

Sils | Silvaplana

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.

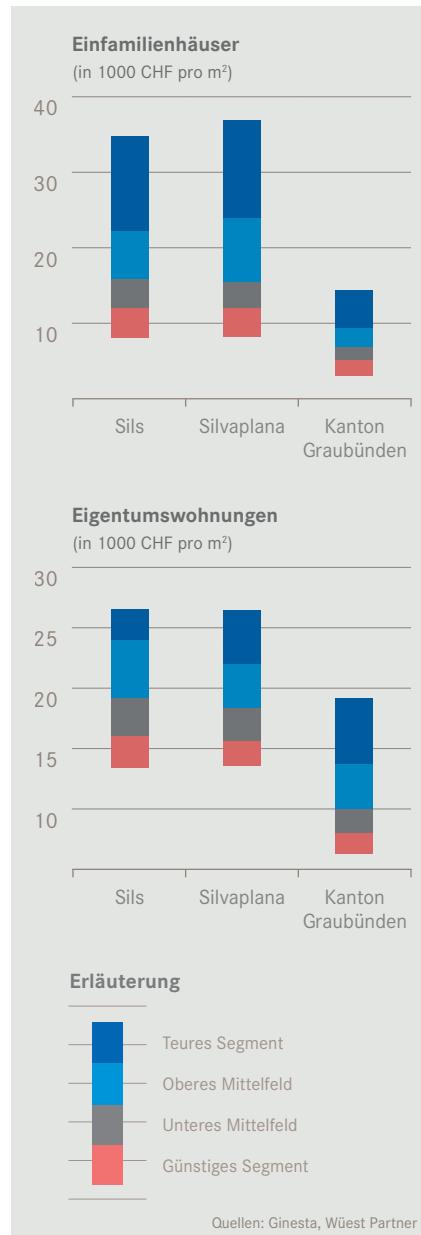
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2024 resultierte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum dritten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden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

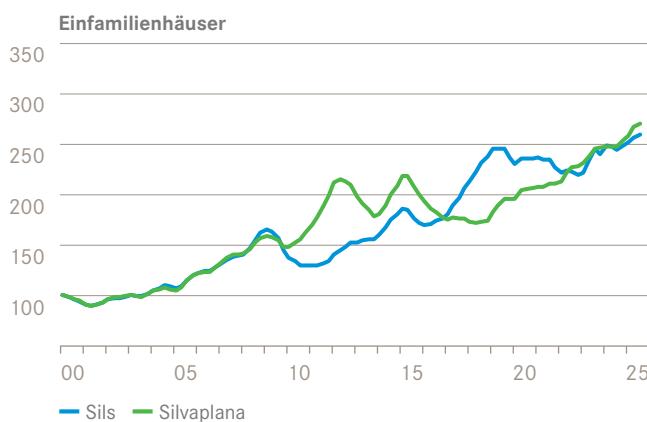
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem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

Ein Feriendorf in den Bergen ist nach wie vor im Trend. Die Seengemeinden Sils und Silvaplana punkten dabei mit einer attraktiven Lage, der schönen Natur und vielen Freizeitmöglichkeiten zu allen Jahreszeiten. Deshalb bewegen sich die erzielbaren Verkaufspreise für Wohneigentum auf überdurchschnittlichem Niveau.

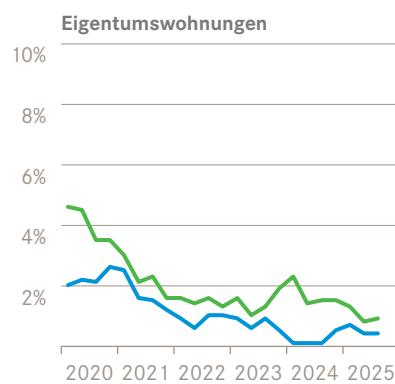
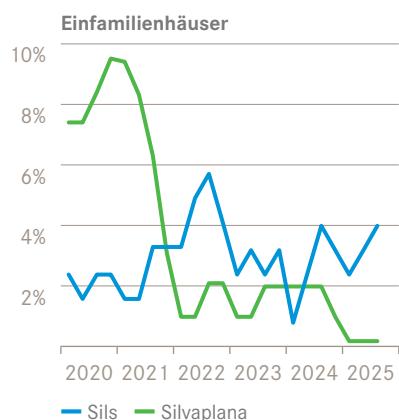
Im Segment Eigentumswohnungen erhöhten sich die Preise im letzten Jahr nochmals leicht auf neue absolute Höchstwerte. Für gehobene Objekte werden in Sils CHF 24'000 und in Silvaplana CHF 22'000 pro Quadratmeter bezahlt. Für Luxuswohnungen sind es in beiden Gemeinden bis zu CHF 26'500 und mehr. Bei Einfamilienhäusern bewegen sich die Preise auf hohem Niveau seitwärts. Bei Einfamilienhäusern stiegen die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche weiterhin deutlich an und mittlerweile werden in Sils CHF 22'500 und in Silvaplana CHF 25'000 bezahlt. Für Spitzenobjekte weitet sich die Skala nochmals deutlich aus mit Preisen von rund CHF 35'000 in Sils sowie CHF 37'000 in Silvaplana. Generell ist die Anzahl Transaktionen beschränkt, das Gesamtvolume liegt aufgrund der höheren Preise aber über den Vorjahren.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Normalisierungsphase speziell ab 2020 weiter nach oben bewegt und notieren in allen Kategorien in beiden 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 Sils um 180% und in Silvaplana um 200% erhöht, bei Einfamilienhäusern betrug die Zunahme 160% in Sils sowie 170% in Silvaplana.

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 sehr tief bei 0.4% in Sils und 0.9% in Silvaplana. Bei Einfamilienhäusern war der Trend in Silvaplana ähnlich bei einer aktuellen Quote von 0.2%, in Sils stieg sie kurzfristig leicht an auf einen Wert von 4.0%. Auch im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren in Sils bei 0.4% und in Silvaplana bei 3.0%. Ebenso im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)

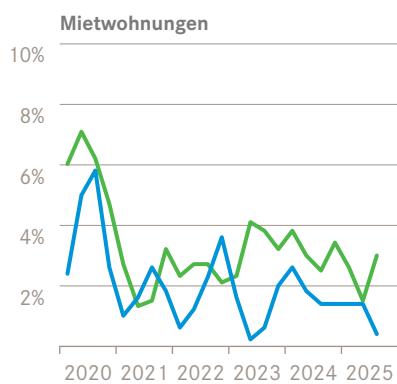


Zahlenspiegel Sils und Silvaplana



Sils	
Bevölkerung	
Einwohner	708
Jährliche Wachstumsrate	±0.0%
Ausländeranteil	33.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'200
Anteil Mietwohnungen	21.0%
Anteil Eigentumswohnungen	68.6%
Anteil Einfamilienhäuser	10.4%
Zweitwohnungsanteil	71.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Silvaplana	
Bevölkerung	
Einwohner	1'124
Jährliche Wachstumsrate	+3.2%
Ausländeranteil	32.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'515
Anteil Mietwohnungen	18.6%
Anteil Eigentumswohnungen	77.5%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	74.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	11
In Mehrfamilienhäusern	9
In Einfamilienhäusern	<5



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 Eigennietwerts 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
graibuenden@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:

