



## Thema: **Immobilienmarkt in den Alpen**

---

**Die Corona-Pandemie hat die Preisentwicklung von Immobilien in den Schweizer Wintersport-Orten gedrosselt. Doch sie könnte weit grössere Veränderungen auslösen.**

Die Zweitwohnungs-Initiative oder die Lex Weber haben den Bauboom in den Schweizer Berg- und Skiregionen deutlich verlangsamt. In einer Gemeinde darf der Anteil an Zweitwohnungen 20 Prozent nicht übersteigen.

Wie das Beratungsunternehmen Knight Frank in seiner Studie zu den Preisentwicklungen in den Skiregionen der Schweiz und Frankreichs festhält, dürfte die Corona-Pandemie wieder mehr Bewegung in die Immobilienentwicklung in den Schweizer Tourismusorten bringen.

### **Zweitwohnsitze werden umklassifiziert**

Der Zweitwohnsitz in den Bergen ist für viele Menschen aus Städten zum Fluchthafen in der Corona-Pandemie geworden. Vornehmlich für Personen aus dem Banken-, Consultingsektor und dergleichen, welche auch ortsunabhängig arbeiten.

Das Bündnerland ist drauf und dran, zum riesigen Homeoffice umfunktioniert zu werden.

Die einzelnen Gemeinden buhlen um Banker und Arbeitnehmer aus dem Dienstleistungssektor.

In den Berg- und Skiregionen sind in den vergangenen sechs Monaten zahlreiche Zweitwohnsitze umklassifiziert worden.

«Untertal» wohnen und arbeiten nun vermehrt **permanent** in ihren Chalets und Ferienwohnungen. Die Auswirkungen könnten bedeutend sein.

### **Moderate Preisentwicklung**

Immer mehr Arbeitnehmer überlegen sich in ihr «Alpenrefugium» in die Berge ziehen. Werden diese zu dauerhaften Wohnsitzen, wird dies den Anteil Zweitwohnungen verringern. Zum ersten Mal in einer Dekade würde dies die Entwicklung neuer Immobilienprojekte ermöglichen.

Knight Frank schaute sich für den «Ski Property Index» Schweizer und französische Destinationen in den Alpen an. Die Preisentwicklung im laufenden Jahr war mit 1,2 Prozent gesamthaft moderat. Im Vorjahr war es ein Plus von 1,4 Prozent gewesen.

**Den grössten Wertzuwachs konnten Immobilien in relativ unbekannt Destinationen mit guter Infrastruktur verzeichnen. ( ca. 2 - 3% )**

In den Schweizer Top-Destinationen Gstaad, St. Moritz, Zermatt oder Davos waren die Preisentwicklungen deutlich schwächer.

### Vorteil: Flughafen

Dafür nennt Knight Frank vornehmlich zwei Gründe: Profitiert haben jene Skiorten in denen in den letzten Jahren deutlich in die **Infrastruktur investiert** worden ist.

Der zweite Grund ist die **Nähe zum Flughafen**. Die Skiorte mit der besten Performance liegen alle deutlich näher an einem internationalen Flughafen als beispielsweise Davos oder St. Moritz.

### Return of Investment

#### Wirft der Zweitwohnsitz in den Bergen eine Rendite ab?

Lohnt sich ein Immobilieninvestment in den Bergen überhaupt?

Wer nur das Motiv «Quality Time» verfolgt, dürfte sich diese Frage weniger stellen.

Doch hinter jeder vermögenden Person steht inzwischen ein Finanzberater, Private Banker oder Wealth Planner, der Investments mit harter Münze beurteilt.

Sprich: Wird eine Immobilie in den Bergen einen Return generieren – auch wenn sie der Besitzer gerade nicht nutzt?

Ist der Besitzer bereit für einen Teil des Jahres seine Immobilie auch anderen Nutzern zu überlassen bietet die **Digitalisierung** und das Angebot von Internetplattformen neue Möglichkeiten. Auch machen sie eine Vermietung der Immobilie zunehmend attraktiv.

Auf einen Airbnb-getriebenen Boom bei den Mieten und Quadratmeterpreisen wie in Berlin oder Barcelona, etc. können Ski-Chalet-Besitzer allerdings nicht bauen.

Wer einen Cashflow mit seiner Immobilie in den Bergen erzielen will, muss nebst der Lage auch auf die vorhandene Infrastruktur sowie auf die Buchungsstände in der **Sommer- und Nebensaison** achten.

#### Schlussfolgerung für Andermatt

Bergtourismus liegt sowohl im Sommer wie auch in der Wintersaison im Trend.

Andermatt hat bei den harten Fakten einiges zu bieten:

- Hervorragende, zentrale Lage im Alpenraum
- Erlebnisstarke Bergwelt und intakte Natur
- Abwechslungsreiche Regionen ( Tessin, Wallis, Bündnerland und Zentralschweiz )
- Nähe zu nationalen und internationale Städten

Weitere Faktoren welche eine positive Entwicklung günstig beeinflussen und vorangetrieben werden müssen:

- Zeitgemässe Infrastrukturen
- Digitalisierung der Dienstleistungen
- Bürokratieabbau und kundenfreundliche Behördenkontakte

Bei den Soft Skills besteht noch Verbesserungspotential. \$  
Trotz gegenteiliger Aussagen hat sich Andermatt in der Angebotspalette nicht zur Ganzjahresdestination gewandelt.

- Die Randzeiten der Saisons werden zu wenig bewirtschaftet
- Die Angebotspalette im Dienstleistungssektor differiert über das Jahr zu stark
- Die Willkommenskultur ist noch nicht überall genug verwurzelt.

#### Fazit

**Das Potential ist da.  
Man muss es aber erkennen und nutzen.**

Ludwig Loretz, Landrat FDP



Andermatt, 24.November 2020

---

**Der Ausgangspunkt für die grossartigsten Unternehmungen  
liegt oft in kaum wahrnehmbaren Gelegenheiten**

*Demosthenes*