

31. Mai 2022

Mitteilung

UBS Alpine Property Focus: Starke Preisanstiege bei Zweitwohnungen

Die Preise für Schweizer Ferienwohnungen stiegen 2021 um knapp 10 Prozent, so stark wie seit zwölf Jahren nicht mehr. Nachwehen der Coronapandemie steigerten die Nachfrage. Zudem brach das Angebot teilweise ein. Zwar fungiert der Baustopp von Zweitwohnungen langfristig als Wertgarant auf dem Ferienwohnungsmarkt, einen Schutz vor Korrekturen von Preisexzessen bietet er aber nicht.

Zürich, 31. Mai 2022 – Engadin/St. Moritz ist wie bereits in den Vorjahren die mit Abstand teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort rund 19 500 Franken pro Quadratmeter und somit knapp 11 Prozent mehr als im Vorjahr.

An zweiter Stelle folgt Gstaad mit einem Preisniveau von 17 000 Franken pro Quadratmeter. Die Jungfrau Region belegt den dritten Rang; das aktuelle Preisniveau liegt hier bei knapp 16 000 Franken pro Quadratmeter. Mehr als 15 000 Franken pro Quadratmeter kosten Zweitwohnungen ebenso in Zermatt und Davos/Klosters.

Stärkste Preisanstiege seit 2008

Im Jahr 2021 verbuchte keine Region im Alpenraum sinkende Zweitwohnungspreise – erstmals seit Beginn der Datenauswertung durch UBS vor 15 Jahren. Im Durchschnitt aller Schweizer Destinationen schnellten die Preise im Vorjahresvergleich um knapp 10 Prozent in die Höhe, was gleichzeitig der stärksten Verteuerung seit über einer Dekade entspricht.

Arosa, Engelberg, Flims/Laax und die Jungfrau Region verzeichneten mit über 15 Prozent die höchsten Preisanstiege. Demgegenüber legten die Preise in Adelboden/Lenk um weniger als 1 Prozent und damit von allen Regionen am schwächsten zu.

Die Berge lockten

Die Reisebeschränkungen und Homeoffice-Pflicht aufgrund der Pandemie lösten einen grossen Ansturm auf Ferienobjekte aus. Das Streben nach den eigenen vier Wänden in den Bergen wurde durch die gute wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 angeheizt, da zeitgleich auch die Haushaltseinkommen und -vermögen zunahmen.

Die Entkoppelung zwischen Arbeits- und Wohnort führte gar dazu, dass sich viele Haushalte für einen Erstwohnsitz in den Bergen entschieden. Als Folge davon wuchs die Bevölkerung in den Bergkantonen im Jahr 2021 mit 1 Prozent doppelt so stark wie vor der Coronapandemie. Zum ersten Mal seit über 15 Jahren war damit das Bevölkerungswachstum in den Bergkantonen stärker als im Durchschnitt aller übrigen Kantone.

Leergekaufter Markt

Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes dürfen in den touristischen Regionen seit 2012 praktisch keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Entsprechend wurden letztes Jahr in den Feriendestinationen nur rund 0,25 Prozent – in erster Linie Erstwohnungen – des bestehenden Bestands baubewilligt, was einem langjährigen

Tiefstwert entspricht. Einschränkend kommt hinzu, dass in den letzten Quartalen viele Ferienwohnungs Eigentümer einen in Aussicht gestellten Verkauf aufschoben oder sogar aufgaben, weil sie ihr Objekt durch das Arbeiten im Homeoffice deutlich häufiger selbst nutzten.

Das Angebot an verfügbaren Objekten sank damit weiter. In Bündner, Berner und Zentralschweizer Regionen werden derzeit weniger als 1,5 Prozent des Wohnungsbestands angeboten. Im Wallis und in Waadt sind die Angebotsquoten mit durchschnittlich 6 Prozent zwar deutlich höher, liegen aber dennoch klar unter den Vorjahreswerten.

Überteuerte Preise

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen dürfte sich aufgrund der aktuell hohen Preise abschwächen. Generell gilt: Je höher das Preisniveau, desto kleiner die potenzielle Nachfragegruppe, die die Tragbarkeitskriterien für eine Fremdfinanzierung erfüllt. Ein einfaches Beispiel soll dies verdeutlichen: Kostete eine Zweitwohnung vor der Coronapandemie beispielsweise 860 000 Franken, so beträgt der heutige Preis 1 Million Franken. Bei einer Belehnung von 60 Prozent sind dafür heute im Durchschnitt 55 000 Franken mehr Eigenkapital sowie 20 000 Franken mehr Jahreseinkommen erforderlich als vor der Coronapandemie.

Auch zogen in den letzten Monaten die Zinsen deutlich an, sodass sich die Kapitalkosten beim Erwerb einer Ferienwohnung seit Jahresanfang fast verdoppelt haben. Maciej Skoczek, Immobilienökonom bei UBS GWM CIO und Hauptautor der Studie, führt aus: «Unter Berücksichtigung gestiegener und weiter steigender Energiepreise dürften die gesamten Nutzungskosten einer durchschnittlichen Ferienwohnung bereits nächstes Jahr gut ein Drittel höher liegen als noch vor Beginn des Zweitwohnungsbooms im Jahr 2020».

Illusion der Wertgarantie

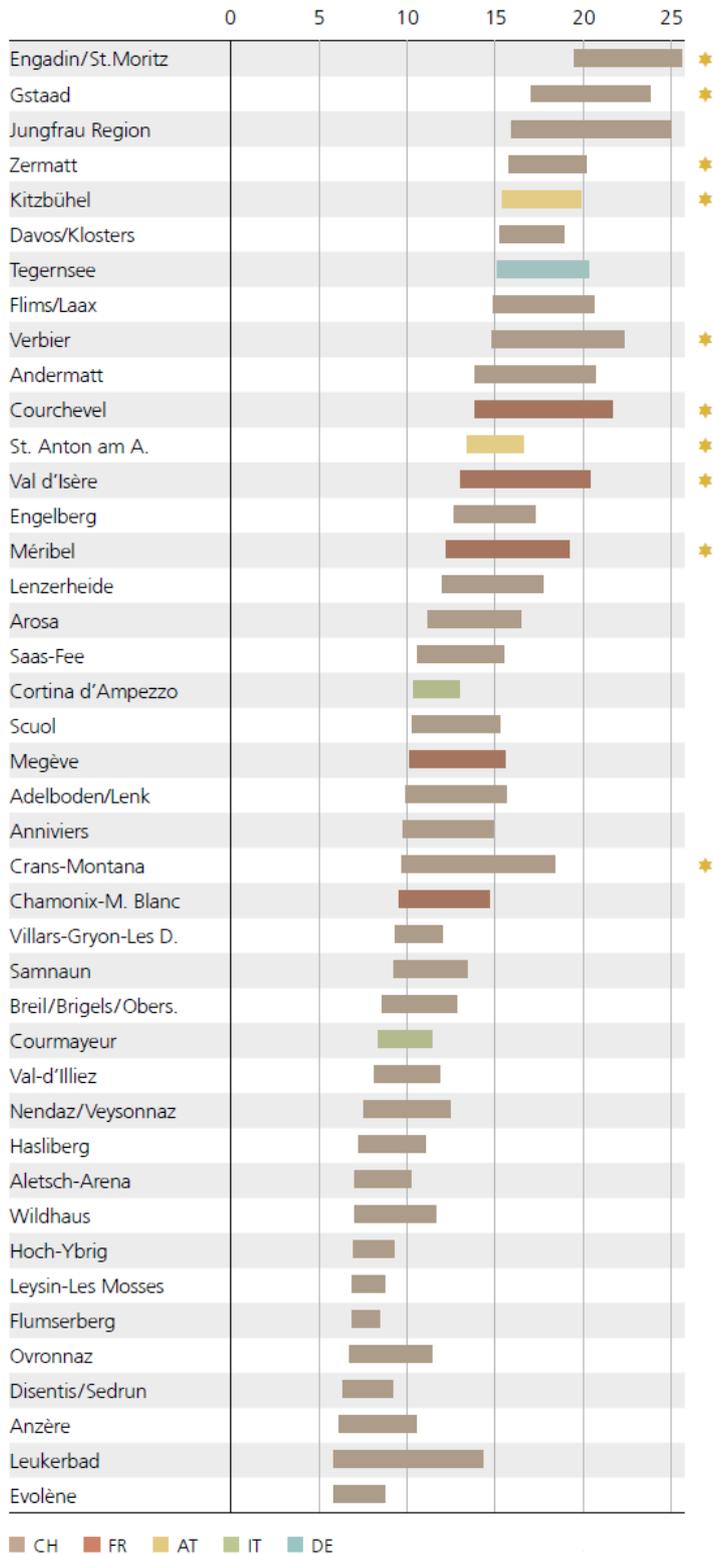
Der durch das Zweitwohnungsgesetz eingeführte De-facto-Baustopp kann langfristig ein Wertgarant auf dem Zweitwohnungsmarkt sein. Trotzdem darf dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Gesetz weder Schutz vor Korrekturen von Preisexzessen bietet noch Angebotsschwankungen verhindert. Das Angebot an Zweitwohnungen dürfte bereits im Jahresverlauf wieder ansteigen.

Manche Ferienwohnungs Eigentümer werden die aktuelle Hausse nutzen, um Kapitalgewinne zu realisieren und den Kosten für anstehende Sanierungen zu entgehen. Ausländische Eigentümer profitieren dabei zusätzlich vom starken Franken. Ebenfalls gibt es Anzeichen dafür, dass Einheimische vermehrt altrechtliche Wohnungen als Ferienwohnungen veräussern. Denn bei einem Verkauf einer bisherigen Erstwohnung als Zweitwohnung kann mit einer durchschnittlichen Prämie von etwa 15 Prozent gerechnet werden.

Maciej Skoczek erwartet im laufenden Jahr eine Verlangsamung der Preisanstiege: «Im Durchschnitt aller Ferienregionen dürften die Preise 2022 im mittleren einstelligen Prozentbereich zulegen». Mittelfristig ist ein höheres Angebot an Zweitwohnungen und dadurch eine Bereinigung der aktuellen Preisexzesse zu erwarten.

Preisübersicht der Destinationen

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



★ Standorte mit einem High-End-Segment mit nach oben offenen Preisen
 Quelle: UBS

Links

[Download Report UBS Alpine Property Focus 2022](#)

www.ubs.com/cio (UBS-Publikationen und Prognosen zur Schweiz)

UBS Switzerland AG

Kontakte

Maciej Skoczek, Ökonom, Swiss Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media