

Befragung und Fokusgruppen Zweitheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Davos



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»
Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH
Informationsveranstaltung vom 15. Dezember 2021

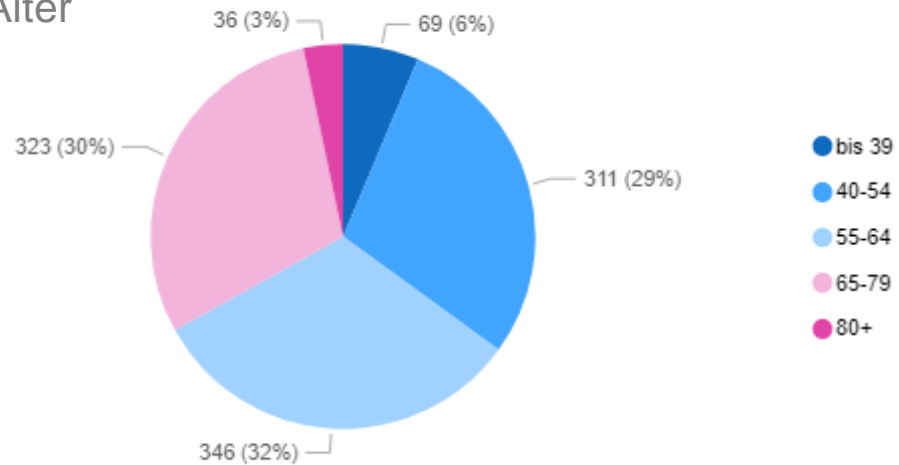


Region **Prättigau / Davos**

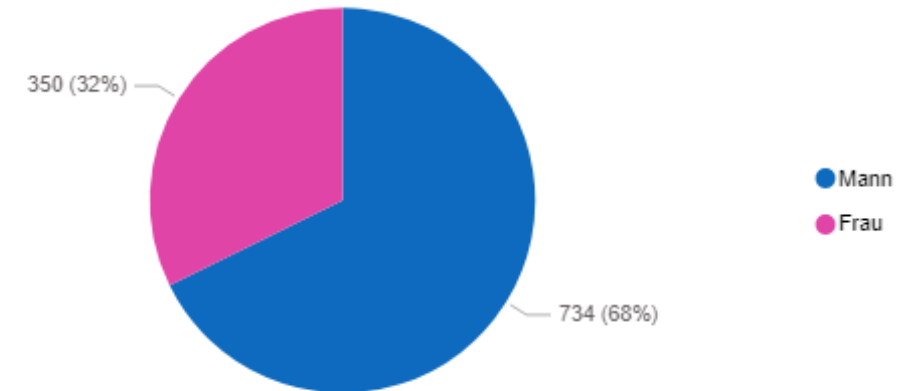
STICHPROBE DAVOS

Stichprobe 1'333 Teilnehmer, 1'057 vollständig ausgefüllte Fragebogen

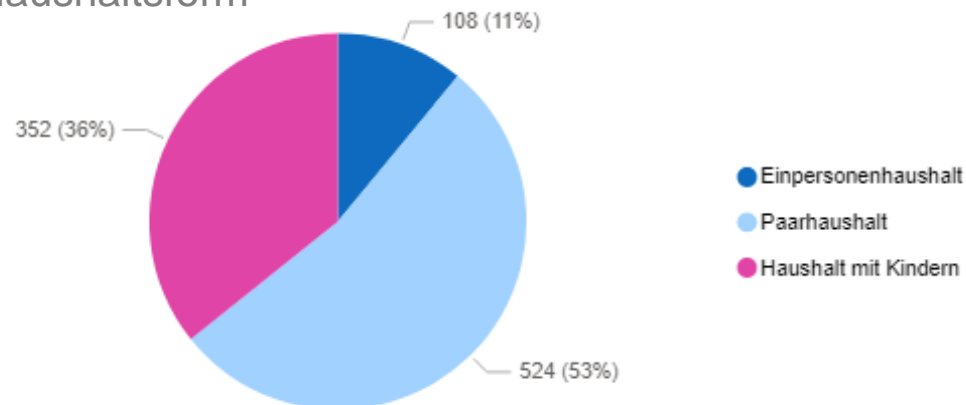
Nach Alter



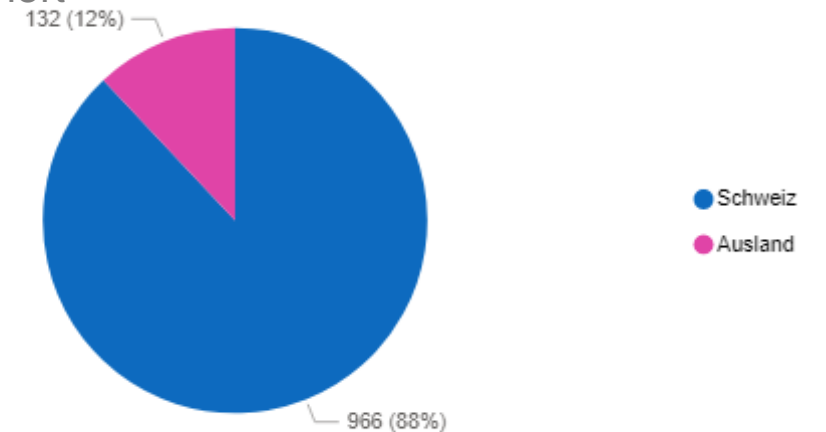
Nach Geschlecht



Nach Haushaltsform



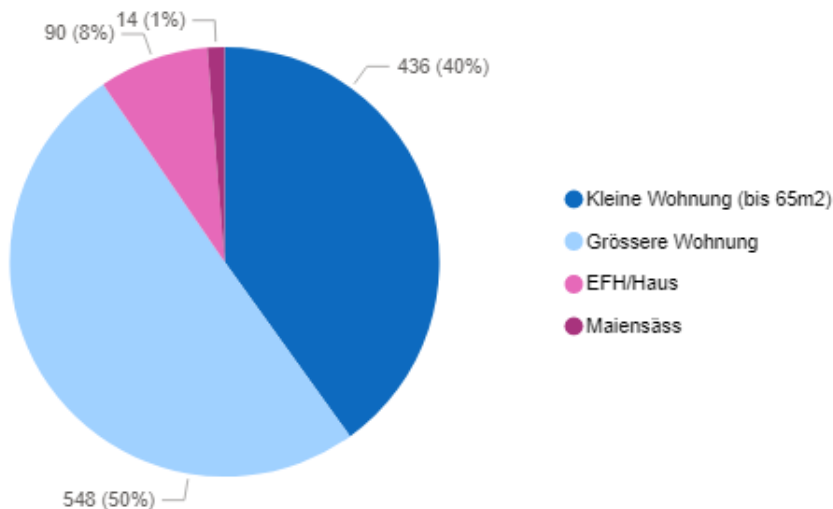
Nach (Erst-) Wohnort



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

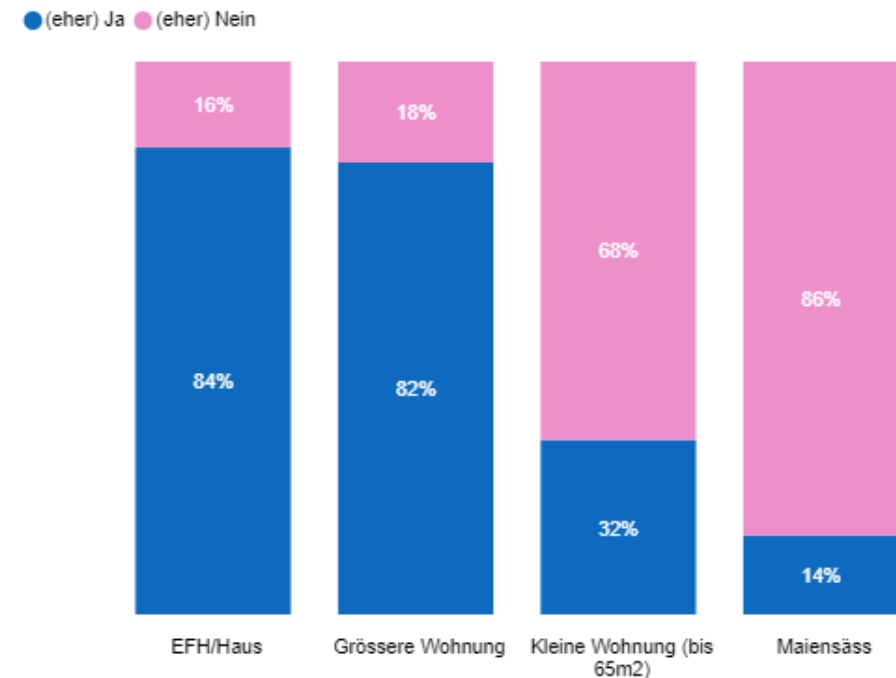
Rund 50% der Zweitwohnungen sind eher grosszügig, nur 8% sind Einfamilienhäuser.

«Bitte beschreiben Sie Ihre Zweitwohnung»



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

«Würde sich Ihre Zweitwohnung als Erstwohnung eignen?»



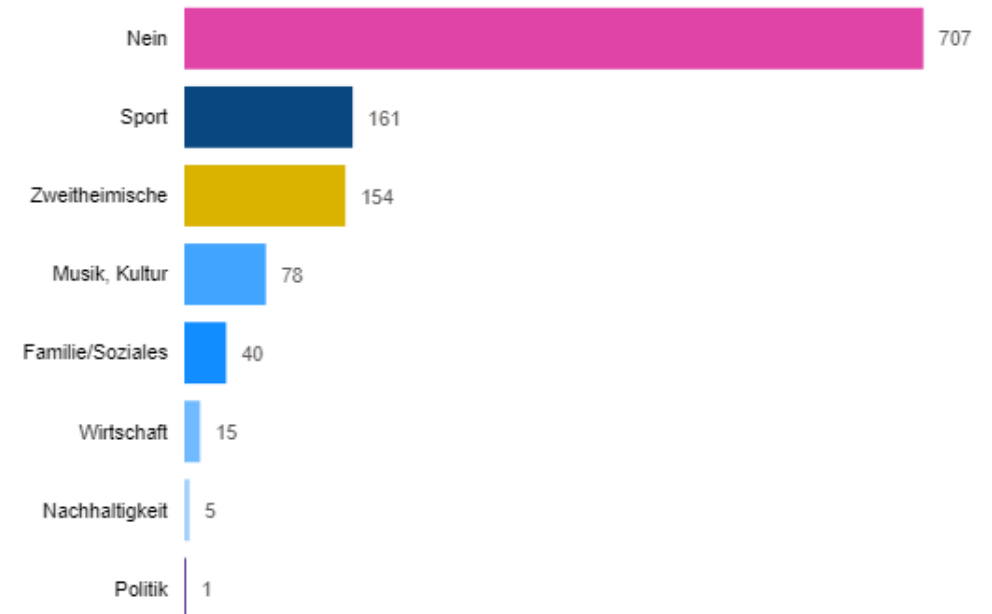
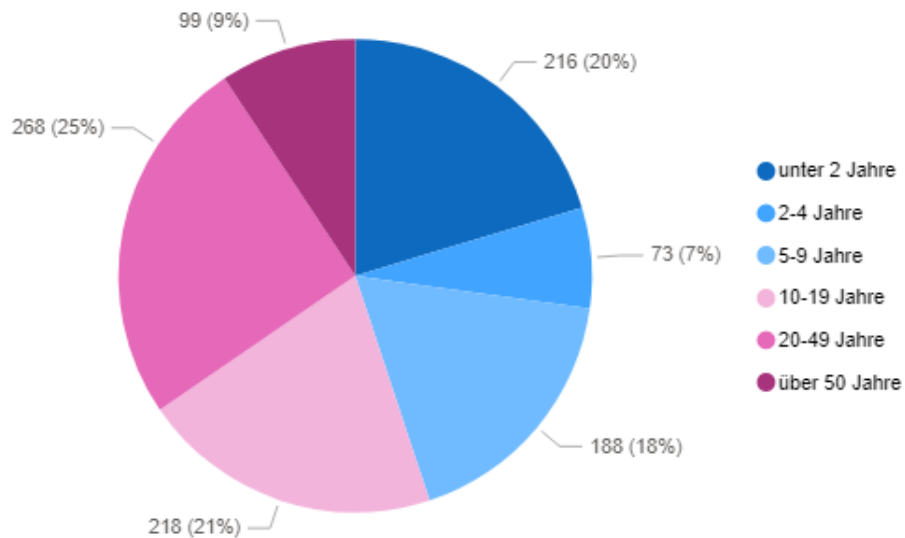
Stichprobe Jeder Vierte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als 5 Jahren. Und rund 30% sind Mitglied in einem Verein.

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

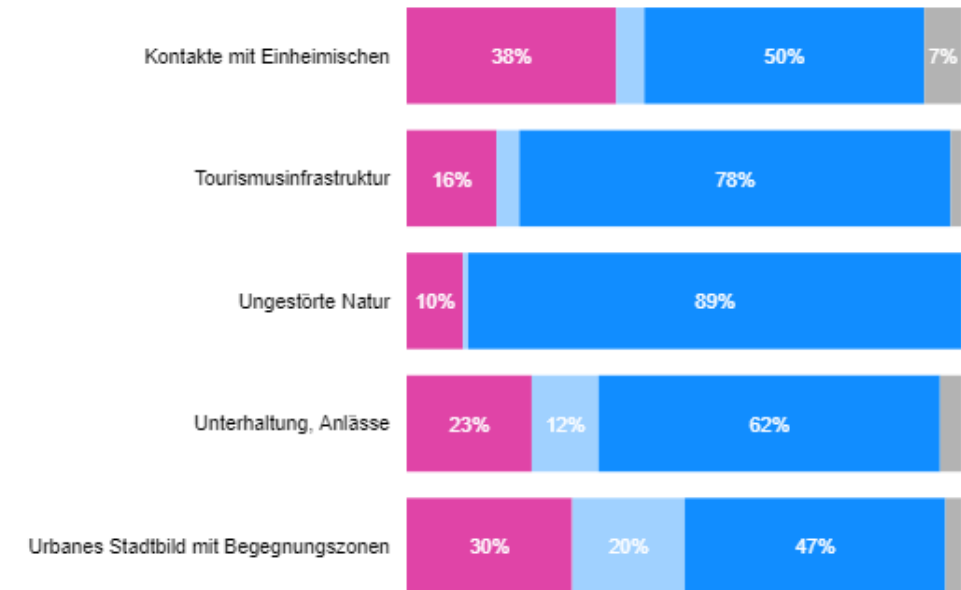
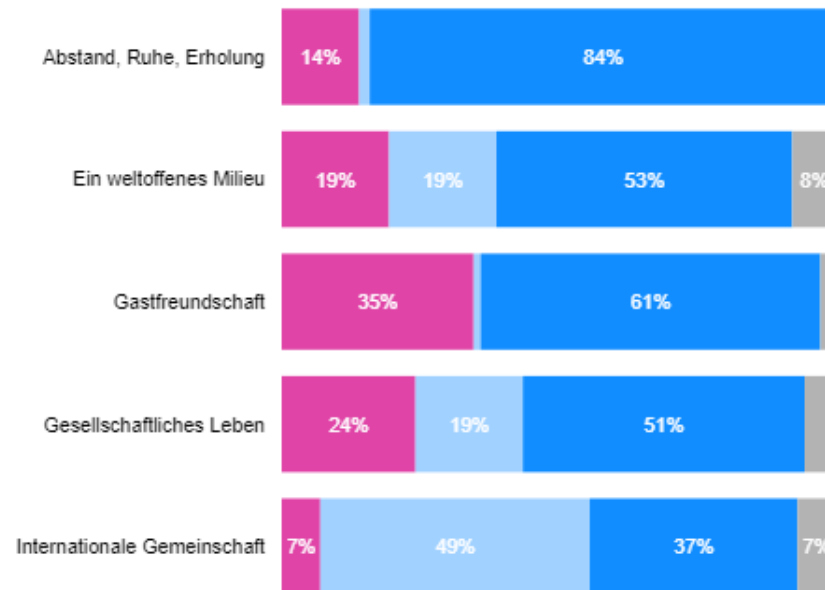
Was suchen und bekommen Zweitheimische, was schätzen und vermissen sie als Zweitwohnungsbesitzer?

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

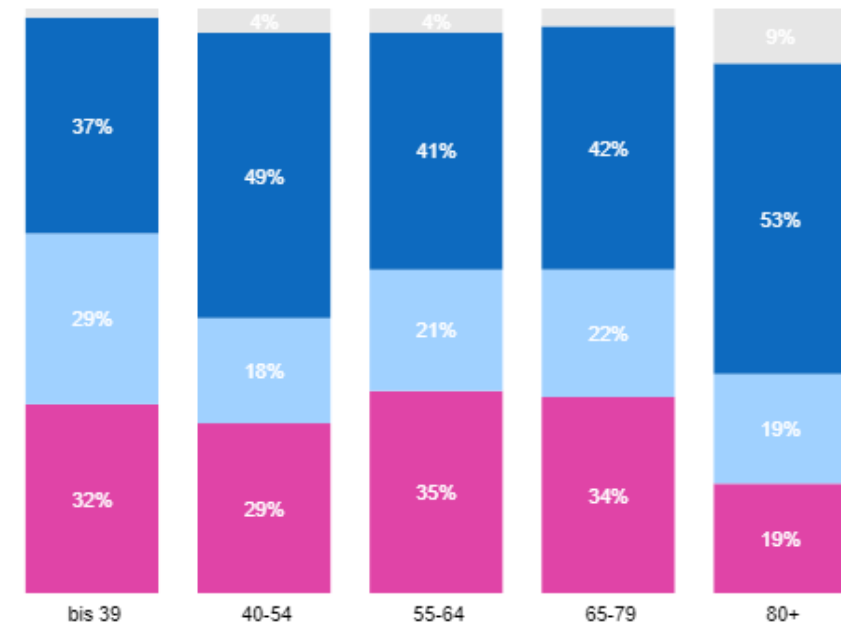
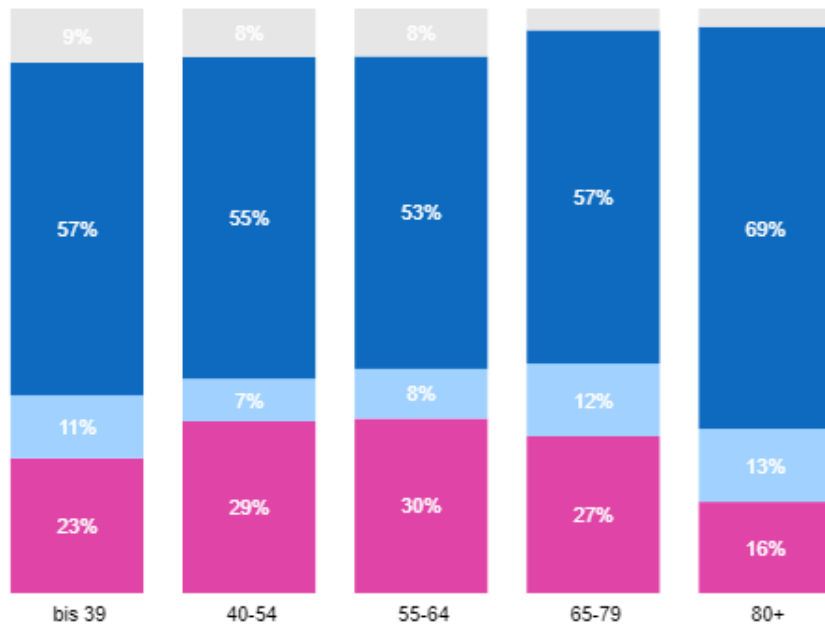
Beim Stadtbild sehen Jüngere und Ü55 viel Verbesserungspotential, jedem 5. ist es egal

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



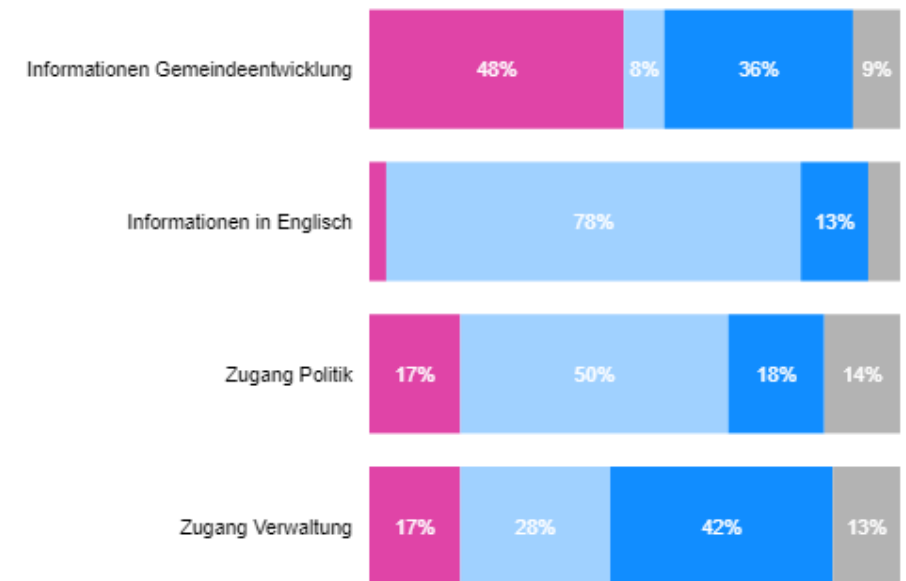
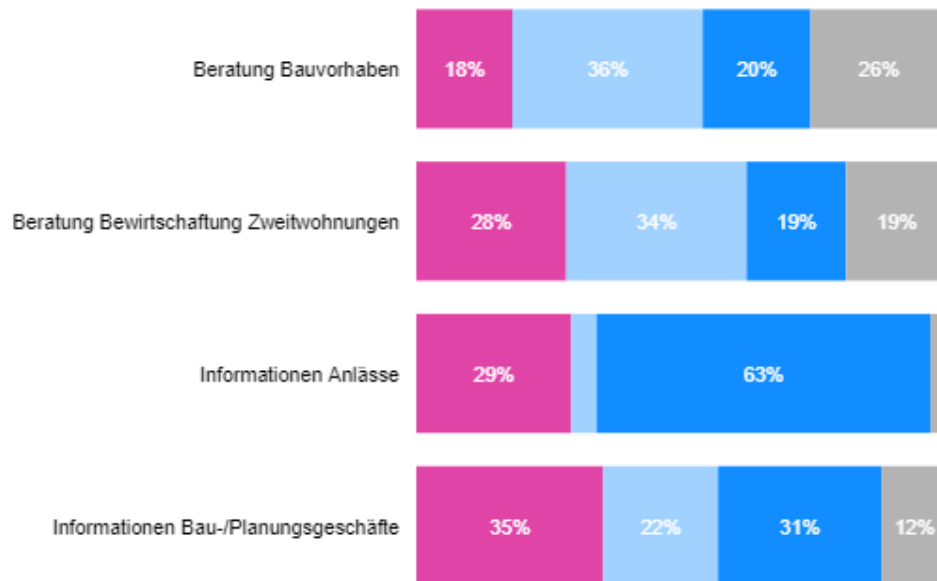
Zweitwohnungsbesitzer möchten besser über die Gemeindeentwicklung sowie Bau- und Planungsgeschäfte informiert werden

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



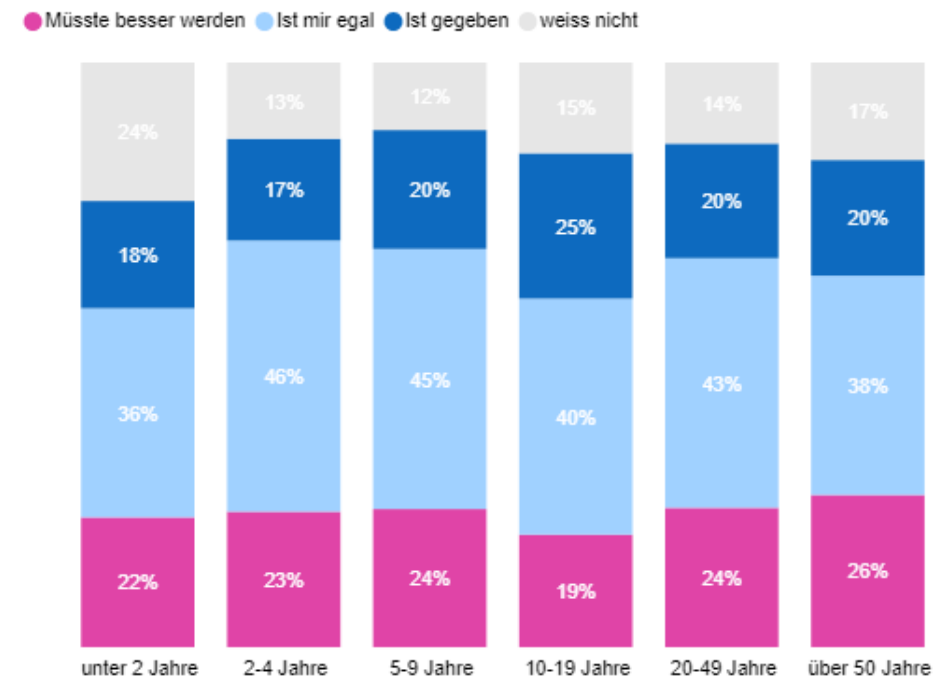
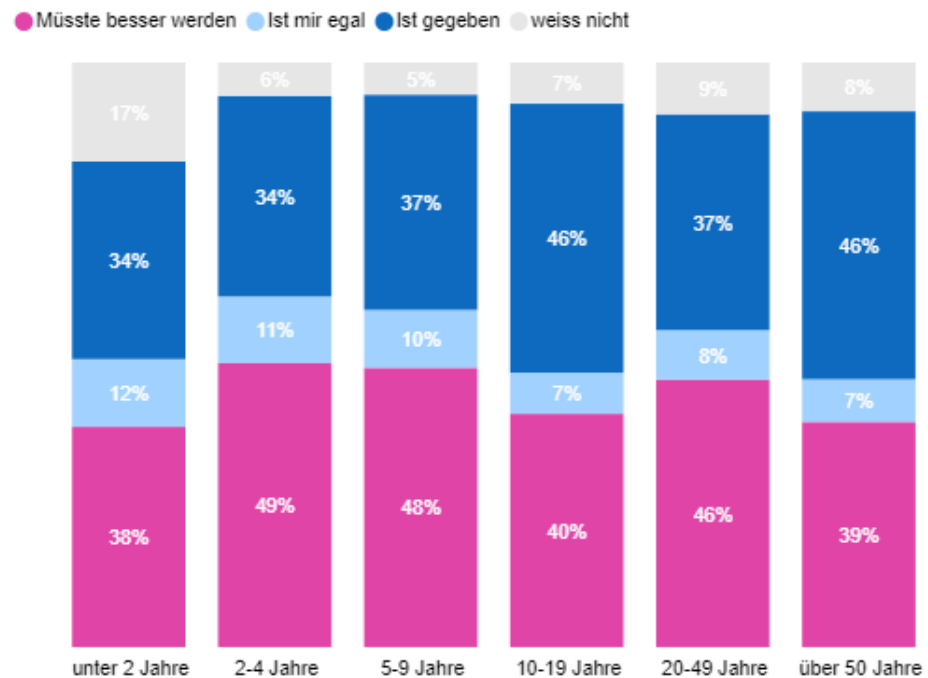
Dienstleistungen im Fokus: Die Gemeindeentwicklung und die Bewirtschaftung sind sowohl für neue als auch für erfahrene ZWB ein Thema

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

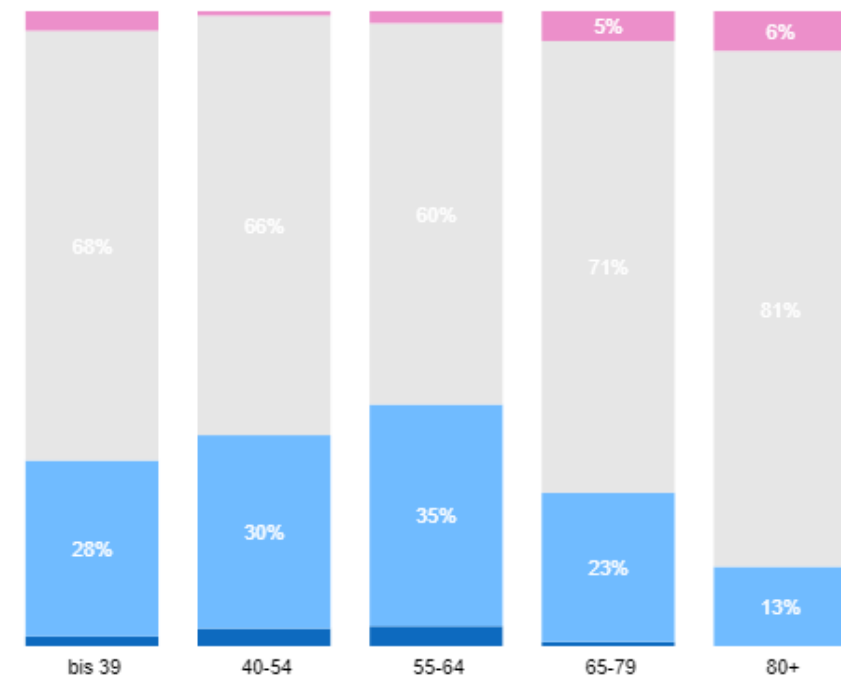
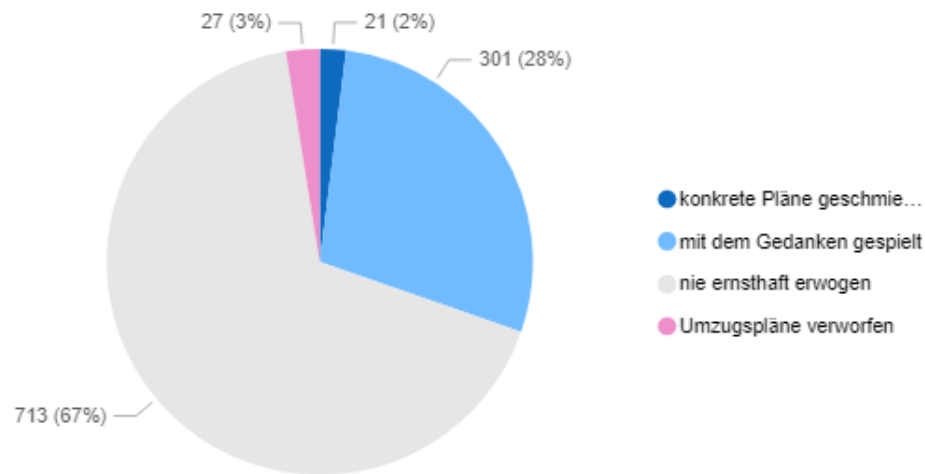
Für wen ist die Wohnsitzverlegung ein Thema, was sind die Gründe, was die Voraussetzungen?

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)



Bei den persönlichen Gründen zählen das Bedürfnis nach Ruhe und Bewegung, Gesundheit und berufliche Flexibilität; Steuern sprechen dagegen

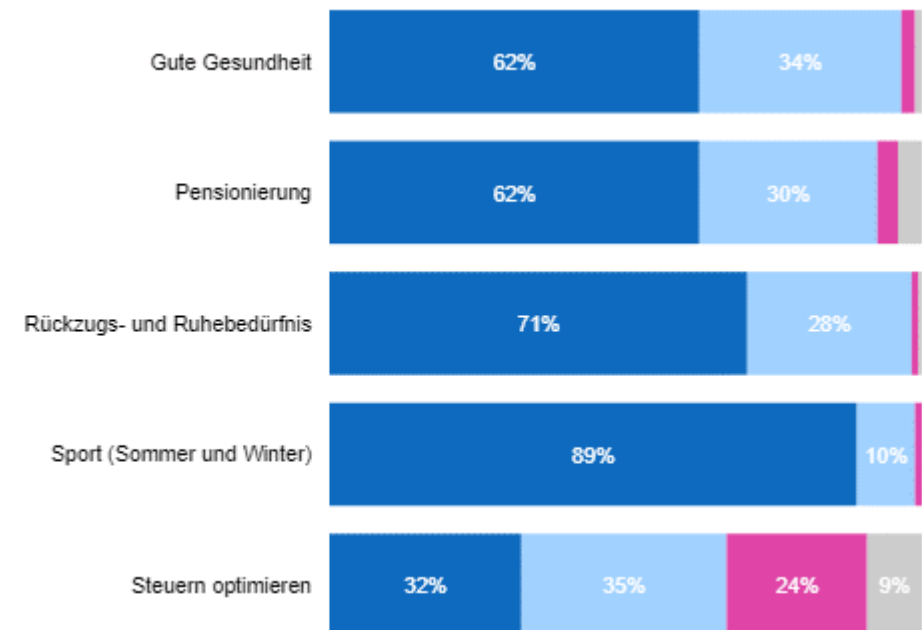
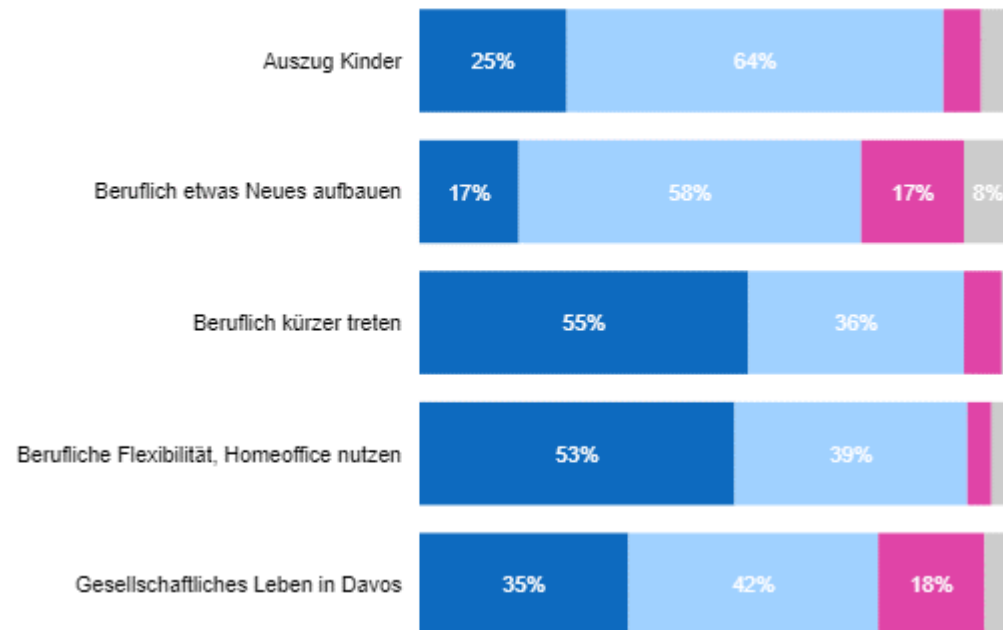
Nur wer mit dem Gedanken spielt / Pläne schmiedet

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 in den nächsten 5 J. für / gegen eine Verlegung des Erstwohnsitzes?» (N=326)

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



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

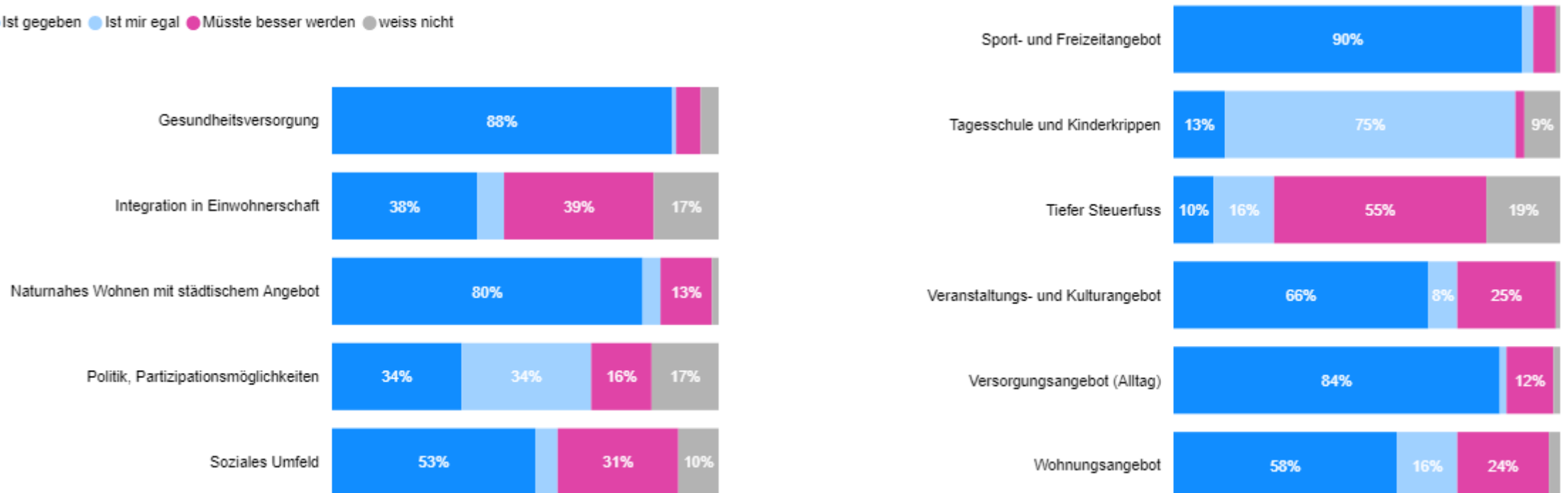
Nur wer mit dem Gedanken spielt / Pläne schmiedet

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)

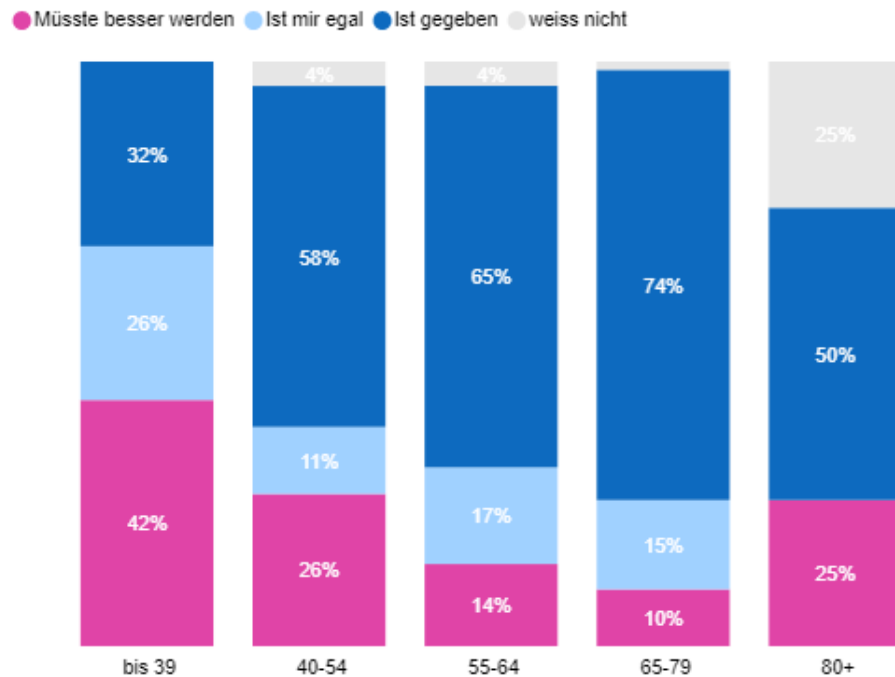
● Ist gegeben ● Ist mir egal ● Müsste besser werden ● weiss nicht



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

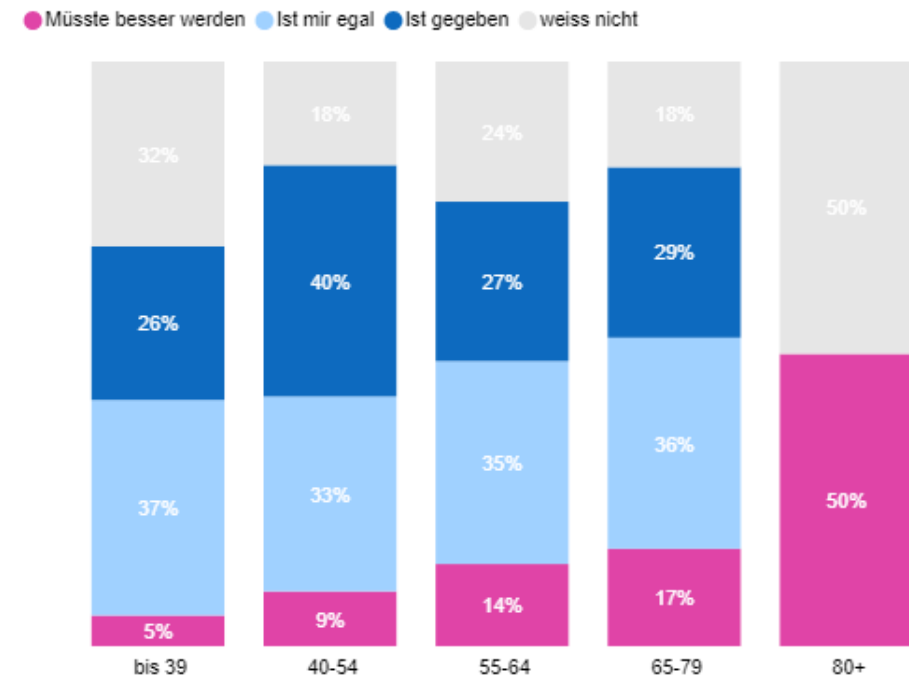
Das Wohnungsangebot erhält vor allem von den Jüngeren schlechte Noten

Wohnungsangebot nach Alter



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

Politik, Partizipationsmöglichkeiten nach Alter

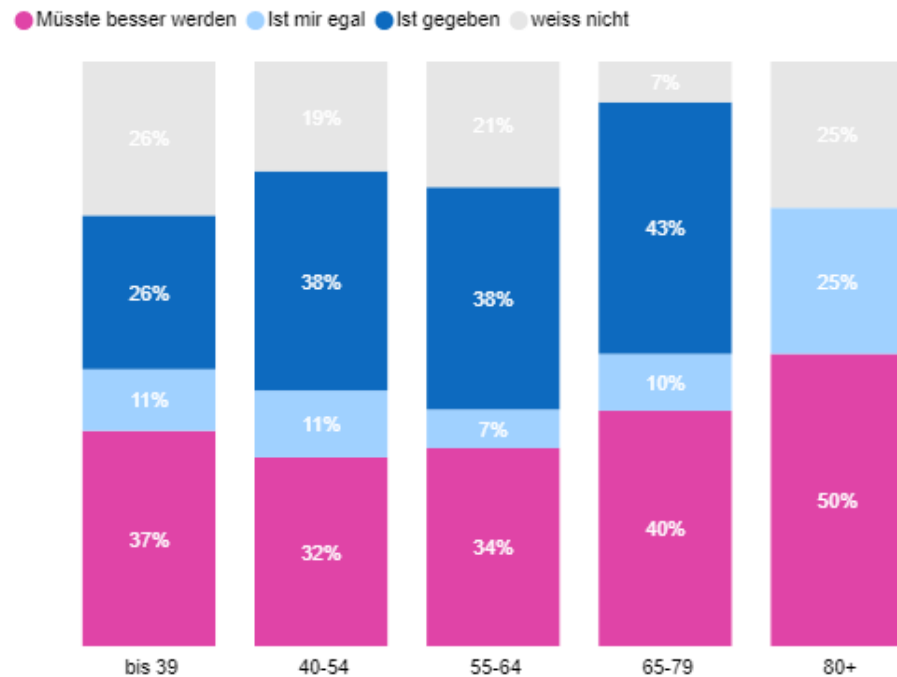


Voraussetzungen im Fokus: Nur jeder 4. unter 40 ist mit der Integration in die Einwohnerschaft zufrieden, Einpersonenhaushalten fehlt das soziale Umfeld

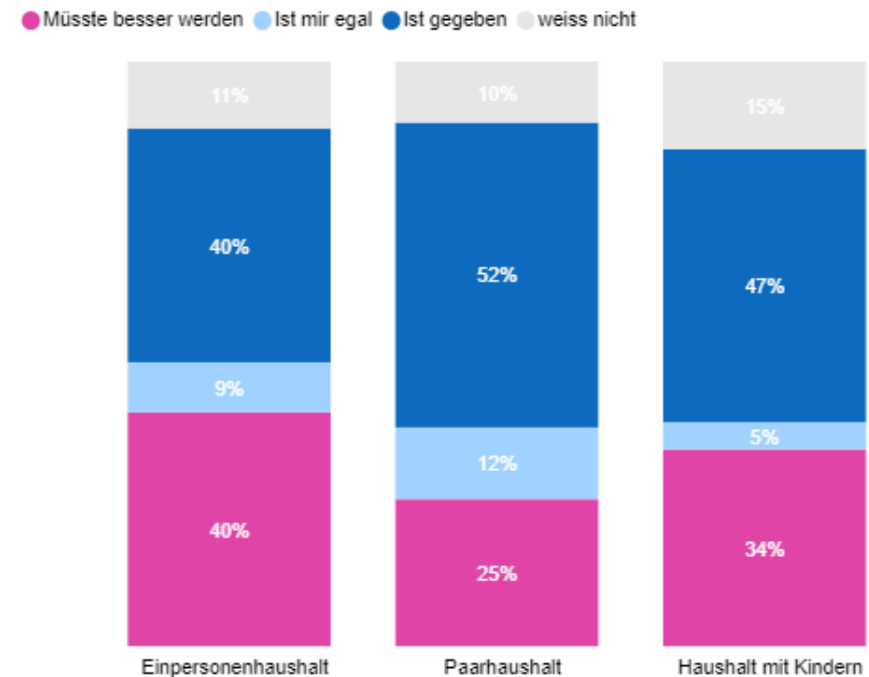
Fehlender Zugang zu den Einheimischen ist vor allem für Jüngere sowie nach der Pensionierung ein Thema

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

Integration in die Einwohnerschaft nach Alter



Soziales Umfeld nach Haushaltsform



WOHNRAUMENTWICKLUNG

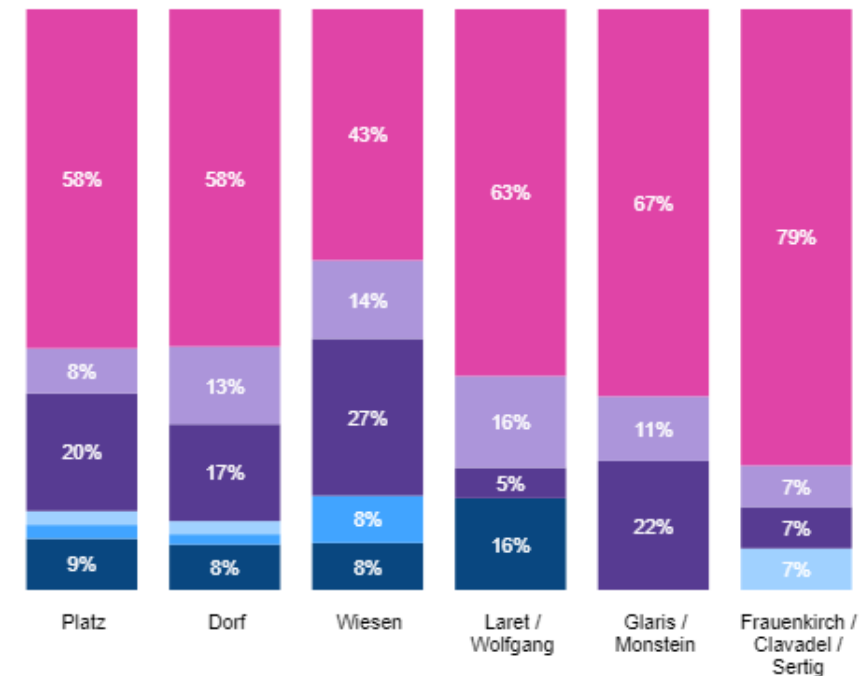
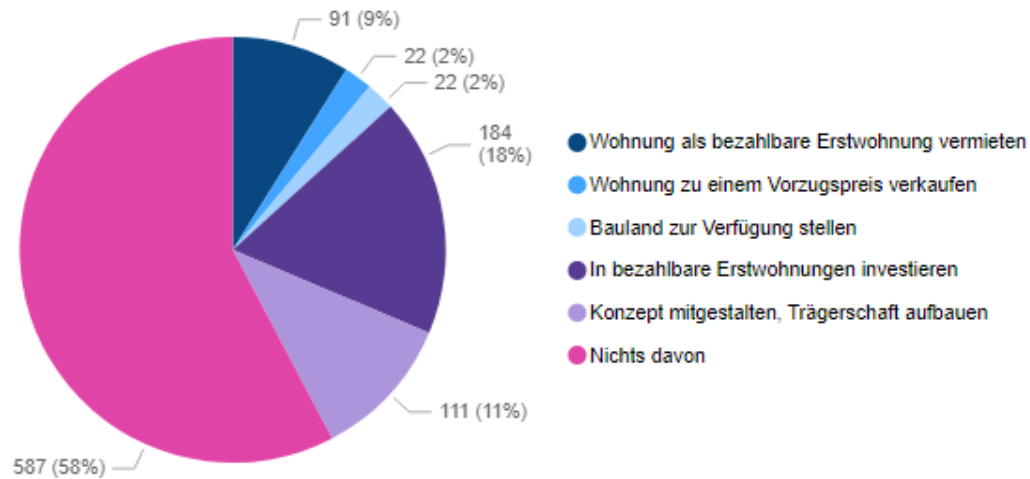
Welche Optionen finden Anklang, was sind Motive, Zielgruppen und Auflagen für ein Engagement?

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)



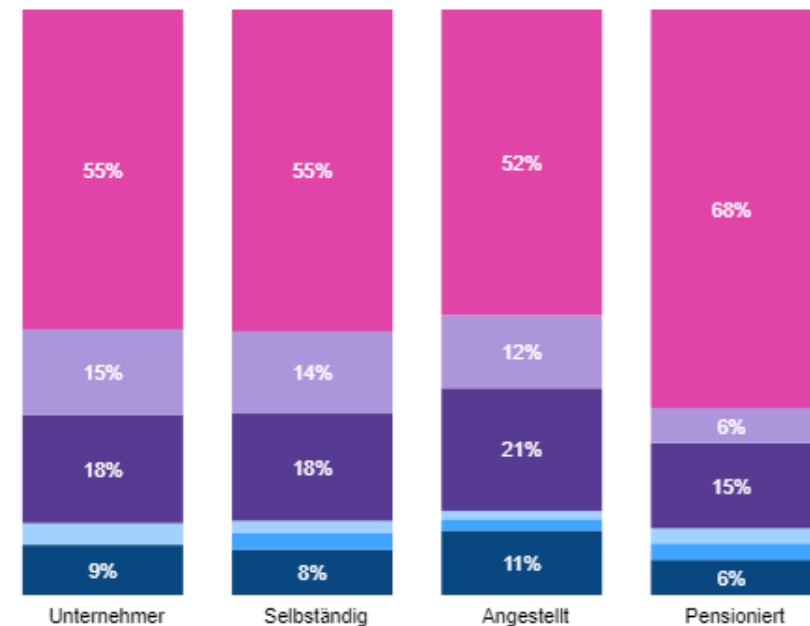
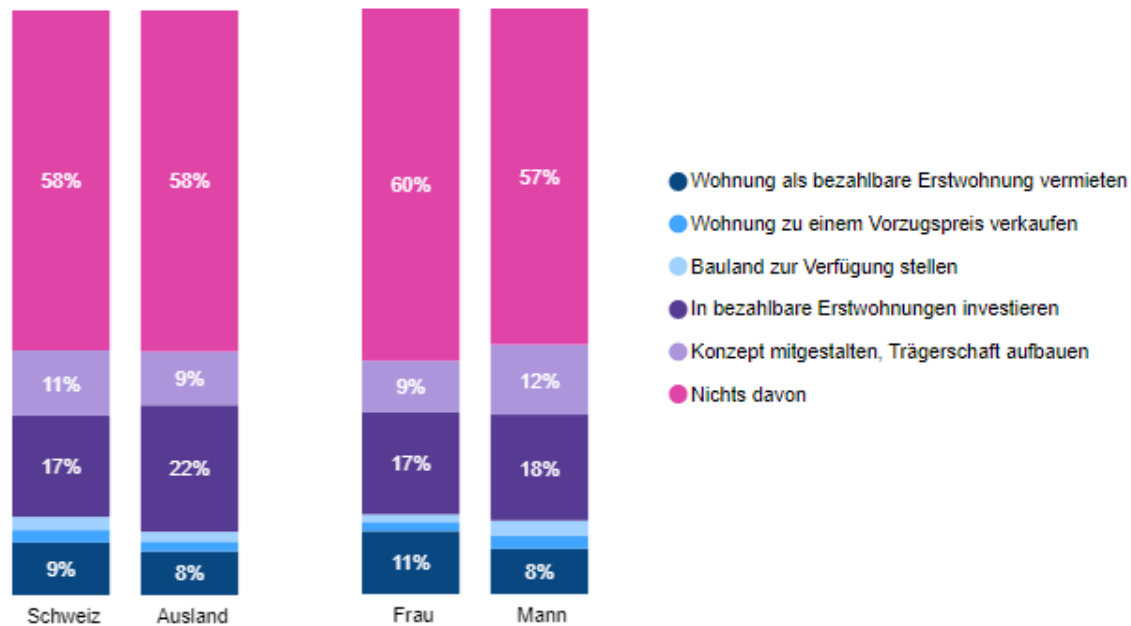
Optionen im Fokus: Bei der Bereitschaft zu investieren gibt es kaum Unterschiede, die Mitgestaltung ist vor allem Pensionierten wichtig

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



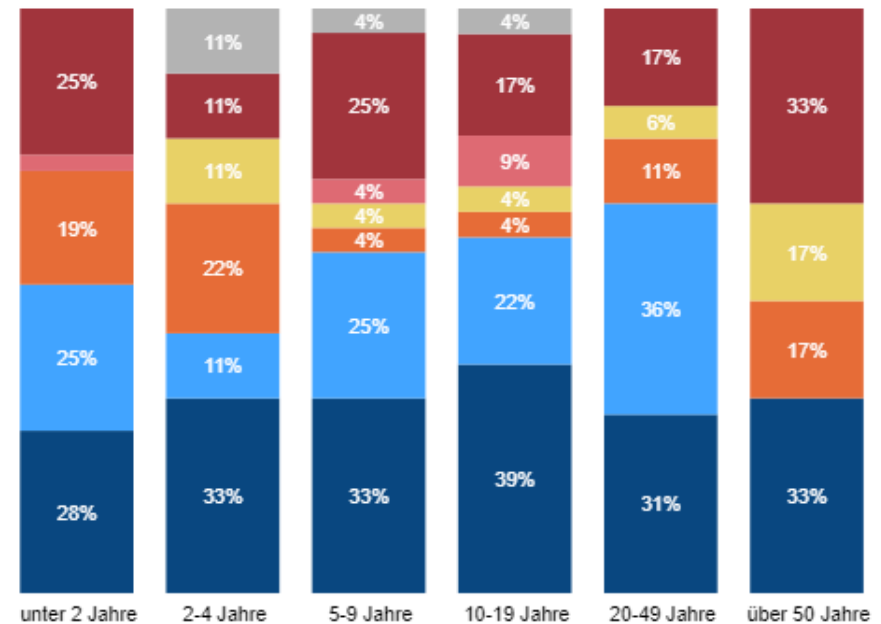
Bei den Motiven für die Vermietung zu Vorzugspreisen stehen Verbundenheit und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund

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)

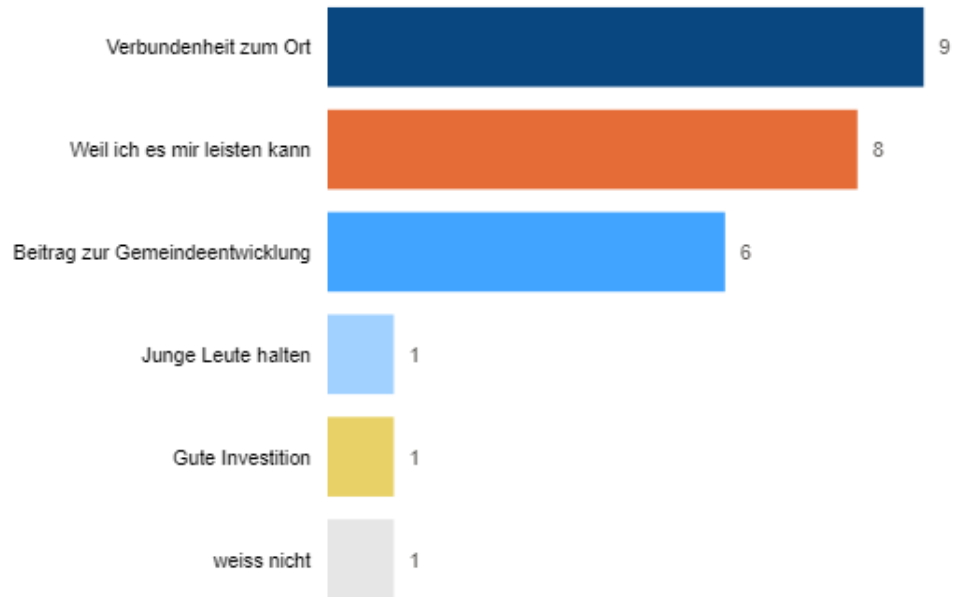


Bei den Motiven für den Verkauf zu Vorzugspreisen stehen Verbundenheit, finanzielle Möglichkeiten und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund

Nur Option «Verkauf» (Wenig Antworten)

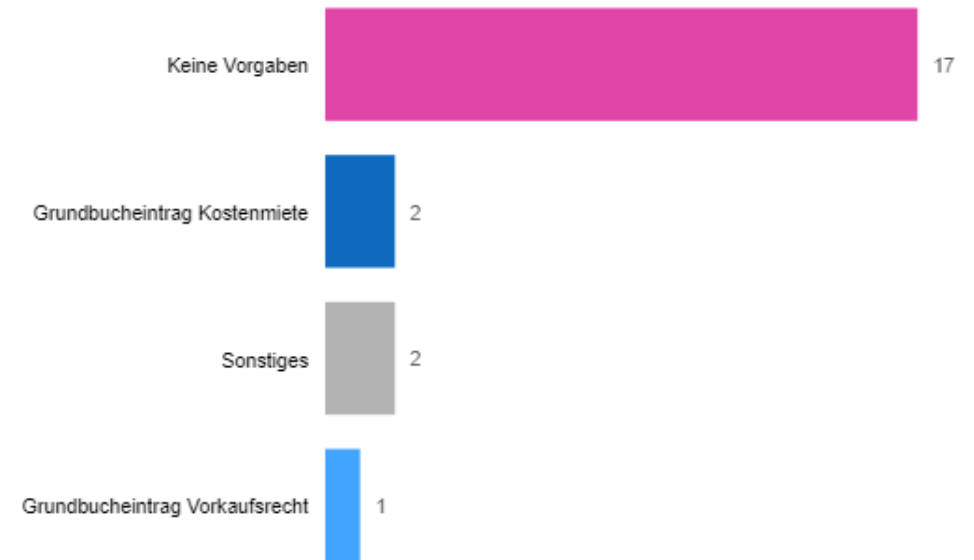
Knapp die Hälfte engagiert sich aus Verbundenheit, ein Drittel, weil er es sich leisten kann

«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)



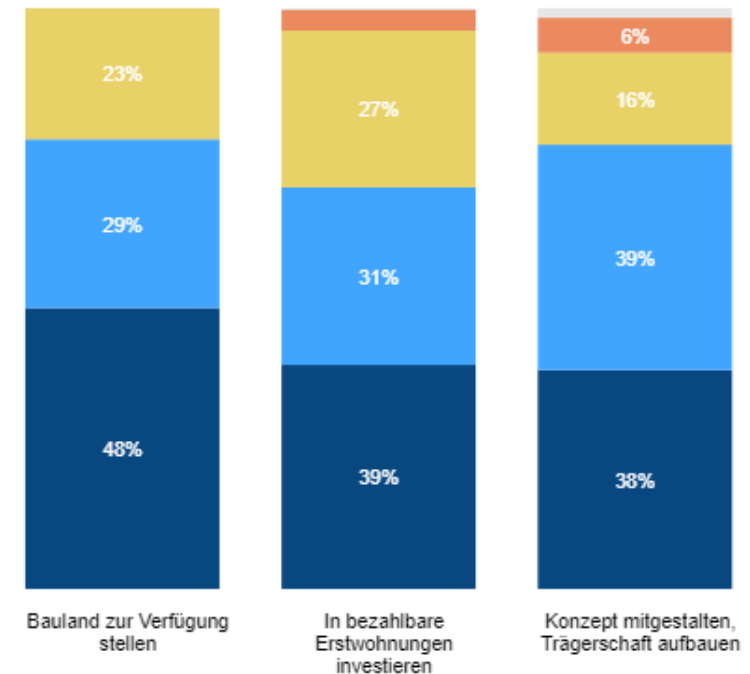
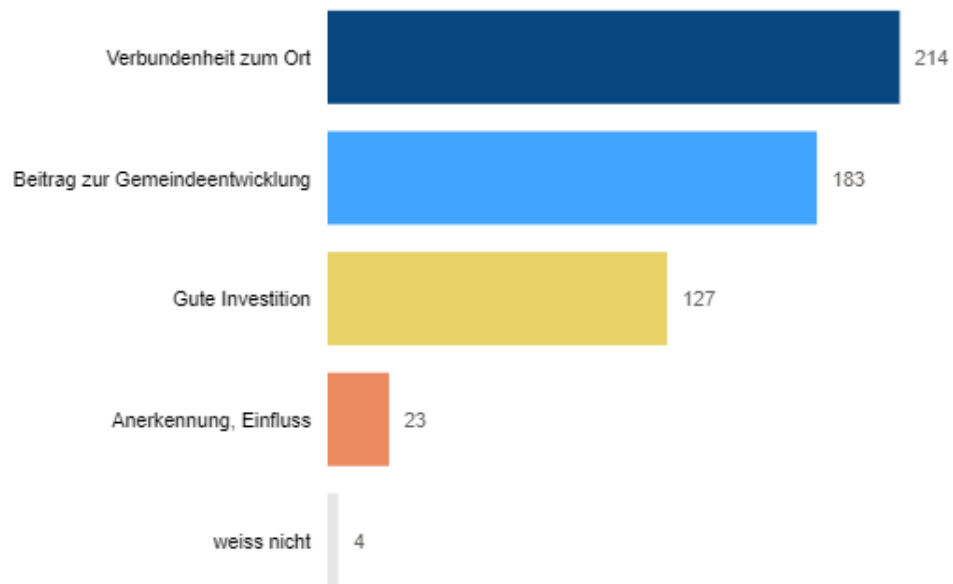
Bei den Motiven für die Bereitstellung von Wohnraum stehen Verbundenheit und die Gemeindeentwicklung im Vordergrund, es wird aber auch gerechnet

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)

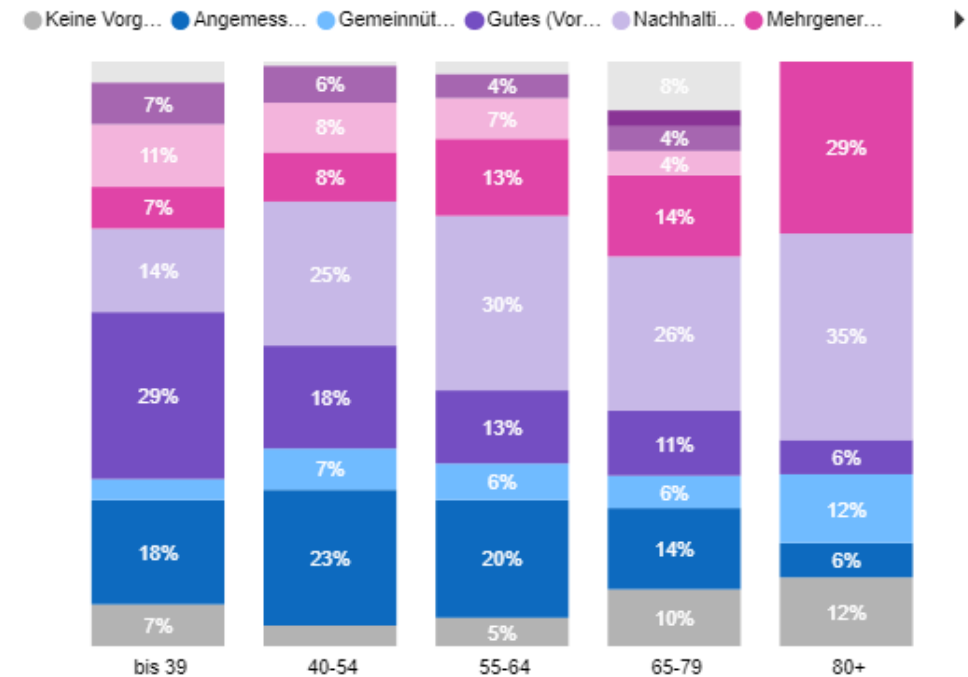
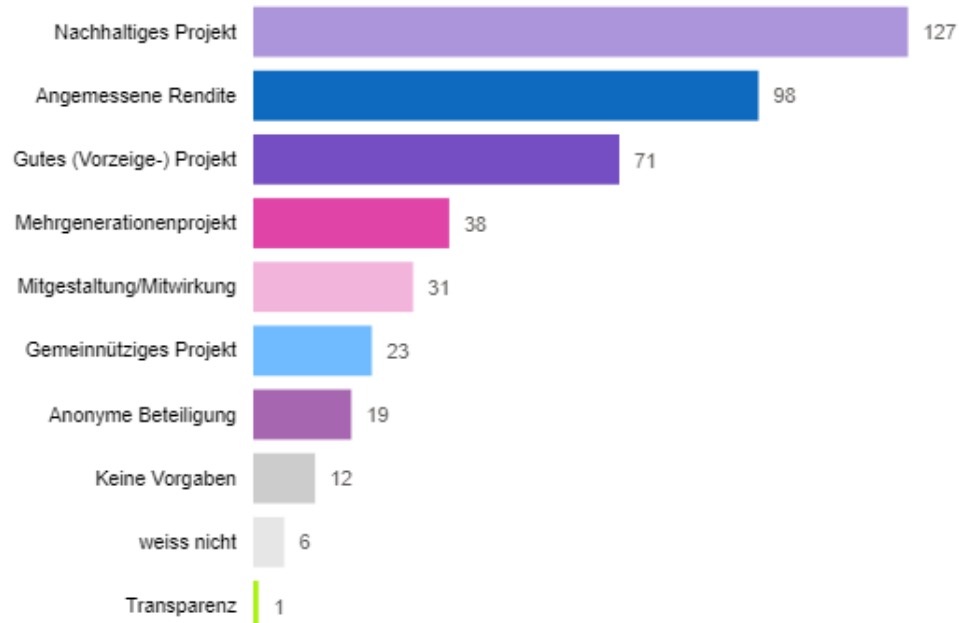


Bei den Voraussetzungen zum Investieren geht es um Nachhaltigkeit, Rendite und Qualität. Mit dem Alter wird Generationenwohnen wichtiger

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

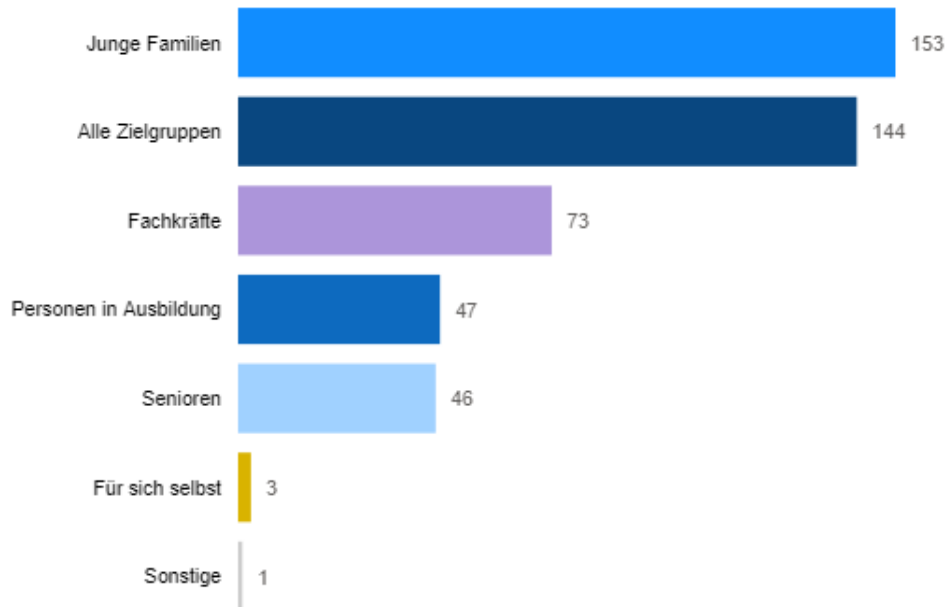
«Unter welchen Voraussetzungen wären Sie bereit, in bezahlbare Erstwohnungen zu investieren?» (N=202)



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

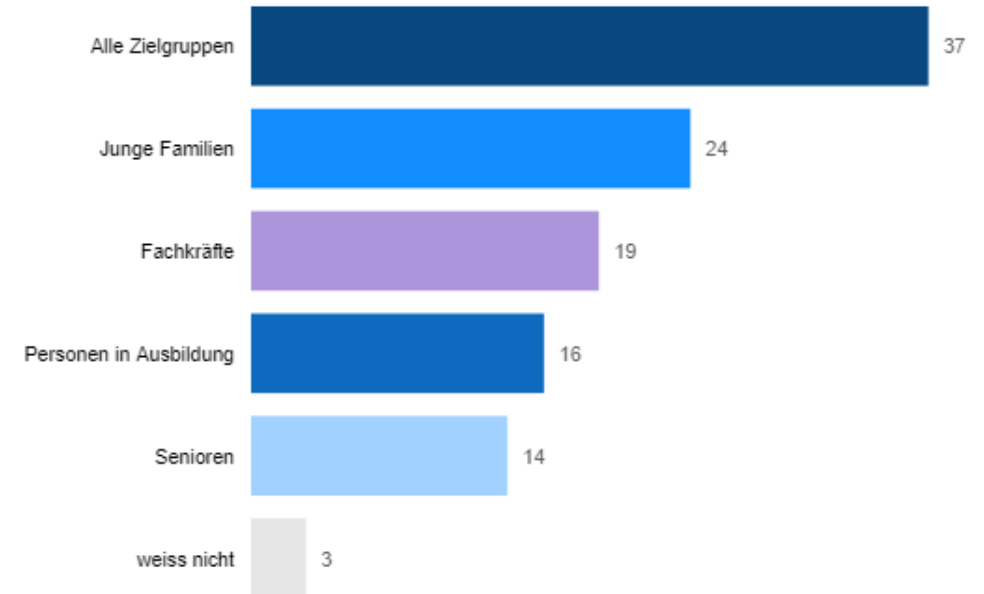
Jeder Zweite würde in Wohnraum für junge Familien investieren, je 15% in Auszubildende und Senioren

«Zielgruppen Bereitstellung Erstwohnungen» (N=313)



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

«Zielgruppen Vermietung Erstwohnungen» (N=89)



ERKENNTNISSE

Erkenntnisse und Einschätzungen

Zweitheimische aktiv und ergebnisoffen in Zukunftsprojekte involvieren

Erkenntnisse Standortqualitäten

- Zweitheimische interessieren sich dafür, welche Zukunftsthemen für Davos im Vordergrund stehen und wie sich die Gemeinde weiterentwickeln will.
- Zweitheimische sind grundsätzlich sehr zufrieden mit der Natur, Erholung und Tourismusinfrastruktur.
- 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.

Erkenntnisse Wohnsitzverlegung

- Viele Zweitheimische spielen mit dem Gedanken einer Wohnsitzverlegung, nur wenige schmieden konkrete Pläne.
- Pläne werden häufig (aber nicht immer erst) ab 55 und mit Blick auf die Pensionierung geschmiedet.
- Wer Pläne schmiedet (und verwirft), setzt sich vor allem mit Wohnstandortqualitäten auseinander.
- Umzugswillige sehen Handlungsbedarf im sozialen Umfeld und bei den Steuern; jüngere Umzugswillige auch beim Wohnungsangebot.

Einschätzungen und Empfehlungen

Zweitheimische und Einheimische in die Wohnraumentwicklung einbinden

Erkenntnisse Wohnraumentwicklung

- Zweitheimische sorgen sich um die Bevölkerungsentwicklung und haben ein Interesse daran, dass es genügend bezahlbaren Wohnraum für Einwohnerinnen und Einwohner gibt, die das städtische Angebot aufrechterhalten.
- Viele Zweitheimischen können sich vorstellen, einen Beitrag an die Wohnraumentwicklung zu leisten: mit Investitionen.
- Potenzielle Investoren wollen Davos als Stadt stärken, erwarten aber auch, dass die Gemeinde Verantwortung übernimmt, Einheimische mitziehen und (nachhaltige) Renditen generiert werden.