



Celerina
Pontresina
Samedan
Bever

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

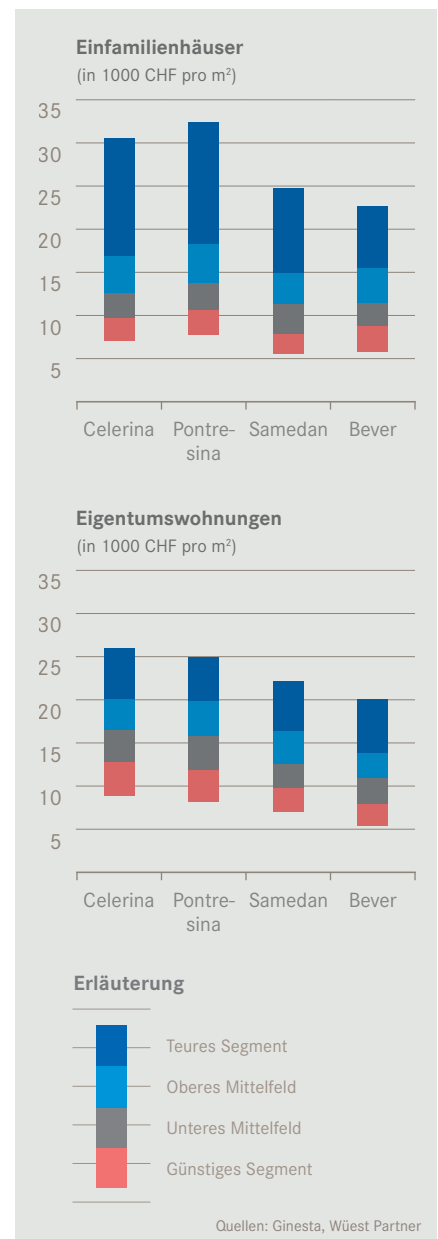
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 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. Unter Ausklammerung der Gemeinde St. Moritz, die überproportional von ausländischen Gästen abhängt, war die Steigerung sogar noch höher. Mit der Sommersaison kamen schliesslich auch ausländische Gäste wieder vermehrt ins Hochtal, vor allem nach St. Moritz.

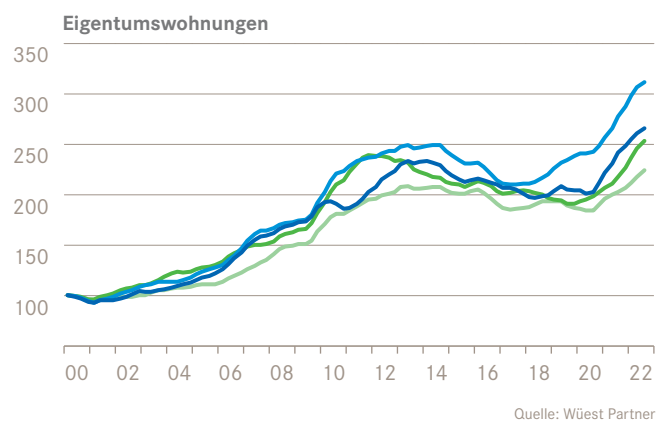
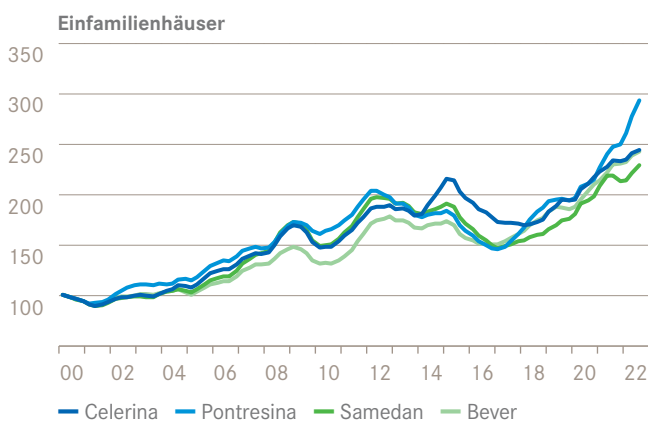
Nachfrageschub als Folge der Pandemie

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 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. 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 Inlandsnachfrage

Wohneigentum boomt

Die vier Gemeinden im Herzen des Oberengadins sind nach wie vor äusserst beliebte Feriendestinationen. Celerina punktet mit der Nähe zu St. Moritz, Samedan mit seiner Zentrumsfunktion für das Tal, Bever mit seiner Ursprünglichkeit und Pontresina mit vielen Hotels sowie einer belebten Atmosphäre auch in der Zwischensaison. Diese Vorzüge widerspiegeln sich auch im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 14'000 in Bever, über CHF 16'000 in Samedan bis zu CHF 20'000 und mehr in Celerina und Pontresina. Für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne um weitere CHF 6'000 pro Quadratmeter, in Celerina teilweise noch mehr. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden in Bever und Samedan rund CHF 15'000 bezahlt, in Celerina CHF 16'000 und in Pontresina CHF 18'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in Bever bis CHF 22'000, in Samedan rund CHF 24'000 sowie in Celerina und Pontresina teilweise deutlich über CHF 30'000.

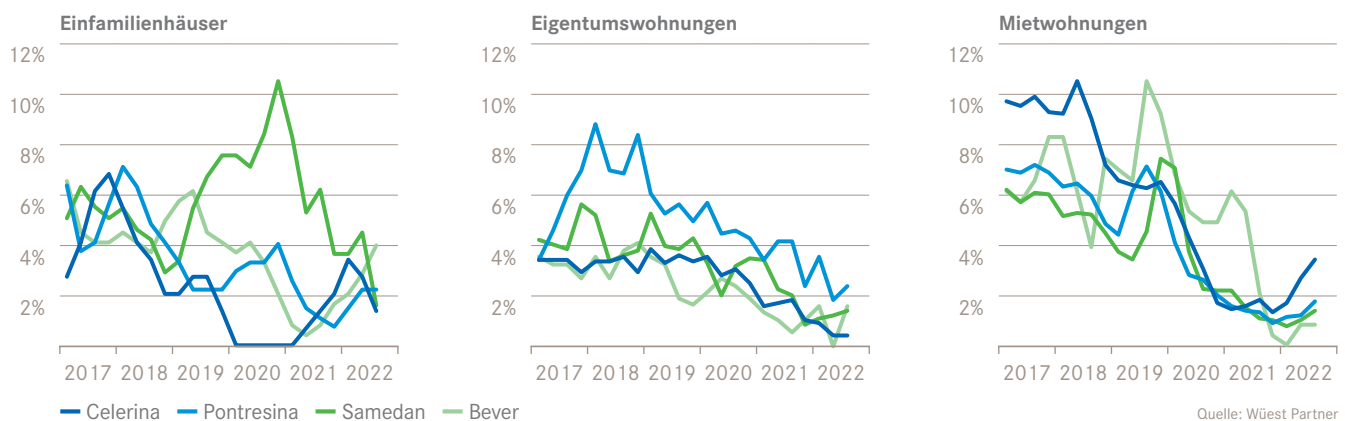
Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, die Transaktionspreise entwickelten sich seit 2017 kontinuierlich nach oben, in den letzten Quartalen gar mit einem bedeutenden Preisauftrieb - mit Steigerungen bei Eigentumswohnungen von 20% in Samedan, 40% in Bever und Celerina bis sogar 50% in Pontresina. Bei Einfamilienhäusern ist es ähnlich, seit Anfang 2018 erhöhten sich die Transaktionspreise bei zunehmender Dynamik. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Eigentumswohnungen um 120% in Samedan, 150% in Bever, 160% in Celerina sowie über 200% in Pontresina erhöht. Die Entwicklung bei Einfamilienhäusern war vergleichbar.

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.

Sinkende 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 allen Gemeinden und in beiden Segmenten bei rund 2% oder tiefer. In kleineren Märkten wie Bever ist die Angebotsquote volatiler. Das Bild gleicht sich auch bei Mietwohnungen, wo nur in Celerina eine Angebotsquote von leicht über 3% registriert wird.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Zahlenspiegel Region Mitte

Celerina	
Einwohner	1'475
Jährliche Wachstumsrate	-0.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'423
Anteil Mietwohnungen	18.2%
Anteil Eigentumswohnungen	78.6%
Anteil Einfamilienhäuser	3.2%
Zweitwohnungsanteil	65.8%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	0

Pontresina	
Einwohner	2'118
Jährliche Wachstumsrate	-2.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'314
Anteil Mietwohnungen	27.7%
Anteil Eigentumswohnungen	65.8%
Anteil Einfamilienhäuser	6.5%
Zweitwohnungsanteil	57.6%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	9

Samedan	
Einwohner	2'915
Jährliche Wachstumsrate	-0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'777
Anteil Mietwohnungen	42.0%
Anteil Eigentumswohnungen	52.9%
Anteil Einfamilienhäuser	5.1%
Zweitwohnungsanteil	47.5%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	2

Bever	
Einwohner	581
Jährliche Wachstumsrate	-0.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	649
Anteil Mietwohnungen	21.1%
Anteil Eigentumswohnungen	64.8%
Anteil Einfamilienhäuser	14.0%
Zweitwohnungsanteil	54.7%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	0

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



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

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

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).