



Aktuelles zum Immobilienmarkt in Lenzerheide

Top Destination in Graubünden

Die beiden Feriendomizile Arosa und Lenzerheide sind seit der Eröffnung der Urdenbahn im Januar 2014 miteinander verbunden. Es ist ein Schneesportparadies mit 225 meist schneesicheren Pistenkilometern, anspruchsvollen Langlaufloipen und vielen Berghütten entstanden.

Das Skigebiet Arosa Lenzerheide wurde bei der renommierten Studie BEST SKI RESORT 2020 auf den dritten Rang platziert. Auch im Sommer bieten Arosa Lenzerheide zahlreiche Freizeitaktivitäten mit schönen Bergseen, unendlich vielen Wanderwegen, Bike Trails, Rodelbahn, 18-Loch Golfplatz, Tennisanlagen, Biathlonarena usw. Lenzerheide hat in den letzten Jahren Dank der sehr guten Erreichbarkeit und der top ausgebauten Infrastruktur rasantes Wachstum erleben dürfen. Unsere Destination entwickelte sich absolut gesehen zur Nummer zwei in Graubünden hinter St. Moritz / Oberengadin, darauf dürfen wir Einheimische und unsere Gäste stolz sein.

Immobilienbestand / Nachfrage

Seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 wurde nur wenig gebaut. Die vergangenen sehr guten Sommer-/ und Wintersaisons hatten einen positiven Effekt auf die Nachfrage nach Ferienwohnungen. Das allgemein sinkende Interesse von ausländischen Käufern nach Ferienwohnungen in der Region Lenzerheide hatte keinen nennenswerten Einfluss auf die Marktentwicklung. Dies, weil die Nachfrage von einheimischen, bzw. Schweizer Gästen derzeit überproportional hoch ist. Dieser Trend hat sich während der Covid-19 Pandemie und dem dadurch veränderten Reiseverhalten gar noch verstärkt.

Preise Ferien-/Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach einem Feriendomizil in Graubünden ist derzeit wie erwähnt hoch. Die aktuell erzielbaren Verkaufspreise bestätigen die grosse Beliebtheit von Ferienwohnungen. In der Lenzerheide werden für Eigentumswohnungen im „normalen“ Segment zwischen CHF 12'000 und 15'000 / m² Wohnfläche bezahlt, im „gehobenen“ Segment leicht höher. Sehr luxuriöse Eigentumswohnungen an bevorzugter Lage erzielen im Moment Höchstpreise, bzw. ca. 17'000 – 18'000 / m² Wohnfläche. Dasselbe gilt für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser. Die Preise für Feriendomizile haben sich seit 2000 mehr als verdoppelt. Wir rechnen aus vorerwähnten Gründen kurzfristig mit einer Stagnation auf diesem hohen Niveau, die Rückkehr auf „normales“ Niveau wird jedoch früher oder später kommen.

Zahlen / Fakten Lenzerheide, Stand 2019

Bevölkerung: Anzahl Einwohner ca. 2'790, Wachstumsrate +/- 0, Ausländeranteil ca. 23 %

Immobilienmarkt: Mietwohnungen 13 %, Eigentumswohnungen 68 %, Einfamilienhäuser 19 %, Zweitwohnungsanteil 77 %



Ausblick

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat am 11. März 2012 der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, dürfen keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht jedoch Ausnahmen, Zweitwohnungen zu bewilligen. Zulässig sind etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen, weiter sind bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen möglich. Folge dessen wurden in der Vergangenheit kaum mehr Neubauten erstellt. Besonders bei Eigentumswohnungen führte das letztlich zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck. Weitere Preistreiber sind die historisch tiefen Zinsen, die Wohlstandsgesellschaft, die allgemeine Wirtschaftslage, der Bedarf nach Immobilien und Anlage-Diversifikation sowie aktuell das durch Covid-19 massiv eingeschränkte Reiseverhalten ins Ausland.

Uehlinger Alpine Living AG, seit 17 Jahren

Unsere Firma wurde 2004 in Lenzerheide gegründet. Unsere Kernkompetenzen sind Verkauf / Schätzungen / Verwaltungen und Vermietungen von Immobilien. Wir stehen für eine professionelle, engagierte und persönliche Betreuung unserer Kunden.

Wenn Sie sich mit dem Gedanken tragen, Ihre Ferienwohnung zu verkaufen, wir schätzen kostenlos den aktuellen Verkehrswert und wickeln den Verkauf ganzheitlich professionell ab.

Fragen Sie unverbindlich nach einer persönlichen Offerte, unsere Kunden erhalten speziell preisgünstige Konditionen.

Ich hoffe, mit diesen Angaben dienen zu können. Für allfällige Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Thomas Uehlinger
Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder



Lenzerheide, 09.02.2021

Haftungsausschluss: bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und eigene Schätzungen. Quellen: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Stand 3. Quartal 2020), Amt für Raumentwicklung.