

26. Mai 2023

Mitteilung

UBS Alpine Property Focus – Ferienwohnungen vor dem Wendepunkt UBS Real Estate Guide – Einblicke in weitere Immobilienthemen

Gemäss «UBS Alpine Property Focus» haben sich Schweizer Ferienwohnungen letztes Jahr um mehr als 7 Prozent verteuert. Steigende Nutzungskosten, die Normalisierung des Nachfrageverhaltens sowie der zunehmende Zweitwohnungsbestand dürften den grossen Preisauftrieb jedoch dieses Jahr bremsen.

Zürich, 26. Mai 2023 – Engadin/St. Moritz ist die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort rund 20 500 Franken pro Quadratmeter. An zweiter und dritter Stelle stehen Flims/Laax sowie Gstaad mit einem Preisniveau von rund 17 000 Franken pro Quadratmeter, gefolgt von Zermatt, Davos/Klosters, der Jungfrau-Region sowie Andermatt, wo rund 16 000 Franken pro Quadratmeter verlangt werden.

Die Preise für Ferienwohnungen lagen im Durchschnitt aller analysierten Destinationen per 1. Quartal 2023 rund 7 Prozent über den Vorjahreswerten. Den höchsten Anstieg verzeichnete Arosa, wo die Preise in den letzten vier Quartalen fast 20 Prozent in die Höhe schossen und damit mehr als 60 Prozent über dem Niveau von Ende 2019 liegen. Ebenfalls gefragt waren gut erreichbare Standorte wie Hoch-Ybrig, Flims/Laax oder Engelberg, wo die Preise innert Jahresfrist um 15 Prozent zulegten.

Mehr Zweitwohnungen als Folge gestiegener Preise

Die Umwandlung einer Erst- in eine Zweitwohnung bringt einen Mehrwert von 15 bis 20 Prozent im Marktdurchschnitt. Seit Anfang 2020 legte der Bestand an Zweitwohnungen in den analysierten Destinationen um fast 2500 Einheiten und somit um knapp 2 Prozent zu. Dieses Reservoir an Zweitwohnungen ist noch lange nicht ausgeschöpft. Im Umkehrschluss verknappt dies das Angebot an Erstwohnungen und verschärft den Bevölkerungsschwund in den Tourismusdestinationen.

Weiterer Preisanstieg unwahrscheinlich

Seit Herbst 2022 geht dem Preisboom jedoch langsam die Luft aus. Im Berner Oberland waren die Preise seitdem sogar leicht rückläufig. Maciej Skoczek, Immobilienökonom bei UBS CIO GWM und Hauptautor der Studie, prognostiziert: «In den nächsten Quartalen dürften sich die Preisanstiege auf dem Ferienwohnungsmarkt weiter abschwächen. Eine Periode stagnierender Preise zeichnet sich ab.»

Die wichtigsten Nachfragetreiber der Pandemiejahre haben sich als nicht nachhaltig erwiesen. Ferien im Ausland sind wieder so beliebt wie vor der Coronazeit. Hybrides Arbeiten, gepaart mit einer Verlegung des Erstwohnsitzes in den Alpenraum, war eine temporäre Erscheinung. Was nach dem Boom bleibt, sind um gut 20 Prozent höhere Zweitwohnungspreise. Der mittlere Kaufpreis für eine Ferienwohnung beträgt damit aktuell rund 1 Million Franken, was mit den gestiegenen Zinsen ins Geld geht. Die Gesamtkosten beim Erwerb einer durchschnittlichen Wohnung liegen aktuell bei rund 50 000 Franken jährlich – doppelt so hoch wie 2019. Skoczek ergänzt: «Manche Ferienwohnungseigentümer werden den Verkauf in Betracht ziehen, um Kapitalgewinne zu realisieren und zugleich den gestiegenen Kosten zu entkommen».

UBS Real Estate Guide

Die Preisentwicklung schwächt sich auch am gesamtschweizerischen Eigenheimmarkt zunehmend ab, während eine Verknappung des Wohnraums sowie steigende Mieten den Wohnungsmarkt beschäftigen. Was den Immobilienmarkt sonst noch bewegt, entnehmen Sie dem «UBS Real Estate Guide».

► Chronischer Wohnungsmangel droht

Die aktuelle Verknappung des Wohnraums ist gleichermaßen die Folge einer beschleunigten Wohnungsnachfrage wie auch einer anhaltenden Bauflaute. Wohnungsmangel ist aber bisher primär in der Zentralschweiz und den Kantonen Zürich sowie Graubünden ein Thema. Auf Phasen mit Wohnungsmangel folgten hierzulande immer wieder solche mit Wohnungsüberschuss. Werden im aktuellen Umfeld jedoch die Marktanreize für Immobilieninvestoren auf regulatorischer Ebene erstickt, besteht die Gefahr eines chronischen Wohnungsmangels. Mittelfristig wirksame und relativ kostengünstige politische Massnahmen wären eine Lockerung des Lärmschutzes, eine Beschränkung des Einspruchsrechts sowie eine Vereinfachung und Beschleunigung der Baubewilligungsverfahren.

► Reale Entwertung im Gange

Die Bremsspuren auf dem Eigenheimmarkt werden immer deutlicher. Die nominalen Eigenheimpreise stiegen im 1. Quartal 2023 mit 0,5 Prozent nur noch halb so stark wie im Durchschnitt von 2022. Regional verzeichneten der Kanton Genf, die Grossräume Basel und Bern sowie weite Teile der Ost- und Zentralschweiz in den letzten beiden Quartalen eine stagnierende oder sogar negative Preisentwicklung. Die gesunkene finanzielle Attraktivität eines Eigenheimkaufs liess zudem das verfügbare Angebot wieder auf das Vor-Corona-Niveau schnellen. 2023 dürften sich die Eigenheimpreise im Landesdurchschnitt aber noch knapp behaupten können. Denn die starke Zuwanderung und tiefe Arbeitslosigkeit tragen zur stabilen Nachfrage nach Eigenheimen bei. Mittelfristig dürften sich die Eigenheimpreise aber langsamer als die Mieten, Haushaltseinkommen oder die allgemeine Teuerung entwickeln.

► Mieten steigen um 10 Prozent bis 2025

Der hypothekarische Referenzzinssatz dürfte per 1. Juni 2023 um einen Viertelprozentpunkt steigen. Eine weitere Erhöhung in der zweiten Jahreshälfte ist sehr wahrscheinlich. Dies würde es zusammen mit dem Inflations- und Kostenausgleich erlauben, bei rund einem Drittel aller hiesigen Mietverträge die Mieten um rund 10 Prozent anzuheben. Allerdings werden manche Vermieter ihren Anspruch auf Mietzinsanpassung nicht geltend machen, denn der finanzielle Spielraum vieler Haushalte wurde durch die gestiegenen Nebenkosten bereits verengt. Im Marktdurchschnitt erwarten wir für 2023 einen Anstieg der Bestandesmieten um über 2,5 Prozent. Zusammen mit einem erwarteten dritten Anstieg des Referenzzinssatzes per Ende 2025 dürften die Bestandesmieten im Marktdurchschnitt dann um kumuliert 10 Prozent höher liegen als Ende 2022.

► Investment: Attraktive Kleinwohnungen

Alterung, fehlende Erschwinglichkeit, Urbanisierung und Nachhaltigkeitsbestrebungen sprechen für eine starke Nachfrage.

► Sparen: Standorte für Pensionierung

Ein Umzug zum Zeitpunkt der Pensionierung kann für die Haushaltsfinanzen einen grossen Unterschied machen.

► Sanieren: Subventionen entscheiden über Sanierungsattraktivität

Steuervorteile und Subventionen senken die Investitionsausgaben bei Sanierungen von Einfamilienhäusern deutlich.

► Luxus: Abkühlung bei Top-Liegenschaften

Luxusimmobilien an Toplagen der Schweiz verteuerten sich 2022 um knapp 4 Prozent und damit deutlich schwächer als im Vorjahr.

Links

[Download Report UBS Alpine Property Focus 2023](#)

[Download Report UBS Real Estate Guide](#) (einzelne Publikationen auf Französisch erhältlich)

www.ubs.com/cio (UBS-Publikationen und Prognosen zur Schweiz)

UBS Switzerland AG

Kontakte

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 39 08, claudio.saputelli@ubs.com

Maciej Skoczek, Ökonom, Swiss Real Estate, UBS Chief Investment Office GWM
Tel. +41-44-234 68 09, maciej.skoczek@ubs.com

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

www.ubs.com/media