Arosa Lenzerheide

# Marktbericht 2026

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Einfamilienhäuser steigen überproportional
- Nachfrage nach Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
- Tiefe Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta Immobilien

## Grösstes Skigebiet in Graubünden

### Zwei Orte, ein Bergparadies

Die beiden Ferienregionen Arosa und Lenzerheide sind seit der Eröffnung der Urdenbahn im Januar 2014 miteinander verbunden. Entstanden ist ein Schneesportparadies mit 225 schneesicheren Pistenkilometern und vielen urchigen Berghütten. In einer Studie des weltweit grössten Testportals Skiresort.info wurde das Skigebiet Arosa Lenzerheide als Testsieger 2024 in der Kategorie 5-Sterne-Skigebiet prämiert. Und bei den Blick Winter Awards 2025 wurde Arosa Lenzerheide als «Bestes Skisportgebiet der Schweiz» ausgezeichnet. Diese Beliebtheit schlägt sich auch in den gezählten Skierdays nieder, welche in der Wintersaison 2024/25 erneut um 1.3% auf rund 1.4 Millionen zunahmen.

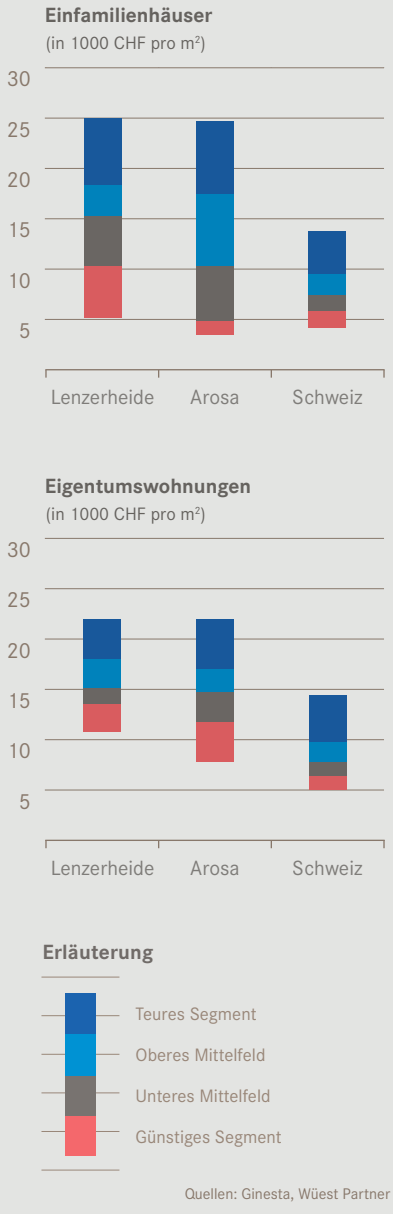
Insgesamt leben in der Ferienregion knapp 6'000 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der 6'600 (Lenzerheide) bzw. 4'300 (Arosa) Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot mit rund 2'000 Betten (Lenzerheide) bzw. 3'500 Betten (Arosa) etwa achtmal so viel. Kombiniert liegt die Gästefrequenz bei rund 3.6 Millionen Personen pro Jahr.
Dank der guten Erreichbarkeit des Hochtals war das Wachstum auf der Lenzerheide in den vergangenen Jahren breit gestreut und die Destination entwickelte sich absolut gesehen zur Nummer zwei in Graubünden hinter St. Moritz/Oberengadin. Arosa zieht seit vielen Jahren eine treue Fangemeinde in seinen Bann.

### Hohe Nachfrage und eingeschränktes Angebot stützen die Preise

Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. Auf der Lenzerheide ist die Anzahl Eigentumswohnungen – speziell mittlerer Grösse – hoch und macht rund 70% des gesamten Angebots aus. Auch in Arosa liegt der Anteil Eigentumswohnungen bei 60%. Neu gebaut wurde seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 nur moderat. Kombiniert wuchs der Gesamtbestand in der letzten Dekade mit höchstens einem Prozent pro Jahr.

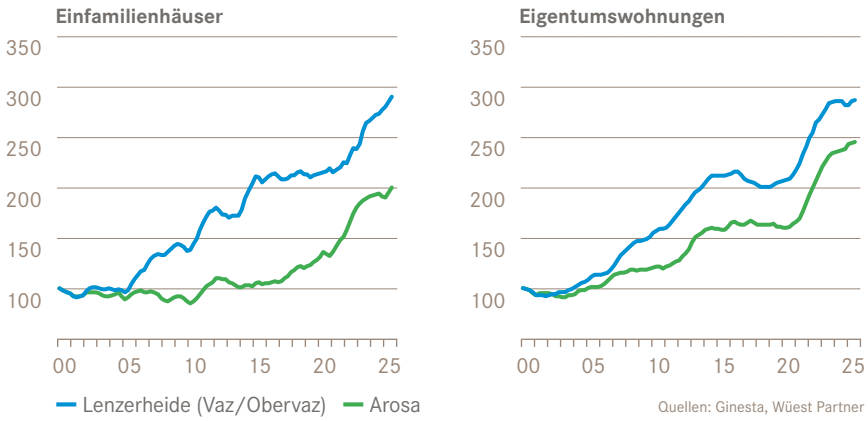
Die Nachfrage ist nach wie vor sehr gut, sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen. Die Käufer achten gleichwohl vermehrt auf ein faires Preis-/Leistungsverhältnis, das besonders eine gute Lage sowie weitere Qualitätsmerkmale einer Immobilie berücksichtigt. Die Preise für Wohneigentum sind auch auf dem aktuell hohen Niveau gut abgestützt, begünstigt durch das weiterhin beschränkte Angebot und die tiefe Bautätigkeit.

**Immobilienpreise** (Bandbreiten)




Quellen: Ginesta, Wüest Partner

**Wohneigentum: Transaktionspreisentwicklung** (Index 1. Quartal 2000 = 100)




Quellen: Ginesta, Wüest Partner

Diese dargestellte Entwicklung beruht auf statistischem Zahlenmaterial für die gesamte politische Gemeinde Arosa. Darin sind auch die dazugehörenden Orte im Schanfigg enthalten. Würde man den Ferienort Arosa isoliert betrachten, wäre die Kurve für Einfamilienhäuser näher bei der von Lenzerheide und würde entsprechend korrelieren.

## Ungebrochene Attraktivität

### Hohes Preisniveau gut abgesichert

Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Arosa Lenzerheide widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und bei den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in Arosa CHF 17'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 18'000 je Quadratmeter noch etwas mehr. Für luxuriöse Eigentumswohnungen an Top-Lagen erhöhen sich die Preise in beiden Ortschaften bis auf CHF 22'000, und damit auf das Niveau des Vorjahres. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser ist die Nachfrage noch höher, mit Preisen in Arosa von CHF 17'500 sowie CHF 18'500 in Lenzerheide, während sich die Preisskala für Spitzenobjekte mit Quadratmeterpreisen von je rund CHF 25'000 in beiden Gemeinden nochmals deutlich ausweitet. Im Top-End-Segment steigen die Preise nochmals, bei Eigentumswohnungen auf CHF 25'000 und bei Einfamilienhäusern auf CHF 35'000. Generell ist die Anzahl Transaktionen beschränkt, das Gesamtvolumen liegt aufgrund der höheren Preise aber über den Vorjahren.

Der Zweitwohnungsmarkt ist weiterhin robust. Die Transaktionspreise haben sich nach einer kurzen Konsolidierungsphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik während der Pandemie seit 2020. Der Aufwärtstrend hat sich bei Eigentumswohnungen in den letzten beiden Jahren abgeschwächt, die Preise notieren aber in beiden Ortschaften auf Rekordniveau. Bei Einfamilienhäusern wurde die Aufwärtsphase in der Preisentwicklung nicht unterbrochen, sondern setzte sich dynamisch fort. Absolut betrachtet bewegen sie sich auf Höchstwerten. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen in Arosa um knapp 150% verteuert, in Lenzerheide um mehr als 190%. Bei Einfamilienhäusern war die Zunahme mit 100% in Arosa etwas geringer, in Lenzerheide betrug der Anstieg ebenfalls 190%.

### Angebotsquoten verharren auf tiefem Niveau

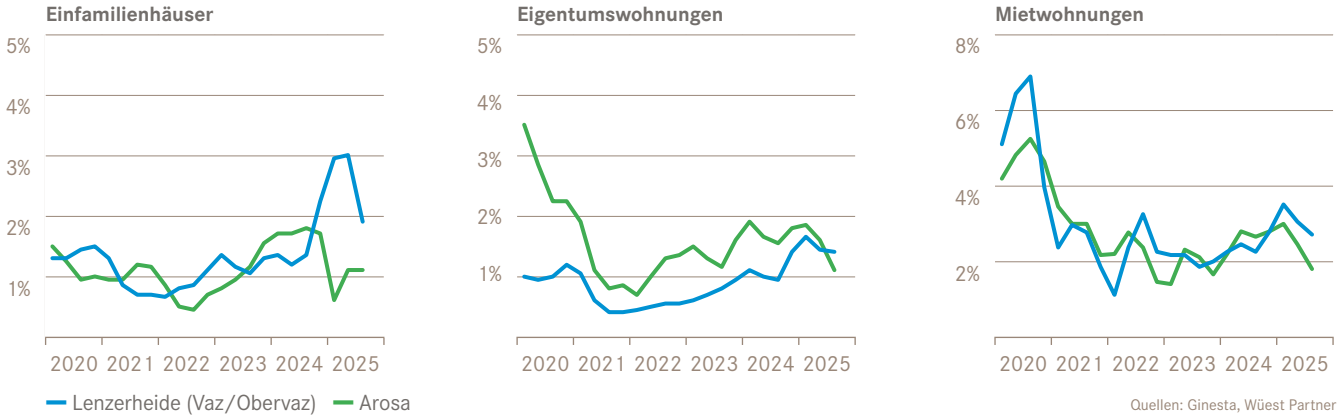
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in beiden Ortschaften und in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Die Angebotsquoten waren in Arosa tendenziell rückläufig, in Lenzerheide minim höher. Konkret liegen sie bei Eigentumswohnungen bei 1.4% in Lenzerheide und bei 1.1% in Arosa. Bei Einfamilienhäusern sind die Werte mit 1.9% in Lenzerheide und 1.1% in Arosa vergleichbar. Auch im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren in Arosa bei 1.8% und in Lenzerheide bei 2.7%. Im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten ebenso weiterhin begrenzt.

### Zahlenspiegel Arosa Lenzerheide

| Lenzerheide (Vaz/Obervaz) | |
|---|---|
| **Bevölkerung** | |
| Einwohner | 2'732 |
| Jährliche Wachstumsrate | –0.4% |
| Ausländeranteil | 22.0% |
| **Immobilienmarkt (Wohnobjekte)** | **5'829** |
| Anteil Mietwohnungen | 12.5% |
| Anteil Eigentumswohnungen | 71.6% |
| Anteil Einfamilienhäuser | 15.9% |
| **Zweitwohnungsanteil** | **76.4%** |
| **Baubewilligte Wohneinheiten** | **38** |
| In Mehrfamilienhäusern | 33 |
| In Einfamilienhäusern | 5 |

| Arosa | |
|---|---|
| **Bevölkerung** | |
| Einwohner | 3'159 |
| Jährliche Wachstumsrate | +0.5% |
| Ausländeranteil | 27.0% |
| **Immobilienmarkt (Wohnobjekte)** | **6'054** |
| Anteil Mietwohnungen | 21.3% |
| Anteil Eigentumswohnungen | 61.9% |
| Anteil Einfamilienhäuser | 16.8% |
| **Zweitwohnungsanteil** | **73.5%** |
| **Baubewilligte Wohneinheiten** | **132** |
| In Mehrfamilienhäusern | 129 |
| In Einfamilienhäusern | <5 |

**Angebotsquote** (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)




Quellen: Ginesta, Wüest Partner

**Ausblick: Trendfortsetzung erwartet**

Mit der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sind Neubauten in touristischen Gemeinden seit 2016 stark eingeschränkt. In Ortschaften, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, dürfen grundsätzlich keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Seit Oktober 2024 ist dieses Zweitwohnungsgesetz etwas gelockert. Altrechtliche Wohnungen dürfen erneuert, umgebaut oder abgerissen und neu aufgebaut und dabei auch unterteilt oder zusammengelegt werden. Dabei darf die ursprüngliche Wohnfläche um bis zu 30 Prozent erweitert werden. Diese Lockerung dürfte die Marktlage nicht grundlegend verändern, da die Nachfrage weiterhin hoch bleibt. Begünstigt wird diese Entwicklung durch die niedrigen Zinsen sowie die Umschichtung von Gewinnen aus Aktien und Kryptowährungen in Immobilien. Denn eine Bleibe in den Bergen ist nicht nur ein Luxus, sondern auch eine rentable Anlage. Inwiefern sich die Abschaffung des Eigenmietwerts bzw. die Einführung neuer Steuern auswirken wird, kann erst in ein paar Jahren beurteilt werden. Wir rechnen in den kommenden Monaten mit moderat steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Entwicklung in den letzten Quartalen.

## Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

**1. Persönliche Bewertung anfordern**
In drei Minuten zum ersten Richtwert. Mit unserer Online-Bewertung unkompliziert und schnell den Wert Ihrer Immobilie erfahren.
**www.ginesta.ch/immobilienbewertung**

**2. Suchprofil anlegen**
Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.
**www.ginesta.ch/mein-suchprofil**

## Persönlich für Sie da

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Zürich, Winterthur, Horgen, Pfäffikon SZ, Chur, Flims und in St. Moritz. Seit über 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 80 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in sämtlichen Disziplinen. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kunden.

**Ginesta Immobilien AG**
**Aquasanastrasse 8**
**CH-7000 Chur**
Tel. +41 81 254 37 70
www.ginesta.ch
graubuenden@ginesta.ch

**Folgen Sie uns:**

Ginesta Immobilien

**Disclaimer:** Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2025. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Q. 2025); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2024), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2025), Infopro Digital Schweiz (Baubewilligungen bis zum 3. Q. 2025).