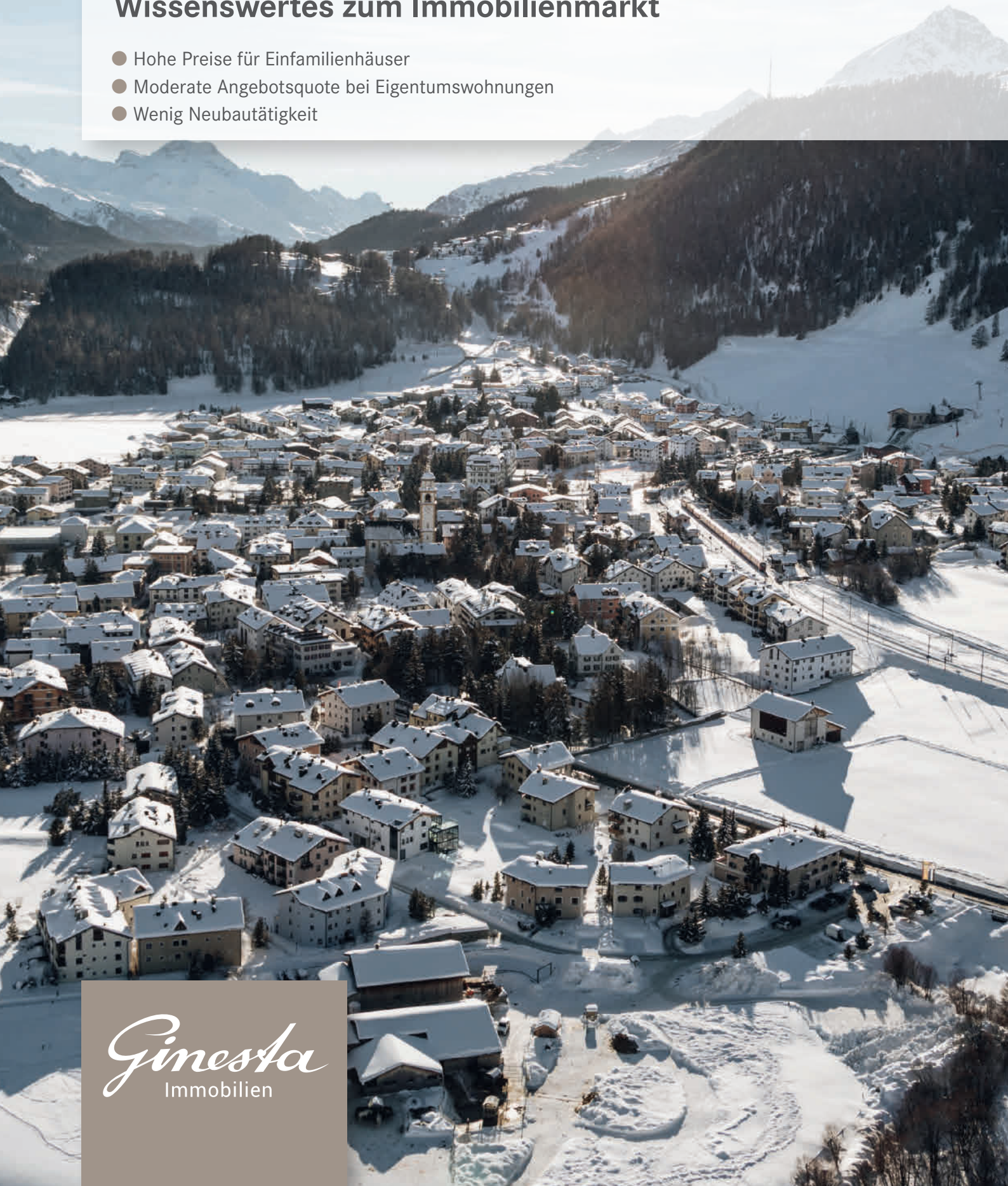


Celerina

MARKTBERICHT 2020

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Preise für Einfamilienhäuser
- Moderate Angebotsquote bei Eigentumswohnungen
- Wenig Neubautätigkeit



Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

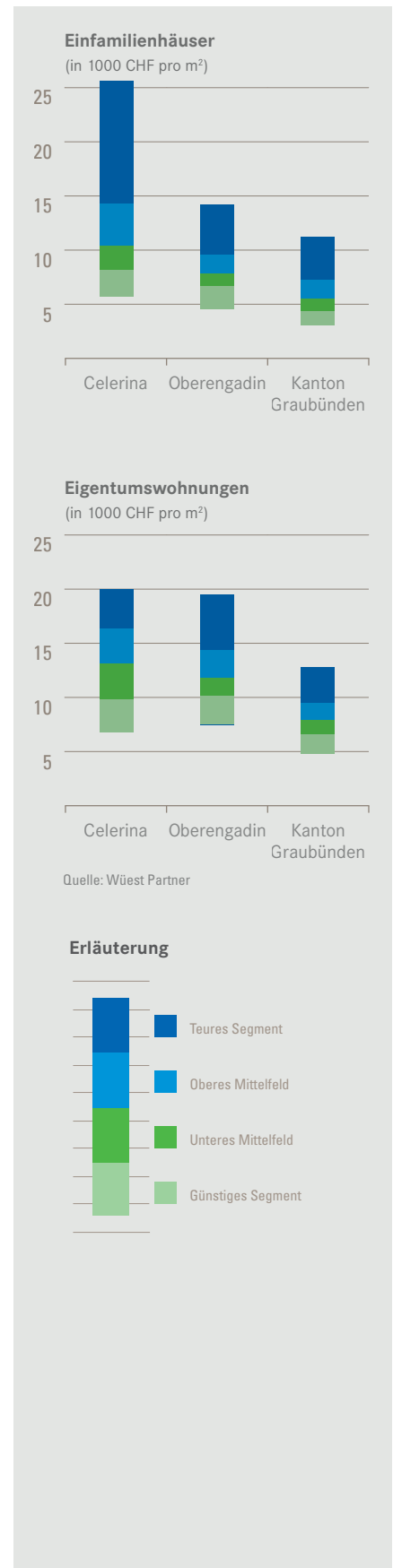
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten und über 200 km Loipen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 400 km Mountainbike-Trails oder zwei 18-Loch-Golfplätze und weitere Attraktionen viel Abwechslung bieten.

Seit vielen Jahren wohnen rund 18'500 Personen in der Region. Während der Hochsaison steigert sich die Zahl um ein Vielfaches, denn mit 12'500 Hotelbetten, davon allein 5'200 in St. Moritz und 2'400 in Pontresina sowie rund 5'000 Betten in Ferienwohnungen, ist die Auswahl gross. Insgesamt zählte das Oberengadin 2018 mehr als 4.4 Millionen Logiernächte (Hotellerie und Parahotellerie), wovon gegen 80% (Hotels) bzw. 60% (Parahotellerie) auf die Kernzone von Silvaplana über St. Moritz, Celerina und Samedan bis nach Pontresina entfielen.

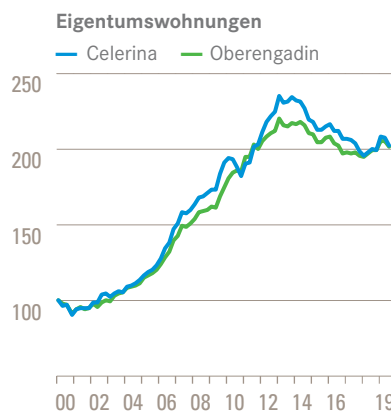
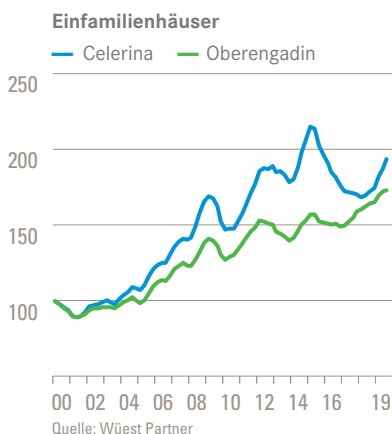
Wohnungsbestand wächst nur langsam

Der Immobilienbestand weist 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%. Einzig in Samedan mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Erstwohnungen machen die typischen Ferienwohnungen nur gut die Hälfte des Bestandes aus. In allen Gemeinden ist der Anteil Einfamilienhäuser gering. Neu gebaut wurde in den letzten 10 Jahren nur moderat, der Gesamtbestand wuchs mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten beiden Jahre hatten einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage. Das seit Jahren abnehmende Interesse von ausländischen Käufern, speziell aus Italien, führte zu einer Marktverschiebung, weil die Inlandsnachfrage gleichzeitig deutlich zunahm. Heute kommen wieder rund 60% der Gäste aus der Schweiz.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Inlandsnachfrage kompensiert Wegfall italienischer Käufer

Einfamilienhäuser erzielen Höchstpreise

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. In Celerina gilt das primär für Zweitwohnungen, die einen Grossteil des Immobilienbestandes ausmachen. Die intakte Natur, die Nachbarschaft zu St. Moritz und das Skigebiet vor der Haustüre sind Gründe, weshalb sich die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter weiterhin auf hohem Niveau bewegen. Bei luxuriösen Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise gut und gerne CHF 15'000 pro Quadratmeter, bei Luxusobjekten gar gegen CHF 20'000. Für die sehr selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, werden rund CHF 12'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für gehobene Objekte bis zu CHF 20'000 und für luxuriöse Raritäten nochmals deutlich mehr mit teilweise bis zu CHF 25'000.

Nach einem jahrelangen Boom mit stetig höheren Transaktionspreisen bis 2014/15 setzte eine Korrektur ein. Im Segment Einfamilienhäuser kehrte sich dieser Trend vor ein paar Quartalen wieder um, aktuell liegen die Preise nur noch 5% unter den alten Höchstständen. Im Bereich der Eigentumswohnungen war der Anstieg überproportional hoch, die Korrektur mit rund 20% tiefer. Seither sind die Transaktionspreise wieder angestiegen, notieren aber weiterhin rund 15% unter den alten Höchstmarken. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende verdoppelt. Wir rechnen mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

Sinkende Angebotsquote

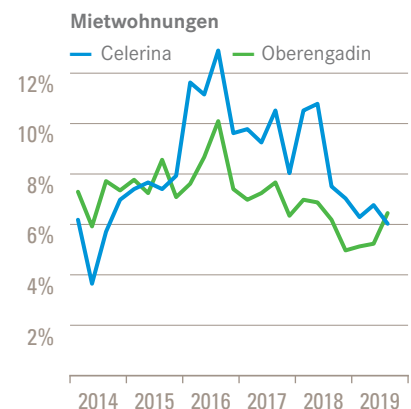
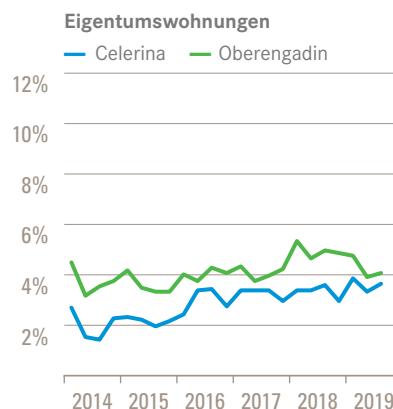
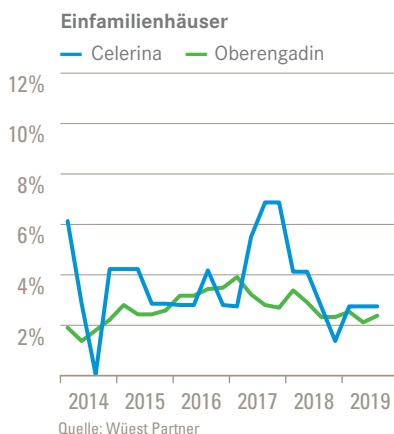
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Celerina in allen Marktsegmenten gilt. Im Bereich Eigentumswohnungen ist der Wert seit mehreren Quartalen relativ stabil und notiert um 3.5%. Bei Einfamilienhäusern sinkt die Quote seit Ende 2017 und liegt aktuell bei 2.7%. Im Segment der Mietwohnungen beträgt die Angebotsquote 6.0%, nachdem sie sich seit Mitte 2018 deutlich reduzierte.

Zahlenspiegel Celerina



Celerina	
Bevölkerung	
Einwohner	1'502
Jährliche Wachstumsrate	-0.3%
Ausländeranteil	29.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	17.9%
Anteil Eigentumswohnungen	78.8%
Anteil Einfamilienhäuser	3.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Zweitwohnungsinitiative und ihre Folgen

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 touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig. Innerhalb der Bauzone ist zudem die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten denkbar. Und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ausserhalb der Bauzonen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. Der neue gesetzliche Rahmen hat mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Neubauwohnungen geführt. Trotzdem bleiben die allgemeine Wirtschaftslage und das Wohlstandsniveau mitentscheidende Faktoren. Denn eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn es das Umfeld zulässt.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews 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, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. 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 Graubünden AG

Via Serlas 23

CH-7500 St. Moritz

Phone +41 81 836 73 30

www.ginesta.ch

graubuenden@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 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.