

# Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Arosa

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

Working Paper, August 2021  
Prof. Norbert Hörburger, Gian-Reto Trepp



## Impressum

### **Auftraggeber**

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

Mit freundlicher Unterstützung durch die Gemeinde Arosa

### **Projektleitung**

Norbert Hörburger

### **Projektmitarbeit**

Gian-Reto Trepp

Lilian Stalder (studentische Mitarbeiterin)

Eliane Aregger (studentische Mitarbeiterin)

### **Projektbegleitung**

Andreas Deuber

### **Redaktion Bericht**

Norbert Hörburger, Gian-Reto Trepp

### **Titelbild**

Pixabay (Tim Ulrich)

## Management Summary

Im vorliegenden Bericht werden Umnutzungen altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen in der Gemeinde Arosa behandelt. Es geht darum, die Auswirkungen von Art. 11, Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes zu untersuchen, wonach «Altrechtliche Wohnungen [sind] unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei» sind. Am Beispiel von Arosa wird exemplarisch untersucht, ob tatsächlich in grösserem Umfang Konversionen der total ca. 32'000 altrechtlichen Erstwohnungen in touristischen Gemeinden in der Schweiz, welche keiner Nutzungsbeschränkung unterliegen, zu Zweitwohnungen erfolgen. Dies unter dem Aspekt, dass umgenutzten Erstwohnungen theoretisch mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden könnten.

Anhand der untersuchten Daten lässt sich eindeutig erkennen, dass eine Veränderung in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Besitzerinnen und Besitzer stattfindet: Objekte, welche bislang durch Personen aus der Generation der Baby Boomer gehalten wurden, sind in den vergangenen Jahren vermehrt an Personen aus den Generationen X und Y übertragen worden. Diese Verschiebung in der Altersstruktur resultiert unterdurchschnittlich aus Übertragungen infolge Erbganges. Dies lässt den Schluss zu, dass solche Objekte nicht immer innerhalb der Familie weitergegeben werden, sondern oft über den freien Markt eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer finden. Interessant ist, dass sich für solche Objekte immer wieder jüngere Käuferinnen und Käufer finden lassen.

Im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung finden tatsächlich Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen statt, allerdings auf tiefem Niveau. Mit insgesamt 41 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen bei 667 betrachteten Transaktionen im Zeitraum 2017-2020 beträgt die Konversionsrate lediglich rund 6%. Die landläufige Annahme, dass in grossem Umfang altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, bestätigt sich somit für die Gemeinde Arosa nicht. Es lohnt sich allerdings die Gründe für die Konversionen im Detail anschauen. So zeigt sich, dass von den 41 Konversionen gesamthaft 25 auf eine Kauf- resp. Verkaufstransaktion, 13 auf Erbgang und 3 auf Schenkung zurückzuführen sind. Die Konversionsrate von Erst- zu Zweitwohnungen aufgrund eines Kaufs resp. eines Verkaufs beläuft sich dadurch für den Zeitraum 2017-2020 auf knapp 4%, allerdings mit steigender Tendenz über die vergangenen Jahre (2017 = 1.7%; 2018 = 2.7%; 2019 = 4.4%; 2020 = 5.9%).

Allerdings finden auch Konversionen von Zweit- zu Erstwohnungen statt. Mit insgesamt 19 Konversionen bei 667 betrachteten Transaktionen im Zeitraum 2017-2020 entspricht dies einer Konversionsrate von rund 3%. Davon sind 16 Konversionen auf einen Kauf resp. einen Verkauf zurückzuführen. Die Konversionsrate von Erst- zu Zweitwohnungen aufgrund einer Kauf- resp. Verkaufstransaktion beläuft sich dadurch für den Zeitraum 2017-2020 netto auf rund 2.5%, mit etwa linearer Entwicklung über die vergangenen Jahre (2017 = 2.9%; 2018 = 2.7%; 2019 = 1.3%; 2020 = 2.7%). In 13 Fällen haben in Arosa ortsansässige Personen eine Wohnung von auswärtigen Personen übernommen. In 6 Fällen sind Personen von ausserhalb von Arosa in die Gemeinde zugezogen.

Unter dem Strich bleibt ein Konversionssaldo von 22 Objekten. Der Konversionssaldo, welcher auf Markttransaktionen, sprich Kauf/Verkauf, zurückzuführen ist, beträgt für den Zeitraum 2017-2020 lediglich 9 Objekte. Die leichte Konversionstendenz ist damit nicht nur auf einen Kauf resp. einen Verkauf zurückzuführen, sondern auch auf Erbgang und Schenkung.

## Abkürzungsverzeichnis

AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden
BeNeLux	Belgien, Niederlande, Luxemburg
bspw.	beispielsweise
EFH	Einfamilienhaus
HÄ	Handänderung
inkl.	inklusive
ITF	Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden
MFH	Mehrfamilienhaus
resp.	respektive
StWE	Stockwerkeigentum
StWE Übrige	Stockwerkeigentum übrige Objekte (ausser reine Wohnnutzung)
StWE Wohnen	Stockwerkeigentum Wohnen (Eigentums- oder Mietwohnung)
Wohn-/Geschäftshaus	Liegenschaft mit Wohn- und gewerblicher Nutzung (meistens sind die einzelnen Einheiten im Stockwerkeigentum)
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	1
2	Untersuchungsgegenstand und -methode .....	3
2.1	Aktueller Wissensstand.....	3
2.2	Untersuchungsmethodik .....	3
2.3	Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands .....	4
2.4	Einschränkungen.....	4
3	Datengrundlagen: Handänderungsanzeigen .....	5
4	Auswertung der Handänderungen in der Gemeinde Arosa .....	6
4.1	Objekt-Art.....	6
4.2	Art der letztmaligen und aktuellen Handänderung .....	7
4.3	Herkunft der bisherigen und neuen Eigentümerschaft .....	8
4.4	Altersstruktur der bisherigen und neuen Eigentümerschaft .....	11
5	Auswertung Konversion von Erst- und Zweitwohnungen .....	12
5.1	Anzahl Konversionen.....	12
5.2	Konversionsart.....	13
6	Zusammenfassung und Ausblick .....	15
6.1	Fazit .....	15
6.2	Ausblick.....	16
	Quellenverzeichnis.....	17
	Anhang.....	18
	Portrait Institut für Tourismus und Freizeit .....	25

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion .....	2
Abbildung 2: Objekt-Art (2017-2020).....	6
Abbildung 3: Art der letztmaligen Handänderung (2017-2020) .....	7
Abbildung 4: Art der aktuellen Handänderung (2017-2020) .....	8
Abbildung 5: Herkunft der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020).....	9
Abbildung 6: Herkunft der neuen Eigentümerschaft (2017-2020) .....	10
Abbildung 7: Altersstruktur der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020).....	11
Abbildung 8: Altersstruktur der neuen Eigentümerschaft (2017-2020).....	11
Abbildung 9: Übersicht Bestand betroffene Erst- und Zweitwohnungen vor resp. nach Handänderung (2017-2020) .....	12
Abbildung 10: Konversionsgründe Erst- zu Zweitwohnung (2017-2020) .....	13
Abbildung 11: Konversionsgründe von Zweit- zu Erstwohnung (2017-2020).....	14
Abbildung 12: Objekt-Art (2017).....	18
Abbildung 13: Objekt-Art (2018).....	18
Abbildung 14: Objekt-Art (2019).....	19
Abbildung 15: Objekt-Art (2020).....	19
Abbildung 16: Art der aktuellen Handänderung (2017) .....	20
Abbildung 17: Art der aktuellen Handänderung (2018) .....	20
Abbildung 18: Art der aktuellen Handänderung (2019) .....	21
Abbildung 19: Art der aktuellen Handänderung (2020) .....	21
Abbildung 20: Art der letztmaligen Handänderung (2017) .....	22
Abbildung 21: Art der letztmaligen Handänderung (2018) .....	22
Abbildung 22: Art der letztmaligen Handänderung (2019) .....	23
Abbildung 23: Art der letztmaligen Handänderung (2020) .....	23

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz Handänderungsanzeigen.....	5
Tabelle 2: Herkunft der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020).....	9
Tabelle 3: Herkunft der neuen Eigentümerschaft (2017-2020).....	10
Tabelle 4: Übersicht Konversionen Erst- und Zweitwohnungen (2017-2020).....	13
Tabelle 5: Transaktionen von Objekten mit reiner Wohnnutzung (2017-2020) .....	24
Tabelle 6: Konversionsgründe Erst- zu Zweitwohnungen (2017-2020) .....	24
Tabelle 7: Konversionsgründe Zweit- zu Erstwohnungen (2017-2020) .....	24

## 1 Einführung

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

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

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

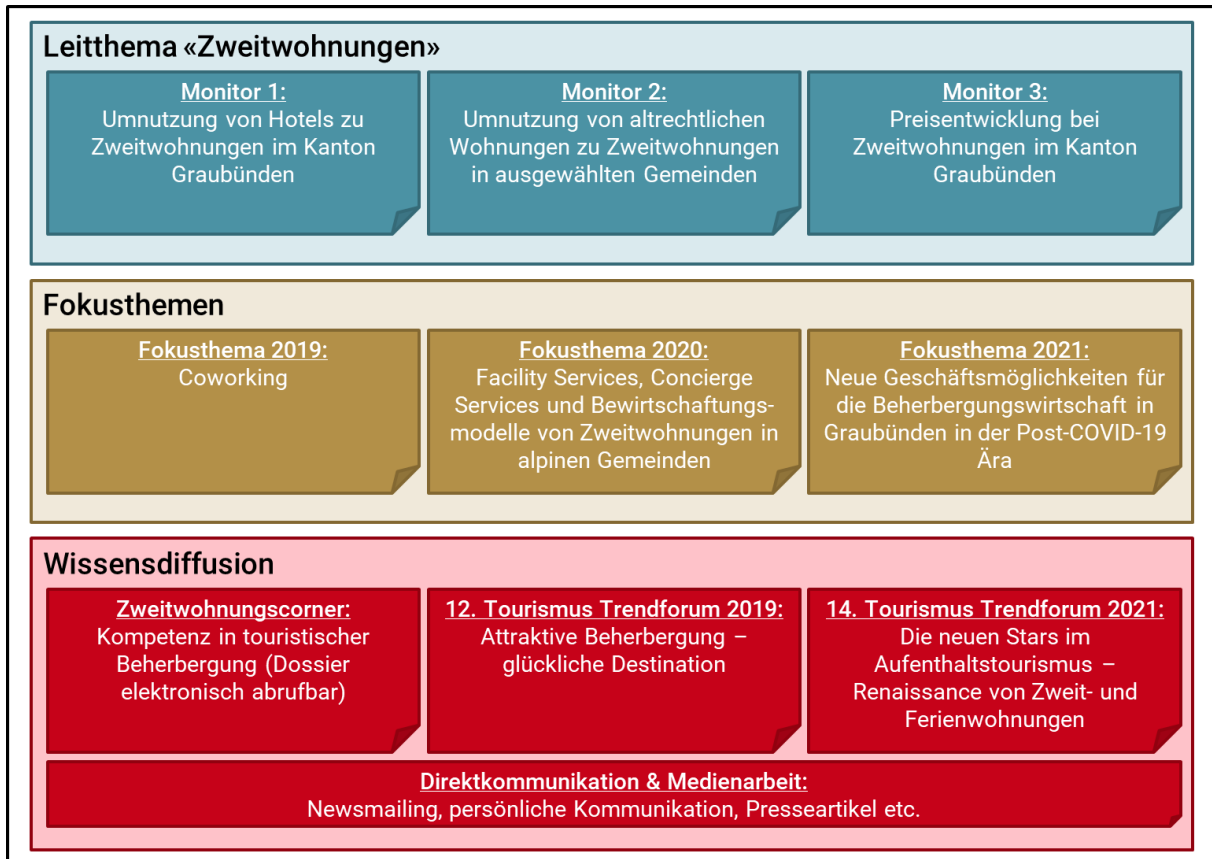
Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährliche wechselnde Spezialuntersuchungen (sog. Fokusthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors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

Der vorliegende Bericht ist eine Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit Monitor 2 basierend auf den Handänderungen der Jahre 2017 bis 2020 der Gemeinde Arosa durch das ITF durchgeführt wurden.

---

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

Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion



Quelle: Eigene Darstellung



## 2 Untersuchungsgegenstand und -methode

### 2.1 Aktueller Wissensstand

Das Thema der Konversion von Erst- zu Zweitwohnungen ist aktuell noch wenig beleuchtet. Zwar verbietet das Zweitwohnungsgesetz den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% grundsätzlich, doch ist die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen<sup>2</sup> in Zweitwohnungen auch in diesen Gemeinden weiterhin möglich:

- Art. 11, Abs. 1 ZWG: «Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.»

In touristischen Destinationen gibt es rund 80'000 Erstwohnungen. Davon gelten rund 40% des Bestands resp. rund 32'000 als altrechtliche Erstwohnungen. Diese unterliegen somit keiner Nutzungsbeschränkung (UBS Switzerland AG, 2018). Theoretisch ist somit denkbar, dass ein grosser Teil des gesamten Bestands an Erstwohnungen in touristischen Destinationen zukünftig umgenutzt und mit hohem Gewinn als Zweitwohnungen verkauft wird (Martel, 2018).

Ob und wie häufig eine Umnutzung geschieht, hängt besonders auch von der Bevölkerungsentwicklung ab. Der Bedarf an Erstwohnungen dürfte zukünftig weiter abnehmen, da in rund zwei Dritteln der Ferienorte die Bevölkerungszahlen seit 2013 sinken (UBS Switzerland AG, 2018). Konversion und Verkauf sind nicht immer kommerziell motiviert, sondern liegen zum Beispiel im Wegzug begründet. Als Nebeneffekt winkt bei Konversionen ein besserer Verkaufserlös.

Allerdings sind in einigen Gemeinden und Regionen einer Konversion Grenzen gesetzt: So hat bspw. die Gemeinde Pontresina ein Gesetz erlassen, welches die Umnutzung auch von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen stark reglementiert und einschränkt (Die Südostschweiz, 2015), besonders auch unter dem Aspekt fehlender Familienwohnungen für die einheimische Bevölkerung. Bei der Umsetzung ist die Gemeinde konsequent, indem sie die rechtmässige Nutzung als Erstwohnung überprüft und allfällige Verletzungen ahndet (Hofmann, 2021).

Ob und in welchem Umfang Konversionen erfolgen, lässt sich nur für Gemeinden mit einer Konversionsbeschränkung sagen. Fehlt eine solche, was in den meisten Gemeinden der Fall ist, dann können keine Aussagen gemacht werden, denn die Konversionen erfolgen meist still. Dass für Arosa, eine Gemeinde ohne Reglementierung, dennoch Aussagen möglich sind, hängt mit einer besonderen Methodik zusammen, die durch das ITF erstmalig und exemplarisch angewendet wurde. Anhand der Daten der Gemeinde Arosa gibt der vorliegende Bericht Auskunft darüber, wie hoch die Konversion von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen oder auch umgekehrt ist und in welchem Umfang eine solch «stille Konversion» stattfindet.

### 2.2 Untersuchungsmethodik

Der vorliegende Monitor misst die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen auf Basis einer Sekundärdatenanalyse. Als wichtigste Datenquellen dienen dabei:

- **Handänderungsanzeigen:** Um das gesamte Ausmass an Handänderungen für die gewählte Periode (2017-2020) bestimmen zu können, wurden die Handänderungszeigen der Gemeinde Arosa nach der Objekt-Art, der Art der aktuellen und letztmaligen Handänderung und der Klassifikation nach Erst-/Zweitwohnung vor resp. nach der Transaktion untersucht (weiterführende Informationen zum Datensatz siehe *Kapitel 3 Datengrundlagen: Handänderungsanzeigen*).

---

<sup>2</sup> Nach Art. 10 ZWG sind altrechtliche Wohnungen wie folgt definiert: «Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.»

- **Einwohnerregister:** Um eruieren zu können, ob eine Konversion von einer altrechtlichen Wohnung hin zu einer Zweitwohnung oder umgekehrt stattgefunden hat, wurden die Daten der Handänderungsanzeigen mit den Daten aus dem Einwohnerregister der Gemeinde Arosa mit Bezug auf Zu-/Wegzüge abgeglichen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde dieser Abgleich durch die Gemeinde Arosa selbst vorgenommen.

### 2.3 Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands

Da die Handänderungsanzeigen lediglich als Word-Dokumente vorlagen und nicht als elektronische Datenbank, war deren Aufbereitung äusserst zeitaufwändig. Die Analyse beschränkt sich daher und aus Ressourcengründen auf die Handänderungen der Jahre 2017 bis 2020. In diesem Zeitraum sind 759 Transaktionen<sup>3</sup> erfolgt.

Bei den Handänderungsanzeigen wurde zudem auf privatrechtliche und Handänderungen aufgrund öffentlicher Verfügungen fokussiert (mehr dazu auch siehe *Kapitel 3 Datengrundlagen: Handänderungsanzeigen*). Das heisst, dass entgeltlich dingliche Belastungen von Grundstücken (beispielsweise Einträge, Änderungen oder Löschungen von subjektiv-dinglichen Rechten oder An- und Vormerkungen) nicht in die Datenbank aufgenommen wurden.

### 2.4 Einschränkungen

Bei dieser Untersuchung handelt es sich um eine reine Sekundärforschung, ohne dass Kontakt mit den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern aufgenommen worden wäre. Um eine Konversion von einer Erst- zu einer Zweitwohnung resp. umgekehrt zweifelsfrei feststellen zu können, wäre bei einem konkreten Hinweis auf eine Konversion eine Befragung der alten und neuen Besitzerinnen und Besitzer notwendig gewesen, um den Status abschliessend klären zu können. Eine solche ist nicht erfolgt, weshalb die Ergebnisse mit einer gewissen Unschärfe behaftet sind.

So ist es nämlich grundsätzlich möglich, dass auswärtige Personen, welche eine Wohnung von ortsansässigen Personen übernommen haben, diese weiterhin zur Miete an ortsansässige Personen überlassen und somit eine Nutzung als Erstwohnung besteht. Auch der umgekehrte Fall ist denkbar, dass ortsansässige Personen, welche eine Wohnung von auswärtigen Personen übernommen haben, ihre Wohnung an Gäste vermieten. Dies käme dann einer Nutzung als Zweitwohnung gleich.

Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass die Daten zu den Handänderungsanzeigen durch das ITF weder direkt erhoben noch kontrolliert, sondern entsprechend den Angaben der Gemeinde in Form eines Word-Dokuments übernommen wurden. Es kann daher sein, dass einzelne Handänderungen keinen Eingang in die Statistik gefunden haben, da sie bspw. bei der Datenaufbereitung übersehen oder durch das ITF als nicht relevant taxiert wurden.

---

<sup>3</sup> Als relevante Transaktionen in die Betrachtung miteinbezogen werden Geschäfte, bei denen ein effektiver Eigentumsübertrag von einer natürlichen und/oder juristischen Person auf eine andere natürliche und/oder juristische Person stattgefunden hat.

### 3 Datengrundlagen: Handänderungsanzeigen

Bei jeder Handänderung eines Grundstücks wird eine Handänderungsanzeige erstellt, die den Wechsel der Verfügungsmacht anzeigt. Es wird nach unterschiedlichen Handänderungsarten unterschieden (Petrus, 2021), wobei für die im Rahmen dieses Monitors erfolgten Analysen die nachfolgenden Arten von Relevanz sind:

- Privatrechtliche Handänderung (stellt den häufigsten Fall dar; bspw. bei Kauf, Tausch, Erbgang oder Schenkung eines Grundstückes)
- Handänderung aufgrund öffentlicher Verfügungen (bspw. bei Enteignung, Zwangsverwertung, Güterzusammenlegung oder Quartierplanung)

Aus den Handänderungsanzeigen ergeben sich die hiernach aufgeführten und als relevant eingeschätzten Informationen (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz Handänderungsanzeigen

Information	Anmerkung
Beleg-Nr.	Jede Handänderung wird nummeriert; die Handänderungen sind nach Jahr und Datum sortiert
Datum Handänderung	Datum, an welchem die Handänderung dem Grundbuchamt zur Anzeige gebracht wird
Art der aktuellen Handänderung <sup>4</sup>	Bspw. Kauf, Tausch, Erbgang, Enteignung etc.
Datum Besitzesantritt	Datum, an welchem der Besitz angetreten wird (muss nicht identisch mit Datum Handänderung sein)
Gesamtveräußerungspreis	Preis, zu welchem die Liegenschaft kauft/verkauft wird
Datum Erwerb	Datum, an welchem die von der aktuellen Handänderung betroffene Liegenschaft ursprünglich erworben wurde
Art der letztmaligen Handänderung <sup>5</sup>	Bspw. Kauf, Tausch, Erbgang, Enteignung etc.
Objekt-Art	Bspw. StWE Wohnen, EFH, StWE, Gewerbe, Hotel etc.
Liegenschafts-/Grundstück-Nr.	--
Stockwerk-/Miteigentums-Nr.	--
Kurzbeschrieb Liegenschaft	--
Falls Stockwerk-/Miteigentum: Wertquote	--
Falls Stockwerk-/Miteigentum: Anzahl Zimmer	--
Falls Einfamilienhaus: Grundstückfläche (in m <sup>2</sup> )	--
Angaben zum bisherigen Eigentümer / zur bisherigen Eigentümerin resp. zu den bisherigen Eigentümern	Name, Vorname, PLZ Wohnort, Geb.-Datum <sup>6</sup>
Angaben zum neuen Eigentümer / zur neuen Eigentümerin resp. zu den neuen Eigentümern	Name, Vorname, PLZ Wohnort, Geb.-Datum

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020)

<sup>4</sup> Zum Begriff der «aktuellen Handänderung» siehe Kapitel 4.2

<sup>5</sup> Zum Begriff der «letztmaligen Handänderung» siehe Kapitel 4.3

<sup>6</sup> Da es sich um vertrauliche Daten handelt, ist aus den Auswertungen kein Rückschluss auf beteiligte Parteien möglich.

## 4 Auswertung der Handänderungen in der Gemeinde Arosa

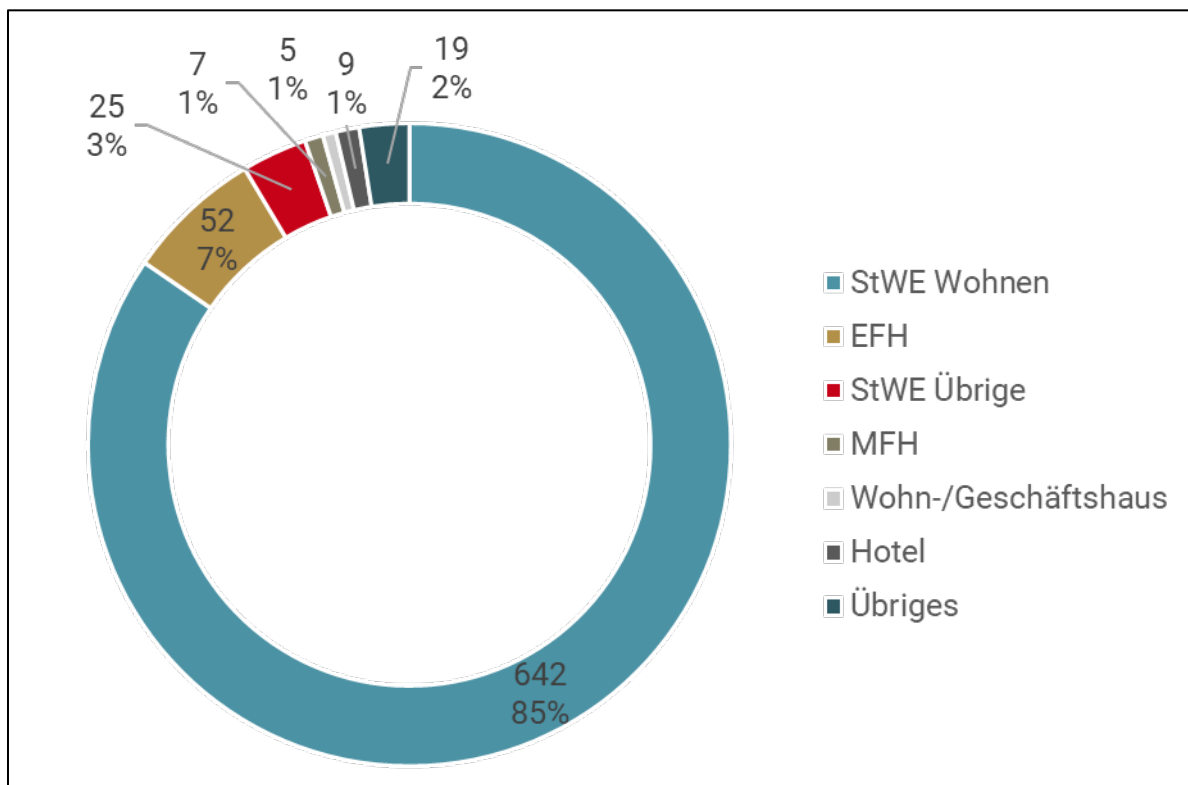
Um einen grundlegenden Überblick über die Handänderungen der Periode 2017 bis 2020 zu bekommen, wurden die Daten aggregiert für den gesamten Zeitraum ausgewertet und dargestellt. Eine Übersicht über die einzelnen Jahre ist im Anhang zu diesem Bericht enthalten.

### 4.1 Objekt-Art

Die Objekt-Art bezeichnet den Typus der betroffenen Liegenschaft. Um diese miteinander vergleichen zu können, wurden die Liegenschaften kategorisiert in Objekte mit einer reinen Wohnnutzung (umfasst StWE Wohnen, EFH, MFH), in solche mit gemischter Nutzung (Wohn-/Geschäftshaus) und in Objekte mit gewerblicher oder sonstiger Nutzung (StWE Übrige, Hotel, Übriges).

Mit Abstand am meisten Handänderungen verzeichnen Objekte der reinen Wohnnutzung, wobei Wohnungen im Stockwerkeigentum mit 642 Transaktionen rund 85% aller Handänderungen ausmachen. An zweiter Stelle folgen mit 52 Transaktionen (ca. 7%) die Einfamilienhäuser. Wohneigentum ist somit mit Abstand diejenige Objekt-Art mit am meisten Transaktionen. Alle weiteren Objekt-Arten machen zusammen lediglich rund 8% der gesamten Handänderungen aus (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Objekt-Art (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=759

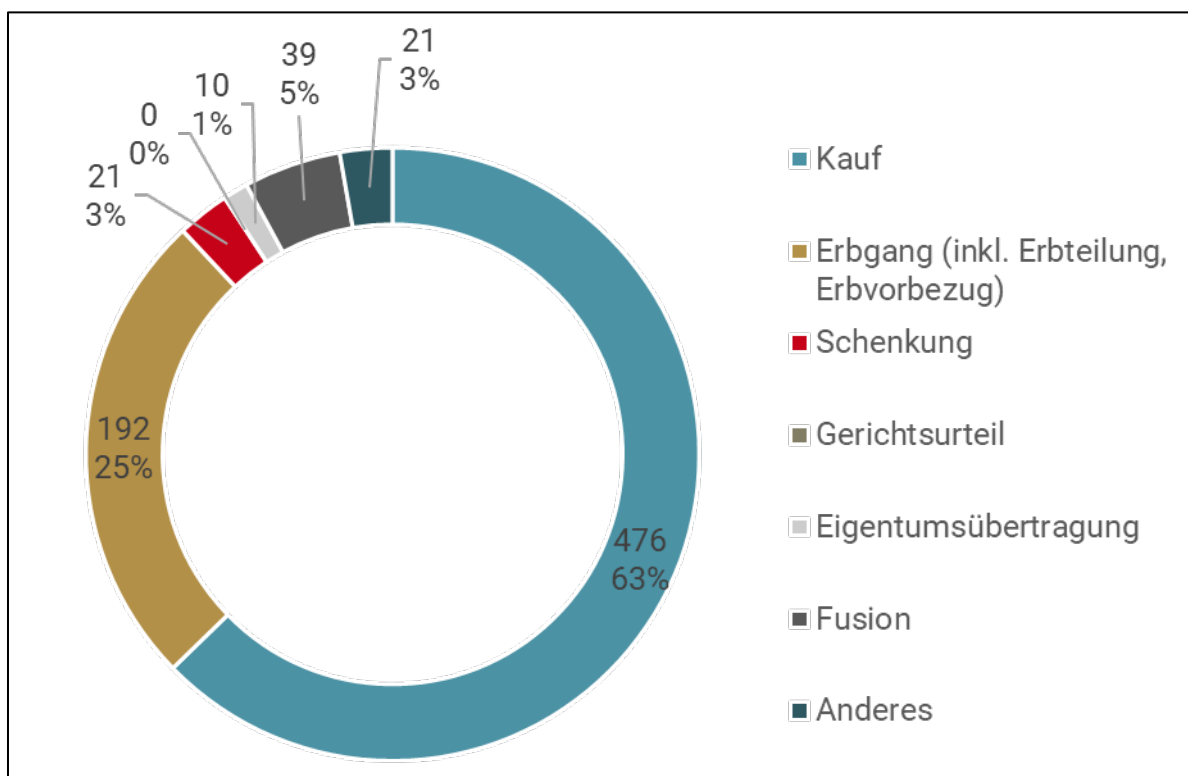
#### Erkenntnisse:

- Wohnungen im Stockwerkeigentum bilden in der Gemeinde Arosa mit Abstand diejenige Gruppe, welche für die meisten Transaktionen verantwortlich ist. Dies dürfte allerdings auch auf den hohen Zweitwohnungsanteil von über 73% zurückzuführen sein.
- Gewerbliche oder sonstige Immobilien werden im Verhältnis sehr wenig gehandelt resp. wechseln selten die Besitzerin resp. den Besitzer.

## 4.2 Art der letztmaligen und aktuellen Handänderung

Die Art der letztmaligen Handänderung gibt an, wie die betroffene Liegenschaft bei der vorherigen Transaktion<sup>7</sup> die Eigentümerin resp. den Eigentümer gewechselt hat. Um einen Vergleich ziehen zu können, werden analog zu Kapitel 4.2 die Kategorien Kauf, Erbgang (inkl. Erbteilung, Erbvorbezug oder weitere erbliche Übertragungen), Schenkung, Gerichtsurteil, Eigentumsübertragung, Fusion (bei juristischen Personen) oder Anderes unterschieden. Mit 476 Transaktionen (ca. 63%) war der Kauf die mit Abstand am meisten verbreitete Übertragungsart. Mit 192 Transaktionen (ca. 25%) folgte der Erbgang. Schenkung als Transaktionsart verzeichnet immerhin noch 21 Transaktionen (ca. 3%). Weitere Transaktionsgründe machen schliesslich noch den Rest von 70 Transaktionen (ca. 9%) aus (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Art der letztmaligen Handänderung (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=759

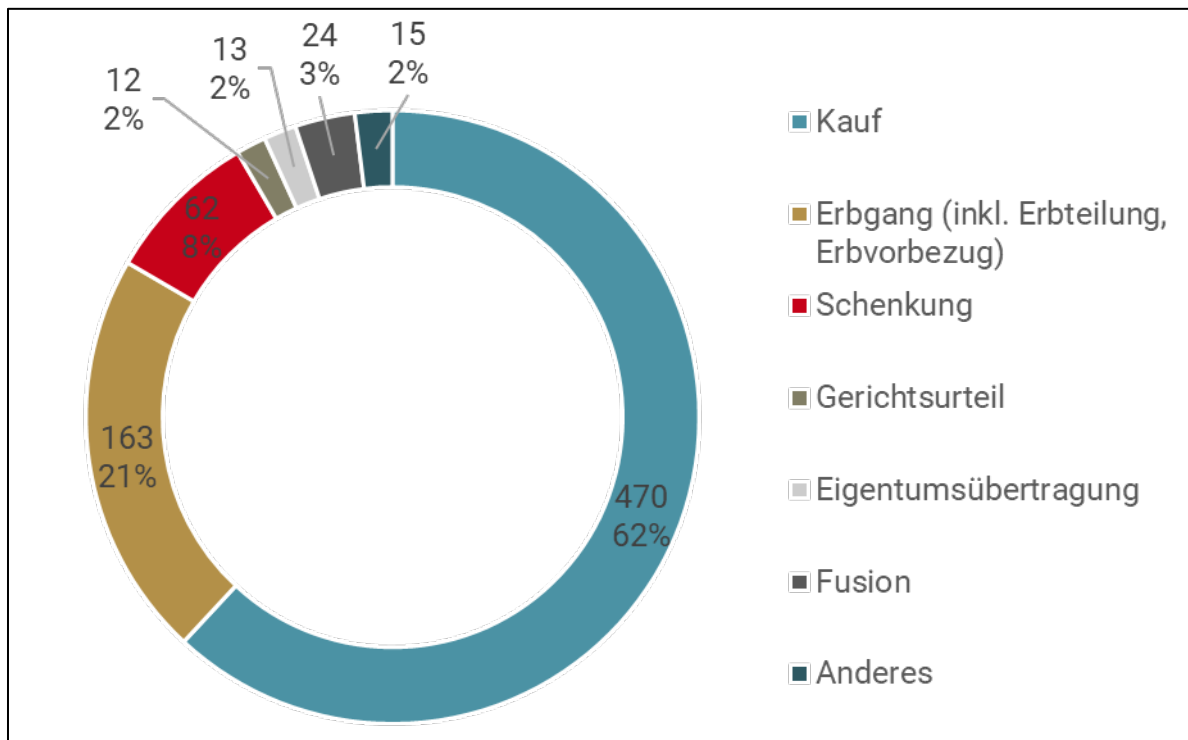
Die Art der aktuellen Handänderung gibt an, wie die betroffene Liegenschaft bei der jetzigen Transaktion<sup>8</sup> die Eigentümerin resp. den Eigentümer gewechselt hat. Um einen Vergleich ziehen zu können, werden die Kategorien Kauf, Erbgang (inkl. Erbteilung, Erbvorbezug oder weitere erbliche Übertragungen), Schenkung, Gerichtsurteil, Eigentumsübertragung<sup>9</sup>, Fusion (bei juristischen Personen) oder Anderes unterschieden. Mit 470 Transaktionen (ca. 62%) ist der Kauf die mit Abstand am meisten verbreitete Übertragungsart. Mit 163 Transaktionen (ca. 21%) folgt der Erbgang. Schenkung als Transaktionsart verzeichnet immerhin noch 62 Transaktionen (ca. 8%). Weitere Transaktionsgründe machen schliesslich noch den Rest von 64 Transaktionen (ca. 9%) aus (siehe Abbildung 4).

<sup>7</sup> Auf den Handänderungsanzeigen wird zudem auch die letztmalige Handänderung erfasst. Das heisst, es wird angegeben, wieso eine Liegenschaft im Zeitraum vor 2017 bereits einmal die Eigentümerin resp. den Eigentümer gewechselt hat. In der Kategorie der letztmaligen Handänderungen werden alle Handänderungen im Zeitraum vor 2017 subsummiert.

<sup>8</sup> In der Kategorie der aktuellen Handänderungen werden alle Handänderungen im Zeitraum 2017 bis 2020 subsummiert.

<sup>9</sup> In dieser Kategorie sind hauptsächlich Eigentumsübertragungen ohne steuerliche Folgen bspw. zwischen Ehepartnern subsummiert.

Abbildung 4: Art der aktuellen Handänderung (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=759

#### Erkenntnisse:

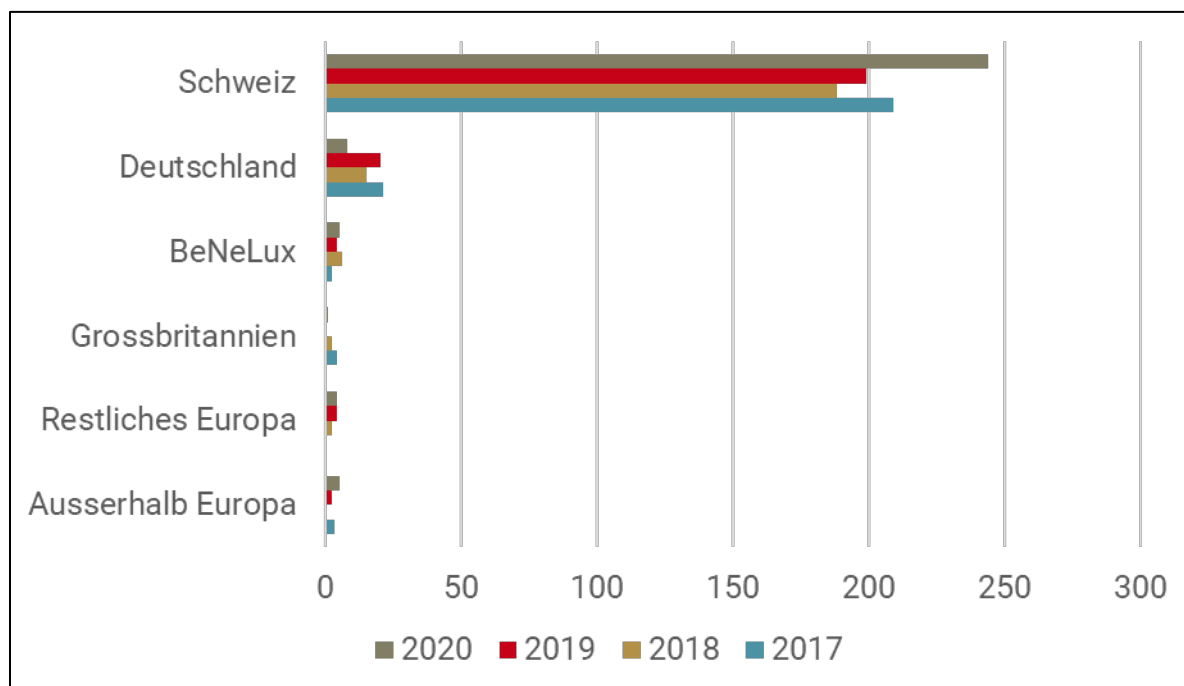
- Die meisten Objekte wurden bei der letztmaligen und werden bei der aktuellen Transaktion durch Kauf resp. Verkauf weitergegeben. Es handelt sich somit um Freihandtransaktionen über den Immobilienmarkt.
- Fast ein Drittel aller Handänderungen waren und sind auf Erbgang oder Schenkung und somit auf unentgeltliche Transaktionen im Familien- und/oder Bekanntenkreis zurückzuführen. Dies ist doch ein erheblicher Anteil.
- Gewerbliche oder sonstige Liegenschaften werden im Verhältnis sehr wenig gehandelt resp. wechseln und wechseln selten die Eigentümerschaft.
- Es zeigt sich, dass sich die Art der letztmaligen Handänderung nur minim von der aktuellen Handänderung unterscheidet. Insgesamt ist bei der Art der Handänderung keine Veränderung im Laufe der Zeit erkennbar. Eine Tendenz zum vermehrten Übertrag durch Erbgang und/oder Schenkung ist nicht erkennbar.

### 4.3 Herkunft der bisherigen und neuen Eigentümerschaft

In diesem Abschnitt wird untersucht, ob die erfolgten Handänderungen einen Einfluss auf das Herkunftsprofil haben. Der Wohnsitz der bisherigen Eigentümerschaft gibt Auskunft darüber, wo die abgebenden Personen ihren Wohnsitz hatten. Total 840 Personen und somit mit Abstand am meisten Verkäuferinnen und Verkäufer stammen aus der Schweiz. Immerhin 64 Personen

stammen aus Deutschland, 17 Personen aus den BeNeLux-Staaten und 7 Personen aus Grossbritannien. Zwanzig Personen stammen aus dem restlichen Europa oder haben Ihren Wohnsitz ausserhalb Europas (siehe Abbildung 5)<sup>10</sup>.

Abbildung 5: Herkunft der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=948

Die Detailangaben zur bisherigen Eigentümerschaft können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Herkunft der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020)

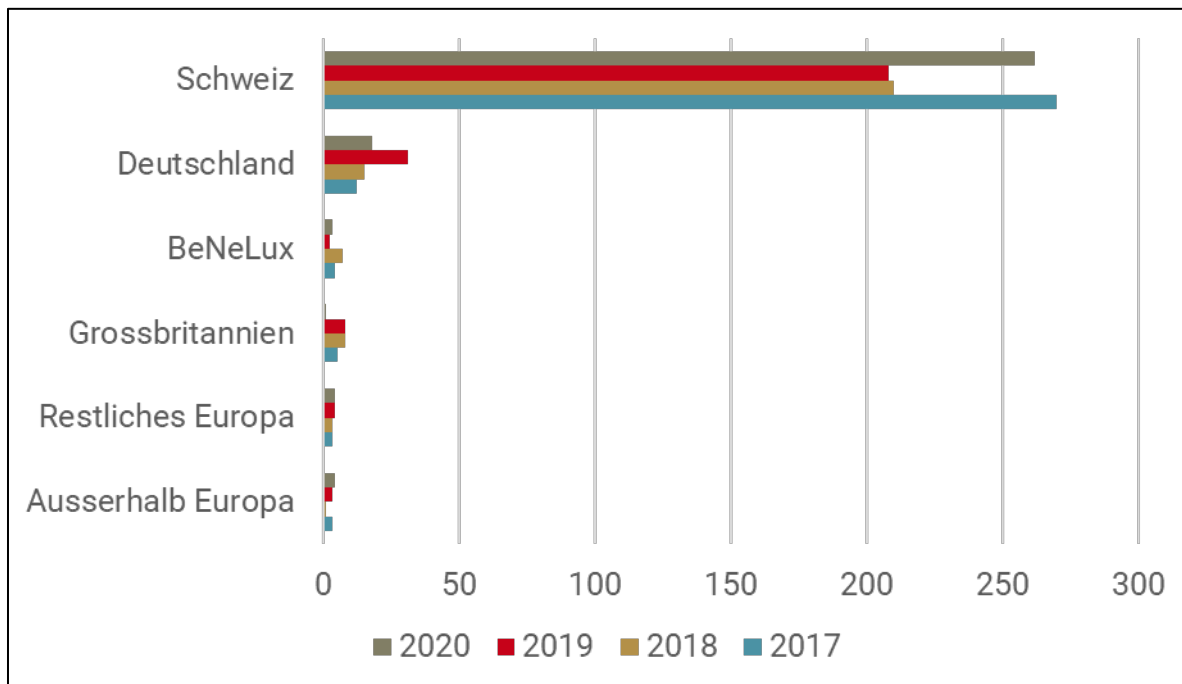
Herkunft	2017	2018	2019	2020	Total
Schweiz	209	188	199	244	840
Deutschland	21	15	20	8	64
BeNeLux	2	6	4	5	17
Grossbritannien	4	2	0	1	7
Restliches Europa	0	2	4	4	10
Ausserhalb Europas	3	0	2	5	10
<b>Total</b>	<b>239</b>	<b>213</b>	<b>229</b>	<b>267</b>	<b>948</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=948

Der Wohnsitz der neuen Eigentümerschaft gibt Auskunft darüber, wo die übernehmenden Personen ihren Wohnsitz haben. Total 950 Personen und somit mit Abstand am meisten Verkäuferinnen und Verkäufer stammen aus der Schweiz. Immerhin noch 76 Personen stammen aus Deutschland, 16 Personen aus den BeNeLux-Staaten und 22 Personen aus Grossbritannien. 25 Personen stammen aus dem restlichen Europa oder haben Ihren Wohnsitz ausserhalb Europas (siehe Abbildung 6).

<sup>10</sup> Da pro Liegenschaft mehr als eine Person Besitzerin oder Besitzer sein kann, divergiert die Anzahl der abgebenden Personen (948 Personen) von der Zahl der totalen Handänderungen mit Bezug auf die Objekte (759 Transaktionen).

Abbildung 6: Herkunft der neuen Eigentümerschaft (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=1'089

Die Detailangaben zur neuen Eigentümerschaft können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Herkunft der neuen Eigentümerschaft (2017-2020)

Herkunft	2017	2018	2019	2020	Total
Schweiz	270	210	208	262	950
Deutschland	12	15	31	18	76
BeNeLux	4	7	2	3	16
Grossbritannien	5	8	8	1	22
Restliches Europa	3	3	4	4	14
Ausserhalb Europas	3	1	3	4	11
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>244</b>	<b>256</b>	<b>292</b>	<b>1'089</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=1'089

#### Erkenntnisse:

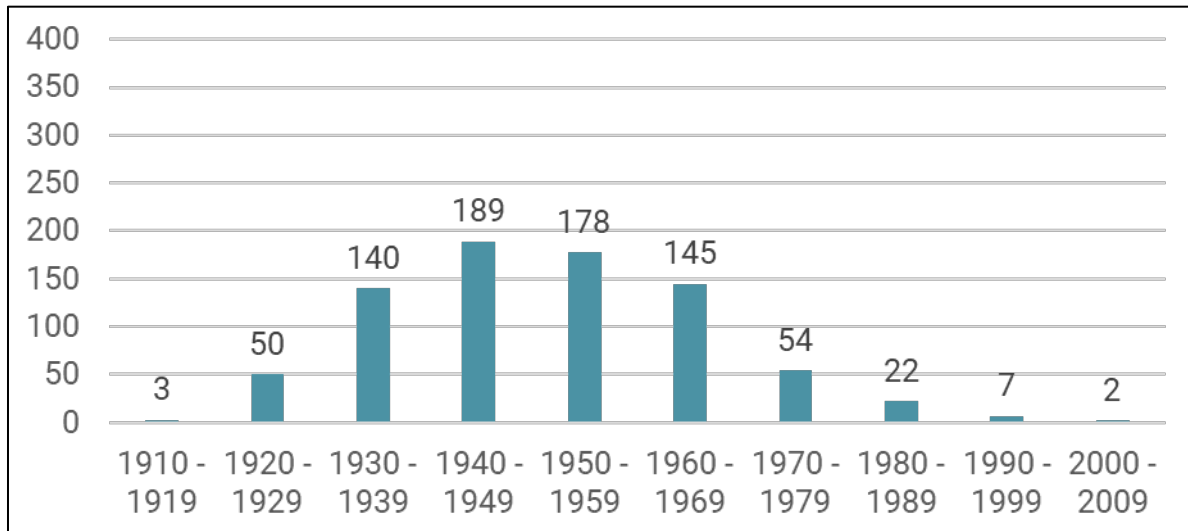
- 9 von 10 (Ver-)Käuferinnen und (Ver-)Käufer stammen aus der Schweiz. Es handelt sich somit beim Immobilienmarkt in Arosa generell um einen stark inländisch geprägten und von Schweizerinnen und Schweizer abhängigen Markt.
- Die erfolgten Handänderungen haben praktisch keinen Einfluss auf das Herkunftsprofil.



#### 4.4 Altersstruktur der bisherigen und neuen Eigentümerschaft

Interessant ist auch die Frage, ob die erfolgten Handänderungen einen Einfluss auf die Altersstruktur haben.<sup>11</sup> Mit den meisten Personen zwischen Jahrgang 1950 und 1969 ist bei der bisherigen Eigentümerschaft keine auffällige Verteilung der Altersstruktur erkennbar (siehe Abbildung 7). Das arithmetische Mittel und der Median belaufen sich beide auf Jahrgang 1951 (Alter der bisherigen Eigentümerschaft 70 Jahre).

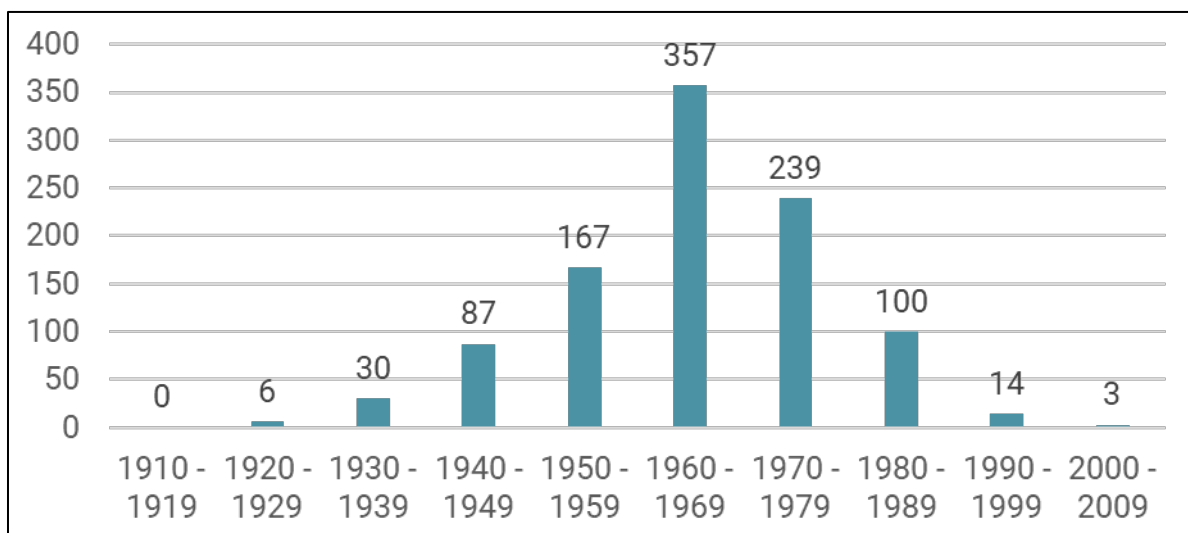
Abbildung 7: Altersstruktur der bisherigen Eigentümerschaft (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=790

Mit den meisten Personen zwischen Jahrgang 1960 bis 1979 ist bei der neuen Eigentümerschaft ebenfalls keine auffällige Verteilung der Altersstruktur erkennbar (siehe Abbildung 8). Allerdings zeigt sich, dass die neue Eigentümerschaft jünger geworden ist: Das arithmetische Mittel und der Median belaufen sich beide auf Jahrgang 1965 (Alter der neuen Eigentümerschaft 56 Jahre).

Abbildung 8: Altersstruktur der neuen Eigentümerschaft (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=1'003

<sup>11</sup> Zur Beschreibung der Altersstruktur wird auf folgendes Generationenmodell abgestützt (Borchert, 2019): Generation Baby Boomer: 1946 bis 1964; Generation X: 1965 bis 1980; Generation Y (Millenials): 1981 bis 1995; Generation Z (Digital Natives): 1997 bis 2012

### Erkenntnisse:

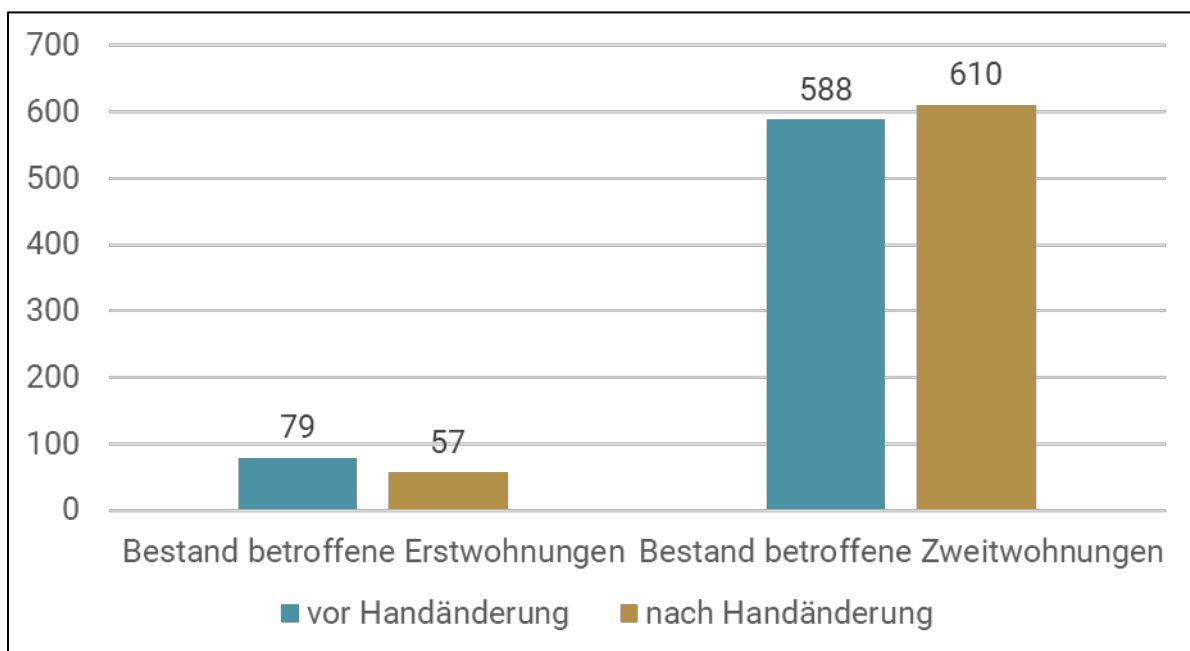
- Die bisherige Eigentümerschaft gehört grossmehheitlich zur Generation der Baby Boomer und zur Generation X.
- Seit der letztmaligen Handänderung hat bei vielen Objekten ein Übergang von der Generation Baby Boomer zu den Generationen X und Y (Millenials) stattgefunden.
- Dies bedeutet, dass der Generationenwechsel eingeläutet ist, wobei dieser nicht nur über Erbgang erfolgt, sondern auch über Kauf am Immobilienmarkt.

## 5 Auswertung Konversion von Erst- und Zweitwohnungen

### 5.1 Anzahl Konversionen

Die Anzahl Konversionen gibt Auskunft darüber, in welchem Ausmass Erst- zu Zweitwohnungen und Zweit- zu Erstwohnungen werden. Per Saldo aller Transaktionen<sup>12</sup> hat der Zweitwohnungsbestand im Zeitraum 2017-2020 um 22 Einheiten zugenommen, während der Erstwohnungsbestand logischerweise im gleichen Umfang abgenommen hat (siehe Abbildung 9).<sup>13</sup>

Abbildung 9: Übersicht Bestand betroffene Erst- und Zweitwohnungen vor resp. nach Handänderung (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=667

Wie sich im Detail zeigt, fanden im Zeitraum 2017-2020 gesamthaft 41 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen und 19 Konversionen von Zweit- zu Erstwohnungen statt (siehe Tabelle 4).

<sup>12</sup> Verglichen wird der Status Erst-/Zweitwohnung vor und nach der Handänderung. Dafür ist der Wohnort der alten resp. neuen Besitzerinnen und Besitzer ausschlaggebend.

<sup>13</sup> Unter «Bestand» ist in diesem Zusammenhang die Anzahl Erst- und Zweitwohnungen zu verstehen, welche im Zeitraum 2017-2020 die Besitzerin resp. den Besitzer gewechselt haben und durch die Handänderungsanzeigen erfasst wurde. Es wird hier nicht der effektive Objektbestand an Erst- und Zweitwohnungen in der Gemeinde Arosa widerspiegelt, welcher natürlich deutlich höher ist.

Tabelle 4: Übersicht Konversionen Erst- und Zweitwohnungen (2017-2020)

Konversion	2017	2018	2019	2020	Total
Konversion von Erst- zu Zweitwohnung	+8	+9	+11	+13	+41
Konversion von Zweit- zu Erstwohnung	-6	-4	-3	-6	-19
<b>Saldo aller Konversionen (Zunahme Zweitwohnungen)</b>	<b>+2</b>	<b>+5</b>	<b>+8</b>	<b>+7</b>	<b>+22</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=60

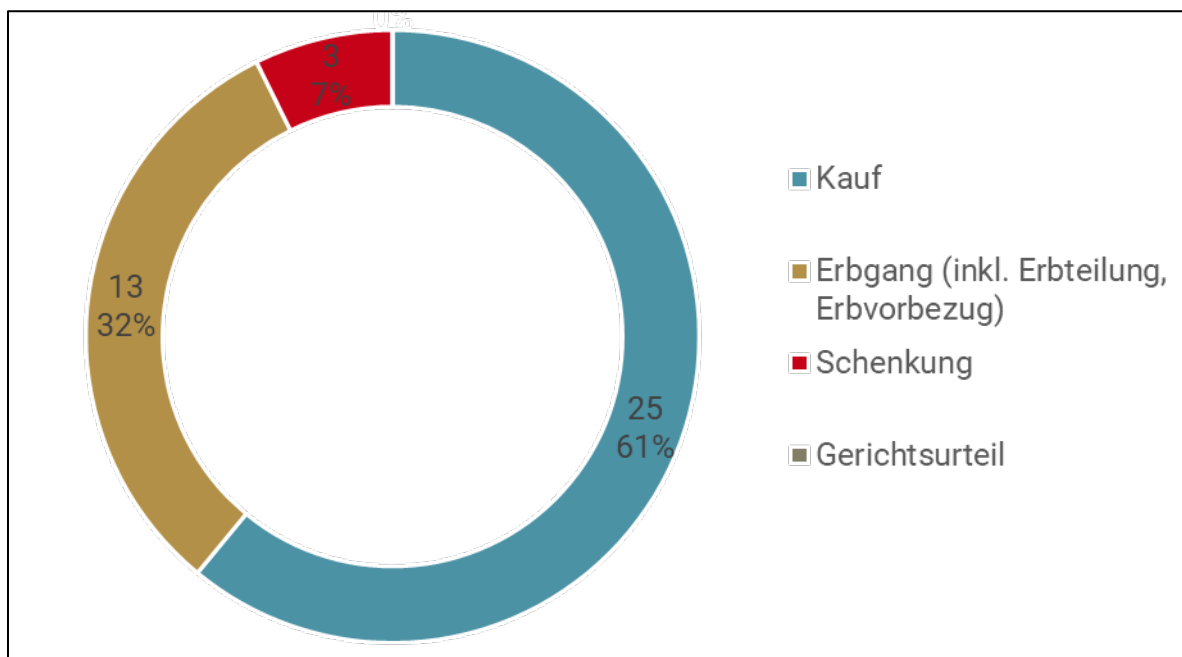
#### Erkenntnisse:

- Eine Konversion von Erst- zu Zweitwohnungen findet statt (41 Objekte). Gleichzeitig findet aber auch eine Konversion von Zweit- zu Erstwohnungen statt (19 Objekte). Es wurden im Zeitraum 2017-2020 im Verhältnis zwei zu eins Erst- zu Zweitwohnungen konvertiert.
- Gesamthaft betrachtet werden mehr Wohnungen von Erst- in Zweitwohnungen konvertiert als umgekehrt. Der Saldo beläuft sich gemessen an den gesamten Transaktionen allerdings nur auf 3% und gemessen am Gesamtwohnungsbestand auf xx%, was kaum erheblich ist.

## 5.2 Konversionsart

Die Konversionsart gibt Auskunft darüber, weshalb eine Konversion von einer Erst- zu einer Zweitwohnung resp. von einer Zweit- zu einer Erstwohnung stattgefunden hat. Bei rund zwei Dritteln resp. 61% aller Objekte ist Kauf die häufigste Art für die Konversion von einer Erst- zu einer Zweitwohnung. Erbgang mit 32% und Schenkung mit 7% sind die weiteren Arten (siehe Abbildung 10).

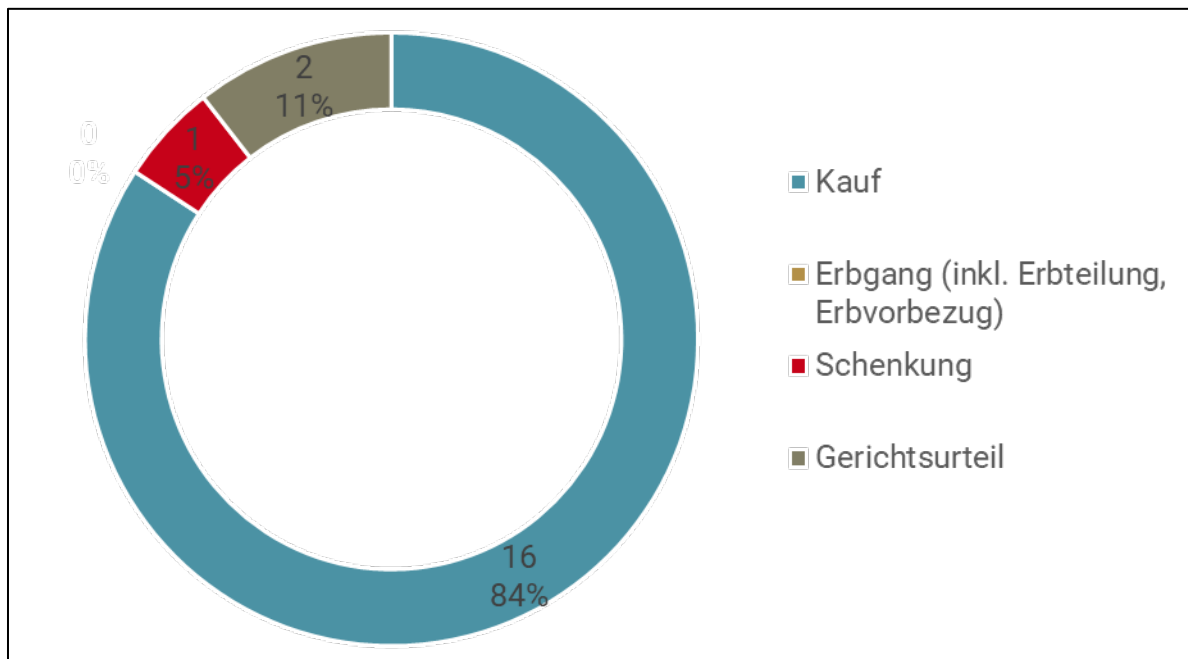
Abbildung 10: Konversionsgründe Erst- zu Zweitwohnung (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=41

Bei den Gründen für die Konversion von einer Zweit- zu einer Erstwohnung ist bei 84% aller Objekte Kauf der Grund. Ein Objekt hat infolge eines Gerichtsurteils und 2 Objekte haben infolge Schenkung den Status gewechselt (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Konversionsgründe von Zweit- zu Erstwohnung (2017-2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa (2017-2020); n=19

In 13 Fällen haben in Arosa ortsansässige Personen eine Wohnung von ausserhalb von Arosa niedergelassenen Personen übernommen. In 6 Fällen sind Personen von ausserhalb von Arosa in die Gemeinde zugezogen.

#### Erkenntnisse:

- Die Arten für eine Konversion von einer Erst- zu einer Zweitwohnung sind nicht nur Erbgang, sondern in den meisten Fällen Kauf. Der hohe Anteil an Erbgang zeigt, dass nicht ein «Ausverkauf» von Erstwohnungen an auswärtige Personen stattfindet.
- Die häufigste Art für eine Konversion von einer Zweit- zu einer Erstwohnung ist Kauf. Dies lässt darauf schliessen, dass die Gemeinde Arosa für Zuzüglerinnen und Zuzügler doch eine gewisse Attraktivität aufweist. Das Verhältnis der Konversionen lässt ebenfalls teilweise diesen Schluss zu.

## 6 Zusammenfassung und Ausblick

### 6.1 Fazit

Aus der Analyse der Handänderungen für den Zeitraum 2017-2020 der Gemeinde Arosa kann folgendes Fazit gezogen werden:

#### Änderung in der Altersstruktur der Besitzerinnen und Besitzer

Es zeigt sich, dass Wohnungen im Stockwerkeigentum diejenige Immobilienkategorie bilden, die mit Abstand am häufigsten die Besitzerin resp. den Besitzer wechseln. Die meisten Transaktionen erfolgen dabei durch Kauf resp. Verkauf, während aber immerhin rund 20% der Objekte über Erbgang und knapp 10% der Objekte über Schenkung die Besitzerin oder den Besitzer wechseln.

Anhand der Daten lässt sich klar erkennen, dass eine Veränderung in der Zusammensetzung der Altersstruktur der Besitzerinnen und Besitzer stattfindet: Objekte, welche bislang durch Personen aus der Generation der Baby Boomer gehalten wurden, sind in den vergangenen Jahren vermehrt an Personen aus den Generationen X und Y übertragen worden. Dass sich dieser Shift in der Altersstruktur nicht in einem höheren Anteil an Übertragungen aus Erbgang niederschlägt, lässt zumindest teilweise den Schluss zu, dass solche Objekte nicht immer innerhalb der Familie weitergegeben werden, sondern auch auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten werden.

Interessant ist jedoch, dass sich für solche Objekte immer wieder jüngere Käuferinnen und Käufer finden lassen. Dies widerspricht etwas der These, dass sich jüngere Personen weniger für Zweitwohnungseigentum interessieren (bspw. siehe Martel, 2018). Hier wäre es in jedem Fall interessant zu erfahren, wie sich die Einstellung jüngerer Generationen zum Zweitwohnungseigentum verändert.

#### Ausmass und Gründe der Konversionen von Erst- und Zweitwohnungen

Es finden Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen statt. Mit insgesamt 41 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen bei 667 relevanten Transaktionen<sup>14</sup> im Zeitraum 2017-2020 entspricht dies einer Konversionsrate von rund 6%. Die landläufige Annahme, dass in grossem Umfang altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (Martel, 2018), bestätigt sich somit kaum. Allerdings muss man die Gründe für die Konversionen im Detail anschauen. Es zeigt sich, dass von den 41 Konversionen gesamthaft 25 auf einen Kauf resp. einen Verkauf, 13 auf Erbgang und 3 auf Schenkung zurückzuführen sind. Die Konversionsrate von Erst- zu Zweitwohnungen aufgrund eines Kaufs resp. eines Verkaufs beläuft sich dadurch für den Zeitraum 2017-2020 auf knapp 4%, allerdings mit steigender Tendenz über die vergangenen Jahre (2017 = 1.7%; 2018 = 2.7%; 2019 = 4.4%; 2020 = 5.9%).

Allerdings finden auch Konversionen von Zweit- zu Erstwohnungen statt. Mit insgesamt 19 Konversionen bei 667 relevanten Transaktionen im Zeitraum 2017-2020 entspricht dies einer Konversionsrate von rund 3%. Davon sind 16 Konversionen auf einen Kauf resp. einen Verkauf zurückzuführen. Konversionsrate von Erst- zu Zweitwohnungen aufgrund eines Kaufs resp. eines Verkaufs beläuft sich dadurch für den Zeitraum 2017-2020 auf rund 2.5%, allerdings mit etwa gleichbleibender Tendenz über die vergangenen Jahre (2017 = 2.9%; 2018 = 2.7%; 2019 = 1.3%; 2020 = 2.7%).

---

<sup>14</sup> Als relevante Transaktionen betrachtet wurden Objekte mit reiner Wohnnutzung (StWE Wohnen und EFH, ohne MFH; siehe auch Definition in Kapitel 4.1 Objekt-Art).

Unter dem Strich bleibt ein Konversionssaldo von 22 Objekten. Der Konversionssaldo, welcher allerdings auf Markttransaktionen, sprich Kauf/Verkauf, zurückzuführen ist, beträgt allerdings lediglich 9 Objekte für den Zeitraum 2017-2020. Die leichte Konversionstendenz ist damit nicht nur auf einen Kauf resp. einen Verkauf zurückzuführen, sondern auch auf Erbgang und Schenkung.

Umwandlungen von Erst- zu Zweitwohnungen sind nicht in erster Linie auf Erbgang, wenn also die Erben nicht mehr in der Gemeinde ihren Wohnsitz haben, zurückzuführen. Vielmehr ist der häufigste Grund ein Kauf resp. ein Verkauf einer Liegenschaft. Dies kann direkt und indirekt zwar schon mit Erbgang zusammenhängen, allerdings zeigt es eher, dass die Erbengeneration nicht immer gleich Willens ist, eine Liegenschaft zu übernehmen.

## **6.2 Ausblick**

Es ist angedacht, den Monitor mit Daten aus weiteren Gemeinden aus Graubünden zu ergänzen, um so ein grösseres Bild über das Umnutzungsgeschehen zu erhalten und Quervergleiche ziehen zu können. Interessant wäre zudem ein Vergleich mit Daten von Tourismusgemeinden aus anderen Kantonen.

Die Auswertung gesamtkantonal oder sogar gesamtschweizerischer Daten ist allerdings mit einem grossen Aufwand verbunden, da die Grundbuchdaten manuell zusammengestellt und ausgewertet werden müssen. Daher empfiehlt es sich, die Auswertungen nur für einzelne, interessierte Gemeinden zu erstellen, welche das Umnutzungsgeschehen aktiv beobachten möchten.

## Quellenverzeichnis

Borchert, T. (2019). Welche Generation bin ich und warum? VEDA GmbH. Abgerufen von <https://www.veda.net/blog/artikel/welche-generation-bin-ich-und-warum/>

Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (2021). Tabelle der Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Abgerufen von <https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/ds/Projekte/zweitwohnungen/Seiten/default.aspx>

Die Südostschweiz. (2015). Pontresina macht aus einer Erst- eine Zweitwohnung. Die Südostschweiz. Abgerufen von <https://www.suedostschweiz.ch/politik/2015-10-16/pontresina-macht-aus-einer-erst-eine-zweitwohnung>

Gemeinde Arosa. (2017-2020). Handänderungsanzeigen 2017-2020.

Hofmann, F. (2021). Pontresina greift bei Verstoss durch. Die Südostschweiz. Abgerufen von <https://www.suedostschweiz.ch/politik/2021-07-27/pontresina-greift-bei-verstoss-durch>

Martel, A. (24. Mai 2018). Zweitwohnungen werden noch lange nicht knapp: Dank der möglichen Umwandlung von Erstwohnungen bleibt das Angebot gross. Neue Zürcher Zeitung, 239(117), S. 28.

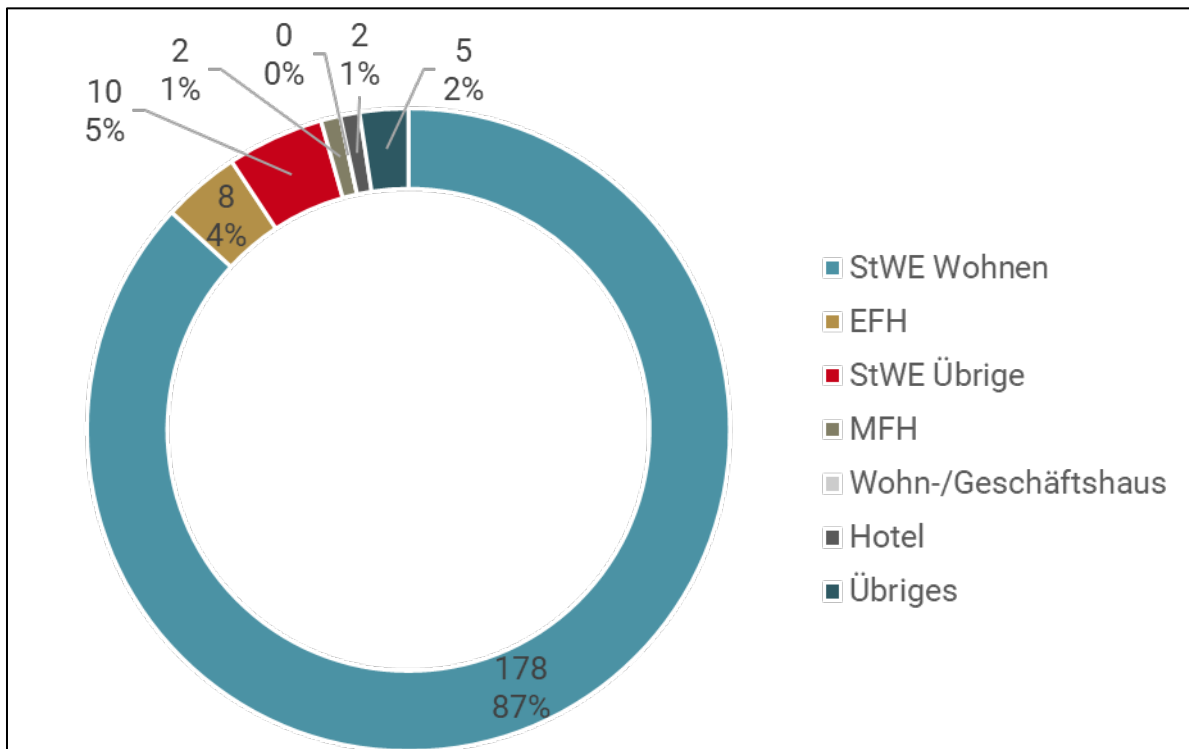
Petrus, F. (2021). Handänderung: Definition und Liste der Handänderungsarten. WEKA Business Media AG. Abgerufen von <https://www.weka.ch/themen/steuern/immobilienbesteuerung/handaenderungssteuer/article/handaenderung-definition-und-liste-der-handaenderungsarten/>

UBS Switzerland AG. (2018). UBS Alpine Property Focus: Comparing top destinations in the Alpine region. UBS Switzerland AG. Abgerufen von <https://www.ubs.com/global/en/media/display-page-ndp/en-20180523-alpine-property-focus.html>

## Anhang

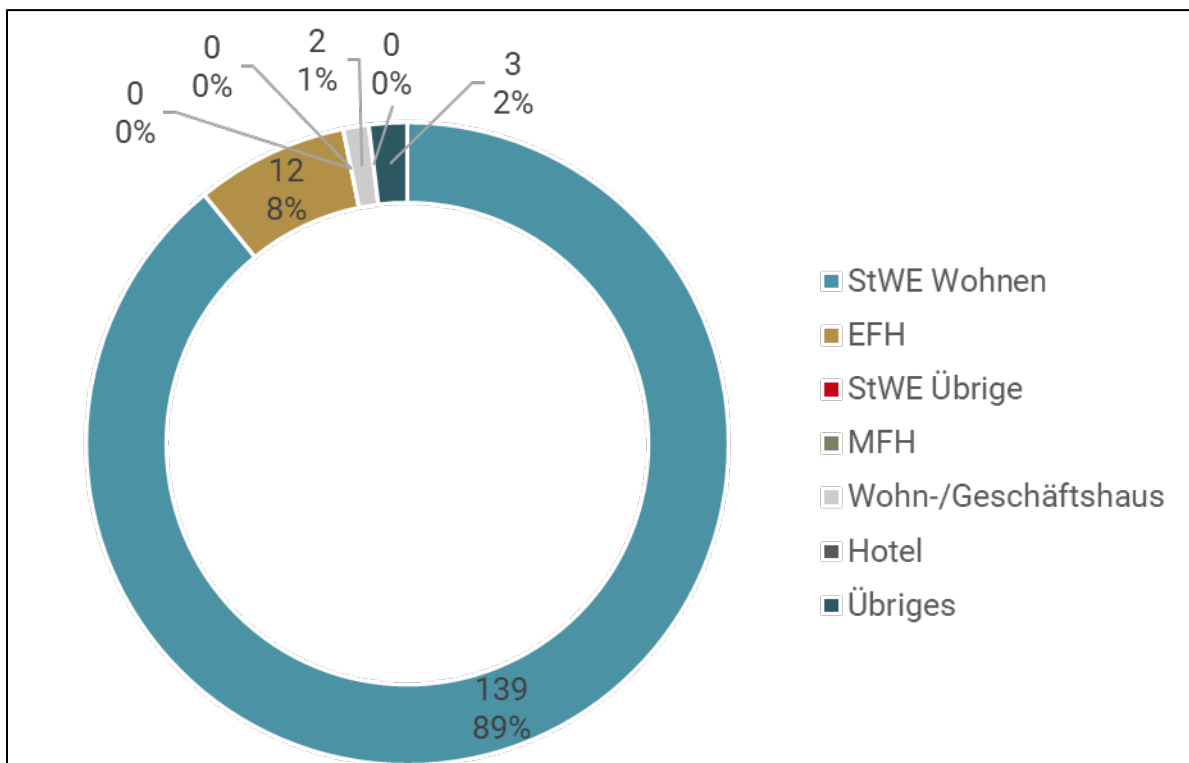
### Anhang 1: Objekt-Art (Handänderungen der Einzeljahre 2017-2020)

Abbildung 12: Objekt-Art (2017)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=205

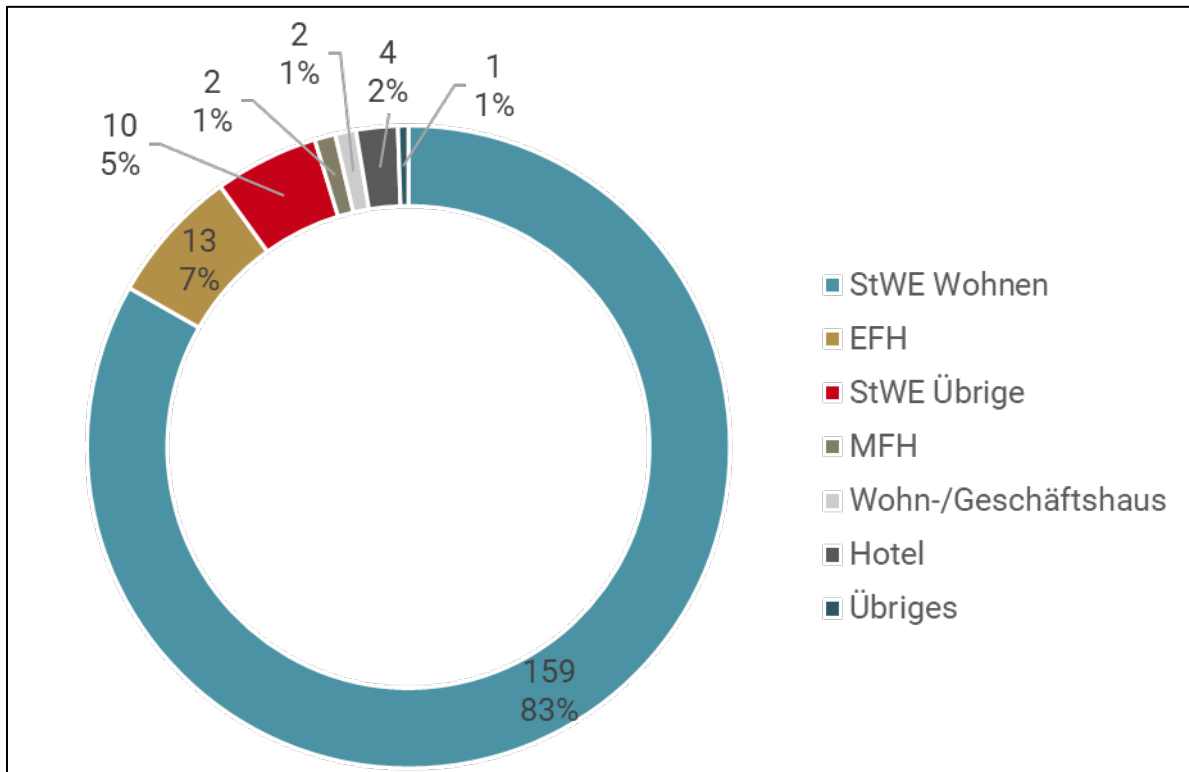
Abbildung 13: Objekt-Art (2018)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=156

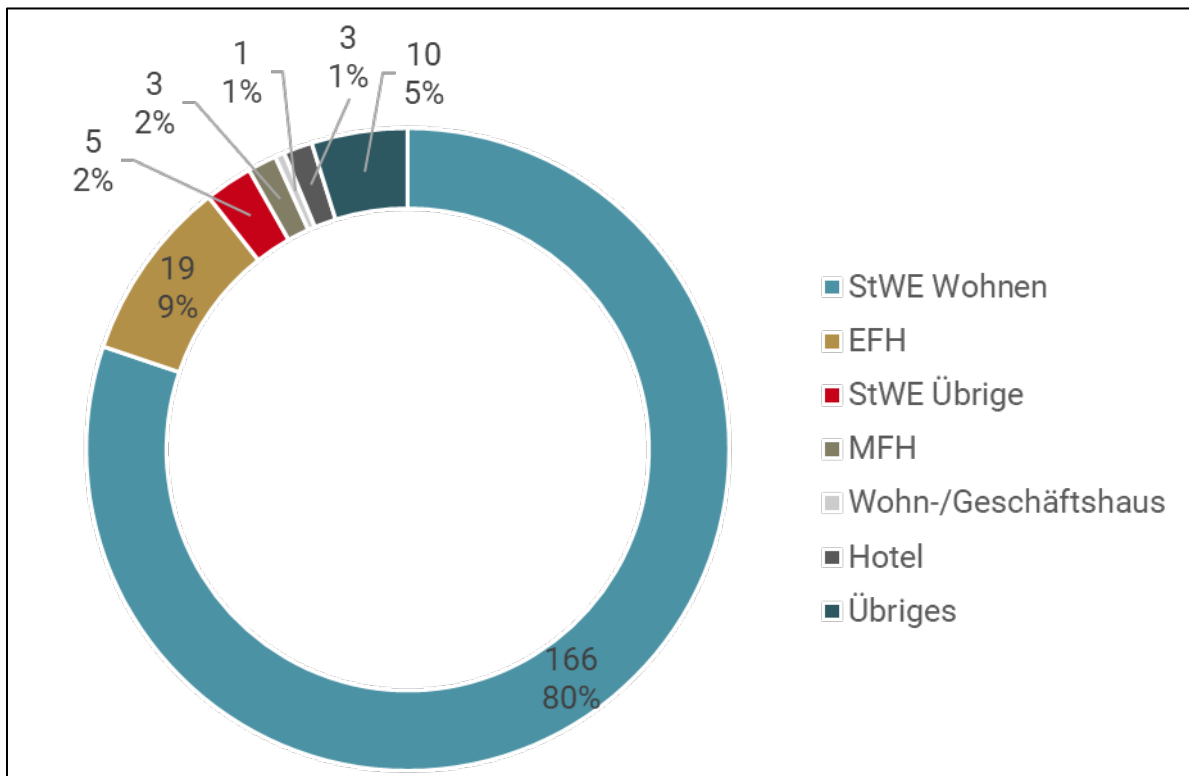


Abbildung 14: Objekt-Art (2019)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=191

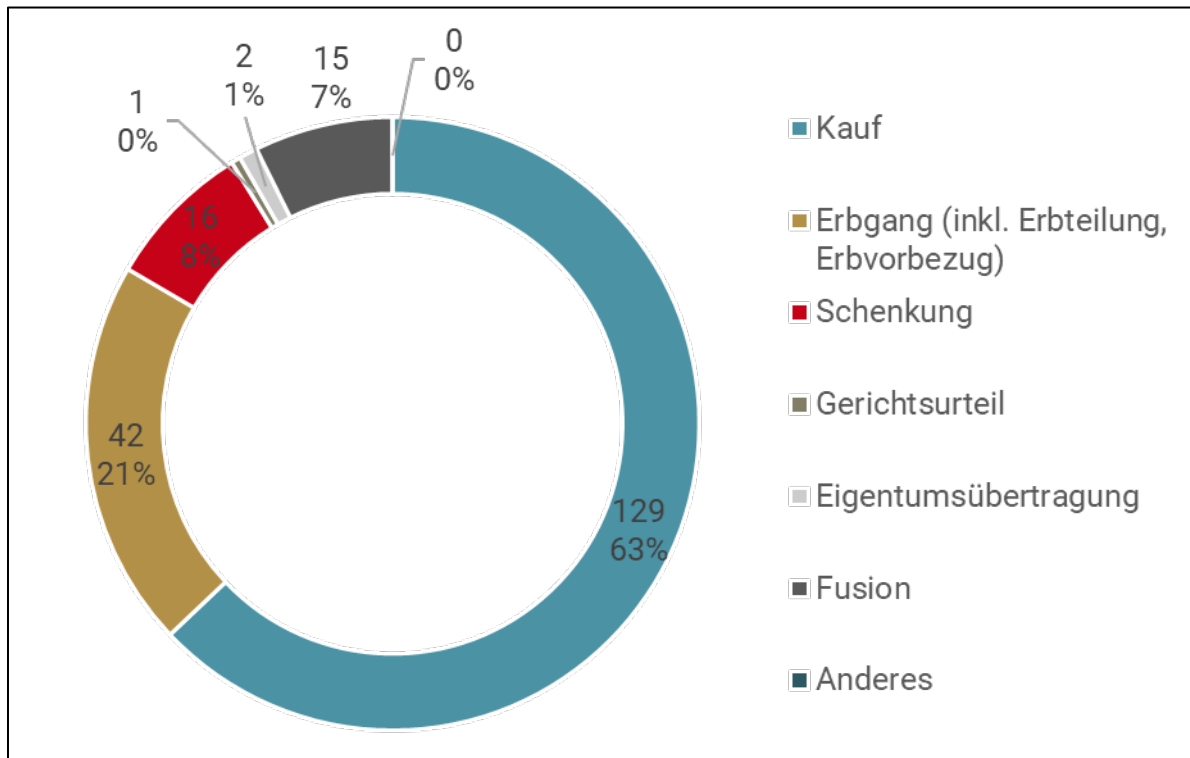
Abbildung 15: Objekt-Art (2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=207

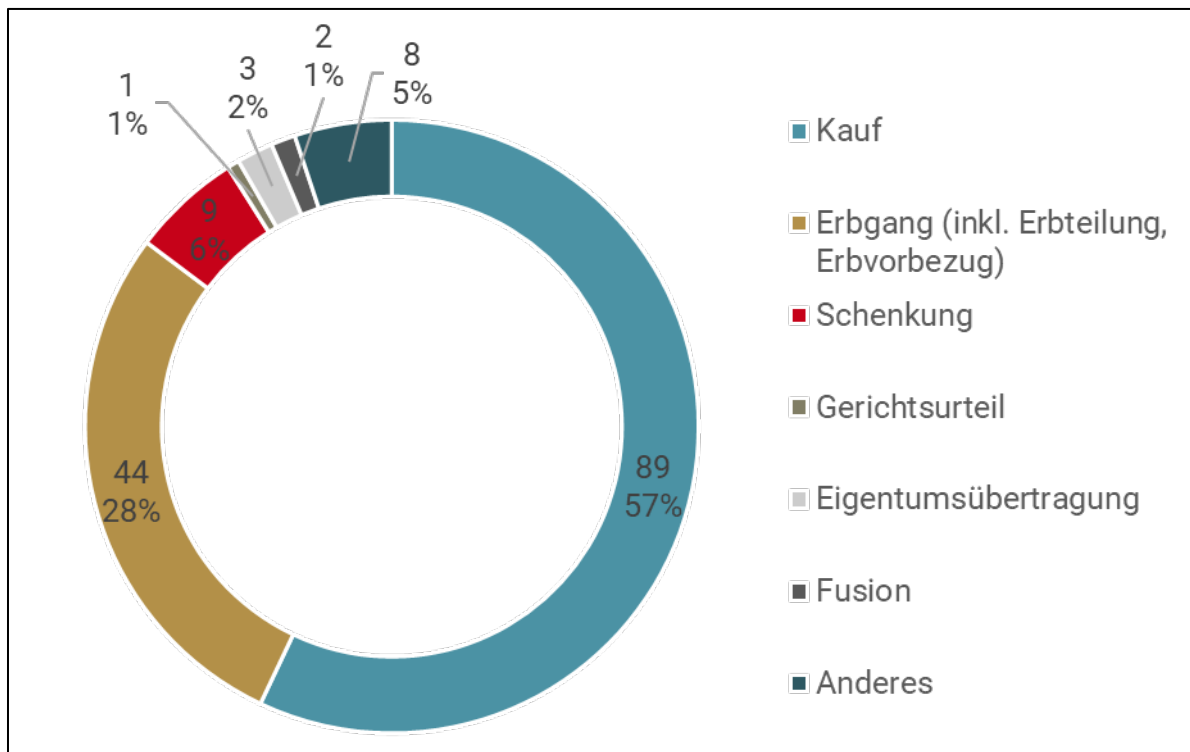
## Anhang 2: Art der aktuellen Handänderung (Handänderungen der Einzeljahre 2017-2020)

Abbildung 16: Art der aktuellen Handänderung (2017)



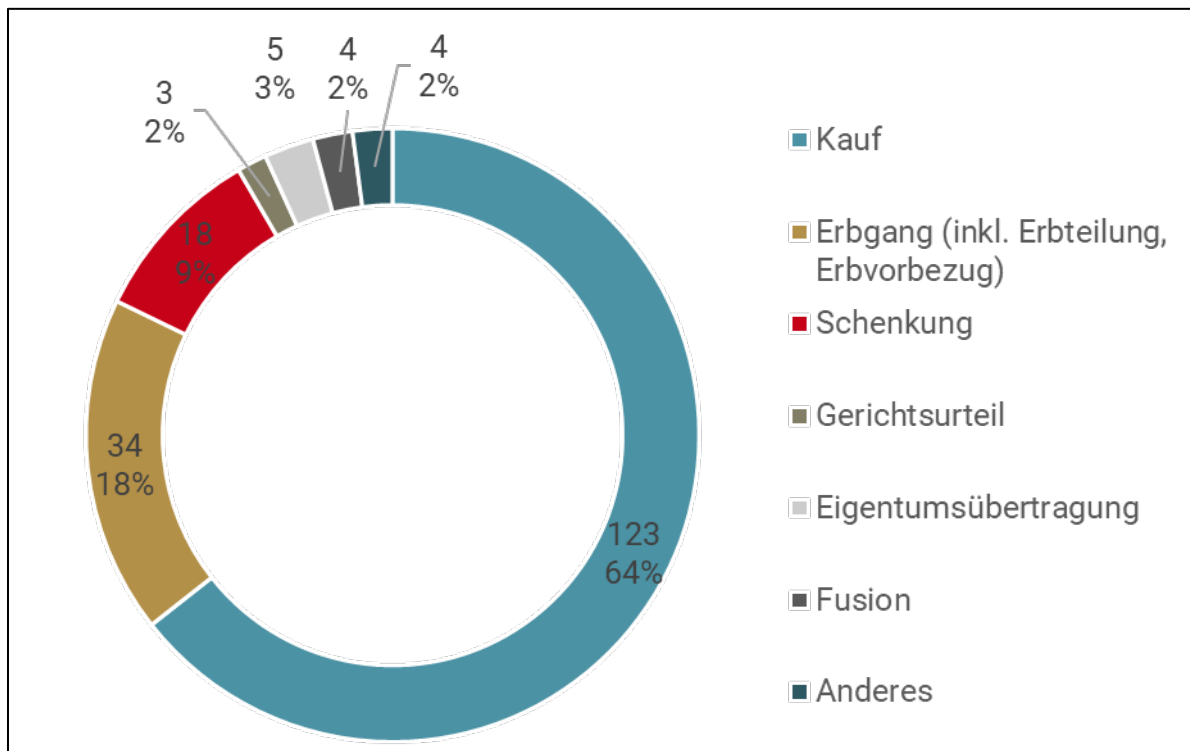
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=205

Abbildung 17: Art der aktuellen Handänderung (2018)



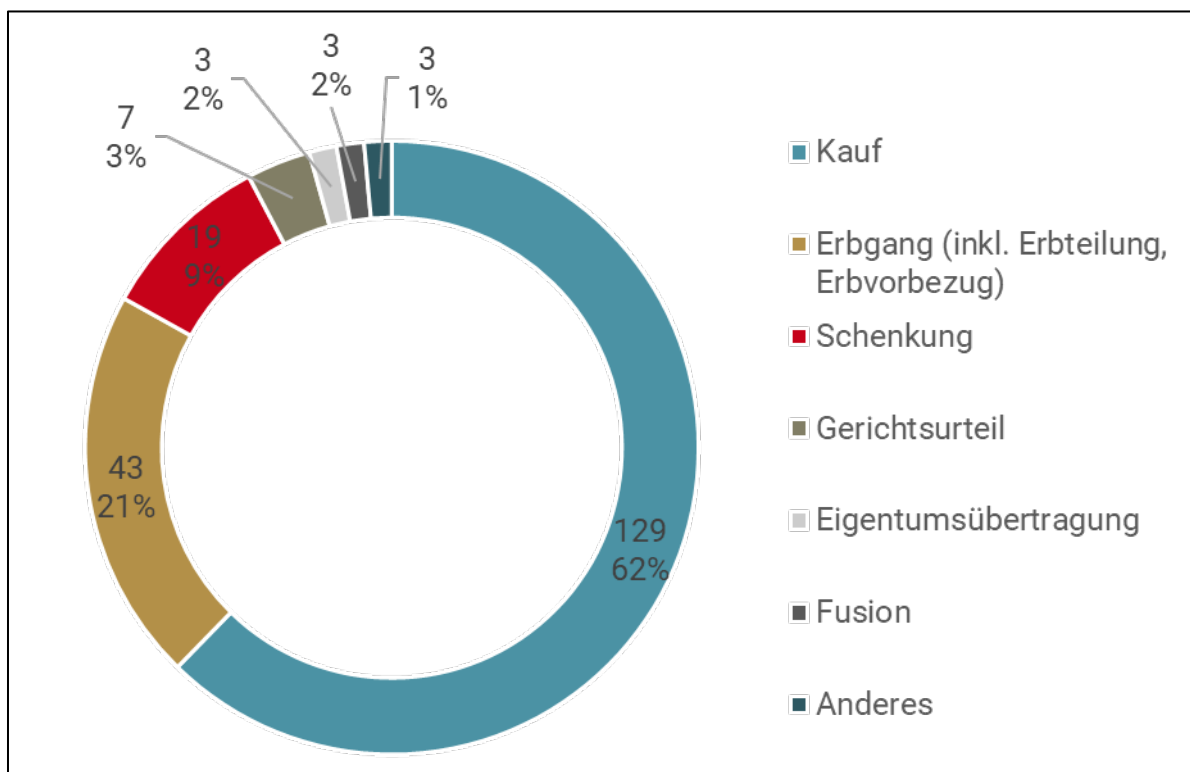
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=156

Abbildung 18: Art der aktuellen Handänderung (2019)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=191

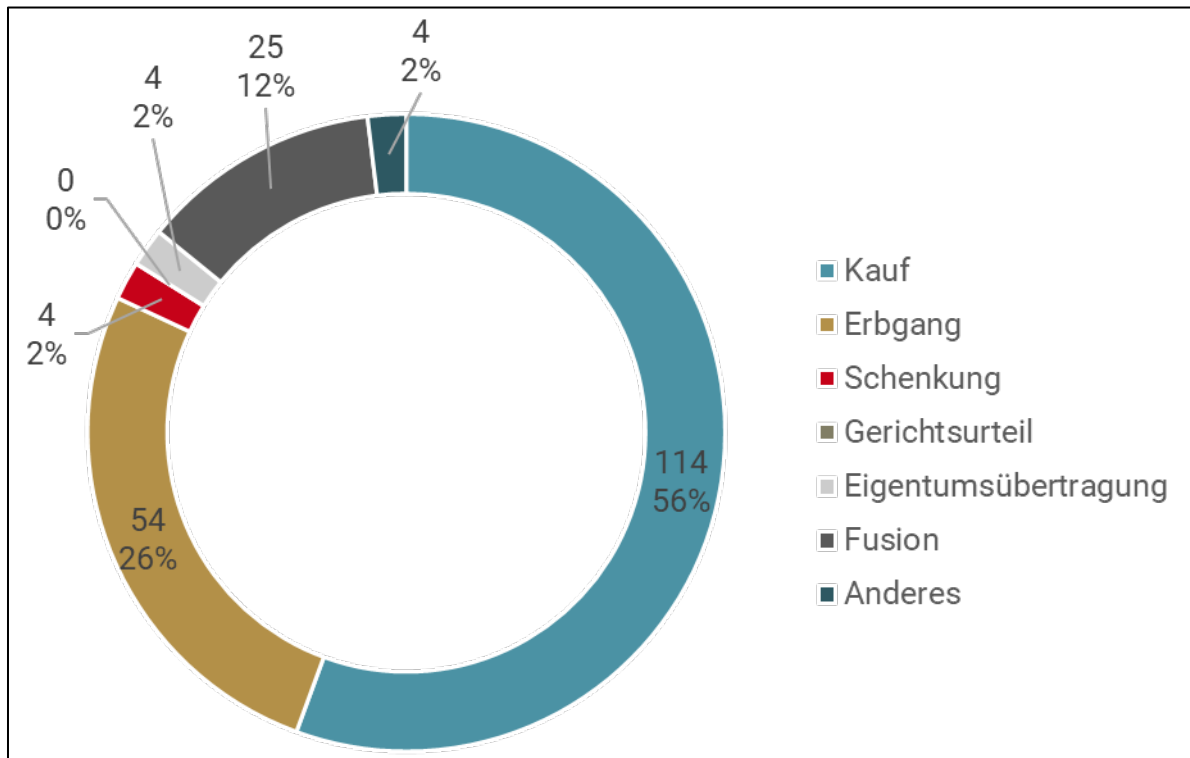
Abbildung 19: Art der aktuellen Handänderung (2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=207

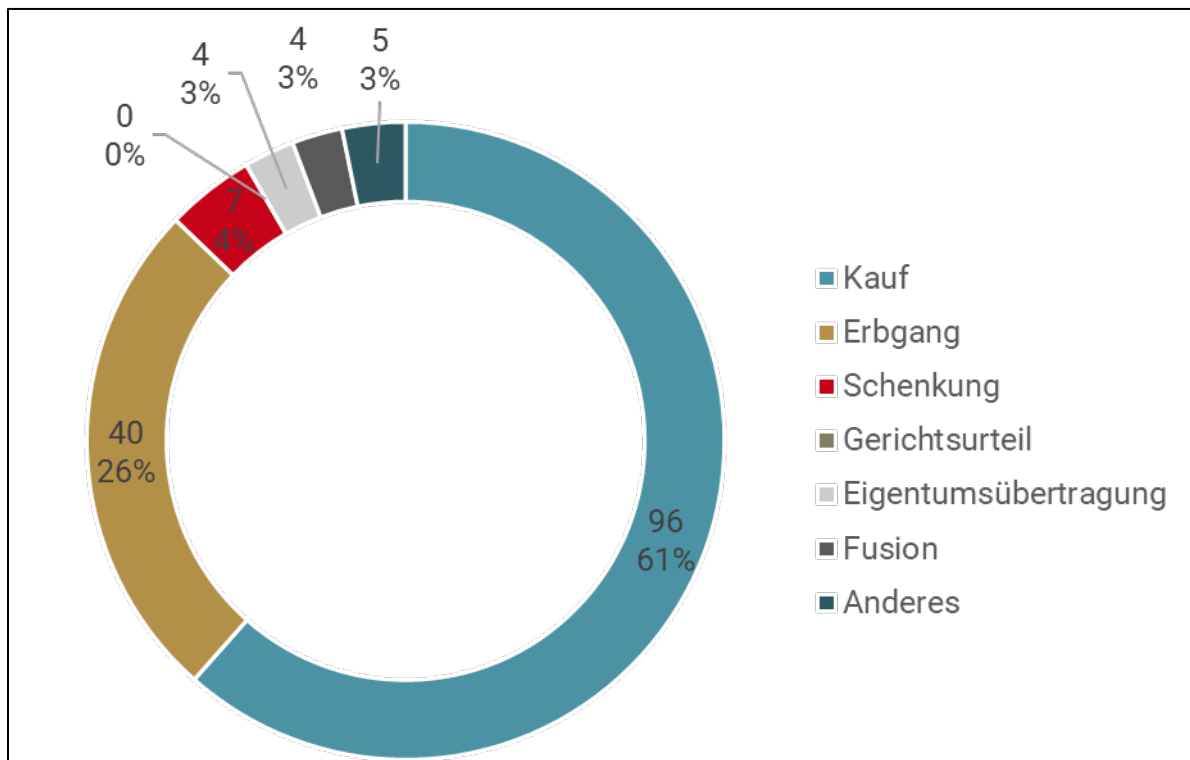
### Anhang 3: Art der letztmaligen Handänderung (Handänderungen der Einzeljahre 2017-2020)

Abbildung 20: Art der letztmaligen Handänderung (2017)



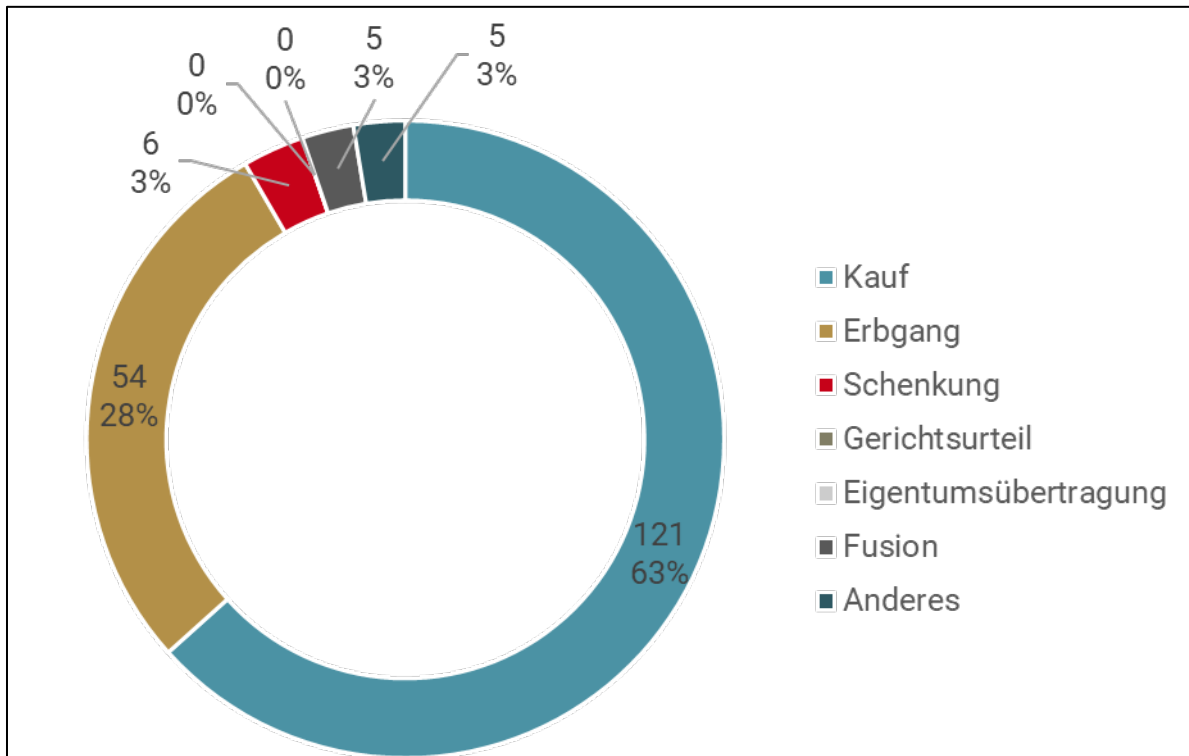
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=205

Abbildung 21: Art der letztmaligen Handänderung (2018)



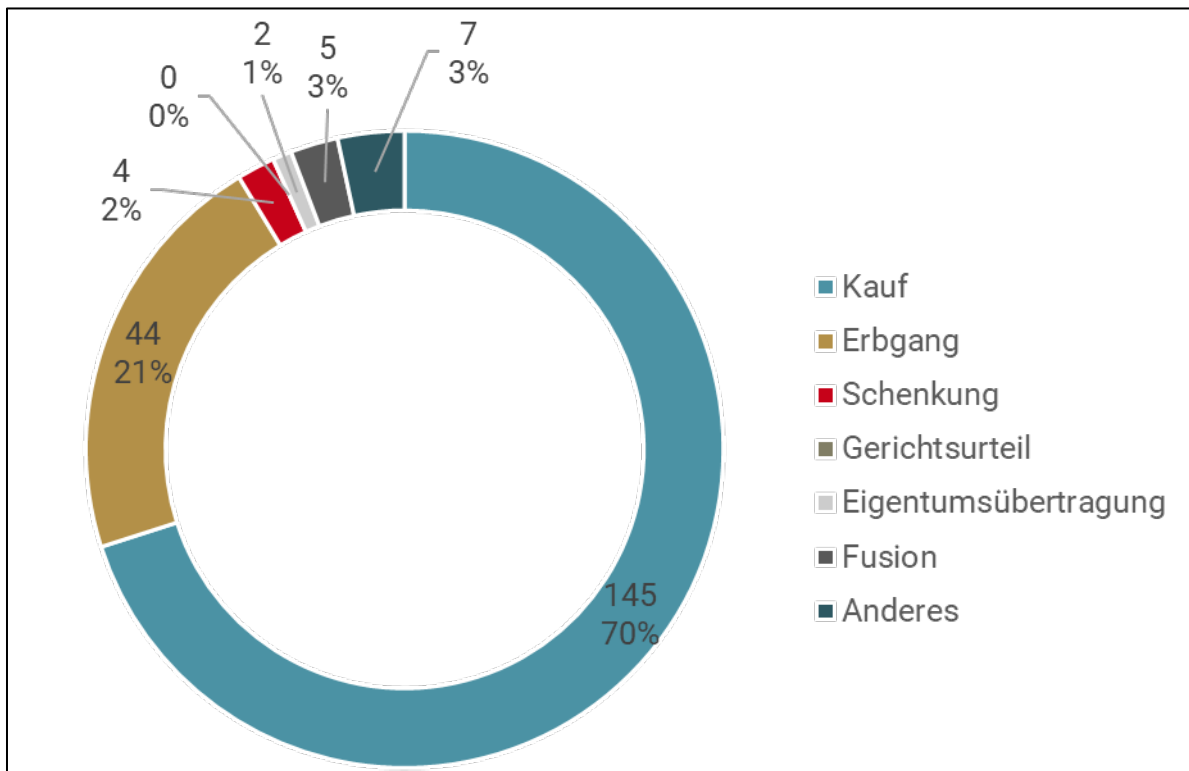
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=156

Abbildung 22: Art der letztmaligen Handänderung (2019)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=191

Abbildung 23: Art der letztmaligen Handänderung (2020)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=207

#### Anhang 4: Anzahl Konversionen (Handänderungen der Einzeljahre 2017-2020)

Tabelle 5: Transaktionen von Objekten mit reiner Wohnnutzung (2017-2020)

	2017	2018	2019	2020	Total
Transaktionen von Objekten mit reiner Wohnnutzung (StWE Wohnen und EFH, ohne MFH)	172	150	159	186	667

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=667

#### Anhang 5: Konversionsgründe (Handänderungen der Einzeljahre 2017-2020)

Tabelle 6: Konversionsgründe Erst- zu Zweitwohnungen (2017-2020)

Konversionsgrund	2017	2018	2019	2020	Total
Kauf	3	4	7	11	25
Erbgang (inkl. Erbteilung, Erbvorbezug)	4	5	3	1	13
Schenkung	1	0	1	1	3
Gerichtsurteil	0	0	0	0	0
<b>Total Konversionen</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>41</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=41

Tabelle 7: Konversionsgründe Zweit- zu Erstwohnungen (2017-2020)

Konversionsgrund	2017	2018	2019	2020	Total
Kauf	5	4	2	5	16
Erbgang (inkl. Erbteilung, Erbvorbezug)	0	0	0	0	0
Schenkung	1	0	0	0	1
Gerichtsurteil	0	0	1	1	2
<b>Total Konversionen</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>19</b>

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Arosa; n=19

## 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

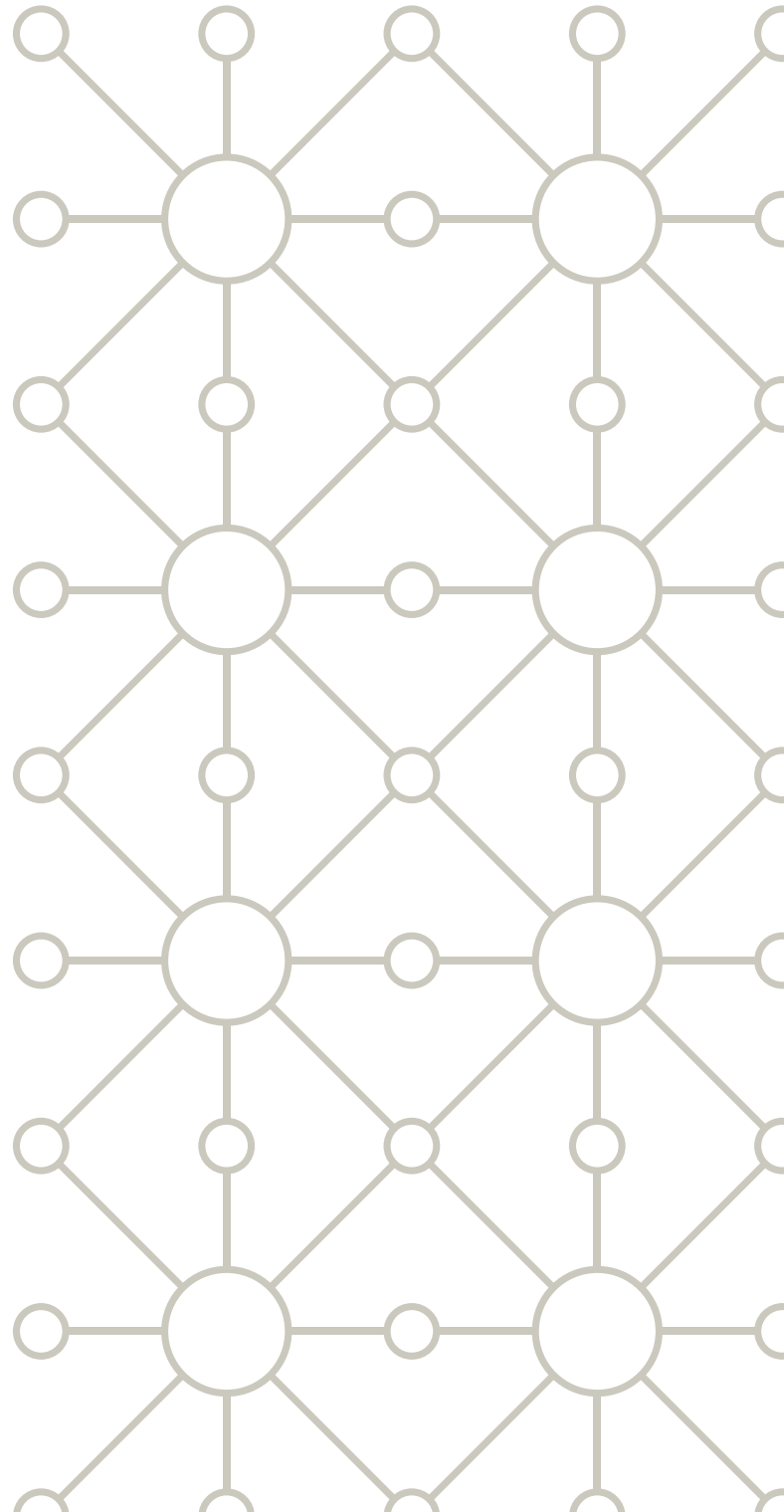
**Fachhochschule Graubünden**  
Institut für Tourismus und Freizeit (ITF)  
Comercialstrasse 22  
7000 Chur  
Schweiz  
T +41 81 286 24 24  
itf@fhgr.ch



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

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

© FH Graubünden, September 2021



**swissuniversities**

