



La Punt  
Chamues-ch  
Madulain  
Zuoz  
S-chanf

# 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

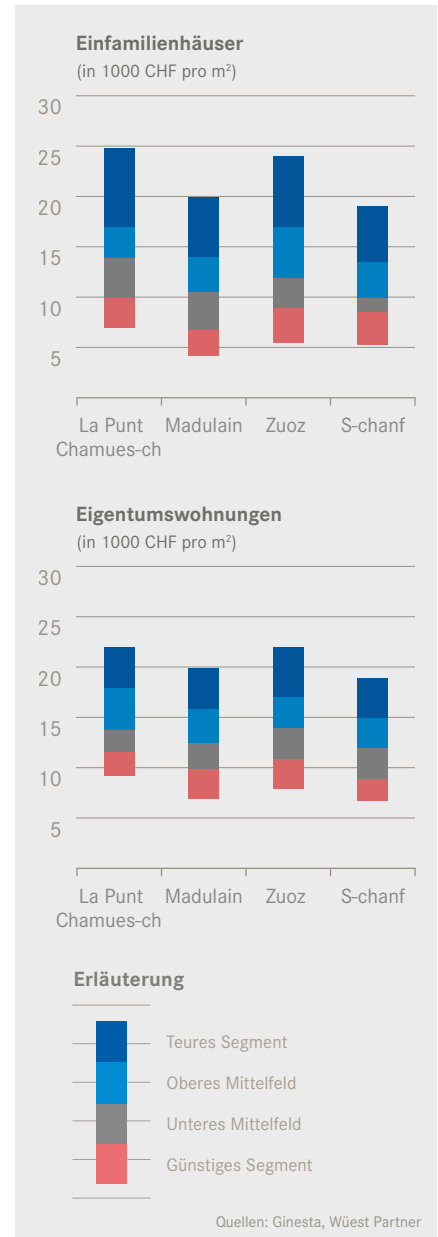
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 350 km auf 88 Pisten, über 220 km Loipen und 13 Natureisbahnen, während im Sommer 580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

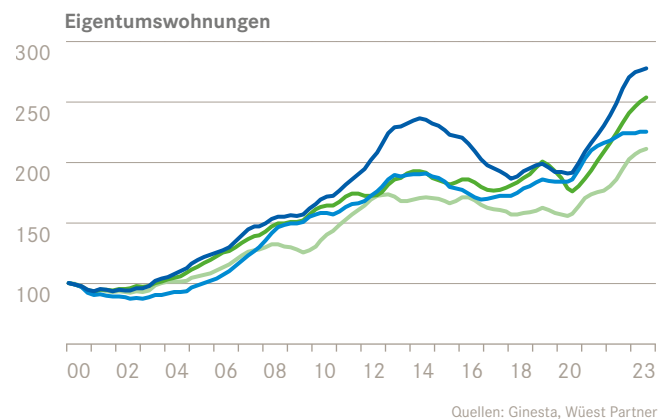
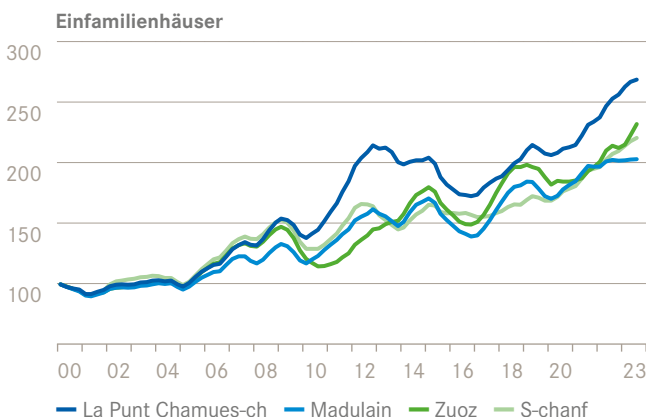
Folgen von Zweitwohnungsgesetz und intakte Nachfrage wirken preisstabilisierend

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)



## Hohe Nachfrage in den La Plaiv Gemeinden

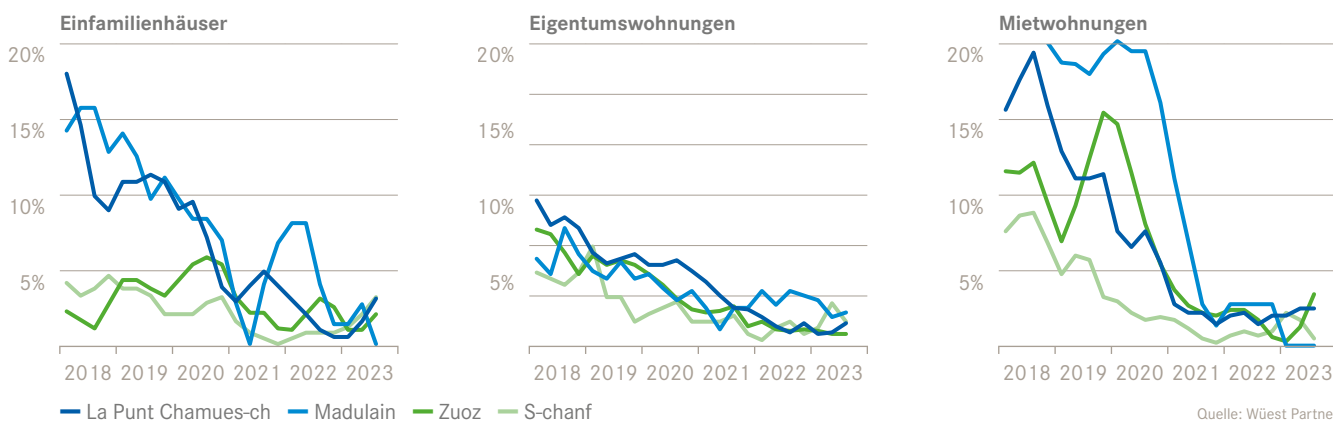
### Überdurchschnittliche Preissteigerungen in La Punt Chamues-ch

Die vier Gemeinden der La Plaiv, dem nordöstlichen Oberengadin zwischen La Punt Chamues-ch und S-chanf, sind nach wie vor äusserst beliebte Feriendestinationen. Die Schönheit der Natur, die gute Infrastruktur sowie die allgemein intakten Dörfer mit vielen schönen alten Engadinerhäusern widerspiegeln sich im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte von CHF 15'000 in S-chanf, über CHF 16'000 in Madulain bis zu CHF 17'000 in Zuoz und CHF 18'000 in La Punt Chamues-ch. Für sehr luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisspanne um weitere CHF 2'000 bis CHF 4'000 pro Quadratmeter. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden in Madulain und S-chanf rund CHF 14'000 pro Quadratmeter bezahlt, in La Punt Chamues-ch und Zuoz sind es rund CHF 17'000. Für gehobene Häuser oder Raritäten sind es deutlich mehr, in S-chanf bis CHF 19'000 pro Quadratmeter, in Madulain CHF 20'000 pro Quadratmeter, in Zuoz CHF 24'000 pro Quadratmeter und in La Punt Chamues-ch CHF 25'000 pro Quadratmeter. 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 20% in Madulain, 25% in S-chanf und Zuoz, gar 35% in La Punt Chamues-ch. Im Segment Eigentumswohnungen waren es 30% in Madulain, 35% in S-chanf und Zuoz sowie 40% in La Punt Chamues-ch. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen in Madulain und S-chanf mehr als verdoppelt und in Zuoz um 150% sowie in La Punt Chamues-ch um 175% aufgewertet. Bei Einfamilienhäusern betragen die Zunahmen seit Anfang 2020 20% in Madulain, 25% in Zuoz sowie je 35% in La Punt Chamues-ch und S-chanf. Auch im Erstwohnungsmarkt sind die Preise deutlich gestiegen.

### 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 Einfamilienhäusern zwischen 2% und 3%, nur in Madulain tendiert sie gegen null. Bei Eigentumswohnungen sind es im Mittel rund 2%. Das Bild gleicht sich auch bei den Mietwohnungen, wo in keiner der La Plaiv Gemeinden eine Angebotsquote von mehr als 3.5% registriert wird, in Madulain geht sie gegen null.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

## Zahlenspiegel Region La Plaiv

La Punt Chamues-ch	
Einwohner	698
Jährliche Wachstumsrate	0.9%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'222</b>
Anteil Mietwohnungen	16.5%
Anteil Eigentumswohnungen	74.6%
Anteil Einfamilienhäuser	8.8%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>71.6%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>4</b>

Madulain	
Einwohner	208
Jährliche Wachstumsrate	1.5%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>430</b>
Anteil Mietwohnungen	8.6%
Anteil Eigentumswohnungen	83.7%
Anteil Einfamilienhäuser	7.7%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>77.7%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>5</b>

Zuoz	
Einwohner	1'228
Jährliche Wachstumsrate	1.6%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'607</b>
Anteil Mietwohnungen	20.2%
Anteil Eigentumswohnungen	74.2%
Anteil Einfamilienhäuser	5.6%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>66.6%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>3</b>

S-chanf	
Einwohner	705
Jährliche Wachstumsrate	-0.1%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>581</b>
Anteil Mietwohnungen	35.3%
Anteil Eigentumswohnungen	44.2%
Anteil Einfamilienhäuser	20.5%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>39.8%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten (Total)</b>	<b>7</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 wegen Anpassungen an der Datengrundlage nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.