

# MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Celerina

- Deutliche Preissteigerungen für Wohneigentum
- Einfamilienhäuser gelangen selten auf den Markt
- Moderate Angebotsquote bei Eigentumswohnungen



## Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

### Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

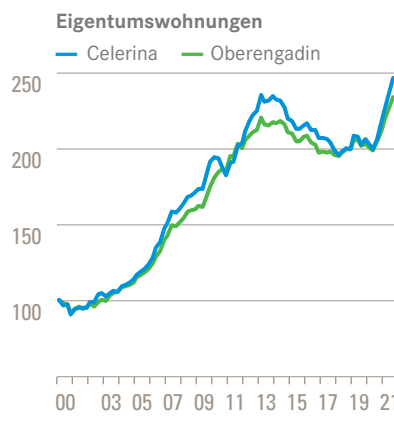
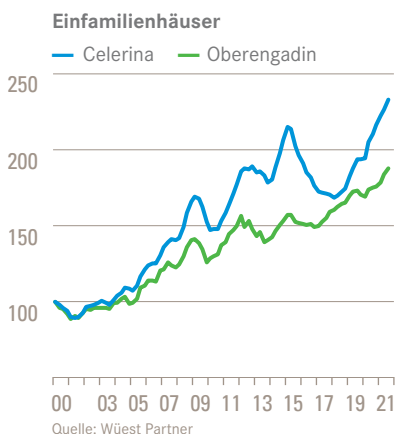
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege,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

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'400 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich 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 2020 mehr als 1.4 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gegen 80% auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Dies entspricht einem Rückgang während der Pandemie und im Vergleich zum Vorjahr um 10.1%. Unter Ausklammerung der Gemeinde St. Moritz, die überproportional stark von ausländischen Gästen frequentiert wird, resultierte hingegen eine leichte Zunahme von 1.8%. Im Bereich der vermieteten Ferienwohnungen nahm die Auslastung ab 2020 deutlich zu.

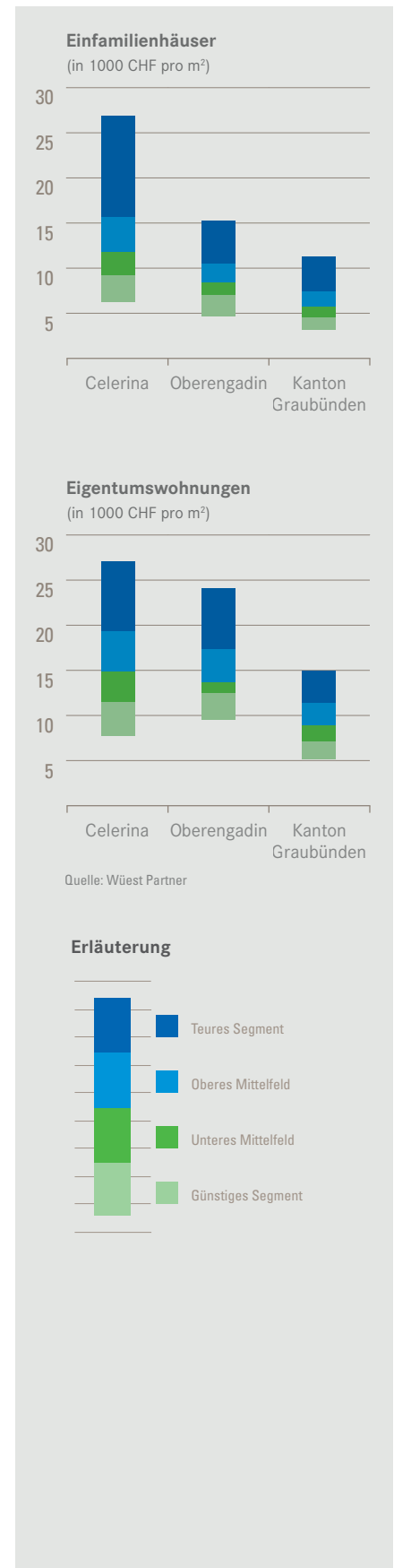
### Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über 1/3 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. 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, die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist so gross wie noch nie.

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



### Immobilienpreise (Bandbreiten)



## Hohe Inlandsnachfrage

### Beschleunigte Preissteigerungen

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. In Celerina gilt das primär für Zweitwohnungen, die einen Grossteil des Immobilienbestandes ausmachen. Die intakte Natur, die Nachbarschaft zu St. Moritz und das Skigebiet vor der Haustüre sind Gründe, weshalb sich die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter weiterhin auf überdurchschnittlich hohem Niveau bewegen. Bei luxuriösen Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise gut und gerne CHF 19'000 pro Quadratmeter, bei Luxusobjekten gar bis zu CHF 25'000 und mehr. Für die sehr selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden rund CHF 16'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für gehobene Objekte bis zu CHF 25'000 und für luxuriöse Raritäten nochmals deutlich mehr mit teilweise über CHF 30'000.

Nach einem jahrelangen Boom mit stetig höheren Transaktionspreisen bis 2014/15 setzte eine Korrektur ein. Im Segment Einfamilienhäuser kehrte sich dieser Trend vor drei Jahren wieder um, die Preise zogen rasch wieder an und der Preisauftrieb beschleunigte sich ab Mitte 2020. Im Bereich der Eigentumswohnungen war der Anstieg überproportional hoch, die Korrektur mit rund 20% tiefer. Seither haben sich die Transaktionspreise erholt und notieren nach den Preissteigerungen der letzten Quartale auf neuen Höchstmarken. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende um mehr als 150% aufgewertet. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

### Sehr tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern und Mietwohnungen

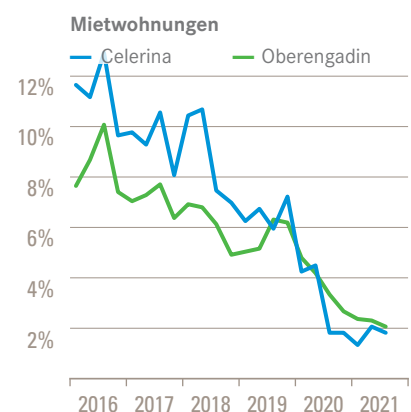
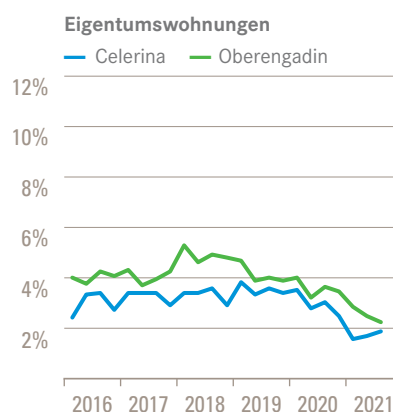
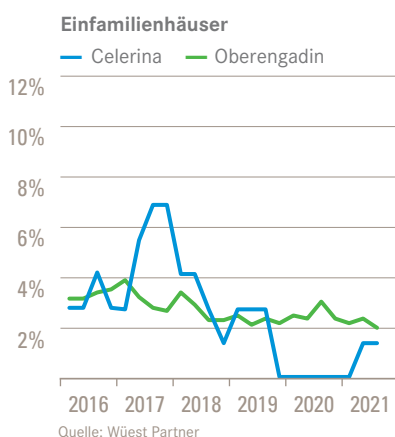
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Messwert in Celerina in allen Marktsegmenten deutlich unterboten wird. Bei Einfamilienhäusern sinkt die Angebotsquote seit Ende 2017 drastisch und liegt aktuell bei 1.7%. Im Bereich Eigentumswohnungen ist der Wert seit mehreren Quartalen stabil und notiert bei 1.9%. Die wenigen Neubauprojekte finden jeweils sehr guten Anklang. Im Segment der Mietwohnungen ist die erhöhte Inlandsnachfrage, die durch COVID-19 weiter beflügelt wurde, nachhaltig spürbar und verfügbare Objekte sind begehrt. Entsprechend sank die Angebotsquote von 10% im Jahr 2018 auf aktuell tiefe 1.7%.

## Zahlenspiegel Celerina



Celerina	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	1'484
Jährliche Wachstumsrate	-1.2%
Ausländeranteil	27.4%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>2'439</b>	
Anteil Mietwohnungen	18.2%
Anteil Eigentumswohnungen	79.0%
Anteil Einfamilienhäuser	2.8%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>69.1%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>18</b>	
In Mehrfamilienhäusern	18
In Einfamilienhäusern	0

### 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 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. Unter gewissen Voraussetzungen 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 und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld 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, bewerten, 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, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. 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

Tel. +41 81 836 73 30

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

[graubunden@ginesta.ch](mailto: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 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).