

Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Silvaplana

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

Working Paper, Juli 2022
Prof. Norbert Hörburger, Selina Steiner



Impressum

Auftraggeber

Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kantons Graubünden

Mit freundlicher Unterstützung durch die Gemeinde Silvaplana

Projektleitung

Norbert Hörburger

Projektmitarbeit

Selina Steiner

Redaktion Bericht

Norbert Hörburger, Selina Steiner, Bianca Schenk

Titelbild

©Filip Zuan_Silvaplana_Engadin St. Moritz Tourismus AG

Management Summary

In dem vorliegenden Bericht werden Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen in der Gemeinde Silvaplana behandelt und somit die Auswirkungen von Art. 11, Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes untersucht, 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 Silvaplana wird exemplarisch untersucht, ob tatsächlich in grösserem Umfang Konversionen der total ca. 32'000 altrechtlichen Wohnungen in touristischen Gemeinden in der Schweiz, welche keiner Nutzungsbeschränkung unterliegen, zu Zweitwohnungen erfolgen. Dies unter dem Aspekt, dass die umgenutzten (Erst-)Wohnungen theoretisch mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden könnten.

Eine Auswertung der Handänderungen in Silvaplana zeigt auf, dass während des untersuchten Zeitraums von 2017 bis 2022 nur in sehr geringem Masse Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen vorgenommen wurden. Für diese Periode konnten insgesamt lediglich zwei Konversionen festgestellt werden. Die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen stellt demnach für die Gemeinde Silvaplana kein allzu grosses Problem dar.

Die aktuelle Herausforderung liegt aber primär im angespannten Wohnungsmarkt: Die Analyse der Strukturdaten zum Wohnungsmarkt in Silvaplana bestärkt den Grundtenor der jüngsten Medienberichterstattungen, dass im Oberengadin akute Wohnungsnot herrscht und für Einheimische kaum mehr bezahlbarer Wohnraum zu finden sei. Vor diesem Hintergrund liegt die Vermutung nahe, dass das Potenzial für Umnutzungen bereits zu einem grossen Teil in der Vergangenheit ausgeschöpft wurde. Ein Hinweis darauf liefert der Anteil an Zweitwohnungen in der Gemeinde Silvaplana: Die Zweitwohnungsquote ist eine der höchsten im ganzen Kanton Graubünden.

Inwieweit das kommunale Zweitwohnungsgesetz der Gemeinde Silvaplana, welches per Regierungsbeschluss im Februar 2019 in Kraft getreten ist, die Umnutzungstätigkeit gebremst hat, kann aufgrund der zur Verfügung gestandenen Daten nicht ermittelt werden.

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AWT	Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Graubünden
bspw.	beispielsweise
HÄ	Handänderung
inkl.	inklusive
ITF	Institut für Tourismus und Freizeit, Fachhochschule Graubünden
resp.	respektive
ZWG	Zweitwohnungsgesetz

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
2	Untersuchungsgegenstand und -methode	3
2.1	Aktueller Wissensstand.....	3
2.2	Untersuchungsmethodik	4
2.3	Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands	4
2.4	Einschränkungen.....	4
3	Datengrundlagen.....	6
3.1	Handänderungsanzeigen.....	6
3.2	Zweitwohnungsquote.....	6
3.3	Leerwohnungsziffer	6
4	Strukturdatenanalyse der Gemeinde Silvaplana	7
4.1	Zweitwohnungsquote.....	7
4.2	Leerwohnungsziffer	8
5	Auswertung der Handänderungen in der Gemeinde Silvaplana.....	10
5.1	Anzahl der Handänderungen	10
5.2	Art der Handänderung.....	11
6	Auswertung Konversion von Erst- und Zweitwohnungen	13
7	Zusammenfassung und Ausblick	14
7.1	Fazit	14
7.2	Ausblick.....	15
	Quellenverzeichnis.....	16
	Anhang.....	18
	Portrait Institut für Tourismus und Freizeit	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Überblick Berichte und Massnahmen zur Wissensdiffusion	2
Abbildung 2: Zweitwohnungsquote Gemeinde Silvaplana.....	7
Abbildung 3: Zweitwohnungsquote Gemeinden Oberengadin (2022).....	8
Abbildung 4: Leerwohnungsziffer Gemeinde Silvaplana (2017–2021).....	9
Abbildung 5: Anzahl der Handänderungen pro Jahr (2017–2022)	10
Abbildung 6: Art der Handänderung (2017-2022).....	11
Abbildung 7: Art der Handänderung pro Jahr (2017-2022)	12
Abbildung 8: Art der Handänderung (2017).....	18
Abbildung 9: Art der Handänderung (2018).....	18
Abbildung 10: Art der Handänderung (2019).....	19
Abbildung 11: Art der Handänderung (2020).....	19
Abbildung 12: Art der Handänderung (2021).....	20
Abbildung 13: Art der Handänderung (2022).....	20

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, 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 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.

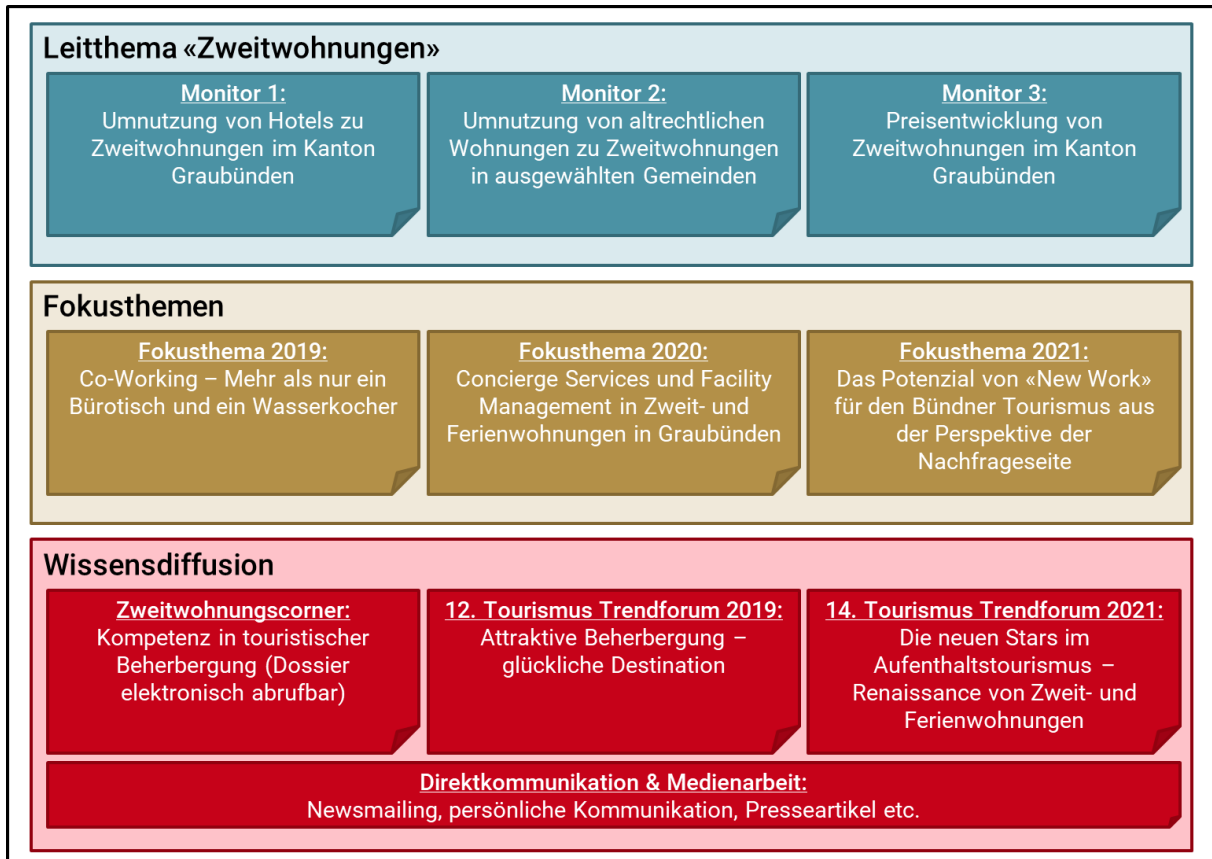
Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der FH Graubünden ist Partner-Organisation des AWT bei dessen Aufgaben im Zusammenhang mit der kantonalen Tourismusentwicklung.¹ Zu diesem Zweck wird durch das AWT seit Jahren ein Leistungsauftrag an das ITF erteilt. Für die Periode 1. Januar 2019 bis 30. 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 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 über die einzelnen Berichte 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 2022 der Gemeinde Silvaplana durch das ITF durchgeführt wurden.

¹ 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 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 altrechtlichen (Erst-)Wohnungen² 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 (Erst-)Wohnungen. 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 (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 höherer Verkaufserlös.

In der Vergangenheit wurden bereits in einigen Gemeinden und Regionen Massnahmen getroffen, um Konversionen von altrechtlichen Erstwohnungen 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). Gerade im Oberengadin ist das Thema aktueller denn je: Im Januar 2022 hat 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 für das gesamte Gemeindegebiet 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). Bezahlbaren Wohnraum zu finden sei im Engadin mittlerweile fast unmöglich (Engadiner Post, 2022c).

Es wird jedoch 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).

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 Silvaplana dennoch Aussagen möglich sind, hängt mit einer besonderen Methodik zusam-

² 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.»

men, die durch das ITF exemplarisch angewendet wurde. Anhand der Daten der Gemeinde Silvaplana gibt der vorliegende Bericht Auskunft darüber, wie hoch die Konversion von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen oder auch umgekehrt ist und in welchem Umfang eine solch «stille Konversion» stattfindet. Die gewonnenen Erkenntnisse werden anhand einer Analyse der Strukturdaten des Wohnungsmarktes in Silvaplana in den Gesamtkontext 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:** Um das gesamte Ausmass an Handänderungen für die gewählte Periode (2017-2022) bestimmen zu können, werden die Handänderungsanzeigen der Gemeinde Silvaplana nach Art der Handänderung und der Klassifikation in Erst-/Zweitwohnung vor resp. nach der Transaktion untersucht und bei Bedarf mit dem Einwohnerregister abgeglichen³.

Zusätzlich wird für die Gemeinde Silvaplana eine Strukturdatenanalyse des Wohnungsmarktes vorgenommen, um die Ergebnisse des Monitors besser einordnen zu können. Dabei wird auf die folgenden Datenquellen zurückgegriffen:

- **Zweitwohnungsquote:** Um die Entwicklung der Zweitwohnungsquote der Gemeinde Silvaplana während dem Betrachtungszeitraum aufzuzeigen, wird auf die Daten des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) 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 Räumliche und zeitliche Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes

Bei den Handänderungsanzeigen wurden privatrechtliche und Handänderungen aufgrund öffentlicher Verfügungen fokussiert. Das heisst, dass entgeltlich dingliche Belastungen von Grundstücken (bspw. Einträge, Änderungen oder Löschungen von subjektiv-dinglichen Rechten oder An- und Vormerkungen) nicht in die Datenbank aufgenommen wurden.

Die verschiedenen in diesem Bericht erhobenen Übertragungsarten werden in *Kapitel 3.1 Handänderungsanzeigen* näher beleuchtet.

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, um den Status abschliessend klären zu können. Eine solche ist nicht erfolgt, weshalb die Ergebnisse mit einer gewissen Unschärfe behaftet sind.

³ Ein besonderer Dank gebührt dabei den Mitarbeitenden der Gemeinde Silvaplana, durch welche die Handänderungsdaten aufgearbeitet wurden.

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 Silvaplana 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 Grundstückes)
- Handänderung aufgrund öffentlicher Verfügungen (bspw. bei Enteignung, Zwangsverwertung, Güterzusammenlegung oder Quartierplanung)

Für die Analyse der Handänderungsanzeigen im vorliegenden Bericht wird eine Einordnung in die hiernach aufgeführten Kategorien vorgenommen:

- o Kauf
- o Erbgang (inkl. Erbteilung, Erbvorzug)
- o Schenkung
- o Eigentumsübertragung
- o Gerichtsurteil
- o Fusion
- o Anderes⁴

3.2 Zweitwohnungsquote

Seit der Inkraftsetzung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen haben alle Gemeinden die Pflicht, jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Auf Grundlage dieses Inventars und zur Einordnung der Umnutzungsproblematik wird der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Silvaplana von 2017 – 2022 abgebildet (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022).

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 Unter der Kategorie «Anderes» werden diejenigen Handänderungen subsumiert, welche nicht abschliessend einer vorhergehenden Kategorie zugeordnet werden können.

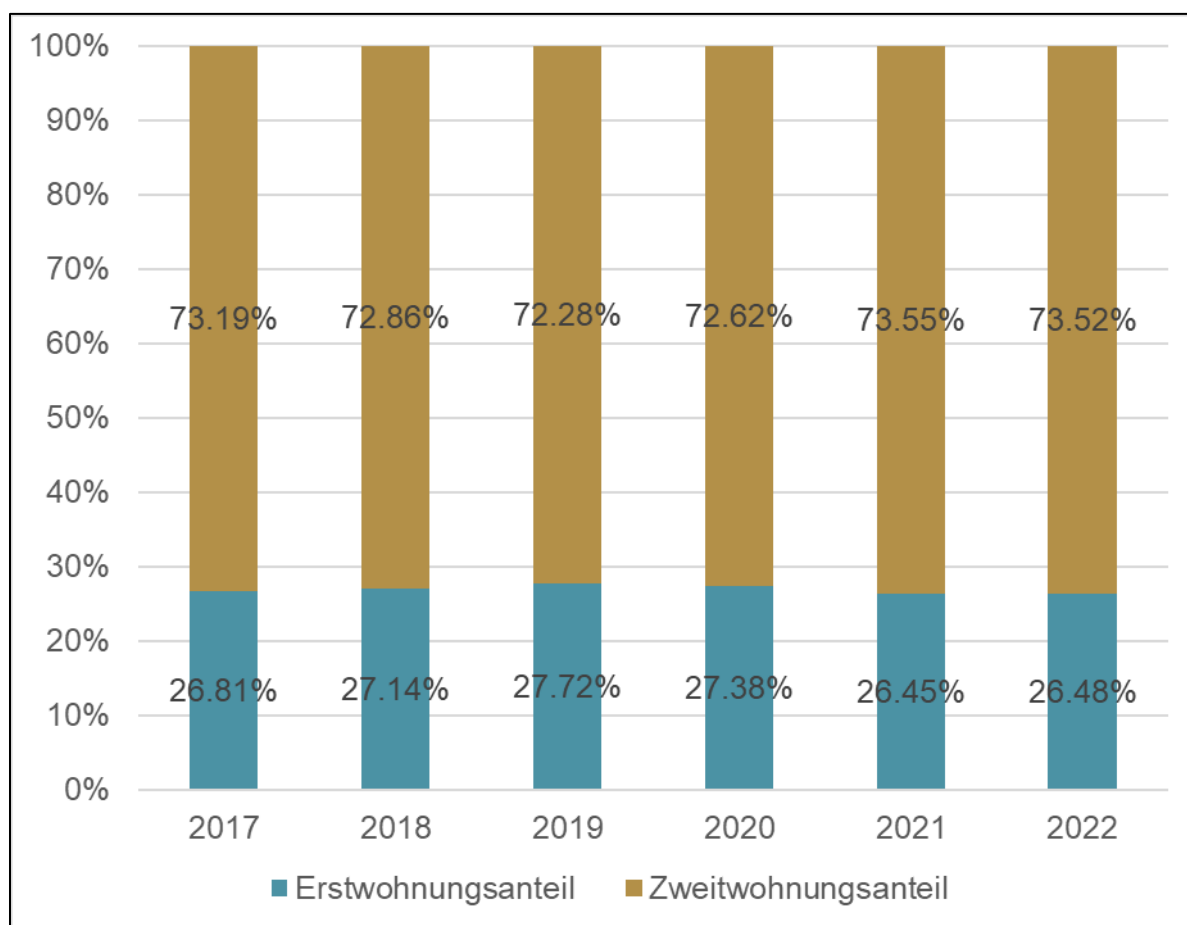
4 Strukturdatenanalyse der Gemeinde Silvaplana

Zur Einordnung 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 Silvaplana.

4.1 Zweitwohnungsquote

Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Silvaplana unterliegt während der untersuchten Periode keinen erwähnenswerten Schwankungen und liegt konstant bei 72%-74%.

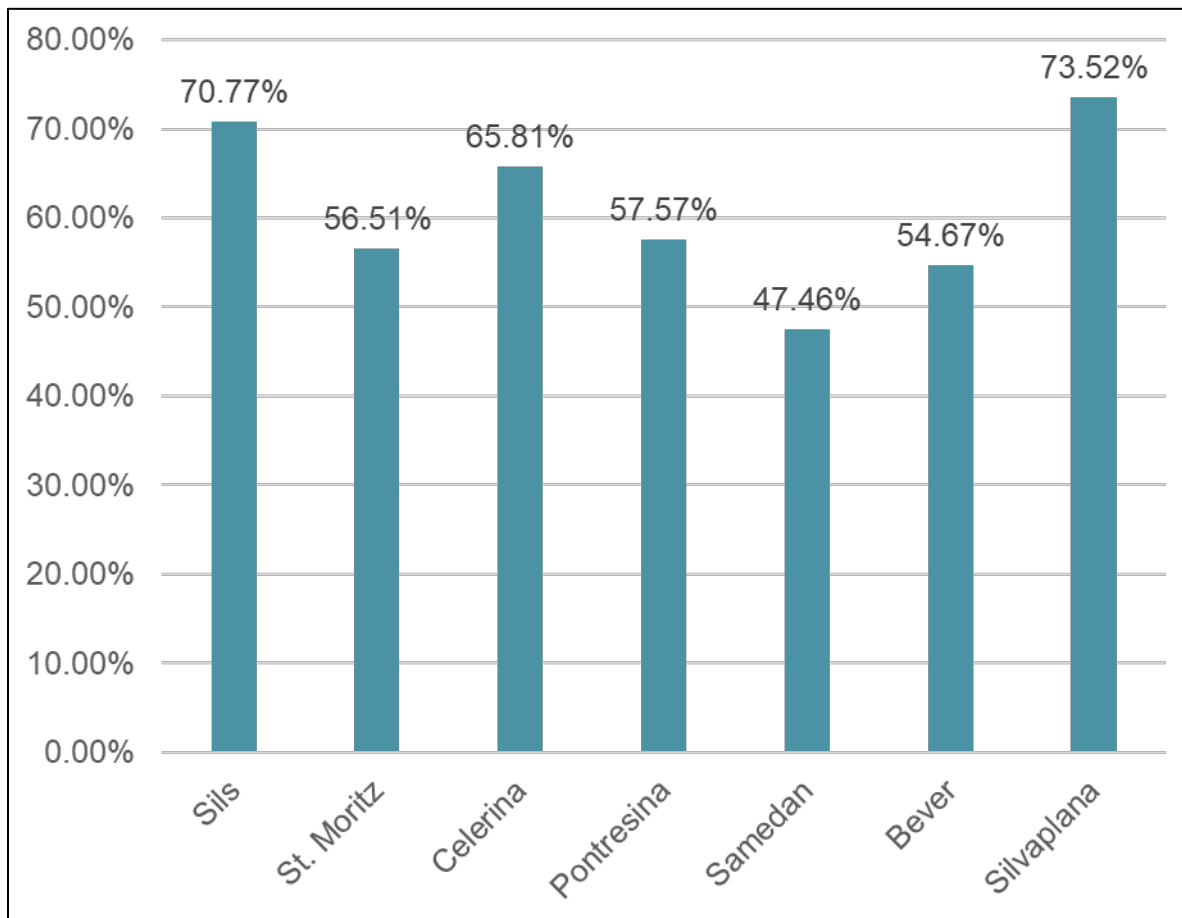
Abbildung 2: Zweitwohnungsquote Gemeinde Silvaplana



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik (2022); N=2504

Die Gemeinde Silvaplana weist im Oberengadin den höchsten Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf (siehe Abbildung 3). Allgemein weisen im Kanton Graubünden nur wenige Gemeinden eine noch höhere Zweitwohnungsquote auf (Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, 2022). In diesem Zusammenhang muss allerdings beachtet werden, dass nicht in allen Gemeinden die gleichen Gegebenheiten herrschen und demnach auch nicht zwingend unmittelbar vergleichbar sind.

Abbildung 3: Zweitwohnungsquote Gemeinden Oberengadin (2022)



Quelle: Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden (2022)

Erkenntnisse:

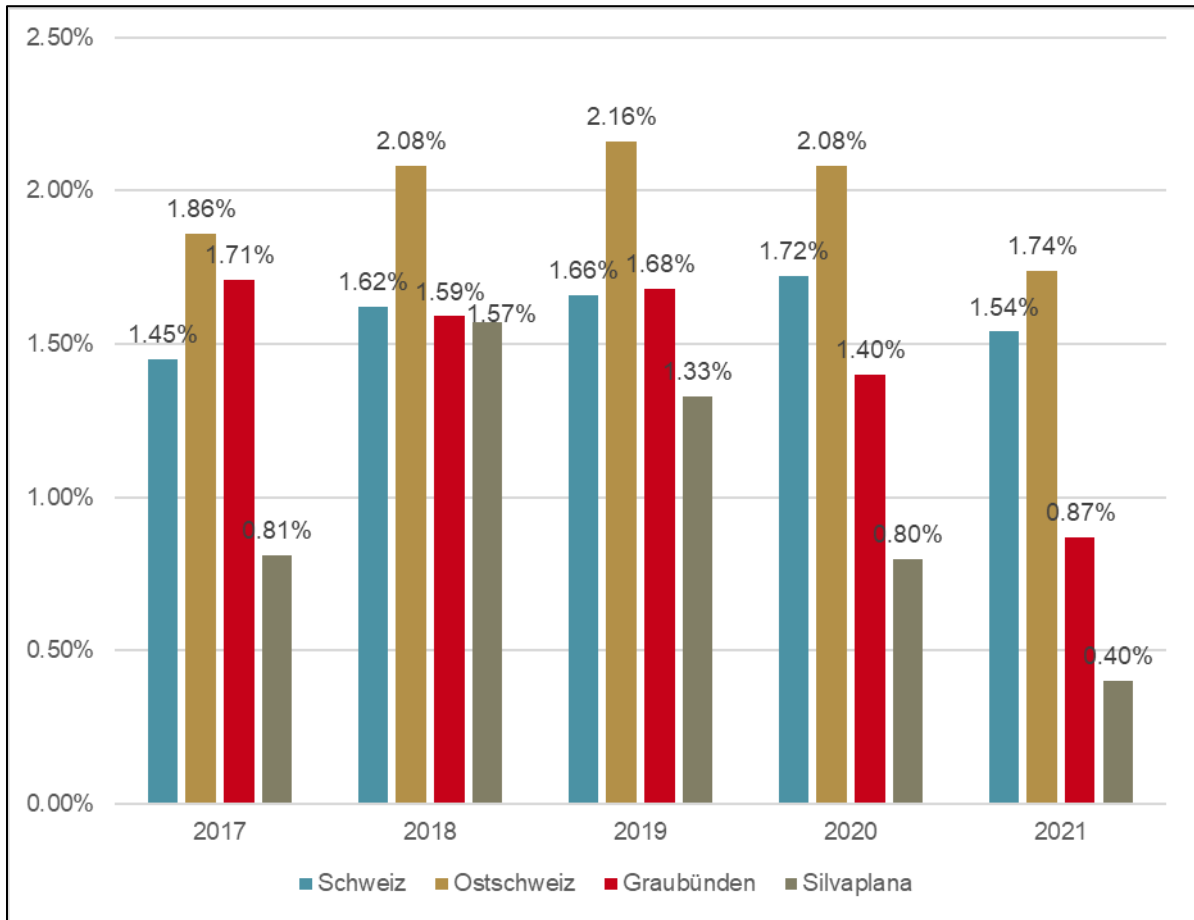
- Der Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Silvaplana liegt während der Betrachtungsperiode konstant zwischen 72%-74%.
- Dies entspricht dem höchsten Zweitwohnungsanteil aller Gemeinden im Oberengadin; insgesamt weisen nur wenige Gemeinden des Kantons Graubündens eine höhere Zweitwohnungsquote auf.
- Die hohe Zweitwohnungsquote bestätigt den allgemein aus der Medienberichterstattung zu entnehmenden Eindruck, dass bezahlbarer Wohnraum für Einheimische zunehmend rar wird.

4.2 Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer der Gemeinde Silvaplana liegt während der gesamten Betrachtungsperiode signifikant unter den durchschnittlichen Leerwohnungsziffern der Schweiz, der Region Ostschweiz und des Kantons Graubündens (siehe Abbildung 4). Bemerkenswert ist der Rückgang der Leerwohnungsziffer während der Corona-Pandemie: Diese sinkt von 1.33% im Jahr 2019 auf 0.80% im Jahr 2020 und 0.40% im Jahr 2021. Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 2504 Wohnungen (Bundesamt für Statistik, 2022) entspricht dies 10 leerstehenden Wohnungen. Spannenderweise ist dieser massive Rückgang auch im Kanton Graubünden zu beobachten

(wenn auch auf einem höheren Niveau), nicht jedoch für die Region Ostschweiz und die gesamte Schweiz.

Abbildung 4: Leerwohnungsziffer Gemeinde Silvaplana (2017–2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten des Bundesamtes für Statistik

Erkenntnisse:

- Das Angebot an Leerwohnungen ist in der Gemeinde Silvaplana mit einer Leerwohnungsziffer von 0.40% im Jahr 2022 verschwindend klein.
- Während der Pandemie hat das Angebot an leerstehenden Wohnungen massiv abgenommen. So wurde die Nachfrage nach Wohnraum in Berggebieten durch neue Möglichkeiten des ortsunabhängigen Arbeitens und mehr verfügbaren finanziellen Mitteln (bspw. aufgrund aufgeschobener Ferientaufenthalte oder Restaurantbesuche) befeuert, was zu einem regelrechten Nachfrageboom und einem versiegten Wohnungsangebot führte (Martel, 2022).
- Dass Einheimische unter dem angespannten Wohnungsmarkt leiden und kaum mehr bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist, wird durch die Analyse der Leerwohnungsziffer eindeutig veranschaulicht.

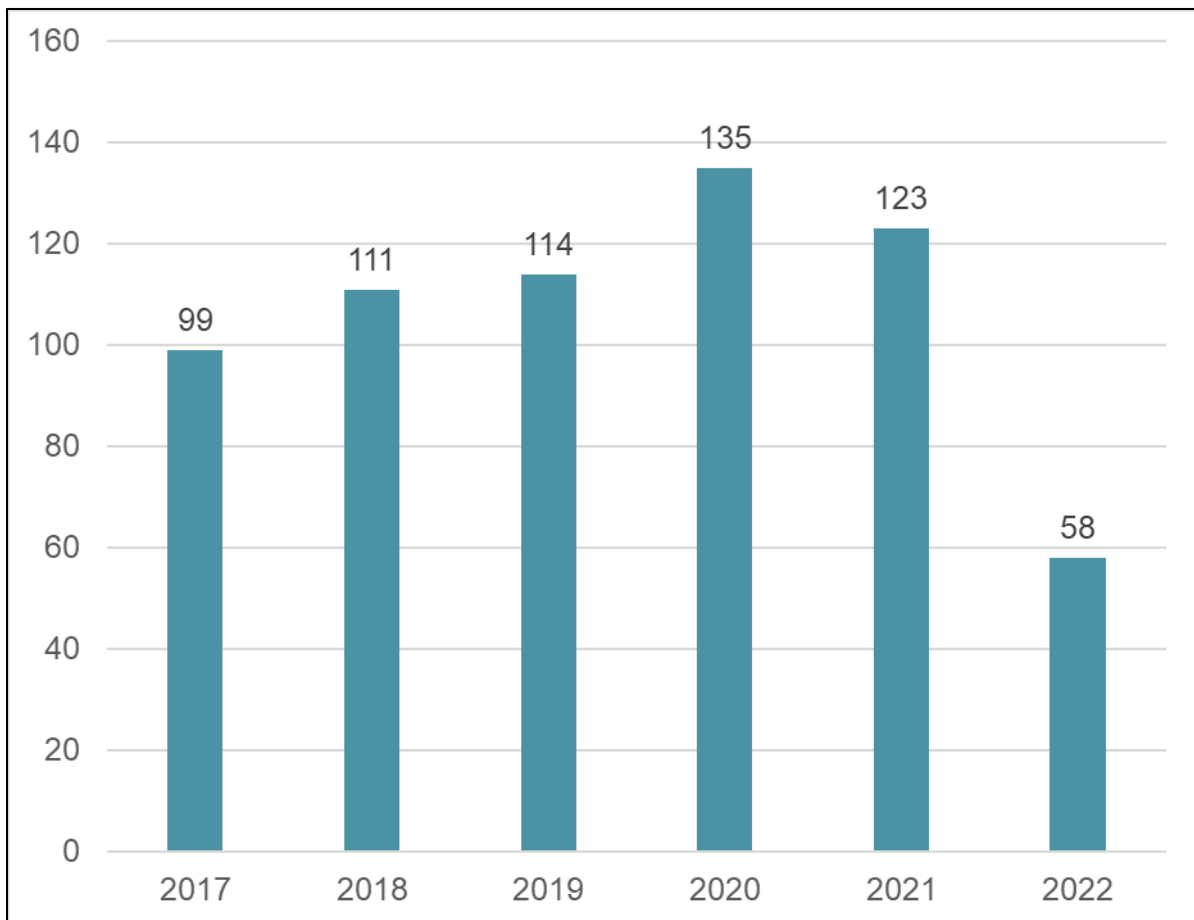
5 Auswertung der Handänderungen in der Gemeinde Silvaplana

Das folgende Kapitel beinhaltet einen Überblick über die Anzahl und Art der Handänderungsanzeigen der Periode 2017-2022. Die Art der vorgenommenen Handänderungen wurde aggregiert für den gesamten Zeitraum ausgewertet und dargestellt. Eine detaillierte Analyse der Übertragungsarten aufgeschlüsselt nach Jahr ist im Anhang zu diesem Bericht enthalten.

5.1 Anzahl der Handänderungen

Die absolute Anzahl der jährlichen Handänderungen ist in Abbildung 5 abgebildet. Über die Betrachtungsperiode bis 2021⁵ hinweg gesehen wurden in der Gemeinde Silvaplana jährlich durchschnittlich rund 116 Handänderungen vorgenommen. Auffallend ist, dass während der Corona-Pandemie verhältnismässig am meisten Handänderungen erfolgten. Über die Gründe für diese Auffälligkeit kann nur gemutmasst werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass der Nachfrageboom während der Pandemie nach Zweitwohnungen in Berggebieten (Martel, 2022) während diesen Jahren zu einer erhöhten Anzahl an Käufen und Verkäufen auf dem Immobilienmarkt geführt hat.

Abbildung 5: Anzahl der Handänderungen pro Jahr (2017–2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=640

⁵ Aufgrund fehlender Vergleichbarkeit findet der Wert für das angebrochene Jahr 2022 (Handänderung) keinen Einzug in die Mittelwertberechnung.

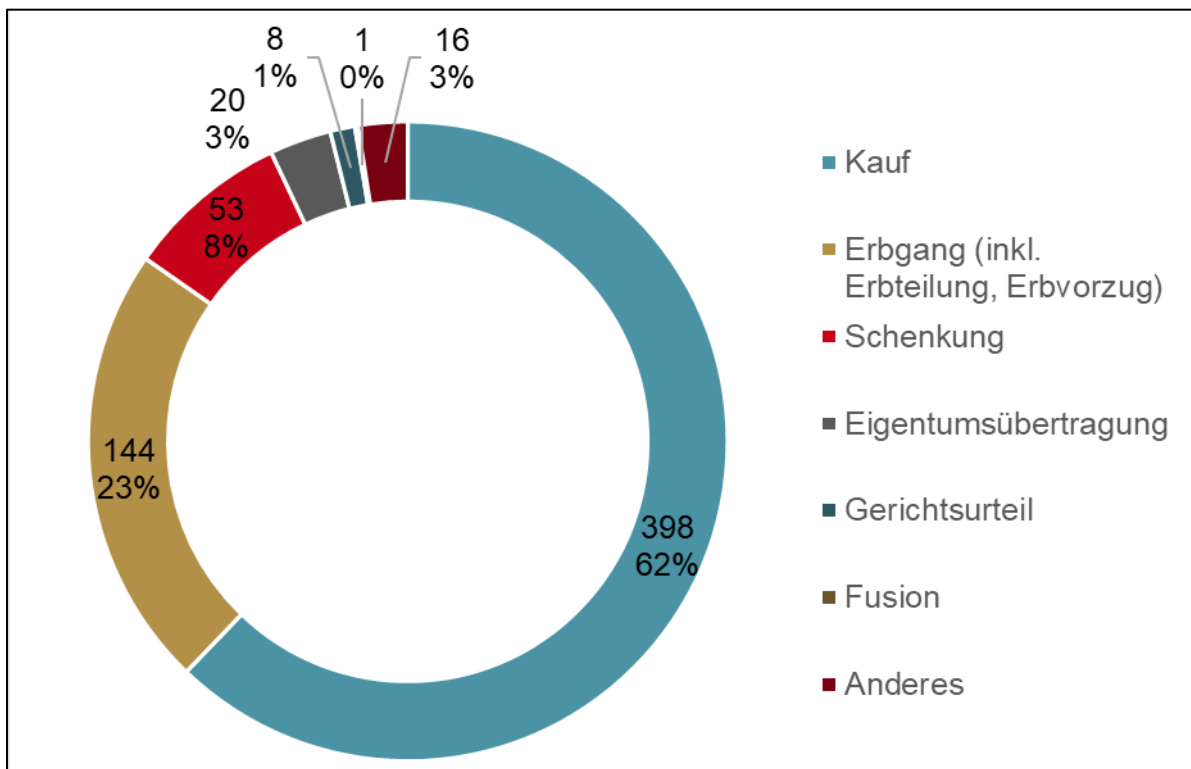
Erkenntnisse:

- In der Gemeinde Silvaplana werden jährlich durchschnittlich 116 Handänderungen vorgenommen.
- Die Anzahl der Handänderungen fiel während der Pandemie überdurchschnittlich hoch aus. Dies ist unter anderem der gestiegenen Nachfrage nach Zweitwohnungen in Berggebieten geschuldet, welche während dieser Zeit zu einer erhöhten Aktivität auf dem Wohnungsmarkt geführt hat.

5.2 Art der Handänderung

Die Art der Handänderung gibt an, wie die betroffene Liegenschaft bei der Transaktion die Eigentümerin resp. den Eigentümer gewechselt hat. Mit 398 Transaktionen (ca. 62%) war der Kauf die mit Abstand am häufigste Übertragungsart. Mit 197 Transaktionen (ca. 31%) entfällt ein weiteres knappes Drittel der Übertragungen auf Erbgänge und Schenkungen. Eigentumsübertragungen machen 20 Transaktionen (ca. 3%) aus. Gerichtsurteile und Fusionen als Transaktionsart können vernachlässigt werden, diese umfassen insgesamt 9 Transaktionen (ca. 1%) (Abbildung 6).

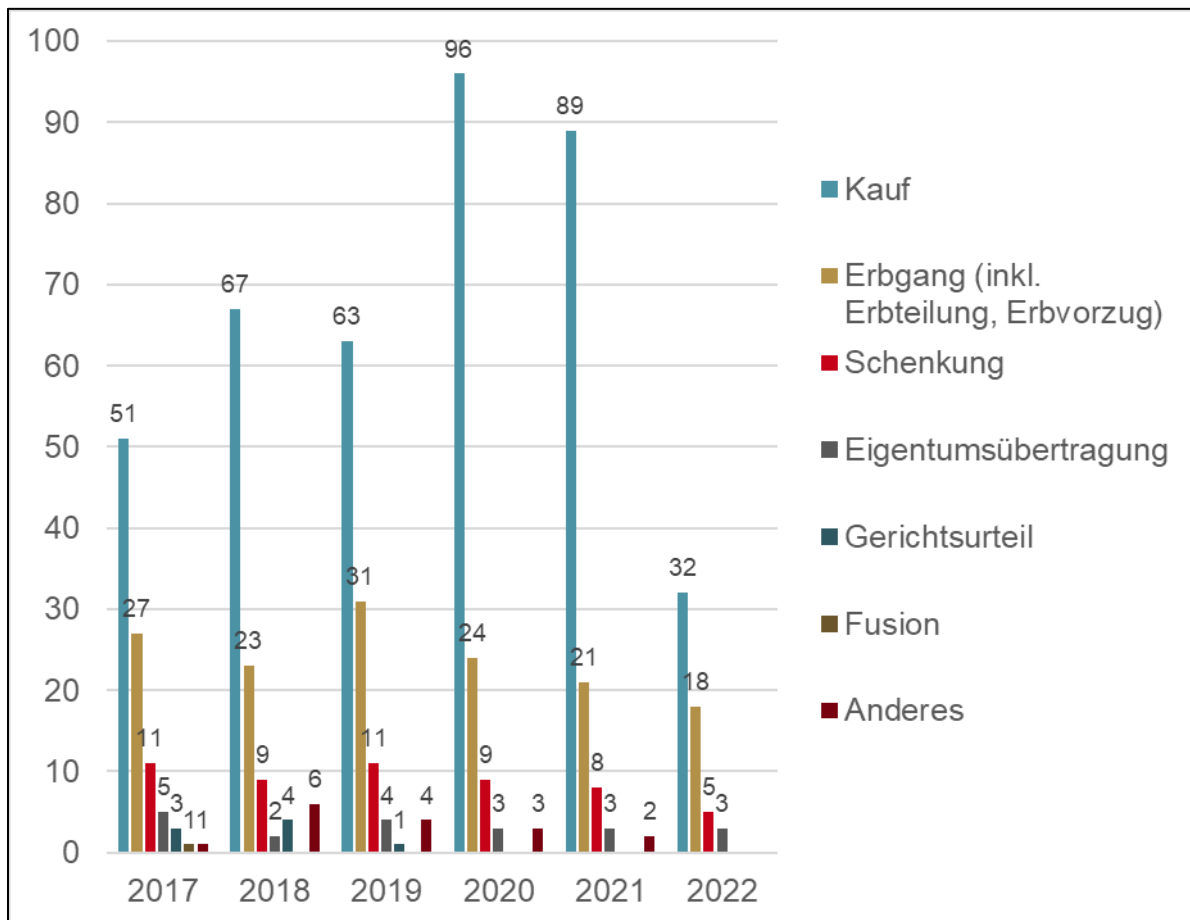
Abbildung 6: Art der Handänderung (2017-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=640

Wird die Entwicklung der Anteile der verschiedenen Übertragungsarten während der untersuchten Periode in Abbildung 7 betrachtet, so fällt auf, dass während der Corona-Pandemie überdurchschnittlich viele Handänderungen auf die Kategorie Kauf entfielen. Dies steht im Gegensatz zu den Kategorien Erbgang und Schenkung, welche während der Pandemie verhältnismäßig geringere Anteile verzeichneten.

Abbildung 7: Art der Handänderung pro Jahr (2017-2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=640

Erkenntnisse:

- Die meisten Objekte werden durch Kauf resp. Verkauf weitergegeben. Es handelt sich somit um Freihandtransaktionen über den Immobilienmarkt.
- Fast ein Drittel aller Handänderungen sind auf Erbgang oder Schenkung und somit auf unentgeltliche Transaktionen im Familien- und/oder Bekanntenkreis zurückzuführen. Dies ist ein erheblicher Anteil.
- Während der Pandemie sind überdurchschnittlich viele Handänderungen auf Kauf resp. Verkauf zurückzuführen. Dies könnte als Folge des Nachfragebooms nach Zweitwohnungen zu verstehen sein.

6 Auswertung Konversion von Erst- und Zweitwohnungen

Ziel dieser Arbeit ist die Untersuchung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen in der Gemeinde Silvaplana. Die aufbereiteten und ausgewerteten Daten entkräften die ursprünglich getroffene Annahme, dass ein grosser Teil des gesamten Bestands an Erstwohnungen in touristischen Destinationen zukünftig umgenutzt und mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden könnte.

Von rund 640 Handänderungen der Jahre 2017–2022 konnten insgesamt lediglich **zwei Konversionen** (ca. 0.3%) von Erst- zu Zweitwohnungen belegt werden⁶. Eine mögliche Erklärung für diesen doch unerwartet tiefen Wert könnte in der überdurchschnittlich hohen Zweitwohnungsquote und der gleichzeitig sehr tiefen Leerwohnungsziffer der Gemeinde Silvaplana liegen. Die Vermutung liegt nahe, dass das Potenzial für allfällige Umnutzungen äusserst gering ist und bereits in der Vergangenheit weitgehend ausgeschöpft wurde. Es gibt kaum leerstehenden Wohnungen, was in Verbindung mit dem hohen Zweitwohnungsanteil⁷ in der Gemeinde zu einem sehr knappen Wohnungsangebot für Einheimische geführt hat.

Die Konversionstätigkeit von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen sind für die Gemeinde Silvaplana in Anbetracht der viel drängenderen Wohnungsmarktprobleme (mangelnder bezahlbarer Wohnraum für «Erstwohner») demnach zu vernachlässigen.

Erkenntnisse:

- Von insgesamt 640 Handänderungen konnten nur 2 Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nachgewiesen werden.
- Es ist zu vermuten, dass das Potenzial für Konversionen in der Gemeinde Silvaplana bereits ausgereizt wurde.
- Es herrscht ein sehr knappes Wohnungsangebot. Für Einheimische ist es fast unmöglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.
- Es wird vermutet, dass aufgrund des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt eher davon abgesehen wird, aufgrund von Umnutzungen noch mehr verfügbaren Wohnraum zu verlieren.
- Umnutzungen von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen zu Zweitwohnungen stellen demnach im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz nur ein untergeordnetes Problem für die Gemeinde Silvaplana dar.

⁶ Umgekehrt konnte keine Konversion von Zweitwohnung zu altrechtlicher Erstwohnung nachgewiesen werden.

⁷ Grundsätzlich können und werden auch Zweitwohnungen von Einheimischen dauerhaft gemietet. Diese stehen allerdings in Konkurrenz mit zahlungskräftigen Auswärtigen auf der Suche nach einem Feriendomizil oder aber lukrativem Anlageobjekt in Berggebieten.

7 Zusammenfassung und Ausblick

7.1 Fazit

Aus der Analyse der Handänderungen sowie der Strukturdatenanalyse für den Zeitraum 2017-2022 der Gemeinde Silvaplana kann folgendes Fazit gezogen werden:

Ausmass der Konversionen von Erst- und Zweitwohnungen

Die Annahme, dass in touristischen Gemeinden ein grosser Teil der altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen konvertiert werden könnte, hat sich bei der Analyse der Handänderungsdaten der Gemeinde Silvaplana nicht bewahrheitet. Während der Betrachtungsperiode (2017–2022) konnten lediglich zwei Konversionen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nachgewiesen werden, was knapp 0.3% und somit einem vernachlässigbaren Wert entspricht.

Allgemeine Situation des Wohnungsmarktes

Die Strukturdatenanalyse des Wohnungsmarkts der Gemeinde Silvaplana zeigt auf, dass die drängenden Problemstellungen in einem anderen, verwandten Bereich zu verorten sind. Das durch die Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes induzierte Wohnungsunterangebot hat sich während der Pandemie akzentuiert. So sind nicht mehr nur Eigentumsobjekte von der Knappheit betroffen, sondern es sind auch kaum mehr Mietobjekte auf dem Immobilienmarkt verfügbar. Als Folge davon und in Zusammenhang mit dem überdurchschnittlich hohen Zweitwohnungsanteil der Gemeinde Silvaplana von mehr als 73% (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2022) stehen die Einheimischen beim wenigen verfügbaren Wohnraum in Konkurrenz mit zahlungskräftigen Auswärtigen. Im Jahr 2022 entfielen in der Gemeinde Silvaplana bei einer Leerwohnungsziffer von 0.4% 10 leerstehende Wohnungen auf den Gesamtwohnungsbestand von 2504 Wohnungen (Bundesamt für Statistik, 2022). Dass es, wie der allgemeinen Medienberichterstattung zu entnehmen ist, für Einheimische mittlerweile nahezu unmöglich ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden, scheint vor dem Hintergrund dieser Strukturdaten absolut plausibel.

Einbettung der Analyse der Konversionen in den Gesamtkontext

Die Strukturdatenanalyse legt nahe, dass das Umnutzungspotenzial von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen bereits in der Vergangenheit zu einem grossen Teil ausgeschöpft wurde. Mit über 73% weist die Gemeinde Silvaplana eine der höchsten Zweitwohnungsquoten im Kanton Graubünden auf. Die ausgesprochen niedrige Leerwohnungsquote weist auf die prekäre Situation auf dem Wohnungsmarkt hin. Umnutzungen würden den ohnehin schon hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen.

7.2 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.

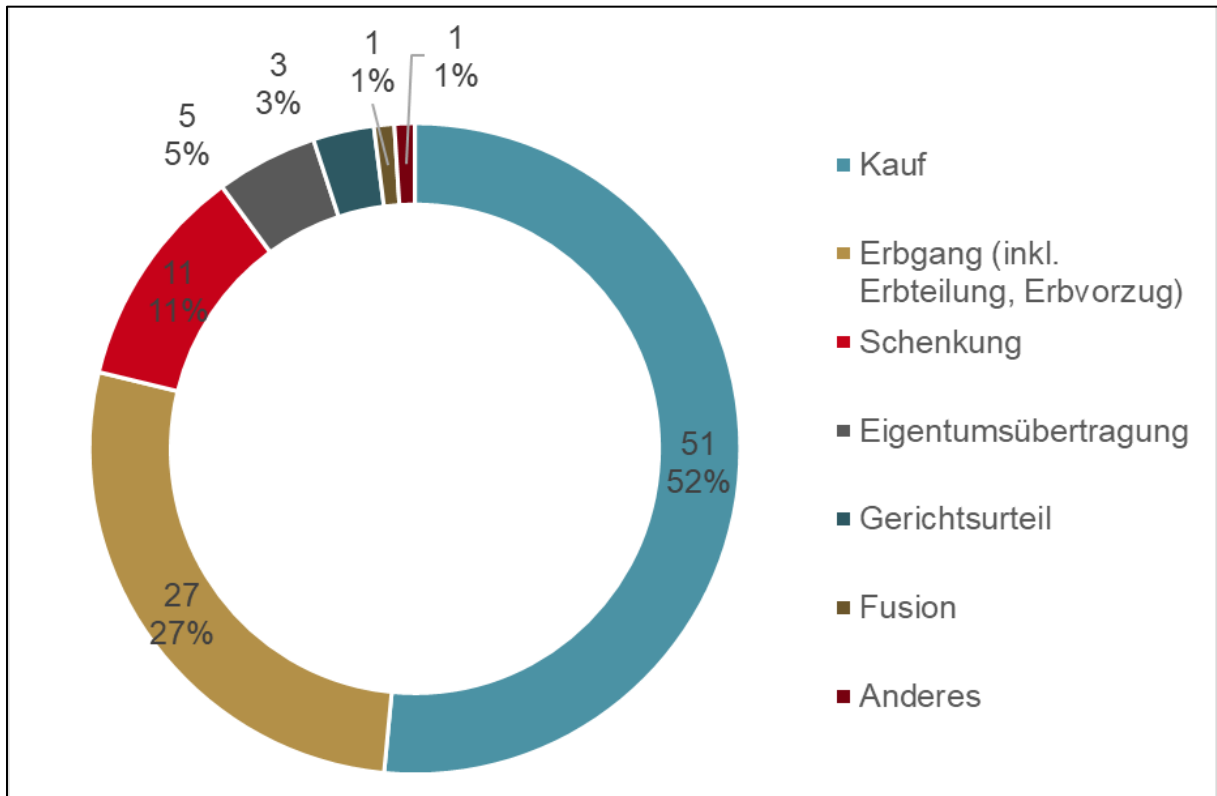
Quellenverzeichnis

- 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 Silvaplana. (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>.

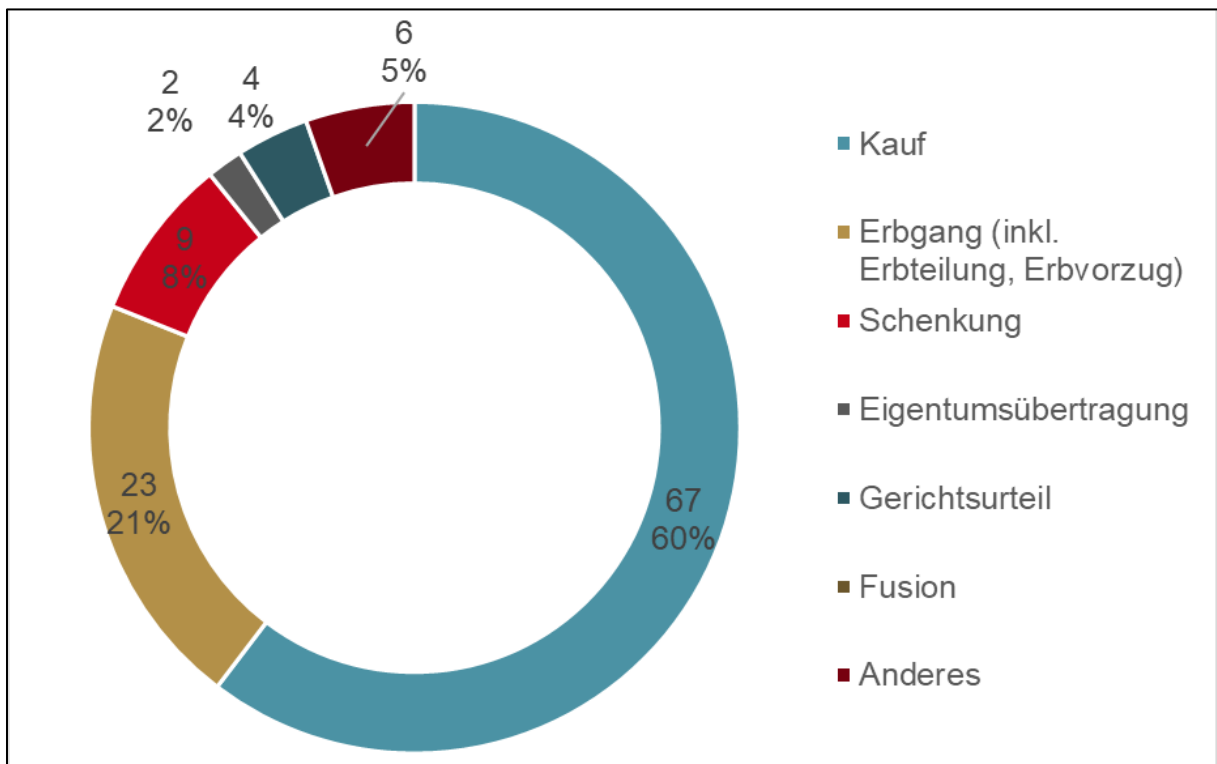
Anhang

Abbildung 8: Art der Handänderung (2017)



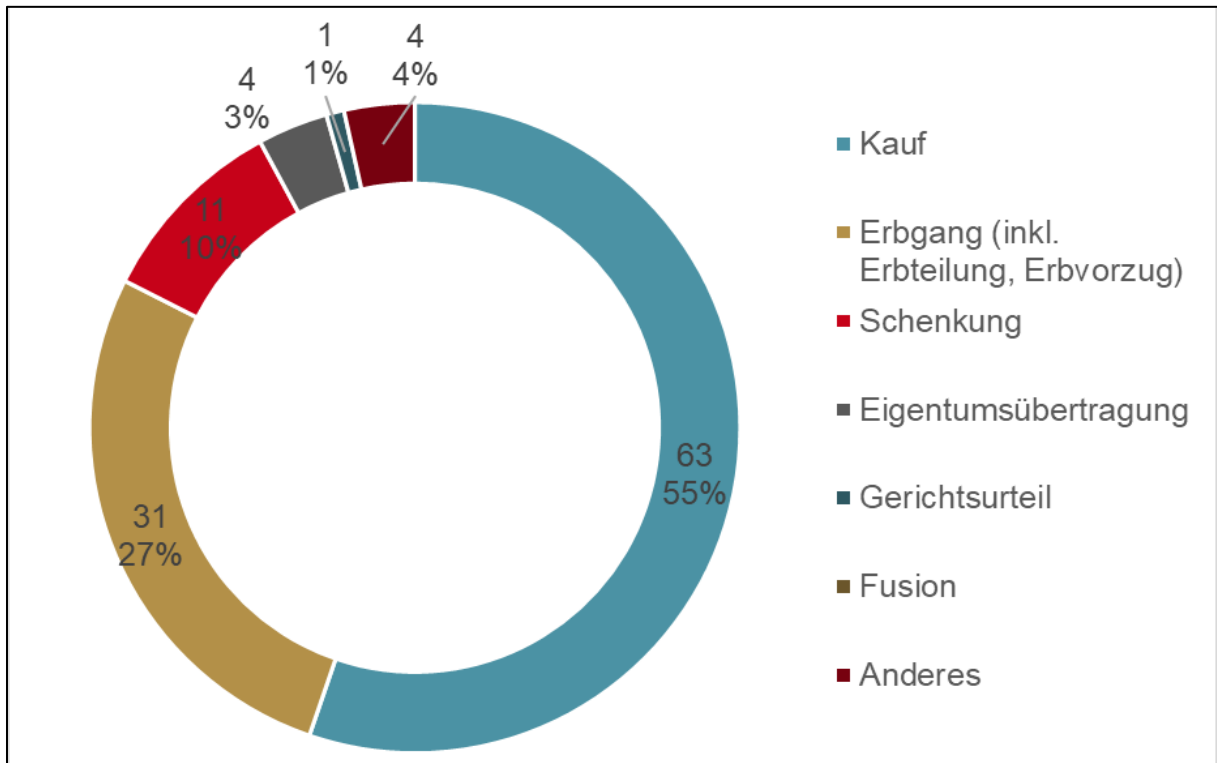
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=99

Abbildung 9: Art der Handänderung (2018)



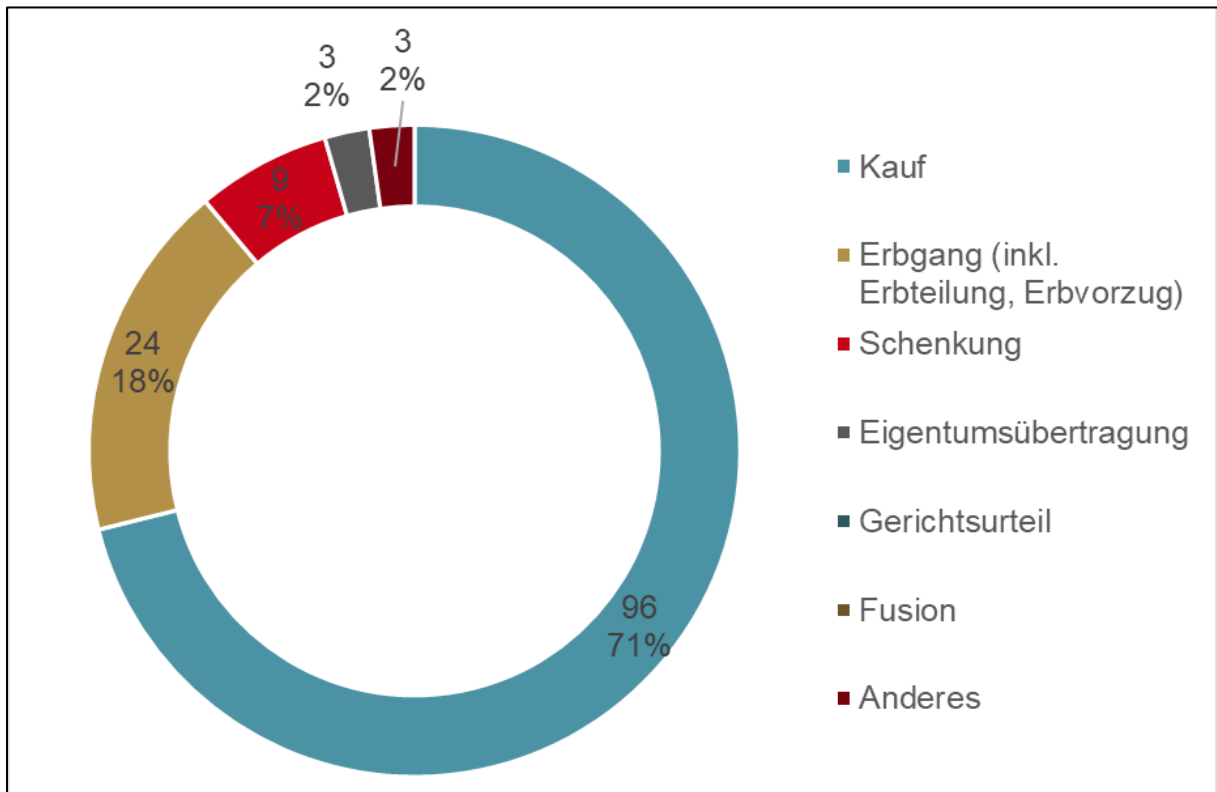
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=111

Abbildung 10: Art der Handänderung (2019)



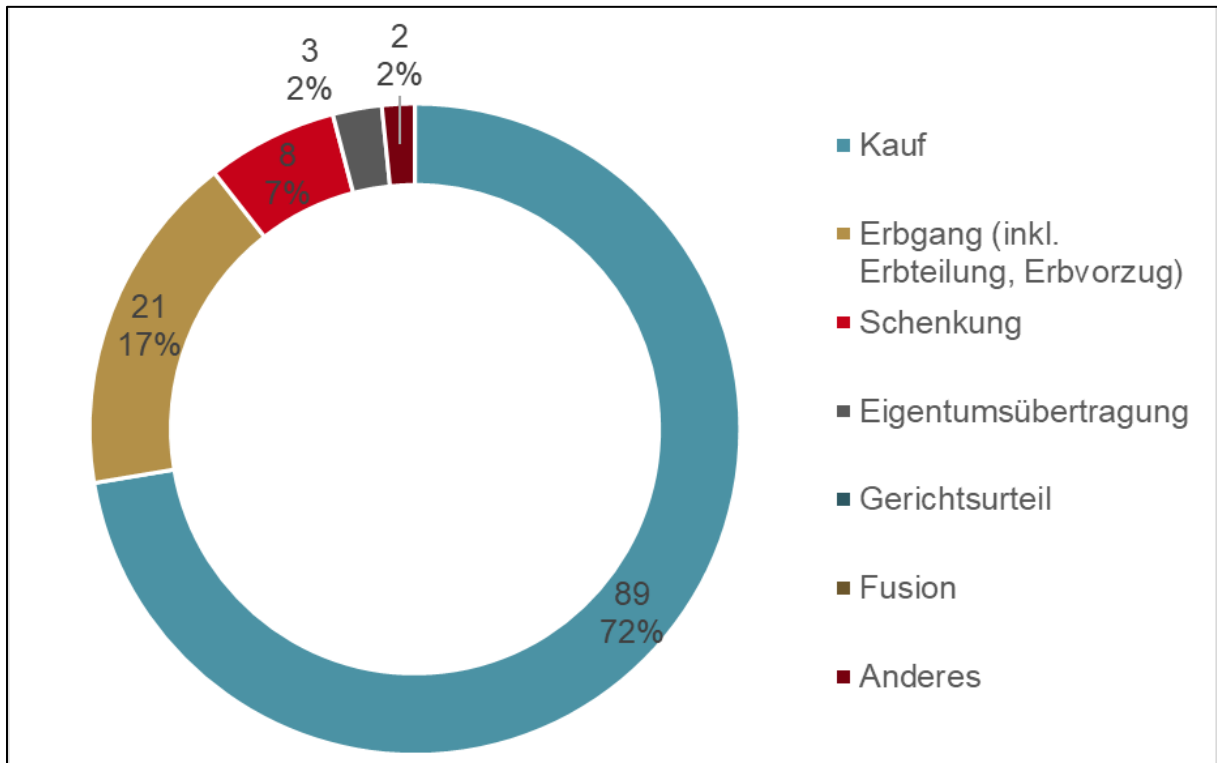
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=114

Abbildung 11: Art der Handänderung (2020)



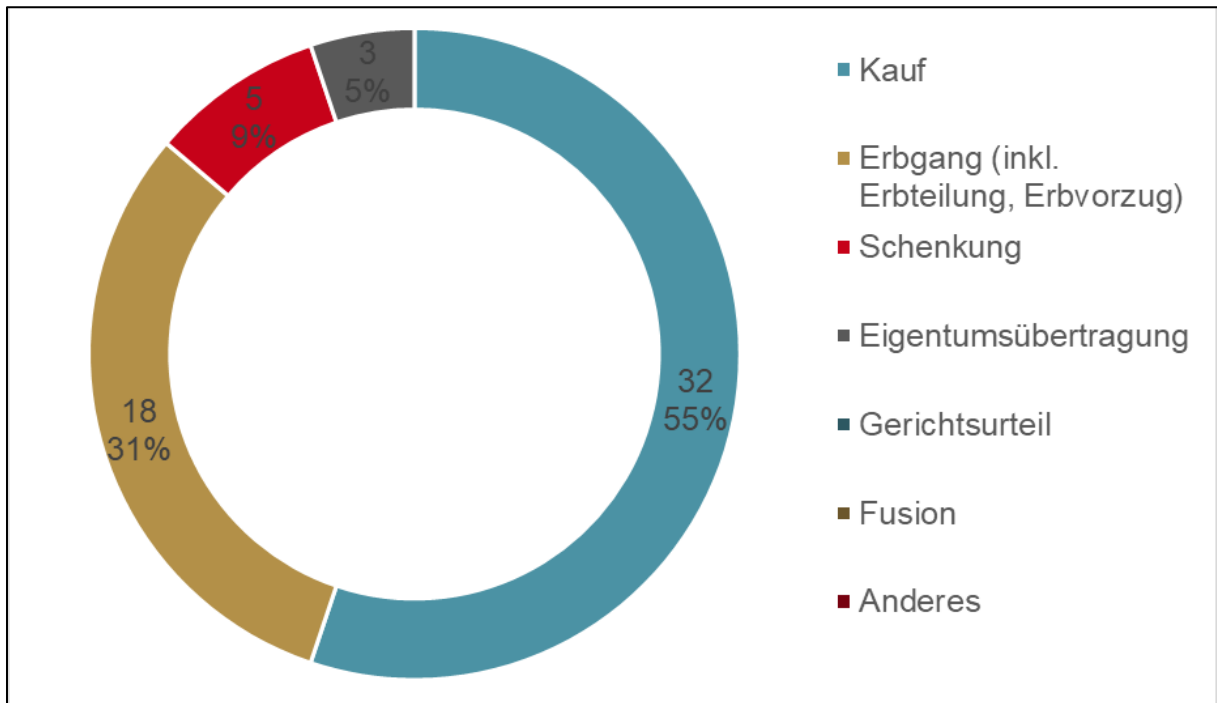
Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=135

Abbildung 12: Art der Handänderung (2021)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=123

Abbildung 13: Art der Handänderung (2022)



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Daten der Gemeinde Silvaplana (2017-2022); N=58

Portrait Institut für Tourismus und Freizeit

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

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

Entwicklung von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

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

Management von touristischen Immobilien und Infrastrukturen:

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

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



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

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

© FH Graubünden, Juli 2022



swissuniversities

