

# MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## St. Moritz

- Einfamilienhäuser weiterhin gefragt
- Preise für Eigentumswohnungen auf Höchststand
- Sehr hohes Preisniveau bei Suvretta-Transaktionen



Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

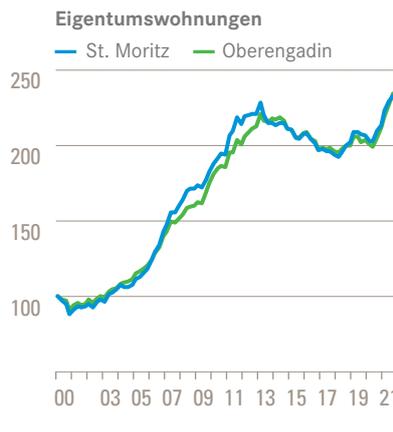
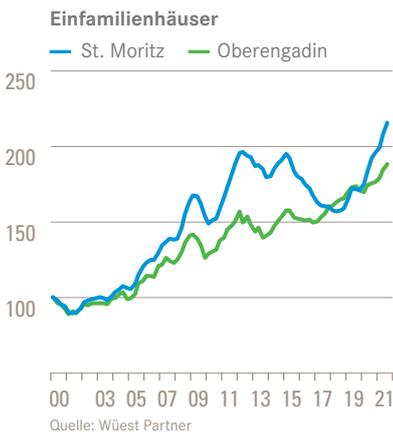
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege,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

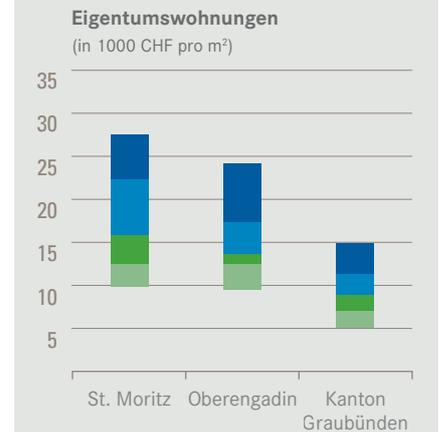
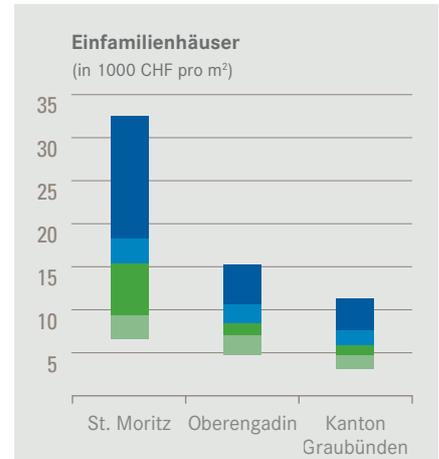
Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über 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. 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)

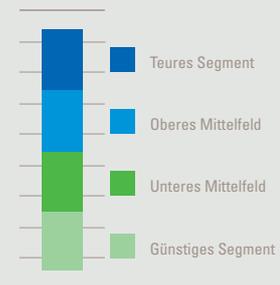


Immobilienpreise (Bandbreiten)



Quelle: Wüest Partner

Erläuterung



## Erstklassige Standortqualität

### Höchstes Preisniveau in Graubünden

Die ungebrochene Attraktivität von St. Moritz manifestiert sich in einem weiterhin sehr dynamischen Immobilienmarkt. In St. Moritz werden die höchsten Preise in der Region, ja in der Deutschschweiz erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu CHF 23'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für luxuriöse Objekte gar bis zu CHF 30'000 und für exklusive Raritäten sogar noch mehr. Allgemein sind die Preise in St. Moritz Bad moderater, und in Champfèr/Silvaplana liegt das Preisniveau mit rund CHF 20'000 pro Quadratmeter bei gehobenen Objekten bzw. CHF 25'000 für Luxuswohnungen im Schnitt ebenfalls etwas tiefer.

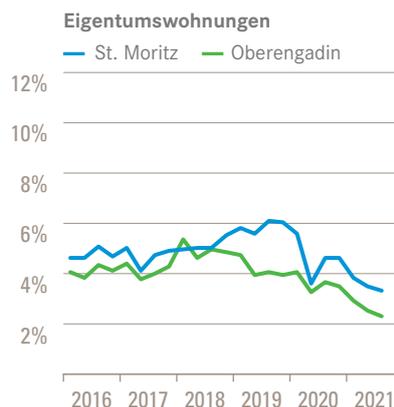
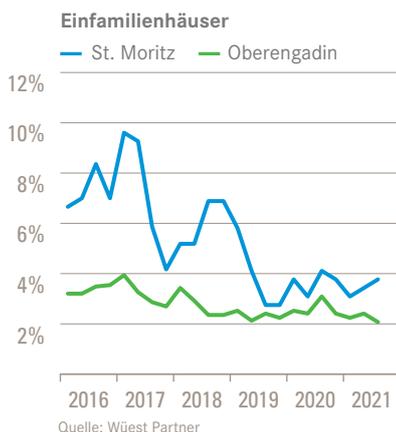
Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden in St. Moritz in der Regel mindestens CHF 20'000 pro Quadratmeter bezahlt, für Objekte an guten Lagen mit luxuriösem Ausbau CHF 32'000 pro Quadratmeter oder mehr. Für Raritäten an der Via Brattas oder Via Tinus können bis zu rund CHF 55'000 pro Quadratmeter gelöst werden. Der Suvretta-Hang ist nach wie vor eine der beliebtesten Villengegenden der Schweiz, mit Quadratmeterpreisen ab CHF 40'000, wobei für sehr luxuriöse Anwesen mit bis zu rund CHF 75'000 pro Quadratmeter und auch mehr kalkuliert werden muss.

Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung. Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach einer Korrekturphase seit 2018 wieder angestiegen. Im Segment Eigentumswohnungen zeigen die Transaktionspreise ebenfalls einen spürbaren Aufwärtstrend, die alten Höchstmarken wurden übertroffen. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in allen Marktsegmenten mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit einer weiteren leichten Preissteigerung in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

### Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in allen Marktsegmenten unterboten wird. Bei Einfamilienhäusern sank der Wert in den letzten Jahren und liegt nunmehr bei 3.7%, während er bei Eigentumswohnungen trotz moderater Neubautätigkeit zurückkam und bei 3.3% notiert. Auffällig ist zudem die steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, die Angebotsquote hat sich über die letzten Jahre schrittweise, und seit Ausbruch der Covid-Pandemie beschleunigt, auf aktuell noch 3.5% verringert. Im Suvretta-Gebiet sind nur noch selten Objekte «off-market» im Verkauf. Nach teilweise sehr langen Vermarktungszeiten haben in den vergangenen Quartalen verschiedene Transaktionen stattgefunden. Die bezahlten Preise waren uneinheitlich, es wurden aber schweizweite Spitzenpreise erzielt.

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



### Zahlenspiegel St. Moritz



| St. Moritz                           |              |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>Bevölkerung</b>                   |              |
| Einwohner                            | 4'945        |
| Jährliche Wachstumsrate              | 1.3%         |
| Ausländeranteil                      | 41.3%        |
| <b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b> |              |
| Anteil Mietwohnungen                 | 30.0%        |
| Anteil Eigentumswohnungen            | 65.5%        |
| Anteil Einfamilienhäuser             | 4.5%         |
| <b>Zweitwohnungsanteil</b>           | <b>56.2%</b> |
| <b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>   |              |
| In Mehrfamilienhäusern               | 36           |
| In Einfamilienhäusern                | 7            |



## 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.

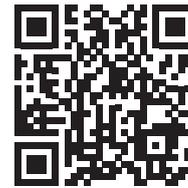
[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 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)

[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 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).