

Die Berge rufen

UBS Alpine Property Focus 2021



Inhalt

3	Editorial
4	Das Aufleben des Ferienwohnungsmarkts
7	Was kostet eine Ferienwohnung?
8	Wichtigste Resultate
13	Die 10 teuersten Schweizer Feriendestinationen
24	Appendix
25	Quellen

UBS Alpine Property Focus

Dieser Bericht wurde durch UBS Switzerland AG erstellt. Bitte beachten Sie den Disclaimer am Ende dieses Dokuments. Aus der Performance der Vergangenheit kann nicht auf künftige Renditen geschlossen werden. Die angegebenen Marktpreise entsprechen den Schlusskursen an der jeweiligen Hauptbörse.

Chefredaktor

Maciej Skoczek

Autoren

Maciej Skoczek
Matthias Holzhey
Claudio Saputelli

Redaktionsschluss

23. März 2021

Design

CIO Design

Titelbild

Quelle: shutterstock

Sprachen

Deutsch, Englisch und Französisch

Kontakt

ubs-cio-wm@ubs.com

Abonnement

Elektronische Abonnements auch über Investment Views auf der Plattform für UBS e-Banking verfügbar.

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser

Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in 2012 hinkte die Preisentwicklung der Feriendomizile in der Schweiz jener des Gesamteigenheimmarkts hinterher. Die Ferienwohnungen im Eigentum standen unter einem schlechten Stern: die zunehmende Vorliebe für Kurzferien im Ausland, der dank der Online-Portale zur kommerziellen Vermietung vereinfachte Zugang zu Ferienobjekten oder ein generell nicht mehr zeitgemässes Angebot an Zweitwohnungen. Auch der Lockdown-bedingte Wirtschaftseinbruch in 2020 liess nichts Gutes erahnen. Denn Ferienwohnungen sind Luxusgüter, sodass die Nachfrage überproportional mit fallenden Einkommen sinkt.

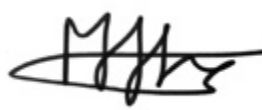
Doch die Preise für Schweizer Ferienwohnungen stiegen letztes Jahr am stärksten seit 2012. Die Corona-bedingten Einschränkungen der Freizeitaktivitäten liessen Zeit und Musse, einen Ferienwohnungserwerb zu planen. Auch förderten die Reisebeschränkungen die Bekanntschaft der hiesigen Ferienorte und viele Haushalte entdeckten die Reize einer möglichen Ferienwohnung im Eigentum. Zudem senkte die Homeoffice-Pflicht schlagartig die Abhängigkeit des Wohnorts vom Arbeitsort und begünstigte dadurch die Nachfrage nach Eigenheimen in weniger zentralen Regionen. Die gestiegene Nachfrage und das knappe Angebot an Ferienwohnungen bildeten die perfekte Mischung für einen starken Preisboom.

Ob und wie lange die aktuelle Preisdynamik auf den Ferienwohnungsmärkten anhalten wird, erfahren Sie in diesem Bericht. Dabei analysieren wir die Immobilienmärkte von über 30 Schweizer Feriendestinationen anhand einer breiten Auswahl an Indikatoren. Ergänzend dazu werden auch mehrere Top-Feriendestinationen im ausländischen Alpenraum untersucht.

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

Das Aufleben des Ferienwohnungsmarkts

Die Preise für Ferienwohnungen im Alpenraum legten letztes Jahr deutlich zu. Die pandemiebedingten Einschränkungen der Reisefreiheit sowie mehr Homeoffice trieben die Nachfrage in die Höhe. Mittelfristig ist mit einer Marktkonsolidierung zu rechnen. Das letztlich knappe Angebot dürfte aber grössere Rückschläge verhindern.

Engadin/St. Moritz ist, wie auch in den Vorjahren, die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Ferienwohnung im gehobenen Standard kostet dort knapp 17 000 Franken pro Quadratmeter, gut 7 Prozent über dem Vorjahresniveau. An zweiter Stelle folgt Gstaad mit einem fast fünfprozentigen Anstieg des Preisniveaus im letzten Jahr auf 16 500 Franken pro Quadratmeter. Nach einem Preisanstieg von über 9 Prozent innert Jahresfrist belegt Verbier den dritten Rang. Unter den fünf teuersten Ferienorten im Alpenraum klassieren sich weiter das österreichische Wintersportzentrum Kitzbühel und das französische Courchevel mit Quadratmeterpreisen von rund 13 500 Franken.

Schweizer Ferienorte mit den grössten Preisanstiegen

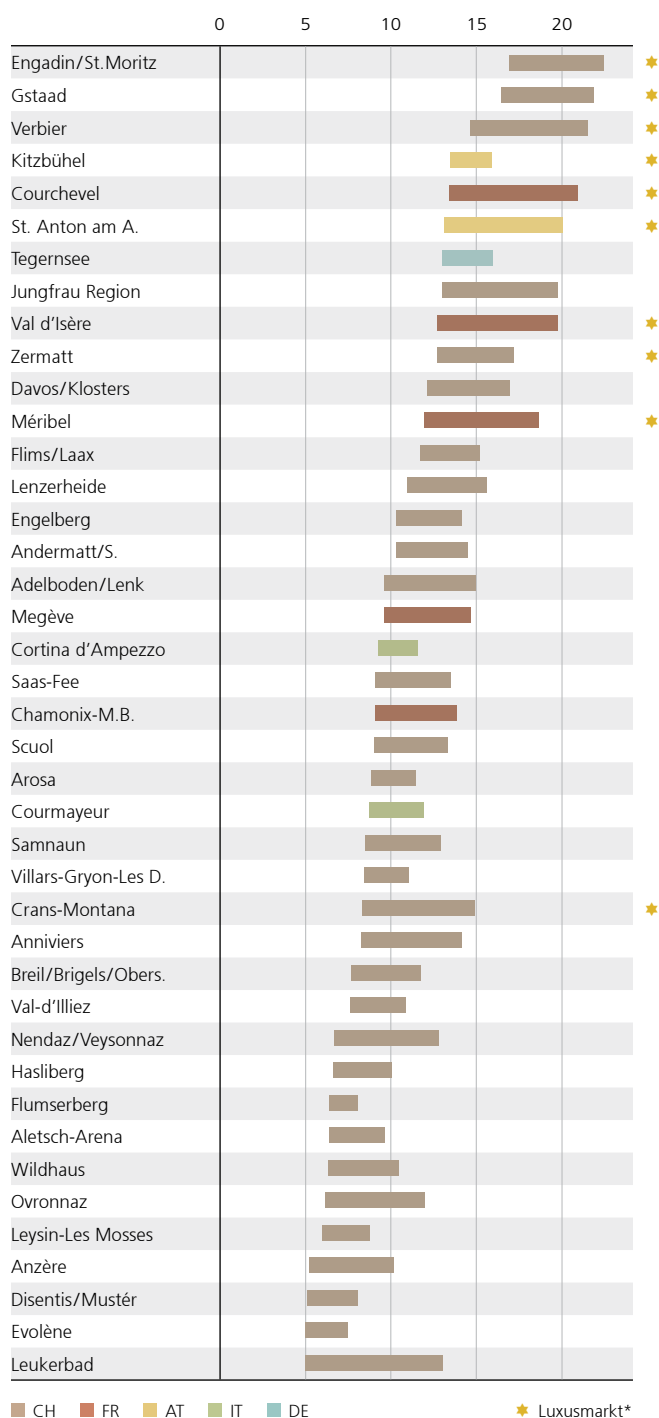
Im Durchschnitt aller alpinen Destinationen kletterten die Zweitwohnungspreise 2020 mit mehr als 3 Prozent rund doppelt so stark wie noch im Vorjahr. Die Beschleunigung der Preisansteige wurde durch die Schweizer Destinationen getrieben, in denen die Ferienwohnungspreise im Vorjahresvergleich um fast 4 Prozent in die Höhe schossen; in 2019 lag der Wert hier nur knapp über der Ein-Prozent-Marke. In den österreichischen und deutschen Destinationen schwächte sich die Preisdynamik mit knapp 3 Prozent Anstieg hingegen deutlich ab. Die französischen Top-Destinationen verzeichneten Preisanstiege von 2,5 Prozent, ein mit 2019 vergleichbarer Wert. In den italienischen Top-Destinationen fielen die Ferienwohnungspreise gar um 1 Prozent und setzten damit ihren Rückgang fort.

Teuer wird noch teurer

Die Kluft zwischen den hochpreisigen und den günstigeren Schweizer Destinationen hat sich 2020 weiter vergrößert. In allen Schweizer Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 10 000 Franken stiegen die Preise an, um durchschnittlich 8 Prozent. Ein knappes und in der Summe sinkendes Angebot an inserierten Eigenheimen begünstigte die starken Preissprünge. In den günstigeren Destinationen – insbesondere in den Kantonen Wallis und Waadt – war das Angebot im Durchschnitt hingegen zweieinhalbmal grösser und nahm sogar weiter zu. Der durchschnittliche Preisanstieg betrug dort nur knapp 2 Prozent.

Preisübersicht der Feriendestinationen

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



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

Ferienwohnungen als Profiteure der Corona-Krise

Der Preisanstieg im Schweizer Zweitwohnungsmarkt im vergangenen Jahr war der stärkste seit 2012. Da sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angesichts des Wirtschaftseinbruchs und höherer Arbeitslosigkeit nicht verbessert haben, zeigen die hohen Preissteigerungsraten eine Präferenzverschiebung bei Schweizer Haushalten. Die pandemiebedingten Einschränkungen der Freizeitaktivitäten liessen zudem Zeit und Musse, um zu recherchieren und einen Ferienwohnungserwerb zu planen.

Die Berge rufen

Angesichts der erschwerten Auslandsreisen haben letztes Jahr mehr Schweizerinnen und Schweizer ihre Ferien im Inland verbracht als in den Vorjahren. In den ersten drei Quartalen des vergangenen Jahres legte die Anzahl Logiernächte in Ferienwohnungen um mehr als 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Einerseits stieg dadurch die Bekanntheit der hiesigen Ferienorte, andererseits entdeckten zusätzliche Haushalte den Reiz einer möglichen Ferienwohnung im Eigentum.

Auch das Homeoffice rief die Vorteile eines eigenen Feriendomizils in der Schweiz ins Bewusstsein. Da häufiges Arbeiten von Zuhause die Abhängigkeit des Wohnorts vom Arbeitsort senkt, begünstigt es die Nachfrage nach Eigenheimen in weniger zentral gelegenen Regionen. Die Option, das Heimbüro jederzeit in die Berge verlegen zu können, liess den Erwerb einer Ferienwohnung besonders vorteilhaft wirken.

International attraktiv

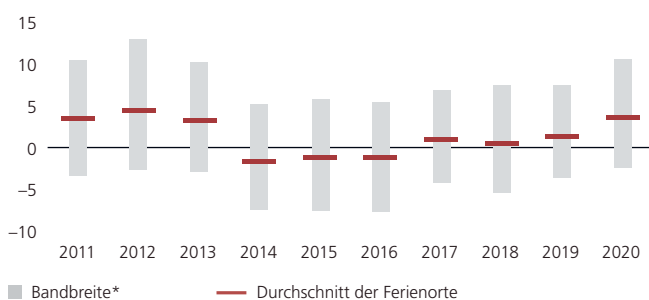
Schweizer Ferienwohnungen gewannen auch für ausländische Käufer an Attraktivität. Die Schweizer Immobilien geniessen allgemein den Ruf sicherer Anlagen, sodass sie in wirtschaftlich unsicheren Zeiten zusätzlich begehrt sind. Zudem stiegen die Preise für Ferienwohnungen in Österreich oder Deutschland in den letzten fünf Jahren deutlich stärker als in der Schweiz, was den langfristigen Preis- und Wechselkursnachteil von Schweizer Ferienwohnungen zumindest teilweise aufhob.

Demografie schafft Nachfrage

Der durchschnittliche Käufer einer Ferienwohnung ist zwischen 50 und 55 Jahre alt. Der aufkommende Gedanke an die Pensionierung und die damit gewonnene Wahlfreiheit des Wohnorts stellen ein häufiges Motiv für den Kauf einer Wohnung in den Bergen dar. Die Altersgruppe der 50- bis 55-Jährigen wuchs in der letzten Dekade überdurchschnittlich stark um rund 100 000 Personen (15 Prozent) und ist momentan die zahlenmässig stärkste Alterskohorte in der Schweizer Gesamtbevölkerung. Zudem verfügt sie über relativ grosse finanzielle Mittel. Damit verleiht die Demografie dem Ferienwohnungsmarkt aktuell zusätzlich Rückenwind.

Boomende Ferienwohnungsmärkte

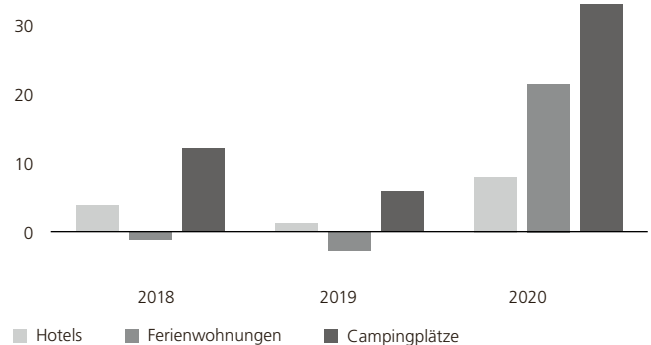
Schweizer Feriendestinationen, Preisveränderung gegenüber dem Vorjahr, in Prozent



Quellen: Wüest Partner, UBS

Starke Nachfrage nach Ferien im Inland

Veränderung der Hotellogiernächte* sowie der Übernachtungen in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen** von Schweizern in der Schweiz, in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Quellen: BFS, UBS

*Nur in den Tourismusregionen Wallis, Bern und Graubünden

**Ferienwohnungen und Campingplätze: Summe vom 1. bis 3. Quartal des Jahres, da Daten für 4. Quartal 2020 noch nicht verfügbar

Tiefe Marktliquidität stützt die Preise

Die starke Preisentwicklung wurde auch durch das – vor allem in den deutschsprachigen Ferienregionen – sehr tiefe Angebot begünstigt. Zum einen dürfen seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in 2012 in den touristischen Regionen praktisch keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Letztes Jahr wurden in den Feriendestinationen nur rund 0,3 Prozent des bestehenden Bestands baubewilligt, und zwar in erster Linie Erstwohnungen. Der Wert liegt etwa zwei Drittel tiefer als im Landesdurchschnitt und ist ein mehrjähriger Tiefstwert in den Bergen. Entsprechend sanken auch die Leerstandsquoten im Durchschnitt der Feriendestinationen. Zum anderen dürften Ferienwohneigentümer einen geplanten Verkauf letztes Jahr aufgeschoben haben, weil sie ihr Objekt während der Corona-Krise eher nochmals nutzen wollten.

Boom schwächt sich mittelfristig ab

Die Preisanstiege auf dem hiesigen Ferienwohnungsmarkt werden auch dieses Jahr anhalten. Eine weiterhin starke in- und ausländische Nachfrage trifft auf ein anhaltend knappes Angebot an Ferienobjekten.

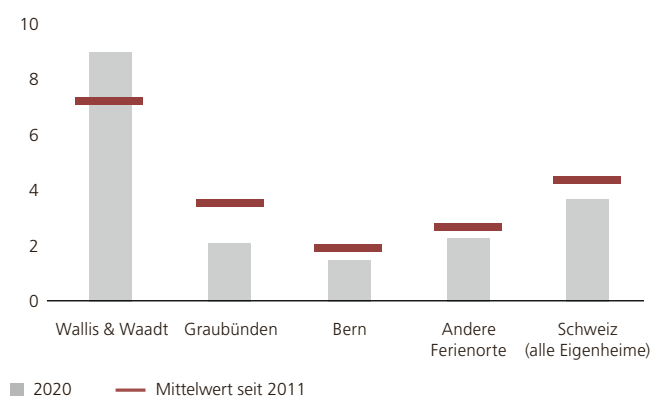
Der Ansturm auf Ferienwohnungen dürfte mittelfristig jedoch nachlassen, womit eine Marktkonsolidierung zu erwarten ist. Einerseits nimmt die Nachfrage nach Ferienwohnungen angesichts höherer Preise und daher tiefer Tragbarkeit ab. Andererseits dürften viele Kaufentscheide

vorgezogen worden sein. Zudem werden potenzielle Käufer, die aktuell keine geeignete Ferienwohnung finden, das Vorhaben aufgeben, sobald Homeoffice nicht mehr zwingend ist und Auslandsreisen einfacher werden.

Doch auch das Marktangebot an verfügbaren Wohnungen dürfte wieder steigen. Unterschätzte Unterhaltskosten, ein überschätzter Mietertrag bei Vermietung an Touristen oder schlichtweg das Verlangen nach mehr Abwechslung in den Ferien werden einige der jüngsten Spontankäufer zum Umdenken und Wiederverkaufen animieren. Allerdings dürfte der vorherrschende Baustopp von Zweitwohnungen eine starke Angebotsausweitung verhindern, was über die lange Frist den realen Werterhalt begünstigt.

Weniger inserierte Ferienwohnungen in Graubünden und Bern

Am Eigenheimbestand, in Prozent



Quellen: Wüest Partner, UBS

Was kostet eine Ferienwohnung?

Eine Ferienwohnung bietet viele Vorteile. Sie steht jederzeit für spontane Aufenthalte zur Verfügung und kann, etwa nach der Pensionierung, als Erstwohnsitz verwendet werden. Auch kann sich ein Mieterhaushalt damit den Traum der eigenen vier Wände erfüllen. Zudem verspricht eine Immobilie langfristige Wertgewinne und der Hypothekarzins belastet das Budget aktuell nur schwach. Doch ein Eigenheim verursacht auch substanzielle Kosten, die es im Auge zu behalten gilt. Die Auflistung in der rechten Spalte zeigt die erwartungsgemäss anfallenden Kosten.

Ferienwohnungseigentümer verbringen im Durchschnitt rund elf Wochen pro Jahr in ihrem Zweitdomizil. Aufgrund dieser geringen effektiven Belegung sind die Kosten pro Woche «Ferienwohnung» relativ hoch und können bis 3000 Franken betragen. Potenzielle Käufer können diese Ausgaben den Kosten einer durchschnittlichen Woche «Hotelferien» gegenüberstellen.

Zur Einhaltung der immer strengeren CO₂-Ziele werden die Eigenheimbesitzer in den nächsten Jahren mit dem Thema Heizungsersatz konfrontiert. Der Anteil Ölheizungen in Ferienwohnungen ist zwar klar unterdurchschnittlich, aber dafür sind in vielen Wohnungen Elektroheizungen eingebaut, die ebenfalls nicht mehr zeitgemäss und bei Sanierungen zu ersetzen sind. Falls gleichzeitig eine zentrale Wärmeverteilung eingebaut werden muss, so können die Kosten bei Einfamilienhäusern schnell über 50 000 Franken betragen. Bei Ferienwohnungen lassen sich im Gegensatz zu einem Erstwohnsitz moderne und ökologische Heizsysteme wie Wärmepumpen nur schwer rentabilisieren; der Energieverbrauch ist aufgrund der geringen Nutzungsdauer schlichtweg zu tief.

Beispielrechnung: Neuwertige Ferienwohnung, Preis 1 Mio. Franken, Kosten in Franken pro Jahr, die Angaben sind Schätzwerte

Kapitalkosten	10 000 – 15 000
Hypothekarkosten, Opportunitätskosten des Eigenkapitals	
Betriebskosten	1 400 – 2 600
Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen	
Unterhaltskosten	3 300 – 5 500
Wohnung, Gebäude, Umgebung	
Jährliche Rückstellungen für Investitionen	4 100 – 5 900
Ersatz Haustechnik, Heizung, Lift, Sanierung Fassade, Boden, Küche, etc.	
Eigenmietwert	1 000 – 1 500
Total pro Jahr	20 000 – 30 500
Total pro Belegungswoche	1 800 – 2 800

Übersicht über die Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums

Rang 2021	ggü. Vorjahr	Ferien-destination	Preise Niveau in CHF/m ²	Entwicklung p.a.			Standorteigenschaften			Marktausblick			
				1 J.	5 J.	10 J.	Markt- grösse	Erreich- barkeit	Touristisches Angebot	Wohnungs- belegung	Vermietungs- perspektive	Bevölkerungs- wachstum	Restriktives Angebot
+	1	▶ Engadin / St.Moritz	16 900	7.1	1.8	0.8	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	2	▶ Gstaad	16 500	4.8	5.8	2.2	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★	★★★★	★★★
+	3	+2 ▲ Verbier	14 600	9.1	1.4	0.0	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★
+	4	-1 ▼ Kitzbühel	13 500	1.8	4.5	-	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	5	-1 ▼ Courchevel	13 400	2.9	3.1	2.8	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	6	▶ St. Anton am Arlberg	13 100	2.0	3.9	-	★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	7	▶ Tegernsee	13 000	4.5	8.7	8.6	★	★★★★★	★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	8	+2 ▲ Jungfrau Region	13 000	8.0	3.3	2.4	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★
+	9	-1 ▼ Val d'Isère	12 700	4.1	3.8	2.2	★★★	★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	10	+1 ▲ Zermatt	12 700	9.2	2.8	1.6	★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★
+	11	+2 ▲ Davos / Klosters	12 100	11.7	2.4	2.9	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★
+	12	-3 ▼ Méribel	11 900	2.5	2.6	2.6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	13	+1 ▲ Flims / Laax	11 700	11.0	0.1	3.2	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	14	-2 ▼ Lenzerheide	10 900	0.9	-2.8	2.2	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	15	+3 ▲ Engelberg	10 300	10.0	1.2	3.1	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★
+	16	+3 ▲ Andermatt / Sedrun	10 300	6.2	4.4	4.7	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★
+	17	▶ Adelboden / Lenk	9 600	2.6	0.0	1.8	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	18	-2 ▼ Megève	9 600	1.0	1.2	2.2	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	19	-4 ▼ Cortina d'Ampezzo	9 200	-2.3	-2.1	-	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	20	+1 ▲ Saas-Fee	9 100	-1.4	0.5	0.7	★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★	★	★★★★
+	21	+1 ▲ Chamonix-Mont-Blanc	9 100	2.2	3.3	2.7	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	22	+2 ▲ Scuol	9 000	3.0	1.0	2.2	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★
+	23	+3 ▲ Arosa	8 900	4.7	2.7	1.8	★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★	★★★★★
+	24	-4 ▼ Courmayeur	8 700	0.0	-1.3	-	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
+	25	▶ Samnaun	8 500	-4.9	3.0	-0.8	★	★★	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★
+	26	+1 ▲ Villars-Gryon-Les Diablerets	8 500	3.6	0.9	-0.4	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★
+	27	-4 ▼ Crans-Montana	8 300	-0.8	-2.4	0.0	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★
+	28	▶ Anniviers	8 300	7.0	0.1	1.5	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★★
+	29	+1 ▲ Breil / Brigels / Obersaxen	7 700	9.6	0.0	2.0	★★	★★	★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★
+	30	-1 ▼ Val-d'Iliez	7 600	3.2	0.5	0.6	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	★★★★
+	31	+2 ▲ Nendaz / Veysonnaz	6 700	0.0	-1.7	0.8	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	32	▶ Hasliberg	6 600	2.4	2.5	2.4	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★
+	33	-2 ▼ Flumserberg	6 400	-3.0	1.8	2.3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★
+	34	+2 ▲ Aletsch-Arena	6 400	6.8	2.1	1.2	★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★	★★★★★
+	35	-1 ▼ Wildhaus	6 300	2.4	1.6	1.8	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★
+	36	+1 ▲ Ovronnaz	6 200	4.8	0.9	1.8	★	★★★★★	★★	★★	★★	★★★★★	★★★★
+	37	-2 ▼ Leysin-Les Mosses	6 000	-0.2	-1.2	-0.5	★★	★★★★★	★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★★
+	38	▶ Anzère	5 200	-0.2	-1.3	0.3	★★	★★★★★	★★	★★	★★	★★★★★	★★★★
+	39	+2 ▲ Disentis / Mustér	5 100	3.4	1.1	0.1	★	★★	★★	★★★★★	★★★	★★	★
+	40	▶ Evolène	5 000	-0.3	-1.5	-0.7	★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★
+	41	-2 ▼ Leukerbad	5 000	-2.7	-0.8	-1.3	★★	★★★★	★★	★★	★★	★★	★★★★★

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



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.

Die Preisveränderungsraten werden annualisiert und beziehen sich ebenfalls auf das gehobene Wohneigentumssegment. In der Schweiz, in Frankreich und Deutschland sind historische Preisdaten gut verfügbar. Die Preisentwicklung in Österreich und Italien wird aufgrund fehlender Daten nur für die letzten fünf Jahre geschätzt.

Drei Viertel aller analysierten alpinen Destinationen verzeichneten letztes Jahr steigende Immobilienpreise. Die stärksten Anstiege um mehr als 10 Prozent wiesen die gut erreichbaren Schweizer Destinationen Davos/Klosters, Flims/Laax sowie Engelberg auf. In anderen hochpreisigen Destinationen der Schweiz wie Zermatt, Verbier oder Engadin/St. Moritz stiegen die Preise im hohen einstelligen Prozentbereich. Die Preise in anderen Alpenländern vermochten nicht mit der starken Dynamik der Schweizer Feriendestinationen mitzuhalten. Im deutschen Tegernsee und französischen Val-d'Isère verteuerten sich die Ferienwohnungen zwar um 4 Prozent. In den österreichischen Top-Destinationen erhöhten sich die Preise aber nur leicht und in den italienischen Ferienwohnungsmärkten setzte sich der Preisrückgang fort, wenn auch in abgeschwächter Form.

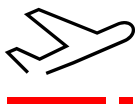
Die Kluft zwischen den hochpreisigen und den günstigeren Schweizer Destinationen hat sich 2020 weiter vergrössert. In allen Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 10 000 Franken stiegen die Preise an und zwar um durchschnittlich 8 Prozent. In den günstigeren Schweizer Destinationen betrug der durchschnittliche Preisanstieg hingegen nur knapp 2 Prozent. In über einem Drittel dieser Destinationen gingen die Preise sogar leicht zurück. Die stärksten Korrekturen verzeichneten Samnaun (fast 5 Prozent) und Flumserberg (3 Prozent).



Marktgrösse

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

Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen liegt zwischen knapp über 550 Ferienwohnungen in Samnaun und etwas mehr als 10 500 Einheiten in Davos/Klosters oder Crans-Montana. Mit fast 9000 Objekten gehören auch Chamonix-Mont-Blanc und Engadin/St. Moritz zu den grössten Ferienwohnungsmärkten.



Erreichbarkeit

Der Indikator misst die Fahrzeiten mit dem Individualverkehr wie auch 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 mögliche Vermietung einer Zweitwohnung an Einheimische, während ein eigener Flugplatz für die Nachfrage im Luxussegment entscheidend ist.

Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix und Engelberg weisen dank der Nähe zu Metropolräumen und Flughäfen die beste Erreichbarkeit auf. Diese Destinationen sind auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Wer hingegen nach Val d'Isère reist, muss 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 in einer Region. Auch das Angebot an Sommeraktivitäten (im Sommer geöffnete Liftanlagen, Golfplätze, Angebot an Wassersportarten oder Gletschernähe) beeinflusst den Indikator positiv. Dasselbe gilt für herausragende touristische Attraktionen wie das Jungfraujoch, das Matterhorn oder den Aiguille du Midi/Mont-Blanc.

Das touristische Angebot hilft, die Destinationen einzuordnen, ist aber kein schlagendes Argument für oder gegen den Kauf einer Ferienwohnung. Während ein Teil der Ferienwohnungskäufer ein breites touristisches Angebot schätzt, bevorzugen andere eher ruhigere Standorte. Bei der Berechnung des Indikators werden die teilweise geringen Distanzen zwischen den einzelnen Destinationen nicht berücksichtigt, womit sich das touristische Angebot je nach Standort stark erweitern liesse.

Die Breite des touristischen Angebots unterscheidet sich nur moderat unter den Destinationen und ist in allen Top-Destinationen als hoch einzuschätzen. Engadin/St. Moritz, Zermatt, Chamonix und Courchevel weisen das grösste Angebot auf, während Tegernsee verhältnismässig am wenigsten Optionen zu bieten hat. Die günstigeren Destinationen können in dieser Kategorie mit den Top-Destinationen kaum mithalten. Beispielsweise ist das durchschnittliche Skigebiet der Gruppe dieser Ferienwohnungsärkte nur halb so gross wie in den Top-Standorten.



Wohnungsbelegung

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 zu einem Stichtag (Anzahl ausgeschriebene Objekte zum Bestand) und, falls vorhanden, die offiziellen Leerstandsquoten verwendet. Zum Verkauf oder zur Dauermiete ausgeschriebene Zweitwohnungen werden als leer stehend gezählt.

Die starke Nachfrage nach Ferienwohnungen liess im Jahresverlauf die Leerstände in den analysierten alpinen Ferienorten leicht von 3,1 auf 3,0 Prozent sinken. Der stärkste Rückgang der Leerstandsquote, um mehr als 0,5 Prozentpunkte, wurde in den österreichischen Alpendestinationen gemessen. Dort werden aktuell rund 2 Prozent des Wohnungsbestands ausgeschrieben. Das Angebot an verfügbaren Objekten bleibt trotz eines Rückgangs in den italienischen Alpen hoch. Dort suchen rund 4 Prozent aller Objekte einen Käufer. Sehr tief – unter der Ein-Prozent-Marke – bleibt die Angebotsquote in der deutschen Region Tegernsee. In den französischen Alpen stiegen hingegen die Leerstände leicht an. Gut 3 Prozent der Liegenschaften sind dort unbenutzt respektive stehen zum Verkauf. Die Bandbreite ist jedoch gross. Während in Val d'Isère praktisch keine Wohnung leer steht, beträgt die Leerstandsquote in Megève fast 6 Prozent.

Im Durchschnitt aller Schweizer Ferienorte ging die Leerstandsquote von 3,0 auf 2,9 Prozent nur leicht zurück. Die höchsten Leerstände werden in den Walliser Alpen registriert, wo knapp 5 Prozent aller Wohnungen leer stehen oder einen neuen Käufer suchen. Ovronnaz oder Crans-Montana stechen mit Leerstandsquoten von fast 10 Prozent heraus. In Graubünden und im Berner Oberland ist der Leerstand hingegen deutlich tiefer. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten liegen in diesen Regionen nur knapp über 1 Prozent und sind letztes Jahr sogar gesunken. Die höchste Leerstandsquote weist dort Engadin/St. Moritz mit knapp 2,5 Prozent, respektive Gstaad mit 1,3 Prozent auf. Insgesamt sind die Leerstände in den günstigeren Destinationen tendenziell höher als in den hochpreisigen.



Vermietungsperspektive

Die Einschätzung der Vermietungsperspektive basiert einerseits auf den erzielbaren Renditen einer Wohnung bei kurzfristiger Vermietung als Feriendomizil. Der Indikator stützt sich auf Kennzahlen der Vermittlungsplattform Airbnb, wobei die Analyse mittels durchschnittlicher Touristenfrequenzen sowie der Höhe der Hotelpreise ergänzt wird. Andererseits wird auch die Möglichkeit der Dauervermietung an Einheimische anhand von Renditekennzahlen und der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Die Analyse hat einen mittelfristigen Zeithorizont und unterstellt, dass die Corona-bedingten Reisebeschränkungen aufgehoben werden. Bei den aktuell geltenden Einschränkungen im touristischen Verkehr wird insgesamt der Vermietungserfolg überschätzt.

Engelberg, die Jungfrau Region sowie Zermatt – Standorte mit internationalen Top-Attraktionen – bieten überdurchschnittlich hohe Renditen bei kurzfristiger Vermietung. In Saas-Fee drückt hingegen der schwache Erstwohnungsmarkt auf die Vermietungsperspektiven. Die hohen Preise senken die Rentabilität von Vermietungen in Gstaad massiv. In der typischen Ein-Tages-Destination Flumserberg dagegen kann man bei einer Vermietung nicht mit hohen Einnahmen und Belegungsraten rechnen.



Bevölkerungswachstum

Steigt die Bevölkerung in einer Gemeinde, so werden in der Regel die Gemeindefinanzen gestützt. Dies wiederum erhöht den Spielraum für Infrastrukturinvestitionen, was gleichzeitig die Attraktivität einer Destination für Eigentümer von Zweitwohnungen steigert. Generell dürfte sich der bisherige Trend der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen. Das Bevölkerungswachstum wird durch Standortfaktoren wie ein attraktives Steuerumfeld, eine prosperierende regionale Wirtschaft sowie eine gute Anbindung an regionale Zentren begünstigt.

Die ständige Wohnbevölkerung dürfte in Engelberg und Flims/Laax weiter zunehmen. Eine ebenfalls steigende Nachfrage nach Erstwohnungen wird in den Unterwalliser Ferienorten Ovronnaz und Val-d'Illeiez sowie in der Waadt-länder Destination Villars-Gryon erwartet. Diese Regionen

dürften zudem überproportional vom zunehmendem Homeoffice-Trend profitieren. Die Perspektiven für den Erstwohnungsmarkt in Saas-Fee, Leukerbad oder Arosa sind hingegen unterdurchschnittlich. Diese Destinationen leiden unter Abwanderung sowie einer schwachen Erreichbarkeit von Zentren. In Saas-Fee und Leukerbad ist zudem die Einkommenssteuerbelastung relativ hoch.



Restriktives Angebot

Der Neubau von Ferienwohnungen ist durch das Zweitwohnungsgesetz stark eingeschränkt. Je grösser aber der Erstwohnungsanteil ohne Nutzungsbeschränkung in einer Gemeinde desto grösser ist das Potenzial für zukünftige neue Zweitwohnungen. Übersteigt zudem die aktuelle Bautätigkeit an Erstwohnungen das erwartete Bevölkerungswachstum, so nimmt die Wahrscheinlichkeit von Umnutzungen des altrechtlichen Bestands zu und das Angebot an Zweitwohnungen steigt.


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 dürfte das Potenzial für neue Zweitwohnungen hingegen gering sein. Die tiefe Umnutzungswahrscheinlichkeit in Engadin/St. Moritz sowie der blühende Erstwohnungsmarkt in Flims/Laax schränken das Angebot an Zweitwohnungen ein. In Gstaad dürfte einer Angebotsausweitung hingegen nur wenig im Weg stehen. Eine hohe Bautätigkeit und potenzielle Umnutzungen stellen dort ein Risiko für die künftige Preisentwicklung dar. Dies ist auch der Fall in Disentis/ Mustér sowie in Flumserberg.


Die 10 teuersten Schweizer Ferien-destinationen


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

Engadin/St. Moritz



 **1. Rang**
Preisranking

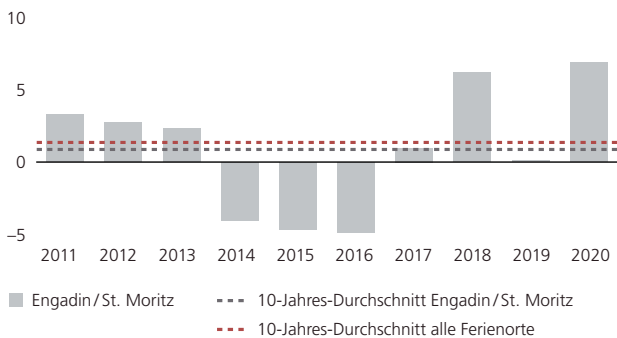
 **16 900**
CHF/m²

 **+7.1**
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative in 2012 löste in Engadin/St. Moritz* einen kurzlebigen Bauboom aus. In der Folge kletterten die Leerstände in die Höhe und die Preise korrigierten bis 2016. Das starke Wirtschaftswachstum und die Erholung der ausländischen Nachfrage leiteten ab 2017 die Trendwende ein. Die Leerstände sanken und die Preise für Ferienwohnungen erholten sich. Letztes Jahr legten die Preise sogar um 7 Prozent zu und erreichten damit einen neuen Höchstwert. Ferienwohnungskäufer im Oberengadin müssen aktuell mit Preisen von knapp 17 000 Franken pro Quadratmeter rechnen. Im oberen Segment liegt das Preisniveau sogar bei 25 000 Franken pro Quadratmeter.

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020




Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.


Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Gstaad



 **2. Rang**
Preisranking

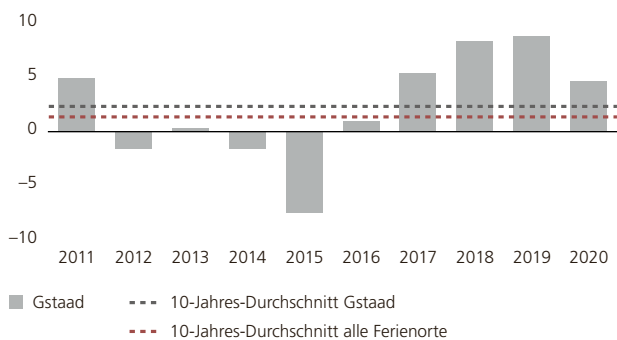
 **16 500**
CHF/m²

 **+4.8**
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse
★★★★

Erreichbarkeit
★★★

Touristisches Angebot
★★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung
★★★★★

Vermietungsperspektive
★

Bevölkerungswachstum
★★★★

Restriktives Angebot
★★

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Seit 2016 schossen die Preise um insgesamt mehr als 30 Prozent in die Höhe. Dies entspricht dem stärksten Anstieg unter allen Schweizer Feriendestinationen. Ein Feriendomizil im gehobenen Segment in Gstaad* kostet aktuell mindestens 16 500 Franken pro Quadratmeter. Die Quadratmeterpreise im Luxussegment von über 30 000 Franken gehören zu den höchsten im Alpenraum. Letztes Jahr verteuerten sich die Ferienwohnungen nochmals um 5 Prozent. Besonders dynamisch waren die Preisanstiege im Segment der Einfamilienhäuser. Angesichts des boomenden Markts wurden in den letzten Jahren in der Berner Destination zudem auffallend viele Umbauinvestitionen getätigt.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig

Verbier



3. Rang
Preisranking



14 600
CHF/m²

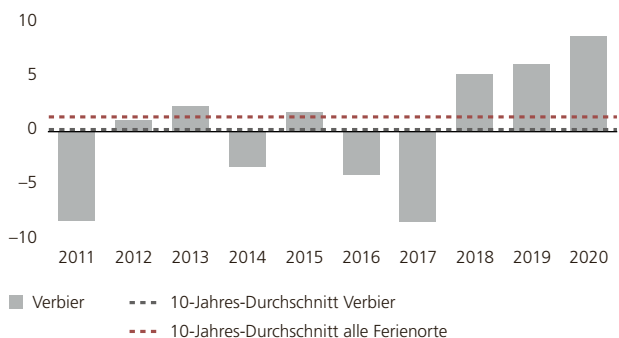


+9.1
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

- Marktgrösse: ★★★
- Erreichbarkeit: ★★★
- Touristisches Angebot: ★★★★★

Marktausblick

- Wohnungsbelegung: ★★
- Vermietungsperspektive: ★★
- Bevölkerungswachstum: ★★★★★
- Restriktives Angebot: ★★★

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Der Ferienwohnungsmarkt von Verbier ist stark international geprägt. Die Aufwertung des Schweizer Frankens seit 2009 belastete den Markt stark und bewirkte eine starke Zunahme der Leerstände, besonders im hohen Preissegment. Die Ferienwohnungspreise in Verbier korrigierten zwischen 2011 und 2017 um rund 20 Prozent. Tiefere Preise sowie das dynamische Wirtschaftswachstum der letzten Jahre bewirkten allerdings eine Trendwende, sodass inzwischen die Ferienwohnungspreise die jüngsten Verluste wieder wettmachten. Aktuell müssen die Käufer von mindestens 14 600 Franken pro Quadratmeter ausgehen. Für Objekte mit Luxusstandard sind sogar doppelt so hohe Preise an der Tagesordnung.

Jungfrau Region



8. Rang
Preisranking



13 000
CHF/m²

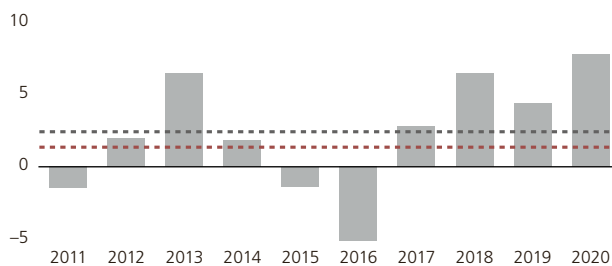


+8.0
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



■ Jungfrau Region --- 10-Jahres-Durchschnitt Jungfrau Region
 --- 10-Jahres-Durchschnitt alle Ferienorte

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

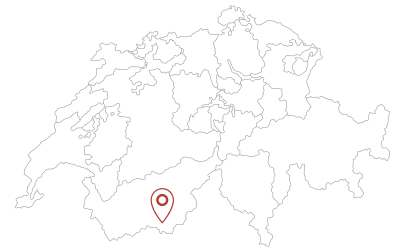
- Wohnungsbelegung ★★★★★
- Vermietungsperspektive ★★★★★
- Bevölkerungswachstum ★★★
- Restriktives Angebot ★★★★★

In Kürze

Die Jungfrau Region* ist eine der grössten internationalen touristischen Attraktionen der Schweiz. Die Touristenströme nahmen dort in den letzten Jahren – ohne Berücksichtigung des Corona-bedingten Einbruchs in 2020 – überdurchschnittlich stark zu. Bei kurzfristiger Vermietung liessen sich so überdurchschnittlich hohe Einkommensrenditen erzielen. Verbunden mit einem anhaltend knappen Angebot an Objekten begünstigte dies die Preisdynamik. Letztes Jahr stiegen die Preise um 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr und liegen mittlerweile bereits 25 Prozent über dem Wert von 2016. Ferienwohnungen im gehobenen Segment kosten knapp 13 000 Franken pro Quadratmeter.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Grindelwald und Lauterbrunnen

Zermatt



10. Rang
Preisranking



12 700
CHF/m²

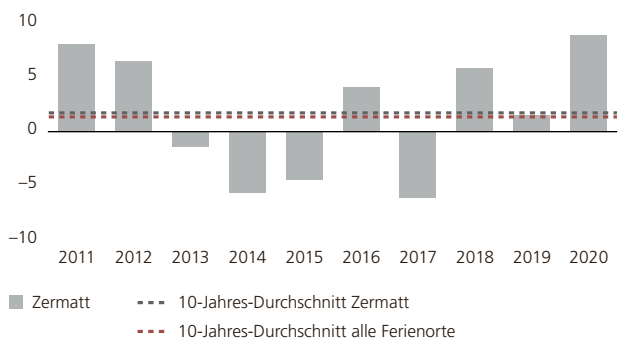


+9.2
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Der Erwerb einer Ferienwohnung in Zermatt* kostet über 12 700 Franken pro Quadratmeter. Letztes Jahr legten die Preise um gut 9 Prozent zu und liegen aktuell fast 20 über dem Wert von 2017. Die Preisanstiege in der Mattertal-Destination werden durch ein relativ tiefes Angebot begünstigt. Zudem weist Zermatt aufgrund einer einzigartigen Bergkulisse relativ gute Vermietungsaussichten sowohl in der Winter- als auch in der Sommersaison auf. Doch aufgrund der grossen Entfernung zu den Zentren dürfte die Ortschaft unterdurchschnittlich stark vom Homeoffice-Trend profitieren.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Zermatt und Täsch

Preisniveau

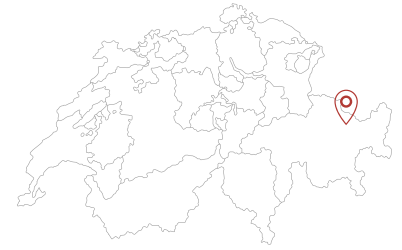
Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Davos/Klosters



11. Rang
Preisranking



12 100
CHF/m²

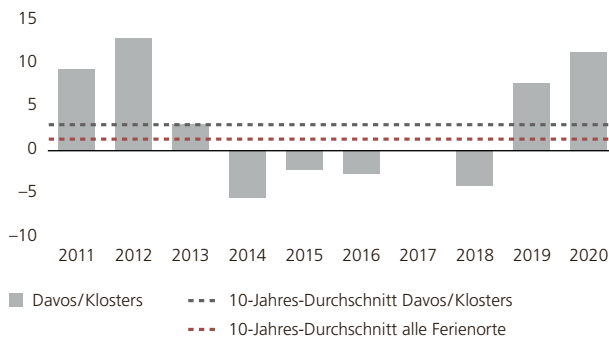


+11.7
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Die Ferienwohnungspreise in Davos/Klosters* gingen zwischen 2014 und 2018 um rund 15 Prozent zurück, begleitet von einem starken Anstieg des Leerstands. Doch in 2019 stiegen die Preise für Objekte guter Qualität um 8 Prozent an. Letztes Jahr legten sie sogar um knapp 12 Prozent zu – der höchste Wert aller analysierten Destinationen. Aktuell müssen die Käufer von Ferienwohnungen mit gut 12 000 Franken pro Quadratmeter rechnen. Doch der Markt ist zweigeteilt. Ein hoher Anteil älterer Objekte belastet die Aussichten. Das Angebot an ausgeschriebenen Wohnungen bleibt damit erhöht.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Davos und Klosters-Serneus

Flims/Laax



13. Rang
Preisranking



11 700
CHF/m²

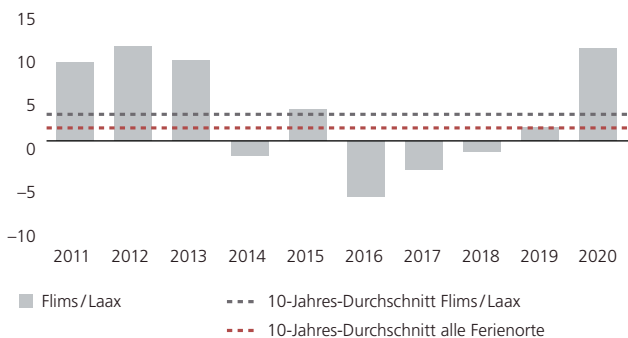


+11.0
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

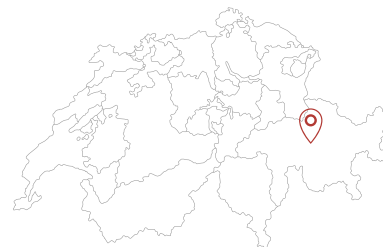
- Wohnungsbelegung ★★★★★
- Vermietungsperspektive ★★
- Bevölkerungswachstum ★★★★★
- Restriktives Angebot ★★★★★

In Kürze

Die starke Neubautätigkeit sowie die teilweise sehr langen Verkaufszeiten vieler bewirtschafteten Wohnungen hielten die Preisentwicklung in Flims/Laax* für mehrere Jahre im Schach. Doch eine sinkende Steuerbelastung verbunden mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen macht die Destination für neue Einwohner attraktiv. Dies dürfte sich im vergangenen Jahr angesichts der zunehmenden Nachfrage nach «Wohnen im Grünen» nochmals akzentuiert haben. So legten 2020 die Ferienwohnungspreise denn auch um 11 Prozent zu und betragen aktuell rund 11 700 Franken pro Quadratmeter.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Flims, Laax und Falera

Lenzerheide



14. Rang
Preisranking



10 900
CHF/m²

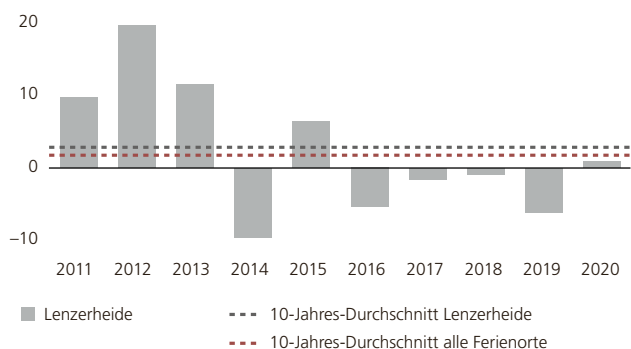


+0.9
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich 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

Die Ferienwohnungspreise in Lenzerheide* schossen zwischen 2010 und 2013 um mehr als 50 Prozent in die Höhe. Doch eine starke Zunahme an Wohnungen unmittelbar nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und ein teilweise (zu) teurer Ausbaustandard begrenzten weitere Preisanstiege. In den letzten fünf Jahren hinkten die Ferienwohnungspreise den anderen Schweizer Destinationen hinterher. Das Angebot an verfügbaren Objekten ging im vergangenen Jahr allerdings deutlich zurück und die Preise stiegen leicht an. Ferienwohnungen guter Qualität kosten aktuell knapp 11 000 Franken pro Quadratmeter.

*Destination beinhaltet die Gemeinden Vaz/Obervaz, Churwalden und Lantsch/Lenz

Engelberg



15. Rang
Preisranking



10 300
CHF/m²

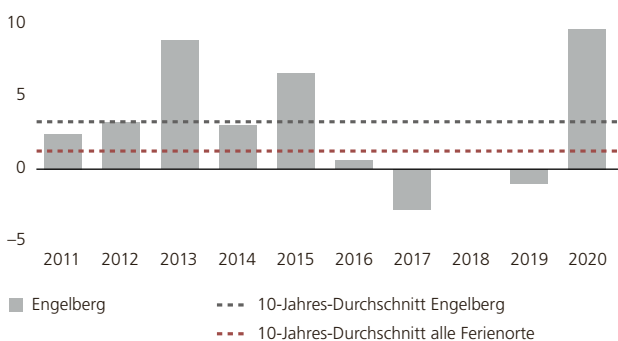


+10.0
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse
★★

Erreichbarkeit
★★★★★

Touristisches Angebot
★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung
★★★★★

Vermietungsperspektive
★★★★★

Bevölkerungswachstum
★★★★★

Restriktives Angebot
★★★

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Ferienwohnungskäufer müssen in Engelberg mit rund 10 300 Franken pro Quadratmeter rechnen. Der starke Preisanstieg von 10 Prozent in 2020 beendete eine vierjährige Stagnationsphase. Mehrere Treiber dürften die dynamische Preisentwicklung begünstigt haben. Die Lage unweit vieler Schweizer Grossstädte macht die Destination attraktiv als Homeoffice-Standort. Auch die laufenden Wohnkosten sind im Vergleich zu anderen analysierten Destinationen sehr tief. Zudem dürften sich relativ attraktive Renditen durch die Vermietung einer Ferienwohnung erzielen lassen. Der Markt ist aktuell praktisch leergekauft.

Andermatt/Sedrun



16. Rang
Preisranking



10 300
CHF/m²

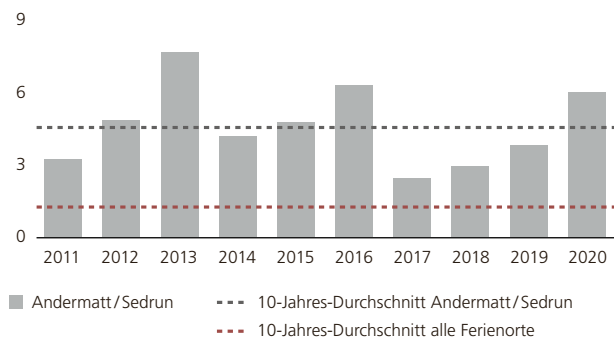


+6.2
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², 2020



Das Preisniveau eines Eigenheims hängt unter anderem von seiner Lage und Qualität ab. Die Lage und Qualität können wie folgt kategorisiert werden: schlecht, durchschnittlich, gut und sehr gut.

Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher und sehr guter Lage und Qualität. Der rote Strich 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

Ein Quadratmeter Ferienwohnung kostet in Andermatt/Sedrun* aktuell mehr als 10 000 Franken. Die Region weist die höchste Preisdynamik unter allen analysierten Schweizer Destinationen auf. Seit 2010 legten die Preise um fast 60 Prozent zu. Die intensive Neubautätigkeit sowie die internationale Vermarktung waren ausschlaggebend für die Preisanstiege. Zudem wurde das touristische Angebot erweitert. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen bleibt allerdings seit Jahren erhöht. Wie nachhaltig die aktuellen Preise sind, wird sich in den nächsten Jahren zeigen.

* Destination beinhaltet die Gemeinden Andermatt, Tujetsch, Hospental und Realp

Appendix

Rang 2021	Feriendestination	Land: Region	Grösse	Skipisten	Höhe (m ü. M.)		Nächster grosser Flughafen	
			Anzahl Zweitwohnungen	Länge in km	Hauptort	Höchster Punkt	Stadt	Fahrzeit
1	Engadin/St.Moritz	CH: Graubünden	8 700	>250	1 800	3 300	Zürich	3h 10min
2	Gstaad	CH: Bern	4 500	150–250	1 100	3 000	Genf	2h 0min
3	Verbier	CH: Wallis	6 100	>250	1 500	3 300	Genf	1h 50min
4	Kitzbühel	AT: Tirol	5 800	150–250	800	2 000	München	2h 0min
5	Courchevel	FR: Savoie	5 200	>250	1 900	3 200	Lyon	2h 20min
6	St. Anton am Arlberg	AT: Tirol	1 800	>250	1 300	2 800	Zürich	2h 10min
7	Tegernsee	DE: Bayern	1 100	<50	700	2 200	München	1h 5min
8	Jungfrau Region	CH: Bern	5 500	150–250	1 000	3 000	Zürich	2h 10min
9	Val d'Isère	FR: Savoie	4 200	>250	1 900	3 500	Lyon	2h 50min
10	Zermatt	CH: Wallis	4 400	>250	1 600	3 900	Genf	2h 40min
11	Davos/Klosters	CH: Graubünden	10 700	>250	1 600	2 800	Zürich	2h 0min
12	Méribel	FR: Savoie	6 400	>250	1 500	3 200	Lyon	2h 0min
13	Flims/Laax	CH: Graubünden	7 600	150–250	1 100	3 000	Zürich	1h 50min
14	Lenzerheide	CH: Graubünden	6 700	150–250	1 500	2 900	Zürich	1h 50min
15	Engelberg	CH: Obwalden	2 700	50–100	1 000	3 000	Zürich	1h 10min
16	Andermatt/Sedrun	CH: Uri	2 300	100–150	1 400	3 000	Zürich	1h 40min
17	Adelboden/Lenk	CH: Bern	5 300	150–250	1 400	2 400	Basel	2h 10min
18	Megève	FR: Haute-Savoie	7 300	>250	1 100	2 400	Genf	1h 10min
19	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5 600	100–150	1 200	2 900	Venedig	2h 0min
20	Saas-Fee	CH: Wallis	2 800	150–250	1 800	3 600	Genf	2h 40min
21	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8 900	100–150	1 000	3 300	Genf	1h 10min
22	Scuol	CH: Graubünden	3 200	50–100	1 300	2 800	Zürich	2h 50min
23	Arosa	CH: Graubünden	4 300	150–250	1 700	2 900	Zürich	2h 10min
24	Courmayeur	IT: Aostatal	4 900	<50	1 200	2 800	Genf	1h 40min
25	Samnaun	CH: Graubünden	600	150–250	1 800	2 900	Zürich	3h 20min
26	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Waadt	6 900	100–150	1 300	3 000	Genf	1h 25min
27	Crans-Montana	CH: Wallis	10 600	100–150	1 500	2 900	Genf	2h 10min
28	Anniviers	CH: Wallis	4 500	150–250	1 500	3 000	Genf	2h 10min
29	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Graubünden	3 500	150–250	1 300	2 400	Zürich	2h 10min
30	Val-d'Illicz	CH: Wallis	4 400	>250	1 100	2 300	Genf	1h 20min
31	Nendaz/Veysonnaz	CH: Wallis	8 200	>250	1 400	3 300	Genf	1h 10min
32	Hasliberg	CH: Bern	1 500	50–100	1 100	2 400	Zürich	1h 25min
33	Flumserberg	CH: St. Gallen	2 800	50–100	1 200	2 200	Zürich	1h 20min
34	Aletsch-Arena	CH: Wallis	3 500	100–150	1 900	2 900	Mailand	2h 30min
35	Wildhaus	CH: St. Gallen	2 000	50–100	900	2 300	Zürich	1h 25min
36	Ovronnaz	CH: Wallis	1 600	<50	1 300	2 400	Genf	1h 40min
37	Leysin-Les Mosses	CH: Waadt	2 300	100–150	1 400	2 300	Genf	1h 25min
38	Anzère	CH: Wallis	2 200	50–100	1 500	2 400	Genf	2h 0min
39	Disentis/Mustér	CH: Graubünden	1 200	50–100	1 200	2 800	Zürich	2h 20min
40	Evolène	CH: Wallis	1 600	100–150	1 400	3 000	Genf	2h 0min
41	Leukerbad	CH: Wallis	2 800	50–100	1 400	2 600	Genf	2h 10min

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)	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, myschweizerland.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
Baugesuche und -bewilligungen	Docu Media
Bauzonen	Bundesamt für Raumplanung (ARE)
Umbauinvestitionen	Bundesamt für Statistik (BFS)
Übernachtungen und Hotelzimmer	Bundesamt für Statistik (BFS)
Hotelpreise	Hotelleriesuisse
Vermietungsstatistiken Airbnb	AirDNA
Bevölkerungswachstum und -prognosen	Bundesamt für Statistik (BFS), UBS
Steuerbelastung	Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV)
Regionales Wirtschaftspotenzial	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») produziert und veröffentlicht.

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 angegebene 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 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.

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. 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.

Optionen und Futures eignen sich nicht für alle Anleger, und der Handel mit diesen Instrumenten ist mit Risiken behaftet und möglicherweise nur für erfahrene Anleger geeignet. Vor dem Kauf oder Verkauf einer Option und um sich einen Überblick über alle mit Optionen verbundenen Risiken zu verschaffen, benötigen Sie ein Exemplar des Dokuments «Characteristics and Risks of Standardized Options» (Merkmale und Risiken standardisierter Optionen). Sie können dieses Dokument unter <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> lesen oder bei Ihrem Finanzberater ein Exemplar verlangen.

Die Investition in strukturierte Anlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden. Für eine detaillierte Beschreibung der Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte strukturierte Anlage verbunden sind, müssen Sie die betreffenden Angebotsunterlagen für diese Anlage lesen. Strukturierte Anlagen sind unbesicherte Verpflichtungen eines bestimmten Emittenten, wobei die Renditen an die Wertentwicklung eines Basiswerts gebunden sind. Je nach Ausgestaltung der Anlagebedingungen können Anleger aufgrund der Wertentwicklung des Basiswerts den Anlagebetrag ganz oder zu einem erheblichen Teil verlieren. Anleger können zudem den gesamten Anlagebetrag verlieren, wenn der Emittent zahlungsunfähig wird. UBS Financial Services Inc. übernimmt keinerlei Garantie für die Verpflichtungen oder die finanzielle Lage eines Emittenten oder die Richtigkeit seiner bereitgestellten Finanzinformationen. Strukturierte Anlagen sind keine traditionellen Anlagen, und eine Investition in eine strukturierte Anlage ist nicht mit einer Direktanlage in den Basiswert gleichzusetzen. Strukturierte Anlagen sind möglicherweise begrenzt oder gar nicht liquide, und Anleger sollten sich darauf einstellen, ihre Anlage bis zur Fälligkeit zu halten. Die Rendite strukturierter Anlagen kann durch einen maximalen Gewinn, eine Partizipationsrate oder ein anderes Merkmal begrenzt sein. Strukturierte Anlagen können mit Kündigungsmöglichkeiten ausgestaltet sein. Wenn eine strukturierte Anlage vorzeitig gekündigt wird, würden Anleger in einem solchen Fall keine weitere Rendite erzielen und könnten möglicherweise nicht in ähnliche Anlagen mit ähnlich ausgestalteten Bedingungen reinvestieren. Die Kosten und Gebühren für strukturierte Anlagen sind in der Regel im Preis der Anlage enthalten. Die steuerliche Behandlung einer strukturierten Anlage kann aufwendig sein und sich von der steuerlichen Behandlung einer Direktanlage in den Basiswert unterscheiden. UBS Financial Services Inc. und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Steuerberatung. Anleger sollten im Zusammenhang mit ihrer persönlichen Steuersituation ihren eigenen Steuerberater konsultieren, bevor sie in Wertpapiere investieren.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. So verschieden die Strategien je nach geografischer Region und Anlagestil sind, so unterschiedlich ist deren Vorgehen bezüglich ESG-Analysen und der Einbeziehung der daraus resultierenden Erkenntnisse. Wenn ein Portfoliomanager ESG-Faktoren oder Nachhaltigkeitskriterien einbezieht, kann er bestimmte Anlagechancen möglicherweise nicht nutzen, die ansonsten zu seinem Anlageziel und anderen grundsätzlichen Anlagestrategien passen würden. Die Erträge eines Portfolios, das hauptsächlich aus nachhaltigen Anlagen besteht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem der Portfoliomanager keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder andere Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen. Unternehmen erfüllen möglicherweise nicht bei allen Aspekten für ESG oder nachhaltiges Investieren hohe Performancestandards. Es gibt auch keine Garantie, dass ein Unternehmen die Erwartungen bezüglich der Corporate Responsibility, Nachhaltigkeit und/oder Wirkung erfüllt.

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: Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Fassung C / 2020. CIO82652744

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

