



La Punt
Chamues-ch
Madulain
Zuoz
S-chanf

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
- Kaum Wohneigentum in Madulain
- Moderate Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

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 sowie zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 17'000 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich 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.

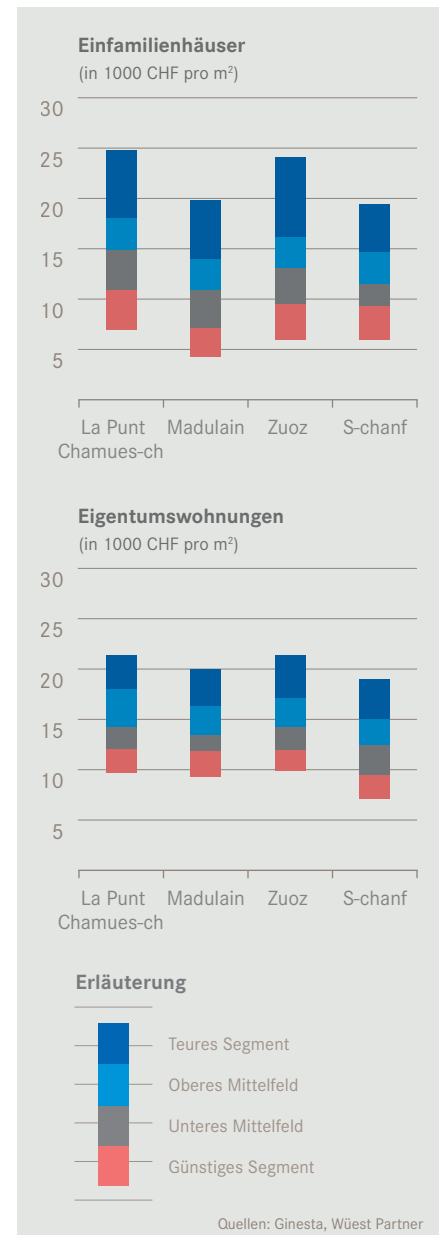
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2023 lieferte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum zweiten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über 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. Im Vergleich zum touristischen Aufkommen im ganzen Kanton Graubünden wuchs die Bevölkerung in der Region Oberengadin seit 2019 leicht an.

Gute Inlandsnachfrage und tiefe Bautätigkeit stützen die Preise

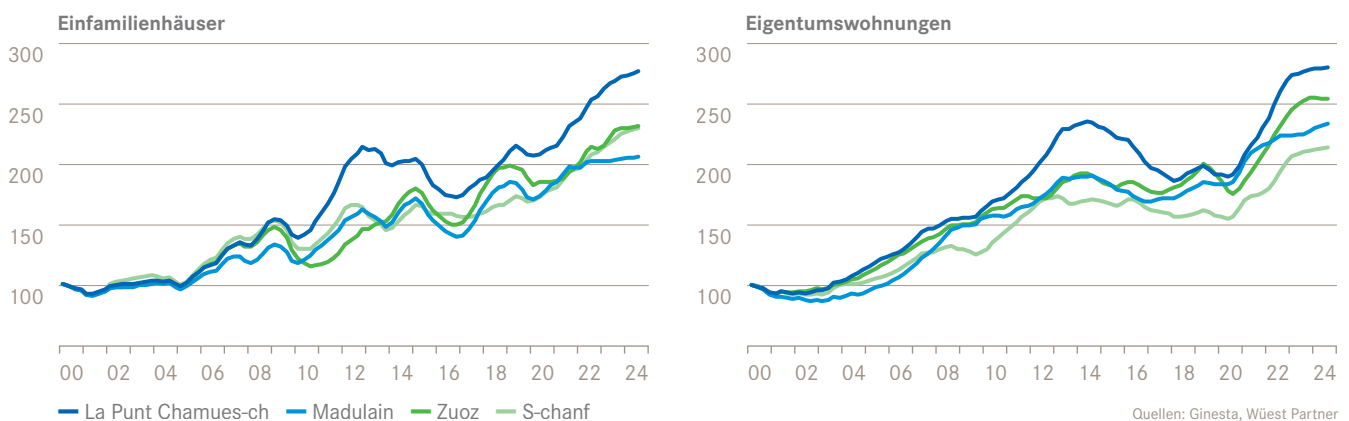
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl der Eigentumswohnungen speziell mittlerer Grösse macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit 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)



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



Wohneigentum erzielt weiterhin Höchstpreise

Solide Nachfrage in den La Plaiv Gemeinden

Die vier Gemeinden der La Plaiv, dem nordöstlichen Oberengadin zwischen La Punt Chamuesch und S-chanf, sind nach wie vor sehr beliebte Feriendestinationen. Die Ortschaften sind deutlich kleiner als die Nachbargemeinden im Zentrum des Oberengadins, und der Bestand an Wohneigentum deshalb geringer. Die Schönheit der Natur, die gute Infrastruktur sowie die allgemein intakten Dörfer mit vielen schönen alten Engadinerhäusern widerspiegeln sich im Immobilienmarkt und in den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche.

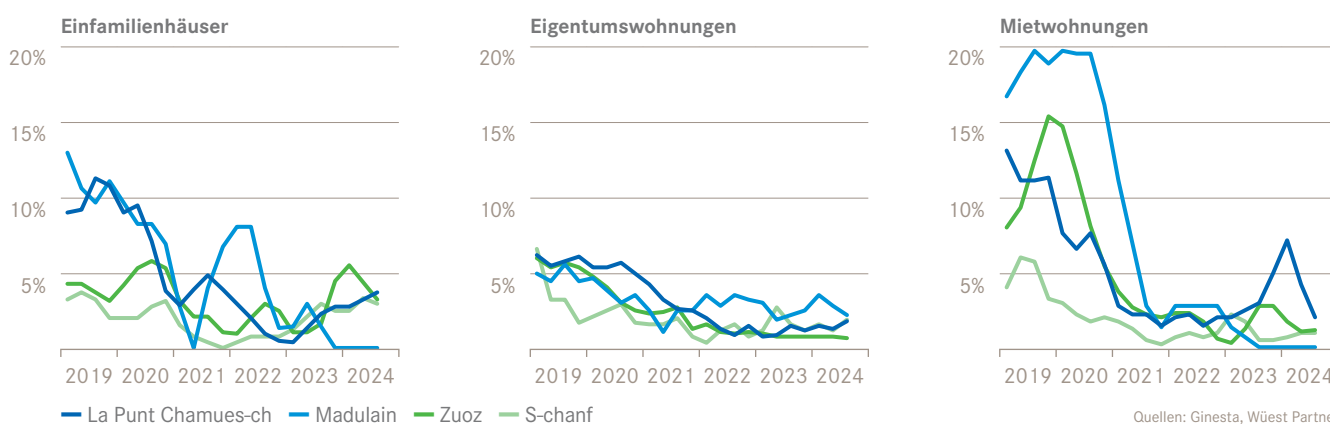
Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 15'000 in S-chanf über CHF 16'000 in Madulain bis zu CHF 17'000 in Zuoz und CHF 18'000 in La Punt Chamuesch. Für sehr luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne in La Punt Chamuesch und Madulain um weitere CHF 3'500 pro Quadratmeter, in S-chanf um CHF 4'000 und in Zuoz gar um CHF 4'500. Bei selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäusern, häufig älterer Bauart, werden in Madulain und S-chanf rund CHF 14'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Zuoz CHF 16'000 und in La Punt Chamuesch CHF 18'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in S-chanf bis CHF 19'500 pro Quadratmeter, in Madulain 20'000 pro Quadratmeter, in Zuoz CHF 24'000 und in La Punt Chamuesch CHF 25'000 pro Quadratmeter.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik während der Pandemie. In den letzten Quartalen hat sich die Aufwärtsdynamik abgeschwächt, gleichwohl notieren die Preise bei den Höchstwerten. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen zwischen 110% in S-chanf über 130% in Madulain und 150% in Zuoz sowie 180% in La Punt Chamuesch aufgewertet. Bei Einfamilienhäusern waren die Zunahmen in La Punt Chamuesch mit 180% am höchsten, während sie in S-chanf und Zuoz 130% und in Madulain gut 100% betrugen.

Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Dieser Quotient wird in allen Marktsegmenten deutlich unterboten. Bei Eigentumswohnungen ist eine Seitwärtstendenz festzustellen, die Angebotsquoten liegen zwischen 0.7% und 2.2%. Bei Einfamilienhäusern erhöhte sich die Quote leicht auf rund 3%, in Madulain tendiert sie gegen null. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt. Bei Mietwohnungen ist die Nachfrage weiterhin gut, die Angebotsquoten in diesem Segment liegen zwischen 1% und 2%, in Madulain gar bei null.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Region La Plaiv

La Punt Chamuesch	
Einwohner	732
Jährliche Wachstumsrate	4.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'243
Anteil Mietwohnungen	16.9%
Anteil Eigentumswohnungen	74.5%
Anteil Einfamilienhäuser	8.6%
Zweitwohnungsanteil	70.4%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	3

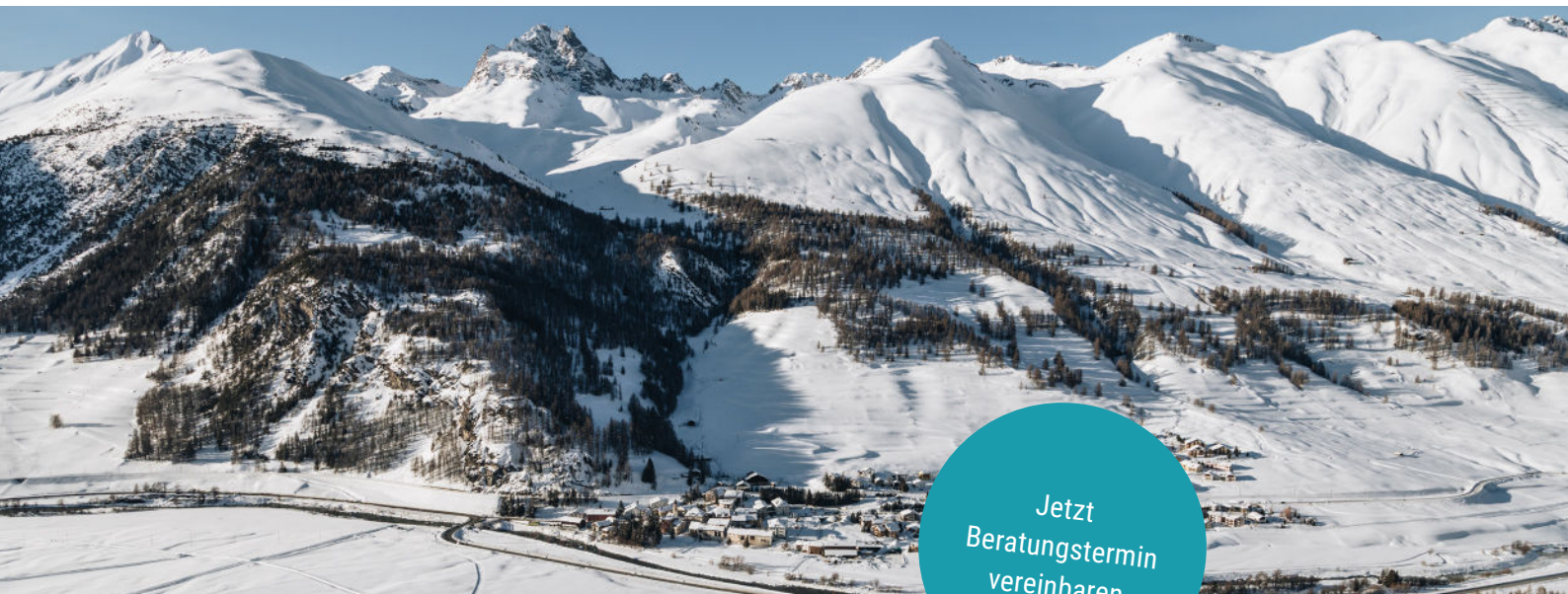
Madulain	
Einwohner	197
Jährliche Wachstumsrate	-5.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	430
Anteil Mietwohnungen	8.6%
Anteil Eigentumswohnungen	83.7%
Anteil Einfamilienhäuser	7.7%
Zweitwohnungsanteil	77.9%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	0

Zuoz	
Einwohner	1'218
Jährliche Wachstumsrate	-0.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'614
Anteil Mietwohnungen	20.3%
Anteil Eigentumswohnungen	74.2%
Anteil Einfamilienhäuser	5.6%
Zweitwohnungsanteil	65.9%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	25

S-chanf	
Einwohner	706
Jährliche Wachstumsrate	0.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	612
Anteil Mietwohnungen	33.5%
Anteil Eigentumswohnungen	43.5%
Anteil Einfamilienhäuser	23.0%
Zweitwohnungsanteil	41.5%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	1

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.



Jetzt
Beratertermin
vereinbaren

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; Fotos: Fabian Gattlen; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).