



GKB Immobilienbarometer.

Ausgabe Herbst 2025.

01 Preisentwicklung Wohneigentum

02 Preisniveau Wohneigentum

03 Mietwohnungsmarkt

04 Bevölkerung und Zuwanderung

05 Wohnbautätigkeit

06 Schwerpunktthema Zweitwohnungen

Robuster Bündner Immobilienmarkt.

Der Bündner Immobilienmarkt zeigt sich im Herbst 2025 in starker Verfassung. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während auf der Angebotsseite weiterhin Knappheit herrscht. Besonders in attraktiven Lagen ist das verfügbare Angebot begrenzt. Das sorgt für stabile Preise und verschärft die Wettbewerbssituation.

Deutlich spürbar ist die Dynamik im Miet- und Zweitwohnungsmarkt. Beide Segmente tragen zur anhaltenden Anspannung in einzelnen Regionen bei. Wie sich die zunehmende geopolitische Unsicherheit und die Handelskonflikte mit den USA künftig auf die Wirtschaft und den Immobilienmarkt auswirken werden, bleibt offen. Derzeit präsentiert sich der Bündner Markt jedoch robust und widerstandsfähig.

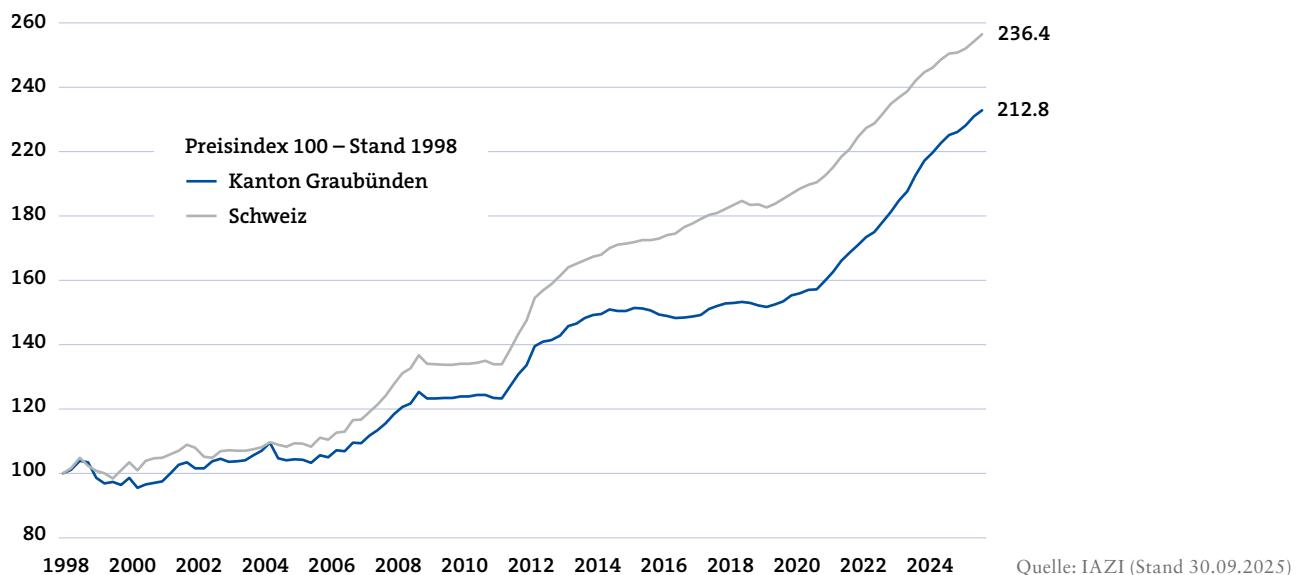
	Kanton Graubünden	Schweiz
Eigenheimpreise	↗	↗
Angebotsmieten	↗	↗
Wohnungsleerstand	↘	↘

01 Preisentwicklung Wohneigentum.

Wachsende Eigenheimnachfrage führt zu Preissteigerung.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum im Kanton Graubünden sorgt auch 2025 für steigende Preise. Nach einer längeren Phase der Stabilisierung zwischen 2014 und 2020 haben die Eigenheimpreise wieder deutlich angezogen. In den vergangenen zwölf Monaten nahm die Zahlungsbereitschaft für Eigenheime im Kanton um 3.7 % zu. Zum Vergleich: Schweizweit beträgt das Wachstum der effektiv bezahlten Marktpreise lediglich 2.6 %. Damit bleibt Graubünden über dem nationalen Durchschnitt.

Ein Blick auf die letzten 25 Jahre zeigt: Die kantonale Preisentwicklung verläuft etwas moderater als der landesweite Trend.



Regionen Surselva und Albula mit Spitzenwerten.

Am stärksten wuchs der Eigenheimmarkt in den Regionen Surselva und Albula. Beide verzeichneten in den letzten zwölf Monaten Preiszunahmen von 5.0 %. Auch die Regionen Viamala (+4.7 %) und Imboden (+4.5 %) zeigen überdurchschnittliche Steigerungen.

Etwas moderater fällt das Wachstum in Prättigau/Davos und in der Region Bernina aus. Insgesamt bleibt die Entwicklung jedoch breit abgestützt. Das ist ein Hinweis auf eine stabile, aber weiterhin lebhafte Nachfrage in weiten Teilen des Kantons.

Region	Letzte 12 Monate	Seit 1998
Kanton Graubünden	3,7%	112,8%
Albula	5,0%	95,8%
Bernina	2,5%	65,1%
Engiadina Bassa/Val Müstair	3,8%	108,0%
Imboden	4,5%	123,0%
Landquart	4,0%	119,3%
Maloja	3,5%	129,4%
Moesa	3,7%	72,6%
Plessur	2,5%	127,5%
Prättigau/Davos	2,2%	114,5%
Surselva	5,0%	98,9%
Viamala	4,7%	89,8%

Quelle: IAZI (Stand 30.09.2025)

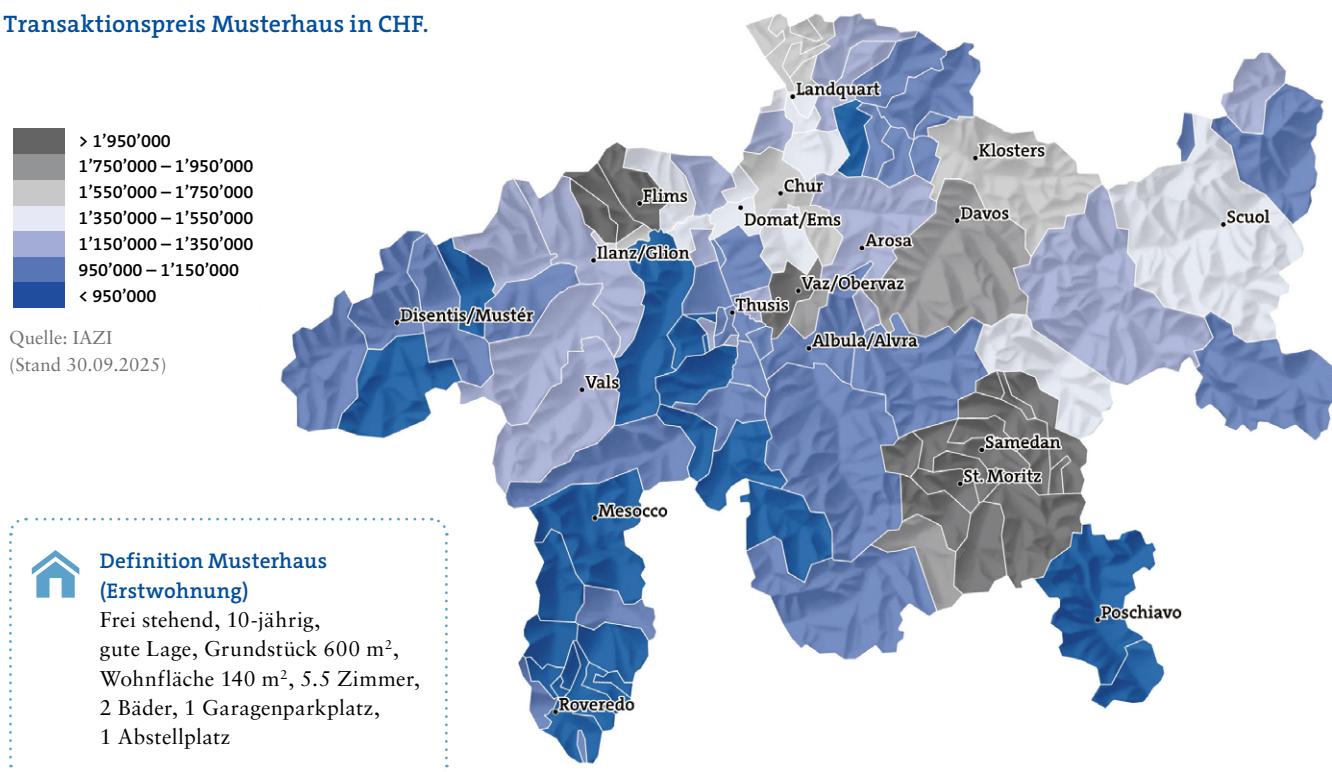
O2 Preisniveau Wohneigentum.

Preisniveau Einfamilienhäuser.

Die Hauspreise im Kanton Graubünden unterscheiden sich stark je nach Region. Das Preisgefälle innerhalb des Kantons führt dazu, dass sich die Nachfrage zunehmend verlagert. In den vergangenen Jahren zeigten die Umzugsbewegungen klar: Aus den Hochpreisregionen wie Maloja, Albula oder Prättigau/Davos erfolgt eine Nettoabwanderung in günstigere Regionen innerhalb Graubündens – oder in andere Kantone.

Eine Ausnahme bildet die Region Moesa, die eine markante Nettozuwanderung, insbesondere aus dem Tessin, verzeichnet. Dort sind die Preise im Vergleich moderat und die Erreichbarkeit ist gut, was die Region zunehmend attraktiv macht.

Transaktionspreis Musterhaus in CHF.



Der mittlere Preis für ein typisches, als Erstwohnsitz genutztes Einfamilienhaus mit rund 140 m² Wohnfläche und 600 m² Grundstück liegt derzeit bei über CHF 1.3 Millionen. Dieses Preisniveau entspricht etwa dem, was in Landquart bezahlt wird. In Chur, Klosters oder Davos kostet ein vergleichbares Objekt zwischen CHF 1.7 und CHF 1.8 Millionen, während die Preise an den begehrtesten Lagen deutlich über CHF 2 Millionen steigen können.

Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Chur	1'697'000	Roveredo (GR)	917'000
Landquart	1'371'000	Albula/Alvra	1'136'000
Domat/Ems	1'423'000	Davos	1'844'000
Ilanz/Glion	1'153'000	St. Moritz	2'689'000
Scuol	1'457'000	Arosa	1'213'000
Klosters	1'708'000	Flims	2'031'000
Poschiavo	889'000	Vaz/Obervaz	2'519'000
Thusis	1'079'000	Pontresina	2'568'000
Samedan	1'988'000		

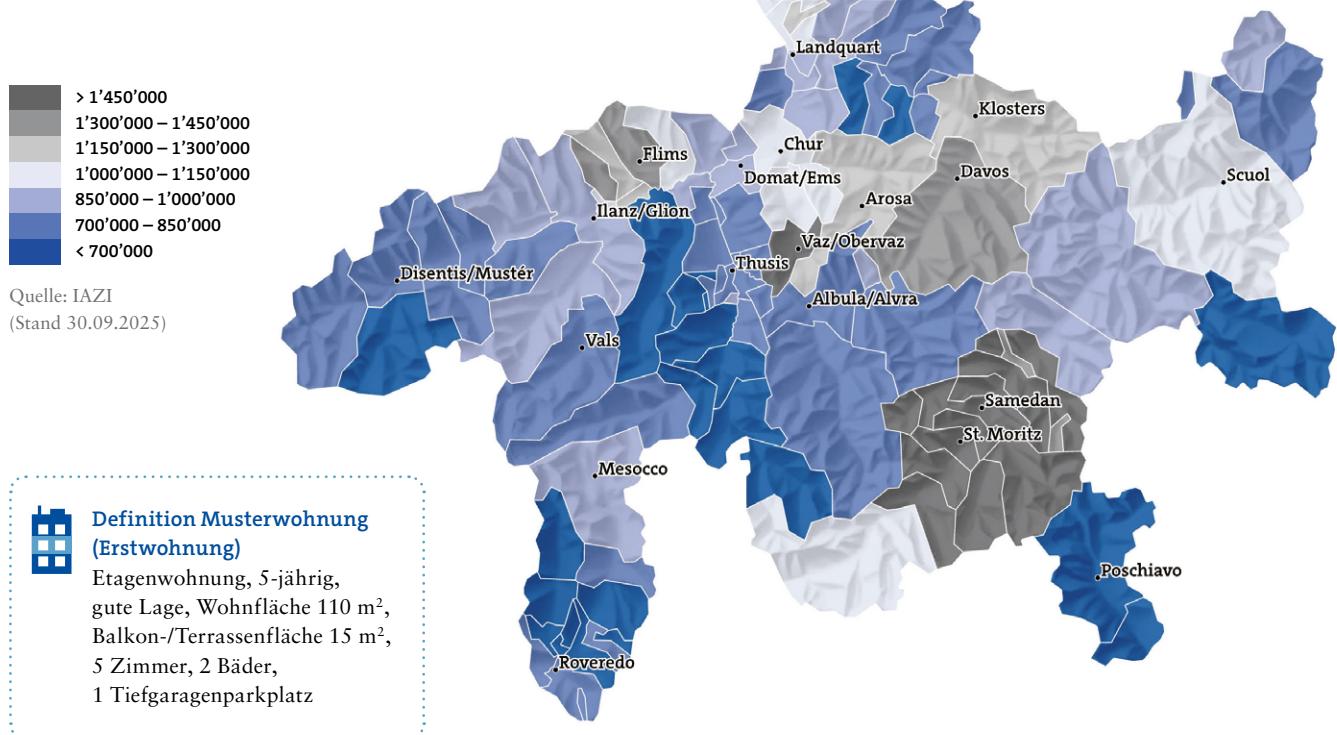
Quelle: IAZI (Stand 30.09.2025)

Preisniveau Eigentumswohnungen.

Auch bei den Eigentumswohnungen zeigt sich ein deutlich unterschiedliches Preisbild. Neben der Lage spielen Faktoren wie die steuerliche Attraktivität, die Verkehrsanbindung und die Nähe zu Arbeitsplätzen oder Bildungseinrichtungen eine entscheidende Rolle. So liegen die Preise im Zentrum von Chur und in gut erschlossenen Agglomerationen spürbar höher als im restlichen Kantongebiet.

Stockwerkeigentum gewinnt weiterhin an Bedeutung. Dies vor allem aufgrund der höheren Erschwinglichkeit und besseren Verfügbarkeit im Vergleich zu Einfamilienhäusern.

Transaktionspreis Musterwohnung in CHF.



Eine typische Eigentumswohnung mit rund 110 m² Wohnfläche, Balkon oder Terrasse und Tiefgaragenplatz wird im kantonalen Durchschnitt zu etwa CHF 950'000 gehandelt.

In rund einem Fünftel der Bündner Gemeinden sind solche Wohnungen zu Preisen unter CHF 700'000 Franken erhältlich. Dazu zählen beispielsweise Poschiavo (Bernina), Fideris (Prättigau/Davos) oder Andeer (Viamala) – Regionen, die weiterhin attraktive Alternativen zu den hochpreisigen Zentren bieten.

Gemeinde	Preis in CHF	Gemeinde	Preis in CHF
Chur	1'044'000	Roveredo (GR)	742'000
Landquart	881'000	Albula/Alvra	802'000
Domat/Ems	912'000	Davos	1'366'000
Ilanz/Glion	864'000	St. Moritz	1'769'000
Scuol	1'034'000	Arosa	1'293'000
Klosters	1'270'000	Flims	1'387'000
Poschiavo	640'000	Vaz/Obervaz	1'591'000
Thusis	770'000	Pontresina	1'620'000
Samedan	1'521'000		

Quelle: IAZI (Stand 30.09.2025)

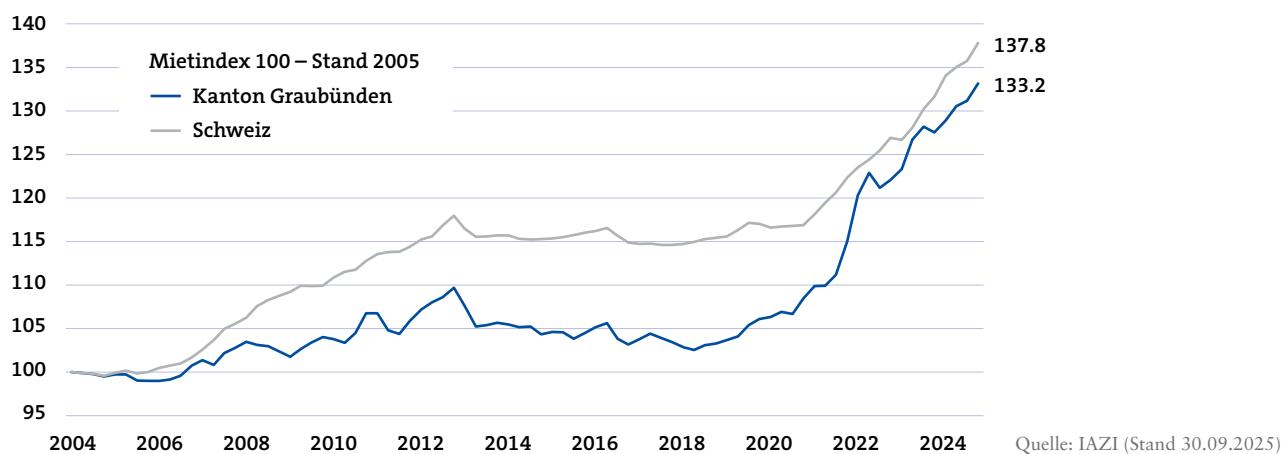
03 Mietwohnungsmarkt.

Anstieg der Neumieten setzt sich fort.

Mieter auf Wohnungssuche müssen sowohl schweizweit als auch im Kanton weiterhin mit höheren Wohnkosten rechnen.

Innert Jahresfrist sind die in Inseraten ausgeschriebenen Angebotsmieten (auch Neumieten) in Graubünden um 4.4 % gestiegen (Schweiz: +4.7 %).

Für Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen zeichnen sich aufgrund der Senkungen des Referenzzinssatzes hingegen keine Mieterhöhungen ab.

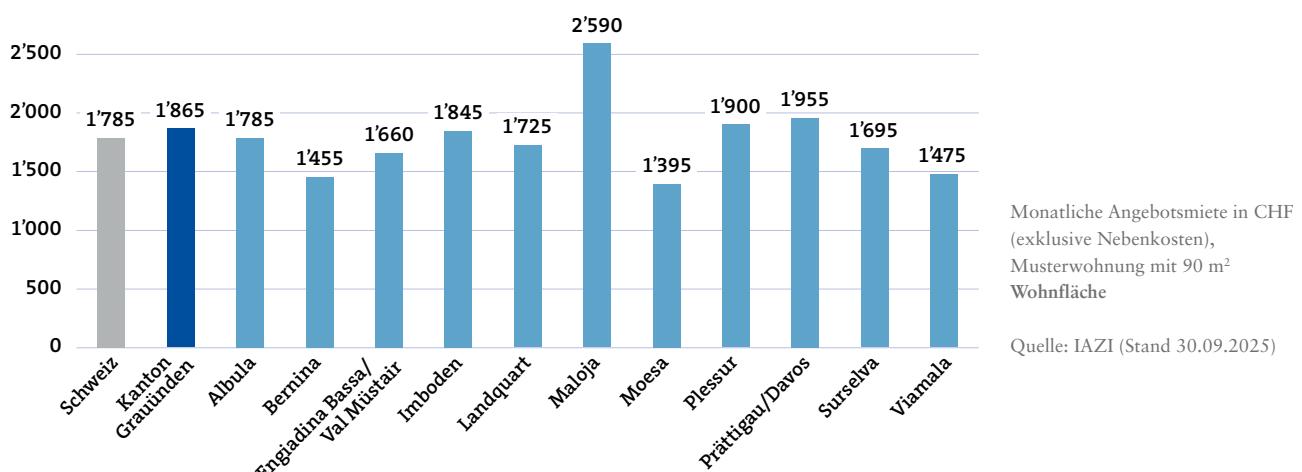


Preisniveau Angebotsmieten nach Region.

Eine typische Wohnung mit rund 90 m² Wohnfläche kostet im Kanton Graubünden durchschnittlich CHF 1'865 pro Monat, exklusive Nebenkosten. Damit liegt das Mietniveau stabil, aber weiterhin auf hohem Niveau.

In der Region Maloja werden für vergleichbare Wohnungen rund 40 % höhere Mieten verlangt. Diese Preisdifferenz verdeutlicht, wie stark die Lage die Mietkosten prägt.

Für Einheimische, Unternehmen und Tourismusbetriebe wird der knappe und teure Wohnraum zunehmend zur Herausforderung. Bezahlbare Alternativen sind vielerorts kaum verfügbar.

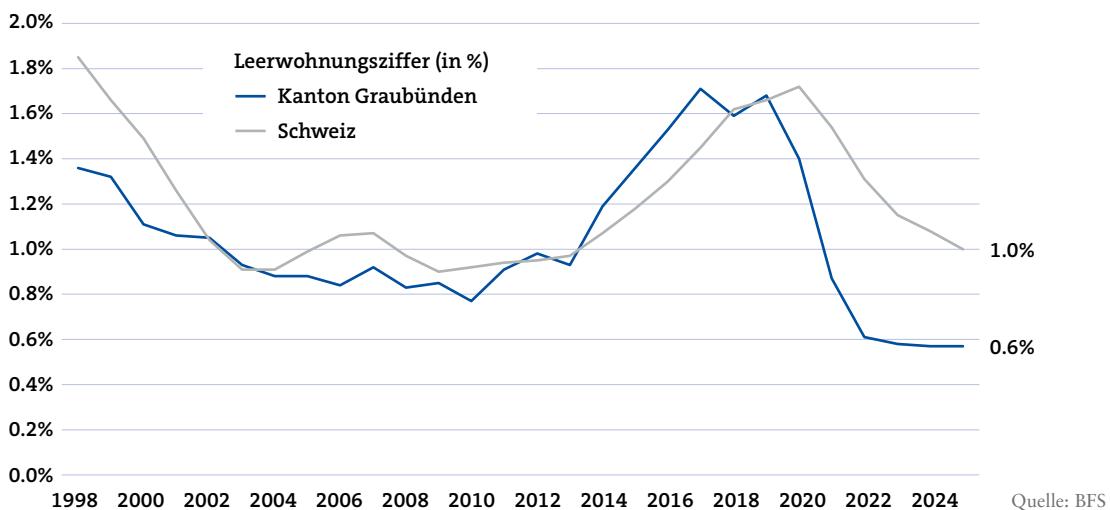


Tiefer Leerstand signalisiert Wohnungsknappheit.

Wie angespannt der kantonale Wohnungsmarkt ist, lässt sich an der anhaltend tiefen Leerwohnungsziffer ablesen.

Am Stichtag 1. Juni 2025 lag diese im Kanton bei 0.6 %, während schweizweit 1 % der Wohnungen als ungenutzt registriert wurden.

Von den rund 1'000 leer stehenden Wohneinheiten in Graubünden handelt es sich bei gut 600 um Mietobjekte, bei den übrigen um Wohneigentum.

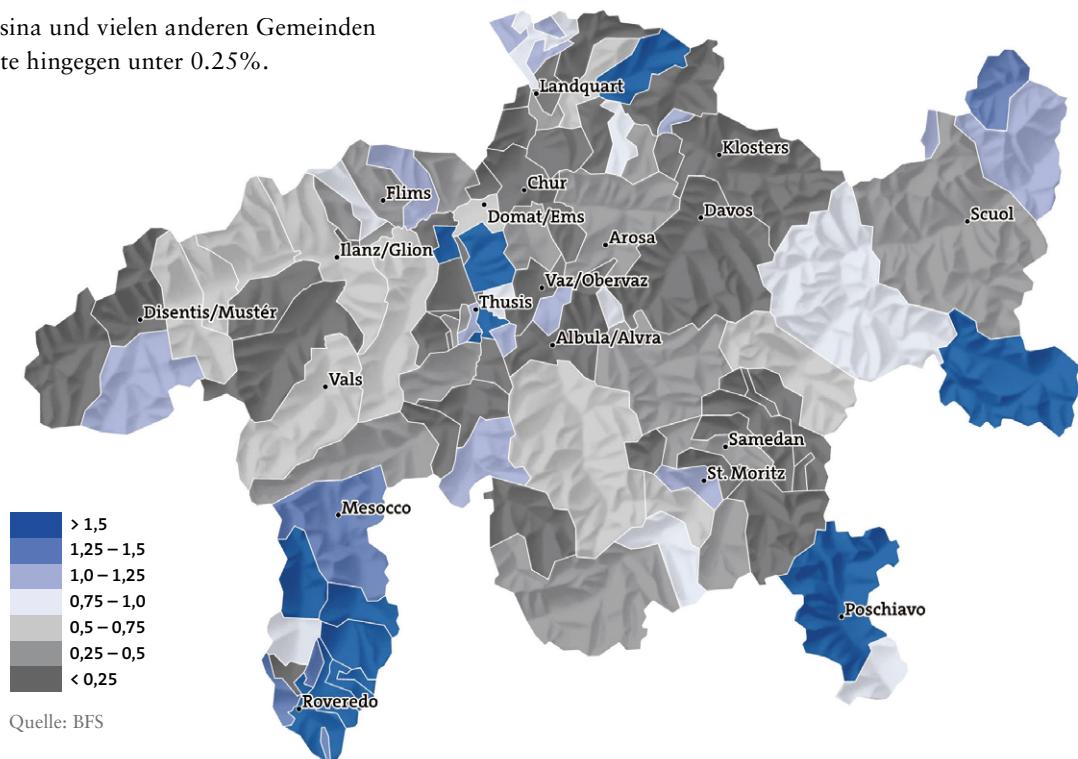


Leerwohnungsziffer Gemeinden (2025) in %.

Die Verfügbarkeit von Wohnraum ist flächendeckend tief, wie die Leerwohnungsziffer auf Gemeindeebene zeigt.

Nur in wenigen Ortschaften liegt die Quote über 1.5%, dem amtlichen Richtwert für Wohnungsknappheit. Diese liegen vorwiegend in den Südtälern Misox, Bernina und Val Müstair.

In Chur, Davos, Pontresina und vielen anderen Gemeinden liegt die Leerstandsquote hingegen unter 0.25%.



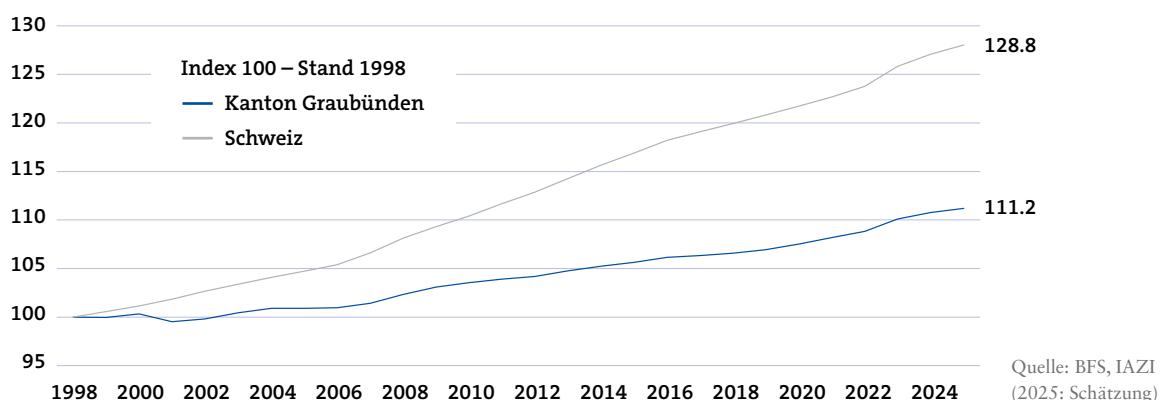
04 Bevölkerung und Zuwanderung.

Entwicklung der Wohnbevölkerung.

Leicht abgeschwächtes Wachstum im laufenden Jahr.

Die Wohnbevölkerung im Kanton Graubünden dürfte im Jahr 2025 um rund 0.4 % zunehmen – etwas weniger stark als in den beiden Vorjahren. Zum Vergleich: Schweizweit liegt das Bevölkerungswachstum bei +0.8 %.

Der verlangsamte Zuwachs hängt mit einer Verschiebung der Nachfrage zusammen. Wegen der Wohnungsknappheit und des hohen Preisniveaus ziehen vermehrt Einheimische in andere Kantone. Hinzu kommt der seit 2019 anhaltend negative Geburtensaldo, der sich voraussichtlich weiter akzentuiert. Trotz dieser Faktoren bleibt die Bevölkerungsentwicklung im Kanton insgesamt stabil, wenn auch leicht gebremst.

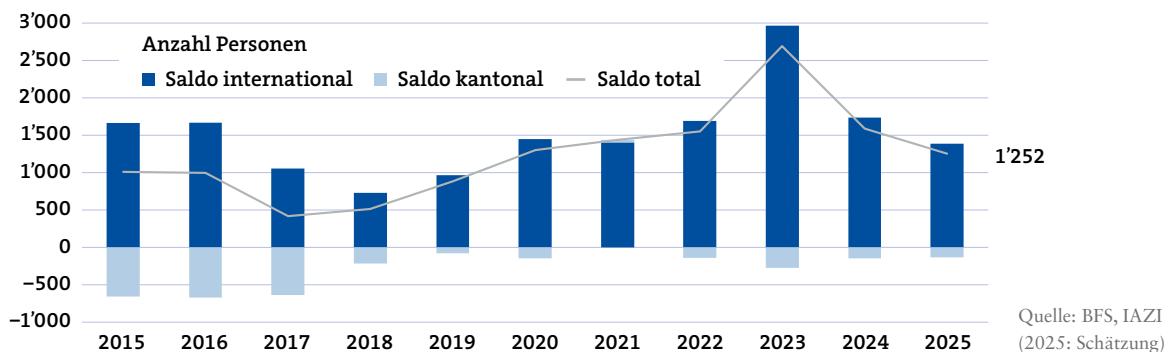


Wanderungssaldo im In- und Ausland.

Bevölkerung wächst nur aufgrund internationaler Zuwanderung.

In den letzten zehn Jahren verzeichnete der Kanton Graubünden fast durchgehend eine Nettoabwanderung in andere Kantone. Viele Ansässige zieht es aufgrund des hohen Preisniveaus und des knappen Wohnraums in benachbarte Regionen.

Demgegenüber hat die Zuwanderung aus dem Ausland zwischen 2018 und 2023 deutlich zugenommen und den negativen kantonalen Saldo teilweise kompensiert. Inzwischen zeigt sich jedoch eine Normalisierung: Die internationale Zuwanderung hat sich abgeschwächt. Für das laufende Jahr wird ein gesamtpositiver Wanderungssaldo von rund 1'250 Personen erwartet. Das ist ein Zeichen für stabile, aber weniger dynamische Bevölkerungsbewegungen.

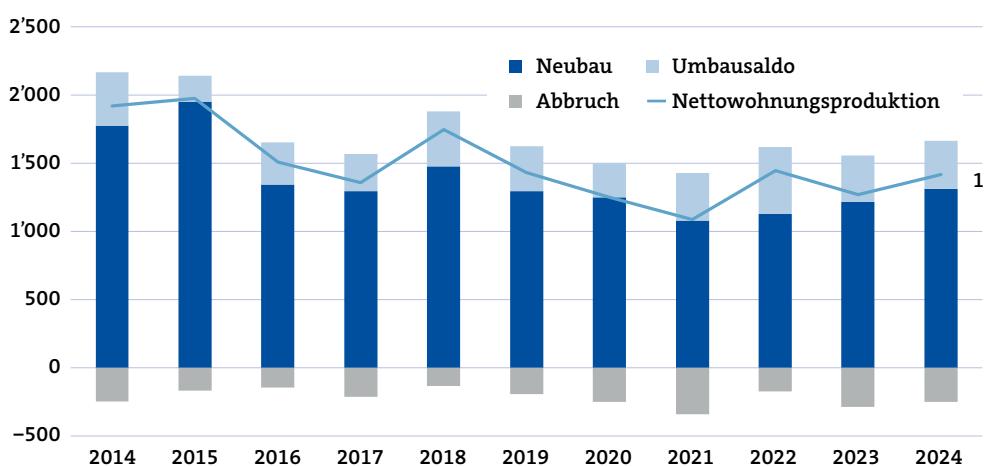


05 Wohnbautätigkeit.

Wohnungsbilanz Kanton Graubünden: Neubauaktivität wächst leicht.

Die kantonale Wohnungsbilanz zeigt, wie sich das tatsächliche Angebot an Wohnraum durch Neubauten, Umbauten und Abbrüche verändert. Im Jahr 2024 lag die Nettoproduktion in Graubünden bei rund 1'400 Wohneinheiten und damit erneut unter dem langjährigen Durchschnitt von etwa 1'600 Einheiten.

Mehrere Faktoren bremsen die Bautätigkeit: die zunehmende Baulandknappheit, gestiegene Baukosten, raumplanerische Auflagen sowie Anforderungen hinsichtlich Lärm- und Denkmalschutz. Diese Rahmenbedingungen erschweren die Realisierung neuer Projekte und tragen dazu bei, dass sich das Wohnraumangebot nur langsam erweitert – trotz anhaltend hoher Nachfrage.

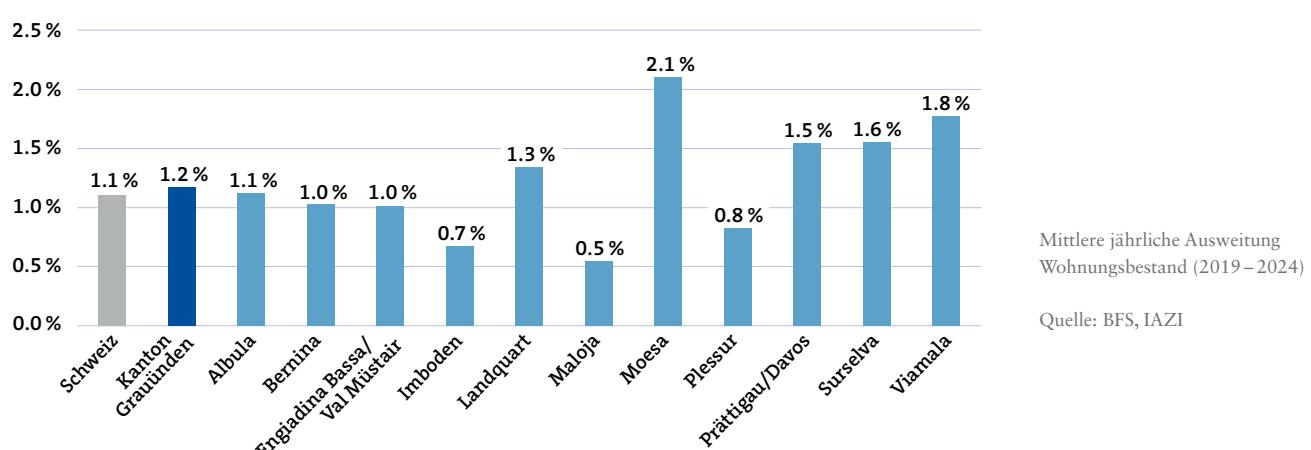


Quelle: BFS, IAZI
(2024: Schätzung)

Verstärkte Angebotsausweitung in den Regionen Moesa und Viamala.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands verläuft im Kanton Graubünden sehr unterschiedlich. Das stärkste jährliche Wachstum verzeichnen die Regionen Moesa (+2.1 %) und Viamala (+1.8 %), wo in den letzten Jahren vergleichsweise viele neue Wohnungen entstanden sind.

Deutlich tiefer liegt die Bautätigkeit in den Regionen Maloja (+0.5 %) und Imboden (+0.7 %). Also ausgerechnet dort, wo die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch ist. Damit wird das Angebot in den am stärksten angespannten Gebieten nur langsam erweitert, was die Knappheit zusätzlich verschärft.



Mittlere jährliche Ausweitung
Wohnungsbestand (2019 – 2024)

Quelle: BFS, IAZI

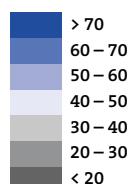


06 Schwerpunktthema Zweitwohnungen.

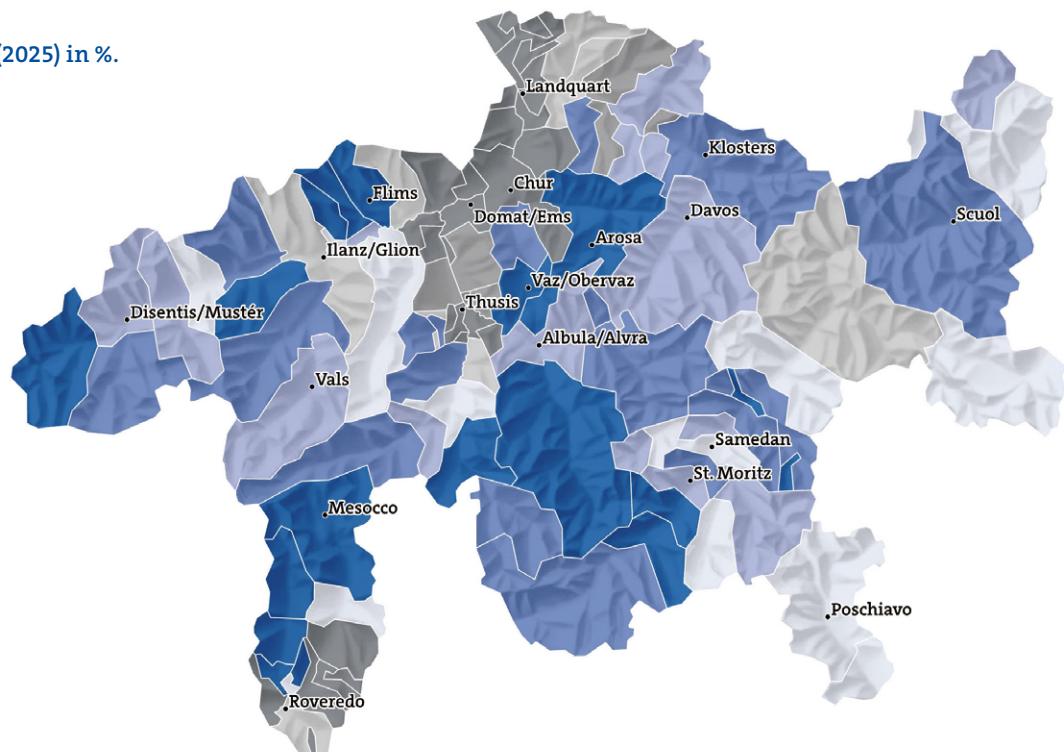
Im Kanton Graubünden gibt es rund 86'700 Zweitwohnungen. Das entspricht fast der Hälfte (47 %) des gesamten Wohnungsbestands. In 36 von 100 Gemeinden liegt der Anteil der Zweitwohnungen sogar über 60 %. Damit prägt das Zweitwohnungssegment den Immobilienmarkt stärker als in jedem anderen Kanton der Schweiz.

Die anhaltend hohe Nachfrage führt dazu, dass immer mehr altrechtliche Wohnungen – also vor Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes genehmigte Objekte – auf dem Markt gehandelt werden. Diese Entwicklung verstärkt den Druck auf den Miet- und Erstwohnungsmarkt: Für Einheimische und Mitarbeitende im Tourismus wird es zunehmend schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Zweitwohnungsanteil (2025) in %.



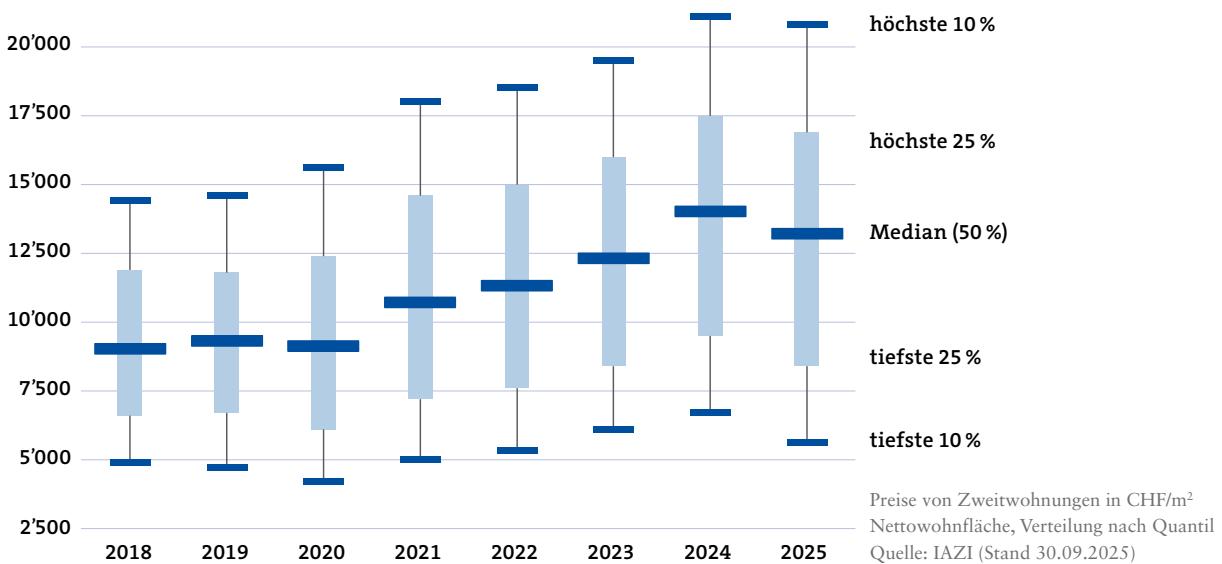
Quelle: ARE, IAZI



Transaktionspreise von Ferienobjekten, Kanton Graubünden.

Nach dem kräftigen Preisanstieg während der Corona-Pandemie haben sich die Zweitwohnungspreise in Graubünden auf hohem Niveau stabilisiert. Seit 2020 sind die Preise um insgesamt 45% gestiegen. Im Jahr 2025 liegt der mittlere Quadratmeterpreis (Median) bei rund CHF 13'200 und damit leicht unter dem Rekordwert von CHF 14'000 pro Quadratmeter aus dem Vorjahr.

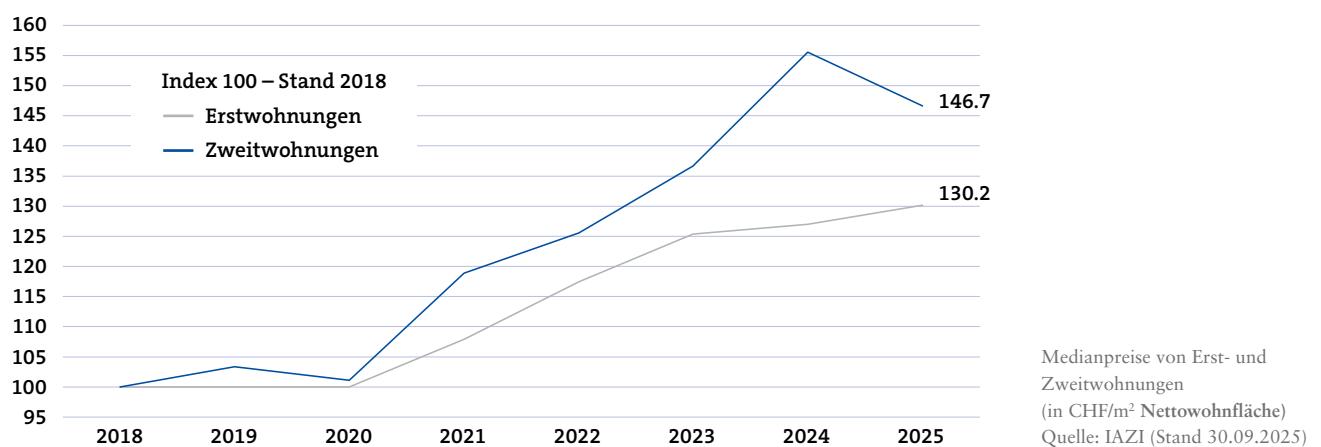
Die Preisunterschiede innerhalb des Kantons bleiben beträchtlich: Das teuerste Zehntel der Ferienliegenschaften wird zu über CHF 20'800 pro Quadratmeter gehandelt, während die günstigsten zehn Prozent unter CHF 5'600 pro Quadratmeter liegen. Diese grosse Bandbreite verdeutlicht die Vielfalt des Bündner Zweitwohnungsmarktes und die anhaltend hohe Zahlungsbereitschaft in Toplagen.



Transaktionspreise von Erst- und Zweitwohnungen, Kanton Graubünden.

Auch im Erstwohnungsmarkt verzeichnet Graubünden seit 2020 steigende Preise, allerdings deutlich weniger stark als im Segment der Ferienwohnungen. Während die mittleren Quadratmeterpreise von Ferienobjekten seit 2018 um rund 47 % zulegten, beträgt der Anstieg bei Erstwohnsitzen etwa 30 %.

Diese Entwicklung zeigt, dass der Markt für Hauptwohnsitze zwar von der allgemeinen Preissteigerung betroffen ist, sich jedoch stabiler und weniger spekulativ entwickelt hat. Da es sich bei den Angaben um Transaktionspreise ohne Eigenschaftsbereinigung handelt, sind sie nicht direkt mit dem kantonalen Eigenheimindex vergleichbar, liefern aber ein klares Bild der realen Marktentwicklung.



Transaktionspreise von Ferienobjekten, Kanton Graubünden.

Die regionalen Zweitwohnungsmärkte Graubündens unterscheiden sich deutlich in Preisniveau und Entwicklung. Am teuersten sind Ferienliegenschaften im Oberengadin (Region Maloja), wo der Medianpreis bei rund CHF 17'800 pro Quadratmeter Nettowohnfläche liegt. Das bedeutet eine Zunahme von 39 % seit 2020.

Auch in den Regionen Prättigau/Davos und Imboden werden hohe Preise erzielt. Dort bewegen sich die Medianwerte um CHF 15'000 pro Quadratmeter. Diese Unterschiede spiegeln die Attraktivität der einzelnen Regionen wider: Während Toplagen weiter von der starken Nachfrage profitieren, zeigt sich in anderen Gebieten eine stabilere, aber insgesamt hohe Preisbasis.

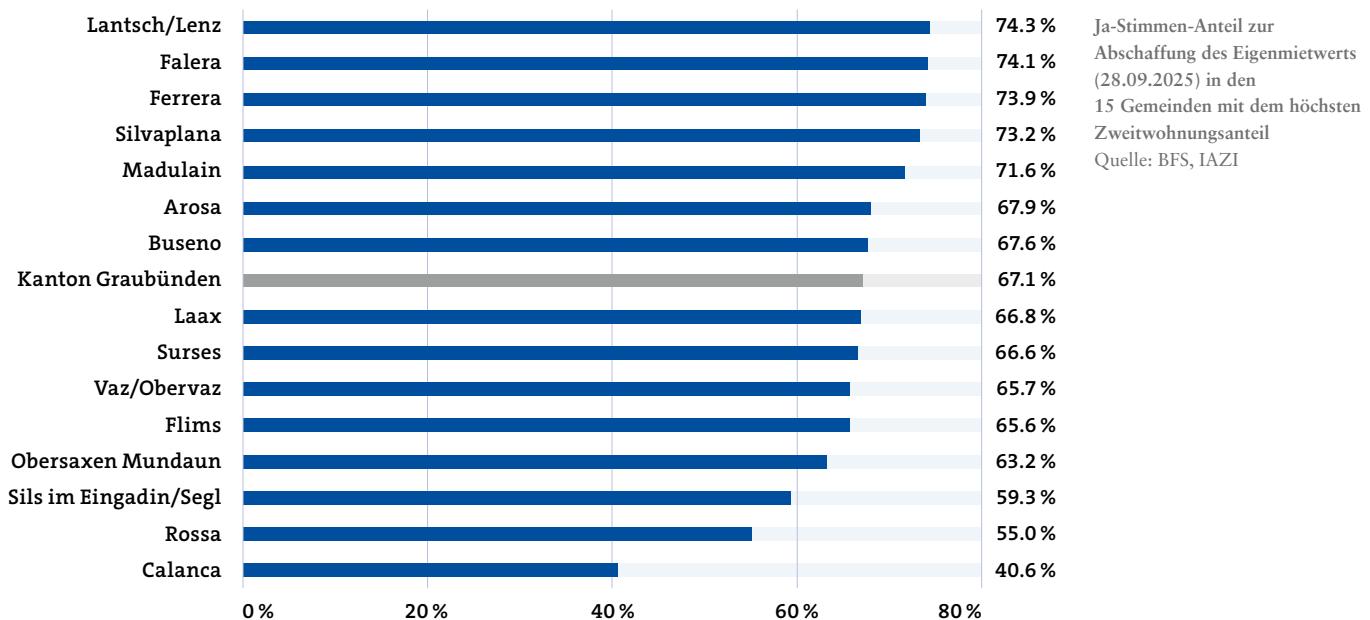
Region	Medianpreis CHF/m ² (2025)	Veränderung 2020 – 2025
Kanton Graubünden	13'200	+45 %
Albula	11'600	+71 %
Bernina	6'300	+37 %
Engiadina Bassa/Val Müstair	9'200	+51 %
Imboden	15'000	+28 %
Landquart	9'900	+32 %
Maloja	17'800	+39 %
Moesa	5'400	-4 %
Plessur	12'800	+52 %
Prättigau/Davos	15'100	+48 %
Surselva	9'600	+43 %
Viamala	5'900	+55 %

Quelle: IAZI

Stimmvolk nimmt Steuereinbussen trotz hohem Zweitwohnungsanteil in Kauf.

Im September 2025 hat sich die Bevölkerung des Kantons Graubünden deutlich für die Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen. Gemäss amtlicher Schätzung führt dieser Entscheid zu jährlichen Steuereinbussen von rund CHF 90 Millionen.

Bemerkenswert ist, dass die 15 Gemeinden mit den höchsten Zweitwohnungsanteilen – also über 70 % – die Vorlage mehrheitlich klar angenommen haben. Ob und in welchem Umfang die erwarteten Einnahmeausfälle künftig durch neue Zweitwohnungssteuern kompensiert werden können, bleibt offen. Für den Kanton wie auch für die Gemeinden wird die Umsetzung dieser Steuerreform zu einer wichtigen Weichenstellung der kommenden Jahre.



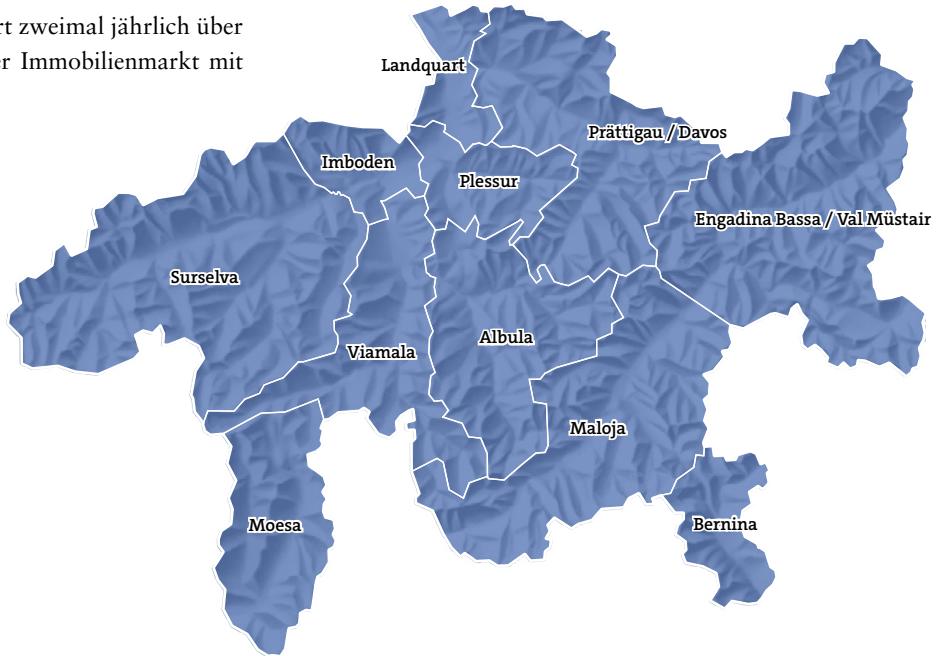
Über den GKB Immobilienbarometer.

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



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 Tätigung 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 eingestuften 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 verbündeten Unternehmen wider. Die vollständige oder teilweise Reproduktion dieser Publikation ohne ausdrückliche Erlaubnis der GKB ist untersagt.

11.25