

Hochschule Luzern HSLU

Master in Real Estate

Masterthesis

**Die Auswirkungen von COVID-19 auf den Ferienwohnungsmarkt
in der Schweiz: Eine umfassende Analyse von Preistrends und
regionalen Besonderheiten**

Autor:

Jan Käthner

Matrikelnummer:

18-679-803

Betreuer:

Dr. Daniel Steffen

Ko-Betreuer

Dr. Constantin Kempf

Abgabedatum:

07/06/2024

Management Summary

Die Anfang 2020 ausgebrochene COVID-19-Pandemie hat die globalen wirtschaftlichen und sozialen Dynamiken tiefgreifend verändert. Auch in der Schweiz führten die Pandemie und die damit einhergehenden Reisebeschränkungen zu stark veränderten Lebensgewohnheiten, was zu einer erhöhten Nachfrage nach inländischen Immobilien führte. Diese Masterarbeit untersucht, wie sich diese Entwicklungen auf den Schweizer Zweitwohnungsmarkt ausgewirkt haben, ein Sektor, der durch das gestiegene Interesse an Ferien im Inland sowie dem Bedürfnis nach alternativen Arbeits- und Erholungsorten stark an Bedeutung gewonnen hat.

Die Forschung verfolgt dabei einen deskriptiven Ansatz und stützt sich auf Transaktionsdaten des Swiss Real Estate Institute aus den Jahren 2014-2023. Der Schwerpunkt liegt auf dem Vergleich der erzielten Quadratmeterpreise von Zweitwohnungen in den Jahren 2014-2020 mit denen der Periode ab dem Ausbruch der Corona-Pandemie, also von 2020-2023. Um potenzielle Muster und Unterschiede in den Marktdynamiken zu identifizieren, werden die Analysen sowohl für die gesamte Schweiz als auch innerhalb der beiden Cluster-Kategorien «Zweitwohnungsquote» und «Tourismusintensität» durchgeführt.

Die nationale Untersuchung zeigte, dass Zweitwohnungen 2013-2020 stagnierende bis rückläufige Preise aufwiesen. Mit Beginn der Pandemie stiegen die Preise jedoch sprunghaft an und verzeichneten innerhalb von nur drei Jahren eine Erhöhung des Quadratmeterpreises um 20%. Besonders die kleinste Wohnungskategorie «Bis und mit 2.5 Zimmer» entwickelte sich dabei mit einem 27% Preiszuwachs zwischen 2020 und 2023 am stärksten.

Die Analyse der Preisentwicklung nach ZW-Quote ergab, dass Gemeinden mit einer Quote von 50% - 59.99% bis 2022 die höchsten Preise aufwiesen, welche im Jahr 2023 dann aber durch die stark pandemiebedingten Preissteigerungen in Gemeinden mit einer ZW-Quote von über 70% übertroffen wurden. Die zentrale Erkenntnis war jedoch vielmehr, dass die ZW-Quote kein verlässlicher Indikator ist, um auf das Preisniveau einer Gemeinde zu schliessen.

Die nach Tourismusintensität gruppierte Analyse ergab eindeutiger Ergebnisse und zeigte, dass insbesondere Super-Touristen-Hotspots und stark touristische Bergregionen nach dem Pandemieausbruch die stärksten Preisanstiege erfuhren. Dies verdeutlicht, dass der Virusausbruch die Nachfrage in bereits beliebten touristischen Destinationen weiter verschärfte.

Die abschliessende Renditeanalyse der Ferienwohnungen zeigte, dass kleinere Wohnungen grundsätzlich höhere Renditen erzielen als grössere. Regionsspezifisch erwiesen sich Super-Touristen-Hotspots mit ihren hohen Mieteinnahmen und touristisch schwache Bergregionen mit ihren vergleichsweise niedrigen Transaktionspreisen als besonders rentabel.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	V
Abkürzungsverzeichnis	VII
1 Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Relevanz und Problemstellung.....	2
1.3 Zielsetzung und Forschungsfragen	3
1.4 Abgrenzung.....	3
1.5 Grobstruktur und Aufbau der Arbeit	4
2 Theoretische Grundlagen.....	5
2.1 Begriffsdefinitionen im Bereich der Destinationen	5
2.1.1 Gemeinden	5
2.1.2 Erstwohnungs- und Zweitwohnungsgemeinden.....	5
2.1.3 Tourismusregionen und Super-Touristen-Hotspots	6
2.2 Begriffsdefinitionen im Bereich der Wohnimmobilien.....	7
2.2.1 Wohnung	7
2.2.2 Erstwohnung.....	7
2.2.3 Zweitwohnung.....	8
2.2.4 Zweitwohnung als Anlageobjekt.....	8
2.3 Betrachtung des Zweitwohnungsgesetzes.....	9
2.3.1 Ausnahmen innerhalb des Zweitwohnungsgesetzes	9
2.3.2 Grundüberlegung und Problematik des Zweitwohnungsgesetzes	10
2.3.3 Ausblick Zweitwohnungsgesetz.....	11
3 Marktanalyse	12
3.1 Überblick über den Schweizer Zweitwohnungsmarkt	12
3.2 Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf die Preisstruktur im ZW-Markt	13
3.3 Anteil Zweitwohnungen erhöht sich in ZW-Gemeinden trotz ZWG weiter	15
3.4 Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsbestands in ausgewählten Gemeinden.....	17

4	Methodik.....	19
4.1	Datengrundlagen.....	19
4.2	Datenaufbereitung.....	19
4.3	Datenanalyse.....	21
4.3.1	Vorgehen gesamtschweizerische Analyse	21
4.3.2	Vorgehen Cluster «Zweitwohnungsquote».....	22
4.3.3	Vorgehen Cluster «Tourismusintensität».....	24
4.4	Limitation beim Vergleich der analysierten drei Hauptkategorien	29
5	Empirische Untersuchung.....	30
5.1	Gesamtschweizerische Analyse	30
5.1.1	Vergleich der Transaktionspreise pro m ² von Erst- und Zweitwohnungen	30
5.1.2	Diskussion der Preisentwicklung von Erst- und Zweitwohnungen.....	31
5.1.3	Analyse der Zweitwohnungspreise nach Anzahl Zimmer.....	32
5.1.4	Diskussion der Preisentwicklung von Zweitwohnungen nach Anzahl Zimmer.....	34
5.1.5	Vergleich der Transaktionspreise pro m ³ von Erst- und Zweiteinfamilienhäuser	35
5.1.6	Diskussion der Preisentwicklung von Erst- und Zweiteinfamilienhäuser.....	36
5.2	Entwicklung Transaktionspreis nach Cluster «Zweitwohnungsquote»	37
5.2.1	Vergleich der Transaktionspreise pro m ² der verschiedenen Cluster-Kategorien.....	38
5.2.2	Diskussion der Preisentwicklung der einzelnen Cluster-Kategorien	39
5.3	Entwicklung Transaktionspreis nach Cluster «Tourismusintensität».....	41
5.3.1	Vergleich der Transaktionspreise pro m ² der verschiedenen Cluster-Kategorien.....	41
5.3.2	Diskussion der Preisentwicklung der einzelnen Cluster-Kategorien	43
5.3.3	Analyse der ZW-Preise in den Cluster-Kategorien nach Anzahl Zimmer.....	45
5.3.4	Diskussion der Preisentwicklung in den Cluster-Kategorien nach Anzahl Zimmer ...	49
5.3.5	Analyse der alt- und neurechtlichen EW-Preise der Cluster-Kategorien	50
5.3.6	Diskussion der alt- und neurechtlichen EW-Preise der Cluster-Kategorien.....	54
5.3.7	Renditepotenzial der einzelnen Zimmertypen in den Cluster-Kategorien	57
5.3.8	Diskussion des Renditepotenzials der Zimmertypen in den Cluster-Kategorien.....	59
6	Schlussbetrachtung	61
6.1	Beantwortung der Forschungsfragen	61

6.2	Limitationen der Arbeit.....	64
6.2.1	Limitationen der Analyseergebnisse zum Cluster «Tourismusintensität».....	64
6.2.2	Limitationen der Analyseergebnisse zum Renditepotenzial der Zimmer- und Cluster-Typen.....	64
6.2.3	Limitationen des SRED-Grunddatensets.....	65
6.2.4	Statistische Limitationen der Analysen nach Cluster «Zweitwohnungsquote».....	65
6.2.5	Statistische Limitationen der Analysen nach Cluster «Tourismusintensität».....	66
6.2.6	Sonstige Limitationen	67
6.3	Ausblick	68
	Literaturverzeichnis.....	70
	Anhang	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grobstruktur der Masterthesis.....	4
Abbildung 2: Schweiz aufgeteilt nach ihren Tourismusregionen.....	6
Abbildung 3: Schweizer Gemeinden mit einem ZW-Anteil von über 20 Prozent per Ende 2023	12
Abbildung 4: Veränderung der ZW-Quote in Schweizer ZW-Gemeinden zwischen 2020 und 2023 .	16
Abbildung 5: Gegenüberstellung des EW- und ZW-Bestands in ausgewählten Gemeinden 2020 bis 2023: Prozentuale Veränderungen auf Basis des Gesamtwohnungsbestands 2020.....	17
Abbildung 6: SRED-Datensatz Informationen.....	19
Abbildung 7: Gesamtschweizerische Entwicklung Preis/m ² NWF von Erst- und Zweitwohnungen...	30
Abbildung 8: Veränderung Preis/m ² NWF 2014-2023, indexiert 2014=100	31
Abbildung 9: Veränderung Preis/m ² NWF 2020-2023, indexiert 2020=100	31
Abbildung 10: Veränderung Preis/m ² NWF nach Anzahl Zimmer	32
Abbildung 11: Veränderung Preis/m ² NWF nach Anzahl Zimmer, indexiert 2014=100	32
Abbildung 12: Gesamtschweizerische Entwicklung Preis/m ³ von Erst- und Zweiteinfamilienhäusern	35
Abbildung 13: Veränderung Preis/m ³ 2014-2023, indexiert 2014= 100	35
Abbildung 14: Entwicklung Preis/m ² von Zweitwohnungen in «ZW-Quote».....	38
Abbildung 15: Entwicklung Preis/m ² von Zweitwohnungen in «Tourismusintensität».....	41
Abbildung 16: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Super-Touristen-Hotspot.....	45
Abbildung 17: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Stark.....	46
Abbildung 18: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Mittelstark.....	46
Abbildung 19: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Schwach.....	47
Abbildung 20: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Tessin	48
Abbildung 21: Entwicklung Preis/m ² nach Zimmeranzahl in Nicht-Touristisch	48
Abbildung 22: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Super-Touristen-Hotspot	51
Abbildung 23: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Stark	51
Abbildung 24: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Mittelstark	52
Abbildung 25: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Schwach	52
Abbildung 26: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Tessin.....	53
Abbildung 27: Entwicklung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Nicht-Touristisch.....	53

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Getroffene Annahmen zu Anzahl Bäder, Betten und Gäste pro Wohnungskategorie.....	28
Tabelle 2: Übersicht der berechneten Kennzahlen pro Gemeinde und Zimmerkategorie.....	28
Tabelle 3: Mediane der Nettowohnflächen der einzelnen Wohnungskategorien	29

Tabelle 4: Indexierte Veränderung Preis/m ² NWF vor und nach COVID-19-Ausbruch.....	31
Tabelle 5: Indexierte Veränderung Preis/m ² NWF nach Anzahl Zimmer vor und nach COVID-19-Ausbruch	33
Tabelle 6: Indexierte Veränderung Preis/m ³ vor und nach COVID-19-Ausbruch	35
Tabelle 7: Indexierte Veränderung Preis/m ² in «ZW-Quote» vor und nach COVID-19-Ausbruch.....	39
Tabelle 8: Indexierte Veränderung Preis/m ² in «Tourismusintensität» vor und nach COVID-19-Ausbruch	41
Tabelle 9: Rangliste der m ² -Preise und der Preis-Veränderungen von 2020 zu 2023	44
Tabelle 10: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Super-Touristen-Hotspot	45
Tabelle 11: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Stark.....	46
Tabelle 12: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Mittelstark.....	46
Tabelle 13: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Schwach.....	47
Tabelle 14: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Tessin.....	48
Tabelle 15: Index. Veränderung Preis/m ² nach Zimmer in Nicht-Touristisch.....	48
Tabelle 16: Preisentwicklung der einzelnen Zimmerkategorien in den Regions-Typen von 2020 zu 2023	49
Tabelle 17: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Super-Touristen-Hotspot.....	51
Tabelle 18: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Stark.....	51
Tabelle 19: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Mittelstark	52
Tabelle 20: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Schwach.....	52
Tabelle 21: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Tessin.....	53
Tabelle 22: Index. Veränderung Preis/m ² Neu- vs. Altrechtliche EW in Nicht-Touristisch	53
Tabelle 23: Einnahmepotenzial der Zimmertypen in den einzelnen Cluster-Kategorien im Jahr 2023	57
Tabelle 24: Gegenüberstellung von Transaktionspreisen und Mieteinnahmen aus Kurzzeitvermietungen im Jahr 2023: Analyse der verschiedenen Zimmertypen in den einzelnen Cluster-Kategorien	58
Tabelle 25: Rangabfolge des Renditepotenzials der verschiedenen Zimmertypen und einzelnen Cluster-Kategorien im Jahr 2023.....	59
Tabelle 26: Cluster- und zimmerübergreifende Rangfolge der Bruttorenditen 2023	60
Tabelle 27: Zusammenfassung der Koeffizienten der Regressionen zum Cluster «ZW-Quote»	65
Tabelle 28: Zusammenfassung der Koeffizienten der Regressionen zum Cluster «Tourismusintensität».....	66
Tabelle 29: Berechnete t-Werte zu den Koeffizienten der Tourismus-Kategorien der Jahre 2020 bis 2023).....	67

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
EFH	Einfamilienhaus
EGTW	Eigentumswohnung
EW	Erstwohnsitz
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NWF	Nettowoohnfläche
SRED	Swiss Real Estate Datapool
SwissREI	Swiss Real Estate Institute
ZW	Zweitwohnsitz
ZWG	Zweitwohnungsgesetz
ZWI	Zweitwohnungsinitiative

1 Einleitung

Die Einleitung beschreibt die Ausgangslage, Relevanz, Problemstellung sowie Zielsetzung und Forschungsfragen der vorliegenden Masterthesis. Des Weiteren werden die Abgrenzungen als auch die Grobstruktur dieser wissenschaftlichen Arbeit aufgezeigt.

1.1 Ausgangslage

Die Infektionskrankheit Sars-Cov-2, auch bekannt als COVID-19 oder Corona, hat mit ihrem Ausbruch im Frühjahr 2020 die ganze Welt verändert. Tausende Veranstaltungen wurden abgesagt oder auf unbestimmte Zeit verschoben. Ganze Länder sperrten ihre Grenzen und kurz nach dem offiziellen Ausruf einer Pandemie der Weltgesundheitsorganisation [WHO] am 11. März 2020, riefen erste Nationen einen Lockdown aus (Mitteldeutscher Rundfunk [MDR], 2020). Von einem Tag auf den anderen waren öffentliche und private Veranstaltungen verboten und Läden, Bars, Restaurants sowie Unterhaltungsbetriebe wie beispielsweise Museen, Bibliotheken, Schwimmbäder und Kinos wurden geschlossen. Schulunterricht und Büroarbeitstätigkeiten wurden vom Schulgebäude und dem offiziellen Arbeitsplatz nach Hause ins sogenannte Homeschooling respektive Homeoffice verlegt (Kiedaisch, 2023). Auch in der Schweiz wurden diese Notverordnungen per 16. März 2020 ausgerufen, wodurch sich das gesamte berufliche und private Leben der Bevölkerung von einem Schlag in die eigenen vier Wände verlagerte (SWI swissinfo, 2021).

Entsprechend gewann das eigene Zuhause für Schweizerinnen und Schweizer, insbesondere in den darauffolgenden zwei Jahren, die primär der Pandemie gewidmet waren, erheblich an Bedeutung und die allgemeinen Ansprüche an dieses stiegen spürbar. Man wollte mehr Platz, mehr Luxus und insbesondere in Zeiten der Unsicherheit was Eigenes, also nichts Gemietetes (Hansen et al., 2022, S. 12). Aufgrund der Niedrigzinspolitik und der Tatsache, dass viele Leute aufs Land ziehen wollten, wo Wohneigentum noch deutlich preiswerter als in der Stadt war, konnten sich viele Leute diesen Traum auch erfüllen, was zu einem starken Nachfrageanstieg auf dem Schweizer Immobilienmarkt führte (Tagblatt, 2020).

Des Weiteren haben die Einschränkungen, die das Reisen ausserhalb der Schweizer Grenzen erheblich erschwerten, dazu beigetragen, dass Ferien im Inland stark an Popularität gewannen. Die Unsicherheiten, welche mit internationalem Reisen verbunden waren, machte es für Viele attraktiver ihren Urlaub in der Heimat zu verbringen (Müller, 2020). Da die meisten Hotels aufgrund der Lockdowneinschränkungen jedoch gezwungen waren, ihre Türen vorläufig zu schliessen, spiegelte sich das erhöhte Interesse nach Inlandsferien direkt in einer zunehmenden

Nachfrage nach Hotelalternativen wider. Schweizer Zweitwohnungen als Miet- oder Kaufobjekt erfuhren infolgedessen einen regelrechten Nachfrageschub, was zu stark steigenden Preisen führte (Hansen et al., 2022, S. 19). Das Verlangen nach einer Ferienwohnung wurde weiter gestärkt durch die immer häufiger genutzte Möglichkeit von Homeoffice. Die Option, für vereinzelte Tage der Woche der Realität zu entfliehen und Zeit in der Natur zu verbringen, wurde immer attraktiver. Mit dem Wegfall der Begrenzung auf das Wochenende konnte die Nachfrage nach einem Zweitwohnsitz [ZW] als Rückzugsort in idyllischer Umgebung weiter intensiviert werden (Schweizer Radio und Fernsehen [SRF], 2020).

1.2 Relevanz und Problemstellung

Der Schweizer Immobilienmarkt fungiert als entscheidender Indikator für die wirtschaftliche Gesundheit des Landes. Sowohl professionelle Investoren als auch private Anleger betrachten ihn als eine der bedeutendsten Optionen, um ihre Vermögen anzulegen, weshalb der Markt kontinuierlich im Fokus umfassender Analysen steht (Zitelmann, 2008, S. 9). Entsprechend wurden die Auswirkungen von COVID-19 auf den Immobilienmarkt als Gesamtheit im Rahmen dieser fortlaufenden Analysen bereits untersucht (Hansen et al., 2022, S. 4-21).

Jedoch gibt es bisher noch keine wissenschaftlichen Untersuchungen, welche sich explizit den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Zweitwohnsitzmarkt in der Schweiz widmen. Zwar hat die Fachhochschule Graubünden [FHGR] ein Working Paper zu den Preisveränderungen der Zweitwohnsitzimmobilien über die letzten Jahre veröffentlicht, jedoch beschränken sich deren Untersuchungen ausschliesslich auf die Region Graubünden und decken nicht den gesamten Schweizerischen Markt ab.

Es ist von besonderem Interesse zu untersuchen, ob der in den Medien berichtete Preissprung bei Zweitwohnsitzimmobilien aufgrund des plötzlichen Nachfrageschubs tatsächlich stattgefunden hat und welche Regionen in der Schweiz in welchem Ausmass von den veränderten Umständen betroffen waren (Martel, 2022). Die Ermittlung der tatsächlich eingetretenen Veränderungen ist von äusserst hoher Relevanz, um fundierte Entscheidungen innerhalb des Zweitwohnungsmarkts treffen zu können. Das Wissen darüber, wie sich der Markt nach dem Ausbruch der Pandemie im Vergleich zu den Vorjahren entwickelt hat, kann helfen zu verstehen, welche Objekttypen und Regionen in der Schweiz in der Post-Pandemie-Ära besonders rentable oder risikoreiche Investitionen darstellen.

Diese Erkenntnisse sind nicht nur für zukünftige Investorinnen und Investoren von grossem Interesse, sondern können auch dabei helfen, bestehende Investitionen neu abzuschätzen und gegebenenfalls anzupassen.

1.3 Zielsetzung und Forschungsfragen

Das Ziel dieser Masterthesis ist es, die in der Problemstellung geschilderte Forschungslücke zu schliessen, indem die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Entwicklungen der Transaktionspreise verschiedener Zweitwohnungstypen im gesamtschweizerischen Kontext analysiert wird. Des Weiteren soll untersucht werden, inwiefern sich die Auswirkungen des in der Schweiz gültigen Zweitwohnungsgesetz [ZWG] während der Pandemie intensiviert haben und wie stark die Ausnahmen der Rechtsregelung in Zeiten der starken Zweitwohnsitznachfrage genutzt wurden. Darüber hinaus soll zudem erforscht werden, wie sich jene Regionen charakterisieren, welche durch den Ausbruch des Virus besonders starke Veränderungen in den Zweitwohnungspreisen verzeichnet haben. Abschliessend soll ausserdem eruiert werden können, welche Zweitwohnungstypen in welchen charakteristischen Regionen der Schweiz in der Post-Pandemie-Ära die höchsten Renditen erzielten.

Basierend auf diesen Forschungslücken haben sich die folgenden Forschungsfragen ergeben:

- 1) *Haben sich die Zweitwohnsitzimmobilienpreise in der Schweiz nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie bemerkbar verändert?*
- 2) *Welcher Zweitwohnungstyp erfuhr nach Corona-Ausbruch gesamtschweizerisch die stärkste Preisveränderung?*
- 3) *Verzeichneten Gemeinden mit gewissen Spannweiten der Zweitwohnungsquote nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie besonders starke ZW-Preisveränderungen?*
- 4) *Wie charakterisieren sich Gemeinden, die nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie die stärksten ZW-Preisveränderungen verzeichneten?*
- 5) *Haben sich die Preise von altrechtlichen Erstwohnungen nach Corona-Ausbruch ähnlich wie jene der Zweitwohnungen entwickelt?*
- 6) *Welcher Zweitwohnungstyp erzielt in der Post-Pandemie-Ära die höchsten Bruttorenditen und wie charakterisieren sich die Gemeinden, in denen diese hohen Renditen erzielt werden?*

1.4 Abgrenzung

Die Untersuchungen im Rahmen dieser Masterarbeit werden sich ausschliesslich auf den Zweitwohnsitzmarkt innerhalb der Schweiz konzentrieren und werden Implikationen der Corona-Pandemie auf den Hauptwohnsitzmarkt lediglich dann berücksichtigen, wenn sie für vergleichende Analysen dienlich sind. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich im Wesentlichen über das Jahrzehnt 2014 bis 2023, wobei der Schwerpunkt auf der Zeitspanne ab

dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 bis zu den neuesten verfügbaren Daten Ende 2023 liegt. Dieser Fokus ist gewählt, um die durch Corona ausgelösten Impulse auf den Zweitwohnsitzmarkt zu dokumentieren und zu verdeutlichen.

Dadurch, dass der Schwerpunkt dieser Arbeit explizit auf den pandemiebedingten Veränderungen in diesem spezialisierten Marktsegment gelegt wird, grenzt sie sich deutlich von dem im Juni 2023 veröffentlichten Bericht des Instituts für Tourismus und Freizeit der Fachhochschule Graubünden ab. Dieser Bericht der FHGR konzentrierte sich nämlich nicht auf die durch Corona bedingten Preisimpulse, sondern vielmehr auf die Auswirkungen des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Zweitwohnungsgesetzes (Hörburger & Steiner, 2023, S. 3). Zudem sind die Ergebnisse des FHGR-Berichts wie bereits erwähnt ausschliesslich auf den Kanton Graubünden beschränkt, während die vorliegende wissenschaftliche Arbeit den Zweitwohnsitzmarkt gesamtschweizerisch betrachtet.

1.5 Grobstruktur und Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Masterthesis ist in sechs Hauptkapitel gegliedert. Nach einer Einleitung in den zu untersuchenden Themenbereich folgen in einem zweiten Kapitel die theoretischen Grundlagen, wobei sich dieses Kapitel insbesondere den relevanten Begriffsdefinitionen und der Betrachtung des Zweitwohnungsgesetzes widmen wird. Das darauffolgende Kapitel «Marktanalyse» bietet einen Überblick über den Schweizer Zweitwohnsitzimmobilienmarkt, bei welchem der Fokus auf den Gemeinden mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen liegt. Im anschliessenden Kapitel vier wird die in dieser Arbeit verwendete Untersuchungsmethodik erläutert sowie das Vorgehen der durchgeführten Analysen aufgezeigt. Die Ergebnisse dieser Analysen werden dann im Kapitel 5 «Empirische Untersuchung» präsentiert und diskutiert. Im abschliessenden Kapitel «Schlussbetrachtung» werden schliesslich alle Forschungsfragen beantwortet, die Limitation der Arbeit erörtert und ein möglicher Ausblick gegeben.



Abbildung 1: Grobstruktur der Masterthesis (eigene Darstellung)

2 Theoretische Grundlagen

Dieses Kapitel wird das für die Masterthesis relevante definitorische Fundament legen und die wichtigsten Begriffe erläutern. Des Weiteren wird das Zweitwohnungsgesetz und dessen Einfluss auf den Zweitwohnungsmarkt näher betrachtet.

2.1 Begriffsdefinitionen im Bereich der Destinationen

Für das weitere Verständnis dieser Arbeit ist es wichtig, die verschiedenen Gemeinde- und Destinationstypen zu definieren.

2.1.1 Gemeinden

In der Schweiz bilden die Gemeinden neben den Kantonen und dem Bund die dritte institutionelle Staatsebene (Schweizerischer Gemeindeverband [SGV], 2024a). Sie stellen eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit dar und sind als unterste Ebene des Staatsaufbaus für die Erfüllung lokaler administrativer Aufgaben zuständig (SGV, 2024b). Durch ihren primär lokal begrenzten Zuständigkeitsbereich, wie beispielsweise die Raumplanung oder das Einwohnerregister, sind Gemeinden sehr volksnah und somit die wichtigste Kontaktstelle zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und der staatlichen Verwaltung (Historischen Lexikon der Schweiz [HLS], 2013).

Gemeindesterben

In den vergangenen zehn Jahren sind über 160 Gemeindennamen aus dem amtlichen Gemeindeverzeichnis der Schweiz verschwunden. Der zugrundeliegende Hauptgrund für dieses oft als «Gemeindesterben» definierte Phänomen ist weniger beunruhigend als es zunächst erscheinen mag. Der überwiegende Teil dieser Gemeinden ist nämlich nicht wegen ökonomischer Schwierigkeiten verschwunden, sondern hat sich aufgrund administrativer Synergien und den damit verbundenen Kosteneinsparungen für eine Fusion mit benachbarten Gemeinden entschieden (zentralplus, 2024). Durch solche Zusammenschlüsse verschwindet dann jeweils mindestens eine der betroffenen Gemeinden aus dem Gemeindeverzeichnis.

2.1.2 Erstwohnungs- und Zweitwohnungsgemeinden

Im Rahmen des Schweizerischen Immobilienwesens ist die Unterscheidung der Ortschaften in Erstwohnungs- und Zweitwohnungsgemeinden äusserst relevant. Als Erstwohnungsgemeinden werden im allgemeinen Sprachgebrauch diejenigen Kommunen bezeichnet, welche vornehmlich Erstwohnsitze [EW] aufweisen und einen Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 Prozent haben. Im Gegensatz dazu werden als Zweitwohnungsgemeinden jene Kommunen

angesehen, die einen entsprechenden Anteil Zweitwohnsitze von 20% oder mehr aufweisen und oftmals auch als touristische Ferienortgemeinde beschrieben werden (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2022). Per Ende Jahr 2023 hatten von den Total 2'131 Gemeinden in der Schweiz, 341 einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (ARE, 2024b). Somit sind also per Ende 2023 16% aller Schweizer Ortschaften sogenannte Zweitwohnungsgemeinden. Dabei handelt es sich bei der überwiegenden Mehrheit dieser Orte um touristische Regionen in den Bergen, Voralpen oder der Südschweiz (ARE, 2023a).

2.1.3 Tourismusregionen und Super-Touristen-Hotspots

Glasklare Seen, majestätische Berge oder geschichtsträchtige Altstädte - Die Schweiz bietet eine unvergleichbare Palette an Naturschönheiten und kulturellen Erlebnissen, welche jährlich Millionen Touristinnen und Touristen aus aller Welt anziehen (Schweiz Tourismus, 2024). Diese Vielfalt an touristischen Attraktionen lässt sich innerhalb der Schweiz in die nachfolgenden in Abbildung 2 aufgezeigten 13 Tourismusregionen einteilen.



Abbildung 2: Schweiz aufgeteilt nach ihren Tourismusregionen (eigene Darstellung (Bundesamt für Statistik [BFS], 2017; BFS, 2024a))

In diesen Tourismusregionen angesiedelte Gemeinden, welche den Grossteil ihrer Wirtschaftsleistung und Identität aus touristischen Attraktionen und Dienstleistungen beziehen, werden als «touristische Gemeinde» bezeichnet (regiosuisse, 2022). Jene touristischen Gemeinden, welche jährlich eine im landesweiten Vergleich ausserordentlich hohe Besucheranzahl anziehen, werden dabei als «Super-Touristen-Hotspots» bezeichnet. Diese Orte sind normalerweise nicht nur landesweit, sondern vielmehr weltweit bekannt und charakterisieren sich typischerweise

durch seltene Sehenswürdigkeiten, das Angebot einzigartiger Erlebnisse oder schlichtweg durch ihre aussergewöhnliche Schönheit (Laesser et al., 2023, S. 126). Diese Gemeinden bilden oft das Zentrum der lokalen Tourismuswirtschaft und sind durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und durch die Generierung von Einkommen entscheidend für die wirtschaftliche Entwicklung der umliegenden Regionen.

2.2 Begriffsdefinitionen im Bereich der Wohnimmobilien

Für den weiteren Verlauf dieser wissenschaftlichen Arbeit ist es wichtig zu verstehen, wie die relevantesten Begrifflichkeiten im Bereich der Wohnimmobilien explizit geregelt sind.

2.2.1 Wohnung

Das Zweitwohnungsgesetz SR 702, das am 20. März 2015 verabschiedet wurde (in Kraft seit 1. Januar 2016 und rückwirkend gültig seit 11. März 2012), stellt die massgebliche gesetzliche Grundlage für die Thematik dieser Masterarbeit dar und vereinigt unter dem Begriff «Wohnung» sämtliche Arten von Wohnimmobilien. Folglich bezieht sich dieser Terminus in dieser Arbeit nicht ausschliesslich auf Eigentumswohnungen [EGTW] im engeren Sinne, sondern umfasst ebenso Einfamilienhäuser [EFH] und Chalets (TCS lex4you, 2023). Insbesondere im empirischen Teil dieser Masterthesis wird dennoch zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern unterschieden, um so jeweilige Besonderheiten aufzeigen zu können. Übergreifend für beide Immobilientypen unterscheidet das Bundesgesetz über Zweitwohnungen in der Regelsetzung zudem die beiden Kategorien «Erstwohnung» und «Zweitwohnung».

2.2.2 Erstwohnung

Artikel 2 und 3 des ZWG vermitteln zusammen ein umfassendes Bild davon, welche Eigenschaften eine Wohnung in der Schweiz erfüllen muss, um als Erstwohnung oder als Erstwohnung gleichgestellte Wohnung anerkannt zu werden.

Erstwohnung: Artikel 2, Absatz 2 des ZWG

Gemäss diesem Artikel wird eine Wohnung als Erstwohnung definiert, wenn sie von mindestens einer Person genutzt wird, die in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, ihre Hauptniederlassung hat. Dies bedeutet, dass die Wohnung der Lebensmittelpunkt der betreffenden Person sein muss, also der Ort, an dem sich eine Person überwiegend aufhält und mit ihren sozialen und beruflichen Beziehungen verwurzelt ist (Engel & Völkers, 2015). Wie der Artikel 3 des Zweitwohnungsgesetz genau definiert, welche Wohnungskategorien einer Erstwohnung gleichgestellt sind, kann im Anhang 1 betrachtet werden.

2.2.3 Zweitwohnung

Eine Zweitwohnung ist gemäss ZWG (Art. 2, Abs. 4) eine Wohnung, die weder als Erstwohnung dient noch dieser in ihrer Funktion gleichkommt. Üblicherweise dient eine solche Zweitwohnung hauptsächlich als Feriendomizil und wird nicht von Personen genutzt, die ihren Hauptwohnsitz in derselben Gemeinde haben (Houzy, 2023). Die Zweitwohnung darf ausserdem auf keinesfalls mit dem Nebenwohnsitz verwechselt werden. Dieser dient ganz im Gegensatz zur Ferienwohnung nämlich meistens beruflichen oder ausbildungstechnischen Zwecken und wird rechtlich daher nicht als zweiter Wohnsitz, sondern als ein reiner Aufenthaltsort, an dem die betroffenen Personen als Wochenaufenthalterin oder Wochenaufenthalter wohnen, betrachtet (Baillod, 2024).

2.2.4 Zweitwohnung als Anlageobjekt

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen nutzen diese nur einige Wochen pro Jahr selbst und vermieten sie den Rest der Zeit über Plattformen wie zum Beispiel Airbnb, um so die laufenden Unterhaltskosten ihres Zweitwohnsitzes zu finanzieren (Zulliger, 2021). Diese Kurzzeitvermietungen erzielen oftmals so attraktive Renditen, dass manche Besitzende ihre Ferienwohnung sogar ausschliesslich als Investitionsobjekt betrachten und gar nicht mehr selbst nutzen (Skoczek et al., 2023, S. 7). Es ist anzumerken, dass in dieser wissenschaftlichen Arbeit der Begriff «Rendite» im Zusammenhang mit Ferienwohnungen, stets auf die durch Kurzzeitvermietung erzielte Bruttorendite Bezug nimmt.

Übernachtungen in solch kommerziell betriebenen Ferienwohnungen, die in der Kategorie «Parahotellerie» vom Bundesamt für Statistik erfasst werden, haben bereits beeindruckende Zahlen erreicht. Im Jahr 2022 verzeichneten Ferienwohnungen beispielsweise 7'652'266 Logiernächte (BFS, 2024e). Obwohl diese Zahl im Vergleich zu den über 38 Millionen Logiernächten in Hotels desselben Jahres zunächst gering erscheinen mag, entsprechen die Übernachtungen in Ferienwohnungen damit trotzdem etwa 20% der Hotelübernachtungen, wodurch die Parahotellerie mittlerweile eindeutig als ein ernstzunehmender Mitbewerber der Hotellerie-Branche gilt (BFS, 2024b).

Der UBS Alpine Report aus dem Jahre 2023 unterstreicht mit seinen Analysen, wie regelmässig die Option der Kurzzeitvermietung bereits von Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferienwohnungen genutzt wird und wie hoch das Potenzial aber noch immer ist. Laut des Reports wird nämlich bereits jede zehnte Zweitwohnung in den analysierten Bergregionen auf Online-Plattformen wie Airbnb zur Vermietung angeboten (Skoczek et al., 2023, S. 7).

2.3 Betrachtung des Zweitwohnungsgesetzes

Die eidgenössische Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» wurde am 18. Dezember 2007 von dem Helvetia Nostra Komitee eingereicht und am 11. März 2012 vom Schweizer Stimmvolk angenommen (Bundeskanzlei [BK], 2024). Ziel dieser Initiative war es, die Zunahme von Zweitwohnungen in touristisch geprägten Gemeinden zu begrenzen und die dadurch entstandenen negativen Effekte auf Umwelt und die Verfügbarkeit von Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu korrigieren (Baumgartner & Dreher, 2011, S. 1). Daraus resultierend wurde dann das Bundesgesetz über Zweitwohnungen, auch Zweitwohnungsgesetz oder umgangssprachlich Lex Weber genannt, am 1. Januar 2016 mit einem rückwirkenden Gültigkeitsbereich ab 11. März 2012 in Kraft gesetzt (ARE, 2015).

Das neugeschaffene Gesetz untersagt den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden, deren Anteil an Zweitwohnungen bereits über 20% liegt (Der Bundesrat, 2014). Dieses Verbot erstreckt sich aber auch auf EW-Gemeinden, in denen durch die Genehmigung neuer Zweitwohnungen die 20%-Marke erstmals überschritten werden würde (Art. 6, Abs. 1, ZWG). Der durch das Gesetz entstandene jährliche Ablauf, der festlegt, ob eine Gemeinde im darauffolgenden Jahr neue Zweitwohnungen erstellen darf oder nicht, ist im Anhang 2 illustriert.

2.3.1 Ausnahmen innerhalb des Zweitwohnungsgesetzes

Trotz der durch Lex Weber auferlegten Einschränkungen gibt es spezifische Ausnahmen, durch welche die Anzahl Zweitwohnungen in Gemeinden, in denen eigentlich keine weitere solche gebaut werden dürfen, dennoch gesteigert werden kann. Die am stärksten vertretene Sonderfälle umfassen die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, den Bau von touristisch bewirtschafteten Ferienwohnungen und die Erstellung von Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben (Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit [SGH], kein Datum).

Nachfolgend ist die für diese Masterthesis relevanteste Ausnahme, die altersrechtliche Wohnung, genauer ausgeführt und wird dem neurechtlichen Wohnungstyp gegenübergestellt. Die Erläuterung zu den zwei anderen Sonderfällen kann im Anhang 3 gefunden werden.

Altrechtliche Wohnung

Eine altrechtliche Wohnung wird gemäss Art. 10 des Zweitwohnungsgesetzes als eine Wohnung definiert, die bereits am 11. März 2012 rechtmässig existierte oder zu diesem Zeitpunkt mindestens über eine gültige Baugenehmigung verfügte. Diese Wohnungen sind unter

Vorbehalt der bestehenden und künftigen Nutzungsbeschränkungen des kantonalen und kommunalen Rechts frei nutzbar und können somit als Haupt- aber auch als Zweitwohnsitz genutzt werden (Engel & Völkers, 2015). Ein Eigentümer kann seine Immobilie also bedenkenlos an Drittpersonen vermieten, welche diese als Hauptwohnsitz nutzen, ohne dass die Immobilie ihren Status als Zweitwohnung zu verlieren droht. Des Weiteren steht es dem Besitzer ausserdem frei, seine Wohnung als Zweitwohnung zu veräussern, obwohl er diese zuvor als seinen Erstwohnsitz genutzt hat (Trabichet-Castan et al., 2024).

Weiter ist es gemäss Art. 11, Abs. 2 des Zweitwohnungsgesetz gestattet, altrechtliche Wohnungen innerhalb ihrer ursprünglichen Hauptnutzfläche zu renovieren, umzugestalten oder wiederherzustellen, ohne dass eine Nutzungseinschränkung ins Grundbuch eingetragen werden muss. Zudem können diese bestehenden Wohnungen innerhalb der Bauzonen um bis zu 30% der am 11. März 2012 existierenden Hauptnutzflächen erweitert werden, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen (Art. 11, Abs. 3, ZWG). Um missbräuchliche Anwendungen dieser Vorschriften jedoch zu unterbinden, hat das Bundesgericht im Jahr 2020 festgelegt, dass der Abriss einer altrechtlichen Wohnung in Verbindung mit deren Wiederaufbau und Vergrösserung in diesem Rahmen nicht erlaubt ist (Trabichet-Castan et al., 2024).

Neurechtliche Wohnung

Neurechtliche Wohnungen sind per Definition von altrechtlichen Wohnungen nach Art. 10 des ZWG entsprechend Wohnobjekte, deren Baubewilligung nach der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes am 11. März 2012 erteilt wurde. Diese Kategorie von Immobilien unterliegt vollständig den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen und ist somit in Ortschaften, in denen der Anteil an Zweitwohnungen die 20%-Marke überschreitet, ausschliesslich als Hauptwohnsitz oder in einer Funktion, die einem Hauptwohnsitz gleichkommt, zu nutzen (Art. 7, Abs. 1a, ZWG).

2.3.2 Grundüberlegung und Problematik des Zweitwohnungsgesetzes

Das primäre Ziel des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen war es, die fortlaufende Reduktion bezahlbaren Wohnraums für die einheimische Bevölkerung in touristisch geprägten Gemeinden zu stoppen und eine nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes zu fördern (Spiess, 2023). In Gemeinden, wo also keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen, müssen alle Baugesuche von Wohnimmobilienprojekten, bei denen eine Nutzung als Erstwohnung bereits in der Planung als unwahrscheinlich einzustufen ist, von Gesetzes wegen abgelehnt werden (ARE, 2024a).

Dies könnte jedoch aufgrund der abrupt geschaffenen Knappheit, die Attraktivität von bestehenden Zweitwohnungen und insbesondere aber auch die von, in Kapitel 2.3.2 erläuterten, altersrechtlichen Erstwohnungen massgeblich erhöht haben. Besonders Zweiteres würde eine äusserst kontraproduktive Auswirkung des Zweitwohnungsgesetzes darstellen. Denn diese vor dem 11. März 2012 erstellten oder bewilligten Erstwohnungen sollten in der Theorie aufgrund ihres Optionswerts als potenzielle Zweitwohnung deutlich an Wert gewonnen haben, wodurch sich Einheimische in einigen Gegenden den Kauf oder die Miete nun noch weniger leisten können würden als zuvor (Skoczek et al., 2023, S. 3). Ob diese Preisentwicklungen in der Praxis tatsächlich stattgefunden haben, wird im empirischen Teil 5.3.5 dieser Arbeit näher untersucht.

2.3.3 Ausblick Zweitwohnungsgesetz

Der Schweizerische Bundesrat scheint gemäss einer Pressemitteilung vom August 2023 die in Abschnitt 2.3.3 erörterte Problematik erkannt zu haben und verkündete eine massvolle Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Zweitwohnungsbau (ARE, 2023c). Er hat anerkannt, dass sich in gewissen touristisch geprägten Gemeinden die Wohnungssituation für Einheimische unter dem Zweitwohnungsgesetz merklich weiter verschlechtert hat und schlägt deshalb vor, die bisherig verbotene Kombination des «Abrisses mit dem Wiederaufbau» und der «Vergrösserung der Hauptnutzfläche um maximal 30%» von altrechtlichen Wohnungen neuerdings zu erlauben (ARE, 2023c; Rostetter, 2023). Dies würde also die in Abschnitt 2.3.2 erläuterte bundesgerichtliche Festlegung aus dem Jahre 2020 widerrufen. Des Weiteren soll es ausserdem neu ebenfalls erlaubt sein, im Rahmen eines Wiederaufbau- oder Sanierungsprozesses, weitere Wohnungen zu errichten, solange die Gesamtfläche nicht um mehr als 30% erweitert wird (Fopp, 2024). Am 5. März 2024 hat die kleine Kammer des Schweizerischen Parlaments diesen Lockerungen zugestimmt und per 15. März 2024 wurden die Änderungen bereits in das Bundesgesetz über Zweitwohnungen aufgenommen (Fedlex, 2024). Die Beantragung des Bundesrates, den durch die Gesetzeslockerungen neu geschaffenen Wohnraum ausschliesslich als Erstwohnungen nutzen zu dürfen, fand keine Zustimmung und folglich kann der neu entstehende Wohnraum ohne entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch errichtet werden (Meier, 2024).

Inwiefern sich durch diese minimalen Anpassungen des Bundesgesetzes die Wohnsituation für Einheimische und Saisonarbeitskräfte in den betroffenen Gemeinden tatsächlich verändern wird, ist kritisch zu betrachten und bleibt abzuwarten.

3 Marktanalyse

Das Kapitel Marktanalyse gibt zunächst einen Überblick über den Schweizerischen ZW-Markt und beleuchtet anschliessend die bisherigen Auswirkungen des ZWG auf die Preisstruktur dieses Marktes. Des Weiteren wird untersucht, in welchen ZW-Gemeinden der ZW-Bestand seit dem Ausbruch von Corona in welchem Masse zugenommen hat und ob diese Zunahme der Umwandlung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen zugeordnet werden kann.

3.1 Überblick über den Schweizer Zweitwohnungsmarkt

Gemäss dem offiziellen eidgenössischen Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (2024b) zählte die Schweiz per Ende Jahr 2023 total 4'765'803 Wohnungen, wovon 15.07%, also 718'282 Einheiten, Zweitwohnungen waren. Da sich diese Ferienwohnungen ungleichmässig über die 2'131 Gemeinden des Landes verteilen, variiert ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand in den einzelnen Gemeinden erheblich. So hat beispielsweise die Gemeinde Jaberg in Bern mit 1.56% Zweitwohnungsanteil den tiefsten und Campo (Vallemaggia) im Tessin mit 90.38% den eindeutig höchsten ZW-Bestand (ARE, 2024b). Durch die Einführung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen stehen insbesondere die Gemeinden mit einem Anteil solcher Wohnungen von über 20% neuen Herausforderungen gegenüber. In der nachfolgenden Abbildung 3 sind die 341 von dieser Gesetzlage direkt betroffenen Gemeinden inklusive ihres Zweitwohnungsanteils visualisiert. Es ist dabei unschwer zu erkennen, dass sich der Grossteil dieser ZW-Gemeinden eindeutig in den in Kapitel 2.1.3 erwähnten Tourismusregionen Wallis, Tessin und Graubünden befinden.

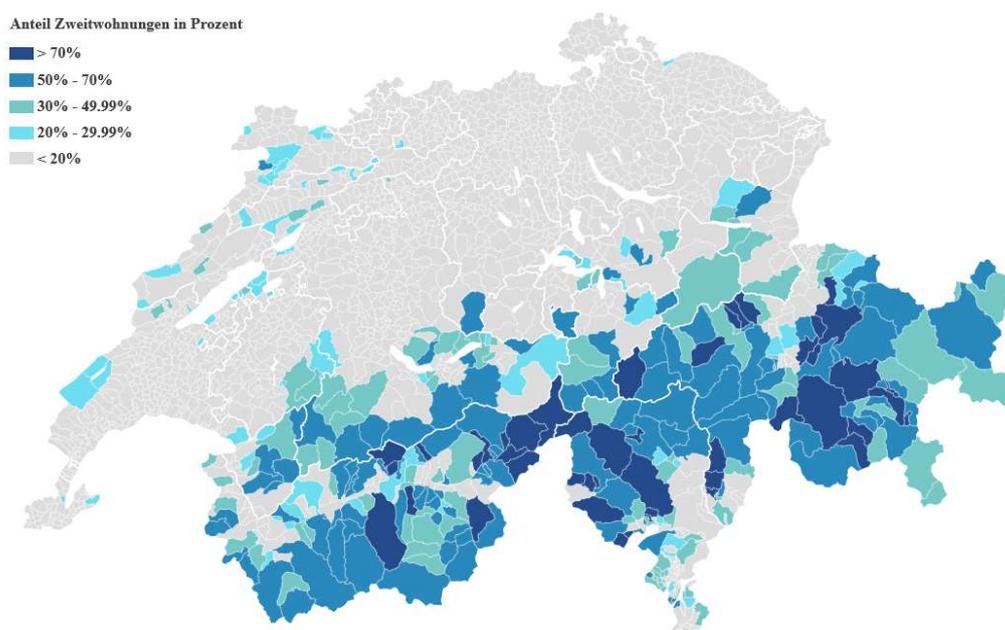


Abbildung 3: Schweizer Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent per Stand Ende 2023 (eigene Darstellung (ARE, 2024b; Bundesamt für Landestopografie [swisstopo], 2024; Datawrapper, 2024))

3.2 Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf die Preisstruktur im ZW-Markt

Für den empirischen Teil dieser Arbeit ist es essenziell, zunächst eine solide Grundlage über die Entwicklungen im Markt der Zweitwohnungen vor dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie zu schaffen. Dies ermöglicht eine fundierte Untersuchung der Veränderungen im ZW-Immobilienmarkt der touristischen Gemeinden, die explizit auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind.

In den Jahren vor der Pandemie war eine markante Stagnation und teilweise sogar ein Rückgang der Preise bei Zweitwohnungen zu beobachten. Diese Entwicklungen waren primär eine Folge der regulatorischen Eingriffe durch die Zweitwohnungsinitiative [ZWI] (Hansen et al., 2022, S. 19). Wie bereits in Kapitel 2.3 erläutert, wurde durch diese neue Gesetzgebung ein sofortiger Baustopp per 11. März 2012 für neue Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% ausgesprochen. Dies führte zu einer regelrechten Zweiteilung des Marktes in die beiden in Kapitel 2.3.2 beschriebenen Kategorien altrechtliche und neurechtliche Wohnimmobilien.

Da der Bestand an altrechtlichen Wohnungen per Annahme der ZWI regelrecht konserviert wurde, rechnete man damals eigentlich mit stark steigenden Preisen von Objekten dieser Immobilienkategorie. Jedoch blieben die Preise nach Annahme der Initiative bis zum Ende des Jahres 2013 mehr oder weniger stabil. Mit der Jahreswende zu 2014 änderte sich dies jedoch und die Preisstruktur von Zweitwohnungen in Gemeinden mit über 20% ZW-Anteil begannen zeitweilig zu fallen (Credit Suisse, 2022). Um abschätzen zu können, inwiefern sich die Preisstruktur der Zweitwohnsitzimmobilien tatsächlich in den darauffolgenden Jahren ausschliesslich aufgrund der ZWI entwickelten, lohnt sich ein Blick in den Untersuchungsbericht «The Effect of a Second Home Construction Ban on Real Estate Prices» von Dr. Daniel Steffen aus dem Jahre 2020. In dieser Arbeit wird die tatsächliche Preisentwicklung der ZW-Immobilien nach der Annahme der ZWI mit ihrer hypothetischen Preisentwicklung, wie sie sich ohne Annahme der Initiative ergeben hätte, verglichen. Durch die statistische Methode «Synthetic Control Method» hat Steffen (2020, S. 4-5) aufzeigen können, dass die tatsächlichen Transaktionspreise bei ZW-Immobilien bemerklich tiefer zu liegen kamen als diejenigen in der hypothetischen Kontrollgruppe. Von 2014 bis 2019 waren die effektiven durchschnittlichen Transaktionspreise von ZW-Immobilien im Schnitt 16% niedriger als diejenigen, welche das synthetische Modell ohne die Annahme der ZWI prognostiziert hätte (Steffen, 2021, S. 7).

Begründungsansätze, weshalb sich die Preisstruktur in den entsprechenden Zeitperioden entgegen den allgemeinen Erwartungen negativ entwickelte, gab es hauptsächlich drei:

Zeitweiliger Angebotsüberschuss

Die Zweitwohnungsinitiative sendete vor ihrer Annahme eine klare indirekte Botschaft an Besitzer von Bauland in Zweitwohnungsgemeinden. Wer nicht das Risiko eingehen will, dass sein Land an Wert verliert, muss eine gültige Baubewilligung für ein Immobilienprojekt noch vor der Annahme der Initiative einholen. Dies führte entsprechend zu einer regelrechten Flut an Neubauprojekten, was in einem zeitweiligen Angebotsüberschuss an Zweitwohnungen resultierte (Hansen et al., 2022, S. 24). Da all diese neuen Bauvorhaben dann aber auch erstmals noch tatsächlich gebaut werden mussten, fand diese Imbalance nicht gleich im Anschluss an die Annahme der ZWI statt, sondern verzögerte sich bis zum Jahre 2013, wo dann alle diese Projekte den Markt überfluteten. So lautet zumindest eine der potenziellen Erklärungen in der Theorie. Jedoch zeigt die äusserst praxisnahe datenbasierte Analyse zum kausalen Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf die Immobilienpreise von Steffen (2020, S. 8), dass die meisten dieser vorhin erwähnten Baubewilligungen tatsächlich erst nach erfolgter Abstimmung über die Initiative erteilt wurden und somit faktisch ungültig sind. In seiner weiteren Analyse zeigte sich zudem eindeutig, dass sich der Bestand an Wohnobjekten in den betroffenen Gemeinden während der entsprechenden Periode unter Betrachtung nicht schlagartig erhöht hatte, wodurch diese These daher nicht durch die Datenlage unterstützt werden kann.

Zurückhaltung beim Verkauf von hochwertigen Zweitwohnsitzimmobilien

Eine weitere Begründung für die sinkende Preisstruktur war, dass viele Eigentümer von Zweitwohnungen mit Preisanstiegen auf dem Markt für Ferienimmobilien rechneten, da das neue Bundesgesetz den Erwerb solcher Objekte in den betroffenen Gemeinden künftig erschweren dürfte (Steffen, 2021, S. 6). Infolgedessen hielten sich viele Eigentümer nach der Verabschiedung der Initiative mit Verkäufen zurück. Lediglich diejenigen, die dringend auf die Einnahmen aus dem Verkauf angewiesen waren, boten ihre Immobilien auf dem Markt an. Dies betraf üblicherweise Wohnungen geringerer Qualität, was zu einer Veränderung in der Zusammensetzung des Angebots führte und potenziell zu einem Preisrückgang im Gesamtsegment beitragen hätte können (Hansen et al., 2022, S. 24). Diese Annahme einer Reduktion der Qualität im Wohnungsangebotsmix konnte Steffen (2021, S. 9) in seiner weitergehenden Datenanalyse bestätigen.

Geschwächte Konjunktur in Zweitwohnungsgemeinden

Die dritte mögliche Erklärung für den Rückgang der Zweitwohnsitzimmobilienpreise in der Zeitperiode von 2014 bis 2019 könnte die durch die Zweitwohnungsinitiative verursachte Veränderung in der Bautätigkeit und deren Effekte auf die lokale Wirtschaft sein. Denn die

Initiative führte in den betroffenen Gemeinden zu einem spürbaren Rückgang der Bauprojekte, was nicht nur direkte Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hatte, sondern auch die wirtschaftliche Struktur dieser Regionen negativ beeinträchtigte. In vielen dieser ZW-Gemeinden spielt der Bausektor nämlich eine zentrale Rolle als Arbeitgeber und ökonomischer Motor, wodurch die reduzierte Anzahl an Bauvorhaben unweigerlich zu einem Verlust an Arbeitsplätzen führte (Hansen et al., 2022, S. 24). Ein solcher Anstieg der Arbeitslosigkeit dürfte die Kaufkraft der lokalen Bevölkerung geschwächt haben, wodurch sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesamthaft reduzierte. Diese Verknüpfung zwischen gestiegener Arbeitslosigkeit und nachgelassener Nachfrage nach Wohnimmobilien konnte Steffen (2021, S. 9) ebenfalls in seiner datenbasierten Untersuchung zum Effekt der ZWI bestätigen.

3.3 Anteil Zweitwohnungen erhöht sich in ZW-Gemeinden trotz ZWG weiter

Das Monitoring des Schweizer Bundes hat gezeigt, dass das ZWG gewirkt zu haben scheint und der Bau von neuen Zweitwohnungen in ZW-Gemeinden weitgehend gestoppt wurde (EspaceSuisse, 2023). Dennoch scheint die Zweitwohnungsquote in gewissen Gemeinden, welche bereits einen ZW-Anteil von über 20% haben und entsprechend keine neuen Ferienwohnungen mehr bauen dürften, trotzdem noch weiter zu wachsen. Von den in Abschnitt 2.3.1 erläuterten Möglichkeiten, wie dies überhaupt möglich ist, scheint die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen die wahrscheinlichste Erklärung zu sein. Mit dem durch die Pandemie ausgelösten Nachfrageschub nach Zweitwohnungen und den damit eingehenden höheren potenziellen Verkaufserlösen von umgewandelten altrechtlichen Erstwohnungen, dürfte diese Umnutzung nämlich an Attraktivität gewonnen haben (ARE, 2023b). Angesichts der Tatsache, dass derzeit in den meisten ZW-Regionen altersrechtliche Wohnungen über 90 Prozent des Bestands an Erstwohnungen ausmachen, ist das Potenzial für deren Konversion entsprechend enorm (Kubli, 2024, S. 7).

In der nachfolgenden Grafik 4 ist erkennbar, dass gut die Hälfte (51%) aller ZW-Gemeinden ihren Anteil an Zweitwohnsitzen von 2020 bis 2023 hinweg ausgebaut haben, während die andere Hälfte (49%) einen Rückgang über diesen Zeitraum verzeichnete. Es ist auffallend, dass insbesondere Super-Touristen-Hotspots wie beispielsweise Lauterbrunnen (+0.69%), Grindelwald (-0.65%) oder auch Arosa (-0.4%) über die Beobachtungsperiode nur minimale Veränderungen bezüglich der Zweitwohnungsquote verzeichnet haben. Dies ist äusserst interessant, da anzunehmen gewesen wäre, dass gerade in diesen Regionen, welche sich durch ausserordentlich hohe ZW-Immobilienpreise auszeichnen, viele Besitzende von altrechtlichen Erstwohnungen sich das Potenzial der Umwandlung zu Nutze machen würden.

Um zu evaluieren, inwiefern sich die Zweitwohnungsquote aber tatsächlich aufgrund der Umwandlung von bestehenden altersrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen verändert hat, wird in Kapitel 3.4 eine eingehendere Analyse diesbezüglich durchgeführt. Der Fokus liegt dabei auf den Gemeinden, die zwischen 2020 und 2023 einen äusserst markanten Anstieg des ZW-Anteils um mindestens 6% erfahren haben und zudem auch bereits in beiden Jahren eine ZW-Quote von 20% oder mehr aufwiesen. Diese Gemeinden sind in der nachfolgenden Abbildung 4 jeweils dunkelrot eingefärbt.

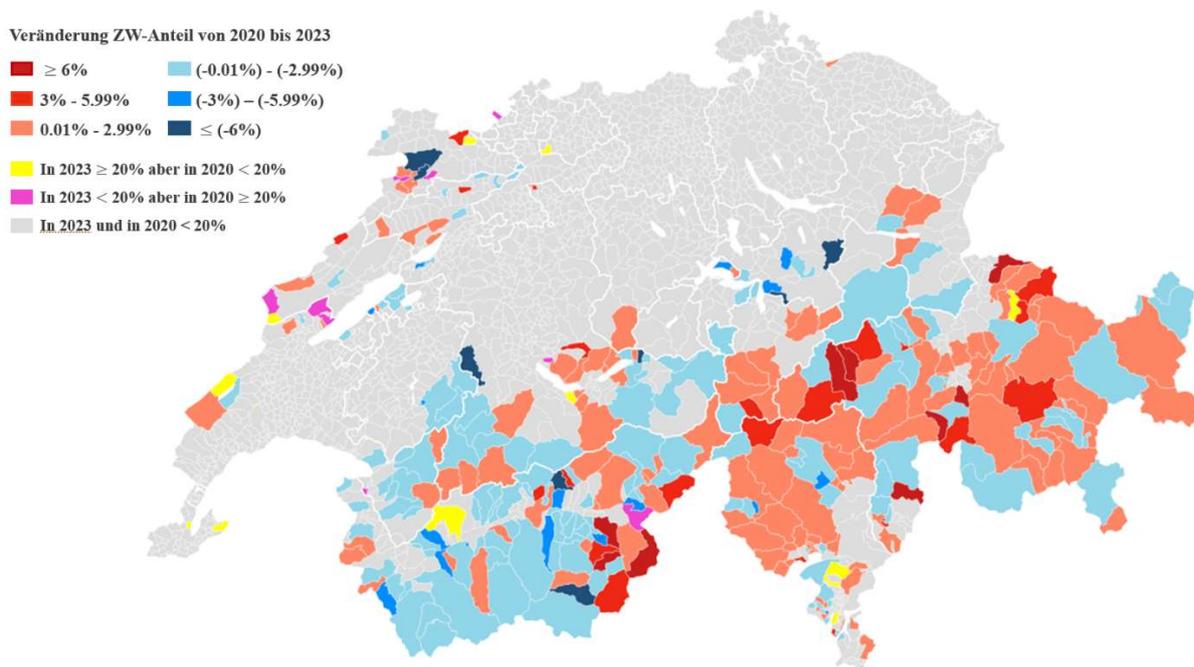


Abbildung 4: Veränderung der Zweitwohnungsquote in Schweizer Zweitwohnungsgemeinden zwischen 2020 und 2023 (eigene Darstellung (ARE, 2020; ARE, 2024b; swisstopo, 2024; Datawrapper, 2024))

Erwähnenswert sind in der obigen Illustration 4 ausserdem die beiden Gemeindetypen, die über den genannten Zeitraum hinweg entweder erstmalig einen Zweitwohnungsanteil von über 20% erreicht haben oder neu unter diese Marke gefallen sind, auf der Karte jeweils in Gelb und Pink markiert. Diese Gemeinden teilen nämlich zwei charakteristische Merkmale: Zum einen schwanken viele von ihnen jährlich knapp über oder unter der 20%-Grenze und zum anderen haben sie alle einen tiefen Gesamtwohnungsbestand, wobei die meisten weniger als 1'000 Wohneinheiten umfassen. Insbesondere Zweiteres ist diesbezüglich relevant, da bereits wenige zusätzliche Wohnungen signifikante Auswirkungen auf die prozentuale Verteilung der Wohnungen haben können. Auf der Karte ist zudem zu erkennen, dass die meisten Zu- und Abnahmen bezüglich ZW-Quoten in den touristischen Regionen Graubünden und Wallis erfolgten. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass sich nun mal die meisten ZW-Gemeinden in eben diesen beiden Gebieten befinden.

3.4 Entwicklung des Erst- und Zweitwohnungsbestands in ausgewählten Gemeinden

Im nachstehenden Scatterplot werden jene Gemeinden dargestellt, deren Zweitwohnungsquote zwischen 2020 und 2023 um mindestens 6% angestiegen ist und zudem in beiden Jahren über 20% lag. Dabei ist auf der X-Achse die prozentuale Veränderung des Zweitwohnungsbestandes abgebildet, während auf der Y-Achse die prozentuale Veränderung des Erstwohnungsbestandes veranschaulicht wird. Als gemeinsame Datengrundlage dient dabei der Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Gemeinden aus dem Jahre 2020. Der Grundgedanke dabei war folgender: Da alle diese abgebildeten Gemeinden eine ZW-Quote von über 20% haben, dürften eigentlich keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Da wie in anderen Teilen dieser Arbeit bereits erwähnt, die Umnutzung von altersrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen der scheinbar schnellste und profitabelste Weg ist dennoch die ZW-Quote zu erhöhen, sollte der Bestand an Erstwohnungen mit zunehmenden Zweitwohnungen eigentlich abnehmen. Also beispielsweise, wenn in der ZW-Gemeinde «Muster» zwischen 2020 und 2023 fünf neue Zweitwohnungen erschienen sind, hätten per dieser Theorie dann eigentlich auch fünf Erstwohnungen verschwinden müssen.

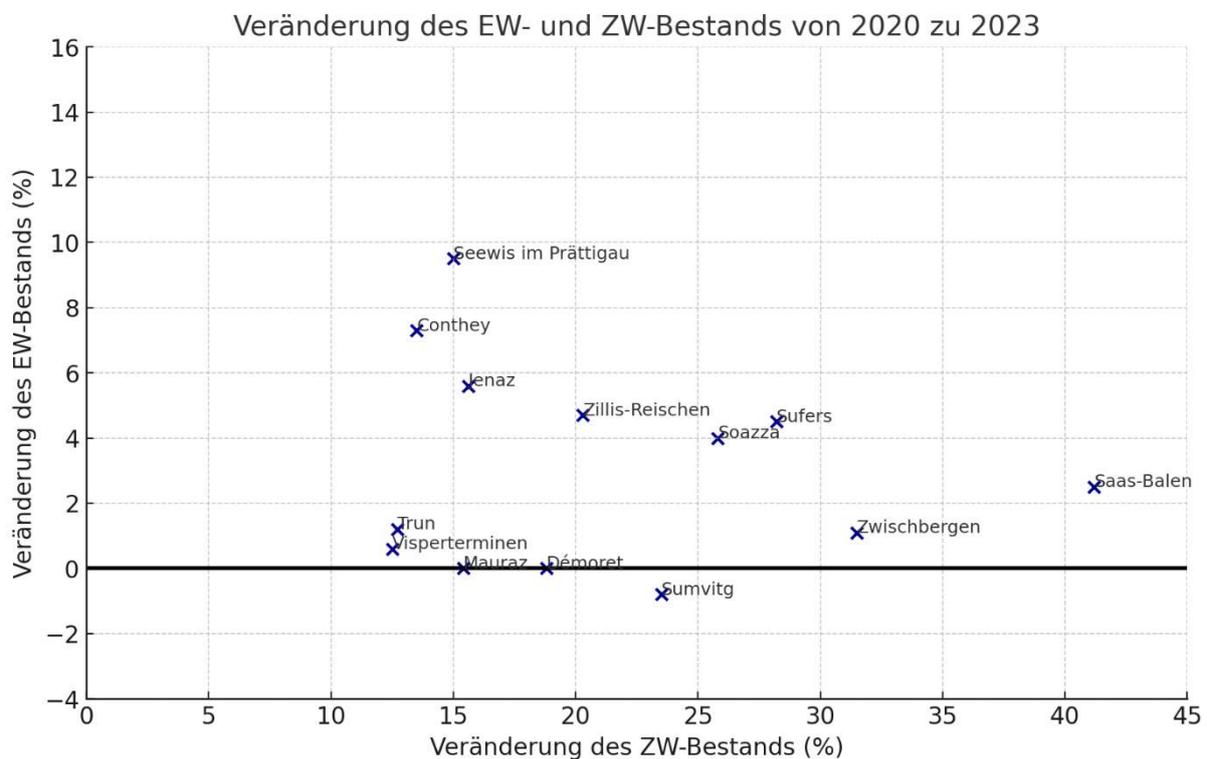


Abbildung 5: Gegenüberstellung des Erstwohnungs- und Zweitwohnungsbestands in ausgewählten Gemeinden 2020 bis 2023: Prozentuale Veränderungen auf Basis des Gesamtwohnungsbestands 2020 (eigene Darstellung (ARE, 2020; ARE, 2024b))

Wie in Abbildung 5 jedoch unschwer zu erkennen ist, trifft diese Theorie aber auf keine der abgebildeten Gemeinden zu. Lediglich die Gemeinde Sumvitg zeigt mit zunehmenden Zweitwohnungen einen abnehmenden Erstwohnungsbestand, wobei die prozentuale Abnahme Letzterer aber nicht ansatzweise der Höhe der Zunahme der Zweitwohnsitze entspricht.

Die nun aufkommende Frage ist, wie der Bestand an Zweitwohnungen in diesen Gemeinden zunehmen konnte, obwohl der Erstwohnungsbestand stabil blieb oder sogar anstieg. Wie bereits in Kapitel 2.3.1 erläutert, gibt es neben der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen auch noch weitere Methoden, um neue Zweitwohnungen in den ZW-Gemeinden zu errichten. Der ZW-Bestand in den betroffenen Regionen könnte also auch durch die Erstellung von «touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen» und/oder dem Bau von «Zweitwohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben» angestiegen sein (siehe dazu auch Anhang 3).

Es wäre ebenfalls denkbar, dass zwar altrechtliche Erstwohnungen zugunsten ihrer Umwandlung in Zweitwohnungen verschwunden sind aber gleichzeitig eine beträchtliche Anzahl neurechtlicher Erstwohnungen in diesen Gemeinden entstanden ist. Eine solche Entwicklung wäre dann nämlich nicht unmittelbar in der finalen Bilanz der beiden Wohnungstypen ersichtlich. Ungeachtet dieser potenziellen Begründungen wäre eine detaillierte Untersuchung, wie genau der Zweitwohnungsbestand in den einzelnen Gemeinden erhöht wurde, zweifellos faszinierend, übersteigt jedoch den Umfang dieser Masterthesis und könnte daher Thema einer weiterführenden Arbeit sein.

Dennoch für diese Arbeit von Interesse und Relevanz ist die effektive Preisentwicklung des Objekttyps «Altersrechtliche Erstwohnung». Da diese Wohnungen auch als Zweitwohnungen genutzt werden könnten, sollte ihre Preisentwicklung eigentlich Parallelen zu deren der Zweitwohnungen aufzeigen und diese potenziell beeinflussen. Um herauszufinden, ob dem tatsächlich so ist, werden diese Entwicklungen in Kapitel 5.3.5 des empirischen Teils dieser Arbeit näher untersucht.

Um die Veränderungen des Erstwohnungs- und Zweitwohnungsbestands der ausgewählten Gemeinden der obigen Abbildung 5 noch einmal eindeutig aufzuzeigen, ist die Datengrundlage des Scatterplots im Anhang 4 und die Veränderungen im jeweiligen Wohnungstypenbestands vom Jahr 2020 zu 2023 in absoluten Zahlen im Anhang 5 ersichtlich.

4 Methodik

Das nachfolgende Kapitel zeigt die Datengrundlagen der empirischen Untersuchung auf, beschreibt wie die verwendeten Daten aufbereitet wurden und erörtert wie das explizite Vorgehen in den einzelnen Analysen war.

4.1 Datengrundlagen

Die empirische Untersuchung dieser Masterthesis wird sich auf eine deskriptive Analyse eines Datensatzes vom Swiss Real Estate Datapool [SRED] des Swiss Real Estate Institute [SwissREI] stützen. Im Gegensatz zu anderen Datenbanken spiegelt der SRED-Datensatz nicht lediglich die Angebotspreise von Immobilien, sondern vielmehr die effektiv erzielten Transaktionspreise wider (SRED, 2023). Des Weiteren ermöglicht der Datensatz eine klare Differenzierung zwischen Erst- und Zweitwohnungen, was mit anderen für diese Arbeit in Betracht gezogenen Datenbanken nicht möglich gewesen wäre.

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

Abbildung 6: SRED-Datensatz Informationen (eigene Darstellung in Anlehnung an (SRED, 2023))

Für die Zeitperiode 2014 bis 2023 enthält der SRED-Gesamtdatensatz Schweizweit 114'985 Transaktionen, von denen 9'534 Zweitwohnungstransaktionen sind. Für die Untersuchung dieser wissenschaftlichen Arbeit sind insbesondere die in der obigen Grafik Blau geschriebenen Datensatz Informationen essenziell. Die vollständige Verteilung der Anzahl Transaktionen über die Jahre 2014 bis 2023 nach Liegenschaftsart kann im Anhang 6 betrachtet werden.

4.2 Datenaufbereitung

Da die Daten des Swiss Real Estate Datapool ausschliesslich aus tatsächlichen Immobilien-transaktionen in der Schweiz gewonnen werden und das für die Datenverwaltung verantwortliche Swiss Real Estate Institut diese kontinuierlich harmonisiert, konsolidiert und überprüft, ist das Auftreten von fehlerhaften Ausreissern im bereitgestellten Datensatz äusserst

unwahrscheinlich. Das Grobdatenset wurde vom Institut ausserdem bereits vor Bereitstellung der Daten aufgeteilt in «Datenset 1» mit 70'855 Transaktionen von Eigentumswohnungen und in «Datenset 2» mit 44'130 Transaktionen von Einfamilienhäusern, da sich die Art der gelieferten Daten bei den beiden Objekttypen unterscheiden. Beispielsweise liefert der Datenpool zu den Eigentumswohnungen die Nettowohnfläche [NWF] in Quadratmetern [m²], wobei er bei Einfamilienhäusern ausschliesslich die Kubatur in Kubikmetern [m³] angibt. Entsprechend wurden die beiden Datensets auch weitergehend nach Erhalt, als zwei verschiedene Datensets behandelt und nicht zusammengeführt.

Trotz der hohen Qualität der Daten, wurde entschieden, die beiden Datensets auf potenziell gravierende Ausreisser oder Fehler zu überprüfen und wenn nötig zu bereinigen. Nachdem keine Duplikate oder fehlende Werte in den beiden Datensets festgestellt werden konnten, wurden als erstes die Ausreisser im Bereich des Transaktionspreises analysiert. Preise unter CHF 150'000 und über CHF 4'500'000 wurden genauer betrachtet und mit den entsprechenden Objekteigenschaften und Standortmerkmalen abgeglichen. Dabei wurden keine abwegigen Entdeckungen gemacht.

Weiter wurden aussergewöhnlich hohe und tiefe Werte im Bereich der Nettowohnfläche bei Eigentumswohnungen, respektive Kubatur Angaben bei Einfamilienhäusern, genauer untersucht. Bei den Wohnungen war der geringste Wert dabei 30 m² und der Höchste 247 m² und bei den Einfamilienhäusern 250 m³, respektive 2'500 m³. Sicherheitshalber wurden Wohnobjekte mit weniger als 40 m² oder 400 m³ und solche mit mehr als 200 m² oder 2'000 m³ jeweils mit der Anzahl Zimmer, Nasszellen und Liegenschaftsart abgeglichen. Dabei waren alle Ausreisser anhand der gegenübergestellten Objekteigenschaften erklärbar.

Abschliessend wurden noch die Ausreisser im Bereich des Baujahres analysiert. Angesichts der üblichen Lebensdauer von Wohnungsgebäuden in der Schweiz, die zwischen 70 und 100 Jahren liegt, sowie der hohen Kosten für Renovierungen, die üblicherweise nur bei historisch wertvollen Gebäuden durchgeführt werden, konzentrierte sich die Untersuchung auf Wohnobjekte, die vor 1924 erbaut wurden und im Jahr 2023 dennoch zu einem Transaktionspreis von über drei Millionen Schweizer Franken den Eigentümer wechselten (Swiss Life, 2017). Sämtliche dieser Ausreisser liessen sich durch ihren neu sanierten Gebäudezustand, ihre sehr gute Bauqualität, ihre grosse Grundstücksfläche oder ihre aussergewöhnliche Wohnlage erklären.

4.3 Datenanalyse

Dieses Kapitel erläutert das spezifische Vorgehen, wie die einzelnen Analysen des SRED-Gesamtdatensatzes im Rahmen dieser Masterthesis durchgeführt wurden. Die Untersuchungen der Datengrundlage fand in den nachfolgenden drei Hauptkategorisierungen statt:

- **Gesamtschweizerische Analyse:** Analyse aller Schweizer Gemeinden
- **Cluster Zweitwohnungsquote:** Analyse der Gemeinden mit Fokus auf deren ZW-Quote
- **Cluster Tourismusintensität:** Analyse der Gemeinden mit Fokus auf deren Tourismusintensität

Es ist hierbei zu erwähnen, dass der Objekttyp «Einfamilienhaus» ausschliesslich in der gesamtschweizerischen Analyse als Gesamteinheit ohne weitere Unterteilungen untersucht wurde. Der Grund dafür ist die sehr spärliche SRED-Datengrundlage im Bereich der Zweiteinfamilienhäuser, die keine detaillierteren Analysen zulies. Da Einfamilienhäuser jedoch auf dem Schweizer Zweitwohnsitzimmobilienmarkt ohnehin nur einen verschwindend geringen Anteil am Gesamtbestand auszumachen scheinen, ist es unproblematisch, die weiteren Analysen ausschliesslich auf den Objekttyp «Wohnung» zu konzentrieren.

Des Weiteren ist noch anzumerken, dass bei der gesamtschweizerischen Analyse auf Mittelwerte zurückgegriffen wurde, während bei den Untersuchungen in den beiden Clustern «Zweitwohnungsquote» und «Tourismusintensität» Mediane verwendet wurden.

4.3.1 Vorgehen gesamtschweizerische Analyse

Um Ansatzpunkte zur Beantwortung der *Forschungsfragen 1 und 2* zu finden, wurden bei der landesweiten Analyse zuerst die jährlichen durchschnittlichen Quadratmeterpreise des letzten Jahrzehnts von Erst- und Zweitwohnungen miteinander verglichen. Dafür wurde das SRED-Datenset 1 als erstes in Erst- und Zweitwohnsitzobjekte aufgeteilt. Anschliessend wurde mit Hilfe der Angaben zum Transaktionsjahr, Transaktionsbetrag und zur Nettowohnfläche die jährlichen Mittelwerte der Transaktionspreise pro m² NWF für die Erst- als auch für die Zweitwohnungen berechnet und einander grafisch gegenübergestellt. Das grundsätzlich selbe Vorgehen, mit leichten Abänderungen, wurde in einer zweiten Analyse für den Objekttyp «Einfamilienhaus» angewendet. Wie bereits in Kapitel 4.2 erwähnt, sind die Transaktionsdaten der Einfamilienhäuser nicht zusammen mit den Wohnungen in Datenset 1, sondern exkludiert in einem Datenset 2 aufgelistet. Der primäre Unterschied zur Analyse des Datensets 1 lag darin,

dass bei den EFH anstelle der NWF jeweils die Kubatur des Wohnobjektes gegeben war und deshalb schliesslich die Transaktionspreise pro m³ und nicht pro m² berechnet wurden.

Bei beiden der soeben ausgeführten Analysen wurde die Entwicklung der Transaktionspreise zudem auch noch indexiert illustriert. Dabei wurden die Jahre 2014 und 2020 als Basisjahre gewählt, um so die Preisveränderungen vor und nach dem Pandemie-Ausbruch veranschaulichen zu können. Diese Methodik der indexierten Darstellung wurde auch in den fortlaufenden Analysen der Masterthesis weiter angewendet.

Analyse der Zweitwohnungspreise nach Anzahl Zimmer

Wo die Datengrundlage für eine aussagekräftige unterteilte Analyse bei den Erst- und Zweiteinfamilienhäusern nicht ausreicht hat, so war sie bei den Erst- und Zweitwohnungen genügend gross um eine Schweizweite Untersuchung unterteilt nach den verschiedenen Zimmerkategorien vorzunehmen. Die individuelle Betrachtung der Wohnungen nach ihrer Zimmeranzahl ist von besonderer Bedeutung, da dies das primäre Merkmal ist, anhand dessen Wohnungen sofort untereinander unterschieden und verglichen werden können. Aufgrund der Kategorisierungen des SRED-Datensets 1 wurde dann entschieden, die nachfolgenden Zimmertypen zu bilden: (Die Datenverteilung ist im Anhang 7 ersichtlich)

- Bis und mit 2.5 Zimmer
- 3 und 3.5 Zimmer
- 4 und 4.5 Zimmer
- 5 und 5.5 Zimmer
- ~~6 Zimmer und mehr~~

Nach einer ersten Testauswertung wurde beschlossen, die ursprünglich geplante Zimmerkategorie «6 Zimmer und mehr» nicht in die Untersuchungen miteinzubeziehen. Diese Kategorie machte jährlich weniger als ein Prozent des Transaktionsvolumens aus, wodurch die Datenlage zum einen äusserst gering und zum anderen sehr anfällig für Ausreisser war. Für die verbliebenen definierten Zimmerkategorien wurden dann aber, nach demselben Vorgehen wie in der vorherigen Gesamtbetrachtung, die jährlichen Transaktionspreise pro Quadratmeter NWF sowie die indexierten Veränderungen berechnet und grafisch dargestellt.

4.3.2 Vorgehen Cluster «Zweitwohnungsquote»

Um die Transaktionspreise der Zweitwohnungen in den verschiedenen Schweizer Gemeinden mit deren ZW-Quote in Zusammenhang zu bringen, war es notwendig, verschiedene Kategorien diesbezüglich zu erstellen. Diese Kategorisierungen sollten es ermöglichen eine differenzierte

Analyse der Transaktionspreise in Bezug auf die jeweiligen ZW-Anteile der Gemeinden durchzuführen und Grundlagen zur Beantwortung der *Forschungsfrage 3* zu entwickeln.

Als Basis für die Auswertungen diene wiederum das von SwissREI bereitgestellte Datenset 1, welches bereits zuvor in Erst- und Zweitwohnungen aufgeteilt wurde. Da für diese Analyse jedoch nur die Zweitwohnungen von Interesse waren, wurden zuerst sämtliche Transaktionen zu Erstwohnsitzen aus der Datengrundlage entfernt. Anschliessend wurde das reduzierte Datenset zusammen mit dem Ende März 2024 veröffentlichten Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung, welches eine Übersicht über die Anzahl der Zweitwohnungen in jeder Schweizer Gemeinde bietet, betrachtet (ARE, 2024b). Aufgrund der Verteilung der Gemeinden nach ihrer ZW-Quote und unter Berücksichtigung der SRED-Datenverteilung wurden die zuvor angekündigten Kategorien erstellt:

- ZW-Quote < 20%
- ZW-Quote zwischen 20% und 49.99%
- ZW-Quote zwischen 50% und 59.99%
- ZW-Quote zwischen 60% und 70%
- ZW-Quote > 70%

Die spezifische Gemeindeeinteilung in die obigen Kategorien ist im Anhang 8 ersichtlich.

Alle Zweitwohnungstransaktionen des reduzierten Datensets 1 wurden entsprechend der ZW-Quote der Gemeinde, in der die verkaufte Zweitwohnung lag, in eine der obigen fünf Kategorien eingeordnet. Anschliessend wurde für jede Kategorie der jährliche Median des bezahlten Quadratmeterpreises berechnet. Die Preisentwicklungen wurden dann anschliessend anhand dieser Mediane in absoluten Zahlen sowie indexiert verglichen und grafisch illustriert.

Es ist bei dem Vorgehen des Clusters «Zweitwohnungsquote» zu erwähnen, dass grundsätzlich zwei Methoden zur Einteilung der Gemeinden des Grunddatensets in die gebildeten Cluster-Kategorien möglich gewesen wären. Die in dieser Arbeit gewählte Methode verwendet die aktuellsten Zweitwohnungsquoten der Gemeinden per Ende Jahr 2023 für die Einordnung während aller Transaktionsjahre. Die alternative Methode hätte darin bestanden, für jedes einzelne Transaktionsjahr die Zweitwohnungsquoten aller Gemeinden zu ermitteln und diese dann basierend auf den jährlichen Zweitwohnungsquoten in die entsprechenden Kategorien einzuordnen. Aufgrund der Tatsache, dass die Zweitwohnungsquoten jedoch nicht über das gesamte letzte Jahrzehnt öffentlich zugänglich waren und der Fokus dieser Analyse primär auf der praktischen Relevanz der gegenwärtigen Immobilienmarktsituation lag, wurde insbesondere auch wegen der geringeren Komplexität die erste Methode gewählt.

4.3.3 Vorgehen Cluster «Tourismusintensität»

Da in Kapitel 3.1 festgestellt wurde, dass der Grossteil der Zweitwohnungen entweder in touristischen Gebieten in Bergregionen oder in der mediterranen Südschweiz (Tessin) liegt, lohnt sich eine Analyse des Grunddatensets mit Fokus auf diese Regionen. Da in Kapitel 3.3 jedoch beobachtet werden konnte, dass sich der Markt selbst innerhalb dieser einzelnen Tourismusregionen unterschiedlich entwickelt, wäre eine rein kantonale Vergleichsmethode nicht zielführend gewesen. Entsprechend wurde der Fokus auf eine Kategorisierung gelegt, welche sowohl die Hauptcharaktereigenschaft als auch die touristische Beliebtheit der Gemeinde widerspiegelt und somit zur Beantwortung der *Forschungsfrage 4* beitragen kann.

4.3.3.1 Erstellung der Cluster-Kategorien

Auf der Basis der zuvor erlangten Erkenntnis wurden die folgenden fünf Kategorien für das Cluster «Tourismusintensität» definiert:

Super-Touristen-Hotspots

Umfasst sämtliche touristischen Gemeinden, unabhängig davon ob in einer Bergregion oder im Tessin, welche im Jahr 2023 über 400'000 Logiernächte aufwiesen. Wie in Kapitel 2.1.3 bereits erläutert, sind Super-Touristen-Hotspots Regionen, welche von Touristen als besonders attraktiv wahrgenommen werden und entsprechend eine ausserordentlich hohe Anzahl Besucher anziehen.

Bergregionen: Touristisch-Stark

Umfasst sämtliche Berg-Gemeinden, die im Jahr 2023 eine Gesamtzahl von 200'001 bis 400'000 Logiernächten aufwiesen.

Bergregionen: Touristisch-Mittelstark

Umfasst sämtliche Berg-Gemeinden, die im Jahr 2023 eine Gesamtzahl von 50'001 bis 200'000 Logiernächten aufwiesen.

Bergregionen: Touristisch-Schwach

Umfasst sämtliche Berg-Gemeinden, die im Jahr 2023 eine Gesamtzahl von 10'000 bis 50'000 Logiernächten aufwiesen. Die Untergrenze liegt bei 10'000 Logiernächten, da die Beherbergungsstatistik des Bundes im Jahre 2023 keine Bergregionen unterhalb dieser Grenze erfasste (BFS, 2024c).

Tessin

Umfasst sämtliche Gemeinden im Tessin, die im Jahr 2023 eine Gesamtzahl von 3'000 bis 300'000 Logiernächten aufwiesen. Die Untergrenze liegt hier bei 3'000 Logiernächten, da die

Beherbergungsstatistik des Bundes im Jahre 2023 keine Gemeinden im Tessin unterhalb dieser Grenze erfasste (BFS, 2024c). Es ist zu erwähnen, dass auch in der Clusterung Tessin zuerst geplant war, eine detailliertere Kategorisierung bezüglich der Anzahl der Logiernächten vorzunehmen. Jedoch wäre dann die SRED-Datengrundlage zu wenig aussagekräftig gewesen, weshalb auf ein solch tiefergehendes Vorgehen verzichtet wurde.

Nicht-Touristisch

Umfasst sämtliche Gemeinden, welche keiner der anderen obigen Kategorien zugeteilt wurden. Diese Kategorie dient somit als Grund-Vergleichsbasis in den jeweiligen Analysen.

Die spezifische Gemeindeeinteilung in die obigen Kategorien ist im Anhang 9 ersichtlich.

Die oben dargestellten Kategorisierungen ermöglichen es, sofort zu erkennen, um welche Art von Gemeinde es sich handelt und berücksichtigen gleichzeitig die Tourismusintensität der jeweiligen Region. Für die Bestimmung der Tourismusintensität wurde jeweils die Kennzahl «Logiernächte», die die Gesamtzahl der Nächte beschreibt, die Gäste in den Hotels einer Gemeinde verbringen, gegenüber der Kennzahl «Ankünfte», die nur die Anzahl der ankommenden Gäste erfasst, bevorzugt (BFS, 2024b). Der Grund hierfür ist, dass für eine touristische Region nicht nur die Anzahl der ankommenden Gäste wichtig ist, sondern ebenso die Dauer ihres Aufenthalts.

In Bezug auf die Kennzahl «Logiernächte» mag die Frage aufkommen, weshalb Schweizer Grossstädte wie Zürich, Genf oder Basel nicht ebenfalls in die Analyse aufgenommen wurden, da sie landesweit die meisten jährlichen Logiernächte aufwiesen (BFS, 2024c). Die Kategorisierung «Gross-Stadt» wurde bewusst nicht in die Analyse miteinbezogen, da diese Städte hauptsächlich aus Erstwohnungen bestehen und einen sehr geringen Bestand an Zweitwohnungen verzeichnen (ARE, 2024b).

4.3.3.2 Preisentwicklung nach Cluster-Kategorie und nach Anzahl Zimmer

Als erstes wurden sämtliche Transaktionen des SRED-Datensets 1 anhand der jeweiligen Gemeinden in die oben erstellten Cluster-Kategorien eingeteilt und anschliessend in Erst- und Zweitwohnungen aufgeteilt. Die aufgeteilten Daten wurden in zwei neuen Datensets «SRED-Datenset 1 EW» und «SRED-Datenset 1 ZW» abgespeichert.

Anhand des SRED-Datenset 1 ZW wurde dann für jeden einzelnen Cluster-Typ der Median des Transaktionspreises pro Quadratmeter Nettowohnfläche für die Zweitwohnungen berechnet und wie bei den vorherigen Analysen in absoluten Zahlen sowie indexiert illustriert und diskutiert.

Darüber hinaus erfolgte eine detaillierte Analyse innerhalb der Cluster-Kategorien, bei der die Transaktionspreise der Zweitwohnungen zusätzlich nach der Anzahl der Zimmer differenziert betrachtet wurden. Anfangs war angedacht wie in der gesamtseinheitlichen Nationalbetrachtung die nachfolgenden Kategorien zu unterscheiden:

- Bis und mit 2.5 Zimmer
- 3 und 3.5 Zimmer
- 4 und 4.5 Zimmer
- ~~5 und 5.5 Zimmer~~

Es hat sich jedoch während den ersten Untersuchungen gezeigt, dass die Datenbasis für 5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen in den definierten Regions-Clustern nicht ausreichend war, um aussagekräftige Bewertungen durchzuführen, weshalb auf diese Kategorie verzichtet wurde. Die Tatsache, dass ausnahmslos in jeder gebildeten Kategorie die Transaktionsanzahl von 5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen im Vergleich zu den restlichen Zimmerkategorien verschwindend gering war, lässt vermuten, dass solch grosse ZW-EGTW weder auf ein umfangreiches Angebot noch auf eine starke Nachfrage treffen.

4.3.3.3 Analyse der alt- und neurechtlichen EW-Preise in den Cluster-Kategorien

Um die Preisentwicklung von alt- und neurechtlichen Erstwohnungen gegenüber Zweitwohnungen zu untersuchen, wurde das im vorherigen Abschnitt erläuterte SRED-Datenset 1 EW beigezogen. Diese Untersuchung wurde nicht gesamtschweizerisch angestellt, da im nationalen Kontext die Umnutzungsmöglichkeit altrechtlicher Erstwohnungen nicht dieselben wertsteigernden Auswirkungen wie in den touristischen ZW-Gemeinden hat.

Obwohl gesetzlich alle Wohnungen, die nach dem 11. März 2012 eine Baubewilligung erhielten oder gebaut wurden, als neurechtliche Objekte gelten, wurde in dieser Analyse das Jahr 2013 als Baujahr festgelegt, ab dem eine Wohnung als neurechtlich gilt. Der Grund hierfür ist, dass das im SRED-Datensatz angegebene Baujahr das Jahr der Fertigstellung repräsentiert. Unter Berücksichtigung der Baudauer ist es daher plausibel, dass die meisten Wohnungen mit dem «SRED-Baujahr» 2012 ihre Baubewilligung bereits vor dem 11. März 2012 erhielten und entsprechend als altrechtlich gelten.

Da neurechtliche Wohnungen per Definition ein jüngeres Baujahr als Altrechtliche haben, war es wichtig, die Letzteren präzise zu klassifizieren, um eine effektive Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Um also Verzerrungen durch sehr alte altrechtliche Erstwohnungen zu vermeiden, wurden diese auf die Baujahre 2002 bis 2012 begrenzt. So bilden beide Cluster-

Kategorien einen Zeitraum von etwa einem Jahrzehnt ab, wodurch die Datenverteilung beider Typen relativ ausgewogen sein sollte. Zudem ermöglicht dies eine vergleichbare Gegenüberstellung der Wohntypen, auch wenn die neurechtlichen Objekte aufgrund ihres jüngeren Baujahres noch immer leicht im Vorteil sind.

Nachdem das Datenset zur Analyse bereit war, wurden die jeweiligen Quadratmeterpreise der Transaktionsjahre 2014 bis 2023 für die definierten altrechtlichen (2002-2012) und neurechtlichen (2013-2023) Erstwohnungen pro Regions-Cluster in absoluten Zahlen und indexiert dargestellt und analysiert. Um die beiden Preisentwicklungen zusätzlich in Relation zu den Zweitwohnungspreisen zu setzen und Ansätze zur Beantwortung der *Forschungsfrage 5* zu liefern, wurden die im vorherigen Kapitel erläuterten Transaktionspreise der Zweitwohnungen ebenfalls nochmals grafisch veranschaulicht.

Es ist noch zu erwähnen, dass die Datengrundlage in den einzelnen Clustern – mit Ausnahme des Clusters «Nicht-Touristisch» – sehr spärlich war. Entsprechend sind sämtliche Ergebnisse als limitiert zu betrachten. Die Verteilung der Transaktionen ist im Anhang 10 ersichtlich.

4.3.3.4 Vorgehen Analyse des Renditepotenzials der einzelnen Gemeinden

Da es nicht möglich war, ein Datenset mit den durchschnittlich erzielten Renditeeinnahmen von Kurzzeitvermietungsobjekten der verschiedenen touristischen Regionen der Schweiz innerhalb eines finanziell vertretbaren Rahmens zu erhalten, stützt sich die Analyse in diesem Teil der Arbeit auf die Daten des Renditepotenzialrechners von AirDNA. Dieser Rechner schätzt die über das Kurzzeitvermietungsmodell erzielbaren jährlichen Mieteinnahmen, die jährliche Auslastung sowie die durchschnittlichen Tagesraten, basierend auf tatsächlichen Erfahrungswerten aus dem Jahre 2023 der spezifischen touristischen Gemeinden.

Der Rechner ist in dieser Hinsicht relativ präzise und ermöglicht eine Differenzierung unterschiedlicher Zweitwohnungstypen anhand der maximalen Gästebelegung sowie der Anzahl der vorhandenen Betten und Bäder. Es ist anzumerken, dass das auf Kurzzeitvermietung spezialisierte Marktforschungs-Unternehmen AirDNA zwar eine amerikanische Organisation ist, aber dennoch verlässliche Daten aus der Schweiz liefern kann. So stützt sich auch die UBS in ihrem jährlichen Alpine Property Focus Bericht über Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen regelmässig auf die Daten des Unternehmens aus den USA (Skoczek et al., 2023, S. 25)

Um schlussendlich konsistente und aussagekräftige Ergebnisse für die definierten Wohnungskategorien erhalten zu können, wurden folgende Annahmen für die Kalkulationen mit dem Renditepotenzialrechner getroffen:

Wohnungskategorie	Anzahl Bäder	Anzahl Betten	Anzahl Gäste
Bis und mit 2.5 Zimmer	1	2	2
3 und 3.5 Zimmer	1	4	4
4 und 4.5 Zimmer	2	6	6

Tabelle 1: Getroffene Annahmen zu Anzahl Bäder, Betten und Gäste pro Wohnungskategorie (eigene Darstellung)

Die Zuordnung der Bäderanzahl pro Wohnungskategorie in Tabelle 1 basierte auf Daten aus dem Swiss Real Estate Datapool und Vergleichen verschiedener Airbnb-Angebote. Die geschätzte Gästeanzahl, die in Ferienwohnungen unterschiedlicher Grösse untergebracht werden kann, hängt von Faktoren wie der Raumaufteilung und spezifischer Ausstattung ab, was die Generalisierbarkeit erschwert. Trotzdem ermöglichten Vergleiche verschiedener Ferienwohnungsangebote realistische Schätzungen pro Kategorie.

Nachdem also eine einheitliche Strategie für die Berechnung der Werte aller Wohnungstypen aufgestellt war, wurde für jede Gemeinde der einzelnen Cluster-Kategorien die jährliche Mieteinnahme, Auslastung und durchschnittliche Tagesrate pro Zimmerkategorie berechnet:

Cluster-Kategorie		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindename	Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate	Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate	Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate

Tabelle 2: Übersicht der berechneten Kennzahlen pro Gemeinde und Zimmerkategorie (eigene Darstellung)

Die vollständige, nach Tabelle 2 ausgefüllte, Datengrundlage zu allen Gemeinden der jeweiligen Cluster-Kategorien kann im Anhang 11 betrachtet werden. Dazu muss an dieser Stelle noch erwähnt werden, dass die sonstige ebenfalls berücksichtigte Cluster-Kategorie «Nicht-Touristisch» in dieser Analyse nicht verfolgt wurde, da der Renditepotenzialrechner nur touristische Gemeinden auflistet. Anhand dieser im Anhang 11 ersichtlichen individuell berechneten Werten pro Gemeinde und Zimmerkategorie konnten anschliessend die übergreifenden Klassen-Mediane der potenziellen Mieteinnahmen pro Cluster-Kategorie und Zimmertyp für das Jahr 2023 ermittelt und verglichen werden.

Um die in der *Forschungsfrage 6* gesuchte Rendite pro Cluster-Kategorie und Zimmertyp zu berechnen, mussten zunächst die durchschnittlich erzielten Transaktionspreise pro Wohnungskategorie bestimmt werden. Dazu wurden die in Abschnitt 5.3.3 berechneten Quadratmeterpreise des Jahres 2023 der verschiedenen Zimmerkategorien der einzelnen Cluster-Typen mit den entsprechenden Medianwerten für die Nettowohnfläche pro Zimmerkategorie (siehe Tabelle 3) multipliziert. Um die tatsächlichen Bruttorenditen des Jahres 2023 der einzelnen Zimmerkategorien in den jeweiligen Clustern zu ermitteln, wurden schliesslich die potenziellen jährlichen Mieteinnahmen durch die soeben erläuterten

$$\text{Transaktionspreise dividiert: } \mathbf{Bruttorendite\ 2023} = \frac{\mathbf{Jährliche\ Mieteinnahmen\ 2023}}{\mathbf{Quadratmeterpreis\ 2023\ \times\ Median\ NWF}}$$

Die Rendite wurde spezifisch für das Jahr 2023 berechnet, da dieses Jahr erstens die aktuellste Situation nach der Corona-Pandemie widerspiegelt und zweitens nur für dieses Jahr die Mieteinnahmedaten zur Verfügung standen.

Wohnungskategorie	Median Nettowohnfläche
Bis und mit 2.5 Zimmer	50 m ²
3 und 3.5 Zimmer	75 m ²
4 und 4.5 Zimmer	102 m ²

Tabelle 3: Mediane der Nettowohnflächen der einzelnen Wohnungskategorien (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die in der Tabelle 3 dargestellten Mediane für die Nettowohnfläche der einzelnen Zimmerkategorien wurden anhand des SRED-Datensets 1 berechnet. Dabei wurde analysiert, wie hoch die Mediane für die Nettowohnflächen der verschiedenen Zimmerkategorien sind, wenn alle touristischen Gemeinden als eine Kategorie betrachtet werden würden. Eine Gegenprüfung mit einer Cluster-individuellen Nettowohnflächen-Analyse zeigte keine signifikanten Abweichungen, weshalb entschieden wurde, mit den clusterübergreifenden Werten fortzufahren, um eine konsistente Datengrundlage zu gewährleisten.

4.4 Limitation beim Vergleich der analysierten drei Hauptkategorien

Wie bereits ganz zu Beginn des Kapitels 4.3 erwähnt, wurden bei der gesamtschweizerischen Analyse Mittelwerte und bei den beiden Cluster-Analysen nach Zweitwohnungsquote und Tourismusintensität Mediane für die jeweiligen Untersuchungen verwendet. Der Grund hierfür war, dass die Datengrundlage für die gesamtschweizerischen Analysen ausreichte, um mit dem Mittelwert unverzerrte und aussagekräftige Ergebnisse zu erzielen. Da frühere Vergleiche zwischen Erst- und Zweitwohnsitzen von anderen Forschenden ebenfalls auf Durchschnittswerten beruhten, können die Ergebnisse dieses Analyseteils so einfacher in zukünftigen Studien mit diesen verglichen werden.

In den beiden einzelnen Cluster-Analysen war die Datengrundlage dann aber jeweils aufgrund der Bildung zusätzlicher Unterkategorien nicht mehr ausreichend, um mittels Durchschnittswerten unverzerrte Resultate zu erhalten. Entsprechend wurde entschieden jeweils den Median zur Hilfe zu ziehen, da dieser weniger anfällig für Ausreisser ist und auch bei einer geringeren Datengrundlage zu unverzerrten und verlässlicheren Ergebnissen führt (Brachinger, 2013, S. 152).

Aufgrund der Verwendung zweier unterschiedlicher statistischer Kennzahlen müssen direkte Vergleiche zwischen der gesamtschweizerischen Untersuchung und den Analysen nach Zweitwohnungsquote oder Tourismusintensität jedoch limitiert betrachtet werden.

5 Empirische Untersuchung

Das folgende Kapitel widmet sich der empirischen Untersuchung der Transaktionspreisentwicklung in den drei Hauptkategorien: Analyse aller Schweizer Gemeinden, Analyse unter Berücksichtigung der Zweitwohnungsquote der Gemeinden und Analyse mit Schwerpunkt auf die Tourismusintensität der Gemeinden.

5.1 Gesamtschweizerische Analyse

Im nachfolgenden Abschnitt werden die Entwicklungen der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im Vergleich zu Erstwohnungen sowie von Zweiteinfamilienhäusern im Vergleich zu Ersteinfamilienhäusern im gesamtschweizerischen Kontext gegenübergestellt. Dadurch soll ein umfassendes Verständnis dafür geschaffen werden, wie sich COVID-19 auf die verschiedenen Liegenschaftsarten im landesweiten Kontext ausgewirkt hat.

5.1.1 Vergleich der Transaktionspreise pro m² von Erst- und Zweitwohnungen

In der untenstehenden Grafik ist ersichtlich, dass die Quadratmeterpreise von Zweitwohnungen über das gesamte letzte Jahrzehnt durchwegs höher waren als die von Erstwohnungen. Zudem lässt sich deutlich erkennen, dass die in Kapitel 3.2 beschriebenen vorübergehenden Preisrückgänge bei Zweitwohnungen in den Jahren nach der Einführung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen, insbesondere zwischen 2014 und 2016, tatsächlich eingetreten sind. Ab 2016 zeigten dann die Preise für Erst- als auch für Zweitwohnungen einen kontinuierlichen leichten Anstieg über die darauffolgenden Jahre. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 erhielten die Quadratmeterpreise jedoch einen starken zusätzlichen Impuls, was zu einem nochmals deutlicheren Anstieg der Preise beider Liegenschaftstypen führte.

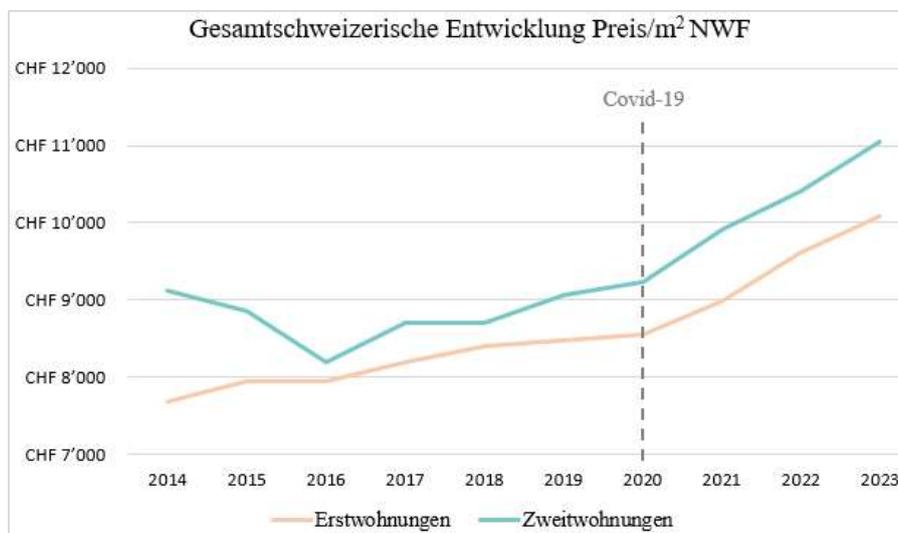


Abbildung 7: Gesamtschweizerische Entwicklung Preis/m² NWF von Erst- und Zweitwohnungen (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 70'855))

Diese Entwicklung lässt sich auch sehr gut durch eine detaillierte Betrachtung der indextierten Quadratmeterpreise verdeutlichen. Die nachfolgende linke Grafik 8 zeigt zunächst, dass sich die Preise für Zweitwohnungen nach einer Phase des Rückgangs ab 2016 wieder zu erholen begannen und im Jahr 2020 erstmals leicht über das Niveau von 2014 hinausgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die Preise für Erstwohnungen zwischen 2014 und 2020 kontinuierlich an und haben über die sechs Jahre einen Gesamtzuwachs von 11% erzielen können. Die rechte Grafik 9, welche den Fokus auf den Zeitraum nach Ausbruch der Corona-Pandemie legt, zeigt eindeutig, wie ab dem Jahre 2020 sowohl Zweit- als auch Erstwohnungspreise sichtbar in die Höhe schossen und sich deutlich von den Trends der Vorjahre absetzten.

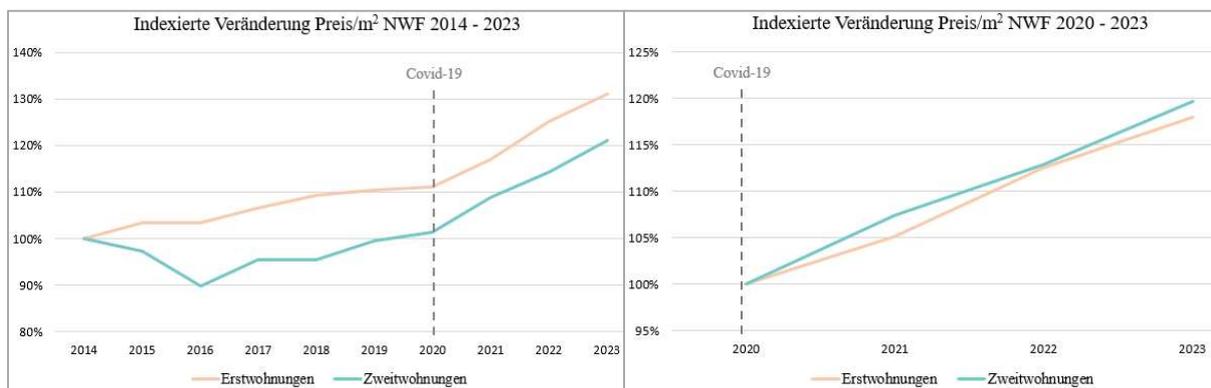


Abbildung 8: Veränderung Preis/m² NWF 2014-2023, indiziert 2014=100 (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 70'855))

Abbildung 9: Veränderung Preis/m² NWF 2020-2023, indiziert 2020=100 (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 70'855))

Eine vergleichende Analyse beider Grafiken zeigt, dass die Preise für Erstwohnungen über das gesamte letzte Jahrzehnt mit einem Zuwachs von 31% deutlich stärker gestiegen sind als diejenigen von Zweitwohnungen, welche nur um 21% zulegten. Konzentriert man sich nun ausschliesslich auf die Zeit ab Ausbruch der Pandemie zeigt sich jedoch ein äusserst spannendes Bild: In diesen drei Jahren stiegen die Preise für Ferienwohnungen nämlich um 20% an, was einen geringfügig stärkeren Anstieg darstellt als bei den Erstwohnungen, die um 18% zulegten.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jahr	2020	2021	2022	2023
Erstwohnungen	100%	103%	103%	107%	109%	110%	111%	Erstwohnungen	100%	105%	113%	118%
Zweitwohnungen	100%	97%	90%	95%	96%	99%	101%	Zweitwohnungen	100%	107%	113%	120%

Tabelle 4: Indexierte Veränderung Preis/m² NWF vor und nach COVID-19-Ausbruch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

5.1.2 Diskussion der Preisentwicklung von Erst- und Zweitwohnungen

Die Gegenüberstellung der Transaktionspreise pro m² von Erst- und Zweitwohnungen im gesamtschweizerischen Kontext in den Zeitperioden vor und nach Ausbruch des Corona-Virus im Jahr 2020 verdeutlicht eindrücklich die Auswirkungen der Pandemie auf den Immobilienmarkt beider Objekttypen. Während die Preise für Erstwohnungen von 2014 bis 2020 um 11% stiegen, legten sie in den nur drei Jahren nach dem Virus-Ausbruch einen Anstieg von rund 18% hin. Der Zweitwohnungsmarkt verdeutlicht die Auswirkungen der

pandemiebedingten Impulse aber noch stärker: Während die Preise zwischen 2014 und 2020 noch stark fluktuierten und final nur um 1% anstiegen, verzeichneten sie in den drei Jahren nach dem Pandemie-Ausbruch einen Anstieg von 20%.

Es muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass die Preisanpassungen im Immobiliensektor verzögert auf den Ausbruch des Virus reagiert haben. Das dargestellte Jahr 2020 umfasst sämtliche Immobilientransaktionen dieses Jahres und angesichts der Tatsache, dass Corona zu Beginn von 2020 ausgebrochen ist, hätten sich die Veränderungen in den Transaktionspreisen theoretisch bereits zum Jahresende 2020 stärker abzeichnen müssen. Der Grund, weshalb dies nicht der Fall war, liegt in der generell verzögerten Reaktion des Immobilienmarktes auf Umweltveränderungen. Dies hängt insbesondere mit der Illiquidität von Immobilien zusammen, da der Abschluss von Immobilientransaktionen viel Zeit in Anspruch nimmt. Darüber hinaus ist die generelle Marktwahrnehmung von potenziellen Käufern und Verkäufern im Immobilienmarkt sehr langsam und die Vertragsparteien benötigen in der Regel viel Zeit, um neue Informationen zu verarbeiten und ihre Erwartungen anzupassen (Wüest Partner, 2023, S. 90). Diese für den Immobilienmarkt typische Reaktionsverzögerung kann auch in den fortlaufenden Analysen des empirischen Teils dieser Masterthesis weiterhin festgestellt werden und wird jeweils nicht nochmals explizit erläutert.

5.1.3 Analyse der Zweitwohnungspreise nach Anzahl Zimmer

Zusätzlich zur Analyse der allgemeinen Entwicklung des Marktes für Zweitwohnungen in der Schweiz war es von Interesse, diesen Markt aufgrund eines der wichtigsten Merkmale – der Anzahl Zimmer – näher zu untersuchen und zu vergleichen. Das Ziel der Analyse war es, Anhaltspunkte für die definierte *Forschungsfrage 2* dieser Masterthesis zu finden. Also festzustellen, ob ein spezifischer Zweitwohnungstyp, differenziert nach der Zimmeranzahl, während der COVID-19-Pandemie besonders starke Veränderungen verzeichnet hat.

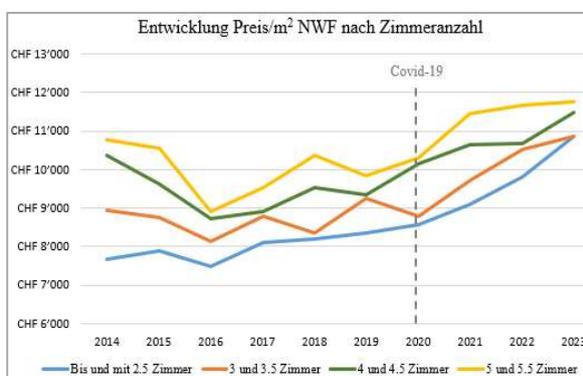


Abbildung 10: Veränderung Preis/m² NWF nach Anzahl Zimmer (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 7'317))

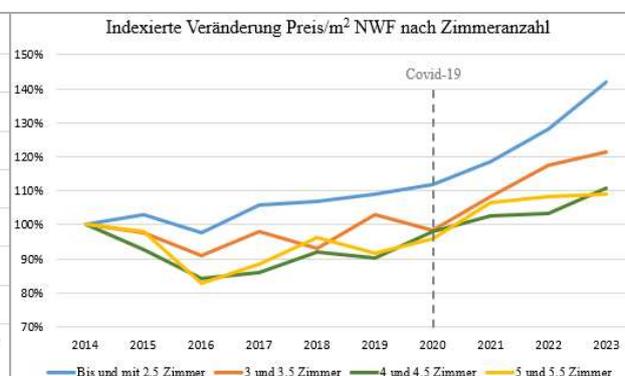


Abbildung 11: Veränderung Preis/m² NWF nach Anzahl Zimmer, indexiert 2014=100 (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 7'317))

In der Abbildung 10 wird die Preisentwicklung pro m² der Zweitwohnungen, aufgeschlüsselt nach Zimmerkategorie, dargestellt. Es ist ersichtlich, dass die Preisstruktur der verschiedenen Kategorien den Erwartungen entspricht: Zweitwohnungen mit 5 bis 5.5 Zimmern waren pro m² die teuersten, gefolgt von solchen mit 4 bis 4.5 Zimmern, dann 3 bis 3.5 Zimmern und zuletzt alle Wohnungen mit bis zu 2.5 Zimmern. Darüber hinaus verhielten sich die einzelnen Kategorien, abgesehen von minimalen Abweichungen, weitgehend entsprechend der in Abschnitt 5.1.1 beschriebenen Gesamtmarktentwicklung. Nach einer abnehmenden Periode zeigte sich ab 2016 ein fluktuierendes Preisniveau mit einer zunehmenden Tendenz, welche ab 2020 mit dem Ausbruch von COVID-19 in einen deutlichen Wachstumsschub überging.

Betrachtet man nun die Abbildung 11, welche die indexierten Preisveränderungen über den Beobachtungszeitraum darstellt, offenbart sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der Wachstumsraten der einzelnen Zimmerkategorien. Die Kategorie der kleinsten Wohnungen zeichnete sich durch einen markanten und stetigen Anstieg des Preisindex aus, der – abgesehen von 2016 – über den gesamten Zeitraum hinweg anhielt. Beginnend mit einem Indexwert von 100% im Jahr 2014, stiegen die Preise kontinuierlich auf 112% im Jahr 2020, was den deutlichsten Anstieg aller Kategorien im Beobachtungszeitraum darstellt. Im Gegensatz dazu hatten die drei anderen Wohnungsklassen mit schwankenden und insgesamt abnehmenden Preisniveaus zu kämpfen und verzeichneten per Stichjahr 2020 durchwegs niedrigere Durchschnittspreise pro Quadratmeter als noch im Jahr 2014.

Bemerkenswerte Preisentwicklungen werden insbesondere auch bei der Betrachtung des Zeitraums von 2020 bis 2023 in der nachfolgenden Tabelle 5 offenbart:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jahr	2020	2021	2022	2023
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	103%	98%	106%	107%	109%	112%	Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	106%	115%	127%
3 und 3.5 Zimmer	100%	98%	91%	98%	93%	103%	98%	3 und 3.5 Zimmer	100%	110%	120%	123%
4 und 4.5 Zimmer	100%	93%	84%	86%	92%	90%	98%	4 und 4.5 Zimmer	100%	105%	105%	113%
5 und 5.5 Zimmer	100%	98%	83%	89%	96%	92%	96%	5 und 5.5 Zimmer	100%	111%	113%	114%

Tabelle 5: Indexierte Veränderung Preis/m² NWF nach Anzahl Zimmer vor und nach COVID-19-Ausbruch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die vorher stagnierenden oder gar fallenden Preise in den Kategorien mit mehr als 2.5 Zimmern scheinen mit dem Ausbruch der Epidemie nämlich eine Wende erfahren zu haben. Insbesondere Wohnungen mit 5 und 5.5 Zimmern, die zuvor stark fluktuierende Preistendenzen zeigten, verzeichneten ab 2020 innerhalb eines Jahres einen Anstieg von 11%. In den folgenden zwei Jahren waren die Preisanstiege zwar weniger stark, dennoch erhöhte sich das Preisniveau weiter und erreichte Ende 2023 einen Anstieg von insgesamt 14% im Vergleich zu 2020. Ähnliche Entwicklungen zeigten sich auch bei den 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen, die zwischen 2020 und 2021 einen Preisanstieg von 10% erlebten. Diese Tendenz setzte sich 2022 fort und führte final zu einem kumulativen Anstieg von 23% per Ende 2023 im Vergleich zu 2020.

4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen scheinen am wenigsten von der pandemiebedingten Nachfrage profitiert zu haben, wobei sie zwischen 2020 bis 2022 lediglich einen Preisanstieg von 5% verzeichnen konnten. Schlussendlich endeten sie nach einem leichten zusätzlichen Preisschub Ende 2023 mit einem 13% höheren Preisniveau als noch im Jahre 2020.

Spitzenreiter ist auch in der exklusiven Betrachtung ab Pandemie-Beginn eindeutig die kleinste Wohnungskategorie: Bis und mit 2.5 Zimmer-Wohnungen. Nach dem sie bereits in den Jahren 2014 bis 2020 kontinuierlich Preisanstiege verzeichneten (mit Ausnahme 2016), konnte diese Klasse ihren Trend fortführen und endete Ende 2023 mit einem 27% höheren Preisniveau als noch 2020 und ist somit eindeutig die Kategorie mit dem grössten Preiszuwachs nicht nur seit Pandemiebeginn, sondern auch über den gesamten Betrachtungshorizont 2014 bis 2023.

5.1.4 Diskussion der Preisentwicklung von Zweitwohnungen nach Anzahl Zimmer

Die Untersuchungen in Kapitel 5.1.3 haben gezeigt, dass sich alle Wohnungskategorien, mit Ausnahme der Kleinsten, in der Prä-Corona-Zeit sehr ähnlich wie in der Gesamtbetrachtung in Kapitel 5.1.2 entwickelt haben. Zweitwohnungen mit bis zu 2.5 Zimmern scheinen also in der Zeit vor COVID-19-Ausbruch die einzigen Wohnungstypen gewesen zu sein, welche einen bemerklichen Preiszuwachs verzeichnen konnten. Dies deutet darauf hin, dass kleine Wohnungen vor dem Pandemie-Ausbruch die einzigen stark nachgefragten Immobilien im Zweitwohnsitzmarkt waren. Ein möglicher Grund hierfür könnte der niedrigste Quadratmeterpreis aller Zimmertypen sein, wie in Abbildung 10 visualisiert. Da die bis zu 2.5 Zimmer grossen Zweitwohnungen zudem auch noch die geringsten Nettowohnflächen aufweisen dürften, sind diese Zweitwohnungen von allen Zimmerkategorien eindeutig jene mit den geringsten Transaktionskosten, was sie für eine breitere Käuferschaft erschwinglich macht.

Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 stieg dann die Nachfrage nach Zweitwohnungen aller Zimmerkategorien stark an, was zu einem allgemeinen Preisanstieg führte. Käufer waren scheinbar plötzlich dazu bereit, den Aufpreis für grössere Zweitwohnungen zu zahlen, wodurch jene Transaktionspreise seit langer Zeit erstmals wieder anfangen, signifikant zu steigen. Es ist jedoch auch in dieser Zeitperiode 2020 bis 2023 auffällig, dass die Preise der beiden kleinsten Wohnungskategorien «Bis und mit 2.5 Zimmer» und «3 und 3.5 Zimmer» eindeutig am stärksten anstiegen. Dies deutet darauf hin, dass auch nach Pandemie-Ausbruch kleinere Wohnungstypen bei Zweitwohnungs-Interessenten beliebter waren als grössere. Ein möglicher Grund hierfür ist, dass Zweitwohnungen weniger intensiv genutzt werden als Erstwohnungen, weshalb eine breitere Käuferschicht den Aufpreis für mehr Wohnraum bei Zweitwohnsitzen als nicht lohnenswert erachten dürfte.

5.1.5 Vergleich der Transaktionspreise pro m³ von Erst- und Zweiteinfamilienhäuser

Betrachtet man in der nachfolgenden Grafik 12 die Preisentwicklung von Erst- respektive Zweiteinfamilienhäuser kann erkannt werden, dass abgesehen von 2015 die Preise pro m³ für Zweit-EFH stets über denen für Erst-EFH lagen. Wie es auch bei den Zweitwohnungen bereits der Fall war, spiegeln sich die negativen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes in den Jahren 2015 und 2016 auch bei den ZW-Einfamilienhäusern wider. Im Vergleich zu den Wohnungen erholten sich die Preise der Einfamilienhäuser jedoch deutlich schneller und erreichten bereits im Jahr 2017 wieder ein Niveau, welches jenes von 2014 klar überstieg.

Ähnlich wie bei den Wohnungen zeigte sich auch bei den EW- und ZW-EFH der starke Einfluss von Corona auf die Preisstruktur, erkennbar am sprunghaften Anstieg der Preise ab 2020.

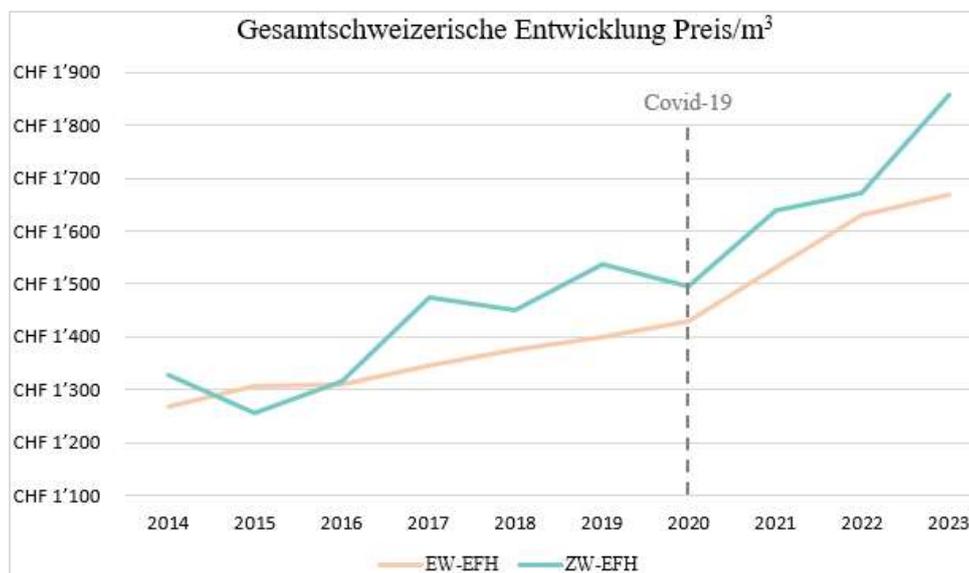


Abbildung 12: Gesamtschweizerische Entwicklung Preis/m³ von Erst- und Zweiteinfamilienhäusern (eigene Darstellung (SRED, 2024; n=44'130))

Das Ausmass, in dem der COVID-19-Ausbruch die Preise von Einfamilienhäusern beeinflusst hat, lässt sich durch eine Betrachtung der indixierten Preisveränderungen verdeutlichen:

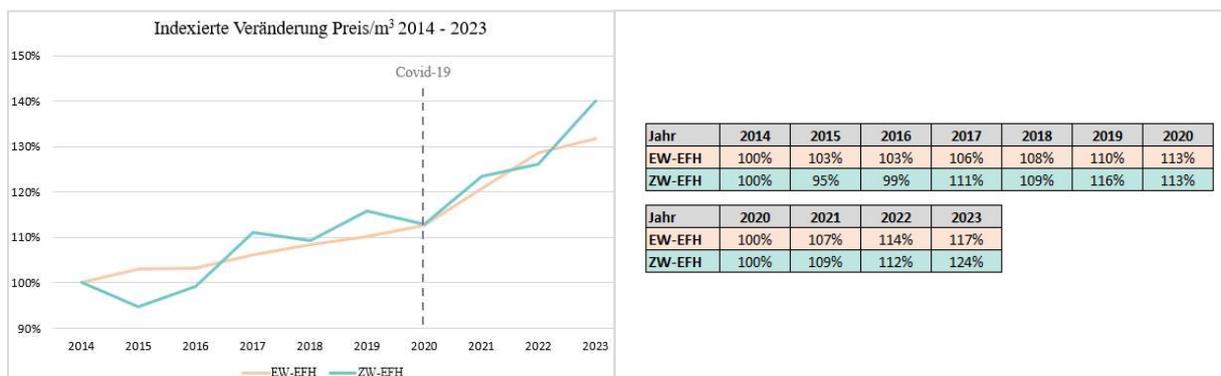


Abbildung 13: Veränderung Preis/m³ 2014-2023, indiziert 2014= 100 (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 44'130))

Tabelle 6: Indexierte Veränderung Preis/m³ vor und nach COVID-19-Ausbruch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

In Abbildung 13 ist zu erkennen, dass sich die Preise von Erst- und Zweit-EFH bis hin zum Jahre 2020, mit Ausnahme des anfänglichen Einbruchs der Preise für Zweitwohnobjekte, relativ ähnlich entwickelten und per Ende Jahr 2020 beide ein 13% höheres Preisniveau als noch 2014 verzeichnen konnten. Ebenso wie im Kapitel 5.1.1 bei den Erst- und Zweitwohnungen zu beobachten war, erlebten ebenfalls beide Typen von Einfamilienhäusern mit dem Beginn der Pandemie einen markanten zusätzlichen Preisaufschwung. Dabei haben die ZW-EFH über die drei Jahre nach dem COVID-19-Ausbruch hinweg jedoch einen stärkeren Preisanstieg erlebt und letztendlich einen um 7% höheren Preiszuwachs als die EW-EFH verzeichnen können. Gesamthaft zeigt sich auch hier der eindruckliche Einfluss der Pandemie auf die Preisstruktur des Wohnimmobilienmarktes, sowohl bei den Objekten für den Erst- als auch für den Zweitwohnsitz. Dies wird insbesondere durch die Betrachtung der Tabelle 6 noch einmal verdeutlicht: In den sechs Jahren vor dem Ausbruch der Pandemie verzeichneten die Preise für beide Arten von Einfamilienhäusern einen Anstieg von jeweils 13%. Nach dem Ausbruch der Pandemie erlebten die Erstwohnsitz-EFH innerhalb von nur drei Jahren einen Preisanstieg von 17%, während die Preise für Zweitwohnsitz-EFH sogar um 24% zulegten.

5.1.6 Diskussion der Preisentwicklung von Erst- und Zweiteinfamilienhäuser

Kapitel 5.1.5 verdeutlicht einst mehr wie Corona die generellen Immobilienpreise, insbesondere aber die ZW-Immobilienpreise, in die Höhe schiessen liess. Über den Zeitverlauf von 2014 bis 2020, als auch in der Periode 2020 bis 2023 haben die EW-Einfamilienhäuser beinahe die deckungsgleichen prozentualen Preisanstiege verzeichnen können wie die EW-Eigentumswohnungen. Dem entgegen haben die Zweiteinfamilienhäuser in der Prä-Corona-Zeit zwischen 2014 und 2020 ihre Transaktionspreise um 13% erhöhen können, während jene der Zweitwohnungen in derselben Zeit gerade einmal um ein Prozent zunahmen. Mit Ausbruch von COVID-19 erfuhren dann die Zweitwohnungen einen seit langem, erstmaligen Preisanstieg, während sich der bereits steigende Preistrend bei den Zweit-EFH nochmals zusätzlich deutlich weiter verstärkte. Per Ende Jahr 2023 haben sich die Transaktionspreise von Zweit-EFH im Vergleich zu 2020, trotz bereits steigendem Niveau in der Prä-COVID-19-Zeit, um vier Prozent stärker in die Höhe entwickelt als jene der Zweitwohnungen. Dies lässt auf eine insgesamt über das letzte Jahrzehnt stärkere Nachfrage nach Zweit-EFH schliessen. Es muss dabei jedoch beachtet werden, dass anhand des SRED-Datensets 2 erkannt werden konnte, dass das Angebot an Zweit-EFH in der Schweiz sehr gering ist. Aufgrund dieser begrenzten Verfügbarkeit sind mengenmässig weniger zusätzliche Kaufinteressenten als bei den weitaus zahlreicheren Zweit-EGTW erforderlich, um erhebliche Preissteigerungen zu verursachen.

5.2 Entwicklung Transaktionspreis nach Cluster «Zweitwohnungsquote»

In vorherigen Kapiteln dieser Masterarbeit wurde der potenzielle Einfluss der Zweitwohnungsquote auf den Zweitwohnungsmarkt in den betroffenen Gemeinden bereits mehrfach erläutert. Entsprechend ist es spannend zu untersuchen, wie sich die Zweitwohnungsquote einer Gemeinde auf die Transaktionspreise der Zweitwohnungen auswirkt. Aufbauend auf diesem Gedankengang wurden sämtliche Schweizer Gemeinden in die nachfolgenden, bereits in Abschnitt 4.3.2 erläuterten, Cluster-Kategorien eingeteilt:

- ZW-Quote < 20%
- ZW-Quote zwischen 20% und 49.99%
- ZW-Quote zwischen 50% und 59.99%
- ZW-Quote zwischen 60% und 70%
- ZW-Quote > 70%

Betrachtet man ausschliesslich die oben erwähnten Kategorien, ist nicht intuitiv ersichtlich, wie die verschiedenen Quoten-Klassen die Preise von Zweitwohnungen beeinflussen könnten. Durch das Zweitwohnungsgesetz ist der Bau neuer Zweitwohnungen nämlich in allen Gemeinden mit einem ZW-Anteil von über 20% verboten worden. Es spielt also grundsätzlich keine Rolle, ob der Zweitwohnungsanteil beispielsweise 21% oder 85% beträgt – neue Zweitwohnungen dürfen in beiden Fällen nicht gebaut werden.

Es ist also schwierig, ohne weitere Informationen anhand der Zweitwohnungsquote einer Gemeinde abzuschätzen, wie teuer ihre Zweitwohnungen im Vergleich zu anderen Gemeinden sind. Denn eine besonders hohe Zweitwohnungsquote kann grundsätzlich zwei Dinge gleichzeitig bedeuten: Erstens scheint diese Gemeinde besonders beliebt für einen Zweitwohnsitz zu sein, und zweitens ist der Bestand und somit das Angebot bestehender Zweitwohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand in diesen Kommunen aber auch bereits sehr gross. Gemeinden mit einer niedrigen ZW-Quote von beispielsweise 21% sind möglicherweise weniger attraktiv als Zweitwohnsitz, haben aber auch ein viel geringeres Angebot als die Regionen mit höheren Zweitwohnungsquoten. Das bedeutet, dass bei einem so geringen Angebot bereits ein moderater Nachfrageanstieg die Preise massgeblich in die Höhe treiben könnte.

Es ist also eindeutig ersichtlich, dass weitere Untersuchungen in dieser Angelegenheit notwendig sind. Die nachfolgenden Kapitel 5.2.1 und 5.2.2 sollen dabei helfen, mehr Klarheit zu schaffen.

5.2.1 Vergleich der Transaktionspreise pro m² der verschiedenen Cluster-Kategorien

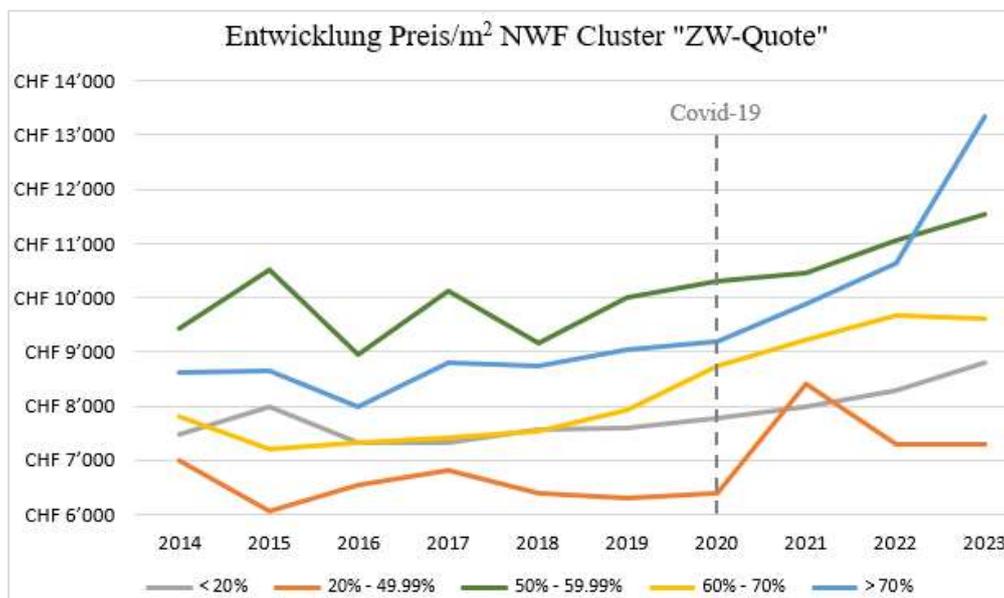


Abbildung 14: Entwicklung Preis/m² von Zweitwohnungen in «ZW-Quote» (eigene Darstellung (SRED, 2024; n=7'396))

Bei der Betrachtung der obigen Abbildung 14 ist direkt auffallend, dass weder die Aussage «Je höher die Zweitwohnungsquote einer Gemeinde, desto höher sind die Zweitwohnungspreise» noch die Aussage «Je näher die Zweitwohnungsquote einer Gemeinde über 20% liegt, desto höher sind die Zweitwohnungspreise» zutreffend ist. Mit Ausnahme des Jahres 2023 verzeichneten nämlich die Gemeinden mit einer Zweitwohnungsquote zwischen 50% und 59.99% durchgehend die höchsten Quadratmeterpreise im Verlaufe des letzten Jahrzehnts. Diese Kategorie wurde jedoch dicht gefolgt und schlussendlich 2023 dann auch übertroffen von den Zweitwohnungstransaktionspreisen in Gemeinden mit einer Zweitwohnungsquote von mehr als 70%. Über die Mehrheit der Zeit zeigten ausserdem die Gemeinden mit einer Zweitwohnungsquote zwischen 60% und 70% die dritthöchsten Quadratmeterpreise.

Besonders interessant ist jedoch der Viertplatzierte in Bezug auf die Höhe des Transaktionspreises pro Quadratmeter für Zweitwohnungen. Entgegen den Erwartungen belegt nicht die letzte verbleibende ZW-Gemeinde-Klasse den vierten Platz, sondern die Erstwohnsitzgemeinden, also jene Kommunen mit einer ZW-Quote von unter 20%. Ihre Zweitwohnungspreise liegen, mit Ausnahme des Jahres 2021, stets über der Kategorie der ZW-Gemeinden mit einer ZW-Quote zwischen 20% und 49.99%.

Des Weiteren zeigen sich ausserdem auch interessante Entwicklungen mit Fokus auf den Zeitpunkt des Pandemie-Ausbruchs:

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jahr	2020	2021	2022	2023
< 20%	100%	107%	98%	98%	101%	101%	104%	< 20%	100%	103%	106%	113%
20% - 49.99%	100%	86%	94%	97%	91%	90%	91%	20% - 49.99%	100%	131%	114%	114%
50% - 59.99%	100%	112%	95%	107%	97%	106%	109%	50% - 59.99%	100%	101%	107%	112%
60% - 70%	100%	92%	94%	95%	96%	101%	112%	60% - 70%	100%	106%	110%	110%
> 70%	100%	100%	93%	102%	101%	105%	107%	> 70%	100%	108%	116%	145%

Tabelle 7: Indizierte Veränderung Preis/m² in «ZW-Quote» vor und nach COVID-19-Ausbruch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die Quadratmeterpreise in den Gemeinden mit einer ZW-Quote zwischen 20 und 49.99 Prozent scheinen zu Anbeginn besonders stark von dem durch den Virus schlagartig ausgelösten Hype nach Zweitwohnungen profitiert zu haben. Im Jahr 2021 stiegen die Preise in dieser Kategorie nämlich innerhalb nur eines Jahres um 31% an und lagen dann erstmals und einmalig über denen der Erstwohnungsgemeinden. Dieser Trend hielt jedoch nicht lange an und bereits ein Jahr später fielen die ZW-Preise in diesem Gemeindetyp wieder, während die Transaktionspreise für Zweitwohnungen in den Erstwohnsitzgemeinden leicht weiterstiegen.

Grundsätzlich haben die Zweitwohnungen in allen Kategorien durch die Pandemie per 2020 einen zusätzlichen Preisanstieg erfahren. Besonders hervorzuheben ist jedoch die Entwicklung in den Regionen mit einer ZW-Quote von mehr als 70%. Diese Regionen verzeichneten zwischen 2020 und 2022 nicht nur einen starken Anstieg von 16%, sondern erfuhren im Folgejahr nochmals einen zusätzlichen Schub. Infolgedessen lagen die Preise pro Quadratmeter für Zweitwohnungen in dieser Kategorie im Jahr 2023 um 45% höher als noch im Jahr 2020.

5.2.2 Diskussion der Preisentwicklung der einzelnen Cluster-Kategorien

Eine der interessantesten Entdeckungen ist, dass die Quadratmeterpreise von Zweitwohnungen in Erstwohnungsgemeinden über das gesamte letzte Jahrzehnt, mit Ausnahme von 2021, höher lagen als in Gemeinden mit einer Zweitwohnungsquote von 20% bis 49.99%. Die Frage ist nun – Warum ist dem so? Betrachtet man die Verteilung aller Schweizer Gemeinden nach den gebildeten Cluster-Kategorien, ergibt sich folgendes Bild:

- ZW-Quote < 20%: 1790 Gemeinden
- ZW-Quote 20%-49.99%: 177 Gemeinden
- ZW-Quote 50%-59.99%: 53 Gemeinden
- ZW-Quote 60%-70%: 65 Gemeinden
- ZW-Quote > 70%: 46 Gemeinden

Es kann auf den ersten Blick festgestellt werden, dass ergebnisverzerrende Ausreisser aufgrund einer geringeren Anzahl Gemeinden keine schlüssige Begründung sind, da die Kategorie «ZW-Quote 20%-49.99%» tatsächlich mehr Gemeinden umfasst als die drei Gemeindetypen mit

einer ZW-Quote von 50% oder mehr zusammen. Bei genauerer Untersuchung der entsprechenden 177 Gemeinden (siehe Anhang 8) zeigt sich, dass viele in weniger dicht besiedelten, schlecht erreichbaren Regionen liegen, die eine für Touristen weniger attraktive Infrastruktur bieten. Viele dieser Kommunen sind kleine, landschaftlich zwar reizvolle, aber wenig erschlossene Gebiete. Entsprechend ist der Baustandard der Wohnobjekte oft weniger luxuriös und daher kostengünstiger. Aufgrund dieser günstigeren Preise werden diese Regionen aber dennoch einige ZW-Interessenten anziehen dürfen. Da viele dieser Gemeinden nur einen geringen Gesamtwohnungsbestand aufweisen, reichen bereits wenige Zweitwohnungen aus, um die ZW-Quote stark in die Höhe zu treiben. Dies erklärt, wie diese Regionen trotz scheinbar geringer Nachfrage dennoch eine ZW-Quote von über 20% aufweisen können.

Ebenfalls auffallend ist, dass Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von 50% bis 59.99% im Zeitraum von 2014 bis 2022 die höchsten Zweitwohnungspreise verzeichneten. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie stieg jedoch die Nachfrage in Gemeinden mit einer Zweitwohnungsquote von 70% oder mehr drastisch an, wodurch die Preise in dieser Kategorie im Jahr 2023 erstmals jene der Gemeinden mit einem Anteil von 50%-59.99% übertrafen. Dies deutet darauf hin, dass die am stärksten nachgefragten Zweitwohnungen sich grundsätzlich in Gemeinden dieser beiden Kategorien befinden. Zudem zeigt sich, dass in Zeiten hoher Nachfrage viele Interessenten die anfangs noch niedrigeren Quadratmeterpreise in Gemeinden der Klasse «ZW-Quote > 70%» genutzt zu haben scheinen, was die Preise in die Höhe trieb.

Insgesamt lässt sich jedoch eindeutig kein intuitiv verständliches Muster bezüglich den ZW-Quoten-Klassen erkennen. Obwohl Gemeinden mit einer ZW-Quote von über 70% Ende 2023 die höchsten Zweitwohnungspreise verzeichneten, wäre die Aussage «Je höher die ZW-Quote, desto höher die Zweitwohnungspreise» noch immer falsch. Gemeinden mit einem ZW-Anteil von 50%-59.99% verzeichneten nämlich nach wie vor höhere Preise als jene mit einem ZW-Anteil von 60%-70%. Die Preise entwickeln sich also offenbar aufgrund anderer gemeinde-spezifischer Faktoren als der Zweitwohnungsquote, wodurch diese nicht als zuverlässiger Indikator zur Abschätzung der Zweitwohnungspreise dient. Zudem können anhand der ZW-Quote auch keine geografischen oder gemeindetypischen Aussagen getroffen werden, was den Nutzen für das praktische Marktverständnis sehr stark einschränkt. Eine andere Kategorisierung der Gemeinden, welche zum einen die Attraktivität als ZW-Destination besser repräsentiert und zum anderen aber auch gleichzeitig regionale Vergleiche ermöglicht, ist also eindeutig erforderlich. Entsprechend wurden die Schweizer Gemeinden im nachfolgenden Kapitel 5.3 nach Tourismusintensität gruppiert.

5.3 Entwicklung Transaktionspreis nach Cluster «Tourismusintensität»

Wie im methodischen Teil 4.3.3.1 dieser Arbeit erläutert, ist es sinnvoll, die Veränderungen der Transaktionspreise von Zweitwohnungen anhand Kategorisierungen zu analysieren, die sowohl die Hauptcharakteristik der jeweiligen Gemeinde als auch die Intensität ihrer touristischen Beliebtheit erfassen. Basierend darauf wurden die nachfolgenden Kategorien gebildet:

- Super-Touristen-Hotspots
- Bergregionen: Touristisch-Stark
- Bergregionen: Touristisch-Mittelstark
- Bergregionen: Touristisch-Schwach
- Tessin
- Nicht-Touristisch

5.3.1 Vergleich der Transaktionspreise pro m² der verschiedenen Cluster-Kategorien

Die gesamtschweizerische Untersuchung in Kapitel 5.1 hat gezeigt, dass die Transaktionspreise pro Quadratmeter von Zweitwohnungen im letzten Jahrzehnt insbesondere im Kontext der COVID-19-Pandemie signifikante Veränderungen durchgemacht haben. Nachfolgende Analysen in Abbildung 15 und Tabelle 8 sollen Erkenntnisse darüber liefern, inwiefern sich die Preisentwicklungen in den verschiedenen touristischen Regionsclustern unterscheiden.

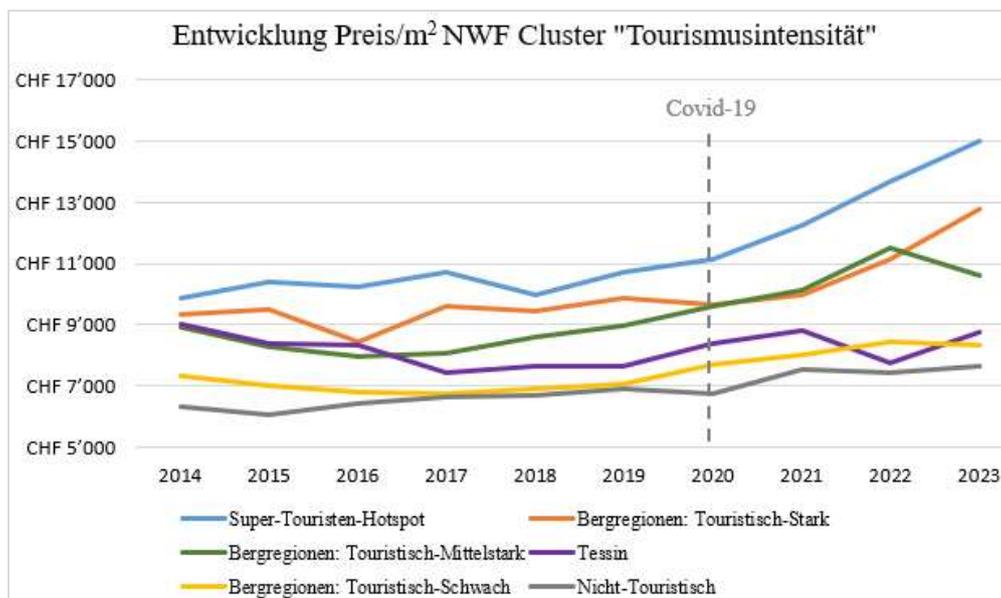


Abbildung 15: Entwicklung Preis/m² von Zweitwohnungen in «Tourismusintensität» (eigene Darstellung (SRED, 2024; n=7'229))

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Jahr	2020	2021	2022	2023
Super-Touristen-Hotspot	100%	106%	104%	108%	101%	109%	113%	Super-Touristen-Hotspot	100%	110%	123%	135%
Bergregionen: Touristisch-Stark	100%	102%	90%	103%	102%	106%	104%	Bergregionen: Touristisch-Stark	100%	103%	115%	132%
Bergregionen: Touristisch-Mittelstark	100%	93%	89%	90%	97%	101%	108%	Bergregionen: Touristisch-Mittelstark	100%	105%	120%	111%
Bergregionen: Touristisch-Schwach	100%	96%	93%	92%	94%	97%	105%	Bergregionen: Touristisch-Schwach	100%	104%	110%	108%
Tessin	100%	93%	92%	83%	85%	85%	93%	Tessin	100%	105%	93%	104%
Nicht-Touristisch	100%	95%	101%	105%	106%	109%	107%	Nicht-Touristisch	100%	112%	110%	113%

Tabelle 8: Indizierte Veränderung Preis/m² in «Tourismusintensität» vor und nach COVID-19-Ausbruch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Super-Touristen-Hotspots

Wie zu erwarten war, zeigte die touristisch am stärksten nachgefragte Kategorie über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg, konsequent die höchsten ZW-Quadratmeterpreise. Bereits vor der Pandemie waren, trotz fluktuierender Preise, kontinuierliche Preissteigerungen gegenüber dem Niveau von 2014 zu beobachten und per Jahr 2020 hatte der Median der Region schlussendlich einen Quadratmeterpreis von leicht über CHF 11'000 erreicht, was einem Anstieg von 13% gegenüber dem Preisniveau des Basisjahres entspricht. Mit dem Ausbruch der Pandemie nahm diese Entwicklung eine noch dynamischere Wendung: Der Preis kletterte bis 2023 auf CHF 15'029 pro m², was im Vergleich zu 2020 einen weiteren Anstieg um 35% darstellt. So verzeichnete diese Kategorie sowohl vor als auch nach dem Pandemieausbruch die markantesten Preissteigerungen.

Bergregionen: Touristisch-Stark

In den stark touristischen Bergregionen verlief die Preisentwicklung bis 2020 relativ stabil mit leichten Schwankungen, welche sich aber mit Ausnahme von 2016 im Vergleich zum Basisjahr durchgehend im positiven Umfeld befanden. Auch hier zeigte sich ab dem Virus-Ausbruch eine zusätzliche starke Preisdynamik, durch welche die Preise per 2023 schlussendlich mit einem Median von CHF 12'762 pro m² um 32% höher zu liegen kamen als noch 2020.

Bergregionen: Touristisch-Mittelstark

In den touristisch mittelstarken Bergregionen zeigten sich vor Ausbruch des COVID-19-Virus fluktuierende Preise, wobei das Niveau von 2014 in den darauffolgenden vier Jahren nicht mehr erreicht wurde. Erst ab 2019 begann eine Aufwärtstendenz, die durch den Pandemiebeginn weiter verstärkt wurde. Die Transaktionspreise pro Quadratmeter stiegen innert kürzester Zeit von CHF 9'621 in 2020 auf CHF 11'538 in 2022, was einem Anstieg von rund 20% in nur zwei Jahren entspricht. Im darauffolgenden Jahr scheint in dieser Cluster-Kategorie der durch die Pandemie ausgelöste Preisschub bereits wieder etwas nachgelassen zu haben, wodurch die Preise leicht zurückgingen und schlussendlich 2023 bei CHF 10'634 und somit nur noch 11% höher endeten als im Jahre 2020.

Bergregionen: Touristisch-Schwach

Die touristisch schwachen Bergregionen zeigten über den gesamten Betrachtungshorizont eine sehr ähnliche Entwicklung wie die touristisch mittelstarken Bergregionen. Anfänglich lagen auch hier die Transaktionspreise pro m² stets unter dem Niveau von 2014 und zeigten erst im Jahr 2020 eine deutliche Erholung und erstmals Preise über dem anfänglichen Niveau. Wie bei

den mittelstarken Regionen zeigten sich auch hier zwischen 2020 und 2022 die stärksten Preissteigerungen, die dann aber anschliessend im Jahre 2023 bereits wieder leicht abflachten. Die Quadratmeterpreise stiegen von CHF 7'714 in 2020 auf CHF 8'469 in 2022 und endeten schliesslich 2023 auf einem Niveau von CHF 8'339, was einem finalen Zuwachs von 8% gegenüber 2020 entspricht.

Tessin

Das Tessin zeigte sowohl in den Jahren vor als auch in den Folgejahren nach dem Ausbruch der Epidemie stark fluktuierende Preise, welche stets unter dem Level von 2014 lagen. Mit Pandemieausbruch schienen sich die Preise zwar kurzzeitig zu erholen, jedoch auf einem weitaus langsameren Niveau als in allen anderen Regionen. Zur Veranschaulichung: Im Jahre 2014 lag der Median der Transaktionspreise pro Quadratmeter bei CHF 9'010 (100%), 2020 kam er bei CHF 8'385 (93%) zu liegen und endete schlussendlich 2023 bei CHF 8'742 (97%).

Nicht-Touristisch

Die nicht touristischen Regionen, welche grundsätzlich sämtliche Zweitwohnungen in der Schweiz abbilden, welche keiner der anderen Cluster-Kategorien zugeteilt wurden, haben Prä-COVID-19, mit Ausnahme 2015, durchwegs höhere Preise als im Basisjahr 2014 verzeichnen können. Auch diese Regionen scheinen mit dem Ausbruch der Pandemie einen zusätzlichen Boost erfahren zu haben. Wo die Preise zwischen 2014 und 2020 um 7% anstiegen, entwickelte sich das Preisniveau von CHF 6'774 in 2020 auf CHF 7'660 in 2023 was einem Anstieg von 13% in nur drei Jahren entspricht. Wie anzunehmen war, lagen die Preise aber auch trotz dieses starken Preisanstiegs über das gesamte letzte Jahrzehnt unter denen der anderen Regionen.

5.3.2 Diskussion der Preisentwicklung der einzelnen Cluster-Kategorien

Wie bereits in der gesamtschweizerischen Analyse, zeigt sich auch in den einzelnen Regionsclustern der Einfluss von Corona auf die Preise für ZW-Immobilien eindeutig. Mit dem Ausbruch des COVID-19-Virus kam es in jeder Kategorie zu einem spürbaren Anstieg der Transaktionspreise, was eine Phase von gesamthaft höheren Immobilienwerten einleitete.

Besonders die Super-Touristen-Hotspots und stark touristisch geprägten Bergregionen erlebten nach dem Pandemieausbruch den stärksten Preiswachstumsschub. Dies ist insbesondere deswegen bemerkenswert, da diese beiden Kategorien bereits Prä-COVID-19 die höchsten Quadratmeterpreise aller Regions-Cluster aufwiesen. Diese Entwicklung betont eindeutig den Luxuscharakter dieser Regionen und zeigt, wie Corona die Nachfrage nach Urlaubs- und Rückzugsorten in bereits stark begehrten Gegenden weiter verstärkt hat.

Interessanterweise scheint bei den Kategorien «Bergregion: Touristisch-Mittelstark», «Bergregion: Touristisch-Schwach» sowie «Tessin» die in Kapitel 5.1.2 erwähnte Reaktionsverzögerung von Immobilienpreisen nicht eingetreten zu sein, da die Preissteigerungen von 2019 zu 2020 jeweils diejenigen von 2020 zu 2021 übertrafen. Dies könnte auch ein zufälliges und von Corona unabhängiges Phänomen sein, scheint jedoch die plausibelste Erklärung für den abrupten starken Preisanstieg im Jahre 2019 zu bieten.

Auffällig ist zudem, dass die Preise in den touristisch mittelstark und schwach nachgefragten Bergregionen im Jahr 2023 im Vergleich zu 2022 bereits wieder rückläufig waren. Dies könnte ein Indiz dafür sein, dass der durch Corona ausgelöste Hype um Ferienwohnungen in diesen Regionen bereits nachgelassen hat und die Preise sich wieder dem Niveau vor der Pandemie annähern. Zusätzlich könnte es auch als Warnsignal für andere Regionen gesehen werden, da sich der Preisschub der letzten Jahre auch dort als kurzfristiges Phänomen erweisen könnte.

In der Region Tessin ist es nochmals zu erwähnen, dass selbst nach dem durch COVID-19 ausgelösten Preisschub, die Preise nie das Niveau von 2014 überschritten haben. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Bergregionen innerhalb der Schweiz als attraktiver für den Kauf eines Zweitwohnsitzes angesehen werden als das Tessin. Als Grund dafür wird in den Medien oftmals die Nähe des Tessins zu Italien erwähnt. Leute, welche sich einen Zweitwohnsitz im sonnigen Ticino wünschen, weichen nämlich gerne auf die andere Seite der Schweizer Grenze aus, da die Immobilienpreise in Italien nun mal um ein deutliches tiefer als im Tessin sind (Stefano, 2021; Bürgi, 2022).

Die nicht touristischen Regionen, welche eine stetige, aber moderate Preissteigerung über den gesamten Betrachtungshorizont zeigten, spiegeln relativ gut die allgemeine Marktentwicklung wider. Der zusätzliche Preisanstieg von 13% seit dem Pandemieausbruch könnte zudem ein breiteres Interesse an Zweitwohnungen ausserhalb der stark touristisch geprägten Regionen andeuten, da in diesen Gebieten Zweitwohnsitzimmobilien noch zu deutlich günstigeren Quadratmeterpreisen erworben werden konnten.

Um die Entwicklungen der einzelnen Cluster-Regionen nochmals zu verdeutlichen, sind in der nachfolgenden Tabelle 9 ranglistenartig die Veränderungen der Transaktionspreise illustriert.

Rangliste Cluster: Wachstum von 2020-2023		Rangliste Cluster: 2023 Preis/m ²		Rangliste Cluster: 2020 Preis/m ²	
Super-Touristen-Hotspot	+35%	Super-Touristen-Hotspot	CHF 15'029	Super-Touristen-Hotspot	CHF 11'133
Bergregionen: Touristisch-Stark	+32%	Bergregionen: Touristisch-Stark	CHF 12'762	Bergregionen: Touristisch-Stark	CHF 9'681
Nicht-Touristisch	+13%	Bergregionen: Touristisch-Mittelstark	CHF 10'634	Bergregionen: Touristisch-Mittelstark	CHF 9'621
Bergregionen: Touristisch-Mittelstark	+11%	Tessin	CHF 8'742	Tessin	CHF 8'385
Bergregionen: Touristisch-Schwach	+8%	Bergregionen: Touristisch-Schwach	CHF 8'339	Bergregionen: Touristisch-Schwach	CHF 7'714
Tessin	+4%	Nicht-Touristisch	CHF 7'660	Nicht-Touristisch	CHF 6'774

Tabelle 9: Rangliste der m²-Preise und der Preis-Veränderungen von 2020 zu 2023 (eigene Darstellung (SRED, 2024))

5.3.3 Analyse der ZW-Preise in den Cluster-Kategorien nach Anzahl Zimmer

Wenn die nach Cluster-Kategorien geordnete Datenbasis weiter nach Zimmeranzahl und Transaktionsjahr aufgeschlüsselt wird, erweist sich die Datenmenge als begrenzt, was die Aussagekraft dieser Analyse reduziert. Dennoch kann die Untersuchung als Richtungsweiser verwendet werden, um zu identifizieren, welche Art von Wohnung in welchem Regionstyp spannende Veränderungen aufgrund des COVID-19-Ausbruchs durchgemacht hat. Die Details zu den Anzahl Transaktionen pro Cluster-Kategorie, Anzahl Zimmer und Transaktionsjahr kann im Anhang 12 betrachtet werden.

Super-Touristen-Hotspots

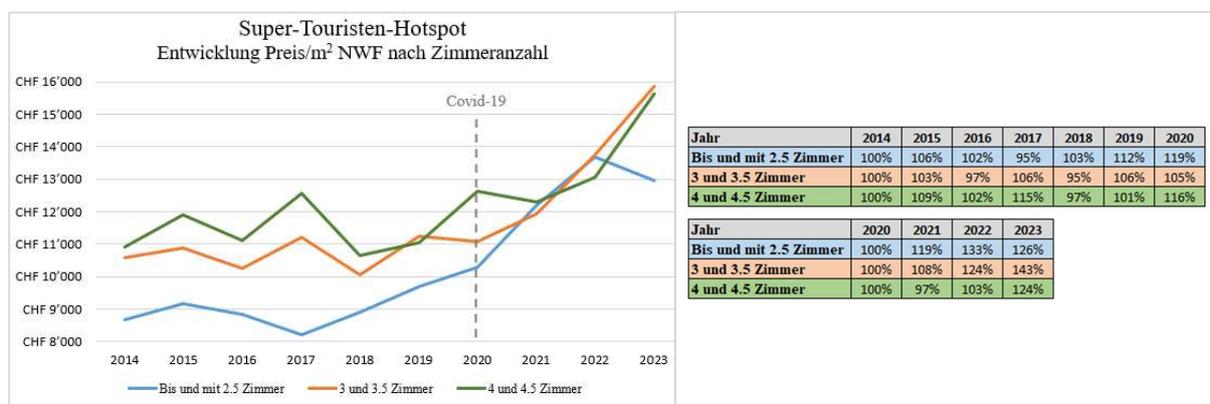


Abbildung 16: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Super-Touristen-Hotspot (eigene Darstellung (SRED, 2024; n = 928))

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	106%	102%	95%	103%	112%	119%
3 und 3.5 Zimmer	100%	103%	97%	106%	95%	106%	105%
4 und 4.5 Zimmer	100%	109%	102%	115%	97%	101%	116%

Jahr	2020	2021	2022	2023
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	119%	133%	126%
3 und 3.5 Zimmer	100%	108%	124%	143%
4 und 4.5 Zimmer	100%	97%	103%	124%

Tabelle 10: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Super-Touristen-Hotspot (eigene Darstellung (SRED, 2024))

In den Schweizer Super-Touristen-Hotspots haben insbesondere die beiden Wohnungskategorien «Bis und mit 2.5 Zimmer» und «4 und 4.5 Zimmer» vor der COVID-19-Pandemie von stark steigenden Preisen profitiert, während die 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen nur einen minimalen Anstieg verzeichneten. Mit Beginn der Pandemie änderte sich dies jedoch deutlich. Während in den sechs Jahren vor dem COVID-19-Ausbruch die Preise der 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen lediglich um 5% stiegen, verzeichneten diese Wohnungen zwischen 2020 und 2023 einen Anstieg von 43%, was sie in dieser Zeitperiode eindeutig zur Wohnungskategorie mit dem höchsten Preiszuwachs machte. Ebenfalls wichtig zu betonen ist der durch die Pandemie ausgelöste zusätzliche Preisschub bei den bis zu 2.5 Zimmer grossen Wohnungen. Während sie zwischen 2014 und 2020 einen Preiszuwachs von 19% verzeichneten, erreichten sie durch den Ausbruch der Pandemie innerhalb nur eines Jahres den prozentual gleichen Preiszuwachs wie zuvor in sechs Jahren. Nach einem weiteren zusätzlichen Preisschub im Jahr 2022 reduzierte sich das Preisniveau dann anschliessend im Jahr 2023 wieder leicht, lag jedoch immer noch 26% höher als 2020.

Bergregionen: Touristisch-Stark

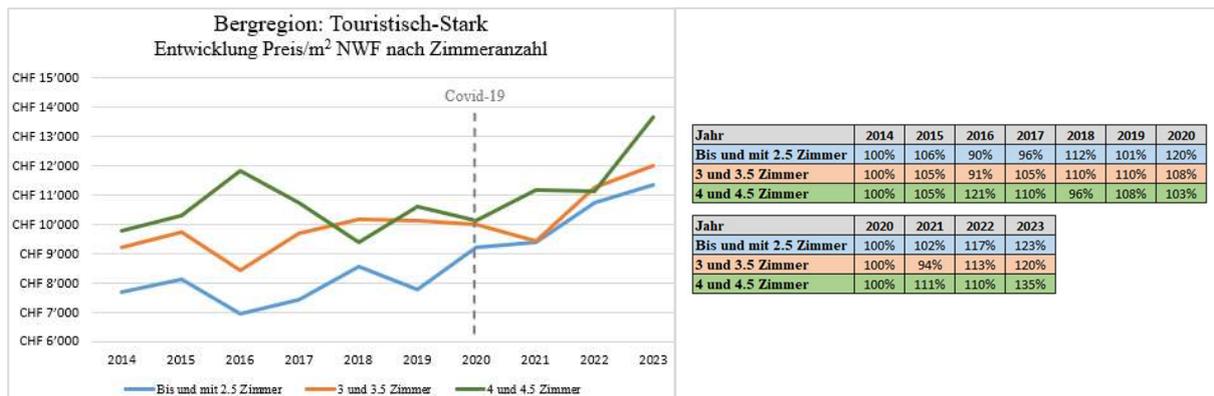


Abbildung 17: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Stark (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 1'236))

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	106%	90%	96%	112%	101%	120%
3 und 3.5 Zimmer	100%	105%	91%	105%	110%	110%	108%
4 und 4.5 Zimmer	100%	105%	121%	110%	96%	108%	103%

Jahr	2020	2021	2022	2023
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	102%	117%	123%
3 und 3.5 Zimmer	100%	94%	113%	120%
4 und 4.5 Zimmer	100%	111%	110%	135%

Tabelle 11: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Stark (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Wie bereits in der gesamtschweizerischen Analyse beobachtet, erfuhren auch in den touristisch starken Bergregionen die Wohnungen bis zu 2.5 Zimmern vor COVID-19 den stärksten Anstieg im Quadratmeterpreis. Auch wenn mit Ausbruch der Pandemie der Anstieg im Transaktionspreis dieser Wohnungskategorie stark blieb, ist der Spitzenreiter über die Periode 2020 bis 2023 ein anderer – Die 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen. Während die Preise dieses Wohnungstyps vor der Pandemie sehr fluktuierend waren und schlussendlich per 2020 auf einem nur drei Prozent höheren Level zu liegen kamen als noch 2014, legten die Preise in den drei Jahren nach Corona-Ausbruch um eindruckliche 35% zu.

Bergregionen: Touristisch-Mittelstark

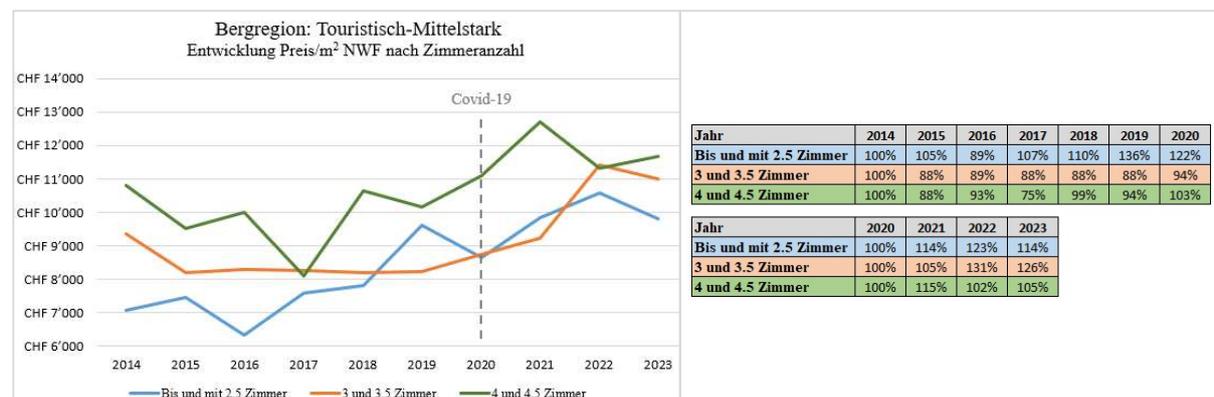


Abbildung 18: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Mittelstark (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 1'222))

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	105%	89%	107%	110%	136%	122%
3 und 3.5 Zimmer	100%	88%	89%	88%	88%	88%	94%
4 und 4.5 Zimmer	100%	88%	93%	75%	99%	94%	103%

Jahr	2020	2021	2022	2023
Bis und mit 2.5 Zimmer	100%	114%	123%	114%
3 und 3.5 Zimmer	100%	105%	131%	126%
4 und 4.5 Zimmer	100%	115%	102%	105%

Tabelle 12: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Mittelstark (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die touristisch mittelstarken Bergregionen zeigten in der Zeitperiode vor Corona ähnliche Preisentwicklungen in den einzelnen Zimmerkategorien wie die touristisch starken Bergregionen und der gesamtschweizerische Vergleich. Die Kategorie «Bis und mit 2.5 Zimmer» verzeichnete eindeutig den stärksten Zuwachs zwischen 2014 und 2020. Nach dem Ausbruch des Virus änderte sich dieses Bild jedoch deutlich, insbesondere im Vergleich zur

landesweiten Entwicklung. Während auf nationaler Ebene die kleinste Wohnungskategorie weiterhin den höchsten Preiszuwachs verzeichnete, dominierten in dieser spezifischen Cluster-Kategorie nun die 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen. Diese Kategorie, die vor 2020 noch rückläufige und stagnierende Preise aufwies, konnte innerhalb von drei Jahren nach dem Virus-Ausbruch um 26% zulegen.

Bergregionen: Touristisch-Schwach

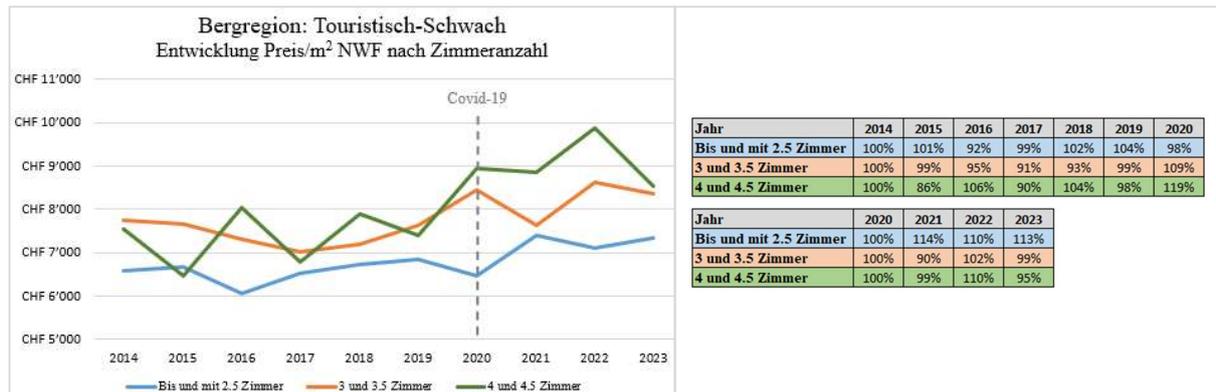


Abbildung 19: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Bergregion: Touristisch-Schwach (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 654))

Tabelle 13: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Bergregion: Touristisch-Schwach (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die touristisch wenig nachgefragten Bergregionen waren die einzige Cluster-Kategorie, die vor COVID-19 stagnierende bis rückläufige Transaktionspreise bei bis zu 2.5 Zimmer grossen Zweitwohnungen zeigte. Direkt auffällig ist zudem die starke Preisentwicklung der 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen in der Prä-Corona-Periode. Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass der starke Preisanstieg zwischen 2019 und 2020 erfolgte, was darauf hindeutet, dass der Virus für den plötzlichen Preissprung verantwortlich sein könnte, allerdings ohne die in Kapitel 5.1.2 erwähnte typische Verzögerung der Immobilienpreise auf wirtschaftliche Ereignisse. Ab 2020 änderte sich das bisherige Preisentwicklungsverhalten der einzelnen Wohnungskategorien vollständig und wie in der Schweizweiten Analyse verzeichneten auch in den touristisch schwachen Bergregionen ab dem Corona-Ausbruch die kleinsten Wohnungen (bis zu 2.5 Zimmer) den stärksten Preiszuwachs. Die 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen erlebten zwar im Jahr 2022 einen kurzen Klassenhöhepunkt mit Preisen, die 10% höher waren als 2020, fielen jedoch bis 2023 ebenso wie die 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen wieder unter das Preisniveau von 2020.

Tessin

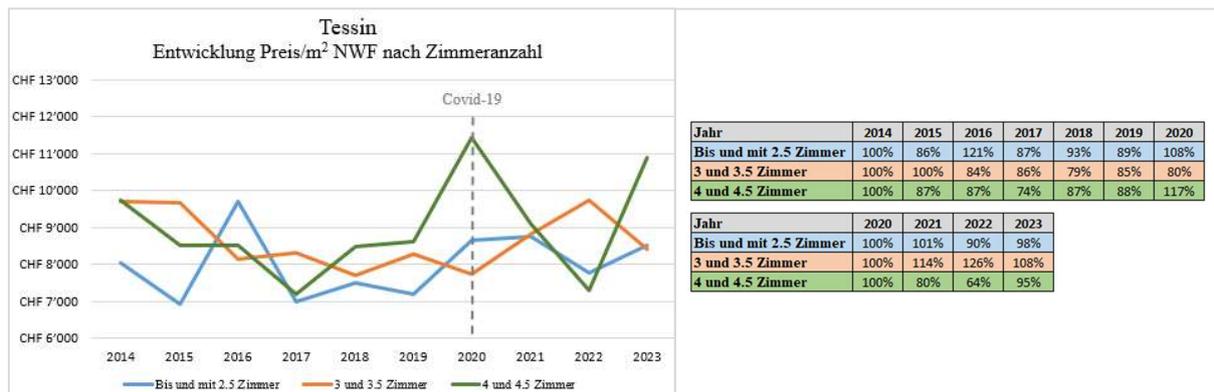


Abbildung 20: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Tessin (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 367))

Tabelle 14: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Tessin (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Wie auch die touristisch schwachen Bergregionen zeigte die Cluster-Kategorie «Tessin» in der Prä-COVID-19-Zeit bei den 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen einen sehr starken Preiszuwachs. Dieser Anstieg trat ebenfalls plötzlich und stark zwischen 2019 und 2020 auf, was darauf hindeutet, dass diese Veränderungen zwar durch die Corona-Pandemie, jedoch ohne die übliche Reaktionsverzögerung, ausgelöst wurden. Nach dem Ausbruch von COVID-19 verzeichnete im Tessin insbesondere die Kategorie der 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen erhebliche Preissteigerungen. Zwischen 2020 und 2022 legte diese Kategorie um 26% zu, während sie zwischen 2014 und 2020 noch um 20% abgenommen hatte. Im Jahr 2023 flachte die Nachfrage jedoch bereits wieder etwas ab, da die Preise nur noch 8% über dem Niveau von 2020 lagen.

Es ist anzumerken, dass im Tessin die geringste Datenbasis aller Regions-Cluster vorlag, wodurch die Aussagekraft dieser Ergebnisse besonders limitiert ist.

Nicht-Touristisch

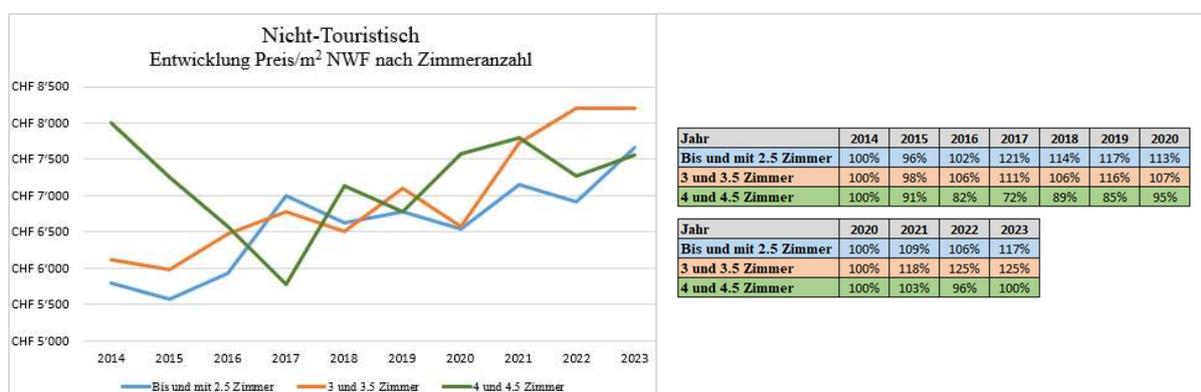


Abbildung 21: Entwicklung Preis/m² nach Zimmeranzahl in Nicht-Touristisch (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 2'325))

Tabelle 15: Index. Veränderung Preis/m² nach Zimmer in Nicht-Touristisch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die nicht den anderen Cluster-Kategorien zugeordneten Gemeinden verzeichneten in der Zeitperiode vor Corona, ähnlich wie die nationale Analyse, den stärksten Preiszuwachs bei den

bis zu 2.5 Zimmer Wohnungen. Auch nach dem Ausbruch des COVID-19-Virus blieb diese Kategorie hinsichtlich des Wachstums im Transaktionspreis stark, wurde jedoch von den 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen als Spitzenreiter in der Zeitperiode 2020 bis 2023 abgelöst, die in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 25% verzeichnen konnten.

5.3.4 Diskussion der Preisentwicklung in den Cluster-Kategorien nach Anzahl Zimmer

Das Ziel dieses Kapitels ist es, in Verbindung mit dem vorangehenden Abschnitt zu eruieren, welche Wohnungskategorien in den jeweiligen Clustern von 2020 bis 2023 die stärksten Preissteigerungen erlebt haben. Dadurch lässt sich abschätzen, welche Art von Wohnung in den jeweiligen Regionen seit dem Ausbruch der Pandemie besonders stark an Nachfrage gewonnen hat.

Super Touristen Hotspot		Bergregion: Touristisch-Stark		Bergregion: Touristisch-Mittelstark	
3 und 3.5 Zimmer	+43%	4 und 4.5 Zimmer	+35%	3 und 3.5 Zimmer	+26%
Bis und mit 2.5 Zimmer	+26%	Bis und mit 2.5 Zimmer	+23%	Bis und mit 2.5 Zimmer	+14%
4 und 4.5 Zimmer	+24%	3 und 3.5 Zimmer	+20%	4 und 4.5 Zimmer	+5%

Bergregion: Touristisch-Schwach		Tessin		Nicht-Touristisch	
Bis und mit 2.5 Zimmer	+13%	3 und 3.5 Zimmer	+8%	3 und 3.5 Zimmer	+25%
3 und 3.5 Zimmer	-1%	Bis und mit 2.5 Zimmer	-2%	Bis und mit 2.5 Zimmer	+17%
4 und 4.5 Zimmer	-5%	4 und 4.5 Zimmer	-5%	4 und 4.5 Zimmer	0%

Tabelle 16: Preisentwicklung der einzelnen Zimmerkategorien in den Regions-Typen von 2020 zu 2023 (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Vier der sechs Cluster-Kategorien zeigen exakt dieselbe Reihenfolge der Wohnungskategorien bezüglich Steigerung des Transaktionspreises pro Quadratmeter und listen die Kategorie «3 und 3.5 Zimmer» als am stärksten im Preis gestiegene Zweitwohnung, gefolgt von den bis zu 2.5 Zimmer grossen Wohnungen, während die Kategorie «4 und 4.5 Zimmer» die geringsten Preissteigerungen verzeichneten.

Die obenstehende Tabelle 16 soll zum einen informativ nützlich sein, um zu verstehen, wie sich die Preise der einzelnen Wohnungstypen in den Jahren während der Pandemie entwickelt haben und welche Wohnungen also scheinbar am stärksten an Nachfrage gewonnen haben. Zum anderen soll sie aber auch als Chancen- und Warnindikator gelten.

Zwar haben nämlich grundsätzlich alle Wohnungstypen während der Corona-Pandemie einen sehr starken Preiszuwachs verzeichnet, doch die 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen haben im Vergleich zu den anderen Kategorien nochmals deutlich stärker zugelegt. In den Regionen «Super-Touristen-Hotspot» und «Nicht-Touristisch» lagen die Quadratmeterpreise dieser Wohnungskategorie per 2023 sogar über denjenigen der 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen, was sehr untypisch ist. Dies zeigt einerseits, dass diese Wohnungen in der Zeitperiode 2020 bis 2023

offenbar am stärksten nachgefragt waren. Andererseits könnte diese aussergewöhnlich starke Preissteigerung aber auch ein rein zeitlich begrenztes Phänomen gewesen sein, was bedeuten würde, dass die Preise dieser Wohnungskategorie im Falle eines Abklingens des Zweitwohnungshypes am schnellsten und stärksten fallen dürften.

Entsprechend sollten Individuen, die den Kauf einer 3 oder 3.5 Zimmer-Wohnung in einer der Gemeinden in Erwägung ziehen, die zu den Kategorien «Super-Touristen-Hotspot», «Bergregion: Touristisch-Mittelstark», «Tessin» oder «Nicht-Touristisch» gehören, überdenken, welche zukünftigen Wertverluste der Immobilie sie verkraften könnten und ob ein anderer Wohnungstyp oder eine andere Region nicht möglicherweise strategisch besser wäre.

Beispielsweise könnte der allgemeingeltende Nachfragetrend nach 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen in den touristisch schwachen Bergregionen genutzt werden. Denn in diesen Gemeinden scheint die Trendwelle bisher noch nicht ausgebrochen zu sein, da dieser spezifischer Wohnungstyp während 2020 bis 2023 sogar Rückgänge im Preis verzeichnete. Wenn man aber in den touristisch stärker nachgefragten Regionen bleiben möchte, empfiehlt es sich, in Wohnungen bis zu 2.5 Zimmer zu investieren. Diese Wohnungen haben zwar innerhalb der drei Jahre nach dem Virus-Ausbruch grundsätzlich ebenfalls äusserst stark im Transaktionspreis zugenommen, befanden sich in der regionalen Betrachtung aber trotzdem überwiegend im Mittelfeld. Zudem zeichnet sich diese Kategorie dadurch aus, dass sie bereits vor COVID-19-Ausbruch einen starken Preiswachstum verzeichnete, was auf eine anhaltende und nicht ausschliesslich pandemiebedingte Nachfrage hinweist, wodurch sich dieser Wohnungstyp als äusserst preisstabil erweisen könnte.

5.3.5 Analyse der alt- und neurechtlichen EW-Preise der Cluster-Kategorien

Wie in der gesamtschweizerischen Betrachtung (Kapitel 5.1) und insbesondere auch in der regionalen Analyse nach Tourismusintensität (Kapitel 5.3) deutlich zu erkennen ist, haben Zweitwohnungen seit dem Ausbruch der Pandemie ausserordentlich an Beliebtheit gewonnen, was zu einem Anstieg der Preise geführt hat. Berücksichtigt man die in Kapitel 3.3 und 3.4 mehrfach erwähnte Möglichkeit, altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln, sollten die Preise dieser Erstwohnungen theoretisch ebenfalls mit den steigenden Preisen für Zweitwohnungen gestiegen sein. Um zu prüfen, ob dies tatsächlich der Fall ist, werden nachfolgend die Mediane der Quadratmeterpreise von altrechtlichen und neurechtlichen Erstwohnungen in den verschiedenen Kategorien des Clusters „Tourismusintensität“ miteinander verglichen. Zur besseren Veranschaulichung der Entwicklungen werden zudem die Preisdynamiken der Zweitwohnungen jeweils ebenfalls nochmals illustriert.

Super-Touristen-Hotspots

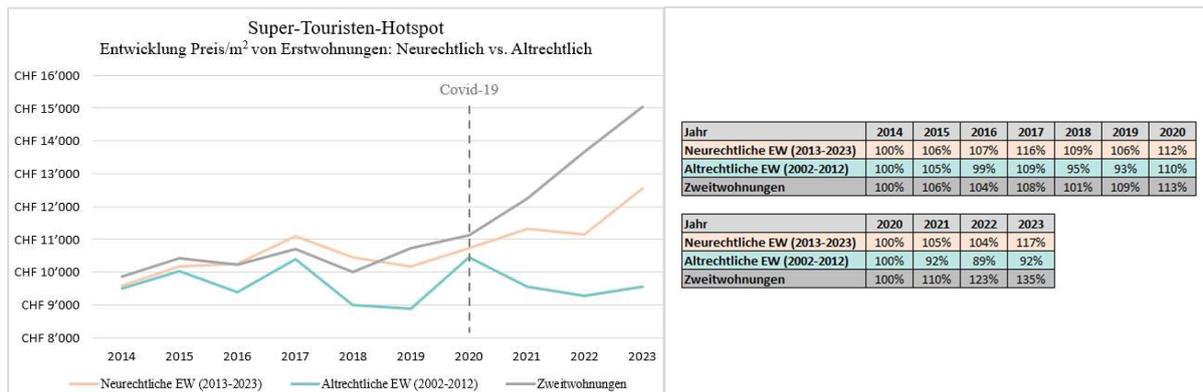


Abbildung 22: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Super-Touristen-Hotspot (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 488))

Tabelle 17: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Super-Touristen-Hotspot (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Entgegen den Erwartungen zeigten die altrechtlichen Erstwohnungen in der Cluster-Kategorie «Super-Touristen-Hotspot» nicht dieselbe Preistendenz wie die Zweitwohnungen. Stattdessen wiesen diese altrechtlichen Erstwohnungen bis hin zum Jahre 2020 ähnliche Wachstums- und Abschwungsphasen auf wie die neurechtlichen Erstwohnungen, wobei ihre Quadratmeterpreise stets unter denen der Letzteren lagen. Nach dem Ausbruch der Pandemie verzeichneten die neurechtlichen Erstwohnungen dann einen zusätzlichen Preisschub und stiegen zwischen 2020 und 2023 um 17%, während die Altrechtlichen im selben Zeitraum 8% an Wert verloren.

Bergregionen: Touristisch-Stark

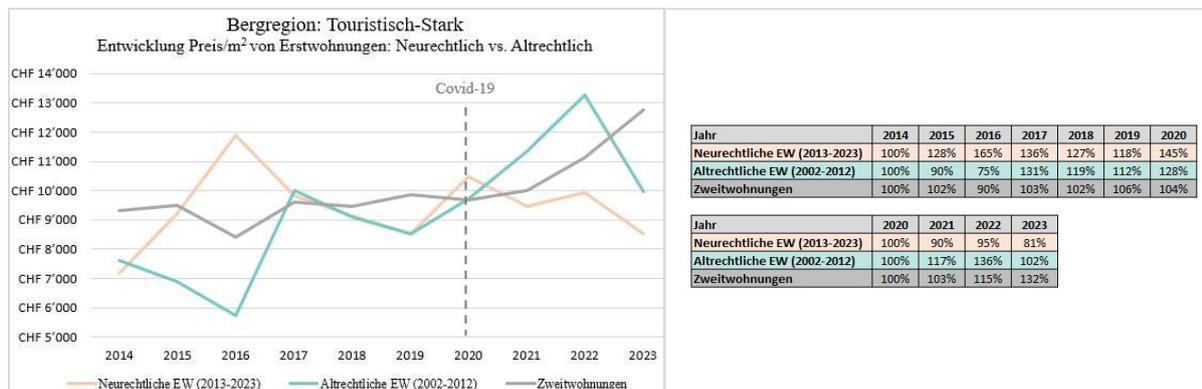


Abbildung 23: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Stark (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 242))

Tabelle 18: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Stark (eigene Darstellung (SRED, 2024))

In den touristisch starken Bergregionen erfuhren die altrechtlichen Erstwohnungen nach einem Rückgang der Transaktionspreise in den Jahren 2015 und 2016 einen enormen Preisanstieg im Jahr 2017. Dieser Anstieg kühlte sich in den darauffolgenden zwei Jahren wieder leicht ab, begann dann jedoch ab 2020 erneut eine Periode des Anstiegs und übertraf ab dem Ausbruch der Corona-Pandemie sogar die Preise der Zweitwohnungen. Nach einem Höchststand von über CHF 13'000 pro Quadratmeter im Jahr 2022 fielen dann die Transaktionspreise aber im Jahr

2023 abrupt und lagen mit knapp CHF 10'000 pro m² wieder unter den Zweitwohnungspreisen. Im Gegensatz dazu zeigten die neurechtlichen Erstwohnungen bis zum Ausbruch der Pandemie zwar stark schwankende, aber insgesamt steigende Preise im Vergleich zum Anfangsniveau. Dies änderte sich jedoch schlagartig im Jahr 2020, und die Transaktionspreise fielen bis 2023 um knapp 20 %.

Bergregionen: Touristisch-Mittelstark

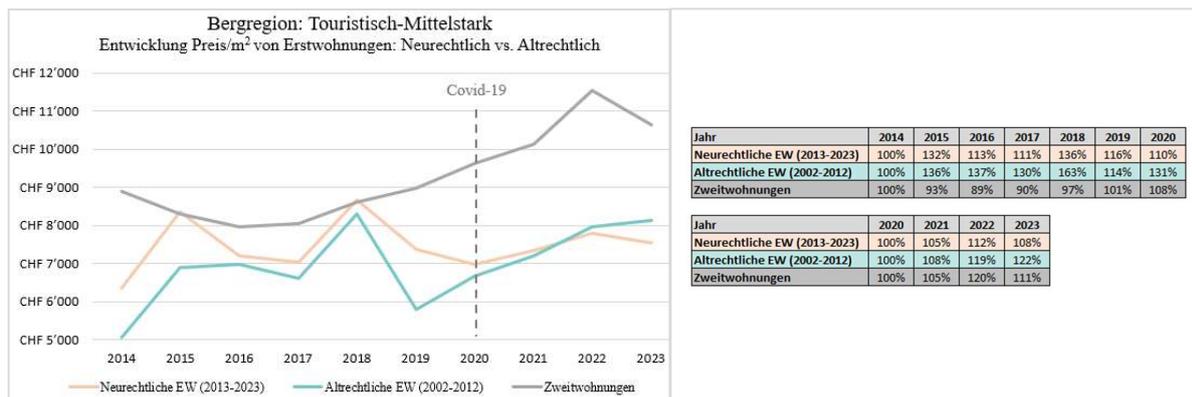


Abbildung 24: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Mittelstark (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 222))

Tabelle 19: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Mittelstark (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die Quadratmeterpreise der altrechtlichen Erstwohnungen entwickelten sich vor COVID-19 in den touristisch mittelstarken Bergregionen ähnlich wie die der Neurechtlichen. Mit Ausbruch der Pandemie stiegen die Preise der Ersteren jedoch deutlich stärker als die der Zweiteren und lagen 2022 erstmals über deren Preisniveau. Ausserdem nahmen die Preise der altrechtlichen Erstwohnungen in den drei Jahren nach Beginn der Pandemie prozentual sogar stärker zu als die der Zweitwohnungen.

Bergregionen: Touristisch-Schwach

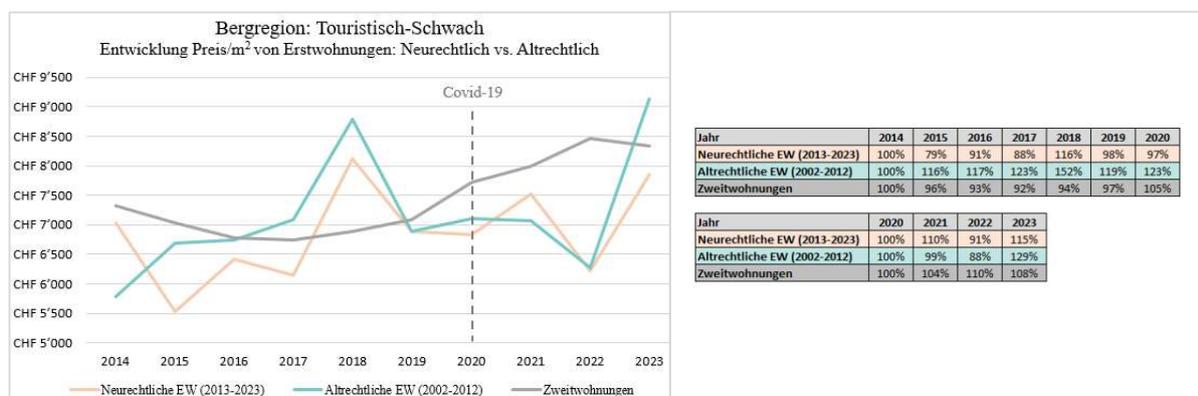


Abbildung 25: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Schwach (eigene Darstellung (SRED, 2024; n= 160))

Tabelle 20: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Bergregion: Touristisch-Schwach (eigene Darstellung (SRED, 2024))

In den touristisch schwachen Bergregionen zeigte die Preisentwicklung der altrechtlichen Erstwohnungen vor dem Ausbruch von COVID-19 ähnliche Muster wie die der neurechtlichen

Erstwohnungen, wobei die Transaktionspreise pro Quadratmeter der Ersteren, mit Ausnahme der Jahre 2014 und 2019, stets über denen der Letzteren lagen. Interessant ist zudem, dass in den Jahren 2017 und 2018 die Quadratmeterpreise der altrechtlichen Erstwohnungen sogar bemerkenswert über denen der Zweitwohnungen zu liegen kamen. Mit dem Ausbruch der Pandemie blieben die Veränderungen der beiden Erstwohnungsklassen dann zunächst unauffällig. Doch ab 2022 schossen die Transaktionspreise beider Kategorien in die Höhe, wobei die altrechtlichen Erstwohnungen einen besonders hohen Preisschub erfuhren, wodurch ihre Quadratmeterpreise erneut über denen der Zweitwohnungen endeten.

Tessin

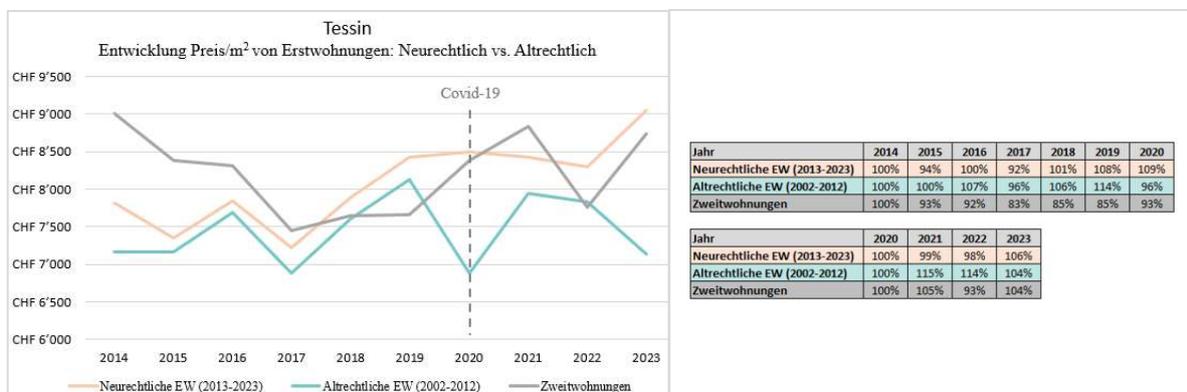


Abbildung 26: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Tessin (eigene Darstellung (SRED, 2024; n = 1'002))

Tabelle 21: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Tessin (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Im Tessin entwickelten sich die Quadratmeterpreise der altrechtlichen Erstwohnungen bis 2019 sehr ähnlich wie die der neurechtlichen Erstwohnungen. Während aber die Transaktionspreise der Neurechtlichen ab 2019 leicht abnehmend stagnierten, brachen die der Altrechtlichen im Jahr 2020 regelrecht ein. Sie erholten sich zwar schnell, fielen jedoch ab 2022 erneut stark ab, während die Neurechtlichen ab diesem Zeitpunkt steigende Preise verzeichnen konnten.

Nicht-Touristisch

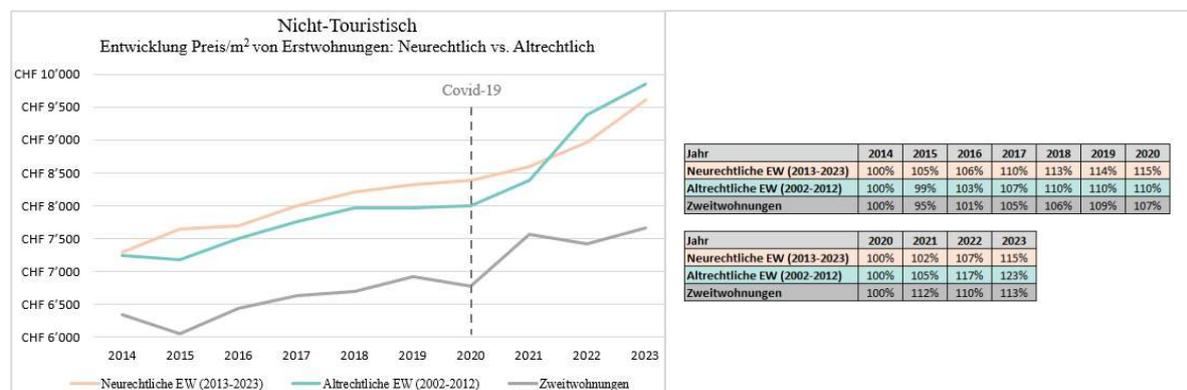


Abbildung 27: Entwicklung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Nicht-Touristisch (eigene Darstellung (SRED, 2024; n = 32'641))

Tabelle 22: Index. Veränderung Preis/m² Neu- vs. Altrechtliche EW in Nicht-Touristisch (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die nicht touristischen Regionen sind die einzige Cluster-Kategorie, in der die Preise für Zweitwohnungen während des gesamten Betrachtungszeitraums konsistent unter denen der beiden Erstwohnungskategorien lagen. In der Prä-COVID-19-Zeit entwickelten sich die beiden Erstwohnungstypen langsam, aber stetig nach oben, wobei die neurechtlichen Objekte stets höhere Transaktionspreise aufwiesen als die Altrechtlichen. Ab dem Ausbruch der Pandemie scheinen beide Objekt-Typen einen zusätzlichen Schub erfahren zu haben, wobei der Anstieg bei den Altrechtlichen zwischen 2021 und 2022 deutlich stärker war. Dies führte dazu, dass deren Preise in den Jahren 2022 und 2023 schlussendlich über denen der Neurechtlichen lagen.

5.3.6 Diskussion der alt- und neurechtlichen EW-Preise der Cluster-Kategorien

Dieses Kapitel soll die Erkenntnisse der vorangehenden Analyse zusammenfassen und erläutern, inwiefern sich das Potenzial der altrechtlichen Erstwohnungen auf deren Preisentwicklung, im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen, innerhalb der definierten Cluster-Kategorien ausgewirkt hat.

In den Super-Touristen-Hotspots haben die altrechtlichen Erstwohnungen nicht ansatzweise vergleichbare Entwicklungen wie die Zweitwohnungen gezeigt. Ab Ausbruch der Pandemie waren die Entwicklungen sogar beinahe gegenteilig: Während die Zweitwohnungen regelrecht in die Höhe schossen, verloren die altrechtlichen Erstwohnungen massgeblich an Wert. Hier scheint das Potenzial dieser altrechtlichen Objekte definitiv noch nicht erkannt oder geschweige denn genutzt worden zu sein. Beachtet man jedoch die enorme Popularität dieser Regionen als Feriendestination, die zu den höchsten Quadratmeterpreisen von Zweitwohnungen in allen Cluster-Kategorien geführt hat, sowie die enorme Preisdifferenz zwischen Zweitwohnungen und altrechtlichen Erstwohnungen, dürfte sich dies in naher Zukunft wohl ändern.

Die Preise von altrechtlichen Erstwohnungen in den touristisch starken Bergregionen verhielten sich vor COVID-19-Ausbruch volatil und zu keinem Moment ähnlich wie diejenigen der Zweitwohnungen. Ab 2019 begannen die Quadratmeterpreise jedoch stark zu steigen, was darauf hindeuten könnte, dass insbesondere in der Zeit zwischen 2020 und 2022, als die Preise dieser altrechtlichen Erstwohnungen sogar über denen von Zweitwohnungen lagen, die Menschen begannen, deren Potenzial zu erkennen. Ein möglicher Grund für diesen höheren Quadratmeterpreis könnte sein, dass Zweitwohnungen aufgrund der extremen Nachfrage schlichtweg zu knapp im Angebot waren und Interessenten daher gezwungen waren, auf die einzige Alternative in diesen Regionen auszuweichen. Bis 2022 schien der Markt dann jedoch realisiert zu haben, dass die Preise alrechtlicher Erstwohnungen weit über dem Preisniveau von Zweitwohnungen lagen, was zu einem schlagartigen Preisverfall führte. Es könnte sehr gut sein,

dass Besitzende von Zweitwohnungen in den Jahren 2022 und 2023 begannen zu erkennen, welche hohen Verkaufserlöse sie in der aktuellen Marktlage erzielen konnten und deshalb vermehrt Zweitwohnungen auf den Markt kamen, was die Notwendigkeit des Ausweichens auf altrechtliche Wohnungen eliminierte.

In den touristisch mittelstarken Bergregionen verhielt sich die Preisentwicklung der altrechtlichen Erstwohnungen in der Prä-COVID-19-Periode sehr ähnlich wie die der neu-rechtlichen Erstwohnungen. Mit Ausbruch der Pandemie scheinen jedoch vermehrt Menschen das Potenzial der altrechtlichen Immobilien erkannt zu haben, denn diese stiegen ab 2020 sogar deutlich stärker im Transaktionspreis an als die Zweitwohnungen und lagen per 2022 über dem Preisniveau der neu-rechtlichen Erstwohnungen. Da die Preisdifferenz zwischen altrechtlichen Erstwohnungen und Zweitwohnungen jedoch noch immer immens ist, bleibt das Potenzial weiterer Preisanstiege bei ersterer Kategorie weiterhin enorm.

In den touristisch schwachen Bergregionen fällt auf, dass die Quadratmeterpreise der alt-rechtlichen Erstwohnungen während den meisten Zeitperioden höher waren als die der neu-rechtlichen Erstwohnungen. Dies überrascht, da man hätte annehmen können, dass Erst-wohnungen in weniger touristisch geprägten Gebieten aufgrund der geringeren Touristendichte eine höhere Nachfrage erfahren würden. Da neu-rechtliche Erstwohnungen typischerweise neuere Immobilien sind, hätte man in diesen schwach touristischen Regionen somit eigentlich erwarten können, dass ihre Transaktionspreise höher liegen als die der Altrechtlichen, zumal die Möglichkeit einer Umnutzung zur Zweitwohnung dort eher selten in Anspruch genommen werden wird. Genau diese Umnutzungsmöglichkeit scheint jedoch in den Jahren 2022 und 2023 vom Markt erkannt worden zu sein. Denn ab dem Zeitpunkt, als die Transaktionspreise für Zweitwohnungen im Jahr 2022 ihr Allzeithoch des letzten Jahrzehnts erreichten, begannen die Preise der altrechtlichen Erstwohnungen schlagartig zu steigen und lagen aufgrund einer potenziellen Überreaktion im Jahr 2023 schliesslich sogar über den Transaktionspreisen der Zweitwohnungen.

Im Tessin scheint sich das Potenzial der altrechtlichen Wohnungen noch gar nicht auf deren Transaktionspreise ausgewirkt zu haben. Der Grund hierfür ist jedoch, dass Zweitwohnungen nicht so stark gefragt zu sein wie in den Bergregionen und deshalb von einer solchen Umnutzung gar nicht Gebrauch gemacht werden will. Weshalb die Zweitwohnungspreise im Tessin nicht ähnliche Entwicklungen wie in den Bergregionen aufgezeigt haben, wurde in Kapitel 5.3.2 bereits ausführlich erläutert.

In den nicht-touristischen Regionen sind Zweitwohnungen eher unbeliebt, was sich direkt in den niedrigen Zweitwohnungspreisen dieser Kategorie widerspiegelt. In der Regel möchten Menschen nun mal keine Ferienwohnung in gewöhnlichen Ortschaften, die nur wenige touristische Attraktionen oder naturnahe Erlebnisse bieten und in denen die Mehrheit der Bewohner ihren Hauptwohnsitz hat, besitzen. Entsprechend ist es nachvollziehbar, dass hier die neurechtlichen Erstwohnungen mit ihrem neueren Baujahr einen höheren Quadratmeterpreis als die Altrechtlichen aufweisen. Der grosse Vorteil der altrechtlichen Objekte, nämlich dass man sie zu Zweitwohnungen umfunktionieren kann, ist in nicht-touristischen Regionen nicht wirklich vorteilhaft und daher auch nicht wertsteigernd. Ein Grund, weshalb es nach dem Pandemieausbruch trotzdem eine Periode gab, in der die Transaktionspreise von altrechtlichen Wohnungen über denen von neurechtlichen lagen, könnte der generell starke Ansturm auf Wohneigentum während der Pandemie gewesen sein. Plötzlich wollten sehr viele Menschen Wohneigentum erwerben, aber das Angebot an Neubauten war sehr begrenzt. Entsprechend wichen die Leute auf ältere Wohnobjekte aus, was deren Preise exorbitant in die Höhe trieb.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Preisentwicklung von altrechtlichen und neurechtlichen Erstwohnungen stark zwischen den verschiedenen touristischen Clustern variiert und bisher kein eindeutiges Muster erkennbar ist. Obwohl die durch COVID-19 ausgelöste Nachfragesteigerung nach Zweitwohnungen zweifelsfrei zu kurzfristigen Preisanstiegen bei altrechtlichen Erstwohnungen in bestimmten Regionen geführt hat, bleibt das finanzielle Potenzial weiterhin enorm. Die Quadratmeterpreise der altrechtlichen Immobilienobjekte sind nämlich insbesondere in touristisch stark nachgefragten Regionen oftmals noch deutlich unter denen der Zweitwohnungen. Durch den beinahe eingefrorenen Bestand Letzterer aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes wird sich die Situation bei den Ferienwohnungen auch nicht so schnell entspannen, weshalb davon auszugehen ist, dass in naher Zukunft vermehrt von der Umnutzung Gebrauch gemacht werden wird. Dadurch würden einerseits die altrechtlichen Erstwohnungen von weiteren Preissteigerungen profitieren und andererseits könnte sich die angespannte Preislage im Zweitwohnsitzimmobilienmarkt vermehrt normalisieren.

5.3.7 Renditepotenzial der einzelnen Zimmertypen in den Cluster-Kategorien

In den Abschnitten 5.3.1 und 5.3.2 wurde erläutert, wie die Transaktionspreise von Zweitwohnungen in den einzelnen Regionstypen durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst wurden und inwiefern sich diese Auswirkungen unterschiedlich auf die verschiedenen Wohnungsgrössen ausgewirkt haben.

Wie im Kapitel 2.2.4 dieser Arbeit beschrieben, sind einige Ferienwohnungsbesitzer auf die Einnahmen aus Kurzzeitvermietungen angewiesen, um sich die laufenden Unterhalts- und Finanzierungskosten ihrer Zweitwohnungen überhaupt leisten zu können. Darüber hinaus gibt es zudem auch noch Eigentümer, welche ihre Zweitwohnung gar nicht als Ferienwohnung nutzen, sondern diese als ausschliessliches Renditeobjekt betrachten. Entsprechend ist es von grossem Interesse, das Potenzial der Kurzzeitvermietung der einzelnen Zimmerkategorien in den verschiedenen Regionen näher zu betrachten. Unter Berücksichtigung der in der Methodik (siehe Abschnitt 4.3.3.4) erwähnten limitierten Datengrundlage bezüglich der erzielbaren Einnahmen über Kurzzeitvermietung, konzentriert sich diese Analyse ausschliesslich auf das Jahr 2023. Die Praxisrelevanz ist durch das entsprechende Jahr eindeutig gegeben, da dieses die gegenwärtige Situation in der Post-Pandemie-Ära optimal repräsentiert.

Einnahmepotenzial der einzelnen Cluster-Kategorien durch Kurzzeitvermietung im Jahr 2023

Cluster-Kategorie	Bis und mit 2.5 Zimmer			Cluster-Kategorie	3/3.5 Zimmer		
	Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate		Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate
Super-Touristen-Hotspot	CHF 79'000	63%	CHF 308	Super-Touristen-Hotspot	CHF 116'200	54%	CHF 498
Bergregion: Touristisch-Stark	CHF 47'150	58%	CHF 228	Bergregion: Touristisch-Stark	CHF 65'250	55%	CHF 309
Bergregion: Touristisch-Mittel-Stark	CHF 37'400	53%	CHF 175	Bergregion: Touristisch-Mittel-Stark	CHF 58'600	53%	CHF 288
Bergregion: Touristisch-Schwach	CHF 33'550	58%	CHF 179	Bergregion: Touristisch-Schwach	CHF 47'850	55%	CHF 237
Tessin	CHF 30'400	47%	CHF 166	Tessin	CHF 43'900	48%	CHF 231

Cluster-Kategorie	4/4.5 Zimmer		
	Jährl. Mieteinnahmen	Jährl. Auslastung	Ø Tagesrate
Super-Touristen-Hotspot	CHF 131'600	57%	CHF 612
Bergregion: Touristisch-Stark	CHF 89'325	53%	CHF 441
Bergregion: Touristisch-Mittel-Stark	CHF 64'950	51%	CHF 356
Bergregion: Touristisch-Schwach	CHF 59'775	53%	CHF 317
Tessin	CHF 57'100	48%	CHF 307

Tabelle 23: Einnahmepotenzial der Zimmertypen in den einzelnen Cluster-Kategorien im Jahr 2023 (eigene Darstellung (AirDNA, 2024))

In der obigen Tabelle 23 sind die Medianwerte der jährlichen Mieteinnahmen, der jährlichen Auslastung und der Tagesrate der verschiedenen Zimmertypen, die durch Kurzzeitvermietung möglich sind, in den jeweiligen Cluster-Kategorien dargestellt. Zudem können im Anhang 11 auch noch die Durchschnittswerte der individuellen Gemeinden innerhalb der jeweiligen Cluster-Kategorien eingesehen werden. Es zeigt sich, dass hinsichtlich der Mieteinnahmen keine Überraschungen festzustellen sind. Sowohl regionsspezifisch als auch zimmertypenspezifisch ist die Rangfolge bezüglich der Höhe der Mieteinnahmen intuitiv nachvollziehbar: Je stärker touristisch nachgefragt eine Region ist und je mehr Zimmer die Wohnung hat, desto höher sind auch die jährlichen Einnahmen über die Kurzzeitvermietung.

Besonders spannend wird es jedoch, wenn die potenziellen Kurzzeitmieteinnahmen mit den Transaktionspreisen verglichen werden. Dieser Vergleich ermöglicht es, die verschiedenen Regionen und Wohnungstypen anhand ihrer Bruttorendite einander gegenüberzustellen.

Cluster-Kategorie	Anzahl Zimmer	Ø Transaktionspreis 2023	Ø Mieteinnahmen 2023	Ø Bruttorendite 2023	Ø Cluster-Bruttorendite 2023
Super-Touristen-Hotspot	Bis und mit 2.5 Zimmer	CHF 648'150	CHF 79'000	12.19%	10.07%
	3 und 3.5 Zimmer	CHF 1'190'438	CHF 116'200	9.76%	
	4 und 4.5 Zimmer	CHF 1'595'943	CHF 131'600	8.25%	
Bergregion: Touristisch-Stark	Bis und mit 2.5 Zimmer	CHF 568'100	CHF 47'150	8.30%	7.32%
	3 und 3.5 Zimmer	CHF 900'000	CHF 65'250	7.25%	
	4 und 4.5 Zimmer	CHF 1'391'994	CHF 89'325	6.42%	
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	Bis und mit 2.5 Zimmer	CHF 490'550	CHF 37'400	7.62%	6.72%
	3 und 3.5 Zimmer	CHF 826'050	CHF 58'600	7.09%	
	4 und 4.5 Zimmer	CHF 1'191'207	CHF 64'950	5.45%	
Bergregion: Touristisch-Schwach	Bis und mit 2.5 Zimmer	CHF 366'350	CHF 33'550	9.16%	7.88%
	3 und 3.5 Zimmer	CHF 627'413	CHF 47'850	7.63%	
	4 und 4.5 Zimmer	CHF 870'570	CHF 59'775	6.87%	
Tessin	Bis und mit 2.5 Zimmer	CHF 426'050	CHF 30'400	7.14%	6.41%
	3 und 3.5 Zimmer	CHF 629'813	CHF 43'900	6.97%	
	4 und 4.5 Zimmer	CHF 1'112'514	CHF 57'100	5.13%	

Tabelle 24: Gegenüberstellung von Transaktionspreisen und Mieteinnahmen aus Kurzzeitvermietungen im Jahr 2023: Analyse der verschiedenen Zimmertypen in den einzelnen Cluster-Kategorien (eigene Darstellung (AirDNA, 2024; SRED, 2024))

Um die Bruttorenditen in der obigen Tabelle 24 zu berechnen, wurden die Mediane der Transaktionspreise aus dem Jahre 2023 der verschiedenen Zimmertypen in den einzelnen Cluster-Kategorien mit den Medianen der entsprechenden Einnahmen über Kurzzeitvermietung aus dem Jahre 2023 gegenübergestellt. Eine detaillierte Erläuterung der Methodik zur Bestimmung dieser beiden Kennzahlen, auf denen die Bruttorenditeberechnung basiert, befindet sich im Kapitel 4.3.3.4 dieser Arbeit.

Bei der cluster-vergleichenden Betrachtung fällt auf, dass wie intuitiv zu erwarten war, die Kategorie «Super-Touristen-Hotspot» im Jahr 2023 eindeutig die höchste Bruttorendite aufwies. Interessanterweise zeigte dann jedoch die Klasse «Bergregion: Touristisch-Schwach» die zweithöchste Cluster-Rendite. Dies ist insbesondere in Anbetracht des in Tabelle 23 illustrierten Einnahmepotenzials der einzelnen Cluster-Kategorien erstaunlich, wo eben diese Bergregionen die zweittiefsten aller Mieteinnahmen aufwiesen. Entsprechend ist es überraschend, dass scheinbar genau diese Kategorie dann aber die zweithöchste Bruttorendite auszuweisen hatte. Die verbliebene Rangabfolge bezüglich der Rendite im Jahr 2023 entspricht dann dafür wieder den Erwartungen aus den bisherig gesammelten Erkenntnissen dieser Arbeit: Die touristisch stark nachgefragten Bergregionen werden gefolgt von den touristisch mittelstark nachgefragten Bergregionen, während das Tessin die Rangliste abschliesst.

In Anbetracht der verschiedenen Zimmertypen zeigt sich bei jeder Cluster-Kategorie grundsätzlich das exakt selbe Muster: Bis und mit 2.5 Zimmer-Wohnungen zeigen die höchste Rendite, gefolgt von 3 und 3.5 Zimmer-Wohnungen und schlussendlich bilden die 4 und 4.5 Zimmer-Wohnungen die renditeschwächste Zimmerkategorie.

5.3.8 Diskussion des Renditepotenzials der Zimmertypen in den Cluster-Kategorien

Die Rangabfolge der Cluster-Kategorien bezüglich Rendite über Kurzzeitvermietungen ist eindeutig. Sowohl in der Gesamt-Cluster-Betrachtung als auch mit Fokus auf die jeweiligen Zimmerkategorien ist die Reihenfolge, wie in der nachfolgenden Tabelle 25 zu erkennen ist, deckungsgleich:

Bruttorendite 2023: Cluster-Gesamtbetrachtung	
Super-Touristen-Hotspot	10.07%
Bergregion: Touristisch-Schwach	7.88%
Bergregion: Touristisch-Stark	7.32%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	6.72%
Tessin	6.41%

Bruttorendite 2023: Bis und mit 2.5 Zimmer	
Super-Touristen-Hotspot	12.19%
Bergregion: Touristisch-Schwach	9.19%
Bergregion: Touristisch-Stark	8.30%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	7.62%
Tessin	7.14%

Bruttorendite 2023: 3 und 3.5 Zimmer	
Super-Touristen-Hotspot	9.76%
Bergregion: Touristisch-Schwach	7.63%
Bergregion: Touristisch-Stark	7.25%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	7.09%
Tessin	6.97%

Bruttorendite 2023: 4 und 4.5 Zimmer	
Super-Touristen-Hotspot	8.25%
Bergregion: Touristisch-Schwach	6.87%
Bergregion: Touristisch-Stark	6.42%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	5.45%
Tessin	5.13%

Tabelle 25: Rangabfolge des Renditepotenzials der verschiedenen Zimmertypen und einzelnen Cluster-Kategorien im Jahr 2023 (eigene Darstellung (AirDNA, 2024; SRED, 2024))

Betrachtet man die Renditen nach Zimmerkategorie, zeigt sich ein konsistentes Muster über alle Cluster-Kategorien hinweg: Kleinere Wohnungen erzielen höhere Renditen als Grössere. Die aufkommende Frage ist nun: Was könnte eine mögliche Erklärung hierfür sein?

In der gesamtschweizerischen Analyse (siehe Abschnitt 5.1.3) sowie in der regionsspezifischen Analyse nach den obigen Cluster-Kategorien (siehe Abschnitt 5.3.3) hat sich gezeigt, dass die Quadratmeterpreise von Wohnungen mit bis zu 2.5 Zimmern grundsätzlich am niedrigsten von allen Zimmerkategorien sind. Auch wenn die Quadratmeterpreisabweichungen je nach Cluster-Kategorie und Transaktionsjahr gering sein können, sind diese Abweichungen insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine bis zu 2.5 Zimmer grosse Wohnung wesentlich weniger Quadratmeter aufweist als eine 3/3.5 oder 4/4.5 Zimmer-Wohnung, von grosser Bedeutung.

Zur Erinnerung: Im methodischen Teil in Kapitel 4.3 wurde gezeigt, dass eine Zweitwohnung mit bis zu 2.5 Zimmern im Durchschnitt 50m² Nettowohnfläche hat, eine 3/3.5 Zimmer-Wohnung 75 m² und eine 4/4.5 Zimmer-Wohnung 102 m². Wie sich die scheinbar geringfügigen Quadratmeterpreisunterschiede in Kombination mit der entsprechenden Wohnungsgrösse auf die finalen Transaktionspreise der unterschiedlichen Wohnungstypen auswirken, ist in Tabelle 24 deutlich zu erkennen. Während die Unterschiede in den einzelnen Quadratmeterpreisen vielleicht noch als gering empfunden werden konnten, sind die finalen Transaktionspreisunterschiede der einzelnen Wohnungsgrössen nämlich enorm.

Beispielsweise kostete im Jahr 2023 in einem beliebten Touristen-Hotspot eine 3/3.5 Zimmer-Zweitwohnung im Schnitt beinahe das Doppelte wie eine bis zu 2.5 Zimmer grosse Wohnung.

Es scheint also, dass der Einnahmeunterschied aus der Kurzzeitvermietung der verschiedenen Zimmertypen nicht gross genug ist, um den jeweiligen Transaktionspreisunterschied zu decken. Einfach gesagt, der Aufpreis, der beispielsweise für die Kurzzeitmiete einer 3/3.5 Zimmer-Wohnung im Vergleich zu einer 2.5 Zimmer-Wohnung bezahlt wird, entspricht verhältnismässig nicht dem gleichen Aufpreis, der beim Kaufpreis fällig wird. Daher sind die endgültigen Bruttorenditen von bis zu 2.5 Zimmer-Wohnungen tendenziell höher als die der 3/3.5 Zimmer-Wohnungen und jene der 3/3.5 Zimmer-Wohnungen höher als die der 4/4.5 Zimmer-Wohnungen.

Basierend auf dem gleichen Grundprinzip lässt sich auch die im vorherigen Abschnitt 5.3.7 entdeckte Auffälligkeit, dass touristisch schwache Bergregionen die zweithöchsten Bruttorenditen erzielen, erklären. Tabelle 24 verdeutlicht eindrücklich, dass die Unterschiede in den Mieteinnahmen zwischen touristisch schwachen Bergregionen und den anderen Bergregionen nicht annähernd die Transaktionspreisunterschiede der Wohnungen in diesen Regionen widerspiegeln. Während beispielsweise eine 3/3.5 Zimmer-Wohnung in einer touristisch mittelstarken Bergregion jährlich zwar durchschnittlich CHF 10'750 mehr an Mieteinnahmen generiert als in einer touristisch schwachen Bergregion, kostet Erstere im Durchschnitt jedoch auch fast CHF 200'000 mehr in der Anschaffung.

Es zeigt sich also eindeutig, dass sich das Verhältnis der Preisunterschiede im Anschaffungswert zweier Immobilien nicht zwangsläufig in den Mieteinnahmen widerspiegelt. Nachfolgend ist in Tabelle 26 vollständigkeithalber zudem die Rangfolge der Renditen cluster- und zimmerübergreifend aufgelistet:

Cluster-Kategorie	Anzahl Zimmer	Ø Bruttorendite 2023
Super-Touristen-Hotspot	Bis und mit 2.5 Zimmer	12.19%
Super-Touristen-Hotspot	3 und 3.5 Zimmer	9.76%
Bergregion: Touristisch-Schwach	Bis und mit 2.5 Zimmer	9.19%
Bergregion: Touristisch-Stark	Bis und mit 2.5 Zimmer	8.30%
Super-Touristen-Hotspot	4 und 4.5 Zimmer	8.25%
Bergregion: Touristisch-Schwach	3 und 3.5 Zimmer	7.63%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	Bis und mit 2.5 Zimmer	7.62%
Bergregion: Touristisch-Stark	3 und 3.5 Zimmer	7.25%
Tessin	Bis und mit 2.5 Zimmer	7.14%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	3 und 3.5 Zimmer	7.09%
Tessin	3 und 3.5 Zimmer	6.97%
Bergregion: Touristisch-Schwach	4 und 4.5 Zimmer	6.87%
Bergregion: Touristisch-Stark	4 und 4.5 Zimmer	6.42%
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	4 und 4.5 Zimmer	5.45%
Tessin	4 und 4.5 Zimmer	5.13%

Tabelle 26: Cluster- und zimmerübergreifende Rangfolge der Bruttorenditen 2023 (eigene Darstellung (AirDNA, 2024; SRED, 2024))

6 Schlussbetrachtung

Dieses abschliessende Kapitel widmet sich der Beantwortung der Forschungsfragen, der Erörterung der Limitationen sowie dem Aufzeigen eines Ausblicks.

6.1 Beantwortung der Forschungsfragen

Nachfolgend werden alle in der Zielsetzung definierten Forschungsfragen nochmals aufgegriffen und explizit anhand der gesammelten Erkenntnisse prägnant beantwortet.

1) Haben sich die Zweitwohnsitzimmobilienpreise in der Schweiz nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie bemerkbar verändert?

Die Transaktionspreise von Zweitwohnsitzen haben sich in der Schweiz mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie eindeutig verändert. Während Zweitwohnungen in den Jahren vor Pandemie-Ausbruch noch mit stagnierenden Preisen zu kämpfen hatten, schossen die Preise ab 2020 in die Höhe und verzeichneten nach kontinuierlichen Preissteigerungen per 2023 einen totalen Preiszuwachs von 20% gegenüber noch drei Jahren zuvor. Auch bei Zweit-EFH hat die Pandemie zu veränderten Preisstrukturen geführt. Während bei den Zweit-EFH im Gegensatz zu den Zweitwohnungen zwar auch in den Jahren vor der Pandemie bereits steigende Transaktionspreise verzeichnet werden konnten, hat der Ausbruch des Corona-Virus eindeutig die Preise zusätzlich in die Höhe getrieben. Während die Preise in den sechs Jahren vor der Pandemie nämlich total um 13% zugenommen haben, erhöhten sie sich in den nur drei Jahren nach Pandemie-Ausbruch mit 24% beinahe um das Doppelte.

2) Welcher Zweitwohnungstyp erfuhr nach Corona-Ausbruch gesamtschweizerisch die stärkste Preisveränderung?

Gesamtschweizerisch betrachtet haben Zweitwohnungen mit bis zu 2.5 Zimmern ab Ausbruch der Pandemie mit einem Preiszuwachs von 27% innerhalb drei Jahren die stärksten Preisveränderungen aller Wohnungstypen verzeichnet. Diese Wohnungskategorie zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass sie in der nationalen Betrachtung der einzige ZW-EGTW-Typ war, der in der Prä-Corona-Zeit zwischen 2014 und 2020 keine stagnierenden und gesamthaft rückläufigen Transaktionspreise aufzeigte, sondern bereits in diesem Zeitraum deutliche und kontinuierliche Preisanstiege verzeichnete. Entsprechend hat COVID-19 die Preise dieser Zweitwohnungskategorie zwar eindeutig zusätzlich bestärkt aber nicht wie bei den anderen ZW-EGTW-Typen abrupt zu erstmaligen starken Preisanstiegen seit geraumer Zeit geführt.

Ebenfalls interessant ist die Betrachtung des Zweitwohnungstyps mit der zweitstärksten Preiszunahme: Die bereits steigende Preistendenz von Zweit-Einfamilienhäusern hat sich

nämlich durch den Ausbruch von Corona ebenfalls nochmals verstärkt und Preise haben sich zwischen 2020 und 2023 durchschnittlich um 24% erhöht. Dies ist besonders bemerkenswert angesichts der vergleichsweise schwach gestiegenen Preise der 4 und 4.5 sowie 5 und 5.5 Zimmer-Zweitwohnungen. Es scheint, dass Interessenten, die bei ihrem Zweitwohnsitz viel Wert auf mehr Platz legen, eindeutig Häuser anstelle von grösseren Wohnungen bevorzugen. Dadurch befinden sich grössere Wohnungen in einer «Zwischen Stuhl und Bank» Situation, in der sie zu gross und zu teuer für die breite Käuferschaft von Zweitwohnungen sind, aber auch nicht interessant genug für die kleinere, aber kaufkräftigere Gruppe der Einfamilienhaus-Interessenten.

3) Verzeichneten Gemeinden mit gewissen Spannweiten der Zweitwohnungsquote nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie besonders starke ZW-Preisveränderungen?

Die Analyse der Preisveränderungen von Zweitwohnungen unter Berücksichtigung der ZW-Quoten der entsprechenden Gemeinden hat gezeigt, dass die Zweitwohnungspreise in jenen Kommunen mit einer ZW-Quote von über 70% mit dem Ausbruch der Pandemie regelrecht explodiert sind. Dennoch war die Hauptidee der entsprechenden Analyse viel mehr, dass die Zweitwohnungsquote einer Gemeinde grundsätzlich kein geeigneter Indikator ist, um auf die Höhe ihrer Zweitwohnungspreise zu schliessen. Zwar könnte man grundsätzlich sagen, dass Gemeinden mit einer hohen ZW-Quote attraktive Regionen für einen Zweitwohnsitz sind, jedoch zeigte sich, dass sich dies nicht immer in den Transaktionspreisen widerspiegelt. Tatsache ist: Es gibt kein klar verständliches Muster, das die Verwendung der ZW-Quote als verlässlichen Indikator zur Abschätzung der Zweitwohnungspreise in einer Gemeinde rechtfertigen würde. Abschliessend kann also gesagt werden, dass Gemeinden mit einer ZW-Quote von mehr als 70% nach Corona-Ausbruch zwar die eindeutig stärksten Preissteigerungen bei Zweitwohnungen zeigten, der praktische Nutzen dieser Erkenntnis aber stark limitiert ist.

4) Wie charakterisieren sich Gemeinden, die nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie die stärksten ZW-Preisveränderungen verzeichneten?

Jene Gemeinden, welche nach dem Ausbruch des Coronavirus den stärksten Anstieg der Zweitwohnungspreise verzeichneten, sind dieselben, die bereits in den sechs Jahren zuvor die höchsten Transaktionspreissteigerungen aufwiesen: Die Super-Touristen-Hotspots! Also jene Schweizer Gemeinden, welche jährlich mehr Touristen als alle anderen Regionen anziehen. Es muss an dieser Stelle aber eindeutig hervorgehoben werden, dass die Klassifizierung «Touristisch Starke Bergregionen» nach dem Pandemie-Ausbruch fast ebenso starke Preiszuwächse verzeichnen konnte. Diese Preissteigerungen sind insbesondere deswegen

eindrucksvoll, da diese Regionen vor COVID-19 durch fluktuierende und ausschliesslich minimale jährliche Preissteigerungen gekennzeichnet waren.

Aufgrund der Tatsache, dass etwa drei Viertel der Gemeinden der Klasse «Super-Touristen-Hotspot» ebenfalls als Bergregionen klassifiziert werden können, haben die Analysen also grundsätzlich gezeigt, dass durch Ausbruch der Corona-Pandemie insbesondere die Nachfrage nach bereits äusserst beliebten touristischen Bergregionen nochmals zusätzlich intensiviert werden konnte und zu entsprechend starken Preisanstiegen in diesen Gemeinden geführt hat.

5) *Haben sich die Preise von altrechtlichen Erstwohnungen nach Corona-Ausbruch ähnlich wie jene der Zweitwohnungen entwickelt?*

Die Analysen haben gezeigt, dass die Preisentwicklung von altrechtlichen Erstwohnungen im Vergleich zu den Zweitwohnungen sehr stark regionsabhängig ist. In touristisch starken und mittelstarken Bergregionen wurde beispielsweise nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie das Potenzial dieser altrechtlichen Wohnungen scheinbar zu Teilen erkannt. Diese Regionen verzeichneten ab 2020 nämlich stark steigende Preise in dieser Kategorie. In den touristisch starken Bergregionen lagen die Preise für altrechtliche Erstwohnungen dabei zeitweise sogar über denen der Zweitwohnungen, während sie in den mittelstarken Bergregionen zwar stark stiegen, aber dennoch stets eindeutig unter denen der Zweitwohnungen blieben und somit noch immer grosses Potenzial bergen.

In anderen Regionen wie zum Beispiel den Super-Touristen-Hotspots entwickelten sich die altrechtlichen Erstwohnungspreise dann hingegen nicht einmal ansatzweise wie jene der Zweitwohnungen. Letztere erfuhren in jenen Regionen nämlich äusserst starke Preisanstiege nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie, während die altrechtlichen Erstwohnungen entgegen aller intuitiven Erwartungen sogar rückläufige Preise zeigten.

Zusammenfassend lässt sich also grundsätzlich sagen, dass das Potenzial der altrechtlichen Erstwohnungen noch längst nicht voll ausgeschöpft wird. In einigen Regionen scheint das Potenzial zumindest teilweise erkannt und genutzt worden zu sein, was sich in steigenden Preisen dieser Wohnungskategorie niederschlug, während es aber in anderen Regionen noch völlig ungenutzt scheint.

6) *Welcher Zweitwohnungstyp erzielt in der Post-Pandemie-Ära die höchsten Brutto-renditen und wie charakterisieren sich die Gemeinden, in denen diese hohen Renditen erzielt werden?*

Die Analysen haben gezeigt, dass Anleger, welche eine Ferienwohnung mit reinem Fokus auf die Rendite erwerben möchten, am besten mit einer kleinen Wohnung von bis zu 2.5 Zimmern bedient sind. Regionstechnisch sind solche Zweitwohnungen in Super-Touristen-Hotspots und den touristisch schwächeren nachgefragten Bergregionen besonders rentabel. In letzteren Regionen verzeichneten entsprechende Immobilien zwar leicht tiefere Bruttorenditen, hoben sich jedoch durch deutlich geringere Anschaffungskosten hervor, wodurch Ferienwohnungen in diesen Regionen für ein breiteres Investorenpublikum attraktiv sind. In den Super-Touristen-Hotspots hat sich ausserdem gezeigt, dass der Quadratmeterpreis von altrechtlichen Erstwohnungen derzeit noch deutlich unter dem der Zweitwohnungen liegt. Entsprechend ist das Renditepotenzial beim Erwerb einer solchen altrechtlichen Erstwohnung, verbunden mit der Umnutzung zur Zweitwohnung und anschliessender Kurzzeitvermietung, enorm.

6.2 Limitationen der Arbeit

Im nachfolgenden Kapitel werden die massgeblichen Limitationen der Analysen und Ergebnisse dieser Masterthesis näher erörtert.

6.2.1 Limitationen der Analyseergebnisse zum Cluster «Tourismusintensität»

Zur Erstellung der einzelnen Cluster-Kategorien wurden die jährlich in Hotels verbrachten Logiernächte herangezogen. Diese Kennzahl spiegelt zwar gut die Tourismusintensität der jeweiligen Gemeinden wider, ist jedoch nicht abschliessend. Beispielsweise gibt es auch Regionen, die zwar stark touristisch nachgefragt sind, jedoch ausschliesslich als Tagesausflugsziele. Zudem fehlten in den verwendeten Daten zur Cluster-Einteilung Informationen zur Parahotellerie, die die Logiernächte in Ferienwohnungen abbilden würden. Diese Daten wären für die Analyse äusserst wertvoll gewesen, da bestimmte Bergregionen wie zum Beispiel die Bettmeralp zwar wenige Hotels haben und daher aufgrund der geringeren Logiernächte in der Kategorisierung dieser Analyse als touristisch schwach eingestuft wurden, jedoch mit einer Zweitwohnungsquote von 85.17% eine erhebliche Anzahl an Ferienwohnungen aufweisen, die viele Logiernächte generieren dürften (ARE, 2024b). Bedauerlicherweise sind die Daten zur Parahotellerie jedoch nur als Gesamtsummen pro Quartalsjahr verfügbar und nicht gemeinde-spezifisch, wodurch sie in dieser Analyse nicht berücksichtigt werden konnten (BFS, 2024e).

6.2.2 Limitationen der Analyseergebnisse zum Renditepotenzial der Zimmer- und Cluster-Typen

Die verwendeten Erfahrungswerte zur Ermittlung der jährlichen Mieteinnahmen, der jährlichen Auslastung sowie den durchschnittlichen Tageseinnahmen von AirDNA repräsentieren nicht

alle in der Region angebotenen Ferienwohnungen, sondern ausschliesslich die vom US-Unternehmen erfassten. Daher sind die Erkenntnisse bezüglich der Bruttorenditen als begrenzt und lediglich als Richtwerte zu verstehen, welche Wohnungstypen und welche Regionen in der Post-Pandemie-Ära besonders rentabel zu sein scheinen.

6.2.3 Limitationen des SRED-Grunddatensets

Es ist wichtig zu beachten, dass der SRED-Datensatz, obwohl umfangreich, nicht den gesamten Markt der Immobilientransaktionen für Schweizer Eigenheime erfasst. Der Datenpool beinhaltet ausschliesslich Transaktionsdaten aus den gewährten Krediten der Mitgliedsinstitute des SwissREI, zu denen Credit Suisse, UBS, Zürcher Kantonalbank und Swiss Life Asset Management zählen. Dies bedeutet, dass der Datensatz zwar einen signifikanten Teil des Schweizerischen Hypothekarmarktes abdeckt, jedoch wichtige Akteure wie beispielsweise die Raiffeisenbanken, die 2022 mit einem Marktanteil von 17% die drittgrössten Hypothekargeber der Schweiz waren, sowie diverse Kantonalbanken, wie zum Beispiel die Graubündner Kantonalbank oder die Walliser Kantonalbank, welche insbesondere bei der Finanzierung von Ferienwohnungen bedeutende Rollen spielen, nicht berücksichtigt (MoneyPark, 2023, S. 3).

Die Limitationen, die sich aufgrund der Datenverteilung des aufgeteilten SRED-Datensets in Set 1 für EGTW und Set 2 für EFH ergeben, können im Anhang 13 und 14 betrachtet werden.

6.2.4 Statistische Limitationen der Analysen nach Cluster «Zweitwohnungsquote»

ZW-Quote	Referenz-Kategorie= ZW-Quote < 20%			
	2020	2021	2022	2023
20% - 49.99%	CHF -52'966 (0.208)	CHF 62'016 (0.098)	CHF 27'477 (0.588)	CHF 13'576 (0.804)
50% - 59.99%	CHF 175'225 (0.000)	CHF 228'954 (0.000)	CHF 260'410 (0.000)	CHF 272'651 (0.000)
60% - 70%	CHF 55'128 (0.110)	CHF 108'521 (0.001)	CHF 171'177 (0.000)	CHF 158'791 (0.001)
> 70%	CHF 84'774 (0.015)	CHF 190'706 (0.000)	CHF 186'012 (0.000)	CHF 302'174 (0.000)
Adjustiertes R ²	0.68	0.70	0.65	0.68
Beobachtungen	868	1112	749	558

In () ist der p-Wert zum jeweiligen Koeffizienten

Tabelle 27: Zusammenfassung der Koeffizienten der Regressionen zum Cluster «ZW-Quote» (eigene Darstellung (SRED, 2024))

In Anbetracht der für jedes Jahr von 2020 bis 2023 durchgeführten Regressionen ist in der obigen Tabelle 27 ersichtlich, dass die besonders auffällige Erkenntnis der Analyse in Kapitel 5.2.1, dass Zweitwohnungen in EW-Gemeinden scheinbar höhere Preise aufwiesen als in ZW-Gemeinden mit einer ZW-Quote zwischen 20% und 49.99%, ab dem Jahr 2021 nicht mehr zutrifft. In den Jahren vor 2020 war dies jedoch noch der Fall, wie in den Regressionen der Jahre

2014 bis 2019 im Anhang 15 zu sehen ist. Es ist in Tabelle 27 jedoch zu beachten, dass die p-Werte aller entsprechenden Koeffizienten sowieso über 5% liegen, was darauf hinweist, dass diese Unterschiede statistisch nicht signifikant sind. Dies bedeutet, dass die beobachteten Preisunterschiede zwischen den beiden verschiedenen Gemeindetypen in den analysierten Zeiträumen nicht verlässlich auf systematische Effekte zurückgeführt werden können, sondern möglicherweise auf Zufall oder andere unberücksichtigte Faktoren zurückzuführen sind.

Bezüglich der anderen gebildeten ZW-Quoten-Kategorien lässt sich feststellen, dass die in der deskriptiven Analyse identifizierte Rangabfolge der jeweiligen Transaktionspreise der ZW-Quoten-Kategorien in den verschiedenen Jahren sich grundsätzlich durch die Regression bestätigt hat und daher als statistisch signifikant betrachtet werden kann.

6.2.5 Statistische Limitationen der Analysen nach Cluster «Tourismusintensität»

Tourismus-Kategorie	Referenz-Kategorie= Nicht-Touristische Gemeinden			
	2020	2021	2022	2023
Super-Touristen-Hotspot	CHF 291'529 (0.000)	CHF 309'707 (0.000)	CHF 319'932 (0.000)	CHF 425'837 (0.000)
Bergregion: Touristisch-Stark	CHF 127'194 (0.000)	CHF 171'636 (0.000)	CHF 195'222 (0.000)	CHF 342'172 (0.000)
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	CHF 177'784 (0.000)	CHF 219'375 (0.000)	CHF 319'435 (0.000)	CHF 227'876 (0.000)
Bergregion: Touristisch-Schach	CHF 87'455 (0.025)	CHF 78'989 (0.031)	CHF 118'113 (0.007)	CHF 153'432 (0.007)
Tessin	CHF 57'578 (0.217)	CHF 58'797 (0.179)	CHF 35'877 (0.550)	CHF 45'501 (0.447)
Adjustiertes R²	0.69	0.71	0.67	0.71
Beobachtungen	852	1093	741	552

In () ist der p-Wert zum jeweiligen Koeffizienten

Tabelle 28: Zusammenfassung der Koeffizienten der Regressionen zum Cluster «Tourismusintensität» (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Die Koeffizienten in der obigen Tabelle 28 zeigen, wie viel mehr im Durchschnitt für eine Wohnung in den jeweiligen touristischen Regionen im Vergleich zu den nicht-touristischen Regionen bezahlt wird, unter der Annahme, dass alle anderen Faktoren konstant bleiben. Es ist direkt zu erkennen, dass die jeweiligen Ergebnisse der Region Tessin aufgrund der hohen p-Werte als nicht signifikant zu werten sind. Das bedeutet, dass die Preiszuschläge, die für eine Ferienwohnung anfallen, wenn sich diese im Tessin anstelle in einer nicht-touristischen Gemeinde befindet, grundsätzlich als statistisch nicht signifikant betrachtet werden müssen.

Bezüglich den anderen touristischen Cluster-Kategorien zeigt sich, dass die in Kapitel 5.3.1 illustrierten und diskutierten Entwicklungen als statistisch signifikant angesehen werden können. Die gebildeten Regions-Kategorien unterstreichen somit also eindeutig, dass die touristische Attraktivität einer Region eine massgebliche Rolle bei der Bewertung einer Ferienwohnung darstellt.

Bezüglich der Veränderung der Koeffizienten in den spezifischen Tourismus-Kategorien über die Jahre 2020 bis 2023 müssen die standardisierten Unterschiede betrachtet werden. Dafür wird ein t-Test durchgeführt, der durch die t-Werte anzeigt, inwiefern die Unterschiede der Koeffizienten zwischen zwei Jahren statistisch signifikant sind. Bei dem in dieser Arbeit verwendeten Signifikanzniveau von 5% gilt ein t-Wert erst dann als statistisch signifikant, wenn er höher als 1.96 ist. Nachfolgend wird das Vorgehen der Berechnung des t-Werts am Beispiel der Jahre 2023 und 2022 erläutert:

$$\frac{\text{Koeffizient 2023} - \text{Koeffizient 2022}}{\sqrt{(\text{Standardfehler 2023})^2 + (\text{Standardfehler 2022})^2}}$$

Anhand dieser Grundformel wurden die t-Werte für jede touristische Kategorie für die Jahre 2020 bis 2023 berechnet und können in der folgenden Tabelle 29 betrachtet werden. Die verwendeten Koeffizienten und Standardfehler können im Anhang 16, wo alle durchgeführten Regressionen des Clusters «Tourismusintensität» der Jahre 2014 bis 2023 illustriert sind, eingesehen werden.

t-test	t-Werte		
	2020 zu 2021	2021 zu 2022	2022 zu 2023
Super-Touristen-Hotspot	0.37	0.19	1.72
Bergregion: Touristisch-Stark	1.00	0.50	2.70
Bergregion: Touristisch-Mittelstark	0.97	2.06	1.69
Bergregion: Touristisch-Schwach	0.16	0.69	0.50
Tessin	0.19	0.31	0.11

Tabelle 29: Berechnete t-Werte zu den Koeffizienten der Tourismus-Kategorien der Jahre 2020 bis 2023 (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Es ist festzustellen, dass ausschliesslich die Veränderungen der Koeffizienten für die Jahre 2021 zu 2022 im Tourismus-Cluster «Bergregion: Touristisch-Mittelstark» sowie die für die Jahre 2022 zu 2023 in der Tourismus-Kategorie «Bergregion: Touristisch-Stark» als statistisch signifikant angesehen werden können. Dies bedeutet, dass die in Kapitel 5.3 dargestellten Preisentwicklungen der verschiedenen Gemeindetypen über die Jahre 2020 bis 2023, mit Ausnahme der beiden soeben genannten Fälle, zwar innerhalb der deskriptiven Analysen deutlich erkennbar sind, aber statistisch als moderat bis nicht signifikant betrachtet werden müssen, wodurch diese Preisveränderungen mit Vorsicht betrachtet werden sollten.

6.2.6 Sonstige Limitationen

Die aufgezeigten Veränderungen im Transaktionspreis pro Quadratmeter von Erst- und insbesondere Zweitwohnungen über verschiedene Zeitperioden sowie über verschiedene regionale Abgrenzungen hinweg wurden im Rahmen dieser Arbeit rein nominal und deskriptiv auf Basis des von SwissREI zur Verfügung gestellten Datensets analysiert. Das bedeutet, dass primär die absoluten Wertentwicklungen der Jahre betrachtet wurden, ohne weitere Faktoren

wie beispielsweise die Veränderung der Kaufkraft miteinzubeziehen. Auf die Betrachtung der realen Wertentwicklung der Quadratmeterpreise, also unter Einbezug der jährlichen Inflation, wurde verzichtet, da dies die direkte Vergleichbarkeit der Preisentwicklungen erheblich komplexer und weniger transparent gemacht hätte. Eine nominale Betrachtung erlaubt es, die Entwicklungen nachvollziehbarer darzustellen und erleichtert klare Vergleiche mit Analysen anderer verwandter Forschungen. Es kann jedoch grundsätzlich behauptet werden, dass durch den Einbezug der im Anhang 17 ersichtlichen Inflationsraten die Auswirkungen von COVID-19 auf die Preisentwicklung des Zweitwohnungsmarktes zwar als weniger intensiv, aber noch immer eindeutig beschrieben werden könnte.

Abschliessend muss zudem nochmals darauf hingewiesen werden, dass sämtliche Erkenntnisse dieser Arbeit als generelle Entwicklungsrichtung in den jeweiligen Analysen interpretiert werden sollten. Je nach Lage, Baujahr, Nettowohnfläche, Anzahl Nasszellen und insbesondere auch Ausbaustandard können sich die jeweiligen Ergebnisse einzelner Immobilien erheblich voneinander unterscheiden.

6.3 Ausblick

Die Analysen dieser Masterthesis haben eindeutig aufgezeigt, wie durch den Ausbruch von COVID-19 die Preise von Zweitwohnungen in die Höhe geschossen sind. Die nun in die Zukunft gerichtete Frage ist, ob diese Zeiten hoher Preise für Zweitimmobilien eine durch die Pandemie ausgelöste temporäre Erscheinung war und die Preise entsprechend bald wieder rückläufig sein dürften oder ob die Pandemie vielmehr ein Katalysator war, der die seit längerem erwartete Phase höherer Preise für Zweitwohnungen eingeläutet hat.

Beobachtet man die Preisentwicklung der Erstwohnsitzimmobilien, so ist ersichtlich, dass jene per Ende 2023 beginnen zu stagnieren und somit die Zeit enormer Preisanstiege vorbei zu sein scheint (Wüest Partner, 2023, S. 34). Die einschlägigste Begründung für diese Entwicklung sind die gestiegenen Hypothekarzinsen. Insbesondere die Jahre von 2015 bis Mitte 2022 waren noch von niedrigen Zinsen geprägt, welche die Immobilienpreise regelrecht florieren liessen. Ab Juni 2022 setzte dann jedoch ein stetiger und rascher Zinsanstieg ein, der zu einem massiven Nachfragerückgang nach Wohneigentum führte (UBS, 2024). Trotz dieser Entwicklungen verzeichneten die Schweizer Immobilien keinen Preisabfall, sondern weiterhin leicht steigende Preise. Dies lässt sich am ehesten durch das nach wie vor sehr knappe Angebot an Wohneigentum erklären (Wüest Partner, 2023, S. 34). Dies dahingestellt, zeigen die aktuellsten Daten des Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex des Bundesamts für Statistik, dass die Preise von Schweizer Wohnimmobilien im 1. Quartal 2024 um ein Prozent gegenüber dem

Vorquartal gefallen sind (BFS, 2024f). Auch wenn dies zweifellos ein Warnindikator für den Erstwohnsitzmarkt ist, bleibt die Frage, wie sich die generelle Preisstruktur bei den Zweitwohnungen weiterentwickeln dürfte.

Bisher scheint der Zweitwohnsitzimmobilienmarkt nach wie vor eine starke Preisdynamik zu zeigen und noch fern weg von einer Stagnation zu sein (Wüest Partner, 2023, S. 44). Einer der Hauptgründe hierfür ist eindeutig das Zweitwohnungsgesetz, welches trotz sehr hoher Nachfrage nur eine sehr eingeschränkte Angebotserhöhung des Ferienwohnungsbestands ermöglicht. Ein weiterer wesentlicher Grund für die anhaltende Preisstärke des Zweitwohnungsmarktes ist die finanzielle Situation der Käuferschaft. Im Gegensatz zu Erstwohnsitzen, bei denen die Hypothekarverschuldung bis zu 80 Prozent des Kaufpreises betragen kann, ist die Belehnung bei Zweitwohnsitzen nämlich auf 50 bis 70 Prozent begrenzt (Credit Suisse, 2023). Dadurch sind potenzielle Käufer dazu gezwungen eine höhere Eigenkapitalsumme aufzubringen, was in der Regel dazu führt, dass sich nur finanziell besser gestellte Haushalte eine Ferienresidenz leisten können. Diese Käuferschicht zeichnet sich in der Regel durch eine geringere Zinsempfindlichkeit aus, wodurch das steigende Zinsniveau den Grossteil dieser Käuferschaft voraussichtlich nicht von einem Kauf einer Ferienwohnung abhalten dürfte (Bolz et al., 2023, S. 12).

An dieser Stelle muss jedoch nochmals eindeutig hervorgehoben werden, dass laut den in dieser Masterarbeit durchgeführten Analysen die Preise für Zweitwohnungen seit dem Ausbruch von Corona innerhalb nur kürzester Zeit exorbitant angestiegen sind. Entsprechend ist es zu erwarten, dass immer mehr potenzielle Käufer das derzeit überaus hohe Preisniveau zunehmend in Frage stellen werden, spätestens dann, wenn die Preise für Erstwohnungen merklich zu sinken beginnen (Ferber, 2024). Des Weiteren zeigt sich auch, dass Schweizerinnen und Schweizer vermehrt wieder ins Ausland verreisen möchten, was die inländische Nachfrage nach einem Zweitwohnsitz stabilisieren dürfte (Benz, 2023).

Es bleibt also abzuwarten, wie sich die Preise von Zweitwohnungen in naher Zukunft entwickeln werden. Einerseits gibt es gewichtige Anzeichen dafür, dass die drastischen Preissteigerungen lediglich ein durch den COVID-19-Ausbruch ausgelöstes temporäres Phänomen waren. Andererseits deuten jedoch auch mehrere Indikatoren darauf hin, dass dieses erhöhte Preisniveau längerfristig stabil bleiben könnte. Es wird daher entscheidend sein, die zukünftigen Entwicklungen auf dem Schweizer Immobilienmarkt sorgfältig zu verfolgen, um entsprechende Marktveränderungen frühzeitig identifizieren zu können.

Literaturverzeichnis

- AirDNA. (2024). *Short-term rental markets: Switzerland*. Von <https://app.airdna.co/data/ch> abgerufen
- Baillod, G. (3. Januar 2024). *Zweitwohnungen in der Schweiz - Voraussetzungen, Beschränkungen, Steuern*. Von ImmoZins: <https://immozins.ch/zweitwohnung-in-der-schweiz-voraussetzungen-beschraenkungen-steuern/> abgerufen
- Baumgartner, S., & Dreher, F. (2011). Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen! *JWF Schweiz, Nr. 97*.
- Benz, M. (24. August 2023). Die Schweizer reisen wieder lieber ans Meer, als in den Bergen zu wandern. *Neue Zürcher Zeitung*. Von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/die-schweizer-reisen-wieder-lieber-ans-meer-als-in-den-bergen-zu-wandern-ld.1753059> abgerufen
- Bolz, M., Hasenmaile, F., Rieder, T., & Waltert, F. (März 2023). Im Zeichen von Zinswende und Knappheit. *Scheizer Immobilienmarkt 2023*. Credit Suisse Group AG. Von <https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/cs-immobilienstudie-2023-de.pdf> abgerufen
- Brachinger, H. W. (2013). *Robuste Entscheidungen: Optimale Auswahl im Rahmen weicher Modelle*. Berlin Heidelberg: Verlag Statistische Hefte, 1982. doi:10.1007/978-3-642-69413-4
- Bundesamt für Landestopografie. (8. Januar 2024). *swissBOUNDARIES3D*. Von <https://www.swisstopo.admin.ch/de/landschaftsmodell-swissboundaries3d> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (31. März 2022). *Anzahl Zweitwohnungsgemeinden bleibt 2021 stabil*. Von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-87816.html> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (4. Dezember 2015). *Zweitwohnungsinitiative, Zweitwohnungsgesetz und Zweitwohnungsverordnung*. Von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen/dossier-zweitwohnungsgesetz-und-verordnung.html> abgerufen

- Bundesamt für Raumentwicklung. (31. Dezember 2020). *Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2021 (Q1)*. Von https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/Zweitwohnungen/wohnungsinventarundzweitwohnungsanteil2021.xlsx.download.xlsx/ZWG_2021_Q1.xlsx abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (31. März 2023a). *Zweitwohnungen: Anzahl Gemeinden mit mehr als zwanzig Prozent bleibt Stabil*. Von <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/76440.pdf> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (9. Mai 2023b). *Die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen steigt an – strukturelle Veränderungen im Berggebiet nehmen zu*. Von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-94936.html> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (18. August 2023c). *Bundesrat schlägt massvolle Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes vor*. Von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/medienmitteilungen/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-97339.html> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (2024a). *Bewilligung von Wohnungen*. Von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen/bewilligung-wohnungen.html> abgerufen
- Bundesamt für Raumentwicklung. (31. März 2024b). *Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2024 (Q1)*. Von https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/Zweitwohnungen/zwg2024q1.xlsx.download.xlsx/ZWG_2024_Q1.xlsx abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2017). *Die 13 Tourismusregionen der Schweiz am 1.1.2017*. Von https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12590_3189_235_227/21455.html abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024a). *Tourismusregionen*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/hotellerie/tourismusregionen.html> abgerufen

- Bundesamt für Statistik. (2024b). *Hotellerie*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/hotellerie.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (6. Mai 2024c). *Hotels und Kurbetriebe: Angebot und Nachfrage nach Gemeinde (kumulierte Ergebnisse)*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/hotellerie/gemeinden.assetdetail.31950295.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024d). *Konsumentenpreise*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/landesindex-konsumentenpreise.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024e). *Parahotellerie*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/parahotellerie.html> abgerufen
- Bundesamt für Statistik. (2024f). *Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex im 1. Quartal 2024*. Von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/immobilienpreise.assetdetail.31826050.html> abgerufen
- Bundeskanzlei. (8. März 2024). *Eidgenössische Volksinitiative 'Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!'* Von <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/vi/vis345.html> abgerufen
- Bürgi, M. (13. Mai 2022). Deutsche interessieren sich wieder mehr für Tessiner Ferienliegenschaften. *Handelszeitung*. Von <https://www.handelszeitung.ch/konjunktur/makler-horst-zimmermann-spricht-uber-die-preise-fur-tessiner-ferienhauser-379353> abgerufen
- Burkhalter, D., & Casanova, C. (19. Februar 2014). *Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen*. Schweizerischer Bundesrat. Von <https://www.vs.ch/documents/1295495/1618578/2%20Botschaft%20zum%20Entwurf%20des%20Bundesgesetzes%20%FCber%20Zweitwohnungen/829778c2-c777-4c9d-9db5-7ccd4b26a1ac?t=.now?long> abgerufen
- Credit Suisse. (9. September 2022). *Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Schweiz stark gestiegen*. Von <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/nachfrage-nach-zweitwohnungen-in-der-schweiz-stark-gestiegen-202209.html> abgerufen

- Credit Suisse. (2. August 2023). *Ferienhaus kaufen. Das müssen Sie beachten*. Von <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/ferienhaus-kaufen-das-muessen-sie-beachten-201909.html#:~:text=W%C3%A4hrend%20die%20Hypothek%20f%C3%BCr%20den,H%C3%A4lfte%20des%20Kaufpreises%20selbst%20aufbringen>. abgerufen
- Datawrapper. (2024). *Maps by Datawrapper: Responsive, interactive, beautiful*. Von <https://www.datawrapper.de/maps> abgerufen
- Der Bundesrat. (19. Februar 2014). *Bundesrat verabschiedet Botschaft zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative*. Von <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-52057.html> abgerufen
- Engel & Völkers. (2015). *Kompromiss beim Zweitwohnungsgesetz schafft Rechtssicherheit für aktuelle und künftige Eigentümer*. Von <https://www.engelvoelkers.com/de-ch/schweiz/blog/kompromiss-beim-zweitwohnungsgesetz-schafft-rechtssicherheit-fuer-aktuelle-und-kuenftige--eigentuemers/> abgerufen
- EspaceSuisse. (4. September 2023). *Zweitwohnungsgesetz zeigt Wirkung und Nebenwirkungen*. Von <https://www.espacesuisse.ch/de/news/zweitwohnungsgesetz-zeigt-wirkung-und-nebenwirkungen#:~:text=W%C3%A4hrend%20bei%20der%20ersten%20Wirkungsanalyse,keine%20neuen%20Zweitwohnungen%20mehr%20gebaut>. abgerufen
- Fedlex. (26. März 2024). *Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Die Publikationsplattform des Bundesrechts*. Von <https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/2024/681/de> abgerufen
- Ferber, M. (28. Mai 2024). *Ferienwohnungen sind fast 30 Prozent teurer als vor der Pandemie: für wen sich eine solche Immobilie lohnt. Neue Zürcher Zeitung*. Von <https://www.nzz.ch/finanzen/ferienwohnungen-was-bei-steuern-hypotheken-und-beim-vermieten-zu-beachten-ist-ld.1832387> abgerufen
- Fopp, A. (5. März 2024). *Eine Debatte unter Berglern: Ständerat spricht sich für neue Ferienwohnungen aus. Neue Zürcher Zeitung*. Von <https://www.nzz.ch/schweiz/zweitwohnungsgesetz-es-ist-vollbracht-das-parlament-lockert-das-zweitwohnungsgesetz-ld.1820722> abgerufen
- Hansen, K., Hasenmaile, F., Rieder, T., Waltert, F., & Steffen, D. (1. Februar 2022). *Pandemie bremst Urbanisierung. Schweizer Immobilienmarkt 2022*. Credit Suisse Group AG.

- Von <https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/immobilienstudie-2022-de.pdf> abgerufen
- Historischen Lexikon der Schweiz. (5. April 2013). *Gemeinde*. Von <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/010261/2013-04-05/#HAufgabenundOrganisation> abgerufen
- Hörburger, N., & Steiner, S. (2023). *Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen*. Fachhochschule Graubünden, Institut für Tourismus und Freizeit.
- Houzy. (6. Juli 2023). *Ferienhaus vermieten: Kanton Tessin zieht die Schraube an*. Von <https://www.houzy.ch/post/ferienhaus-vermieten> abgerufen
- Kiedaisch, F. (21. März 2023). Vor drei Jahren begann der Lockdown: So hat Corona unseren Alltag verändert. *SWR Kultur*. Von <https://www.swr.de/swr2/leben-und-gesellschaft/bildergalerie-drei-jahre-corona-so-hat-die-pandemie-unseren-alltag-veraendert-100.html> abgerufen
- Kubli, U. (2024). Druckstellen am Wohnungsmarkt. (Zürcher Kantonalbank, Hrsg.) *Immobilien aktuell*, 1/24(März 2024), 4-7.
- Laesser, C., Beritelli, P., Küng, B., Boetsch, T., & Weilenmann, T. (April 2023). *Tourismus-Destinationen: Strukturen und Aufgaben sowie Herausforderungen und Perspektiven*. Staatssekretariat für Wirtschaft SECO. Von <https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/77789.pdf> abgerufen
- Martel, A. (2. März 2022). Die Preise von Ferienwohnungen explodieren. *Neue Zürcher Zeitung*. Von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/die-preise-von-ferienwohnungen-explodieren-ld.1672124> abgerufen
- Mitteldeutscher Rundfunk. (30. Dezember 2020). *Pandemie 2020: Die Chronik der Corona-Krise*. Abgerufen am 18. Dezember 2023 von <https://www.mdr.de/nachrichten/jahresrueckblick/corona-chronik-chronologie-coronavirus-102.html>
- Meier, S. (5. März 2024). Parlament lockert die Zweitwohnungsbeschränkungen. *Tages-Anzeiger*. Von <https://www.tagesanzeiger.ch/umnutzung-von-zweitwohnungen-parlament-lockert-die-zweitwohnungsbeschraenkungen-479834948367> abgerufen

- MoneyPark. (26. Juli 2023). *Der Schweizer Hypothekarmarkt 2022*.
doi:https://mpcdn.ch/media/pdf/press_releases/MoneyPark_Hypothekarmarktstudie_2022.pdf
- Müller, N. (20. Juli 2020). *Schweizer Tourismus im Zeitalter von Covid-19*. Von Wüest Partner: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2020/07/20/schweizer-tourismus-im-zeitalter-von-covid-19/> abgerufen
- regiosuisse. (2022). *Der Tourismus als zentraler Wirtschaftszweig in den Beggebieten*. Von <https://regiosuisse.ch/node/3407> abgerufen
- Rostetter, A. (16. August 2023). Zweitwohnungsgesetz: Der Bundesrat will nur eine vorsichtige Lockerung. *Neue Zürcher Zeitung*. Von <https://www.nzz.ch/schweiz/zweitwohnungsgesetz-der-bundesrat-will-nur-eine-vorsichtige-lockerung-ld.1751859> abgerufen
- Schweiz Tourismus. (2024). *Top-Sehenswürdigkeiten*. Von <https://www.myswitzerland.com/de-ch/reiseziele/sehenswuerdigkeiten/top-sehenswuerdigkeiten/#:~:text=Wahrzeichen%2C%20so%20weit%20das%20Auge, die%20Identit%C3%A4t%20unseres%20Landes%20stehen.> abgerufen
- Schweizer Radio und Fernsehen. (17. November 2020). *Nachfrage nach Zweitwohnungen - Wie die Bergregionen vom Coronavirus profitieren*. Von <https://www.srf.ch/news/schweiz/nachfrage-nach-zweitwohnungen-wie-die-bergregionen-vom-coronavirus-profitieren> abgerufen
- Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit. (kein Datum). *Das Zweitwohnungsgesetz*. Von <https://sgh.ch/news-wissen/wissen/das-zweitwohnungsgesetz> abgerufen
- Schweizerischer Gemeindeverband. (2024a). *Institution Gemeinde*. Von <https://www.chgemeinden.ch/de/politik/institution-gemeinde/> abgerufen
- Schweizerischer Gemeindeverband. (11. Januar 2024b). *Die Schweiz zählt noch 2131 Gemeinden und Städte*. Von https://www.chgemeinden.ch/de/newsroom/beitrag/2024_01_11_Die-Schweiz-zaehlt-noch-2131-Gemeinden-und-Staedte.php#:~:text=Per%201.,f%C3%BCnf%20weniger%20als%20im%20Vorjahr. abgerufen

- Skoczek, M., Holzhey, M., & Saputelli, C. (25. Mai 2023). *UBS Alpine Property Focus*. Von UBS Global: https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/insights/chief-investment-office/life-goals/real-estate/ubs-alpine-property-focus/_jcr_content/mainpar/toplevelgrid_1132575/coll/accordionbox/accordionsplit_18004/table_1904735922_cop_820504830.0459716808.file/dGFibGVUZXh0PS9jb250ZW50L2Rhbs9hc3NldHMvd20vZ2xvYmFsL2Npby9kb2MvYWxwaW5lLXByb3BlcnR5LWZvY3VzL2RlTIwMjMucGRm/de-2023.pdf abgerufen
- Spiess, A. (1. Juni 2023). Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative. *HEV Schweiz*. Von <https://www.hev-schweiz.ch/news/detail/News/auswirkungen-der-zweitwohnungsinitiative> abgerufen
- Swiss Real Estate Datapool. (2024). *Transaktionsdaten für Erst- und Zweitwohnungen in der Schweiz, 2014-2023*. [Unveröffentlichter Datensatz]. Swiss Real Estate Institute.
- Stefano, R. (10. Oktober 2021). Wie das Tessin - aber günstiger. *Handelszeitung*. Von <https://www.handelszeitung.ch/geld/wie-das-tessin-aber-gunstiger> abgerufen
- Steffen, D. (September 2020). The Effect of a Second Home Construction Ban on Real Estate Prices. *Working Paper*. Von https://www.google.ch/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj4jqr5saFAxWpgP0HHcKXB0YQFnoECBAQAQ&url=https%3A%2F%2Fsdf48bd89e2123ee.jimcontent.com%2Fdownload%2Fversion%2F1641981604%2Fmodule%2F11407076094%2Fname%2FWorking_Paper.pdf&usg=AOvVaw abgerufen
- Steffen, D. (November 2021). Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise. (Swiss Real Estate Institute, Hrsg.) *Swiss Real Estate Journal/N°23*, 4-12. Von https://www.swissrei.ch/wp-content/uploads/2023/06/SREJ_2021-23.pdf abgerufen
- SWI swissinfo. (16. März 2021). *Lockdown: Vor einem Jahr hat der Bundesrat die Schweiz abgeriegelt*. Von <https://www.swissinfo.ch/ger/alle-news-in-kuerze/lockdown--vor-einem-jahr-hat-der-bundesrat-die-schweiz-abgeriegelt/46451438#:~:text=M%C3%A4rz%202020%20starb%20die%20erste,Land%20alle%20notwendigen%20Massnahmen%20anordnen.> abgerufen
- Swiss Life. (8. Mai 2017). *Wie lange lebt ein Haus?* Von <https://www.swisslife.com/de/home/blog/wie-lange-lebt-ein-haus.html> abgerufen

- Swiss Real Estate Datapool. (2023). *SRED Datapool*. Von <https://www.sred.ch/datapool/#:~:text=Der%20SRED%20Datensatz%20enth%C3%A4lt%20die,sind%20harmonisiert%2C%20anonymisiert%20und%20geokodiert.> abgerufen
- Tagblatt. (13. Oktober 2020). *Schweizer legen in Krisenzeiten mehr Wert auf ihre Wohnung*. Von <https://www.tagblatt.ch/newsticker/schweiz/schweizer-legen-in-krisenzeiten-mehr-wert-auf-ihre-wohnung-ld.1267085> abgerufen
- TCS lex4you. (13. April 2023). *Was muss ich beim Bau eines Ferienhauses beachten?* Von <https://www.lex4you.ch/de/monatsthemen/was-muss-ich-beim-bau-eines-ferienhauses-beachten> abgerufen
- Trabichet-Castan, C., Stucki, L., & Lewandowski, N. (15. 01 2024). *Lex Weber: Aktuelle Situation und Zukunftsaussichten*. Von MLL News Portal: <https://www.mll-news.com/lex-weber-aktuelle-situation-und-zukunftsaussichten/> abgerufen
- UBS. (2024). *Hypothekarzinsen: Zinsprognose und Zinsentwicklung*. Von <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/mortgages-interest-rates.html> abgerufen
- Wüest Partner. (2023). *Immo-Monitoring 2024 | 1. Herbstausgabe*. Zürich: Wüest Partner AG.
- zentralplus. (18. Januar 2024). *Schweiz zählt noch 2131 Gemeinden*. Von <https://www.zentralplus.ch/news/schweiz-zaehlt-noch-2131-gemeinden-2613109/> abgerufen
- Zitelmann, R. (2008). *Vermögen bilden mit Immobilien* (2. Ausg.). Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG.
- Zulliger, J. (19. März 2021). *Beliebt wie nie zuvor: die Ferienwohnung in der Schweiz*. Von UBS Schweiz: <https://www.ubs.com/ch/de/private/mortgages/information/magazine/2021/swiss-vacation-homes-more-popular-than-ever.html> abgerufen
- Zweitwohnungsgesetz. (1. Januar 2016). *SR 702 - Bundesgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen*. Schweizerische Eidgenossenschaft.

Anhang

Anhang 1: Erstwohnung gleichgestellte Wohnungen gemäss Artikel 3 des ZWG

Der Artikel 3 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen erweitert die Definition von Erstwohnungen, indem er bestimmte Wohnungskategorien ihnen gleichstellt. Diese Kategorisierungen beinhaltet Wohnungen, die:

- Für berufliche Tätigkeiten oder Ausbildungszwecke dauerhaft bewohnt werden.
- Kontinuierlich von Haushalten bewohnt sind, welche in demselben Gebäude eine weitere Wohnung permanent bewohnen.
- Ständig von Individuen bewohnt sind, die keiner Meldepflicht beim Einwohneramt unterliegen, darunter fallen insbesondere diplomatisches Personal und Asylbewerber.
- Seit höchstens zwei Jahren leer stehen, jedoch bewohnbar sind und entweder zur langfristigen Miete oder zum Verkauf stehen.
- Für landwirtschaftliche Aktivitäten verwendet werden, aber aufgrund ihrer Höhenlage nicht das ganze Jahr über für solche Zwecke zugänglich sind.
- Von Firmen temporär zur Unterbringung ihres Personals eingesetzt werden.
- Als Betriebswohnungen dienen, insbesondere für Angestellte in der Hotellerie, Krankenhäusern und Pflegeheimen.
- Vorübergehend und rechtmässig für andere Zwecke als Wohnen verwendet werden.

Es ist wichtig zu verstehen, dass eine Wohnung, die als Erstwohnung bewilligt wurde, nur im Rahmen der Nutzungskategorie der Erstwohnungen oder der diesen gleichgestellten Wohnungen genutzt werden kann und dass der Grundbucheintrag andere Nutzungsarten ausschliesst (Art. 7, Abs. 1, ZWG).

Anhang 2: Illustration des jährlichen Prozesses zur Festlegung der Zweitwohnungsquote einer Gemeinde für das Folgejahr

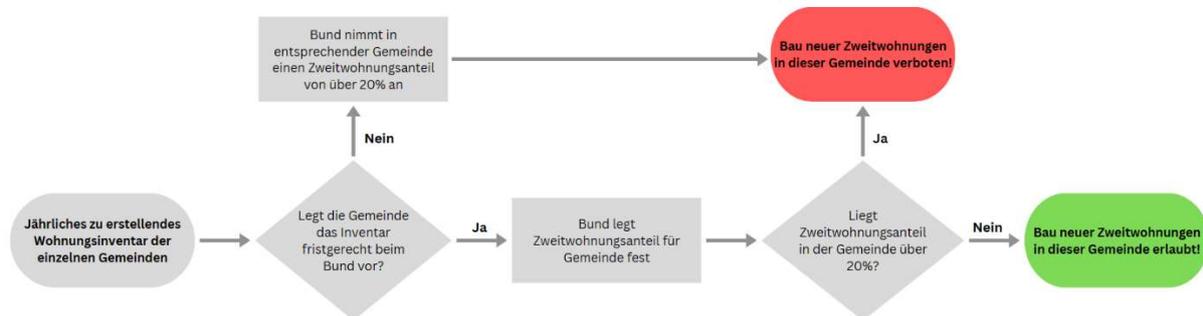


Abbildung: Eruiierungsprozess des Bundes zur Festlegung der Zweitwohnungsquote pro Gemeinde (eigene Darstellung (ZWG, 2016))

Die obige Abbildung veranschaulicht den durch das Gesetz entstandene jährliche Ablauf, der festlegt, ob eine Gemeinde neue Zweitwohnungen genehmigen darf oder nicht. Das durch die Gemeinden jährlich zu erstellende Wohnungsinventar nimmt dabei Bezug auf das Eidgenössische Gebäude- und Wohnregister [GWR] und muss mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen, als auch den Anteil der Erstwohnungen enthalten. Letztere wird durch einen Abgleich mit den Daten der Einwohnerkontrolle verifiziert (Schweizerische Gesellschaft für (Trabichet-Castan, Stucki, & Lewandowski, 2024). Abhängig vom Gesamtbestand der Wohnungen, stellt der Bund schlussendlich auf Basis des Wohnungsinventars den Zweitwohnungsanteil pro Gemeinde fest und definiert somit welche Gemeinden weitere Zweitwohnungen bauen dürfen und welche nicht (Art. 5, Abs. 1, ZWG).

Anhang 3: Definition zweier Sonderfälle, die Ausnahmen innerhalb des ZWG bilden

1) Touristisch bewirtschaftete Wohnungen: Eine Wohnung wird als touristisch genutzt betrachtet, wenn sie unter zwei möglichen Bedingungen betrieben wird: Zum einen, wenn sie kontinuierlich für die kurzfristige Beherbergung von Gästen unter markt- und ortskonformen Konditionen angeboten wird, während sie sich gleichzeitig auch im gleichen Gebäude wie der Hauptwohnsitz des Eigentümers oder der Eigentümerin befindet. Zum anderen, wenn die Wohnung nicht speziell an die persönlichen Vorlieben des Besitzers oder der Besitzerin angepasst ist und sie im Kontext eines organisierten Gastgewerbes geführt wird (Art. 7, Abs. 2, ZWG). Die Behörde, welche für die Baubewilligungen der betroffenen Gemeinde zuständig ist, ist verpflichtet im Prozess dieser Bewilligung einer touristisch bewirtschafteten Wohnung eine dieser soeben genannten Nutzungsbeschränkungen nach Artikel 7, Absatz 2 des ZWG anzumerken. Nach rechtlichem Inkrafttreten dieser Baubewilligung wird das Grundbuchamt des Weiteren dazu angewiesen, diese Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 7, Abs. 4, ZWG). Anzumerken ist ausserdem, dass ein «organisiertes Gastgewerbe» in diesem Falle als ein Hotel oder eine hotelähnliche Residenz zu verstehen ist (Burkhalter et al., 2014, S. 2). Entsprechend reicht es also nicht aus, eine gewöhnliche Wohnung einer Privatperson lediglich auf einer Plattform für Kurzzeitvermietungen wie beispielsweise Airbnb zu listen, um sie als touristisch genutzte Unterkunft zu klassifizieren (Trabichet-Castan et al., 2024).

2) Wohnungen im Zusammenhang mit Beherbergungsbetrieben: In Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen, können Beherbergungsbetrieben Genehmigungen für Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen gemäss Art. 8 Abs. 1 ZWG erteilt werden, sofern nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:

- Der wirtschaftliche Betrieb oder die Fortführung des Gastgewerbes ist ausschliesslich durch die Einnahmen aus diesen neu geschaffenen Wohnungen möglich.
- Die Eigentümerin, der Eigentümer kann nachweisen, dass die Einnahmen aus den Wohnungen in den Bau oder Betrieb der Beherbergung investiert wird.
- Die Hauptnutzfläche dieser Wohnungen nicht mehr als 20 Prozent der kombinierten Hauptnutzfläche aller Zimmer und Wohnungen der Einrichtung ausmachen
- Die Wohnungen baulich und funktional in den Beherbergungsbetrieb integriert sind, es sei denn, dies widerspricht Vorgaben zum Schutz des Ortsbildes oder des Denkmals.

Diese Regelung hat zum Ziel, Investitionen in das Hotelgewerbe zu stimulieren und gleichzeitig den Fortbestand bestehender Beherbergungsbetriebe zu sichern.

Anhang 4: Datengrundlage für Abbildung 5 – Scatterplot

Datengrundlage Scatterplot		
Gemeindename	%-Veränderung EW an Grundmenge 2020	%-Veränderung ZW an Grundmenge 2020
Démoret	0.0%	18.8%
Saas-Balen	2.5%	41.2%
Soazza	4.0%	25.8%
Mauraz	0.0%	15.4%
Sumvitg	-0.8%	23.5%
Zillis-Reischen	4.7%	20.3%
Zwischbergen	1.1%	31.5%
Jenaz	5.6%	15.6%
Sufers	4.5%	28.2%
Conthey	7.3%	13.5%
Trun	1.2%	12.7%
Seewis im Prättigau	9.5%	15.0%
Visperterminen	0.6%	12.5%

Tabelle: Datengrundlage für Scatterplot (eigene Darstellung (ARE, 2020; ARE, 2024b))

Anhang 5: Veränderung des EW- und ZW-Bestands von 2020 zu 2023 in absoluten Zahlen

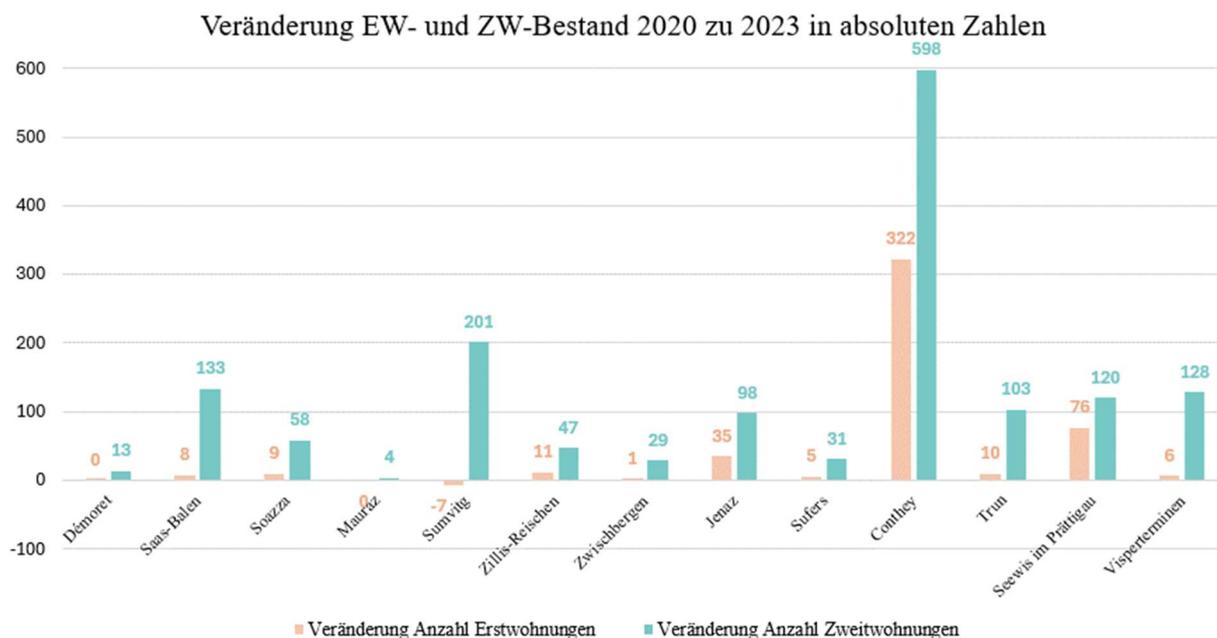


Abbildung: Veränderung des EW- und ZW-Bestands von 2020 zu 2023 in absoluten Zahlen (eigene Darstellung (ARE, 2020; ARE, 2024b))

Anhang 6: Verteilung der Anzahl Transaktionen des SRED-Gesamtdatensets

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Transaktionen ZW-Wohnungen	666	557	707	699	680	800	868	1'112	749	558	7'396
Transaktionen ZW-EFH	194	176	202	189	200	240	271	327	226	113	2'138
Transaktionen EW-Wohnungen	6'239	6'066	5'576	5'169	5'993	6'837	7'334	7'904	6'816	5'525	63'459
Transaktionen EW-EFH	4'085	3'978	3'719	3'859	4'226	4'458	4'652	4'849	4'539	3'627	41'992
Gesamtanzahl Transaktionen	11'184	10'777	10'204	9'916	11'099	12'335	13'125	14'192	12'330	9'823	114'985

Tabelle: Verteilung der Anzahl Transaktionen nach Immobilien-Typ (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Anhang 7: Verteilung der Anzahl Transaktionen des SRED-Datensets 1 nach Zimmertyp

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Bis und mit 2.5 Zimmer	183	170	188	202	224	222	257	324	237	159	2'166
3 und 3.5 Zimmer	258	210	286	271	245	333	315	406	299	226	2'849
4 und 4.5 Zimmer	191	122	199	174	167	189	241	301	156	140	1'880
5 und 5.5 Zimmer	29	51	32	45	38	45	44	66	47	25	422
6 Zimmer und mehr	5	4	2	7	6	11	11	15	10	8	79
Gesamtanzahl Transaktionen	666	557	707	699	680	800	868	1'112	749	558	7'396

Tabelle: Verteilung der Anzahl Transaktionen nach Zimmerkategorie

Anhang 8: Gemeinden der Cluster-Kategorien «> 70%», «60% - 70%», «50%-59.99%» und «20%-49.99% des Clusters «ZW-Quote»

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
5307	Campo (Vallemaggia)	TI	90.38	> 70%	282	30
6181	Riederalp	VS	88.17	> 70%	1468	197
6052	Bellwald	VS	85.67	> 70%	1046	175
6205	Bettmeralp	VS	85.17	> 70%	1482	258
5304	Bosco/Gurin	TI	84.39	> 70%	173	32
5309	Cerentino	TI	83.33	> 70%	130	26
5117	Mergoscia	TI	81.77	> 70%	444	99
3988	Obersaxen Mundaun	GR	81.14	> 70%	2263	526
6054	Binn	VS	80.59	> 70%	220	53
5399	Verzasca	TI	80.38	> 70%	1577	385
5136	Onsernone	TI	79.96	> 70%	1221	306
6076	Obergoms	VS	79.4	> 70%	1199	311
5323	Lavizzara	TI	79.04	> 70%	811	215
5315	Linescio	TI	78.74	> 70%	100	27
3572	Falera	GR	78.67	> 70%	1073	291
3783	Madulain	GR	77.91	> 70%	335	95
6104	Ergisch	VS	76.96	> 70%	304	91
5125	Ronco sopra Ascona	TI	76.78	> 70%	992	300
3506	Vaz/Obervaz	GR	76.69	> 70%	4418	1343
3713	Ferrera	GR	76.07	> 70%	124	39
6111	Leukerbad	VS	75.97	> 70%	2738	866
6077	Goms	VS	75.75	> 70%	1765	565
3790	Silvaplana	GR	75.22	> 70%	1891	623
3804	Buseno	GR	75	> 70%	144	48
3543	Surses	GR	74.88	> 70%	3515	1179
6252	Anniviers	VS	74.59	> 70%	4515	1538
3932	Tschierschen-Praden	GR	74.44	> 70%	399	137
6009	Simplon	VS	74.37	> 70%	354	122
5071	Dalpe	TI	74.12	> 70%	252	88
3513	Lantsch/Lenz	GR	74.02	> 70%	752	264
3808	Rossa	GR	72.86	> 70%	247	92
3921	Arosa	GR	72.75	> 70%	4280	1603
3575	Laax	GR	72.56	> 70%	3025	1144
3837	Calanca	GR	72.54	> 70%	288	109
6056	Ermen	VS	72.24	> 70%	726	279
5097	Brissago	TI	72.2	> 70%	2286	880
6102	Albinen	VS	71.11	> 70%	347	141
5063	Bedretto	TI	71.08	> 70%	145	59
6202	Wiler (Lötschen)	VS	70.97	> 70%	555	227
3986	Tujetsch	GR	70.87	> 70%	1377	566
3789	Sils im Engadin/Segl	GR	70.72	> 70%	831	344
3862	Furna	GR	70.66	> 70%	183	76
5096	Brione sopra Minusio	TI	70.52	> 70%	555	232
3732	Flims	GR	70.49	> 70%	3685	1543
3785	La Punt Chamues-ch	GR	70.41	> 70%	871	366
3544	Bergün Filisur	GR	70.28	> 70%	986	417
783	Hasliberg	BE	69.68	60% - 70%	1094	476
5405	Gryon	VD	69.59	60% - 70%	1613	705

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
6285	Grächen	VS	69.27	60% - 70%	1463	649
3782	Celerina/Schlarigna	GR	69.1	60% - 70%	1675	749
3822	Mesocco	GR	68.76	60% - 70%	1490	677
3670	Urmein	GR	68.25	60% - 70%	172	80
5411	Ormont-Dessus	VD	68.21	60% - 70%	1601	746
5121	Orselina	TI	68.02	60% - 70%	836	393
3981	Breil/Brigels	GR	67.99	60% - 70%	1633	769
3810	Santa Maria in Calanca	GR	67.91	60% - 70%	146	69
6089	Vex	VS	67.9	60% - 70%	1870	884
5397	Centovalli	TI	67.89	60% - 70%	1180	558
6061	Lax	VS	67.46	60% - 70%	313	151
5049	Blenio	TI	67.1	60% - 70%	1670	819
6290	Saas-Fee	VS	66.91	60% - 70%	1901	940
6267	Veysonnaz	VS	66.84	60% - 70%	653	324
6112	Oberems	VS	66.67	60% - 70%	130	65
6193	Bürchen	VS	66.46	60% - 70%	739	373
3681	Avers	GR	66.2	60% - 70%	143	73
3714	Rheinwald	GR	66	60% - 70%	532	274
3791	Zuoz	GR	65.9	60% - 70%	1063	550
5843	Rougemont	VD	65.77	60% - 70%	809	421
561	Adelboden	BE	65.72	60% - 70%	2889	1507
3983	Medel (Lucmagn)	GR	65.71	60% - 70%	297	155
3871	Klosters	GR	65.63	60% - 70%	4203	2201
5072	Faido	TI	65.53	60% - 70%	2559	1346
6109	Inden	VS	65.05	60% - 70%	121	65
6087	Saint-Martin (VS)	VS	65.04	60% - 70%	748	402
792	Lenk	BE	65.02	60% - 70%	2545	1369
5398	Gambarogno	TI	64.24	60% - 70%	4302	2395
3669	Tschappina	GR	64.23	60% - 70%	158	88
3792	Bregaglia	GR	64.16	60% - 70%	1337	747
3359	Wildhaus-Alt St. Johann	SG	63.93	60% - 70%	2065	1165
6011	Zwischbergen	VS	63.93	60% - 70%	78	44
6194	Eischoll	VS	63.91	60% - 70%	379	214
6083	Evolène	VS	63.86	60% - 70%	1576	892
6214	Finhaut	VS	63.85	60% - 70%	295	167
5410	Ormont-Dessous	VD	63.71	60% - 70%	1057	602
6759	Soubey	JU	63.69	60% - 70%	100	57
6057	Fiesch	VS	63.66	60% - 70%	755	431
6288	Saas-Almagell	VS	63.3	60% - 70%	295	171
6201	Unterbäch	VS	63.27	60% - 70%	410	238
3911	Churwalden	GR	63.26	60% - 70%	1663	966
576	Grindelwald	BE	63.08	60% - 70%	3381	1979
6024	Nendaz	VS	63.03	60% - 70%	5700	3343
6151	Champéry	VS	63.01	60% - 70%	1351	793
3618	Lumnezia	GR	62.86	60% - 70%	1623	959
6172	Bister	VS	62.75	60% - 70%	32	19
584	Lauterbrunnen	BE	62.69	60% - 70%	2262	1346
5048	Acquarossa	TI	62.51	60% - 70%	1429	857

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
6289	Saas-Balen	VS	62.5	60% - 70%	290	174
6177	Grensiols	VS	62.45	60% - 70%	301	181
5310	Cevio	TI	62.38	60% - 70%	877	529
6192	Blatten	VS	62.26	60% - 70%	226	137
6084	Hérémece	VS	61.98	60% - 70%	1182	725
6090	Mont-Noble	VS	61.98	60% - 70%	988	606
6117	Guttet-Feschel	VS	61.61	60% - 70%	337	210
5050	Serravalle	TI	61.51	60% - 70%	1491	933
3715	Muntogna da Schons	GR	61.41	60% - 70%	253	159
5079	Quinto	TI	61.13	60% - 70%	725	461
1202	Andermatt	UR	61.05	60% - 70%	1232	786
1004	Flühli	LU	60.98	60% - 70%	1363	872
3514	Schmitten (GR)	GR	60.85	60% - 70%	171	110
1368	Oberiberg	SZ	60.63	60% - 70%	710	461
3762	Scuol	GR	60.6	60% - 70%	3326	2162
571	Beatenberg	BE	59.46	50% - 59.99%	940	641
5203	Morcote	TI	59	50% - 59.99%	544	378
6240	Lens	VS	58.92	50% - 59.99%	3155	2200
6299	Zeneggen	VS	58.88	50% - 59.99%	189	132
3542	Albula/Alvra	GR	58.68	50% - 59.99%	889	626
3851	Davos	GR	58.61	50% - 59.99%	7540	5325
3982	Disentis/Mustér	GR	58.57	50% - 59.99%	1397	988
6253	Crans-Montana	VS	58.48	50% - 59.99%	7221	5127
3784	Pontresina	GR	58.35	50% - 59.99%	1359	970
6197	Kippel	VS	57.94	50% - 59.99%	208	151
5233	Vico Morcote	TI	57.91	50% - 59.99%	282	205
6032	Bourg-Saint-Pierre	VS	57.78	50% - 59.99%	130	95
6291	Saas-Grund	VS	57.73	50% - 59.99%	691	506
3752	Samnaun	GR	57.66	50% - 59.99%	625	459
6239	Icogne	VS	57.29	50% - 59.99%	393	293
3695	Sufers	GR	56.85	50% - 59.99%	83	63
1402	Engelberg	OW	56.5	50% - 59.99%	2608	2008
5160	Brusino Arsizio	TI	56.29	50% - 59.99%	291	226
5146	Astano	TI	56.16	50% - 59.99%	205	160
6296	Törbel	VS	56.12	50% - 59.99%	275	215
1366	Morschach	SZ	56.09	50% - 59.99%	659	516
6058	Fieschertal	VS	55.96	50% - 59.99%	202	159
3581	Sagogn	GR	55.91	50% - 59.99%	440	347
1212	Realp	UR	55.56	50% - 59.99%	100	80
6142	Trient	VS	55.28	50% - 59.99%	89	72
3891	Luzein	GR	55.24	50% - 59.99%	875	709
5078	Prato (Leventina)	TI	55.14	50% - 59.99%	220	179
5091	Ascona	TI	54.83	50% - 59.99%	3426	2822
6037	Val de Bagnes	VS	54.8	50% - 59.99%	6484	5348
3787	St. Moritz	GR	54.67	50% - 59.99%	3236	2683
5317	Maggia	TI	54.64	50% - 59.99%	1484	1232
3985	Sumvitg	GR	54.48	50% - 59.99%	572	478
6157	Val-d'Illiez	VS	54.4	50% - 59.99%	1205	1010
1210	Hospental	UR	53.97	50% - 59.99%	102	87
3861	Fideris	GR	53.6	50% - 59.99%	305	264
3781	Bever	GR	53.53	50% - 59.99%	349	303
5409	Ollon	VD	52.59	50% - 59.99%	3735	3367

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
6082	Ayent	VS	52.36	50% - 59.99%	2208	2009
6294	Staldenried	VS	52.19	50% - 59.99%	262	240
3881	Conters im Prättigau	GR	52.09	50% - 59.99%	112	103
565	Kandersteg	BE	51.65	50% - 59.99%	816	764
3603	Vals	GR	51.59	50% - 59.99%	551	517
6300	Zermatt	VS	51.45	50% - 59.99%	3926	3704
6010	Termen	VS	51.43	50% - 59.99%	487	460
6203	Mörel-Filet	VS	51.37	50% - 59.99%	357	338
1209	Gurtellen	UR	51.33	50% - 59.99%	251	238
6004	Eggerberg	VS	51.15	50% - 59.99%	156	149
843	Saanen	BE	50.89	50% - 59.99%	3880	3745
6135	Leytron	VS	50.61	50% - 59.99%	1653	1613
1218	Spiringen	UR	50.59	50% - 59.99%	344	336
6034	Orsières	VS	50.49	50% - 59.99%	1480	1451
582	Iseltwald	BE	50.32	50% - 59.99%	234	231
3672	Safiental	GR	50.19	50% - 59.99%	403	400
3764	Valsot	GR	49.86	20% - 49.99%	362	364
3786	Samedan	GR	49.14	20% - 49.99%	1375	1423
842	Lauenen	BE	49.03	20% - 49.99%	352	366
6139	Riddes	VS	48.98	20% - 49.99%	1580	1646
6298	Visperterminen	VS	48.92	20% - 49.99%	566	591
6218	Salvan	VS	48.72	20% - 49.99%	687	723
588	Niederried bei Interlaken	BE	48.6	20% - 49.99%	174	184
579	Habkern	BE	48.53	20% - 49.99%	265	281
3582	Schluen	GR	47.92	20% - 49.99%	276	300
3311	Amden	SG	47.87	20% - 49.99%	811	883
3847	Val Müstair	GR	47.64	20% - 49.99%	635	698
1220	Wassen	UR	47.62	20% - 49.99%	180	198
1343	Innerthal	SZ	46.88	20% - 49.99%	90	102
5407	Leysin	VD	46.66	20% - 49.99%	1230	1406
6282	Eisten	VS	46.52	20% - 49.99%	87	100
6156	Troistorrents	VS	46.42	20% - 49.99%	1943	2243
5200	Miglieglia	TI	46.28	20% - 49.99%	112	130
793	St. Stephan	BE	46.25	20% - 49.99%	543	631
591	Saxeten	BE	46.15	20% - 49.99%	54	63
6134	Isérables	VS	45.86	20% - 49.99%	327	386
5120	Muralto	TI	45.61	20% - 49.99%	1232	1469
3805	Castaneda	GR	45.22	20% - 49.99%	104	126
3823	Soazza	GR	45.21	20% - 49.99%	132	160
3292	Flums	SG	44.68	20% - 49.99%	1871	2317
3561	Poschiavo	GR	44.46	20% - 49.99%	1215	1518
589	Oberried am Brienzensee	BE	44.29	20% - 49.99%	194	244
6287	Randa	VS	44.05	20% - 49.99%	174	221
5841	Château-d'Oex	VD	43.8	20% - 49.99%	1304	1673
3551	Brusio	GR	43.63	20% - 49.99%	363	469
794	Zweisimmen	BE	43.14	20% - 49.99%	1082	1426
6232	Chalais	VS	43	20% - 49.99%	1343	1780
5161	Cademario	TI	42.98	20% - 49.99%	257	341
573	Brienz (BE)	BE	42.9	20% - 49.99%	1175	1564
5143	Aranno	TI	42.8	20% - 49.99%	110	147
3701	Andeer	GR	42.6	20% - 49.99%	325	438

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen	Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
6033	Liddes	VS	42.52	20% - 49.99%	250	338	3834	Roveredo (GR)	GR	33.05	20% - 49.99%	579	1173
5154	Bissone	TI	42.12	20% - 49.99%	358	492	5198	Melide	TI	32.87	20% - 49.99%	430	878
5237	Alto Malcantone	TI	41.89	20% - 49.99%	470	652	6422	Les Planchettes	NE	32.82	20% - 49.99%	43	88
6283	Embd	VS	41.83	20% - 49.99%	87	121	5171	Caslano	TI	32.45	20% - 49.99%	976	2032
841	Gsteig	BE	41.51	20% - 49.99%	347	489	5181	Curio	TI	32.35	20% - 49.99%	132	276
3788	S-chanf	GR	41.5	20% - 49.99%	249	351	1068	Vitznau	LU	32.13	20% - 49.99%	302	638
5239	Tresa	TI	41.31	20% - 49.99%	1082	1537	2130	Crésuz	FR	32.08	20% - 49.99%	102	216
3987	Trun	GR	41.1	20% - 49.99%	381	546	6433	Brot-Plamboz	NE	31.88	20% - 49.99%	51	109
5064	Bodio	TI	41.02	20% - 49.99%	297	427	2163	Val-de-Charmey	FR	31.83	20% - 49.99%	571	1223
5562	Mauborget	VD	40.52	20% - 49.99%	47	69	762	Diemtigen	BE	31.69	20% - 49.99%	592	1276
3295	Quarten	SG	40.32	20% - 49.99%	931	1378	683	Champoz	BE	31.58	20% - 49.99%	30	65
5118	Minusio	TI	40.18	20% - 49.99%	2483	3696	6119	Turtmann-Unterems	VS	31.52	20% - 49.99%	244	530
5269	Breggia	TI	40.04	20% - 49.99%	589	882	449	Sauge	BE	31.18	20% - 49.99%	179	395
574	Brienzwiler	BE	39.78	20% - 49.99%	177	268	6137	Martigny-Combe	VS	31.09	20% - 49.99%	498	1104
5061	Airolo	TI	39.52	20% - 49.99%	539	825	3294	Pfäfers	SG	30.52	20% - 49.99%	343	781
5009	Isonne	TI	39.06	20% - 49.99%	116	181	2051	Delley-Portalban	FR	30.49	20% - 49.99%	254	579
6155	Saint-Gingolph	VS	38.63	20% - 49.99%	311	494	975	Farnern	BE	30.43	20% - 49.99%	42	96
5149	Bedigliora	TI	38.6	20% - 49.99%	166	264	1631	Glarus Süd	GL	30	20% - 49.99%	2011	4693
6158	Vionnaz	VS	38.54	20% - 49.99%	831	1325	497	Lüscherz	BE	29.65	20% - 49.99%	126	299
6191	Ausserberg	VS	38.12	20% - 49.99%	170	276	5108	Gordola	TI	29.44	20% - 49.99%	911	2183
5324	Avegno Gordevio	TI	38.03	20% - 49.99%	402	655	5206	Neggio	TI	29.27	20% - 49.99%	60	145
2138	Jaun	FR	37.97	20% - 49.99%	161	263	704	Roches (BE)	BE	29.23	20% - 49.99%	38	92
6292	St. Niklaus	VS	37.96	20% - 49.99%	596	974	5404	Corbeyrier	VD	29.02	20% - 49.99%	92	225
5552	Bullet	VD	37.82	20% - 49.99%	194	319	5240	Val Mara	TI	28.86	20% - 49.99%	570	1405
3712	Zillis-Reischen	GR	37.59	20% - 49.99%	109	181	6195	Ferden	VS	28.14	20% - 49.99%	83	212
5144	Arogno	TI	37.59	20% - 49.99%	265	440	3661	Cazis	GR	28.1	20% - 49.99%	451	1154
6118	Gampel-Bratsch	VS	37.27	20% - 49.99%	600	1010	5077	Pollegio	TI	28.05	20% - 49.99%	147	377
438	Orvin	BE	37.26	20% - 49.99%	335	564	6751	Montfaucon	JU	27.9	20% - 49.99%	101	261
6261	Arbaz	VS	36.83	20% - 49.99%	379	650	6140	Saillon	VS	27.83	20% - 49.99%	519	1346
1215	Seelisberg	UR	36.51	20% - 49.99%	203	353	707	Saules (BE)	BE	27.78	20% - 49.99%	25	65
5138	Cugnasco-Gerra	TI	36.21	20% - 49.99%	697	1228	6293	Stalden (VS)	VS	27.71	20% - 49.99%	194	506
3746	Zernez	GR	36.14	20% - 49.99%	450	795	3863	Jenaz	GR	27.69	20% - 49.99%	211	551
3961	Grüsch	GR	36.08	20% - 49.99%	539	955	5464	Vully-les-Lacs	VD	27.38	20% - 49.99%	603	1599
5396	Terre di Pedemonte	TI	35.94	20% - 49.99%	649	1157	445	Sonvilier	BE	27.22	20% - 49.99%	193	516
1208	Göschenen	UR	35.9	20% - 49.99%	140	250	6238	Grône	VS	27.16	20% - 49.99%	422	1132
6295	Täsch	VS	35.63	20% - 49.99%	393	710	5555	Corcelles-près-Concise	VD	27.04	20% - 49.99%	63	170
592	Schwanden bei Brienz	BE	35.14	20% - 49.99%	169	312	1361	Alpthal	SZ	26.9	20% - 49.99%	113	307
3734	Trin	GR	34.95	20% - 49.99%	433	806	1369	Riemenstalden	SZ	26.53	20% - 49.99%	13	36
5076	Personico	TI	34.73	20% - 49.99%	83	156	5813	Chevroux	VD	26.28	20% - 49.99%	87	244
5207	Novaggio	TI	34.67	20% - 49.99%	208	392	1219	Unterschächen	UR	26.22	20% - 49.99%	145	408
791	Boltigen	BE	34.5	20% - 49.99%	295	560	3882	Küblis	GR	26.18	20% - 49.99%	167	471
575	Därlichen	BE	34.41	20% - 49.99%	107	204	5842	Rossinière	VD	26.07	20% - 49.99%	91	258
938	Sigriswil	BE	34.39	20% - 49.99%	1317	2513	1311	Gersau	SZ	26.06	20% - 49.99%	411	1166
3662	Flerden	GR	34.36	20% - 49.99%	56	107	3962	Schiers	GR	25.49	20% - 49.99%	459	1342
3972	Seewis im Prättigau	GR	34.24	20% - 49.99%	341	655	5456	Cudrefin	VD	25.23	20% - 49.99%	272	806
5230	Vernate	TI	34.23	20% - 49.99%	153	294	6131	Bovernier	VS	24.91	20% - 49.99%	141	425
5216	Pura	TI	34.2	20% - 49.99%	315	606	1069	Weggis	LU	24.63	20% - 49.99%	733	2243
5226	Capriasca	TI	34.11	20% - 49.99%	1547	2988	6719	Pleigne	JU	24.38	20% - 49.99%	49	152
924	Eriz	BE	34.06	20% - 49.99%	110	213	3673	Domleschg	GR	24.02	20% - 49.99%	314	993
3619	Ilanz/Glion	GR	33.94	20% - 49.99%	1193	2322	3360	Nesslau	SG	23.97	20% - 49.99%	574	1821
6007	Naters	VS	33.66	20% - 49.99%	2453	4834	852	Guggisberg	BE	23.94	20% - 49.99%	215	683
1504	Emmetten	NW	33.05	20% - 49.99%	421	853							

Gem. Nr.	Name	Kanton	ZW-Quote	ZW-Cluster	Anzahl Zweitwohnungen	Anzahl Erstwohnungen
6758	Saint-Brais	JU	23.88	20% - 49.99%	32	102
5871	L'Abbaye	VD	23.75	20% - 49.99%	233	748
691	Crémines	BE	23.71	20% - 49.99%	78	251
6741	Le Bémont (JU)	JU	23.67	20% - 49.99%	40	129
5458	Faug	VD	23.62	20% - 49.99%	128	414
5112	Lavertezzo	TI	23.14	20% - 49.99%	162	538
2055	Cheyres-Châbles	FR	23.12	20% - 49.99%	298	991
6716	Mettembert	JU	22.95	20% - 49.99%	14	47
580	Hofstetten bei Brienz	BE	22.69	20% - 49.99%	91	310
756	Twann-Tüscherz	BE	22.66	20% - 49.99%	177	604
709	Seehof	BE	22.58	20% - 49.99%	7	24
4826	Mammern	TG	22.55	20% - 49.99%	92	316
2022	Gletterens	FR	22.54	20% - 49.99%	117	402
6432	La Brévine	NE	22.43	20% - 49.99%	85	294
6023	Conthey	VS	22.42	20% - 49.99%	1200	4153
6022	Chamoson	VS	22.23	20% - 49.99%	595	2082
6110	Leuk	VS	22.21	20% - 49.99%	564	1975
6808	Clos du Doubs	JU	22.18	20% - 49.99%	185	649
5872	Le Chenit	VD	22.05	20% - 49.99%	638	2256
2128	Châtel-sur-Montsalvens	FR	22	20% - 49.99%	44	156
502	Vinelz	BE	21.98	20% - 49.99%	122	433
724	Nods	BE	21.93	20% - 49.99%	91	324
5073	Giornico	TI	21.89	20% - 49.99%	123	439
5873	Le Lieu	VD	21.67	20% - 49.99%	122	441
2299	Plaffeien	FR	21.5	20% - 49.99%	469	1712
585	Leissigen	BE	21.27	20% - 49.99%	158	585
6504	La Côte-aux-Fées	NE	21.17	20% - 49.99%	65	242
708	Schelten	BE	21.05	20% - 49.99%	4	15
6789	Fahy	JU	20.87	20% - 49.99%	43	163
5912	Démoret	VD	20.73	20% - 49.99%	17	65
784	Innertkirchen	BE	20.63	20% - 49.99%	171	658
5886	Montreux	VD	20.63	20% - 49.99%	3240	12467
5236	Collina d'Oro	TI	20.6	20% - 49.99%	600	2312
6718	Movelier	JU	20.47	20% - 49.99%	52	202
5238	Monteceneri	TI	20.42	20% - 49.99%	568	2214
2889	Lauwil	BL	20.33	20% - 49.99%	37	145
6634	Pregny-Chambésy	GE	20.29	20% - 49.99%	332	1304
6626	Jussy	GE	20.16	20% - 49.99%	104	412
5488	Mauraz	VD	20	20% - 49.99%	6	24

Tabelle: Einteilung der Gemeinden mit einem ZW-Anteil von über 20% in die verschiedenen Cluster-Kategorien (eigene Darstellung (ARE, 2024b))

Anhang 9: Einteilung der Gemeinden in die verschiedenen Kategorien des Clusters «Tourismusintensität»

Mit > 400'000 Logiernächten pro Jahr

Super-Touristen-Hotspot						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
3.	6300	Zermatt	278'636	408'185	686'821	1'632'630
8.	576	Grindelwald	128'175	253'628	381'803	830'170
9.	3851	Davos	228'684	85'595	314'279	810'299
10.	581	Interlaken	113'014	280'180	393'194	804'544
11.	3787	St. Moritz	112'937	171'104	284'041	783'253
14.	5192	Lugano	132'824	158'972	291'796	561'421
15.	584	Lauterbrunnen	67'812	131'506	199'318	498'608
18.	5091	Ascona	116'724	32'299	149'023	420'261
19.	3921	Arosa	104'745	27'751	132'496	403'516

Mit 200'001 bis 400'000 Logiernächten pro Jahr

Bergregionen: Touristisch Stark						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
20.	843	Saanen-Gstaad	107'256	37'409	144'665	362'602
21.	3784	Pontresina	75'213	32'957	108'170	347'049
22.	1402	Engelberg	68'276	83'176	151'452	324'371
26.	1366	Morschach	104'333	14'503	118'836	266'958
27.	3506	Vaz/Obervaz	86'301	11'517	97'818	255'532
28.	6290	Saas-Fee	73'163	17'038	90'201	251'484
29.	3762	Scuol	72'871	16'876	89'747	250'306
30.	3575	Laax	45'945	17'222	63'167	246'745
31.	3789	Sils im Engadin/Segl	42'270	16'695	58'965	228'730
32.	6253	Crans-Montana	66'356	24'636	90'992	227'543
33.	561	Adelboden	69'430	21'476	90'906	220'370
34.	6002	Brig-Glis	61'168	35'721	96'889	213'261
37.	6111	Leukerbad	92'325	13'540	105'865	209'030
38.	3732	Flims	49'140	21'679	70'819	204'078

Mit 10'000 bis 50'000 Logiernächten pro Jahr

Bergregionen: Touristisch Schwach						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
128.	3986	Tujetsch	12'224	4'967	17'191	49'968
134.	3786	Samedan	12'783	8'432	21'215	45'084
138.	6297	Visp	17'073	8'014	25'087	44'412
141.	6205	Bettmeralp	10'723	2'458	13'181	43'542
147.	6024	Nendaz	17'044	4'667	21'711	39'436
148.	3981	Breil/Brigels	13'223	1'930	15'153	39'119
149.	6240	Lens	11'073	5'253	16'326	39'077
151.	6083	Evolène	16'085	5'916	22'001	38'444
156.	3791	Zuoz	10'385	3'106	13'491	36'113
181.	3032	Heiden	13'665	1'978	15'643	29'234
194.	6082	Ayent	9'465	1'227	10'692	27'298
198.	6157	Val-d'Illiez	5'520	2'704	8'224	25'319
201.	3781	Bever	8'664	1'285	9'949	24'524
206.	861	Belp	8'252	2'836	11'088	23'084
207.	3542	Albula/Alvra	2'187	7'029	9'216	23'052
213.	3292	Flums	9'599	1'313	10'912	21'159
214.	5841	Château-d'Oex	6'912	2'817	9'729	21'012
216.	563	Frutigen	7'724	3'057	10'781	20'776
217.	6192	Blatten	9'083	1'147	10'230	20'714
247.	6203	Mörel-Filet	5'349	2'233	7'582	15'194
249.	6292	St. Niklaus	4'660	5'594	10'254	14'906
256.	6052	Bellwald	4'582	1'151	5'733	14'046
278.	6181	Riederalp	3'344	692	4'036	11'205

Mit 50'001 bis 200'000 Logiernächten pro Jahr

Bergregionen: Touristisch Mittel-Stark						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
42.	5407	Leysin	60'405	7'622	68'027	194'065
44.	6037	Val de Bagnes	29'358	36'079	65'437	173'995
46.	6252	Anniviers	39'712	18'620	58'332	171'902
49.	3752	Samnaun	29'106	16'900	46'006	154'911
50.	1202	Andermatt	44'614	25'454	70'068	152'220
54.	571	Beatenberg	29'539	33'090	62'629	141'394
55	3871	Klosters	35'512	16'565	52'077	140'162
59.	565	Kandersteg	39'293	23'734	63'027	122'335
62.	792	Lenk	49'950	7'674	57'624	118'604
64.	3782	Celerina/Schlarigna	27'313	11'263	38'576	113'869
70.	5409	Ollon	37'038	12'421	49'459	106'814
76.	3359	Wildhaus-Alt St. Johann	38'239	5'520	43'759	96'343
77.	783	Hasliberg	36'431	6'075	42'506	94'259
79.	6295	Täsch	16'315	35'087	51'402	87'499
84.	3790	Silvaplana	18'626	6'982	25'608	80'097
87.	3982	Disentis/Mustér	25'871	6'128	31'999	77'446
88.	3561	Poschiavo	27'974	11'703	39'677	76'211
94.	6151	Champéry	19'832	14'697	34'529	69'499
96.	3746	Zernez	30'380	5'180	35'560	69'210
97.	3603	Vals	24'031	10'274	34'305	67'815
99.	6291	Saas-Grund	16'916	5'254	22'170	64'340
101.	6288	Saas-Almagell	18'754	3'185	21'939	63'929
102.	3544	Bergün Filisur	21'942	6'304	28'246	63'535
107.	6034	Orsières	14'042	32'442	46'484	59'853
110.	1404	Kerns	23'943	4'023	27'966	58'844
112.	3295	Quarten	22'068	9'127	31'195	58'559
117.	6007	Naters	16'547	11'626	28'173	55'529
119.	3847	Val Müstair	22'185	4'944	27'129	54'774
120.	5411	Ormont-Dessus	14'441	6'198	20'639	54'514
121.	6057	Fiesch	19'116	5'027	24'143	52'794
122.	3792	Bregaglia	13'896	7'899	21'795	52'624
123.	3911	Churwalden	15'500	6'931	22'431	52'594
124.	6285	Grächen	15'518	3'953	19'471	51'425
125.	6077	Goms	19'993	3'875	23'868	50'755
126.	6076	Obergoms	20'539	5'289	25'828	50'739

Mit 3'000 bis 300'000 Logiernächten pro Jahr

Tessin						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
25.	5113	Locarno	99'755	27'554	127'309	275'214
43.	5210	Paradiso	49'771	60'936	110'707	193'859
56.	5120	Muralto	46'745	14'349	61'094	130'386
74.	5002	Bellinzona	37'737	28'097	65'834	99'198
115.	5115	Losone	15'472	2'222	17'694	56'233
127.	5254	Mendrisio	11'174	22'390	33'564	50'403
130.	5097	Brissago	14'831	3'610	18'441	48'030
135.	5118	Minusio	13'953	7'206	21'159	44'890
177.	5250	Chiasso	4'763	13'471	18'234	30'233
197.	5239	Tresa	7'428	1'774	9'202	25'725
203.	5061	Airolo	8'219	8'487	16'706	24'012
222.	5160	Brusino Arsizio	6'426	3'162	9'588	19'075
238.	5236	Collina d'Oro	3'083	3'836	6'919	16'168
293.	5226	Capriasca	3'553	988	4'541	10'184
295.	5108	Gordola	3'662	1'223	4'885	9'919
300.	5317	Maggia	3'390	912	4'302	9'401
304.	5171	Caslano	2'534	935	3'469	8'652
320.	5399	Verzasca	1'896	1'282	3'178	6'780
324.	5242	Balerna	1'345	2'053	3'398	6'350
326.	5072	Faido	1'905	3'216	5'121	6'213
333.	5203	Morcote	1'894	1'476	3'370	5'907
335.	5136	Onsernone	1'430	656	2'086	5'654
343.	5238	Monteceneri	1'153	1'212	2'365	4'535
356.	5310	Cevio	1'484	444	1'928	3'457

Vernachlässigte Cluster-Kategorie, da "Gross-Städte" hauptsächlich aus Erstwohnungen bestehen

Gross-Stadt (Einwohnerstärksten ab 80'000 Einwohner)						
Rang	Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Ankünfte CH	Ankünfte Ausland	Total Ankünfte	Total Logiernächte
1.	261	Zürich	693'439	1'400'044	2'093'483	3'831'641
2.	6621	Genève	206'208	819'204	1'025'412	2'252'671
4.	2701	Basel	325'636	473'030	798'666	1'463'684
5.	1061	Luzern	199'204	531'779	730'983	1'328'369
6.	351	Bern	312'510	288'766	601'276	1'044'046
7.	5586	Lausanne	243'894	243'689	487'583	930'443

Tabelle: Einteilung der touristischen Gemeinden in die verschiedenen Kategorien des Clusters «Tourismusintensität» (eigene Darstellung (BFS, 2024c))

Anhang 10: Verteilung der Anzahl Transaktionen alt- und neurechtlicher Erstwohnungen

Neurechtliche EW-Wohnungen (2013-2023)			
Cluster-Kategorie und Transaktionsjahr	Anzahl Transaktionen	Cluster-Kategorie und Transaktionsjahr	Anzahl Transaktionen
Bergregionen: Touristisch Mittelstark	133	Nicht-Touristisch	23'739
2014	11	2014	2'147
2015	12	2015	2'227
2016	14	2016	2'165
2017	12	2017	1'935
2018	10	2018	2'252
2019	8	2019	2'501
2020	21	2020	2'818
2021	24	2021	3'063
2022	12	2022	2'567
2023	9	2023	2'064
Bergregionen: Touristisch-Schwach	94	Super-Touristen-Hotspot	296
2014	7	2014	24
2015	5	2015	22
2016	8	2016	23
2017	8	2017	22
2018	7	2018	33
2019	6	2019	41
2020	17	2020	42
2021	15	2021	36
2022	11	2022	28
2023	10	2023	25
Bergregionen: Touristisch-Stark	147	Tessin	811
2014	9	2014	50
2015	8	2015	58
2016	6	2016	47
2017	17	2017	69
2018	14	2018	74
2019	11	2019	90
2020	16	2020	87
2021	23	2021	142
2022	21	2022	133
2023	22	2023	61
Gesamthaft 25'220 Transaktionen			

Abbildung: Verteilung der Anzahl Transaktionen von neurechtlichen Erstwohnungen (2013-2023) (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Altrechtliche EW-Wohnungen (2002-2012)			
Cluster-Kategorie und Transaktionsjahr	Anzahl Transaktionen	Cluster-Kategorie und Transaktionsjahr	Anzahl Transaktionen
Bergregionen: Touristisch Mittelstark	89	Nicht-Touristisch	8'902
2014	8	2014	978
2015	14	2015	871
2016	7	2016	783
2017	6	2017	744
2018	15	2018	903
2019	7	2019	1'017
2020	11	2020	1'013
2021	9	2021	1'058
2022	7	2022	849
2023	5	2023	686
Bergregionen: Touristisch-Schwach	66	Super-Touristen-Hotspot	192
2014	9	2014	28
2015	4	2015	22
2016	3	2016	14
2017	9	2017	18
2018	4	2018	20
2019	4	2019	20
2020	7	2020	18
2021	5	2021	26
2022	12	2022	17
2023	9	2023	9
Bergregionen: Touristisch-Stark	95	Tessin	191
2014	11	2014	22
2015	4	2015	14
2016	7	2016	20
2017	7	2017	20
2018	13	2018	15
2019	7	2019	13
2020	17	2020	25
2021	14	2021	28
2022	8	2022	17
2023	7	2023	17
Gesamthaft 9'535 Transaktionen			

Abbildung: Verteilung der Anzahl Transaktionen von altrechtlichen Erstwohnungen (2002-2012) (eigene Darstellung (SRED, 2024))

Anhang 11: Basis zur Renditekalkulation der einzelnen Cluster- und Zimmertypen von «Tourismusintensität»

Super-Touristen-Hotspot		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate
6300	Zermatt	CHF 69'200	68%	CHF 360	CHF 130'700	42%	CHF 853	CHF 218'550	55%	CHF 1'079
576	Grindelwald	CHF 86'900	77%	CHF 308	CHF 149'100	79%	CHF 519	CHF 164'250	74%	CHF 612
3851	Davos	CHF 42'100	47%	CHF 245	CHF 60'500	54%	CHF 308	CHF 78'600	45%	CHF 480
581	Interlaken	CHF 105'900	74%	CHF 390	CHF 164'600	73%	CHF 618	CHF 155'350	70%	CHF 606
3787	St. Moritz	CHF 79'000	57%	CHF 382	CHF 117'000	53%	CHF 603	CHF 154'600	53%	CHF 794
5192	Lugano	CHF 50'300	63%	CHF 219	CHF 57'500	55%	CHF 287	CHF 52'350	60%	CHF 246
584	Lauterbrunnen	CHF 80'900	74%	CHF 300	CHF 116'200	72%	CHF 443	CHF 115'700	46%	CHF 691
5091	Ascona	CHF 34'600	49%	CHF 194	CHF 39'300	47%	CHF 230	CHF 80'050	65%	CHF 342
3921	Arosa	CHF 62'200	52%	CHF 325	CHF 91'300	50%	CHF 498	CHF 131'600	57%	CHF 625
Gesamt-Median des Cluster		CHF 79'000	63%	CHF 308	CHF 116'200	54%	CHF 498	CHF 131'600	57%	CHF 612

Bergregion: Touristisch-Stark		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate
843	Saanen-Gstaad	CHF 72'300	72%	CHF 276	CHF 60'600	41%	CHF 409	CHF 78'900	55%	CHF 386
3784	Pontresina	CHF 73'100	64%	CHF 313	CHF 75'800	62%	CHF 336	CHF 154'100	57%	CHF 743
1402	Engelberg	CHF 56'200	62%	CHF 247	CHF 65'400	61%	CHF 296	CHF 111'350	66%	CHF 462
1366	Morschach	CHF 57'700	72%	CHF 220	CHF 70'900	70%	CHF 279	CHF 61'800	41%	CHF 433
3506	Vaz/Obervaz	CHF 30'300	45%	CHF 186	CHF 68'500	42%	CHF 446	CHF 96'850	45%	CHF 589
6290	Saas-Fee	CHF 39'400	46%	CHF 232	CHF 53'100	45%	CHF 321	CHF 100'200	63%	CHF 438
3762	Scuol	CHF 56'600	69%	CHF 224	CHF 70'300	65%	CHF 297	CHF 112'100	69%	CHF 444
3575	Laax	CHF 43'000	55%	CHF 216	CHF 65'100	62%	CHF 286	CHF 85'200	48%	CHF 493
3789	Sils im Engadin/Segl	CHF 76'000	70%	CHF 296	CHF 88'400	57%	CHF 425	CHF 132'800	64%	CHF 561
6253	Crans-Montana	CHF 35'400	41%	CHF 237	CHF 57'200	41%	CHF 378	CHF 55'200	48%	CHF 317
561	Adelboden	CHF 36'500	61%	CHF 177	CHF 47'800	52%	CHF 254	CHF 48'650	46%	CHF 286
6002	Brig-Glis	CHF 37'800	46%	CHF 224	CHF 55'600	70%	CHF 218	CHF 49'400	48%	CHF 284
6111	Leukerbad	CHF 32'200	48%	CHF 183	CHF 42'100	51%	CHF 225	CHF 72'900	51%	CHF 388
3732	Flims	CHF 51'300	49%	CHF 289	CHF 73'900	44%	CHF 457	CHF 93'450	54%	CHF 476
Gesamt-Median des Cluster		CHF 47'150	58%	CHF 228	CHF 65'250	55%	CHF 309	CHF 89'325	53%	CHF 441

Bergregion: Touristisch Mittel-Stark		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate
5407	Leysin	CHF 27'000	43%	CHF 173	CHF 47'500	49%	CHF 266	CHF 79'500	51%	CHF 431
6037	Val de Bagnes	CHF 49'600	53%	CHF 256	CHF 42'300	39%	CHF 299	CHF 107'450	42%	CHF 690
6252	Anniviers	CHF 20'400	50%	CHF 113	CHF 58'800	49%	CHF 326	CHF 85'150	57%	CHF 411
3752	Samnaun	CHF 37'000	50%	CHF 201	CHF 62'700	48%	CHF 357	CHF 62'700	48%	CHF 357
1202	Andermatt	CHF 44'400	45%	CHF 268	CHF 84'600	49%	CHF 475	CHF 112'850	55%	CHF 568
571	Beatenberg	CHF 50'800	69%	CHF 201	CHF 79'500	75%	CHF 289	CHF 131'850	83%	CHF 440
3871	Klosters	CHF 50'000	45%	CHF 305	CHF 71'600	51%	CHF 382	CHF 87'000	45%	CHF 536
565	Kandersteg	CHF 51'500	50%	CHF 285	CHF 63'900	62%	CHF 284	CHF 51'000	58%	CHF 238
792	Lenk	CHF 36'900	60%	CHF 168	CHF 65'400	68%	CHF 262	CHF 94'350	67%	CHF 393
3782	Celerina/Schlarigna	CHF 84'600	54%	CHF 429	CHF 108'100	50%	CHF 589	CHF 154'450	49%	CHF 868
5409	Olton	CHF 23'800	53%	CHF 124	CHF 58'400	58%	CHF 274	CHF 70'650	43%	CHF 461
3359	Wildhaus-Alt St. Johann	CHF 32'200	54%	CHF 163	CHF 43'100	47%	CHF 252	CHF 52'700	48%	CHF 313
783	Hasliberg	CHF 42'100	68%	CHF 169	CHF 77'900	69%	CHF 310	CHF 81'900	68%	CHF 328
6295	Täsch	CHF 54'100	64%	CHF 231	CHF 74'500	60%	CHF 341	CHF 155'400	79%	CHF 538
3790	Silvaplana	CHF 67'500	48%	CHF 388	CHF 105'800	47%	CHF 613	CHF 146'500	55%	CHF 724
3982	Disentis/Mustér	CHF 40'600	57%	CHF 195	CHF 58'900	56%	CHF 287	CHF 52'500	53%	CHF 271
3561	Poschiavo	CHF 20'600	38%	CHF 148	CHF 31'500	50%	CHF 173	CHF 29'300	42%	CHF 191
6151	Champéry	CHF 39'600	50%	CHF 217	CHF 56'700	37%	CHF 419	CHF 62'900	49%	CHF 354
3746	Zernez	CHF 38'200	73%	CHF 144	CHF 50'000	53%	CHF 260	CHF 66'950	44%	CHF 431
3603	Vals	CHF 28'200	50%	CHF 154	CHF 36'200	43%	CHF 233	CHF 36'200	59%	CHF 167
6291	Saas-Grund									
6288	Saas-Almagell									
3544	Bergün Filisur	CHF 38'700	67%	CHF 159	CHF 47'200	66%	CHF 196	CHF 59'950	48%	CHF 341
6034	Orsières									
1404	Kerns									
3295	Quarten	CHF 39'500	59%	CHF 183	CHF 61'100	58%	CHF 288	CHF 55'550	53%	CHF 295
6007	Naters	CHF 32'700	51%	CHF 176	CHF 50'900	64%	CHF 218	CHF 49'550	51%	CHF 268
3847	Val Müstair	CHF 18'700	51%	CHF 100	CHF 31'000	53%	CHF 160	CHF 41'550	63%	CHF 183
5411	Ormont-Dessus	CHF 30'500	49%	CHF 171	CHF 64'500	59%	CHF 297	CHF 72'800	49%	CHF 421
6057	Fiesch	CHF 33'400	52%	CHF 175	CHF 44'400	52%	CHF 234	CHF 52'750	47%	CHF 307
3792	Bregaglia	CHF 36'100	59%	CHF 167	CHF 26'600	68%	CHF 108	CHF 57'900	73%	CHF 218
3911	Churwalden	CHF 37'800	56%	CHF 184	CHF 59'400	53%	CHF 306	CHF 96'100	51%	CHF 514
6285	Grächen									
6077	Goms	CHF 31'700	50%	CHF 175	CHF 34'500	47%	CHF 201	CHF 47'350	47%	CHF 284
6076	Obergoms	CHF 23'800	55%	CHF 118	CHF 46'300	36%	CHF 357	CHF 62'950	57%	CHF 330
	Gesamt-Median des Cluster	CHF 37'400	53%	CHF 175	CHF 58'600	53%	CHF 288	CHF 64'950	51%	CHF 356

Bergregion: Touristisch-Schwach		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate
3986	Tujetsch	CHF 39'100	57%	CHF 187	CHF 38'600	53%	CHF 201	CHF 43'250	43%	CHF 272
3786	Samedan	CHF 58'800	59%	CHF 275	CHF 90'300	53%	CHF 468	CHF 144'800	50%	CHF 800
6297	Visp	CHF 38'200	71%	CHF 147	CHF 43'500	73%	CHF 164	CHF 51'700	65%	CHF 218
6205	Bettmeralp	CHF 49'800	54%	CHF 254	CHF 64'400	58%	CHF 306	CHF 100'250	62%	CHF 421
6024	Nendaz	CHF 29'800	46%	CHF 177	CHF 60'400	46%	CHF 358	CHF 88'400	51%	CHF 475
3981	Brei/Brigels	CHF 33'500	40%	CHF 229	CHF 39'000	49%	CHF 218	CHF 37'300	41%	CHF 251
6240	Lens	CHF 37'400	46%	CHF 222	CHF 47'200	46%	CHF 281	CHF 71'700	42%	CHF 470
6083	Evolène	CHF 28'200	57%	CHF 135	CHF 48'500	58%	CHF 228	CHF 58'600	60%	CHF 268
3791	Zuoaz	CHF 55'500	68%	CHF 223	CHF 70'400	57%	CHF 339	CHF 92'400	58%	CHF 438
3032	Heiden	CHF 27'900	71%	CHF 107	CHF 37'300	60%	CHF 171	CHF 38'800	53%	CHF 201
6082	Ayent	CHF 20'600	58%	CHF 97	CHF 40'200	45%	CHF 243	CHF 46'400	52%	CHF 245
6157	Val-d'Illiez	CHF 24'400	37%	CHF 180	CHF 33'200	40%	CHF 229	CHF 57'900	52%	CHF 306
3781	Bever	CHF 48'400	76%	CHF 175	CHF 67'900	63%	CHF 297	CHF 124'700	74%	CHF 459
861	Belp	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
3542	Albula/Alvra	CHF 32'600	51%	CHF 176	CHF 57'200	56%	CHF 278	CHF 63'700	53%	CHF 328
3292	Flums	CHF 27'000	67%	CHF 111	CHF 53'000	64%	CHF 229	CHF 57'800	43%	CHF 371
5841	Château-d'Oex	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
563	Frutigen	CHF 28'000	72%	CHF 107	CHF 27'800	51%	CHF 149	CHF 62'600	69%	CHF 247
6192	Blatten	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
6203	Mörel-Filet	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
6292	St. Niklaus	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
6052	Bellwald	CHF 33'600	48%	CHF 193	CHF 39'400	47%	CHF 231	CHF 60'950	50%	CHF 339
6181	Riederalp	CHF 40'300	59%	CHF 187	CHF 62'300	64%	CHF 268	CHF 56'500	58%	CHF 267
Gesamt-Median des Cluster		CHF 33'550	58%	CHF 179	CHF 47'850	55%	CHF 237	CHF 59'775	53%	CHF 317

Tessin		Bis und mit 2.5 Zimmer			3 und 3.5 Zimmer			4 und 4.5 Zimmer		
Gemeinde-Nr.	Gemeindenname	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate	Jährliche Mieteinnahmen	Jährliche Auslastung	Durchschnittliche Tagesrate
5113	Locarno	CHF 44'200	55%	CHF 219	CHF 66'300	56%	CHF 326	CHF 78'900	64%	CHF 345
5210	Paradiso	CHF 33'300	51%	CHF 179	CHF 46'800	49%	CHF 262	CHF 64'200	56%	CHF 314
5120	Muralto	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5002	Bellinzona	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5115	Losone	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5254	Mendrisio	CHF 21'700	46%	CHF 128	CHF 32'100	41%	CHF 213	CHF 43'600	47%	CHF 253
5097	Brissago	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5118	Minusio	CHF 28'300	44%	CHF 176	CHF 67'500	59%	CHF 312	CHF 72'000	47%	CHF 420
5250	Chiasso	CHF 23'400	48%	CHF 134	CHF 25'300	38%	CHF 180	CHF 65'900	44%	CHF 409
5239	Tresa	CHF 22'300	57%	CHF 107	CHF 35'100	42%	CHF 228	CHF 42'800	39%	CHF 304
5061	Airolo	CHF 20'900	59%	CHF 98	CHF 73'300	81%	CHF 248	CHF 102'700	49%	CHF 570
5160	Brusino Arsizio	CHF 36'200	47%	CHF 213	CHF 32'300	34%	CHF 258	CHF 51'850	48%	CHF 307
5236	Collina d'Oro	CHF 32'100	46%	CHF 192	CHF 49'100	48%	CHF 278	CHF 48'900	49%	CHF 274
5226	Capriasca	CHF 37'700	47%	CHF 221	CHF 37'900	58%	CHF 179	CHF 36'300	53%	CHF 187
5108	Gordola	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5317	Maggia	CHF 34'000	56%	CHF 166	CHF 30'300	42%	CHF 199	CHF 25'400	27%	CHF 255
5171	Castano	CHF 26'100	45%	CHF 160	CHF 51'900	48%	CHF 295	CHF 45'100	53%	CHF 233
5399	Verzasca	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5242	Balerna	CHF 23'300	43%	CHF 150	CHF 46'200	51%	CHF 248	CHF 58'600	42%	CHF 386
5072	Faido	CHF 30'400	47%	CHF 177	CHF 44'400	59%	CHF 207	CHF 57'100	54%	CHF 301
5203	Morcote	CHF 35'300	37%	CHF 264	CHF 29'200	35%	CHF 231	CHF 66'600	42%	CHF 437
5136	Onsernone	Nicht ausreichend Daten auf AirDNA								
5238	Monteceneri	CHF 32'000	59%	CHF 149	CHF 43'900	58%	CHF 208	CHF 77'800	64%	CHF 331
5310	Cevio	CHF 28'100	49%	CHF 156	CHF 25'900	47%	CHF 151	CHF 40'600	39%	CHF 284
Gesamt-Median des Cluster		CHF 30'400	47%	CHF 166	CHF 43'900	48%	CHF 231	CHF 57'100	48%	CHF 307

Tabella: Übersicht zu den jährlichen Mieteinnahmen, der jährlichen Auslastung und der durchschnittlichen Tagesrate erzielt durch Kurzzeitvermietung (eigene Darstellung (AirDNA, 2024))

Anhang 12: Verteilung der Anzahl Transaktionen des Clusters «Tourismusintensität» nach Cluster-Kategorie und Anzahl Zimmer

Zeilenbeschriftungen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Gesamtergebnis
Bergregionen: Touristisch Mittelstark	133	98	95	101	99	122	170	174	118	112	1222
Bis und mit 2.5 Zimmer	38	25	24	29	33	30	49	51	35	33	347
3 und 3.5 Zimmer	49	43	46	40	27	60	63	73	49	51	501
4 und 4.5 Zimmer	46	30	25	32	39	32	58	50	34	28	374
Bergregionen: Touristisch-Schwach	66	57	64	60	56	55	77	108	76	35	654
Bis und mit 2.5 Zimmer	14	15	21	18	22	10	25	32	21	12	190
3 und 3.5 Zimmer	24	22	21	23	21	27	29	37	33	16	253
4 und 4.5 Zimmer	28	20	22	19	13	18	23	39	22	7	211
Bergregionen: Touristisch-Stark	130	113	83	100	109	147	128	194	140	92	1236
Bis und mit 2.5 Zimmer	38	40	20	26	47	43	35	58	50	30	387
3 und 3.5 Zimmer	57	49	40	44	41	76	50	86	63	39	545
4 und 4.5 Zimmer	35	24	23	30	21	28	43	50	27	23	304
Nicht-Touristisch	167	131	296	257	244	252	256	328	222	172	2325
Bis und mit 2.5 Zimmer	49	46	76	81	78	75	85	111	73	46	720
3 und 3.5 Zimmer	77	58	120	107	107	105	101	126	103	81	985
4 und 4.5 Zimmer	41	27	100	69	59	72	70	91	46	45	620
Super-Touristen-Hotspot	93	82	80	66	87	110	113	134	91	72	928
Bis und mit 2.5 Zimmer	31	36	31	24	29	42	38	43	42	26	342
3 und 3.5 Zimmer	33	28	32	29	34	40	43	48	34	28	349
4 und 4.5 Zimmer	29	18	17	13	24	28	32	43	15	18	237
Tessin	37	14	28	27	23	38	53	74	37	36	367
Bis und mit 2.5 Zimmer	12	6	8	9	8	17	18	22	13	10	123
3 und 3.5 Zimmer	14	6	16	13	9	15	24	27	14	10	148
4 und 4.5 Zimmer	11	2	4	5	6	6	11	25	10	16	96
Gesamtergebnis	626	495	646	611	618	724	797	1012	684	519	6732

Tabelle: Verteilung der Transaktionen des Clusters «Tourismusintensität»

Anhang 13: Limitationen des SRED-Datensets 1 aufgrund Datenverteilung

Bei der Betrachtung des SRED-Datensets 1, welches Transaktionen von Erst- und Zweitwohnungen aus den Jahren 2014 bis 2023 auflistet, gibt es spezifische Limitationen hinsichtlich der Datenverteilung, die berücksichtigt werden müssen.

Preis pro m ² bei Erstwohnungen		Preis pro m ² bei Zweitwohnungen	
Anzahl Transaktionen	63'459	Anzahl Transaktionen	7'396
Min	CHF 1'500	Min	CHF 1'504
Max	CHF 24'918	Max	CHF 25'000
Mittelwert	CHF 9'332	Mittelwert	CHF 8'607
Median	CHF 8'615	Median	CHF 7'925
Standardabweichung	CHF 4'106	Standardabweichung	CHF 3'483

Abbildung: Statistische Kennzahlen auf Basis der Datenverteilung des Datensets 1

Für die Analyse standen insgesamt 70'855 Transaktionen zur Verfügung, wobei 63'459 Erstwohnungen und 7'396 Zweitwohnungen waren. Die Datengrundlage bei den Erstwohnungen ist somit besonders gross und ermöglicht eine sehr robuste und zuverlässige Datenanalyse. Im Vergleich dazu stehen für Zweitwohnungen eindeutig weniger Transaktionsdaten zur Verfügung, welche aber grundsätzlich immer noch genügend viele für eine solide Untersuchungsbasis sind. Die Datenbasis ist jedoch eindeutig weniger umfangreich und dadurch potenziell weniger repräsentativ als jene bei den Erstwohnungen.

Die hohe Standardabweichung der Quadratmeterpreise (CHF 4'106 für Erstwohnungen und CHF 3'483 für Zweitwohnungen) weist ausserdem auf eine erhebliche Variabilität der Preise hin. Dies ist aber nicht weiter erstaunlich, da das Datenset ja Transaktionen von aller Art von Wohnungen in verschiedensten Gemeinden und Städten listet.

Nachfolgend ist zudem die jeweilig rechtsschiefe Datenverteilung der beiden Wohnungstypen illustriert. Die Rechtsschiefe verdeutlicht, dass sich bei Erst- und auch bei Zweitwohnungen die Anzahl sehr hoher erzielter Verkaufspreise grundsätzlich in Grenzen hält.

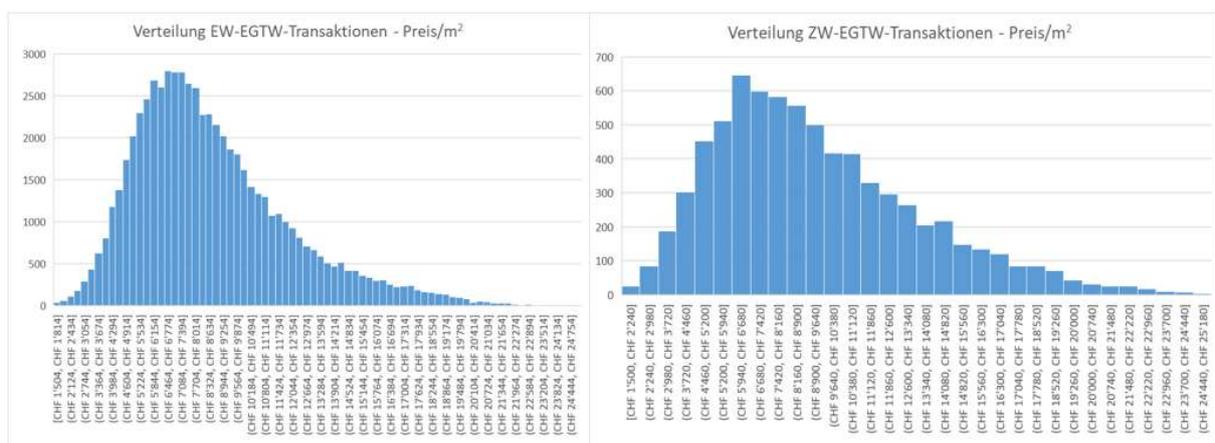


Abbildung: Verteilung der Erst- und Zweitwohnungstransaktionen im Datenset 1

Anhang 14: Limitationen des SRED-Datensets 2 aufgrund Datenverteilung

Bei der Betrachtung des SRED-Datensets 2, welche Transaktionen von Erst- und Zweit-Einfamilienhäuser aus den Jahren 2014 bis 2023 auflistet, gibt es spezifische Limitationen hinsichtlich der Datenverteilung, die berücksichtigt werden müssen.

Preis pro m ³ bei EW-EFH		Preis pro m ³ bei ZW-EFH	
Anzahl Transaktionen	41'992	Anzahl Transaktionen	2'138
Min	CHF 89	Min	CHF 116
Max	CHF 7'859	Max	CHF 10'714
Mittelwert	CHF 1'428	Mittelwert	CHF 1'501
Median	CHF 1'299	Median	CHF 1'287
Standardabweichung	CHF 653	Standardabweichung	CHF 980

Abbildung: Statistische Kennzahlen auf Basis der Datenverteilung des Datensets 2

Für die Analyse standen insgesamt 44'130 Transaktionen zur Verfügung, wobei 41'992 Erst-EFH und 2'138 Zweit-EFH waren. Die Datengrundlage bei den Erst-EFH ist somit gross und ermöglicht eine robuste und zuverlässige Datenanalyse. Im Vergleich dazu stehen für Zweit-EFH eindeutig weniger Transaktionsdaten zur Verfügung, welche aber grundsätzlich immer noch gross genug für eine solide Untersuchungsbasis ist, solange sie nicht in zu viele Unterkategorien unterteilt wird. Sie ist eindeutig weniger umfangreich und dadurch auch weniger repräsentativ als die Datengrundlage der Erst-EFH.

Die hohe Standardabweichung der Preise pro m³ (CHF 653 für Erst-EFH und CHF 980 für Zweit-EFH) weist ausserdem auf eine erhebliche Variabilität der Preise hin. Dies ist aber auch hier wie bei den EGTW nicht weiter erstaunlich, da eine Vielfalt von EFH in verschiedensten Regionen in den Transaktionsdaten vorhanden sind.

Nachfolgend ist zudem die jeweilig sehr rechtsschiefe Datenverteilung der beiden EFH-Typen illustriert. Die starke Rechtsschiefe verdeutlicht, dass es vereinzelte starke Ausreisser mit sehr hohen Transaktionspreisen gegeben zu haben scheint.

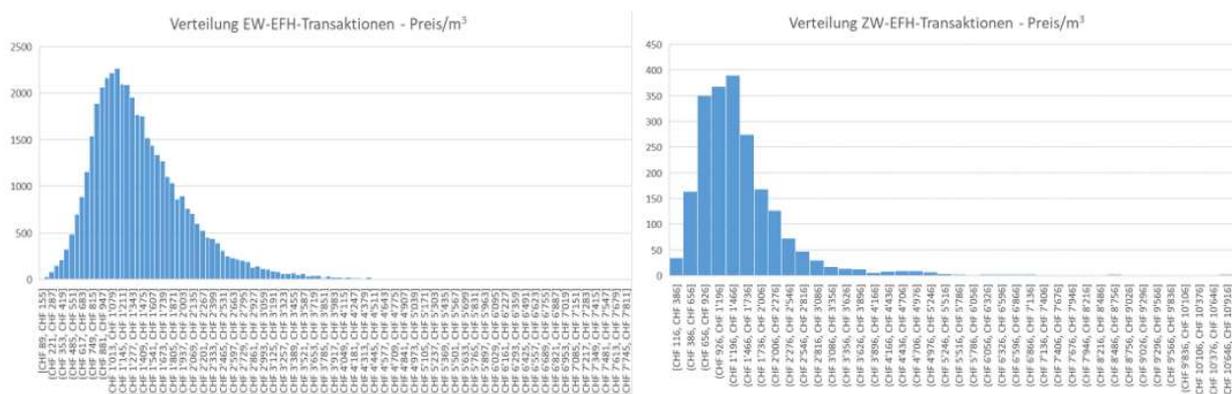


Abbildung: Verteilung der Erst- und Zweitwohnungstransaktionen im Datenset 2

Anhang 15: Vollständige Regressionen zum Cluster «ZW-Quote» der Jahre 2014 – 2023

Regressions-Statistik 2014				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.71			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.70			
Standardfehler	316735.28			
Beobachtungen	666			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -912'348	71027.43	-12.85	0.000
Nettowohnfläche	CHF 11'110	736.83	15.08	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -56'565	21847.41	-2.59	0.010
Anzahl Nasszellen	CHF 103'521	27097.65	3.82	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 86'523	20262.21	4.27	0.000
Mikrolage	CHF 128'804	17362.59	7.42	0.000
Qualität	CHF 89'688	16656.34	5.38	0.000
D-20%-49.99%	CHF -55'237	54802.13	-1.01	0.314
D-50%-59.99%	CHF 219'292	45316.60	4.84	0.000
D-60%-70%	CHF 91'669	46020.29	1.99	0.047
D- > 70%	CHF 96'551	46412.88	2.08	0.038

Regressions-Statistik 2015				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.86			
Bestimmtheitsmaß	0.74			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.74			
Standardfehler	289043.38			
Beobachtungen	557			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -857'640	71691.13	-11.96	0.000
Nettowohnfläche	CHF 11'474	745.47	15.39	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -54'360	22234.80	-2.44	0.015
Anzahl Nasszellen	CHF 38'952	28206.09	1.38	0.168
Anzahl Garagenplätze	CHF 85'446	20256.28	4.22	0.000
Mikrolage	CHF 118'452	17356.22	6.82	0.000
Qualität	CHF 119'403	16701.23	7.15	0.000
D-20%-49.99%	CHF -81'493	55113.30	-1.48	0.140
D-50%-59.99%	CHF 212'031	48185.89	4.40	0.000
D-60%-70%	CHF -15'433	49215.21	-0.31	0.754
D- > 70%	CHF 120'299	49403.74	2.44	0.015

Regressions-Statistik 2016				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.82			
Bestimmtheitsmaß	0.68			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.67			
Standardfehler	286460.14			
Beobachtungen	707			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -644'852	56393.90	-11.43	0.000
Nettowohnfläche	CHF 9'584	691.25	13.86	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -53'635	20579.11	-2.61	0.009
Anzahl Nasszellen	CHF 97'460	27009.67	3.61	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 90'404	18482.55	4.89	0.000
Mikrolage	CHF 50'442	14600.28	3.45	0.001
Qualität	CHF 124'050	17307.47	7.17	0.000
D-20%-49.99%	CHF 9'269	38743.49	0.24	0.811
D-50%-59.99%	CHF 240'876	31612.65	7.62	0.000
D-60%-70%	CHF 70'724	32300.09	2.19	0.029
D- > 70%	CHF 162'812	32297.15	5.04	0.000

Regressions-Statistik 2017				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.80			
Bestimmtheitsmaß	0.64			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.63			
Standardfehler	315241.49			
Beobachtungen	699			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -667'098	64028.18	-10.42	0.000
Nettowohnfläche	CHF 8'546	819.46	10.43	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -9'752	21861.12	-0.45	0.656
Anzahl Nasszellen	CHF 141'599	30160.03	4.69	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 66'460	20330.30	3.27	0.001
Mikrolage	CHF 31'854	16347.26	1.95	0.052
Qualität	CHF 125'878	18008.90	6.99	0.000
D-20%-49.99%	CHF -5'374	41481.05	-0.13	0.897
D-50%-59.99%	CHF 265'133	33978.78	7.80	0.000
D-60%-70%	CHF 53'003	36801.35	1.44	0.150
D- > 70%	CHF 157'328	35790.39	4.40	0.000

Regressions-Statistik 2018				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.83			
Bestimmtheitsmaß	0.69			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.68			
Standardfehler	301706.19			
Beobachtungen	680			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -612'130	61896.04	-9.89	0.000
Nettowohnfläche	CHF 10'332	646.68	15.98	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -31'701	19677.43	-1.61	0.108
Anzahl Nasszellen	CHF 47'973	27278.05	1.76	0.079
Anzahl Garagenplätze	CHF 60'319	19466.12	3.10	0.002
Mikrolage	CHF 41'054	14936.30	2.75	0.006
Qualität	CHF 128'695	18045.40	7.13	0.000
D-20%-49.99%	CHF -60'356	44628.14	-1.35	0.177
D-50%-59.99%	CHF 225'306	34578.46	6.52	0.000
D-60%-70%	CHF 57'901	35750.53	1.62	0.106
D- > 70%	CHF 118'564	33004.31	3.59	0.000

Regressions-Statistik 2019				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.80			
Bestimmtheitsmaß	0.64			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.63			
Standardfehler	312190.04			
Beobachtungen	800			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -739'520	61560.31	-12.01	0.000
Nettowohnfläche	CHF 8'224	673.82	12.20	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -12'479	19252.51	-0.65	0.517
Anzahl Nasszellen	CHF 84'573	26565.12	3.18	0.002
Anzahl Garagenplätze	CHF 82'228	17599.77	4.67	0.000
Mikrolage	CHF 53'181	14008.22	3.80	0.000
Qualität	CHF 176'624	16135.06	10.95	0.000
D-20%-49.99%	CHF -2'443	45113.31	-0.05	0.957
D-50%-59.99%	CHF 257'438	34169.65	7.53	0.000
D-60%-70%	CHF 43'808	35229.84	1.24	0.214
D- > 70%	CHF 128'334	33366.02	3.85	0.000

Regressions-Statistik 2020				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.83			
Bestimmtheitsmaß	0.68			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.68			
Standardfehler	318333.18			
Beobachtungen	868			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -681'432	57268.24	-11.90	0.000
Nettowohnfläche	CHF 8'329	651.79	12.78	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -10'236	17769.16	-0.58	0.565
Anzahl Nasszellen	CHF 153'447	26228.52	5.85	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 114'644	17833.30	6.43	0.000
Mikrolage	CHF 40'162	13214.40	3.04	0.002
Qualität	CHF 126'841	15975.68	7.94	0.000
D-20%-49.99%	CHF -52'966	42087.02	-1.26	0.209
D-50%-59.99%	CHF 175'225	34441.13	5.09	0.000
D-60%-70%	CHF 55'128	34440.53	1.60	0.110
D- > 70%	CHF 84'774	34895.72	2.43	0.015

Regressions-Statistik 2021				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.71			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.70			
Standardfehler	344993.82			
Beobachtungen	1112			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -824'149	55460.79	-14.86	0.000
Nettowohnfläche	CHF 11'060	603.98	18.31	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -59'309	17218.48	-3.44	0.001
Anzahl Nasszellen	CHF 137'968	23217.58	5.94	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 98'232	16560.37	5.93	0.000
Mikrolage	CHF 58'348	12536.69	4.65	0.000
Qualität	CHF 146'712	15276.95	9.60	0.000
D-20%-49.99%	CHF 62'016	37414.01	1.66	0.098
D-50%-59.99%	CHF 228'954	30489.20	7.51	0.000
D-60%-70%	CHF 108'521	32530.85	3.34	0.001
D- > 70%	CHF 190'706	34463.28	5.53	0.000

Regressions-Statistik 2022				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.81			
Bestimmtheitsmaß	0.65			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.65			
Standardfehler	352370.24			
Beobachtungen	749			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -736'678	70742.49	-10.41	0.000
Nettowohnfläche	CHF 9'947	799.63	12.44	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -37'353	22176.28	-1.68	0.093
Anzahl Nasszellen	CHF 117'837	27655.23	4.26	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 125'120	21605.86	5.79	0.000
Mikrolage	CHF 45'117	16019.49	2.82	0.005
Qualität	CHF 150'489	19503.42	7.72	0.000
D-20%-49.99%	CHF 27'477	50749.11	0.54	0.588
D-50%-59.99%	CHF 260'410	40134.38	6.49	0.000
D-60%-70%	CHF 171'777	43076.51	3.99	0.000
D- > 70%	CHF 186'012	44958.36	4.14	0.000

Regressions-Statistik 2023				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.83			
Bestimmtheitsmaß	0.68			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.68			
Standardfehler	338877.33			
Beobachtungen	558			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -778'757	80987.19	-9.62	0.000
Nettowohnfläche	CHF 10'081	898.03	11.23	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -60'142	24433.44	-2.46	0.014
Anzahl Nasszellen	CHF 109'881	32730.73	3.36	0.001
Anzahl Garagenplätze	CHF 188'158	24250.04	7.76	0.000
Mikrolage	CHF 80'829	17348.77	4.66	0.000
Qualität	CHF 157'416	21483.82	7.33	0.000
D-20%-49.99%	CHF 13'576	54667.97	0.25	0.804
D-50%-59.99%	CHF 272'651	41362.34	6.59	0.000
D-60%-70%	CHF 158'791	45857.41	3.46	0.001
D- > 70%	CHF 302'174	46915.13	6.44	0.000

Abbildung: Regressionen der Jahre 2014 bis 2023 des Clusters «ZW-Quote» mit Klasse «ZW-Quote < 20%» als Referenzkategorie

Anhang 16: Vollständige Regressionen zum Cluster «Tourismusintensität» der Jahre 2014 – 2023

Regressions-Statistik 2014				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.85			
Bestimmtheitsmaß	0.72			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.71			
Standardfehler	310243.96			
Beobachtungen	660			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -939'023	67833.23	-13.84	0.000
Nettowohnfläche	CHF 10'210	735.01	13.89	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -27'187	23673.77	-1.15	0.251
Anzahl Nasszellen	CHF 103'496	26767.40	3.87	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 93'092	20055.24	4.64	0.000
Mikrolage	CHF 125'467	17165.75	7.31	0.000
Qualität	CHF 89'955	16427.21	5.48	0.000
D-Berg-Schwach	CHF -9'054	44557.33	-0.20	0.839
D-Berg-Mittel	CHF 210'215	35364.57	5.94	0.000
D-Berg-Stark	CHF 167'749	35883.81	4.67	0.000
D-Tessin	CHF -743	56036.26	-0.01	0.989
D-Super-Hotspot	CHF 284'176	39730.90	7.15	0.000

Regressions-Statistik 2015				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.86			
Bestimmtheitsmaß	0.75			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.74			
Standardfehler	281718.11			
Beobachtungen	550			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -936'534	65661.43	-14.26	0.000
Nettowohnfläche	CHF 10'178	729.01	13.96	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -24'241	23004.18	-1.05	0.292
Anzahl Nasszellen	CHF 52'922	27659.50	1.91	0.056
Anzahl Garagenplätze	CHF 105'723	20214.94	5.23	0.000
Mikrolage	CHF 115'191	17135.60	6.72	0.000
Qualität	CHF 112'450	16328.72	6.89	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 77'135	42682.49	1.81	0.071
D-Berg-Mittel	CHF 186'196	36285.27	5.13	0.000
D-Berg-Stark	CHF 231'041	35006.56	6.60	0.000
D-Tessin	CHF 72'806	70623.05	1.03	0.303
D-Super-Hotspot	CHF 326'723	38523.21	8.48	0.000

Regressions-Statistik 2016				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.70			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.69			
Standardfehler	276560.76			
Beobachtungen	680			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -677'008	58253.92	-11.62	0.000
Nettowohnfläche	CHF 9'029	678.56	13.31	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -50'159	22325.88	-2.25	0.025
Anzahl Nasszellen	CHF 118'430	26454.33	4.48	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 109'384	18230.96	6.00	0.000
Mikrolage	CHF 68'060	14154.48	4.81	0.000
Qualität	CHF 105'279	16913.41	6.22	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 108'441	37462.72	2.89	0.004
D-Berg-Mittel	CHF 214'079	32361.17	6.62	0.000
D-Berg-Stark	CHF 165'847	34041.97	4.87	0.000
D-Tessin	CHF 141'497	52362.13	2.70	0.007
D-Super-Hotspot	CHF 276'797	34154.21	8.10	0.000

Regressions-Statistik 2017				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.81			
Bestimmtheitsmaß	0.66			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.65			
Standardfehler	301493.57			
Beobachtungen	660			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -716'453	63904.84	-11.21	0.000
Nettowohnfläche	CHF 6'429	807.48	7.96	0.000
Anzahl Zimmer	CHF 28'575	22748.44	1.26	0.210
Anzahl Nasszellen	CHF 169'234	29327.92	5.77	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 91'766	20150.28	4.55	0.000
Mikrolage	CHF 30'587	16032.88	1.91	0.057
Qualität	CHF 126'808	17581.18	7.21	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 76'740	41339.70	1.86	0.064
D-Berg-Mittel	CHF 183'589	34530.56	5.32	0.000
D-Berg-Stark	CHF 240'156	34676.49	6.93	0.000
D-Tessin	CHF 54'104	60482.44	0.89	0.371
D-Super-Hotspot	CHF 330'960	40920.26	8.09	0.000

Regressions-Statistik 2018				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.70			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.70			
Standardfehler	294927.33			
Beobachtungen	661			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -627'251	64005.38	-9.80	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 10'574	646.74	16.35	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -42'515	21850.81	-1.95	0.052
Anzahl Nasszellen	CHF 46'939	27369.33	1.72	0.087
Anzahl Garagenplätze	CHF 55'075	19324.90	2.85	0.005
Mikrolage	CHF 41'758	14878.84	2.81	0.005
Qualität	CHF 123'693	17967.34	6.88	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 94'801	43174.79	2.20	0.028
D-Berg-Mittel	CHF 228'571	34246.76	6.67	0.000
D-Berg-Stark	CHF 205'903	32911.77	6.26	0.000
D-Tessin	CHF 124'167	64585.84	1.92	0.055
D-Super-Hotspot	CHF 252'956	36041.24	7.02	0.000

Regressions-Statistik 2019				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.82			
Bestimmtheitsmaß	0.67			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.66			
Standardfehler	293852.05			
Beobachtungen	780			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -781'854	58565.92	-13.35	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 7'437	627.88	11.84	0.000
Anzahl Zimmer	CHF 3'290	19380.24	0.17	0.865
Anzahl Nasszellen	CHF 106'296	25077.29	4.24	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 87'728	16926.93	5.18	0.000
Mikrolage	CHF 56'407	13416.96	4.20	0.000
Qualität	CHF 166'431	15346.53	10.84	0.000
D-Berg-Schwach	CHF -1'065	41493.96	-0.03	0.980
D-Berg-Mittel	CHF 189'753	31924.73	5.94	0.000
D-Berg-Stark	CHF 217'414	29846.16	7.28	0.000
D-Tessin	CHF 64'907	50805.21	1.28	0.202
D-Super-Hotspot	CHF 330'703	33080.28	10.00	0.000

Regressions-Statistik 2020				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.70			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.69			
Standardfehler	309932.61			
Beobachtungen	852			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -705'927	57081.35	-12.37	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 8'296	627.70	13.22	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -7'226	19630.26	-0.37	0.713
Anzahl Nasszellen	CHF 151'938	25769.13	5.90	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 117'025	17415.41	6.72	0.000
Mikrolage	CHF 38'087	13023.55	2.92	0.004
Qualität	CHF 116'799	15665.01	7.46	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 87'455	39041.97	2.24	0.025
D-Berg-Mittel	CHF 177'784	30138.82	5.90	0.000
D-Berg-Stark	CHF 127'194	32946.04	3.86	0.000
D-Tessin	CHF 57'578	46644.38	1.23	0.217
D-Super-Hotspot	CHF 291'529	34062.15	8.56	0.000

Regressions-Statistik 2021				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.85			
Bestimmtheitsmaß	0.72			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.71			
Standardfehler	340561.61			
Beobachtungen	1093			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -799'641	55444.58	-14.42	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 10'801	603.01	17.91	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -53'085	18512.97	-2.87	0.004
Anzahl Nasszellen	CHF 143'224	23241.02	6.16	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 99'969	16459.37	6.07	0.000
Mikrolage	CHF 54'525	12493.71	4.36	0.000
Qualität	CHF 139'977	15201.88	9.21	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 78'989	36659.58	2.15	0.031
D-Berg-Mittel	CHF 219'375	30712.67	7.14	0.000
D-Berg-Stark	CHF 171'636	30133.85	5.70	0.000
D-Tessin	CHF 58'797	43687.57	1.35	0.179
D-Super-Hotspot	CHF 309'707	34190.20	9.06	0.000

Regressions-Statistik 2022				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.82			
Bestimmtheitsmaß	0.68			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.67			
Standardfehler	339816.43			
Beobachtungen	741			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -709'095	70503.36	-10.06	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 9'291	779.60	11.92	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -16'929	23970.54	-0.71	0.480
Anzahl Nasszellen	CHF 109'763	27029.03	4.06	0.000
Anzahl Garagenplätze	CHF 130'954	20912.93	6.26	0.000
Mikrolage	CHF 38'634	15607.62	2.48	0.014
Qualität	CHF 145'886	19289.34	7.56	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 118'113	43810.22	2.70	0.007
D-Berg-Mittel	CHF 319'435	37536.81	8.51	0.000
D-Berg-Stark	CHF 195'222	36107.53	5.41	0.000
D-Tessin	CHF 35'877	59978.16	0.60	0.550
D-Super-Hotspot	CHF 319'932	42089.81	7.60	0.000

Regressions-Statistik 2023				
Multipler Korrelationskoeffizient	0.84			
Bestimmtheitsmaß	0.71			
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	0.71			
Standardfehler	324144.05			
Beobachtungen	552			
Eigenschaften	Koeffizienten	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Schnittpunkt	CHF -818'362	78573.75	-10.42	0.000
Nettowoohnfläche	CHF 9'545	857.50	11.13	0.000
Anzahl Zimmer	CHF -37'453	25785.16	-1.45	0.147
Anzahl Nasszellen	CHF 102'872	31571.02	3.26	0.001
Anzahl Garagenplätze	CHF 180'510	23354.11	7.73	0.000
Mikrolage	CHF 81'666	16684.05	4.89	0.000
Qualität	CHF 163'806	20665.05	7.93	0.000
D-Berg-Schwach	CHF 153'432	56283.06	2.73	0.007
D-Berg-Mittel	CHF 227'876	39040.30	5.84	0.000
D-Berg-Stark	CHF 342'172	40844.93	8.38	0.000
D-Tessin	CHF 45'501	59813.42	0.76	0.447
D-Super-Hotspot	CHF 425'837	44714.14	9.52	0.000

Abbildung: Regressionen der Jahre 2014 bis 2023 des Clusters «Tourismusintensität» mit Klasse «Nicht-Touristisch» als Referenzkategorie

Anhang 17: Übersicht über durchschnittliche Jahresteuern von 2018 bis 2023

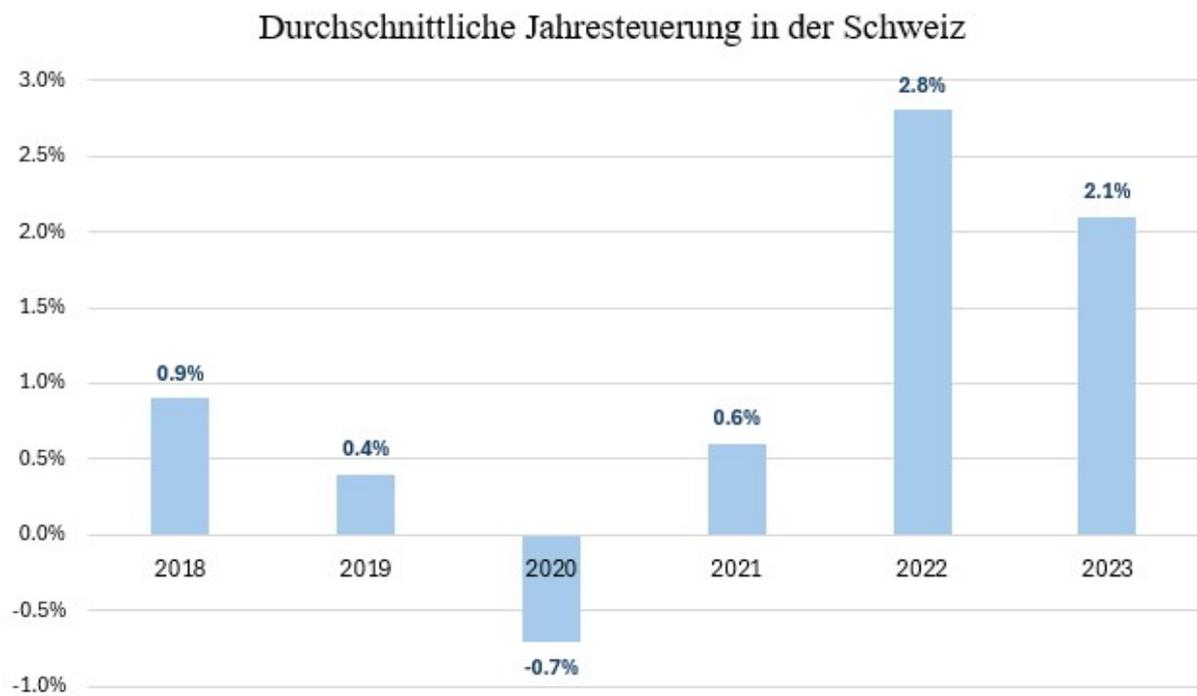


Abbildung: Durchschnittliche Jahresteuern in der Schweiz (eigene Darstellung, (BFS, 2024d)).

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterarbeit selbständig und ohne fremde Hilfe verfasst habe, dass ich alle Quellen und die verwendete Literatur angegeben habe und dass ich die urheberrechtlichen Bestimmungen der Hochschule Luzern respektieren werde.

07.06.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jan Käthner', written in a cursive style.

Jan Käthner