

MARKTBERICHT 2022

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Kreis Fünf Dörfer

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Höchstpreise in Igis/Landquart
- Moderate Angebotsquoten

Attraktives Wohngebiet

Gute Kaufkraft

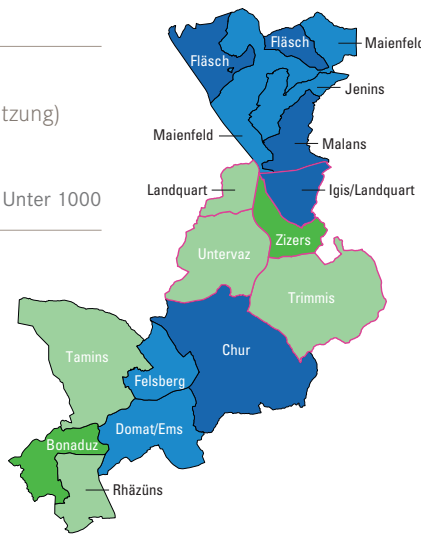
In den Gemeinden zwischen Chur und der Bündner Herrschaft – Igis/Landquart, Trimmis, Untervaz, Zizers – leben gut 18'000 Personen. Das steuerbare Medianeinkommen liegt zwischen CHF 35'000 und CHF 38'000, was rund 10% mehr als der kantonale Durchschnitt ist und in etwa dem schweizweiten Mittelwert entspricht. Die überdurchschnittliche Standortqualität, eine moderate Steuerbelastung sowie die gute Erreichbarkeit für die meist pendelnden Arbeitskräfte, vor allem in der Region sowie Richtung Chur, tragen zur Attraktivität dieser Wohnstandorte bei. Insgesamt erhöhte sich die Wohnbevölkerung in den letzten Jahren moderat.

Preise für Wohnbauland

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

In CHF pro m²

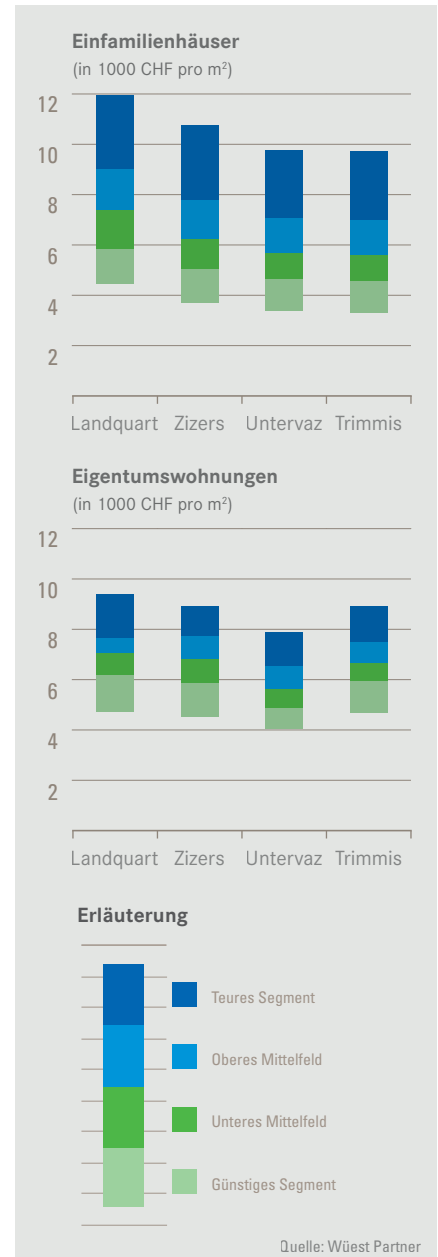
- Über 1500
- 1250-1500
- 1000-1250
- Unter 1000



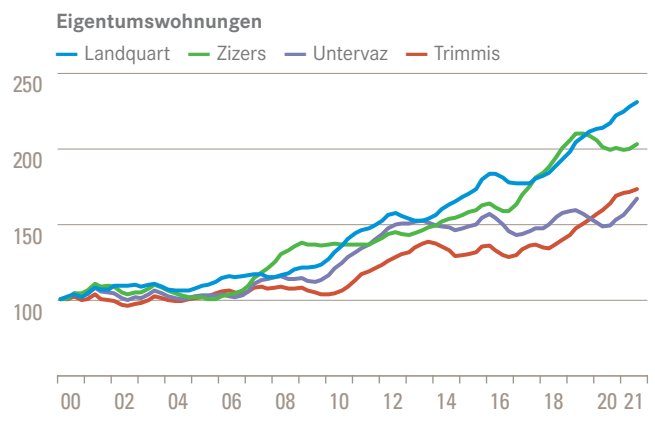
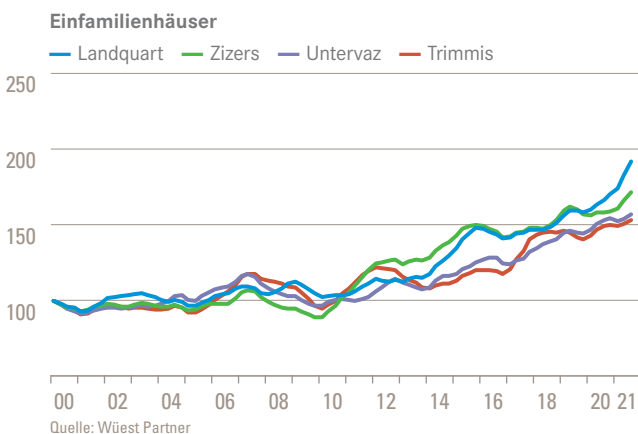
Höchstpreise bei Wohneigentum

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen in allen Gemeinden auf neuen Rekordwerten. Im Segment Eigentumswohnungen war die Preisentwicklung in den letzten Quartalen in Igis/Landquart und Trimmis besonders dynamisch, mit weiter ansteigenden Preisen, während in den übrigen Gemeinden weniger hohe Zunahmen registriert wurden. Gleichwohl befinden sich auch die Preise für Eigentumswohnungen, in allen Gemeinden der Region mit Ausnahme von Zizers, auf neuen Höchstwerten. Generell haben sich die Transaktionspreise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern um mehr als 50% aufgewertet, in Igis/Landquart gar verdoppelt. Bei Eigentumswohnungen nahmen die Preise in Igis/Landquart um 130% zu, in Zizers verdoppelten sie sich, während sie sich in Trimmis und Untervaz um gut 60% erhöhten. In den kommenden Monaten rechnen wir mit 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 Baulandpreise in Igis/Landquart und Zizers

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%-65% 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, in Zizers sind es zwischen CHF 1'000 bis CHF 1'250 und in Igis/Landquart mit über CHF 1'500 mittlerweile fast gleich viel wie in der Kantonshauptstadt Chur.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 9'000 in Igis/Landquart, CHF 7500 in Zizers sowie CHF 7'000 in Trimmis und Untervaz erzielt. Für sehr luxuriöse Objekte werden in allen Gemeinden zwischen CHF 10'000 und CHF 11'000 pro Quadratmeter bezahlt, am meisten in Igis/Landquart. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in den Gemeinden Igis/Landquart, Trimmis und Zizers mit rund CHF 7'500 pro Quadratmeter kalkuliert werden, in Untervaz mit CHF 6'500. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Igis/Landquart für mehr als CHF 9'000 pro Quadratmeter Wohnfläche die Hand, während es in Trimmis und Zizers gegen CHF 9'000 sind, in Untervaz gegen CHF 8'000.

Teilweise volatile Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6 bis 8% intakt und effizient. Dieser Richtwert wird bei Wohneigentum in allen Gemeinden erreicht, ausser im Segment Eigentumswohnungen in Zizers, weil mehrere Einheiten in einem ehemaligen Schloss angeboten werden. In den übrigen Gemeinden liegt die Quote zwischen 1.5% und 2.7%. Im Segment Einfamilienhäuser sind die Angebotsquoten überall tief, bei leicht sinkender Tendenz in den letzten drei Jahren, und betragen zwischen 1% und 2%. Im Bereich Mietwohnungen ist das Angebot – mit Ausnahme der Gemeinde Untervaz, in der mehrere Mehrfamilienhäuser kürzlich fertiggestellt wurden – weiterhin moderat. Die Anzahl erteilter Baubewilligungen bleibt auf tiefem Niveau, und der Bau neuer Einheiten dürfte das Angebot deshalb kaum tangieren.

Zahlenspiegel Kreis Fünf Dörfer

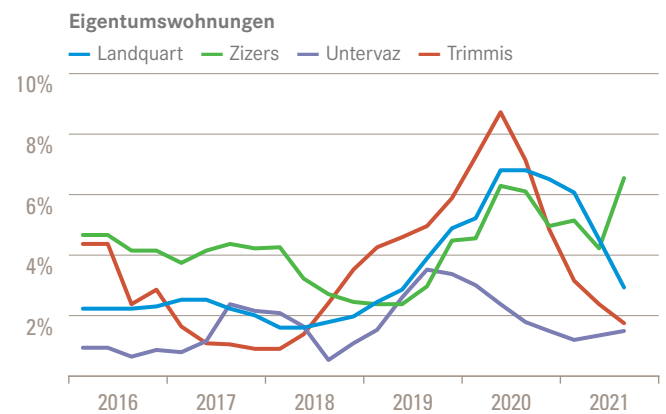
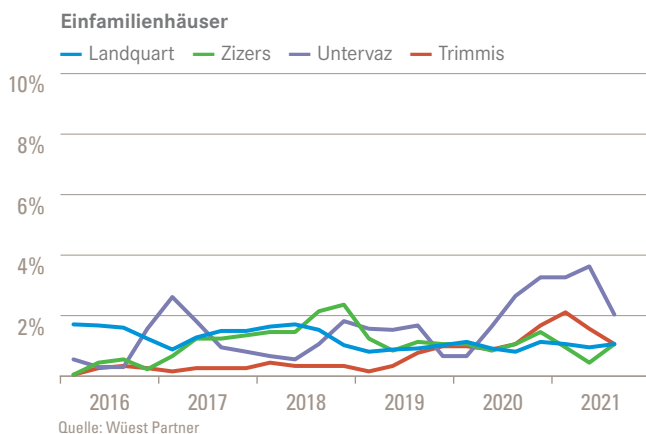
Igis/Landquart	
Einwohner	8'857
Jährliche Wachstumsrate	-0.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'275
Anteil Eigentumswohnungen	23.7%
Anteil Einfamilienhäuser	21.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	22
In Mehrfamilienhäusern	10
In Einfamilienhäusern	12

Zizers	
Einwohner	3'520
Jährliche Wachstumsrate	0.9%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'696
Anteil Eigentumswohnungen	25.7%
Anteil Einfamilienhäuser	27.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	16
In Mehrfamilienhäusern	14
In Einfamilienhäusern	2

Untervaz	
Einwohner	2'527
Jährliche Wachstumsrate	0.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'334
Anteil Eigentumswohnungen	27.4%
Anteil Einfamilienhäuser	37.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	4
In Mehrfamilienhäusern	1
In Einfamilienhäusern	3

Trimmis	
Einwohner	3'322
Jährliche Wachstumsrate	0.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'578
Anteil Eigentumswohnungen	30.6%
Anteil Einfamilienhäuser	28.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	11
In Mehrfamilienhäusern	5
In Einfamilienhäusern	6

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)





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 im Kreis Fünf Dörfer 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).