



Chur

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg für Wohneigentum konsolidiert auf hohem Niveau
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Moderate Angebotsquoten bei Eigentums- und Mietwohnungen

Ginesta
Immobilien

Urbanes Wohnen bleibt im Trend

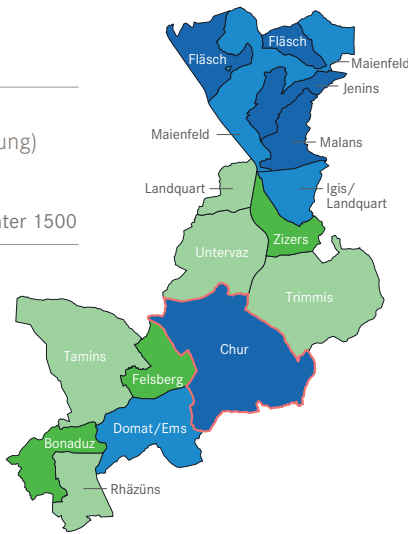
Zentrumsfunktion stärkt den Immobilienmarkt

In der Kantonshauptstadt Chur inklusive der vor vier Jahren integrierten Nachbargemeinde Haldenstein leben gut 39'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen von rund CHF 49'000 liegt 10% über dem kantonalen Durchschnittswert und entspricht damit ziemlich genau dem schweizweiten Mittelwert. Die gute Standortqualität mit einem breiten Arbeitsplatzangebot, einer moderaten Steuerbelastung sowie der guten Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte – insbesondere innerhalb der Stadt Chur sowie in die Richtungen Ems und Landquart und teilweise auch nach Zürich und St. Gallen – trägt zur Attraktivität als Wohnstandort bei. Insgesamt veränderte sich die Bevölkerungszahl in Chur in den letzten zehn Jahren nur leicht.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

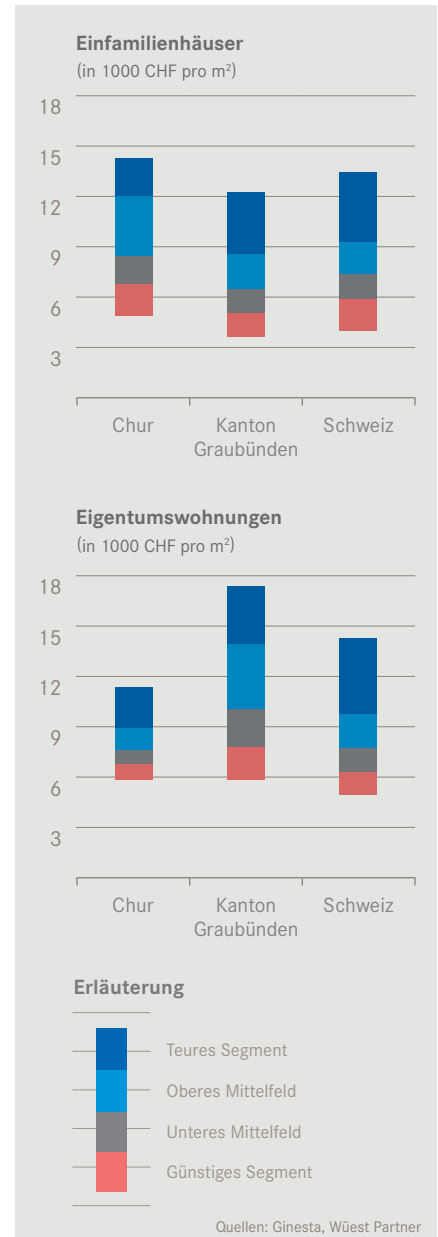


Gute Nachfrage stützt die Preise

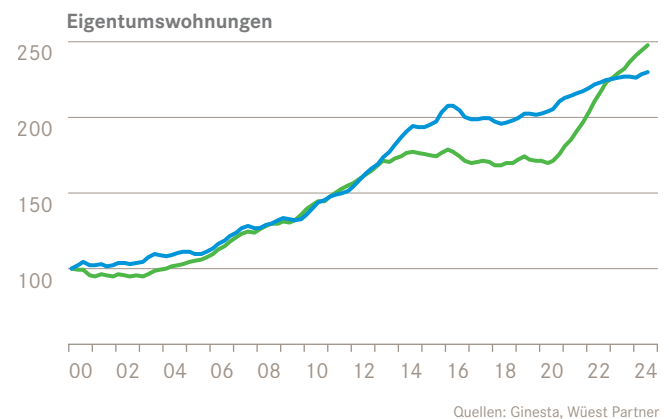
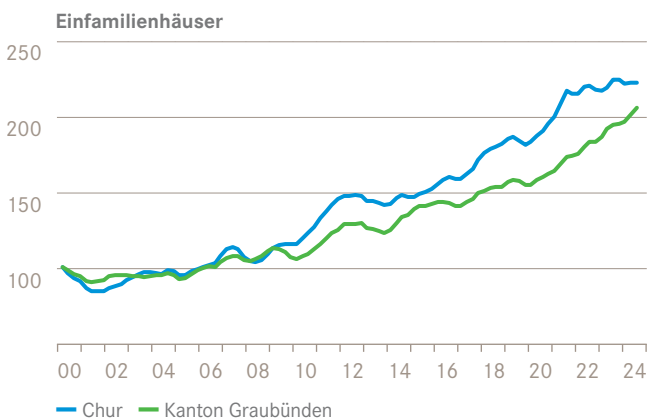
Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser haben sich seit 2015 überdurchschnittlich erhöht. Der Aufwärtstrend flachte in den letzten Quartalen, vor allem seit dem Ende der Pandemie etwas ab und die Preise erhöhten sich nur noch leicht. Im Segment Eigentumswohnungen haben sich die Preissteigerungen nach einem Boom bis 2016 normalisiert, gleichwohl wurde der vormalige Höchststand nach einer Seitwärtskorrektur und einem flacheren Anstieg in den letzten Jahren nochmals leicht übertroffen.

Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Einfamilienhäuser um 120% aufgewertet, bei Eigentumswohnungen leicht mehr mit 130%. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Quartalen leicht angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wohneigentum ist gefragt

Überdurchschnittliche Baulandpreise

Die urbane Qualität zeigt sich im Immobilienbestand, der in Chur aus überdurchschnittlich vielen kleineren Mietwohnungen und wenigen Einfamilienhäusern besteht. Mit 25% ist die Wohneigentumsquote in Chur eher tief, auf der linken Rheinseite im Stadtteil Haldenstein mit über 50% dagegen überdurchschnittlich hoch. Bauland für Einfamilienhäuser kostet in Chur an gehobenen Lagen über CHF 2'000 pro Quadratmeter bzw. mehr als CHF 2'500 an sehr guten Lagen.

Für Einfamilienhäuser im mittleren Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von CHF 8'000 bis CHF 9'000 erzielt. Im gehobenen Segment fallen rund CHF 11'000 bis CHF 12'000 an und für luxuriöse Objekte wird in Chur mit mehr als CHF 14'000 pro Quadratmeter deutlich mehr bezahlt als im kantonalen Durchschnitt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss mit CHF 9'000 bis CHF 10'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden, bei luxuriösen Objekten mit CHF 12'000 pro Quadratmeter oder mehr. Diese Preise sind nur bedingt mit den kantonalen Werten vergleichbar, weil durch die zahlreichen Zweitwohnungs-Transaktionen zu sehr hohen Preisen in den bekannten Wintersportorten ein verzerrtes Bild entsteht.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern

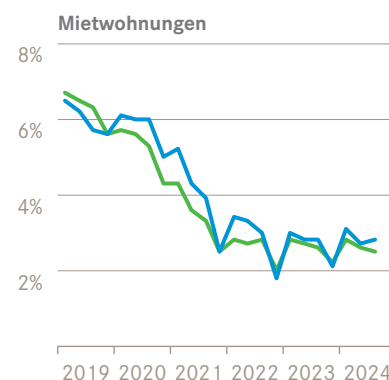
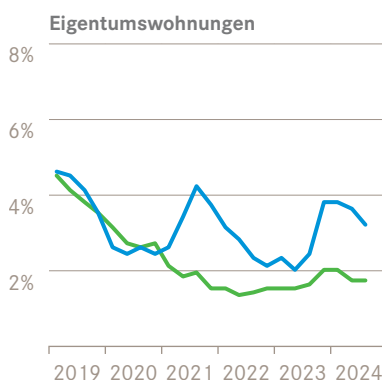
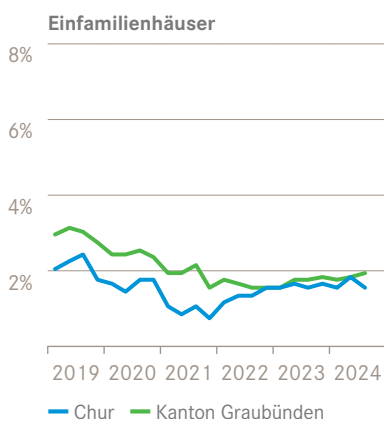
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in der Region Chur in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Bei Einfamilienhäusern tendiert die Quote seit mehreren Quartalen seitwärts auf tiefem Niveau und beträgt aktuell 1.5%. Demgegenüber ist sie bei Eigentumswohnungen leicht angestiegen auf einen Wert von rund 3.2%. Im Bereich Mietwohnungen hat sich die Angebotsquote in den letzten Quartalen in einer Bandbreite von 2.0%–3.5% eingependelt und liegt aktuell bei nach wie vor niedrigen 2.8%. Obwohl die Anzahl bewilligter Neubauten bei Mehrfamilienhäusern wieder etwas höher ist als während der Pandemie, dürfte das Angebot insgesamt nur wenig beeinflusst werden, eine spürbare Angebotsausweitung ist nicht zu erwarten.

Zahlenspiegel Chur



Chur	
Bevölkerung	
Einwohner	38'949
Jährliche Wachstumsrate	2.2%
Ausländeranteil	23.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	75.4%
Anteil Eigentumswohnungen	15.5%
Anteil Einfamilienhäuser	9.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	137
In Einfamilienhäusern	6

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ausblick: Markt konsolidiert auf hohem Niveau

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren mit teilweise stark steigenden Transaktionspreisen insbesondere von 2020 bis 2023 gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig förderte das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld die Nachfrage nach Wohneigentum. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten sowie dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau von vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflationsentwicklung. Insgesamt bleibt die Region Chur damit ein attraktiver Markt für Wohneigentum.



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, Flims und in St. Moritz. Seit 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 70 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 2024. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023, Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).