

# 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

**V**orstellungskraft, 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 Ferienwohnungsdorf 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 schweizerweit 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 Immobilienspezialisten lazi, der für die «Handelszeitung» die Handänderungen aller Käufe und Verkäufe von Ferienwohnungen bewertet hat.

Besonders ausgeprägt war das Preiswachstum in den letzten drei Jahren. Über einen längeren Zeitraum hingegen dämpften Preisrückschläge 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. Tempispa-

saft. 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 An-

teil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnun-

gen haben, keine Neubauprojekte mehr. Das

Angebot ist damit gering. «Bei anhaltend

starker Nachfrage», weiss Ginesta. «Nur

die Ansprüche heute sind andere.» Ge-

sucht seien die touristischen Zentren, die

nicht mehr periphere Lagen. «Und

schneeessicher muss der Ort sein. Lieber

Arosa als Klosters oder Flims, da der Ort hö-

her 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 Marie-

ke Amackers Bereich sind es 70

Prozent. 20 Prozent stammen

aus der EU, der Rest aus aller

Welt. Und alle sind offensichtlich

reich vermögend. «Die meisten

kaufen die Wohnung ohne

Fremdfinanzierung», sagt Sa-

scha Ginesta. «Viele nutzen sie

als Investitionsanlage», er-

gänzt Marieke Amacker, «die

wenigsten vermieten die Woh-

nung weiter. Sie nutzen sie

selbst, oft auch nur alle paar Schafjahre.»

Die befragten Spezialisten und Spezia-

listinnen gehen nicht davon aus, dass die

Preise in naher Zukunft sinken werden.

«Heissere Sommer und wärmere Winter spre-

chen dafür, dass Orte über 1400 Metern nach-

gefragt bleiben», sagt Scognamiglio. Ginesta

rechnet mit einem Preiswachstum von 2 bis 3

Prozent pro Jahr. In Andermatt gehen derweil

die Ferienwohnungen weiterhin weg wie war-

me Semmel. Wenn auch mit einem Brems-

## Weiteres Preiswachstum

«Während Corona mussten wir die Interessen-

tinnen und Interessenten auf eine Warteliste

setzen», sagt Stefan Kern von der Immobilien-

firma Andermatt Swiss Alps, die dem Projekt-

initiator und Unternehmer Samih Sawiris ge-

hört. «Heute ist der Verkauf nicht zuletzt auf-

grund der Zinsanstiege anspruchsvoller ge-

worden.» Doch verkaufen liessen sich die

Wohnungen noch immer. Der Entscheidungs-

prozess dauere einfach etwas länger.

## Zweitwohnungsanteil

am gesamten Wohnungsbestand



QUELLE: BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG (BAR)

Bern  
BE  
17%

Jaberg  
BE  
2%

Adelboden  
BE

66%

Anteil der  
Zweitwohnungen  
am gesamten  
Wohnungsbestand.



## 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.

©GULU.AE

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

**St. Moritz GR**  
**21047**  
CHF/m<sup>2</sup>  
Hier sind die  
Ferienwohnungen  
schweizweit am  
teuersten.

**Davos GR**  
**59%**

**Arosa GR**  
**72%**

**Engelberg OW**  
**+52%**

**Spreitenbach AG**  
**4%**

**Zürich ZH**  
**10%**

### Kaufpreise im Langzeitvergleich

Ferienwohnungen auf über 1000 m<sup>2</sup>, Preisanstiege seit einem, drei und zehn Jahren.

Gemeinde	Preis/m <sup>2</sup> *	1 Jahr	3 Jahre	10 Jahre
St. Moritz GR	21047	14,1%	24,6%	25,5%
Silvaplana GR	19729	9,1%	22,6%	35,9%
Celerina/ Schlarigna GR	19518	12,8%	31,9%	28,5%
Pontresina GR	18988	9,6%	19,7%	20,9%
Zermatt VS	18882	9,7%	34,7%	24,5%
Val de Bagnes VS (Verbier)	18471	8,2%	16,2%	28,5%
Saanen BE (Gstaad)	17894	11,1%	30,0%	39,4%
Vaz/Obervaz GR (Lenzerheide)	17859	9,2%	16,2%	20,9%
Samedan GR	17482	11,8%	23,2%	21,9%
Bever GR	17106	14,6%	29,2%	42,7%
Zuzot GR	16200	8,4%	15,7%	20,8%
Films GR	15553	12,7%	31,0%	33,1%
Davos GR	15529	9,5%	18,2%	24,8%
Andermatt UR	15106	7,0%	13,8%	52,7%
Klosters GR	14506	8,5%	24,3%	33,8%
Laax GR	14471	11,1%	24,3%	37,4%
Arosa GR	13576	8,2%	14,4%	30,3%
Grindelwald BE	13412	9,0%	11,8%	15,2%
Engelberg OW	12600	4,4%	25,6%	51,8%
Bettmeralp VS	11718	10,3%	15,8%	20,1%
Scoül GR	11435	9,8%	29,0%	26,7%
Samnaun GR	11388	7,5%	18,6%	16,9%
Breil/Brigels GR	10918	4,0%	17,5%	28,6%
Adelboden BE	10671	11,4%	21,1%	19,0%
Crans-Montana VS	10647	16,8%	26,3%	24,1%

**Riederalp VS**  
**88%**

## Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes

Die Emotionen schlagen bei diesem Thema hohe Wellen.

**A**nfang 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 Abbruch 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 Ortsanässige.»

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.»

Chances, sagte der Bündner Regierungsrat Marcus Caduff ein: «Wir sehen das als 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.

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