

# MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Bündner Herrschaft

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Hohe Preisdynamik seit mehreren Quartalen
- Geringe Neubautätigkeit





**Erstklassige Standortqualität**

**Überdurchschnittliche Kaufkraft**

In den vier Gemeinden der Bündner Herrschaft – Fläsch, Jenins, Maienfeld und Malans – leben gut 7'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von CHF 38'000 bis 42'000 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 Malans (+10%) und Jenins (+5%) 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**

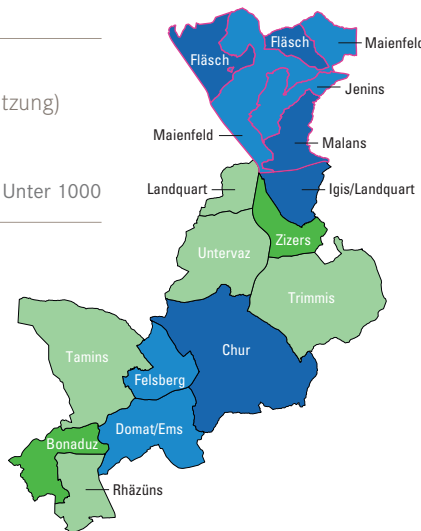
(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

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

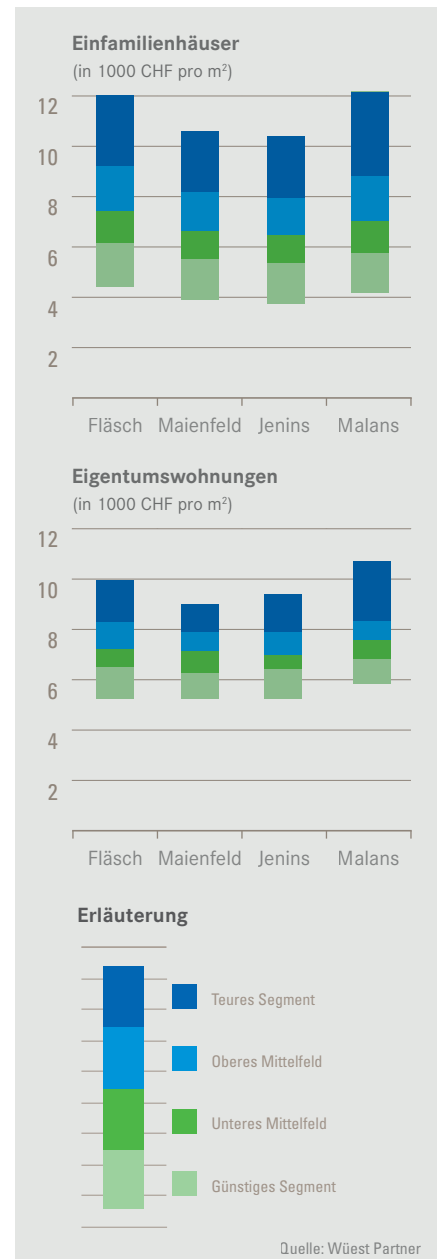


**Höchstpreise bei Wohneigentum**

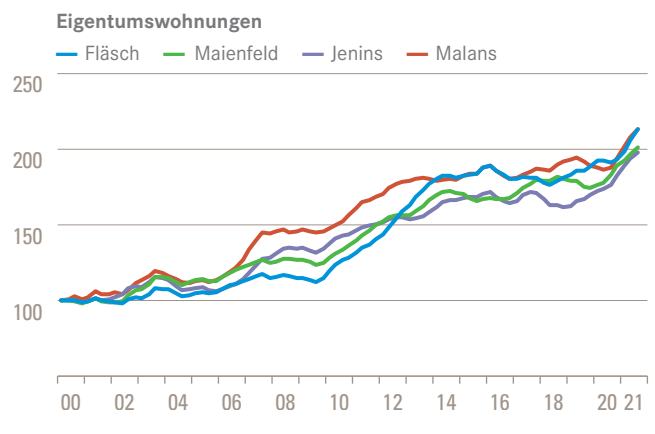
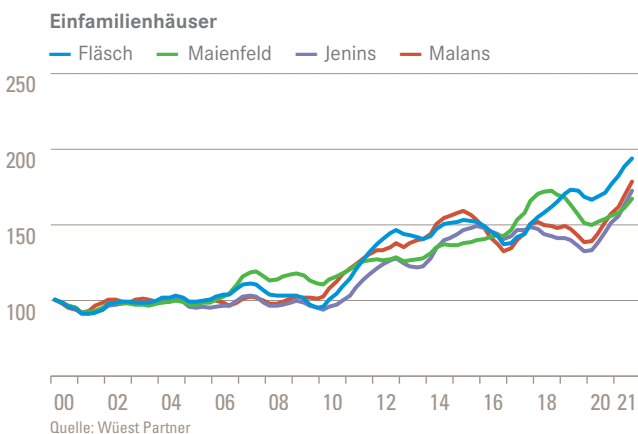
Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen vor allem in Fläsch deutlich über den vormaligen Rekordwerten, während sie in Jenins und Malans nach einer kurzen Korrekturphase ebenfalls über den alten Höchstwerten notieren. Einzig in Maienfeld liegen die Preise noch knapp unter den Anfang 2018 erzielten 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 deutlich verstärkte. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende für Einfamilienhäuser nahezu verdoppelt, bei Eigentumswohnungen haben sich die Preise um teilweise über 100% aufgewertet. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin generell eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.



**Immobilienpreise (Bandbreiten)**



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



## Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

### Hohe Wohneigentumsquote

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 1'200 und CHF 1'500 pro Quadratmeter. In Fläsch und Malans wird für Bauland über CHF 1'500 bezahlt.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von knapp CHF 8'000 bis CHF 9'000 erzielt, leicht mehr als im kantonalen Durchschnitt. Für luxuriöse Objekte werden über CHF 10'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Maienfeld und Malans über CHF 12'000. 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 rund CHF 8'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, für ein luxuriöses Objekt sind es mittlerweile rund CHF 10'000.

### Sinkende 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 1.3%, bei Eigentumswohnungen war sie in den letzten Quartalen stark rückläufig und notiert aktuell bei 2.7%, und im Bereich Mietwohnungen liegt sie bei ebenfalls tiefen 2.8%. Entsprechend sind nur wenige Objekte am Markt verfügbar, im Bereich Wohneigentum gut 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

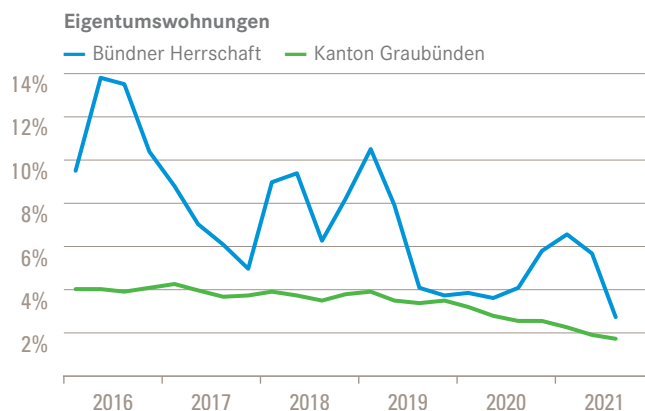
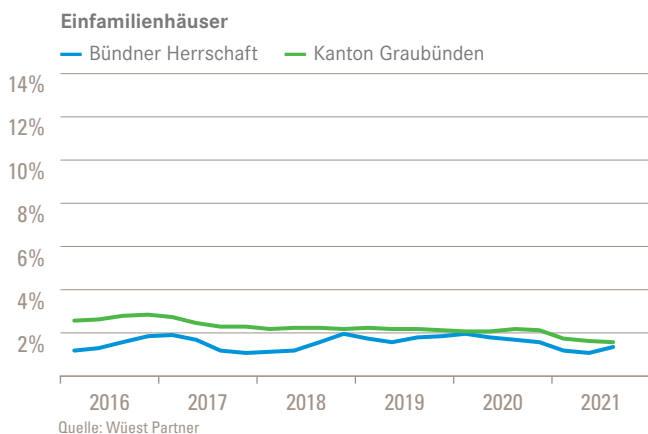
Fläsch	
Einwohner	831
Jährliche Wachstumsrate	-0.5%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>429</b>
Anteil Eigentumswohnungen	33.2%
Anteil Einfamilienhäuser	28.4%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>2</b>
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	2

Maienfeld	
Einwohner	3'029
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'548</b>
Anteil Eigentumswohnungen	35.7%
Anteil Einfamilienhäuser	22.8%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>7</b>
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	1

Jenins	
Einwohner	915
Jährliche Wachstumsrate	2.2%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>462</b>
Anteil Eigentumswohnungen	32.7%
Anteil Einfamilienhäuser	29.0%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>6</b>
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	0

Malans	
Einwohner	2'462
Jährliche Wachstumsrate	1.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'212</b>
Anteil Eigentumswohnungen	28.4%
Anteil Einfamilienhäuser	29.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>7</b>
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	1

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 Bündner Herrschaft 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.

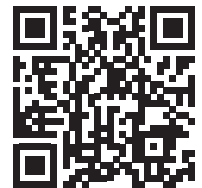
[www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter](http://www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter)



### 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)



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

[graubunden@ginesta.ch](mailto: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).