

Swiss Alpine Property Focus

2026

Chief Investment Office GWM



UBS

Inhalt

3	Editorial
4	Im Aufwind
7	Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
9	Ferienwohnungsmärkte
11	Indikatoren
14	Die teuersten Destinationen
25	Anhang

UBS Swiss Alpine Property Focus 2026

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

03. Juni 2026

Design

CIO Design

Titelbild

UBS Image Database, 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

Jahr für Jahr zieht es mehr Menschen in die Schweizer Alpen: Im Jahr 2025 verzeichneten Hotels, Ferienwohnungen und Kollektivunterkünfte in den touristischen Regionen mit 28 Millionen kommerziellen Übernachtungen einen neuen Rekord. Wer zur Hochsaison eine Unterkunft sucht, muss immer früher planen und sich auf höhere Preise einstellen. Eigene vier Wände in den Bergen gewinnen dadurch weiter an Attraktivität. Dabei dienen sie längst nicht mehr nur als Rückzugsorte: Sie sind Lebenstraum, potenzieller Erstwohnsitz im Ruhestand und Kapitalanlage zugleich. Auch internationale Käufer schätzen Schweizer Ferienwohnungen als sichere Wertanlage – insbesondere in Zeiten geopolitischer Unsicherheiten.

Die starke Nachfrage nach alpinen Ferienwohnungen hat jedoch auch Schattenseiten: Für Einheimische werden die Preise zunehmend unerschwinglich. Im Durchschnitt aller analysierten Destinationen sind die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich gestiegen und liegen inzwischen fast 40 Prozent über dem Niveau von Ende 2019. Die Politik versucht, dieser Entwicklung entgegenzuwirken: So plant der Bundesrat, die ausländische Nachfrage durch eine Verschärfung der Lex Koller einzudämmen. Zudem können die Kantone als Ausgleich für die wegfallenden Steuereinnahmen nach der Abschaffung des Eigenmietwerts eine Zweitwohnungssteuer ab 2029 einführen. Die Aussicht auf strengere Regulierung und höhere Abgaben hat bislang jedoch kaum eine bremsende Wirkung auf die Interessenten entfaltet.

Können vermögende ältere Käufer und ausländische Käufer den Aufwärtstrend am Ferienwohnungsmarkt weiter befeuern? Oder verliert der Boom angesichts der bereits sehr hohen Preise und der möglichen zusätzlichen Regulierungen an Schwung? Antworten auf diese und weitere Fragen finden Sie in der aktuellen Ausgabe des *UBS Swiss Alpine Property Focus*. Unsere Analyse umfasst 35 Destinationen in den Schweizer Alpen. Wer zudem eine internationale Perspektive sucht, findet im *UBS European Alpine Property Focus* einen Überblick über die wichtigsten Märkte in der Schweiz und im europäischen Alpenraum.

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

Im Aufwind

Die Nachfrage nach Schweizer Ferienwohnungen hat im vergangenen Jahr weiter zugenommen. Dabei stiegen die Preise um über 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr – eine Beschleunigung im Vergleich zu 2024. Auch im laufenden Jahr dürfte die Preisentwicklung positiv ausfallen.

Gstaad (BE) ist die teuerste touristische Destination der Schweizer Alpen. Im gehobenen Segment kostet eine Zweitwohnung aktuell rund 25 000 Franken pro Quadratmeter. Dahinter folgen Engadin/St. Moritz (GR) mit durchschnittlich 24 000 Franken und Verbier (VS) mit rund 23 500 Franken. Die Top Fünf werden durch Andermatt (UR) und Zermatt (VS) komplettiert, wo die Preise bei durchschnittlich 22 000 beziehungsweise 21 000 Franken pro Quadratmeter liegen.

Diese Regionen haben sich preislich deutlich vom übrigen Markt abgekoppelt. In Davos/Klosters (GR), Arosa (GR), Flims/Laax (GR), Lenzerheide (GR) und der Jungfrau Region (BE) bewegen sich die Durchschnittspreise für Zweitwohnungen zwischen knapp 16 000 und 18 000 Franken pro Quadratmeter.

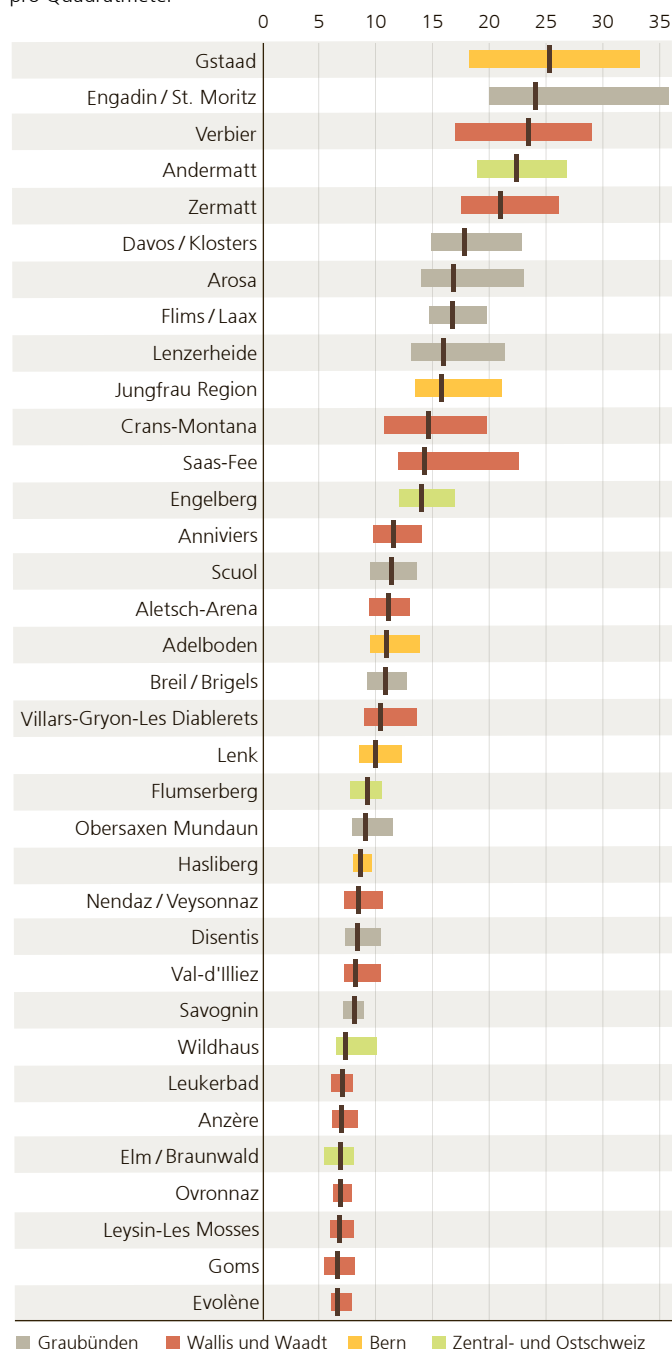
Beschleunigung der Preisanstiege

Im ersten Quartal 2026 stiegen die Preise für Ferienwohnungen im Durchschnitt aller analysierten Destinationen um 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr – eine leichte Beschleunigung gegenüber dem Vorjahreswert. Seit Ende 2019 beläuft sich der kumulierte Preisanstieg auf rund 40 Prozent. Die stärksten Preisanstiege wurden im vergangenen Jahr in den Bündner Regionen mit durchschnittlich über 5 Prozent verzeichnet, gefolgt von den Berner Destinationen mit mehr als 4 Prozent sowie dem Wallis und übrigen Regionen mit etwa 3,5 Prozent.

Mit Ausnahme von Verbier (VS) und Elm/Braunwald (GL) legten die Preise in allen analysierten Märkten zu. Besonders ausgeprägt war der Anstieg in Crans-Montana (VS) mit über 15 Prozent, gefolgt von Davos/Klosters (GR) und Andermatt (UR) mit jeweils 12,5 Prozent. Die Preisentwicklung dürfte dabei in einzelnen Destinationen allerdings durch eine signifikante Zunahme von Inseraten ohne Preisangabe verzerrt worden sein. In Verbier hat sich beispielsweise die Zahl solcher Inserate im zweiten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt, was die gemessene Preisentwicklung vermutlich nach unten gedrückt hat.

Preisübersicht der Feriendestinationen

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die schwarze Linie bildet das Preisniveau im gehobenen Standard ab (gute Qualität), in Tausend Franken pro Quadratmeter



Quellen: FPPE, Wüest Partner, UBS

Sinkende Zinsen und steigende Hoteltarife als Treiber

Die Finanzierungskosten für den Erwerb einer Ferienwohnung sind 2025 gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Für eine durchschnittliche 80-Quadratmeter-Wohnung im Wert von etwa 1 Million Franken mit einer Belehnung von 50 Prozent belaufen sich die laufenden Kosten – Zins- und Amortisationszahlungen, Opportunitätskosten des Eigenkapitals, Unterhalt und Steuern – auf rund 25 000 Franken pro Jahr. Wer die Wohnung acht Wochen jährlich nutzt, zahlt somit knapp 3100 Franken pro Woche, exklusive Nebenkosten.

Demgegenüber haben sich Hotelübernachtungen in den alpinen touristischen Destinationen als Alternative zu Ferienwohnungen verteuert. Im Durchschnitt legten die Hoteltarife im vergangenen Jahr um knapp 2 Prozent zu und liegen bereits 35 Prozent über dem Niveau von 2019. Gleichzeitig erreichte die Zahl der Logiernächte in Hotels, vermieteten Ferienwohnungen und Kollektivunterkünften in den touristischen Regionen im vergangenen Jahr mit 28 Millionen einen neuen Rekordwert. Die hohe Auslastung der Hotels, insbesondere während der Hauptsaison, steigert die Attraktivität von Ferienwohnungen zusätzlich. Die Möglichkeit, auch zu Spitzenzeiten in einer Top-Destination Ferien verbringen zu können, wurde damit noch wertvoller.

Spekulation auf Wertsteigerung

Zahlreiche Käufer betrachten den Erwerb einer Ferienwohnung auch als finanzielle Investition. Wer im Jahr 2019 eine Ferienwohnung mit 50 Prozent Fremdkapital erwarb, erzielte bereits durch reine Eigennutzung (ohne zusätzliche Vermietung) eine geschätzte Eigenkapitalrendite von rund 9 Prozent pro Jahr. Durch kurzfristige touristische Vermietung liess sich die Rendite vielerorts sogar noch weiter steigern. Die Erwartung weiterer Preiszuwächse in den Bergregionen hat sich in den letzten Jahren zu einem wichtigen Nachfragetreiber entwickelt.

Davon profitierte auch die Nachfrage ausländischer Investoren. In Euro, Pfund oder US-Dollar gerechnet haben sich Schweizer Ferienwohnungen gegenüber 2019 zwar um durchschnittlich 65 Prozent verteuert, was die Kaufkraft reduzierte. Doch die Erwartung einer langfristigen Frankenaufwertung dürfte für wohlhabende internationale Käufer im Vordergrund stehen: In Zeiten geopolitischer Unsicherheit gewinnt die Schweiz als sicherer Standort für ausländische Investoren zusätzlich an Attraktivität. Top-Standorte in den Schweizer Alpen bieten Anonymität, ein sicheres Umfeld, erstklassige internationale Schulen und eine im internationalen Vergleich niedrige Steuerbelastung. Für vermögende Privatpersonen sind Schweizer Ferienwohnungen damit immer häufiger ein fester Bestandteil des Investment-Portfolios.

Keine Angebotswelle durch «Lex Candinas»

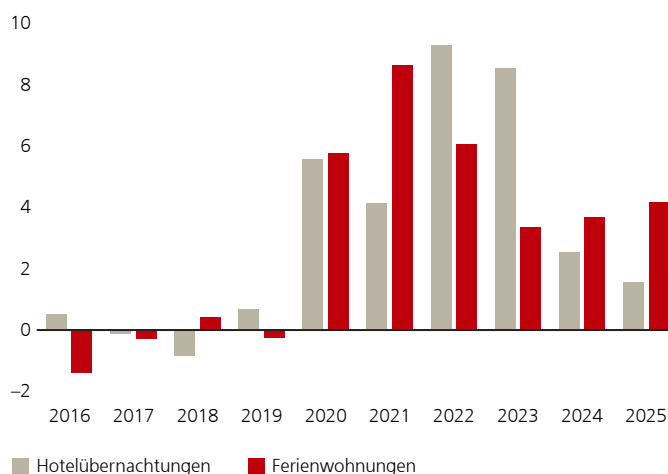
Auch das begrenzte Angebot stützt die Preisentwicklung. Aktuell sind pro Quartal nur etwa 3 Prozent des Eigenheimbestands zum Verkauf ausgeschrieben – halb so viel wie 2019 und damit deutlich weniger, als der Markt

aufnehmen könnte. Zudem ist die Zahl der Zweitwohnungen im Durchschnitt der letzten fünf Jahre nur um rund 0,5 Prozent gestiegen – primär durch die Umnutzung von Bestandswohnungen mit altrechtlichem Status – und hat somit kaum zur Ausweitung des Angebots beigetragen.

Die im Jahr 2024 eingeführte Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes («Lex Candinas») ermöglicht allerdings neu bei Umbauten von Bestandswohnungen Flächenerweiterungen und die Schaffung zusätzlicher Zweitwohnungen – ohne auf die Erstwohnung verzichten zu müssen. In der Folge ist die Zahl der Baugesuche in den touristischen Regionen so hoch wie seit 2012 nicht mehr, während die Zahl der erteilten Baubewilligungen bislang nur langsam zunimmt. Zumindest in einigen Destinationen dürfte das Angebot damit mittelfristig spürbar steigen, was die Preisaufrufe vor Ort bremsen könnte.

Ferienwohnungen als Hotelalternative

Veränderung der durchschnittlichen Preise für Hotelübernachtungen und Ferienwohnungen in den touristischen Destinationen, in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Quellen: Wüest Partner, BFS, UBS

Potenzielle Verschärfung der Lex Koller

Im April 2026 hat der Bundesrat angekündigt, die Nachfrage internationaler Käufer nach Ferienwohnungen zu begrenzen, indem er die sogenannte «Lex Koller» (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) verschärfen will. Die Zahl der jährlichen Bewilligungen soll von 1500 auf 600 gesenkt werden.

Zudem wird künftig jeder Erwerb durch Personen aus dem Ausland genehmigungspflichtig – auch dann, wenn der Verkäufer bereits eine entsprechende Bewilligung besitzt. Besonders das Wallis dürfte bei einer möglichen Verschärfung davon betroffen sein. Auch in anderen Bergkantonen ist mit einer leichten Dämpfung der Nachfrage zu rechnen.

Einkommenswachstum und Demografie als langfristige Nachfragestütze

Der insgesamt moderaten Ausweitung des Angebots steht mittelfristig ein stetig wachsender Kreis potenzieller Käufer gegenüber. In den letzten Jahren ist die Zahl einkommensstarker Haushalte in der Schweiz – absolut und relativ – deutlich schneller gestiegen als das Angebot an Ferienwohnungen. Zwischen 2017 und 2022 nahm die Zahl steuerpflichtiger Personen mit einem steuerbaren Einkommen von über 200 000 Franken um fast 33 000 Personen (20 Prozent) zu. Die Zahl der Steuerpflichtigen mit einem Reinvermögen von über 500 000 Franken wuchs im selben Zeitraum um 110 000 (16 Prozent). Zum Vergleich: Der Wohnungsbestand in den Bergen (Erst- und Zweitwohnsitze) stieg um rund 9000 Einheiten (4 Prozent). Die Zunahme der schweizweiten Kaufkraft begünstigt somit überproportionale Preisanstiege in den Ferienwohnungsmärkten.

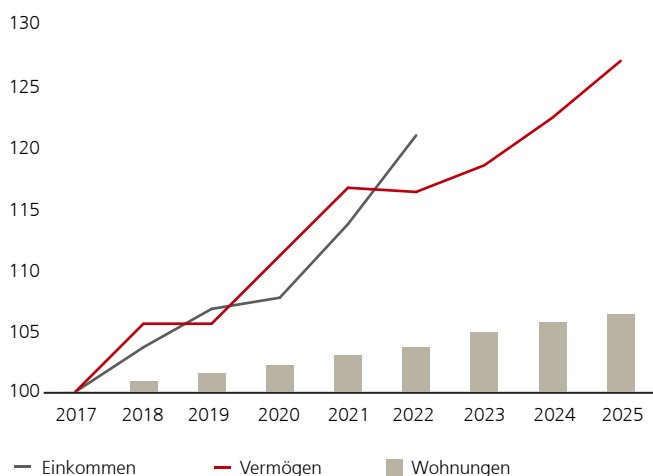
Nicht nur die Kaufkraft nimmt zu, auch die Nachfrage nach Wohnraum in gut erschlossenen Bergdestinationen steigt spürbar. In der Schweiz leben ausserhalb der Bergkantone über eine Million Menschen im Alter zwischen 55 und 65 Jahren – ein Anstieg um fast 25 Prozent gegenüber vor zehn Jahren. Zweitwohnungen in den Alpen sind aktuell besonders begehrt – nicht zuletzt wegen dieser demografischen Entwicklung, der wachsenden Präferenz für einen Ruhestand in den Bergen und der Möglichkeit, die Nutzung der Immobilie flexibel zu gestalten. So können Eigentümer ihre Ferienwohnung später als Erstwohnsitz nutzen und von steuerlichen Vorteilen profitieren, insbesondere wenn sie aus der Genferseeregion oder dem Kanton Zürich stammen.

Noch kein Ende der Fahnenstange

Der Ferienwohnungsmarkt dürfte auf absehbare Zeit von einem anhaltenden Nachfrageüberhang geprägt bleiben. Die robuste Inlandsnachfrage wird durch steigende Einkommen, wachsende Vermögen, demografische Veränderungen sowie den Investmentcharakter von Ferienimmobilien gestützt. Zudem verstärken geopolitische Unsicherheiten und die Rolle der Schweiz als «sicherer Anlegehafen» das Interesse internationaler Käufer. Regulatorische Massnahmen wie eine Verschärfung der Lex Koller oder die Einführung von Zweitwohnungssteuern dürften kurzfristig nur begrenzt Wirkung entfalten. Ferienwohnungen behaupten sich damit weiterhin als begehrtes Gut – sei es als Rückzugsort, Kapitalanlage oder Statussymbol. Für die kommenden Quartale rechnen wir mit weiteren Preisanstiegen im mittleren einstelligen Prozentbereich.

Starke Zunahme der Kaufkraft

Entwicklung der Anzahl Haushalte mit steuerbarem Einkommen¹ über 200 000 Franken, Reinvermögen² über 500 000 Franken sowie des Wohnungsbestands in touristischen Destinationen, Index 2017 = 100



Quellen: ESTV, SNB, ARE, UBS

- 1 Einkommens- und Vermögensdaten nur bis 2022 verfügbar.
- 2 Vermögenswerte für 2023, 2024 und 2025 basieren auf Schätzungen gemäss Statistik der Schweizerischen Nationalbank (SNB).

Kein Trend zur Wohnsitzverlagerung in die Berge

Die inländischen Daten zur Binnenwanderung zeigen, dass ein ausgeprägter Trend zur Verlagerung des Hauptwohnsitzes in die Berge bislang ausbleibt. Einzelne Destinationen wie Crans-Montana (VS), Flims/Laax (GR), Andermatt (UR) oder Klosters (GR) profitieren zwar von einer positiven Nettozuwanderung aus anderen Kantonen, doch zahlreiche gut erschlossene Gemeinden wie Lenzerheide (GR), Engelberg (OW), Ollon (VD) oder Val-d'Illiez (VS) verzeichnen weiterhin einen negativen Binnenwanderungssaldo.

Die Gründe dafür sind vielfältig: Eine Verlagerung des Erstwohnsitzes ist vor oder bei der Pensionierung aus finanziellen Gründen meist nur für sehr vermögende und einkommensstarke Haushalte attraktiv. Tiefsteuernkantone in der Zentralschweiz bieten hier eine Alternative. Gleichzeitig sind Immobilienpreise und Mieten in alpinen Destinationen vergleichsweise hoch, ebenso die Lebenshaltungskosten. Zudem ist das Angebot begrenzt, und Zweitwohnungen sind aufgrund ihrer meist kleineren Wohnfläche nicht immer als Erstwohnsitz geeignet. In absoluten Zahlen ist daher keine starke Binnenwanderung aus dem Unterland in die Berge zu erwarten. Die bevorstehende Pensionierungswelle dürfte die Nachfrage nach Wohnraum in den Bergen dennoch künftig stützen.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Starke Preisanstiege machen den Erwerb von Zweitwohnungen für immer mehr Schweizer Haushalte unerschwinglich. Als Alternative rücken deshalb touristisch bewirtschaftete Wohnungen zunehmend in den Fokus potenzieller Käufer. Denn sie sind deutlich günstiger als klassische Ferienwohnungen vergleichbarer Qualität (gehobener Neubau, Wellness, Parkgarage). In Destinationen wie Flims/Laax, Lenzerheide oder Davos können Kaufinteressenten mit einem Preisabschlag von bis zu 50 Prozent rechnen.

Hohe Betriebskosten ...

Die Eigennutzung ist unentgeltlich, jedoch auf wenige Wochen pro Jahr – insbesondere während der Hauptsaison – begrenzt. In den übrigen Wochen partizipieren die Eigentümer zwar an den Mieteinnahmen und können so eine Rendite auf das investierte Kapital erzielen. Die Einnahmen werden in der Regel auf Resortebene gebündelt, wodurch das individuelle Vermietungsrisiko kleiner ausfällt.

Hier ist allerdings Vorsicht geboten: Das Angebot ist mit Kompromissen verbunden und ersetzt keine klassische Ferienwohnung. Für die Bewirtschaftung – etwa Vermietung, Reinigung, Betrieb von Wellness-Bereichen und Restaurants – geht ein erheblicher Anteil der

Mieteinnahmen an den Betreiber, teils mehr als 50 Prozent, abhängig vom Umfang der Dienstleistungen. Zudem werden Einlagen in Erneuerungs- und Sanierungsfonds häufig direkt von den Mieteinnahmen abgezogen.

... dämpfen die Renditeaussichten

Einige Betreiber garantieren für die ersten Jahre nach dem Erwerb eine Investoren-Bruttorendite, die meist rund 3 Prozent des Verkaufspreises beträgt. Die wenigen verfügbaren Daten zeigen eine Bandbreite der tatsächlich erzielten Bruttorenditen von unter 1 bis über 3 Prozent. Nach Ablauf der Renditegarantie sowie nach Abzug von Hypothekarkosten und Steuern kann das Investment somit rasch zum Verlustgeschäft mutieren. Wertsteigerungen sind in dieser Renditeschätzung nicht berücksichtigt.

Die tendenziell tiefen Einkommensrenditen spiegeln die Situation auf dem Hotelmarkt wider, wo viele Betriebe trotz hoher Übernachtungspreise kaum rentabel sind. Da die Mieteinnahmen touristisch bewirtschafteter Ferienwohnungen in erster Linie zur Deckung der Betreiberkosten dienen, bleibt für den Eigentümer nur ein vergleichsweise geringer Anteil der erzielten Einnahmen übrig. Es bleibt auch unklar, welche finanziellen und rechtlichen Folgen ein Betreiberkonkurs für die Eigentümer hätte.

Zweitwohnungsgesetz forciert den Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind vom Bauverbot der Zweitwohnungsinitiative befreit, da sie dauerhaft zur kurzzeitigen Vermietung an Gäste angeboten werden und so der Entstehung ungenutzter «kalter Betten» entgegenwirken sollen. Diese Objekte werden – analog zu klassischen Ferienwohnungen – als Stockwerkeigentum verkauft. Allerdings sind individuelle Ausstattungen nicht möglich, um einen einheitlichen Standard und eine effiziente Vermietung zu gewährleisten.

Der Markt für touristisch bewirtschaftete Wohnungen ist insgesamt wenig transparent, da verlässliche Marktdaten und systematische Übersichten fehlen. Trotz einiger laufender Projekte bleibt das Segment mit einem geringen Marktvolumen eine Nische. Unser Sample aus bestehenden und geplanten Projekten umfasst rund 1400 Wohnungen.

Persönlicher Nutzen vor Rendite

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen unterliegen zahlreichen Nutzungsbeschränkungen und unterscheiden sich daher grundlegend von klassischen Ferienwohnungen. Zwar profitieren Eigentümer solcher Wohnungen von steigenden Übernachtungspreisen in den Bergen, für viele inländische Käufer steht jedoch der persönliche Nutzen und nicht die Rendite im Vordergrund. Zudem sind Banken bei der Finanzierung solcher Objekte meist zurückhaltend. Dadurch ist das Nachfragepotenzial deutlich eingeschränkt.

Im Gegensatz zu klassischen Ferienwohnungen unterliegt der Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen keinen gesetzlichen Einschränkungen. Als Folge dürfte die Wiederverkäuflichkeit solcher Objekte eingeschränkt sein und die langfristige Wertentwicklung hinter jener des klassischen Ferienwohnungsmarkts zurückbleiben.

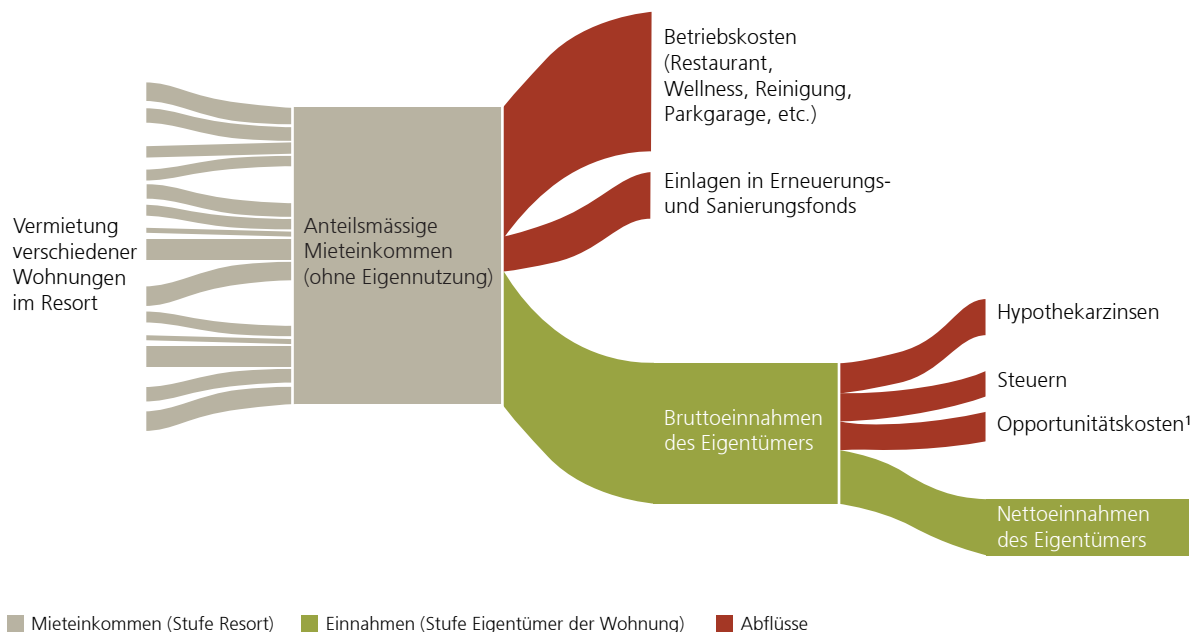
Ausländer als Hauptnachfragegruppe

Für ausländische Interessenten, die ihre Wohnung nur wenige Wochen pro Jahr selbst nutzen, bleibt das Angebot dennoch attraktiv. Die zeitlich eingeschränkte Nutzung ist meist kein Hindernis, da spontane Wochenendaufenthalte in der Schweiz ohnehin selten sind. Mit dem Erwerb touristisch bewirtschafteter Wohnungen können internationale Käufer und Käuferinnen zumindest teilweise an potenziellen Wertsteigerungen am Schweizer Immobilienmarkt partizipieren.

Die Vermietung über einen Betreiber und das Pooling der Mieteinnahmen bieten einen weiteren Vorteil: Auch bei längerer Abwesenheit des Eigentümers besteht die Möglichkeit, mit der Wohnung Einnahmen zu erzielen. Die jüngst vom Bundesrat vorgeschlagene Verschärfung der Lex Koller könnte die Nachfrage nach solchen Objekten allerdings spürbar einschränken.

Typische Einnahmen und Abflüsse einer Investition in touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Schematische Darstellung, ohne mögliche Wertsteigerung und Ersparnisse der Übernachtungskosten während der Eigennutzung



¹ Opportunitätskosten des Eigenkapitals

Quelle: UBS

Ferienwohnungsmärkte



Übersicht

Die Analyse umfasst 35 Destinationen in der Schweiz. Die Auflistung ist nicht abschliessend. Gegenüber der Vorjahresausgabe wurden einige Destinationen – teilweise mit einem starken Erstwohnungsmarkt – nicht mehr berücksichtigt. Die Preisniveaus aller Destinationen wurden unter Einbezug neuer Datenquellen (siehe Seite 26) neu berechnet. Die Rangveränderungen in dieser Ausgabe basieren auf rückwirkend angepassten Preisen. Die Übersicht ist nach Preisniveau geordnet:

>15 000 CHF/m²

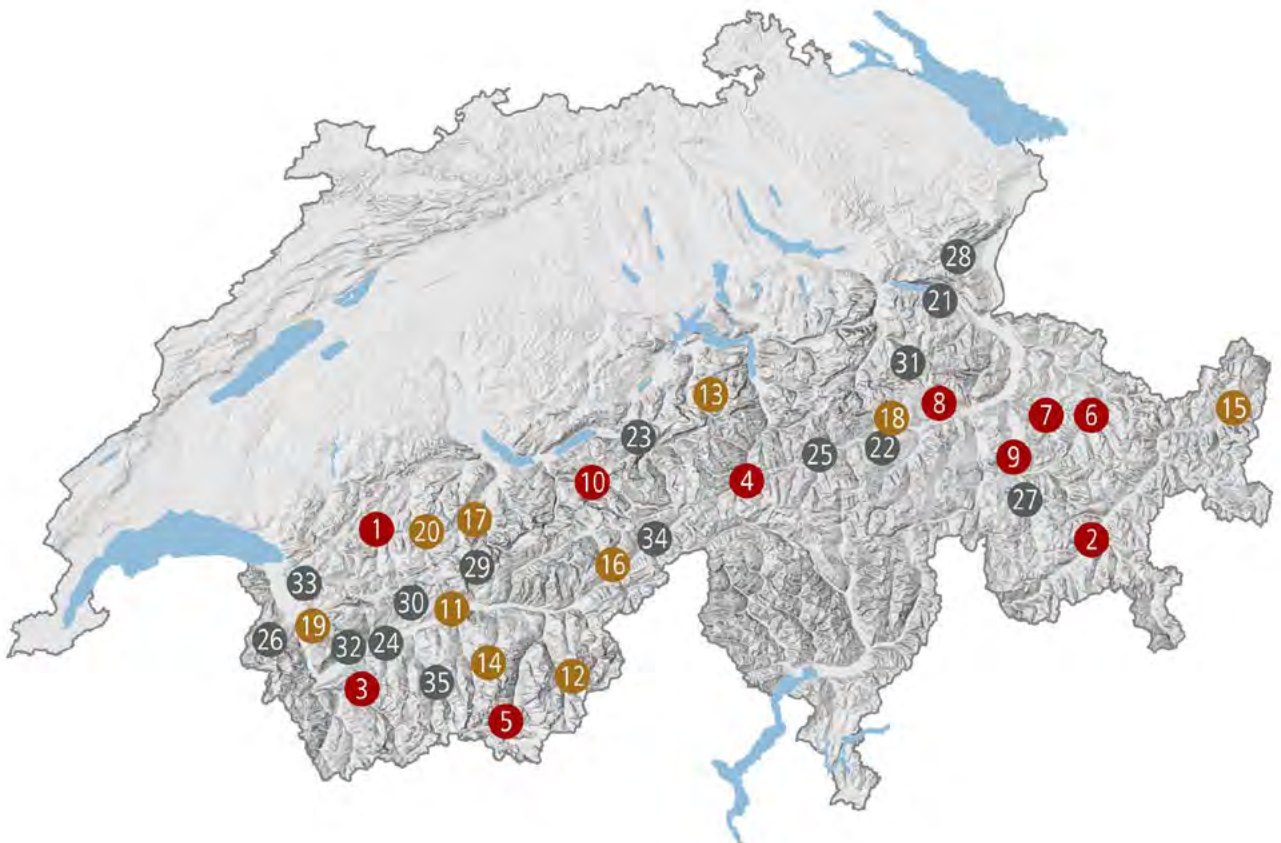
- 1 Gstaad (BE)
- 2 Engadin/St. Moritz (GR)
- 3 Verbier (VS)
- 4 Andermatt (UR)
- 5 Zermatt (VS)
- 6 Davos/Klosters (GR)
- 7 Arosa (GR)
- 8 Flims/Laax (GR)
- 9 Lenzerheide (GR)
- 10 Jungfrau Region (BE)

10 000 – 15 000 CHF/m²

- 11 Crans-Montana (VS)
- 12 Saas-Fee (VS)
- 13 Engelberg (OW)
- 14 Anniviers (VS)
- 15 Scuol (GR)
- 16 Aletsch-Arena (VS)
- 17 Adelboden (BE)
- 18 Breil/Brigels (GR)
- 19 Villars-Gryon-Les Diablerets (VD)
- 20 Lenk (BE)

<10 000 CHF/m²

- 21 Flumserberg (SG)
- 22 Obersaxen Mundaun (GR)
- 23 Hasliberg (BE)
- 24 Nendaz/Veysonnaz (VS)
- 25 Disentis (GR)
- 26 Val-d'Illiez (VS)
- 27 Savognin (GR)
- 28 Wildhaus (SG)
- 29 Leukerbad (VS)
- 30 Anzère (VS)
- 31 Elm/Braunwald (GL)
- 32 Ovronnaz (VS)
- 33 Leysin-Les Mosses (VD)
- 34 Goms (VS)
- 35 Evolène (VS)



Ferienwohnungsmärkte

Rang 2026	ggü. Vorjahr	Feriendestination	Preise			Standorteigenschaften			Marktausblick					
			Niveau in CHF/m²	Veränderung in % p.a.			Marktgrösse	Erreichbarkeit	Touristisches Angebot	Wohnungs- belegung	Vermietungs- perspektive	Bevölkerungs- wachstum	Restriktives Angebot	
				1 J.	5 J.	10 J.								
	1	+1 ▲	Gstaad (BE)	25 200	3,3	1,5	1,2	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★★★
	2	+1 ▲	Engadin/St. Moritz (GR)	24 000	7,1	6,0	3,3	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
	3	-2 ▼	Verbier (VS)	23 600	-7,8	1,6	1,4	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	4	+1 ▲	Andermatt (UR)	22 200	12,5	8,0	5,0	★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★
	5	-1 ▼	Zermatt (VS)	21 000	3,9	5,4	5,4	★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
	6	+2 ▲	Davos/Klosters (GR)	17 800	12,5	8,3	4,9	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	7	►	Arosa (GR)	16 800	4,0	9,0	5,6	★★★★	★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★
	8	-2 ▼	Flims/Laax (GR)	16 700	2,4	6,3	4,3	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
	9	►	Lenzerheide (GR)	15 900	4,7	6,2	1,8	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	10	►	Jungfrau Region (BE)	15 700	5,9	5,6	3,2	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	11	+2 ▲	Crans-Montana (VS)	14 700	15,2	6,8	2,8	★★★★★	★★★★	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★★★
	12	►	Saas-Fee (VS)	14 400	5,6	7,3	4,5	★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★
	13	-2 ▼	Engelberg (OW)	14 000	3,0	6,9	4,9	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	14	►	Anniviers (VS)	11 600	2,7	4,5	4,5	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★
	15	►	Scuol (GR)	11 500	4,0	5,8	4,0	★★★★	★	★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★★★
	16	►	Aletsch-Arena (VS)	11 200	4,8	5,1	3,4	★★★★	★	★★★★	★★★★	★	★	★★★★
	17	►	Adelboden (BE)	11 000	4,7	3,1	2,4	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★	★★★★
	18	+1 ▲	Breil/Brigels (GR)	10 900	7,9	4,4	5,1	★★	★★	★★	★★★★★	★	★★	★
	19	-1 ▼	Villars-Gryon-Les Diablerets (VD)	10 500	3,4	4,0	1,4	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★★
	20	►	Lenk (BE)	10 100	4,3	1,4	-0,2	★★	★★	★★★★	★★★★★	★★	★★	★★★★
	21	+1 ▲	Flumserberg (SG)	9 200	4,7	5,9	4,4	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★
	22	-1 ▼	Obersaxen Mundaun (GR)	9 000	1,2	6,0	3,0	★★	★★	★★	★★★★	★	★★	★★★★
	23	►	Hasliberg (BE)	8 600	3,6	0,5	1,9	★★	★★★★	★★	★★★★	★★	★★	★★★★
	24	►	Nendaz/Veysonnaz (VS)	8 400	3,3	3,8	1,8	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★	★★★★★	★★★★
	25	+1 ▲	Disentis (GR)	8 400	3,9	8,4	5,1	★★	★★	★★	★★★★★	★	★★	★★★★
	26	-1 ▼	Val-d'Illiez (VS)	8 300	1,9	4,0	1,9	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
	27	►	Savognin (GR)	8 200	5,1	5,7	2,6	★★★★	★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
	28	+1 ▲	Wildhaus (SG)	7 300	2,5	4,3	2,7	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
	29	+1 ▲	Leukerbad (VS)	7 000	1,7	6,9	3,1	★★	★★★★	★★	★★	★★	★★	★★★★★
	30	+2 ▲	Anzère (VS)	6 900	4,4	4,9	1,9	★★	★★★★	★★	★★	★★	★★★★	★★★★
	31	-3 ▼	Elm/Braunwald (GL)	6 900	-5,7	2,0	3,1	★★	★★★★	★★	★★★★	★★	★★	★★
	32	-1 ▼	Ovronnaz (VS)	6 800	1,5	2,5	1,6	★★	★★★★	★★	★	★★	★★★★	★★★★
	33	►	Leysin-Les Mosses (VD)	6 800	3,2	3,5	1,3	★★	★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★
	34	+1 ▲	Goms (VS)	6 700	6,0	6,8	3,1	★★★★	★	★★	★★★★	★★	★	★★★★
	35	-1 ▼	Evolène (VS)	6 600	2,1	3,1	2,4	★★	★★★★	★★	★★★★	★★	★★★★	★★★★

★★★★★ Weit überdurchschnittlich ★★★★ Überdurchschnittlich ★★★ Durchschnittlich ★★ Unterdurchschnittlich ★ Weit unterdurchschnittlich
Quelle: UBS

Indikatoren



Preise

Die Preise pro Quadratmeter Nettowohnfläche verstehen sich als Angebotspreise per 1. Quartal 2026 und als gewichteter Durchschnitt von Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Sie beziehen sich auf den gehobenen Standard (gute Qualität). Eine Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen ist mit den vorliegenden Daten nicht möglich. Die in dieser Ausgabe ausgewiesenen Preisniveaus wurden unter Einbezug neuer Datenquellen geschätzt und sind daher mit den früheren Ausgaben dieser Studie nicht direkt vergleichbar. In Gemeinden mit stark unterschiedlichen Ortsteilen wurde eine differenziertere Schätzung der Preisniveaus nach Postleitzahlgebieten durchgeführt.

Die Preisveränderungsraten werden annualisiert und beziehen sich ebenfalls auf das gehobene Wohneigentumssegment. Unterschiede in der Qualität der inserierten Objekte im Periodenvergleich können nicht berücksichtigt werden. Die Gewichtung zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen richtet sich nach der Anzahl der Inserate der letzten 20 Jahre; dieses Zeitfenster wird jährlich gerollt und rückwirkend angepasst. Daher kann die langfristige Preisentwicklung in dieser Ausgabe von früheren Editionen leicht abweichen.



Marktgrösse

Die Anzahl bestehender Zweitwohnungen per 1. Quartal 2026 bestimmt die Marktgrösse. Diese beträgt im Durchschnitt aller Regionen rund 4200 Einheiten. Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen bewegt sich zwischen gut 1100 Einheiten in Hasliberg und fast 11 800 in Davos/Klosters. Im Vergleich zum Vorjahr gehören die Gemeinden Hospenthal und Realp nicht mehr zur Destination Andermatt. In der Destination Hasliberg wird Meiringen neu ebenfalls nicht mehr berücksichtigt. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt im Vergleich zu den anderen Destinationen.



Erreichbarkeit

Der Indikator misst die Fahrzeiten mit dem Individualverkehr und 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.

In diesem Jahr wurde die Auswertung umfassend überarbeitet und ist daher nicht direkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Grundlage bildet nun eine neue Datenquelle. Zudem wurden die Auswahl der Flughäfen und Flugplätze sowie die Liste der regionalen Zentren – basierend auf der aktuellen Gemeindetypologie des Bundesamts für Statistik – aktualisiert. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt im Vergleich zu den anderen Destinationen.



Touristisches Angebot

Das touristische Angebot hilft, die Destinationen einzuordnen, ist aber kein eindeutiges Argument für oder gegen den Kauf einer Ferienwohnung. Während ein Teil der Käuferschaft ein breites touristisches Angebot schätzt, bevorzugen andere ruhigere Standorte. Bei der Berechnung des Indikators wird das touristische Angebot in nahegelegenen Nachbardestinationen nicht berücksichtigt. Je nach Standort ist das gut erreichbare touristische Angebot also grösser, als im Indikator abgebildet wird.

Der Indikator bewertet das Angebot an Skipisten und -anlagen sowie Langlaufloipen und berücksichtigt zusätzlich die Schneesicherheit einer Region. Darüber hinaus fliesst das Angebot an Sommeraktivitäten – wie im Sommer geöffnete Lifтанlagen, Golfplätze, Wassersportmöglichkeiten oder Mountainbike-Trails – in die Bewertung ein. Eine hohe Anzahl potenzieller Sonnenstunden pro Jahr wirkt sich ebenfalls positiv auf den Indikator aus. Gleiches gilt für herausragende touristische Attraktionen: das Jungfraujoсh, das Matterhorn und der Titlis. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt auf absoluter Grundlage.



Belegung

Der Begriff Belegung bezieht sich auf den Wohnungsleerstand in den jeweiligen Gemeinden und nicht auf die Bettenauslastung der Zweitwohnungen. Für die Berechnung des Indikators werden die Angebotsquoten (Anteil zum Verkauf ausgeschriebener Objekte am Gesamtbestand) per Ende 2025 sowie die offiziellen Leerstandsquoten per Mitte 2025 herangezogen. Zum Verkauf oder zur Dauermiete ausgeschriebene Wohnungen gelten als leerstehend. Ergänzend wird die Anzahl der im März 2026 zum Verkauf ausgeschriebenen Objekte berücksichtigt. Zudem fliesst die durchschnittliche Insertionsdauer (Zeitspanne, in der ein Objekt zum Verkauf ausgeschrieben ist) der im Jahr 2025 angebotenen Objekte in die Auswertung ein. Eine hohe Belegung und kurze Insertionszeiten stützen die Preise, da das Risiko eines Angebotsüberhangs entsprechend gering ist.

Im laufenden Jahr wurde die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 von einer absoluten auf eine relative Methode umgestellt. Destinationen mit relativ niedriger Belegung schneiden dadurch tendenziell schlechter ab als im Vorjahr. Absolut gesehen sind die Belegungen fast überall hoch. Die Ergebnisse sind daher mit früheren Ausgaben der Publikation nicht direkt vergleichbar.



Vermietungsperspektive

Die Einschätzung der Vermietungsperspektive basiert auf der Auswertung der durchschnittlichen Touristenfrequenzen sowie der Höhe der Hotelübernachtungspreise. Ausserdem werden die Möglichkeit der Dauervermietung an Einheimische anhand von Renditekennzahlen und der Bevölkerungsentwicklung sowie das lokale Freizeitangebot gemäss dem UBS Wohnattraktivitätsindikator berücksichtigt.

Hohe Besucherzahlen, hohe Hotelpreise und ein überdurchschnittliches Freizeitangebot sind Indikatoren für eine starke Feriendestination und stützen die touristische Vermietung. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt im Vergleich zu den anderen Destinationen.



Bevölkerungswachstum

Steigt die ständige Bevölkerung in einer Gemeinde, stützt dies in der Regel die Gemeindefinanzen. Dies wiederum erhöht den Spielraum für Infrastrukturinvestitionen, was gleichzeitig die Attraktivität einer Destination für Zweitwohnungseigentümer steigert.

Die lokale Wohnattraktivität besteht aus einer ausgeprägten Infrastruktur, einem vielfältigen Freizeitangebot und tragbaren Lebenshaltungskosten. Dies wird gemäss dem UBS Wohnattraktivitätsindikator bewertet. Das Bevölkerungswachstum wird zudem durch Standortfaktoren wie ein attraktives Steuerumfeld, eine prosperierende regionale Wirtschaft sowie eine gute Anbindung an regionale Zentren begünstigt. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt im Vergleich zu den anderen Destinationen.



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 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. Die Kategorisierung in der Tabelle auf Seite 10 erfolgt im Vergleich zu den anderen Destinationen.



Die teuersten Destinationen

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

Gstaad



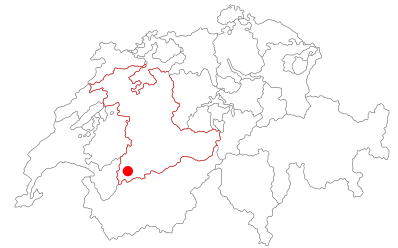
1.
Rang



25 200
CHF/m²

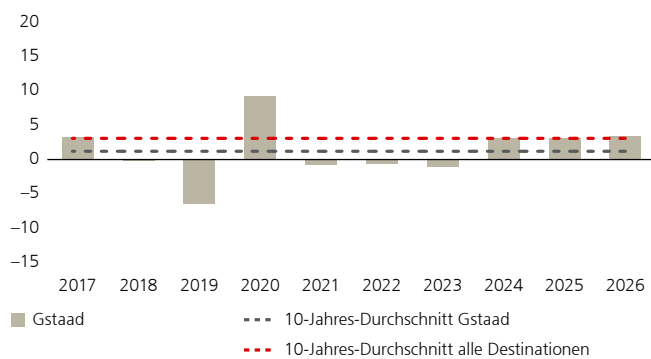


+3,3
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Ferienwohnungen guter Qualität werden in Gstaad* aktuell zu rund 25 000 Franken pro Quadratmeter angeboten. Damit liegen die Preise gut 3 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Luxussegment sind mehr als 40 000 Franken pro Quadratmeter üblich; an Toplagen sind auch sechsstelligen Quadratmeterpreise keine Seltenheit mehr. Dank Anonymität, einem sicheren Umfeld und dem Zugang zu internationalen Schulen gilt Gstaad als Rückzugsort für ultra-vermögende Familien und Privatpersonen aus aller Welt. Zunehmend zählen auch erfolgreiche Unternehmer und Investoren aus der Digitalwirtschaft zu den Käufern. Hochwertige Umbauten für internationale Kundschaft sorgen für eine hohe Qualität des Immobilienbestands, treiben aber auch die Preise weiter in die Höhe. Infolgedessen wird Wohnraum für Einheimische immer knapper; viele werden in umliegende Gemeinden verdrängt.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig. Das Preisniveau bezieht sich auf die Ortschaften Saanen, Gstaad und Schönbühl.

Engadin/St. Moritz



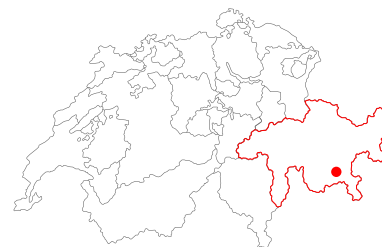
2.
Rang



24 000
CHF/m²

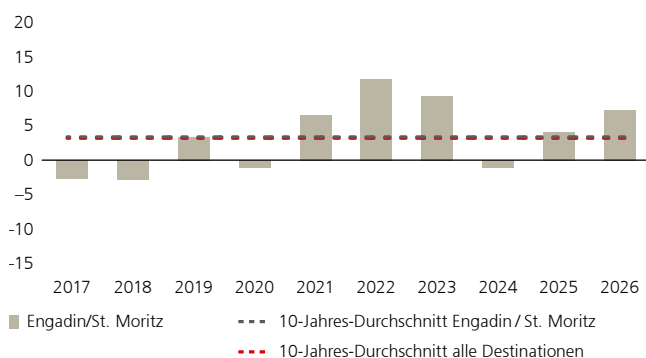


+7,1
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften



Marktausblick



In Kürze

Der Zweitwohnungsmarkt in der Destination Engadin / St. Moritz* läuft auf Hochtouren. Viele Liegenschaften wurden aufwendig saniert, was die Preise zusätzlich steigen liess. Seit Ende 2019 haben sie insgesamt um über ein Drittel zugelegt. Aktuell werden Ferienwohnungen zu einem durchschnittlichen Preis von 24 000 Franken pro Quadratmeter angeboten – das entspricht einem Plus von rund 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Wer spezifisch in der Gemeinde St. Moritz eine Ferienwohnung erwerben möchte, muss im Durchschnitt mit 27 000 Franken pro Quadratmeter rechnen. Im Luxussegment sind mehr als 45 000 Franken pro Quadratmeter üblich; an Toplagen sind inzwischen auch sechsstellige Quadratmeterpreise gängig. Der Ruf als Top-Destination im Alpenraum, die anhaltende internationale Anziehungskraft und die umfassende Infrastruktur halten die Preisdynamik hoch.

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

Verbier



3.
Rang



23 600
CHF/m²

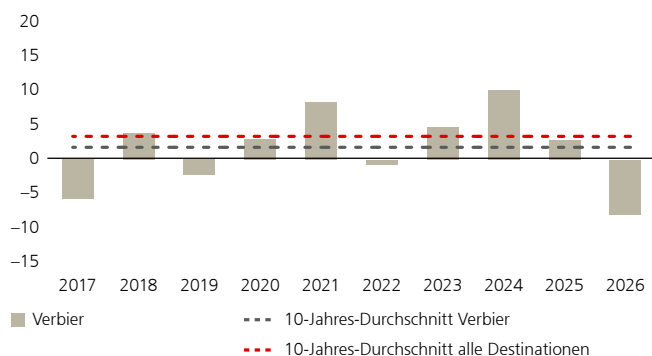


-7,8
% ggü. VJ



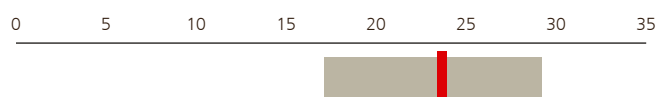
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Der Ferienwohnungsmarkt in Verbier* ist stark international geprägt. Die kräftige Frankenaufwertung nach 2007 belastete die Nachfrage, sodass die Preise für Ferienwohnungen zwischen 2007 und 2017 um fast 30 Prozent zurückgingen. Ein attraktives Preisniveau, eine explosionsartige Nachfrage aus dem Ausland infolge der Pandemie sowie substanzielle Investitionen in den Wohnungsbestand sorgten für die Trendwende. Aktuell liegen die Preise mit über 23 000 Franken pro Quadratmeter rund 17 Prozent über dem Niveau von 2019. Die Angebotspreise waren im Vorjahresvergleich rückläufig. Allerdings hat die Zahl der Inserate im Luxussegment ohne detaillierte Preisangaben zuletzt stark zugenommen, was das ausgewiesene Preisniveau nach unten verzerrt. Im Luxussegment sind Preise ab 40 000 Franken pro Quadratmeter üblich. Eine mögliche Verschärfung der «Lex Koller» stellt ein Risiko für das Preisniveau dar.

*Das Preisniveau wird anhand der Inserate im Postleitzahlgebiet 1936 geschätzt. Die Preisentwicklung umfasst hingegen das gesamte Gemeindegebiet.

Andermatt



4.
Rang



22 200
CHF/m²

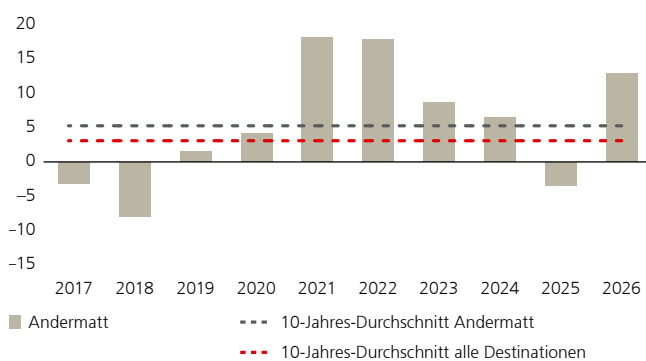


+12,5
% ggü. VJ



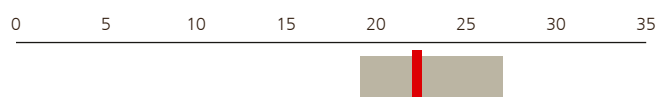
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Andermatt profitiert von seinem Status als einziger Schweizer Ferienort, in dem noch Zweitwohnungen gebaut werden dürfen und der Marktzugang für ausländische Käufer nicht durch die «Lex Koller» eingeschränkt ist. Dank reger Neubautätigkeit im sehr hohen Ausbaustandard wurde der Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um mehr als die Hälfte erweitert. Dies hat das Preisniveau um 75 Prozent gegenüber Ende 2019 in die Höhe getrieben – der zweithöchste Wert unter allen analysierten Destinationen. Auch das touristische Angebot wurde in den letzten Jahren deutlich ausgebaut. Im Zuge des Booms ist die Bevölkerung seit 2015 um rund 15 Prozent gewachsen – eine im Vergleich zu anderen Destinationen sehr starke Entwicklung. Eine Ferienwohnung in Andermatt kostet aktuell etwa 22 000 Franken pro Quadratmeter – gut 12 Prozent mehr als im Vorjahr.

Zermatt



5.
Rang



21 000
CHF/m²

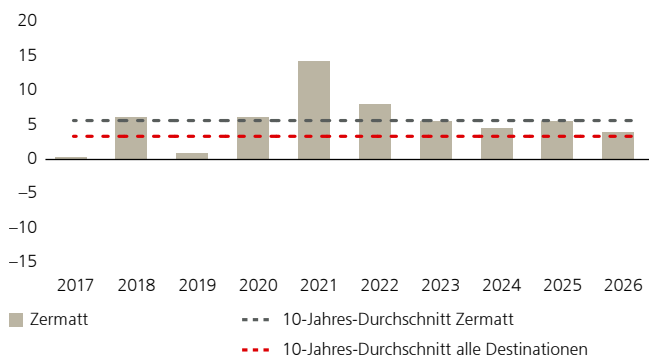


+3,9
% ggü. VJ



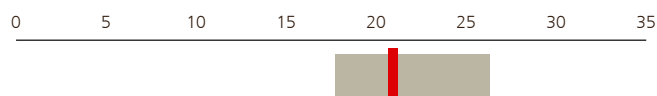
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

Marktgrösse



Erreichbarkeit



Touristisches Angebot



Marktausblick

Wohnungsbelegung



Vermietungsperspektive



Bevölkerungswachstum



Restriktives Angebot



In Kürze

Eine Ferienwohnung guter Qualität kostet in Zermatt* aktuell rund 21 000 Franken pro Quadratmeter. Für Luxusobjekte werden Preise ab 28 000 Franken pro Quadratmeter verlangt. Das Preisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr um fast 4 Prozent gestiegen. Seit 2021 verzeichnet die Gemeinde ein starkes Einwohnerwachstum von insgesamt fast zehn Prozent. Als Folge einer leichten Erholung der Bautätigkeit ist die Zahl der zum Verkauf stehenden Objekte gestiegen. Da Immobilien in Zermatt ausschliesslich von inländischen Käufern erworben werden dürfen, bleibt das Nachfragepotenzial geringer als an anderen Standorten. Die mittlere Vermarktungsdauer liegt mit vier Monaten über dem Durchschnitt vergleichbarer Destinationen. Dank ganzjährig hoher Touristenfrequenz sind Zweitwohnungen in Zermatt oft auf eine ganzjährige Vermietung ausgerichtet.

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

Davos/Klosters



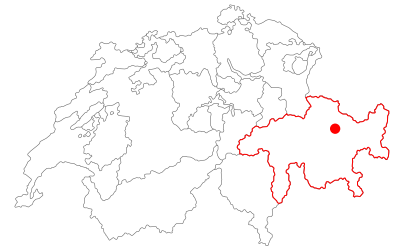
6.
Rang



17 800
CHF/m²

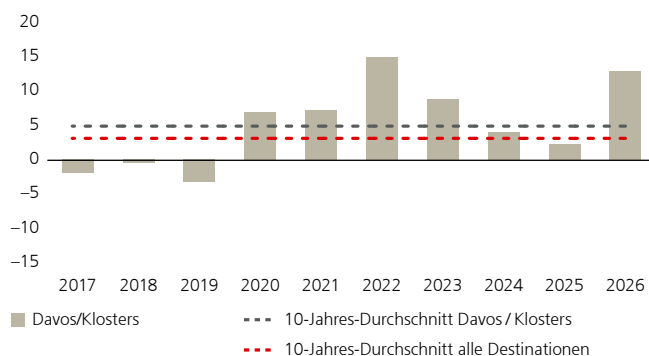


+12,5
% ggü. VJ



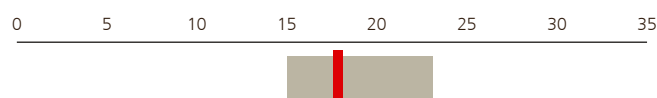
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Käufer von Ferienwohnungen in Davos / Klosters* müssen aktuell mit Quadratmeterpreisen von rund 18 000 Franken rechnen – das sind rund 12 Prozent mehr als im Vorjahr und entspricht dem zweitstärksten Anstieg unter allen Destinationen. In Davos stützen die hohe Schneesicherheit und attraktive Vermietungsrenditen das Preisniveau, das etwa 15 Prozent über jenem in Klosters liegt. Die Preise im Luxussegment liegen sowohl in Davos als auch in Klosters bei rund 24 000 Franken pro Quadratmeter. Der regionale Markt ist nicht mehr so ausgetrocknet wie 2022, da nach der Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes («Lex Candinas») altrechtliche Wohnungen – oft mit erheblichem Aufwand – in Feriendomizile umgewandelt werden. In den letzten fünf Jahren ist die Zahl der Zweitwohnungen um fast 10 Prozent gestiegen. Auch die Nachfrage nach Erstwohnungen nimmt zu, insbesondere von Käufern aus dem Unterland, die sich auf den Ruhestand vorbereiten.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Davos und Klosters.

Arosa



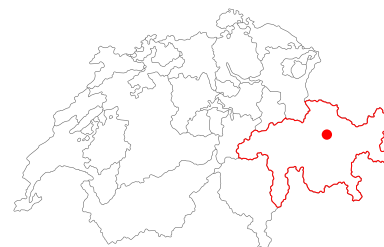
7.
Rang



16 800
CHF/m²

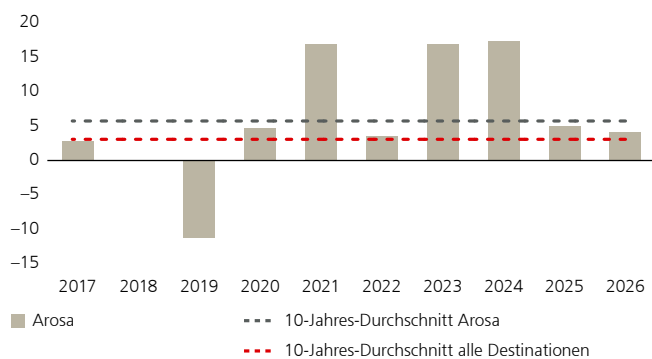


+4,0
% ggü. VJ



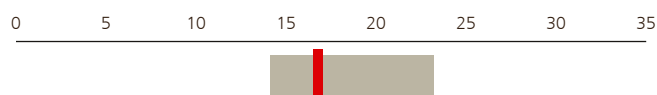
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Arosa profitiert von hoher Schneesicherheit und seiner abgeschiedenen Lage als Ferienziel. In den letzten Jahren hat sich die Destination dynamisch entwickelt: Die Verbindung mit dem Skigebiet Lenzerheide, der Ausbau der Gastronomie auch ausserhalb der Hochsaison, zusätzliche Events und ein erweitertes Sommerangebot haben die Attraktivität deutlich gesteigert und die Preise kräftig angetrieben. Nach rascher Absorption leerstehender Wohnungen sank die Angebotsquote 2025 auf nur 1 Prozent. Zum Verkauf stehende Objekte finden meist innerhalb von zwei Monaten einen Käufer. Seit Ende 2019 sind die Preise in Arosa um fast 90 Prozent gestiegen – das ist der höchste Anstieg unter allen analysierten Destinationen. Aktuell müssen Käufer von Ferienwohnungen mit Quadratmeterpreisen von etwa 17 000 Franken rechnen.

Flims/Laax



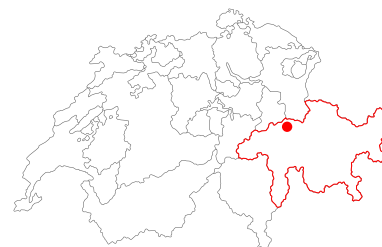
8.
Rang



16 700
CHF/m²

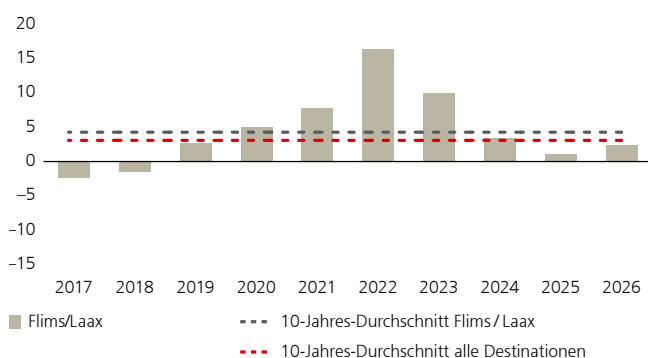


+2,4
% ggü. VJ



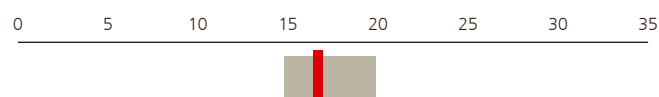
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften



Marktausblick



In Kürze

Flims/Laax* zählt zu den Gewinnern der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in den Bergen. Die Destination profitiert von einer niedrigen Steuerbelastung und der guten Erreichbarkeit der Arbeitsmärkte Zürich und Zug. In den letzten zehn Jahren ist die Wohnbevölkerung um über 15 Prozent gewachsen – so stark wie in keinem anderen Schweizer Ferienort. Die hohe Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnsitzen, inklusive touristisch bewirtschafteter Wohnungen, führte zu einem deutlichen Rückgang der Leerstände und trieb die Preise seit Ende 2019 um rund 50 Prozent nach oben. Zwar ist die Insertionsdauer der angebotenen Objekte weiterhin vergleichsweise kurz, allerdings hat sich die Preisdynamik in den letzten Quartalen etwas abgeschwächt. Aktuell müssen Käufer von Ferienwohnungen mit durchschnittlich knapp 17 000 Franken pro Quadratmeter rechnen – das sind 2,4 Prozent mehr als im Vorjahr.

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

Lenzerheide



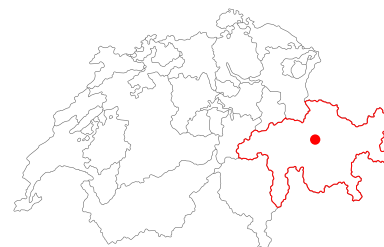
9.
Rang



15 900
CHF/m²

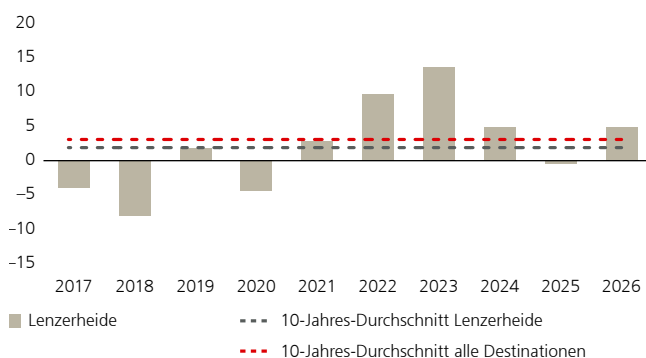


+4,7
% ggü. VJ



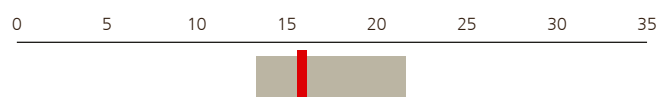
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

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 teilweise (zu) hohem Ausbaustandard leitete vor einem Jahrzehnt eine Phase fallender Preise ein. Zwischen 2015 und 2020 sanken sie insgesamt um 15 Prozent. Angesichts der starken Nachfrage nach Ferienwohnungen an diesem aus dem Grossraum Zürich sehr gut erreichbaren Standort ist das Angebot an verfügbaren Objekten in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Die Preise für Zweitwohnungen liegen knapp 40 Prozent über den Werten von Ende 2019. Im vergangenen Jahr hat sich das Angebot etwas erholt, und die Insertionsdauer entspricht nun dem Durchschnitt aller Destinationen. Käufer müssen mit Preisen von rund 16 000 Franken pro Quadratmeter rechnen, was knapp 5 Prozent über dem Vorjahreswert liegt. An den besten Lagen werden teils deutlich über 20 000 Franken pro Quadratmeter erzielt.

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

Jungfrau Region



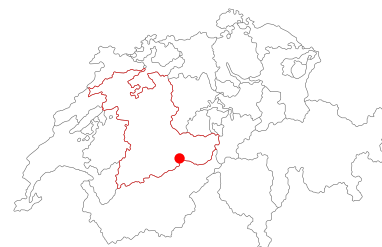
10.
Rang



15 700
CHF/m²

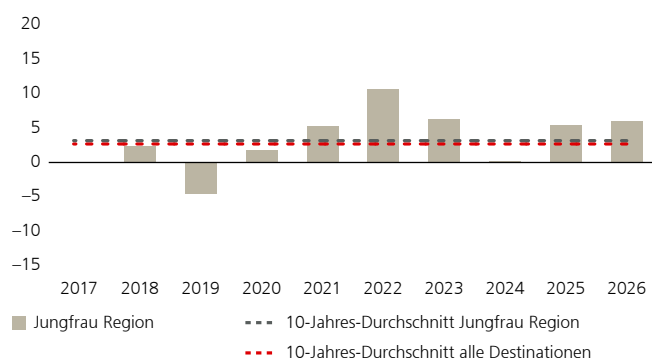


+5,9
% ggü. VJ



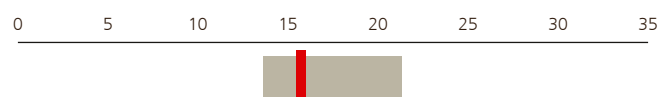
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF pro Quadratmeter, per 1. Quartal 2026



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Wir unterteilen diese Faktoren in die Kategorien schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Preisspektrum zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie markiert das Preisniveau bei guter Qualität (gehobener Standard).

Indikatoren

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Eine Ferienwohnung in der Jungfrau Region* kostet aktuell fast 16 000 Franken pro Quadratmeter, während moderne Chalets an Toplagen schnell über 21 000 Franken pro Quadratmeter erreichen. Die Preise für Ferienwohnungen liegen damit rund 6 Prozent über dem Vorjahreswert und fast 40 Prozent höher als Ende 2019. Die Region zählt zu den bedeutendsten touristischen Attraktionen der Schweiz und profitiert von einem breiten Freizeitangebot. Die touristische Vermietung boomt dank attraktiver Erträge, und aufgrund der kurzen Anreise aus dem Schweizer Mittelland wird die Region zunehmend auch als Erstwohnsitz gewählt. Die Bautätigkeit bleibt jedoch verhalten, sodass sowohl Angebots- als auch Leerstandsquoten in den letzten Jahren deutlich gesunken sind. Zum Verkauf ausgeschriebene Objekte finden im Durchschnitt innerhalb von zwei Monaten einen Käufer.

* Die Destination umfasst die Gemeinden Grindelwald und Lauterbrunnen.

Anhang

Strukturdaten der Feriendestinationen

Rang 2026	Feriendestination	Kanton	Grösse	Skipisten	Höhe (m ü. M.)		Nächster grosser Flughafen	
			Anzahl Zweitwohnungen	Länge in km	Hauptort	Skigebiet (max)	Stadt	Fahrzeit
1	Gstaad	Bern	4 600	200	1100	3000	Genf	2h 00min
2	Engadin/St. Moritz	Graubünden	8 900	320	1800	3300	Zürich	2h 40min
3	Verbier	Wallis	6 500	420	1500	3300	Genf	1h 55min
4	Andermatt	Uri	1 300	180	1400	3000	Zürich	1h 35min
5	Zermatt	Wallis	4 500	360	1600	3900	Genf	2h 45min
6	Davos/Klosters	Graubünden	11 800	260	1600	2800	Zürich	1h 55min
7	Arosa	Graubünden	4 400	230	1700	2900	Zürich	2h 05min
8	Flims/Laax	Graubünden	7 800	240	1000	3000	Zürich	1h 45min
9	Lenzerheide	Graubünden	6 900	230	1500	2900	Zürich	1h 50min
10	Jungfrau Region	Bern	5 600	210	1000	3000	Zürich	2h 05min
11	Crans-Montana	Wallis	10 400	140	1500	2900	Genf	2h 00min
12	Saas-Fee	Wallis	2 900	150	1800	3600	Genf	2h 35min
13	Engelberg	Obwalden	2 600	90	1000	3000	Zürich	1h 25min
14	Anniviers	Wallis	4 600	210	1500	3000	Genf	2h 05min
15	Scuol	Graubünden	3 300	70	1300	2800	Zürich	2h 20min
16	Aletsch-Arena	Wallis	3 800	100	1900	2900	Genf	2h 45min
17	Adelboden	Bern	3 000	200	1400	2400	Basel	2h 15min
18	Breil/Brigels	Graubünden	1 700	40	1300	2400	Zürich	2h 00min
19	Villars-Gryon-Les Diablerets	Waadt	7 000	130	1300	3000	Genf	1h 35min
20	Lenk	Bern	2 600	200	1100	2400	Basel	2h 15min
21	Flumserberg	St. Gallen	2 800	70	1200	2200	Zürich	1h 20min
22	Obersaxen Mundaun	Graubünden	2 300	120	1300	2300	Zürich	2h 05min
23	Hasliberg	Bern	1 100	60	1100	2400	Zürich	1h 35min
24	Nendaz/Veysonnaz	Wallis	8 300	420	1400	3300	Genf	1h 45min
25	Disentis	Graubünden	2 800	90	1200	2800	Zürich	1h 55min
26	Val-d'Illiez	Wallis	4 500	220	1100	2300	Genf	1h 30min
27	Savognin	Graubünden	3 700	80	1200	2700	Zürich	2h 00min
28	Wildhaus	St. Gallen	2 100	60	900	2300	Zürich	1h 25min
29	Leukerbad	Wallis	2 700	50	1400	2600	Genf	2h 10min
30	Anzère	Wallis	2 200	60	1500	2400	Genf	2h 00min
31	Elm/Braunwald	Glarus	2 000	70	1300	2100	Zürich	1h 30min
32	Ovronnaz	Wallis	1 600	30	1300	2400	Genf	1h 50min
33	Leysin-Les Mosses	Waadt	2 300	100	1400	2300	Genf	1h 35min
34	Goms	Wallis	3 000	0	1400	1600	Zürich	2h 00min
35	Evolène	Wallis	1 600	100	1400	3000	Genf	2h 00min

Quellen: siehe Seite 26

Quellen

Variable	Quellen
Immobilienpreise	Wüest Partner, FPRE
Wohnungsmieten	Wüest Partner
Marktgrösse	Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Umwandlungspotenzial Erstwohnungen	UBS-Schätzung basierend auf Angaben der Gemeinden
Erreichbarkeit mit Individualverkehr	TomTom, UBS
Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr	SBB, localsearch, UBS
Belegung (Leerstands- und Angebotsquoten)	Bundesamt für Statistik (BFS), Comparis, Wüest Partner
Skipisten, -anlagen und Langlaufloipen	Offizielle Webseiten u/o Angaben der Destinationen, Bergfex, myschweiz.ch
Höhe des Skigebiets, Gletschernähe	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	Infopro Digital
Insertionsdauer	FPRE
Bauzonen	Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Umbauinvestitionen	Bundesamt für Statistik (BFS)
Übernachtungen und Hotelzimmer	Bundesamt für Statistik (BFS)
Hotelpreise	Bundesamt für Statistik (BFS)
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 frühere Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. 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. UBS kann bei der Erstellung dieses Dokuments Tools der künstlichen Intelligenz ("KI-Tools") einsetzen. Ungeachtet einer solchen Verwendung von KI-Tools wurde dieses Dokument einer menschlichen Überprüfung unterzogen.

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. Mit dem Erhalt dieses Dokuments und der Informationen sichern Sie zu und garantieren gegenüber UBS, dass Sie dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen für keinen der oben genannten Zwecke benutzen oder sich dafür in anderer Weise auf dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen verlassen. 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.

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: Dieser Begriff bezieht sich auf Definitionen innerhalb des «UBS Sustainable Investing Framework» (UBS-Rahmenkonzept für nachhaltige Anlagen) und steht in keinerlei Verbindung zu produktspezifischen regulatorischen Kennzeichnungsvorschriften oder Namenskonventionen. 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 (Brasil) Corretora de Valores S.A., 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.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Rechtseinheit, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) zugelassenen und regulierten Unternehmen

Fassung C/2026. CIO82652744

© UBS 2026. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.