

Auf dem Markt für Luxusimmobilien scheint die Zeit der Exzesse vorläufig vorbei

Die steigenden Hypothekarzinsen sorgen nun auch bei Reichen für gemässigtere Investitionen



Abgeschottet, im Grünen: Immobilien an solchen Lagen sind begehrt und entsprechend teuer.

CHRISTIAN BEUTLER / KEYSTONE

FABIAN VOGT

Nun sind nicht einmal mehr die Reichen immun gegen deutlich gestiegene Hypothekarzinsen: Im vergangenen Jahr stiegen die Preise von luxuriösen Eigenheimen laut einem Bericht der UBS um durchschnittlich 2 Prozent. Im Jahr 2022 waren es noch 10 Prozent, damals ein Rekord. Derzeit sieht es nicht so aus, als ob dieser bald in Gefahr geraten könnte. Die UBS-Analysten gehen davon aus, dass die Preise im Luxussegment dieses Jahr weiter sinken werden. Die Bank bilanziert: «Der Preisboom im Schweizer Luxussegment neigt sich dem Ende zu.»

Für ihre Studie analysierte die Bank jeweils die teuersten 5 Prozent der Wohnungen und Immobilien in 28 Ge-

meinden mit einem «hohen Anteil an Luxusimmobilien». Dabei stellten die Analytiker fest, dass die quartalsweisen Wachstumsraten seit 2022 rückläufig sind. In mehr als der Hälfte aller analysierten Gemeinden seien die Preise sogar gesunken.

«Preise werden hinterfragt»

Die Nachfrage nach Luxusimmobilien reagiere zwar grundsätzlich weniger sensitiv auf Zinsänderungen als der allgemeine Markt, sagt die UBS-Ökonomin Katharina Hofer. Was zum einen an einer tieferen Belehnungsquote liege und zum anderen an der Tatsache, dass Zinserhöhungen bei hohen Einkommen und Vermögen besser abgedeckt werden könnten. Dennoch habe

die Verdreifachung der Hypothekarzinsen seit Beginn des Jahres 2022 auch am Luxusmarkt zu mehr Zurückhaltung geführt – im Inland und im Ausland.

«Ausgeschriebene Objekte stossen auf weniger Interessenten, und diese hinterfragen zunehmend den Preis. Stehen Verkäufer unter Zeitdruck, werden sie womöglich Abschlüsse hinnehmen müssen», sagt Hofer. Besonders anfällig für Preisrückgänge sei Stockwerkeigentum im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Ähnliche Beobachtungen hat Robert Ferrecki gemacht. Er ist Makler für Häuser und Wohnungen im mittleren und obersten Preissegment, seine Kundschaft lernt er an Vernissagen, Konzerten oder Podien kennen. Frü-

her hätten sich Reiche Exzesse geleistet, «irgendwelche Wahnsinnigkeiten unbesehen gekauft». Doch diese Zeiten seien vorbei. Er sagt: «Es ist schwieriger, Luxusimmobilien zu verkaufen.» Vermögende Menschen seien, nach diversen Wirtschaftsskandalen und durch die gestiegenen Zinsen, vorsichtiger geworden, wenn sie eine Immobilie kauften. «Heute wird viel weniger aus Impuls gekauft, stattdessen lassen sich die Reichen von Fachleuten beraten. Sie bringen Architekten zum Objekt der Begierde mit, Innenarchitekten, Niederlassungsplaner und Baujuristen. Und jeder hat eine Meinung.» Da müsse der gewünschte Verkaufspreis dann schon sehr genau plausibilisiert werden.

Superreiche kaufen weiterhin

Derzeit führt seine Firma FSP Fine Swiss Properties unter anderem ein Herrenhaus am Zugersee im Portfolio, wunderschöne Aussicht, und eben einmal für 60 Millionen Franken renoviert. Dieses zu verkaufen, ist nach der Meinung Ferreckis nicht wesentlich schwieriger geworden, da die potenziellen Interessenten auch im Milliardärsland Schweiz an einer Hand abzählbar seien. Wer allerdings «nur» ein paar Millionen auf dem Konto habe, schaue stärker aufs Geld als früher. «Als wir Nullzinsen hatten, vergassen die Menschen den fundamentalen Unterschied zwischen Kredit und Kapital. Nun da die Hypothek aber vielleicht 2 Prozent kostet, sind potenzielle Käufer vorsichtiger geworden.» Denn überbezahlen möchten auch vermögende Personen nicht, sagt Ferrecki. Im Gegenteil: «Von den Reichen lernt man sparen.»

Aber so erfolgreich scheint die heutige Käufergeneration beim Sparen dann doch nicht zu sein. Das Preisniveau im Luxusmarkt liegt derzeit rund 25 Prozent über seinem Vorcorona-Niveau. Dafür sorgen auch die Superreichen, denen die steigenden Zinsen augenscheinlich herzlich egal sind. «Die exklusivsten Villen im zweistelligen Millionenbereich, insbesondere in den Bergdestinationen, dürften von der abflauenden Entwicklung hingegen weniger betroffen sein», schreibt die UBS. Ein Grund da-

für: Die Zahl der Superreichen in der Schweiz hat stark zugelegt. 2023 ist die Zahl der Milliardäre laut einer anderen UBS-Studie um über 10 Prozent gestiegen. Die Grossbank vermutet, dass sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzt und er die Nachfrage nach den besten Wohnlagen stützen wird.

Zu diesen gehören vor allem Bergdestinationen und Gebiete rund um den Genfer- und den Zürichsee. St. Moritz führt mit Quadratmeterpreisen von über 42 000 Franken die Rangliste der hundert exklusivsten Standorte an. Nur wenig tiefer beginnt das Luxussegment in Gstaad. Coligny am Genfersee verzeichnet Preise von über 35 000 Franken pro Quadratmeter, ähnlich wie Verbier. In den übrigen Gemeinden mit hohem Luxusanteil in der Region Genf sowie am Zürichsee werden Luxusimmobilien ab Quadratmeterpreisen von 25 000 Franken gehandelt. Für ein Anwesen in gutem Zustand und auf 1500 Quadratmetern Landfläche ist dort laut der UBS mit einem Kaufpreis von 8 bis 10 Millionen Franken zu rechnen. Im Tessin starten die Luxuspreise bei knapp 20 000 Franken pro Quadratmeter.

Aufsteiger Andermatt

Die grossen Aufsteiger dieser Rangliste sind in der Zentralschweiz zu finden. Die analysierten Zuger Gemeinden sind im Schnitt rund 30 Ränge geklettert. Dazu schreibt die UBS: «Die Steuervorteile der Region wirken wie ein Magnet auf vermögende Personen.» Grösster Aufsteiger unter den hundert exklusivsten Standorten ist allerdings Andermatt im Kanton Uri, Samih Sawiris sei Dank. In die andere Richtung ging es für Tessiner Luxusdestinationen wie Morcote oder Collina d'Oro. Dort habe das Preisniveau infolge eines Überangebots an luxuriösen Wohnungen nicht mit den anderen Gemeinden Schritt halten können.

Wie in der Schweiz war auf den globalen Luxusmärkten im vergangenen Jahr eine ruhigere Gangart zu beobachten. Laut der Immobilienagentur Knight Frank stiegen die Preise im Durchschnitt um 3,1 Prozent und damit deutlich schwächer als zum Höhepunkt 2021 von damals 8,4 Prozent.

Die Modekette Esprit meldet in der Schweiz Konkurs an

Der Mutterkonzern fokussiert sich längst auf andere Märkte

CORINA GALL, MATTHIAS VENETZ

Die Esprit Switzerland Retail AG hat ein Konkursverfahren beantragt. Der Esprit-Mutterkonzern in Hongkong teilte am Dienstag mit, dass die Schweizer Tochtergesellschaft zahlungsunfähig geworden sei. Der Antrag auf ein Insolvenzverfahren sei beim zuständigen Schweizer Gericht gestellt worden.

Die Türen der insgesamt 23 Läden sind laut Esprit Schweiz seit Dienstag geschlossen. 150 Mitarbeiter seien betroffen. Bekleidung der Marke kann laut Esprit weiterhin in den verbleibenden 19 Filialen gekauft werden, die als Franchise betrieben werden. Auch der Onlineshop bleibe in Betrieb.

Esprit gehörte einmal zu den beliebtesten Kleidermarken in der Schweiz, doch der Konkurs hatte sich bereits in den letzten Jahren abgezeichnet.

Umfassende Reorganisation

Esprit schreibt in der Mitteilung, dass die Schliessung der Filialen und die Insolvenz unvermeidlich gewesen seien.

Die Verkäufe seien vor allem wegen der allgemeinen Konjunkturabschwächung rückläufig. Zudem seien die Betriebskosten gestiegen. Esprit nennt die steigenden Strompreise und höhere Kosten in der Logistik. Laut der Mitteilung haben zudem die zu hohen Mieten in «unangemessen dimensionierten Läden» zur Insolvenz beigetragen.

Dass die Schweizer Esprit-Tochter Probleme hat, ist bereits seit Ende 2023 bekannt. Damals teilte der Mutterkonzern in Hongkong mit, dass Esprit Schweiz für das Jahr eine Verschuldung von 12 Millionen Franken verzeichnet habe. Esprit will in der Schweiz nun umfassend reorganisieren und das Geschäft mit Grosshandels- und Franchisepartnern stärken. Zudem soll der Onlinehandel ausgebaut werden.

Doch die Probleme bei Esprit beschränken sich nicht nur auf die Schweiz. Esprit schreibt seit zehn Jahren fast ausschließlich Verluste. Im Februar verschickte der börsennotierte Mutterkonzern erneut eine Gewinnwarnung an die Investoren. Das Unternehmen erwarte

einen Verlust von 225 Millionen Euro. Der Hauptgrund für die Verluste sei die sinkende Kaufkraft in Europa, insbesondere in Deutschland.

Junge Kundschaft verloren

Esprit wurde 1968 in den USA gegründet und hat heute Filialen in mehr als vierzig Ländern. Das Modeunternehmen war vor allem in den 1990er und frühen 2000er Jahren erfolgreich. Und das weltweit. Topmodels wie Gisele Bündchen warben für das Label. Esprit machte mehr als 3 Milliarden Euro Jahresumsatz.

Doch spätestens ab den 2010er Jahren verlor das Unternehmen vor allem die junge Kundschaft. Esprit verkaufte früher die neusten Trends, heute ist zunehmend unklar, welche Zielgruppe das Unternehmen mit seinen Kollektionen ansprechen will. Der 2020 zurückgetretene CEO sagte einmal, als er noch im Amt war: «Wir sind uns einig, dass die Marke Esprit für nichts steht.»

Der Hauptsitz von Esprit war bis 2020 in Deutschland. Doch Anfang

2020 kündigte das Unternehmen für mehrere seiner Tochtergesellschaften in Deutschland ein Insolvenzverfahren an. Ein Drittel der Mitarbeiter wurde entlassen, hundert Filialen wurden geschlossen. Der ganze Konzern taumelte, denn Deutschland ist bis heute Esprits wichtigster Markt. An zweiter Stelle folgt der Rest Europas.

Bunter und schriller

Doch im selben Jahr wurde eine Investorin aus China zur neuen Hauptaktionärin. Karen Lo besetzte die Führungsriege neu – mehrheitlich mit Personen aus ihrem Umfeld. Der Hauptsitz wurde zuerst nach Hongkong, dann nach Bermuda verlegt – aus Steuergründen. Und die Kleider werden jetzt in New York entworfen. Der operative Sitz befindet sich in Hongkong.

Esprit will wieder eine globale Marke werden und plant Flagship-Läden an den teuersten Einkaufsstrassen der Welt. Der Auftritt von Esprit ist nun bunter und schriller. Doch in der Schweiz ist der Plan vorerst gescheitert.

IN KÜRZE

Mehr als sieben Millionen gefälschte Produkte entsorgt

(dpa) · Amazon hat im vergangenen Jahr weltweit mehr als 7 Millionen gefälschte Produkte identifiziert, beschlagnahmt und ordnungsgemäss entsorgt. Das geht aus einem Bericht des Online-Riesen hervor, der am Dienstag veröffentlicht wurde. Amazon verkauft Waren nicht nur selbst, sondern tritt auch als Plattform für andere Händler auf – und diesen Weg versuchen Produktfälscher oft als Einfallstor zu nutzen. In den vergangenen Jahren weitete der Konzern die Kontrollen beim Einrichten eines Händler-Accounts aus.

Flugausfälle bei Lufthansa-Tochter AUA

(dpa) · Ein Tarifkonflikt führt bei der Lufthansa-Tochter Austrian Airlines (AUA) zu Osterbeginn zu zahlreichen Flugausfällen. Wegen eines für Gründonnerstag und Karfreitag von der Gewerkschaft Vida angeordneten 36-stündigen Streiks streicht die österreichische Fluggesellschaft an diesen beiden Tagen rund 400 Flüge. Wie die AUA am Dienstag mitteilte, sind rund 50 000 Passagiere betroffen.