

Grindelwald & Zweitwohnungen – Das Wichtigste in Kürze

Der Immobilienkauf in Grindelwald unterliegt besonderen gesetzlichen Vorgaben. Als Gemeinde mit hohem Zweitwohnungsanteil gelten hier strenge Regeln für Neubauten, Nutzungsarten und den Erwerb durch ausländische Personen. Dieses Factsheet gibt einen kompakten Überblick über die wichtigsten Bestimmungen und deren Bedeutung für Käufer.

Zweitwohnung in Grindelwald?

Nur bestehende, vor 2012 bewilligte Zweitwohnungen dürfen ohne Nutzungsbeschränkung verkauft und als Ferienobjekte genutzt werden. Neubauten müssen einen Erstwohnungsanteil erfüllen und strengen Auflagen entsprechen.

Zweitwohnungsgesetz & Erstwohnungsanteile (EWAP)

Grindelwald überschreitet den gesetzlich zulässigen Anteil von 20% Zweitwohnungen – dadurch gelten besondere Regeln:

Was Käufer wissen müssen:

- **Keine neuen Zweitwohnungen:** Neubauten dürfen grundsätzlich nicht mehr als reine Zweitwohnungen bewilligt werden.
- **30% Erstwohnungsanteil (EWAP):** Neubaulprojekte auf unbebautem Land unterliegen dem ZWG und dem EWAP. Gemäss Baureglement Grindelwald verlangt der EWAP, dass mind. 30 % der Bruttowohnfläche als Erstwohnungen genutzt werden.
- **Altrechtliche Wohnungen (vor März 2012):**
 - dürfen weiterhin als Zweitwohnungen genutzt werden
 - dürfen verkauft und vermietet werden
 - können unter bestimmten Bedingungen sogar erweitert oder ersetzt werden

Die Gemeinde kontrolliert bei jeder Baubewilligung den Anteil an Erst- und Zweitwohnungen. Diese Vorgaben beeinflussen auch die langfristige Wohnraumentwicklung in Grindelwald.

Lex Koller – Erwerb durch Personen im Ausland

Die Lex Koller regelt, unter welchen Bedingungen Personen mit Wohnsitz im Ausland Immobilien in der Schweiz erwerben dürfen. In Grindelwald ist dies nur bei bestimmten Objekten möglich.

Damit eine Immobilie an Personen im Ausland verkauft werden darf, muss sie mehrere Voraussetzungen erfüllen – die Wichtigsten davon sind:

- Nutzung als Ferienwohnung (nicht dem Erstwohnungsanteil unterstellt)
- Die Immobilie muss den amtlichen Wert von mindestens CHF 700'000 (Wohnungen) bzw. CHF 900'000 (Einfamilienhäuser) erreichen.
- Grössenbeschränkungen bei Wohnfläche und Parzelle (Ausnahmen möglich)

Wichtig:

Auch wenn eine Immobilie die wichtigsten Kriterien erfüllt, wird eine Bewilligung nicht automatisch erteilt. Jeder Antrag wird individuell geprüft – abhängig von Objekt, Nutzung und der kaufenden Person. Eine frühzeitige Abklärung ist daher entscheidend.

Stand März 2026

Jetzt Kontakt aufnehmen:



info@griwatreuhand.ch



+41 33 854 11 60

Mehr Informationen rund um den Immobilienkauf in Grindelwald

