



GKB Immobilienbarometer.

Ausgabe Frühling 2025.

01 Preisentwicklung Wohneigentum

02 Preisniveau Wohneigentum

03 Mietwohnungsmarkt

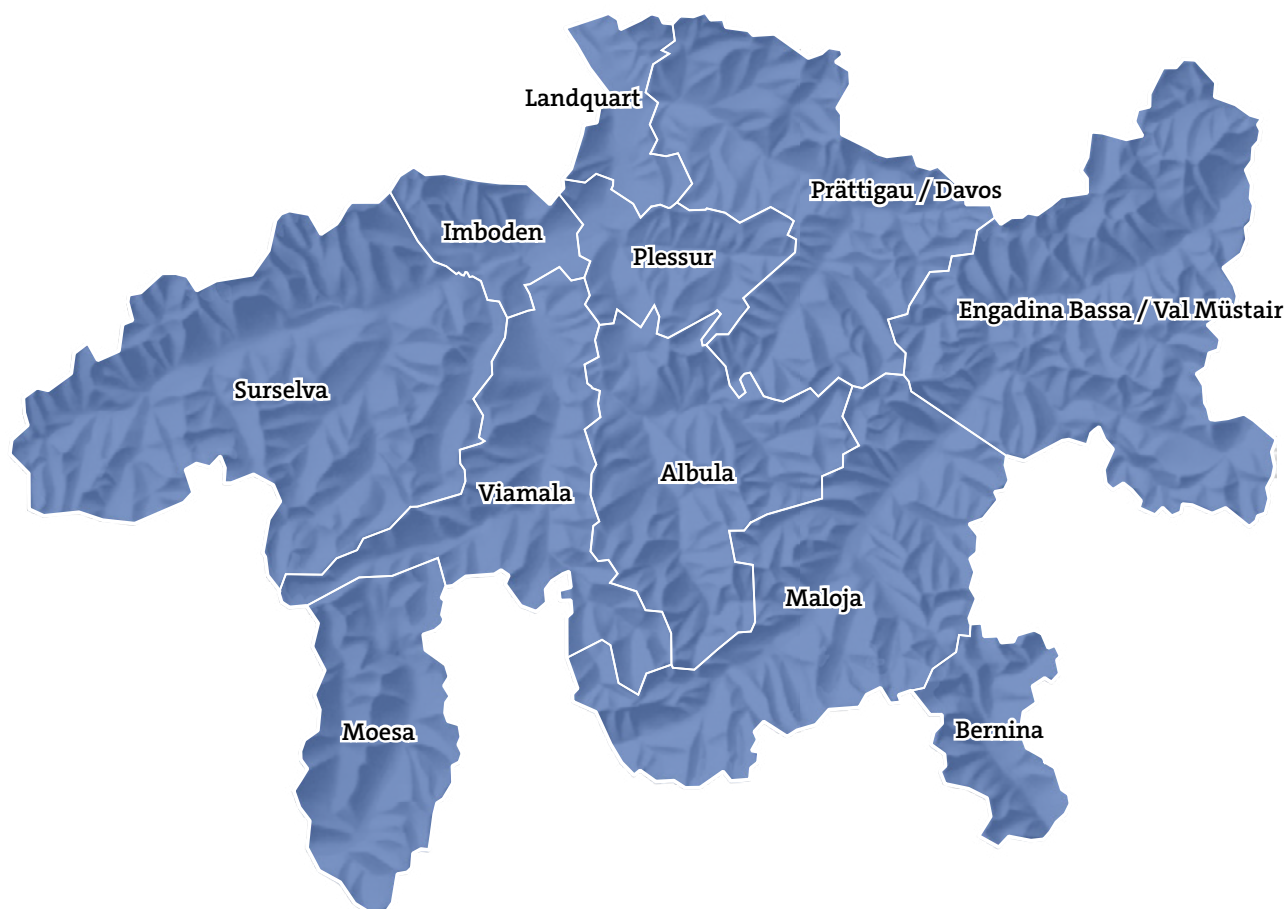
04 Bevölkerung und Zuwanderung

05 Wohnbautätigkeit

06 Schwerpunktthema Wohnungsknappheit

Kantonaler Immobilienmarkt im Fokus.

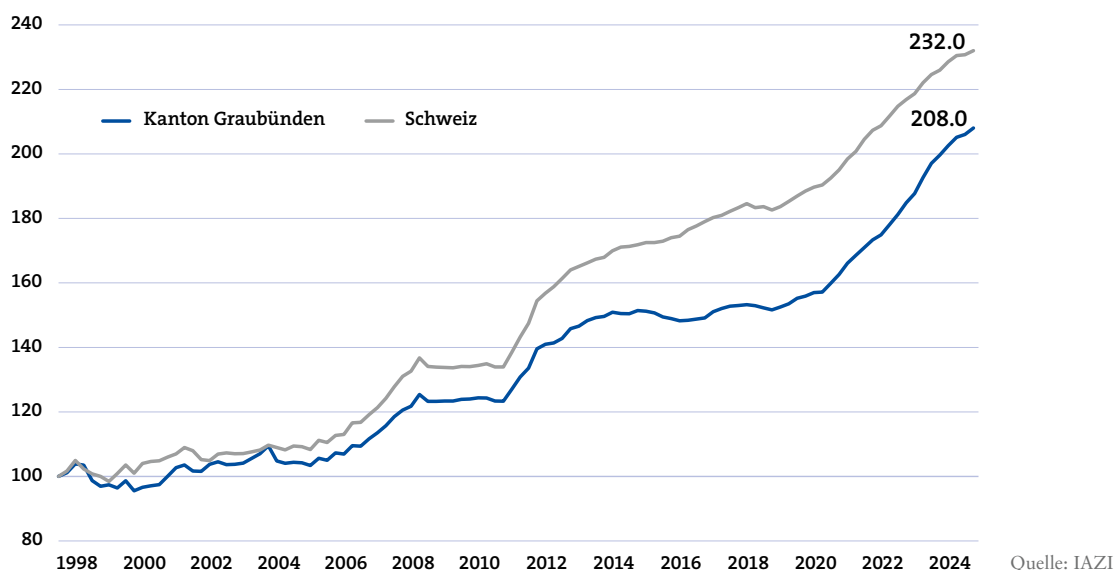
Der GKB Immobilienbarometer informiert zweimal jährlich über die Lage am schweizweiten und Bündner Immobilienmarkt mit seinen elf Regionen (siehe Karte). Die Publikation deckt den Eigenheim- sowie Mietwohnungsmarkt ab und erläutert die aktuelle Dynamik von Angebot und Nachfrage. Der GKB Immobilienbarometer erscheint jeweils im Frühling und Herbst und wird in Kooperation mit dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI erstellt.



01 Preisentwicklung Wohneigentum.

Zahlungsbereitschaft erneut deutlich gestiegen.

Im Kanton Graubünden sind die effektiv bezahlten Marktpreise für Wohneigentum in den vergangenen zwölf Monaten um 4,2 Prozent gestiegen. Damit liegt das Preiswachstum deutlich über dem landesweiten Durchschnitt, wo die Zahlungsbereitschaft lediglich um 2,7 Prozent zugenommen hat. Hauptgründe für diesen Anstieg sind die anhaltend hohe Nachfrage sowie das äusserst knappe Angebot an Wohnimmobilien, die gemeinsam einen preistreibenden Effekt entfalten. Betrachtet man die langfristige Entwicklung seit 1998, zeigt sich ebenfalls ein markanter Aufwärtstrend: Im Kanton Graubünden haben sich die Immobilienpreise mehr als verdoppelt und sind um insgesamt 108 Prozent gestiegen. Auf nationaler Ebene fällt die Entwicklung sogar noch stärker aus – dort beträgt der Anstieg 132 Prozent.



Stärkstes Wachstum in der Region Albula.

Innerhalb des Kantons zeigen sich deutliche regionale Unterschiede in der Entwicklung der Immobilienpreise. Besonders markant ist der Anstieg der Zahlungsbereitschaft in der Region Albula, die innert Jahresfrist ein Plus von 7,8 Prozent verzeichnen konnte. Auch die Regionen Engiadina Bassa / Val Müstair sowie Surselva legten mit jeweils 4,6 Prozent überdurchschnittlich zu. Langfristig betrachtet haben jedoch die Regionen Plessur und Maloja die stärkste Preisentwicklung erfahren und verzeichnen die grössten Zuwächse bei den Immobilienpreisen.

Region	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Kanton Graubünden	4,2 %	108,0 %
Albula	7,8 %	92,8 %
Bernina	4,0 %	62,0 %
Engiadina Bassa/Val Müstair	4,6 %	101,7 %
Imboden	4,0 %	117,3 %
Landquart	3,0 %	112,9 %
Maloja	3,0 %	123,4 %
Moesa	3,2 %	68,2 %
Plessur	4,0 %	124,0 %
Prättigau/Davos	4,3 %	111,5 %
Surselva	4,6 %	93,4 %
Viamala	3,3 %	83,9 %

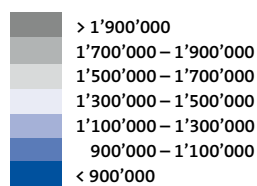
Quelle: IAZI

02 Preisniveau Wohneigentum.

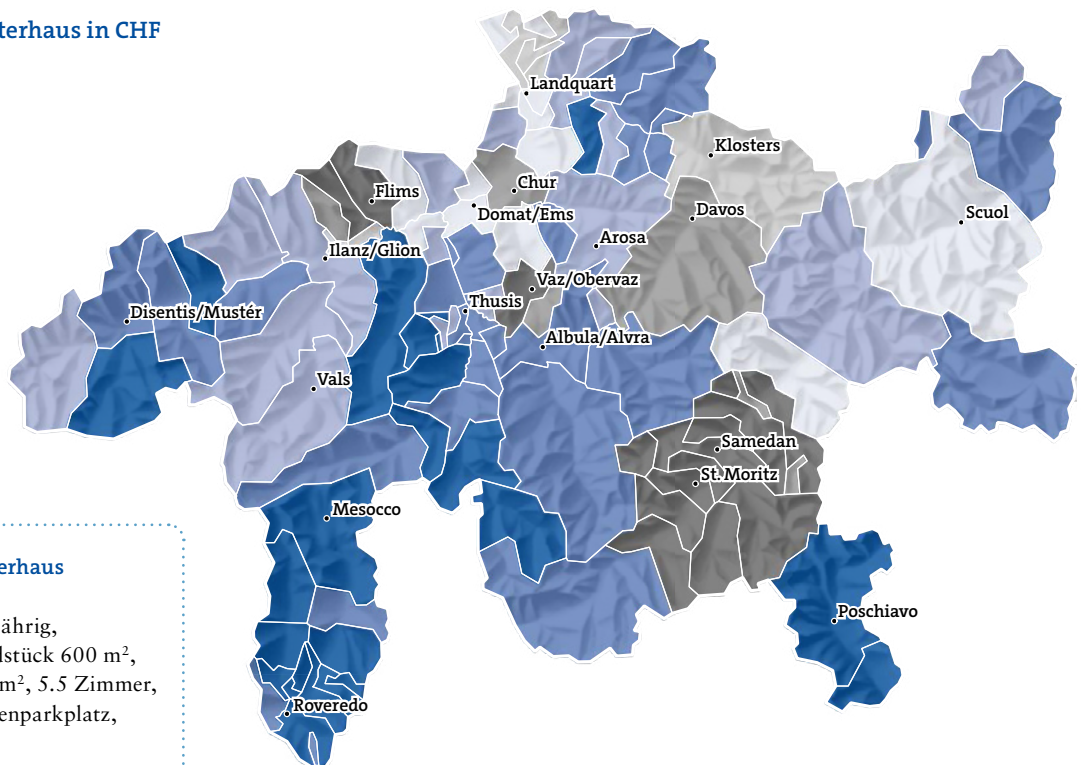
Preisniveau Einfamilienhäuser.

Mehr als ein Viertel der Bündner Haushalte (28 Prozent) lebt im eigenen Einfamilienhaus – eine Wohnform, die nach wie vor sehr begehrt ist. In den vergangenen Jahren ist der Traum vom eigenen Haus jedoch deutlich kostspieliger geworden. So wird ein typisches, zehnjähriges Einfamilienhaus mit Erstwohnungsstatus, 140 m² Wohnfläche, 600 m² Grundstück und Garage derzeit im Kanton für rund 1,3 Millionen Franken gehandelt. Häuser zu Preisen unter 900'000 Franken sind nur noch in wenigen Gemeinden am freien Markt zu finden.

Transaktionspreis Musterhaus in CHF (1. Quartal 2025).



Quelle: IAZI



Definition Musterhaus (Erstwohnung)

Frei stehend, 10-jährig,
gute Lage, Grundstück 600 m²,
Wohnfläche 140 m², 5.5 Zimmer,
2 Bäder, 1 Garagenparkplatz,
1 Abstellplatz

Abhängig vom Standort variieren die tatsächlich bezahlten Preise für dieses Beispiel jedoch erheblich. In den Städten Chur und Davos wird das Objekt zwischen 1,7 und 1,8 Millionen Franken gehandelt. In exklusiveren Lagen wie Pontresina oder St. Moritz liegen die Marktpreise bereits bei oder über der Schwelle von 2,5 Millionen Franken. Ferienobjekte können je nach Standort sogar noch deutlich höhere Werte erzielen.

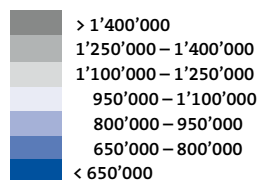
Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Chur	1'745'000	Roveredo (GR)	889'000
Landquart	1'320'000	Albula/Alvra	1'081'000
Domat/Ems	1'393'000	Davos	1'802'000
Ilanz/Glion	1'101'000	St. Moritz	2'664'000
Scuol	1'370'000	Arosa	1'174'000
Klosters	1'662'000	Flims	1'962'000
Poschiavo	874'000	Vaz/Obervaz	2'439'000
Thusis	1'029'000	Pontresina	2'586'000
Samedan	1'974'000		

Quelle: IAZI

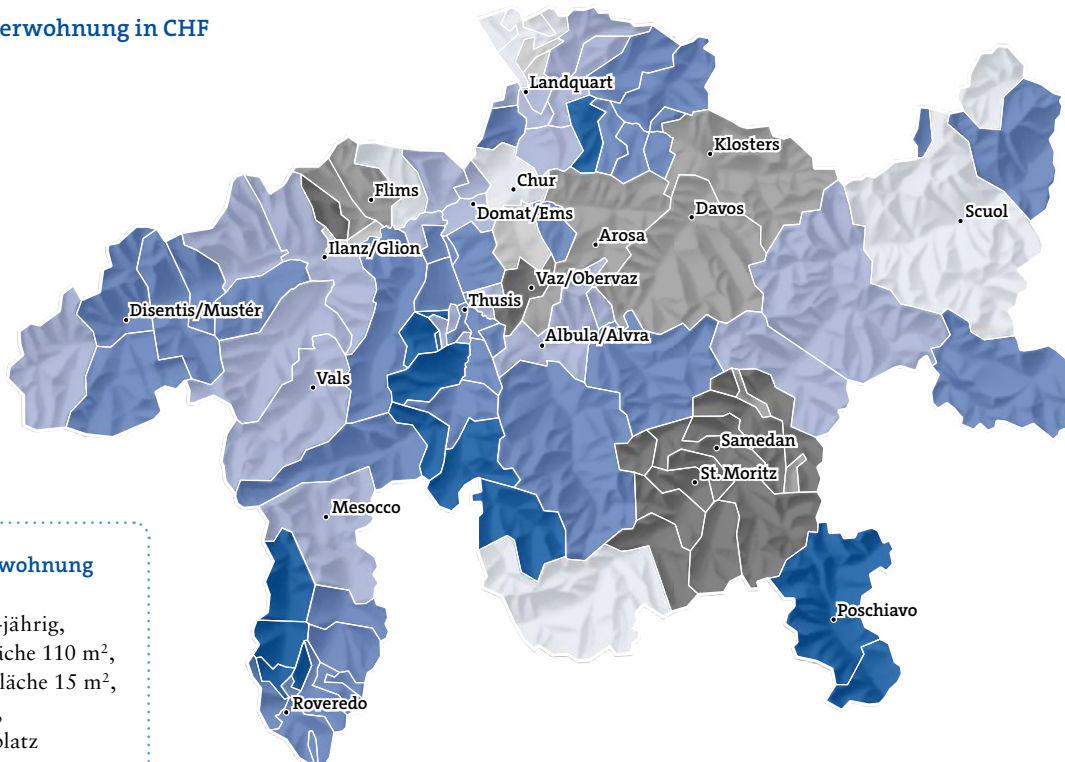
Preisniveau Eigentumswohnungen.

Stockwerkeigentum hat in den vergangenen Jahren im Kanton Graubünden an Beliebtheit gewonnen. Zwischen 2010 und 2023 stieg die Quote der Wohnungseigentümer von 10 Prozent auf 16 Prozent. Diese steigende Nachfrage führte jedoch flächendeckend zu markanten Preiszunahmen. Eine typische Eigentumswohnung mit 110 m² Wohnfläche kostet im kantonalen Durchschnitt mittlerweile rund 900'000 Franken.

Transaktionspreis Musterwohnung in CHF (1. Quartal 2025).



Quelle: IAZI



Definition Musterwohnung (Erstwohnung)

Etagenwohnung, 5-jährig,
gute Lage, Wohnfläche 110 m²,
Balkon-/Terrassenfläche 15 m²,
5 Zimmer, 2 Bäder,
1 Tiefgaragenparkplatz

Auch bei den beobachteten Transaktionspreisen von Eigentumswohnungen ist innerhalb des Kantons eine ausgeprägte Bandbreite zu erkennen. Abseits der Zentren und der beliebten Tourismusdestinationen existieren zwar noch Gemeinden mit vergleichsweise moderaten Preisen. Dennoch zeigt sich der Wohnungsmarkt insgesamt angespannt, was vor allem auf das geringe Angebot an verfügbaren Objekten zurückzuführen ist.

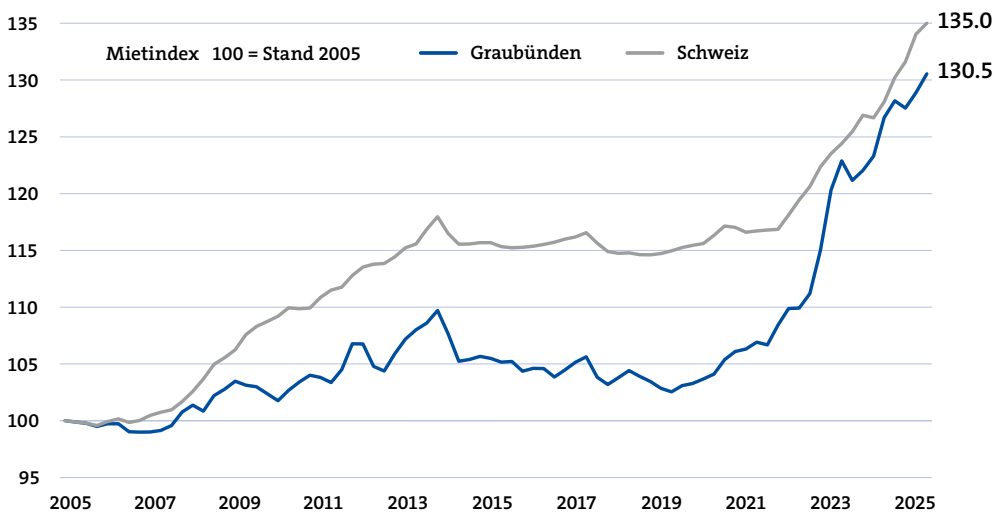
Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Chur	1'048'000	Roveredo (GR)	731'000
Landquart	872'000	Albula/Alvra	800'000
Domat/Ems	899'000	Davos	1'374'000
Ilanz/Glion	860'000	St. Moritz	1'712'000
Scuol	1'011'000	Arosa	1'263'000
Klosters	1'263'000	Flims	1'369'000
Poschiavo	631'000	Vaz/Obervaz	1'599'000
Thusis	755'000	Pontresina	1'629'000
Samedan	1'513'000		

Quelle: IAZI

03 Mietwohnungsmarkt.

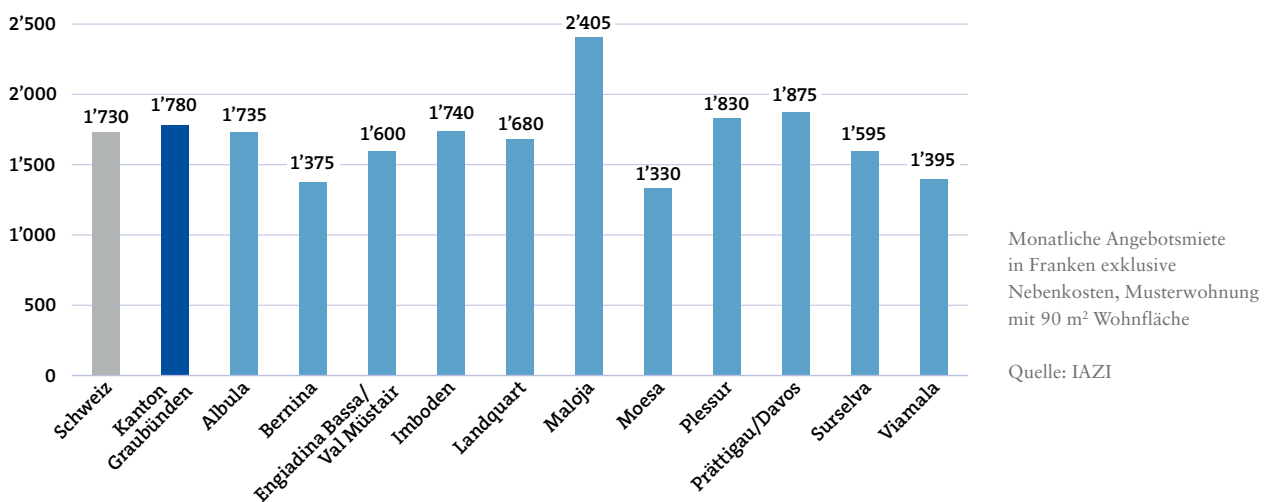
Angebotsmieten stark gestiegen.

Seit 2020 sind die Angebotsmieten im Kanton Graubünden, wie auch schweizweit, stark gestiegen. Innerhalb eines Jahres ist im Kanton eine Zunahme von 3,0 Prozent zu verzeichnen, während der Anstieg auf nationaler Ebene bei 5,4 Prozent liegt. Die Angebotsmieten, die für Haushalte auf Wohnungssuche von Bedeutung sind, beziehen sich auf die in Inseraten ausgeschriebenen Preise. Aufgrund von Zinserhöhungen und der Teuerung in den vergangenen Jahren wurden auch die Bestandesmieten im Jahr 2024 angehoben.



Preisniveau Angebotsmieten nach Region (1. Quartal 2025).

Eine typische Mietwohnung mit 90 m² Wohnfläche im Kanton Graubünden wird monatlich zu 1'780 Franken exklusive Nebenkosten angeboten. Damit liegt das Mietpreisniveau leicht über dem Landesdurchschnitt von 1'730 Franken. Innerhalb des Kantons zeigt sich jedoch eine grosse Spannweite: Während die Musterwohnung mit 90 m² Wohnfläche in der Region Moesa für 1'330 Franken pro Monat zu finden ist, liegt der Mietpreis in der Region Maloja mit über 2'400 Franken rund 80 Prozent höher.

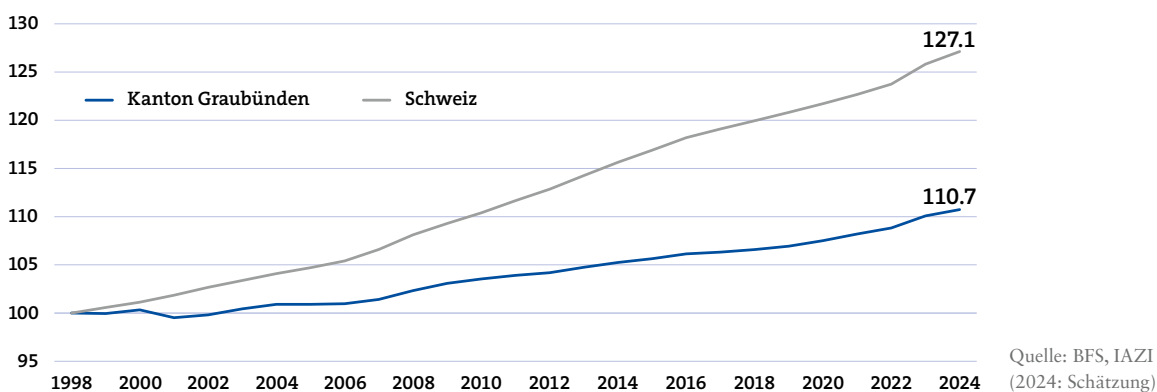


04 Bevölkerung und Zuwanderung.

Entwicklung der Wohnbevölkerung.

Wachsende Wohnraumnachfrage.

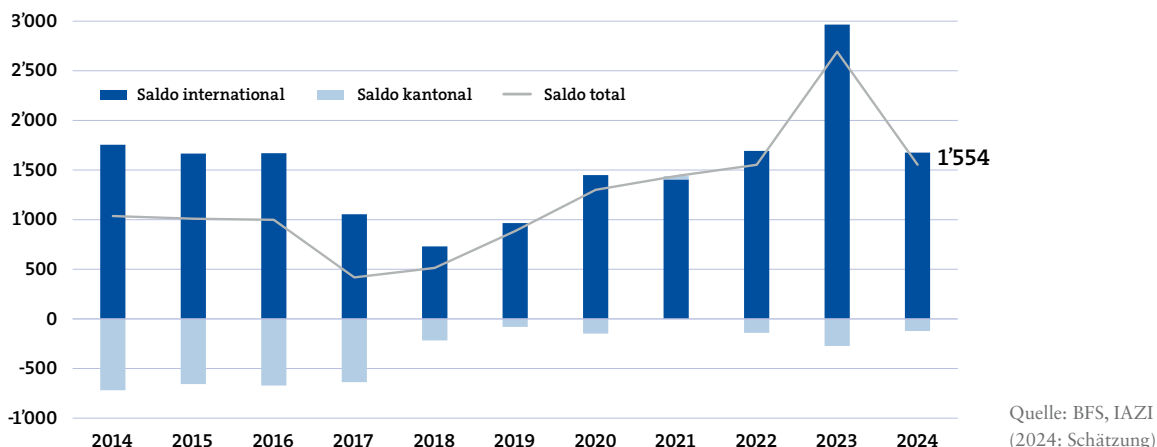
Die Einwohnerzahl im Kanton Graubünden ist seit 1998 um 10,7 Prozent gewachsen und liegt aktuell bei rund 206'000. Im Vergleich dazu ist der Zuwachs in der Schweiz mit 27,1 Prozent seit 1998 deutlich grösser. Treiber des Bevölkerungswachstums im Kanton ist vor allem die Zuwanderung aus dem Ausland, während die Geburtenziffer landesweit stark rückläufig und im Kanton Graubünden seit einigen Jahren negativ ist. Im Jahr 2024 hat sich die kantonale Bevölkerungszunahme im Vergleich zum Vorjahr etwas verlangsamt, mit einem Anstieg von nur noch 0,6 Prozent.



Wanderungssaldo im In- und Ausland.

Kanton Graubünden verzeichnet Abwanderung in andere Kantone.

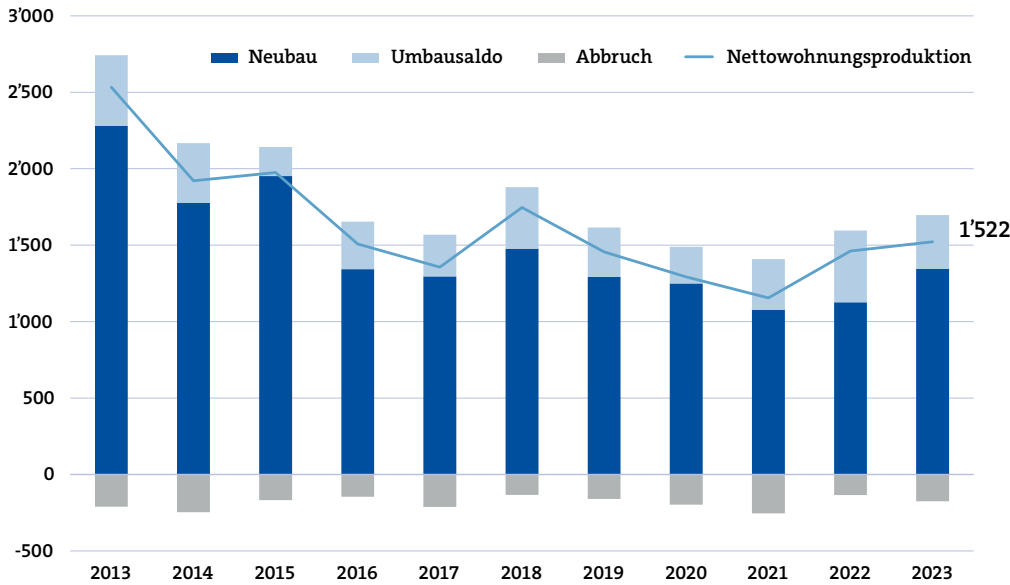
In den vergangenen Jahren verzeichnete der Kanton Graubünden stets eine starke Nettozuwanderung aus dem Ausland. Besonders das Jahr 2023 stellte aufgrund von Übertritten aus dem Asylwesen in die ständige Wohnbevölkerung ein Rekordjahr dar. Während die Wanderungsbilanz mit dem Ausland positiv ist, zeigt sich eine stetige inländische Nettoabwanderung im Kanton (siehe Saldo kantonal). Per Saldo ziehen die meisten Wegzügler in die Kantone St. Gallen, Zürich, Luzern und Bern.



05 Wohnbautätigkeit.

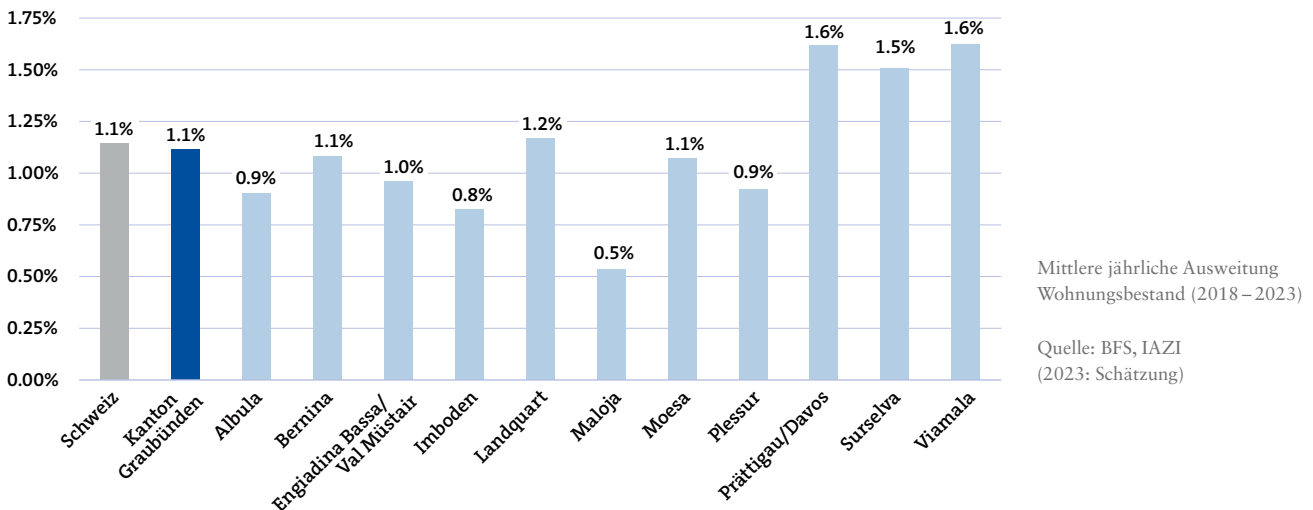
Wohnungsbilanz Kanton Graubünden: Verlangsamte Ausweitung des Angebots.

Nach dem Tiefstand im Jahr 2021 ist die Nettowohnungsproduktion im Kanton Graubünden wieder leicht gestiegen und liegt aktuell bei rund 1'500 Wohneinheiten. Grund für diese Zunahme ist eine leicht gesteigerte Neubautätigkeit. Angesichts des Zinsanstiegs im Jahr 2024, höherer Baupreise und erhöhter Anforderungen bei der Kreditvergabe wird jedoch erwartet, dass sich die Bautätigkeit in den kommenden Jahren auf einem tiefen Niveau stabilisieren oder rückläufig entwickeln wird.



Grosse regionale Unterschiede bei der Wohnungsproduktion.

Jährlich wird das Wohnraumangebot im Kanton Graubünden um 1,1 Prozent ausgeweitet, was dem Landesdurchschnitt entspricht. In den Regionen Prättigau / Davos (1,6 Prozent), Viamala (1,6 Prozent) und Surselva (1,5 Prozent) wird jedoch deutlich mehr gebaut. Im Gegensatz dazu wird der Wohnungsbestand in der Region Maloja jährlich nur um 0,5 Prozent erweitert. Generell vermag das Wohnraumangebot im Kanton nicht mit der stetig wachsenden Nachfrage mitzuhalten.

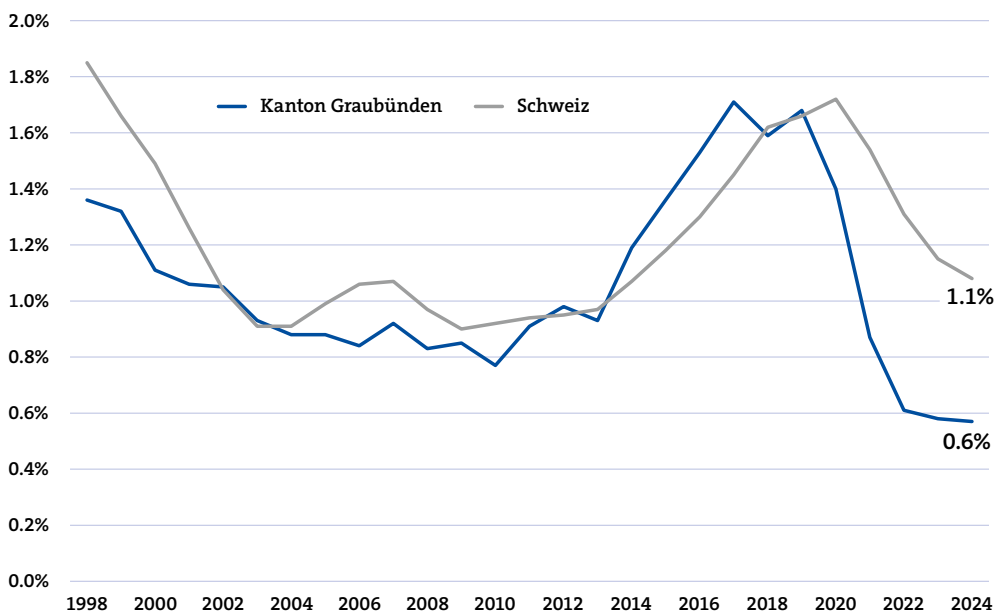




06 Schwerpunktthema Wohnungsknappheit.

Stark sinkender Leerstand im Kanton Graubünden.

Die wachsende Wohnraumnachfrage in Kombination mit der schleppenden Angebotsausweitung hat zu einer spürbaren Anspannung im Wohnungsmarkt geführt. Im Jahr 2024 wurden nur rund 1'000 Wohneinheiten oder 0,6 Prozent des Bestandes als leer gezählt – so wenige wie nie seit 1998. Auch schweizweit ist die Leerwohnungsziffer gesunken, mit einer Quote von 1,1 Prozent, die jedoch deutlich über dem kantonalen Wert liegt.

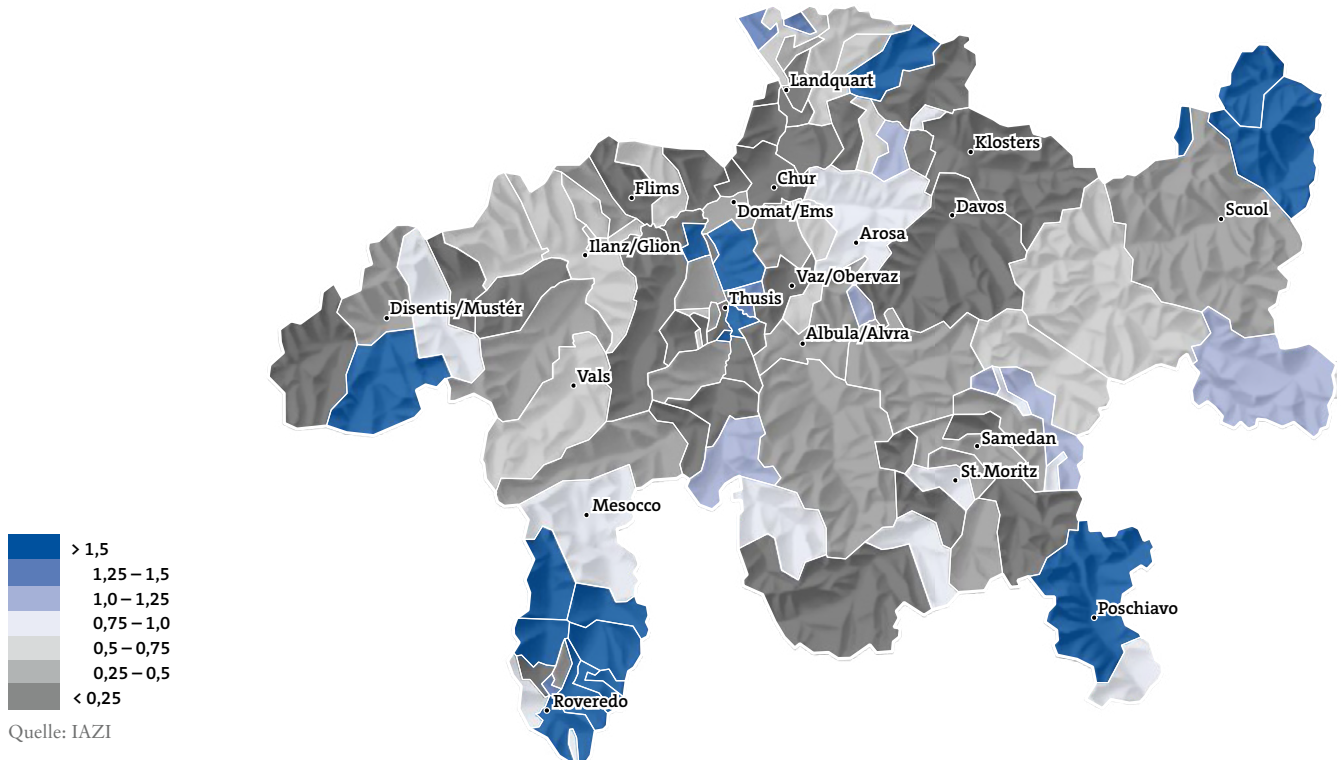


Leerwohnungsziffer.

Quelle: BFS

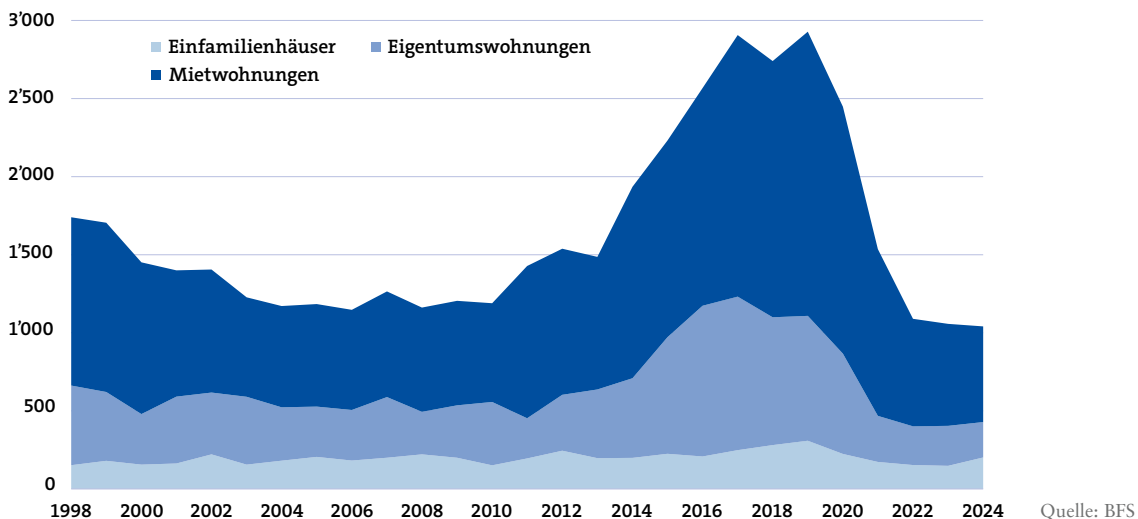
Leerwohnungsziffer Gemeinden (2024), in %.

Obwohl Wohnraum in den meisten Gemeinden im Kanton Graubünden knapp ist, zeigen sich dennoch regionale Unterschiede. Besonders gering ist die Verfügbarkeit in Orten wie Klosters und Davos, wo mit rund 0,1 Prozent praktisch kein Leerstand registriert wird. In den Zentren Chur und Landquart ist das Angebot mit 0,2 Prozent ebenfalls sehr niedrig. Es gibt jedoch auch Regionen mit einer vergleichsweise entspannteren Marktlage, wie etwa die Südtiroler Täler Puschlav und Misox.



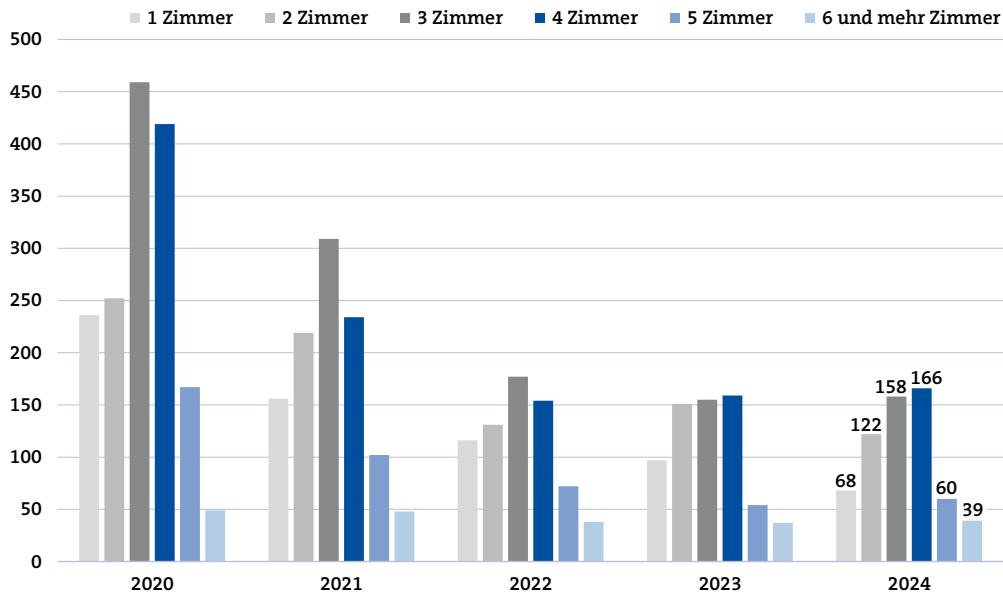
Leer stehende Wohneinheiten nach Typ, im Kanton Graubünden.

Von den rund 1'000 leerstehenden Wohneinheiten im Jahr 2024 handelt es sich bei etwa 600 um Mietwohnungen. Die übrigen ungenutzten Objekte bestanden aus rund 200 Einfamilienhäusern und ebenso vielen Eigentumswohnungen. Während freie Einfamilienhäuser stets eine Rarität waren, gab es noch vor wenigen Jahren einen Überhang von 1'600 bis 1'800 Mietwohnungen sowie rund 1'000 Eigentumswohnungen, der inzwischen jedoch vollständig absorbiert wurde.



Leer stehende Mietwohnungen nach Grösse, im Kanton Graubünden.

Im Mietwohnungsmarkt ist die Verfügbarkeit von Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen trotz rückläufigem Leerstand vergleichsweise am grössten. Bei Familienwohnungen mit fünf Zimmern sowie sechs und mehr Zimmern hingegen war die Knappheit in den vergangenen Jahren stets ausgeprägt und hat sich weiter zugespitzt. Um die Wohnraumversorgung auch für grössere Haushalte sicherzustellen, müsste die Um- und Neubautätigkeit deutlich zunehmen.



Quelle: BFS

Gerne sind wir die Architekten
Ihrer Finanzierung.

Erfahren Sie mehr über die
GKB Finanzierungsberatung:
gkb.ch/finanzieren



Diese Publikation dient nur zur persönlichen Information von natürlichen und juristischen Personen sowie Personengesellschaften und Körperschaften mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz und ist nicht als Empfehlung, Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten oder zur Tätigkeit sonstiger Transaktionen oder zum Abschluss irgendeines Rechtsgeschäftes zu verstehen. Sie stellt keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar, sollte nicht als Grundlage für finanzielle Entscheide dienen und ersetzt daher keinesfalls eine persönliche Beratung durch eine qualifizierte Fachperson, bevor diesbezügliche Entscheide getroffen werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus von der Graubündner Kantonalbank (nachfolgend «GKB») als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft Quellen. Die GKB übernimmt jedoch keine Gewährleistung für den Inhalt der Publikation, insbesondere nicht für deren Aktualität, Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit und schliesst, soweit gesetzlich zulässig, jegliche Haftung für irgendwelche direkten oder indirekten Schäden oder Folgeschäden sowie entgangenen Gewinn aus, die sich aus der Benutzung der Publikation ergeben. Die Ansichten von GKB-externen Autorinnen und Autoren sind deren eigene Meinung und spiegeln nicht zwingend die Auffassung der GKB und ihren verbundenen Unternehmen wider. Die vollständige oder teilweise Reproduktion dieser Publikation ohne ausdrückliche Erlaubnis der GKB ist untersagt.

05.25