



# GKB Immobilienbarometer.

Ausgabe Frühling 2026.

01 Preisentwicklung Wohneigentum

---

02 Preisniveau Wohneigentum

---

03 Mietwohnungsmarkt

---

04 Bevölkerung und Zuwanderung

---

05 Wohnbautätigkeit

---

06 Schwerpunktthema Demografie

# Bündner Immobilienmarkt im Aufwind.

Die anhaltende geopolitische Unsicherheit sowie das weiterhin tiefe Zinsniveau führen zu einer steigenden Nachfrage nach Immobilien. Sowohl im Kanton Graubünden als auch schweizweit setzen die Eigenheimpreise ihren Aufwärtstrend fort. Auch am Mietwohnungsmarkt zeigt sich weiterhin ein Preiswachstum, wenngleich sich die Dynamik gegenüber den Vorquartalen etwas abgeschwächt hat. Der anhaltende Nachfrageüberhang führt insgesamt zu einer angespannten Marktlage mit weiterhin tiefen Leerständen.

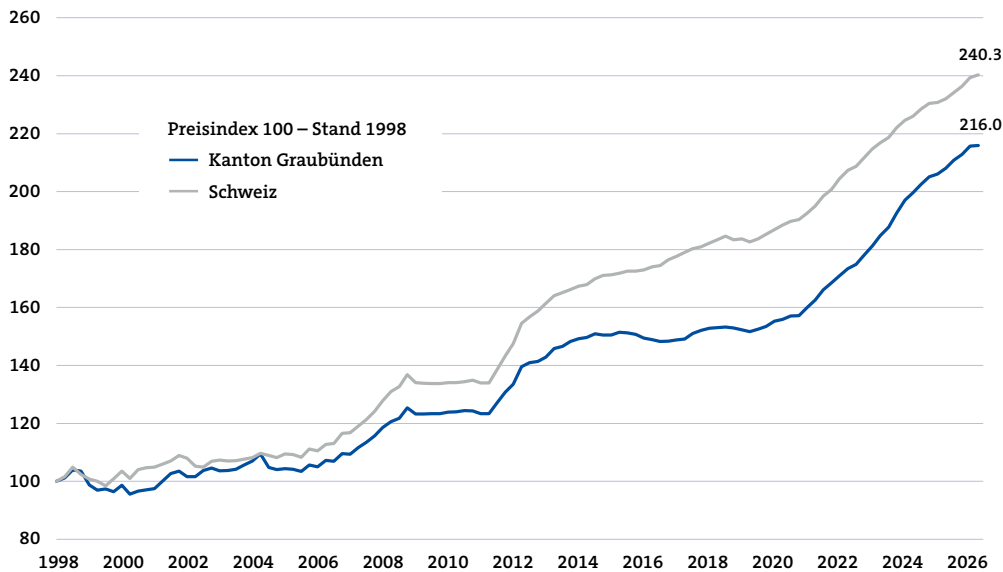
|                   | Kanton Graubünden | Schweiz |
|-------------------|-------------------|---------|
| Eigenheimpreise   | ↗                 | ↗       |
| Angebotsmieten    | ↗                 | ↗       |
| Wohnungsleerstand | ↘                 | ↘       |

# 01 Preisentwicklung Wohneigentum.

## Stabilisierung am Bündner Immobilienmarkt.

Die Entwicklung der Bündner Eigenheimpreise hat sich im ersten Quartal 2026 abgeschwächt. Mit einem Anstieg von 0.1 % gegenüber dem Vorquartal blieben die Werte weitgehend stabil. Auf Jahresbasis fällt das Preiswachstum mit +3.8 % jedoch weiterhin deutlich aus und liegt leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von +3.6 %. Aufgrund der äusserst stabilen Nachfragefaktoren dürfte es sich bei der aktuellen Beruhigung lediglich um eine vorübergehende Entwicklung handeln.

### Preisentwicklung Wohneigentum



## Region Landquart verzeichnet stärkste Zunahme innert Jahresfrist.

Mit einem Anstieg der Eigenheimpreise von 5.2 % verzeichnete die Region Landquart in den vergangenen zwölf Monaten das stärkste Wachstum im Kanton. Unterdurchschnittlich entwickelte sich das Preisniveau hingegen in den Regionen Albula (+1.9 %), Prättigau/Davos (+2.7 %), Bernina (+3.0 %) und Plessur (+3.1 %). Langfristig weist die Region Maloja die deutlich stärkste Wertentwicklung auf: Seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1998 sind die Eigenheimpreise dort um rund 134 % gestiegen.

| Region                      | Letzte 12 Monate | Seit 1998      |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| <b>Kanton Graubünden</b>    | <b>3.8 %</b>     | <b>116.0 %</b> |
| Albula                      | 1.9 %            | 96.4 %         |
| Bernina                     | 3.0 %            | 66.8 %         |
| Engiadina Bassa/Val Müstair | 4.6 %            | 111.0 %        |
| Imboden                     | 4.6 %            | 127.3 %        |
| Landquart                   | 5.2 %            | 124.1 %        |
| Maloja                      | 4.9 %            | 134.3 %        |
| Moesa                       | 4.4 %            | 75.6 %         |
| Plessur                     | 3.1 %            | 131.0 %        |
| Prättigau/Davos             | 2.7 %            | 117.3 %        |
| Surselva                    | 3.9 %            | 101.0 %        |
| Viamala                     | 4.9 %            | 92.9 %         |

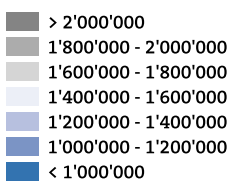
Quelle: IAZI (31.03.2026)

# 02 Preisniveau Wohneigentum.

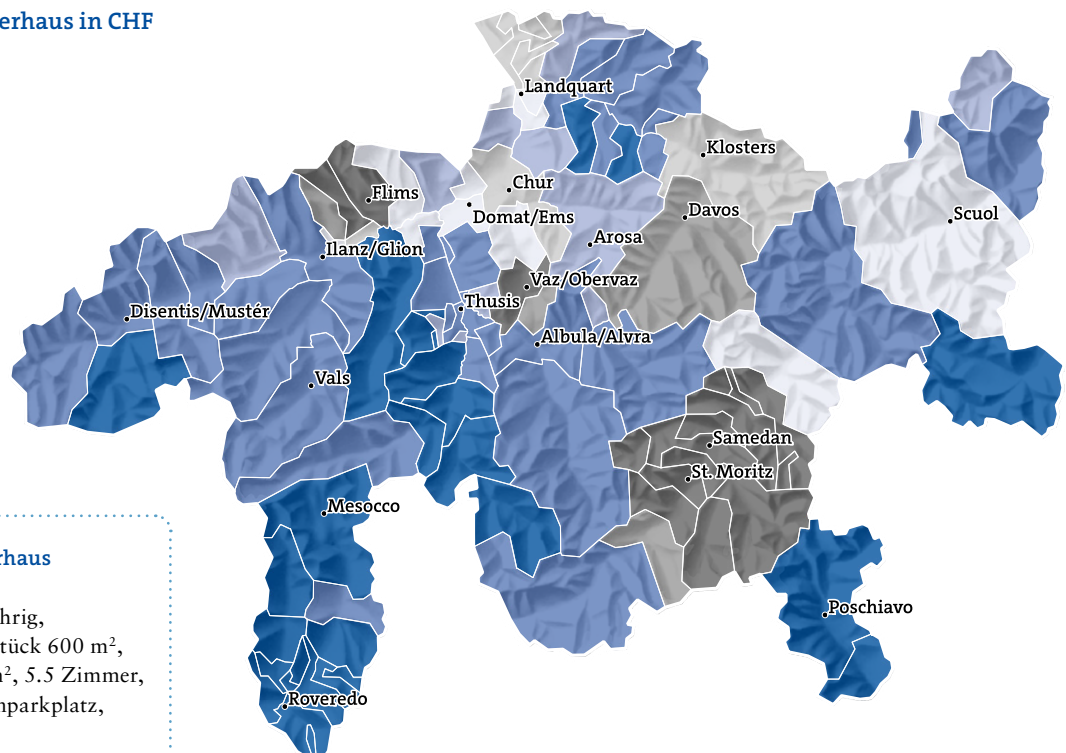
## Preisniveau Einfamilienhäuser.

Innerhalb des Kantons bestehen je nach Ortschaft erhebliche Unterschiede beim Preisniveau von Eigenheimen. In 25 der 100 Bündner Gemeinden wird ein typisches Einfamilienhaus, das als Erstwohnsitz genutzt wird, für weniger als CHF 1 Million gehandelt. Diese Gemeinden befinden sich hauptsächlich in den Regionen Moesa, Viamala und Bernina. Deutlich höher liegt das Preisniveau hingegen im Oberengadin (Region Maloja) sowie in der Region Imboden, wo für ein vergleichbares Objekt mit Preisen von über CHF 2 Millionen zu rechnen ist.

### Transaktionspreis Musterhaus in CHF (1. Quartal 2026).



Quelle: IAZI  
(Stand 31.03.2026)



#### Definition Musterhaus (Erstwohnung)

Frei stehend, 10-jährig,  
gute Lage, Grundstück 600 m<sup>2</sup>,  
Wohnfläche 140 m<sup>2</sup>, 5.5 Zimmer,  
2 Bäder, 1 Garagenparkplatz,  
1 Abstellplatz

Ein typisches Einfamilienhaus mit 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 600 m<sup>2</sup> Grundstückfläche kostet im kantonalen Durchschnitt zwischen CHF 1.3 und 1.4 Millionen. Deutlich höher liegt das Preisniveau in St. Moritz: Dort wird ein vergleichbares Objekt für rund CHF 2.8 Millionen gehandelt, was einem Quadratmeterpreis von etwa CHF 20'000 entspricht. Unabhängig vom hohen Preisniveau bleibt die Verfügbarkeit von Wohneigentum insbesondere in touristisch stark nachgefragten Regionen äusserst begrenzt.

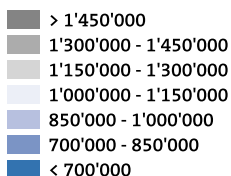
| Gemeinde    | Preis in CHF | Gemeinde      | Preis in CHF |
|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Chur        | 1'729'000    | Roveredo (GR) | 928'000      |
| Landquart   | 1'413'000    | Albula/Alvra  | 1'180'000    |
| Domat/Ems   | 1'433'000    | Davos         | 1'879'000    |
| Ilanz/Glion | 1'183'000    | St. Moritz    | 2'793'000    |
| Scuol       | 1'505'000    | Arosa         | 1'239'000    |
| Klosters    | 1'707'000    | Flims         | 2'112'000    |
| Poschivao   | 905'000      | Vaz/Obervaz   | 2'544'000    |
| Thusis      | 1'110'000    | Pontresina    | 2'484'000    |
| Samedan     | 2'054'000    |               |              |

Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026)

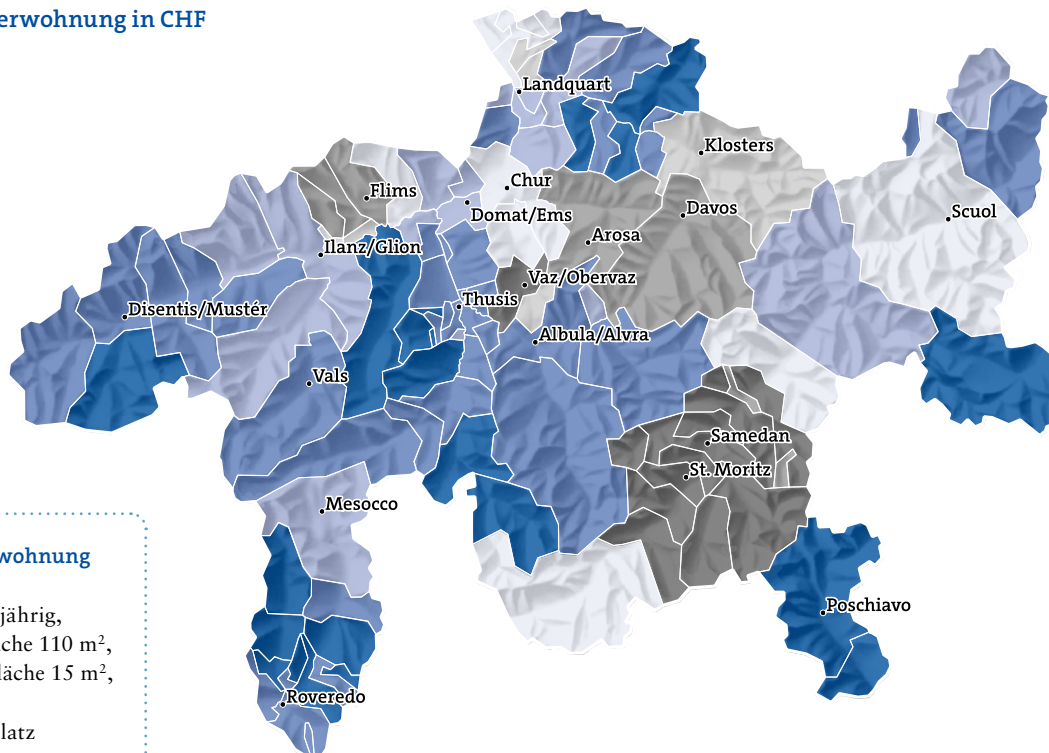
## Preisniveau Eigentumswohnungen.

Rund 15 % der Bündner Haushalte leben in Stockwerkeigentum. Damit weist Graubünden schweizweit eine der höchsten Eigentumsquoten in diesem Segment auf. Obwohl die Preisniveauekarte ausschliesslich den Erstwohnungsmarkt abbildet, zeigen sich auch hier deutlich erhöhte Preise in den Ferienregionen. Gründe dafür sind unter anderem die hohe Dynamik der Tourismuswirtschaft sowie die damit verbundene Attraktivität dieser Standorte als Wohnort.

### Transaktionspreis Musterwohnung in CHF (1. Quartal 2026).



Quelle: IAZI  
(Stand 31.03.2026)



#### Definition Musterwohnung (Erstwohnung)

Etagenwohnung, 5-jährig,  
gute Lage, Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>,  
Balkon-/Terrassenfläche 15 m<sup>2</sup>,  
5 Zimmer, 2 Bäder,  
1 Tiefgaragenparkplatz

Eine typische Eigentumswohnung mit 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon oder Terrasse sowie Tiefgaragenparkplatz kostet im kantonalen Durchschnitt rund CHF 950'000. In der Agglomeration Chur liegt der Transaktionspreis für ein vergleichbares Objekt bereits deutlich über CHF 1 Million. Abseits des Wirtschaftszentrums sowie der bekanntesten Ferienregionen bestehen jedoch weiterhin Gemeinden, in denen der Erwerb einer Eigentumswohnung für weniger als CHF 700'000 möglich ist.

| Gemeinde    | Preis in CHF | Gemeinde      | Preis in CHF |
|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Chur        | 1'062'000    | Roveredo (GR) | 742'000      |
| Landquart   | 903'000      | Albula/Alvra  | 815'000      |
| Domat/Ems   | 919'000      | Davos         | 1'406'000    |
| Ilanz/Glion | 882'000      | St. Moritz    | 1'840'000    |
| Scuol       | 1'051'000    | Arosa         | 1'304'000    |
| Klosters    | 1'261'000    | Flims         | 1'434'000    |
| Poschiavo   | 649'000      | Vaz/Obervaz   | 1'571'000    |
| Thusis      | 782'000      | Pontresina    | 1'633'000    |
| Samedan     | 1'578'000    |               |              |

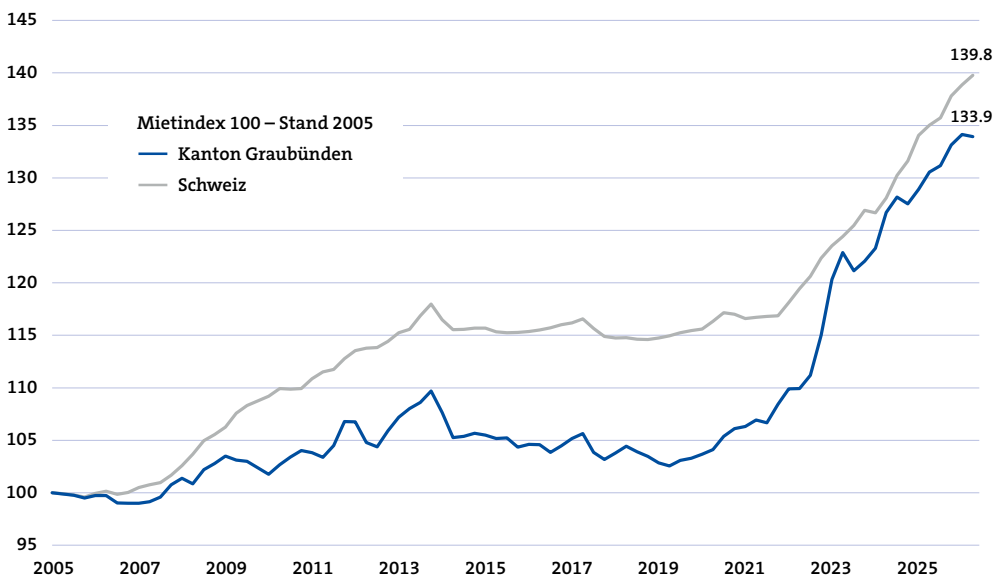
Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026)

# 03 Mietwohnungsmarkt.

## Entwicklung der Angebotsmieten flacht leicht ab.

Nach dem starken Mietpreisanstieg der vergangenen Quartale zeichnet sich im Frühjahr 2026 eine gewisse Beruhigung am Bündner Mietwohnungsmarkt ab. Auf Jahresbasis stiegen die Angebotsmieten gemäss Auswertung der publizierten Inserate um 2.6%. Auch schweizweit hat sich die Dynamik abgeschwächt, wobei die Zunahme mit +3.5% weiterhin deutlich über dem kantonalen Wert liegt. Aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit ist jedoch weiterhin von steigenden Mieten auszugehen.

### Preisentwicklung Angebotsmieten Wohnen

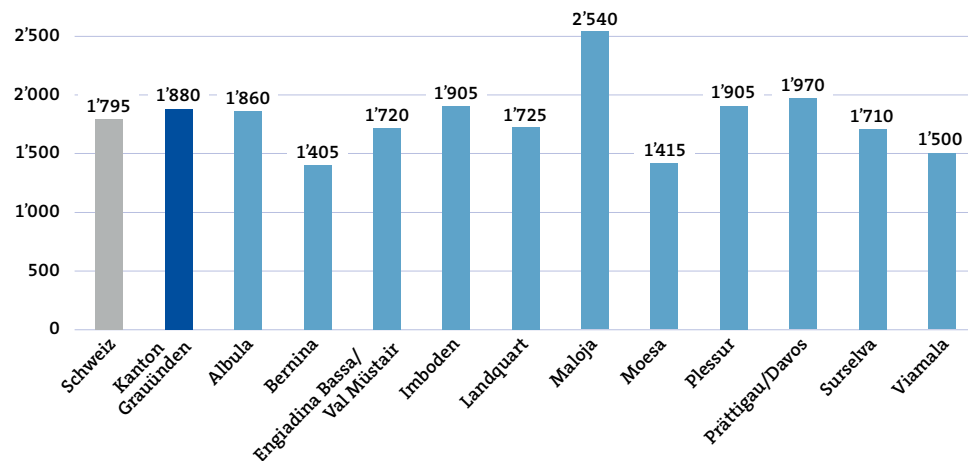


Quelle: IAZI  
(Stand 31.03.2026)

### Preisniveau Angebotsmieten nach Region.

Eine typische Mietwohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird in Graubünden zu rund CHF 1'880 pro Monat ausgeschrieben, exklusive Nebenkosten. Damit liegen die Wohnkosten für Mietende rund 5% über dem schweizweiten Durchschnitt von CHF 1'795 pro Monat. Zwischen den einzelnen Regionen bestehen dabei erhebliche Unterschiede beim Mietpreisniveau. Für die Bevölkerung sowie für Unternehmen bleibt die angespannte Situation am Wohnungsmarkt weiterhin eine grosse Herausforderung.

### Monatliche Angebotsmiete in CHF (exklusive Nebenkosten), Musterwohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche

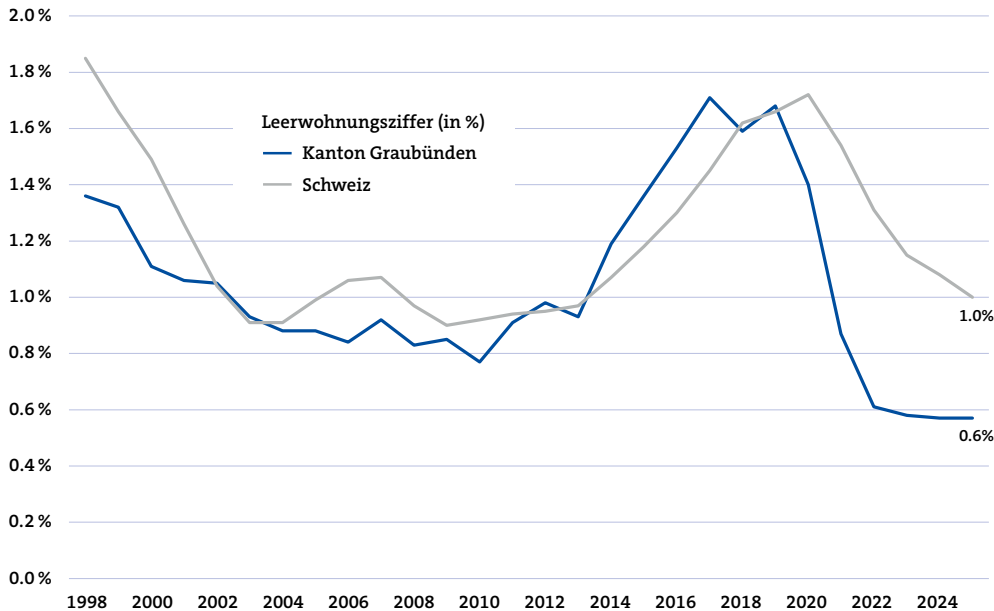


Quelle: IAZI (Stand 31.03.2026)

## Kaum Leerstände und anhaltende Wohnungsknappheit.

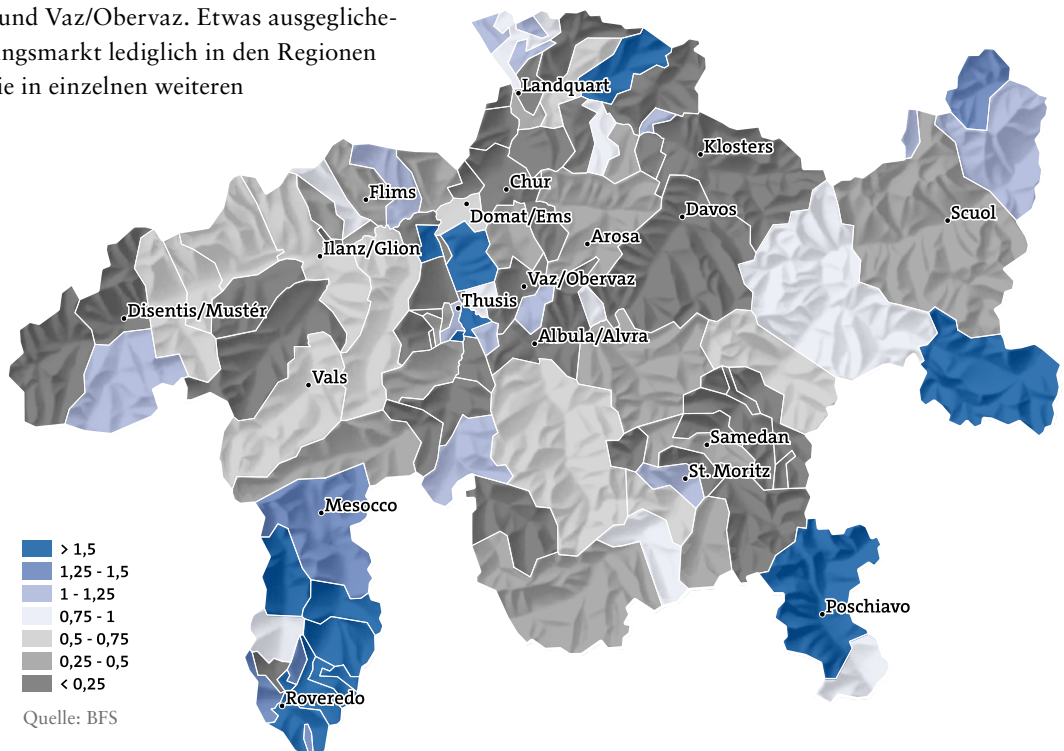
Mit einer Leerwohnungsziffer von lediglich 0.6 % weist Graubünden bereits seit mehreren Jahren eine ausgeprägte Wohnungsknappheit auf. Die geringe Verfügbarkeit von Wohnraum dürfte kurz- bis mittelfristig sowohl bei Eigenheimen als auch bei Mietwohnungen zu weiterem Preisdruck führen. Auch schweizweit zeigt sich der Wohnungsmarkt angespannt, wobei die Leerwohnungsquote mit 1.0 % weiterhin leicht über dem Bündner Niveau liegt.

### Leerwohnungsziffer



### Leerwohnungsziffer Gemeinden (2025), in %.

Die Leerstandskarte verdeutlicht die angespannte Situation auf dem Bündner Wohnungsmarkt. In vielen Gemeinden ist kaum mehr verfügbarer Wohnraum vorhanden. In Chur, Landquart sowie den umliegenden Ortschaften liegt die Leerwohnungsziffer bei unter 0.25 %. Ebenso tief ist die Quote in den Gemeinden Klosters, Davos, Albula und Vaz/Obervaz. Etwas ausgeglichener zeigt sich der Wohnungsmarkt lediglich in den Regionen Moesa und Bernina sowie in einzelnen weiteren Gemeinden.

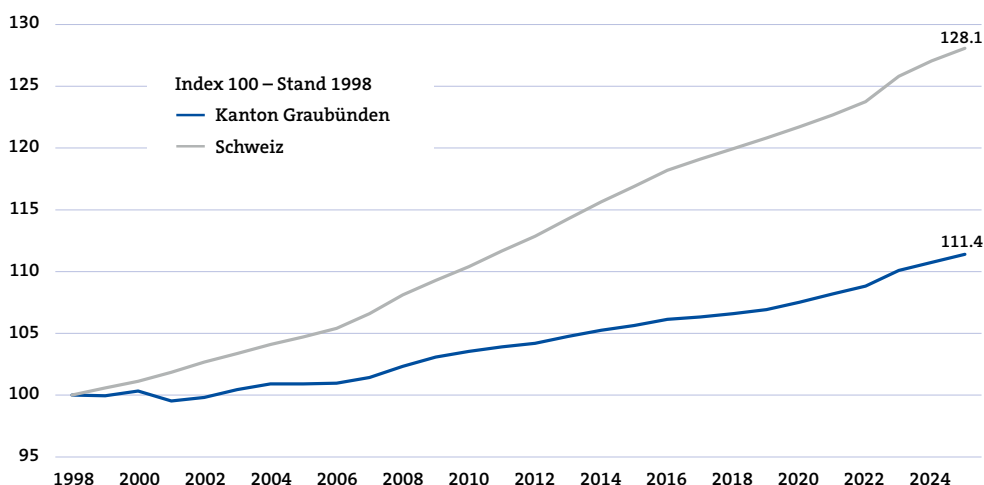


# 04 Bevölkerung und Zuwanderung.

## Kantonales Bevölkerungswachstum von 0.6 % im Jahr 2025.

Die Wohnbevölkerung des Kantons Graubünden ist im Jahr 2025 um rund 1'200 Personen gewachsen und umfasst aktuell etwa 207'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht einer Zunahme von 0.6 % und liegt leicht unter dem schweizweiten Bevölkerungswachstum von 0.8 %. Gemäss der Schätzung auf Basis des ersten Quartals dürfte sich das Wachstumstempo auch im Jahr 2026 fortsetzen. Entsprechend ist weiterhin mit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen.

### Entwicklung der Wohnbevölkerung



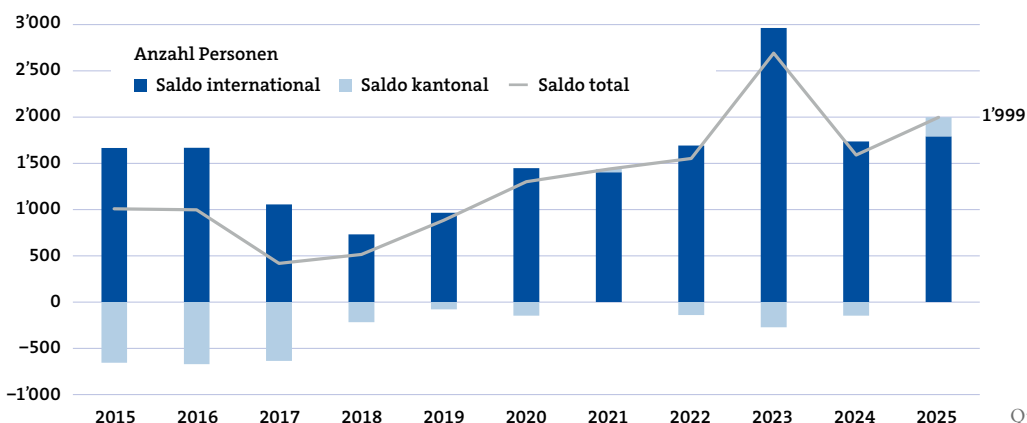
Quelle: BFS, IAZI

## Wanderungssaldo im In- und Ausland.

### Nettozuwanderung von rund 2'000 Personen im Jahr 2025.

Aufgrund der angespannten Lage am Immobilienmarkt und der anhaltenden Wohnungsknappheit sind seit 2015 zahlreiche Personen aus Graubünden in andere Kantone abgewandert. Im Jahr 2025 hat sich dieses Bild jedoch verändert: Erstmals seit mehreren Jahren verzeichnet der Kanton wieder eine Nettozuwanderung aus der übrigen Schweiz von rund 200 Personen. Zusammen mit der konstanten internationalen Zuwanderung ergibt sich ein gesamter Wanderungssaldo von rund 2'000 Personen und damit ein deutlich stärkeres Wachstum als erwartet.

### Wanderungssaldo im In- und Ausland



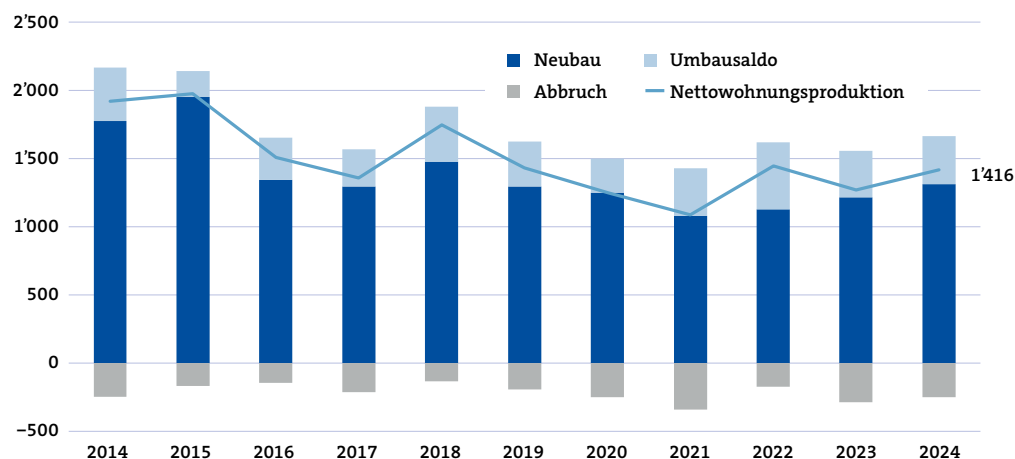
Quelle: BFS, IAZI

# 05 Wohnbautätigkeit.

## Wohnungsbilanz Kanton Graubünden: Wachstum auf tiefem Niveau.

Die Entwicklung der Wohnbaubilanz zeigt, dass sich die Ausweitung des Wohnungsangebots über die letzten zehn Jahre verlangsamt hat. Nach einem Tiefpunkt im Jahr 2021 ist die Neubauaktivität wieder leicht gestiegen und lag 2024 (aktuellste verfügbare Daten) bei rund 1'300 neu erstellten Einheiten. Unter Berücksichtigung von Umbauten und Abbrüchen ergibt sich ein Nettowachstum von gut 1'400 Wohnungen.

### Entwicklung der Wohnbevölkerung

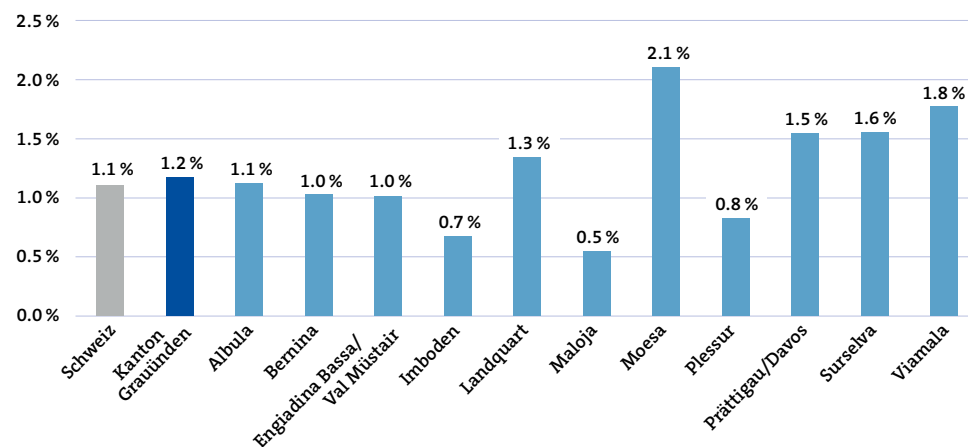


Quelle: BFS, IAZI  
(2024: Schätzung)

## Grosse regionale Unterschiede bei der Erstellung von Wohnraum.

Zwischen 2019 und 2024 wurde der Wohnungsbestand im Kanton Graubünden jährlich um durchschnittlich 1.2 % erweitert. Damit liegt die Bautätigkeit leicht über dem schweizweiten Durchschnitt von 1.1 %. Die regionalen Unterschiede fallen jedoch erheblich aus und reichen von 0.5 % in der Region Maloja bis zu 2.1 % in der Region Moesa. Insbesondere in Regionen mit bereits knappem Wohnungsangebot erschweren raumplanerische Vorgaben, fehlendes Bauland sowie hohe Baukosten die Realisierung neuer Wohnbauprojekte.

### Mittlere jährliche Ausweitung Wohnungsbestand (2019–2024)



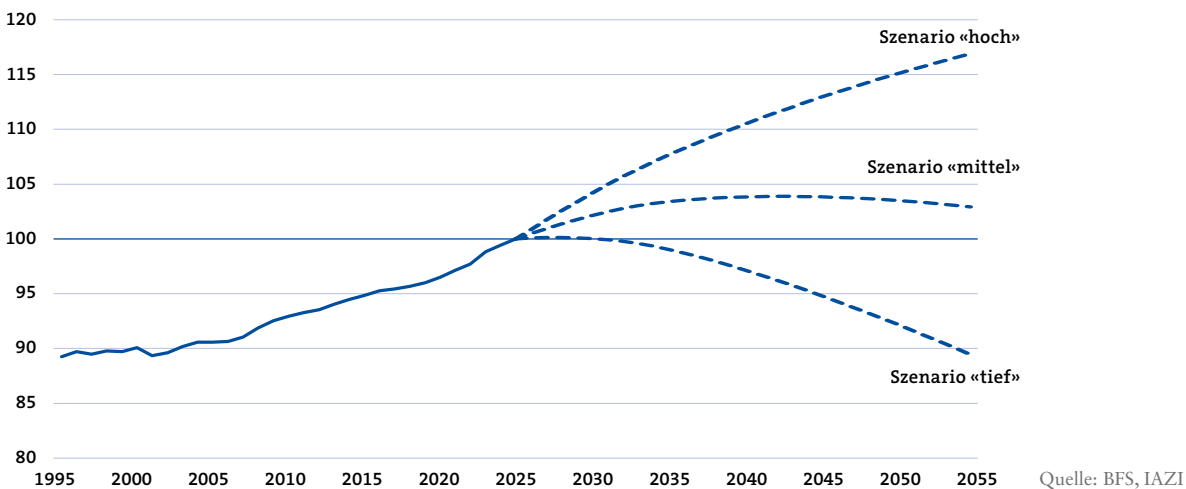
Quelle: BFS, IAZI

# 06 Schwerpunktthema Demografie.

## Bevölkerungsszenarien Kanton Graubünden: Trendwende in Sicht?

Die demografische Entwicklung dürfte mittel- bis langfristig zu Veränderungen bei der Nachfrage und den Wohnbedürfnissen am Bündner Immobilienmarkt führen. Das Bundesamt für Statistik hat dazu drei Szenarien berechnet, die auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit sowie zur Ein- und Auswanderung basieren. Im Referenzszenario «mittel» wird von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, bevor die Einwohnerzahl ab dem Jahr 2044 rückläufig sein dürfte. Damit könnte langfristig auch die Nachfrage nach Wohnraum wieder abnehmen.

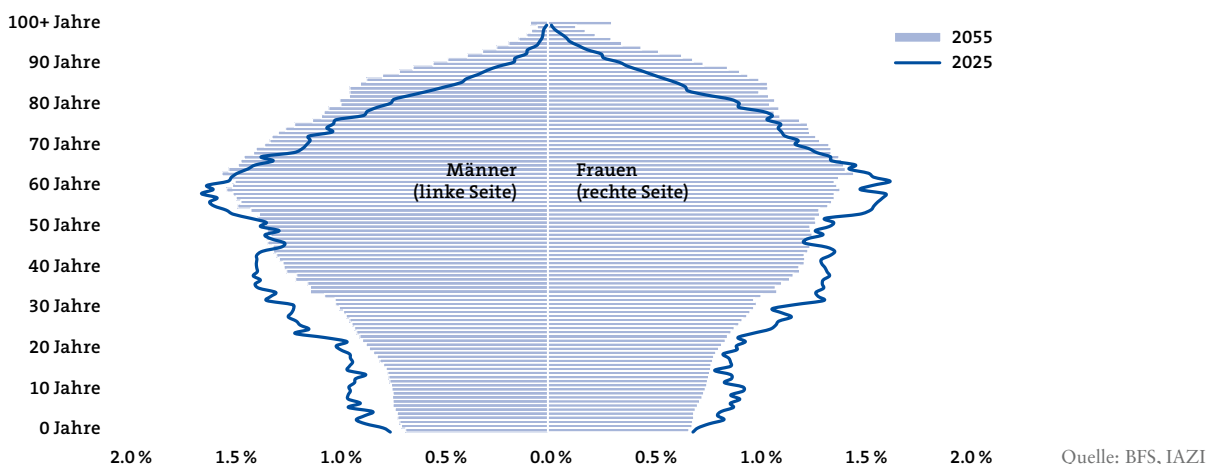
### Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Index 100 – Stand 2025)



### Veränderung der Altersstruktur im Kanton Graubünden (2025 und 2055).

Der Vergleich der Alterspyramiden von 2025 und 2055 gemäss dem Szenario «mittel» verdeutlicht die fortschreitende Alterung der Bündner Bevölkerung. Die geburtenstarken Jahrgänge der Jahre 1950 bis 1970 erreichen zunehmend das Pensionsalter. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Bevölkerung zwischen 0 und 40 Jahren deutlich ab, während jener der über 65-Jährigen markant zunimmt. Diese Verschiebung der Altersstruktur dürfte sowohl für die kantonale Wirtschaft, insbesondere im Zusammenhang mit dem Fachkräftemangel, als auch für den Immobilienmarkt und die künftigen Wohnbedürfnisse spürbare Auswirkungen haben.

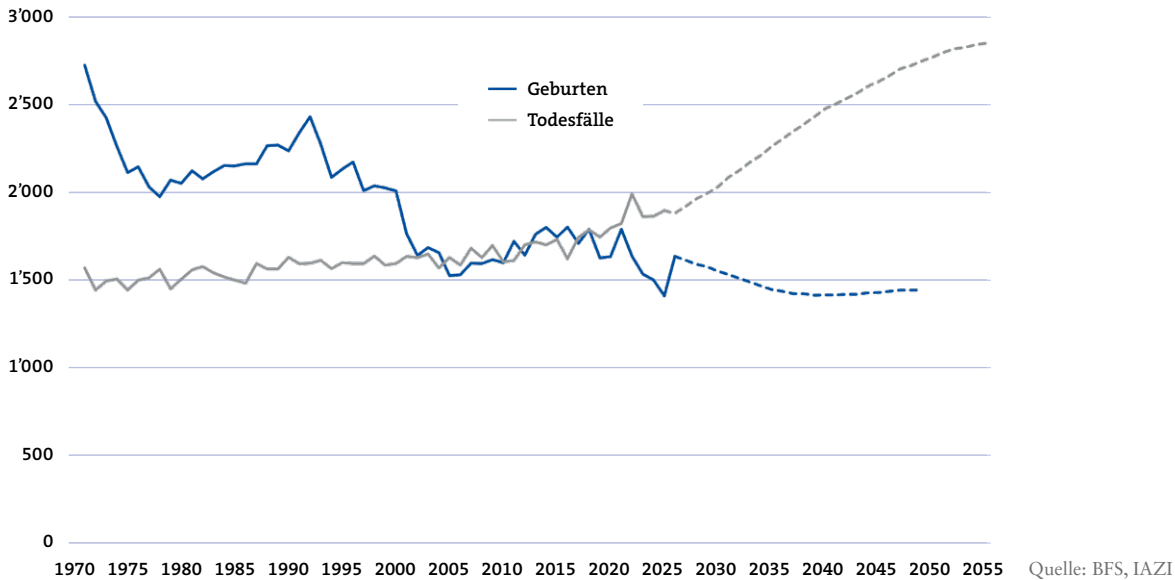
### Bevölkerungsanteil nach Alter (2025 und 2055), Kanton Graubünden



## Geburten und Todesfälle im Kanton Graubünden (1970 bis 2055).

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kanton Graubünden lässt sich in drei Phasen unterteilen. Vor der Jahrtausendwende verzeichnete der Kanton einen deutlichen Geburtenüberschuss. Zwischen 2000 und 2019 hielten sich Geburten und Todesfälle weitgehend die Waage. Seit dem Jahr 2019 übersteigt die Zahl der Todesfälle jedoch jene der Geburten. Gemäss dem Referenzszenario dürfte sich diese Differenz in den kommenden Jahren weiter vergrössern, was mittel- bis langfristig zu einem Rückgang der Wohnbevölkerung führen könnte.

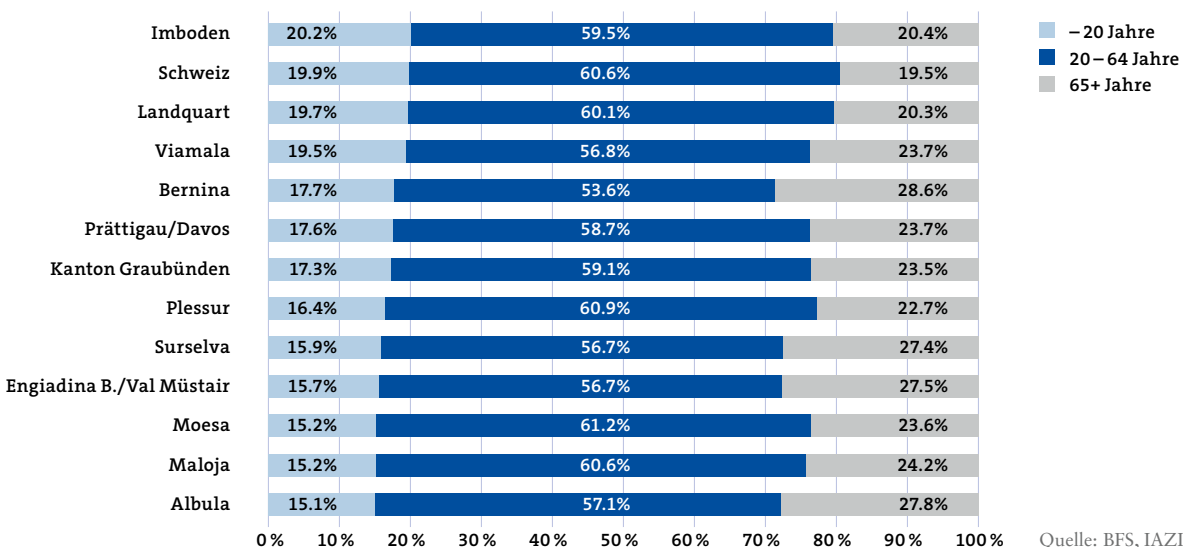
### Geburten und Todesfälle (1970 bis 2055), Kanton Graubünden



## Altersstruktur Kanton Graubünden und Regionen (2025).

Die Altersstruktur der Bevölkerung unterscheidet sich innerhalb des Kantons deutlich von Region zu Region. Den höchsten Anteil an jungen Einwohnerinnen und Einwohnern unter 20 Jahren weist die Region Imboden mit 20.2% auf und liegt damit als einzige Bündner Region über dem schweizweiten Durchschnitt von 19.9%. Am tiefsten fällt dieser Anteil in der Region Albula aus, wo lediglich 15.1% der Bevölkerung jünger als 20 Jahre sind. Gleichzeitig verzeichnen die Regionen Bernina mit 28.6% sowie Albula mit 27.8% den höchsten Anteil an Personen im Alter von 65 Jahren und älter.

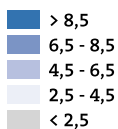
### Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen und Region (2025)



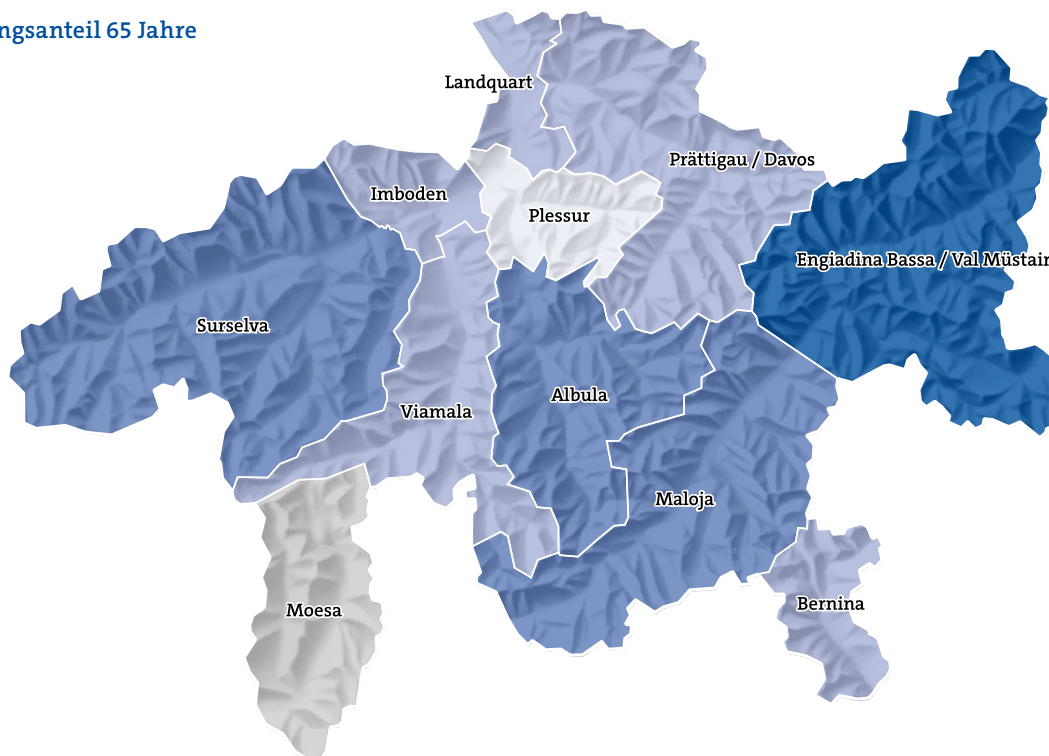
## Veränderung Bevölkerungsanteil 65 Jahre und älter, 2010–2025 (in %-Punkten).

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen nimmt in sämtlichen Bündner Regionen weiter zu. Zwischen 2010 und 2025 verzeichnete die Region Engiadina Bassa/Val Müstair den stärksten Anstieg dieses Bevölkerungsanteils. Auch in den Regionen Maloja, Albula und Surselva zeigt sich eine deutliche Zunahme. Vergleichsweise moderater fiel die Entwicklung hingegen in den Regionen Plessur und Moesa aus.

### Veränderung Bevölkerungsanteil 65 Jahre und älter, in %-Punkten 2010–2025.



Quelle: BFS, IAZI



### Veränderung Bevölkerungsanteil nach Altersgruppe, 2010–2025 (in %-Punkten).

Der Anteil der Bevölkerung im Erwerbsalter zwischen 20 und 64 Jahren ist in den vergangenen 15 Jahren in nahezu allen Bündner Regionen zurückgegangen. Eine Ausnahme bildet die Region Moesa, die aufgrund einer starken Zuzugsdynamik aus der Region Bellinzona eine leichte Zunahme von 0.4 Prozentpunkten verzeichnete. Selbst bei einer anhaltenden Zuwanderung dürften künftig neue Arbeitsmodelle sowie flexiblere Pensionierungslösungen erforderlich sein, um den Herausforderungen dieser Entwicklung angemessen zu begegnen.

| Region                      | – 20 Jahre | 20 – 64 Jahre | 65+ Jahre |
|-----------------------------|------------|---------------|-----------|
| <b>Kanton Graubünden</b>    | –2.2%      | –3.4%         | +5.6%     |
| Albula                      | –2.7%      | –4.6%         | +7.3%     |
| Bernina                     | –0.9%      | –4.8%         | +5.7%     |
| Engiadina Bassa/Val Müstair | –3.8%      | –4.8%         | +8.6%     |
| Imboden                     | –1.8%      | –3.5%         | +5.3%     |
| Landquart                   | –2.2%      | –3.3%         | +5.4%     |
| Maloja                      | –2.7%      | –4.9%         | +7.7%     |
| Moesa                       | –2.6%      | 0.4%          | +2.2%     |
| Plessur                     | –1.0%      | –3.4%         | +4.4%     |
| Prättigau/Davos             | –2.7%      | –3.2%         | +5.9%     |
| Surselva                    | –3.2%      | –3.3%         | +6.6%     |
| Viamala                     | –2.6%      | –3.3%         | +5.8%     |

Quelle: BFS, IAZI

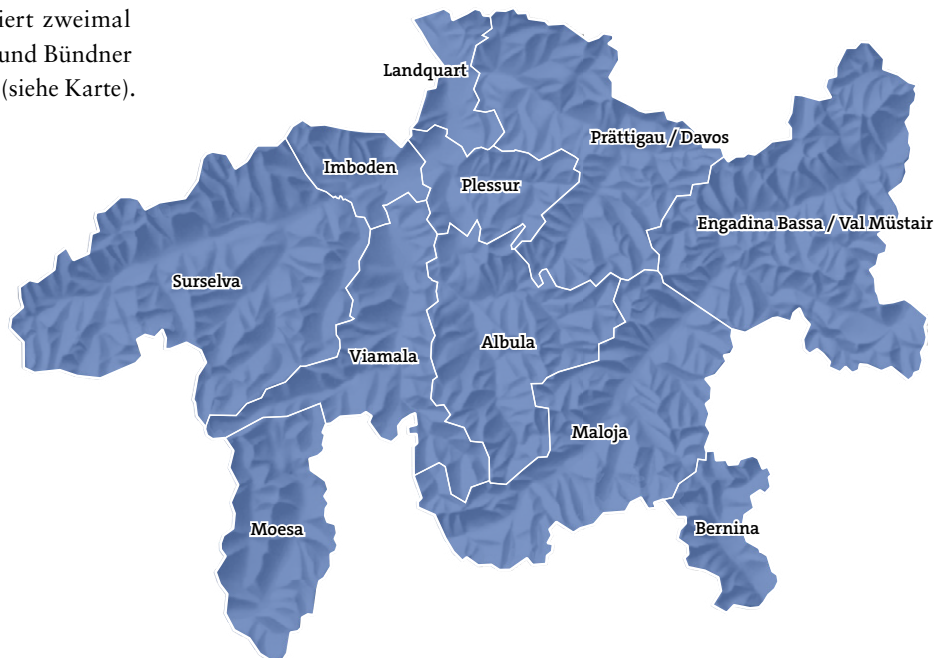
# Über den GKB Immobilienbarometer.

## 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.



Gerne sind wir die Architekten  
Ihrer Finanzierung.

Erfahren Sie mehr über die  
GKB Hypothekarberatung:  
[gkb.ch/hypo](http://gkb.ch/hypo)



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.

05.26