

MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Pontresina

- Preise für Wohneigentum auf neuen Rekordwerten
- Erhebliche Preissteigerungen seit 2018
- Tiefe Angebotsquoten in allen Segmenten

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

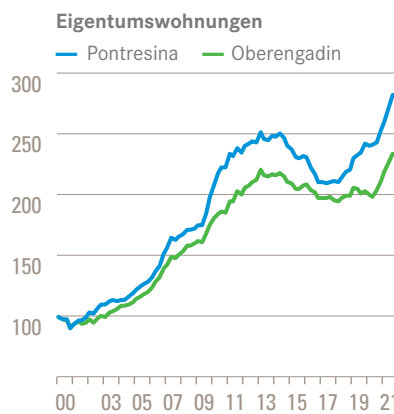
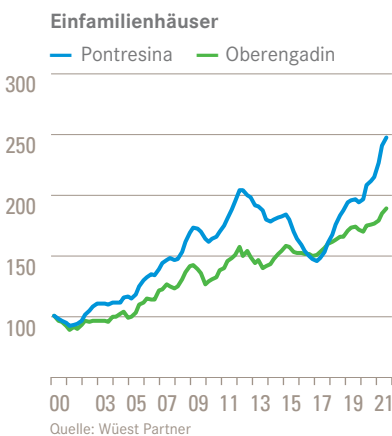
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 17 Kletterparks, 400 km Mountainbike-Trails oder zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'400 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich die Zahl um ein Vielfaches, denn mit 12'600 Hotelbetten, davon allein 5'200 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 2020 mehr als 1.4 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gegen 80% auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Dies entspricht einem Rückgang während der Pandemie und im Vergleich zum Vorjahr um 10.1%. Unter Ausklammerung der Gemeinde St. Moritz, die überproportional stark von ausländischen Gästen frequentiert wird, resultierte hingegen eine leichte Zunahme von 1.8%. Im Bereich der vermieteten Ferienwohnungen nahm die Auslastung ab 2020 deutlich zu.

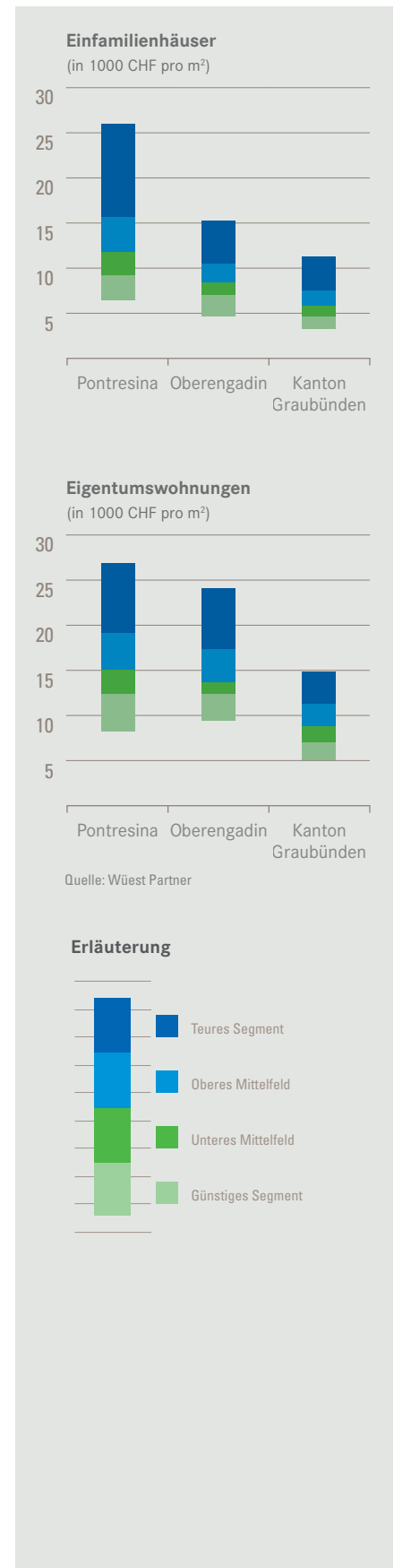
Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über ⅓ 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. Heute kommen wieder mehr als die Hälfte der Gäste aus der Schweiz. Dieser Trend hat sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt, die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist so gross wie noch nie.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Ungebrochene Attraktivität

Wohneigentum boomt

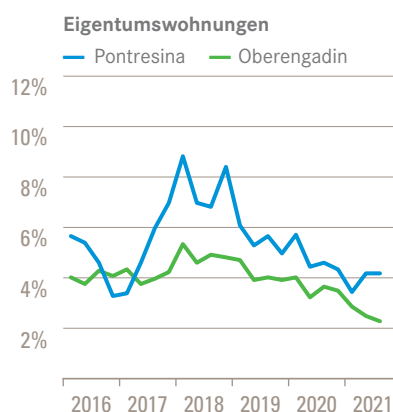
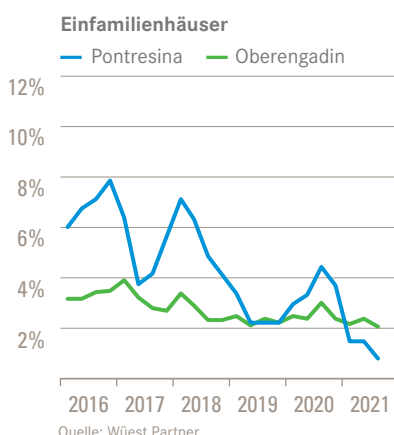
Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. Pontresina punktet mit einer attraktiven Lage, schöner Natur, vielen Hotels und einer belebteren Zwischensaison im Vergleich zu den umliegenden Dörfern. Deshalb werden in Pontresina neben St. Moritz die höchsten Preise in der Region bezahlt. Bei gehobenen Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise bis zu CHF 19'000 pro Quadratmeter, bei Luxusobjekten sind es mittlerweile gar bis zu CHF 27'000 und mehr. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden bei neuwertigem Zustand leicht höhere Preise wie bei Eigentumswohnungen bezahlt, mit weiterhin leicht steigender Tendenz. Für Luxuseinfamilienhäuser werden nochmals deutlich höhere Preise bezahlt.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust, die Nachfrage sehr gut. Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach der Korrekturphase von 2014-2017, ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative, stark gestiegen und erleben in den letzten Quartalen einen regelrechten Boom mit neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen ist eine vergleichbare Marktentwicklung festzustellen, und die Preise notieren nach den deutlichen Preissteigerungen seit 2018 nun deutlich über den ehemaligen Höchstständen aus dem Jahr 2014. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern um rund 150% aufgewertet, bei Eigentumswohnungen ist eine Verdreifachung in Reichweite. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht und sich die tiefen Zinsen sowie die geringe Neubautätigkeit im Preisgefüge niederschlagen.

Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Pontresina in allen Marktsegmenten momentan gilt, bei weiter sinkender Tendenz in allen Bereichen. Bei Einfamilienhäusern liegt die Angebotsquote bei sehr tiefen 0.7%, während sie bei Eigentumswohnungen aktuell bei vergleichsweise hohen 4.2% notiert. Das Angebot an Ferienwohnungen ist diversifiziert und reicht von einfachen Objekten bis hin zu luxuriösen Neubauten. Bei Mietwohnungen reduzierte sich die Quote seit 2018 substantziell auf 1.4%. Dies unterstreicht die weiterhin hohe Nachfrage nach temporären Feriendomizilen.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Pontresina



Pontresina	
Bevölkerung	
Einwohner	2'178
Jährliche Wachstumsrate	1.4%
Ausländeranteil	33.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
2'309	
Anteil Mietwohnungen	28.4%
Anteil Eigentumswohnungen	67.7%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	
56.3%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
1	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1



Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

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 aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Unter gewissen Voraussetzungen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: Eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

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



Verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Tel. +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubunden@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



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 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).