

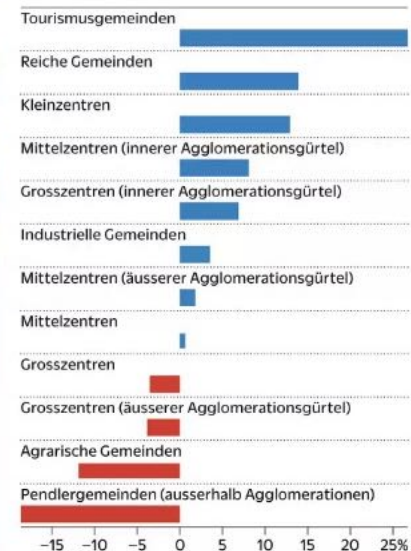
Immobilien



Gesuchte Objekte in der Walliser Bergwelt: Chalets in Blatten-Belalp.

Zu Berge und zum Geld

Veränderung der Anzahl Suchabos von Mietwohnungen nach Gemeindetyp im Zeitraum 11/2019 bis 11/2021



Quelle: Realmatch360; Wüest Partner

Im Berggebiet gibt es eine Wohnungsnot

Zehn Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative fällt die Bilanz ernüchternd aus. Die Hauspreise steigen wieder steil an, gebaut wird weiterhin. Einheimische können nicht mithalten. **Von David Strohm**

Die Baustelle am Hang oberhalb des Dorfes, die den ganzen Sommer über in Betrieb war, ist abgeräumt. Noch brennt in dem Neubau kein Licht, der Innenausbau steht noch aus. Das Gebäude hat eine grossartige Aussicht auf die umliegenden Berge. Von aussen kann man den gehobenen Standard, den es dereinst im Inneren haben wird, bereits erahnen.

Genau solche Bauten waren es, welche eine Volksinitiative verhindern wollte, die eine knappe Mehrheit des Stimmvolks am 10. März 2012 guthiess. Doch in den Jahren danach, als in den Tourismusgemeinden ein kurzzeitiger, durch eine Welle von schnell noch eingereichten Baugesuchen ausgelöster Bauboom einsetzte, wurde munter weitergebaut, als hätte es die Zweitwohnungsinitiative (ZWI) nie gegeben – und wird es bis heute.

Potenzial für lokale Verwerfungen

Das aus dem Verfassungsartikel abgeleitete Gesetz hat seither in den 342 davon betroffenen Gemeinden (von insgesamt 2172) «für eine Zerteilung des Immobilienmarktes in alt- und neurechtliche Wohnungen gesorgt», sagt Daniel Steffen, Dozent am Institut für Finanzdienstleistungen (IFZ). Sogenannte altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen, die

vor der Annahme der Initiative bereits standen oder baubewilligt waren, dürfen weiterhin genutzt oder abgebrochen und mit bis zu 30% mehr Nutzfläche wiederaufgebaut werden. Auf diese Kategorie entfallen immer noch etwa 90% aller Immobilientransaktionen in den jeweiligen Regionen. Nach neuem Recht erstellte Wohnungen dagegen lassen sich, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nur noch als Erstwohnung für die Einheimischen und für zugezogene Ganzjahresbewohner nutzen.

Steffen hat in einer Studie die Auswirkungen der ZWI auf die Preisentwicklung in den lokalen Immobilienmärkten unter die Lupe genommen. Wo der Anteil an Feriendomizilen hoch ist – in den wichtigen Tourismusdestinationen liegt er oft bei 70% und darüber –, habe die neue Gesetzeslage «das Potenzial, um für ernsthafte Verwerfungen zu sorgen», sagt der Ökonom der Hochschule Luzern. Betroffen ist ein signifikanter Teil des Bestands: Im Kanton Tessin sind 28%, im Wallis 39% und in Graubünden mit 47% fast die Hälfte aller Wohneinheiten Zweitwohnungen.

Da auch nach der Annahme der ZWI rund 90% aller Transaktionen altrechtliche Wohnungen betrafen, wurde damals für diese mit einem Preisanstieg gerechnet. Entgegen der

Erwartungen gab es zunächst einen massiven, vorübergehenden Einbruch der Immobilienpreise um bis zu 20%, obwohl viele verkaufswillige Zweitwohnungsbesitzer ihre Objekte zurückhielten. Sie hofften, dass es in Zukunft schwieriger würde, eine neue Zweitwohnung zu kaufen und das Angebot knapp bleibt. Tatsächlich kamen vor allem ältere Wohnungen von geringerer Qualität auf den Markt.

Der Wind hat gedreht, wie wir heute wissen. Schon Anfang 2021 lagen die Preise für Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden wieder genau dort, wo sie gemäss Modellrechnungen ohne ZWI liegen würden. Mittlerweile ist das Preisniveau dank einem Pandemie-bedingten Nachfrageschub sogar deutlich über dem Niveau von vor zehn Jahren.

Die hohe Nachfrage nach Objekten lässt sich nicht nur bei Eigentumswohnungen und Chalets feststellen, sondern auch im Mietsegment. So ist die Zahl der Suchanfragen für Mietobjekte in Berggebiet auf den Immobilienplattformen in den letzten beiden Jahren um mehr als ein Viertel gestiegen, mehr als in allen anderen regionalen Untergruppen (siehe Grafik oben).

«Nirgends hat die Marktliquidität im Mietwohnungssegment so stark abgenommen wie in den Tourismusgebieten», sagt Robert Wei-

20%

So stark sind die Immobilienpreise in Tourismusgemeinden nach Annahme der Initiative gesunken. Inzwischen hat sich der Markt längst erholt, Die Preise sind höher denn je.

ner von Wüest Partner (WP). In den betreffenden Gemeinden waren von Oktober bis Dezember 2021 23% weniger Objekte zur Miete ausgeschrieben als im gleichen Quartal 2020. Laut dem Immo-Monitoring von WP liegt die Angebotsquote, welche die Anzahl inserierte Objekte zum Gesamtbestand zeigt, derzeit bei 5,4% und damit erstmals seit 2014 wieder unter dem Durchschnitt aller Gemeinden. Besonders angespannt ist die Lage in Graubünden, im Berner Oberland und im Oberwallis, wo die Angebotsquoten auf unter 2% gesunken sind, trotz gleich gebliebener Bevölkerung und Anzahl Haushalte. «Für Wohnungssuchende ist es sehr schwierig geworden, ein Objekt zu finden», sagt Weinert.

Sehr wenig Objekte zur Miete

Einheimische konkurrieren demnach mehr und mehr mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Wohnungen, die überhaupt angeboten werden. In Neubauten nach neuem Recht, die eigentlich für sie gedacht wären, sind Mieten und Kaufpreise kaum zu bezahlen. «Es scheint, dass die Ziele der Zweitwohnungsinitiative – bezahlbarer Wohnraum für Einheimische und Zersiedelungsstopp – beide auch in Zukunft kaum erreicht werden», sagt Ökonom Steffen.