

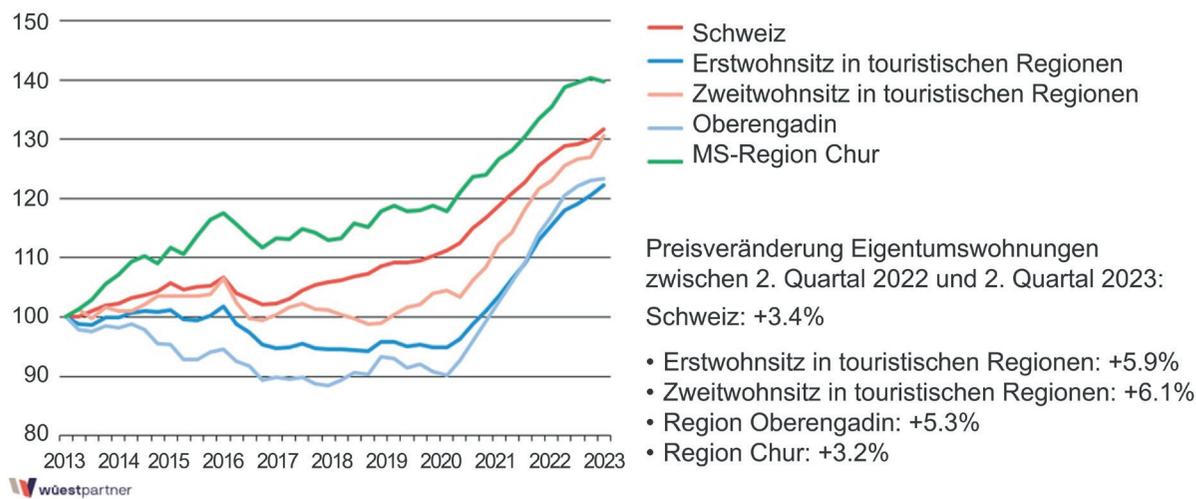
Engadiner Immobilienmarkt bleibt stabil

Experten gehen nach den neusten Zahlen von einer stabilen und nachhaltigen Preisentwicklung aus.

Preisentwicklung

Erst- vs. Zweitwohnungsmarkt

Index 1. Quartal 2013 = 100



Preisentwicklung im Engadiner Immobilienmarkt, Zahlen © Wüest Partner

Im Engadin gibt es eine stetige Nachfrage für Immobilien, welche durch das momentane Angebot kaum abgedeckt wird. Dementsprechend entwickeln sich auch die Preise robust in die Höhe. «Wir haben Glück, dass wir aus einer euphorischen Preisentwicklung wieder in ein beruhigtes Marktklima gefunden haben», sagt Franco Giovanoli, Leiter Vermarktung in St. Moritz, Ginesta Immobilien AG.

Aufgrund der jüngsten Zinssenkungen und der guten Verkaufszahlen im letzten Winter verspricht sich Giovanoli gute Aussichten für das folgende Jahr. Spannend bleibt die Angebotsentwicklung aufgrund des geänderten Zweitwohnungsgesetzes. Die neue Gesetzgebung würde nun auch bei Ersatzneubauten

eine Erweiterung der Zweitwohnflächen erlauben, was vor dem Bundesgerichtsentscheid von 2020 schon praktiziert wurde. Dies führt zu einer möglichen Wertsteigerung, jedoch ohne Einfluss auf das Angebot.

Preisentwicklung 2024

Der Markt ist stabil und weist über die letzten Jahre nachhaltige Preissteigerungen aus. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich die Verkaufspreise pro Quadratmeter für gehobene Objekte von CHF 15'000 in S-chanf, über CHF 16'000 in Madulain, CHF 17'000 in Zuoz, CHF 18'000 in La Punt Chamues-ch bis zu rund CHF 21'000 in Sils und Silvaplana. Der Markt in St. Moritz weist robuste Zahlen aus. Für gehobene Eigentumswohnungen werden weiterhin

bis zu CHF 25'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für luxuriöse Objekte sogar bis zu CHF 32'000 und für exklusive Raritäten noch mehr. «Allgemein gilt, je peripherer die Lage ist, desto weniger stark ist die Preisentwicklung», so Giovanoli. Trotzdem zeigt die Erfahrung, dass es Sinn macht, einen Makler mit dem Verkauf einer Liegenschaft zu beauftragen. Die Makler kennen den Markt und finden in vielen Fällen Käufer, welche bereit sind, mehr für eine Liegenschaft zu bezahlen.

Folgen vom Zweitwohnungsgesetz

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.

Anfang März 2024 hat das Parlament nun die Regulierung für Zweitwohnungen gelockert. Neu dürfen Wohnungen, die vor 2012 gebaut wurden, bei einer Sanierung oder einem Neubau um 30 Prozent vergrössert und uneingeschränkt genutzt werden – und somit auch als Zweitwohnsitz. «Auf unbebautem Land dürfen nach wie vor nur Erstwohnungen erstellt werden. Die Bautätigkeiten sind daher primär Um- und Ersatzbauten und werden wohl keinen spürbaren Einfluss auf die Preisentwicklung haben», ergänzt Giovanoli. Diese neue Auslegung kann für aktuelle Wohneigentümer zu attraktiven Verkaufsvoraussetzungen führen.

Für Giovanoli ist eine Angebotsquote von 6-8 Prozent des bestehenden Immobilienvolumens intakt und effizient. Obwohl die Angebotsquoten leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Inwiefern die Änderung des Zweitwohnungsgesetzes das Angebot stabilisieren wird, ist noch unklar. Aktuell liegt die Quote bei Einfamilienhäusern noch zwischen 2 und 3 Prozent.

«Die Erfahrung zeigt, dass ein Makler in der Regel einen höheren Verkaufspreis erzielen kann, als wenn man als Privatperson verkauft. Allgemein lohnt sich die Kontaktaufnahme mit einem Experten.»

Franco Giovanoli
Leiter Vermarktung St. Moritz

Der Immobilienmarkt bleibt robust

Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Zinsen, hat sich die Nachfrage aktuell wieder auf dem Niveau von 2019 eingependelt. Sie ist damit immer noch auf hohem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Weil das Angebot im historischen Vergleich weiterhin tief ist, sind die hohen Preise gut abgestützt. Franco Giovanoli rechnet in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen, bis leicht steigenden Marktpreisen.

Ginesta
Immobilien

Immobilien | Werte | Leben

Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23 | 7500 St. Moritz

Tel. 081 836 73 30 | www.ginesta.ch

