

Harzendes Geschäft mit Zweitwohnungen

Das Ende der Ferienstimmung

von Daniel Imwinkelried / 22.12.2016, 07:40 Uhr

Makler glaubten, dass am schlechten Geschäftsgang die von der Zweitwohnungsinitiative ausgehende Unsicherheit schuld sei. Tatsächlich hat sich der Ferienwohnungsmarkt aber grundlegend verändert.

Immobilienhändler in den Alpen haben sich auf ein einfaches ökonomisches Gesetz berufen, um ihren Ärger über die [Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012](#) zu bekämpfen: Die Preise knapper Güter steigen, und daran verdient man als Makler dank der prozentualen Vergütung ebenfalls. Die Vertreter der Branche irrten sich allerdings gewaltig, als sie solche Vermutungen anstellten. Obwohl in Gemeinden mit einem Anteil von 20 oder mehr Prozent Zweitwohnungen solche Appartements nicht mehr gebaut werden dürfen, sind deren Preise aber nicht gestiegen, sondern vielenorts sinken sie sogar. Etwas vorgemacht haben sich auch die Bauunternehmer. Sie hatten gehofft, dass die «Lex Weber» wenigstens das Renovationsgeschäft beleben werde. Doch nirgends in den Alpen werden die häufig aus den 1970er Jahren stammenden Ferienwohnungen in grossem Stil erneuert.

Torschlusspanik rächt sich

Das Geschäft mit den Ferienwohnungen laufe flau, sagen denn auch Branchenvertreter in den Bergregionen. Laut Einschätzung des Davoser Immobilienhändlers Christian Fross herrscht auf dem Markt ein Überangebot. Hin und wieder komme ein Verkauf zwar zustande, generell harze es aber. Transaktionen gebe es vor allem im Segment von 500 000 Franken bis 1,5 Millionen Franken; dagegen sei es schwierig, für sehr teure Ferienwohnungen einen Interessenten zu finden. Ein typisches Beispiel dafür scheinen die Appartements zu sein, die zur Überbauung des Hotels Intercontinental in Davos gehören. Obwohl dieses seit drei Jahren in Betrieb ist, haben erst rund die Hälfte der über 30 Wohnungen einen Käufer gefunden. Das dürfte auch an den Preisen liegen, denn teilweise liegen sie bei über 2 Millionen Franken, also im Bereich, den Fross als schwierig beurteilt.

Damit rächt es sich, dass die Baubranche kurz vor und nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in Torschlusspanik geriet und noch möglichst viele Projekte realisieren wollte. Dabei sind wahrscheinlich bereits in der Zeit vor 2011 mehr Appartements erstellt worden, als sich langfristig verkaufen lassen. Seit 2002 jedenfalls hatte das Geschäft mit Ferienwohnungen geblüht, wobei die Kombination von boomender globaler Wirtschaft, niedrigen Zinsen und verhältnismässig schwachem