

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Bündner Herrschaft

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Eigentumswohnungen
- Rege Neubautätigkeit in Maienfeld



Ginesta
Immobilien

Erstklassige Standortqualität

Überdurchschnittliche Kaufkraft

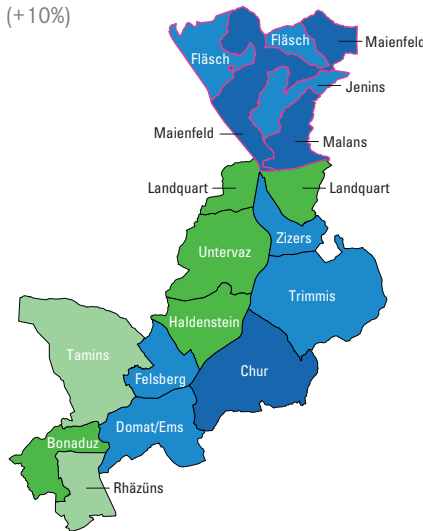
In den vier Gemeinden der Bündner Herrschaft – Fläsch, Maienfeld, Jenins und Malans – leben gut 7'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von CHF 38'000 bis CHF 42'000 liegt 20% über dem kantonalen Durchschnittswert und rund 10% über dem schweizweiten Mittelwert. Aufgrund der hohen Standortqualität, einer moderaten und leicht unterdurchschnittlichen Steuerbelastung sowie der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte – insbesondere nach Chur und Richtung Landquart sowie teilweise nach Zürich und St. Gallen – erhöhte sich die Wohnbevölkerung in der Bündner Herrschaft in den letzten zehn Jahren. Insbesondere Fläsch (+40%) und Maienfeld (+20%) verzeichneten eine stetige Zunahme, während diese in Malans (+10%) und Jenins (+5%) etwas geringer ausfiel.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

In CHF pro m²

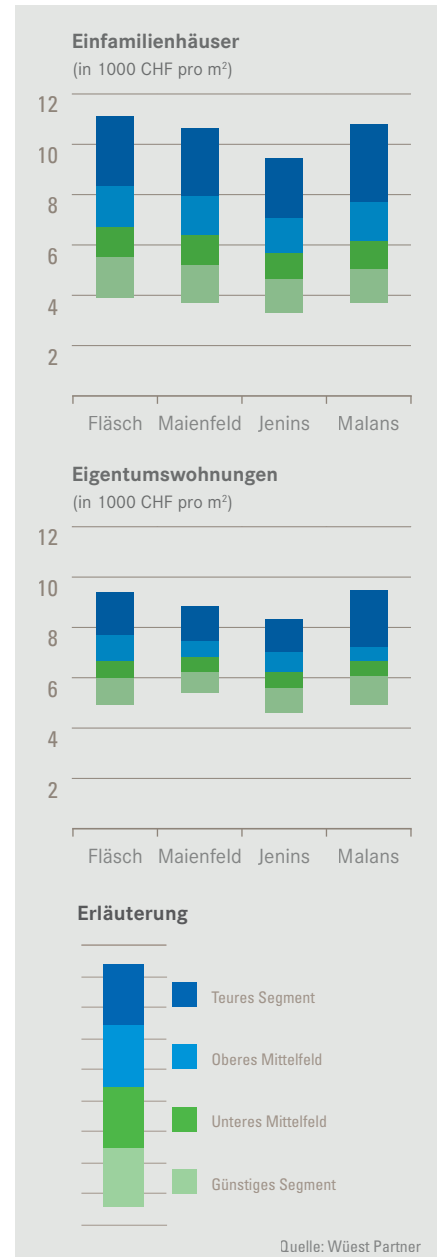
- Über 1300
- 1100–1300
- 900–1100
- Unter 900



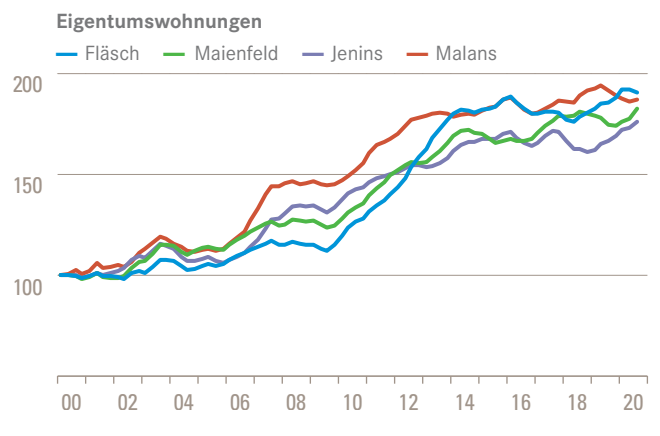
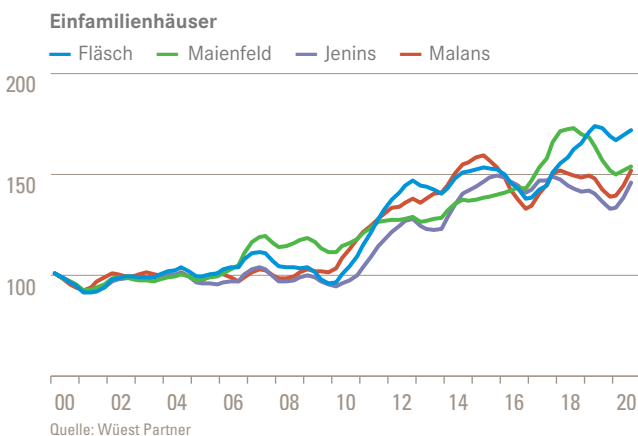
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen vor allem in Fläsch deutlich über den vormaligen Rekordwerten, während sie in Jenins und Malans nach einer kurzen Korrekturphase wieder bei den alten Höchstwerten notieren. Einzig in Maienfeld liegen die Preise rund 10% unter den Anfang 2018 erzielten Höchstwerten. Im Segment Eigentumswohnungen wechseln Objekte in allen Gemeinden mit Ausnahme von Malans zu neuen Höchstpreisen die Hand, nachdem seit 2010 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende um mehr als 50% (Einfamilienhäuser) bzw. 80% (Eigentumswohnungen) aufgewertet. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin generell eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Hohe Wohneigentumsquote

Die Standortqualität der sonnenverwöhnten Bündner Herrschaft zeigt sich auch im Immobilienbestand, der im kantonalen und schweizweiten Vergleich aus überdurchschnittlich vielen Einfamilienhäusern und grösseren Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern besteht. Mit 60% oder noch mehr ist die Wohneigentumsquote in allen Gemeinden hoch, die Anzahl Mietwohnungen entsprechend geringer. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet zwischen CHF 1'000 und 1'400 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von knapp CHF 8'000 erzielt, leicht mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für luxuriöse Objekte werden über CHF 10'000 pro Quadratmeter bezahlt. Ein Vergleich auf kantonaler Ebene ist in dieser Kategorie bedingt aussagekräftig, weil durch die vielen Transaktionen im Bereich Zweitwohnungen in den bekannten Wintersportorten ein verzerrtes Bild entsteht. Bei Eigentumswohnungen ist die Marktsituation ähnlich. Eine gehobene Eigentumswohnung kostet in der Bündner Herrschaft rund CHF 7'500 pro Quadratmeter Wohnfläche, für ein luxuriöses Objekt sind es über CHF 9'000.

Tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% bis 8% intakt und effizient. In der Bündner Herrschaft wird dieser Richtwert in allen Segmenten unterschritten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei tiefen 1.8%, bei Eigentumswohnungen bei 4.8% und beim Bereich Mietwohnungen bei 5.1%. Aktuell sind eine Handvoll Häuser sowie je rund 24 Eigentumswohnungen ausgeschrieben. Künftig dürfte das Angebot vor allem durch den Bau von Wohnungen steigen. Baubewilligungen für knapp 50 Miet- und Eigentumswohnungen, was rund 3% des Gesamtbestandes entspricht, liegen in Maienfeld vor. In Jenins und Malans ist mit einer Angebotsausweitung von je 1% zu rechnen, während in Fläsch aktuell nur ein Neubau bewilligt ist.

Zahlenspiegel Bündner Herrschaft

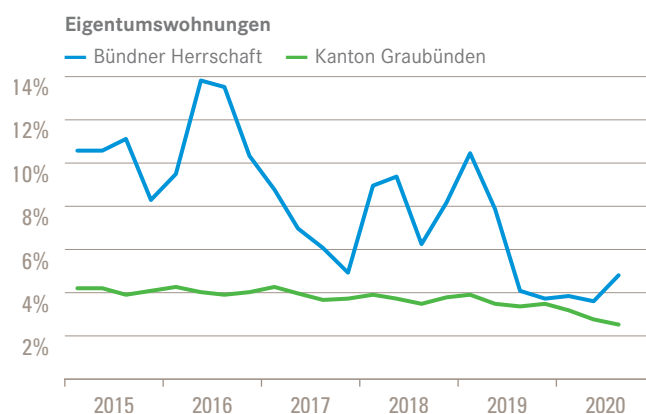
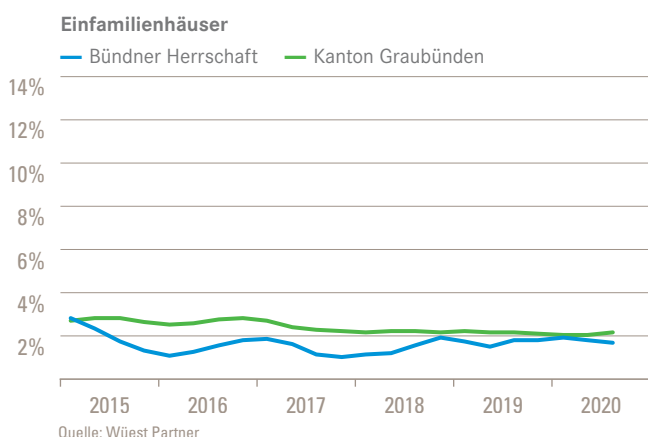
Fläsch	
Einwohner	835
Jährliche Wachstumsrate	4.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	429
Anteil Eigentumswohnungen	32.7%
Anteil Einfamilienhäuser	30.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	1
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1

Maienfeld	
Einwohner	3'006
Jährliche Wachstumsrate	2.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'548
Anteil Eigentumswohnungen	35.1%
Anteil Einfamilienhäuser	24.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	53
In Mehrfamilienhäusern	48
In Einfamilienhäusern	5

Jenins	
Einwohner	895
Jährliche Wachstumsrate	1.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	462
Anteil Eigentumswohnungen	30.7%
Anteil Einfamilienhäuser	33.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	4
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	4

Malans	
Einwohner	2'419
Jährliche Wachstumsrate	1.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'212
Anteil Eigentumswohnungen	27.4%
Anteil Einfamilienhäuser	32.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	12
In Mehrfamilienhäusern	12
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und neuerdings das durch COVID-19 beeinflusste Wohnverhalten bleiben wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt die Region Bündner Herrschaft ein robuster und attraktiver Markt für Wohneigentum.



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

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 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.