

Celerina | Pontresina | Samedan | Bever

Marktbericht 2026

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Preise für Einfamilienhäuser steigen überproportional
Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
Tiefe 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.

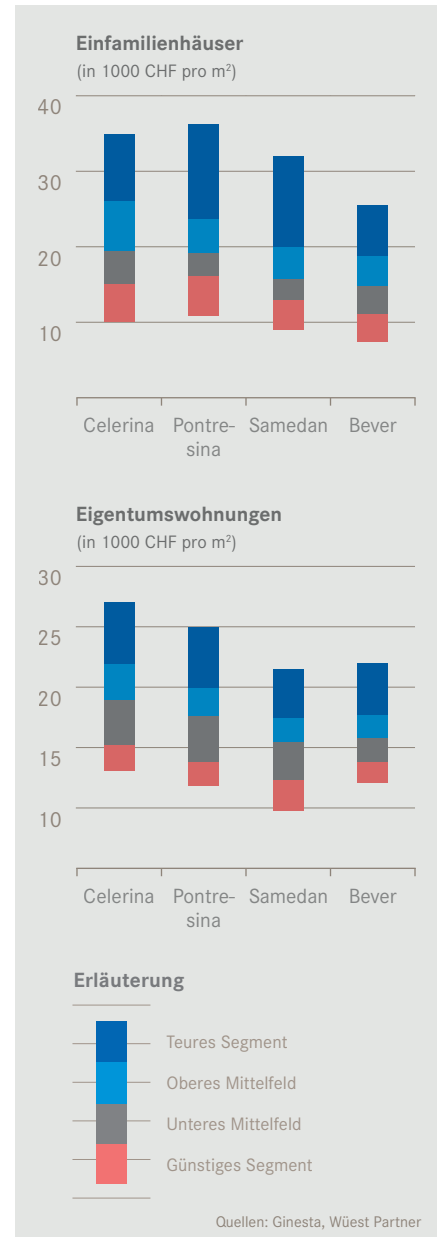
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2024 resultierte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum dritten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden 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

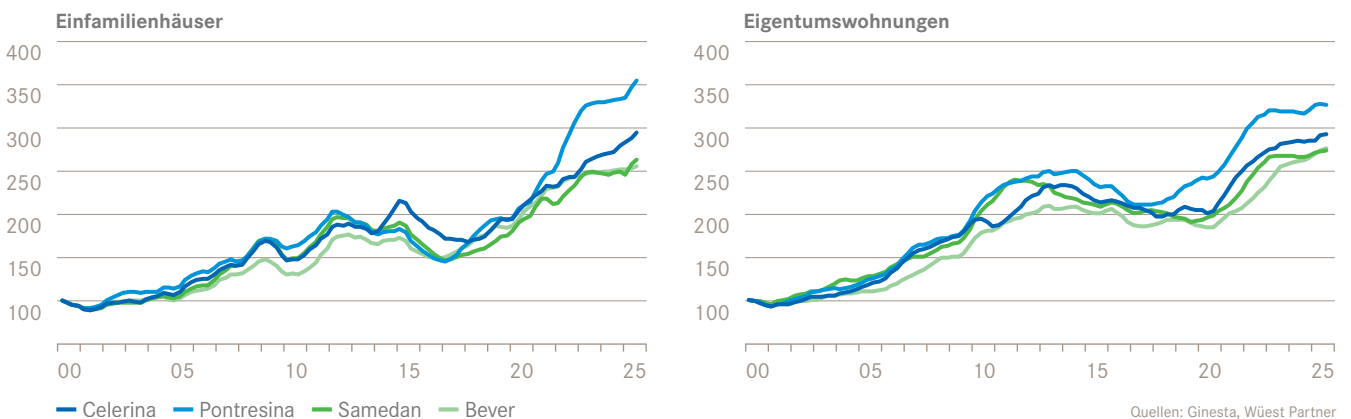
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem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



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



Ungebrochene Attraktivität

Hohes Preisniveau gut abgesichert

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.

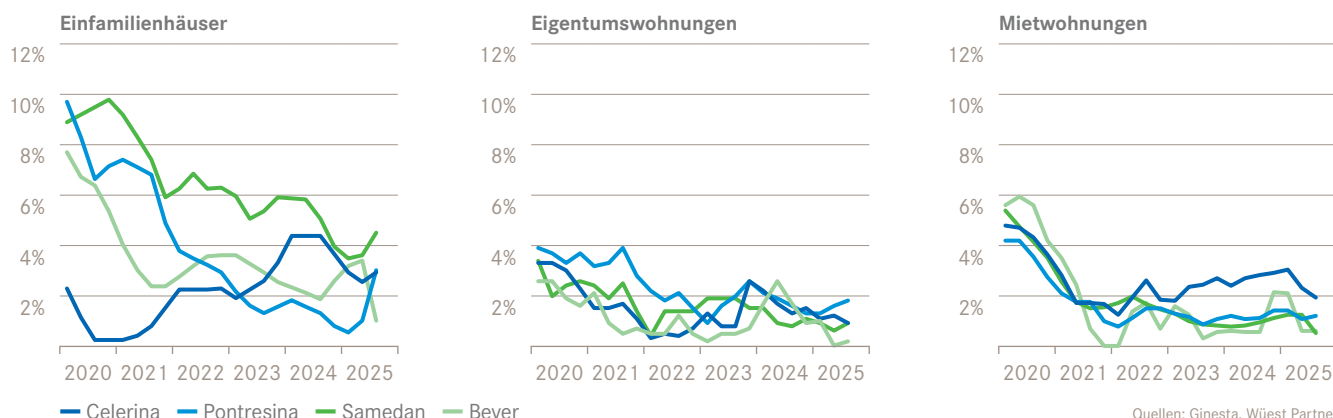
Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 17'500 in Bever und Samedan, während es in Pontresina CHF 20'000 und in Celerina sogar bis zu CHF 22'000 sind. Für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne auf rund CHF 22'000 in Bever und Samedan, CHF 25'000 in Pontresina sowie CHF 27'000 in Celerina. Bei selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäusern werden in Bever CHF 18'500 bezahlt, in Samedan CHF 20'000 sowie in Pontresina CHF 23'500 und in Celerina CHF 26'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in Bever bis zu CHF 25'000, in Samedan CHF 31'000 sowie in Celerina und Pontresina je CHF 35'000 oder mehr. Im Top-End-Segment weiten sich die Preise speziell in Celerina und Pontresina nochmals aus, bei Eigentumswohnungen auf über CHF 30'000, bei Einfamilienhäusern sogar auf CHF 40'000 und mehr.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt und notieren in allen Kategorien in allen Gemeinden auf neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen flachte der Aufwärtstrend ab, während er sich bei Einfamilienhäusern unvermindert fortsetzte, auch weil einige neuwertige Objekte auf den Markt kamen. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in Bever und Samedan um 175% verteuert, in Celerina um 190% und in Pontresina um 225%. Bei Einfamilienhäusern betrug die Zunahme rund 160% in Bever und Samedan, 195% in Celerina und gar 255% in Pontresina.

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 bei Wohneigentum in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Bei Eigentumswohnungen sanken die Angebotsquoten weiter und liegen bei 0.2% in Bever, je 0.9% in Celerina und Samedan sowie 1.8% in Pontresina. Bei Einfamilienhäusern war der Trend uneinheitlicher, mit leicht höheren Werten in Pontresina und Celerina mit 3.0% sowie 4.5% in Samedan, während die Quote in Bever auf beinahe null sank. Auch im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren zwischen 0.5% und 1.9%.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Zahlenspiegel Region Mitte

Celerina	
Einwohner	1'415
Jährliche Wachstumsrate	+0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'444
Anteil Mietwohnungen	21.4%
Anteil Eigentumswohnungen	75.7%
Anteil Einfamilienhäuser	2.8%
Zweitwohnungsanteil	68.2%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	<5

Pontresina	
Einwohner	2'072
Jährliche Wachstumsrate	-0.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'335
Anteil Mietwohnungen	32.3%
Anteil Eigentumswohnungen	63.4%
Anteil Einfamilienhäuser	4.3%
Zweitwohnungsanteil	57.3%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	12

Samedan	
Einwohner	2'901
Jährliche Wachstumsrate	-0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'816
Anteil Mietwohnungen	46.6%
Anteil Eigentumswohnungen	49.5%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	49.2%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	<5

Bever	
Einwohner	618
Jährliche Wachstumsrate	+1.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	657
Anteil Mietwohnungen	25.7%
Anteil Eigentumswohnungen	63.6%
Anteil Einfamilienhäuser	10.7%
Zweitwohnungsanteil	52.8%
Baubewilligte Wohneinheiten (Total)	0

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.



persönliche
Bewertung
anfordern

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:

