

MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Chur

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Tiefe Angebotsquoten bei Mietwohnungen



Urbanes Wohnen hoch im Kurs

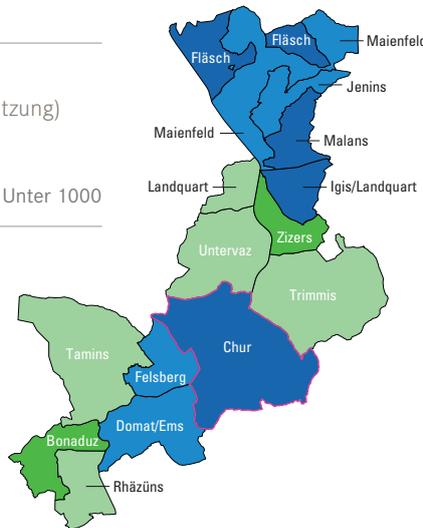
Zentrumsfunktion stärkt Immobilienmarkt

In der Kantonshauptstadt Chur sowie der per Anfang 2021 integrierten Nachbargemeinde Haldenstein leben gut 37'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von gut CHF 37'000 liegt 10% über dem kantonalen Durchschnittswert und entspricht damit annähernd dem schweizweiten Mittelwert. Die gute 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%.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

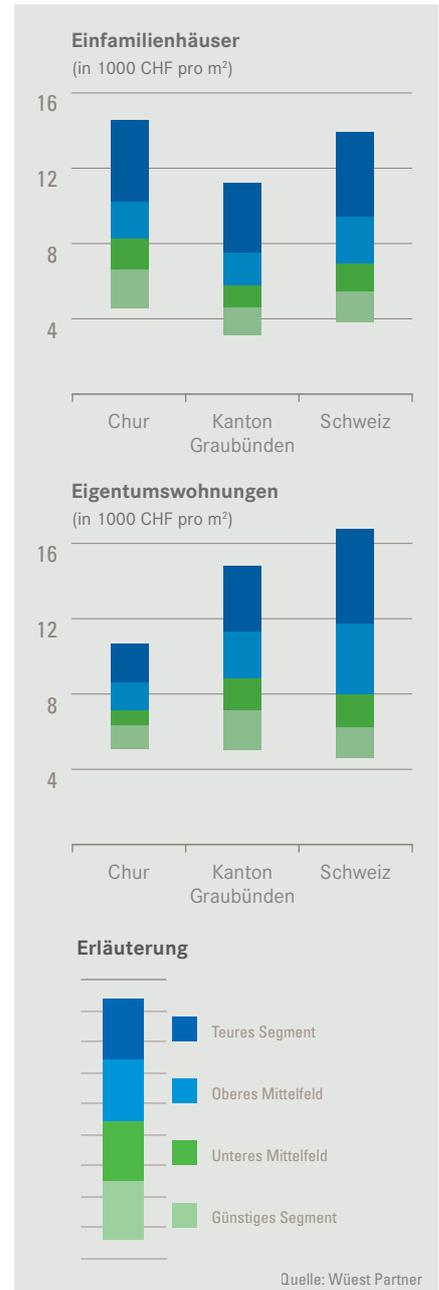
In CHF pro m²



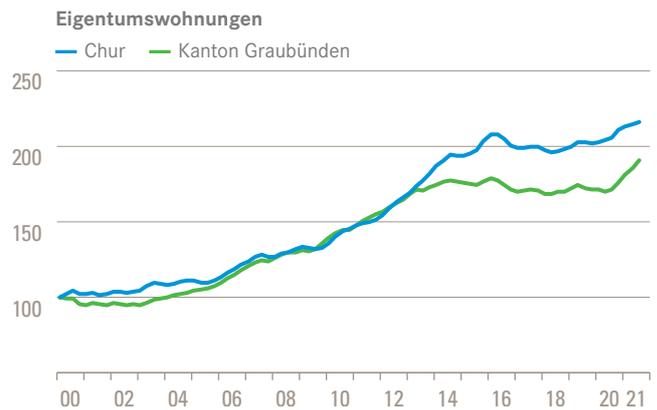
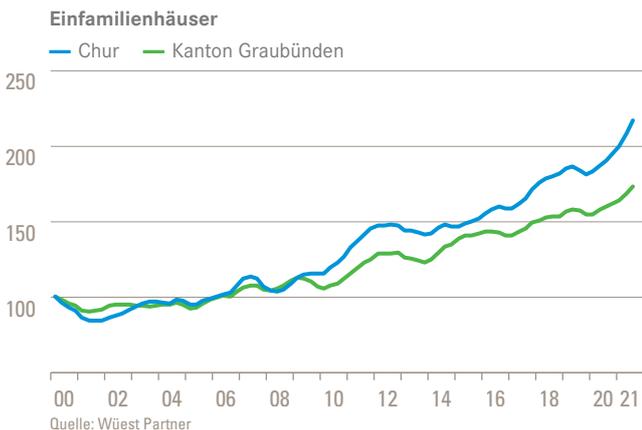
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in Chur auf Rekordwerten, nachdem sich der Preisauftrieb in den letzten Quartalen abermals verstärkte. Im Segment Eigentumswohnungen wurde der vormalige Höchststand aus dem Jahr 2016 mittlerweile übertroffen, allerdings nur um einige Prozentpunkte. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende in Chur sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen mehr als verdoppelt. 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)



Kaum 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. Mit 30% ist die Wohneigentumsquote in Chur eher tief, auf der linken Rheinseite im Stadtteil Haldenstein mit knapp 60% dagegen überdurchschnittlich hoch. Bauland für Einfamilienhäuser kostet in Chur an gehobenen Lagen mehr als CHF 1'500 pro Quadratmeter bzw. bis über CHF 2'000 an sehr guten Lagen.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 8'000 bis CHF 10'000 erzielt. Im gehobenen Segment fallen rund CHF 12'000 an und für luxuriöse Objekte wird in Chur mit mehr als CHF 14'000 pro Quadratmeter deutlich mehr bezahlt als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit rund CHF 9'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit mehr als CHF 11'000. 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.

Tiefe Angebotsquoten

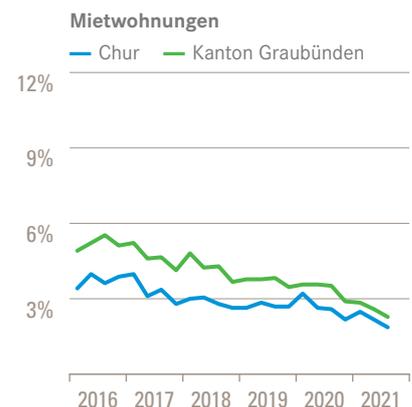
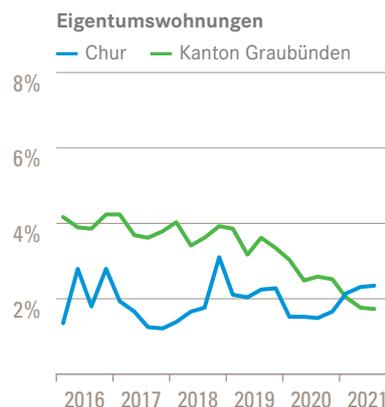
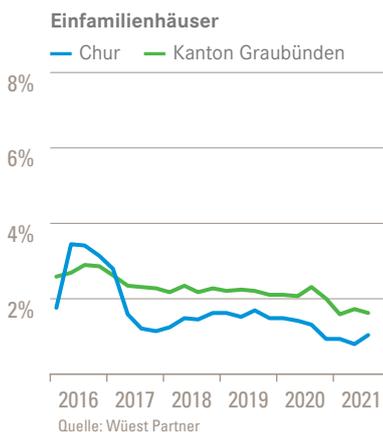
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. In Chur wird dieser Richtwert in allen Segmenten deutlich unterschritten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei 1%, bei Eigentumswohnungen bei gut 2%. Im Bereich Mietwohnungen liegt die Quote bei ebenfalls tiefen 1.8%. Künftig dürfte das Angebot durch den Bau von Wohnungen nur wenig beeinflusst werden, eine spürbare Angebotsausweitung ist nicht zu erwarten.

Zahlenspiegel Chur



Chur	
Bevölkerung	
Einwohner	37'424
Jährliche Wachstumsrate	0.9%
Ausländeranteil	20.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	69.4%
Anteil Eigentumswohnungen	21.2%
Anteil Einfamilienhäuser	9.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	166
In Einfamilienhäusern	4

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 das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine leicht dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt die Region Chur 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, bewerten, 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, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. 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

Tel. +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubunden@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 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).