

Alpine Property Focus

2024

Chief Investment Office GWM



UBS

Inhalt

3	Editorial
4	Ferienwohnungen bleiben en vogue
7	Lohnt sich der Heizungsersatz?
8	Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums
10	Im Detail
13	Die zehn teuersten Schweizer Destinationen
24	Zusatzinformationen
25	Quellen

UBS Alpine Property Focus

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

Chefredaktion

Maciej Skoczek

Autoren

Maciej Skoczek
Matthias Holzhey
Thomas Rieder
Claudio Saputelli

Redaktionsschluss

27. Mai 2024

Design

CIO Design

Titelbild

Quelle: iStock

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

Es ist noch nicht lange her, als der Ferienwohnungsmarkt unter einem schlechten Stern stand. Stagnierende Preise und auffallend viele zum Verkauf ausgeschriebene Objekte prägten damals das Bild. Der Hauptgrund dafür lag wortwörtlich in der Luft: Günstige Flugtarife machten abwechslungsreiche Kurzferien im Ausland attraktiv. Im Vergleich dazu wirkten die eigenen vier Wände in den Alpen wie ein Klotz am Bein.

Bis zur Pandemie. Dann lenkten Reisebeschränkungen quasi über Nacht die Touristenströme in die einheimische Bergwelt. Ferien in den Alpen wurden wieder en vogue – und sind es auch geblieben: 2023 waren zu Spitzenzeiten die meisten Hotels in den Top-Destinationen praktisch ausgebucht, bei wohlgermerkt stark gestiegenen Zimmerpreisen. Dies kurbelte auch die Nachfrage nach Ferienwohnungen an. Denn jederzeit ohne Buchungsstress eine Auszeit am Lieblingsstandort geniessen zu können, erlangte dadurch eine grössere Bedeutung. Das ortsunabhängige Arbeiten tat sein Übriges. Insgesamt haben die Wohnungspreise gegenüber der Zeit vor der Pandemie um fast 30 Prozent zugelegt und der Markt für Ferienwohnungen ist praktisch ausgetrocknet.

Es sprechen allerdings einige Faktoren gegen eine Fortsetzung des aktuellen Booms. So war in letzter Zeit das Fernweh wieder stärker spürbar. Die Passagierzahlen an den Flughäfen Zürich und Genf befinden sich praktisch auf Vor-Corona-Niveau. Auch wirken die inzwischen hohen Kaufpreise von Ferienwohnungen zunehmend abschreckend. Inwiefern zahlungskräftige Babyboomer sowie Ausländer für eine Fortsetzung der andauernden Preisanstiege bei Ferienwohnungen sorgen und welche Destinationen dabei die besten Karten haben dürften, erfahren Sie in der diesjährigen Ausgabe des *UBS Alpine Property Focus*.

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

Ferienwohnungen bleiben en vogue

Verbier entthront St. Moritz als 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 rechnen wir allerdings mit einer Preisstagnation.

Verbier (VS) ist neu die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort mindestens 21 500 Franken pro Quadratmeter – rund 10 Prozent über dem Vorjahresniveau. An zweiter Stelle steht der bisherige Spitzenreiter Engadin/St. Moritz (GR) mit einem gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent gesunkenen Quadratmeterpreis von 21 200 Franken und mehr. Nach einem Anstieg von fast 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr belegt Zermatt (VS) mit knapp 20 000 Franken pro Quadratmeter den dritten Rang, knapp vor Gstaad (BE). Die Top Fünf der teuersten Alpendestinationen wird durch das aufstrebende Andermatt (UR) mit Quadratmeterpreisen von mindestens 18 800 Franken komplettiert. Die teuerste Destination ausserhalb der Schweiz ist Kitzbühel in den österreichischen Alpen, wo mehr als 16 200 Franken pro Quadratmeter verlangt werden.

Leicht teurer als im Vorjahr

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 von 18 Prozent verzeichnete Arosa (GR). Regional legten die Preise in Graubünden mit knapp 6 Prozent im Durchschnitt aller Destinationen am stärksten zu. Im Berner Oberland war die Entwicklung hingegen am schwächsten – das Preisniveau stagnierte gegenüber dem Vorjahr.

Im benachbarten Alpenraum verzeichneten die italienischen Top-Destinationen den stärksten Preisanstieg von über 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der hohe Wert wurde durch Cortina d'Ampezzo getrieben – den Austragungsort der nächsten olympischen Winterspiele, wo die Preise um 20 Prozent zulegten, was gleichzeitig dem stärksten Preisanstieg aller analysierten Destinationen entspricht. Im Durchschnitt der französischen Top-Standorte kletterten die Preise um 7 Prozent. In den österreichischen und deutschen Alpen sanken die Preise hingegen leicht.

Preisübersicht der Feriendestinationen

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



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

Alpiner Ferienboom

Seit Ende 2019 verteuerten sich die Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen kumuliert um fast 30 Prozent, während der hiesige Gesamtmarkt um rund 20 Prozent zulegte. 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. In den Top-Destinationen sind die attraktiveren Hotels in der Hauptsaison praktisch ausgebucht.

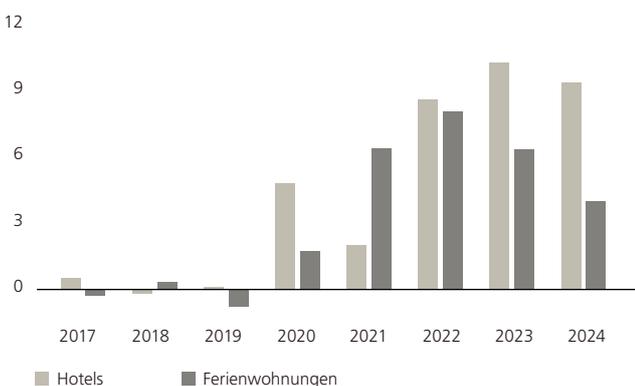
Auch die Zahlungsbereitschaft für Ferien in hiesigen Hotels nahm stark zu: Die Übernachtungspreise liegen in den touristischen Destinationen rund ein Drittel höher als vor der Pandemie und etwa 10 Prozent über den Vorjahreswerten. Ausgebuchte Hotels zu Spitzenzeiten stützen die Werte von Ferienwohnungen 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 wichtiger.

Plafond bei Leerstand

Als Folge der starken Ferienwohnungsnachfrage der letzten Jahre bleibt der Markt ausgetrocknet, was gleichzeitig eine wichtige Stütze der Preisniveaus ist. Aktuell stehen nur 0,7 Prozent aller Wohnungen in Schweizer Tourismusgemeinden leer, was etwa 50 Prozent weniger ist als noch vor der Pandemie.

Gestiegene Zahlungsbereitschaft für Ferien in den Alpen

Übernachtungspreise in Hotels sowie Preise für Ferienwohnungen in der Schweiz*, Veränderung per 1. Quartal gegenüber dem Vorjahr, in Prozent



*Durchschnitt aller analysierten Destinationen
Quellen: BFS, Wüest Partner, UBS

Auch die Anzahl der zum Verkauf ausgeschriebenen Eigenheime hat sich – trotz minimaler Erholung in den letzten Quartalen – seit Anfang 2020 fast halbiert. Viele Ferienwohnungen werden nicht mehr inseriert, sondern den Kaufinteressenten direkt von Immobilienmaklern angeboten.

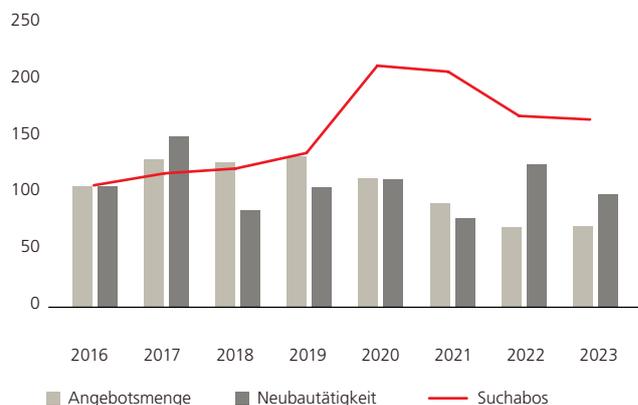
Umwandlungsboom in Graubünden

Von der Neubautätigkeit sind vorerst kaum Impulse für die Angebotsentwicklung zu erwarten. Knapp 800 Wohnungen – rund 0,3 Prozent des Wohnungsbestands – dürften in den touristischen Destinationen letztes Jahr baubewilligt worden sein. Die überwiegende Mehrheit davon sind Erstwohnungen.

Ein zusätzliches Angebot an Zweitwohnungen dürfte aber aus der Umwandlung bestehender Erstwohnungen entstehen. Wir schätzen, dass eine altrechtliche, als Erstwohnsitz genutzte Wohnung zu einem Aufpreis von durchschnittlich 20 Prozent als Zweitwohnung verkauft werden kann. Auch die Umnutzung von unrentablen Hotels in Ferienwohnungen oder die Erstellung von bewirtschafteten touristischen Wohnungen trägt zum zusätzlichen Angebot bei. Insgesamt legte der Ferienwohnungsbestand seit 2019 um etwa 3,5 Prozent zu. Diese Entwicklung war insbesondere durch die Bündler Destinationen getrieben, wo der Anstieg fast doppelt so stark ausfiel wie im Durchschnitt aller hiesigen Destinationen.

Wenig Angebot kaschiert den Nachfragerückgang

Anzahl Suchabonnements nach Wohnobjekten, Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Objekte sowie Anzahl baubewilligter Wohnungen in den Bergregionen, Index 2016 = 100



Quellen: RealMatch360, Wüest Partner, Baublatt, UBS

Verschlaufpause zeichnet sich ab

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 eines knappen Angebots erwarten wir, dass die Preise auf dem Zweitwohnungsmarkt dieses Jahr stagnieren werden.

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen dürfte sich auf Standorte konzentrieren, die aus den Zentren gut erreichbar sind sowie eine relativ hohe Schneesicherheit und ein breites touristisches Angebot bieten. Die Preislücke zwischen den teuersten und günstigeren Regionen dürfte sich zudem verkleinern, da das hohe absolute Preisniveau an Top-Standorten weiteren Preissteigerungen im Weg steht.

Babyboomer und Ausländer als treibende Kraft

Mittelfristig hängt die Preisentwicklung stark von den Käuferpräferenzen ab. Auch zwei Jahre nach der Pandemie sind Zweitwohnungen weiterhin en vogue. So waren Zweitwohnungen trotz tieferer Preise und grösserem Angebot 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 eine anhaltend starke und weniger preissensitive Nachfrage aus dem Ausland hinzu, da Schweizer Immobilien trotz eines starken Frankens als sichere und attraktive Anlage gelten. Auch für diese Kundschaft werden ältere Objekte vor dem Verkauf aufwendig renoviert. Die Umbauinvestitionsausgaben pro Wohnung stiegen bereits seit 2019 schätzungsweise um ein Drittel an – etwa doppelt so stark wie die Baukosten. Dies treibt das Preisniveau in die Höhe.

Regulierung gefährdet die Werthaltigkeit

Nebst dem Präferenzwechsel ist die Regulierung aktuell das grösste Risiko für die langfristige Werthaltigkeit von Ferienwohnungen. Eine eventuelle Abschaffung des Eigenmietwerts auf nationaler Ebene könnte in den Tourismusregionen von der Einführung einer lokalen Zweitwohnungssteuer begleitet werden. Diese dürfte höher ausfallen als im heutigen System und könnte im Laufe der Zeit zunehmen. Auch eine Pflicht zur energetischen Sanierung und zum Heizungsersatz bei Zweitwohnungen wäre tendenziell wertmindernd, da sich diese in einer nur gelegentlich genutzten Wohnung zumeist nicht auszahlen.

Zudem würde die geplante Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes bei Sanierungen und Ersatzneubauten Flächenerweiterungen um maximal 30 Prozent der Hauptnutzfläche ohne Nutzungseinschränkung erlauben, sogar wenn dabei neue Wohnungen erstellt werden. Der Umbau und die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen werden damit noch profitabler. Dies dürfte das Angebot auf dem Zweitwohnungsmarkt zusätzlich erhöhen.

Lohnt sich der Heizungersatz auch bei Ferienwohnungen?

Ein nachhaltiger Heizungersatz stand bisher bei vielen Eigentümern von Zweitwohnungen nicht zuoberst auf der Prioritätenliste. In den Schweizer Tourismusdestinationen wird immer noch beinahe die Hälfte aller Wohngebäude fossil beheizt.

Wärmepumpe oft keine Alternative

Ferienwohnungen werden meistens nur zu einem geringen Teil des Jahres bewohnt, sodass die Investition in eine Wärmepumpe nicht immer innerhalb einer vernünftigen Frist amortisiert werden kann. Eine Luft-Wärmepumpe ist zudem bei kalten Temperaturen weniger effizient. Eine Sole-Wärmepumpe ist daher oft die bessere, aber kapitalintensivere Alternative. Wir schätzen, dass die Amortisationsdauer einer Sole-Wärmepumpe als Ersatz für eine Ölheizung in älteren Ferienhäusern in den Bergregionen mindestens 20 Jahre dauern dürfte. Zum Vergleich: Im Unterland amortisiert sich die Investition beim Einbau einer Luft-Wärmepumpe bereits in weniger als zehn Jahren. Aus finanzieller Sicht drängt sich ein Heizungersatz bei Ferienwohnungen somit nicht auf.

Bei Zweitwohnungen sind neben Öl- und Gasheizungen auch Elektroheizungen eine dominierende Energiequelle. Sie machen rund 18 Prozent aller Heizungen in den Tourismusdestinationen aus, mehr als doppelt so viel wie im Landesdurchschnitt. Was früher eine einfache und günstige Heizlösung war, ist heute angesichts gestiegener Strompreise eine Kostenschleuder. Alte – oft ineffiziente – Elektroheizungen können bei einer unsanierten mittelgrossen Ferienwohnung Ausgaben von sogar 10 000 Franken pro Jahr verursachen.

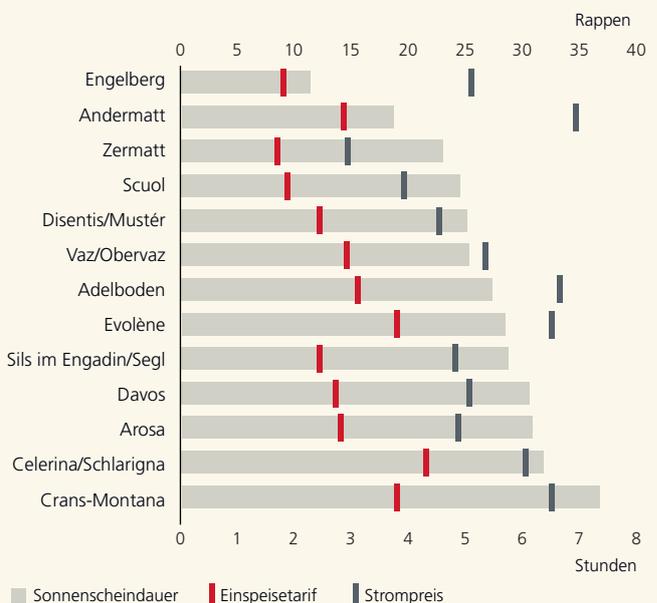
Strom produzieren, nicht verschwenden

Der Ersatz einer bestehenden Elektroheizung mit einer Wärmepumpe dürfte sich damit vielerorts lohnen. Liegen die Investitionskosten unter 100 000 Franken, zahlt sich der Ersatz bereits nach etwas mehr als zehn Jahren aus. Angesichts dieser Investitionssumme lässt sich zumeist auch der Einbau einer neuen Wärmeverteilung amortisieren.

Steht das Ferienobjekt an einer sonnigen Lage, kann zudem mit Photovoltaik reichlich Strom produziert werden, was die Betriebskosten einer Wärmepumpe insbesondere im Winter senkt. Ob eine solche Anlage rentiert, hängt aber nicht nur von der Mikrolage, sondern auch von den lokalen Strompreisen, Einspeisetarifen sowie der Höhe der Steuerabzüge ab. Wir schätzen, dass sich eine Investition in eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 12 000 kWh/Jahr im Durchschnitt aller Ferienorte nach etwa 20 Jahren amortisieren lässt. In den sonnigen Walliser Destinationen Anzère, Evolène oder Crans-Montana dürfte sich ein Ersatz bereits nach rund zehn Jahren bezahlt machen.

Entscheidende Sonnenlage

Maximale mögliche Sonnenscheindauer in Stunden am 25. Dezember an Wetterstationen in ausgewählten touristischen Orten (untere Achse) sowie Strompreise* und Einspeisetarife in Rappen (obere Achse)



*Für Haushaltstyp H6 (25 000 kWh/Jahr: 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Elektroherd, Elektroboiler, Tumbler und mit elektrischer Widerstandsheizung)

Quellen: MeteoSchweiz, Elcom, Verband unabhängiger Energieerzeuger VESE, UBS

Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums



Die Übersichtstabelle der Ferienwohnungsmärkte (siehe Seite 9) umfasst 33 Destinationen in der Schweiz. Sie wird durch insgesamt zehn Top-Feriedestinationen aus Frankreich, Österreich, Italien und Deutschland ergänzt. Die Ferienwohnungsmärkte sind nach Preisniveau sortiert. Weitere Auswahlkriterien sind Marktgrösse und Datenverfügbarkeit. Die Auflistung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Das Preisniveau wird in Schweizer Franken (EURCHF-Wechselkurs 0.98) ausgedrückt, Preisänderungen hingegen in lokaler Währung. Aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit werden die Indikatoren für die Vermietungs-

perspektiven, das Bevölkerungswachstum und die Angebotsrestriktionen nur für Schweizer Destinationen angegeben.

Seit der letzten Ausgabe der Studie wurden die Preisstatistiken für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den Schweizer Destinationen revidiert, sodass die Preisdaten nicht direkt mit früheren Ausgaben des *UBS Alpine Property Focus* vergleichbar sind. Die Rangveränderungen in der vorliegenden Ausgabe basieren auf den rückwirkend revidierten Werten.

Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums

Rang 2024	ggü. Vorjahr	Feriendestination	Preise			Standorteigenschaften			Marktausblick					
			Niveau in CHF/m ²	Entwicklung p.a.			Marktgrösse	Erreichbarkeit	Touristisches Angebot	Wohnungsbelegung	Vermietungsperspektive	Bevölkerungswachstum	Restriktives Angebot	
				1.J.	5.J.	10.J.								
+	1	+1 ▲	Verbier	21 500	9,9	4,6	1,0	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
+	2	-1 ▼	Engadin/St.Moritz	21 200	-1,1	4,8	0,9	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	3	▶	Zermatt	19 900	4,6	7,5	4,2	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★
+	4	▶	Gstaad	19 700	3,7	2,0	-0,2	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★
+	5	▶	Andermatt	18 800	5,2	10,5	7,1	★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★
+	6	▶	Flims/Laax	16 400	3,7	8,3	3,6	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	7	▶	Kitzbühel	16 200	3,1	6,4	5,8	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	8	▶	Lenzerheide	16 000	5,1	5,2	1,6	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	9	+4 ▲	Arosa	15 900	17,6	11,6	4,9	★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★★
+	10	-1 ▼	Davos/Klosters	15 500	3,7	8,0	2,7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★
+	11	▶	Jungfrau Region	13 600	-1,2	4,3	1,8	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
+	12	▶	Courchevel	13 500	8,1	5,0	4,1	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	13	+1 ▲	Val d'Isère	13 400	6,6	5,9	4,3	★★★	★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	14	-4 ▼	Tegernsee	13 000	-2,8	3,0	6,4	★★	★★★★★	★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	15	+2 ▲	Crans-Montana	12 700	4,5	6,8	1,7	★★★★★	★★★★★	★★★	★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	16	▶	Engelberg	12 400	-0,5	6,5	4,3	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	17	+4 ▲	Cortina d'Ampezzo	12 300	19,4	6,8	1,8	★★★	★★★	★★★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	18	▶	Méribel	12 100	6,4	4,5	3,7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	19	▶	Anniviers	11 700	8,2	9,4	4,8	★★★	★★★	★★★	★★★	★★	★★★★	★★★★★
+	20	-5 ▼	St. Anton am Arlberg	11 400	-9,2	-0,2	2,3	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	21	-1 ▼	Scuol	10 800	1,7	6,1	2,7	★★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★★
+	22	+5 ▲	Samnaun	10 600	11,2	3,6	-1,4	★★	★★	★★★	★★★★★	★★	★★	★★
+	23	+1 ▲	Villars/Gryon/Les Diablerets	10 500	3,8	3,8	0,1	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	24	-2 ▼	Breil/Brigels/Obersaxen	10 300	0,6	7,1	3,3	★★★	★★	★★	★★★★★	★★	★★	★★★★★
+	25	-2 ▼	Stoos/Morschach	10 100	-0,3	4,8	1,3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	26	▶	Saas-Fee	10 000	3,1	3,5	0,9	★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★
+	27	-2 ▼	Megève	10 000	6,4	4,4	3,5	★★★★★	★★★★★	★★★	★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	28	▶	Chamonix/Mont-Blanc	9 500	6,4	5,1	4,1	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	29	▶	Adelboden/Lenk	9 100	-3,6	0,7	1,0	★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	30	▶	Aletsch-Arena	8 500	-1,2	5,2	3,4	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	31	+1 ▲	Val-d'Iliez	8 200	3,3	2,9	0,9	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	32	-1 ▼	Courmayeur	8 100	2,1	0,1	-0,9	★★★	★★★	★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	33	▶	Nendaz/Veysonnaz	7 900	1,3	3,2	0,3	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★
+	34	▶	Hoch-Ybrig	7 800	5,0	6,3	2,9	★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★
+	35	▶	Flumserberg	7 400	4,5	4,7	3,2	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★
+	36	+2 ▲	Disentis/Sedrun	7 400	10,0	6,0	3,2	★★	★★	★★	★★★★★	★★	★★	★★
+	37	-1 ▼	Hasliberg	6 900	0,1	2,6	3,1	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★
+	38	-1 ▼	Wildhaus	6 900	2,4	3,4	2,9	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	39	▶	Ovronnaz	6 800	3,0	2,9	0,4	★★	★★★★★	★★	★★	★★	★★★★★	★★★
+	40	+2 ▲	Leukerbad	6 400	8,7	4,4	1,2	★★	★★★	★★	★★	★★	★★	★★★★★
+	41	-1 ▼	Leysin/Les Mosses	6 300	0,4	1,5	0,0	★★	★★★★★	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	42	+1 ▲	Evolène	6 200	7,4	2,9	0,3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
+	43	-2 ▼	Anzère	6 100	4,3	3,4	1,3	★★	★★★★★	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★

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

Im Detail



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 2024 ausgewiesen, die Preise in Deutschland, Frankreich und Italien per Ende 2023.

Die Preisveränderungsraten werden annualisiert und beziehen sich ebenfalls auf das gehobene Wohneigentumssegment. In der Schweiz sowie in Frankreich, Deutschland und Italien sind historische Preisdaten gut verfügbar. Die Preisentwicklung in Österreich wird hingegen geschätzt.

Die Bündner Destinationen Arosa, Samnaun und Disentis/Sedrun sind die einzigen Destinationen, bei denen die Preise in den letzten vier Quartalen mit fast 18 beziehungsweise gut 10 Prozent im zweistelligen Prozentbereich zugelegt haben. In Graubünden stiegen die Preise mit fast 6 Prozent insgesamt am stärksten im Durchschnitt aller Destinationen. Engadin/St. Moritz war die einzige Bündner Region mit (leicht) rückläufigen Preisen. Das Preisniveau in den Walliser und Waadtländer Destinationen legte um gut 4 Prozent zu, wobei sich Ferienwohnungen in Verbier mit fast 10 Prozent am deutlichsten verteuerten. Die Zentral- und Ostschweizer Destinationen verzeichneten Preisanstiege von durchschnittlich knapp 3 Prozent. In den Berner Alpen stagnierten die Preise. Mit fast -4 Prozent wies Adelboden/Lenk den grössten jährlichen Rückgang der Ferienwohnungspreise auf. Insgesamt schwächte sich die Preisentwicklung in den Schweizer Alpen gegenüber den Vorjahren ab. Dies war insbesondere zwischen dem 3. Quartal 2023 und dem 1. Quartal 2024 spürbar, als mehr als ein Drittel aller Destinationen rückläufige Preise verzeichneten.

Die Preise in den Schweizer Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 12 000 Franken stiegen mit 4,6 Prozent im Vorjahresvergleich nur um einen Prozentpunkt stärker als in den günstigeren Destinationen. Noch vor einem Jahr betrug die Differenz fast 4 Prozentpunkte. Gegenüber 2019 stiegen die Preise in den Regionen mit relativ hohen Preisen allerdings mit knapp 40 Prozent fast doppelt so stark wie in den günstigeren Regionen.

Im ausländischen Alpenraum blieb die Preisdynamik gegenüber dem Vorjahr unverändert bei einem Anstieg von 4 Prozent in den letzten vier Quartalen. Damit war die durchschnittliche Preisentwicklung zum ersten Mal seit 2019 im Ausland stärker als in der Schweiz. Den stärksten Anstieg im Jahresvergleich im ausländischen Alpenraum verzeichnete Cortina d'Ampezzo in Italien mit fast 20 Prozent. In St. Anton am Arlberg sanken die Preise hingegen um rund 10 Prozent.



Marktgrösse

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

Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen bewegt sich zwischen gut 600 Einheiten in Samnaun sowie Stoos/Morschach und fast 12 000 in Davos/Klosters. Crans-Montana mit etwa 10 500 Zweitwohnungen sowie Chamonix-Mont-Blanc und Engadin/St. Moritz mit je rund 9000 Objekten gehören zu den grössten Ferienwohnungsmärkten.



Erreichbarkeit

Der Indikator misst die Fahrzeiten mit dem Individualverkehr und 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 Einheimische und bietet sich als Homeoffice-Standort an, während ein naher Flugplatz für die Nachfrage im Luxussegment entscheidend ist.

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 zumeist 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 einer Region. Auch das Angebot an Sommeraktivitäten (im Sommer geöffnete Liftanlagen, Golfplätze, Angebot an Wassersportarten und Mountain-bike-Trails sowie Gletschnähe) erhöht den Indikator. 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 eindeutiges 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. Je nach Standort ist das gut erreichbare touristische Angebot also grösser, als im Indikator abgebildet wird.

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



Belegung

Der Begriff Belegung bezieht sich auf den Wohnungsleerstand 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. Eine höhere Belegung stützt die Preise, da das Risiko eines Angebotsüberhangs relativ tief ist.

Nachdem die durchschnittliche Leerstandsquote in den alpinen Regionen mehrere Jahre gefallen ist, war sie im 1. Quartal 2024 mit 2,0 Prozent etwas höher als die 1,7 Prozent im Vorjahr. Der Anstieg wurde durch Destinationen ausserhalb der Schweiz – insbesondere durch die Top-Standorte der österreichischen Alpen – getrieben, wo aktuell 3 Prozent des Wohnungsbestands ausgeschrieben sind, über 1 Prozentpunkt mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt der französischen Standorte stiegen die Leerstände ebenfalls deutlich auf 2,4 Prozent des Wohnungsbestands. Im Durchschnitt beider italienischer Ferienwohnungsmärkte liegt die Leerstandsquote bei über 3 Prozent, minim über dem Vorjahresniveau. Eine stabile Leerstandsquote verzeichnete die deutsche Region Tegernsee. Dort liegt sie mit rund 1,1 Prozent immer noch vergleichsweise tief.

Im Durchschnitt aller Schweizer Ferienorte blieb die Leerstandsquote mit 1,7 Prozent im Jahresvergleich stabil und liegt deutlich tiefer als noch vor der Pandemie. Die höchsten Leerstände werden insgesamt in den Waadtländer Alpen registriert, wo 3,2 Prozent aller Wohnungen leer stehen oder einen neuen Käufer suchen. Dort stiegen die Leerstände gegenüber dem Vorjahr leicht an. Praktisch unverändert blieben die Leerstandsquoten in den Walliser Alpen, wo 2,8 Prozent aller Wohnungen zum Verkauf angeboten werden. Ovronnaz und Crans-Montana stechen mit Leerstandsquoten von über 5 Prozent heraus. In Graubünden, im Berner Oberland sowie in anderen touristischen Regionen der deutschsprachigen Schweiz ist das Leerstandsrisiko hingegen deutlich tiefer. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten liegen in diesen Regionen klar unter 1 Prozent, wobei im Berner Oberland die Anzahl verfügbarer Wohnungen weiter abgenommen hat.

Insgesamt sind die Leerstände in den hochpreisigen Regionen (Quadratmeterpreise über 12 000 Franken) mit einer Durchschnittsquote von 1,2 Prozent tendenziell tiefer als in den günstigeren Destinationen, wo knapp 2 Prozent aller Wohnungen leer stehen. Die durchschnittlichen Leerstände in beiden Preiskategorien blieben im Jahresvergleich stabil.



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 2023 und März 2024. Die Analyse wird mit durchschnittlichen Touristenfrequenzen sowie der Höhe der Hotelpreise ergänzt. Ausserdem wird die Möglichkeit der Dauervermietung an Einheimische anhand von Renditekennzahlen und der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Zermatt weist die höchste 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 Belegungsquote fast 60 Prozent im Jahresdurchschnitt beträgt, sind die erzielbaren Einnahmen hoch. In den teuersten Destinationen wie Engadin/St. Moritz, Gstaad, Flims/Laax oder Davos/Klosters senken die hohen und steigenden Kaufpreise die Rentabilität von Vermietungen massiv. In Breil/Brigels, Stoos/Morschach, Hoch-Ybrig und Flumserberg sind die Renditeaussichten aufgrund im Jahresdurchschnitt tiefer Belegungsquoten durchgezogen.



Bevölkerungswachstum

Steigt die ständige 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 Zweitwohnungseigentümer steigert. Das Bevölkerungswachstum wird durch Standortfaktoren wie attraktives Steuerumfeld, prosperierende regionale Wirtschaft sowie gute Anbindung an regionale Zentren begünstigt.

Die ständige Wohnbevölkerung dürfte in den Zentralschweizer Destinationen Stoos/Morschach und Andermatt am stärksten zunehmen. In den Westschweizer Ferienorten Villars-Gryon und Val-d'Illeiez, in der Bündler Destination

Laax/Flims sowie in Flumserberg wird ebenfalls eine steigende Nachfrage nach Erstwohnungen erwartet. Diese Regionen dürften zudem überproportional vom Homeoffice-Trend profitieren. Die Perspektiven für den Erstwohnungsmarkt in Arosa, Leukerbad oder Disentis sind hingegen unterdurchschnittlich. Diese Destinationen leiden unter Abwanderung und weisen eine schwache Erreichbarkeit der Zentren auf. In Leukerbad ist zudem die Einkommenssteuerbelastung vergleichsweise 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 das Potenzial für neue Zweitwohnungen. Übersteigt zudem die aktuelle Bautätigkeit von Erstwohnungen das erwartete Bevölkerungswachstum, so nimmt die Wahrscheinlichkeit von Umnutzungen des altrechtlichen Bestands und somit das potenzielle Angebot an Zweitwohnungen zu. Im Indikator wird auch die tatsächliche Entwicklung des Zweitwohnungsbestands in den letzten fünf Jahren berücksichtigt.

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 ist das Potenzial für neue Zweitwohnungen hingegen gering. Dennoch wächst dort das Zweitwohnungsangebot dank Umnutzungen und neuen bewirtschafteten Wohnungen am stärksten. Der blühende Erstwohnungsmarkt in Engelberg oder Flims/Laax schränkt das Angebot an Zweitwohnungen ein. In Hasliberg oder Disentis dürfte einer starken Angebotsausweitung hingegen nur wenig im Weg stehen. Potenzielle Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen sowie eine lebhaftere Neubautätigkeit (insbesondere von bewirtschafteten Wohnungen) stellen dort ein Risiko für ein zukünftiges Überangebot dar. Auch in Andermatt ist die Angebotsausweitung auf einem hohen Niveau.

Die zehn teuersten Schweizer Destinationen

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

Verbier

1. Rang

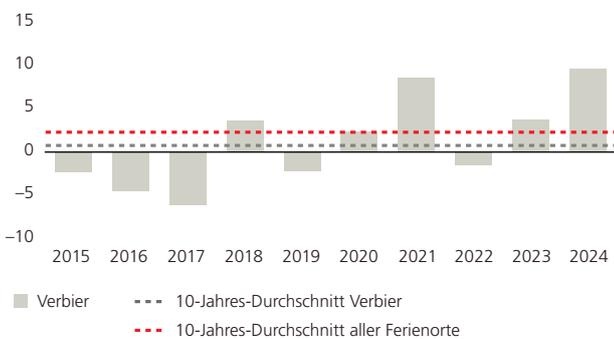
21 500 CHF/m²

+9,9 % 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 2024



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

Verbiers Ferienwohnungsmarkt ist international geprägt. Die Aufwertung des Schweizer Frankens seit 2007 belastete den Markt, sodass die Ferienwohnungspreise zwischen 2007 und 2017 um rund 30 Prozent korrigierten. Tiefere Preise, eine explodierende Nachfrage aus dem Ausland als Nebenwirkung der Pandemie und substanzielle Investitionen in den Wohnungsbestand leiteten eine Trendwende ein. Seit Anfang 2020 stiegen die Preise kumuliert um mehr als 20 Prozent. Aktuell müssen Ferienwohnungskäufer von mindestens 21 500 Franken pro Quadratmeter ausgehen. Für Objekte mit Luxusstandard sind Preise von rund 35 000 Franken pro Quadratmeter an der Tagesordnung. Obwohl die erwarteten Tageseinnahmen bei kommerzieller Vermietung von Wohnungen durchaus attraktiv sind, ist die Rendite aufgrund des hohen Kaufpreises klar unterdurchschnittlich.

Engadin/St. Moritz

2. Rang

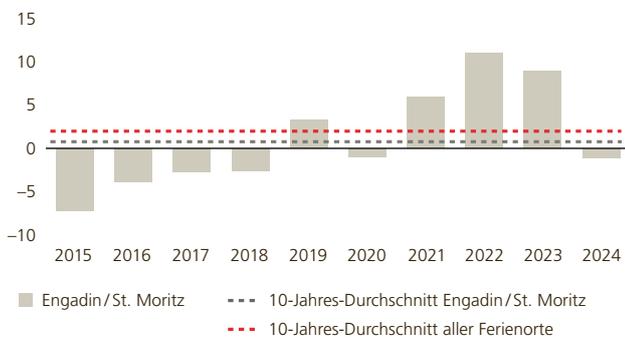
21 200 CHF/m²

-1,1 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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 im Jahr 2012 ausgelösten Bauboom stieg in der Destination Engadin/St. Moritz* der Leerstand und die Preise korrigierten um fast 20 Prozent bis 2018. Das kräftige Wirtschaftswachstum und die Erholung der ausländischen Nachfrage verbunden mit einer starken Sanierungsaktivität leiteten die Trendwende ein. Seit Anfang 2020 legten die Preise insgesamt um fast 30 Prozent zu und liegen aktuell über 21 000 Franken pro Quadratmeter. Im Luxussegment werden sogar mehr als 40 000 Franken verlangt. Die hohen Kaufpreise sanken gegenüber dem Vorjahr jedoch leicht. Das äusserst tiefe Angebot und die ungebrochene internationale Anziehungskraft dürften grössere Preisabschläge verhindern.

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

Zermatt

3. Rang

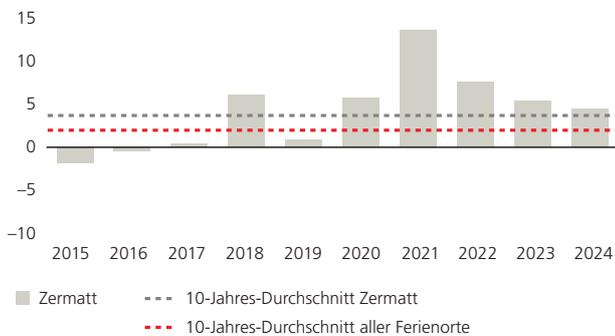
19900 CHF/m²

+4,6 % ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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 Ferienwohnung kostet in Zermatt* fast 20 000 Franken pro Quadratmeter – rund 35 Prozent mehr als noch vor der Pandemie und fast 5 Prozent mehr als vor einem Jahr. Der Preisanstieg im Mattertal wurde durch eine sehr tiefe Leerstandsquote von rund 0,7 Prozent begünstigt. Trotz leichter Erholung der Anzahl eingereicher Baugesuche, dürfte das tiefe Angebot auch in den nächsten Quartalen den Markt prägen. Die Destination weist aufgrund ihrer einzigartigen Bergkulisse und des ganzjährigen touristischen Angebots relativ gute Vermietungsaussichten bei Ferienwohnungen auf. Da nur inländische Käufer Zermatter Immobilien erwerben dürfen, ist das Nachfragepotenzial insgesamt aber eingeschränkt. Daher dürfte das Preisniveau auch hier vorerst den Höhepunkt erreicht haben. Die Preise verzeichneten in den Wintermonaten einen leichten Rückgang.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Zermatt und Täsch. Das Preisniveau wird nur für die Gemeinde Zermatt ausgewiesen.

Gstaad

4. Rang

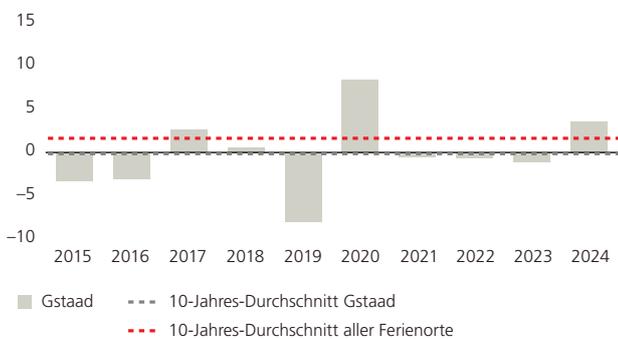
19 700 CHF/m²

+3,7 % 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 ★★★★★

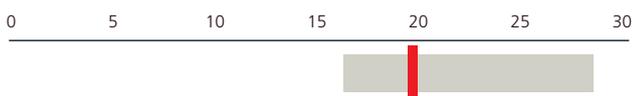
In Kürze

Vor einem Jahrzehnt war Gstaad* die teuerste Destination im Schweizer Alpenraum. Doch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative verbunden mit einer anhaltenden Frankenaufwertung belastet diesen international geprägten Markt, sodass die Preise zwischen 2012 und 2020 um insgesamt etwa 10 Prozent zurückgingen. Im Gegensatz zu anderen Destinationen löste die Pandemie in Gstaad keinen Preisboom aus. Seit 2020 sind die Preise relativ stabil – aktuell liegen sie nur 2 Prozent über dem Niveau von 2020. Es werden jedoch weiterhin sehr teure Umbauinvestitionen vorgenommen – auch von altrechtlichen Wohnungen. Das absolut gesehen sehr hohe Preisniveau beschränkt aktuell das Potenzial für stärkere Preissteigerungen. Die Preise für ein Feriendomizil im gehobenen Segment beginnen in Gstaad bei knapp 20 000 Franken pro Quadratmeter und im Luxussegment bei fast 40 000 Franken.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig. Das Preisniveau wird nur für die Gemeinde Saanen ausgewiesen.

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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).

Andermatt

5. Rang

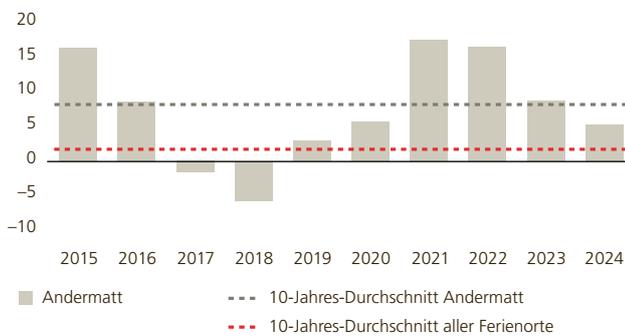
18 800 CHF/m²

+5,2 % 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 2024



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 Andermatt* kostet aktuell mindestens 18 800 Franken pro Quadratmeter, was gut 5 Prozent über dem Vorjahreswert liegt. In der letzten Dekade hat sich das Preisniveau fast verdoppelt, was der höchste Anstieg aller alpinen Destinationen ist. Preisentwicklung und -niveau sind jedoch nach oben verzerrt. Denn Andermatt profitiert von seinem Status als einziger Schweizer Ferienort, wo noch Zweitwohnungen gebaut werden dürfen und der Marktzugang für ausländische Käufer nicht durch die Lex Koller beschränkt wird. Es sind daher fast ausschliesslich Neubauten mit sehr hohem Ausbaustandard auf dem Markt. Zudem wurde auch das touristische Angebot erweitert und die Bevölkerung wuchs seit 2018 stark. Das Angebot an zum Verkauf stehenden Wohnungen bleibt allerdings seit Jahren erhöht.

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

Flims/Laax



6.
Rang



16 400
CHF/m²

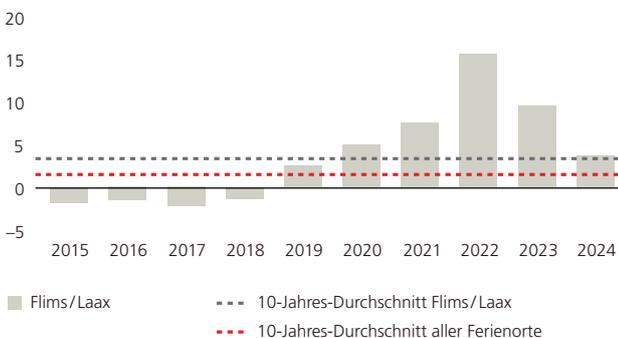


+3,7
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

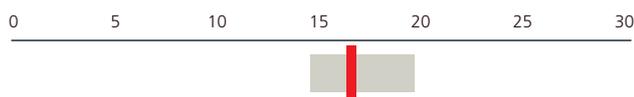
In Kürze

Die Ferienwohnungspreise in Flims/Laax* legten seit Anfang 2020 um mehr als 40 Prozent zu. In den letzten vier Quartalen schwächte sich die Dynamik jedoch deutlich ab – die Preise liegen aktuell knapp 4 Prozent über den Vorjahreswerten. Käufer von Ferienwohnungen müssen mit Quadratmeterpreisen ab 16 400 Franken rechnen. Die Destination profitiert von einer tiefen Steuerbelastung verbunden mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen im Raum Zürich/Zug. So stieg die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren mit 20 Prozent am stärksten unter allen Schweizer Ferienorten. Die erhöhte (Erst-)Wohnungsnachfrage führte zu einem starken Leerstandsabbau und stützte die Preisentwicklung. Die nächsten Quartale werden zeigen, inwiefern das Preisniveau auch ohne pandemiebedingte Spezialtreiber nachhaltig ist.

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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).

Lenzerheide

7.
Rang

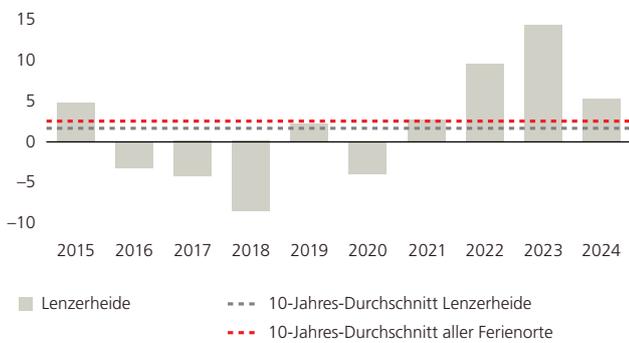
16 000
CHF/m²

+5,1
% ggü. VJ



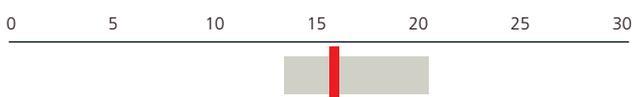
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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 in den günstigeren Gemeinden der Destination Lenzerheide* mit einem teilweise (zu) teuren Ausbaustandard leitete vor einer Dekade eine Phase leicht fallender Preise ein. Zwischen 2016 und 2020 sanken sie insgesamt um 15 Prozent. Angesichts einer starken Ferienwohnungsnachfrage an diesem gut erreichbaren Standort sank das Angebot an verfügbaren Objekten deutlich. Folglich war die Schwächephase schnell beendet und die Preise stiegen seit 2020 um 35 Prozent. An den besten Lagen dürfte die Preisentwicklung sogar deutlich positiver ausgefallen sein. Letztes Jahr legten die Preise um 5 Prozent zu, sodass Ferienwohnungen guter Qualität aktuell mindestens 16 000 Franken pro Quadratmeter kosten, was dem historischen Höchstwert entspricht.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Vaz/Obervaz, Churwalden und Lantsch/Lenz.

Arosa

8. Rang

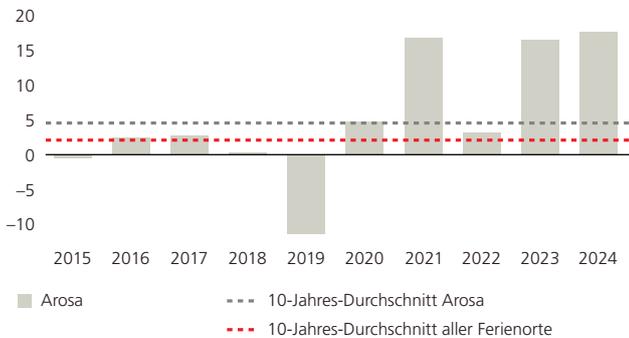
15 900 CHF/m²

+17,6 % 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 2024



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

Die Verbindung des Skigebiets Arosa mit Lenzerheide vor zehn Jahren hat den Weg für steigende Preise in Arosa geebnet. Das Dorf wird dank des vergrößerten touristischen Angebots, einer relativ hohen Schneesicherheit und Abgeschlossenheit als Ferientziel zunehmend geschätzt. Obwohl die Gemeinde seit Jahren ansässige Einwohner verliert, entstehen kaum neue Zweitwohnungen. Angesichts einer sehr tiefen Wohnbautätigkeit nahm die Anzahl zum Verkauf ausgeschriebener Objekte in den letzten Jahren massiv ab, was zu einem starken Leerstandsabbau führte und steigende Preise begünstigte. Seit dem Ausbruch der Pandemie verzeichnete Arosa einen Preisanstieg von über 60 Prozent, was dem höchsten Wert aller analysierten Destinationen entspricht. Die Ferienwohnungskäufer müssen aktuell mit Quadratmeterpreisen von knapp 16 000 Franken und mehr rechnen.

Davos/Klosters

9. Rang

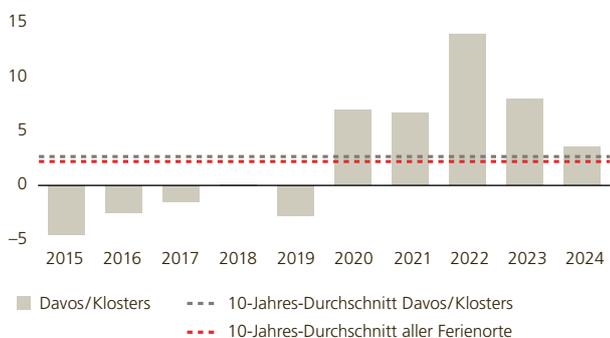
15 500 CHF/m²

+3,7 % ggü. VJ



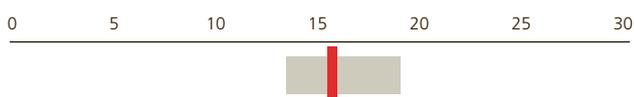
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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

Käufer von Ferienwohnungen in Davos/Klosters* müssen aktuell mit 15 500 Franken und mehr pro Quadratmeter rechnen. Die Preise stiegen zwischen 2020 und Anfang 2023 besonders stark, begleitet von einem deutlichen Abbau der Leerstände. Doch die letzten vier Quartale brachten eine Verlangsamung der Preisanstiege auf 3,7 Prozent. Zunehmend werden ältere Wohnungen, als Folge des lang andauernden Bevölkerungsrückgangs, teils kostspielig in Zweitwohnungen umgewandelt. So nahm die Anzahl Zweitwohnungen in den letzten fünf Jahren um mehr als 10 Prozent zu. Gleichzeitig wird dank einer leichten Erholung der Baubewilligungen auch die Zahl der Erstwohnungen voraussichtlich bald wieder steigen. Das wachsende Angebot dürfte die Preisanstiege weiter bremsen.

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

Jungfrau Region



10.
Rang



13 600
CHF/m²

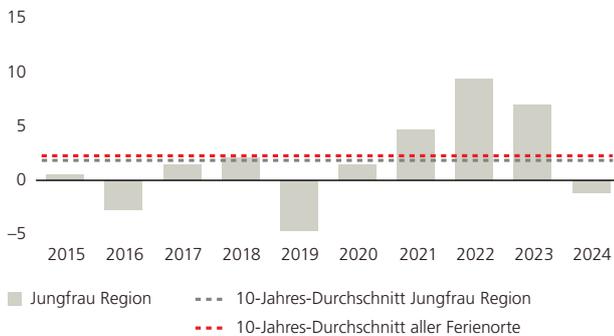


-1,2
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

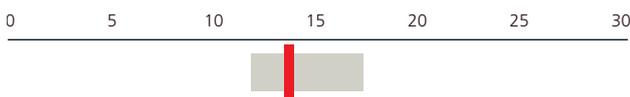
Marktgrösse ★★★★☆
 Erreichbarkeit ★★★★☆
 Touristisches Angebot ★★★★☆

Marktausblick

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2024



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 mindestens 13 600 Franken pro Quadratmeter. Damit liegen die Preise aber «nur» 20 Prozent über dem Niveau von vor der Pandemie. Generell profitierte der regionale Ferienwohnungsmarkt in den letzten Jahren von relativ kurzen Reisezeiten aus dem Schweizer Mittelland und vom Homeoffice-Trend. Sowohl die Angebotsquote als auch die Leerstandsquote sanken damit in den letzten Jahren deutlich. Aktuell stehen nur 0,2 Prozent aller Wohnungen leer. Die Region gehört zu den grössten touristischen Attraktionen der Schweiz mit einem ganzjährigen Angebot. Daher boomt auch die touristische Vermietung von Wohnungen. Trotz relativ hoher Übernachtungspreise lag die durchschnittliche Wohnungsbelegung zwischen April 2023 und März 2024 bei fast 60 Prozent und damit am höchsten unter allen Destinationen. Bei der kurzfristigen Vermietung winken attraktive Einnahmen.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Grindelwald und Lauterbrunnen.

Zusatzinformationen

Rang 2024	Feriendestination	Land: Region	Grösse	Skipisten	Höhe (m ü. M.)		Nächster grosser Flughafen	
			Anzahl Zweitwohnungen	Länge in km	Hauptort	Höchster Punkt Skigebiet	Stadt	Fahrzeit
1	Verbier	CH: Wallis	6 500	>250	1 500	3 300	Genf	1h 50min
2	Engadin/St.Moritz	CH: Graubünden	9 000	>250	1 800	3 300	Zürich	3h 10min
3	Zermatt	CH: Wallis	4 300	>250	1 600	3 900	Genf	2h 40min
4	Gstaad	CH: Bern	4 600	150-250	1 100	3 000	Genf	2h 0min
5	Andermatt	CH: Uri	1 400	100-150	1 400	3 000	Zürich	1h 40min
6	Flims/Laax	CH: Graubünden	7 800	150-250	1 100	3 000	Zürich	1h 50min
7	Kitzbühel	AT: Tirol	5 800	150-250	800	2 000	München	2h 0min
8	Lenzerheide	CH: Graubünden	6 800	150-250	1 500	2 900	Zürich	1h 50min
9	Arosa	CH: Graubünden	4 300	150-250	1 700	2 900	Zürich	2h 10min
10	Davos/Klosters	CH: Graubünden	11 700	>250	1 600	2 800	Zürich	2h 0min
11	Jungfrau Region	CH: Bern	5 600	150-250	1 000	3 000	Zürich	2h 10min
12	Courchevel	FR: Savoie	5 200	>250	1 900	3 200	Lyon	2h 20min
13	Val d'Isère	FR: Savoie	4 200	>250	1 900	3 500	Lyon	2h 50min
14	Tegernsee	DE: Bayern	1 100	<50	700	2 200	München	1h 5min
15	Crans-Montana	CH: Wallis	10 400	100-150	1 500	2 900	Genf	2h 10min
16	Engelberg	CH: Obwalden	2 600	50-100	1 000	3 000	Zürich	1h 10min
17	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5 600	100-150	1 200	2 900	Venedig	2h 0min
18	Méribel	FR: Savoie	6 400	>250	1 500	3 200	Lyon	2h 0min
19	Anniviers	CH: Wallis	4 500	150-250	1 500	3 000	Genf	2h 10min
20	St. Anton am Arlberg	AT: Tirol	1 800	>250	1 300	2 800	Zürich	2h 10min
21	Scuol	CH: Graubünden	3 300	50-100	1 300	2 800	Zürich	2h 50min
22	Samnaun	CH: Graubünden	600	150-250	1 800	2 900	Zürich	3h 20min
23	Villars/Gryon/Les Diablerets	CH: Waadt	6 900	100-150	1 300	3 000	Genf	1h 25min
24	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Graubünden	3 900	150-250	1 300	2 400	Zürich	2h 10min
25	Stoos/Morschach	CH: Schwyz	700	<50	1 300	1 900	Zürich	2h 0min
26	Saas-Fee	CH: Wallis	2 900	150-250	1 800	3 600	Genf	2h 40min
27	Megève	FR: Haute-Savoie	7 300	>250	1 100	2 400	Genf	1h 10min
28	Chamonix/Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8 900	100-150	1 000	3 300	Genf	1h 10min
29	Adelboden/Lenk	CH: Bern	5 400	150-250	1 400	2 400	Basel	2h 10min
30	Aletsch-Arena	CH: Wallis	3 700	100-150	1 900	2 900	Mailand	2h 30min
31	Val-d'Illeiez	CH: Wallis	4 500	>250	1 100	2 300	Genf	1h 20min
32	Courmayeur	IT: Aostatal	4 900	<50	1 200	2 800	Genf	1h 40min
33	Nendaz/Veysonnaz	CH: Wallis	8 200	>250	1 400	3 300	Genf	2h 0min
34	Hoch-Ybrig	CH: Schwyz	900	100-150	1 100	1 800	Zürich	1h 5min
35	Flumserberg	CH: St. Gallen	2 800	50-100	1 200	2 200	Zürich	1h 20min
36	Disentis/Sedrun	CH: Graubünden	2 800	50-100	1 200	2 800	Zürich	2h 20min
37	Hasliberg	CH: Bern	1 600	50-100	1 100	2 400	Zürich	1h 25min
38	Wildhaus	CH: St. Gallen	2 100	50-100	900	2 300	Zürich	1h 25min
39	Ovronnaz	CH: Wallis	1 700	<50	1 300	2 400	Genf	1h 40min
40	Leukerbad	CH: Wallis	2 700	50-100	1 400	2 600	Genf	2h 10min
41	Leysin/Les Mosses	CH: Waadt	2 300	100-150	1 400	2 300	Genf	1h 25min
42	Evolène	CH: Wallis	1 600	100-150	1 400	3 000	Genf	2h 0min
43	Anzère	CH: Wallis	2 200	50-100	1 500	2 400	Genf	2h 0min

Quellen: siehe Seite 25

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, myschweiz.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
Mountainbike-Trails	Trailforks, 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	Bundesamt für Statistik (BFS)
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»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

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 Optionhandel 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.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

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.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

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 ausschliesslich 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.

Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen. 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.

Fassung A/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.