

INVEST

Ein Platz an der Sonne

ZWEITIMMOBILIEN Nach dem Boom kam der Kater. In den meisten Schweizer Tourismusregionen stockt der Verkauf. Nur das Tessin lockt noch. BILANZ zeigt, wo sich der Kauf jetzt lohnt.

von FREDY HÄMMERLI, Text, und GIANNI BAUMANN, Fotos





Eine Stunde und 29 Minuten. So lange wird ab 11. Dezember 2016 die Fahrzeit mit der Bahn von Zürich nach Bellinzona noch dauern, wenn der Gotthard-Basistunnel für den Normalverkehr geöffnet wird. 45 Minuten weniger als heute. Von Basel aus werden es noch 2 Stunden und 36 Minuten sein. In weiteren 14 Minuten ist man von Bellinzona in Locarno, in 33 Minuten in Lugano. Mit dem Ceneri-Basistunnel, der voraussichtlich Ende 2020 eröffnet wird, schrumpft dieses Reisestück um weitere 10 Minuten.

Dies ist einer der Gründe, warum die touristischen Hauptdestinationen des Tessins wieder stärker ins Zentrum des Interesses von potenziellen Ferienhausbesitzern aus der Deutschschweiz und aus Deutschland gerückt sind. Wobei neuerdings auch eine verstärkte Nachfrage aus den Niederlanden, Skandinavien oder Osteuropa, ja sogar aus Fernost zu verzeichnen ist. Schon fast vergessen sind Frankenschock, Brexit, Zweitwohnungsbeschränkung und von den Fiskalbehörden drangsaliierte Italiener. «Das Geschäft hat wieder deutlich angezogen», freut sich Claudia Tresch, Agenturleiterin von Engel & Völkers in Ascona.

Sicherheit und Stabilität der Schweiz seien für ihre vornehmlich internationalen Kunden wichtige Argumente. «Zudem haben sie gemerkt, dass eine Immobilie in der Schweiz nach wie vor eine der besten Kapitalanlagen ist.» Deutsche und Schweizer nördlich der Alpen lockt das südländische Flair – die Italianità – der touristischen Regionen von Locarno-Ascona und von Lugano. Und auch das ►

Paradiesisch Villa mit Traumaussicht in Ronco sopra Ascona für 5,5 Mio. Fr. (Engel & Völkers).



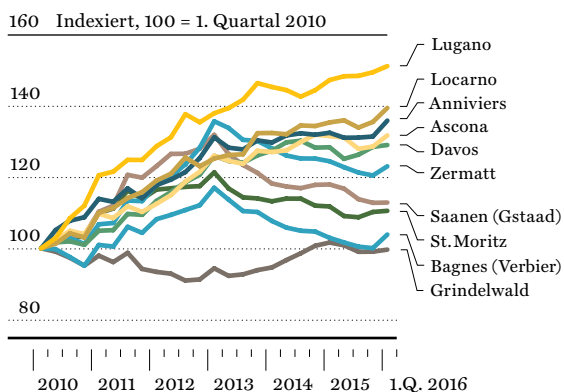
► Kulturell-Weltläufige, das beispielsweise das Filmfestival von Locarno ausströmt. Pünktlich zur fahrplanmässigen Eröffnung der neuen Gotthardlinie wird in Locarno am Rande der berühmten Piazza Grande auch der neue Palazzo del Cinema seine Tore öffnen. «Besonders gefragt sind Zweitwohnungen oder auch Erstniederlassungen mit Seeanstoss oder zumindest freiem Blick auf den See», weiss Claudia Tresch.

Doch die Immobilienpreise am Lago Maggiore, besser bekannt unter dem Namen Lago Maggiore, «sind für den Durchschnittsbürger unzugänglich geworden», wie die Expertin es ausdrückt. Im Klartext: Selbst eine Zweitwohnung kostet leicht einen siebenstelligen Betrag. Für ein Haus mit Seeanstoss kann es rasch auch achtstellig werden. Lediglich bei Neubauprojekten im Luxussegment sind die Preise nach wie vor leicht sinkend.

Kommt hinzu, dass die Banken Ferienwohnungen sehr zurückhaltend finanzieren: Mehr als eine Hypothek für 60 Prozent des Preises gibt es selten. Dabei wird dieser auf Basis einer Bankschätzung berechnet und liegt meist spürbar unter dem bezahlten Marktpreis. Darüber hinaus erwarten die Finanzinstitute normalerweise eine jährliche Amortisation von einem Prozent des Hypothekendarlehens.

Starke Preissteigerungen im Tessin

Transaktionspreisentwicklung für mittlere Eigentumswohnungen in ausgewählten Feriendestinationen.



Die attraktivsten Tourismuskommunen

		m ² -Preis in Fr.	m ² -Preis pro Winter- Sonnen- stunde	Skigebiet m ü.M. min.	Pisten- km	See- anschluss
Berner Oberland	1 Beatenberg	7460	1066	1200	22	Ja
	2 Hasliberg	6940	1137	1066	60	Nein
	3 Sigriswil	9660	1464	1050	20	Ja
Graubünden	1 Disentis/Mustér	6240	1273	1150	60	Nein
	2 Val Müstair	6650	1846	1700	25	Nein
	3 Bivio	7550	2039	1769	30	Nein
Wallis	1 Fiesch	6070	1320	1925	104	Nein
	2 Albinen	5750	974	1410	50	Nein
	3 Münster-Geschinen	6050	1141	1370	5	Nein
Tessin	1 Muralto	10 860	1697	-	-	Ja
	2 Ascona	13 400	2197	-	-	Ja
	3 Brissago	11 150	1891	-	-	Ja

Rangierung nach Kaufpreis pro m² für eine Eigentumswohnung (3fach gewichtet), Preisanstieg in den letzten 5 Jahren, Preis pro Winter-Sonnenstunde, Anzahl Gastronomiebetriebe, mittlere Höhe der Siedlungsfläche, Mindesthöhe des Skigebiets, Pistenkilometer, Anfahrtsweg aus Basel, Bern, St. Gallen oder Zürich, Zweitwohnungsanteil, Freizeitwege, Angebot/Verfügbarkeit, Seeanstoss. Quelle: Spezialauswertung von Wüest & Partner für BILANZ; Juni 2016

Günstig Das malerische Städtchen Cannobio liegt nur 20 Kilometer von Ascona und Locarno entfernt am italienischen Ufer des Lago Maggiore.

Bei Objekten im oberen Preissegment kann das leicht zu einer monatlichen Belastung von mehreren tausend Franken führen. Kein Wunder, versuchen vermehrt auch finanzkräftige Eigentümer, ihre Häuser oder Zweitwohnungen temporär zu vermieten – in der Hochsaison zu Preisen von bis zu zehntausend Schweizer Franken pro Woche, Hotelser vice sowie Champagner und Häppchen zur Begrüssung inklusive.

Muralto: Die Locarneser Nachbargemeinde hat am meisten Potenzial

Dennoch: Im Normalfall bietet die Vermietung einer Zweitwohnung wenig Aussicht auf Rendite. Erfahrung und Berechnungen zeigen, dass bestenfalls ein Unkostenbeitrag herauskommt.

Trotz der hohen Preise ist ausgerechnet die Locarneser Nachbargemeinde Muralto für Kaufinteressierte der Ort mit dem höchsten Potenzial. Dies zeigt eine Erhebung, die das Immobilienberatungs-

büro Wüest & Partner in Zürich exklusiv für BILANZ erstellt hat. Basis für die Auswertung sind elf Kriterien, vom Quadratmeterpreis über die Sonnenscheindauer in Relation zum Preis bis hin zum Seeanstoss (siehe Tabelle unten). Muralto ist mit Locarno völlig verschmolzen und liegt an einer der schönsten Buchten des Lago Maggiore. Ausserdem ist die Gemeinde auch Endstation der SBB-Linie von Bellinzona sowie der Centovallibahn. Das ist sehr praktisch, kann je nachdem allerdings wegen des Lärms auch störend sein.

An guter, ruhiger Lage verkauft beispielsweise ERA Immobilien in Muralto 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen samt Seeblick ab Plan (Residenza 651). Das edle Zuhause, das zurzeit im Bau steht, hat mit Preisen zwischen 515 000 Franken (64 m² im zweiten Stock) und 2,35 Millionen (Attika mit 217 m²) aber auch seinen Preis. Etwas günstiger ist ein älteres Appartement mit 4½ Zimmern

(110 m²) und Gemeinschaftspool für 1,2 Millionen Franken ganz in der Nähe der Residenza 651 zu haben. ERA-Chef Alberto Rossi sieht in Immobilien im Locarnese, wie die Gegend rund um Locarno auch genannt wird, nach wie vor ein gutes Investment, zumal die Preise rund zehn Prozent zurückgegangen seien, sich nun aber wieder gefestigt hätten.

Ähnlich positiv beurteilt Wüest & Partner ein Investment in Ascona. Das malerische Städtchen auf der westlichen Seite des Maggia-Deltas gilt vor allem bei Deutschen als Inbegriff des Tessins und hat auch kulinarisch sowie mit seinen vielen Erstklasshotels viel zu bieten. Die Preise sind allerdings nochmals deutlich höher als in Muralto. So kostet beispielsweise eine Villa in Ronco sopra Ascona mit 6½ Zimmern, 300 m² Wohn- und 2600 m² Grundstücksfläche sowie Pool 5,5 Millionen Franken (Engel & Völkers). Das Besondere daran: Die Villa verfügt über eigenen Seeanstoss, der über einen Lift erschlossen ist.

Wem die Preise rund um Locarno-Ascona zu hoch sind, der zieht weiter südwestlich nach Brissago mit seinen idyllisch vorgelagerten Inseln. Oder gleich über die Grenze hinweg nach Cannobio (nicht zu verwechseln mit Canobbio bei Lugano). Das italienische Städtchen punktet mit einer schönen Promenade am See, einem gut erhaltenen historischen Kern sowie seiner Nähe zur Schweiz. In lediglich 20 Autominuten ist man von dort in Ascona – oder man nimmt das Schiff (45 Minuten).

Bündnerland: Deutsche und Italiener fehlen

Vor allem besticht Cannobio aber mit seinen Immobilienpreisen. Sie liegen rund ein Drittel unter jenen von Ascona oder Locarno. Eine grosszügige Villa mit 7 Zimmern und modernem Anbau, freier Seesicht und 380 m² Wohnfläche ist da beispielsweise schon für 1,1 Millionen Franken zu haben, ein historisches, fünfstöckiges Haus zentral an der Promenade für 460 000 Franken (Immobiliare Monica De Sario). Noch günstiger sind die Preise am gegenüberliegenden Ufer, vor allem im italienischen Teil des Gambarogno. Dort kosten Liegenschaften kaum halb so viel wie am Schweizer Ufer. Doch Vorsicht: Der Immobilienkauf in Italien birgt einige Tücken (siehe Kasten auf Seite 81). ▶



Im italienischen Teil des Gambarogno kosten Liegenschaften am See kaum halb so viel wie am Schweizer Ufer.

Modern 3½-Zimmer-Wohnung mit gedecktem Gemeinschaftspool und Wellnessbereich in Muralto für 695 000 Fr. (ERA Immobilien).



► Wer vor allem auf Wintersport aus ist, wird sich statt im Tessin in der Regel eher im Bündnerland, im Wallis oder im Berner Oberland umsehen. Das Angebot an Zweitwohnungen ist riesig, und die Preise sind fast überall etwas humaner als noch vor drei oder vier Jahren.

«Die Situation im Bündnerland ist alles andere als einfach», klagt denn auch Paul Th. Ruepp, Chef von Re/Max Capricorn in St. Moritz. Vor allem die Italiener seien als potenzielle Käufer praktisch weggefallen, reiche Norditaliener, die sich früher vor allem im Oberengadin eine Zweitresidenz gönnten. Das liegt nicht nur an den konjunkturellen Problemen Italiens und dem schwachen Euro, sondern auch an den anhaltenden Problemen mit der Guardia di Finanza. Die italienischen Steuerbehörden verfügen heute über ein engmaschiges Kontrollsystem. Und der automatische Informationsaustausch mit der Schweiz wird viele der verbliebenen Schlupflöcher stopfen.

Disentis: Hier gibt es am meisten Ferienwohnungen fürs Geld

In der Region Davos-Klosters fehlen dagegen die Deutschen und die Briten, denen die Schweiz zu teuer geworden ist. Sie hat der Frankenschock mit der Auf-

In Disentis sind ansprechende Ferienwohnungen ab ein paar hunderttausend Franken zu haben.

gabe des Euro-Mindestkurses und dem Brexit gleich doppelt getroffen. Unter dem Strich stehen derzeit allein im Engadin gegen 600 Ferienwohnungen in Alt- und Neubauten zum Verkauf. Im Bündnerland dürften es über 1000 Objekte sein. Schweizweit sind es aktuell gegen 10 000 mit einem Immobilienwert von rund fünf Milliarden Franken. Dass der Markt sich kaum mehr bewegt, liegt auch daran, «dass verkaufswillige Eigentümer und Promotoren oft von völlig überrissenen Preisvorstellungen ausgehen», weiss Ruepp. «Häufig schätzen sie ihre Liegenschaft 20 bis 30 Prozent über dem Marktwert ein. Dann braucht es viel Überzeugungskraft – oder es läuft gar nichts.» Einigermassen gut verkauft sich bloss noch Objekte unter drei Millionen Franken. «Der Luxusmarkt ist tot», sagt Paul Th. Ruepp. Es bestätigt sich die Analyse von Wüest & Partner: «Je höher das

Preisniveau und je internationaler die Destination, desto eher geraten die Preise unter Druck.»

Aber es muss ja auch nicht gleich Davos oder St. Moritz sein. Am meisten für sein Geld kriegt man laut Wüest & Partner in Disentis – oder Mustér, wie es im Rätoromanischen heisst. Der Ferienort in der oberen Surselva, bekannt für sein Benediktinerkloster aus dem Jahr 720 und seine köstlichen Capuns Sursilvans, ist vor allem bei Wanderern und Bikern beliebt – sowie bei Goldwäschern. Der junge Rhein und seine Zuflüsse glänzen manchmal nicht nur vom Sonnenlicht, sondern auch vom Goldflitter. In Disentis sind ansprechende Ferienwohnungen ab ein paar hunderttausend Schweizer Franken zu haben, ein Haus ab einer Million. Günstig ist laut Wüest & Partner auch das Val Müstair (Münstertal), berühmt für das von Karl dem Grossen im 8. Jahr-

Alt trifft Neu 7-Zimmer-Haus in Cannobio mit modernem Ausbau und freier Seesicht für 1,1 Mio. Fr. (Immobiliare Monica De Sario).

hundert gegründete Kloster St. Johann (Unesco-Welterbe) sowie den angrenzenden Nationalpark. Oder, näher gelegen, das schneesichere Bivio, das sich vor allem wegen seiner unbefleckten Hänge bei Freeridern grosser Beliebtheit erfreut.

Wallis: Grosser Überhang an Ferienimmobilien

Ähnlich wie in Graubünden präsentiert sich die Lage im Wallis: «Noch immer besteht in diversen Walliser Tourismusgebieten ein Überhang an nicht verkauften Ferienwohnungen», sagt Robert Weinert, Immobilienexperte bei Wüest & Partner. Daran sind die Walliser auch selbst schuld. Denn wie kaum andernorts haben sie in den letzten Jahren vor dem Inkrafttreten der Zweitwohnungsklausel noch Baubewilligungen erteilt. Entsprechend sinken nun die Preise. Allein im vergangenen Jahr waren in den Walliser Bergregionen die Einfamilienhäuser 0,5 Prozent, die Eigentumswohnungen 2,5 Prozent günstiger. Und die Entwicklung dürfte so weitergehen. «Für das laufende

Jahr rechnen wir mit weiter sinkenden Preisen», sagt Weinert. Aktuell liegt die Leerstandsquote in den Ski- und Wintersportorten bei Einfamilienhäusern bei rund 1,6 Prozent – doppelt so hoch wie im übrigen Kanton. Gegen 1000 Objekte dürften im Kanton Wallis derzeit zum Verkauf stehen.

Nebst Eurokrise und Lex Weber (Zweitwohnungsbeschränkung) begründen die Walliser den Abschwung auch mit gesellschaftlichen Entwicklungen: Skifahren ist heute nicht mehr gleich beliebt wie noch vor ein paar Jahren. Deshalb sind Jüngere oftmals nicht mehr an einer Liegenschaft in den Bergen interessiert; Neukäufer finden sich darum weniger, kommt es zum Erbe, verkauft die nächste Generation.

Das sinkende Preisniveau bietet nun interessierten Käufern günstige Gelegenheiten. Und dies nicht nur in den nach wie vor sehr teuren Hotspots wie Zermatt oder Verbier (Gemeinde Bagnes). Viel Potenzial bietet laut Wüest & Partner die Goms Gemeindefiesch mit ihrem ►



Grosszügig Zwölf Eigentumswohnungen mit 3½ bis 4½ Zimmern für 749 000 bis 1,569 Mio. Fr. in Muralto (Allod Immobilien, Chur).

Kaufen in Italien

Verschiedene Steuern, andere Abläufe und eine Maximalgrösse.

Schweizer dürfen nur Liegenschaften mit maximal 1000 Quadratmeter Grundstücksfläche und 200 Quadratmeter Wohnfläche kaufen. Wer eine grössere Liegenschaft will, muss entweder den Steuersitz nach Italien verlegen oder eine italienische einfache Gesellschaft dazwischenschalten.

Üblicherweise wird ein Vorvertrag («contratto preliminare») abgeschlossen und mit der Überweisung einer Anzahlung («caparra») von 10 bis 30 Prozent des Kaufpreises besiegelt. Dieser Vorvertrag ist bindend. Wer vom Kauf zurücktritt, verliert mindestens die Anzahlung. Tritt der Käufer zurück, hat man Anspruch auf die doppelte Rückerstattung. Der Abschluss des Kaufvertrags («atto di compravendita») und die Bezahlung des Restbetrags erfolgen beim Notar. Damit ist das Eigentum bereits übertragen und nicht erst mit der Eintragung ins Kataster- und Grundbuch. Spätestens für den notariell beurkundeten Kauf braucht es eine italienische Steuernummer («codice fiscale»). Wird ein Makler eingeschaltet, bereits für den Vorvertrag.

Steuern. Kauft man von Privaten, wird eine Registersteuer von neun Prozent auf den Katasterwert fällig, wobei dieser meist weit unter dem Kaufpreis liegt. Verlegt man den Lebensmittelpunkt nach Italien, reduziert sich die Steuer auf drei Prozent. Beim Kauf von einer Baufirma kommt die Mehrwertsteuer hinzu: üblicherweise zehn Prozent auf den Kaufpreis, vier Prozent für Erst- und 22 Prozent für Luxuswohnungen. Eine Vermögenssteuer kennt Italien nicht. Hingegen wird halbjährlich eine Gemeindegrundsteuer («imposta municipale unica») von 0,4 bis 0,76 Prozent fällig. Das Zahlungsprozedere ist so kompliziert, dass sich der Beizug eines italienischen Steuerberaters aufdrängt.

Die italienische Immobilie muss in der Schweiz deklariert werden und wirkt sich auf die Steuerprogression aus.



Panoramablick
Residenza 651
mit Eigentums-
wohnungen
von 515 000 bis
2,35 Mio. Fr.
in Muralto (ERA
Immobilien).

► Eggishorn sowie der Nähe zum Unesco-Weltnaturerbe Jungfrau-Aletsch-Bietschhorn. Unzähligen Schweizern ist Fiesch zudem in bester Erinnerung, weil sie dort als Kids im Sportlager ihre Ferien verbrachten. Günstig sind auch Albinen (bei Leukerbad), Münster-Geschinen (Obergoms) oder das pittoreske Grimentz (Val d'Anniviers). «Die Zahl der Verkäufe ist zwar zurückgegangen, aber wir mussten praktisch keine Preiskonzessionen machen», sagen Karin und Francis Sala-

min von der Agentur GrimAlp, weil in Grimentz das Preis-Leistungs-Verhältnis noch immer stimme.

Berner Oberland: Gstaad-Saanen hält sich gut

Ähnlich positiv tönt es von der anderen Seite der Alpen, aus dem Berner Oberland. «In Gstaad und Umgebung dürfen wir nach wie vor sehr zufrieden sein», freut sich Trudi Saner. «Doch das restliche Berner Oberland leidet», weiss die

Chefin der Agentur Gerax in Gstaad (Gemeinde Saanen). Das liege hauptsächlich daran, dass man in Gstaad traditionell auch immer auf Schweizer Gäste und Zweitwohnungsbesitzer gesetzt habe. Weder Deutsche noch Engländer, Russen oder Araber hätten hier je eine dominante Rolle gespielt.

Die vielen Prominenten – von Roger Moore bis Bernie Ecclestone –, die hier ihre alten Tage verbringen, zeugen vor allem von einer langjährigen Treue der ausländischen Gäste zum Berner Nobelkurort. Entsprechend hoch geblieben sind die Preise in Gstaad. Unter einer halben Million ist kaum eine Wohnung zu haben, ein Haus gibt es selten unter 1,5 Millionen Schweizer Franken.

Vergleichsweise billig ist dagegen Beatenberg hoch über dem Thunersee und Interlaken. Dazu gibt es eine einmalige Aussicht auf Eiger, Mönch und Jungfrau. Und dies zu Preisen, die höchstens halb so hoch sind wie in Gstaad. Laut Wüest & Partner ist Beatenberg die Berner Oberländer Gemeinde mit dem höchsten Potenzial. Heute kennen es vor allem Trotti-Biker und Gleitschirmpiloten. Letztere stürzen sich an sonnigen Tagen zu Dutzenden vom Niederhorn in die Lüfte. Ebenfalls günstig taxieren Wüest & Partner das Snowboarder-Mekka Hasliberg mit vielen Halfpipes und einem Skirennzentrum sowie Sigriswil, das mit der sonnigen Lage direkt am Thunersee und der Nähe zu den Oberländer Skigebieten im Sommer und im Winter viel bietet. ■



Geschichtsträchtig Fünfstöckiges Haus an der Promenade von Cannobio für 460 000 Fr. (Immobiliare Monica De Sario).