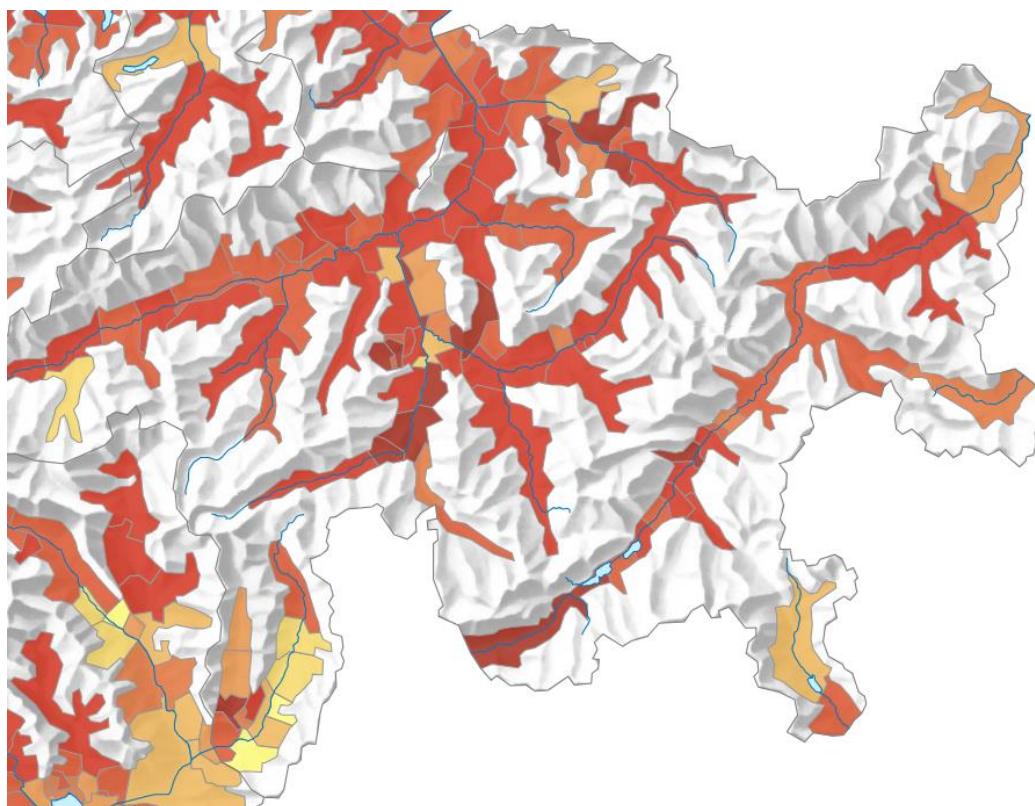


KNAPPER WOHNRAUM IM KANTON GRAUBÜNDEN: GRUNDLAGENANALYSE

Update der Studie vom Dezember 2023



Verfasst durch

Avobis Advisory AG

Im Auftrag des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

Berichtsentwurf:

April 2025

Management Summary

In den vergangenen drei Jahren haben sich die (makroökonomischen) Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft zweimal deutlich verändert. Nach den raschen, starken Zinserhöhungen im Jahr 2023 führen die Kehrtwende der Zinsen nach unten sowie sich stabilisierte Baukosten zu einem attraktiveren Umfeld für sowohl Investoren als auch für Käufer von Wohneigentum. Die Einordnung der Marktlage und speziell des Marktausblicks hat entsprechend auch in diesem Kontext zu erfolgen. Die für Wohnungsinvestitionen schwierigen regulatorischen Rahmenbedingungen bleiben vorerst unverändert bestehen. Die Aktualisierung der Grundlagenanalyse zum Wohnraum im Kanton Graubünden zeigt eine anhaltende, aber nicht weiter angestiegene Wohnungsknappheit und real steigende Immobilienpreise in vielen Regionen des Kantons. Trotz Belebung der Bauaktivität konnte sich der Nachfrageüberhang noch nicht abbauen, was auf eine weiterhin hohe Nachfrage schliessen lässt; im Gegensatz zu vielen Schweizer Regionen hat sich die Knappheit aber stabilisiert.

Auf der **Nachfrageseite** hat sich das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum jüngst – notabene auf höherem Niveau als im letzten Jahrzehnt – normalisiert. In den Jahren 2022 bis 2024 war der Binnenwanderungssaldo wieder negativer; in den letzten zwei Jahren zogen leicht weniger Personen aus anderen Schweizer Kantonen zu als in den Pandemiejahren 2021/22 und seit drei Jahren sind mehr Binnenwegrüge auszumachen. Das Bevölkerungswachstum der letzten zwei Jahre wird durch einen – auch nach Abzug des Sondereffekts durch viele Statuswechsel bei Schutzbedürftigen – hohen Nettozugzug aus dem Ausland getrieben, während die Geburtenzahl deutlich hinter den Todesfällen zurückbleibt. Der Zusatzbedarf an Wohnraum für Ansässige hat sich im Vergleich zu den Jahren 2021 und 2022 wieder abgeschwächt. Leicht zurückgegangen seit 2021 ist die durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmetern und die Haushaltsgrösse hat 2023 nicht mehr weiter abgenommen. Der stark gestiegene Flächenverbrauch pro Kopf war im letzten Jahrzehnt ein Treiber des Wohnflächenverbrauchs in Graubünden.

Neben dem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum für Ansässige sowie Ferienwohnungen war die vorübergehend geringe Neubautätigkeit verantwortlich für die in den letzten Jahren entstandene Wohnungsknappheit. Positiv zu beurteilen ist die Tatsache, dass nun die **Neubautätigkeit** sowie die **Planungstätigkeit** wieder an Fahrt gewonnen haben. 2023 wurden kantonsweit 1'344 Neubauwohnungen erstellt. Zwar konnte sich die deutliche Zunahme der Baubewilligungen in den letzten zwölf Monaten nicht fortsetzen. Das bewilligte Volumen liegt jedoch immer noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Angezogen haben indes die Baugesuche, was mit den wieder günstigeren Rahmenbedingungen zu erklären ist. Das Fremdkapital ist wieder günstiger geworden, die Baukosten steigen nicht mehr und Mehrfamilienhäuser haben als Anlageklasse an Attraktivität gewonnen. Die öffentliche Hand und Baugenossenschaften tragen weiterhin relativ wenig zur Wohnungsproduktion bei. Am meisten tragen Private sowie Immobilien- und Bauunternehmen zur Angebotsausweitung bei.

Die **Angebotsknappheit** übt gemäss ökonomischer Logik **Druck auf die Immobilienpreise** im Kanton Graubünden aus. Der Nachfrageüberhang führt nach einer längeren Phase von stagnierenden bis sinkenden Angebots- und Abschlussmieten bis ins Jahr 2020 zu nun steigenden Mieten und Preisen. Die Abschlussmieten zeigen einen überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten im Kanton. So haben die Mieten für Neuabschlüsse im Jahr 2024 um 4.2 Prozent zugelegt (CH: +2.0%) und liegen sogar 13.2 Prozent höher als vor drei Jahren (CH: +8.1%). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anstieg in den

kommenden Monaten in etwas abgeschwächter Form fortsetzen wird. Die Referenzzinssatzsenkung vom Frühling wird etwas bremsend wirken und in erster Linie die Bestandesmieten bzw. bestehenden Mieter entlasten. Die Auswertung der aktuellen Angebotsmieten zeigt, dass auf Stufe Kanton das Angebot an preisgünstigen Wohnungen infolge des Mietpreisanstiegs etwas abgenommen hat.

Der Anstieg der Wohneigentumspreise hat sich im Jahr 2024 etwas verlangsamt, ist aber immer noch beträchtlich und zeigt den weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang. Im Wohneigentumsmarkt weisen die Ansteige der Insertionszeiten und bei den Inseraten – trotz Abwärtstrend bei den Hypothekarzinsen – darauf hin, dass die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern oft nicht übereinstimmen. Die hohe Nachfrage nach Ferien- und Zweitwohnungen scheint weiterhin anzuhalten, wie die Preissteigerungen und das Wachstum des Zweitwohnungsbestandes zeigen.

Avobis schätzt insgesamt die Situation für den **Mietwohnungsmarkt** dabei etwas kritischer ein als beim Wohneigentum, zumal sich auch bei den aktuellen Baubewilligungen mehr Wohneigentum als Mietwohnungen in der Projektierung befinden. Die Marktanspannung hat beim Mietwohnungsmarkt weiter zugenommen.

Auch wenn die Wohnungsknappheit ihre **Talsohle** durchschnitten haben dürfte, ist die Wohnungsproduktion weiterhin etwas zu gering für eine unmittelbar spürbare Entspannung bei der Wohnraumversorgung. Die Fertigstellung von mehr Wohnraum dürfte frhestens in den kommenden Quartalen respektive eher im Jahr 2026 deutlich anziehen und für eine Normalisierung sorgen. Die Dauer der Planungsprozesse (Stichwort Einsprachen) wird hier mitentscheiden.

Regional ist die Marktlage und der **Ausblick** unterschiedlich zu beurteilen. Die MS-Region Davos weist die grösste Marktanspannung im Kanton auf. Während in den Wirtschaftsregionen Mesolcina, Davos und Schanfigg die erwartete Ausweitung aus Neubauten über oder auf dem Niveau der vergangenen Absorption liegt, was eine Entspannung bei der Wohnungsknappheit wahrscheinlich macht, ist dies bei den übrigen Regionen nicht der Fall. In der Mesolcina wird sich das Überangebot voraussichtlich erhöhen, während die geplante Wohnungsproduktion in Davos am Zunehmen ist, was angesichts der hohen Knappheit auch dringend nötig ist. Speziell in den Wirtschaftsregion Chur, Prättigau und der Surselva dürfte die kurzfristige Projektpipeline zu gering sein für die vorhandene Nachfrage.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 1.1. Ausgangslage | 5 |
| 1.2. Makroökonomischer Kontext in der Schweiz | 6 |
| 2. Demografische Entwicklungen | 8 |
| 2.1. Entwicklung und Struktur | 8 |
| 2.2. Umzugsverhalten | 11 |
| 2.3. Haushaltsstruktur | 15 |
| 2.4. Perspektiven | 16 |
| 3. Wohnungsmärkte | 19 |
| 3.1. Wohnungsbestand | 19 |
| 3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes | 19 |
| 3.1.2. Struktur des Wohnungsbestandes | 20 |
| 3.1.3. Wohnungsgrößen, Flächenverbrauch und Allokation | 23 |
| 3.2. Angebotsentwicklung: Bautätigkeit | 26 |
| 3.3. Marktliquidität | 29 |
| 3.3.1. Leerstand | 29 |
| 3.3.2. Inserierte Wohnungen | 33 |
| 3.3.3. Marktanspannung | 36 |
| 3.4. Immobilienpreise | 40 |
| 4. Einordnung Marktlage und Wohnraumversorgung | 46 |
| 4.1. Synopsis Haushalts- und Wohnraumentwicklung | 46 |
| 4.2. Fazit Marktlage | 49 |
| 4.3. Kurzfristiger Marktausblick | 50 |

1. Ausgangslage

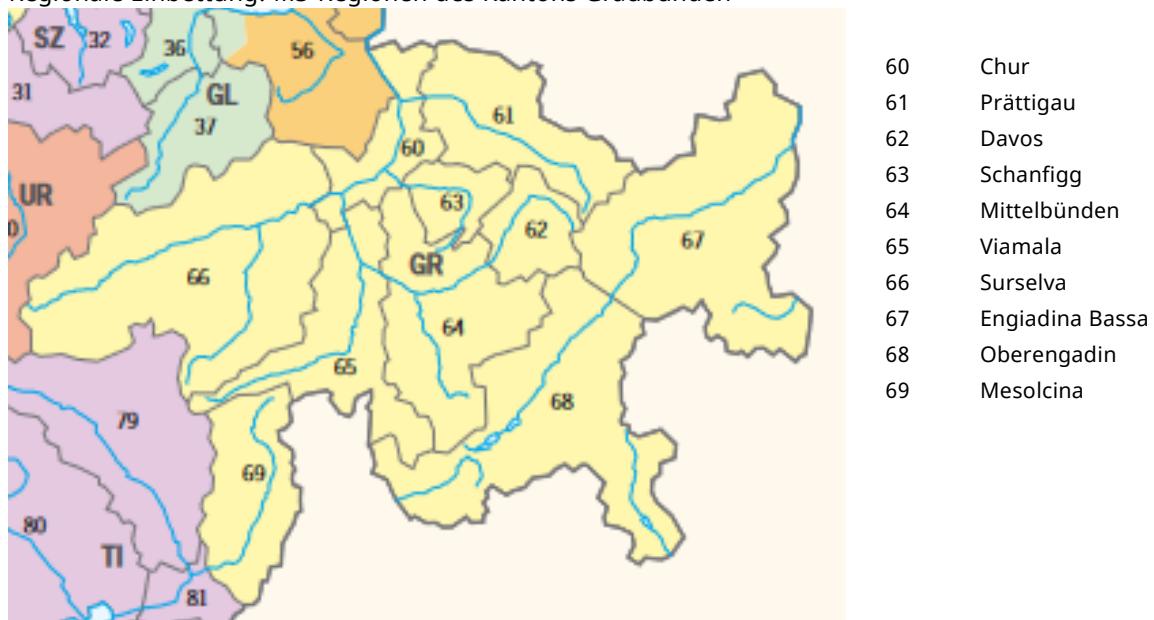
1.1. Ausgangslage

Das Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden hat Avobis Advisory (nachfolgend Avobis) beauftragt, eine Aktualisierung der im Dezember 2023 publizierten Studie «Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse» durchzuführen.

Für die Wohnungsmärkte im Kanton Graubünden stellt sich die Frage, wie sich die aktuelle Markt-lage bzw. der kurzfristige Ausblick im Kanton Graubünden seit der ersten Studie (nachfolgend Studie 2023 genannt) entwickelt haben. Die Studie soll als Grundlage für weitere Verwendungen durch den Kanton dienen und geht als Grundlagenanalyse nicht auf die wohnungspolitische oder regulatorische Ebene ein. Die Marktlage und der kurzfristige Ausblick der Wohnungsmärkte werden in dieser Studie wiederum eingeordnet, ohne dabei alle Entwicklungen und Erklärungsansätze der Studie 2023 wieder aufzugreifen. Es sei jeweils auf die Studie 2023 verwiesen.

Die Studie analysiert die Thematik auf der Kantonsebene und wo sinnvoll auf Ebene der einzelnen Wirtschaftsregionen (MS-Regionen) gemäss Definition des Bundesamts für Statistik (BFS). Auf einzelne Raumtypen und Gemeinden wird nicht eingegangen. Die langfristigen Prognosen und die Baulandreserven sowie die explizite Untersuchung der Unterschiede des Erst- und Zweitwohnungsmarktes sind nicht Gegenstand dieser Arbeit.

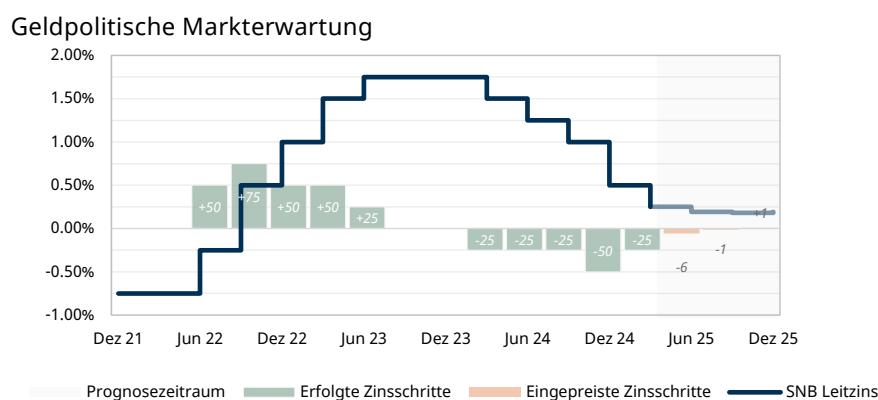
Regionale Einbettung: MS-Regionen des Kantons Graubünden



Quelle: BFS.

1.2. Makroökonomischer Kontext in der Schweiz

In den vergangenen drei Jahren haben sich die (makroökonomischen) Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft zweimal deutlich verändert. Die Einordnung der Marktlage und speziell des Marktausblicks hat entsprechend auch in diesem Kontext zu erfolgen. Sinkende Finanzierungskosten mit der Rückkehr des Niedrigzinsumfelds, eine optimistischere Marktstimmung und der anhaltende Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt haben das Investoreninteresse in der Schweiz nach zwei schwierigen Jahren wiederbelebt. Der sogenannte Spread von Immobilienanlagen zu Schweizer Bundesobligationen ist gestiegen, wodurch wieder mehr Geld in die Anlageklasse Immobilien fliessst. Bauen ist in der Schweiz wieder etwas attraktiver geworden, wenngleich die mittlerweile auch von den Behörden behandelten Probleme von langen Bewilligungsprozessen infolge von regulatorischen Hürden bestehen bleiben. Sie führen zu steigenden Kosten, Verzögerungen und einer gedämpften Bauaktivität. Das Problem der Planungsunsicherheit mit steigenden Baukosten ist jedoch vom Tisch; Bauen ist wieder berechenbarer. Neu dazugekommen ist die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung von Bauprojekten. Seit dem Inkrafttreten der neuen Eigenmittelverordnung (ERV) im Rahmen der Basel-III-Regulierungen am 1. Januar 2025 haben sich die Bedingungen für Baufinanzierungen erheblich verändert. Banken sind nun verpflichtet, deutlich höhere Eigenmittel für Baukredite zu hinterlegen, was diese Art der Finanzierung zunehmend unattraktiv macht.

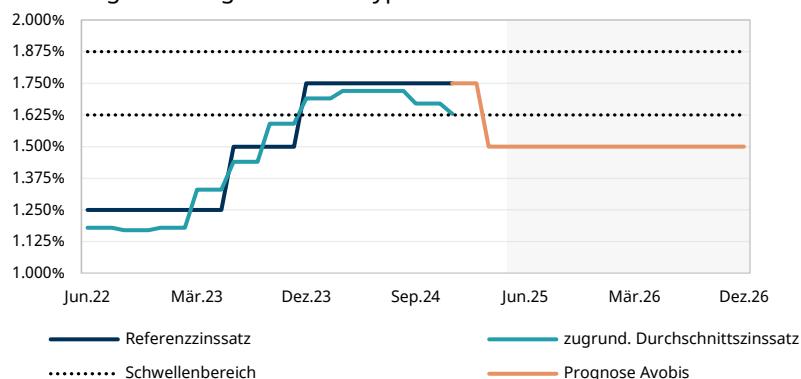


Bemerkungen: Die Abbildung zeigt die im Markt erwarteten (eingepreisten) Zinsschritte, die aus kurzfristigen Zinsswaps abgeleitet wurden. Obwohl sich diese Erwartungen auf den SARON-Satz beziehen, werden sie in dieser Darstellung zur Vereinfachung auf den Leitzins übertragen.

Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, Darstellung Avobis.

In der Schweiz sind die Bestandesmieten infolge der Referenzzinssatzerhöhungen deutlich gestiegen und die Angebotsmieten 2024 infolge des Nachfrageüberhangs so stark wie schon lange nicht mehr. Die erneute Zinssumkehr im letzten Jahr wird etwas Druck aus den Wohnungsmieten nehmen durch den jüngst wieder gesunkenen Referenzzinssatz. Avobis erwartet aber auch für 2025 weitere Anstiege der Angebotsmieten in der Schweiz infolge des tiefen Leerstands niveaus. Während Bestandsmieter von der erwarteten Senkung des Referenzzinssatzes profitieren werden, bleibt in vielen Regionen für Neumieter infolge des Nachfrageüberhangs kaum Entlastung in Sicht.

Entwicklung und Prognose zum Hypothekarischen Referenzzinssatz



Quelle: Daten vom BFS, ZKB, UBS, Raiffeisenbank per 04.04.2025. Darstellung Avobis.

Beim Eigenheimmarkt haben die jüngsten Zinssenkungen die Nachfrage ansteigen lassen mit Effekten auf die Zahl an Handänderungen und Preisen. Auf Ebene Schweiz signalisieren die Baubewilligungen und Baugesuche eine potenzielle Trendwende. Die verbesserten makroökonomischen Rahmenbedingungen und der anhaltende Nachfrageüberhang stimulieren die Bautätigkeit.

Entwicklung der Swap-Sätze für diverse Laufzeiten



Quelle: Daten von Refinitiv Eikon, per 04.04.2025.

2. Demografische Entwicklungen

2.1. Entwicklung und Struktur

Das Bevölkerungswachstum hat sich im Jahr 2023 akzentuiert. Mit einem Wachstum von 1.2 Prozent (+2'350 Personen) hat die ständige Wohnbevölkerung im langjährigen Vergleich stark überdurchschnittlich zugenommen. Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage ist diese Zunahme zu relativieren: 1'105 Personen mit Schutzstatus S haben per Ende 2023 einen Statuswechsel erfahren und zählen neu nicht mehr zur nichtständigen Wohnbevölkerung, sondern zur ständigen Wohnbevölkerung. Aber auch ohne diesen Statuswechsel-Effekt zeigt das effektive Bevölkerungswachstum im 2023 eine Fortsetzung der im Jahr 2020 begonnenen Entwicklung eines dynamischeren Wachstums, welches näher an dem der Gesamtschweiz liegt als in den Jahren zuvor. Betrachtet man die ständige und nichtständige Bevölkerung zeigt sich, dass der effektive Zuwachs an Personen im Jahr 2023 bei 1'185 liegt. Das bedeutet auch: Im Gegensatz zu den Jahren 2021 und 2022 war somit – auch durch den Krieg in der Ukraine beeinflusst – der Zusatzbedarf an Wohnraum für Ansässige (inkl. nichtständige Wohnbevölkerung) im 2023 deutlich geringer.

Die deutliche Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung ist alleinig auf die netto-Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen. Der interkantonale Wanderungssaldo war hingegen negativ im 2023, und es war auch kein Geburtenüberschuss zu verzeichnen.

Die aktuellen provisorischen Bevölkerungszahlen für das Jahr 2024 zeigen eine Normalisierung des Bevölkerungswachstums. Mit einem Wachstum von 0.6 Prozent (+1'223 Personen) liegt die Zunahme wieder auf dem Niveau der Jahre 2020 bis 2022.

Der Arbeitsmarkt stellt einen relevanten Faktor für die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre im Kanton Graubünden dar. Nachdem die Beschäftigung bereits von Ende 2020 bis Ende 2021 sehr deutlich zugenommen hat, hat sich das Wachstum im Jahr 2022 nochmals erhöht, was nachfrage-treibend auf dem Wohnungsmarkt wirkt durch etwas Wohnraumbedarf für die saisonalen Fachkräfte.

Kennzahlen Kanton Graubünden

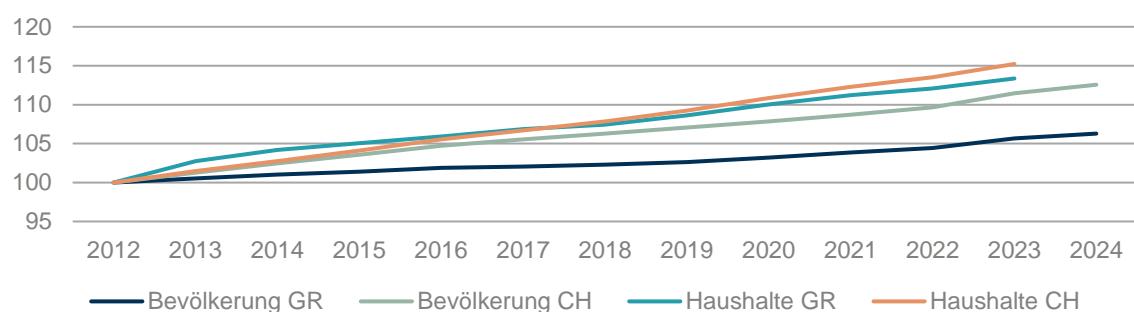
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Bevölkerung (ständig) | 197'550 | 197'888 | 198'379 | 199'021 | 200'096 | 201'376 | 202'538 | 204'888 | 206'111 |
| Bevölkerungswachst. | 0.5% | 0.2% | 0.2% | 0.3% | 0.5% | 0.6% | 0.6% | 1.2%** | 0.6 |
| Anzahl Privathaushalte | 90'136 | 90'936 | 91'447 | 92'439 | 93'642 | 94'660 | 95'381 | 96'487 | |
| Haushaltswachstum | 0.8% | 0.9% | 0.6% | 1.1% | 1.3% | 1.1% | 0.8% | 1.2% | |
| Haushaltsgrösse | 2.19 | 2.18 | 2.17 | 2.15 | 2.14 | 2.13 | 2.12 | 2.12 | |
| Nichtständige Bevölk. | 7'696 | 7'178 | 7'389 | 7'315 | 5'717 | 6'979 | 9'181 | 8'016 | |
| Beschäftigung* | 98'118 | 98'952 | 101'172 | 101'231 | 100'793 | 103'068 | 105'949 | | |
| Beschäftigungswachst. | 1.1% | 0.8% | 2.2% | 0.1% | -0.4% | 2.3% | 2.8% | | |
| Haushalte/Arbeitsplatz | 0.70 | 0.71 | 0.70 | 0.70 | 0.71 | 0.70 | 0.69 | | |

*in Vollzeitstellen. ** Anmerkung: Zum hohen internationalen Wanderungssaldo im Jahr 2023 haben 1'105 Statuswechsel von Personen mit Schutzstatus S beigetragen. Bevölkerung 2024 provisorisch.

Quelle: BFS, Modellierungen Avobis.

Im Unterschied zu den letzten zehn Jahren lag das Bevölkerungswachstum nicht mehr unter dem Haushaltswachstum im Jahr 2023. Für die Wohnungsnachfrage ist schlussendlich die Anzahl Haushalte relevant. Diese nahmen um 1'106 zu im Jahr 2023. Damit verharrte die Haushaltsgrösse auf tiefem Niveau. Als Ferienwohnungsregion kommt in Graubünden darüber hinaus ein weiterer, nachfrageverstärkender Faktor ins Spiel: die Nachfrage nach Zweit- bzw. Ferienwohnungen von Nichtansässigen sowie nach touristisch bewirtschafteten Wohnungen von Beherbergungsbetrieben und Privaten. Dadurch werden im Kanton mehr Wohnungen benötigt als es das Bevölkerungswachstum bzw. auch das Haushaltswachstum induziert.

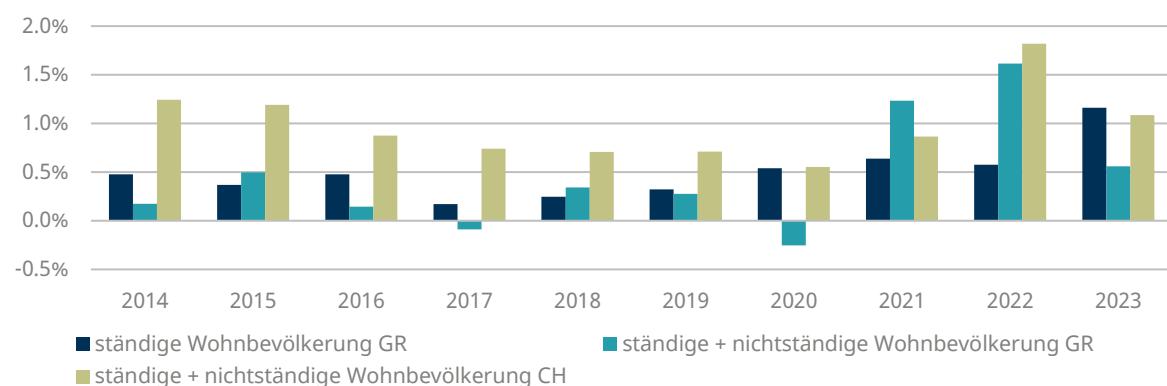
Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung und der Anzahl Haushalte



Indexjahr: 2012 = 100

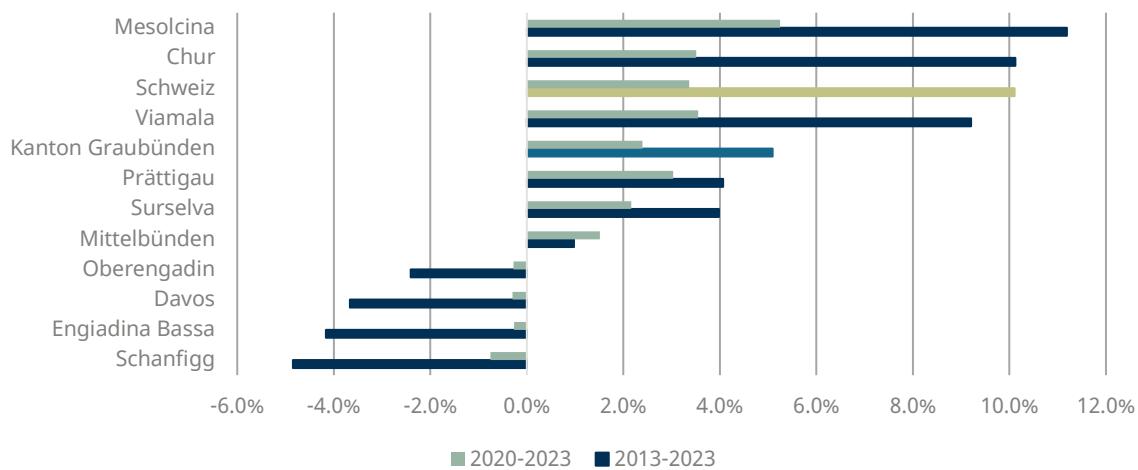
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Jährliches Wachstum der Bevölkerung



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

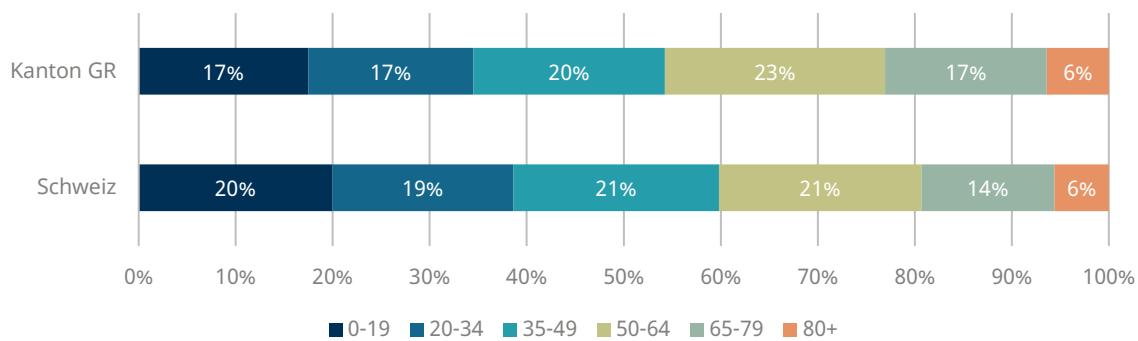
Lang- und kurzfristige Bevölkerungsentwicklung (ständige Bevölkerung) in den MS-Regionen



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Sowohl lang- als auch kurzfristig zeigen sich grosse regionale Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung. In der dynamischeren Phase von 2020 bis Ende 2023 wuchs die Bevölkerung in der MS-Region Mesolcina am stärksten. Auch die MS-Regionen Viamala und Chur weisen ein leicht über dem Schweizer Wert liegendes Bevölkerungswachstum auf. Schanfigg hat zwar kurz- und langfristig an Bewohner eingebüsst, im Jahr 2023 ist die ständige Wohnbevölkerung jedoch deutlich gewachsen. Im 2023 weist lediglich das Unterengadin einen Bevölkerungsrückgang auf.

Ständige Wohnbevölkerung nach Altersklassen (2023)

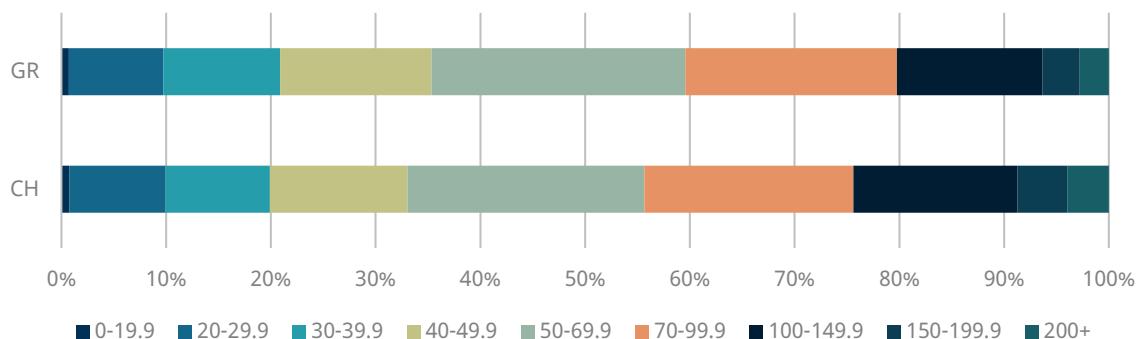


Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Die Wirtschaftsstruktur bestimmt schliesslich auch die Einkommensverhältnisse und manifestiert sich in einem unterdurchschnittlichen Reineinkommen in Graubünden. Das durchschnittliche Reineinkommen (Normalfälle) liegt im Kanton bei 76'187 CHF für das Jahr 2021, was unter dem Niveau der Gesamtschweiz liegt (83'556). Langfristig hat das Reineinkommen im Kanton zwar deutlich zugenommen mit 13.5 Prozent seit 2005 (CH: +15.4%), jedoch von 2019 bis 2021 wie in der Gesamtschweiz stagniert. Der Anteil von Haushalten – ohne Berücksichtigung von Normalfällen ohne Belastung durch die direkte Bundessteuer – mit sehr geringem Reineinkommen von weniger als

40'000 CHF liegt in Graubünden bei 19.9 Prozent (CH: 20.9%) und hat sich im Vergleich zu 2019 um 1.3 Prozentpunkte verringert. Der Anteil der untersten Reineinkommensschichten hat über die Jahre hinweg (inflationsbereinigt) in der Tendenz abgenommen, ist aber von 2016 bis 2021 konstant. Mit den aktuell verfügbaren Zahlen sind weiterhin noch keine Aussagen möglich, ob die aktuelle Wohnungsknappheit zu einer Verdrängung von Geringverdienenden führen könnte oder nicht.

Anteile der steuerlichen Normalfälle nach Reineinkommensklassen (in Tsd. CHF): 2021



Anmerkungen: steuerliche Normalfälle mit Belastung direkter Bundessteuer.

Quelle: ESTV.

Anteil der Haushalte nach sozialer Schicht gemäss Sinus Milieus

| | Kanton GR | Schweiz |
|--|-----------|---------|
| Untere Mittelschicht / Unterschicht | 31.6% | 33.1% |
| Mittelschicht | 47.2% | 44.2% |
| Oberschicht | 21.2% | 22.8% |

Quelle: Sinus Geo-Milieus.

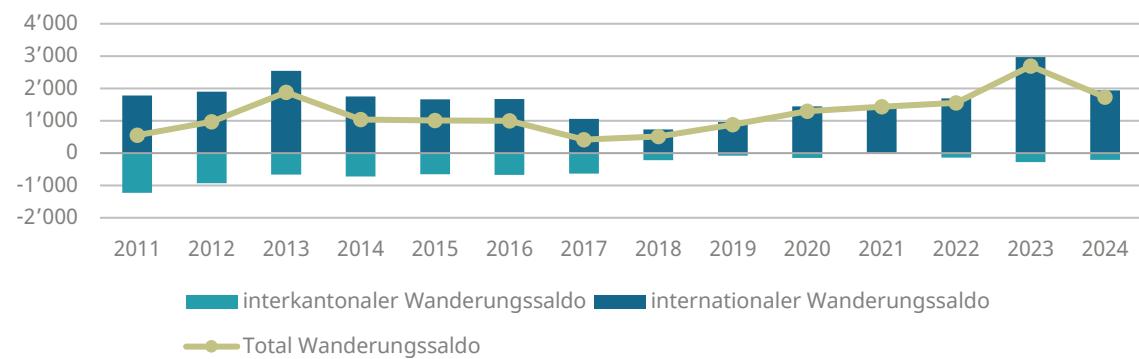
2.2. Umzugsverhalten

Ein Grund für das seit 2020 wieder dynamischere Bevölkerungswachstum – im Vergleich zur Periode zwischen 2016 bis 2019 mit geringem Wachstum – stellt die Binnenwanderung dar. Im Gegensatz zu den ersten sieben Jahren des letzten Jahrzehnts lag sie jüngst nicht mehr signifikant negativ. Was heisst: Es zogen jüngst nicht mehr (deutlich) mehr Personen in andere Kantone weg als von anderen Schweizer Regionen zugezogen sind. Die Zuwanderung von anderen Schweizer Kantonen nahm in den letzten Jahren (auch schon vor Corona) in der Tendenz zu. Der zweite Faktor ist die internationale Wanderung. Es zogen wieder mehr Leute aus dem Ausland nach Graubünden, insbesondere in den Jahren 2022 und 2023.

In den Jahren 2022 bis 2024 war der Binnenwanderungssaldo wieder etwas negativer, da wieder leicht mehr Personen in andere Schweizer Kantone wegzogen. Es zogen 273 bzw. 210 Personen mehr in andere Schweizer Kantone weg als von anderen Kantonen nach Graubünden. 2023 und 2024 zogen auch leicht weniger Personen aus anderen Kantonen zu als in den Jahren 2021 und 2022. Der effektive – nach Abzug der Statuswechsel – Saldo bei der internationalen Zu- und Wegzügen lag bei 1'860 Personen für das Jahr 2023, was immer noch über dem Vorjahreswert liegt

und immer noch einem hohen Wert entspricht. Seit 2011 lag dieser Saldo nur in den Jahren 2013 und 2012 höher. Am meisten Personen zogen von Deutschland (910) zu, gefolgt von Italien (826) und Portugal (597). Auch im Jahr 2024 dürfte ein Teil der Nettozuwanderung aus dem Ausland auf weitere Statuswechsel zurückzuführen sein, aber deutlich weniger als im 2023, wie die lediglich auf Schweizer Ebene vorhandenen Zahlen zeigen.

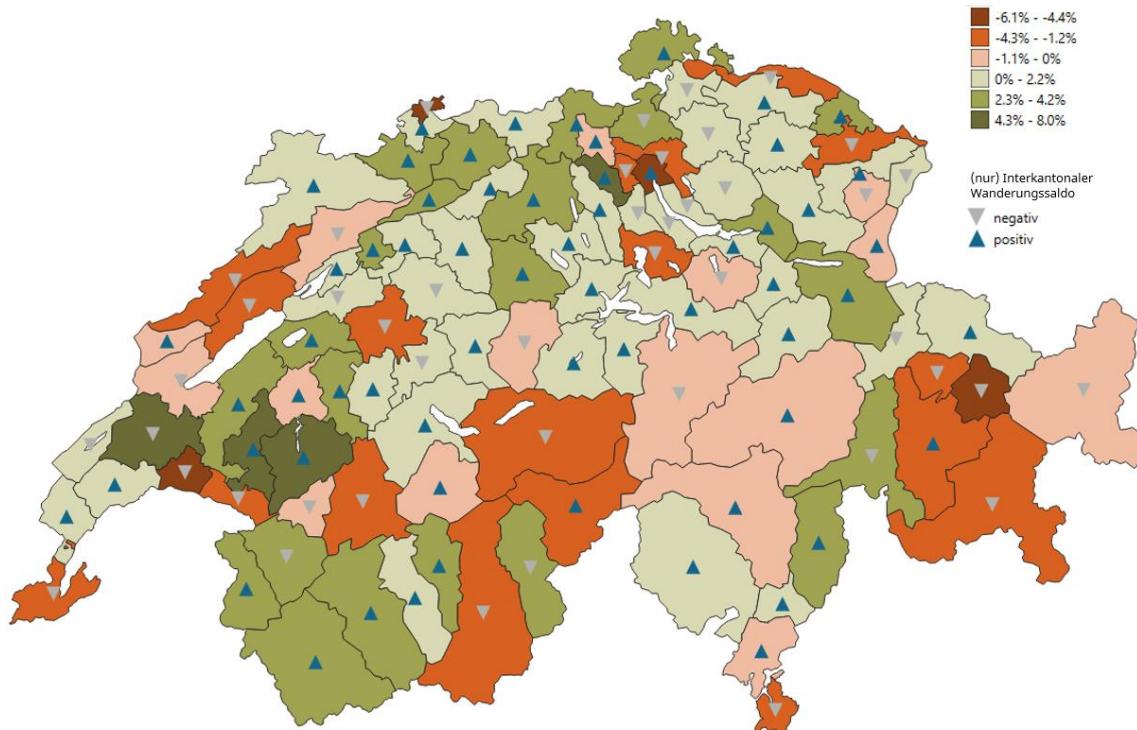
Wanderungssaldi des Kantons Graubünden



Anmerkung: Zum hohen internationalen Wanderungssaldo im Jahr 2023 haben 1'105 Statuswechsel von Personen mit Schutzstatus S beigetragen. 2024 provisorisch.

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Binnenwanderungssaldo 2021-2023 nach MS-Regionen



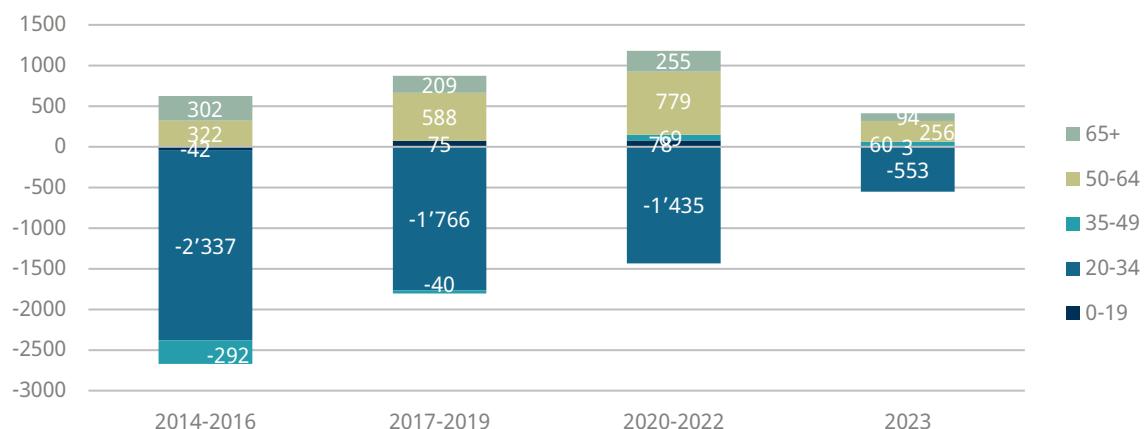
Summe der intra- und interkantonalen Wanderungssaldi über die letzten 3 Jahre hinweg in Relation zur Bevölkerung 2023.

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Die Binnenwanderung wirkt sich unterschiedlich auf die Wohnungsnachfrage der einzelnen Bündner Regionen aus. Relativ zur Bevölkerung ist der Binnenwanderungssaldo im Mesolcina am höchsten (positiv). Auch das Prättigau, Chur und Viamala – Viamala und Chur gewinnen Personen von anderen Bündner Regionen, jedoch nicht von anderen Schweizer Kantonen – wiesen in den letzten drei Jahren mehr Zuzüger aus anderen Kantonen oder aus Bündner Regionen auf als Wegzüger. Hingegen «verlieren» insbesondere die Regionen Davos, Schanfigg, Mittelbünden und das Oberengadin deutlich Personen. Im Unter- und Oberengadin kann der Arbeitsmarkt auch auf viele Grenzgänger zurückgreifen, was die Arbeitsmigration senkt.

Die wichtigsten Herkunftsregionen der Zuzüger in die MS-Region Chur sind Bündner Gemeinden. Beim Oberengadin ist dies anders: Hier kommen am meisten Personen aus der Stadt Zürich, gefolgt von der MS-Region Lugano, Chur, Pfannenstiel und Bern. In der Mesolcina, welches das stärkste Bevölkerungswachstum aufweist, kommen die meisten Zuzüger aus dem Tessin.

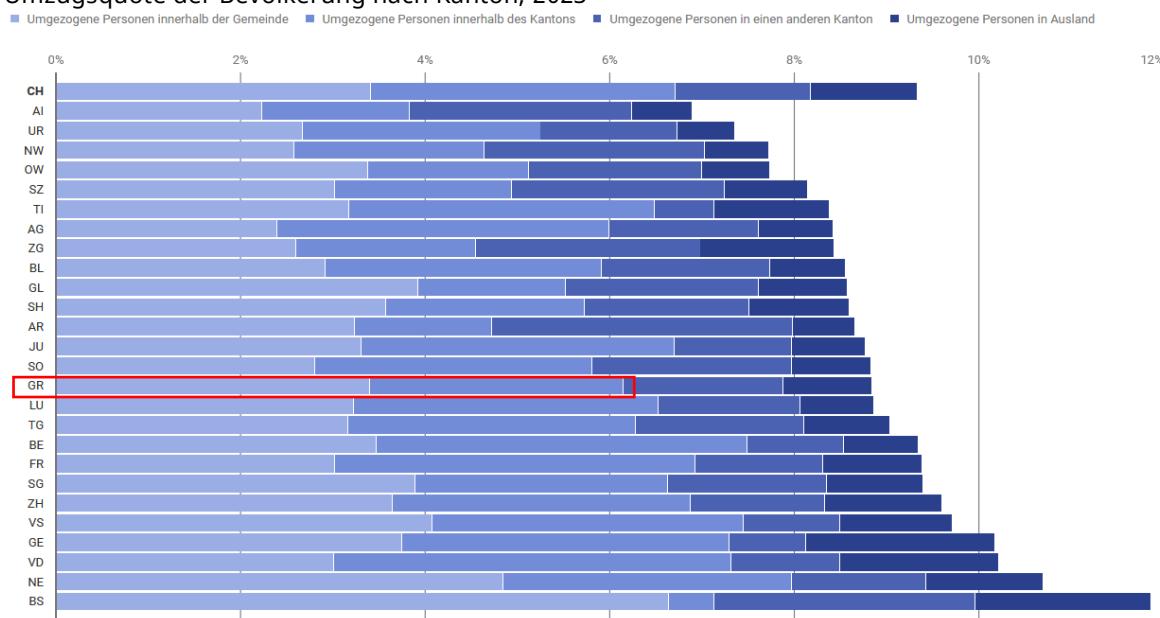
Binnenwanderungssaldo nach Altersgruppen



Anmerkung: kumuliert über drei Jahre. Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Das Muster bei den Binnenumzügen hinsichtlich Altersstruktur hat sich 2023 fortgesetzt. Im Gegensatz zum letzten Jahrzehnt ziehen (netto) Personen in der Altersklasse der 35-49-Jährigen zu. Die Attraktivität des Kantons als Wohnstandort für die Altersklasse der über 50-Jährigen setzt sich ebenfalls fort. Die Daten zum Jahr 2023 verhärten die in der Studie 2023 gemachte Aussage, dass es in erster Linie Paare und Singles ohne Kinder sein dürften, die neu in den Kanton gezogen sind

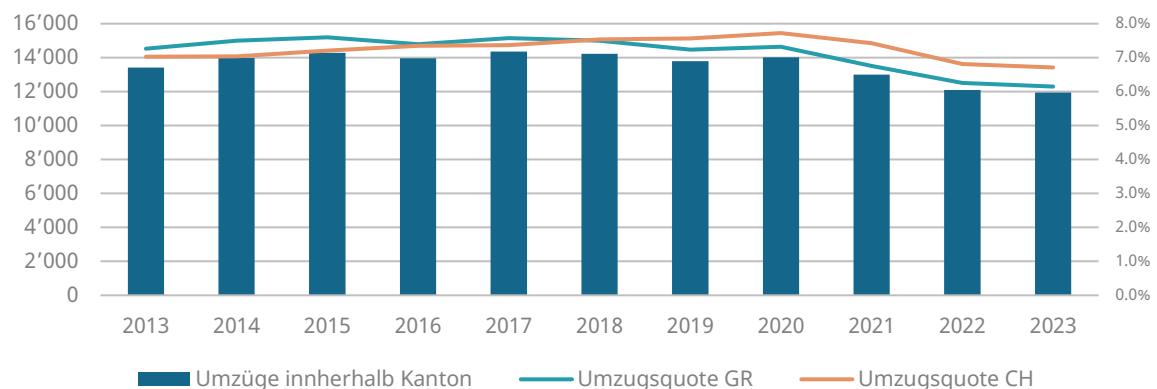
Umzugsquote der Bevölkerung nach Kanton, 2023



Quelle: BFS.

Wie in der Studie 2023 geschrieben muss man wissen, ob die Ansässigen sowie die Zuzugsinteressenten in einem angemessenen Zeitraum ein Angebot finden, welches ihren Bedürfnissen entspricht, wenn man die Frage beantworten will, ob das Wohnungsangebot zu knapp ist. Solange noch rege umgezogen werden kann, besteht kein Wohnungsmangel oder keine Wohnungsnot, auch wenn sich diese Frage empirisch nicht vollständig beantworten lässt. Die aktuellsten Daten zu den Umzügen für das Jahr 2023 zeigen, dass die Umzüge und damit die Umzugsquote innerhalb des Kantons noch einmal gesunken sind. Die Anzahl von Umzügen innerhalb des Kantons erreicht 2023 den tiefsten Wert seit Beginn der Datenreihe, die bis ins Jahr 2013 zurückreicht. Ein möglicher Effekt der geringen Marktliquidität kann hier in den letzten Jahren gespielt haben. Die Knappheit in Graubünden sowie in vielen Regionen der Schweiz führt dazu, dass Mieter mehr Kompromisse bei ihrer Wohnsituation machen müssen und Umzüge sogar aufschieben müssen. Der Interpretation dieser Zahlen sind Grenzen gesetzt, da hier nicht nur das Wohnungsangebot, sondern auch Arbeitsplätze, die Kluft zwischen Bestandesmieten und Marktmieten und weitere Faktoren entscheidend sind. Bezüglich Kantonsvergleich sollte die geringe Mietwohnungsquote im Kanton Graubünden dazu führen, dass verhältnismässig weniger umgezogen wird als in Kantonen mit mehr Mietenden.

Umzüge innerhalb des Kantons und Umzugsquote (rechte Skala): Kanton Graubünden



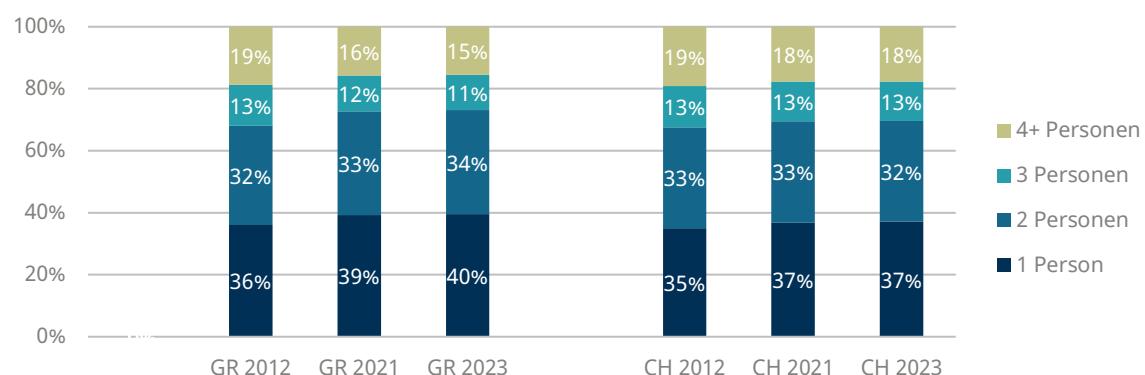
Gezählt werden Umzüge innerhalb der Gemeinde und innerhalb des Kantons. Umzugsquote: Umzüge innerhalb des Kantons im Vergleich zur Bevölkerung.

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

2.3. Haushaltsstruktur

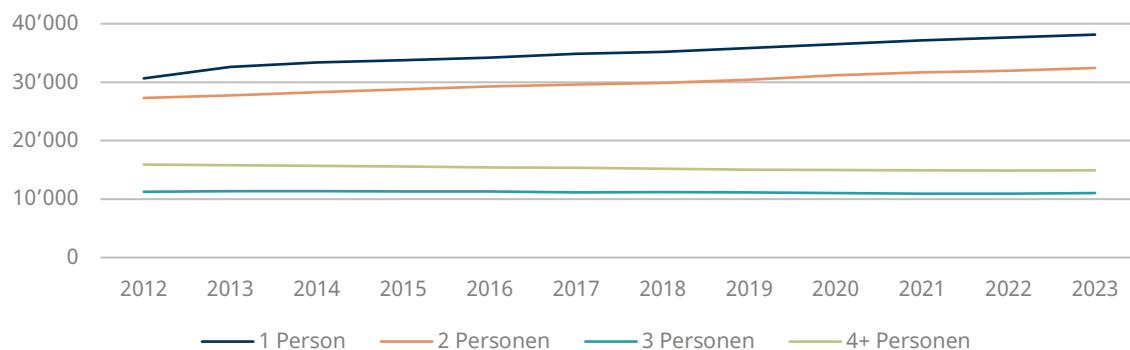
Graubünden weist mit 2.12 Personen pro Haushalt eine geringere Haushaltsgrösse als weite Teile der Schweiz auf, die sich in den letzten Jahren zusätzlich reduziert hat. Während die Haushaltsgrösse auch in der Schweiz sinkt und oft mit der Individualisierungsbewegung in Zusammenhang gestellt wird, spielen in Graubünden auch die verhältnismässig ältere Bevölkerungsstruktur sowie die vielen Saisonarbeitskräfte eine wichtige Rolle. Im Vergleich zu 2021 hat sich der Anteil ein oder zwei Personenhaushalte von 72.7 Prozent auf 73.1 Prozent (CH: 69.6%) erhöht. Dementsprechend ist der Anteil von Wohngemeinschaften oder Familien im nationalen Vergleich unterdurchschnittlich. Im letzten Jahrzehnt haben im Kanton absolut gesehen nur Haushalte mit ein oder zwei Personen zugenommen. Relativ am stärksten gewachsen ist die Zahl der Einpersonenhaushalte.

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse: Anteile



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrösse im Kanton Graubünden



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

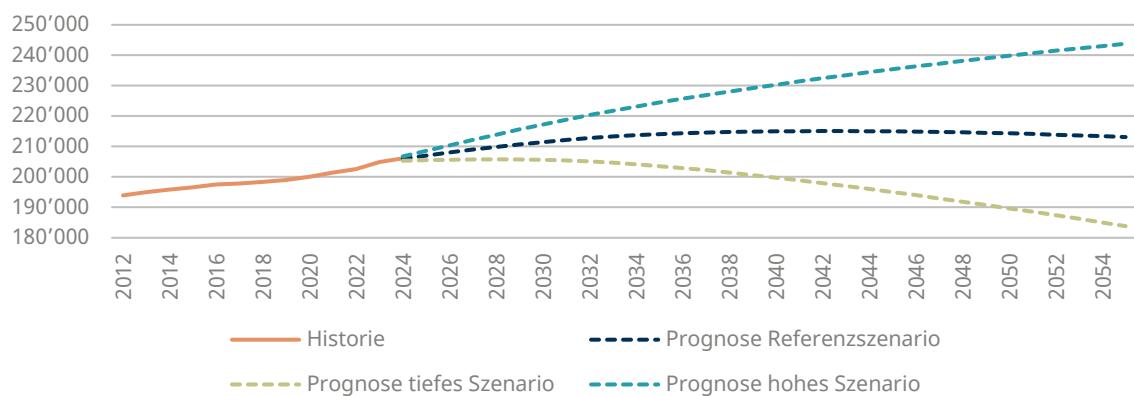
2.4. Perspektiven

Das neue Referenzszenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2025 bis 2055 geht für den Kanton Graubünden von einer langfristig steigenden Bevölkerungszahl (+3.5% bis 2055) mit jedoch abnehmendem Bevölkerungswachstum aus. Mittelfristig (bis 2035) errechnet das Szenario ein jährliches Bevölkerungswachstum, das rund halb so hoch ausfällt wie in den letzten fünf Jahren. Mitte des nächsten Jahrzehnts soll dann die Bevölkerung zu stagnieren beginnen und ab dem Jahr 2044 sogar schrumpfen. Dieser Entwicklung zu Grunde liegt die Annahme, dass aufgrund der fortgeschrittenen Alterung der Bündner Bevölkerung das Geburtendefizit (mehr Todesfälle als Geburten) zunimmt. Hinsichtlich Wanderungssaldo wird im Referenzszenario ein leicht negativer interkantonalen Wanderungssaldo (-150 Personen pro Jahr) angenommen und ein sich stabilisierender internationaler Wanderungssaldo (+1'300 Personen pro Jahr) unterstellt. Wie oben beschrieben lag der Nettozufluss aus dem Ausland in den letzten Jahren höher. Die Annahme, dass (lediglich) leicht mehr Personen in andere Kantone wegziehen als umgekehrt deckt sich mit den Zahlen der letzten Jahre.

Gemäss Szenario liegt das jährliche Bevölkerungswachstum bis 2030 unter dem Wachstum der effektiven Entwicklung der letzten zehn Jahre. Bis 2030 geht das Referenzszenario von einem jährlichen Wachstum von 910 Personen aus; bis 2035 von jährlich 733 Personen. Die Referenzszenarien des BFS mussten in der Vergangenheit schon häufiger nach oben korrigiert werden, da die Nettozuwanderung aus dem Ausland am Ende höher ausgefallen ist als modelliert. Im Vergleich zum Szenario vor fünf Jahren liegt denn nun auch der geschätzte Bevölkerungstand im aktuellen Szenario deutlich höher und dies sowohl mittel- als auch langfristig. Im «hohen Szenario», welches sowohl bei den Geburten und Todesfällen als auch bei der Zuwanderung von einer «positiveren» Entwicklung ausgeht, wächst die Bevölkerung noch dynamischer als in den letzten fünf Jahren. Die internationale Migrationsbewegung ist der schwierigste Teil der Hypothesenbildung der Szenarien, da sie auch von Faktoren wie Krisen im Ausland oder in- und ausländischer Konjunktur abhängt, die nicht (direkt) mit der Wohnstandortattraktivität zusammenhängen. Auch im Hinblick auf die Binnenwanderung lassen sich Erklärungsfaktoren identifizieren, die für Graubünden sowohl für einen positiveren als auch negativeren Wanderungssaldo als im Referenzszenario abgebildet führen könnten.

Für den Zusatzbedarf an Wohnungen für Einheimische ist letzten Endes die Entwicklung der Anzahl Haushalte relevant. Die Haushaltsszenarien des BFS wurden noch nicht aktualisiert. Unter der realistischen Annahme einer weiter sinkenden Haushaltsgrösse im Kanton kann davon ausgegangen werden, dass das Haushaltswachstum über dem Bevölkerungswachstum liegen wird. Durch die zu erwartende Alterung der Bündner Bevölkerung dürfte sich die Haushaltsgrösse zumindest in diesem und im nächsten Jahrzehnt weiter reduzieren. Der Anteil der Alterskohorte 65+ wird gemäss Szenario des BFS deutlich zunehmen auf 31.8 Prozent im Jahr 2055 (CH: 25.5%). Aufgrund der Attraktivität Graubündens für Zuzüge von 55- bis 65-Jährigen dürfte auch der Anteil von Personen vor dem klassischen Pensionierungsalter steigen. Durch die fortschreitende Alterung werden Kleinwohnungen wohl gefragter sein als heute schon.

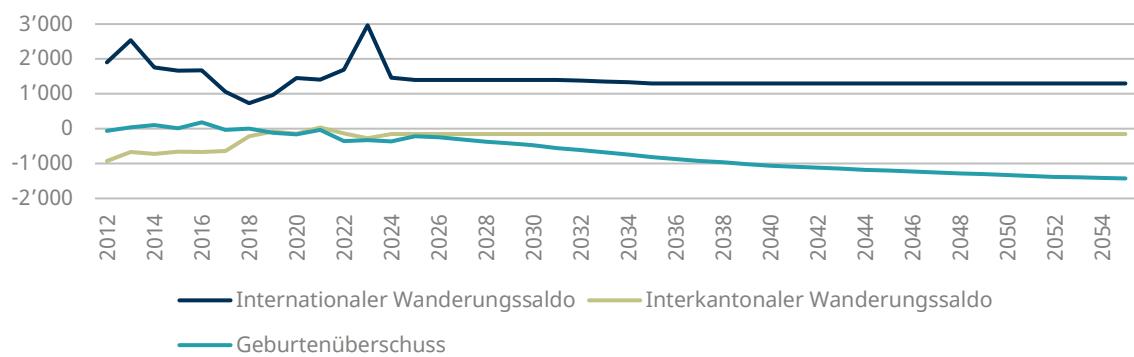
Bevölkerungsentwicklung in Graubünden nach Szenarien



Szenarien 2024 bis 2055.

Quelle: BFS.

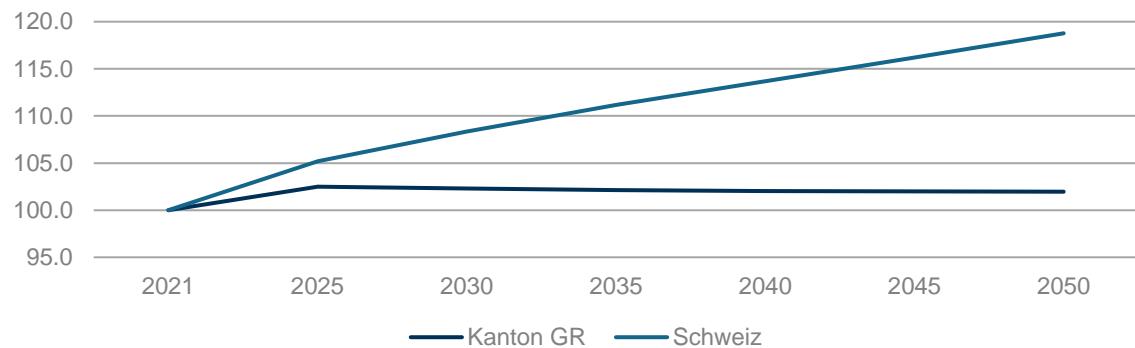
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung: Historie und Ausblick gemäss Referenzszenario



Referenzszenario 2025 bis 2055.

Quelle: BFS.

Prognose der Beschäftigtenentwicklung für die nächsten 30 Jahre (indexiert 2021 = 100)



Quelle: Wüest Partner. In Vollzeitstellen.

3. Wohnungsmärkte

3.1. Wohnungsbestand

3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

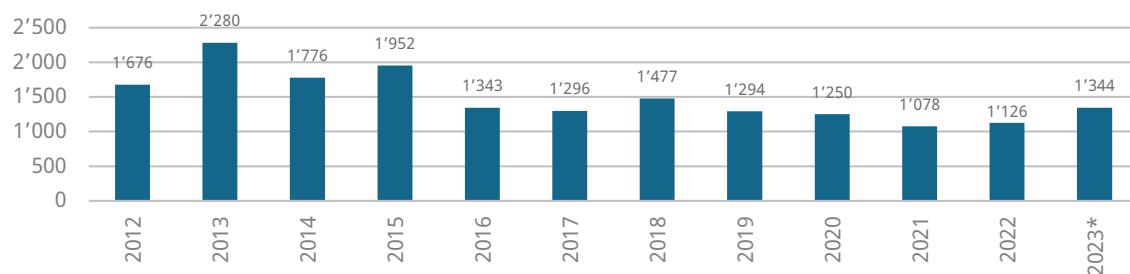
Die Wohnungsausweitung verlief im Kanton Graubünden von 2013 bis 2023 mit einem Wachstum von 13.5 Prozent in ähnlichem Tempo wie in der Gesamtschweiz (+13.2%). Dies liegt zum einen am bekannten Bewilligungspeak durch das Zweitwohnungsgesetz und zum anderen an den Jahren 2022 und 2023. In den letzten beiden Jahren dürfte das Wachstum des Wohnungsbestandes (2023: +1.6%) überzeichnet sein infolge von zahlreichen Nachführungen im Wohnungsregister. Die seit 2016 jeweils immer tiefere Neubautätigkeit im Verhältnis zum Bestand im Vergleich zur Schweiz unterstützt die nicht quantifizierbare Einschätzung der Registernachführungen der kantonalen Statistikstelle. Nichtsdestotrotz wurden 2023 wieder mehr Wohnungen durch Neubauten realisiert im Kanton Graubünden (1'344 Wohnungen) nach zwei respektive drei Jahren mit geringer Neubauausweitung, was zur Reduktion der leerstehenden Wohnungen beigetragen hatte.

Wohnungen nach Gebäudekategorie im Kanton Graubünden

| | Anzahl Wohnungen 2023 | Wachstum 2013-2023 |
|---|-----------------------|--------------------|
| Einfamilienhäuser | 37'060 | 17.5% |
| Mehrfamilienhäuser | 113'679 | 11.3% |
| Wohngebäude mit Nebennutzung | 22'071 | 16.8% |
| Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung | 11'123 | 18.2% |
| Total | 183'933 | 13.5% |

Quelle: BFS.

Anzahl neu erstellter Wohnungen im Kanton Graubünden



*2023 provisorisch.

Quelle: BFS.

Die hohe Nachfrage nach Ferien- bzw. Zweitwohnungen scheint weiterhin anzuhalten, wie die Preissteigerungen und das Wachstum des Zweitwohnungsbestandes zeigen. Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung, bei dem alle Wohnungen, die nicht Erstwohnungen, d.h. durch Ortsansässige genutzte Wohnungen sind, als Zweitwohnung gezählt werden, ist der Bestand der Zweitwohnungen in den letzten beiden Jahren stärker gewachsen als der der Erstwohnungen. Der Rahmen wird zwar wie in der Studie 2023 geschrieben durch das Zweitwohnungsgesetz gebildet, aber durch Umwandlungen von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen sowie durch die Bewilligung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (und allen-

falls weiterer noch zulässiger Zweitwohnungen) kann der Zweitwohnungsbestand auch in Gemeinden, die unter das Gesetz fallen, steigen. Hier sei erneut auf die entsprechenden Studien verwiesen¹.

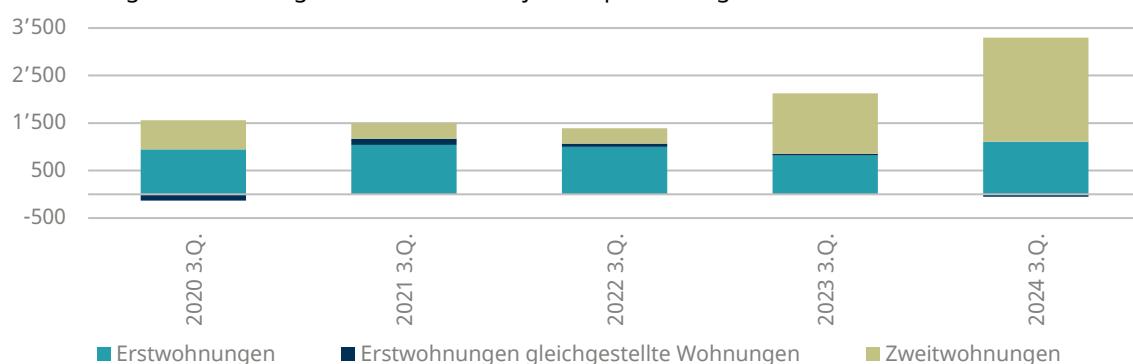
Wohnungsbestand nach Erst- und Zweitwohnungen: Kanton Graubünden

| | 2018 | 2023 1. Quartal | 2024 3. Quartal | Δ 2018- 2024 3.Q. | Δ 2023 1.Q.- 2024 3.Q. |
|--|---------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|
| Gesamtanzahl Wohnungen | 170'929 | 179'452 | 182'699 | +6.9% | +1.8% |
| Erstwohnungen | 90'530 | 94'979 | 96'084 | +6.1% | +1.2% |
| Erstwhg. gleichgestellte Wohnungen* | 963 | 1'217 | 1'167 | +21.2% | -4.1% |
| Zweitwohnungen | 79'436 | 83'256 | 85'449 | +7.6% | +2.6% |
| Zweitwohnungsanteil | 46.5% | 46.4% | 46.8% | | |

*Als Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gelten: Wohnungen von Wochenaufenthaltenden, Dienstwohnungen, von Diplomaten oder Asylsuchenden bewohnt, Leerwohnungen, nicht ganzjährig zugängliche landwirtschaftlich genutzte Wohnungen (Alphütten), von Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung ihres Personals genutzt, Wohnungen, die als Büros oder Praxen rechtmässig und vorübergehend genutzt werden, von einem Privathaushalt dauernd bewohnt, der im gleichen Gebäude eine Wohnung bewohnt.

Quelle: ARE.

Veränderung des Wohnungsbestandes im Vorjahresquartalvergleich: Kanton Graubünden



Quelle: ARE.

3.1.2. Struktur des Wohnungsbestandes

Die Wohneigentumsquote wird gemäss der Strukturerhebungsstichprobe des BFS im Kanton Graubünden auf 43.9 Prozent (2023) geschätzt (CH: 35.8%). Das Bundesamt für Wohnungswesen zählt im Jahr 2021 für den Kanton Graubünden 1'796 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, womit dieser Marktanteil bei lediglich einem Prozent liegt (CH: 4.0%). In der Stadt Chur ist der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand 4.8 Prozent (2021).

Sehr augenfällig ist die Tatsache, dass der Bestand an Kleinwohnungen (1- bis 2-Zimmer) deutlich stärker zugenommen hat als grössere Wohnungen. Betrachtet man jedoch lediglich die Neubautätigkeit (welche nicht von Registernachführungen tangiert ist), relativiert sich das ein wenig. So

¹ Siehe Monitor: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, Fachhochschule Graubünden im Auftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden.

wuchsen im Verhältnis zum Bestand alle Zimmergrößen in ähnlichem Ausmass, absolut gesehen entstanden am meisten 3-Zimmerwohnungen. Der hohe Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zeigt sich auch beim Wohnungsbestand. Der Anteil an Kleinwohnungen (1- bis 2.5-Zimmer) macht mehr als einen Viertel des Wohnungsbestandes aus. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen machen Kleinwohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil am Gesamtbestand aus.

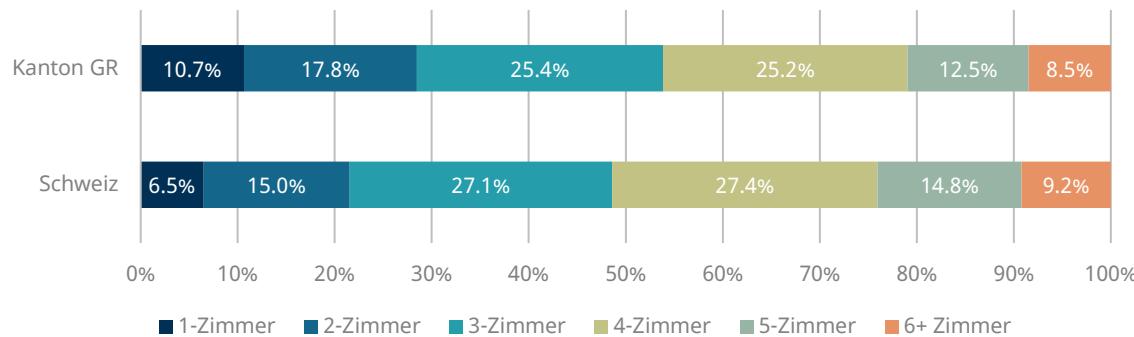
Wohnungsbestand nach Zimmer und Veränderung im Kanton Graubünden

| | Wohnungsbestand 2023 | Veränderung 2013-2023 | Veränderung in % | Veränderung 2020-2023 |
|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1 Zimmer | 19'601 | 3'346 | 20.6% | 10.4% |
| 2 Zimmer | 32'779 | 5'485 | 20.1% | 6.0% |
| 3 Zimmer | 46'646 | 6'004 | 14.8% | 3.1% |
| 4 Zimmer | 46'387 | 4'168 | 9.9% | 1.9% |
| 5 Zimmer | 22'938 | 1'793 | 8.5% | 2.3% |
| 6+ Zimmer | 15'582 | 1'118 | 7.7% | 2.3% |
| Total Wohnungen | 183'933 | 21'914 | 13.5% | 3.8% |
| Total Anzahl Zimmer | 618'827 | 64'673 | 11.7% | 3.0% |

Anmerkung: Bei Total Anzahl Zimmer wurden 6+Zimmerwohnungen als 6 Zimmer gezählt.

Quelle: BFS.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2023)



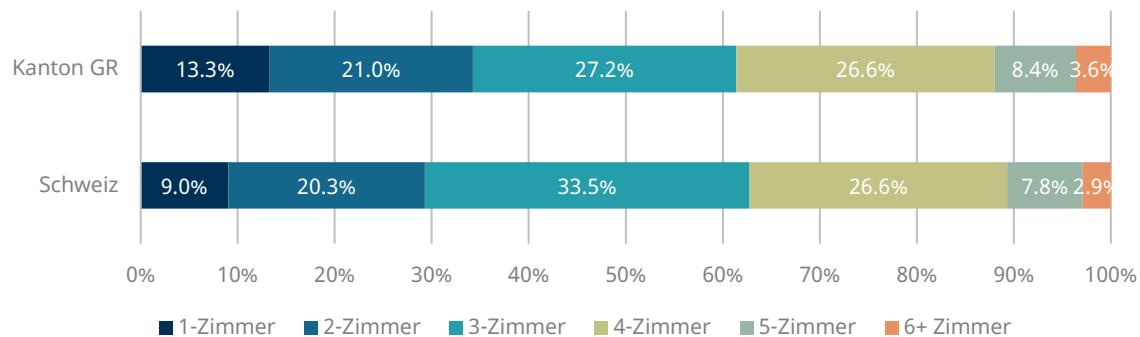
Quelle: BFS.

Eine weitere Eigenheit des Bündner Wohnungsmarktes ist der relativ geringe Mietwohnungsanteil. Gemäss Wüest Partner Wohnungsmodell – es gibt keine Registererhebung des Mietwohnungsbestands – sind lediglich 36.5 Prozent² der Wohneinheiten (inkl. vermierte Einfamilienhäuser) Mietwohnungen. Damit wird die Grösse des Mietwohnungsmarkts im Kanton auf 66'112 Wohneinheiten (2023) geschätzt. Der Mietwohnungsbestand hat gemäss Modell von Wüest Partner von 2020 bis 2023 etwas stärker zugenommen als die Anzahl Eigentumswohnungen, wo das Zweitwohnungsgesetz restriktiv wirkt. Die Ausweitung bei Mietwohnungen verläuft prozentual auf dem Niveau der Gesamtschweiz und reicht für eine Entspannung auf dem Mietwohnungs-

² Die Strukturerhebung des BFS schätzt den Mietwohnungsanteil auf 50.1 Prozent (2023) bei bewohnten Wohnungen. Bei der Strukturerhebung handelt es sich allerdings um eine nicht allzu grosse Stichprobe.

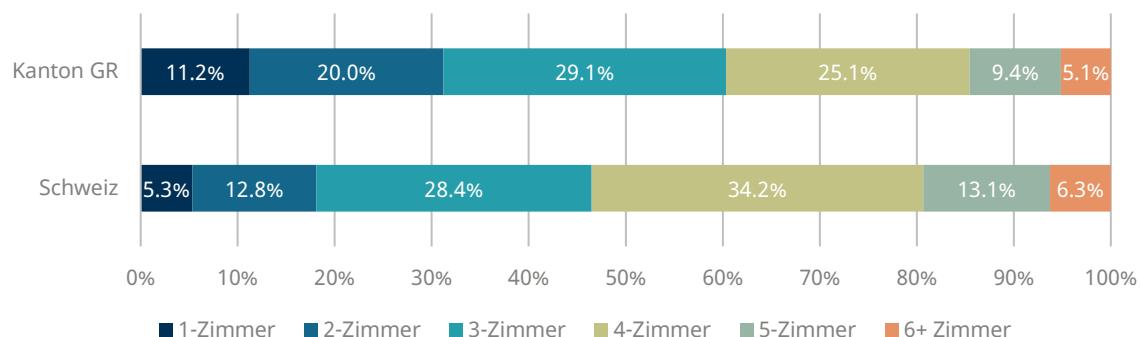
markt nicht aus. Durch die vielen Zweitwohnungen machen Eigentumswohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil aus in Graubünden (43.3% vs. CH: 20.1%). Jüngst hat der Einfamilienhausbestand im Kanton überdurchschnittlich zugenommen (2023).

Mietwohnungsbestand nach Zimmerzahl (2023)



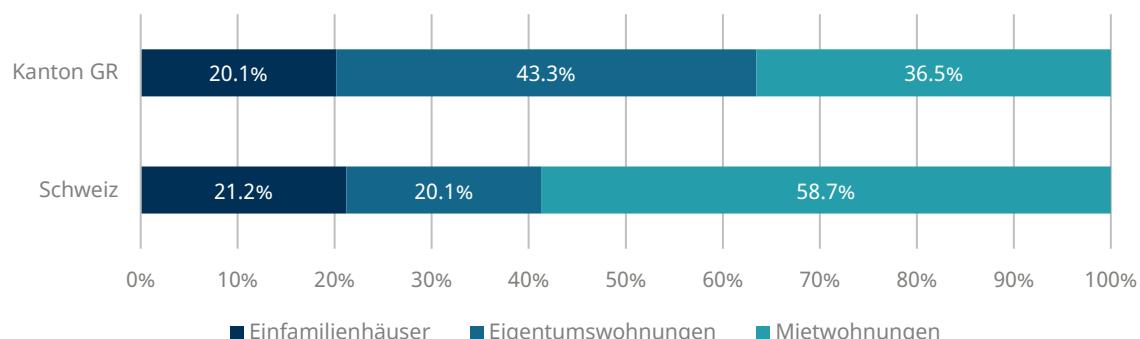
Quelle: BFS, Wüst Partner Wohnungsmodell.

Eigentumswohnungsbestand nach Zimmerzahl (2023)



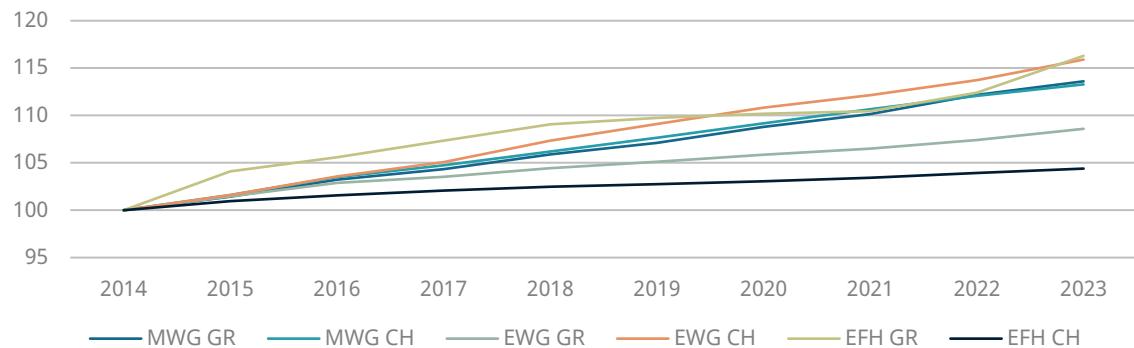
Quelle: BFS, Wüst Partner Wohnungsmodell.

Wohnungsbestand nach Wohntyp



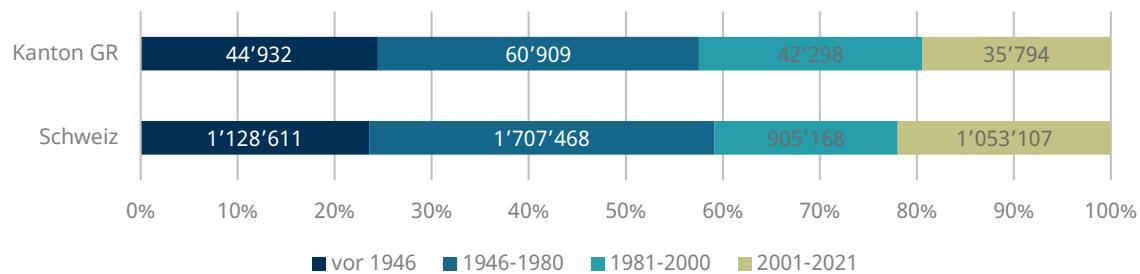
Quelle: BFS, Wüst Partner Wohnungsmodell.

Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Eigentumsformen



Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell.

Wohnungsbestand nach Bauperiode (2023): Anteile



Quelle: BFS.

3.1.3. Wohnungsgrössen, Flächenverbrauch und Allokation

Bei der Belegungsdichte (Personen pro Wohnungen) haben sich seit 2021 (Studie 2023) keine Veränderungen ergeben. Die geringe Haushaltsgrösse zeigt sich in der geringeren Belegungsdichte und dies mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen bei allen Zimmergrössen. Das führt dazu, dass der Flächenverbrauch pro Person, der seit 2013 im Kanton Graubünden überdurchschnittlich stark zugenommen hat, (weiterhin) über dem Wert der Schweiz liegt. Dies ist aber (nur) bei Grosswohnungen (3+-Zimmer) der Fall. Bei Ein- bis Zweizimmerwohnungen führen die kleinen Wohnungen – durch viele Zweitwohnungen und Wohnungen für saisonale Fachkräfte – dazu, dass der Flächenverbrauch pro Bewohner unterdurchschnittlich ist.

Leicht zurückgegangen seit 2021 ist die durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmetern. Mit den steigenden Miet- und Wohnungspreisen dürfte die Belegungsdichte und der Flächenverbrauch unter Druck geraten. Der steigende Flächenverbrauch pro Kopf war im letzten Jahrzehnt ein Treiber des Wohnflächenverbrauchs im Kanton Graubünden. Der Allokationsdruck für eine optimalere Aufteilung der Haushalte auf den Wohnraum wird mit der demographischen Alterung im Kanton steigen.

Wohnungsbestand* nach Zimmer und Wohnungsgrösse (2023): Kanton Graubünden

| | 1-Zimmer | 2-Zimmer | 3-Zimmer | 4-Zimmer | 5-Zimmer | 6+Zimmer | Total |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| unter 40m² | 82.1% | 14.7% | 2.2% | 0.7% | 0.0% | 0.0% | 12.1% |
| 40-59m² | 15.0% | 54.2% | 12.3% | 1.8% | 0.8% | 0.3% | 14.9% |
| 60-79m² | 1.8% | 25.8% | 40.7% | 11.7% | 2.9% | 0.9% | 18.5% |
| 80-99m² | 0.6% | 3.9% | 32.2% | 32.6% | 11.6% | 3.7% | 18.9% |
| 100-119m² | 0.3% | 0.9% | 8.4% | 28.9% | 21.5% | 8.0% | 13.0% |
| 120-159m² | 0.2% | 0.3% | 3.7% | 20.5% | 42.3% | 34.3% | 14.4% |
| 160+m² | 0.1% | 0.1% | 0.6% | 3.9% | 20.8% | 52.8% | 8.2% |
| Durch. Wohnfläche in m² | 30.4 | 52.9 | 77.7 | 103.4 | 132.7 | 173.9 | 89.7 |
| Durch. Wohnfläche pro Bewohner | 24.3 | 41.0 | 45.7 | 45.4 | 51.8 | 61.7 | 48.0 |
| Bewohner pro Wohnung | 1.2 | 1.3 | 1.8 | 2.3 | 2.6 | 2.8 | 2.1 |

*in den bewohnten Wohnungen. Als bewohnte Wohnungen zählen Wohnungen, denen mindestens eine Person zugeordnet werden kann, unabhängig vom Meldeverhältnis. Im Gegensatz zu den Privathaushalten wird hier auch die nichtständige Wohnbevölkerung berücksichtigt. Quelle: BFS.

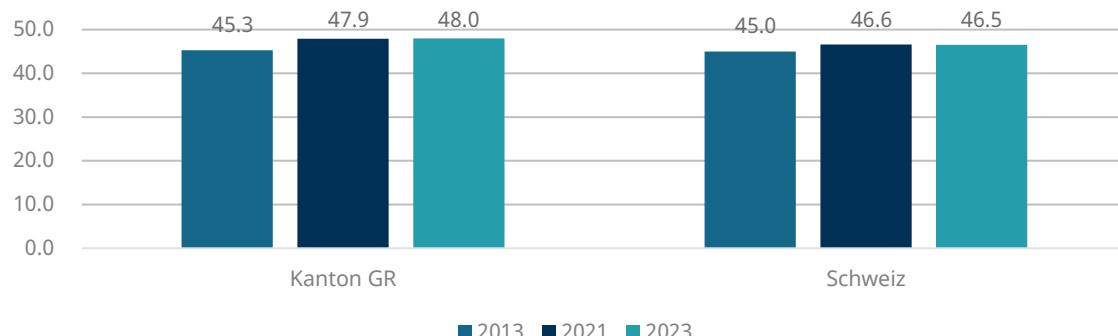
Wohnungsbestand* nach Zimmer und Wohnungsgrösse (2023): Schweiz

| CH | 1-Zimmer | 2-Zimmer | 3-Zimmer | 4-Zimmer | 5-Zimmer | 6+Zimmer | Total |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| unter 40m² | 72.3% | 6.9% | 0.7% | 0.2% | 0.1% | 0.1% | 6.0% |
| 40-59m² | 20.9% | 53.1% | 8.0% | 1.5% | 0.6% | 0.3% | 12.1% |
| 60-79m² | 3.6% | 31.7% | 43.9% | 9.7% | 2.4% | 1.1% | 20.0% |
| 80-99m² | 1.5% | 5.8% | 33.6% | 30.1% | 8.7% | 3.3% | 19.9% |
| 100-119m² | 0.8% | 1.5% | 9.2% | 30.4% | 17.7% | 6.9% | 14.4% |
| 120-159m² | 0.7% | 0.8% | 3.8% | 23.0% | 43.6% | 29.3% | 16.7% |
| 160+ m² | 0.3% | 0.2% | 0.7% | 5.1% | 26.8% | 59.1% | 11.0% |
| Durch. Wohnfläche in m² | 35.6 | 57.8 | 80.2 | 106.7 | 138.9 | 178.9 | 99.0 |
| Durch. Wohnfläche pro Bewohner | 29.9 | 43.1 | 43.1 | 42.9 | 50.7 | 61.0 | 46.5 |
| Bewohner pro Wohnung | 1.2 | 1.4 | 1.9 | 2.5 | 2.8 | 2.9 | 2.2 |

*in den bewohnten Wohnungen.

Quelle: BFS.

Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner in m²



Quelle: BFS.

Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnung nach Altersklassen der Haushaltsglieder (2023)

| | Total | Unter 25 Jahren | 25 bis 64 Jahre | 65 oder mehr Jahre | Unter 25 Jahren und 25 bis 64 Jahre | Unter 25 Jahren und 65 oder mehr | 25 bis 64 Jahre und 65 oder mehr | Unter 25 Jahre, 25 o. mehr Jahre |
|----------------|-------|--------------------|--------------------|-----------------------|--|---|---|---|
| GR | 100.4 | 59.8 | 86.4 | 102.1 | 119.3 | 118.4 | 119.6 | 129.6 |
| Schweiz | 102.1 | 65.7 | 88.0 | 103.1 | 118.5 | 113.0 | 119.9 | 129.4 |

Quelle: BFS.

Anzahl und Anteil bewohnter Wohnungen nach Typ und Haushaltzusammensetzung (2023)

| | EFH | | MFH | | | |
|---|-------|---------|--------------|--------|---------|--------------|
| | GR | GR in % | Schweiz in % | GR | GR in % | Schweiz in % |
| Unter als 25 Jahren | 43 | 0.2% | 0.2% | 2'323 | 3.0% | 2.4% |
| 25 bis 64 Jahre | 5'391 | 26.8% | 24.1% | 34'022 | 43.4% | 44.1% |
| 65 oder mehr Jahre | 5'510 | 27.4% | 26.1% | 19'750 | 25.2% | 21.7% |
| Unter 25 Jahren und 25 bis 64 Jahre | 6'741 | 33.6% | 38.5% | 17'206 | 21.9% | 25.9% |
| Unter 25 Jahren und 65 oder mehr Jahre | 45 | 0.2% | 0.2% | 93 | 0.1% | 0.1% |
| 25 bis 64 Jahre und 65 oder mehr Jahre | 2'072 | 10.3% | 9.1% | 4'431 | 5.7% | 4.8% |
| Unter 25 Jahren, 25 bis 64 Jahre, 65 oder mehr Jahre | 277 | 1.4% | 1.9% | 571 | 0.7% | 1.0% |
| | 100% | 100% | | 100% | 100% | |

Nach Altersklassen der Haushaltsglieder.

Quelle: BFS.

Der geringe Familienanteil zeigt sich sowohl bei Mehrfamilien- als auch bei Einfamilienhäusern; dasselbe gilt für den grossen Anteil an Single-Haushalten. Absolut gesehen sind seit 2021 die Single-Haushalte am stärksten gewachsen (prozentual die Paar-Haushalte); Paar-Haushalte aber nur geringfügig weniger. Deutlich geringer war die Zunahme bei Familien, und die Anzahl Wohngemeinschaften reduzierte sich sogar. Während sich die Anzahl Familien bei Mehrfamilienhäusern erhöhte, sank sie bei Einfamilienhäusern. Paar- und Singlehaushalten nehmen sowohl bei Mehrfamilien- als auch bei Einfamilienhäusern an Bedeutung zu.

Haushaltstypzusammensetzung* im Kanton Graubünden (2023)

| | Anzahl Haushalte | Anteil 2023 | Wachstum 2021-2023 |
|----------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Singles | 38'445 | 39.0% | 2.2% |
| Paare | 32'341 | 32.8% | 2.4% |
| Familien | 18'330 | 18.6% | 1.2% |
| WG's / andere | 9'359 | 9.5% | -0.7% |

*In bewohnten Wohnungen.

Quelle: BFS.

Bewohnte Wohnungen nach Haushaltstyp (2023)

| | MFH | | | EFH | | |
|----------------------|-----------|-------|---------|-----------|-------|---------|
| | Kanton GR | in % | CH in % | Kanton GR | in % | CH in % |
| Singles | 34'127 | 43.5% | 42.1% | 4'318 | 21.5% | 17.4% |
| Paare | 24'822 | 31.7% | 29.4% | 7'519 | 37.4% | 37.1% |
| Familien | 13'154 | 16.8% | 20.9% | 5'176 | 25.8% | 30.3% |
| WG's / andere | 6'293 | 8.0% | 7.6% | 3'066 | 15.3% | 15.2% |
| | 100% | 100% | | 100% | 100% | |

Grün: Anstieg gegenüber Stand von 2021; Rot: Reduktion.

Quelle: BFS.

3.2. Angebotsentwicklung: Bautätigkeit

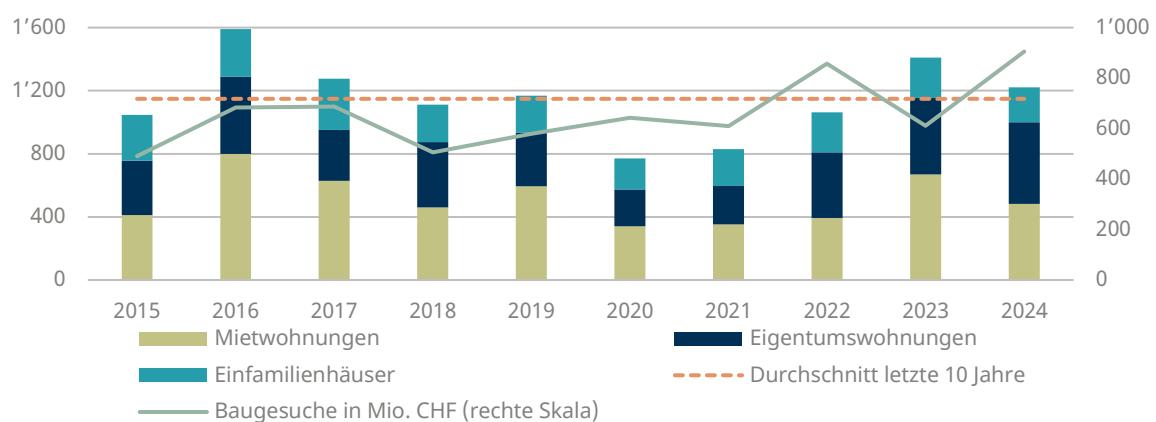
Zur heutigen Marktanspannung beigetragen hat die verhältnismässig geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre. Insbesondere in den Jahren 2019 und 2020 wurde verhältnismässig wenig investiert, was zusammen mit der Zunahme bei den Zuzügen aus der Schweiz und dem Ausland die Leerwohnungsziffer stark und rasch verringert hat.

Die deutliche Zunahme der Baubewilligungen im Jahr 2023 konnte sich im abgelaufenen Jahr nicht fortsetzen. Mit rund 1'220 bewilligten Neubauwoningen in den letzten 12 Monaten liegt die Planungstätigkeit zwar immer noch leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt, aber 13 Prozent hinter dem Vorjahresvergleich. Dass die Leerstandsziffer von Mitte 2023 auf Mitte 2024 nicht mehr merklich abgenommen hat, dürfte noch nicht mit dem höheren Bewilligungsvolumen des Jahres 2023 zusammenhängen. Da es von der Bewilligung bis zur Fertigstellung dauert, dürfte das erhöhte Bewilligungsvolumen der letzten 24 Monate erst in den letzten und in den kommenden Monaten für mehr Wohnungen und für eine gewisse Entspannung sorgen. Der Blick auf die Baueingaben (Baugesuche, die noch nicht bewilligt sind) zeigt, dass die Projektierungstätigkeit jüngst wieder zugenommen hat und sich auf einem auch im langfristigen Vergleich hohen Niveau befindet. In den letzten zwölf Monaten wurden fast 50 Prozent mehr Bausumme von Wohnungsneubauprojekten eingereicht als ein Jahr zuvor und 38 Prozent mehr als im zehnjährigen Durchschnitt. Die grössten Projekte im Gesuchstatus befinden sich in St. Moritz, Klosters, Arosa und Chur. Ähnliches lässt sich auch auf Ebene Schweiz beobachten und ist mit den für Investoren wieder günstigeren Rahmenbedingungen zu erklären. Das Fremdkapital ist günstiger geworden, die Baukosten steigen nicht mehr und Investitionen in Immobilien sind als Anlageklasse attraktiv. Um zu einer merklichen Entspannung der Wohnungsmärkte in der kurzen Frist beitragen zu können, dürfte die aktuelle Bewilligungstätigkeit aber zu gering sein. Mittelfristig besteht die Chance einer Marktentspannung. Wie rasch das gestiegene Baugesuchsvolumen in effektiven Wohnungszugang mündet, hängt bekanntlich von Faktoren wie der Bewilligungsdauer – Gemäss Auswertungen von Avobis liegt die durchschnittliche Bewilligungsdauer in der Arbeitsmarktgrossregion Ostalpen aktuell bei 7.0 Monaten (CH: 8.8 Monaten) – sowie von Rekursen ab. Einsprachen gegen Neubauprojekte sind in mehreren Bündner Gemeinden ein Thema.

Ein anderes Risiko hat in der Schweiz zugenommen: Die Finanzierung von Immobilienprojekten ist schwieriger geworden, da die Banken durch Basel III restriktiver geworden sind. Dadurch könnte ein Teil der Bauprojekte trotz Baueingabe nicht realisiert werden.

Es fällt auf, dass in den letzten zwölf Monaten im Kanton Graubünden – im Gegensatz zur Gesamtschweiz – eher wenig Mietwohnungen bewilligt wurden. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass bei den Bewilligungsdaten nicht bei allen Wohnungen klar ist, ob es sich um Eigentums- oder Mietwohnungen handelt, womit die Zahlen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind. Gemäss den Auswertungen dürfte sich das Angebot an Eigentumswohnungen erhöhen. Die Bau-träger scheinen hier auf die hohe Nachfrage in diesem Bereich zu reagieren.

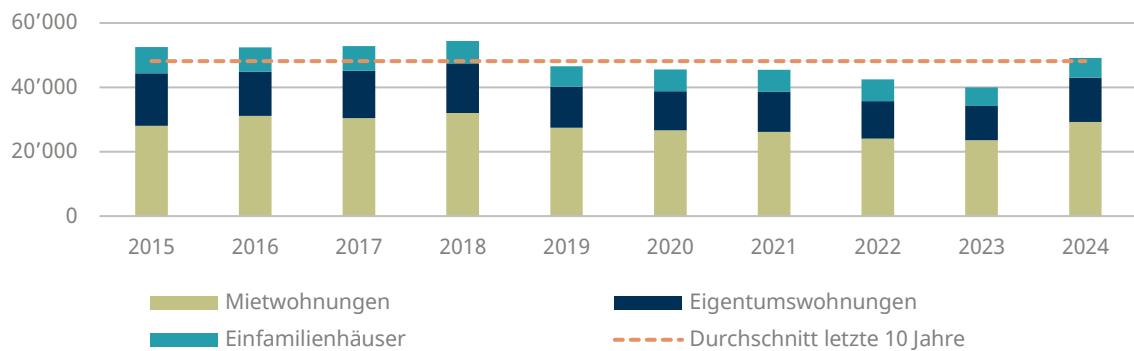
Bewilligte Wohnungen und Baugesuche (Neubau) im Kanton Graubünden



Anmerkung: Gleitende Jahressummen pro Quartal.

Quelle: Documedia, Wüest Partner.

Bewilligte Wohnungen (Neubau) in der Schweiz



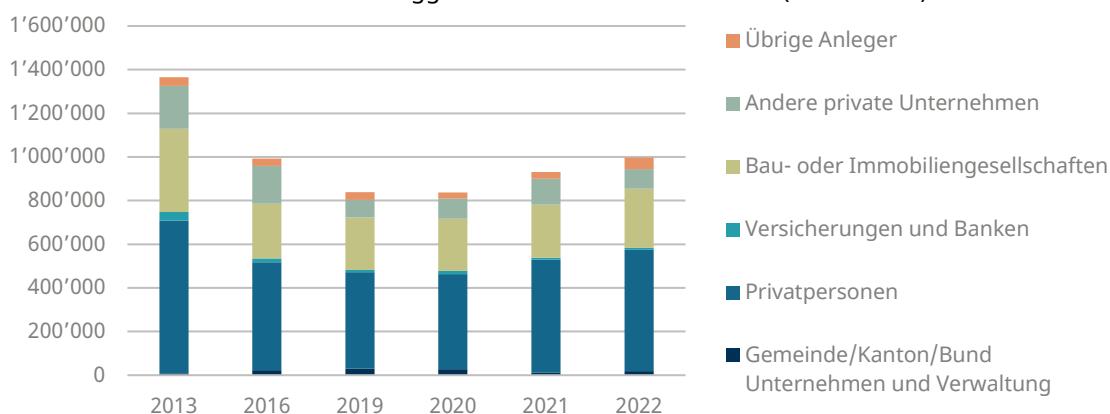
Anmerkung: Gleitende Jahressummen pro Quartal.

Quelle: Documedia, Wüest Partner.

Der Anstieg der Bauinvestitionen in Um- und Neubauten im Bereich Wohnen hat sich 2022 (+7% zum Vorjahr) fortgesetzt dank mehr Investitionen von Privatpersonen. Im Jahr 2022 haben auch Bau- und Immobiliengesellschaften wieder mehr investiert. Die öffentliche Hand sowie Versicherungen und Banken sind in Graubünden weiterhin relativ unbedeutend bei Investitionen in den Wohnungsbau. In der Gesamtschweiz haben Bau- und Immobiliengesellschaften eine deutlich grössere Bedeutung und die öffentliche Hand sowie institutionelle Anleger eine leicht grössere Bedeutung als in Graubünden. Im Jahr 2022 erstellte die öffentliche Hand lediglich 4 Wohnungen.

Auch die Baugenossenschaften hatten im 2022 mit lediglich 10 Neubauwohnungen kaum zur Wohnungsproduktion beigetragen. Es bleibt abzuwarten, ob der Beitrag von institutionellen Anlegern mit den wieder gesunkenen Zinssätzen wieder zunehmen wird. Gemäss Recherchen von Wüest Partner zu den öffentlichen Geschäftsberichten zählen folgende institutionelle Anleger zu den grössten Wohnungsbesitzern im Kanton: Kantonale Pensionskasse Graubünden, Credit Suisse REF Hospitality, Pensionskasse der Rhätischen Bahn und Immofonds. Die Auswertung der Baugesuche der letzten zwölf Monate zeigt, dass neben vielen kleineren Bauprojekten von Privaten in erster Linie Immobilien- und Bauunternehmen Projekte realisieren werden. Von Gemeinden sind zwar wieder etwas mehr Wohnungen in Planung als zuletzt, aber weiterhin nicht im grossen Umfang, genauso wenig wie von Genossenschaften.

Bauinvestitionen Wohnen nach Auftraggeber im Kanton Graubünden (in Tsd. CHF)



Anmerkungen: Um- und Neubau.

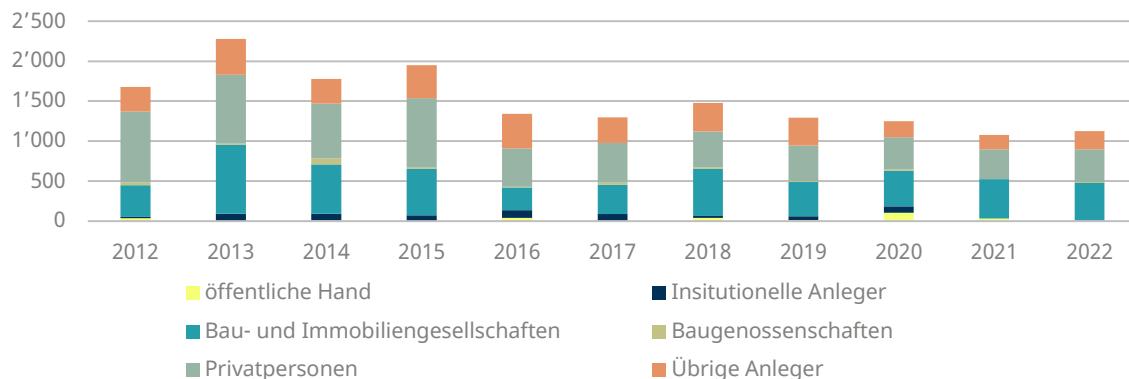
Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

Bauinvestitionen Wohnen in Tsd. CHF

| | 2020 | 2021 | 2022 | Anteil 2020-22 |
|---|---------|---------|---------|----------------|
| Gemeinde/Kanton/Bund Unternehmen | 27'561 | 10'691 | 18'011 | 2% |
| Privatpersonen | 435'603 | 517'752 | 556'732 | 55% |
| Versicherungen und Banken | 14'590 | 8'852 | 8'893 | 1% |
| Bau- oder Immobiliengesellschaften | 238'883 | 243'617 | 271'265 | 27% |
| Andere private Unternehmen | 92'332 | 119'632 | 88'659 | 11% |
| Übrige Anleger | 27'977 | 30'948 | 53'186 | 4% |
| Total | 836'946 | 931'492 | 996'746 | 100% |

Anmerkungen: Um- und Neubau. Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

Neu erstellte Wohnungen nach Auftraggeber im Kanton Graubünden



Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

3.3. Marktliquidität

3.3.1. Leerstand

Die Leerstandsziffer hat sich im Kanton Graubünden im letzten Jahr auf tiefem Niveau stabilisiert. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie zum Stichtag 1. Juni 2024 von 0.58 auf 0.57 Prozent gefallen. In der Schweiz ist die Leerstandsziffer mit -0.07 Prozentpunkten etwas stärker gesunken auf 1.08 Prozent. Wie in der Studie 2023 prognostiziert, scheint die Talsohle beim Leerstand in Graubünden erreicht worden sein.

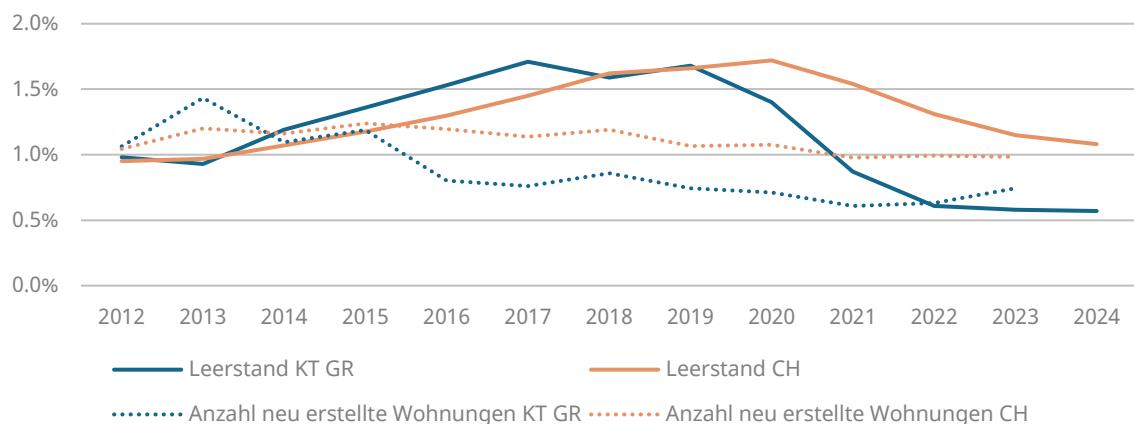
Am 1. Juni 2024 standen im Kanton 1'041 Wohnungen leer (Vorjahr: 1'057). Erneut waren rund 60 Prozent davon Mietwohnungen (613) und 95 Prozent Altbauwohnungen (älter als 2-jährig). Die Leerstandsziffer liegt heute deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 1.1 Prozent (ab 1997). Für die Analyse entscheidender ist aber, dass sie unter dem Gleichgewichtsniveau liegt, bei welchem sich Angebot und Nachfrage in etwa die Waage halten.

Das sehr geringe Leerstandsniveau muss aber etwas relativiert werden, da die vielen Zweitwohnungen im Kanton in den Bestand (Nenner) einfließen, aber für die Leerstandsbeurteilung eigentlich kaum relevant sind. Darüber hinaus ist der deutliche Rückgang der Leerstandsziffer wohl etwas überzeichnet aufgrund der vielen Registernachführungen beim Wohnungsbestand. Dennoch standen letztes Jahr deutlich weniger Wohnungen leer als im längerfristigen Durchschnitt und dies bei heute deutlich mehr Bevölkerung. Zum Vergleich: Im Durchschnitt standen seit 2010 1'875 Wohnungen leer und somit 834 Wohnungen mehr als Mitte 2024.

Ausgehend von der Schätzung des Mietwohnungsbestands liegt die Leerstandsziffer 2024 bei Mietwohnungen im Kanton bei 0.9 Prozent und bei Wohneigentum bei 0.4 Prozent. Insgesamt signalisierten die Leerstände für letztes Jahr einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. Wie für 2023 schätzt Avobis die Situation aktuell für den Mietwohnungsmarkt dabei etwas kritischer ein, da bei einem funktionierenden Markt die Leerstandsziffer bei rund 1.5 Prozent liegen sollte, um

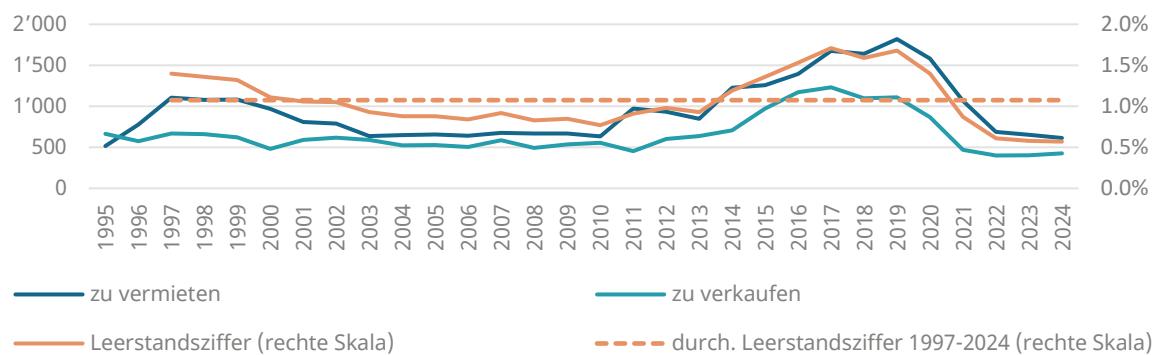
keinen Druck auf die reale Mietpreisentwicklung auszuüben und um die Kosten für die Wohnungs suche gering zu halten. Bei Wohneigentum reicht in der Regel ein Leerstand von einem halben Prozent aus.

Leerstand und Anzahl neu erstellte Wohnungen in % vom Bestand



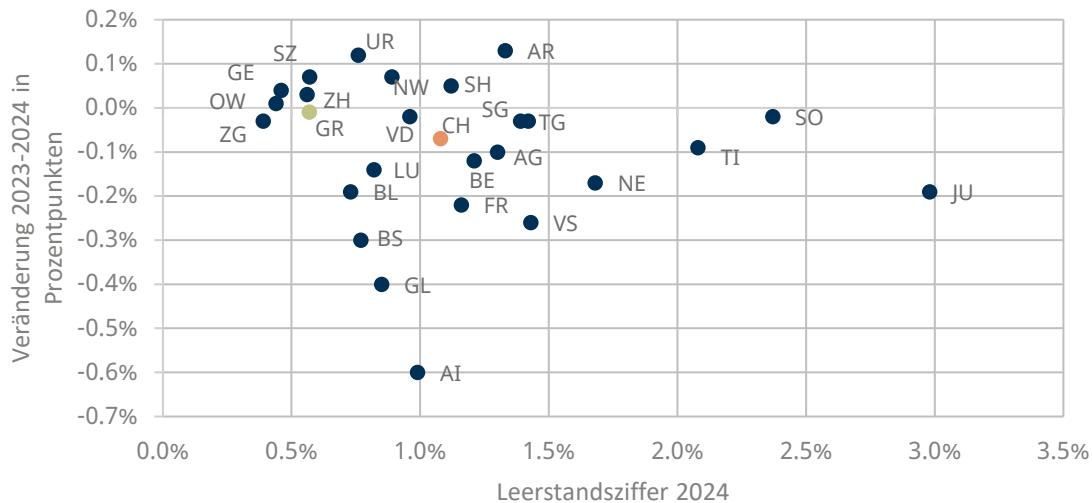
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Entwicklung der leerstehenden Wohnungen im Kanton Graubünden



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

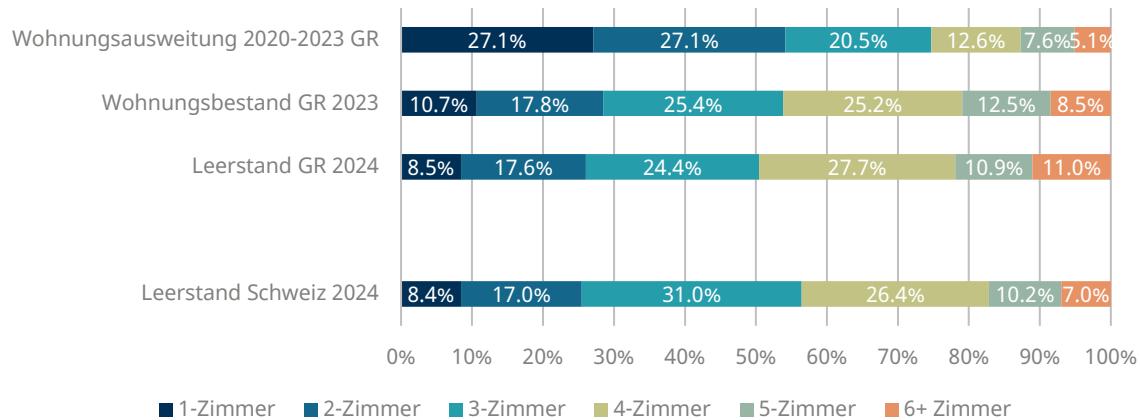
Leerstandsziffern in den Kantonen



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Der geringe Leerstand zeigt weiterhin keine grossen Auffälligkeiten hinsichtlich der Wohnungsgrössen. In Graubünden macht Wohneigentum einen verhältnismässig grossen Anteil am Leerstand aus. Bei den geringen Leerständen ist dies aber zu relativieren.

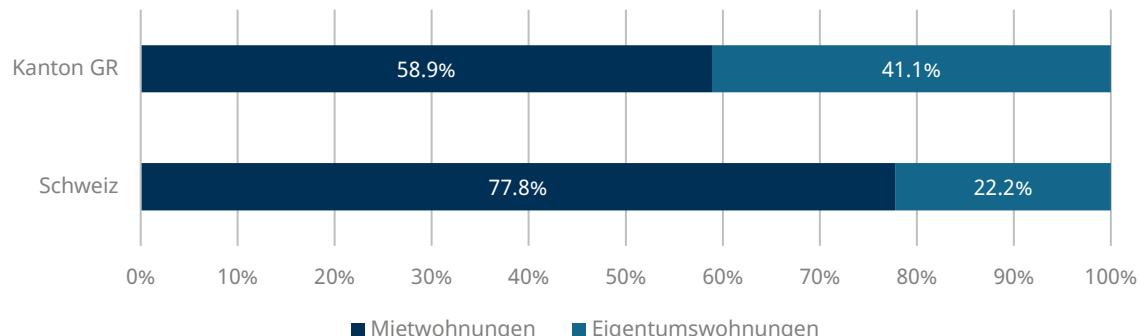
Angebot und Leerstand nach Zimmerzahl



Quelle. BFS, Modellierung Avobis.

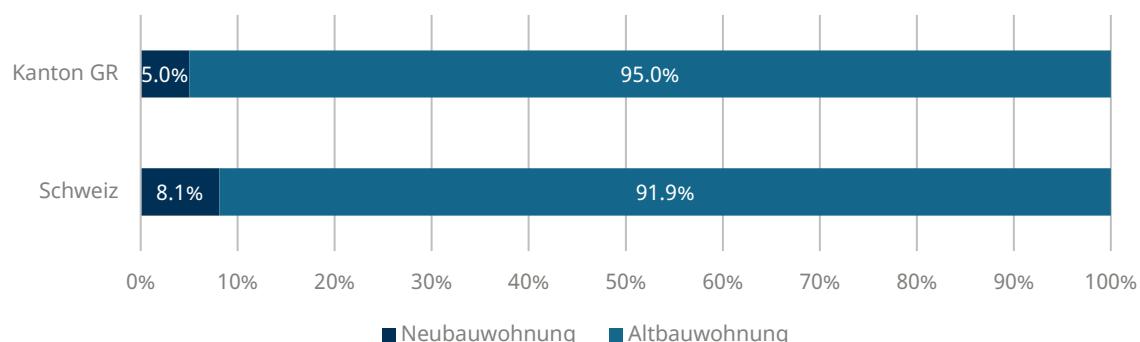
Wie per Mitte 2023 ist auch per Mitte 2024 die Marktliquidität je nach Region und Gemeinde unterschiedlich zu beurteilen. Weiterhin ist in den MS-Regionen Chur, Surselva, Mittelbünden und Davos die Wohnungsknappheit am ausgeprägtesten. In Davos hat die Leerstandsziffer gegenüber dem Vorjahr nochmals abgenommen; mit 15 leerstehenden Wohnungen lag sie bei 0.12 Prozent. In der Mesolcina hingegen hat das Überangebot sogar etwas zugenommen. Rund ein Viertel aller leergestandener Wohnungen befand sich hier.

Leerstand nach Miete und Eigentum (2024)



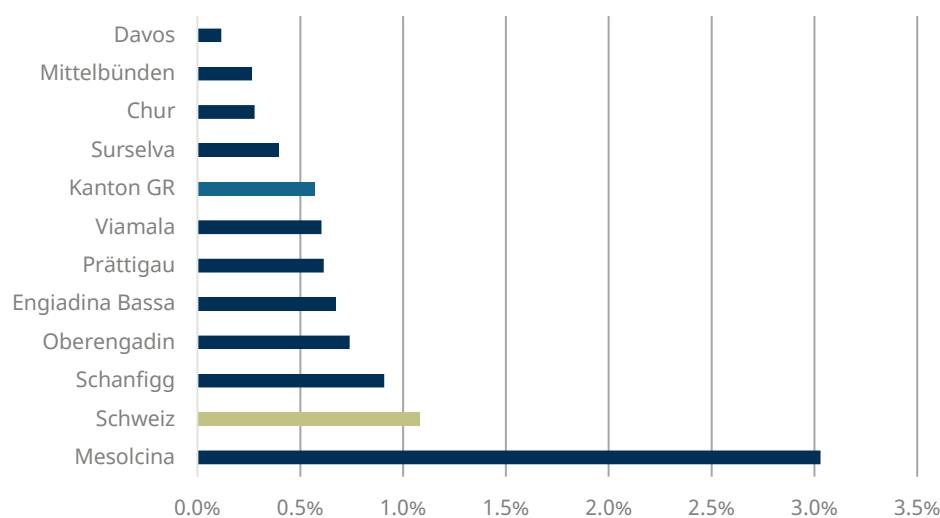
Quelle. BFS.

Leerstand nach Neubau und Altbau* (2024)



*älter als 2-jährig. Quelle. BFS.

Leerstandsziffern in den MS-Regionen (2024)



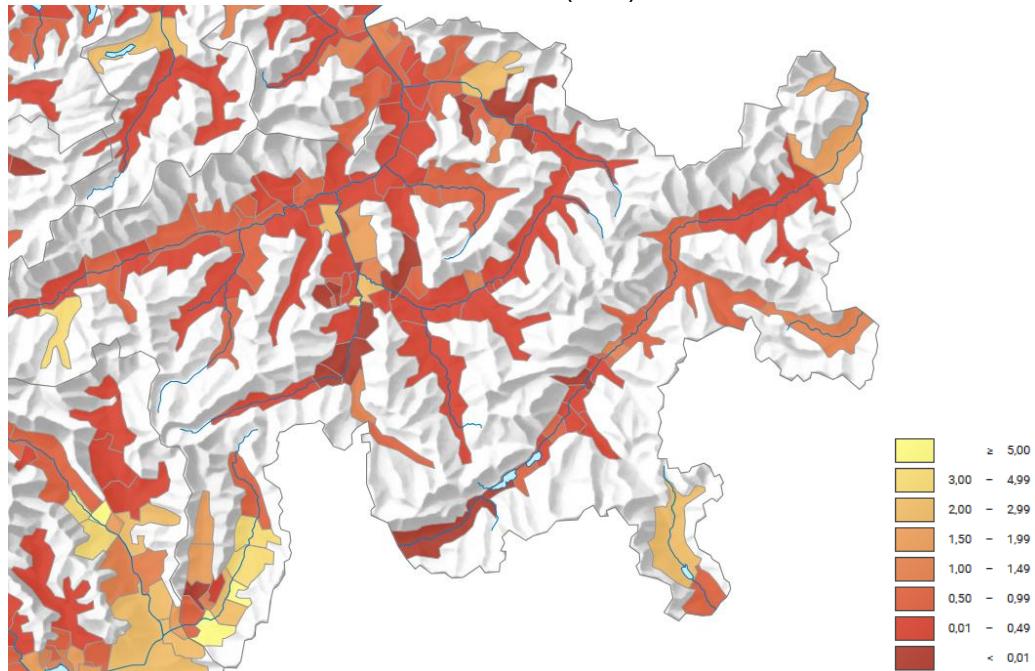
Quelle. BFS, Darstellung Avobis.

Leerstände in den MS-Regionen (2024)

| | Leerstandsziffer | leerstehende Wohnungen | Anteil der leerstehenden Wohnungen |
|------------------------|------------------|------------------------|------------------------------------|
| Mesolcina | 3.03% | 245 | 24% |
| Engiadina Bassa | 0.67% | 67 | 6% |
| Oberengadin | 0.74% | 204 | 20% |
| Viamala | 0.60% | 61 | 6% |
| Prättigau | 0.61% | 91 | 9% |
| Schanfigg | 0.91% | 59 | 6% |
| Surselva | 0.40% | 133 | 13% |
| Mittelbünden | 0.27% | 46 | 4% |
| Chur | 0.28% | 120 | 12% |
| Davos | 0.12% | 15 | 1% |
| Kanton GR | 0.57% | 1'041 | 100% |

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Leerstandsziffern in den Gemeinden in Prozent (2024)



Quelle: BFS.

3.3.2. Inserierte Wohnungen

Da die Methode der Leerstandserhebung Mängel aufweist³ und es sich um eine Stichtagserhebung handelt, ist es sinnvoll, auch Angebotsdaten (inserierte Wohnungen) über einen breiteren Zeitraum zu betrachten. Auch erlauben die Angebotsdaten sehr aktuelle Einschätzung.

³ Die Erhebungsmethode der Ämter weist darüber hinaus für Graubünden die Schwäche auf, dass die vielen Zweitwohnungen in den Gesamtwohnungsbestand einfließen. Das dadurch ausgewiesene geringe Leerstandsniveau muss deshalb etwas relativiert werden, da die vielen in den Bestand einfließenden Zweitwohnungen im Kanton für die Leerstandsbeurteilung kaum relevant sind. Wie in der Studie 2023 geschrieben liegt die Leerstandsziffer ohne Berücksichtigung der Zweitwohnungen signifikant höher. Diese Zahl ist aber mit Vorsicht zu behandeln, da je nach Erhebungsmethode in den Kantonen auch Zweitwohnungen (fälschlicherweise)

Die aktuelle Angebotsquote gemäss Erhebung von Avobis liegt für den Monat Februar 2025 für den Kanton Graubünden bei 1.63 Prozent (Eigentum und Mietwohnungen). Auch dies bedeutet eine im regionalen Vergleich (CH: 3.46%) geringe Marktliquidität, deutet aber darauf hin, dass etwas mehr Möglichkeiten zum Mieten und Kaufen vorhanden sind als die Stichtagserhebung der Ämter zeigte (1. Juni 2024). So waren im Februar in Graubünden 1'113 Wohnungen zur Miete inseriert. Zum Vergleich: Per Juni 2024 standen gemäss Leerstandserhebung 613 Wohnungen zur Miete leer.

Die Anzahl innerhalb eines Monats inserierten Wohnungen bewegt sich im Kanton Graubünden seit Mitte 2023 mehr oder weniger seitwärts mit einer leichten Reduktion der Angebote in den letzten Monaten. In der gleichen Zeit ist die Anzahl angebotener Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in der Tendenz leicht angestiegen, während im längerfristigen Vergleich wenig Mietwohnungen inseriert sind. In den Regionen Schanfigg und Unterengadin ist die Angebotsquote aktuell höher als Mitte 2023, während sie im Oberengadin niedriger liegt. Für die ganze Schweiz hat sich die letztjährige Tendenz von leicht steigenden Inseratzahlen in den jüngsten Monaten bis Ende Februar 2025 nicht mehr verfestigt. Dennoch waren im Februar dieses Jahres 1 Prozent mehr Inserate aufgeschaltet als im Vorjahresmonat. Während der Abwärtstrendtrend bei den Mietwohnungen in der Schweiz gestoppt ist (+1.3% zum Vorjahresmonat), zeigt sich in Graubünden beim Mietwohnungsmarkt noch keine Erholung.

Die Insertionszeit als Mass für die Absorption bzw. Vermarktungsdauer zeigt eine konstant niedrige und leicht unter dem Median der Schweiz liegende Insertionsdauer bei Mietwohnungen, was angesichts der Knappheit nicht überrascht. Beim Wohneigentum hat sich die Insertionsdauer in den letzten Quartalen auf im Mittel 83 Tage im Zuge des Anstieges an Inseraten und analog der Schweizer Entwicklung erhöht. Zum einen kann das mit nicht mehr marktkonformen Objekten und Angeboten an Orten mit wenig Nachfrage zusammen liegen oder zum anderen aktuell mit zu unterschiedlichen Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern. Für einen generellen Rückgang bei der Nachfrage als Ursache sprechen die vorhandenen Daten nicht (siehe nächster Abschnitt 3.3.3). Mit der erneuten Leitzinssenkung der Nationalbank vom März könnte sich die im letzten Jahr beobachtete Zurückhaltung bei Wohnungskäufern reduzieren und für Dynamik beim Wohneigentum sorgen.

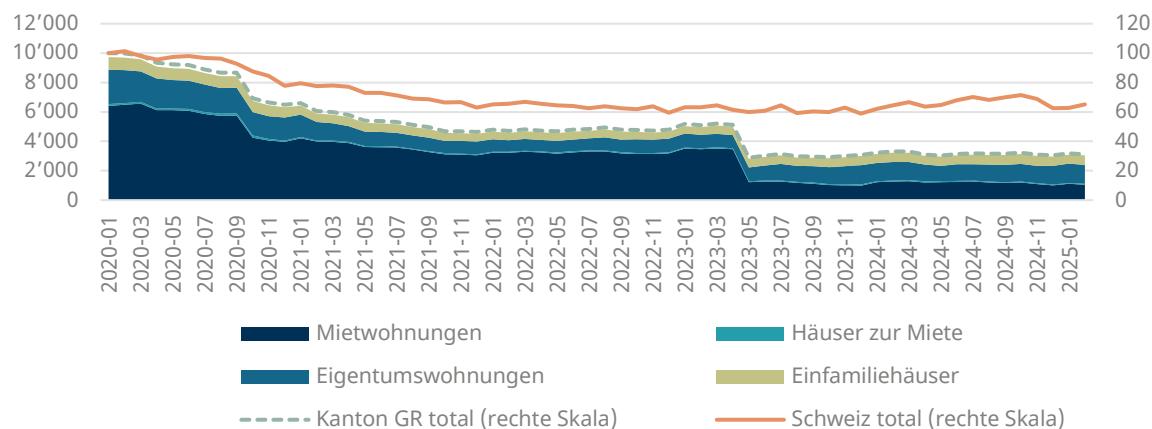
Wohninserate nach Nutzung im Kanton Graubünden: Februar 2025

| | Anzahl Inserate | Angebotsquote |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| Wohnungen zu vermieten | 1'113 | |
| Wohnungen zu verkaufen | 1'293 | |
| Einfamilienhäuser zu verkaufen | 635 | |
| Total | 3'041 | 1.63% |

Sämtliche inserierte Wohnungen innerhalb des Monats. Quelle: Avobis, Wohnungsmodell Avobis.

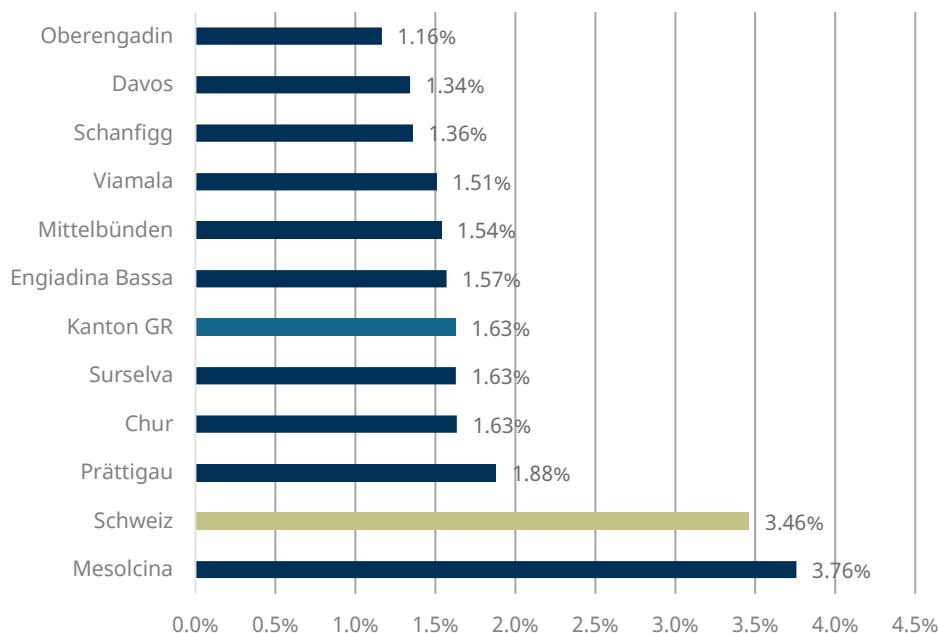
als Leerwohnungen mitgezählt werden könnten oder wenn viele Zweitwohnungen zur Dauervermietung von mindestens drei Monaten angeboten werden. Fälschlicherweise in dem Sinne, falls eine Zweitwohnung als leerstehend gezählt wird, indem die Wohnung über einen sehr geringen Stromverbrauch als nicht bewohnt gezählt wird, auch wenn die Wohnung nicht zur Dauervermietung von mindestens drei Monaten angeboten wird.

Angebotene Wohnungen und Häuser (monatlich, rechte Skala indexiert: 2020 Jan. = 100)



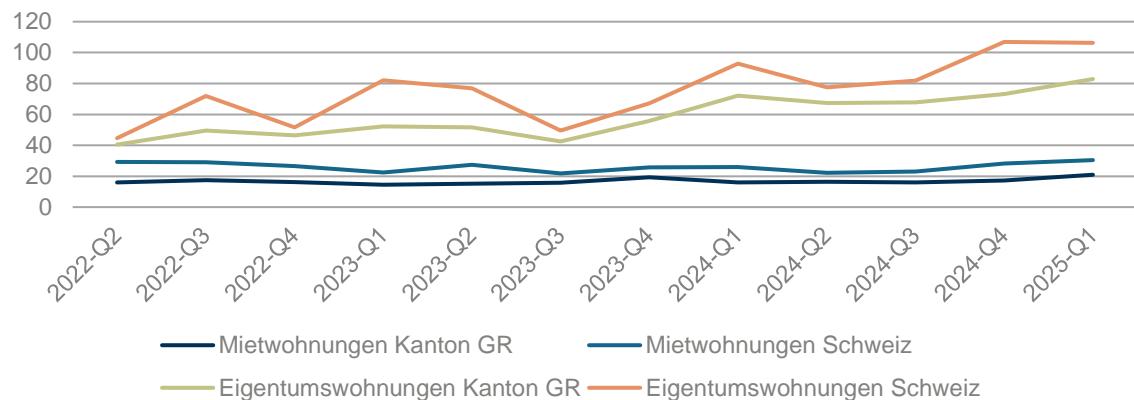
Quelle: Avobis.

Angebotsquoten in den MS-Regionen (Februar 2025)



Quelle: Avobis, Wohnungsmodell Avobis.

Insertionszeit in Tagen (Median)



Quelle: Avobis.

Insertionszeit in Tagen (Median) nach MS-Regionen (1. Quartal 2025)

| | Mietwohnungen | Eigentumswohnungen |
|--------------------------|---------------|--------------------|
| Chur | 13 | 107 |
| Davos | 9 | 76 |
| Engiadina Bassa | 51 | 97 |
| Mesolcina | 51 | 53 |
| Mittelbünden | 29 | 75 |
| Oberengadin | 19 | 53 |
| Prättigau | 21 | 109 |
| Schanfigg | 57 | 58 |
| Surselva | 37 | 86 |
| Viamala | 31 | 71 |
| Kanton Graubünden | 21 | 83 |

Grün: Anstieg gegenüber Vorjahr; Rot: Reduktion.

Quelle: Avobis.

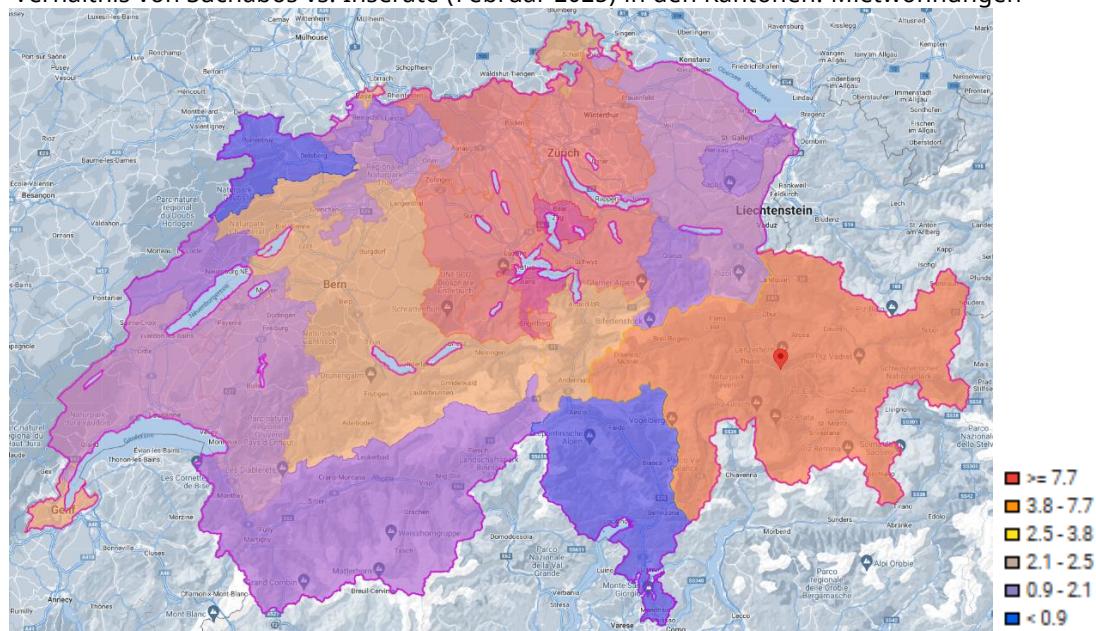
3.3.3. Marktanspannung

Eine weitere Möglichkeit, die Marktliquidität bzw. die Marktanspannung zu beurteilen, besteht darin, die Anzahl Suchabonnemente für Wohnräume der Anzahl Inserate gegenüberzustellen. Auf Ebene Kanton lag im Februar 2025 das Verhältnis von Suchabos (inkl. Umkreis-Suchende) zu Inseraten für Mietwohnungen bei 3.8 (CH: 3.0). Im Vergleich zum Datenzeitpunkt der ersten Studie liegt das Verhältnis in etwa auf dem gleichen Niveau, im Vergleich vor 12 Monaten hat sich die Marktanspannung jedoch deutlich erhöht, da die Suchabos zugenommen haben bei gleichzeitigem Rückgang der Inserate. Im nationalen Vergleich ist die Marktanspannung als leicht überdurchschnittlich zu bewerten, auch wenn regionale Vergleiche aufgrund unterschiedlicher Verwendung von Suchabos vorsichtig zu beurteilen sind. Gemäss diesem Indikator haben die inner-schwyzer Kantone und Zug (Verhältnis 9.6) einen deutlich grösseren Nachfrageüberhang als Graubünden. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine höhere Anzahl Suchabos als Inserate üblich und noch nicht gleichzusetzen ist mit einer effektiv möglichen Absorption.

Die Marktanspannung ist bei Eigentumswohnungen gemäss diesem Verhältnis mit einem Wert von 3.3 (CH: 2.1) auf einem ähnlichen Niveau wie bei Mietwohnungen und leicht über dem Schweizer Durchschnitt, aber deutlich geringer als in Zentralschweizer Kantonen oder Zürich und Basel-Stadt. Im Vergleich zum Datenstand von der ersten Studie hat die Marktanspannung leicht abgenommen im Gegensatz zur Gesamtschweizer Entwicklung. Im Vorjahresmonatsvergleich hat das Verhältnis von Suchabos zu Inseraten aber auch hier zugenommen mit mehr Suchanfragen.

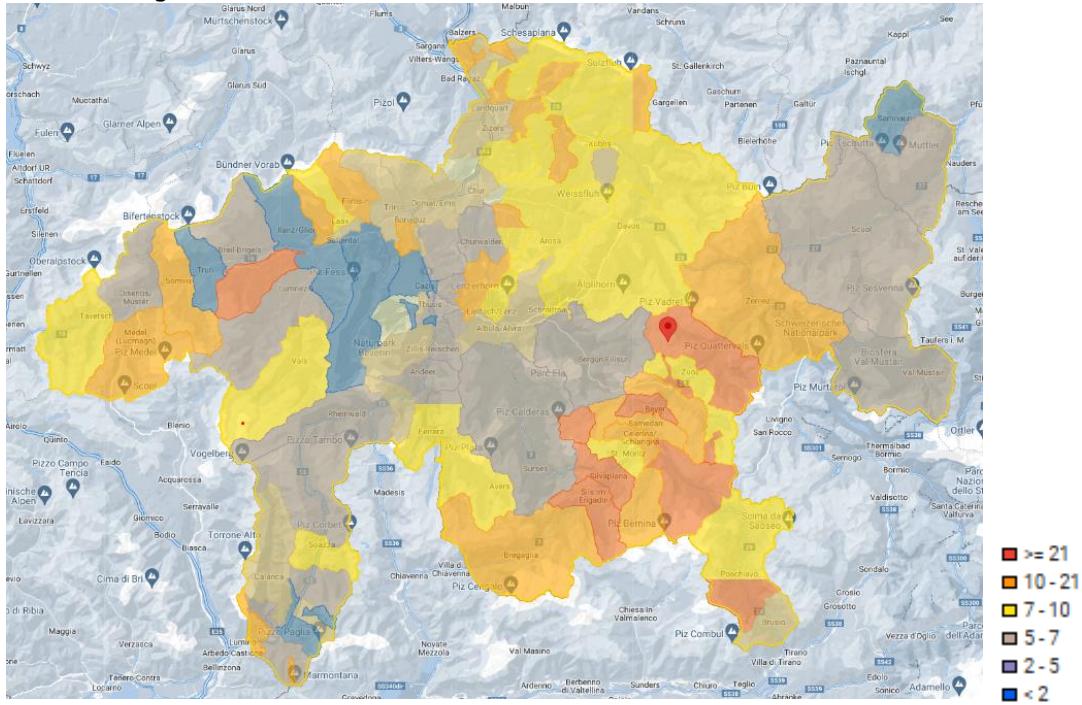
Der Blick auf die Regionen und Gemeinden zeigt, dass bei Mietwohnungen in den Regionen Davos, Schanfigg, Oberengadin, Prättigau und Mittelbünden deutlich mehr Nachfrage als Angebot vorhanden ist, nicht aber im Surselva, Mesolcina und Viamala. In vielen Gemeinden waren im Februar kaum Mietwohnungen inseriert. Bei Eigentumswohnungen weisen die Wirtschaftsregionen Davos, gefolgt von Mittelbünden das höchste Verhältnis auf.

Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (Februar 2025) in den Kantonen: Mietwohnungen



Quelle: Realmatch.

Mietwohnungen: Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (Februar 2025, Gemeinden)



Quelle: Realmatch.

Betrachtet man Suchabos und Inserate nach Preisklassen und Zimmeranzahl, zeigt sich, wie gut das Angebot den Präferenzen oder Bedürfnissen der Suchenden entspricht. Wie bereits im Sommer 2023 werden aktuell absolut gesehen relativ viele Kleinwohnungen (1- bis 2.5-Zimmer) gesucht. Der Nachfrageüberhang konnte sich hier noch nicht abbauen. Weiterhin herrscht die grösste «Übernachfrage» bei:

- 1-bis 2.5-Zimmermietwohnungen in der Preisklasse 1'000 bis 1'500 CHF/Mt. (brutto),
- 3- und 4-Zimmermietwohnungen mit Preisen zwischen 1'500 bis 2'000.

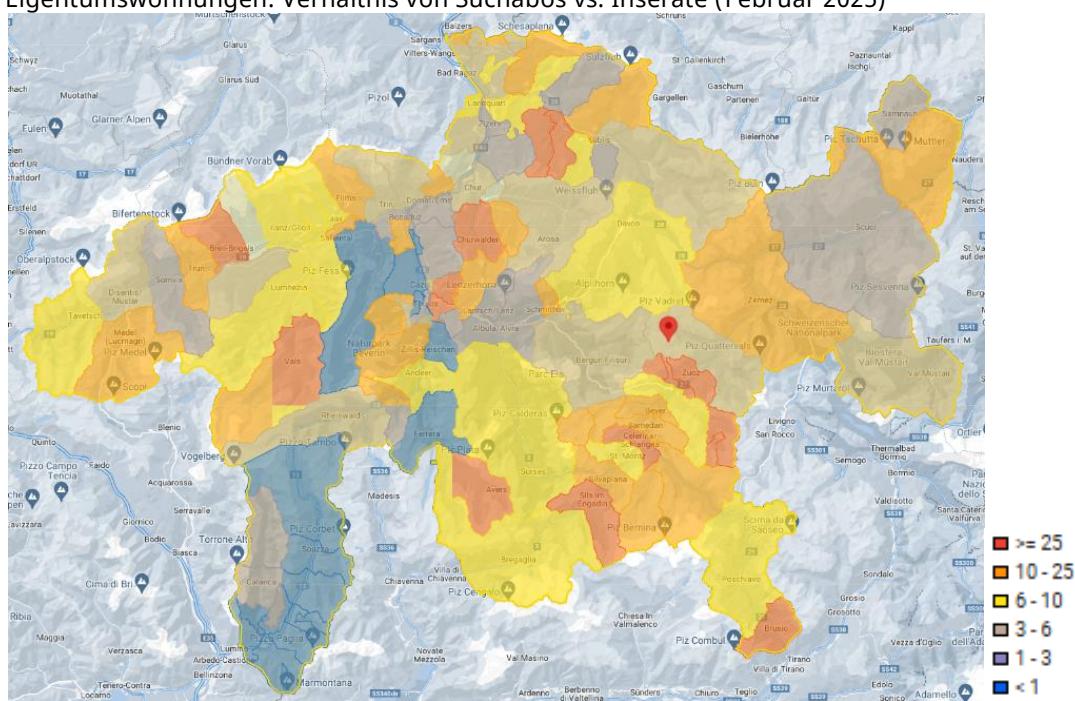
Weiterhin gibt es auch eine Nachfrage nach Mietwohnungen in der Preisklasse von CHF 2'000 bis 2'500 und bei grösseren Familienwohnungen eine geringere, aber nicht unerhebliche Nachfrage nach teureren Wohnungen über 2'500 CHF/Mt. Hier zeigen die Erfahrungen aus der Bewirtschaftung und Vermarktung aber, dass die effektive Zahlungsbereitschaft bei Grosswohnungen geringer liegen dürfte als angegeben. Eine deutliche Ausweitung von Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern sollte von Investoren daher immer gut Bedacht sein.

Bei Eigentumswohnungen herrscht die grösste relative Diskrepanz zwischen Suchabos und Angeboten in der Preisklasse zwischen ein und zwei Mio. CHF. Absolut gesehen werden (weiterhin) auch viele Wohnungen in der Preisklasse von 500'000 bis eine Mio. CHF gesucht, wo auch das grösste Angebot vorhanden ist. Diese Zahlen können dahingehend interpretiert werden, dass im

Kanton weiterhin kein sehr grosses Missverhältnis bei Nachfrage und Angebot hinsichtlich Preisen vorhanden ist. So werden auch sehr preiswerte Familienwohnungen (4+ Zimmer) nicht übermässig häufig mittels Suchabos gesucht. Im Vergleich zur ersten Studie hat sich das Missmatch bei Mietwohnungen mit Mieten zwischen 1'000 und 1'500 CHF/Mt. leicht erhöht, bei Mieten zwischen 1'500 bis 2'000 CHF/Mt. hingegen leicht reduziert. Beim Wohneigentum dürften in der Realität (die Eingaben bei den Suchabos entsprechen noch nicht der effektiven Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft) schon Unterschiede zwischen Angebotspreisen und Zahlungsbereitschaft vorhanden sein (siehe Abschnitt Insertionszeiten).

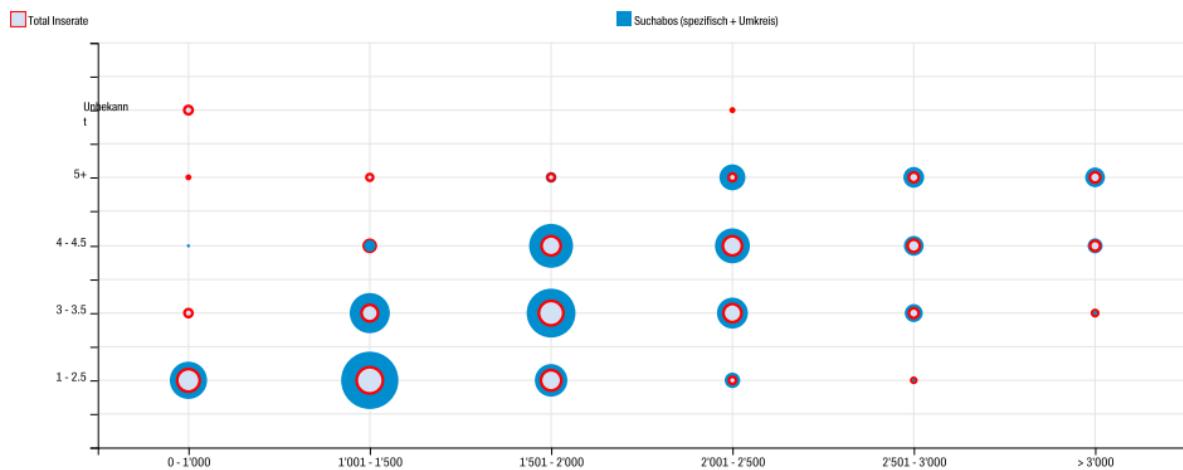
Regional gesehen gibt es weiterhin grössere Unterschiede. Am stärksten zugenommen (im Vergleich zu vor zwölf Monaten) hat die Marktanspannung bei Mietwohnungen in den MS-Regionen Mittelbünden, Oberengadin und im Prättigau.

Eigentumswohnungen: Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (Februar 2025)



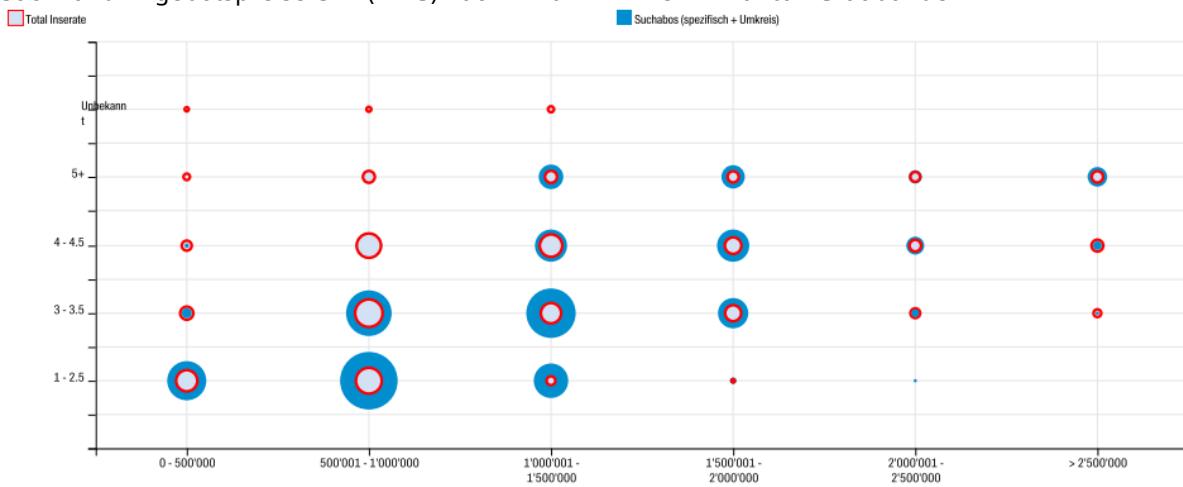
Quelle: Realmatch.

Such- und Angebotsmieten CHF/Mt. Brutto nach Anzahl Zimmer im Kanton Graubünden



Quelle: Realmatch.

Such- und Angebotspreise CHF (EWG) nach Anzahl Zimmer im Kanton Graubünden



Quelle: Realmatch.

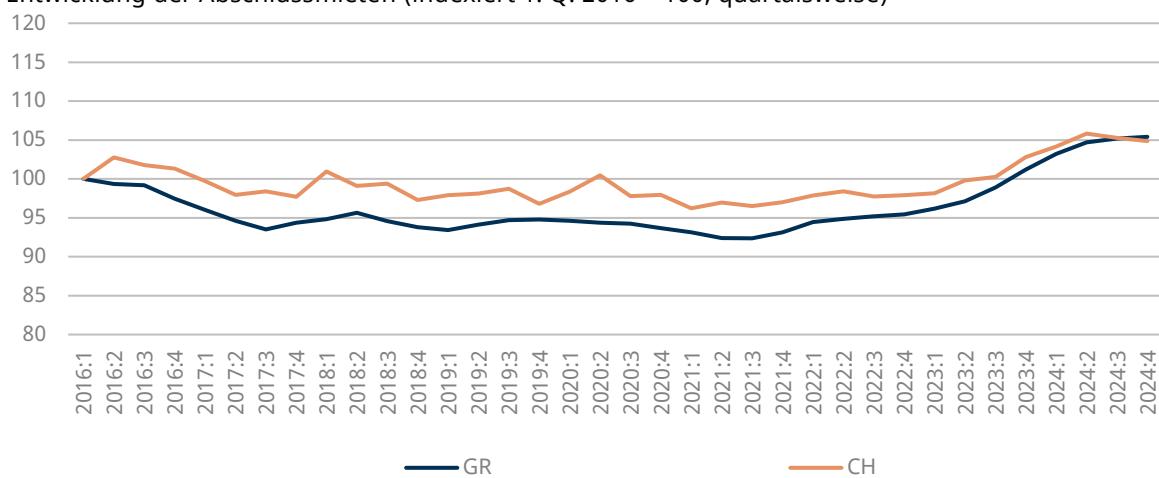
3.4. Immobilienpreise

Die beobachtete Reduktion der leerstehenden Wohnungen unter das ausgewogene Niveau hat erwartungsgemäss Druck auf die Immobilienpreise in Graubünden ausgeübt. Die zuvor aufgezeigte gestiegene Nachfrage nach Wohnraum sowie die dafür zu geringe Ausweitung von Erstwohnungen führte nach einer längeren Phase von stagnierenden bis sinkenden Angebots- und Abschlussmieten bis ins Jahr 2020 zu steigenden Mieten und Preisen.

Die Abschlussmieten zeigen einen überdurchschnittlichen Anstieg der Mieten im Kanton. So liegen die Mieten für Neuabschlüsse per Ende 2024 4.2 Prozent höher als im Vorjahr (CH: +2.0%) und sogar 13.2 Prozent höher als vor drei Jahren (CH: +8.1%). Die Angebotsmieten zeigen ein ähnliches

Bild. Der Median der inserierten Mietwohnungen bei 3-Zimmerwohnungen hat sich um 2.0 Prozent bzw. um 13.0 Prozent im Vergleich zu vor drei Jahren erhöht. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Anstieg in den kommenden Monaten in etwas abgeschwächter Form fortsetzen wird. Die Referenzzinssatzsenkung vom Frühling 2025 wird etwas bremsend wirken und in erster Linie die Bestandesmieten bzw. bestehenden Mieter entlasten. Dies, nachdem die Bestandesmieten durch die zwei Referenzzinssatzerhöhungen im Jahr 2023 deutlich gestiegen sind und den Gap zwischen den Wohnungsausgaben von bestehenden Mietern und Mieterinnen und Neumietenden etwas verringert haben.

Entwicklung der Abschlussmieten (indexiert 1. Q. 2016 = 100, quartalsweise)

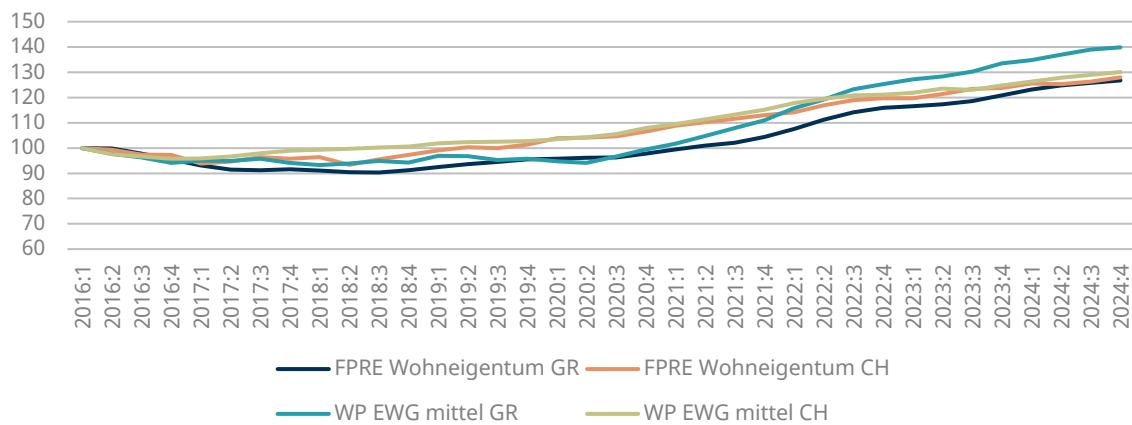


Anmerkung: Es handelt sich um qualitätsbereinigte hedonischen Indizes auf Basis von effektiven Neuabschlüssen.

Quelle: Transaktionspreisindizes FPRE.

Der Anstieg der Wohneigentumspreise hat sich im Jahr 2024 etwas verlangsamt mit einem Anstieg von 4.7 Prozent bei Eigentumswohnungen, ist aber immer noch beträchtlich und zeigt den weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang. Wie oben erwähnt haben das Angebot und die Insertionszeit jüngst trotz Abwärtstrend bei den Zinsen etwas zugenommen. Zwischen 2021 und 2024 sind gemäss Transaktionsdatenindizes von Wüest Partner die Verkaufspreise von mittleren, durchschnittlichen Eigentumswohnungen im Kanton um 26 Prozent gewachsen und damit deutlich stärker als in der Schweiz (+13.0%). Auch die Transaktionspreisindizes von FPRE bestätigen dieses Bild und zeigen einen qualitätsbereinigten Preisanstieg von Wohneigentum von 21.5 Prozent im Dreijahresvergleich. Die Preise von Einfamilienhäusern nahmen im letzten Jahr stärker zu als bei Eigentumswohnungen, nachdem sie zuvor weniger stark angestiegen sind als Eigentumswohnungen. In stark nachgefragten Regionen Graubündens dürften infolge des Nachfrageüberhangs die Preise von Wohneigentum weiter ansteigen im Jahr 2025. Auch wenn sich die Wohnungsknappheit ihren Boden gefunden haben dürfte, hat die Marktanspannung auch im letzten Jahr weiter zugenommen, da die vielerorts sehr tiefen Leerstände bzw. Angebotsquoten preistreibend wirken. Die Neubautätigkeit hat zwar angezogen, ist aber angesichts der hohen Nachfrage weiterhin zu gering. Die Fertigstellung von mehr Wohnraum dürfte erst in den kommenden Quartalen merklich anziehen und für eine gewisse Entspannung sorgen.

Entwicklung der Transaktionspreise Wohneigentum (indexiert 1. Q. 2016 = 100, quartalsweise)



Quelle: FPRE (Fahrländer Partner), Wüest Partner (WP).

Preisentwicklung im Kanton Graubünden (Schweiz in Klammern)

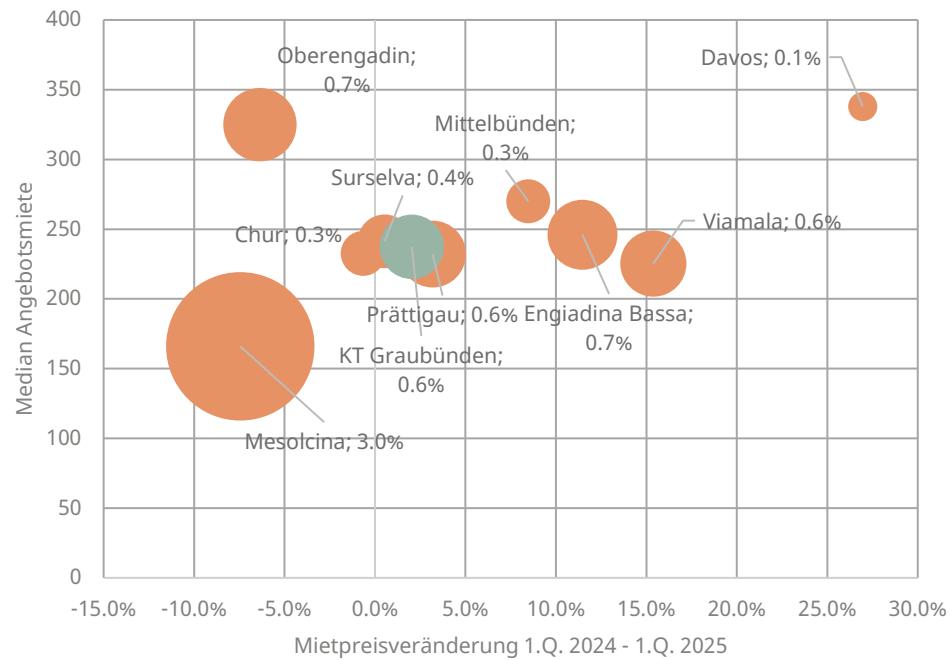
| | 2024 (Veränderung zum Vorjahr) | 3-Jahres-Veränderung |
|--|--------------------------------|----------------------|
| Abschlussmieten | +4.2% (CH: +2.0%) | +13.2% (CH: +8.1%) |
| Angebotsmieten* | +2.0% | +13.0% |
| Transaktionspreise Eigentumswohnungen | +4.7% (CH: +4.2%) | +26.0% (CH: +13.0%) |
| Transaktionspreise Einfamilienhäuser | +8.2% (CH: +3.4%) | +21.7% (CH: +10.8%) |
| Angebotspreis Eigentumswohnungen* | +10.6% | +15.6% |

Abschlussmieten (Marktmietenindizes) für Neu- und Altbauwohnungen (FPRE), Transaktionspreisindizes für mittlere, durchschnittliche Objekte (Wüest Partner), *Angebotsmieten bzw. Angebotspreis: Veränderung Median 3-Zimmerwohnung bzw. 4-Zimmerwohnung (EWG) CHF/m²a, 1.Q. 2024 zu 1.Q. 2025 (nicht qualitätsbereinigt, Avobis).

Quellen: Avobis, FPRE, Wüest Partner.

Die Angebotsmiete bzw. deren Median hat sich in der MS-Region Davos am stärksten erhöht in den letzten zwölf Monaten, während sich das Überangebot in der Mesolcina in einer Reduktion der Medianmiete bemerkbar macht.

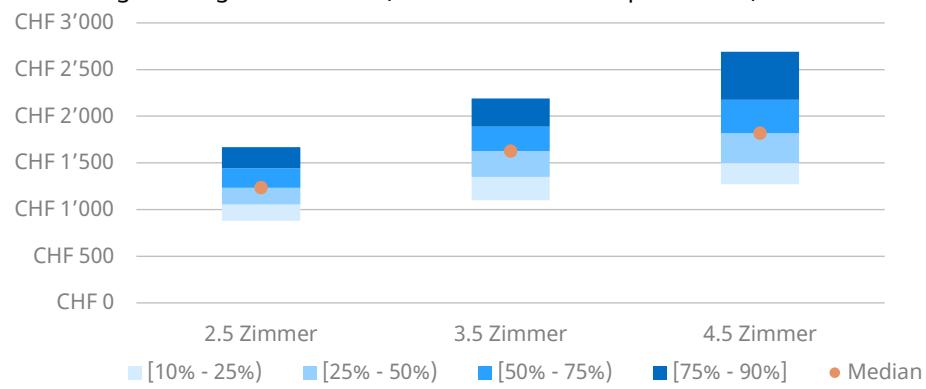
Median Angebotsmiete (1.Q. 2025) und deren Veränderung zum Vorjahr: MS-Regionen



Anmerkungen: Median von 3-Zimmerwohnungen. Kreisgrösse in Relation zur Leerstandsziffer 2024. MS-Region Schanfigg nicht dargestellt aufgrund geringer Inseratezahl. Veränderung bezieht sich auf Mediane und ist nicht qualitätsbereinigt, womit die Veränderungen auch aufgrund von unterschiedlichen Qualitäten der inserierten Wohnungen herrühren können.

Quelle: Avobis, BFS.

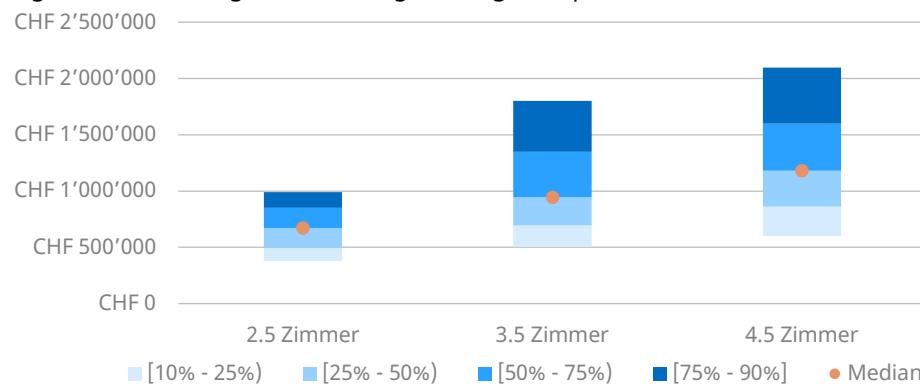
Verteilung der Angebotsmieten (Nettomieten in CHF pro Monat): Kanton Graubünden



Datenstand: 1.Quartal 2025.

Quelle: Avobis.

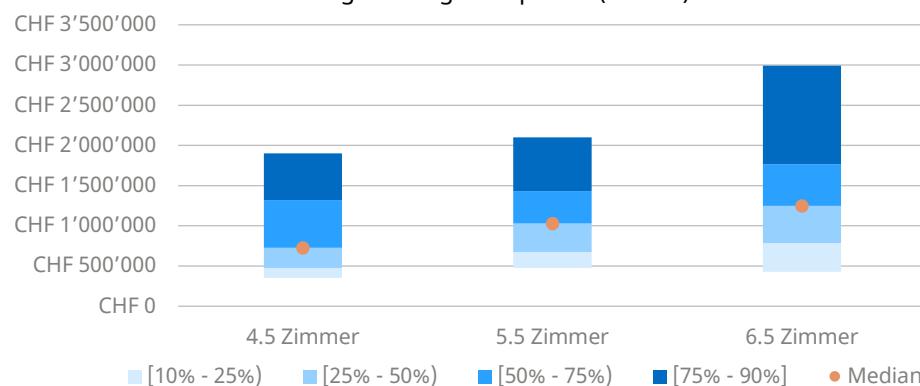
Eigentumswohnungen: Verteilung der Angebotspreise (in CHF): Kanton Graubünden



Datenstand: 1.Quartal 2025.

Quelle: Avobis.

Einfamilienhäuser: Verteilung der Angebotspreise (in CHF): Kanton Graubünden



Datenstand: 1.Quartal 2025.

Quelle: Avobis.

Median-Angebotsmieten und -preise nach MS-Regionen

| | 3.5-Zi-Mietwohnung (netto in CHF pro Monat) | 4.5-Zi-Eigentumswohnung (CHF) |
|--------------------------|--|--------------------------------------|
| Chur | 1'629 | 1'030'000 |
| Davos | 2'000 | 1'426'000 |
| Engiadina Bassa | 1'839 | 1'242'500 |
| Mesolcina | 1'232 | 620'000 |
| Mittelbünden | 1'672 | 1'075'000 |
| Oberengadin | 2'000 | 2'100'000 |
| Prättigau | 1'609 | 1'101'500 |
| Schanfigg | 1'600 | 1'745'000 |
| Surselva | 1'603 | 980'000 |
| Viamala | 1'498 | 910'000 |
| Kanton Graubünden | 1'628 | 1'180'000 |

Datenstand: 1.Quartal 2025.

Quelle: Avobis.

Die neue Auswertung der aktuellen Angebotsmieten zeigt, dass auf Stufe Kanton das Angebot an preisgünstigen Wohnungen infolge des gezeigten Mietpreisanstiegs etwas abgenommen hat. Bei Grosswohnungen (4+Zimmer) ist der Anteil in etwa gleich geblieben auf Stufe Kanton. Im Vergleich zur Studie 2023 hat der Anteil an preisgünstigen Mietwohnungen an allen ausgeschriebenen Wohnungen in den MS-Regionen Prättigau und Davos deutlich abgenommen und kann nicht mehr als genügend bewertet werden. Es gilt hier jedoch zu relativieren, dass die Anzahl von preiswerten bestehenden Mietverhältnissen nicht betrachtet werden kann. Weiterhin ist in der MS-Region Oberengadin mit seinem überdurchschnittlichen Preisniveau die Umzugsmöglichkeiten für Geringverdiener – speziell für Familien – knapp. Wenn man über die Tragbarkeit von Wohnraum redet, muss natürlich auch die Einkommensentwicklung betrachtet werden. Mit 20 Prozent der Haushalte mit einem Reineinkommen von 40'000 CHF oder weniger, was einem Bruttoeinkommen (je nach Haushaltssituation) von um die 60'000 CHF entsprechen kann – hat auch der Anteil Geringverdiener leicht abgenommen und die Löhne zugenommen⁴. Auf Stufe Kanton kann das Angebot an preisgünstigen Wohnungen weiterhin als grundsätzlich genügend eingestuft werden. Eine genaue Bedarfsabklärung für preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen ist nicht Teil dieser Analyse; sie müsste zudem auf Stufe Region und Gemeinde erfolgen und auch die Anzahl Geringverdiener sowie die absoluten Angebote an preisgünstigen Wohnungen auf lokaler Ebene berücksichtigen.

Anteil preisgünstiger* Mietwohnungen am Total der Angebote nach MS-Regionen

| | 1-2.5-Zimmer: Anteil preisgünstiger Miet- wohnungen | 3.5-Zimmer: Anteil preisgünstiger Miet- wohnungen | 4+ Zimmer: Anteil preisgünstiger Miet- wohnungen |
|--------------------------|---|---|--|
| Chur | 27% | 26% | 49% |
| Davos | 6% | 14% | 33% |
| Engiadina Bassa | 50% | 22% | 36% |
| Mesolcina | 19% | 82% | 75% |
| Mittelbünden | 24% | 33% | 62% |
| Oberengadin | 23% | 15% | 17% |
| Prättigau | 19% | 42% | 46% |
| Schanfigg | 20% | 36% | 50% |
| Surselva | 29% | 31% | 61% |
| Viamala | 40% | 42% | 67% |
| Kanton Graubünden | 30% | 31% | 52% |

*Preisgünstig: 1- bis 2.5-Zimmer: bis maximal 950 Nettomieten in CHF pro Monat. 3.5-Zimmer: bis maximal 1'400 Nettomieten in CHF pro Monat. 4 Zimmer oder mehr: bis maximal 1'900 Nettomieten in CHF pro Monat.

Datenstand: 1.Quartal 2025.

Quelle: Avobis.

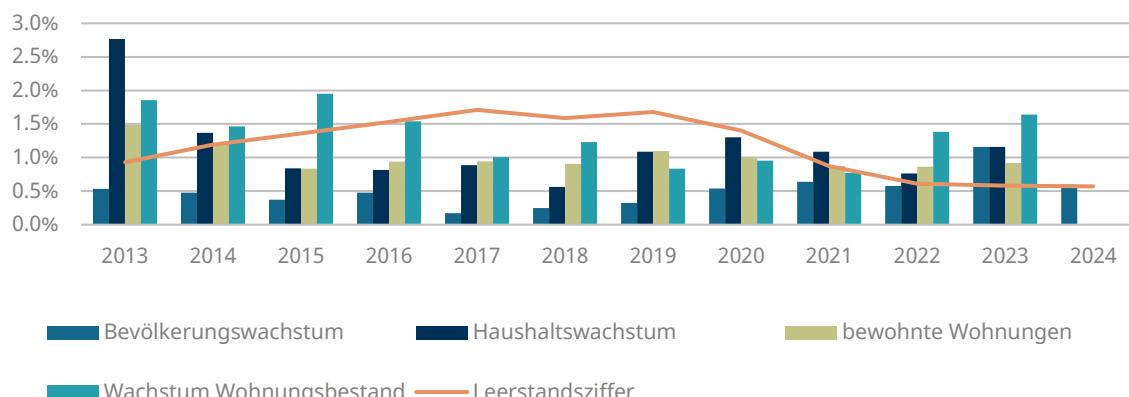
⁴ Für die Einordnung der Thematik sei hier auf die Studie 2023 verwiesen.

4. Einordnung Marktlage und Wohnraumversorgung

4.1. Synopsis Haushalts- und Wohnraumentwicklung

Im Unterschied zu den Jahren davor hat im Jahr 2023 die Haushaltsgrösse nicht mehr abgenommen und somit nicht zur Wohnungsnachfrage beigetragen. Leicht zurückgegangen ist seit 2021 die durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmetern. Mit den steigenden Miet- und Wohnungspreisen dürfte die Belegungsdichte und der Flächenverbrauch weiter unter Druck geraten⁵. Wie in der Studie vom Dezember 2023 geschrieben, braucht es im Kanton Graubünden mehr Wohnungen als es das Haushaltswachstum induziert. Es benötigt zusätzlich eine beträchtliche Anzahl an Wohnraum für die Nachfrage seitens saisonaler Fachkräfte, welche nicht in der Haushaltsstatistik mitgezählt werden, sowie für die Nachfrage nach Ferienwohnungen. Nachdem zwischen 2019 und 2021 das Haushaltswachstum über dem Wachstum des Wohnungsbestandes lag, setzte sich die Umkehr 2023 fort. Sowohl 2022 als auch 2023 wuchs der Wohnungsbestand überdurchschnittlich stark, was aber wie beschrieben auch an Registernachführungen liegt. Dies zeigt auch der Vergleich der neu erstellten Wohnungen, welche 2023 an Dynamik gewann, aber deutlich unter dem vom Register aufgeführten Wohnungsbestandswachstum liegt. Die aktuellen Zahlen des Wohnungsinventars zu den Erstwohnungen lassen darauf schliessen, dass die hohe Nachfrage nach Ferien- bzw. Zweitwohnungen und somit auch der Anreiz für Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen anhält. Die Differenz zwischen der Wohnungsausweitung und dem Haushaltswachstum sowie dem Wachstum der bewohnten Wohnungen kann bei dem gezeigten Rückgang der Leerstände nur bedeuten, dass weiterhin ein Teil der neu gebauten Wohnungen oder ein Teil des Bestandes einer anderen Nutzung als derjenigen einer bewohnten Erstwohnung zugeführt wurde (vgl. Studie 2023).

Angebot und Nachfrage im Kanton Graubünden: Jährliches Wachstum und Leerstandsziffer



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

⁵ Für die Einordnung der Eigenheiten des Bündner Wohnungsmarktes wird auf die Studie 2023 verwiesen.

Absolute jährliche Veränderung der Anzahl Haushalte und Wohnungen im Kanton Graubünden

| | Veränderung Haushalte | Veränderung bewohnte Wohnungen | Wohnungsaus- weitung | Anzahl neu erstellter Wohnungen |
|--|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 2013 | +2'355 | +1'312 | +2'949 | +2'280 |
| 2014 | +1'198 | +1'076 | +2'370 | +1'776 |
| 2015 | +743 | +756 | +3'210 | +1'952 |
| 2016 | +730 | +859 | +2'578 | +1'343 |
| 2017 | +800 | +872 | +1'710 | +1'296 |
| 2018 | +511 | +841 | +2'118 | +1'477 |
| 2019 | +992 | +1'032 | +1'455 | +1'294 |
| 2020 | +1'203 | +944 | +1'669 | +1'250 |
| 2021 | +1'018 | +838 | +1'371 | +1'078 |
| 2022 | +721 | +835 | +2'466 | +1'126 |
| 2023 | +1'106 | +900 | +2'967 | +1'344* |
| Wachstum 2013- 2023 (absolut in Klammern) | +10.3% (+9'022) | +10.0% (+8'953) | +13.5% (+21'914) | +16'216 |

Anmerkung: Die Wohnungsausweitung ist insofern zu relativieren, als dass sie auch mit Nachführungen im Gebäude- und Wohnungsregister zusammenhängt, womit die effektive Wohnungsausweitung durch Neu- und Umbau geringer ausfällt. Im Gegensatz zu den Privathaushalten werden bei den bewohnten Wohnungen auch die nichtständige Wohnbevölkerung (z.B. Wochenaufenthaltende) berücksichtigt. *Provisorisch.

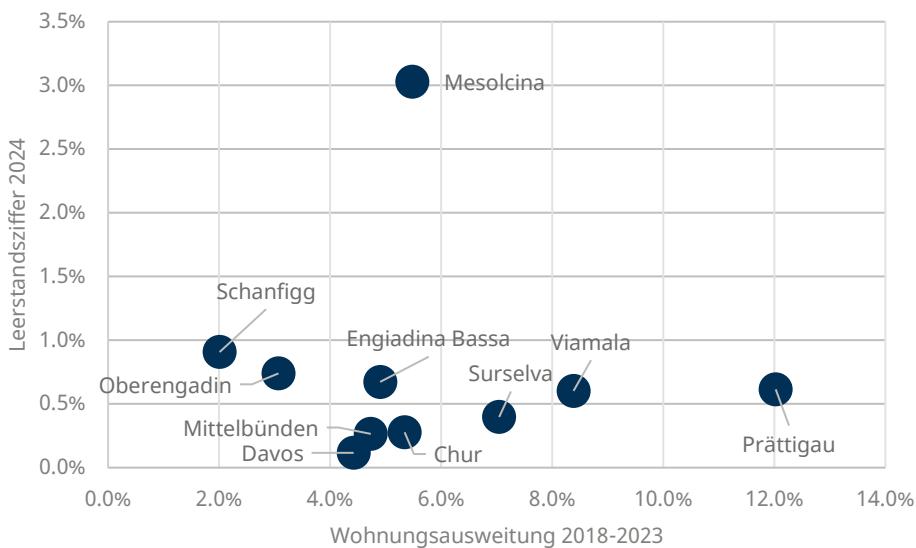
Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

Auch wenn die Statistik kein vollständiges Bild der Entwicklung zulässt, konnte bereits festgestellt werden, dass der Wohnungsbau der letzten Jahre zu gering war für die Nachfrage nach Erstwohnungen (inkl. Wohnungen für saisonale Fachkräfte) und nach Ferienwohnungen. Der Nachfrageanstieg nach Ferienwohnungen in den letzten Jahren war neben dem vorübergehenden Rückgang der Neubautätigkeit, der Zunahme von Zuzügen und der sinkenden Haushaltsgrösse mit ein Faktor bei der Verknappung des Wohnraums. Darüber hinaus spielt in Graubünden das Zweitwohnungsgesetz eine bedeutende Rolle. Es hat zu einer verstärkten Segmentierung in einen Erst- und einen Zweitwohnungsmarkt sowie auch zu einer Verknappung auf dem Erstwohnungsmarkt geführt.

Die regionale Betrachtung zeigt, dass in der MS-Region Schanfigg nur wenige Wohnungen vom Markt absorbiert werden und es hier keine grosse Wohnungsausweitung benötigt, wie auch die zuletzt wieder gestiegene Leerstandsiffer zeigt. In der MS-Region Oberengadin ist die eher geringe Marktliquidität auch mit der verhältnismässig geringen Wohnungsausweitung zu erklären. Die MS-Region Davos weist die grösste Marktanspannung im Kanton auf; die Wohnungsausweitung ist hier zu gering. Auch in Chur war die Bautätigkeit in den vergangenen fünf Jahren zu gering, um für Entspannung zu sorgen. In der Region Mittelbünden ist ebenfalls eine Knappheit auszumachen, die in deutlich gestiegenen Mieten resultiert. Einzig in der MS-Region Mesolcina war die Nachfrage nicht höher als die Wohnungsausweitung. Es standen hier im Juni 2024 relativ viele Wohnungen leer (245 Wohnungen; 24% der kantonalen Leerstände) bei einer geringen jährlichen Wohnungsabsorption von 69 Wohnungen (2018-2023). In den Regionen Viamala und Prättigau wiederum herrscht(e) eine hohe Nachfrage: Trotz dynamischer Wohnungsausweitung hat sich der

Leerstand hier reduziert. Im Prättigau, dessen Immobilienpreisniveau sich im Durchschnitt des Kantons befindet, hat wie gezeigt der Anteil preiswerter Mietwohnungen abgenommen.

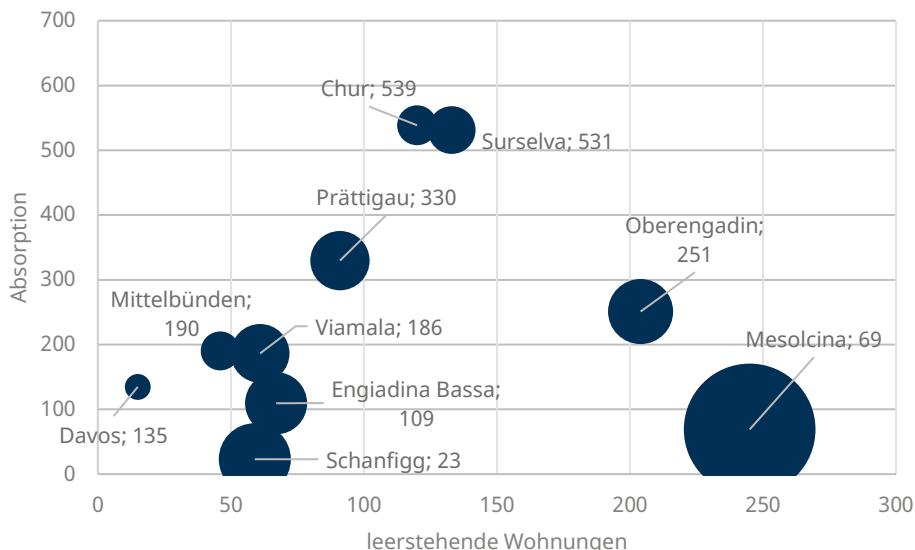
Wohnungsausweitung (2018-2023) und Leerstandsziffer in den MS-Regionen



Anmerkung: Wohnungsausweitung 2018-2023 in % von Bestand 2018.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

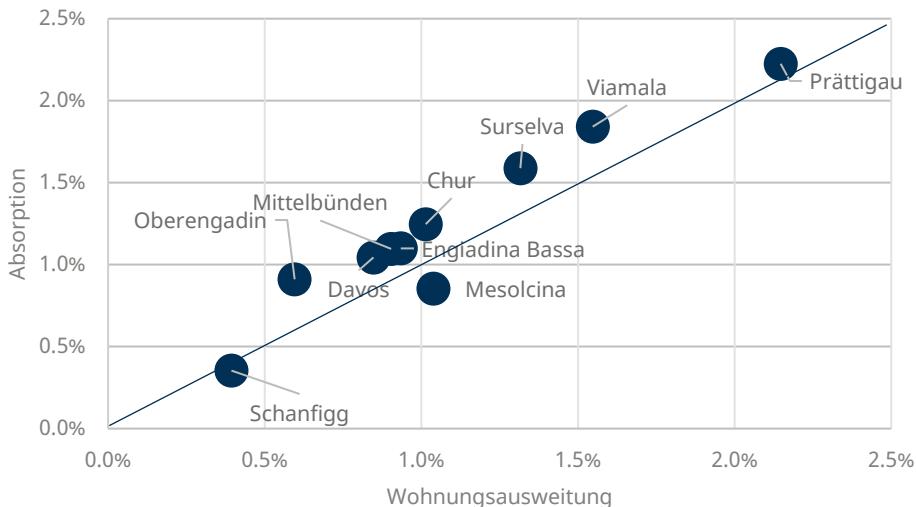
Jährliche Absorption (2018-2023) und Leerstand in den MS-Regionen



Anmerkung: Durchschnittlich absorbierte Wohnungen pro Jahr (2018-2023). Kreisgrösse in Abhängigkeit der Leerstandsziffer 2024 (Beschriftung gleich absorbierte Wohnungen pro Jahr).

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

Absorption und Wohnungsausweitung zwischen 2018-2023 in den MS-Regionen



Anmerkung: Durchschnittlich absorbierte Wohnungen sowie Wohnungsausweitung in % des Wohnungsbestandes 2023. Eine Positionierung oberhalb der 45-Gradlinie zeigt, dass die Wohnungsabsorption höher liegt als die Wohnungsausweitung und somit, dass sich der Leerstand reduziert hat.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

4.2. Fazit Marktlage

Die verschiedenen Marktliquiditätszahlen und die Preisentwicklungen signalisieren einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt. Das verfügbare Wohnraumangebot ist je nach Region auch für die Arbeitsmärkte zu gering und führt zu Preisanstiegen bei sowohl Mietwohnungen als auch Wohneigentum. Beim Mietwohnungsmarkt hat die Marktanspannung sowohl im Vergleich des Zeitpunkts der Grundlagenanalyse 2023 als auch im Verlauf der letzten zwölf Monate noch weiter zugenommen. Avobis schätzt insgesamt die Situation für den Mietwohnungsmarkt dabei etwas kritischer ein als beim Wohneigentum, zumal sich auch bei den aktuellen Baubewilligungen mehr Wohneigentum als Mietwohnungen geplant in der Projektierung befinden. Für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt sollte die Leerstandsziffer bei rund 1.5 Prozent liegen, um keinen Druck auf die reale Mietpreisentwicklung auszuüben und um die Suchkosten für Umziehende gering zu halten. Die Anzahl Umzüge hat sich entsprechend deutlich reduziert. Im Wohneigentumsmarkt weisen die Anstiege der Insertionszeiten und bei den Inseraten darauf hin, dass die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern oft nicht übereinstimmen. Der Anstieg der Wohneigentumspreise hat sich im Jahr 2024 etwas verlangsamt, ist aber immer noch beträchtlich und zeigt den weiterhin vorhandenen Nachfrageüberhang.

Neben der vorübergehend geringen Neubautätigkeit hat der Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum für Ansässige sowie Ferienwohnungen zur Wohnungsknappheit geführt. Die Einordnung der aktuellen Nachfrageentwicklung ist angesichts der schwierigen Datenlage nicht eindeutig. Im Jahr 2023 hat zwar die Nettozuwanderung aus dem Ausland nochmals zugenommen, die Binnenwanderung war dafür wieder negativ, was natürlich auch am knappen Angebot an Wohnraum liegen kann. Die Suchabos bei Inserateportalen sind im letzten Jahr gestiegen (liegen aber unter den

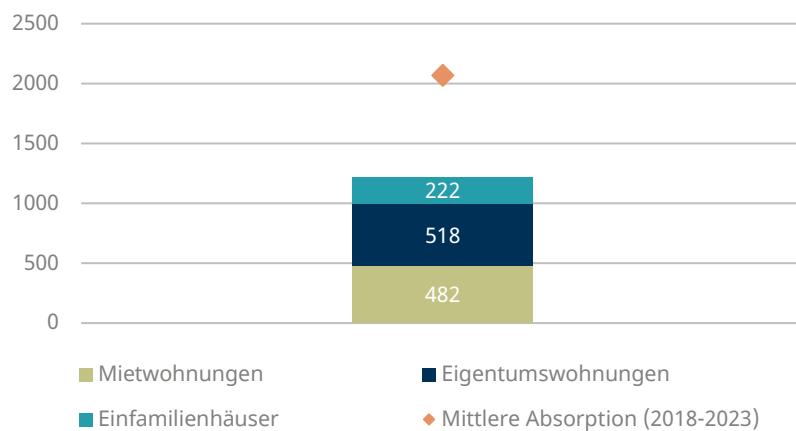
Werten von 2023), was jedoch nicht gleichzusetzen ist mit einer erhöhten Nachfrage, da z.B. mehr Personen eine neue Wohnung suchen könnten infolge von gestiegenen Mieten oder veränderten Lebensumständen. Der wieder erhöhte Wohnungszugang ohne insgesamt erhöhte Marktliquidi-tät in Kombination mit den deutlichen Preissteigerungen lässt aber auf eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Graubünden schliessen. Eine gewisse Normalisierung der Nachfrage nach den Pandemiejahren und des Sondereffekts durch die Schutzbedürftigen aus der Ukraine ist alles in allem dennoch wahrscheinlich bzw. hat im Wohneigentumsbereich bereits eingesetzt. So hat etwa gemäss den Auswertungen der Handänderungen (Freihandtransaktionen) des Amts für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden hat die Anzahl Freihandtransaktionen bereits im Jahr 2022 abgenommen nach starkem Anstieg in den beiden Jahren zuvor. Jüngere Daten sind noch nicht verfügbar.

4.3. Kurzfristiger Marktausblick

Die Bautätigkeit sowie die Planungstätigkeit haben jüngst in Graubünden wieder zugelegt. Positiv ist speziell der Anstieg bei den Baugesuchen zu bewerten. Avobis schätzt die aktuelle Lage folgendermassen ein: Auch wenn die Wohnungsknappheit die Talsohle erreicht haben dürfte, ist die Wohnungsproduktion weiterhin etwas zu gering für eine spürbare Entspannung der Wohnungsknappheit und entsprechend bei den Preisen. Die Fertigstellung von mehr Wohnraum dürfte fruhstens in den kommenden Quartalen bzw. eher im Jahr 2026 deutlich anziehen und für eine gewisse Entspannung sorgen. Wie langwierig die Planungsprozesse (Stichwort Einsprachen) sein werden, wird hier mitentscheiden.

In den Wirtschaftsregionen Mesolcina, Davos und Schanfigg liegt die erwartete Ausweitung aus Neubauten über oder auf dem Niveau der vergangenen Absorption, was eine Entspannung bei der Wohnungsknappheit wahrscheinlich macht. Bei den übrigen Regionen ist der Ausblick anders zu bewerten. In der Mesolcina wird sich das bereits vorhandene Überangebot voraussichtlich erhöhen, während die geplante Wohnungsproduktion in Davos am Zunehmen ist, was angesichts der hohen Knappheit auch dringend nötig ist. Speziell in den Wirtschaftsregionen Chur, Prättigau und der Surselva dürfte die kurzfristige Projektpipeline zu gering für die Nachfrage sein. Die Gegenüberstellung von erwarteter Ausweitung und vergangener Absorption zeigt, dass die Projektierungstätigkeit immer noch zu gering sein dürfte für eine Entspannung der Wohnungsknappheit, sofern die Nachfrage nicht nachlässt. Da auch zusätzliche Wohnungen durch Umbauten entstehen und die Absorption etwas überzeichnet ist, ist die Diskrepanz in den beiden untenstehenden Abbildung aber zu relativieren.

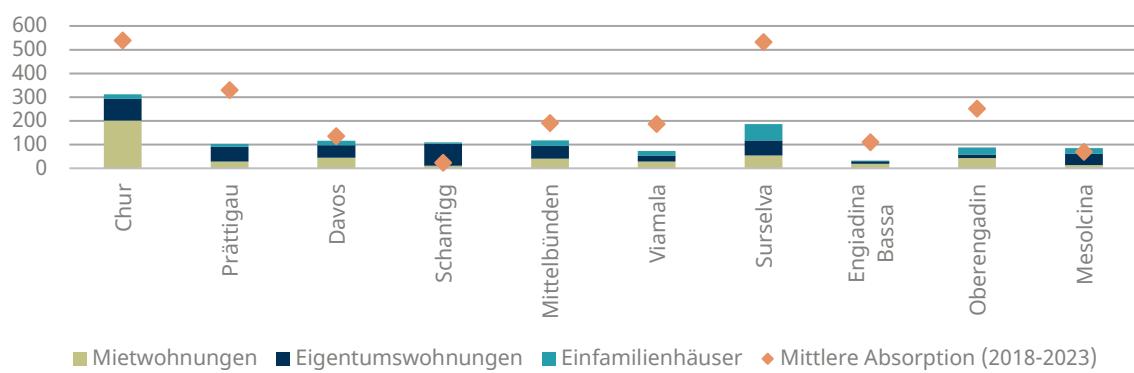
Erwartete Ausweitung aus Neubauten und vergangene Absorption



Anmerkungen. Absorption: Durchschnittliche jährliche absorbierte Menge an Wohnungen zwischen 2017 und 2021. Erwartete Ausweitung bezieht sich auf Baubewilligungen für Neubauprojekte in den vergangenen 12 Monaten. In den letzten Jahren wurden zusätzlich zu den Neubauwohnungen viele neue Wohnungen aus Um- oder Anbauten geschaffen.

Quelle: Documedia, BFS, Modellierung Avobis.

Erwartete Ausweitung aus Neubauten und vergangene Absorption in den MS-Regionen



Quelle: Documedia, BFS, Modellierung Avobis.

Literaturverzeichnis

Knapper Wohnraum im Kanton Graubünden: Grundlagenanalyse. Im Auftrag des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden. Avobis Advisory AG, 2023.

Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen. Fachhochschule Graubünden, im Auftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT), 2023.

Monitore: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen. Fachhochschule Graubünden, im Auftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT).

Impressum

Auftraggeber: Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Ringstrasse 10
7000 Chur

Kontaktperson: Bruno Maranta, Generalsekretär

Bearbeitung Avobis Advisory AG
Brandschenkestrasse 38
8001 Zürich
T +41 58 958 90 00
www.avobis.ch

Projektleitung Raphael Schönbächler

Bearbeitung Mauro Formoso
Raphael Schönbächler

Zeitraum März 2025 bis April 2025

Disclaimer:

Dieses Dokument wurde von der Avobis Advisory AG (nachfolgend „Avobis“) und den mit ihr verbundenen Unternehmen mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Avobis gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Avobis im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allen-falls unter Bezug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.