

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Pontresina

- Substanzielle Preiserhöhungen seit 2017
- Preise für Einfamilienhäuser auf Höchststand
- Gutes Angebot bei Eigentumswohnungen

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

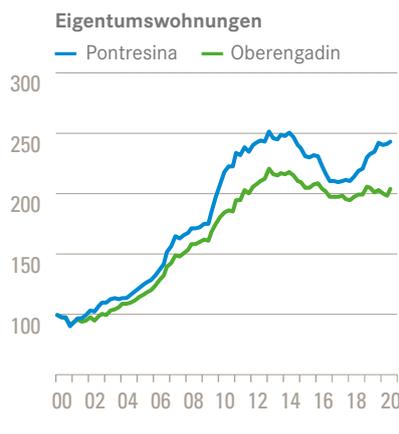
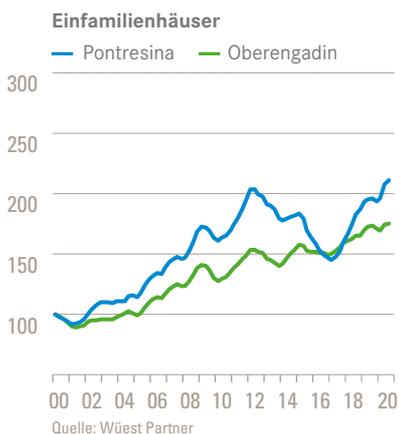
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 17 Kletterparks, 400 km Mountainbike-Trails und zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'400 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigt die Zahl um ein Vielfaches, denn mit 12'600 Hotelbetten, davon allein 5'200 in St. Moritz und knapp 2'000 in Pontresina sowie rund 7'000 Betten in 1'800 Ferienwohnungen, ist die Auswahl gross. Insgesamt zählte das Oberengadin 2019 mehr als 1,6 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gegen 80% auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen.

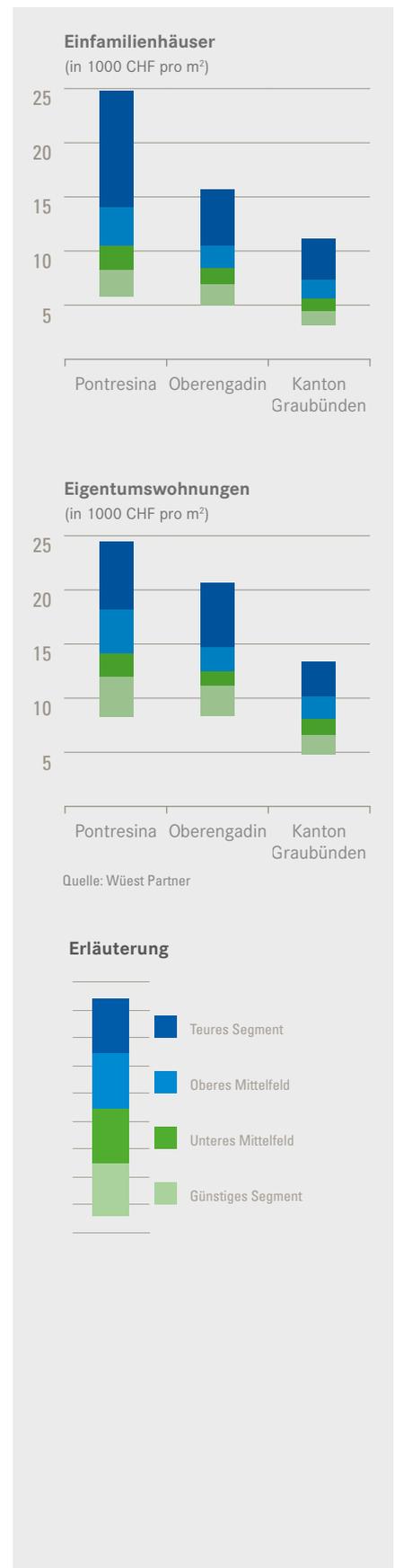
Zweitwohnungsgesetz führt zu tiefer Neubautätigkeit

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über 2/3 des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem höheren Anteil lokaler Bewohner machen die typischen Ferienwohnungen nur gut die Hälfte des Bestandes aus. In allen Gemeinden ist der Anteil an Einfamilienhäusern gering. Neu gebaut wurde seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 nur moderat. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Die sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten drei Jahre hatten einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage. Das seit mehreren Jahren abnehmende Interesse von ausländischen Käufern führte zu einer Marktverschiebung, weil die Inlandsnachfrage gleichzeitig deutlich zunahm. Heute kommen wieder mehr als die Hälfte der Gäste aus der Schweiz. Dieser Trend hat sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt.

Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Ungebrochene Attraktivität

Preisschub bei Einfamilienhäusern

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. Pontresina punktet mit einer attraktiven Lage, schöner Natur, vielen Hotels und einer belebteren Zwischensaison im Vergleich zu den umliegenden Dörfern. Deshalb werden in Pontresina neben St. Moritz die höchsten Preise in der Region bezahlt. Bei luxuriösen Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise bis zu CHF 18'000 pro Quadratmeter, bei Luxusobjekten sind es mittlerweile gar bis zu CHF 25'000. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden bei neuwertigem Zustand vergleichbare bis leicht höhere Preise wie bei Eigentumswohnungen bezahlt, mit weiterhin leicht steigender Tendenz.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust, die Nachfrage sehr gut. Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach der Korrekturphase von 2014–2017, ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative, stark gestiegen und bewegen sich mittlerweile auf einem neuen Höchststand. Bei Eigentumswohnungen ist eine vergleichbare Marktentwicklung festzustellen, und die Preise notieren nach den deutlichen Preissteigerungen der letzten Quartale nur noch wenig unter den Höchstständen aus dem Jahr 2014. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern verdoppelt, bei Eigentumswohnungen betrug die Steigerung knapp 150%. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht und sich die tiefen Zinsen sowie die geringe Neubautätigkeit im Preisgefüge niederschlagen.

Moderate Angebotsquoten

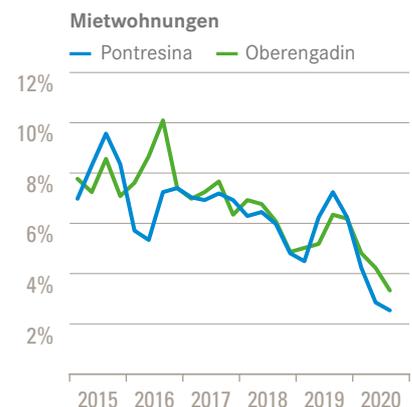
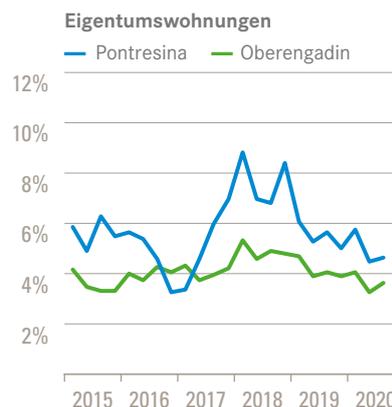
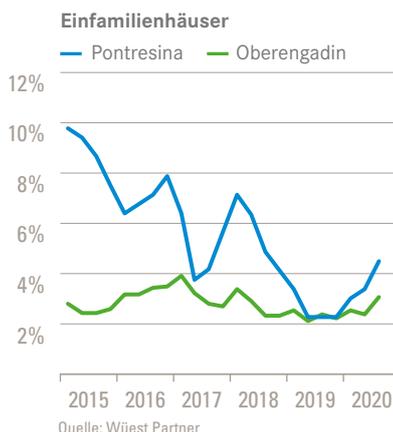
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Pontresina in allen Marktsegmenten momentan gilt. Im Bereich Einfamilienhäuser erhöhte sich die Angebotsquote im Jahresvergleich leicht auf 4,5%, während sie bei Eigentumswohnungen in der Tendenz leicht rückläufig bleibt und aktuell bei 4,6% notiert. Das Angebot Ferienwohnungen ist diversifiziert und reicht von einfachen Objekten bis hin zu luxuriösen Neubauten. Bei Mietwohnungen fand eine Markterholung statt, und die Quote reduzierte sich seit 2018 substantiell von 8,4% auf 2,5%. Dies unterstreicht die aktuell hohe Nachfrage nach temporären Feriendomizilen.

Zahlenspiegel Pontresina



Pontresina	
Bevölkerung	
Einwohner	2'147
Jährliche Wachstumsrate	-0.7%
Ausländeranteil	33.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	27.5%
Anteil Eigentumswohnungen	66.0%
Anteil Einfamilienhäuser	6.5%
Zweitwohnungsanteil	56.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	6

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil bei über 20% liegt, dürfen keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ebenso können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau, der Bedarf nach Anlage-Diversifikation und Sachwerten und neuerdings das durch COVID-19 veränderte Reiseverhalten bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: Eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da

Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Phone +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubunden@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2020. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.