

Hier sind Ferienwohnungen noch bezahlbar

(Aus dem NZZ-E-Paper vom 17.02.2020)

Wer sich keine Ferienwohnung im mondänen St. Moritz leisten kann, sollte sich zum Beispiel in Saas-Grund umsehen

Bernhard Bircher-Suits

Die höchsten Preise für Ferienwohnungen in den Schweizer Bergdörfern werden im Engadin bezahlt. Das zeigt eine Studie der UBS von Mitte 2019 und auch eine neue, von Wüest Partner für die NZZ erstellte Analyse des Ferienwohnungsmarkts. Gemäss den Daten von Wüest Partner kostete eine zehnjährige Eigentumswohnung mit 85 m² Wohnfläche und einer 10-m²-Terrasse in St. Moritz Ende 2019 15 100 Fr. pro m². Sogar 1000 Fr. teurer pro m² war dieser Typ Wohnung in Pontresina mit 16 100 Fr. Vor St. Moritz lagen beim Quadratmeterpreis auch die relativ nah gelegenen Engadiner Gemeinden Celerina/Schlagrina mit 15 800 Fr. sowie Silvaplana mit 15 300 Fr. (siehe Tabelle).

Preisschub in Andermatt

Betrachtet man den Preisanstieg bei einer solch durchschnittlichen Ferienwohnung in den letzten sieben Jahren, wird klar: Weniger exklusive Orte haben die Nase vorn. So war Andermatt von 2012 bis Ende 2019 die Feriendestination mit dem höchsten Preisschub in den Schweizer Skiorten. Eine Wohnung verteuerte sich im Feriendorf am Fusse des Oberalppasses pro Jahr im Schnitt um 4,4%. Dieser Preiszuwachs dürfte mit der verbesserten Infrastruktur in Andermatt zusammenhängen. In den vergangenen Jahren wurden hier rund eine Milliarde Franken in Tourismusprojekte investiert. So wurden zum Beispiel die Skigebiete Andermatt und Sedrun zusammengelegt und modernisiert. Mit 12 100 Fr. pro m² ist Andermatt aber kein Ort für Schnäppchenjäger.

Im bekannten Walliser Kurort Leukerbad sanken die Preise für die eingangs beschriebene Ferienwohnung hingegen im Schnitt um 2,4% pro Jahr. Der Quadratmeterpreis liegt hier – im Vergleich zu Andermatt – mit 5800 Fr. bei rund der Hälfte. In Leukerbad liegt die Angebotsquote bei Eigentumswohnungen bei hohen 8,8%. Die Prozentzahl zeigt die Anzahl an inserierten Eigentumswohnungen im Verhältnis zu allen Eigentumswohnungen. In Leukerbad stehen somit vergleichsweise viele Wohnungen zum Verkauf. Gemäss einer UBS-Studie besteht in vielen Ferienorten der Kantone Wallis und Waadt nach wie vor ein bedeutendes Überangebot an Zweitwohnungen. Das erklärt zum Teil die tieferen Preise in diesen Kantonen.

Doch welche Skiorte haben tiefe Wohnungspreise und sind auch noch relativ schneesicher? Die Tabelle zeigt: Interessant erscheint zum Beispiel die beschauliche Walliser Gemeinde Saas-Grund mit rund tausend Einwohnern. Hier kostet der Quadratmeter lediglich 4800 Franken. Das ist der tiefste Durchschnittspreis der untersuchten Dörfer. Saas-Grund liegt auf 1559 Metern über Meer. Das grosse Skigebiet Saas-Fee auf 1800 Metern über Meer ist nur ein Katzensprung entfernt und bietet gemäss eigenen Angaben 100 Pistenkilometer.

Die Angebotsquote im Ort liegt mit 6,4% relativ hoch. In Saas-Grund findet ein potenzieller Wohnungskäufer denn auch rasch Angebote: Auf iCasa wird zum Beispiel eine ruhige 3,5-Zimmer-Wohnung mit 135 m² Wohnfläche für 378 000 Fr. angeboten. Die renovierte, ruhige Dachwohnung mit Kamin hat Jahrgang 1978. Das Internet-Vergleichsportal Comparis erteilt ihr die Bestnote 6. Die Comparis-Note bewertet die Attraktivität des Verkaufspreises im Vergleich zum Marktpreis. Der Haken bei Saas-Grund: Von Zürich aus dauert die Anreise per Zug rund 3 Stunden, mit dem Auto können es bis zu vier Stunden werden. Raiffeisen Schweiz sieht – wenig überraschend – die schlechte

Erreichbarkeit der Gemeinde in einer Analyse daher als grossen Minuspunkt. Die Bank bewertet auch die rückläufige Bevölkerungszahl und die schwache Bauaktivität negativ.

Wer in der wenig bekannten Gemeinde Saas-Grund damit rechnet, eine Ferienwohnung gewinnbringend über Portale wie Airbnb vermieten zu können, dürfte enttäuscht werden. Gemäss einer UBS-Studie von 2019 bergen vor allem die Ferienorte Engelberg, Zermatt, Jungfrau-Region, Flims/Laax sowie Engadin bzw. St. Moritz – in dieser Reihenfolge – die besten Perspektiven für Vermieter. Auch in typischen Tagesdestinationen wie zum Beispiel den Flumserbergen kann man bei einer Vermietung nicht mit hohen Einnahmen und Belegungsraten rechnen.

Lage ist entscheidend

Fakt ist: Eine Ferienwohnung ausserhalb der Top-Destinationen verursacht in der Regel jährlich hohe Fixkosten und ist meist nur in der Hochsaison gut zu vermieten. Renditeobjekte sind Ferienwohnungen somit in der Regel nicht. Im besten Fall profitiert ein Eigentümer über eine lange Haltedauer von einem attraktiven Wertzuwachs wie in Andermatt (+4,4% pro Jahr seit 2012), Tschierschen-Praden (+4,1%) oder Hasliberg (3,6%). Neben den Preisen und Standorteigenschaften wie Schneesicherheit, Erreichbarkeit, touristisches Angebot, Vermietungsperspektive und Bevölkerungswachstum gilt es auch allfällige Begrenzungen in Bezug auf den Bau von Zweitwohnungen im Blick zu halten. Ob ein Objekt werthaltig ist, hängt zum Grossteil aber von der Lage ab: Sind die öffentlichen Verkehrsmittel in der Nähe wie auch Bergstationen, Läden und Freizeit- sowie Gastronomieangebote? Wie steht es um Aussicht, Ruhe und Besonnung?

Wie würde eine Bank die Beispiel-Wohnung in Saas-Grund finanzieren? Die NZZ hat mithilfe der Online-Vergleichsplattform Hypothek.ch Finanzierungsvorschläge eingeholt. Die Annahmen: Ein 40-jähriges, verheiratetes Paar mit Hauptwohnsitz in Zürich und monatlichen Mietausgaben von 2500 Fr. möchte die Wohnung kaufen. Erkenntnis: Es gibt einzelne Banken, welche diese vergleichsweise günstige Immobilie bei einer Belehnung von 65% bereits ab einem Einkommen von rund 90 000 Fr. finanzieren würden. Der günstigste Anbieter verlangt für eine zehnjährige Festhypothek 0,75%.

Layout des Textes verändert von S. Staub Sievers, 19.02.20

Grosse Unterschiede bei Ferienwohnungen

Gemeinden ab 1000 Metern über Meer

Gemeindename	Höhe über Meer	Durchschnittlicher jährlicher Preisanstieg (2012 bis 2019)	Preis pro m ² ¹	Angebotsquote Eigentumswohnungen
Samedan	1721	-2.5%	12 800	4.4%
Leukerbad	1402	-2.4%	5 800	8.8%
Samnaun	1844	-1.5%	8 700	0.7%
Rheinwald (Splügen)	1475	-0.9%	5 500	4.4%
Saas-Grund	1559	-0.9%	4 800	6.4%
Bever	1708	-0.5%	11 000	2.6%
St. Moritz	1822	-0.5%	15 100	5.9%
Bettmeralp	1970	-0.5%	6 700	2.0%
Riederalp	1905	-0.3%	7 100	6.6%
Zernez	1474	-0.2%	9 200	0.8%
Saanen (Gstaad)	1050	0.1%	14 800	4.0%
Obersaxen Mundaun	1346	0.1%	7 000	1.9%
Schuls	1290	0.2%	9 200	2.1%
Celerina/Schlarigna	1714	0.2%	15 800	3.6%
Pontresina	1805	0.4%	16 100	5.5%
Silvaplana	1815	0.6%	15 300	4.2%
Zermatt	1608	0.6%	13 500	1.9%
Lenk	1068	0.7%	9 200	2.5%
Saas-Fee	1798	0.8%	10 000	7.2%
Crans-Montana	1070	1.1%	9 000	13.2%
Grindelwald	1034	1.2%	12 500	3.3%

Vaz/Obervaz (Lenzerheide)	1476	1.2%	12 700	1.3%
Zuoz	1716	1.4%	13 400	4.2%
Davos	1560	1.5%	11 600	3.9%
Engelberg	1013	1.7%	10 200	1.2%
Breil/Brigels	1280	1.9%	8 700	5.1%
Adelboden	1350	2.2%	10 300	0.8%
Klosters-Serneus	1205	2.2%	11 500	8.5%
Flims	1081	2.3%	12 300	3.1%
Arosa	1775	3.1%	10 500	3.0%
Laax	1050	3.4%	11 600	3.0%
Hasliberg	1082	3.6%	8 300	0.7%
Tschiertschen- Praden	1350	4.1%	7 300	2.8%
Andermatt	1447	4.4%	12 100	4.8%

¹ Objekteigenschaften: Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen, 85m² Wohnfläche, 10m² Terrasse, 10 Jahre alt, Zustand, Ausbaustandard und Mikrolage: gut bis sehr gut

[Tabelle zuklappen](#)