

Monitor 2 – Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Flims

Im Rahmen des Leistungsauftrags
des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden

Schlussbericht Gemeinde Flims, Dezember 2022

Selina Steiner, Norbert Hörburger



Impressum

Auftraggeber

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

Mit freundlicher Unterstützung durch die Gemeinde Flims

Projektleitung

Norbert Hörburger

Projektmitarbeit

Selina Steiner

Redaktion Bericht

Selina Steiner, Norbert Hörburger, Lena Pescia

Titelbild

Unsplash (Patrick Robert Doyle)

Management Summary

Gemäss Art. 11, Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes sind «Altrechtliche Wohnungen [sind] unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei». Von den rund 80'000 Erstwohnungen in touristischen Destinationen in der Schweiz unterliegen Schätzungen zufolge rund 32'000 keiner Nutzungsbeschränkung. Das heisst, in touristischen Destinationen könnte ein grosser Teil des Gesamtbestands an Erstwohnungen umgenutzt und mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden. Die meisten dieser Konversionen erfolgen still und es fehlen belastbare Aussagen zum Umnutzungsgeschehen in Schweizer Gemeinden. Anhand der Handänderungsdaten der Gemeinde Flims wird im vorliegenden Bericht exemplarisch aufgezeigt, ob und in welchem Umfang während des Untersuchungszeitraums von 2017 – 2021 solche «stillen Konversionen» zu Zweitwohnungen erfolgt sind.

Die Gemeinde Flims hat einen Zweitwohnungsanteil von 70% und befindet sich damit kantonal und national unter den Gemeinden mit dem höchsten Zweitwohnungsanteil. Dieser hohe Anteil an Zweitwohnungen trägt zu einer anderen, verwandten Problematik bei: Im Jahr 2022 lag die Leerwohnungsziffer in Flims nach einem stetigen Rückgang während der letzten Jahre bei lediglich 0.13%. Dies entspricht bei einem Gesamtwohnungsbestand von knapp 5'200 Wohnungen nur gerade 7 leerstehenden Wohnungen und deutet auf ein massives Wohnungsunterangebot hin.

Für die Untersuchungsperiode von 2017 – 2021 wurden insgesamt 988 Handänderungsanzeigen ausgewertet. Der grösste Anteil dieser Transaktionen entfällt auf Liegenschaften, welche vor und nach der Handänderung als Zweitwohnung genutzt werden. Es konnte jedoch auch in 112 Fällen oder bei 11% aller Handänderungen eine Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung nachgewiesen werden, was durchschnittlich 22 «stillen Konversionen» pro Jahr entspricht. Vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit darf diese Dynamik keinesfalls unterschätzt werden: Diese «stillen Konversionen» summieren sich längerfristig auf und entziehen dem Wohnungsmarkt Erstwohnraum, so dass sich, insofern keine neuen Erstwohnungen errichtet werden, das Unterangebot an verfügbarem Wohnraum drastisch zuspitzen kann.

Des Weiteren zeigt die Untersuchung auf, dass die Anzahl an Liegenschaften in Schweizer Besitz abnimmt. Dieser Rückgang an insgesamt 19 Liegenschaften, welche aus Schweizer Hand gegeben werden, lässt sich nahezu ausschliesslich auf die Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen zurückführen. Die Abnahme an Wohneigentum in Schweizer Besitz scheint demnach einen Bezug zum Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum zu haben.

Zwischen der Nutzung einer Liegenschaft anhand der vorliegenden Daten und der Art und Weise, wie die Liegenschaft in der Realität genutzt wird, besteht eine Diskrepanz. Während im Datensatz insgesamt 112 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen festgestellt werden konnten, hat unter Einbezug der effektiven Nutzung nur in 60 Fällen eine Konversion stattgefunden. Ein Grund für diese Diskrepanz ist, dass eine Liegenschaft bei einem Wechsel einer ortsansässigen zu einer auswärtigen Eigentümerschaft weiterhin an einheimische Dauermieter vermietet wird. Das heisst, diese Liegenschaft wird effektiv als Erstwohnung genutzt, obwohl die Liegenschaft anhand der Daten als Zweitwohnung klassifiziert wird. Da durch die Vermietung der Liegenschaft als Ferienwohnung ein höheres Einkommen generiert werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass einheimische Dauermieter aufgrund solch schleichender Umnutzungen mittelfristig ihre Wohngelegenheit verlieren könnten und sich dadurch der Mangel an verfügbarem Wohnraum weiter verschärft.

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden
BeNeLux	Belgien, Niederlande, Luxemburg
bspw.	beispielsweise
EFH	Einfamilienhaus
ITF	Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden
MFH	Mehrfamilienhaus
resp.	respektive
StWE	Stockwerkeigentum
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
2	Untersuchungsgegenstand und -methode	3
2.1	Aktueller Wissensstand.....	3
2.2	Untersuchungsmethodik	4
2.3	Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes	4
2.4	Einschränkungen.....	5
3	Datengrundlagen.....	6
3.1	Handänderungsanzeigen.....	6
3.2	Zweitwohnungsanteil	6
3.3	Leerwohnungsziffer	7
4	Strukturdatenanalyse der Gemeinde Flims.....	8
4.1	Zweitwohnungsanteil	8
4.2	Leerwohnungsziffer.....	9
5	Auswertung Konversion von Erst- zu Zweitwohnungen.....	11
5.1	Anzahl der Konversionen.....	11
5.2	Einordnung in Gesamtwohnungsbestand.....	13
5.3	Konversionssaldo.....	14
5.4	Objektart.....	16
5.5	Art der Handänderung.....	17
5.6	Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft.....	19
5.7	Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft	20
5.8	Einschränkung effektive Nutzung	24
6	Zusammenfassung und Ausblick	27
6.1	Fazit	27
6.2	Ausblick.....	28
	Quellenverzeichnis.....	29
	Anhang.....	31
	Portrait Institut für Tourismus und Freizeit	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überblick Monitore, Fokusthemen und Massnahmen zur Wissensdiffusion	2
Abbildung 2: Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2021)	8
Abbildung 3: Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022)	9
Abbildung 4: Art der Konversion (2017 – 2021).....	11
Abbildung 5: Art der Konversion nach Jahr (2017 – 2021)	12
Abbildung 6: Einordnung der Konversionen in Gesamtwohnungsbestand (2017 – 2021)	13
Abbildung 7: Konversionssaldo des Erstwohnungsbestands (2017 – 2021).....	15
Abbildung 8: Objektart (2017 – 2021).....	16
Abbildung 9: Art der Handänderung (2017 – 2021)	18
Abbildung 10: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)	20
Abbildung 11: Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)	21
Abbildung 12: Verschiebung der Nationalitätenverteilung (2017 – 2021).....	23
Abbildung 13: Effektive Nutzung der von Handänderungen betroffenen Liegenschaften (2017 – 2021)	25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz Handänderungsanzeigen.....	6
Tabelle 2: Art der Konversion nach Jahr (2017 – 2021)	12
Tabelle 3: Einordnung in Gesamtwohnungsbestand (2017 – 2021).....	14
Tabelle 4: Konversionssaldo des Erstwohnungsbestands (2017 – 2021)	15
Tabelle 5: Objektart (2017 – 2021).....	17
Tabelle 6: Art der Handänderung (2017 – 2021)	18
Tabelle 7: Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)	22
Tabelle 8: Verschiebung der Nationalitätenverteilung (2017 – 2021).....	24
Tabelle 9: Effektive Nutzung der von Handänderungen betroffenen Liegenschaften (2017 – 2021).....	25
Tabelle 10: Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022).....	31
Tabelle 11: Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022).....	31
Tabelle 12: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021): Alle Handänderungen	31
Tabelle 13: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021): Erst- zu Zweitwohnung.....	32

1 Einführung

Am 11. März 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative («Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!») durch das Schweizer Stimmvolk angenommen. Das auf der Basis des Verfassungsauftrags erlassene Zweitwohnungsgesetz (Bundesgesetz über Zweitwohnungen, ZWG) wurde auf den 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt und hat 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 in der Bevölkerung 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 zu untersuchen. Aber nicht nur auf Bundes- sondern auch auf Kantonsebene werden die Auswirkungen des ZWG laufend beobachtet. So auch im Tourismuskanton Graubünden, wo das zuständige Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) im Departement für Volkswirtschaft und Soziales die Entwicklungen aufmerksam verfolgt.

Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ist Partner-Organisation des AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.¹ Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Für die Periode vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2021 wurde das Thema «Zweitwohnungen» als Leitthema für den genannten Leistungsauftrag festgelegt, um das Verständnis für die Auswirkungen des neuen Zweitwohnungsgesetzes zu vertiefen und zu erweitern.

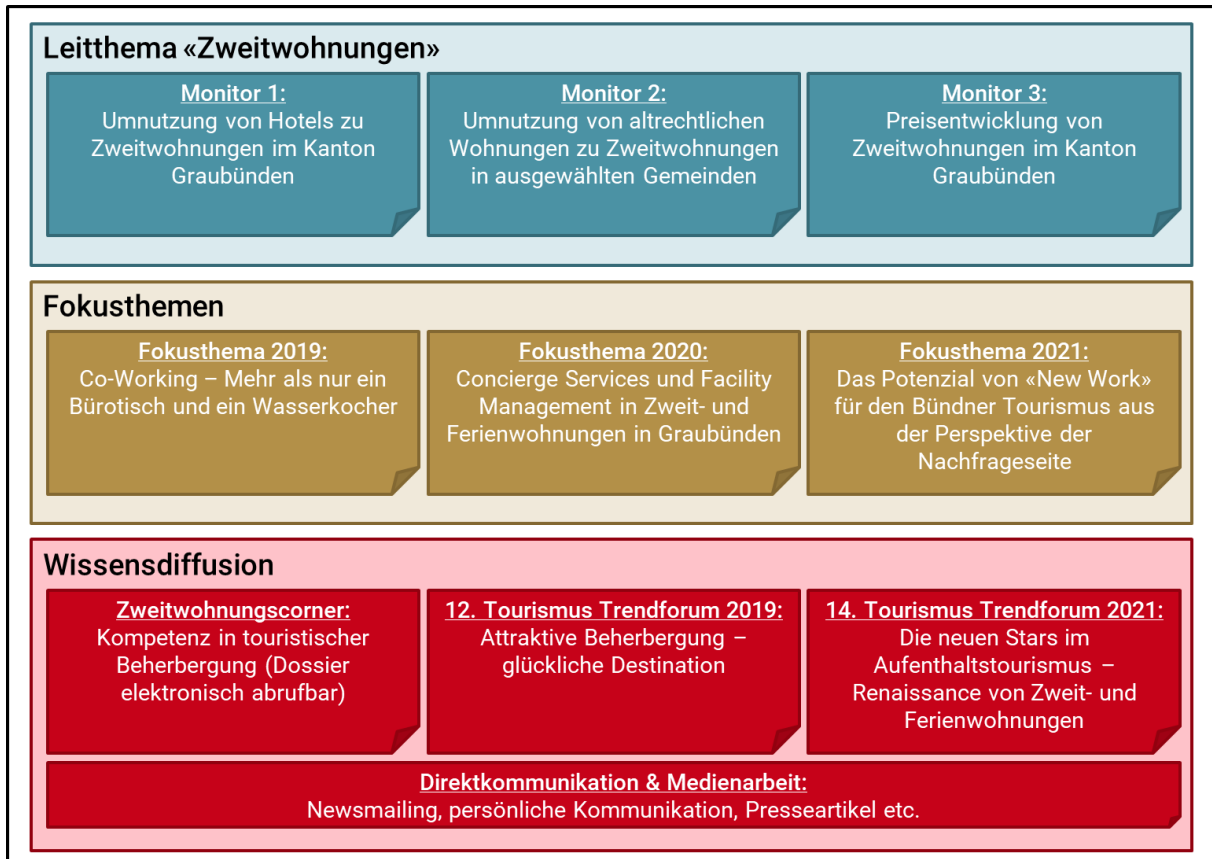
Die Umsetzung des konkreten Leitthemas erfolgt einerseits durch verschiedene längerfristige Betrachtungen in Form von Monitoren und andererseits durch jährlich wechselnde Spezialuntersuchungen (sog. Fokusthemen). Zudem ist die Wissensdiffusion ein wichtiges Element, welche in Form eines Zweitwohnungsmonitors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

Der vorliegende Bericht ist eine Zusammenfassung und Auswertung der Analysen, die im Zusammenhang mit dem Monitor 2 basierend auf den Handänderungen der Jahre 2017 bis 2021 der Gemeinde Flims durchgeführt wurden.²

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

² Vorangegangene Untersuchungen, welche im Rahmen des Monitor 2 durchgeführt wurden, betreffen das Umnutzungsgeschehen in den Gemeinden Arosa und Silvaplana und sind unter <https://www.fhgr.ch/zweitwohnungsgesetz> zugänglich.

Abbildung 1: Überblick Monitore, Fokusthemen und Massnahmen zur Wissensdiffusion



Quelle: Eigene Darstellung

2 Untersuchungsgegenstand und -methode

2.1 Aktueller Wissensstand

Das Thema der Konversion von altrechtlichen Wohnungen 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 altrechtlichen³ (Erst-)Wohnungen 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 Erstwohnungen⁴. Davon gelten rund 40% des Bestands resp. rund 32'000 als altrechtliche Wohnungen, welche also keiner Nutzungsbeschränkung unterliegen (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 (UBS Switzerland AG, 2018). Konversion und Verkauf müssen nicht immer kommerziell motiviert sein, sondern liegen zum Beispiel im Wegzug begründet. In diesem Fall winkt der höhere Verkaufserlös als Nebeneffekt.

In der Vergangenheit wurden bereits in einigen Gemeinden und Regionen Massnahmen getroffen, um Konversionen von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen entgegenzuwirken. So hat bspw. die Gemeinde Pontresina schon 2015 ein Gesetz erlassen, welches die Umnutzung von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen stark reglementiert und einschränkt (Die Südostschweiz, 2015). Auch im Jahr 2022 hat das Thema nicht an Aktualität eingebüsst: Im Januar 2022 hat bspw. die Gemeinde Sils eine Planungszone für das gesamte Gemeindegebiet erlassen, um den altrechtlichen Wohnraum vor der Umnutzung einzuschränken (Engadiner Post, 2022b), im Juni ist die Gemeinde Celerina mit dem Erlass einer Planungszone nachgezogen (Engadiner Post, 2022a).

Mit der Corona-Pandemie hat sich die Situation auf dem Schweizer Ferienwohnungsmarkt akzentuiert: Der durch die Pandemie ausgelöste Nachfrageboom führte zu einer massiven Preissteigerung von Zweitwohnungen (Martel, 2022). Die hohe Nachfrage lässt sich nicht nur bei Eigentumswohnungen, sondern auch bei Mietobjekten feststellen. Als Folge konkurrieren Einheimische mit zahlungskräftigen Auswärtigen um die wenigen Angebote im angespannten Wohnungsmarkt (Strohm, 2022). Im November 2022 wurde ein Vorentwurf einer Lockerung des Zweitwohnungsgesetzes in die Vernehmlassung im Nationalrat geschickt. Die Änderung sieht vor, dass altrechtliche Bauten künftig flexibler erweitert, umgestaltet oder wiederaufgebaut werden können (Balzarini, 2022).

Es wird davon ausgegangen, dass der Umnutzungsdruck tendenziell steigt: So gibt es Anzeichen dafür, dass Einheimische vermehrt altrechtliche Wohnungen als Ferienwohnungen veräussern, da beim Verkauf einer bisherigen Erstwohnung als Zweitwohnung mit einer durchschnittlichen Preisprämie von etwa 15% gerechnet werden kann (UBS Switzerland AG, 2022).

³ 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.»

⁴ Art. 2 ZWG definiert eine Erstwohnung folgendermassen: «Eine Erstwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die (...) in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.»

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 Flims dennoch Aussagen möglich sind, hängt mit einer besonderen Methodik zusammen (siehe *Kapitel 2.2 Untersuchungsmethodik*), die durch das ITF exemplarisch angewendet wurde. Anhand der Handänderungsdaten der Gemeinde Flims gibt der vorliegende Bericht Auskunft darüber, wie hoch die Konversion von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen oder auch umgekehrt ist, das heisst, in welchem Umfang eine solch «stille Konversion» stattfindet. Die gewonnenen Erkenntnisse werden anhand einer Analyse der Strukturdaten des Wohnungsmarktes in Flims in den Gesamtkontext der Wohnungssituation in Flims eingebettet.

2.2 Untersuchungsmethodik

Der vorliegende Monitor misst die Umnutzung altrechtlicher (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen auf Basis einer Sekundärdatenanalyse. Als wichtigste Datenquellen dienen dabei:

- **Handänderungsanzeigen:**⁵ Für die Auswertung der Handänderungen werden die Handänderungsanzeigen der Gemeinde Flims der Untersuchungsperiode (2017 – 2021) nach der Objektart, der Art der aktuellen Handänderung, der Altersstruktur und Nationalität der bisherigen und neuen Eigentümerschaft sowie der Klassifikation nach Erst-/Zweitwohnung vor resp. nach der Transaktion untersucht. Um eruieren zu können, ob eine Konversion von einer altrechtlichen (Erst-)Wohnung hin zu einer Zweitwohnung oder umgekehrt stattgefunden hat, werden die Handänderungsanzeigen bezüglich Zu- und Wegzügen der Eigentümerschaft bedarfsweise mit den Daten des Einwohnerregisters abgeglichen.

Zusätzlich wird für die Gemeinde Flims eine Strukturdatenanalyse des Wohnungsmarkts vorgenommen, um die Ergebnisse des Monitors in den Gesamtkontext der Wohnungssituation in Flims einordnen zu können. Dabei wird auf die folgenden Datenquellen zurückgegriffen:

- **Zweitwohnungsanteil:** Um die Entwicklung der Zweitwohnungsquote der Gemeinde Flims während dem Betrachtungszeitraum aufzuzeigen, wird auf die Daten des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) sowie des Departements für Volkswirtschaft und Soziales des Kantons Graubündens zurückgegriffen.
- **Leerwohnungsziffer:** Die Datengrundlage für die Leerwohnungsziffer liefert die Leerwohnungsstatistik des Bundesamtes für Statistik.

Weitere Informationen zu den Datengrundlagen sind in *Kapitel 3 Datengrundlagen* aufgeführt.

2.3 Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Für die Analyse wurden nur Handänderungsanzeigen berücksichtigt, welche als für diese Untersuchung relevant klassifiziert werden. Folgende Handänderungsanzeigen wurden als nicht relevant eingestuft und deshalb nicht in die Datenbank aufgenommen:

- Transaktionen von Liegenschaften, welche keine Wohnnutzung zulassen (bspw. Wiesen, Garagen, Abstellplätze, Boden oder gewerblich genutzte Liegenschaften)

⁵ Ein besonderer Dank gebührt dabei den Mitarbeitenden der Gemeinde Flims, durch welche die Handänderungsdaten aufgearbeitet wurden.

- Geschäfte, bei denen kein effektiver Eigentumsübertrag von einer natürlichen und/oder juristischen Person auf eine andere natürliche und/oder juristische Person stattgefunden hat sowie entgeltlich dingliche Belastungen von Grundstücken (bspw. Einträge, Änderungen oder Löschungen von subjektiv-dinglichen Rechten oder An- und Vormerkungen)

Die Aufbereitung der Handänderungsanzeigen ist sehr ressourcenintensiv. Aus diesem Grund sowie aufgrund der Vergleichbarkeit dieser Analyse mit zuvor erarbeiteten Analysen wurden für diesen Bericht nur die Handänderungsanzeigen der Jahre 2017 – 2021 ausgewertet. In diesem Zeitraum sind insgesamt 988 Transaktionen erfolgt, welche für diese Untersuchung als relevant befunden wurden.

2.4 Einschränkungen

Bei dieser Untersuchung handelt es sich um eine reine Sekundärforschung, ohne dass Kontakt mit den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern aufgenommen wurde. Um eine Konversion von einer Erst- zu einer Zweitwohnung resp. umgekehrt zweifelsfrei feststellen zu können, wäre eine Befragung der alten und neuen Besitzerinnen und Besitzer notwendig gewesen, damit der Status abschliessend geklärt werden könnte. Aufgrund des Fachwissens der Mitarbeitenden der Gemeinde Flims ist es in diesem Monitor jedoch möglich, Aussagen über die effektive Nutzung der Liegenschaften zu treffen. Die Ergebnisse und Interpretationen dieser Analyse werden in Kapitel 5.8 *Einschränkung effektive Nutzung* vorgestellt.

Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass die Daten zu den Handänderungsanzeigen durch das ITF weder direkt erhoben noch kontrolliert, sondern entsprechend der Angaben der Gemeinde, welche bei der Datenaufbereitung einen erheblichen Aufwand auf sich nahm, übernommen wurden. Es ist daher möglich, 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.

Ebenso gilt es anzumerken, dass die Einordnung der Analyse der Handänderungsanzeigen in allgemeine Strukturdaten des Wohnungsmarktes einen gewissen Interpretationsspielraum offenlässt. Um die in diesem Bericht getroffenen Schlussfolgerungen abschliessend belegen zu können, wären eingehende Analysen und Primärdatenerhebungen des Wohnungsmarkts in Flims und den damit verbundenen Einflussfaktoren erforderlich. Ziel dieses Berichtes ist es aber, auf Basis vorhandener Daten Zusammenhänge der verschiedenen Einflussfaktoren auf dem Erst- und Zweitwohnungsmarkt aufzuzeigen. Die getroffenen Schlussfolgerungen sind daher vor dem Hintergrund einer teilweise fehlenden Datengrundlage zu sehen, welche für eine abschliessende Konklusion vonnöten gewesen wäre.

3 Datengrundlagen

Das folgende Kapitel beinhaltet Angaben der zugrundeliegenden Daten der im Rahmen des Monitor 2 vorgenommenen Analysen.

3.1 Handänderungsanzeigen

Bei jeder Handänderung eines Grundstücks wird eine Handänderungsanzeige erstellt, die den Wechsel der Verfügungsmacht anzeigt. Es wird zwischen 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 Grundstücks)
- Handänderung aufgrund öffentlicher Verfügungen (bspw. bei Enteignung, Zwangsverwertung, Güterzusammenlegung oder Quartierplanung)

Um Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen nachzuweisen, wurde bei jeder Handänderung anhand der vorliegenden Wohnsitzdaten der bisherigen und neuen Eigentümerschaft eine Klassifikation der Liegenschaft als Erst- oder Zweitwohnung vor resp. nach der Transaktion vorgenommen.

Des Weiteren wurden die Transaktionen anhand der in Tabelle 1 aufgeführten Kriterien und Kategorisierungen ausgewertet.

Tabelle 1: Spezifikation Datensatz Handänderungsanzeigen

Kriterien	Kategorisierung
Objektart	Stockwerkeigentum (StWE), Einfamilienhaus (EFH), Mehrfamilienhaus (MFH), Wohn- und Geschäftshaus, Hütte, Hotel, Andere (bei Mehrfachnennungen)
Art der Handänderung	Kauf, Erbgang, Schenkung, Eigentumsübertragung, Gesellschaftsrechtliche Gründe, Andere (bei Mehrfachnennungen)
Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft ⁶	Alterskohorten nach Jahrzehnten: 1900 – 1909, 1910 – 1919, ..., 2000 – 2009
Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft ⁶	Schweiz, Deutschland, BeNeLux, Grossbritannien, Italien, Restliches Europa, Ausserhalb Europa

Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Zweitwohnungsanteil

Seit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen haben alle Gemeinden die Pflicht, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Das Inventar wird durch das Bundesamt für Raumentwicklung ARE ausgewertet und publiziert. Auf Grundlage dieses Inventars und zur Einordnung der Umnutzungsproblematik wird im vorliegenden Bericht der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims von 2017 – 2022 abgebildet (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022).

⁶ Bei der Auswertung der Daten wurde nur die Nationalität und der Jahrgang des im Grundbuch erstgenannten Eigentümers (bisherig und neu) berücksichtigt, damit keine Übergewichtung der Datenwerte von Eigentümergemeinschaften Einzug in die Analysen finden, was eine Verzerrung der Resultate zur Folge hätte.

3.3 Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik bildet die Zahl und Entwicklung der leerstehenden Wohnungen in der Schweiz ab. Als Leerwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, welche auf dem Markt zum Kauf oder zur dauerhaften Miete angeboten werden. Mitgerechnet werden leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen also nur, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Unter der Leerwohnungsziffer ist demnach der prozentuale Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand zu verstehen (Bundesamt für Statistik, 2022).

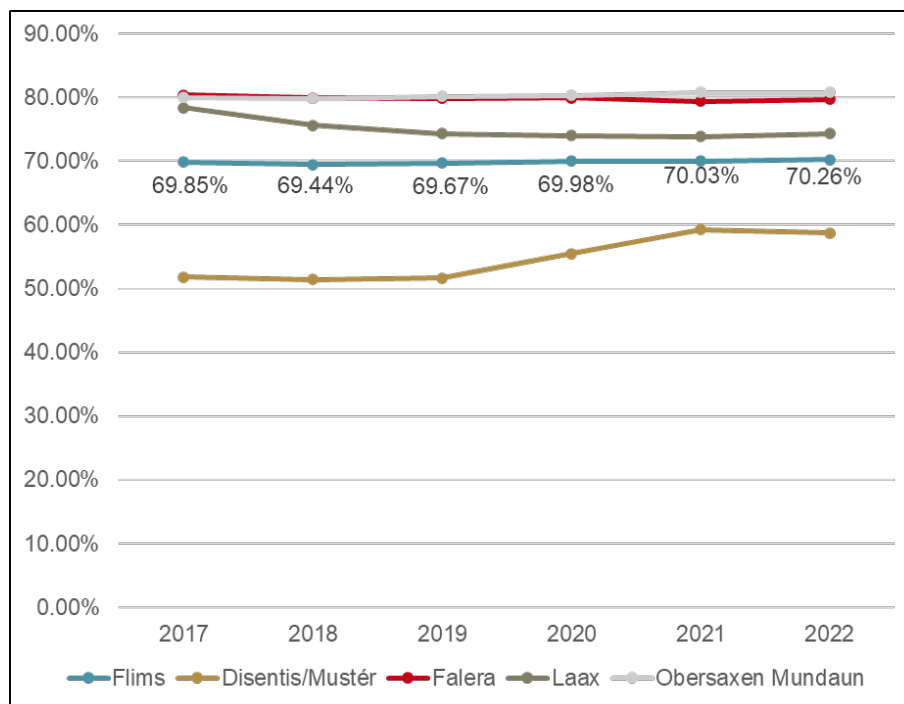
4 Strukturdatenanalyse der Gemeinde Flims

Zur Einordnung und Kontextualisierung der Ergebnisse der Analyse hinsichtlich der Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen bietet dieses Kapitel eine Übersicht der Strukturdaten der Art und Entwicklung des Wohnungsmarkts der Gemeinde Flims. Eine tabellarische Übersicht der zugrundeliegenden Daten findet sich im Anhang.

4.1 Zweitwohnungsanteil

In Flims unterliegt der Zweitwohnungsanteil während des untersuchten Zeitraums von 2017 – 2022 keinen erwähnenswerten Schwankungen und liegt konstant bei rund 70%. Der tiefste Stand des Anteils an Zweitwohnungen während des Untersuchungszeitraums war im Jahr 2018 mit einer Zweitwohnungsquote von 69.44%, was einer Differenz von nur gerade 0.82 Prozentpunkten zum Jahr mit dem höchsten Zweitwohnungsanteil (70.26% im Jahr 2022) entspricht.

Abbildung 2: Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Raumentwicklung (2022)

Vergleichbare Gemeinden weisen ähnlich hohe Zweitwohnungsquoten und auch ähnliche Entwicklungen der Zweitwohnungsquoten auf, wobei ersichtlich wird, dass die Schwankungen oder Trends je nach Gemeinde ausgeprägter sind. Die Gemeinde Flims befindet sich bezüglich des Anteils an Zweitwohnungen kantonal und national unter den Gemeinden mit dem höchsten Zweitwohnungsanteil: Im Kanton Graubünden steht die Gemeinde Flims von 101 politischen Gemeinden an 17. Stelle (Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, 2022), national gesehen weisen nur 44 Gemeinden einen höheren Anteil an Zweitwohnungen auf (Bundesamt für Raumentwicklung, 2022). Zur Einordnung: Spitzenreiter im Kanton Graubünden im Jahr 2022 ist die Gemeinde Obersaxen Mundaun mit einer Zweitwohnungsquote von 80.72%, schweizweit ist dies die Gemeinde Campo Vallemaggia mit einem Anteil an Zweitwohnungen von 88.96%. In diesem Zusammenhang muss allerdings beachtet werden, dass nicht in allen

Gemeinden die gleichen Gegebenheiten herrschen und diese demnach auch nicht zwingend unmittelbar vergleichbar sind.

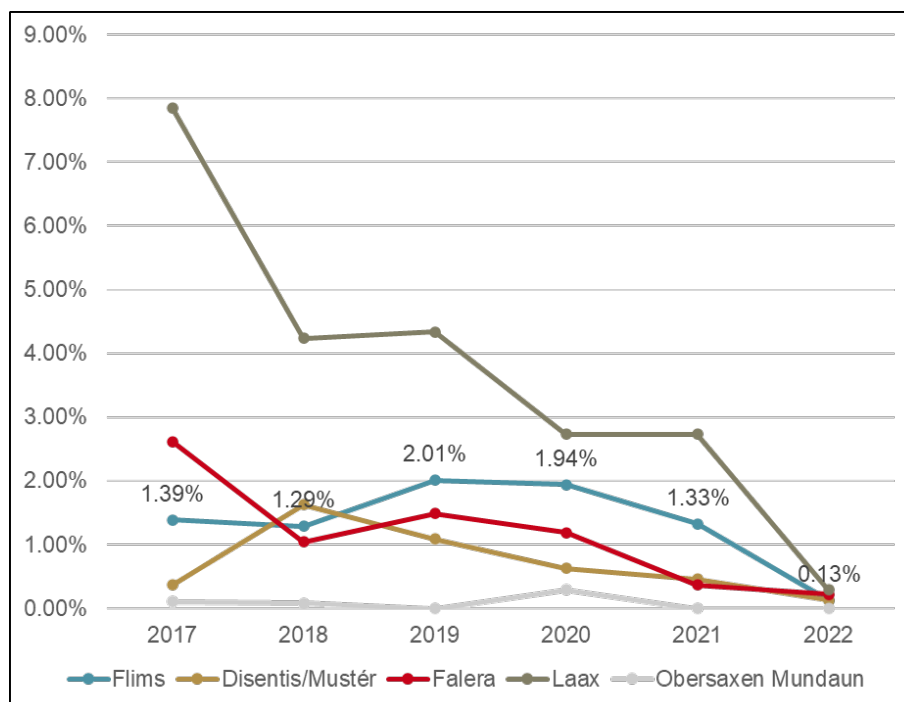
Erkenntnisse:

- Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Flims liegt während der Betrachtungsperiode von 2017 – 2022 konstant zwischen 69.44% und 70.26%, was einer Differenz von nur gerade 0.82 Prozentpunkten entspricht. Der höchste Stand während der letzten 6 Jahre war im Jahr 2022 mit einem Zweitwohnungsanteil von 70.26%.
- Vergleichbare Gemeinden weisen ähnlich hohe Zweitwohnungsanteile auf, wobei bei der Entwicklung des Zweitwohnungsanteils teilweise spannende Muster zu beobachten sind.
- Im Kanton Graubünden steht die Gemeinde Flims bezüglich Zweitwohnungsanteil (Jahr 2022) von 101 politischen Gemeinden an 17. Stelle. Schweizweit belegt die Gemeinde Flims betreffend dem Zweitwohnungsanteil im Jahr 2022 die 45. Stelle.

4.2 Leerwohnungsziffer

Im Jahr 2022 beträgt die Leerwohnungsziffer der Gemeinde Flims 0.13%, was bei einem Gesamtwohnungsbestand von 5'191 nur gerade 7 leerstehenden Wohnungen entspricht. Der höchste Wert der Leerwohnungsziffer während des Untersuchungszeitraums war im Jahr 2019 mit 2.01%, was gemessen am Gesamtwohnungsbestand zu diesem Zeitpunkt 100 Wohnungen entsprechen hat.

Abbildung 3: Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik (2022)

Es zeigt sich, dass sich die Problematik der Wohnungsknappheit während der Betrachtungsperiode in allen vergleichbaren Gemeinden akzentuiert hat. Bei allen Gemeinden ist eine mehr oder

weniger starke Abnahme der Leerwohnungsziffer zu beobachten, welche ihren Tiefpunkt im Jahr 2022 erreicht.

Erkenntnisse:

- Bezahlbarer Wohnraum ist knapp. Das Problem hat sich in Flims und in vergleichbaren Gemeinden während der letzten Jahre akzentuiert: So ist in allen Gemeinden ein mehr oder weniger starker Rückgang der Leerwohnungsziffer ersichtlich. Der Tiefpunkt ist bei allen analysierten Gemeinden im Jahr 2022.
- Flims ist diesbezüglich keine Ausnahme: Die Leerwohnungsziffer in Flims erreicht 2022 ihren Tiefstand mit 0.13%.
- Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 5'191 Wohnungen (2022) bedeutet dies, dass nur gerade 7 Wohnungen leer stehen
- Die höchste Leerwohnungsziffer war 2019 mit 2.01%, was zu dieser Zeit 100 Wohnungen entsprochen hat.

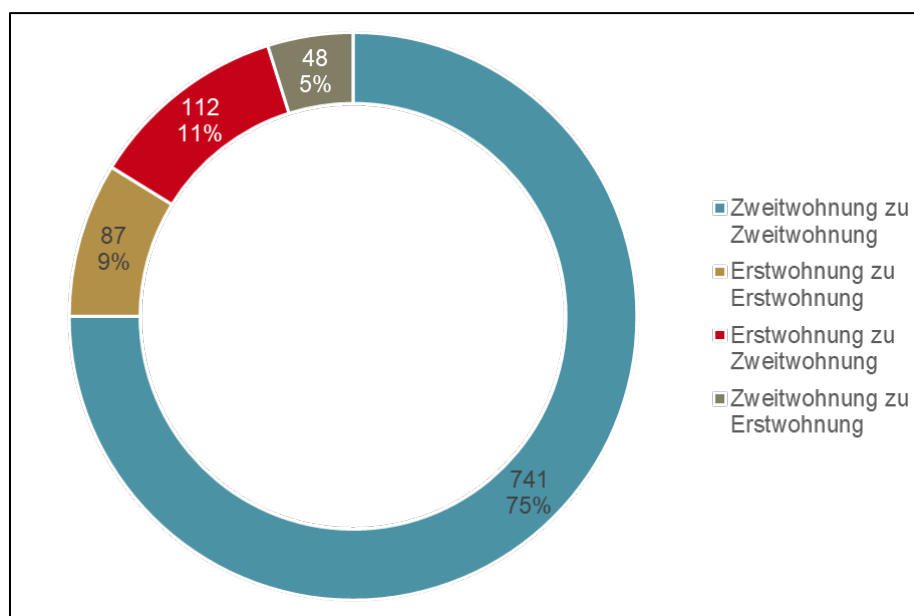
5 Auswertung Konversion von Erst- zu Zweitwohnungen

Das folgende Kapitel beinhaltet einen Überblick über die Anzahl und Art der Handänderungsanzeigen der Periode 2017 – 2021, welche anhand verschiedener Kriterien klassifiziert werden. In einem ersten Teil erfolgt eine Untersuchung der verschiedenen Konversionsarten mit dem Ziel aufzuzeigen, ob und in welchem Ausmass «stille Konversionen» von Erst- zu Zweitwohnungen in der Gemeinde Flims ein Problem darstellen (*Kapitel 5.1 ff.*). In einem zweiten Teil werden die Handänderungen anhand der Kriterien *Objektart, Art der Handänderung, Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft, und Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft* analysiert (*Kapitel 5.4 ff.*). Abschliessend wird aufgezeigt, inwiefern sich die aus den Daten hervorgehende Nutzung der Liegenschaften von der effektiven Nutzung unterscheiden kann (*Kapitel 5.8 Einschränkung effektive Nutzung*). Weitergreifende tabellarische Zusammenstellungen der Daten der einzelnen Unterkapitel sind im Anhang aufgelistet.

5.1 Anzahl der Konversionen

Während der Jahre 2017 – 2021 wurden gesamthaft 988 Handänderungen erfasst, welche als für diese Untersuchung relevant eingestuft wurden. Bei drei Viertel dieser Handänderungen wurde die Liegenschaft vor und nach der Transaktion als Zweitwohnung genutzt⁷. Insgesamt konnten 112 «stille Konversionen» nachgewiesen werden. Das heisst, bei 112 dieser erfassten Handänderungen wurde die Liegenschaft vor der Transaktion als Erst- und nach der Transaktion als Zweitwohnung genutzt. Dies entspricht einem Anteil von 11% aller analysierten Handänderungen. Die weiteren Konversionsarten betreffen Liegenschaften, welche vor und nach der Handänderung als Erstwohnung genutzt werden (87 oder 9%) sowie Liegenschaften, bei denen eine Konversion von Zweit- zu Erstwohnung erfolgt ist (48 oder 5%).

Abbildung 4: Art der Konversion (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

⁷ Verglichen wird der Status Erst-/Zweitwohnung vor und nach der Handänderung. Dafür ist der Wohnort der alten respektive neuen Besitzerinnen und Besitzer ausschlaggebend. Im Folgenden wird der Verständlichkeit halber von Konversion von Zweit- zu Zweitwohnung (bzw. Erst- zu Erstwohnung) gesprochen, falls die Liegenschaft vor und nach der Handänderung als Zweitwohnung (bzw. Erstwohnung) genutzt wurde.

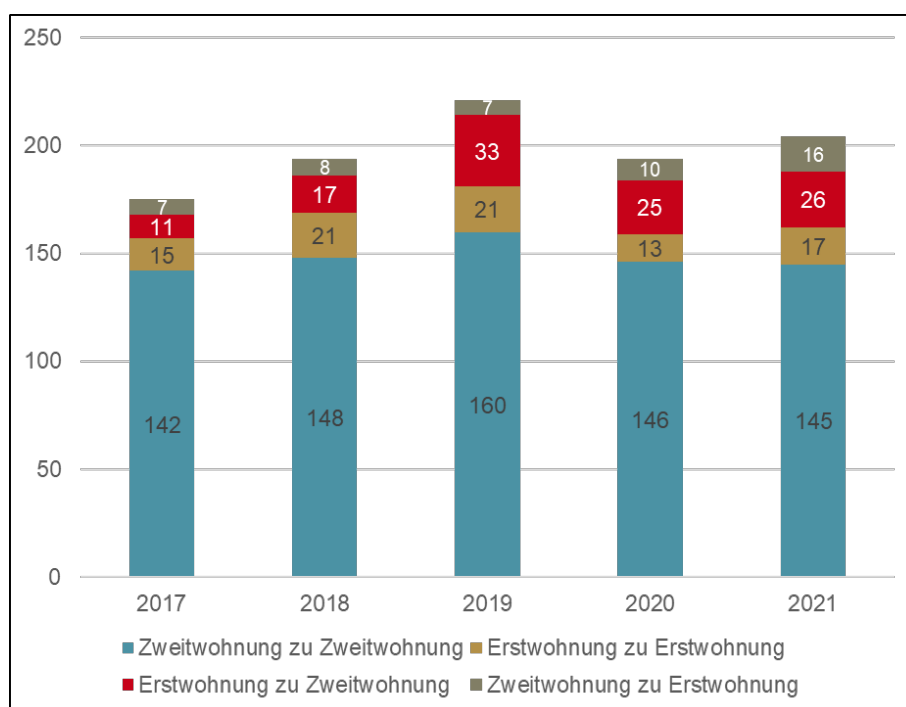
Jährlich wurden in der Gemeinde Flims durchschnittlich knapp 198 Handänderungen erfasst (siehe Tabelle 2), wobei die Anzahl und Art der Konversionen während des Betrachtungszeitraums relativ konstant bleiben. Im Jahr 2019 wurden 221 Handänderungen erfasst, was dem höchsten jährlichen Wert an Handänderungen entspricht. Interessanterweise lässt sich aus den Daten kein besonderer Corona-Effekt herauslesen. Zwar ist nach dem Rekordjahr 2019 im Jahr 2020 ein Rückgang der Anzahl Handänderungen zu beobachten, dieser scheint aber nicht ungewöhnlich gross. Die Anzahl und Art der analysierten Handänderungen im Jahr 2020 (194) scheint sich auch nicht in auffälliger Weise von den anderen Jahren zu unterscheiden. Um aussagekräftigere Ergebnisse erzielen zu können, wären hierbei allerdings tiefergehende Datensätze und Auswertungen erforderlich.

Tabelle 2: Art der Konversion nach Jahr (2017 – 2021)

	2017	2018	2019	2020	2021	Total	Durchschnitt
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	142	148	160	146	145	741	148.2
Erstwohnung zu Erstwohnung	15	21	21	13	17	87	43.5
Erstwohnung zu Zweitwohnung	11	17	33	25	26	112	22.4
Zweitwohnung zu Erstwohnung	7	8	7	10	16	48	9.6
Total	175	194	221	194	204	988	197.6

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Abbildung 5: Art der Konversion nach Jahr (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

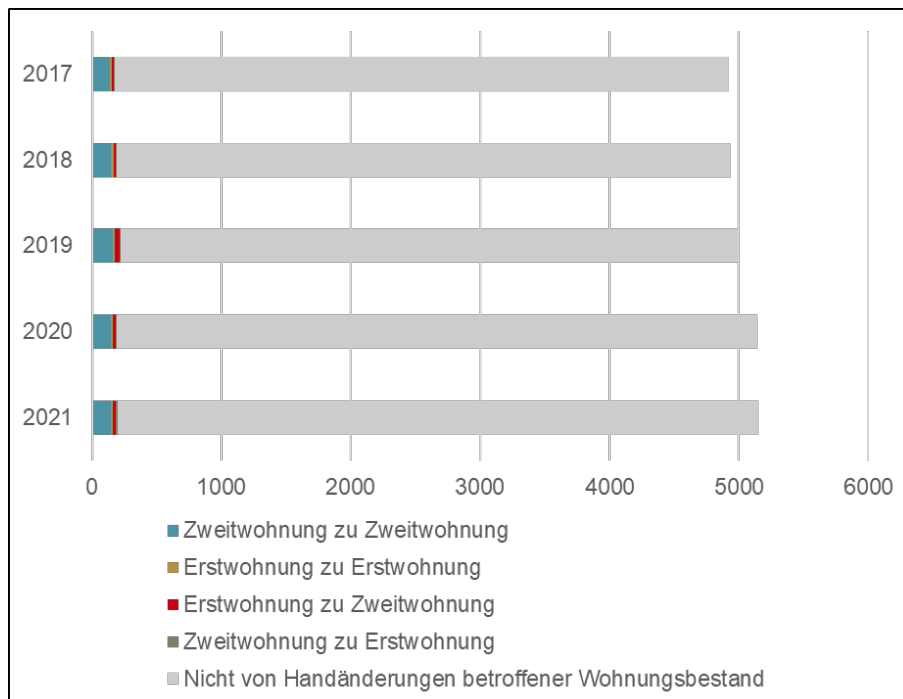
Erkenntnisse:

- Insgesamt wurden während des Untersuchungszeitraums (2017 – 2021) 988 für diese Untersuchung relevante Handänderungen erfasst.
- Bei drei Viertel (75%) aller Handänderungen wurde die Liegenschaft vor und nach der Handänderung als Zweitwohnung genutzt.
- Insgesamt konnten 112 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen verzeichnet werden, was einem Anteil an 11% oder 112 Handänderungen entspricht.
- Die restlichen Handänderungen entfielen auf Liegenschaften, welche vor und nach der Handänderung als Erstwohnung (87) genutzt wurden oder aber Liegenschaften, bei denen eine Konversion von Zweit- zu Erstwohnung stattgefunden hat (48).
- Die Anzahl der Handänderungen und die Art der Konversion bleiben während dem Betrachtungszeitraum relativ konstant. Das Jahr mit den meisten erfassten Handänderungen war 2019 (221).
- Interessanterweise lässt sich in den Handänderungen kein Corona-Effekt beobachten: Das Jahr 2020 unterscheidet sich bezüglich Anzahl und Art der Handänderungsanzeigen nicht wesentlich von den anderen Jahren.

5.2 Einordnung in Gesamtwohnungsbestand

Der Gesamtbestand an Wohnungen in der Gemeinde Flims liegt während des Untersuchungszeitraums von 2017 – 2021 zwischen 4'926 und 5'151 Einheiten. Im Bezug zum gesamten Wohnungsbestand ist der jährliche Anteil der Handänderungen klein.

Abbildung 6: Einordnung der Konversionen in Gesamtwohnungsbestand (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Bei einem Gesamtbestand an rund 5'000 Wohnungen unterliegen jährlich zwischen 3.55% und 4.43% (siehe Tabelle 3) der Liegenschaften einer Handänderung. Die durchschnittlich etwas mehr als 22 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnung pro Jahr machen gar weniger als 0.5% des Gesamtwohnungsbestands aus. Dieser Anteil scheint marginal, die Dynamik darf jedoch auf keinen Fall unterschätzt werden. Diese sogenannten «stillen Konversionen» summieren sich über die Jahre auf, es verschwinden also jährlich Erstwohnungen im tieferen zweistelligen Bereich aus dem Erstwohnungsmarkt, weil diese eine Umnutzung zu Zweitwohnungen erfahren. Angesichts der akuten Wohnungsknappheit von nur gerade 7 leerstehenden Wohnungen bei einem Gesamtwohnungsbestand von knapp 5'200 Wohnungen (2022) verschärft sich die Problematik des Mangels an (erschwinglichem) Wohnraum durch Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen weiter, es droht die Gefahr, dass Einheimische, sofern kein Ausgleich über entsprechenden Wohnungszubau erfolgt, kaum mehr Wohnraum finden.

Tabelle 3: Einordnung in Gesamtwohnungsbestand (2017 – 2021)

	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt
Handänderungen	175	194	221	194	204	197.6
Prozentualer Anteil Handänderungen	3.55%	3.93%	4.43%	3.77%	3.96%	3.93%
Konversion von Erst- zu Zweitwohnung	11	17	33	25	26	22.4
Prozentualer Anteil Konversion von Erst- zu Zweitwohnung	0.22%	0.34%	0.66%	0.49%	0.50%	0.44%
Nicht von Handänderungen betroffener Wohnungsbestand	4751	4741	4771	4950	4947	4832
Wohnungsbestand total	4926	4935	4992	5144	5151	5029.6

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Erkenntnisse:

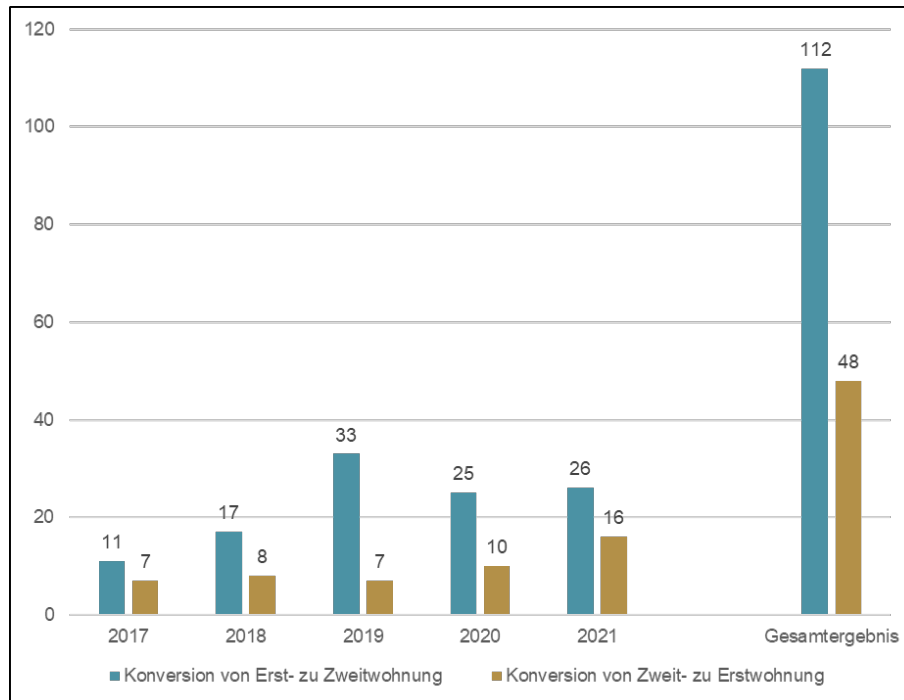
- Im Bezug zum Gesamtwohnungsbestand ist der prozentuale Anteil der Handänderungen klein und liegt zwischen 3.5% und 4.5%.
- Jährlich machen die durchschnittlich 22 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen weniger als 0.5% des Gesamtwohnungsbestand aus.
- Nichtsdestotrotz darf die Dynamik nicht unterschätzt werden: Über mehrere Jahre gesehen summiert sich diese Art der Umnutzung auf, das heisst, dem Wohnungsmarkt wird mehr und mehr Erstwohnraum entzogen. Diese Entwicklung ist insbesondere hinsichtlich der Problematik des Mangels an bezahlbarem Wohnraum als kritisch zu betrachten.

5.3 Konversionssaldo

Der Saldo der Konversionen gibt Auskunft darüber, in welchem Ausmass Erst- zu Zweitwohnungen und Zweit- zu Erstwohnungen transformiert werden. Während der Betrachtungsperiode ist der Saldo der Konversionen während allen Jahren negativ, es werden also mehr Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt als umgekehrt (siehe Tabelle 4). Über den gesamten Untersuchungs-

zeitraum hinweg resultiert ein Gesamtkonversionssaldo von -64. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 12.8 Einheiten, das heisst, der Wohnungsbestand an Erstwohnungen nimmt jährlich um knapp 13 Einheiten ab, während gleichzeitig die Anzahl an Zweitwohnungen um die gleiche Zahl zunimmt.

Abbildung 7: Konversionssaldo des Erstwohnungsbestands (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=160

Tabelle 4: Konversionssaldo des Erstwohnungsbestands (2017 – 2021)

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Konversion von Erst- zu Zweitwohnung	11	17	33	25	26	(-)112
Konversion von Zweit- zu Erstwohnung	7	8	7	10	16	(+)48
Saldo aller Konversionen	-4	-9	-26	-15	-10	-64

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Erkenntnisse:

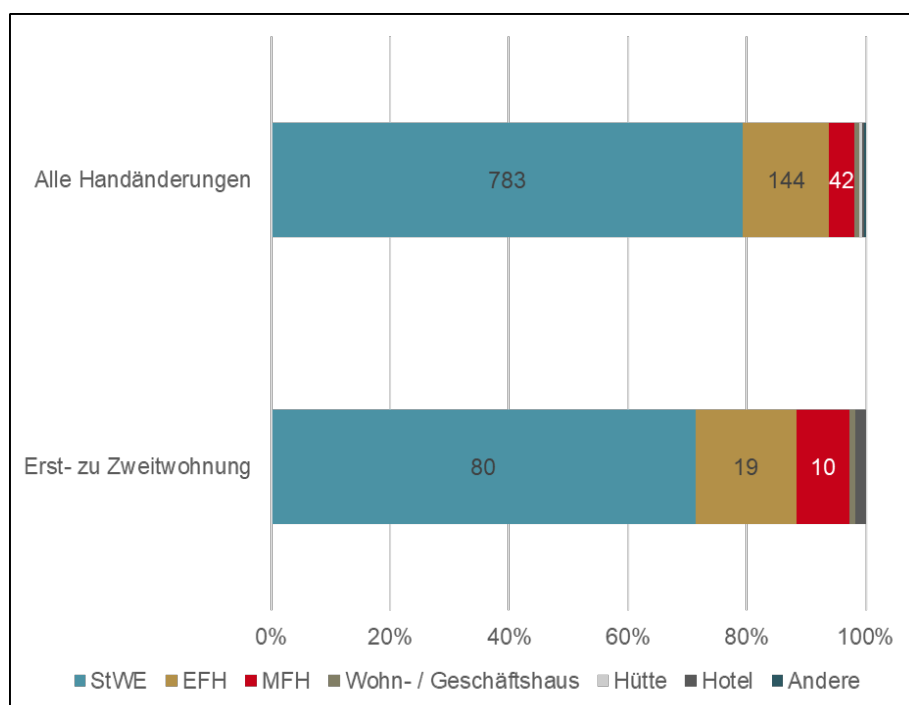
- Der Konversionssaldo ist in der Betrachtungsperiode während allen Jahren negativ, das heisst, es werden mehr Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt als umgekehrt.
- Während den fünf betrachteten Jahren resultiert ein Gesamtkonversionssaldo von -64, was einem jährlichen Durchschnitt von -13 Wohneinheiten entspricht.
- Während der Untersuchungsperiode von 2017 – 2021 hat der Wohnungsbestand an Erstwohnungen also um 64 Wohnungen abgenommen, während gleichzeitig der Wohnungsbestand an Zweitwohnungen um dieselbe Zahl zugenommen hat.

5.4 Objektart

Die Objektart bezeichnet den Typus der betroffenen Liegenschaft. Um diese miteinander vergleichen zu können, wurden die Liegenschaften kategorisiert in Objekte mit einer reinen Wohnnutzung (umfasst *StWE*, *EFH*, *MFH*), in solche mit gemischter Nutzung (*Wohn-/Geschäftshaus*) und in Objekte mit gewerblicher oder sonstiger Nutzung (*Hütte*, *Hotel*). Einheiten mit mehreren Bezeichnungen der Objektart werden unter *Andere* subsummiert.

In fast 80% aller Fälle betrifft die Handänderung Wohneinheiten im Stockwerkeigentum. Weitere rund 15% der erfassten Handänderungen entfällt auf Einfamilienhäuser, rund 5% auf Mehrfamilienhäuser (siehe Tabelle 5). Weitere Objekte, bspw. gemischter Nutzung (*Wohn-/Geschäftshaus*), Hütten, Hotels oder Einheiten mit mehreren Bezeichnungen betreffen lediglich Einzelfälle.

Abbildung 8: Objektart (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

Werden nur die Handänderungen betrachtet, welche mit einer Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnung einhergehen, so unterscheidet sich die Verteilung der Objektart nicht in erwähnenswerter Weise. Auch die «stillen Konversionen» entfallen grösstenteils auf Objekte in Stockwerkeigentum (rund 71%), Einfamilienhäuser (rund 17%) oder Mehrfamilienhäuser (rund 9%).

Tabelle 5: Objektart (2017 – 2021)

	Alle Handänderungen	Prozentualer Anteil	Erst- zu Zweitwohnung	Prozentualer Anteil
StWE	783	79.25%	80	71.43%
EFH	144	14.57%	19	16.96%
MFH	42	4.25%	10	8.93%
Wohn- / Geschäftshaus	8	0.81%	1	0.89%
Hütte	5	0.51%	0	0.00%
Hotel	4	0.40%	2	1.79%
Andere	2	0.20%	0	0.00%
Total	988	100%	112	100%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Erkenntnisse:

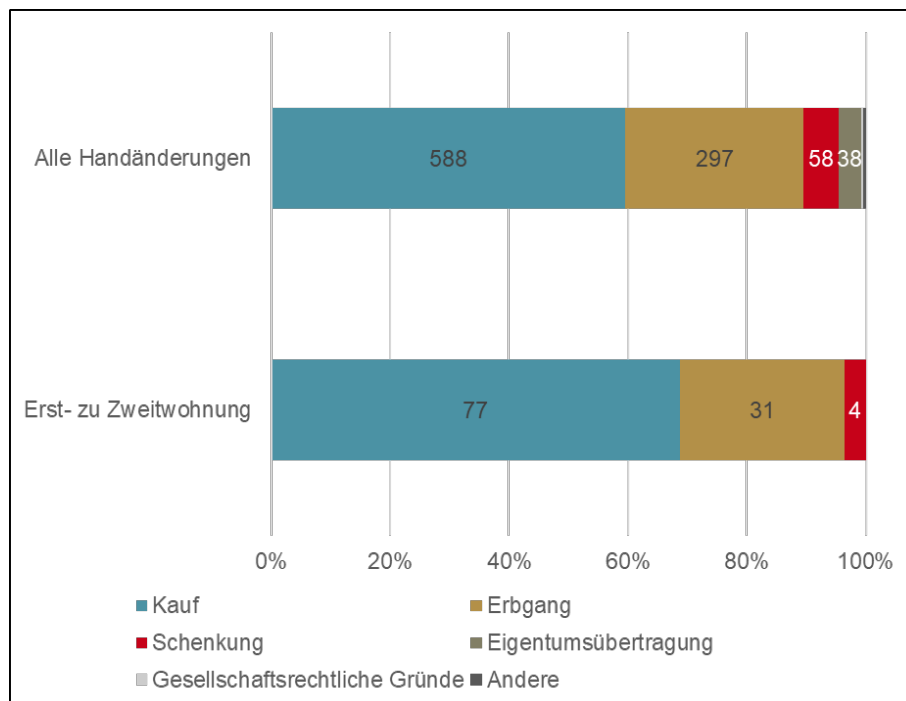
- Die meisten Liegenschaften, welche von Handänderungen betroffen sind, befinden sich im Stockwerkeigentum. Rund 80% aller Handänderungen entfallen auf diese Objektart.
- Weitere betroffene Objektarten sind Einfamilienhäuser (rund 15%) oder Mehrfamilienhäuser (4.25%).
- Werden nur Handänderungen betrachtet, welche eine Konversion von Erst- zu Zweitwohnung beinhalten, so unterscheidet sich die Verteilung der Objektart nur unerheblich.

5.5 Art der Handänderung

Die Art der aktuellen Handänderung gibt an, auf welche Art und Weise die betroffene Liegenschaft die Eigentümerin resp. den Eigentümer gewechselt hat. Hierbei werden die Kategorien *Kauf*, *Erbgang* (inklusive Erbteilung, Erbvorbezug oder weitere erbliche Übertragungen), *Schenkung*, *Eigentumsübertragung*, *Gesellschaftsrechtliche Gründe* (bei juristischen Personen) oder *Andere* unterschieden. Die Kategorie *Andere* umfasst Handänderungen, bei welchen mehrere Transaktionsgründe angegeben wurden.

Der Kauf ist die mit Abstand am meisten verbreitete Übertragungsart. In knapp 60% aller Transaktionen erfolgt die Handänderung aus diesem Grund (Tabelle 6). Bei weiteren 30% der Liegenschaften, welche von einer Handänderung betroffen sind, ist Erbgang der Transaktionsgrund, gefolgt von Schenkung (rund 6%) und Eigentumsübertragung (rund 4%). Weitere Gründe für Handänderungen nehmen nur eine untergeordnete Rolle ein.

Abbildung 9: Art der Handänderung (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

Werden nur die Handänderungen betrachtet, bei denen eine Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnung stattfindet, zeigt sich ein ähnliches Bild: Die häufigste Übertragungsart ist der Kauf (rund 69%), gefolgt von Erbgang (rund 28%) und Schenkung (rund 4%). Bei Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen treten keine weiteren Transaktionsgründe auf. Dies bedeutet, dass eine «stille Konversion» in sieben von zehn Fällen erfolgt, weil die betroffene Liegenschaft verkauft wird.

Tabelle 6: Art der Handänderung (2017 – 2021)

	Alle Handänderungen	Prozentualer Anteil	Erst- zu Zweitwohnung	Prozentualer Anteil
Kauf	588	59.51%	77	68.75%
Erbgang	297	30.06%	31	27.68%
Schenkung	58	5.87%	4	3.57%
Eigentumsübertragung	38	3.85%	0	0.00%
Gesellschaftsrechtliche Gründe	3	0.30%	0	0.00%
Andere	4	0.40%	0	0.00%
Total	988	100%	112	100%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Erkenntnisse:

- Werden alle erfassten Handänderungen betrachtet, so ist bei mehr als der Hälfte der Kauf die Übertragungsart. Ein knapper Drittel entfällt auf Erbgang.
- Ungefähr bei 5% der Handänderungen kann als Übertragungsart entweder Schenkung oder Eigentumsübertragung verzeichnet werden. Nur wenige Objekte wechseln aus anderen Gründen den Eigentümer bzw. die Eigentümerin.
- Werden nur die Konversionen von Erst- zu Zweitwohnung betrachtet, erfolgt die Handänderung bei knapp 70% aufgrund von Kauf und bei etwas mehr als einen Viertel aufgrund von Erbgang. Die restlichen Handänderungen (knapp 4%) werden infolge von Schenkungen veranlasst.
- Findet also eine Konversion von Erst- zu Zweitwohnung statt, ist dies überdurchschnittlich oft aufgrund der Tatsache, dass die Liegenschaft verkauft wird.

5.6 Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft

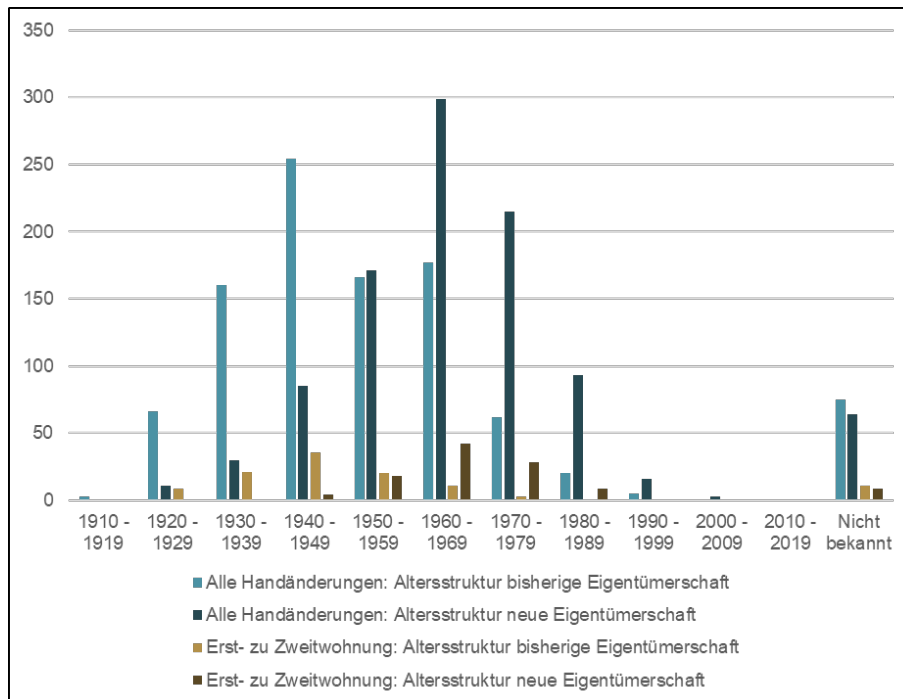
Beim Vergleich der Verteilung der Jahrgänge der bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer vor der Handänderung mit der Verteilung der Jahrgänge der neuen Eigentümerinnen und Eigentümer nach der Handänderung tritt ein auffälliges Muster auf:⁸ Bei Liegenschaften, welche während des Untersuchungszeitraums von einer Handänderung betroffen sind, lässt sich eine Verlagerung der Eigentümerschaft von der Baby Boomer Generation (Jahrgänge 1946 – 1964) hin zu der Generation X (Jahrgänge 1965 – 1979) feststellen.⁹ Dieses Muster lässt sich ebenso beobachten, wenn nur die Handänderungen betrachtet werden, bei denen eine Konversion von Erst- zu Zweitwohnung stattgefunden hat.

Diese Verschiebung erscheint insofern logisch, als dass die Generation X tendenziell diejenige Generation ist, welche über genügend Eigenmittel verfügt, um den Traum von Wohneigentum wahrzumachen. Kommt dazu, dass die Generation X als die erbende Generation und die Baby Boomer Generation als die vererbende Generation gegenwärtig eine schlüssige Annahme darstellt. Es scheint demnach naheliegend, dass Vertreter und Vertreterinnen der Generation X in der Tendenz Wohneigentum erwerben oder erben, während Vertreter und Vertreterinnen der Baby Boomer Generation Wohneigentum eher vererben oder dies aus anderen Gründen aufgeben.

⁸Bei der Auswertung der Daten wurde nur der Jahrgang des im Grundbuch erstgenannten Eigentümers (bisherig und neu) berücksichtigt, damit keine Übergewichtung der Datenwerte von Eigentümergemeinschaften Einzug in die Analysen finden, was eine Verzerrung der Resultate zur Folge hätte.

⁹ Zur Beschreibung der Altersstruktur wird auf folgendes Generationenmodell abgestützt (UNICUM Media, n.d.): Generation Baby Boomer: 1946 bis 1964; Generation X: 1965 bis 1979; Generation Y (Millenials): 1980 bis 1995; Generation Z (Digital Natives): 1996 bis 2010

Abbildung 10: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

Erkenntnisse:

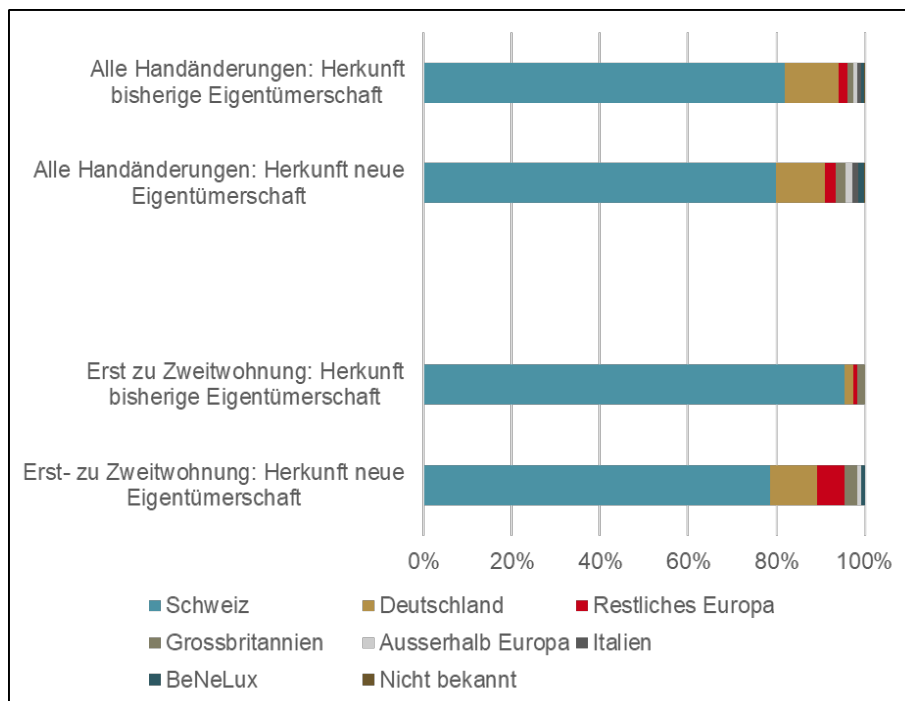
- Insgesamt lässt sich bei den Liegenschaften, welche während den Jahren 2017 – 2021 von einer Handänderung betroffen sind, eine Verschiebung von der Baby Boomer Generation (Jahrgänge 1946 – 1964) zur Generation X (Jahrgänge 1965 – 1979) beobachten.
- Die Verschiebung bei Wohneigentum von der Baby Boomer Generation zu der Generation X ist sowohl ersichtlich, wenn die Handänderungen gesamthaft betrachtet werden, jedoch auch, wenn nur die Handänderungen analysiert werden, bei denen eine Umnutzung von Erst- zu Zweitwohnung stattgefunden hat. Die prozentuale Verteilung der Altersstruktur unterscheidet sich nicht erheblich.

5.7 Nationalität bisherige und neue 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. Der Wohnsitz der neuen Eigentümerschaft gibt Auskunft darüber, wo die übernehmenden Personen ihren Wohnsitz haben.¹⁰

¹⁰ Bei der Auswertung der Daten wurde nur die Herkunft des im Grundbuch erstgenannten Eigentümers (bisherig und neu) berücksichtigt, damit keine Übergewichtung der Datenwerte von Eigentümergemeinschaften Einzug in die Analysen finden, was eine Verzerrung der Resultate zur Folge hätte.

Abbildung 11: Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021); n=988

Werden alle erfassten Handänderungen bezüglich der Nationalität der bisherigen und der neuen Eigentümerschaft analysiert, ergeben sich keine grossen Verschiebungen im Herkunftsprofil (siehe Tabelle 7). In rund 80% aller Fälle haben die bisherigen und die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer die Schweizer Staatsbürgerschaft. Rund ein Zehntel der Eigentümerschaften sind Deutscher Nationalität. Die Staatsangehörigkeit der Eigentümerschaften der verbleibenden Handänderungen verteilt sich auf Nationalitäten innerhalb und ausserhalb Europas. Dennoch resultierte während der Betrachtungsperiode von 2017 – 2021 ein Saldo von insgesamt 19 Liegenschaften, welche aus Schweizer Hand gegeben wurden. Das bedeutet, dass Handänderungen dazu führen, dass Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer mit Schweizer Staatsbürgerschaft abnehmen.

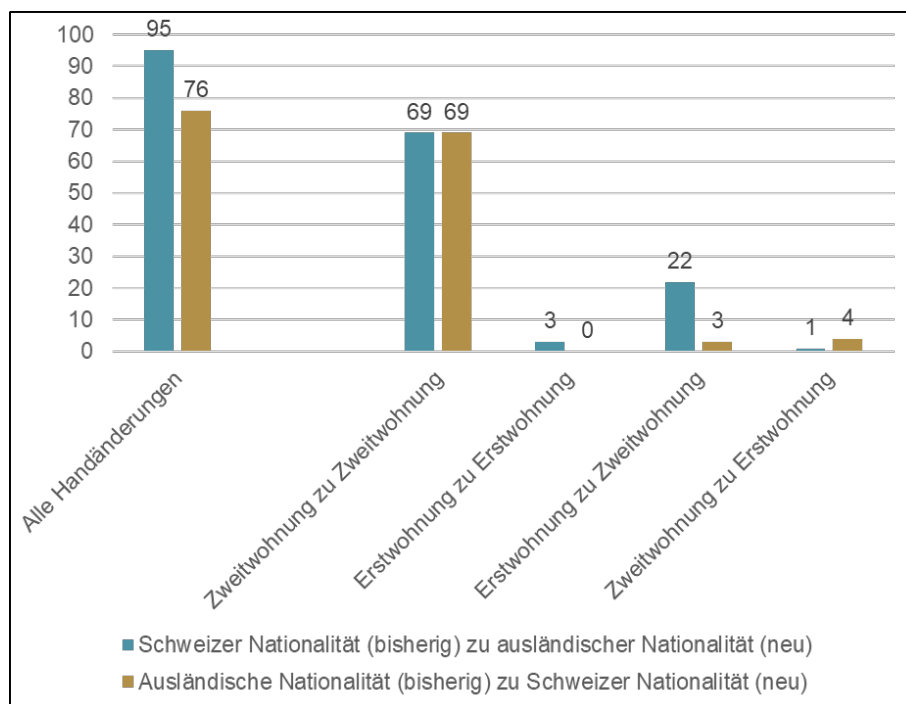
Tabelle 7: Nationalität bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021)

Alle Handänderungen					Erst- zu Zweitwohnung			
	Nationalität bisherige Ei- gentümer- schaft	Prozentualer Anteil	Nationalität neue Eigentü- merschaft	Prozentualer Anteil	Nationalität bisherige Ei- gentümer- schaft	Prozentualer Anteil	Nationalität neue Eigentü- merschaft	Prozentualer Anteil
Schweiz	808	81.78%	789	79.86%	107	95.54%	88	78.57%
Deutsch- land	122	12.35%	110	11.13%	2	1.79%	12	10.71%
Restliches Europa	19	1.92%	25	2.53%	1	0.89%	7	6.25%
Grossbri- tannien	13	1.32%	20	2.02%	2	1.79%	3	2.68%
Ausserhalb Europa	9	0.91%	16	1.62%	0	0.00%	1	0.89%
Italien	9	0.91%	13	1.32%	0	0.00%	0	0.00%
BeNeLux	7	0.71%	13	1.32%	0	0.00%	1	0.89%
Nicht be- kannt	1	0.10%	2	0.20%	0	0.00%	0	0.00%
Total	988	100%	988	100%	112	100%	112	100%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Werden nur diejenigen Handänderungen analysiert, welche eine Nutzungsänderung von Erst- zu Zweitwohnung betreffen, fällt auf, dass bei dieser Art der Konversion ebenfalls ein Saldo von 19 Liegenschaften resultiert (siehe Tabelle 8), bei denen die bisherige Eigentümerschaft Schweizer Nationalität ist und die neue Eigentümerschaft keine Schweizer Staatsbürgerschaft mehr besitzt. Es scheint, dass die Abnahme an Wohneigentum in Schweizer Hand mit der nutzungsrechtlichen Umwandlung von Erst- zu Zweitwohnungen einhergeht.

Abbildung 12: Verschiebung der Nationalitätenverteilung (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021) ; n=171

In der Tat ist bei den restlichen Konversionsarten keine derartige Verschiebung bei der Nationalitätenverteilung der Eigentümerschaft beobachtbar. Die restlichen drei Fälle, bei denen ein negativer Saldo von Wohnungen in Schweizer Hand resultiert, ist auf Handänderungen zurückzuführen, bei denen eine Liegenschaft vor und nach der Transaktion als Erstwohnung genutzt wurde. Diese Art der Konversion trägt nicht unmittelbar zur Wohnungsknappheit bei, da dem Wohnungsmarkt mit der Handänderung kein Wohnangebot entzogen wird. Dieser Sachverhalt ist bei der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen anders, hier geht die Konversion mit einer Abnahme im Wohnungsangebot einher. Auf Basis der verfügbaren Datengrundlage scheint demnach ein Bezug zwischen dem Rückgang an Liegenschaften in Schweizer Hand und dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum vorzuliegen.

Tabelle 8: Verschiebung der Nationalitätenverteilung (2017 – 2021)

	Schweizer Nationalität (bisherig) zu ausländischer Nationalität (neu)	Ausländische Nationalität (bisherig) zu Schweizer Nationalität (neu)	Saldo
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	69	69	0
Erstwohnung zu Erstwohnung	3	0	-3
Erstwohnung zu Zweitwohnung	22	3	-19
Zweitwohnung zu Erstwohnung	1	4	+3
Alle Handänderungen	95	76	-19

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Erkenntnisse:

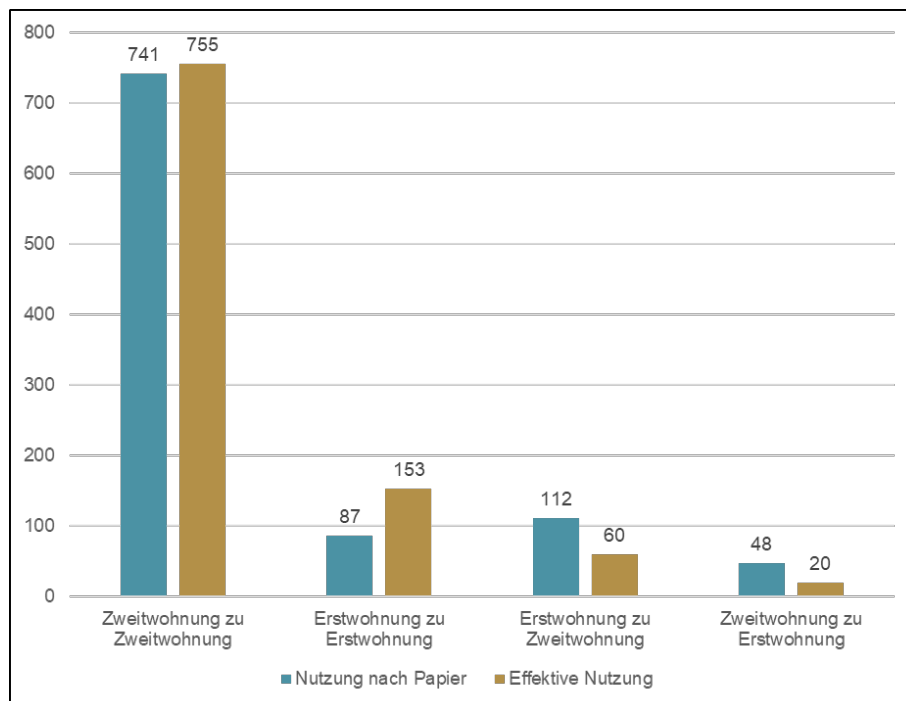
- Werden alle Handänderungen betrachtet, so gibt es bezüglich der Nationalität der bisherigen und der neuen Eigentümerschaft keine wesentlichen Verschiebungen. Bei rund 80% der Handänderungen hat die Eigentümerschaft die Schweizer Staatsbürgerschaft. Bei rund einem Zehntel ist die Eigentümerschaft Deutscher Nationalität. Die Nationalität des verbleibenden Zehntels verteilt sich auf weitere Nationalitäten innerhalb und ausserhalb Europas.
- Nichtsdestotrotz muss bemerkt werden, dass gesamthaft betrachtet während der Untersuchungsperiode insgesamt 19 Liegenschaften aus Schweizer Hand gegeben wurden.
- Bei Betrachtung der einzelnen Konversionsarten fällt auf, dass bei Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen ebenfalls ein Saldo von 19 Liegenschaften resultiert, bei denen die bisherige Eigentümerschaft die Schweizer Staatsangehörigkeit besitzt, und die neue Eigentümerschaft ausländischer Nationalität ist.
- Es lässt sich also die Erkenntnis ziehen, dass die Abnahme der Liegenschaften in Schweizer Besitz zu den Umnutzungen von Erst- zu Zweitwohnungen und somit zum Mangel an bezahlbarem Wohnraum in direkten Bezug gebracht werden können.

5.8 Einschränkung effektive Nutzung

Eine Einschränkung der vom ITF angewandten Methodik besteht darin, dass nur Aussagen über die Nutzung auf Basis der Unterlagen gemacht werden können: Um festzustellen, ob eine Konversion stattgefunden hat, wird der Wohnsitz der bisherigen mit der neuen Eigentümerschaft verglichen. Anhand dieser Methodik kann jedoch die effektive Nutzung nicht zweifelsfrei festgestellt werden. So ist es nämlich grundsätzlich möglich, dass auswärtige Personen eine Liegenschaft zur Miete an ortsansässige Personen überlassen und somit eine Nutzung als Erstwohnung besteht. In den Daten wird diese Nutzung jedoch als Zweitwohnung verzeichnet. Aufgrund der Expertise und der jahrelangen Erfahrung der Mitarbeitenden der Gemeinde Flims konnten in diesem Fall jedoch tatsächlich Aussagen zur effektiven Nutzung getroffen und diese mit den vorliegenden Daten verglichen werden.¹¹

¹¹ Um Vergleiche zwischen den verschiedenen im Rahmen des Monitor 2 durchgeführten Untersuchungen vornehmen zu können, basieren die vorangehenden Auswertungen auf der Art und Weise der Nutzung, wie diese aus den vorliegenden Daten hervorgeht.

Abbildung 13: Effektive Nutzung der von Handänderungen betroffenen Liegenschaften (2017 – 2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021), n=988

Obwohl anhand der vorliegenden Daten in 112 Fällen eine Konversion von Erst- zu Zweitwohnung nachgewiesen werden konnte, haben insgesamt nur 60 echte Konversionen stattgefunden (siehe Tabelle 9). Für diese Diskrepanz können zwei Gründe ausgemacht werden: Wenn bei einer Liegenschaft, welche an einheimische Dauermieter vermietet ist, ein Wechsel von einer einheimischen zu einer auswärtigen Eigentümerschaft vollzogen wird, das Mietverhältnis jedoch nicht aufgekündigt wird, so wird die Liegenschaft nach der Handänderung effektiv nach wie vor als Erstwohnung genutzt, auch wenn die Nutzung in den Registern als Zweitwohnung verzeichnet wird. Andererseits ist denkbar, dass eine Liegenschaft bereits vor der Handänderung als Ferienwohnung genutzt wird, auch wenn diese in einheimischem Besitz ist. Die Liegenschaft wird effektiv also bereits vor der Handänderung als Zweitwohnung genutzt, obwohl aus den Daten eine Nutzung als Erstwohnung hervorgeht.

Tabelle 9: Effektive Nutzung der von Handänderungen betroffenen Liegenschaften (2017 – 2021)

	Nutzung nach Papier	Effektive Nutzung	Differenz
Zweitwohnung zu Zweitwohnung	741	755	+14
Erstwohnung zu Erstwohnung	87	153	+66
Erstwohnung zu Zweitwohnung	112	60	-52
Zweitwohnung zu Erstwohnung	48	20	-28

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Vor dem Hintergrund des Wohnungsunterangebotes birgt gerade die erste Möglichkeit die Gefahr von problematischen Verschiebungen am Wohnungsmarkt. Da bei der Vermietung einer Liegenschaft als Ferienwohnung ein grösseres Einkommenspotenzial winkt, als wenn diese an

einheimische Dauermieter vermietet wird, besteht die Gefahr, dass das Dauermietverhältnis mittelfristig aufgelöst wird, damit die Liegenschaft auf dem Ferienwohnungsmarkt angeboten werden kann. Dies würde bedeuten, dass sich das Wohnungsunterangebot durch diese «schleichenden stillen Konversionen» bei jetzt schon problematischen Leerwohnungsziffern auf absehbare Zeit weiter verschärft.

Erkenntnisse:

- Bei der Betrachtung der Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen fällt auf, dass bei der Analyse der effektiven Nutzung insgesamt nur 60 (echte) Konversionen stattgefunden haben (statt der 112, wie in den Registern verzeichnet).
- Ein Grund für diese Differenz von 52 Konversionen ist der folgende: Findet bei einer an einheimische Dauermieter vermieteten Liegenschaft ein Wechsel von einer ortsansässigen zu einer auswärtigen Eigentümerschaft statt und bleibt die Liegenschaft weiterhin an die einheimischen Dauermieter vermietet, so wird diese effektiv als Erstwohnung genutzt, auch wenn auf dem Papier eine Umnutzung zur Zweitwohnung stattgefunden hat.
- Ein anderer Fall ist, wenn die Liegenschaft vor der Handänderung in Besitz einer einheimischen Eigentümerschaft war, diese jedoch als Ferienwohnung vermietet wurde. In diesem Fall bestand bereits vor der Handänderung eine effektive Nutzung als Zweitwohnung.
- Gerade die erste beschriebene Möglichkeit birgt die Gefahr von problematischen Verschiebungen am Wohnungsmarkt: Es kann davon ausgegangen werden, dass im Falle einer bisherigen Dauervermietung an Einheimische von den neuen Eigentümern mittelfristig entschieden wird, die Liegenschaft künftig als Ferienwohnung zu vermieten, da hiermit ein höheres Einkommen erzielt wird. Dies würde bedeuten, dass einheimische Personen gefährdet sind, ihre Wohngelegenheit verlieren. Bei einer Leerwohnungsziffer von nur gerade 0.13% (2022) akzentuiert sich das Problem von verfügbarem Wohnraum somit weiter.

6 Zusammenfassung und Ausblick

6.1 Fazit

Hoher Zweitwohnungsanteil bei gleichzeitigem Wohnungsunterangebot

In der Gemeinde Flims werden rund sieben von zehn Wohnungen als Zweitwohnung genutzt. Mit dieser Zweitwohnungsquote (70.26% im Jahr 2022) befindet sich die Gemeinde Flims kantonal und national unter den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Zweitwohnungen. Dieser hohe Anteil trägt zu einem anderen, verwandten Problem bei: In Flims standen bei einem Gesamtwohnungsbestand von 5'191 Wohnungen im Jahr 2022 nur gerade 7 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0.13% entspricht und auf ein massives Wohnungsunterangebot hindeutet. Der starke Rückgang der Leerwohnungsziffer während des untersuchten Zeitraums (2017 – 2022) weist darauf hin, dass sich die Problematik der Wohnungsknappheit in den letzten Jahren akzentuiert hat.

Ausmass der Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen

Während der Untersuchungsperiode von 2017 – 2021 wurden insgesamt 988 relevante Handänderungen analysiert. Der grösste Anteil dieser Handänderungen betrifft Liegenschaften, welche vor und nach der Handänderung als Zweitwohnung genutzt wurden. Bei 11% oder 112 dieser Handänderungen konnte eine Umnutzung einer Erstwohnung zu einer Zweitwohnung festgestellt werden. Bei einem Gesamtwohnungsbestand von knapp 5'200 Wohnungen wirkt dieser Anteil auf den ersten Blick marginal. Die Dynamik darf jedoch nicht unterschätzt werden: Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum kann sich durch «stille Konversionen» im tiefen zweistelligen Bereich (durchschnittlich 22 Umnutzungen pro Jahr) drastisch verschärfen.

Rückgang der Liegenschaften in Schweizer Besitz

Die Untersuchung zeigt ferner auf, dass die Menge an Liegenschaften in Schweizer Besitz abnimmt. Die ermittelte Anzahl von einem Saldo an 19 Liegenschaften, bei denen der bisherige Eigentümer Schweizerischer und der neue Eigentümer ausländischer Nationalität ist, ist praktisch ausschliesslich auf Handänderungen zurückzuführen, bei welchen eine «stille Konversion» von Erst- zu Zweitwohnung festgestellt werden konnte. «Stille Konversionen» führen dazu, dass sich das Angebot im ausgetrockneten Wohnungsmarkt weiter verknappt. Die vorliegenden Daten lassen auf einen Bezug dieser Problematik zum Rückgang an Liegenschaften in Schweizer Hand schliessen.

Gefahr von schleichenden Konversionen auf Zeit

Bezüglich der Art und Weise, wie die Liegenschaften effektiv genutzt werden, und der Art und Weise, wie die Nutzung der Liegenschaften aus den vorliegenden Daten hervorgeht, besteht eine Diskrepanz. Während anhand den Daten 112 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen nachgewiesen werden konnten, hat in der Realität nur in 60 Fällen eine Umnutzung stattgefunden. Ein Grund für den Unterschied ist, dass Immobilien, welche eine Handänderung erfahren, bei einem Wechsel der Eigentümerschaft weiterhin an einheimische Dauermieter vermietet bleiben. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass in solchen Fällen mittelfristig die Vermietung der Liegenschaft als Ferienwohnung bevorzugt wird, da so das grössere Einkommenspotenzial winkt. Es droht die Gefahr, dass einheimische Dauermieter aufgrund solch schleichender Umnutzungen ihre Wohngelegenheit verlieren, was wiederum die Problematik des Wohnungsmangels befeuert.

6.2 Ausblick

Es ist angedacht, den Monitor mit Daten aus weiteren Gemeinden in Graubünden zu ergänzen, um ein umfangreicheres 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 gesamtkantonalen 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.

Längerfristig erscheint es sinnvoll, das Automatisierungspotenzial der mit der Datenerhebung und -auswertung verbundenen Prozesse auszuschöpfen, um die Auswertungen mit geringerem Aufwand und grossflächiger durchführen zu können, um so der Aktualität des Themas gerecht werden zu können.

Quellenverzeichnis

Balzarini, A. (2022). Nationalratskommission will Zweitwohnungsgesetz lockern. SRF. Abgerufen von <https://www.srf.ch/audio/rendez-vous/nationalratskommission-will-zweitwohnungsgesetz-lockern?partId=12290467>.

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/>.

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2022). Zweitwohnungen. Abgerufen von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>.

Bundesamt für Statistik (2022). Leerwohnungen. Abgerufen von <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>.

Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (2022). 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>.

Engadiner Post. (2022a). Eine Planungszone, aber noch kein Wohnbauförderungsgesetz. Engadiner Post. Abgerufen von <https://www.engadinerpost.ch/2022/06/29/Eine-Planungszone-aber-noch-kein-Wohnbaufoerderungsgesetz>.

Engadiner Post. (2022b). Sils will Thema Wohnungsnot im Dialog angehen. Engadiner Post. Abgerufen von <https://www.engadinerpost.ch/2022/01/21/Sils-will-Thema-Wohnungsnot-im-Dialog-angehen>.

Engadiner Post. (2022c). Wohin mit den Wohnungssuchenden? Engadiner Post. Abgerufen von <https://www.engadinerpost.ch/2022/06/22/Wohin-mit-den-Wohnungssuchenden>.

Gemeinde Flims. (2017-2022). Handänderungsanzeigen 2017-2022.

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.

Martel, A. (2022). Der Schweizer Ferienwohnungsmarkt ist leergekauft. Neue Zürcher Zeitung. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/wirtschaft/immobilien-der-schweizer-ferienwohnungsmarkt-ist-leergekauft-ld.1686592?reduced=true>.

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/>.

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>.

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>.

UBS Switzerland AG. (2022). UBS Alpine Property Focus: Comparing top destinations in the Alpine region. UBS Switzerland AG. Abgerufen von <https://www.ubs.com/global/de/media/display-page-ndp/de-20220531-alpine-property-focus.html>.

UNICUM Media. (n.d.). Die Generation XYZ und die Babyboomer im Überblick. Abgerufen von <https://unicum-media.com/marketing-wiki/generation-x-y-z/?portfoliCats=88%2C84%2C85%2C82%2C83>

Anhang

Tabelle 10: Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flims	69.85%	69.44%	69.67%	69.98%	70.03%	70.26%
Disentis/Mustér	51.81%	51.45%	51.63%	55.49%	59.25%	58.69%
Falera	80.36%	79.87%	79.81%	79.93%	79.35%	79.65%
Laax	78.38%	75.60%	74.33%	73.98%	73.86%	74.30%
Obersaxen Mundaun	79.96%	79.84%	80.12%	80.25%	80.74%	80.72%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik (2022)

Tabelle 11: Leerwohnungsziffer in der Gemeinde Flims und vergleichbaren Gemeinden (2017 – 2022)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Flims	1.39%	1.29%	2.01%	1.94%	1.33%	0.13%
Disentis/Mustér	0.37%	1.63%	1.09%	0.63%	0.46%	0.13%
Falera	2.62%	1.04%	1.49%	1.19%	0.37%	0.22%
Laax	7.85%	4.24%	4.34%	2.73%	2.73%	0.29%
Obersaxen Mundaun	0.11%	0.08%	0.00%	0.29%	0.00%	0.00%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik (2022)

Tabelle 12: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021): Alle Handänderungen

	Altersstruktur bisherige Eigentümerschaft	Prozentualer Anteil	Altersstruktur neue Eigentümerschaft	Prozentualer Anteil
1910 - 1919	3	0.30%	0	0.00%
1920 - 1929	66	6.68%	11	1.11%
1930 - 1939	160	16.19%	30	3.04%
1940 - 1949	254	25.71%	85	8.60%
1950 - 1959	166	16.80%	171	17.31%
1960 - 1969	177	17.91%	299	30.26%
1970 - 1979	62	6.28%	215	21.76%
1980 - 1989	20	2.02%	93	9.41%
1990 - 1999	5	0.51%	16	1.62%
2000 - 2009	0	0.00%	3	0.30%
2010 - 2019	0	0.00%	1	0.10%
Nicht bekannt	75	7.59%	64	6.48%
Total	988	100%	988	100%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

Tabelle 13: Altersstruktur bisherige und neue Eigentümerschaft (2017 – 2021): Erst- zu Zweitwohnung

	Altersstruktur bisherige Eigentümerschaft	Prozentualer Anteil	Altersstruktur neue Eigentümerschaft	Prozentualer Anteil
1910 - 1919	0	0.00%	0	0.00%
1920 - 1929	9	8.04%	1	0.89%
1930 - 1939	21	18.75%	0	0.00%
1940 - 1949	36	32.14%	4	3.57%
1950 - 1959	20	17.86%	18	16.07%
1960 - 1969	11	9.82%	42	37.50%
1970 - 1979	3	2.68%	28	25.00%
1980 - 1989	1	0.89%	9	8.04%
1990 - 1999	0	0.00%	1	0.89%
2000 - 2009	0	0.00%	0	0.00%
2010 - 2019	0	0.00%	0	0.00%
Nicht bekannt	11	9.82%	9	8.04%
Total	112	100%	112	100%

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Flims (2017 – 2021)

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

Zentrum für Verwaltungsmanagement (ZVM)

Comercialstrasse 22

7000 Chur

Schweiz

T +41 81 286 39 17

zvm@fhgr.ch



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

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

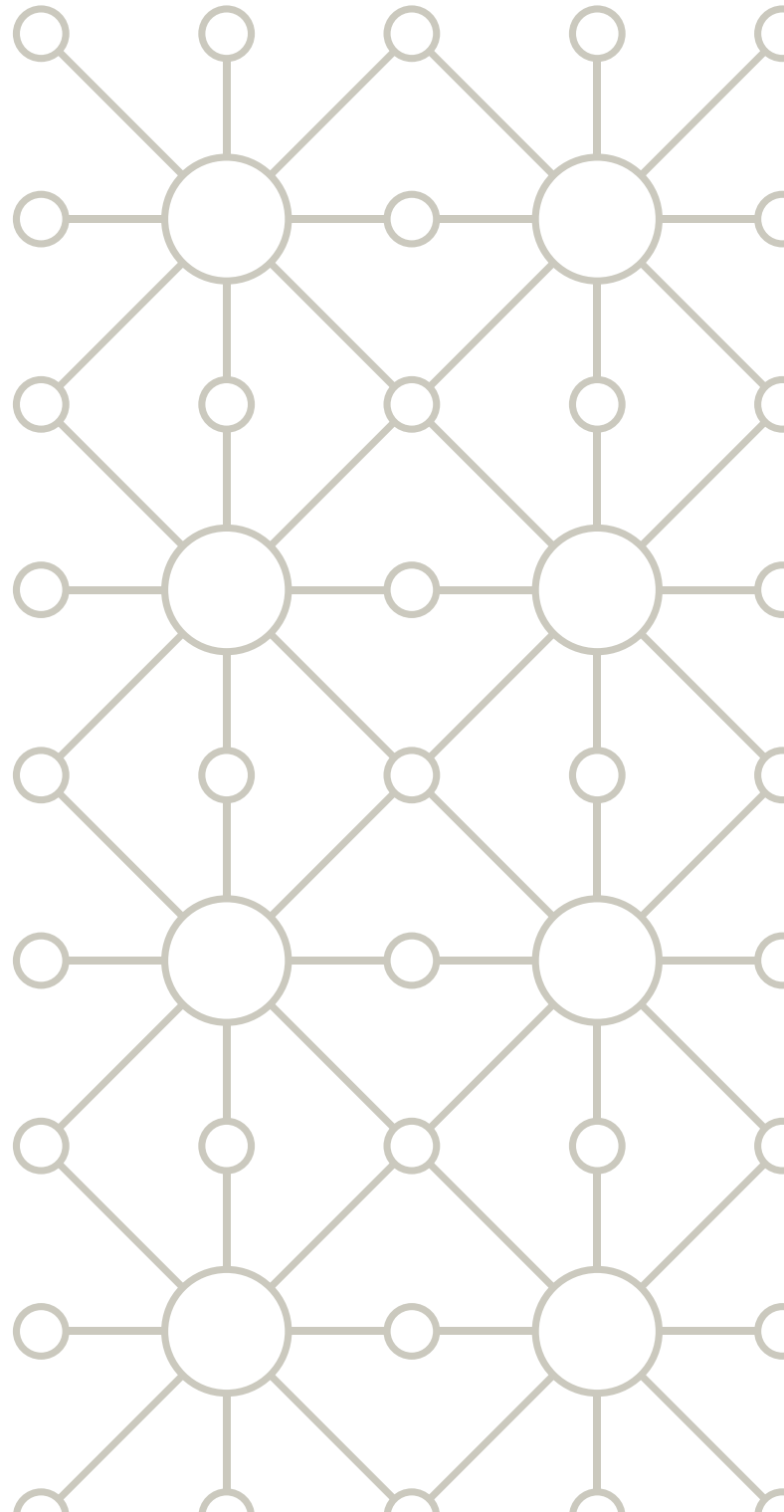
Fachhochschule Graubünden

Scola auta spezialisada dal Grischun

Scuola universitaria professionale dei Grigioni

University of Applied Sciences of the Grisons

© FH Graubünden, Dezember 2022



swissuniversities

