



Kreis
Fünf Dörfer

Marktbericht 2024

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg bei Eigentumswohnungen flacht ab
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Angebotsquoten bei Wohneigentum bleiben niedrig

Ginesta
Immobilien

Beliebtes Wohngebiet

Gute Kaufkraft

In den Gemeinden zwischen Chur und der Bündner Herrschaft – Igis/Landquart, Zizers, Untervaz, Trimmis – leben knapp 19'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 45'000 und CHF 47'000, was rund 10% mehr als der kantonale Durchschnitt ist und annähernd dem schweizweiten Mittelwert entspricht. Die überdurchschnittliche Standortqualität inklusive zahlreicher Shoppingmöglichkeiten, eine moderate Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte, vor allem in der Region sowie Richtung Chur, tragen zur Attraktivität der vier Wohnstandorte bei. Insgesamt erhöhte sich die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren moderat.

Preise für Wohnbauland

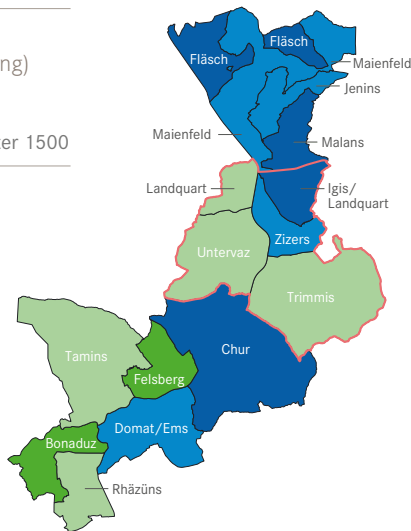
(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

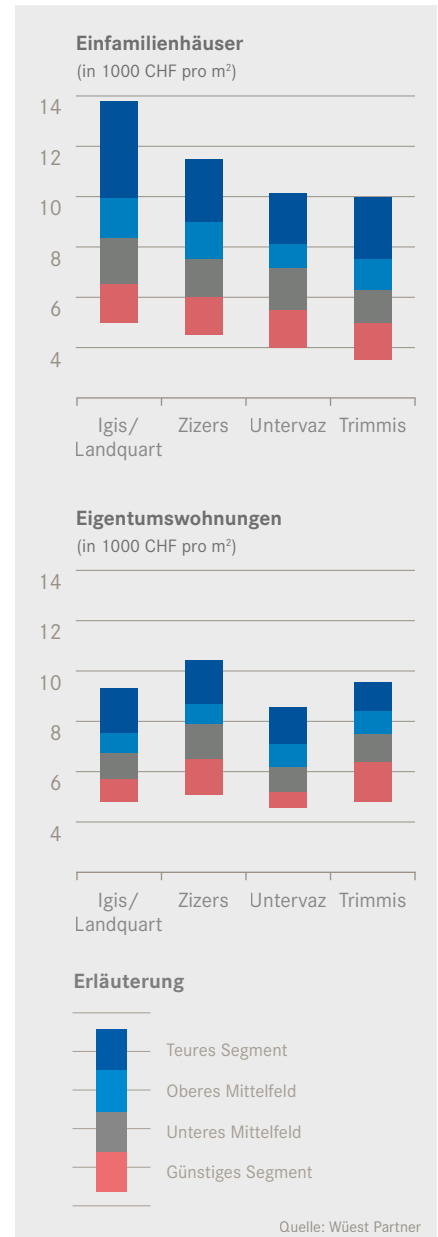
Über 2000 1750-2000 1500-1750 Unter 1500

Preisanstieg bei Wohneigentum normalisiert

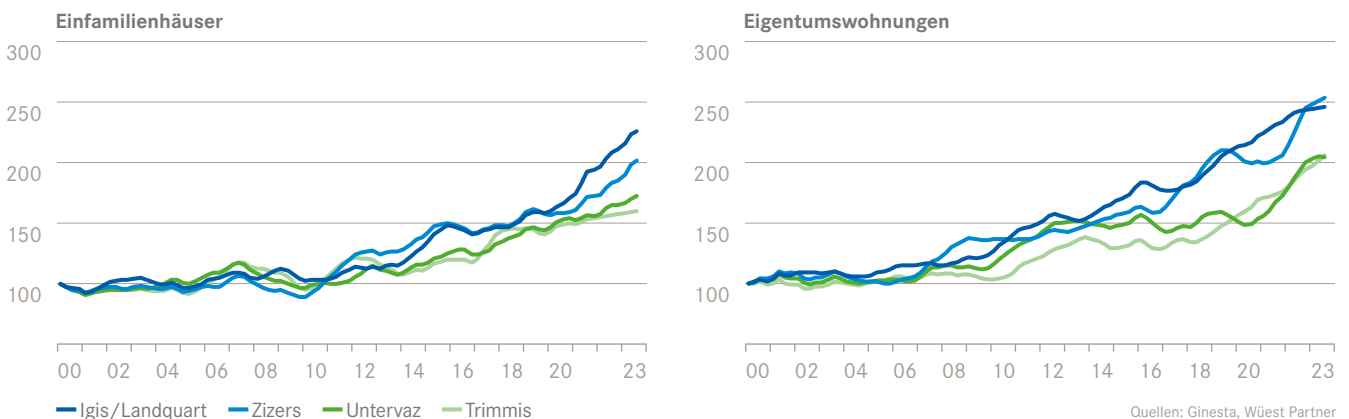
Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in allen Gemeinden auf neuen Rekordwerten, nachdem sie sich seit der Pandemie überdurchschnittlich erhöht haben. Dieser Trend setzte sich im vergangenen Jahr insbesondere in Igis/Landquart und Zizers fort mit Zunahmen von rund 8%. Auch im Segment Eigentumswohnungen wechseln Objekte zu Höchstpreisen die Hand, nachdem in den vergangenen Jahren ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festzustellen war. Diese Entwicklung verflachte in den letzten Quartalen, mit Ausnahme von Zizers und Trimmis, und die Preise stiegen nur noch leicht an. Generell haben sich die Transaktionspreise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern substantiell aufgewertet, in Igis/Landquart um 120%, in Zizers haben sie sich verdoppelt, und in Untervaz und Trimmis betragen die Steigerungen 70% bzw. 60%. Bei Eigentumswohnungen nahmen die Preise in Igis/Landquart und Zizers um rund 150% zu, während sie sich in Untervaz sowie Trimmis um gut 100% erhöhten. 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 aufstrebende Region im Bündner Rheintal hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Agglomerationszentrum entwickelt. In den kleineren Gemeinden Zizers, Untervaz und Trimmis ist die Wohneigentumsquote mit über 50% überdurchschnittlich hoch, und selbst in Igis/Landquart, der drittgrössten Gemeinde des Kantons Graubünden, liegt sie mit rund 40% über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Wohnbauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet in Untervaz und Trimmis rund CHF 1'200 pro Quadratmeter Wohnfläche, in Zizers sind es zwischen CHF 1'750 und CHF 2'000 und in Igis mit mehr als CHF 2'000 mittlerweile fast gleich viel wie in der Kantonshauptstadt Chur.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 11'000 in Igis/Landquart, CHF 10'000 in Zizers sowie CHF 8'500 in Untervaz und CHF 8'000 in Trimmis erzielt. Für sehr luxuriöse Objekte werden in allen Gemeinden zwischen CHF 11'000 und CHF 12'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Igis/Landquart sogar mehr als CHF 13'000. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in Zizers mit CHF 9'500, in Igis/Landquart und Trimmis mit CHF 9'000 sowie in Untervaz mit rund CHF 8'000 pro Quadratmeter kalkuliert werden. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Zizers für mehr als CHF 11'000 pro Quadratmeter Wohnfläche die Hand, in Igis/Landquart und Trimmis für mehr als CHF 10'000, während es in Untervaz gegen CHF 9'000 sind.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Gemeinden des Kreis Fünf Dörfer 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 Igis/Landquart ist sie bei 2%. Im Segment Eigentumswohnungen ist sie in Untervaz sehr tief mit 1%, in Igis/Landquart und Trimmis 3% und in Zizers etwas höher bei knapp 6%. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen verharrt allgemein auf tiefem Niveau, einzig in Zizers und Untervaz dürfte sich das Angebot bei Mehrfamilienhäusern leicht verbessern.

Zahlenspiegel Kreis Fünf Dörfer

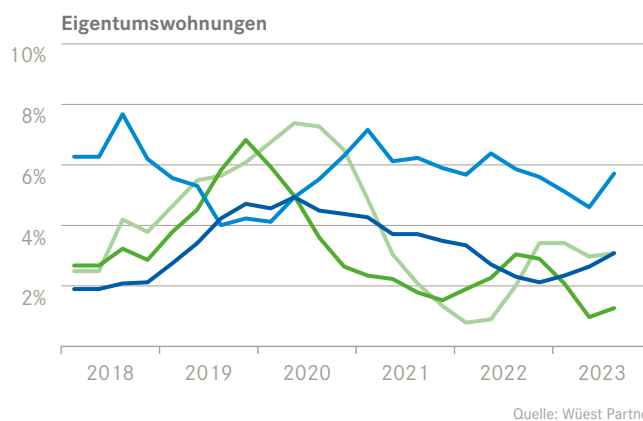
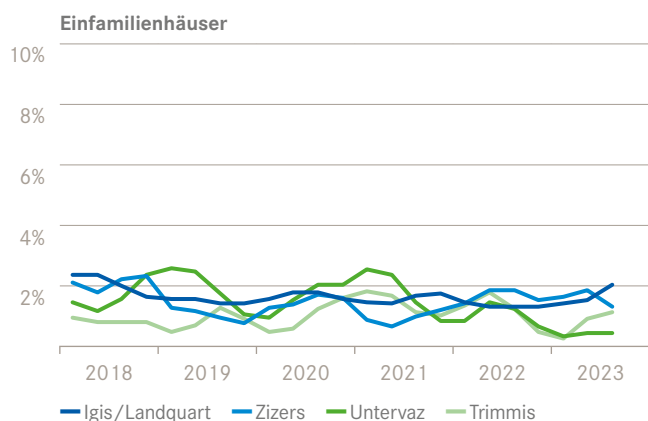
Igis/Landquart	
Einwohner	9'153
Jährliche Wachstumsrate	1.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'399
Anteil Eigentumswohnungen	18.9%
Anteil Einfamilienhäuser	21.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	19
In Mehrfamilienhäusern	12
In Einfamilienhäusern	7

Zizers	
Einwohner	3'545
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'736
Anteil Eigentumswohnungen	23.7%
Anteil Einfamilienhäuser	26.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	76
In Mehrfamilienhäusern	76
In Einfamilienhäusern	0

Untervaz	
Einwohner	2'600
Jährliche Wachstumsrate	-1.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'416
Anteil Eigentumswohnungen	22.2%
Anteil Einfamilienhäuser	34.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	47
In Mehrfamilienhäusern	45
In Einfamilienhäusern	2

Trimmis	
Einwohner	3'391
Jährliche Wachstumsrate	1.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'636
Anteil Eigentumswohnungen	28.3%
Anteil Einfamilienhäuser	28.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	27
In Mehrfamilienhäusern	25
In Einfamilienhäusern	2

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

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 Kreis Fünf Dörfer 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; Fotos: Christian Ludwig; 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.