

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Region Imboden (ex. Flims/Trin)

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise für Einfamilienhäuser
- Geringe Neubautätigkeit



Ginesta
Immobilien

Attraktives Wohngebiet

Gute Kaufkraft

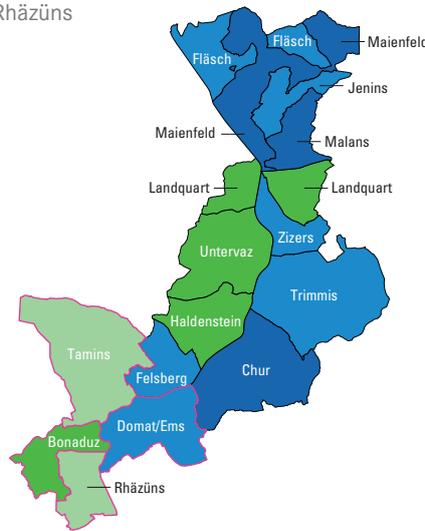
In den fünf Gemeinden zwischen Chur und der Region Viamala – Bonaduz, Domat/Ems, Felsberg, Rhäzüns und Tamins – leben gut 17'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 35'000 in Rhäzüns und knapp CHF 40'000 in Felsberg. Damit wird der kantonale Durchschnitt von gut CHF 33'000 deutlich,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

In CHF pro m²

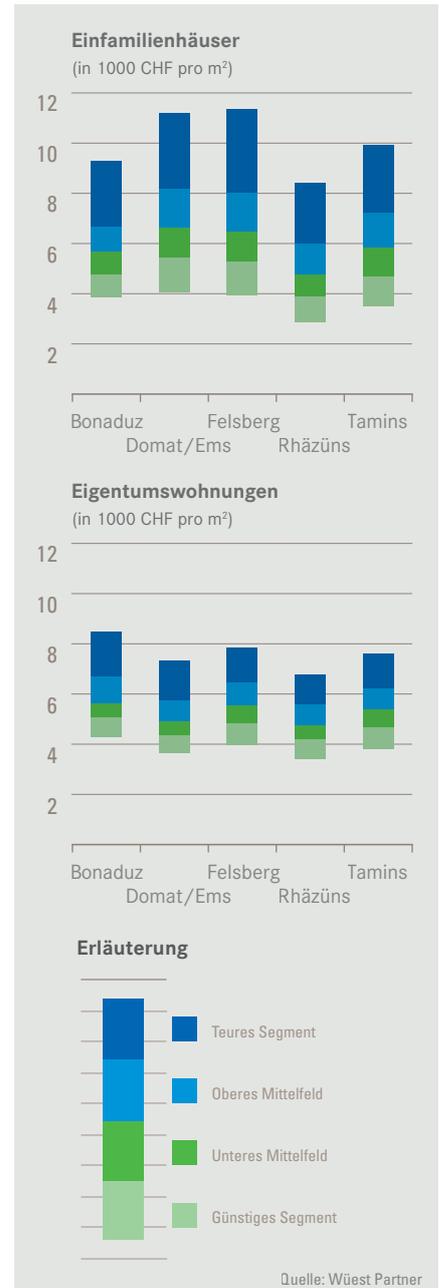
- Über 1300
- 1100–1300
- 900–1100
- Unter 900



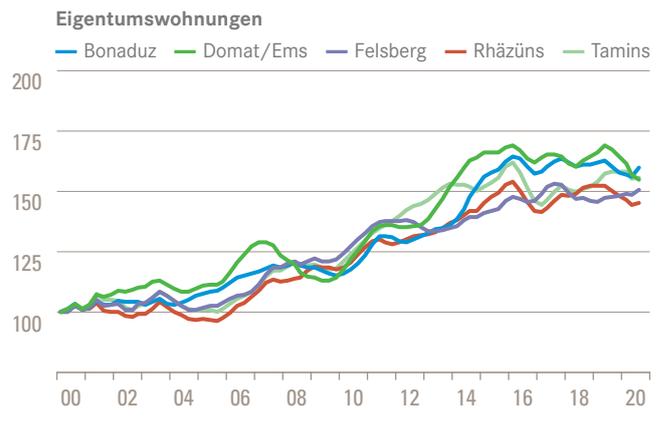
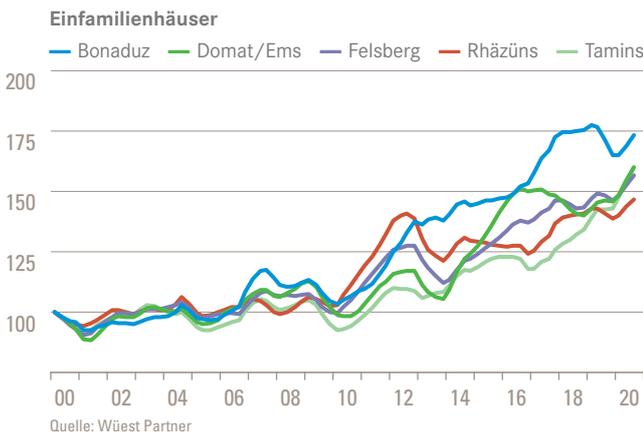
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen auf neuen Rekordwerten. Ausnahme ist der dynamische Markt in Bonaduz, wo die Höchstwerte nach einer kurzen Korrekturphase wieder in Reichweite liegen. Im Segment Eigentumswohnungen zeigte die Preisentwicklung in allen Gemeinden bis vor wenigen Quartalen eine stetige Aufwärtsentwicklung. Seither bewegen sich die Transaktionspreise auf gutem Niveau seitwärts. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern zwischen 50% und 75% aufgewertet. Bei Eigentumswohnungen erhöhten sie sich in allen Gemeinden um rund 50%. 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

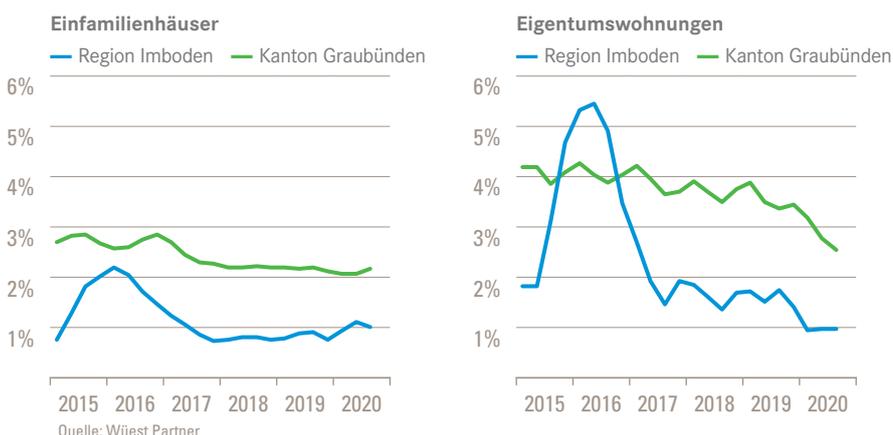
Die Region mit der viertgrössten Gemeinde Graubündens, Domat/Ems, beheimatet unter anderem den grössten privaten Arbeitgeber des Kantons und ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Wohneigentumsquote ist in allen Gemeinden überdurchschnittlich hoch und liegt zwischen 55% und 70%, einzig in Domat/Ems 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 knapp über CHF 1'100, in Bonaduz unter CHF 1'100, in Tamins bis CHF 900 und in Rhäzüns gegen CHF 600.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 8'000 in Domat/Ems und Felsberg erzielt, CHF 7'000 in Bonaduz und 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 11'000 ergeben. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in allen Gemeinden mit Preisen von CHF 6'000 und mehr kalkuliert werden. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Rhäzüns zu CHF 7'000, in den Gemeinden Domat/Ems, Felsberg und Tamins zu mehr als CHF 7'500 sowie in Bonaduz zu über 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 erreicht. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote generell bei 1% oder noch tiefer. Im Segment Eigentumswohnungen ist das Bild ähnlich, es sind nur wenige Objekte auf dem Markt, entsprechend notieren die Angebotsquoten bei höchstens 1%. Einzige Ausnahme ist Felsberg, wo mit 2.5% ein leicht höherer Wert registriert wird. 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 – ausser in Bonaduz, wo gut 30 Einheiten bzw. 3% des Bestandes geplant sind – und der Bau neuer Einheiten dürfte das Angebot deshalb nur wenig tangieren.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Region Imboden

Bonaduz	
Einwohner	3'467
Jährliche Wachstumsrate	4.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'725
Anteil Eigentumswohnungen	28.7%
Anteil Einfamilienhäuser	28.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	16
In Mehrfamilienhäusern	13
In Einfamilienhäusern	3

Domat/Ems	
Einwohner	8'132
Jährliche Wachstumsrate	1.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	3'852
Anteil Eigentumswohnungen	22.8%
Anteil Einfamilienhäuser	23.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	7
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	3

Felsberg	
Einwohner	2'589
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'186
Anteil Eigentumswohnungen	28.1%
Anteil Einfamilienhäuser	30.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	35
In Mehrfamilienhäusern	31
In Einfamilienhäusern	4

Rhäzüns	
Einwohner	1'557
Jährliche Wachstumsrate	4.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	758
Anteil Eigentumswohnungen	20.3%
Anteil Einfamilienhäuser	38.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	4
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	0

Tamins	
Einwohner	1'222
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	711
Anteil Eigentumswohnungen	27.2%
Anteil Einfamilienhäuser	43.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	0
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	0



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 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, 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

graubueden@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.