

St. Moritz

Marktbericht 2026

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Preise für Einfamilienhäuser steigen überproportional

Nachfrage nach Eigentumswohnungen bleibt hoch

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.

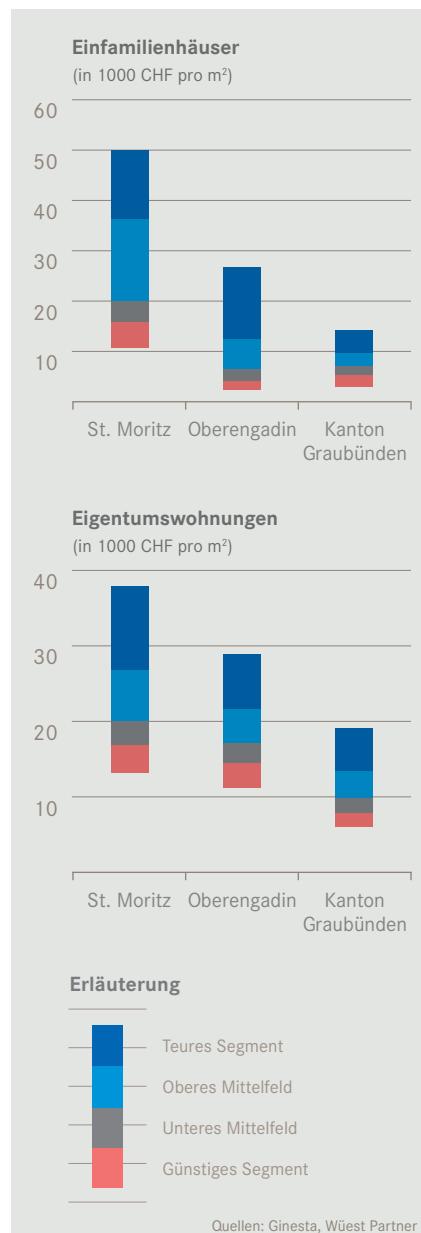
Der Tourismus im Oberengadin entwickelt sich erfreulich. 2024 resultierte das zweitbeste Ergebnis in den letzten zehn Jahren. Zum dritten Mal in Folge wurden dabei mehr als 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie) gezählt, wovon rund 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. In St. Moritz wurden knapp 770'000 Logiernächte gezählt. Der Gästetmix ist in St. Moritz deutlich internationaler als im übrigen Oberengadin, mit einem Anteil von 54% gegenüber knapp 20%. Das bedeutet auch, dass in St. Moritz nur 46% der Gäste aus der Schweiz und Deutschland stammen, im ganzen Oberengadin beträgt der Wert mehr als 80%.

Hohe Nachfrage und eingeschränktes Angebot stützen die Preise

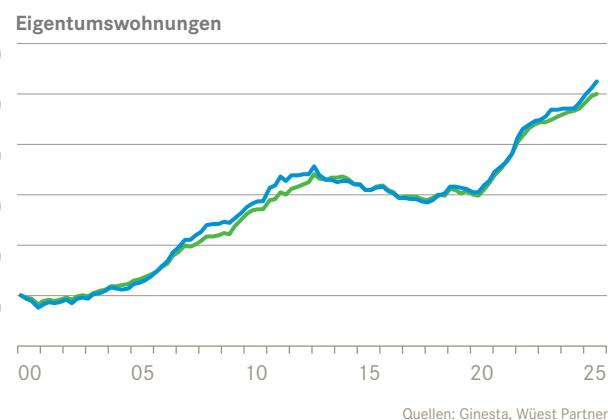
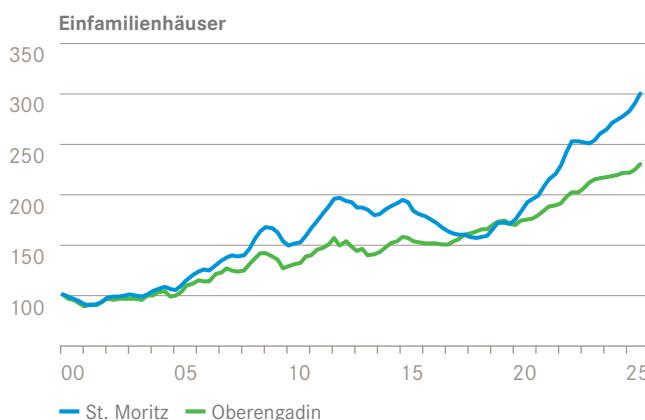
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über zwei Drittel des Angebots aus, in Celerina und Silvaplana gar rund 80%. In den grösseren Gemeinden Pontresina, Samedan und St. Moritz mit einem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



Top of the World

Spitzenplatz in Graubünden

St. Moritz behauptet seinen Ruf als Feriendestination der obersten Spaltenklasse. Diese Attraktivität ist ungebrochen und widerspiegelt sich in einem dynamischen Immobilienmarkt. In St. Moritz werden nach wie vor die höchsten Preise in der Region, ja in der Deutschschweiz erzielt. Für gehobene Eigentumswohnungen werden bis zu CHF 27'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für luxuriöse Objekte bis zu CHF 38'000 und im Top-End-Segment an besten Lagen mit CHF 50'000 nochmals deutlich mehr als im Vorjahr. Allgemein sind die Preise in St. Moritz Bad moderater, und in Champfèr liegt das Preisniveau mit rund CHF 22'000 pro Quadratmeter bei gehobenen Objekten bzw. CHF 29'000 für Luxuswohnungen etwas tiefer.

Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden in St. Moritz in der Regel mindestens CHF 36'000 pro Quadratmeter bezahlt, für Objekte an guten Lagen mit luxuriösem Ausbau mittlerweile rund CHF 50'000 pro Quadratmeter oder noch mehr – vor allem für Raritäten an der Via Brattas oder Via Tinus. Der Suvretta-Hang ist nach wie vor eine der beliebtesten Villengegenden der Schweiz, mit Quadratmeterpreisen ab CHF 75'000. Generell ist die Anzahl Transaktionen beschränkt, das Gesamtvolume liegt aufgrund der höheren Preise aber über den Vorjahren.

Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 insbesondere seit der Pandemie ungebrochen weiter nach oben bewegt und notieren auf neuen Höchstwerten. Seit der Jahrtausendwende nahmen die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern um rund 200% zu, im Segment Eigentumswohnungen waren es mit 210% noch etwas mehr.

Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in allen Marktsegmenten deutlich unterboten wird. Bei Eigentumswohnungen ist der Trend weiter rückläufig, die Angebotsquote beträgt moderate 2.1%. Und auch bei Einfamilienhäusern ist sie mit 2.1% praktisch identisch. Selbst im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quote notiert bei 1.2%. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt. Diese Problematik wird durch das ebenfalls tiefe Angebot bei Mietwohnungen deshalb nur geringfügig entschärft.

Zahlenspiegel St. Moritz



St. Moritz

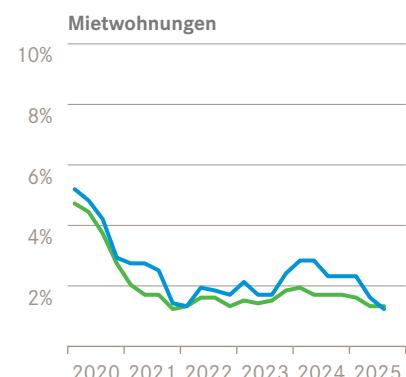
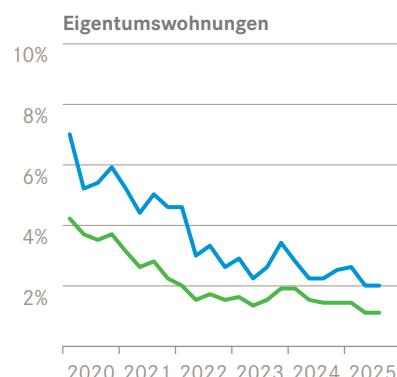
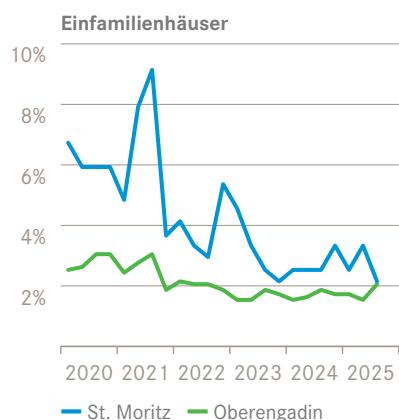
Bevölkerung

Einwohner	4'997
Jährliche Wachstumsrate	+1.4%
Ausländeranteil	44.1%

Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	5'963
Anteil Mietwohnungen	43.7%
Anteil Eigentumswohnungen	52.2%
Anteil Einfamilienhäuser	4.1%

Zweitwohnungsanteil	53.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	<5
In Mehrfamilienhäusern	<5
In Einfamilienhäusern	<5

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüst 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.



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:

