

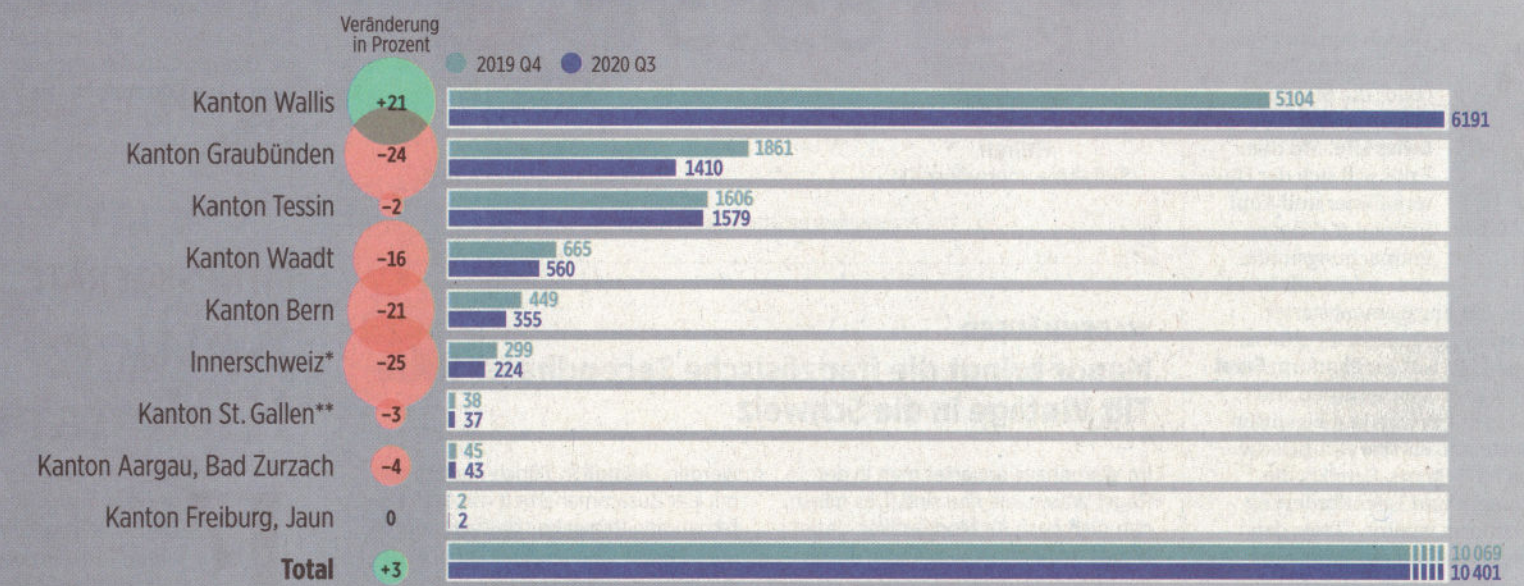


Crans-Montana VS:
Kaum noch
Ausländer als Käufer.

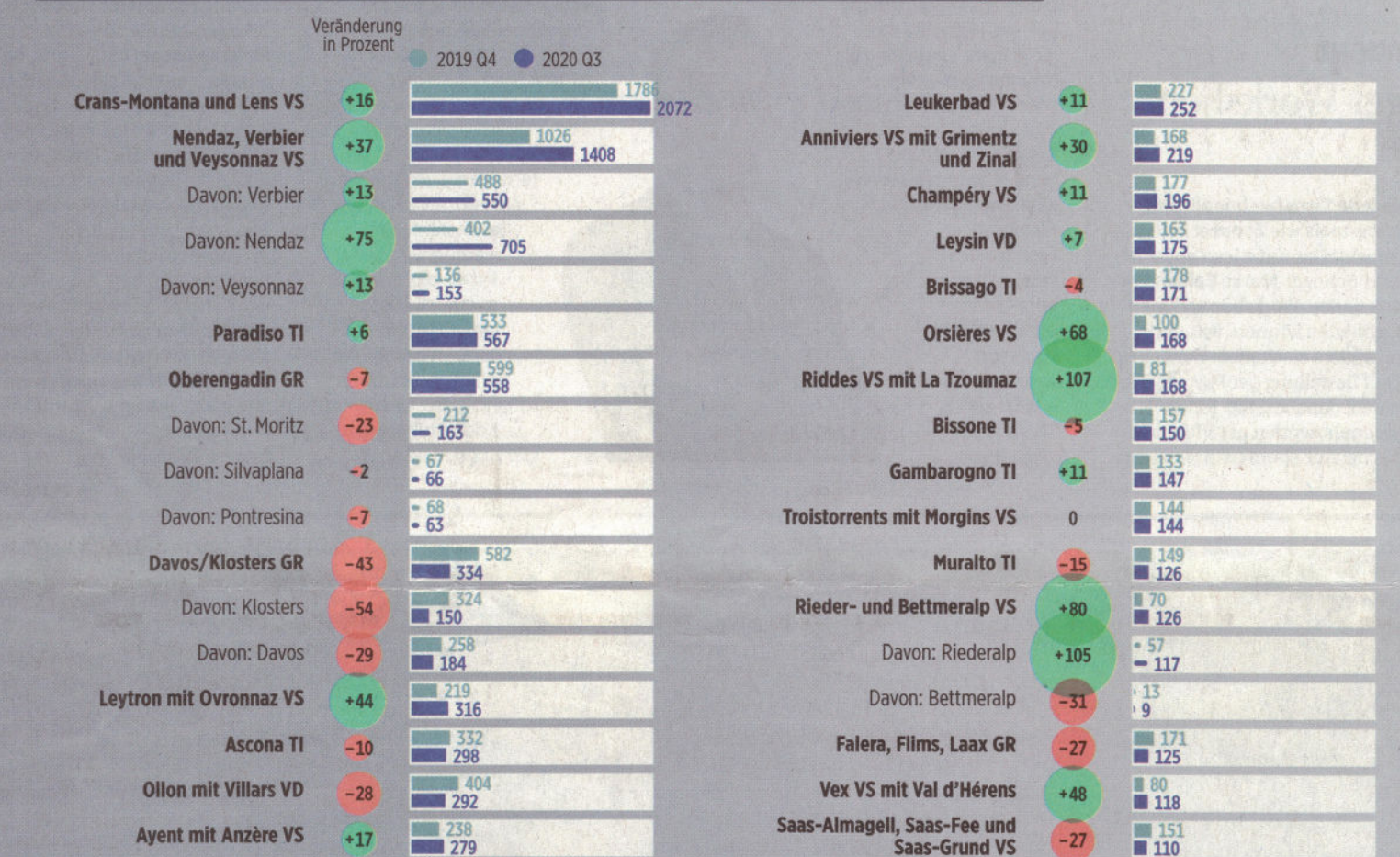


DAS WALLIS IST EIN SONDERFALL

So ungleich ist das Zweitwohnungsangebot in den touristischen Regionen verteilt (Anzahl Wohnungen)



Das sind die Tourismusorte mit dem grössten Zweitwohnungsangebot (Anzahl Wohnungen)



Ferienimmobilien Der Markt für Zweitwohnungen in den Alpen hat sich erholt – aber nicht überall. An welchen Orten steigen die Preise und wo gibt es deutliche Abschlüsse?

Unverkäufliche Bausünden

ROMAN SEILER

Trotz Lockdown im Frühling und Reisebeschränkungen für Ausländer: Die Corona-Krise bremst das Geschäft mit Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen nicht aus. Im Gegenteil: Von der «Handelszeitung» befragte Immobilienmakler konnten sowohl die Zahl der verkauften Objekte wie ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahr um 5 bis 25 Prozent steigern.

Das freut nicht nur die Makler, sondern auch die Behörden der Bündner Gemeinden. Gemäss Sascha Ginesta vom gleichnamigen Immobilienmakler liegen deren Handänderungssteuern nach einer längeren Durststrecke wieder leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. In Graubünden, dem Berner Oberland und der Innerschweiz sei die Nachfrage nach Zweitwohnungen besonders stark angestiegen, bestätigt Robert Weinert vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner: «Diese Regionen profitieren davon, dass sie vom Mittelland aus schnell erreichbar sind.»

Das schlägt sich in der Zahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Zweitwohnungen nieder: Sie ist in diesen Gegenden teilweise deutlich tiefer als Ende 2019. Den grössten Rückgang verzeichnet Klosters GR, wo sich das Angebot um mehr als die Hälfte auf 150 Zweitwohnungen reduziert hat.

Dies zeigt die aktuelle Auswertung von Inseraten durch das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner, die der «Handelszeitung» vorliegt. Nur im Wallis ist das Angebot bis Ende September nochmals um 1087 auf 6191 angestiegen. Daher sind in den 125 touristischen Gemeinden der Schweiz noch immer 10 401 Zweitwohnungen auf dem Markt, 332 mehr als Ende Dezember. In diesen Orten will sich jeder siebte Besitzer von seiner Eigentumswohnung trennen. Insgesamt beläuft

sich deren Wert auf gegen 10 Milliarden Franken. Dazu kommen noch Ferienhäuser.

Eine Trendwende zeichnet sich hingegen bei den Preisen ab. Der von Wüest Partner ermittelte Index der Angebotspreise für Ferienwohnungen lag 2014 bei 113,4 Prozent. Damals kamen noch neue, teurere Wohnungen auf den Markt. Im ersten Semester dieses Jahres sank er auf 98 Prozent. Im dritten Quartal sind die Preise für Wohnungen in Berggemeinden nun leicht angestiegen. Laut Maciej Skoczek, Immobilienexperte der Grossbank UBS, sind sie derzeit im Durchschnitt 2 bis 3 Prozent höher als im Vorjahr.

Allerdings gibt es regional grosse Unterschiede. In den Walliser Tourismusorten Verbier und Zermatt, dem Berner Oberland, in Engelberg OW sowie in den Bündner Topdestinationen wie Davos und Klosters, dem Engadin oder Flims und Laax stiegen die Angebotspreise gemäss Skoczek um bis zu 10 Prozent. In nördlichen Walliser Gemeinden wie Crans-Montana oder Leukerbad, in Leysin VD sowie im Tessin sinken die Preise wegen des Überangebots an Ferienobjekten. Das gilt insbesondere für die Region Lugano. Simon Incir vom Immobilienmakler Engel & Völkers in Paradiso TI sagt: «Käufer treten aggressiv auf und verlangen Abschlüsse von 20 Prozent auf die Angebotspreise. Im Schnitt lässt sich dann eine Ermässigung von 10 bis 15 Prozent aushandeln.»

Nachfrage nach Lockdown verdoppelt

Am Lago Maggiore haben sich die Preise laut dem Makler Horst Zimmermann von Re/Max Collection in Ascona nach einer Korrektur um 10 Prozent stabilisiert: «Die Nachfrage ist extrem gut. Sie hat sich seit dem Lockdown glatt verdoppelt.» Daher sind in Ascona und Muralto gut 10 Prozent weniger Objekte auf dem Markt als Ende Jahr. Doch das nach wie vor grosse Angebot verhindert, dass die Preise bereits wieder anziehen. In seiner Region liessen sich Objekte bis zu einem Preis von

2,5 Millionen Franken absetzen, sagt Zimmermann. Im Luganese interessieren sich Kunden von Incir mehrheitlich für Drei- bis Vierzimmerwohnungen oder kleinere Häuser, die nicht mehr als 1,5 Millionen Franken kosten.

Im Kanton Wallis sind Objekte gefragt, die mehrere hunderttausend bis 1,3 Millionen Franken kosten. Daher finden laut Makler Grégoire Dussex von der Novagence in Anzère einige Eigentümer aus Dubai oder Grossbritannien keine Käufer, die ihnen ihre Chalets im Wert von 2,5 bis 3,5 Millionen Franken abnehmen.

Was in ihrer Region noch auf dem Markt sei, befindet sich entweder in einem schlechten Zustand oder sei zu teuer, sagt Kathy Berset Solioz, Präsidentin des Walliser Verbands für Immobilienagenturen. In Anniviers habe sie in diesem Jahr mehr Zweibis- oder Dreizimmerwohnungen für 300 000 bis 400 000 Franken verkauft: «Was mehr als 450 000 Franken kostet, lässt sich nicht absetzen.»

Nach wie vor am kleinsten ist laut Wüest-Partner-Experte Weinert die Nachfrage im oberen Segment ab 1,5 Millionen Franken: «Überdurchschnittlich gut absetzen lassen sich Feriensitze bis 600 000 Franken.» Relativ tiefe Preisniveaus gebe es beispielsweise in Orten wie Obersaxen (GR), Disentis (GR) oder Wildhaus (SG): «Weil hier aber nur wenige Wohnungen zum Verkauf angeboten werden, sind die Preise im Verlauf des Jahres angestiegen.»

Für Graubünden gilt: Die Angebotspreise sind laut Makler Ginesta in den letzten Jahren je nach Region und Lage um 5 bis 30 Prozent gesunken: «Stimmen nun Preis, Lage und Zustand eines Objekts, lässt es sich auch verkaufen.» Denn langsam sei die Abnahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 spürbar: «Es kommen kaum mehr neue Objekte auf den Markt.» Auch deswegen seien beispielsweise in Arosa oder Lenzerheide nur noch wenige Ferienwohnungen ausgeschrieben.

Schwierig bleibt der Markt für Baustunden, wie sie insbesondere im Wallis begangen worden

sind. Die Grundrisse von Ferienappartements in Häusern aus den sechziger und siebziger Jahren in Orten wie Crans-Montana, Nendaz oder Leukerbad seien nicht mehr zeitgemäss, sagt UBS-Experte Skoczek: «Sie sind daher kaum verkäuflich.» Wer es sich leisten kann, behält sie, solange die Betriebskosten und Hypothekenzinsen so tief sind wie heute. «Daher gibt es keinen Druck, Wohnungen zu tieferen Preisen zu verkaufen», sagt Skoczek.

Gefragt ist ein Büro

Wer allerdings vor 2015 respektive 2011 mit Pfund oder Euro bezahlt hat, erzielt selbst dann noch einen Währungsgewinn, wenn er den Feriensitz unter dem Einstandspreis verhöckern lässt. Das ist ein Grund, warum sich im Wallis vor allem Ausländer von ihren Immobilien trennen. Umgekehrt treten kaum mehr Ausländer als Käufer auf. «Die Schweiz ist für sie wegen des starken Frankens zu teuer geworden», sagt Ferenc Till von Altimid Immobilien in Crans-Montana.

Die Nachfrage befeuert in der Schweiz wohnende Personen. Im Wallis stammen sie überwiegend aus der Romandie, in den anderen Alpenregionen aus der Deutschschweiz. Nicht wenige nutzen den Feriensitz auch als Homeoffice. Wer eine Ferienwohnung besichtige, spreche sofort davon, dass er sich ein Büro einrichten wolle, sagt der Bündner Makler Ginesta: «Daher sind zurzeit grössere Wohnungen gefragt. Das gilt vor allem für den gehobenen Bereich.»

Für sehr teure Objekte gibt es in St. Moritz (GR) wie auch in Gstaad (BE) wieder mehr Interessenten, sagen Makler. «Schwieriger ist es, Immobilien im Wert von 3 bis 10 Millionen Franken zu verkaufen», sagt der Gstaader Immobilienmakler Marcel Bach. Die Nachfrage im Luxussegment dürfte sich erst mit besseren Konjunkturzahlen im Verlauf des kommenden Jahres allmählich erholen, sagt UBS-Experte Skoczek.



Luxus, den keiner will

Nicht alles ist möglich Im Sommer 2018 erschien auf dem Vergleichsportaal comparis.ch erstmals ein Verkaufsinsert für die «Chesa Isabella» am Suveretta-Hang in St. Moritz. Der Angebotspreis von 18 Millionen Franken war offensichtlich zu hoch. Deshalb verschwand das Inserat kürzlich von den einschlägigen Internetseiten. Das ist nicht unüblich: In den letzten Jahren fanden sich für einige sehr teure Villen in den Hotspots für Reiche zu den ausgeschriebenen Preisen kaum Käufer. Wohl auch deswegen heisst es neu «Preis auf Anfrage» bei zwei Chalets in Verbier und in Gstaad auf der Homepage des Maklers sowie in den entsprechenden Inseraten auf immowelt.ch. Nur auf comparis.ch, der Website, die Angebote von 16 Portalen zusammenfasst, kann nachvollzogen werden, dass der Preis des Chalets in Verbier um rund 200 000 Euro auf 26,4 Millionen Euro gesenkt worden ist. Beim Chalet in Gstaad für 23,1 Millionen Euro beträgt die Korrektur gar rund 400 000 Euro. Auch im Luxusbereich gibt es offenbar Verhandlungsspielraum.