



Marktbericht Arosa und Lenzerheide (Vaz/Obervaz)

Entwicklungen im Wohneigentum

- Ausgeprägte Marktanspannung bei den Einfamilienhäusern
- Etwas mehr Neubau – aber kein Trendwechsel
- Begrenztes Angebot stützt den Trend

Angebot bleibt knapp, Nachfrage hoch

Arosa und Vaz/Obervaz (Lenzerheide) profitieren seit der Eröffnung der Urdenbahn 2014 von einer neuen Grössenordnung: Aus zwei Destinationen ist ein zusammenhängendes, schneesicheres Skigebiet entstanden, das im Markt als Premium-Angebot wahrgenommen wird. Das breite Sommerangebot stützt die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich. Hinzu kommen eine gut ausgebaute Infrastruktur und eine gute Erreichbarkeit.

Ausgeprägte Marktanspannung im Einfamilienhaussegment

Die Standortvorteile führen zu einem Nachfrageüberhang, der sich im Verhältnis von Suchabonnements zu Inseraten widerspiegelt. Bei Eigentumswohnungen entfallen in Arosa 4.9 Suchabos auf ein Inserat und in Vaz/Obervaz sind es 7.0 (Graubünden: 3.3). Noch ausgeprägter ist die Schiefelage im Einfamilien-

milienhaussegment: In Arosa kommen 60 Suchabos auf ein Inserat, in Vaz/Obervaz 9.9 (Graubünden: 4.0). Arosa sticht damit als extrem knapper Markt hervor.

Etwas mehr Neubau – aber kein Trendwechsel

Auf der Angebotsseite zeichnet sich zumindest in Arosa eine leichte Entspannung ab: Die Neubautätigkeit bei Eigentumswohnungen gewinnt etwas an Schwung, sodass im laufenden und im kommenden Jahr etwas mehr Objekte auf den Markt kommen könnten. In Vaz/Obervaz bleibt der Neubau moderat. Insgesamt dürfte die Marktliquidität damit punktuell zunehmen, am Grundmuster ändert sich jedoch wenig: Die Nachfrage bleibt hoch, das Angebot knapp. Entsprechend bleibt der Preisdruck spürbar, besonders dort, wo Einfamilienhäuser kaum verfügbar sind.

Kennzahlen

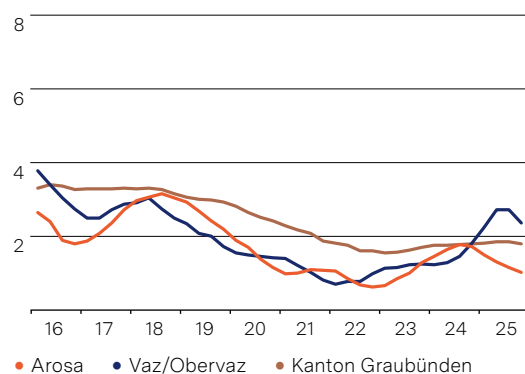
	Arosa	Vaz/ Obervaz	Kanton Graubünden
Bevölkerung			
Einwohner, 2024	3'159	2'732	206'138
Jährliche Wachstumsrate*	-0.3%	0.1%	0.5%
Immobilienmarkt			
Anzahl Wohnobjekte, 2024	6'054	6'829	185'989
Anteil Wohneigentum, 2024	78.7%	74.7%	63.5%
Leerwohnungen**, 2025	0.1%	0.2%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.5%	0.4%	0.6%

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

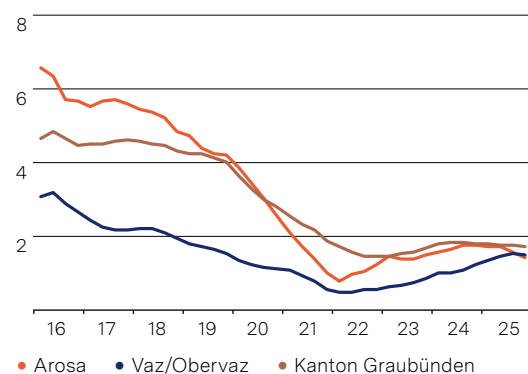


Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Starkes Preiswachstum in der langen Frist

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen 2025 in Arosa um 3% und in Vaz/Obervaz (Lenzerheide) um 2% – beide Werte liegen unter dem kantonalen Durchschnitt von 5%. Langfristig klappt die Entwicklung auseinander: Seit 2015 legte Arosa um 80% zu, Vaz/Obervaz um 18%. Diese Differenz ist auch vor dem Hintergrund unterschiedlicher Ausgangsniveaus zu sehen: In Vaz/Obervaz lag das Preisniveau vor zehn Jahren deutlich höher. Heute ist das Preisniveau in beiden Destinationen markant. Der mittlere Angebotspreis liegt in Vaz/Obervaz bei 15'480 Franken pro Quadratmeter, in Arosa bei 14'890 Franken (Mittelwert für Graubünden: 10'150 Franken). Im gehobenen Segment werden rund 22'720 Franken in Arosa und rund 20'580 Franken in Vaz/Obervaz erzielt.

+19.4% (Graubünden: +13.2%). Über zehn Jahre haben sich die Preise Arosa mehr als verdoppelt (+112.6%), während Vaz/Obervaz mit +37.7% zulegen.

Die Preisniveaus unterscheiden sich weiterhin stark: Ein 5- bis 5.5-Zimmer-Haus kostet in Arosa im Mittel rund 1.1 Mio. Franken, in Vaz/Obervaz rund 2.44 Mio. Franken. Topobjekte erreichen knapp 3 Mio. Franken in Arosa und über 4 Mio. Franken in Vaz/Obervaz.

Begrenztes Angebot stützt den Trend

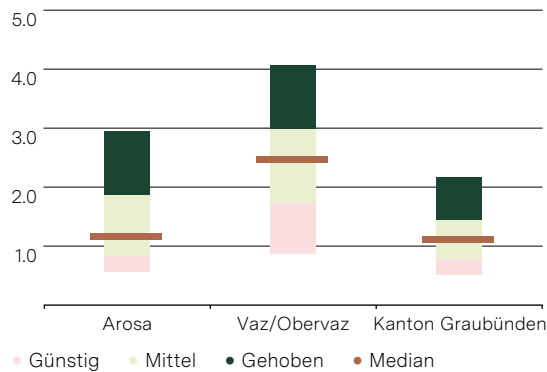
Touristische Attraktivität, restriktive Bautätigkeit und die Nachfrage nach alpinem Wohneigentum stützen die Märkte. Nach den kräftigen Anstiegen im Einfamilienhaussegment dürfte sich die Dynamik etwas abschwächen, mittelfristig dürfte der Preistrend jedoch aufwärtsgerichtet bleiben.

Einfamilienhäuser: Kräftige Preissprünge

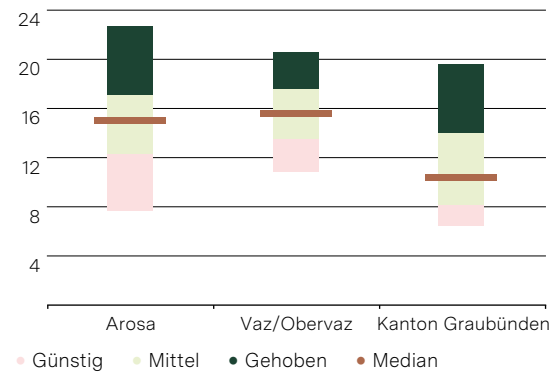
Bei Einfamilienhäusern fiel die Dynamik im Jahr 2025 deutlich stärker aus: Arosa +16.1%, Vaz/Obervaz

Immobilienpreise (Bandbreiten)

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

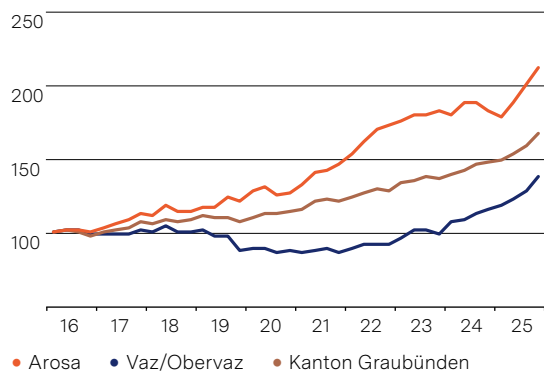


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

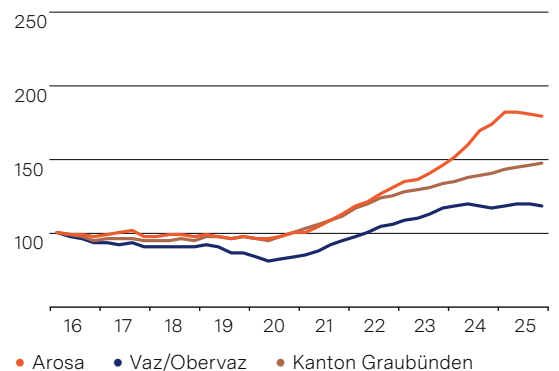


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

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
Immolounge Arosa
Prätschlistrasse 1
7050 Arosa
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).