



Flims
Laax
Falera

Marktbericht 2026

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

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

Ginesla
Immobilien

Die Weisse Arena liegt im Trend

Bergparadies mit vier Ortschaften

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 und schneesichersten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 5 Snowparks, der grössten Halfpipe der Welt und insgesamt 28 Anlagen, wovon 70% über 2'000 m ü. M liegen, sowie 62 Kilometer Loipen. Im Sommer besticht die Destination mit Aushängeschildern wie dem UNESCO-Welterbe Tektonikarena Sardona, dem «Swiss Grand Canyon» der Rheinschlucht, dem Caumasee, 250 Kilometern Wanderwegen, 350 Kilometern Biketrails sowie dem Golfplatz in Sagogn.

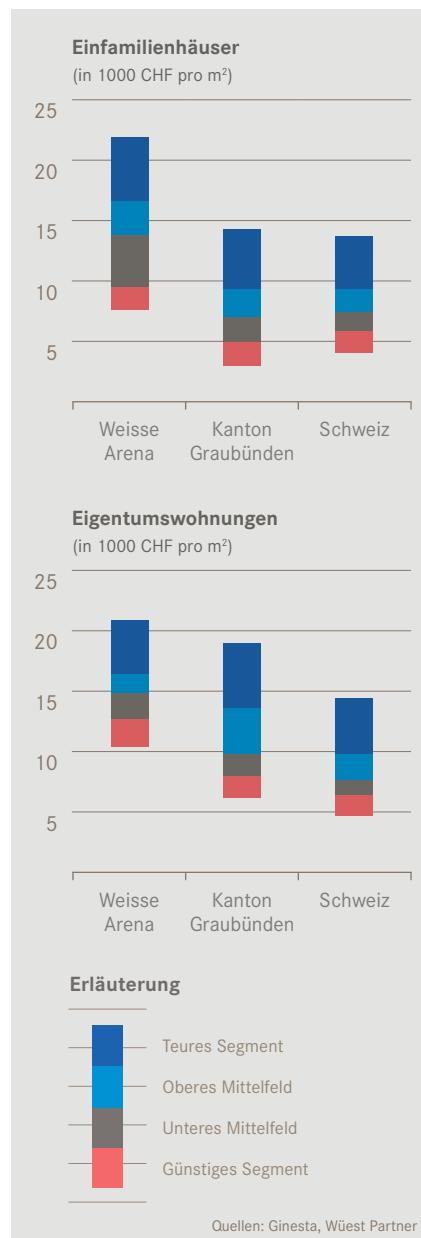
Insgesamt leben in der Ferienregion gut 6'000 Personen, sie zählt über 8'000 Zweitwohnungen und weist ein breites Hotelangebot auf. In den Pandemiejahren 2020 und 2021 entwickelten sich insbesondere die Sommersaisons äusserst gut, bei deutlich gestiegener Inlandnachfrage. Dieser Trend normalisierte sich ab 2023 wieder, denn auch Schweizerinnen und Schweizer entdeckten die Freude an internationalen Reisen wieder. Dank der umfangreichen Beschneiungskapazitäten sind in der Weissen Arena auch bei wenig Schnee stets über 100 Pistenkilometer bestens präpariert. Auch deshalb wurde die Weisse Arena bei den World Ski Awards als bester Freestyle Resort ausgezeichnet. Die Bergbahnhinfrastruktur wird von den Gemeinden übernommen, und damit sind die langfristigen touristischen Interessen abgesichert.

Hohe Nachfrage und eingeschränktes Angebot stützen die Preise

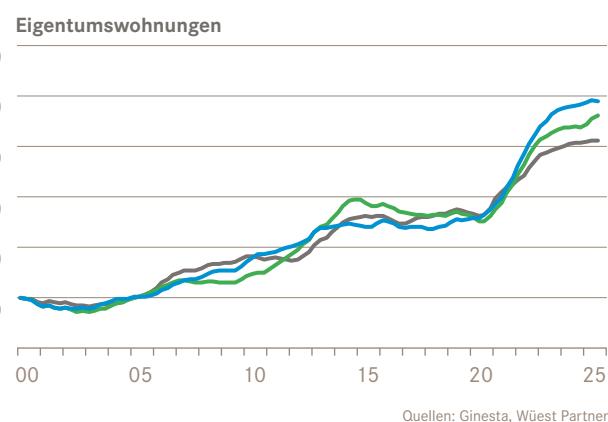
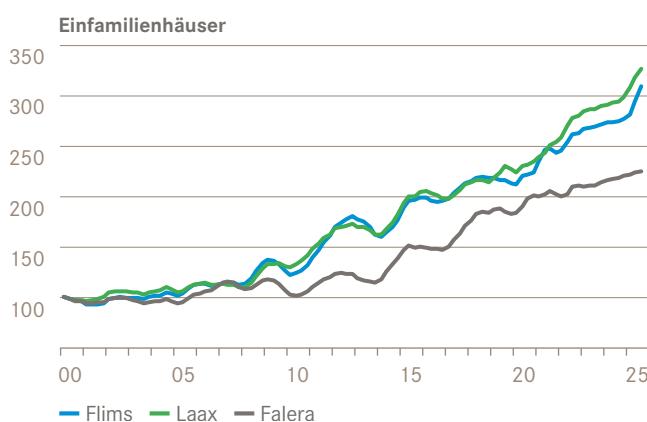
Generell weist der Immobilienbestand die typische Struktur einer beliebten Ferienregion auf. In Flims ist die Anzahl Eigentumswohnungen – speziell mittlerer Grösse – hoch und macht insgesamt 70% des gesamten Angebots aus. In Laax und Falera liegt die Quote gar bei rund 80%. Neu gebaut wurde seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 nur wenig. 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)



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



Ungebrochene Attraktivität

Hohes Preisniveau gut abgesichert

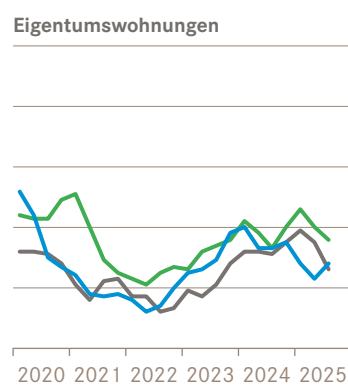
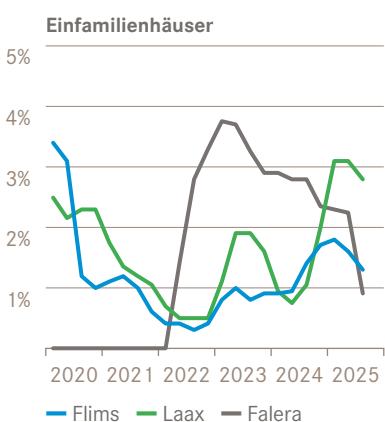
Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Flims-Laax-Falera-Sagogn widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte bei Werten von rund CHF 16'000 in Laax und Falera, in Flims mit CHF 17'500 leicht darüber. Für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisskala auf rund CHF 20'000 in Falera und Laax, in Flims werden gar bis zu CHF 22'000 pro Quadratmeter bezahlt. Für die selten auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser liegen die Preise bei knapp CHF 15'000 in Falera, CHF 16'000 in Flims sowie CHF 19'000 in Laax. Für aussergewöhnliche Objekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von rund CHF 19'000 in Falera sowie je CHF 22'000 und mehr in Flims und Laax nochmals deutlich aus. Im Top-End-Segment weiten sich die Preise in beiden Segmenten nochmals aus, speziell bei Einfamilienhäusern auf bis rund 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. Der Aufwärtstrend hat sich bei Eigentumswohnungen in den letzten beiden Jahren abgeschwächt, die Preise notieren aber in der ganzen Region auf Rekordniveau. Bei Einfamilienhäusern wurde die Aufwärtsphase in der Preisentwicklung nicht unterbrochen, sondern setzte sich insbesondere in Flims und Laax dynamisch fort, auch weil einige neuwertige Objekte auf den Markt kamen. Absolut betrachtet bewegen sie sich auf Höchstwerten. Seit der Jahrtausendwende haben sich Eigentumswohnungen um rund 150% in Falera, 180% in Laax und 190% in Flims verteuert. Bei Einfamilienhäusern lag die Zunahme bei 125% in Falera, 210% in Flims und gar 225% in Laax.

Angebotsquoten weiterhin auf tiefem Niveau

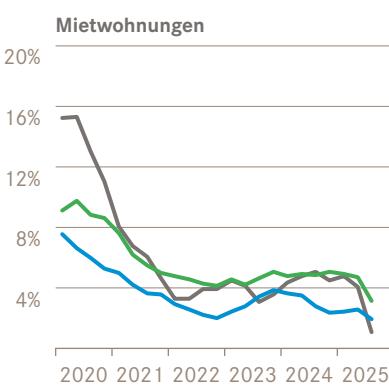
Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieser Quotient bei Wohneigentum in allen Gemeinden der Weissen Arena erfüllt ist. Insgesamt waren die Quoten rückläufig, ausser bei Einfamilienhäusern in Laax verlief die Entwicklung seitwärts. Bei Eigentumswohnungen liegen die Angebotsquoten zwischen 1.3% und 1.8%, bei Einfamilienhäusern bei 0.9% in Falera, 1.3% in Flims und 2.8% in Laax. Im Segment Mietwohnungen tendieren die Angebotsquoten ebenfalls leicht nach unten und sind mit 1.9% in Flims, 1.1% in Falera sowie 3.1% in Laax weiterhin tief. Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten begrenzt.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



Zahlenspiegel Flims-Laax-Falera

Flims	
Bevölkerung	
Einwohner	2'902
Jährliche Wachstumsrate	-1.3%
Ausländeranteil	24.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	5'289
Anteil Mietwohnungen	22.3%
Anteil Eigentumswohnungen	67.8%
Anteil Einfamilienhäuser	9.9%
Zweitwohnungsanteil	71.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	57
In Mehrfamilienhäusern	54
In Einfamilienhäusern	<5
Laax	
Bevölkerung	
Einwohner	2'102
Jährliche Wachstumsrate	-0.5%
Ausländeranteil	20.1%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	4'169
Anteil Mietwohnungen	14.8%
Anteil Eigentumswohnungen	77.5%
Anteil Einfamilienhäuser	7.8%
Zweitwohnungsanteil	72.7%
Baubewilligte Wohneinheiten	81
In Mehrfamilienhäusern	77
In Einfamilienhäusern	<5
Falera	
Bevölkerung	
Einwohner	635
Jährliche Wachstumsrate	+1.3%
Ausländeranteil	12.8%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	1'369
Anteil Mietwohnungen	6.8%
Anteil Eigentumswohnungen	85.2%
Anteil Einfamilienhäuser	8.0%
Zweitwohnungsanteil	78.5%
Baubewilligte Wohneinheiten	18
In Mehrfamilienhäusern	13
In Einfamilienhäusern	5



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.



persönliche
Bewertung
anfordern

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

Via Nova 33
CH-7017 Flims

Tel. +41 81 254 37 77

www.ginesta.ch

graubuenden@ginesta.ch

Folgen Sie uns:

