

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Kreis Fünf Dörfer

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Eigentumswohnungen
- Geringe Neubautätigkeit

Attraktives Wohngebiet

Gute Kaufkraft

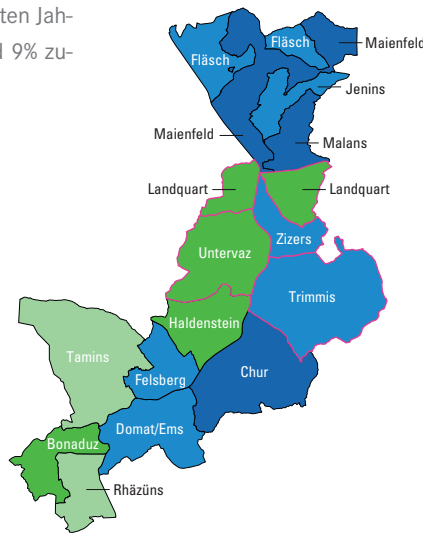
In den Gemeinden zwischen Chur und der Bündner Herrschaft – Igis/Landquart, Zizers, Untervaz, Trimmis – leben gut 18'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 35'000 und CHF 38'000, was rund 10% mehr als der kantonale Durchschnitt ist und in etwa dem schweizweiten Mittelwert entspricht. Die überdurchschnittliche Standortqualität, 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 Gemeinden Igis/Landquart, Untervaz und Zizers in den letzten Jahren um je 6%, während sie in Trimmis um rund 9% zunahm.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage)

In CHF pro m²

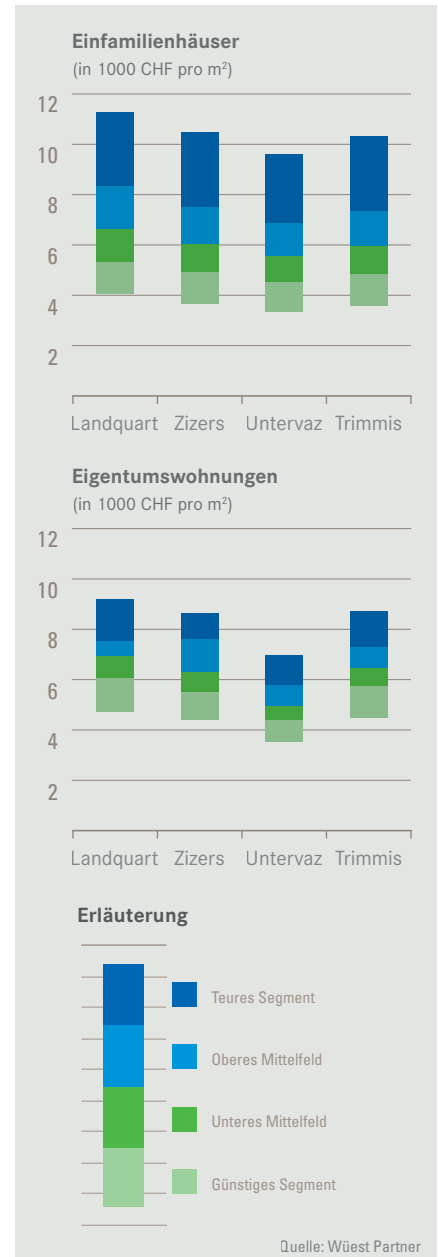
- Über 1300
- 1100–1300
- 900–1100
- Unter 900



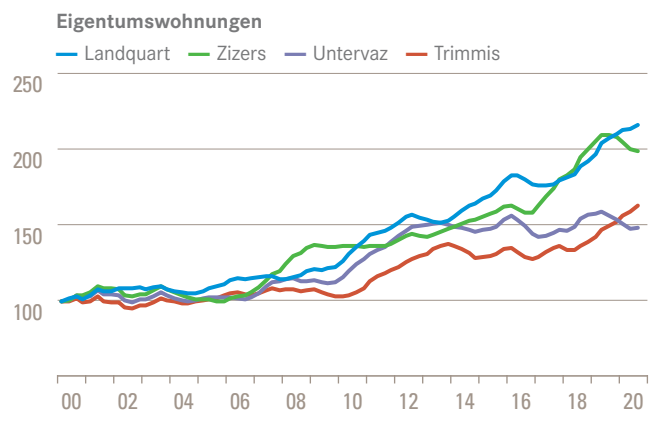
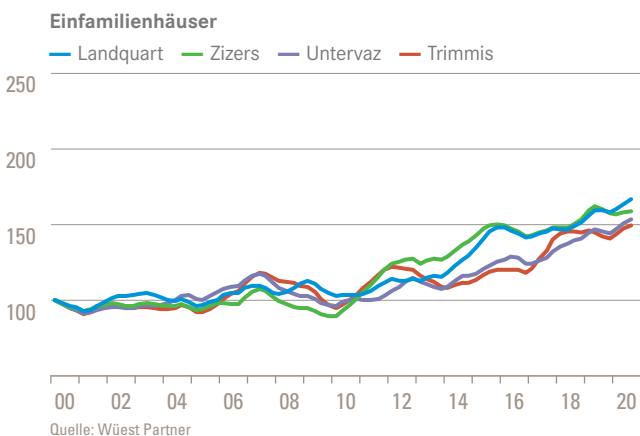
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in allen Gemeinden mit Ausnahme von Zizers auf neuen Rekordwerten. Im Segment Eigentumswohnungen war die Preisentwicklung in den letzten Quartalen in Igis/Landquart und Trimmis besonders dynamisch, mit weiter ansteigenden Preisen. In Zizers sind sie leicht unter den ehemaligen Höchstmarken, aber weiterhin auf hohem Niveau. In Untervaz ist seit mehreren Quartalen eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Generell haben sich die Transaktionspreise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern zwischen 50% und 65% aufgewertet. Bei Eigentumswohnungen verdoppelten sich die Preise in Igis/Landquart und Zizers, während sie sich in Trimmis und Untervaz um gut 50% erhöhten. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Baulandpreise in Igis/Landquart und Zizers

Die aufstrebende Region im Bündner Rheintal hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Agglomerationszentrum entwickelt. In den kleineren Gemeinden Trimmis, Untervaz und Zizers ist die Wohneigentumsquote mit 55%-65% überdurchschnittlich hoch, und selbst in Igis/Landquart, der drittgrössten Gemeinde des Kantons Graubünden, liegt sie mit gut 45% über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Der anteilmässige Bestand an Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern ist in allen Gemeinden gut. Wohnbauland für Einfamilienhäuser an gehobenen Lagen kostet in Trimmis und Zizers zwischen CHF 1'100 und CHF 1'300 pro Quadratmeter, in Igis/Landquart und Untervaz sind es mit CHF 900 bis CHF 1'100 rund 20% weniger. Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 8'500 in Igis/Landquart, CHF 7'500 in Trimmis und Zizers sowie CHF 7'000 in Untervaz erzielt. Für sehr luxuriöse Objekte werden in allen Gemeinden bis zu CHF 10'000-11'000 pro Quadratmeter bezahlt. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in den Gemeinden Igis/Landquart, Trimmis und Zizers mit rund CHF 7'500 pro Quadratmeter kalkuliert werden, in Untervaz mit CHF 6'000. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Igis/Landquart für bis zu CHF 10'000 pro Quadratmeter Wohnfläche die Hand, während es in Trimmis und Zizers gegen CHF 9'000 sind, in Untervaz über CHF 7'000.

Unterschiedliche Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% bis 8% intakt und effizient. Dieser Richtwert wird bei Wohneigentum in allen Gemeinden unterboten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei rund 1%, einzig in Untervaz ist sie leicht höher. Im Segment Eigentumswohnungen ist das Bild genau umgekehrt, in Untervaz sind kaum Objekte auf dem Markt, während die Angebotsquoten in den übrigen Gemeinden zwischen 4% und 7% betragen, bei leicht steigender Tendenz in den letzten drei Jahren. Im Bereich Mietwohnungen ist das Angebot mit Ausnahme der Gemeinde Untervaz, in der mehrere Mehrfamilienhäuser kürzlich fertiggestellt wurden, weiterhin moderat. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen bleibt auf tiefem Niveau und der Bau neuer Einheiten dürfte das Angebot deshalb kaum tangieren.

Zahlenspiegel Kreis Fünf Dörfer

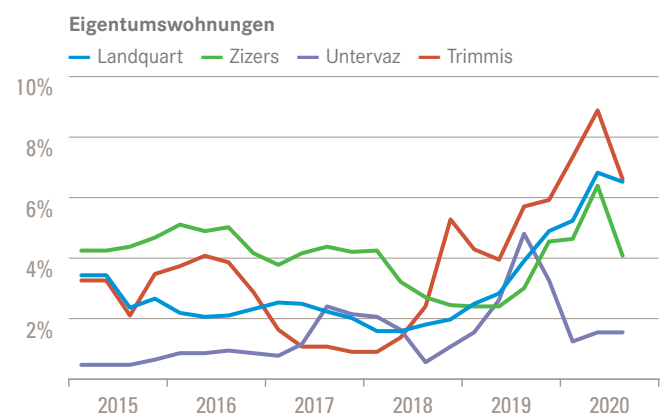
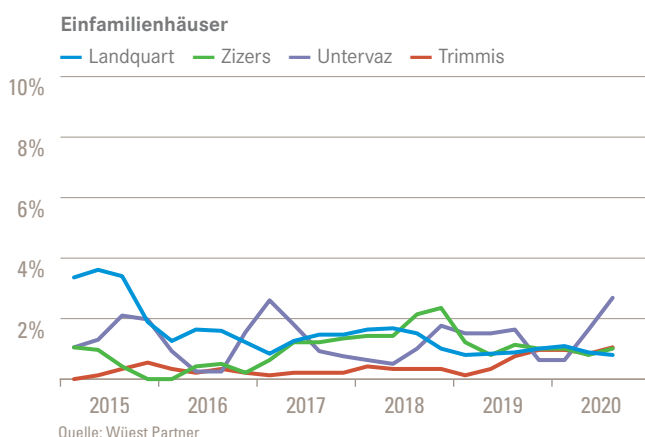
Igis/Landquart	
Einwohner	8'926
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'275
Anteil Eigentumswohnungen	23.5%
Anteil Einfamilienhäuser	22.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	52
In Mehrfamilienhäusern	44
In Einfamilienhäusern	8

Zizers	
Einwohner	3'490
Jährliche Wachstumsrate	1.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'696
Anteil Eigentumswohnungen	25.3%
Anteil Einfamilienhäuser	29.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	6
In Mehrfamilienhäusern	3
In Einfamilienhäusern	3

Untervaz	
Einwohner	2'521
Jährliche Wachstumsrate	0.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'334
Anteil Eigentumswohnungen	28.9%
Anteil Einfamilienhäuser	34.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	7
In Mehrfamilienhäusern	7
In Einfamilienhäusern	0

Trimmis	
Einwohner	3'310
Jährliche Wachstumsrate	0.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'578
Anteil Eigentumswohnungen	29.7%
Anteil Einfamilienhäuser	30.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Die Marktveränderungen in den letzten Quartalen gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau und neuerdings das durch COVID-19 beeinflusste Wohnverhalten bleiben wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt die Region im Kreis Fünf Dörfer ein robuster und attraktiver Markt für Wohneigentum.



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



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Verkaufen, 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, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. 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

Phone +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubuenden@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 2020. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.