

Samedan

MARKTBERICHT 2020

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Solide Nachfrage
- Preisrückgang bei Eigentumswohnungen gestoppt
- Gutes Angebot an Einfamilienhäusern

Ginesta
Immobilien



Das Oberengadin bleibt das Mass aller Dinge

Malerische Ortschaften, ein Bergparadies

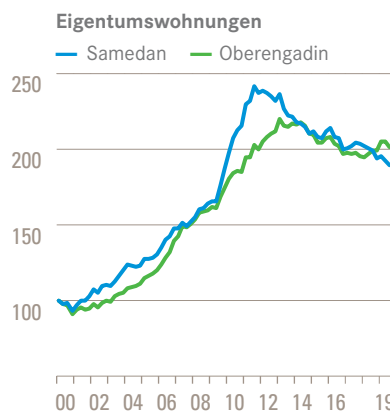
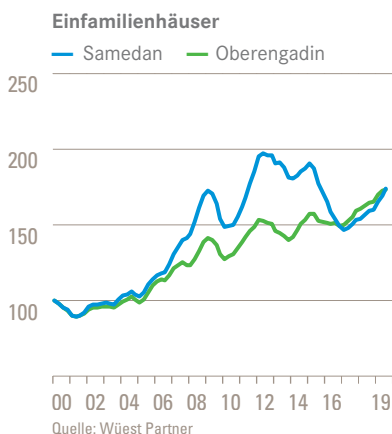
Die Ferienregion Oberengadin ist dank der einzigartigen Harmonie seiner Seenlandschaft weitherum als Festsaal der Alpen bekannt. Im Winter lockt eines der grössten und abwechslungsreichsten Skigebiete mit insgesamt 88 Pisten und über 200 km Loipen, während im Sommer 580 km Wanderwege, 400 km Mountainbike-Trails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

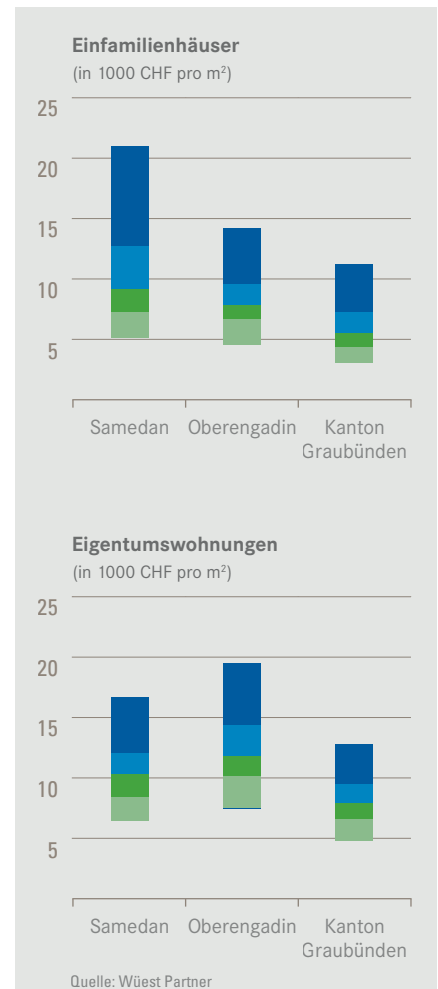
Wohnungsbestand wächst nur langsam

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 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.

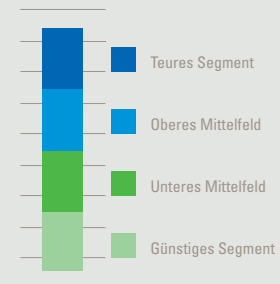
Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2000 = 100)



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Erläuterung



Neubauten gut absorbiert

Einfamilienhäuser wechseln zu guten Preisen die Hand

In vielerlei Hinsicht übt Samedan die Zentrumsfunktion für das Tal aus, denn die Gemeinde bietet neben dem Bahnverkehrsknotenpunkt, dem Flughafen, Shopping-Möglichkeiten und vielfältigen Sportangeboten auch ein Zuhause für Einheimische, was sich im Immobilienbestand mit überdurchschnittlich vielen Mietwohnungen niederschlägt. Dies wirkt sich auch auf die erzielbaren Verkaufspreise aus, die rund 15–25% tiefer sind als in den berühmten Nachbargemeinden. Für gehobene Eigentumswohnungen werden zwischen CHF 12'000 und 15'000 pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt, für Einfamilienhäuser im Schnitt CHF 12'000, für die seltenen luxuriösen Raritäten ab und zu bis zu CHF 20'000.

Nach einem jahrelangen Boom mit stetig höheren Transaktionspreisen setzte rund um die Abstimmung der Zweitwohnungsinitiative eine mehrjährige Korrektur ein. Im Segment Einfamilienhäuser kehrte sich dieser Trend vor ein paar Quartalen wieder um, aktuell liegen die Preise noch rund 10% unter den Höchstständen aus dem Jahr 2012, obwohl die Vermarktungsdauer im High-End-Bereich zugenommen hat. Auf dem Sektor der Eigentumswohnungen nahm die Neubautätigkeit rund um die erwähnte Abstimmung nochmals deutlich zu, bevor sie aufgrund des Bauverbots von neuen Zweitwohnungen bis heute drastisch zurückging. Obwohl die Nachfrage intakt blieb, reduzierte sich das Preisniveau seither stetig. Der Abwärtstrend verlangsamte sich, aktuell wechseln Eigentumswohnungen mit einem Abschlag von rund 25% gegenüber den Rekordwerten die Hand. Wir rechnen mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau. Insgesamt haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern um 75%, bei Eigentumswohnungen um 90% aufgewertet.

Moderate Angebotsquote bei Eigentumswohnungen

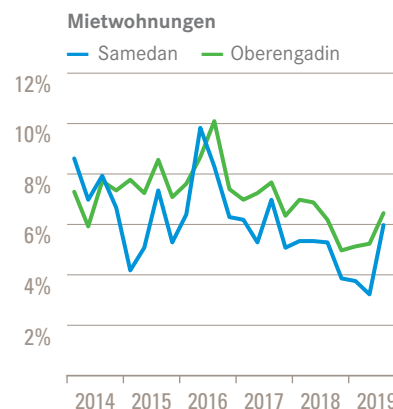
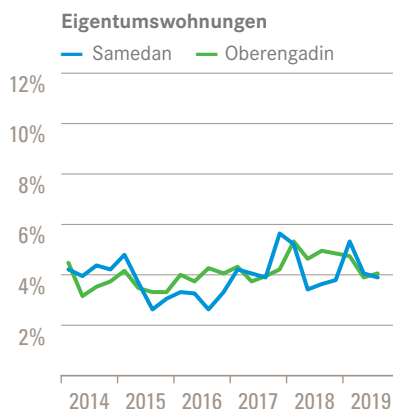
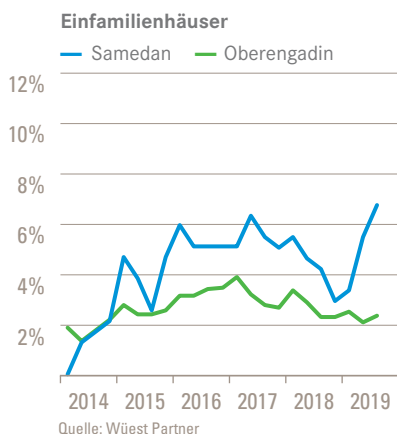
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in Samedan bei Eigentumswohnungen mit einer Quote von 3.9% der Fall ist. Seit mehreren Quartalen pendelt die Quote rund um die 4%-Marke. Im Gegensatz dazu hat sich die Angebotsquote bei Einfamilienhäusern in den letzten Monaten deutlich erhöht, und sie liegt mit 7.6% über dem langjährigen Mittel. Mehrere Häuser, bei einem Gesamtbestand von nur gut 80 Objekten, sind aktuell zum Verkauf ausgeschrieben.

Zahlenspiegel Samedan



Samedan	
Bevölkerung	
Einwohner	2'924
Jährliche Wachstumsrate	-1.1%
Ausländeranteil	23.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
2'366	
Anteil Mietwohnungen	41.9%
Anteil Eigentumswohnungen	53.1%
Anteil Einfamilienhäuser	5.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
11	
In Mehrfamilienhäusern	7
In Einfamilienhäusern	4

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.