



Vierzimmerwohnung in St. Moritz für 2 Millionen

Die Preise für Ferienimmobilien in den Bergen sind 2024 nochmals deutlich gestiegen – doch langsam wird die Luft dünn

ANDREA MARTEL

St. Moritz hat seine Spitzenposition zurück. Der mondäne Bündner Ferienort ist wieder die teuerste Destination der Alpen. Im Vorjahr hatte Verbier St. Moritz kurzzeitig überholt, nachdem die Engadiner jahrelang die Rangliste angeführt hatten. Nun ist die alte Ordnung wiederhergestellt – zumindest laut dem jährlichen UBS-Ranking.

Wer heute in St. Moritz eine Ferienwohnung kaufen will, zahlt mindestens 22 300 Franken pro Quadratmeter. Für ein 100-Quadratmeter-Apartment also über 2 Millionen Franken – «und dies nicht etwa für eine Luxuswohnung, sondern für solide Qualität», sagt Maciej Skoczek, Hauptautor der UBS-Studie. In Toplagen seien auch Preise im sechsstelligen Bereich pro Quadratmeter kein Tabu mehr.

Verbier ist kaum günstiger. Dort kosten Wohnungen nach einem Preisanstieg von 3 Prozent mindestens 22 100 Franken pro Quadratmeter. Laut UBS haben sich fünf Orte preislich vom Rest der Alpen abgehoben: St. Moritz, Verbier, Zermatt, Gstaad und Andermatt. Mit Quadratmeterpreisen über 20 000 Franken bilden sie eine eigene Liga.

Die teuerste nichtschweizerische Destination ist Courchevel mit knapp 18 000 Franken pro Quadratmeter. Danach folgen Regionen wie Flims, Arosa oder Davos, wo die Preise bei 15 000 bis 17 000 Franken beginnen.

Der Boom hält an

Im ersten Quartal 2025 lagen die Preise erneut um 3,6 Prozent höher als im Vorjahr. Dank sinkenden Zinsen und guten Börsenentwicklungen im Jahr 2024 boomte der Ferienwohnungsmarkt also weiter. «Die Nachfrage nach Ferienregionen bleibt weiterhin stark», sagt Skoczek.

Das ist bemerkenswert, da viele dieser Orte bereits Jahre mit starken Preissteigerungen hinter sich haben. Seit

2020 haben sich Ferienwohnungen in den Alpen im Schnitt um über 30 Prozent verteuert – doppelt so stark wie Immobilien in der übrigen Schweiz.

Der Grund für das Preisrally liegt unter anderem im knappen Angebot. Seit 2016 schränkt das Zweitwohnungsgesetz Neubauten in touristischen Gemeinden stark ein. Verfügbare Zweitwohnungen sind rar. Neue Ferienwohnungen entstehen nur, wenn sie auf «altrechtliche» Einheiten zurückgehen – also auf Wohnungen, die vor März 2012 gebaut wurden. Viele Einheimische zögern zudem, ihre Erstwohnungen zu verkaufen, solange sie keine neue Bleibe in der Region finden. Der Markt ist nahezu ausgetrocknet.

Laut UBS stehen derzeit nur 2,5 Prozent der Wohnungen in alpinen Destinationen zum Verkauf – halb so viele wie 2020. In den Berner oder Bündner Alpen liegt die Quote sogar bei einem Prozent. Wer dort kaufen will, braucht gute Kontakte oder viel Geduld.

Im Oktober 2024 ist das Zweitwohnungsgesetz etwas gelockert worden. Altrechtliche Wohnungen dürfen erneuert, umgebaut oder abgerissen und neu aufgebaut werden. Dabei darf die Wohnfläche um bis zu 30 Prozent erweitert werden. Entstehen dabei neue Wohnungen oder Gebäude, gelten keine Nutzungsbeschränkungen.

Diese Lockerung, bekannt als «Lex Candinas», benannt nach dem Bündner Nationalrat Martin Candinas, könnte die Angebotslage laut UBS leicht entspannen. Doch der Spielraum bleibt begrenzt, und in manchen Regionen

könnte die Regelung den Wohnraum für Einheimische weiter verknappen.

Auch die Nachfrage bleibt stark. Wohlhabende Babyboomer, oft kurz vor oder im Ruhestand, sichern sich ihren Alterswohnsitz in den Bergen. Sinkende Hypothekarzinsen und hohe Hotelpreise verstärken den Kauf-

anreiz. «Eine Wohnung in den Alpen ist für viele nicht nur ein Sehnsuchtsort, sondern auch eine rentable Anlage», sagt Skoczek.

Neue Steuern als Risiko

Doch nicht alles spricht für eine Fortsetzung des Preisanstiegs. Sollte das Volk die Abschaffung des Eigenmietwerts beschliessen, könnten Kantone eine Zweitwohnungssteuer einführen, um entgangene Steuereinnahmen zu kompensieren. Laut UBS wäre eine Belastung von 0,4 Prozent des Immobilienwerts für die öffentliche Hand einkommensneutral – bei einer Million Franken wären das 4000 Franken jährlich. Für manche Eigentümer könnte das die Nutzungskosten ihrer Ferienwohnung erhöhen.

Zudem plant der Bundesrat eine Verschärfung der «Lex Koller», die den Immobilienkauf durch Ausländer regelt. Strengere Regeln könnten vor allem das Luxussegment treffen – und damit Orte wie Verbier oder Zermatt. Schon jetzt haben sich die Preise für ausländische Käufer stark verteuert. Umgerechnet in Euro oder Dollar, stiegen die Preise für Ferienwohnungen in der Schweiz seit 2020 nicht nur um 30, sondern um rund 50 Prozent. Eine Verschärfung der Kaufbedingungen könnte den Kreis der Interessenten weiter einschränken.

Wie lange bleibt der Boom bestehen? Die UBS rechnet mit weiter steigenden Preisen, jedoch in gemächlicherem Tempo. «Die Dynamik wird nachlassen», sagt Skoczek. Gründe dafür sind die unsichere Börsenlage, eine sich abkühlende Wirtschaft und regulatorische Risiken.

Kurzfristig bleibt die Lage jedoch stabil. Die Schweiz gilt als sicherer Hafen – politisch verlässlich, mit guter Infrastruktur und intakter Natur. In unsicheren Zeiten gewinnt das an Bedeutung. Ferienwohnungen in den Alpen bleiben, was sie immer waren: ein Luxusgut. Und eine Investition in Un-

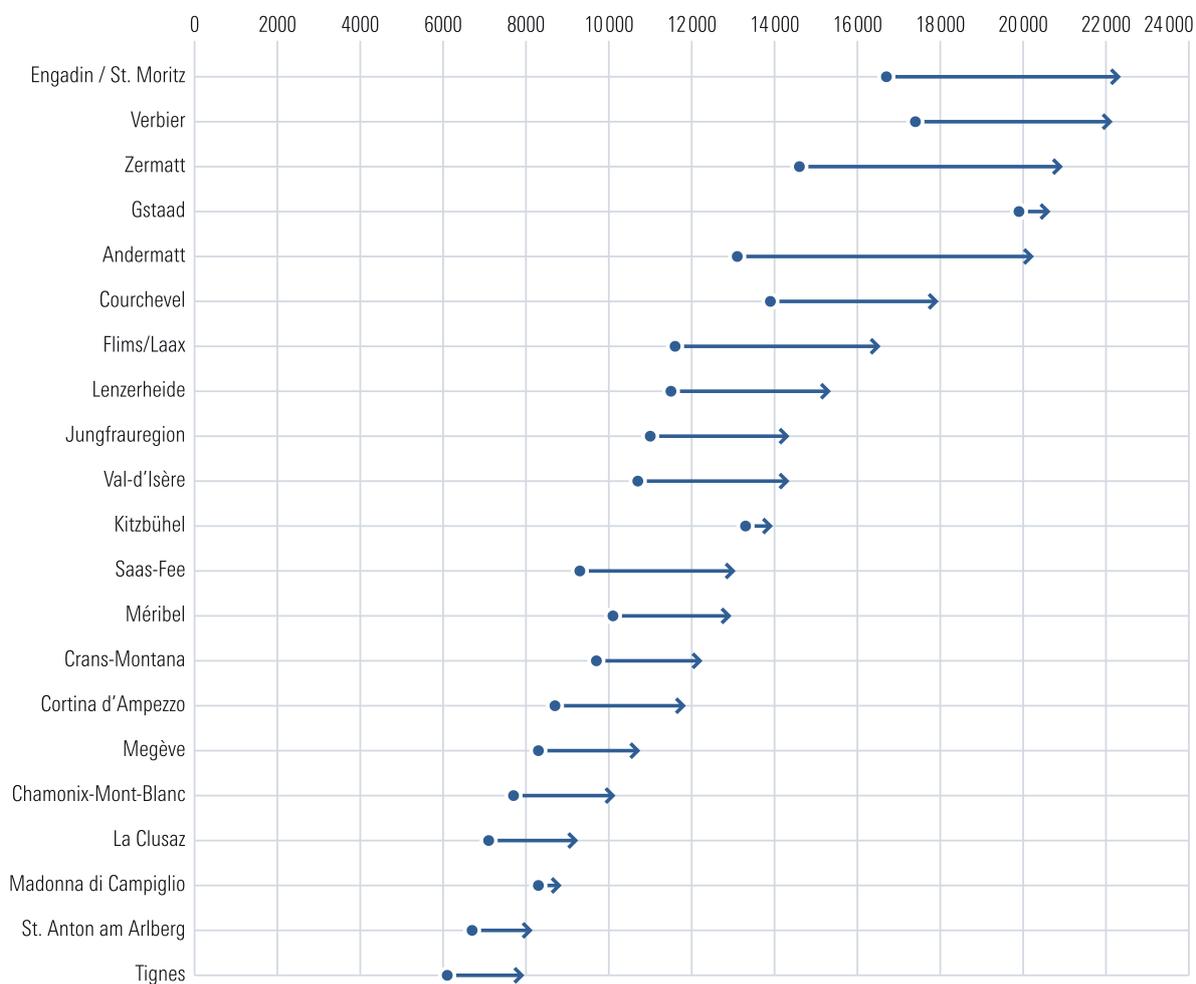


abhängigkeit – auch wenn sie immer teurer wird.

Ferienwohnungen in den Alpen haben sich stark verteuert

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine Ferienwohnung, in Franken*

2020 → 2025



* Angebotspreise für Objekte mit gehobenem Standard.

QUELLE: UBS ALPINE PROPERTY FOCUS

NZZ / am.