Arosa Lenzerheide

Marktbericht 2025

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser bleiben gesucht
- Preise für Eigentumswohnungen stabil auf hohem Niveau
- Moderate 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 die Buchungsplattform Omio hat vor dem Start in die Wintersaison 2024/25 weltweit 6'000 Skigebiete unter die Lupe genommen und kam zum Schluss: Das beste Skigebiet der Welt ist Arosa Lenzerheide. Auch in den Unterkategorien «geselligstes Skigebiet», «familienfreundlichstes Skigebiet» und «bestes Skigebiet für erfahrene Fahrer und Anfänger» ist Arosa Lenzerheide in den Top 10 vertreten.

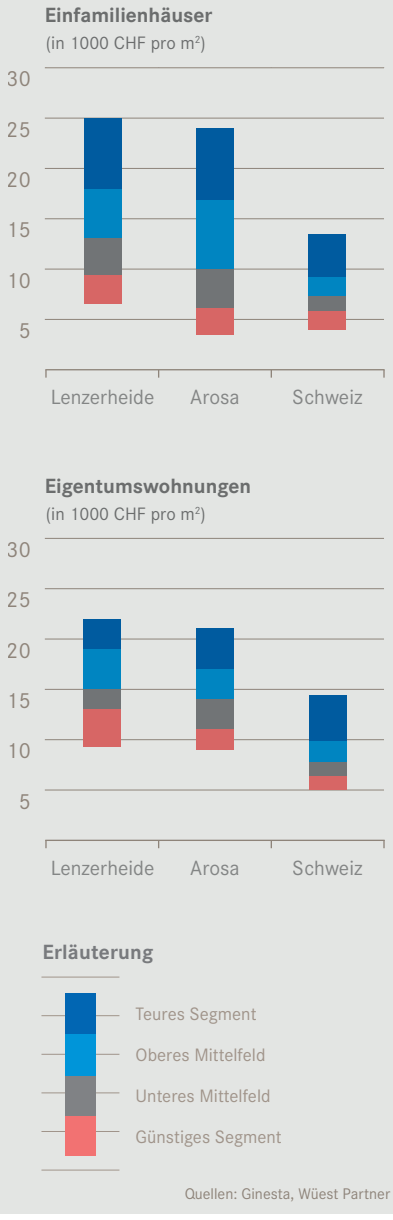
Insgesamt leben in der Ferienregion knapp 6'000 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der 6'600 (Lenzerheide) bzw. 4'300 (Arosa) Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot mit rund 2'000 Betten (Lenzerheide) bzw. 3'500 Betten (Arosa) etwa achtmal so viel. Dank der guten Erreichbarkeit 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.

Gute Inlandsnachfrage und tiefe Bautätigkeit 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.

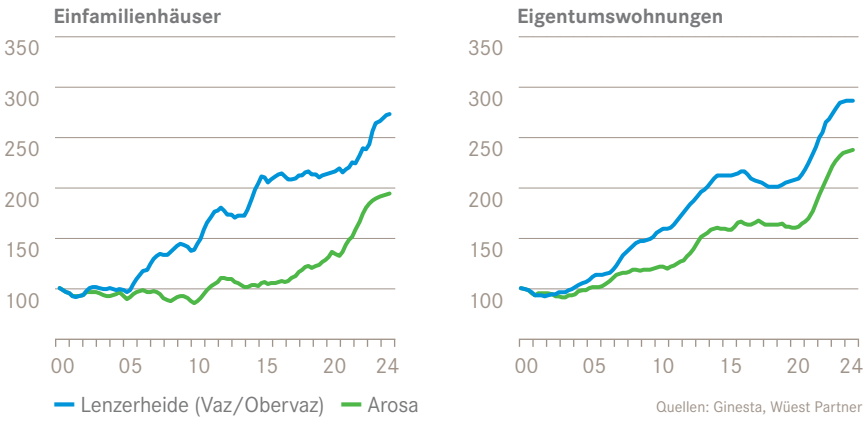
Die Nachfrage hat sich im Vergleich zum aussergewöhnlichen Boom während der Pandemie wieder normalisiert und liegt auf dem guten Niveau von 2019. Die Transaktionszeiten sind etwas angestiegen, Käufer achten wieder vermehrt auf ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis und auf eine gute Lage. Gleichwohl sind die Preise für Wohneigentum stabil auf hohem Niveau, gestützt 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 gehalten

Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Arosa Lenzerheide widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und bei den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter. Wie im Vorjahr werden für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment in Arosa CHF 17'000 pro Quadratmeter bezahlt, in der Lenzerheide mit CHF 19'000 je Quadratmeter noch etwas mehr. Für luxuriöse Eigentumswohnungen an Top-Lagen erhöhen sich die Preise bis auf CHF 21'000 in Arosa sowie CHF 22'000 auf der Lenzerheide. Für selten auf den Markt kommende Einfamilienhäuser, häufig älterer Bauart, sind es in Arosa CHF 17'000 sowie CHF 18'000 in Lenzerheide, während sich die Preisskala für Spitzenobjekte mit Quadratmeterpreisen von rund CHF 24'000 in Arosa und CHF 25'000 in Lenzerheide nochmals deutlich ausweitet. Generell haben sich die Preise im Luxussegment oder für Raritäten in den letzten Quartalen normalisiert.

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 von 2020 bis 2023. Seit einigen Quartalen bewegen sich die Preise bei Eigentumswohnungen in Lenzerheide seitwärts und notieren um die historischen Höchststände, während sie in Arosa nochmals leicht angestiegen sind und auf neuen Rekordwerten liegen. Bei Einfamilienhäusern wurde die Aufwärtsphase in der Preisentwicklung in beiden Gemeinden nicht unterbrochen, sondern setzte sich kontinuierlich fort, wenn auch in abgeschwächter Form. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen in Arosa um gut 130% verteuert, in Lenzerheide um mehr als 180%. Bei Einfamilienhäusern war die Zunahme mit mehr als 90% in Arosa und 170% in Lenzerheide etwas geringer.

Angebotsquoten weiterhin unterdurchschnittlich

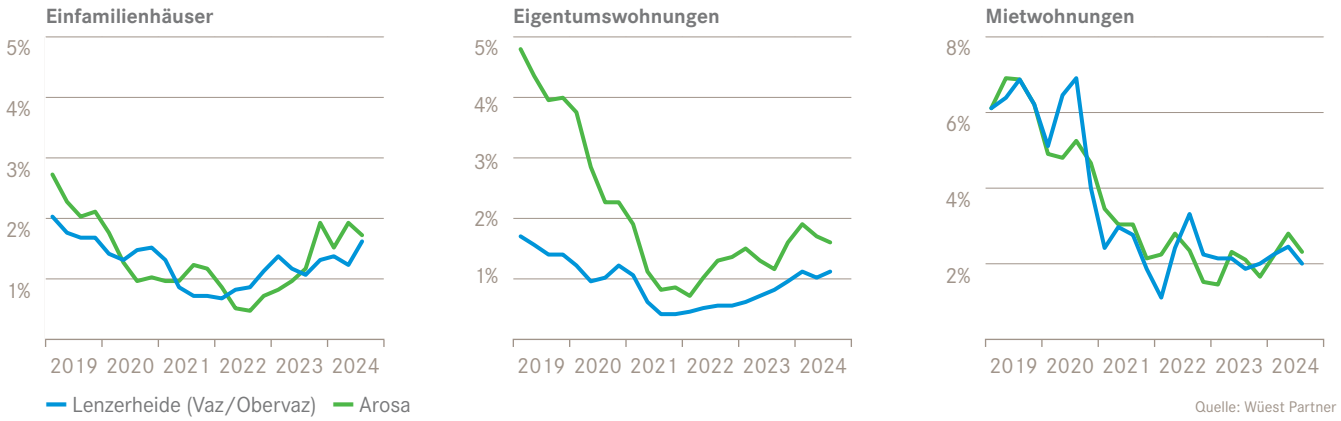
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient in beiden Ortschaften und in allen Marktsegmenten erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau. Bei Eigentumswohnungen liegen sie bei 1.1% in Lenzerheide und bei 1.6% in Arosa. Bei Einfamilienhäusern sind die Werte mit 1.6% in Lenzerheide und 1.7% in Arosa vergleichbar. Selbst im Segment Mietwohnungen sind nur wenige Objekte verfügbar und die Quoten notieren um die 2%. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten weiterhin begrenzt.

Zahlenspiegel Arosa Lenzerheide

Lenzerheide (Vaz/Obervaz)	
Bevölkerung	
Einwohner	2'742
Jährliche Wachstumsrate	–0.3%
Ausländeranteil	22.4%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**5'773**
Anteil Mietwohnungen	11.9%
Anteil Eigentumswohnungen	72.0%
Anteil Einfamilienhäuser	16.0%
Zweitwohnungsanteil	**76.7%**
Baubewilligte Wohneinheiten	**55**
In Mehrfamilienhäusern	47
In Einfamilienhäusern	8

Arosa	
Bevölkerung	
Einwohner	3'143
Jährliche Wachstumsrate	2.7%
Ausländeranteil	26.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	**5'964**
Anteil Mietwohnungen	21.2%
Anteil Eigentumswohnungen	61.8%
Anteil Einfamilienhäuser	17.0%
Zweitwohnungsanteil	**72.8%**
Baubewilligte Wohneinheiten	**9**
In Mehrfamilienhäusern	5
In Einfamilienhäusern	4

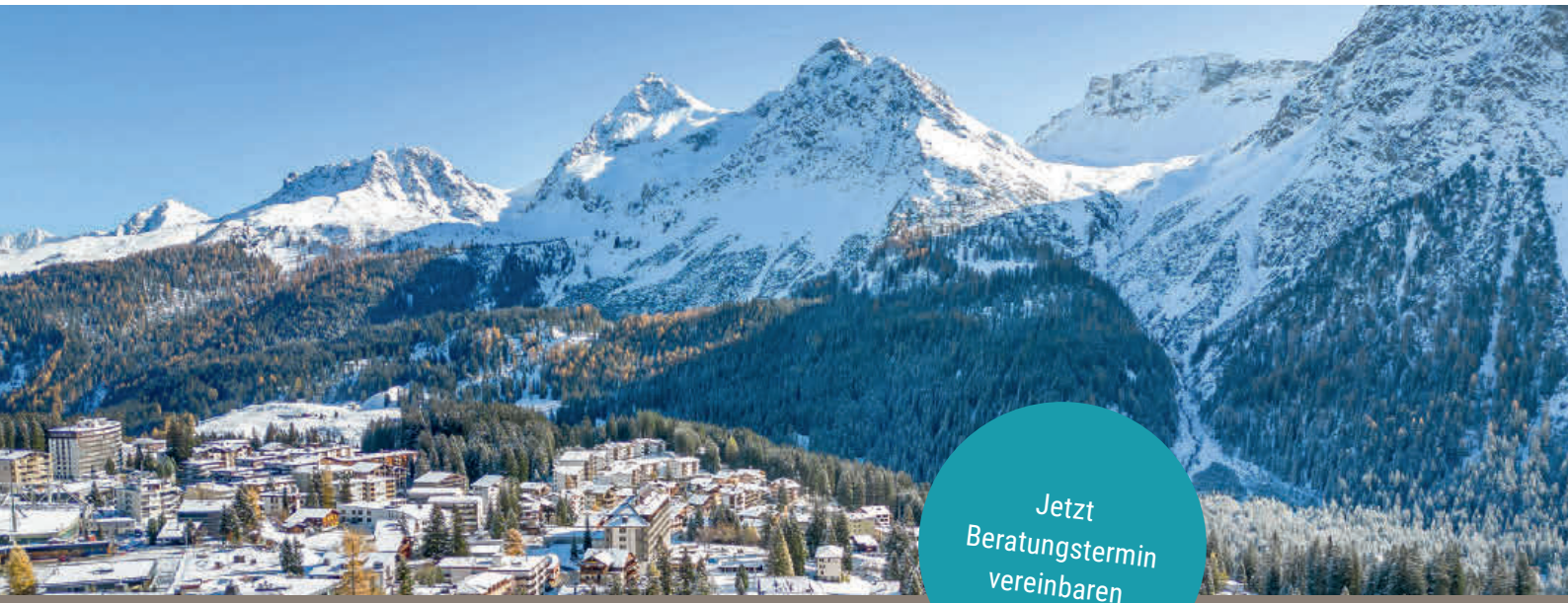
Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Ausblick: Markt konsolidiert auf hohem Niveau

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk der Zweitwohnungsinitiative zugestimmt. In Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsanteil über 20% liegt, dürfen keine neuen Einheiten mehr bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht zwar Ausnahmen, aber in der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte zu einer extremen Angebotsverknappung, bei steigender Nachfrage insbesondere von 2020 bis 2023. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der geopolitischen Unsicherheiten sowie dem Ende der Negativzinsphase hat sich die Nachfrage wieder auf dem Niveau vor der Corona-Krise eingependelt. Sie ist damit immer noch auf gutem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Die Angebotsquoten haben sich in der Folge leicht erhöht, der Markt konsolidiert auf hohem Niveau. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen bis leicht steigenden Marktpreisen im Gleichschritt mit der Inflationsentwicklung.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Vorteile

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immo-News auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.
www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter

2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.
www.ginesta.ch/de/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 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere 70 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 2024. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2024); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2023), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 1. Q. 2024), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2024).