

Pontresina

MARKTBERICHT 2020

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Substanzliche Preiserhöhungen seit 2017
- Kaum Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Breites Angebot bei Eigentumswohnungen

Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

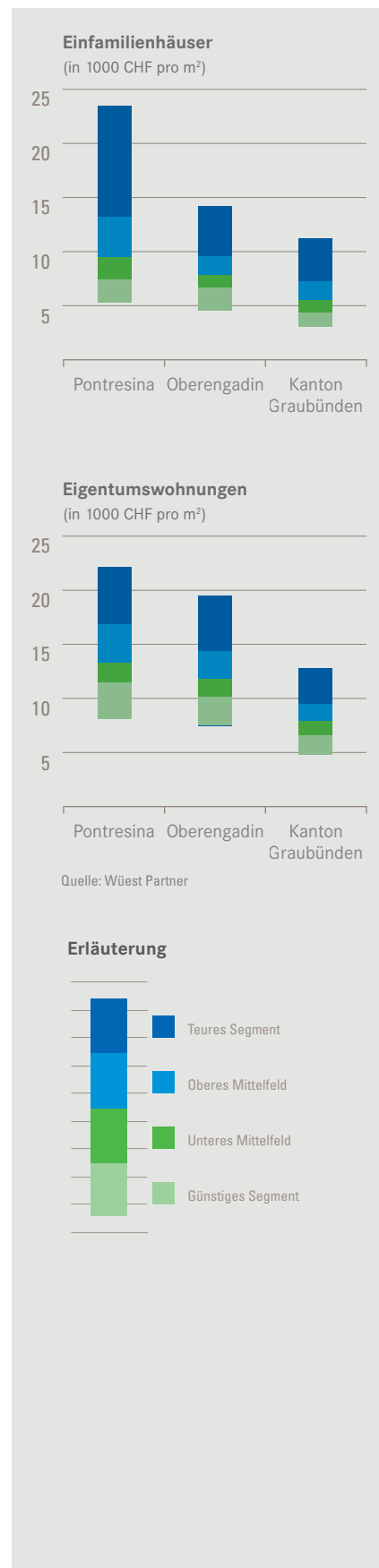
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten und über 200 km Loipen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 400 km Mountainbike-Trails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

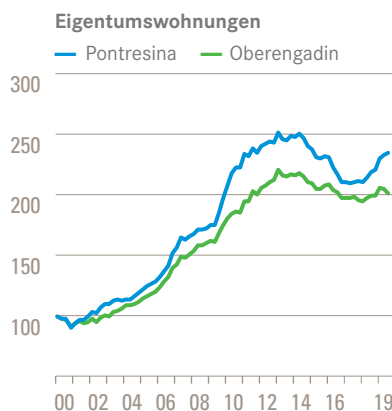
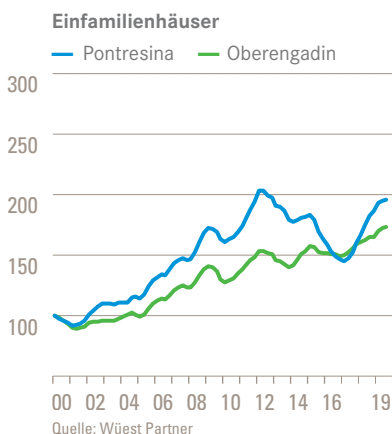
Wohnungsbestand wächst nur langsam

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 an Einfamilienhäusern 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)



Ungebrochene Attraktivität

Einfamilienhäuser erzielen Höchstpreise

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. Pontresina punktet mit einer attraktiven Lage, schöner Natur, vielen Hotels und einer belebteren Zwischensaison im Vergleich zu den umliegenden Dörfern. Deshalb werden in Pontresina neben St. Moritz die höchsten Preise in der Region bezahlt. Bei luxuriösen Eigentumswohnungen erreichen die durchschnittlichen Verkaufspreise bis zu CHF 16'000 pro Quadratmeter, bei Luxusobjekten gar bis zu CHF 20'000. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser werden bei neuwertigem Zustand gut und gerne CHF 18'000 bezahlt, für luxuriöse Raritäten teilweise mehr als CHF 20'000 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust, die Nachfrage gut. Innerhalb der einzelnen Marktsegmente ist zu erkennen, dass für gute bis sehr gute Objekte rasch ein Käufer gefunden wird, während es bei älteren Objekten länger dauert, bis eine Transaktion stattfindet. Die Transaktionspreise bewegen sich bei Eigentumswohnungen nur noch rund 7% unter den Höchstständen aus dem Jahr 2014, nachdem in den letzten Quartalen ein Anstieg des Preisniveaus feststellbar war. Im Bereich der gehobenen Einfamilienhäuser setzte rund um die Zweitwohnungsinitiative eine Preiskorrektur von bis zu 25% ein, die in den vergangenen drei Jahren fast vollständig wettgemacht wurde mit Preisen, die aktuell nur noch 4% unter den Höchstständen aus dem Jahr 2012 liegen. 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 Angebotsquoten

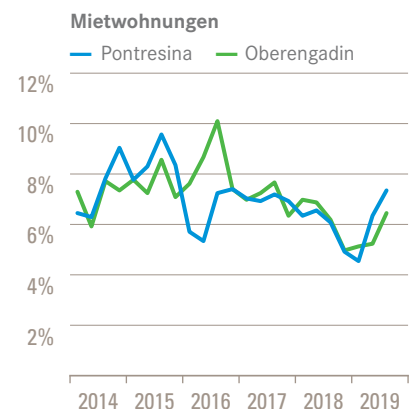
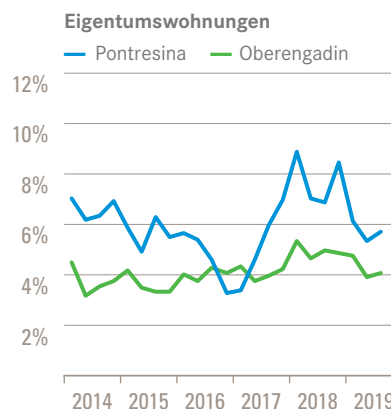
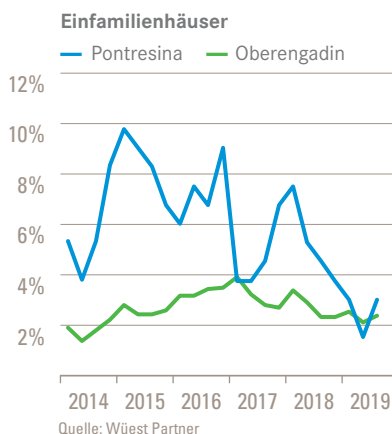
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Pontresina in allen Marktsegmenten momentan gilt. Im Bereich Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei 5.7%, bei weiter sinkender Tendenz. Bei Einfamilienhäusern beträgt die Quote 3.0%, nachdem sie seit Anfang 2018 ebenfalls stark rückläufig war.

Zahlenspiegel Pontresina



Pontresina	
Bevölkerung	
Einwohner	2'162
Jährliche Wachstumsrate	-1.5%
Ausländeranteil	34.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
2'031	
Anteil Mietwohnungen	27.1%
Anteil Eigentumswohnungen	66.3%
Anteil Einfamilienhäuser	6.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	
0	
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 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, 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.