

# Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen

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

Working Paper, Juni 2023  
Prof. Norbert Hörburger, Selina Steiner



## Impressum

### **Auftraggeber**

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

### **Projektleitung**

Norbert Hörburger

### **Projektmitarbeit**

Selina Steiner

### **Redaktion Bericht**

Selina Steiner, Norbert Hörburger

### **Titelbild**

Pixabay (Marcel Kessler)

## Management Summary

Im vorliegenden Bericht werden Erkenntnisse zur Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden dargestellt. Neben allgemeinen Aussagen aus sekundären Datenquellen zum Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung auf das Preisniveau werden vor allem die Auswertungsergebnisse zur Preisentwicklung von Zweitwohnungen in Graubünden im Zeitraum 2010 bis 2022 nach ausgewählten Destinationen und Wohnungsgrössen sowie im Vergleich mit der Entwicklung von Erstwohnungspreisen abgebildet und erläutert. Basis bilden die Daten des SRED – Swiss Real Estate Datapool, welcher echte Transaktionspreise abbildet, also nicht rein auf Preisen des Angebotsmarktes beruht. Die Datenauswahl des Swiss Real Estate Datapool erlaubt eine Selektion nach Erst- und Zweitwohnungen, sodass die relevanten Transaktionsdaten für 3345 Zweitimmobilien sowie 1877 Erstimmobilien für den oben genannten Zeitraum herausgefiltert werden konnten. Um Vergleiche zwischen den verschiedenen Tourismusregionen, Wohnungsgrössen und Baujahrkohorten ziehen zu können, wurde der Preis pro Quadratmeter Nettowohnfläche als Parameter für die Auswertung der Transaktionspreise herangezogen. Damit keine Rückschlüsse auf Einzelobjekte möglich sind, bestehen beim Swiss Real Estate Datapool gewisse Auswertungsrestriktionen, das heisst, es müssen bspw. genügend Datenpunkte für eine Destination innerhalb einer Immobilienkategorie in einem Auswertungsjahr vorhanden sein. In Graubünden war dies für fünf Tourismusregionen über weite Zeiträume der Fall, sodass dort die Preisentwicklung für Zweitwohnungen von 2010 bis 2022 mit wenigen Ausnahmen lückenlos abgebildet werden kann.

Seit 2010 sind die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen um mehr als 30%, bei Erstwohnungen gar um mehr als 40% gestiegen. Der grösste Teil dieses Wachstums entfällt auf die Zeit nach Ausbruch der Covid-19 Pandemie: Vor 2019 wurden durchschnittliche jährliche Wachstumsraten von nur gerade 0.22% bei Zweitwohnungen und 0.87% bei Erstwohnungen verzeichnet. Reiseeinschränkungen, der Boom von Homeoffice und die Durchsetzung von flexiblen Arbeitszeitmodellen («New Work») sowie das in dieser Zeit durch fehlende Konsummöglichkeiten eingesparte Kapital führten zu einem regelrechten Nachfrage-Boom nach Zweitwohnungen. Die stark gestiegene Nachfrage zeigt sich bei jährlichen Wachstumsraten von fast 9% während den Jahren 2020 und 2021. Nach 2021 hat sich das Wachstum bei den Zweitwohnungspreisen etwas verlangsamt, wobei die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen zwischen 2021 und 2022 immer noch um knapp 6% gestiegen sind.

Der hohe Nachfragedruck ist zunehmend auch bei Eigentumswohnungen und Mietobjekten festzustellen. Schweizweit befindet sich die Leerwohnungsziffer auf einem langjährigen Tiefstand, Bergregionen gehören zu den Gebieten, welche am meisten von der Wohnungsknappheit betroffen sind. Dies führt dazu, dass Einheimische mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Angebote im ausgetrockneten Wohnungsmarkt konkurrenzieren. In den Resultaten widerspiegelt sich dies durch eine Preisexplosion bei Erstwohnungspreisen im Kanton Graubünden von über 18% zwischen 2021 und 2022. Auf Grundlage der ausgewerteten Daten und sofern keine Gegenmassnahmen ergriffen werden, scheint kurzfristig keine Trendwende in Sicht zu sein. Es scheint unrealistisch, dass sich die angespannte Situation im Wohnungsmarkt auf absehbare Zeit beruhigt und es muss gerade vor dem gesamtwirtschaftlichen Hintergrund mit zuletzt gestiegenen Inflationsraten sowohl bei Zweit- als auch bei Erstwohnungen weiter mit Preisanstiegen gerechnet werden.

Wird die Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in verschiedenen Tourismusregionen betrachtet, so zeigen sich innerkantonale Unterschiede: Die Region Engadin St. Moritz hebt sich preislich klar von den anderen untersuchten Tourismusregionen ab. Es folgen die Regionen Davos/Klosters, Flims-Laax-Falera sowie Lenzerheide, hier weisen die Preise ein ähnlich hohes Niveau auf. Das tiefste Niveau der Transaktionspreise kann in der Region Arosa festgestellt werden. Auch wenn während der Untersuchungsperiode von 2010 – 2022 zwischenzeitlich

Preisschwankungen ersichtlich sind, zeigt sich bei allen untersuchten Regionen ab 2019 eine massive Preiszunahme, welche sich in jährlichen Wachstumsraten von teilweise über 10% niederschlägt.

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

Bei der Analyse der Zweitwohnungspreise nach Baujahren zeigt sich, dass es preislich einen grossen Unterschied macht, ob die Wohnung nach 1991 fertiggestellt wurde oder davor. Während Wohnungen älterer Baujahre keine grossen Preisunterschiede aufweisen, werden neuere Wohnungen für deutlich höhere Preise gehandelt. Der deutlichste Preissprung zeigt sich bei Neubauten ab 2021, welche für erheblich höhere Preise den Besitzer oder die Besitzerin wechseln als Wohnungen der Jahrgangskohorte 2011 bis 2020.

## Abkürzungsverzeichnis

AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden
bspw.	beispielsweise
EFH	Einfamilienhaus
ITF	Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
NWF	Nettowoohnfläche
resp.	Respektive
vgl.	vergleiche
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	1
2	Literaturübersicht: Preisentwicklung bei Zweitwohnungen .....	2
2.1	Nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative .....	2
2.2	Aktueller Wissensstand.....	2
3	Untersuchungsgegenstand und -methode .....	4
3.1	Untersuchungsmethodik .....	4
3.2	Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands .....	4
3.3	Abgrenzung zu weiteren Immobilienreports .....	5
3.4	Einschränkungen.....	5
4	Datengrundlagen.....	6
5	Preisentwicklung Zweitwohnungen Kanton Graubünden .....	8
6	Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen .....	12
6.1	Einleitung .....	12
6.2	Tourismusregion: Übersicht alle Tourismusregionen .....	12
6.3	Tourismusregion Arosa .....	16
6.4	Tourismusregion Davos/Klosters .....	17
6.5	Tourismusregion Flims-Laax-Falera.....	19
6.6	Tourismusregion Lenzerheide .....	20
6.7	Tourismusregion Engadin St. Moritz.....	21
7	Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse.....	23
7.1	Wohnungsgrösse: Übersicht alle Wohnungsgrössen .....	23
7.2	Wohnungsgrösse: Bis und mit 2.5 Zimmer .....	25
7.3	Wohnungsgrösse: 3 / 3.5 Zimmer .....	26
7.4	Wohnungsgrösse: 4 / 4.5 Zimmer .....	27
7.5	Wohnungsgrösse: 5 Zimmer und mehr .....	28
8	Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Baujahr.....	30
9	Zusammenfassung und Ausblick .....	32
9.1	Fazit .....	32
9.2	Ausblick.....	33
	Quellenverzeichnis.....	34
	Anhang.....	35
	Portrait Institut für Tourismus und Freizeit .....	37

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)	8
Abbildung 2: Veränderung der Transaktionspreise pro m <sup>2</sup> NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022), indexiert (2010=100)	9
Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten pro m <sup>2</sup> NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)	10
Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)	12
Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m <sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Region (2010-2022)	13
Abbildung 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Nach Region (2010-2022)	14
Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten vor, während und nach der Pandemie – Nach Region (2010-2022)	15
Abbildung 8: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Arosa (2010-2022)	16
Abbildung 9: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Davos/Klosters (2010-2022)	17
Abbildung 10: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Flims-Laax-Falera (2010-2022)	19
Abbildung 11: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Lenzerheide (2010-2022)	20
Abbildung 12: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Engadin St. Moritz (2010-2022)	21
Abbildung 13: Vergleich Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Übersicht alle Wohnungsgrößen (2010-2022)	23
Abbildung 14: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m <sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Wohngrösse (2010-2022)	24
Abbildung 15: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2022)	25
Abbildung 16: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2022)	26
Abbildung 17: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2022)	27
Abbildung 18: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2022)	28
Abbildung 19: Preisentwicklung pro m <sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Baujahr (2010-2022)	30

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz SRED – Swiss Real Estate Datapool.....	6
Tabelle 2: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen .....	7
Tabelle 3: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer.....	7
Tabelle 4: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 aufgeteilt nach Baujahr (Kohorten) .....	7
Tabelle 5: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022) .....	9
Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022) .....	10
Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Arosa (2010-2022).....	16
Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Davos/Klosters (2010-2022) .....	18
Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Flims-Laax-Falera (2010-2022) ....	19
Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Lenzerheide (2010-2022) .....	20
Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Engadin St. Moritz (2010-2022).	22
Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2022) .....	25
Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2022) .....	27
Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2022) .....	28
Tabelle 15: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2022) .....	29
Tabelle 16: Übersicht Gemeinden und Zugehörigkeit zu Tourismusregionen Graubünden.....	35
Tabelle 17: Anzahl Transaktionen von Erstwohnungen im Zeitraum 2010-2022 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen .....	36
Tabelle 18: Anzahl Transaktionen von Erstwohnungen im Zeitraum 2010-2022 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer.....	36



## 1 Einführung

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!») durch das Schweizer Stimmvolk angenommen. Das auf der Basis des Verfassungsauftrags erlassene Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG) wurde auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und hat dadurch die Übergangsverordnung SR 702 (Verordnung über Zweitwohnungen vom 22.08.2012), welche für die Jahre 2012 – 2015 Gültigkeit hatte, abgelöst. Das Gesetz verbietet grundsätzlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Die Annahme der Initiative führte zu grosser Verunsicherung in der Bevölkerung und stellte die Tourismuskantone vor grosse Herausforderungen.

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

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ist Partner-Organisation des AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.<sup>1</sup> Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit einigen Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Nachdem bereits der vorhergehende Leistungsauftrag das Thema «Zweitwohnungen» als Leitthema vorsah, wurde entschieden, das Leitthema «Zweitwohnungen» im neuen Leistungsauftrag vom 1. September 2022 bis 31. August 2025 beizubehalten, um das Verständnis für die Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu vertiefen und zu erweitern.

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

Der vorliegende Bericht ist eine Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit dem Monitor 3, welcher die Preisentwicklung bei Zweitwohnungen untersucht, für die Jahre 2010 – 2022 durch das ITF durchgeführt wurden.

---

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

## 2 Literaturübersicht: Preisentwicklung bei Zweitwohnungen

### 2.1 Nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative

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

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

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

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

### 2.2 Aktueller Wissensstand

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

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

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

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

Mit der Covid-19 Pandemie hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in Berggebieten akzentuiert: Der durch die Pandemie ausgelöste Nachfrageboom führte zu massiven Preissteigerungen von Zweitwohnungen (Martel, 2022). Die hohe Nachfrage lässt sich zunehmend auch bei Eigentumswohnungen und Mietobjekten feststellen. Als Folge konkurrieren Einheimische mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Angebote im angespannten Wohnungsmarkt (Strohm, 2022). Spätestens seit Beginn 2023 ist von einer Wohnungskrise oder gar Wohnungsnot die Rede. Die Leerwohnungsziffer hat schweizweit in vielen Regionen einen langjährigen Tiefstand erreicht. Bergregionen gehören mit zu den am meisten betroffenen Gebieten, der Wohnungsmangel wirkt sich entsprechend drastisch aus: Wer in Tourismusregionen arbeiten will, findet kaum mehr bezahlbaren Wohnraum. Es kommt vor, dass selbst Dauermieter aus ihren Wohnungen verdrängt werden, da ältere Wohnungen in Luxusapartments umgewandelt und mit einem erheblichen Gewinn als Zweitwohnung vermietet werden (Bürgler, 2023). Eine Trendwende scheint gerade vor dem gesamtökonomischen Kontext mit zuletzt gestiegenen Inflationsraten bis auf Weiteres und ohne einschneidende Gegenmassnahmen nicht in Sicht.

## 3 Untersuchungsgegenstand und -methode

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

### 3.1 Untersuchungsmethodik

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

Für die Abbildung der Preisentwicklung wird auf die Daten aus dem SRED – Swiss Real Estate Datapool zu den effektiv erzielten Transaktionspreisen für den Kanton Graubünden zurückgegriffen (weiterführende Informationen zum Datensatz siehe *Kapitel 4* Datengrundlagen).

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

- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2022 in ausgewählten Tourismusregionen
- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2022 nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)
- Preisentwicklung Zweitwohnungen 2010-2022 nach Baujahr (Kohorten)

### 3.2 Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands

Um aussagekräftige Erkenntnisse für einzelne Regionen des Kantons Graubünden erhalten zu können, wäre eine räumliche Eingrenzung auf die politischen Gemeinden sinnvoll. Um die Daten aus dem SRED – Swiss Real Estate Datapool aggregiert darstellen zu können, müssen aber nach Vorgabe mindestens 10 Transaktionen pro Aggregation vorliegen. Aus diesem Grund ist eine jährliche Auswertung auf Ebene der Gemeinden nur vereinzelt möglich. Stattdessen wird eine Analyse auf Ebene der grösseren Tourismusregionen vorgenommen. Eine Übersicht der Tourismusregionen und der darin subsumierten politischen Gemeinden ist im Anhang 1 zu finden.

Als zeitliche Eingrenzung wurde der Rahmen «seit Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative» gesetzt. Die Annahme derer ist im März 2012 erfolgt. Um die Zeit vor der Initiative ebenfalls angemessen berücksichtigen zu können, wird der Untersuchungszeitraum auf die Zeit ab 2010 festgelegt. In dieser Analyse werden daher die Daten für den Zeitraum 2010 – 2022 untersucht.

---

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

### 3.3 Abgrenzung zu weiteren Immobilienreports

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

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

### 3.4 Einschränkungen

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

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

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

Die Grenzen dieses Monitorings der Preisentwicklung liegen vor allem darin, dass es eine rein deskriptive Auswertung ist. Das heisst, der vorliegende Monitor beschränkt sich auf die Beschreibung der Situation und macht keine statistischen Tests. Somit lässt sich aus den Auswertungen kein statistischer Einfluss der Zweitwohnungsgesetzgebung auf die Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden ableiten und die Erkenntnisse aus der Sekundäranalyse (vgl. Kapitel 2.2.) können weder statistisch bestätigt noch widerlegt werden. Diese Erweiterung wäre bspw. mittel- bis langfristig in einem separaten (Forschungs-)Projekt anzugehen.

## 4 Datengrundlagen

Für die Analyse der effektiven Transaktionspreise und als Basis der Auswertungen der Jahre 2010 – 2022 wird der Datensatz des SRED – Swiss Real Estate Datapools herbeigezogen. Die Daten sind harmonisiert, anonymisiert und geokodiert. Hinter jedem Datenpunkt steht eine effektiv am Markt stattgefundenene Transaktion (Transaktionspreis) und kein Angebotspreis respektive eine Offerte (SRED – Swiss Real Estate Datapool, o.D.). Der Datensatz enthält umfangreiche Informationen zu den Objekten (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz SRED – Swiss Real Estate Datapool

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

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

Für den Zeitraum 2010 – 2022 enthält der Datensatz insgesamt 3'345 Transaktionen von Zweitwohnungen aus dem Kanton Graubünden<sup>3</sup>. Es scheint, als wären die Bewegungen am Zweitwohnungsmarkt in den untersuchten Regionen im Jahr 2022 etwas zurückgegangen. Verglichen mit dem Rekordjahr 2021 mit 364 erfassten Transaktionen, haben die Transaktionen 2022 um knapp 20% abgenommen, insgesamt wurden im Kanton Graubünden in diesem Jahr noch 294 Transaktionen verzeichnet. Dieser Rückgang an gehandelten Transaktionen kann auf einen ausgetrockneten Markt hindeuten. Eine andere mögliche Interpretation wäre, dass im letzten Jahr weniger Transaktionen aus den Mitgliederinstituten (UBS, Credit Suisse und Zürcher Kantonalbank) des Swiss Real Estate Datapools gespiesen wurden und bei der Finanzierung der Transaktionen vermehrt auf andere Finanzinstitute zurückgegriffen wurde.

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

<sup>3</sup> Eine Übersicht zu den 1877 erfassten Transaktionen von Erstwohnungen sowie deren Verteilung nach Tourismusregion und Anzahl Zimmer ist im Anhang 2 ersichtlich.

Tabelle 2: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen

<b>Tourismusregion</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Total</b>
Kanton Graubünden total GR	246	240	226	204	276	200	195	185	248	309	358	364	294	3345
Arosa	11	15	28	17	10	15	15	16	9	18	24	12	8	198
Davos/Klosters	49	60	37	47	50	38	40	33	51	56	88	87	58	694
Flims-Laax-Falera	47	43	47	40	58	44	30	36	62	89	49	51	52	648
Lenzerheide	30	24	20	21	24	19	18	20	26	19	22	31	14	288
Engadin St. Moritz	67	49	42	39	52	31	33	34	48	47	85	87	57	671

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

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

Tabelle 3: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer

<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Total</b>
Kanton Graubünden total	246	240	226	204	276	200	195	185	248	309	358	364	294	3345
Bis und mit 2.5 Zimmer	73	77	47	46	66	63	57	52	81	86	103	112	79	942
3 / 3.5 Zimmer	81	76	95	84	125	77	72	78	90	138	129	124	106	1275
4 / 4.5 Zimmer	69	67	62	56	74	42	60	40	62	66	103	103	65	869
5 Zimmer und mehr	23	20	22	18	11	18	6	15	15	19	23	25	44	259

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

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

Tabelle 4: Anzahl Transaktionen von Zweitwohnungen im Zeitraum 2010-2022 aufgeteilt nach Baujahr (Kohorten)

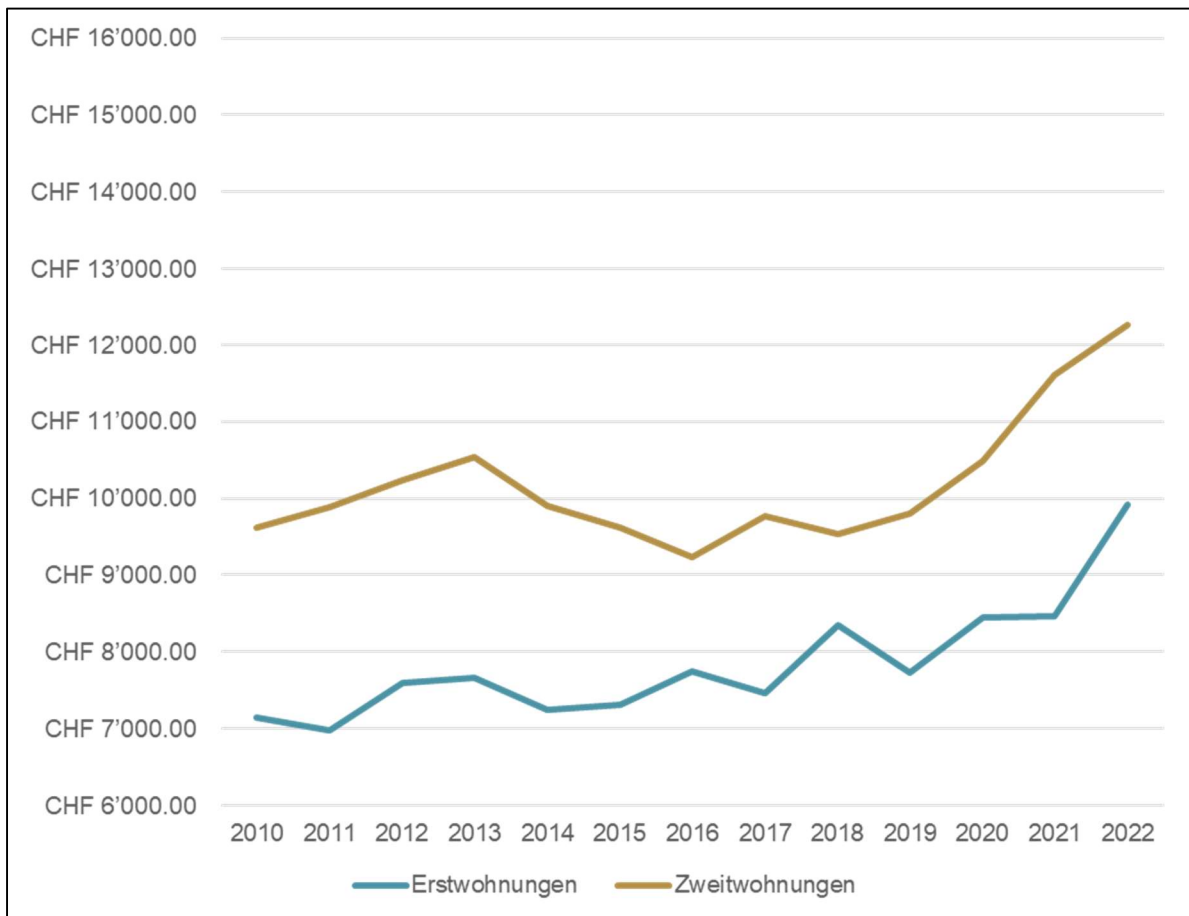
<b>Region</b>	<b>Vor 1920</b>	<b>1921-1950</b>	<b>1951-1960</b>	<b>1961-1970</b>	<b>1971-1980</b>	<b>1981-1990</b>	<b>1991-2000</b>	<b>2001-2010</b>	<b>2011-2019</b>	<b>Total</b>
Kanton Graubünden total	66	10	7	201	553	420	258	421	598	2534

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=2534

## 5 Preisentwicklung Zweitwohnungen Kanton Graubünden

Die Entwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen im gesamten Kanton Graubünden unterliegt gewissen Schwankungen (siehe Abbildung 1). Bis ins Jahr 2013 lässt sich eine moderate Steigerung der Transaktionspreise beobachten, gefolgt von einem Rückgang bis 2016. Im Zeitraum 2019 – 2022 erfolgt eine erneute Steigerung der Transaktionspreise, welche verhältnismässig stark anfällt und unter anderem auf die Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Die Entwicklung der Preise bei Erstwohnungen verfolgt ein ähnliches Muster: Auch hier schwanken die Preise vor der Covid-Pandemie mehr oder weniger stark. Während der Pandemiejahre bleiben die Transaktionspreise relativ stabil, ab 2021 ist jedoch eine beispiellose Zunahme ersichtlich.

Abbildung 1: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)



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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die arithmetischen Mittelwerte der Transaktionspreise gesamthaft sowie pro Quadratmeter der Nettowohnfläche. (siehe Tabelle 5).



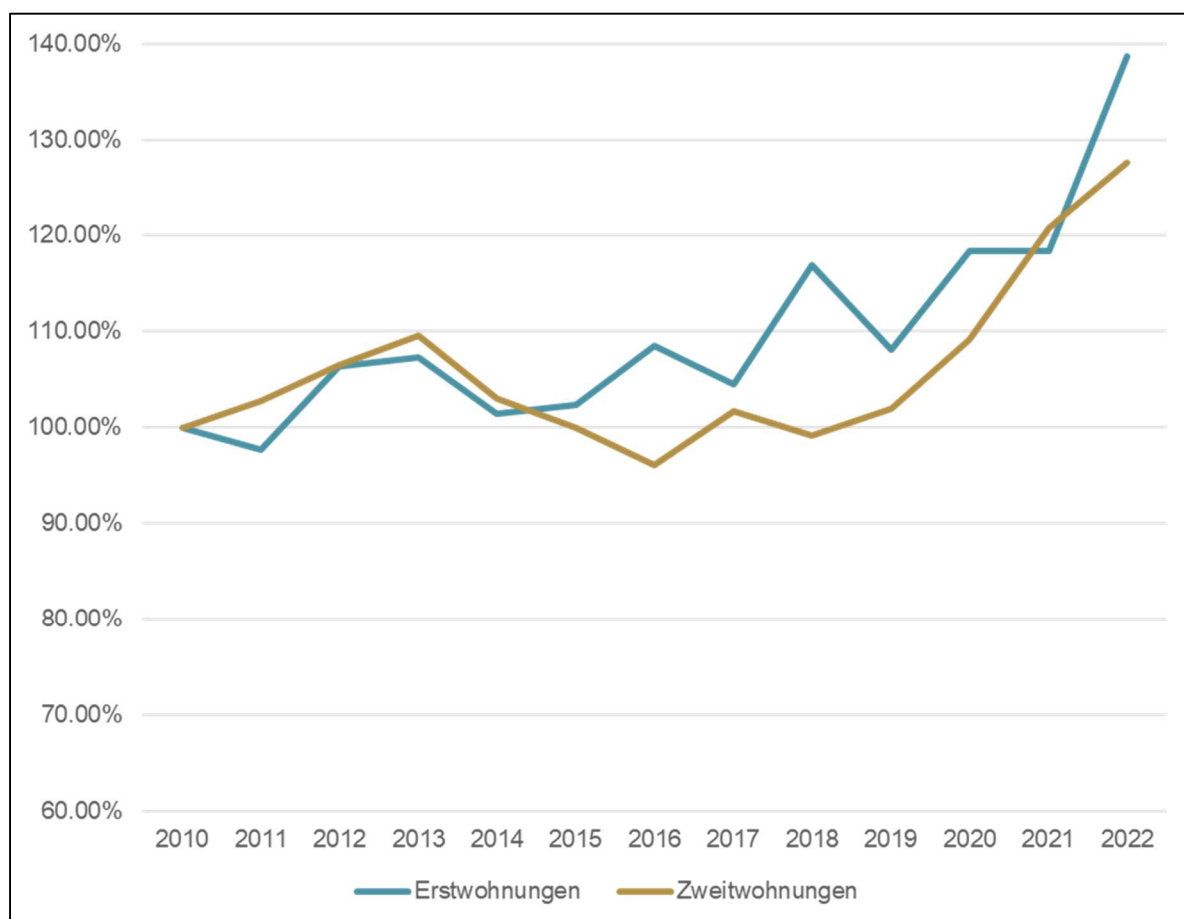
Tabelle 5: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)

Beschreibung	Erstwohnungen (n=1877)	Zweitwohnungen (n=3345)
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis	CHF 717'677.14	CHF 886'391.6
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF	CHF 7'849.32	CHF 10'294.47

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

Die markante Zunahme der Transaktionspreise ist auch in Abbildung 2 ersichtlich. Diese stellt die Veränderung der Transaktionspreise seit 2010 dar. Verglichen mit dem Basisjahr 2010 haben die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in den letzten zwölf Jahren um knapp 30%, bei Erstwohnungen gar um fast 40% zugenommen. Dabei entfällt ein substantieller Anteil der Preissteigerungen auf die Periode seit 2019.

Abbildung 2: Veränderung der Transaktionspreise pro m<sup>2</sup> NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022), indiziert (2010=100)

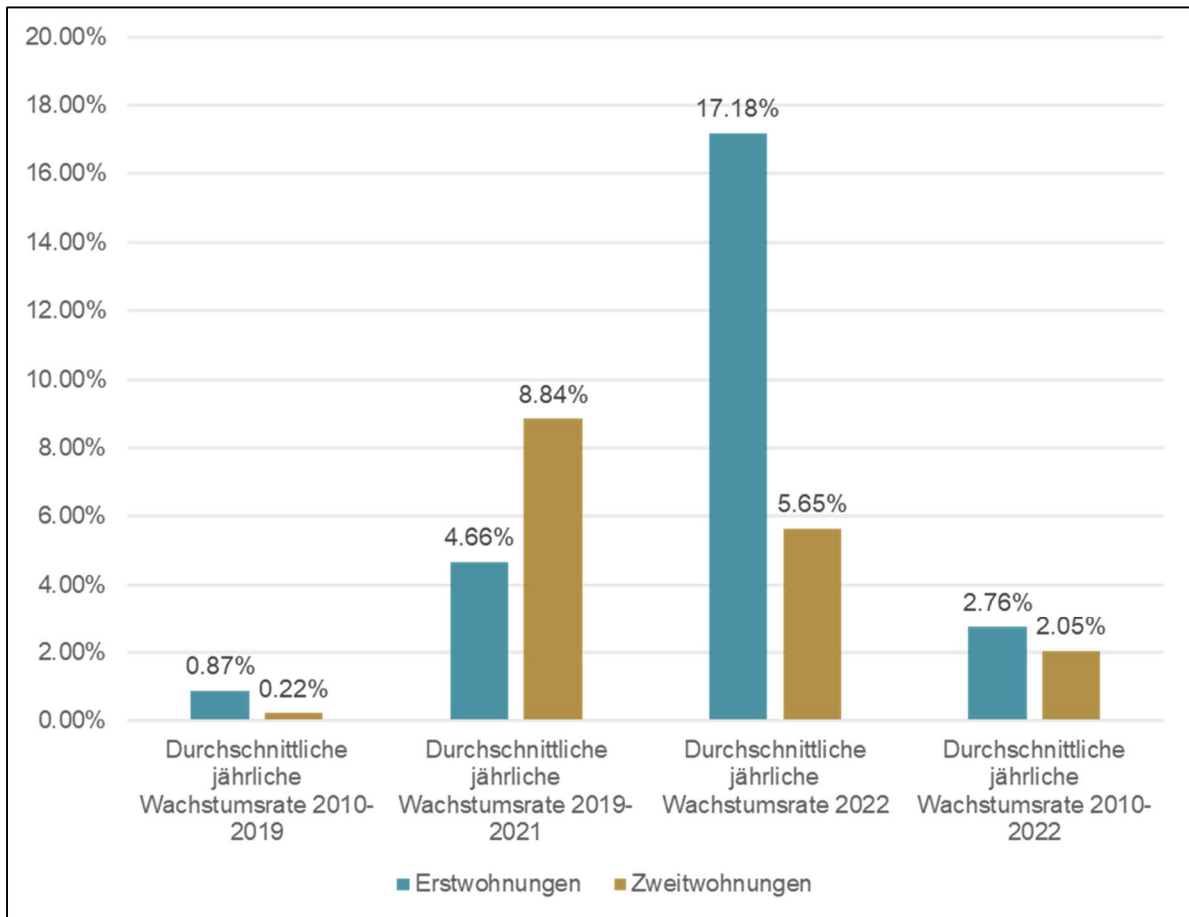


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool

Über die gesamte Betrachtungsperiode gesehen, liegt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate sowohl bei Erst- als auch bei Zweitwohnungen zwischen 2% und 3% (siehe Abbildung 3). Allerdings sind die Preise bis 2019 nur unwesentlich gestiegen, der Hauptteil der Preiszunahme ist erst ab 2019 zu verzeichnen: Während der Pandemie erfolgte bei den Zweitwohnungen eine jährliche Preissteigerung von fast 9%. Diese hat sich im letzten Jahr von 2021 – 2022 etwas abgeschwächt, die Transaktionspreise sind noch um knapp 6% gestiegen. Ein anderes

Bild zeigt sich bei den Transaktionspreisen von Erstwohnungen: Zwischen 2019 – 2021 konnte eine jährliche Zunahme der Preise von nicht ganz 5% festgestellt werden. Ab 2021 gingen die Preise mehr oder weniger durch die Decke, so erfolgte im vergangenen Jahr bei den Erstwohnungen eine Preissteigerung von über 17%.

Abbildung 3: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten pro m2 NWF – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)



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

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

Tabelle 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)

Beschreibung	Erstwohnungen (n=1877)	Zweitwohnungen (n=3345)
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2010-2022	2.76%	2.05%
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2010-2019	0.87%	0.22%
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2019-2021	4.66%	8.84%
Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate 2022	17.18%	5.65%

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

**Erkenntnisse:**

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im betrachteten Zeitraum von 2010 – 2022 unterliegt unterschiedlich starken Schwankungen.
- Während der Betrachtungsperiode von 2010 – 2022 wurde bei den Transaktionspreisen von Erst- und Zweitwohnungen eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von rund 2% verzeichnet. Dies führt dazu, dass die gehandelten Zweitwohnungspreise während diesen Jahren über 30%, die Erstwohnungspreise gar über 40% zugenommen haben.
- Seit 2019 ist sowohl bei den Erst- als auch bei den Zweitwohnungspreisen eine massive Preissteigerung beobachtbar: Bei den Zweitwohnungen betrifft die Preissteigerung insbesondere die Pandemiejahre von 2019 – 2021 mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von fast 9%, wohingegen die Preise von Erstwohnungen während der Pandemie mit knapp 5% vergleichsweise wenig gestiegen sind und dafür dann ab 2021 eine Zunahme von über 18% erfolgte.
- Die Daten unterstützen insofern die öffentliche Berichterstattung, als dass der Zweitwohnungsmarkt während der Pandemie Aufwind erfuhr, gefolgt von einer massiven Zunahme der Erstwohnungspreise ab 2021. Steigende Preise sind in der Regel eine Reaktion auf ein Unterangebot. Während der Pandemie ist aufgrund der Beliebtheit von Homeoffice, Reiseeinschränkungen und dem dadurch angespartem Kapital, welches in Zweitimmobilien investiert wurde, ein regelrechter Boom nach Zweitwohnungen ausgebrochen, welcher die Preise stark nach oben getrieben und das Angebot ausgetrocknet hat.
- Zunehmend sind jedoch auch Einheimische mit zahlungskräftigen Auswärtigen in Konkurrenz um den wenigen noch verfügbaren Wohnraum geraten, was auch die Preisexplosion bei Erstwohnungen ab 2021 erklärt.
- Bei Betrachtung der Daten und der explosiven Preisanstiege scheint kurzfristig keine Trendwende in Sicht, sofern nicht einschneidende Gegenmassnahmen ergriffen werden.

## 6 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Tourismusregionen

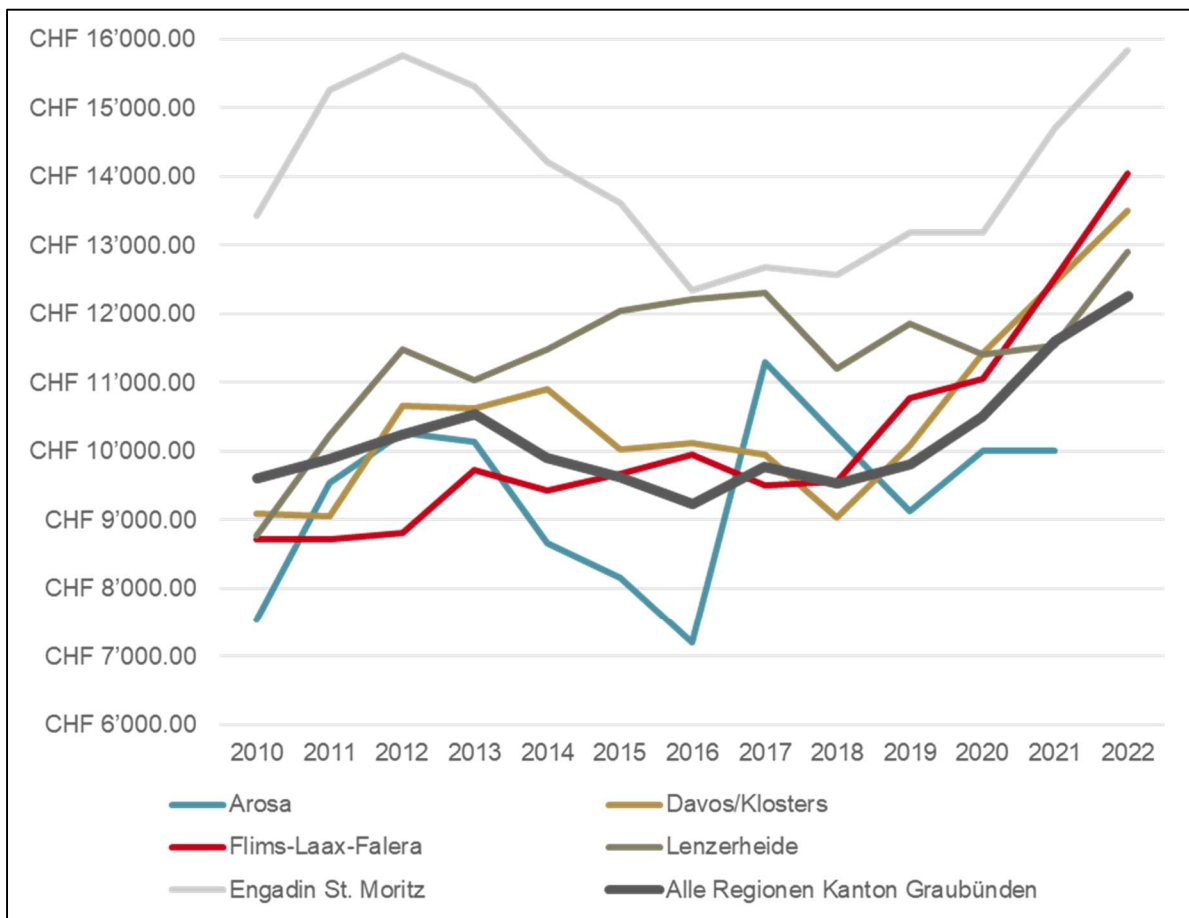
### 6.1 Einleitung

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

### 6.2 Tourismusregion: Übersicht alle Tourismusregionen

Die Unterschiede der Preisniveaus sowie der Entwicklung der Transaktionspreise zwischen den untersuchten Tourismusregionen sind erheblich (siehe Abbildung 4, Abbildung 5 und Abbildung 6). Während in einzelnen Regionen die Preisentwicklung teilweise gar rückläufig ist, sind die Transaktionspreise in anderen Regionen zur gleichen Zeit stark angestiegen. Besonders auffällig ist, dass die Preisentwicklung im Zeitraum 2010 – 2019 zwar stärkeren Schwankungen unterlegen ist, während seit 2019 in allen untersuchten Regionen ein mehr oder weniger starker Anstieg der Transaktionspreise erfolgt ist.

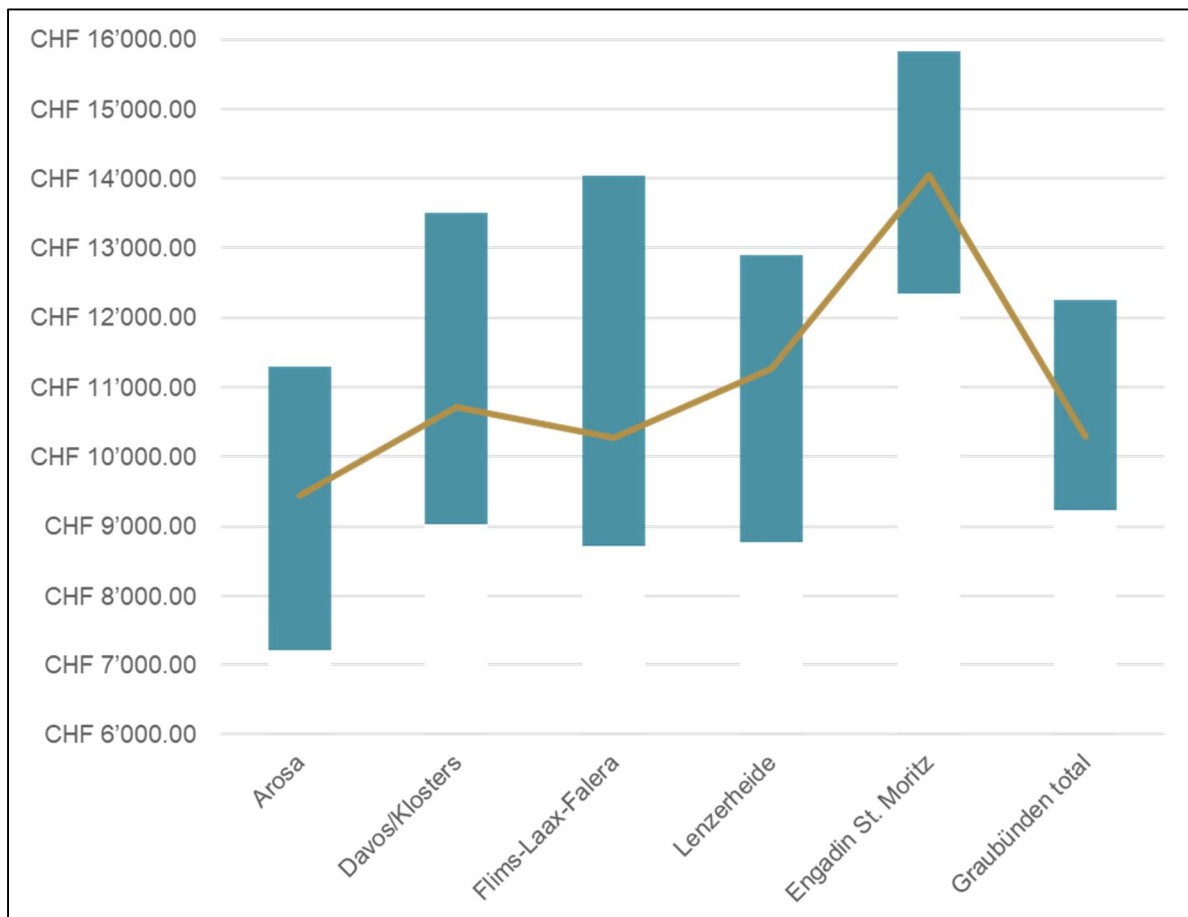
Abbildung 4: Vergleich Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Übersicht alle Regionen Kanton Graubünden (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

Wird die Bandbreite der effektiv gehandelten Transaktionspreise während dem untersuchten Zeitraum (2010 – 2022) innerhalb der Regionen verglichen, so fällt auf, dass sich die Region Engadin St. Moritz vom Preisniveau her klar von den anderen Tourismusregionen abhebt. Die Transaktionspreise in den Tourismusregionen Davos/Klosters, Flims-Laax-Falera sowie Lenzerheide weisen ein ähnliches, mittleres Niveau auf. Von den betrachteten Regionen sind die Transaktionspreise in der Tourismusregion Arosa am tiefsten.

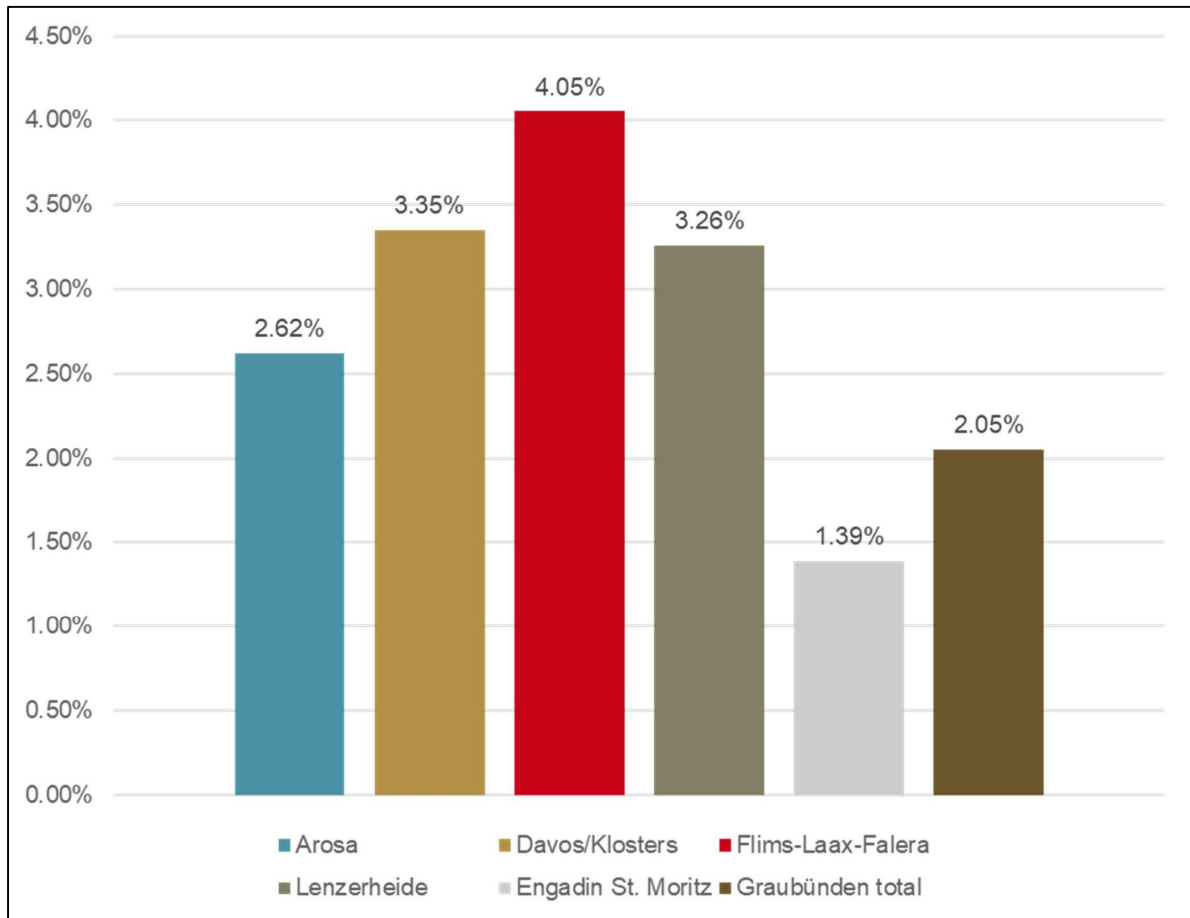
Abbildung 5: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m<sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Region (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

Die untersuchten Tourismusregionen weisen bei den Transaktionspreisen unterschiedlich hohe Wachstumsraten auf (siehe Abbildung 6). Die höchste Preissteigerung während der betrachteten Periode erfolgte in der Region Flims-Laax-Falera mit durchschnittlich über 4% jährlich. Die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten der Tourismusregionen Arosa, Davos/Klosters sowie Lenzerheide liegen bei ungefähr 3%, während im Engadin St. Moritz die Transaktionspreise von Zweitwohnungen jährlich um durchschnittlich knapp 1.5% gestiegen sind.

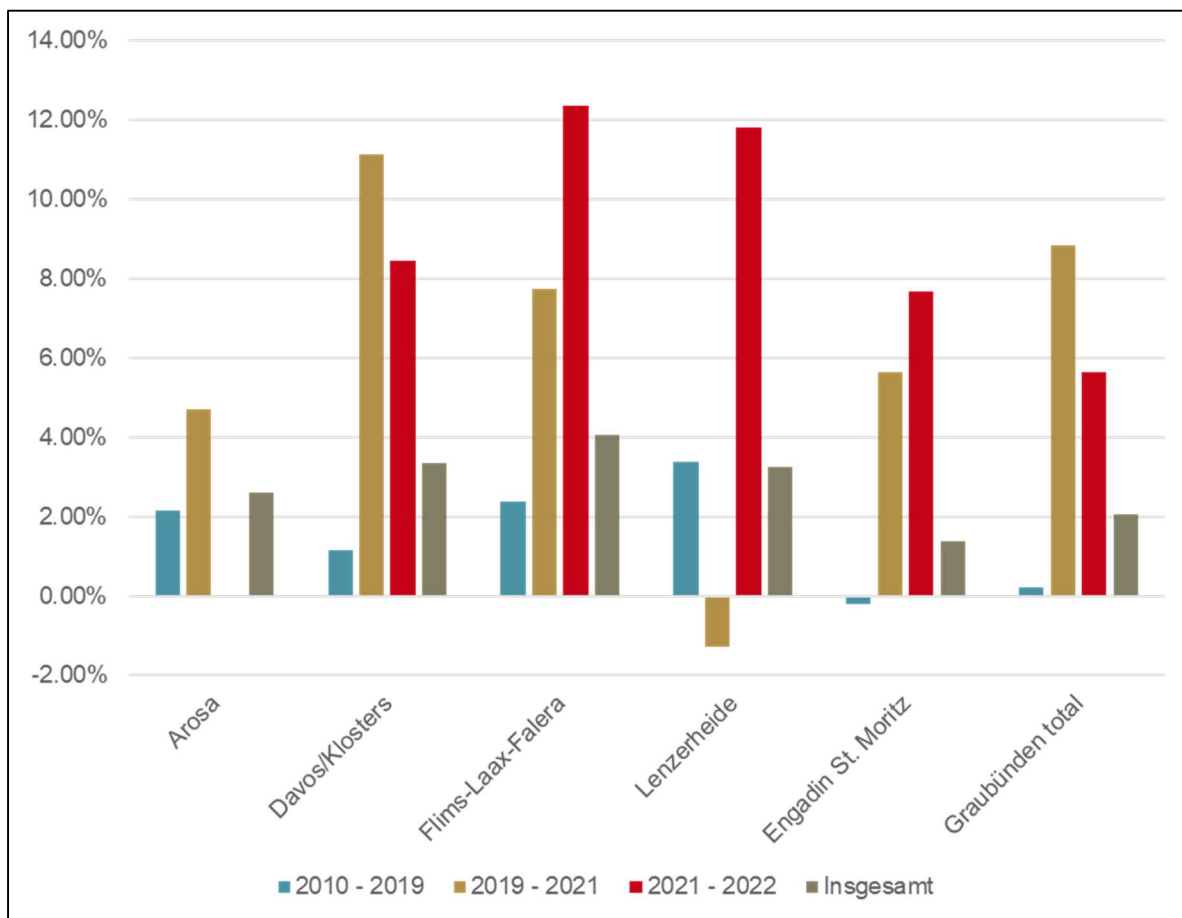
Abbildung 6: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten – Nach Region (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

Wird die Preisentwicklung der letzten Jahre etwas detaillierter betrachtet, so zeigt sich, dass seit 2019 jährliche Wachstumsraten von teilweise mehr als 10% verzeichnet werden (siehe Abbildung 7). Spannenderweise entfallen diese massiven Preissteigerungen in der Tourismusregion Davos/Klosters auf die Periode von 2019 – 2021, während in den Tourismusregionen Flims-Laax-Falera und Lenzerheide die Preise erst ab 2021 erst zeitverzögert drastisch anstiegen.

Abbildung 7: Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten vor, während und nach der Pandemie – Nach Region (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

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

#### Erkenntnisse:

- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im betrachteten Zeitraum von 2010 – 2022 unterliegt je nach Region unterschiedlich starken Schwankungen.
- Die untersuchten Tourismusregionen unterscheiden sich im Niveau sowie der Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen. Das Preisniveau der gehandelten Zweitwohnungen ist in der Region Engadin St. Moritz klar am höchsten und in der Region Arosa am niedrigsten.
- Die Preise sind in den untersuchten Regionen unterschiedlich stark gestiegen. Die höchste durchschnittliche jährliche Wachstumsrate über den gesamten Betrachtungszeitraum weist die Tourismusregion Flims-Laax-Falera auf, hier sind die Preise von Zweitwohnungen pro Jahr im Durchschnitt über 4% gestiegen.
- Eine regelrechte Explosion mit durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten von teilweise über 10% erfolgt ab dem Jahr 2019, wobei die Regionen Flims-Laax-Falera, Lenzerheide sowie Engadin St. Moritz im letzten Jahr (2021 – 2022) die höchsten Wachstumsraten aufweisen.

### 6.3 Tourismusregion Arosa

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Arosa unterliegen einer hohen Volatilität<sup>4</sup>, welche allerdings zumindest teilweise durch die geringe Anzahl an im Datensatz dokumentierten Transaktionen erklärbar ist. Auffallend ist ein Höhepunkt der Transaktionspreise im Jahr 2012 bei Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowie eine extreme Zunahme der Preise von Zweitwohnungen im Jahr 2017 nach einem Tiefpunkt im Jahr 2016. Im Zeitraum 2020 – 2021 sind die Transaktionspreise trotz Pandemie kaum angestiegen (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Arosa (2010-2022)



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

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

Tabelle 7: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Arosa (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2022	CHF 780'511.33
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 9'345.74

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

<sup>4</sup> Für das Jahr 2018 liegen nicht ausreichend Daten vor; es wurde daher das arithmetische Mittel der Daten von 2017 und 2019 eingesetzt. Die Auswertung für das Jahr 2022 konnte nicht vorgenommen werden, da hier zu wenig Daten vorliegen.



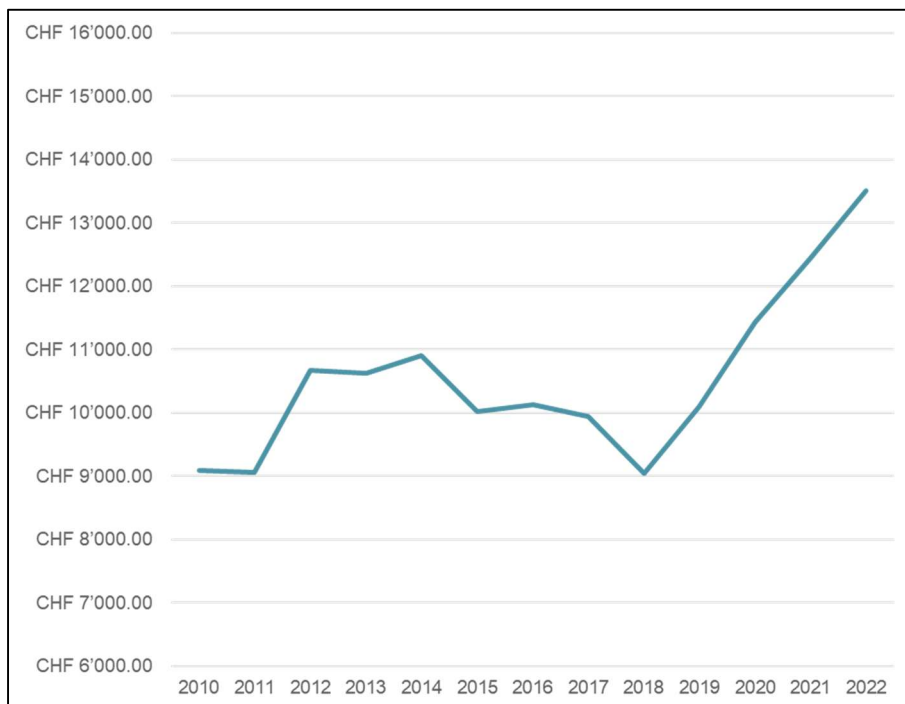
### Erkenntnisse:

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

## 6.4 Tourismusregion Davos/Klosters

Die Preisentwicklung der Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Davos/Klosters verlief im Zeitraum 2010 – 2018 relativ konstant mit Peaks im Jahr 2012 sowie im Jahr 2014. Während und nach der Pandemie im Zeitraum 2019 – 2022 sind die Transaktionspreise allerdings stark angestiegen (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Davos/Klosters (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=694

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

Tabelle 8: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Davos/Klosters (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2022	CHF 977'175.79
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 10'720.08 5

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=694

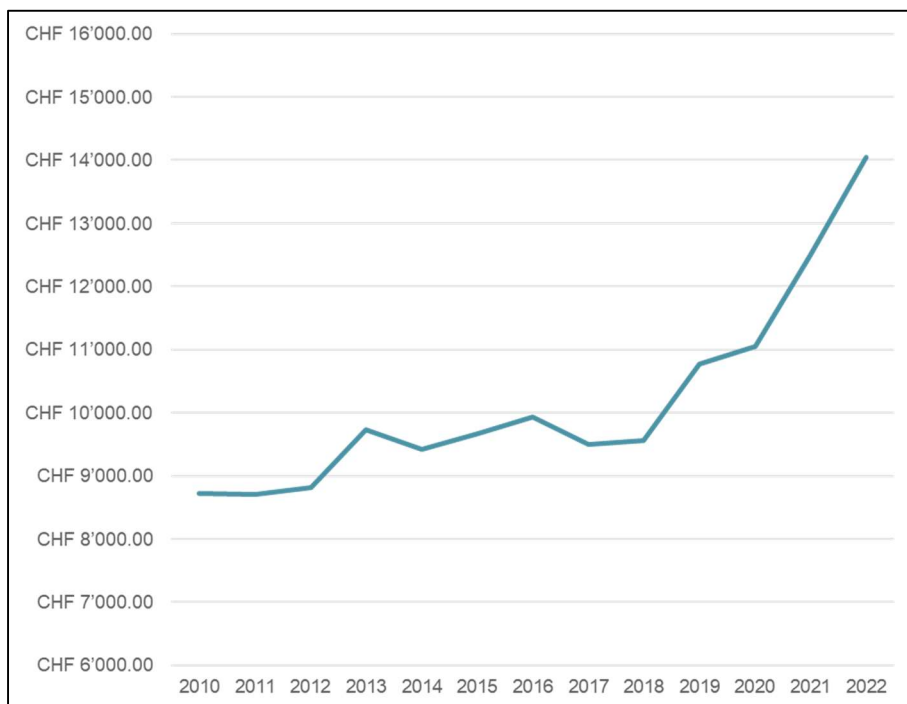
**Erkenntnisse:**

- Im Zeitraum von 2010 – 2018 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise in der Tourismusregion Davos/Klosters relativ stabil mit Höhepunkten im Jahr 2012 sowie 2014, gefolgt von einem starken Anstieg der Preise im Zeitraum ab 2018 bis 2022.
- Die Corona-Pandemie scheint die Preisentwicklung stark angetrieben zu haben. Gründe dafür dürften zudem die gute Erreichbarkeit von Davos sowie die gute technische Erschliessung sein. Ein weiterer Pluspunkt könnte das urbane Angebot in Kombination mit dem ländlichen Flair sein.

## 6.5 Tourismusregion Flims-Laax-Falera

Während dem beobachteten Zeitraum 2010 – 2022 findet bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen in der Tourismusregion Flims-Laax-Falera eine graduelle Zunahme statt (siehe Abbildung 10). Der Preisanstieg akzentuiert sich unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative 2012, nach 2018 sowie nach 2020.

Abbildung 10: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Flims-Laax-Falera (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=648

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

Tabelle 9: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Flims-Laax-Falera (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2022	CHF 799'598.77
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 10'278.35

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=648

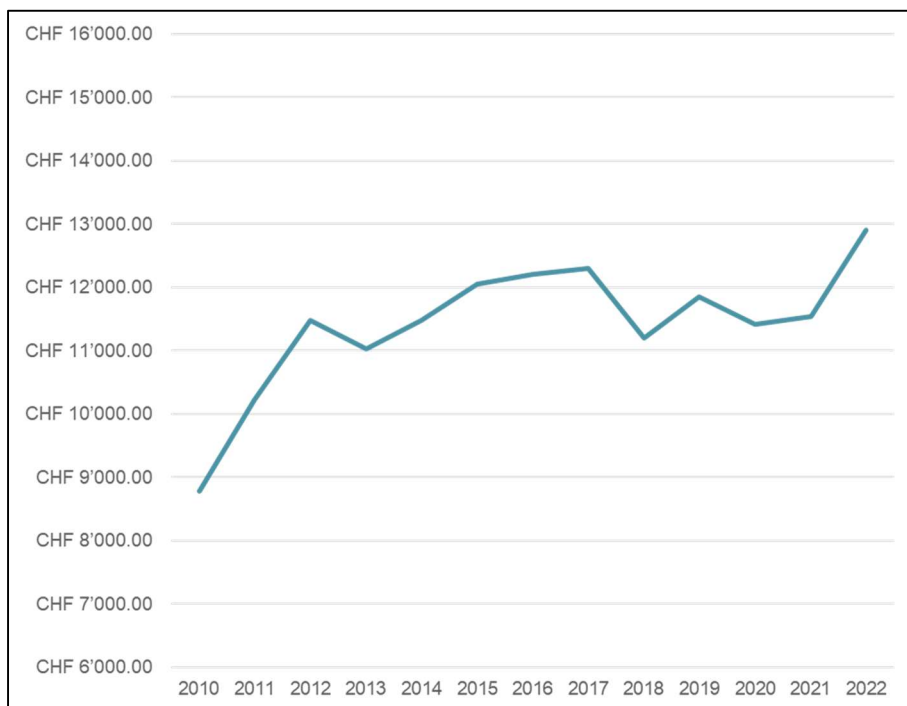
### Erkenntnisse:

- Für die Tourismusregion Flims-Laax-Falera ist während dem untersuchten Zeitraum 2010 – 2022 ein sukzessiver Preisanstieg von Transaktionspreisen bei Zweitwohnungen erkennbar.
- Ein ausserordentlich starker Preisanstieg ist nach Eintreten der Covid-Pandemie ab 2019 eingetreten.

## 6.6 Tourismusregion Lenzerheide

Im Zeitraum 2010 – 2017 sind die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Lenzerheide stetig angestiegen, gefolgt von einer stagnierenden Entwicklung während des Zeitraums 2018 – 2021. Ab 2021 haben die Transaktionspreise von Zweitwohnungen wiederum sehr stark zugenommen (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Lenzerheide (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=288

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

Tabelle 10: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Lenzerheide (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2022	CHF 979'722.22
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 11'267.16

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=288

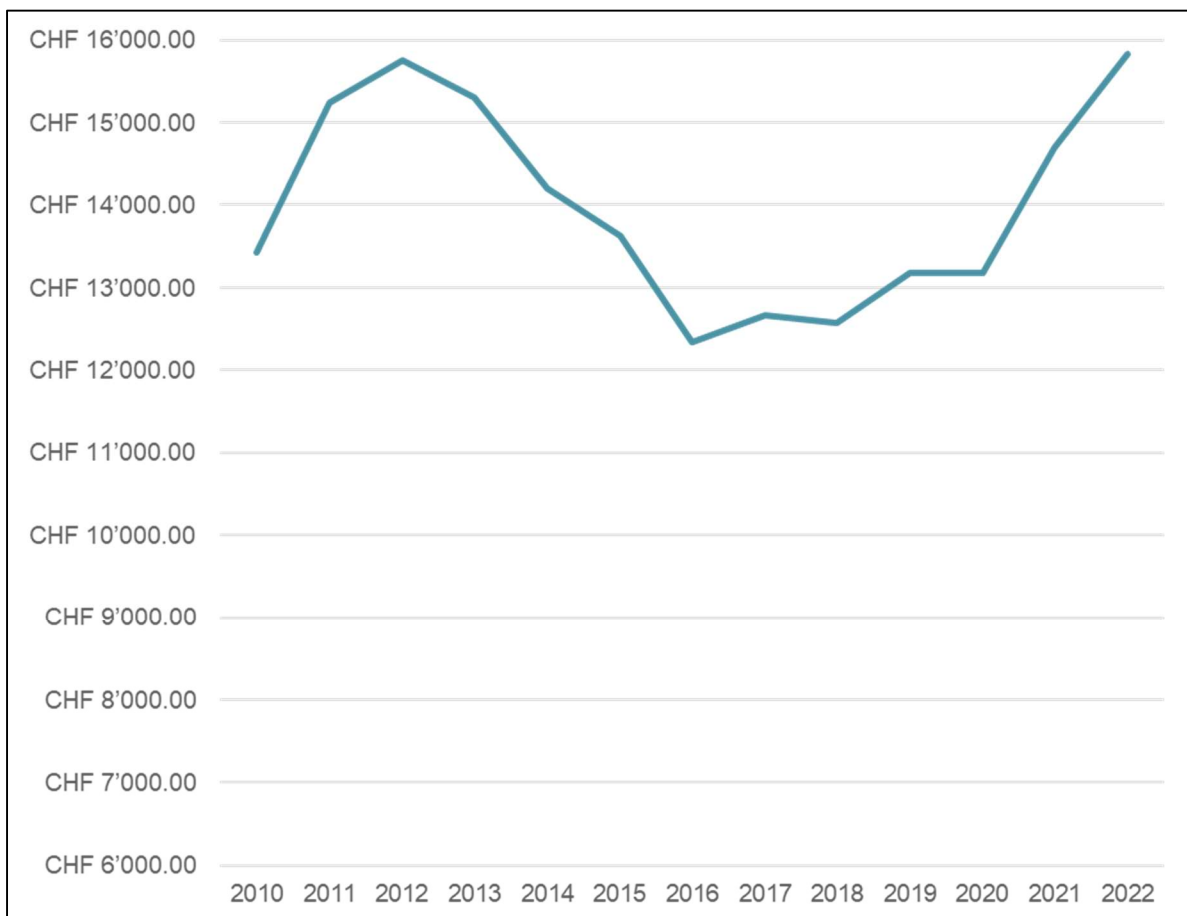
### Erkenntnisse:

- Über den gesamten Zeitraum von 2010 – 2017 hat in der Tourismusregion Lenzerheide eine Zunahme der Transaktionspreise von Zweitwohnungen stattgefunden, gefolgt von einer stabileren Phase der Preisentwicklung während dem Zeitraum 2018 – 2021. Ab 2021 sind die Preise dann stark angestiegen.
- Die Gründe für die Preisentwicklung bis 2017 lassen sich allein aus den Daten nicht ablesen. Zu vermuten ist, dass die gute Erreichbarkeit der Destination vom Grossraum Zürich aus sowie die Attraktivitätssteigerung aufgrund der Skigebietsverbindung mit Arosa die Preisentwicklung angetrieben haben könnten. Die starke Preiszunahme seit 2021 lässt sich durch die Attraktivitätssteigerung von Zweitwohnungen, welche durch die Covid-Pandemie induziert wurde, erklären.

## 6.7 Tourismusregion Engadin St. Moritz

Die Transaktionspreise bei Zweitwohnungen in der Tourismusregion Engadin St. Moritz durchlaufen eine interessante Entwicklung: Nach einem verhältnismässig starken Anstieg mit Höhepunkt im Jahr 2012, welcher allenfalls auf die Annahme der Zweitwohnungsinitiative zurückgeführt werden könnte, folgt ein Rückgang der Preise bis 2016. In den kommenden Jahren bis 2020 erholen sich die Preise langsam, wiederum gefolgt von einem verhältnismässig starken Anstieg ab 2019 (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Engadin St. Moritz (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=671

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

Tabelle 11: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Engadin St. Moritz (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis 2010-2022	CHF 1'289'329.36
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 14'050.36

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=671

**Erkenntnisse:**

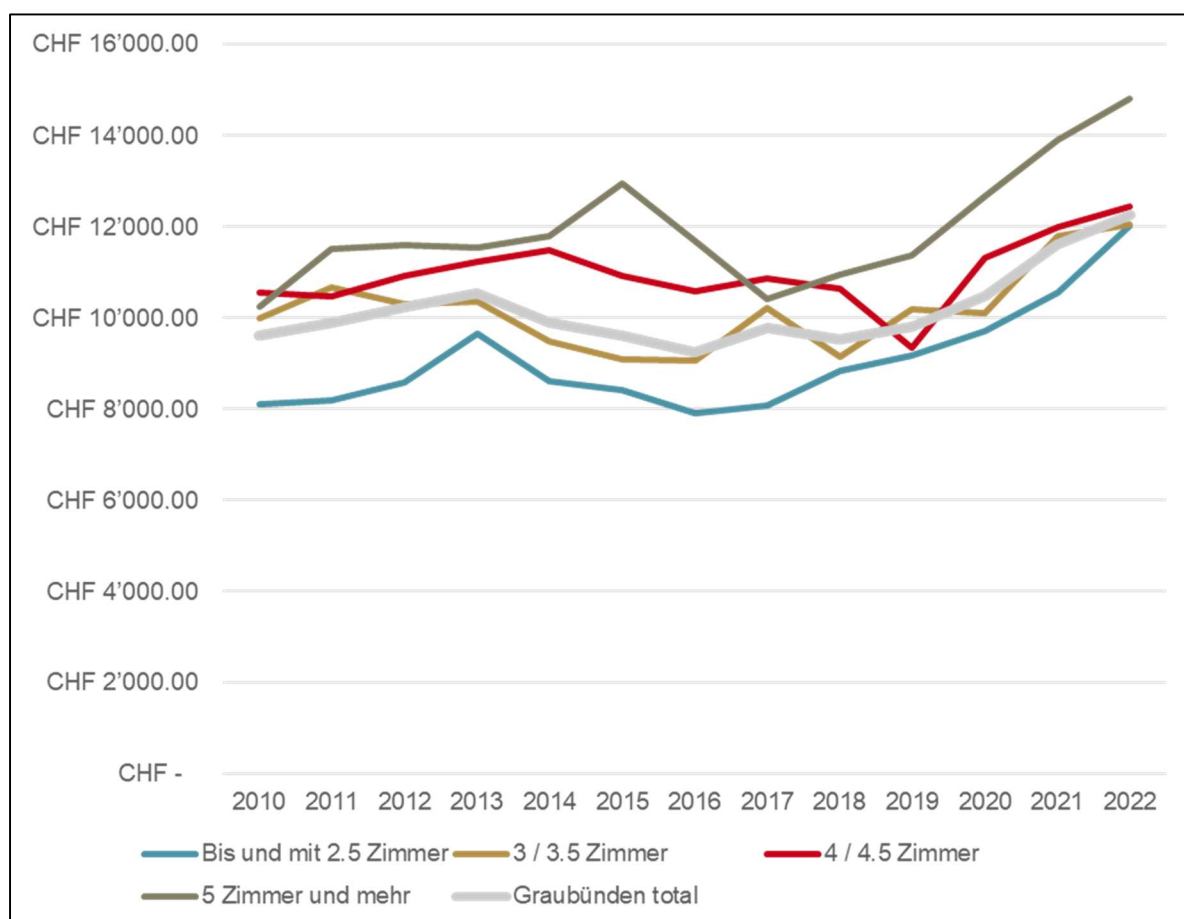
- Bis zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 lässt sich in der Tourismusregion Engadin St. Moritz ein vergleichsweise deutlicher Anstieg der Transaktionspreise von Zweitwohnungen beobachten.
- Nach einem Höhepunkt der Transaktionspreise im Jahr 2012 entwickeln sich die Preise bis ins Jahr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

## 7 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Wohnungsgrösse

### 7.1 Wohnungsgrösse: Übersicht alle Wohnungsgrössen

Im Zeitraum 2010 – 2022 zeigen sich bei den Transaktionspreisen von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden Unterschiede je nach Wohnungsgrösse (siehe Abbildung 13). Die Transaktionspreise von kleinen Wohnungen (bis und mit 2.5 Zimmer) verzeichnen nach einer stabileren Phase zwischen 2010 – 2017 und einem Zwischenhoch im Jahr 2012 ab dem Jahr 2018 wieder einen deutlichen Anstieg. Bei der Kategorie der 3 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen sind die Transaktionspreise bis im Jahr 2016 gesunken, bevor sie zuletzt ebenfalls wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnen. Die Transaktionspreise von 4 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen sind hingegen nach einem Anstieg (2010 – 2014) während den Jahren 2014 – 2019 deutlich zurückgegangen. Ab 2019 sind die Preise jedoch auch hier wieder deutlich angestiegen. Bei den grossen Wohnungen (5 Zimmer und mehr) sind die Transaktionspreise zuerst ebenfalls gestiegen (2010 – 2015) anschliessend wieder auf das Niveau von 2010 abgesunken (2015 – 2017), bevor sie zuletzt wieder einen deutlichen Anstieg verzeichnen. Auch wenn bei den verschiedenen Wohnungsgrössen zwischenzeitlich unterschiedliche Schwankungen beobachtet werden können, so ist der deutliche Anstieg der Preise seit 2019 in allen Kategorien doch bemerkenswert.

Abbildung 13: Vergleich Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Übersicht alle Wohnungsgrössen (2010-2022)

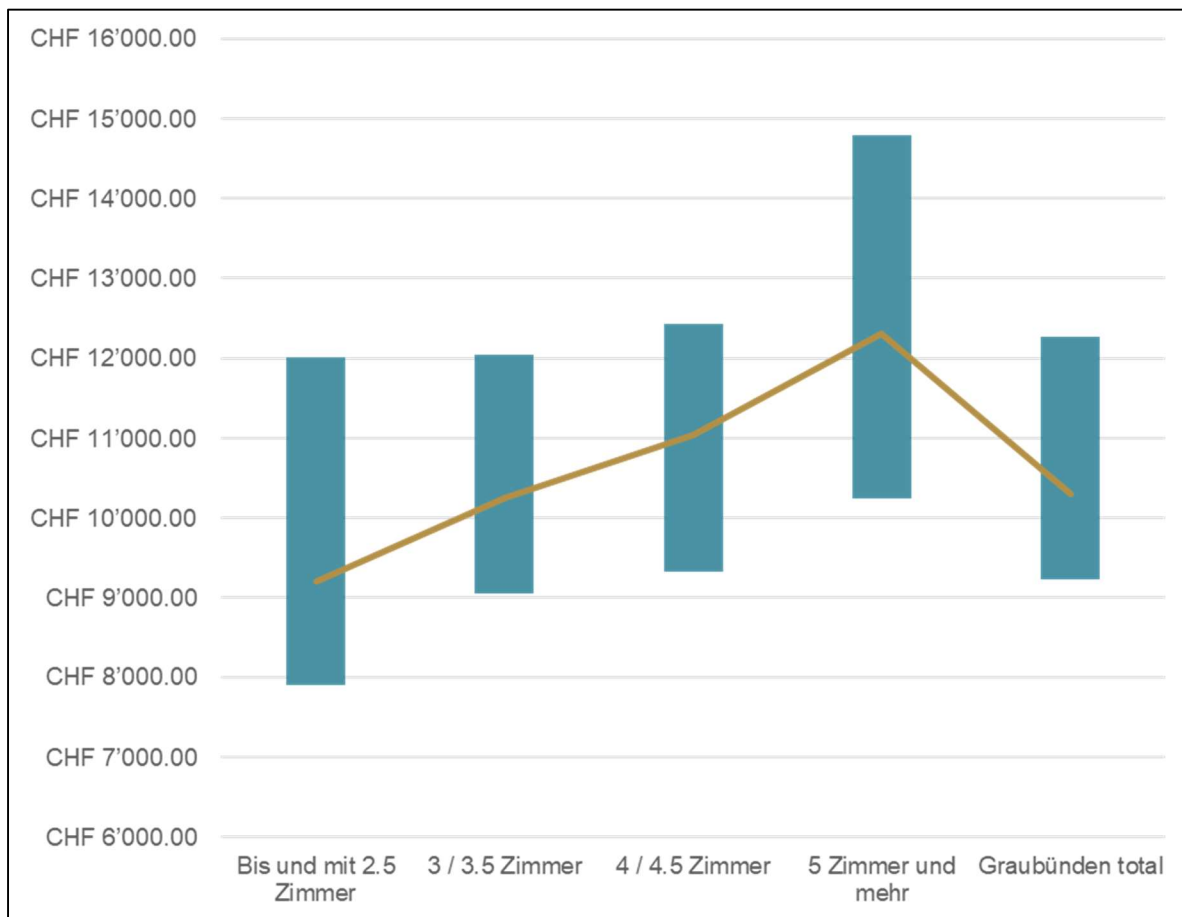


Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsgrösse und Preis pro Quadratmeter Nettowohnfläche wird in Abbildung 14 veranschaulicht. Je grösser die Wohnung, je höher ist auch der Preis, wobei die Transaktionspreise bei Wohnungen mit einer Grösse bis 2.5 Zimmer sowie über 5 Zimmern

die grösste Bandbreite aufweisen. Dies ist damit erklärbar, dass in diesen beiden Kategorien am meisten unterschiedliche Wohngrössen subsumiert werden (1 / 1.5 / 2 / 2.5 Zimmer sowie mehr als 5 Zimmer).

Abbildung 14: Vergleich Bandbreite und arithmetischer Mittelwert der Transaktionspreise pro m<sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Wohngrösse (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=3345

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

#### Erkenntnisse:

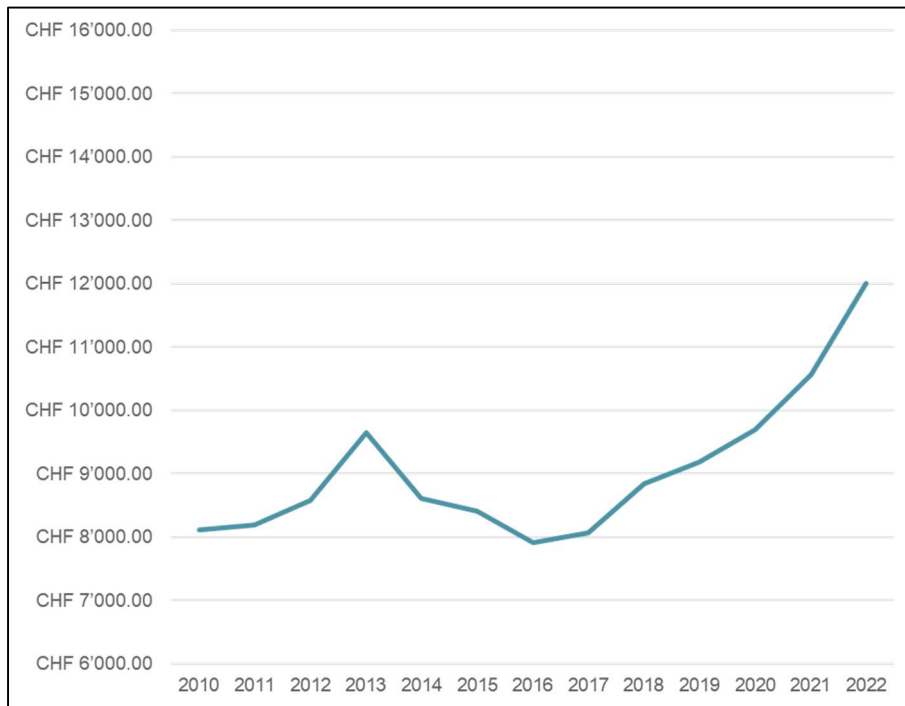
- Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen je Wohnungsgrösse ist während dem beobachteten Zeitraum von unterschiedlich starken Schwankungen geprägt. Auffallend ist jedoch der starke Anstieg der Preise aller Wohnungsgrössen ab dem Jahr 2019.
- Je grösser die gehandelte Wohnung, desto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



## 7.2 Wohnungsgrösse: Bis und mit 2.5 Zimmer

Über den Zeitraum 2010 – 2022 betrachtet sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse bis und mit 2.5 Zimmer im Kanton Graubünden stetig angestiegen, mit einem ersten Höhepunkt im Jahr 2013, gefolgt von einem Rückgang der Preise bis ins Jahr 2017. Insbesondere im Zeitraum 2019 – 2022 weisen die Transaktionspreise eine verhältnismässig starke Zunahme auf (siehe Abbildung 15).

Abbildung 15: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=942

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

Tabelle 12: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen bis und mit 2.5 Zimmer (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 9'206.65

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=942

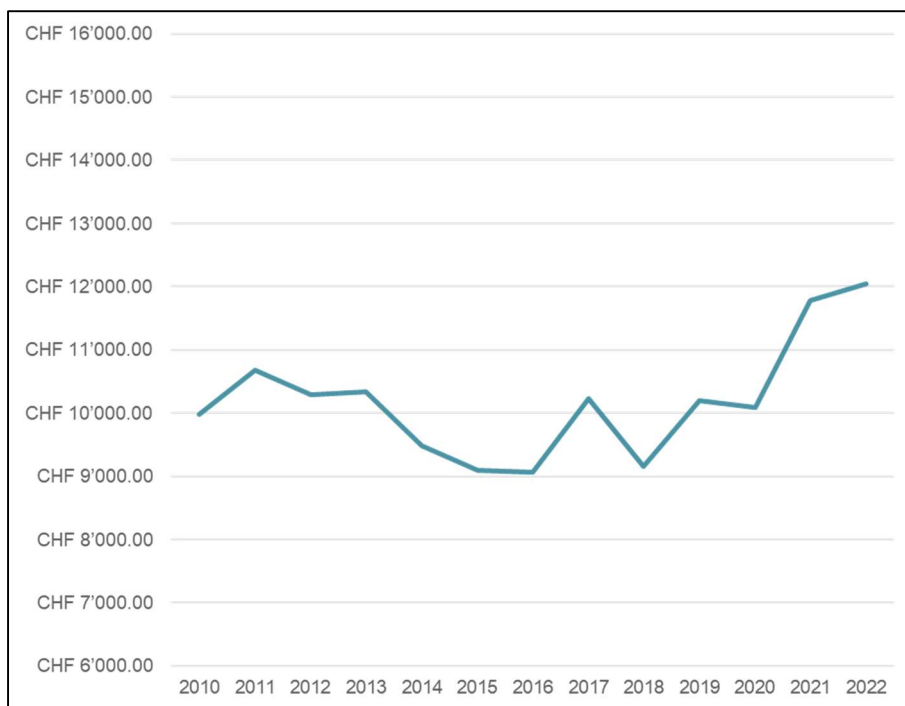
#### Erkenntnisse:

- Unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative erreichen die durchschnittlichen Preise bei Wohnungen im Segment bis 2.5 Zimmer einen Zwischenhöchststand im Jahr 2013, bevor sie sich bis im Jahr 2017 wieder auf das Niveau von 2010 korrigiert haben. Ein gewisser kurzfristiger Anstieg im Zeitraum der Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat sich demnach in den Jahren danach wieder abgebaut.
- Ab dem Jahr 2017 weisen die Transaktionspreise eine stetige Zunahme auf. Insbesondere seit 2019 hat sich die Preiszunahme intensiviert, was zumindest zu Teilen der Covid-Pandemie und dem überhitzten Wohnungsmarkt zuzuschreiben ist.

### 7.3 Wohnungsgrösse: 3 / 3.5 Zimmer

Im Zeitraum 2010 – 2020 verläuft die Entwicklung der Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 3 / 3.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden einigermaßen stabil. Wohl akzentuiert durch die Covid-Pandemie sind die Transaktionspreise ab dem Jahr 2020 dann aber verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 16). Der Anstieg hat sich nach 2021 etwas abgeschwächt.

Abbildung 16: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1275

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

Tabelle 13: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 3 / 3.5 Zimmer (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 10'250.87

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=1275

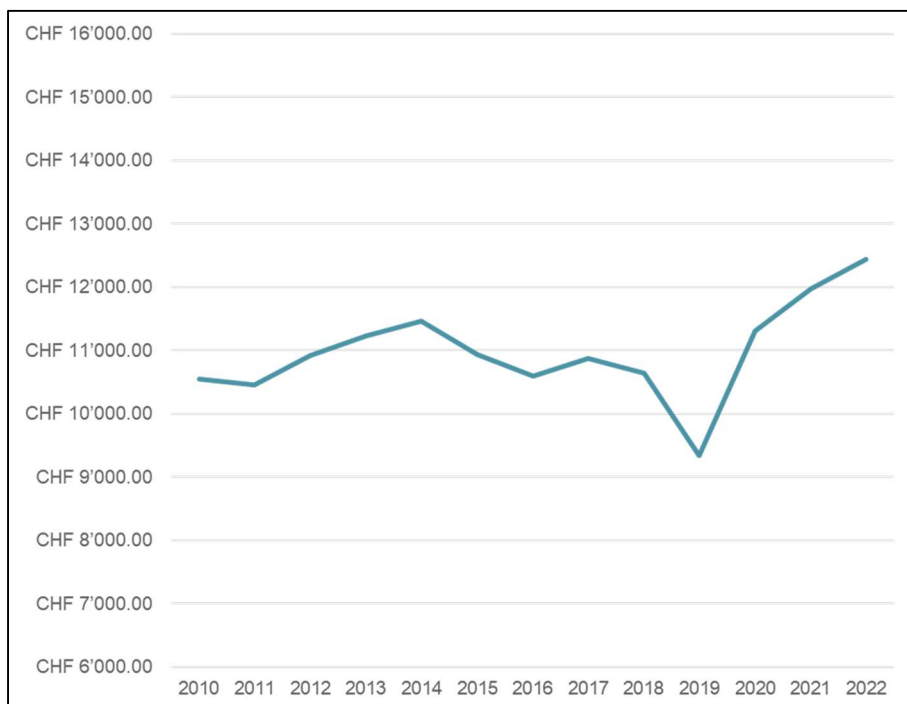
#### Erkenntnisse:

- Während dem Zeitraum 2010 – 2020 bleiben die Preise von Wohnungen im Segment 3 / 3.5 Zimmer verhältnismässig stabil.
- Nach Ausbruch der Pandemie sind die Preise dann vergleichsweise stark angestiegen, gefolgt von einer leichten Abschwächung des Preisanstiegs ab 2021.

## 7.4 Wohnungsgrösse: 4 / 4.5 Zimmer

Betrachtet über den Zeitraum 2010 – 2019 sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 4 / 4.5 Zimmer im gesamten Kanton Graubünden leicht zurückgegangen. Im Zeitraum 2019 – 2022 sind die Transaktionspreise allerdings verhältnismässig stark angestiegen (siehe Abbildung 17), wobei sich das Wachstum gegen 2022 eher abschwächt.

Abbildung 17: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=869

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

Tabelle 14: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 4 / 4.5 Zimmer (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 11'039.65

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=869

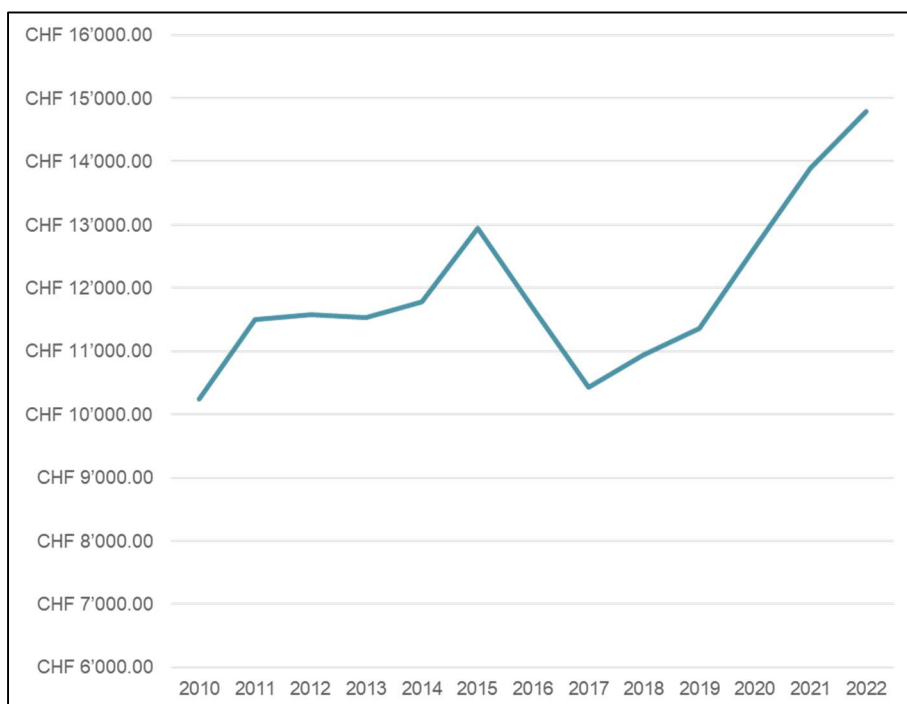
#### Erkenntnisse:

- Die Preisentwicklung von Wohnungen im Segment 4 / 4.5 Zimmer ist im Zeitraum 2010 – 2019 von einer geringen Dynamik und einem geringfügigen Rückgang geprägt. Die Talsohle der Transaktionspreise wird 2019 erreicht.
- In den vergangenen drei Jahren hat sich dieser Trend gedreht, die Transaktionspreise nehmen vergleichsweise stark zu, wenn auch die Preise im Jahr 2022 weniger stark angestiegen sind als in den vorherigen zwei Jahren.

## 7.5 Wohnungsgrösse: 5 Zimmer und mehr

Im Zeitraum 2010 – 2015<sup>5</sup> sind die Transaktionspreise bei Wohnungen der Grösse 5 Zimmer und mehr im gesamten Kanton Graubünden angestiegen (siehe Abbildung 18). Nach einem Rückgang und Tiefpunkt im Jahr 2017 erfolgt erneut ein gradueller Anstieg der Transaktionspreise in diesem Segment.

Abbildung 18: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=259

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

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

Tabelle 15: Arithmetische Mittelwerte Transaktionspreise – Wohnungen 5 Zimmer und mehr (2010-2022)

Beschreibung	Betrag in CHF
Arithmetischer Mittelwert Transaktionspreis pro m <sup>2</sup> NWF 2010-2022	CHF 12'313.62

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=259

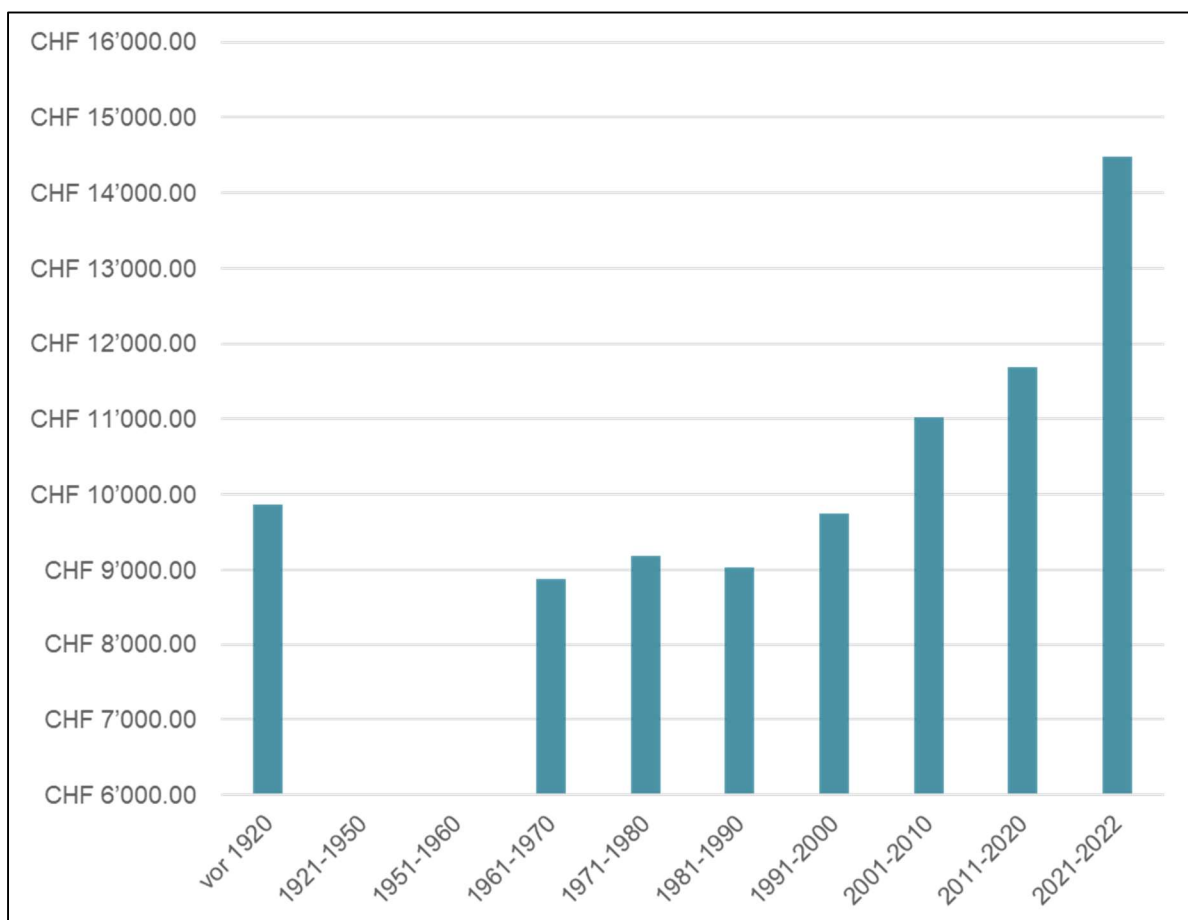
**Erkenntnisse:**

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

## 8 Preisentwicklung Zweitwohnungen nach Baujahr

Wird die Preisentwicklung der Transaktionspreise von gehandelten Zweitwohnungen im Kanton Graubünden während dem Zeitraum 2010 – 2022 nach Baujahr betrachtet, so ist insbesondere der Unterschied zwischen Wohnungen mit Baujahr vor und nach 1990 bemerkenswert: Für Wohnungen, welche vor 1990 gebaut wurden, werden im Durchschnitt knapp CHF 9'000 pro m<sup>2</sup> bezahlt<sup>6</sup>. Für Wohnungen neueren Datums, welche nach 1990 gebaut wurden, steigen die Preise erheblich: Die Transaktionspreise erreichen für die Kohorte 2011-2020 einen Wert von CHF 11'500 pro m<sup>2</sup>, für Wohnungen, welche nach 2021 gebaut wurden, gar einen Höchstwert von CHF 14'500 pro m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 19).

Abbildung 19: Preisentwicklung pro m<sup>2</sup> NWF – Übersicht nach Baujahr (2010-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n=2549

<sup>6</sup> Für die Kohorten 1921-1950 und 1951-1960 liegen nicht ausreichend Daten vor, um eine Aussage über die durchschnittlichen Transaktionspreise pro m<sup>2</sup> NWF machen zu können.

**Erkenntnisse:**

- Insbesondere für neuere Wohnungen (ab Baujahr 1991) werden im Durchschnitt höhere Preise bezahlt. Den Höchstwert erreichen Neubauten ab 2021, bei welchen ein Preis von durchschnittlich CHF 14'500 pro m<sup>2</sup> verzeichnet wird. Dies ist fast CHF 3'000.- mehr als bei Wohnungen der vorangehenden Kohorte mit Jahrgang 2011 – 2020.
- Wohnungen der Jahrgangskohorten 1961 – 1970, 1971 – 1980 und 1981 – 1990 sowie Wohnungen älteren Jahrgangs unterscheiden sich preislich dagegen kaum, der Quadratmeterpreis liegt bei rund CHF 9'000.-.

## 9 Zusammenfassung und Ausblick

### 9.1 Fazit

Aus der Analyse der Preise für den Zeitraum 2010 – 2022 bei Zweitwohnungen kann folgendes Fazit gezogen werden:

#### Preisentwicklung von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden

Die Entwicklung der Transaktionspreise von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden unterliegt unterschiedlich starken Schwankungen. Über die gesamte Betrachtungsperiode von 2010 – 2022 wird sowohl für Zweit- als auch Erstwohnungen eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von rund 2% verzeichnet. Dies führt dazu, dass die Zweitwohnungspreise seit 2010 über 30%, die Erstwohnungspreise gar über 40% zugenommen haben. Dieser Anstieg lässt sich grösstenteils auf die Zeit nach Ausbruch der Covid-19 Pandemie verordnen. Während vor der Covid-Pandemie (2010 – 2019) praktisch kein Wachstum bei den Transaktionspreisen erfolgte (durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0.22% bei Zweitwohnungen sowie 0.87% bei Erstwohnungen), steigt die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate bei Transaktionspreisen von Zweitwohnungen während der Covid-Pandemie (2019 – 2021) auf fast 9%, was auf die in diesem Zusammenhang erfolgte Attraktivitätssteigerung zurückzuführen ist. Der Preisanstieg bei den Zweitwohnungen hat sich ab 2021 etwas verlangsamt, wobei die Transaktionspreise in diesem Jahr immer noch um knapp 6% gestiegen sind. Bei den Erstwohnungspreisen verhält es sich ähnlich: Auch hier lag die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate vor 2019 unter 1%. Ebenso erfolgt nach 2019 ein Preisanstieg, welcher jedoch mit jährlich durchschnittlich 5% weniger stark verläuft als bei den Zweitwohnungen. Ab 2021 explodieren die Transaktionspreise von Erstwohnungen. So konnte zwischen 2021 und 2022 im Kanton Graubünden eine Zunahme der Transaktionspreise von über 18% festgestellt werden. Diese Ergebnisse unterstützen die allgemeine mediale Berichterstattung: Während der Covid-Pandemie haben Zweitwohnungen aufgrund des Booms von Homeoffice, Reiseeinschränkungen und dadurch angestautem Kapital einen grossen Zuspruch erfahren, was sich durch stark gestiegene Preise und einem ausgetrockneten Wohnungsangebot äussert. Ab 2022 geraten zunehmend auch Einheimische bei der Suche nach verfügbarem Wohnraum in Schwierigkeiten, es ist von Wohnungskrise oder gar Wohnungsnot die Rede. Dies schlägt sich in einer Leerwohnungsziffer nieder, welche schweizweit einen langjährigen Tiefstand erreicht hat, und erklärt auch die Preisexplosion bei den Transaktionspreisen von Erstwohnungen ab 2021. Auf Grundlage der vorliegenden Daten und sofern keine einschneidenden Gegenmassnahmen getroffen werden, scheint in unmittelbarer Zukunft keine Trendwende in Sicht zu sein.

#### Unterschiede in Bezug auf die Tourismusregionen

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



### Unterschiede in Bezug auf die Wohnungsgrösse

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

### Unterschiede in Bezug auf das Baujahr

Für neuere Wohnungen werden deutlich höhere Preise bezahlt: Während für Wohnungen aus den Kohorten von vor 1920 bis 1990 die Preisunterschiede eher gering sind, werden Wohnungen der nachfolgenden Kohorten für deutlich höhere Preise gehandelt. Den Höchstwert erreichen Neubauten ab 2021, für welche ein Preis von über CHF 14'500.- pro Quadratmeter Nettowohnfläche errichtet wurde, was rund CHF 3'000.- mehr ist als für Wohnungen der Kohorte 2011 – 2020.

## **9.2 Ausblick**

Die Auswertung der SRED-Daten soll auch für das die Jahre 2023 und fortfolgende weitergeführt werden, um so die Entwicklungen am Immobilienmarkt abbilden zu können, vor allem im Hinblick auf die jüngsten Transaktionen nach der Corona-Pandemie und vor dem Hintergrund des Ukrainekriegs und der damit veränderten makroökonomischen Gesamtsituation mit zuletzt nach langer Stagnation wieder gestiegenen Inflationsraten.

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

Interessant wäre ein Vergleich der vorliegenden Transaktionsdaten mit Daten anderer Immobilienmonitore, welche sich auf Angebotsdaten der jeweiligen Immobilieninserate stützen. Die Untersuchung der Entwicklung der Differenzbeträge (Spreads) wäre sicherlich sehr aufschlussreich.

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

## Quellenverzeichnis

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

Bürgler, E. (2023, Januar 28). Verzweifelte Mieterinnen und Mieter – Die Wohnungssuche im Ferienparadies wird zum Albtraum. Der Bund. <https://www.derbund.ch/die-wohnungssuche-im-ferienparadies-wird-zum-albtraum-938067141168>

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

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

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

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

Strohm, D. (2022). Im Berggebiet gibt es eine Wohnungsnot. NZZ am Sonntag. Abgerufen von <https://magazin.nzz.ch/wirtschaft/im-berggebiet-gibt-es-eine-wohnungsnot-ld.1669444?reduced=true>.

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

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

## Anhang

### Anhang 1: Aufschlüsselung der Gemeinden zu den Tourismusregionen

Tabelle 16: Übersicht Gemeinden und Zugehörigkeit zu Tourismusregionen Graubünden

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

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Kantons Graubünden

## Anhang 2: Aufschlüsselung der Gemeinden zu den Tourismusregionen

Tabelle 17: Anzahl Transaktionen von Erstwohnungen im Zeitraum 2010-2022 im Kanton Graubünden und ausgewählten Tourismusregionen

Tourismusregion	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Kanton Graubünden total GR	205	225	193	215	79	77	68	114	101	137	153	137	173	1877
Arosa	5	9	9	10	0	3	1	5	4	6	5	0	5	62
Davos/Klosters	42	51	20	37	13	7	9	15	17	23	20	18	12	42
Flims-Laax-Falera	30	26	27	27	3	10	8	15	12	15	14	11	16	214
Lenzerheide	7	14	17	12	1	2	2	3	3	6	8	5	6	86
Engadin St. Moritz	28	17	16	22	12	13	7	12	10	10	19	21	23	210

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n = 1877

Tabelle 18: Anzahl Transaktionen von Erstwohnungen im Zeitraum 2010-2022 in allen Regionen des Kantons Graubünden aufgeteilt nach Anzahl Zimmer

Anzahl Zimmer	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Kanton Graubünden total GR	205	225	193	215	79	77	68	114	101	137	153	137	173	1877
Bis und mit 2.5 Zimmer	41	38	29	32	10	13	8	20	16	16	27	16	20	286
3 / 3.5 Zimmer	41	43	46	55	13	18	12	13	15	20	22	22	24	344
4 / 4.5 Zimmer	41	50	23	34	9	8	7	18	15	27	21	21	22	296
5 Zimmer und mehr	5	6	7	7	4	0	5	4	7	3	3	6	10	67

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datapool; n = 1877

## Portrait Institut für Tourismus und Freizeit

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

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

### Entwicklung von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

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

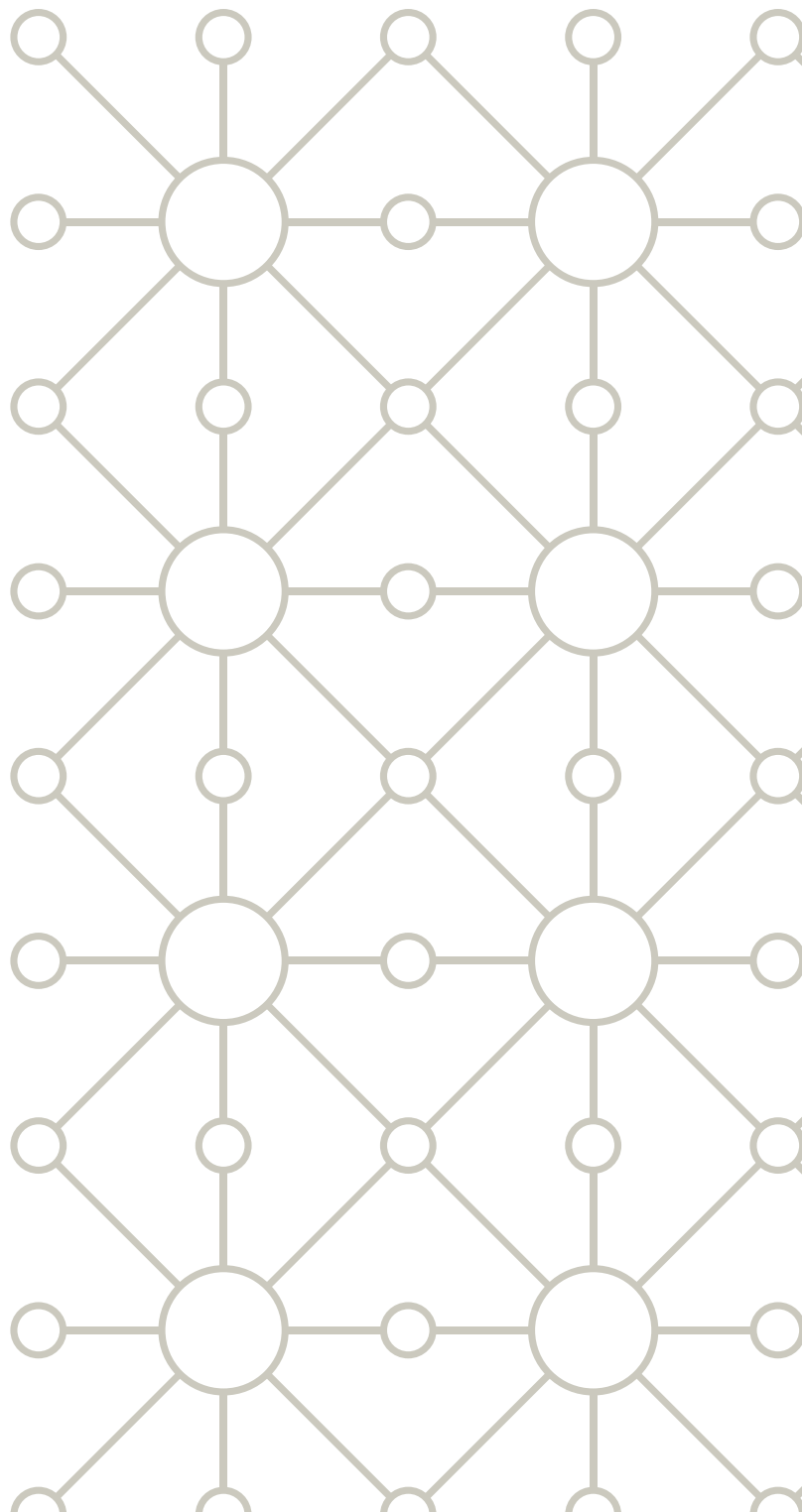
### Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

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

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



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



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

© FH Graubünden, Juni 2023

**swissuniversities**

