



Celerina  
Pontresina  
Samedan  
Bever

# Marktbericht 2024

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser so teuer wie nie zuvor
- Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich nochmals
- Leicht steigende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

*Ginesta*  
Immobilien

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

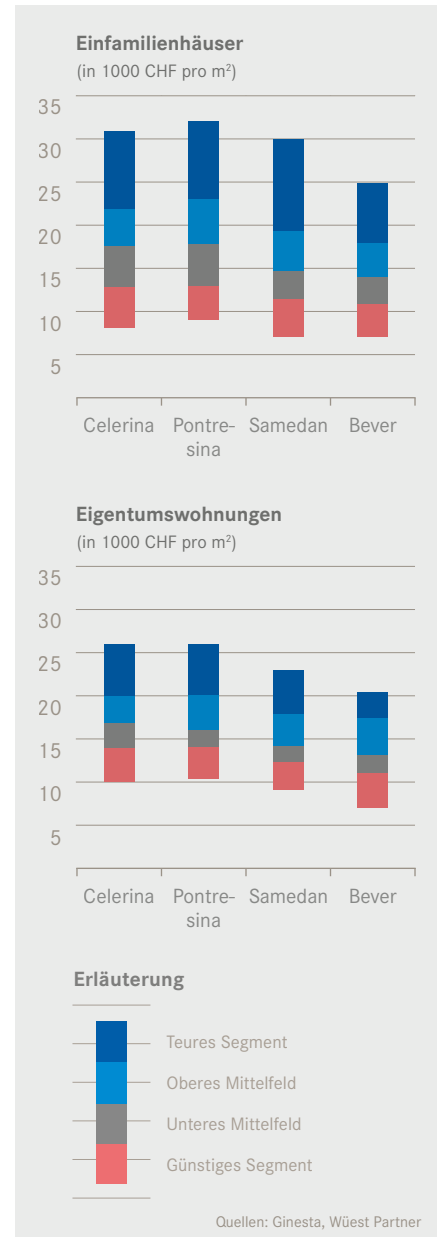
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 350 km auf 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580 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.

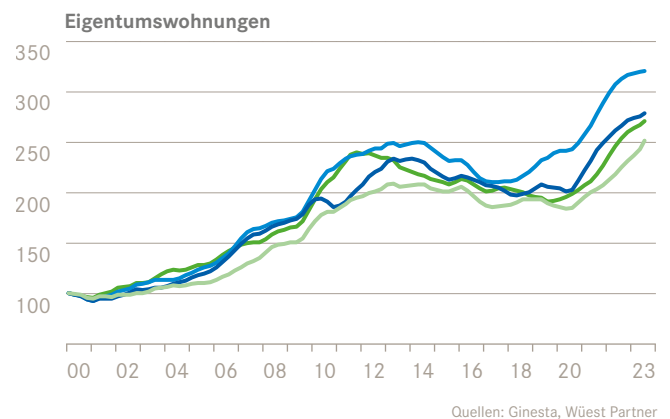
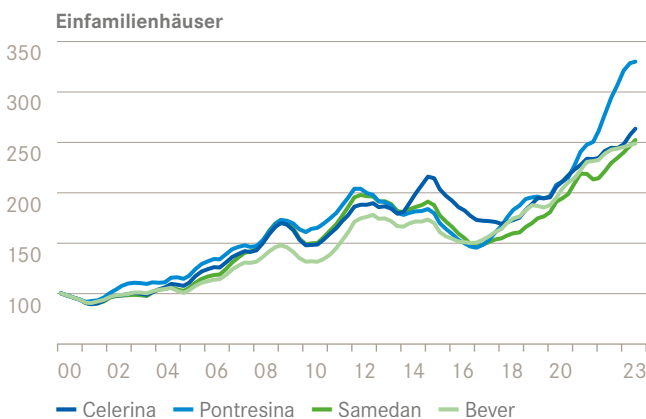
Folgen von Zweitwohnungsgesetz und Intakte Nachfrage wirken preisstabilisierend

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 Chamues-ch 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)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

## Hohe Inlandsnachfrage

### Wohneigentum boomt

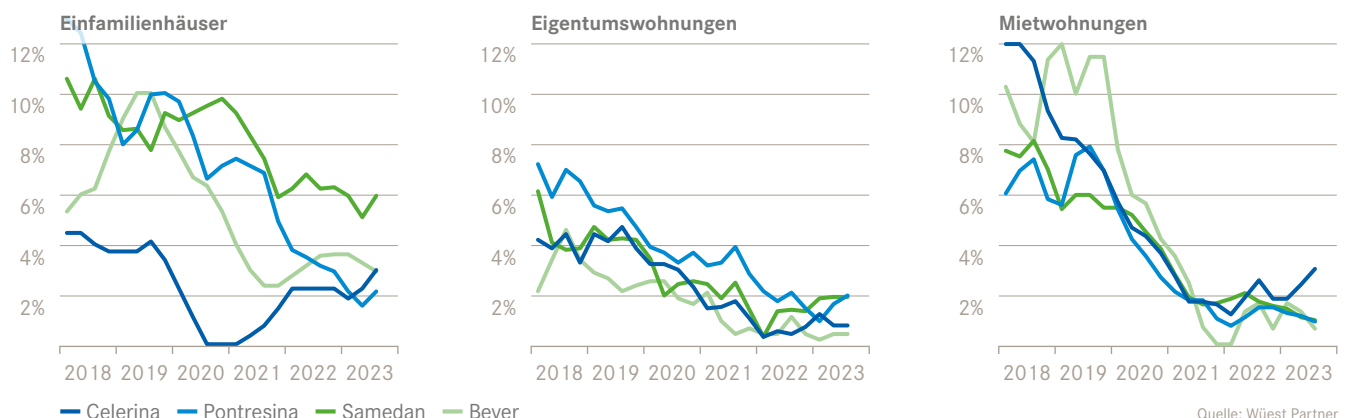
Die vier Gemeinden im Herzen des Oberengadins sind nach wie vor äusserst beliebte Feriendestinationen. Celerina punktet mit der Nähe zu St. Moritz, Pontresina mit vielen Hotels sowie einer belebten Atmosphäre auch in der Zwischensaison, Samedan mit seiner Zentrumsfunktion für das Tal und Bever mit seiner Ursprünglichkeit. Diese Vorzüge widerspiegeln sich auch im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 17'000 in Bever, über CHF 18'000 in Samedan bis zu CHF 20'000 in Celerina und Pontresina. Für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne um weitere CHF 5'000 bis CHF 6'000 pro Quadratmeter. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden in Bever rund CHF 18'000 und in Samedan rund CHF 19'000 bezahlt, in Celerina CHF 22'000 und in Pontresina CHF 23'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in Bever bis CHF 25'000, in Samedan rund CHF 29'000 sowie in Celerina und Pontresina teilweise deutlich über CHF 30'000. Der Zweitwohnungsmarkt ist robust. Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Korrekturphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik seit Anfang 2020, und notieren auf klaren neuen Höchstwerten. Bei Einfamilienhäusern betrug die Steigerung in den letzten vier Jahren 25% in Celerina, 30% in Bever, 35% in Samedan und sehr hohe 60% in Pontresina. Im Segment Eigentumswohnungen ist es ähnlich, mit Zunahmen um 35% in Bever und Pontresina sowie 40% in Celerina und Samedan. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen um rund 150% aufgewertet, in Pontresina sogar um mehr als 200%. Die Preisentwicklung bei Einfamilienhäusern war vergleichbar.

### 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. Aktuell liegt die Quote bei Eigentumswohnungen in allen Gemeinden bei 2% oder deutlich darunter, während sie bei Einfamilienhäusern bei rund 3% liegt, ausser in Samedan ist sie mit 6% deutlich höher. 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.

### Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Zahlenspiegel Region Mitte

Celerina	
Einwohner	1'424
Jährliche Wachstumsrate	-3.5%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>2'435</b>
Anteil Mietwohnungen	21.8%
Anteil Eigentumswohnungen	75.4%
Anteil Einfamilienhäuser	2.8%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>68.7%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>3</b>

Pontresina	
Einwohner	2'100
Jährliche Wachstumsrate	-0.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>2'318</b>
Anteil Mietwohnungen	32.1%
Anteil Eigentumswohnungen	63.8%
Anteil Einfamilienhäuser	4.2%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>57.4%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>15</b>

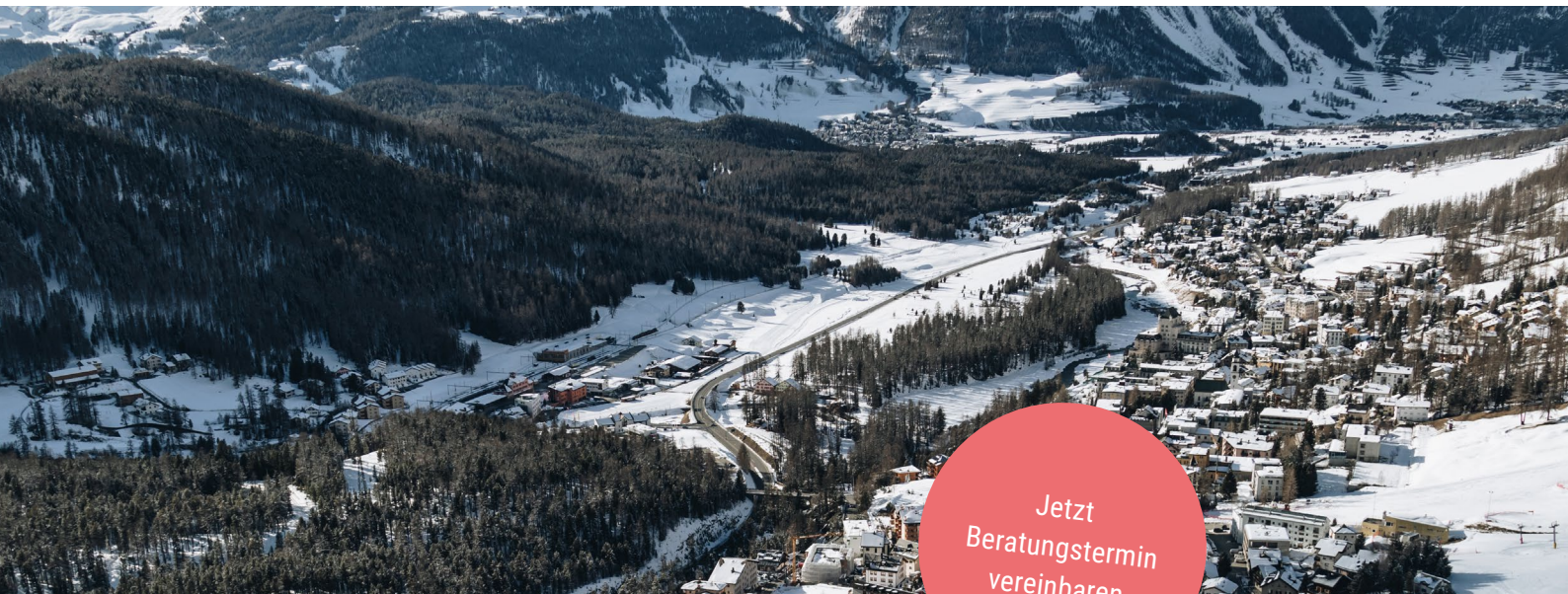
Samedan	
Einwohner	2'905
Jährliche Wachstumsrate	-0.3%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>2'784</b>
Anteil Mietwohnungen	47.0%
Anteil Eigentumswohnungen	50.0%
Anteil Einfamilienhäuser	3.1%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>47.5%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>6</b>

Bever	
Einwohner	605
Jährliche Wachstumsrate	4.1%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>657</b>
Anteil Mietwohnungen	24.0%
Anteil Eigentumswohnungen	65.4%
Anteil Einfamilienhäuser	10.5%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>53.3%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>4</b>

## 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](http://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](http://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](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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; 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 zum 3. Quartal 2023). **Anmerkung:** Die Angebotsquoten sind aufgrund von Anpassungen an der Datenbasis nicht mit den vorangegangenen Werten vergleichbar.