

# Befragung Zweitheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Klosters



**Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»**  
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH  
Studie vom 19. August 2021



# STICHPROBE KLOSTERS

864 Teilnehmer, 763 vollständig ausgefüllte Fragebogen

# Stichprobe Kaum Unterschiede zu Davos, ausser etwas mehr Zweitheimische mit Wohnsitz im Ausland

## Klosters

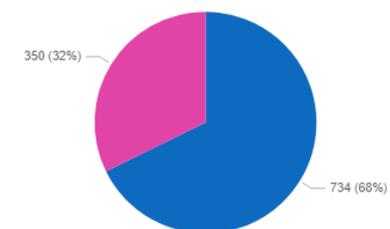
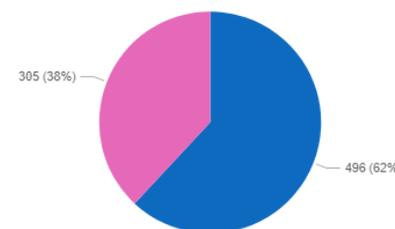
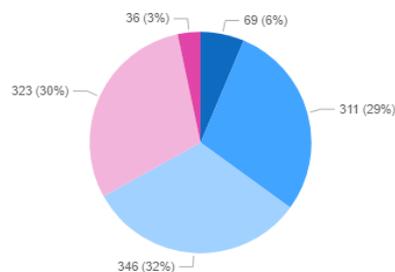
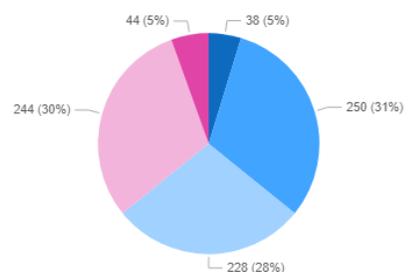
## Davos

## Klosters

## Davos

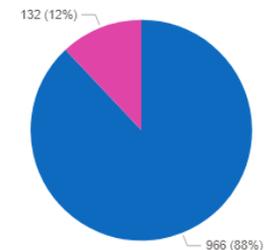
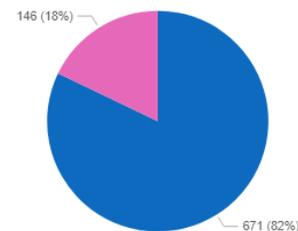
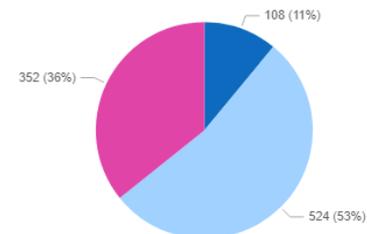
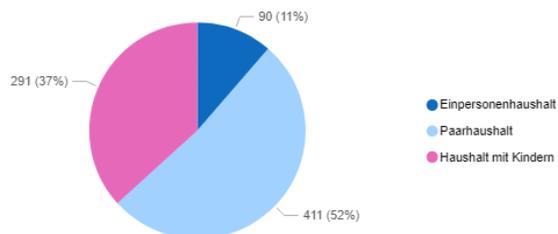
### Nach Alter

### Nach Geschlecht



### Nach Haushaltsform

### Nach (Erst-) Wohnort



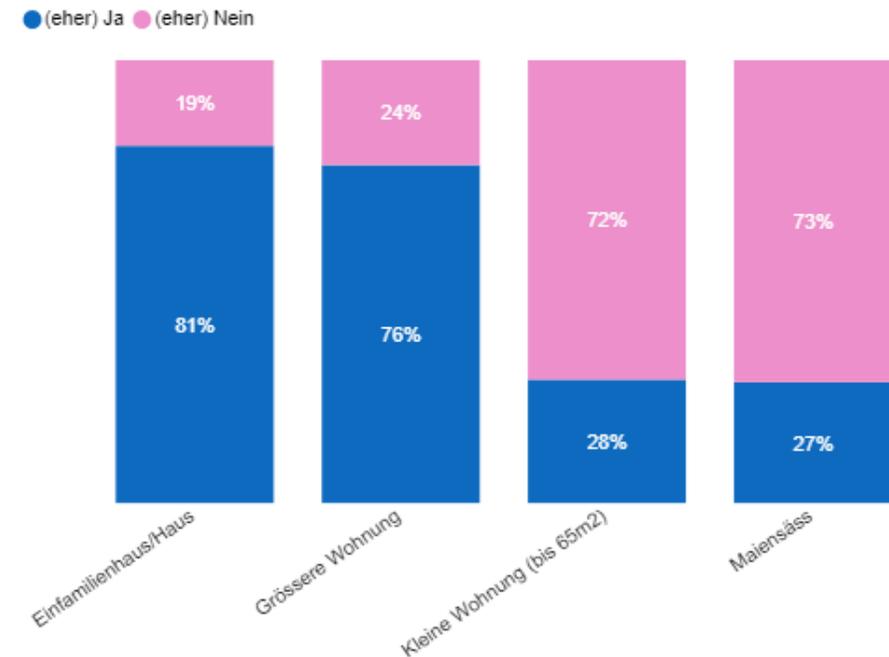
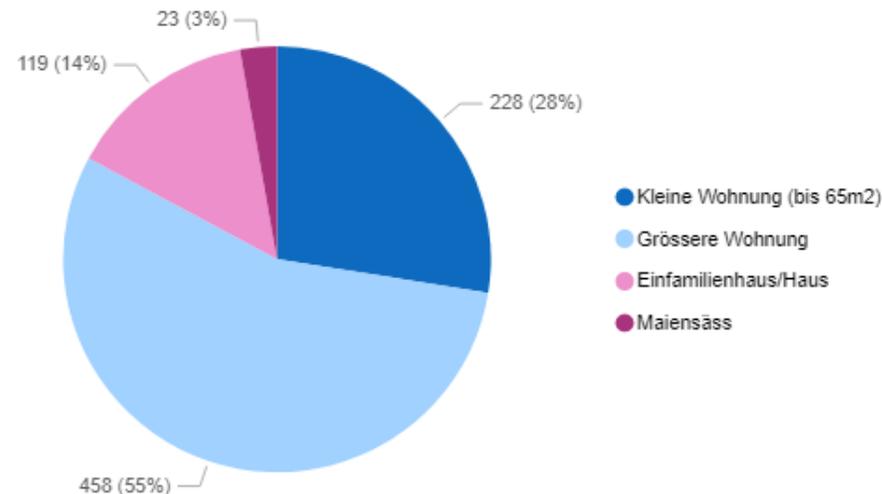
# Stichprobe Knapp 30% haben weniger als 65 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung; die Mehrheit der Kleinwohnungen eignet sich (eher) nicht als Erstwohnung

Rund 70% der Zweitwohnungen sind eher grosszügig, knapp 15% sind Einfamilienhäuser.

Nicht jede Zweitwohnung eignet sich als Erstwohnung, auch nicht jede grosse Zweitwohnung.

«Bitte beschreiben Sie Ihre Zweitwohnung»

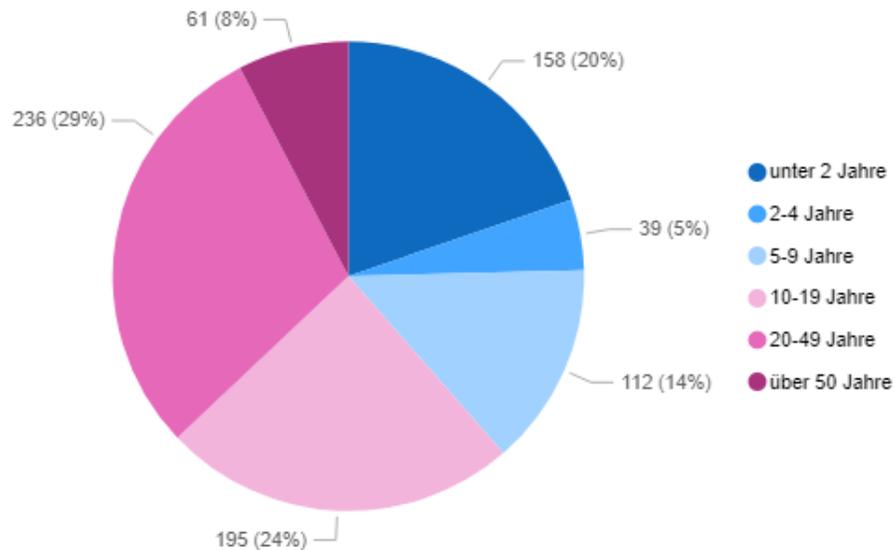
«Würde sich Ihre Zweitwohnung als Erstwohnung eignen?»



# Stichprobe Jeder Vierte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als 5 Jahren. Und rund jeder Vierte ist Mitglied im Zweitwohnungsverein.

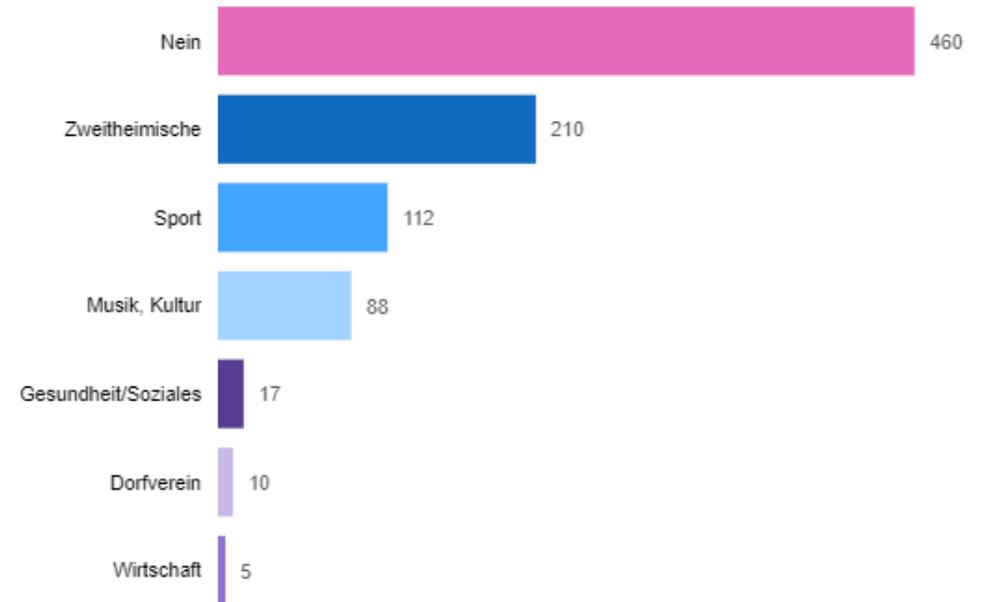
Jeder Fünfte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als zwei Jahren

«Seit wann sind Sie Zweitwohnungsbesitzer?»



Die grosse Mehrheit ist nicht organisiert, 27% sind in Zweitheimischen-, 15% in Sport-, 11% in Kulturvereinen

«Sind Sie Mitglied in einem lokalen Verein?» (N=763)



## **STANDORTQUALITÄTEN**

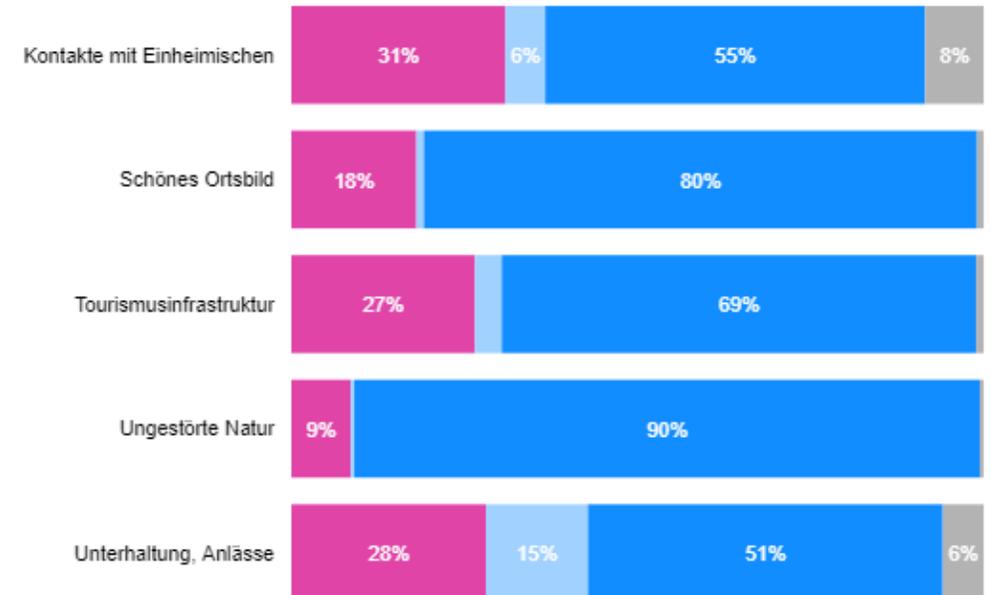
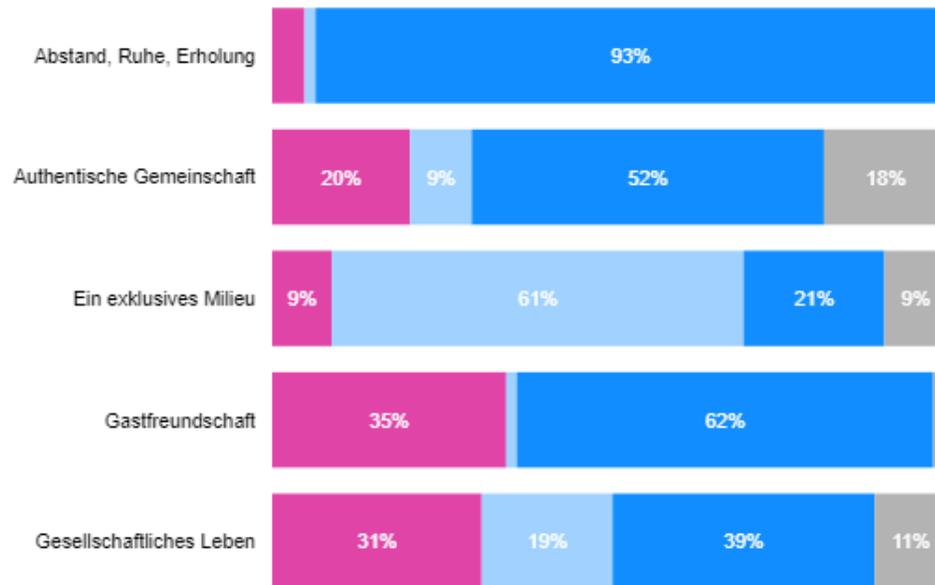
Was suchen und bekommen Zweitheimische, was schätzen und vermissen sie als Zweitwohnungsbesitzer?

# Klosters erfüllt viele Erwartungen von Zweitheimischen; bei «weichen» gesellschaftlichen Faktoren besteht allerdings Handlungsbedarf

Geschätzt werden Abstand, Natur, Ortsbild. Gastfreundschaft und gesellschaftliches Leben könnten besser sein

«Was suchen Sie als Zweitheimische/r in Klosters?» (N=763)

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht



# Erwartungen im Fokus: **Soziale Teilhabe ist in allen Altersgruppen ein Thema, das gesellschaftliche Leben verliert mit dem Alter an Bedeutung**

Kontakte mit Einheimischen müssten für 30% besser sein, in (fast) allen Altersgruppen

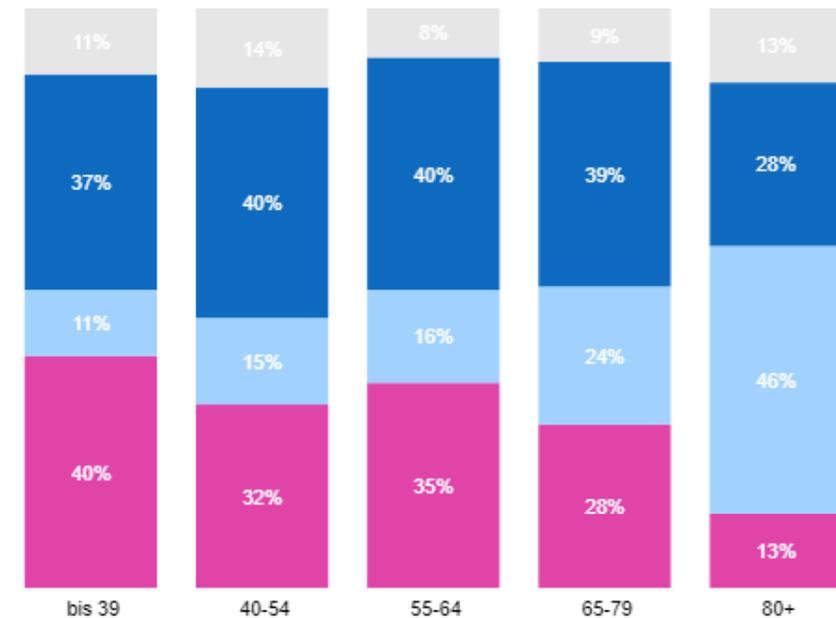
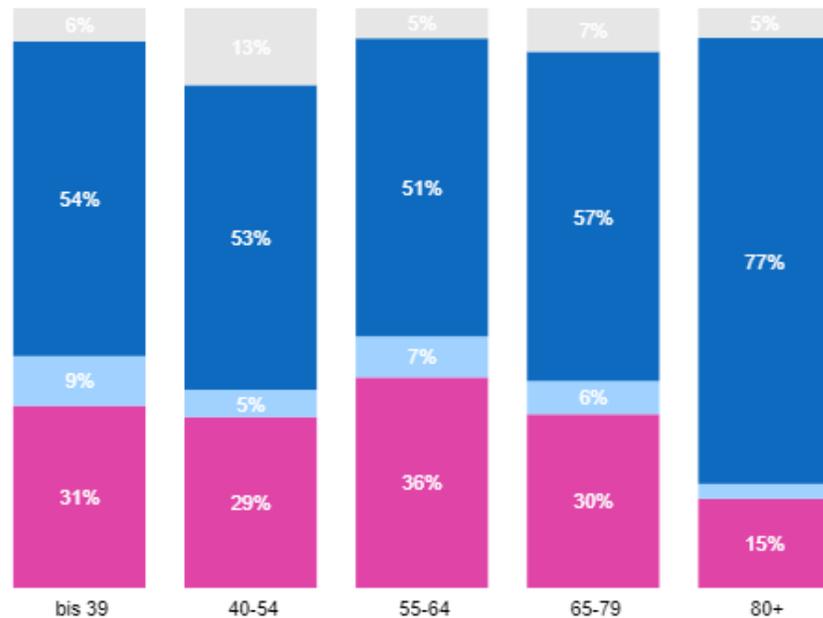
Beim gesellschaftlichen Leben sehen vor allem Jüngere Verbesserungspotential, den Älteren ist es eher egal

Kontakte mit Einheimischen nach Altersgruppe

Gesellschaftliches Leben nach Altersgruppe

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht



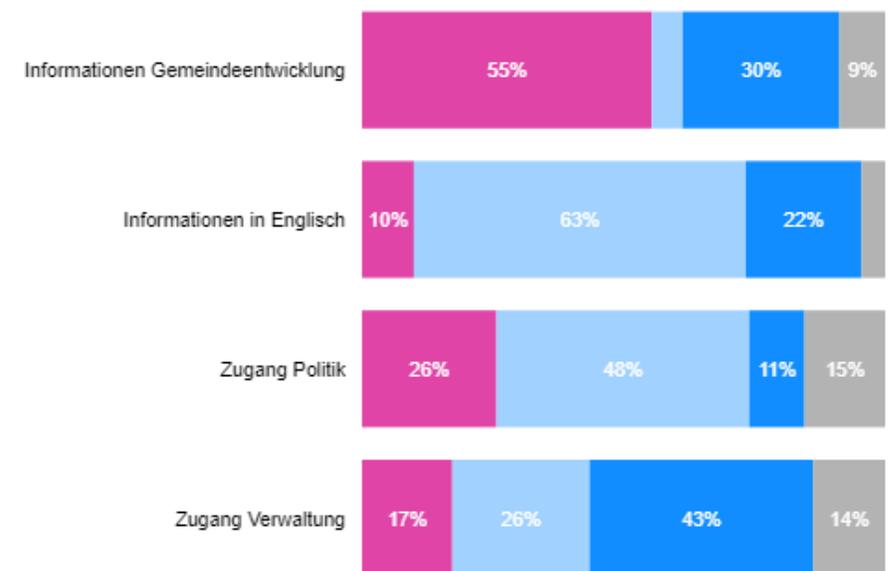
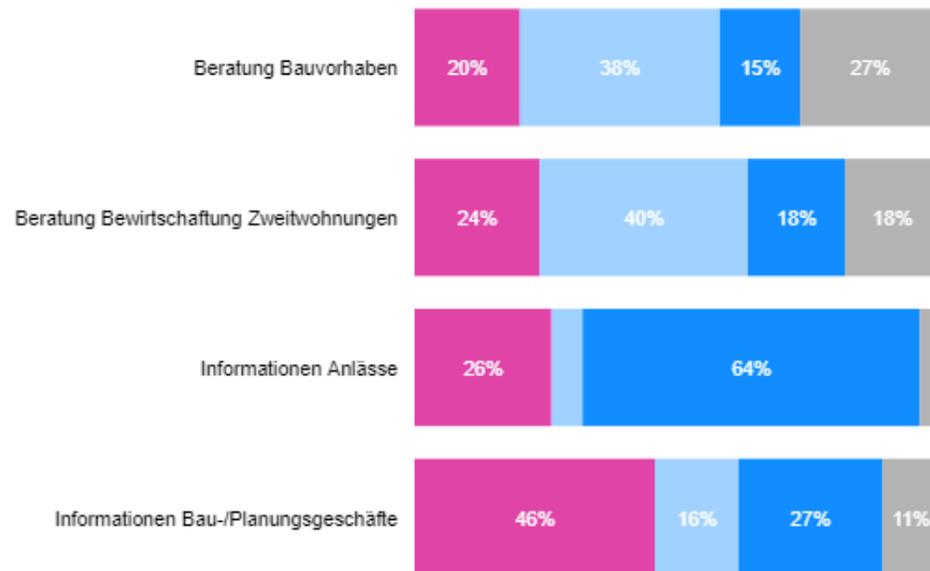
# Zweitwohnungsbesitzer möchten besser über die Gemeindeentwicklung sowie Bau- und Planungsgeschäfte informiert werden

Neben Entwicklungsthemen sind vor allem Informationen und (bessere) Beratungsangebote gefragt

Jeder 4. wünscht sich einen besseren Zugang Politik, jeder 4. mit Wohnsitz im Ausland englische Informationen

«Welche Dienstleistungen vermissen Sie als Zweitwohnungsbesitzer/in in Klosters?» (N=763)

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht



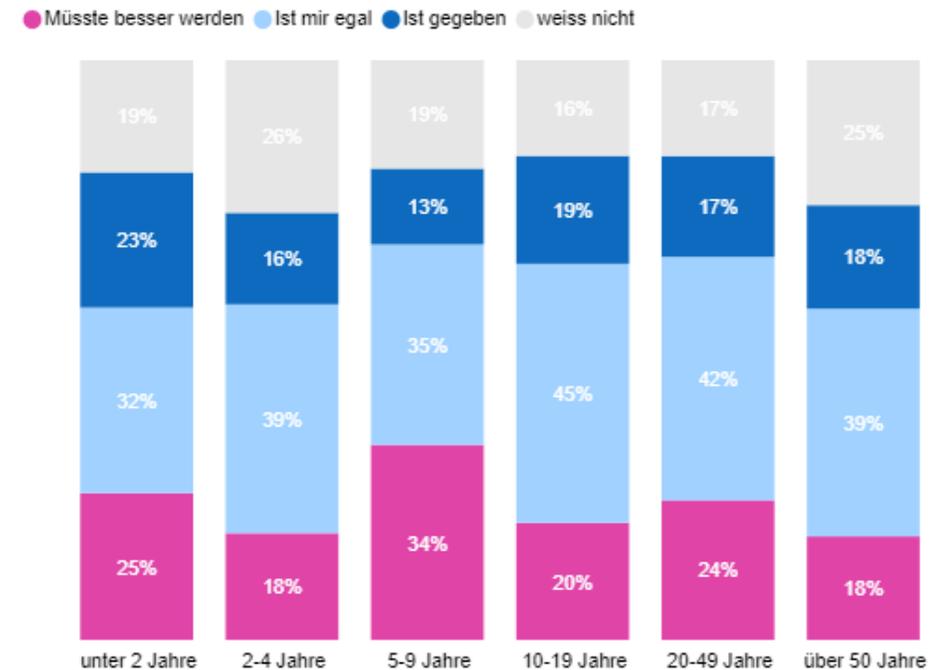
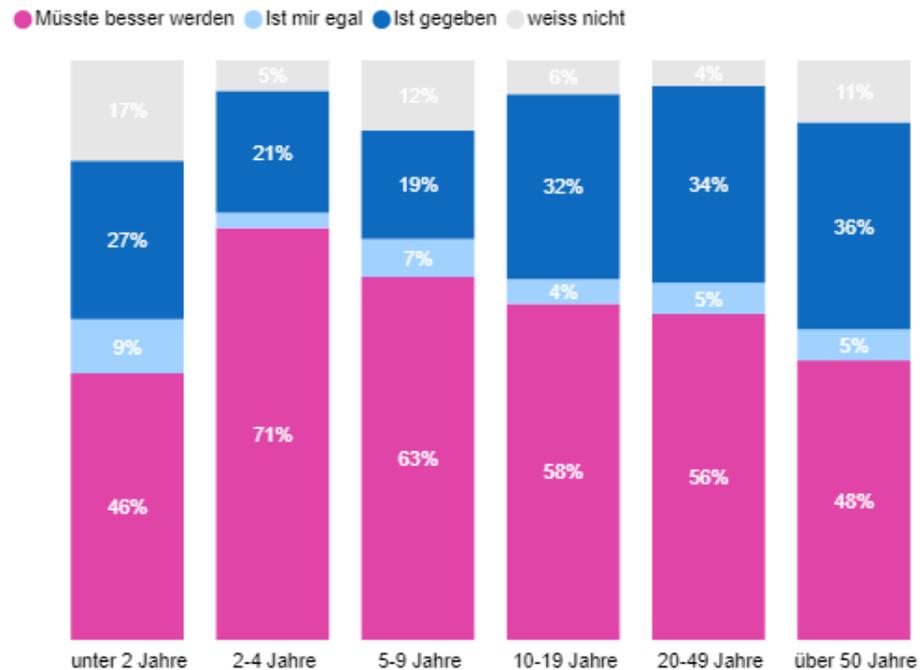
# Dienstleistungen im Fokus: «Neu-ZWB» wollen mehr über die Gemeindeentwicklung erfahren, Bewirtschaftung ist auch für Langjährige ein Thema

Informationen zur Gemeindeentwicklung werden von neueren ZWB bemängelt, wirklich zufrieden sind wenige

Fragen zur Bewirtschaftung stellen sich nicht nur frischgebackenen, sondern auch erfahrenen ZWB

Information zur Gemeindeentwicklung nach Besitzdauer

Beratung Bewirtschaftung ZW nach Besitzdauer



## **WOHNSITZVERLEGUNG**

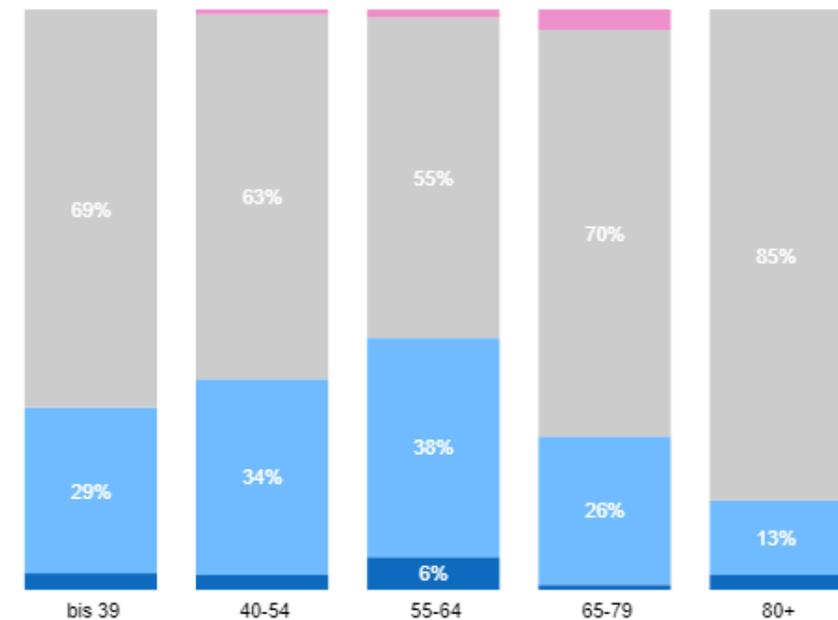
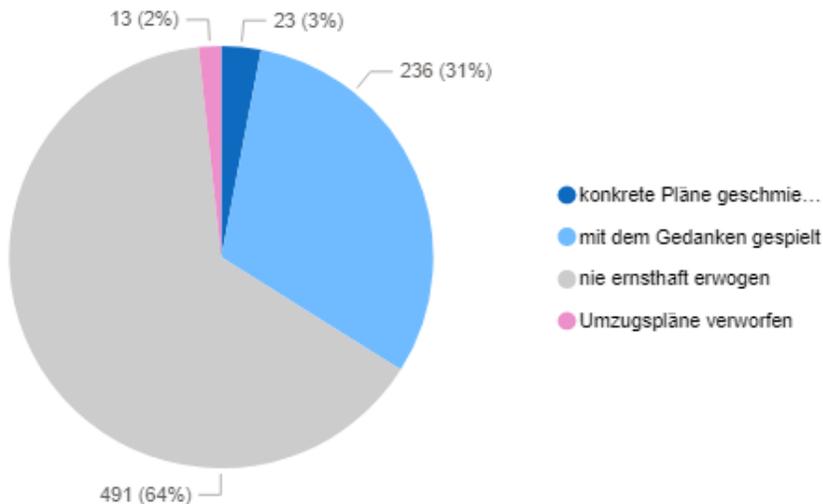
Für wen ist die Wohnsitzverlegung ein Thema, was sind die Gründe, was die Voraussetzungen?

# Die Wohnsitzverlegung ist ein beliebtes Gedankenspiel. Konkrete Pläne werden seltener geschmiedet – und nicht nur mit Blick auf die Pensionierung

30% spielen mit dem Gedanken, rund 3% haben in den letzten 2 Jahren konkrete Pläne geschmiedet

Wohnsitzverlegung ist bei 55-64-Jährigen ein grosses Thema, aber schon früher werden Pläne geschmiedet

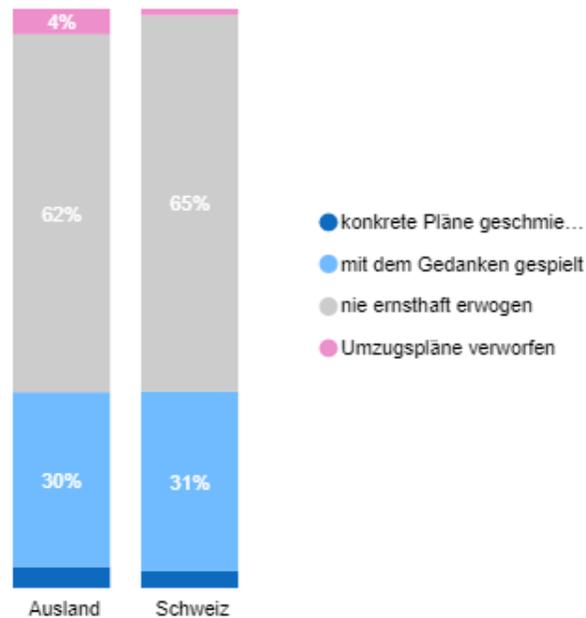
«Welches Statement zur Wohnsitzverlegung trifft am ehesten zu? Ich habe in den letzten zwei Jahren...» (N=763)



# Als Gedankenspiel ist die Wohnsitzverlegung unabhängig vom Wohnort und der Arbeitstätigkeit konstant – ausser bei den Pensionierten

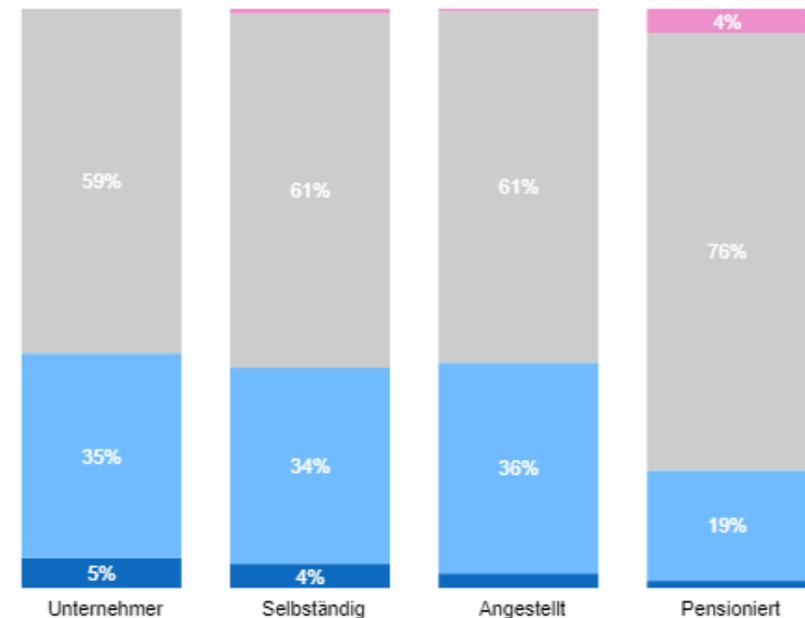
Zweitheimische mit Wohnsitz im Ausland werfen Umzugspläne häufiger

Wohnsitzverlegung, nach Wohnort



Unternehmer und Selbständige schmieden am ehesten konkrete Pläne, bei Pensionierten ist das Interesse tiefer

Wohnsitzverlegung, nach Tätigkeit



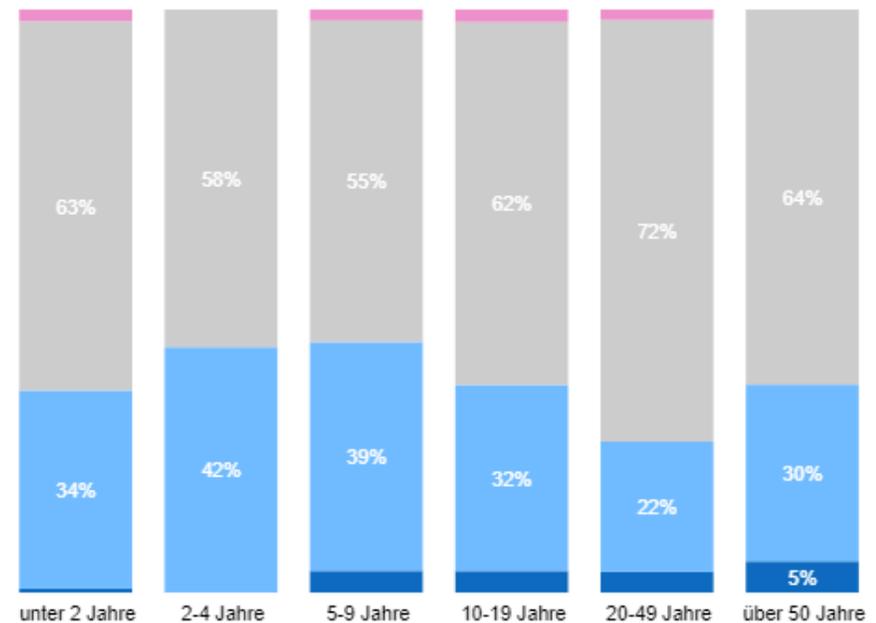
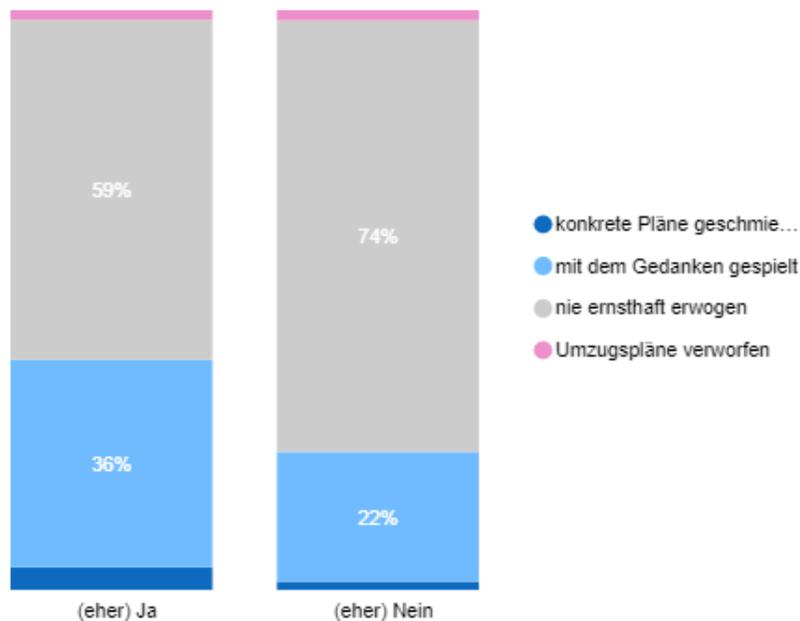
# Als Erstwohnungen nutzbare Zweitwohnungen beflügeln Gedankenspiele, konkrete Pläne werden in der Regel erst nach ein paar Jahren geschmiedet

Wohnungen, die sich als Erstwohnungen eignen, machen es leichter, Pläne zu schmieden

Die Gedankenspiele sind bereits beim Erwerb ein Thema, konkrete Pläne nach ca. 5 Jahren

Nach Eignung der Zweitwohnung als Erstwohnung

Nach Dauer Besitz der Zweitwohnung



# Gute persönliche Gründe sind Veränderungen im Job, gute Gesundheit und das Bedürfnis nach Ruhe und Bewegung; das gesellschaftliche Leben fällt ab

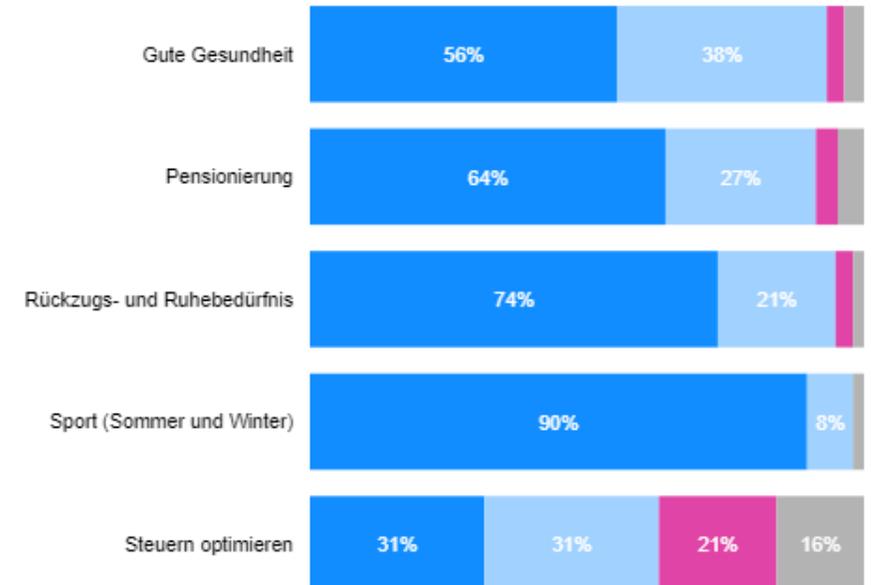
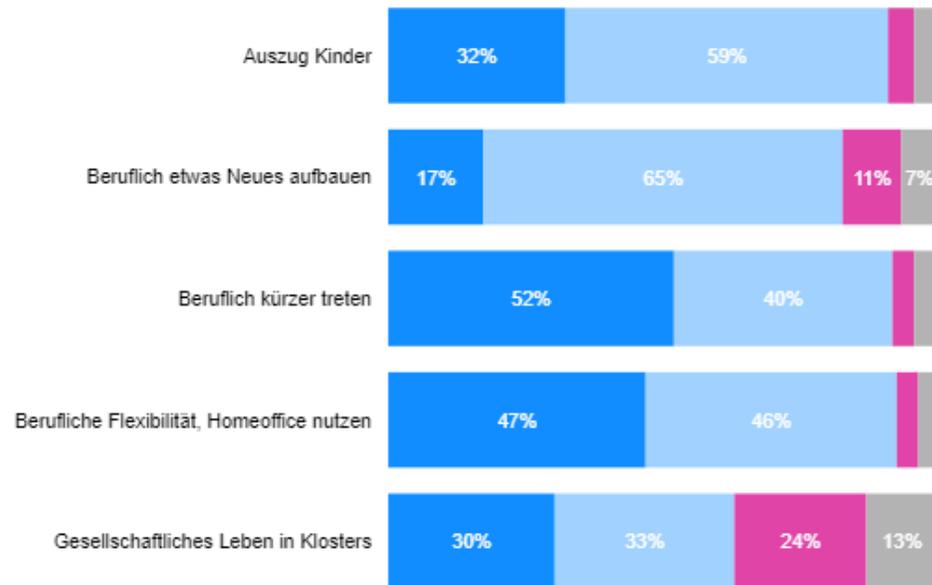
## Wer mit dem Gedanken spielt oder Pläne schmiedet

Etwas Neues aufbauen spricht für jeden 6. für, das gesellschaftliche Leben für jeden 4. gegen einen Umzug

Sport, aber auch Rückzugs- und Ruhebedürfnis sind gute Gründe, die Steueroptimierung weher weniger

«Welche persönlichen Gründe sprechen im den nächsten 5 J. für / gegen eine Verlegung des Erstwohnsitzes?» (N=259)

● Spricht dafür ● Hat keinen Einfluss ● Spricht dagegen ● weiss nicht

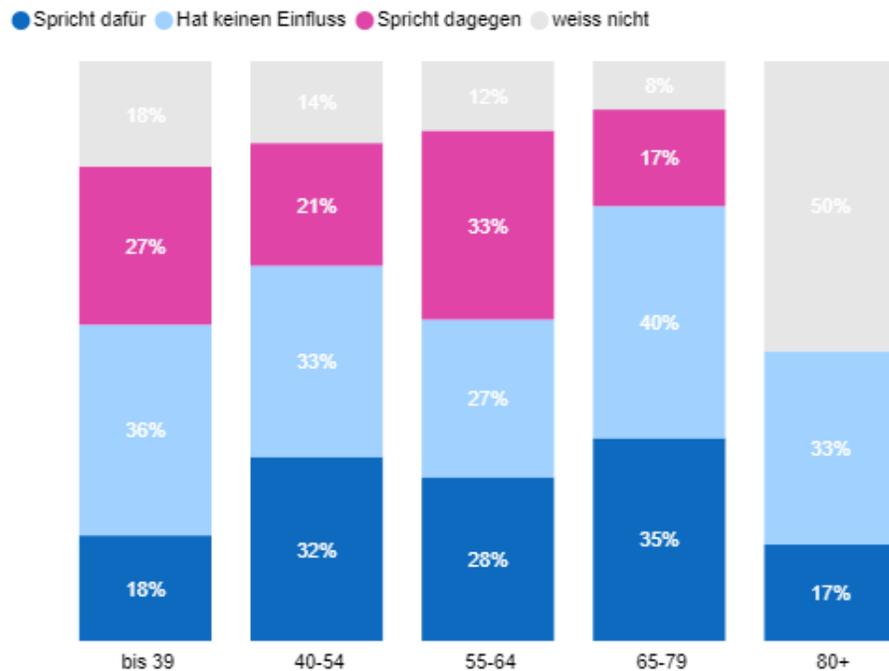


# Persönliche Gründe im Fokus: **Beim Gesellschaftlichen Leben spielen Lebensphasen eine wichtige Rolle, bei den Steuern die Pensionierung**

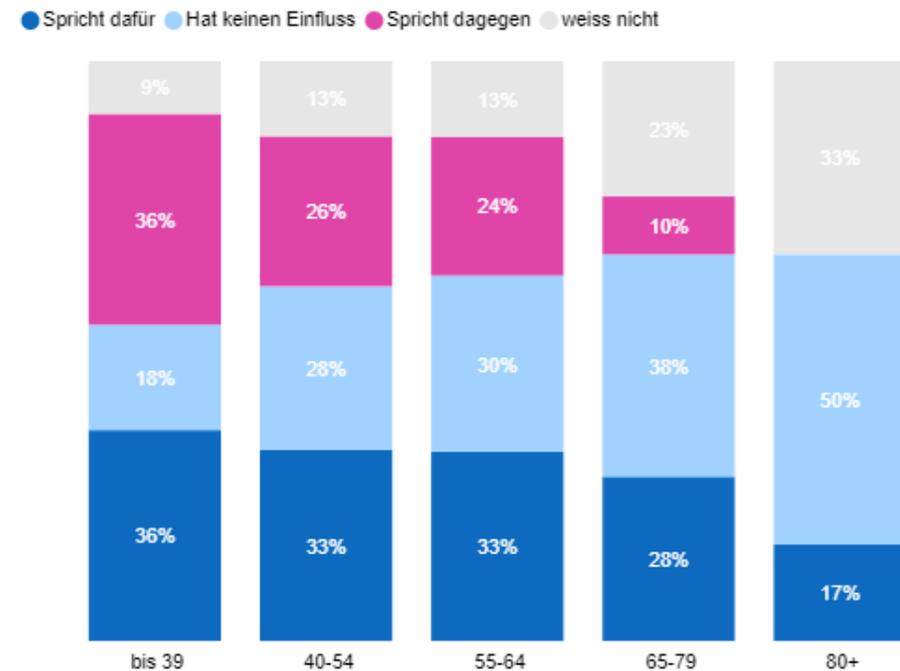
Das gesellschaftliche Leben spricht für Jüngere und vor der Pensionierung eher gegen die Wohnsitzverlegung

Die Steuernachteile nehmen mit dem Alter bzw. nach der Pensionierung ab

Gesellschaftliches Leben, nach Alter



Steuern optimieren, nach Alter



# Um bessere Voraussetzungen für Wohnsitzverlegungen zu schaffen, muss Klosters in der Gesellschaft, beim Angebot und den Steuern ansetzen

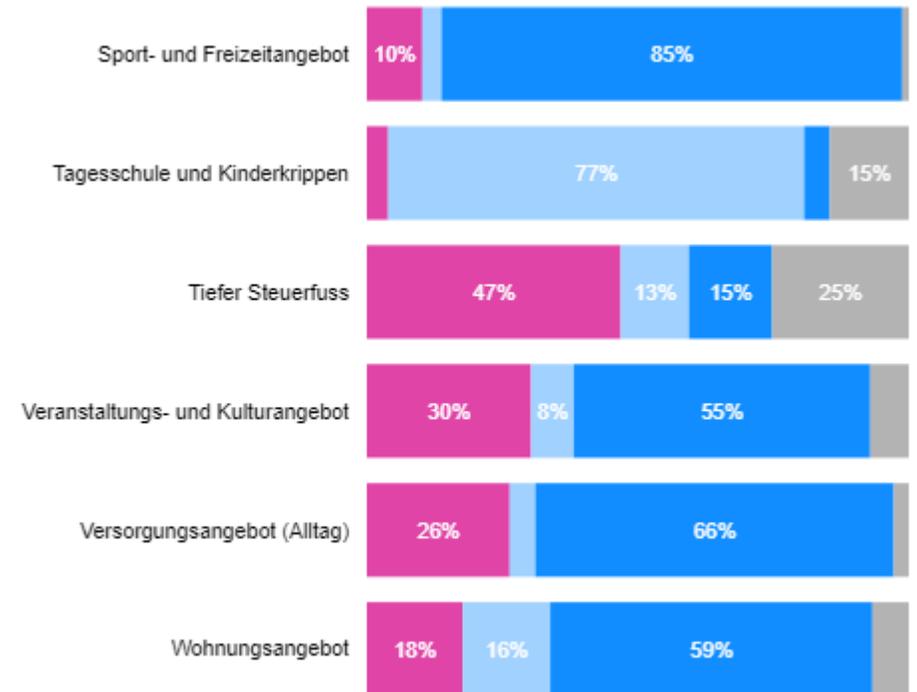
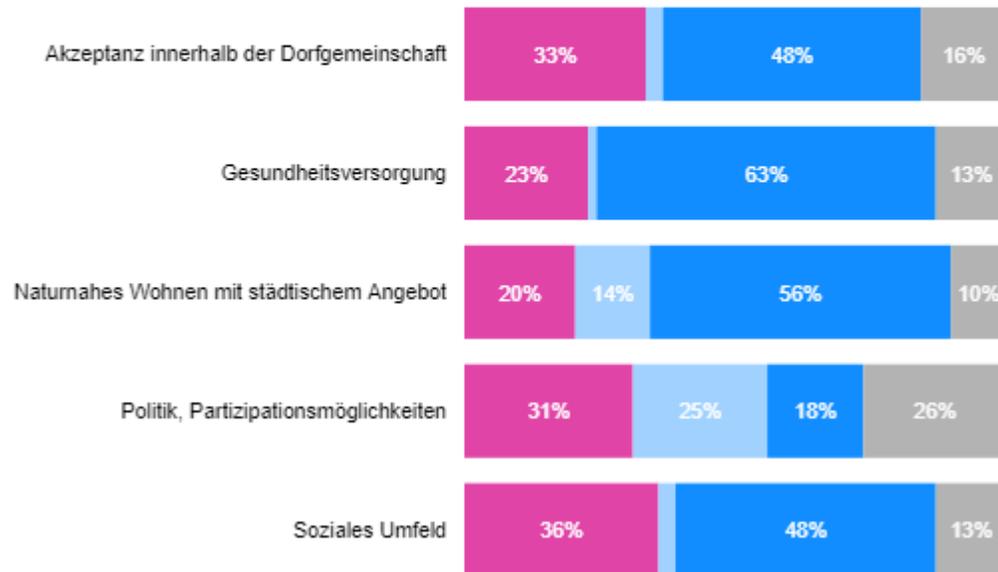
## Wer mit dem Gedanken spielt oder Pläne schmiedet

Handlungsbedarf gibt es beim sozialen Umfeld, der Akzeptanz und dem Austausch mit der Politik...

...sowie beim Steuerfuss, dem Veranstaltungs- und Kulturangebot und der Alltagsversorgung

«Welche Angebote/Faktoren in Klosters sind eine Voraussetzung für eine Wohnsitzverlegung?» (N=259)

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht



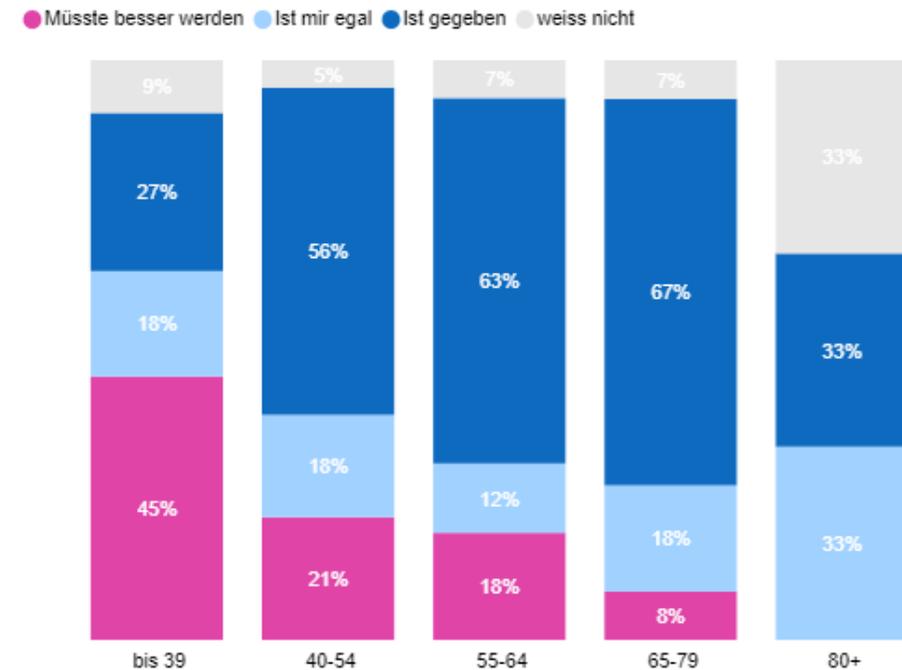
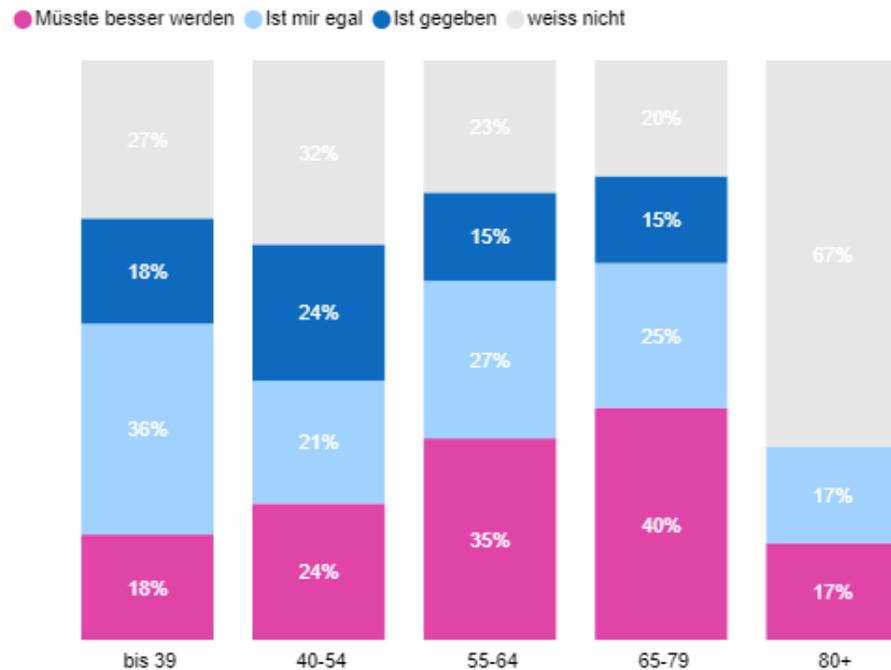
# Voraussetzungen im Fokus: **Jüngere, die mit dem Gedanken spielen, erwarten besseren Wohnraum, Ältere mehr Mitsprache**

Unzufriedenheit mit Politik und Partizipation unter Pensionierten am höchsten

Das Wohnungsangebot erhält vor allem von den Jüngeren schlechte Noten

Politik, Partizipationsmöglichkeiten nach Alter

Wohnungsangebot nach Alter



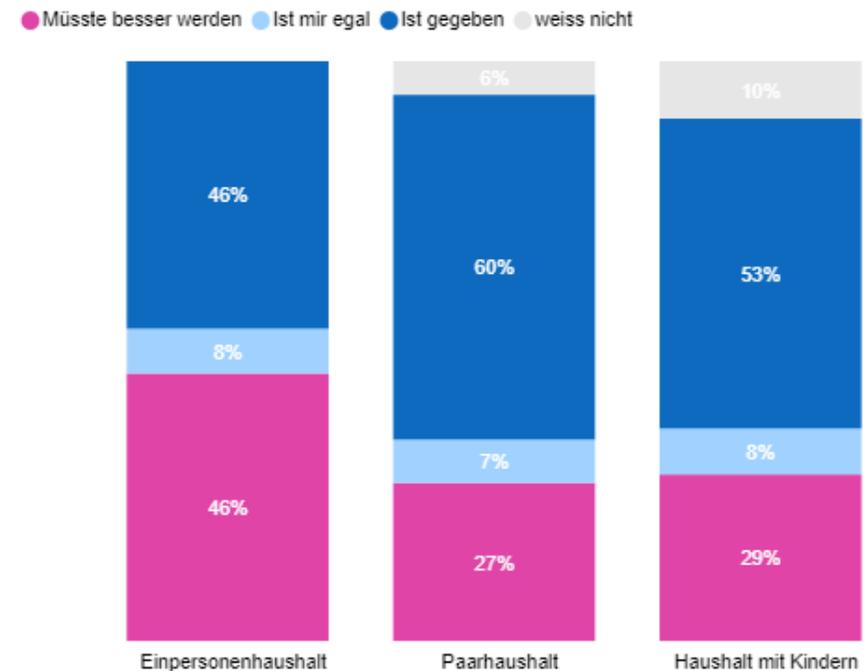
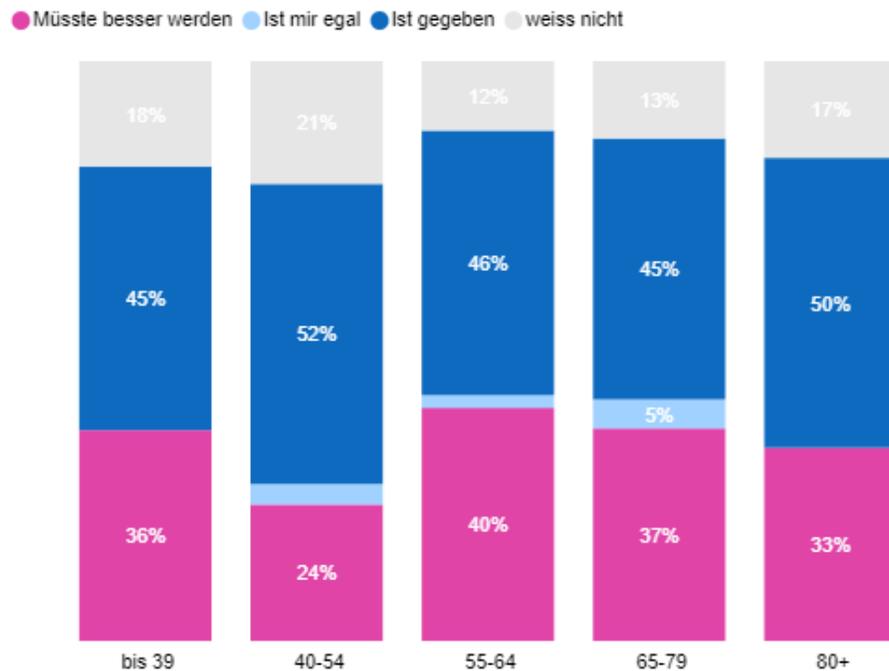
# Voraussetzungen im Fokus: **Fehlende Akzeptanz ist bei fast allen Altersgruppen ein Thema, Einpersonenhaushalte vermissen Angebote**

Fehlende Akzeptanz ist vor allem für Jüngere sowie vor und nach der Pensionierung thematisiert

Das Veranstaltungs- und Kulturangebot ist aus Sicht von Einpersonenhaushalten klar verbesserungswürdig

Akzeptanz in der Dorfgemeinschaft nach Alter

Veranstaltungs- und Kulturangebot nach Haushaltsform



# Voraussetzungen im Fokus: Politik und Akzeptanz müsste für 40% der (umzugswilligen) organisierten Zweitheimischen besser werden

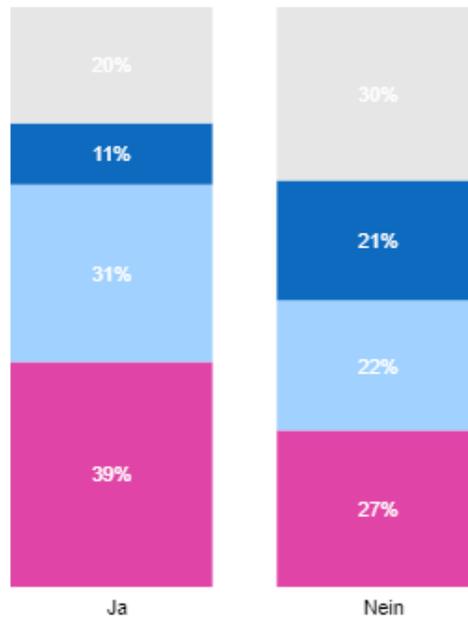
Mitglieder von Zweitheimischen-Vereinen schätzen Politik und Partizipation schlechter ein

Mitglieder von Zweitwohnungs-Vereinen fühlen sich weniger gut akzeptiert

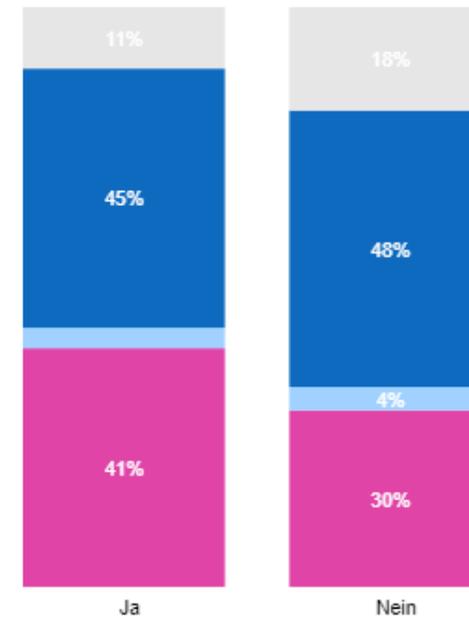
Politik, Partizipation nach Mitgliedschaft Verein Zweitheim.

Akzeptanz nach Mitgliedschaft Verein Zweitheimische

● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht



● Müsste besser werden ● Ist mir egal ● Ist gegeben ● weiss nicht

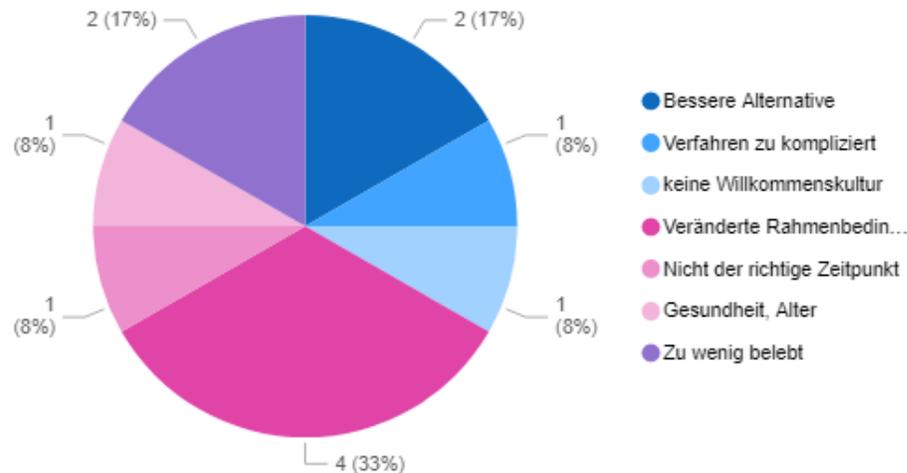


# Wer Umzugspläne verwirft reagiert auf veränderte Umstände – oder hält den Wohnsitz Klosters letztlich für zu wenig attraktiv

## Wer Pläne verworfen hat (wenige Antworten)

Persönliche Gründe und Zweifel am Wohnstandort halten sich die Waage

«Weshalb haben Sie Pläne für eine Wohnsitzverlegung verworfen?» (N=12)



## **WOHNRAUMENTWICKLUNG**

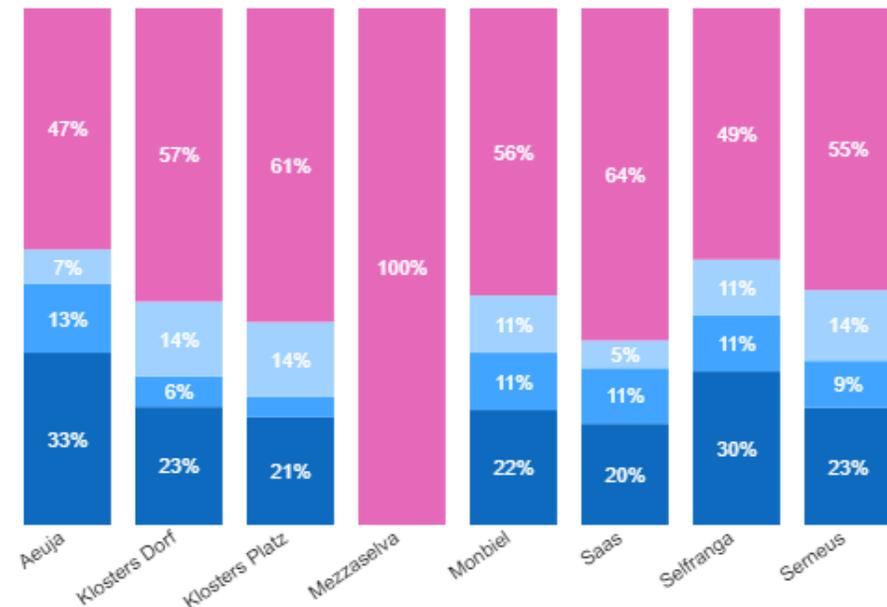
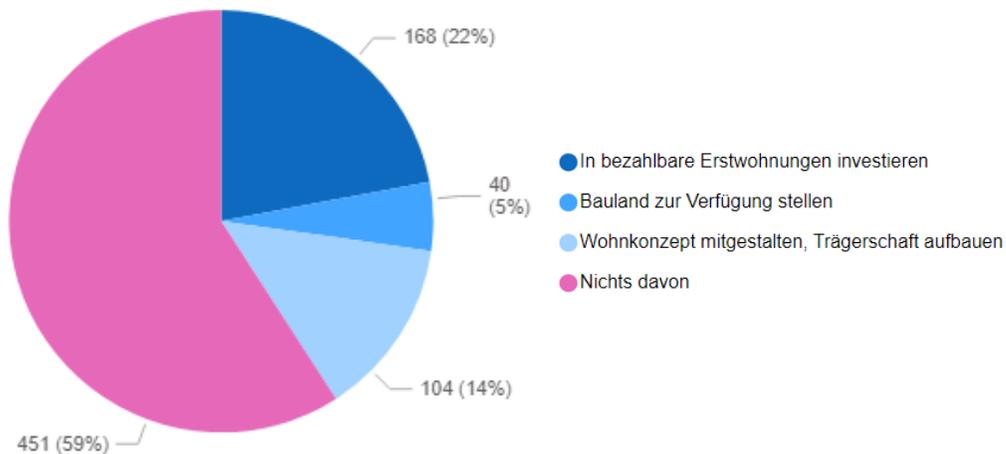
Welche Optionen finden Anklang, was sind Motive, Zielgruppen und Auflagen für ein Engagement?

# Die Bereitschaft, etwas zu tun, ist gross: 40% können sich vorstellen, etwas zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum beizutragen

Jeder Fünfte würde in bezahlbare Erstwohnungen investieren, jeder 20. Bauland zur Verfügung stellen

Die Engagements variieren nach Ortsteil, gerade in den kleineren Fraktionen gibt es viel Goodwill

«Welche der folgenden Optionen könnten Sie sich für sich am ehesten vorstellen?» (N=763)



# Optionen im Fokus: Auch Jüngere und «Neuzweithemische» signalisieren, dass sie zur Wohnraumentwicklung beitragen wollen

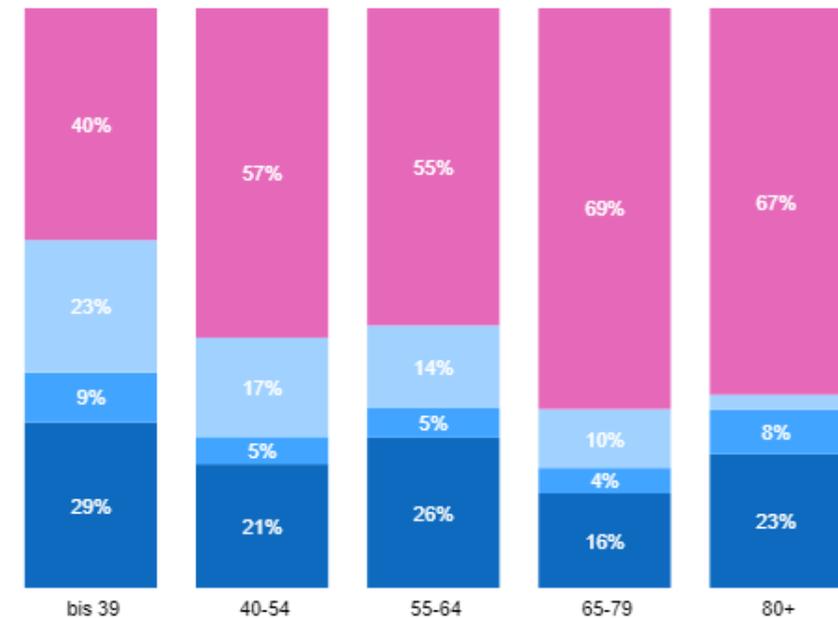
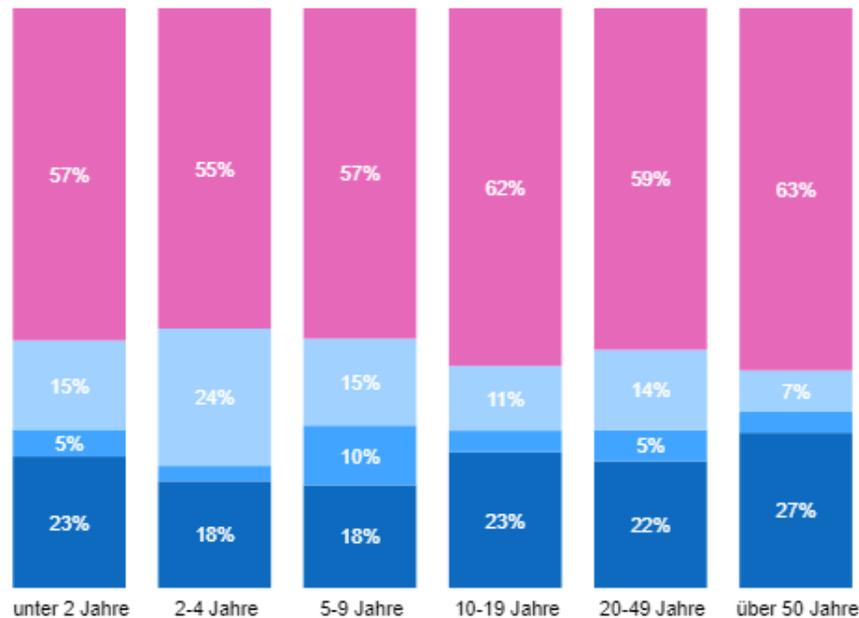
Die Dauer Zweitwohnungsbesitz hat keinen eindeutigen Einfluss; auch «Neuzweithemische» würden investieren

Investitionen für Jüngere und vor der Pensionierung ein Thema, Land für die Jüngsten und die Ältesten

Optionen nach Dauer Besitz Zweitwohnung

Optionen nach Altersgruppe

● In bezahlbare Erstwohnungen investieren ● Bauland zur Verfügung stellen ● Wohnkonzept mitgestalten, Trägerschaft aufbauen ● Nichts davon



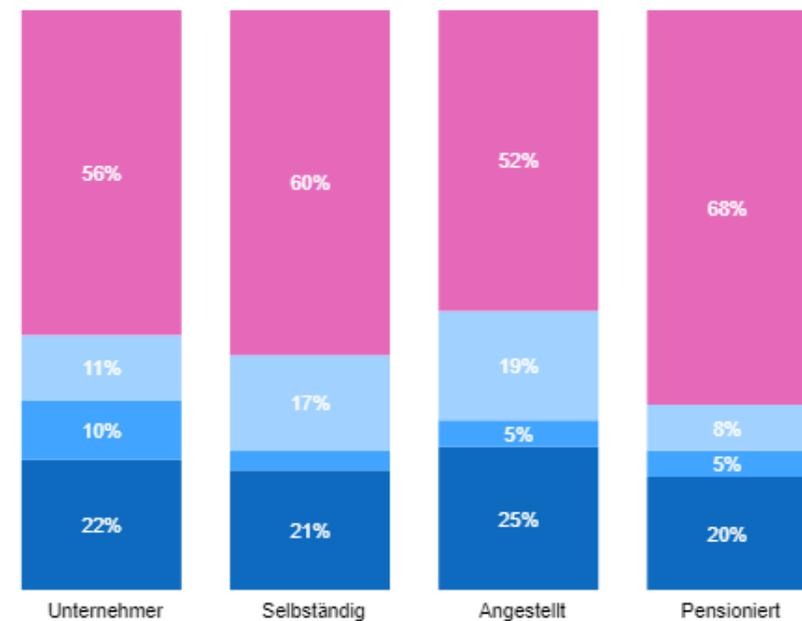
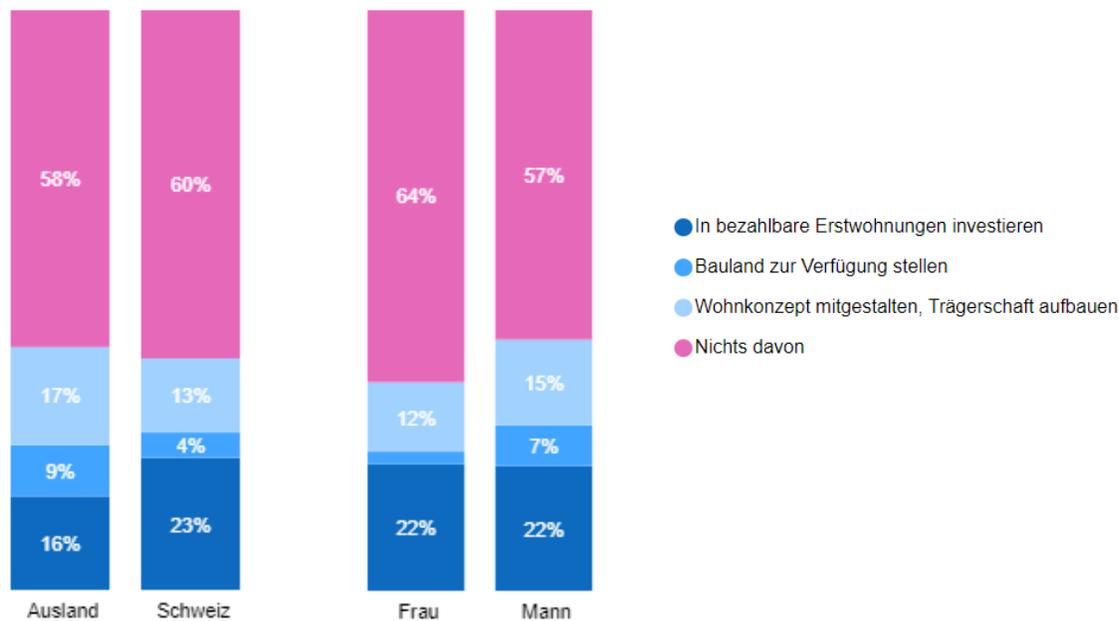
# Optionen im Fokus: Bei der Bereitschaft zu investieren gibt es wenig Unterschiede, anders als bei der Mitgestaltung

ZWB mit Wohnsitz CH würden eher investieren, andere mehr mitgestalten. Männer sind engagierter.

Unternehmer und Pensionierte würden eher investieren, Selbständige und Angestellte auch mitgestalten

Optionen nach Wohnort und Geschlecht

Optionen nach Tätigkeit

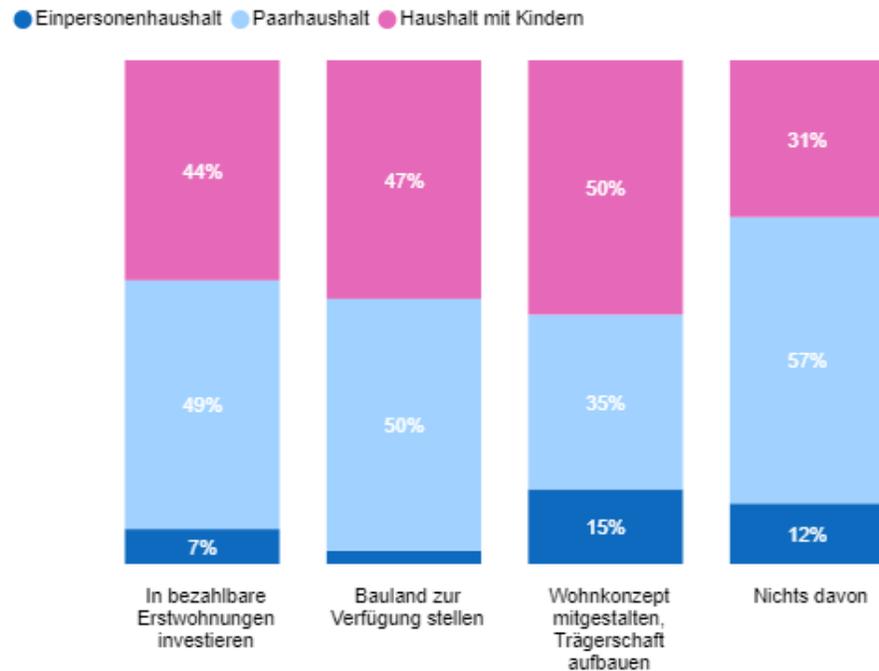


# Optionen im Fokus: Die unterschiedlichen Optionen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an

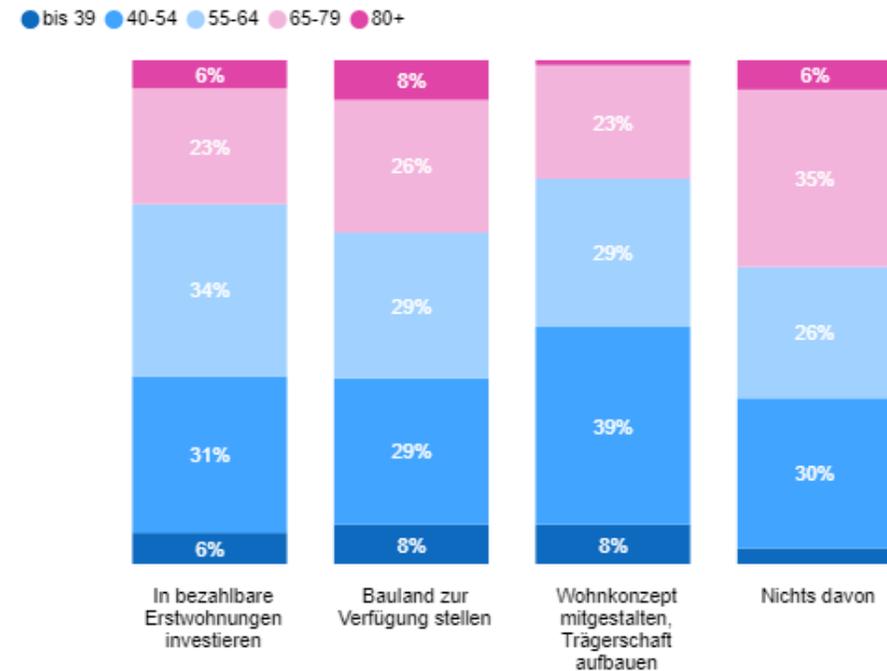
Mitgestalten spricht vor allem Familien und Einpersonenhaushalte an, Paare würden eher investieren

Investieren und Mitwirken sind eher vor der Pensionierung ein Thema, Bauland auch später

Optionen nach Haushaltsform



Optionen nach Altersgruppe



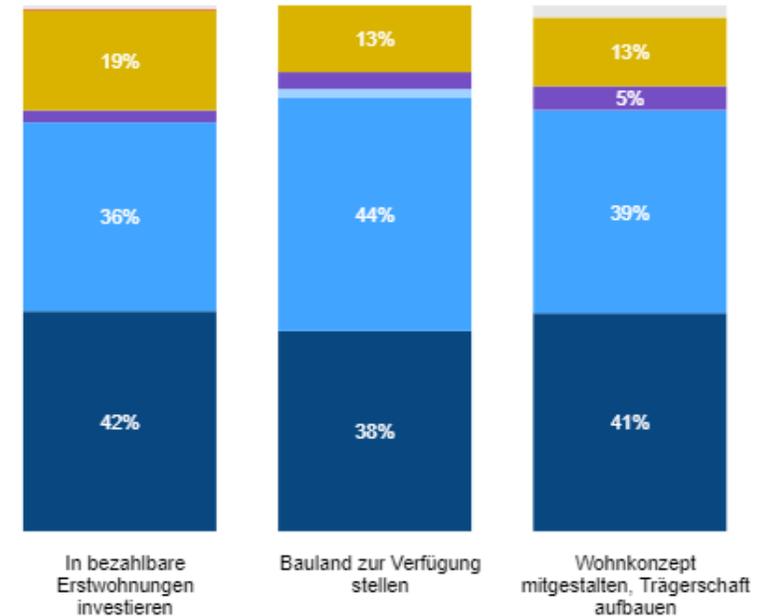
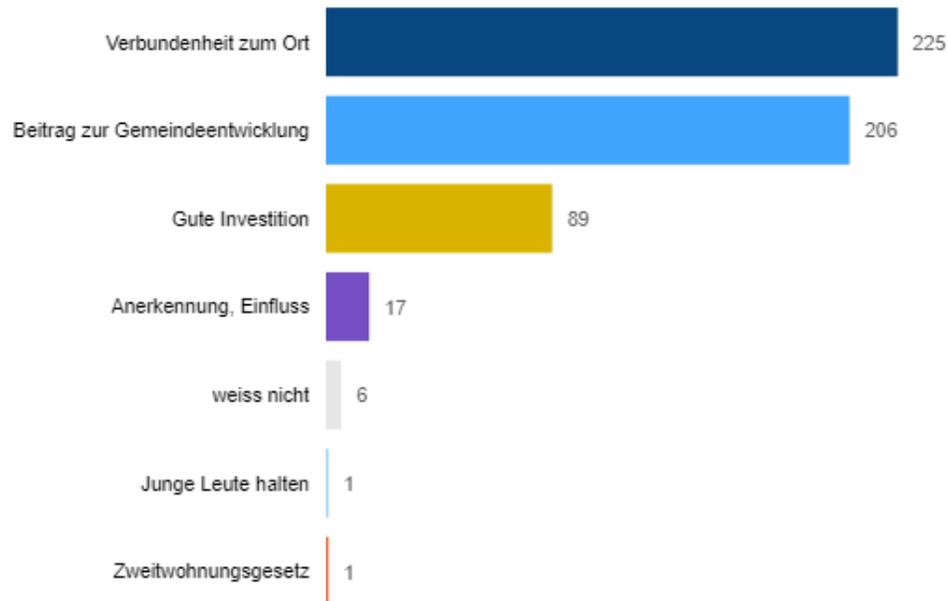
# Bei den Motiven stehen die Vergangenheit/Verbundenheit und die Entwicklung/Zukunft im Vordergrund, es wird aber auch gerechnet

## Ohne «Nichts davon»

Je zwei Drittel engagieren sich aus Verbundenheit oder für die Gemeindeentwicklung, ein Drittel wegen der Rendite

Wer Bauland zur Verfügung stellt, macht sich eher Gedanken zur Gemeindeentwicklung

«Was sind für Sie Motive für die Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen?» (N=310)



# Motive im Fokus: Der Investitionsgedanke steht bei Jüngeren und «Neuzweithemischen» im Vordergrund, Verbundenheit bei Älteren

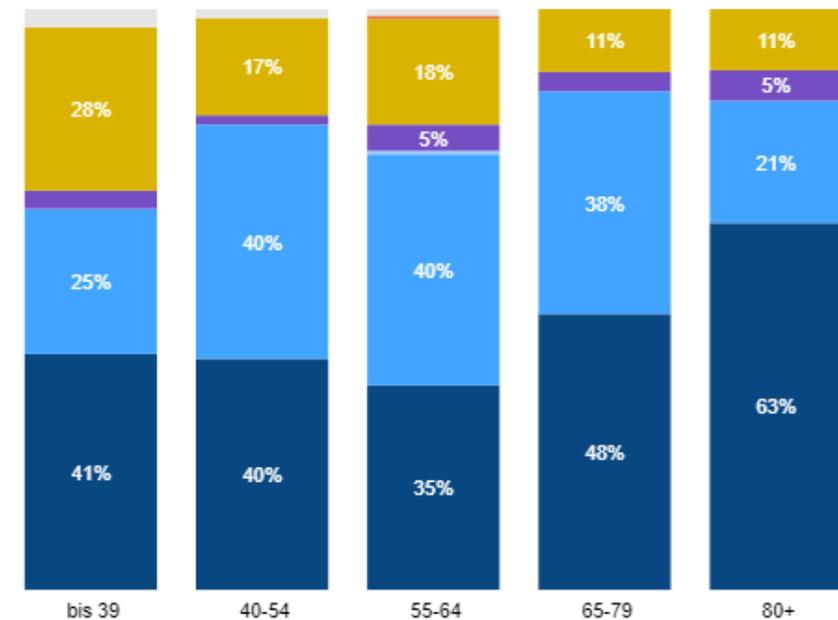
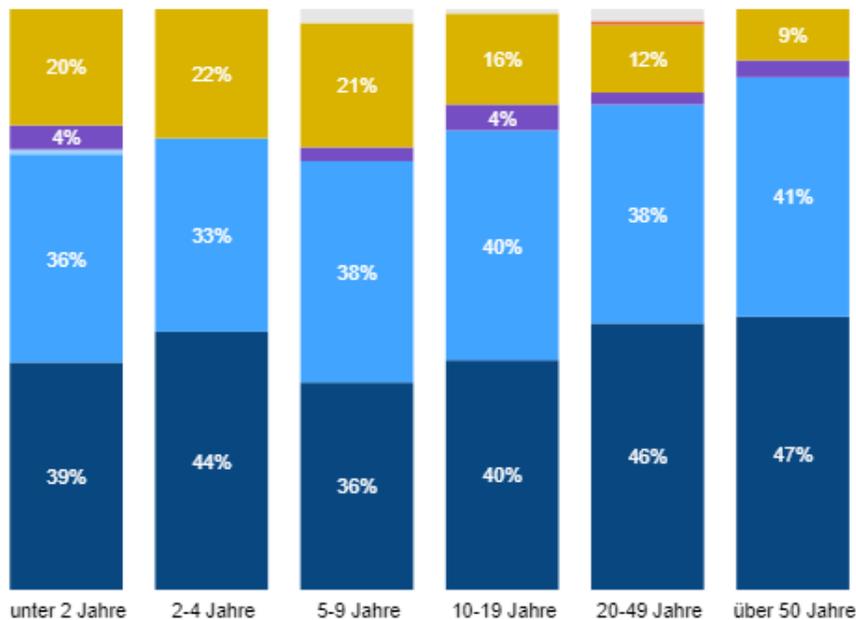
Verbundenheit sinkt bevor sie wieder ansteigt, Beitrag zur Gemeindeentwicklung wird mit der Zeit wichtiger

Verbundenheit vor allem für Ältere ein Thema, der Beitrag zur Gemeindeentwicklung ab 40 wichtiger

Motive nach Dauer Besitz Zweitwohnung

Motive nach Altersgruppe

● Verbundenheit zum Ort ● Beitrag zur Gemeindeentwicklung ● Junge Leute halten ● Anerkennung, Einfluss ● Gute Investition ● Zweitwohnungsgesetz ● weiss nicht

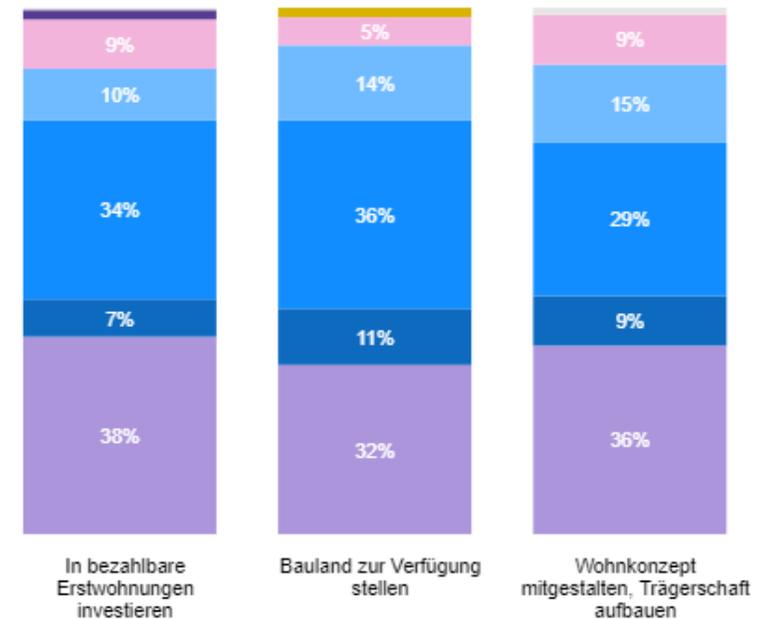
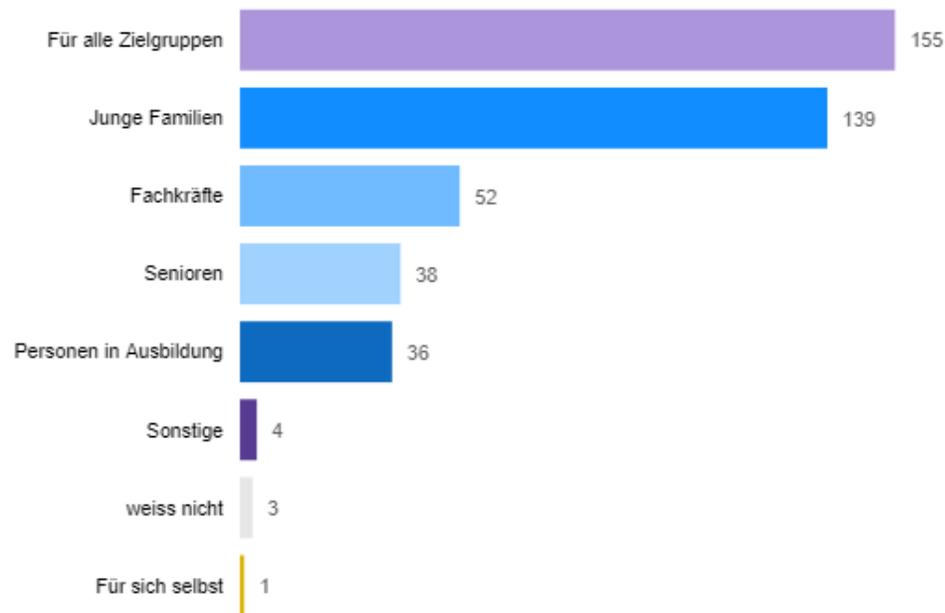


# Bei den Zielgruppen stehen junge Familien im Vordergrund, gefolgt von Fachkräften

Jeder Zweite ist bei den Zielgruppen offen, die meisten Anderen möchten Familien helfen, 12% auch Senioren

Investitionen und Konzepte sind eher für alle, Bauland eher für bestimmte Zielgruppen

«Für welche Zielgruppen würden Sie bezahlbare Erstwohnungen bereitstellen» (N=309)



# Zielgruppen im Fokus: Jüngere, Paare und Familien haben klarere Vorstellungen, Ältere und Einpersonenhaushalte sind offener

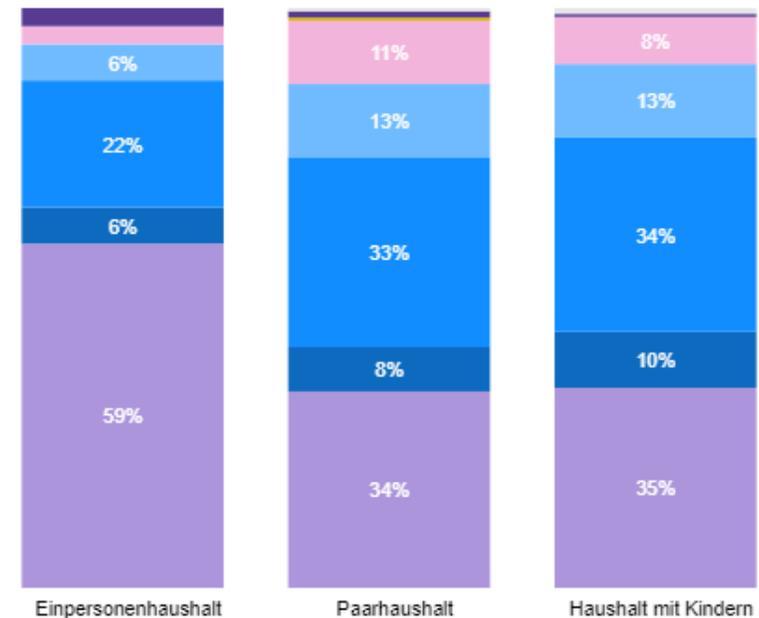
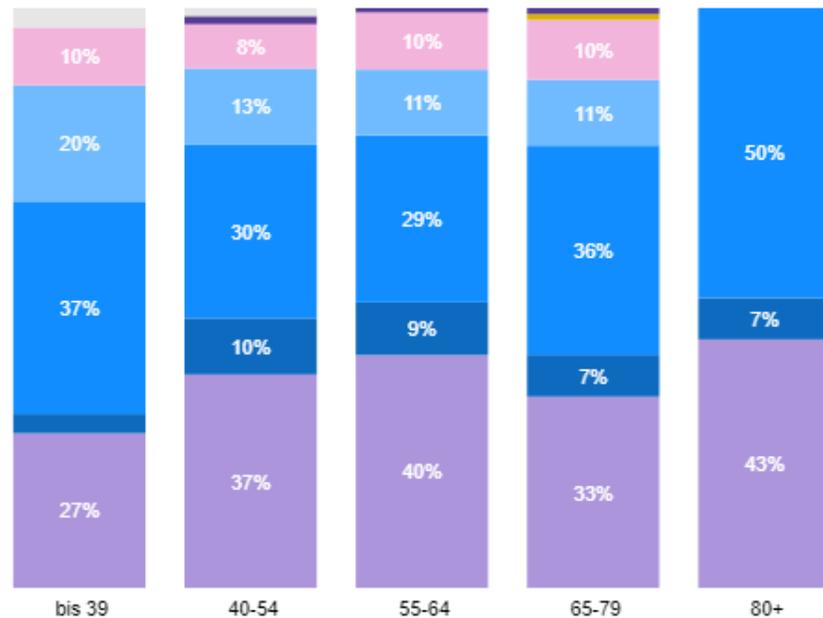
Bei den Jüngeren stehen junge Familien und Fachkräfte im Vordergrund, das Engagement für Senioren ist konstant

Einpersonenhaushalte würden eher Wohnraum für alle schaffen, Paare und Haushalte mit Kindern für Familien

Zielgruppen nach Altersgruppe

Zielgruppen nach Haushaltsform

● Für alle Zielgruppen 
 ● Personen in Ausbildung 
 ● Junge Familien 
 ● Fachkräfte 
 ● Senioren 
 ● Für sich selbst 
 ● Sonstige 
 ● weiss nicht

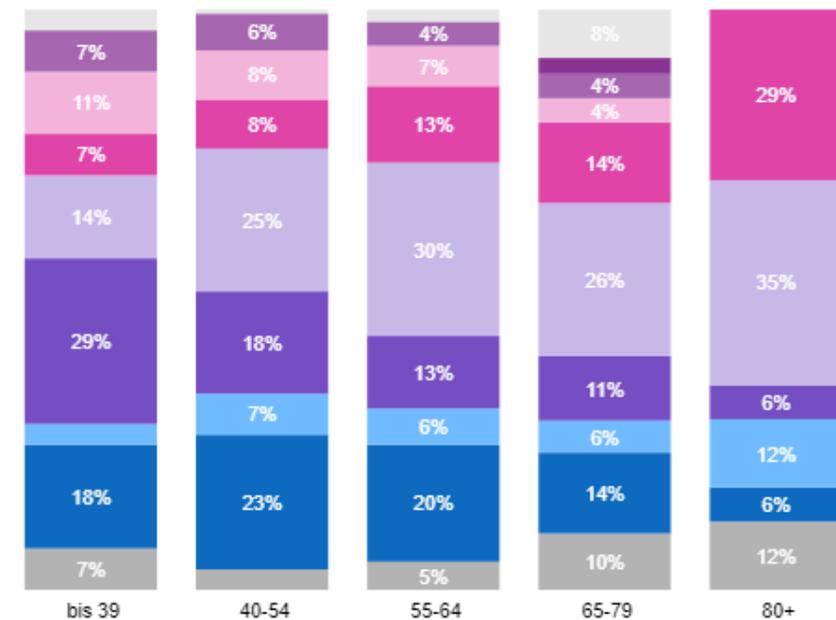
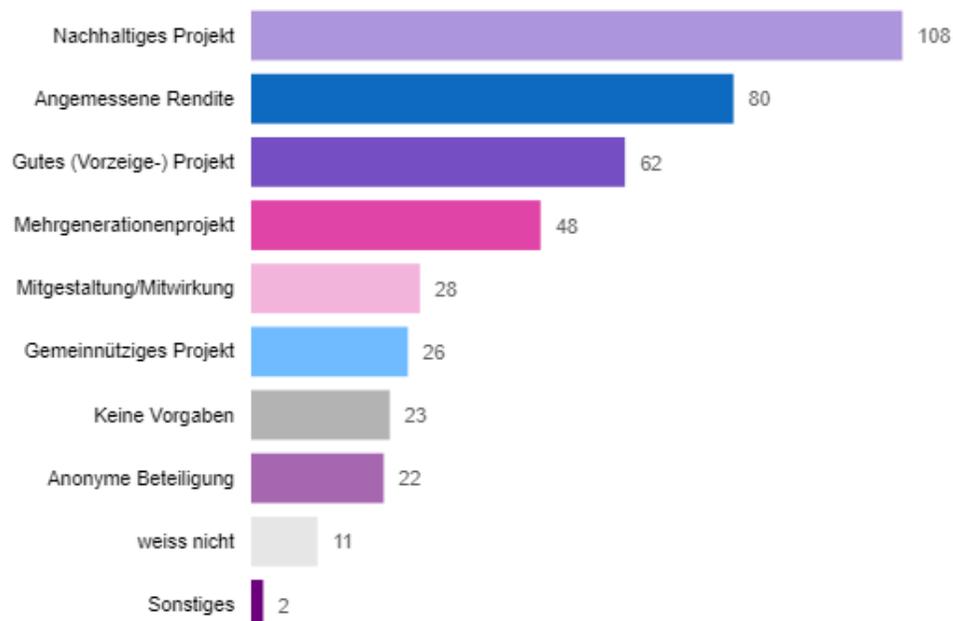


# Bei den Voraussetzungen geht es um Nachhaltigkeit, Rendite und Qualität. Die Bedeutung der Nachhaltigkeit steigt mit dem Alter

Jeder 2. möchte etwas Nachhaltiges, jeder 4. ein Mehrgenerationenprojekt, jeder 10. etwas Gemeinnütziges

Mit dem Alter verschiebt sich der Fokus von Vorzeigeprojekten auf nachhaltige (Generationen-) Projekte

«Unter welchen Voraussetzungen wären Sie bereit, in bezahlbare Erstwohnungen zu investieren?» (N=202)

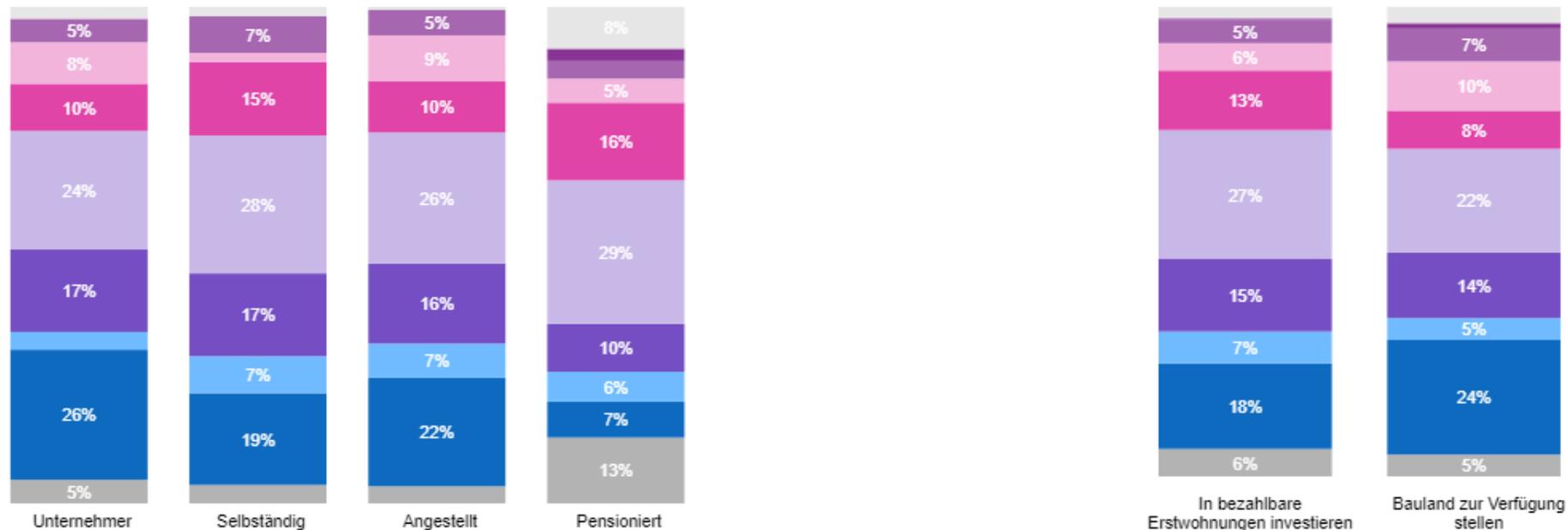


# Voraussetzungen im Fokus: **Unternehmer erwarten eher eine angemessene Rendite, genauso wie diejenigen, die Bauland bereitstellen würden**

Mitgestaltung, Rendite für Unternehmer und Angestellte, Mehrgenerationen für Selbständige und Pensionierte

Wer Bauland zur Verfügung stellt, möchte eher mitgestalten, eine angemessene Rendite und keine Generationenprojekte

● Keine Vorgaben ● Angemessene Rendite ● Gemeinnütziges Proj... ● Gutes (Vorzeige-) ... ● Nachhaltiges Proj... ● Mehrgeneration... ● Mitgestaltung/Mit... ● Anonyme Beteili... ● Sonstiges ● weiss nicht



# ERKENNTNISSE UND EMPFEHLUNGEN

# Einschätzungen und Empfehlungen

## Zweitheimische besser Informieren und aktiv und ergebnisoffen involvieren

### Erkenntnisse Wohnsitzverlegung

- Viele Zweitheimische spielen mit dem Gedanken, nur wenige schmieden konkrete Pläne
- Pläne werden häufig (aber nicht nur) ab 55 und mit Blick auf die Pensionierung geschmiedet
- Pläne werden in der Regel erst nach mehreren Jahren als ZWB geschmiedet
- Wer Pläne schmiedet, berücksichtigt neben persönlichen Gründen auch Wohnstandortqualitäten
- Umzugswillige sehen Handlungsbedarf im sozialen Umfeld, beim Veranstaltungsangebot und den Steuern; jüngere Umzugswillige auch beim Wohnungsangebot
- Für viele Zweitheimische ist Klosters nicht der einzige mögliche Wohnstandort: es gibt Konkurrenz

### Empfehlungen Wohnsitzverlegung

- Austausch zwischen Einheimischen und Zweitheimischen fördern
- Zugang zur Politik verbessern, Zweitheimische stärker in die Gemeindeentwicklung und den Alltag «abseits der Destination» einbinden
- Wohnstandortprofil erstellen und aufzeigen, was Klosters Zuziehenden bietet, wie der Alltag funktioniert
- Beratungsangebot für Zweitheimische (und Gäste) aufbauen, die Fragen zur Wohnsitzverlegung haben (Bürokratie)
- Mit dem lokalen Gewerbe Angebote entwickeln, die das Tourismusangebot ergänzen

# Einschätzungen und Empfehlungen

## Zweitheimische besser Informieren und aktiv und ergebnisoffen involvieren

### Erkenntnisse Wohnraumentwicklung

- Zweitheimische interessieren sich für die Gemeindeentwicklung und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum
- Viele Zweitheimische können sich vorstellen, etwas zur Wohnraumentwicklung beizutragen
- Potenzielle Investoren wollen die Gemeinde stärken, sehen aber auch (nachhaltige) Renditen
- Die Bereitschaft, Bauland zur Verfügung zu stellen, ist erstaunlich hoch (40 Personen!)
- Das Interesse an der Mitwirkung ist hoch, gerade auch unter Zweitheimischen mit Wohnsitz im Ausland

### Empfehlungen Wohnraumentwicklung

- Proaktiv über Gemeindeentwicklung informieren, Herausforderungen offen thematisieren
- Initiative «Gemeinsam für Einheimische und Zuziehende» lancieren:
  - Zweitheimische suchen, die (geeignetes) Bauland zur Verfügung stellen
  - Gemeinsam Eckwerte (Zielgruppen, Wohnungsmix, Preisbänder) definieren und ein Vorzeigeprojekt entwickeln
  - Investitionsmöglichkeiten schaffen und eine Trägerschaft konstituieren