

# Arosa-Lenzerheide

## MARKTBERICHT 2019

### Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Angebotsverknappung bei Eigentumswohnungen

*Ginesta*  
Immobilien

Top-Destination im Bündnerland

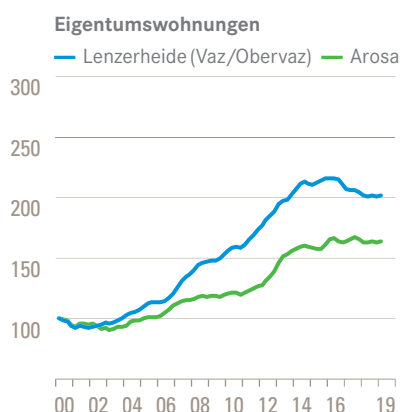
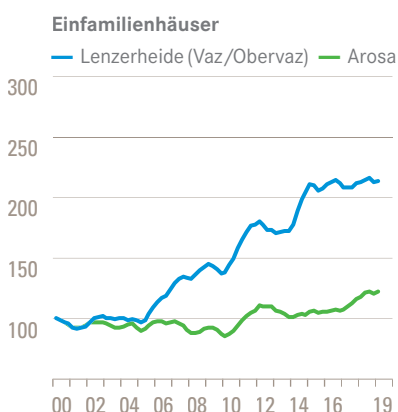
Zwei Orte, ein Bergparadies

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 Sommer bietet Arosa-Lenzerheide zahlreiche Freizeitaktivitäten auf den Wanderwegen, Biketrails oder den Bergseen der Region. Insgesamt leben in der Ferienregion 5'900 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der 6'600 (Lenzerheide) bzw. 4'300 (Arosa) Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot rund 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. Arosa zieht seit vielen Jahren eine treue Fangemeinde in seinen Bann.

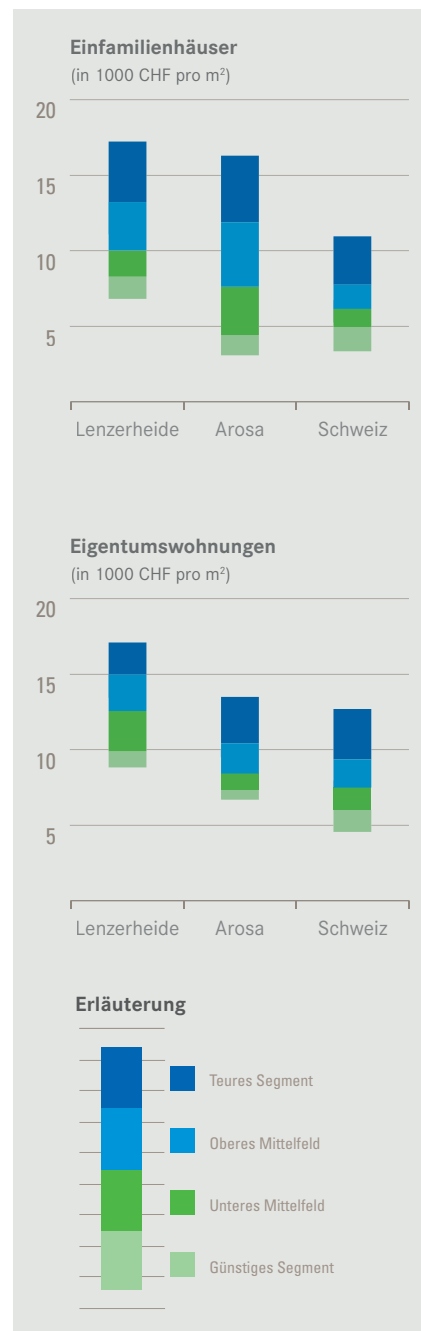
Wohnungsbestand wächst kaum noch

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 rund 60%. Vor der Zweitwohnungsinitiative 2012 setzte ein Bauboom ein, die bewilligten Neubauten erreichten einen absoluten Höchstwert. Das Potenzial für weitere Zweitwohnungen bleibt durch den neuen gesetzlichen Rahmen und die wenigen zur Umnutzung geeigneten Objekte beschränkt. Die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten beiden 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.

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

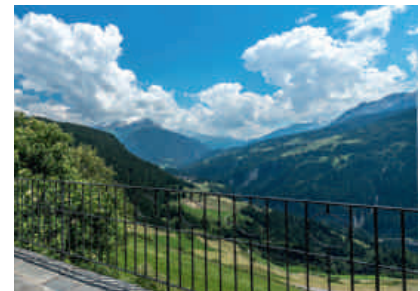
Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue! Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa zwischen CHF 12'000 und 14'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 14'000 bis 16'000 je Quadratmeter leicht mehr. Für die wenigen 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.

Im gehobenen Marktsegment sind die Preise in den letzten Quartalen leicht gestiegen. Insbesondere Einfamilienhäuser notieren in beiden Gemeinden auf neuen Höchstständen. 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 Korrektur nun ebenfalls wieder bei den alten Höchstmarken. 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 20% bei Einfamilienhäusern bzw. 60% bei Eigentumswohnungen. Wir rechnen mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht – in Arosa und in der Lenzerheide.

### Sinkende Leerstandsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in beiden Ortschaften und in allen Segmenten erfüllt ist, bei weiter sinkender Tendenz. Bei Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei 3.8% (Arosa) und 1.7% (Lenzerheide), während sie bei Einfamilienhäusern noch tiefer sind, bei 2.3% (Arosa) und 1.8% (Lenzerheide).

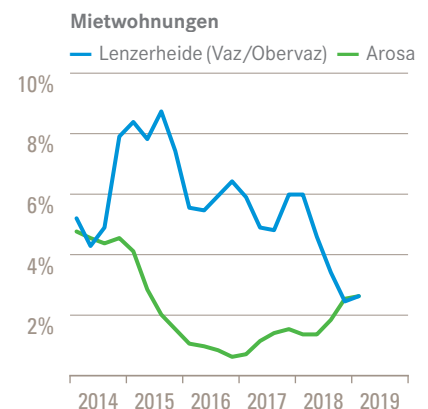
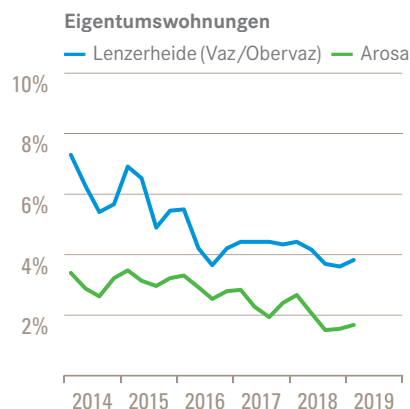
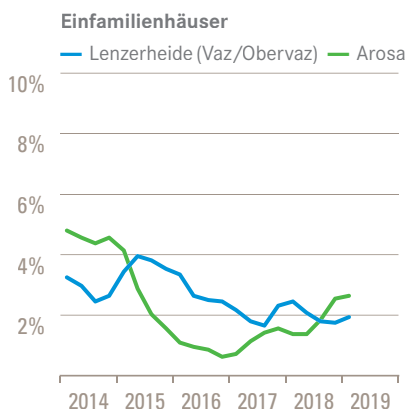
## Zahlenspiegel Arosa-Lenzerheide



Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'780
Jährliche Wachstumsrate	2.2%
Ausländeranteil	23.2%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	12.7%
Anteil Eigentumswohnungen	68.1%
Anteil Einfamilienhäuser	19.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	36
In Einfamilienhäusern	7

Arosa	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	3'132
Jährliche Wachstumsrate	-1.7%
Ausländeranteil	23.6%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	22.9%
Anteil Eigentumswohnungen	59.5%
Anteil Einfamilienhäuser	17.7%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	5
In Einfamilienhäusern	6

## 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, Domizile, die nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten sind, zulässig. Innerhalb der Bauzone ist zudem die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten denkbar. Ausserhalb der Bauzonen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. Der neue gesetzliche Rahmen hat mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck 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 Miet-Vorteile:

### 1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

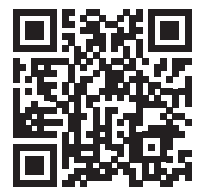
[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

[www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil](http://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 AG**

**Reichsgasse 71**

**CH-7000 Chur**

Phone +41 81 254 37 70

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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 1. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 1. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.