

SonntagsZeitung; 30.10.2016; Seite 38

Wirtschaft

Gemeinden suchen ihr Heil in neuen Ferienwohnungen

Resorts sollen den Gästeschwund aufhalten – Pensionskassen geben willig Gelder

Cornelia Krause

Meiringen BE Die Erwartungen sind gross: Tausende Feriengäste, die Geschäfte füllen, dem Skisport frönen und bei den Bergbahnen die Kassen klingeln lassen. Vor über einem Jahr gab die Meiringer Gemeindeversammlung grünes Licht für den Bau eines Ferienresorts mit 90 Wohnungen und bis zu 400 Betten. Nun sind weitere Hürden genommen. Dieser Tage wird das Baugesuch eingereicht, wie Marcel Friberg, einer der drei Projektentwickler, bestätigt. Und wichtiger noch: Friberg und seine Partner sind in Gesprächen mit einem Investor, der die nötigen knapp 30 Millionen Franken aufbringen will.

Der Mountain Resort Real Estate Fund des Westschweizers Philippe Lathion hat sich auf die Finanzierung von Feriendörfern spezialisiert und würde mit dem Projekt in Meiringen erstmals in der Deutschschweiz investieren. «Wir haben Interesse und könnten in Meiringen auch sehr schnell starten», sagt Lathion. Friberg hofft auf einen Baubeginn im nächsten Frühjahr.

Infolge der Niedrigzinsphase stehen genug Geldgeber bereit

Meiringen steht mit den Plänen nicht alleine da. Eine ganze Reihe von Gemeinden sucht derzeit ihr Heil im Bau bewirtschafteter Ferienwohnungen. Der Zeitpunkt ist günstig, denn infolge der Niedrigzinsphase finden sich willige Geldgeber. Selbst Pensionskassen, die verzweifelt auf der Suche nach Renditen sind, entdecken den Ferienwohnungsmarkt für sich.

Finanzexperte Lathion hat eigenen Angaben zufolge bereits 60 Millionen Franken eingesammelt, vorwiegend von Schweizer Pensionskassen. Er ist im Wallis in Resortprojekte in Morgins, Champéry, Vercorin und Zinal involviert. Letztere zwei befinden sich im Bau. Langfristig will Lathion schweizweit zehn Resorts errichten.

Auch Disentis GR plant ein neues Feriendorf, finanziert unter anderem durch die Bergbahnen. In Brigels GR öffnete eine Anlage bereits letzten Dezember. Das Pradas Resort Brigels wurde von Friberg und seinen

Partnern entwickelt und gilt als Erfolg. Wegen der hohen Nachfrage habe man die Schliessung im Herbst um zwei Wochen nach hinten geschoben, sagt Friberg. «Von Mitte Januar bis Ende März ist Pradas so gut wie ausgebucht.»

Die Überlegungen, die hinter den Resortprojekten stehen, sind stets die gleichen. In vielen Orten gibt es eine hohe Anzahl von Zweitwohnungen, deren Betten kalt bleiben. Entweder weil die Besitzer nicht vermieten oder weil die Wohnungen nicht den Erwartungen der Gäste entsprechen. Von insgesamt rund einer Million Ferienwohnungsbetten waren 2012 gerade mal 20 000 professionell bewirtschaftet, schätzte damals das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Uvek). «Zweitwohnungen helfen nicht dem Tourismus, sondern nur der Bauwirtschaft. Von bewirtschafteten Ferienwohnungen dagegen können die Bauwirtschaft, der Handel, die Bergbahnen und die Gastronomie profitieren», lautet das Fazit von Lathion. Kommt hinzu: In vielen Gemeinden dürfen ohnehin keine weiteren Zweitwohnungen gebaut werden, da deren Anteil bereits 20 Prozent erreicht oder überschritten hat.

Meiringen hofft auf 80 000 zusätzliche Logiernächte im Jahr und rund 6 Millionen Franken an jährlicher Wertschöpfung für die Region. Der in Champéry für die Bauentwicklung zuständige Gemeinderat Olivier Wermeille erwartet eine Million Franken an zusätzlichen Einnahmen für die Bergbahnen, wird das Resort mit seinen 500 Betten auch tatsächlich gebaut. In Disentis bezeichnete der Investor und Bergbahnpräsident Marcus Weber die zusätzlichen 700 geplanten Betten jüngst als entscheidend für die Zukunft der Bergbahnen.

Ein einheitlicher Standard für die Wohnungen und Paketangebote

Die Konzepte für die Projekte ähneln sich. Die Anlagen werden in der Nähe von Skiliften geplant, oft werden die Grundstücke den Bergbahnen abgekauft. Die Wohnungen haben einen gehobenen Standard, es gibt einen Indoorspielbereich für Kinder. Je nachdem, ob im Ort bereits ein grosses Gastronomie- oder Wellnessangebot vorhanden ist, wird auch in diese Bereiche investiert. Bergbahnen, Betreiber der Ferienanlage und Gastronomen schnüren All-inclusive-Pakete und handeln untereinander die Konditionen aus. Lathion beispielsweise will stark auf Digitalisierung setzen und sämtliche Pakete und Zusatzleistungen per App buchbar machen.

Das Urteil von Touristikern ist grundsätzlich positiv: «Der Bedarf ist da, Gäste wollen immer mehr Raum in den Ferien und hotelähnlichen

Komfort», sagt etwa der St. Galler Touristikprofessor Christian Laesser. Allerdings sei der Erfolg abhängig vom Standort und den angebotenen Dienstleistungen. Zudem befürchtet er einen gewissen Verdrängungskampf, bei dem die Hotellerie das Nachsehen haben könnte.

Schweiz-Tourismus-Direktor Jürg Schmid attestiert Ferienwohnungsresorts in der Schweiz überdurchschnittliche Erfolgchancen, zumal All-inclusive-Angebote auch Gäste aus dem Euroraum vermehrt ansprechen dürften. Hauptkonkurrent Reka sieht sich durch neue Anbieter nicht bedroht, selbst in Meiringen, wo bereits ein Reka-Feriendorf steht. «Die Nachfrage nach professionell bewirtschafteten Ferienwohnungen ist gross, aber die Angebote müssen auch die Bedürfnisse der Kunden treffen», sagt Reka-Direktor Roger Seifritz. Er streicht die jahrzehntelange Erfahrung der Reka im Umgang mit Familien heraus. Allerdings hegt Seifritz Zweifel daran, dass die Projekte die Erwartungen ihrer Investoren erfüllen können. Lathion etwa verspricht seinen Investoren eine Rendite von 3,5 Prozent, jüngst hat der Fonds mit dieser Prognose die Zusage einer weiteren Pensionskasse für mehr als 25 Millionen Franken erhalten. Die genossenschaftlich organisierte Reka muss nur schon für ein ausgeglichenes Ergebnis jede Wohnung 220 Tage vermieten. «Eine Kapitalrendite von 3,5 Prozent zu verdienen, ist extrem schwierig», sagt Seifritz.

Auch Tourismusprofessor Laesser ist diesbezüglich skeptisch. Derartige Projekte seien Risikogeschäfte, schon alleine weil die Liegenschaften nicht in Städten, sondern in der Peripherie gebaut würden. «Das zeigt die Verzweiflung von Pensionskassen und Investoren.» Die Probleme der Berggebiete sind bekannt, allen voran die stetig wärmeren Winter mit weniger Schnee, die den Wintertourismus bedrohen. Laesser spricht von einer Fehlallokation von Kapital, einer Ausgeburt der Niedrigzinspolitik. Denn unter normalen Zinsbedingungen wäre Pensionskassen die Rendite von 3,5 Prozent zu gering.

Projektentwickler Friberg geht denn auch davon aus, dass die Goldgräberstimmung nicht ewig anhält. Er ist derzeit mit rund zehn Gemeinden im Wallis, Berner Oberland und Graubünden im Gespräch, für die gesamte Schweiz sieht er Chancen für maximal 20 Projekte. «Es gibt gerade ein Zeitfenster für derartige Projekte. Wie lange es offen ist, weiss ich nicht.»

Meiringen BE: So stellen sich die Projektentwickler das Resort mit 400 Betten vor

Hotels stagnieren, Reka im Plus

Der erhsehnte Aufschwung im Schweizer Tourismus lässt laut Konjunkturforschern der ETH Zürich noch etwas auf sich warten. Die Hotellerie im Alpenraum wird diesen Winter bestenfalls stagnieren und erst im Sommer 2017 wieder leicht wachsen, so die letzte Woche veröffentlichte Prognose. Gegen den Trend entwickeln sich die Reka-Feriedörfer. Sie wiesen im Zeitraum Mai bis Oktober ein Plus von vier Prozent bei den Belegungstagen auf. Noch besser sieht es für den Winter aus: Reka-Direktor Seifritz zufolge liegt der Buchungsstand 12 Prozent im Plus – bei gleichen Preisen wie im Vorjahr. Die Reka profitiert stark von der Nachfrage aus dem Inland. 80 Prozent ihrer Kunden kommen aus der Schweiz.