

Euphorie um Ferienwohnungen

UBS Alpine Property Focus 2022



Inhalt

3	Editorial
4	Euphorie um Ferienwohnungen
7	Nachhaltigkeit im Fokus
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

30. Mai 2022

Design

CIO Design

Titelbild

Quelle: Getty Images

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

Die Zweitwohnungsinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» sorgte 2012 landesweit für Schlagzeilen. Deren Annahme war die Initialzündung für eine langjährige Schwächephase auf den Zweitwohnungsmärkten. Denn ein damals kaum zu erwartender Schlusspurt bei den Baubewilligungen liess das Angebot an Zweitwohnungen explosiv ansteigen. Die Rechtsunsicherheit in der Übergangsphase bis zum definitiven Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes belastete die Nachfrage. Die Aufwertung des Schweizer Frankens und die damit verbundene Verteuerung von Wohnobjekten für ausländische Investoren gepaart mit dem Trend zu Kurzferien im Ausland verstärkten die hausgemachte Flaute auf den Zweitwohnungsmärkten.

Dieser Mix wirkte sich in den Bergregionen unmittelbar auf die Wohnimmobilienpreise aus. Zwischen 2012 und 2020 legten sie insgesamt lediglich um 3 Prozent zu und damit deutlich schwächer als im Landesdurchschnitt. Doch mittlerweile hat sich das Blatt klar gewendet. Die meisten Ferienwohnungsmärkte sind leergekauft und die Quadratmeterpreise erreichen neue Höchststände. Sie liegen aktuell rund 15 Prozent über dem Niveau von Anfang 2020.

Der jüngste Kaufrausch wurde unter anderem durch die coronabedingt starke Nachfrage nach «Wohnen in der Natur», Vermögensinflation sowie ultratiefe Hypothekarkosten begünstigt. Das durch die damalige Initiative de facto eingefrorene Angebot von Zweitwohnungen wird bei vielen Käufern als Wertgarant für Ferienwohnungen angesehen. Führt das Verbot des «uferlosen Baus» von Zweitwohnungen entsprechend schon bald zu «uferlosen Preisen»?

Die Antworten auf diese und andere Fragen finden Sie in diesem Bericht. Dabei analysieren wir die Immobilienmärkte von 32 Schweizer Feriendestinationen anhand einer breiten Auswahl an Indikatoren. Ergänzend dazu werden auch mehrere Top-Feriendestinationen im ausländischen Alpenraum untersucht. Zudem beleuchten wir, was der aktuelle Trend zu energieeffizienten Gebäuden für Eigentümer von Schweizer Ferienwohnungen bedeutet.

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

Euphorie um Ferienwohnungen

Die Preise für Schweizer Ferienwohnungen stiegen letztes Jahr um knapp 10 Prozent, so stark wie seit 2008 nicht mehr. Die hohen Preisanstiege wurden durch eine coronabedingt kräftige Nachfrage und eine Angebotsverknappung begünstigt. Der Baustopp von Zweitwohnungen fungiert derzeit als Wertgarant auf dem Ferienwohnungsmarkt. Er bietet dennoch keinen Schutz vor Korrekturen von Preisexzessen.

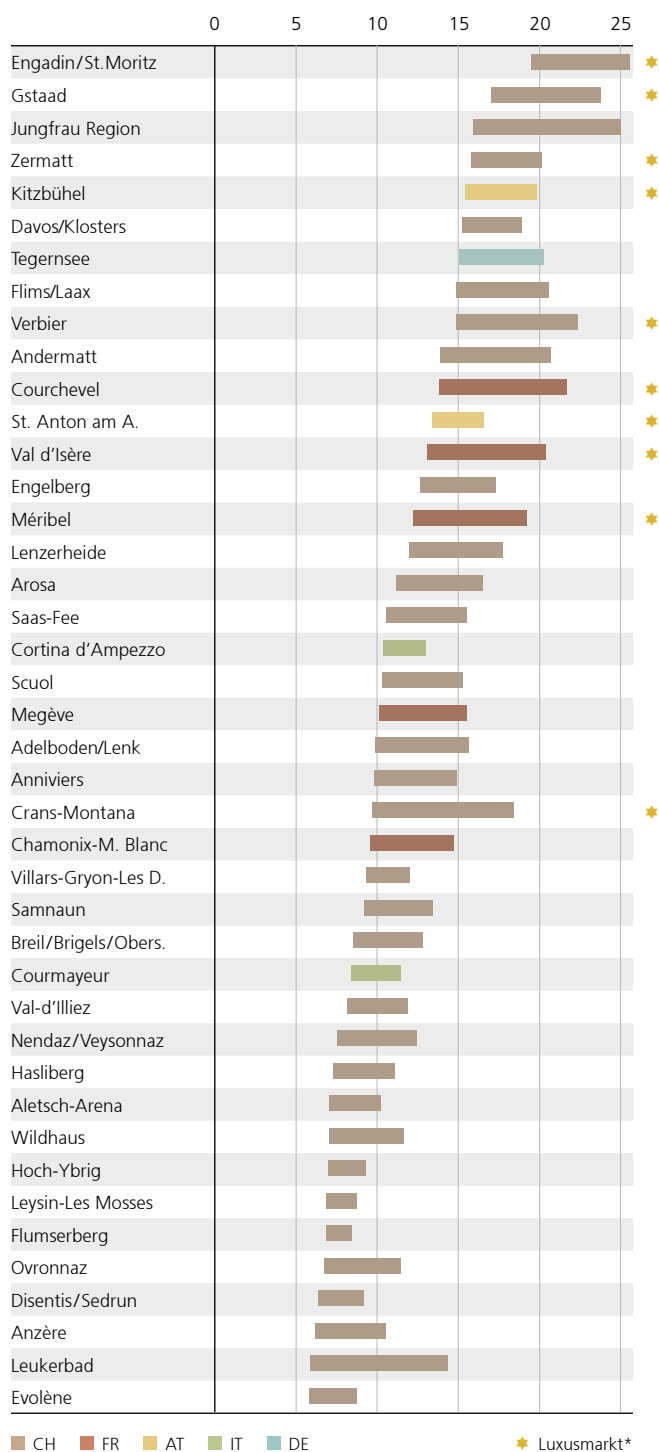
Engadin/St. Moritz ist, wie auch in den Vorjahren, die teuerste touristische Destination im Alpenraum. Eine Zweitwohnung im gehobenen Segment kostet dort rund 19 500 Franken pro Quadratmeter, knapp 11 Prozent über dem Vorjahresniveau. An zweiter Stelle folgt Gstaad mit einem Preisniveau von 17 000 Franken pro Quadratmeter. Die Jungfrau Region belegt den dritten Rang; das aktuelle Preisniveau liegt hier bei knapp 16 000 Franken pro Quadratmeter. Mehr als 15 000 Franken pro Quadratmeter kosten Zweitwohnungen in Zermatt und Davos/Klosters. Auf diesem Niveau befinden sich auch die Preise im österreichischen Kitzbühel und deutschen Tegernsee, den teuersten alpinen Destinationen ausserhalb der Schweiz.

Stärkste Preisanstiege seit 2008

Im Jahr 2021 verbuchte keine Region im Alpenraum sinkende Zweitwohnungspreise – erstmals seit Beginn unserer Datenerhebung vor 15 Jahren. Im Durchschnitt aller Schweizer Destinationen schnellten die Preise im Vorjahresvergleich um knapp 10 Prozent in die Höhe, was gleichzeitig der stärksten Verteuerung seit über einer Dekade entspricht. Arosa, Engelberg, Flims/Laax und die Jungfrau Region verzeichneten mit über 15 Prozent die höchsten Preisanstiege. Demgegenüber legten die Preise in Adelboden/Lenk um weniger als 1 Prozent und damit von allen Regionen am schwächsten zu. Auch in Österreich wurden Zweitwohnungen teurer. Kitzbühel verbuchte mit 19 Prozent sogar den höchsten Preisanstieg aller analysierten Alpendestinationen. In den französischen und italienischen Top-Standorten nahmen die Preise um durchschnittlich 8 Prozent zu. Im deutschen Tegernsee beruhigten sich die Preisanstiege im Vergleich zum Vorjahr auf knapp 3 Prozent.

Preisübersicht der Feriendestinationen

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



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

Quelle: UBS

Die Berge lockten

In der Schweiz besteht eine grosse Potenzialnachfrage nach Zweitwohnungen. Denn die Altersgruppe der typischen Zweitwohnungskäufer – zwischen 50 und 60 Jahren – nahm im letzten Jahrzehnt um insgesamt rund 220 000 Personen stark zu. Vor diesem Hintergrund lösten die Reisebeschränkungen und Homeoffice-Pflicht während der Pandemie einen grossen Ansturm auf Ferienobjekte aus. Das Streben nach den eigenen vier Wänden in den Bergen wurde durch die gute wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2021 angeheizt, da parallel dazu auch die Haushaltseinkommen und -vermögen zunahmen. Die Entkoppelung zwischen Arbeits- und Wohnort führte gar dazu, dass sich viele Haushalte für einen Erstwohnsitz in den Bergen entschieden.

Als Folge davon wuchs die Bevölkerung in den Bergkantonen im Jahr 2021 mit 1 Prozent doppelt so stark wie vor der Coronapandemie. Zum ersten Mal seit über 15 Jahren war damit das Bevölkerungswachstum in den Bergkantonen stärker als im Durchschnitt aller übrigen Kantone.

Leergekaufter Markt

Aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes dürfen in den touristischen Regionen seit 2012 praktisch keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Entsprechend wurden letztes Jahr in den Feriendestinationen nur rund 0,25 Prozent – in erster Linie Erstwohnungen – des bestehenden Bestands baubewilligt, was einem langjährigen Tiefstwert entspricht. Einschränkend kommt hinzu, dass in den letzten Quartalen

viele Ferienwoningseigentümer einen in Aussicht gestellten Verkauf aufschoben oder sogar aufgaben, weil sie ihr Objekt durch das Arbeiten im Homeoffice deutlich häufiger zu nutzen wussten.

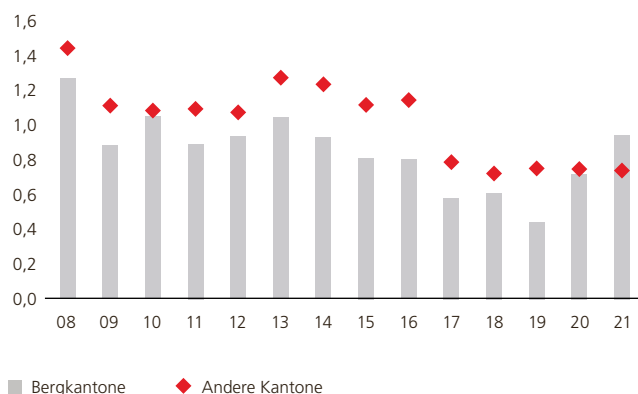
Das Angebot an verfügbaren Objekten sank damit weiter. In Bündner, Berner und Zentralschweizer Ferienregionen werden derzeit weniger als 1,5 Prozent des Wohnungsbestands angeboten. Im Wallis und in Waadt sind die Angebotsquoten mit durchschnittlich 6 Prozent zwar deutlich höher, liegen aber dennoch klar unter den Vorjahreswerten. In diesen beiden Kantonen entsprechen viele Ferienobjekte nicht den heutigen Standards und sind daher ohne aufwendige und teure Renovationen schwer verkäuflich. Insgesamt sank die durchschnittliche Leerstandsquote in den analysierten Schweizer Regionen innert Jahresfrist von 2,9 auf 2,1 Prozent.

Überteuerte Preise

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen dürfte sich aufgrund der aktuell hohen Preise abschwächen. Generell gilt: Je höher das Preisniveau, desto kleiner die potenzielle Nachfragegruppe, die die Tragbarkeitskriterien für eine Fremdfinanzierung erfüllt. Kostete eine Zweitwohnung vor der Coronapandemie beispielsweise 860 000 Franken, so beträgt der heutige Preis 1 Million Franken. Bei einer Belehnung von 60 Prozent sind dafür heute im Durchschnitt 55 000 Franken mehr Eigenkapital sowie 20 000 Franken mehr Einkommen erforderlich als vor der Coronapandemie. Auch zogen in den letzten Monaten die Zinsen deutlich an,

Beliebte Bergregionen

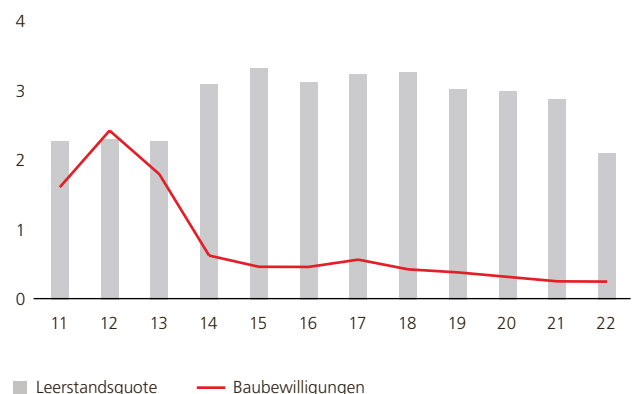
Bevölkerungswachstum in den Bergkantonen (UR, SZ, OW, NW, GL, AI, AR, VS, GR) und in allen anderen Kantonen, in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Quellen: BFS, UBS

Wenig Angebot in den Bergen

Leerstehende Wohnungen und Baubewilligungen für Wohnungen in analysierten Ferienorten, in Prozent des Wohnungsbestands



Quellen: Docu Media, BFS, Wüest Partner, Comparis, UBS

sodass sich die Kapitalkosten beim Erwerb einer Ferienwohnung seit Jahresanfang fast verdoppelt haben. Im Beispiel eines Objekts zu 1 Million Franken dürften sie aktuell bei 20 000 Franken jährlich liegen. Damit hat sich die Attraktivität eines Ferienwohnungskaufs als Kapitalanlage deutlich verschlechtert.

Weiter dürften unter Berücksichtigung bereits gestiegener und weiter steigender Energiepreise die gesamten Nutzungskosten (Kapital-, Betriebs-, Unterhalts- und Investitionskosten) einer durchschnittlichen Ferienwohnung bereits nächstes Jahr gut ein Drittel höher liegen als noch vor Beginn des Zweitwohnungsbooms im Jahr 2020. Angesichts einer jährlichen effektiven Nutzungsdauer von etwa elf Wochen kostet die Nutzung einer Ferienwohnung in unserem Beispiel etwa 2300 bis 3500 Franken pro Woche.

Illusion der Wertgarantie

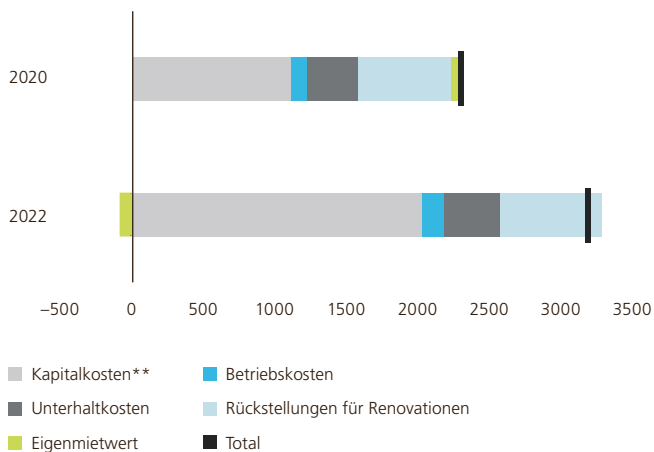
Der durch das Zweitwohnungsgesetz eingeführte De-Facto-Baustopp vermag langfristig als Wertgarant auf dem Zweitwohnungsmarkt zu fungieren. Das darf trotzdem nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Gesetz selbst im aktuellen nachfragestarken Umfeld weder Schutz vor Korrekturen von Preisexzessen bietet noch Angebotsschwankungen verhindert.

Das Angebot an Zweitwohnungen dürfte bereits im Jahresverlauf wieder ansteigen. Manche Ferienwohnungseigentümer werden die aktuelle Hausse nutzen, um Kapitalgewinne zu realisieren und den Kosten für anstehende Sanierungen zu entgehen. Ausländische Eigentümer von Schweizer Ferienwohnungen profitieren dabei zusätzlich vom starken Franken. Ebenfalls gibt es Anzeichen dafür, dass Einheimische vermehrt altrechtliche Wohnungen als Ferienwohnungen veräussern. Denn bei einem Verkauf einer bisherigen Erstwohnung als Zweitwohnung kann mit einer durchschnittlichen Prämie von etwa 15 Prozent gerechnet werden. Gleichzeitig spielt sich auf dem Zweitwohnungsmarkt ein Generationenwechsel ab, sodass ursprüngliche Ferienwohnungskäufer aus den 1970er- und 1980er-Jahren ihre Liegenschaften auf den Markt bringen werden.

Im laufenden Jahr erwarten wir daher eine Verlangsamung der Preisanstiege. Im Durchschnitt aller Ferienregionen dürften die Preise im mittleren einstelligen Prozentbereich zulegen. Mittelfristig ist ein grösseres Angebot an Zweitwohnungen und dadurch eine Bereinigung der aktuellen Preisexzesse zu erwarten.

Höhere Kosten

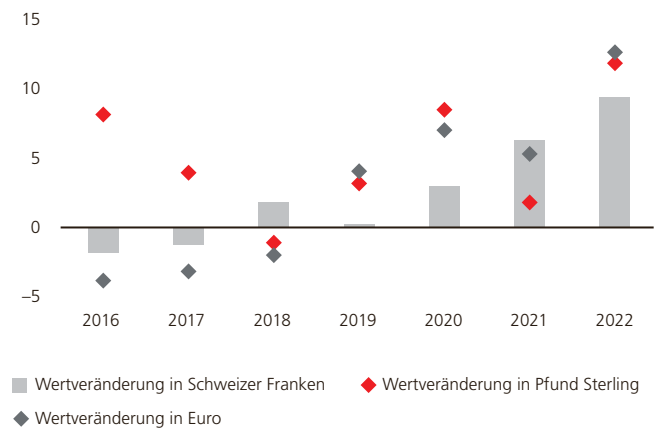
Schätzung laufender Kosten beim Kauf einer Zweitwohnung guter Qualität für 1 Million Franken mit 60-prozentiger Belehnung, pro Nutzungswoche*



Quellen: Docu Media, BFS, Wüest Partner, Comparis, UBS
 *Unter Annahme einer Nutzung von elf Wochen pro Jahr
 **Hypothekarzinsen und Opportunitätskosten des Eigenkapitals

Ausländische Eigentümer profitieren doppelt

Schätzung der Wertveränderung einer durchschnittlichen Zweitwohnung* nach Referenzwährung des Käufers, in Prozent pro Jahr



Quellen: SNB, UBS. *vor Steuern
 Lesebeispiel: Im Jahr 2022 stiegen die Preise für Schweizer Zweitwohnugnren um fast 10 Prozent an. Da sich der Franken gegenüber dem Euro und dem Pfund seit Jahresanfang aufwertete, liegen die Wertgewinne in Fremdwährungen höher als in Franken.

Nachhaltigkeit im Fokus

Eines von drei Heizungssystemen in den Berggemeinden wird mit erneuerbaren Energiequellen betrieben. Damit liegen die Bergregionen diesbezüglich im Schweizer Durchschnitt. Gemäss den Daten von Energie Reporter steht die Walliser Gemeinde Evolène mit einem Anteil erneuerbarer Heizsysteme von fast 55 Prozent an erster Stelle aller touristischen Destinationen. Auf dem zweiten und dritten Rang folgen die Regionen Breil/Brigels/Obersaxen sowie Arosa. Der tiefste Anteil erneuerbarer Heizsysteme wird in Saas-Fee mit 16 und Engadin/St. Moritz mit 12 Prozent gemessen.

Steigende Betriebskosten

Die Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen hinsichtlich erneuerbarer Heizsysteme ist aus den verfügbaren Daten nicht ersichtlich. Da es sich bei den Zweitwohnungen tendenziell um ältere Objekte handelt, dürfte der Anteil erneuerbarer Heizsysteme unter dem Schweizer Durchschnittswert liegen. Damit sind die Zweitwohnungen den steigenden Energiepreisen stärker ausgesetzt als Erstwohnungen. Die höheren Energiepreise bei fossil beheizten und schlecht gedämmten Zweitwohnungen dürften zu zusätzlichen Betriebskosten von bis zu 1000 Franken pro Jahr führen. Bei sanierten Zweitwohnungen dürfte es sich im Durchschnitt um bis zu 500 Franken handeln.

Der Anstieg der Betriebskosten ist aufgrund der sporadischen Nutzung der Ferienobjekte insgesamt geringer als bei Erstwohnungen. Damit fallen die Ersparnisse von Energiekosten im Falle eines Umstiegs auf nachhaltige Energiequellen bei Zweitwohnungen zu tief aus, um die nötigen Investitionen in erneuerbare Energiequellen innert angemessener Frist amortisieren zu können. Nebst Heizungsersatz sind bei Zweitwohnungen auch andere energetische Sanierungen – trotz gestiegener Energiepreise und möglicher Subventionen – finanziell nicht immer lohnend.

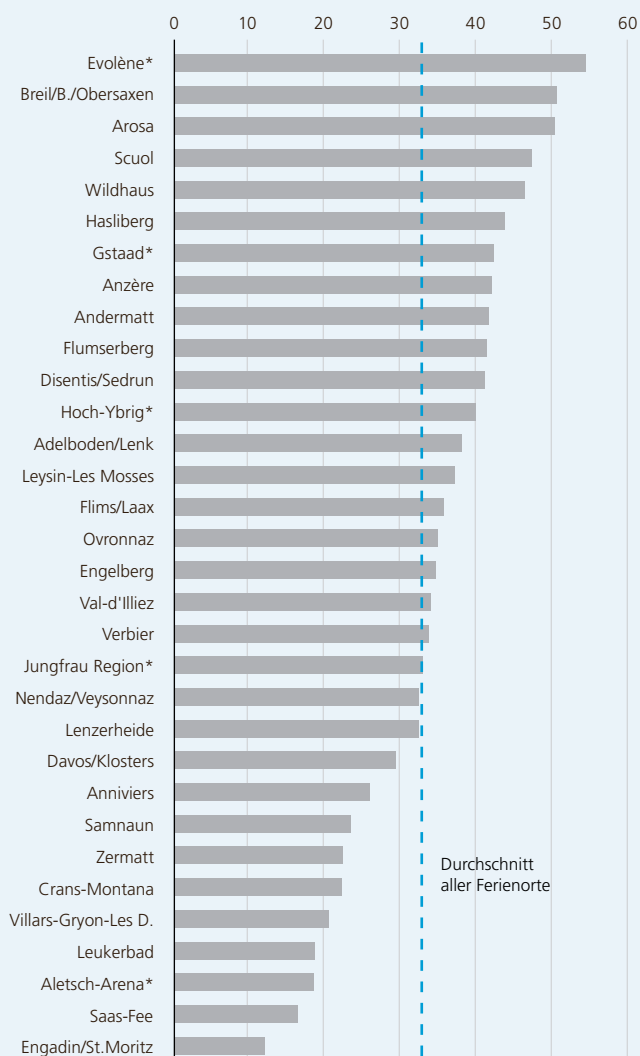
Wertgewinne bei sanierten Objekten

Dennoch sollten Zweitwohnungseigentümer eine energetische Sanierung nicht auf die lange Bank schieben. Sinnvolle Sanierungen können werterhaltend bis hin zu wertsteigernd wirken. Die höhere Wohnqualität und tiefere Betriebskosten begünstigen die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käufer. Darüber hinaus bieten Banken vorteilhafte Renovationskredite an. Durch Ersparnisse bei den Energiekosten können solche Kredite sogar finanziell

selbsttragend sein. Unter dem Strich lässt sich die rein rechnerische Rentabilität energetischer Sanierungen allerdings nur schwer pauschal beziffern und hängt stark von den konkreten Massnahmen am Einzelobjekt ab.

Grosse Abhängigkeit von fossilen Energiequellen

Anteil Gebäude mit einem erneuerbaren Heizsystem** (Luft, Erdwärme, Wasser, Abwärme, Holz oder Sonne) am Total aller Gebäude, in Prozent



Quellen: Energie Reporter, geoimpact, WWF Schweiz, EnergieSchweiz, UBS.

*Die Datenlage für die Erhebung der Heizsysteme ist in diesen Ferienorten unzureichend, da weniger als 80 Prozent aller Heizsysteme dokumentiert sind.

**Die Daten werden vom Anbieter laufend aktualisiert mit der jeweils besten verfügbaren Datenquelle. Der aktuelle Anteil an erneuerbaren Heizsystemen kann in einzelnen Gemeinden daher höher liegen als dargestellt.

Wichtigste Resultate



Die Übersichtstabelle der Ferienwohnungsmärkte (siehe Seite 9) umfasst 32 Destinationen in der Schweiz. Sie wird durch insgesamt zehn Top-Feriedestinationen aus Frankreich, Österreich, Italien und Deutschland ergänzt. Die Auflistung ist nicht vollständig. Die Ferienwohnungsmärkte sind nach Preisniveau sortiert. Weitere Auswahlkriterien sind Marktgrösse und Datenverfügbarkeit.

Das Preisniveau wird in Schweizer Franken (EURCHF-Wechselkurs 1,04) ausgedrückt, Preisänderungen hingegen in lokaler Währung. Aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit wird die Auswertung der Indikatoren für die Vermietungsperspektiven, das Bevölkerungswachstum und die Angebotsrestriktionen nur für Schweizer Destinationen durchgeführt.

Übersicht über die Ferienwohnungsmärkte des Alpenraums

Rang 2022	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	19 500	10,8	6,4	1,6	★★★★	★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★★
2	▶	Gstaad	17 000	4,7	5,4	1,9	★★★	★★★	★★★★	★★★★	★	★★★	★★
3	+3 ▲	Jungfrau Region	15 900	16,3	8,1	4,5	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★
4	-1 ▼	Zermatt	15 800	8,8	6,8	2,6	★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★	★★★
5	▶	Kitzbühel	15 400	19,1	6,6	-	★★★	★★★★★	★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
6	+1 ▲	Davos / Klosters	15 300	12,9	8,7	3,5	★★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
7	+3 ▲	Tegernsee	15 100	2,8	7,2	9,4	★	★★★★★	★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
8	+3 ▲	Flims / Laax	14 900	16,5	7,6	4,1	★★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★★★★
9	-5 ▼	Verbier	14 900	3,1	4,5	1,1	★★★	★★★★	★★★★	★★★	★★	★★★★	★★★
10	+2 ▲	Andermatt	13 900	10,1	5,5	6,3	★	★★★★	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★★
11	-3 ▼	Courchevel	13 800	7,0	4,0	3,3	★★★	★★★	★★★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
12	-3 ▼	St. Anton am Arlberg	13 400	6,0	3,2	-	★	★★★★	★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
13	▶	Val d'Isère	13 100	6,4	4,3	2,6	★★	★	★★★★	★★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
14	+2 ▲	Engelberg	12 600	16,7	5,3	4,8	★★	★★★★★	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	★★★★
15	-1 ▼	Méribel	12 200	6,7	3,4	3,2	★★★	★★★★	★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
16	-1 ▼	Lenzerheide	12 000	8,9	1,4	1,7	★★★	★★★★	★★★★	★★★★★	★★	★★★	★★★★
17	+4 ▲	Arosa	11 200	16,8	6,2	2,8	★★	★★	★★★★	★★★★★	★★★	★	★★★★
18	+2 ▲	Saas-Fee	10 600	9,7	5,0	2,7	★★	★★★	★★★★	★★★	★	★	★★★
19	-2 ▼	Cortina d'Ampezzo	10 400	17,2	1,4	-	★★★	★★★	★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
20	+3 ▲	Scuol	10 300	12,1	4,5	2,5	★★	★★★	★★★	★★★★★	★	★★	★★★★
21	-3 ▼	Megève	10 100	9,7	2,7	2,9	★★★★	★★★★★	★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
22	-3 ▼	Adelboden / Lenk	9 900	0,2	1,3	1,3	★★★	★★★★	★★★	★★★★★	★★★	★★★	★★★★
23	+3 ▲	Anniviers	9 800	12,3	3,4	2,2	★★	★★★	★★★	★★★	★★	★★★	★★★★★
24	+1 ▲	Crans-Montana	9 700	7,8	2,4	1,2	★★★★★	★★★★	★★★	★	★★	★★★	★★★
25	-1 ▼	Chamonix-Mont-Blanc	9 600	9,6	4,5	3,4	★★★★	★★★★★	★★★★★	★★★★	k. A.	k. A.	k. A.
26	+2 ▲	Villars-Gryon-Les Diablerets	9 300	7,9	3,8	0,4	★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★★
27	▶	Samnaun	9 200	5,9	6,4	1,5	★	★★	★★★	★★★★	★★	★★	★★★
28	+1 ▲	Breil / Brigels / Obersaxen	8 600	7,1	3,5	2,7	★★	★★	★★	★★★★★	★★	★★	★★★★
29	-7 ▼	Courmayeur	8 400	0,0	-1,0	-	★★★	★★★	★★★	★★★	k. A.	k. A.	k. A.
30	▶	Val-d'Illeiez	8 200	6,4	1,9	0,0	★★★	★★★★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★	★★★
31	▶	Nendaz / Veysonnaz	7 500	8,9	2,9	0,4	★★★★	★★★★	★★★★	★★	★★	★★★★	★★★★
32	▶	Hasliberg	7 300	8,4	3,5	2,6	★	★★★★	★★	★★★★★	★★★★	★★★	★
33	▶	Aletsch-Arena	7 100	6,5	3,7	1,7	★★	★★★	★★★	★★★★★	★★★	★★	★★★★
34	+2 ▲	Wildhaus	7 000	10,7	3,2	2,1	★★	★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★★★
35	+4 ▲	Hoch-Ybrig	7 000	10,9	3,0	1,4	★	★★★★★	★★★	★★★★★	★	★★★★★	★
36	+1 ▲	Leysin-Les Mosses	6 900	11,1	1,5	0,4	★★	★★★★★	★★	★★★	★★★	★★★★	★★★
37	-3 ▼	Flumserberg	6 900	5,0	1,7	2,3	★★	★★★★★	★★	★★★★★	★★	★★★★	★★
38	-3 ▼	Ovronnaz	6 700	4,3	3,0	1,5	★	★★★★	★★	★	★★	★★★★	★★★
39	-1 ▼	Disentis / Sedrun	6 400	4,9	1,8	1,1	★★	★★	★★	★★★★★	★	★	★★★
40	+1 ▲	Anzère	6 200	14,8	1,8	1,2	★★	★★★★	★★	★★★	★	★★★★	★★★
41	-1 ▼	Leukerbad	5 900	7,0	2,9	-0,3	★★	★★★	★★	★★	★★	★	★★★★
42	▶	Evolène	5 800	12,8	1,6	0,1	★	★★★★	★★	★★★★	★★★	★★★	★★★★

★★★★★ 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. Das Preisniveau in der Schweiz und in Österreich wird per Ende des ersten Quartals 2022 ausgewiesen. Die Preisdaten in Deutschland, Frankreich und Italien verstehen sich per Ende 2021.

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. Aufgrund einer methodischen Anpassung sind die Preisdaten nicht mit den früheren Ausgaben der Studie vergleichbar.

Zum ersten Mal seit Aufnahme der Berechnungen verzeichnete keine der analysierten Feriendestinationen fallende Immobilienpreise im Vorjahresvergleich. Den stärksten Anstieg um fast 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr wies die österreichische Top-Destination Kitzbühel aus. Das italienische Cortina d'Ampezzo lag mit über 17 Prozent an zweiter Stelle. In der Schweiz wurden Preisveränderungsraten von mehr als 15 Prozent in den vier Destinationen Arosa, Engelberg, Flims/Laax sowie Jungfrau Region gemessen. Zehn weitere Schweizer Destinationen verzeichneten doppelstellige Preisanstiege. In Adelboden/Lenk sowie im italienischen Courmayeur entwickelten sich die Preise hingegen am schwächsten. Sie stagnierten gegenüber dem Vorjahr.

Die Preise in den Schweizer Destinationen mit Quadratmeterpreisen von über 12 000 Franken stiegen mit 11 Prozent im Vorjahresvergleich stärker als in den günstigeren Destinationen. Damit vergrösserte sich die Kluft zwischen den hochpreisigen und anderen Regionen in den letzten vier Quartalen weiter. Die Differenz zwischen den Veränderungsraten fiel allerdings mit 2 Prozentpunkten tiefer aus als im Vorjahr. Der Boom war 2021 breit abgestützt.

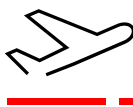


Marktgrösse

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

Die Gesamtzahl der Ferienwohnungen bewegt sich zwischen gut 11 000 Einheiten in Davos/Klosters und knapp über 500 Ferienwohnungen in Samnaun. Crans-Montana mit etwa 10 500 Zweitwohnungen sowie Chamonix-Mont-Blanc und Engadin/St. Moritz mit rund 9000 Objekten gehören 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 Vermietung einer Zweitwohnung an Einheimische und bietet sich als Homeoffice-Standort an, während ein eigener Flugplatz für die Nachfrage im Luxussegment entscheidend ist.

Hoch-Ybrig, Kitzbühel, Megève, Tegernsee, Chamonix, Leysin, Engelberg, Val d'Illeiez und Flumserberg weisen dank der Nähe zu grossen Zentren 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 Jungfrau-Joch, das Matterhorn oder den Aiguille du Midi/Mont-Blanc.

Das touristische Angebot hilft, die Destinationen einzuordnen, ist aber kein ausschlaggebendes Argument für oder gegen den Kauf einer Ferienwohnung. Während ein Teil der Ferienwohnungskäufer ein breites touristisches Angebot schätzt, bevorzugen andere 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 hoch. Engadin/St. Moritz, Zermatt, Chamonix und Courchevel weisen das grösste Angebot auf, während Tegernsee verhältnismässig am wenigsten bietet. Die günstigeren Destinationen können in dieser Kategorie mit den Top-Destinationen kaum mithalten. Beispielsweise ist das durchschnittliche Skigebiet der Gruppe der günstigeren Ferienwohnungsgebiete nur halb so gross wie das der Top-Standorte.



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 (Anzahl ausgeschriebener Objekte zum Bestand) und, falls vorhanden, die offiziellen Leerstandsquoten verwendet. Zum Verkauf oder zur Dauermiete ausgeschriebene Zweitwohnungen werden als leerstehend gezählt.

Die starke Nachfrage nach Ferienwohnungen liess die Leerstände in den analysierten alpinen Ferienorten im Jahresverlauf stark von 3,0 auf 2,1 Prozent sinken. In den Top-Standorten der französischen Alpen sind aktuell rund 2 Prozent des Wohnungsbestands ausgeschrieben, im Durchschnitt beider italienischen Ferienwohnungsgebiete liegt die Leerstandsquote bei 2,7 Prozent. Im Durchschnitt der österreichischen Standorte stehen aktuell etwa 1,2 Prozent des Wohnungsbestands leer. Am tiefsten, mit weniger als 0,5 Prozent, bleibt die Angebotsquote in der deutschen Region Tegernsee.

Im Durchschnitt aller Schweizer Ferienorte ging die Leerstandsquote von 2,9 auf 2,1 Prozent deutlich zurück. Die höchsten Leerstände werden in den Walliser und Waadtländer Alpen registriert, wo 3,7 beziehungsweise 3,0 Prozent aller Wohnungen leer stehen oder einen neuen Käufer suchen. Allerdings sanken dort die Leerstände mit 1,3 Prozentpunkten im Vorjahresvergleich am stärksten. Ovronnaz und Crans-Montana stechen mit Leerstandsquoten von gut 8 respektive 6 Prozent hervor.

In Graubünden und im Berner Oberland ist das Leerstandsrisiko hingegen deutlich tiefer. Die durchschnittlichen Leerstandsquoten liegen in diesen Regionen nur knapp unter 1 Prozent und waren letztes Jahr leicht rückläufig. Die höchste Leerstandsquote weisen dort Samnaun und Gstaad mit rund 1,5 Prozent auf. In den Destinationen der Zentral- und Ostschweiz liegen die Leerstände auch unter der 1-Prozent-Marke und den Vorjahreswerten. Andermatt ist der einzige Markt mit höheren Leerständen im Vorjahresvergleich.

Insgesamt sind die Leerstände in den hochpreisigen Regionen tendenziell tiefer als in den günstigeren Destinationen. Der Rückgang war allerdings in den günstigeren Destinationen letztes Jahr stärker.



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 sich die Touristenströme nach der Aufhebung der coronabedingten Reisebeschränkungen wieder erholen werden.

Engelberg, Zermatt, die Jungfrau Region – Standorte mit internationalen Topattraktionen – bieten überdurchschnittlich hohe Renditen bei kurzfristiger Vermietung. Auch in Andermatt und Hasliberg sind die Renditen ansprechend. In typischen Ein-Tages-Destinationen wie Hoch-Ybrig oder Flumserberg dagegen kann man bei einer Vermietung nicht mit hohen Einnahmen und Belegungsraten rechnen. Allgemein senken die hohen und steigenden Preise die Rentabilität von Vermietungen massiv.



Bevölkerungswachstum

Steigt die Bevölkerung in einer Gemeinde, so stützt dies in der Regel die Gemeindefinanzen. 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 attraktives Steuerumfeld, prosperierende regionale Wirtschaft sowie gute Anbindung an regionale Zentren begünstigt.

Die ständige Wohnbevölkerung dürfte in Hoch-Ybrig, Engelberg oder Flims/Laax weiter zunehmen. In den Unterwalliser Ferienorten Ovronnaz und Val-d'Illeiez sowie in der Waadtländer Destination Villars-Gryon oder Leysin wird ebenfalls eine steigende Nachfrage nach Erstwohnungen

erwartet. Diese Regionen dürften zudem überproportional vom zunehmendem Homeoffice-Trend profitieren. Die Perspektiven für den Erstwohnungsmarkt in Saas-Fee, Leukerbad, Disentis oder Arosa sind hingegen unterdurchschnittlich. Diese Destinationen leiden unter Abwanderung und weisen eine schwache Erreichbarkeit der Zentren auf. In Saas-Fee und Leukerbad ist zudem die Einkommenssteuerbelastung relativ hoch.



Restriktives Angebot

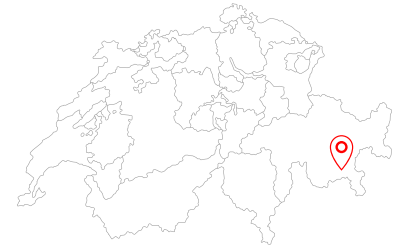
Der Neubau von Ferienwohnungen ist durch das Zweitwohnungsgesetz stark eingeschränkt. Je grösser aber der Erstwohnungsanteil ohne Nutzungsbeschränkung in einer Gemeinde ist, desto grösser das Potenzial für neue Zweitwohnungen. Übersteigt zudem die aktuelle Bautätigkeit an Erstwohnungen das erwartete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


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 und Hoch-Ybrig 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 in Disentis und Flumserberg der Fall.

Die 10 teuersten Schweizer Ferien-destinationen


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

Engadin/St. Moritz



 **1. Rang**
Preisranking

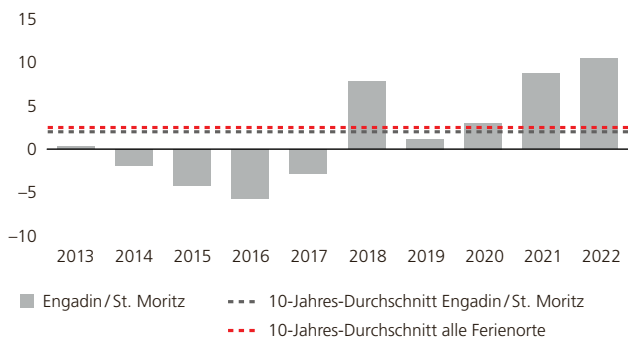
 **19 500**
CHF/m²

 **+10.8**
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

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

In Kürze

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 löste in Engadin/St. Moritz* einen kurzlebigen Bauboom aus. In der Folge kletterten die Leerstände in die Höhe und die Preise korrigierten bis 2017. Das starke Wirtschaftswachstum und die Erholung der ausländischen Nachfrage leiteten in 2017 die Trendwende ein. Letztes Jahr legten die Preise um knapp 11 Prozent zu, was dem höchsten Wachstum seit 2010 entspricht. Sie liegen damit 35 Prozent über dem Niveau von 2017. Ferienwohnungskäufer müssen aktuell mit Preisen von 19 500 Franken pro Quadratmeter rechnen. Im Luxussegment liegen die Quadratmeterpreise deutlich über der Grenze von 30 000 Franken. Stark abnehmende Leerstände sowie kaum Neubautätigkeit stützen derzeit das Preisniveau.

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

Preisniveau

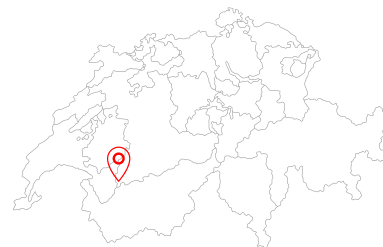
Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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

Gstaad



 **2. Rang**
Preisranking

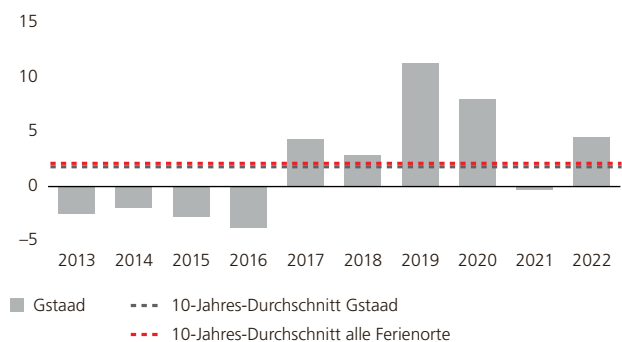
 **17 000**
CHF/m²

 **+4.7**
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse
★★★★

Erreichbarkeit
★★★★

Touristisches Angebot
★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung
★★★★

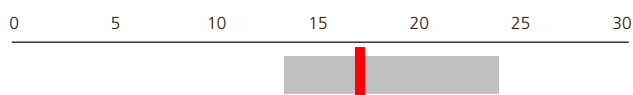
Vermietungsperspektive
★

Bevölkerungswachstum
★★★★

Restriktives Angebot
★★

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

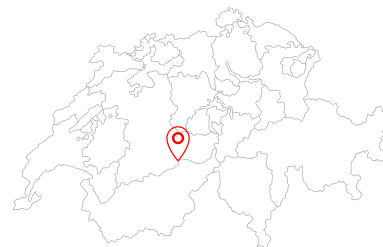
Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Zwischen 2017 und 2020 schnellten die Preise in Gstaad* um insgesamt mehr als 30 Prozent in die Höhe, was dem höchsten Wert aller Schweizer Ferienorte entsprach. Der massive Preisanstieg wurde damals von einer dynamischen Neu- und Umbautätigkeit begleitet. Obwohl die Preise letztes Jahr weniger stark als im Durchschnitt aller Ferienorte zulegten, blieb die Steigerungsrate mit 5 Prozent deutlich im positiven Bereich. Ein Feriendomizil im gehobenen Segment kostet aktuell mindestens 17 000 und im Luxussegment über 30 000 Franken pro Quadratmeter. Die anhaltend hohe Anzahl an Baugesuchen und die sehr hohen Quadratmeterpreise beschränken momentan das Potenzial für weitere Preissteigerungen.

*Destination beinhaltet die Gemeinden Saanen, Lauenen und Gsteig.

Jungfrau Region



3. Rang
Preisranking



15 900
CHF/m²

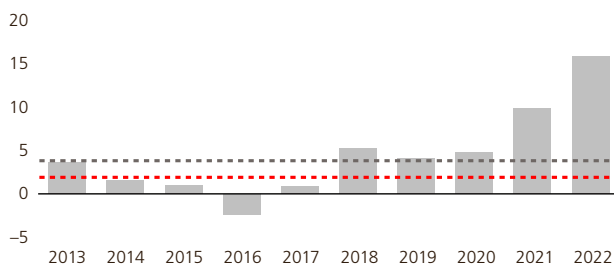


+16.3
% ggü. VJ



Preisentwicklung

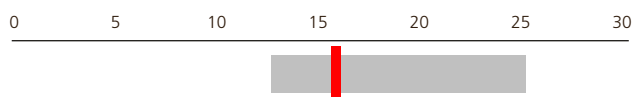
In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse
★★★★

Erreichbarkeit
★★★★

Touristisches Angebot
★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung
★★★★★

Vermietungsperspektive
★★★★

Bevölkerungswachstum
★★★

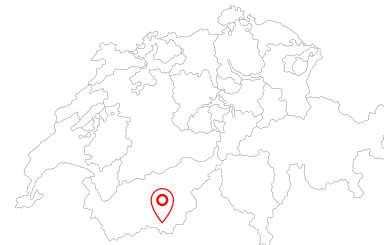
Restriktives Angebot
★★★★

In Kürze

Eine Ferienwohnung in der Jungfrau Region* kostet 16 000 Franken und mehr pro Quadratmeter. Damit liegt das Preisniveau gut 16 Prozent über dem Vorjahresniveau und fast 50 Prozent höher als noch vor fünf Jahren. Die Region profitierte vom Homeoffice-Trend dank der relativ kurzen Reisezeiten aus vielen Schweizer Grossstädten. Die Leerstandsquote sank dadurch auf rund 1 Prozent. Vor der Coronapandemie winkten Hauseigentümern attraktive Einkommensrenditen bei kurzfristiger Vermietung, da die Region zu den grössten internationalen touristischen Attraktionen der Schweiz gehört. Doch der Ferntourismus erholt sich nur langsam und die Vermietungsrenditen sind angesichts der hohen Objektpreise deutlich gesunken.

*Destination beinhaltet die Gemeinden Grindelwald und Lauterbrunnen.

Zermatt



4. Rang
Preisranking



15 800
CHF/m²

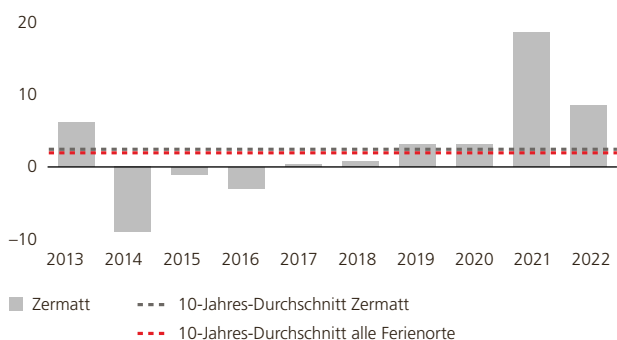


+8.8
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

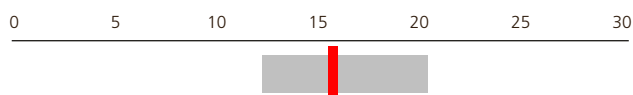
- Marktgrösse ★★★★★
- Erreichbarkeit ★★★★★
- Touristisches Angebot ★★★★★

Marktausblick

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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


In Kürze

Eine Ferienwohnung kostet in Zermatt* über 15 800 Franken pro Quadratmeter – 30 Prozent mehr als noch vor zwei Jahren. Der zuletzt hohe Preisanstieg im Mattertal wurde durch ein für Walliser Verhältnisse tiefes Marktangebot von rund 1 Prozent begünstigt. Daran dürfte sich kaum bald etwas ändern, denn letztes Jahr wurde nur eine neue Wohneinheit baubewilligt. Zudem weist Zermatt aufgrund einer einzigartigen Bergkulisse relativ gute Vermietungsaussichten in der Winter- und Sommersaison auf. Inwiefern die neue ganzjährige Gondelbahn-Verbindung in die italienische Nachbarregion den Standort in der langen Frist attraktiver macht, bleibt unklar. Der Vermietungswettbewerb mit Breuil-Cervinia in Italien dürfte aber bald zunehmen.


*Destination beinhaltet die Gemeinden Zermatt und Täsch.

Davos/Klosters



 **6. Rang**
Preisranking

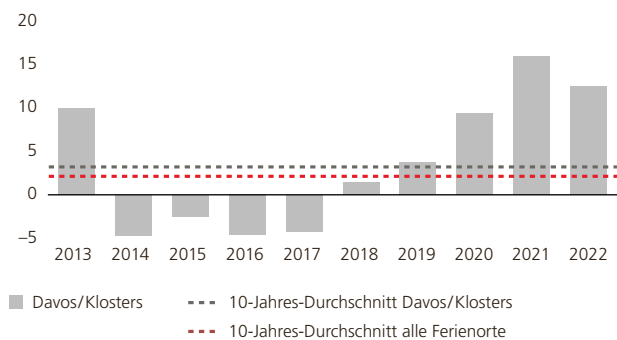
 **15 300**
CHF/m²

 **+12.9**
% ggü. VJ



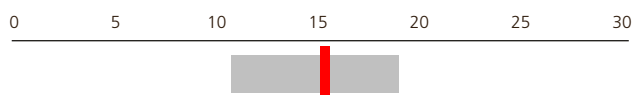
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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




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

Auf einen Blick

Standorteigenschaften

- Marktgrösse 
- Erreichbarkeit 
- Touristisches Angebot 

Marktausblick

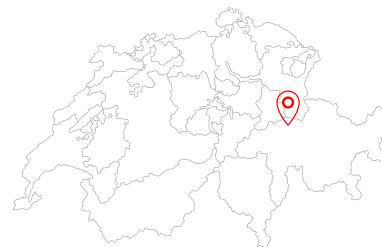
- Wohnungsbelegung 
- Vermietungsperspektive 
- Bevölkerungswachstum 
- Restriktives Angebot 

In Kürze


Die Ferienwohnungspreise in Davos/Klosters* setzen ihren Anstieg letztes Jahr fort. Sie legten fast 13 Prozent zu und liegen aktuell 50 Prozent höher als vor fünf Jahren. Damit weist die Destination im Fünfjahresvergleich die stärkste Preisdynamik unter allen analysierten Destinationen im Alpenraum auf. Käufer von Ferienwohnungen müssen aktuell mit 15 000 Franken und mehr pro Quadratmeter rechnen. Die starken Preisanstiege wurden von einem Abbau der Leerstände begleitet. Nur rund 0,8 Prozent aller Objekte sind aktuell ausgeschrieben. Doch der Markt ist zweigeteilt. Die Destination verliert Jahr für Jahr an Bevölkerung; der aktuelle Stand entspricht demjenigen vor 30 Jahren. Damit werden zunehmend ältere Objekte frei, die unsaniert nur schwer verkäuflich sind. Das Angebot an Wohnungen dürfte daher leicht ansteigen.


*Destination beinhaltet die Gemeinden Davos und Klosters-Serneus.

Flims/Laax



 **8. Rang**
Preisranking

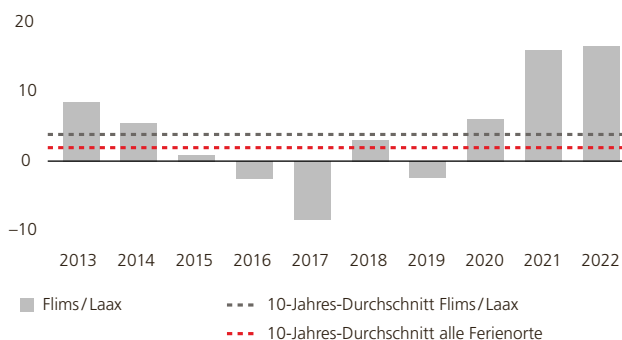
 **14900**
CHF/m²

 **+16.5**
% ggü. VJ



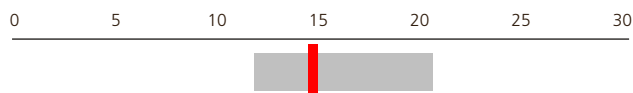
Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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

Nach einem Preisanstieg von gut 16 Prozent innert Jahresfrist liegen die Ferienwohnungspreise in Flims/Laax* fast 45 Prozent höher als vor drei Jahren. Nur in Davos/Klosters wurde ein vergleichbarer Preisanstieg gemessen. Käufer von Ferienwohnungen müssen aktuell mit Quadratmeterpreisen von 15 000 Franken und mehr rechnen. Eine tiefe Steuerbelastung verbunden mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen macht die Destination für Neuzuzüger attraktiv. So wuchs die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 20 Prozent, was dem höchsten Wert aller Ferienorte entspricht. Trotz erhöhter Wohnungsnachfrage hat sich kürzlich die Neubautätigkeit deutlich abgeschwächt. Damit dürften die im regionalen Vergleich erhöhten Leerstände weiter sinken und das Preisniveau stützen.

*Destination beinhaltet die Gemeinden Flims, Laax und Falera.

Verbier



9. Rang
Preisranking



14900
CHF/m²

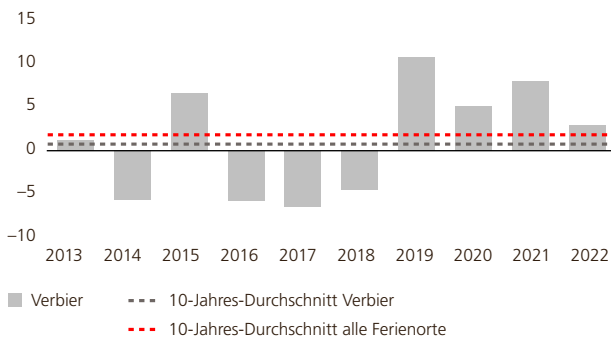


+3.1
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

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

Marktausblick

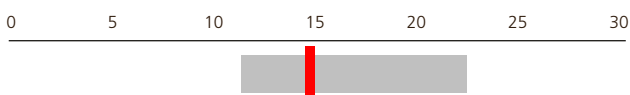
- Wohnungsbelegung: ★★★★★
- Vermietungsperspektive: ★★
- Bevölkerungswachstum: ★★★★★
- Restriktives Angebot: ★★★★★

In Kürze

Verbiers Ferienwohnungsmarkt ist international geprägt. Die Aufwertung des Schweizer Frankens seit 2009 belastete entsprechend den Markt und bewirkte eine starke Zunahme der Wohnungsleerstände. Die Ferienwohnungspreise korrigierten zwischen 2009 und 2018 um rund 20 Prozent. Tiefere Preise sowie das dynamische Wirtschaftswachstum vor der Pandemie leiteten eine klare Trendwende ein. Trotz leichter Verlangsamung der Preisanstiege gegenüber dem Vorjahr erreichte das Preisniveau kürzlich einen neuen historischen Höchststand. Aktuell müssen Ferienwohnungskäufer von fast 15 000 Franken pro Quadratmeter ausgehen. Für Objekte mit Luxusstandard sind sogar doppelt so hohe Preise an der Tagesordnung.

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022




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


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

Andermatt



 **10. Rang**
Preisranking

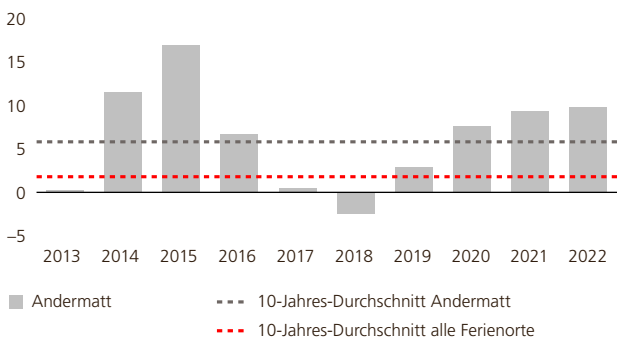
 **13 900**
CHF/m²

 **+10.1**
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

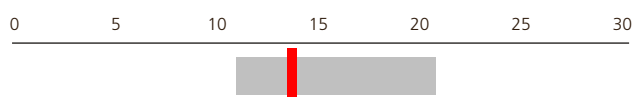
Marktgrösse
★
Erreichbarkeit
★★★★
Touristisches Angebot
★★★

Marktausblick

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

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

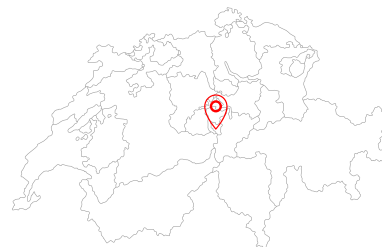
Die Bandbreite zeigt das Spektrum der Preise zwischen durchschnittlicher sowie sehr guter Lage und Qualität. Die rote Linie bildet das Preisniveau bei guter Qualität ab (gehobener Standard).

In Kürze

Eine Ferienwohnung guter Qualität kostet in Andermatt* aktuell knapp 14 000 Franken pro Quadratmeter, was rund 10 Prozent über dem Vorjahreswert liegt. Seit 2010 hat sich das Preisniveau mehr als verdoppelt, was dem höchsten Wert aller Schweizer Destinationen entspricht. Andermatt profitierte von seinem Status als einziger Schweizer Ferienort, wo Zweitwohnungen noch gebaut werden dürfen und der Zugang zum Markt durch ausländische Käufer nicht durch die Lex Koller beschränkt wird. Eine anziehende Neubautätigkeit und eine internationale Vermarktung der Wohnungen waren die Folge. Zudem wurde das touristische Angebot erweitert. Als Resultat nahm die Bevölkerung seit 2018 stark zu. Das Angebot an zum Verkauf stehenden Wohnungen bleibt allerdings seit Jahren erhöht.

*Destination beinhaltet die Gemeinden Andermatt, Hospental und Realp. Aufgrund der Anpassung der Gemeinde-Zusammensetzung sind die Destinationspreise nicht mit den Vorjahrespreisen vergleichbar.

Engelberg



14. Rang
Preisranking



12 600
CHF/m²

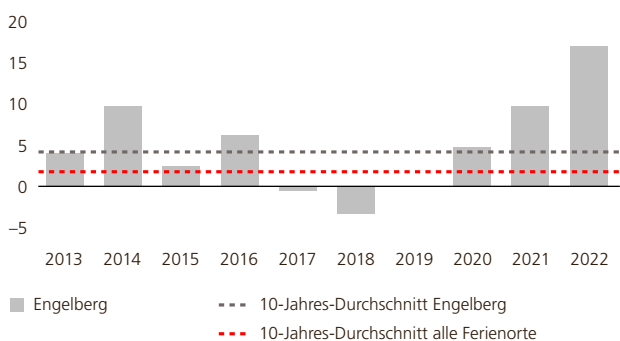


+16.7
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Auf einen Blick

Standorteigenschaften

Marktgrösse
★★

Erreichbarkeit
★★★★★

Touristisches Angebot
★★★★

Marktausblick

Wohnungsbelegung
★★★★★

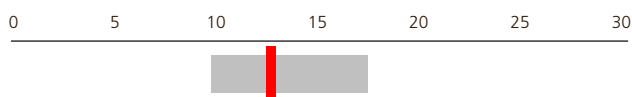
Vermietungsperspektive
★★★★★

Bevölkerungswachstum
★★★★

Restriktives Angebot
★★★★

Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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

In Kürze

Ferienwohnungskäufer müssen in Engelberg mit 12 600 Franken und mehr pro Quadratmeter rechnen. Nach einem Preisanstieg um fast 17 Prozent im Jahresverlauf liegen die Preise rund 30 Prozent über dem Vor-Corona-Niveau. Mehrere Treiber dürften die boomenden Preise begünstigt haben. Durch die Lage unweit vieler Schweizer Grossstädte ist die Destination besonders attraktiv als Homeoffice-Standort. Zudem dürften sich durch die Vermietung von Ferienwohnungen relativ attraktive Renditen erzielen lassen, sobald sich die internationalen Touristenströme erholt haben werden. Schliesslich ist das Angebot an verfügbaren Objekten besonders gering; mit einer Leerstandsquote von unter 0,5 Prozent ist der Markt aktuell praktisch leergekauft. Die Baugesuche haben kürzlich allerdings leicht zugenommen.

Lenzerheide



16. Rang
Preisranking



12 000
CHF/m²

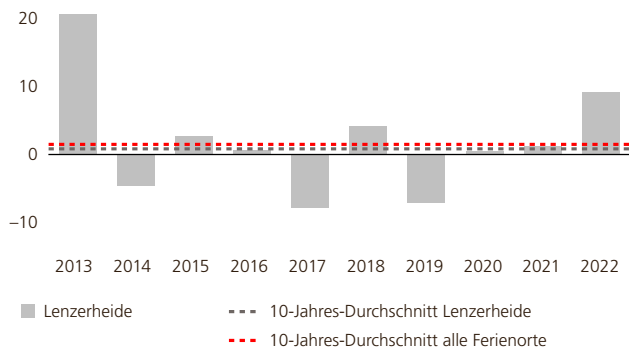


+8.9
% ggü. VJ



Preisentwicklung

In Prozent gegenüber dem Vorjahr, jeweils 1. Quartal



Preisniveau

Bandbreite, in Tausend CHF/m², per 1. Quartal 2022



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

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

Eine starke Zunahme der Wohnbautätigkeit unmittelbar vor der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes mit einem teilweise (zu) teuren Ausbaustandard leiteten in Lenzerheide* im Jahr 2013 eine Phase leicht fallender Preise ein. Die Bautätigkeit ging danach allmählich zurück. Angesichts einer starken Ferienwohnungsnachfrage an diesem gut erreichbaren Standort sank das Angebot an verfügbaren Objekten deutlich, sodass aktuell nur 0,5 Prozent des Wohnungsbestands inseriert wird. Folglich beendeten die Preise ihre Schwächephase und stiegen in den letzten vier Quartalen um 9 Prozent. An den besten Lagen dürfte die Preisentwicklung jedoch deutlich stärker ausgefallen sein. Ferienwohnungen guter Qualität kosten aktuell gut 12 000 Franken pro Quadratmeter, die Preise liegen aber immer noch rund 5 Prozent unter dem Niveau von 2013.

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

Appendix

Rang 2022	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	8 900	>250	1 800	3 300	Zürich	3h 10min
2	Gstaad	CH: Bern	4 600	150-250	1 100	3 000	Genf	2h 0min
3	Jungfrau Region	CH: Bern	5 600	150-250	1 000	3 000	Zürich	2h 10min
4	Zermatt	CH: Wallis	4 500	>250	1 600	3 900	Genf	2h 40min
5	Kitzbühel	AT: Tirol	5 800	150-250	800	2 000	München	2h 0min
6	Davos/Klosters	CH: Graubünden	11 000	>250	1 600	2 800	Zürich	2h 0min
7	Tegernsee	DE: Bayern	1 100	<50	700	2 200	München	1h 5min
8	Flims/Laax	CH: Graubünden	7 800	150-250	1 100	3 000	Zürich	1h 50min
9	Verbier	CH: Wallis	6 400	>250	1 500	3 300	Genf	1h 50min
10	Andermatt	CH: Uri	1 300	100-150	1 400	3 000	Zürich	1h 40min
11	Courchevel	FR: Savoie	5 200	>250	1 900	3 200	Lyon	2h 20min
12	St. Anton am Arlberg	AT: Tirol	1 800	>250	1 300	2 800	Zürich	2h 10min
13	Val d'Isère	FR: Savoie	4 200	>250	1 900	3 500	Lyon	2h 50min
14	Engelberg	CH: Obwalden	2 700	50-100	1 000	3 000	Zürich	1h 10min
15	Méribel	FR: Savoie	6 400	>250	1 500	3 200	Lyon	2h 0min
16	Lenzerheide	CH: Graubünden	6 700	150-250	1 500	2 900	Zürich	1h 50min
17	Arosa	CH: Graubünden	4 300	150-250	1 700	2 900	Zürich	2h 10min
18	Saas-Fee	CH: Wallis	2 800	150-250	1 800	3 600	Genf	2h 40min
19	Cortina d'Ampezzo	IT: Belluno	5 600	100-150	1 200	2 900	Venedig	2h 0min
20	Scuol	CH: Graubünden	3 300	50-100	1 300	2 800	Zürich	2h 50min
21	Megève	FR: Haute-Savoie	7 300	>250	1 100	2 400	Genf	1h 10min
22	Adelboden/Lenk	CH: Bern	5 400	150-250	1 400	2 400	Basel	2h 10min
23	Anniviers	CH: Wallis	4 500	150-250	1 500	3 000	Genf	2h 10min
24	Crans-Montana	CH: Wallis	10 500	100-150	1 500	2 900	Genf	2h 10min
25	Chamonix-Mont-Blanc	FR: Haute-Savoie	8 900	100-150	1 000	3 300	Genf	1h 10min
26	Villars-Gryon-Les Diablerets	CH: Waadt	7 000	100-150	1 300	3 000	Genf	1h 25min
27	Samnaun	CH: Graubünden	600	150-250	1 800	2 900	Zürich	3h 20min
28	Breil/Brigels/Obersaxen	CH: Graubünden	3 600	150-250	1 300	2 400	Zürich	2h 10min
29	Courmayeur	IT: Aostatal	4 900	<50	1 200	2 800	Genf	1h 40min
30	Val-d'Illeiez	CH: Wallis	4 500	<50	1 100	2 300	Genf	1h 20min
31	Nendaz/Veysonnaz	CH: Wallis	8 200	>250	1 400	3 300	Genf	2h 0min
32	Hasliberg	CH: Bern	1 500	50-100	1 100	2 400	Zürich	1h 25min
33	Aletsch-Arena	CH: Wallis	3 700	100-150	1 900	2 900	Mailand	2h 30min
34	Wildhaus	CH: St. Gallen	2 000	50-100	900	2 300	Zürich	1h 25min
35	Hoch-Ybrig	CH: Schwyz	900	100-150	1 100	1 800	Zürich	1h 5min
36	Leysin-Les Mosses	CH: Waadt	2 300	100-150	1 400	2 300	Genf	1h 25min
37	Flumserberg	CH: St. Gallen	2 800	50-100	1 200	2 200	Zürich	1h 20min
38	Ovronnaz	CH: Wallis	1 600	<50	1 300	2 400	Genf	1h 40min
39	Disentis/Sedrun	CH: Graubünden	2 600	50-100	1 200	2 800	Zürich	2h 20min
40	Anzère	CH: Wallis	2 200	50-100	1 500	2 400	Genf	2h 0min
41	Leukerbad	CH: Wallis	2 800	50-100	1 400	2 600	Genf	2h 10min
42	Evolène	CH: Wallis	1 600	100-150	1 400	3 000	Genf	2h 0min

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
Erneuerbare Energiequellen	Energie Reporter, geoimpact, WWF Schweiz, EnergieSchweiz

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: Vertrieb an US-Personen durch UBS Financial Services Inc., UBS Securities LLC oder UBS Swiss Financial Advisers AG, Tochterunternehmen von UBS AG. UBS Switzerland AG, UBS Europe SE, UBS Bank, S.A., UBS Brasil Administradora de Valores Mobiliarios Ltda, UBS Asesores México, S.A. de C.V., UBS SuMi TRUST Wealth Management Co., Ltd., UBS Wealth Management Israel Ltd und UBS Menkul Degerler AS sind verbundene Unternehmen von UBS AG. **UBS Financial Services Inc. übernimmt die Verantwortung für die Inhalte von Berichten, welche durch nicht in den USA ansässige Tochterunternehmen erstellt wurden, wenn diese Berichte an US-Personen weitergegeben werden. Alle Transaktionen von US-Personen mit Wertpapieren, die in dieser Publikation erwähnt werden, müssen über ein in den USA zugelassenes Brokerhaus abgewickelt werden und dürfen nicht von einem nicht in den USA ansässigen Tochterunternehmen durchgeführt werden. Der Inhalt dieser Publikation wurde und wird nicht durch irgendeine Wertpapieraufsichts- oder Investitionsbehörde in den USA oder anderswo genehmigt. UBS Financial Services Inc. ist nicht als Berater für irgendeine Kommunalbehörde oder verpflichtete Person im Sinne von Abschnitt 15B der Securities Exchange Act (die «Municipal Advisor»-Regel) tätig. Die in dieser Publikation vertretenen Meinungen und Ansichten stellen keine Empfehlung im Sinne der Municipal Advisor Rule dar und sind auch nicht als solche aufzufassen.**

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

Fassung B / 2022. CIO82652744

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

