

Tourismus Trendforum 2021

Die neuen Stars im Aufenthaltstourismus - Renaissance von Zweit- und Ferienwohnungen



Kurzvorstellung

Persönliches

Norbert Hörburger

Stv. Leiter für Forschung und Dienstleistung und Leiter der Weiterbildung am ITF



Forschungs- und Beratungsschwerpunkte:

- Hotels und Beherbergungsimmobilien
- Entwicklungen im Bereich Zweitwohnungen
- Tourismusinfrastrukturen
- Destinationsentwicklung
- Tourismusfinanzierung

Leistungsauftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden 2019 - 2021

Untersucht werden:

- Aspekte der Immobilienumnutzung zu Zweitwohnungen
- Preisentwicklung von Zweitwohnungen
- Jährliche Fokusthemen rund um Zweitwohnungen, z.B. im Bereich der Bewirtschaftung der Wohnungen oder der Multilokalität von Gästen.

www.fhgr.ch/zweitwohnungsgesetz

Key-Learnings aus den Eröffnungsstatements

Drei Erfolgsebenen für Zweit- und Ferienwohnungen als starke Pfeiler des Tourismus

Die Zweitwohnenden

- Wirken nachfragestabilisierend auch in Krisenzeiten.
- Bedürfen angemessener Wertschätzung, denn sie sind mehr als nur Touristen. Dies fordert Gemeinden und DMO's, welche Systeminnovationen entwickeln und umsetzen müssen.
- Der demographische Wandel spielt eine wichtige Rolle. Menschen werden älter und bleiben lange fit.

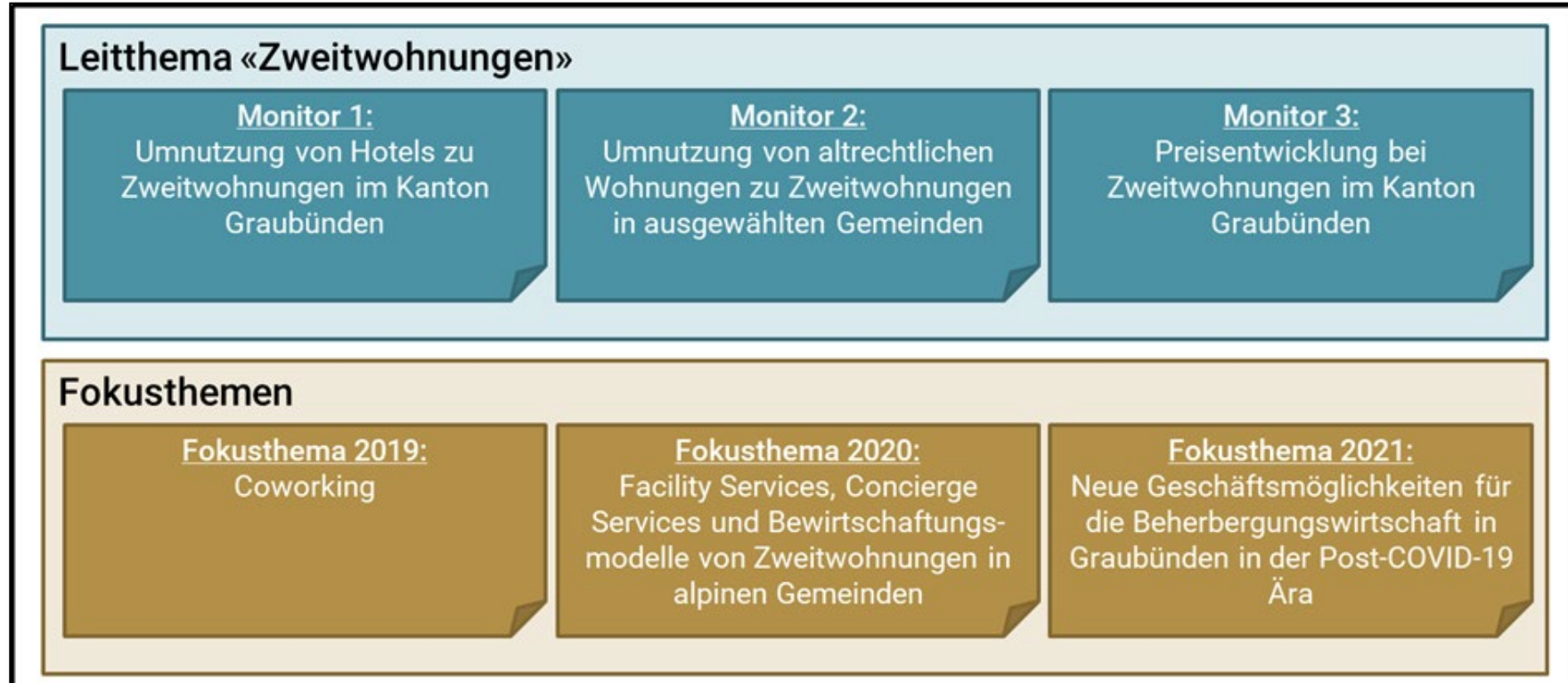
Die Multilokalität

- Gute Erreichbarkeit ist wichtig, damit Multilokalität der Personen erleichtert wird.
- Ortsunabhängiges Arbeiten hat einen riesigen Entwicklungsschub erfahren und ist eine grosse Chance für periphere Regionen.
- Saisonalität wird damit keine so grosse Rolle mehr spielen.

Die Immobilien

- Wertschöpfung entsteht v.a. dort, wo Gäste übernachten.
- Dies bedarf neben Hotels auch attraktive Wohnungen, d.h. Altbestand muss renoviert werden.
- All-in-one-Services im Bereich Bewirtschaftung und Renovation bieten gute Einkommensmöglichkeit.
- Neue Beherbergungsformen spielen eine wichtige Rolle.

Leistungsauftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden für die Leistungsperiode 2019 - 2021



www.fhgr.ch/zweitwohnungsgesetz

Monitor 1: Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen

Voraussetzung gem. Art. 8 Abs. 4 ZWG

⁴ Ein strukturierter Beherbergungsbetrieb, der am 11. März 2012 schon bestanden hat, kann zu maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 umgenutzt werden, wenn:

- a. er eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren aufweist;
- b. er nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann;
- c. die Tatsache, dass der betreffende Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann, nicht durch ein Fehlverhalten der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise der Betreiberin oder des Betreibers verursacht worden ist; und
- d. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Monitor 1: Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen

Erkenntnisse aus der Untersuchung im Kanton Graubünden für 2012 - 2019

Anzahl der Betriebe, welche ein Gutachten angefordert haben

	Anzahl Betriebe	Anzahl Betten (total)
2014	2	111
2015	--	--
2016	1	54
2017	4	138
2018	4	155
2019	3	241
Total	14(*)	699
Durchschnitt	--	50

* Entspricht 2.3% der Hotels in GR.

Monitor 1: Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen

Erkenntnisse aus der Untersuchung im Kanton Graubünden für 2012 - 2019

- Es sind nur eigentümergeführte Betriebe (keine Objekte mit Miet- oder Managementvertrag).
- Beantragt haben die Umwandlung eher Kleinbetriebe (bis 30 Zimmer) und mittelgrosse Betrieb (30 bis 50 Zimmer).
- Auch Garni-Hotels sind betroffen.
- Mangelnde Wirtschaftlichkeit wurde in 9 von 14 Fällen nachgewiesen.
- Zum kleinen Teil sind auch Hotels an touristischen Hotspots betroffen («Hotspot bildet keine Überlebensgarantie»).
- Nur bei 5 Hotels von den 14 Betrieben ist bekannt, dass es zu einer Umnutzung kam.

 **Das Umnutzungsgeschehen ist nicht bestandsgefährdend für die Hotellerie.**

Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen in der Pilot-Gemeinde Arosa

Gem. Art. 11, Abs. 1 des Zweitwohnungsgesetzes **sind altrechtliche Wohnungen** unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts **in der Art der Wohnnutzung frei**.

- In touristischen Destinationen gibt es rund 80'000 Erstwohnungen.
- Davon gelten rund 40% des Bestands resp. rund 32'000 als altrechtliche Erstwohnungen.
- 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.

Wie stark dieses Phänomen auftritt, wurde in der Pilot-Gemeinde Arosa durch Abgleich der Handänderungsanzeigen mit dem Einwohnerregister untersucht.

Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen

Erkenntnisse aus Arosa

- Untersuchungszeitraum 2017 bis 2020.
- 667 betrachteten Eigentumsübertragungen*.
- Effektiv **41 Konversionen von Erst- zu Zweitwohnungen.**
 - 25 aus Kauf-/Verkaufstransaktion
 - 13 aufgrund von Erbgang
 - 3 aufgrund von Schenkung
- Die Konversionsrate beträgt lediglich rund 6%.
- Aber: Steigende Tendenz des Anteils der Konversionen aufgrund von Handänderungen durch Kauf- und Verkauf im Betrachtungszeitraum



Die landläufige Annahme, dass in grossem Umfang altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden, bestätigt sich somit für die Gemeinde Arosa nicht.

Monitor 2: Umgekehrtes Phänomen - Umnutzung Zweit- zu Erstwohnungen Erkenntnisse aus Arosa

- Es fanden auch **19 Konversionen von Zweit- zu Erstwohnungen** im Zeitraum 2017-2020 statt.
- Dies entspricht einer Konversionsrate von rund 3%.
 - 16 Konversionen aufgrund von Kauf/Verkauf
 - In 13 Fällen haben in Arosa ortsansässige Personen eine Wohnung von auswärtigen Personen übernommen.
 - In 6 Fällen sind Personen von ausserhalb von Arosa in die Gemeinde zugezogen.

Bildquelle: www.pixabay.com; Tim Ulrich



Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen in Graubünden

Untersuchungsdesign

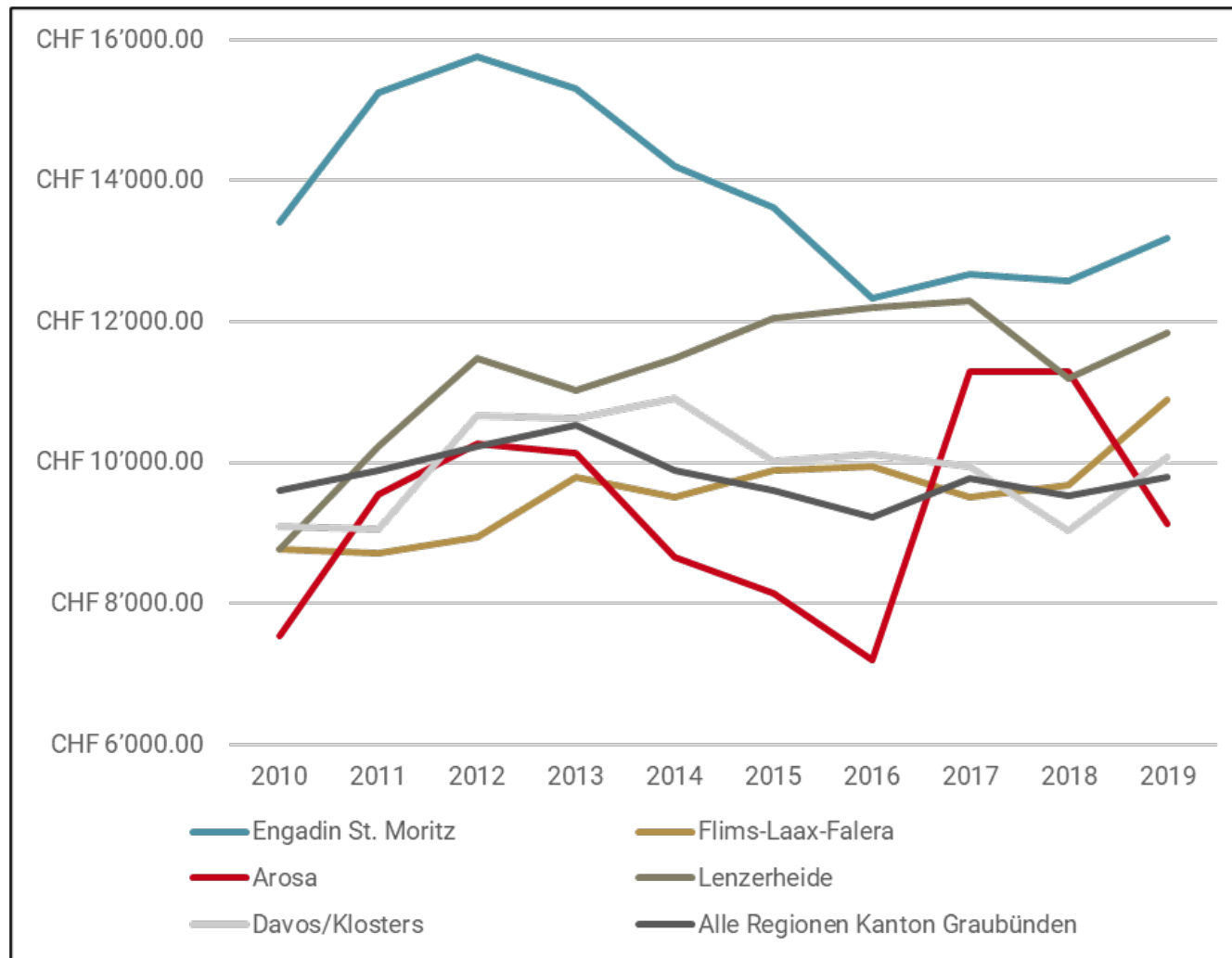
- Untersuchungszeitraum 2010-2019.
- Auswertung von Transaktionsdaten des Swiss Real Estate Datapool, SRED (Daten der UBS, CS und ZKB).
- Einschränkung: Transaktionsdaten anderer Institute z.B. GKB und Raiffeisen sind nicht berücksichtigt!
- Selektionsmöglichkeit nach Erst- und Zweitwohnungen.
- Einschränkung: Transaktionen, die keiner Bankfinanzierung bedurften, sind nicht berücksichtigt!
- Auswertungsrestriktionen;
 - Um keine Rückschlüsse auf Einzelobjekte ziehen zu können, bestehen beim Datenpool gewisse Auswertungsrestriktionen, d. h. es müssen bspw. genügend Datenpunkte für eine Destination innerhalb einer Immobilienkategorie in einem Auswertungsjahr vorhanden sein.
 - **In Graubünden** war dies für **fünf Tourismusregionen** der Fall, sodass dort die Preisentwicklung für Zweitwohnungen von 2010 bis 2019 destinationsbezogen abgebildet werden konnte.



Insgesamt konnten in Graubünden 2'329 Transaktionen beobachtet werden.

Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen in Graubünden

Transaktionspreise (arithmetisches Mittel) ausgewählter Regionen 2010 - 2019



Engadin St. Moritz: n= 442
 Flims-Laax-Falera: n= 484
 Arosa: n= 154
 Lenzerheide: n= 221
 Davos/Klosters: n= 461

Mehr zum Thema **Immobilienmärkte in Feriendestinationen** des Alpenraums und **Hintergründe zur Preisentwicklung bei Ferienimmobilien** erfahren Sie nach der Pause von

Herrn Maciej Skoczek von der UBS Switzerland AG.

Wir freuen uns sehr auf seinen Vortrag!

Fachhochschule Graubünden
Pulvermühlestrasse 57
7000 Chur
T +41 81 286 24 24
info@fhgr.ch

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.
Grazia fitg per l'attenziun.
Grazie per l'attenzione.

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

swissuniversities

