

# Auswirkungen des Projekts Andermatt Swiss Alps auf den Ferienwohnungsmarkt im Urserental

Zeitraum: 2009–2014

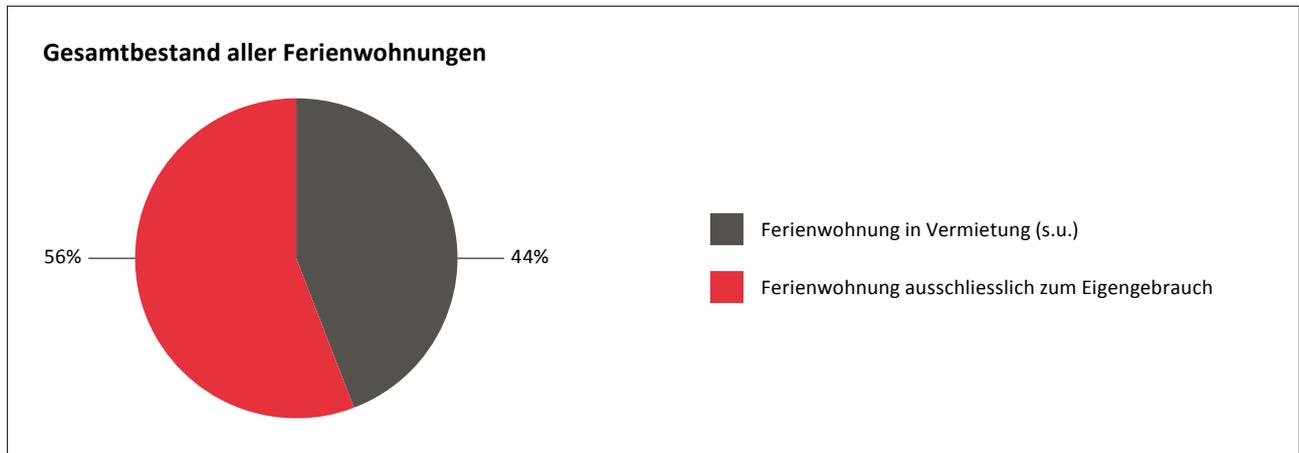
Autor: Daniel Zumoberhaus aus Oberwald VS / Luzern  
Student der Hochschule Luzern – Wirtschaft, Studienrichtung Immobilien



## Der Ferienwohnungsmarkt im Urserental

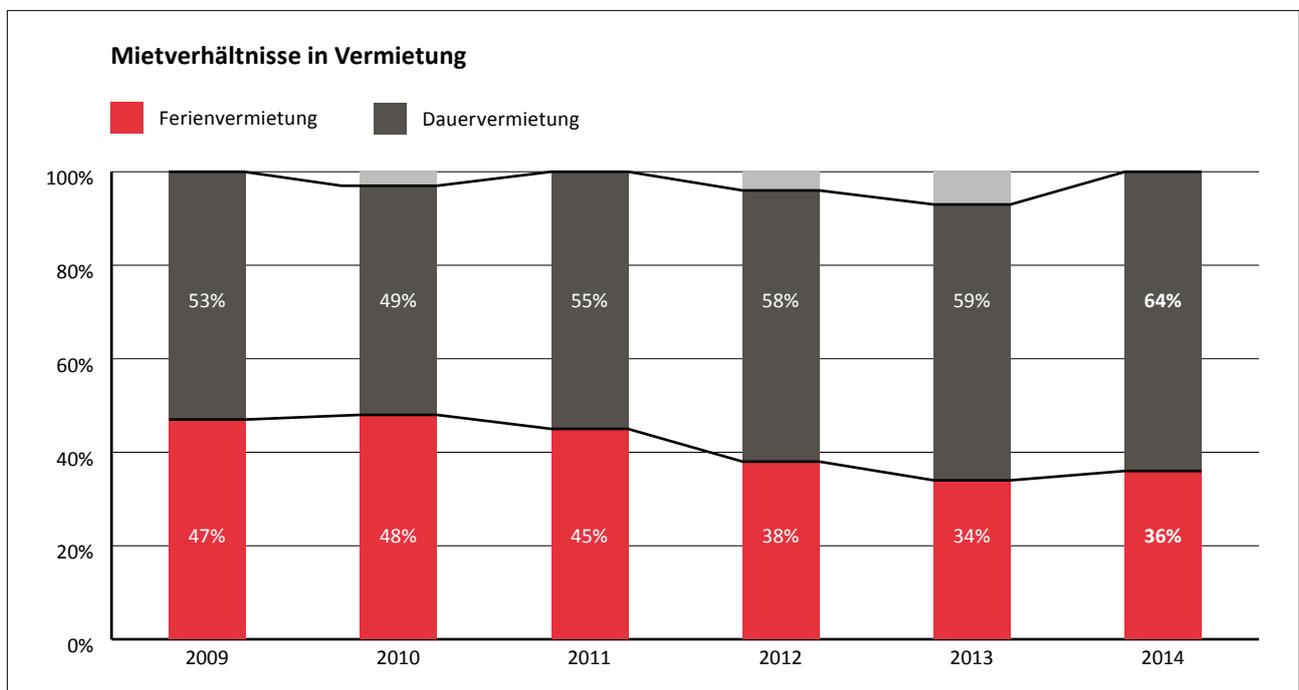
Am Stichtag der Studie waren in Andermatt 550 Ferienwohnungen gemeldet. Davon sind 20 von Andermatt Swiss Alps AG. In der Umgebung (Göschenen, Hospental und Realp) sind weitere 140 Ferienwohnungen. Das ergibt ein Total von 690 Ferienwohnungen.

Davon werden 56% von den Eigentümern selbst genutzt und nicht vermietet.



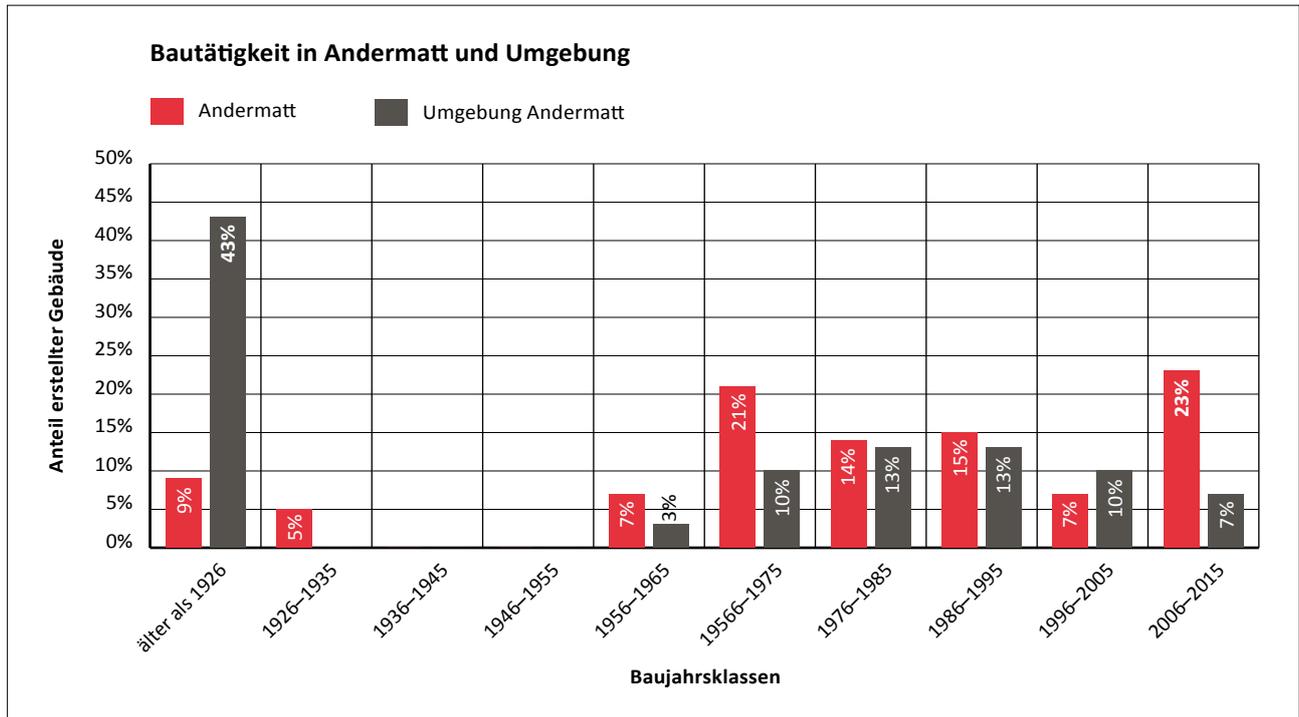
2014 wurden lediglich 36% der Ferienwohnungen als solche vermietet. In absoluten Zahlen sind dies gut 100 Ferienwohnungen. Vom gesamten Ferienwohnungsbestand entspricht diese Zahl lediglich 16%. Der Anteil an verfügbaren Ferienwohnungen ist seit 2009 um 23% geschrumpft.

→ Die noch verbleibenden Ferienwohnungen werden zunehmend dauervermietet.



## Alter der Ferienwohnungen

Die Ferienwohnungen in Andermatt sind im Vergleich zu den Ferienwohnungen in der Umgebung tendenziell neuer.

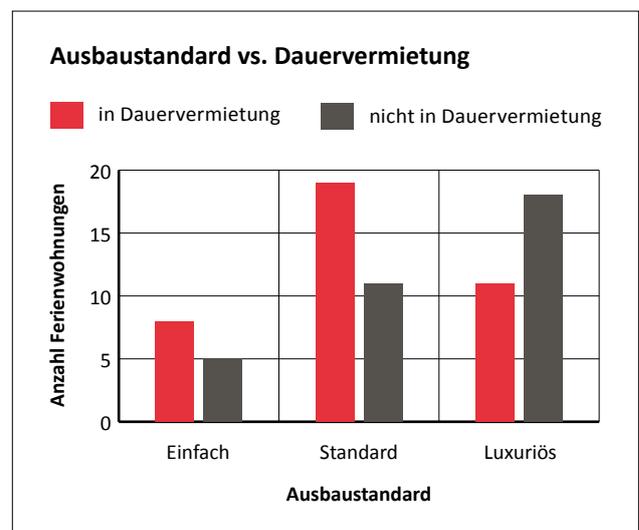
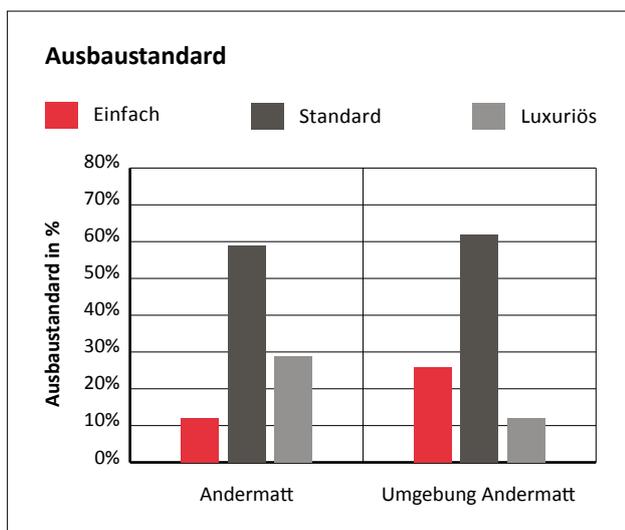


Von den neuen Ferienwohnungen – in Andermatt sind rund 23% jünger als 10 Jahre – sind fast doppelt so viele als Ferienwohnungen in Vermietung als in der Umgebung. 43% der Ferienwohnungen rund um Andermatt sind älter als Baujahr 1926.

→ Je jünger die Ferienwohnung ist, umso eher wird sie als solche vermietet.

## Ausbaustandart der Ferienwohnung

In Andermatt befinden sich 2,5 Mal mehr luxuriöse Ferienwohnungen als in der Umgebung. Diese werden häufiger als Ferienwohnung vermietet, als die Ferienwohnungen mit einem einfachen Ausbaustandart.

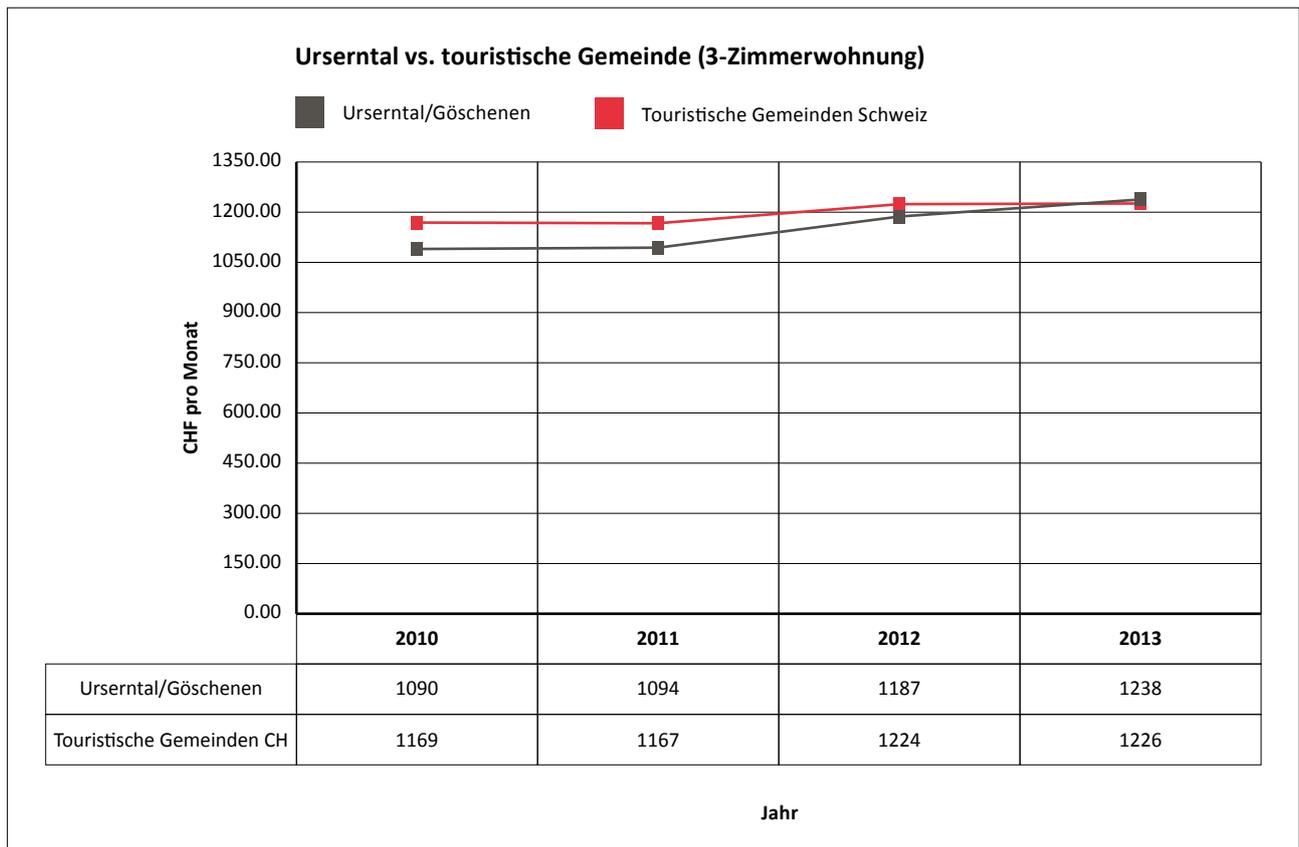


→ Als Fazit aus dieser Erkenntnis kann gesagt werden, dass je höher der Ausbaustandart der Ferienwohnung desto eher wird diese auch als solche vermietet.

## Preisliche Entwicklung der Ferienwohnungen

Seit 2009 sind die Mietpreise für Ferienwohnungen im Sommer um 26% und im Winter um 12% gestiegen. Das ergibt einen Durchschnitt von +18%. Bei der Dauervermietung sind die Mietpreise im gleichen Zeitraum und über's ganze Jahr um 26% gestiegen. Das heisst, dass es attraktiver ist, eine Wohnung dauernd zu vermieten.

Der Mietpreisanstieg der vermieteten Ferienwohnungen entspricht der Entwicklung einer vergleichbaren touristischen Gemeinde in der Schweiz (Obergoms). Die Mietpreise für Dauermieten sind jedoch in Andermatt stärker angestiegen. Dadurch haben sie den Rückstand auf die vergleichbare Durchschnittsgemeinde aufgeholt und befindet sich nun auf dem gleichen Preisniveau.



## Erkenntnisse

Immer mehr Ferienwohnungen werden in der Dauervermietung angeboten. Das hat zwei Gründe: der einfachere Ausbaustandart und das Alter der Wohnung sind als Ferienwohnung nicht sehr attraktiv und eine Dauervermietung erlaubt stärker ansteigende Mietpreise.

Die 20 Ferienwohnungen der Andermatt Swiss Alps (Studie bis Ende 2014) haben keinen Einfluss auf die Marktsituation und -entwicklung. Es lässt sich abschliessend sagen, dass es laut dieser Studie keinen direkten Zusammenhang mit der Beschäftigungssituation und dem Projektstand der Andermatt Swiss Alps gibt.

## Empfehlungen

Zurzeit sind über 500 Ferienwohnungen gar nicht als solche erhältlich.

- Die Region Urserental hat einen grossen Bedarf an Renovationen. Neuere Ferienwohnungen mit einem gehobenen Ausbaustandart lassen sich besser als solche vermieten.
- Mit einem kommerziellen Vermietungsservice als Dienstleister für die Eigentümer, würden sich wahrscheinlich mehr Besitzer von Ferienwohnungen bereit erklären, diese als Ferienwohnungen zu vermieten.