



**Bündner  
Herrschaft**

# Marktbericht 2023

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Hohe Preisdynamik seit mehreren Quartalen
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Geringe Neubautätigkeit

*Ginesta*  
Immobilien

**Erstklassige Standortqualität**

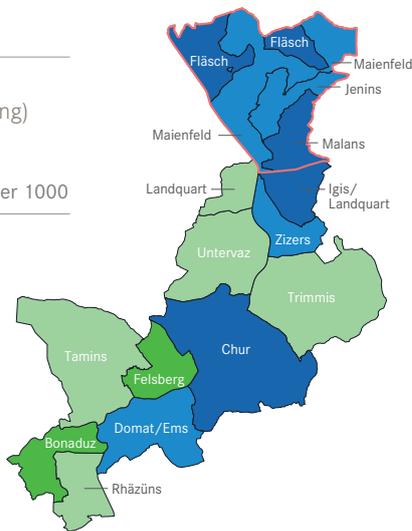
**Hohe Kaufkraft**

In den vier Gemeinden der Bündner Herrschaft – Fläsch, Maienfeld, Jenins und Malans – leben gut 7'000 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 (+40%) und Maienfeld (+20%) verzeichneten eine stetige Zunahme, während diese in Jenins und Malans (+10%) insgesamt etwas geringer ausfiel. In den letzten Quartalen kehrte sich dieser langfristige Trend um, und Malans und Jenins wuchsen stärker als ihre Nachbargemeinden.

**Preise für Wohnbauland**

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

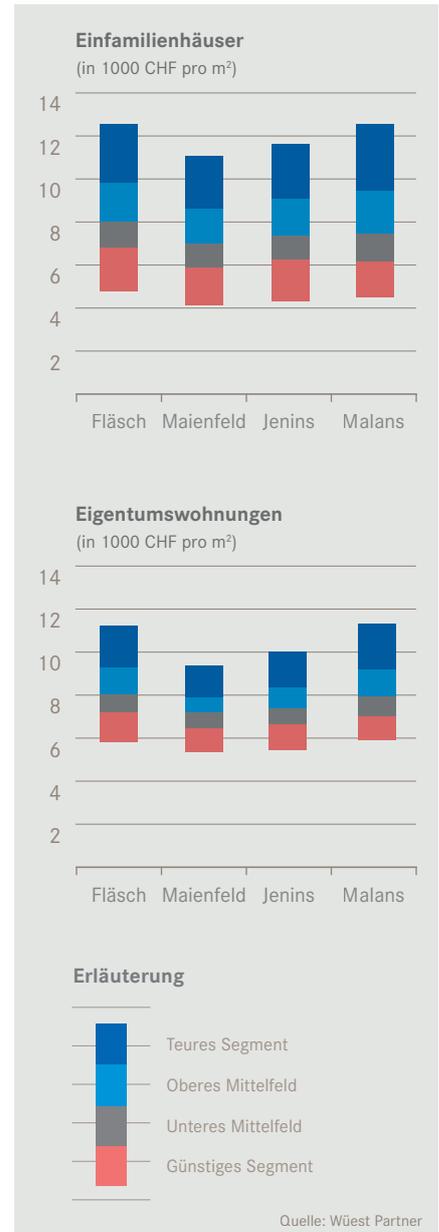
In CHF pro m<sup>2</sup>



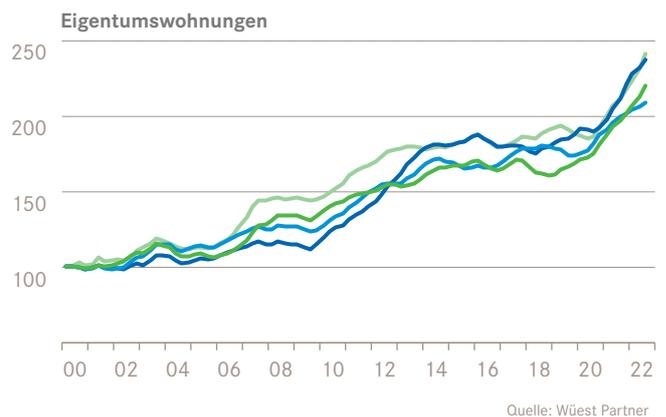
**Dynamischer Preisanstieg bei Wohneigentum**

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen vor allem in Fläsch, Jenins und Malans deutlich über den vormaligen Rekordwerten, nachdem sie sich in den letzten Quartalen überdurchschnittlich um 20-25% erhöht haben. Einzig in Maienfeld liegen die Preise nur knapp über den Anfang 2018 erzielten bisherigen Höchstwerten. Im Segment Eigentumswohnungen wechseln Objekte in allen Gemeinden zu neuen Höchstpreisen die Hand, nachdem seit 2010 ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war, der sich insbesondere in den letzten Quartalen beschleunigte. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende für Einfamilienhäuser verdoppelt, ausser in Maienfeld mit einem Plus von 75%. Bei Eigentumswohnungen haben sich die Preise um 110% in Maienfeld, 120% in Jenins und bis 140% in Fläsch und Malans aufgewertet. In den kommenden Monaten rechnen wir mit gleichbleibenden bis 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

### Wohneigentum bleibt gefragt

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 1'300 bis CHF 1'600 pro Quadratmeter. In Maienfeld wird für Bauland etwas weniger bezahlt, nämlich rund CHF 1'250.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von knapp CHF 9'000 bis CHF 10'000 erzielt, leicht mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für luxuriöse Objekte werden über CHF 11'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Fläsch und Malans bis CHF 13'000. 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 zwischen CHF 9'000 und CHF 10'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, für ein luxuriöses Objekt sind es mittlerweile rund CHF 10'000 bis CHF 11'000.

### 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 0,8%, bei Eigentumswohnungen war sie in den letzten Quartalen stark rückläufig und notiert aktuell bei ebenfalls tiefen 1,2%. Entsprechend sind nur wenige Objekte am Markt verfügbar, im Bereich Wohneigentum nicht einmal zehn Einheiten. Künftig dürfte das Angebot nur wenig steigen, denn es bestehen momentan nur Baubewilligungen für kumuliert knapp 20 Miet- und Eigentumswohnungen, weniger als 1% des Gesamtbestandes in den Gemeinden der Bündner Herrschaft.

## Zahlenspiegel Bündner Herrschaft

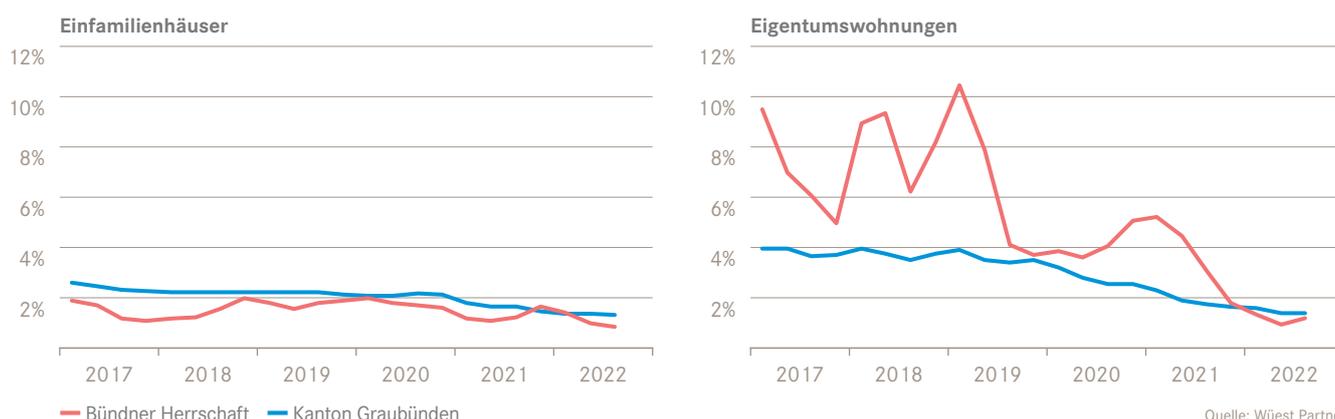
Fläsch	
Einwohner	832
Jährliche Wachstumsrate	0.1%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>442</b>
Anteil Eigentumswohnungen	32.4%
Anteil Einfamilienhäuser	29.7%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>3</b>
In Mehrfamilienhäusern	3
In Einfamilienhäusern	0

Maienfeld	
Einwohner	3'080
Jährliche Wachstumsrate	1.7%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'599</b>
Anteil Eigentumswohnungen	34.9%
Anteil Einfamilienhäuser	24.1%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>11</b>
In Mehrfamilienhäusern	11
In Einfamilienhäusern	0

Jenins	
Einwohner	942
Jährliche Wachstumsrate	3.0%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>475</b>
Anteil Eigentumswohnungen	30.8%
Anteil Einfamilienhäuser	32.3%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>2</b>
In Mehrfamilienhäusern	1
In Einfamilienhäusern	1

Malans	
Einwohner	2'468
Jährliche Wachstumsrate	0.2%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'239</b>
Anteil Eigentumswohnungen	27.2%
Anteil Einfamilienhäuser	31.5%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>1</b>
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Ausblick: Markt bleibt robust

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren 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 bei weiterhin tief bleibendem Angebot stützen. Die aktuell steigenden Zinsen sowie die geopolitischen und realwirtschaftlichen Aussichten und Inflationstendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf Angebot und Nachfrage. Gleichzeitig könnten zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen. Insgesamt erwarten wir, dass die Region Bündner Herrschaft ein attraktiver Markt für Wohneigentum bleibt.



Jetzt Kauf- und  
Mietvorteile sichern

## 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](http://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](http://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](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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 2022. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2022); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2021), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2021), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2022).