

28. Mai 2024

Mitteilung

UBS Alpine Property Focus 2024: Ferienwohnungen bleiben «en vogue»

Verbier ist neu die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Insgesamt legten die Preise für Schweizer Ferienwohnungen in den letzten vier Quartalen um knapp 4 Prozent zu. Für dieses Jahr wird allerdings mit einer Preisstagnation gerechnet.

Zürich, 28. Mai 2024 – Verbier (VS) rückt auf Platz eins der teuersten Ferienwohnungen im Alpenraum vor. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort 21 500 Franken pro Quadratmeter und mehr. An zweiter Stelle steht der bisherige Spitzenreiter Engadin/St. Moritz (GR) mit einem Quadratmeterpreis ab 21 200 Franken. Zermatt (VS) belegt mit mindestens 19 900 Franken pro Quadratmeter den dritten Rang.

Im Durchschnitt aller analysierten Schweizer Destinationen stiegen die Preise im 1. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um knapp 4 Prozent. Damit nahm die Preisdynamik in den touristischen Regionen weiter ab (2023: 6,2 Prozent; 2022: 7,9 Prozent). Den höchsten Preisanstieg verzeichnete mit 18 Prozent Arosa. Regional legten die Preise in Graubünden mit knapp 6 Prozent durchschnittlich am stärksten zu. Im Berner Oberland war die Entwicklung am schwächsten – das Preisniveau stagnierte gegenüber dem Vorjahr.

Alpiner Ferienboom treibt Preise an

Seit Ende 2019 verteuerten sich die Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen kumuliert um fast 30 Prozent. Dies ist auch die Folge der generell starken Nachfrage nach Ferien in den inländischen Bergdestinationen. Die durchschnittliche Auslastung der Hotelbetten hat sich nach der Pandemie schnell vollständig erholt – und dies zu etwa einem Drittel höheren Übernachtungspreisen als vor 2020.

Ausgebuchte Hotels zu Spitzenzeiten stützen die Werte von Ferienwohnungen und erhöhen die Zahlungsbereitschaft für die eigenen vier Wände in den Bergen. Denn die Option, auch zur Hauptsaison jederzeit Ferien in einer Top-Destination verbringen zu können, wird zunehmend wertvoller.

(Noch) wenig Angebot

Als Folge der starken Immobiliennachfrage der letzten Jahre bleibt der Markt ausgetrocknet, was gleichzeitig eine wichtige Stütze der Preisniveaus ist. Viele Ferienwohnungen werden nicht mehr inseriert, sondern den Kaufinteressenten direkt von Immobilienmaklerinnen und -maklern angeboten. Von der Neubautätigkeit sind vorerst kaum Impulse für die Angebotsentwicklung zu erwarten.

Ein zusätzliches Angebot an Zweitwohnungen dürfte aber aus der Umwandlung bestehender Erstwohnungen entstehen. Das UBS Chief Investment Office Global Wealth Management (UBS CIO GWM) schätzt, dass eine altrechtliche, als Erstwohnsitz genutzte Wohnung zu einem Aufpreis von etwa 20 Prozent verkauft werden kann, wenn sie stattdessen als Zweitwohnung auf den Markt kommt. Auch die Umnutzung von unrentablen Hotels in Ferienwohnungen oder die Erstellung von bewirtschafteten touristischen Wohnungen trägt zum zusätzlichen Angebot bei.

Verschnaufpause zeichnet sich ab

Maciej Skoczek, Immobilienökonom bei UBS CIO GWM und Hauptautor der Studie, prognostiziert: «Derzeit spricht vieles gegen eine Fortsetzung des aktuellen Preisbooms. Die konjunkturelle Schwächephase wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen dämpfen. Kaufinteressenten dürften die geforderten Preise vermehrt kritisch hinterfragen.» Bei bestehendem Eigentum wird angesichts gestiegener Nutzungskosten häufiger ein Verkauf ins Auge gefasst, auch um die Preisgewinne der letzten Jahre zu realisieren. Vor dem Hintergrund des knappen Angebots ist zu erwarten, dass die Preise auf dem Zweitwohnungsmarkt dieses Jahr stagnieren.

Babyboomer und Ausländer als treibende Kraft

Mittelfristig hängt die Preisentwicklung stark von den Käuferpräferenzen ab. Auch drei Jahre nach der Pandemie sind Zweitwohnungen weiterhin «en vogue». Trotz tieferer Preise und attraktiverem Angebot waren sie vor der Pandemie insgesamt deutlich weniger gefragt als heute.

Insbesondere die Babyboomer-Generation könnte die Nachfrage in den Bergregionen noch einige Jahre am Laufen halten. Diese Jahrgänge verfügen über genügend Kapital und Einkommen sowie über Zeit und Musse, um – insbesondere in steuerlich attraktiveren Regionen – einen Wohnsitz fürs Alter zu erwerben.

Zumindest an international renommierten Standorten kommt zudem eine anhaltend starke und weniger preissensitive Nachfrage aus dem Ausland hinzu, da Schweizer Immobilien trotz eines starken Frankens als sichere und attraktive Anlage gelten.

Preisübersicht der Feriendestinationen

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



Quelle: UBS.

Links

[UBS Alpine Property Focus 2024](#) (Download der Studie)

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

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