



Arosa
Lenzerheide

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser so teuer wie nie zuvor
- Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich nochmals
- Leicht steigende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta
Immobilien

Top-Destination im Bündnerland

Zwei Orte, ein Bergparadies

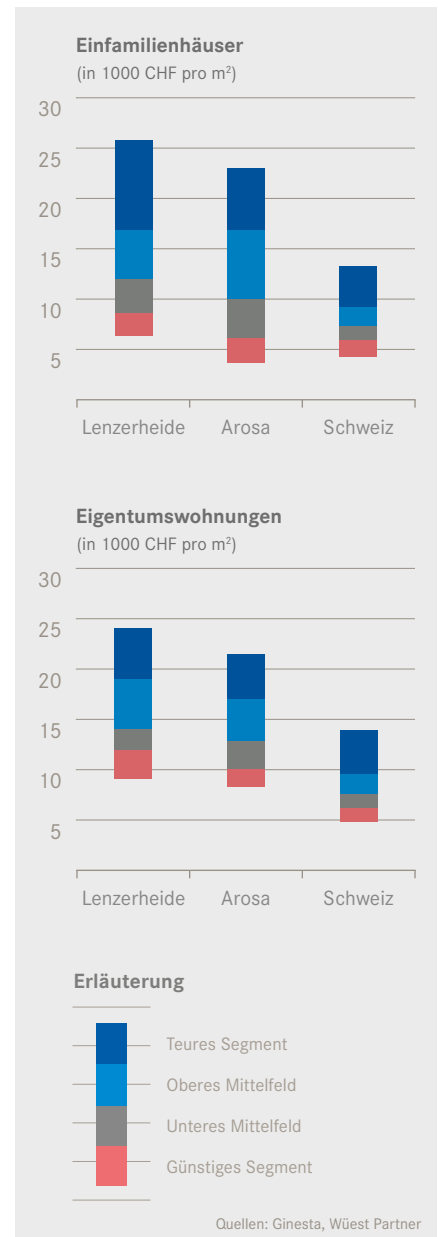
Die beiden Ferienregionen Arosa und Lenzerheide sind seit der Eröffnung der Urdenbahn im Januar 2014 miteinander verbunden. Entstanden ist ein Schneesportparadies mit 225 schneesicheren Pistenkilometern und vielen urchigen Berghütten. Im Rahmen der «Blick Winter Awards 2022/2023» in Zusammenarbeit mit Schweiz Tourismus wurde das Skigebiet Arosa-Lenzerheide in den Kategorien «Ski und Snowboard» sowie «Familien» auf Platz 1 gesetzt und erhielt damit die Auszeichnung «Bestes Skigebiet der Schweiz» in diesen zwei Kategorien, bereits zum zweiten Mal in Folge. Und in einer Studie des weltweit grössten Testportals Skiresort.de wurde das Skigebiet Arosa-Lenzerheide als Testsieger 2023 in der Kategorie «5-Sterne-Skigebiet» prämiert.

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.

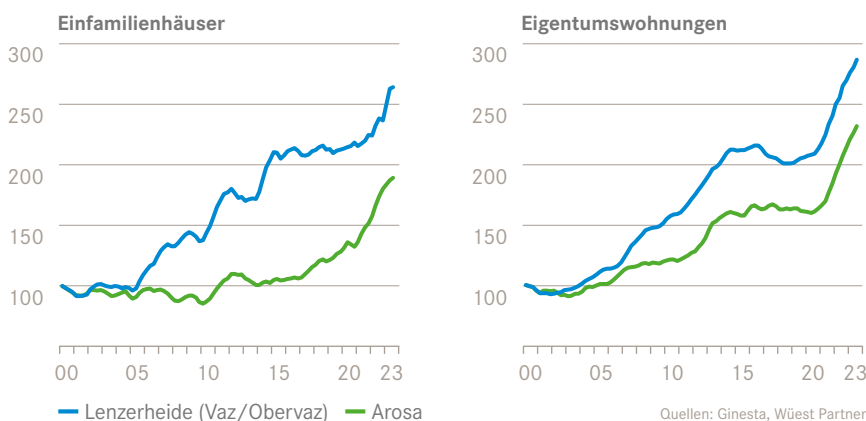
Folgen von Zweitwohnungsgesetz und intakte Nachfrage wirken preisstabilisierend

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Auf der Lenzerheide ist die Anzahl Eigentumswohnungen – speziell mittlerer Grösse – hoch und macht rund 70% des gesamten Angebots aus. Auch in Arosa liegt der Anteil Eigentumswohnungen bei 60%. Neu gebaut wurde seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 nur moderat. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr. Das seit mehreren Jahren abnehmende Interesse von ausländischen Käufern führte zu einer Marktverschiebung, weil die Inlandsnachfrage gleichzeitig deutlich zunahm. Obwohl sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Höchststand reduziert hat und die Transaktionszeiten etwas angestiegen sind, stützen das reduzierte Angebot, die tiefe Bautätigkeit und die solide Nachfrage den Markt. Vor allem im mittleren Segment an guten Lagen sind die Preise deshalb weiterhin angestiegen.

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 dazugehörenden Orte im Schanfigg enthalten. Würde man den Ferienort Arosa isoliert betrachten, wäre die Kurve für Einfamilienhäuser näher bei der von Lenzerheide und würde entsprechend korrelieren.

Wohneigentum boomt

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 inzwischen CHF 17'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 19'000 je Quadratmeter noch etwas mehr. Für luxuriöse Eigentumswohnungen an Toplagen erhöhen sich die Preise bis auf CHF 22'000 in Arosa sowie CHF 24'000 auf der Lenzerheide. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, sind es in beiden Ortschaften rund CHF 17'000, während sich die Preisskala für Spitzenobjekte mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 23'000 in Arosa und CHF 26'000 oder mehr in der Lenzerheide nochmals deutlich ausweitet. Für exklusive Raritäten werden noch höhere Preise aufgerufen.

Der Zweitwohnungsmarkt ist robust. Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Seitwärtskorrektur von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik seit Anfang 2020, und notieren auf klaren neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen betrug die Steigerung in den letzten vier Jahren 35% in Arosa und 40% in der Lenzerheide. Im Segment Einfamilienhäuser war die Entwicklung in den letzten vier Jahren unterschiedlich. In Lenzerheide nahmen die Preise kontinuierlich und insgesamt um 20% zu, während sie sich in Arosa lange Zeit weniger dynamisch erhöhten, in den letzten Quartalen aber ein bedeutender Aufholeffekt festzustellen war mit einem Zuwachs von mehr als 50%. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Transaktionspreise bei Eigentumswohnungen in Lenzerheide um 180% sowie 130% in Arosa aufgewertet, bei Einfamilienhäusern waren es 160% in Lenzerheide und 90% in Arosa.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten

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. Obwohl die Angebotsquoten leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Bei Eigentumswohnungen liegt sie in beiden Gemeinden bei sehr tiefen rund 1%, bei Einfamilienhäusern ist es vergleichbar. Selbst im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren zwischen 2% und 3%.

Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt, und es wird für die einheimische Bevölkerung immer schwieriger, Wohneigentum zu erwerben.

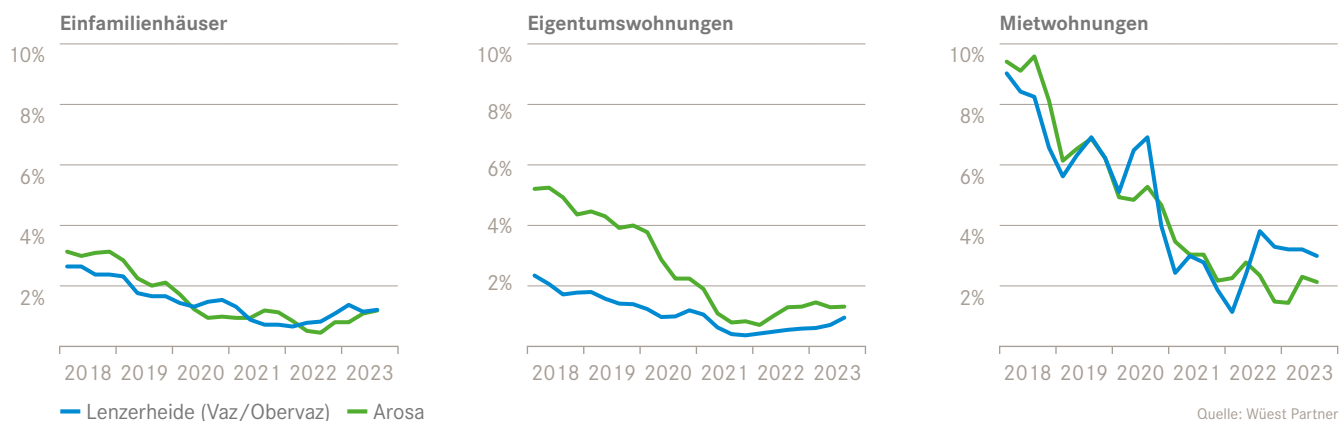
Zahlenspiegel Arosa-Lenzerheide



Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
Bevölkerung	
Einwohner	2'749
Jährliche Wachstumsrate	-1.9%
Ausländeranteil	21.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
5'763	
Anteil Mietwohnungen	11.9%
Anteil Eigentumswohnungen	72.1%
Anteil Einfamilienhäuser	16.1%
Zweitwohnungsanteil	
77.1%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
69	
In Mehrfamilienhäusern	65
In Einfamilienhäusern	4

Arosa	
Bevölkerung	
Einwohner	3'061
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	23.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
5'935	
Anteil Mietwohnungen	21.4%
Anteil Eigentumswohnungen	61.4%
Anteil Einfamilienhäuser	17.2%
Zweitwohnungsanteil	
73.4%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
17	
In Mehrfamilienhäusern	17
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Ausblick: Markt bleibt robust – hohes Preisniveau ist gut abgestützt

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 steigender Nachfrage in den letzten drei Jahren. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Zinsen 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.



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 Preisbandbreiten für die Schweiz sowie die Angebotsquoten sind wegen Modellanpassungen und aktualisierter Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.