

Spotlight
Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz

3. November 2005



Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz

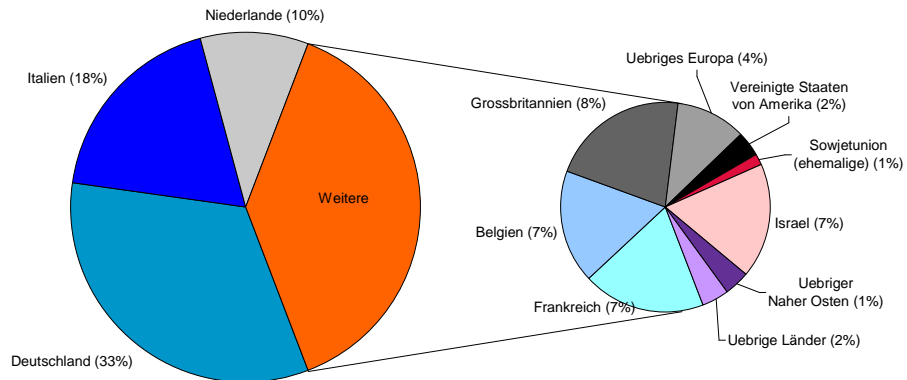
Zweit- und Ferienwohnungen sind in der Schweiz sehr beliebt. Rund 419'000 Einheiten zählt diese Sparte laut Wohnungsstatistik. Oder anders ausgedrückt: fast jede neunte Wohnung in der Schweiz wird nur zeitweise genutzt. Der Bundesrat hat Anfang November 2005 entschieden, dass Ausländer Grundstücke in der Schweiz künftig ohne ein kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können. Mit der definitiven Abschaffung der Lex Koller ist aber nicht vor 2010 zu rechnen.

Von den 419'000 zeitweise genutzten Wohnungen in der Schweiz entfallen gemäss unseren Berechnungen rund 181'000 Einheiten auf Ferienwohnungen. 238'000 Einheiten sind Zweitwohnungen und dienen ihren Besitzern als Wochenaufenthaltort. Die berechneten Zahlen decken sich weitgehend mit den Ergebnissen einer Umfrage der Universität St. Gallen. Gemäss dieser Umfrage besitzen die Schweizer im In- und Ausland zirka 280'000 Ferienwohnungen, wovon sich zwei Drittel (185'000) in der Schweiz befinden. Die beliebtesten Regionen für den Kauf von Wohnimmobilien im Ausland befinden sich gemäss Umfrage in Italien, Frankreich und Spanien.

Ferienwohnungen in der Schweiz nach wie vor attraktiv

Rund 1'400 Ferienwohnungseinheiten werden pro Jahr durch Ausländer erworben. Allerdings ist der Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen durch Ausländer in der Schweiz seit dem 1. Januar 1985 durch die Lex Friedrich (seit 1. Oktober 1997 Lex Koller) eingeschränkt (vgl. Anhang). Zwischen 1996 und 2004 wurden 12'150 Handänderungen an ausländische Staatsangehörige bewilligt. Dies entspricht etwa 10% der Ausweitung des Schweizer Zweitwohnungsbestandes in dieser Zeitperiode. Wie Abbildung 1 zeigt, dominieren Deutsche mit einem Anteil von einem Drittel an allen Handänderungen, gefolgt von Italienern und Holländern.

Abbildung 1: Verteilung der Handänderungen an Ausländer in der Schweiz nach Nationen 1996 - 2004



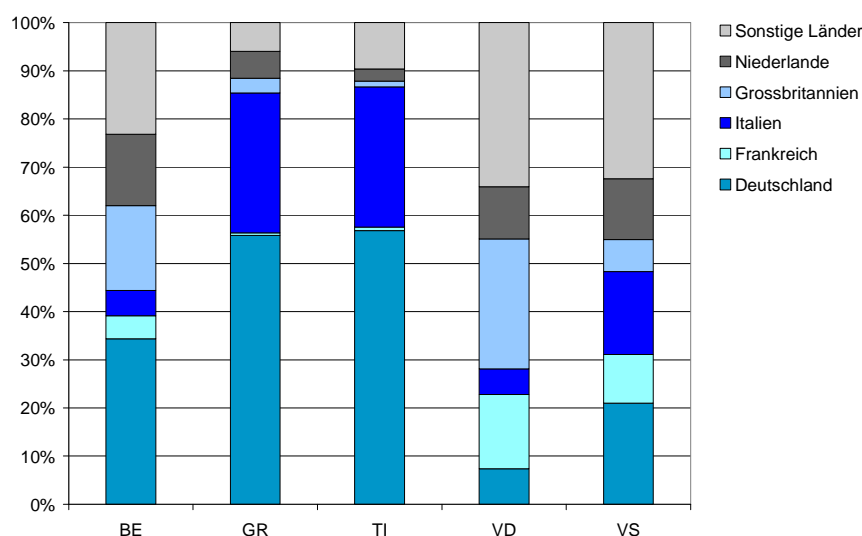
Quelle: Bundesamt für Justiz; Credit Suisse Economic Research

Je nach Nationalität werden unterschiedliche schweizerische Gegenden bevorzugt, was einerseits auf historisch gewachsene Traditionen und andererseits auf die Distanzen und Verkehrsverbindungen zurückzuführen ist. Dabei zieht es die deutschen und italienischen Staatsbürger zu einem Grossteil in die Kantone Graubünden und Tessin (Abbildung 2). Zwischen 1996 und 2003 wurden rund 85% aller Käufe durch Ausländer von diesen beiden Nationen ausgeübt. Die Briten wiederum ziehen das Berner Oberland und das Waadtland vor. Die holländischen Staatsangehörigen favorisieren die Tourismusgemeinden im Wallis sowie vereinzelte Destinationen im Berner Oberland. Die Franzosen suchen vornehmlich Erholung in den Skigebieten der Kantone Wallis und Waadt.

Aufhebung der Lex Koller nicht vor 2010

Am 2. November 2005 hat der Schweizer Bundesrat entschieden, dass die Lex Koller heute nicht mehr notwendig ist und deshalb aufgehoben werden soll. Künftig werden Ausländer Grundstücke, Ferienwohnungen und Häuser ohne ein kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können. Um eine ungelentete Zunahme des Zweitwohnungsbaus zu verhindern, soll das Raumplanungsgesetz (RPG) so angepasst werden, dass der zunehmenden Zersiedelung der Landschafts- und Ortsbilder entgegen gewirkt werden kann. Damit die Kantone und Gemeinden genügend Zeit haben die nötigen Massnahmen zu treffen, wird die Lex Koller erst rund drei Jahre nach den Änderungen des Raumplanungsgesetzes aufgehoben. Das Gesetz dürfte somit frühestens im Jahr 2010 abgeschafft werden.

Abbildung 2: Verteilung der Handänderungen an Ausländer in ausgewählten Kantonen nach Nationen (1996 – 2004)



Quelle: Bundesamt für Justiz; Credit Suisse Economic Research

Zweitwohnungsanteil hoch in touristischen und zentrumsnahen Regionen

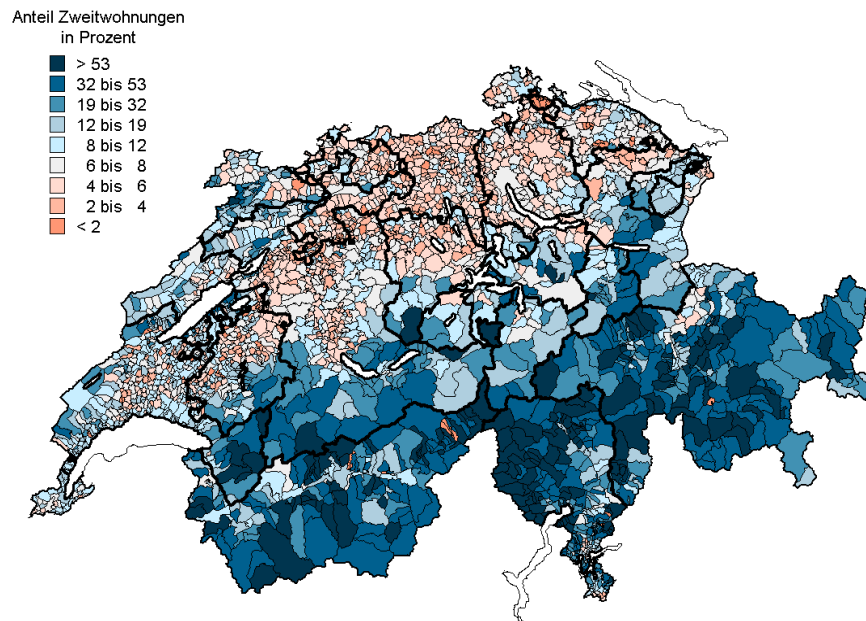
Zweitwohnungen sind entgegen der landläufigen Meinung nicht nur in touristischen Gemeinden ein Thema. 238'000 Wohnungen oder über die Hälfte des gesamten Zweit- und Ferienwohnungsbestandes (419'000) in der Schweiz stehen in den Zentren und den umliegenden Agglomerationsgemeinden. Sie dienen als "pied-à-terres" in der Stadt, vorwiegend am Arbeits- oder Ausbildungsort. In den fünf Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne werden zusammen über 45'000 Wohneinheiten nur vorübergehend genutzt. Dies entspricht 5 Prozent des Wohnungsbestandes der Grossstädte.

Der höchste prozentuale Anteil von Zweit- und Ferienwohnungen wird in den touristischen Gemeinden ausgewiesen. In diesen Regionen wird heute im Durchschnitt jede zweite Wohnung nur vorübergehend genutzt. Einige Gemeinden haben sich unterdessen so stark auf den Tourismus spezialisiert, dass vier von fünf Wohnungen oft leer stehen. Dies birgt für die betroffenen Regionen Probleme. Zum Beispiel führt der Ferienwohnungsbau zu einer starken Verbauung der Landschaft, einer hohen Belastung mit privaten Verkehrsmitteln oder einer Ausrichtung der Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Sanität, etc.) auf die Belastungsspitzen während der Hauptsaison. Die Bevölkerung des Oberengadins – notabene eine der bedeutendsten und attraktivsten Ferienregionen der Schweiz – hat Anfang Juni 2005 angesichts der Entwicklungen im Ferienwohnungsmarkt die Bremse gezogen. Mit deutlicher Mehrheit wurde eine Initiative gutgeheissen, wonach im Oberengadin in Zukunft der Zweitwohnungsbau auf eine Bruttogeschossfläche von 12'000 Quadratmeter pro Jahr – oder rund 100 Wohnungen – zu beschränken ist. Der Neubau von Ferienwohnungen wird im Umfeld der Gemeinde St. Moritz somit auf ein Viertel des heutigen Niveaus reduziert.

Die Abbildung 3 gibt einen Überblick der prozentualen Anteile von Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz nach Gemeinden. Die meisten Ferienwohnungen findet man in den Regionen von St. Moritz, Lenzerheide, Flims/Laax sowie Arosa. In Verbier und im Goms liegen die Anteile von Ferienwohnungen ebenfalls bei über

50%. Neben den zwei wichtigsten Tourismuskantonen Graubünden und Wallis ist auch im Tessin der Anteil von Ferienwohnungen hoch. Hingegen liegt der Zweit- und Ferienwohnungsanteil im Mittelland und der Region Zürich lediglich zwischen 4 und 7 Prozent.

Abbildung 3: Prozentualer Anteil von Zweit- und Ferienwohnungen 2000 am Wohnungsbestand nach Gemeinden



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Geostat; Credit Suisse Economic Research

Wachstum des Zweitwohnungsmarktes konzentriert sich auf zentrumsnahe Gebiete

Neben der Bestandesanalyse interessiert die Frage, wie sich der Zweitwohnungsmarkt in den letzten Jahren gewandelt hat. Aufgrund der unterschiedlichen Datenerhebungen der Wohnungszählungen in den Jahren 1990 und 2000 sind die entsprechenden Werte nur auf der aggregierten Ebene der "zeitweise bewohnten" und "nicht bewohnten" Wohnungen vergleichbar. Grob geschätzt dürfte in der betrachteten Zeitperiode die Zahl der Zweitwohnungen um rund 120'000 Einheiten zugenommen haben. Die Auswertungen zeigen, dass die Zunahme in den touristischen Gemeinden mit 3% seit 1990 relativ schwach ausfiel. Der eigentliche Ferienhausboom fand früher statt.

Allerdings sind die regionalen Unterschiede auch hier gross. So etwa im Kanton Wallis, insbesondere in der Region Brig, wo die Wohnungsproduktion in den letzten Monaten wieder deutlich zulegen konnte. Getrieben wird diese Entwicklung durch den Verkauf von Zweit- respektive Ferienwohnungen. Die starke Wohnbautätigkeit ist zum Teil auf das Projekt des Lötschberg-Basistunnels zurückzuführen, durch den sich die Fahrzeit für die Strecke Bern – Brig auf 50 Minuten halbieren wird. Die Investoren bauen offensichtlich heute schon auf Halde. Unseres Erachtens wird die Wirkung des Lötschberg Tunnels aber überschätzt, da es kaum internationale Käufer anlocken wird und das Potenzial aus Bern beschränkt ist.

In den Zentren stieg die Zahl der Zweitwohnungen zwischen 1990 und 2000 um rund 130% (!). Allerdings hat der Zweitwohnungsboom dort erst nach 1990 einge-

setzt. Auch die Agglomerationen der Zentren verzeichneten ein hohes Wachstum. Das klassische Muster der Zweitwohnung in den Bergen ist im vergangenen Jahrzehnt offensichtlich dem Zweitwohnsitz in der Nähe des Arbeitsplatzes gewichen, steuerliche Überlegungen sowie die "höhere" Wohnqualität auf dem Land dürften Motive für diese Entwicklung gewesen sein.

Hohe Preise bei Eigentumswohnungen in den touristischen Gebieten

Die in den letzten Jahren wieder erstarkte Nachfrage nach Ferienwohnungen in ausgewählten Tourismusgemeinden spiegelt sich auch in den Transaktionspreisen wider. Die Preise für Eigentumswohnungen gehobenen Standards sind seit 1995 in vielen touristischen Gemeinden überdurchschnittlich stark angestiegen. Am stärksten fiel der Preisanstieg im Oberengadin aus. Zwischen 1995 und 2005 sind die Preise von Eigentumswohnungen in St. Moritz, Celerina oder Silvaplana 42.5 Prozentpunkte stärker angestiegen als im Schweizer Mittel. In Pontresina lag das Preiswachstum noch höher. In St. Moritz sind heute für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment Preise um die 10'000 CHF pro Quadratmeter durchaus "normal" und vergleichbar mit Preisen in den Städten Genf oder Zürich. Im Luxussegment ist sogar von Quadratmeterpreisen bis zu 25'000 CHF die Rede. In weiteren bedeutenden Tourismusgemeinden wie zum Beispiel Gstaad, Davos, Ascona, Verbier oder Zermatt war zwar ebenfalls eine überdurchschnittliche Preisentwicklung zu beobachten, allerdings weniger exzessiv als im Oberengadin.

An Toplagen liess sich in den vergangenen Jahren mit einer Investition in Ferienwohnungen ein erheblicher Wertzuwachs erzielen. Doch eine Wertsteigerung war längst nicht für alle Standorte und Objekte garantiert. Insbesondere in Gemeinden mit einer schwächeren Infrastruktur und geringer Schneesicherheit haben sich die Preisniveaus für Ferienwohnungen im letzten Jahrzehnt nicht oder nur geringfügig verändert.

Die Aufhebung der Lex Koller dürfte kaum zu einer viel stärkeren Nachfrage nach Ferienwohnungen führen. Denn einerseits werden die in der Lex Koller definierten Kontingente schon heute nicht vollständig ausgenutzt. Andererseits erwarten wir, dass die besonders nachgefragten Top-Tourismusdestinationen auf der Basis des Raumplanungsgesetzes entsprechende Regelungen erlassen, welche die Angebotsausweitung einschränken werden.

Die Preisentwicklung in den Zentren ist, im Unterschied zu den Wohnungspreisen in den Tourismusgemeinden, kaum durch die Nachfrage nach Zweitwohnungen beeinflusst. Die Anzahl Zweitwohnungen in den Städten ist über die letzten Jahre zwar stark angestiegen, der Anteil am Gesamtwohnungsmarkt ist aber nach wie vor relativ klein. Die stärksten Preissteigerungen – vor allem bei Erstwohnungen – sind dabei in den Zentren Genf, Zürich und Zug auszumachen. Die Preise in Bern und Basel entwickelten sich hingegen im Schweizer Mittel.

Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftswachstum beeinflussen Ferienwohnungsnachfrage

Für die Entwicklung der Ferienwohnungsnachfrage ist sowohl die Altersstruktur der Bevölkerung als auch deren Entwicklung von Relevanz. Insbesondere die höhere Lebenserwartung ist für den betrachteten Markt von Bedeutung. Bis 2040 wird der Anteil der über 65-Jährigen um rund 10 Prozentpunkte auf 25% zunehmen. Diese Bevölkerungsschicht kauft mit Vorliebe Stockwerkeigentum. Die Kantone Tessin und Wallis sind bei älteren Generationen als Alterswohnsitz beliebt, wovon wir auch in Zukunft ausgehen.

Zudem ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen auch stark von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Schweiz sowie den wichtigsten Handelspartnern – wie Deutschland oder Italien – abhängig. Weiter beeinflussen die Attraktivität der touristischen Regionen, die Verfügbarkeit von Hotelzimmern sowie die Kosten pro Logiernacht die Nachfrage. Einen nicht unwesentlichen Faktor stellen auch die Hypothekarzinsen dar. Durch das tiefe Zinsniveau hat Wohneigentum zweifellos weiter an Attraktivität gewonnen. Insgesamt dürfte sich die Nachfrage aber aufgrund des schwächeren Wirtschaftswachstums in den vergangenen Monaten etwas abgeschwächt haben. Allerdings verzeichnen die bedeutenden Tourismusgemeinden weiterhin eine Überschussnachfrage nach Ferienwohnungen. Angebotsbeschränkungen, wie die geplante Regulierung im Oberengadin, dürften in den kommenden Jahren in dieser Region zu weiterem Preisdruck nach oben führen. Im Gros der Schweizer Zweitwohnungsstandorte werden die Preise von Ferienwohnungen hingegen keine grossen Sprünge machen. Vielmehr werden die Preise von Ferienwohnungen in den meisten Regionen eine Entwicklung im Schweizer Mittel aufweisen.

Anhang

Lex Koller

Der Erwerb von Grundstücken und Eigentum durch Personen im Ausland ist in der Schweiz beschränkt. Das formulierte Ziel des am 1. Januar 1985 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, "Lex Koller") ist "(...) die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern".

Der Bewilligungspflicht für den Erwerb von Wohnimmobilien durch die zuständige kantonale Behörden unterliegen grundsätzlich Ausländer mit Wohnsitz im Ausland sowie Ausländer mit Wohnsitz in der Schweiz, die weder die Staatsangehörigkeit eines EU- oder EFTA-Staates besitzen und keine Bewilligung C haben (Abbildung 4). Juristische Gesellschaften mit Sitz im Ausland und Gesellschaften mit Sitz in der Schweiz, in denen Personen im Ausland eine beherrschende Stellung innehaben, unterliegen ebenfalls der Bewilligungspflicht.

Der Bundesrat hat am 2. November 2005 die Aufhebung der Lex Koller sowie die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) in die Vernehmlassung geschickt. Im optimistischsten Fall tritt die Änderung des RPG im Jahr 2007 in Kraft. Die Abschaffung der Lex Koller wäre dementsprechend frühestens im Jahr 2010 möglich. Bis dahin gelten weiter folgende Regelungen:

Zweitwohnungen

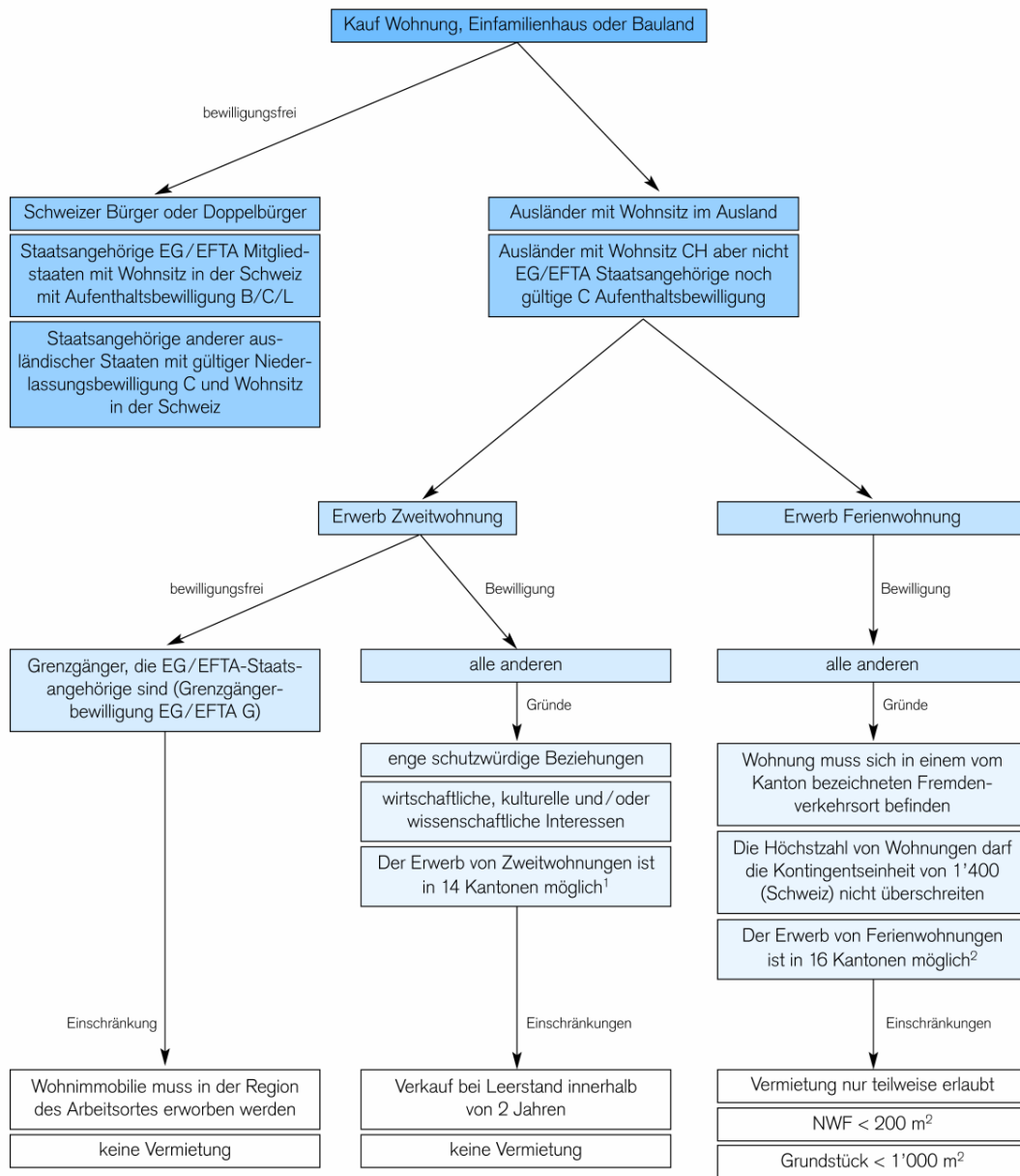
Für Ausländer mit Wohnsitz im Ausland kann der Erwerb einer Zweitwohnung bewilligt werden, falls diese Person aussergewöhnlich enge und schutzwürdige Beziehungen zu diesem Ort unterhält. Verwandte Personen, Ferien-, Kur- oder Studienaufenthalte fallen nicht unter diese Regelung. Diese Bestimmung kennen zurzeit 14 Kantone (vgl. Abbildung 4, Fussnote 1), sie wird aber nur selten angewandt.

Zweitwohnungen können bewilligungsfrei von Grenzgängern aus einem EU- oder EFTA-Mitgliedstaat gekauft werden. Allerdings muss die Wohnung in der Region des Schweizer Arbeitsortes erworben werden. Diese weiche Formulierung lässt einen grossen Verhandlungsspielraum zu, sind doch keine Distanzbegrenzungen in Form von Kilometern definiert. Die Vermietung der Zweitwohnung wird untersagt und sie muss innert zweier Jahren nach Auszug veräussert werden. Ebenfalls keine Bewilligung ist für den Erwerb durch gesetzliche Erben, Verwandte des Veräusserers oder für den Tausch von Stockwerkeigentum im selben Objekt oder für den Erwerb als Realersatz bei einer Enteignung nötig.

Ferienwohnungen

Der Kauf einer Ferienwohnung ist in 16 Kantonen und nur in den jeweils vom Kanton bezeichneten Fremdenverkehrsarten zulässig (vgl. Abbildung 4, Fussnote 2). Maximal dürfen in der Schweiz pro Jahr 1400 Bewilligungen erteilt werden. Dieses Kontingent wird auf die Kantone verteilt. Eine teilweise Vermietung der Ferienwohnung ist möglich. Beim Kauf darf die Nettowohnfläche 200 m² nicht überschreiten beziehungsweise das Grundstück nicht grösser als 1000m² sein.

Abbildung 4: Einschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland



1 Appenzell A.Rh., Basel-Stadt, Freiburg, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, St. Gallen, Solothurn, Tessin, Uri, Waadt, Wallis und Zürich
2 Bern, Freiburg, Glarus, Graubünden, Jura, Luzern, Neuenburg, Nidwalden, Obwalden, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz, Tessin, Uri, Waadt und Wallis

Quelle: Bundesamt für Justiz; Credit Suisse Economic Research

Finanzierungsregeln

Der Erwerb eines Eigenheimes wird in der Schweiz üblicherweise bis zu 80% fremdfinanziert. Bei Ferienwohnungen liegt die Fremdkapitalquote bei maximal 66% des Verkehrswertes respektive des Kaufpreises. Begründen lässt sich der höhere Anteil an Eigenkapital damit, dass der Markt für Zweitwohnungen höhere Risiken aufweist.

Erstens ist der Markt für Ferienwohnungen kleiner als jener für selbstbewohntes Eigentum. Zweitens reagiert der Markt sensibler auf wirtschaftliche Veränderungen. Im Unterschied zu einer Erstwohnung muss die Schuld im Laufe der Zeit auf 50% des Kaufpreises zurückgeführt werden. Die Dauer und Höhe der Amortisation können je nach Objekt individuell festgelegt werden.

Hinsichtlich Tragbarkeit sollten die Gesamtkosten für Haupt- und Ferienwohnsitz inklusive aller Zinsen, Amortisationen und Nebenkosten ein Drittel des verfügbaren Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Die Finanzierung von Feriendomizilen über gebundene Mittel der Altersvorsorge ist ausgeschlossen. Diese Mittel der Vorsorge sind von Gesetzes wegen ausschliesslich dem Hauptwohnsitz vorbehalten.

Die Unterhaltskosten von Ferienwohnungen bewegen sich in einem ähnlichen Rahmen wie diejenige selbstbewohnten Wohneigentums. Als Richtgrösse kann etwa ein Prozent des Kaufpreises angenommen werden, je nach Strom-, Heiz- und Wasserkosten.

Pascal Roth
pascal.roth.2@credit-suisse.com
+41 44 334 32 89

Ulrich Braun
ulrich.braun@credit-suisse.com
+41 44 333 89 17

Alle Ausgaben der Publikationsreihe Spotlight finden Sie im Internet unter www.credit-suisse.com/research (Publikationen/Spotlight)

Disclaimer

Dieses Dokument wurde vom Economic Research der Credit Suisse hergestellt und ist nicht das Ergebnis einer/unserer Finanzanalyse. Daher finden die "Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse" der Schweizerischen Bankiervereinigung auf vorliegendes Dokument keine Anwendung.

Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken. Die darin vertretenen Ansichten sind diejenigen des Economic Research der Credit Suisse zum Zeitpunkt der Drucklegung (Änderungen bleiben vorbehalten).

Die Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden. Copyright 2005, Credit Suisse.