

«Markt ist praktisch leergekauft»

Die Ferienwohnungspreise in Engelberg stiegen 2020 markant. Corona und geringe Verfügbarkeit sind die Gründe.

Martin Uebelhart

Engelberg gehört zu jenen Orten in der Schweiz, in denen die Preise für Ferienwohnungen 2020 am meisten gestiegen sind. Das zeigt eine am Mittwoch veröffentlichte Auswertung der Grossbank UBS. Mit 10 Prozent liegt Engelberg hinter Davos/Klosters (+11,7 Prozent) und Flims/Laax (+11 Prozent) auf dem dritten Platz. Der Anstieg folgt auf eine Phase von vier Jahren, in denen die Preise praktisch stabil geblieben sind.

Die Coronakrise spiele hier sicher eine Rolle, sagt UBS-Ökonom Maciej Skoczek auf Anfrage. «Engelberg ist von Zürich, Luzern oder Basel aus gut erreichbar.» So sei der Ort fürs Homeoffice gut geeignet. «Und die Fahrzeiten für Wochenendaufenthalte sind relativ kurz», sagt er weiter. Zur Attraktivität der Destination trage auch das gute touristische Angebot bei.

«Ein Preistreiber ist auch die relative Knappheit an Ferienwohnungen. Es gibt kaum Angebote, der Markt ist praktisch leergekauft», so der Ökonom. Was ebenfalls für Engelberg spreche, sei das noch relativ moderate Niveau der Wohnkosten. Durchschnittlich

gut 10 000 Franken pro Quadratmeter koste eine Ferienwohnung. Da seien andere Orte deutlich teurer. In der Destination Engadin/St. Moritz liege der Quadratmeterpreis bei 16 700 Franken, in Gstaad bei 16 500 Franken oder in Verbier bei 14 600 Franken. Nicht zuletzt sei Engelberg auch steuerlich attraktiv. So könne Engelberg durchaus auch als Erstwohnsitz in den Fokus gelangen, sagt Maciej Skoczek.

Ob die Preise so hoch bleiben, wird sich zeigen

Im vergangenen Jahr seien zwar ausländische und insbesondere asiatische Touristen wegen der Pandemie weitgehend ausgeblieben. «Doch gab es wohl Wohnungskäufer, die sich überlegt hatten, dass diese Gästesegmente in einem bis zwei Jahren wieder zurückkehren», so Skoczek. «Die Käufer gehen davon aus, dass sie dann mit Vermietungen eine gute Rendite erwirtschaften können.»

Es sei durchaus möglich, dass die Preise etwas überschossen hätten im Jahr 2020, räumt er ein. Ob sie so hoch bleiben, werde sich erst zeigen, wenn nicht mehr so viele Leute Homeoffice machten und man wieder

vermehrt reisen könne. Die zuvor vier Jahre dauernde Stagnationsphase bei den Preisen für Ferienwohnungen sei im Übrigen keine Engelberger Besonderheit gewesen. «Das haben wir im gesamten Schweizer Alpenraum beobachtet», betont Maciej Skoczek.

Corona ist wohl mitverantwortlich

Der Engelberger Tourismusdirektor Andres Lietha schätzt, dass die Kostenentwicklung bei den Ferienwohnungen zu einem guten Teil auf Corona zurückzuführen ist. Leute aus den Städten würden mehr Affinität für die Natur und Wandern, Skifahren, Langlaufen und weitere Aktivitäten entwickeln. «Und da hat Engelberg mit seiner guten Erreichbarkeit gute Karten», ist er überzeugt. «Wir beobachten auch, dass die Gäste in Zeiten vom Homeoffice vermehrt den Ferien- und den Hauptwohnsitz vermischen.» Man sei dann vier Tage in Engelberg und drei Tage in Basel oder Zürich. Oder die Leute würden ihren Zweitwohnsitz gleich als Erstwohnsitz anmelden und nur noch tageweise in die Stadt pendeln.

Die Preissteigerung erklärt sich Lietha zu einem Teil auch

dadurch, dass kaum Objekte zum Kauf verfügbar seien. In einer nicht repräsentativen Umfrage bei den Zweitwohnungsbesitzern habe sich gezeigt, dass diese ihre Wohnungen im Durchschnitt schon 20 Jahre besässen, so Lietha. Entsprechend habe das Durchschnittsalter jener, die sich an der Umfrage beteiligt hätten, bei 58 Jahren gelegen. Eruiert worden sei auch, dass lediglich 12 Prozent ihre Objekte vermieten würden. Im Durchschnitt würden Zweitwohnungen an 83 Tagen im Jahr genutzt. «Gerade im vergangenen Sommer und Winter waren die Wohnungen überdurchschnittlich besetzt. Die Leute machten vermehrt Ferien im eigenen Land oder haben ihr Homeoffice in die Berge verlegt.»

Zweitwohnungsanteil ist eine Herausforderung

«Es freut uns als Gemeinde, wenn Engelberg auch als Homeofficebasis attraktiv ist», sagt Talamann Alex Höchli auf Anfrage. Gleichzeitig zeigt er auf, dass der Zweitwohnungsanteil von gegen 60 Prozent in der Gemeinde auch Herausforderungen beinhalte. «Unser Ziel ist es, die Zweitwohnungsbesitzer zu motivieren, ihre Objekte weiter-

zuvermieten.» Sodass es im Dorf weniger kalte Betten und heruntergelassene Storen gebe, hält Höchli fest. Wenn sich über das ganze Jahr und nicht nur in den Hochsaisons mehr Leute in Ferienwohnungen und -häusern aufhielten, würde sich das auch volkswirtschaftlich positiv auswirken auf die Läden und die Restaurants, wenn sie dann wieder öffnen dürften. Engelberg sehe sich generell nicht als Luxusferienort. «Wir wollen in einem erschwinglichen Preisrahmen bleiben», so Höchli. Hier sei die Gemeinde bestrebt, vor allem qualitative Verbesserungen zu erzielen.

Als gut beurteilt er, dass der Markt offenbar spiele: «Käufer und Verkäufer finden sich nach wie vor.» Das sei gewünscht und stosse langsam auch einen Generationenwechsel bei den Zweitwohnungsbesitzern an. Der hohe Anteil an Zweitwohnungen bringe es jedoch auch mit sich, dass zu wenige Erstwohnungen zur Verfügung stünden in Engelberg. «Vor allem auch zu wenige bezahlbare Wohnungen», betont Höchli. Darum plane die Gemeinde, in Zukunft gemeindeeigenes Land Einheimischen zur Verfügung zu stellen.