

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Chur

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Geringe Neubautätigkeit



Ginesta
Immobilien

Urbanes Wohnen hoch im Kurs

Zentrumsfunktion stärkt Immobilienmarkt

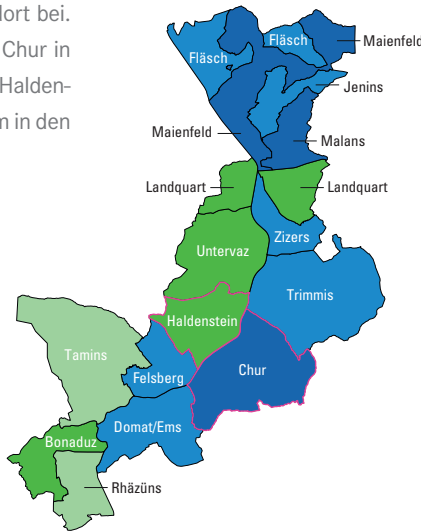
In der Kantonshauptstadt Chur sowie der per Anfang 2021 integrierten Nachbargemeinde Haldenstein leben gut 37'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von CHF 37'000 in Chur bzw. CHF 39'000 in Haldenstein liegt 10% bzw. 15% über dem kantonalen Durchschnittswert und entspricht damit annähernd dem 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 zehn Jahren um 6%, während sie in Haldenstein aufgrund von mehreren Neubauten vor allem in den letzten beiden Jahren zunahm.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

In CHF pro m²

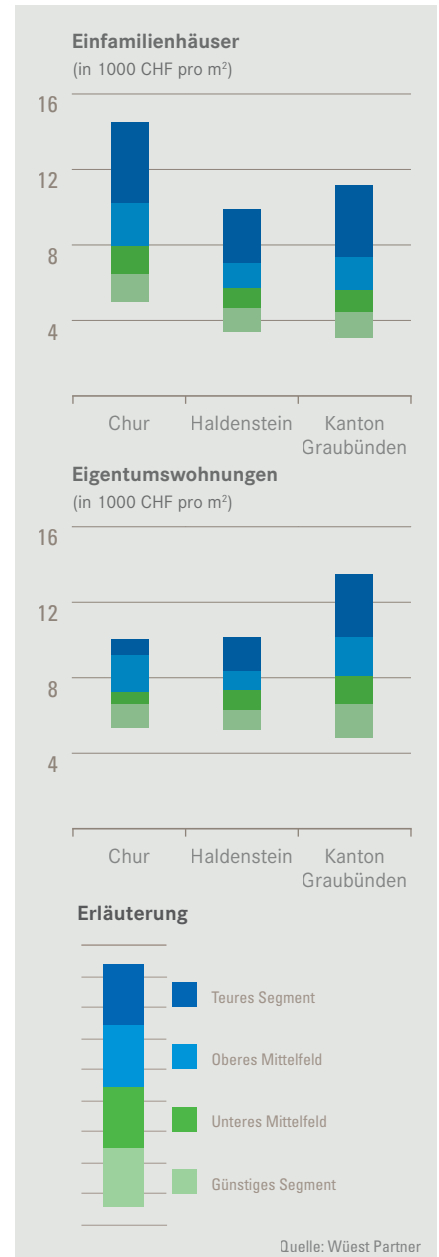
- Über 1300
- 1100-1300
- 900-1100
- Unter 900



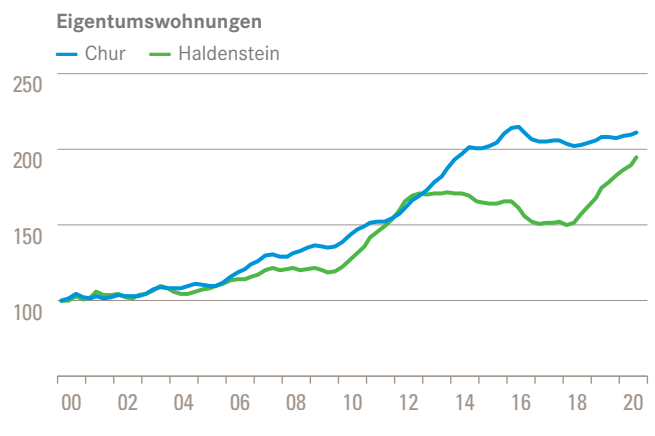
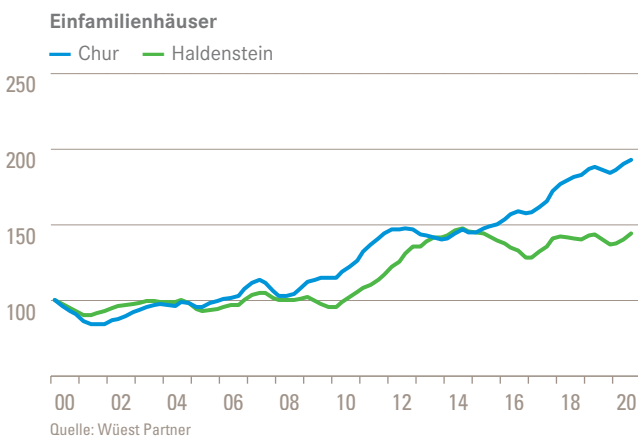
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in Chur auf Rekordwerten, in Haldenstein notieren sie nach einer mehrjährigen Korrekturphase fast wieder bei den alten Höchstmarken. Im Segment Eigentumswohnungen wurde der Höchststand in Chur im Jahr 2016 erreicht, aktuell wechseln Objekte zu rund 5% tieferen Preisen die Hand. Neue Höchstwerte werden dagegen in Haldenstein erzielt, nachdem seit 2015 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in Chur sowohl bei Einfamilienhäusern als auch Eigentumswohnungen verdoppelt. In Haldenstein erhöhten sie sich um 50% (Einfamilienhäuser) bzw. 90% (Eigentumswohnungen). In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Tiefe Wohneigentumsquote in der Kantonshauptstadt

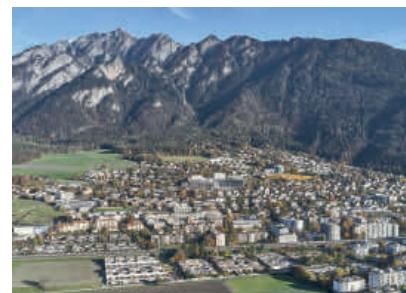
Die urbane Qualität zeigt sich im Immobilienbestand, der in Chur aus überdurchschnittlich vielen kleineren Mietwohnungen und wenigen Einfamilienhäusern besteht. In Haldenstein sind die Wohnungen tendenziell grösser. Mit 30% ist die Wohneigentumsquote in Chur eher tief, in Haldenstein mit knapp 60% dagegen überdurchschnittlich hoch. Bauland für Einfamilienhäuser kostet in Chur an gehobenen Lagen mehr als CHF 1'400 pro Quadratmeter bzw. bis zu CHF 2'000 an sehr guten Lagen, in Haldenstein mit knapp CHF 900 deutlich weniger.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 10'000 (Chur) und CHF 7'000 (Haldenstein) erzielt. Für luxuriöse Objekte werden in Chur mit mehr als CHF 14'000 pro Quadratmeter deutlich mehr als im kantonalen Durchschnitt bezahlt, während in Haldenstein in seltenen Fällen mehr als CHF 10'000 erreicht werden. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in beiden Gemeinden mit rund CHF 9'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 10'000 – wobei generell in Chur eine höhere Zahlungsbereitschaft beobachtet wird als in Haldenstein. 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.

Sinkende Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% bis 8% intakt und effizient. In Chur und Haldenstein wird dieser Richtwert in allen Segmenten mit Ausnahme von Mietwohnungen in Haldenstein unterschritten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote jeweils bei rund 1%, bei Eigentumswohnungen bei etwa 2%. Im Bereich Mietwohnungen werden in Chur tiefe 2.6% notiert, während der Wert in Haldenstein aufgrund von Neubauten neben dem Schloss aktuell bei 6.9% liegt. Künftig dürfte das Angebot durch den Bau von Wohnungen beeinflusst werden. Baubewilligungen für gut 40 Miet- und Eigentumswohnungen in Chur sowie knapp zehn Einheiten in Haldenstein liegen vor. In Chur wird das Angebot damit nicht entscheidend tangiert, in Haldenstein ist mit einer Angebotsausweitung von 2% zu rechnen.

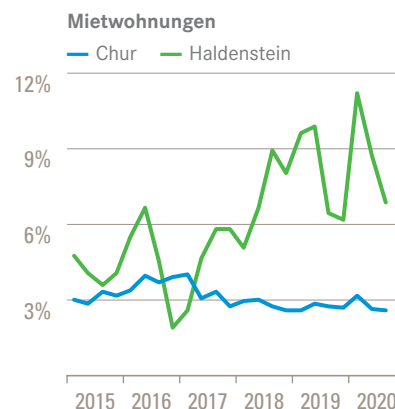
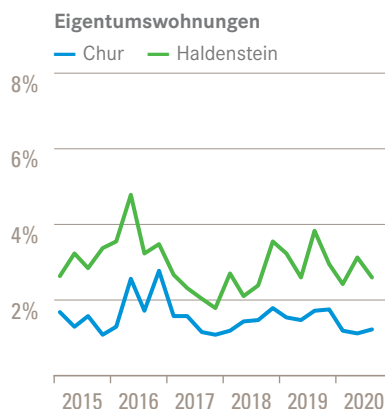
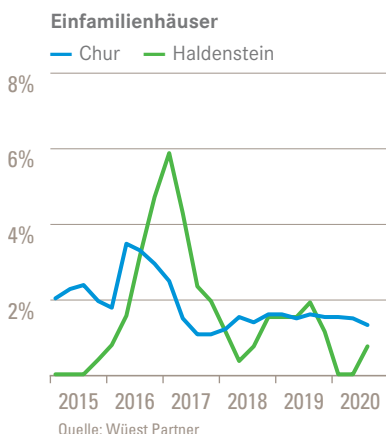
Zahlenspiegel Chur-Haldenstein



Chur	
Bevölkerung	
Einwohner	35'992
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Ausländeranteil	20.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	69.8%
Anteil Eigentumswohnungen	21.0%
Anteil Einfamilienhäuser	9.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	39
In Einfamilienhäusern	3

Haldenstein	
Bevölkerung	
Einwohner	1'090
Jährliche Wachstumsrate	5.5%
Ausländeranteil	9.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	42.7%
Anteil Eigentumswohnungen	31.6%
Anteil Einfamilienhäuser	25.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	9
In Einfamilienhäusern	3

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 Chur-Haldenstein 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.