

# Immobilienpreise im Kanton Graubünden

Ein Blick auf die Angebots- und Nachfragesituation deutet darauf hin, dass sich die Preise derzeit stabilisieren.



«Mit der aktuell stabilen Angebots- und Nachfragesituation ist der Verkaufszeitpunkt gut. Für den Erfolg entscheidend ist schlussendlich die richtige Positionierung jeder Immobilie am Markt durch Profis wie uns.»

Franco Giovanoli  
Leiter Vermarktung St. Moritz  
Ginesta Immobilien AG

Ob im Erstwohnungsmarkt oder bei Ferienliegenschaften, die Verkaufspreise kannten seit einigen Jahren nur eine Richtung: nach oben. Mit dem aktuellen Zinsanstieg scheint erstmals wieder ein bisschen Beruhigung in den Markt zu kommen. So sind nicht wenige Immobilienbesitzer verunsichert, ob sie den besten Zeitpunkt für einen Verkauf bereits verpasst haben. Ein Blick auf die Zahlen schafft Klarheit – und Optimismus für Verkäufer und Käufer.

Der Kanton Graubünden steht wie fast die ganze Schweiz vor der gleichen Herausforderung: Die Bautätigkeit wieder dahingehend zu fördern, dass sie mit der Bevölkerungsentwicklung mithalten kann. Denn nur so können sich die Märkte beruhigen. Es ist ein Weg, auf dem es immer wieder gilt, Bestandsaufnahmen in Sachen Angebot und Nachfrage zu machen. Als Wegweiser für Verkäufer und Käufer,

wie die aktuellen Entwicklungen einzuordnen sind.

## DIE ANGEBOTSSITUATION

Seit Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2013 ist die Bautätigkeit in den Ferienwohnungsgemeinden, insbesondere auch im Engadin, stark zurückgegangen. Etwa auf ein Drittel. Dieser Rückgang ist wie in der ganzen Schweiz auch im Bereich der Erstwohnsitze eine Realität, wenn auch nicht im gleichen Ausmass. Wichtiger Indikator, was das auf der Angebotsseite bedeutet, ist die Leerstandsentwicklung. Im Kanton Graubünden liegt dieser Leerstand mit durchschnittlich 0,6 Prozent auf bedrohlich tiefem Niveau.

## DIE NACHFRAGESITUATION

Diese steht in Erstwohnregionen in direkter Korrelation mit der Bevölkerungsentwicklung. Die Region Chur als

attraktives Wirtschaftsgebiet zum Beispiel erlebt eine stetige Bevölkerungszunahme mit in gleichem Umfang gestiegener Nachfrage nach Wohnraum. Die Tourismusgemeinden hingegen haben sich im gesamtschweizerischen Vergleich unterdurchschnittlich entwickelt, was auch mit der Verdrängung durch fremde, hohe Kaufkraft zu tun hat, die den Immobilienmarkt leerkauft, ohne sich dort niederzulassen. Neben diesen Käufern von Zweitwohnungen kam in den letzten Jahren COVID und der anhaltende Negativzins dazu, was die Nachfrage bis ins Frühjahr 2023 geprägt hat. Mit dem Ende der Pandemie und den Zinserhöhungen hat sich die Situation wieder auf dem Stand von 2020 eingependelt. Was heute anders ist als noch vor drei Jahren: Das Angebot ist aufgrund der eingeschränkten Bautätigkeit noch kleiner.

## DIE PREISENTWICKLUNG

Das reduzierte Angebot, die geringe Bautätigkeit und die hohe Nachfrage haben einen eindrücklichen Einfluss auf die Preisentwicklung. So sind die Preise überall deutlich gestiegen, in den Tourismusgemeinden nochmals stärker. Hier wurde teilweise in den letzten drei Jahren ein Preisanstieg von bis zu dreissig Prozent verzeichnet. In diesen Tourismusregionen hat das auch die Erstwohnungen deutlich verteuert. Wie in den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen

Gemeinden festgestellt wurde, entwickeln sich nämlich beide Immobilienkategorien – altrechtliche Zweitwohnungen und Erstwohnungen – im gleichen Ausmass, wenn auch nicht auf dem gleichen Niveau. Seit Herbst 2022 ist jedoch überall eine Marktberuhigung zu spüren und die Preise entwickeln sich vor allem seitlich nur teilweise leicht nach oben. Da das Angebot aber weiterhin tief ist, ist damit zu rechnen, dass diese Preise mindestens gestützt bleiben.

## DAS FAZIT

Die Goldgräberstimmung während der Pandemie hat sich vor allem in den begehrten Ferienregionen ein bisschen gelegt. Nichtsdestotrotz bleibt die Nachfrage überall hoch, und trotz Zinsanstieg ist bei den Finanzinstituten keine nachlassende Nachfragedynamik bei Hypotheken festzustellen. Der Markt scheint sich auf einem neuen

Niveau einzupendeln, bis entweder auf Angebots- oder Nachfrageseite deutliche Veränderungen eintreten. So ist aktuell bei einem Markteintritt mit einer neuen Verkaufsliegenschaft die richtige Preisbestimmung besonders entscheidend. Sie sorgt dafür, dass von Anfang an die richtigen Interessenten angesprochen werden. Für diese Bewertung sollte in jedem Falle auf einen erfahrenen Partner gesetzt werden, der eine Region wie seine Hosentasche kennt und immer mit einer ausreichend grossen Anzahl Immobilien am Markt vertreten ist.

*Ginesta*  
Immobilien

Immobilien - Werte - Leben

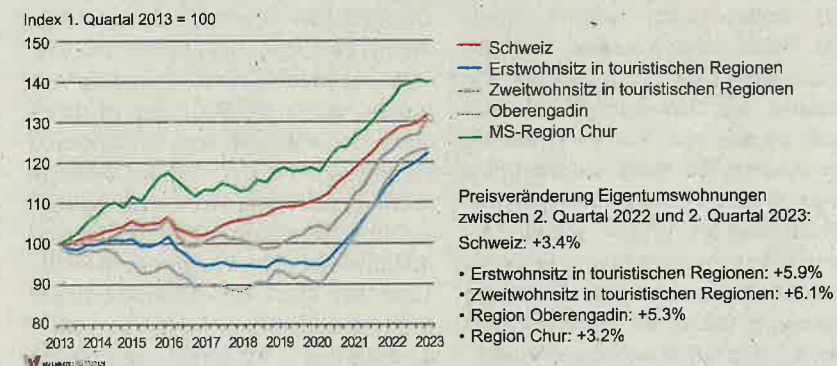
Ginesta Immobilien AG

Via Serlas 23 | 7500 St. Moritz

Tel. 081 836 73 30 | www.ginesta.ch

## Preisentwicklung

Erst- vs. Zweitwohnungsmarkt



Grafik: Wuest Partner