Ginesta Collection | Knight Frank

La Punt Chamues-ch | Madulain | Zuoz | S-chanf

Marktbericht 2026

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Preise für Einfamilienhäuser steigen überproportional
Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
Moderate Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

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, 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.

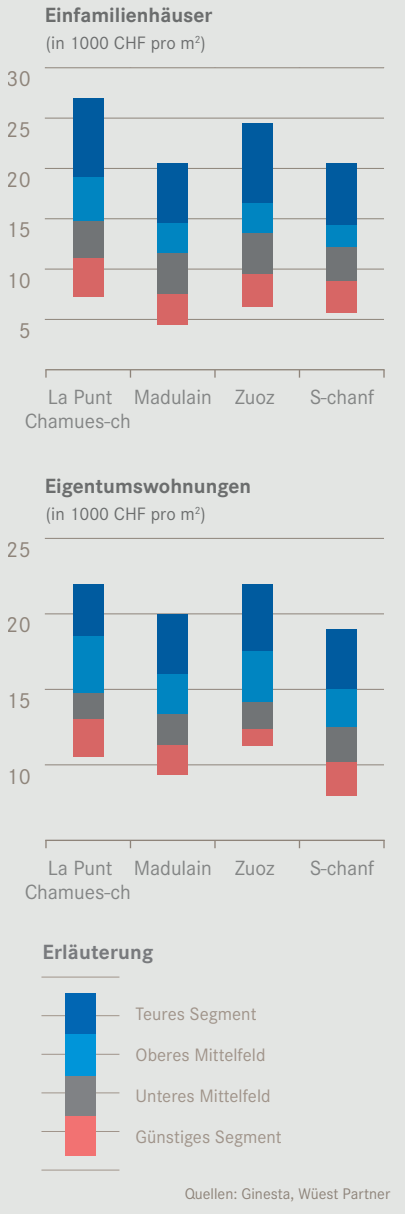
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2024 resultierte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum dritten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Über 80% der Gäste im Oberengadin (ohne St. Moritz) stammen weiterhin aus der Schweiz und Deutschland. Ein Wert, der seit Jahren konstant ist. Besonders aufgefallen ist der starke Anstieg von Gästen aus den USA, der sich insbesondere während der Sommermonate um plus zehn Prozent verändert hatte.

Hohe Nachfrage und eingeschränktes Angebot 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 einer höheren lokalen Bevölkerungsdichte 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.

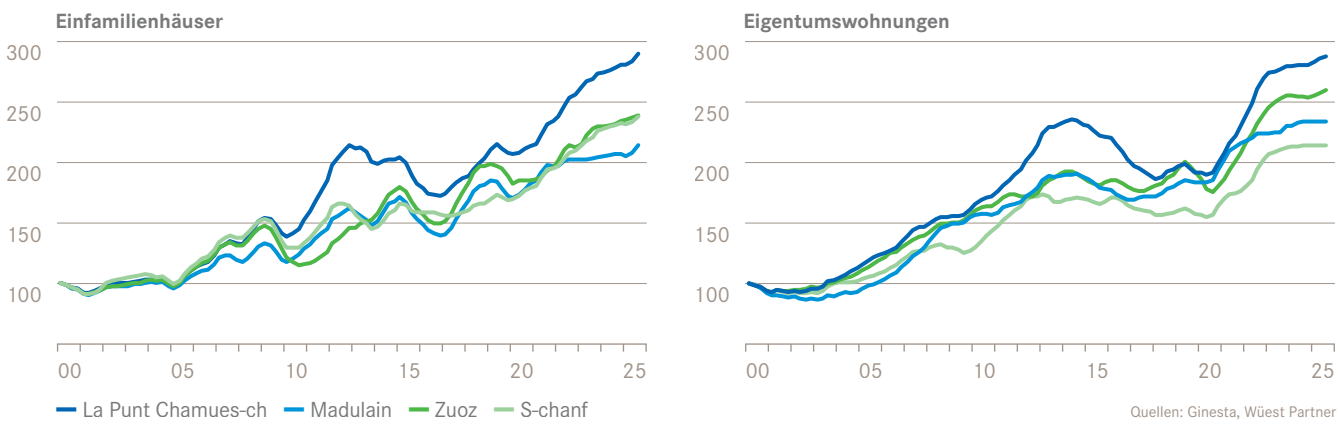
Die Nachfrage ist nach wie vor sehr gut, sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen. Die Käufer achten gleichwohl vermehrt auf ein faires Preis-/Leistungsverhältnis, das besonders eine gute Lage sowie weitere Qualitätsmerkmale einer Immobilie berücksichtigt. Die Preise für Wohneigentum sind auch auf dem aktuell hohen Niveau gut abgestützt, begünstigt durch das weiterhin beschränkte Angebot und die tiefe Bautätigkeit.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

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



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Wohneigentum erzielt weiterhin Höchstpreise

Hohes Preisniveau gut abgesichert

Die vier Gemeinden der La Plaiv, das nordöstliche Oberengadin zwischen La Punt Chamues-ch 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 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 17'500 in Zuoz und CHF 18'500 in La Punt Chamues-ch. Für sehr luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne in S-chanf auf CHF 19'000 pro Quadratmeter, in Madulain sind es CHF 20'000 sowie in La Punt Chamues-ch und Zuoz je CHF 22'000, in Einzelfällen auch noch mehr. Bei selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäusern werden für gehobene Objekte in Madulain und S-chanf rund CHF 14'500 pro Quadratmeter bezahlt, in Zuoz CHF 16'500 und in La-Punt Chamues-ch CHF 19'000. Für exklusive Häuser sind es deutlich mehr, in Madulain und S-chanf je bis zu CHF 20'500 pro Quadratmeter, in Zuoz CHF 24'500 und in La Punt Chamues-ch CHF 27'000. Für Raritäten weiteten sich diese Preise nochmals aus.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt und notieren in allen Kategorien auf neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen flachte der Aufwärtstrend ab, während er sich bei Einfamilienhäusern weiter fortsetzte. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in S-chanf um 115% verteuert, in Madulain um 135%, in Zuoz um 160% sowie um 185% in La Punt Chamues-ch. Bei Einfamilienhäusern betrug die Zunahme 115% in Madulain, rund 140% in S-chanf und Zuoz sowie 190% in La Punt Chamues-ch.

Angebotsquoten verharren auf tiefem Niveau

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in allen Marktsegmenten unterboten wird. Bei Eigentumswohnungen sanken die Angebotsquoten weiter und liegen bei 0.5% in Madulain, 0.8% in Zuoz sowie je 1.1% in La Punt Chamues-ch und S-chanf. Bei Einfamilienhäusern war der Trend uneinheitlicher, mit leicht höheren Werten von 3.0% in Madulain, 4.0% in Zuoz und 4.5% in La Punt Chamues-ch, während die Quote in S-chanf auf 2.1% sank. Selbst im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren zwischen 1.0% und 2.8%.

Zahlenspiegel Region La Plaiv

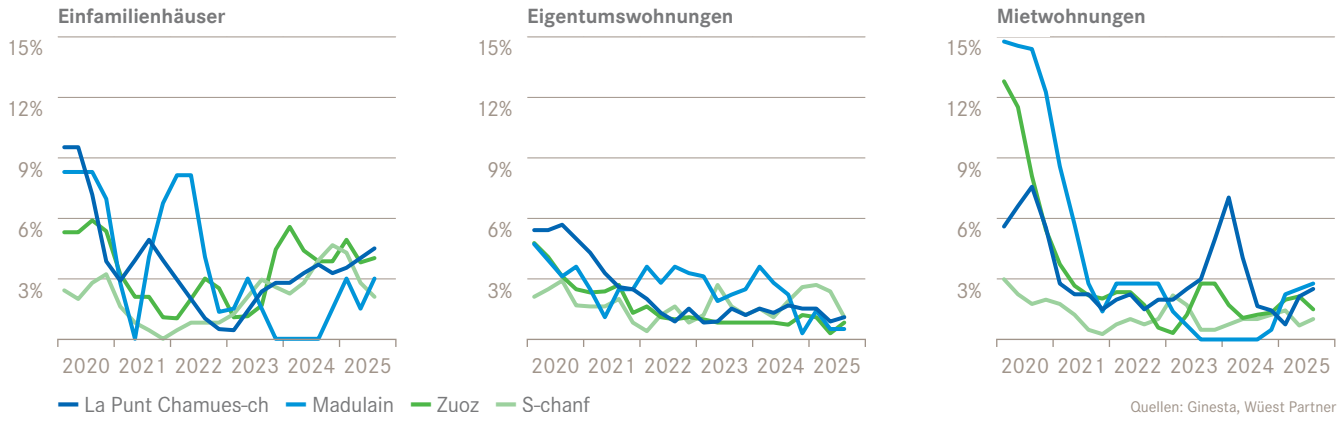
La Punt Chamues-ch	
Einwohner	750
Jährliche Wachstumsrate	+2.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**1'248**
Anteil Mietwohnungen	16.8%
Anteil Eigentumswohnungen	74.5%
Anteil Einfamilienhäuser	8.7%
Zweitwohnungsanteil	**69.2%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**15**

Madulain	
Einwohner	196
Jährliche Wachstumsrate	–0.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**435**
Anteil Mietwohnungen	8.7%
Anteil Eigentumswohnungen	83.7%
Anteil Einfamilienhäuser	7.6%
Zweitwohnungsanteil	**78.6%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**5**

Zuoz	
Einwohner	1'224
Jährliche Wachstumsrate	+0.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**1'604**
Anteil Mietwohnungen	20.1%
Anteil Eigentumswohnungen	74.1%
Anteil Einfamilienhäuser	5.8%
Zweitwohnungsanteil	**65.5%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**0**

S-chanf	
Einwohner	713
Jährliche Wachstumsrate	+1.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**626**
Anteil Mietwohnungen	33.5%
Anteil Eigentumswohnungen	43.6%
Anteil Einfamilienhäuser	22.8%
Zweitwohnungsanteil	**40.3%**
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	**<5**

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ausblick: Trendfortsetzung erwartet

Mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sind Neubauten in touristischen Gemeinden seit 2016 stark eingeschränkt. In Ortschaften, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, dürfen grundsätzlich keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Seit Oktober 2024 ist dieses Zweitwohnungsgesetz etwas gelockert. Altrechtliche Wohnungen dürfen erneuert, umgebaut oder abgerissen und neu aufgebaut und dabei auch unterteilt oder zusammengelegt werden. Dabei darf die ursprüngliche Wohnfläche um bis zu 30 Prozent erweitert werden. Diese Lockerung dürfte die Marktlage nicht grundlegend verändern, da die Nachfrage weiterhin hoch bleibt. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die niedrigen Zinsen sowie die Umschichtung von Gewinnen aus Aktien und Kryptowährungen in Immobilien. Denn eine Bleibe in den Bergen ist nicht nur ein Luxus, sondern auch eine rentable Anlage. Inwiefern sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bzw. die Einführung neuer Steuern auswirken wird, kann erst in ein paar Jahren beurteilt werden. Wir rechnen in den kommenden Monaten mit moderat steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Entwicklung in den letzten Quartalen.

Persönlich für Sie da

Wir sind ein Schweizer Familienunternehmen in dritter Generation. Seit über 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir Immobilien aller Art. Mit Ginesta Collection verbinden wir regionale Verankerung mit globaler Präsenz. In Partnerschaft mit Knight Frank, einem der weltweit führenden Immobiliennetzwerke, vermarkten wir Ihre Liegenschaft mit fundiertem Know-how, internationaler Sichtbarkeit und persönlichem Engagement.

Ginesta Immobilien AG
Via Serlas 23
CH-7500 St. Moritz
Tel. +41 81 836 73 30
www.ginesta.ch
graubuenden@ginesta.ch

Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

1. Persönliche Bewertung anfordern

In drei Minuten zum ersten Richtwert. Mit unserer Online-Bewertung unkompliziert und schnell den Wert Ihrer Immobilie ermitteln.
www.ginesta.ch/immobilienbewertung

2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.
www.ginesta.ch/mein-suchprofil

Folgen Sie uns:

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 2025. **Quellen:** Ginesta; Fotos: Fabian Gattlen; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2025); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2024), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Quartal 2025), Infopro Digital Schweiz (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2025).