

MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Region Imboden (exkl. Flims/Trin)

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Geringe Neubautätigkeit

Attraktives Wohngebiet

Gute Kaufkraft

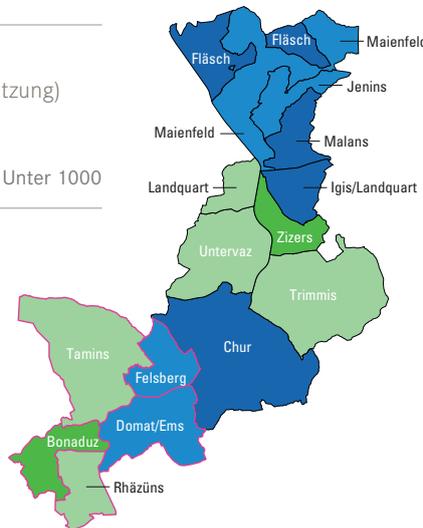
In den fünf Gemeinden zwischen Chur und der Region Viamala – Bonaduz, Domat/Ems, Felsberg, Rhäzüns und Tamins – leben gut 17'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 35'000 in Rhäzüns und knapp CHF 40'000 in Felsberg. Damit wird der kantonale Durchschnitt von gut CHF 33'000 deutlich, der schweizweite Mittelwert von CHF 37'000 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

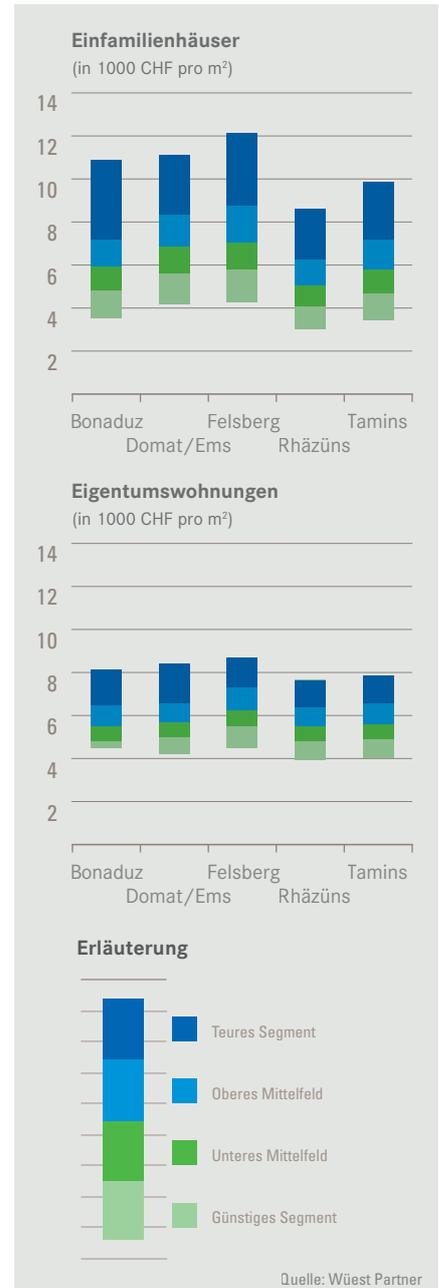
Über 1500 1250-1500 1000-1250 Unter 1000



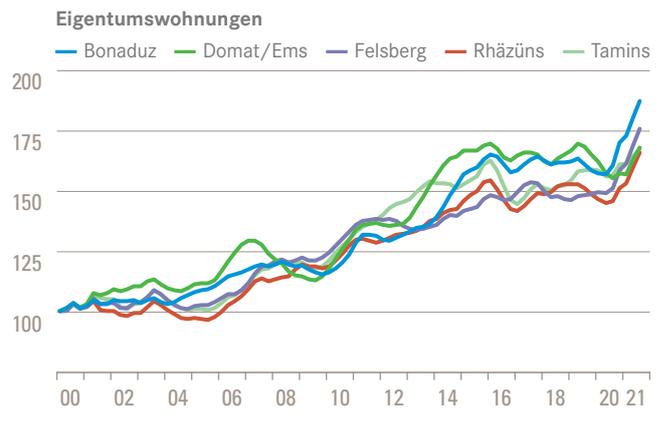
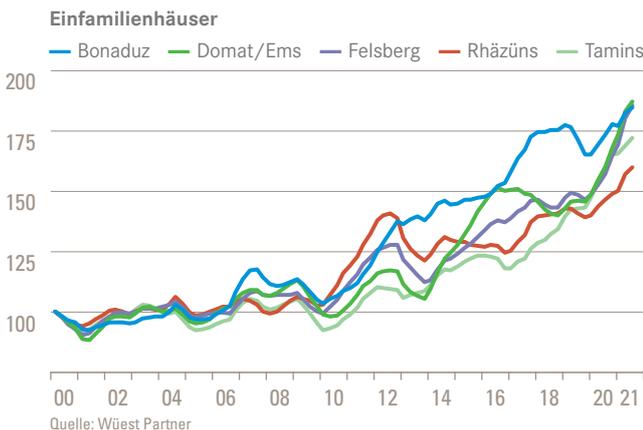
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen auf neuen Rekordwerten, und insbesondere in Domat/Ems und Tamins war eine sehr gute Entwicklung festzustellen. Im Segment Eigentumswohnungen zeigte die Preisentwicklung in allen Gemeinden seit Ausbruch der Pandemie eine verstärkte Aufwärtsentwicklung, vor allem in Bonaduz, Felsberg und Rhäzüns. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern und bei Eigentumswohnungen um je 60% bis 80% erhöht, am meisten in Bonaduz. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine solide Nachfrage nach Wohneigentum besteht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Wohneigentumsquote

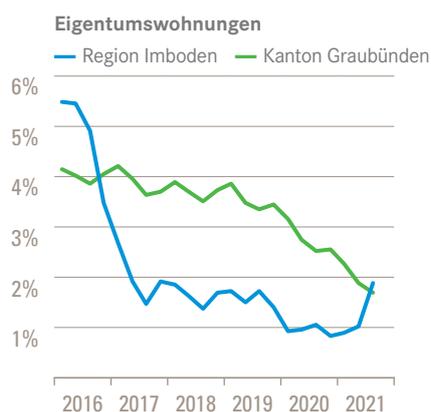
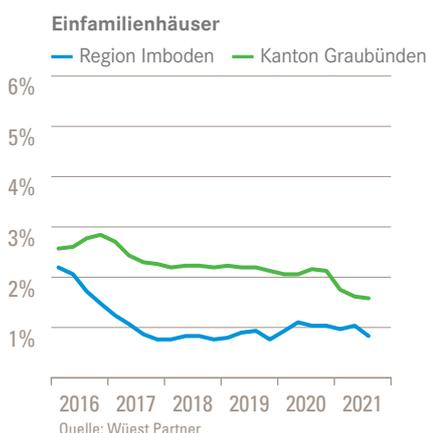
Die Region mit der viertgrössten Gemeinde Graubündens, Domat/Ems, beheimatet unter anderem den grössten privaten Arbeitgeber des Kantons und ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Wohneigentumsquote ist in allen Gemeinden überdurchschnittlich hoch und liegt zwischen 55% und 70%, einzig in Domat/Ems ist sie mit rund 45% 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 und Felsberg zwischen CHF 1'250 und CHF 1'500 pro Quadratmeter, in Bonaduz sind es etwas über CHF 1'000, während der Quadratmeterpreis in Tamins und Rhäzüns unter CHF 1'000 liegt.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 9'000 in Domat/Ems und Felsberg erzielt, CHF 8'000 in Bonaduz, CHF 7'000 in Tamins sowie CHF 6'000 in Rhäzüns. Für luxuriöse Objekte werden etwa CHF 3'000 mehr pro Quadratmeter bezahlt, sodass sich Spitzenwerte zwischen CHF 9'000 und CHF 12'000 ergeben. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in allen Gemeinden mit Preisen von CHF 6'500 und mehr kalkuliert werden. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Tamins und Rhäzüns zu CHF 7'500, in Bonaduz zu rund CHF 8'200 und in den Gemeinden Domat/Ems sowie Felsberg mit bis zu CHF 8'500 je Quadratmeter Wohnfläche die Hand.

Tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Dieser Richtwert wird in allen Gemeinden und in allen Marktsegmenten deutlich unterboten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei sehr tiefen 1%. Im Segment Eigentumswohnungen ist das Bild ähnlich, es sind nur wenige Objekte auf dem Markt, entsprechend notieren die Angebotsquoten bei weniger als 2%. Im Bereich Mietwohnungen ist das Angebot etwas breiter, gleichwohl sind die Quoten in allen Gemeinden weiterhin moderat. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen bleibt allgemein auf tiefem Niveau – und dürfte das Angebot deshalb nur wenig tangieren.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Region Imboden

Bonaduz	
Einwohner	3'468
Jährliche Wachstumsrate	0.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'725
Anteil Eigentumswohnungen	28.8%
Anteil Einfamilienhäuser	26.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Domat/Ems	
Einwohner	8'161
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	3'852
Anteil Eigentumswohnungen	22.9%
Anteil Einfamilienhäuser	22.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	42
In Mehrfamilienhäusern	39
In Einfamilienhäusern	3

Felsberg	
Einwohner	2'640
Jährliche Wachstumsrate	2.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'186
Anteil Eigentumswohnungen	28.5%
Anteil Einfamilienhäuser	29.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	22
In Mehrfamilienhäusern	17
In Einfamilienhäusern	5

Rhäzüns	
Einwohner	1'611
Jährliche Wachstumsrate	3.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	758
Anteil Eigentumswohnungen	19.0%
Anteil Einfamilienhäuser	42.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0

Tamins	
Einwohner	1'226
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	711
Anteil Eigentumswohnungen	29.2%
Anteil Einfamilienhäuser	38.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	6
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	2



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 das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohneigentum stützen. Eine leicht dämpfende Wirkung üben die (Selbst-)Regulierungsmassnahmen und die damit einhergehenden höheren finanziellen Anforderungen für den Erwerb von Wohneigentum aus. Insgesamt bleibt die Region Imboden 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, bewerten, 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, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 50 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. 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

Tel. +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubunden@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 2021. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2021); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2020), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2020), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2021).