



**Bündner
Herrschaft**

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg für Eigentumswohnungen konsolidiert auf hohem Niveau
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Weiterhin tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern

Ginesta
Immobilien

Erstklassige Standortqualität

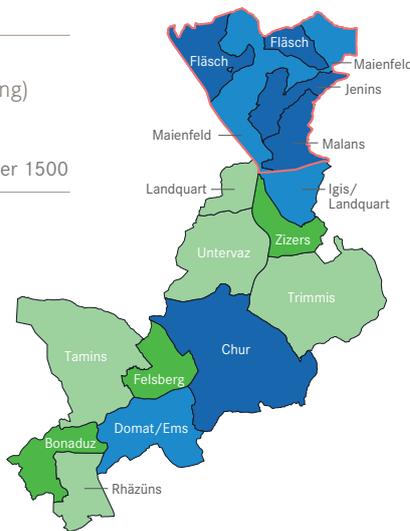
Hohe Kaufkraft

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 zehn Jahren. Insbesondere Fläsch und Maienfeld verzeichneten eine stetige Zunahme, während diese in Jenins und Malans etwas geringer ausfiel.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnutzung)

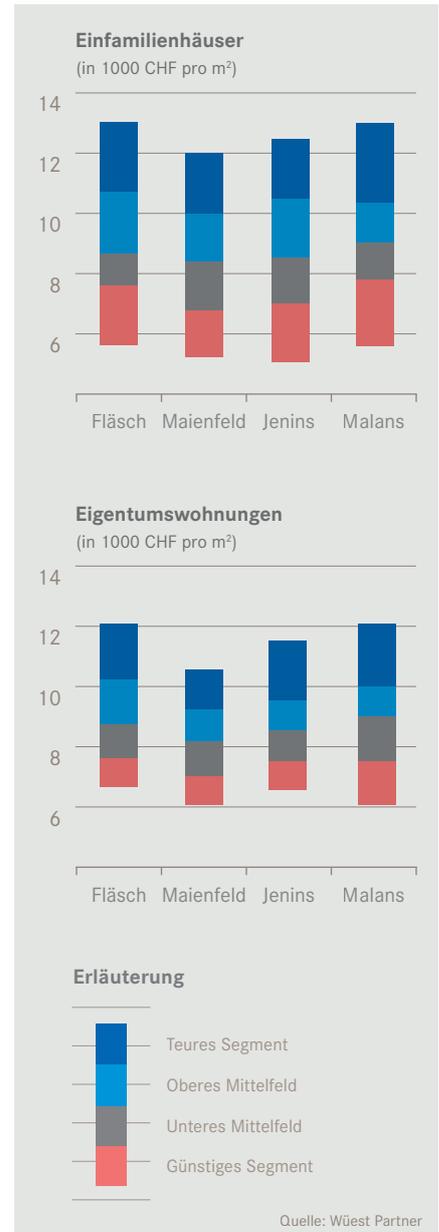
In CHF pro m²



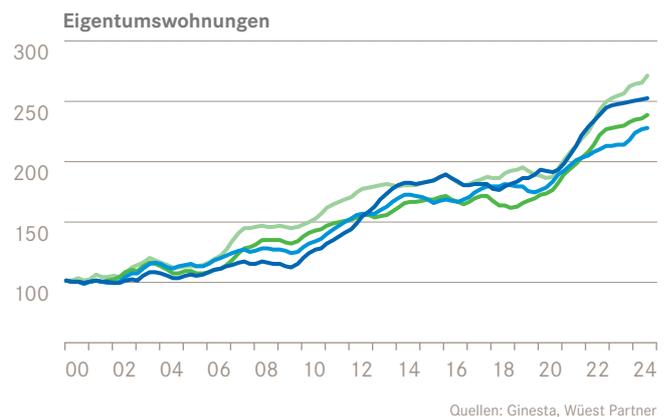
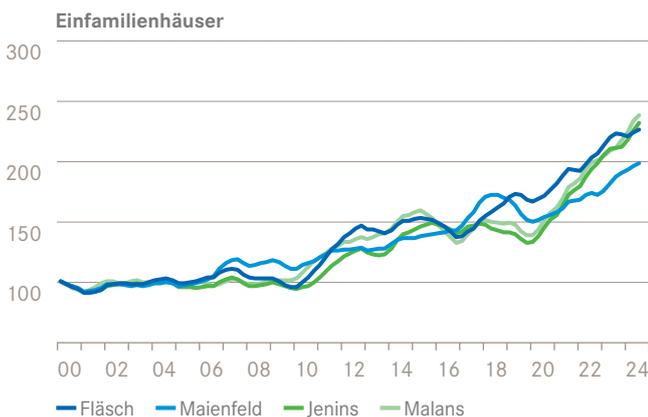
Gute Nachfrage stützt die Preise

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser haben sich während der Pandemie überdurchschnittlich erhöht. Der Aufwärtstrend flachte in den letzten Quartalen etwas ab und die Preise erhöhten sich nur noch leicht. Absolut gesehen notieren sie aber in allen Gemeinden auf neuen Höchstwerten. Die Entwicklung im Segment Eigentumswohnungen war vergleichbar, wobei die Preise in Maienfeld im vergangenen Jahr etwas mehr anstiegen als in den übrigen drei Gemeinden. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Einfamilienhäuser um bis zu 130% aufgewertet, in Maienfeld etwas weniger. Bei Eigentumswohnungen haben sie sich um 130% in Maienfeld, um 140% in Jenins, bis zu 150% in Fläsch und gar mehr als 160% in Malans aufgewertet. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Quartalen leicht angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Höchste Baulandpreise im Bündner Rheintal

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 in Maienfeld zwischen CHF 1'750 und CHF 2'000 pro Quadratmeter, in Fläsch, Jenins und Malans über CHF 2'000. An Toplagen werden für Bauland in der Bündner Herrschaft sogar bis zu CHF 2'500 oder mehr bezahlt.

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

Weiterhin tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern

Für uns sind die 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. Die Angebotsquoten bei Wohneigentum verharren grösstenteils auf tiefem Niveau. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote zwischen 0.4% und 1.6%. Etwas höher ist sie im Segment Eigentumswohnungen, mit Werten von 3.2% in Malans, 3.8% in Jenins und 5.0% in Maienfeld. Die Ausnahme ist die Gemeinde Fläsch, wo fast keine Angebote bestehen. Die Anzahl bewilligter Neubauten bei Mehrfamilienhäusern ist in allen Gemeinden der Bündner Herrschaft tief und dürfte das Angebot deshalb kaum beeinflussen.

Zahlenspiegel Bündner Herrschaft

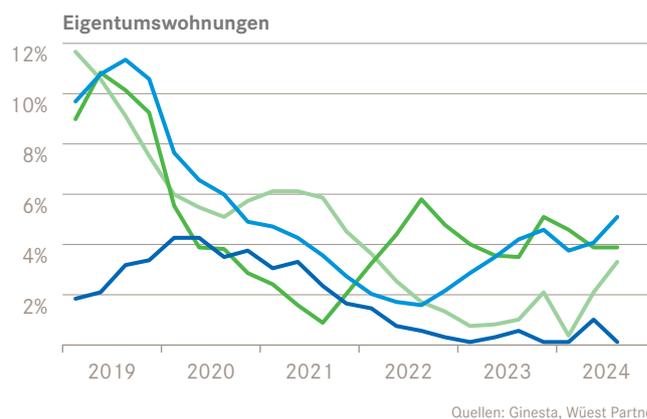
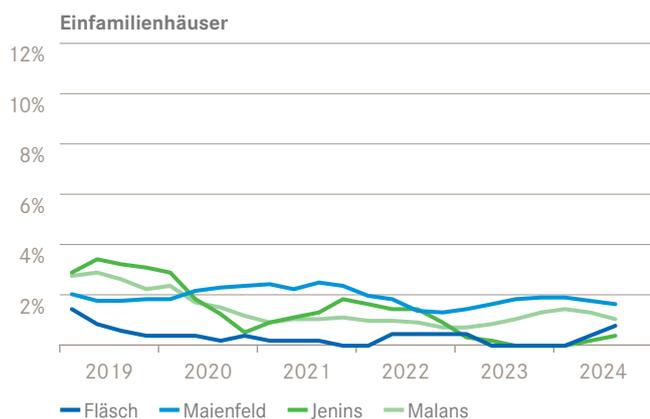
Fläsch	
Einwohner	868
Jährliche Wachstumsrate	1.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	465
Anteil Eigentumswohnungen	24.9%
Anteil Einfamilienhäuser	27.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Maienfeld	
Einwohner	3'193
Jährliche Wachstumsrate	1.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'682
Anteil Eigentumswohnungen	24.7%
Anteil Einfamilienhäuser	21.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	6
In Mehrfamilienhäusern	5
In Einfamilienhäusern	1

Jenins	
Einwohner	948
Jährliche Wachstumsrate	1.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	489
Anteil Eigentumswohnungen	27.6%
Anteil Einfamilienhäuser	27.6%
Baubewilligte Wohneinheiten	2
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	2

Malans	
Einwohner	2'527
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'248
Anteil Eigentumswohnungen	27.5%
Anteil Einfamilienhäuser	28.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	4
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	4

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ausblick: Markt konsolidiert auf hohem Niveau

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren mit teilweise stark steigenden Transaktionspreisen insbesondere von 2020 bis 2023 gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig förderte das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld die Nachfrage nach Wohneigentum. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten sowie dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau von vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflationsentwicklung. Insgesamt bleibt die Region Bündner Herrschaft damit 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, Flims und in St. Moritz. Seit 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 70 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 2024. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).