



Kreis
Fünf Dörfer

Marktbericht 2023

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Höchstpreise für Wohneigentum
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Moderate Angebotsquoten bei Eigentumswohnungen

Ginesta
Immobilien

Beliebtes Wohngebiet

Gute Kaufkraft

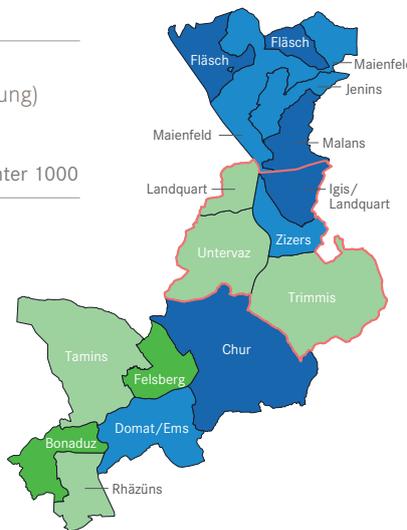
In den Gemeinden zwischen Chur und der Bündner Herrschaft – Igis/Landquart, Zizers, Untervaz, Trimmis – leben gut 18'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 45'000 und CHF 47'000, was rund 10% mehr als der kantonale Durchschnitt ist und annähernd dem schweizweiten Mittelwert entspricht. Die überdurchschnittliche Standortqualität inklusive zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, 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

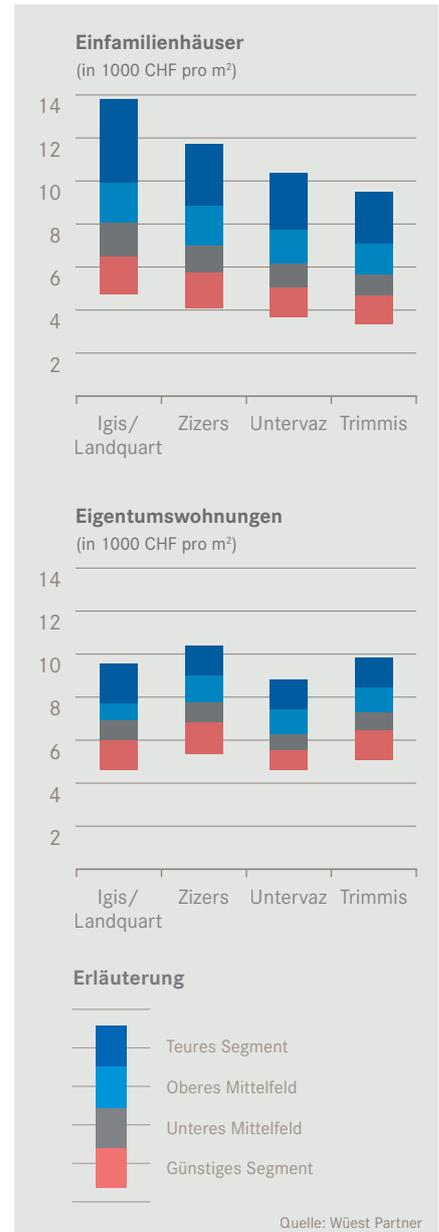
Über 1500 1250-1500 1000-1250 Unter 1000



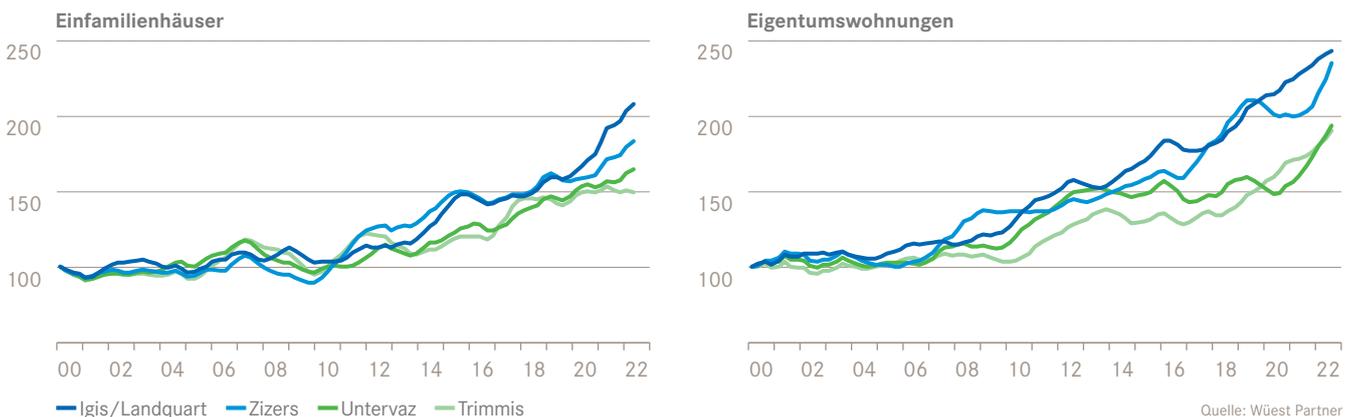
Preisanstieg bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in allen Gemeinden, mit Ausnahme von Trimmis, auf neuen Rekordwerten. Die Preisentwicklung war in den letzten Quartalen besonders in Igis/Landquart und Zizers dynamisch. Im Segment Eigentumswohnungen haben sich die Transaktionspreise in allen Gemeinden ebenfalls deutlich erhöht und befinden sich auf klaren neuen Höchstwerten. Generell haben sich die Transaktionspreise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern substanziiell aufgewertet, in Igis/Landquart um 110%, in Zizers um 80%, in Untervaz um 65% und in Trimmis um 50%. Bei Eigentumswohnungen nahmen die Preise in Igis/Landquart und Zizers um rund 140% zu, während sie sich in Trimmis und Untervaz um gut 90% erhöhten. In den kommenden Monaten rechnen wir mit gleichbleibenden bis 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 Wohneigentumsquote

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%–60% 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 Untervaz rund CHF 1'000 pro Quadratmeter Wohnfläche, in Zizers sind es rund CHF 1'250 und in Igis/Landquart über CHF 1'500.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 10'000 in Igis/Landquart, CHF 9'000 in Zizers sowie CHF 8'000 in Untervaz und CHF 7'000 in Trimmis erzielt. Für sehr luxuriöse Objekte werden in allen Gemeinden zwischen CHF 10'000 und CHF 12'000 pro Quadratmeter bezahlt, in Igis/Landquart für exklusive Objekte sogar mehr als CHF 13'000. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in Zizers mit CHF 9'000, in Igis/Landquart und Trimmis mit CHF 8'000 sowie in Untervaz mit rund CHF 7'500 pro Quadratmeter kalkuliert werden. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Zizers für mehr als CHF 10'000 pro Quadratmeter Wohnfläche die Hand, in Igis/Landquart und Trimmis für mehr als CHF 9'500, während es in Untervaz gegen CHF 8'500 sind. Die Preise in Zizers werden aktuell von den Angeboten im ehemaligen Schloss beeinflusst.

Volatile Angebotsquoten bei Eigentumswohnungen

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Dieser Richtwert wird bei Wohneigentum in allen Gemeinden des Kreises Fünf Dörfer unterschritten. Bei Einfamilienhäusern ist die Angebotsquote bei weiter sinkender Tendenz überall sehr tief und liegt unter 1%. Im Segment Eigentumswohnungen beträgt die Quote in Igis/Landquart und Untervaz ebenfalls tiefe 2%. In Trimmis ist sie mit 3.2% aufgrund neu ausgeschriebener Projekte leicht höher und in Zizers beträgt der Wert 5.5%; weil neue Wohneinheiten in einem ehemaligen Schloss angeboten werden. Im Bereich Mietwohnungen ist das Angebot ebenso gering und es sind nur wenige Einheiten ausgeschrieben. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen bleibt auf tiefem Niveau und der Bau neuer Einheiten dürfte das Angebot deshalb kaum tangieren.

Zahlenspiegel Kreis Fünf Dörfer

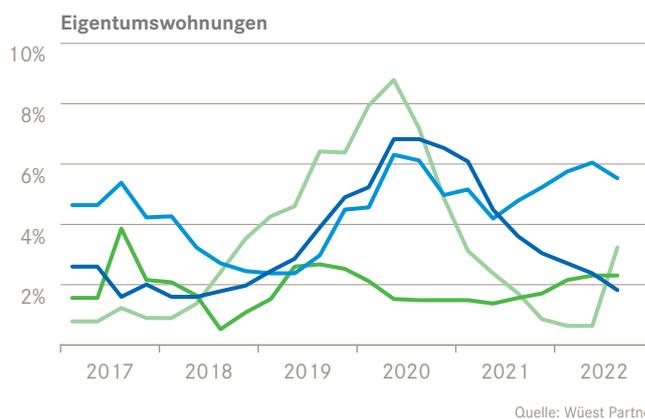
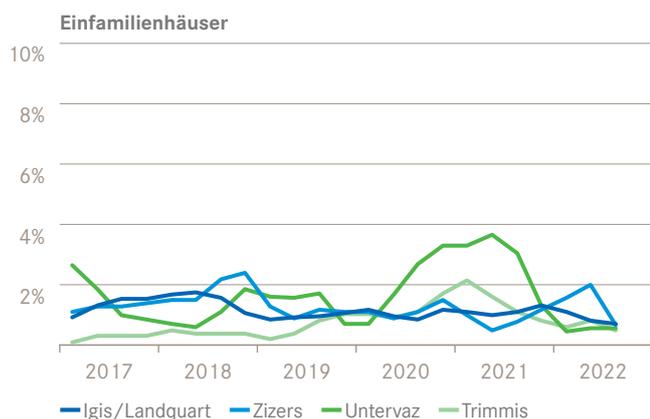
Igis/Landquart	
Einwohner	9'043
Jährliche Wachstumsrate	2.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'349
Anteil Eigentumswohnungen	23.4%
Anteil Einfamilienhäuser	22.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	11
In Mehrfamilienhäusern	7
In Einfamilienhäusern	4

Zizers	
Einwohner	3'531
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'732
Anteil Eigentumswohnungen	25.2%
Anteil Einfamilienhäuser	28.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	32
In Mehrfamilienhäusern	29
In Einfamilienhäusern	3

Untervaz	
Einwohner	2'626
Jährliche Wachstumsrate	3.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'419
Anteil Eigentumswohnungen	28.2%
Anteil Einfamilienhäuser	32.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	13
In Mehrfamilienhäusern	8
In Einfamilienhäusern	5

Trimmis	
Einwohner	3'343
Jährliche Wachstumsrate	0.6%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'615
Anteil Eigentumswohnungen	29.6%
Anteil Einfamilienhäuser	30.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	2
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	2

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Ausblick: Markt bleibt robust

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren 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 bei weiterhin tief bleibendem Angebot stützen. Die aktuell steigenden Zinsen sowie die geopolitischen und realwirtschaftlichen Aussichten und Inflationstendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf Angebot und Nachfrage. Gleichzeitig könnten zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen. Insgesamt erwarten wir, dass die Region Kreis Fünf Dörfer ein attraktiver Markt für Wohneigentum bleibt.



Jetzt Kauf- und Mietvorteile sichern

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
Aqasanastrasse 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 2022. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2022); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2021), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2021), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2022).