

Zweitwohnungsbesitzer und Wohnraumentwicklung in den Regionen Albula und Prättigau/Davos



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH
Medienkonferenz vom 22. März 2021



Breite Abdeckung, grosses Interesse, hoher Rücklauf

2'600 Teilnehmer, davon 380 mit Zweitwohnungen in der Region Prättigau/Davos.

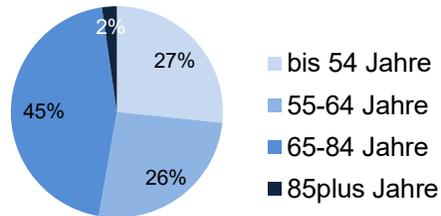
Gemeinde	Region	Anzahl Zweit- wohnungen	Fragebögen verschickt	Antworten erfasst	Rücklauf	Anteil Zweit- wohnungen
Albula/Alvra	Albula	773	570	222	39%	29%
Bergün Filisur	Albula	772	650	305	47%	40%
Conters	Prättigau/Davos	107	-	30	-	28%
Davos	Prättigau/Davos	7'024	-	5	-	0%
Fideris	Prättigau/Davos	262	151	37	25%	14%
Furna	Prättigau/Davos	185	-	12	-	6%
Grüsch	Prättigau/Davos	492	-	3	-	1%
Jenaz	Prättigau/Davos	98	-	6	-	6%
Klosters-Serneus	Prättigau/Davos	3'722	-	19	-	1%
Küblis	Prättigau/Davos	141	55	27	49%	19%
Lantsch/Lenz	Albula	718	600	307	51%	43%
Luzern	Prättigau/Davos	737	550	153	28%	21%
Schiers	Prättigau/Davos	356	186	40	22%	11%
Schmiten (GR)	Albula	165	80	33	41%	20%
Seewis	Prättigau/Davos	209	189	47	25%	22%
Surses	Albula	3'459	2'914	883	30%	26%
Vaz/Obervaz	Albula	4'371	1'300	458	35%	10%
Total			7'245	2'587	36%	

Ein stabiles Sample

Es gibt kaum demographische Unterschiede zwischen den Regionen

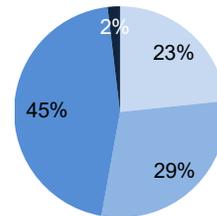
Albula

Alter (n=2169)



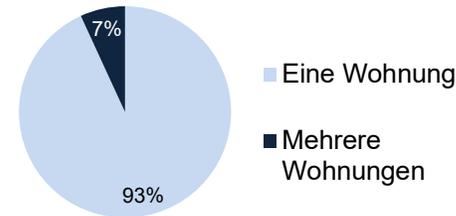
Prättigau/Davos

Alter (n=373)



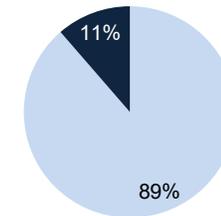
Albula

Zweitwohnungen (n=2208)

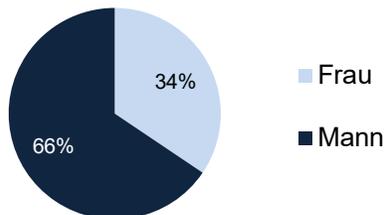


Prättigau/Davos

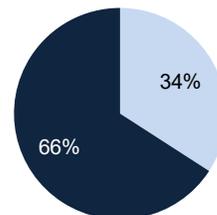
Zweitwohnungen (n=379)



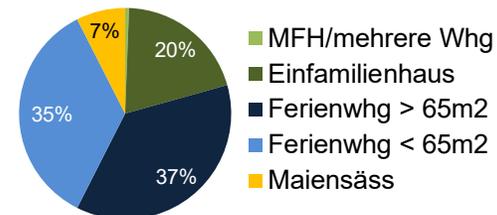
Geschlecht (n=2189)



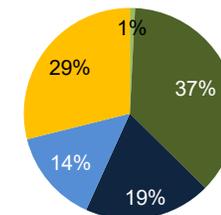
Geschlecht (n=372)



Wohnungstyp (n=2184)



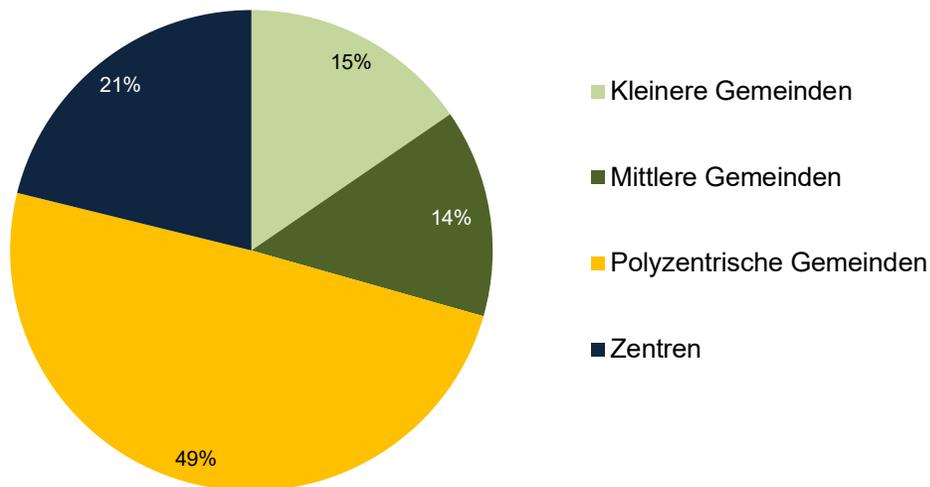
Wohnungstyp (n=377)



Genügend Daten für Erkenntnisse zu unterschiedlichen Gemeindetypen

Grösse, Zentrumsfunktionen, Kompaktheit

Teilnehmer nach Gemeindetyp
n=2336



- **Kleinere Gemeinden**
Conters*, Fideris, Furna, Lantsch/Lenz, Schmitten
- **Mittlere Gemeinden**
Bergün Filisur, Gräsch*, Jenaz*, Seewis
- **Polyzentrische Gemeinden**
Albula/Alvra, Luzein, Surses
- **Zentren**
Davos*, Klosters-Serneus*, Küblis, Schiers, Vaz/Obervaz

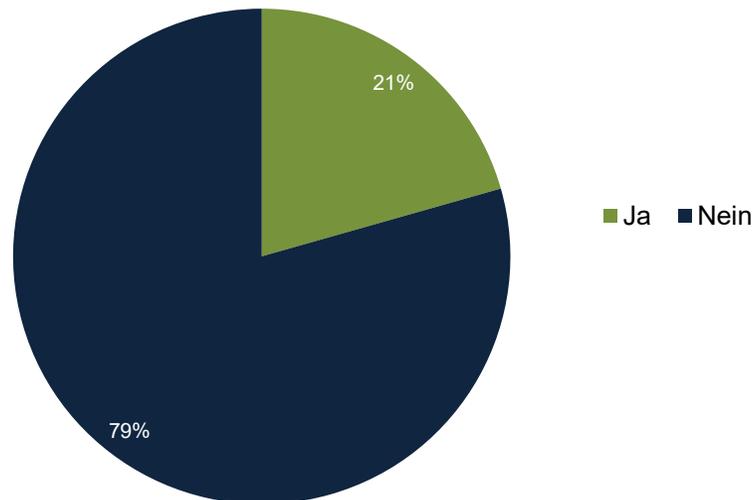
* nur vereinzelte Rückmeldungen

Neue Zielgruppen, anderer Fokus, neue Erkenntnisse

Bisher grösste Befragung, hoher Rücklauf, nicht nur Zweitwohnungsvereinsmitglieder

«Wo sind Sie dabei, wo engagieren Sie sich heute?»

Antwort: Zweitwohnungsverein (n=2'040)



Frühere Bündner Befragungen

- Grischconsulta 2013
Fokus Logiernächte, Wertschöpfung
Schriftlich, Zweitwohnungsbesitzer Davos
n=~1'000, Rücklauf 45%
- Wirtschaftsforum Graubünden 2017
Fokus Nutzung, Engagement, Mitsprache
Online, Mitglieder Zweitwohnungsvereine Kanton GR
n=1'288, Rücklauf ~25%
- Modellvorhaben (Regionen/Zimraum/Stratcraft) 2020
Fokus Nutzung, Absichten, Engagement
Schriftlich, Zweitwohnungsbesitzer mit CH-Wohnsitz
n=2'604, Rücklauf 36%

ERKENNTNIS 1:

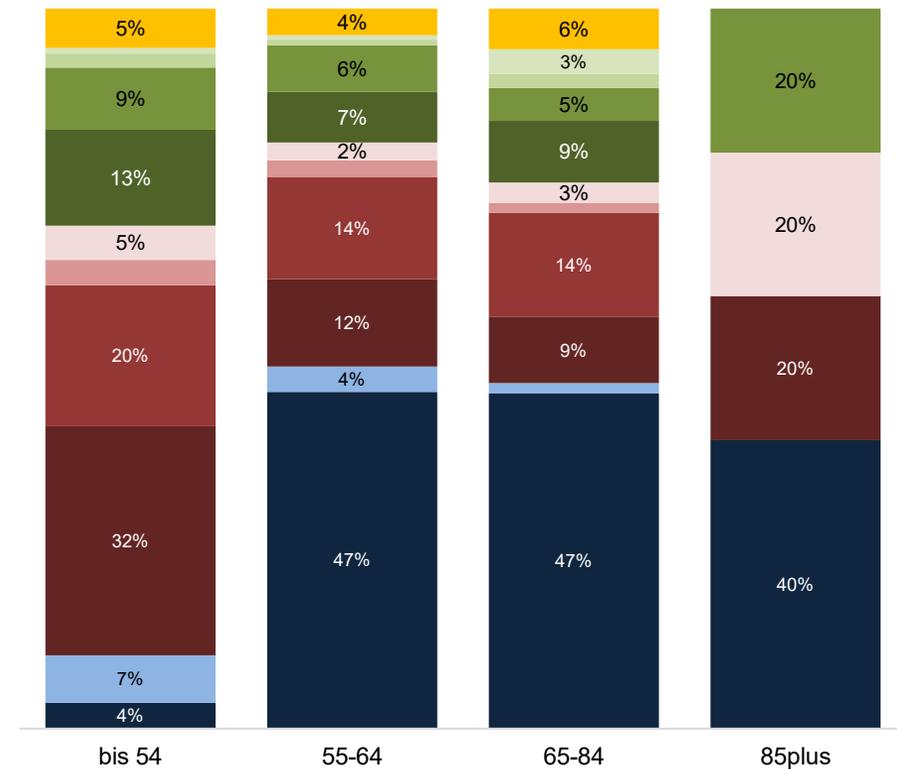
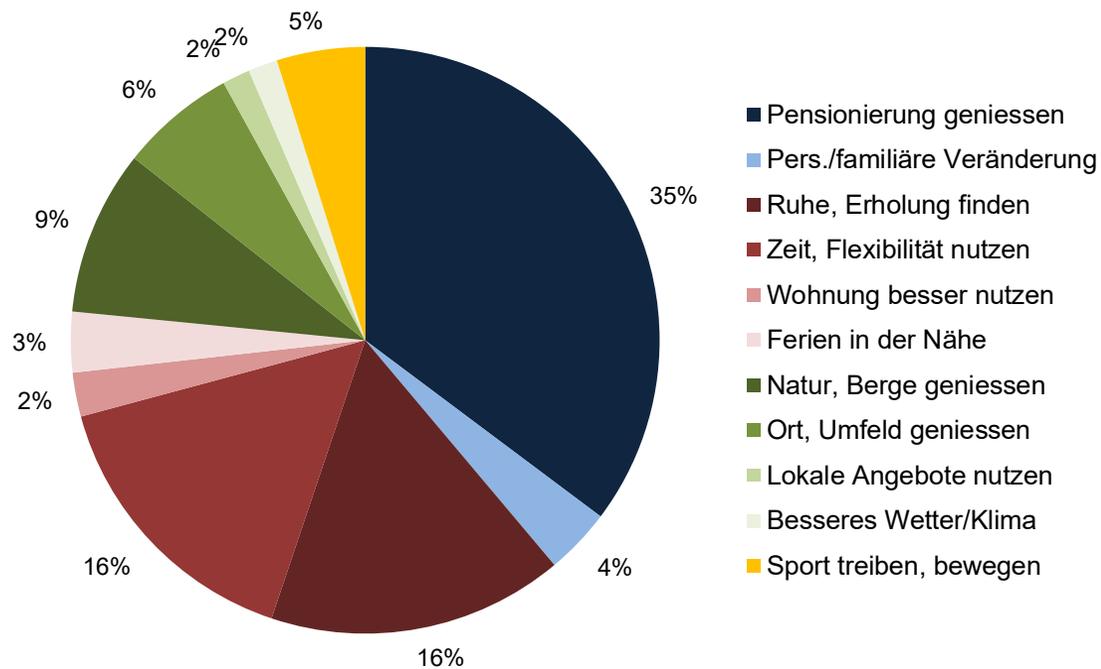
Zweitwohnungsbesitzer unterscheiden sich von Touristen und Gästen, sie suchen typische Wohnqualitäten

Zweitwohnungsbesitzer suchen klassische ländliche Wohnqualitäten

Ruhe, Erholung und Abstand stehen im Vordergrund, nicht Sport und Bewegung

«Was sind die Gründe dafür, dass Sie mehr Zeit in der Wohnung verbringen wollen?» (n=990)

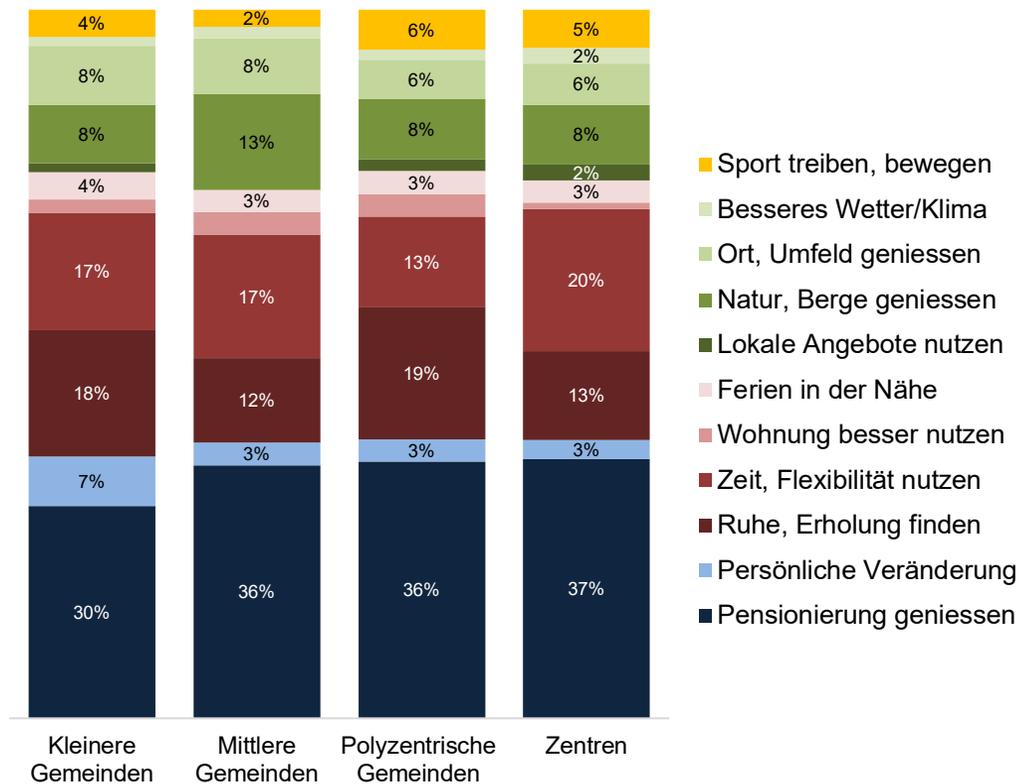
Jüngere suchen Ruhe und Erholung, auch für 55plus geht es um mehr, als die Pensionierung zu geniessen



Die Gründe, mehr Zeit zu verbringen, variieren nach Gemeindetyp

Unterschiedliche Gemeindetypen bedienen unterschiedliche Bedürfnisse

«Was sind die Gründe dafür, dass Sie mehr Zeit in der Wohnung verbringen wollen?» (n=990)

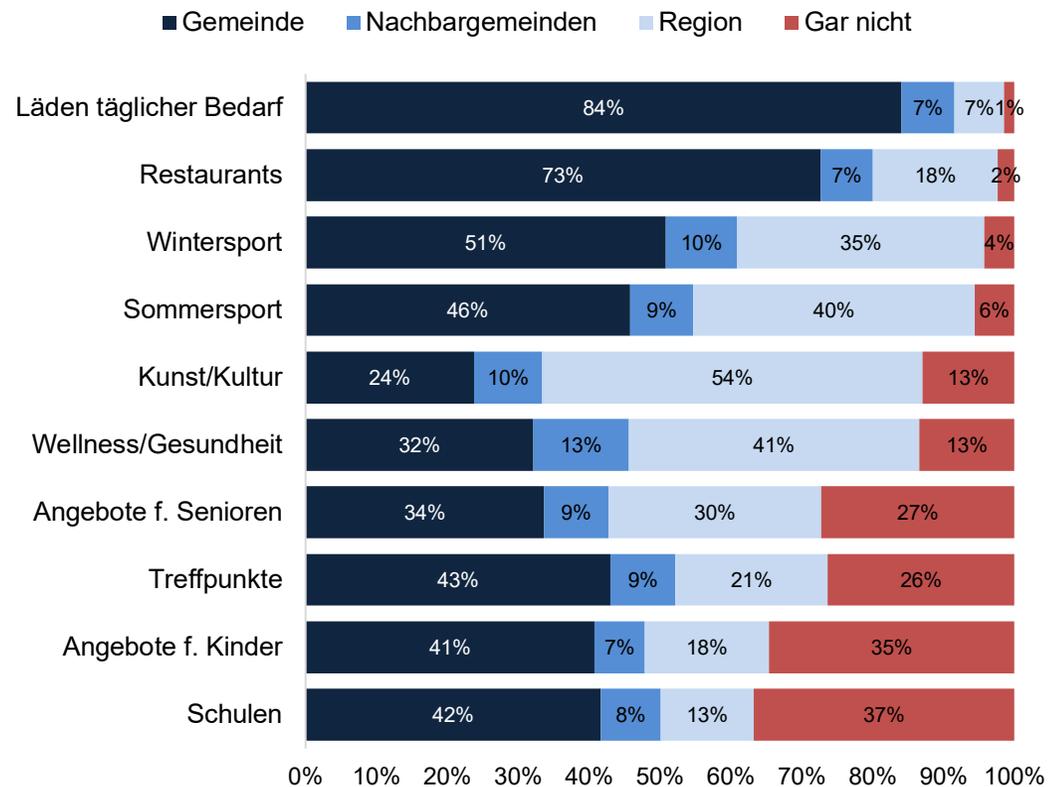


- In kleinen und polyzentrischen Gemeinden werden Rückzugsmöglichkeiten gesucht. Hier geht es vor allem um Ruhe und Erholung.
- In mittleren Gemeinden stehen dörfliche Qualitäten im Vordergrund. Hier spielen auch Natur und Ortsbild eine grössere Rolle.
- Zentren bieten Abstand zum Alltag, aber auch Anbindung. Hier können Zweitwohnungsbesitzer ihre Flexibilität ausspielen.

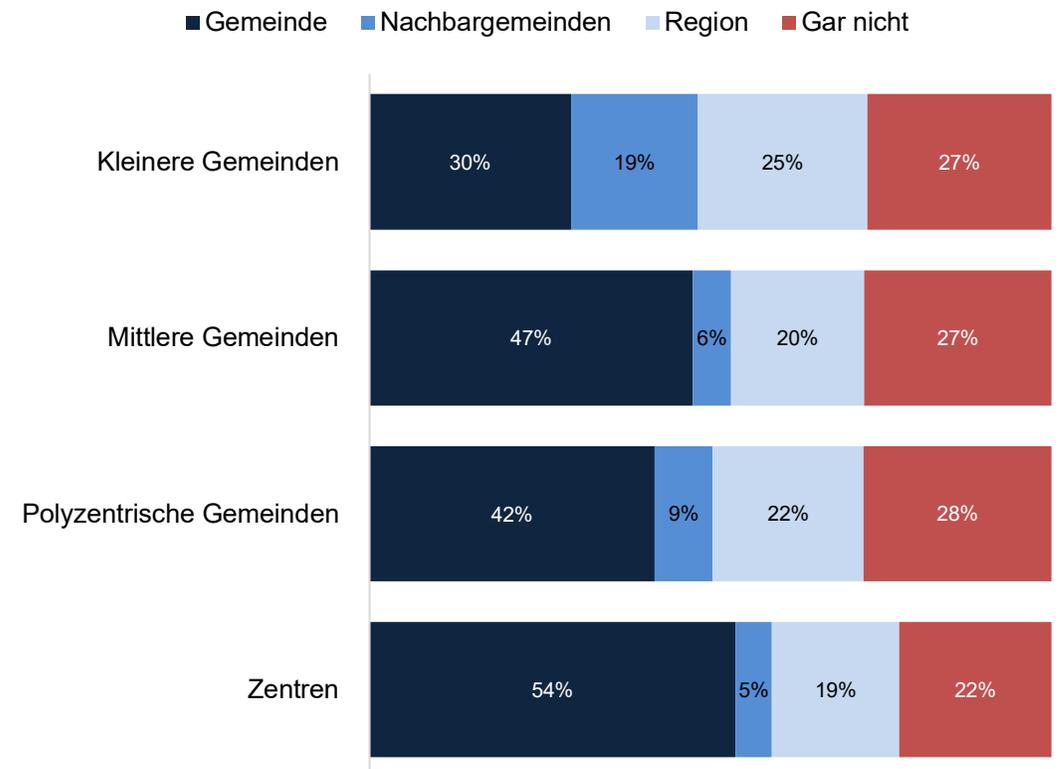
In den Gemeinden braucht es Angebote für den Alltag

Viele Bedürfnisse können aber auch in der Region befriedigt werden

«Welche Angebote müssten wo verfügbar sein?»
(n= 2'362)



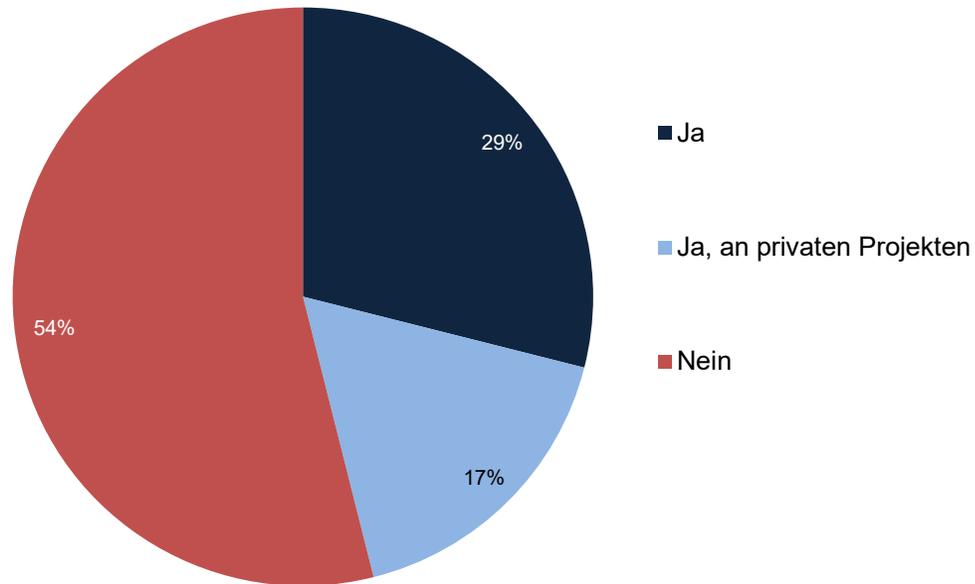
z.B. Treffpunkte: Neben Läden & Restaurants braucht es lokale Treffpunkte, v.a. in mittleren Gemeinden & Zentren



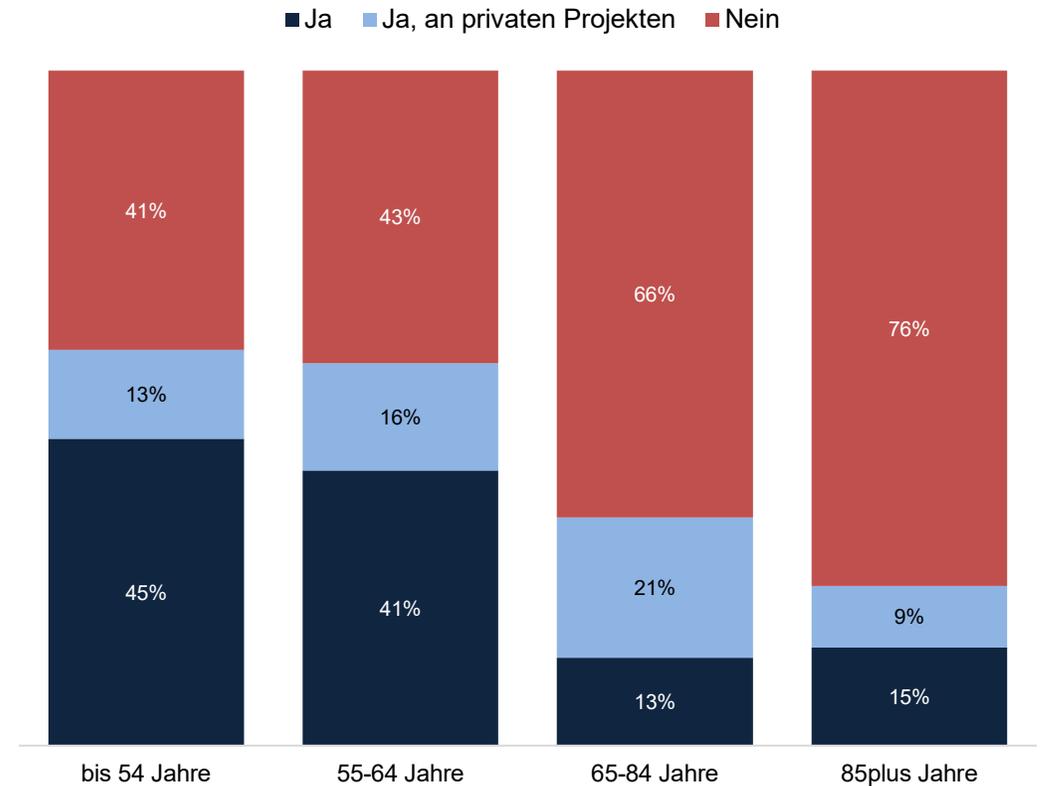
Zum Alltag gehört für viele auch, dass sie in der Zweitwohnung arbeiten

Das «Ferien-Homeoffice» ist bereits heute stark verbreitet

«Arbeiten Sie während Ihrem Aufenthalt?»
(n= 2'481)



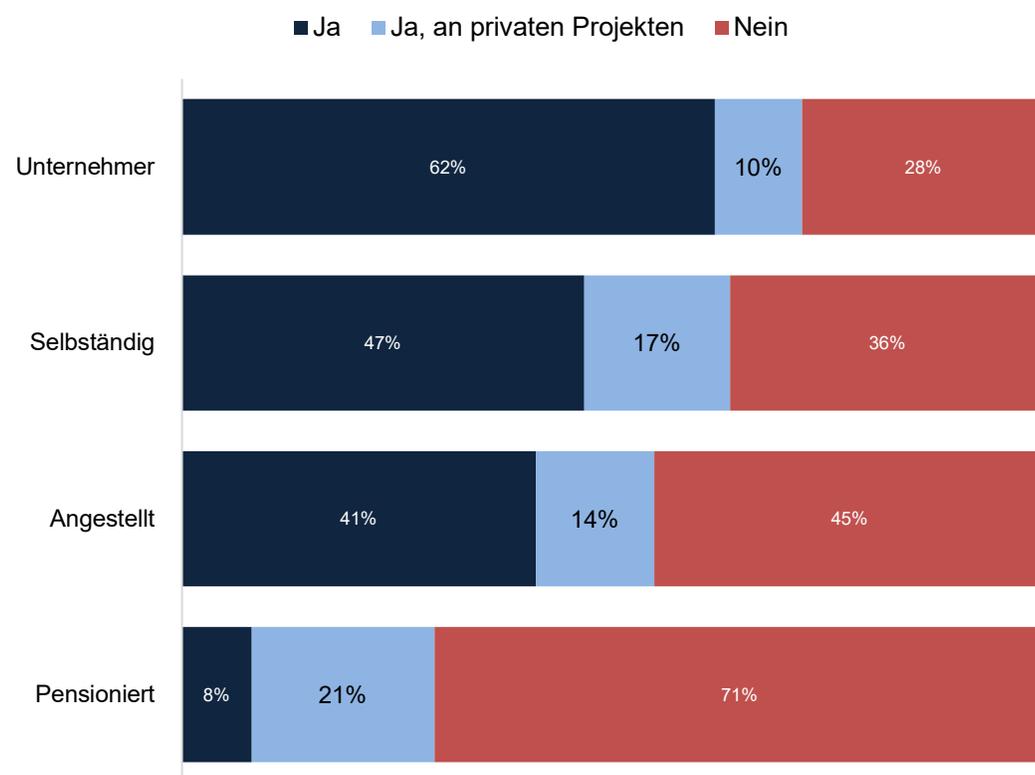
Arbeitsgewohnheiten unterscheiden sich deutlich, trotzdem arbeiten auch viele Senioren bis ins hohe Alter



Viele Unternehmer und Selbständige nutzen Zweitwohnungen als Arbeitsort

Auch Angestellte und Pensionierte arbeiten, letztere oft an privaten Projekten

«Arbeiten Sie während Ihrem Aufenthalt?»
Nach Tätigkeit (n= 2'482)



- Die Mehrheit der Unternehmer und Selbständigen arbeitet in der Zweitwohnung
- Selbständige und Angestellte verfolgen etwas häufiger private Projekte
- Knapp 30% der Pensionierten arbeiten, jeder Fünfte an privaten Projekten

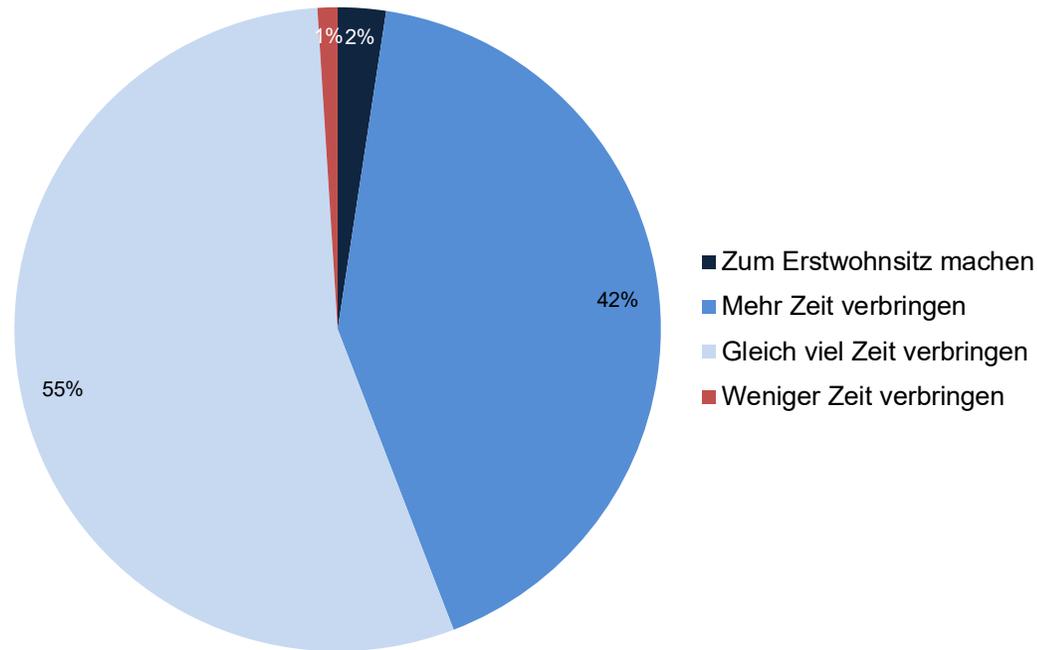
ERKENNTNIS 2:

Wohnsitz verlegen und mehr Zeit in den Bergen verbringen sind v.a. für 55plus ein Thema. Viele wollen nicht einfach den Lebensabend in der Zweitwohnungsgemeinde verbringen, sondern etwas bewegen.

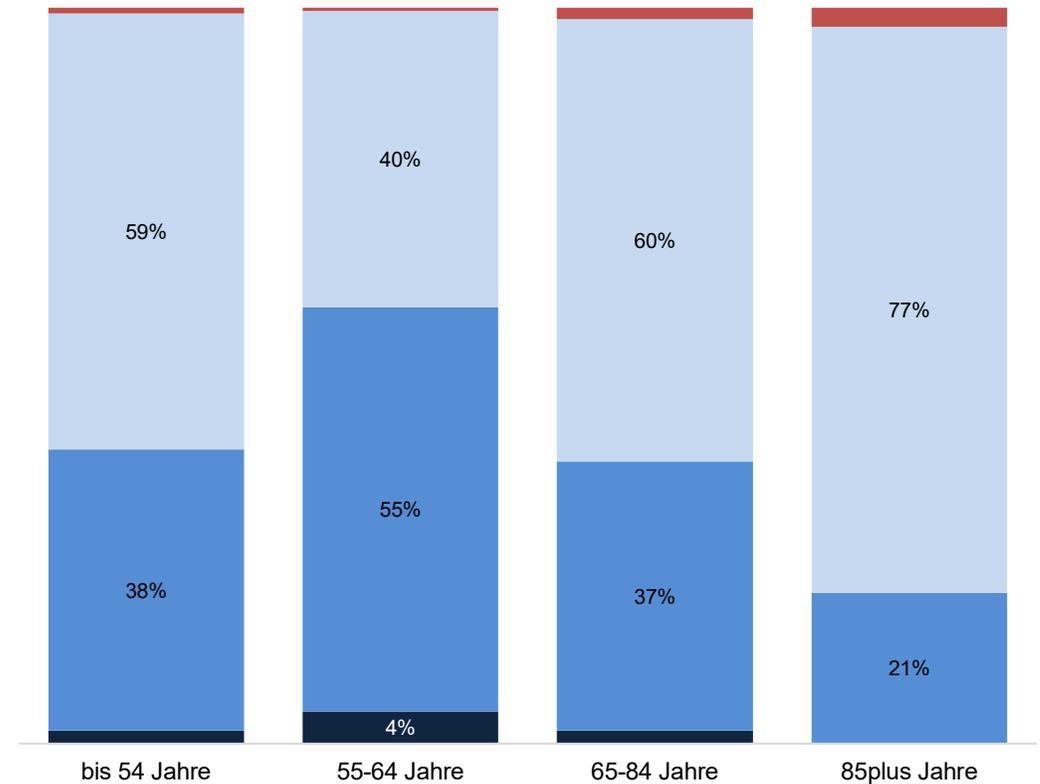
Die Wohnsitzverlegung ist heute für jeden fünfzigsten ZWB ein Thema

Sie ist ein Lebensphasen-Projekt, wird aber nicht nur auf die Pensionierung geplant

«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»
(n=2'498)



55-64-Jährige spielen am häufigsten mit dem Gedanken, den Wohnsitz zu verlegen oder mehr Zeit zu verbringen



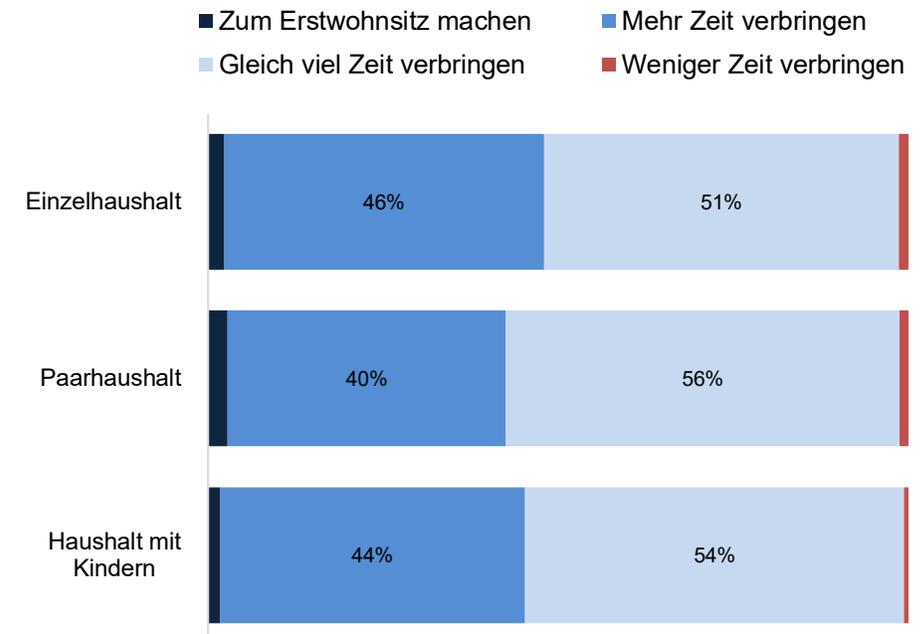
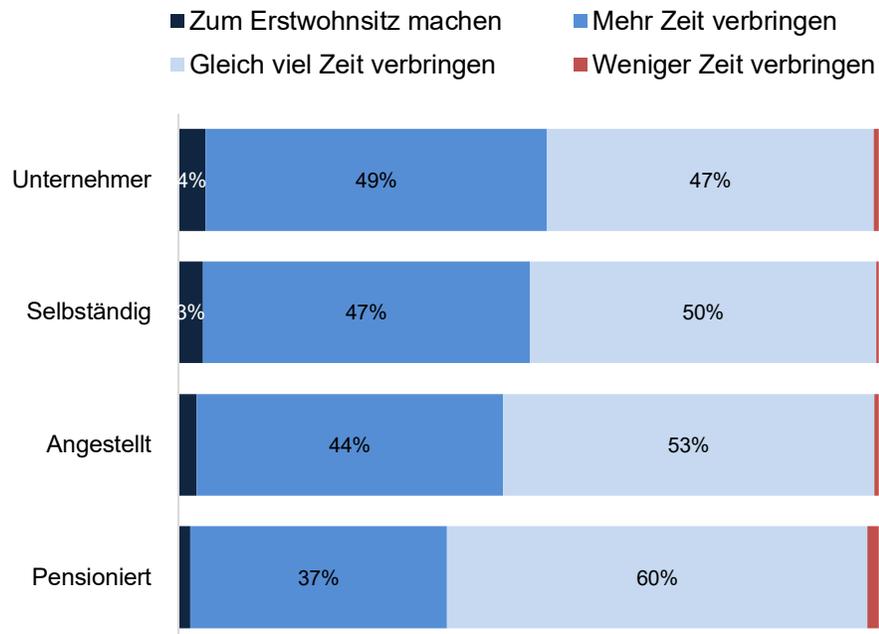
Wohnsitzverlegung interessiert heute v.a. Unternehmer und Selbständige

Viele Familien möchten mehr Zeit verbringen, nur wenige den Wohnsitz verlegen

Selbständige und Unternehmer sind umzugsbereiter und wollen auch mehr Zeit verbringen

Paare schmieden öfter Umzugspläne als Einzelhaushalte oder Familien und möchten seltener mehr Zeit verbringen

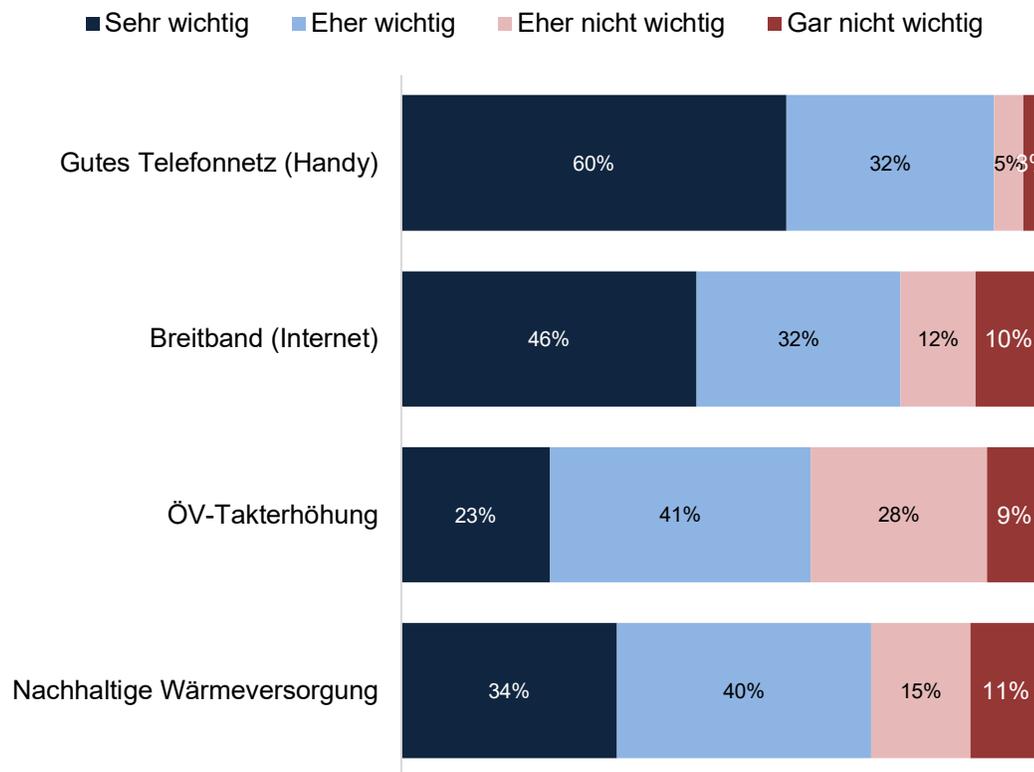
«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»



Wohnsitz verlegen, Zeit verbringen und etwas bewegen braucht Infrastruktur

Bessere Kommunikation und Wärmeversorgung sind ZWB wichtiger als mehr ÖV

«Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote?»
(n=2'386)

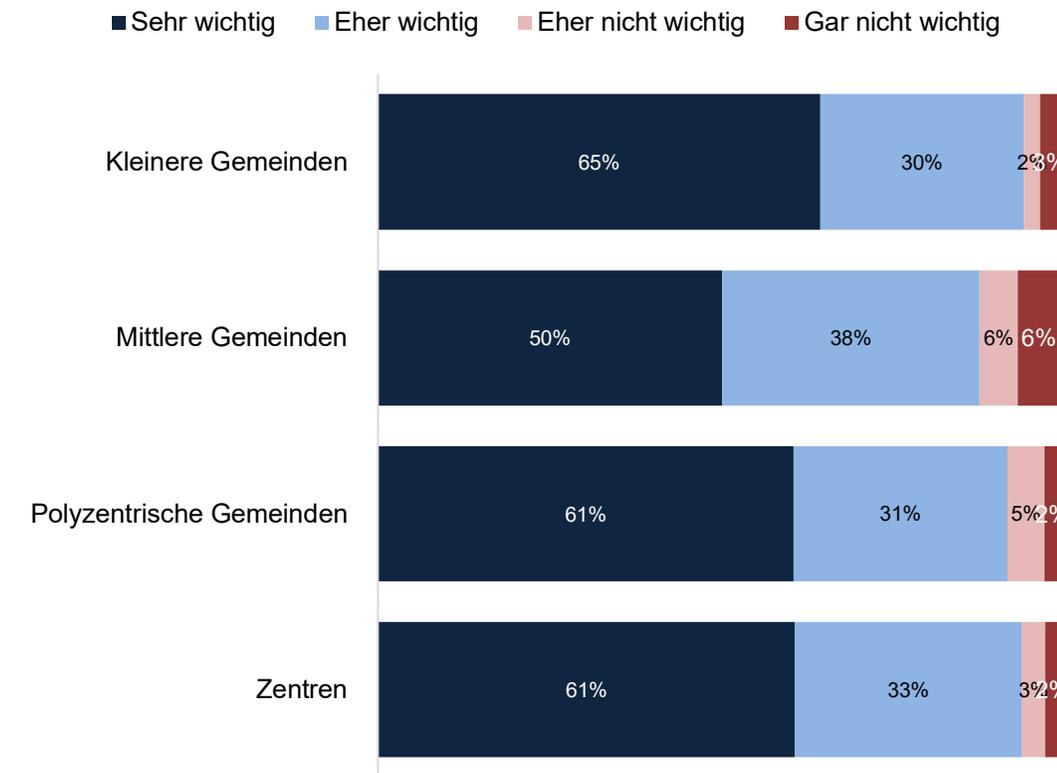


- Zweitwohnungsbesitzer schätzen Infrastruktur, die ihnen die Kontaktpflege, die Arbeit und das Wohnen erleichtern
- Kommunikation ist ein Muss, aber auch Nachhaltigkeit zählt – beim Wohnen mehr als im Verkehr

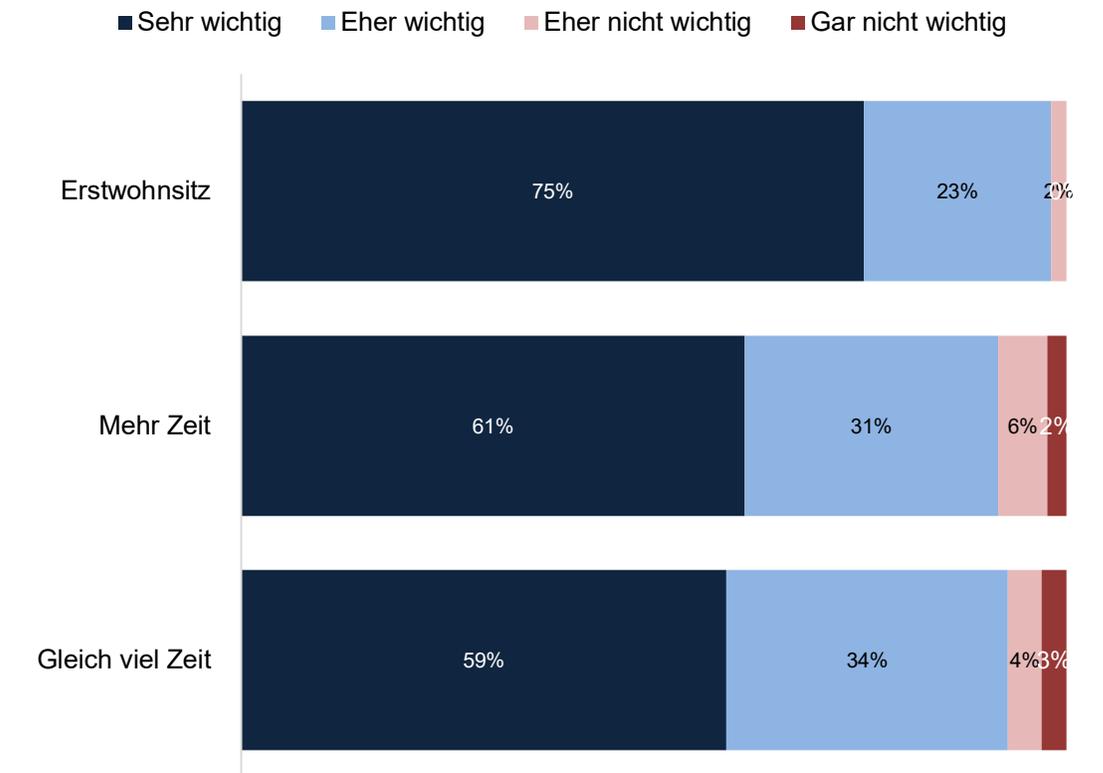
Mobilnetz ist v.a. in kleineren Gemeinden und für Umzugswillige ein Muss

Konnektivität für Wohnsitzverlegung wichtiger als für Aufenthaltsdauer

«Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote:
Gutes Telefonnetz (Handyempfang)» (n=2'386)



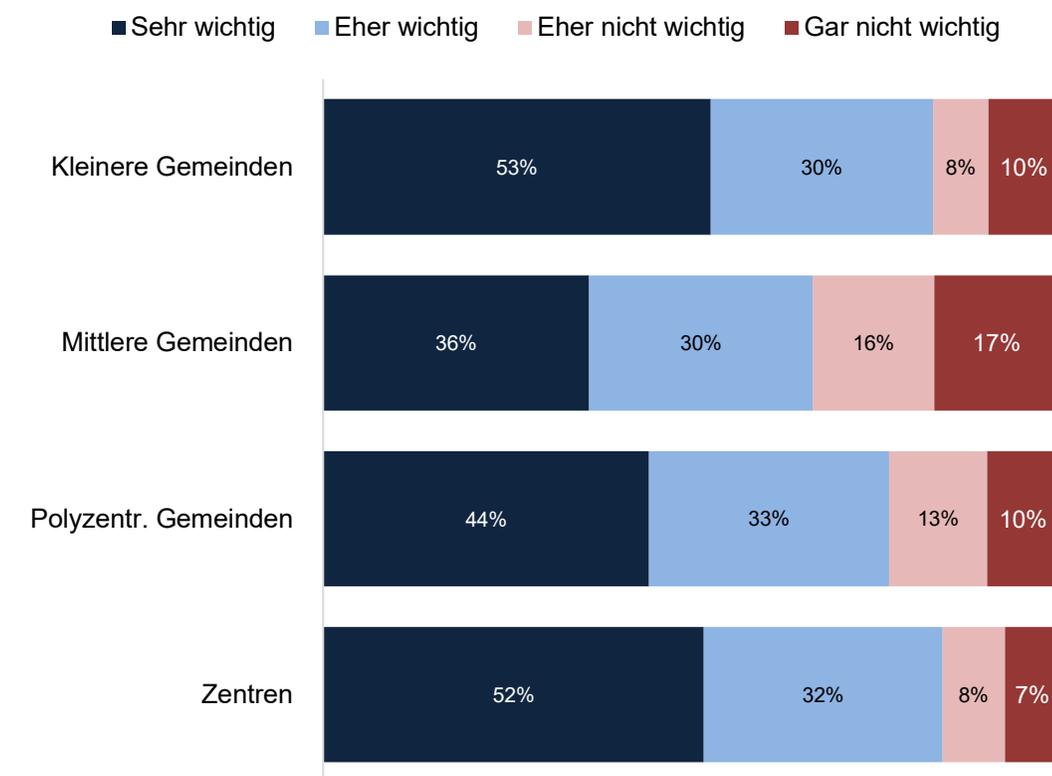
Mobilnetz für die grosse Mehrheit sehr wichtig, Einzelne suchen aber auch digitale Distanz



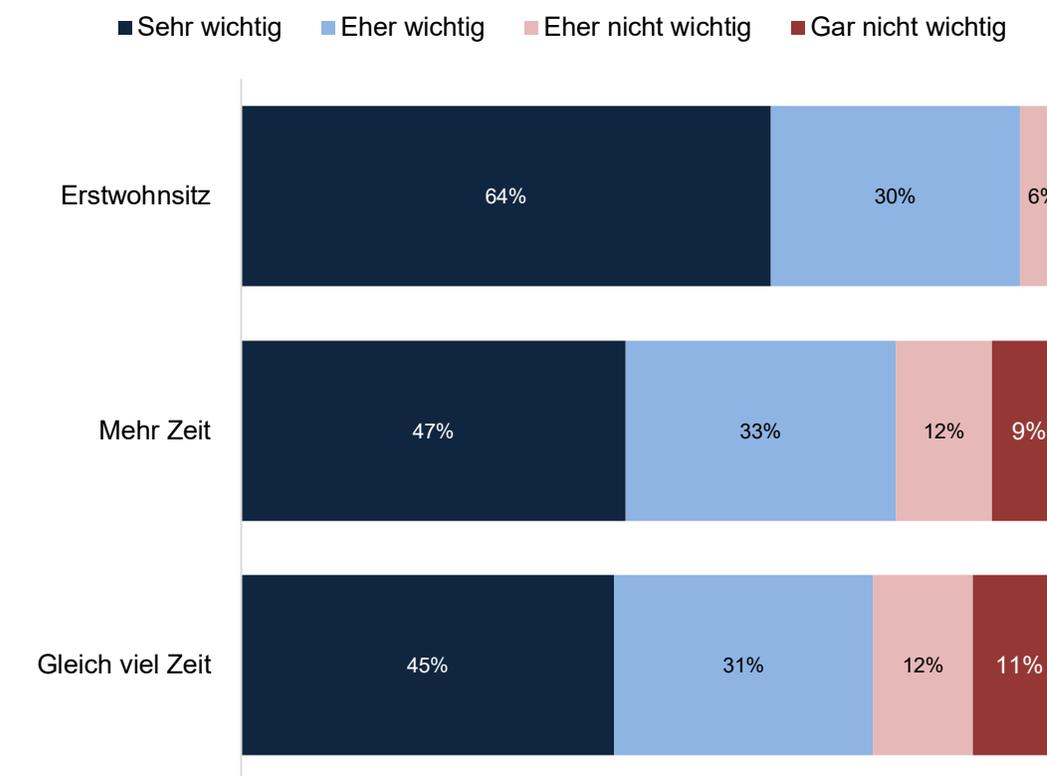
Internetverbindungen gehören für potenzielle Zuzüger zur Pflicht

Bessere Anbindungen sind v.a. in kleineren Gemeinden und Zentren ein Thema

«Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote:
Breitband (Internet)» (n=2'293)



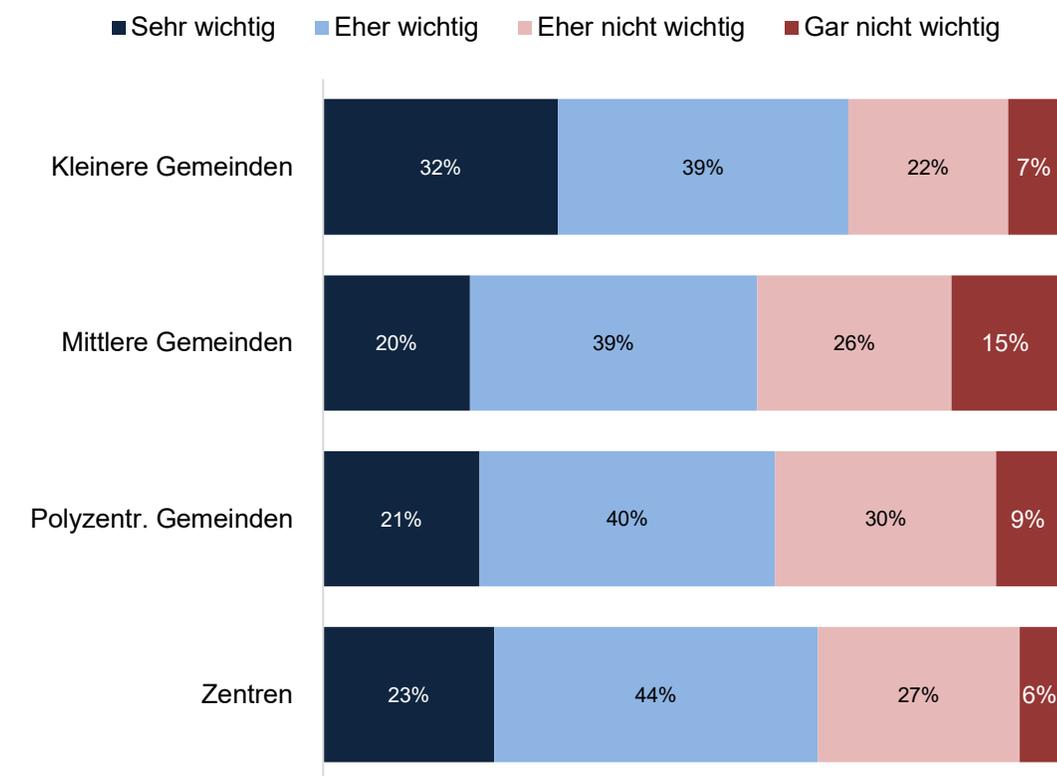
ZWB, die gleichviel oder mehr Zeit verbringen wollen,
können oft auch ohne besseres Internet leben



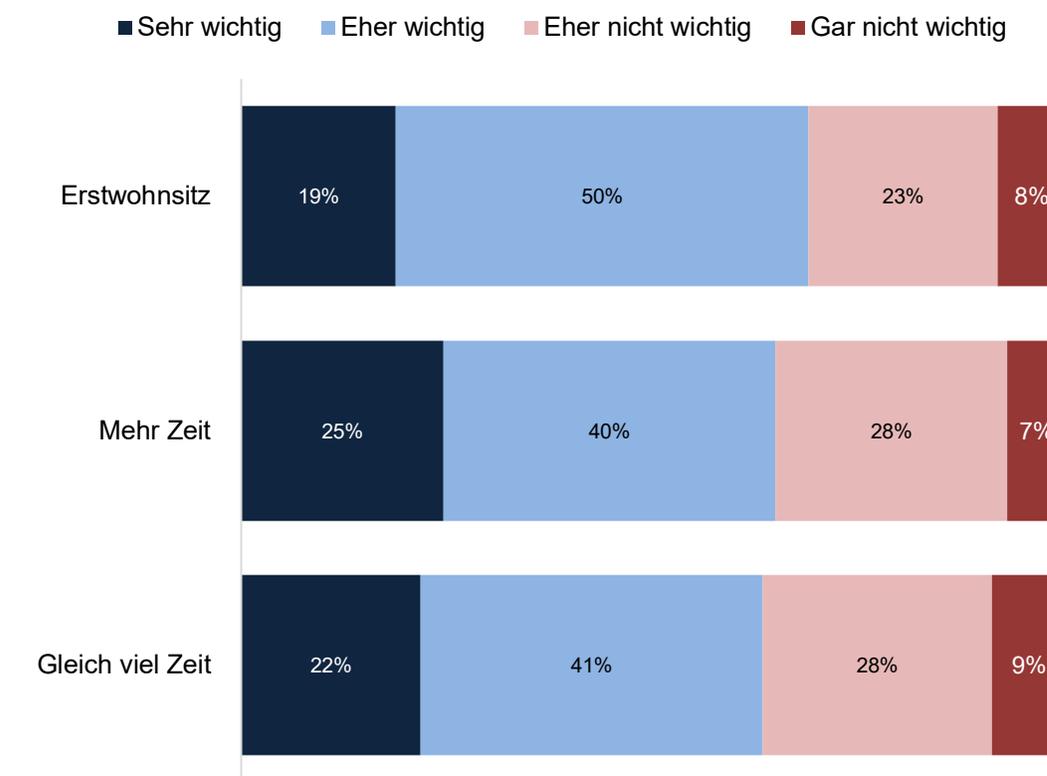
Mehr öffentlicher Verkehr ist für eine Mehrheit nicht zwingend nötig

Der grösste Handlungsbedarf in kleineren Gemeinden und Zentren

«Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote:
ÖV Takterhöhung» (n=2'129)



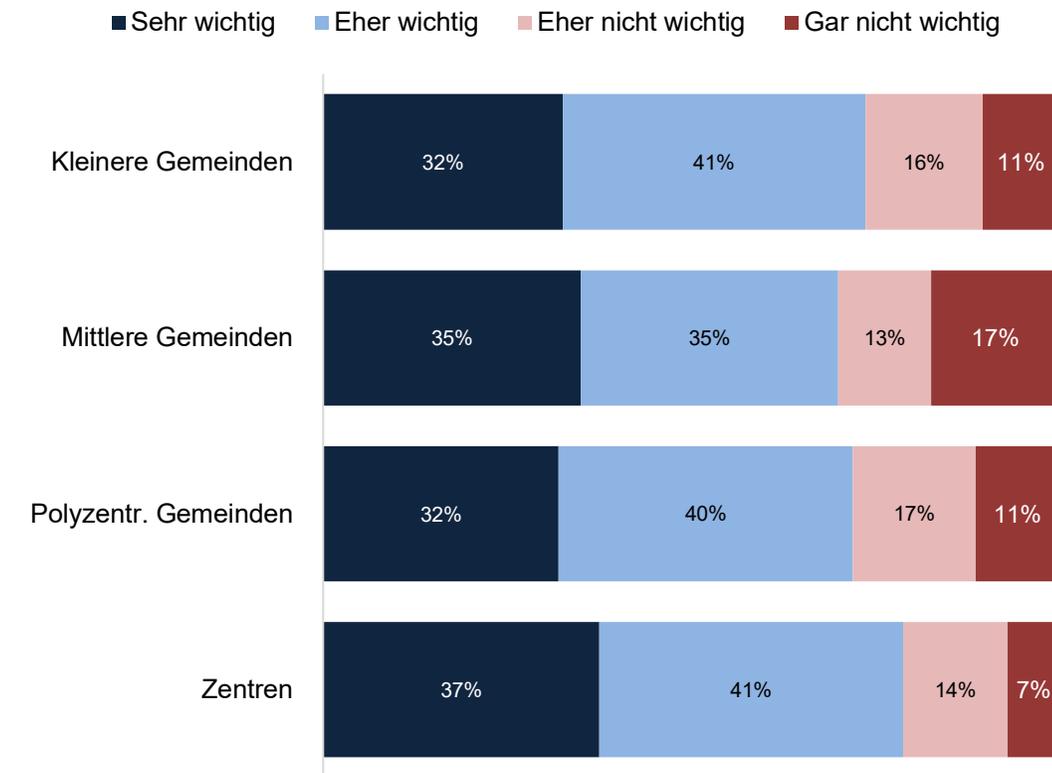
Bessere ÖV-Verbindungen für die am wichtigsten, die
mehr Zeit verbringen wollen



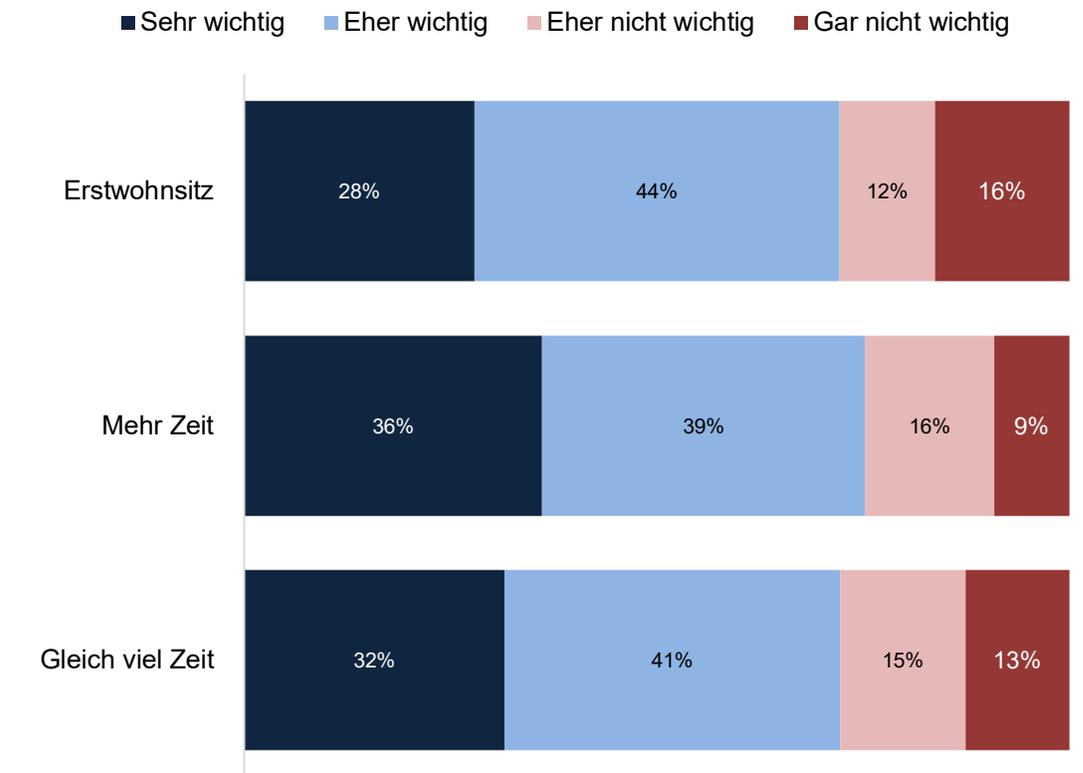
Wer mehr Zeit verbringt, will eine nachhaltige Wärmeversorgung

Höchste Erwartungen in Zentren und mittleren Gemeinden

«Wie wichtig sind Ihnen folgende Angebote:
Nachhaltige Wärmeversorgung» (n=1'947)



Nachhaltige Wärmeversorgung für Aufenthaltsdauer
wichtiger als für Wohnsitzverlegung



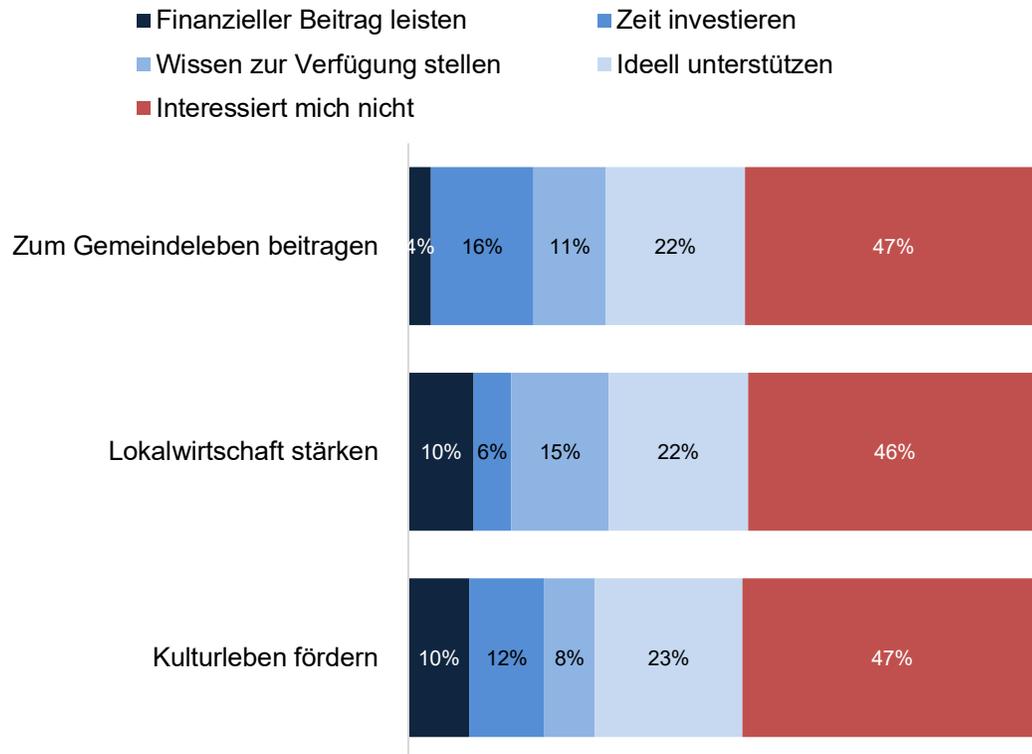
ERKENNTNIS 3:

Es gibt eine grosse Bereitschaft, in unterschiedlichen Formen zum Gemeindeleben, der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Kulturleben beizutragen

Die Mehrheit der ZWB ist bereit, sich für die Gemeinde zu engagieren

Es geht um Zeit und Geld, aber auch um Wissen und ideelle Unterstützung

«In welchen Bereichen wären Sie interessiert, sich in der Gemeinde stärker zu engagieren?» (n=2'153)



- Für das Gemeindeleben wird viel Zeit und etwas weniger Geld investiert. Hier geht es um Teilhabe, aber auch darum, gemeinsam etwas zu erreichen.
- In die Lokalwirtschaft wird viel Wissen, aber auch Geld investiert. Hier können Macher etwas bewegen.
- Für die Kultur gibt es Zeit und Geld. Hier können sich Gönner und Interessierte einbringen.

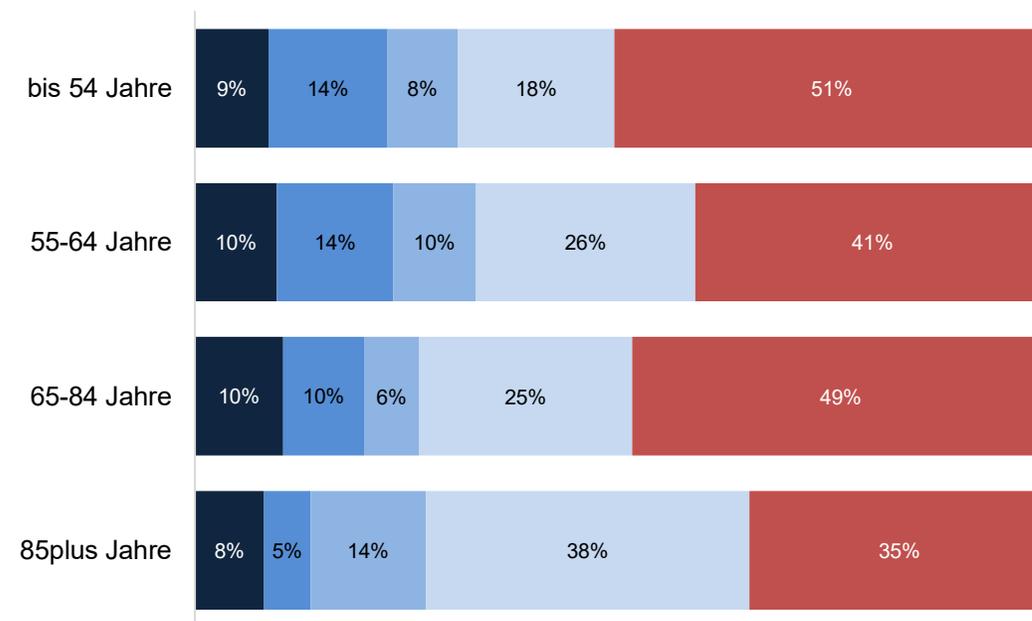
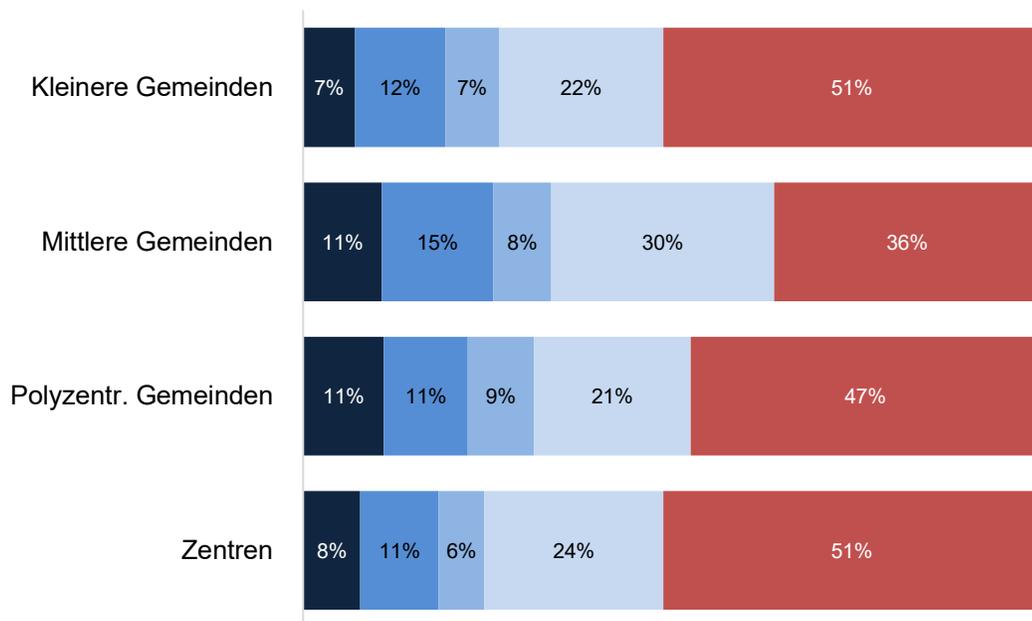
Die Kulturförderung ist in allen Gemeindetypen und Altersgruppen ein Thema

Mittlere Gemeinden haben das grösste Potenzial

«In welchen Bereichen wären Sie interessiert...?»
Kultur fördern (n=2153)

Bereitschaft zur finanziellen Unterstützung bei allen Altersgruppen ähnlich, Jüngere bieten Wissen und Zeit

- Finanzieller Beitrag leisten
- Zeit investieren
- Wissen zur Verfügung stellen
- Ideell unterstützen
- Interessiert mich nicht

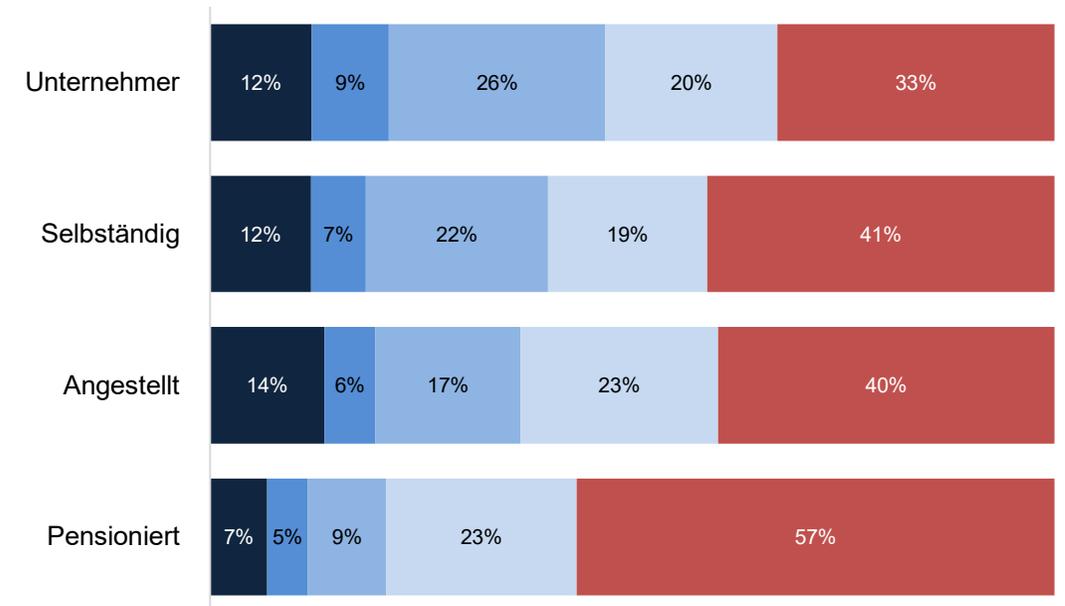
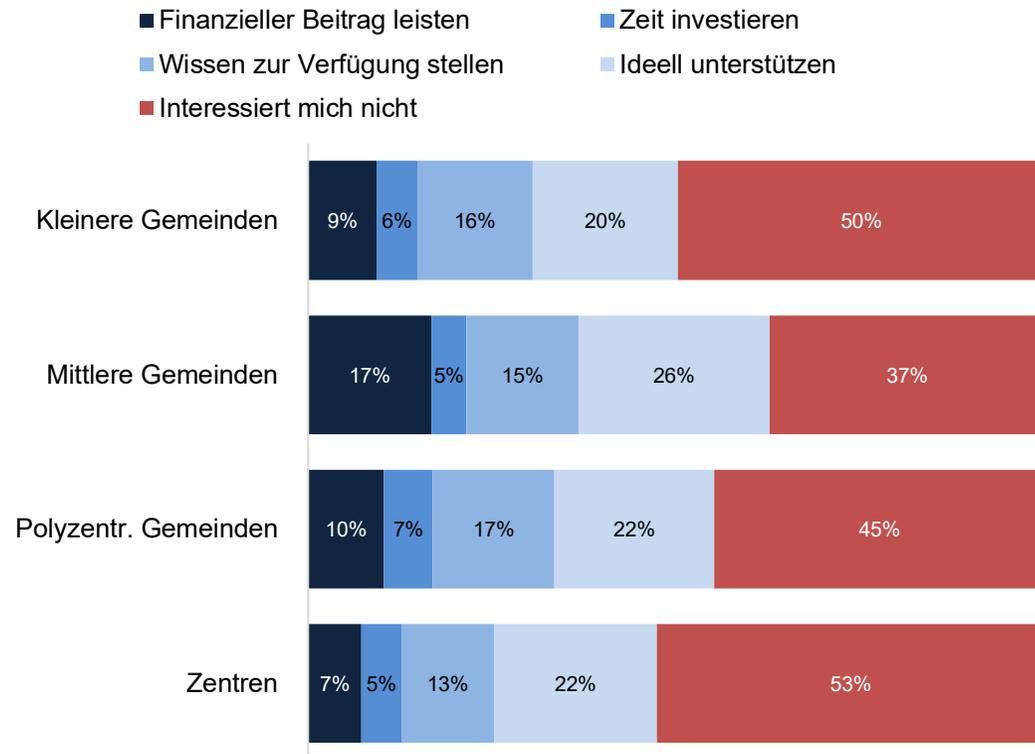


Viele Unternehmer sind bereit, in die Lokalwirtschaft zu investieren

Mittlere Gemeinden haben das grösste Potenzial

«In welchen Bereichen wären Sie interessiert...?»
Lokalwirtschaft stärken (n=2'094)

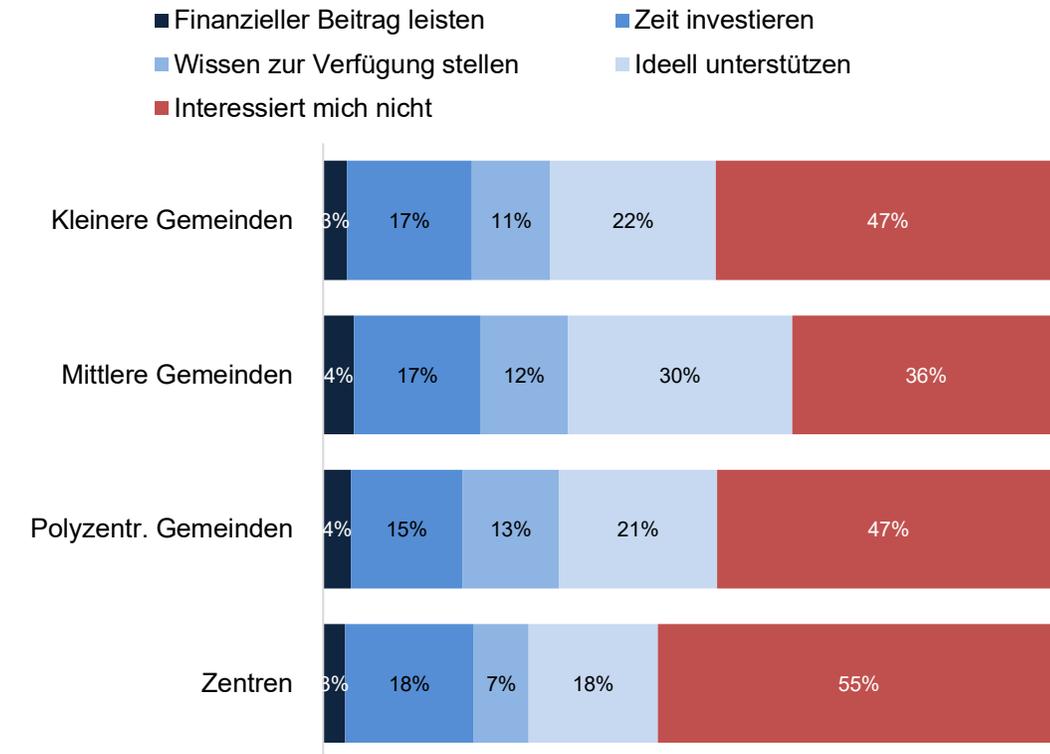
Vor allem Erwerbstätige ZWB sind interessiert, Zeit, Geld oder Wissen zu investieren



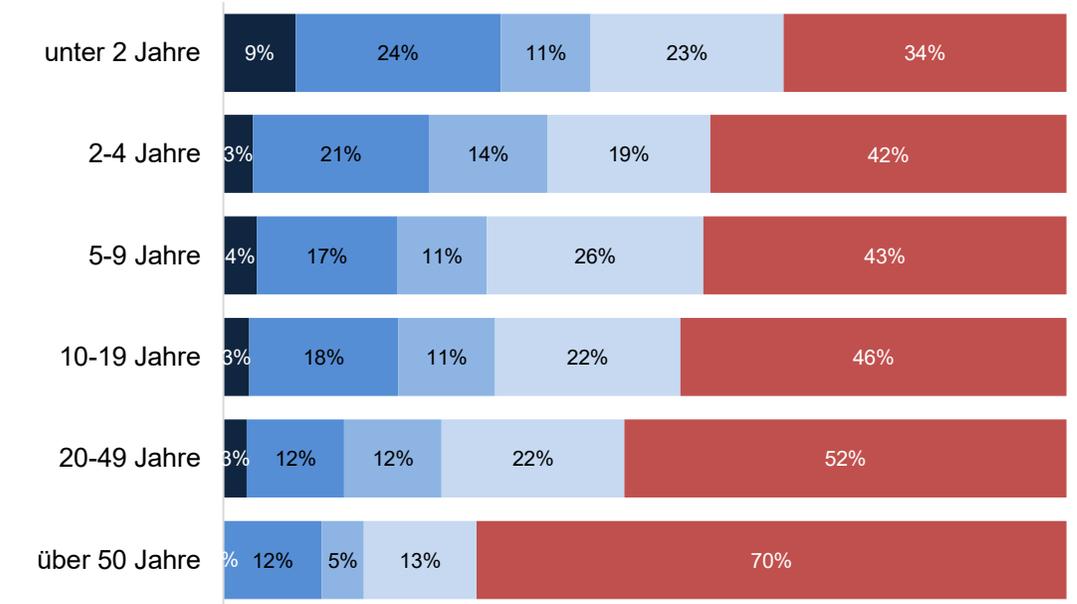
Bereitschaft zum Engagement im Gemeindeleben sinkt mit der Besitzdauer

Mittlere Gemeinden haben das grösste Potenzial

«In welchen Bereichen wären Sie interessiert...?»
Zum Gemeindeleben beitragen (n=2'122)



Neue ZWB haben das grösste Interesse, zum Gemeindeleben beizutragen



ERKENNTNIS 4:

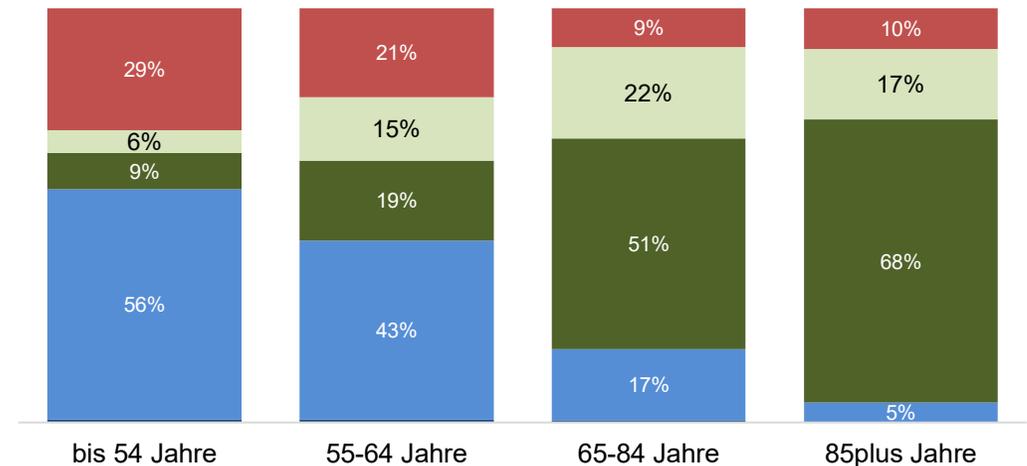
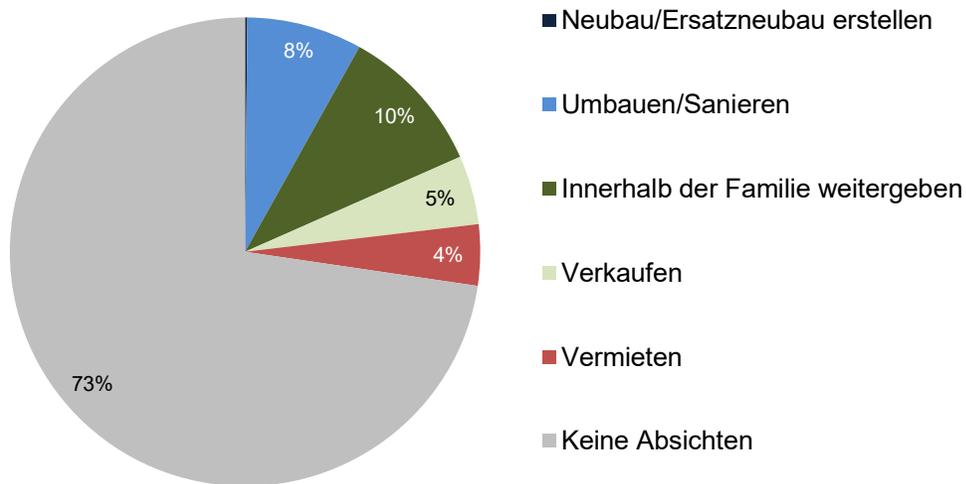
Es gibt aktuell wenig Bewusstsein dafür, dass Zweitwohnungsbesitzer mit ihrem Bauland und Gebäudebestand zu einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung beitragen können.

Es wird saniert, weitergegeben, verkauft oder vermietet – aber selten ersetzt

Ein Viertel hat Pläne für die Zweitwohnung, jeder sechste plant eine Handänderung

«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»
Pläne für die Wohnung (n=2'587)

Der Sanierungswillen ist bei jüngeren ZWB am höchsten, eine Sanierung kann aber auch ein Altersprojekt sein



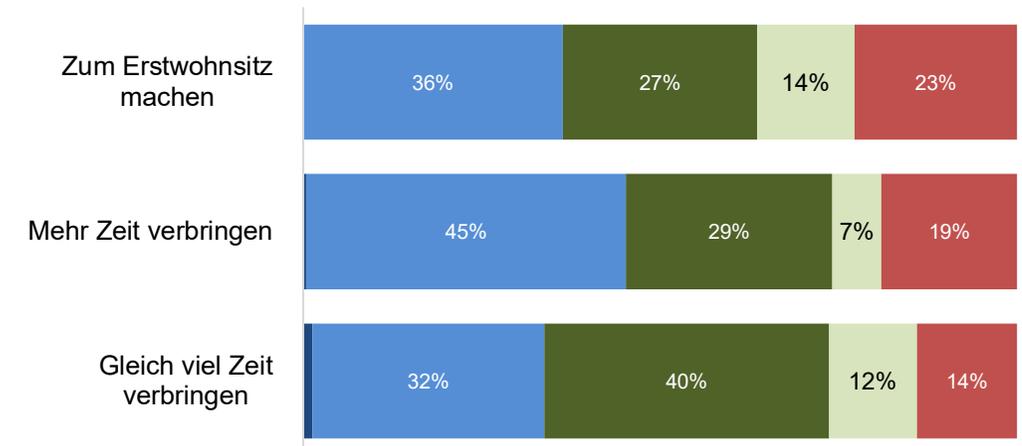
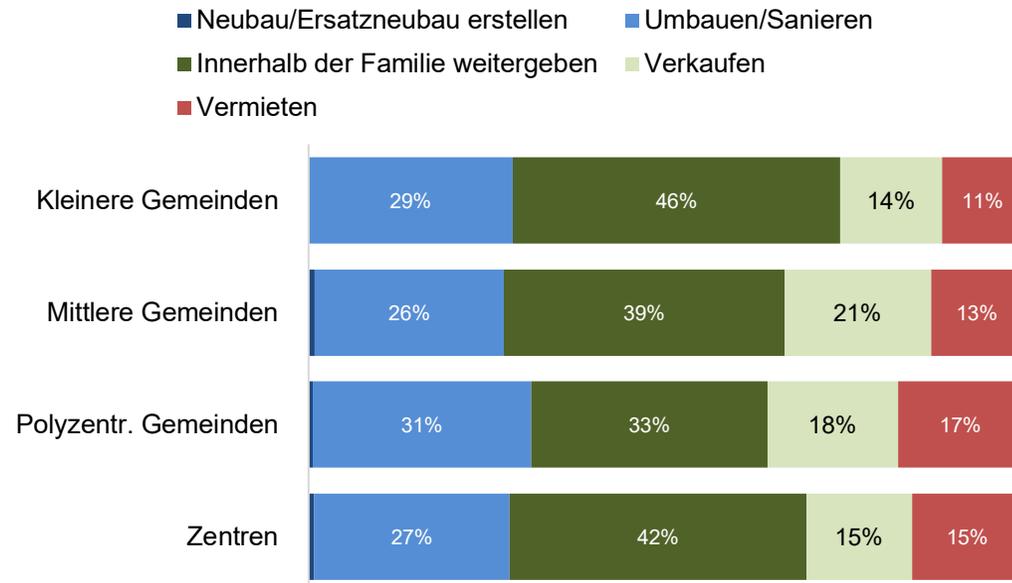
In allen Gemeindetypen stehen in den nächsten 5 Jahren Handänderungen an

Neue Besitzer könnten einen baulichen Beitrag ans Gemeindeleben leisten

In kleineren Gemeinden und Zentren werden die meisten Wohnungen in der Familie weitergegeben

Ein Viertel der Umzugswilligen plant, die Zweitwohnung zu verkaufen: nicht alles eignet sich als Erstwohnsitz

«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»
Pläne für die Wohnung



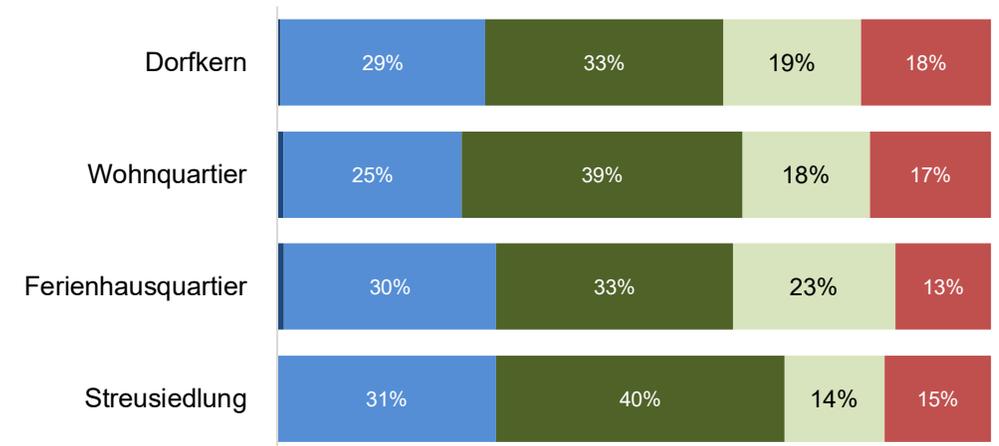
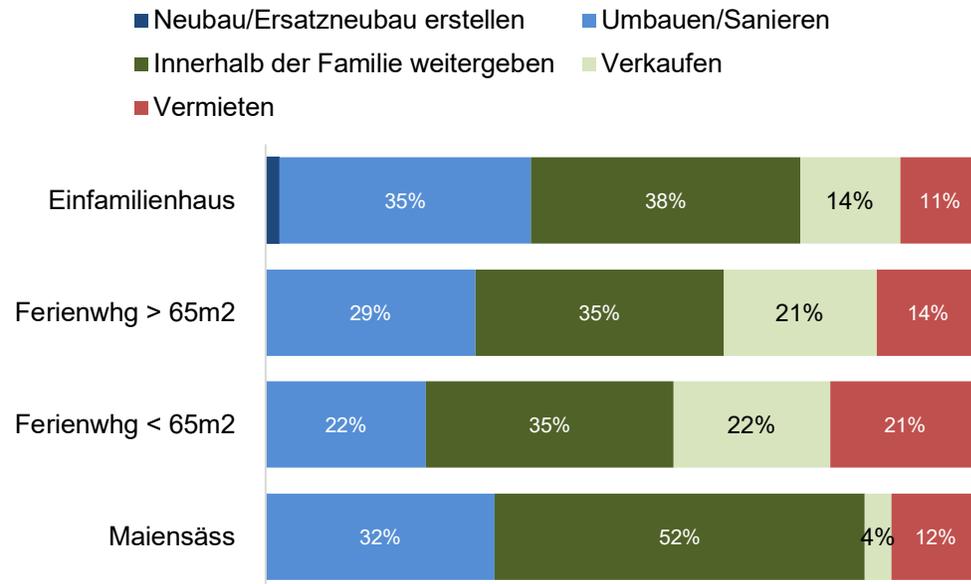
EFH werden eher saniert, Ferienwohnungen eher verkauft oder vermietet

Handänderungen in Wohnquartieren könnten zu (mehr) Erneuerungen führen

EFH werden umgebaut oder saniert, Ersatzneubauten sind aber nur selten (2%) ein Thema

Das grösste Potenzial für Erneuerungen liegt in Wohn- und Ferienhausquartieren

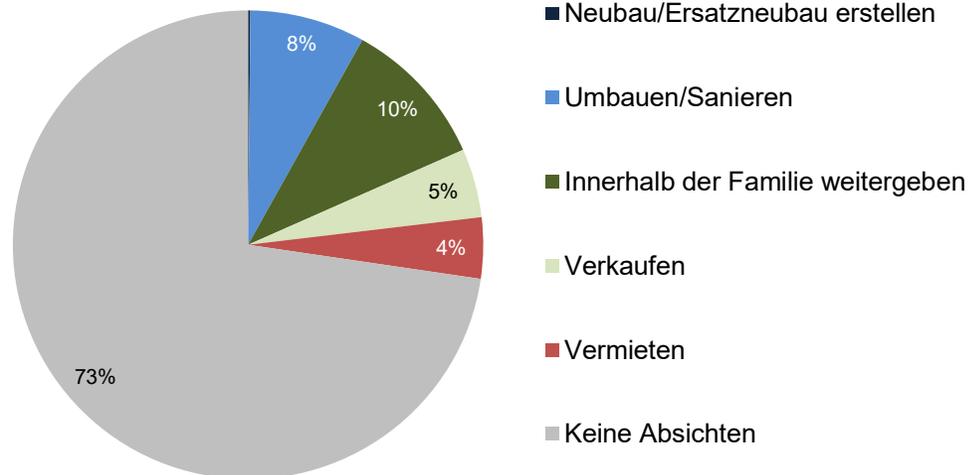
«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»
Pläne für die Wohnung



Es gibt eine relativ hohe Bereitschaft zum Verkauf zu Vorzugspreisen

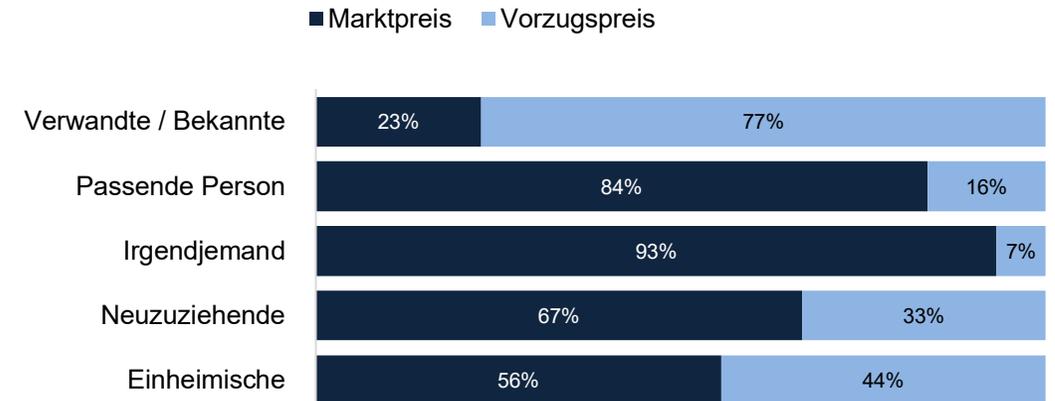
Vorzugspreise könnten die Erstellung von Generationenwohnraum ermöglichen

«Was sind Ihre Absichten in den nächsten fünf Jahren?»
Verkauf (n=123)



Vorzugspreise für Verwandte und Bekannte, aber auch für Einheimische und Neuzuziehende

Zu welchen Konditionen beabsichtigen Sie, die Wohnung zu verkaufen?



EMPFEHLUNG WOHNSITZVERLEGUNG: POTENZIAL NUTZEN

55plus, Unternehmer und Selbständige ansprechen

Rahmenbedingungen für Arbeit und Austausch verbessern

–

Nicht alle Zweitwohnungen eignen sich als Erstwohnung

EMPFEHLUNG WOHNSTANDORTVERLEGUNG: POTENZIAL SCHAFFEN

Ein Wohnstandortmarketing aufbauen, das Wohnstandortqualitäten hervorhebt und sich klar von der Tourismus- und Destinationspromotion unterscheidet und abhebt

—

Zweitwohnungsbesitzer sind eine wichtige, aber nicht die einzige Zielgruppe für Neuzuzüge. Die Wohnstandortvermarktung muss auch Gäste und Personen ansprechen, die noch keinen Bezug zu den Regionen haben.

EMPFEHLUNG WOHNRAUMENTWICKLUNG: AUF EIGENTÜMER ZUGEHEN

Zweitwohnungsbesitzer, die eine Erneuerung oder Handänderung planen, darauf sensibilisieren, dass sie zur nachhaltigen Wohnraum- und Siedlungsentwicklung beitragen können.

—

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist kein Selbstläufer. Der beste Plan schafft ohne Initiativen und Ideen der Eigentümer keinen generationentauglichen Wohnraum.

KONTAKT

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH
zimmerli@zimraum.ch

Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH
cb@stratcraft.ch