



Region
Imboden
(exkl. Flims/Trin)

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg bei Eigentumswohnungen flacht ab
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Leicht höhere Angebotsquoten bei Wohneigentum

Ginesta
Immobilien

Beliebtes Wohngebiet

Gute Kaufkraft

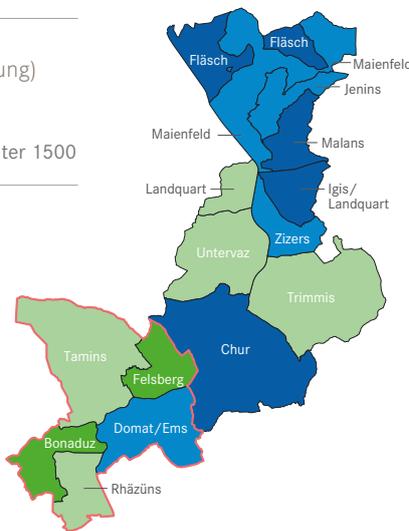
In den fünf Gemeinden zwischen Chur und der Region Viamala – Bonaduz, Domat/Ems, Felsberg, Rhäzüns und Tamins – leben gut 17'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 45'000 in Rhäzüns und gut CHF 49'000 in Felsberg. Damit wird der kantonale Durchschnitt von gut CHF 43'000 deutlich, der schweizweite Mittelwert von CHF 48'000 teilweise übertroffen. Die gute Standortqualität, eine moderate Steuerbelastung sowie die einfache Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte, vor allem in der Region sowie Richtung Chur, tragen zur Attraktivität der fünf Wohnstandorte bei. Insgesamt erhöhte sich die Wohnbevölkerung in den letzten zehn Jahren in Domat/Ems und Felsberg um mehr als 10%, in Bonaduz und Rhäzüns über 20%, während sie in Tamins stabil blieb.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

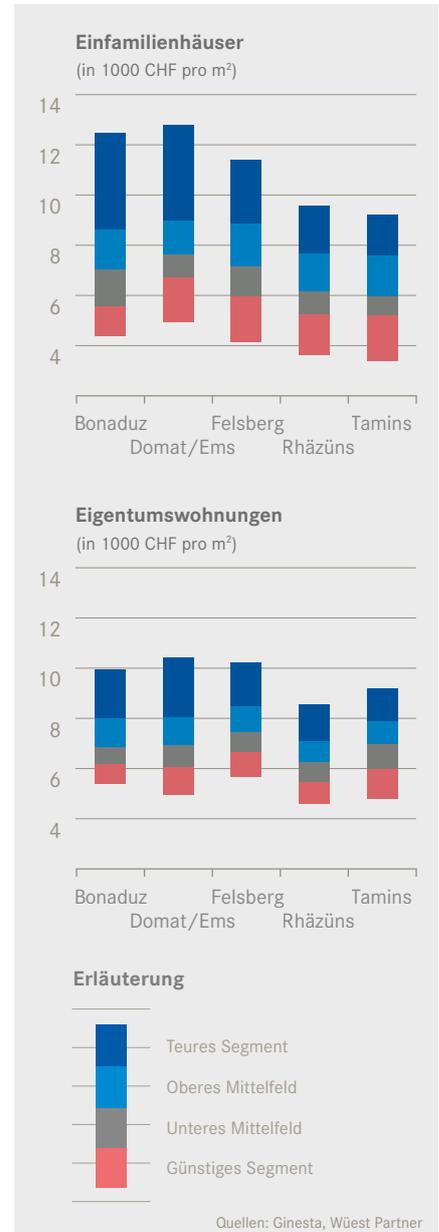
Über 2000 1750-2000 1500-1750 Unter 1500



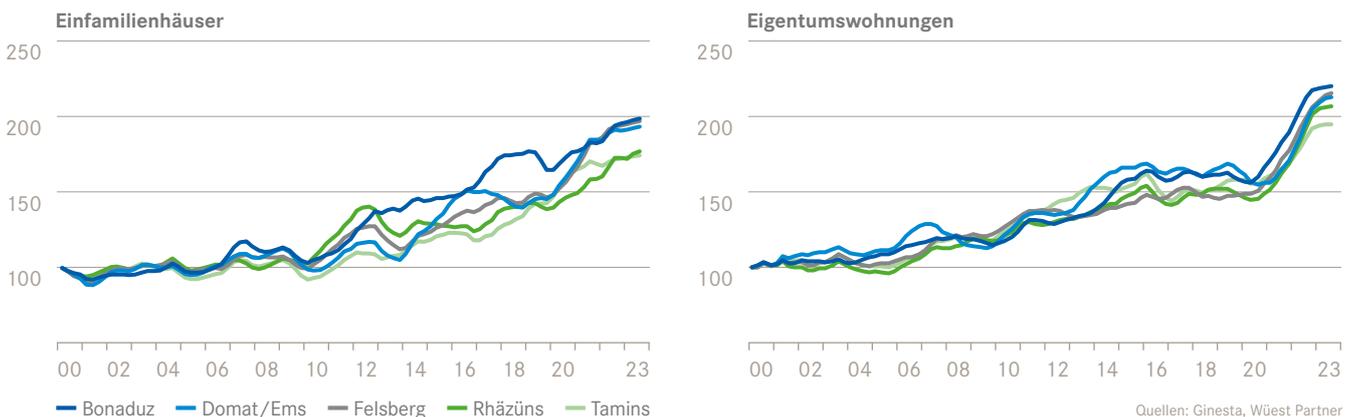
Preisanstieg bei Wohneigentum normalisiert

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in allen Gemeinden auf neuen Rekordwerten, nachdem sie sich seit der Pandemie überdurchschnittlich erhöht haben. In den letzten 12 Monaten wurde in allen Gemeinden nur noch eine leichte Zunahme registriert. Auch im Segment Eigentumswohnungen wechseln Objekte zu Höchstpreisen die Hand, nachdem in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war. Diese Entwicklung verflachte in den letzten Quartalen, und die Preise stiegen nur noch leicht an. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern in etwa verdoppelt, nur in Tamins und Rhäzüns war die Steigerung mit 75% resp. 80% leicht unterdurchschnittlich. Bei Eigentumswohnungen nahmen die Preise in allen Gemeinden der Region Imboden zwischen 95% und 115% und damit in vergleichbarem Rahmen zu. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Monaten etwas angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Wohneigentumsquote

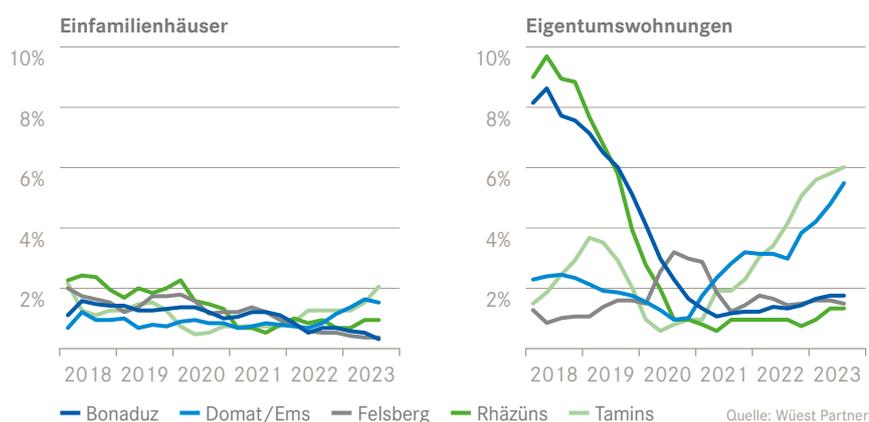
Die Region mit der viertgrössten Gemeinde Graubündens, Domat/Ems, beheimatet unter anderem den grössten privaten Arbeitgeber des Kantons und ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Wohneigentumsquote ist in allen Gemeinden überdurchschnittlich hoch und liegt zwischen 50% und 60%, einzig in Domat/Ems ist sie mit rund 40% etwas geringer. Der anteilmässige Bestand an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ist in allen Gemeinden gut. Bauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet in Domat/Ems über CHF 1'750, in Bonaduz und Felsberg zwischen CHF 1'500 und CHF 1'750, sowie in Rhäzüns und Tamins rund CHF 1'300 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von mehr als CHF 10'000 in Domat/Ems erzielt, CHF 9'500 in Bonaduz und Felsberg, sowie über CHF 8'000 in Rhäzüns und Tamins. Für luxuriöse Objekte werden etwa CHF 3'000 mehr pro Quadratmeter bezahlt, sodass sich Spitzenwerte zwischen CHF 11'000 und CHF 13'000 pro Quadratmeter ergeben. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in allen Gemeinden mit Preisen von rund CHF 8'500 und mehr kalkuliert werden, ausser in Rhäzüns sind es etwa CHF 1'000 weniger. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Rhäzüns und Tamins zu mehr als CHF 9'000 die Hand, in den Gemeinden Bonaduz, Domat/Ems und Felsberg zu rund CHF 11'000 je Quadratmeter Wohnfläche.

Tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern

Für uns sind Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Gemeinden der Region Imboden erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten bei Wohneigentum leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei rund 1%, nur in Tamins und Domat/Ems ist sie bei rund 2%. Im Segment Eigentumswohnungen ist sie in Rhäzüns, Felsberg und Bonaduz sehr tief mit rund 1%, in Tamins und Domat/Ems etwas höher, bei rund 6%. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen verharrt allgemein auf tiefem Niveau, einzig in Felsberg und Rhäzüns dürfte sich das Angebot bei Mehrfamilienhäusern leicht verbessern, weil verschiedene Projekte geplant sind.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Region Imboden

Bonaduz	
Einwohner	3'493
Jährliche Wachstumsrate	-0.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'722
Anteil Eigentumswohnungen	20.8%
Anteil Einfamilienhäuser	26.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	30
In Mehrfamilienhäusern	18
In Einfamilienhäusern	12

Domat/Ems	
Einwohner	8'199
Jährliche Wachstumsrate	-0.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	3'939
Anteil Eigentumswohnungen	17.4%
Anteil Einfamilienhäuser	22.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	52
In Mehrfamilienhäusern	49
In Einfamilienhäusern	3

Felsberg	
Einwohner	2'781
Jährliche Wachstumsrate	1.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'267
Anteil Eigentumswohnungen	21.2%
Anteil Einfamilienhäuser	27.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	31
In Mehrfamilienhäusern	30
In Einfamilienhäusern	1

Rhäzüns	
Einwohner	1'612
Jährliche Wachstumsrate	0.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	767
Anteil Eigentumswohnungen	18.0%
Anteil Einfamilienhäuser	42.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	36
In Mehrfamilienhäusern	32
In Einfamilienhäusern	4

Tamins	
Einwohner	1'205
Jährliche Wachstumsrate	-0.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	724
Anteil Eigentumswohnungen	19.2%
Anteil Einfamilienhäuser	39.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	3
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	3

Ausblick: Markt bleibt robust – hohes Preisniveau ist gut abgestützt

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren mit teilweise stark steigenden Transaktionspreisen 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 förderten die Nachfrage nach Wohneigentum. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Finanzierungskosten 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. Die Region Imboden bleibt also 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 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 Angebotsquoten sind wegen Anpassungen an der Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.