

St. Moritz

MARKTBERICHT 2020

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Einfamilienhäuser steigen wieder
- Gutes Angebot bei Eigentumswohnungen
- Suvretta-Transaktionen zu Höchstpreisen

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

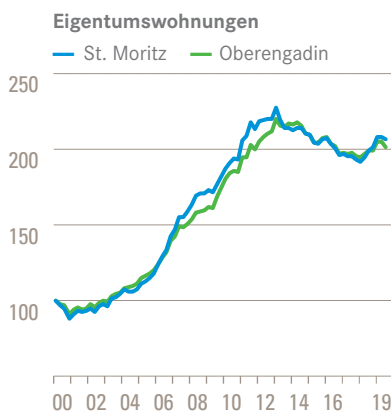
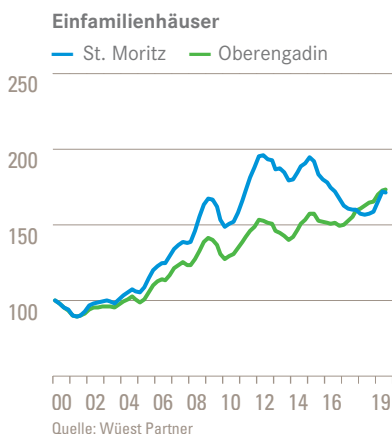
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten und über 200 km Loipen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 400 km Mountainbike-Trails oder zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'500 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich die Zahl um Vielfaches, denn mit 12'500 Hotelbetten, davon allein 5'200 in St. Moritz und 2'400 in Pontresina sowie rund 5'000 Betten in Ferienwohnungen, ist die Auswahl gross. Insgesamt zählte das Oberengadin 2018 mehr als 4.4 Millionen Logiernächte (Hotellerie und Parahotellerie), wovon gegen 80% (Hotels) bzw. 60% (Parahotellerie) auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen.

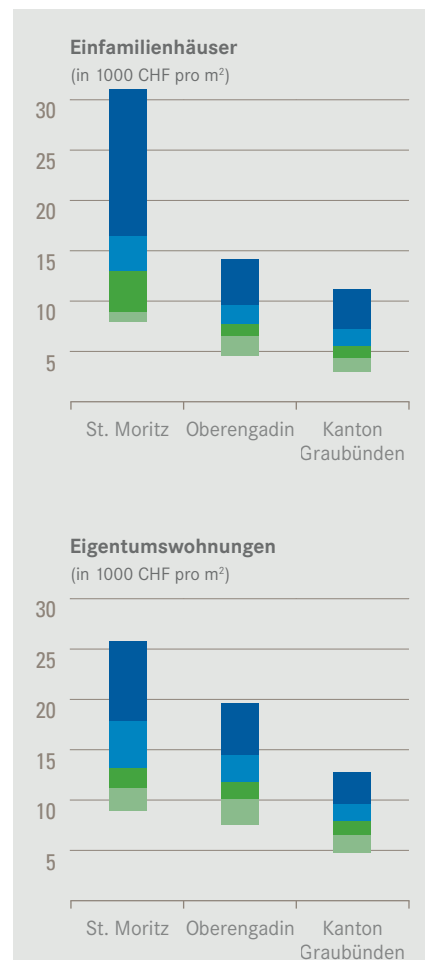
Wohnungsbestand wächst nur langsam

Der Immobilienbestand weist 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%. Einzig in Samedan mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Erstwohnungen machen die typischen Ferienwohnungen nur gut die Hälfte des Bestandes aus. In allen Gemeinden ist der Anteil an Einfamilienhäuser gering. Neu gebaut wurde in den letzten 10 Jahren nur moderat, der Gesamtbestand wuchs mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten beiden Jahre hatten einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage. Das seit Jahren abnehmende Interesse von ausländischen Käufern speziell aus Italien führte zu einer Marktverschiebung, weil die Inlandsnachfrage gleichzeitig deutlich zunahm. Heute kommen wieder rund 60% der Gäste aus der Schweiz.

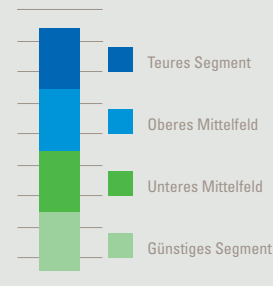
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Erläuterung



Erstklassige Standortqualität

Höchstes Preisniveau in Graubünden

St. Moritz behauptet seinen Ruf als pulsierende luxuriöse Feriendestination. Diese ungebrochene Attraktivität manifestiert sich auch in einem dynamischen Immobilienmarkt. In St. Moritz werden weiterhin die höchsten Preise in der Region erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu CHF 18'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für luxuriöse Objekte gar bis zu CHF 25'000 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 15'000 pro Quadratmeter bei gehobenen Objekten bzw. CHF 21'000 für Luxuswohnungen rund 20% tiefer. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden in St. Moritz in der Regel CHF 20'000 pro Quadratmeter bezahlt, für Objekte an guten Lagen mit luxuriösem Ausbau CHF 30'000 oder mehr. Der Suvretta-Hang ist nach wie vor eine der beliebtesten Villengegenden der Schweiz, mit Quadratmeterpreisen ab CHF 30'000, wobei für sehr luxuriöse Anwesen mit bis zu CHF 60'000 kalkuliert werden muss.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust. Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach einer Korrekturphase in den letzten Quartalen wieder angestiegen und bewegen sich aktuell bei rund 12% (St. Moritz) bzw. 10% (Champfèr/Silvaplana) unter den 2015 erreichten Höchstwerten. Im Segment Eigentumswohnungen stabilisierten sich die Transaktionspreise seit 2018, und sie liegen in St. Moritz rund 10% unter den vormaligen Rekordwerten. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in allen Marktsegmenten verdoppelt, Ausnahme sind Einfamilienhäuser in St. Moritz mit einer Steigerungsrate von gut 70%. Wir rechnen mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau auch 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% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient für die Angebotsquote bei Einfamilienhäusern in St. Moritz mit 2.7% der Fall ist. Bei Eigentumswohnungen jedoch weist St. Moritz mit 6.1% eine Quote rund um den Grenzwert auf.

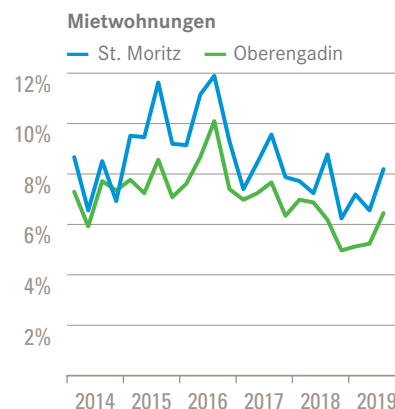
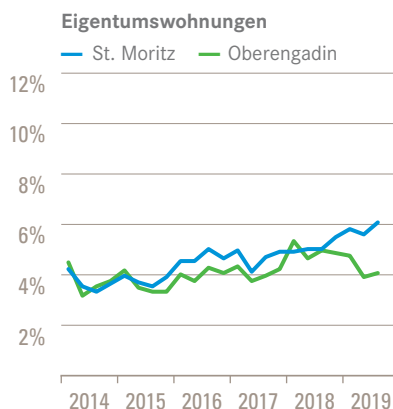
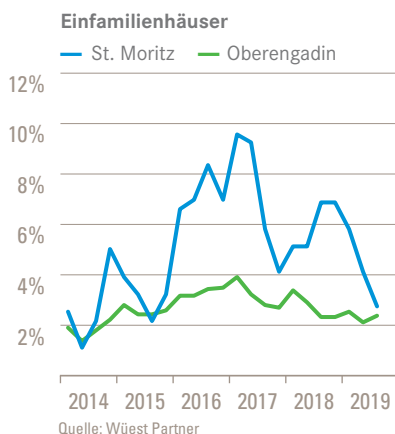
Im Suvretta-Gebiet sind mehrere Objekte auf dem Markt. Aufgrund des hohen Preisgefüges dauern die Vermarktungszeiten länger, bis eine Transaktion stattfindet. Die bezahlten Preise sind unterschiedlich, teilweise werden immer noch schweizweite Spitzenpreise erzielt.

Zahlenspiegel St. Moritz



St. Moritz	
Bevölkerung	
Einwohner	4'928
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	40.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
5'383	
Anteil Mietwohnungen	29.5%
Anteil Eigentumswohnungen	65.1%
Anteil Einfamilienhäuser	5.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	
25	
In Mehrfamilienhäusern	25
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Zweitwohnungsinitiative und ihre Folgen

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 touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig. Innerhalb der Bauzone ist zudem die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten denkbar. Und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ausserhalb der Bauzonen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. Der neue gesetzliche Rahmen hat mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Neubauwohnungen geführt. Trotzdem bleiben die allgemeine Wirtschaftslage und das Wohlstandsniveau mitentscheidende Faktoren. Denn eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn es das Umfeld zulässt.



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 Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 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 Graubünden AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Phone +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

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 Marktkenntnisse. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.