

Corona-Krise beeinflusst Immobilienmarkt Boom bei Ferienwohnungen steht auf wackligen Beinen

Die Preise bei den Ferienwohnungen im Alpenraum sind im Corona-Jahr 2020 deutlich gestiegen. Doch dieser Boom dürfte kaum nachhaltig sein.

Jon Mettler

Publiziert: 25.03.2021, 06:44



Letztes Jahr zogen sich während der Corona-Krise viele Schweizerinnen und Schweizer in eine Ferienwohnung zurück.

Foto: Maxime Schmid (Keystone)

Die Corona-Krise treibt die Preise für Ferienwohnungen in den Bergregionen in die Höhe. Der Anstieg betrug letztes Jahr im Schnitt 4 Prozent gegenüber 2019, wie eine [aktuelle Analyse der UBS](#) zeigt. Es handelt sich um die grösste Zunahme seit acht Jahren.

Doch der Aufschwung dürfte von kurzer Dauer sein. «In drei bis fünf Jahren dürften sich die Preisanstiege wieder abschwächen», sagt UBS-Immobilienexperte Matthias Holzhey. «Es kommt darauf an, wie schnell wir zur Normalität zurückkehren.» Holzhey meint damit etwa das Reisen ohne Einschränkungen oder die Rückkehr der Arbeitnehmenden in ihre regulären Büros.

So rechnen die Analysten der UBS damit, dass mittelfristig die Nachfrage nach Ferienwohnungen angesichts höherer Preise und daher abnehmender Tragbarkeit wieder sinken wird. Die Nachfrage dürfte deshalb unter das Niveau von vor der Pandemie fallen. Voraussetzung ist, dass die Heimarbeit wieder abnimmt und Auslandsreisen einfacher werden.

Nach dem Kauf der Verkauf

Gleichzeitig dürfte das Angebot an verfügbaren Wohnungen steigen: «Unterschätzte Unterhaltskosten, überschätzte Mieterträge bei Vermietung an Touristen oder schlichtweg das Verlangen nach mehr Abwechslung in den Ferien werden einige der jüngsten Spontankäufer zum Umdenken und Wiederverkaufen animieren», schreiben die Experten der UBS.

Verstärkt werden könnte dieser Trend durch einen Generationenwechsel. 40 Prozent der Zweitwohnungen wurden in den Jahren 1960 bis 1980 gebaut. Viele der heutigen Besitzer haben die Immobilien zu diesem Zeitpunkt gekauft. Die Eigentümer haben ein hohes Alter und wollten auf ihren Lebensabend hin ihre Ferienwohnung verkaufen. Auf die neuen Besitzer wiederum kommen in vielen Fällen hohe Kosten für Renovationen zu.

Keine Hinweise auf eine Blase

Jedoch rechnet die UBS nicht damit, dass sich während der Corona-Krise eine Immobilienblase bildet, die nach der Pandemie platzt. Da der vorherrschende Baustopp von Zweitwohnungen keine starke Ausweitung des Angebots zulasse, dürfe «das Rückschlagpotenzial begrenzt sein».

Mit «Rückschlagpotenzial» ist der Unterschied zwischen der Entwicklung der Mietpreise und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen gemeint. Liegen beide zu weit auseinander, deutet das auf einen Verfall der Preise hin.

Die teuerste touristische Destination im europäischen Alpenraum ist St. Moritz. Eine Ferienwohnung im gehobenen Standard kostet dort aktuell knapp 17'000 Franken pro Quadratmeter. Das sind knapp 1200 Franken mehr als im März 2020.

Die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen hat zwei Gründe: Aufgrund der Reisebeschränkungen verbrachten letztes Jahr insgesamt mehr Schweizerinnen und Schweizer ihre Ferien im Inland als in den Jahren davor. Hiesige Ferienorte gewannen quasi über Nacht an Attraktivität, wodurch manche Haushalte den Reiz einer möglichen Ferienwohnung im Eigentum entdeckten.

Zudem bietet die Ferienwohnung eine Ausbruchsmöglichkeit aus dem Alltag, wenn das Homeoffice kurzerhand in die Berge verlegt werden kann.

Ausländische Käufer greifen zu

Schweizer Ferienwohnungen sind aber auch für ausländische Käuferinnen und Käufer interessant. Hiesige Immobilien geniessen laut der UBS allgemein den Ruf sicherer Anlagen, sodass sie in wirtschaftlich unsicheren Zeiten zusätzlich begehrt sind.

Weiter stiegen die Preise für Ferienwohnungen in Österreich oder Deutschland in den letzten fünf Jahren deutlich stärker als in der Schweiz, was die langfristigen Nachteile bei Preisen und Wechselkursen von Ferienwohnungen zumindest teilweise aufwog.

Einig sind sich die UBS-Experten darin, dass Ferienwohnungen ein Luxushobby sind. Eine Wohnung mit einem Kaufpreis von etwa 1 Million Franken kostet im Unterhalt jährlich zwischen 20'000 und 30'000 Franken. (Lesen Sie hier: Lohnt sich der Kauf einer Ferienwohnung?)