



Marktbericht Flims, Laax und Falera

Entwicklungen im Wohneigentum

- Die Region als Wohnort gewinnt weiter an Profil
- Knappes Angebot in allen drei Gemeinden
- Unterschiede bei der Preisdynamik

Destination mit Ganzjahresprofil

Flims, Laax und Falera zählen zu den gefragtesten Gemeinden in Graubünden für einen Zweitwohnungssitz. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer schätzen das vielfältige Ganzjahresangebot: Im Winter steht das Schneesportgebiet im Zentrum, im Sommer locken Seen, Wanderwege und Bike-Trails. Die sehr gute Anbindung an die Ostschweiz und die Grossregion Zürich erhöht die Attraktivität zusätzlich. Wer hier in eine Zweitwohnung investiert, kann in den meisten Fällen spontan entscheiden, wann man die Wohnung nutzt.

Laax als Wohnort gewinnt an Profil

Gleichzeitig gewinnen die drei Gemeinden als Erstwohnsitz an Bedeutung. Besonders in Laax profitieren die Einwohner von steuerlichen Vorteilen. Die Gemeinde gilt innerhalb Graubündens als besonders attraktiver Standort aus steuerlicher Perspektive. Das spiegelt sich auch im kräftigen Bevölkerungs-

wachstum von +3.0 % pro Jahr in den vergangenen 10 Jahren wider.

Knappes Angebot in allen drei Gemeinden

Dem regen Nachfrageinteresse steht ein sehr begrenztes Angebot gegenüber. Die Marktliquidität ist tief; sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser sind rar. Relativ zum Bestand ist das Angebot in Laax am grössten: Die Angebotsquote beträgt dort immerhin 2.9 % bei Einfamilienhäusern und 1.8 % bei Eigentumswohnungen.

Wie stark die Nachfrage das Angebot übersteigt, zeigt das Verhältnis von digitalen Suchaufträgen zu Inseraten. In Flims kommen 7.2 Suchabonnements auf eine inserierte Eigentumswohnung, in Laax 5.4. In Falera erreicht der Wert mit 9.9 ein ausgesprochen hohes Niveau. Der Markt bleibt damit klar angespannt.

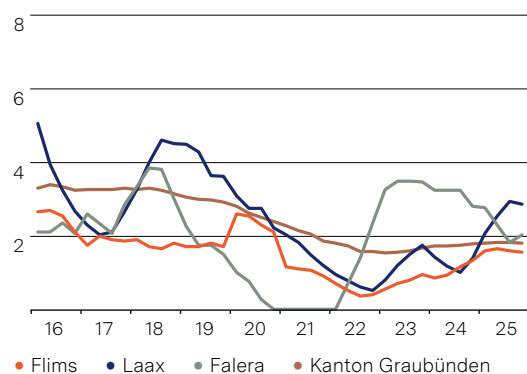
Kennzahlen

	Flims	Laax	Falera	Kanton Graubünden
Bevölkerung				
Einwohner, 2024	2'902	2'102	635	206'138
Jährliche Wachstumsrate*	0.9%	3.0%	0.7%	0.5%
Immobilienmarkt				
Anzahl Wohnobjekte, 2024	5'289	4'169	1'369	185'989
Anteil Wohneigentum, 2024	77.7%	85.2%	93.2%	63.5%
Leerwohnungen**, 2025	0.1%	0.7%	0.5%	0.4%
Baubewilligungen**, 2025	0.3%	0.2%	1.1%	0.6%

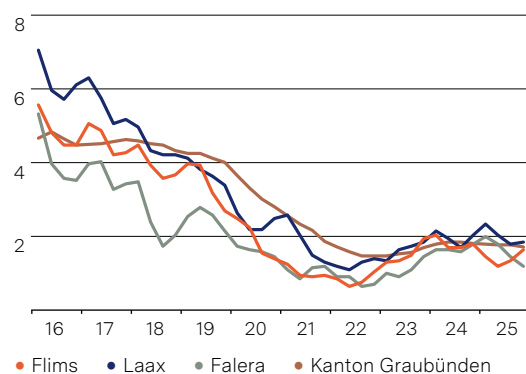
*10 Jahre; **in % des Bestands, Wohneigentum

Angebotsquote (Anzahl angebotener Objekte im Verhältnis zum Bestand, in Prozent)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Weisse Arena mit markanter Preisdynamik

Der grosse Nachfrageüberhang hat zur Folge, dass sich die Preise für Wohneigentum in den letzten zehn Jahren dynamisch entwickelt haben. Über diese Periode summiert sich der Anstieg für Eigentumswohnungen in Flims auf 76.3 %, in Laax auf 50.5 % und in Falera auf 47.3 %. Dabei war das Preiswachstum im 2025 nicht mehr ganz so dynamisch: In Laax und Falera stiegen die Preise um jeweils rund 3.5 % – weniger als im kantonalen Durchschnitt (+4.6 %). Im Flims betrug die Jahresveränderung +0.6 %.

Eigentumswohnungen werden heute im Mittel in Flims zu 15'100 Franken pro Quadratmeter, in Falera knapp 15'000 Franken und in Laax zu 13'600 Franken angeboten. Zum Vergleich: Im Kanton Graubünden liegt der Durchschnitt bei gut 10'000 Franken. Im gehobenen Segment werden in Flims und Laax Preise von über 20'000 Franken registriert.

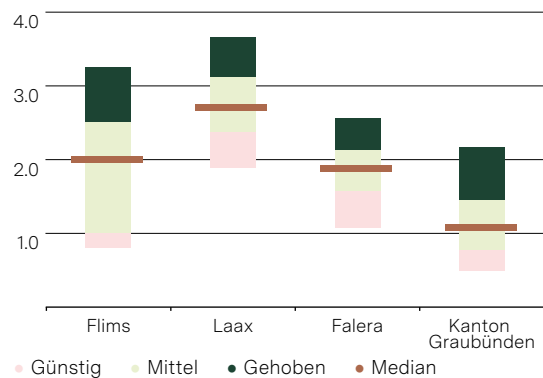
Einfamilienhäuser: Uneinheitliche Dynamik

Auch bei Einfamilienhäusern zeigt sich ein Aufwärtstrend, der selbst noch stärker ausgeprägt ist. Kantonsweit stiegen die Preise 2025 um gut 13 %. In Flims und Laax betrug das Jahresplus sogar über 20 %, in Falera 9.4 %. Ein mittleres 5- bis 5.5-Zimmer-Haus kostet in Flims derzeit knapp 2.0 Mio. Franken, Topobjekte übersteigen die Drei-Millionen-Marke. In Laax werden für Spitzenobjekte knapp 3.7 Mio. Franken bezahlt – ein Zeichen der hohen Zahlungsbereitschaft im Premiumsegment.

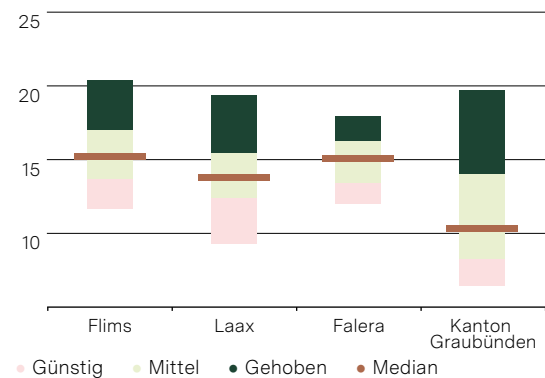
Die hohe Nachfrage nach alpinen Wohnlagen trifft auf ein strukturell knappes Angebot. Zweitwohnungsregulierung, attraktive Freizeitinfrastruktur und das Bedürfnis nach Rückzugsorten stützen die Zahlungsbereitschaft. Im Jahr 2026 dürften die Preise weiter steigen, auch wenn sich die Dynamik etwas abschwächen könnte.

Immobilienpreise (Bandbreiten)

Einfamilienhäuser (5 bis 5.5 Zimmer, in Mio. CHF pro Objekt)

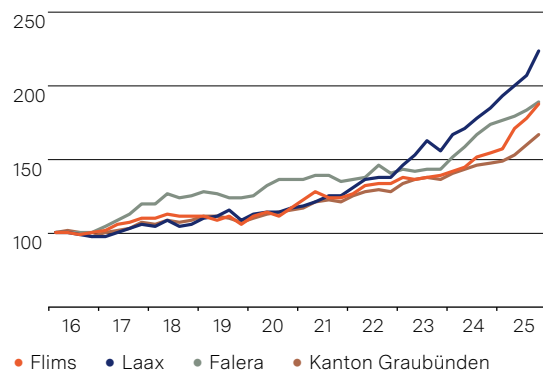


Eigentumswohnungen (in Tausend CHF pro m² Wohnfläche)

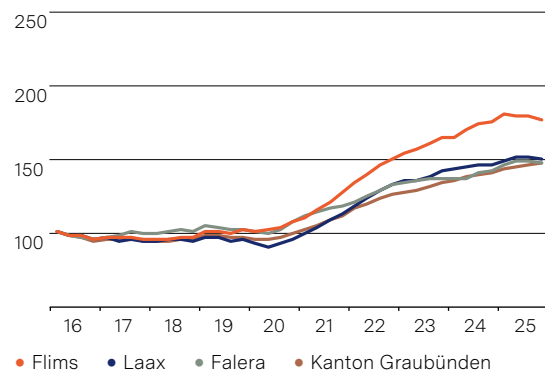


Transaktionspreisentwicklung (Index 1. Quartal 2016 = 100)

Einfamilienhäuser



Eigentumswohnungen



Marktumfeld

Nachfrage bleibt rege, Preise weiterhin steigend

Die Preise für Wohneigentum in der Schweiz steigen seit Jahren kontinuierlich. Haupttreiber sind die hohe Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit. Zudem stützt das wieder sehr attraktive Hypothekenzinsniveau die Zahlungsbereitschaft der Käuferinnen und Käufer. Das knappe Angebot und die günstigen Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Preise auch 2026 weiter zulegen werden. Zusätzlich dürfte die angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts eine stützende Wirkung entfalten, da sie für viele Haushalte die laufenden Kosten von Wohneigentum senkt. Dämpfend wirken hingegen die aktuell verhaltene Beschäftigungsentwicklung, ein schwächeres Bevölkerungswachstum sowie konjunkturelle Unsicherheiten. Insgesamt ist auch 2026 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, wobei sich das Wachstum gegenüber den besonders dynamischen Vorjahren etwas abschwächen dürfte.



Sandra Zoppi
Leiterin Region Graubünden
Mitglied Management Team

Kontaktieren Sie uns

Walde Immobilien wurde 1985 von Marianne und Gerhard E. Walde gegründet und zählt heute zu den grössten unabhängigen Immobilienvermarktern der Deutschschweiz. Mit Hauptsitz in Zollikon (ZH) vermittelt das Unternehmen jährlich rund 400 Liegenschaften – darunter Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Neubauprojekte sowie Ferien- und Premiumimmobilien. Das Familienunternehmen mit über 80 Mitarbeitenden ist an elf Standorten in der Deutschschweiz präsent und regional stark verankert.

Walde Immobilien AG
Promenada 31
7018 Flims
Telefon: +41 81 544 81 72
E-Mail: sandra.zoppi@walde.ch

Impressum: Dieser Bericht wurde in Zusammenarbeit mit der Wüest Partner AG erstellt und dient ausschliesslich Informationszwecken. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital Schweiz GmbH, Realmatch 360 und die Datenbestände der Wüest Partner AG. **Erläuterungen:** Der Median ist der Preis, der in der Mitte aller Beobachtungen liegt (50% der Preise liegen darunter, 50% darüber).