

# MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

## Arosa-Lenzerheide

- Einfamilienhäuser gelangen selten auf den Markt
- Kontinuierlich steigende Preise für Wohneigentum
- Sehr tiefe 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 renommierten Studie BEST SKI RESORT 2020 wurde das Skigebiet Arosa-Lenzerheide im dritten Rang platziert, die Ausgabe 2021 zeichnete die Destination als Testsieger in den beiden Kategorien Pistenangebot sowie beste schwarze Piste aus. Im Sommer bietet Arosa-Lenzerheide zahlreiche Freizeitaktivitäten auf den Wanderwegen und den Bike Trails oder an den Bergseen der Region.

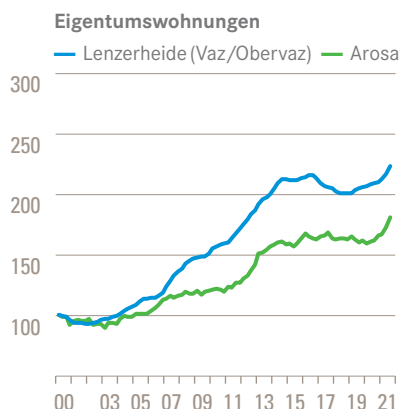
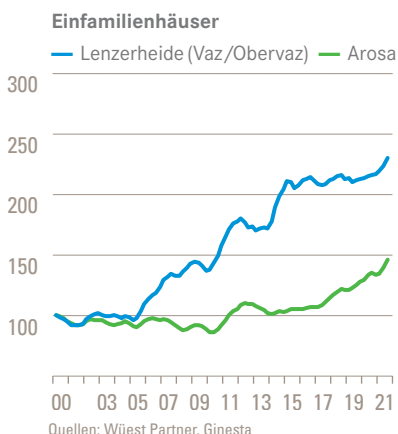
Dank der guten Erreichbarkeit des Hochtals war das Wachstum auf der Lenzerheide in den vergangenen Jahren breit gestreut und die Destination entwickelte sich absolut gesehen zur Nummer zwei in Graubünden hinter St. Moritz/Oberengadin. Arosa zieht seit vielen Jahren eine treue Fangemeinde in seinen Bann.

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. Während der Pandemie entwickelten sich insbesondere die Sommersaisons 2020 und 2021 sehr erfreulich mit deutlich mehr Ersteintritten, während die Anzahl Gästeeintritte im Winter im Vergleich zum Niveau vor COVID-19 um gut 10% sank.

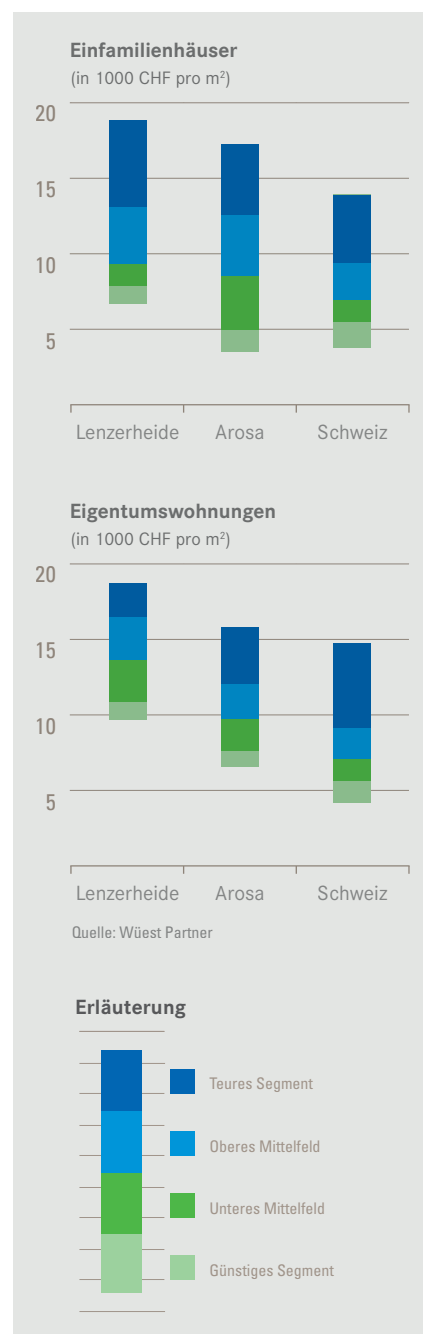
### Pandemie und Zweitwohnungsgesetz wirken preistreibend

Der Immobilienbestand weist die typische Struktur eines beliebten Ferienorts 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 Zweitwohnungsgesetzes 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 diese Region überproportional von der Nachfrage einheimischer Gäste abhängt. Dieser Trend akzentuierte sich während der COVID-19-Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten, die Inlandsnachfrage nach Ferienwohnungen ist so gross wie noch nie.

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



## Immobilienpreise (Bandbreiten)



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 Anziehungskraft von Zweitwohnungen

### Höchstpreise in allen Segmenten

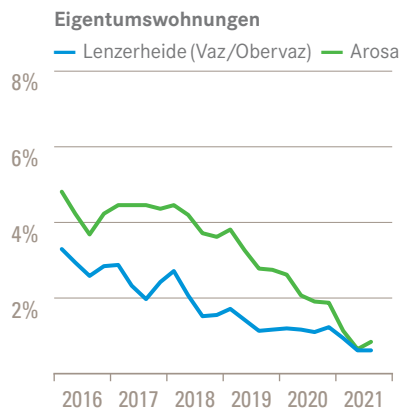
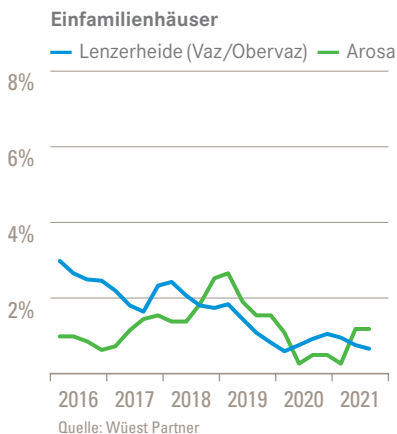
Ein Feriendomizil im Bündnerland ist nach wie vor en vogue! Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa zwischen CHF 13'000 und CHF 16'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 16'000 bis CHF 18'000 je Quadratmeter leicht mehr. Sehr luxuriöse Eigentumswohnungen an Top-Lagen können noch höhere Preise erzielen. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, jedoch meist älterer Bauart, liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche im Schnitt auf ähnlichem Niveau. Für luxuriöse Objekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 19'000 in Arosa und bis zu CHF 22'000 in der Lenzerheide nochmals aus. Für exklusive Raritäten werden noch deutlich höhere Quadratmeterpreise erzielt.

Die Transaktionspreise bei Einfamilienhäusern sind nach einer kurzen Stagnationsphase – ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative – erneut gestiegen und bewegen sich mittlerweile auf neuen Höchstwerten. Bei Eigentumswohnungen haben sich die Preise in Arosa nach einer mehrjährigen Seitwärtsbewegung seit Ausbruch der Pandemie deutlich aufgewertet und notierten so hoch wie noch nie. In der Lenzerheide liegen sie nach einer sehr starken Zunahme bis 2016 und einer darauffolgenden temporären Korrektur ebenfalls auf einem neuen Höchstwert. In der Lenzerheide haben sich die Marktpreise für Wohneigentum seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt. In Arosa zeichnete sich der Markt durch weniger Volatilität aus, mit Zunahmen von knapp 50% bei Einfamilienhäusern bzw. 80% bei Eigentumswohnungen. Wir rechnen mit moderat steigenden Transaktionspreisen in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

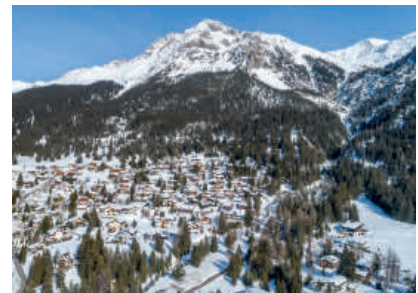
### Tiefe Leerstandsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in beiden Ortschaften und in allen Segmenten erfüllt ist, mit sinkender Tendenz seit mehreren Quartalen. Bei Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei tiefen 0.8% (Arosa) und 0.6% (Lenzerheide), während sie bei Einfamilienhäusern unwesentlich höher bei 1.2% (Arosa) sowie 0.6% (Lenzerheide) liegen. Bei Mietwohnungen sank die Quote ebenfalls kontinuierlich und steht aktuell bei nur noch 1.3% (Arosa) bzw. 0.9% (Lenzerheide).

### Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Zahlenspiegel Arosa-Lenzerheide



Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'802
Jährliche Wachstumsrate	0.6%
Ausländeranteil	22.1%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>5'703</b>	
Anteil Mietwohnungen	13.7%
Anteil Eigentumswohnungen	70.2%
Anteil Einfamilienhäuser	16.1%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	
<b>76.6%</b>	
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>19</b>	
In Mehrfamilienhäusern	15
In Einfamilienhäusern	4

Arosa	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	3'162
Jährliche Wachstumsrate	0.5%
Ausländeranteil	25.2%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
<b>5'828</b>	
Anteil Mietwohnungen	23.1%
Anteil Eigentumswohnungen	59.4%
Anteil Einfamilienhäuser	17.5%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	
<b>73.2%</b>	
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
<b>20</b>	
In Mehrfamilienhäusern	17
In Einfamilienhäusern	3



## Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

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 aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ebenso können unter Umständen als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck. 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. Denn nach wie vor gilt: Eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



## 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)

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