

# MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Samedan

- Markt für Einfamilienhäuser intakt
- Preiskorrektur bei Eigentumswohnungen beendet
- Hohe Nachfrage bei Mietwohnungen



Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

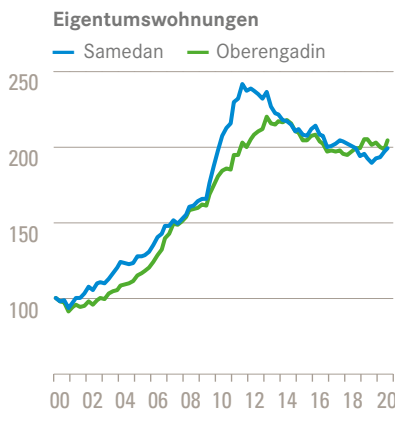
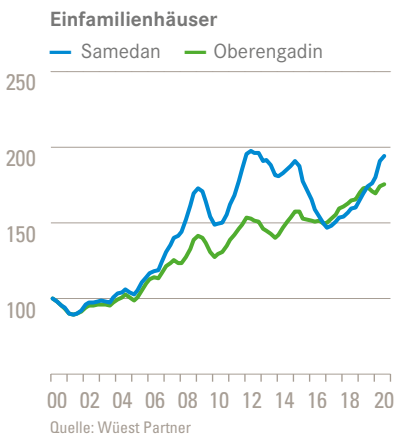
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 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.

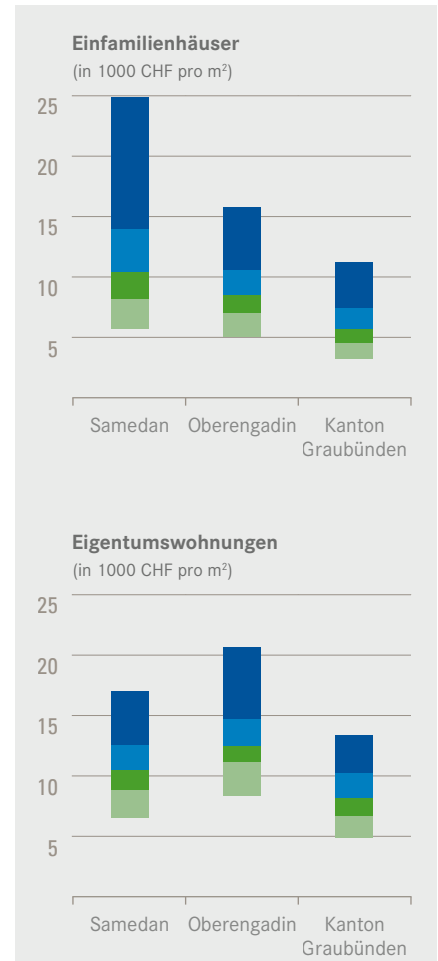
Zweitwohnungsgesetz führt zu tiefer Neubautätigkeit

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.

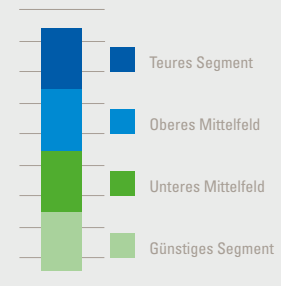
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Erläuterung





## Neue Angebote finden Anklang

### Preissteigerungen im Segment Einfamilienhäuser

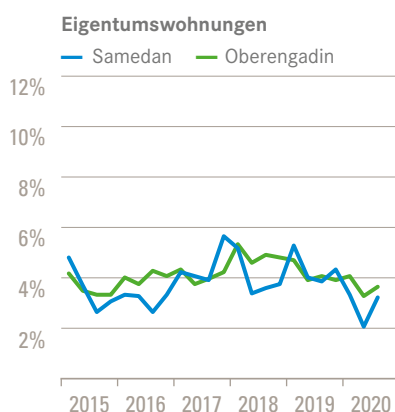
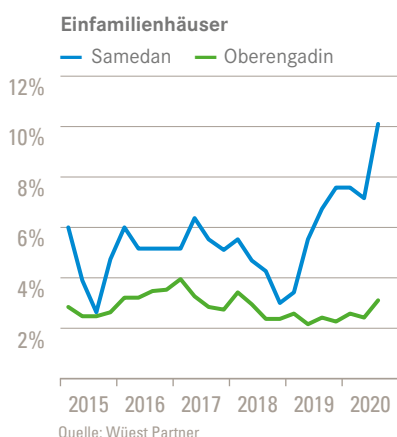
In vielerlei Hinsicht übt Samedan die Zentrumsfunktion für das Tal aus, denn die Gemeinde bietet neben dem Bahnverkehrsknotenpunkt, dem Flughafen, Shopping-Möglichkeiten und vielfältigen Sportangeboten auch ein Zuhause für Einheimische, was sich im Immobilienbestand mit überdurchschnittlich vielen Mietwohnungen niederschlägt. Dies wirkt sich auch auf die erzielbaren Verkaufspreise aus, die rund 15–25% tiefer sind als in den bekannteren Nachbargemeinden. Für gehobene Eigentumswohnungen werden zwischen CHF 12'000 und 16'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für Einfamilienhäuser meist älterer Bauweise oder als Erstwohnsitz im Schnitt CHF 14'000, für luxuriöse Raritäten CHF 20'000, in seltenen Fällen auch nochmals bis zu 20% mehr.

Nach einem langen Boom mit stetig höheren Transaktionspreisen setzte 2012 eine mehrjährige Korrektur ein. Die Unsicherheit rund um die Zweitwohnungsinitiative blieb aber temporär, und seit 2017 steigen die Preise im Segment Einfamilienhäuser wieder an. Dieser Trend verstärkte sich in den vergangenen Monaten, und aktuell notieren die Transaktionspreise nur noch knapp unter den ehemaligen Höchstwerten. Im Sektor der Eigentumswohnungen wurden die zahlreichen Neubauten rund um die erwähnte Abstimmung mittlerweile gut absorbiert. Gleichwohl reduzierte sich das Preisniveau über sechs Jahre insgesamt um rund 25% und tendiert seit mehreren Quartalen seitwärts. Für die kommenden Monate rechnen wir mit einem leichten kontinuierlichen Aufwärtstrend. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen verdoppelt.

### Gute Auswahl an Eigentumswohnungen

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Samedan in allen Segmenten bis auf Einfamilienhäuser erfüllt ist. Denn mit 10,1% ist der Wert bei Einfamilienhäusern seit 2019 sprunghaft angestiegen, da durch mehrere Objekte im Bau sowie einer Handvoll ausgeschriebener Häuser aktuell Auswahlmöglichkeiten bestehen – bei einem Gesamtbestand von nur rund 90 Objekten ist die Volatilität naturgemäss höher. Bei Eigentumswohnungen ist der Wert seit mehreren Quartalen stabil und notiert bei 3,2%. Auffällig ist die rasante Abnahme im Bereich Mietwohnungen, bei welchen mit 2,2% der tiefste Wert seit vielen Jahren registriert wird.

### Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Zahlenspiegel Samedan



Samedan	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'913
Jährliche Wachstumsrate	-0.4%
Ausländeranteil	23.3%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	41.9%
Anteil Eigentumswohnungen	53.1%
Anteil Einfamilienhäuser	5.0%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>47.6%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	7
In Einfamilienhäusern	9



## 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](http://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](http://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](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto:graubuenden@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.