

Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen

Im Rahmen des Leistungsauftrags des
Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden 2019–2021

Working Paper, Juni 2022
Prof. Norbert Hörburger, Gian-Reto Trepp, Selina Steiner



Impressum

Auftraggeber

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

Projektleitung

Norbert Hörburger

Projektmitarbeit

Gian-Reto Trepp

Selina Steiner

Projektbegleitung

Andreas Deuber

Redaktion Bericht

Norbert Hörburger, Gian-Reto Trepp, Selina Steiner

Titelbild

Pixabay (Marcel Kessler)

Management Summary

Im vorliegenden Bericht werden Erkenntnisse zur Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden dargestellt. Neben allgemeinen Aussagen aus sekundären Datenquellen zum Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung auf das Preisniveau werden v.a. die Auswertungsergebnisse zur Preisentwicklung von Zweitwohnungen in Graubünden im Zeitraum 2010 bis 2021 nach ausgewählten Destinationen und Wohnungsgrössen abgebildet und erläutert. Basis bilden die Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapool, welcher echte Transaktionspreise abbildet, also nicht rein auf Preisen des Angebotsmarktes beruht. Die Datenauswahl des Swiss Real Estate Datapool erlaubt eine Selektion nach Erst- und Zweitwohnungen, sodass die relevanten Transaktionsdaten für 3'051 Zweitimmobilien für den o.g. Zeitraum herausgefiltert werden konnten. Um keine Rückschlüsse auf Einzelobjekte ziehen zu können, bestehen beim Swiss Real Estate Datapool gewisse Auswertungsrestriktionen, d. h. es müssen bspw. genügend Datenpunkte für eine Destination innerhalb einer Immobilienkategorie in einem Auswertungsjahr vorhanden sein. In Graubünden war dies für fünf Tourismusregionen der Fall, sodass dort die Preisentwicklung für Zweitwohnungen von 2010 bis 2021 lückenlos abgebildet werden kann.

Die Transaktionspreise der untersuchten Tourismusregionen unterliegen während dem betrachteten Zeitraum gewissen Schwankungen. Zwischen den einzelnen Tourismusregionen zeigen sich teils deutliche Unterschiede, sowohl bezüglich der Bandbreite als auch der Entwicklung der Transaktionspreise über die Zeit. Über alle Regionen des Kanton Graubünden betrachtet lässt sich während dem untersuchten Zeitraum eine moderate Zunahme der Transaktionspreise beobachten.

Im Hinblick auf die Wohnungsgrössen lässt sich für den Zeitraum 2010 bis 2021 feststellen, dass entweder kleinere oder sehr grosse Wohnungen im Preis gestiegen sind, während Wohnungen mittlerer Grösse sich preislich rückläufig bewegen. Bei der Analyse der Zweitwohnungspreise nach Baujahren zeigt sich, dass es preislich einen sehr grossen Unterschied macht, ob die Wohnung nach 1991 fertiggestellt wurde oder davor. Während Wohnungen älterer Baujahre keine grossen Preisunterschiede aufweisen, zeigen Wohnungen ab der Alterskohorte 1991 bis 2019 deutlich höhere Preiszuwächse. Eine Unterscheidung der Preisentwicklung nach Primär- und Sekundärmarkt ist jedoch nicht möglich.

Für den Zeitraum 2020-2021 ist allerdings ein starker Anstieg der Transaktionspreise in allen Regionen und bei allen Wohnungsgrössen erkennbar. Dies ist eine direkte Folge der gestiegenen Nachfrage nach Zweitwohneigentum im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie: Ortsunabhängiges Arbeiten und die Sehnsucht nach Natur und Bergerlebnissen hat dazu geführt, dass während der Corona-Pandemie die Nachfrage nach Zweitwohnungen im alpinen Raum stark angestiegen ist.

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|--|
| AWT | Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden |
| bspw. | beispielsweise |
| EFH | Einfamilienhaus |
| ITF | Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden |
| m ² | Quadratmeter |
| NWF | Nettowohnfläche |
| resp. | respektive |
| z.B. | zum Beispiel |
| ZWG | Zweitwohnungsgesetz |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Einführung | 1 |
| 2 | Literaturübersicht..... | 3 |
| 2.1 | Preisentwicklung bei Zweitwohnungen | 3 |
| 2.2 | Einfluss der Corona-Pandemie | 3 |
| 3 | Untersuchungsgegenstand und -methode | 5 |
| 3.1 | Untersuchungsmethodik | 5 |
| 3.2 | Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands | 5 |
| 3.3 | Abgrenzung zu weiteren Immobilienreports | 6 |
| 3.4 | Einschränkungen..... | 6 |
| 4 | Datengrundlagen..... | 7 |
| 5 | Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen | 9 |
| 5.1 | Einleitung | 9 |
| 5.2 | Gemeinsamkeiten über alle Regionen im Kanton Graubünden | 9 |
| 5.3 | Tourismusregion Engadin St. Moritz..... | 12 |
| 5.4 | Tourismusregion Flims-Laax-Falera..... | 14 |
| 5.5 | Tourismusregion Arosa | 15 |
| 5.6 | Tourismusregion Lenzerheide | 16 |
| 5.7 | Tourismusregion Davos/Klosters | 18 |
| 6 | Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse..... | 20 |
| 6.1 | Wohnungsgrösse: Übersicht alle Wohnungsgrössen | 20 |
| 6.2 | Wohnungsgrösse: Bis und mit 2.5 Zimmer..... | 20 |
| 6.3 | Wohnungsgrösse: 3 / 3.5 Zimmer | 22 |
| 6.4 | Wohnungsgrösse: 4 / 4.5 Zimmer | 23 |
| 6.5 | Wohnungsgrösse: 5 Zimmer und mehr | 24 |
| 7 | Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Baujahr..... | 26 |
| 8 | Zusammenfassung und Ausblick | 27 |
| 8.1 | Fazit | 27 |
| 8.2 | Ausblick..... | 28 |
| | Quellenverzeichnis..... | 29 |
| | Anhang..... | 30 |
| | Portrait Institut für Tourismus und Freizeit | 33 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion | 2 |
| Abbildung 2: Preisentwicklung pro m ² NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 9 |
| Abbildung 3: Vergleich Preisentwicklung pro m ² NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 10 |
| Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m ² NWF vor und während Pandemie – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 11 |
| Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m ² NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 12 |
| Abbildung 6: Preisentwicklung pro m ² NWF – Engadin St. Moritz (2010-2021)..... | 13 |
| Abbildung 7: Preisentwicklung pro m ² NWF – Flims-Laax-Falera (2010-2021)..... | 14 |
| Abbildung 8: Preisentwicklung pro m ² NWF – Arosa (2010-2021) | 15 |
| Abbildung 9: Preisentwicklung pro m ² NWF – Lenzerheide (2010-2021)..... | 17 |
| Abbildung 10: Preisentwicklung pro m ² NWF – Davos/Klosters (2010-2021) | 18 |
| Abbildung 11: Vergleich Preisentwicklung pro m ² NWF – Übersicht alle Wohnungsgrössen (2010-2021) | 20 |
| Abbildung 12: Preisentwicklung pro m ² NWF – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2021) | 21 |
| Abbildung 13: Preisentwicklung pro m ² NWF – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2021)..... | 22 |
| Abbildung 14: Preisentwicklung pro m ² NWF – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2021)..... | 23 |
| Abbildung 15: Preisentwicklung pro m ² NWF – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2021) | 24 |
| Abbildung 16: Preisentwicklung pro m ² NWF – Übersicht nach Baujahr (2010-2019) | 26 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Spezifikation Datensatz SRED – Swiss Real Estate Datapool..... | 7 |
| Tabelle 2: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2021 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen | 7 |
| Tabelle 3: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2021 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer..... | 8 |
| Tabelle 4: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2019 aufgeteilt nach Baujahr (Kohorten) | 8 |
| Tabelle 5: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 10 |
| Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021) | 11 |
| Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Engadin St. Moritz (2010-2021) ... | 13 |
| Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Flims-Laax-Falera (2010-2021) | 14 |
| Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Arosa (2010-2021)..... | 16 |
| Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Lenzerheide (2010-2021) | 17 |
| Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Davos/Klosters (2010-2021)..... | 18 |
| Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2021) | 21 |
| Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2021) | 22 |
| Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2021) | 23 |
| Tabelle 15: Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2021) . | 25 |
| Tabelle 16: Übersicht Gemeinden und Zugehörigkeit zu Tourismusregionen Graubünden..... | 30 |
| Tabelle 17: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 in ausgewählten Tourismusregionen..... | 31 |
| Tabelle 18: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 nach Wohnungsgrösse (Anz. Zimmer), alle Regionen Kanton Graubünden..... | 32 |
| Tabelle 19: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2019 nach Baujahr, alle Regionen Kanton Graubünden..... | 32 |

1 Einführung

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!») durch das Schweizer Stimmvolk angenommen. Das auf der Basis des Verfassungsauftrags erlassene Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG) wurde auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und dadurch die Übergangsverordnung SR 702 (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22.08.2012), welche für die Jahre 2012-2015 Gültigkeit hatte, abgelöst. Die Annahme der Initiative führte zu grosser Verunsicherung, die sich als begründet erwies, und stellte die Tourismuskantone vor grosse Herausforderungen. Gerade auch im Tourismuskanton Graubünden kam der volkswirtschaftlich bedeutende Zweitwohnungsbau in den Tourismusgemeinden abrupt zum Erliegen.

Gemäss Art. 19, Abs. 1 ZWG sind die Wirkungen des Gesetzes in Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung und dem Staatssekretariat für Wirtschaft betreffend ihre Wirkung zu untersuchen. Aber nicht nur auf Bundes- sondern auch auf Kantonsebene werden die Auswirkungen des ZWG laufend beobachtet. So auch im Tourismuskanton Graubünden, wo das zuständige Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) im Departement für Volkswirtschaft und Soziales die Entwicklungen aufmerksam verfolgt.

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ist Partner-Organisation des AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.¹ Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Für die Periode 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2022 wurde das Thema «Zweitwohnungen» als Leitthema für den genannten Leistungsauftrag festgelegt, um die Basis zur Evaluation der Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu stärken.

Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährliche wechselnde Spezialuntersuchungen (sog. Fokusthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors auf der Website der FH Graubünden sowie über regelmässige Fachbeiträge im Rahmen des alljährlich stattfindenden Tourismustrendforums geschieht (zur Übersicht über die einzelnen Berichte siehe Abbildung 1).

Der vorliegende Bericht ist eine Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit Monitor 3 für die Jahre 2010-2021 durch das ITF durchgeführt wurden.

¹ Vgl. <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/awt/tourismus/Seiten/default.aspx>

Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion



Quelle: Eigene Darstellung

2 Literaturübersicht

2.1 Preisentwicklung bei Zweitwohnungen

In den letzten Jahren wurden zwei bedeutende Studien zum Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf den Schweizer Wohneigentumsmarkt publiziert: Während die Studie von Steffen (2018) den Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf den gesamten Wohneigentumsmarkt (gesamthaft für Erst- und Zweitwohnungen) in von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden beschreibt, geht die Studie von Hilber & Schöni (2020) spezifisch auf die Einflüsse der Initiative auf den Zweitwohnungsmarkt ein.

Im Nachgang zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative herrschte landläufig die Annahme vor, dass insgesamt noch viele Restkontingente verbaut wurden. Im Vergleich mit zu von der Zweitwohnungsinitiative nicht-betroffenen Gemeinden wurden jedoch in den betroffenen Gemeinden nach Annahme der Initiative gar nicht übermässig viele Immobilien gebaut (keine «Torschlusspanik»). Es konnte daher auch keine Evidenz dafür gefunden werden, dass ein mögliches (kurzfristiges) Überangebot an (Zweit-)Wohnungen einen generell negativen Effekt auf die Immobilienpreise gehabt hätte (Steffen, 2018).

Schaut man sich die Immobilienpreisentwicklung im Detail an, erkennt man jedoch durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative Einflüsse darauf: Betrachtet man den Erstwohnungsmarkt im Detail, stellt man fest, dass sich das Preiswachstum für Erstwohnungen in den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden um 15% abgeschwächt hat (im Vergleich zu allen Gemeinden). Das Preisniveau für Zweitwohnungen in den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden hat im gleichen Zeitraum allerdings um 26% zugenommen (im Vergleich zu allen Gemeinden) (Hilber & Schöni, 2020). Es ist eine Tendenz ersichtlich, dass die abgeflachten Preise für Erst-Wohneigentum in den betroffenen Gemeinden sowohl durch eine Abkühlung der lokalen Wirtschaft (geringere Kaufkraft einheimischer Personen durch Wachstum der Arbeitslosigkeit um 12%), als auch auf die lange herrschende rechtliche Unsicherheit und Wechselbarrieren (lock-in-Effekt) zurückzuführen sind (Steffen, 2018; Hilber & Schöni, 2020).

Dies hat zur Folge, dass vor allem die Vermögensungleichheit in der Bevölkerung gestiegen ist, weil die nicht kontingentierten Erstwohnungen im Vergleich mit den nun im Angebot eingeschränkten Zweitwohnungen an Wert verloren haben. Die Besitzer von bereits bestehenden Ferienwohnungen haben vom Verbot profitiert, derweil die einheimischen Erstwohnungsbesitzer und auch viele junge lokale Erwerbstätige zu den Verlierern gehören (Hilber & Schöni, 2020).

2.2 Einfluss der Corona-Pandemie

Während der Corona-Pandemie hat sich das Reiseverhalten der Schweizerinnen und Schweizer verändert: Einerseits waren Ferien im Inland sehr gefragt, weil internationale Reisen nahezu unmöglich waren. Andererseits war das Bedürfnis nach Abschottung, frischer Luft, Natur und damit verbunden das Bedürfnis nach einer exklusiv nutzbaren Unterkunft gross. Dies hat zu einem starken Nachfrageanstieg bei Übernachtungen in der Parahotellerie (Ferienwohnungen und Campingplätze) geführt. Auch Suchanfragen bei Online-Suchmaschinen wie «Ferienwohnung kaufen» haben sich seit 2011 in der Schweiz verfünffacht. Die Ferien- resp. Zweitwohnung hat in dieser Zeit wieder deutlich an Attraktivität gewonnen (Skoczek, 2021).

Die Zunahme der Nutzung von Ferien- resp. Zweitwohnungen in den Jahren 2020 und 2021 ist jedoch auch darauf zurückzuführen, dass die Zweitwohnung zwischenzeitlich für die Arbeit genutzt wurde und wird. Mit der Corona-Pandemie und der zeitweisen Homeoffice-Pflicht wurde das Homeoffice auch in Branchen und Betrieben «salonfähig», welche dies bislang konsequent abgelehnt haben. Arbeitnehmende können ihren Arbeitsort grundsätzlich frei wählen und selbst

entscheiden, ob sie ihrer Arbeit von ihrem Erst- oder Zweitdomizil nachgehen. Zweitwohnungen im alpinen Raum wurden und werden vermehrt für Homeoffice genutzt und hatten resp. haben immer noch eine höhere Auslastung. Die Verbindung von Arbeit (work) und Freizeit (vacation), welches auch unter dem Begriff «Workation» subsumiert wird, hat daher dazu geführt, dass Zweitwohnungseigentum eine höhere Nachfrage erfahren hat (Martel, 2022; Skoczek, 2021).

Hinzu kommt das Kaufargument, das für sämtliche Wohnliegenschaften gilt: Weil Hypotheken momentan weiterhin günstig sind, ist es interessant, in Immobilien zu investieren. Gerade (wohlhabende) Sparer können dadurch ihr Vermögen diversifizieren und dem wachsenden Druck vonseiten der Negativzinsen ausweichen. Während es noch vor wenigen Jahren schwierig gewesen wäre, Zweitwohnungseigentum zu verkaufen, hat die Nachfrage in den Jahren 2020 und 2021 stark angezogen (Martel, 2022).

Problematisch ist die gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum im alpinen Raum für Einheimische: Preissteigerungen sind sowohl beim Zweit- wie auch beim Erstwohnungsmarkt zu beobachten. Die Bestände an altrechtlichen Wohnungen, die frei als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden können, wurden durch die Zweitwohnungsinitiative eingefroren. Mit der verstärkten Nachfrage nach Zweitwohnungseigentum kommt diese Immobilienkategorie unter Druck. Wollen Einheimische weiterhin in diesen Immobilien wohnen, stehen sie vermehrt in Konkurrenz mit der zahlungskräftigen überregionalen Nachfrage (Martel, 2022; Skoczek, 2021).

Grundsätzlich könnten Einheimische in (günstigere) neurechtliche Wohnungen ausweichen, welche erst nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative erstellt wurden. Allerdings ist dieser Markt noch sehr klein. Ein weiteres Ziel der Zweitwohnungsinitiative, die Zersiedelung zu stoppen und dem Aussterben von Zentren entgegenzuwirken, kann somit nicht erreicht werden. Da Einheimische vermehrt aus den Zentren in die Peripherie verdrängt werden, sterben nicht nur die Zentren aus, sondern wird auch die Zersiedelung fortgesetzt (Martel, 2022).

3 Untersuchungsgegenstand und -methode

Steffen (2018) und Hilber & Schöni (2020) beschreiben den Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung mittels statistischen Verfahren für den gesamten Schweizer Markt. Aussagen zu den Effekten auf regionaler Ebene werden dabei nicht gemacht. Der Monitor des ITF hingegen zeigt die effektiven Preisänderungen auf regionaler Ebene und nach Immobilienart. Dies geschieht in deskriptiver Form und es sind keine abschliessenden Aussagen möglich, welche Einflussfaktoren eine mögliche Preisänderung induziert haben. Dieser vorliegende Bericht hat lediglich zum Ziel darzustellen, wie sich die Preise entwickelt haben.

3.1 Untersuchungsmethodik

Auf Basis einer Sekundärdatenanalyse hat der vorliegende Monitor zum Ziel, die Preisentwicklung von Zweitwohnungen auf Basis effektiv erzielter Transaktionspreise seit dem Jahr 2010 (zwei Jahre vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative) in den Tourismusregionen des Kantons Graubünden deskriptiv darzustellen. Dazu wird **die Entwicklung der effektiv erzielten Transaktionspreise bei Zweitwohnungen** abgebildet. Der Monitor soll ergänzende Informationen zu den bestehenden Statistik- und Registerdaten des Bundesamts für Statistik resp. des Amts für Wirtschaft und Tourismus liefern.

Für die Abbildung der Preisentwicklung wird auf die Daten aus dem SRED – Swiss Real Estate Datapool zu den effektiv erzielten Transaktionspreisen für den Kanton Graubünden zurückgegriffen (weiterführende Informationen zum Datensatz siehe *Kapitel 4.1 Transaktionspreise*).

In Bezug auf eine aussagekräftige Kenngrösse bei (Eigentums-)Wohnungen und Einfamilienhäusern hat sich der Vergleich des Preises pro m² Nettowohnfläche (NWF)² als Standardinstrument herauskristallisiert (vgl. Zulliger, 2002). Um aussagekräftige Erkenntnisse über die Preisentwicklung im Segment der Zweitwohnungen im Kanton Graubünden zu erhalten, wird daher die Preisentwicklung pro m² Nettowohnfläche analysiert. Auf Basis der Preisentwicklung pro m² Nettowohnfläche werden folgende Auswertungen gemacht:

- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 in ausgewählten Tourismusregionen
- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 nach Wohnungsgrösse (Anz. Zimmer)
- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 nach Baujahr (Kohorten)

3.2 Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands

Um aussagekräftige Erkenntnisse für einzelne Regionen des Kantons Graubünden erhalten zu können, wäre eine räumliche Eingrenzung auf die politischen Gemeinden sinnvoll. Um die Daten aus dem SRED – Swiss Real Estate Datapool aggregiert darstellen zu können, müssen aber nach Vorgabe mindestens 10 Transaktionen pro Aggregation vorliegen. Aus diesem Grund ist eine jährliche Auswertung auf Ebene der Gemeinden nur vereinzelt möglich. Stattdessen wird eine Analyse auf Ebene der grösseren Tourismusregionen vorgenommen. Eine Übersicht der Tourismusregionen und der darin subsumierten politischen Gemeinden ist im Anhang zu finden.

Als zeitliche Eingrenzung wurde der Rahmen «seit Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative» gesetzt. Die Annahme derer ist im März 2012 erfolgt. Um die Zeit vor der Initiative ebenfalls angemessen berücksichtigen zu können, wird der Untersuchungszeitraum auf die Zeit ab 2010 festgelegt. In dieser Analyse werden daher die Daten für den Zeitraum 2010-2021 untersucht.

² «Zur Nettowohnfläche zählen sämtliche begeh- und belegbaren Bodenflächen innerhalb der Wohnung ab einer Raumhöhe von 150 cm.» (Bundesamt für Wohnungswesen, o.J.) Der Begriff der «Nettowohnfläche» wird zudem in der SIA Norm 416 verbindlich definiert.

3.3 Abgrenzung zu weiteren Immobilienreports

Durch die UBS und Wüest & Partner werden bereits sehr ausführliche Immobilienreports erstellt, welche auch den Zweitwohnungsmarkt betrachten. Die UBS beispielsweise gibt den jährlich erscheinenden UBS Alpine Property Focus heraus. Dieser Report gibt einen sehr ausführlichen Überblick über die Situation der Wohnungspreise in alpinen Regionen. Auch Wüest & Partner analysiert den Immobilienmarkt und bringt regelmässig das sog. Immo-Monitoring heraus, welches den Schweizer Immobilienmarkt sehr detailliert und umfassend analysiert.

Der ITF-Zweitwohnungs-Monitor soll daher eine Ergänzung zu den bereits vorhandenen Analysen sein. Der wichtigste Unterschied dieser Untersuchung zu den Berichten der UBS und Wüest & Partner liegt darin, dass für diesen Monitor die effektiven Transaktionspreise als Grundlage herangezogen werden und nicht die Angebotspreise, wie dies bei den Immobilienreports der UBS und Wüest & Partner der Fall ist. Bei den von der UBS und Wüest & Partner verwendeten Daten ist zudem kein Rückschluss darauf möglich, ob die Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden, was bei Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapools hingegen klar unterschieden werden kann (Zuteilung der Liegenschaftsart nach Erst-/Zweitdomizil).

3.4 Einschränkungen

Der Datensatz des SRED – Swiss Real Estate Datapools wird aus den Transaktionen der Mitgliederinstitute UBS, Credit Suisse und Zürcher Kantonalbank gespiesen. Daten von in Graubünden wichtigen Finanzinstituten wie der Graubündner Kantonalbank oder der Raiffeisen-Banken sind darin nicht enthalten. Nach eigener Einschätzung decken die Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapools somit rund 20-30% aller Zweitwohnungstransaktionen im Kanton Graubünden ab. Die restlichen 70-80% werden durch die Graubündner Kantonalbank oder die Raiffeisen-Banken finanziert. Ein kleiner Teil dürfte zudem ohne ein Finanzinstitut finanziert werden, dies allerdings vor allem im Luxussegment.

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten weisen eine recht hohe Aggregationsstufe auf, sodass sich die Preisentwicklung der einzelnen Immobilienkategorien der einzelnen Destinationen nicht vollständig abbilden lassen. Es ist zudem ein Verwässerungseffekt im Portfolio aufgrund der Aggregation von Objekten unterschiedlicher Grösse (Anzahl Zimmer, Nettowohnfläche), unterschiedlichen Alters (Baujahr) und unterschiedlichen Ausbaustandards anzunehmen. Die Auswertungen geben nur eine generelle Entwicklungsrichtung der Zweitwohnungspreise vor, sodass die Preise von einzelnen Liegenschaften je nach Lage und Qualität der Immobilie deutlich abweichen können.

In den Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapools sind zudem sowohl Zweitwohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Bewirtschaftungspflicht), als auch «freie» Zweitwohnungen enthalten. Zweitwohnungen mit Bewirtschaftungspflicht enthalten in der Regel einen Preisabschlag im Vergleich zu den Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen. Dies erschwert die Vergleichbarkeit der Preise, da die Mengenzusammensetzung in den Destinationen und nach Wohnungsgrössen unterschiedlich ausfällt.

Die Grenzen dieses Monitorings der Preisentwicklung liegen v.a. darin, dass sich daraus (aktuell) kein statistischer Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung auf die Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden ableiten lässt und somit die Erkenntnisse aus der Sekundäranalyse (vgl. Kapitel 2.1.) sich weder bestätigen noch widerlegen lassen. Diese Erweiterung wäre bspw. mittel- bis langfristig in einem separaten (Forschungs-)Projekt anzugehen. Der vorliegende Monitor beschränkt sich auf die Beschreibung der Situation und macht keine statistischen Tests.

4 Datengrundlagen

Für die Analyse der effektiven Transaktionspreise und als Basis der Auswertungen der Jahre 2010-2021 wird der Datensatz des SRED – Swiss Real Estate Datapools herangezogen. Der Datensatz enthält ausschliesslich Liegenschaftsinformationen aus den gewährten Krediten der Mitgliederinstitute (UBS, Credit Suisse, Zürcher Kantonalbank). Die Daten sind harmonisiert, anonymisiert und geokodiert. Hinter jedem Datenpunkt steht eine effektiv am Markt stattgefunden Transaktion (Transaktionspreis) und kein Angebotspreis respektive eine Offerte (SRED – Swiss Real Estate Datapool, o.D.). Der Datensatz enthält umfangreiche Informationen zu den Objekten (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz SRED – Swiss Real Estate Datapool

| Liegenschaftsart | Objekteigenschaften | Objektstandort | Transaktionsdetails |
|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Erst-/Zweitdomizil | Grundstückfläche (EFH) | Postleitzahl | Kaufpreis |
| Einfamilienhaus | Kubatur (EFH) | Ort | Datum Freihandtransaktion |
| Freistehend | Nettowohnfläche (EGTW) | Quartier | |
| Zusammengebaut | Baujahr | Gemeinde / Gemeindetyp | |
| Eigentumswohnung | Anz. Zimmer | Bezirk | |
| | Anz. Nasszellen | MS Region | |
| | Anz. Garagenplätze | Kanton | |
| | Gebäudezustand | Mikrolage | |
| | Qualität / Standard | | |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool (o.D.)

Für den Zeitraum 2010-2021 enthält der Datensatz insgesamt 3'051 Transaktionen von Zweitwohnungen aus dem Kanton Graubünden.

Aufgeteilt auf die einzelnen Tourismusregionen ergibt sich für den Kanton Graubünden folgende Verteilung (siehe Tabelle 2):

Tabelle 2: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2021 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen

| Tourismusregion | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Alle Regionen Kt. Graubünden | 246 | 240 | 226 | 204 | 276 | 200 | 195 | 185 | 248 | 309 | 358 | 364 | 3'051 |
| Engadin St. Moritz | 67 | 49 | 42 | 39 | 52 | 31 | 33 | 34 | 48 | 47 | 85 | 87 | 614 |
| Flims-Laax-Falera | 47 | 43 | 47 | 40 | 58 | 44 | 30 | 36 | 62 | 89 | 49 | 51 | 596 |
| Arosa | 11 | 15 | 28 | 17 | 10 | 15 | 15 | 16 | 9 | 18 | 24 | 12 | 190 |
| Lenzerheide | 30 | 24 | 20 | 21 | 24 | 19 | 18 | 20 | 26 | 19 | 22 | 31 | 274 |
| Davos/Klosters | 49 | 60 | 37 | 47 | 50 | 38 | 40 | 33 | 51 | 56 | 88 | 87 | 636 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Aufgeteilt nach der Anzahl Zimmer ergibt sich für alle Regionen des Kantons Graubünden gesamtthaft folgendes Bild (siehe Tabelle 3):

Tabelle 3: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2021 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer

| Anzahl Zimmer | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Total |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Alle Regionen Kt. Graubünden | 246 | 240 | 226 | 204 | 276 | 200 | 195 | 185 | 248 | 309 | 358 | 364 | 3'051 |
| Bis und mit 2.5 Zimmer | 73 | 77 | 47 | 46 | 66 | 63 | 57 | 52 | 81 | 86 | 103 | 112 | 863 |
| 3 / 3.5 Zimmer | 81 | 76 | 95 | 84 | 125 | 77 | 72 | 78 | 90 | 138 | 129 | 124 | 1'169 |
| 4 / 4.5 Zimmer | 69 | 67 | 62 | 56 | 74 | 42 | 60 | 40 | 62 | 66 | 103 | 103 | 804 |
| 5 Zimmer und mehr | 23 | 20 | 22 | 18 | 11 | 18 | 6 | 15 | 15 | 19 | 23 | 25 | 215 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Aufgeteilt nach dem Baujahr (Kohorten) ergibt sich für den Kanton Graubünden folgende Darstellung (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2019 aufgeteilt nach Baujahr (Kohorten)

| Region | Vor 1920 | 1921- 1950 | 1951- 1960 | 1961- 1970 | 1971- 1980 | 1981- 1990 | 1991- 2000 | 2001- 2010 | 2011- 2019 | Total |
|------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|
| Alle Regionen Kt. Graubünden | 54 | 7 | 6 | 184 | 492 | 385 | 235 | 401 | 565 | 2'329 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

5 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen

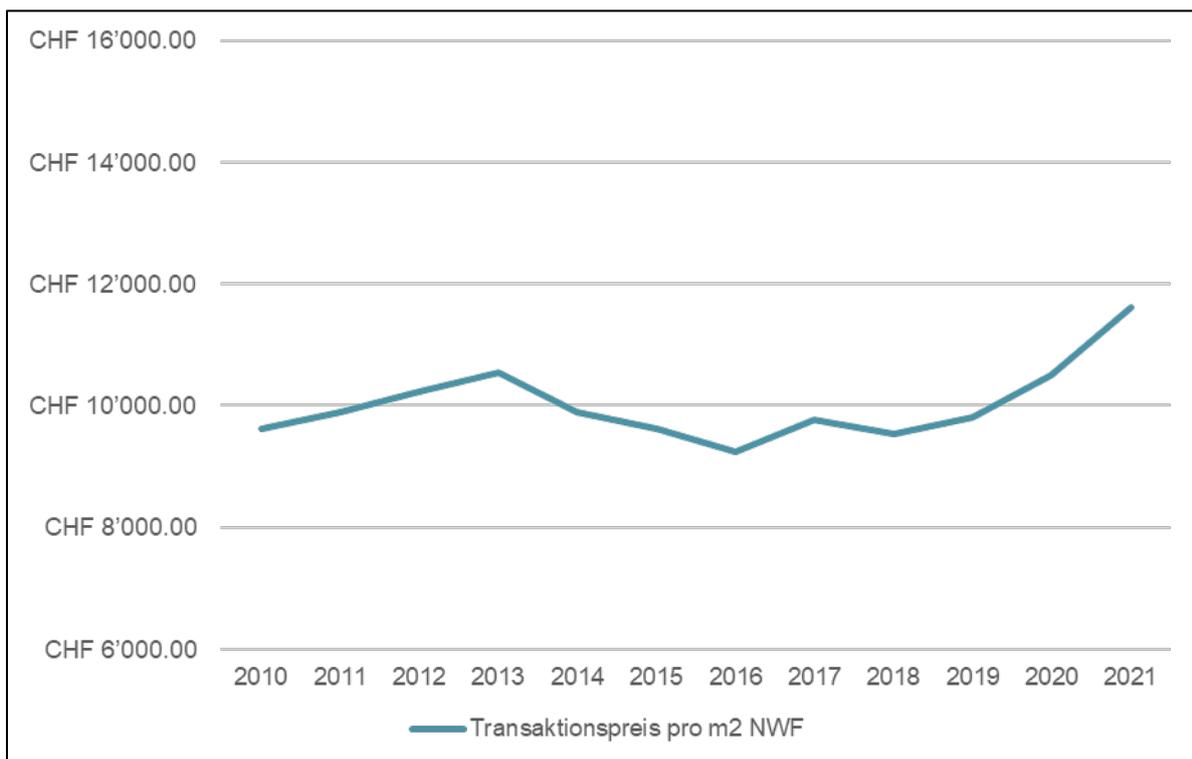
5.1 Einleitung

Um die Daten aus dem Datensatz von SRED – Swiss Real Estate Datapool aggregiert darstellen zu können, müssen nach Vorgabe pro Jahr und Auswertungskreis mindestens 10 Transaktionen vorliegen. Für die Regionen *Engadin St. Moritz*, *Flims-Laax-Falera*, *Arosa*, *Lenzerheide* und *Davos/Klosters* ist diese Bedingung erfüllt. Für die Regionen *Engadin Scuol Samnaun Val Müstair*, *Savognin Bivio Albula* und *Disentis Sedrun* sowie weitere kleinere Tourismusregionen liegen hingegen zu wenig Datenpunkte vor, weshalb keine Analysen für diese Regionen möglich sind.

5.2 Gemeinsamkeiten über alle Regionen im Kanton Graubünden

Die Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen im gesamten Kanton Graubünden unterliegt gewissen Schwankungen (siehe Abbildung 2). Bis ins Jahr 2013 lässt sich eine moderate Steigerung der Transaktionspreise beobachten, gefolgt von einem Rückgang bis 2016. Im Zeitraum 2019-2021 erfolgt eine erneute Steigerung der Transaktionspreise, welche verhältnismässig stark anfällt und unter anderem auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist.

Abbildung 2: Preisentwicklung pro m2 NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 5).

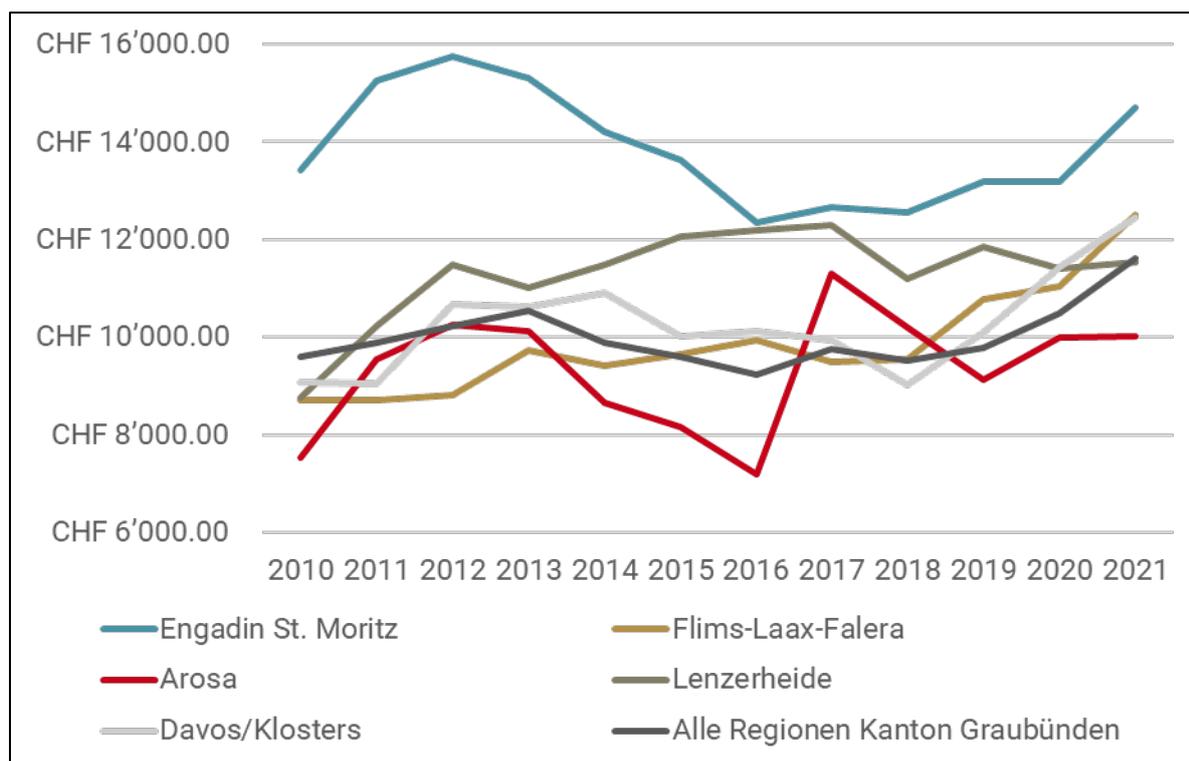
Tabelle 5: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 865'750.26 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 10'016.16 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'930.95 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Die Unterschiede der Preisniveaus sowie der Entwicklung der Transaktionspreise zwischen den untersuchten Tourismusregionen sind jedoch gross (siehe Abbildung 3, Abbildung 4 und Abbildung 5). Während in einzelnen Regionen die Preisentwicklung teilweise gar rückläufig ist, sind die Transaktionspreise in anderen Regionen zur gleichen Zeit stark angestiegen. Besonders auffällig ist, dass die Preisentwicklung im Zeitraum 2010-2019 stärkeren Schwankungen unterlegen ist, während in den Jahren 2020 und 2021 in allen untersuchten Regionen ein mehr oder weniger starker Anstieg der Transaktionspreise erfolgt ist.

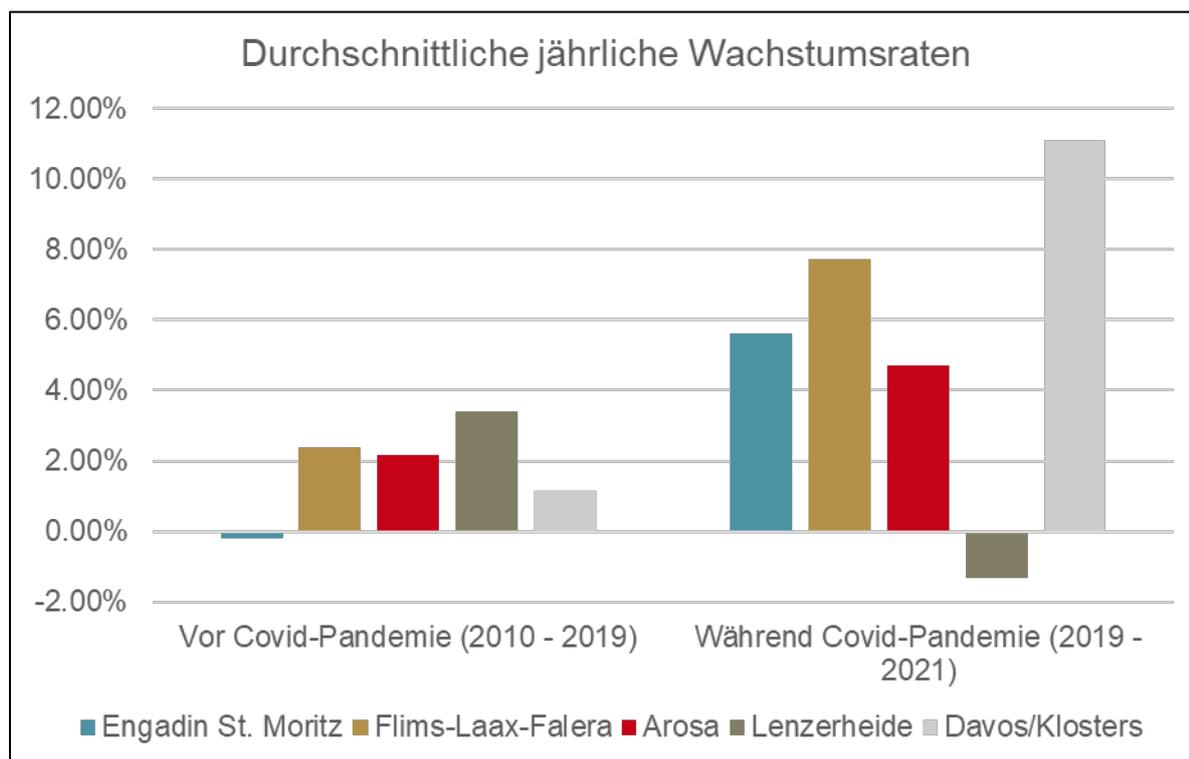
Abbildung 3: Vergleich Preisentwicklung pro m² NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Diese Entwicklung zeigt sich besonders deutlich, wenn die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten vor der Covid-Pandemie (2010-2019) und während der Covid-Pandemie (2019-2021) miteinander verglichen werden. Mit Ausnahme der Tourismusregion Lenzerheide ist in allen untersuchten Tourismusregionen ab 2019 eine massive Preiszunahme erkennbar.

Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m2 NWF vor und während Pandemie – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Die nachfolgende Übersicht zeigt die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten der Transaktionspreise (siehe Tabelle 6).

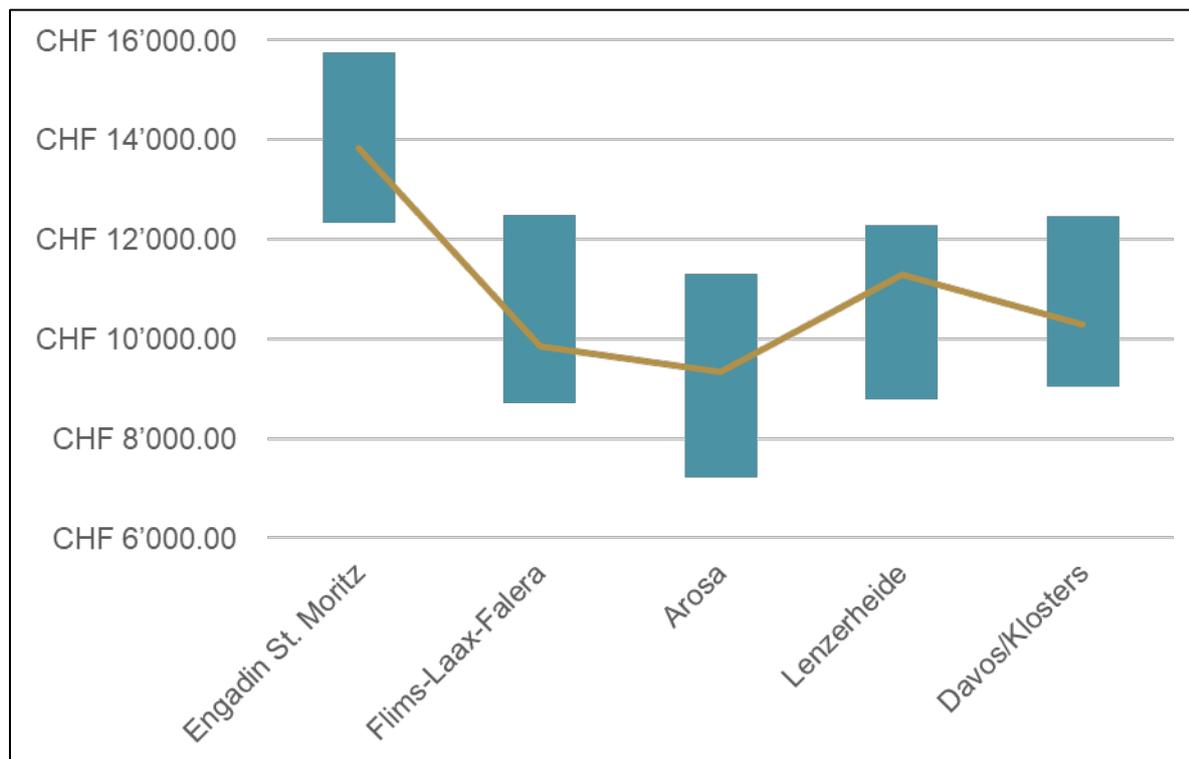
Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)

| Beschreibung | |
|--|-------|
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2010-2021 | 1.73% |
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2010-2019 (vor Covid-Pandemie) | 0.22% |
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2019-2021 (während Covid-Pandemie) | 8.84% |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Wird die Bandbreite der effektiv gehandelten Transaktionspreise während dem untersuchten Zeitraum (2010-2021) innerhalb der Regionen verglichen, so fällt auf, dass sich die Region Engadin St. Moritz preislich klar von den anderen Tourismusregionen abhebt. Die Transaktionspreise in den Tourismusregionen Flims-Laax-Falera, Lenzerheide sowie Davos/Klosters weisen ein ähnliches Niveau auf, wobei der durchschnittliche Transaktionspreis bei Zweitwohnungen in der Region Lenzerheide am höchsten ist. Von den betrachteten Regionen sind die Transaktionspreise in der Tourismusregion Arosa am tiefsten.

Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m² NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

Eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Tourismusregionen folgt in den nachfolgenden Abschnitten.

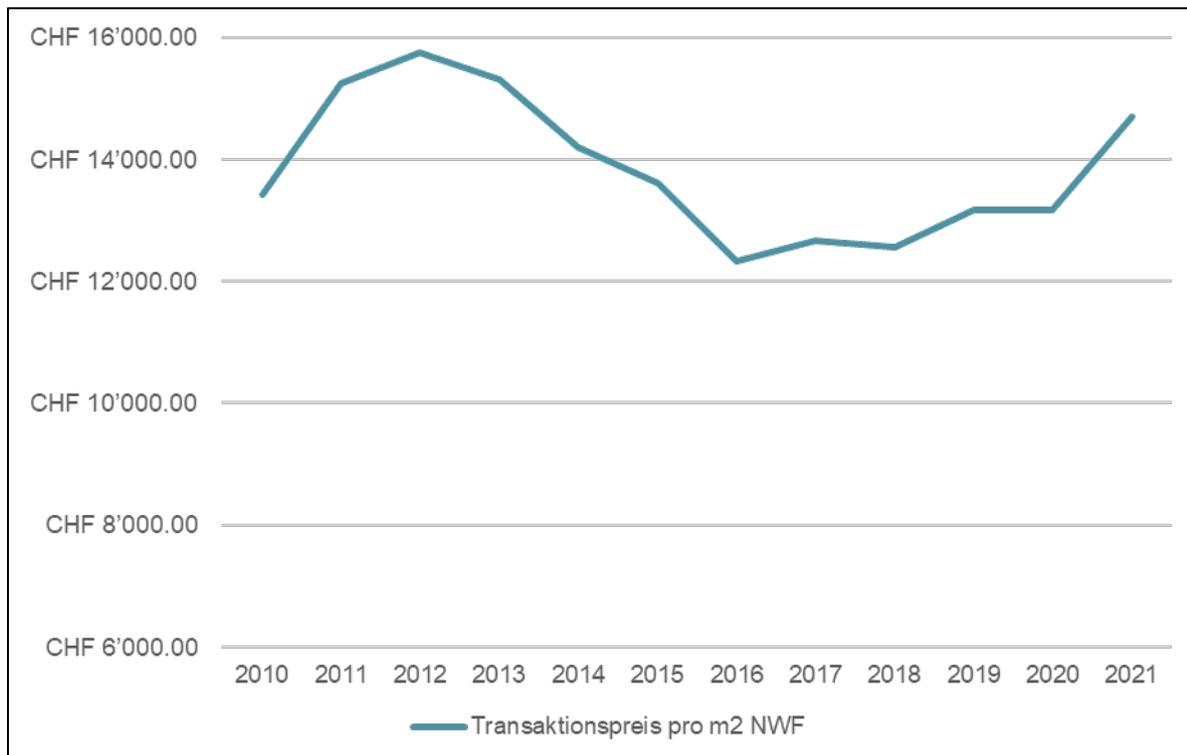
Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im betrachteten Zeitraum von 2010-2021 unterliegt je nach Region unterschiedlich starken Schwankungen.
- Die untersuchten Tourismusregionen unterscheiden sich im Niveau sowie der Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen.
- Während der Pandemiejahre 2020 und 2021 ist in allen untersuchten Tourismusregionen ein auffallend deutlicher Anstieg der Transaktionspreise von Zweitwohnungen beobachtbar.

5.3 Tourismusregion Engadin St. Moritz

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Engadin St. Moritz durchlaufen eine interessante Entwicklung: Nach einem verhältnismässig starken Anstieg mit Höhepunkt im Jahr 2012, welcher allenfalls auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative zurückgeführt werden könnte, folgt ein Rückgang der Preise bis 2016. In den kommenden Jahren bis 2020 erholen sich die Preise langsam, wiederum gefolgt von einem verhältnismässig starken Anstieg während der Covid-Pandemie (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Preisentwicklung pro m2 NWF – Engadin St. Moritz (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=614

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Engadin St. Moritz (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|------------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 1'262'470.18 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 13'849.03 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'809.85 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=614

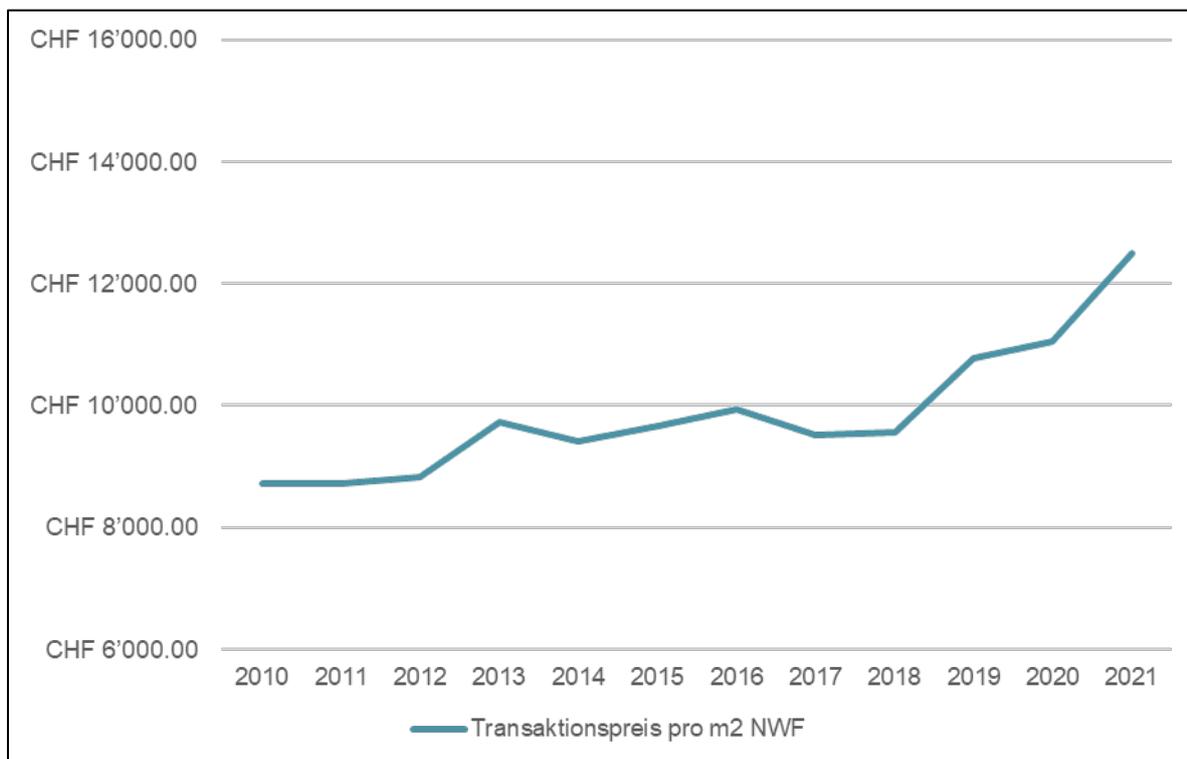
Erkenntnisse:

- Bis zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 lässt sich in der Tourismusregion Engadin St. Moritz ein vergleichsweise deutlicher Anstieg der Transaktionspreise von Zweitwohnungen beobachten.
- Nach einem Höhepunkt der Transaktionspreise im Jahr 2012 entwickeln sich die Preise bis ins Jahr 2016 rückläufig, gefolgt von einer allmählichen Preiserholung bis 2019.
- Nach Ausbruch der Covid-Pandemie im Jahr 2020 ist erneut ein starker Anstieg der Transaktionspreise erkennbar.

5.4 Tourismusregion Flims-Laax-Falera

Während dem beobachteten Zeitraum 2010-2021 findet bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen in der Tourismusregion Flims-Laax-Falera³ eine graduelle Zunahme statt. Der Preisanstieg akzentuiert sich unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012, nach 2018 sowie während der Covid-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021.

Abbildung 7: Preisentwicklung pro m² NWF – Flims-Laax-Falera (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=596

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Flims-Laax-Falera (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 781'934.38 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 9'865.09 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 2'776.16 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=596

³ Im Vergleich zum Bericht vom Frühling 2021 wurde der Tourismusregion Flims-Laax-Falera zusätzlich noch die Gemeinde Trin zugewiesen

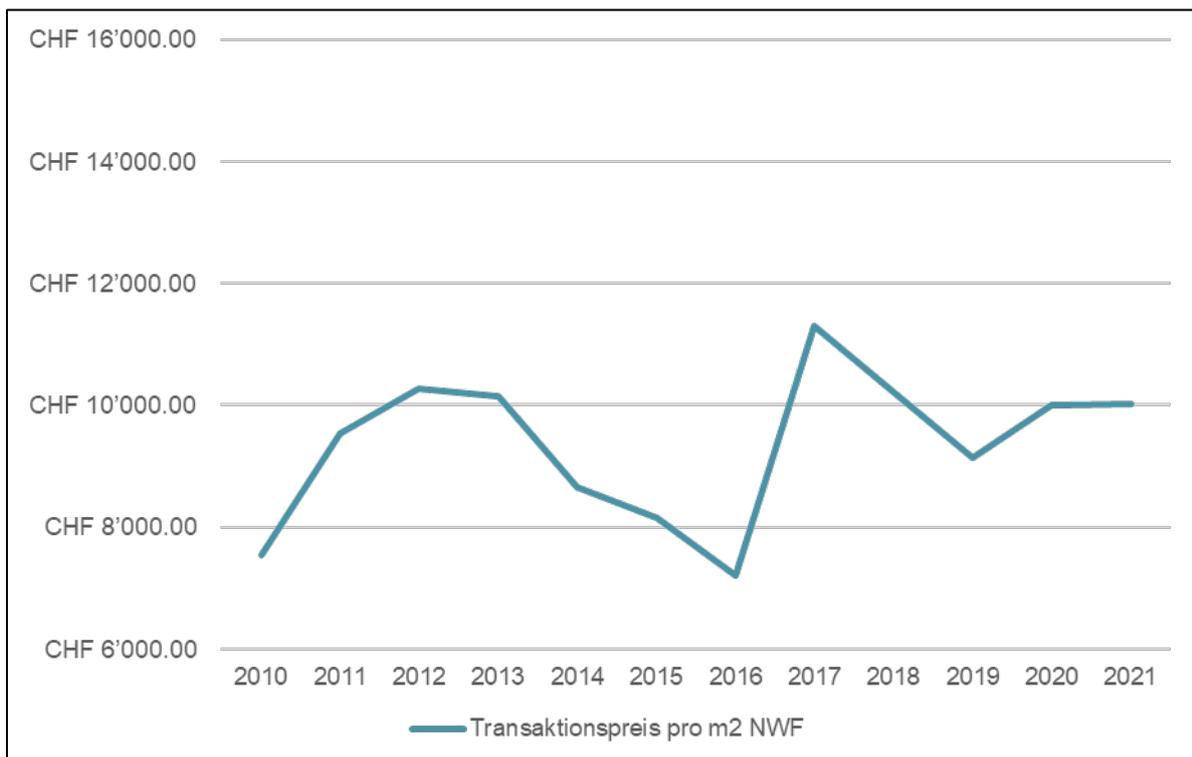
Erkenntnisse:

- Für die Tourismusregion Flims-Laax-Falera ist während dem untersuchten Zeitraum 2010-2021 ein sukzessiver Preisanstieg von Transaktionspreisen bei Zweitwohnungen erkennbar.
- Ein verhältnismässig starker Preisanstieg ist nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012 und während der Covid-Pandemie (2020 und 2021) aufgetreten.

5.5 Tourismusregion Arosa

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Arosa unterliegen einer hohen Volatilität⁴, welche allerdings zumindest teilweise durch die geringe Anzahl an im Datensatz dokumentierten Transaktionen erklärbar ist. Auffallend ist ein Höhepunkt der Transaktionspreise im Jahr 2012 bei Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowie eine extreme Zunahme der Preise von Zweitwohnungen im Jahr 2017 gefolgt auf einen Tiefpunkt im Jahr 2016. Im Zeitraum 2020-2021 sind die Transaktionspreise trotz Pandemie kaum angestiegen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Preisentwicklung pro m2 NWF – Arosa (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=190

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 9).

⁴ Für das Jahr 2018 liegen nicht ausreichend Daten vor; es wurde daher das arithmetische Mittel der Daten von 2017 und 2019 eingesetzt.

Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Arosa (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 780'511.33 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 9'345.74 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'215.81 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=190

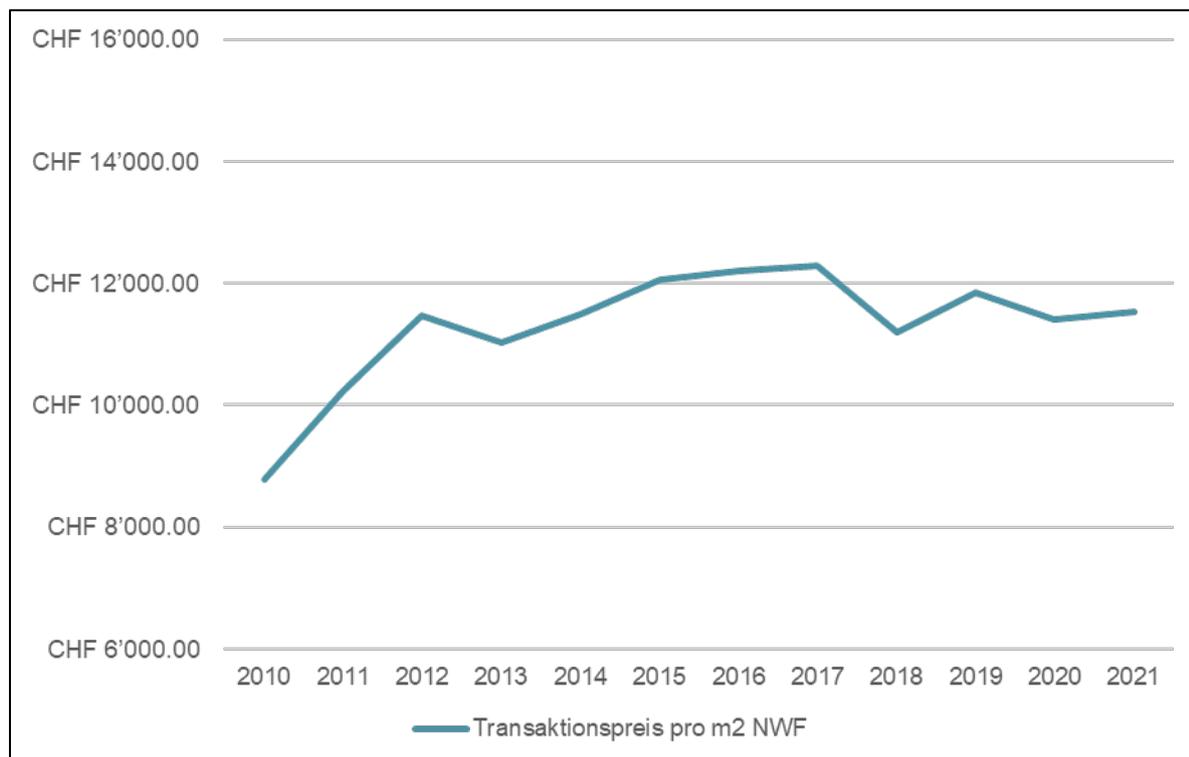
Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen in der Tourismusregion Arosa ist geprägt von einer hohen Volatilität, welche zumindest teilweise auf die geringe Anzahl an im Datensatz dokumentierten Transaktionen zurückzuführen ist.
- Interessant ist, dass die Transaktionspreise nach einem Höhepunkt im Jahr 2012 sukzessive eingebrochen sind. Über die Ursachen des Tiefpunkts der Preise im Jahr 2016 sowie des anschliessenden sprunghaften Anstiegs im Jahr 2017 geben die Daten keine Auskunft. Mutmassliche Gründe sind allenfalls die Fertigstellung und der Verkauf von neuen, grösseren Überbauungen in einem hochpreisigen Segment und die Attraktivitätssteigerung der Destination durch den Skigebietszusammenschluss mit Lenzerheide.
- Während der Covid-Pandemie weisen die Transaktionspreise eine verhältnismässig geringere zunehmende Entwicklung auf oder stagnieren gar.

5.6 Tourismusregion Lenzerheide

Im Zeitraum 2010-2017 sind die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Lenzerheide stetig angestiegen, gefolgt von einer stagnierenden Entwicklung während des Zeitraums 2018-2021. Der Höchststand bei den Transaktionspreisen im gesamthaft untersuchten Zeitraum erfolgte im Jahr 2017 und wurde in den Folgejahren nicht mehr erreicht. Während der Pandemie im Zeitraum 2020-2021 wiederum war die Preisentwicklung vergleichsweise stabil (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Preisentwicklung pro m² NWF – Lenzerheide (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=274

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 10).

Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Lenzerheide (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 972'285.66 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 11'292.54 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'441.88 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=274

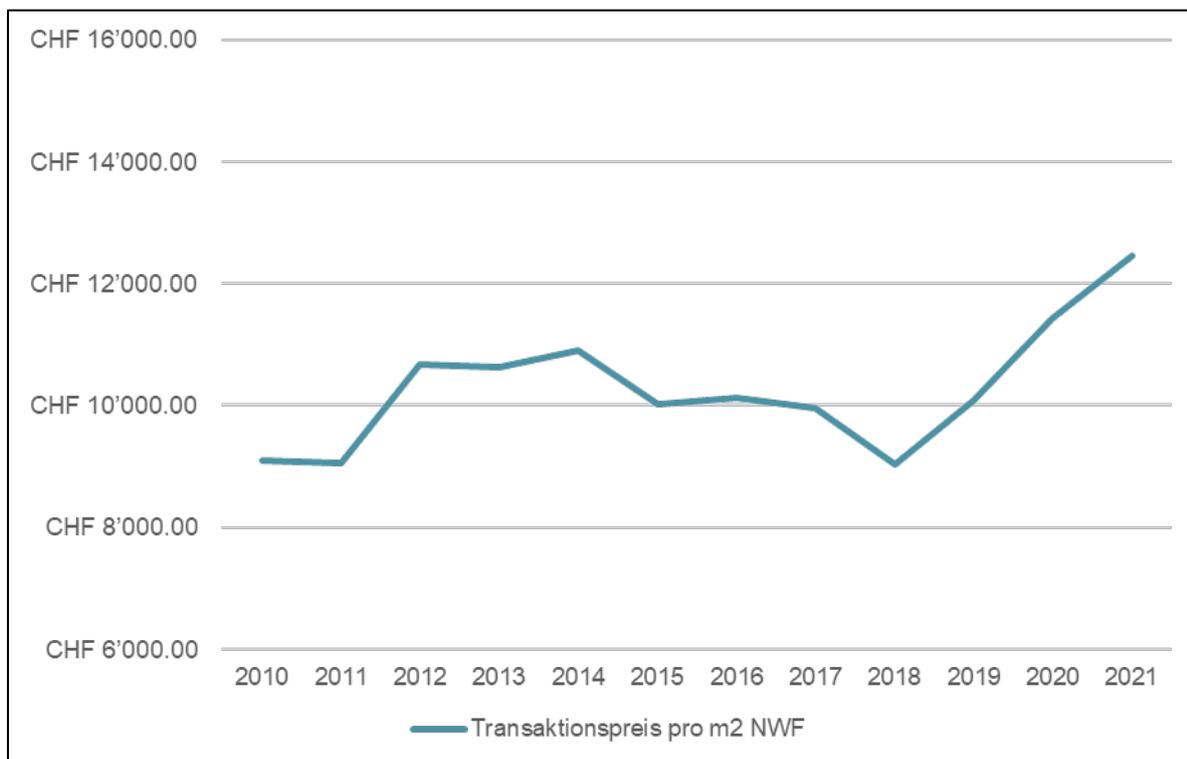
Erkenntnisse:

- Über den gesamten Zeitraum von 2010-2017 hat in der Tourismusregion Lenzerheide eine Zunahme der Transaktionspreise von Zweitwohnungen stattgefunden, gefolgt von einer stabileren Phase der Preisentwicklung während dem Zeitraum 2018-2021.
- Die Gründe für die bemerkenswerte Preisentwicklung bis 2017 lassen sich allein aus den Daten nicht ablesen. Zu vermuten ist, dass die gute Erreichbarkeit der Destination vom Grossraum Zürich aus sowie die Attraktivitätssteigerung aufgrund der Skigebietsverbindung mit Arosa die Preisentwicklung angetrieben haben könnten.

5.7 Tourismusregion Davos/Klosters

Die Preisentwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Davos/Klosters verlief im Zeitraum 2010-2018 relativ konstant mit Peaks im Jahr 2012 sowie im Jahr 2014. Während der Pandemie im Zeitraum 2020-2021 sind die Transaktionspreise allerdings verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Preisentwicklung pro m² NWF – Davos/Klosters (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=636

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Davos/Klosters (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|------------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2021 | CHF 9'355'562.48 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 10'285.65 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 2'812.49 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=636

Erkenntnisse:

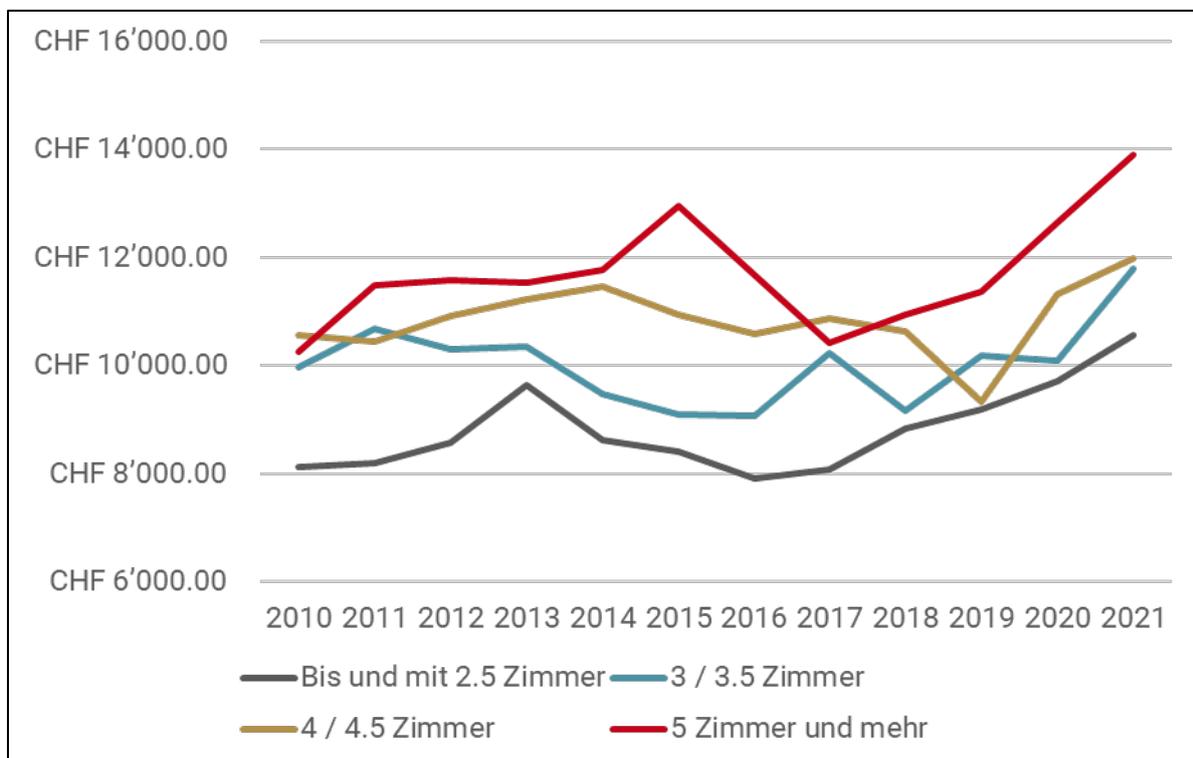
- Im Zeitraum von 2010-2018 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise in der Tourismusregion Davos/Klosters relativ stabil mit Höhepunkten im Jahr 2012 sowie 2014, gefolgt von einem verhältnismässig starken Anstieg der Preise im Zeitraum ab 2018 bis 2021.
- Die Corona-Pandemie scheint die Preisentwicklung stark angetrieben zu haben. Gründe dafür dürften zudem die gute Erreichbarkeit von Davos sowie die gute technische Erschliessung sein. Ein weiterer Pluspunkt könnte das urbane Angebot in Kombination mit dem ländlichen Flair sein.

6 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse

6.1 Wohnungsgrösse: Übersicht alle Wohnungsgrössen

Im Zeitraum 2010-2021 zeigen sich bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen Unterschiede je nach Wohnungsgrösse (siehe Abbildung 11). Die Transaktionspreise von kleinen Wohnungen (bis und mit 2.5 Zimmer) verzeichnen nach einer stabileren Phase zwischen 2010-2017 und einem Zwischenhoch im Jahr 2012 ab dem Jahr 2018 wieder einen deutlichen Anstieg. Bei der Kategorie der 3 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen sind die Transaktionspreise bis im Jahr 2016 gesunken, bevor sie zuletzt ebenfalls wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnen. Die Transaktionspreise von 4 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen sind hingegen nach einem Anstieg (2010-2014) während den Jahren 2014-2019 deutlich zurückgegangen. Ab 2019 sind die Preise jedoch auch hier wieder deutlich angestiegen. Bei den grossen Wohnungen (5 Zimmer und mehr) sind die Transaktionspreise zuerst ebenfalls gestiegen (2010-2015) anschliessend wieder auf das Niveau von 2010 zurückgesunken (2015-2017), bevor sie zuletzt wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnen.

Abbildung 11: Vergleich Preisentwicklung pro m² NWF – Übersicht alle Wohnungsgrössen (2010-2021)

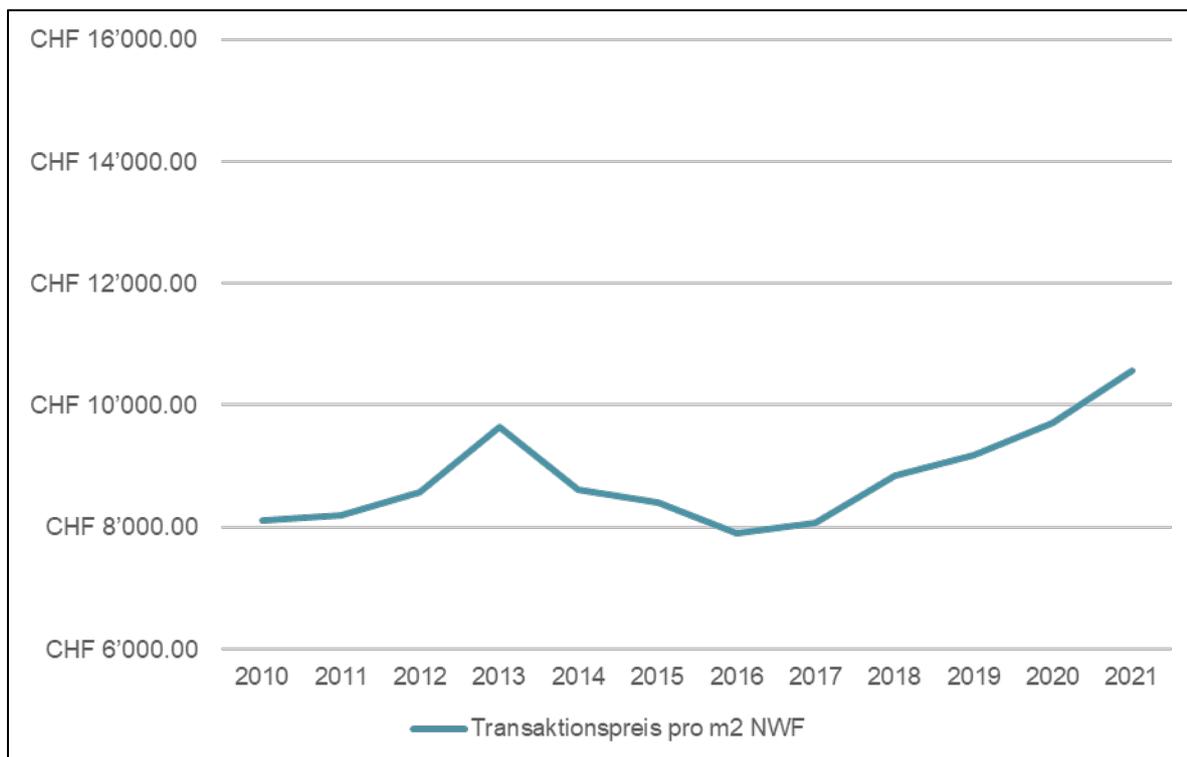


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'051

6.2 Wohnungsgrösse: Bis und mit 2.5 Zimmer

Über den gesamten Zeitraum 2010-2021 betrachtet sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse bis und mit 2.5 Zimmer mit einem zwischenzeitlichen Höhepunkt im Jahr 2013 im Kanton Graubünden angestiegen. Insbesondere im Zeitraum 2019-2021 weisen die Transaktionspreise eine verhältnismässig stark zunehmende Tendenz auf (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Preisentwicklung pro m² NWF – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=863

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 8'815.81 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'154.84 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=863

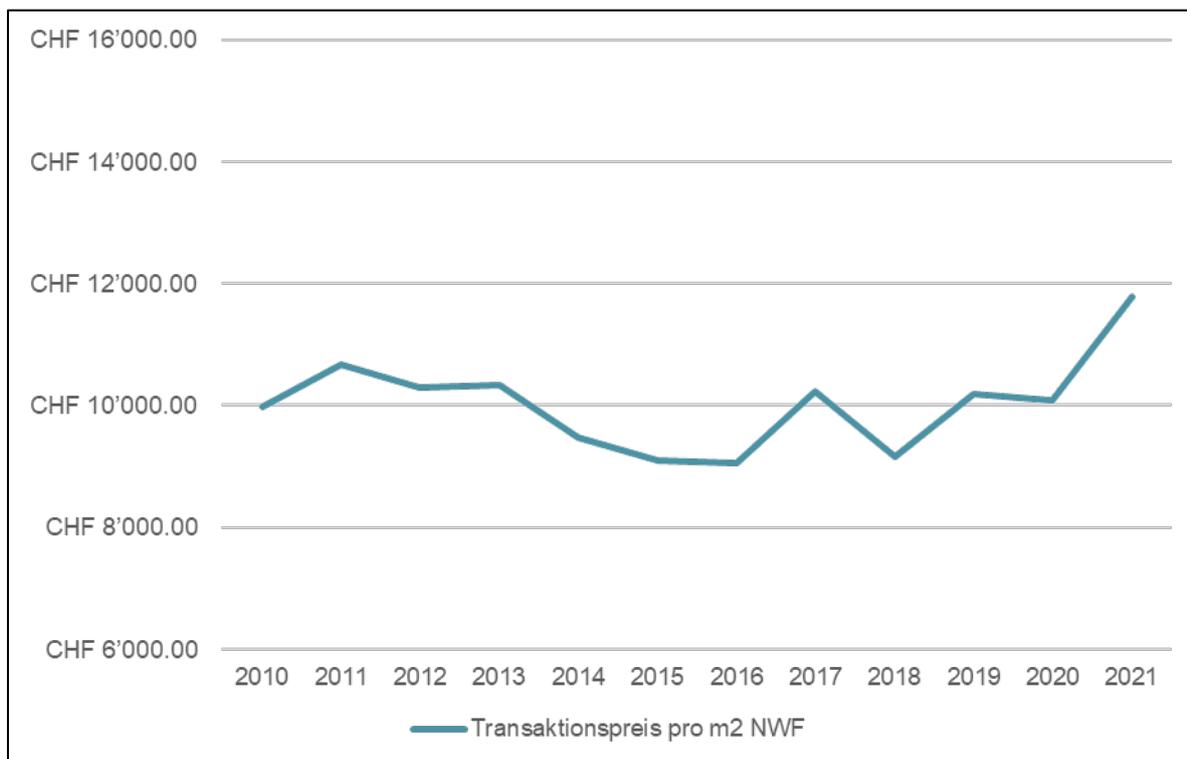
Erkenntnisse:

- Unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative erreichen die durchschnittlichen Preise bei Wohnungen im Segment bis 2.5 Zimmer einen Zwischenhöchststand im Jahr 2013, bevor sie sich bis im Jahr 2017 wieder auf das Niveau von 2010 korrigiert haben. Ein gewisser kurzfristiger Anstieg im Zeitraum der Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat sich demnach in den Jahren danach wieder abgebaut.
- Ab dem Jahr 2017 weisen die Transaktionspreise eine stetige Zunahme auf. Insbesondere in den vergangenen zwei Jahren hat sich die Preiszunahme intensiviert, was zumindest zu Teilen der Covid-Pandemie zuzuschreiben ist.

6.3 Wohnungsgrösse: 3 / 3.5 Zimmer

Im Zeitraum 2010-2020 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 3 / 3.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden einigermaßen stabil. Wohl akzentuiert durch die Covid-Pandemie sind die Transaktionspreise ab dem Jahr 2020 dann aber verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Preisentwicklung pro m² NWF – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1'169

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 13).

Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 10'029.74 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 3'752.43 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1'169

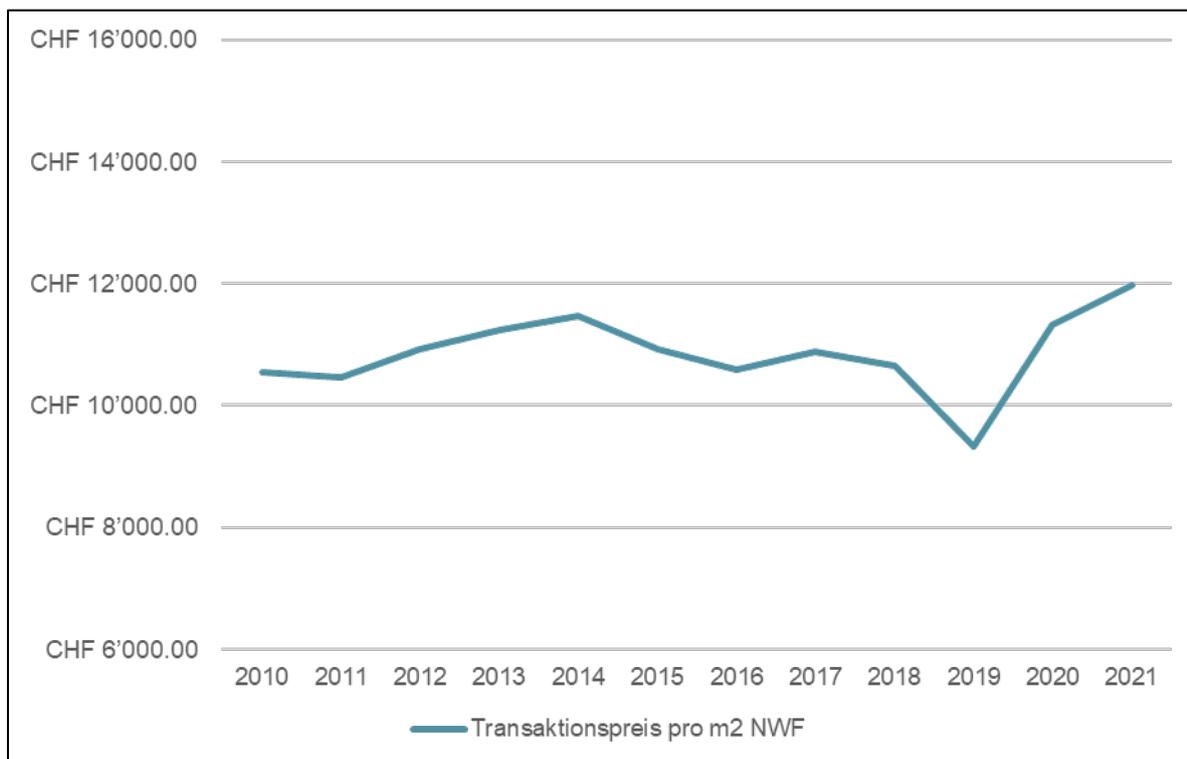
Erkenntnisse:

- Während dem Zeitraum 2010-2020 bleiben die Preise von Wohnungen im Segment 3 / 3.5 Zimmer verhältnismässig stabil.
- Nach Ausbruch der Pandemie sind die Preise dann vergleichsweise stark angestiegen.

6.4 Wohnungsgrösse: 4 / 4.5 Zimmer

Betrachtet über den Zeitraum 2010-2019 sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 4 / 4.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden leicht zurückgegangen. Im Zeitraum 2019-2021 sind die Transaktionspreise allerdings verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Preisentwicklung pro m² NWF – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=804

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 14).

Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 10'854.83 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2021 | CHF 4'271.60 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=804

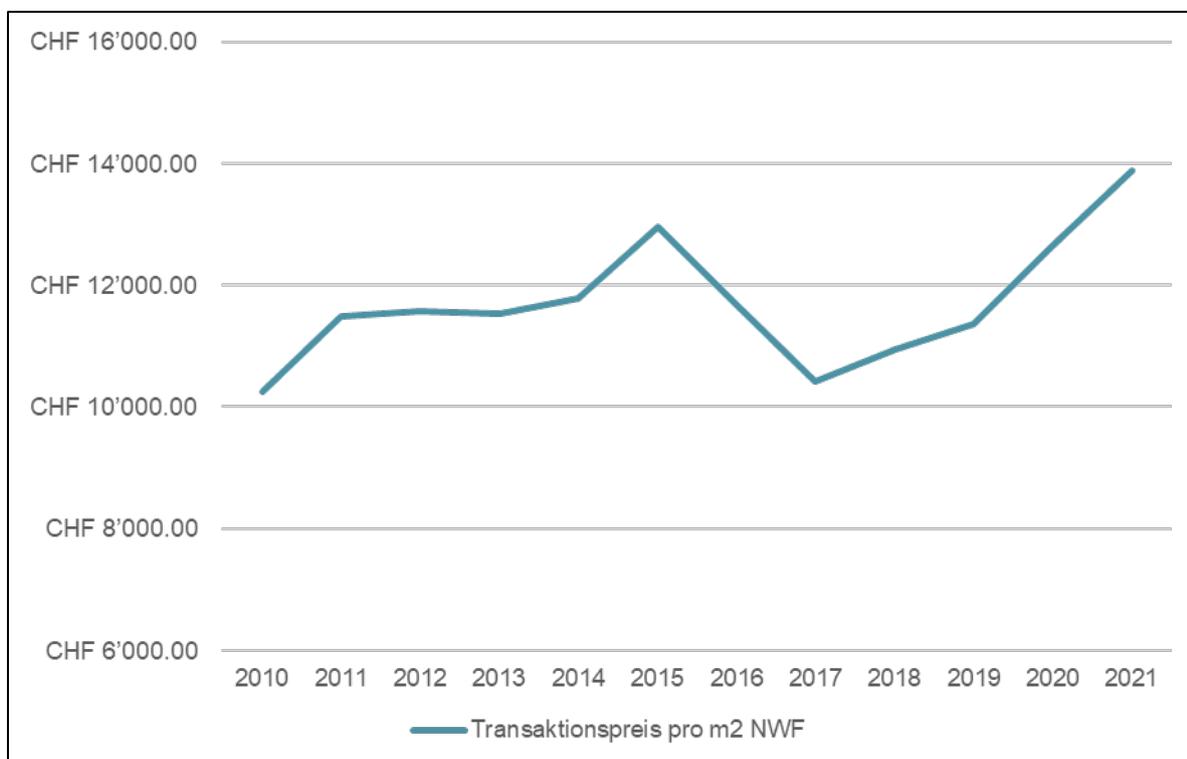
Erkenntnisse:

- Die Preisentwicklung von Wohnungen im Segment 4 / 4.5 Zimmer ist im Zeitraum 2010-2019 von einer geringen Dynamik und einem geringfügigen Rückgang geprägt. Die Talsohle der Transaktionspreise wird 2019 erreicht.
- In den vergangenen zwei Jahren hat sich dieser Trend gedreht, die Transaktionspreise nehmen verhältnismässig stark zu.

6.5 Wohnungsgrösse: 5 Zimmer und mehr

Im Zeitraum 2010-2015⁵ sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 5 Zimmer und mehr im gesamten Kanton Graubünden angestiegen (siehe Abbildung 15). Nach einem Rückgang und Tiefpunkt im Jahr 2017 erfolgt erneut ein gradueller Anstieg der Transaktionspreise in diesem Segment.

Abbildung 15: Preisentwicklung pro m² NWF – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=215

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 15).

⁵ Für das Jahr 2016 liegen nicht ausreichend Daten vor; es wurde daher das arithmetische Mittel der Daten von 2015 und 2017 eingesetzt.

Tabelle 15: Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2021)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2019 | CHF 11'709.10 |
| Standardabweichung Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2019 | CHF 4'731.37 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=215

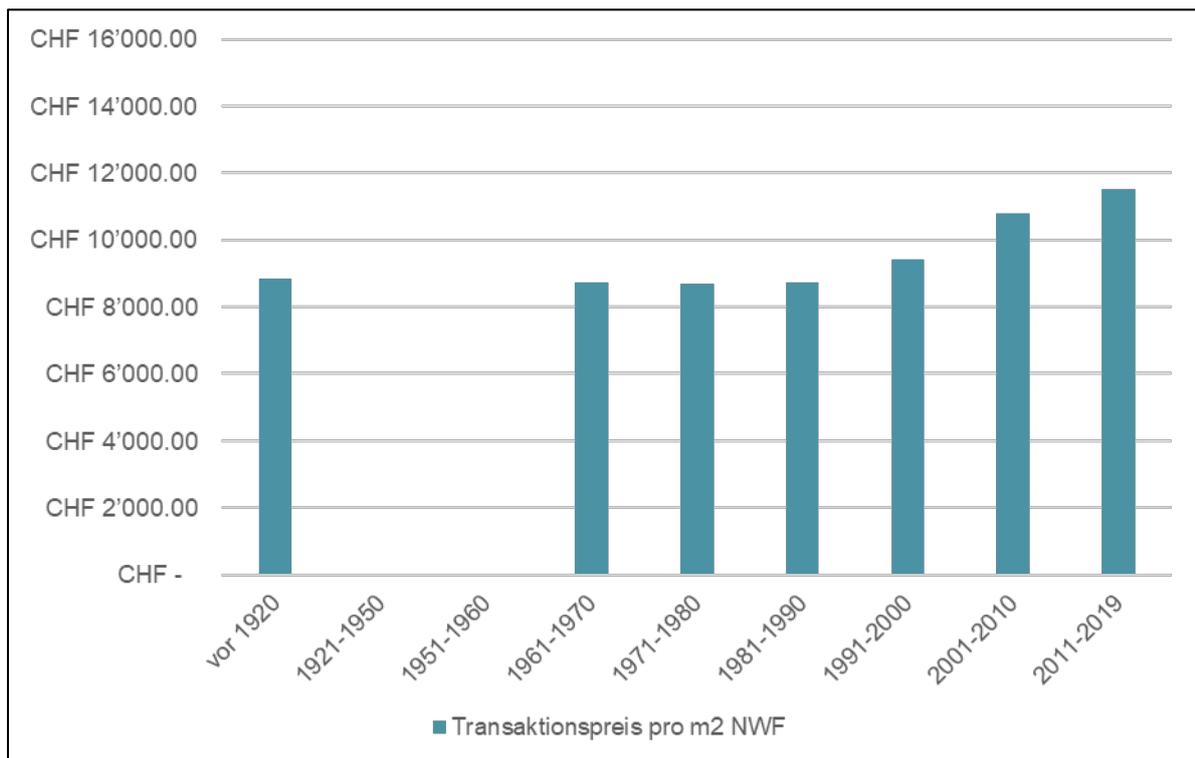
Erkenntnisse:

- Die Preise von Wohnungen im Segment 5 Zimmer und mehr sind im Zeitraum 2010-2015 von einer stetigen Zunahme geprägt.
- Nach einem Rückgang der Preise auf das Niveau von 2010 folgt ab dem Jahr 2017 erneut ein stetiger Preisanstieg von Wohnungen in diesem Segment, welcher sich insbesondere während der Covid-Pandemie akzentuiert.

7 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Baujahr

Wird die Preisentwicklung der Transaktionspreise von während dem Zeitraum 2010-2019 gehandelten Zweitwohnungen nach Baujahr betrachtet, so ist insbesondere der Unterschied zwischen Wohnungen mit Baujahr vor und nach 1990 bemerkenswert: Für Wohnungen, welche vor 1990 gebaut wurden, werden im Durchschnitt knapp CHF 9'000 pro m² bezahlt⁶. Für Wohnungen neueren Datums, welche nach 1990 gebaut wurden, steigen die Preise erheblich und erreichen für die Kohorte 2011-2019 einen Höchstwert von CHF 11'500 pro m² (siehe Abbildung 16).

Abbildung 16: Preisentwicklung pro m² NWF – Übersicht nach Baujahr (2010-2019)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=2'329

Erkenntnisse:

- Insbesondere für neuere Wohnungen (ab Baujahr 1991) werden im Durchschnitt höhere Preise bezahlt.
- Wohnungen in den Jahrgangskohorten 1961-1970 und 1971-1980 sowie Wohnungen in Altbauten unterscheiden sich preislich dagegen kaum.

⁶ Für die Kohorten 1921-1950 und 1951-1960 liegen nicht ausreichend Daten vor, um eine Aussage über die des durchschnittlichen Transaktionspreises pro m² NWF machen zu können.

8 Zusammenfassung und Ausblick

8.1 Fazit

Aus der Analyse der Preise für den Zeitraum 2010-2021 bei Zweitwohnungen kann folgendes Fazit gezogen werden:

Unterschiede in Bezug auf die Tourismusregionen

Grosse innerkantonale Unterschiede: Zwischen den untersuchten Tourismusregionen sind grosse Unterschiede sowohl bezüglich des Niveaus als auch der Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen ersichtlich. Werden die Ergebnisse, welche auf den Daten von SRED – Swiss Real Estate Datapool basieren, mit dem Online-Tool der Firma «RealAdvisor»⁷ verglichen, ist festzustellen, dass die Durchschnittspreisentwicklung in beiden Datensätzen vergleichbar ist. Gesamthaft betrachtet ist in den Jahren 2020 und 2021 ein überdurchschnittlich starker Preisanstieg zu beobachten. Während vor der Covid-Pandemie (2010-2019) praktisch kein Wachstum in den Transaktionspreisen erfolgte (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0.22%), stieg die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate während der Covid-Pandemie (2019-2021) auf fast 9%, was auf die in diesem Zusammenhang erfolgte Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen zurückzuführen ist.

Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgrösse

Mittelgrosse Wohnungen weisen im Zeitraum 2010-2019 eine unvorteilhafte Preisentwicklung auf: Während kleine Wohnungen (bis und mit 2.5 Zimmer) und grosse Wohnungen (5 Zimmer und mehr) eine überdurchschnittliche Preisentwicklung erlebt haben, haben sich die Preise in die für mittelgrosse Wohnungen (3 / 3.5 und 4 / 4.5 Zimmer) linear oder sogar unterdurchschnittlich entwickelt.

Welches genau die Ursachen dieser Entwicklung sind, kann aus den Daten nicht herausgelesen werden. Gründe könnten z.B. angebotsseitig in einem Überangebot an mittelgrossen Wohnungen liegen oder nachfrageseitig bedingt sein, indem bspw. Senioren nur für sich zu zweit ein Feriendomizil suchen, anstatt für die ganze Familie. Beim Preisanstieg der grossen Wohnungen drückt sich wahrscheinlich auch der Wunsch nach mehr Platzangebot bei Reisen im Familienkontext aus.

Auch hier gilt, dass in den Jahren 2020 und 2021 ein teilweise starker Preisanstieg ersichtlich ist, was als direkte Folge der Corona-Pandemie und der Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen in diesem Zusammenhang zurückzuführen ist.

Unterschiede in Bezug auf das Baujahr

Für neuere Wohnungen werden deutlich höhere Preise bezahlt: Während für Wohnungen aus den Kohorten von vor 1920 bis 1990 die Preisunterschiede eher gering sind, steigen die Preise für jede weitere nachfolgende Kohorte an. Welches genau die Ursachen dieser Entwicklung sind, kann aus den Daten nicht herausgelesen werden. Gründe könnten z.B. im Ausbaustandard und im höheren Komfort sowie einem geringeren Investitionsstau bei neueren Wohnungen liegen.

⁷ <https://realadvisor.ch/de>

8.2 Ausblick

Die Auswertung der SRED-Daten soll auch für das Jahr 2022 ff. fortgeführt werden, umso die weiteren Entwicklungen am Immobilienmarkt (z.B. Preisentwicklung im Nachgang der Corona-Pandemie) abbilden zu können.

Zudem ist angedacht, den Monitor für die kommenden Perioden mit weiteren Daten von lokalen Banken anzureichern, welche insbesondere in der Eigenheimfinanzierung im Kanton Graubünden stark präsent sind (bspw. Graubündner Kantonalbank, Raiffeisen).

Interessant wäre ein Vergleich der vorliegenden Transaktionsdaten mit Daten anderer Immobilienmonitore, welche sich auf Angebotsdaten der jeweiligen Immobilieninserate stützen. Die Untersuchung der Entwicklung der Differenzbeträge (Spreads) wäre sicherlich sehr aufschlussreich, v.a. im Hinblick auf die jüngsten Transaktionen während der Corona-Pandemie.

Zudem wäre interessant, die Daten nach Primär- und Sekundärmarkt getrennt auszuwerten. Mit den Daten von SRED – Swiss Real Estate Datapool ist dies jedoch nicht möglich, da diese Unterscheidung nicht vorliegt.

Quellenverzeichnis

Bundesamt für Wohnungswesen (o.J.): Nettowohnfläche. Bundesamt für Wohnungswesen. Bern. Online verfügbar unter <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/nettowohnflaeche>, zuletzt geprüft am 29.03.2021.

Hilber, Christian A.L.; Schöni, Olivier (2020): On the economic impacts of constraining second home investments. In: *Journal of Urban Economics* 118, S. 103266. DOI: 10.1016/j.jue.2020.103266.

Martel, A. (2022). Die Preise von Ferienwohnungen explodieren. In: *Neue Zürcher Zeitung*, 243 (51), S. 25.

SRED Swiss Real Estate Datapool (o.J.): SRED Datapool. SRED Swiss Real Estate Datapool. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.sred.ch/datapool/>.

Steffen, Daniel (2020): The Effect of a Second Home Construction Ban on Real Estate Prices. Quasi-Experimental Evidence Using the Synthetic Control Method. Department of Economics and Center for Regional Economic Development, Universität Bern. Bern.

Skoczek, M. (2021). UBS Alpine Property Focus: Immobilienmärkte in den Feriendestinationen des Alpenraums. UBS. FH Graubünden. Tourismus Trendforum 2021, Chur.

Zulliger, Jürg (2002): Der Benchmark bringt es an den Tag. In: *Wohnen* 77 (11), S. 17–19. Online verfügbar unter <http://doi.org/10.5169/seals-107119>, zuletzt geprüft am 29.03.2021.

Anhang

Anhang 1: Aufschlüsselung der Gemeinden zu den Tourismusregionen

Tabelle 16: Übersicht Gemeinden und Zugehörigkeit zu Tourismusregionen Graubünden

| Tourismusregion | Gemeinden |
|--------------------------------------|--|
| Engadin St. Moritz | Bever Celerina/Schlarigna La Punt-Chamues-ch Madulain Maloja Pontresina Samedan S-chanf Sils/Segl im Engadin Silvaplana St. Moritz Zuoz |
| Flims-Laax-Falera | Flims Laax Falera Trin |
| Arosa | Arosa Tschierschen-Praden |
| Lenzerheide | Churwalden Lantsch/Lenz Vaz/Obervaz |
| Davos/Klosters | Davos Klosters |
| Engadin Scuol Samnaun Val Müstair | Samnaun Scuol Val Müstair Valsot Zernez |
| Savognin Bivio Albula | Surses Albula |
| Disentis Sedrun | Disentis/Mustér Tujetsch Medel (Lucmagn) |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Kantons Graubünden

Anhang 2: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 in ausgewählten Tourismusregionen

Tabelle 17: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 in ausgewählten Tourismusregionen

| Tourismusregion | Beschrieb Auswertung | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Gesamtergebnis |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Engadin St. Moritz | Anz. Transaktionen | 67 | 49 | 42 | 39 | 52 | 31 | 33 | 34 | 48 | 47 | 85 | 87 | 614 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 1'339'701.49 | CHF 1'349'387.76 | CHF 1'453'809.52 | CHF 1'602'051.28 | CHF 1'291'153.85 | CHF 1'269'677.42 | CHF 1'060'000.00 | CHF 1'015'294.12 | CHF 1'077'083.33 | CHF 1'080'000.00 | CHF 1'239'529.41 | CHF 1'371'954.02 | CHF 1'262'470.18 |
| | Summe Kaufpreis | CHF 89'760'000.00 | CHF 66'120'000.00 | CHF 61'060'000.00 | CHF 62'480'000.00 | CHF 67'140'000.00 | CHF 39'360'000.00 | CHF 34'980'000.00 | CHF 34'520'000.00 | CHF 51'700'000.00 | CHF 50'760'000.00 | CHF 105'360'000.00 | CHF 119'360'000.00 | CHF 782'600'000.00 |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 13'418.54 | CHF 15'247.66 | CHF 15'761.64 | CHF 15'303.42 | CHF 14'206.44 | CHF 13'619.89 | CHF 12'336.82 | CHF 12'670.24 | CHF 12'568.49 | CHF 13'177.65 | CHF 13'174.02 | CHF 14'703.59 | CHF 13'849.03 |
| | Wachstumsrate | | 13.63% | 3.37% | -2.91% | -7.17% | -4.13% | -9.42% | 2.70% | -0.80% | 4.85% | -0.03% | 11.61% | 0.83% |
| | Standardabweichung | CHF 3'910.18 | CHF 4'356.39 | CHF 3'919.95 | CHF 4'328.72 | CHF 3'790.50 | CHF 3'950.19 | CHF 3'597.92 | CHF 4'119.65 | CHF 3'004.37 | CHF 3'383.73 | CHF 3'436.06 | CHF 3'920.48 | CHF 3'809.85 |
| Flims-Laax-Falera | Anz. Transaktionen | 47 | 43 | 47 | 40 | 58 | 44 | 30 | 36 | 62 | 89 | 49 | 51 | 596 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 722'127.66 | CHF 685'116.28 | CHF 772'765.96 | CHF 848'500.00 | CHF 739'655.17 | CHF 825'454.55 | CHF 806'000.00 | CHF 747'222.22 | CHF 691'290.32 | CHF 773'707.87 | CHF 780'000.00 | CHF 991'372.55 | CHF 781'934.38 |
| | Summe Kaufpreis | CHF 33'940'000.00 | CHF 29'460'000.00 | CHF 36'320'000.00 | CHF 33'940'000.00 | CHF 42'900'000.00 | CHF 36'320'000.00 | CHF 24'180'000.00 | CHF 26'900'000.00 | CHF 42'860'000.00 | CHF 68'860'000.00 | CHF 38'220'000.00 | CHF 50'560'000.00 | CHF 464'460'000.00 |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 8'718.49 | CHF 8'706.53 | CHF 8'814.73 | CHF 9'728.69 | CHF 9'415.80 | CHF 9'667.43 | CHF 9'939.06 | CHF 9'503.92 | CHF 9'560.58 | CHF 10'773.75 | CHF 11'051.25 | CHF 12'500.86 | CHF 9'865.09 |
| | Wachstumsrate | | -0.14% | 1.24% | 10.37% | -3.22% | 2.67% | 2.81% | -4.38% | 0.60% | 12.69% | 2.58% | 13.12% | 3.33% |
| | Standardabweichung | CHF 2'974.74 | CHF 2'816.26 | CHF 2'501.60 | CHF 2'645.42 | CHF 2'939.75 | CHF 2'925.53 | CHF 2'582.96 | CHF 2'809.58 | CHF 2'397.32 | CHF 2'761.02 | CHF 2'643.13 | CHF 3'316.65 | CHF 2'776.16 |
| Arosa | Anz. Transaktionen | 11 | 15 | 28 | 17 | 10 | 15 | 15 | 16 | 9 | 18 | 24 | 12 | 190 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 516'363.64 | CHF 845'333.33 | CHF 949'285.71 | CHF 909'411.76 | CHF 656'000.00 | CHF 694'285.71 | CHF 528'000.00 | CHF 1'055'000.00 | CHF 711'111.11 | CHF 885'833.33 | CHF 835'000.00 | CHF 780'511.33 | |
| | Summe Kaufpreis | CHF 5'680'000.00 | CHF 12'680'000.00 | CHF 26'580'000.00 | CHF 15'460'000.00 | CHF 6'560'000.00 | CHF 9'720'000.00 | CHF 7'920'000.00 | CHF 16'880'000.00 | CHF 12'800'000.00 | CHF 21'260'000.00 | CHF 10'020'000.00 | CHF 145'560'000.00 | |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 7'532.57 | CHF 9'542.01 | CHF 10'259.84 | CHF 10'134.37 | CHF 8'651.48 | CHF 8'153.86 | CHF 7'208.42 | CHF 11'298.35 | CHF 10'215.95 | CHF 9'133.55 | CHF 10'066.57 | CHF 10'011.90 | CHF 9'345.74 |
| | Wachstumsrate | | 26.68% | 7.52% | -1.22% | -14.63% | -5.75% | -11.60% | 56.74% | -9.58% | -10.60% | 9.56% | 0.05% | 2.62% |
| | Standardabweichung | CHF 2'668.12 | CHF 3'427.42 | CHF 2'847.40 | CHF 3'492.64 | CHF 3'503.60 | CHF 3'226.16 | CHF 2'453.34 | CHF 4'183.42 | CHF 2'540.05 | CHF 3'236.92 | CHF 3'794.85 | CHF 3'215.81 | |
| Lenzerheide | Anz. Transaktionen | 30 | 24 | 20 | 21 | 24 | 19 | 18 | 20 | 26 | 19 | 22 | 31 | 274 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 742'000.00 | CHF 960'000.00 | CHF 1'008'000.00 | CHF 960'952.38 | CHF 926'666.67 | CHF 1'055'789.47 | CHF 1'096'666.67 | CHF 1'100'000.00 | CHF 867'692.31 | CHF 1'055'789.47 | CHF 890'000.00 | CHF 1'003'870.97 | CHF 972'285.66 |
| | Summe Kaufpreis | CHF 22'260'000.00 | CHF 23'040'000.00 | CHF 20'160'000.00 | CHF 20'180'000.00 | CHF 22'240'000.00 | CHF 20'060'000.00 | CHF 19'740'000.00 | CHF 22'000'000.00 | CHF 22'560'000.00 | CHF 20'060'000.00 | CHF 19'580'000.00 | CHF 31'120'000.00 | CHF 263'000'000.00 |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 8'776.77 | CHF 10'222.43 | CHF 11'473.97 | CHF 11'024.78 | CHF 11'479.72 | CHF 12'049.54 | CHF 12'203.97 | CHF 12'294.96 | CHF 11'194.53 | CHF 11'844.79 | CHF 11'408.63 | CHF 11'536.37 | CHF 11'292.54 |
| | Wachstumsrate | | 16.47% | 12.24% | -3.91% | 4.13% | 4.96% | 0.75% | -8.95% | 5.81% | -3.68% | 1.12% | 1.22% | 2.52% |
| | Standardabweichung | CHF 2'412.90 | CHF 3'020.08 | CHF 3'423.99 | CHF 2'782.27 | CHF 3'702.38 | CHF 4'008.59 | CHF 4'608.14 | CHF 3'591.91 | CHF 3'365.87 | CHF 3'012.71 | CHF 3'699.77 | CHF 3'673.96 | CHF 3'441.88 |
| Davos/Klosters | Anz. Transaktionen | 49 | 60 | 37 | 47 | 50 | 38 | 40 | 33 | 51 | 56 | 88 | 87 | 636 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 877'551.02 | CHF 833'000.00 | CHF 1'083'783.78 | CHF 988'510.64 | CHF 1'046'000.00 | CHF 851'578.95 | CHF 784'500.00 | CHF 876'363.64 | CHF 846'274.51 | CHF 816'428.57 | CHF 1'080'000.00 | CHF 1'142'758.62 | CHF 935'562.48 |
| | Summe Kaufpreis | CHF 43'000'000.00 | CHF 49'980'000.00 | CHF 40'100'000.00 | CHF 46'460'000.00 | CHF 52'300'000.00 | CHF 32'360'000.00 | CHF 31'380'000.00 | CHF 28'920'000.00 | CHF 43'160'000.00 | CHF 45'720'000.00 | CHF 95'040'000.00 | CHF 99'420'000.00 | CHF 607'840'000.00 |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 9'091.73 | CHF 9'054.63 | CHF 10'663.89 | CHF 10'622.22 | CHF 10'904.70 | CHF 10'018.23 | CHF 10'123.50 | CHF 9'945.00 | CHF 9'035.33 | CHF 10'086.69 | CHF 11'427.55 | CHF 12'454.37 | CHF 10'285.65 |
| | Wachstumsrate | | -0.41% | 17.77% | -0.39% | 2.66% | -8.13% | 1.05% | -1.76% | -9.15% | 11.64% | 13.29% | 8.99% | 2.90% |
| | Standardabweichung | CHF 2'948.41 | CHF 2'570.40 | CHF 2'915.32 | CHF 2'487.52 | CHF 3'495.94 | CHF 3'139.39 | CHF 2'826.72 | CHF 2'424.06 | CHF 2'728.17 | CHF 2'178.48 | CHF 3'052.94 | CHF 2'982.49 | CHF 2'812.49 |
| Alle Regionen Kanton Graubünden | Anz. Transaktionen | 246 | 240 | 226 | 204 | 276 | 200 | 195 | 185 | 248 | 309 | 358 | 364 | 3051 |
| | Mittelwert Kaufpreis | CHF 886'341.46 | CHF 865'166.67 | CHF 933'008.85 | CHF 977'941.18 | CHF 850'144.93 | CHF 823'100.00 | CHF 749'128.21 | CHF 811'567.57 | CHF 785'483.87 | CHF 771'197.41 | CHF 919'329.61 | CHF 1'016'593.41 | CHF 865'750.26 |
| | Summe Kaufpreis | CHF 218'040'000.00 | CHF 207'640'000.00 | CHF 210'860'000.00 | CHF 199'500'000.00 | CHF 234'640'000.00 | CHF 164'620'000.00 | CHF 146'080'000.00 | CHF 150'140'000.00 | CHF 194'800'000.00 | CHF 238'300'000.00 | CHF 329'120'000.00 | CHF 370'040'000.00 | CHF 2'663'780'000.00 |
| | Transaktionspreis pro m2 NWF | CHF 9'609.89 | CHF 9'882.35 | CHF 10'230.58 | CHF 10'533.08 | CHF 9'895.32 | CHF 9'611.25 | CHF 9'233.68 | CHF 9'772.39 | CHF 9'529.36 | CHF 9'798.08 | CHF 10'491.32 | CHF 11'606.61 | CHF 10'016.16 |
| | Wachstumsrate | | 2.84% | 3.52% | 2.96% | -6.05% | -2.87% | -3.93% | 5.83% | -2.49% | 2.82% | 7.08% | 10.63% | 1.73% |
| | Standardabweichung | CHF 3'916.58 | CHF 4'260.43 | CHF 4'281.31 | CHF 4'077.92 | CHF 4'083.44 | CHF 3'919.76 | CHF 3'738.06 | CHF 3'878.97 | CHF 3'374.34 | CHF 3'519.10 | CHF 3'862.14 | CHF 4'259.33 | CHF 3'930.95 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Anhang 3: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 nach Wohnungsgrösse (Anz. Zimmer), alle Regionen Kanton Graubünden

Tabelle 18: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2021 nach Wohnungsgrösse (Anz. Zimmer), alle Regionen Kanton Graubünden

| Wohnungsgrösse | Beschrieb Auswertung | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Gesamtergebnis |
|------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Bis und mit 2.5 Zimmer | Anz. Transaktionen | 65 | 68 | 42 | 42 | 56 | 53 | 46 | 42 | 71 | 73 | 86 | 95 | 739 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 8'411.28 | CHF 8'458.39 | CHF 8'983.15 | CHF 10'067.37 | CHF 9'244.91 | CHF 8'783.26 | CHF 8'375.46 | CHF 8'470.75 | CHF 9'242.58 | CHF 9'788.17 | CHF 10'291.61 | CHF 11'202.11 | CHF 9'276.59 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF: real | CHF 8'411.28 | CHF 8'697.26 | CHF 8'562.68 | CHF 8'663.62 | CHF 8'604.74 | CHF 8'529.04 | CHF 8'444.92 | CHF 8'394.46 | CHF 8'579.50 | CHF 8'638.38 | CHF 8'680.44 | CHF 8'958.01 | CHF 8'597.03 |
| | Standardabweichung | CHF 2'746.77 | CHF 3'320.68 | CHF 3'362.47 | CHF 2'846.79 | CHF 3'092.88 | CHF 3'442.34 | CHF 3'081.43 | CHF 2'487.23 | CHF 2'808.45 | CHF 2'688.61 | CHF 3'334.17 | CHF 3'589.41 | CHF 3'066.77 |
| 3 / 3.5 Zimmer | Anz. Transaktionen | 71 | 66 | 79 | 73 | 93 | 58 | 62 | 63 | 76 | 118 | 103 | 101 | 963 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 10'401.96 | CHF 11'280.42 | CHF 11'173.04 | CHF 10'841.13 | CHF 10'446.04 | CHF 9'814.25 | CHF 9'415.58 | CHF 11'166.02 | CHF 9'703.47 | CHF 10'908.82 | CHF 11'057.72 | CHF 12'622.33 | CHF 10'735.90 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF: real | CHF 10'401.96 | CHF 10'755.63 | CHF 10'589.20 | CHF 10'714.02 | CHF 10'641.21 | CHF 10'547.59 | CHF 10'443.57 | CHF 10'381.16 | CHF 10'610.00 | CHF 10'682.82 | CHF 10'734.83 | CHF 11'078.09 | CHF 10'631.67 |
| | Standardabweichung | CHF 3'809.36 | CHF 4'410.76 | CHF 3'969.39 | CHF 3'866.23 | CHF 3'874.63 | CHF 3'454.85 | CHF 3'324.12 | CHF 3'605.32 | CHF 2'885.68 | CHF 3'388.96 | CHF 3'556.28 | CHF 3'664.68 | CHF 3'650.85 |
| 4 / 4.5 Zimmer | Anz. Transaktionen | 61 | 58 | 52 | 50 | 59 | 34 | 47 | 36 | 53 | 46 | 88 | 82 | 666 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 11'234.06 | CHF 11'099.42 | CHF 11'895.66 | CHF 11'830.19 | CHF 12'670.04 | CHF 12'052.84 | CHF 11'723.66 | CHF 11'400.87 | CHF 11'275.40 | CHF 10'527.12 | CHF 11'933.62 | CHF 12'980.35 | CHF 11'718.60 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF: real | CHF 11'234.06 | CHF 11'616.02 | CHF 11'436.27 | CHF 11'571.08 | CHF 11'492.44 | CHF 11'391.33 | CHF 11'278.99 | CHF 11'211.59 | CHF 11'458.74 | CHF 11'537.38 | CHF 11'593.55 | CHF 11'964.27 | CHF 11'482.14 |
| | Standardabweichung | CHF 4'318.25 | CHF 4'244.08 | CHF 4'364.40 | CHF 4'421.03 | CHF 4'101.56 | CHF 3'995.35 | CHF 4'056.17 | CHF 4'269.12 | CHF 3'671.61 | CHF 3'153.22 | CHF 3'508.08 | CHF 4'393.49 | CHF 4'041.36 |
| 5 Zimmer und mehr | Anz. Transaktionen | 20 | 18 | 19 | 16 | 9 | 17 | 6 | 12 | 15 | 19 | 21 | 23 | 195 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 11'042.12 | CHF 11'965.13 | CHF 12'448.96 | CHF 12'397.07 | CHF -- | CHF 13'118.53 | CHF -- | CHF 11'917.74 | CHF 10'933.99 | CHF 11'360.74 | CHF 12'970.95 | CHF 14'245.06 | CHF 12'240.03 |
| | Transaktionspreis pro m ² NWF: real | CHF 11'042.12 | CHF 11'417.55 | CHF 11'240.88 | CHF 11'373.39 | CHF 11'296.09 | CHF 11'196.71 | CHF 11'086.29 | CHF 11'020.04 | CHF 11'262.96 | CHF 11'340.26 | CHF 11'395.47 | CHF 11'759.86 | CHF 11'285.97 |
| | Standardabweichung | CHF 4'279.79 | CHF 5'154.39 | CHF 4'454.31 | CHF 4'850.46 | CHF -- | CHF 4'587.28 | CHF -- | CHF 4'012.49 | CHF 4'425.04 | CHF 4'438.43 | CHF 4'784.74 | CHF 4'460.23 | CHF 4'544.72 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Anhang 4: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2019 nach Baujahr, alle Regionen Kanton Graubünden

Tabelle 19: Aggregierte Daten zur Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2019 nach Baujahr, alle Regionen Kanton Graubünden

| Tourismusregion | Beschrieb Auswertung | vor 1920 | 1921-1950 | 1951-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000 | 2001-2010 | 2011-2019 | Gesamtergebnis | |
|------------------|--|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|-------|
| Alle Regionen | Anz. Transaktionen | | 54 | 7 | 6 | 184 | 492 | 385 | 235 | 401 | 565 | 2'329 |
| Graubünden total | Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 8'857.14 | -- | -- | CHF 8'728.60 | CHF 8'685.09 | CHF 8'718.70 | CHF 9'430.60 | CHF 10'793.36 | CHF 11'516.06 | CHF 9'810.80 | |
| | Standardabweichung | 4699.18 | -- | -- | 3723.49 | 3326.51 | 3520.76 | 3818.74 | 3653.05 | 4047.09 | 3910.38 | |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Portrait Institut für Tourismus und Freizeit

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) ist die Tourismusabteilung der FH Graubünden. In der anwendungsorientierten Forschung und Entwicklung thematisiert das ITF aktuelle unternehmerische und gesellschaftliche Entwicklungen, bearbeitet im Rahmen seiner Forschungs- und Kompetenzfelder Problemstellungen der Praxis und generiert dadurch Wissen. Durch Publikationen, Case-Studies, Vorträge, Tagungen, Konferenzen und weitere geeignete Methoden wird der Wissenstransfer in die Praxis sichergestellt. Ferner erbringt das ITF in seinen Forschungs- und Kompetenzfeldern Dienstleistungen zugunsten Dritter, sei es für private Organisationen oder die öffentliche Hand, zum Beispiel in Form von Datenerhebungen, Analysen, Gutachten, Beratung oder Geschäftsführungsmandaten.

Das Forschungsfeld «Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen» beschäftigt sich einerseits mit Fragen der Konzeptionierung von zeitgemässen Immobilien und Infrastrukturen, andererseits mit Freizeitanlagen, deren Finanzierung sowie deren Betrieb. In den Kategorien «Entwicklung» und «Management» werden unterschiedliche Leistungen angeboten.

Entwicklung von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

- Zielgruppenanalyse (qualitative und quantitative Befragungen)
- Marktanalyse
- Wettbewerber-Analyse
- Umfeldanalyse
- Organisationsanalyse
- Strategie-Entwicklung (strategische Positionierung, Vision, Mission, Werte, Aufbau von Wettbewerbsvorteilen)
- Geschäftsmodellentwicklung im betriebs- und regionalwirtschaftlichen Kontext
- Investitions- und Finanzierungsplanung für Tourismusimmobilien
- Machbarkeits- und Potentialermittlung von Tourismusimmobilienprojekten
- Business-Planerstellung (insbes. für Hotels, Resorts und Freizeitanlagen)
- Szenario-Entwicklung und Szenario-Rechnung
- Unterstützung bei Bewertungsfragen

Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

- Definition von Eigentümer- und Betreibermodellen
- Vergleich von verschiedenen Vertragsarten aus wirtschaftlicher Perspektive
- Angebotsentwicklung auf Basis von Tourismusimmobilien und -infrastrukturen
- Budgetierung und Ertragssimulation
- Unterstützung bei der Repositionierung und Weiterentwicklung

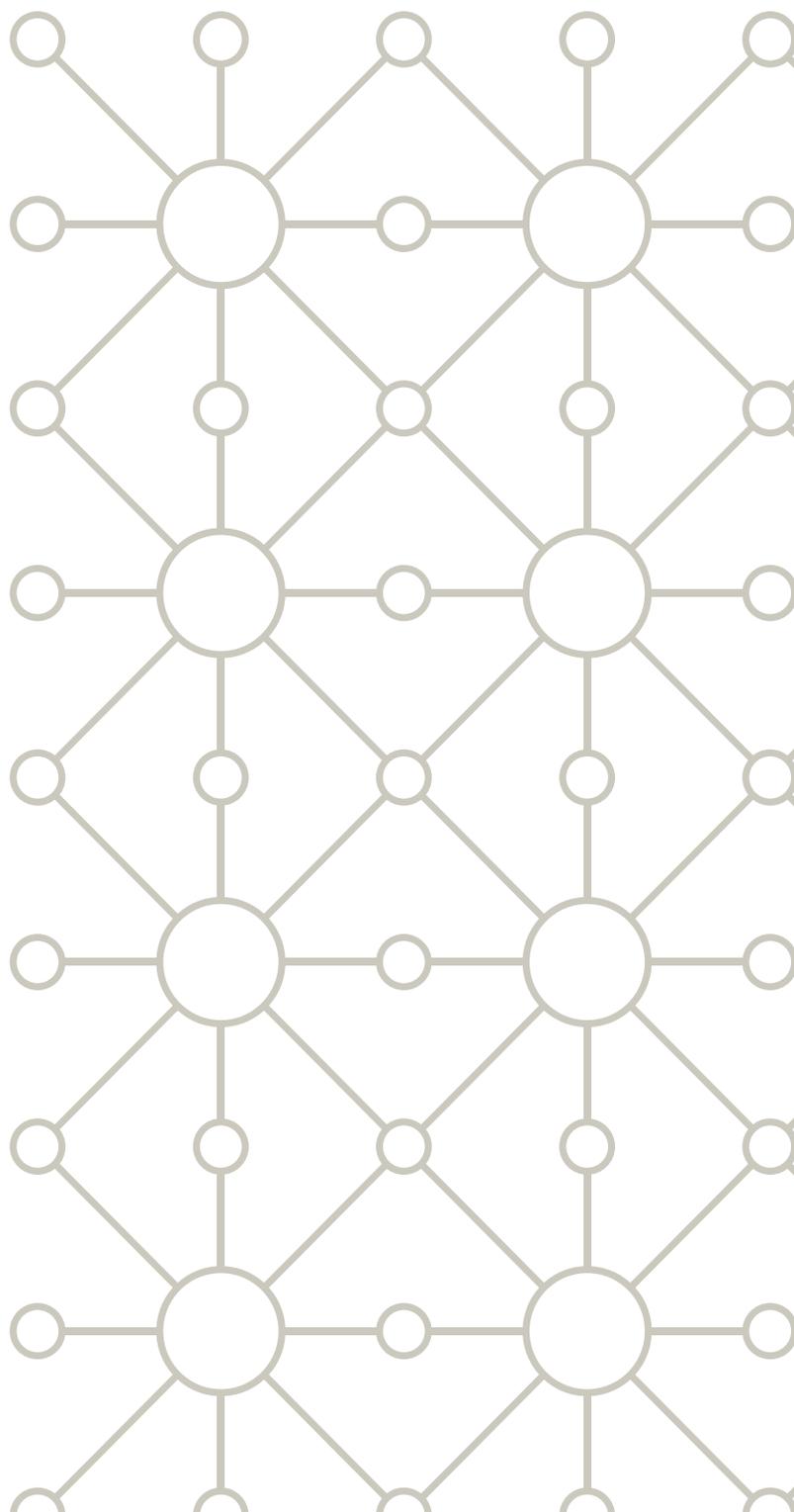
Fachhochschule Graubünden
Institut für Tourismus und Freizeit (ITF)
Comercialstrasse 22
7000 Chur
Schweiz
T +41 81 286 24 24
itf@fhgr.ch



[fhgr.ch/itf](https://www.fhgr.ch/itf)

Fachhochschule Graubünden
Scola auta specialisada dal Grischun
Scuola universitaria professionale dei Grigioni
University of Applied Sciences of the Grisons

© FH Graubünden, Juni 2022



swissuniversities

