

24. März 2021

Mitteilung

UBS Alpine Property Focus: Ferienwohnungen profitieren von der Coronakrise

Die Preise für Ferienwohnungen im Alpenraum haben letztes Jahr deutlich zugelegt. Die pandemiebedingten Reisebeschränkungen und Empfehlung zum Homeoffice begünstigten die Preisdynamik. Auch das vielerorts knappe Angebot an selbstgenutzten Ferienwohnungen trug zu dieser Entwicklung bei.

Zürich, 24. März 2021 – Die teuerste touristische Destination im Alpenraum ist Engadin/St. Moritz. Eine Ferienwohnung im gehobenen Standard kostet dort derzeit knapp 17 000 Franken pro Quadratmeter – gut 7 Prozent mehr als im Vorjahr. An zweiter Stelle folgt Gstaad mit 16 500 Franken pro Quadratmeter. Das zur Gemeinde Saanen gehörende Dorf registrierte eine Preiszunahme von 5 Prozent. Den dritten Rang belegt Verbier mit einem Preisniveau von 14 600 Franken pro Quadratmeter, das innert Jahresfrist über 9 Prozent kletterte. 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.

Teure Destinationen besonders gefragt

Im Durchschnitt stiegen die Ferienwohnungspreise in den untersuchten Schweizer Destinationen im Vorjahresvergleich um fast 4 Prozent, was dem stärksten Anstieg seit 2012 entsprach. Dabei vergrösserte sich auch die Kluft zwischen den hochpreisigen und den günstigeren Schweizer Destinationen. In Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 10 000 Franken schossen die Preise durchschnittlich sogar um 8 Prozent in die Höhe. In den günstigeren Ferienorten hingegen betrug der durchschnittliche Preisanstieg nur knapp 2 Prozent. In fast der Hälfte der günstigeren Destinationen gingen die Preise sogar leicht zurück. Die stärksten Korrekturen verzeichneten Samnaun (fast 5 Prozent) und Flumserberg (3 Prozent).

Die Berge rufen

Der Run auf Zweitwohnungen zeigt eine Präferenzverschiebung bei Schweizer Haushalten. Aufgrund der pandemiebedingten Reisebeschränkungen verbrachten letztes Jahr insgesamt mehr Schweizerinnen und Schweizer ihre Ferien im Inland als in den Vorjahren. Hiesige Ferienorte gewannen quasi über Nacht an Attraktivität, wodurch manche Haushalte den Reiz einer möglichen Ferienwohnung im Eigentum entdeckten. Zudem bietet die Ferienwohnung einen Ausbruch aus dem Alltag, wenn das Heimbüro kurzerhand in die Berge verlegt werden kann.

Zusätzliche Impulse durch Auslandsnachfrage

Schweizer Ferienwohnungen gewannen auch für ausländische Käufer an Attraktivität. Hiesige Immobilien genossen 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 Schweizer Ferienwohnungen zumindest teilweise aufwog.

Starke Nachfrage trifft auf knappes Angebot

Die starke Preisentwicklung wurde zudem durch das – vor allem in den deutschsprachigen Ferienregionen – sehr tiefe Angebot begünstigt. Generell werden seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in den touristischen Regionen praktisch keine neuen Zweitwohnungen gebaut. Auch dürften Ferienwohnungseigentümer einen geplanten Verkauf letztes Jahr aufgeschoben haben, weil sie ihr Objekt während der Coronakrise eher nochmals nutzen wollten.

Folgt nach dem Boom der Kater?

Die Preisanstiege auf dem inländischen Ferienwohnungsmarkt dürften dieses Jahr anhalten. Doch der Ansturm auf Ferienwohnungen wird mittelfristig tendenziell wieder nachlassen. So nimmt die Nachfrage nach Ferienwohnungen angesichts höherer Preise und daher abnehmender Tragbarkeit ab. Zudem dürften viele Kaufentscheide vorgezogen worden sein, sodass die Nachfrage unter das Vor-Corona-Niveau fallen wird, sobald Homeoffice wieder abnimmt und Auslandsreisen einfacher werden. Auch dürfte das Marktangebot an verfügbaren Wohnungen etwas steigen: Unterschätzte Unterhaltskosten, überschätzte Mieterträge bei Vermietung an Touristen oder schlichtweg das Verlangen nach mehr Abwechslung in den Ferien werden einige der jüngsten Spontankäufer zum Umdenken und Wiederverkaufen animieren. Da der vorherrschende Baustopp von Zweitwohnungen keine starke Angebotsausweitung zulässt, dürfte das Rückschlagpotenzial allerdings begrenzt sein.

Preisübersicht der Destinationen

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



Quelle: UBS.

Links

[Download Report UBS Alpine Property Focus 2021](#)

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

UBS Switzerland AG

Kontakte

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

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

www.ubs.com/media