



Sils
Silvaplana

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich nochmals
- Einfamilienhäuser bleiben gesucht
- Moderate Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Zugpferd in Graubünden

Ein Bergparadies mit malerischen Ortschaften

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 350 km auf 88 Pisten, über 220 km Loipen und 17 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 steigt 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.

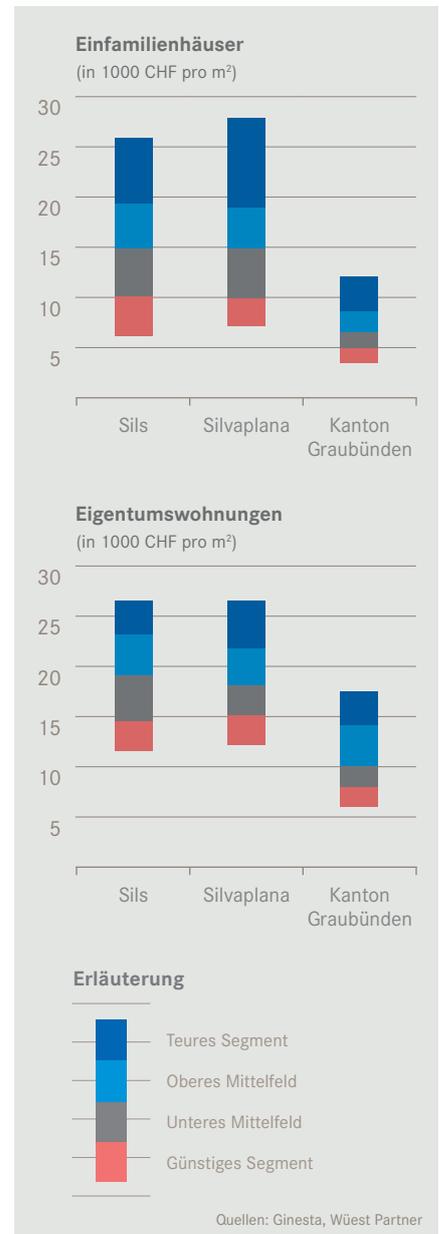
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2023 lieferte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum zweiten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Der Anteil der Schweizer Gäste am Gesamttotal lag bei 53.5%, nachdem im Vorjahr noch 57.9% der Besucher aus dem Heimmarkt stammten. Im Vergleich zu den Gesamtzahlen des Tourismus im Kanton konnte die Region Oberengadin ein leicht stärkeres Plus verzeichnen.

Gute Inlandsnachfrage und tiefe Bautätigkeit stützen die Preise

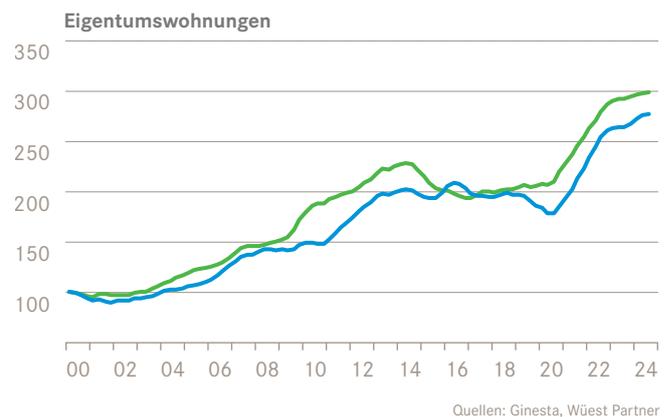
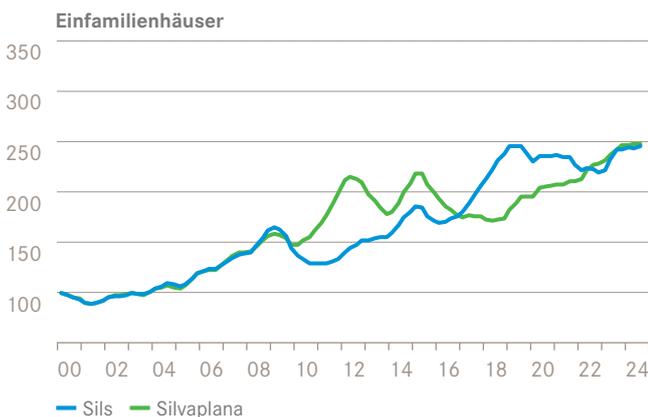
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen speziell mittlerer Grösse macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem 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 wenig. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr.

Die Nachfrage hat sich im Vergleich zum aussergewöhnlichen Boom während der Pandemie wieder normalisiert und liegt auf dem guten Niveau von 2019. Die Transaktionszeiten sind etwas angestiegen, Käufer achten wieder vermehrt auf ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis und auf eine gute Lage. Gleichwohl sind die Preise für Wohneigentum stabil auf hohem Niveau, gestützt durch das weiterhin beschränkte Angebot und die tiefe Bautätigkeit.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Ungebrochene Attraktivität

Weitere Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Ein Feriendomizil in den Bergen liegt nach wie vor im Trend. 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.

Im Segment Eigentumswohnungen erhöhten sich die Preise im letzten Jahr nochmals leicht auf neue absolute Höchstwerte. Für gehobene Objekte werden in Silvaplana CHF 22'000 pro Quadratmeter und in Sils CHF 23'000 bezahlt. Für Luxuswohnungen sind es in beiden Gemeinden bis zu CHF 26'000 und mehr. Bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise auf hohem Niveau seitwärts. Für Häuser älterer Bauart werden in beiden Gemeinden je rund CHF 19'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, während es für Häuser in neuwertigem Zustand bis zu CHF 26'000 in Sils und CHF 28'000 in Silvaplana sind. Für Raritäten oder Luxusobjekte werden noch höhere Preise erzielt, auch wenn sich die Vermarktungszeit gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht hat.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Normalisierungsphase speziell ab 2020 weiter nach oben bewegt. Bei Eigentumswohnungen notieren sie sowohl in Sils als auch in Silvaplana auf neuen Höchstständen. Das gilt auch für das Segment Einfamilienhäuser in Sils und Silvaplana. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Wohneigentum in beiden Gemeinden um rund 150% oder mehr aufgewertet.

Angebotsquoten weiterhin unterdurchschnittlich

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient bei Wohneigentum in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten in einzelnen Marktsegmenten leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Deshalb liegt die Quote in Sils und Silvaplana bei Einfamilienhäusern bei 2.3 bzw. 2.0%, bei Eigentumswohnungen in Silvaplana bei 1.5%, während in Sils kaum Wohnungen erhältlich sind. Im Segment Mietwohnungen liegt die Angebotsquote in Sils bei 1.6% und bei 2.6% in Silvaplana. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt.

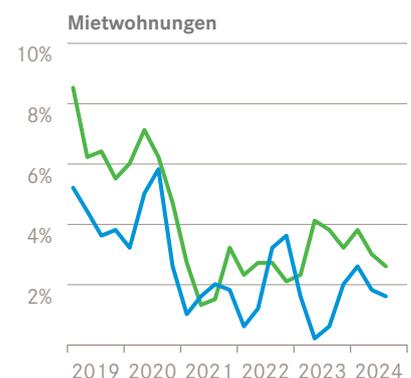
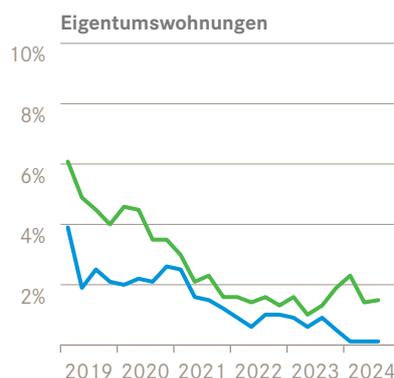
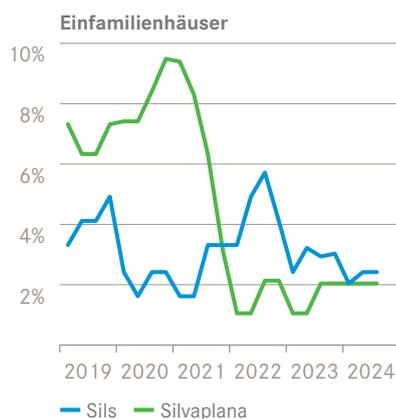
Zahlenspiegel Sils und Silvaplana



Sils	
Bevölkerung	
Einwohner	708
Jährliche Wachstumsrate	1.6%
Ausländeranteil	33.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'175
Anteil Mietwohnungen	21.4%
Anteil Eigentumswohnungen	68.0%
Anteil Einfamilienhäuser	10.6%
Zweitwohnungsanteil	70.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	2
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	2

Silvaplana	
Bevölkerung	
Einwohner	1'089
Jährliche Wachstumsrate	0.6%
Ausländeranteil	33.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'515
Anteil Mietwohnungen	18.8%
Anteil Eigentumswohnungen	77.3%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	75.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

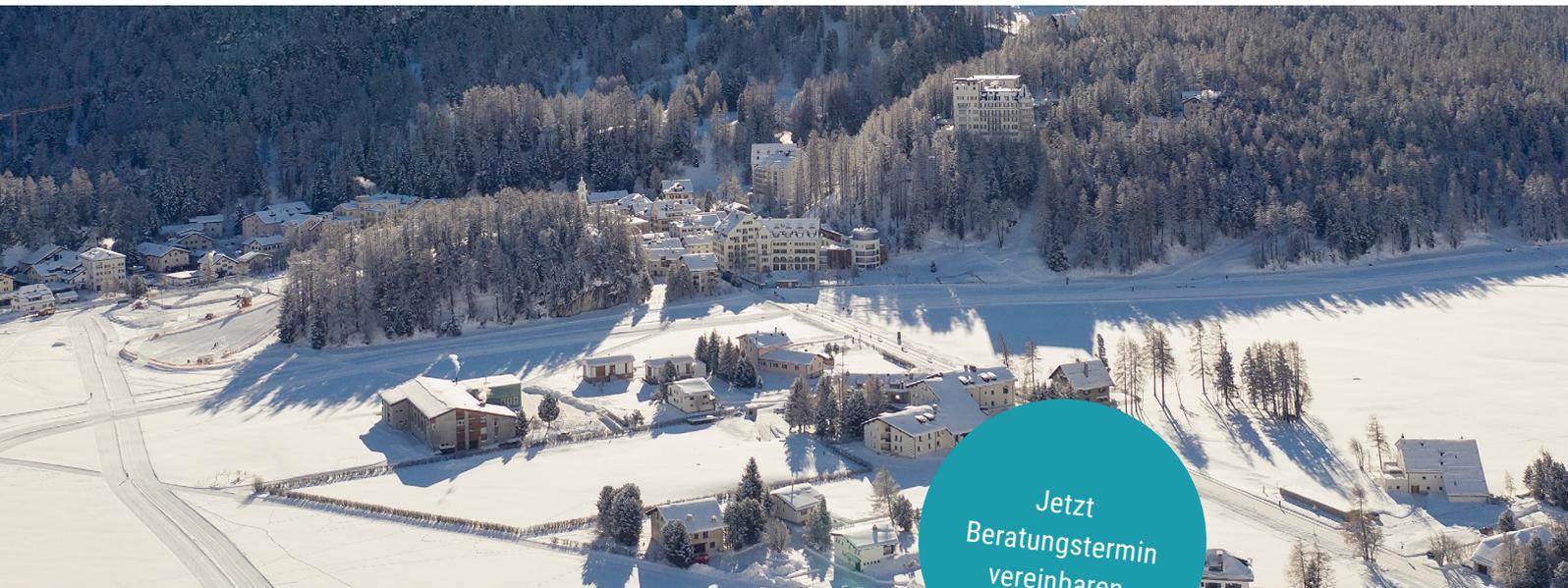
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ausblick: Markt konsolidiert auf hohem Niveau

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 steigender Nachfrage, insbesondere von 2020 bis 2023. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten sowie dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau von vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflationsentwicklung.



Jetzt
Beratungstermin
vereinbaren

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, Flims und in St. Moritz. Seit 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 70 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 2024. **Quellen:** Ginesta; Fotos: «Fotograf: Gian Andri Giovanoli, Sils Maria»; Luzi Seiler; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis 3. Quartal 2024).