

Immobilien

St. Moritz bleibt bei Immobilienpreisen «Top of the World»

Jeweils kurz vor Weihnachten organisiert Ginesta Immobilien AG ein Immobilienfrühstück, um die neuen Marktberichte zu präsentieren und die aktuelle Marktsituation zu analysieren. Im Oberengadin ist das Angebot immer noch knapp, die Preise sind hoch. Der Markt konsolidiert auf hohem Niveau.

16.12.2024 Fadrina Hofmann ⌚ 3 min



Franco Giovanoli und Sascha Ginesta präsentieren Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt. Foto: Fadrina Hofmann

Traditionell sind zum Immobilienfrühstück im Hotel Schweizerhof verschiedene Referenten eingeladen, welche einen Überblick über den aktuellen Immobilienmarkt in der Schweiz, in Graubünden und insbesondere im Oberengadin vermitteln. Gleichzeitig nutzt Ginesta Immobilien AG den Anlass, um die neuen Zahlen und Fakten für das Oberengadin vorzustellen.

Experte für die Region ist Franco Giovanoli, Leiter Vermarktung Engadin bei Ginesta Immobilien. «Aktuell gibt es wenig Druck, ein Objekt zu verkaufen», sagte er am Montagmorgen. Die Preise entwickeln sich immer noch positiv und die tiefen Zinsen machen es einfacher, die Wohnungen zu halten. Auch die Käufer lassen sich Zeit und achten vermehrt wieder auf ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zugpferd der Immobilienbranche

Fakt ist: Das Oberengadin bleibt das Zugpferd der Immobilienbranche in Graubünden. Der Immobilienbestand weist die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Über zwei Drittel des Angebots sind Eigentumswohnungen, in Celerina und Silvaplana sogar 80 Prozent. In Pontresina, Samedan und St. Moritz machen die typischen Ferienwohnungen gut die Hälfte des Bestandes aus. Der Anteil an Einfamilienhäusern ist in allen Oberengadiner Gemeinden gering.

Die Nachfrage im Immobilienmarkt hat sich nach der Pandemie wieder normalisiert und liegt auf dem guten Niveau von 2019. Die Kurve der Transaktionsentwicklung zeigt aber immer noch nach oben. «Was wir auch feststellen, ist, dass die Preise nicht mehr so stark steigen, wie dies in den letzten Jahren der Fall war», informierte Franco Giovanoli. Es gebe eine gewisse Abflachung der Preise für Wohneigentum, allerdings auf hohem Niveau. Gestützt werde diese Entwicklung durch die tiefe Bautätigkeit und das entsprechend beschränkte Angebot.

St. Moritz behauptet seine Position

In St. Moritz werden nach wie vor die höchsten Preise der Deutschschweiz erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden gemäss Marktbericht 2025 bis zu 25 000 Franken pro Quadratmeter Fläche erzielt, für luxuriöse Objekte bis zu 35 000 Franken und für besonders exklusive Raritäten sogar noch mehr. Der Suvretta-Hang ist nach wie vor das beliebteste Villenviertel der Schweiz.

Die Preise steigen weiter

Ein Blick in den Marktbericht für Sils und Silvaplana zeigt, dass die Preise für Eigentumswohnungen sich erneut erhöhen, Einfamilienhäuser bleiben gesucht, und die Angebotsquoten in allen Marktsegmenten sind moderat. Ähnlich sieht es in Celerina, Pontresina, Samedan und Bever aus. Die Preise für Eigentumswohnungen sind hier stabil auf hohem Niveau. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von 17 000 in Bever und Samedan bis 19 000 in Pontresina und in Celerina sogar bis zu 21 000 Franken. Der Zweitwohnungsmarkt ist nach wie vor robust. Im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt, das von Mietwohnungen ebenfalls.

Die vier Gemeinden der Plaiv – La Punt Chamues-ch, Madulain, Zuoz und S-chanf – sind deutlich kleiner als die Nachbargemeinden, doch auch hier sind die Preise für Eigentumswohnungen hoch. Das Angebot auf dem Erstwohnungsmarkt bleibt sehr begrenzt. In Madulain gibt es kaum noch Wohneigentum.

Aus Sicht von Ginesta Immobilien AG sind die Prognosen für die Immobilienbranche im Engadin 2025 als positiv zu werten. Die Immobilienpreise in der Region bleiben stabil. «Wir rechnen mit leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflation», so Franco Giovanoli. Das Immobilienangebot werde weiterhin auf einem sehr tiefen Stand bleiben. Die Nachfrage werde auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau sein. Die sinkenden Zinsen wirken sich positiv auf die Nachfrage aus. Die durchschnittliche Vermarktungsdauer wird auf tiefer Basis wieder länger.

Das Fazit von Franco Giovanoli: «Der Markt konsolidiert sich auf hohem Niveau.»