

Flims-Laax-Falera

MARKTBERICHT 2019

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Wohneigentum bleibt gefragt
- Kaum Einfamilienhäuser auf dem Markt
- Sinkendes Angebot bei Eigentumswohnungen

Die Weisse Arena bleibt gefragt

Vier Ortschaften, ein Bergparadies

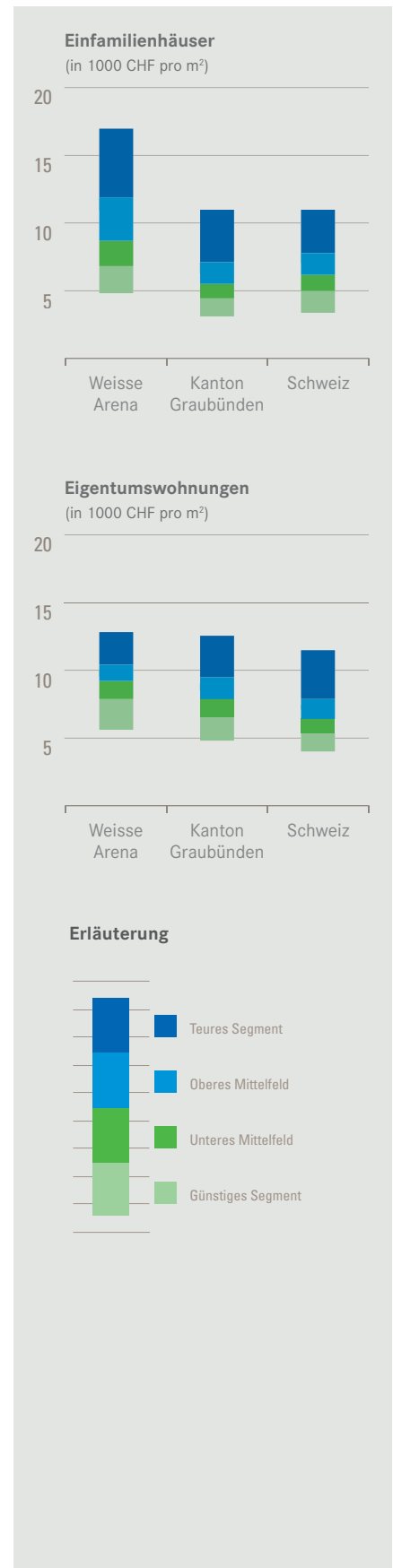
Flims-Laax-Falera-Sagogn ist ein innovatives, dynamisches und familienfreundliches Gebiet inmitten atemberaubender Natur mit Angeboten für jeden Geschmack. Im Winter lockt eines der grössten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 4 Snowparks und 5 beschneiten Talabfahrten. Und im Sommer besticht die Destination mit Aushängeschildern wie dem UNESCO-Weltnaturerbe Tektonikarena Sardona, dem «Swiss Grand Canyon» der Rheinschlucht, dem Caumasee sowie dem Golfplatz in Sagogn.

Insgesamt leben in der Ferienregion rund 6'000 Personen, während der Hochsaison sind es aufgrund der über 8'000 Zweitwohnungen und einem breiten Hotelangebot mit jährlich mehr als 350'000 Logiernächten ein Vielfaches davon. Dank der guten Erreichbarkeit per Auto und öffentlichem Verkehr war das Wachstum in den vergangenen Jahren gut und die Weisse Arena zementierte ihren Ruf als attraktives Sommer- und Wintersportparadies für Jung und Alt.

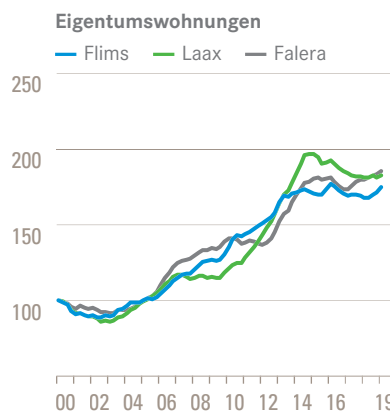
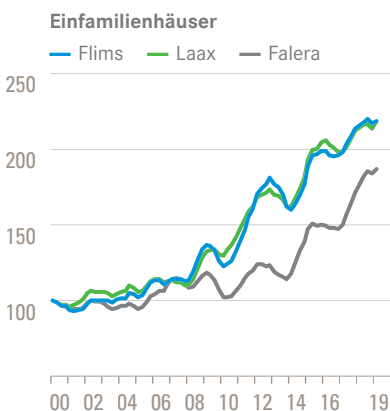
Wohnungsbestand wächst nur noch langsam

Der Immobilienbestand weist die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. In Flims ist die Anzahl Eigentumswohnungen, speziell mittlerer Grösse, hoch und macht mehr als 70% des gesamten Angebots aus. In Laax und Falera liegt die Quote gar über 80%. In Sagogn ist der hohe Anteil von Einfamilienhäusern, rund 25% aller Objekte, bemerkenswert. Vor der Zweitwohnungsinitiative 2012 setzte ein Bauboom ein, die bewilligten Neubauten erreichten einen absoluten Höchstwert. Mittlerweile ist die Bautätigkeit deutlich zurückgegangen, obwohl in der Region trotz dem neuen gesetzlichen Rahmen im Vergleich zu anderen Destinationen in Graubünden weiterhin überproportional viele Baubewilligungen erteilt werden. Die beiden sehr guten Sommer- und Wintersaisons der letzten beiden Jahre hatten einen spürbar positiven Effekt auf die Nachfrage. Gleichzeitig hatte das abnehmende Interesse von ausländischen Käufern nur einen untergeordneten Effekt auf die Marktentwicklung, weil die Region mehrheitlich inländische Käufer anzieht.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Ungebrochene Anziehungskraft von Zweitwohnungen

Einfamilienhäuser erzielen Höchstpreise

Ein Feriendomizil in den Bergen ist nach wie vor en vogue. Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in den Gemeinden der Weissen Arena unterschiedliche Quadratmeterpreise bezahlt, von CHF 9'000 in Sagogn bis zu CHF 12'000 in Flims und Laax sowie in Falera gut CHF 12'000, für spezielle Lagen teilweise noch mehr. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche auf ähnlichem Niveau, für Spitzenobjekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 17'000 speziell in Flims und Laax nochmals deutlich aus.

Im gehobenen Marktsegment sind die Preise in den letzten Quartalen leicht gestiegen. In allen vier Gemeinden notieren die Preise insbesondere bei Einfamilienhäusern auf neuen Höchstständen. Bei Eigentumswohnungen liegen die Marktpreise nach einer sehr starken Zunahme bis 2015 und einer darauffolgenden Korrektur aktuell wieder nahe bei den alten Höchstmarken. Generell haben sich die Preise seit der Jahrtausendwende deutlich erhöht. In Flims und Laax haben sich die Marktpreise für Einfamilienhäuser verdoppelt, in Falera und Sagogn betragen die Steigerungen zwischen 50 und 80%. Im Segment Eigentumswohnungen haben sich die Transaktionspreise in dieser Periode in allen vier Gemeinden um rund 80% erhöht. Wir rechnen mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau auch in den kommenden Monaten, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

Sinkende Leerstandsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Segmenten und Ortschaften der Region, mit Ausnahme von Eigentumswohnungen in Sagogn, erfüllt ist, bei weiter sinkender Tendenz. Im Bereich Eigentumswohnungen notieren die Angebotsquoten bei 3.8% (Flims), 2.9% (Laax), 2.8% (Falera) und 9.4% (Sagogn), während sie bei Einfamilienhäusern noch tiefer sind, bei 1.3% (Flims), 2.3% (Laax), 0.9% (Falera) sowie 1.3% (Sagogn).

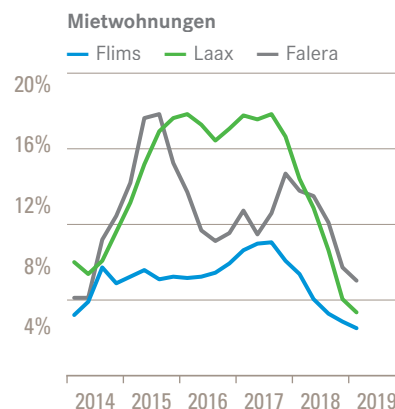
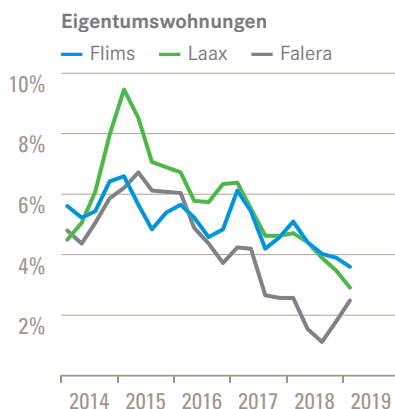
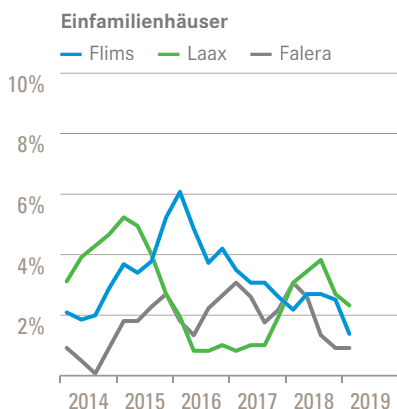
Zahlenspiegel Flims-Laax-Falera

Flims	
Bevölkerung	
Einwohner	2'834
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Ausländeranteil	22.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
4'458	
Anteil Mietwohnungen	19.2%
Anteil Eigentumswohnungen	70.8%
Anteil Einfamilienhäuser	10.0%
Baubewilligte Wohneinheiten	
27	
In Mehrfamilienhäusern	19
In Einfamilienhäusern	8

Laax	
Bevölkerung	
Einwohner	1'857
Jährliche Wachstumsrate	5.8%
Ausländeranteil	20.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
3'852	
Anteil Mietwohnungen	11.4%
Anteil Eigentumswohnungen	81.7%
Anteil Einfamilienhäuser	6.9%
Baubewilligte Wohneinheiten	
7	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	7

Falera	
Bevölkerung	
Einwohner	615
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	14.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
1'313	
Anteil Mietwohnungen	6.4%
Anteil Eigentumswohnungen	84.8%
Anteil Einfamilienhäuser	8.8%
Baubewilligte Wohneinheiten	
8	
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	2

Angebotsquote (Anzahl angebotener Wohnungen im Verhältnis zum Bestand)





Ausblick: Markt bleibt robust

Zweitwohnungsinitiative und ihre Folgen

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 aber Ausnahmen, den Bestand an Zweitwohnungen anzuheben. So sind touristisch bewirtschaftete Wohnungen, Domizile, die nicht auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers zugeschnitten sind, zulässig. Innerhalb der Bauzone ist zudem die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten denkbar. Ausserhalb der Bauzonen können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. Der neue gesetzliche Rahmen hat mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck geführt. Trotzdem bleiben die allgemeine Wirtschaftslage und das Wohlstandsniveau mitentscheidende Faktoren. Denn eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn es das Umfeld zulässt.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Miet-Vorteile:

1. Newsletter abonnieren

Verpassen Sie nichts mehr und holen Sie sich kostenlos die neuesten Immonews auf Ihr Smartphone, Tablet oder Ihren PC.

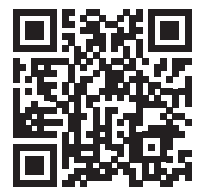
www.ginesta.ch/de/magazin/newsletter



2. Suchprofil anlegen

Leichter und schneller zu Ihrem Wunschobjekt geht es, wenn Sie Ihr individuelles Suchprofil eingeben.

www.ginesta.ch/de/mein-suchprofil



Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Kürze auch in Zürich. Seit 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 30 Mitarbeitenden bieten fundiertes Immobilien-Know-how in der Bewertung, der Vermarktung, der Vermietung und der Bewirtschaftung von Objekten. Wir lassen uns von unternehmerischen Werten leiten und stehen für eine engagierte, persönliche Betreuung unserer Kundinnen und Kunden.

Gerne sind wir für Sie da

GINESTA IMMOBILIEN AG

Reichsgasse 71

CH-7000 Chur

Phone +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Ginesta
Immobilien

Folgen Sie uns auf Social Media



Disclaimer: Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2019. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 1. Quartal 2019); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2018 respektive 2016), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 1. Quartal 2019); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.