

Der Wohnungsmarkt in Berggebieten im Zusammenhang mit dem ZWG

Erste Erkenntnisse aus der «Zweiten Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz»



Zweite Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

Thematischer Hintergrund zweite Wirkungsanalyse:

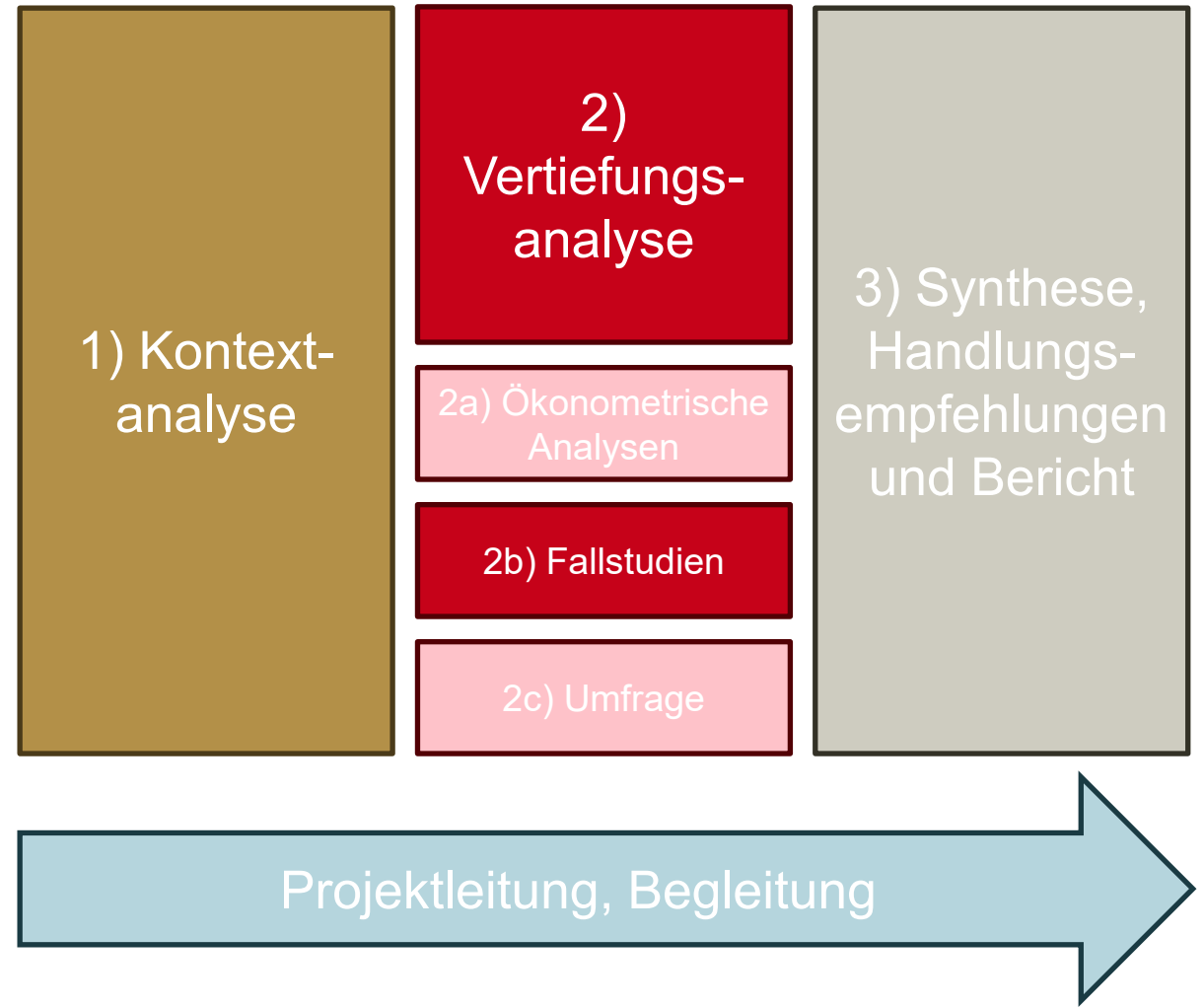
- Zunehmender Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung in touristischen Bergregionen

Schwerpunkte zweite Wirkungsanalyse:

- Untersuchung der unerwünschten Effekte des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) gemäss Art. 12
- Analyse der Auswirkungen der Ausnahmeregelungen nach Art. 8-11.

Ziele zweite Wirkungsanalyse:

- Relevante bauliche, räumliche und sozioökonomische Auswirkungen des ZWG aufzeigen
- Empfehlungen mit Massnahmen für den Bund, die Kantone und Gemeinden vorschlagen

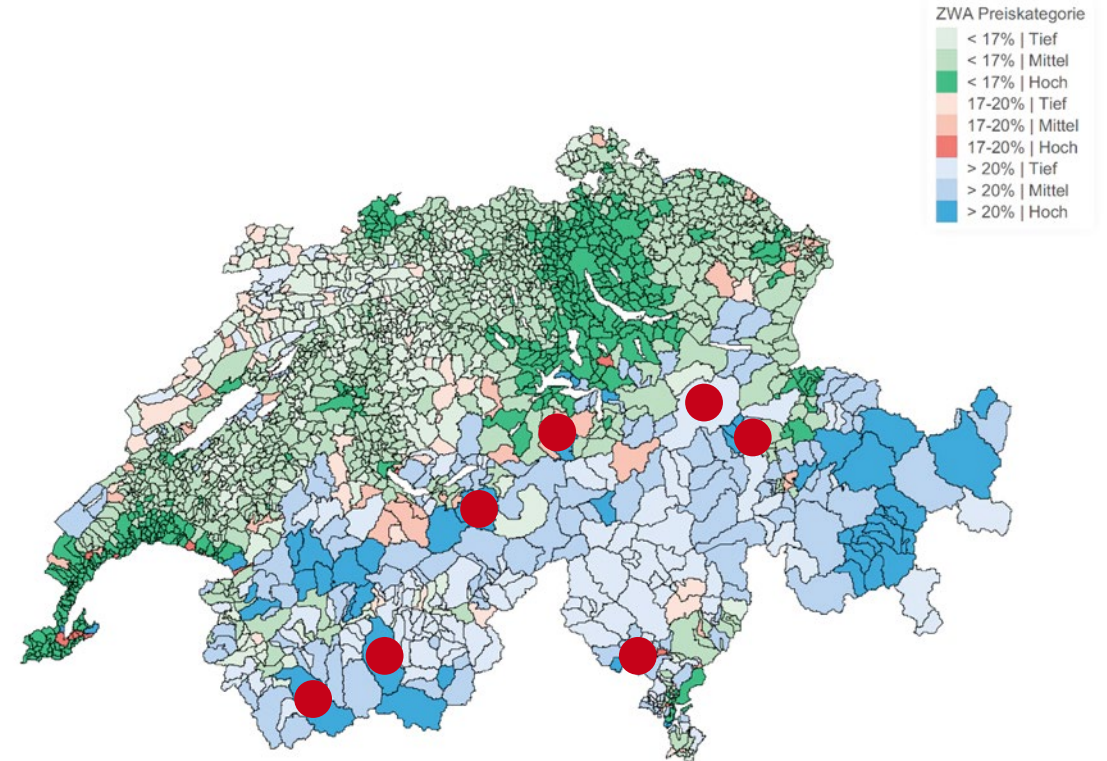


Vorgehen und Gemeindetypen

Kontextanalyse:

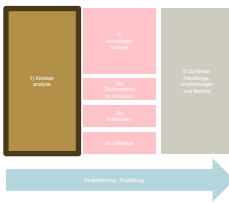
- Analyse mittels gemeindegenauer Sekundärdaten
- Gemeindestand 2024
- Typologisierung basierend auf
 - Zweitwohnungsanteil
 - Immobilien-Preisniveau: tief, mittel, hoch
- Einteilung für ganze Schweiz, Fokus auf Berggebiet

- 1. EW:** Erstwohnungsgemeinde
Anteil Zweitwohnungen < 17%.
- 2. EWZ:** Erstwohnungsgemeinden mit zahlreichen Zweitwohnungen
Anteil Zweitwohnungen 17% bis 20%.
- 3. ZW:** Zweitwohnungsgemeinden:
Anteil Zweitwohnungen > 20%

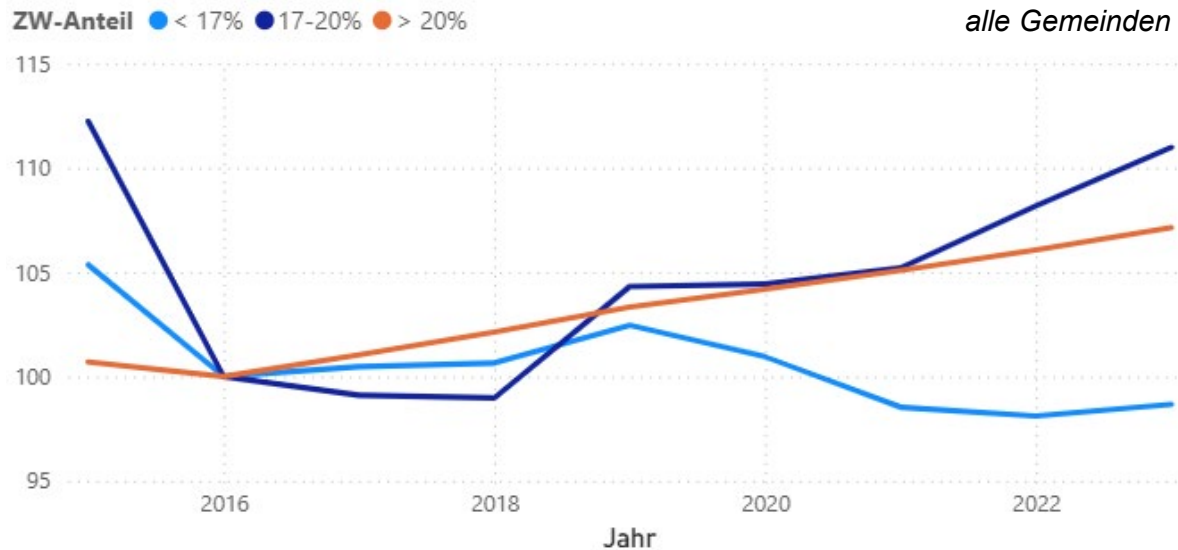


Fallstudien: Ascona/TI, Engelberg/OW, Flims/GR, Glarus Süd/GL, Grindelwald/BE, Val d'Anniviers/VS, Val de Bagnes/VS

Zahl der Zweitwohnungen nimmt (weiterhin) zu...

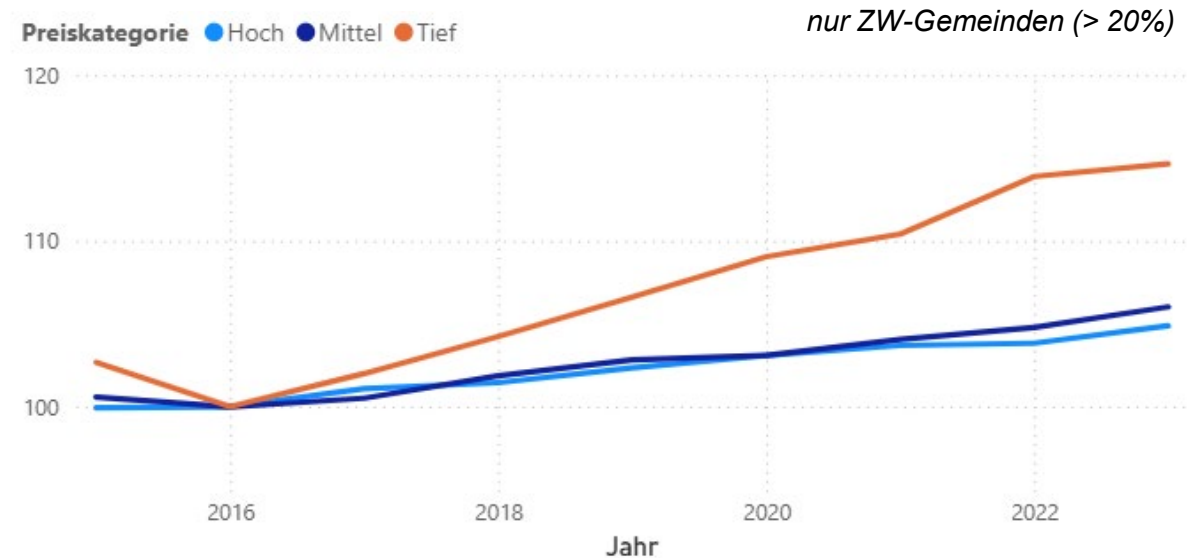


Anzahl Zweitwohnungen nach Gemeindetyp (indexiert)



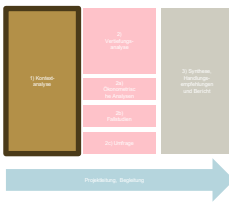
Quelle: BFS, Index 2016 = 100

Anzahl Zweitwohnungen nach Preiskategorie (indexiert)

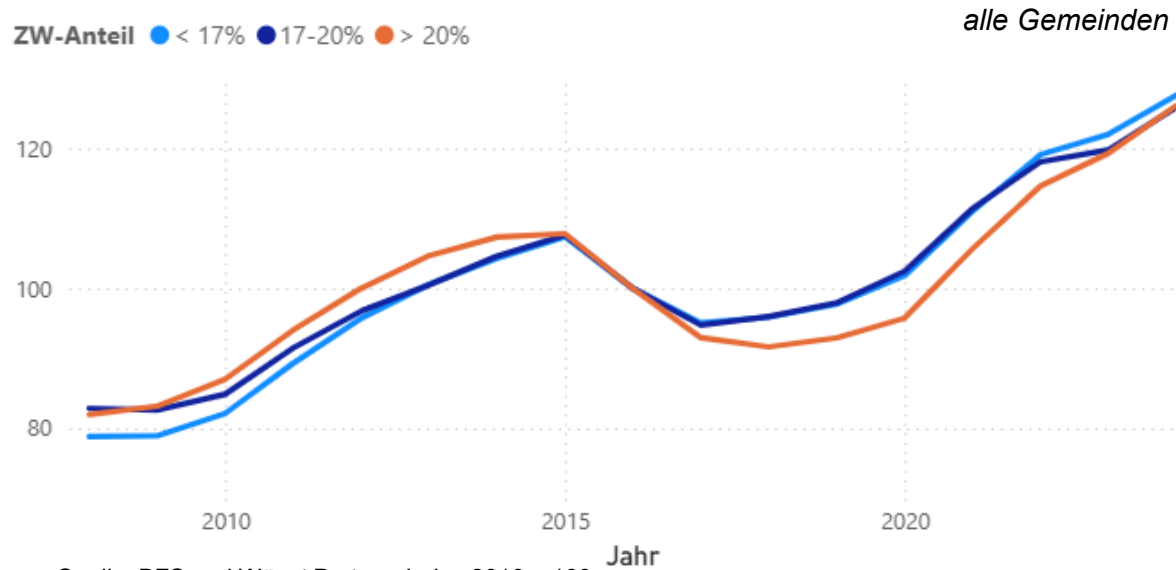


- Die Nachfrage nach Zweitwohnungen verlagert sich zu Erstwohnungsgemeinden mit zahlreichen Zweitwohnungen und zu Zweitwohnungsgemeinden in der *Preiskategorie tief*.
- Die Zunahme der Zweitwohnungen erfolgt in den Zweitwohnungsgemeinden weitgehend durch Umnutzung altrechtlicher Wohnungen.

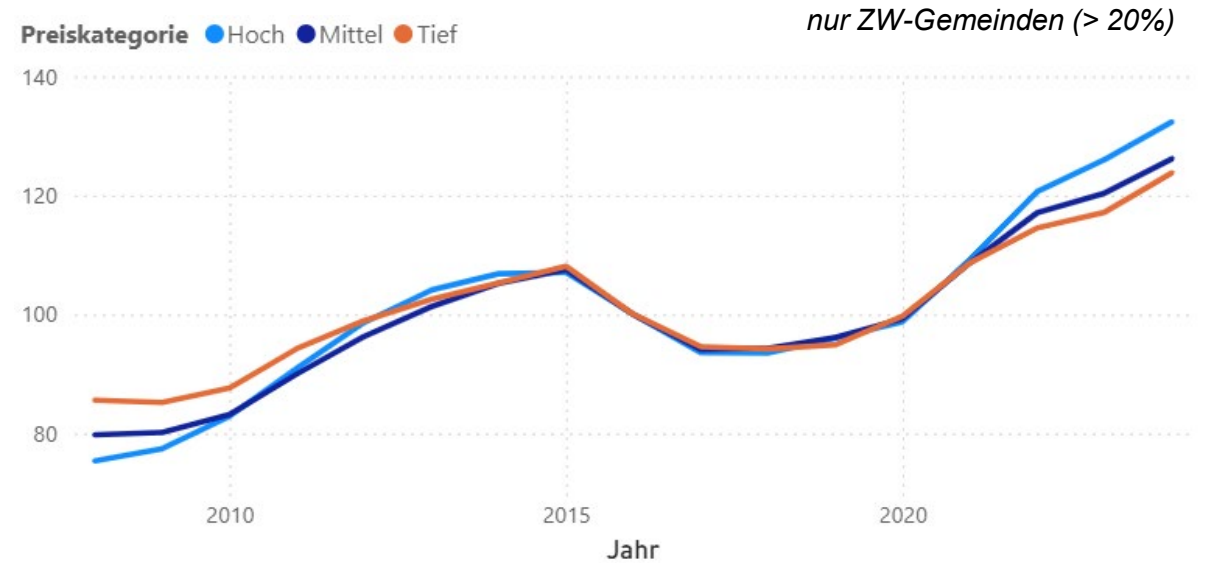
...und die Preise steigen.



Preisentwicklung ETW gehoben nach Gemeindetyp (indexiert)

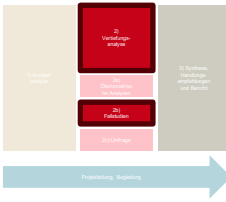


Preisentwicklung ETW gehoben nach Preiskategorie (indexiert)



- Das Preisniveau im Berggebiet ist in den vergangenen Jahren stärker angestiegen als in der ganzen Schweiz und ist im Durchschnitt vergleichbar mit den Preisen im Mittelland.
- Die Preise für Eigentumswohnungen (und Einfamilienhäuser) in Zweitwohnungsgemeinden der *Preiskategorie hoch* sind sogar leicht höher als in hochpreisigen Gemeinden im Mittelland.

Weil: Zweitwohnungen sind weiterhin gefragt.



 Verändertes Nutzungsverhalten führt zu (neuer) Attraktivität von Zweitwohnungen

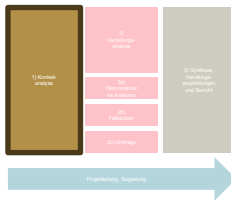
 Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen steigt (weiterhin), Angebot knapp → Preise steigen

 Keine neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung → steigende Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen, was zu Umnutzungen führt

 Erbengemeinschaften: Probleme bei gegenseitiger Auszahlung, dadurch Verkauf der Liegenschaft

 In Ausnahmefällen: In gewissen Gemeinden Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen (allerdings: es entsteht kein realer, neuer Wohnraum)

Zahl der Erstwohnungen nimmt (ebenfalls) zu...

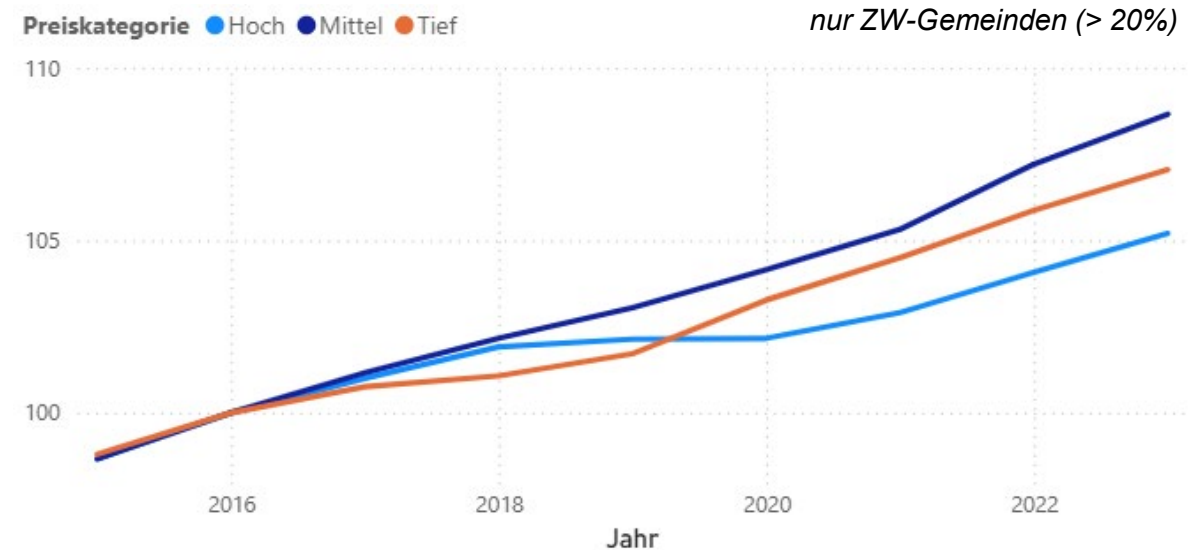


Anzahl Erstwohnungen nach Gemeindetyp (indexiert)



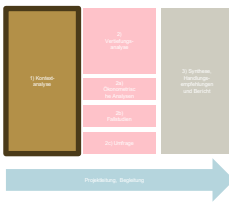
Quelle: BFS, Index 2016 = 100

Anzahl Erstwohnungen nach Preiskategorie (indexiert)

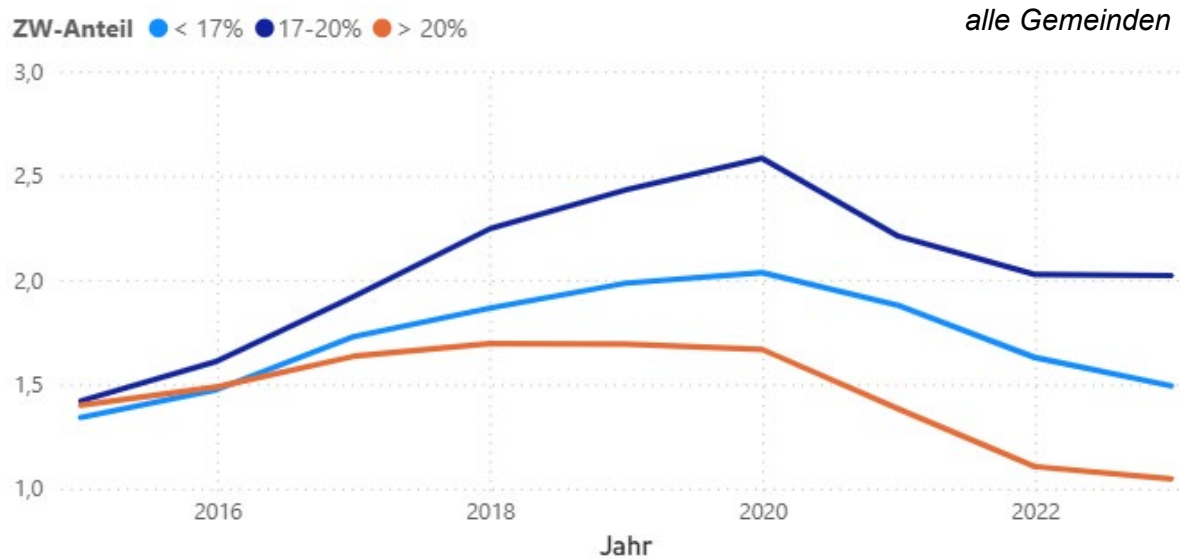


- Zweitwohnungsgemeinden in den *Preiskategorien mittel* und *tief* verzeichnen einen kontinuierlichen Anstieg der Erstwohnungszahl.
- Zweitwohnungsgemeinden in der *Preiskategorie hoch* verzeichnen eine Stagnation der Erstwohnungszahl im Zeitraum 2018-2020, bevor ab dem Jahr 2020 wieder ein Anstieg einsetzt.
- Aber: Anstieg dürfte insbesondere (auch) auf statistische Effekte zurückzuführen sein

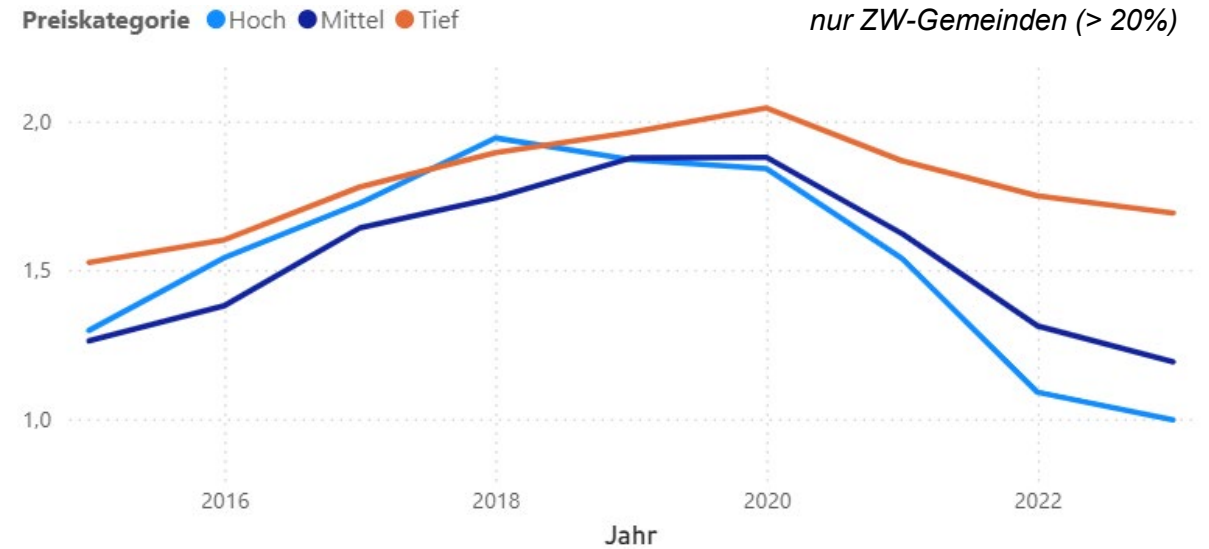
...aber die Leerwohnungsziffer sinkt.



Leerwohnungsziffer nach Gemeindetyp (in %)

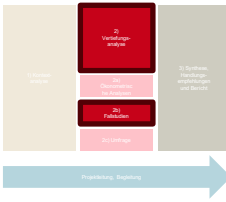


Leerwohnungsziffer nach Preiskategorie (indexiert)



- Die Leerwohnungsziffer ist im Zeitraum 2016-2020 angestiegen, geht seit dem Jahr 2020 allerdings zurück und ist aktuell in Zweitwohnungsgemeinden der *Preiskategorie hoch* bei knapp 1% (Stand: 2023).

(Grosse) Konkurrenz um (kleines) Angebot



⚔️ Grosse Konkurrenz um neuen Wohnraum zwischen Einheimischen, Saisonkräften und Zuziehenden

👥 Zuwanderung teilweise durch gut verdienende, qualifizierte Personen, teilweise durch Seniorinnen und Senioren

🧳 Abwanderung von einheimischen resp. ortsansässigen Personen mit geringem Einkommen

👴 Ältere Personen bleiben länger in Wohnungen (Kosten) → weniger freie Wohnungen für junge Personen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Merci pour votre attention.
Grazie per la vostra attenzione.
Grazia fitg per vossa attenziun.



Zusammenfassung

1. Schwerpunkte der «Zweiten Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz»:

- Untersuchung unerwünschter Effekte des ZWG gemäss Art. 12
- Analyse der Ausnahmeregelungen gemäss Art. 8-11

2. Ziele der Wirkungsanalyse:

- Aufzeigen der baulichen, räumlichen und sozioökonomischen Auswirkungen des ZWG
- Formulierung von Empfehlungen und Massnahmen für Bund, Kantone und Gemeinden

3. Erste Erkenntnisse:

3.1 Zweitwohnungen:

- Die Anzahl der Zweitwohnungen steigt weiterhin.
- Die Immobilienpreise steigen, da die Nachfrage hoch bleibt.
- Ein verändertes Nutzungsverhalten erhöht die Attraktivität von Zweitwohnungen, welches u.a. durch flexiblere Arbeitsmodelle oder Freizeittrends getrieben ist.
- Das Angebot an neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist knapp resp. gar nicht vorhanden, wodurch die Nachfrage nach altrechtlichen Wohnungen steigt. In der Folge werden vermehrt altrechtliche (Erst-) Wohnungen umgenutzt.
- Teilweise finden zwar auch Umwandlungen von Zweit- in Erstwohnungen statt. Dabei entsteht jedoch kein realer, neuer Wohnraum.

3.2 Erstwohnungen

- Die Leerwohnungsziffer sinkt kontinuierlich.
- Zwar steigt die Zahl der Erstwohnungen ebenfalls. Vermutet wird dabei jedoch insbesondere ein statistischer Effekt (u.a. bei der Datenbereinigung des GWR oder bei der Erfassung «Erstwohnung gleichgestellter Wohnung»).
- Es herrscht eine hohe Konkurrenz um begrenzten Wohnraum zwischen Einheimischen, Saisonkräften und Zuziehenden.
- Bei Personen, welche zuziehen, handelt es sich nicht selten um gut verdienende oder ältere Personen, wohingegen von Abwanderung einkommensschwächere Personen betroffen sind.
- Ältere Personen bleiben zudem länger in ihren Wohnungen, wodurch für jüngere Personen weniger Angebot vorhanden ist.
- Zudem stehen Erbgemeinschaften nicht selten vor der Herausforderung, dass sie sich aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise nicht mehr auszahlen können. Dies mündet dann zuweilen in einen Verkauf der Liegenschaft.