

Medienmitteilung vom 3. Dezember 2025

Bündner Immobilienmarkt: viel Dynamik, wenig Wohnraum

Der aktuelle Immobilienbarometer der Graubündner Kantonalbank (GKB) zeigt, dass der Bündner Immobilienmarkt trotz anhaltend hoher Nachfrage robust bleibt. In Zentren und Tourismusregionen ist das Angebot besonders knapp, und die Preise für Eigenheime und Mietwohnungen steigen weiter. Die Zweitwohnungen, die fast die Hälfte des gesamten Wohnungsbestands im Kanton ausmachen, sorgen für zusätzliche Anspannung am Markt.

Die Eigenheimpreise im Kanton Graubünden sind in den letzten zwölf Monaten um 3.7% gestiegen – stärker als der landesweite Durchschnitt von 2.6%. Besonders dynamisch entwickeln sich die Regionen Surselva und Albula mit Preiszunahmen von 5.0%. Auch die Preise für Mietwohnungen haben im letzten Jahr durchschnittlich um 4.4% zugenommen.

Während die Preise steigen, bleibt der Wohnraum knapp: Die Leerwohnungsziffer in Graubünden liegt mit 0.6% weiterhin deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 1.0%. In vielen Gemeinden – etwa Chur, Davos oder Pontresina – ist sie sogar tiefer als 0.25%. Die Zahlen zeigen, dass die Bautätigkeit im Kanton nicht mit dem eigentlichen Bedarf Schritt halten kann.

Ein weiterer Faktor für die angespannte Lage auf dem Bündner Immobilienmarkt ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen. Im Kanton gibt es rund 86'700 Zweitwohnungen. Das entspricht fast der Hälfte (47%) des gesamten Wohnungsbestands. Weil aktuell viele altrechtliche Wohnungen – also Objekte, die vor Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes genehmigt wurden – auf dem Markt gehandelt werden, haben Einheimische und Mitarbeitende im Tourismus zunehmend Mühe, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Der GKB Immobilienbarometer informiert zweimal jährlich über die Lage am schweizweiten und Bündner Immobilienmarkt. Er deckt den Eigenheim- und Mietwohnungsmarkt ab und erläutert die aktuelle Dynamik von Angebot und Nachfrage. Der Immobilienbarometer wird in Zusammenarbeit mit dem Immobilienberatungsunternehmen IAZI erstellt.

Zur aktuellen Ausgabe: [GKB Immobilienbarometer](#)

Kontakt:

Thomas Müller, thom.mueller@gkb.ch, Telefon +41 81 256 83 11

Bernhard Kobel, bernhard.kobel@gkb.ch, Telefon +41 81 256 88 01

Graubündner Kantonalbank, Postfach, 7001 Chur | medien@gkb.ch / gkb.ch/medien

Graubündner Kantonalbank.

Die Graubündner Kantonalbank bietet alles, was eine moderne Universalbank ausmacht – für Privatpersonen, die Wirtschaft und die öffentliche Hand. Die GKB ist in allen Regionen Graubündens präsent und mit über 1'000 Mitarbeitenden eine der grössten Arbeitgeberinnen im Kanton. Neben ihren wirtschaftlichen Aktivitäten zeigt die Bank ihr Engagement durch Sponsoring, den GKB Engagement-Fonds, ihre Kunstsammlung und ihre Freiwilligenarbeit.

Die GKB verfügt über Mehrheitsbeteiligungen an der Privatbank Bellerive AG und der Albin Kistler AG. Zudem ist sie Alleinaktionärin der BZ Bank Aktiengesellschaft. Der GKB Partizipationsschein ist seit 1985 börsenkotiert. Am Geschäftsergebnis 2024 partizipierte der Kanton Graubünden inkl. Abgeltung der Staatsgarantie mit 103.7 Millionen Franken (report.gkb.ch).

Termine:

Jahreszahlen 2025: 27. Februar 2026

Partizipanten-Versammlung: 9. Mai 2026