



Sils
Silvaplana

Marktbericht 2023

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Eigentumswohnungen auf Höchststand
- Markt für Einfamilienhäuser robust
- Tiefe Angebotsquoten für Wohneigentum

Ginesta
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

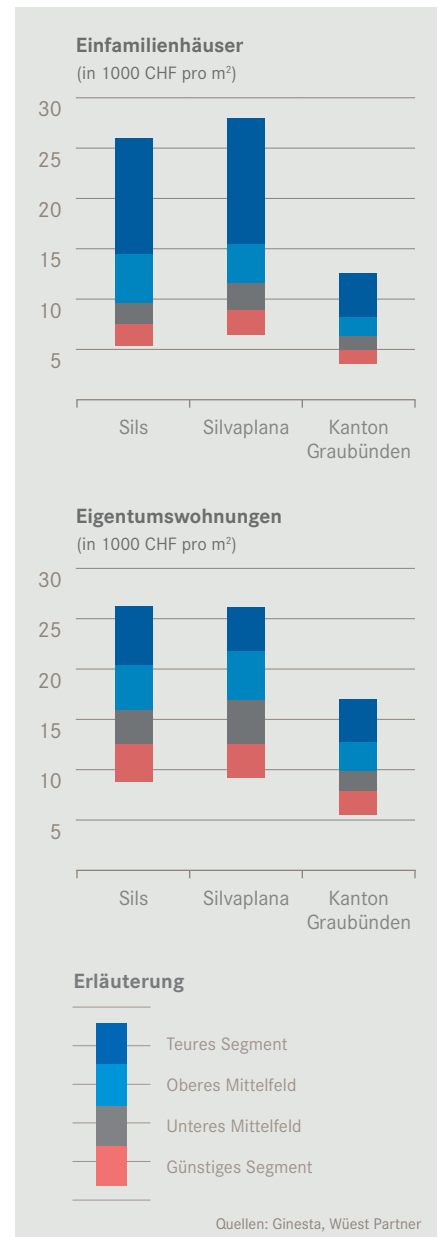
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege,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

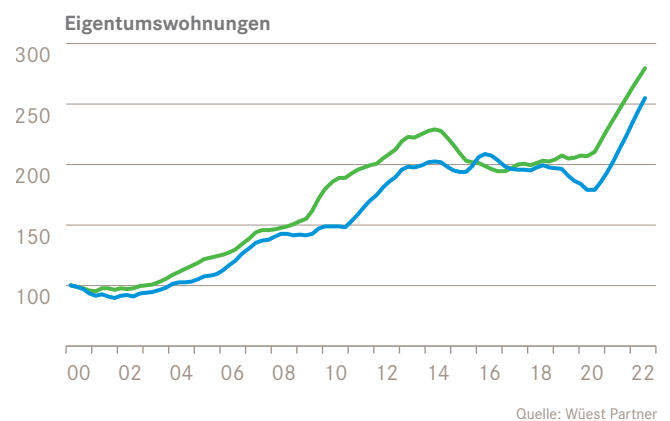
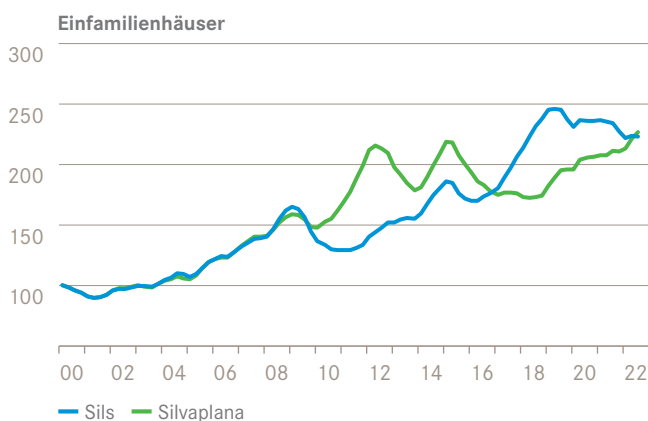
Nachfrageschub als Folge der Pandemie

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)



Ungebrochene Attraktivität

Beschleunigte Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. Die Seengemeinden Sils und Silvaplana punkten dabei mit einer attraktiven Lage, der schönen Natur und vielen Freizeitmöglichkeiten zu allen Jahreszeiten. Deshalb bewegen sich die erzielbaren Verkaufspreise für Wohneigentum auf überdurchschnittlichem Niveau. Bei Eigentumswohnungen erhöhten sich diese weiter auf neue Höchststände und liegen für gehobene Objekte in Sils bei rund CHF 20'000 und in Silvaplana bei CHF 22'000 pro Quadratmeter, während für Luxuswohnungen in beiden Gemeinden sogar bis zu CHF 26'000 und mehr bezahlt werden. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, sind es in Sils CHF 13'000 und in Silvaplana CHF 16'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, während es für Häuser in neuwertigem Zustand bis CHF 26'000 in Sils und CHF 28'000 in Silvaplana sind. Für luxuriöse Häuser oder Raritäten sind es nochmals deutlich mehr.

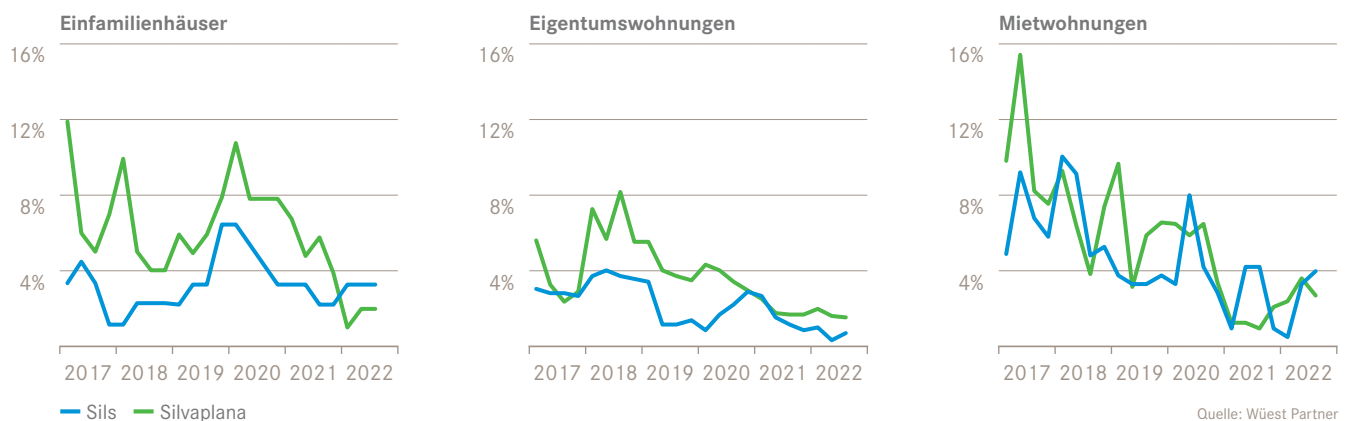
Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, die Transaktionspreise kennen speziell bei Eigentumswohnungen seit Anfang 2020 nur eine Richtung: nach oben, mit Steigerungen von rund 40% in Sils und Silvaplana seit Ausbruch der Pandemie. Im Segment Einfamilienhäuser war die Entwicklung unterschiedlich. In Sils nahmen die Preise bis 2015 bereits sehr stark zu und bewegten sich seither seitwärts. In Silvaplana dagegen war eine stetige Aufwärtstendenz festzustellen, und aktuell notieren die Transaktionspreise leicht über den ehemaligen Bestwerten. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen insgesamt um mehr als 150% aufgewertet, bei Einfamilienhäusern um 125%.

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 in beiden Gemeinden und in allen Marktsegmenten teilweise deutlich unterboten wird und er sich über die letzten Jahre rückläufig entwickelt hat. Deshalb liegt die Quote in Sils und Silvaplana sowohl bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen bei 3% oder tiefer. Dieser Wert wird auch bei Mietwohnungen in Silvaplana und Sils registriert.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Zahlenspiegel Sils und Silvaplana



Sils	
Bevölkerung	
Einwohner	706
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	32.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
1'178	
Anteil Mietwohnungen	20.6%
Anteil Eigentumswohnungen	70.3%
Anteil Einfamilienhäuser	9.1%
Zweitwohnungsanteil	
70.8%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
1	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1

Silvaplana	
Bevölkerung	
Einwohner	1'105
Jährliche Wachstumsrate	-1.4%
Ausländeranteil	33.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
2'506	
Anteil Mietwohnungen	13.9%
Anteil Eigentumswohnungen	81.6%
Anteil Einfamilienhäuser	4.4%
Zweitwohnungsanteil	
73.5%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
16	
In Mehrfamilienhäusern	16
In Einfamilienhäusern	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).