

26. März 2024

Mitteilung

Schweizer Luxusimmobilien – kein Selbstläufer

Das UBS Chief Investment Office GWM (UBS CIO GWM) publiziert den UBS Luxury Property Focus 2024, die jährliche Studie zum Luxusimmobiliensegment. Die Realität höherer Zinsen hat im letzten Jahr auch das Luxussegment erfasst und zu mehr Zurückhaltung geführt.

Zürich, 26. März 2024 – Der Preisboom im Schweizer Luxussegment, der 2022 mit knapp 10 Prozent seinen Höhepunkt markierte, neigt sich dem Ende zu. Im vergangenen Jahr stiegen die Preise von luxuriösen Eigenheimen im Durchschnitt noch um gut 2 Prozent. Die Verlangsamung war durch Einfamilienhäuser getrieben, deren Preise 2023 mit gut 1 Prozent deutlich weniger stiegen als im Jahr zuvor mit 8 Prozent. Bei Eigentumswohnungen schwächte sich das Wachstum indes von 9 auf 3 Prozent ab. Insgesamt entwickelte sich der Luxusimmobilienmarkt etwas schwächer als der Gesamtmarkt und das Preisniveau liegt aktuell 25 Prozent über seinem Vor-Corona-Niveau.

Kurzfristig kaum Rückenwind

Als sicherer Hafen dürfte die Schweiz mit ihren stabilen Institutionen und dem hohen Lebensstandard in der aktuellen geopolitischen Lage eine ungebrochene Anziehungskraft ausstrahlen. Diese «Sicherheit» ist allerdings mit dem starken Franken und der Preisentwicklung deutlich teurer geworden, was die internationale Nachfrage nach hiesigen Luxusimmobilien eher gedrosselt haben dürfte. Die Durchschnittsvermögen der Schweizer Haushalte (ohne Immobilien) stagnierten in den letzten beiden Jahren. Die Wirtschaft entwickelt sich unter Trend und ist damit keine grosse Stütze für die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien. «Ausgeschriebene Objekte stossen auf weniger Interessenten und diese hinterfragen zunehmend den Preis. Stehen Verkäufer unter Zeitdruck, werden sie womöglich Abschläge hinnehmen müssen. Für das laufende Jahr erwarten wir einen leichten Rückgang der Luxusimmobilienpreise im tiefen einstelligen Prozentbereich», erläutert UBS-Immobilienökonomin Katharina Hofer.

Drei von vier der teuersten Standorte sind Bergdestinationen. St. Moritz führt mit Quadratmeterpreisen von über 42 000 Franken die Rangliste an. Nur wenig tiefer beginnt das Luxussegment in Gstaad (39 000 Franken pro Quadratmeter). Coligny am Genfersee verzeichnet Preise von über 35 000 Franken pro Quadratmeter, ähnlich wie Verbier. In den übrigen Gemeinden mit hohem Luxusanteil in der Region Genf sowie am Zürichsee werden Luxusimmobilien ab Quadratmeterpreisen von 25 000 Franken gehandelt. Für ein Anwesen in gutem Zustand und auf 1500 Quadratmetern Landfläche ist dort mit einem Kaufpreis von acht bis zehn Millionen Franken zu rechnen. Ab knapp 20 000 Franken pro Quadratmeter starten die Luxuspreise im Tessin.

Günstigere Standorte holen auf

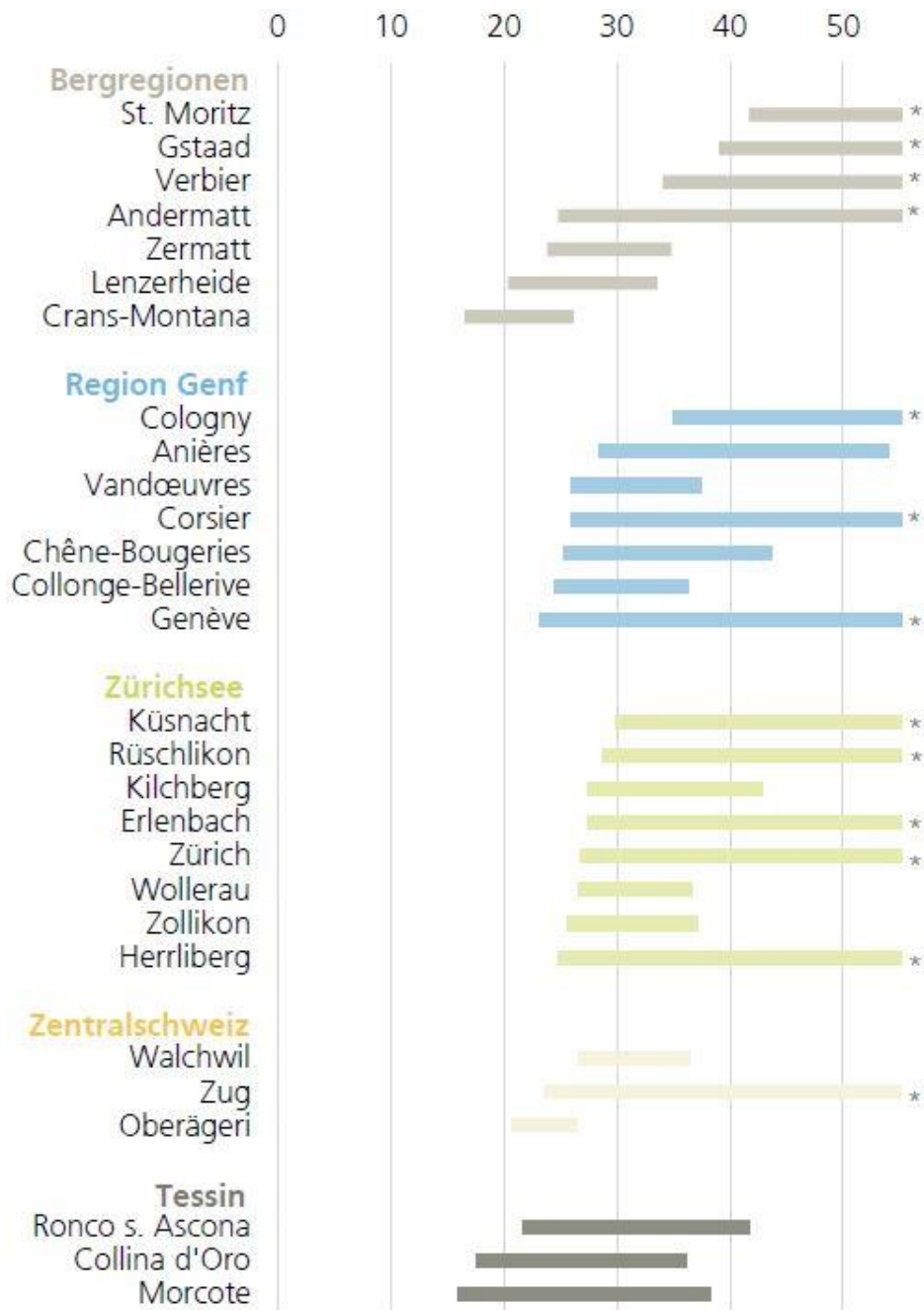
Die etablierten Luxusstandorte St. Moritz, Gstaad und Verbier standen bereits vor zehn Jahren an der Spitze der teuersten Schweizer Gemeinden und konnten diese unangefochten behaupten. «Generell weisen Luxismärkte, insbesondere traditionelle, über einen längeren Zeithorizont eine bemerkenswerte Stabilität auf. Kurzfristige zyklische Preiskorrekturen wurden im letzten Jahrzehnt zumeist wieder wettgemacht», führt Katharina Hofer aus. Innerhalb der 100 teuersten Schweizer Gemeinden gab es in den Regionen Zürichsee und Genf im Durchschnitt relativ wenige Rangverschiebungen.

Anders in der Zentralschweiz, wo die analysierten Zuger Gemeinden im Schnitt um über 30 Ränge innert einer Dekade aufgestiegen sind. Dies zeigt, wie attraktiv die Tiefsteuerstrategie den Standort insbesondere für Personen mit hohen

Einkommen und Vermögen schon seit längerem macht. Grösster Gewinner der letzten Dekade ist aber die aufstrebende Urner Gemeinde Andermatt, die mit der Erstellung zahlreicher hochpreisiger Liegenschaften immer mehr als Luxusdestination wahrgenommen wird. Im Tessin hingegen vermochte das Preisniveau infolge eines Überangebots an luxuriösen Wohnungen nicht mit den anderen Gemeinden Schritt zu halten.

Die teuersten Luxusstandorte

Angebots- und Transaktionspreise im Luxussegment, die von 2021 bis 2023 beobachtet wurden, in Tausend Franken pro Quadratmeter in ausgewählten Gemeinden, ab 95. Quantil.



Quellen: Meta-Sys, UBS. *Höhere Preise beobachtet

Links

[UBS Luxury Property Focus Website \(en\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2024 Report \(de\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2024 report \(en\)](#)

[L'étude Luxury Property Focus 2024 d'UBS \(fr\)](#)

UBS Switzerland AG

Kontakte

Katharina Hofer, Ökonomin, UBS CIO GWM

Tel. +41-44-234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Matthias Holzhey, Ökonom, UBS CIO GWM

Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, UBS CIO GWM

Tel. +41-44-234 39 08, +41-77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media