

Die Sonnenhochburg: Bullet VD

In Bullet ist es sogar im Winter pro Tag 7,8 Stunden sonnig, für eine Sonnenstunde zahlt man in der Waadtländer Gemeinde lediglich 740 Franken.



Wo die Sonne günstig lacht



BILANZ zeigt, wo Sonnenanbeter den Traum von der Ferienimmobilie in Höhenlage günstig verwirklichen können. Zudem präsentieren wir die **Topdestinationen** für Gesellige, Skifahrer, Anfahrtsmuffel und Liebhaber des Abgeschiedenen.

HARRY BÜSSER TEXT / ROBERTO CECCARELLI FOTOS



Schnäppchen im sonnigen Bullet

Gemäss Verkäufer ist das Haus 2003 gebaut worden. Damit ist es sechs Jahre älter als das Musterhaus für die Berechnung der Quadratmeterpreise, dafür auch 20 Prozent günstiger.

Objektart: Einfamilienhaus **Kaufpreis:** 625 000 Fr.

Nettowohnfläche: 155 m² **Zimmer:** 5,5

Verfügbar: nach Vereinbarung

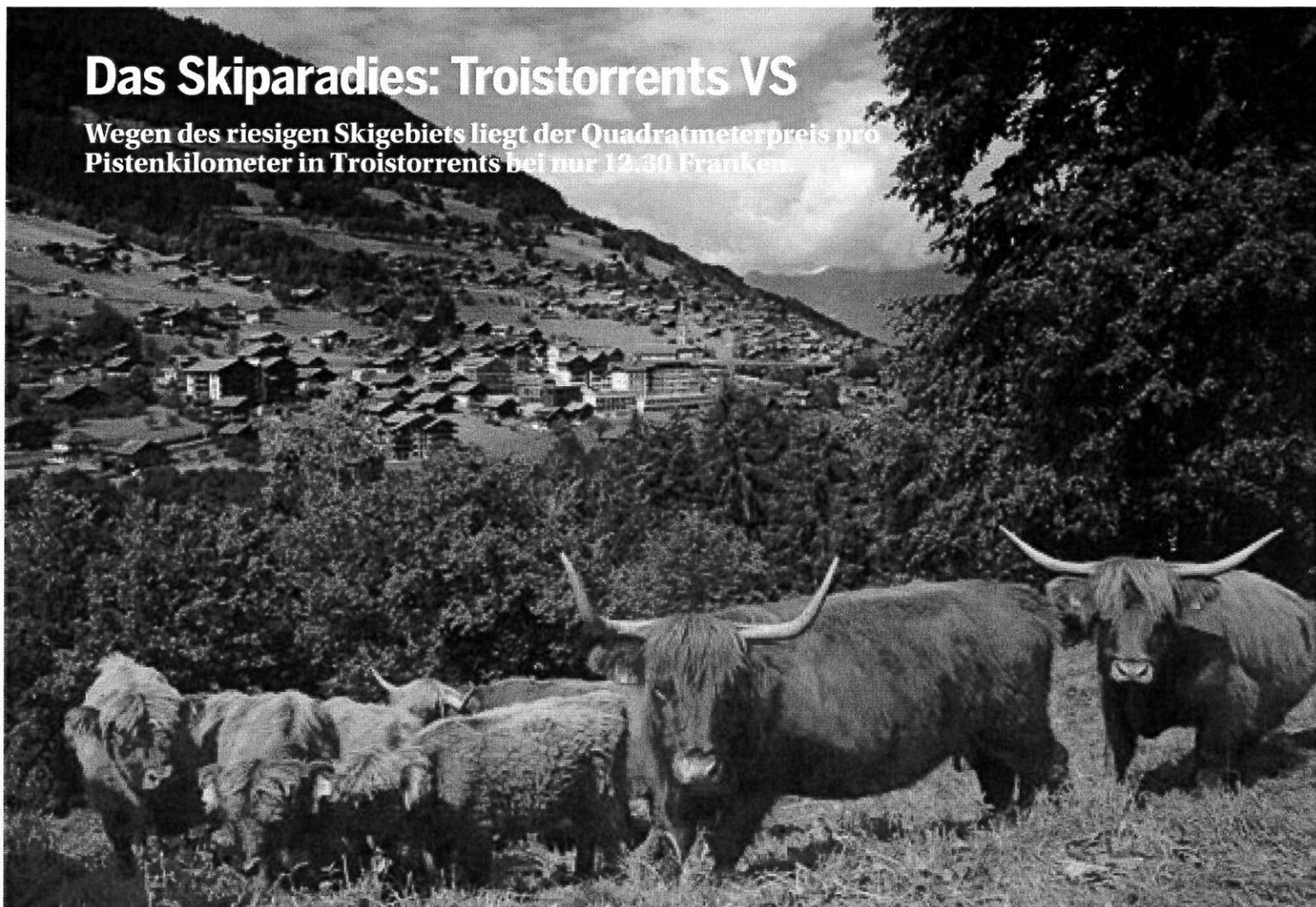
Preis pro m² des Angebots: 4032 Fr.

Die Strasse von Yverdon-les-Bains am Ostende des Neuenburgersees führt im letzten Abschnitt in sehr steilen Spitzkehren durch dichten Wald hoch zur Waadtländer Gemeinde Bullet auf der südwestlichen Juraflanke. Erst auf der letzten Geraden hin zum Bergdorf öffnet sich das Panorama, das dem Betrachter verdeutlicht, warum die Region auch Balcon du Jura genannt wird. Rund 700 Meter über der Ebene des Schweizer Mittellandes blicken die Bullatons, wie die rund 600 Einwohner des Dorfes genannt werden, bei klarem Wetter auf ein Alpenpanorama, das vom Montblanc im Südwesten bis zum Säntis im Nordosten reicht.

Die Aussicht ist ein guter Grund, sich Bullet als Ausflugsziel zu notieren. Dass es als dauerhaftes Feriendomizil in Frage kommt, liegt auch daran, dass das Bergdorf sowohl in der Sommer- wie in der Wintersaison einige Trümpfe aufzuweisen hat. Als Sommeraktivitäten bieten sich Wanderungen und Mountainbike-Touren an, im Winter locken ausgedehnte Langlaufloipen und die sanft abfallenden Hänge des zur Waadtländer Gemeinde gehörenden Skigebietes Les ►

Das Skiparadies: Troistorrents VS

Wegen des riesigen Skigebiets liegt der Quadratmeterpreis pro Pistenkilometer in Troistorrents bei nur 12.30 Franken.



Für Skifahrer/Snowboarder

Gemeinde	Quadratmeterpreis pro Pistenkilometer in Franken	Pistenkilometer	Kaufpreis pro Quadratmeter in Franken	Skigebiet	Kürzeste Anfahrtszeit in Minuten aus Bern, St. Gallen, Zürich ¹	Anzahl Gastrobetriebe	Höhe über Meer ²	Zweitwohnungsanteil in Prozent	Preisanstieg in den vergangenen fünf Jahren in Prozent	Anzahl Verkaufsangebote in den letzten 4 Quartalen
Troistorrents	12.30	650	8027	Les Portes du Soleil	71	vielen	1450	54.2	25.4	615
Val-d'Illeiez	14.10	650	9155	Les Portes du Soleil	74	mittel	1647	60.1	20.7	457
Champéry	15.30	650	9936	Les Portes du Soleil	77	vielen	1651	71.8	27.7	220
Veysonnaz	19.30	410	7918	Verbier / Les Quatre Vallées	97	wenige	1185	70.1	34.6	357
Nendaz	21.10	410	8636	Verbier / Les Quatre Vallées	100	vielen	2082	69.2	45.9	1210
Chalais	26.10	230	6009	Val d'Anniviers	96	mittel	1357	47.0	38.6	164
Churwalden	36.90	225	8309	Arosa/Lenzerheide	72	vielen	1626	60.5	16.0	61
Anniviers	37.60	230	8655	Val d'Anniviers	110	wenige	2502	77.9	44.2	252
Bagnes	37.70	410	15455	Verbier / Les Quatre Vallées	91	sehr viele	2621	59.6	6.4	1014
Saas-Almagell	38.60	145	5600	Saastal	128	wenige	2824	63.3	-4.3	27
Klosters-Serneus	39.50	320	12627	Davos/Klosters	81	vielen	2212	63.8	45.8	703
Davos	39.60	320	12673	Davos/Klosters	92	sehr viele	2203	55.8	39.7	1139
Zuoz	40.80	350	14282	Engadin / St. Moritz	130	wenige	2515	63.7	23.3	303
Zermatt	42.20	360	15191	Matterhorn Ski Paradise	160	sehr viele	2950	63.8	30.8	405
Lenk	44.10	205	9045	Adelboden/Lenk	62	vielen	1837	69.3	29.2	116

¹ Der Startpunkt in einer Grossstadt wird beim Modell gemäss der Bevölkerungsdichte festgesetzt. Der Zielpunkt ist der Anfang der jeweiligen Gemeinde. ² Mittel der Siedlungsfläche der Gemeinde.
Quelle: Wüest & Partner, BFS, ARE, swisstopo, Wikipedia. Weitere Gemeinden auf: www.bilanz.ch



Sonderangebot im pistenreichen Troistorrens

Mit Baujahr 1990 ist dieses Haus fast zwanzig Jahre älter als das Musterhaus, dafür ist der Quadratmeterpreis auch rund 30 Prozent tiefer. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock.

Objektart: Wohnung **Kaufpreis:** 525'000 Fr.
Nettowoohnfläche: 90 m² **Zimmer:** 3
Verfügbar: nach Vereinbarung
Preis pro m² des Angebots: 5833 Fr.

► Rasses mit allerdings nur sieben Skiliften und zwanzig Pistenkilometern.

Die Topografie macht Bullet zudem zu einem Highlight für Sonnenhungrige. Selbst in den Wintermonaten, wenn die Sonne nicht mehr so hoch steigt, dauert es von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang in Bullet 7,8 Stunden. «Das sind eininhalb Stunden mehr als durchschnittlich auf der Siedlungsfläche der Schweiz», sagt Robert Weinert von der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner, deren Datenbank er exklusiv für BILANZ nach hilfreichen Informationen zur Standortwahl einer Zweitwohnung in den Bergen durchsucht hat.

Wegen des langen Sonnentages im Winter sind die Gemeinden Bullet und das nur sechs Kilometer entfernte Mauborget fast ganz zuoberst auf der Liste der besten Gemeinden für Sonnenanbeter, die den Traum von einer Zweitwohnung in den Bergen verwirklichen wollen (siehe Tabelle auf Seite 80). Darin sind

jene Berggemeinden aufgelistet, in denen die tiefsten Preise pro Sonnenstunde im Winter für ein Zweitdomizil bezahlt werden müssen. Pro Sonnenstunde kostet der Quadratmeter in Bullet und Mauborget 740 Franken. Nur im bernischen Orvin am Jurasüdfuss oberhalb des Bielersees ist die Sonnenstunde mit 660 Franken noch günstiger. Das liegt aber weniger am langen Sonnentag von 6,6 Stunden als am relativ tiefen Quadratmeterpreis für Immobilien von 4364 Franken (siehe «Die Analyse» rechts).

Die ersten drei Gemeinden für Sonnenanbeter sind geografisch alle im Jura und von den Grosszentren in der Schweiz am schnellsten von Bern aus erreichbar. Die kürzeste Anfahrtszeit haben die Berner nach Orvin, der Siebergemeinde der Kategorie für Sonnenanbeter. Der Ort ist eher bekannt für Wanderungen und Klettertouren, bietet aber auch ein kleines Skigebiet mit zwei Skiliften. Für die sonnenhungrigen Zürcher am schnellsten erreichbar ist Amden. Das Dorf oberhalb des Walensees hat die Top Ten für Sonnenhungrige nur knapp geschafft.

Eigentlich nicht überraschend ist, dass es in der Kategorie für die Sonnenanbeter auch eine Tessiner Berggemeinde in die Toppositionen schafft. In Novaggio befindet sich das südlichste Skigebiet des Sonnenkantons. Allerdings ist hier ein grosses Fragezeichen hinter die Schneesicherheit des Skigebiets zu setzen, da es nicht einmal auf 700 Meter über Meer hinauf reicht.

Sonne und Schnee im Wallis. Für sonnenhungrige Skifahrer und Snowboarder sind eher die Walliser Gemeinden Arbaz und Bellwald empfehlenswert. Beide haben Anschluss an grosse Skigebiete, die über 2000 Meter über Meer reichen.

Viel Sonne zu einem günstigen Preis und Anschluss an ein grosses schneesicheres Skigebiet finden sich im Ranking für die Sonnenanbeter auch in den Walliser Gemeinden Ayent, Mollens und Bettmeralp. In Mollens und Bettmeralp ►

Das südlichste Skigebiet des Landes liegt im Tessin – mit sehr viel Sonne, aber bescheidener Schneesicherheit.

Die Analyse

Die Berggemeinden wurden mit den besten verfügbaren Daten durchforstet.

Die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner durchforstete für BILANZ ihre Datenbanken für die Selektion von Schweizer Berggemeinden für bestimmte Käufergruppen. Als Grundlage für die Berechnung der Quadratmeterpreise diente eine fünf Jahre alte, sehr gut erhaltene Eigentumswohnung mit gutem Standard und mittlerer Grösse, die sich in der Gemeinde an guter Lage befindet. Um die Marktliquidität zu beurteilen, wurden die inserierten Angebote während der letzten vier Quartale auf den wichtigsten Schweizer Internetportalen und in den Tageszeitungen beobachtet und zusammengefasst. Darüber hinaus wurde auf weitere Datenbanken zurückgegriffen, die besonders die Lagefaktoren einer Gemeinde beschreiben (z.B. Anfahrtszeit und mittlere Höhe der Siedlungsfläche).

Gute Vermutungen. Die Daten zum Zweitwohnungsanteil basieren auf der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). In einer Sonderauswertung für das Bundesamt für Raumentwicklung wurden Zweitwohnungsanteile pro Gemeinde berechnet. Die Anteile werden als Vermutung ausgewiesen, weil die Gemeinden die Möglichkeit haben, die Zahlen zu widerlegen. «Dennoch eignen sich die Zahlen, um die Zweitwohnungsanteile in den touristischen Gemeinden einzuschätzen», sagt Robert Weinert, Spezialist für die Datenanalyse bei Wüest & Partner.

Hilfe beim Suchen. Die Tabellen sollen Hinweise geben, wo Käufer von Zweitwohnungen auf die Suche gehen könnten.