

23. Mai 2019

Mitteilung

UBS Doppelstudie: Luxus- und Zweitwohnungsmärkte in der Schweiz

Das UBS Chief Investment Office GWM publiziert zwei Studien, eine zum Luxusmarkt und eine zum Ferienwohnungsmarkt. Der *UBS Luxury Property Focus* analysiert die Marktentwicklung der teuersten Eigenheime der Schweiz. Der *UBS Alpine Property Focus* beschreibt die klassischen Ferienwohnungsmärkte in den Alpen. Die teuersten Zweitwohnungsmärkte gehören dabei auch im Luxusbereich zu den Spitzenreitern.

Zürich, 23. Mai 2019

Luxusimmobilienmarkt:

Boom rund um Grosszentren

Die schweizweit höchsten Preise für Eigenheime werden am Genfersee bezahlt. Spitzenreiter ist Coligny; Luxusimmobilien wechseln dort für mehr als 35 000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche den Besitzer. Ein ähnliches Preisniveau wird in den Tourismusregionen Gstaad und St. Moritz erreicht. Am Zürichsee liegen die Preise im Luxussegment etwas tiefer – in einer Bandbreite von rund 20 000 bis 30 000 Franken pro Quadratmeter.

Preise stiegen stärker als im Mittelsegment

Die Transaktionspreise von Immobilien im Luxussegment legten im letzten Jahr rund 4 Prozent zu und stiegen damit mehr als doppelt so stark wie der Gesamtmarkt. 2018 war damit das stärkste Jahr im Luxussegment seit 2013. Einer der Haupttreiber der Nachfrage nach Luxusimmobilien ist die Entwicklung der höchsten Einkommen. Diese profitierten stark von der boomenden Konjunktur des Vorjahrs.

Dies zeigt sich besonders bei der Preisentwicklung der inserierten Objekte in zentrumsnahen und relativ steuergünstigen Gemeinden. So stiegen die Angebotspreise im Luxussegment in der Genferseeregion um rund 9 Prozent jährlich im Durchschnitt der letzten beiden Jahre. Auch am Zürichsee und in der Zentralschweiz lag das annualisierte Wachstum bei hohen 7 Prozent. Im Tessin und in den alpinen Luxusmärkten waren die Preise hingegen teils rückläufig.

Wachstumsschwäche dämpft Ausblick

Konjunkturschwankungen haben überproportionale Auswirkungen auf die Nachfrage nach Luxusimmobilien. Auch der Wechselkurs des Frankens beeinflusst den Markt, da drei von vier Käufern von Schweizer Luxusimmobilien einen ausländischen Pass halten, wenngleich eine Mehrheit davon in der Schweiz wohnhaft ist. Die Preisentwicklung im Luxussegment dürfte 2019 angesichts der konjunkturellen Abkühlung nicht an die hohen Zahlen des Vorjahrs anschliessen können.

Ferienwohnungsmarkt:**Schere zwischen teuer und günstig**

Ein klassisches Ferienobjekt – ausserhalb des Luxussegments – kostet im Schweizer Alpenraum rund eine Million Franken. Die Quadratmeterpreise bewegen sich zwischen 15 000 Franken in St. Moritz und Gstaad sowie 5 000 Franken in Disentis/Mustér oder Evolène. Die Marktbedingungen für Ferienwohnungen waren letztes Jahr unverändert anspruchsvoll. So stehen in den touristischen Regionen anteilmässig fast doppelt so viele Wohnungen leer wie im Landesdurchschnitt und es fehlen Nachfrageimpulse seitens der Erstwohnungsmärkte und der Auslandsnachfrage. Im Durchschnitt aller Destinationen stagnierten die Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr.

Topdestinationen ziehen davon

Die teuersten Schweizer Feriendestinationen aber verzeichneten im vergangenen Jahr teils deutliche Preisaufschläge. So stiegen beispielsweise die Zweitwohnungspreise in Gstaad und Verbier um mehr als 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch in der Jungfrau Region, Davos/Klosters, Zermatt und St. Moritz nahmen die Preise zu. In diesen Topdestinationen liegt die Leerstandsquote mit 2,5 Prozent deutlich tiefer als in den restlichen Regionen. Zudem konzentrierte sich dort die Ferienwohnungsnachfrage aus dem Ausland, die allerdings im historischen Vergleich immer noch tief ist.

Struktureller Leerstand im Wallis

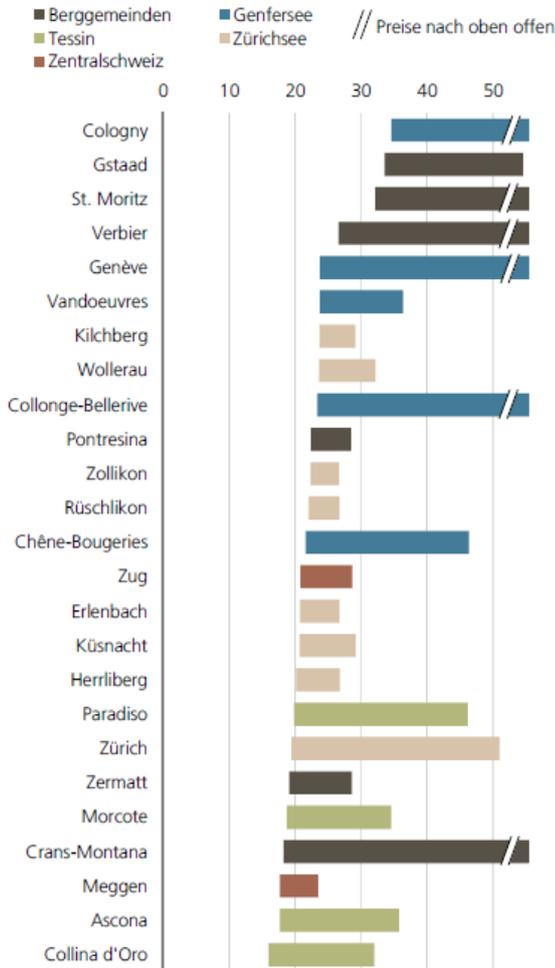
In einem Grossteil der günstigen Tourismusdestinationen sanken hingegen die Preise. Deutliche Rückgänge im Jahresvergleich wurden in Breil/Brigels, Evolène oder Anniviers festgestellt. Gerade in vielen Ferienorten der Kantone Wallis und Waadt besteht unverändert ein massives Überangebot an Zweitwohnungen. Insbesondere viele Wohnungen aus den 1960er- und 70er-Jahren stehen leer. Umbauinvestitionen sind in solchen Liegenschaften oftmals nicht rentabel oder scheitern an der fehlenden Einigkeit der Stockwerkeigentümer. Da angesichts tiefer Zinsen die Opportunitätskosten einer ungenutzten Wohnung tief sind, werden die Preise nicht ausreichend reduziert, sodass eine Marktbereinigung ausbleibt.

Im laufenden Jahr werden keine Preissteigerungen auf breiter Front in den Schweizer Alpendestinationen erwartet. Die durchschnittliche Leerstandsquote dürfte zwar – ungleich dem Landesdurchschnittswert – nicht steigen, doch angesichts des zögerlichen Wirtschaftswachstums in der Schweiz und in Europa dürften weder die inländische noch die ausländische Nachfrage deutlich zulegen.

Preise wie in den Nachbarländern

In den Topferiendestinationen Österreichs und Frankreichs liegen die Preise von klassischen Zweitwohnungen fast auf vergleichbarem Niveau mit den teuersten Schweizer Orten. So klassieren sich das österreichische Kitzbühel und das französische Courchevel mit Quadratmeterpreisen von gut 13 000 Franken unter den fünf teuersten Ferienorten des Alpenraums. In der teuersten italienischen Destination – Cortina d'Ampezzo – liegt das Preisniveau bei rund 10 000 Franken.

Luxuswohnungsmärkte im Vergleich

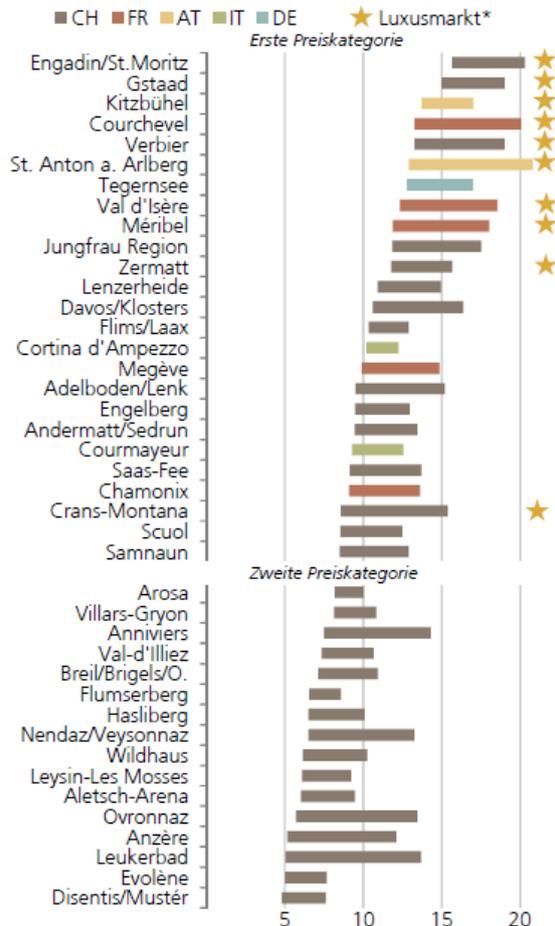


Genfersee teuerster Erstwohnungsmarkt

Bandbreite der Preise im Luxussegment, in Tausend CHF pro Quadratmeter in ausgewählten Gemeinden, 5 Prozent der teuersten inserierten Immobilien, Durchschnitt 2016-2018

Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung, UBS

Alpine Ferienwohnungsmärkte im Vergleich



Preisübersicht der Destinationen

Balken zeigen die Bandbreite der Preise für Ferienwohnungen im gehobenen Segment, in Tausend CHF pro Quadratmeter

Quelle: UBS

Links

Der Report **UBS Luxury Property Focus 2019** kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:
[UBS Luxury Property Focus 2019](#)

Der Report **UBS Alpine Property Focus 2019** kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:
[UBS Alpine Property Focus 2019](#)

UBS Switzerland AG

Kontakt

Claudio Saputelli, Leiter Global Real Estate, Chief Investment Office GWM
Tel. +41 44 234 39 08 oder +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Katharina Hofer, Ökonomin, Chief Investment Office GWM
Tel. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Ökonom, Chief Investment Office GWM
Tel. +41 44 234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

www.ubs.com/media