

Diese zehn Fakten und Trends bestimmen den Wohnungsmarkt

Knappes Angebot, hohe Preise: Der Wohnungsmarkt im Oberengadin steht unter Druck. Experten erklären die Gründe, aktuelle Trends und welche Massnahmen nötig sind, um die Situation zu entspannen.

von Marius Kretschmer

Warum sind die Miet- und Kaufpreise im Oberengadin so hoch? Die Antwort auf die Frage kennen Sascha Ginesta und Franco Giovanoli vom Unternehmen Ginesta Immobilien. Ginesta leitet die Geschicke der Firma in ganz Graubünden, Giovanoli ist für St. Moritz und Umgebung zuständig. Zusammen geben sie Einblicke in die Entwicklungen des Wohnungsmarktes. Diese zehn Fakten und Trends sehen sie in Graubünden im Allgemeinen und im Oberengadin im Speziellen:

1 Trockener Markt
Grundsätzlich sei der Markt im Oberengadin sehr trocken, sagt Franco Giovanoli. «Es kommt immer noch wenig auf den Markt, und es gibt für Eigentümer aktuell keinen Grund zu verkaufen.» Gleichzeitig sei die Nachfrage nach Liegenschaften immer noch sehr hoch. «Die Leute wollen hierherkommen, der Tourismus läuft gut, von daher sind die Preise stabil oder steigen sogar», sagt er.

2 Das Engadin ist nicht allein
Angebot und Nachfrage zeigen eine ziemlich identische Entwicklung für alle touristischen Zentren, wie Sascha Ginesta erklärt: «Unterschiede gibt es vor allem zwischen den grösseren Zentren und den peripheren Lagen.» Die Lagen um die Zentren – etwa Obersaxen, Vaz, Lantsch oder Churwalden – hätten stark von der Coronapandemie profitiert, dort seien die Preise überdurchschnittlich im Verhältnis zu dem gestiegen, was dort geboten wird.

3 Gleichschritt auf den Märkten
Neue Regelungen und Steuern, die dazu führen, dass Zweitwohnungen teurer werden, könnten auch dazu führen, dass Erstwohnungen teurer werden, sagt Ginesta. «Die Daten zeigen: Die Entwicklung der Preise von Erstwohnungen und Zweitwohnungen verläuft grundsätzlich im Gleichschritt.» Reguliere man das Angebot, werde der Bestand teurer, und das habe automatisch einen Einfluss auf die Erstwohnung.

4 Kaum Mietwohnungsparzellen
Die Parzellen im Oberengadin seien oft nicht für Mietwohnungsbau geeignet, sagt Ginesta. «Wenn ein Investor in Zürich ein Haus baut, entstehen dort 50 bis 60 Einheiten.» Das sei viel effizienter, als wenn nur 10 bis 15 Einheiten auf einer Parzelle entstehen. Giovanoli ergänzt: «Dazu kommt, dass wir im Berggebiet höhere Baukosten haben.» Das führe im Effekt zu höheren Immobilienpreisen.

5 Wunsch nach eigener Immobilie
Den gebe es auch im Engadin, weiss Giovanoli. «Denn eine eigene Immobilie bedeutet Sicherheit.» Es komme im Engadin regelmässig vor, dass Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung infolge eines Eigentümerwechsels verlieren. Beim privaten Investment in eine Immobilie gehe es aber nicht primär darum, Geld zu verdienen, sondern in den eigenen vier Wänden zu leben, ergänzt Ginesta. «Hätte man vor 15 Jahren stattdessen in Tesla-Aktien oder Bitcoin investiert,



Bieten viel Wohnraum auf wenig Platz: die Hochhäuser von St. Moritz-Bad.

Bild Mayk Wendt

wäre die Immobilie im Engadin eine schlechte Geldanlage gewesen», sagt er. Gegenüber anderen stabilen Anlagen performte sie aber nicht unbedingt schlechter.

6 Wenig Bauland
Der Markt würde sich selbst regulieren, wenn es mehr Bauland gäbe, sagt Ginesta. «Früher hat man einfach eingezont, wenn man wollte.»

Dann sei aber festgelegt worden, dass neues Bauland nur noch bedarfsorientiert ausgewiesen werden kann. «Doch die Kurorte können kein ständiges Bevölkerungswachstum nachweisen.» Ob das eine gute oder schlechte Ausgangslage sei, hänge von politischen Ansichten ab. «Wir haben ja Qualitäten in den Bergen, die man vielleicht auch nicht bebauen sollte», so Ginesta.

7 Reserven bleiben ungenutzt
Grundsätzlich habe es wohl genügend Reserven, um die Wohnungsproblematik in Graubünden in den Griff zu bekommen, sagt Ginesta. Doch würden sie oft nicht genutzt. «Die Reserven liegen etwa am falschen Ort oder bei Leuten, die sie nicht bebauen wollen oder können.» Und da stelle sich die Frage, ob man sie nicht umverteilen oder neu einzonen müsse. Ein Grossteil der Wohnungsnot sei zudem der Tatsache geschuldet, dass nicht schnell genug gebaut werde. Giovanoli ergänzt: «Es ist bezeichnend, dass hier im Oberengadin gut die Hälfte aller Bauprojekte durch Einsparungen blockiert wird.»

9 Kaum überregionale Koordination
Vernünftige Raumplanung wäre dringend nötig, sagt Ginesta. «Wir können heute Fehler verhindern, die vor 30, 40 Jahren in den Städten gemacht wurden», erklärt er. Besonders die mangelhafte Abstimmung von Verkehrswegen und Bebauung sei problematisch gewesen. Auch ein Problem fehlender Raumplanung: In Flims sei die Revision des Baugesetzes vom Souverän abgelehnt worden, weil die Bürger eine ungeplante Verdichtung befürchteten. «Die Gemeinden wenden aktuell enorme Energie für eigene Lösungen auf, und niemand koordiniert das.»

8 Verdichtung ist eine Lösung
Als kurzfristig wohl einzige Lösung gegen die Wohnraumknappheit sieht Ginesta die Mobilisierung der gemeindeeigenen Reserven. «Das geht vor allem mit Verdichtung, aber die ist komplex und in der heutigen Gesetzesgrundlage schwierig schnell umzusetzen.» Mit einer höheren Ausnutzung der Grundstücke liesse sich vielen Mängeln entgegenwirken, sagt Giovanoli. «So geschehen in den 60er- und 70er-Jahren in St. Moritz-Bad, das immer als hässliches Beispiel genannt wird – aber man hat da doch in relativ kurzer Zeit relativ viel Wohnraum geschaffen.»

10 Potenzial für Zuzug ins Engadin
Ein grundlegendes Dilemma bei Wohnbauprojekten betreffe die Reihenfolge von Zuzug und Bau, sagt Ginesta. «Das Henne-und-Ei-Problem bei den Immobilien: Braucht man zuerst die Zuwanderung und dann die Wohnung oder andersherum?» Für das Oberengadin sieht er jedoch Chancen. Projekte wie der InnHub in La Punt könnten zusätzlichen Bedarf erzeugen, sagt er. «Ich glaube, es gäbe einen positiven Effekt, auch wenn man zu viel Wohnraum schaffen würde – einfach weil dadurch auch der Zuzug angekurbelt wird.»



«Die Daten zeigen: Die Entwicklung der Preise von Erstwohnungen und Zweitwohnungen verläuft grundsätzlich im Gleichschritt.»

Sascha Ginesta
Ginesta Immobilien AG, Partner und Leiter Vermarktung Graubünden



«St. Moritz-Bad wird immer als hässliches Beispiel genannt – aber man hat da doch in relativ kurzer Zeit relativ viel Wohnraum geschaffen.»

Franco Giovanoli
Ginesta Immobilien AG, Leiter Vermarktung St. Moritz