

THE SKI REPORT

WORLD RESIDENTIAL — WINTER 2023/24



VORWORT



Jeremy Rollason
Head of Savills Ski
+44 (0)20 7016 3753
+44 (0)7969 785 525
jrollason@savills.com

Vor zwölf Monaten wussten wir ganz genau, was kommen würde. Nach zwei Jahren schwindelerregender Preissteigerungen in Bergurlaubsgebieten über ganz Europa und Nordamerika hinweg war es offensichtlich, dass der Markt weitere Steigerungen von 15 % (in manchen Fällen sogar mehr) pro Jahr nicht aushalten würde. Unsere Prognose, dass sich der Markt in zwei Segmente aufspalten würde – mit einer Abflachung der Kurve am mittleren bis unteren Ende und einer Fortsetzung der Preissteigerung am oberen Luxus-Ende – hat sich entsprechend bewahrheitet.

Nun sind wir im Herbst 2023 angekommen und unsere Prognose ein wenig unklarer. Im September 2023 hat die Bank of England nach 15 Sitzungen erstmals wieder entschieden, die Leitzinsen nicht zu erhöhen. Diese Atempause dürfte in den kommenden Monaten sowohl von der amerikanischen als auch von der europäischen Zentralbank aufgegriffen werden, da auch sie darüber nachdenken müssen, ob eine finanzpolitische Straffung zum gewünschten Effekt einer Senkung der Inflation führen könnte.

Eines ist auf jeden Fall klar: Höhere Zinsen haben zweifellos einige potenzielle Käufer in der alpinen Region abgeschreckt. Investoren können keine positiven Renditen mehr erzielen, wenn sie eine Hypothek mit einer Beleihungsquote von über 50 % haben. Auch wenn sie gerne würden, ist es britischen Käufern und Käuferinnen nach dem Brexit praktisch nicht mehr möglich, überhaupt irgendwelche Finanzierungsobjekte in Frankreich zu finden.

Für Bauunternehmer und private Verkäufer gibt es glücklicherweise noch zahlreiche andere inländische und europäische Kaufinteressierte, die zur Aufrechterhaltung der Nachfrage beitragen.

In höheren Preisklassen von über 3 Millionen EUR/CHF spielt der Hypothekenmarkt eine geringere Rolle. Vermögende sind in der Regel weniger auf Darlehen angewiesen und nutzen üblicherweise einen Bankkredit, um Kapital anderswo oder diesen als Steuerinstrument zur Senkung der Vermögenssteuer einzusetzen. Während über alle Preissegmente hinweg die Verfügbarkeit alpiner Immobilien mangelhaft ist, blieben Urlaubsgebiete im Top-Segment stabil – wobei nur 20 % davon Preissenkungen erlitten.

Angesichts der Regierungswahlen auf beiden Seiten des Atlantiks im Jahr 2024, des Inflationsdrucks und der anhaltenden geopolitischen Unruhen herrscht allgemein Unsicherheit in der Weltwirtschaft. Obwohl sich der Immobilienmarkt in Skigebieten weiterhin solchen äußeren Einflüssen widersetzt, ist es schwieriger, Trends für die nächsten 12 Monate vorherzusagen.

Unser inzwischen 18. jährlicher Skibericht wirft einen genaueren Blick auf die Premium- und Ultra-Premium-Preise der Top-Skigebiete weltweit und bietet unsere Marktaussichten für einige der beliebtesten davon. Wir berücksichtigen auch das Wachstum von Luxusmarken in den weltweit führenden Skigebieten und veröffentlichen unseren mehrjährigen Savills Ski-Resilienzindex, bei dem es an der Spitze einige interessante Veränderungen gab. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen des Berichts und blicken vorsichtig optimistisch in die kommende Saison. ✕

INHALT

4 - 5

Marktübersicht

Wie haben sich die drei wichtigsten globalen Skiregionen geschlagen?

6 - 7

Ski-Resilienzindex

Einstufung von 61 globalen Urlaubsgebieten hinsichtlich ihrer Qualität, Zuverlässigkeit und Widerstandsfähigkeit gegenüber dem Klimawandel

8 - 11

Premium-Preise

Globale Urlaubsgebiete, eingestuft nach dem Prime Residential Index, Ultra-Premium-Preisen und der Zukunftsprognose für zehn wichtige Skigebiete

12 - 13

Miete von Premium-Resort-Immobilien

Vor dem Kauf ausprobieren und die wöchentlichen Mietkosten in ausgewählten Premium-Skimärkten

14 - 15

Einzelhandel in Skimärkten

Die wichtigsten Einzelhandelstrends in Skigebieten weltweit

16 - 17

Aussichten

Was werden globale Skimärkte in naher Zukunft erwarten können?

Marktübersicht

Während die Besucherzahlen in Skigebieten weltweit wieder auf das Niveau vor der Pandemie zurückgekehrt sind, gibt es auf regionaler und nationaler Ebene einige Abweichungen.

Zahlreiche Skigebiete konnten im Jahr 2022 nicht bei voller Auslastung arbeiten. Trotzdem zeigen die aktuellsten Daten auf, dass die Anzahl der Skigäste erstaunlich beständig war, mit weltweit mehr als 370 Millionen Gästen im Laufe der Saison, gegenüber 201 Millionen Gästen im vorhergehenden Winter, aber immer noch unter dem Durchschnitt von vor der Pandemie. Dennoch konnten mehrere Länder sowohl auf der Nord- als auch auf der Südhalbkugel ihre hinsichtlich der Besucherzahlen beste Skisaison aller Zeiten feiern. Dieses außergewöhnliche Ergebnis

lässt sich auf vorteilhafte Wetterbedingungen in vielen Regionen zurückführen. Anhaltend kalte Temperaturen und sonnige Tage sorgten für optimale Skibedingungen, auch wenn der Schneefall eher gering ausfiel. Darüber hinaus wirkte sich ein wiederbelebtes Interesse an Outdoor-Aktivitäten und Inlandsreisen zugunsten von Skigebieten aus, insbesondere für solche in Ländern mit starken Inlandsmärkten. Im Zuge gelockerter Pandemiebeschränkungen strömten Skifans wieder auf die Pisten.

In einigen Schwellenmärkten, wie beispielsweise in Osteuropa, wurden

weitreichende Maßnahmen ergriffen, um die lokale Skibranche weiterzuentwickeln, was in den letzten Jahren zu einer beispiellosen Anzahl von Skigästen beigetragen hat. Selbst in China ging die Anzahl an Skigästen steil nach oben, trotz anhaltender COVID-19-Beschränkungen, vor allem aufgrund der Begeisterung, die durch die Olympischen Winterspiele 2022 in Peking entfacht wurde. Zudem trugen zahlreiche Erneuerungen an bestehenden Skiliftanlagen, die im Jahr 2020 wochen- oder monatelang auf Eis gelegt wurden, zur insgesamt positiven Entwicklung bei. ✕

Regionale Trends



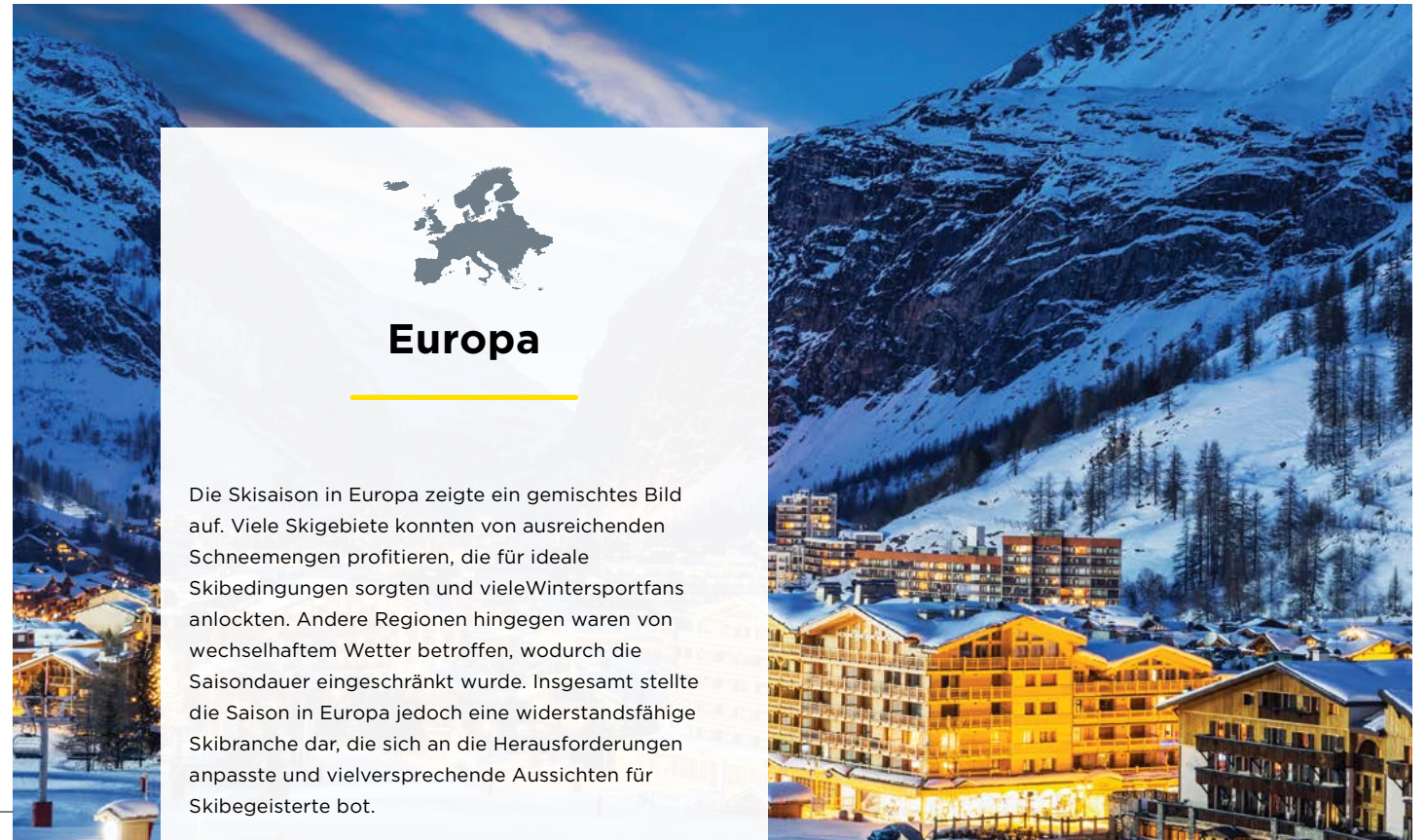
Nordamerika

Mit über 60 Millionen Besuchern und Besucherinnen in der Saison 2022/23 verzeichnen die USA weltweit die meisten Skigäste. Dieses Ergebnis ist vor allem erstaunlich, wenn man die Kosten berücksichtigt – Skipässe kosten in den USA nämlich bedeutend mehr als in den anderen großen Skinationen. In den USA sind die Rocky Mountains und der Nordosten die meistbesuchten Ski- und Snowboard-Destinationen. Zusammen verbuchten diese zwei Regionen 59 % aller Ski- und Snowboard-Besuche in den Jahren 2022/23.



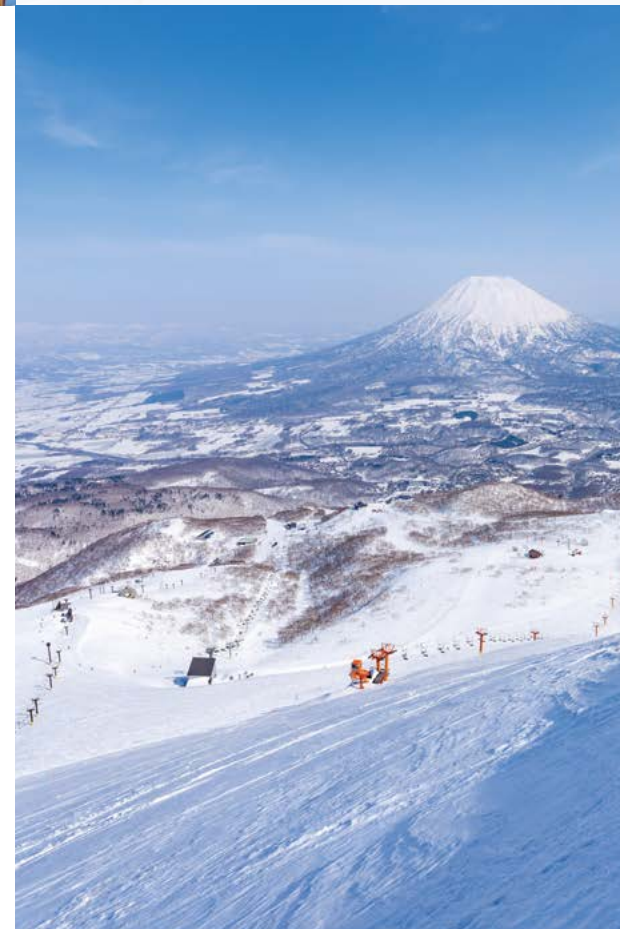
Europa

Die Skisaison in Europa zeigte ein gemischtes Bild auf. Viele Skigebiete konnten von ausreichenden Schneemengen profitieren, die für ideale Skibedingungen sorgten und viele Wintersportfans anlockten. Andere Regionen hingegen waren von wechselhaftem Wetter betroffen, wodurch die Saisondauer eingeschränkt wurde. Insgesamt stellte die Saison in Europa jedoch eine widerstandsfähige Skibranche dar, die sich an die Herausforderungen anpasste und vielversprechende Aussichten für Skibegeisterte bot.



Asiatisch-Pazifischer Raum

Die Lockerungen der Covid-19-Beschränkungen im Dezember 2022 wirkten sich negativ auf die Skisaison in China aus und führten in den Wintermonaten zum größten Besucherrückgang des Landes. Die Anzahl der Skigäste fiel in der Saison 2022/23 in China um 8 % auf 19,8 Millionen. In Hokkaido in Japan wurden rekordverdächtige Schneefälle verzeichnet, was zu gesteigerten Zahlen an Reisenden für Niseko und Furano führte. Ähnlich wie in vielen anderen Ländern gab es in den letzten Monaten einen Anstieg bei Sport- und Freizeitaktivitäten, nachdem die Pandemie nun endlich kein Thema mehr war. Sollte sich dieser Trend in der Saison 2023/24 fortsetzen, könnte evtl. ein Anstieg der Anzahl von Skigästen verzeichnet werden, allerdings könnte auch die Konkurrenz aus Überseemärkten zunehmen, da auch der internationale Reiseverkehr keinen oder wenigen Einschränkungen mehr unterliegt.



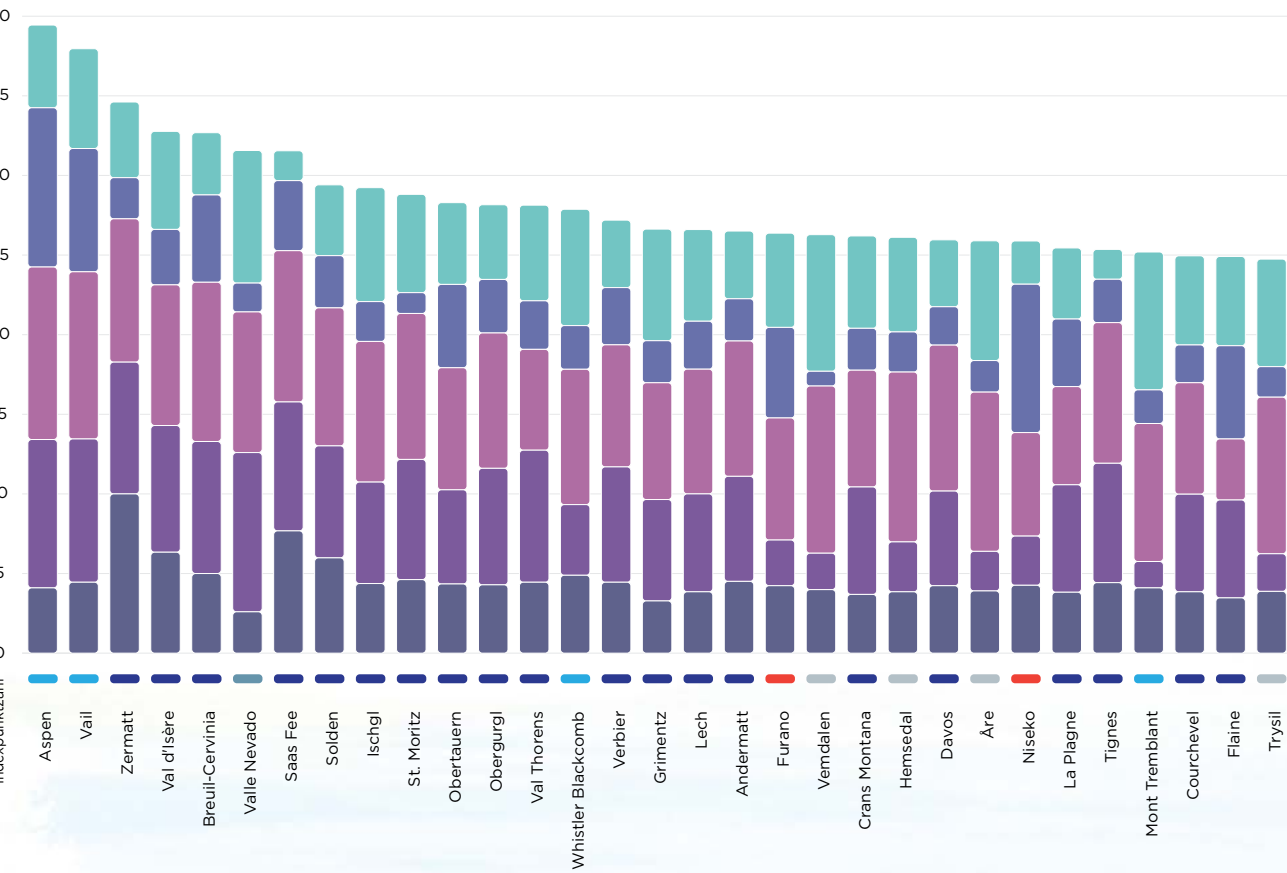
Ski-Resilienzindex

Der Savills Ski-Resilienzindex stuft weltweit 61 globale Skigebiete ein, ausgehend von fünf Kriterien zur Messung der Qualität und Zuverlässigkeit der Bedingungen eines Gebiets sowie seiner Resilienz in Bezug auf den Klimawandel. Innerhalb dieser Kriterien werden Schneemenge, Zuverlässigkeit, Saisondauer, Höhe und Temperatur verglichen.

Die Resilienz der Skigebiete wird angesichts der globalen Erwärmung und des Klimawandels immer wichtiger. Die gesamte Skiindustrie und -resorts stehen in den kommenden Jahren vor zahlreichen Herausforderungen. Gemäß einer Studie von Nature Climate Change sind 53 % der europäischen Skigebiete mit großer Wahrscheinlichkeit von geringen Schneemengen betroffen, wenn die Durchschnittstemperaturen noch um über 2 °C steigen.

In der Wintersaison 2022/23 war von unvorhersehbarem Wetter geprägt, was an einigen Orten zu geringen und an anderen zu rekordverdächtigen Schneefällen führte. Aufgrund dessen sind die Ränge im Savills Ski-Resilienzindex härter umkämpft als in den letzten Jahren. Zwei US-Skigebiete in Colorado stehen in diesem Jahr auf den obersten Resilienz-Rängen – Dank hoher Schneefälle im letzten Jahr überholen Aspen und Vail den mehrjährigen Spitzenreiter, Zermatt, welches dieses Jahr Platz drei im

Index einnimmt. Mit mehr Gletschern als jede andere Alpennation sind die Skigebiete in der Schweiz stets weit oben im Ranking zu finden. Zermatt liegt am Fuße des Matterhorngletschers mit seinem Gipfel in 3.900 Meter Höhe, der dazu beiträgt, dass die Saison in diesem Gebiet lang, die Qualität hoch und der Schneefall zuverlässig sind. Über den gesamten Index hinweg haben sich mehrere Gebiete in großen Sprüngen durch die Ränge bewegt. Die beiden japanischen Skiresorts in unserem Index,



Die Wintersaison 2022/23 war von unvorhersehbarem Wetter geprägt, was an einigen Orten zu geringen und an anderen zu rekordverdächtigen Schneefällen führte.

Niseko und Furano, stiegen um 29 bzw. 26 Plätze in die Top 24 der resilienten Skiresorts. Beide Gebiete sind gleichermaßen bekannt für ihren hervorragenden Pulverschnee und locken Skifans aus der ganzen Welt an. Auch zwei Schweizer Skigebiete verzeichneten im Laufe des Jahres starke Aufstiege in der Rangordnung, wobei sowohl Crans Montana als auch Andermatt in die Top-25 aufstiegen. Crans Montana stieg dabei um 23 Plätze im Vergleich zum Vorjahr auf. Gute Höhenlage, niedrige Temperaturen und gleichbleibend hohe Zuverlässigkeit trugen dazu bei, dass diese beiden Skigebiete in der Rangliste nach oben rutschten.

Da die Saison in niedrigeren Lagen kürzer wird, wird Skifahren in höheren Lagen sowie Gletscherskifahren wahrscheinlich immer bedeutsamer. In der Schweiz werden die Sommer jedoch heißer und die weißen Winter unzuverlässiger, wodurch das Eisvolumen der Gletscher abnimmt und die Länge und Zuverlässigkeit der Wintersaison beeinträchtigt wird. Nendaz zum Beispiel hat sich in der Rangliste verschlechtert. Weniger Schnee und eine kürzere Saisondauer haben dazu beigetragen, dass es im Vergleich zum Vorjahr um 18 Plätze zurückgefallen ist. Andere Skigebiete in der Schweiz, wie Villars verzeichneten

jedoch geringere Rückgänge des Indexes, was größtenteils darauf zurückzuführen ist, dass diese Orte aufgrund ihrer höheren Lage und Gletscher ihre Resilienz bewahrt haben. Die französischen Skigebiete Méribel und La Rosière, ebenso wie andere Skigebiete in Europa, litten unter dem milden Saisonwetter der letzten Jahre, insbesondere während der Skisaison 2022/23. Die durchschnittliche Schneefallmenge variiert in diesen Resorts jedoch von Jahr zu Jahr. Höhenlage und Saisondauer steigern die Qualität und Resilienz auf globaler Ebene. ✖



Quelle: Savills Research
Hinweis: Gebiete sind von links nach rechts vom widerstandsfähigsten zum am wenigsten widerstandsfähigen Gebiet geordnet

Prime Residential Index

Die „Savills Ski Prime Price League“ vergleicht die weltweit gehobensten Skigebiete, um herauszufinden, wo der Quadratmeterpreis für erstklassige Wohnimmobilien am höchsten ist.

Im Laufe des letzten Jahres war in vielen Skimärkten verstärkter Gegenwind zu spüren, obwohl es auch einige Ausnahmen gab. Im Durchschnitt fielen über den gesamten Prime Price Index die Preise für das Jahr um knapp über -4 %. Dieser Preisrückgang ergibt sich jedoch dadurch, dass die Preise in der Saison 2021/22 auf ein Rekordniveau von über 20 % gestiegen waren. In Märkten, in denen die Preise immer noch steigen, ist dies teilweise auf die hohe Nachfrage, mangelnde Verfügbarkeit und geringe Bauvorhaben zurückzuführen, die die Anzahl und Häufigkeit der Transaktionen begrenzen. Wohnimmobilien im Top-Segment zu kaufen ist meistens eine emotionale Entscheidung, und Top-Wohnimmobilien in Skigebieten bilden hier auch keine Ausnahme. Der Kauf stellt nicht nur eine attraktive Kapitalanlage dar, sondern ist für viele auch eine durchaus sentimentale Anlage. Während Preise im Vergleich zu ihrem Höhepunkt im Jahr 2022 leicht gefallen sind, blieben sie im Durchschnitt 20 % über dem Niveau von 2021 und 41 % über den von Preisen vor der Pandemie. Zum Zweck dieser Analyse definiert Savills den Begriff „Premium“ als Immobilien mit Preisen über 750.000 €.

Im Durchschnitt bleiben Premium-Immobilienpreise 20 % über dem Niveau von 2021 und 41 % über den Preisen von vor der Pandemie

Pistes de résistance

1. Aspen

Aspen wurde immer wieder als Top-Skideestination in den USA eingestuft und lockt seit den 1930er-Jahren Gäste auf seine Pisten. Der Markt setzt sich überwiegend aus inländischen Käufern und Käuferinnen sowie Saisongästen aus dem ganzen Land zusammen. Er ist auch weiterhin einer der teuersten Immobilienmärkte, und zwar nicht nur in den USA, sondern weltweit. Die Angebotspreise für Premium-Wohnimmobilien liegen durchschnittlich bei über 35.000 € pro Quadratmeter, und es gibt noch viel mehr Grundstücke, die zu noch höheren Preisen gehandelt werden, ohne jemals auf den Markt zu kommen. Trotz allgemein schwieriger Marktbedingungen stiegen die Premium-Preise in Aspen seit 2022 um 2,3 %.

2. Courchevel 1850

Courchevel 1850 ist bekannt für sein weltoffenes Dorf und seine luxuriösen Annehmlichkeiten und bietet ein glamouröses alpines Erlebnis. Die anhaltend hohe Nachfrage hat die Preise in diesem Skigebiet um über 15 % in die Höhe getrieben, sodass dieser Markt mit 26.600 € pro Quadratmeter Platz fünf der teuersten Premium-Immobilien einnimmt. Das Dorf ist zudem von erstklassigen Boutiquen, mit Michelin-Sternen ausgezeichneten Restaurants und luxuriösen Chalets gesäumt, was es zu einem Favoriten bei Elite-Skigästen und sehr wohlhabenden Privatpersonen macht.

3. Zermatt

Zermatt ist ein malerisches Schweizer Skigebiet im Herzen der Alpen, berühmt für seine atemberaubende Aussicht auf den berühmten Gipfel des Matterhorns. Mit seinem autofreien Dorfzentrum strahlt Zermatt Charme und Ruhe aus. Es bietet ein riesiges Netzwerk an bestens gepflegten Pisten sowie den Glacier Paradise, eine der höchstgelegenen Liftanlagen in ganz Europa. Das Dorf verfügt zudem über gehobene Hotels, Gourmet-Restaurants und erstklassige Einkaufsmöglichkeiten, was Zermatt zu einem Top-Reiseziel macht, mit Premium-Wohnimmobilien für durchschnittlich 21.200 € pro Quadratmeter.

4. Whistler Blackcomb

Whistler Blackcomb in British Columbia ist ein renommiertes Skigebiet, das für seine weitläufigen Pisten und die beeindruckenden Bergpanoramen bekannt ist. Es ist das größte Skigebiet in Nordamerika und weithin geschätzt für seinen zuverlässigen Schneefall und die erstklassigen Anlagen. Es bietet eine dörfliche Atmosphäre, einschließlich einer Vielzahl von Restaurants, Geschäften und Unterkunftsmöglichkeiten, wodurch es Wintersportbegeisterte aus ganz Nordamerika anspricht. Es ist diese Attraktivität, die Whistler zu einem der 20 teuersten Märkte für Premium-Immobilien mit 14.800 € pro Quadratmeter gemacht hat.

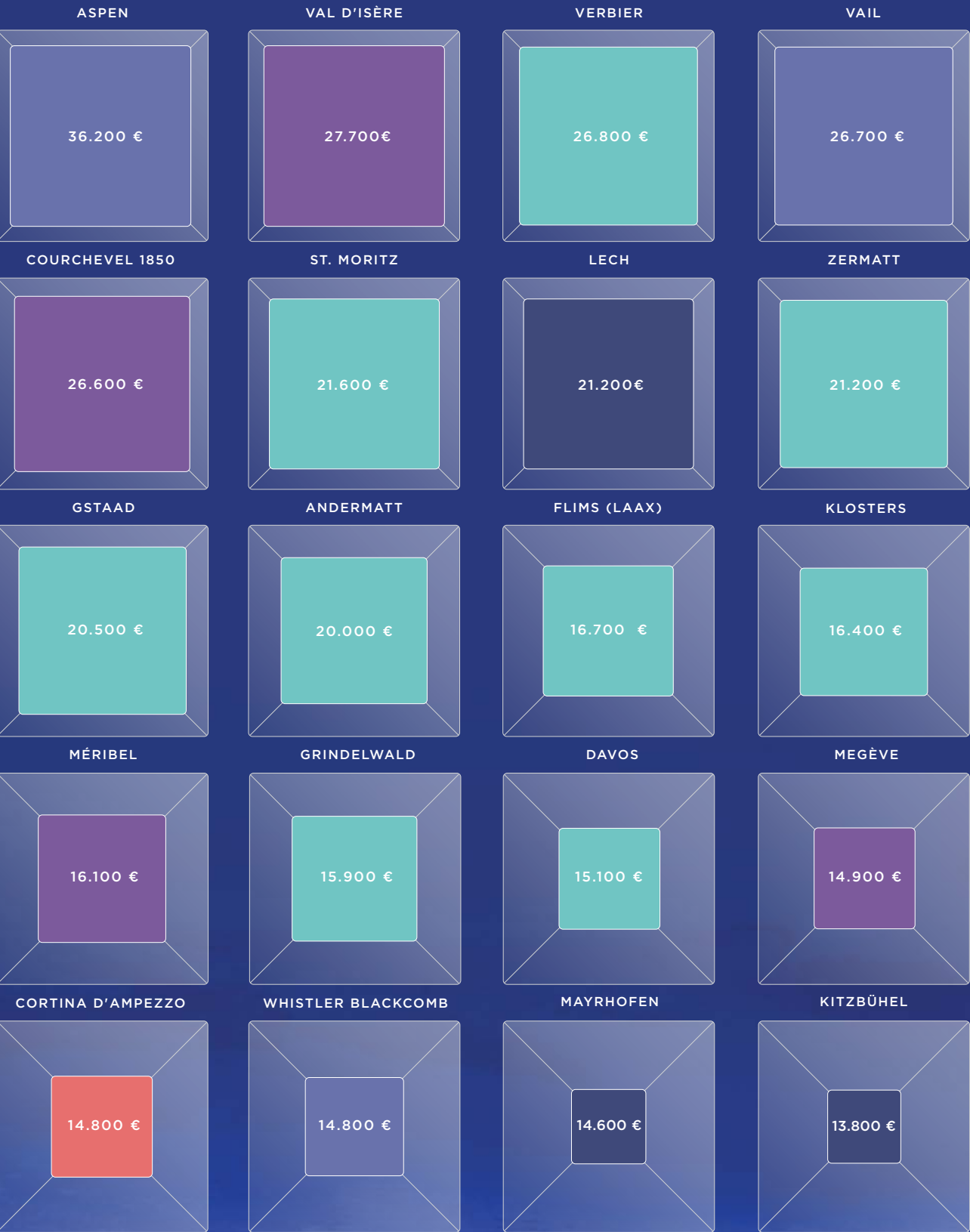
5. Cortina D'Ampezzo

Cortina D'Ampezzo in den italienischen Dolomiten ist ein ikonisches Skigebiet, das bekannt ist für seine atemberaubende Natur und sein reichhaltiges kulturelles Erbe. Es bietet ein ausgedehntes Pistenetz mit atemberaubendem Alpenpanorama und wird 2026 Austragungsort der Olympischen Winterspiele sein. Die Stadt wartet mit Eleganz, gehobenen Boutiquen, edlen Restaurants und einer lebhaften Après-Ski-Szene auf. Auch in diesem Skigebiet sind die Preise im Laufe des vergangenen Jahres gestiegen, wobei sich die Preise für Premium-Immobilien um über 6 % verteuert haben, mit durchschnittlichen Angeboten von 14.800 € pro Quadratmeter – der höchste Preis aller Skigebiete in Italien.

Top 20 prime ski resorts

Average asking price per square metre (€)

Canada and United States France Switzerland Austria Italy



Quelle: Savills Research

Note: Based on properties with asking prices greater than €750,000 with exchange rate as at October 2023.

Ultra-Premium-Immobilien

Die oberste Liga der Ultra-Premium-Immobilienmärkte erweist sich als widerstandsfähig.

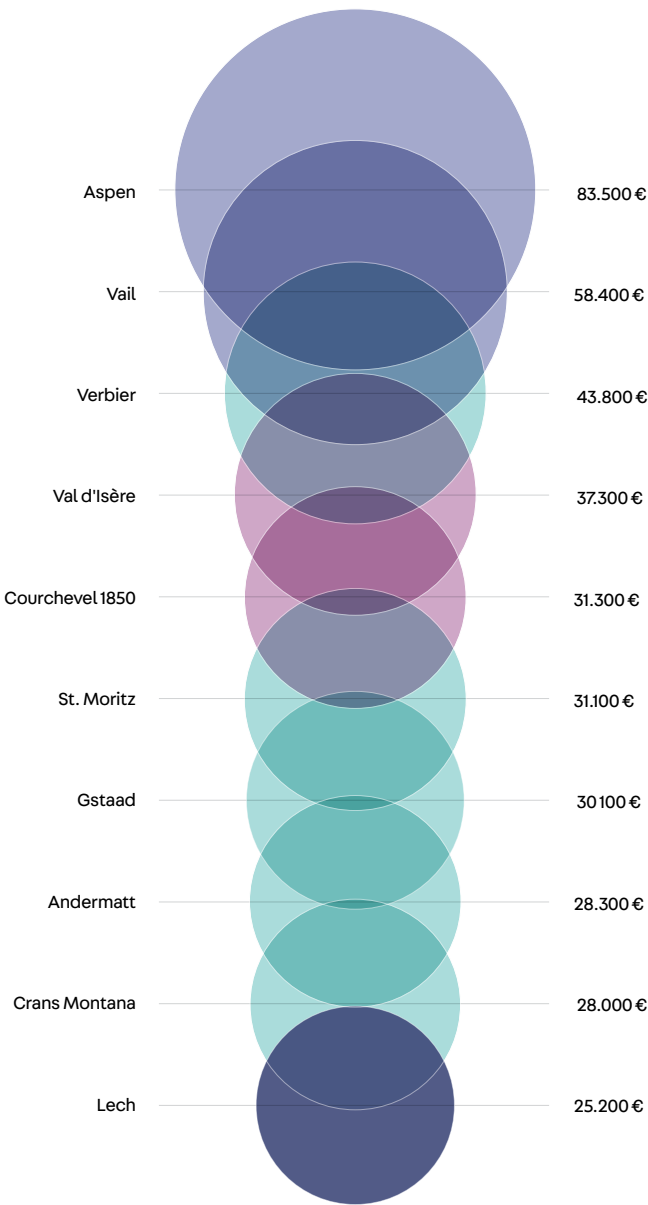
Die zehn Top-Standorte bezüglich Ultra-Premium-Immobilienpreise bleiben im Vergleich zu den Vorjahren unverändert. Zwei Colorado-Skigebiete – Aspen und Vail – nehmen die Spitzenplätze bezüglich Preisen ein. Diese beiden Standorte verzeichnen eine starke Nachfrage seitens wohlhabender inländischer Käufer, die die Schönheit der Natur, Outdoor-Aktivitäten und das bestehende Publikum sehr vermögender Privatpersonen zu schätzen wissen. Im vergangenen Jahr sind die Preise in Aspen und Vail weiter gestiegen, bei gleichbleibender Nachfrage und einem geringen Angebotsniveau. Drei französische Skigebiete sind unter den Top-10 Ultra-Premium-Standorten zu finden. Val d’Isère und Courchevel 1850 erlebten im Laufe des vergangenen Jahres ein positives Preiswachstum. In Courchevel* sind die Preise jedoch bis um 10 % gefallen. Schweizer Standorte machen die Hälfte der Ultra-Premium-Standorte aus, wobei Verbier im Ultra-Premium-Segment ein zweistelliges Preiswachstum verzeichnet. An einigen Standorten in der Schweiz, wie beispielsweise in Gstaad, werden die begehrtesten Immobilien oft gehandelt, ohne jemals auf den Markt zu kommen. Bei diesen Transaktionen abseits des Marktes kann es zu Preisen zwischen 40.000 € bis über 75.000 € pro Quadratmeter kommen, die deutlich über den Listenpreisen für Ultra-Premium-Immobilien von knapp über 30.000 € pro Quadratmeter liegen. ✕

“*Einige der begehrtesten Immobilien werden oft gehandelt, ohne jemals auf den Markt zu kommen.*”

Top-10 Ultra-Premium-Skigebiete

Durchschnittlicher Angebotspreis pro Quadratmeter (€)

■ Nordamerika ■ Frankreich ■ Schweiz



Quelle: Savills Research

Hinweis: Ausgehend von ungefähr den oberen 5 % der Premium-Immobilien in jedem Skigebiet, bei Wechselkursen vom Oktober 2023. *Einschließlich Courchevel Le Praz, 1550 & 1650. Der Gebietsstandort repräsentiert die Position in den Top 10, nicht den geografischen Standort.

Zehn Premium-Skigebiete: Ausblick

In Bezug auf Premium-Wohnimmobilien ist Vergangenheit nicht immer Prolog.

Wir haben die Marktaussichten für Wohnimmobilien von zehn wichtigen Premium-Skigebieten für das kommende Jahr anhand von fünf Schlüsselindikatoren verglichen. Widerstandsfähigkeit gegen den Klimawandel, Offenheit für internationale Käuferinnen und Käufer und Angebotsumfang an jedem Standort fließen in diese Analyse ein. Auch die Verkehrsanbindung wird berücksichtigt, allerdings im geringeren Umfang.

Val d’Isère hat das größte Potenzial für Kapitalwertsteigerung über das kommende Jahr. Der Markt ist stark unterversorgt und bildet den zweitstabilsten Standort unter den zehn Skigebieten der Prognose. Er ist völlig offen für ausländische Käuferinnen und Käufer – was ihn zu einem Schlüsselmarkt macht, den man im kommenden Jahr im Auge behalten sollte. Die Schweiz, und insbesondere Top-Skigebiete wie Verbier, führen die Spitzenplätze

bezüglich der Preise an.

Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem, was zu starken Preissteigerungen in allen Bereichen des Verkaufsmarktes führt. Verbier ist zudem einer der widerstandsfähigsten Standorte im Resilienzindex, was ihn für viele Käuferinnen und Käufer zu einer attraktiven alpinen Destination macht. ✕

Skigebiet-Aussichten

Resort	Land	Premium-Preise 2023 (€/m²)	Resilienz-Rang	Angebotsniveau Offenheit für	internationale Käuferinnen und Käufer	Marktaussichten
VAL D'ISÈRE	Frankreich	27.700 €	4	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ✱
ANDERMATT	Schweiz	20.000 €	18	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ✱
CHAMONIX	Frankreich	13.200 €	31	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ✱
COURCHEVEL*	Frankreich	13.000 €	29	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ✱
VERBIER	Schweiz	26.800 €	15	● ● ● ● ● ●	Geöffnet, wenngleich mit geringen Einschränkungen**	✱ ✱ ✱
ASPEN	USA	36.200 €	1	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ✱
COURCHEVEL 1850	Frankreich	26.600 €	29	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ●
MÉRIBEL	Frankreich	16.100 €	39	● ● ● ● ● ●	Vollständig geöffnet	✱ ✱ ●
CORTINA D'AMPEZZO	Italien	14.800 €	38	● ● ● ● ● ●	Geöffnet, wenngleich mit weitreichenden Einschränkungen***	✱ ✱ ●
ZELL AM SEE	Österreich	10.200 €	33	● ● ● ● ● ●	Geöffnet, wenngleich mit weitreichenden Einschränkungen***	✱ ✱ ●

Quelle: Savills Research

Hinweis: Komponenten, die zu einer Gewichtung von 1 führen: Angebotsniveau im Vergleich zu anderen Gebieten, Offenheit für internationale Käuferinnen und Käufer, Resort-Ranking im Savills Ski-Resilienzindex. Komponenten, die zu einer Gewichtung von 1/3 führen: Entfernung zum nächsten Flughafen und Bahnhof. Premium-Preise 2023 basierend auf Immobilien mit Angebotspreisen von mehr als 750.000 € bei Wechselkurs vom Oktober 2023. Resilienz-Rang (der zehn berücksichtigten Skigebiete). *Einschließlich Courchevel Le Praz, 1550 & 1650. **Lex-Koller-Regel begrenzt den Kauf von Immobilien durch Ausländer. ***Nur zum Kauf durch EU-Bürger verfügbar, zzgl. Beschränkungen für Zweitwohnsitznutzer.

Mieten für Premium-Wohnimmobilien

Mieten im Winterwunderland:
Ausprobieren vor dem Kauf in beliebten Alpendestinationen

Wie bei Urlaubszielen in anderen Teilen der Welt möchten viele potenzielle Eigentümerinnen und Eigentümer eine Immobilie „vor dem Kauf ausprobieren“, indem sie eine Immobilie an ihrem Wunschziel mieten. Ob für eine Woche, einen Monat oder die ganze Saison, Skigäste entscheiden sich oft dafür, Immobilien in einigen der gehobenen alpinen Destinationen zu mieten. Skigebiete sind so vielfältig wie die Bergwelt selbst. Von malerischen Alpenstädten bis hin zu großen Ferienorten auf der ganzen Welt entscheiden sich viele Skigäste für die Miete von Immobilien für mehrere Saisons, bevor

sie sich für den Kauf an einem bestimmten Urlaubsort entscheiden. Das „Ausprobieren vor dem Kauf“ in Skigebieten ist jedoch je nach Aufenthaltsdauer und Skigebiet mit Kosten verbunden. Für diejenigen, die ein Skigebiet für einen kurzen Zeitraum ausprobieren möchten, können Wohnungen mit einem bis drei Schlafzimmern in Premium-Skigebieten für durchschnittlich 2.200 bis 5.100 € pro Woche gemietet werden, wobei es je nach Standort erhebliche Unterschiede gibt. Chalets, die zusätzlichen Platz und Privatsphäre bieten, liegen bei einem noch

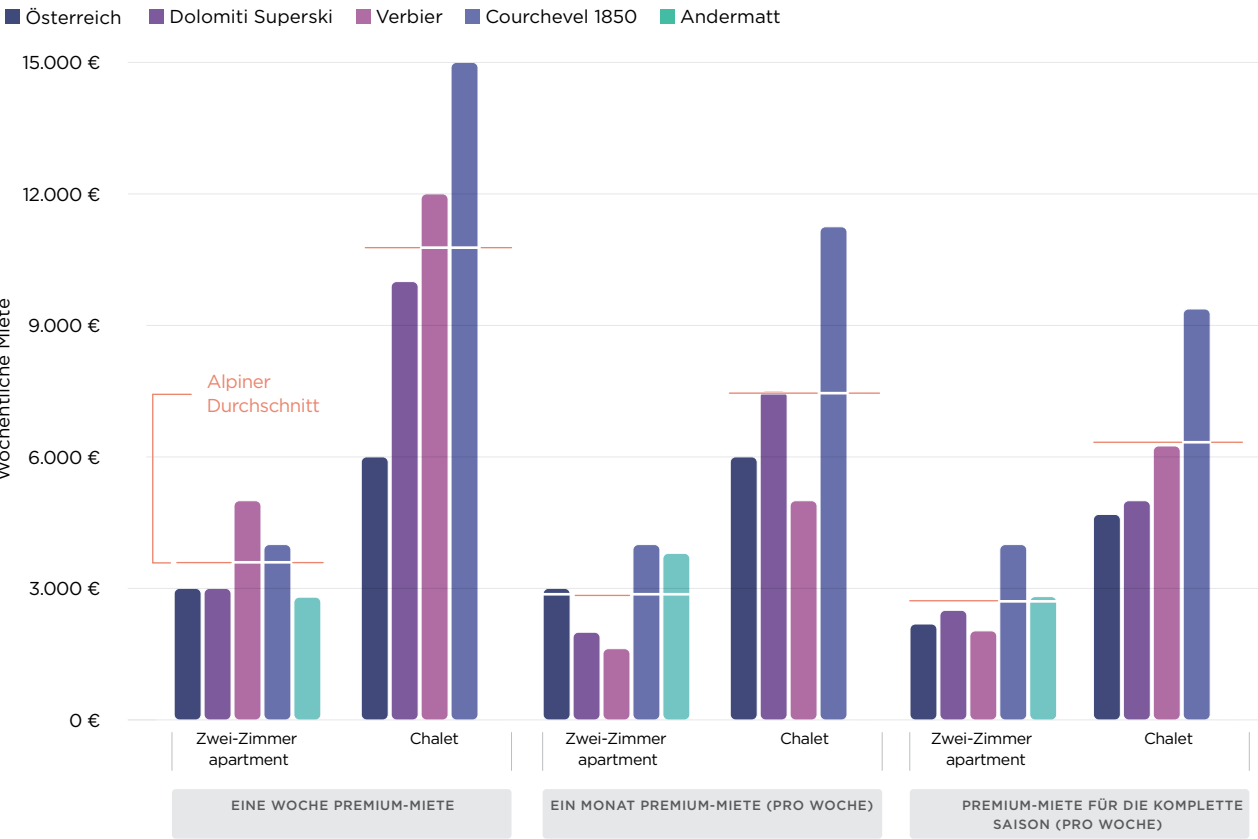
höheren Wochenpreis, der durchschnittlich über 10.000 € liegt. Für diejenigen, die noch mehr Zeit auf den Pisten verbringen möchten, kann die Miete einer alpinen Immobilie für einen Monat während der Skisaison zwischen 7.500 € für eine Ein-Zimmer-Wohnung und fast 30.000 € für ein Chalet kosten. Saisongäste, die noch länger bleiben möchten – meistens für die gesamte Saison – können damit rechnen, etwa 30.000 € für ein Apartment mit einem Schlafzimmer und über 100.000 € für ein Chalet zu zahlen. ✕



Viele Skigäste entscheiden sich für *die Miete einer Immobilie für mehrere Saisons*, bevor sie sich für den Kauf an einem bestimmten Urlaubsort entscheiden.

Durchschnittliche Mietkosten in bestimmten Premium-Skimärkten

Nach Immobilienart



Quelle: Savills Research
Hinweis: Wechselkurs vom Oktober 2023.

Einzelhandel in Skimärkten

Einzelhandel: Marie Hickey, Commercial Research Director, wirft einen Blick auf die globalen Einzelhandelstrends in Skigebieten.

Über das letzte Jahrzehnt hat sich die Einzelhandelslandschaft in Premium-Skigebieten markant verändert – Luxusmarken sind heutzutage in allen Haupteinkaufsstraßen dieser Winterdestinationen ein prominentes Erscheinungsbild. Von Luxusikonen wie Gucci bis Prada, Hermès bis Louis Vuitton, sowie Skimarken wie Moncler, Fusalp und Arc'teryx, sind immer mehr Marken daran interessiert, Geschäfte in Top-Skigebieten zu eröffnen. Dieses Phänomen ist ein Beweis für die sich entwickelnde Dynamik der Skibranche und die sich ändernden Erwartungen von Wintersportbegeisterten. In Skigebieten geht es nicht mehr nur um Pisten und Après-Ski – sie haben sich in vollwertige Einkaufsziele verwandelt.

Seit dem Ende der Pandemie haben

vermögende Kunden ein erhöhtes Verlangen nach Freizeitreisen. Da Luxusmarken dank der Zunahme des Online-Luxus-Shoppings, insbesondere während der Pandemie, mehr Erkenntnisse über ihre Kunden gewinnen konnten, scheint es sich auszuzahlen, in Märkte zu expandieren, in denen ihre Kunden und Kundinnen Urlaub machen. Vor 2019 haben Luxusmarken nur das eine oder andere Geschäft oder einen Pop-up-Store in einem Skigebiet eröffnet. Viele von ihnen denken mittlerweile längerfristig.

Marken konzentrieren sich darauf, näher an ihrer Kundschaft zu sein, unabhängig von den Herausforderungen in saisonal abhängigeren Märkten. Während die Daten zum alpinen Einzelhandel noch relativ undurchsichtig sind, liefert die Anzahl der Geschäfte in einigen



alpinen Destinationen mehr Klarheit. Aspen verfügt über die meisten permanent etablierten Luxusgeschäfte, mit neun gehobenen Marken wie Balenciaga, Ralph Lauren, Van Cleef & Arpels, Dior und Louis Vuitton. Courchevel 1850 liegt mit sieben Geschäften auf Platz zwei, während St. Moritz, Gstaad, Crans Montana und Vail alle über vier oder mehr permanent etablierte Luxusgeschäfte verfügen. Es überrascht nicht, dass es einen Zusammenhang zwischen einer hohen Anzahl permanent etablierter Geschäfte und Destinationen mit den längsten Saisons gibt. Skigebiete in der Schweiz und in Frankreich in der Nähe eines

Gletschers scheinen offensichtliche Hotspots zu sein. Nordamerikanische Skigebiete werden als Domizil auch immer zuverlässiger, da Wetterveränderungen in der Wintersaison zu hohen Schneefällen führen. Die Ferienorte arbeiten kontinuierlich daran, ihr Angebot abseits des Skifahrens sowohl in der Hoch- als auch in der Nebensaison zu verbessern, und der Einzelhandel spielt dabei eine wichtige Rolle.

Marken bieten heutzutage saisonale Kollektionen und Produkte im Einklang mit dem Skisportkalender an und stellen so sicher, dass Skibegeisterte ihre Ausrüstung und Kleidung jedes Jahr auf den neuesten

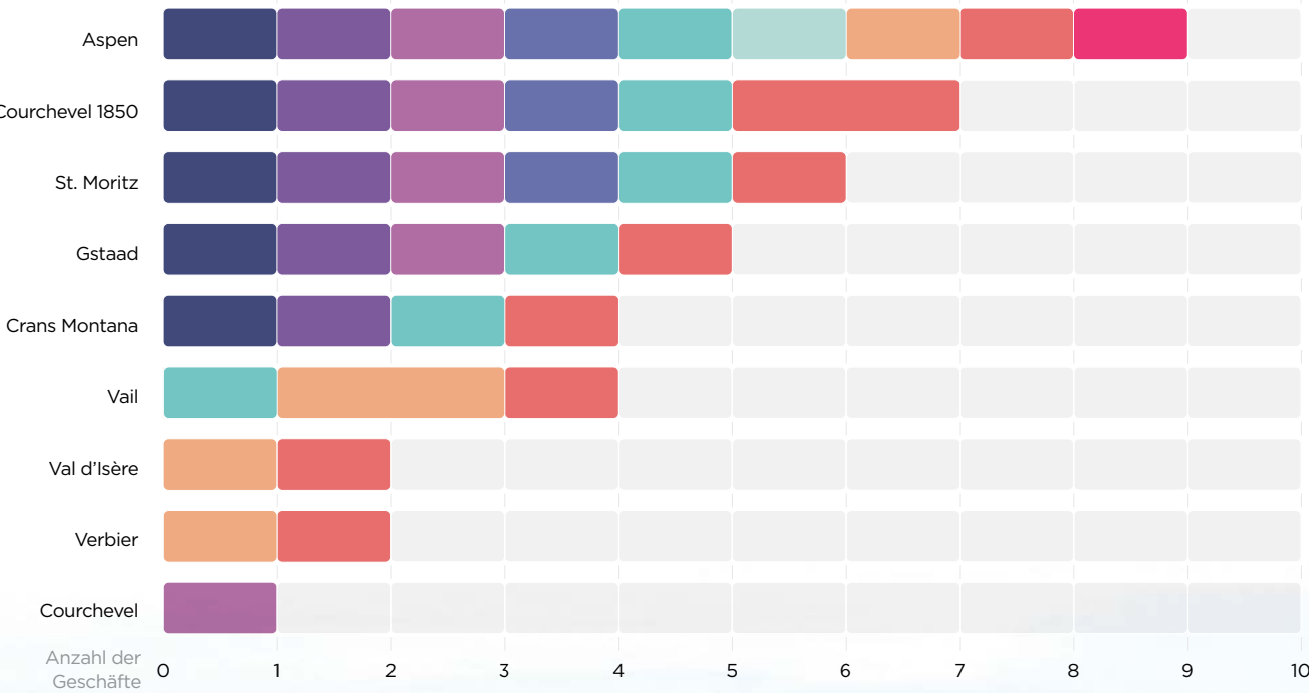
Stand bringen können. Indem Marken in diesen Premium-Skigebieten präsent sind, können sie die Beziehungen zu ihren Kunden vertiefen und dadurch den Umsatz steigern. Auch Banken eröffnen an diesen Standorten immer häufiger Filialen und stellen so sicher, dass sie ihre Kunden auch außerhalb der traditionellen Bankenzentren wie London, New York, Zürich und Genf betreuen können. Angesichts der starken Nachholnachfrage nach dem Luxus-Ski-Lifestyle scheint die Niederlassung in Elite-Skigebieten für viele Einzelhändler weiterhin äußerst wünschenswert zu bleiben.



Marken, die Geschäfte eröffnen, wo sich die Skigäste befinden

Anzahl der Geschäfte bestimmter Luxusmarken in Ultra-Premium-Skimärkten

■ Hermès ■ Louis Vuitton ■ Prada ■ Gucci ■ Loro Piana ■ Canada Goose ■ Patagonia
■ Moncler ■ Van Cleef and Arpels



Quelle: Savills Research

Anzahl der Geschäfte

Angesichts der gewonnenen Erkenntnisse aus der Pandemie und der sich verändernden Kundenpräferenzen, *versprechen die Aussichten für die Skimärkte eine dynamische Saison.*

1

Unsichere Klimaentwicklung

Der Klimawandel bleibt ein signifikanter Einflussfaktor für Skimärkte. Viele Skigebiete investieren zunehmend in Beschneigungstechnologien, um eine geschlossene Schneedecke zu gewährleisten, aber in Bezug auf den natürlichen Schneefall besteht weiterhin Unsicherheit. Skigebiete in höheren Lagen haben aufgrund der zuverlässigeren Schneebedingungen einen Vorteil, Besucher und Besucherinnen.

2

Premium hat Bestand

Premium-Immobilien scheinen ein viel widerstandsfähigerer Bereich des weltweiten Wohnimmobilienmarktes zu sein, vor allem in Zeiten wirtschaftlicher Ungewissheit. Auch wenn es zu Preisschwankungen kommen kann, gehen wir dennoch davon aus, dass Premium-Immobilien besser abschneiden werden als herkömmliche Immobilien.

3

Nachhaltigkeit gewinnt an Gewicht

Nachhaltigkeit bleibt ein zentrales Anliegen der Skibranche. Viele Skigebiete haben bereits Anpassungen und Schadensbegrenzungsmaßnahmen ergriffen. Allerdings stehen sie weiterhin unter Druck, noch umweltfreundlichere Praktiken einzuführen, von der Reduzierung des Energieverbrauchs bis hin zur Förderung umweltfreundlicher Transportmöglichkeiten, wie zum Beispiel des Skizugs in Europa. Skimärkte, die ihr Engagement bezüglich Nachhaltigkeit wirkungsvoll vermitteln können, haben wahrscheinlich einen Wettbewerbsvorteil.

4

Kaufverhalten

Premium-Käufe auf den Skimärkten sind tendenziell weniger auf Hypotheken angewiesen, es kann jedoch eine gewisse Vorsicht bestehen bleiben. Da viele der Schweizer Premium-Skimärkte praktisch für ausländische Käufer und andere europäische Standorte für Käufer aus Nicht-EU-Ländern geschlossen sind, entscheiden sich wahrscheinlich viele, Immobilien an diesen Standorten zu mieten. Wenn aber der Kauf höchste Priorität hat, könnten weniger restriktive Standorte davon profitieren.

5

Regionale Resonanz

Die Attraktivität des lokalen und regionalen Reisens wird weiterhin bestehen. Auch wenn der internationale Reiseverkehr nach der Corona-Krise wieder offen ist, werden viele Skigäste weiterhin Angebote in ihrer Nähe in Betracht ziehen und Ziele bevorzugen, die leicht mit dem Auto, dem Zug oder Kurzstreckenflügen erreichbar sind.

Savills Ski Expertise

Unvergleichliche Erfahrung, Wissen und Kontakte

Savills verkauft seit mehr als 20 Jahren Immobilien in den Alpen. Zu unseren ersten Projekten gehörte die Vermarktung von Objekten in Arc 1950 in den französischen Alpen, die wir im Auftrag des kanadischen Resort-Entwicklers Intrawest übernommen haben. Auf dem Erfolg dieser einzigartigen Stadt aufbauend, hat Savills seitdem zahlreiche Bauunternehmen und Privatkunden dabei unterstützt, Ski-Immobilien zu kaufen bzw. zu veräußern.

Bei Kauf, Verkauf, Objektentwicklungen und Investments setzen wir auf das Know-how unseres umfassenden Netzwerks, das aus hochqualifizierten Partnern im gesamten Alpenraum besteht.

In den Savills-Niederlassungen in Verbier, Courchevel 1850 und 1650, Méribel, Val d'Isère und Zell am See sowie über nahestehende Makler und Partner in Morzine, Chamonix, Kitzbühel, St. Moritz, Gstaad, Villars und Saas-Fee bieten wir Wertgutachten (Valuation), Entwicklungsberatung, Verkauf und Vermarktung sowie Vermietungsdienstleistungen in diesen und weiteren erstklassigen Skiresorts an.



Französische Alpen

Unser Flaggschiff-Büro befindet sich in Courchevel 1850, Frankreichs bedeutendstem Alpenresort. Der Schwerpunkt unserer Beratung sind hier Premium- und Ultra-Premium-Wiederverkäufe, Neubauten und Mietobjekte. Seit 2021 führen wir zudem ein neues Büro in Courchevel 1650, das zudem die Märkte in La Tania und Le Praz abdeckt. Auch in Méribel sind wir als Immobilienmakler in diesem Resort der Extraklasse tätig. Im Jahr 2018 ergänzte Morzine Immo Savills als internationaler Partner. Vor mehr als 30 Jahren gegründet, ist Morzine Immo Marktführer bei Verkaufs- und Vermietungsleistungen für Privatkunden und -kundinnen sowie Immobilienunternehmer in Morzine. Seit der Wintersaison 2021/22 verfügt Savills über eine eigene Verkaufsniederlassung in Val d'Isère, um Verkäuferinnen und Verkäufern sowie Kaufinteressierten in diesem beliebten Premium-Resort zur Seite zu stehen.

Schweizer Alpen

„Mit 18 Jahren Erfahrung im Verkauf von Immobilien in den Vier Tälern verfügt Savills über ein spezialisiertes Verkaufs- und Vermietungsbüro in Verbier, direkt am Place Centrale. Zusätzlich zu den anderen Resorts der Vier Täler (Nendaz, La Tzoumaz, Veysonnaz und Les Collons) bietet Savills auch Kauf- und Verkaufsdienste in Saas-Fee, Grimentz, dem Gstaad Tal und Morgins an, sowie maßgeschneiderte Immobiliendienstleistungen in anderen erstklassigen Schweizer Resorts wie Zermatt, St. Moritz und Andermatt. Für die Saison 2023/2024 freuen wir uns, Gérance Service in Villars als Partner des Savills Global Residential Network begrüßen zu dürfen.“

Österreichische Alpen

Savills war einer der ersten internationalen Immobilienberater in diesem Markt. Seit 2005 haben wir Hunderte Käuferinnen und Käufer beim Kauf und Verkauf von Ferienimmobilien in der Region unterstützt. Über unser Büro in Zell am See und mit unseren Partnern in Kitzbühel und Lech decken wir den Großteil der Skigebiete im Tiroler und Salzburger Land ab.

Italienische Alpen

Die oftmals übersehenen italienischen Alpen und die Dolomiten sind atemberaubende Landschaften. Hier gibt es berühmte Urlaubsorte wie Cortina, Cervinia, Courmayeur, Champoluc und Madonna di Campiglio. Oft sind diese hochwertiger als einige ihrer europäischen Wettbewerber, da sie Weltklasse-Skipaß mit Zweisaisonaltät verbinden.

Forschung

Savills ist die erste internationale Immobiliengesellschaft, die einen jährlichen Skiresort-Bericht veröffentlicht. Basis hierfür bilden unser fundiertes Wissen, unsere Vertriebserfahrungen, Marktinformationen aus erster Hand, gut aufbereitete Verkaufsdaten und Markttrends: Der einzigartige Savills Skiresort-Resilienzindex ist auch heute noch eine Quelle unschätzbaren Werts für alle, die Ski-Immobilien kaufen und verkaufen oder investieren möchten.

Weitere Services

Savills Ski arbeitet eng mit verschiedenen Geschäftsbereichen in Savills zusammen, die auch in den Alpen tätig sind. Hierzu gehören Bewertungsdienstleistungen (Valuation für Bank-, Ehe- oder Steuerzwecke), Savills Hotels, European Cross Border Division, Savills Global Residential und SPF Private Clients als Spezialist für Auslandshypotheken. ✕



Savills World Research

Wir beobachten und analysieren die globalen Immobilienmärkte und deren Entwicklungen. In Zusammenarbeit mit unseren Teams auf der ganzen Welt erstellen wir unter Nutzung von Marktinformationen und veröffentlichten Daten eine Reihe marktführender Publikationen und.

World Research

Kelcie Sellers

Associate
+44 (0) 20 3618 3524
kelcie.sellers@savills.com

Savills Ski

Jeremy Rollason

Head of Savills Ski
+44 (0) 7969 785 525
jrollason@savills.com

Guy Murdoch

Savills Ski, Annecy
+33 (0) 6 29 38 26 68
gmurdoch@savills.com

Maddy Silvester

Savills Ski, London
+44 (0) 7870 900313
maddy.silvester@savills.com

Deyan Visser

Savills Ski, London
+44 (0) 7974 063 889
deyan.visser@savills.com

Savills Ski Network

Sam Scott

Verbier Vertrieb
+41 (0) 76 603 28 79
sam.scott@savills.com

Juliette Villemagne

Verbier Mietobjekte
+41 (0)27 565 89 40
juliette.villemagne@savills.com

Jérôme Lagoutte

Courchevel 1850
+33 (0) 6 19 83 29 45
jlagoutte@savills.com

Arnaud Gourdet

Courchevel Moriond
+33 (0) 4 79 15 16
arnaud.gourdet@savills.com

Ophélie Dupont

Méribel
+33 (0) 6 18 20 52 10
ophelie.dupont@savills.com

Sébastien Michaud

Morzine Immo
International Associate of Savills
+33 (0) 450 79 13 09
sebastien@morzine-immo.com

Paul Watts

Morzine Immo
International Associate von Savills
+33 (0) 450 79 13 09
paul@morzine-immo.com

Alexandra Jubb

Val d'Isère Vertrieb
+44 (0) 7768 878 941
alexandra.jubb@savills.com

Johnny Cartwright

Zell am See
+43 (0) 664 877 8769
jcartwright@austrianproperties.net

Fred Ernard

Gérance Service, Villars
International Associate von Savills
+41 (0) 79 615 05 00
fe@gerance-service.ch

Savills plc ist ein an der Londoner Börse notierter, weltweit tätiger Immobiliendienstleister. Wir verfügen über ein internationales Netzwerk von mehr als 700 Niederlassungen und Partnern auf dem gesamten amerikanischen Kontinent, in Großbritannien, Europa, im Raum Asien-Pazifik, Afrika und Indien sowie im Nahen Osten. So können wir vielfältige, hochprofessionelle Beratungs-, Management- und Transaktionsdienstleistungen für Kundinnen und Kunden weltweit anbieten. Dieser Bericht dient lediglich allgemeinen Informationszwecken. Er darf nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder zitiert werden, weder in Teilen noch als Ganzes. Er darf nicht ohne vorherige Zustimmung als Grundlage für einen Vertrag, Prospekt, eine Vereinbarung oder ein anderes Dokument verwendet werden. Auch wenn wir alles dafür getan haben, um seine Genauigkeit zu gewährleisten, übernimmt Savills keinerlei Haftung für direkte Schäden oder Folgeschäden, die sich aus seiner Nutzung ergeben. Der Inhalt dieses Dokumentes ist streng urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung des gesamten Inhalts oder eines Teils davon, gleich in welcher Form, ist ohne die schriftliche Zustimmung von Savills Research untersagt.

33 Margaret Street
London W1G 0JD
+44 (0)20 7499 8644

