



Source: UBS

Schweizer Luxusimmobilien – kein Selbstläufer

28 März 2024, 1:03 pm CET, geschrieben von Daniel Kalt

Auch Schweizer Luxusimmobilien können sich den Wirkungen höherer Zinsen und eines starken Frankens nicht entziehen. Im Langfristvergleich der Standorte zeigt unsere jüngste Studie zu diesem Segment interessante Auf- und Absteiger.

Die Realität höherer Zinsen hat im letzten Jahr auch den Schweizer Luxusimmobilienmarkt erfasst. Nach knapp 10 Prozent Preisanstieg im Jahr 2022 verteuerten sich luxuriöse Eigenheime im letzten Jahr im Durchschnitt nur noch um gut 2 Prozent. Bei Einfamilienhäusern stiegen die Preise 2023 mit gut 1 Prozent deutlich weniger als im Jahr zuvor mit 8 Prozent, bei Eigentumswohnungen schwächte sich das Wachstum von 9 auf 3 Prozent ab. Insgesamt entwickelte sich das Luxussegment etwas schwächer als der Gesamtmarkt und das Preisniveau liegt aktuell 25 Prozent über seinem Vor-Corona-Niveau.

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 entwickelte 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. Für das laufende Jahr erwarten wir einen leichten Rückgang der Luxusimmobilienpreise im tiefen einstelligen Prozentbereich.

Drei von vier der teuersten Standorte sind Bergdestinationen. St. Moritz führt mit Quadratmeterpreisen von über 42 000 Franken die Rangliste an (wir verwenden hierfür das 95. Quantil der beobachteten Transaktions- und Angebotspreise). Nur wenig tiefer beginnt das Luxussegment in Gstaad (39 000 Franken pro Quadratmeter). Cologny 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.

Generell weisen Luxusmärkte, insbesondere traditionelle, über einen längeren Zeithorizont eine bemerkenswerte Stabilität auf. Anders die analysierten Zuger Standorte, die innerhalb der teuersten Schweizer Gemeinden im Schnitt um über 30 Ränge innert einer Dekade aufgestiegen sind. Dies zeigt, wie attraktiv die Tiefsteuerstrategie den Standort insbesondere für Personen mit hohem 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.

Weitere Informationen zu diesem Thema lesen Sie in unserer kürzlich publizierten Studie [UBS Luxury Property Focus 2024](#).

Bitte lesen Sie den für diese Veröffentlichung geltenden [Disclaimer](#).

Disclaimer

Dieses Dokument wurde durch die Global Wealth Management Geschäftseinheit von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die Finma beaufsichtigt), deren Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, erstellt und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die Credit Suisse AG, deren Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. UBS Financial Services Inc. ist eine Tochtergesellschaft der UBS AG in den USA und Mitglied der Financial Industry Regulatory Authority (FINRA)/Securities Investor Protection Corporation (SIPC).

Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Ihrer Information sowie zu Marketingzwecken von UBS. Dieses Dokument stellt keinesfalls Anlageresearch, Anlageberatung, einen Verkaufsprospekt, ein Angebot oder eine Aufforderung, Anlagen zu tätigen, dar. Dieses Dokument ist keine Empfehlung, Wertpapiere, Anlageinstrumente oder Produkte zu kaufen oder zu verkaufen, und empfiehlt weder ein besonderes Anlageprogramm noch eine besondere Dienstleistung.

Die Informationen in diesem Dokument sind nicht auf die spezifischen Anlageziele, persönlichen und finanziellen Umstände oder besonderen Bedürfnisse eines einzelnen Kunden zugeschnitten. Bestimmte in diesem Dokument erwähnte Anlagen sind unter Umständen nicht für alle Anleger geeignet oder angemessen. Ausserdem unterliegen bestimmte in dem Dokument erwähnte Dienstleistungen und Produkte möglicherweise rechtlichen Beschränkungen bzw. Lizenz- oder Genehmigungsanforderungen und dürfen deshalb nicht weltweit uneingeschränkt angeboten werden. Es werden keine Produkte in Gerichtsbarkeiten angeboten, in denen ein Angebot, eine Werbung oder ein Verkauf nicht zulässig ist, oder gegenüber Personen, bei denen ein solcher Verkauf, die Abgabe eines solchen Angebots oder einer solchen Werbung rechtswidrig wäre.

Auch wenn allein diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen aus Quellen stammen, die in gutem Glauben als zuverlässig angesehen werden, wird keine Zusicherung oder Garantie abgegeben, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit, Angemessenheit, Vollständigkeit oder Verlässlichkeit des Dokuments. Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern und von Meinungen abweichen, die von anderen Geschäftsbereichen oder Divisionen des UBS-Konzerns abgegeben wurden. UBS ist nicht verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder auf dem neuesten Stand zu halten. **Die in diesem Material zum Ausdruck gebrachten Einschätzungen und Meinungen Dritter sind nicht die Einschätzungen und Meinungen von UBS.** Dementsprechend übernimmt UBS keinerlei Haftung für Inhalte, die von Dritten bereitgestellt werden, oder für Ansprüche, Verluste oder Schäden, die dadurch entstehen, dass solche Inhalte oder Teile davon verwendet oder als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Alle Bilder oder Abbildungen («Abbildungen») in diesem Dokument dienen ausschliesslich zur Veranschaulichung, Information oder Dokumentation. Sie können Objekte oder Elemente enthalten, die durch Urheberrechte, Marken und andere geistige Eigentumsrechte von Dritten geschützt sind. Soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, wird keine Beziehung, Verbindung, Förderung oder Befürwortung zwischen UBS und diesen Dritten angedeutet.

Grafiken und Szenarien in dem Dokument dienen nur Illustrationszwecken. Einige Grafiken und/oder Performancezahlen beruhen unter Umständen nicht auf vollständigen zwölfmonatigen Zeiträumen, wodurch ihre Vergleichbarkeit und ihre Relevanz gemindert werden können. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist keine Garantie und kein Anhaltspunkt für künftige Ergebnisse.

Dieses Dokument ist unter keinen Umständen als Rechts- oder Steuerberatung auszulegen. UBS und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Rechts- oder Steuerberatung. Dieses Dokument darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung von UBS weder ganz noch teilweise verbreitet oder vervielfältigt werden. Soweit gesetzlich zulässig, übernimmt weder UBS noch einer ihrer Verwaltungsräte, Führungskräfte, Mitarbeitenden oder Vertreter irgendeine Haftung, Verantwortung oder Sorgfaltspflicht für irgendwelche Folgen, einschliesslich Verlusten oder Schäden, die Ihnen oder einer anderen Person aufgrund von Handlungen, Unterlassungen oder Entscheidungen auf der Grundlage von Informationen in diesem Dokument entstehen.

Zusätzlicher Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument wendet sich nicht an, und ist nicht zur Aushändigung oder zur Nutzung bestimmt durch Personen (Bürger oder Einwohner) oder Rechtseinheiten mit Wohnsitz/Sitz/Standort in Regionen, Bundesstaaten, Ländern oder anderen Gerichtsbarkeiten, in denen eine solche Verteilung, Veröffentlichung, Verfügbarkeit oder Nutzung gegen Gesetze oder Regulierungsbestimmungen verstösst oder in denen Credit Suisse einer Registrierungspflicht oder Lizenzbestimmungen unterliegen würde. Ihre personenbezogenen Daten werden entsprechend der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, die Sie an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> einsehen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen zukommen zu lassen, können die UBS Group AG und ihre Tochtergesellschaften Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse) verarbeiten, bis Sie uns mitteilen, dass Sie das Marketingmaterial nicht mehr erhalten möchten. Sie können den Erhalt dieser Materialien jederzeit widerrufen, indem Sie Ihren Kundenbetreuer darüber informieren.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und/oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von der Credit Suisse AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) zugelassenen und regulierten Unternehmen. Die Credit Suisse AG ist ein Unternehmen der UBS Group.

Bitte rufen Sie [<https://www.ubs.com/global/de/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html>] auf, um die rechtlichen Hinweise zu diesem Material zu lesen.

© UBS 2024. Das Schlüsselymbol und UBS gehören zu den eingetragenen beziehungsweise nicht eingetragenen Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.