

Brasiliens grösster Fleischkonzern hat die Inspektoren der Schlachthäuser während Jahren bestochen **SEITE 20**

Es ist unklar, was eine Normalisierung der Geldpolitiken für die Finanzmärkte bedeuten würde **SEITE 21**

# Der Wind in den Bergen hat gedreht

Kein Run mehr auf Schweizer Ferienwohnungen – markante Preiskorrekturen, auch wegen der Zweitwohnungsinitiative

ANDREA MARTEL

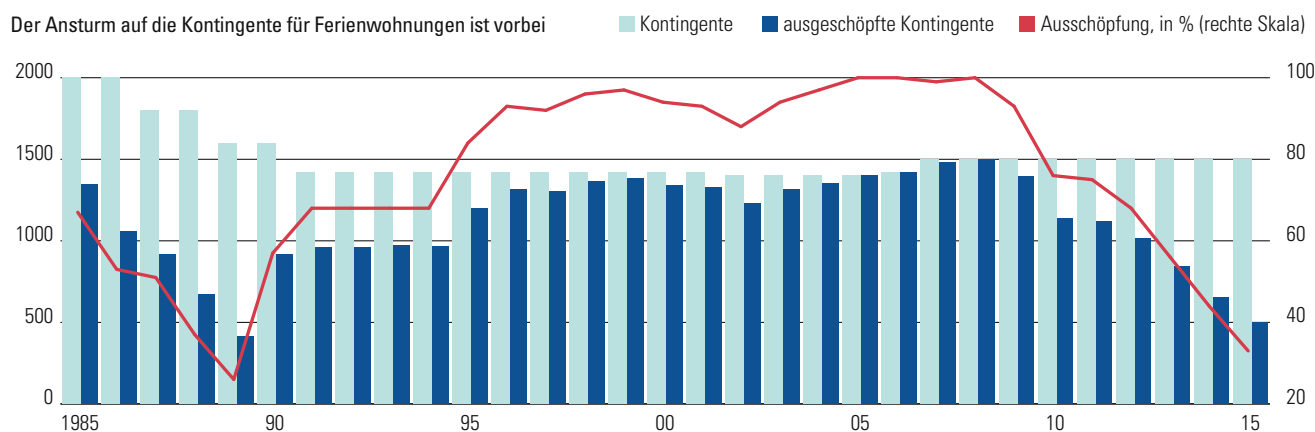
Noch immer gibt es Leute, die der Ansicht sind, der Schweizer Boden müsse besser vor ausländischem Zugriff geschützt werden. So sind auch jetzt wieder Bestrebungen im Gang, die «Lex Koller», die den Grundstückserwerb für Personen im Ausland regelt, zu verschärfen. Wie der Markt für Ferienwohnungen jedoch beispielhaft zeigt, hat das ausländische Interesse an hiesigen Liegenschaften in den vergangenen Jahren deutlich nachgelassen. Ein Chalet in den Schweizer Bergen ist mittlerweile alles andere als begehrte. Seit 2009 wird das bei 1500 Wohnungen pro Jahr festgelegte Kontingent an Ferienwohnungen immer weniger ausgeschöpft. 2015, im bisher letzten ausgewerteten Jahr, lag die Ausschöpfungsquote nur noch bei einem Drittel.

## Nachbarländer holen auf

In der Nettobetrachtung ist die Entwicklung noch drastischer: Zählt man von den Liegenschaften, die neu in ausländischer Hand sind, jene ab, die an Schweizer zurück verkauft wurden, kommt man sogar auf einen negativen Wert. Die Zahl der Ferienwohnungen in ausländischem Besitz nimmt demnach ab. In 2015 zum Beispiel reduzierte sich dieser Wert um 462 Wohnungen.

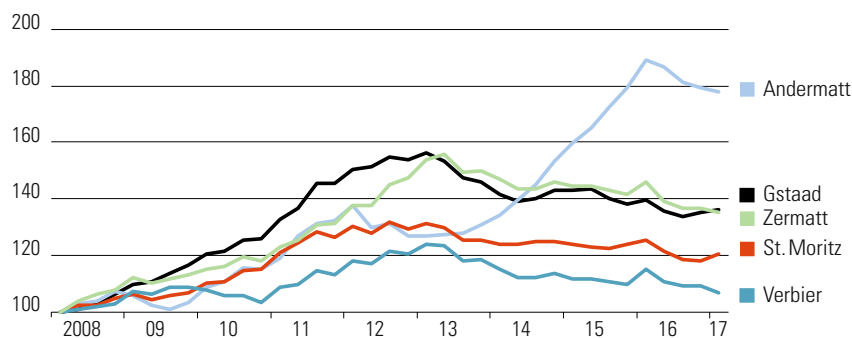
Das Ausbleiben der Kunden aus dem Ausland drückt auf die Preise. Seit 2012 sinken die Immobilienwerte in vielen touristischen Gemeinden. In St. Moritz, dem teuersten Pflaster im gesamten Alpenraum, hat sich der Quadratmeterpreis laut Wüest Partner in den vergangenen fünf Jahren um 8% reduziert, in Verbier und Gstaad sogar um mehr als 10%. Andermatt gehört zu den wenigen Ausnahmen, weil dort der

Nachlassendes ausländisches Interesse drückt auf die Preise von Schweizer Ferienwohnungen



Alpendestinationen werden günstiger

Preisentwicklung von Zweitwohnungen, indiziert, 1. Quartal 2008 = 100



QUELLEN: BUNDESAMT FÜR JUSTIZ, WÜEST PARTNER, UBS

Die Schweiz bleibt am teuersten

Quadratmeterpreise für Eigenheime, 2017, in Fr.

CH	Engadin / St. Moritz	14300
CH	Gstaad	14000
CH	Verbier	12700
FR	Courchevel	11800
CH	Lenzerheide	11700
AU	St. Anton am Arlberg	11400
AU	Kitzbühel	11300
CH	Zermatt	11100
FR	Val d'Isère	11000
CH	Jungfrau-Region	10900
CH	Andermatt/Sedrun	9600

NZZ-Infografik/efl.

ägyptische Investor Samih Sawiris ein riesiges Ferienresort aus dem Boden stampft, das den gesamten Ort aufwert (vgl. Grafik).

Der starke Franken und die hohen Preise in der Schweiz spielen bei dieser Entwicklung eine wichtige Rolle. Dies zeigt sich nicht zuletzt daran, dass die alpinen Top-Destinationen Frankreichs und Österreichs laut einer Studie der

UBS fast durchs Band weiterhin Preissteigerungen verzeichnen. Aber nicht nur die ausbleibende ausländische Kundschaft ist schuld an dieser Entwicklung: Auch unter Einheimischen hat die Ferienwohnung in den Bergen einen anderen Stellenwert als früher. Wer überhaupt noch regelmässig Ski- und Wanderferien macht, will dies nicht mehr unbedingt immer am gleichen Ort

tun. Dank der starken Heimwahrung wird es zudem für Schweizer günstiger, im Ausland Ferien zu machen.

Kurzfristig kontraproduktiv war zudem die Zweitwohnungsinitiative, die 2012 knapp angenommen wurde. Das Dekret, das einen massiven Eingriff in den Liegenschaftensmarkt darstellt, hat nicht nur potenzielle Käufer verunsichert und dadurch die Nachfrage ge-

drückt. Sie hat – entgegen dem langfristigen Ziel – auch zu einem Angebotsboom geführt, weil viele Landbesitzer noch so rasch als möglich neue Bauprojekte aufgleiten, bevor dies nicht mehr erlaubt und ihr Land deutlich weniger wert war.

Laut einer Studie der Credit Suisse von Ende 2016 hat die Zweitwohnungsinitiative einen deutlich negativen Effekt auf die Wohneigentumspreise in den betroffenen Gemeinden. Im Jahr 2015 lagen die Preise aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Durchschnitt um 12,6% tiefer als die errechneten Preise im Szenario einer Ablehnung der Initiative. In absoluten Zahlen ausgedrückt heisst dies, dass der durchschnittliche Preis von Wohneigentum in Zweitwohnungsgemeinden durch den Abstimmungsausgang 2015 um rund 100 000 Fr. tiefer zu liegen kam.

## Kein rosiger Ausblick

Mit der Zeit dürfte dieser negative Effekt abflachen: Wenn sich der Effekt der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus bemerkbar macht, wird dies den Preisen zu einem Anstieg verhelfen. Die Aussichten für den Ferienwohnungsmarkt bleiben jedoch trotzdem alles andere als rosig. Eine höhere Mobilität im Reiseverhalten und Sharing-Economy-Plattformen wie Airbnb senken die Nachfrage nach Ferienwohnungen im Eigentum. Zudem wird die wichtigste Nachfragegruppe – die 50- bis 55-Jährigen – in den nächsten Jahren schrumpfen. Gleichzeitig steht ein Generationenwechsel bei den damaligen Erstkäufern von Ferienliegenschaften an, was das verfügbare Wohnungsangebot auf dem Markt ebenfalls erhöhen dürfte.