

**ANDERMATT** Das neue Resort entsteht jenseits der Bahntrasse (rechts im Bild). In das Dorf integriert ist das Luxushotel The Chedi (Bildmitte)



Ortstermin Andermatt

## NEUER HOTSPOT IN DEN ALPEN

Wie ein ägyptischer Investor eine komplette Ferienregion aus dem Dornröschenschlaf erweckte

„Es ist ein Geschenk für die Region!“. So äußert sich eine junge Einheimische an der Haltestelle des Skibusses auf die Frage, wie die Dörfler die Entwicklung in Andermatt beurteilen. Natürlich gebe es manche, die der Meinung sind, früher wäre alles besser gewesen, aber die seien in der Minderzahl. Mit „früher“ ist die Zeit gemeint, als noch das Militär im Ursental regierte. Doch mit Ende des Kalten Krieges in den 90er-Jahren zogen die Soldaten ab – und zurück blieb ein Dorf, das um seine Existenz kämpfen musste. Die Jungen fanden keine Arbeit und zogen weg, denn die Touristen, die noch bis in die Anfänge des 20. Jahrhunderts das Dorf am Fuße des Gotthard in Strömen besuchten, kannten die Gegend nicht mehr. Da beauftragte die Urner Kantonsregierung einen gewissen Samih Sawiris, einen milliardenschweren Investor aus Ägypten, der in seinem Heimatland unter anderem das beliebte Tauchreiseziel El Gouna aus dem Wüstensand gestampft hatte, ein Entwicklungskonzept für das verwaiste Tal zu erstellen.

Und siehe da: Wie schon Johann Wolfgang von Goethe, der insgesamt dreimal in Ander-

matt verweilte, verliebte sich auch der ägyptische Geschäftsmann (der übrigens in Berlin studiert hat und fließend Deutsch spricht) in die Region. Er sah die weitgehend unberührte Natur und die exponierte Lage des Hochplateaus, erkannte das gigantische touristische Potential – und beschloss, das Projekt selbst zu realisieren. Das war die Geburtsstunde von Andermatt Swiss Alps, das heute eines der größten Bauprojekte der gesamten Schweiz ist. Sechs Hotels im Vier- und Fünf-Sterne-Bereich, dazu 42 Apartmenthäuser mit rund 500 Wohneinheiten und 25 Chalets sollen Andermatt in die Top Ten der Touristenorte der Schweizer Alpen katapultieren. Das Investitionsvolumen beträgt rund 1,8 Milliarden Schweizer Franken. Dazu wird kräftig in die Infrastruktur investiert. So wurde für rund 130 Millionen Franken das Skigebiet Andermatt-Sedrun erweitert, was die Arena zum größten Skigebiet der Zentralschweiz macht. Doch Andermatt ist nicht nur Wintersportort: Bereits 2016 wurde ein 18-Loch-Golfplatz eröffnet, in fußläufiger Entfernung von dem neuen Feriendorf Andermatt Reuss. Dazu laden zahlreiche Wanderwege, vier Alpen-

pässe und Mountainbike-Trails zu sportlichen Aktivitäten ein.

Im Januar 2018 haben viele der Visionen von Samih Sawiris bereits konkrete Form angenommen, und der Ort wirkt wie nach einer Frischzellenkur. Im „neuen“ Dorf Andermatt Reuss gruppieren sich im Windschatten des fast fertiggestellten Radisson Blue Hotels bereits acht Apartmenthäuser um die Piazza, die im Sommer 2018 fertiggestellt wird und das Zentrum des Feriendorfs bildet. Aber auch der alte Ortskern kann sich sehen lassen: Die Häuser sind hübsch gestrichen und saniert, zahlreiche Restaurants, Kneipen und immer mehr Geschäfte laden die konstant zunehmende Anzahl an Urlaubsgästen ein, den erfüllten Skitag mit einem Bummel durch den Ort ausklingen zu lassen.

2013 eröffnete das Fünf-Sterne-Deluxe-Hotel The Chedi Andermatt und läutete die neue Zeit ein. Trotz des Highclass-Levels des Prestige-hotels mit entsprechend solventer Gästestruktur legen die Macher von Andermatt Swiss Alps Wert darauf, dass hier kein zweites St. Moritz entsteht. „Wir haben zwar viele prominente Gäste hier, aber diese schätzen

**GOTTHARD RESIDENZEN** Das neue Ferienresort ist autofrei. Die Zufahrt erfolgt unterirdisch



vor allem die Privatsphäre in Andermatt“, berichtet Verkaufsleiter Roland Stadelmann. 65 Prozent der Wohnungen in den errichteten Apartmenthäusern sind inzwischen verkauft. Rund die Hälfte der Käufer kommt aus dem Ausland – eine Besonderheit in der Schweiz, die durch die „Lex Koller“ den Erwerb von Ferienimmobilien durch Ausländer extrem beschränkt. Andermatt aber profitiert von einer einmaligen Ausnahmegenehmigung: Auch Nicht-Schweizern ist der Zugang zu den Immobilien unbeschränkt erlaubt. Stärkste Käufergruppen unter den Ausländern sind Deutsche und Italiener, gefolgt von Briten und Bürgern der Benelux-Staaten. Die Quadratmeterpreise liegen im Schnitt bei rund 11.000 Franken. Am schnellsten war das Haus Schneefalke verkauft, ein Apartmenthaus, das den derzeit sehr gefragten „Alpine Chic“ modern interpretiert. Aufgrund der hohen Nachfrage wird nun noch ein zweites Haus in diesem Stil errichtet, das über gemeinschaftliche Lounges und kleinere Wohnflächen auch ein jüngeres Publikum ansprechen soll. Ausdrücklich erwünscht ist übrigens die Ferienvermietung. So sollen „kalte Betten“, also nicht genutzte Belegungszeiten der Eigentümer, vermieden werden. „In den

Weihnachtsferien waren alle Ferienwohnungen vermietet“, berichtet Kommunikationsleiter Stefan Kern. Hotelservice in Kombination mit eigenem Wohnraum bieten die Gotthard Residences, die an das Radisson Blue Hotel angeschlossen werden, das 2018 eröffnet wird. Für diese Wohnungen garantiert Andermatt Swiss Alps sogar eine Rendite von drei Prozent in den ersten drei Jahren bei vier Wochen Eigennutzung, ausgenommen in der Hochsaison. Vermögenden Käufern bietet der Kanton Uri zudem die Möglichkeit, in Andermatt den Erstwohnsitz anzumelden und von der Pauschalbesteuerung zu profitieren. Der ehemalige Bayern-Trainer Louis van Gaal hat hier zugegriffen: Er besitzt in den Gotthard Residences ein Penthouse. Trotz ordentlicher Rendite aber sehe kein Käufer seine Ferienwohnung in Andermatt nur als Kapitalanlage, betont Roland Stadelmann. Wer hier kaufe, der schätze die Natur, die zentrale Lage mit kurzen Wegen nach Zürich und Italien sowie das breite Sportangebot. Für ihn eine „Investition mit Weitblick“: „Die Käufer von heute werden profitieren, wenn das Großprojekt vollendet ist und Andermatt wieder das ist, was es vor dem Zweiten Weltkrieg war: einer der beliebtesten Ferienorte der ganzen Schweiz.“

Nobelort St. Moritz, beliebt bei Prominenz und Geldadel, ist nach wie vor der teuerste Immobilienstandort der Schweiz. Wie das Maklerhaus Engel & Völkers berichtet, erzielten Eigentumswohnungen am Suvretta-Hang Verkaufspreise von bis zu 35.000 Franken pro Quadratmeter. Die „Lex Koller“ ist hier kein Hindernis, für 2017/18 hat die Gemeinde das Gesetz außer Kraft gesetzt.

In Davos, dem höchstgelegenen Ort der Alpen, kommen hingegen nur wenige Ausländer zum Zug, hier dominieren Erstwohnsitze den Markt. In Gstaad kommen Chalet-Liebhaber voll auf ihre Kosten. Die autofreie Gemeinde liegt im Berner Oberland und erfreut sich internationaler Beliebtheit. Nach Auskunft von Engel & Völkers liegt der Ausländeranteil bei den Immobilienkäufern bei rund 60 Prozent. Da die Neubautätigkeit durch die neuen Gesetze stark beschränkt wurde, übertrifft die Nachfrage auch hier bei Weitem das Angebot. Dennoch gibt es gerade in der Südschweiz immer wieder Bauvorhaben, die eine Ausnahmegenehmigung erwirkt haben und sich gezielt an ausländische Käufer richten. In Crans-Montana, Kanton Wallis, finden sich zum Beispiel immer wieder solche Projekte, oder in Château-d'Œx, einem idyllischen Dorf zwischen Gstaad und Lausanne.

Die Praxis zeigt also, dass eine partielle Öffnung des Immobilienmarkts für Ausländer möglich bleibt, wenn eine Schweizer Gemeinde einen Vorteil darin sieht. Keiner will jeden Berghang voll gebaut haben – und das gibt Investoren eine gewisse Sicherheit, dass diese einmalige Naturlandschaft, das größte Kapital der Schweiz, auch in Zukunft erhalten bleibt. ▲



**AUTORIN** Ulrike Eschenbecher  
**KONTAKT** [bellevue@planetec.co](mailto:bellevue@planetec.co)



## Ihr Juwel in den Alpen

In nur 4 Autostunden von München und Stuttgart erreichen Sie die attraktive Ganzjahresdestination Andermatt, inmitten der Schweizer Alpen. Kaufen Sie jetzt Ihre Ferienwohnung in diesem wunderbaren Naturparadies und authentischen Bergdorf. Die **Apartmenthäuser Wolf und Edelweiss** liegen direkt an der Piazza des neuen Feriendorfes. Die 40 Eigentumswohnungen mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis verfügen über einen hohen Ausbaustandard und sind per sofort bezugsbereit.

Das Projekt von Andermatt Swiss Alps ist von der Lex Koller befreit und bietet ausländischen Käufern die Möglichkeit, Immobilien ohne rechtliche Restriktionen zu erwerben und zu veräußern. Zum Entdecken von Andermatt buchen Sie am besten unser attraktives «Kennenlern-Angebot» mit vielen Zusatzleistungen für CHF 460,- für zwei Personen und zwei Nächte.

**Lage** Andermatt | Schweiz **Wohnfläche** 45 m<sup>2</sup> bis 271 m<sup>2</sup> **Preis** ab 395.000,- CHF **bellevue.de-ID** 30035203



Hier geht es zum virtuellen Rundgang:



**Andermatt Swiss Alps AG** Gotthardstraße 2, CH-6490 Andermatt, Schweiz  
**Tel.** +41 (0)41 888 77 99 **Mail** realestate@ander-matt-swissalps.ch **Web** www.ander-matt-wolf.ch



## Ihre Ferienwohnung mit Hotelservice

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von einer Ferienwohnung inmitten ursprünglicher Berglandschaften. Andermatt liegt im Herzen der Schweiz und genießt eine exzellente Anbindung an die wichtigsten Verkehrsrouten Europas. Mit Andermatt Swiss Alps entwickelt sich das charmante Bergdorf zu einer einzigartigen Ganzjahresdestination mit großem Skigebiet und hochalpinem Golfplatz.

Die neu entstehenden **Gotthard Residences** sind Hotel Serviced Apartments. Sie bieten mit ihrer Kombination aus einer traditionellen Ferienwohnung, Hotellerie und einem großen Sport- und Wellness-Angebot den idealen Raum zum Erholen und Genießen. Zudem kann die Wohnung direkt über den Hotelbetreiber Radisson Blu vermietet werden – dabei garantieren wir Ihnen eine jährliche Rendite von 3% in den ersten 3 Jahren nach der Eröffnung des Hotels.

**Lage** Andermatt | Schweiz **Wohnfläche** 46,5 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> **Preis** ab 559.900,- CHF **bellevue.de-ID** 30012715



Hier geht  
es zum  
interaktiven  
Rundgang:



**Andermatt Swiss Alps AG** Gotthardstraße 2, CH-6490 Andermatt, Schweiz  
Tel. +41 (0)41 888 77 99 Mail [realestate@andermatt-swissalps.ch](mailto:realestate@andermatt-swissalps.ch) Web [www.gotthard-residences.ch](http://www.gotthard-residences.ch)