

MARKTBERICHT 2021

Wissenswertes zum Immobilienmarkt

Flims-Laax-Falera

- Preise für Einfamilienhäuser auf Höchststand
- Hohe Nachfrage bei Eigentumswohnungen
- Sinkende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten



Ginesta
Immobilien

Die Weisse Arena bleibt gefragt

Vier Ortschaften, ein Bergparadies

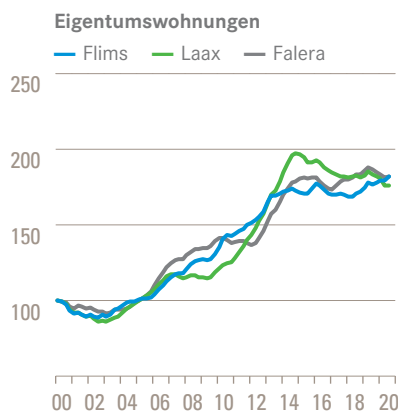
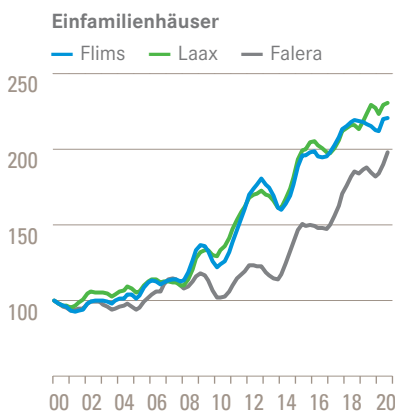
Flims-Laax-Falera-Sagogn ist ein innovatives, dynamisches und familienfreundliches Gebiet inmitten atemberaubender Natur mit Angeboten für jeden Geschmack. Im Winter lockt eines der grössten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 4 Snowparks, 5 beschneiten Talabfahrten und insgesamt 28 Liften/Anlagen, 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. Während der Hochsaison verzeichnet die Weisse Arena aufgrund der über 8'000 Zweitwohnungen sowie einem breiten Hotelangebot jährlich mehr als 370'000 Logiernächte. Dank der guten Erreichbarkeit per Auto und dem öffentlichen 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.

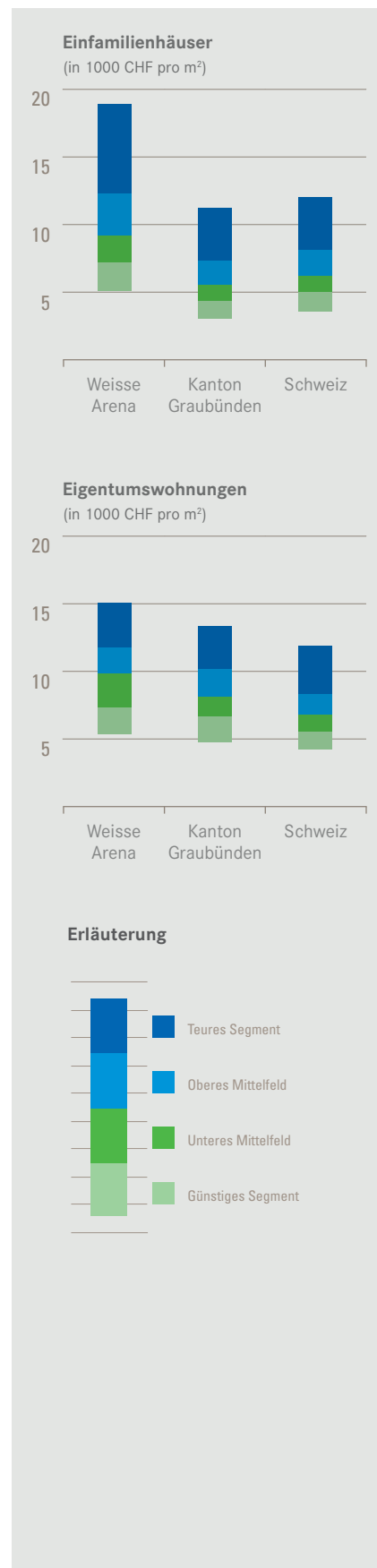
Zweitwohnungsgesetz führt zu tiefer Neubautätigkeit

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 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. 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. Dieser Trend hat sich während der COVID-19 Pandemie durch das veränderte Reiseverhalten akzentuiert.

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



Immobilienpreise (Bandbreiten)



Ungebrochene Attraktivität

Einfamilienhäuser erzielen Höchstpreise

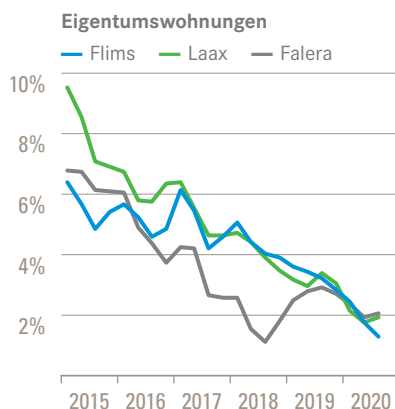
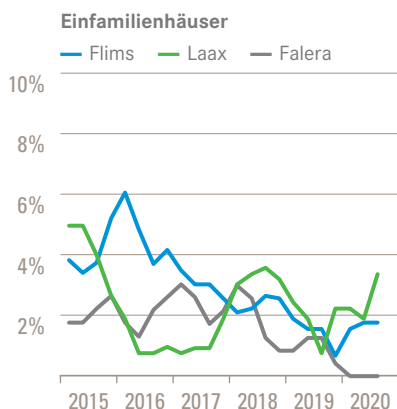
Die erzielbaren Verkaufspreise je Quadratmeter untermauern die anhaltende Beliebtheit von Wohneigentum in den Bergen. Für Eigentumswohnungen im gehobenen Segment werden in den Gemeinden der Weissen Arena unterschiedliche Quadratmeterpreise bezahlt; von CHF 11'000 in Sagogn bis zu CHF 16'000 in Flims und Falera sowie in Laax gut CHF 13'000, für spezielle Lagen teilweise noch etwas mehr. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche auf ähnlichem Niveau, für aussergewöhnliche Raritäten weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen von bis zu CHF 20'000 speziell in Flims und Laax nochmals aus.

Im Marktsegment der Einfamilienhäuser sind die Preise kontinuierlich angestiegen, Kurskorrekturen waren nur von temporärer Dauer. Insgesamt notieren die Preise bei Einfamilienhäusern auf neuen Höchstständen. Bei Eigentumswohnungen liegen die durchschnittlichen Marktpreise nach einer starken Zunahme bis 2015 und dem drauffolgenden Rückgang – ausgelöst durch die Unsicherheiten rund um die Zweitwohnungsinitiative – noch etwas unter den alten Höchstmarken – ausser in Falera, wo neue Höchstmarken erreicht werden. In Flims, Laax und Falera haben sich die Marktpreise für Einfamilienhäuser seit der Jahrtausendwende verdoppelt, bei Eigentumswohnungen betragen die Steigerungen in dieser Periode in allen Gemeinden rund 80%. In den kommenden Monaten rechnen wir mit moderat steigenden Transaktionspreisen, weil weiterhin eine gute Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht.

Moderate Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6-8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Segmenten und Ortschaften der Region erfüllt ist, bei Eigentumswohnungen mit deutlich sinkender Tendenz. In diesem Bereich notieren die Angebotsquoten bei 1.3% (Flims), 1.9% (Laax), 2.1% (Falera) und 5.4% (Sagogn), während sie bei Einfamilienhäusern in Flims und Laax im Schnitt leicht höher sind; mit 1.8% (Flims), 3.4% (Laax), null (Falera) sowie 3.1% (Sagogn). Bei Mietwohnungen sinkt die Quote seit mehreren Quartalen und liegt je nach Gemeinde zwischen null und 6%.

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)

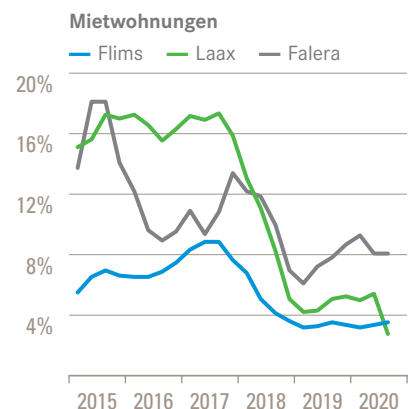


Zahlenspiegel Flims-Laax-Falera

Flims	
Bevölkerung	
Einwohner	2'912
Jährliche Wachstumsrate	2.7%
Ausländeranteil	24.2%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
4'500	
Anteil Mietwohnungen	19.6%
Anteil Eigentumswohnungen	70.4%
Anteil Einfamilienhäuser	10.1%
Zweitwohnungsanteil	
70.0%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
3	
In Mehrfamilienhäusern	3
In Einfamilienhäusern	0

Laax	
Bevölkerung	
Einwohner	1'885
Jährliche Wachstumsrate	1.5%
Ausländeranteil	19.7%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
3'906	
Anteil Mietwohnungen	11.9%
Anteil Eigentumswohnungen	81.2%
Anteil Einfamilienhäuser	7.0%
Zweitwohnungsanteil	
74.0%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
11	
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	5

Falera	
Bevölkerung	
Einwohner	620
Jährliche Wachstumsrate	0.8%
Ausländeranteil	13.5%
Immobilienmarkt (Wohnobjekte)	
1'324	
Anteil Mietwohnungen	6.6%
Anteil Eigentumswohnungen	84.2%
Anteil Einfamilienhäuser	9.1%
Zweitwohnungsanteil	
80.0%	
Baubewilligte Wohneinheiten	
7	
In Mehrfamilienhäusern	4
In Einfamilienhäusern	3





Ausblick: Markt bleibt robust – Folgen der Zweitwohnungsinitiative

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 etwa touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig und es besteht die Möglichkeit, bei der Erweiterung oder Neuerstellung von Hotels auch Zweitwohnungen vorzusehen. Ebenso können als schützenswert anerkannte Liegenschaften umgenutzt werden. In der Summe führte der neue gesetzliche Rahmen dazu, dass kaum mehr Neubauten erstellt wurden. Dies führte mittlerweile zu einer Angebotsverknappung mit entsprechendem Preisdruck, insbesondere bei Eigentumswohnungen. Die tiefen Zinsen, die allgemeine Wirtschaftslage, das Wohlstandsniveau, der Bedarf nach Anlage-Diversifikation und Sachwerten und neuerdings das durch COVID-19 veränderte Reiseverhalten bleiben derweil ebenso wichtige Faktoren. Denn nach wie vor gilt: eine Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird nur gekauft, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen.



Sichern Sie sich jetzt Ihre Kauf- und Mietvorteile:

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



Verkaufen, vermieten und bewirtschaften

Wir sind ein Familienunternehmen in dritter Generation mit Hauptsitz in Küsnacht und Niederlassungen in Horgen, Chur, St. Moritz und in Zürich. Seit mehr als 75 Jahren verkaufen, vermieten und bewirtschaften wir erfolgreich Immobilien aller Art. Unsere mehr als 40 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

Aquasanastrasse 8

CH-7000 Chur

Phone +41 81 254 37 70

www.ginesta.ch

graubunden@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 2020. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner (Datenstand 3. Quartal 2020); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2019), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2019), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2020); weitere Quellen: Credit Suisse und eigene Schätzungen.