



Arosa
Lenzerheide

Marktbericht 2023

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Boom bei Eigentumswohnungen
- Markt für Einfamilienhäuser robust
- Sinkende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta
Immobilien

Top-Destination im Bündnerland

Zwei Orte, ein Bergparadies

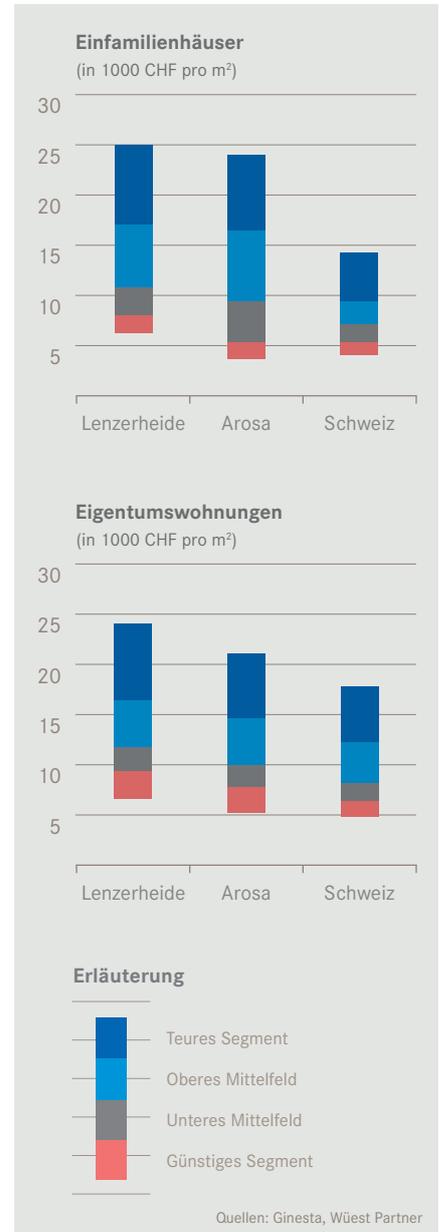
Die beiden Ferienregionen Arosa und Lenzerheide sind seit der Eröffnung der Urdenbahn im Januar 2014 miteinander verbunden. Entstanden ist ein Schneesportparadies mit 225 schneesicheren Pistenkilometern und vielen urchigen Berghütten. Im Rahmen einer Studie des weltweit grössten Testportals Skiresort.de wurde das Skigebiet Arosa-Lenzerheide 2021 in drei Kategorien als Testsieger ausgezeichnet, unter anderem für das beste Pistenangebot. Im Sommer bietet Arosa-Lenzerheide zahlreiche Freizeitaktivitäten auf den Wanderwegen und den Bike Trails oder an den Bergseen der Region.

Insgesamt leben in der Ferienregion knapp 6'000 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der 6'600 (Lenzerheide) bzw. 4'300 (Arosa) Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot mit rund 2'000 Betten (Lenzerheide) bzw. 3'500 Betten (Arosa) etwa achtmal so viel. Dank der guten Erreichbarkeit des Hochtals war das Wachstum auf der Lenzerheide in den vergangenen Jahren breit gestreut und die Destination entwickelte sich absolut gesehen zur Nummer zwei in Graubünden hinter St. Moritz/Oberengadin. Arosa zieht seit vielen Jahren eine treue Fangemeinde in seinen Bann.

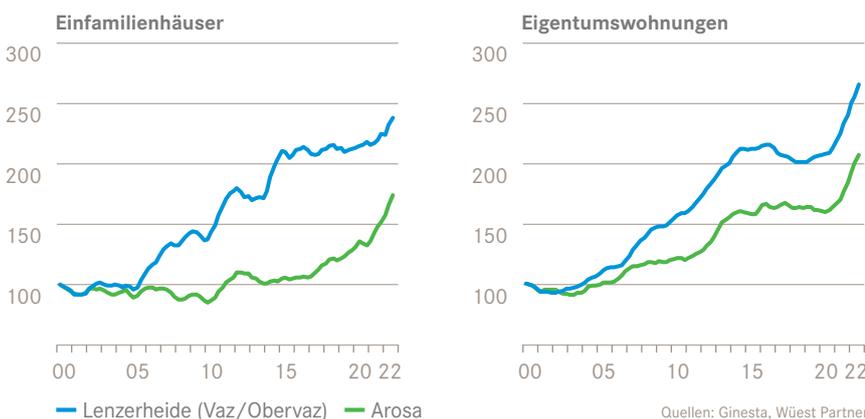
Nachfrageschub als Folge der Pandemie

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Auf der Lenzerheide ist die Anzahl Eigentumswohnungen - speziell mittlerer Grösse - hoch und macht beinahe 70% des gesamten Angebots aus. Auch in Arosa liegt der Anteil Eigentumswohnungen bei 60%. Neu gebaut wurde seit der Umsetzung des Zeitwohnungsgesetzes 2016 nur moderat. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Gleichzeitig hatte das allgemein sinkende Interesse ausländischer Käufer nach Zweitwohnungen in der Region Arosa-Lenzerheide kaum einen Einfluss auf die Marktentwicklung, weil die Region überproportional von der Nachfrage einheimischer Gäste abhängt. Dieser Trend hat sich während der COVID-19 Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt, die Inlandnachfrage nach Feriendomizilen war sowohl in Arosa als auch auf der Lenzerheide so gross wie noch nie.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Diese dargestellte Entwicklung beruht auf statistischem Zahlenmaterial für die gesamte politische Gemeinde Arosa. Darin sind auch die dazugehörigen Orte im Schanfigg enthalten. Würde man den Ferienort Arosa isoliert betrachten, wäre die Kurve knapp unter der von Lenzerheide und würde entsprechend korrelieren.

Ungebrochene Attraktivität

Beschleunigte Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Arosa-Lenzerheide widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und bei den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa zwischen CHF 14'000 und CHF 16'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 16'000 bis CHF 18'000 je Quadratmeter leicht mehr. Für luxuriöse Eigentumswohnungen an Top-Lagen erhöhen sich die Preise bis auf CHF 22'000 in Arosa sowie CHF 25'000 auf der Lenzerheide. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, sind es in beiden Ortschaften rund CHF 14'000, während sich die Preisskala für gehobene Objekte mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 28'000 in Arosa und bis zu CHF 30'000 in Lenzerheide nochmals ausweitet. Für exklusive Raritäten und Spitzenobjekte wird noch deutlich mehr bezahlt.

Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, die Transaktionspreise kennen speziell bei Eigentumswohnungen seit Anfang 2020 nur eine Richtung: nach oben, mit Steigerungen von rund 20% in Lenzerheide und 15% in Arosa seit Ausbruch der Pandemie. Im Segment Einfamilienhäuser war die Entwicklung unterschiedlich. In Lenzerheide nahmen diese stetig und kontinuierlich zu, während sich die Preise in Arosa lange Zeit weniger dynamisch erhöhten, in den letzten Quartalen aber ein bedeutender Aufholeffekt festzustellen war. Aktuell notieren die Transaktionspreise auf neuen Bestwerten, in Arosa gar deutlich über den alten Höchstmarken. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen in Lenzerheide um 160% sowie 110% in Arosa aufgewertet, bei Einfamilienhäusern waren es 130% in Lenzerheide und 75% in Arosa.

Tiefe Leerstandsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in beiden Ortschaften und in allen Marktsegmenten erfüllt ist, mit sinkender Tendenz seit mehreren Jahren. Bei Eigentumswohnungen liegen die Angebotsquoten in beiden Gemeinden bei rund 1%, bei Einfamilienhäusern noch tiefer und deutlich unter 1%. Das Bild gleicht sich auch bei Mietwohnungen, es sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren bei tiefen 2.4% in Lenzerheide bzw. 1.9% in Arosa.

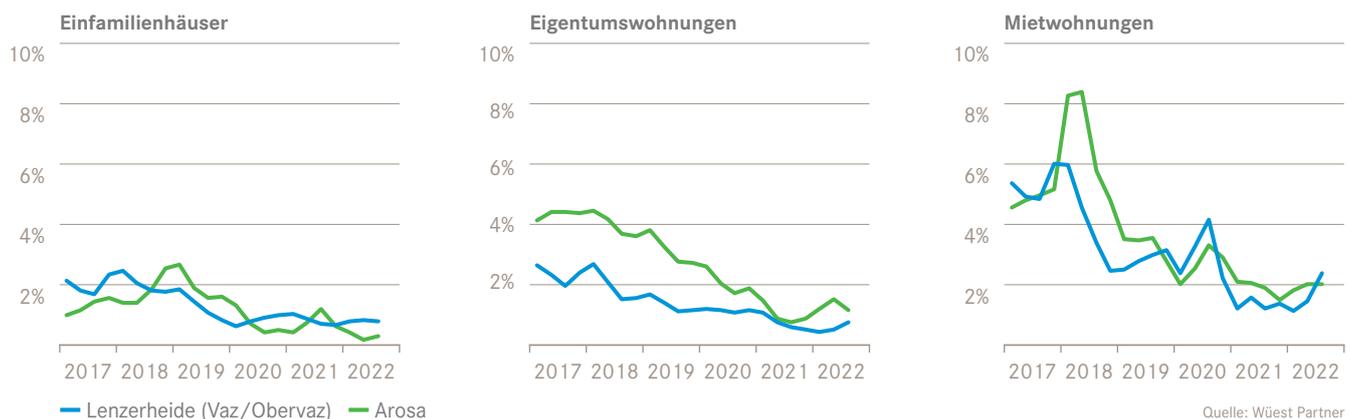
Zahlenspiegel Arosa-Lenzerheide



Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
Bevölkerung	
Einwohner	2'802
Jährliche Wachstumsrate	0.0%
Ausländeranteil	21.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	13.3%
Anteil Eigentumswohnungen	67.5%
Anteil Einfamilienhäuser	19.2%
Zweitwohnungsanteil	76.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	20
In Einfamilienhäusern	9

Arosa	
Bevölkerung	
Einwohner	3'101
Jährliche Wachstumsrate	-1.9%
Ausländeranteil	24.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	23.1%
Anteil Eigentumswohnungen	59.3%
Anteil Einfamilienhäuser	17.6%
Zweitwohnungsanteil	73.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	8
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Ausblick: Markt bleibt robust – Pandemie und Zweitwohnungsinitiative wirken preistreibend

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, dürfen keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht zwar Ausnahmen, aber in der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte zu einer extremen Angebotsverknappung, bei stark steigender Nachfrageerhöhung. Dieser Nachfrageüberhang hat sich infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und aufgrund der Zinserhöhungen in den letzten Monaten zwar etwas abgebaut, ist aber noch immer hoch. Selbst bei einer leicht sinkenden Nachfrage bleibt ein starkes Ungleichgewicht bestehen. Die steigenden Zinsen und die aktuellen realwirtschaftlichen Aussichten und Inflations-tendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf diese Marktconstellation. Zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege könnten den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen.



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



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 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).