

Knappes Angebot trifft auf rege Nachfrage

Die Preise für Eigentumswohnungen befinden sich in den Oberengadiner Hotspots nahe der Höchststände. Das Zweitwohnungsgesetz hat zur Folge, dass in diesem Segment nur noch wenig gebaut wird. In St. Moritz werden schweizweit Spitzenwerte erzielt.

RETO STIFEL

Kürzlich hat die Ginesta Immobilien AG die Marktberichte 2021 für die Oberengadiner Gemeinden St. Moritz, Pontresina, Celerina und Samedan veröffentlicht. Zwischen den einzelnen Gemeinden gibt es Unterschiede in Bezug auf die erzielten Verkaufspreise, allen gemeinsam ist aber, dass das Angebot an Immobilien auf dem Zweitwohnungsmarkt knapp ist. Dieses knappe Angebot trifft auf eine rege Nachfrage, vor allem von Schweizer Käufern, was wiederum steigende Preise zur Folge hat. Preise, die bereits wieder nahe den Höchstständen vor 2012 sind.

Besonders ausgeprägt ist dies in St. Moritz der Fall, wo kantonal und teilweise auch schweizweit die höchsten Preise bezahlt werden. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu 20000 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) bezahlt, luxuriöse Liegenschaften erzielen bis zu 26000 Franken, Raritäten teils noch deutlich mehr. Allerdings muss die Lage stimmen. Bereits im Ortsteil Bad liegen die Preise tiefer und in der angrenzenden Fraktion Champfer respektive der Nachbargemeinde Silvaplana werden gemäss Ginesta 20 Prozent weniger bezahlt.

Höchstpreise am Suvretta-Hang

Besonders begehrt in St. Moritz sind die wenigen Einfamilienhäuser, die auf den Markt kommen. Eine gute Lage kombiniert mit luxuriösem Ausbau geht für 30000 Franken und mehr pro m² BGF weg, am Suvretta-Hang, eine der beliebtesten Villengegenden der Schweiz, werden auch mal bis zu 65000 Franken bezahlt.



Immobilien an guter Lage mit luxuriösem Ausbaustandard bleiben gefragt. Die Preise notieren wieder nahe den Höchstständen.

Foto: Ginesta Immobilien

Gemäss Ginesta Immobilien befindet sich der St. Moritzer Zweitwohnungsmarkt in einer sehr guten Verfassung. Nach einer Korrekturphase bis 2018 würden die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser wieder steigen, mit verstärktem Aufwärtstrend in den letzten Quartalen. Bei den Eigentumswohnungen hätten sich die Preise ab 2018 stabilisiert und zeigten aktuell einen spürbaren Aufwärtstrend. In diesem Segment liegen die Preise nur noch fünf Prozent unter den vormaligen Rekordwerten.

Ferienwohnungen zur Miete gefragt

Bezüglich der erzielten Verkaufspreise vermögen bereits die beiden Nachbargemeinden Pontresina und Celerina

nicht mit St. Moritz mithalten. Bei luxuriösen Eigentumswohnungen liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise in Pontresina und Celerina bei 18000 Franken, für Luxusobjekte bei 25000 Franken. Noch etwas mehr wird für Einfamilienhäuser bezahlt. In Celerina gelangen diese allerdings gar nicht auf den Markt. Die Angebotsquote (Anzahl angebotene Objekte im Verhältnis zum Bestand) ist bei null, während sie in Pontresina im Jahresvergleich leicht auf 4,5 Prozent angestiegen ist. Bei den Eigentumswohnungen liegen die Angebotsquoten bei 4,1 Prozent (St. Moritz), 4,6 (Pontresina) und 3,1 (Celerina). Für Ginesta Immobilien sind Märkte bei einer Angebotsquote

von sechs bis acht Prozent intakt und effizient. In sämtlichen drei Gemeinden beobachtet die Immobilienfirma eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen als Feriendomizile.

Starke Korrektur in Samedan

Das gilt auch für die Gemeinde Samedan. Mit 2,2 Prozent liegt die Angebotsquote noch tiefer als in den Nachbargemeinden und so tief wie seit vielen Jahren nicht mehr, was auf eine hohe Nachfrage nach Mietobjekten für Ferienzwecke schliessen lässt. Als Zentrumsort mit vielfältigen Aufgaben verfügt Samedan über überdurchschnittlich viele Mietwohnungen für Einheimische. Das widerspiegelt sich auch in den Verkaufspreisen für Ei-

gentumswohnungen und Einfamilienhäuser, welche bis zu einem Viertel tiefer sind als in den stärker touristisch geprägten Nachbargemeinden. Während die Preise für Einfamilienhäuser in Samedan bereits seit 2017 wieder steigen und nahe den Höchstständen notieren, erlebte der Markt für Eigentumswohnungen eine Korrektur, von der er sich bis heute nicht erholt. Nach 2012 sind die Preise um rund ein Viertel gesunken und tendieren nun seit mehreren Monaten seitwärts. Für die kommenden Monate wird mit einem leichten Aufwärtstrend gerechnet.

Die detaillierten Marktberichte können unter www.ginesta.ch heruntergeladen werden.

Planungsteam für Sanierung Reithalle steht

St. Moritz St. Moritz will seine Reithalle wieder für öffentliche Zwecke zugänglich machen. Diese soll zu einem ganzjährigen Begegnungsort für Einheimische und Gäste sowie zu einem Zentrum für vornehmlich kulturelle Veranstaltungen aller Art werden. Die Qualitäten der historisch bedeutenden und geschützten Hallenkonstruktion von 1910 sollen dabei erhalten bleiben. Zu diesem Zweck hat der St. Moritzer Gemeindevorstand die dafür notwendigen Planungsleistungen ausgeschrieben.

Wie die Gemeinde mitteilt, wählte im Rahmen der Prä-Qualifikation der Gemeindevorstand – gestützt auf die von den Planungsteams eingereichten Referenzen und auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums – sechs Planungsteams für die Angebotsrunde aus. Diese hatten in der Folge ein Angebot einzureichen und den Projektansatz vor

ein vielfältiger und möglichst ganzjähriger Betrieb angestrebt. Zu guter Letzt möchte die Gemeinde die Reithalle besser in die Seeuferpromenade einbinden. Am besten erfüllte diese Kriterien die Arbeitsgemeinschaft Horisberger Wagen Architekten GmbH, Zürich und Stehnerberger Architektur GmbH, Zürich mit dsp Ingenieure + Planer AG, Uster. Mit einer sorgfältigen Analyse der Aufgabe und des Planungsprozesses sowie einem soliden Projektansatz vermochte sie eine erfolgsversprechende bauliche Umsetzung aufzuzeigen.

Das ausgewählte Planungsteam wird nun das Projekt ab Anfang 2021 schrittweise entwickeln. In einer ersten Phase wird mit Begleitung durch die nichtständige Bau- und Planungskommission Reithalle sowie externe Fachpersonen ein konsolidiertes Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses wird anschliessend auf

Engadiner Post: Ginesta Immobilien geht für das Oberengadin von einer intakten Nachfrage mit steigenden Transaktionspreisen aus. Wie wird diese Annahme begründet?

Sascha Ginesta: Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012 hat dazu geführt, dass mittlerweile kaum mehr Neubauten erstellt wurden respektive werden, was das Marktvolumen künstlich begrenzt. Das Resultat: Mittlerweile ist die daraus entstandene Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck klar und über den gesamten Markt spürbar. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau, der Bedarf nach Anlage-Diversifikation und Sachwerten sowie neuerdings das durch Covid-19 veränderte Reiseverhalten bilden derweil die wichtigen Faktoren für ein weiterhin hohes Inte-

Wir sehen keine Anzeichen einer Überhitzung, zumal die ehemaligen Höchststände von vor 2012 noch nicht oder nur knapp überstiegen sind. Die Folge der Zweitwohnungsinitiative ist wie gesagt die Angebotsbegrenzung, welche sich nun am Markt auswirkt. Eine Aufhebung der Baubeschränkung ist kurz und mittelfristig nicht zu erwarten. Somit bleibt das Angebotsvolumen mehr oder weniger unverändert beziehungsweise begrenzt sich auf die Wiederverkäufe. Die leichte aber stetige Nachfragezunahme erachten wir als nachhaltig, da sich auch hier kurz und mittelfristig keine Korrektur der treibenden Faktoren abzeichnet. Zudem darf nicht vernachlässigt werden, dass aktuell der Grossteil der Nachfrage mehrheitlich aus dem Inland kommt. Es darf durchaus auch erwartet werden, dass die

können oder auch Mietwohnungen für Einheimische?

Wir beobachten aktuell vorwiegend eine Zunahme der Nachfrage nach Mietwohnungen im Bereich der Ferienwohnungen in Jahresmiete. Die Nachfrage von Einheimischen ist nach unserer Ansicht konstant geblieben.

Was doch auffällt ist der hohe Preisunterschied zwischen Samedan und den Nachbargemeinden. Wie erklärt sich diese Differenz?

Die Gemeinde Samedan ist seit jeher eine Zentrums- und überdurchschnittlich hohem Erstwohnungsanteil beziehungsweise einem hohen Anteil an ständiger Bevölkerung versus Zweitheimischen. Das schlägt sich auch in den durchschnittlichen Preisen nieder. Zudem kann die touristische Attraktivität generell und die Nä-

Nachgefragt

«Angebotsbegrenzung wirkt sich aus»