Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser weiterhin gesucht
- Preise für Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
- Seitwärts tendierende Angebotsquoten für Wohneigentum

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 steigt 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.

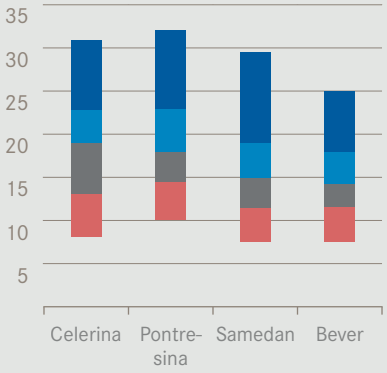
Gute Inlandsnachfrage und tiefe Bautätigkeit stützen die Preise

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.

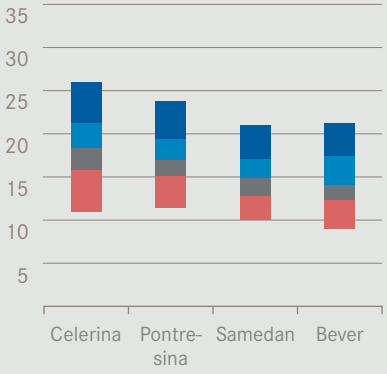
Die Nachfrage hat sich im Vergleich zum aussergewöhnlichen Boom während der Pandemie wieder normalisiert und liegt auf dem guten Niveau von 2019. Die Transaktionszeiten sind etwas angestiegen, Käufer achten wieder vermehrt auf ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis und auf eine gute Lage. Gleichwohl sind die Preise für Wohneigentum stabil auf hohem Niveau, gestützt durch das weiterhin beschränkte Angebot und die tiefe Bautätigkeit.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

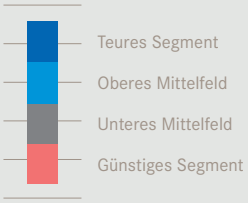
Einfamilienhäuser
(in 1000 CHF pro m²)



Eigentumswohnungen
(in 1000 CHF pro m²)



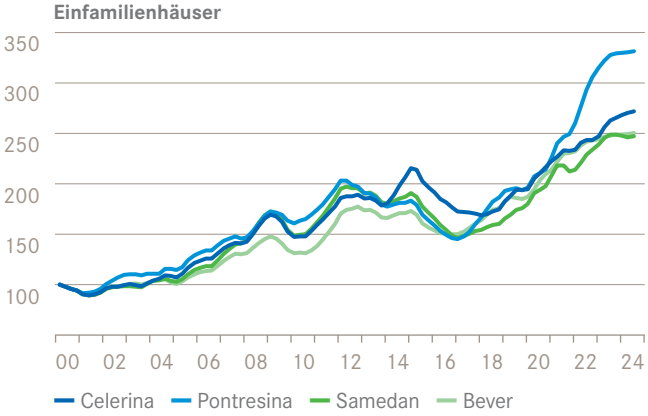
Erläuterung



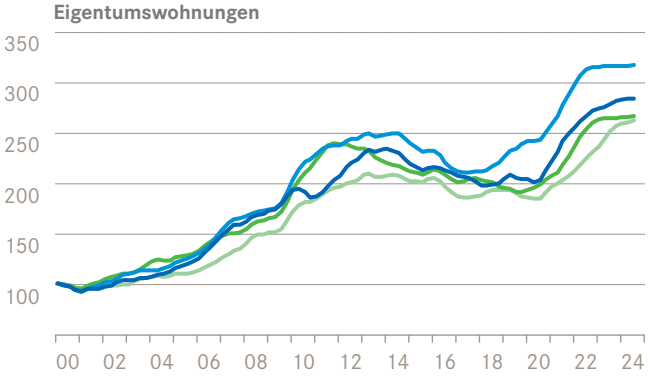
Quellen: Ginesta, Wüest Partner

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ungebrochene Attraktivität

Hohes Preisniveau gehalten

Die vier Gemeinden im Herzen des Oberengadins sind nach wie vor beliebte Feriendestinationen. Celerina punktet mit der Nähe zu St. Moritz, Samedan mit seiner Zentrumsfunktion für das Tal, Bever mit seiner Ursprünglichkeit und Pontresina mit vielen Hotels sowie einer belebten Atmosphäre auch in der Zwischensaison. Diese Vorzüge widerspiegeln sich auch im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 17'000 in Bever und Samedan bis zu gut CHF 19'000 in Pontresina, und in Celerina sogar bis zu CHF 21'000. Für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne um weitere CHF 4'000 bis CHF 5'000 pro Quadratmeter. Bei selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäusern, häufig älterer Bauart, werden in Bever CHF 18'000 gezahlt, in Samedan CHF 19'000 sowie in Celerina und in Pontresina je CHF 23'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in Bever bis zu CHF 25'000, in Samedan rund CHF 29'000 sowie in Celerina und Pontresina über CHF 30'000.

Der Zweitwohnungsmarkt ist weiterhin robust. Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik von 2020 bis 2023. Seit einigen Quartalen bewegen sich die Preise bei Eigentumswohnungen seitwärts und notieren um die Höchststände des Vorjahres. Bei Einfamilienhäusern war die Entwicklung vergleichbar. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen um über 150% verteuert, in Pontresina sogar um mehr als 200%. Die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser verlief praktisch identisch.

Angebotsquoten bleiben moderat

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient bei Wohneigentum in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Aktuell liegt die Quote bei Einfamilienhäusern zwischen 1–3.5%, wobei sie in Samedan am höchsten ist, Celerina liegt leicht darunter. Bei Eigentumswohnungen ist die Quote durchweg tief, mit Werten zwischen 0.8% und 1.6%. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt. Bei Mietwohnungen ist die Nachfrage weiterhin gut, bei ebenfalls tiefem Angebot.

Zahlenspiegel Region Mitte

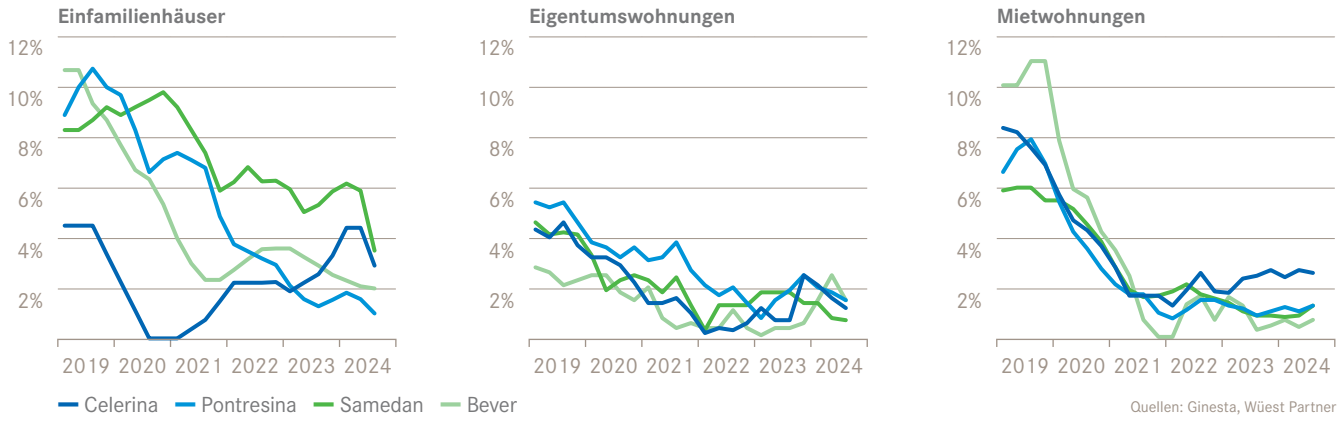
Celerina	
Einwohner	1'411
Jährliche Wachstumsrate	–0.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**2'444**
Anteil Mietwohnungen	21.8%
Anteil Eigentumswohnungen	75.4%
Anteil Einfamilienhäuser	2.8%
Zweitwohnungsanteil	**69.1%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**0**

Pontresina	
Einwohner	2'077
Jährliche Wachstumsrate	–1.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**2'333**
Anteil Mietwohnungen	31.8%
Anteil Eigentumswohnungen	63.8%
Anteil Einfamilienhäuser	4.4%
Zweitwohnungsanteil	**58.4%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**26**

Samedan	
Einwohner	2'913
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**2'816**
Anteil Mietwohnungen	46.6%
Anteil Eigentumswohnungen	49.5%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	**49.1%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**7**

Bever	
Einwohner	607
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**658**
Anteil Mietwohnungen	25.1%
Anteil Eigentumswohnungen	64.3%
Anteil Einfamilienhäuser	10.6%
Zweitwohnungsanteil	**53.5%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**0**

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

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.

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 2024), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).