

# Immobilien

## Luxuswohnen: Nischenmarkt mit Potenzial – auch in der Schweiz

*Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG*



Das in Kalifornien liegende Anwesen «Hearst Castle» vereinigt alle Attribute einer eindrucksvollen Luxusimmobilie auf sich: Aus- und Weitsichten auf Berge und den Pazifik, eine abgeschiedene Lage, über 150 Zimmer verteilt auf mehrere Gebäude, verschiedene Freizeitanlagen, diverse Schwimmbäder olympischen Ausmasses, einen privaten Flugplatz sowie einen Landwirtschaftsbetrieb.

### **Luxus ist subjektiv...**

Selbstverständlich ist diese Immobilie von William R. Hearst, einem Medien-Tycoon aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts, nur eine mögliche Art des Luxuswohnens. Denn was als Luxus wahrgenommen wird, ist individuell unterschiedlich. Luxus ist subjektiv, weicht aber immer von den gängigen Normen ab. Auch Wohnimmobilien, die als luxuriös angesehen werden, weichen markant vom Standard ab: Statt 500 umfasst das Grundstück 50'000 Quadratmeter. Anstelle von 750'000 Franken, was dem Preis für ein mittleres Schweizer Einfamilienhaus entspricht, zahlt die Käuferschaft schnell einmal 75 Millionen für das Traumobjekt. Die Richterskala der Preise ist dabei nach oben offen.

### **...aber preislich doch greifbar**

Aufgrund der individuell unterschiedlichen Einschätzungen, was als Luxus gilt, ist es wenig erstaunlich, dass es an einer einheitlichen Definition mangelt. Um dennoch eine Grenze zu ziehen, wird gern der Preis als Kriterium verwendet:

Danach werden die 5% teuersten gehandelten Objekte – deren Preise oberhalb des 95-Prozent-Quantils liegen – dem Luxussegment zugeordnet. Bei 5% aller gehandelten Einfamilienhäuser in der Schweiz liegt der realisierte Marktpreis über 2,2 Millionen Franken. Nur 1 von 100 Transaktionen erzielt einen Marktpreis von mehr als 4 Millionen. Bei Eigentumswohnungen liegen die analogen Grenzwerte bei 1,75 respektive 3 Millionen Franken.

### **Die Crème de la Crème in der Schweiz**

Aufgrund geografischer und historischer Gegebenheiten besitzen in der Schweiz nur ausgewählte Regionen, Gemeinden, Ortschaften oder Quartiere die notwendigen Voraussetzungen, um als Standorte für Luxusobjekte überhaupt in Frage zu kommen. Zwar existieren in fast allen Mittel- und Grosszentren der Schweiz traditionelle Villenquartiere, deren Lagequalitäten bereits seit vielen Jahrzehnten geschätzt werden. Aber Villenquartiere oder privilegierte Wohnlagen sind keine klaren Indizien für Luxuswohnungen. Nur eine Handvoll von Standorten spielt wirklich im Konzert der internationalen Märkte für Luxuswohnen: Es sind vorab Gstaad, St. Moritz und einzelne Quartiere in den Grossstädten Genf und Zürich.

### **Nischenmarkt mit Potenzial**

Weshalb diese Ausführungen? Zum einen soll aufgezeigt werden, dass die generell hohen Schweizer Immobilienpreise nicht im Bereich der Preise von Luxusimmobilien liegen. Die Gefahr, dass nur noch vermögende Menschen hier leben werden, ist unbegründet. Es findet durch dieses spezifische Segment auch keine Verdrängung der grossen Masse statt. Zum andern besitzen hierzulande nur ausgewählte Orte die notwendigen Voraussetzungen, um sich in diesem Nischenmarkt weiter und stärker zu profilieren. Den zentralen Standortfaktoren – wie beispielsweise eine positiv konnotierte Reputation, Diskretion und eindrucksvolle Panoramen – gilt es, grösste Sorge zu tragen. Es dauert Generationen, um sie glaubwürdig aufzubauen, aber wenig, um sie zu ramponieren. Im Licht der weiteren Internationalisierung der Immobilienmärkte ist insgesamt damit zu rechnen, dass Luxuswohnen in der Schweiz als Nischenmarkt weiter wachsen wird.

[hausmann@wuestundpartner.com](mailto:hausmann@wuestundpartner.com)

[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)