



La Punt  
Chamues-ch  
Madulain  
Zuoz  
S-chanf

# Marktbericht 2023

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Einfamilienhäuser auf Höchststand
- Boom bei Eigentumswohnungen
- Tiefe Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

*Ginesta*  
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft und der weiten Ebene La Plaiv von La Punt Chamues-ch bis S-chanf 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.

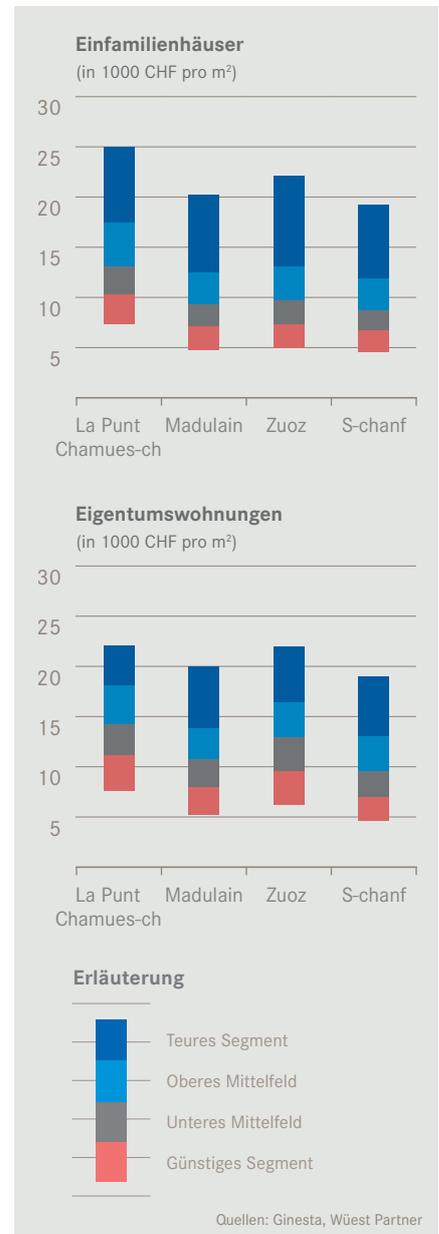
Seit vielen Jahren wohnen rund 17'000 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich die Zahl um ein Vielfaches, denn mit rund 13'000 Hotelbetten, davon allein über 5'000 in St. Moritz und knapp 2'000 in Pontresina sowie rund 7'000 Betten in 1'800 Ferienwohnungen, ist die Auswahl gross.

Insgesamt zählte das Oberengadin 2021 mehr als 1.5 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gegen 80% auf die Kernzone von den Seengemeinden über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Damit wurde der Rückgang während der Pandemie mehr als wettgemacht und ein im Vergleich zu den Vorjahren sehr gutes Ergebnis erzielt. Mit der Sommersaison 2022 kamen schliesslich auch ausländische Gäste wieder vermehrt ins Hochtal, vor allem nach St. Moritz.

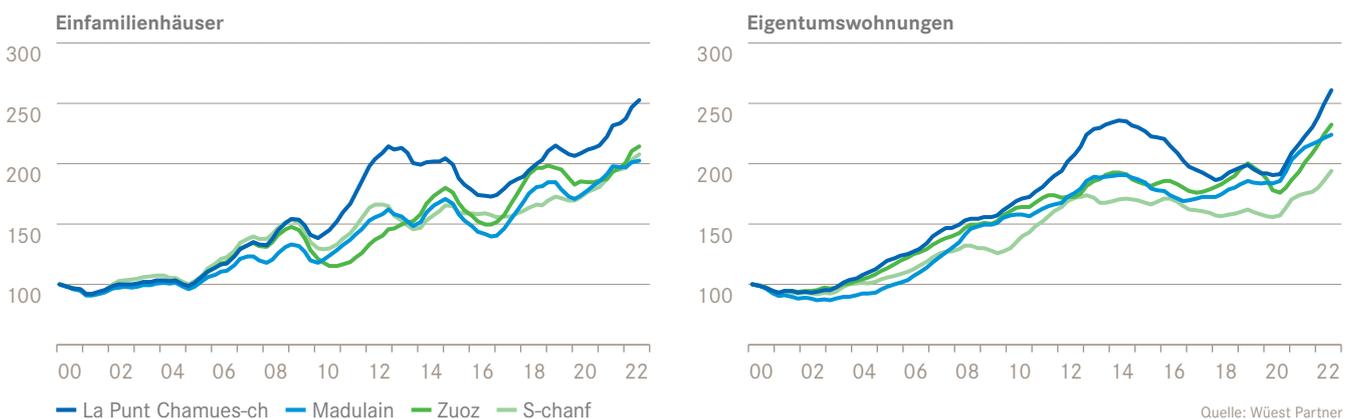
Nachfrageschub als Folge der Pandemie

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 Silvaplana, Celerina, La Punt Chamues-ch und Madulain 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. Dieser Trend hat sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt, die Inlandsnachfrage nach Feriendomizilen im Oberengadin war so gross wie noch nie.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



## Hohe Nachfrage in den La Plaiv Gemeinden

### Wohneigentum bleibt en vogue

Die Gemeinden der La Plaiv, dem nordöstlichen Oberengadin zwischen La Punt Chamues-ch und S-chanf, sind nach wie vor äusserst beliebte Feriendestinationen. Die Schönheit der Natur, die gute Infrastruktur sowie die allgemein intakten Dörfer mit vielen schönen alten Engadinerhäusern widerspiegeln sich im Immobilienmarkt.

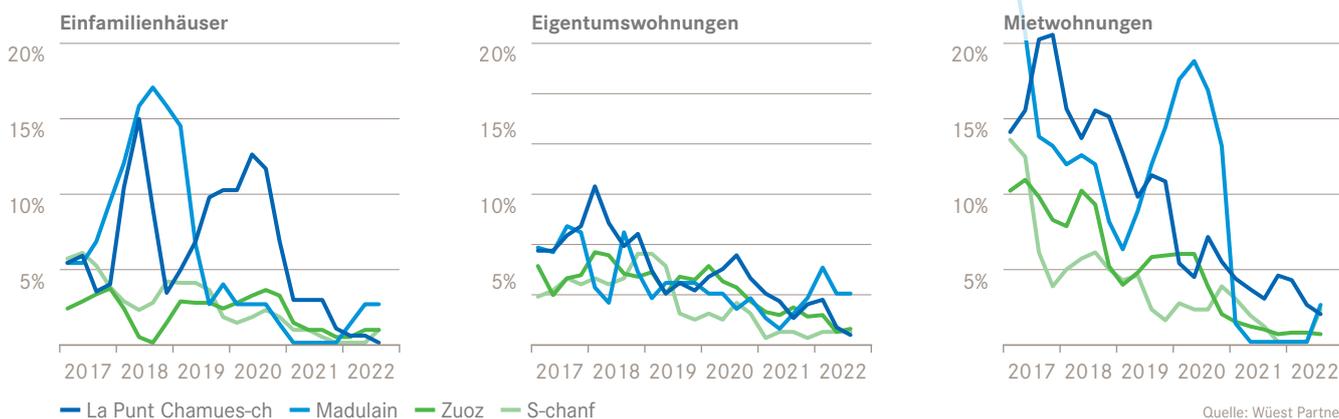
Bei Eigentumswohnungen bewegen sich die Preise für gehobene Objekte von CHF 12'000 in S-chanf, über CHF 14'000 in Madulain bis zu CHF 17'000 in Zuoz und CHF 18'000 in La Punt Chamues-ch. Für sehr luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne um weitere CHF 2'000 bis CHF 4'000 pro Quadratmeter, in La Punt Chamues-ch teilweise noch mehr. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden rund CHF 12'000/m<sup>2</sup> bezahlt, in Zuoz CHF 15'000/m<sup>2</sup> und in La Punt Chamues-ch CHF 17'000/m<sup>2</sup>. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in Madulain und S-chanf bis CHF 18'000/m<sup>2</sup>, in Zuoz und in La Punt Chamues-ch rund CHF 25'000/m<sup>2</sup> oder vereinzelt gar mehr. Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, die Transaktionspreise entwickelten sich seit 2020 kontinuierlich nach oben, in den letzten Quartalen gar mit einem bedeutenden Preisauftrieb – mit Steigerungen bei Eigentumswohnungen von 15% in Madulain, 20% in S-chanf sowie 30% in La Punt Chamues-ch und Zuoz. Bei Einfamilienhäusern ist es ähnlich. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Eigentumswohnungen um 90% in S-chanf, 120% in Madulain, 130% in Zuoz sowie über 160% in La Punt Chamues-ch erhöht. Die Entwicklung bei Einfamilienhäusern war vergleichbar, mit Zunahmen um rund 100% in Madulain, Zuoz und S-chanf sowie 150% in La Punt Chamues-ch.

Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt, während die Nachfrage durch die vermehrte Wohnsitznahme von nicht-einheimischen Personen beeinflusst wird. Die Preise sind deshalb ebenfalls deutlich gestiegen, wenn auch nicht im gleichen Ausmass wie im Zweitwohnungsmarkt.

### Tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient bei Wohneigentum teilweise deutlich unterboten wird. Aktuell liegt die Quote in La Punt Chamues-ch, Zuoz und S-chanf bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bei je rund 1% oder tiefer. Nur in Madulain ist sie mit 3% etwas höher, weil Bauprojekte fertiggestellt wurden und temporär ein paar Wohnungen auf dem Markt sind. Das Bild gleicht sich auch bei den Mietwohnungen, wo in keiner der La Plaiv Gemeinden eine Angebotsquote von mehr als 2.5% registriert wird.

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



Quelle: Wüest Partner

## Zahlenspiegel Region La Plaiv

La Punt Chamues-ch	
Einwohner	692
Jährliche Wachstumsrate	0.9%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'209</b>
Anteil Mietwohnungen	13.8%
Anteil Eigentumswohnungen	77.1%
Anteil Einfamilienhäuser	9.1%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>71.0%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>10</b>

Madulain	
Einwohner	205
Jährliche Wachstumsrate	-0.5%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>432</b>
Anteil Mietwohnungen	10.8%
Anteil Eigentumswohnungen	79.0%
Anteil Einfamilienhäuser	10.2%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>77.7%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>0</b>

Zuoz	
Einwohner	1'209
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'600</b>
Anteil Mietwohnungen	24.3%
Anteil Eigentumswohnungen	68.1%
Anteil Einfamilienhäuser	7.6%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>66.1%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>1</b>

S-chanf	
Einwohner	706
Jährliche Wachstumsrate	1.3%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>579</b>
Anteil Mietwohnungen	27.3%
Anteil Eigentumswohnungen	50.5%
Anteil Einfamilienhäuser	22.2%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>39.4%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>2</b>

## Ausblick: Markt bleibt robust – Pandemie und Zweitwohnungsinitiative wirken preistreibend

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 zwar Ausnahmen, aber in der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte zu einer extremen Angebotsverknappung, bei stark steigender Nachfrage. Dieser Nachfrageüberhang hat sich infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und aufgrund der Zinserhöhungen in den letzten Monaten zwar etwas abgebaut, ist aber noch immer hoch. Selbst bei einer leicht sinkenden Nachfrage bleibt ein starkes Ungleichgewicht bestehen. Die steigenden Zinsen und die aktuellen realwirtschaftlichen Aussichten und Inflationstendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf diese Marktkonstellation. Zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege könnten den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen.



Jetzt  
Kaufvorteile sichern

### Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

#### 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)



### Persönlich für Sie da

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Zürich, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Chur und in St. Moritz. Seit bald 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 60 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kunden.

**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)

Folgen Sie uns:



*Ginesta*  
Immobilien

**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 2022. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2022); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2021), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2021), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2022).