

Es gibt bald keine neuen Ferienwohnung mehr!

... könnte man seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative meinen. Mehr zum Stand der Umsetzung der Initiative und deren Folgen finden Sie in diesem Merkblatt.

Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ angenommen und somit beschlossen, den Zweitwohnungsbau stark einzuschränken. Die Initiative verlangt, dass der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20 % nicht überschreiten darf. Daraufhin haben grosse Verunsicherung und Spekulationen über die Auslegung der Initiative den Immobilienmarkt in den betroffenen Gemeinden geprägt. Die im August publizierte und ab 1. Januar 2013 geltende Verordnung konnte nun viele Gerüchte und Befürchtungen aus der Welt schaffen. Die Verordnung ist bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative gültig, was noch einige Jahre dauern dürfte. Zu den betroffenen Gemeinden, also Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20%, zählen praktisch alle touristischen Regionen in den Kantonen Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis.

Übergangsbestimmungen / die Verordnung

Bis zum 31.12.2012 dürfen noch Zweitwohnungen nach altem Recht bewilligt werden, was zu einem markanten Anstieg der Baugesuche in den touristischen Gemeinden führte und wohl bis Ende Jahr anhält. Ab 1. Januar 2013 sind Baubewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen gemäss der Verordnung nichtig. Diese sieht aber einige Ausnahmen vor, welche im Abschnitt „Bau von neuen Zweitwohnungen“ erläutert werden. Unklar ist die Handhabung von Baugesuchen, welche vor dem 31.12.2012 eingegeben, aber angefochten wurden oder Einsprachen ausstehend sind. Darüber werden wohl Gerichte entscheiden müssen.

Bau von neuen Zweitwohnungen

Die Verordnung ermöglicht aufgrund von definierten Ausnahmeregelungen auch in Zukunft den Bau von Zweitwohnungen. So sind künftig nicht individuell ausgestaltete, bewirtschaftete Zweitwohnungen mit hotelartigem Betriebskonzept, welche zu marktüblichen Bedingungen an-

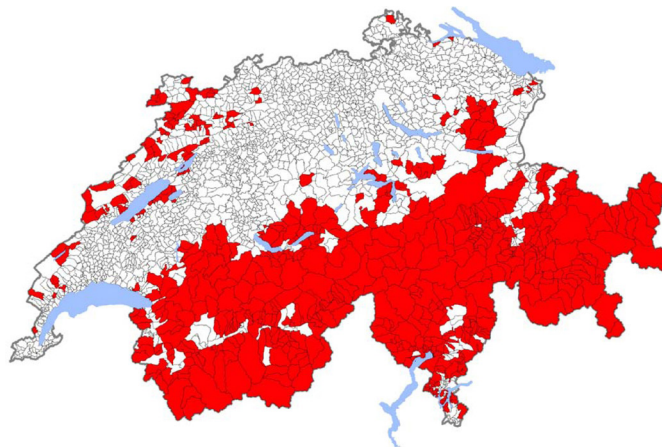


Abbildung: Rot markiert sind die Gemeinden, bei denen ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent am Gesamtbestand der Wohnungen vermutet wird. Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, 17. August 2012

geboten werden, zulässig. Weiter dürfen Zweitwohnungen erstellt werden, wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin im selben Haus wohnt, die Wohnung ebenfalls nicht individuell ausgestaltet und zur kurzzeitigen Nutzung durch

Gäste zu marktüblichen Konditionen angeboten wird. Der Artikel sieht keine Mindestvermietungsdauer vor, geht nicht auf mögliche Konsequenzen bei Zuwiderhandlungen ein und definiert die marktüblichen Bedingungen nicht näher. Landschaftsprägende Bauten wie Alphütten, Maiensässe, etc. dürfen unter Einhaltung der raumplanerischen Vorschriften weiterhin in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Umnutzungen von Hotelbetrieben, die bereits vor der Volksabstimmung am 11. März 2012 bestanden haben, sind ebenfalls zulässig, sofern diese eine minimale Betriebsdauer von 25 Jahren ausweisen. Zudem muss ein unabhängiges Gutachten vorliegen, welches feststellt, dass der Hotelbetrieb ohne Verschulden der Besitzer nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

Folgen für Erst- und Zweitwohnungsbesitzer

Besitzer von Zweitwohnungen können ihre Liegenschaften auch künftig als Ferienwohnung verkaufen oder vererben. Damit bleibt die viel angesprochene Eigentumsgarantie gewahrt. Für Zweitwohnungsbesitzer ändert sich quasi nichts. Erweiterungen der bestehenden Wohnfläche werden jedoch nicht mehr möglich sein. Erstwohnungen, die bereits vor der Abstimmung bestanden oder rechtskräftig bewilligt wurden und bei welchen nicht bereits vorher Nutzungsbeschränkungen bestanden, können auch künftig frei genützt, verkauft oder vererbt werden. Die Umnutzung von Erst- in Zweit- sowie von Zweit- in Erstwohnungen ist im Rahmen der vorbestandenen Bruttowohnfläche erlaubt. Die Gemeinden sind ausdrücklich angehalten Missbräuche zu verhindern. So sind Ersatzneubauten, sprich der Verkauf einer bestehenden Zweitwohnung und die gleichzeitige Erstellung einer neuen Erstwohnung, missbräuchlich. Sanktionsmöglichkeiten zu Gunsten der Gemeinden wurden jedoch keine vereinbart.

Folgen für die Märkte

Die Verordnung wird den Immobilienmarkt in Tourismusregionen in drei Teilmärkte aufspalten:

- 1) Markt für beliebig und frei nutzbare Zweitwohnungen
- 2) Markt für bewirtschaftete Zweitwohnungen
- 3) Markt für Erstwohnungen

Bald werden zwischen diesen drei Segmenten grosse Preisunterschiede auszumachen sein, da sich Angebot und Nachfrage ungleich entwickeln werden.

■ Altrechtliche Zweitwohnungen

Das anstehende Bauverbot wird am Markt für freinutzbare Zweitwohnungen bald zu einer Angebotsverknappung führen und so die Preise nach oben treiben. Fraglich ist zum heutigen Zeitpunkt, wann diese Angebotsverknappung einhält. Da die Verordnung erst ab dem 01.01.2013 greift, wurden in diesem Jahr noch etliche Baubewilligungen beantragt und auch bewilligt. Somit muss kurzfristig eine Überflutung des Marktes mit neuen Wohnungen befürchtet werden, was sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken würde. Es wird mehr produziert, als vom Markt absorbiert werden kann. Die Menge der noch bewilligten Zweitwohnungen hängt vom Baugesetz der jeweiligen Gemeinde ab. Die meisten Gemeinden kennen bereits seit längerem die Kontingentierung von Zweitwohnungen. In diesen Fällen werden die offenen Baubewilligungen wie in einem Trichter aufgestaut und über die nächsten Jahre verteilt. Der Zeitraum bis der Trichter leer ist, wird wiederum vom lokalen Baugesetz beeinflusst. Die Gemeinden kennen verschiedene Fristen zwischen dem Baubescheid¹⁾ und der rechtskräftigen Baubewilligung¹⁾ (wird erst bei freiem Kontingent erteilt). Der Bauboom kann daher Regional noch einige Jahre anhalten. I.d.R. muss der Baustart spätestens ein Jahr²⁾ nach der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgen. Diese Frist wird einen enormen Druck auf Investoren/Bauherren ausüben, welche für die Baufinanzierung einen Teil der Wohnungen verkauft haben müssen. Notverkäufe zu günstigen Konditionen können in diesem Szenario nicht ausgeschlossen werden.

■ Bewirtschaftete Zweitwohnungen

Der Markt für bewirtschaftete Zweitwohnungen mit Vermietungszwang war bis heute sehr klein und in gewissen Regionen gar nicht vorhanden. Wie bereits heute wird auch künftig ein Preisunterschied zwischen „normalen“ und bewirtschafteten Wohnungen zu beobachten sein. Der Markt wird wohl äusserst dynamisch werden. Bewirtschaftete Überbauungen sind meist Grossprojekte zwischen 30 bis 100 Einheiten,

welche Märkte auf einen Schlag sättigen können und ein Preiserfall mit sich brächten. Wird jedoch auch in diesem Markt die Nachfrage Überhand nehmen, wenn z.B. sehr wenige Projekte realisiert werden, dreht die Preisspirale aufwärts. Ebenfalls einen Einfluss auf die Preisentwicklung der bewirtschafteten Wohnungen werden die altrechtlichen Zweitwohnungen haben. Je teurer und rarer diese werden, desto attraktiver werden die erschwinglichen Wohnungen mit Vermietungszwang, was wieder einen Nachfrageanstieg zur Folge hat. Prognosen sind äusserst schwierig.

■ Erstwohnungen

Die Preise von neuen, aber auch von den im Grundbuch deklarierten Erstwohnungen dürften sich auf einem markant tieferen Preisniveau bewegen als diejenigen für Zweitwohnungen. Die Credit Suisse rechnet in den kommenden Jahren nur mit geringer Preisdynamik bzw. sogar mit Preisrückgängen. Eine Umnutzung dieser Liegenschaften wird nicht mehr möglich sein, womit der zu erzielende Preis von der lokalen Nachfrage bestimmt wird, die über eine deutlich geringere

Kaufkraft verfügt. Auch der Baulandpreis wird in den kommenden Jahren durch die Nachfrage nach Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bestimmt sein. Der Bau von bewirtschafteten Zweitwohnungen wird wohl die wegfallende Nachfrage nach herkömmlichen Zweitwohnungen nicht kompensieren können, was zu sinkenden Baulandpreisen führen dürfte.

- 1) Die Begriffe können in den verschiedenen Baugesetzen von diesen abweichen.
2) Diese Frist kann variieren.

Begriffserklärungen

1. Zweitwohnung:

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden.

2. Erstwohnung:

Wohnungen, die dauerhaft von Ortsansässigen bewohnt werden.

3. Bewirtschaftete Wohnung:

Nicht individuell ausgestattete Wohnungen mit einem hotelähnlichen Betriebskonzept.

4. Kontingentierung bei Zweitwohnungen:

Menge von Zweitwohnungen (meist in m²), die einer Gemeinde jährlich zugeteilt wird und erstellt werden dürfen.

Nützliche Links (Quellen)

Einfach direkt auf das PDF-Symbol klicken



Verordnung über Zweitwohnungen
(vom Bundesamt für Raumentwicklung)



Zweitwohnungsverordnung Erläuterungen
(vom Bundesamt für Raumentwicklung)



Faktenblatt Zweitwohnungen
(vom Bundesamt für Raumentwicklung)



Faktenblatt das revidierte Raumplanungsgesetz
(vom Bundesamt für Raumentwicklung)



Faktenblatt Instrumente der Kantone und Gemeinden
(vom Bundesamt für Raumentwicklung)



Faktenblatt Zweitwohnungsinitiative – Umsetzung
(von der Credit Suisse)

Schlusswort

Die Verordnung hat zwar nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative etwas Klarheit gebracht, aber dennoch viele Fragen offen gelassen. Es ist jede Region individuell zu betrachten, aber die Nachfrage nach Zweitwohnungen in Tourismusdestinationen ist ein generelles Bedürfnis. Viele Kaufinteressierte sind nicht an Regionen gebunden, weshalb auch in der Vergangenheit die Preisentwicklung der verschiedenen Orte und Täler, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau, korreliert haben. Die Zweitwohnungsinitiative wird sicherlich ein einflussreicher Teil der Entwicklung der Liegenschaftspreise für Zweitwohnungen. Nicht zu unterschätzen und beinahe wichtiger sind aber auch Faktoren wie die allgemeine Wirtschaftslage, der aktuelle Wohlstand, das Zinsniveau und die psychologische Erwartungshaltung an die Zukunft. Die Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird sich nur gegönnt, wenn das Umfeld es zulässt.

Autor: Sascha Ginesta



Sascha Ginesta ist Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Geschäftsleitungsmitglied bei Ginesta Immobilien und verantwortlich für die Region Graubünden. Er ist u. a. für die Bewertung, Beurteilung und Akquisition von Liegenschaften zuständig. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich sowie in den Bündner Tourismusregionen spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen schweizweit als Makler tätig.

Herausgeber der Illusionen-Reihe

Ginesta Immobilien AG, www.ginesta.ch