



Flims
Laax
Falera

Marktbericht 2023

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Preise für Einfamilienhäuser auf Höchststand
- Boom bei Eigentumswohnungen
- Tiefe Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

Ginesta
Immobilien

Die Weisse Arena bleibt gefragt

Vier Ortschaften, ein Bergparadies

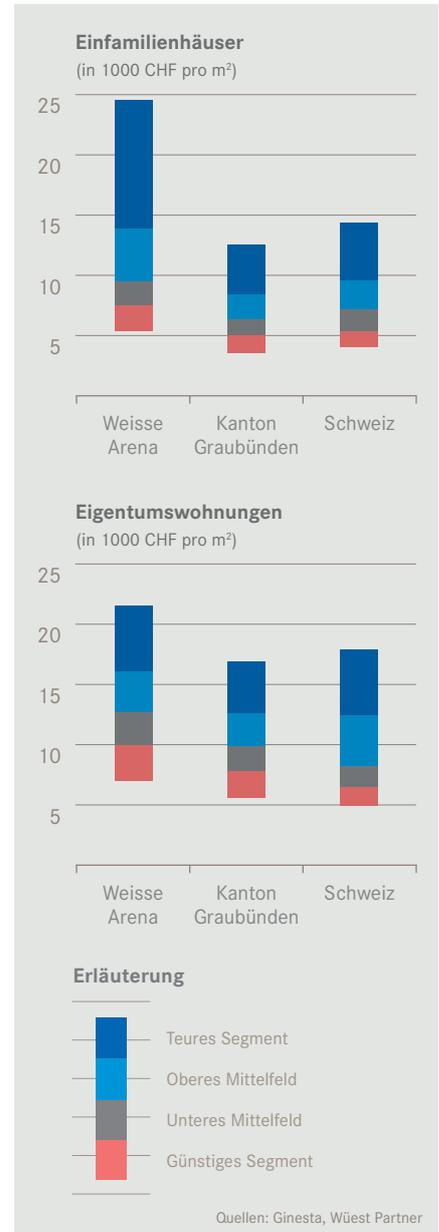
Flims-Laax-Falera-Sagogn ist ein innovatives, dynamisches und familienfreundliches Gebiet inmitten atemberaubender Natur mit Angeboten für jeden Geschmack. Im Winter lockt eines der grössten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 4 Snowparks, 5 beschneiten Talabfahrten und insgesamt 28 Liften/Anlagen, wovon 70% über 2000 M.ü.M. liegen. Im Sommer besticht die Destination mit Aushängeschildern wie dem UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona, dem «Swiss Grand Canyon» der Rheinschlucht, dem Caumasee sowie dem Golfplatz in Sagogn.

Insgesamt leben in der Ferienregion gut 6'000 Personen. Die Ferienregion zählt aufgrund der über 8'000 Zweitwohnungen sowie einem breiten Hotelangebot jährlich rund 500'000 Logiernächte. Während der Pandemie entwickelten sich insbesondere die Sommersaisons ab 2020 sehr erfreulich, wobei 2022 ein absolutes Rekordjahr war, mit deutlich mehr Logiernächten und Ersteintritten. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Ferienwohnungen überproportional an, viele Unterländer verlegten das Homeoffice gerne in die gut erreichbaren Orte der Weissen Arena.

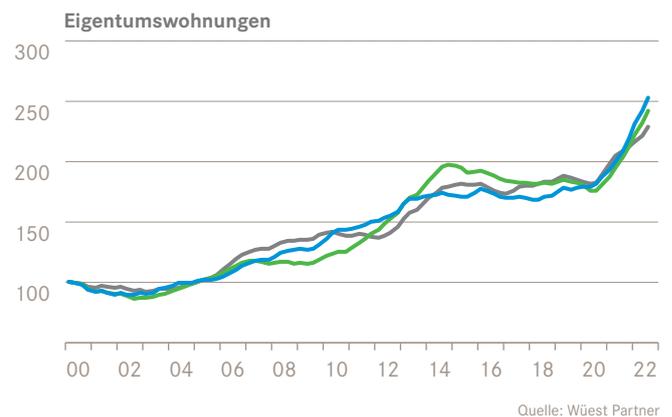
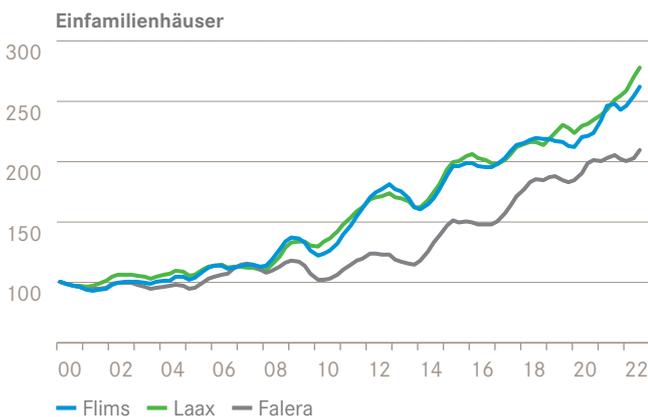
Nachfrageschub als Folge der Pandemie

Generell weist der Immobilienbestand 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 setzte ein Bauboom ein, in dessen Folge die bewilligten Neubauten einen absoluten Höchstwert erreichten. Seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 änderte sich dies jedoch deutlich; seither wird nur noch wenig gebaut, der Bestand wächst kaum noch. Gleichzeitig hatte das vielerorts beobachtete abnehmende Interesse von ausländischen Käufern nur einen untergeordneten Effekt auf die Marktentwicklung, weil die Region mehrheitlich inländische Käufer anzieht. Dieser Trend hat sich während der COVID-19 Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten weiter verstärkt, die Inlandnachfrage nach Feriendomizilen in der Weissen Arena war so gross wie noch nie.

Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



Hohe Inlandnachfrage

Wohneigentum boomt

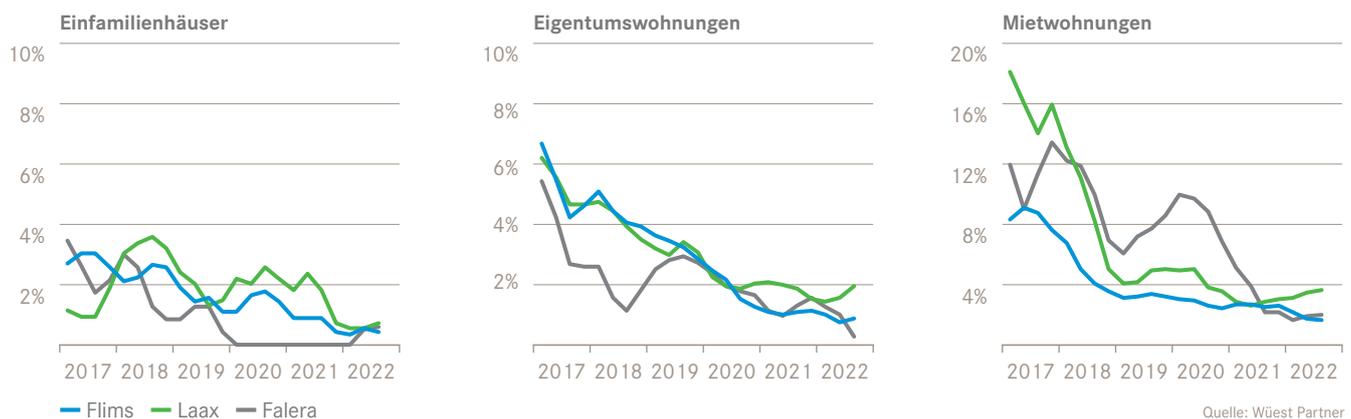
Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Flims-Laax-Falera-Sagogn widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte mittlerweile von CHF 13'000 in Sagogn bis zu CHF 19'000 in Flims und Falera sowie in Laax von gut CHF 15'000, für spezielle Lagen und Dachwohnungen teilweise deutlich mehr. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, meist älterer Bauart, liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche auf ähnlichem Niveau. Für aussergewöhnliche Objekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von über CHF 22'000 nochmals deutlich aus, speziell in Flims und Laax. Für exklusive Raritäten werden noch höhere Quadratmeterpreise erzielt.

Der Zweitwohnungsmarkt ist in sehr guter Verfassung, die Transaktionspreise entwickelten sich speziell bei Eigentumswohnungen seit 2018 kontinuierlich nach oben, in den letzten Quartalen gar mit einem bedeutenden Preisauftrieb – mit Steigerungen von über 20% in Flims und Laax sowie 15% in Falera und gut 10% in Sagogn. Bei Einfamilienhäusern ist es ähnlich; seit Ausbruch der Pandemie im Frühjahr 2020 erhöhten sich die Transaktionspreise bei zunehmender Dynamik. Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Eigentumswohnungen um 160% in Flims, 150% in Laax sowie rund 125% in Falera und Sagogn erhöht. Die Entwicklung bei Einfamilienhäusern war vergleichbar, mit Zunahmen um 180% in Laax, 160% in Flims, 110% in Falera sowie 80% in Sagogn.

Sinkende Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in Flims und Laax sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Einfamilienhäusern bei weiter sinkender Tendenz erfüllt ist, mit Quoten von mehrheitlich unter 1%. Auch in Falera gilt dies für Eigentumswohnungen, bei Einfamilienhäusern ist die Quote temporär leicht höher, weil ein paar Objekte auf dem Markt sind. Das Bild gleicht sich auch im Segment Mietwohnungen, mit weiterhin tiefen Angebotsquoten, die in Laax und Falera etwas über 3% liegen, in Flims bei rund der Hälfte.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Quelle: Wüest Partner

Zahlenspiegel Flims–Laax–Falera

Flims	
Bevölkerung	
Einwohner	2'923
Jährliche Wachstumsrate	0.3%
Ausländeranteil	25.0%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	20.6%
Anteil Eigentumswohnungen	69.5%
Anteil Einfamilienhäuser	9.9%
Zweitwohnungsanteil	70.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	12
In Einfamilienhäusern	4
Laax	
Bevölkerung	
Einwohner	1'990
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
Ausländeranteil	19.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	12.0%
Anteil Eigentumswohnungen	80.9%
Anteil Einfamilienhäuser	7.0%
Zweitwohnungsanteil	74.3%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	66
In Einfamilienhäusern	8
Falera	
Bevölkerung	
Einwohner	626
Jährliche Wachstumsrate	0.2%
Ausländeranteil	13.3%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
Anteil Mietwohnungen	7.0%
Anteil Eigentumswohnungen	83.8%
Anteil Einfamilienhäuser	9.2%
Zweitwohnungsanteil	79.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	
In Mehrfamilienhäusern	0
In Einfamilienhäusern	1

Ausblick: Markt bleibt robust – Pandemie und Zweitwohnungsinitiative wirken preistreibend

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 stark steigender Nachfrageerhöhung. Dieser Nachfrageüberhang hat sich infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und aufgrund der Zinserhöhungen in den letzten Monaten zwar etwas abgebaut, ist aber noch immer hoch. Selbst bei einer leicht sinkenden Nachfrage bleibt ein starkes Ungleichgewicht bestehen. Die steigenden Zinsen und die aktuellen realwirtschaftlichen Aussichten und Inflations-tendenzen haben bisher erst marginalen Einfluss auf diese Marktconstellation. Zusätzliche Unsicherheiten oder grössere Zinsanstiege könnten den Immobilienmarkt aber in naher Zukunft durchaus beeinflussen.



Jetzt Kauf- und Mietvorteile sichern

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 und in St. Moritz. Seit bald 80 Jahren verkaufen, bewerten, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 60 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 Marktcommentare. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Ginesta Immobilien AG weder ganz noch auszugsweise vervielfältigt werden. Copyright Ginesta Immobilien AG 2022. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2022); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2021), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2021), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2022).