



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

# Marktbericht 2023

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Höchstpreise für Wohneigentum
- Wenige Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Geringe Neubautätigkeit

*Ginesta*  
Immobilien

**Beliebtes Wohngebiet**

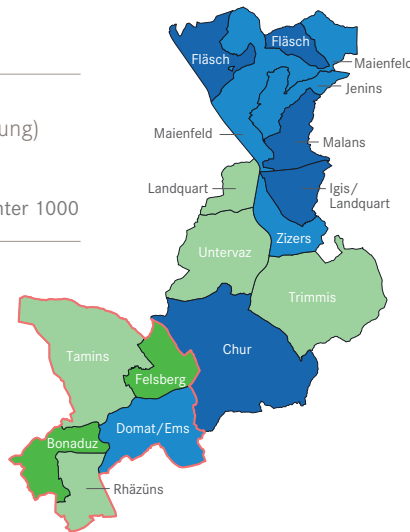
**Gute Kaufkraft**

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 um über 20%, während sie in Tamins stabil blieb.

**Preise für Wohnbauland**

(Einfamilienhäuser, gehobene Lage, tiefe Ausnützung)

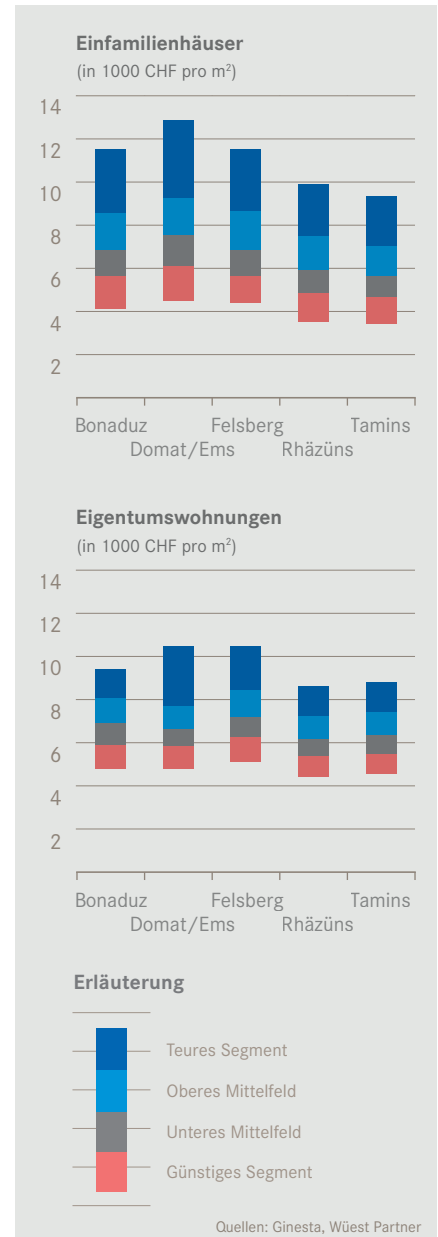
In CHF pro m<sup>2</sup>



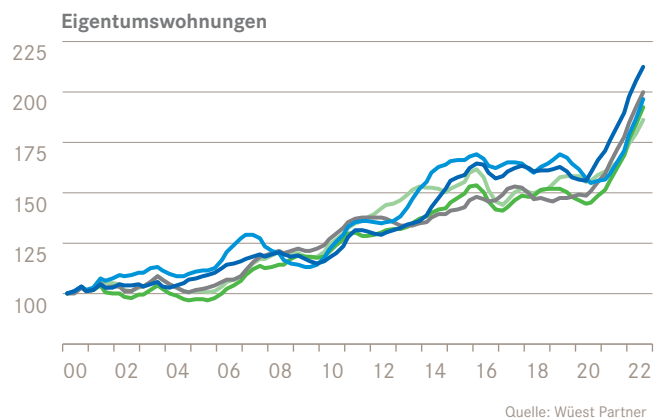
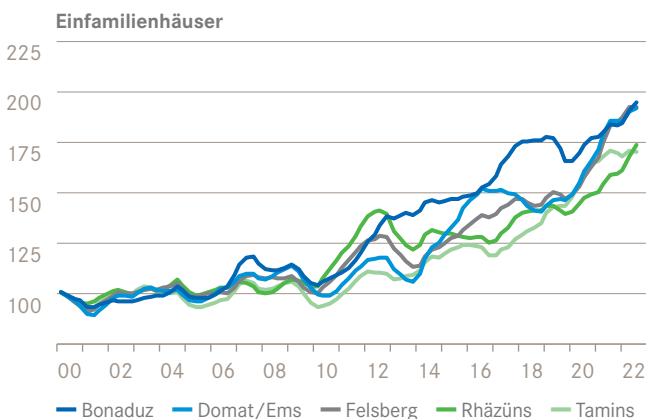
**Preisanstieg bei Wohneigentum**

Die Transaktionspreise für Einfamilienhäuser liegen auf neuen Rekordwerten, ausser in Tamins sind sie leicht darunter, und sie entwickelten sich in den letzten Quartalen sehr gut. Im Segment Eigentumswohnungen zeigte die Preisentwicklung insbesondere seit Ausbruch der Pandemie 2020 steil nach oben, und in allen Gemeinden liegen die Preise auf neuen Rekordwerten. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende bei Einfamilienhäusern um 70%-90% aufgewertet, am meisten in Bonaduz, Felsberg und Domat/Ems. Bei Eigentumswohnungen betrug die Zunahme zwischen 90% und 110%, mit der höchsten Steigerung in Bonaduz. 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

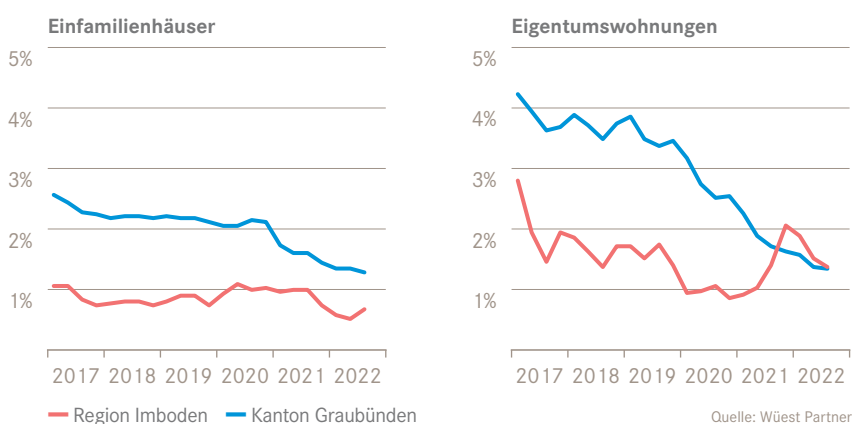
Die Region mit der viertgrössten Gemeinde Graubündens, Domat/Ems, beheimatet unter anderem den grössten privaten Arbeitgeber des Kantons und ist ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor. Die Wohneigentumsquote ist in allen Gemeinden überdurchschnittlich hoch und liegt zwischen 55% und 70%, einzig in Domat/Ems 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 Bonaduz, Domat/Ems und Felsberg zwischen CHF 1'200 und CHF 1'500, in Tamins und Rhäzüns zwischen CHF 800 und CHF 900 pro Quadratmeter.

Für Einfamilienhäuser im gehobenen Segment werden durchschnittliche Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche von rund CHF 9'500 in Domat/Ems erzielt, CHF 8'500 in Bonaduz und Felsberg, CHF 7'500 in Rhäzüns sowie CHF 7'000 in Tamins. Für luxuriöse Objekte werden etwa CHF 3'000 mehr pro Quadratmeter bezahlt, sodass sich Spitzenwerte zwischen CHF 10'000 und CHF 12'500 ergeben. Für eine gehobene Eigentumswohnung muss in allen Gemeinden mit Preisen von CHF 7'000 und mehr kalkuliert werden. Luxuriöse Wohnungen wechseln in Tamins und Rhäzüns zu CHF 8'500, in Bonaduz zu CHF 9'500 sowie in den Gemeinden Domat/Ems und Felsberg zu mehr als CHF 10'000 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 deutlich unterboten. Bei Einfamilienhäusern liegt die Quote bei sehr tiefen 1%. Im Segment Eigentumswohnungen ist das Bild ähnlich, es sind nur wenige Objekte auf dem Markt, entsprechend notieren die Angebotsquoten bei weniger als 2%. 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 und dürfte das Angebot deshalb nur wenig tangieren.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Zahlenspiegel Region Imboden

Bonaduz	
Einwohner	3'499
Jährliche Wachstumsrate	0.9%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'717</b>
Anteil Eigentumswohnungen	28.2%
Anteil Einfamilienhäuser	27.4%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>6</b>
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	6

Domat/Ems	
Einwohner	8'244
Jährliche Wachstumsrate	1.0%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>3'912</b>
Anteil Eigentumswohnungen	22.7%
Anteil Einfamilienhäuser	23.3%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>50</b>
In Mehrfamilienhäusern	39
In Einfamilienhäusern	11

Felsberg	
Einwohner	2'742
Jährliche Wachstumsrate	3.9%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>1'235</b>
Anteil Eigentumswohnungen	28.0%
Anteil Einfamilienhäuser	30.4%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>11</b>
In Mehrfamilienhäusern	11
In Einfamilienhäusern	0

Rhäzüns	
Einwohner	1'610
Jährliche Wachstumsrate	-0.1%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>764</b>
Anteil Eigentumswohnungen	20.1%
Anteil Einfamilienhäuser	39.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>2</b>
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	2

Tamins	
Einwohner	1'216
Jährliche Wachstumsrate	-0.8%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	<b>718</b>
Anteil Eigentumswohnungen	27.0%
Anteil Einfamilienhäuser	43.2%
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	<b>4</b>
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	0



## 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 Imboden 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](http://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](http://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

Aquasanastrasse 8

CH-7000 Chur

Tel. +41 81 254 37 70

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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).