

Alpine Property Focus

2023



Inhalt

3	Editorial
4	Vor dem Wendepunkt
7	Ferienwohnung als Anlageobjekt
8	Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums
10	Wichtigste Resultate
13	Die zehn teuersten Schweizer Feriendestinationen
24	Anhang
25	Quellen

UBS Alpine Property Focus

Dieser Bericht wurde durch UBS Switzerland AG erstellt. Bitte beachten Sie den Disclaimer am Ende dieses Dokuments.

Chefredaktor

Maciej Skoczek

Autoren

Maciej Skoczek
Matthias Holzhey
Claudio Saputelli

Redaktionsschluss

25. Mai 2023

Design

CIO Design

Titelbild

Quelle: Getty Images

Sprachen

Deutsch, Englisch und Französisch

Kontakt

ubs-cio-wm@ubs.com

Abonnement

Elektronische Abonnements sind auch über Investment Views auf der Plattform für UBS e-Banking verfügbar.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Der starken Nachfrage nach alpinen Ferienwohnungen geht allmählich die Luft aus. Denn Ferien im Ausland sind wieder so beliebt wie vor der Coronazeit und die Verlegung des Erstwohnsitzes in den Alpenraum zum hybriden Arbeiten hat sich als temporäre Erscheinung entpuppt. Was nach dem pandemiegetriebenen Boom in den touristischen Destinationen bleibt, sind um fast 25 Prozent höhere Zweitwohnungspreise.

Dies hat die Preisschere zwischen den Erst- und Zweitwohnungen geöffnet. Als Folge davon werden vermehrt altrechtliche Erst- in teurere Zweitwohnungen umgewandelt. Seit dem Pandemiebeginn 2020 hat der Zweitwohnungsbestand trotz gesetzlich verordnetem Baustopp in diesem Segment um fast 2500 Objekte zugelegt – grösstenteils durch Umwandlungen von Erstwohnungen. Dadurch wurde das Angebot an geeignetem Wohnraum für Einheimische und Saisonarbeiter im Tourismus merklich reduziert.

Mittelfristig dürfte sich dies allerdings auch auf Eigentümer von Ferienwohnungen nachteilig auswirken. Fehlende Steuereinnahmen in den Gemeinden durch die Verdrängung der Ansässigen dürften Steuererhöhungen (auch) bei Zweitwohneigentümern zur Folge haben. Da noch ausreichend Reserven vorhanden sind, um den Zweitwohnungsbestand auf Kosten altrechtlicher Erstwohnungen weiter auszubauen, könnte sich die Lage in den nächsten Jahren gar verschärfen.

Im diesjährigen *UBS Alpine Property Focus* analysieren wir die Situation auf dem Markt für Zweit- und Erstwohnungen in 32 Schweizer Feriendestinationen und mehreren Top-Feriendestinationen im ausländischen Alpenraum anhand einer breiten Auswahl an Indikatoren.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.



Claudio Saputelli
Head Swiss and Global Real Estate
Chief Investment Office GWM



Maciej Skoczek
Senior Economist Real Estate
Chief Investment Office GWM

Vor dem Wendepunkt

Schweizer Ferienwohnungen verteuerten sich letztes Jahr um mehr als 7 Prozent. Im laufenden Jahr dürften die hohen Preisanstiege aber ein Ende finden. Steigende Nutzungskosten, die Normalisierung des Nachfrageverhaltens sowie der zunehmende Zweitwohnungsbestand werden den Preisauftrieb bremsen.

Wie bereits in den Vorjahren ist Engadin/St. Moritz die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort rund 20 500 Franken pro Quadratmeter. An zweiter Stelle steht Flims/Laax mit einem Preisniveau von über 17 000 Franken pro Quadratmeter. Den dritten Rang belegt Gstaad mit einem Preisniveau von knapp 17 000 Franken pro Quadratmeter. Auf den nächsten Plätzen folgen Zermatt, Davos/Klosters, die Jungfrau Region sowie Andermatt, wo rund 16 000 Franken pro Quadratmeter verlangt werden. Im österreichischen Kitzbühel, der teuersten alpinen Destinationen ausserhalb der Schweiz, liegen die Preise auf ähnlichem Niveau.

Fortsetzung der starken Preisanstiege

Im Durchschnitt aller analysierten Schweizer Destinationen stiegen die Preise per 1. Quartal 2023 im Vorjahresvergleich um mehr als 7 Prozent. Die Preisdynamik in den touristischen Regionen schwächte sich damit gegenüber dem Vorjahr (9,5 Prozent) leicht ab, war aber das vierte Jahr in Folge stärker als auf dem Gesamtmarkt. Seit Ende 2019 verteuerten sich die Ferienwohnungen in den Alpen kumuliert um fast 25 Prozent, während der Gesamtmarkt um 15 Prozent zulegen.

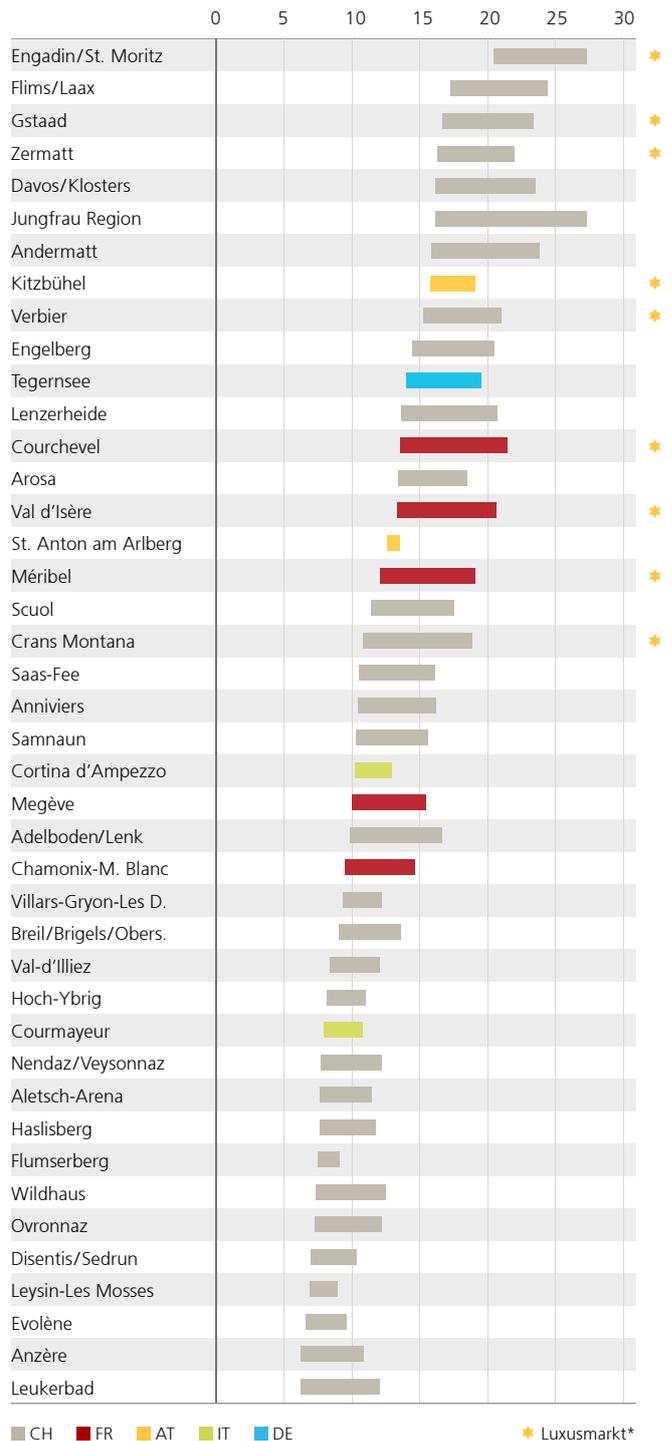
Den höchsten Preisanstieg verzeichnete Arosa, wo die Preise in den letzten vier Quartalen fast 20 Prozent in die Höhe schossen und damit mehr als 60 Prozent über dem Niveau von Ende 2019 liegen. Ebenfalls gefragt waren gut erreichbare Standorte wie Hoch-Ybrig, Flims/Laax oder Engelberg, in denen die Preise innert Jahresfrist um 15 Prozent zulegten.

Internationaler Vergleich

Auch in den Top-Destinationen des benachbarten Alpenraums verteuerten sich Zweitwohnungen grösstenteils. In den französischen Alpen kletterten die Preise um 5,5 Prozent im Vorjahresvergleich, an Top-Standorten in den österreichischen und italienischen Alpen waren es 4 beziehungsweise 2 Prozent. Insbesondere Kitzbühel verbuchte mit 8 Prozent einen starken Anstieg. Im deutschen Tegernsee hingegen stagnierten die Preise im Vorjahresvergleich.

Preisübersicht der Feriendestinationen

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



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

Leergefegter Markt

Die Wohnungsleerstandsquote in Tourismusgemeinden ist mit aktuell rund 1,6 Prozent etwa halb so hoch wie vor der Pandemie. Besonders gering sind die Leerstände in den touristischen Destinationen der Zentralschweiz sowie in den Kantonen Bern und Graubünden, wo weniger als 1 Prozent aller Eigenheime ausgeschrieben sind. Nur in den Kantonen Wallis und Waadt ist die Leerstandsquote mit knapp 3 Prozent überdurchschnittlich, aber dennoch deutlich tiefer als vor der Pandemie.

Derzeit sind rund 40 Prozent weniger Wohnungen zum Kauf ausgeschrieben als 2019. Daraus lässt sich schliessen, dass Wohnungen nur für kurze Zeit ausgeschrieben werden müssen, bis sie einen Käufer finden. Generell dürften auch weiterhin unterdurchschnittlich viele Objekte in den Verkauf kommen.

Stärkerer Gegenwind

Seit Herbst 2022 geht dem Preisboom langsam die Luft aus. In den letzten beiden Quartalen hat sich die Preissteigerungsrate gegenüber den Vorquartalen beinahe halbiert. Im Berner Oberland waren die Preise seitdem sogar leicht rückläufig. In den nächsten Quartalen dürften sich die Preisanstiege auf dem Ferienwohnungsmarkt weiter abschwächen; eine Periode stagnierender Preise, wie zwischen 2014 und 2019, zeichnet sich ab.

Es gibt drei Gründe, die gegen eine Fortsetzung des bisherigen Preisbooms bei Ferienwohnungen sprechen. Erstens werden die erhöhten Kosten aufgrund der seit letztem Jahr gestiegenen Zinsen vermehrt entscheidungsrelevant. Zweitens fällt der «Lockdown-Käufer», der Zuflucht in der Bergwelt sucht, weg. Drittens werden mehr Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt, sodass sich der Ferienwohnungsbestand vergrössert.

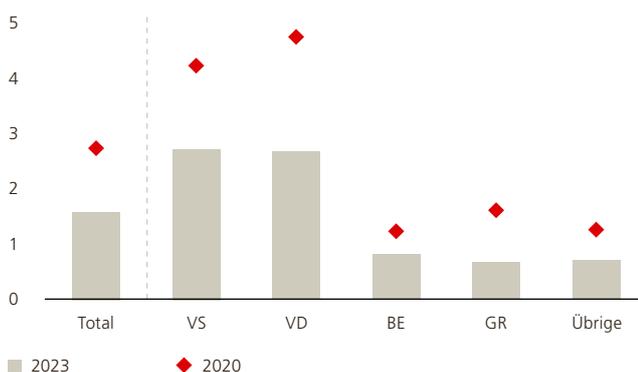
Ferienwohnung immer mehr ein Luxusgut

Der mittlere Kaufpreis für eine Ferienwohnung stieg seit 2019 von 750 000 Franken auf aktuell rund 1 Million Franken. Im damaligen Negativzinsumfeld waren solche hohen Kaufpreise noch zu verschmerzen, als die Hypothekarzinsen und die Opportunitätskosten* für Eigenmittel beim Erwerb einer Wohnung knapp 1 Prozent des Kaufpreises betragen. Doch mittlerweile liegen diese rund dreimal höher. So sind die Gesamtkosten bei Erwerb einer Wohnung (inklusive Ausgaben für Eigenmietwert und Unterhalt) von etwa 25 000 auf fast 50 000 Franken jährlich gestiegen. Angesichts höherer Nutzungskosten hat die Ferienwohnung im Vergleich zu Hotelferien klar an Attraktivität verloren. Manche Ferienwohneigentümer dürften daher das derzeit hohe Preisniveau nutzen, um mit einem Verkauf den gestiegenen Nutzungskosten zu entkommen und zudem Kapitalgewinne zu realisieren.

* Entgangener Ertrag aus alternativen Investitionen

Ausgetrockneter Markt

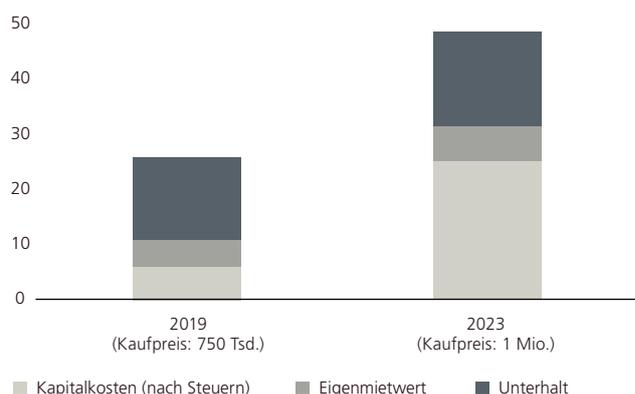
Leerstandsquote in den touristischen Destinationen, jeweils per 1. Quartal, in Prozent



Quellen: BFS, Comparis, Wüest Partner, UBS

Teure Nutzung

Vereinfachte Darstellung der anfallenden Kosten beim Neuerwerb einer Ferienwohnung, in Tausend CHF pro Jahr



Quelle: UBS

Pandemie-Nachfragehype ist vorbei

Die Verlegung des Erstwohnsitzes in den Alpenraum zum hybriden Arbeiten hat sich als temporäre Erscheinung entpuppt. Nach dem starken Anstieg der Bevölkerung in den Bergkantonen in den Coronajahren 2020 und 2021 von 1 Prozent jährlich hat sich die Wachstumsrate 2022 wieder halbiert. Da in den touristischen Destinationen das Bevölkerungswachstum in der Regel noch tiefer ausfällt als in den Bergkantonen, dürfte dort die Bevölkerung 2022 im Durchschnitt nicht mehr gestiegen sein. In vielen Tourismusgemeinden sank die Anzahl ansässiger Personen wahrscheinlich stark. Auch das Reiseverhalten hat sich normalisiert: Herr und Frau Schweizer verbringen ihre Ferien wieder häufiger im Ausland. Dementsprechend nahm vergangenes Jahr die Anzahl der gebuchten Übernachtungen von Schweizern in hiesigen Ferienwohnungen um rund 10 Prozent ab. Die Zahl der Online-Suchanfragen nach den Begriffen «Ferienwohnung» oder «Zweitwohnung» fiel auf das Vor-Pandemie-Niveau zurück.

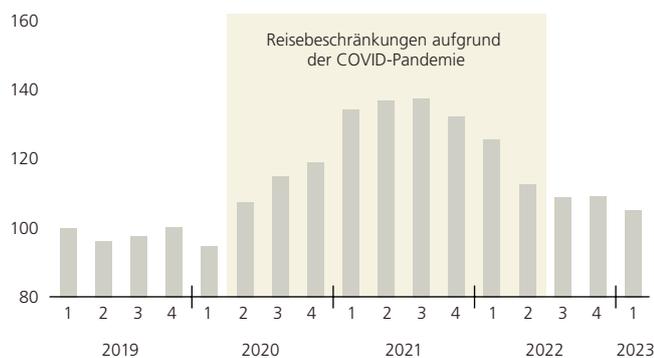
Mehr Zweitwohnungen als Folge gestiegener Preise
Mittels Umwandlung von Erstwohnungen kann der Bestand an Zweitwohnungen weiterwachsen, was dem Nachfrageüberhang entgegenwirkt. Je höher das lokale Preisniveau, desto stärker ist der Anreiz für Umwandlungen. Aktuell schafft die Umwandlung einer Erst- in eine

Zweitwohnung einen Mehrwert von 15 bis 20 Prozent im Marktdurchschnitt. Im Sog steigender Preise legte dementsprechend der Bestand an Zweitwohnungen in den analysierten Destinationen seit Anfang 2020 um fast 2500 Einheiten und somit um knapp 2 Prozent zu. In Disentis, Samnaun, Saas-Fee und Verbier stieg die Anzahl Ferienwohnungen gar um 5 Prozent und mehr.

Lokale Wohnungsknappheit als Regulierungsfolge
Das Zweitwohnungsgesetz im Zusammenspiel mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) führt in den Tourismusdestinationen zur Verknappung der Zahl von Erstwohnungen und verschärft damit den Bevölkerungsschwund. Denn erstens werden bisherige Erstwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung aufgrund ihres Optionswerts als potenzielle Zweitwohnungen teurer, sodass sich Einheimische im Durchschnitt den Kauf oder die Miete weniger leisten können. Und zweitens dürfen gemäss RPG keine neuen Bauzonen entstehen, wenn die Bevölkerung schrumpft. Damit nimmt die Bautätigkeit von neuen Wohnungen ab, was die Abwanderung von Einheimischen im Sinne einer Abwärtsspirale zu beschleunigen droht. Darunter leiden die Attraktivität von Feriendestinationen und die Steuereinnahmen der betroffenen Gemeinden. Dementsprechend dürfte die Steuerbelastung für Zweitwohnungseigentümer langfristig steigen.

Nachfragewelle ebbt ab

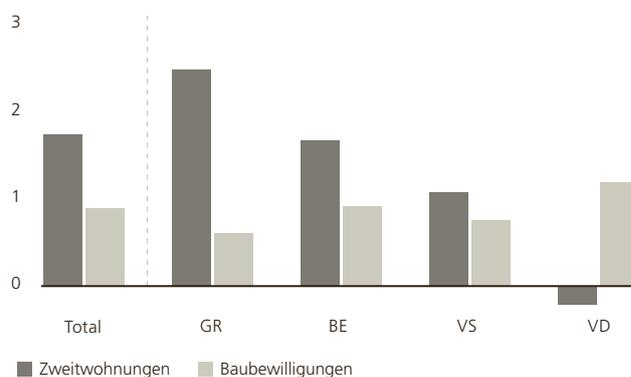
Rollende Zwölf-Monats-Summe der Online-Suchanfragen nach den Begriffen «Ferienwohnung» und «Zweitwohnung» in der Schweiz, nach Quartal, Index 1. Quartal 2019 = 100



Quellen: Google, UBS

Mehr Zweitwohnungen

Veränderung der Anzahl von Zweitwohnungen sowie Wohnbaubewilligungen am Bestand, in den analysierten Destinationen, kumuliert von 2020 bis 2023, in Prozent



Quellen: ARE, BFS, Docu Media, UBS

Ferienwohnung als Anlageobjekt

Die Schweizer Parahotellerie erreichte 2022 mit geschätzt acht Millionen Übernachtungen einen historischen Rekordwert. Auch die Zahl der in den Bergen zur Kurzzeitvermietung ausgeschriebenene Wohneinheiten lag um 7 Prozent höher als vor der Pandemie. Jede zehnte Zweitwohnung in den analysierten touristischen Destinationen wird über Online-Plattformen angeboten, was gesamthaft rund 12 000 Objekten entspricht.

Die vermietbaren Wohnungen sind durchschnittlich 60 Quadratmeter gross und kosten im Jahresdurchschnitt etwa 230 Franken pro Nacht. Damit liegen die Mietpreise rund 10 Prozent höher als 2019. Insgesamt bieten Ferienwohnungen bei vergleichbaren Preisen deutlich mehr Wohnfläche als Hotels, weshalb sie insbesondere für grössere Familien und Reisegruppen eine attraktive Alternative zu Hotelübernachtungen darstellen.

Einnahmen in Hochsaisons entscheidend

Ganzjährig hohe Übernachtungspreise und Auslastung lassen sich bei der Kurzzeitvermietung über Buchungsplattformen nur in Destinationen mit touristischen Highlights erzielen. Die höchste Belegungsquote von 60 Prozent im Jahresdurchschnitt weist die Jungfrau Region auf, die ganzjährig Touristen aus der ganzen Welt anlockt.

Doch in der Mehrzahl der Destinationen beschränkt sich der Vermietungserfolg hauptsächlich auf die Hauptsaisons. In der Weihnachtszeit sowie den Winter- und Sommerferien liegt die Auslastung im Durchschnitt aller Destinationen über 50 Prozent. In diesen zehn Wochen werden fast 40 Prozent der Gesamtjahreseinnahmen generiert. In den Nebensaisons hingegen ist die Vermietbarkeit vielerorts äusserst schwierig und das Vermietungsrisiko bei Einzelobjekten dementsprechend hoch.

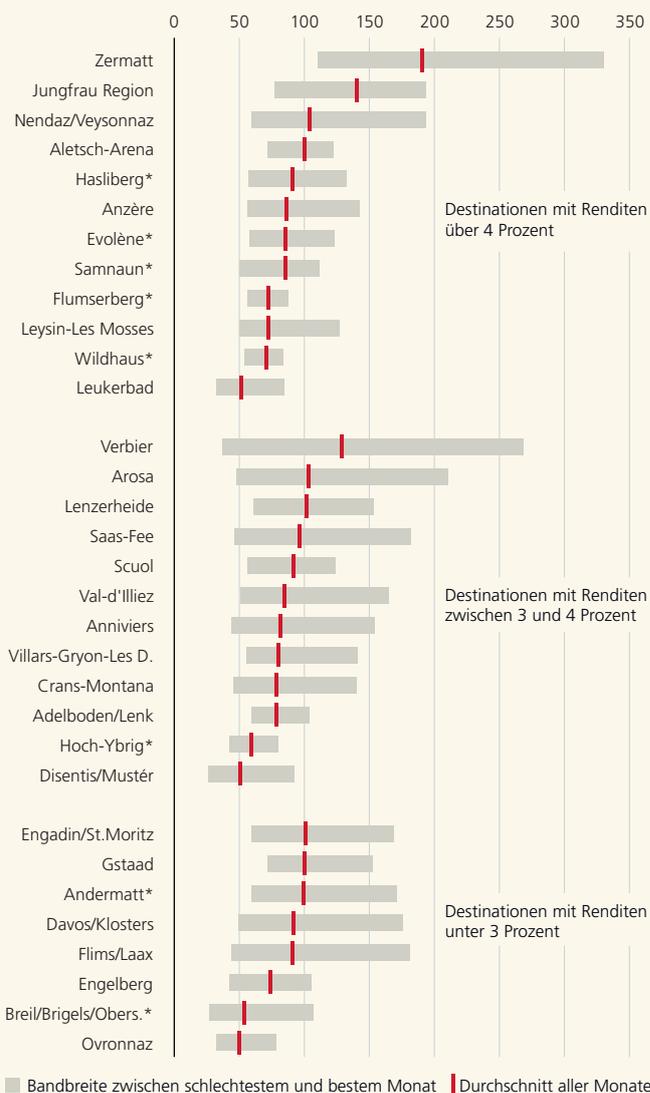
Regional hohe Renditen möglich

Wer seine Ferienwohnung das ganze Jahr über kommerzielle Plattformen professionell ausschreibt, kann nach Abzug des Vermietungsaufwands im Durchschnitt aller Destinationen mit einer Rendite von knapp 4 Prozent rechnen. Die Bandbreite der geschätzten Renditen ist aber gross und bewegt sich zwischen 2,2 Prozent in Gstaad und 6 Prozent in der Aletsch Arena. Letztlich bestimmt der Mix aus lokalen Eigenheimpreisen und der touristischen Attraktivität des Standorts die Rendite.

Generell hat der gezielte Kauf einer Ferienwohnung zur touristischen Vermietung angesichts der seit letztem Jahr gestiegenen Zinskosten an Attraktivität eingebüsst. Eine Fremdfinanzierung bei Hypothekarzinsen von rund 3 Prozent schmälert insbesondere an teuren Standorten die erwartete Eigenkapitalrendite.

Stark schwankende Einnahmen

Effektive Einnahmen in CHF pro Nacht aus Kurzzeitvermietung einer Wohnung (unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Belegung, vor Kosten) zwischen April 2022 und März 2023, gruppiert nach geschätzter Rendite aus Kurzzeitvermietung in dieser Periode



*Durchschnittlich weniger als 100 Objekte pro Monat

Quellen: AirDNA, UBS.

Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums



Die Übersichtstabelle über die Ferienwohnungsmärkte umfasst 32 Destinationen in der Schweiz (siehe Seite 9). Sie wird durch insgesamt zehn Top-Feridestinationen aus Frankreich, Österreich, Italien und Deutschland ergänzt. Die Auflistung ist nicht vollständig. Die Ferienwohnungsmärkte sind nach dem Preisniveau sortiert. Weitere Auswahlkriterien sind Marktgrösse und Datenverfügbarkeit.

Das Preisniveau wird in Schweizer Franken (EURCHF-Wechselkurs 0.98) ausgedrückt, Preisänderungen hingegen in lokaler Währung. Aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit wird die Auswertung der Indikatoren für die Vermietungsperspektiven, das Bevölkerungswachstum und die Angebotsrestriktionen nur für Schweizer Destinationen durchgeführt. Dieses Jahr wurde die Gewichtung der Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den Schweizer Destinationen angepasst, sodass die Preisniveaus mit den früheren Ausgaben des *UBS Alpine Property Focus* nicht direkt vergleichbar sind. Die Preisentwicklung wurde entsprechend revidiert.

Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums

Rang 2023	ggü. Vorjahr	Ferien-destination	Preise Niveau in CHF/m ²	Entwicklung p.a.			Standorteigenschaften		Marktausblick				
				1 J.	5 J.	10 J.	Markt- größe	Erreich- barkeit	Touristisches Angebot	Wohnungs- belegung	Vermietungs- perspektive	Bevölkerungs- wachstum	Restriktives Angebot
1		Engadin/St.Moritz	20 500	5,0	5,8	2,0	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
2	+6 ▲	Flims/Laax	17 200	15,7	10,1	4,7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★
3	-1 ▼	Gstaad	16 700	-1,8	4,4	2,0	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★
4		Zermatt	16 300	3,5	7,3	2,3	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
5	+1 ▲	Davos/Klosters	16 200	5,9	9,6	3,1	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★★
6	-3 ▼	Jungfrau Region	16 100	1,4	7,3	4,2	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
7	+3 ▲	Andermatt	15 900	14,3	8,9	7,7	★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
8	-3 ▼	Kitzbühel	15 700	8,2	7,9	-	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
9		Verbier	15 300	3,1	6,1	1,3	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
10	+4 ▲	Engelberg	14 400	14,3	8,8	5,7	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★
11	-4 ▼	Tegernsee	14 000	0,4	5,5	8,5	★	★★★★★	★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
12	+4 ▲	Lenzerheide	13 700	13,8	3,2	1,0	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
13	-2 ▼	Courchevel	13 500	4,0	3,9	3,6	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
14	+3 ▲	Arosa	13 400	19,6	10,2	3,8	★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★★
15	-2 ▼	Val d'Isère	13 400	8,5	5,5	3,6	★★	★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
16	-4 ▼	St. Anton am Arlberg	12 600	-0,2	2,1	-	★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
17	-2 ▼	Méribel	12 100	4,6	3,8	3,4	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
18	+2 ▲	Scuol	11 400	11,1	6,2	3,0	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★	★★★★★
19	+5 ▲	Crans-Montana	10 800	11,5	4,3	1,4	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★★
20	-2 ▼	Saas-Fee	10 600	0,1	3,4	2,3	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★
21	+2 ▲	Anniviers	10 400	6,7	5,9	2,8	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★★
22	+5 ▲	Samnaun	10 300	11,9	6,0	2,9	★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★
23	-4 ▼	Cortina d'Ampezzo	10 300	4,7	2,7	-	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
24	-3 ▼	Megève	10 000	5,1	3,4	3,2	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
25	-3 ▼	Adelboden/Lenk	9 900	-0,1	1,8	1,1	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★★
26	-1 ▼	Chamonix-Mont-Blanc	9 500	5,1	4,9	3,7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
27	-1 ▼	Villars-Gryon-Les Diablerets	9 400	0,7	3,6	0,6	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
28		Breil/Brigels/Obersaxen	9 100	6,0	4,4	2,8	★★	★★	★★	★★★★★	★	★★	★★★★★
29	+1 ▲	Val-d'Illeiez	8 400	2,4	2,7	0,2	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
30	+5 ▲	Hoch-Ybrig	8 200	17,1	5,6	2,3	★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★
31	-2 ▼	Courmayeur	7 900	0,0	-0,6	-	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
32	-1 ▼	Nendaz/Veysonnaz	7 700	2,6	4,0	0,5	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
33		Aletsch-Arena	7 700	8,4	4,4	2,7	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★	★★★★★
34	-2 ▼	Hasliberg	7 600	5,0	3,3	2,3	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★
35	+2 ▲	Flumserberg	7 500	9,3	2,3	2,7	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★
36	-2 ▼	Wildhaus	7 300	4,4	2,3	3,3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★
37	+1 ▲	Ovronnaz	7 300	8,3	3,9	1,9	★	★★★★★	★★	★	★★	★★★★★	★★
38	+1 ▲	Disentis/Sedrun	7 000	9,1	2,7	1,8	★★	★★	★★	★★★★★	★	★	★★★★
39	-3 ▼	Leysin-Les Mosses	6 900	0,5	2,1	0,1	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
40	+2 ▲	Evolène	6 600	13,4	4,5	1,2	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
41	-1 ▼	Anzère	6 300	1,7	3,2	1,1	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
42	-1 ▼	Leukerbad	6 200	6,2	4,6	0,5	★★	★★★★	★★	★★	★★	★	★★★★

★★★★★ Weit überdurchschnittlich ★★★★ Überdurchschnittlich ★★★ Durchschnittlich ★★ Unterdurchschnittlich ★ Weit unterdurchschnittlich k.A. Keine Angaben
Quelle: UBS

Wichtigste Resultate



Preise

Die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) verstehen sich als Angebotspreise und beziehen sich auf den gehobenen Standard. Die Daten lassen keine Unterscheidung zwischen der Verwendung als Erst- oder Zweitwohnung zu. Das Preisniveau in der Schweiz und in Österreich wird per Ende des ersten Quartals 2023 ausgewiesen. Die Preisdaten in Deutschland, Frankreich und Italien verstehen sich per Ende 2022.

Die Preisveränderungsraten werden annualisiert und beziehen sich ebenfalls auf das gehobene Wohneigentumssegment. In der Schweiz, in Frankreich und in Deutschland sind historische Preisdaten gut verfügbar. Die Preisentwicklung in Österreich und Italien wird aufgrund fehlender Daten nur für die letzten fünf Jahre geschätzt.

In den letzten vier Quartalen gab es insgesamt zehn Destinationen, in denen die Preise im zweistelligen Prozentbereich zugelegt haben. Die Preisanstiege waren insbesondere in den Destinationen Graubündens und der Zentralschweiz stark. Den stärksten Anstieg von fast 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr wies die Bündler Destination Arosa aus, gefolgt von Hoch-Ybrig und Flims/Laax. Die Preise in den Walliser Destinationen legten durchschnittlich im mittleren einstelligen Prozentbereich zu, wobei sich Ferienwohnungen in Evolène und Crans-Montana mit über 10 Prozent am stärksten verteuerten. Die Waadtländer und Berner Destinationen hingegen verzeichneten stagnierende bis fallende Preise. Mit -2 Prozent wies Gstaad die tiefste jährliche Veränderungsrate der Ferienwohnungspreise auf. Zusammenfassend schwächte sich die Preisentwicklung in den Schweizer Alpen ab. Dies war insbesondere zwischen dem 3. Quartal 2022 und dem 1. Quartal 2023 spürbar.

Die Preise in den Schweizer Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 12 000 Franken stiegen mit knapp 9 Prozent im Vorjahresvergleich stärker als in den günstigeren Destinationen. Damit vergrösserte sich die Kluft zwischen den hochpreisigen und anderen Regionen zum fünften Mal in Folge. Gegenüber 2018 stiegen die Preise in den hochpreisigen Regionen um mehr als 40 Prozent, doppelt so stark wie in den günstigeren Regionen.

Auch im ausländischen Alpenraum beruhigte sich die Preisdynamik. Während im Vorjahr die Preise durchschnittlich um gut 8 Prozent stiegen, legten sie in den letzten vier Quartalen um 4 Prozent zu. Damit hinkte die Preisentwicklung in den ausländischen Destinationen derjenigen der Schweiz hinterher. Den stärksten Anstieg im Jahresvergleich im ausländischen Alpenraum verzeichneten Val-d'Isère und Kitzbühel mit über 8 Prozent. In St. Anton am Alberg stagnierten die Preise hingegen.



Marktgrösse

Die Anzahl bestehender Zweitwohnungen bestimmt die Marktgrösse. Im Durchschnitt aller Regionen beträgt die Marktgrösse rund 4500 Einheiten.

Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen bewegt sich zwischen gut 11 000 Einheiten in Davos/Klosters und knapp über 600 Ferienwohnungen in Samnaun. Crans-Montana mit etwa 10 500 Zweitwohnungen sowie Chamonix-Mont-Blanc und Engadin/St. Moritz mit rund 9000 Objekten gehören zu den grössten Ferienwohnungsmärkten.



Erreichbarkeit

Der Indikator misst die Fahrzeiten mit dem Individualverkehr wie auch mit dem öffentlichen Verkehr zu Flughäfen oder -plätzen, regionalen Zentren und grossen Metropolräumen. Der Trend zu kürzeren, dafür häufigeren Ferienreisen und Wochenendtrips begünstigt generell gut erreichbare Destinationen. Die Nähe zu regionalen Zentren erleichtert die Vermietung einer Zweitwohnung an Ansässige und erhöht die Attraktivität als Homeoffice-Standort. Ein eigener Flugplatz ist für die Nachfrage im Luxussegment entscheidend.

Hoch-Ybrig, Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix, Leysin, Engelberg und Val d'Illeiz weisen dank der Nähe zu grossen Zentren und Flughäfen die beste Erreichbarkeit auf. Diese Destinationen sind auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Wer hingegen nach Val d'Isère reist, muss einen relativ langen Anfahrtsweg in Kauf nehmen.



Touristisches Angebot

Der Indikator misst das Angebot an Skipisten und -anlagen sowie Langlaufloipen und berücksichtigt zudem die Schneesicherheit in einer Region. Auch das Angebot an Sommeraktivitäten (im Sommer geöffnete Liftanlagen, Golfplätze, Angebot an Wassersportarten oder Gletschernähe) beeinflusst den Indikator positiv. Dasselbe gilt für herausragende touristische Attraktionen wie das Jungfrauoch, das Matterhorn oder den Aiguille du Midi/Mont-Blanc.

Das touristische Angebot hilft, die Destinationen einzuordnen, ist aber kein ausschlaggebendes Argument für oder gegen den Kauf einer Ferienwohnung. Während ein Teil der Ferienwohnungskäufer ein breites touristisches Angebot schätzt, bevorzugen andere ruhigere Standorte. Bei der Berechnung des Indikators werden die teilweise geringen Distanzen zwischen den einzelnen Destinationen nicht berücksichtigt, womit sich das touristische Angebot je nach Standort stark erweitern liesse.

Die Breite des touristischen Angebots unterscheidet sich nur moderat unter den Destinationen und ist in allen Top-Destinationen hoch. Engadin/St. Moritz, Zermatt, Chamonix und Courchevel weisen das grösste Angebot auf, während Ovronnaz und Anzère verhältnismässig am wenigsten bieten. Die günstigeren Destinationen können in dieser Kategorie mit den Top-Destinationen kaum mithalten. Beispielsweise ist das durchschnittliche Skigebiet der Gruppe der günstigeren Ferienwohnungs-märkte nur halb so gross wie das der Top-Standorte.



Belegung

Der Begriff Belegung bezieht sich auf den Wohnungs-leerstand in den jeweiligen Gemeinden und nicht auf die Bettenauslastung der Zweitwohnungen. Zur Berechnung des Indikators werden die Angebotsquoten (Anzahl ausgeschriebener Objekte zum Bestand) und, falls vorhanden, die offiziellen Leerstandsquoten verwendet. Zum Verkauf oder zur Dauermiete ausgeschriebene Zweitwohnungen werden als leerstehend gezählt.

Die starke Nachfrage nach Ferienwohnungen liess im Jahresverlauf die Leerstände in den analysierten alpinen Ferienorten erneut stark von 2,1 auf 1,6 Prozent sinken. In den Top-Standorten der französischen Alpen sind aktuell rund 1,5 Prozent des Wohnungsbestands ausgeschrieben, rund 0,5 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Im Durchschnitt beider italienischer Ferienwohnungs-märkte liegt die Leerstandsquote bei 2,9 Prozent, was praktisch dem Vorjahreswert entspricht. Im Durchschnitt der österreichischen Standorte stiegen die Leerstände hingegen leicht an; aktuell stehen etwa 1,7 Prozent des Wohnungsbestands leer. Einen starken Anstieg der Leerstandsquote, um mehr als einen halben Prozentpunkt, verzeichnete die deutsche Region Tegernsee. Dort liegt die Leerstandsquote allerdings mit rund 1,0 Prozent immer noch tief.

Im Durchschnitt aller Schweizer Ferienorte ging die Leerstandsquote von 2,2 auf 1,7 Prozent deutlich zurück. Nur vier hiesige Destinationen weisen eine minimal höhere Leerstandsquote als im Vorjahr auf. Die höchsten Leerstände werden in den Walliser und Waadtländer Alpen registriert, wo 2,9 beziehungsweise 2,6 Prozent aller Wohnungen leer stehen oder einen neuen Käufer suchen. Allerdings sanken dort die Leerstände mit 0,7 Prozentpunkten im Vorjahresvergleich am stärksten. Ovronnaz und Crans-Montana stechen mit Leerstandsquoten von über 6 respektive fast 5 Prozent heraus.

In Graubünden und im Berner Oberland ist das Leerstandsrisiko hingegen deutlich tiefer. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten liegen in diesen Regionen klar unter 1 Prozent und waren letztes Jahr leicht rückläufig. Die höchste Leerstandsquote weist dort Samnaun mit rund 1,5 Prozent auf. In den Destinationen der Zentral- und Ostschweiz liegen die Leerstände auch unter der 1-Prozent-Marke und den Vorjahreswerten.

Insgesamt sind die Leerstände in den hochpreisigen Regionen tendenziell tiefer als in den günstigeren Destinationen. Der Rückgang war allerdings in den günstigeren Destinationen letztes Jahr stärker.



Vermietungsperspektive

Die Einschätzung der Vermietungsperspektive basiert einerseits auf den erzielbaren Einnahmen pro Nacht und den Renditen bei kurzfristiger Vermietung einer Wohnung als Feriendomizil. Der Indikator stützt sich auf Kennzahlen der Plattform AirDNA für den Zeitraum zwischen April 2022 und März 2023. Die Analyse wird mittels durchschnittlicher Touristenfrequenzen sowie der Höhe der Hotelpreise ergänzt. Andererseits wird auch die Möglichkeit der Dauervermietung an Ansässige anhand von Renditekennzahlen und der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Zermatt weist die beste Vermietungsattraktivität von Ferienwohnungen unter allen Destinationen auf. Die bei kurzfristiger Vermietung erzielbaren Übernachtungspreise und Belegungsquoten gehören landesweit zu den höchsten. Auch in der Jungfrau Region, wo die durchschnittliche Belegungsquote bei 60 Prozent liegt, sind die erzielbaren Einnahmen hoch. In den teuersten Destinationen wie Engadin/St. Moritz, Gstaad, Flims/Laax oder Davos/Klosters senken die hohen und gestiegenen Preise die Rentabilität von Vermietungen massiv.



Bevölkerungswachstum

Steigt die Bevölkerung in einer Gemeinde, so stützt dies in der Regel die Gemeindefinanzen. Dies wiederum erhöht den Spielraum für Infrastrukturinvestitionen, was gleichzeitig die Attraktivität einer Destination für Zweitwohneigentümer steigert. Generell dürfte sich der bisherige mittelfristige Trend der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen. Das Bevölkerungswachstum wird durch Standortfaktoren wie ein attraktives Steuerumfeld, eine prosperierende regionale Wirtschaft sowie eine gute Anbindung an regionale Zentren begünstigt.

Die ständige Wohnbevölkerung dürfte in Hoch-Ybrig, Andermatt und Flumserberg am stärksten zunehmen. In den Westschweizer Ferienorten Villars-Gryon und

Val-d'Illez, in der Bündler Destination Laax/Flims sowie in Engelberg in der Zentralschweiz wird ebenfalls eine steigende Nachfrage nach Erstwohnungen erwartet. Diese Regionen dürften zudem überproportional vom Home-office-Trend profitieren. Die Perspektiven für den Erstwohnungsmarkt in Arosa, Leukerbad, Disentis oder Saas-Fee sind hingegen unterdurchschnittlich. Diese Destinationen leiden unter Abwanderung und weisen eine schwache Erreichbarkeit der Zentren auf. In Saas-Fee und Leukerbad ist zudem die Einkommenssteuerbelastung relativ hoch.



Restriktives Angebot

Der Neubau von Ferienwohnungen ist durch das Zweitwohnungsgesetz stark eingeschränkt. Je grösser aber der Erstwohnungsanteil ohne Nutzungsbeschränkung in einer Gemeinde ist, desto grösser ist das Potenzial für neue Zweitwohnungen. Übersteigt zudem die aktuelle Bautätigkeit an Erstwohnungen das erwartete Bevölkerungswachstum, so nimmt die Wahrscheinlichkeit von Umnutzungen des altrechtlichen Bestands und somit das potenzielle Angebot an Zweitwohnungen zu.

Das Potenzial für neue Zweitwohnungen ist in den meisten Walliser Destinationen relativ gross. Viele Erstwohnungen, fehlende kommunale Nutzungseinschränkungen sowie eine hohe Verfügbarkeit an Bauzonen flexibilisieren das Angebot. In vielen Bündner Destinationen dürfte das Potenzial für neue Zweitwohnungen hingegen gering sein. Die tiefe Umnutzungswahrscheinlichkeit in Engadin/St. Moritz sowie der blühende Erstwohnungsmarkt in Flims/Laax schränken das Angebot an Zweitwohnungen ein. In Hasliberg dürfte einer starken Angebotsausweitung hingegen nur wenig im Weg stehen. Potenzielle Umnutzungen altrechtlicher Erstwohnungen stellen dort ein Risiko für die künftige Preisentwicklung dar. In Hoch-Ybrig ist zudem die Neubautätigkeit auf einem hohen Niveau.

Die zehn teuersten Schweizer Ferien-destinationen

- 14 Engadin/St. Moritz
- 15 Flims /Laax
- 16 Gstaad
- 17 Zermatt
- 18 Davos/Klosters
- 19 Jungfrau Region
- 20 Andermatt
- 21 Verbier
- 22 Engelberg
- 23 Lenzerheide

Engadin/St. Moritz

1.
Rang

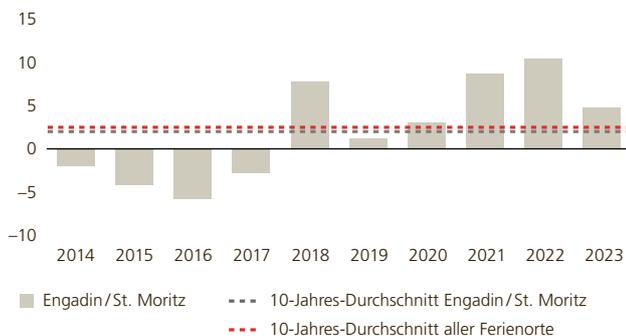
20 500
CHF/m²

+5,0
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★☆
Erreichbarkeit ★★★★★☆
Touristisches Angebot ★★★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★★
Vermietungsperspektive ★★★★★☆
Bevölkerungswachstum ★★★★★☆
Restriktives Angebot ★★★★★★

In Kürze

Nach einem durch die Zweitwohnungsinitiative in 2012 ausgelösten Bauboom stiegen in Engadin/St. Moritz* die Leerstände und die Preise korrigierten bis 2016. Eine boomende Schweizer Wirtschaft und die Erholung der ausländischen Nachfrage leiteten in 2017 die Trendwende ein. Seitdem legten die Preise insgesamt fast 50 Prozent zu und kletterten über die Grenze von 20 000 Franken pro Quadratmeter. Im Luxussegment liegen sie deutlich über der Marke von 30 000 Franken. Das durchschnittliche Preisniveau liegt 5 Prozent höher als im Vorjahr. In den Wintermonaten zeichnete sich jedoch eine deutliche Abschwächung der Preisdynamik ab. Das sehr geringe Angebot sowie die internationale Anziehungskraft der Destination dürften einen deutlichen Preisrückgang aber verhindern.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden St. Moritz, Silvaplana, Celerina/Schlarigna und Pontresina.

Flims/Laax

2. Rang

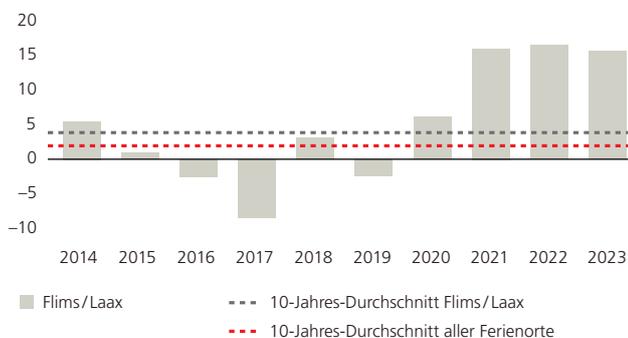
17 200 CHF/m²

+15,7 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★☆
Erreichbarkeit ★★★★★☆
Touristisches Angebot ★★★★★☆

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★★
Vermietungsperspektive ★★☆☆☆☆
Bevölkerungswachstum ★★★★★☆
Restriktives Angebot ★★★★★★

In Kürze

Das dritte Jahr in Folge legten die Ferienwohnungspreise in Flims/Laax* mehr als 15 Prozent zu. Sie liegen aktuell gut 60 Prozent höher als noch vor der Pandemie, was dem höchsten Anstieg aller Destinationen entspricht. Käufer von Ferienwohnungen müssen aktuell mit Quadratmeterpreisen von 17 000 Franken rechnen. Die Destination profitierte auch von einer hohen Erst-Wohnungsnachfrage als Folge der tiefen Steuerbelastung verbunden mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen. So wuchs die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 20 Prozent, was dem höchsten Wert aller Ferienorte entspricht. Die erhöhte (Erst-)Wohnungsnachfrage bei abnehmender Neubautätigkeit führte zu einem starken Leerstandsabbau und stützte die Preisentwicklung. Die nächsten Quartale werden zeigen, ob das Preisniveau auch ohne pandemiebedingte Spezialtreiber und bei höheren Finanzierungskosten nachhaltig ist.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Flims, Laax und Falera.

Gstaad

3. Rang

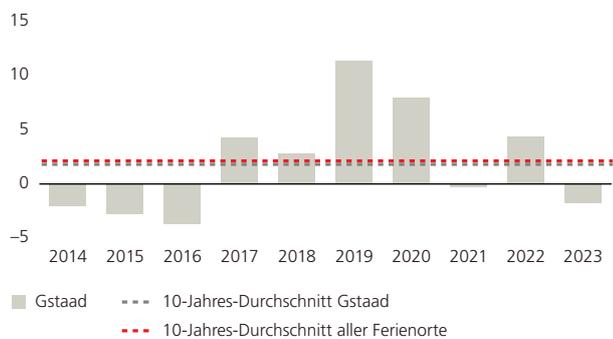
16 700 CHF/m²

-1,8 % ggü. VJ



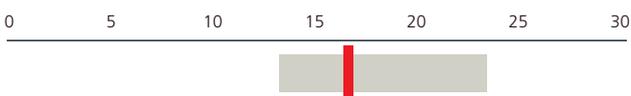
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★
Erreichbarkeit ★★★★★
Touristisches Angebot ★★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★
Vermietungsperspektive ★★☆☆☆
Bevölkerungswachstum ★★★★★
Restriktives Angebot ★★☆☆☆

In Kürze

Zwischen 2016 und 2020 schnellten die Preise in Gstaad* um insgesamt mehr als 30 Prozent in die Höhe, was dem höchsten Wert aller Schweizer Ferienorte entsprach. Der starke Preisanstieg wurde damals von einer dynamischen Neu- und Umbautätigkeit begleitet. Doch im Gegensatz zu anderen Destinationen löste die Pandemie keinen weiteren Preisboom aus. Seit 2020 blieben die Preise relativ stabil und sanken letztes Jahr sogar um fast 2 Prozent. Ein Feriendomizil im gehobenen Segment kostet aktuell knapp 17 000 und im Luxussegment über 30 000 Franken pro Quadratmeter. Auffallend ist die anhaltend hohe Anzahl an Bau-gesuchten. Dabei wird sehr luxuriös gebaut: In Gstaad sind sowohl die Neu- als auch Umbauinvestitionsausgaben die höchsten unter allen touristischen Destinationen.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig.

Zermatt

4. Rang

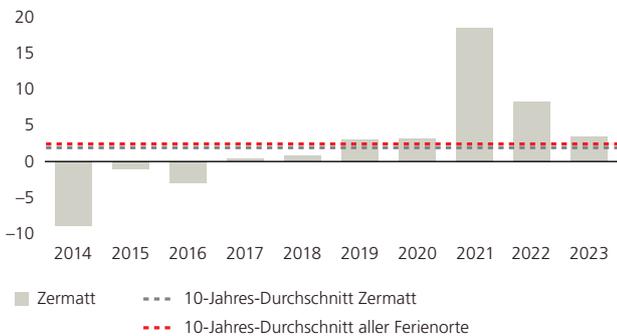
16 300 CHF/m²

+3,5 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★ ★ ☆ ☆ ☆
 Erreichbarkeit ★ ★ ★ ☆ ☆
 Touristisches Angebot ★ ★ ★ ★ ★

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★ ★ ★ ★ ★
 Vermietungsperspektive ★ ★ ★ ★ ★
 Bevölkerungswachstum ★ ★ ★ ☆ ☆
 Restriktives Angebot ★ ★ ★ ☆ ☆

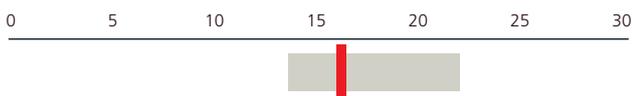
In Kürze

Eine Ferienwohnung kostet in Zermatt* über 16 300 Franken pro Quadratmeter – gut ein Drittel mehr als noch vor der Pandemie. Der Preisanstieg im Mattertal wurde durch eine sehr tiefe Leerstandsquote von rund 0,7 Prozent begünstigt. Daran dürfte sich kaum etwas ändern, denn seit 2021 wurden nur vier neue Wohneinheiten baubewilligt. Dennoch dürfte das Preisniveau den Höhepunkt langsam erreicht haben. Die jährlichen Änderungsraten flachen stetig ab; gegenüber dem Vorjahr legten die Preise unterdurchschnittlich um 3,5 Prozent zu. Als Pluspunkt weist die Destination aufgrund einer einzigartigen Bergkulisse sehr gute Vermietungsaussichten von Ferienwohnungen sowohl in der Winter- als auch in der Sommersaison auf.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Zermatt und Täsch.

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Davos/Klosters

5. Rang

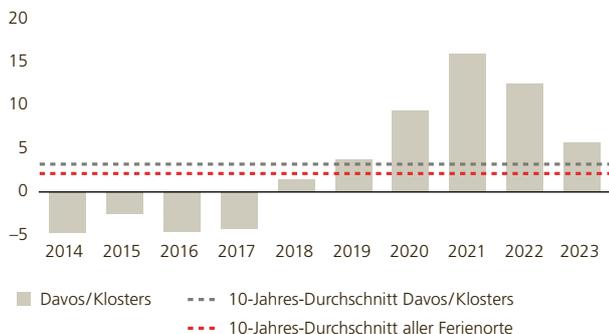
16 200 CHF/m²

+5,9 % ggü. VJ



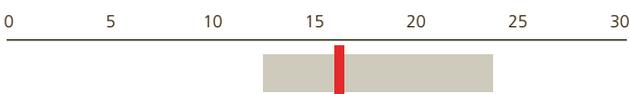
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★
Erreichbarkeit ★★★★★☆
Touristisches Angebot ★★★★★☆

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★
Vermietungsperspektive ★★☆☆☆
Bevölkerungswachstum ★★★☆☆
Restriktives Angebot ★★★★★

In Kürze

Die Ferienwohnungspreise in Davos/Klosters* setzten ihren Anstieg letztes Jahr etwas verlangsamt fort. Sie legten 6 Prozent zu und liegen aktuell 50 Prozent höher als vor der Pandemie. Käufer von Ferienwohnungen müssen mit gut 16 000 Franken pro Quadratmeter rechnen. Die starken Preisanstiege in den letzten Jahren wurden von einem Abbau der Leerstände begleitet. Nur rund 0,6 Prozent aller Objekte sind aktuell ausgeschrieben. Doch der Markt ist zweigeteilt. Die Destination verliert Jahr für Jahr an Bevölkerung; der aktuelle Stand entspricht demjenigen von 1990. Damit werden zunehmend altrechtliche Wohnungen frei, die in Zweitwohnungen umgewandelt werden, sodass die Anzahl Ferienwohnungen steigt, seit 2020 um fast 3 Prozent. Die Fortsetzung dieses Trends dürfte dem Preisboom entgegenwirken.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Davos und Klosters-Serneus.

Jungfrau Region



6.
Rang



16 100
CHF/m²

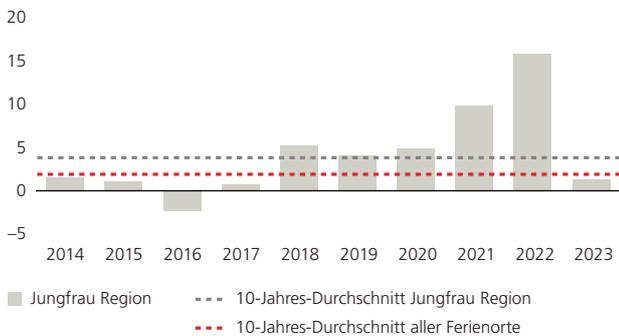


+1,4
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

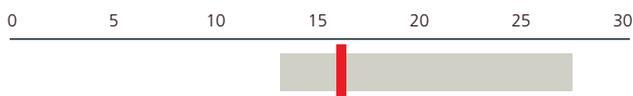
Marktgrösse ★ ★ ★ ☆ ☆
 Erreichbarkeit ★ ★ ★ ★ ☆
 Touristisches Angebot ★ ★ ★ ★ ☆

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★ ★ ★ ★ ★
 Vermietungsperspektive ★ ★ ★ ★ ☆
 Bevölkerungswachstum ★ ★ ★ ☆ ☆
 Restriktives Angebot ★ ★ ★ ★ ☆

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Eine Ferienwohnung in der Jungfrau Region* kostet gut 16 000 Franken pro Quadratmeter. Damit liegen die Preise praktisch auf dem Vorjahresniveau. In einer Halbjahresbetrachtung sanken die Preise sogar um 3 Prozent, was der schwächste Wert aller Destinationen ist. Generell profitierte der regionale Ferienwohnungsmarkt in den letzten Jahren von relativ kurzen Reisezeiten aus vielen Schweizer Grosstädten und vom Homeoffice-Trend. Die Leerstandsquote sank dadurch auf rund 1 Prozent. Den Hauseigentümern winken zudem attraktive Einnahmen bei kurzfristiger Vermietung, da die Region zu den grössten touristischen Attraktionen der Schweiz gehört. Doch in den letzten Jahren sind die Vermietungsrenditen angesichts der gestiegenen Objektpreise etwas gesunken.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Grindelwald und Lauterbrunnen.

Andermatt

7. Rang

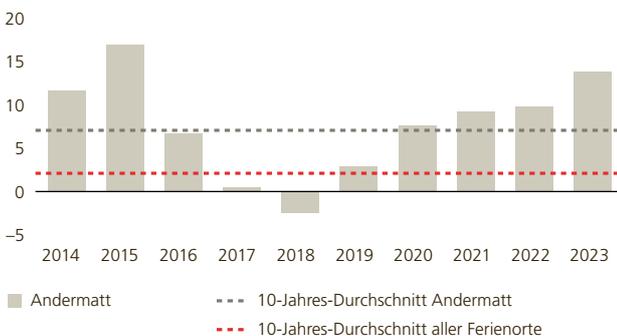
15 900 CHF/m²

+14,3 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

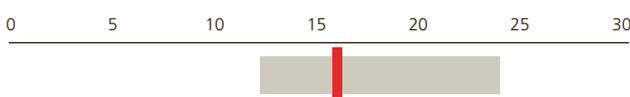
Marktgrösse ★☆☆☆☆
Erreichbarkeit ★★★★★
Touristisches Angebot ★★★☆☆

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★
Vermietungsperspektive ★★★☆☆
Bevölkerungswachstum ★★★★★
Restriktives Angebot ★★★☆☆

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Der langanhaltende Preisanstieg in Andermatt* beschleunigte letztes Jahr nochmals. Die Ferienwohnungspreise nahmen innerhalb eines Jahres um fast 15 Prozent zu. Eine Ferienwohnung guter Qualität kostet aktuell knapp 16 000 Franken pro Quadratmeter. Andermatt verzeichnete letztes Jahr ein rekordhohes Volumen an verkauften Wohnungen, was die Leerstände sinken liess. Die Destination profitiert von ihrem Status als einziger Schweizer Ferienort, wo Zweitwohnungen noch gebaut werden dürfen; allein in den letzten drei Jahren nahm ihre Anzahl um 30 Prozent zu. Zudem wird der Zugang zum Markt für ausländische Käufer nicht durch die Lex Koller beschränkt. Auch wurde das touristische Angebot erweitert. Weitere Investments sowohl in die touristische als auch gastronomische Infrastruktur werden angestrebt. Das Preisniveau hängt damit stark von einer anhaltenden Nachfrage aus dem Ausland ab.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp.

Verbier

9. Rang

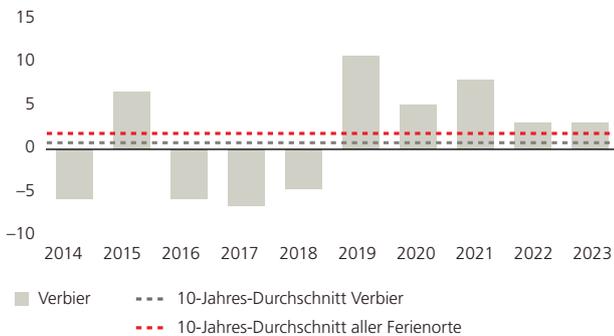
15 300 CHF/m²

+3,1 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★
 Erreichbarkeit ★★★★★
 Touristisches Angebot ★★★★★

Marktausblick

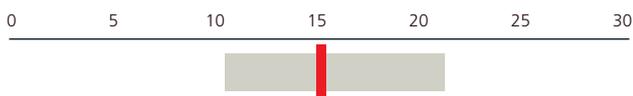
Wohnungsbelegung ★★★★★
 Vermietungsperspektive ★★★★★
 Bevölkerungswachstum ★★★★★
 Restriktives Angebot ★★★★★

In Kürze

Verbierts Ferienwohnungsmarkt ist international geprägt. Die Aufwertung des Schweizer Francs ab 2009 belastete entsprechend den Markt und bewirkte eine starke Zunahme der Wohnungsleerstände. Die Ferienwohnungspreise korrigierten zwischen 2009 und 2018 um rund 20 Prozent. Tiefere Preise, das dynamische Wirtschaftswachstum vor der Pandemie sowie eine Aufwertung des Wohnungsbestands durch Renovationen leiteten eine klare Trendwende ein: Die Leerstände wurden sukzessiv abgebaut und die Preise erholten sich. In den letzten vier Quartalen schwächte sich die Preisdynamik mit einem Anstieg von rund 3 Prozent zum Vorjahr zwar leicht ab, doch das Preisniveau erreichte einen neuen historischen Höchststand. Aktuell müssen Ferienwohnungskäufer von 15 000 Franken pro Quadratmeter ausgehen. Für Objekte mit Luxusstandard sind doppelt so hohe Preise an der Tagesordnung.

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Engelberg



10.
Rang



14400
CHF/m²

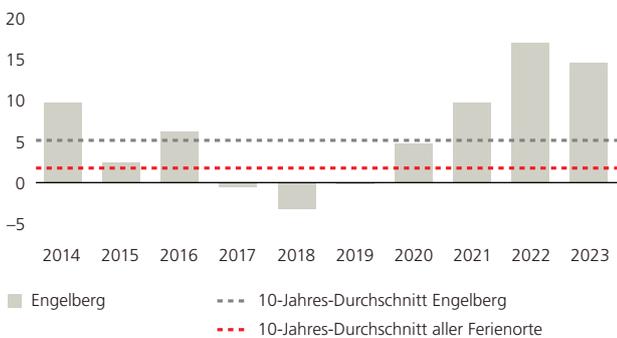


+14,3
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★ ★ ☆☆☆☆
 Erreichbarkeit ★★★★★★
 Touristisches Angebot ★★★★☆

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★★
 Vermietungsperspektive ★ ★ ☆☆☆☆
 Bevölkerungswachstum ★★★★☆
 Restriktives Angebot ★★★★★★

In Kürze

Ferienwohnungskäufer müssen in Engelberg mit 14 500 Franken pro Quadratmeter rechnen. Nach einem Preisanstieg um fast 15 Prozent im Vorjahresvergleich liegen die Preise rund 55 Prozent höher als vor der Pandemie, was dem stärksten Wertzuwachs ausserhalb Graubündens entspricht. Mehrere Treiber begünstigten die boomenden Preise. Durch die Lage unweit vieler Schweizer Grossstädte ist die Destination besonders attraktiv als Homeoffice-Standort. Damit wuchs auch die lokal ansässige Bevölkerung, was zu einem leichten Abbau des Zweitwohnungsbestands führte. Zudem dürften sich durch die Vermietung von Ferienwohnungen relativ attraktive Renditen erzielen lassen, sobald sich die internationalen Touristenströme erholen. Schliesslich ist das Angebot an verfügbaren Objekten besonders gering; mit einer Leerstandsquote von unter 0,5 Prozent ist der Markt aktuell praktisch leergekauft.

Lenzerheide

12.
Rang

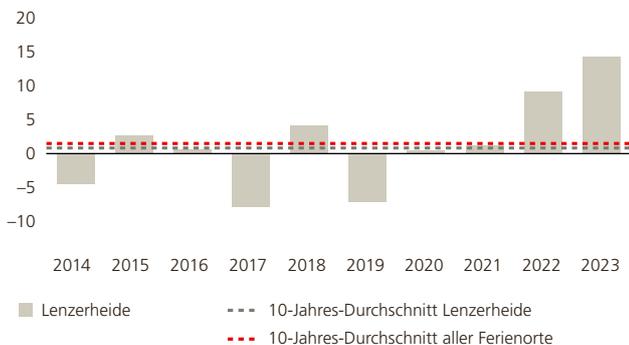
13 700
CHF/m²

+13,8
% ggü. VJ



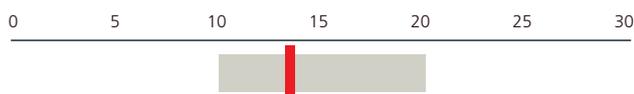
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2023



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Diese werden wie folgt kategorisiert: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse ★★★★★
Erreichbarkeit ★★★★★
Touristisches Angebot ★★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung ★★★★★
Vermietungsperspektive ★★★★★
Bevölkerungswachstum ★★★★★
Restriktives Angebot ★★★★★

In Kürze

Eine starke Zunahme der Wohnbautätigkeit unmittelbar vor der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes mit einem teilweise (zu) hohen Ausbaustandard leiteten in Lenzerheide* im Jahr 2013 eine Phase leicht fallender Preise ein. Die Bautätigkeit ging in den Folgejahren allmählich zurück. Angesichts einer starken Ferienwohnungsnachfrage an diesem gut erreichbaren Standort sank das Angebot an verfügbaren Objekten deutlich, sodass der Markt mit einer Leerstandsquote von weniger als 0,5 Prozent praktisch leergekauft ist. Die Preise stiegen um 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr. An den besten Lagen dürfte die Preisentwicklung jedoch deutlich stärker ausgefallen sein. Damit erreichten die Preise für Ferienwohnungen guter Qualität ein neues Rekordhoch von aktuell gut 13 500 Franken pro Quadratmeter.

*Die Destination beinhaltet die Gemeinden Vaz/Oberbaz, Churwalden und Lantsch/Lenz.

Anhang

Rang 2023	Feriendestination	Land: Region	Grösse	Skipisten	Höhe (m ü. M.)		Nächster grosser Flughafen	
			Anzahl Zweitwohnungen	Länge in km	Hauptort	Höchster Punkt	Stadt	Fahrzeit
1	Engadin/St.Moritz	CH: Graubünden	8 900	>250	1 800	3 300	Zürich	3h 10min
2	Flims/Laax	CH: Graubünden	7 800	150-250	1 100	3 000	Zürich	1h 50min
3	Gstaad	CH: Bern	4 500	150-250	1 100	3 000	Genf	2h 0min
4	Zermatt	CH: Wallis	4 400	>250	1 600	3 900	Genf	2h 40min
	Davos/Klosters	CH: Graubünden	11 000	>250	1 600	2 800	Zürich	2h 0min
6	Jungfrau Region	CH: Bern	5 600	150-250	1 000	3 000	Zürich	2h 10min
7	Andermatt	CH: Uri	1 400	100-150	1 400	3 000	Zürich	1h 40min
8	Kitzbühel	AT: Tirol	5 800	150-250	800	2 000	München	2h 0min
9	Verbier	CH: Wallis	6 400	>250	1 500	3 300	Genf	1h 50min
10	Engelberg	CH: Obwalden	2 600	50-100	1 000	3 000	Zürich	1h 10min
11	Tegernsee	DE: Bayern	1 100	<50	700	2 200	München	1h 5min
12	Lenzerheide	CH: Graubünden	6 800	150-250	1 500	2 900	Zürich	1h 50min
13	Courchevel	FR: Savoie	5 200	>250	1 900	3 200	Lyon	2h 20min
14	Arosa	CH: Graubünden	4 300	150-250	1 700	2 900	Zürich	2h 10min
	Val d'Isère	FR: Savoie	4 200	>250	1 900	3 500	Lyon	2h 50min
16	St. Anton am Arlberg	AT: Tirol	1 800	>250	1 300	2 800	Zürich	2h 10min
17	Méribel	FR: Savoie	6 400	>250	1 500	3 200	Lyon	2h 0min
18	Scuol	CH: Graubünden	3 300	50-100	1 300	2 800	Zürich	2h 50min
19	Crans-Montana	CH: Wallis	10 500	100-150	1 500	2 900	Genf	2h 10min
20	Saas-Fee	CH: Wallis	2 900	150-250	1 800	3 600	Genf	2h 40min
21	Anniviers	CH: Wallis	4 500	150-250	1 500	3 000	Genf	2h 10min
22	Samnaun	CH: Graubünden	600	150-250	1 800	2 900	Zürich	3h 20min
23	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5 600	100-150	1 200	2 900	Venedig	2h 0min
24	Megève	FR: Haute-Savoie	7 300	>250	1 100	2 400	Genf	1h 10min
	Adelboden/Lenk	CH: Bern	5 400	150-250	1 400	2 400	Basel	2h 10min
26	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8 900	100-150	1 000	3 300	Genf	1h 10min
27	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Waadt	6 900	100-150	1 300	3 000	Genf	1h 25min
28	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Graubünden	3 700	150-250	1 300	2 400	Zürich	2h 10min
29	Val-d'Illeiez	CH: Wallis	4 500	>250	1 100	2 300	Genf	1h 20min
30	Hoch-Ybrig	CH: Schwyz	900	100-150	1 100	1 800	Zürich	1h 5min
31	Courmayeur	IT: Aostatal	4 900	<50	1 200	2 800	Genf	1h 40min
32	Nendaz/Veysonnaz	CH: Wallis	8 300	>250	1 400	3 300	Genf	2h 0min
33	Aletsch-Arena	CH: Wallis	3 700	100-150	1 900	2 900	Mailand	2h 30min
34	Hasliberg	CH: Bern	1 500	50-100	1 100	2 400	Zürich	1h 25min
	Flumserberg	CH: St. Gallen	2 800	50-100	1 200	2 200	Zürich	1h 20min
36	Wildhaus	CH: St. Gallen	2 100	50-100	900	2 300	Zürich	1h 25min
37	Ovronnaz	CH: Wallis	1 600	<50	1 300	2 400	Genf	1h 40min
38	Disentis/Sedrun	CH: Graubünden	2 700	50-100	1 200	2 800	Zürich	2h 20min
39	Leysin-Les Mosses	CH: Waadt	2 300	100-150	1 400	2 300	Genf	1h 25min
40	Evolène	CH: Wallis	1 600	100-150	1 400	3 000	Genf	2h 0min
41	Anzère	CH: Wallis	2 200	50-100	1 500	2 400	Genf	2h 0min
42	Leukerbad	CH: Wallis	2 700	50-100	1 400	2 600	Genf	2h 10min

Quellen

Variable	Quellen
Immobilienpreise (aktuell und Geschichte)	Wüest Partner (Schweiz); Éditions Callon (Frankreich); Nomisma (Italien); immi.at, immobilienscout24.at, UBS (Österreich); Bulwiengesa, UBS (Deutschland)
Wohnungsmieten	Wüest Partner
Marktgrösse	ARE (Schweiz); Insee (Frankreich); Istat (Italien); Statistik Austria, Statistik Tirol, Statistik Vorarlberg (Österreich); Statistik Bayern (Deutschland)
Umwandlungspotenzial Erstwohnungen	Angaben der Gemeinden
Erreichbarkeit mit Individualverkehr	Google Maps
Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr	Google Maps, SBB, rome2rio.com
Belegung (Leerstands- und Angebotsquoten)	Bundesamt für Statistik (BFS), comparis.ch (Schweiz); Insee, seloger.com (Frankreich); immobiliare.it, casa.it (Italien); immosuchmaschine.at, immobilienscout24.at, immodirekt.at (Österreich); immobilienscout24.de (Deutschland)
Skipisten, -anlagen und Langlaufloipen	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen, Bergfex, myschweizerland.ch
Höhe des Skigebiets, Gletschnähe	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen, Bergfex
Schneesicherheit	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen, skiresort.de, snowplaza.de, Skigebiete-test.de
Thermalbäder	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen und Thermalbäder, swisstherme.ch
Golfplätze	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen und Golfplätze, Swiss Golf
Im Sommer geöffnete Anlagen	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen
Baugesuche und -bewilligungen	Docu Media
Bauzonen	Bundesamt für Raumplanung (ARE)
Umbauinvestitionen	Bundesamt für Statistik (BFS)
Übernachtungen und Hotelzimmer	Bundesamt für Statistik (BFS)
Hotelpreise	HotellerieSuisse
Vermietungsstatistiken Airbnb	AirDNA
Bevölkerungswachstum und -prognosen	Bundesamt für Statistik (BFS), UBS
Steuerbelastung	Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)
Regionales Wachstumspotenzial	UBS

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS») produziert und veröffentlicht. Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuften Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäusserte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäusserten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research-methodology. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

Optionen und Futures eignen sich nicht für alle Anleger, und der Handel mit diesen Instrumenten ist mit Risiken behaftet und möglicherweise nur für erfahrene Anleger geeignet. Vor dem Kauf oder Verkauf einer Option und um sich einen Überblick über alle mit Optionen verbundenen Risiken zu verschaffen, benötigen Sie ein Exemplar des Dokuments «Characteristics and Risks of Standardized Options» (Merkmale und Risiken standardisierter Optionen). Sie können dieses Dokument unter <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> lesen oder bei Ihrem Finanzberater ein Exemplar verlangen.

Die Investition in strukturierte Anlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden. Für eine detaillierte Beschreibung der Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte strukturierte Anlage verbunden sind, müssen Sie die betreffenden Angebotsunterlagen für diese Anlage lesen. Strukturierte Anlagen sind unbesicherte Verpflichtungen eines bestimmten Emittenten, wobei die Renditen an die Wertentwicklung eines Basiswerts gebunden sind. Je nach Ausgestaltung der Anlagebedingungen können Anleger aufgrund der Wertentwicklung des Basiswerts den Anlagebetrag ganz oder zu einem erheblichen Teil verlieren. Anleger können zudem den gesamten Anlagebetrag

verlieren, wenn der Emittent zahlungsunfähig wird. UBS übernimmt keinerlei Garantie für die Verpflichtungen oder die finanzielle Lage eines Emittenten oder die Richtigkeit seiner bereitgestellten Finanzinformationen. Strukturierte Anlagen sind keine traditionellen Anlagen, und eine Investition in eine strukturierte Anlage ist nicht mit einer Direktanlage in den Basiswert gleichzusetzen. Strukturierte Anlagen sind möglicherweise begrenzt oder gar nicht liquide, und Anleger sollten sich darauf einstellen, ihre Anlage bis zur Fälligkeit zu halten. Die Rendite strukturierter Anlagen kann durch einen maximalen Gewinn, eine Partizipationsrate oder ein anderes Merkmal begrenzt sein. Strukturierte Anlagen können mit Kündigungsmöglichkeiten ausgestaltet sein. Wenn eine strukturierte Anlage vorzeitig gekündigt wird, würden Anleger in einem solchen Fall keine weitere Rendite erzielen und könnten möglicherweise nicht in ähnliche Anlagen mit ähnlich ausgestalteten Bedingungen reinvestieren. Die Kosten und Gebühren für strukturierte Anlagen sind in der Regel im Preis der Anlage enthalten. Die steuerliche Behandlung einer strukturierten Anlage kann aufwendig sein und sich von der steuerlichen Behandlung einer Direktanlage in den Basiswert unterscheiden. UBS und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Steuerberatung. Anleger sollten im Zusammenhang mit ihrer persönlichen Steuersituation ihren eigenen Steuerberater konsultieren, bevor sie in Wertpapiere investieren.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. So verschieden die Strategien je nach geografischer Region und Anlagestil sind, so unterschiedlich ist deren Vorgehen bezüglich ESG-Analysen und der Einbeziehung der daraus resultierenden Erkenntnisse. Wenn ein Portfoliomanager ESG-Faktoren oder Nachhaltigkeitskriterien einbezieht, kann er bestimmte Anlagechancen möglicherweise nicht nutzen, die ansonsten zu seinem Anlageziel und anderen grundsätzlichen Anlagestrategien passen würden. Die Erträge eines Portfolios, das hauptsächlich aus nachhaltigen Anlagen besteht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem der Portfoliomanager keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder andere Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen. Unternehmen erfüllen möglicherweise nicht bei allen Aspekten für ESG oder nachhaltiges Investieren hohe Performancestandards. Es gibt auch keine Garantie, dass ein Unternehmen die Erwartungen bezüglich der Corporate Responsibility, Nachhaltigkeit und/oder Wirkung erfüllt.

Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

USA: Vertrieb an US-Personen durch UBS Financial Services Inc. oder UBS Securities LLC, Tochterunternehmen von UBS AG. UBS Switzerland AG, UBS Europe SE, UBS Bank, S.A., UBS Brasil Administradora de Valores Mobiliarios Ltda, UBS Asesores México, S.A. de C.V., UBS SuMi TRUST Wealth Management Co., Ltd., UBS Wealth Management Israel Ltd und UBS Menkul Degerler AS sind verbundene Unternehmen von UBS AG. **UBS Financial Services Inc. übernimmt die Verantwortung für die Inhalte von Berichten, welche durch nicht in den USA ansässige Tochterunternehmen erstellt wurden, wenn diese Berichte an US-Personen weitergegeben werden. Alle Transaktionen von US-Personen mit Wertpapieren, die in dieser Publikation erwähnt werden, müssen über ein in den USA zugelassenes Brokerhaus abgewickelt werden und dürfen nicht von einem nicht in den USA ansässigen Tochterunternehmen durchgeführt werden. Der Inhalt dieser Publikation wurde und wird nicht durch irgendeine Wertpapieraufsichts- oder Investitionsbehörde in den USA oder anderswo genehmigt. UBS Financial Services Inc. ist nicht als Berater für irgendeine Kommunalbehörde oder verpflichtete Person im Sinne von Abschnitt 15B der Securities Exchange Act (die «Municipal Advisor»-Regel) tätig. Die in dieser Publikation vertretenen Meinungen und Ansichten stellen keine Empfehlung im Sinne der Municipal Advisor Rule dar und sind auch nicht als solche aufzufassen.**

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Fassung A / 2023. CIO82652744

© UBS 2023. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

