



**Bündner
Herrschaft**

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg bei Eigentumswohnungen flacht ab
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Leicht steigende Angebotsquoten bei Wohneigentum

Ginesta
Immobilien

Erstklassige Standortqualität

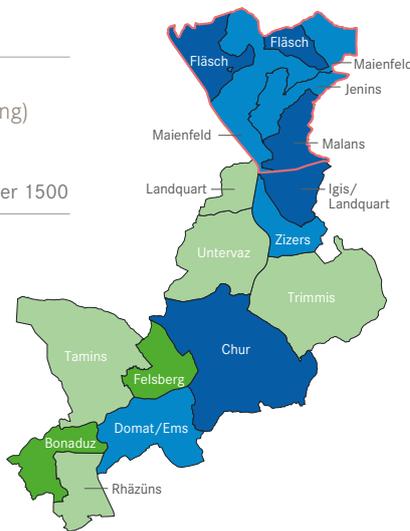
Hohe Kaufkraft

In den vier Gemeinden der Bündner Herrschaft - Fläsch, Maienfeld, Jenins und Malans - leben rund 7'500 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von rund CHF 53'000 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 10 Jahren. Insbesondere Fläsch (+45%) und Maienfeld (+25%) verzeichneten eine stetige Zunahme, während diese in Jenins und Malans geringer ausfiel, mit Ausnahme des Jahres 2022, als in diesen beiden Gemeinden verschiedene Neubauprojekte fertiggestellt und bezugsbereit wurden.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

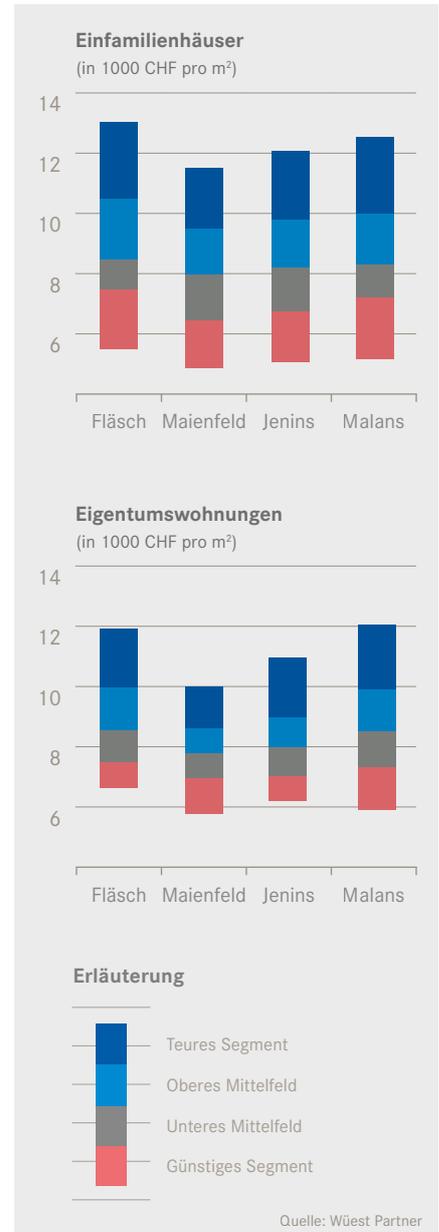
In CHF pro m²



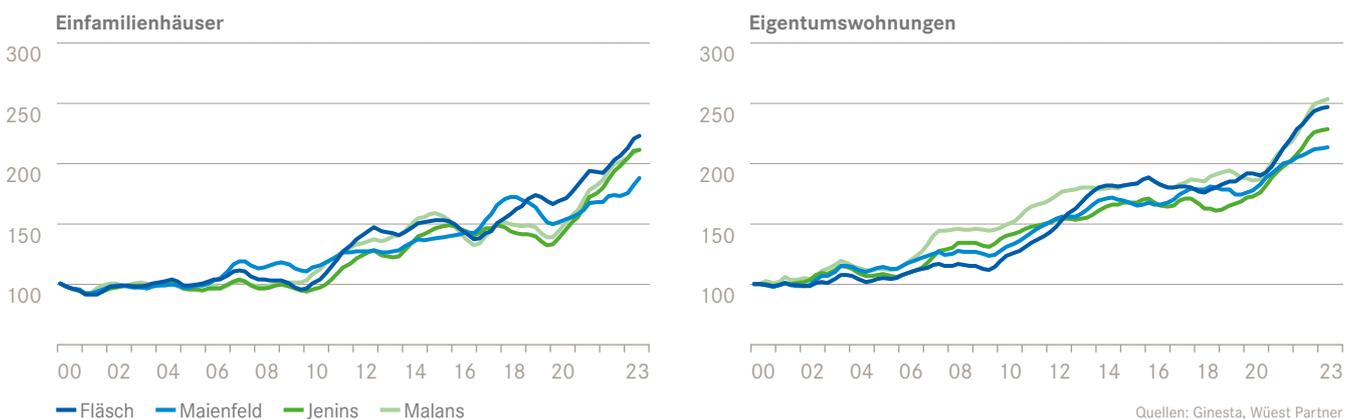
Preisanstieg bei Wohneigentum normalisiert

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen vor allem in Fläsch, Jenins und Malans deutlich über den vormaligen Rekordwerten, nachdem sie sich seit der Pandemie überdurchschnittlich erhöht haben. Dieser Trend setzte sich im vergangenen Jahr insbesondere in Fläsch und Maienfeld fort mit Zunahmen um 10%. Auch im Segment Eigentumswohnungen wechseln Objekte zu Höchstpreisen die Hand, nachdem seit 2010 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war. Diese Entwicklung verflachte in den letzten Quartalen aber wieder, die Preise stiegen nur noch leicht an. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende für Einfamilienhäuser verdoppelt, in Fläsch war die Zunahme noch etwas höher. Bei Eigentumswohnungen haben sie sich um 110% in Maienfeld, um 130% in Jenins, bis zu 150% in Fläsch und gar 160% in Malans aufgewertet. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Monaten etwas angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Preise für Wohnbauland

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 50% oder noch mehr ist die Wohneigentumsquote in allen Gemeinden hoch, die Anzahl Mietwohnungen entsprechend geringer. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet zwischen CHF 1'750 und CHF 2'000 pro Quadratmeter, in Fläsch und Malans über CHF 2'000. An Toplagen wird für Bauland in der Bündner Herrschaft sogar bis zu CHF 2'500 pro Quadratmeter bezahlt.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 10'000 bis CHF 12'000 erzielt, leicht mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für luxuriöse Objekte werden über CHF 12'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Fläsch und Malans sogar CHF 13'000 oder mehr. Und an Toplagen erhöht sich die Preisskala noch weiter. Bei Eigentumswohnungen ist die Marktsituation ähnlich. Eine gehobene Eigentumswohnung kostet in der Bündner Herrschaft rund CHF 9'500 bis CHF 11'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, für ein luxuriöses Objekt sind es mittlerweile rund CHF 11'000 in Maienfeld, CHF 12'000 in Jenins, sowie nochmals rund CHF 1'000 mehr in Fläsch und Malans.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten

Für uns sind Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in der Bündner Herrschaft in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten bei Wohneigentum leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote deutlich unter 2%, in Fläsch und Jenins sogar noch tiefer. Im Segment Eigentumswohnungen ist sie in Fläsch und Malans sehr tief bei rund 1%, in Jenins und Maienfeld etwas höher bei etwa 5%. Im Bereich Mietwohnungen sind ebenfalls nur wenige Objekte auf dem Markt. Die Anzahl bewilligter Neubauten in Mehrfamilienhäusern ist in allen Gemeinden der Bündner Herrschaft gering, und dürfte das Angebot deshalb insgesamt nur wenig beeinflussen, eine spürbare Angebotsausweitung ist nicht zu erwarten.

Zahlenspiegel Bündner Herrschaft

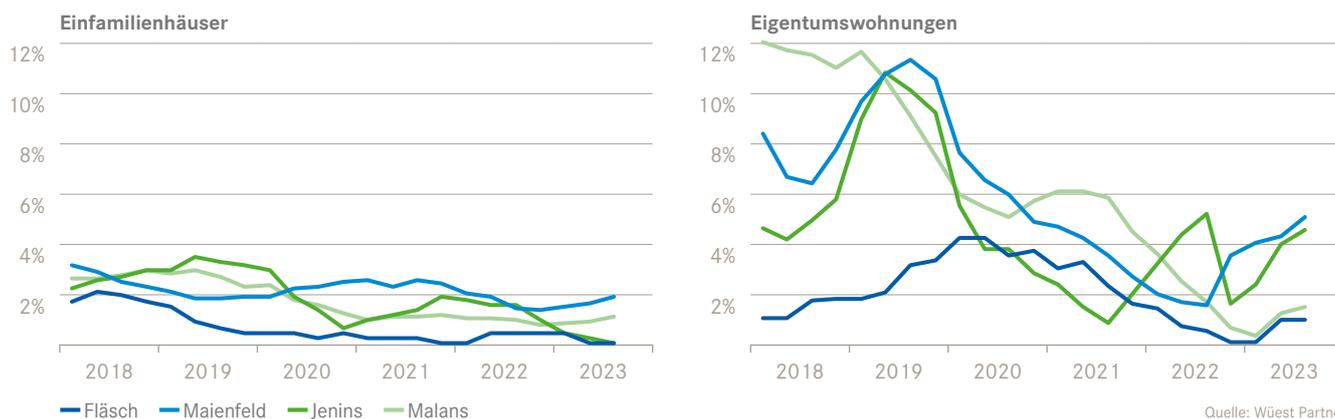
Fläsch	
Einwohner	855
Jährliche Wachstumsrate	2.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	459
Anteil Eigentumswohnungen	25.3%
Anteil Einfamilienhäuser	27.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Maienfeld	
Einwohner	3'141
Jährliche Wachstumsrate	2.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'638
Anteil Eigentumswohnungen	24.7%
Anteil Einfamilienhäuser	21.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	12
In Mehrfamilienhäusern	12
In Einfamilienhäusern	0

Jenins	
Einwohner	938
Jährliche Wachstumsrate	-0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	485
Anteil Eigentumswohnungen	27.4%
Anteil Einfamilienhäuser	27.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	13
In Mehrfamilienhäusern	11
In Einfamilienhäusern	2

Malans	
Einwohner	2'506
Jährliche Wachstumsrate	1.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'243
Anteil Eigentumswohnungen	27.5%
Anteil Einfamilienhäuser	28.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	7
In Mehrfamilienhäusern	5
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 Bündner Herrschaft 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 Marktcommentare. 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, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2022), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2022), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2023). **Anmerkung:** Die Angebotsquoten sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.