

Befragung Zweitheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Davos



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH
Studie vom 30. August 2021



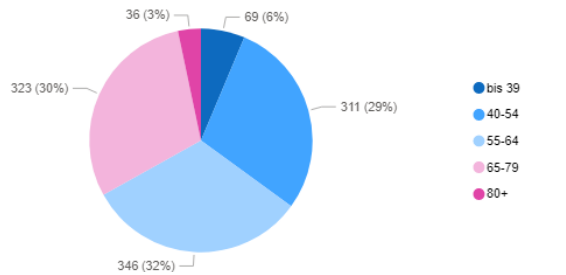
STICHPROBE DAVOS

1'333 Teilnehmer, 1'057 vollständig ausgefüllte Fragebogen

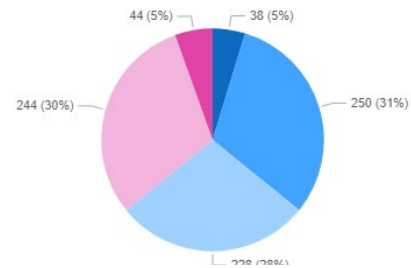
Stichprobe Kaum Unterschiede zu Klosters, etwas weniger Frauen und weniger Zweitheimische mit Wohnsitz im Ausland

Davos

Nach Alter

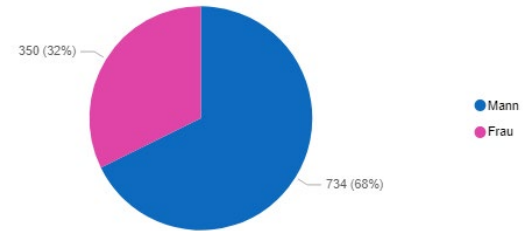


Klosters

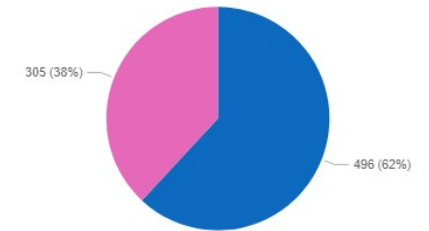


Davos

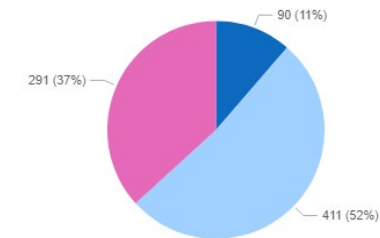
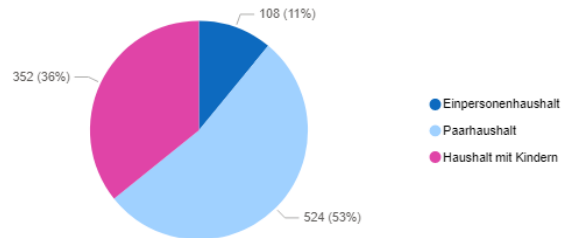
Nach Geschlecht



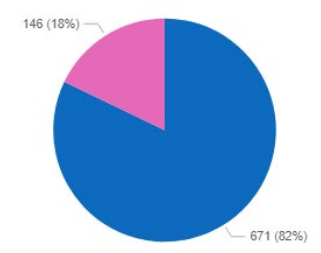
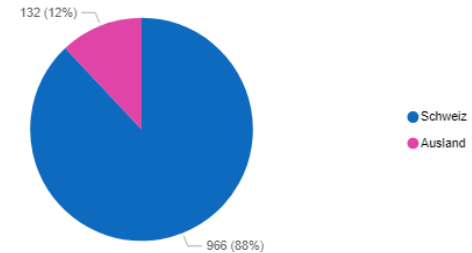
Klosters



Nach Haushaltsform



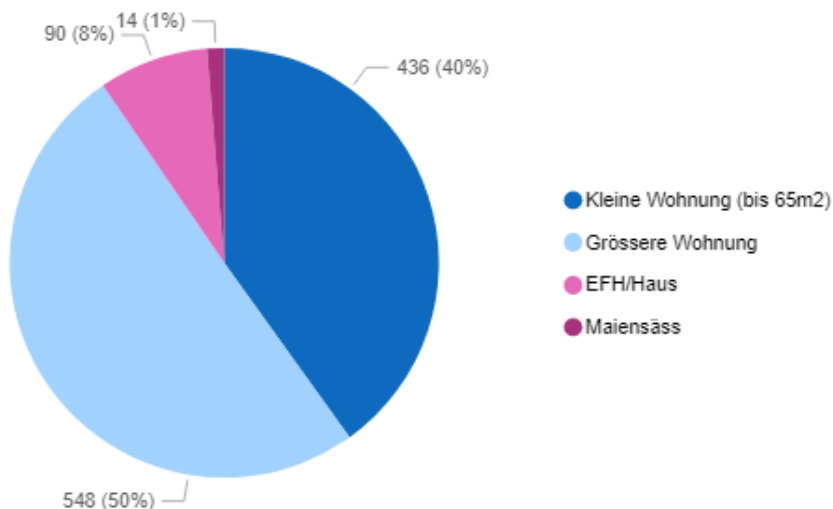
Nach (Erst-) Wohnort



Stichprobe 40% haben weniger als 65 m² Wohnraum; zwei Drittel der Kleinwohnungen eignen sich (eher) nicht als Erstwohnung

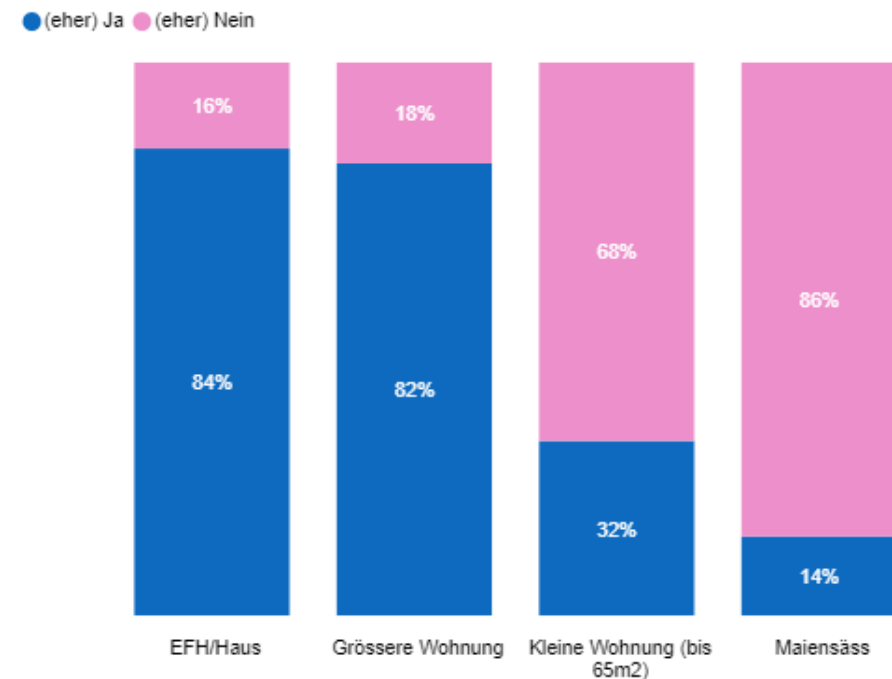
Rund 50% der Zweitwohnungen sind eher grosszügig, nur 8% sind Einfamilienhäuser.

«Bitte beschreiben Sie Ihre Zweitwohnung»



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

«Würde sich Ihre Zweitwohnung als Erstwohnung eignen?»



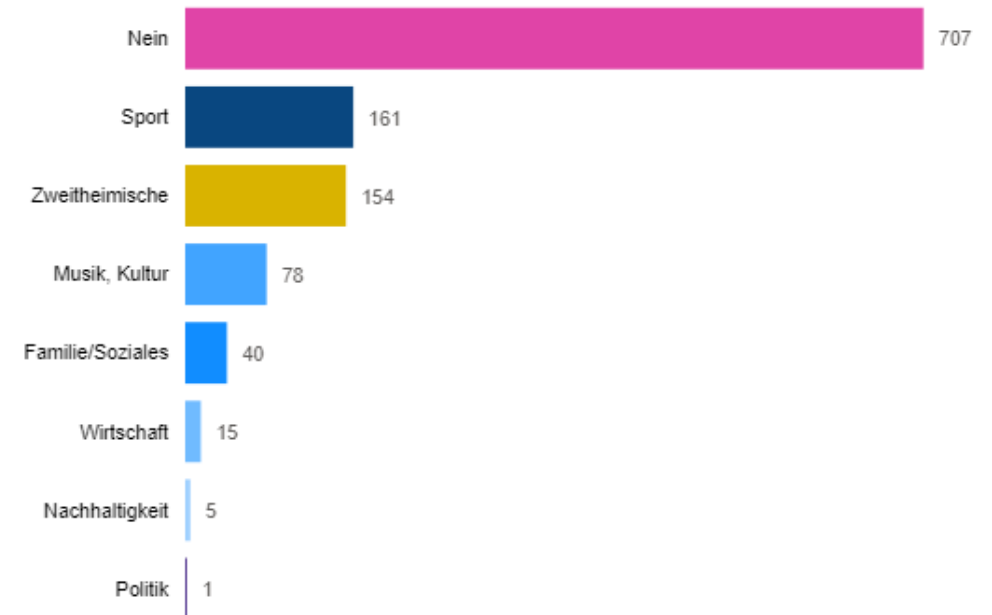
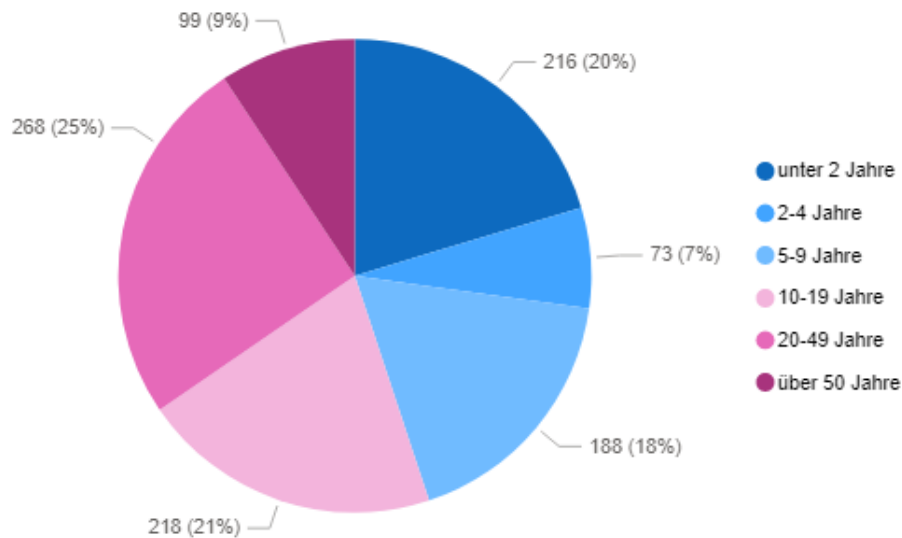
Stichprobe Jeder Vierte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als 5 Jahren. Und rund jeder Sechste ist Mitglied im Zweitwohnungsverein.

Jeder Fünfte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als zwei Jahren

70% sind nicht organisiert, je 15% sind Mitglied von Zweitheimischen- oder Sportvereinen

«Seit wann sind Sie Zweitwohnungsbesitzer?»

«Sind Sie Mitglied in einem lokalen Verein?» (N=1022)



STANDORTQUALITÄTEN

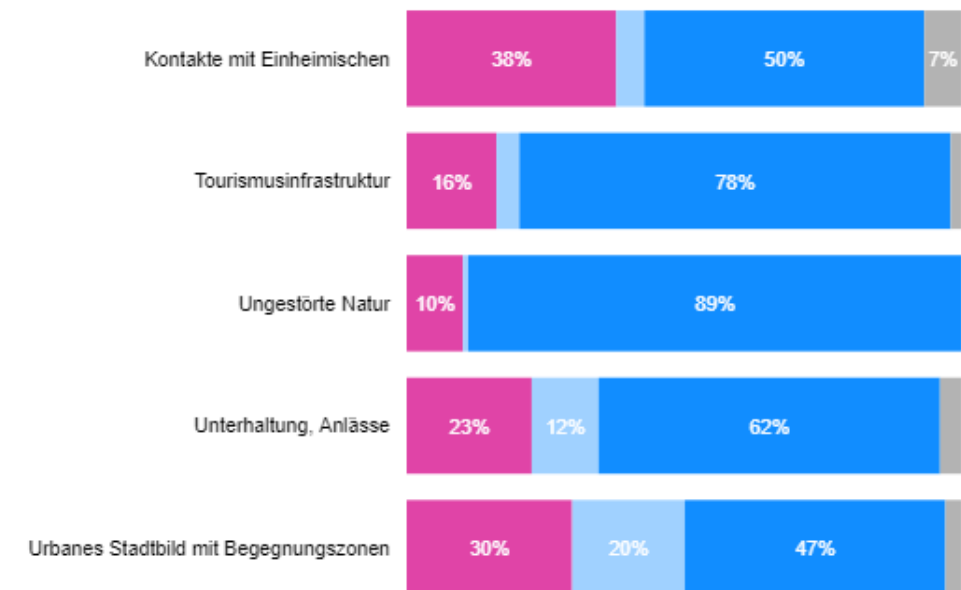
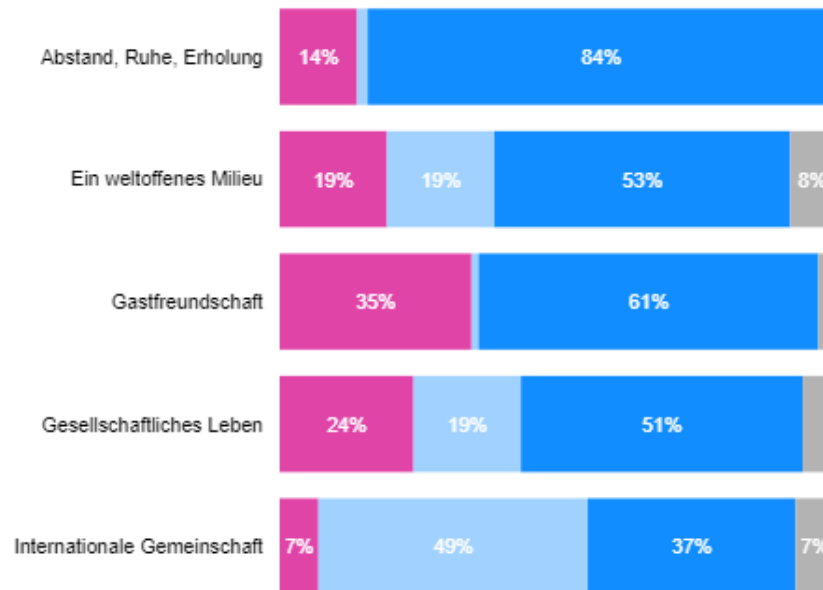
Was suchen und bekommen Zweitheimische, was schätzen und vermissen sie als Zweitwohnungsbesitzer?

Davos erfüllt viele Erwartungen von Zweitheimischen; bei der Integration, der Gastfreundschaft und dem Stadtbild besteht Handlungsbedarf

Geschätzt werden Abstand, Natur, Tourismus. Austausch und Begegnungszonen könnten besser sein

«Was suchen Sie als Zweitheimische/r in Davos?» (N=1042)

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



Erwartungen im Fokus: Kontakte mit Einheimischen und das Stadtbild mit Begegnungszonen sind in allen Altersgruppen ein Thema

Kontakte mit Einheimischen sind Jungen und Pensionierten (etwas) weniger wichtig

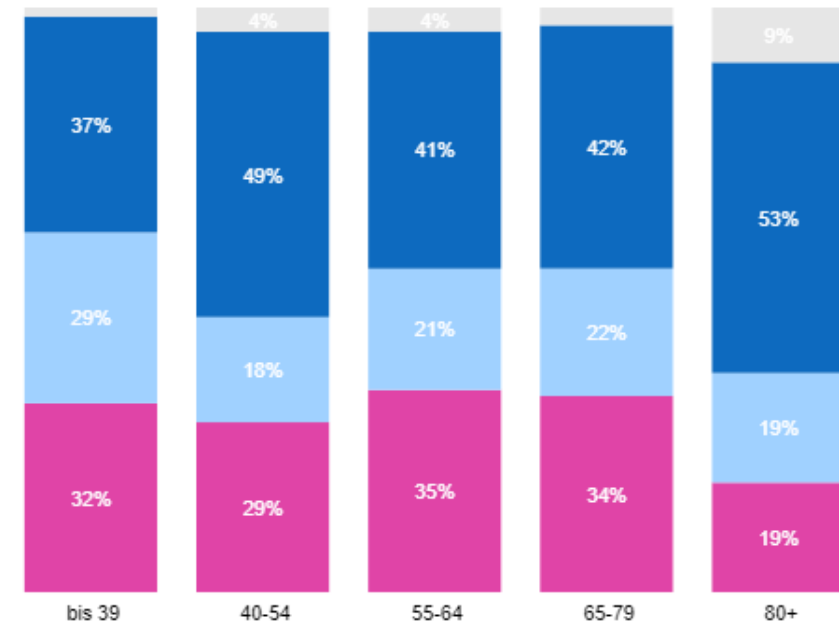
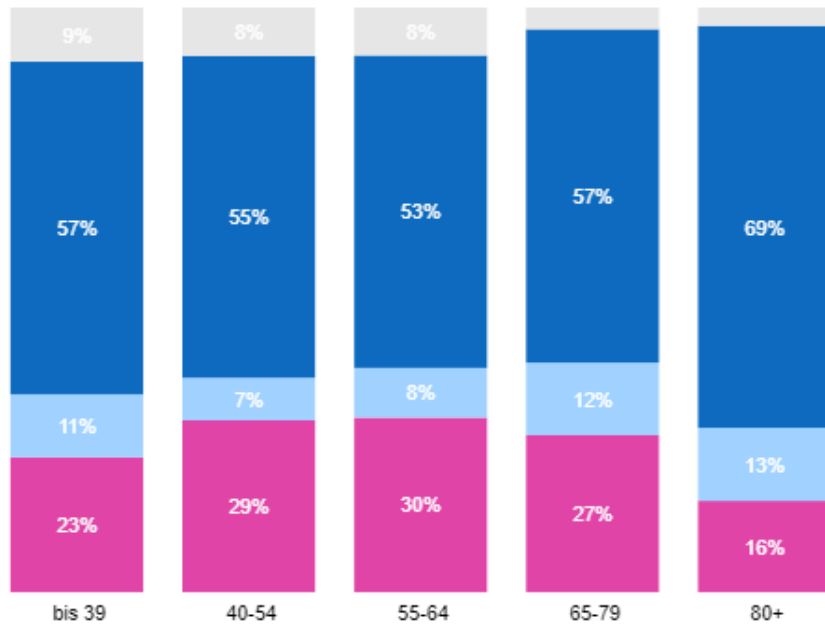
Beim Stadtbild sehen Jüngere und Ü55 viel Verbesserungspotential, jedem 5. ist es egal

Kontakte mit Einheimischen nach Altersgruppe

Urbanes Stadtbild mit Begegnungszonen nach Alter

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

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



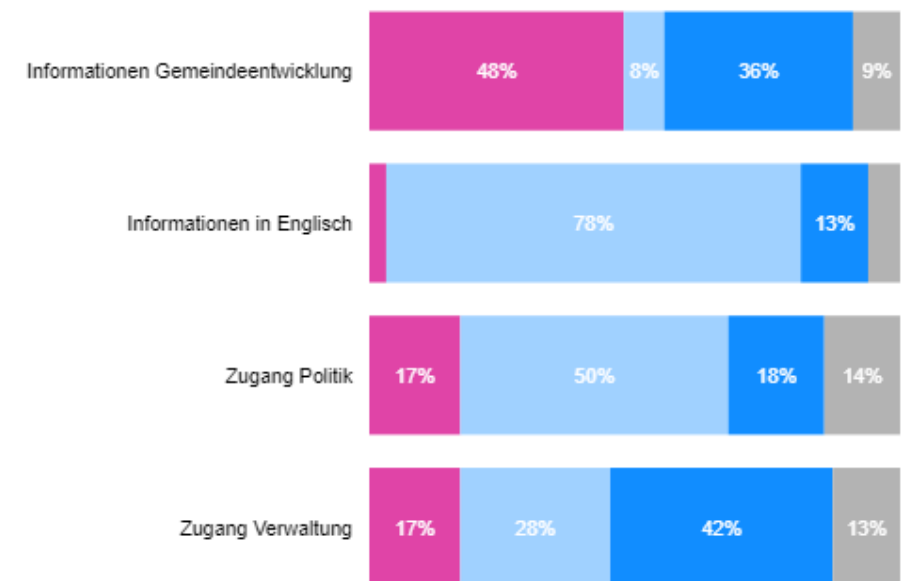
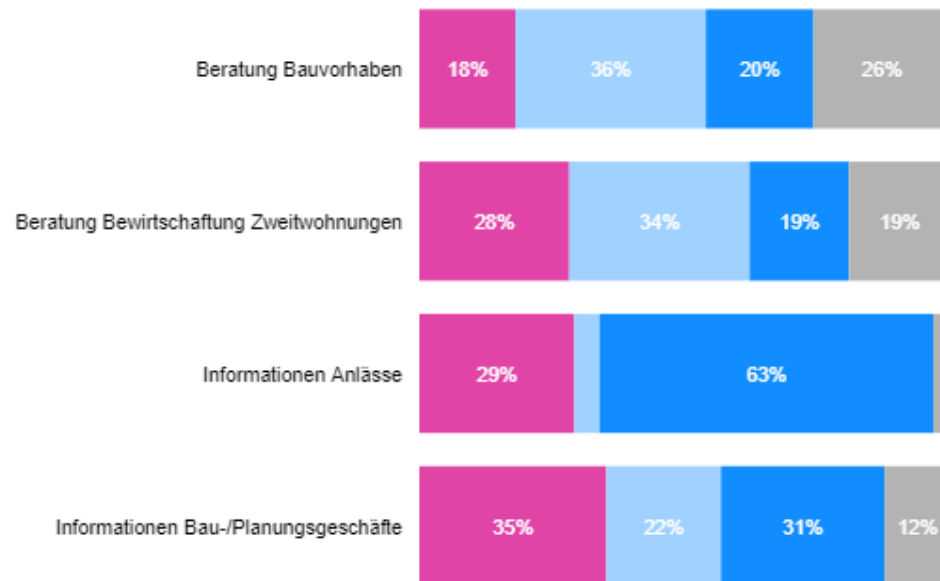
Zweitwohnungsbesitzer möchten besser über die Gemeindeentwicklung sowie Bau- und Planungsgeschäfte informiert werden

Neben Informationen zur Gemeindeentwicklung und Baugeschäften ist auch Beratung gefragt

Jeder 6. wünscht sich einen besseren Zugang zu Politik und zur Verwaltung, jedem 2. ist die Politik egal

«Welche Dienstleistungen vermissen Sie als Zweitwohnungsbesitzer/in in Davos?» (N=1042)

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



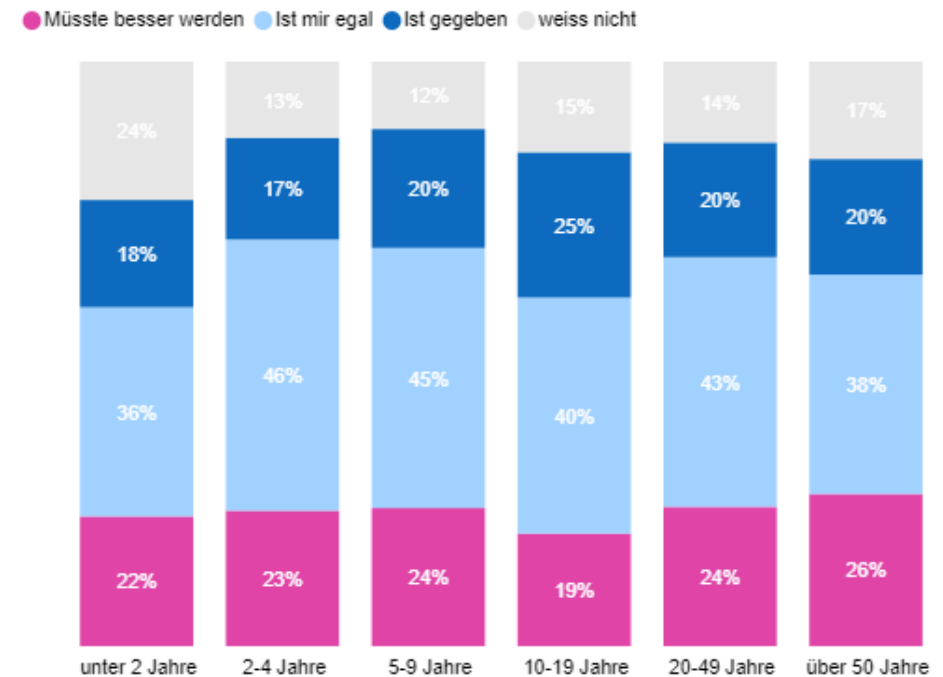
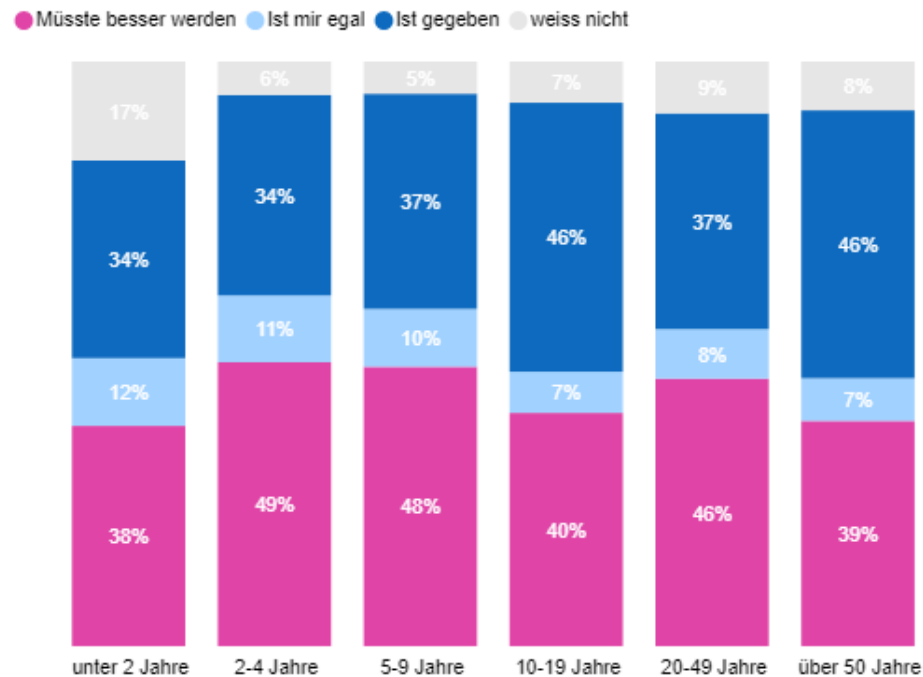
Dienstleistungen im Fokus: Die Gemeindeentwicklung und die Bewirtschaftung sind sowohl für neue als auch für erfahrene ZWB ein Thema

Informationen zur Gemeindeentwicklung werden von neueren ZWB bemängelt, ältere sind etwas zufriedener

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

Information zur Gemeindeentwicklung nach Besitzdauer

Beratung Bewirtschaftung ZW nach Besitzdauer



WOHNSITZVERLEGUNG

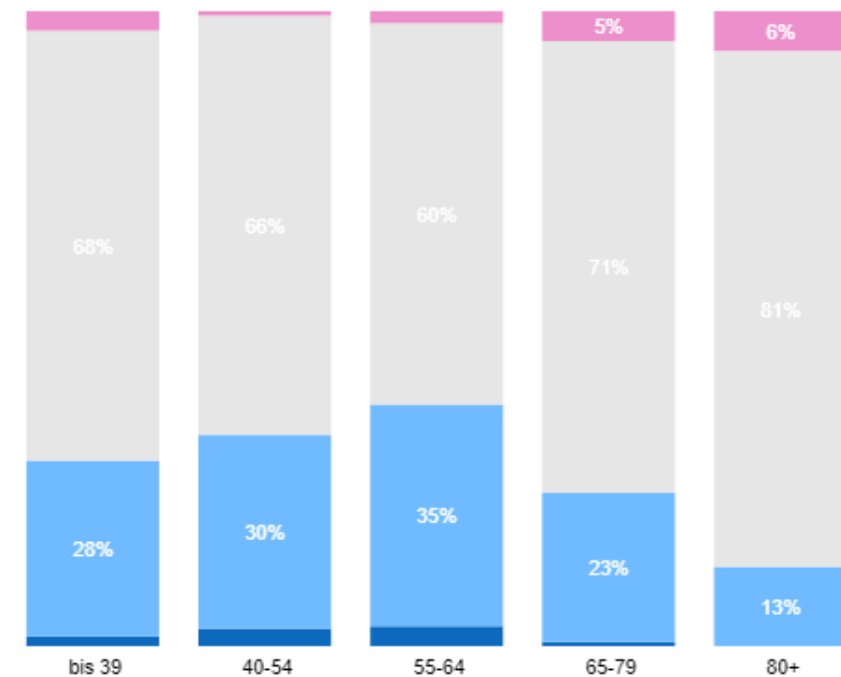
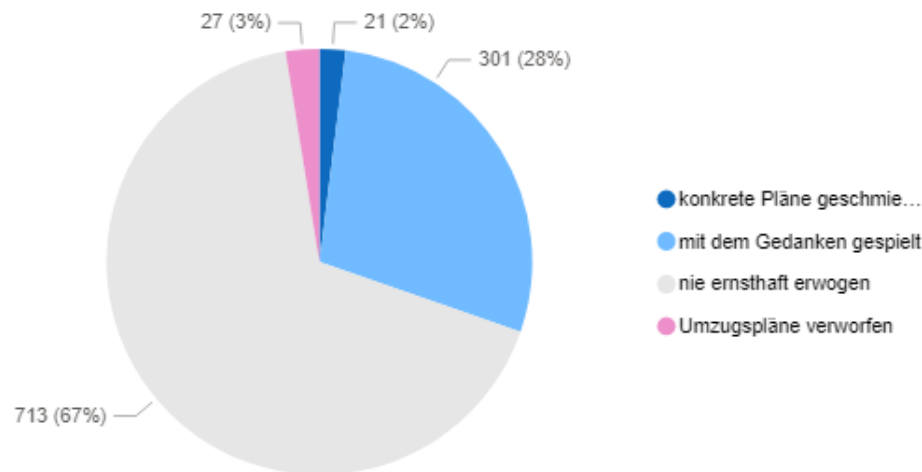
Für wen ist die Wohnsitzverlegung ein Thema, was sind die Gründe, was die Voraussetzungen?

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

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

Wohnsitzverlegung ist v.a. bei 55-64-Jährigen ein Thema, Pläne werden aber auch früher geschmiedet

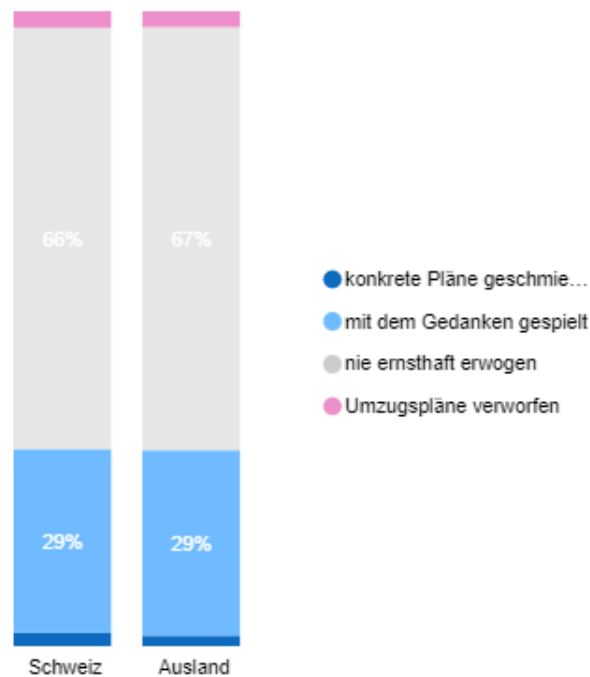
«Welches Statement zur Wohnsitzverlegung trifft am ehesten zu? Ich habe in den letzten zwei Jahren...» (N=1062)



Als Gedankenspiel ist die Wohnsitzverlegung unabhängig vom Wohnort und häufiger bei Selbständigen ein Thema

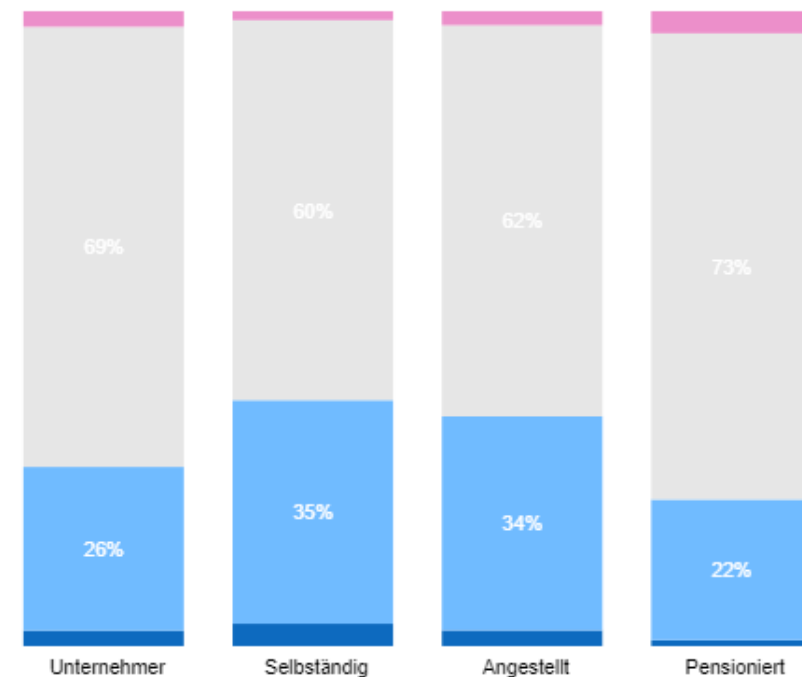
Bei der Wohnsitzverlegung spielt es keine Rolle, ob der Wohnsitz im in der Schweiz oder im Ausland liegt

Wohnsitzverlegung, nach Wohnort



Selbständige spielen am ehesten mit dem Gedanken und schmieden Pläne, Pensionierte haben weniger Interesse

Wohnsitzverlegung, nach Tätigkeit



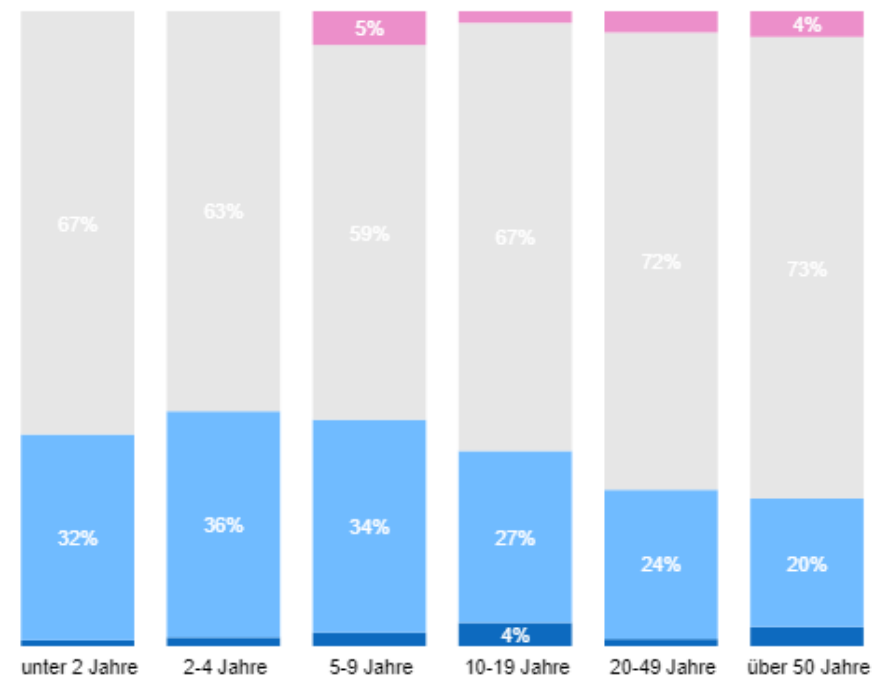
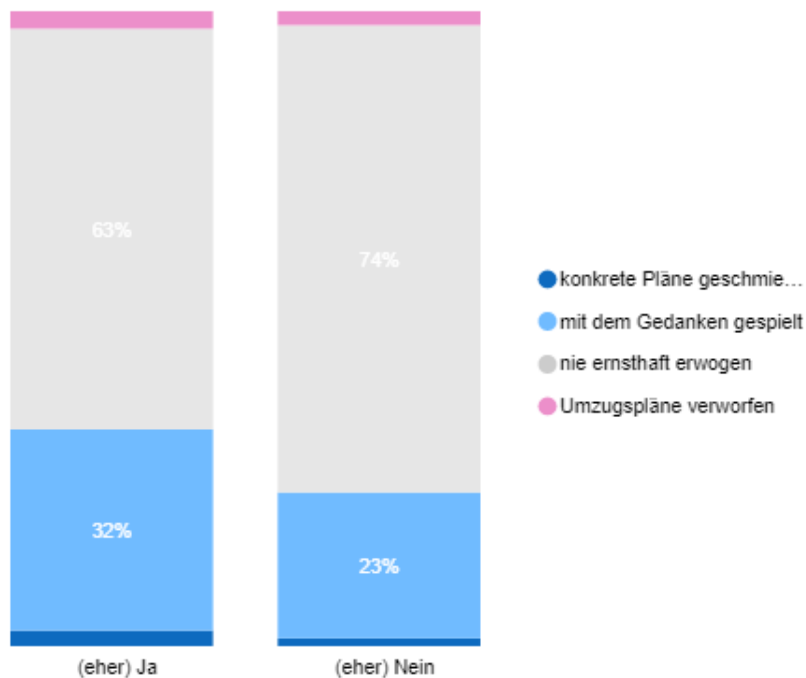
Als Erstwohnungen nutzbare Zweitwohnungen beflügeln Gedankenspiele eher, konkrete Pläne werden schon nach wenigen Jahren geschmiedet

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

Die Gedankenspiele sind bereits beim Erwerb ein Thema, erste konkrete Pläne werden früh geschmiedet

Nach Eignung der Zweitwohnung als Erstwohnung

Nach Dauer Besitz der Zweitwohnung



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

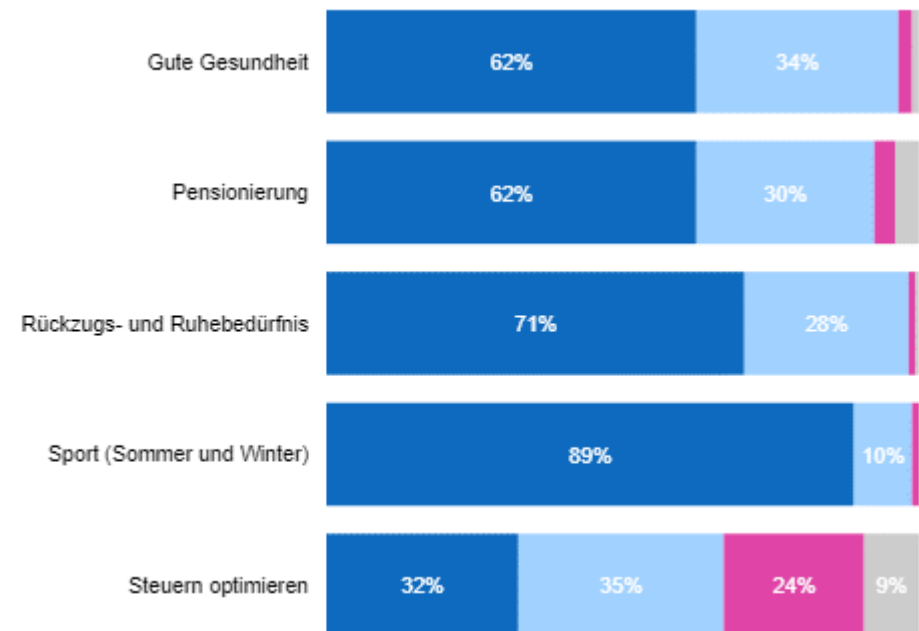
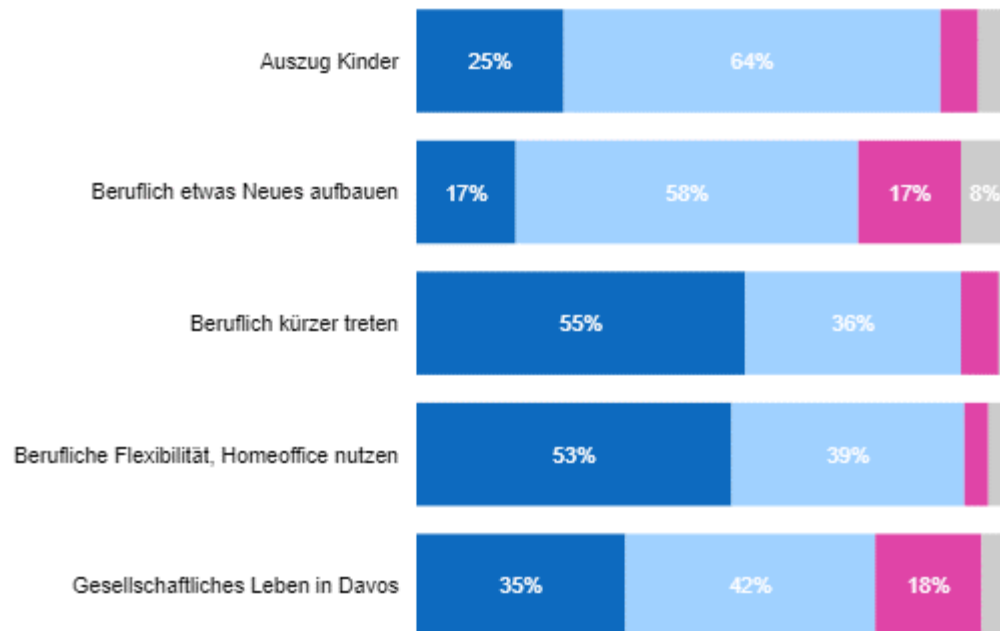
Nur wer mit dem Gedanken spielt / Pläne schmiedet

Für jeden 6. sprechen etwas Neues aufbauen und das gesellschaftliche Leben gegen einen Umzug

Sport, aber auch das Rückzugs- und Ruhebedürfnis sind gute Gründe, die Steuern eher nicht

«Welche persönlichen Gründe sprechen im den nächsten 5 J. für / gegen eine Verlegung des Erstwohnsitzes?» (N=326)

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



Persönliche Gründe im Fokus: Die Jüngeren sehen Flexibilität klar als Chance, das gesellschaftliche Leben eher als Hindernis

Mehr Flexibilität im Beruf spricht für Jüngere (bis 55) klar für eine Wohnsitzverlegung

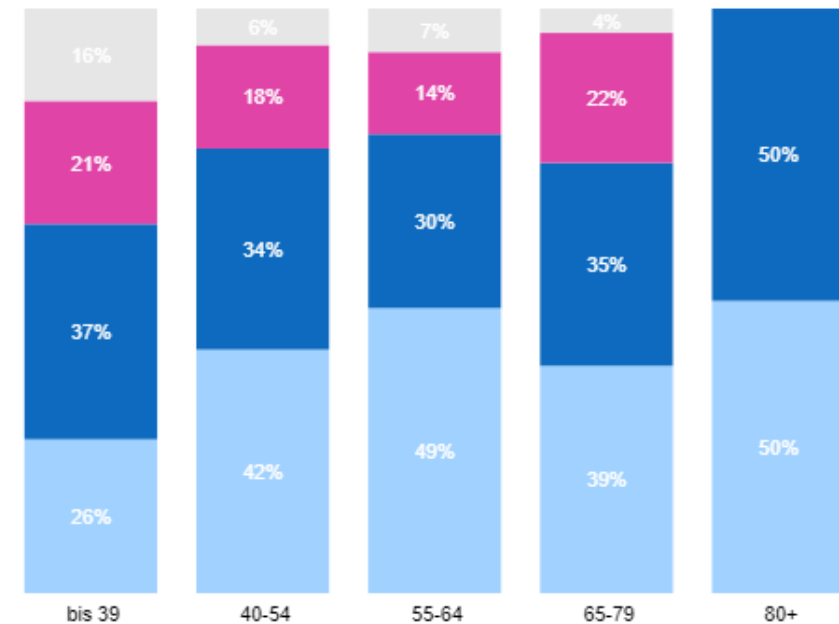
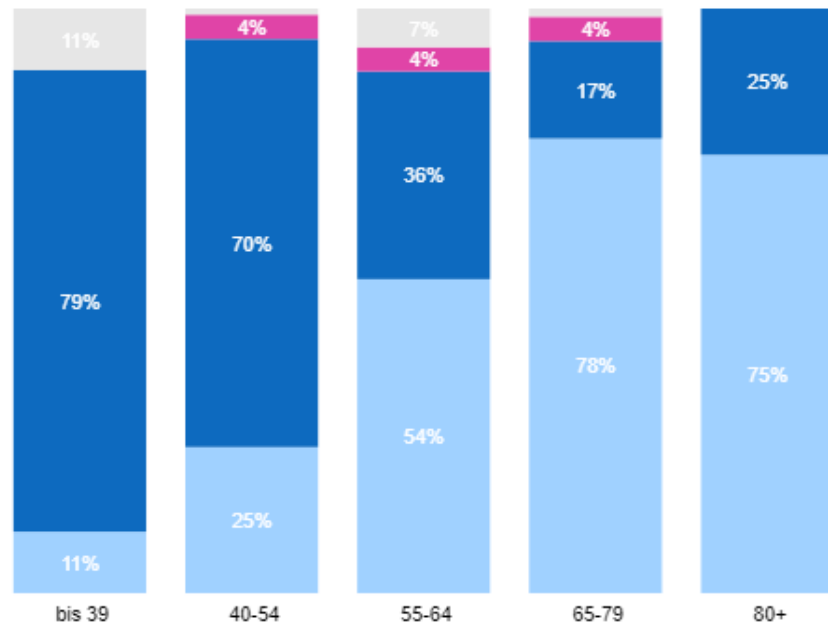
Das gesellschaftliche Leben in Davos ist für jeden 5. unter 55 ein Hinderungsgrund

Berufliche Flexibilität, nach Alter

Gesellschaftliches Leben in Davos, nach Alter

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

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



Um bessere Voraussetzungen für Wohnsitzverlegungen zu schaffen, muss Davos in der Gesellschaft, beim Wohnraum und den Steuern ansetzen

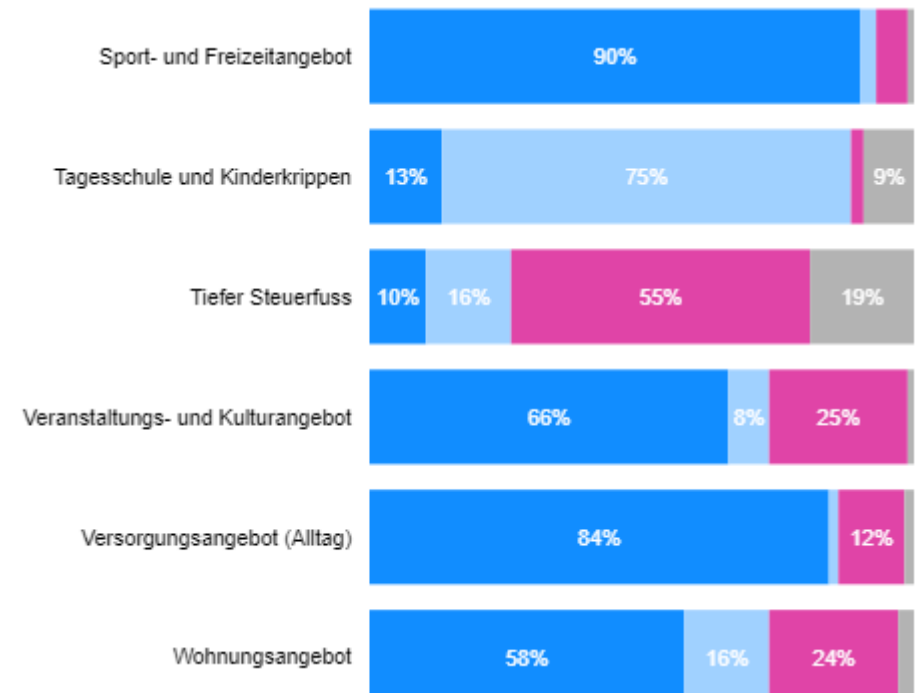
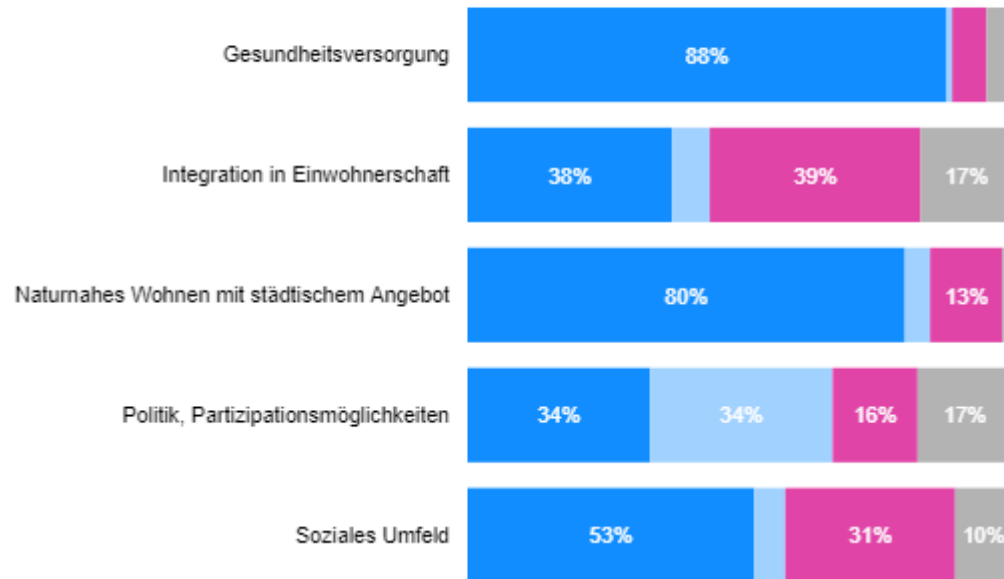
Nur wer mit dem Gedanken spielt / Pläne schmiedet

Handlungsbedarf besteht bei der Integration, dem sozialen Umfeld...

...aber auch beim Steuerfuss, dem Veranstaltungs- und Kulturangebot sowie dem Wohnungsangebot

«Welche Angebote/Faktoren in Davos sind eine Voraussetzung für eine Wohnsitzverlegung?» (N=322)

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



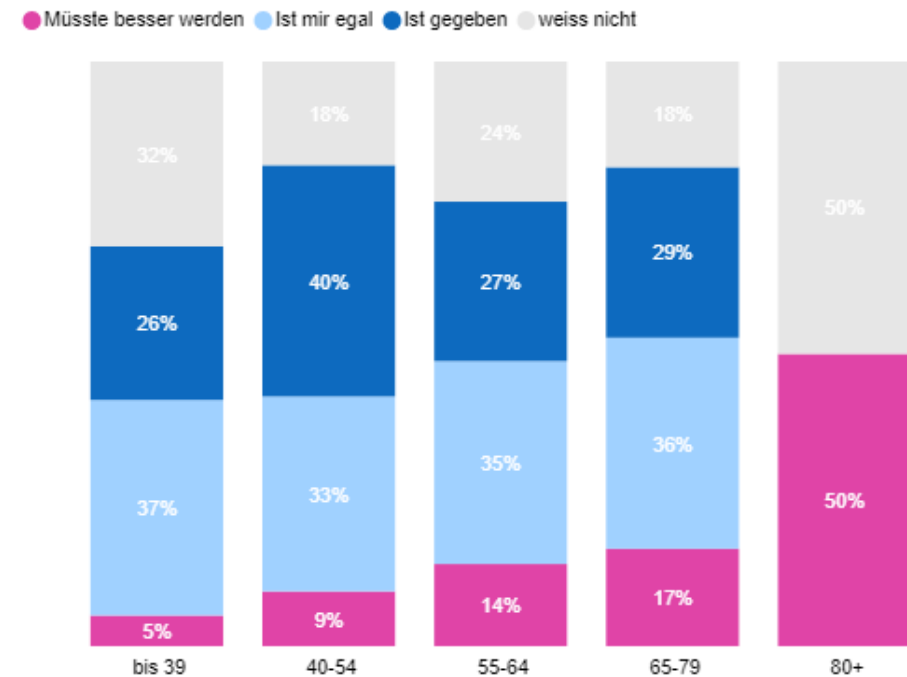
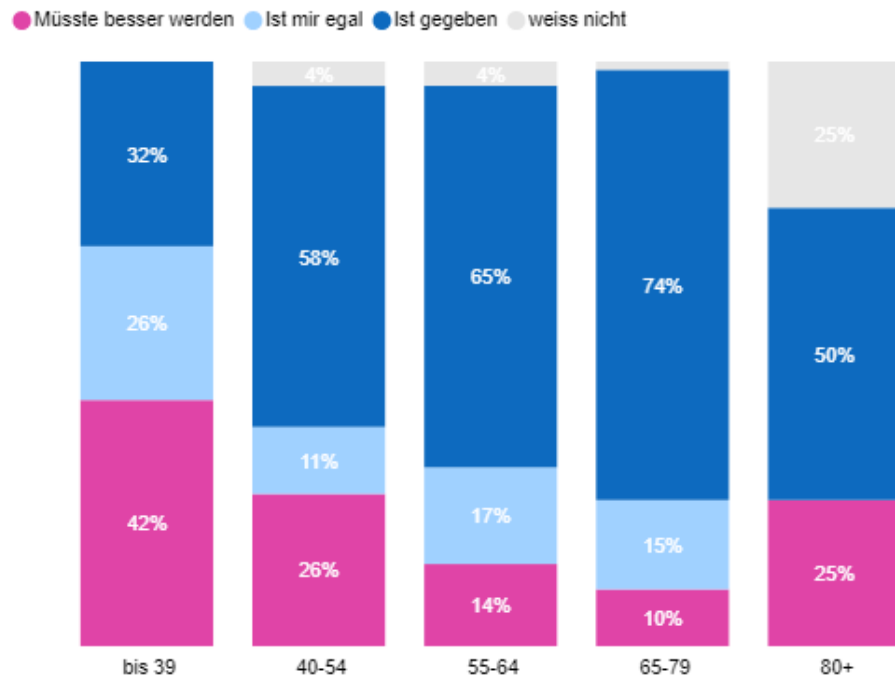
Voraussetzungen im Fokus: Jüngere, die mit dem Gedanken an einen Umzug spielen, erwarten ein besseres Wohnraumangebot, Ältere mehr Mitsprache

Das Wohnungsangebot erhält vor allem von den Jüngeren schlechte Noten

Die Unzufriedenheit mit der Politik und den Partizipationsmöglichkeiten steigt mit dem Alter

Wohnungsangebot nach Alter

Politik, Partizipationsmöglichkeiten nach Alter

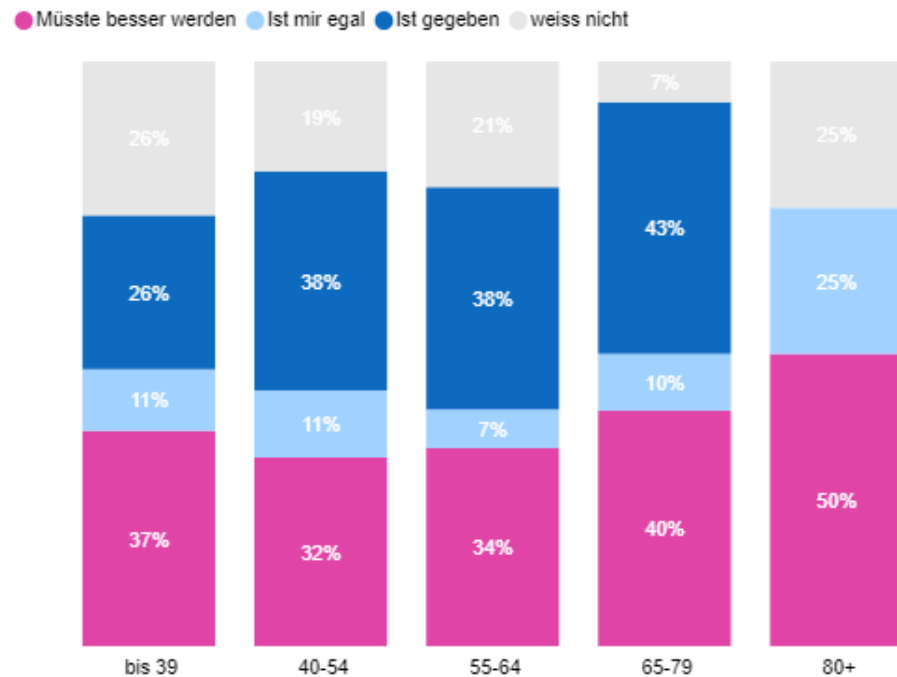


Voraussetzungen im Fokus: Nur jeder 4. unter 40 ist mit der Integration in die Einwohnerschaft zufrieden, Einpersonenhaushalten fehlt das soziale Umfeld

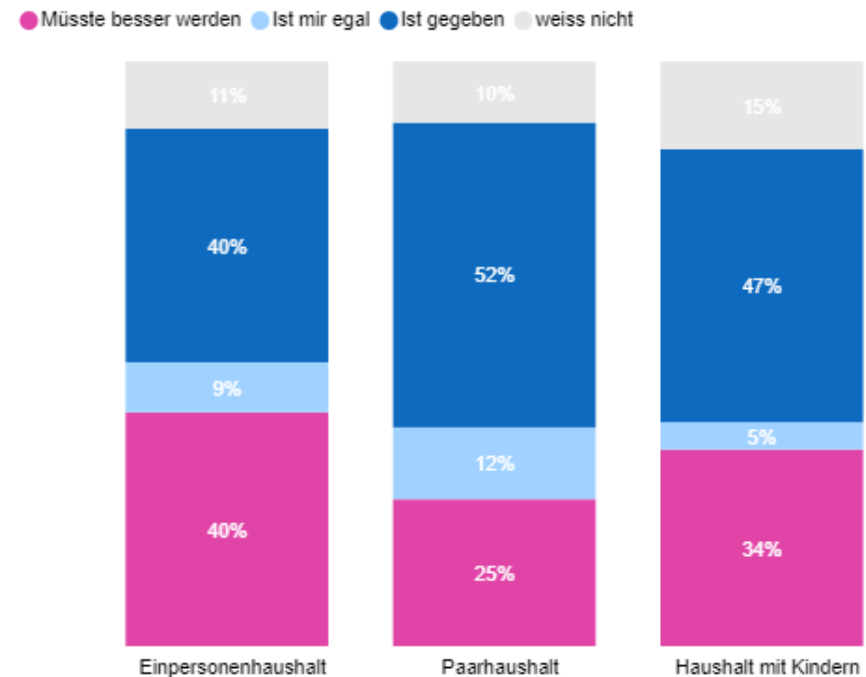
Fehlender Zugang zu den Einheimischen ist vor allem für Jüngere sowie nach der Pensionierung ein Thema

Das soziale Umfeld ist aus Sicht von Einpersonenhaushalten (und Familien) verbesserungswürdig

Integration in die Einwohnerschaft nach Alter



Soziales Umfeld nach Haushaltsform



Voraussetzungen im Fokus: **Organisierte Zweitheimische sind unzufriedener mit der Politik und fühlen sich (etwas) schlechter integriert**

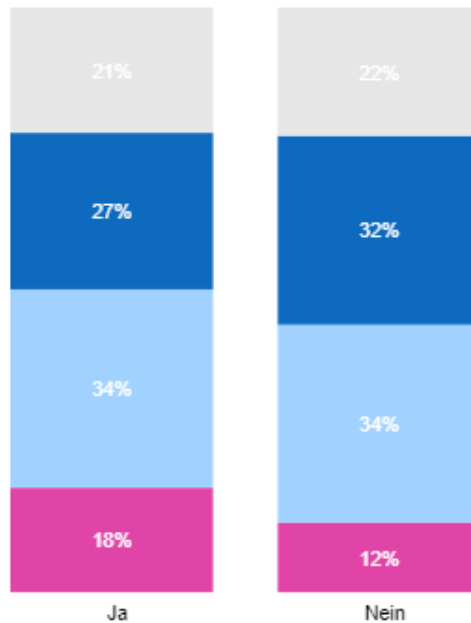
Mitglieder von Zweitheimischen-Vereinen schätzen Politik und Partizipation schlechter ein

Mitglieder von Zweitwohnungs-Vereinen sehen etwas mehr Handlungsbedarf bei der Integration in die Einwohnerschaft

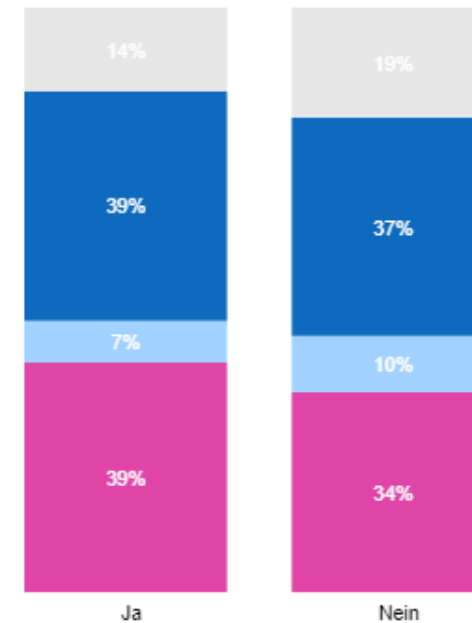
Politik, Partizipation nach Mitgliedschaft Verein Zweitheim.

Integration nach Mitgliedschaft Verein Zweitheimische

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



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



Umzugspläne werden wegen Zweifeln am Wohnstandort Davos verworfen – oder weil es schwer fällt, loszulassen

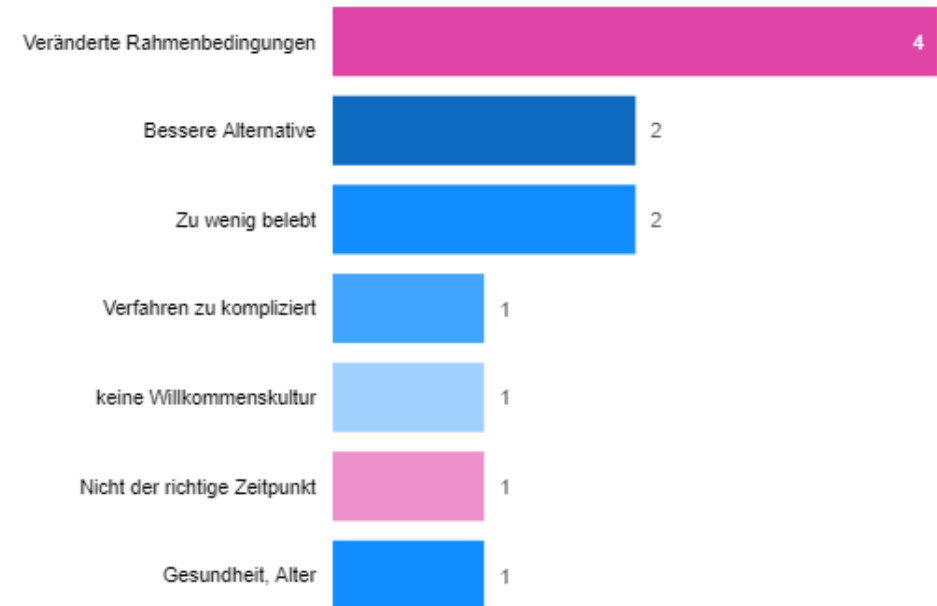
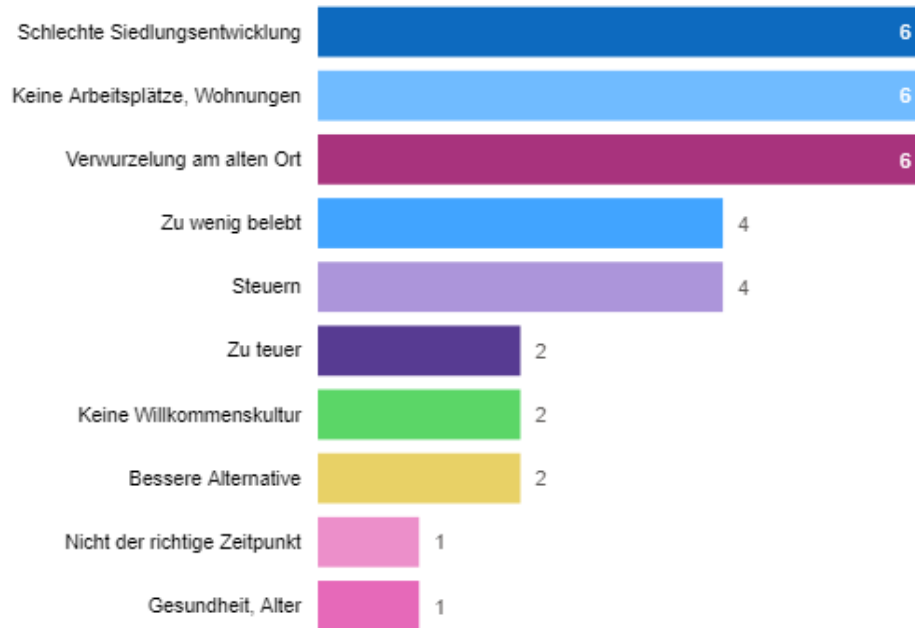
Nur wer Pläne verworfen hat (wenige Antworten)

Vor allem Zweifel am Wohnstandort, bei den persönlichen Gründen zählt v.a. die Verwurzelung

Vergleich Klosters (noch weniger Antworten)

Persönliche Gründe und Zweifel am Wohnstandort halten sich die Balance

«Weshalb haben Sie Pläne für eine Wohnsitzverlegung verworfen?» (N=26)



WOHNRAUMENTWICKLUNG

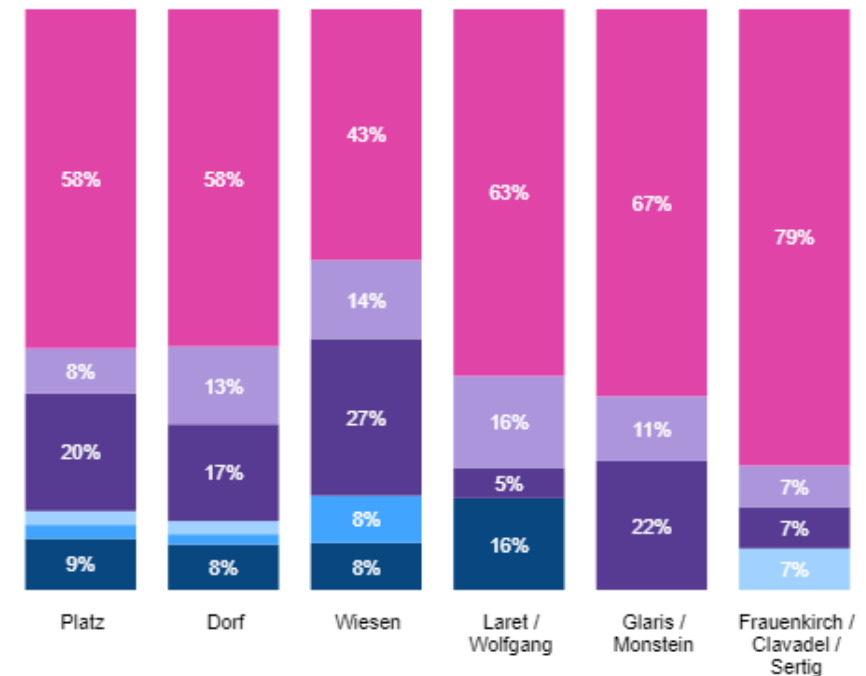
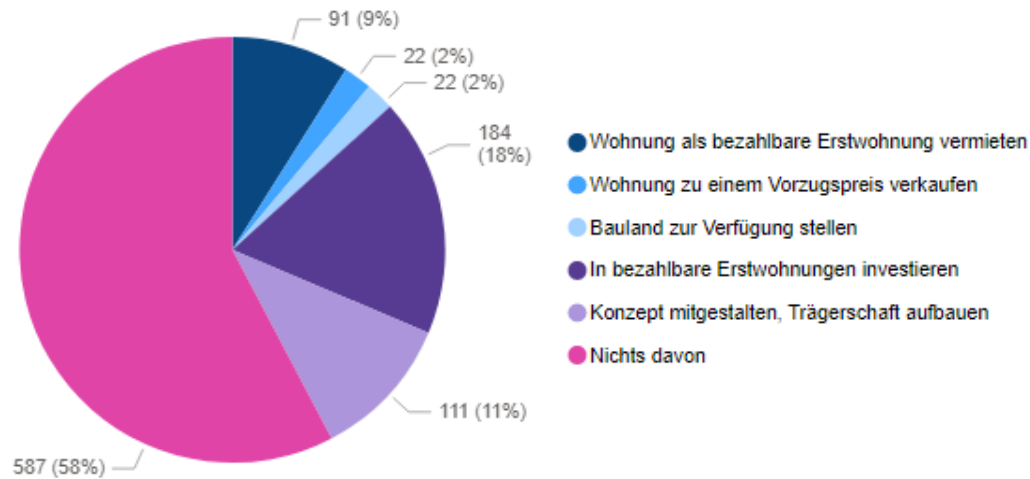
Welche Optionen finden Anklang, was sind Motive, Zielgruppen und Auflagen für ein Engagement?

Die Bereitschaft, etwas zu tun, ist gross: Über 40% können sich vorstellen, einen Beitrag zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum zu leisten

Jeder 5. wäre bereit, in Erstwohnungen zu investieren, jeder 10. seine Wohnung als Erstwohnung zu vermieten

Das Engagement variiert nach Ortsteil; in den grösseren gibt es viel Goodwill, auch bei Bauland und Wohnungen

«Welche der folgenden Optionen könnten Sie sich für sich am ehesten vorstellen?» (N=1017)



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

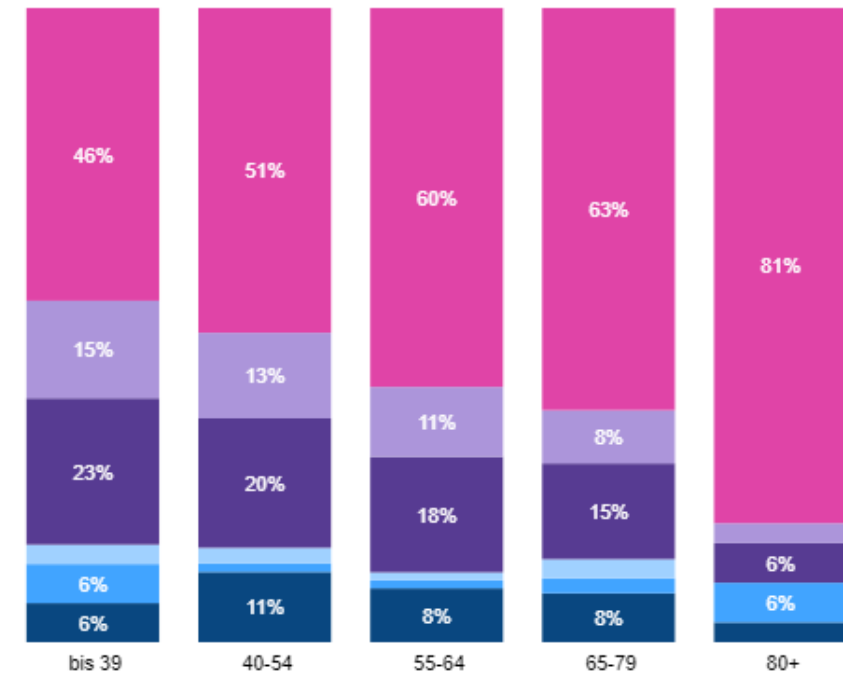
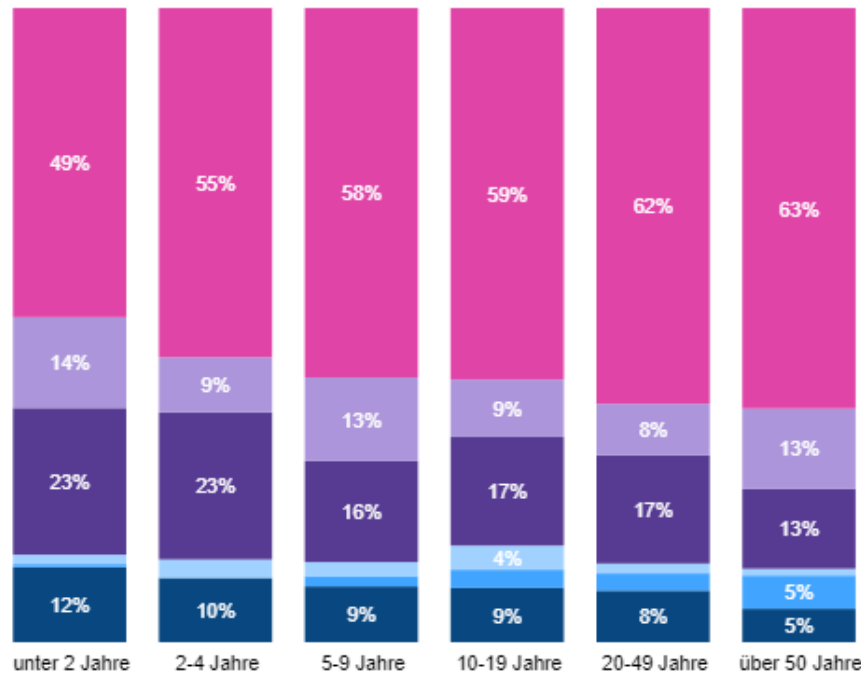
«Neuzweithemische» würden am ehesten investieren und wenig genutzte ZW vermieten

Jüngere wären am ehesten bereit, zu investieren oder mitzugestalten. Mit dem Alter nimmt das Interesse ab.

Optionen nach Dauer Besitz Zweitwohnung

Optionen nach Altersgruppe

● Wohnung als bezahlbare Erstwohnung vermieten
 ● Wohnung zu einem Vorzugspreis verkaufen
 ● Bauland zur Verfügung stellen
 ● In bezahlbare Erstwohnungen investieren
 ● Konzept mitgestalten, Trägerschaft aufbauen
 ● Nichts davon



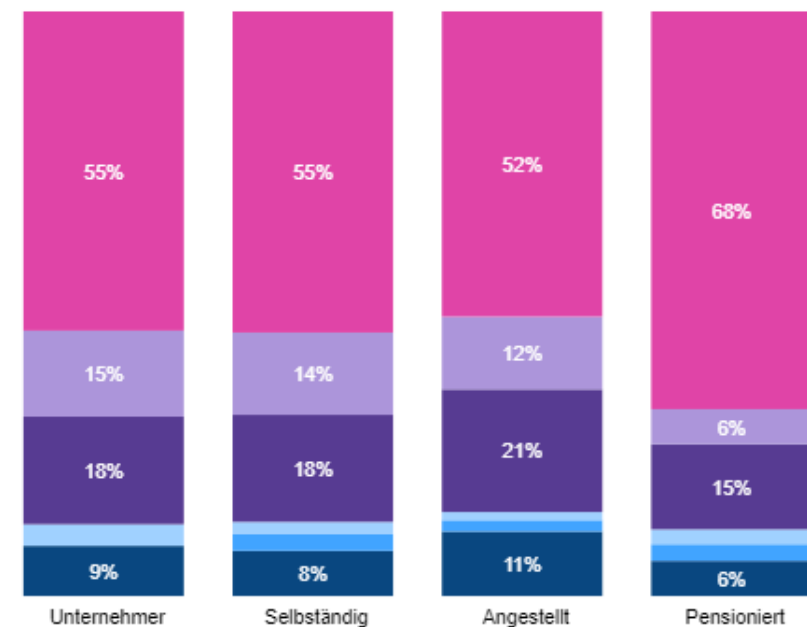
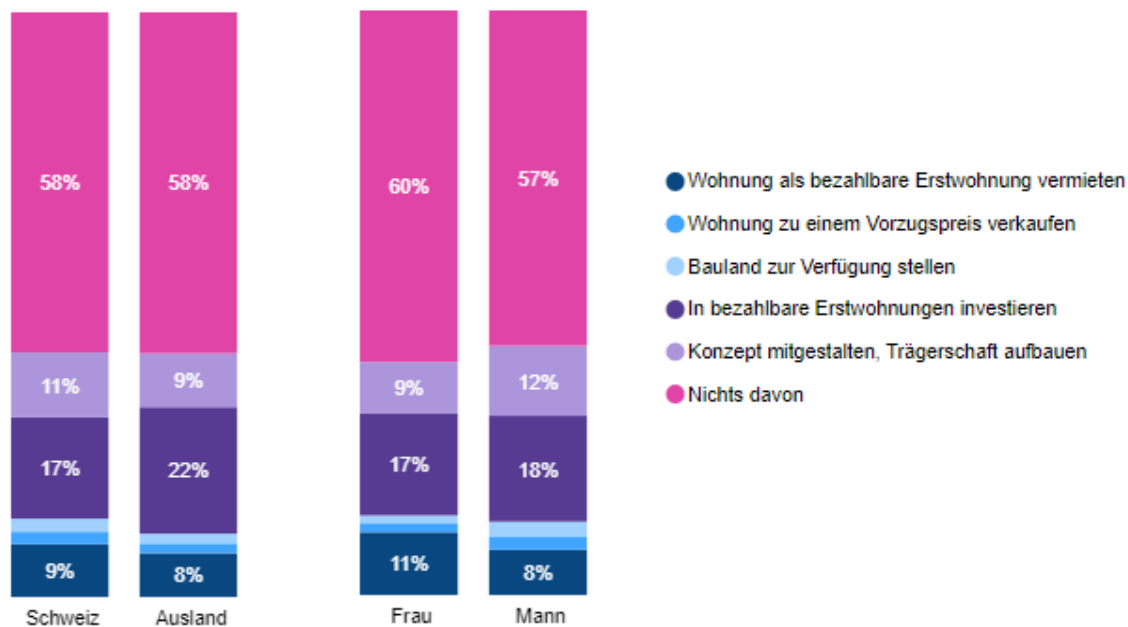
Optionen im Fokus: Bei der Bereitschaft zu investieren gibt es wenig Unterschiede. Mit der Pensionierung sinkt das Interesse

ZWB mit Wohnsitz Ausland würden eher investieren, aus CH mehr mitgestalten. Frauen würden eher vermieten.

Angestellte würden eher investieren oder vermieten, Selbständige und Unternehmen Konzepte mitgestalten

Optionen nach Wohnort und Geschlecht

Optionen nach Tätigkeit

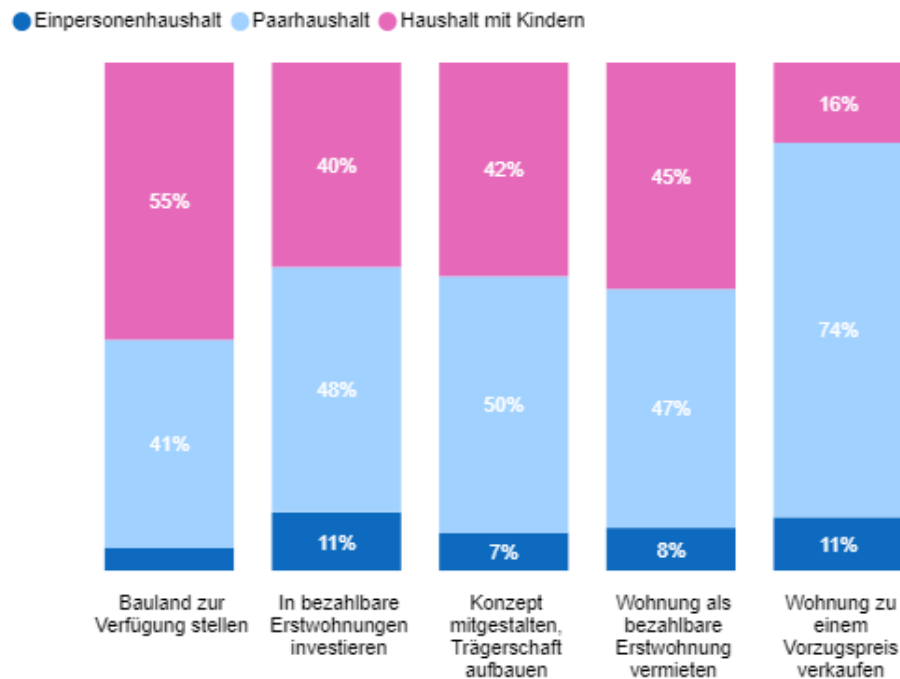


Optionen im Fokus: Die unterschiedlichen Optionen sprechen unterschiedliche Zielgruppen an

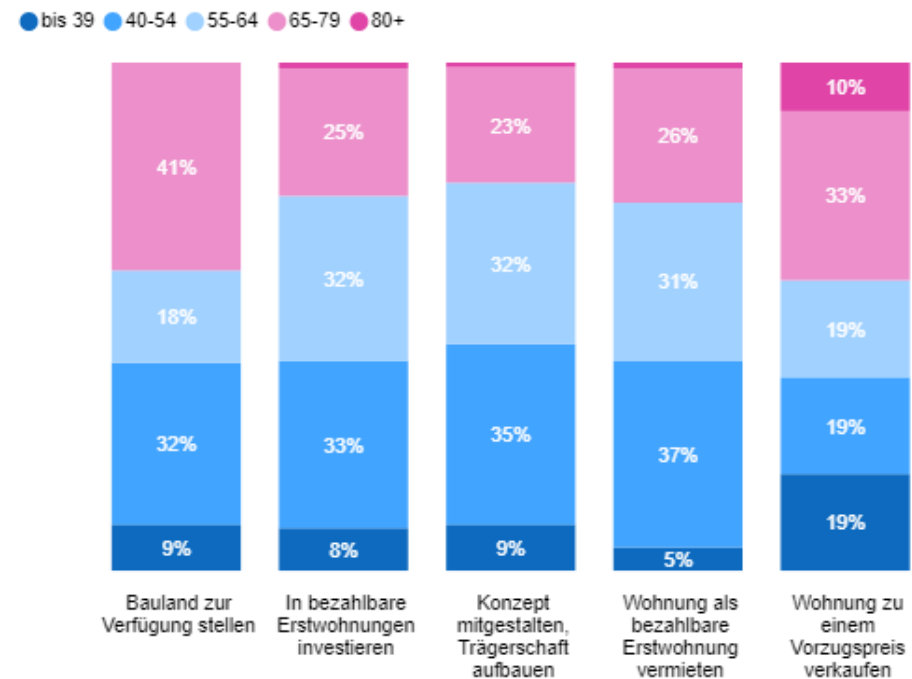
Bauland zur Verfügung stellen spricht Familien an, Investitionen Einpersonenhaushalte und Verkauf Paare

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

Optionen nach Haushaltsform



Optionen nach Altersgruppe



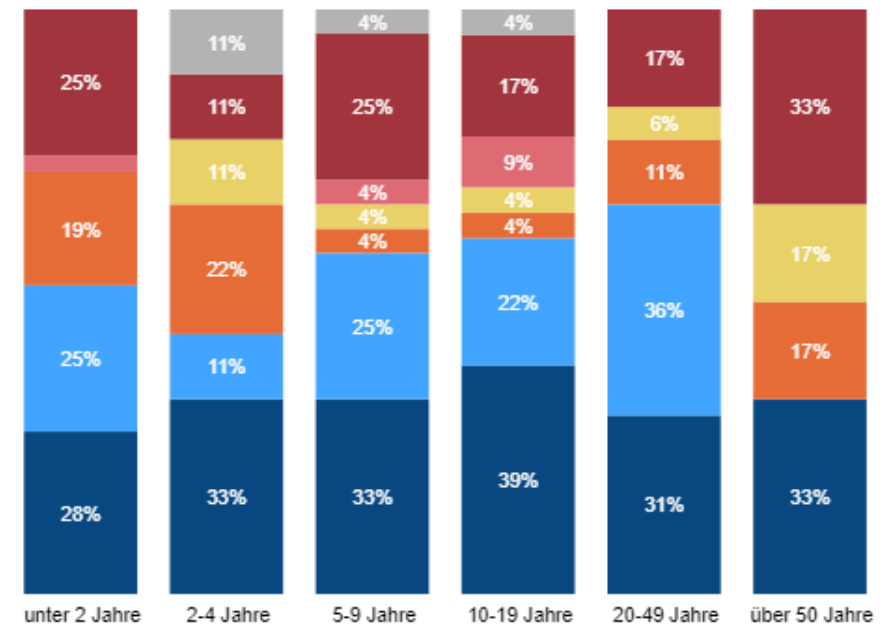
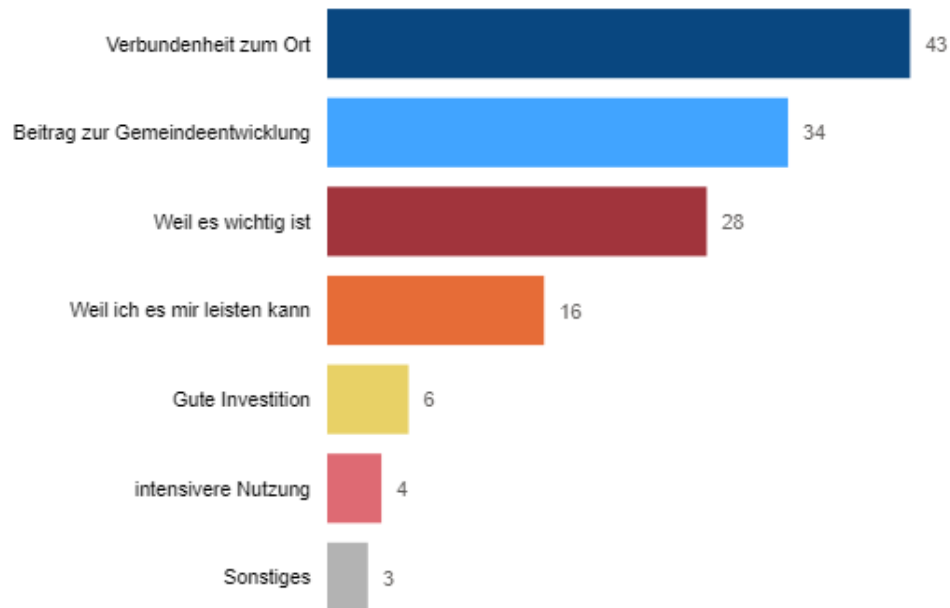
Bei den Motiven für die Vermietung zu Vorzugspreisen stehen Verbundenheit und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund

Nur Option «Vermietung»

Knapp die Hälfte engagiert sich aus Verbundenheit, 40% mit Blick auf die Gemeindeentwicklung

Besitzdauer hat keine klaren Effekte; Verbundenheit und Gemeindeentwicklung sind (fast) allen Kohorten wichtig

«Motive für die Vermietung zu Vorzugspreisen?» (N=89)

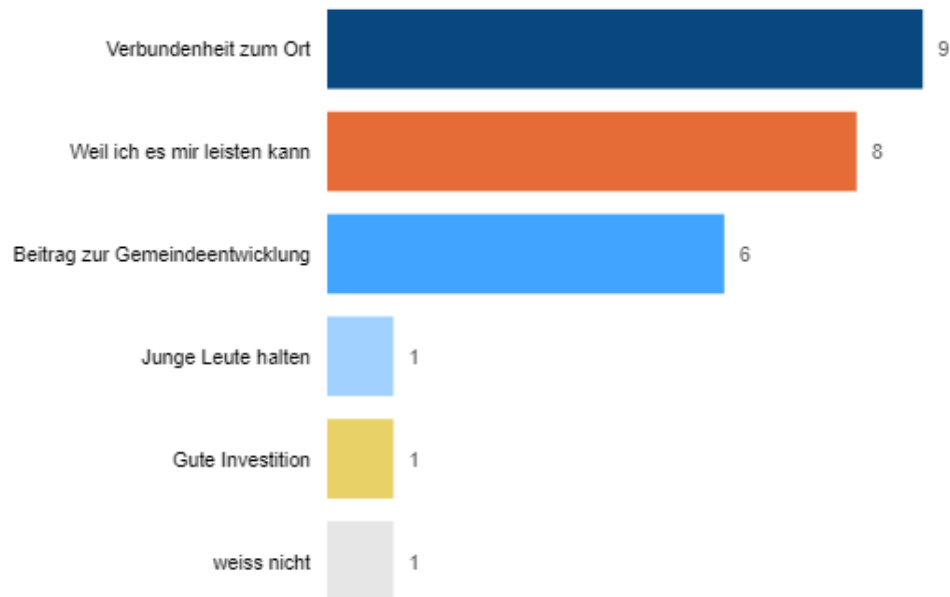


Bei den Motiven für den Verkauf zu Vorzugspreisen stehen Verbundenheit, finanzielle Möglichkeiten und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund

Nur Option «Verkauf» (Wenig Antworten)

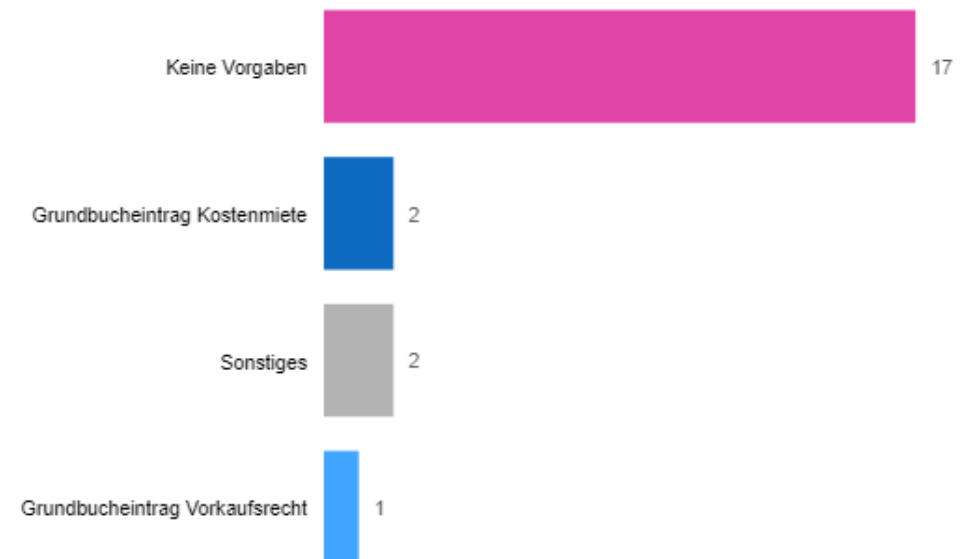
Knapp die Hälfte engagiert sich aus Verbundenheit, ein Drittel, weil er es sich leisten kann

«Motive für den Verkauf zu Vorzugspreisen?» (N=22)



Eine grosse Mehrheit erwartet keine Vorgaben, jeder 10. einen Grundbucheintrag Kostenmiete

«Voraussetzungen Verkauf zu Vorzugspreisen?» (N=21)



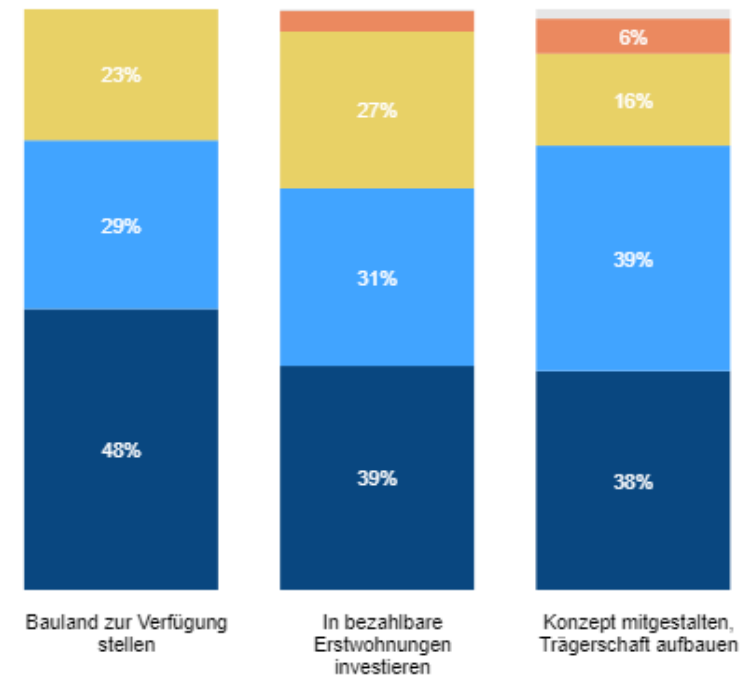
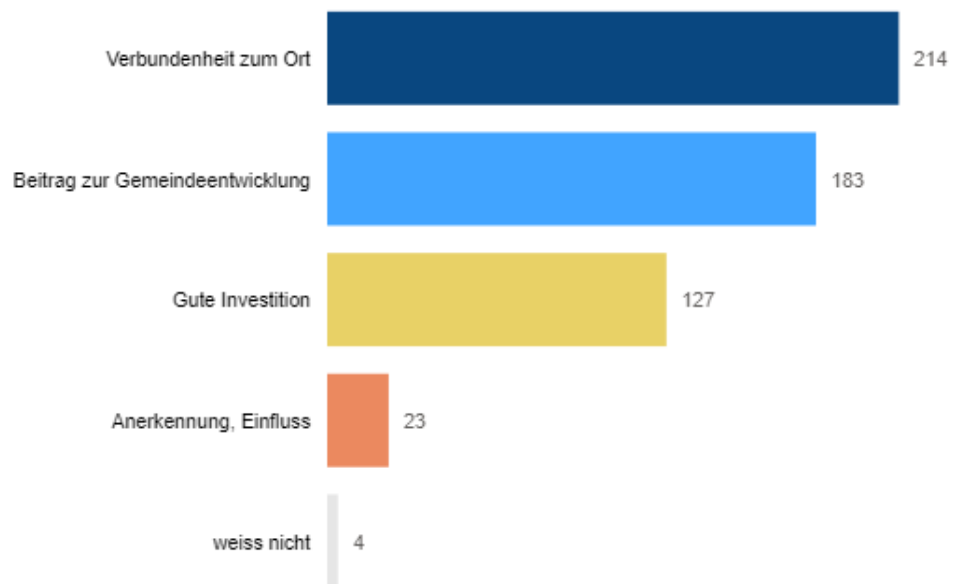
Bei den Motiven für die Bereitstellung von Wohnraum stehen Verbundenheit und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund, es wird aber auch gerechnet

Nur Optionen Bauland, Investieren und Mitgestalten

Je zwei Drittel engagieren sich aus Verbundenheit, 60% für die Gemeindeentwicklung, 40% wegen der Rendite

Bauland wird aus Verbundenheit zur Verfügung gestellt, bei der Mitwirkung zählt die Gemeindeentwicklung

«Was sind für Sie Motive für die Bereitstellung von bezahlbaren Erstwohnungen?» (N=315)

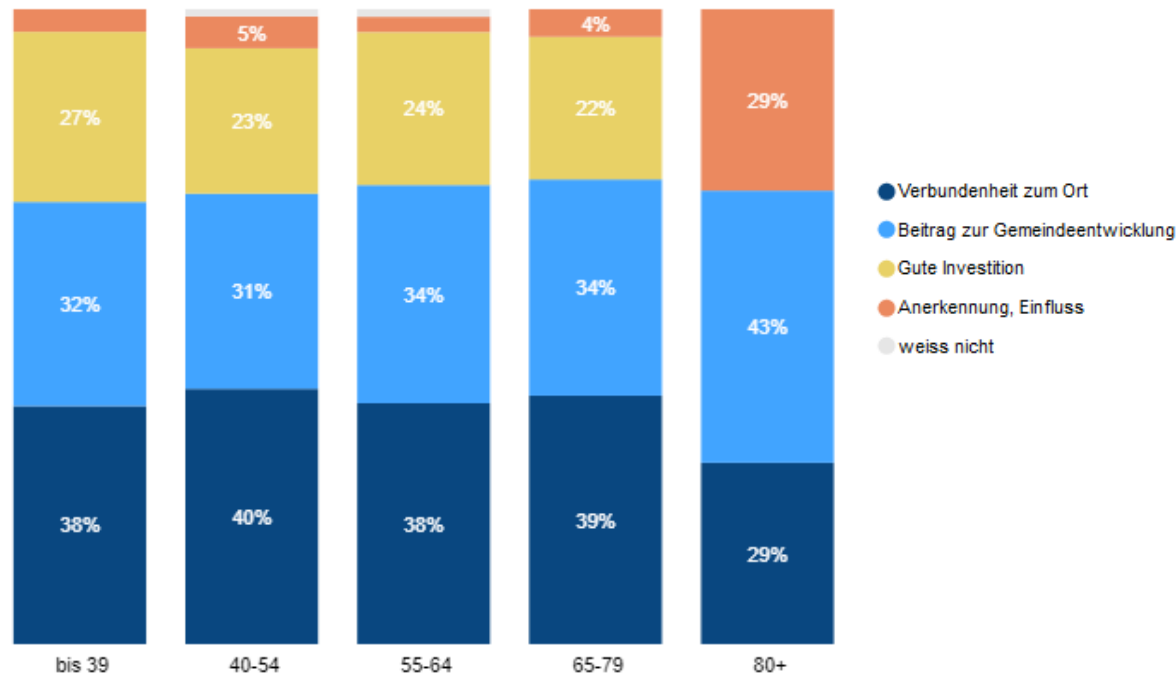


Motive Erstellung im Fokus: **Der Investitionsgedanke steht bei Jüngeren und «Neuzweithemischen» im Vordergrund, Verbundenheit bei allen**

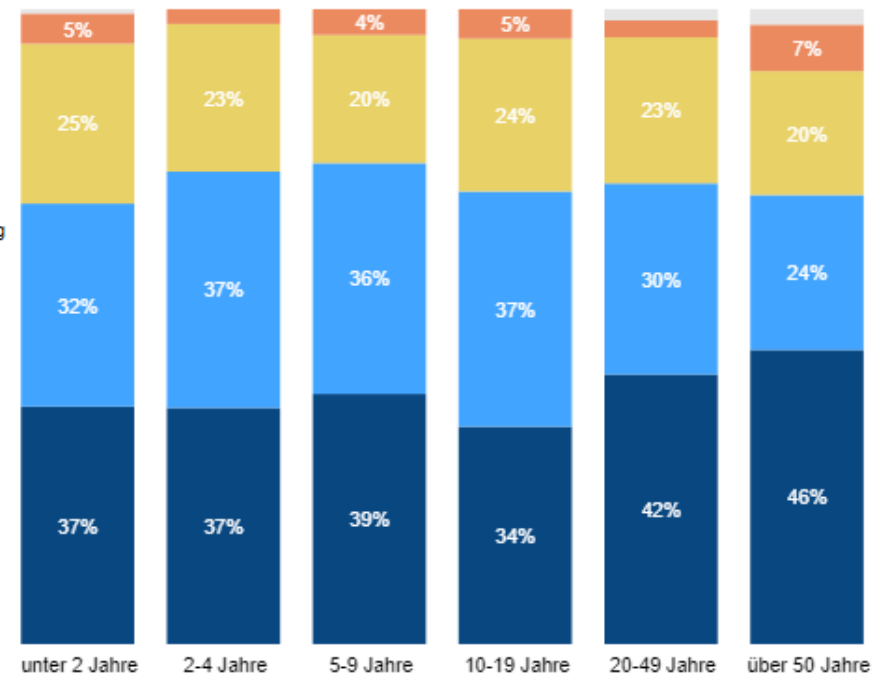
Verbundenheit ist für alle ein Thema, der Beitrag zur Gemeindeentwicklung ist ab 55 Jahren wichtiger

Verbundenheit nimmt tendenziell zu, der Beitrag zur Gemeindeentwicklung wird mit der Zeit weniger wichtiger

Motive nach Altersgruppe



Motive nach Dauer Besitz Zweitwohnung

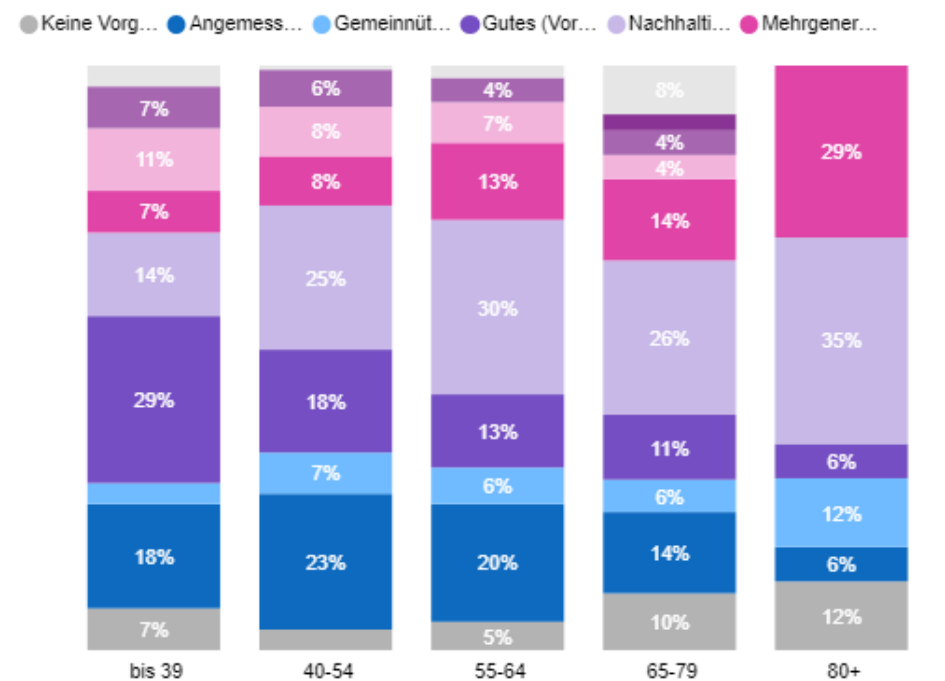
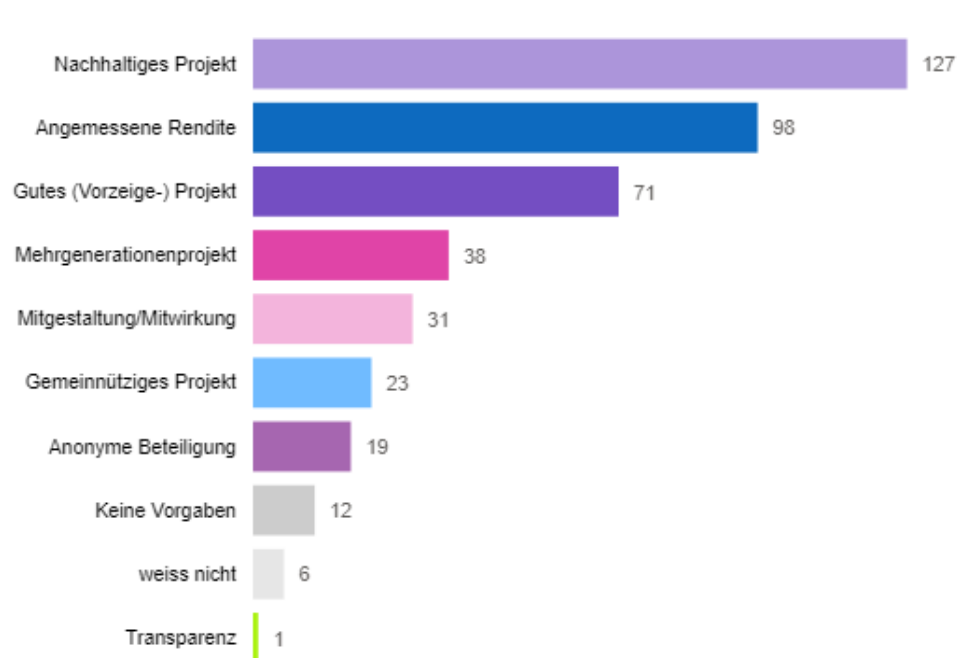


Bei den Voraussetzungen geht es um Nachhaltigkeit, Rendite und Qualität. Mit dem Alter werden Nachhaltigkeit und Generationenwohnen wichtiger

60% wollen Nachhaltigkeit, jeder 2. Rendite, 20% ein Mehrgenerationenprojekt, jeder 10. Gemeinnützigkeit

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)

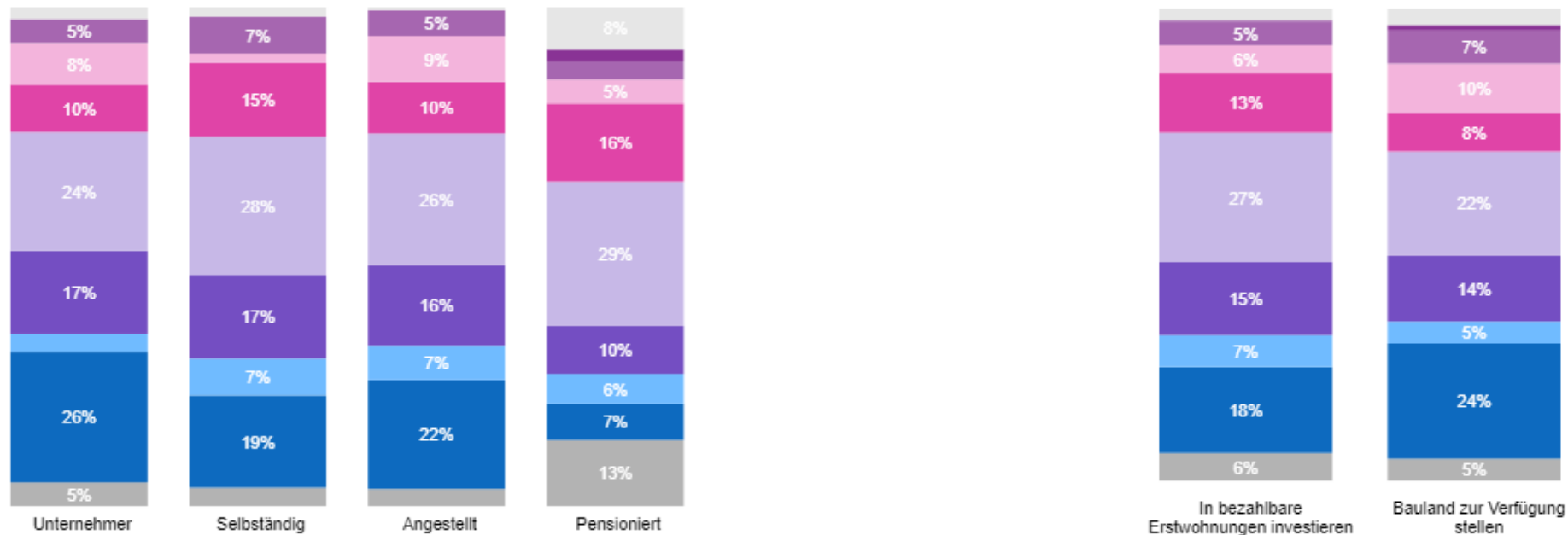


Voraussetzungen im Fokus: **Unternehmer erwarten eher eine angemessene Rendite, genauso wie diejenigen, die Bauland bereitstellen würden**

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

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

● Keine Vorgaben ● Angemessene Rendite ● Gemeinnütziges Projekt ● Gutes (Vorzeige-) Projekt ● Nachhaltiges Projekt ● Mehrgenerationenprojekt ● Mitgestaltung/Mitwirkung ● Anonyme Beteiligung ● Sonstiges ● weiss nicht

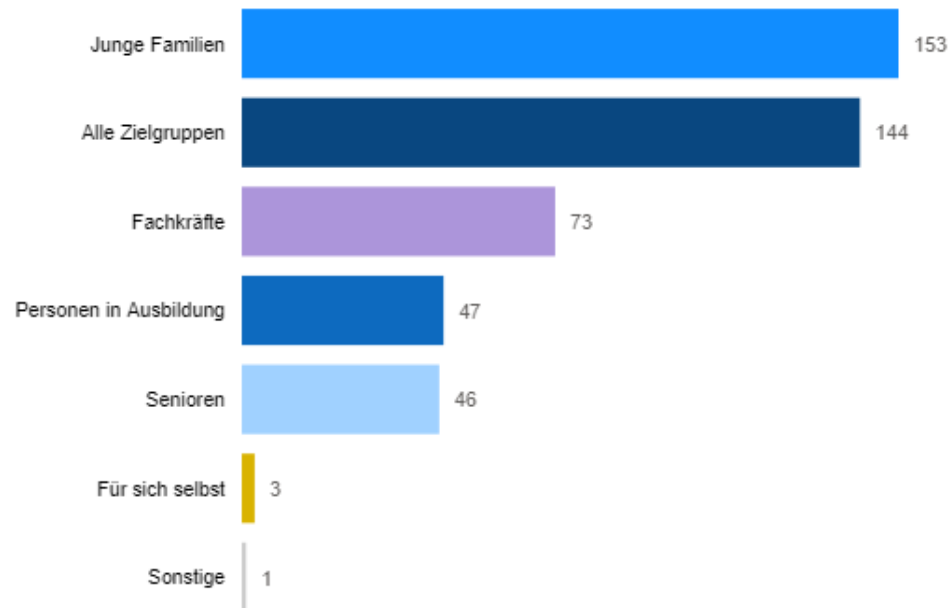


Bei den Zielgruppen stehen junge Familien im Vordergrund, gefolgt von Fachkräften und Auszubildenden; für viele kommen alle Zielgruppen in Frage

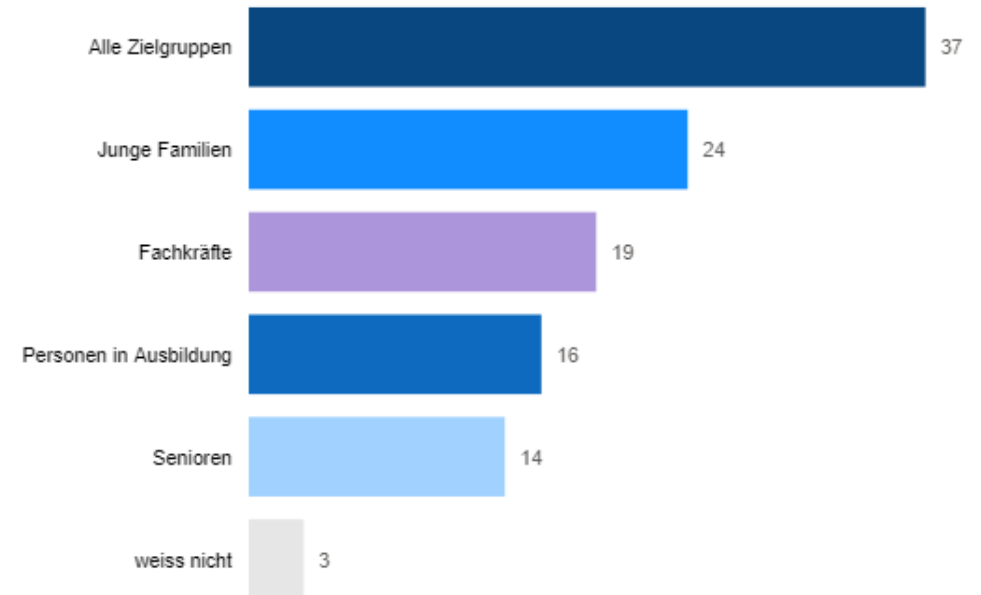
Jeder Zweite würde in Wohnraum für junge Familien investieren, je 15% in Auszubildende und Senioren

Rund 40% würden an alle Zielgruppen vermieten, ein Viertel würde Familien bevorzugen

«Zielgruppen Bereitstellung Erstwohnungen» (N=313)



«Zielgruppen Vermietung Erstwohnungen» (N=89)

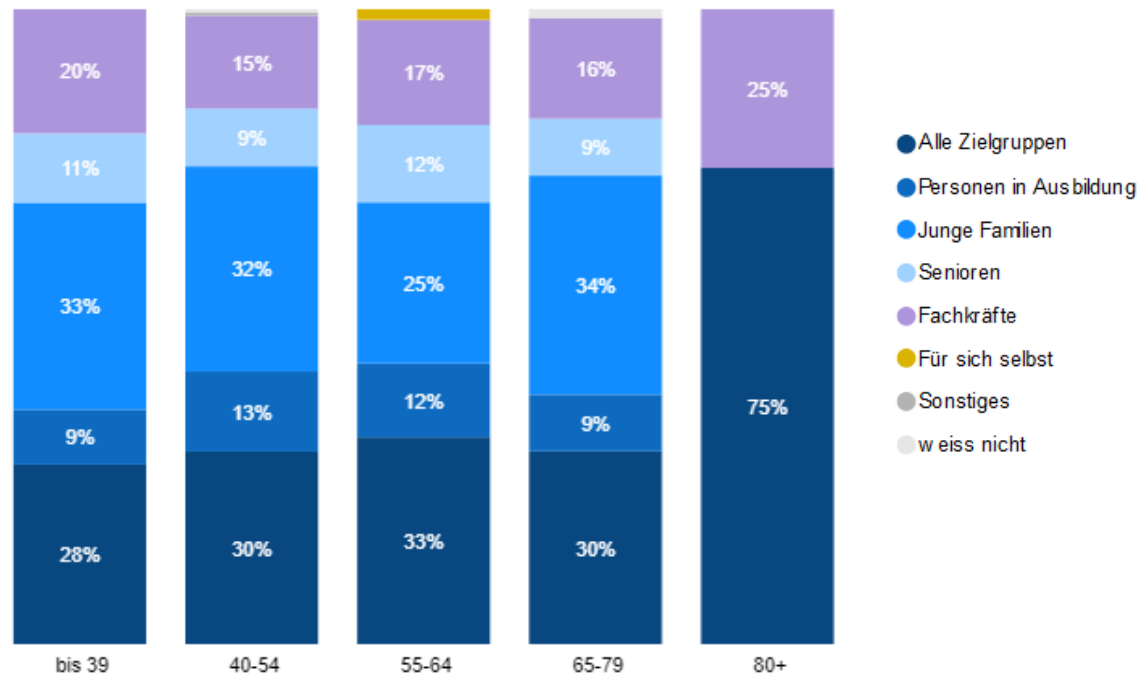


Zielgruppen im Fokus: **Jüngere (vor allem Alleinstehende) haben klarere Vorstellungen, Älteren liegt viel an Familien**

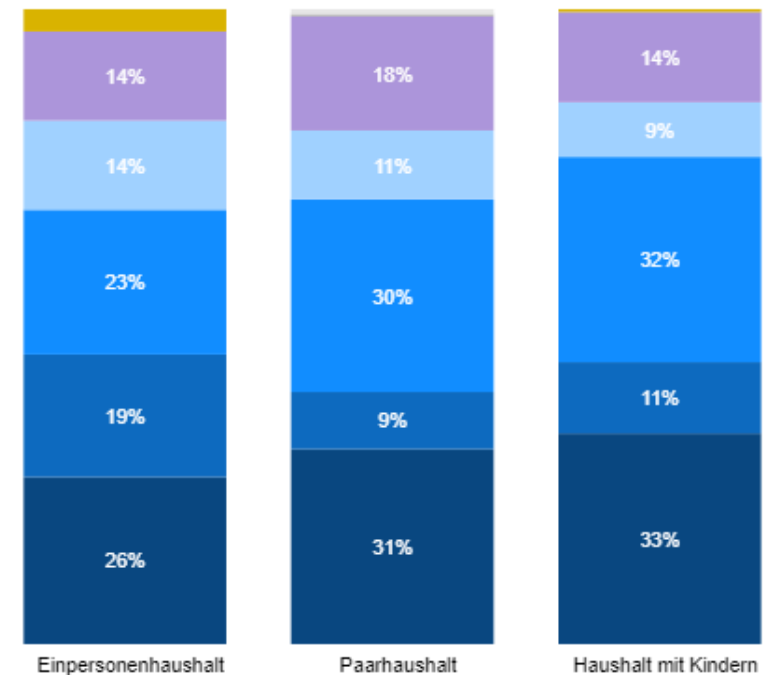
Bei den Jüngeren stehen junge Familien und Fachkräfte im Vordergrund, das Engagement für Senioren ist konstant

Einpersonenhaushalte würden eher Wohnraum für Senioren schaffen, Paare für Fachkräfte

Zielgruppen nach Altersgruppe



Zielgruppen nach Haushaltsform



ERKENNTNISSE UND EMPFEHLUNGEN

Einschätzungen und Empfehlungen

Erkenntnisse Standortqualitäten

- Zweitheimische sind grundsätzlich sehr zufrieden mit der Natur, Erholung und Tourismusingfrastruktur.
- Rund ein Drittel wünscht sich mehr Begegnungszonen und Kontakte mit Einheimischen.
- Die Hälfte wünscht mehr Informationen zur Gemeindeentwicklung, rund ein Drittel zu Bau- und Planungsgeschäften.
- Knapp ein Drittel möchte Beratung zur Bewirtschaftung von Zweitwohnungen.

Empfehlungen Standortqualitäten

- Flanierzone und Bespielung Promenade aufwerten
- Beratungsangebote für Bewirtschaftung nutzerorientiert aus-/aufbauen und bekanntmachen
- Gemeindeentwicklung an gemeinsamen Anlässen für Einheimische und ZBW diskutieren

Einschätzungen und Empfehlungen

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
- Wer Pläne schmiedet (und verwirft), setzt auf Wohnstandortqualitäten
- Umzugswillige sehen Handlungsbedarf im sozialen Umfeld und den Steuern; jüngere Umzugswillige auch beim Wohnungsangebot

Empfehlungen Wohnsitzverlegung

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

Einschätzungen und Empfehlungen

Erkenntnisse Wohnraumentwicklung

- Zweitheimische interessieren sich für die Gemeindeentwicklung und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum
- 40% der Zweitheimischen können sich vorstellen, etwas zur Wohnraumentwicklung beizutragen
- Potenzielle Investoren wollen die Gemeinde stärken, erwarten aber auch (nachhaltige) Renditen
- Es gibt Zweitheimische, die bereit wären, Bauland zur Verfügung zu stellen (20 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 (Wohnungsmix, Preisbänder, Zielgruppen) definieren und ein Vorzeigeprojekt entwickeln
 - Investitionsmöglichkeiten schaffen und eine Trägerschaft konstituieren