

MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Samedan

- Preise für Einfamilienhäuser auf neuem Höchststand
- Markt für Eigentumswohnungen erholt sich deutlich
- Hohe Nachfrage bei Mietwohnungen



Ginesta
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

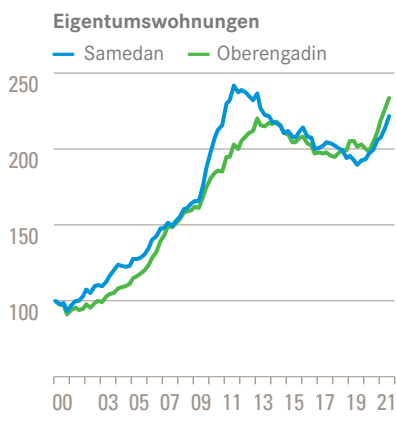
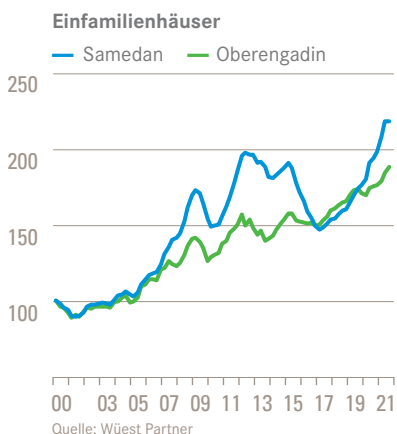
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 17 Kletterparks, 400 km Mountainbike-Trails oder zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'400 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich die Zahl um ein Vielfaches, denn mit 12'600 Hotelbetten, davon allein 5'200 in St. Moritz und knapp 2'000 in Pontresina sowie rund 7'000 Betten in 1'800 Ferienwohnungen, ist die Auswahl gross. Insgesamt zählte das Oberengadin 2020 mehr als 1.4 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gegen 80% auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Dies entspricht einem Rückgang während der Pandemie und im Vergleich zum Vorjahr um 10.1%. Unter Ausklammerung der Gemeinde St. Moritz, die überproportional stark von ausländischen Gästen frequentiert wird, resultierte hingegen eine leichte Zunahme von 1.8%. Im Bereich der vermieteten Ferienwohnungen nahm die Auslastung ab 2020 deutlich zu.

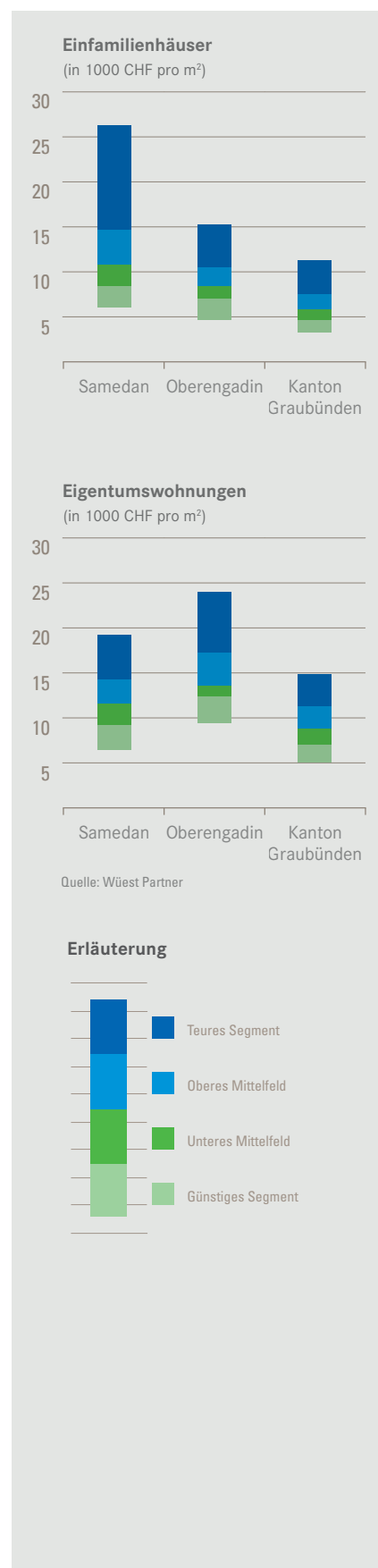
Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über 2/3 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 moderat. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Das seit mehreren Jahren abnehmende Interesse von ausländischen Käufern führte zu einer Marktverschiebung, weil die Inlandsnachfrage gleichzeitig deutlich zunahm. Heute kommen wieder mehr als die Hälfte der Gäste aus der Schweiz. Dieser Trend hat sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt, die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist so gross wie noch nie.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Nachfrageschub

Preissteigerungen für Wohneigentum

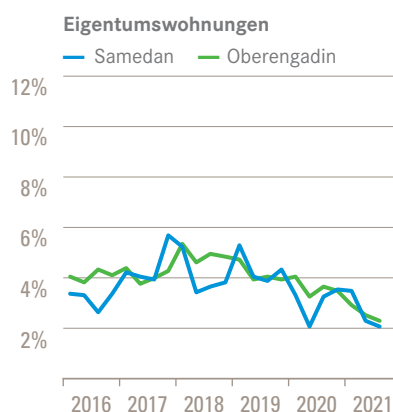
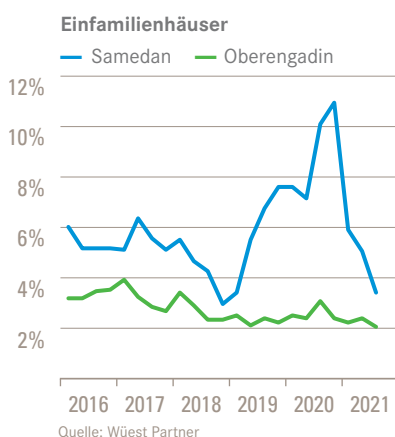
In vielerlei Hinsicht übt Samedan die Zentrumsfunktion für das Tal aus, denn die Gemeinde bietet neben dem Bahnverkehrsknotenpunkt, dem Flughafen, Shopping-Möglichkeiten und vielfältigen Sportangeboten auch ein Zuhause für Einheimische, was sich im Immobilienbestand mit überdurchschnittlich vielen Mietwohnungen niederschlägt. Dies wirkt sich auch auf die erzielbaren Verkaufspreise aus, die rund 15-25% tiefer sind als in den berühmten Nachbargemeinden. Für gehobene Eigentumswohnungen werden zwischen CHF 14'000 und 19'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für Einfamilienhäuser, meist älterer Bauart, im Schnitt CHF 15'000, für luxuriöse Raritäten CHF 20'000, in seltenen Fällen auch nochmals bis zu 30% mehr.

Nach einem langen Boom mit stetig höheren Transaktionspreisen setzte 2012 eine mehrjährige Korrektur ein. Die Unsicherheit rund um die Zweitwohnungsinitiative war aber temporär, und seit 2018 steigen die Preise im Segment Einfamilienhäuser wieder an. Dieser Trend verstärkte sich in den vergangenen Monaten und Quartalen erheblich und aktuell notieren die Transaktionspreise auf neuen Höchstwerten. Im Sektor der Eigentumswohnungen wurden die zahlreichen Neubauten rund um die erwähnte Abstimmung gut absorbiert. Gleichwohl reduzierte sich das Preisniveau über sechs Jahre, insgesamt um rund 25%, erholt sich aber seit mehreren Quartalen und liegt noch rund 10% unter den alten Höchstwerten. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. Wir rechnen mit weiterhin moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten.

Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Samedan in allen Segmenten deutlich unterboten wird, bei weiter sinkender Tendenz. Bei Einfamilienhäusern stieg der Wert 2019 temporär an durch mehrere Objekte im Bau bei einem nach wie vor geringen Gesamtbestand, mittlerweile liegt die Quote wieder bei moderaten 3.4%. Bei Eigentumswohnungen ist der Wert seit mehreren Quartalen relativ gering und notiert aktuell bei 2.0%. Auffällig ist die rasante Abnahme im Bereich Mietwohnungen, bei dem mit 1.3% der tiefste Wert seit vielen Jahren registriert wird.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Samedan



Samedan	
Bevölkerung	
Einwohner	2'923
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Ausländeranteil	22.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	42.8%
Anteil Eigentumswohnungen	54.2%
Anteil Einfamilienhäuser	3.0%
Zweitwohnungsanteil	47.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1



Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

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 aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Unter gewissen Voraussetzungen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: Eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

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



Verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Tel. +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubunden@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).