

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Arosa-Lenzerheide

- Einfamilienhäuser gelangen selten auf den Markt
- Steigende Preise im Eigentumswohnungsmarkt
- Tiefe Angebotsquoten in allen Marktsegmenten



Top-Destination im Bündnerland

Zwei Orte, ein Bergparadies

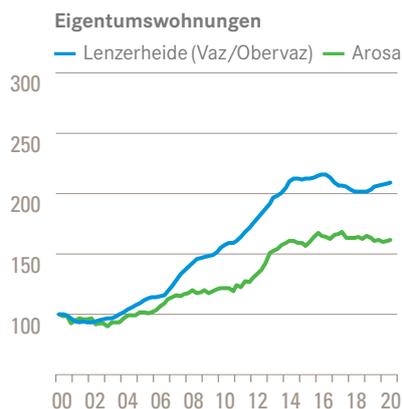
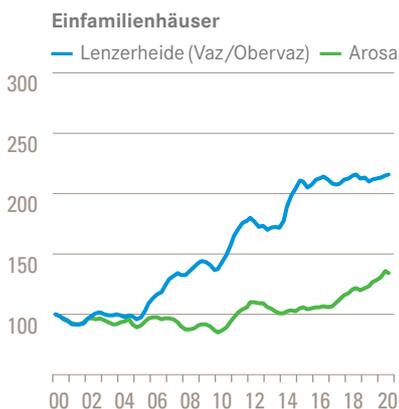
Die beiden Ferienregionen Arosa und Lenzerheide sind seit der Eröffnung der Urdenbahn im Januar 2014 miteinander verbunden. Entstanden ist ein Schneesportparadies mit 225 schneesicheren Pistenkilometern und vielen urchigen Berghütten. Im Rahmen der renommierten Studie BEST SKI RESORT 2020 wurde das Skigebiet Arosa Lenzerheide im dritten Rang platziert. Im Sommer bietet Arosa-Lenzerheide zahlreiche Freizeitaktivitäten auf den Wanderwegen und den Bike Trails oder an den Bergseen der Region.

Insgesamt leben in der Ferienregion knapp 6'000 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der 6'600 (Lenzerheide) bzw. 4'300 (Arosa) Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot mit rund 2'000 Betten (Lenzerheide) bzw. 3'500 Betten (Arosa) etwa achtmal so viel. Dank der guten Erreichbarkeit des Hochtals war das Wachstum auf der Lenzerheide in den vergangenen Jahren breit gestreut und die Destination entwickelte sich absolut gesehen zur Nummer zwei in Graubünden hinter St. Moritz/Oberengadin. Arosa zieht seit vielen Jahren eine treue Fangemeinde in seinen Bann.

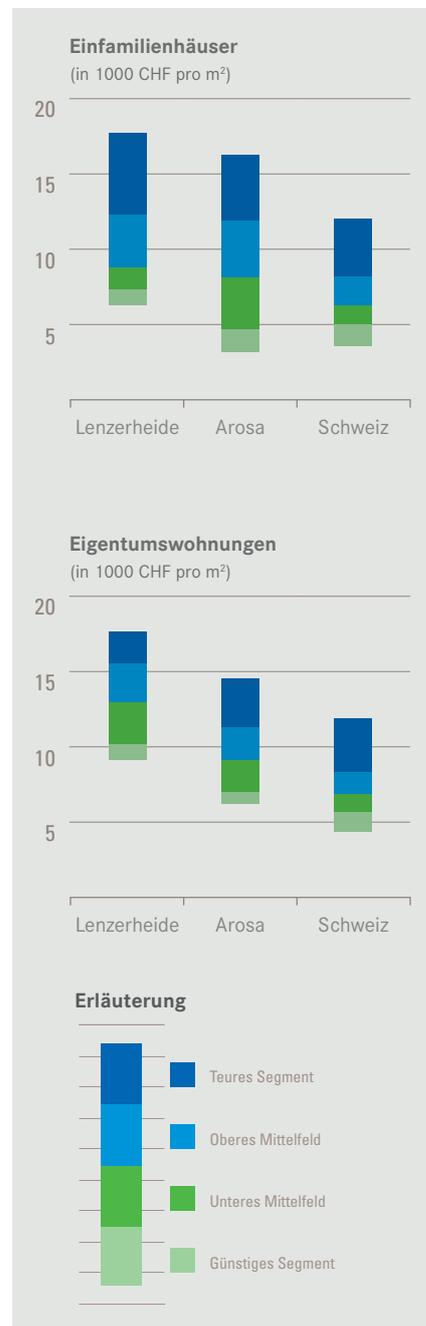
Zweitwohnungsgesetz führt zu tiefer Neubautätigkeit

Der Immobilienbestand weist die typische Struktur eines beliebten Ferienorts auf. Auf der Lenzerheide ist die Anzahl Eigentumswohnungen – speziell mittlerer Grösse – hoch und macht beinahe 70% des gesamten Angebots aus. Auch in Arosa liegt der Anteil Eigentumswohnungen bei 60%. 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. Die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten Jahre hatten einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage. Gleichzeitig hatte das allgemein sinkende Interesse ausländischer Käufer nach Zweitwohnungen in der Region Arosa-Lenzerheide kaum einen Einfluss auf die Marktentwicklung, weil diese Region überproportional von der Nachfrage einheimischer Gäste abhängt. Dieser Trend hat sich während der COVID-19 Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten akzentuiert.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Diese dargestellte Entwicklung beruht auf statistischem Zahlenmaterial für die gesamte politische Gemeinde Arosa. Darin sind auch die dazugehörigen Orte im Schanfigg enthalten. Würde man den Ferienort Arosa isoliert betrachten, wäre die Kurve knapp unter der von Lenzerheide und würde entsprechend korrelieren.

Ungebrochene Anziehungskraft von Zweitwohnungen

Einfamilienhäuser erzielen Höchstpreise

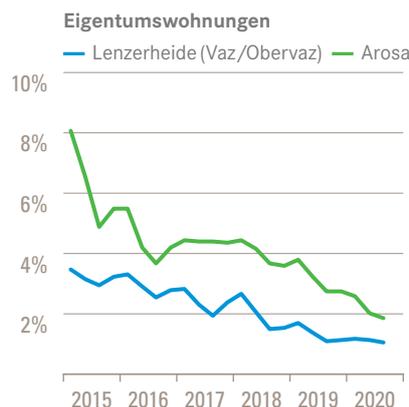
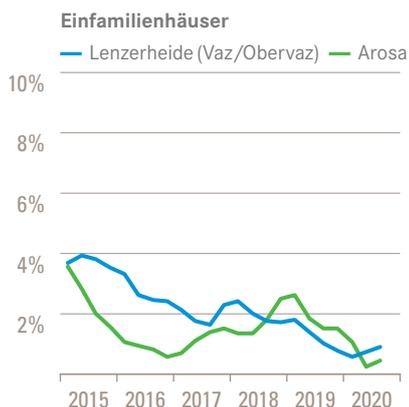
Ein Feriendomizil im Bündnerland ist nach wie vor en vogue! Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa zwischen CHF 12'000 und CHF 14'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 15'000 bis CHF 17'000 je Quadratmeter leicht mehr. Sehr luxuriöse Eigentumswohnungen an Top-Lagen können noch etwas höhere Preise erzielen. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche auf ähnlichem Niveau. Für Spitzenobjekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 16'000 in Arosa und bis zu CHF 18'000 in der Lenzerheide nochmals aus. Für exklusive Raritäten werden noch höhere Quadratmeterpreise erzielt.

Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach einer kurzen Stagnationsphase – ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative – erneut gestiegen und bewegen sich mittlerweile auf neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen sind die Preise in Arosa nahe bei den Höchstwerten. In der Lenzerheide liegen sie nach einer sehr starken Zunahme bis 2016 und einer darauffolgenden temporären Korrektur nun auch nur noch geringfügig unter dem Allzeithoch. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende deutlich erhöht. In der Lenzerheide haben sich die Marktpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. In Arosa zeichnete sich der Markt durch mehr Stabilität aus, mit Zunahmen von knapp 40% bei Einfamilienhäusern bzw. 60% bei Eigentumswohnungen. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

Sinkende Leerstandsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in beiden Ortschaften und in allen Segmenten erfüllt ist, mit sinkender Tendenz seit mehreren Quartalen. Bei Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei tiefen 1.9% (Arosa) und 1.1% (Lenzerheide), während sie bei Einfamilienhäusern noch geringer sind; mit nur 0.5% (Arosa) sowie 0.8% (Lenzerheide). Bei Mietwohnungen sank die Quote ebenfalls kontinuierlich und liegt aktuell bei 3.3% (Arosa) bzw. 3.7% (Lenzerheide).

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)

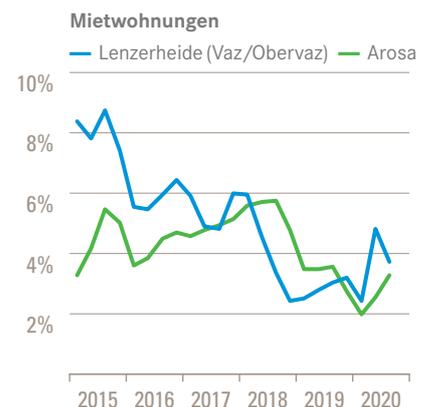


Zahlenspiegel Arosa-Lenzerheide



Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
Bevölkerung	
Einwohner	2'786
Jährliche Wachstumsrate	0.2%
Ausländeranteil	22.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
5'041	
Anteil Mietwohnungen	13.0%
Anteil Eigentumswohnungen	67.8%
Anteil Einfamilienhäuser	19.2%
Zweitwohnungsanteil	
77.0%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
12	
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	8

Arosa	
Bevölkerung	
Einwohner	3'145
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Ausländeranteil	25.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
4'895	
Anteil Mietwohnungen	23.1%
Anteil Eigentumswohnungen	59.3%
Anteil Einfamilienhäuser	17.6%
Zweitwohnungsanteil	
73.8%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
0	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0





Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

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 etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ebenso können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau, der Bedarf nach Anlage-Diversifikation und Sachwerten und neuerdings das durch COVID-19 veränderte Reiseverhalten bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



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 Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 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 AG
Aquasanastrasse 8
CH-7000 Chur
Phone +41 81 254 37 70
www.ginesta.ch
graubuenden@ginesta.ch

Folgen Sie uns auf Social Media



Ginesta
Immobilien

Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2020. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen. Bilder: Arosa Tourismus/Nina Mattli, Arosa.