# zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 01 | 25

Schwerpunkt

## Ungebremster Höhenflug

Knappes Angebot sorgt für dauerhaft hohe Preise am Zweitwohnungsmarkt

06
Zweitwohnungsbewertung:
Fundierte Ortskenntnisse sind gefragt

17
Praxis im Tessin:
Warum es auch Intuition braucht

21
Grüsse aus Tokio:
Unaufhaltsame Urbanisierung

SIV

EDITORIAL

# Begehrte Bergluft

**Liebe Bewerterin**
**Lieber Bewerter**

Sind Sie ein Hotel- oder eher ein Ferienwohnungstyp? Ist Letzteres der Fall, liegen Sie voll im Trend. Wenn Sie zudem gerne in der Schweiz Ferien machen und vielleicht sogar mit dem Kauf einer Ferienwohnung liebäugeln, dann werden Sie die folgenden Seiten interessieren. Denn die Schweiz ist ein Zweitwohnungsland. Fast zehn Prozent der hiesigen Wohnungen werden als Feriendomizile genutzt. Das sind insgesamt 500 000! Die Nachfrage ist zwar leicht rückläufig, aufgrund des knappen Angebots wird jedoch weiterhin um die vorhandenen Objekte gebuhlt.

2025 geht das Bundesgesetz über Zweitwohnungen in sein zehntes Jahr. Seit Inkrafttreten 2016 sorgt es für anhaltende Diskussionen. Macht es Sinn, den Immobilienmarkt in Tourismusregionen so stark zu regulieren? Und sind die obigen Trends auf die gesetzlichen Einschränkungen beim Zweitwohnungsbau zurückzuführen? Viele glauben, ja. Auch darum trat im letzten Oktober die Lex Candinas in Kraft, die ermöglicht, dass altrechtliche Wohnungen bei einem Abbruch und Wiederaufbau um 30 Prozent Hauptnutzfläche erweitert und als Ferienwohnungen vermietet werden dürfen.

Kompliziert wird es dann, wenn eigentliche Erstwohnungen von ihren Eigentümern an Touristen vermietet werden, etwa über Plattformen wie «Airbnb». Dies passt vielen Gemeinden nicht, was zu neuen Regulierungen führt. So ist in der Stadt Luzern seit dem 1. Januar 2025 ein Gesetz in Kraft, das die Vermietung von Wohnungen an Touristen auf 90 Tage beschränkt. Wer im Tessin seine Wohnung mehr als 90 Tage pro Jahr online vermieten will, muss sich sogar als Gewerbe eintragen lassen.

Nebst dem Schwerpunktthema finden Sie in diesem Heft auch die neuesten Informationen über unseren Verband. Wir wachsen stetig und erweitern unser Netzwerk. Das zeigt sich auch an der Zahl unserer Follower auf der Social-Media-Plattform LinkedIn: Es sind bereits über 2300! Auch dies zeigt: Unsere Arbeit interessiert und wir können viel bewirken.

Herzlich

Silvan Mohler
Präsident

**Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit verwenden wir für Personenbezeichnungen die männliche Form. Sie gilt stets für alle Geschlechter. Unsere Texte sind trotzdem – und immer – speziell für Sie geschrieben.**


**IMPRESSUM**

**Herausgeber**
SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Oberer Graben 8, 9000 St. Gallen
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

**Partner**
SIREA
Swiss Institute of
Real Estate Appraisal
cei
Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

**Gesamtverantwortung**
Silvan Mohler, Präsident SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

**Chefredaktion**
Carmen Püntener
zoom@siv.ch

**Redaktionsteam**
Livia Brunner, Martin Frei, Üsé Meyer, Giovanni Sena, Stefano Specht, Felix Thurnheer, Reto Westermann

**Redaktionsschluss**
20. Februar 2025

**Konzept und Umsetzung**
Rund&Komma GmbH, St. Gallen
www.rundundkomma.ch

**Design**
Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

**Druck**
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

**Auflage / Erscheinung**
3600 Ex., 2× jährlich


**Cover**
Flug über die Bettmeralp im Oberwallis – ein Ferienort, der im Winter und im Sommer viele Gäste anlockt.

# 04

HOCHSICHERHEITSTRAKT
**Christoph Baumgärtner über den Wert von Datencentern**

# 06

ZWEITWOHNUNGSMARKT
**Grosse regionale Preisunterschiede**

# 11

FAKTEN UND MEINUNGEN
**Das Zweitwohnungsgesetz und seine Folgen**

# 14

ANGEBOTSSTRATEGIEN
**Wie touristische Gemeinden die Zukunft meistern**

# 17

PRAXIS IM TESSIN
**Warum Pauschalzuschläge kein No-Go sind**

21

**Blankoscheck**
Urs Hausmann über die 10-Millionen-Schweiz

22

**Infos aus dem SIV**
Neue Mitglieder, neue Publikationen


**VALUATION.SWISS**
**Auf unserer Onlineplattform Valuation.Swiss finden Sie die gesamte Zoom-Ausgabe in digitaler Form. Zusätzlich stellen wir Ihnen umfassende Inhalte rund ums Bewerten sowie unser nützliches Schätzerverzeichnis zur Verfügung.**

VALUATION.SWISS

**NEUES THEMENHEFT ERSCHIENEN**
**Die aktuellen Ausgaben der beliebten Themenhefte gibt es in unserem Online-Shop. Dort finden Sie auch die Neuauflage des Themenhefts «Anforderungen an Bewertungsgutachten» – komplett überarbeitet und frisch ab Druckpresse. Erweitern Sie Ihre Kompetenzen jetzt!**

VALUATION.SWISS/SHOP

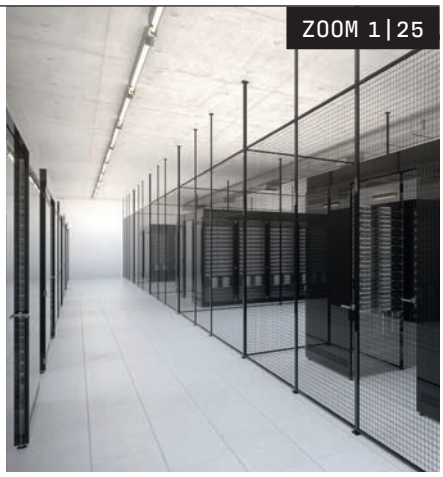
© RZO AG

Das Rechenzentrum in Gais AR ist auch ein Hochsicherheitstrakt. In dieses Gebäude kommt niemand so einfach hinein.

# «Wir sind ein Datenhotel»

Christoph Baumgärtner ist Telekommunikationsspezialist, Netzwerkdesigner und CEO der Rechenzentrum Ostschweiz AG. Warum er sich in dieser Funktion auch als Hotelier, Gefängnisdirektor und Wärmeproduzent sieht, verrät er in unserer Rubrik «Geschätzt».

Aufgezeichnet von: Carmen Püntener



«Früher galten Stahl und Öl als das wirtschaftliche Gold. Heute sind es Energie und Daten. Schon dies zeigt, wie wertvoll ein Datencenter ist. Bei uns sind unter anderem Spitäler, Kantone, Versicherungen und Banken eingemietet. Sie besitzen sehr kritische Daten. Darum ist das Rechenzentrum in Gais, das drei Vollgeschosse mit 900 Quadratmetern Platz für Server, Speicher und Netzwerkkomponenten beinhaltet, ein Hochsicherheitstrakt.

Man könnte es auch mit einem Gefängnis vergleichen. Eines, das in umgekehrter Richtung funktioniert – wir sorgen dafür, dass niemand reinkommt. Darum gibt es dickere Türen als anderswo und einen Haufen elektronischer Schranken. Jede Person, die eintritt, wird registriert. Wir wollen zu jeder Zeit genau wissen, wer sich in den Räumlichkeiten aufhält. Und wir müssen so abschreckend sein, dass es mögliche Datendiebe auf physischem Weg erst gar nicht probieren. Wenn es aber um Cyberkriminalität geht, treffen unsere Kunden die Sicherheitsvorkehrungen selbst. Wir stellen den Platz und den Strom zur Verfügung. Insofern agieren wir wie ein Hotel. Bei uns kann man eine perfekt eingerichtete und gewartete Umgebung mieten.

Was in unserem Alltag speziell ist: Wir garantieren eine Verfügbarkeit von 99,998 Prozent. Businesstechnisch beschäftigen wir uns aber vor allem mit den 0,002 Prozent, die schieflaufen könnten. Alles ist auf Sicherheit ausgerichtet, obwohl ich privat beim Skifahren oder Biken durchaus risikofreudig bin.

### Eine Win-win-Situation

Für die Kühlung haben wir ein besonders energieeffizientes System eingebaut. Wärmetauscher kühlen die Luft, die dann in die Hohlräume zwischen den Stockwerken geblasen wird. Man muss dazu wissen, dass bei uns fast 100 Prozent der verbrauchten elektrischen Energie in Wärme umgewandelt werden. Davon profitiert auch die Nachbarschaft. Der Käser von gegenüber kam aufgrund der Diskussion rund um den Bau auf uns zu: ‹Ihr produziert Wärme? Ich brauche Wärme!› Eine Win-win-Situation: Wir müssen weniger kühlen und es entstehen pro Jahr rund 1800 Tonnen Käsespezialitäten.

Als Unternehmen gehören wir der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG und den St.Galler Stadtwerken. Erstere hat das Rechenzentrum mit einer Investition von 20 Millionen Franken gebaut. Die Immobilie ging bei der Inbetriebnahme 2018 als Eigenkapital an die Rechenzentrum Ostschweiz AG über. Nach weiteren Investitionen liegt die Gesamtinvestitionssumme heute bei 27 Millionen Franken.

> «Bei uns kann man eine perfekt eingerichtete und gewartete Umgebung mieten.»

Was man bei einer Wertermittlung zusätzlich berücksichtigen muss: Es handelt sich hier um einen Zweckbau, der komplett auf den Betrieb eines Datencenters ausgerichtet ist. Die Hohlböden sind nur eine von vielen baulichen Besonderheiten. Wenn dieses Gebäude nicht mehr als Rechenzentrum gebraucht würde, wäre es schwierig, etwas anderes unterzubringen.

### Lokale Sicherung macht Sinn

Von unseren rund 100 direkten Kunden sind 60 Prozent IT-Spezialisten. Sie bieten ihren Kunden wiederum verschiedene IT-Dienstleistungen an. Wenn man bedenkt, dass die Ostschweiz zu 95 Prozent aus Klein- und Kleinstgewerbe besteht, heisst das, dass bei uns Daten von mehreren 1000 Firmen liegen. Die Nähe ist trotz global funktionierender Netzwerke wichtig. Etwa, um schnell eine Harddisk in einem Rack austauschen zu können. Das kommt viel öfter vor, als man denkt. Und doch gibt es Ausnahmen: Wir haben zum Beispiel einen Genfer Kunden, der sein ‹Disaster Recovery› bei uns auslagert. Er will im Falle einer Katastrophe ein Back-up haben, das sich möglichst weit weg von Genf, aber immer noch in der Schweiz befindet.

Die Lage unseres Datencenters auf 920 Meter über Meer ist ein grosser Vorteil, weil uns die Aussentemperatur bei der Kühlung hilft. Das macht viel aus: Pro 100 Höhenmeter kann die Temperatur 6 Prozent energieeffizienter reguliert werden. Es ist zudem wichtig, dass ein Datencenter an einem sicheren Ort steht. Die Verlängerung einer Abflugpiste oder ein Ort, der von Lawinen, Erdbeben oder Überschwemmungen heimgesucht werden könnte, wären keine gute Wahl.

Wir haben schon viele Kaufangebote erhalten, bis jetzt haben wir alle ausgeschlagen. Denn jetzt, nach gut sechs Jahren Betrieb, sind die wichtigsten Investitionen getätigt und das Geschäft läuft. Da müsste jemand schon einen absolut fantastischen Preis bieten. Denn der Wert wird in unserer Branche über den Business-Case berechnet, nicht über den Wert des Gebäudes. Es zählt das Komplettpaket.»

**Zur Person**
Christoph Baumgärtner blickt auf eine 28-jährige Berufskarriere in der Welt der Daten und im Bereich des Netzwerkdesigns zurück. Nach 20 Jahren in der Telekommunikationsbranche übernahm er ab 2016 die Projektleitung beim Bau des Rechenzentrums in Gais AR. Seit der Fertigstellung fungiert er als CEO der Rechenzentrum Ostschweiz AG.

© Adobe Stock

Ein klassisches Walliser Dorf aus Feriendomizilen? Der Schein trügt. Die Bettmeralp hat die 20-Prozent-Quote erst 2014 überschritten.

# Lokale Expertise ist gefragt

Rund zehn Prozent der Wohnungen in der Schweiz werden nur als Feriendomizile genutzt. Für solche Zweitwohnungen gelten bei der Bewertung einige spezielle Voraussetzungen. Die passende Methodik für Schätzungen variiert je nach Region und touristischem Markt.

Text: Reto Westermann

Steigende Preise, Anpassung der Gesetzeslage oder Konkurrenz für den Erstwohnungsmarkt – die schweizweit rund 500 000 Zweitwohnungen sind in den Medien ein Dauerbrenner. Ein Thema sind sie auch für Bewerterinnen und Bewerter, stellen sich doch rund um die Schätzung von Feriendomizilen einige spezielle Fragen: Wie unterscheidet sich etwa die Bewertung von Erst- und Zweitwohnungen? Beeinflussen sich die Märkte gegenseitig? Auf welche Daten stützen sich Bewerterinnen und Bewerter? Und welchen Einfluss haben weltweite Vermietungsplattformen – Stichwort Airbnb – auf den relativ jungen Zweitwohnungsmarkt in städtischen Tourismusdestinationen? Gespräche mit Fachpersonen in verschiedenen touristischen Regionen zeigen: Bei der Schätzung von Zweitwohnungen variieren der Zugang zur Aufgabe und die Methodik je nach Region und touristischem Markt stark. Zudem ist – wesentlich stärker als etwa bei Standardobjekten im Mittelland – das Wissen der Fachleute zu den lokalen Immobilienpreisen von hoher Wichtigkeit.

**Beispiel Oberengadin**

Ein typisches Beispiel für den Zweitwohnungsmarkt im alpinen Umfeld ist das Oberengadin mit St.Moritz als Zentrum. Hier interessieren sich Mailänder aus der Oberschicht ebenso für eine Wohnung wie vor der Pensionierung stehende zahlungskräftige Schweizer, die ihren Wohnsitz ins Oberengadin verlegen möchten – etwa, um vom tiefen Bündner Steuersatz auf Pensionskassengelder zu profitieren. «Von wenigen Ausnahmen abgesehen gehen wir bei der Bewertung generell vom Preislevel von Zweitwohnungen

aus», sagt Marius Hauenstein, Mitinhaber von Tuena Hauenstein Architekten und Bewerter in St.Moritz. Ausnahmen sind etwa Wohnungen, die aufgrund ihrer Lage keinen Anklang bei Auswärtigen finden, oder solche, die nur an Einheimische vergeben werden dürfen. Andry Niggli von Niggli und Zala Immobilien in St.Moritz stellt hingegen teilweise markante Unterschiede zwischen Erst- und Zweitwohnungen fest: «Je nach Makro- oder Mikrolage sind Differenzen von 30 oder 40 Prozent möglich. Eine Annäherung der Preise bei Erst- und Zweitwohnungen sei eher im Topsegment und an Toplagen erkennbar.

Wenn Andry Niggli Wohnungen und Häuser in St.Moritz schätzt, nutzt er in der Regel die Sachwertmethode. Dabei zeigen sich zwei Spezialitäten: Erstens sind viele Zweitwohnsitze besser ausgestattet als Erstwohnungen, daher resultiert meist schon ein vergleichsweise höherer Wert fürs Gebäude. Zweitens greift Niggli beim Landwert gerne auf eigene Statistiken zurück: «Da der Handel mit Liegenschaften bei uns einen hohen Stellenwert hat, kennen wir die aktuellen Preise gut, haben Einblick in Transaktionsdaten und sehen die Details – etwa Flächen – dahinter.» Architekt Hauenstein wiederum nutzt für die Bewertung von Zweitwohnsitzen auch hedonische Modelle, die auf dem St.Moritzer Immobilienmarkt aber an ihre Grenzen stossen: «Mit dem zusätzlichen Wissen über die lokalen Preise braucht es oft manuelle Korrekturen am Resultat.»

### Bewirtschaftete Zweitwohnungen

In den Bündner Feriendestinationen müssen sich die Bewerterinnen und Bewerter aber nicht nur mit hochpreisigen Objekten auseinandersetzen, sondern vermehrt auch mit bewirtschafteten Zweitwohnungen. Da die meisten Ferienorte gemäss den Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes schon einen zu hohen Anteil solcher Wohnungen haben (siehe Seite 11), dürfen neben Erstwohnungen fast nur noch touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gebaut werden, die das ganze Jahr über (mit Ausnahme der Eigenbelegung) professionell vermietet werden. «Diese Modelle mit Vermietungspflicht kennen wir an einigen Standorten schon seit Jahrzehnten, trotzdem sind sie aber für die Bewertung noch immer ein spezielles Gebiet», sagt Antonio Federico MRICS, Inhaber von Federico Immobilien in Chur. Früher habe man bei bewirtschafteten Wohnungen bei der Bewertung als Faustregel den Preis einen Drittel tiefer angesetzt als bei frei nutzbaren Zweitwohnungen. Heute brauche es für dieses Marktsegment hingegen oft sehr individuelle Schätzungen: «Solche Objekte sind ein Hybridprodukt – weder kann man sie klassisch nach der Sachwertmethode oder mit hedonischen Modellen bewerten noch mit der Ertragswertmethode», sagt Federico. Oft bleibe nichts anderes übrig, als sich mit der Nutzung verschiedener Bewertungsmethoden sowie unter Einbezug der eigenen Erfahrung ans Resultat heranzutasten.

### Beispiel Tessin

Bewirtschaftete Wohnungen sind im Tessin kaum ein Thema, und auch sonst präsentiert sich die Situation bei den Zweitwohnungen anders als im stark vom Wintersport geprägten Graubünden: Hier läuft die Saison vornehmlich von März bis Oktober. Die touristische Attraktivität hängt zudem nicht von einem einzelnen USP ab, wie etwa einem Skigebiet, und dem Zweitwohnungs- steht auch ein grosser Erstwohnungsmarkt gegenüber. Während zum Beispiel in Locarno grösstenteils Erstwohnungen gehandelt werden, ist es im benachbarten Ascona gerade umgekehrt. Andere Gemeinden wiederum sind für beide Märkte interessant. «Vor einer Bewertung müssen wir das Objekt deshalb immer zuerst dem richtigen Markt zuordnen», sagt Stefano Specht, Inhaber von Immobiliare SL in Locarno. Dabei unterscheidet der Bewerter zwischen drei Märkten: Klassischen Zweitwohnungen, die baurechtlich als solche bewilligt wurden mit Bewilligung, Erstwohnungen und solchen, die sowohl als auch genutzt werden können. «Die Preisdifferenz zwischen Erst- und Zweitwoh-

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
**Detaillierte Infos zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, Lex Weber), seine Auswirkungen seit der Inkraftsetzung 2016 und zu den neuen Bestimmungen, die seit dem 1. Oktober 2024 gelten (Lex Candinas), finden Sie hier:**

© Adobe Stock

Luxusmarkt Oberengadin: Eine Ferienwohnung in St.Moritz kostet rund doppelt so viel wie ein vergleichbares Objekt in Saas-Fee.

VITRUV

UNSCHÄTZBAR
FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

**VITRUV AG** / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung



# Vergleichen Sie Marktdaten mit dem SIV-Sensor

Der SIV-Sensor erleichtert Ihnen den Bewertungsalltag. Nun haben wir das beliebte Renditemodul für SIV-Mitglieder überarbeitet und erweitert. Es liefert eine einfache erste Einordnung der Erträge, Kosten, Renditen und Werte einer Liegenschaft – und dies 24/7. Probieren Sie es aus!

**SIV-Mitglieder finden den direkten Sensor-Zugang in ihrem Mitgliederprofil.**

→ MITGLIED WERDEN:
VALUATION.SWISS/
AUFNAHMEANTRAG

nungen macht erfahrungsgemäss rund zehn bis zwanzig Prozent aus», sagt Specht. An Lagen, die bei der zahlungskräftigen Kundschaft aus der Deutschschweiz oder aus Deutschland besonders gefragt sind, kann der Unterschied aber auch höher liegen. Eine Tessiner Spezialität ist, dass innerhalb eines Gebäudes identische Wohnungen unterschiedliche Preise haben können – je nachdem, ob sie als Erst- oder Zweitwohnung gelten. «In der Regel bewerte ich Objekte als Erstwohnsitze und schlage dann – wenn eine Nutzung als Zweitwohnung möglich ist – aufgrund meiner Kenntnisse des Marktes einen entsprechenden Prozentsatz obendrauf», erklärt Bewerter Specht sein Vorgehen bei Schätzungen (siehe auch Praxisbeispiel, Seite 17). Wie wichtig die Klassierung nach Erst- oder Zweitwohnung ist, zeigt sich bei seiner Tätigkeit vor allem dort, wo Objekte in den letzten Jahren umgezont wurden: «Wenn ein Rustico neu in einer Zone steht, in der nur noch Erstwohnungen zulässig sind, kann die Werteinbusse bei einem Wiederverkauf rasch einmal einen Drittel ausmachen.»

### Auch in Städten ein Thema

Während Zweitwohnungen und ihre Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmarkt in Tourismusregionen wie den Alpen oder dem Tessin schon lange heiss diskutiert werden, ist das Thema in den grösseren Städten erst in den letzten Jahren aufgetaucht. Treiber sind hier Plattformen wie Airbnb oder Booking.com, die ein kurzzeitiges Vermieten von Wohnungen einfach machen. In touristisch stark gefragten Gemeinden wie Interlaken oder Luzern hat die zunehmende Zahl von online vermieteten Wohnungen bereits den Ruf nach Restriktionen laut werden lassen. So ist in der Stadt Luzern seit dem 1. Januar 2025 ein Gesetz in Kraft, das bei vielen Wohnungen die Vermietung an Touristen auf 90 Tage pro Jahr beschränkt. Erhebungen zeigen aber, dass zumindest in Luzern das gefühlte Unbehagen grösser ist als die Realität: Gemäss Angaben der Stadt macht der Anteil kurzzeitig vermieteter Wohnungen weniger als ein Prozent aus. Für die Luzerner Bewerterinnen und Bewerter sind sie aber trotzdem ein Thema: «Die hohen Tages- oder Wochenmietpreise lassen auf den ersten Blick vermuten, dass die Erträge und damit auch der Wert solcher Objekte wesentlich höher liegen könnten als bei Erstwohnungen», sagt Moritz Meyer, stellvertretender Bereichsleiter Bewertungen bei der Arlewo in Luzern. In der Realität stünden den hohen Erträgen aber auch saisonale Leerstände sowie der Aufwand für Vermietung, Reinigung und Unterhalt gegenüber. «Ob es sich am Schluss rechnet, ist daher jeweils genau zu prüfen», sagt Bewerter Meyer. «Vor allem beim Schätzen von gemischten Wohn- und Geschäftshäusern, wo eine Kurzzeitvermietung von Wohnungen ein Thema sein könnte, zeigen wir im Dossier deshalb verschiedene Szenarien und den daraus resultierenden Wert der Liegenschaft auf», sagt Meyer.

«

Die Preisdifferenz macht 10 bis 20 Prozent aus.

Stefano Specht, Immobiliare SL

»

© shutterstock.com

2016 zum «schönsten Dorf der Schweiz» gewählt und nur zwölf Kilometer von Lugano entfernt, ist Morcote eine beliebte Feriendestination. Der Zweitwohnungsanteil beträgt hier 59 Prozent.

«

Es braucht oft manuelle Korrekturen am Resultat.

Marius Hauenstein
Tuena Hauenstein Architekten

»

BEWERA
Immobilienbewertung
Immobilienberatung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Ihre Ansprechpartner für Immobilienbewertungen sowie Immobilienberatungen. Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, dem St. Galler Rheintal, in Graubünden sowie in Schwyz und Uri.

SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband

www.bewera.com | info@bewera.com

as immobilien
stark in Liegenschaften

SIV
as-immo.ch

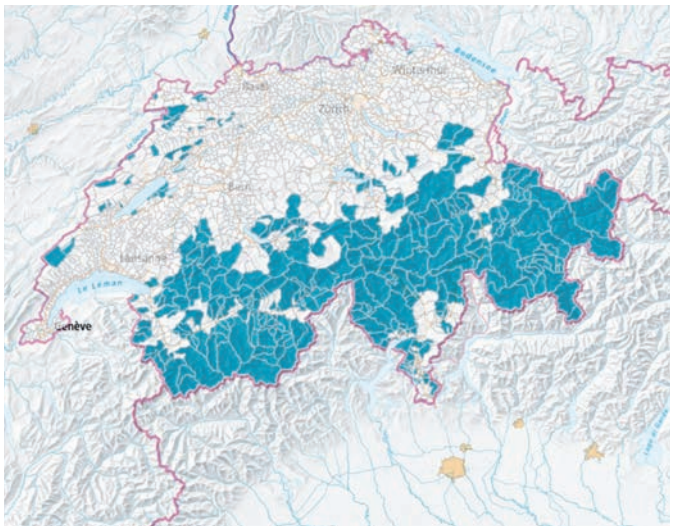
**VERTRAUEN VERBINDET**
«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert. Mit Erfolg. Seit bald 20 Jahren.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten
Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

# Zweitwohnungen in der Schweiz

Beinahe jede sechste Gemeinde in der Schweiz ist vom Zweitwohnungsgesetz betroffen. Zu einem markanten Anstieg der Preise für Zweitwohnungen kam es aber erst mit der Covid-19-Pandemie. Mit etwas Verspätung führte dies auch zu einem erhöhten Druck auf die Preise bei Erstwohnungen in Tourismusgemeinden.

Text und Recherche: Üsé Meyer



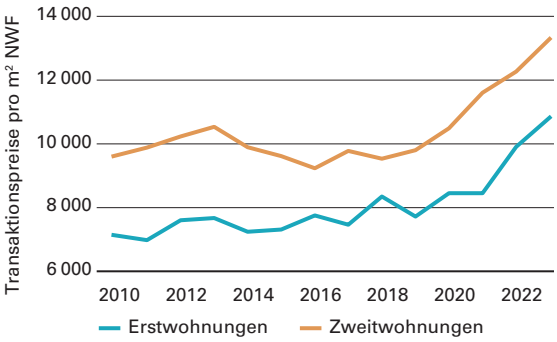

## Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungen

Seit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) 2016 dürfen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligen. Das ZWG lässt jedoch Ausnahmen zu – etwa die Erstellung touristisch bewirtschafteter Zweitwohnungen. Sämtliche blau markierten Gemeinden unterliegen den einschränkenden Bestimmungen des ZWG. Die Schweiz zählt insgesamt 340 solcher Gemeinden.

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, geo.admin.ch

## Preisentwicklung Erst- und Zweitwohnungen Graubünden

Nach einem Rückgang zwischen 2013 und 2016 erfolgte bei den Zweitwohnungen in Graubünden im Zeitraum von 2019 bis 2023 ein starker Anstieg der Transaktionspreise. Zurückzuführen ist dieser unter anderem auf die verstärkte Nachfrage durch die Covid-19-Pandemie. Bei den Erstwohnungen setzte der Preisdruck mit einer Verzögerung von rund zwei Jahren ein. Zu erklären ist der markante Preisanstieg bei den Erstwohnungen ab 2021 damit, dass Einheimische zunehmend in Konkurrenz mit zahlungskräftigen auswärtigen Käuferinnen und Käufern stehen.



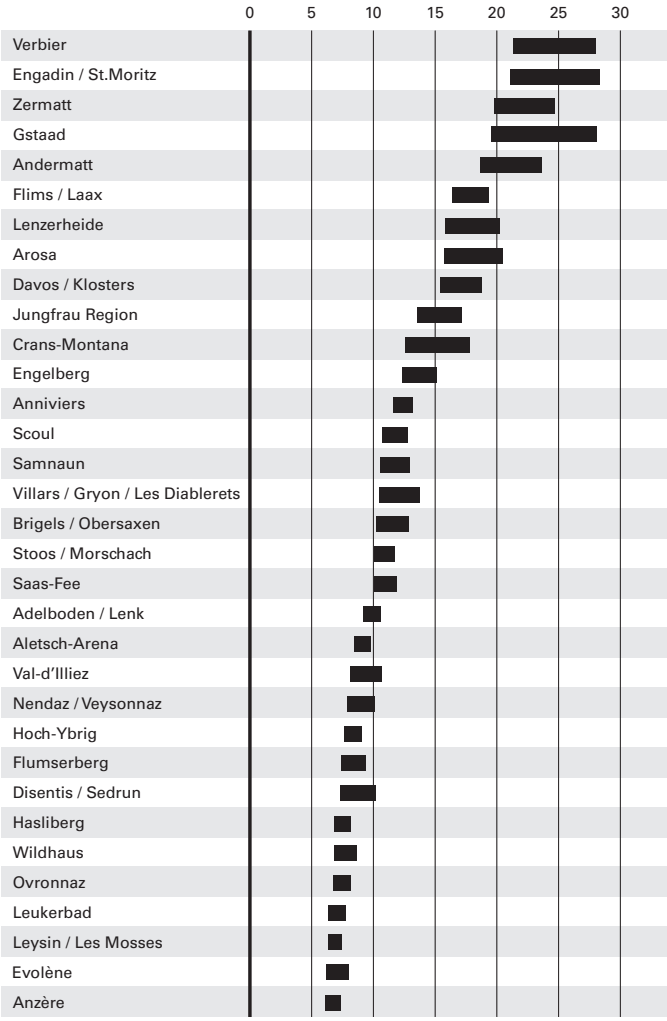

Quelle: Fachhochschule Graubünden, ITF, Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen, April 2024

## Lex Candinas schafft mehr Zweitwohnungsfläche

Erstwohnungen, die vor 2012 erstellt wurden, durften schon bis anhin zu Zweitwohnungen umgewandelt werden. Umstritten war hingegen lange Zeit, ob bei altrechtlichen Wohnungen in Ferienorten eine Vergrösserung der Fläche zulässig ist. Das Bundesgericht entschied 2020, dass die Fläche nur im Rahmen von Erneuerungen oder Umbauten erweitert werden darf. Der auf den 1. Oktober 2024 in Kraft gesetzte Artikel 11 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG) – nach seinem Initianten Nationalrat Martin Candinas als «Lex Candinas» bezeichnet – erweitert nun die Ausbaumöglichkeiten. So dürfen altrechtliche Wohnungen auch bei einem Abbruch und Wiederaufbau neu um 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert werden. Ebenso ist nun im Rahmen einer Vergrösserung eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten erlaubt. Zulässig ist neu zudem die Verlagerung von Teilen einer aufgesplitteten Wohnung – unabhängig davon, ob sie erweitert wurde – in ein zusätzlich erstelltes Gebäude, das nahe beim Ursprungsbau zu stehen kommt (in der Regel auf derselben Parzelle).

## Grosse Preisunterschiede im Alpenraum

Verbier (VS) ist mit mindestens 21 500 Franken pro Quadratmeter für eine Zweitwohnung im gehobenen Segment die teuerste touristische Destination des Schweizer Alpenraums. Nach wie vor verzeichnen die touristischen Regionen im Durchschnitt steigende Preise, jedoch nimmt die Preisdynamik seit 2023 etwas ab.




Quelle: UBS. Veröffentlicht im UBS Alpine Property Focus 2024.

# «WAR DIE GEWÄHLTE LÖSUNG WIRKLICH DIE BESTE?

**Kommentar von Philippe Lathion**

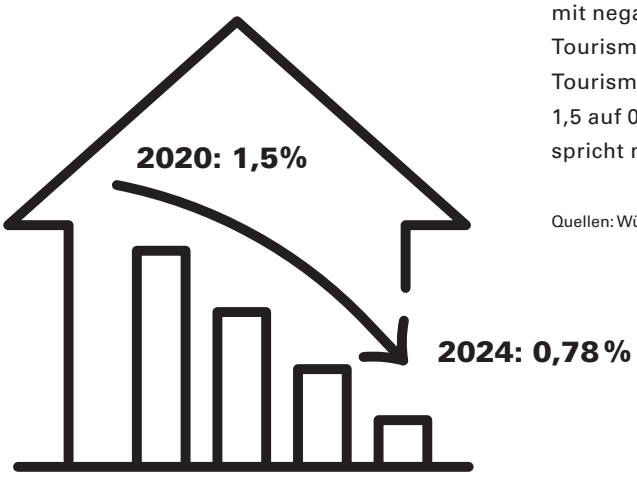
Am 11. März 2012 nahm das Schweizer Volk die Initiative der Fondation Franz Weber, «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», an. Seit dem 1. Januar 2016 verbietet das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) allen Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungsanteil den Bau neuer Zweitwohnungen. Was lässt sich fast zehn Jahre nach Annahme über diese Initiative sagen?

Webers Vorstoss erfolgte zu einer Zeit, als der Zweitwohnungsmarkt in allen Alpendestinationen der Schweiz ein starkes Wachstum verzeichnete und das Angebot nicht mit der Nachfrage Schritt halten konnte. Vor diesem Hintergrund kann man also durchaus zugeben, dass seine Bedenken berechtigt gewesen sein könnten. Aus heutiger Sicht stellt sich jedoch die Frage, ob die gewählte Lösung, nämlich in Bausch und Bogen alle Neubauten zu verbieten, die beste war. Nach den Grundsätzen des Marktes steigen die Preise massiv an, wenn trotz hoch bleibender Nachfrage in den Markt eingegriffen und das Angebot beschränkt wird. Die Umsetzung des ZWG hat diese Regel bestätigt, zumal die Nachfrage während der Coronapandemie weiter gestiegen ist.

Diese Situation begünstigt die Renovierung und den Weiterverkauf von Zweitwohnungen – was zur Folge hat, dass der Immobilienmarkt in alpinen Destinationen dank des ZWG noch nie so gut aufgestellt war wie heute. Davon profitieren viele Akteure, etwa Immobilienmakler und Behörden, die Handänderungsgebühren und hohe Grundstückgewinnsteuern einstreichen. Doch diese glänzende Medaille hat auch ihre Kehrseite: Je höher die Preise sind, desto weniger Interesse haben Eigentümer daran, ihre Zweitwohnung während ihrer Abwesenheit zu vermieten. Gerade auch deshalb sind die Besucherzahlen in vielen Destinationen zurückgegangen. Gleichzeitig gibt es heute keine geeignete Lösung, um den Bau neuer Mietbetten zu fördern.

Der richtige Mix aus Zweitwohnungseigentümern und Urlaubern ist jedoch unerlässlich, um eine vielfältige Tourismuswirtschaft aufrechtzuerhalten. Die Bedürfnisse der beiden Gruppen sind nicht deckungsgleich und richten sich nicht an dieselben Tourismus-Dienstleister. Das Gleichgewicht zwischen Eigentümern und Urlaubern wird demnach eindeutig vom ZWG bedroht, da es den Bau neuer Zweitwohnungen verhindert und zugleich keine Alternative bietet, um die Finanzierung von Betten zur Vermietung sicherzustellen.

**PHILIPPE LATHION stammt aus dem Wallis und lebt jetzt in Genf. Er ist diplomierter Wirtschaftsprüfer und Gründer des Investmentfonds Mountain Resort Real Estate (SICAV), der hinter den fünf SWISSPEAK Resorts (Meiringen, Brigels, Zinal, Vercorin und Hérémence) steht.**




## Wohnungsnot in Tourismusgemeinden

Das Zweitwohnungsgesetz hat unter anderem dazu geführt, dass vermehrt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt wurden – mit negativen Auswirkungen für Einheimische und Angestellte im Tourismussektor: Zwischen 2020 und Herbst 2024 ist in den Schweizer Tourismusgemeinden die durchschnittliche Leerwohnungsziffer von 1,5 auf 0,78 Prozent gesunken. Ab einem Wert von 1 Prozent oder weniger spricht man von einer Wohnungsnot.

Quellen: Wüest Partner AG, Bundesamt für Statistik

# «Es gilt, ein cleveres Angebot zu kreieren»

Der Wert einer Zweitwohnung im Alpenraum hängt immer auch stark von der touristischen Infrastruktur und dem dortigen Angebot ab. Die Auswirkungen des Klimawandels, Finanzierungsprobleme der Bergbahnen oder falsche Angebotsstrategien sind nur einige der Risiken für den Zweitwohnungsmarkt. Darüber haben wir mit den beiden Experten Daniel Steffen und Philipp Lütolf von der Hochschule Luzern gesprochen.

Interview: Üsé Meyer

**«Skigebiet steht vor dem Aus – die Bahnen könnten in Braunwald nächstes Jahr stillstehen!», titelte der Blick im Oktober letzten Jahres. Lassen solche negativen Schlagzeilen nicht auch den lokalen Zweitwohnungsmarkt erbeben?**

Daniel Steffen (DS): Quantitative Auswertungen zu diesem Thema gibt es auf Forschungsbasis kaum. Dass die Nachfrage nach Zweitwohnungen aber spürbar gedämpft wird, nur schon, wenn die Schliessung des Skigebietes droht, davon kann ausgegangen werden.

Philipp Lütolf (PL): Natürlich sind solche Schlagzeilen schlecht für einen Tourismusort. Andererseits: Die Einheimischen, die Immobilienbranche und langjährige Zweitwohnungsbesitzer sind von derartigen Schlagzeilen wohl wenig überrascht. Eine solche Entwicklung zeichnet sich ja schon viel früher ab. Vorgewarnt ist man meist Jahre zuvor.

**Kann man also davon ausgehen, dass touristische Risiken bei den zum Verkauf stehenden Zweitwohnungen schon eingepreist sind?**

DS: Zum Teil sicher. Die Dynamik wird aber gebremst, solange es noch genügend Kaufinteressenten gibt, die sich daran

© Adobe Stock

Das Obergoms im Wallis gilt aktuell (noch) als schneesicher und ist vor allem für seine ausgedehnten Langlaufpisten bekannt. Der Sommertourismus wird aber auch hier immer wichtiger. Eine pittoreske Besonderheit des Hochtals sind die vielen zu Zweitwohnsitzen umgebauten Ställe und Stadel.

klammern, dass alles schon noch irgendwie gut kommt. Wenn zum Schluss dann doch der grosse Knall eintritt, sind weitere Preiskorrekturen nach unten meist unausweichlich.

**Aus Sicht der Bewerter oder Kaufinteressenten: Gibt es Indizien, die aufzeigen, ob ein gefährdetes Tourismusgebiet die Negativentwicklung aufhalten kann?**
PL: Dazu muss man wissen, dass viele Gebiete es eigentlich schon schaffen, ihre Bergbahnen kostendeckend zu betreiben. Erst wenn grössere Investitionen anstehen, kommen die Probleme. Und Geld von den Banken gibt es gerade für finanzschwache Gebiete meist zu wenig. Dann ist matchentscheidend, ob die Nutzniesser der Bahn zu entsprechenden Investitionen bereit sind. Etwa durch Crowdfunding, Aktienkapitalerhöhung oder die öffentliche Hand. Ist diese Bereitschaft da, stehen die Chancen sicher besser.

**Zu den Nutzniessern gehören auch Zweitwohnungsbesitzer. Sie stünden damit eigentlich ebenfalls in der Pflicht …**
PL: Absolut. Gerade in solchen Gebieten sind die Immobilienpreise oft etwas tiefer, weshalb ein Käufer bereit und willens sein sollte, mit dem quasi eingesparten Geld selbst Investitionen in die Infrastruktur vor Ort zu tätigen – beispielsweise durch den sporadischen Kauf von Aktien der Bergbahnen. Damit trägt man ja nicht zuletzt zur Werterhaltung der eigenen Zweitwohnung bei.

DS: Es gibt auch Gemeinden, wie etwa Bürchen im Wallis, die Lenkungsabgaben eingeführt haben, welche die Umsätze durch den Tourismus ankurbeln sollen. Wer als Auswärtiger in Bürchen seine Zweitwohnung weniger als 90 Tage pro Jahr vermietet, zahlt eine Sondersteuer.

**Hatte das dort einen negativen Einfluss auf die Nachfrage nach Zweitwohnungen?**
DS: Die konkreten Zahlen von Bürchen kenne ich nicht. Trotzdem: Wir Ökonomen finden es grundsätzlich besser, mit Lenkungsmassnahmen zu arbeiten als mit Verboten – wie etwa beim Zweitwohnungsgesetz. Lenkungsabgaben dämpfen zwar die Nachfrage, gleichzeitig kommen die Einnahmen den Einheimischen und der Infrastruktur zugute, was wiederum einen positiven Effekt auf den Tourismusort hat.

© shutterstock.com

Ein attraktiver Ausflug, der nur via Bergbahn machbar ist: die Fünf-Seen-Wanderung auf dem Pizol.

**Das eingangs erwähnte Beispiel Braunwald ist ja nur eines von vielen. Aufgrund des klimabedingten Schneemangels sollen gemäss dem Newsportal Watson über 100 Schweizer Skigebiete gefährdet und damit auch deren Zweitwohnungsmarkt betroffen sein.**
PL: Bei dieser Diskussion finde ich es wichtig, sich bewusst zu machen, dass es unterschiedliche Cluster gibt, die einen Einfluss haben. Bei einer Region ist es vielleicht tatsächlich die Höhenlage und die Schneesicherheit – beziehungsweise die fehlende Infrastruktur zur technischen Beschneiung. Andere Orte haben dafür eher Probleme mit den kalten Betten oder einer veralteten Hotellerie. Aber auch die zu einseitige Ausrichtung auf ein bestimmtes Herkunftsland der Gäste kann zu solchen Problemen führen.

> «
> Die Qualität der Infrastruktur hat einen Einfluss auf den Zweitwohnungsmarkt.
> Daniel Steffen
> »

**Immer wieder wird davon gesprochen, wie wichtig es ist, dass gerade von Schneemangel betroffene Regionen die Transformation vom Winter- zum Ganzjahrestourismus schaffen. Was braucht es dazu?**
PL: Wenn wir von den kleineren Gebieten sprechen, die nicht unbedingt an internationalen Tourismusrouten liegen oder über weltbekannte touristische Wahrzeichen verfügen, dann ist die Nähe zu den grossen Schweizer Zentren eine wichtige Voraussetzung. Und die Kreierung eines cleveren Angebots.

**Was meinen Sie mit «clever»?**
PL: Die Pizolbahnen im Kanton St.Gallen oder die Stoos-Bahnen im Kanton Schwyz sind gute Beispiele. Mit ihrer 5-Seen-Wanderung beziehungsweise dem Gratwanderweg haben sie attraktive Angebote geschaffen, die nur per Bergbahn erreichbar sind und damit für Traffic und Umsatz sorgen. Gerade im Sommer, wo vieles zu Fuss oder per E-Bike erreichbar ist, haben es die Bahnen schwerer. Nicht umsonst sagt man, dass es – je nach Gebiet – bis zu vier Sommergäste braucht, um einen Wintergast zu ersetzen.

**Gerade gut erreichbare Gebiete wie Pizol oder Stoos weisen einen hohen Anteil von Tagestouristen auf. Diese sind jedoch etwas verpönt.**
DS: Nur teilweise zu Recht. Sie sorgen für Umsätze in der Gastronomie, den Dorfläden sowie bei den Bergbahnen und tragen damit zu deren Erhalt und Modernisierung bei. Die Qualität der Infrastruktur hat einen Einfluss auf den Zweitwohnungsmarkt. Das zeigte sich ja jüngst nach dem Zusammenschluss der Skigebiete Arosa und Lenzerheide, wo die Zweitwohnungspreise danach überdurchschnittlich gestiegen sind.

**So richtig explodiert sind die Preise für Zweitwohnungen ja eigentlich erst seit der Pandemie. Wie nachhaltig ist dieser Effekt?**
DS: Kurz vor der Pandemie fanden die Klimademos statt. Fliegen war verpönt, und dann kam Corona mit den Einschränkungen. Viele lernten einen schönen Zufluchtsort in den heimischen Bergen schätzen. Die Pandemie ist vorbei und die Fluggesellschaften verzeichnen bei den Passagierzahlen wieder Rekorde. Deshalb könnte ich mir schon vorstellen, dass der Effekt mittelfristig wieder etwas verpufft.

**Konkret: Was erwarten Sie bezüglich der Preisentwicklung von Zweitwohnungen?**
DS: Wir beobachten schon jetzt, wie die Dynamik nachlässt. Die Preise steigen zwar nach wie vor, aber vielerorts weniger ausgeprägt als in den Vorjahren. Im Berner Oberland oder im Tessin rechnen wir bereits heute mit stagnierenden Preisen, während das Wallis und Graubünden in den nächsten Jahren weiterhin dynamischer unterwegs sein dürften. Die Frage ist ausserdem, wie stark Zinssenkungen die Nachfrage wieder anheizen.

PL: Dass genau in diesen beiden Tourismuskantonen die Nachfrage nach Zweitwohnungen hoch ist und weiterhin sein wird, überrascht mich nicht. Das zeigen auch unsere Auswertungen der Geschäftszahlen der Seilbahnen. In einem schweizweit schneearmen Winter schneiden das Wallis und Graubünden trotzdem jeweils mindestens gleich gut ab wie in schneereichen Wintern. Dies, weil dort viele Skigebiete schneesicher und die Bergbahnen gut aufgestellt sind.

«
Es braucht bis zu vier Sommergäste, um einen Wintergast zu ersetzen.
Philipp Lütolf
»

**Zur Person**
Prof. Dr. Philipp Lütolf (49) ist Dozent und Projektleiter am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern (HSLU).
Er verfügt über vertieftes Wissen zur Hotellerie- und Bergbahnbranche.

«
Die Dynamik wird gebremst, solange es noch genügend Kaufinteressenten gibt, die glauben, dass alles schon irgendwie gut kommt.
Daniel Steffen
»

**Zur Person**
Prof. Dr. Daniel Steffen (36) unterrichtet und forscht am IFZ der HSLU im Bereich der Immobilienökonomie und ist dort Co-Studiengangsleiter des MSc Real Estate.
Er kennt sich bestens mit dem Zweitwohnungsmarkt aus.

# Auch das Bauchgefühl zählt

Nationale und kantonale Gesetze, regionale Unterschiede sowie ortsspezifische Besonderheiten: Bei der Bewertung von Zweitwohnsitzen sind viele Faktoren zu berücksichtigen. Ist es dabei legitim, sich nicht nur auf die gängigen Bewertungsmethoden, sondern auch aufs Gespür zu verlassen? Die Praxis im Kanton Tessin zeigt: ohne Erfahrung und Intuition geht's nicht.

Text und Fotos: Stefano Specht, Stefano Lappe

Die Diskussionen rund um Zweitwohnsitze sind in touristisch geprägten Kantonen wie dem Tessin von grossem Interesse, häufig sind sie aber auch ein leidiges Thema. Denn im Süden der Schweiz gibt es Gemeinden, in denen der Anteil der Zweitwohnsitze bis zu 80 Prozent beträgt. Dies führt zu häufigen Leerständen mit sogenannten kalten Betten, erhöhten Infrastrukturkosten und einem Mangel an Wohnraum für die ansässige Bevölkerung. Daher ist es wenig überraschend, dass die Zweitwohnungsinitiative (auch Lex Weber genannt) 2012 angenommen wurde.

**Was ist ein Zweitwohnsitz?**

Der Begriff «Zweitwohnsitz» ist nicht einheitlich definiert und kann je nach Rechtsgrundlage variieren. Die Definition hängt massgeblich von den jeweiligen Zielsetzungen der relevanten Gesetze ab. Grundsätzlich versteht man darunter jedoch einen Wohnsitz, der im Verhältnis zu einem Haupt- oder Erstwohnsitz eine eher ergänzende Rolle spielt. Es handelt sich um einen Ort, zu dem die betreffende Person eine weniger intensive Verbindung hat – sowohl zeitlich, in Bezug auf die Aufenthaltsdauer als auch inhaltlich, hinsichtlich persönlicher und/oder professioneller Bindungen. Oft, aber nicht zwingend, wird der Zweitwohnsitz zu Ferienzwecken genutzt. Auch steuerlich ist der Hauptwohnsitz in der Regel an einem anderen Ort registriert, sodass der Ort der (Haupt-)Besteuerung nicht mit dem Zweitwohnsitz übereinstimmt.

Das Thema hat insbesondere durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen – als Folge der Weber-Initiative – an Bedeutung gewonnen. In vielen Regionen der Schweiz, insbesondere in touristisch geprägten Orten (wie etwa im Kanton Tessin), war es jedoch bereits vorher von grosser Relevanz.

Die Regulierung von Zweitwohnsitzen, die Kriterien für deren Bewilligung sowie spezielle Vorschriften zur mengenmässigen Begrenzung in bestimmten Gebieten sind auf verschiedenen gesetzlichen Ebenen verankert. Dazu gehören insbesondere:

- Das Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und die dazugehörige Verordnung
- Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Lex Weber) sowie die dazugehörige Verordnung
- Kantonale Gesetze und Verordnungen
- Kommunale Bauordnungen (Baureglemente) und Zonenpläne

Eine zentrale Fragestellung dabei ist, ob der zulässige Zweitwohnungsanteil in der entsprechenden Gemeinde bereits ausgeschöpft ist. Dies betrifft sowohl die im Rahmen der Lex Weber festgelegte 20-Prozent-Quote als auch gegebenenfalls spezifischere Kontingente, die beispielsweise in kommunalen Baureglementen festgelegt sind. Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Umnutzung von Immobilien, die vor Inkrafttreten der aktuellen Regelungen errichtet wurden. Insbesondere stellt sich die Frage, ob eine Umwandlung von Erst- in Zweitwohnsitze rechtlich zulässig ist und wie sich die rechtliche Situation in Zukunft entwickeln wird.

Aufgrund der föderalistischen Struktur der Schweiz – mit einer Kompetenzverteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden – gibt es eine Vielzahl

Aussicht auf Ascona – eine der Tessiner Gemeinden mit den meisten Zweitwohnsitzen (54,8%).

Typisches Rustico, das normalerweise nur als Zweitwohnsitz einen grösseren Wert hat. In diesem speziellen Fall war es aber so, dass die Nutzung nur als Erstwohnsitz möglich war. Aus diesem Grund lag der Verkaufspreis viel tiefer als ursprünglich geplant.

unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen mit ihren jeweiligen Auslegungen, die von Kanton zu Kanton erheblich variieren können. Künftige Entwicklungen in der Gesetzgebung und der Gerichtspraxis werden weiterhin entscheidend für die Nutzung und den Wert von Zweitwohnsitzen sein.

### Zweitwohnsitze im Kanton Tessin

Als Immobilienbewertungsexperten und Partner eines Immobilienunternehmens im Tessin sind wir täglich mit dieser Problematik konfrontiert. Der Markt für Zweitwohnsitze ist komplex und dynamisch. Die Zulassung eines Zweitwohnsitzes kann den Wert einer Immobilie erheblich beeinflussen – die Wertschwankungen reichen von 0 bis 100 Prozent, was in vielen Fällen die Verkaufsfähigkeit der Immobilie drastisch verändert und sie sogar unverkäuflich machen kann.

Erfahrungsgemäss lassen sich drei verschiedene Immobilienkategorien nennen, die hinsichtlich des Einflusses der Zweitwohnsitzmöglichkeit auf den Marktwert unterschieden werden:

- Immobilien, bei denen eine Zweitwohnsitzbewilligung so gut wie keinen Einfluss auf den Marktwert hat.
- Immobilien, bei denen eine Zweitwohnsitzbewilligung einen Einfluss von etwa 10 bis 20 Prozent auf den Marktwert haben kann.
- Immobilien, die nur mit einer Zweitwohnsitzbewilligung einen Wert haben.

### Faktoren, die den Wert beeinflussen

Es gibt mehrere Faktoren, die bei der Bewertung von entsprechenden Immobilien entscheidend sind:

**Lage:** Eine der wichtigsten Einflussgrössen. Nur Immobilien in begehrten Ferienregionen haben das Potenzial, als Zweitwohnsitz eine hohe Wertsteigerung zu erfahren. Manche Immobilien (Häuser, Villen, Stockwerkeigentum) eignen sich besonders für Ferienzwecke, aber auch hier kommt es vor allem auf die Lage an. Das Gebäude muss sich in einer attraktiven Zone mit genügend Ferienambiente befinden. Grundstücke in Gemeinden, die weitere Zweitwohnsitze erlauben, werden zunehmend rarer, was zu einem Anstieg der Preise führt.

**Objekt:** Die Art und der Zustand der Immobilie spielen ebenfalls eine Rolle. Ein einfaches Einfamilienhaus oder eine «Standardwohnung» sind im Tessin auch für einen Erstwohnsitz geeignet und werden dementsprechend als gut verkäuflich eingestuft. Luxusresidenzen oder abgelegene Rusticos hingegen finden oft nur Liebhaber als Käufer, die bereit sind, diese als Zweitwohnsitz zu nutzen.

**Marktsituation und Zeitpunkt:** Auch der Zeitpunkt des Kaufs ist entscheidend. In einem schwankenden Markt kann der Wert eines Zweitwohnsitzes stark variieren. Eine Immobilie, die zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft wird, kann darum weitaus weniger wert sein.

**Zielgruppe:** Wer ist interessiert? Es gibt klare Unterschiede in der Käufer-

Aussicht auf den Lago Maggiore von einer Villa in Brione sopra Minusio, die als Zweitwohnsitz genutzt wird.

1

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Wohnfläche** | | | **150.00 m²** |
| **Mietzins** | | | **333.00 CHF/m²** |
| **Mietwert Immobilie** | | | **50'000.00 CHF** |
| **Kap. Satz Brutto** | | | **3.50 %** |
| WE 1 | Ertragswert | | 1'428'571.43 CHF |
| WE 2 | Entwertung (separat berechnet) | | –180'000.00 CHF |
| WE 3 | Pauschalwert Parkplätze | | 100'000.00 CHF |
| WE 4 | Pauschalwert Zweitwohnsitz | | |
| | – Uninteressante Nutzung | 0% | |
| | – Akzeptable Lage | 5–10% | |
| | – Gute Lage und gutes Objekt | 15% | 214'285.71 CHF |
| | – Toplage und ideales Objekt | 20% | |
| Marktwert mit Zweitwohnsitz | | | 1'562'857.14 CHF |
| **Marktwert gerundet** | | | **1'565'000.00 CHF** |

struktur: Ein Zürcher Käufer hat oft ganz andere Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten als ein Tessiner. Das macht die Bewertung und den Verkauf noch komplexer.

### Wie fliessen diese Faktoren in eine Schätzung ein?

- **Im Zinssatz** (Immobilität, Risiko, Mikrolage oder als eigene Prozentangabe). Diese Anwendung ist grundsätzlich sinnvoll, aber unserer Meinung nach zu intransparent, wenn es um den monetären Mehrwert geht.
- **Im Mietwert** (Zuschlag in CHF/m²). Dafür gibt es allerdings keine nachweisbaren Daten, auf die man sich stützen könnte.
- **Als ausgewiesener Pauschalwert gemäss Erfahrung.**

### Die Methodik der Bewertung von Zweitwohnsitzen

In der Praxis beziehen sich unsere Bewertungen zu 99 Prozent auf die Ertragswertmethode, die insbesondere auch für Immobilien zur Eigennutzung verwendet wird. Wir berücksichtigen dann gegebenenfalls Zuschläge, die bis zu 20 Prozent des Ertragswertes ausmachen können, abhängig vom Objekt und der Lage. Diese Zuschläge spiegeln sich in der Wertschätzung der Immobilie wider und können in Franken beziffert werden.

Einer der Gründe, weshalb wir die Zweitwohnungsmöglichkeit nicht im Zinssatz oder im Eigenmietwert, sondern als Pauschalwert ausweisen, liegt darin, dass immer mehr Gemeinden im Tessin keine (oder keine rechtssichere) Auskunft mehr darüber geben, ob für die zu schätzende Liegenschaft eine Nutzung als Zweitwohnung möglich ist oder nicht. Oft geben die Gemeinden erst Auskunft, wenn der Eigentümer eine offizielle Baubewilligung für die Umnutzung eines Erst- in einen Zweitwohnsitz vorlegt. Diese Bewilligung ist gebührenpflichtig und je nach Gemeinde nur befristet gültig (oft nur zwei Monate) und/oder vom tatsächlichen Kauf der Liegenschaft abhängig.

Die Berechnung erfolgt durch eine detaillierte Analyse von Faktoren wie der Lage, dem Zustand der Immobilie und der Nachfrage. Unser Unternehmen verwendet dabei Vergleichswerte von etablierten Quellen wie FPRE, IAZI oder Wüst Partner, die jedoch keine spezifischen regionalen Zuschläge ausweisen. Natürlich braucht es dafür Gespür: Der Verkauf von mindestens zwei bis drei Zweitwohnungsobjekten pro Monat gibt uns ausreichend Erfahrung und unterstützt das notwendige Bauchgefühl.

In vielen Fällen besteht Unsicherheit, ob eine Immobilie in Zukunft auch als Zweitwohnsitz genutzt werden darf. In solchen Fällen ist der Pauschalzuschlag eine hilfreiche Lösung, da er die Unsicherheit hinsichtlich möglicher Wertverluste oder Wertsteigerungen berücksichtigt. Für Immobilien, bei denen die Nutzung als Erstwohnsitz keinen Sinn macht, entfällt der Zuschlag für den Zweitwohnsitz.

### Beispiel einer Zweitwohnsitzbewertung

Für dieses Beispiel nehmen wir ein kleines Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 m², das einen Mietwert von CHF 50 000 erzielt (siehe Tabelle links).

### Pauschalzuschläge als Lösung

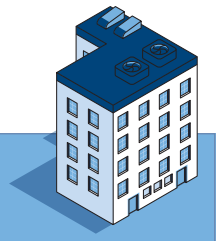
Der Markt für Zweitwohnsitze im Tessin bleibt auch weiterhin ein vielschichtiges und von starken Schwankungen geprägtes Terrain. Eine präzise Bewertung ist von entscheidender Bedeutung, um sowohl rechtliche Unsicherheiten zu vermeiden als auch den tatsächlichen Wert einer Immobilie bestmöglich zu bestimmen. Dank unserer bewährten Methodik sind wir in der Lage, potenziellen Käufern und Verkäufern zu helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und den bestmöglichen Preis zu erzielen. Bei der Bewertung ermitteln wir grundsätzlich den Marktwert auf Basis eines Erstwohnsitzes und nehmen pauschale Zuschläge vor, wenn eine Zweitwohnsitzbewilligung vorliegt.

**Stefano Specht**
Partner bei Immobiliare SL SA in Locarno, Master of Science in Business Administration, CAS in Real Estate Valuation, Vizepräsident SIV, Verbandsmitglied SIV, SVIT und VAS-AEC

**Stefano Lappe**
Partner bei Immobiliare SL SA in Locarno, Master in Real Estate Management, Verbandsmitglied SIV, SVIT, CSEA und VAS-AEC

SIREA
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

# Jetzt weiterbilden! Mit einem massgeschneiderten Lehrgang von SIREA an einer der führenden Hochschulen



| Hochschule | CAS Immobilien-bewertung<br>Certificate of Advanced Studies | CAS Immobilien-entwicklung | CAS Immobilien-management<br>Master of Advanced Studies | MBA Real Estate Management<br>Master of Business Administration |
|---|---|---|---|---|
| | MASTER IN REAL ESTATE | | | |
| Berner Fachhochschule | Oktober 2025 – Juli 2026<br>Schultag **Donnerstag** | August 2025 – Februar 2026 | Januar 2026 – Juli 2026 | |
| Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN | Oktober 2025 – Juli 2026<br>Schultag **Dienstag** | | | |
| Fachhochschule Nordwestschweiz | Oktober 2025 – Juni 2026<br>Schultage **Freitag/Samstag** | | | |
| OST Ostschweizer Fachhochschule | Februar 2026 – Juli 2026<br>Schultage **Freitag/Samstag** | August 2025 – Dezember 2025<br>Schultage **Freitag/Samstag** | Januar/Februar 2026 – Juni/Juli 2026<br>Schultage **Freitag/Samstag** | |
| University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI | ottobre 2026 – maggio 2027<br>giorno di scuola **martedì** | Inizio: settembre 2027<br>giorno di scuola **venerdì/sabato** | Inizio: settembre 2026 – marzo 2027<br>giorno di scuola **venerdì/sabato** | |
| zh aw School of Management and Law | | | | August/September 2025 – November 2027<br>siehe **www.sirea.ch** |

**Infoabende?**
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf **www.sirea.ch**

**Unsere Fachhochschulen**
**BFH** Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
**FHNW** Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
**HSLU** Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
**OST** Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungszentrum OST **St.Gallen**
**SUPSI** Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
**ZHAW** Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

Alle Infos zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: **www.sirea.ch**

**Weiterbildungskurse bis Herbst 2025**
- Immobilienökonomie
- Bewertung von Industrieliegenschaften
- Bewertung von landwirtschaftlichen Objekten
- Erstellung von Machbarkeitsstudien bei unbebauten Grundstücken
- Landwerte in der Immobilienbewertung
- Zinssätze in der Immobilienbewertung
- massgeschneiderte Kurse für Firmen auf Anfrage

# Grüsse aus Tokio

Zurzeit macht der Gedanke einer 10-Millionen-Schweiz einmal mehr die Runde. Diese fast magisch wirkende Marke taucht häufig in Studien, in Pamphleten, in Behördenberichten, in den (sozialen) Medien oder in politischen Vorstössen auf. Über diesen Dauerbrenner ein weiteres Mal nachzudenken, kann also nicht falsch sein.

Text: Dr. Dr. Urs Hausmann

Erstmals öffentlich verhandelt wurde die ikonische Bevölkerungszahl von 10 Millionen im September 1961. Damals fand eine Tagung der schweizerischen Vereinigung für Landesplanung unter dem Patronat des Bundesrates statt. Die Teilnehmenden beschäftigten sich vorausschauend mit zukünftigen Entwicklungen. Entgegen der landläufigen Ansicht waren sie, bezogen auf die zukünftige demografische Entwicklung, nicht naiv unterwegs. Zwei Orientierungsgrössen dazu: Vor 64 Jahren wohnten hierzulande rund 5,5 Millionen Menschen, aktuell sind es gut 9 Millionen.

Der Hintergrund: In den 1960er-Jahren brummte die Schweizer Volkswirtschaft. Die Nettozuwanderung aus dem Ausland verzeichnete Spitzenwerte. Gleichzeitig rückten negative Begleiterscheinungen des Wachstumsbooms etwa in der Form von Wohnungsnot, Umweltzerstörung und Zersiedelung ins öffentliche Bewusstsein. Doch dieses Wachstum erwies sich weder als Sackgasse noch als landesweites Phänomen. Es liefen auch Schrumpfungsprozesse ab. So erreichte die Stadt Zürich erst kürzlich wieder – nämlich 2023 – die Bevölkerungszahl von 1962. In der Zwischenzeit kämpften die Behörden fieberhaft gegen den kommunalen Bevölkerungsschwund. Mit Erfolg, denn die Bevölkerungsdichte in der Limmatstadt entspricht heute wieder derjenigen vom Beginn der 1960er-Jahre, nämlich gut 50 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare. Ein kleiner statistischer Abstecher mag hier aufschlussreich sein: So tendierten die städtischen Leerwohnungsziffern mit 0,02 Prozent (1962) und 0,07 (2024) gegen null. Die Wohnungssuche verlief auch damals – wohlgemerkt ohne Internet – schon harzig. Der springende Punkt ist ein anderer: Während heute im Durchschnitt knapp zwei Menschen in einer Wohnung leben, waren es vor circa 60 Jahren noch deren drei. Insofern endet ein in der Gegenwart allenfalls monierter Dichtestress in der Regel mit dem Betreten der eigenen Wohnung.

> «Der anhaltende Urbanisierungsprozess wird sich markant akzentuieren.»

Die prognostische Quantifizierung der zukünftigen Wohnbevölkerung der Schweiz ist ohne Frage anspruchsvoll. Doch mindestens so interessant und relevant sind Fragen zu den individuell-konkreten Wohnsituationen: Wo und wie wohnt die dereinstige Bevölkerung; beispielsweise um das Jahr 2050? Eine schlüssige Antwort habe ich (noch) nicht, aber eine Arbeitshypothese: Deren fundierte Herleitung würde den Rahmen dieses Beitrages sprengen. Sie, die Hypothese, umfasst drei Elemente: Erstens dürften zukünftig frappant mehr Haushalte in echt urbanen Gebieten ihre Bleibe haben. Zweitens wird sich der anhaltende Urbanisierungsprozess markant akzentuieren und intensivieren. Und drittens rückt man wohnungsmässig wieder näher zusammen. Mit anderen Worten: Das knappe Gut «Wohnraum» würde effizienter genutzt werden. Letzteres wäre nachweislich nichts Neues und der Konsum von Wohnraum pro Kopf würde auf diese Weise gebremst. Dass mit einem solchen Szenario keine Einbussen weder bei der individuellen noch der kollektiven Lebens- und Wohnqualität verbunden wären, versteht sich (nicht) von selbst. Wer aber daran zweifelt, dem sei eine Reise nach Tokio empfohlen.

Zum Schluss eine polemische Anmerkung: Unterstellt man den zeitgenössischen Prognostikern denselben Weitblick, wie es in den 1960er-Jahren der Fall war, wäre das Szenario einer 16-Millionen-Schweiz angemessen. Wie dem auch sei, eines ist allen Unkenrufen zum Trotz gewiss: Der schweizerische Gebäudepark wird in den nächsten Jahrzehnten so oder so kräftig weiterwachsen. Denn wer an die Zukunft glaubt, baut. Das ist auch oder zumindest für alle Schätzerinnen und Schätzer eine rosige Perspektive.

**Zur Person**
Urs Hausmann studierte an der Universität St.Gallen (HSG) Volkswirtschaftslehre mit Schwerpunkten in Regional- und Umweltökonomie sowie Wirtschaftsethik. Seit rund 28 Jahren ist er als Unternehmensberater tätig. Daneben wirkt er als Verwaltungs- und Stiftungsrat und doziert an Hochschulen. Sein Buch «Liegenschaften wertgeschätzt» wurde 2019 veröffentlicht.

© shutterstock.com

AKTUELLES

# Der SIV-Marktbericht ist da

Sinkende Zinsen, Verlangsamung der Bautätigkeit, Nachhaltigkeit, globale Destabilisierung: In einer Umfrage ordneten die SIV-Mitglieder die aktuell vieldiskutierten Themen ein und gaben ihre Einschätzung ab, was uns in den nächsten sechs Monaten beschäftigen wird. Der SIV-Marktbericht erscheint halbjährlich und wird online publiziert.

VALUATION.SWISS/DOWNLOADS

# Geballte Immobilienkompetenz

© zhaw

Mit Freude begrüssen wir 13 neue Immobilienprofis in unserem Netzwerk. Im November haben sie den MBA Real Estate Management an der ZHAW abgeschlossen. Die Namen der Absolventinnen und Absolventen finden Sie auf unserer Website.

VALUATION.SWISS/BILDUNG

PER 31.12.2024

# Willkommen beim SIV!

Der Verband begrüsst diese neuen Mitglieder:

**Einzelmitglieder**

**Balta Sedat, Bütschwil**
**Bechtiger Peter, Bern**
**Colat Peter, Uster**
**Gass Urs, Therwil**
**Hirt Andreas, Zug**
**Hofstetter Marc, Wollerau**
**Holenstein Jasmin, Wetzikon**
**Huser Eugen, Rothenburg**
**Internicola Enrico, Zug**
**Kaspar Ralf, Gossau**
**Kovalyova Lilija, Münsingen**
**Merri Claudio, Weinfelden**
**Mischler Celine, Hittnau**
**Nicora Michele, Brissago**
**Noth Marco, Lyss**
**Plattner Angela, Zürich**
**Rosser Marc, Täuffelen**
**Salvioni Carlo, Bellinzona**
**Schaffenberger Marc, Pfäffikon SZ**
**Schmid Fabian, Steckborn**
**Schorn Deborah, Basel**
**Standen Juliette, Blauen**
**Studer Patrick, Hägendorf**
**Werder Claudio, Baden**
**Wulf Benjamin, Uttwil**
**Zweifel Marcel, Jona**

**Firmenmitglieder**

**Da Romano Immobilien, Hergiswil**
**Obwaldner Kantonalbank, Sarnen**
**OPRA REAL ESTATE, Wil**
**Raum & Zeit Immobilien, Bern**
**WIMA Immo AG, Bäch**

**EVENTS**

**24.04.: SIV-Mitgliederversammlung im Hotel Weissenstein in Oberdorf SO**
**05.06.: ERFA SVIT/SIV in St. Gallen**
**12.06.: SIV live bei der Renggli AG in Schütz LU**
**29.10.: ERFA SVIT/SIV in Zürich**
**Für die Events können Sie sich online anmelden.**

VALUATION.SWISS/EVENTS

SHOP

**Erweitern Sie Ihr Immobilienwissen**

Unsere Fach- und Lehrmittel, die wir zusammen mit SIREA sowie namhaften Experten erarbeiten, können Sie über unseren Onlineshop bestellen. Soeben erschienen ist die Neuauflage des Themenhefts «Anforderungen an Bewertungsgutachten».

VALUATION.SWISS/SHOP

# IMMER WEITER IN IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Infoanlass:
**18. Juni**
**ab 17 Uhr**

Erfahre, wie dich unsere Weiterbildungen im Bereich Immobilien-management weiterbringen.
**WO WISSEN WIRKT.**

OST
Ostschweizer Fachhochschule

zh aw
School of Management and Law

# Werden Sie zum Immobilienprofi

**Infoanlass**
**12.5.2025**
**16.6.2025**
**online**

**Entdecken Sie unsere berufsbegleitenden Weiterbildungen:**

- MBA Real Estate Management
- CAS in Immobilien: Bewertung & Marketing
- CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management
- CAS in Immobilien: Corporate Finance & Recht
- DAS Immobilienmanagement
- DAS Finanzen & Recht im Immobilienmanagement
- Weiterbildungskurse zu verschiedenen Themen, z.B. Smart Cities

**Erfahren Sie mehr:**
**www.zhaw.ch/abf/rem**

WWW.VALUATION.SWISS