



Chur

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Höchstpreise für Wohneigentum
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Leicht steigende Angebotsquoten bei Wohneigentum

Ginesta
Immobilien

Urbanes Wohnen bleibt im Trend

Zentrumsfunktion stärkt Immobilienmarkt

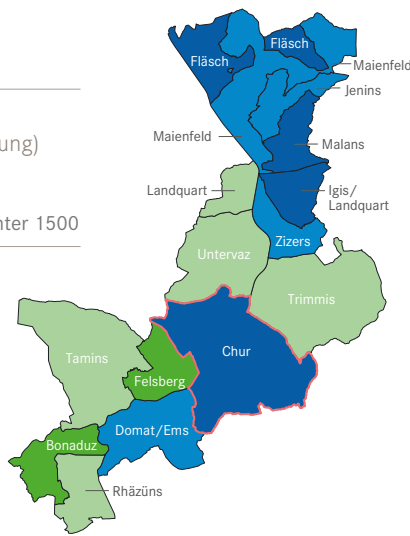
In der Kantonshauptstadt Chur inklusive der vor drei Jahren integrierten Nachbargemeinde Haldenstein leben gut 40'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von rund CHF 49'000 liegt 10% über dem kantonalen Durchschnittswert und entspricht damit ziemlich genau dem schweizweiten Mittelwert. Aufgrund der guten Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung sowie der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte - insbesondere innerhalb der Stadt Chur sowie in die Richtungen Ems und Landquart und teilweise auch nach Zürich und St. Gallen - trägt zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insgesamt erhöhte sich die Bevölkerungszahl in Chur in den letzten 10 Jahren um 7%.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

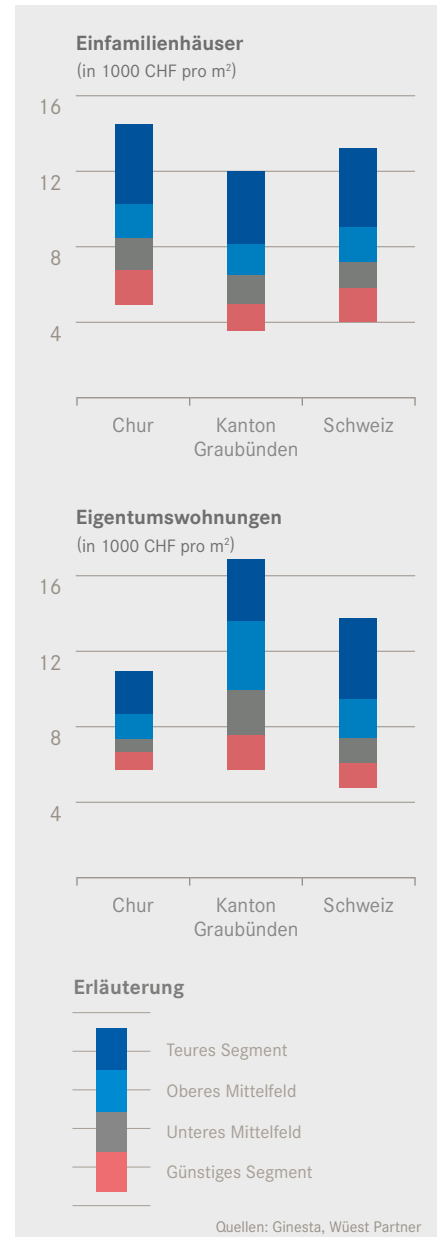
Über 2000 1750-2000 1500-1750 Unter 1500



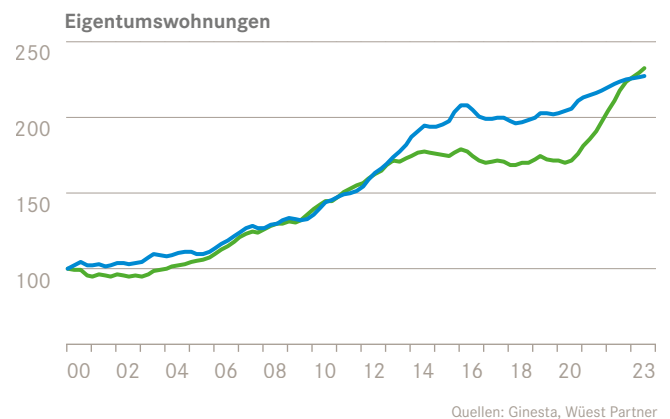
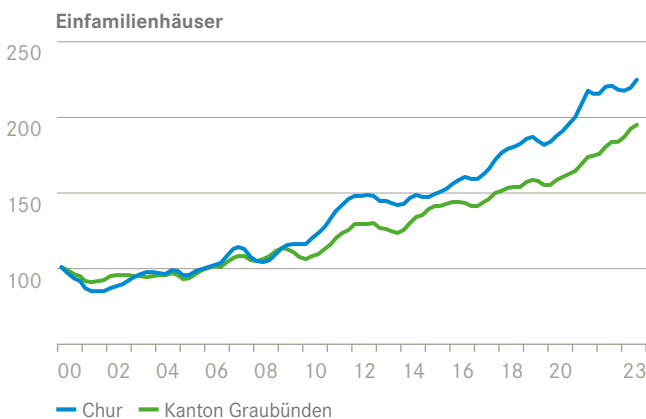
Weiterer Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in Chur auf Rekordwerten, nachdem sich der Aufwärtstrend auch im letzten Jahr fortsetzte, allerdings war der Preisauftrieb geringer als in den Vorjahren. Im Segment Eigentumswohnungen haben sich die Preissteigerungen nach einem Boom bis 2016 normalisiert, gleichwohl wurde der vormalige Höchststand nach einer Seitwärtskorrektur und einem flacheren Anstieg in den letzten Jahren mittlerweile um knapp 10% übertroffen. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in Chur sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen um rund 120% aufgewertet. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Quartalen etwas angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wohneigentum ist gefragt

Hohe Preise für Wohnbauland

Die urbane Qualität zeigt sich im Immobilienbestand, der in Chur aus überdurchschnittlich vielen kleineren Mietwohnungen und wenigen Einfamilienhäusern besteht. Mit 25% ist die Wohneigentumsquote in Chur eher tief, auf der linken Rheinseite im Stadtteil Haldenstein mit über 50% dagegen überdurchschnittlich hoch. Bauland für Einfamilienhäuser kostet in Chur an gehobenen Lagen über CHF 2'000 pro Quadratmeter bzw. bis zu CHF 2'500 oder mehr an sehr guten Lagen.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 9'000 bis CHF 11'000 erzielt. Im gehobenen Segment fallen rund CHF 14'000 an, und für luxuriöse Objekte wird in Chur mit mehr als CHF 15'000 pro Quadratmeter deutlich mehr bezahlt als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 9'000 bis CHF 10'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 12'000 pro Quadratmeter. Diese Preise sind nur bedingt mit den kantonalen Werten vergleichbar, weil durch die zahlreichen Zweitwohnungs-Transaktionen zu sehr hohen Preisen in den bekannten Wintersportorten ein verzerrtes Bild entsteht.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten

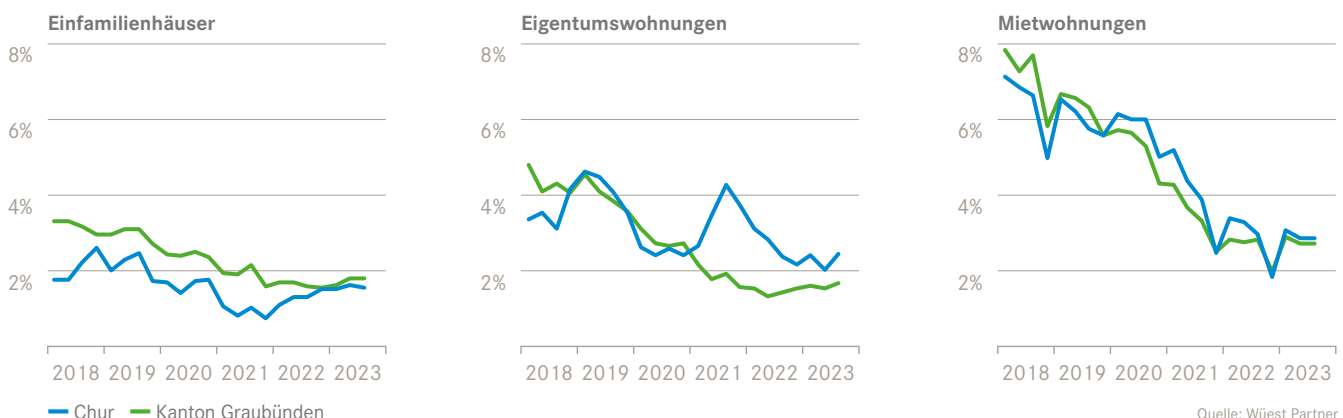
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in Chur in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten bei Wohneigentum leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei einem tiefen Wert von 1.5%, bei Eigentumswohnungen etwas höher bei gut 2%. Im Bereich Mietwohnungen hat sich die Angebotsquote in den letzten Quartalen in einer Bandbreite von 2% bis 4% eingependelt und liegt aktuell bei nach wie vor niedrigen 3%. Obwohl die Anzahl bewilligter Neubauten in Mehrfamilienhäusern wieder etwas höher ist als während der Pandemie, dürfte das Angebot insgesamt nur wenig beeinflusst werden, eine spürbare Angebotsausweitung ist nicht zu erwarten.

Zahlenspiegel Chur



Chur	
Bevölkerung	
Einwohner	41'008
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Ausländeranteil	21.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	75.6%
Anteil Eigentumswohnungen	15.2%
Anteil Einfamilienhäuser	9.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	217
In Einfamilienhäusern	2

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Ausblick: Markt bleibt robust – hohes Preisniveau ist gut abgestützt

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren mit teilweise stark steigenden Transaktionspreisen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld förderten die Nachfrage nach Wohneigentum. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Finanzierungskosten hat sich die Nachfrage aktuell wieder auf dem Niveau von 2019 eingependelt. Sie ist damit immer noch auf hohem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Weil das Angebot im historischen Vergleich weiterhin tief ist, sind die hohen Preise gut abgestützt. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen, bis leicht steigenden Marktpreisen. Die Region Chur bleibt also ein attraktiver Markt für Wohneigentum.



Jetzt
Beratungstermin
vereinbaren

Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

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



Persönlich für Sie da

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Zürich, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Chur und in St. Moritz. Seit bald 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 60 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kunden.

Ginesta Immobilien AG

Aquasanastrasse 8

CH-7000 Chur

Tel. +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Folgen Sie uns:



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 2023. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2023); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Stadt Chur (Bevölkerung, Datenstand September 2023), Bundesamt für Statistik (Wohnungsbestand, Datenstand 2022), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2022), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2023). **Anmerkung:** Die Preisbandbreiten für den Kanton und die Schweiz sowie die Angebotsquoten sind wegen Modellanpassungen und aktualisierter Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.