



**Region
Imboden**
(exkl. Flims/Trin)

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

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

Ginesta
Immobilien

Beliebtes 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 45'000 in Rhäzüns und gut CHF 49'000 in Felsberg. Damit wird der kantonale Durchschnitt von gut CHF 43'000 deutlich, der schweizweite Mittelwert von CHF 48'000 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

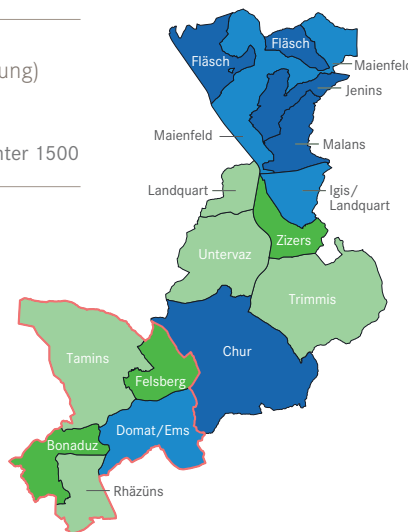
(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

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

Solide Nachfrage stützt die Preise

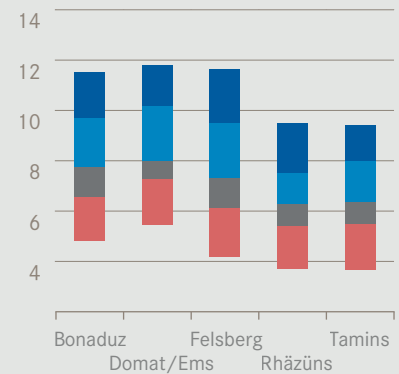
Die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen haben sich während der Pandemie überdurchschnittlich erhöht. Der Aufwärtstrend flachte in den letzten Quartalen etwas ab und die Preise erhöhten sich nur noch leicht. Die Entwicklung im Segment Einfamilienhäuser war vergleichbar. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in Rhäzüns und Tamins um 80% aufgewertet, in Bonaduz um 110% und in Domat/Ems und Felsberg um rund 100%. Bei Eigentumswohnungen war es ähnlich, mit einer Steigerungsrate von 100% in Tamins, 115% in Felsberg, rund 120% in Domat/Ems und Rhäzüns sowie 130% in Bonaduz. Die Transaktionszeiten sind in den letzten Quartalen leicht angestiegen, bei gleichzeitig anhaltend guter Nachfrage nach Wohneigentum.



Immobilienpreise (Bandbreiten)

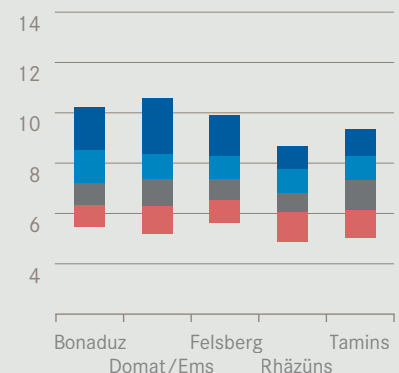
Einfamilienhäuser

(in 1000 CHF pro m²)

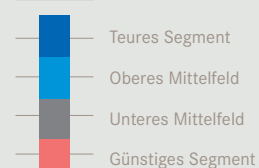


Eigentumswohnungen

(in 1000 CHF pro m²)



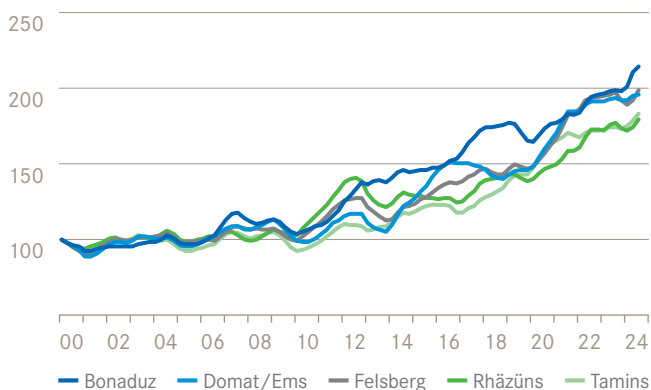
Erläuterung



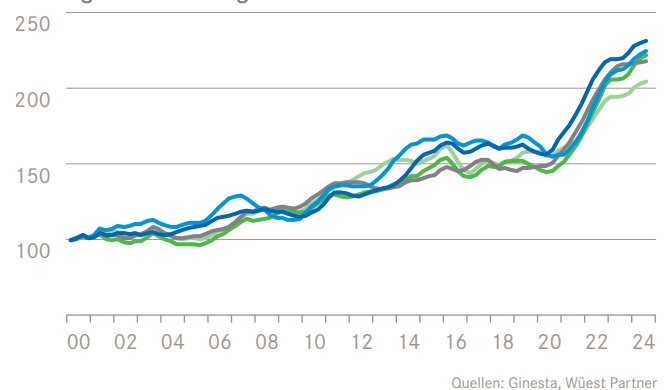
Quellen: Ginesta, Wüest Partner

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

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt

Überdurchschnittliche Wohneigentumsquote

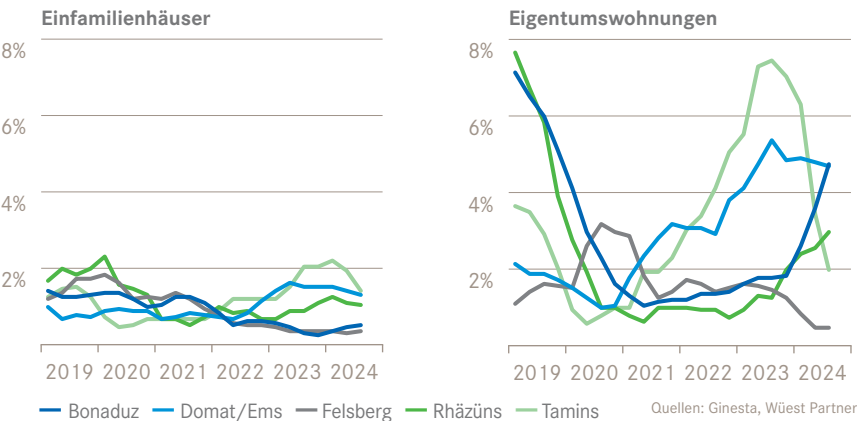
Die Region mit der viertgrössten Gemeinde Graubündens, Domat/Ems, beheimatet unter anderem den grössten privaten Arbeitgeber des Kantons und ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Wohneigentumsquote ist in allen Gemeinden überdurchschnittlich hoch und liegt zwischen 50% und 60%, einzig in Domat/Ems ist sie mit rund 40% 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 zwischen CHF 1'750 und CHF 2'000, in Bonaduz und Felsberg zwischen CHF 1'500 und CHF 1'750 sowie in Rhäzüns und Tamins unter CHF 1'500 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von gut CHF 10'000 in Domat/Ems, bis zu CHF 10'000 in Bonaduz und Felsberg erzielt und rund CHF 8'000 in Tamins sowie in Rhäzüns. Für luxuriöse Objekte werden in Bonaduz, Domat/Ems und Felsberg rund CHF 12'000 pro Quadratmeter oder mehr bezahlt, in Rhäzüns und Tamins sind es rund CHF 2'000 weniger. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in allen Gemeinden mit Preisen von knapp CHF 8'500 kalkuliert werden, in Rhäzüns sind es etwa CHF 1'000 weniger. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Bonaduz, Domat/Ems und Felsberg zu rund CHF 10'000 oder mehr die Hand, in Tamins für knapp CHF 10'000 und in Rhäzüns für gut CHF 9'000.

Weiterhin tiefe Angebotsquoten bei Einfamilienhäusern

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Gemeinden der Region Imboden erfüllt ist. Die Angebotsquoten bei Wohneigentum verharren grösstenteils auf tiefem Niveau. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote in sämtlichen Dörfern zwischen 0.5% und 1.5%, während sie bei Eigentumswohnungen stärker voneinander differenziert. So beträgt die Quote in Felsberg 0.5%, in Tamins 2%, in Rhäzüns 3% und in Bonaduz sowie Domat/Ems rund 5%. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen verharrt allgemein auf tiefem Niveau, einzig in Bonaduz dürfte sich das Angebot bei Mehrfamilienhäusern leicht verbessern, weil verschiedene Projekte geplant sind.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Region Imboden

Bonaduz	
Einwohner	3'533
Jährliche Wachstumsrate	1.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'735
Anteil Eigentumswohnungen	20.6%
Anteil Einfamilienhäuser	25.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	30
In Mehrfamilienhäusern	30
In Einfamilienhäusern	0

Domat/Ems	
Einwohner	8'286
Jährliche Wachstumsrate	1.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	3'923
Anteil Eigentumswohnungen	17.5%
Anteil Einfamilienhäuser	22.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	14
In Mehrfamilienhäusern	12
In Einfamilienhäusern	2

Felsberg	
Einwohner	2'833
Jährliche Wachstumsrate	1.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'290
Anteil Eigentumswohnungen	21.9%
Anteil Einfamilienhäuser	27.4%
Baubewilligte Wohneinheiten	7
In Mehrfamilienhäusern	7
In Einfamilienhäusern	0

Rhäzüns	
Einwohner	1'633
Jährliche Wachstumsrate	1.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	776
Anteil Eigentumswohnungen	18.4%
Anteil Einfamilienhäuser	41.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	16
In Mehrfamilienhäusern	8
In Einfamilienhäusern	8

Tamins	
Einwohner	1'215
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	723
Anteil Eigentumswohnungen	19.4%
Anteil Einfamilienhäuser	39.1%
Baubewilligte Wohneinheiten	2
In Mehrfamilienhäusern	1
In Einfamilienhäusern	1

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 sind mit wenigen Ausnahmen weiterhin tief und 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 Imboden 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
Aqusanastasse 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; 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).