

02. Juli 2020

News Release

Schweizer Luxusimmobilien – Im Abschwung begriffen

Das UBS Chief Investment Office GWM publiziert den UBS Luxury Property Focus 2020, die jährliche Studie zum Luxusimmobiliensegment. Die Zeit der grossen Preisanstiege ist vorbei. Der Schweizer Markt gewinnt aber international an Attraktivität.

Zürich, 02. Juli 2020 – Die Corona-Krise und die damit verbundene Rezession beginnen auf die Preise im Luxussegment zu drücken. In den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres stiegen die Preise für Schweizer Luxusliegenschaften nur noch um annualisierte 1,7 Prozent – deutlich weniger als die 6 Prozent im Vorjahr und schwächer als der Gesamtdurchschnitt, bei dem die Preise im ersten Quartal 2020 im Vorjahresvergleich um knapp 3 Prozent zunahmen.

Die Transaktionszahl im Luxussegment dürfte bis Ende Mai des laufenden Jahres gegenüber 2019 annualisiert um rund 15 Prozent zurückgegangen sein – und das, obwohl der Lockdown nur etwa die Hälfte dieser Periode andauerte. Besonders betroffen waren luxuriöse Zweitwohnungen, bei denen die ausländische Nachfrage durch Einreisestopps praktisch zum Erliegen gekommen ist.

Cologne vor Gstaad und St. Moritz

„Die teuersten Immobilien der Schweiz stehen wie im Vorjahr in Cologne (GE), wo im Luxussegment Preise von mehr als 35 000 Franken pro Quadratmeter anzutreffen sind“, sagt Katharina Hofer, UBS-Immobilienexpertin. Eine Villa mit 300 Quadratmetern Wohnfläche kostet demnach über 10 Millionen Franken. Unter den luxuriösen Zweitwohnungsmärkten rangieren die traditionsreichen Tourismusgemeinden Gstaad (BE) und St. Moritz (GR) auf den obersten Plätzen. Luxusimmobilien werden dort zu Preisen von mehr als 28 000 Franken pro Quadratmeter angeboten.

Weniger Transaktionen bei tieferen Preisen

Die Zahlungsbereitschaft für Luxusliegenschaften ist gesunken und potenzielle Käufer lassen Vorsicht walten. Verkäufer können sich angesichts historisch tiefer Zinsen und somit geringer Opportunitätskosten allerdings in Geduld üben. Wer beim Verkauf unter Zeitdruck steht, muss aber mit Preisabschlägen rechnen. Bis sich die Preisvorstellungen an die Realität der tieferen Zahlungsbereitschaft angepasst haben, wird die Liquidität auf dem Luxusimmobilienmarkt weiter abnehmen. Stärkere Preiskorrekturen als im Schweizer Durchschnitt sind

im Tessin und punktuell auch in Zweitwohnungsgemeinden wie Crans-Montana zu erwarten, wo ein grosses Überangebot besteht.

Schweizer Luxusmarkt profitiert von Schwäche im Ausland

Die Corona-Pandemie mischt die Karten im Konkurrenzkampf der Destinationen auf globalen Luxusimmobilienmärkten neu. Das Risiko steigender Steuersätze und eine langfristig unsichere Wirtschaftsperspektive senken die Attraktivität von Luxusimmobilien in Frankreich und Italien. „Die Schweizer Luxusstandorte dagegen profitieren diesbezüglich dank der starken Fiskalposition und der langfristigen Aufwertung des Frankens“, so Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate. „Dies gilt wohl vor allem für die international geprägte Genfersee-Region und die Zweitwohnungsmärkte, auf denen mittelfristig die Nachfrage nach Luxusimmobilien leicht ansteigen dürfte.“

Weniger Nimbus für Stadtlagen

Auch in der Schweiz werden höhere Staatsschulden das längerfristige Erbe der Corona-Krise sein. Als Kriterium zur Standortwahl wird der Zustand der lokalen Staatsfinanzen voraussichtlich vermehrt als Indikator für zukünftige Steuererhöhungen mitentscheidend sein. Gerade die Grossstädte werden unter dem Aspekt der Steuerbelastung zukünftig kritischer beurteilt werden.

Die Erfahrung des Lockdowns lässt zudem das Motto "Raus ins Grüne" als Flucht aus dem Dichtestress der Städte wieder etwas aufleben. Eine geringe Wohndichte dürfte in Zukunft als Kaufkriterium prominenter zum Zug kommen. UBS-Immobilienexpertin Katharina Hofer erläutert: „Erstklassige Lagen an bisher zweitrangigen, ländlicheren Standorten werden somit an Attraktivität gewinnen.“

LINKS:

Der Report **UBS Luxury Property Focus 2020** kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(de\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(en\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2020 \(fr\)](#)

UBS Switzerland AG

Kontakt

Dr. Katharina Hofer, Ökonomin, CIO GWM
Tel. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

www.ubs.com/media