

Ferienwohnungen: steigende Preise, wenig Angebote

Seit der Annahme der **Zweitwohnungsinitiative** haben sich Ferienwohnungen stark verteuert. Die Nachfrage ist auch nach Covid hoch, aber in anderen Regionen.

CARMEN SCHIRM-GASSER

Vorstellungskraft, und zwar enorm viel, benötigte, wer in Andermatt vor 15 Jahren eine schmucke Ferienwohnung kaufen wollte. Damals lag das Dorf im Dämmer Schlaf. Die Bewohnerinnen und Bewohner wanderten ab. Eine Perspektive für Job und Zukunft fehlte. Heute ist Andermatt nicht wiederzuerkennen. Im Dorfteil Reuss, gleich nach der Ortschaft von Norden her, wurde ein Ferienwondungsdorf hochgezogen, mit bislang 750 neuen Wohnungen, dazu Hotels, eine Konzerthalle, diverse Restaurants, Bars und Läden, Spas und Fitnessräume.

Wer damals eine Ferienwohnung kaufte, kann sich heute freuen: Binnen zehn Jahren sind die Preise hier um 55 Prozent gestiegen. Das ist schweizweit Rekord, was Ferienwohnungen angeht. In die gleiche Kategorie fällt lediglich noch Engelberg, mit einer Steigerung von 52 Prozent. Auch in anderen Touristenorten boomten die Verkäufe von Zweitwohnungen. Das zeigt eine exklusive Auswertung des Immobilien spezialisten lazi, der für die «Handelszeitung» die Handänderungen aller Käufe und Verkäufe von Ferienwohnungen bewertet hat.

Besonders ausgeprägt war das Preiswachsen in den letzten drei Jahren. Über einen längeren Zeitraum hingegen dämpfen Preisrückgänge die Aufwärtsbewegung. In Hasliberg, Adelboden oder Samnaun etwa haben die Preise über zehn Jahre hinweg ungefähr gleich stark zugelegt wie während der drei Jahre. Der gesamte Anstieg geht also auf den jüngsten Preisschub zurück.

«Grund dafür ist das Überangebot zwischen 2012 und 2020», sagt Donato Scognamiglio, langjähriger Teilhaber und Verwaltungsrat von lazi. Dieses Überangebot war eine Reaktion auf die Zweitwohnungsinitiative von 2012. Gegen den Willen von Bundesrat und den bürgerlichen Parteien wurde diese am 11. März 2012 hauchdünn mit 50,6 Prozent angenommen. Nach einer Übergangsfrist von drei Jahren trat die Regelung in Kraft, den Anteil an Zweitwohnungen in Gemeinden auf 20 Prozent zu beschränken. «Bis die Regelung eingeführt wurde, fand ein regelrechter Bauboom statt», sagt Scognamiglio. Jeder versuchte, sein Bauprojekt noch auf die Schnelle zu realisieren. «Fünfmal so viele Baugesuche wie in regulären Zeiten wurden damals eingereicht.»

Covid verdreifachte die Nachfrage

Das Überangebot führte zu einer Abwärtspreisspirale. Diese wurde jedoch durch Covid gestoppt. Ferienwohnungen waren auf einmal wieder attraktiv. «Die Preisanstiege während dieser Zeit waren exorbitant», sagt Sascha Ginesta von Ginesta Immobilien. Er ist seit über 15 Jahren Makler im Bündnerland. «Die Nachfrage hatte sich mit einem Schlag verdreifacht. Selbst periphere Lagen waren gesucht; wichtig war nur, dass es irgendwo in den Bergen ist.» Das gleiche Bild im Wallis: «Wir konnten nicht nur an A-Lagen verkaufen, das sind die besten Lagen, sondern auch an B- und C-Lagen», sagt Ma-

rieke Amacker, Geschäftsführerin von Engel & Völkers in Visp und Zermatt. Tempis passiert. Covid ist vorbei. Auch der Traum vom Homeoffice in den Bergen. Viele müssen wieder zurück ins Büro. Kein Grund jedoch für die Covid-Käuferinnen und -Käufer, jetzt zu verkaufen. Gleichzeitig gibt es in Gemeinden, die bereits einen Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen haben, keine Neubauprojekte mehr. Das Angebot ist damit gering. «Bei anhaltend starker Nachfrage», weiss Ginesta. «Nur die Ansprüche heute sind andere.» Gesucht seien die touristischen Zentren, nicht mehr periphere Lagen. «Und schneesicher muss der Ort sein. Lieber Arosa als Klosters oder Flims, da der Ort höher liegt.»

Gekauft wird mit Eigenkapital

Ein Ausverkauf der Heimat indes findet nicht statt. In Sascha Ginestas Wirkungskreis haben 90 Prozent der Käuferinnen und Käufer einen Schweizer Wohnsitz. In Marieke Amackers Bereich sind es 70 Prozent. 20 Prozent stammen aus der EU, der Rest aus aller Welt. Und alle sind offensichtlich vermögend. «Die meisten kaufen die Wohnung ohne Fremdfinanzierung», sagt Sascha Ginesta. «Viele nutzen sie als Investitionsanlage», ergänzt Marieke Amacker, «die wenigsten vermieten die Wohnung weiter. Sie nutzen sie selbst, oft auch nur alle paar Schaltjahre.»

3-mal stärkere Nachfrage durch Covid

Der Traum vom Homeoffice in den Bergen trieb die Nachfrage nach Ferienheimen selbst in peripheren Lagen in die Höhe. selbst, oft auch nur alle paar Schaltjahre.» Die befragten Spezialisten und Spezialistinnen gehen nicht davon aus, dass die Preise in naher Zukunft sinken werden. «Heissere Sommer und wärmere Winter sprechen dafür, dass Orte über 1400 Metern nachgefragt bleiben», sagt Scognamiglio. Ginesta rechnet mit einem Preiswachsen von 2 bis 3 Prozent pro Jahr. In Andermatt gehen derweil die Ferienwohnungen weiterhin weg wie warme Semmeln. Wenn auch mit einem Bremsen.

Weiteres Preiswachstum

«Während Corona mussten wir die Interessentinnen und Interessenten auf eine Warteliste setzen», sagt Stefan Kern von der Immobilienfirma Andermatt Swiss Alps, die dem Projektinitiator und Unternehmer Samih Sawiris gehört. «Heute ist der Verkauf nicht zuletzt aufgrund der Zinsanstiege anspruchsvoller geworden.» Doch verkaufen liessen sich die Wohnungen noch immer. Der Entscheidungsprozess dauere einfach etwas länger.

Zweitwohnungsanteil am gesamten Wohnungsbestand

1	Campo TI (Vallemaggia)	90%
2	Riederalp VS	88%
3	Bellwald VS	86%
4	Bettmeralp VS	85%
8	Obersaxen Mundaun GR	81%
9	Binn VS	81%
12	Obergoms VS	79%
15	Falera GR	79%
16	Leukerbad VS	78%
17	Madulain GR	78%
18	Ergisch VS	77%

QUELLE: BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (BAR)

Bern
BE
17%

Jaberg
BE
2%

Adelboden
BE
66%
Anteil der
Zweitwohnungen
am gesamten
Wohnungsbestand.

Zer
+2
Preisste
innerh
zehn



Zürich
ZH
10%

Zweitwohnungen in der Schweiz

Die Grafik zeigt den prozentualen Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde. Dieser liegt besonders hoch in den touristischen Bergregionen von Bern, Wallis und Graubünden. Die Farbe Hellrot steht für einen niedrigen Anteil, Dunkelrot für einen hohen Anteil an Zweitwohnungen.

QUELLE: ARE

Andermatt
UR
+53%
Preissteigerung
in zehn Jahren
ist schweizweiter
Rekord.

St. Moritz
GR
21047
CHF/m²
Hier sind die
Ferienwohnungen
schweizweit am
teuersten.

Spreitenbach
AG
4%

Engelberg
OW
+52%

Kaufpreise im Langzeitvergleich

Ferienwohnungen auf über
1000 m, Preisanstiege seit
einem, drei und zehn Jahren.

Gemeinde	Preis/m ² *	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre
St. Moritz GR	21 047	14,1%	24,6%	25,5%
Silvaplana GR	19 729	9,1%	22,6%	35,9%
Celerina/ Schlarigna GR	19 518	12,8%	31,9%	28,5%
Pontresina GR	18 988	9,6%	19,7%	20,9%
Zermatt VS	18 882	9,7%	34,7%	24,5%
Val de Bagnes VS (Verbier)	18 471	8,2%	16,2%	28,5%
Saanen BE (Gstaad)	17 894	11,1%	30,0%	39,4%
Vaz/Oberuz GR (Lenzerheide)	17 859	9,2%	16,2%	20,9%
Samedan GR	17 482	11,8%	23,2%	21,9%
Bever GR	17 106	14,6%	29,2%	42,7%
Zuzot GR	16 200	8,4%	15,7%	20,8%
Flims GR	15 553	12,7%	31,0%	33,1%
Davos GR	15 529	9,5%	18,2%	24,8%
Andermatt UR	15 106	7,0%	13,8%	52,7%
Klosters GR	14 506	8,5%	24,3%	33,8%
Laax GR	14 471	11,1%	24,3%	37,4%
Arosa GR	13 576	8,2%	14,4%	30,3%
Grindelwald BE	13 412	9,0%	11,8%	15,2%
Engelberg OW	12 600	4,4%	25,6%	51,8%
Bettmeralp VS	11 718	10,3%	15,8%	20,1%
Scullo GR	11 435	9,8%	29,0%	26,7%
Samnaun GR	11 388	7,5%	18,6%	16,9%
Breil/Brigels GR	10 918	4,0%	17,5%	28,6%
Adelboden BE	10 671	11,4%	21,1%	19,0%
Crans-Montana VS	10 647	16,8%	26,3%	24,1%

Riederalp
VS
88%

Arosa
GR
72%

Davos
GR
59%

Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes

Die Emotionen schlagen bei diesem Thema hohe Wellen.

Anfang März 2024 hat das Parlament die Regulierung für Zweitwohnungen gelockert. Neu soll gelten: Häuser, die vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative (2012) gebaut wurden, dürfen bei einem Abriss mit Ersatzneubau oder bei einer Sanierung um bis zu 30 Prozent vergrössert und uneingeschränkt genutzt werden – und damit auch als Zweitwohnungen. Die Meinungen dazu sind geteilt.

Riet Fanzun, Architekt und Sprecher des Vereins Anna Florin, sieht diesen Vorstoss als Blankescheck für Hauseigentümerinnen, um noch mehr Zweitwohnungen zu bauen. Der Verein mit 200 Mitgliedern kämpft im Engadin für bezahlbaren Wohnraum. «Schon heute finden Ortsansässige keine Mietwohnungen, die Infrastruktur zerfällt.» Fanzun erzählt von Guarda, einem Weiler der Gemeinde Scuol. 98 Prozent der Wohnungen in Scuol sind altrechtlich und somit vor 2012 erstellt worden. Sie fallen damit alle unter die Lockerung der Regulierung. «Spätestens bei einer Erbteilung werden diese Häuser an die Meistbietenden verkauft, die lukrativere Ferienwohnungen erstellen statt Mietwohnungen für Ortsan-sässige.»

Anders ordnet es der Bündner Regierungsrat Marcus Caduff ein: «Wir sehen das als Chance», sagte der Mitte-Politiker gegenüber Radio SRF. «Wenn man mehr Wohnraum machen darf, besteht vielleicht der Anreiz, dass man bei der Sanierung eine Wohnung zusätzlich macht und diese als Zweitwohnung verkauft. Dadurch kann man die Erstwohnung behalten.» Die Zweitwohnung soll quasi die Erstwohnung sanieren.

Aron Pfammatter, Anwalt in Brig-Glis, kritisiert ganz generell die Zweitwohnungsinitiative: «Das Ziel der Initianten und Initiantinnen, mehr Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, wurde völlig verfehlt.» Er hatte damals die Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen zur Zweitwohnungsinitiative eng begleitet. «Die Initiative hat das Gegenteil bewirkt. Die Probleme wurden damit noch verschärft.» In der Tat zeigt sich heute, dass es Orte gibt, gerade in den Kantonen Bern, Wallis und Graubünden, in denen der Zweitwohnungsanteil bis zu 90 Prozent ausmacht. Sein Lösungsvorschlag: «Die stark betroffenen Gemeinden sollten auf ihre Gegebenheiten zugeschnittene Reglemente erlassen. Den peripheren, weniger touristischen Gemeinden sollten mehr Freiheiten zugestanden werden.»

* Musterferienwohnung. Objekteigenschaften: 3,5-Zimmer-Ferienwohnung, 15 Jahre, 85 Quadratmeter. Ein Balkon, gute innerörtliche Lage.