



**Kreis
Fünf Dörfer**

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preisanstieg für Eigentumswohnungen konsolidiert auf hohem Niveau
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Weiterhin tiefe Angebotsquoten

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, St. Gallen und Zürich, 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)

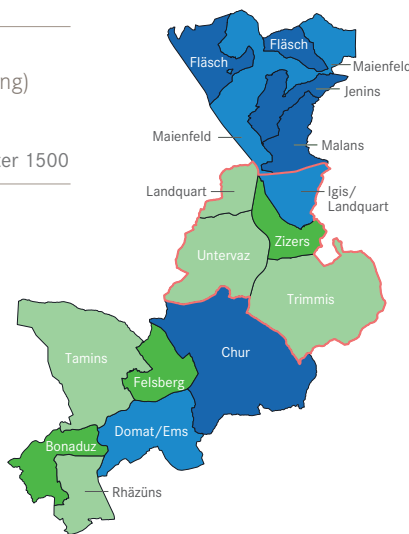
In CHF pro m²

■ Über 2000 ■ 1750–2000 ■ 1500–1750 ■ Unter 1500

Solide Nachfrage stützt die Preise

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser haben sich während der Pandemie überdurchschnittlich erhöht. Der Aufwärtstrend flachte in den letzten Quartalen etwas ab und die Preise erhöhten sich nur noch leicht. Absolut gesehen notieren sie aber in allen Gemeinden auf neuen Höchstwerten. Die Entwicklung im Segment Eigentumswohnungen war vergleichbar, wobei die Preise in Zizers im vergangenen Jahr etwas mehr anstiegen als in den übrigen Gemeinden.

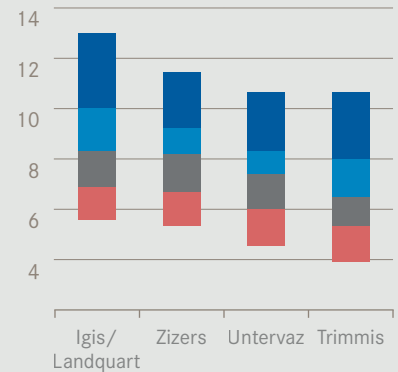
Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in Trimmis um 70%, in Untervaz um 80%, in Zizers und in Igis/Landquart um 130% aufgewertet. Bei Eigentumswohnungen war es ähnlich, mit noch etwas höheren Zugewinnen zwischen rund 110% in Trimmis und Untervaz, bis zu 150% in Igis/Landquart sowie 160% in Zizers. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Quartalen leicht angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.



Immobilienpreise (Bandbreiten)

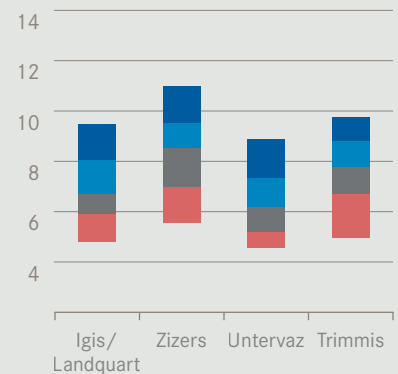
Einfamilienhäuser

(in 1000 CHF pro m²)

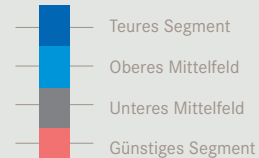


Eigentumswohnungen

(in 1000 CHF pro m²)



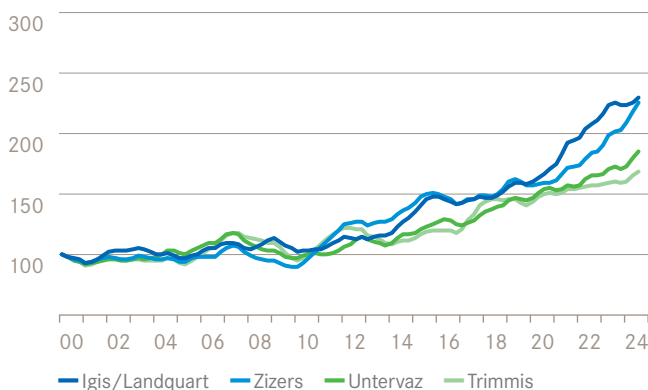
Erläuterung



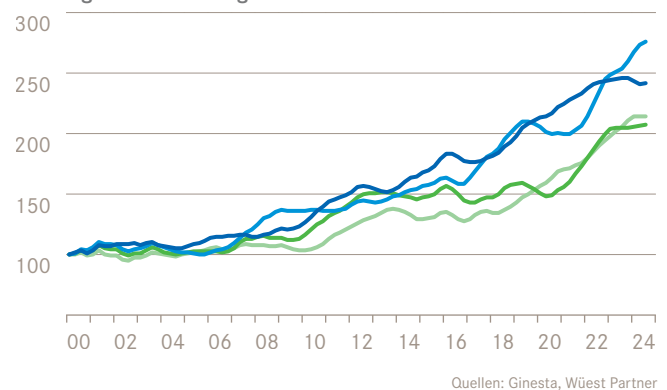
Quelle: Wüest Partner

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

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 knapp CHF 1'500 pro Quadratmeter Wohnfläche, in Zizers sind es zwischen CHF 1'500 und CHF 1'750 und in Igis/Landquart reicht das Spektrum von CHF 1'750 bis CHF 2'000 oder mehr an sehr guten Lagen.

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

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 Kreises Fünf Dörfer erfüllt ist. Die Angebotsquoten bei Wohneigentum verharren weiterhin auf tiefem Niveau. Nur in Zizers sind sie wegen dem Grossprojekt und der Umnutzung des Schloss Zizers höher als in den umliegenden Gemeinden. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote in sämtlichen Dörfern bei rund 1.5%, während sie bei Eigentumswohnungen bei etwas mehr als 2.0% liegt, in Zizers bei gut 7.0%. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen verharret allgemein auf tiefem Niveau, einzig in Zizers und Untervaz dürfte sich das Angebot bei Mehrfamilienhäusern leicht verbessern.

Zahlenspiegel Kreis Fünf Dörfer

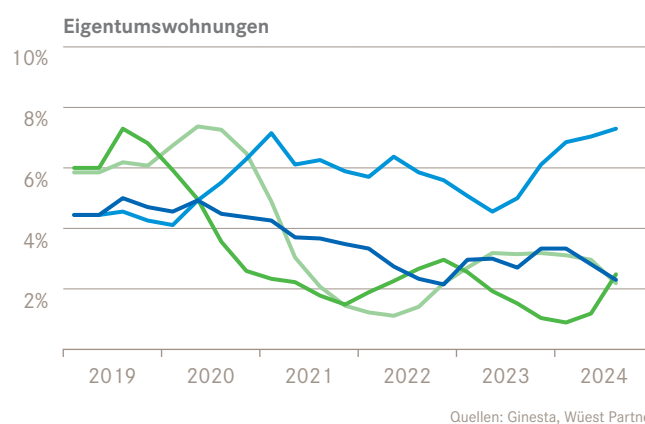
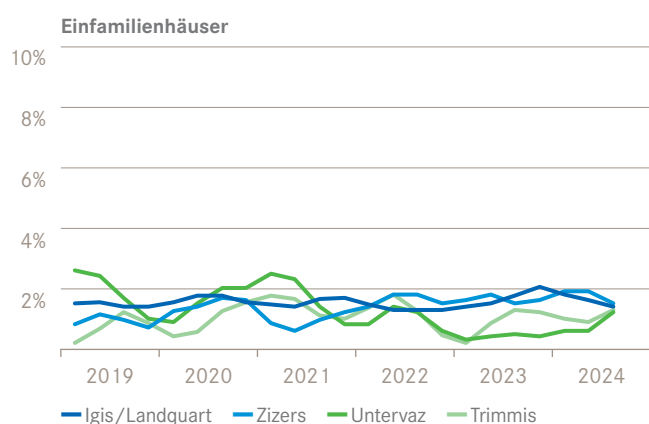
Igis/Landquart	
Einwohner	9'191
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'406
Anteil Eigentumswohnungen	18.8%
Anteil Einfamilienhäuser	21.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	32
In Mehrfamilienhäusern	32
In Einfamilienhäusern	0

Zizers	
Einwohner	3'589
Jährliche Wachstumsrate	1.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'782
Anteil Eigentumswohnungen	24.1%
Anteil Einfamilienhäuser	26.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	35
In Mehrfamilienhäusern	33
In Einfamilienhäusern	2

Untervaz	
Einwohner	2'675
Jährliche Wachstumsrate	2.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'427
Anteil Eigentumswohnungen	22.4%
Anteil Einfamilienhäuser	34.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	36
In Mehrfamilienhäusern	35
In Einfamilienhäusern	1

Trimmis	
Einwohner	3'363
Jährliche Wachstumsrate	-0.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'648
Anteil Eigentumswohnungen	28.5%
Anteil Einfamilienhäuser	28.2%
Baubewilligte Wohneinheiten	9
In Mehrfamilienhäusern	5
In Einfamilienhäusern	4

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Ausblick: Markt konsolidiert auf hohem Niveau

Die positiven Marktveränderungen in den letzten Jahren mit teilweise stark steigenden Transaktionspreisen insbesondere von 2020 bis 2023 gingen Hand in Hand mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig förderte das durch COVID-19 veränderte Verhalten im privaten wie geschäftlichen Umfeld die Nachfrage nach Wohneigentum. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten sowie dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau von vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflationsentwicklung. Insgesamt bleibt die Region Kreis Fünf Dörfer damit ein attraktiver Markt für Wohneigentum.



Jetzt
Beratertermin
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, Flims und in St. Moritz. Seit 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 70 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 Marktkommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2024. **Quellen:** Ginesta; Fotos: Christian Ludwig; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).