



GRAUBÜNDEN Mit seinem Hotspot St. Moritz ist das Oberengadin ein Refugium der Wohlhabenden – und wird es bleiben

RARE GÜTER

Made in Switzerland: Man weiß, das ist teuer. Dafür aber auch schön, solide und wertbeständig. Auch für Ferienimmobilien gilt das – zumal der Gesetzgeber das Angebot bewusst knapp hält

VON JOHANNES BOHMANN

Sie steht mit ihren Gedanken nicht allein. „Was im Moment in der Welt passiert“, sagte Michelle Hunziker unlängst in einem Interview mit der Schweizer „Handelszeitung“, „finde ich tragisch. Und sicher ist man in diesen Zeiten auch vorsichtiger und überlegt sich, wo man hingeht.“ Die Vorlage lässt der Interviewer nicht ungenutzt. Ob es denn stimme, dass sie mit ihrem Mann und ihren drei Töchtern von Italien in die Schweiz umsiedeln wolle? Tatsächlich dementiert sie nicht: „Einen zweiten Wohnsitz in der Schweiz fände ich schon toll. Wir halten die Augen auf.“

Als gebürtige Schweizerin wäre die einstige „Wetten, dass“-Assistentin da natürlich im Vorteil. Die Hürden, die Ausländern beim Erwerb einer Zweitresidenz in der Schweiz errichtet wurden, gäbe es für sie nicht. Und am Kleingeld, das man dafür mitbringen muss, wird es ihr ebenso wenig mangeln: Der landesweite Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus in guter Lage liegt in der Schweiz bei über einer Million Franken.

Sicherheit, hoher Wohlstand, hohe Preise: Diesen Nimbus besitzt die Schweiz seit jeher. Auch 2016 waren ihre Bürger dem jüngsten Global Wealth Report der Credit Suisse zufolge wieder „global leader“ in Sachen Pro-Kopf-Vermögen – gefolgt übrigens von Australien und den USA. Kaum bekannt ist, dass Fremde diesen Wohlstand wesentlich mit aufgebaut haben: Knapp ein Viertel der gut acht Millionen Schweizer sind keine Eidgenossen, sondern Einwanderer, zumeist aus Italien, Deutschland und

Portugal. Bei knapp zehn Prozent liegt dieser Wert in Deutschland, bei unter sieben Prozent im EU-Mittel. So gesehen ist die Schweiz, wer hätte es gewusst, ein Einwanderungsland par excellence. Und ein Wirtschaftszweig, der davon profitiert, ist der Immobiliensektor. Mehr als überall in Europa, von Staaten wie Luxemburg oder Monaco einmal abgesehen, verdankt er die Nachfrage nach Wohnraum, ob zur Miete oder zum Kauf, nicht nur der Binnenkonjunktur, sondern auch konstanter Zuwanderung.

Mit der allerdings steht es seit etwa zwei Jahren nicht mehr zum Besten. Per Volksentscheid forderten die Schweizer Anfang 2014 eine Begrenzung der Migration; eine gewisse Abkühlung des Arbeitsmarktes tut ihr Übriges. Die Folge: „Die einfachen Jahre sind für Immobilieninvestoren in der Schweiz vorbei.“ So schrieb es die „Neue Zürcher Zeitung“ im November – und begründete: „Angesichts ungebrochen hoher Bautätigkeit – pro Jahr werden schweizweit rund 50.000 Wohnungen fertiggestellt – gibt die seit 2014 rückläufige Nettozuwanderung zu denken.“ Das Gute daran aus Sicht des Verbrauchers: Erstmals im neuen Jahrtausend ist 2017 ein Sinken der Mieten zu erwarten. Gute Nachrichten also zumindest für die, die sich Eigentum in der Schweiz nicht leisten können. Was übrigens nicht wenige sind: Mit knapp 44 Prozent hat das Land die niedrigste Eigentümerquote Europas.

Doch damit zu unserem engeren Thema: dem Markt der Ferienimmobilien in der Schweiz. Auch in diesem speziellen ➤

FOTO: ulstein bild/imageBROKER/Werner Dieterich

ZENTRALSCHWEIZ Der Vierwaldstätter See ist eines der schönsten Gewässer der Alpen. Wohl dem, der hier ein Haus mit Seeblick hat



DAS SAGEN DIE PROFIS

Makler und Bauträger über Trends und die Vorlieben ihrer Klientel



„Wir vermitteln auch an Kunden aus Deutschland, Frankreich, Großbritannien. Vermehrt spüren wir Nachfrage von russischen und indischen Kunden.“

Fritz Zenklusen, Zenklusen Immobilien AG, Brunnen



„In Zukunft wird die Qualität der Immobilie den Preis und die Marktfähigkeit deutlich stärker beeinflussen als in der Vergangenheit.“

André Laubach, Bader Immobilien AG, Luzern



„Der Erwerb einer Ferienimmobilie im Engadin bleibt attraktiv. Die Nachfrage nach exklusiven Chalets und Wohnungen wird nicht nachlassen.“

Barbara Jost-Derksen, Engel & Völkers St. Moritz

Segment herrscht, so die Aussagen der für diesen Report befragten Marktteilnehmer, derzeit eine eher ruhige Stimmung. Barbara Jost-Derksen von Engel & Völkers in St. Moritz etwa formuliert es so: „Die überschwängliche Stimmung am Immobilienmarkt ist einer sachlicheren Betrachtungsweise gewichen.“

Die Gründe dafür? Sie sind sicher auch im gesetzlichen Umfeld zu finden. Denn seit jeher unterliegen Feriendomizile in der Eidgenossenschaft strengen Regeln, voran dem „Lex Koller“ genannten Gesetz, das Ausländern zwar seit 1997 erlaubt, einen Zweitwohnsitz zu erwerben, die Anzahl der verfügbaren Objekte aber rigide begrenzt. Ein 2012 abgehaltenes Plebiszit, die „Zweitwohnsitzinitiative“, hat das Reglement noch verschärft: Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen keine Baugenehmigungen für neue Zweitwohnsitze mehr erteilen. Und für Bestandsimmobilien eine Zweitwohnsitzerlaubnis zu erhalten, so Jost-Derksen, sei ein „kompliziertes Verfahren“. „Für jede einzelne Immobilie muss analysiert werden, inwiefern der Erhalt einer derartigen Bewilligung möglich ist. Nicht nur die persönlichen Umstände eines Interessenten, auch die

Charakteristika einer Immobilie bestimmen, ob letztendlich eine Bewilligung im Rahmen der Möglichkeiten liegt.“

Betroffen sind von diesen Beschränkungen vor allem klassische Urlaubsregionen wie das Berner Oberland, Graubünden, Tessin oder Wallis – aber je nach Standort kann die Marktsituation ganz anders ausfallen. Zum Wallis etwa berichtet Marieke Amacker von Engel & Völkers in Visp: „In Zermatt steigt die Nachfrage, und das Angebot verkleinert sich, während im restlichen Wallis das Angebot eher sinkt und die Nachfrage gleich bleibt.“ Die Preise seien jedoch stabil geblieben, auch für 2017 erwarte man keine Veränderung. Anders erlebt es Claudia Tresch von Engel & Völkers Ascona: Im Tessin gebe es derzeit ein Überangebot an Neubauprojekten, und seit der Zweitwohnsitzinitiative habe der Markt für Zweitimmobilien sich „deutlich abgekühlt“. Dank der Eröffnung des Gotthard-Basistunnels, der die Anfahrtszeiten ins Tessin deutlich verkürzt, beobachtet sie aber wieder „neuen Schwung“ für ihren Markt. Ein weiteres Beispiel: die Zentralschweiz rund um den Vierwaldstättersee. Hier berichtet André Laubach von Bader Immobilien in Luzern: „Der Trend geht stark in Richtung ➤

Großprojekt Andermatt

„IN DER SCHWEIZ BRAUCHT MAN ÜBER 90 PROZENT BEFÜRWORDER ...“

Er hat die Urlaubersstadt El Gouna am Roten Meer errichtet, baut Resorts im Oman, in Montenegro – und jetzt auch in der Schweiz. Samih Sawiris, der „Erfinder“ von Andermatt Swiss Alps, im Gespräch



EIN WEITERER SCHRITT Im Dezember eröffnete Sawiris einen neuen Sessellift in der zum Resort gehörigen Skiarena. Das rote Band durchschnitt er gemeinsam mit seinem Ski-Botschafter, dem Olympiasieger Bernhard Russi (o. rechts). Ihn zu interviewen fällt leicht: Er spricht perfektes Deutsch

BELLEVUE: *Ihr Heimatland ist Ägypten, Ihr Heimatort Kairo. Wie sind Sie ausge-rechnet auf Andermatt gekommen?*

SAMIH SAWIRIS: Ich war das erste Mal hier auf Wunsch des Schweizer Botschafters in Kairo. Die Regierung des Kantons Uri suchte nach Ideen für die Zukunft Andermatts, als die Armee fortzog. Ich fand es lustig, dass sie jemanden aus Afrika danach fragten, und bin deshalb sofort eingesprungen. Und als ich hier war, war ich sofort fasziniert – und habe Pläne gemacht. Als ich die präsentierte, fanden sie das übertrieben und nicht „schweizkonform“ und haben es nicht wirklich ernst genommen. Das war vor ungefähr zehn Jahren ...

Aber dann wurde es doch konkret?

Ja, nach sechs Monaten wurde ich wieder angerufen und gefragt, ob ich es wirklich ernst gemeint hätte.

Welche Widerstände gab es denn zu überwinden? In der Bevölkerung?

Nein, dann wäre ich weggeblieben. Denn so was geht nicht, wenn auch nur eine Minderheit das nicht will. In der

Schweiz braucht man über 90 Prozent Befürworter, sonst funktioniert es nicht.

Und heute: Sind Sie mit dem Fortschritt des Projekts zufrieden?

Angesichts der Probleme, die es überall in der Welt gibt, ist es fast ein Wunder, dass wir so weit gekommen sind. Auch wenn es teurer wurde als geplant.

Wie viel haben Sie bisher investiert?

Das ist kein Geheimnis, das steht in unserer Bilanz. Bis heute sind es 650 Millionen Franken, davon kommen 400 Millionen von uns.

Die Käufer kommen bisher mehrheitlich aus der Schweiz?

Ja, was mich sehr wundert und sehr freut. Ich hatte das nicht erwartet. Im ersten Jahr haben wir ja bewusst nur an Schweizer verkauft, um deren Anteil sicherzustellen, aber es war gar nicht nötig.

Woher kommen die anderen Käufer?

An zweiter Stelle aus Deutschland, dann aus Italien – und dann aus aller Welt.

Von der „Lex Koller“ ist Andermatt befreit?

Ja, ohne das wäre es nicht möglich

gewesen. Damals dachte ich, dass ich nur zehn Prozent Schweizer gewinnen kann, deshalb habe ich darauf gepocht.

Welche Rolle spielt die Marke The Chedi?

Viele Schweizer kennen das Chedi im Oman. Weltweit wäre Four Seasons interessanter. Aber The Chedi ist cooler.

Wie oft sind Sie in Andermatt?

Mindestens einmal im Monat. Dabei bin ich Skiläufer, aber kein Golfer. Ich bin der Mann, der die meisten Golfplätze auf der Welt gebaut hat, ohne je ein Green betreten zu haben ...

Ihr Lieblingsplatz in Andermatt?

Sehr viele. Zum Beispiel die alte Kirche im Dorf, wo wir mal die Berliner Philharmoniker haben spielen lassen.

Heißt das: Sie arbeiten auch an mehr Kulturangebot in Andermatt?

Ja, da ist mir sogar ein Shortcut gelungen. Wir werden demnächst hier eine Woche lang Partnerkonzerte des „Lucerne Festival“ hören. Zudem arbeiten wir am Nightlife, mit Clubs und Kneipen. Das kommt nächstes Jahr. Aber dafür brauchen wir noch mehr Betten.



ANDERMATT Das Dorf im Kanton Uri war einmal Militärgebiet – und erlebt jetzt eine Metamorphose zum Luxus-Refugium. Im Andermatt Swiss Alps Resort entstehen rund 500 Ferienwohnungen der Extraklasse



„Zermatt und Crans-Montana sowie Verbier sind sehr gefragt. Im ganzen Wallis sind Immobilien bis 650.000 Franken als Anlage sehr beliebt.“

Marieke Amacker,
Engel & Völkers Wallis



„In Andermatt können Ausländer Zweitwohnsitze erwerben. Das Hotel und die Apartments im Resort sind von der ‚Lex Koller‘ für 25 Jahre befreit.“

Udo Schneider, S&P
Immarketing AG, Andermatt



„Die Eröffnung des Gotthard-Basistunnels ist ein Quantensprung. Die Fahrzeiten werden kürzer, und die Immobilienmärkte gewinnen an Schwung.“

Claudia Tresch,
Engel & Völkers Ascona



„Andermatt ist sehr zentral gelegen. Wer hier eine Wohnung besitzt, weiß die Nähe zum Wallis, zur italienischen Schweiz oder zu Norditalien zu schätzen.“

Aris Ghilardi, Andermatt
Swiss Alps AG, Altdorf

Luxuswohnungen, die ein sehr hohes Maß an Komfort, Ästhetik und Bauqualität bieten.“ Vermögende Käufer aus Deutschland, Großbritannien, Skandinavien – und, wie auch Fritz Zenklusen am anderen Ende des Vierwaldstättersees bestätigt, immer öfter auch aus Russland, Indien oder China – wissen Qualität made in Switzerland offenbar zu schätzen. „Die Preise stagnieren“, so Zenklusen beruhigt, „auf hohem Niveau.“

Funktioniert sie also, die Marktregel, dass die Ware umso begehrter ist, je knapper sie gehalten wird? Für das derzeit mit Abstand größte Ferienimmobilienprojekt der Schweiz geht sie offenbar auf: Samih Sawiris, CEO der Baufirma Orascom, zeigt sich mit dem Fortschritt seines Andermatt Swiss Alps Resorts jedenfalls hochzufrieden (s. Interview Seite 41). Und auch wenn seine Käufer – zu rund 60 Prozent sind die insgesamt 500 geplanten Wohnungen bis dato verkauft – mehrheitlich Schweizer sind: Von Beginn an war für ihn die Befreiung des Projekts von der „Lex Koller“ die conditio sine qua non. Dass er sie erhielt, leuchtet bei einem Investitionsvolumen von 1,8 Milliarden Franken freilich ein – da können nicht nur Schweizer Behörden kaum widerstehen. Da Sawiris es aber auch geschickt ver-

standen hat, die Bevölkerung vor Ort zu integrieren und Arbeitsplätze zu schaffen in einer zuvor vom Militär genutzten und dann aufgegebenen Region, darf er als seinen Erfolg ansehen. Als „Pharao“ bespöttelten die Medien den gebürtigen Ägypter, als das Projekt begann – „Netter Milliardär“ lautete die Überschrift eines Porträts von einer ganzen Zeitungsseite, das die „Süddeutsche Zeitung“ ihm im Januar widmete.

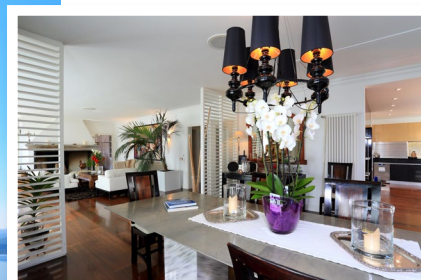
2006 startete das Projekt, 2013 eröffnete das Herzstück The Chedi – ein Luxus-hotel, in dem die Suitenpreise von 600 bis 18.000 (!) Euro pro Nacht reichen, aber das muss es ja nicht sein. Auf Schweizer Preise – es ist nun mal alles doppelt so teuer wie in Deutschland – muss sich gleichwohl einstellen, wer in Andermatt investieren will. Die Quadratmeterpreise der Wohnungen in den insgesamt 42 geplanten Häusern – plus Golfplatz, riesiger Skiarena, Hallenbad und Konferenzzentrum – oszillieren zwischen 12.000 und 15.000 Franken; eine Designvilla kann man sich ab 3,5 Millionen bauen lassen. Aber: Man kann sie auch vermieten. Und: Als das rare Gut, das sie dank „Lex Koller“-Befreiung sind, dürften sie an Wert kaum verlieren. Erst recht nicht in der fürs Solide nun mal bekannten Schweiz. ■

🏠 Redaktionelle Auswahl

SCHWEIZ ZUM KAUFEN

Vom Vierwaldstättersee über Uri und Wallis bis zum sonnigen Tessin: Diese Immobilien dürfen nicht nur Schweizer, sondern auch EU-Ausländer als Ferienwohnsitz kaufen

FOTOS: Andermatt-Ursental Tourismus (1), Anbieter (9)



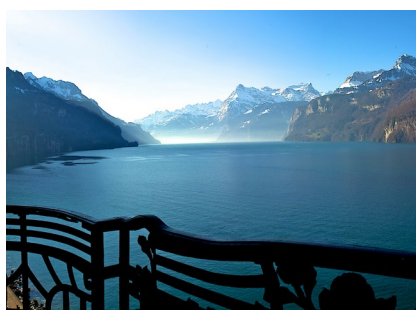
TESSIN: LAGO MAGGIORE

Moderne Villa mit unverbaubarer Panoramansicht, subtropischer Garten, 3 Schlafz./Bäder en suite, Gäste-WC, gr. Wohn-/Essbereich (ca. 80 m²) mit offener Küche, 4 Kamine, Terrasse mit 180°-Sicht **Wohnfläche** ca. 250 m² + Terrassen **Grundst.** ca. 1.700 m² (erweiterbar) **Preis** CHF 4,9 Mio. **Kontakt** Sauer Real Estate, Tel. +41 91 780 99 66, www.villa-sole.ch



GRAUBÜNDEN: ST. MORITZ

Zweitwohnsitz mit Ausländerbewilligung am Fuß des Albulapasses, 4,5 Zi., lichtdurchflutete Architektur, gr. Fenster, Kamin, Balkon, Skiraum, TG **Wohnfl.** ca. 111 m² **Preis** CHF 1,76 Mio. **Kontakt** Engel & Völkers St. Moritz, Tel. +41 81 837 51 51



SCHWYZ: VIERWALDSTÄTTERSEE

Bellevue Brunnen, direkt an der Seepromenade, mit spektakulärer Sicht über Vierwaldstättersee und Berge, 3,5- und 2,5-Zimmer-Apt., modern und großzügig **Preis** ab CHF 1,53 Mio. **Kontakt** Zenklusen Immobilien, Tel. +41 41 820 51 51



WALLIS: VENTHÔNE

Neu erstellte Villa in Traumlage mit unverbaubarer Aussicht auf die Walliser Alpen, gute Anbindung zum bekannten Skiresort Crans-Montana **Wohnfl.** ca. 245 m² **Preis** CHF 2,247 Mio. **Kontakt** Engel & Völkers Valais, Tel. +41 27 205 77 00



WILEN (SARNEN): OBWALDEN

Exklusives Wohnen über dem Sarnersee: 2013–16 fertiggestellte 3,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen mit freier See- und Bergsicht und exkl. Privatsphäre
Wohnfläche ca. 130–200 m² **Preise** ab CHF 1,29 Mio. **Kontakt** Bader Immobilien Luzern AG, André Laubach, Tel. +41 41 418 08 00



Attraktive Attika-Loftwohnung

Im steuergünstigen Kanton Obwalden, erhöhte und idyllische Lage, erbaut 2016 in «holzpur» – ein natürliches Zuhause, sehr hohe Räume, nur 25 Min. von der Kulturstadt Luzern entfernt, Nähe zu den Skigebieten Titlis, Melchsee-Frutt und Hasliberg.

WOHNFLÄCHE ca. 160 m² **ZIMMER** 3,5 **BALKON** 14 m² **GARTENSITZPLATZ** 70 m² **PREIS** auf Anfrage **BELLEVUE.DE-ID** 30012363

TEAM
 IMMOBILIEN
 ENGAGIERT KOMPETENT PERSÖNLICH

ImmobilienTEAM AG

Hofstrasse 4, CH-6060 Sarnen Tel. +41 (0)41 661 28 28
 Mail info@immobilien.team Web www.immobiliens.team



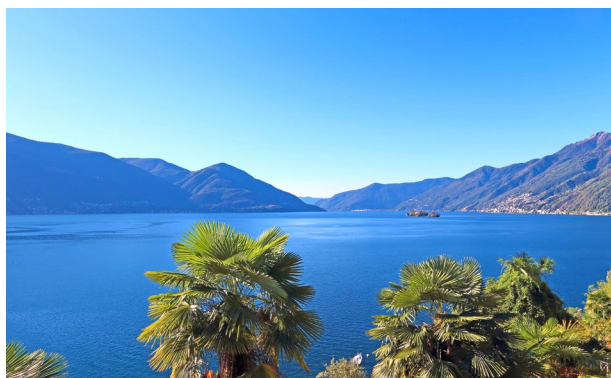
URI: ANDERMATT

40 hochwertig ausgest. Ferienwohnungen (Haus Wolf & Edelweiss), 2,5- bis 6,5-Zimmer-Maisonette, unmittelb. Nähe zu Skigebiet/Golfplatz, Vermietung optional **Wohnfl.** ca. 52–271 m² **Preise** ab CHF 615.000 **Kontakt** Andermatt Swiss Alps AG, realestate@andermatt-swissalps.ch, www.andermatt-wolf.ch



URI: ANDERMATT

Luxuriöses 3,5-Zimmer-Designapartment, Eckwohnung im Hotelhauptgebäude The Chedi (3. OG), 2 Schlafz., 2 Bäder, großzügiger Wohn-/Essbereich **Wohnfläche** ca. 129 m² + 18 m² Balkon **Preis** auf Anfrage **Kontakt** S&P Immomarketing AG, Udo Schneider, Tel. +41 79 852 54 40



FOTOS/ILLUSTRATIONEN: Anbieter (4)

TESSIN: ASCONA/LAGO MAGGIORE

Grundstück der Superlative, bestehend aus 3 Parzellen mit unverbaubarer Panoramasicht auf den See, Garage für 7 Autos mit Lift zum Objekt, Architektenentwurf für Bebauung vorh. **Grundst.** ca. 1.786 m² **Preis** CHF 6,5 Mio. **Kontakt** Engel & Völkers Ascona, Tel. +41 91 785 14 80