



Marktbericht Davos und Klosters

Entwicklungen im Wohneigentum

- Etwas mehr Angebot in Sicht
- Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung
- Unterschiedliche Preistrends nach Segment und Ort

Nachfrage bleibt robust

Über die letzten zehn Jahre betrachtet war die Bevölkerungszahl in Davos und Klosters zwar leicht sinkend. Dies lag vor allem am Rückgang vor 2020. Seither hat sich dieser Trend jedoch weitgehend stabilisiert, teilweise nahm die Einwohnerzahl sogar wieder zu, was die Beliebtheit von Davos und Klosters widerspiegelt. Dass der Zuwachs nicht deutlicher ausfiel, hängt mit dem engen Wohnungsangebot zusammen: Sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnung sind nur sehr wenige Objekte verfügbar, was sich in den sehr tiefen Leerstandszahlen illustriert.

Besonders klar ist der Nachfrageüberhang im Verhältnis von Suchabonnements zu Inseraten ersichtlich. Bei Eigentumswohnungen kommen in Davos 2.5 Interessierte auf ein Angebot, in Klosters 3.5. Bei Einfamilienhäusern ist die Schiefelage noch grösser. Das Verhältnis von Suchabos zu Inseraten beträgt in Davos 11.6 und in Klosters 19.5.

Etwas mehr Angebot in Sicht

In den kommenden Monaten ist mit einer gewissen Entspannung zu rechnen. In Davos wurden für 2025 Neubaubewilligungen für rund 50 Eigentumswohnungen erteilt – mehr als doppelt so viele wie im Zehnjahresmittel. In Klosters sind es über 60 Einheiten, rund dreimal so viele. Das Angebot müsste damit vor allem im Stockwerkeigentum zulegen, dürfte aber auch rasch absorbiert werden.

Warum Davos und Klosters so begehrt sind

Alpine Lebensqualität mit ganzjährigem Freizeit- und Sportangebot, gute Erreichbarkeit für kurze Aufenthalte sowie die starke Standortreputation machen die Destinationen attraktiv. Davos ist als Destination mit breiter Infrastruktur international bekannt. Klosters gilt als exklusiver, ruhiger Gegenpol. Diese Kombination stützt die Zahlungsbereitschaft und hält den Markt eng.

Kennzahlen

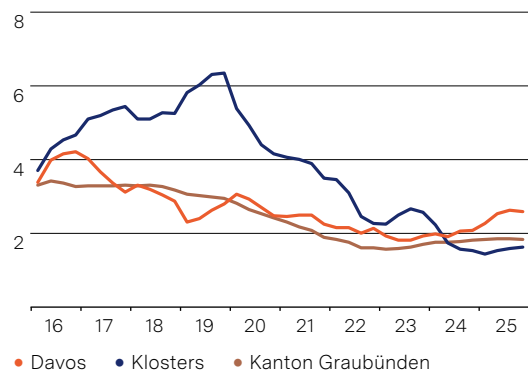
	Davos	Klosters	Kanton Graubünden
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	10'774	4'478	206'138
Jährliche Wachstumsrate*	-0.3%	-0.2%	0.5%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	12'899	6'477	185'989
Anteil Wohneigentum, 2024	61.8%	76.4%	63.5%
Leerwohnungen**, 2025	0.1%	0.2%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.5%	1.2%	0.6%

*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

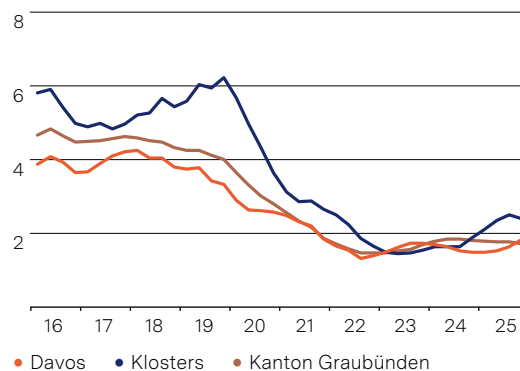


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Wohnungsmarkt bleibt in Bewegung

Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen verläuft in Davos und Klosters unterschiedlich. In Davos verteuerten sich mittlere Objekte im Jahr 2025 um 12 %; über zehn Jahre ergibt sich ein Plus von 62%. Der mittlere Angebotspreis liegt bei rund 15'700 Franken pro Quadratmeter, im gehobenen Segment werden um 21'500 Franken erzielt. In Klosters sanken die Preise im Jahr 2025 um 7%, langfristig bleibt die Entwicklung jedoch positiv (+51% seit 2015). Mit 12'800 Franken pro Quadratmeter liegt das Niveau unter jenem von Davos, hochwertige Wohnungen erreichen 18'160 Franken und liegen teilweise auch darüber.

Einfamilienhäuser: Klosters mit kräftigem Plus

Bei den Einfamilienhäusern legte Davos 2025 um 9.7% zu und blieb damit unter dem kantonalen Durchschnitt (+13.2%). Ein mittleres 5- bis 5.5-Zim-

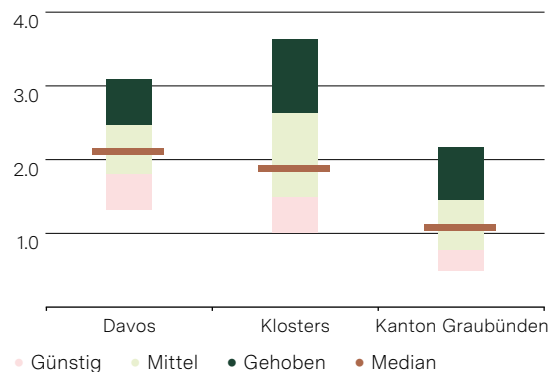
mer-Haus kostet aktuell rund 2.1 Mio. Franken, an sehr guten Lagen gut 3.1 Mio. Franken. Klosters verzeichnete dagegen einen Anstieg der Preise von Einfamilienhäusern im 2025 um +22.3%. Das mittlere Preisniveau für 5- bis 5.5-Zimmer-Häuser liegt bei rund 1.9 Mio. Franken, Topobjekte werden mit rund 3.7 Mio. Franken inseriert. Über zehn Jahre resultiert in beiden Gemeinden ein Wertzuwachs von rund 60%.

Knappe stützt die Preise

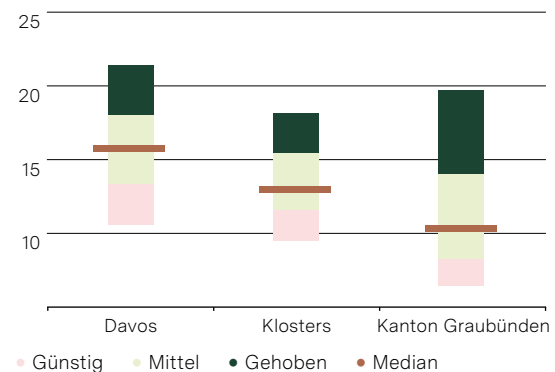
Standortattraktivität, begrenzte Bautätigkeit und Zweitwohnungsnachfrage stützen das Preisniveau. In Davos dominiert die Aufwärtsbewegung, in Klosters ist nach der jüngsten Dynamik eher eine Beruhigung zu erwarten. Mittelfristig sprechen das knappe Angebot und die hohe Nachfrage für weitere Preiszuwächse, jedoch mit geringerer Ausschlagskraft als zuletzt.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

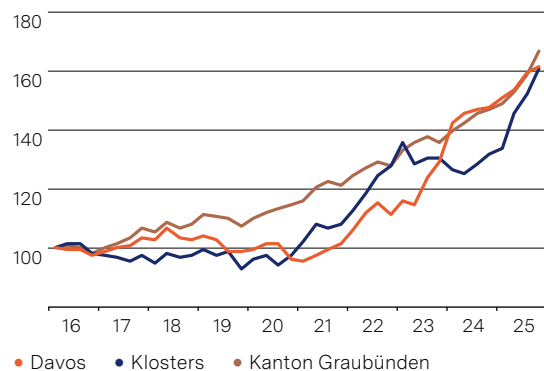


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

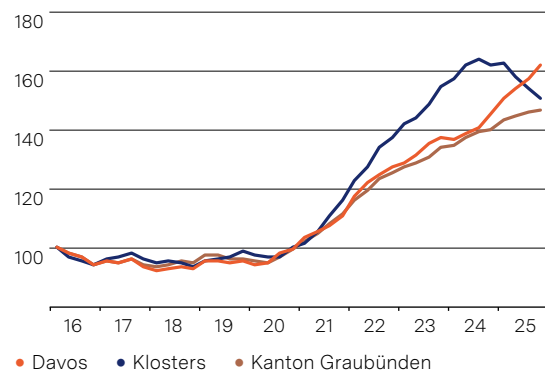


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekarzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Sandra Zoppi
Leiterin Region Graubünden
Mitglied Management Team

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Daleustrasse 21
7000 Chur
Telefon: +41 81 544 81 72
E-Mail: sandra.zoppi@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).