



Flims  
Laax  
Falera

# Marktbericht 2024

## Wissenswertes zum Immobilienmarkt

- Einfamilienhäuser so teuer wie nie zuvor
- Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich nochmals
- Leicht ansteigende Angebotsquoten in allen Marktsegmenten

*Ginesta*  
Immobilien

## Die Weisse Arena bleibt gefragt

### Vier Ortschaften, ein Bergparadies

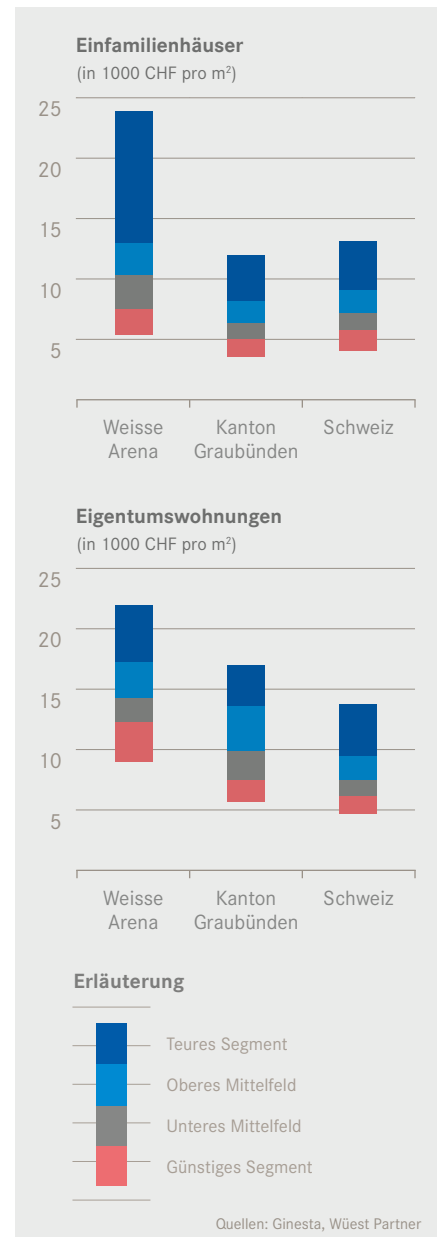
Flims-Laax-Falera-Sagogn ist ein innovatives, dynamisches und familienfreundliches Gebiet inmitten atemberaubender Natur mit Angeboten für jeden Geschmack. Im Winter lockt eines der grössten und schneesichersten Skigebiete mit 224 Pistenkilometern, 5 Snowparks, einer Pro Kicker Line, der grössten Halfpipe 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 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 Pandemie Jahren 2020 und 2021 entwickelten sich insbesondere die Sommersaisons äusserst gut, bei deutlich gesteigerter Inlandsnachfrage. Dieser Trend normalisierte sich 2023 wieder, denn auch Schweizerinnen und Schweizer entdeckten die Freude an internationalen Reisen wieder. Die letzte Wintersaison war die schneeärmste seit Messbeginn. Gleichwohl konnten dank einer gesteigerten Beschneidungskapazität über den ganzen Winter stets mindestens 120 Pistenkilometer in sehr guter Qualität befahren werden.

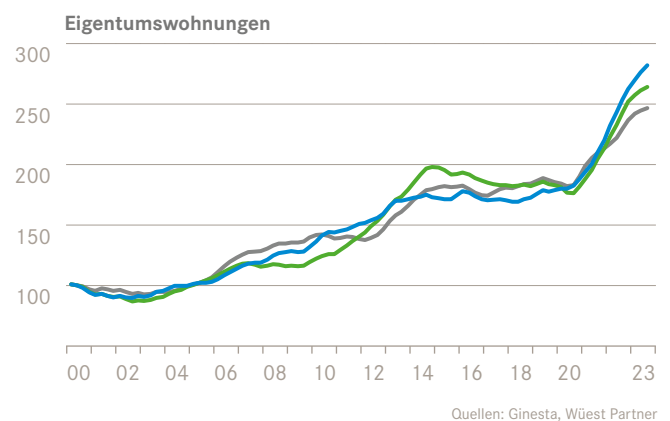
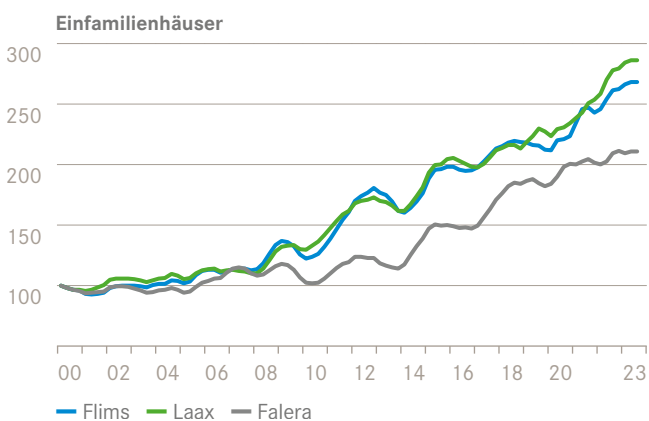
### Folgen von Zweitwohnungsgesetz und intakte Nachfrage wirken preisstabilisierend

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%. In Sagogn ist der hohe Anteil von Einfamilienhäusern – gut 20% aller Objekte – bemerkenswert. 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. Gleichzeitig hatte das vielerorts beobachtete abnehmende Interesse von ausländischen Käufern nur einen untergeordneten Effekt auf die Marktentwicklung, weil die Region mehrheitlich inländische Käufer anzieht. Obwohl sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Höchststand reduziert hat und die Transaktionszeiten etwas angestiegen sind, stützen das reduzierte Angebot, die tiefe Bautätigkeit und die solide Nachfrage den Markt. Vor allem im mittleren Segment an guten Lagen sind die Preise deshalb weiterhin angestiegen.

## Immobilienpreise (Bandbreiten)



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



## Wohneigentum boomt

### Beschleunigte Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen

Die anhaltende Beliebtheit der Ferienregion Flims-Laax-Falera-Sagogn widerspiegelt sich auch im Immobilienmarkt und bei den erzielbaren Verkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei Eigentumswohnungen bewegen sich diese für gehobene Objekte mittlerweile bei Werten von bis zu CHF 17'000 pro Quadratmeter, für luxuriöse Wohnungen erhöht sich die Preisskala auf bis zu CHF 22'000 pro Quadratmeter. Für die wenigen auf den Markt kommenden Einfamilienhäuser, meist älterer Bauart, liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche bei rund CHF 13'000. Für aussergewöhnliche Objekte weitet sich die Preisskala mit Quadratmeterpreisen bis CHF 24'000 nochmals deutlich aus, speziell in Flims und Laax. Für exklusive Raritäten werden noch höhere Quadratmeterpreise erzielt.

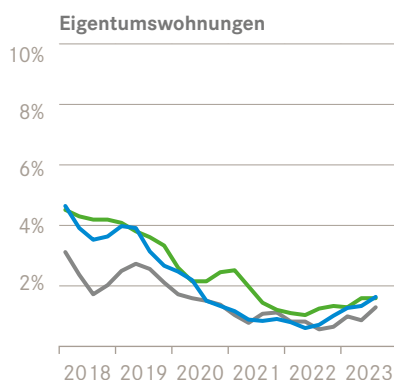
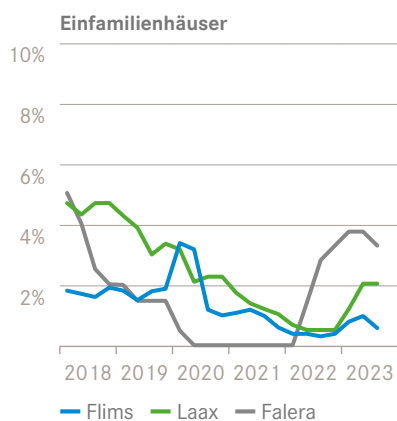
Der Zweitwohnungsmarkt ist robust. Die Transaktionspreise haben sich bei Eigentumswohnungen nach einer kurzen Seitwärtsphase von 2015 bis 2018 weiter nach oben bewegt, mit verstärkter Dynamik seit Anfang 2020, und notieren auf klaren neuen Höchstwerten. Die Steigerungen betragen in den letzten vier Jahren 65% in Flims, 45% in Laax, 40% in Sagogn und 35% in Falera. Seit der Jahrtausendwende waren es gar 180% in Flims, 160% in Laax, 140% in Falera sowie 130% in Sagogn. Im Segment Einfamilienhäuser wurde die Aufwärtsphase in der Preisentwicklung nicht unterbrochen, sondern ging kontinuierlich weiter. In den letzten vier Jahren wurden Zunahmen von 45% in Sagogn, je 40% in Laax und Falera sowie 35% in Flims registriert. Seit der Jahrtausendwende waren es 170% in Flims, 180% in Laax, 110% in Falera und 90% in Sagogn.

### Weiterhin tiefe Angebotsquoten

Für uns sind die Märkte bis zu einer Angebotsquote von 6–8% intakt und effizient. Es ist festzustellen, dass dieses Kriterium in allen Gemeinden der Weissen Arena erfüllt ist. Obwohl die Angebotsquoten leicht angestiegen sind, verharren sie auf tiefem Niveau, mit Quoten von unter 2% bei Eigentumswohnungen. Bei Einfamilienhäusern pendelt die Quote je nach Gemeinde zwischen 1% und 3%. Im Segment Mietwohnungen betragen die Angebotsquoten je nach Ortschaft rund 3–5%, und damit ist das Angebot leicht höher als bei Wohneigentum.

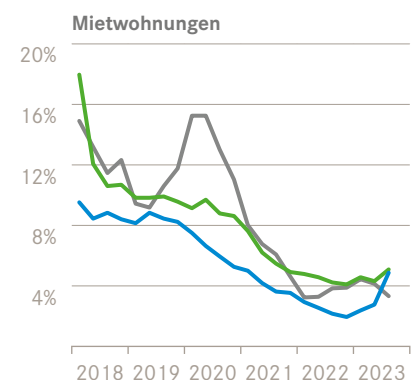
Auch im Erstwohnungsmarkt bleibt das Angebot an käuflichen Objekten sehr begrenzt, und es wird für die einheimische Bevölkerung immer schwieriger, Wohneigentum zu erwerben.

### Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand)



## Zahlenspiegel Flims–Laax–Falera

Flims	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'917
Jährliche Wachstumsrate	-0.2%
Ausländeranteil	26.2%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	21.2%
Anteil Eigentumswohnungen	69.1%
Anteil Einfamilienhäuser	9.8%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>70.5%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	43
In Einfamilienhäusern	4
<b>Laax</b>	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	2'001
Jährliche Wachstumsrate	0.6%
Ausländeranteil	18.6%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	14.8%
Anteil Eigentumswohnungen	77.7%
Anteil Einfamilienhäuser	7.5%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>72.8%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	44
In Einfamilienhäusern	2
<b>Falera</b>	
<b>Bevölkerung</b>	
Einwohner	637
Jährliche Wachstumsrate	1.8%
Ausländeranteil	13.0%
<b>Immobilienmarkt (Wohnobjekte)</b>	
Anteil Mietwohnungen	6.7%
Anteil Eigentumswohnungen	85.4%
Anteil Einfamilienhäuser	7.9%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	<b>79.0%</b>
<b>Baubewilligte Wohneinheiten</b>	
In Mehrfamilienhäusern	6
In Einfamilienhäusern	0



Quelle: Wüest Partner

## Ausblick: Markt bleibt robust – hohes Preisniveau ist gut abgestützt

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 in den letzten drei Jahren. Mit dem Ende der Pandemie und infolge der Unsicherheiten an den Börsen, der geopolitischen Lage und gestiegener Zinsen hat sich die Nachfrage aktuell wieder auf dem Niveau von 2019 eingependelt. Sie ist damit immer noch auf hohem, aber nicht mehr euphorischem Niveau. Weil das Angebot im historischen Vergleich weiterhin tief ist, sind die hohen Preise gut abgestützt. Wir rechnen in den kommenden Monaten deshalb mit stabilen, bis leicht steigenden Marktpreisen.



NEU  
Büro an der  
Via Nova 33  
in Flims

## 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](http://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](http://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 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**

Via Nova 33

CH-7017 Flims

Tel. +41 81 254 37 70

[www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)

[graubuenden@ginesta.ch](mailto: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 2023. **Quellen:** Ginesta; Grafiken: Wüest Partner, Ginesta (Datenstand 3. Quartal 2023); Zahlenspiegel: Wüest Partner, Bundesamt für Statistik (Bevölkerung und Wohnungsbestand, Datenstand 2022), Amt für Raumentwicklung (Zweitwohnungsanteil, Datenstand 2022), Baublatt Info-Dienst (Baubewilligungen bis zum 3. Quartal 2023). **Anmerkung:** Die Preisbandbreiten für den Kanton und die Schweiz sowie die Angebotsquoten sind wegen Modellanpassungen und aktualisierter Datenbasis nicht mit vorangegangenen Werten vergleichbar.