

Unerwünschte Nebenwirkung

Wohnimmobilien – Vor zehn Jahren wurde die Zweitwohnungs-Initiative angenommen. Die Folgen der künstlichen Verknappung des Ferienwohnungsangebots: Es kam zu extremen Preissteigerungen und in den betroffenen Bergregionen zu einem akuten Mangel an Wohnraum.

Von Jürg Zulliger – Fotos: Catalby/Depositphotos.com; zVg; Barbara Hess



In vielen Gemeinden in den Bergregionen werden Wohnungen für Einheimische knapp.

In vielen Kantonen und Tourismusgemeinden ruft die Abstimmung über die Zweitwohnungs-Initiative vom 11. März 2012 immer noch ungute Erinnerungen wach. Das Volk hat die Initiative zur Eindämmung von neuen Zweitwohnungen mit einer denkbar knappen Mehrheit angenommen (siehe Box). Klar war, dass die Städte und das Unterland dafür waren. Die betroffenen Regionen und Gemeinden waren dagegen. Kaum jemand konnte vorhersagen, was dies längerfristig für den Tourismus, die lokale Wirtschaft und den Wohnungsmarkt für Konsequenzen haben würde. Im Kanton Graubünden beträgt der Anteil Zweitwohnungen am gesamten Bestand zum

Beispiel fast 50 Prozent. Wie entwickelte sich in der Folge der Markt? Zunächst kam es zu einer fast panikartigen Flut von Baueingaben und Neubauten – der Markt wurde mit neuen Angeboten quasi überschwemmt. Vielerorts gingen plötzlich drei Mal mehr Baugesuche ein als sonst, mit der Folge, dass die Preise zwischen 2012 und 2016 tendenziell sanken. Ursachen waren die grosse Anzahl an Neubauten, aber auch die entstandene Rechtsunsicherheit. Eine neue Studie der Hochschule Luzern zeigt den vorübergehenden starken Preiseinbruch auf.* Auch 2020, als die Pandemie ausbrach, war die Preiserholung noch moderat; doch schon 2021 schlug das

Pendel 2021 um so stärker in die andere Richtung aus: Sondereffekte wie die Verbreitung von Homeoffice und die Einschränkungen bei internationalen Reisen und Lockdowns führten zu einer markant höheren Nachfrage nach Wohnangeboten in den Schweizer Berg- und Tourismusregionen.

Preisanstieg um 35 Prozent

Professor Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts (Swissrei), hat kürzlich neue Zahlen dazu publiziert: Aufgrund einer soliden Stichprobe von tatsächlich belegten Handänderungen kommt er zum Schluss, dass sich der



«In vielen Bündner Gemeinden ist das Angebot an Wohnungen generell viel zu tief. Eine teils sehr starke Nachfrage trifft auf ein Angebot, das quasi bei null liegt.»

Sascha Ginesta, Ginesta Immobilien

Medianpreis der gehandelten Zweitwohnungen in vier untersuchten Regionen zwischen 2020 und 2021 um rund 35 Prozent erhöht hat. Einschätzungen erfahrener Marktbeobachter in den Tourismusregionen und auch andere Preisindizes zeigen ähnliche Tendenzen auf, wenn auch nicht ganz in derselben Größenordnung. Grundlage von Ilgs Studie ist der Swiss Real Estate Datapool (SRED), der gemeldete Transaktionen erfasst, die durch die Credit Suisse, die UBS und die Zürcher Kantonalbank hypothekenfinanziert werden.

Klar ist, dass sich die Struktur der gehandelten Objekte im Lauf der Zeit verändert hat. Gemäss einer Untersuchung der HSLU kamen in den Jahren zwischen 2013 und 2016 vermehrt günstige und oft auch kleinere Objekte auf den

Markt. Die vermögendere Eigentümer von Zweitwohnungen liessen sich Zeit und waren in keiner Weise unter Druck, allfällige Verkaufsabsichten rasch umzusetzen. Sie warteten mit dem Verkauf, bis die erwartete Knappheit einsetzte und die Preise wieder anzogen. Dann kamen Corona und die erwähnten Sondereffekte – plus eben de facto ein Verbot bei der Neuerstellung von Zweitwohnungen in allen Tourismusregionen, die das Kontingent von 20 Prozent bereits ausgeschöpft haben. Die überschiessende Nachfrage und der Umstand, dass nun auch vermehrt teurere und luxuriöse Objekte auf den Markt kamen, dürften eine wesentliche Rolle gespielt haben. In diesem Kontext ist ein ungewöhnlich starker Anstieg des Preisindex plausibel.

NACHRICHT

Zürich

Neuer Wohnraumfonds

Mit der Errichtung eines städtischen Wohnraumfonds will der Zürcher Stadtrat ein neues Förderinstrument schaffen, um die anspruchsvolle Bereitstellung von preisgünstigen und für breite Bevölkerungsschichten zahlbaren Mietwohnungen zu erleichtern. Der Wohnraumfonds, der allen als juristische Person organisierten öffentlichen und privaten gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften offensteht, soll mit insgesamt 300 Millionen Franken ausgestattet werden. Dafür beantragt der Stadtrat zuhanden von Gemeinderat und Gemeinde einen Objektkredit zur Anfangsdotation im Umfang von 100 Millionen und einen Rahmenkredit für die weitere Alimenterung im Umfang von 200 Millionen Franken. «Damit das neue Förderinstrument seinen Beitrag leisten kann, ist es zentral, dass die Beiträge zeitgerecht gesprochen werden können», betont Stadtrat Daniel Leupi, Vorsteher des Finanzdepartements. «Mit den beantragten Geldern verfügen wir über den notwendigen Spielraum.» Der städtische Wohnraumfonds soll zudem in der Gemeindeordnung verankert werden, was die Zustimmung der Stimmbevölkerung bedingt. (bw)

ANZEIGE

**AUCH FÜR IMMOBILIENINVESTOREN:
FINANZIERUNGSVORSCHLÄGE,
DIE MAN HÖCHSTENS WEGEN DEM
DIALEKT NICHT GLEICH VERSTEHT.**

**FIRMENKUNDENGESCHÄFT, SCHWYZER ART:
UNKOMPLIZIERT, VERLÄSSLICH, EFFIZIENT.**

szkb.ch/firmenkunden

 **Schwyzer
Kantonalbank**

NACHRICHT

Genossenschaftswohnungen

Marktanteil seit 2010
leicht gesunken

Der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Wohnungsmarkt ist in den letzten Jahren auf tiefem Niveau verharnt respektive leicht gesunken. Gemäss der jüngst publizierten Studie des BFS Bundesamtes für Statistik zum Bau- und Wohnungswesen gehören derzeit nur acht Prozent aller aller bewohnten Mietwohnungen Wohnbaugenossenschaften; fast die Hälfte der Mietwohnungen sind im Besitz von Privatpersonen, ein Drittel gehört institutionellen Anlegern. Bei den Genossenschaftswohnungen liegt Zürich bei den Städten gemäss den BFS-Zahlen derzeit mit 23,5 Prozent aller Mietwohnungen im Besitz von Genossenschaften an der Spitze, gefolgt von Winterthur (14,4%), Basel (13,0%), Lausanne (9,6%), Bern (9,5%) und Genf (7,0%). Bei den Kantonen sind es insgesamt fünf, bei denen der Anteil der Genossenschaftswohnungen an den Mietwohnungen im zweistelligen Bereich liegt: Zürich (14,7%), Basel-Stadt (13,6%), Luzern (13,0%), Nidwalden (12,6%) und Uri (10,5%). Ganz am Ende der Rangliste rangieren die Kantone Tessin, Schwyz, Obwalden, Solothurn und Wallis – dort besitzen Genossenschaften nur rund zwei Prozent aller Mietwohnungen. Wie der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz mitteilt, gehörten zur Jahrtausendwende 7,9 Prozent aller Mietwohnungen den Wohnbaugenossenschaften. Trotz steigender Mietkosten und einem hohen Bedarf an preisgünstigen Wohnungen sei der Anteil der Genossenschaftswohnungen am Mietwohnungsmarkt in über 20 Jahren nicht gestiegen, stellt der Verband fest. Beim Gesamtwohnungsbestand sei der Marktanteil sogar gesunken: Während im Jahr 2000 noch 5,1 Prozent aller bewohnten Wohnungen in der Schweiz Genossenschaften gehörten, sind es heute nur noch 4,5 Prozent. (bw)

Gefahr der Spekulation

«Bei Zweitwohnungen wurde aufgrund der strikten Angebotsbeschränkung durch die Zweitwohnungs-Initiative ein Markt geschaffen, der sich hervorragend für Immobilienspekulation eignet», kommentiert Ilg die Zahlen. Nun ist der Begriff «Immobilienspekulation» natürlich ein Reizwort, das in der Branche prompt auf Einwände und Widerspruch stösst. «Spekulative Käufe können wir nicht bestätigen», betont Sascha Ginesta von der gleichnamigen Firma in Chur. Die Motivation zum Kauf einer eigenen Ferien- bzw. Zweitwohnung sei in der Regel rein persönlicher Natur – die Wohnung diene dem Zweck, sie selbst zu nutzen und allenfalls temporär an Dritte zu vermieten.

Die These von der Spekulation mit Zweitwohnungen hält er auch deshalb für nicht berechtigt, da kaum jemand von einer dermassen starken Preissteigerung ausgehen konnte. «Es war klar, dass die Initiative früher oder später eine Verknappung zur Konsequenz haben wird», sagt Ginesta, der sich beruflich seit vielen Jahren mit dem Immobilienmarkt im Kanton Graubünden befasst und auch dort lebt. Die Kumulation von weiteren Faktoren wie Pandemie, die Wiederentdeckung von Schweizer Tourismusregionen, extrem tiefe Zinsen sowie reichlich verfügbares Kapital habe der Nachfrage noch zusätzlich Schub verliehen: «Mit Preiserhöhungen in diesem Ausmass und praktisch durchs Band in den meisten Tourismusregionen hat niemand gerechnet.»

Tatsächlich lassen die von den Wissenschaftlern beigezogenen Daten nicht direkt darauf schliessen, ob es nun kaskadenartig zu Handänderungen und spekulativen Gewinnen kommt oder nicht. Bekanntlich sind die Transaktionsdaten in den Schweizer Datenbanken ja anonymisiert; so sind keine Rückschlüsse auf Adressen und einzelne Eigentümer möglich. Doch einige wesentliche Erkenntnisse aus den Daten sind schon ungewöhnlich.

«Nach dem gängigen Marktmodell der Mikroökonomie müsste die Nachfrage rückläufig sein, wenn die Preise stark steigen. Bei den Zweitwohnungen haben wir aber im Jahr 2021 genau das Gegen-

teil beobachtet», sagt Ilg und verweist darauf, dass sich der Trend mit einer signifikanten Stichprobe belegen lasse. Im Vorjahr waren in der Datenbank 89 Handänderungen nachgewiesen, im Jahr 2021 waren es 154. Eine deutlich grössere Zahl von Handänderungen bei stark steigenden Preisen sei ein eindeutiger Indikator für spekulative Absichten im Markt, so Ilg.

Marktbeobachter in den Bergen bestätigen, dass kapitalkräftige Privatkäufer nebst einer Ferienwohnung in Flims oder Grindelwald eben noch ein zweites oder drittes Objekt dazu kaufen. Wohl gemerkt nicht zum Zweck der eigenen Nutzung, sondern rein als Investment mit dem Kalkül, dass die Ferienwohnungen weiter an Wert zulegen werden und später zu einem noch höheren Preis verkauft werden können. Die Rahmenbedingungen sind allen Marktteilnehmern bestens bekannt: Die Zweitwohnungs-Initiative ist weiterhin gültig, das Angebot wird mangels zusätzlicher Ferienwohnungen ausgesprochen knapp bleiben. Kommt hinzu, dass die Nachfrage so stark ist wie schon lange nicht mehr und weiterhin viel Geld im Markt nach Anlagemöglichkeiten sucht. So ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass Zweitwohnungen ebenso knapp sein werden wie berühmte Gemälde – und zweifelsohne werden viele Leute weiter eine hohe Motivation haben, diese knappen und teils einmaligen Güter in ihrem Besitz zu haben.

Probleme für Einheimische

Insofern lässt sich im Kontext der Zweitwohnungs-Initiative zusammenfassen: Das Angebot wird durch den Gesetzgeber verknappt, und die Preisentwicklung ist an sich nicht überraschend. Dabei gehen natürlich die Meinungen auseinander, ob nun ganz generell Handlungsbedarf besteht. Viele Lokalpolitiker, Behörden und selbst Leute aus der Immobilienvermarktung haben den Eindruck, dass der lokale Markt in manchen Tourismusgemeinden gänzlich aus dem Gleichgewicht ist. In den lokalen Medien werden Behörden und Politiker mit Aussagen zitiert, die meist wie folgt lauten: Trotz der Zweitwohnungs-Initiative hat die Zahl der Zweitwohnungen



«Nach dem gängigen Marktmodell der Mikroökonomie müsste die Nachfrage rückläufig sein, wenn die Preise stark steigen. Bei den Zweitwohnungen haben wir aber im Jahr 2021 genau das Gegenteil beobachtet.»

Peter Ilg, Swiss Real Estate Institut

zugenommen, die Angebote an preiswerten Miet- oder Kaufangeboten ist hingegen eindeutig rückläufig. Mietern wird gekündigt, weil die bestehende Erstwohnung verkauft wird. Da kommen mehrere Effekte zusammen: So ist es nicht ungewöhnlich, dass es bei Gebäuden mit Zweitwohnungen zu Ersatzneubauten kommt. Wichtig ist auch die Erkenntnis, dass es offenbar immer noch viele «altrechtliche» Wohnungen gibt (vor Inkrafttreten des Gesetzes), die sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung vermarktet werden können. «In vielen Gemeinden im Kanton Graubünden ist das Angebot an Wohnungen generell viel zu tief. Eine teils sehr starke Nachfrage trifft auf ein Angebot, das quasi bei null liegt», sagt Ginesta.

Politisch steht das Thema Wohnraum – zu zahlbaren Preisen für Einheimische – weit oben auf der Traktandenliste. Manche Politiker sagen sogar, es brenne «lichterloh». Das bestätigt auch Ginesta: Praktisch alle Gemeinden widmen sich der Frage, ob und wie sie Gegen-

steuer geben können. Denkbar wären weitere Regulierungen, etwa mit einer Beschränkung beim Verkauf von Zweitwohnungen, Lenkungsabgaben und Steuern oder weitere Massnahmen. Manche Gemeinden denken auch laut darüber nach, selbst auf dem Bau- und Immobilienmarkt aktiv zu werden.

Zumal das Zweitwohnungsgesetz klar vorsieht, dass die Gemeinden selbst unter gewissen Umständen aktiv werden können, um weitergehende Massnahmen zu ergreifen. Die extremste und radikalste Massnahme wäre wohl eine vorgeschriebene Nutzungsänderung bei jedem Verkauf. Was bedeutet: Will ein Eigentümer seine Zweitwohnung weiterverkaufen, wird sie behördlich in eine Erstwohnung umgewandelt.

Politiker und Raumplaner bringen noch weitere Argumente ins Spiel: Wenn nun an einigen besonders auserlesenen Standorten sowohl Erst- als auch Zweitwohnungen dermassen knapp sind, werden wohl Baulandreserven ausserhalb der Ortszentren ausgeschöpft, um

neue Wohnungen für die lokale Bevölkerung als Erstwohnsitz zu bauen – die Zersiedelung schreitet also voran.

Die Bevölkerung wiederum wird die «altrechtlichen Wohnungen» zu einem hohen Preis als Zweitwohnungen verkaufen. Falls diese These stimmt, würde dies der weiteren Zersiedelung der einmaligen Naturlandschaften Vorschub leisten – womit genau das Gegenteil dessen erreicht würde, was sich die Initianten des Zweitwohnungsgesetzes als Ziel gesetzt hatten.

Fazit

Professor Ilg kommt daher zum Schluss: «Die strikte, zahlenmässige Limitierung der Zweitwohnungen ist wohl keine gute Lösung.» Sinnvoller und flexibler wären andere Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise variable Steuern für den Eigenmietwert von Zweitwohnungen. Mit einem solchen Lenkungsinstrument könnten die Kantone und Gemeinden bei Bedarf Gegensteuer geben, um die Nachfrage zu dämpfen. Von einer solchen kontinuierlichen Steuer könnten die Kommunen profitieren, um die Infrastruktur auf einem guten Niveau zu halten.

Doch ganz abgesehen davon: Es ist auch gut möglich, dass der jetzige Preisanstieg ein temporäres Phänomen ist. Wenn die Bedeutung von Homeoffice wieder zurückgeht und wieder vermehrt Urlaubsdestinationen im Ausland angepeilt werden, könnte der ungewöhnliche Trend auch bald wieder vorüber sein. ▲

*1) «Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise». www.swissrei.ch/swiss-real-estate-journal-no-23/

Die Zweitwohnungs-Initiative

Es waren Naturschutz- und Umweltschutzkreise, welche die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» (Zweitwohnungs-Initiative) lanciert haben. Der Vorstoss sollte der weiteren Zersiedelung in den Bergen und der weiteren Überbauung von einmaligen Naturlandschaften einen Riegel schieben. Im Kern ging es darum, Zweitwohnungen und damit auch die sogenannten kalten Betten zahlenmässig zu beschränken. Die Initiative wurde am 11. März 2012 mit einem Mehr von 50,6 Prozent vom Volk knapp angenommen, wobei sich die Befürworter

vor allem in den Städten und im Unterland fanden. Fast 350 Schweizer Gemeinden, also etwa 15 Prozent, sind von der Zweitwohnungs-Initiative betroffen. Es sind vor allem touristisch geprägte Gemeinden in den Berggebieten. Neue Zweitwohnungen dürfen nicht mehr gebaut werden. Altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen, die vor der Annahme der Initiative bereits standen oder baubewilligt waren, dürfen weiterhin genutzt oder abgebrochen werden. Erlaubt sind noch Ersatzneubauten bei gleicher Fläche oder die Erweiterung bestehender Gebäude um 30 Prozent. [jz]