

Regulierungen und Immobilienmärkte

Der Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise

5. Juli 2021

Dr. Daniel Steffen

Institute of Financial Services Zug IFZ

Why should we care?

- Immobilienmärkte sind sehr stark reguliert

- **Änderung der Spielregeln hat enormen Einfluss auf den Markt**

 - Effekte von neuen Regulierungen früh erkennen eröffnet Chancen oder minimiert Risiken

- **Gestaltung von effektiven Regulierungen enorm schwierig**

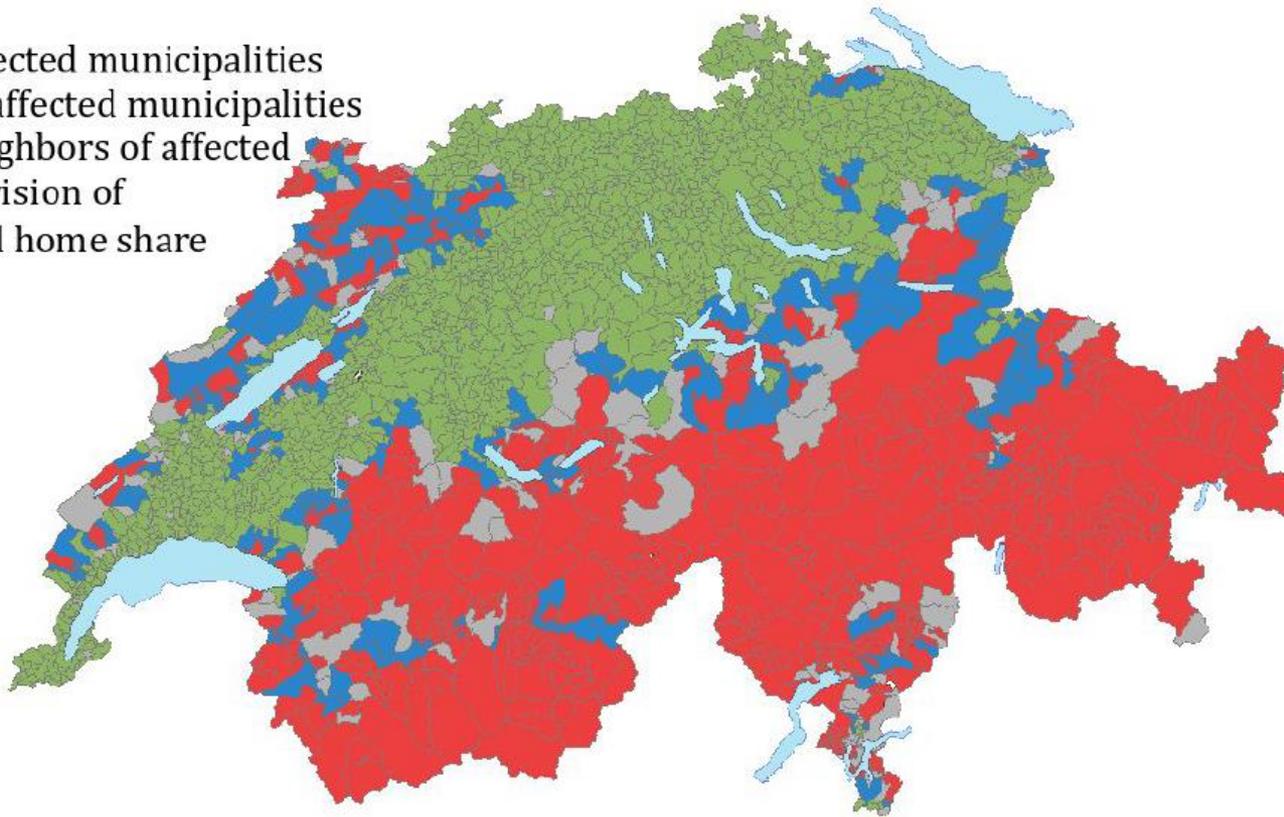
 - Analyse der Effekte und Mechanismen wichtig, um bessere Regulierungen zu entwickeln

Die Zweitwohnungsinitiative (ZWI)

- Verbot für den Bau von Zweitwohnungen in allen Gemeinden mit **Zweitwohnungsanteil > 20%** am Wohnungsbestand
- Ziele: **Bezahlbarer** Wohnraum für Einheimische und **Zersiedelung** stoppen
- Knappe & überraschende Annahme: **50.6%** Ja-Stimmen
- Über Nacht neue Regeln für einige Gemeinden: Die neuen Regeln sind **direkt** nach der Abstimmung bindend

Die Zweitwohnungsinitiative (ZWI) Why should we care?

- Affected municipalities
- Unaffected municipalities
- Neighbors of affected
- Revision of
2nd home share



Die Zweitwohnungsinitiative (ZWI) Why should we care?

- 1 von 6 Schweizer Gemeinden (17%) dürfen keine Zweitwohnungen bauen
 - **TI: 59%**
 - **VS: 70%**
 - **GR: 75%**
 - **ZH: 0%**
- Über 16% der Wohnungen in der Schweiz sind Zweitwohnungen
 - **TI: 28%**
 - **VS: 39%**
 - **GR: 47%**
 - **ZH: 8%**

ZWI hat Potenzial für enorme Verwerfungen lokaler Märkte

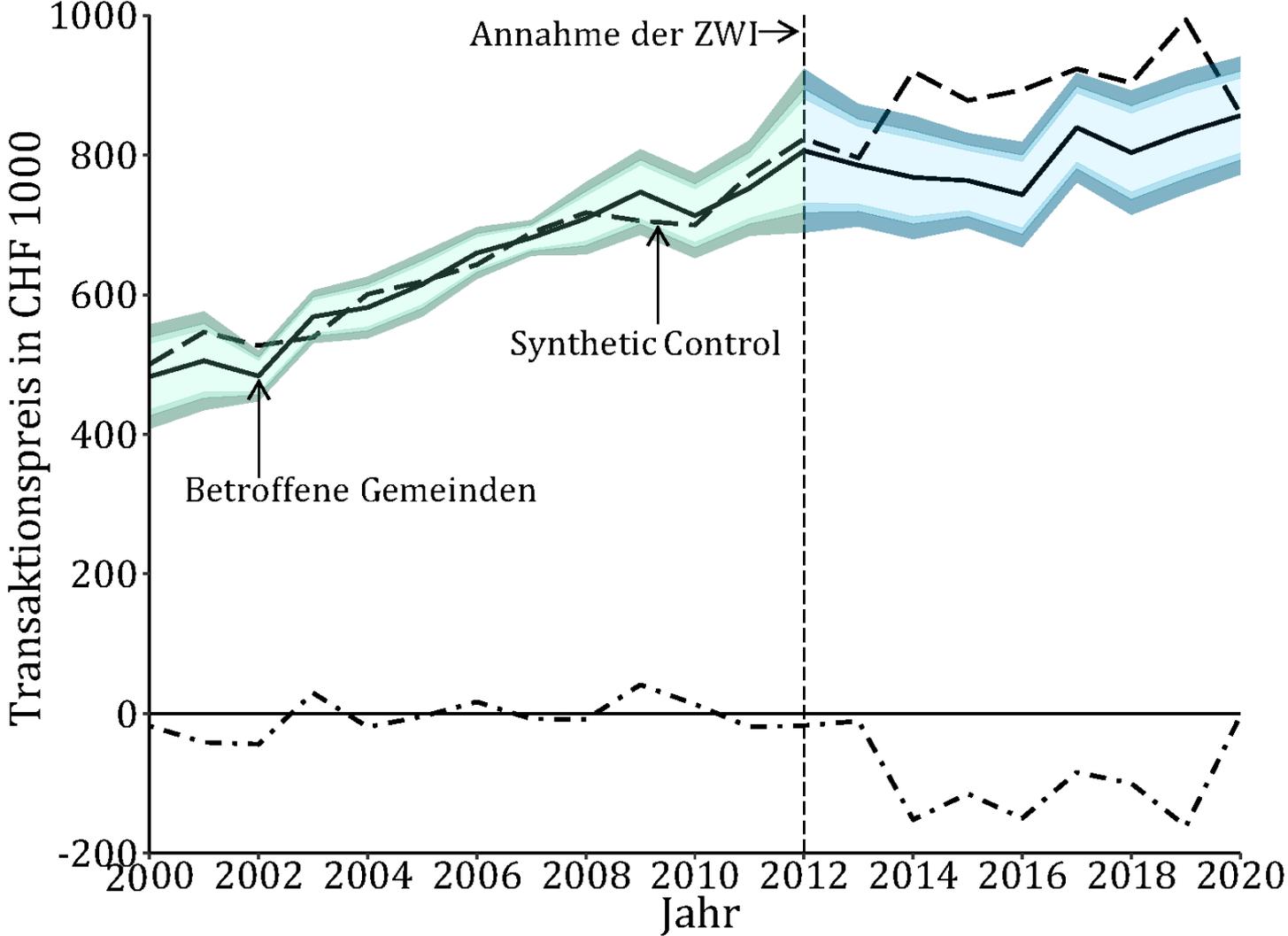
Das Zweitwohnungsgesetz

Bestand vor ZWI:

- **Altrechtliche Erstwohnungen:**
Dürfen auch in Zukunft beliebig als Erst- oder Zweitwohnung benutzt werden
- **Zweitwohnungen:**
Dürfen auch in Zukunft beliebig als Erst- oder Zweitwohnung benutzt werden

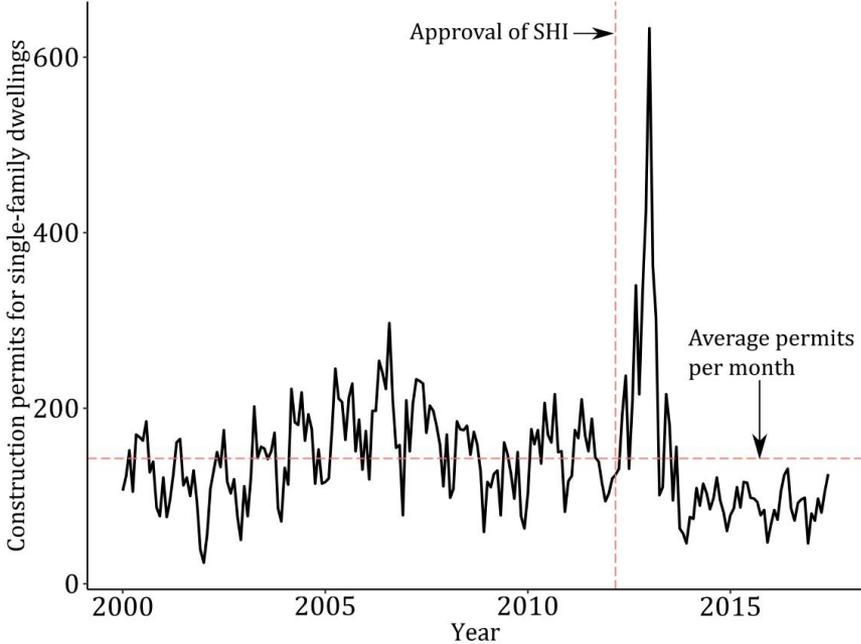
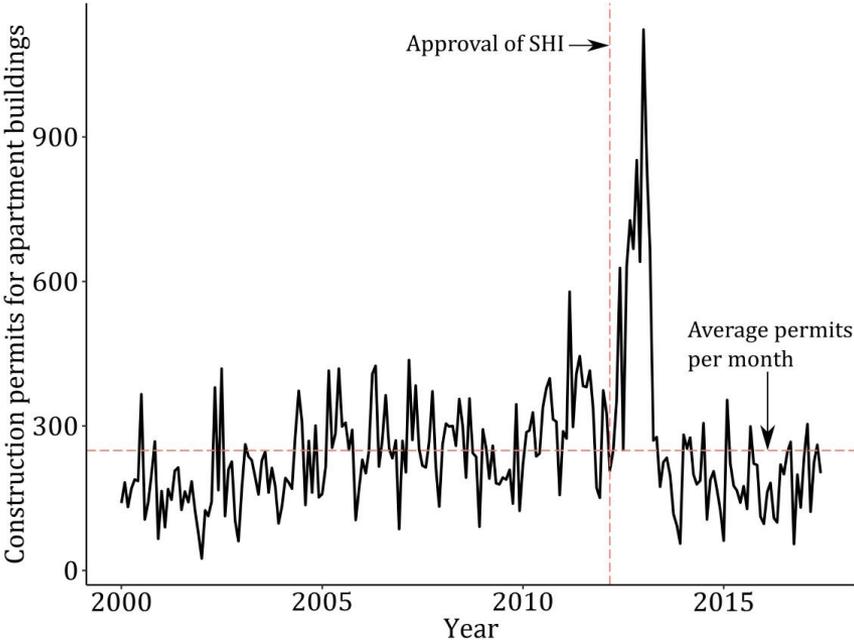
Neubau nach ZWI:

- **Neurechtliche (Erst-)Wohnungen:**
Wohnungen mit Baubewilligungen nach ZWI dürfen nur noch als Erstwohnungen benutzt werden

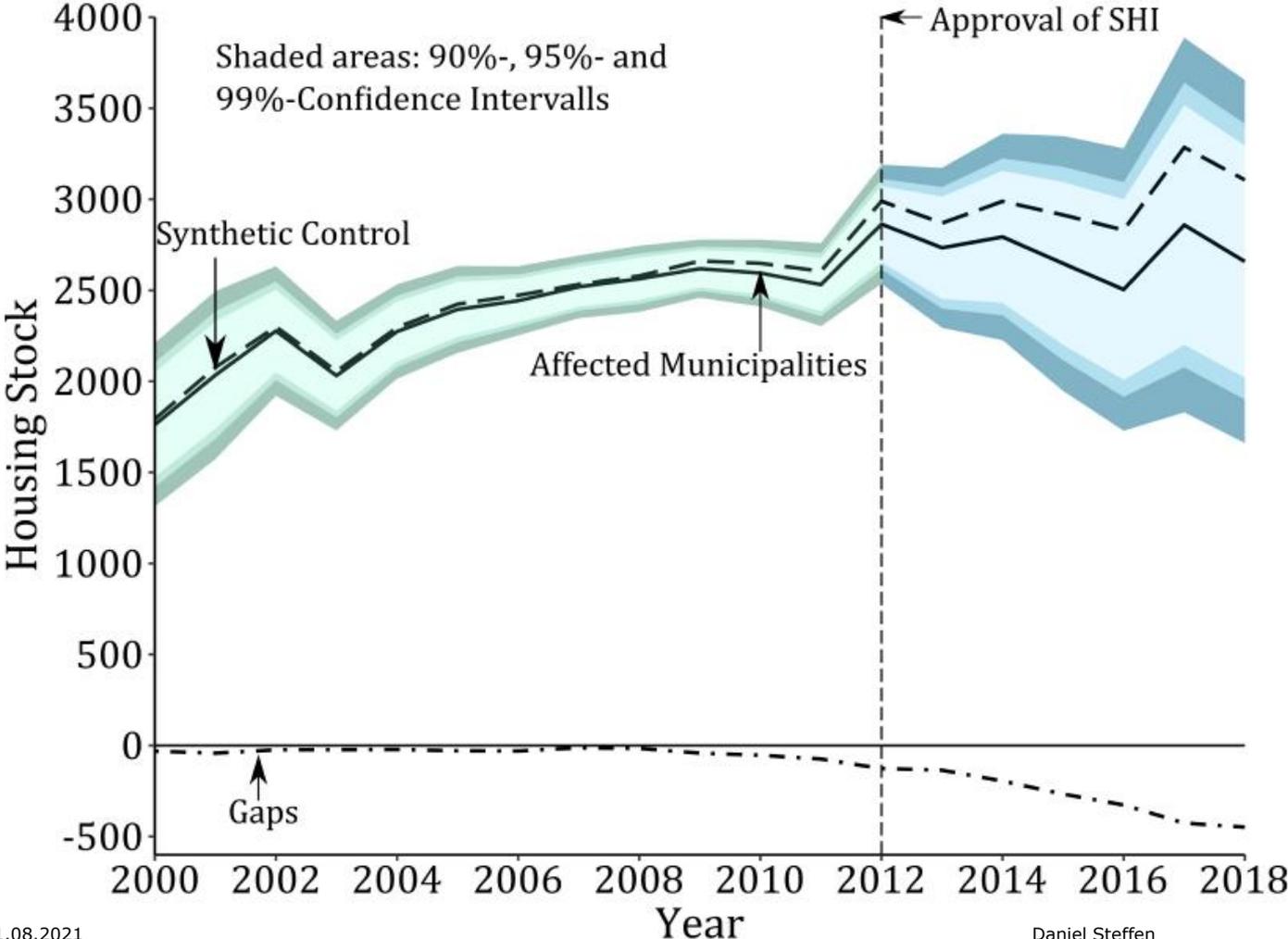


Direkte Effekte auf Nachfrage

Panikartige Flut von Neubauprojekten in betroffenen Gebieten



Panikartige Flut von Neubauten?



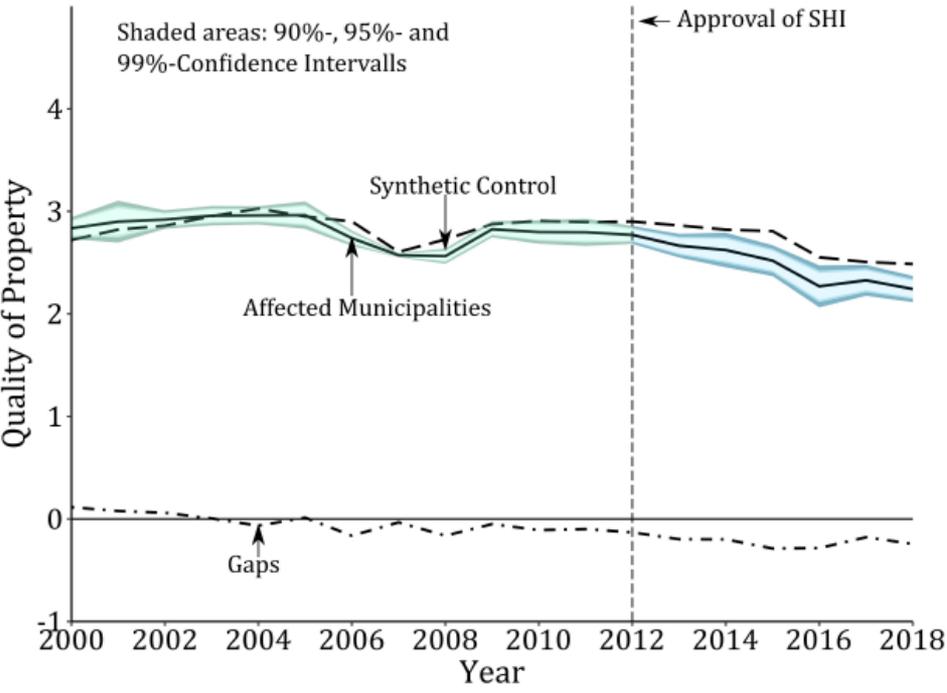
Schlussbetrachtung und Diskussion

- Ziele der Initiative:
 1. Zersiedelung stoppen
 2. Bezahlbarer Wohnraum für Einheimische
 - Zu welchem Preis?

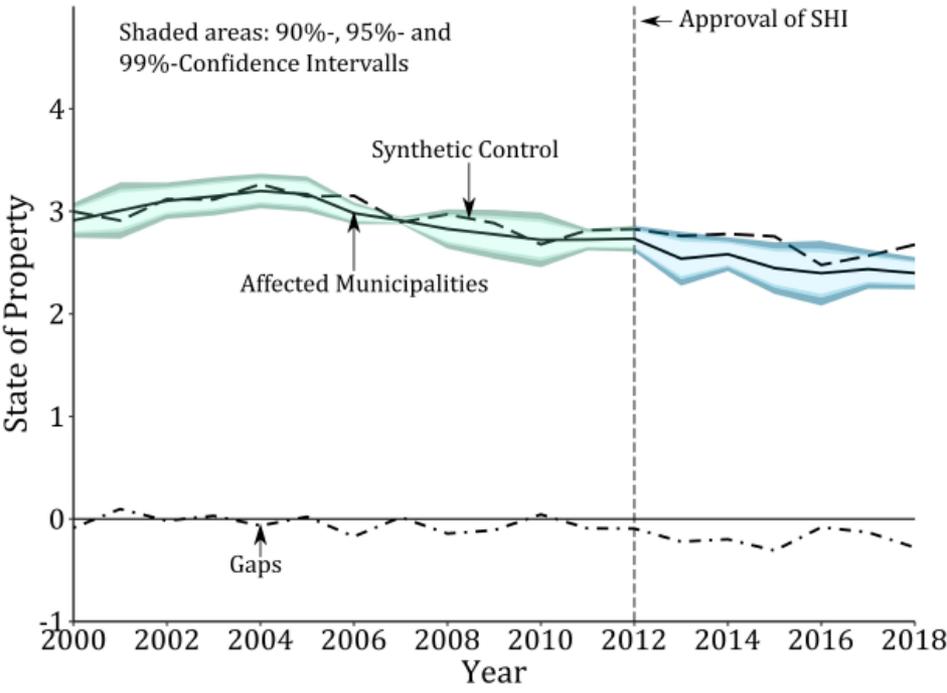
- Langfristige Folgen?
 - Starke Nachfrage durch Corona, Angebot bleibt fix für Zweitwohnungen
 - Was bedeutet dies für Zersiedelung und bezahlbaren Wohnraum?

Appendix

Lock-In Effekt?

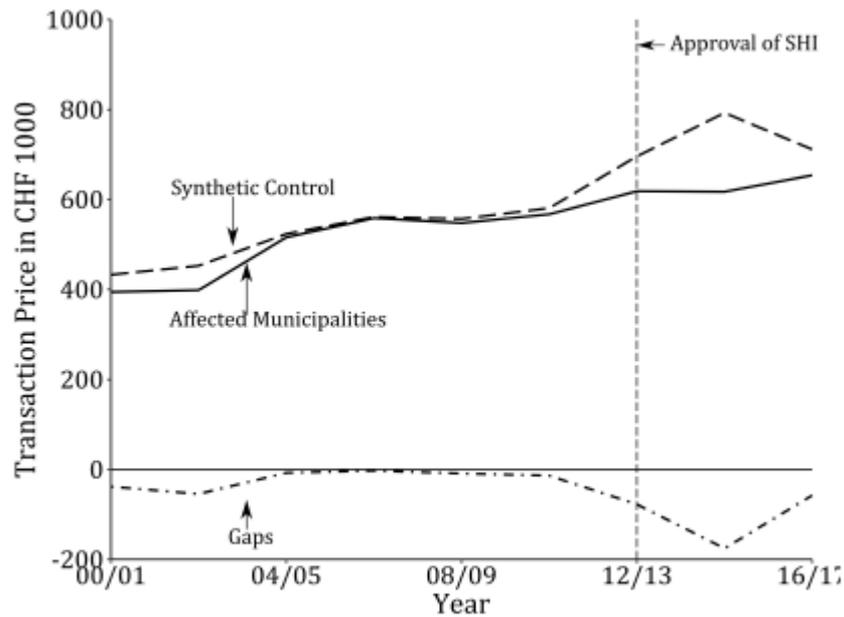


(a) Effect on quality of properties.

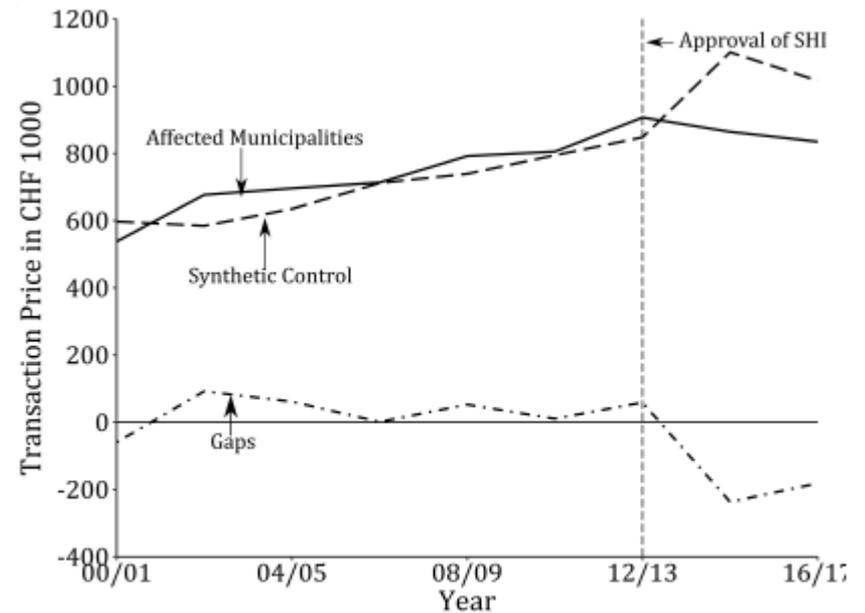


(b) Effect on state of properties.

Kantonale Effekte



(a) Effect on prices in the canton of Valais



(b) Effect on prices in the canton of Graubünden