



St. Moritz

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser verteuern sich weiter
- Preise für Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
- 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 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.

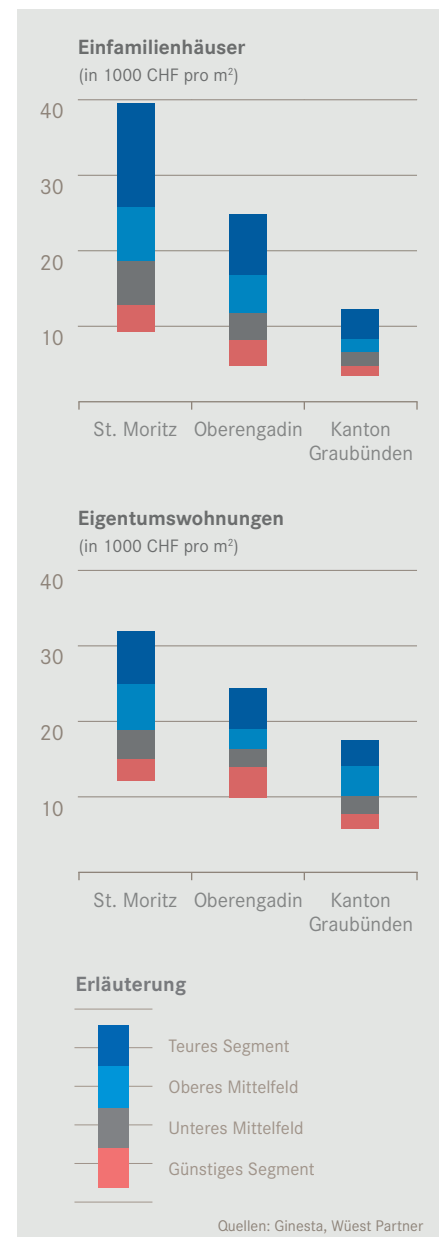
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2023 lieferte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum zweiten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über 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. Seit 2019 wuchs die Region Oberengadin im Vergleich zum Tourismus im ganzen Kanton Graubünden leicht stärker.

Gute Inlandsnachfrage und tiefe Bautätigkeit stützen die Preise

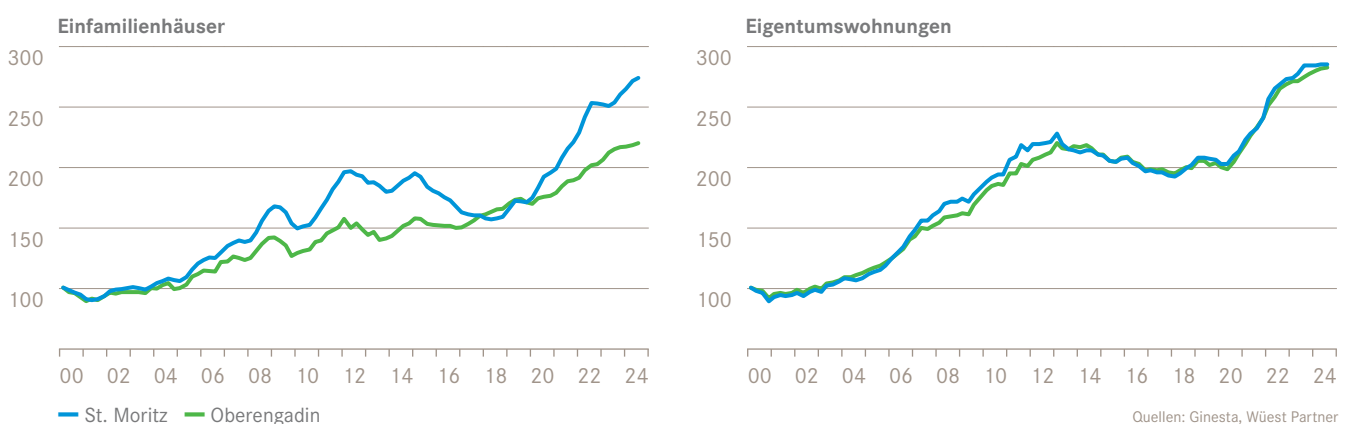
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen speziell mittlerer Grösse macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem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



Top of the World

Spitzenplatz in Graubünden

St. Moritz behauptet seinen Ruf als Feriendestination der obersten Spitzenklasse. Diese Attraktivität ist ungebrochen und widerspiegelt sich in einem dynamischen Immobilienmarkt. In St. Moritz werden nach wie vor die höchsten Preise in der Region, ja in der Deutschschweiz erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu CHF 25'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für luxuriöse Objekte mit bis zu CHF 32'000 und für exklusive Raritäten sogar noch mehr. Allgemein sind die Preise in St. Moritz Bad moderater, und in Champfèr liegt das Preisniveau mit rund CHF 20'000 pro Quadratmeter bei gehobenen Objekten bzw. CHF 25'000 für Luxuswohnungen etwas tiefer.

Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden in St. Moritz in der Regel mindestens CHF 26'000 pro Quadratmeter bezahlt, für Objekte an guten Lagen mit luxuriösem Ausbau mittlerweile CHF 39'000 pro Quadratmeter oder mehr – vor allem für Raritäten an der Via Brattas oder Via Tinus. Der Suvretta-Hang ist nach wie vor eine der beliebtesten Villengegenden der Schweiz, mit Quadratmeterpreisen ab CHF 40'000. Gleichwohl hat sich die Vermarktungsdauer von Luxusobjekten tendenziell verlängert, die Preissensitivität hat zugenommen.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 insbesondere während der Pandemie weiter nach oben bewegt und notieren auf neuen Höchstwerten. Gleichzeitig hat sich der Aufwärtsdruck abgeflacht, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Seit der Jahrtausendwende nahmen die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern um rund 175% zu, im Segment Eigentumswohnungen waren es 190%.

Moderate Angebotsquoten

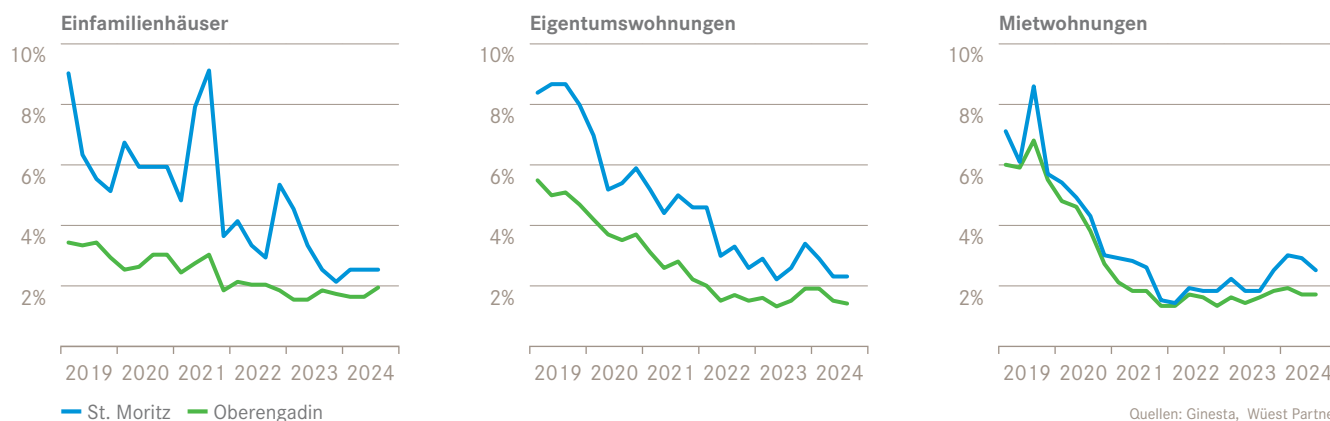
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in allen Marktsegmenten deutlich unterboten wird. Bei Eigentumswohnungen ist der Trend weiter rückläufig, die Angebotsquote beträgt moderate 2.3%. Und auch bei Einfamilienhäusern ist sie mit 2.5% vergleichbar. Bei Mietwohnungen ist die Nachfrage weiterhin gut, bei ebenfalls tiefem Angebot. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt.

Zahlenspiegel St. Moritz



St. Moritz	
Bevölkerung	
Einwohner	4'926
Jährliche Wachstumsrate	±0.0%
Ausländeranteil	43.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	44.0%
Anteil Eigentumswohnungen	51.9%
Anteil Einfamilienhäuser	4.1%
Zweitwohnungsanteil	
	54.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	16
In Einfamilienhäusern	5

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



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 Marktkommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2024. **Quellen:** Ginesta; 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 zum 3. Quartal 2024).