



Sils
Silvaplana

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Markt für Einfamilienhäuser robust
- Preise bei Eigentumswohnungen weiterhin auf hohem Niveau
- Leicht steigende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

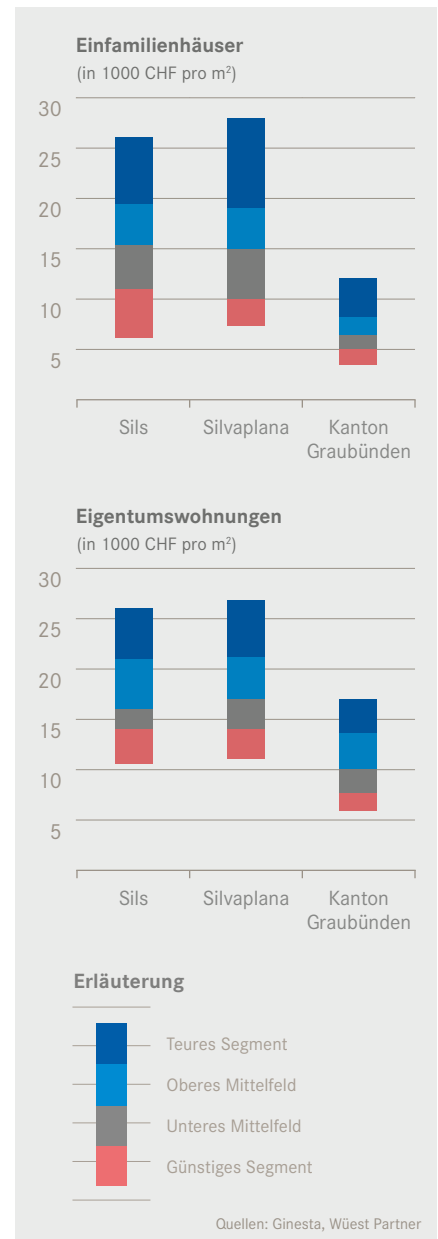
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 350 km auf 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 17 Kletterparks, 400 km Mountainbike-Trails oder zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten. Seit vielen Jahren wohnen rund 17'000 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich 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 boomt und es kamen so viele Gäste wie seit 2010 nicht mehr. Insgesamt zählte das Oberengadin 2022 über 1.7 Millionen Logiernächte (nur Hotellerie, ohne Parahotellerie), wovon gut 90% auf die Kernzone von den Seengemeinden über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr um mehr als 14% übertroffen, in St. Moritz waren es gar knapp 35% mehr als 2021. Rund 60% der Hotellogiernächte stammten von Gästen aus der Schweiz, während das Hochtal vor allem bei ausländischen Besuchern aus Deutschland, Belgien, den USA sowie Italien und Grossbritannien beliebt war. Die Anzahl Gäste aus Asien liegt weiterhin deutlich hinter Vor-Corona-Zeiten zurück.

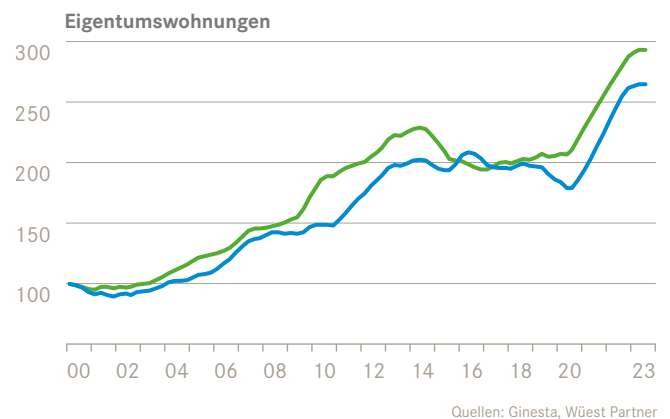
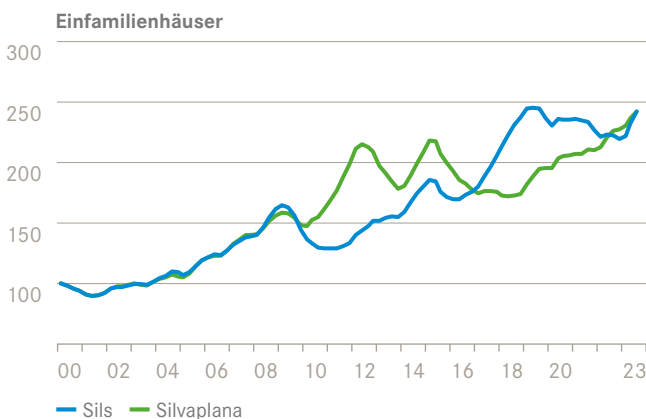
Folgen von Zweitwohnungsgesetz und intakte Nachfrage wirken preisstabilisierend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, macht über Zweidrittel des Angebots aus, in Silvaplana, Celerina, La Punt Chamuesch und Madulain 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. Obwohl sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Höchststand reduziert hat und die Transaktionszeiten etwas angestiegen sind, stützen das reduzierte Angebot, die tiefe Bautätigkeit und die solide Nachfrage den Markt. Vor allem im mittleren Segment an guten Lagen sind die Preise deshalb weiterhin angestiegen.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Ungebrochene Attraktivität

Stabile Preise bei Eigentumswohnungen

Ein Feriendomizil 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. Bei Eigentumswohnungen sind die Verkaufspreise weiterhin auf sehr hohem Niveau und liegen für gehobene Objekte in Sils und Silvaplana bei rund CHF 21'000 pro Quadratmeter, während für Luxuswohnungen in beiden Gemeinden bis CHF 26'000 und mehr bezahlt werden. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, sind es in beiden Gemeinden je rund CHF 19'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, während es für Häuser in neuwertigem Zustand bis zu CHF 26'000 in Sils und CHF 28'000 in Silvaplana sind. Für luxuriöse Häuser oder Raritäten sind es nochmals mehr.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust. Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Normalisierungsphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, speziell bei Eigentumswohnungen. Diese verteuerten sich in den letzten vier Jahren um 40% in Sils und um 45% in Silvaplana. Im Segment Einfamilienhäuser war die Entwicklung unterschiedlich. In Sils nahmen die Preise bis 2015 bereits sehr stark zu und bewegten sich seither seitwärts. In Silvaplana dagegen war eine stetige Aufwärtstendenz festzustellen, und aktuell notieren die Transaktionspreise auf neuen Höchstwerten. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Wohneigentum in beiden Gemeinden um 150% oder mehr aufgewertet.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten

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. Obwohl die Angebotsquoten leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Deshalb liegt die Quote in Sils und Silvaplana bei Einfamilienhäusern bei rund 2%, bei Eigentumswohnungen bei 1%. Im Segment Mietwohnungen ist sie in Sils ebenfalls sehr tief mit 1%, in Silvaplana etwas höher bei knapp 4%.

Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt, während die Nachfrage durch die vermehrte Wohnsitznahme von nicht-einheimischen Personen beeinflusst wird und es für die einheimische Bevölkerung immer schwieriger wird, Wohneigentum zu erwerben.

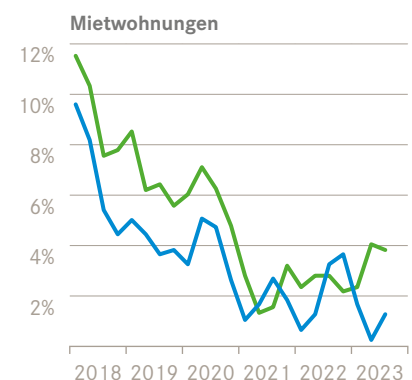
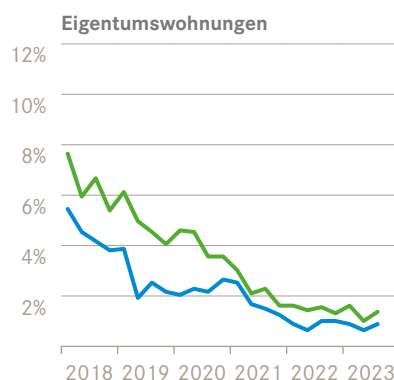
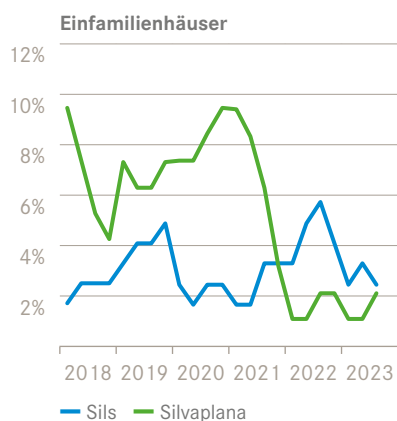
Zahlenspiegel Sils und Silvaplana



Sils	
Bevölkerung	
Einwohner	697
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	32.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'177
Anteil Mietwohnungen	21.2%
Anteil Eigentumswohnungen	68.2%
Anteil Einfamilienhäuser	10.5%
Zweitwohnungsanteil	70.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	25
In Mehrfamilienhäusern	24
In Einfamilienhäusern	1

Silvaplana	
Bevölkerung	
Einwohner	1'083
Jährliche Wachstumsrate	-2.0%
Ausländeranteil	33.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	2'506
Anteil Mietwohnungen	18.7%
Anteil Eigentumswohnungen	77.4%
Anteil Einfamilienhäuser	3.9%
Zweitwohnungsanteil	75.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Ausblick: Markt bleibt robust – hohes Preisniveau ist gut abgestützt

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 zwar Ausnahmen, aber in der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte zu einer extremen Angebotsverknappung, bei steigender Nachfrage in den letzten drei Jahren. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Zinsen hat sich die Nachfrage aktuell wieder auf dem Niveau von 2019 eingependelt. Sie ist damit immer noch auf hohem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Weil das Angebot im historischen Vergleich weiterhin tief ist, sind die hohen Preise gut abgestützt. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen, bis leicht steigenden Marktpreisen.



Jetzt
Beratungstermin
vereinbaren

Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

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



Persönlich für Sie da

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Zürich, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Chur und in St. Moritz. Seit bald 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 60 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kunden.

Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Tel. +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Folgen Sie uns:



Ginesta
Immobilien

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 2023. **Quellen:** Ginesta; Fotos: «Fotograf: Gian Andri Giovanoli, Sils Maria – Copyright Sils Tourismus»; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2023); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2022), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2022), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis 3. Quartal 2023). **Anmerkung:** Die Angebotsquoten sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.