

17. Mai 2022

Mitteilung

Schweizer Luxusimmobilien – Wachstumszenit überschritten

Das UBS Chief Investment Office GWM (UBS CIO GWM) publiziert den UBS Luxury Property Focus 2022, die jährliche Studie zum Luxusimmobiliensegment. Die Preise steigen weiter, doch der Markt für luxuriöse Liegenschaften dürfte deutlich an Fahrt verlieren.

Zürich, 17. Mai 2022 – Die Aufwärtsspirale im Luxusimmobilienmarkt setzte sich auch 2021 fort. Liegenschaften an den luxuriösen Standorten der Schweiz wurden zu rund 10 Prozent höheren Preisen angeboten als noch im Vorjahr; der Anstieg war damit dreimal so hoch wie im Durchschnitt der letzten Dekade. Im Vergleich zum Gesamtmarkt stiegen die Immobilienpreise im Luxussegment 2021 rund doppelt so stark an.

Alle Regionen stark

Luxusimmobilien verteuerten sich in allen analysierten Regionen. Überdurchschnittliche Preisanstiege waren an den Toplagen der Zentralschweiz zu verzeichnen. In und um die Grosszentren Genf und Zürich kletterten die Preise im Durchschnitt um rund 10 respektive 12 Prozent. In den luxuriösen Bergdestinationen fiel die Entwicklung hingegen uneinheitlich aus. Im Oberengadin hielten die starken Preisanstiege im tiefen zweistelligen Prozentbereich das zweite Jahr in Folge an. Im Tessin stiegen die Preise nur bei Eigentumswohnungen, bei Einfamilienhäusern gingen sie hingegen leicht zurück. In den Walliser Alpen entwickelten sich die Preise teils unterdurchschnittlich.

Damit verzeichnet das Oberengadin die höchsten Preise für Luxusimmobilien. Für Topliegenschaften befinden sie sich über der Marke von 31 000 Franken pro Quadratmeter. In den Erstwohnungsmärkten in und um die Städte Genf und Zürich sowie in der Zentralschweiz beginnt das Luxussegment bei einem Niveau von knapp 24 000 Franken. Lediglich im Tessin wechseln luxuriöse Objekte bereits ab rund 19 000 Franken pro Quadratmeter die Hand.

«Für die starke Marktentwicklung im Luxussegment waren die beträchtlichen Vermögensanstiege aufgrund eines sehr guten Börsenjahrs massgeblich verantwortlich», erklärt UBS-Immobilienökonomin Katharina Hofer. Das erlaubte einen Anstieg der Interessentenzahl in der Preiskategorie im mittleren bis hohen einstelligen Millionenbereich. Diese erhöhte Nachfrage traf auf ein grundsätzlich begrenztes Angebot an den Toplagen. In der Folge fanden viele Liegenschaften verhältnismässig schnell einen Käufer und mussten nicht online ausgeschrieben werden. Daher brach die Zahl der inserierten Objekte an einigen der Toplagen gegenüber dem Niveau vor der Coronapandemie zwischen einem Drittel und der Hälfte ein.

Umgekehrte Vorzeichen bei Vorlaufindikatoren

Die inländische Nachfrage nach Luxusimmobilien dürfte im laufenden Jahr einen Dämpfer erfahren. Zum einen wird ein bisher turbulentes Börsenjahr wohl kaum Vermögenssteigerungen der gleichen Grössenordnung wie im Vorjahr zulassen. Auch das Schweizer Wirtschaftswachstum – als wichtiger Treiber für die Nachfrage nach luxuriösen Liegenschaften – dürfte sich 2022 gegenüber dem Vorjahr verlangsamen. Gleichzeitig wird die Nachfrage aus dem Euroraum aufgrund der Kaufkrafteinbussen durch den gegenüber dem Schweizer Franken schwächeren Euro weniger stark ausfallen.

Die Coronapandemie veränderte nachhaltig einige Determinanten der Nachfrage nach Luxusimmobilien zugunsten der eidgenössischen Destinationen. «Gerade in Zeiten geopolitischer Unsicherheit bietet die Schweiz mit ihren stabilen Institutionen einen begehrten Rückzugsort», führt Katharina Hofer aus. «Das dürfte das Interesse an Liegenschaften an den besten Lagen generell aufrechterhalten.»

Dennoch werden steigende Finanzierungskosten, Vermögenseinbussen und wirtschaftliche Unsicherheit die Zahlungsbereitschaft für Luxusliegenschaften mässigen. Dank eines starken ersten Quartals erwartet UBS CIO GWM im laufenden Jahr zwar erneut steigende Preise im mittleren einstelligen Prozentbereich, doch der inzwischen vier Jahre andauernde Aufwärtstrend auf dem Schweizer Luxusmarkt dürfte deutlich an Fahrt verlieren.

Links

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(de\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(en\)](#)

[UBS Luxury Property Focus 2022 \(fr\)](#)

UBS Switzerland AG

Kontakte

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

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

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

www.ubs.com/media