

## Haus und Markt

# Messbare Preiseffekte der Zweitwohnungsplafonierung

Im März 2012 wurde die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» von der Schweizer Stimmbevölkerung angenommen. Die daraus entstandene Übergangsverordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent des gesamten Wohnungsbestands beträgt. Bereits im Vorfeld der Abstimmung wurde über die Auswirkungen der Initiative auf Wohnungspreise in den betroffenen Gemeinden spekuliert. Obwohl aufgrund der Marke von 20 Prozent auch Klein- und Mittelzentren wie Biel, Freiburg oder Rorschach betroffen sein könnten, fokussierte sich die Diskussion auf typische Tourismusstandorte.

### Ferienwohnungen werden teurer

Nun, knapp zwei Jahre nach Inkrafttreten der Verordnung, können erste statistische Schlüsse in Bezug auf die Effekte der Initiative gezogen werden. Fahrländer Partner untersucht die Dynamik der Immobilienpreise seit Jahren mittels statistischer Analyse von erfolgten Transaktionen. Jede Beobachtung umfasst detaillierte Angaben zur Lage und zu den Objekteigenschaften. Für den Grossteil der Transaktionen ist zudem bekannt, ob eine Wohnung oder ein Haus als Erst- oder Zweitwohnsitz verwendet wird. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, wie sich Lage- und Objekteigenschaften sowie der Verwendungszweck auf den Kaufpreis auswirken. Die Messung des Zweitwohnungszuschlags erfolgt für die touristischen Gebiete seit vielen Jahren standardmässig und ergab jeweils, wenn überhaupt, nur geringe mittlere Preiszuschläge für Zweitwohnungen.

Die neusten empirischen Analysen zeigen deutlich, dass in Tourismusgemeinden seit der Initiative eine verstärkte Segmentierung des Marktes stattfindet, in einen Wohnungsmarkt der Einheimischen und einen Ferienwohnungsmarkt. Die beiden Märkte verfügen seit 2012 aufgrund der Initiative über gesetzlich unterschiedliche Rahmenbedingungen und somit über eine zumindest teilweise unabhängige Preisbildung. Im Ferienwohnungsmarkt entspricht die neue Situation einer Plafonierung auf der Angebotsseite, was bei gleichbleibender Nachfrage preistreibend wirkt.

Weiter ist anzunehmen, dass sich ein Teil der Nachfrage in andere Gemeinden verlagert, die nicht von der Übergangsverordnung tangiert sind und somit weiterhin Zweitwohnungen bauen

können. Gemäss dem Bundesamt für Statistik gibt es in der Schweiz rund 140 touristische Gemeinden, von denen mit wenigen Ausnahmen alle einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent aufweisen. Dazu kommen etliche Gemeinden im Einzugsgebiet der Tourismusgemeinden und im restlichen Alpenraum, die die 20-Prozent-Schwelle ebenfalls erreichen oder überschreiten. Rund zwanzig Gemeinden können zu den touristischen Hotspots gezählt werden. Die höchsten Preise für Wohneigentum zahlt man erwartungsgemäss in den touristischen Hotspots (z. B. Verbier, St. Moritz, Zermatt). Und auch die Marktsegmentierung ist dort am stärksten: Eine Ferienwohnung an einem Top-Tourismusort kostet heute bis zu zwölf Prozent mehr als eine identische Wohnung für den Erstwohnsitz (vgl. Tabelle), wobei sich dieser Zuschlag seit 2012 kontinuierlich erhöht hat. Sämtliche dieser Gemeinden überschreiten die 20-Prozent-Schwelle schon lange und fallen entsprechend in den Geltungsbereich der Übergangsverordnung.

Der Effekt der Initiative manifestiert sich aber auch bei Gemeinden mit eher mittelständischem Publikum (Leukerbad, Grindelwald, Vals usw.). Liegt der Zweitwohnungsanteil in einer solchen Gemeinde eindeutig unter 20 Prozent und der Standort damit nicht im Geltungsbereich der Initiative, kann kein deutlicher Preisaufschlag für Zweitwohnungen festgestellt werden. Liegt er jedoch – wie bei den meisten Gemeinden dieser Gruppe – über der Schwelle, wird auf dem Ferienwohnungsmarkt rund drei bis fünf Prozent mehr bezahlt als auf dem Einheimischenmarkt.

### Beschleunigtes Auseinanderdriften

Die festgestellte Marktsegmentierung akzentuiert sich seit dem Inkrafttreten der Übergangsverordnung im August 2012 laufend. Im zweiten Halbjahr 2014 konnte sogar eine leichte Beschleunigung festgestellt werden. Am deutlichsten zeigt sich das Auseinanderdriften in den Top-Tourismusorten, wo der Preisaufschlag Ende 2012 noch rund drei Prozent betragen hatte, mittlerweile aber beim Dreifachen angelangt ist.

*Manuel Lehner,  
Fahrländer Partner*