

Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen

Im Rahmen des Leistungsauftrags des
Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden 2022–2025

Working Paper für den Zeitraum 2010-2023, Stand: April 2024
Gian-Reto Trepp, Prof. Norbert Hörburger



Impressum

| | |
|--|--|
| Auftraggeberin | Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden |
| Auftragnehmerin | Institut für Tourismus und Freizeit (ITF), FH Graubünden |
| Projektleitung & Bearbeitung | Gian-Reto Trepp |
| Gesamtprojektleitung | Prof. Norbert Hörburger |
| Titelbild | Pixabay (Marcel Kessler) |
| Veröffentlichung | 25. April 2024 |
| Offenlegung von Quellen | <p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Die verwendeten Quellen und wörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.</p> <p>Gleichwohl kann das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.</p> |
| Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) | Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) ist die Tourismusabteilung der FH Graubünden. Wir sind die bedeutendste Schweizer Aus- und Weiterbildungs- sowie Forschungsinstitution des Tourismus und der Freizeitwirtschaft auf Hochschulstufe – mit nationaler und internationaler Ausstrahlung. |

Management Summary

Im vorliegenden Bericht werden die Auswertungsergebnisse zur Preisentwicklung von Zweitwohnungen in Graubünden im Zeitraum 2010-2023 nach ausgewählten Destinationen und Wohnungsgrössen sowie im Vergleich mit der Entwicklung von Erstwohnungspreisen abgebildet und erläutert. Basis bilden die Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapool, welcher echte Transaktionspreise abbildet. Die Datenauswahl des Swiss Real Estate Datapool erlaubt eine Selektion nach Erst- und Zweitwohnungen, sodass die relevanten Transaktionsdaten für 3'540 Zweitimmobilien sowie 1'989 Erstimmobilien für den oben genannten Zeitraum herausgefiltert werden konnten. Um Vergleiche zwischen den verschiedenen Tourismusregionen und Wohnungsgrössen ziehen zu können, wurde der Preis pro Quadratmeter Nettowohnfläche als Parameter für die Auswertung der Transaktionspreise herangezogen. Damit keine Rückschlüsse auf Einzelobjekte möglich sind, bestehen beim Swiss Real Estate Datapool gewisse Auswertungsrestriktionen. Das heisst, dass bspw. genügend Datenpunkte für eine Destination innerhalb einer Immobilienkategorie in einem Auswertungsjahr vorhanden sein müssen. In Graubünden ist dies für fünf Tourismusregionen über weite Zeiträume der Fall, sodass dort die Preisentwicklung für Zweitwohnungen von 2010-2023 mit wenigen Ausnahmen lückenlos abgebildet werden kann.

Seit 2010 sind die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen um mehr als 40%, bei Erstwohnungen gar um mehr als 50% gestiegen. Der grösste Teil dieses Wachstums entfällt auf die Zeit nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie: Vor 2019 wurden durchschnittliche jährliche Wachstumsraten von nur gerade 0.22% bei Zweitwohnungen und 0.87% bei Erstwohnungen verzeichnet. Reiseeinschränkungen, der Boom von Homeoffice und die Durchsetzung von flexiblen Arbeitszeitmodellen («New Work») sowie das in dieser Zeit durch fehlende Konsummöglichkeiten eingesparte Kapital führten zu einem Nachfrage-Boom nach Zweitwohnungen. Die stark gestiegene Nachfrage zeigt sich bei jährlichen Wachstumsraten von fast 9% während den Jahren 2020 und 2021. Nach 2021 hat sich das Wachstum bei den Zweitwohnungspreisen geringfügig verlangsamt, wobei die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen zwischen 2022 und 2023 immer noch um rund 8% gestiegen sind.

Der hohe Nachfragedruck ist zunehmend auch bei Erstwohnungen festzustellen. Schweizweit befindet sich die Leerwohnungsziffer auf einem langjährigen Tiefstand. Dies führt dazu, dass Einheimische u.a. mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Angebote im Wohnungsmarkt konkurrenzieren. In den Resultaten spiegelt sich dies durch einen starken Preisanstieg bei Erstwohnungen im Kanton Graubünden von rund 28% zwischen 2021 und 2023 wider. Diese Konkurrenzsituation ist jedoch nicht der alleinige Faktor für steigende Preise bei Erstwohnungen in Tourismusregionen.

Wird die Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in verschiedenen Tourismusregionen betrachtet, so zeigen sich innerkantonale Unterschiede: Die Region Engadin St. Moritz hebt sich preislich klar von den anderen untersuchten Tourismusregionen ab. Es folgen die Regionen Davos/Klosters, Flims-Laax-Falera sowie Lenzerheide, hier weisen die Preise ein ähnlich hohes Niveau auf. Das tiefste Niveau der Transaktionspreise kann in der Region Arosa festgestellt werden. Auch wenn während der Untersuchungsperiode von 2010-2023 zwischenzeitlich Preisschwankungen ersichtlich sind, zeigt sich bei allen untersuchten Regionen ab 2019 eine massive Preiszunahme, welche sich in jährlichen Wachstumsraten von teilweise über 10% niederschlägt.

Dieser ausgeprägte Preisanstieg ab 2019 ist ebenfalls ersichtlich, wenn die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrössen betrachtet werden. Auch wenn während der Untersuchungsperiode verschiedene Entwicklungsmuster der Transaktionspreise feststellbar sind, so lässt sich bei sämtlichen untersuchten Wohnungsgrössen eine deutliche Preiszunahme ab 2019 nachweisen.

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|--|
| AWT | Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden |
| bspw. | beispielsweise |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EGTW | Eigentumswohnung |
| ITF | Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden |
| m ² | Quadratmeter |
| NWF | Nettowohnfläche |
| resp. | respektive |
| SRED | Swiss Real Estate Datapool |
| u.a. | unter anderem |
| vgl. | vergleiche |
| ZWG | Zweitwohnungsgesetz |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Einführung | 7 |
| 2 | Preisentwicklung bei Zweitwohnungen | 8 |
| 2.1 | Zeitraum 2012 bis 2019 | 8 |
| 2.2 | Zeitraum 2020 bis 2023 | 8 |
| 3 | Untersuchungsgegenstand und -methode | 10 |
| 3.1 | Untersuchungsmethodik | 10 |
| 3.2 | Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands | 10 |
| 3.3 | Einschränkungen | 10 |
| 4 | Datengrundlagen | 12 |
| 5 | Preisentwicklung Zweitwohnungen Kanton Graubünden | 14 |
| 6 | Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen | 18 |
| 6.1 | Einleitung | 18 |
| 6.2 | Übersicht aller Tourismusregionen | 18 |
| 6.3 | Tourismusregion Arosa | 22 |
| 6.4 | Tourismusregion Davos/Klosters | 23 |
| 6.5 | Tourismusregion Flims-Laax-Falera | 24 |
| 6.6 | Tourismusregion Lenzerheide | 25 |
| 6.7 | Tourismusregion Engadin St. Moritz | 26 |
| 7 | Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse | 28 |
| 7.1 | Übersicht aller Wohnungsgrössen | 28 |
| 7.2 | Wohnungsgrösse bis und mit 2.5 Zimmer | 30 |
| 7.3 | Wohnungsgrösse 3 bis 3.5 Zimmer | 31 |
| 7.4 | Wohnungsgrösse 4 bis 4.5 Zimmer | 32 |
| 7.5 | Wohnungsgrösse 5 Zimmer und mehr | 33 |
| 8 | Zusammenfassung und Ausblick | 34 |
| 8.1 | Fazit | 34 |
| 8.2 | Ausblick | 35 |
| | Quellenverzeichnis | 36 |
| | Anhang | 37 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Preisentwicklung pro m ² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023) | 14 |
| Abbildung 2: Veränderung der Transaktionspreise pro m ² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023) | 15 |
| Abbildung 3: Jährliche Wachstumsraten pro m ² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2011-2023) | 16 |
| Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m ² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023) | 18 |
| Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m ² NWF: Übersicht nach Regionen (2010-2023) | 19 |
| Abbildung 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten: Übersicht nach Regionen (2011-2023) | 20 |
| Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten vor, während und nach der Covid-19-Pandemie: Übersicht nach Regionen (2011-2023) | 21 |
| Abbildung 8: Preisentwicklung pro m ² NWF: Arosa (2010-2023) | 22 |
| Abbildung 9: Preisentwicklung pro m ² NWF: Davos/Klosters (2010-2023) | 23 |
| Abbildung 10: Preisentwicklung pro m ² NWF: Flims-Laax-Falera (2010-2023) | 24 |
| Abbildung 11: Preisentwicklung pro m ² NWF: Lenzerheide (2010-2023) | 25 |
| Abbildung 12: Preisentwicklung pro m ² NWF: Engadin St. Moritz (2010-2023) | 27 |
| Abbildung 13: Vergleich Preisentwicklung pro m ² NWF: Übersicht aller Wohnungsgrößen (2010-2023) | 28 |
| Abbildung 14: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m ² NWF: Übersicht nach Wohngrösse (2010-2023) | 29 |
| Abbildung 15: Preisentwicklung pro m ² NWF: Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2023) | 30 |
| Abbildung 16: Preisentwicklung pro m ² NWF: Wohnungen 3 bis 3.5 Zimmer (2010-2023) | 31 |
| Abbildung 17: Preisentwicklung pro m ² NWF: Wohnungen 4 bis 4.5 Zimmer (2010-2023) | 32 |
| Abbildung 18: Preisentwicklung pro m ² NWF: Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2023) | 33 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Spezifikation Datensatz SRED – Swiss Real Estate Datapool..... | 12 |
| Tabelle 2: Transaktionen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden (2010-2023)..... | 13 |
| Tabelle 3: Transaktionen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer (2010-2023)..... | 13 |
| Tabelle 4: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023)..... | 15 |
| Tabelle 5: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten: Alle Regionen Kanton Graubünden (2011-2023)..... | 17 |
| Tabelle 6: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Arosa (2010-2023)..... | 22 |
| Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Davos/Klosters (2010-2023)..... | 24 |
| Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Flims-Laax-Falera (2010-2023)..... | 25 |
| Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Lenzerheide (2010-2023)..... | 26 |
| Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Engadin St. Moritz (2010-2023).... | 27 |
| Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2023)..... | 30 |
| Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 3 bis 3.5 Zimmer (2010-2023)..... | 31 |
| Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 4 bis 4.5 Zimmer (2010-2023)..... | 32 |
| Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2023)..... | 33 |
| Tabelle 15: Übersicht Gemeinden und Zugehörigkeit zu Tourismusregionen Graubünden..... | 37 |
| Tabelle 16: Transaktionen von Erstwohnungen in Tourismusregionen (2010-2023)..... | 38 |
| Tabelle 17: Transaktionen von Erstwohnungen in Tourismusregionen nach Anzahl Zimmer (2010-2023)..... | 38 |

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 hat dadurch die Übergangsverordnung SR 702 (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22.08.2012), welche für die Jahre 2012 bis 2015 Gültigkeit hatte, abgelöst. Das Gesetz verbietet grundsätzlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Die Annahme der Initiative führte zu grosser Verunsicherung in der Bevölkerung und stellte die Tourismuskantone vor grosse Herausforderungen.

Gemäss Art. 19, Abs. 1 ZWG sind die Wirkungen des Gesetzes in Zusammenarbeit zwischen dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE und dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO 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 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 unterstützt als Auftragnehmerin das AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.¹ Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit einigen Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Nachdem bereits der vorhergehende Leistungsauftrag das Leitthema «Zweitwohnungen» vorsah, wurde entschieden, dieses im neuen Leistungsauftrag vom 1. September 2022 bis 31. August 2025 beizubehalten, um das Verständnis für die Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu vertiefen und zu erweitern.

Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährlich wechselnde Spezialuntersuchungen (sogenannte Fokusthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors auf der Website der FH Graubünden sowie über regelmässige Fachbeiträge geschieht.

Der vorliegende Bericht ist ein Update der Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit dem Monitor 3, welcher die Preisentwicklung bei Zweitwohnungen untersucht, für die Jahre 2010-2023 durch das ITF durchgeführt wurden.

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

2 Preisentwicklung bei Zweitwohnungen

2.1 Zeitraum 2010 bis 2019

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat zu einem Bauboom in touristischen Gemeinden geführt: Bereits bewilligte Projekte wurden noch möglichst rasch umgesetzt, um nicht die uneingeschränkte Nutzung der Wohnung zu verlieren. Dadurch ist kurzzeitig ein Überangebot an Zweitwohnungen entstanden, was u.a. zu einem Rückgang der Preise in von der Initiative betroffenen Regionen geführt hat (Steffen, 2017).

Der Erst- und Zweitwohnungsmarkt waren jedoch nicht im gleichen Umfang betroffen: Das Preiswachstum für Erstwohnungen hat sich in den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden (im Vergleich zu allen Gemeinden) bis zwei Jahre nach Annahme der Initiative um 15% abgeschwächt. Dies war auf eine Abkühlung der lokalen Wirtschaft (geringere Kaufkraft einheimischer Personen durch Wachstum der Arbeitslosigkeit um 12%), als auch auf die herrschende rechtliche Unsicherheit und Wechselbarrieren (lock-in-Effekt) zurückzuführen (Steffen, 2017; Hilber & Schöni, 2020).

Das Preisniveau für Zweitwohnungen hingegen ist in den von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden (im Vergleich zu allen Gemeinden) im gleichen Zeitraum um 26% gestiegen (Hilber & Schöni, 2020). Dies hat zur Folge, dass in einer ersten Phase 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 gehörten (Hilber & Schöni, 2020).

Nach den ersten Verwerfungen haben die Preise von Erst- und Zweitwohnungen in touristischen Gemeinden nach und nach angezogen. Nebst dem immer kleiner werdenden Angebot an neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung hat sich auch die Covid-19-Pandemie² als Katalysator für die Preissteigerungen herausgestellt.

2.2 Zeitraum 2020 bis 2023

Während der Covid-19-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 (bspw. die Sucheingabe «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. Im Zuge der zeitweisen Homeoffice-Pflicht wurde diese Möglichkeit zur Arbeitsgestaltung auch in Branchen und Betrieben «salonfähig», welche dies bislang 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

² Im Rahmen dieses Berichts wird die Covid-19-Pandemie v.a. in den Jahren 2020 und 2021 verortet. Insbesondere darin eingeschlossen ist die Zeit zwischen dem ersten Lockdown im Frühling 2020 (Beginn per 16. März 2020) und der Aufhebung der meisten Schutzmassnahmen im Frühling 2022 (Aufhebung per 17. Februar 2022).

wurden und werden vermehrt für Homeoffice genutzt und hatten respektive haben immer noch eine höhere Auslastung. Die Verbindung von Arbeit (work) und Freizeit (vacation), welche auch unter dem Begriff «Workation» subsumiert wird, hat daher dazu geführt, dass Zweitwohneigentum eine höhere Nachfrage erfahren hat (Martel, 2022; Skoczek, 2021).

Hinzu kommt das Kaufargument, das für sämtliche Wohnliegenschaften gilt: Weil Hypotheken über lange Zeit sehr günstig waren, war es entsprechend 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, Zweitwohneigentum zu verkaufen, hat die Nachfrage in den Jahren 2020 und 2021 stark angezogen (Martel, 2022).

Mit der Covid-19-Pandemie hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Berggebieten akzentuiert: Der durch die Pandemie ausgelöste Nachfrageboom führte zu teils massiven Preissteigerungen von Zweitwohnungen (Martel, 2022). Die hohe Nachfrage lässt sich zunehmend auch bei Eigentumswohnungen und Mietobjekten feststellen. Als Folge konkurrieren Einheimische mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die Angebote im angespannten Wohnungsmarkt (Strohm, 2022). Dies wirkt sich entsprechend aus: Wer in Tourismusregionen arbeiten will, hat es schwer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Es kommt vor, dass selbst Dauermieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden, da ältere Wohnungen umgewandelt und mit Gewinn als Zweitwohnung vermietet oder verkauft werden (Bürgler, 2023).

Nicht nur die Umnutzung von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen, sondern auch die Alterung der Gesellschaft trägt dazu bei, dass Wohnraum für Einheimische in touristischen Regionen je länger, je knapper wird. Da über die Jahre immer mehr Personen im Kanton Graubünden ins Rentenalter kommen, werden gleichzeitig Arbeitsplätze frei. Dies lockt Zuzüger an. Gleichzeitig wird das Bauland knapper, so dass Wohnbauprojekte nicht mehr «auf grüner Wiese» realisiert werden können. Die Nachfrage nach Erstwohnungen dürfte bis ins Jahr 2031 in allen Regionen Graubündens um weitere rund 15% wachsen (Plaz & Marti, 2023).

Der Druck auf die Gemeinden, Wohnraum für einheimische Personen zu schaffen, wird daher stetig grösser. Obwohl die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht der alleinige Treiber der Verknappung von Wohnraum für Einheimische in Tourismusdestinationen im Kanton Graubünden ist, ist es trotzdem von Interesse, die Preisentwicklung von Zweitwohnungen zu verfolgen und regionale Gemeinsamkeiten und Unterschiede hervorzuheben.

3 Untersuchungsgegenstand und -methode

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 BFS respektive des Amtes 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* Datengrundlagen).

In Bezug auf eine aussagekräftige Kenngrösse bei (Eigentums-)Wohnungen und Einfamilienhäusern hat sich der Vergleich des Preises pro m² Nettowohnfläche (NWF)³ 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 NWF analysiert. Auf Basis der Preisentwicklung pro m² NWF werden folgende Auswertungen gemacht:

- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2023 in ausgewählten Tourismusregionen
- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2023 nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)

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 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 1 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 2010-2023 untersucht.

3.3 Einschränkungen

Der Datensatz des SRED wird aus den Transaktionen der Mitgliederinstitute UBS, Credit Suisse und Zürcher Kantonalbank gespeisen. 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 somit den kleineren Teil aller Zweitwohnungs-

³ «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.

transaktionen im Kanton Graubünden ab. Der grössere Teil dürfte durch die Graubündner Kantonalbank oder die Raiffeisen-Banken finanziert sein. Ein kleiner Teil dürfte zudem ohne ein Finanzinstitut finanziert werden, dies allerdings vor allem im Luxussegment.

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten weisen ein hohes Aggregationsniveau auf, so dass 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, so dass die Preise von einzelnen Liegenschaften je nach Lage und Qualität der Immobilie deutlich abweichen können.

In den Daten des SRED 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 je nach Wohnungsgrösse unterschiedlich ausfällt.

Die Grenzen dieses Monitorings der Preisentwicklung liegen vor allem darin, dass es eine rein deskriptive Auswertung ist. Das heisst, der vorliegende Monitor beschränkt sich auf die Beschreibung der Situation und macht keine statistischen Tests. Somit lässt sich aus den Auswertungen kein statistischer Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung auf die Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden ableiten und die Erkenntnisse aus der Sekundäranalyse (siehe Kapitel 2 *Preisentwicklung bei Zweitwohnungen*) können weder statistisch bestätigt noch widerlegt werden. Diese Erweiterung wäre bspw. mittel- bis langfristig in einem separaten (Forschungs-)Projekt anzugehen.

4 Datengrundlagen

Für die Analyse der effektiven Transaktionspreise und als Basis der Auswertungen der Jahre 2010-2023 wird der Datensatz des SRED herbeigezogen. 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 | Grundstücksfläche (EFH) | Postleitzahl | Kaufpreis |
| Einfamilienhaus (EFH) | Kubatur (EFH) | Ort | Datum Freihandtransaktion |
| Freistehend | Nettowohnfläche (EGTW) | Quartier | |
| Zusammengebaut | Baujahr | Gemeinde / Gemeindetyp | |
| Eigentumswohnung (EGTW) | 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 2010-2023 enthält der Datensatz insgesamt 3'540 Transaktionen von Zweitwohnungen aus dem Kanton Graubünden⁴. Die Bewegungen am Zweitwohnungsmarkt sind in den untersuchten Regionen im Jahr 2023 weiter zurückgegangen. Verglichen mit dem Rekordjahr 2021 mit 364 erfassten Transaktionen, haben die Transaktionen 2023 um knapp 50% abgenommen, insgesamt wurden im Kanton Graubünden im Jahr 2023 noch 195 Transaktionen verzeichnet. Dieser Rückgang an gehandelten Transaktionen ist ein Indiz für einen ausgetrockneten Markt. Ebenfalls denkbar ist, dass die verhältnismässig stark angestiegenen Zinsen seit Anfang 2022 einen negativen Einfluss auf die Aktivitäten am Immobilienmarkt hatten. Eine andere mögliche Interpretation wäre, dass weniger Transaktionen aus den Mitgliederinstituten (UBS, Credit Suisse und Zürcher Kantonalbank) des Swiss Real Estate Datapools gespiesen wurden und bei der Finanzierung der Transaktionen vermehrt auf andere Finanzinstitute zurückgegriffen wurde. Aufgrund der Ausführungen zur Wohnungsknappheit (siehe Kapitel 2.2 *Zeitraum 2020 bis*) ist diese Interpretation jedoch eher unwahrscheinlich.

Aufgeteilt auf die einzelnen Tourismusregionen ergibt sich für den Kanton Graubünden folgende Verteilung der Transaktionen von Zweitwohnungen (siehe Tabelle 2).

⁴ Eine Übersicht zu den erfassten Transaktionen von Erstwohnungen sowie deren Verteilung nach Tourismusregion und Anzahl Zimmer ist im Anhang 2 ersichtlich.

Tabelle 2: Transaktionen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden (2010-2023)

| Tourismusregion | 2010-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
|---------------------------|-----------|------|------|------|------|-------|
| Kanton Graubünden (total) | 2'329 | 358 | 364 | 294 | 195 | 3'540 |
| Arosa | 154 | 24 | 12 | 8 | 11 | 209 |
| Davos/Klosters | 461 | 88 | 87 | 58 | 38 | 732 |
| Flims-Laax-Falera | 496 | 49 | 51 | 52 | 37 | 685 |
| Lenzerheide | 221 | 22 | 31 | 14 | 20 | 308 |
| Engadin St. Moritz | 442 | 85 | 87 | 57 | 29 | 700 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

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

Tabelle 3: Transaktionen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer (2010-2023)

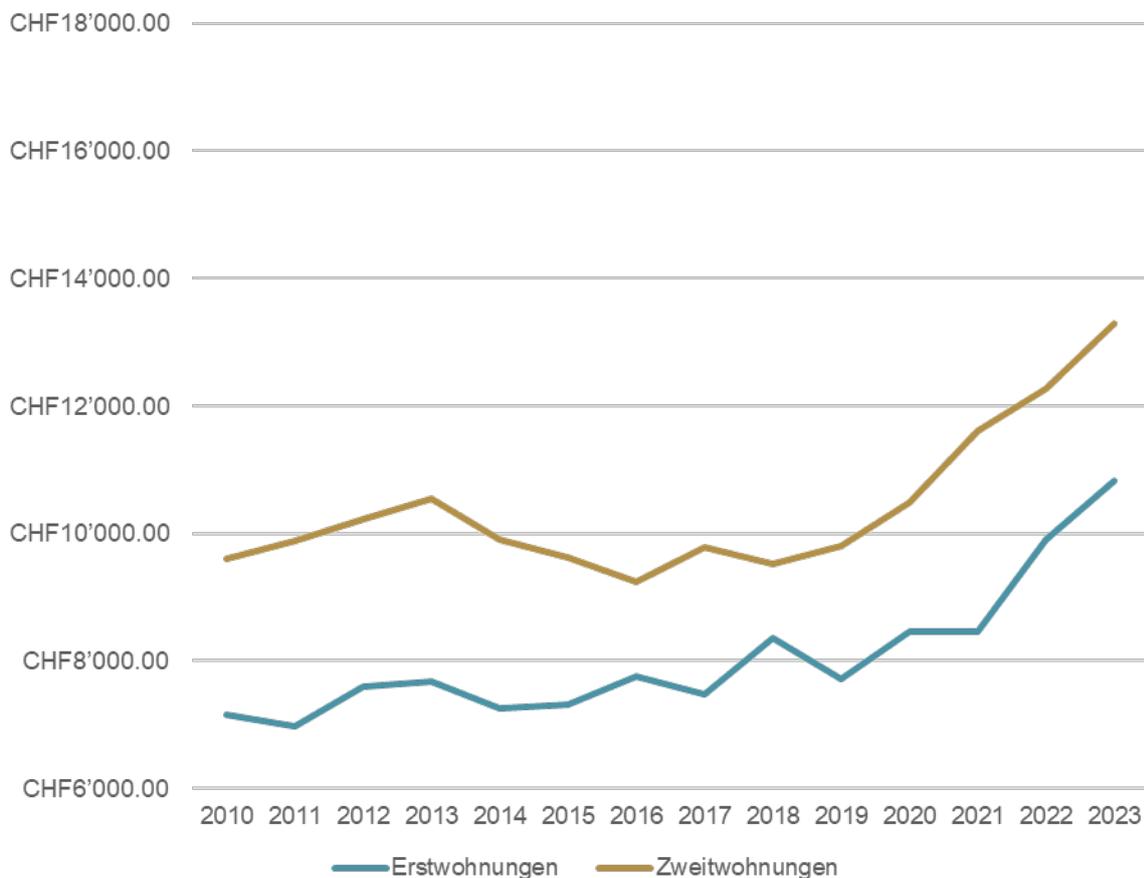
| Wohnungsgrösse | 2010-2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
|------------------------|-----------|------|------|------|------|-------|
| Alle Wohnungsgrössen | 2'329 | 358 | 364 | 294 | 195 | 3'540 |
| Bis und mit 2.5 Zimmer | 648 | 103 | 112 | 79 | 50 | 992 |
| 3 / 3.5 Zimmer | 916 | 129 | 124 | 106 | 67 | 1'342 |
| 4 / 4.5 Zimmer | 598 | 103 | 103 | 65 | 58 | 927 |
| 5 Zimmer und mehr | 167 | 23 | 25 | 44 | 20 | 279 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

5 Preisentwicklung Zweitwohnungen Kanton Graubünden

Die Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen im gesamten Kanton Graubünden unterliegt gewissen Schwankungen (siehe Abbildung 1). Bis ins Jahr 2013 lässt sich eine moderate Steigerung der Transaktionspreise beobachten, gefolgt von einem Rückgang bis 2016. Im Zeitraum 2019-2023 erfolgt eine erneute Steigerung der Transaktionspreise, welche verhältnismässig stark ausfällt und unter anderem auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Die Entwicklung der Preise bei Erstwohnungen verfolgt ein ähnliches Muster: Auch hier schwanken die Preise vor der Pandemie mehr oder weniger stark. Während der Pandemiejahre blieben die Transaktionspreise relativ stabil, ab 2021 ist jedoch eine starke Zunahme ersichtlich.

Abbildung 1: Preisentwicklung pro m² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=5'529

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise gesamthaft sowie pro Quadratmeter der Nettowohnfläche (siehe Tabelle 4).

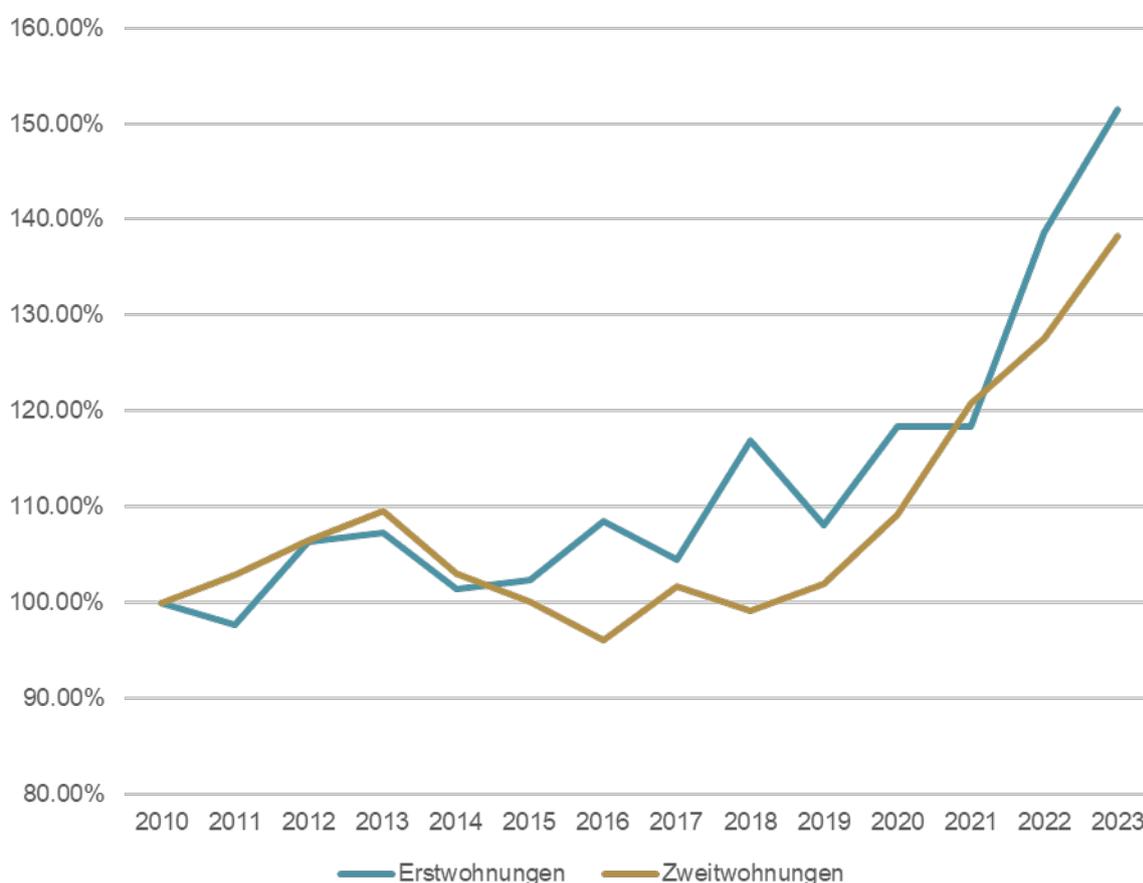
Tabelle 4: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023)

| Beschreibung | Erstwohnungen (n=1'989) | Zweitwohnungen (n=3'540) |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis | CHF 739'658.12 | CHF 896'372.88 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF | CHF 8'016.66 | CHF 10'459.31 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=5'529

Die markante Zunahme der Transaktionspreise ist auch in Abbildung 2 ersichtlich. Diese stellt die indexierte Veränderung der Transaktionspreise seit 2010 dar. Verglichen mit dem Basisjahr 2010 haben die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in den letzten zwölf Jahren um knapp 40%, bei Erstwohnungen gar um mehr als 50% zugenommen. Dabei entfällt ein substantieller Anteil der Preissteigerungen auf die Periode seit 2019.

Abbildung 2: Veränderung der Transaktionspreise pro m² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023)



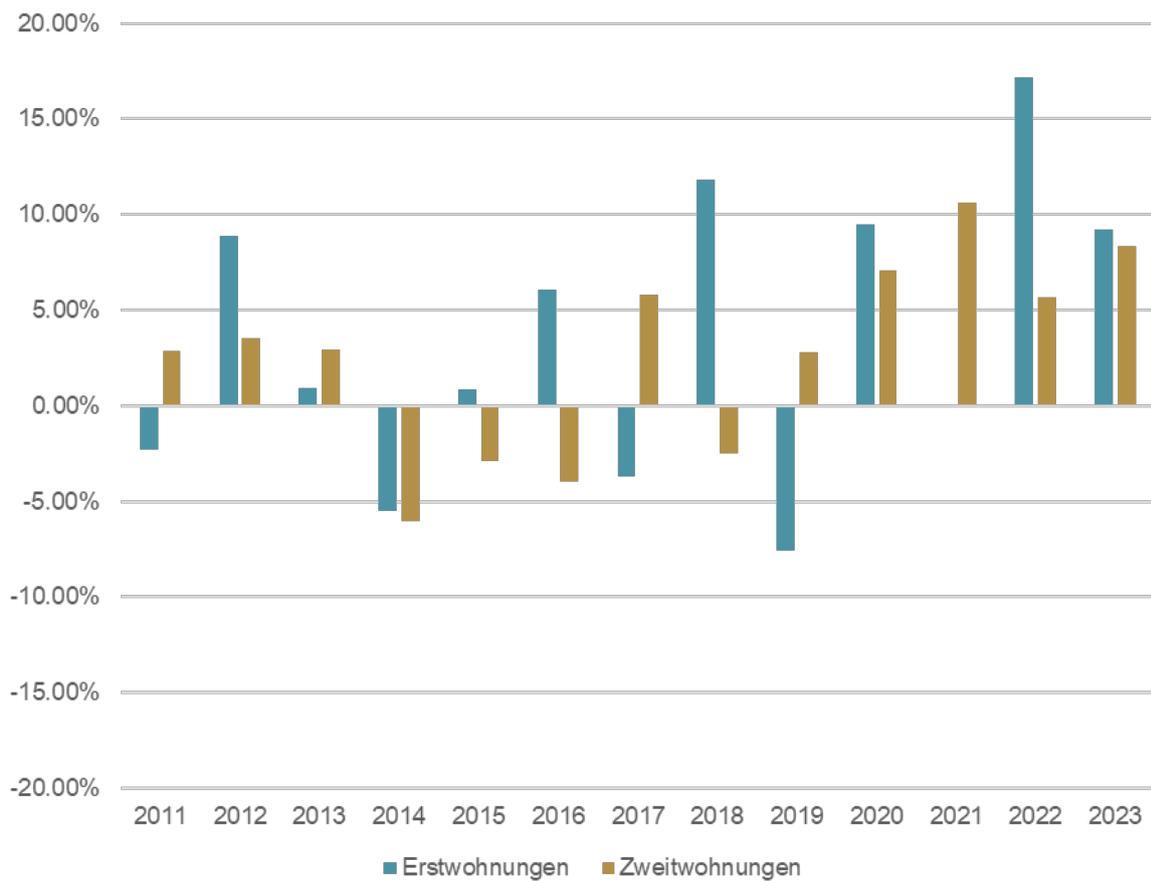
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=5'529; indexiert (2010=100)

Über die gesamte Betrachtungsperiode gesehen, liegt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate⁵ sowohl bei Erst- als auch bei Zweitwohnungen zwischen 2% und 3% (siehe Abbildung 3). Allerdings sind die Preise bis 2019 nur unwesentlich gestiegen, der Hauptteil der Preiszu-

⁵ Die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten berechnen sich anhand der Formel für die Compound Annual Growth Rate (CAGR).

nahme ist erst ab 2019 zu verzeichnen: Während der Pandemie in den Jahren 2020-2021 erfolgte bei den Zweitwohnungen eine jährliche Preissteigerung von durchschnittlich fast 9%. Diese hat sich im Jahr 2022 etwas abgeschwächt, bevor allerdings im Jahr 2023 wieder ein Anstieg zu verzeichnen ist. Ein anderes Bild zeigt sich bei den Transaktionspreisen von Erstwohnungen: Zwischen 2019-2021 konnte eine jährliche Zunahme der Preise von nicht ganz 5% festgestellt werden. Ab 2021 stiegen die Preise sehr stark an: So erfolgte im Jahr 2022 bei den Erstwohnungen eine Preissteigerung von über 17% und auch im Jahr 2023 betrug die Preissteigerung immer noch rund 9%.

Abbildung 3: Jährliche Wachstumsraten pro m² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2011-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=5'529

Die nachfolgende Übersicht zeigt die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten der Transaktionspreise (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten: Alle Regionen Kanton Graubünden (2011-2023)

| Beschreibung | Erstwohnungen (n=1'989) | Zweitwohnungen (n=3'540) |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2011-2019 | 0.87% | 0.22% |
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2020-2021 | 4.66% | 8.84% |
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2022-2023 | 13.11% | 6.99% |
| Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2011-2023 | 1.58% | 1.62% |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=5'529

Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen unterliegt in den einzelnen Jahren unterschiedlich starken Schwankungen.
- Über die ganze Periode (2011-2023) wurde bei den Transaktionspreisen von Erst- und Zweitwohnungen eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von rund 1.6% verzeichnet. Dies führt dazu, dass die gehandelten Zweitwohnungspreise während diesen Jahren knapp 40%, die Erstwohnungspreise gar über 50% zugenommen haben.
- Seit dem Jahr 2019 ist sowohl bei den Preisen für Erst- als auch für Zweitwohnungen ein massiver Anstieg zu beobachten: Bei den Zweitwohnungen setzt die Preissteigerung während den Jahren der Covid-19-Pandemie ein, wohingegen der Druck auf die Preise von Erstwohnungen mit rund 2 Jahren Verzögerung einsetzte, sich aber besonders in den Jahren 2022 und 2023 stark manifestierte.
- Die Daten unterstützen insofern die öffentliche Berichterstattung, als dass der Zweitwohnungsmarkt während der Pandemie Aufwind erfuhr, gefolgt von einer massiven Zunahme der Preise für Erstwohnungen. Steigende Preise sind in der Regel eine Reaktion auf ein Unterangebot: Während der Pandemie ist aufgrund der stark gestiegenen Beliebtheit von Homeoffice, bestehenden Reisebeschränkungen und dem dadurch angespartem Kapital, welches zur freien Verfügung resp. zur Investition vorhanden war, ein regelrechter Nachfrageboom nach Zweitwohnungen ausgebrochen. Dieser hat die Preise stark nach oben getrieben und den Markt ausgetrocknet.
- Zunehmend sind daher auch einheimische Personen mit zahlungskräftigen auswärtigen Käuferinnen und Käufern in Konkurrenz um den wenigen noch verfügbaren Wohnraum geraten, was auch den markanten Preisanstieg bei Erstwohnungen ab 2021 erklärt.

6 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen

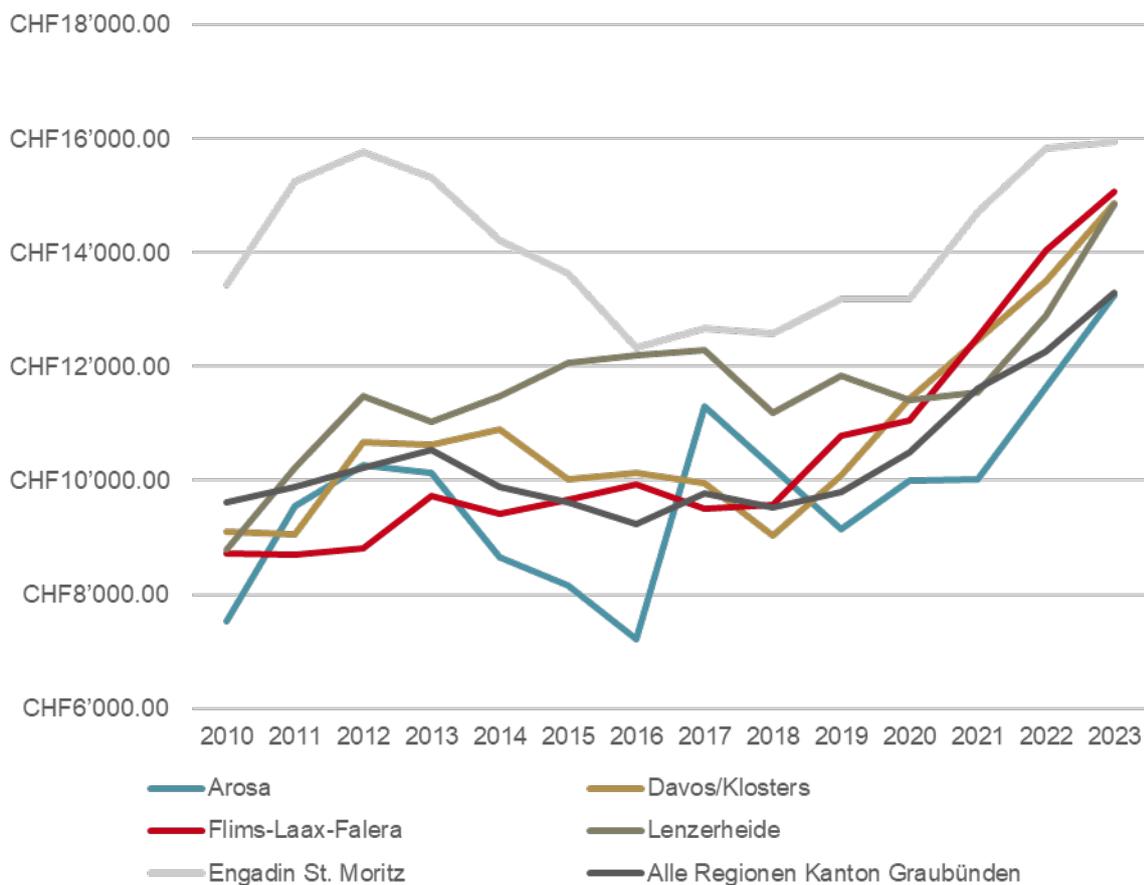
6.1 Einleitung

Um die Daten aus dem Datensatz von SRED aggregiert darstellen zu können, müssen nach Vorgabe pro Jahr und Auswertungskreis mindestens 10 Transaktionen vorliegen. Für die Regionen *Arosa*, *Davos/Klosters*, *Flims-Laax-Falera*, *Lenzerheide* und *Engadin St. Moritz* ist diese Bedingung grösstenteils 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.

6.2 Übersicht aller Tourismusregionen

Die Unterschiede der Preisniveaus sowie der Entwicklung der Transaktionspreise zwischen den untersuchten Tourismusregionen sind erheblich (siehe Abbildung 4). 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 zwar stärkeren Schwankungen unterlegen ist, während seit 2019 in allen untersuchten Regionen ein mehr oder weniger starker Anstieg der Transaktionspreise erfolgt ist.

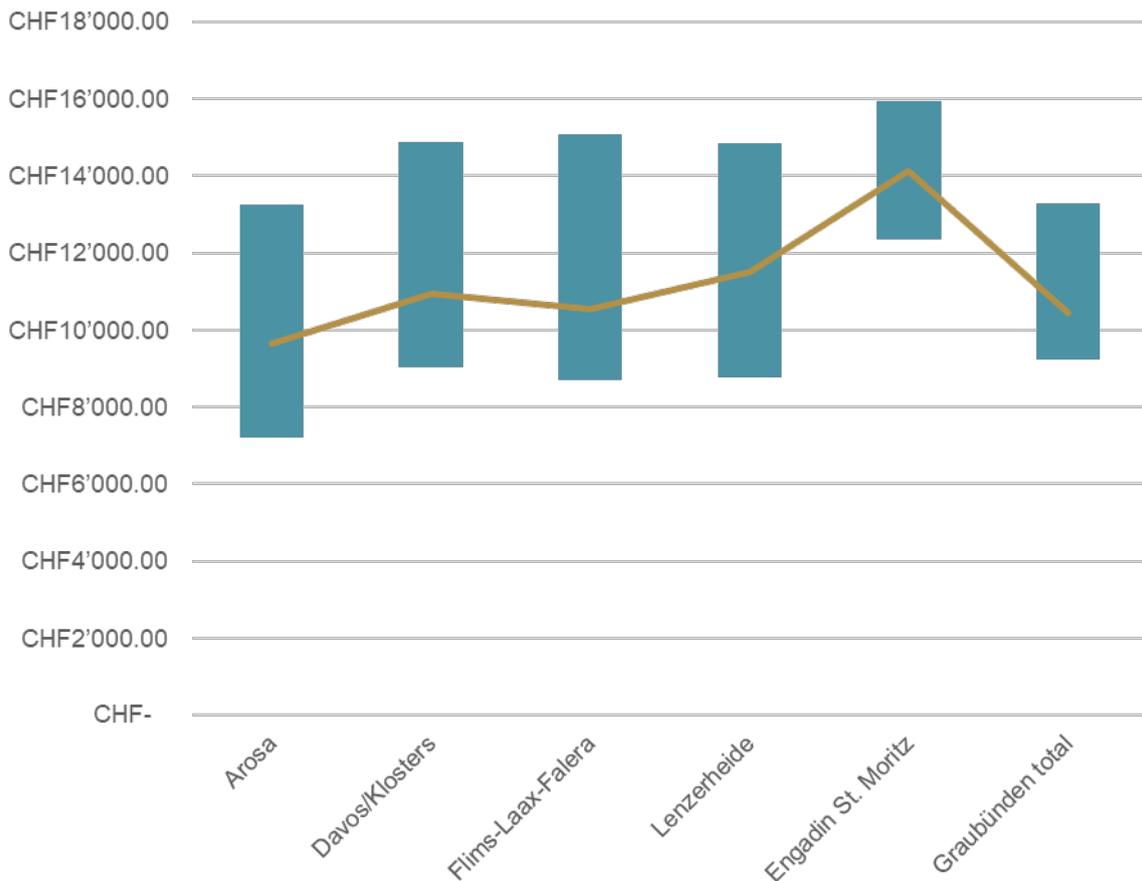
Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m² NWF: Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

Wird die Bandbreite der effektiv gehandelten Transaktionspreise während dem untersuchten Zeitraum innerhalb der Regionen verglichen (siehe Abbildung 5), so fällt auf, dass sich die Region Engadin St. Moritz vom Preisniveau her klar von den anderen Tourismusregionen abhebt. Die Transaktionspreise in den Tourismusregionen Davos/Klosters, Flims-Laax-Falera sowie Lenzerheide weisen ein ähnliches, mittleres Niveau auf. Von den betrachteten Regionen sind die Transaktionspreise in der Tourismusregion Arosa am tiefsten.

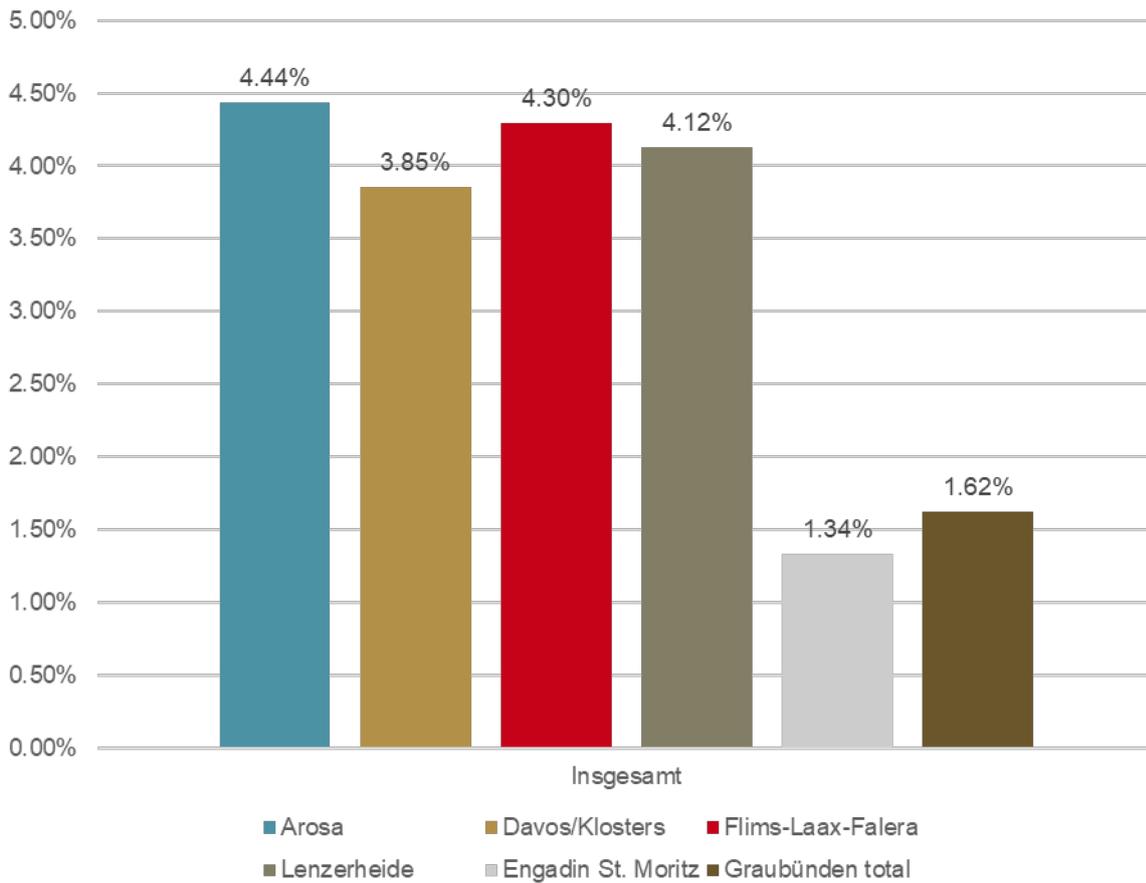
Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m² NWF: Übersicht nach Regionen (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

Die untersuchten Tourismusregionen weisen bei den Transaktionspreisen unterschiedlich hohe durchschnittliche jährliche Wachstumsraten auf (siehe Abbildung 6). Die höchsten Preissteigerungen während der betrachteten Periode erfolgten in der Region Arosa mit durchschnittlich über 4.4% jährlich. Die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten der Tourismusregionen Davos/Klosters und Flims-Laax-Falera liegen ebenfalls über 4.0%. Die Wachstumsraten in der Region Lenzerheide liegen bei knapp 3.9%, während in der Region Engadin St. Moritz die Transaktionspreise von Zweitwohnungen jährlich um durchschnittlich rund 1.3% gestiegen sind.

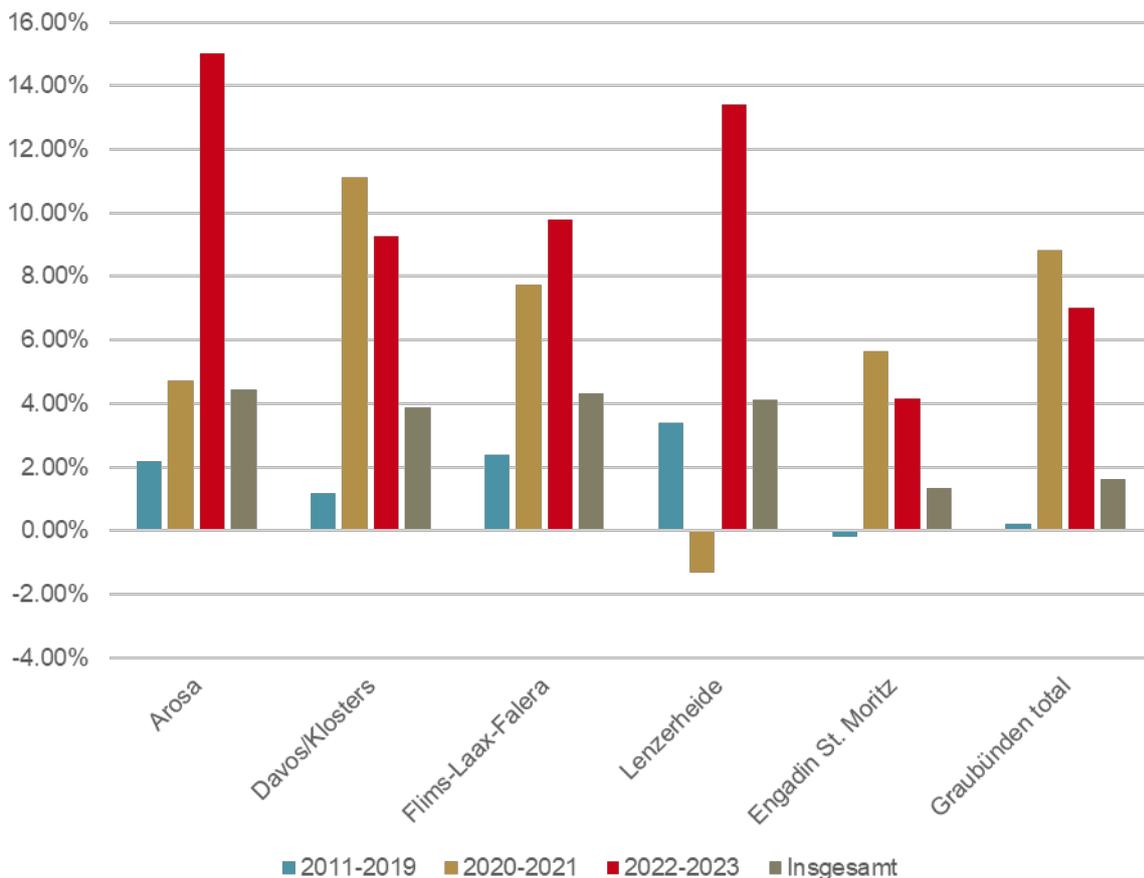
Abbildung 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten: Übersicht nach Regionen (2011-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

Wird die Preisentwicklung der letzten Jahre etwas detaillierter betrachtet, so zeigt sich, dass mit oder im Nachgang zur Covid-19-Pandemie jährliche Wachstumsraten von teilweise mehr als 10% verzeichnet werden (siehe Abbildung 7). Interessanterweise entfallen diese massiven Preissteigerungen in der Tourismusregion Davos/Klosters auf die Periode von 2020-2021 (während Covid-19-Pandemie), wohingegen in den Tourismusregionen Flims-Laax-Falera und Lenzerheide die Preise erst ab 2021 (im Nachgang zur Covid-19-Pandemie) und somit zeitverzögert drastisch anstiegen.

Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten vor, während und nach der Covid-19-Pandemie: Übersicht nach Regionen (2011-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

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

Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen unterliegt je nach Region unterschiedlich starken Schwankungen.
- Die untersuchten Tourismusregionen unterscheiden sich im Niveau sowie der Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen. Das Preisniveau der gehandelten Zweitwohnungen ist in der Region Engadin St. Moritz klar am höchsten und in der Region Arosa am niedrigsten.
- Die Preise sind in den untersuchten Regionen unterschiedlich stark gestiegen. Die höchste durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über den gesamten Betrachtungszeitraum weist die Tourismusregion Arosa auf. Die Preise von Zweitwohnungen sind pro Jahr im Durchschnitt rund 4.5% gestiegen. Dies deutet auf einen Nachholeffekt hin.
- Eine regelrechte Explosion mit durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten von teilweise über 10% erfolgt ab dem Jahr 2019, wobei die Regionen Arosa, Lenzerheide, Flims-Laax-Falera und Davos-Klosters in den letzten beiden Jahren (ab 2022) die höchsten Wachstumsraten aufweisen.

6.3 Tourismusregion Arosa

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Arosa unterliegen einer hohen Volatilität⁶, welche allerdings zumindest teilweise durch die geringe Anzahl an im Datensatz dokumentierter 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 nach einem Tiefpunkt im Jahr 2016. Im Zeitraum 2020-2021 sind die Transaktionspreise trotz Covid-19-Pandemie kaum angestiegen, allerdings sind in den Jahren 2022 und 2023 die Preise in die Höhe geschossen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Preisentwicklung pro m² NWF: Arosa (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=209

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Arosa (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2023 | CHF 836'636.90 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 9'654.55 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=209

⁶ Für die Jahre 2018 und 2022 liegen nicht ausreichend Daten vor; es wurde daher das arithmetische Mittel der Daten von 2017 und 2019 resp. 2021 und 2023 eingesetzt.

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-19-Pandemie weisen die Transaktionspreise eine verhältnismässig geringere zunehmende Entwicklung auf oder stagnieren gar, wohingegen im Nachgang zur Pandemie die Preise stark angestiegen sind. Der «Pandemie-Effekt» ist in der Region Arosa erst verzögert aufgetreten.

6.4 Tourismusregion Davos/Klosters

Die Preisentwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Davos/Klosters verlief im Zeitraum 2010-2018 relativ konstant mit Peaks in den Jahren 2012 und 2014. Besonders im Zuge der Covid-19-Pandemie im Zeitraum 2018 bis 2023 sind die Transaktionspreise allerdings sehr stark angestiegen (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Preisentwicklung pro m² NWF: Davos/Klosters (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=732

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

Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Davos/Klosters (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2023 | CHF 991'830.60 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 10'935.22 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=732

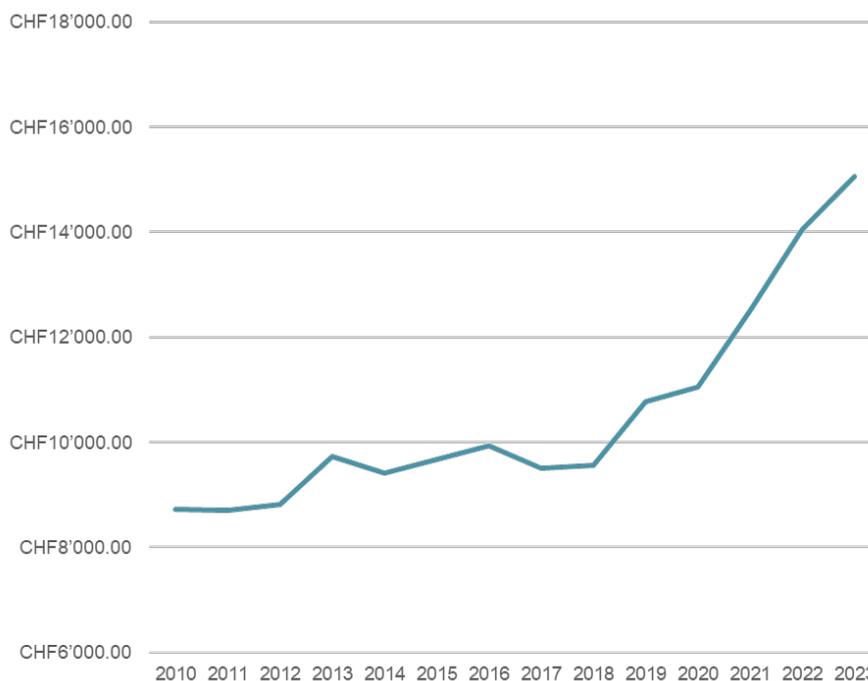
Erkenntnisse:

- Im Zeitraum von 2010-2018 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise in der Tourismusregion Davos/Klosters relativ stabil mit Höhepunkten in den Jahren 2012 und 2014, gefolgt von einem starken Anstieg der Preise im Zeitraum ab 2018 bis 2023.
- Die Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen, welche durch die Covid-19-Pandemie induziert wurde, hat die Preisentwicklung stark angetrieben. Weitere Gründe dürften zudem die gute Erreichbarkeit von Davos, die gute technische Erschliessung sowie das urbane Angebot in Kombination mit dem ländlichen Flair sein (Makrolage).

6.5 Tourismusregion Flims-Laax-Falera

Im Zeitraum 2010 bis 2023 ist bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen in der Tourismusregion Flims-Laax-Falera eine graduelle Zunahme ersichtlich (siehe Abbildung 10). Der Preisanstieg akzentuiert sich unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012. Ab dem Jahr 2018 und insbesondere im Zuge der Covid-19-Pandemie sind die Preise sehr stark angestiegen.

Abbildung 10: Preisentwicklung pro m² NWF: Flims-Laax-Falera (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=685

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

Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Flims-Laax-Falera (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|----------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2023 | CHF 818'744.53 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 10'537.00 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=685

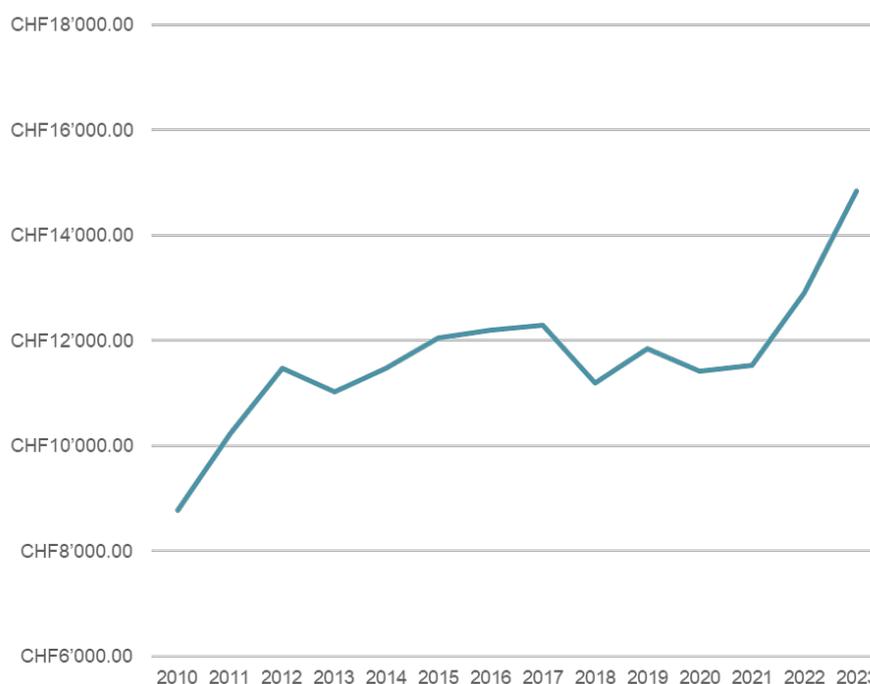
Erkenntnisse:

- Für die Tourismusregion Flims-Laax-Falera ist seit dem Jahr 2010 ein sukzessiver, teilweise starker Anstieg der Transaktionspreise von Zweitwohnungen erkennbar.
- Ein ausserordentlich starker Preisanstieg ist ab 2019 eingetreten. Dies lässt sich insbesondere durch die Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen, welche durch die Covid-19-Pandemie induziert wurde, erklären. Ebenfalls dürfte die relative Nähe zum Grossraum Zürich mit der entsprechend guten Erreichbarkeit zur Preissteigerung beigetragen haben.

6.6 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. Ab dem Jahr 2021 haben die Transaktionspreise von Zweitwohnungen wiederum sehr stark zugenommen (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Preisentwicklung pro m² NWF: Lenzerheide (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=308

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

Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Lenzerheide (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|------------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2023 | CHF 1'002'597.40 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 11'499.29 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=308

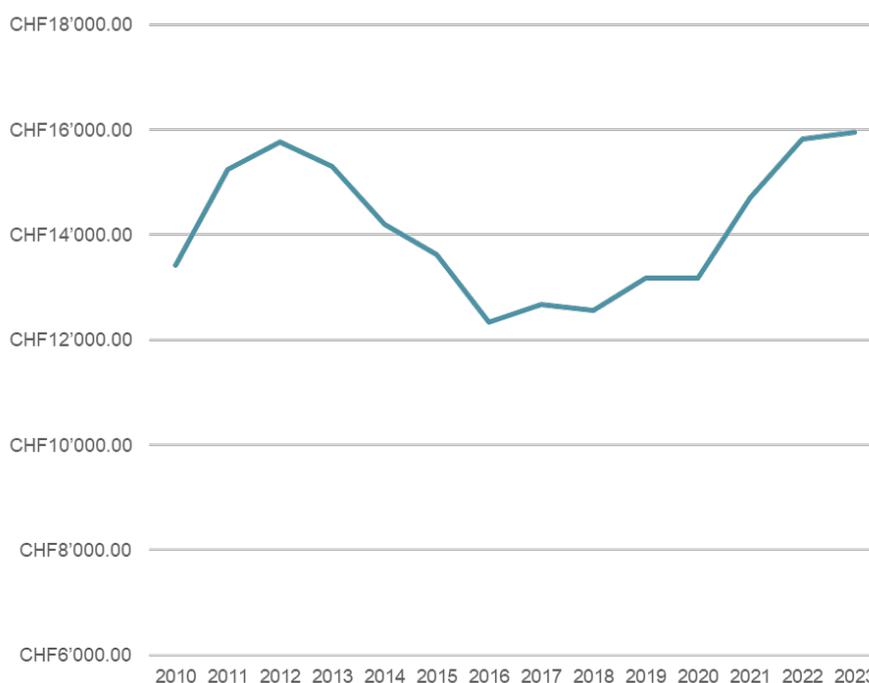
Erkenntnisse:

- Im Zeitraum 2010-2017 hat in der Tourismusregion Lenzerheide eine Zunahme der Transaktionspreise von Zweitwohnungen stattgefunden, gefolgt von einer stabileren Phase der Preisentwicklung während des Zeitraums 2018-2021. Ab dem Jahr 2021 sind die Preise wiederum sehr stark angestiegen.
- Die Gründe für die Preisentwicklung bis 2017 lassen sich allein aus den Daten nicht ablesen. Zu vermuten ist, dass die relative Nähe zum Grossraum Zürich mit der entsprechend guten Erreichbarkeit sowie die Attraktivitätssteigerung aufgrund der Skigebietsverbindung mit Arosa die Preisentwicklung angetrieben haben könnten.
- Die starke Preiszunahme seit 2021 lässt sich durch die Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen, welche durch die Covid-19-Pandemie induziert wurde, erklären.

6.7 Tourismusregion Engadin St. Moritz

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Engadin St. Moritz durchlaufen eine interessante Entwicklung: Nach einem verhältnismässig starken Anstieg mit einem ersten Höhepunkt im Jahr 2012, welcher allenfalls auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative zurückgeführt werden kann, 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 ab dem Jahr 2020 (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Preisentwicklung pro m² NWF: Engadin St. Moritz (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=700

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

Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Engadin St. Moritz (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|------------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2023 | CHF 1'286'828.57 |
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 14'128.94 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=700

Erkenntnisse:

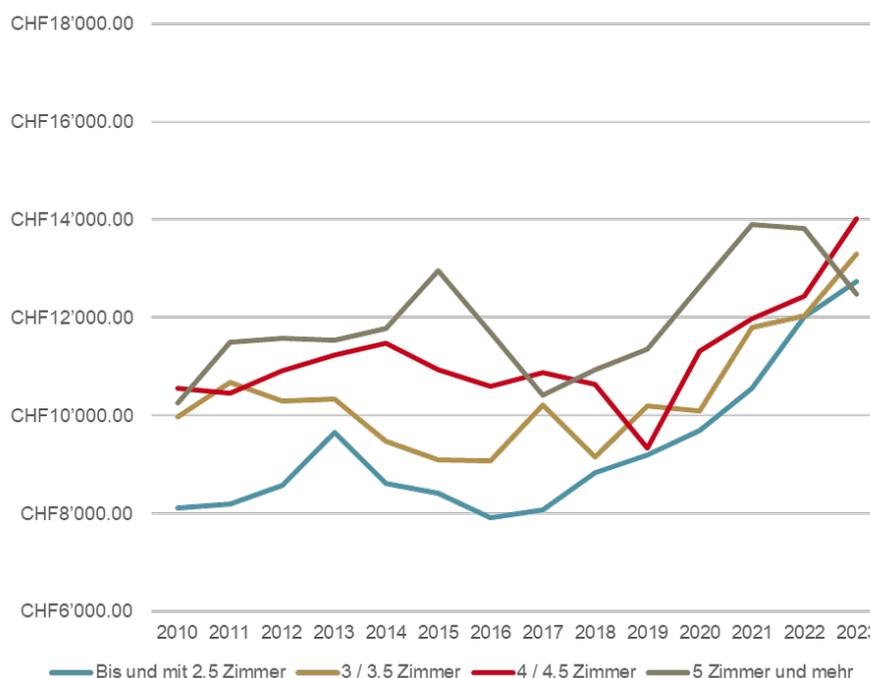
- Bis zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 lässt sich in der Tourismusregion Engadin St. Moritz ein vergleichsweise deutlicher Anstieg der Transaktionspreise von Zweitwohnungen beobachten.
- Nach einem Höhepunkt der Transaktionspreise im Jahr 2012 entwickeln sich die Preise bis ins Jahr 2016 rückläufig, gefolgt von einer allmählichen Preiserholung bis 2019.
- Die starke Preiszunahme seit 2020 lässt sich durch die Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen, welche durch die Covid-19-Pandemie induziert wurde, erklären.

7 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse

7.1 Übersicht aller Wohnungsgrössen

Im Zeitraum 2010-2023 zeigen sich bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden Unterschiede je nach Wohnungsgrösse (siehe Abbildung 13). 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 abgesunken (2015-2017), bevor sie zuletzt wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnen, welcher jedoch im Jahr 2023 wieder korrigiert wurde. Auch wenn bei den verschiedenen Wohnungsgrössen zwischenzeitlich unterschiedliche Schwankungen beobachtet werden können, so ist der deutliche Anstieg der Preise seit 2019 in fast allen Kategorien doch bemerkenswert.

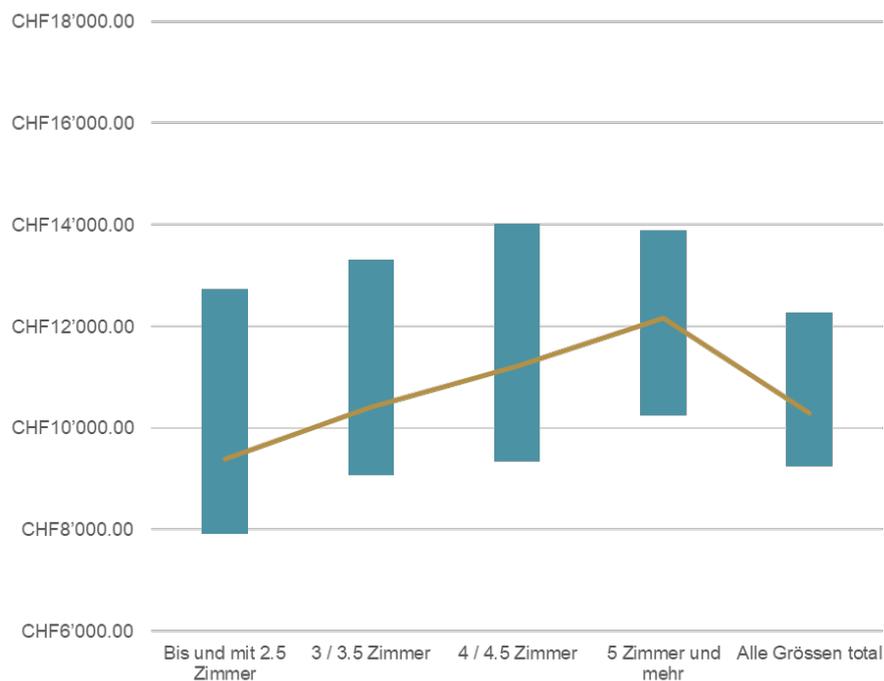
Abbildung 13: Vergleich Preisentwicklung pro m² NWF: Übersicht aller Wohnungsgrössen (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsgrösse und Preis pro Quadratmeter Nettowohnfläche wird in Abbildung 14 veranschaulicht. Je grösser die Wohnung, desto höher ist auch der Preis, wobei die Transaktionspreise bei Wohnungen mit einer Grösse bis 2.5 Zimmer sowie über 5 Zimmern die grösste Bandbreite aufweisen. Dies ist damit erklärbar, dass in diesen beiden Kategorien am meisten unterschiedliche Wohngrössen subsumiert werden (1 / 1.5 / 2 / 2.5 Zimmer sowie mehr als 5 Zimmer).

Abbildung 14: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m² NWF: Übersicht nach Wohngrösse (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3'540

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

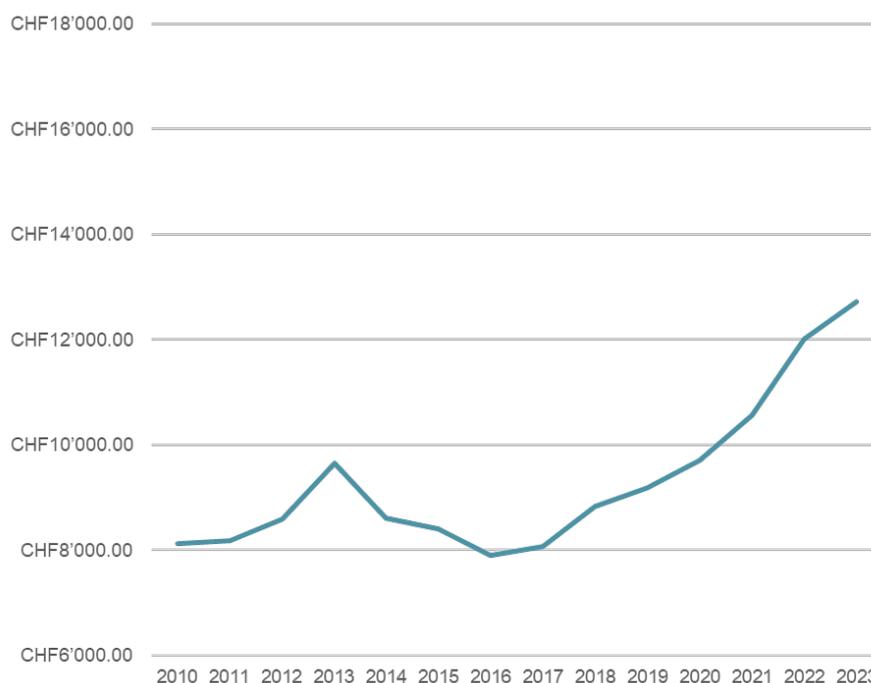
Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen je Wohnungsgrösse ist während dem beobachteten Zeitraum von unterschiedlich starken Schwankungen geprägt. Auffallend ist jedoch der starke Anstieg der Preise aller Wohnungsgrössen ab dem Jahr 2019.
- Je grösser die gehandelte Wohnung, desto höher ist auch der Quadratmeterpreis der Nettowohnfläche. Die grösste Bandbreite weisen die Transaktionspreise von Wohnungen mit 2.5 Zimmer oder weniger sowie Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern auf. Dies lässt sich damit erklären, dass dies die beiden Kategorien sind, welche am weitesten gefasst sind.
- Die höchsten Quadratmeterpreis werden für 4 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen bezahlt.

7.2 Wohnungsgrösse bis und mit 2.5 Zimmer

Über den Zeitraum 2010-2023 betrachtet sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse bis und mit 2.5 Zimmer im Kanton Graubünden stetig angestiegen, mit einem ersten Höhepunkt im Jahr 2013, gefolgt von einem Rückgang der Preise bis ins Jahr 2017. Insbesondere im Zeitraum 2019-2023 weisen die Transaktionspreise eine verhältnismässig starke Zunahme auf (siehe Abbildung 15).

Abbildung 15: Preisentwicklung pro m² NWF: Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=992

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

Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 9'384.01 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=992

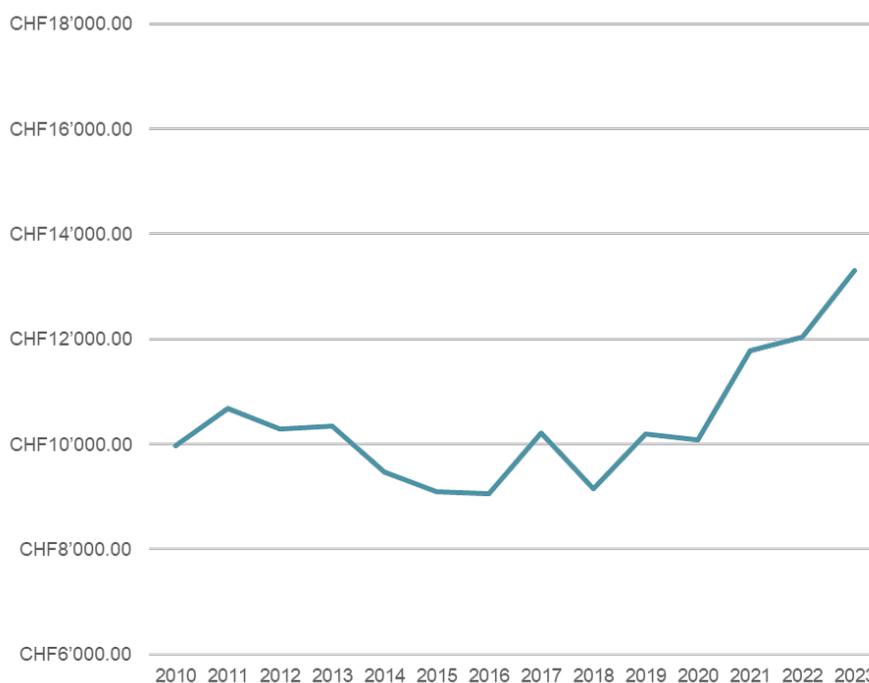
Erkenntnisse:

- 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 seit 2019 hat sich die Preiszunahme intensiviert, was zumindest zu Teilen der Covid-19-Pandemie und dem überhitzten Wohnungsmarkt zuzuschreiben ist.

7.3 Wohnungsgrösse 3 bis 3.5 Zimmer

Im Zeitraum 2010-2020 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 3 bis 3.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden einigermaßen stabil. Wohl akzentuiert durch die Covid-19-Pandemie sind die Transaktionspreise ab dem Jahr 2020 dann aber stark angestiegen (siehe Abbildung 16). Der Anstieg hat sich im Jahr 2022 etwas abgeschwächt, allerdings bereits im Jahr 2023 wieder angezogen.

Abbildung 16: Preisentwicklung pro m² NWF: Wohnungen 3 bis 3.5 Zimmer (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1'342

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

Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 3 bis 3.5 Zimmer (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 10'403.28 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1'342

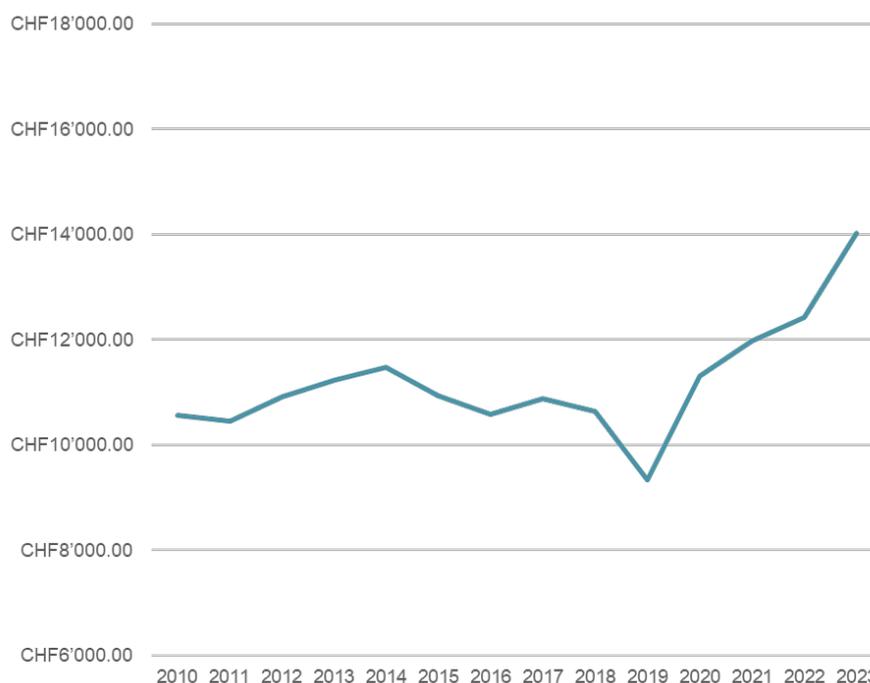
Erkenntnisse:

- Während dem Zeitraum 2010-2020 bleiben die Preise von Wohnungen im Segment 3 bis 3.5 Zimmer verhältnismässig stabil.
- Nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie sind die Preise vergleichsweise stark angestiegen.

7.4 Wohnungsgrösse 4 bis 4.5 Zimmer

Betrachtet über den Zeitraum 2010-2019 sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 4 bis 4.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden leicht zurückgegangen. Im Zeitraum 2019-2022 sind die Transaktionspreise allerdings verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 17). Auch hier hat sich der Anstieg im Jahr 2022 etwas abgeschwächt, allerdings bereits im Jahr 2023 wieder angezogen.

Abbildung 17: Preisentwicklung pro m² NWF: Wohnungen 4 bis 4.5 Zimmer (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=927

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

Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 4 bis 4.5 Zimmer (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 11'226.36 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=927

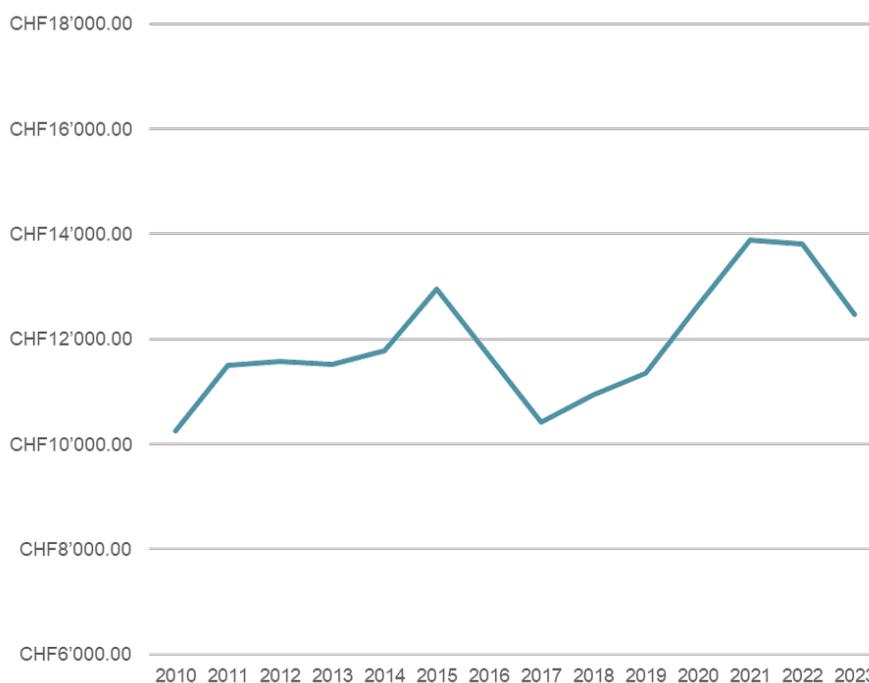
Erkenntnisse:

- Die Preisentwicklung von Wohnungen im Segment 4 bis 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 drei Jahren hat die Entwicklung gedreht und die Transaktionspreise nehmen vergleichsweise stark zu.

7.5 Wohnungsgrösse 5 Zimmer und mehr

Im Zeitraum 2010-2015⁷ sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 5 Zimmer und mehr im gesamten Kanton Graubünden angestiegen (siehe Abbildung 18). Nach einem Rückgang und Tiefpunkt im Jahr 2017 erfolgt bis im Jahr 2021 erneut ein gradueller Anstieg der Transaktionspreise in diesem Segment, bevor die Preis in den beiden Jahren 2022 und 2023 wieder zurückgegangen sind.

Abbildung 18: Preisentwicklung pro m² NWF: Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2023)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=279

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

Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise: Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2023)

| Beschreibung | Betrag in CHF |
|--|---------------|
| Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m ² NWF 2010-2023 | CHF 12'167.94 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=279

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 folgt ab dem Jahr 2017 erneut ein kontinuierlicher Preisanstieg, welcher jedoch in den Jahren 2022 und 2023 wieder gebremst wird.

⁷ Für das Jahr 2016 liegen nicht ausreichend Daten vor; es wurde daher das arithmetische Mittel der Daten von 2015 und 2017 eingesetzt.

8 Zusammenfassung und Ausblick

8.1 Fazit

Aus der Analyse der Preise für den Zeitraum 2010-2023 bei Zweitwohnungen kann folgendes Fazit gezogen werden:

Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden

Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden unterliegt unterschiedlich starken Schwankungen. Über die gesamte Betrachtungsperiode von 2010-2023 wird sowohl für Zweit- als auch für Erstwohnungen eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von rund 1.6% verzeichnet. Dies führt dazu, dass die Zweitwohnungspreise seit 2010 um knapp 40%, die Erstwohnungspreise gar um über 50% zugenommen haben. Dieser Anstieg lässt sich grösstenteils auf die Zeit nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie verordnen. Während vor der Covid-19-Pandemie (2010-2019) praktisch kein Wachstum bei den Transaktionspreisen erfolgte (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0.22% bei Zweitwohnungen sowie 0.87% bei Erstwohnungen), steigt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen während der Covid-19-Pandemie (2019-2021) auf fast 9%, was u.a. auf die in diesem Zusammenhang erfolgte Attraktivitätssteigerung zurückzuführen ist. Der Preisanstieg bei den Zweitwohnungen hat sich ab 2021 minim verlangsamt wobei die Transaktionspreise in den Jahren 2022-2023 immer noch um mehr als 8% gestiegen sind. Bei den Erstwohnungspreisen verhält es sich ähnlich: Auch hier lag die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate vor 2019 unter 1%. Ebenso erfolgt nach 2019 ein Preisanstieg, welcher jedoch mit jährlich durchschnittlich 4.6% weniger stark verläuft als bei den Zweitwohnungen. Ab 2022 steigen die Transaktionspreise von Erstwohnungen jedoch rasant an: So ist in den Jahren 2022-2023 im Kanton Graubünden eine Zunahme der Transaktionspreise von knapp 8.6% festzustellen. Diese Ergebnisse decken sich mit der allgemeinen medialen Berichterstattung: Während der Covid-19-Pandemie haben Zweitwohnungen aufgrund des Booms von Homeoffice, Reiseeinschränkungen und dem dadurch angestauten Kapital einen grossen Zuspruch erfahren, was sich durch stark gestiegene Preise und ein ausgetrocknetes Wohnungsangebot äussert. Ab dem Jahr 2022 geraten zunehmend auch Einheimische bei der Suche nach verfügbarem Wohnraum in Schwierigkeiten, es ist von Wohnungskrise oder gar Wohnungsnot die Rede. Dies schlägt sich in einer Leerwohnungsziffer nieder, welche schweizweit einen langjährigen Tiefstand erreicht hat, und erklärt teilweise den markanten Anstieg der Transaktionspreise von Erstwohnungen ab dem Jahr 2021.

Unterschiede in Bezug auf die Tourismusregionen

Bezüglich der Entwicklung von Transaktionspreisen bei Zweitwohnungen gibt es grosse innerkantonale Unterschiede: Zwischen den untersuchten Tourismusregionen sind erhebliche Differenzen sowohl bezüglich des Niveaus als auch der Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen ersichtlich, wobei das Preisniveau bei den gehandelten Zweitwohnungen in der Region Engadin St. Moritz klar am höchsten ist. Bezeichnend ist jedoch ein überdurchschnittlich starker Preisanstieg ab dem Jahr 2019, welcher in allen untersuchten Regionen nachgewiesen werden kann. Die höchsten jährlichen Wachstumsraten weisen die Regionen Arosa, Lenzerheide und Flims-Laax-Falera auf: Hier steigen die Transaktionspreise von Zweitwohnungen pro Jahr durchschnittlich um mehr als 4%.

Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgrösse

Bezogen auf die Wohnungsgrösse lassen sich bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden unterschiedliche Bandbreiten und unterschiedlich ausgeprägte Schwankungen beobachten. Je grösser die Wohnung, desto höher ist auch der Quadratmeterpreis der Nettowohnfläche, wobei die höchsten Quadratmeterpreise in absoluten Werten mitunter für 4 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen bezahlt werden. Wohnungen mit weniger als 2.5 Zimmern oder mehr als 5 Zimmern weisen die grössten Bandbreiten der gehandelten Transaktionspreise auf. Dies lässt sich jedoch damit erklären, dass dies die beiden Kategorien sind, welche das breiteste Spektrum an verschiedenen Wohnungsgrössen umfassen. Auffallend für alle untersuchten Wohnungsgrössen ist der starke Anstieg der Transaktionspreise ab dem Jahr 2019.

8.2 Ausblick

Die Auswertung der SRED-Daten soll auch für die Jahre 2024 und fortfolgend weitergeführt werden, um so die Entwicklungen am Immobilienmarkt abbilden zu können. Vor allem im Hinblick auf die jüngsten Transaktionen nach der Covid-19-Pandemie und vor dem Hintergrund des Ukrainekriegs und der damit veränderten makroökonomischen Gesamtsituation mit zuletzt nach langer Stagnation wieder gestiegenen Inflationsraten gibt diese Untersuchung wichtige Rückschlüsse auf die Verfügbarkeit von Wohnraum im Kanton Graubünden.

Interessant wäre zudem, den Monitor für kommende Perioden mit weiteren Daten von lokalen Banken anzureichern, welche insbesondere in der Eigenheimfinanzierung im Kanton Graubünden stark präsent sind (bspw. Graubündner Kantonalbank, Raiffeisen-Banken). Ebenfalls 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.

Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Wohnungswesen (o.J.): *Nettowohnfläche*. Bundesamt für Wohnungswesen. Bern. Online verfügbar unter <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/netto-wohnflaeche>, zuletzt geprüft am 21.03.2024.
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen (2015 & i.d.F.v. 01.01.2016).
- Bürgler, E. (2023, 28. Januar). *Die Wohnungssuche im Ferienparadies wird zum Albtraum*. Der Bund. <https://www.derbund.ch/die-wohnungssuche-im-ferienparadies-wird-zum-albtraum-938067141168>
- Hilber, C. A. & Schöni, O. (2020). On the economic impacts of constraining second home investments. *Journal of Urban Economics*, 118, 103266. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103266>
- Martel, A. (2. März 2022). Die Preise von Ferienwohnungen explodieren. *Neue Zürcher Zeitung*, 243(51), S. 25.
- Plaz, P. & Marti, N. (2023, 24. August). *Wohnungsmangel in GR?! Kurze Analyse des Erstwohnungsbedarfs und dessen Treiber*. Wirtschaftsforum Graubünden. https://www.wirtschaftsforum-gr.ch/uploads/files/2023_wifo_zf_erstwohnbedarf_gr.pdf
- SRED – Swiss Real Estate Datapool. (o.J.). *SRED Datapool*. SRED – Swiss Real Estate Datapool. <https://www.sred.ch/datapool/>
- Steffen, D. (Dezember 2017). *The Effect of a Second Home Construction Ban on Real Estate Prices: Evidence from Switzerland using the Synthetic Control Method*. Universität Bern, Center for Regional Economic Development. https://boris.unibe.ch/142280/1/CRED-Research_Paper_Nr18.pdf
- Strohm, D. (2022, 12. Februar). *Im Berggebiet gibt es eine Wohnungsnot*. NZZ am Sonntag. <https://www.nzz.ch/wirtschaft/im-berggebiet-gibt-es-eine-wohnungsnot-ld.1785995>
- Skoczek, M. (2021, 26. Oktober). *UBS Alpine Property Focus: Immobilienmärkte in den Feriendestinationen des Alpenraums*. UBS. Fachhochschule Graubünden, Institut für Tourismus und Freizeit. Tourismus Trendforum 2021, Chur.
- Zulliger, J. (2002). Der Benchmark bringt es an den Tag. Vorab-Onlinepublikation. <https://doi.org/10.5169/seals-107119>
- Zweitwohnungsverordnung (2015 & i.d.F.v. 01.01.2018).

Anhang

Anhang 1: Aufschlüsselung der Gemeinden zu den Tourismusregionen

Tabelle 15: 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: Transaktionsdaten von Erstwohnungen im Kanton Graubünden

Tabelle 16: Transaktionen von Erstwohnungen in Tourismusregionen (2010-2023)

| Tourismusregion | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Kanton Graubünden total | 205 | 225 | 193 | 215 | 79 | 77 | 68 | 114 | 101 | 137 | 153 | 137 | 173 | 112 | 1'989 |
| Arosa | 5 | 9 | 9 | 10 | 0 | 3 | 1 | 5 | 4 | 6 | 5 | 0 | 5 | 1 | 63 |
| Davos/Klosters | 42 | 51 | 20 | 37 | 13 | 7 | 9 | 15 | 17 | 23 | 20 | 18 | 12 | 14 | 298 |
| Flims-Laax-Falera | 30 | 26 | 27 | 27 | 3 | 10 | 8 | 15 | 12 | 15 | 14 | 11 | 16 | 7 | 221 |
| Lenzerheide | 7 | 14 | 17 | 12 | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 6 | 8 | 5 | 6 | 2 | 88 |
| Engadin St. Moritz | 28 | 17 | 16 | 22 | 12 | 13 | 7 | 12 | 10 | 10 | 19 | 21 | 23 | 8 | 218 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n = 1'989

Tabelle 17: Transaktionen von Erstwohnungen in Tourismusregionen nach Anzahl Zimmer (2010-2023)

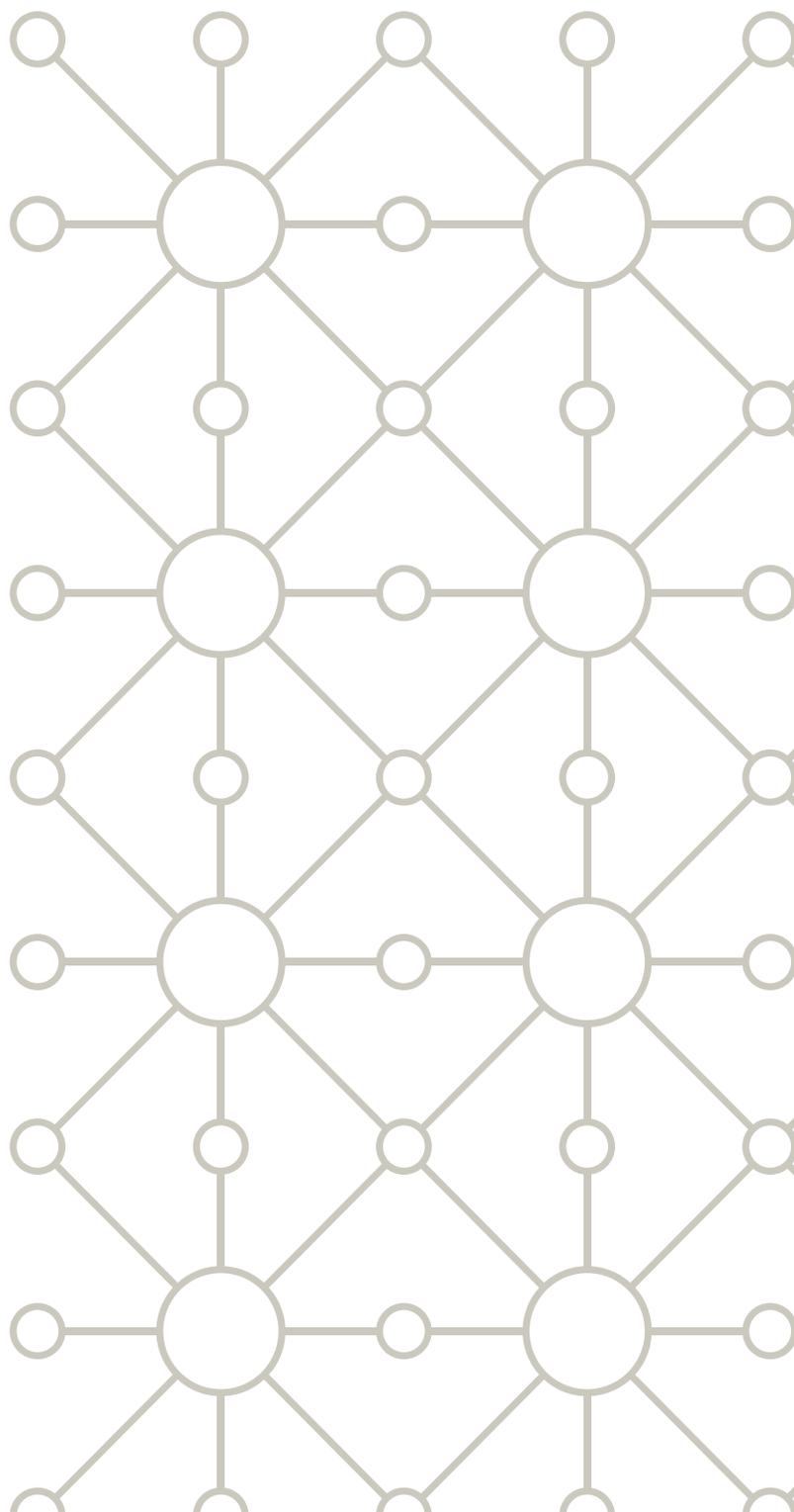
| Anzahl Zimmer | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Kanton Graubünden total | 205 | 225 | 193 | 215 | 79 | 77 | 68 | 114 | 101 | 137 | 153 | 137 | 173 | 112 | 1'989 |
| Bis und mit 2.5 Zimmer | 41 | 38 | 29 | 32 | 10 | 13 | 8 | 20 | 16 | 16 | 27 | 16 | 20 | 10 | 296 |
| 3 / 3.5 Zimmer | 41 | 43 | 46 | 55 | 13 | 18 | 12 | 13 | 15 | 20 | 22 | 22 | 24 | 11 | 355 |
| 4 / 4.5 Zimmer | 41 | 50 | 23 | 34 | 9 | 8 | 7 | 18 | 15 | 27 | 21 | 21 | 22 | 9 | 305 |
| 5 Zimmer und mehr | 5 | 6 | 7 | 7 | 4 | 0 | 5 | 4 | 7 | 3 | 3 | 6 | 10 | 8 | 75 |

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n = 1'989

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, April 2024

swissuniversities

