

Befragung und Fokusgruppen Zweitheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Klosters



Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter»

Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH & Dr. Christian Brütsch, Stratcraft GmbH

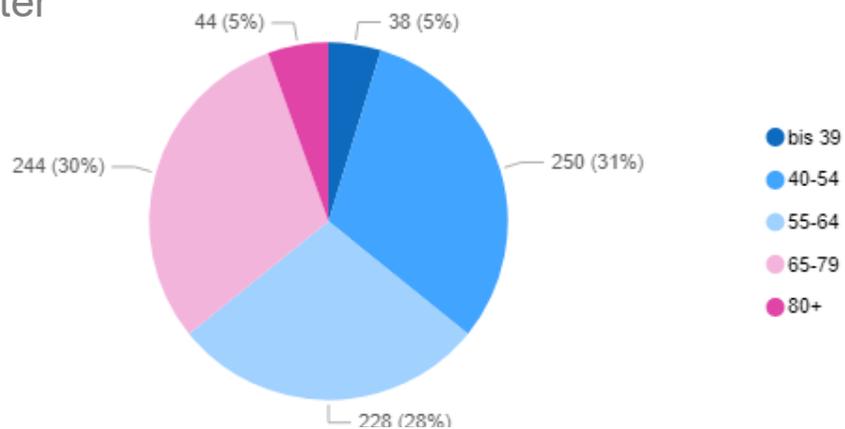
Informationsveranstaltung vom 17. Dezember 2021



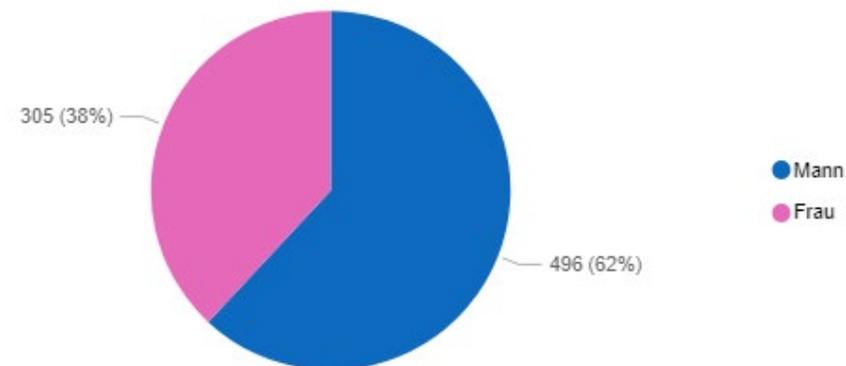
STICHPROBE KLOSTERS

Stichprobe 864 Teilnehmer, 763 vollständig ausgefüllte Fragebogen

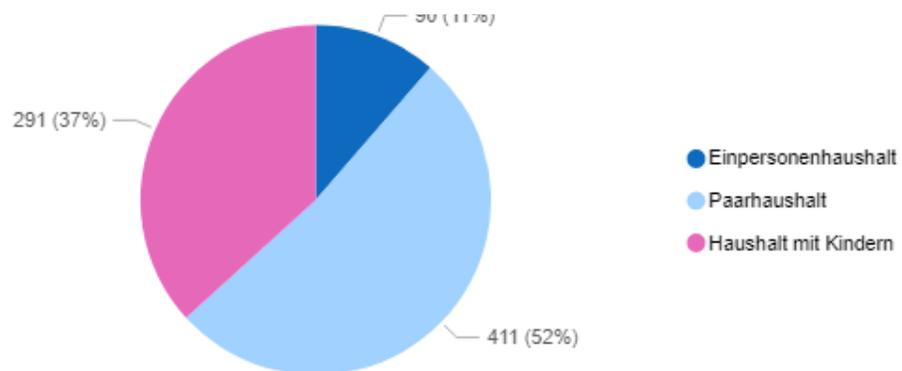
Nach Alter



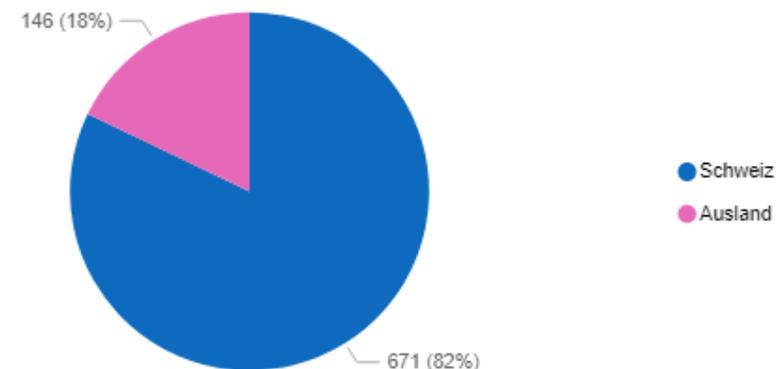
Nach Geschlecht



Nach Haushaltsform



Nach (Erst-) Wohnort



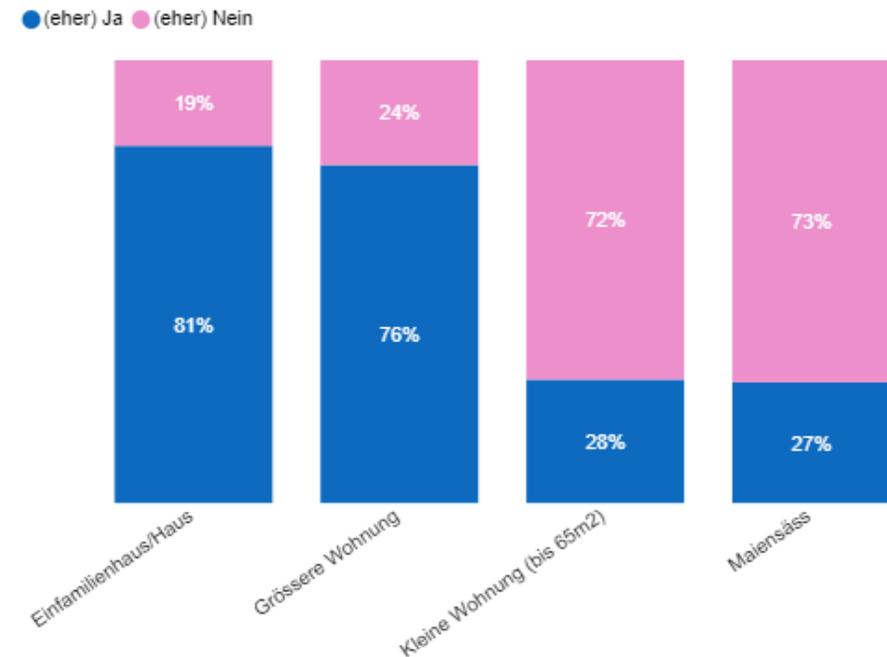
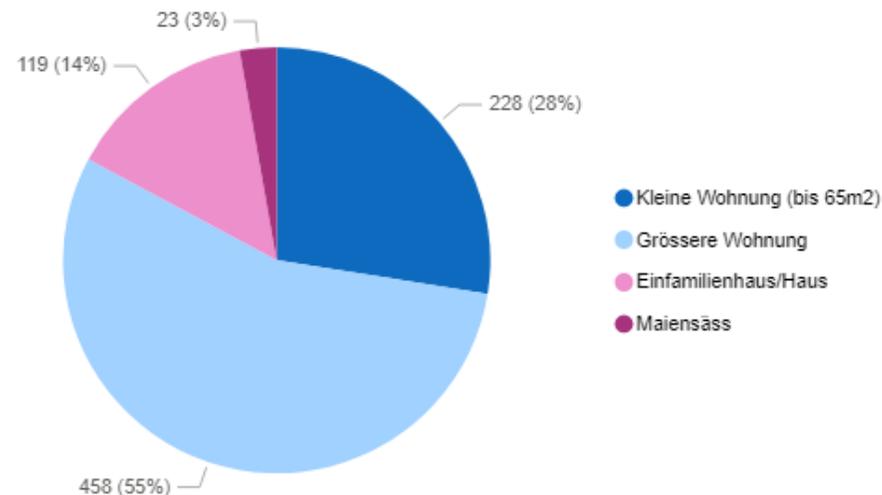
Stichprobe Knapp 30% haben weniger als 65 m² Wohnraum zur Verfügung; die Mehrheit der Kleinwohnungen eignet sich (eher) nicht als Erstwohnung

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»

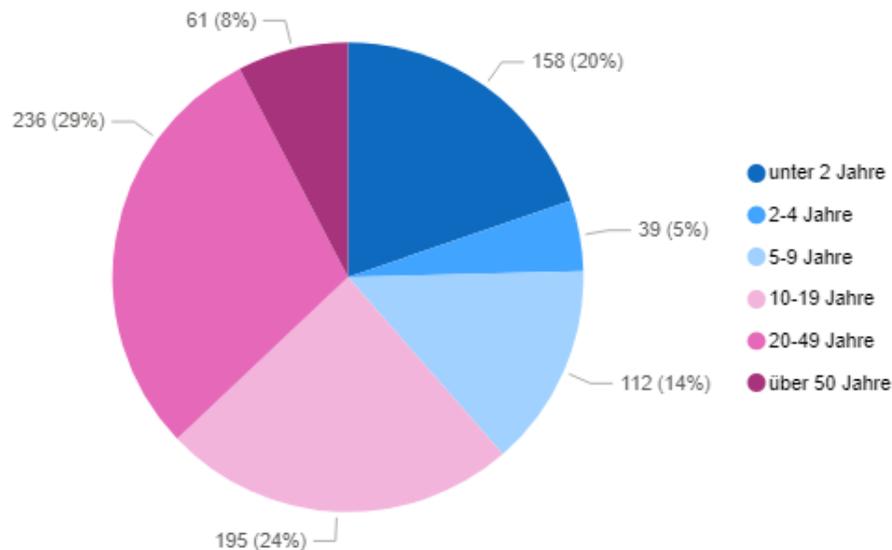
«Würde sich Ihre Zweitwohnung als Erstwohnung eignen?»



Stichprobe Jeder Vierte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als 5 Jahren. Und rund 40% sind Mitglied in einem Verein.

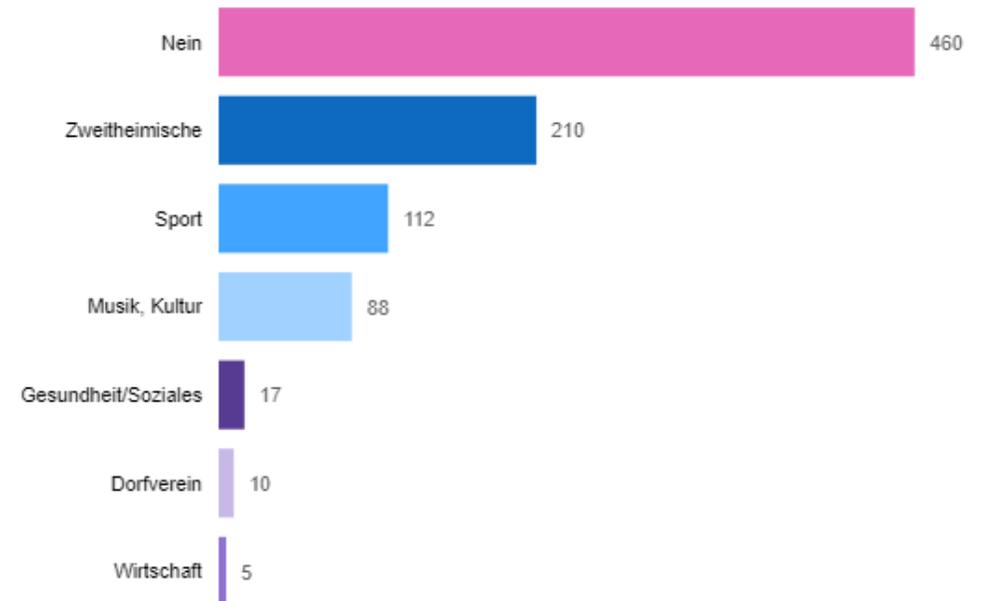
Jeder Fünfte besitzt seine Zweitwohnung seit weniger als zwei Jahren

«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

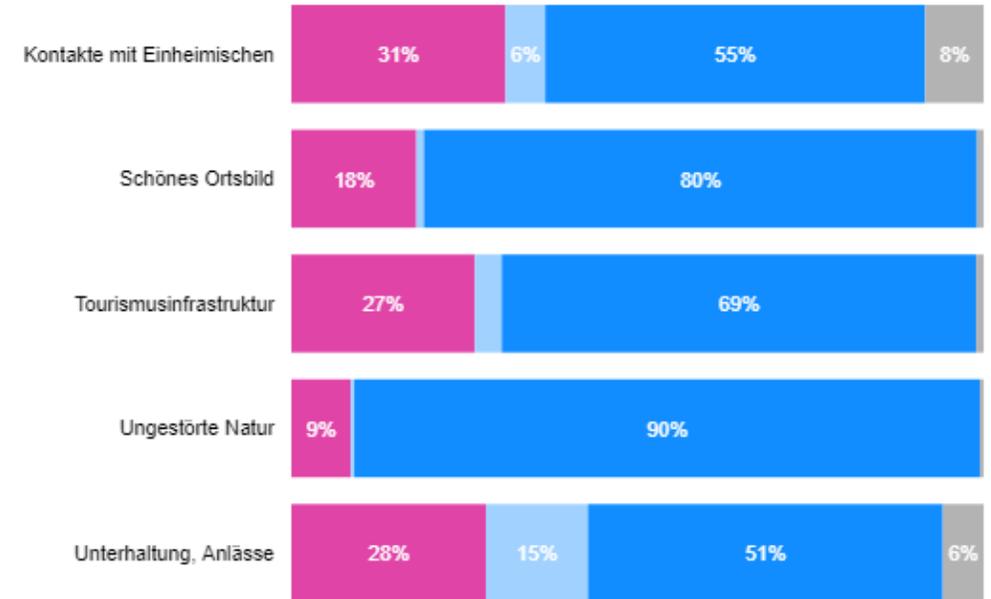
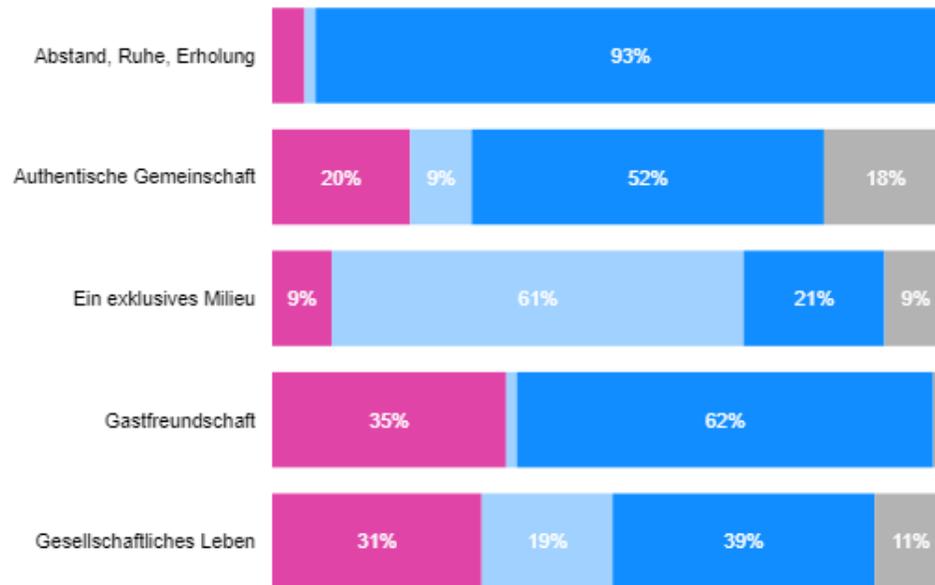
Was suchen und bekommen Zweitheimische, was schätzen und vermissen sie als Zweitwohnungsbesitzer?

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

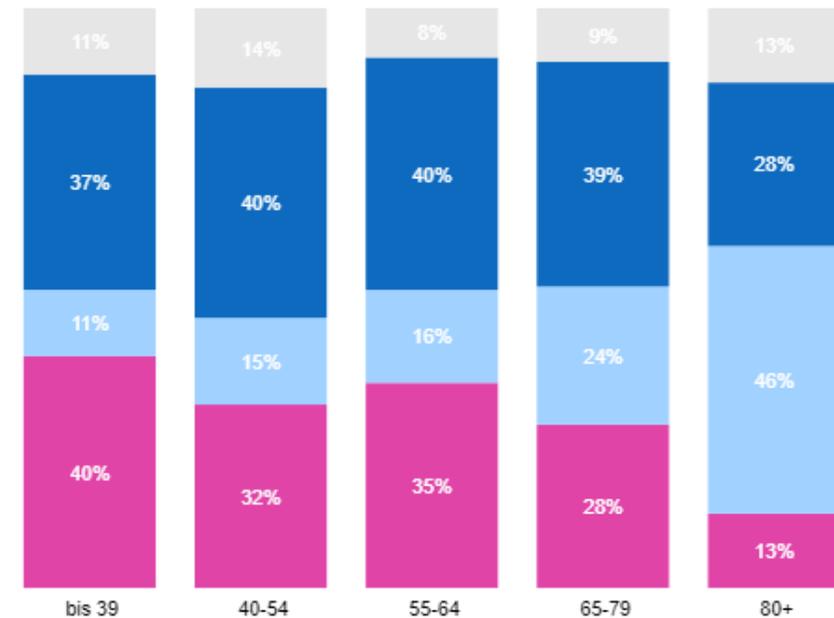
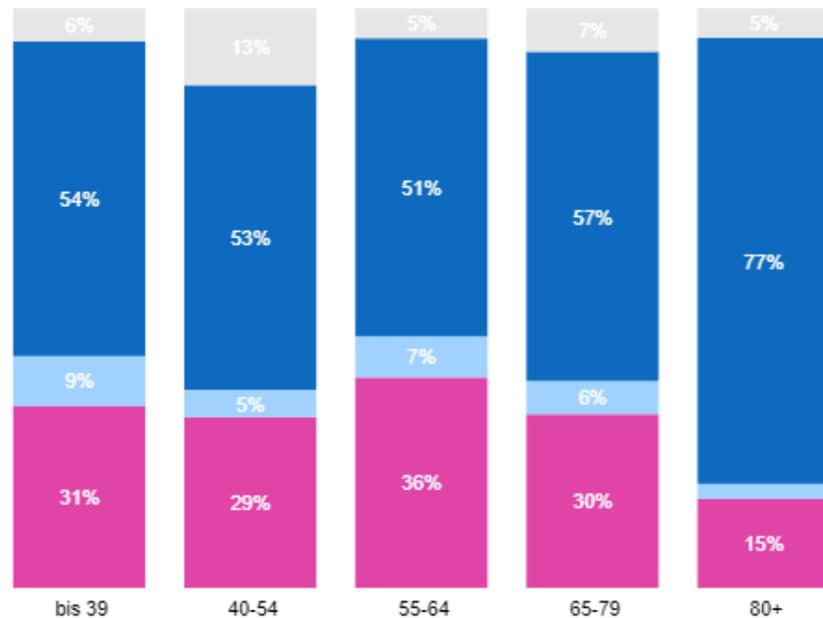
Beim gesellschaftlichen Leben sehen vor allem Jüngere Verbesserungspotential, den Älteren ist es eher egal

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



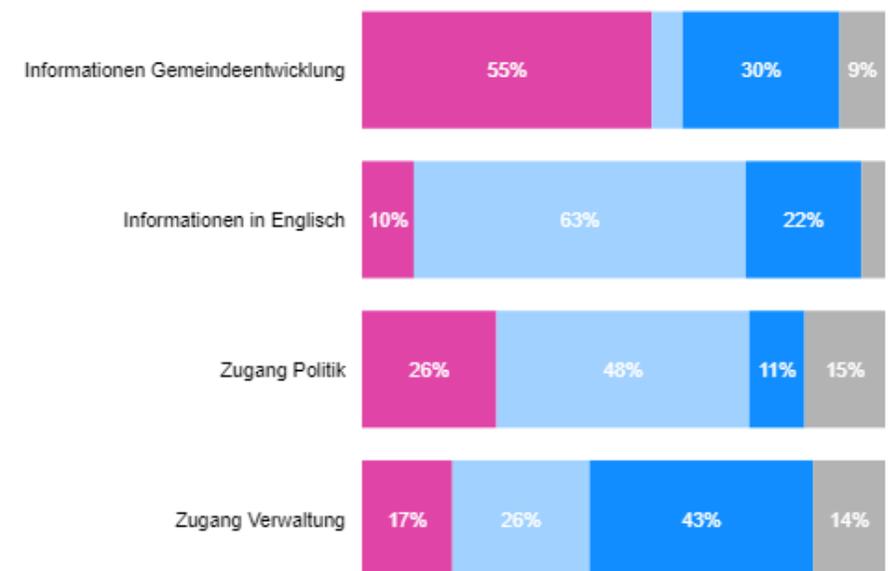
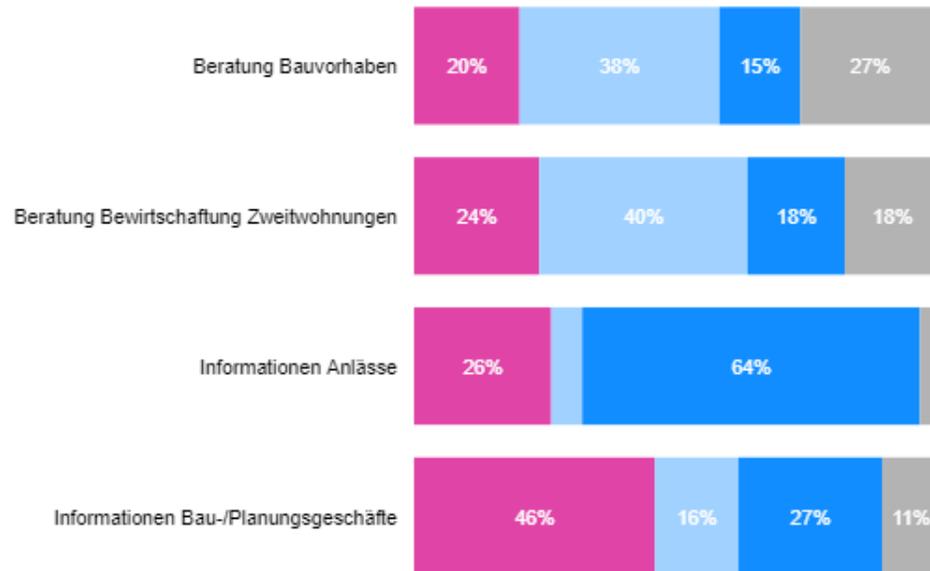
Zweitwohnungsbesitzer möchten besser über die Gemeindeentwicklung sowie Bau- und Planungsgeschäfte informiert werden

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



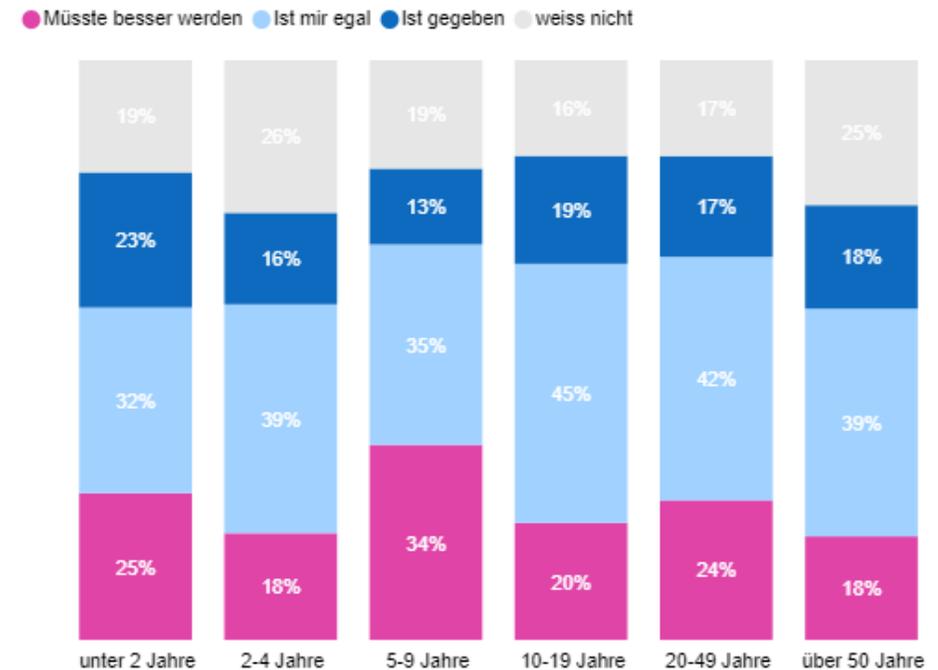
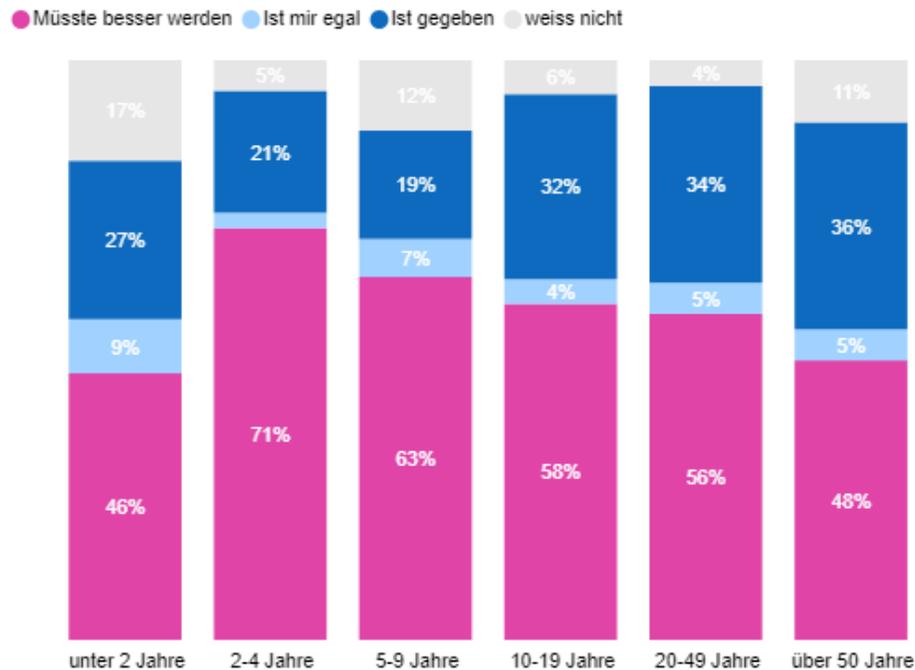
Dienstleistungen im Fokus: Vor allem «Neu-ZWB» wollen mehr über die Gemeindeentwicklung erfahren, Bewirtschaftung ist für alle ein Thema

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

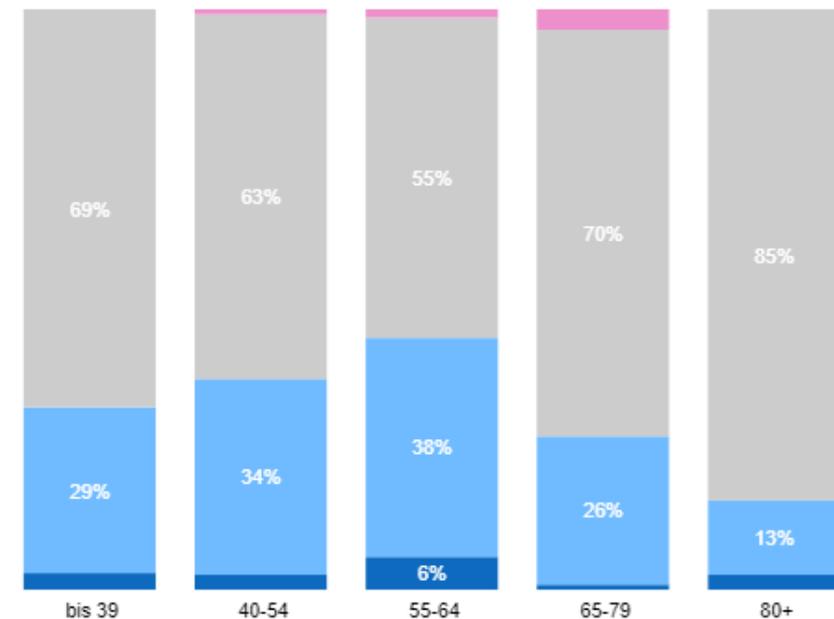
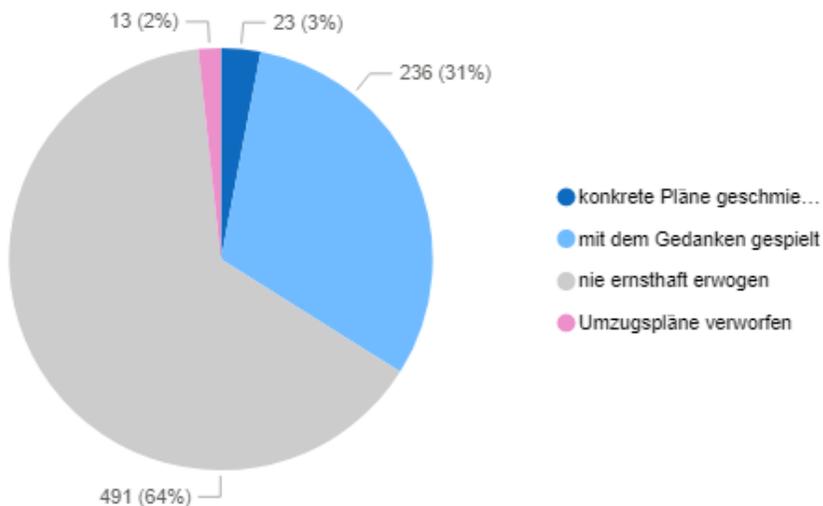
Für wen ist die Wohnsitzverlegung ein Thema, was sind die Gründe, was die Voraussetzungen?

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)



Zu den persönlichen Gründe zählen Veränderungen im Job, Gesundheit und das Bedürfnis nach Ruhe und Bewegung; das gesellschaftliche Leben fällt ab

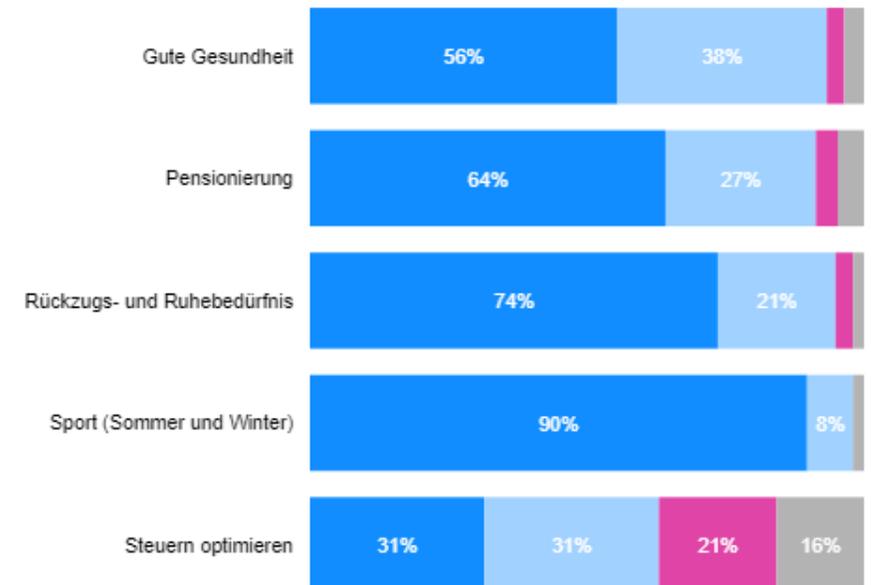
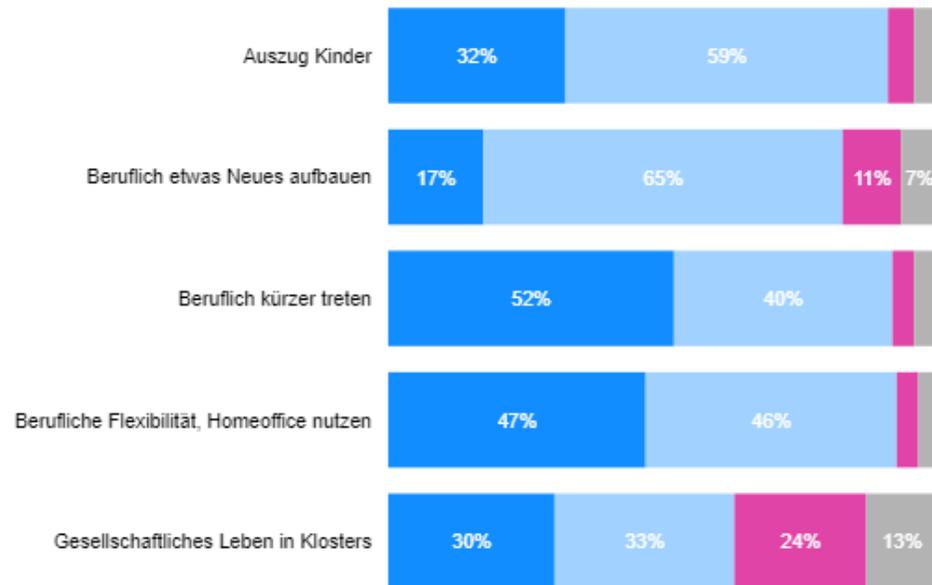
Wer mit dem Gedanken spielt oder Pläne schmiedet

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



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

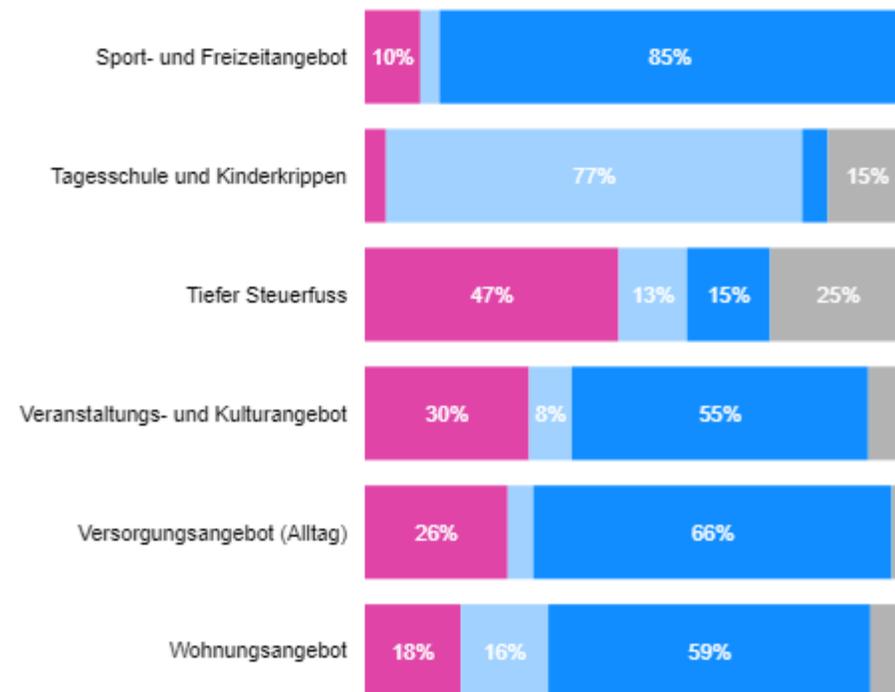
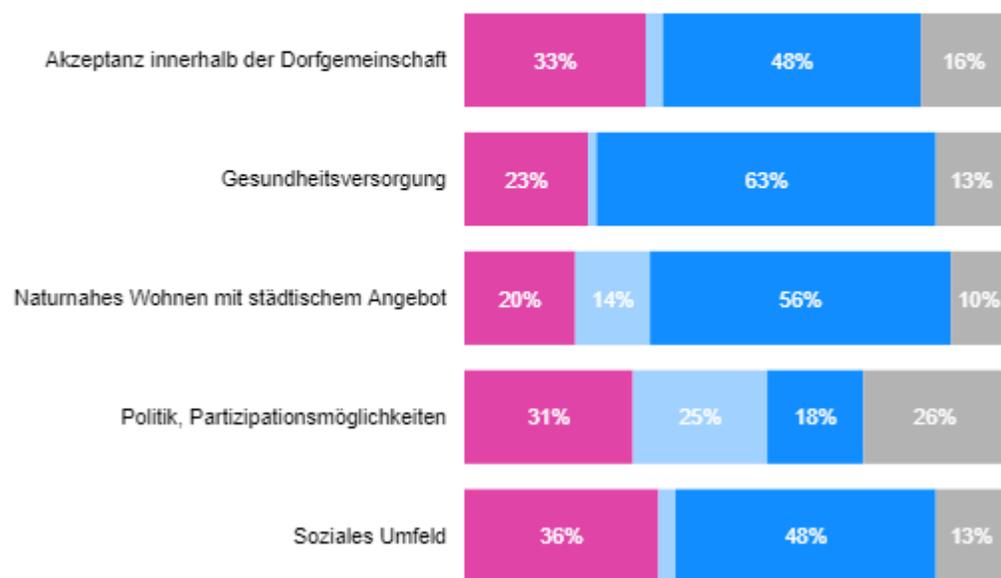
Wer mit dem Gedanken spielt oder Pläne schmiedet

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**

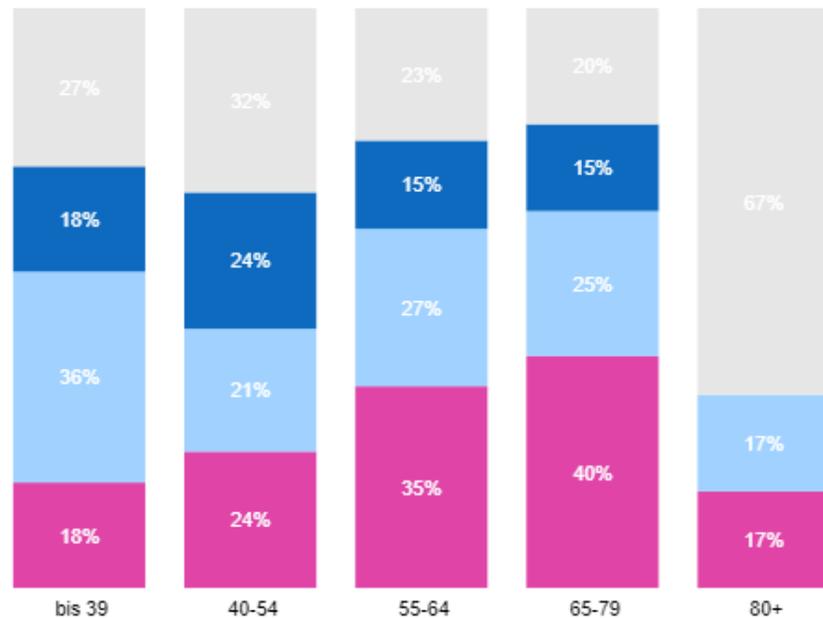
Unzufriedenheit mit Politik und Partizipation unter Pensionierten am höchsten

Das Wohnungsangebot erhält vor allem von den Jüngeren schlechte Noten

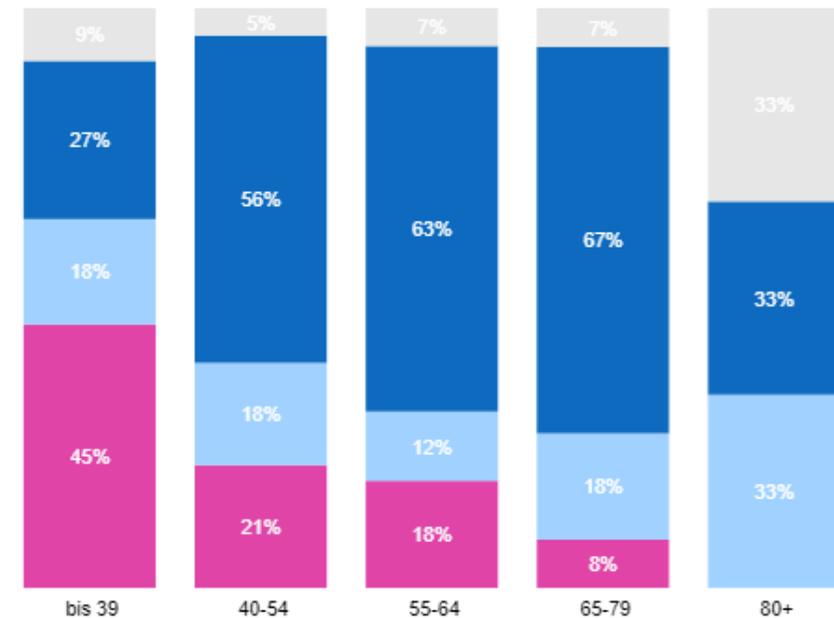
Politik, Partizipationsmöglichkeiten nach Alter

Wohnungsangebot nach Alter

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



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



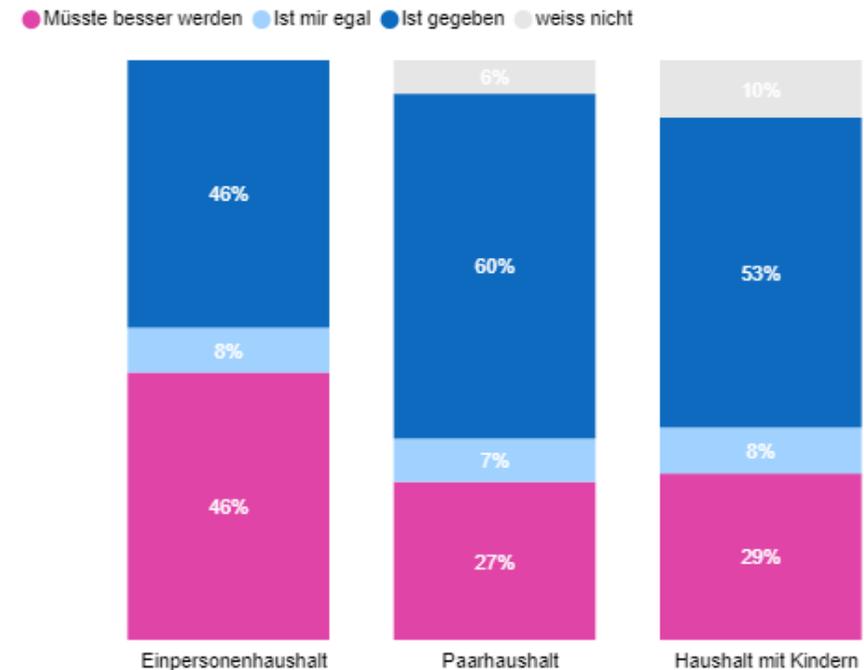
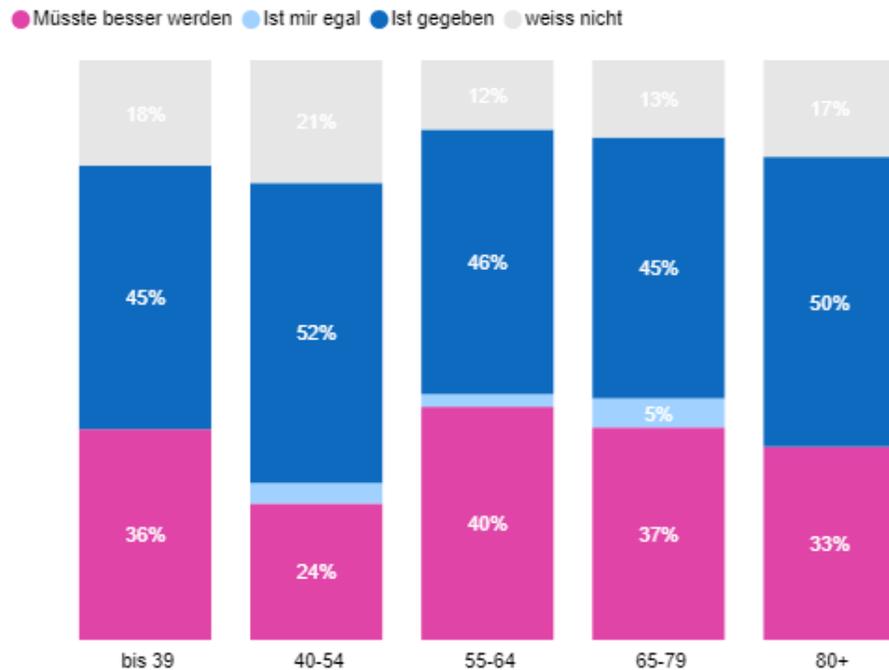
Voraussetzungen im Fokus: Fehlende Akzeptanz ist bei fast allen Altersgruppen ein Thema, Einpersonenhaushalte vermissen Angebote

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



WOHNRAUMENTWICKLUNG

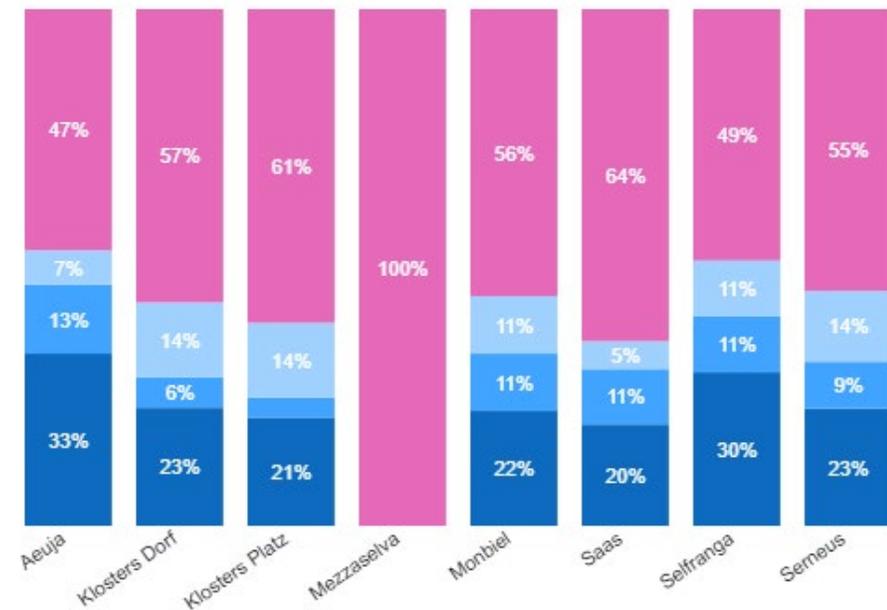
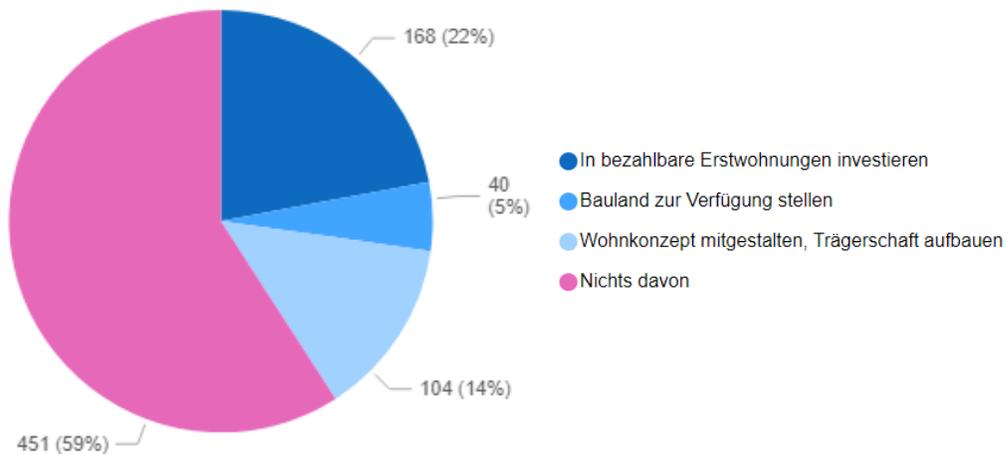
Welche Optionen finden Anklang, was sind Motive, Zielgruppen und Auflagen für ein Engagement?

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)



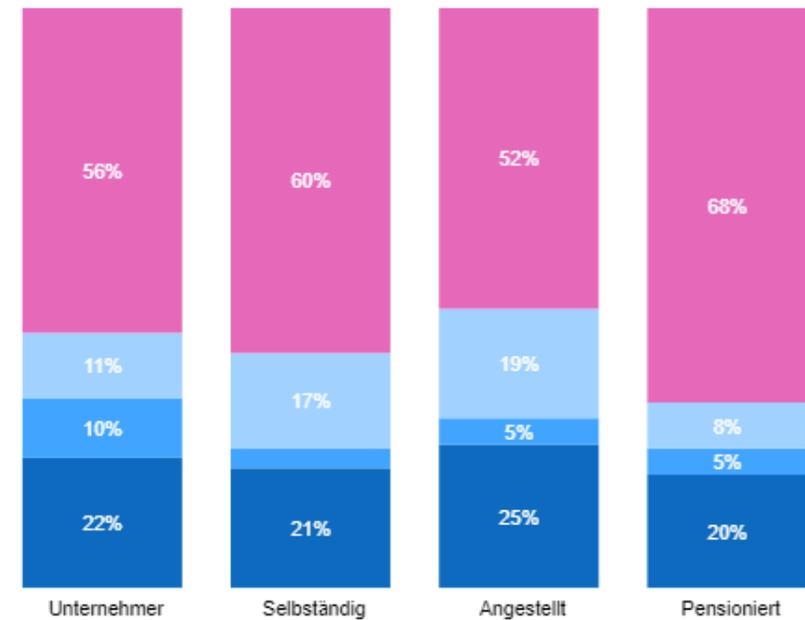
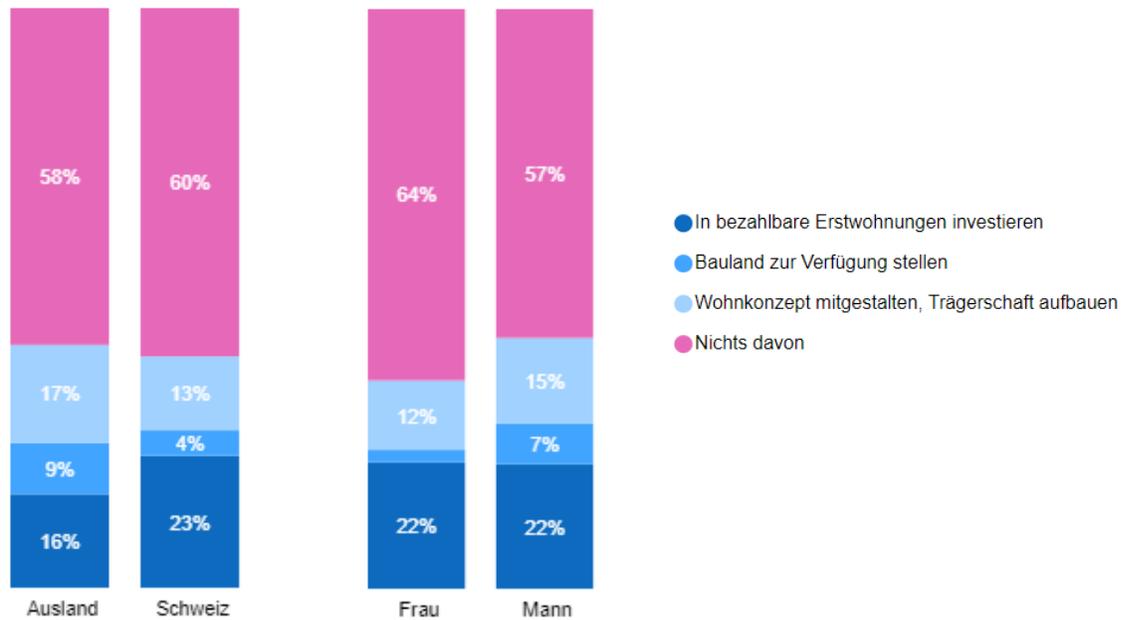
Optionen im Fokus: Bei der Bereitschaft zu investieren gibt es weniger Unterschiede als bei der Mitgestaltung

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



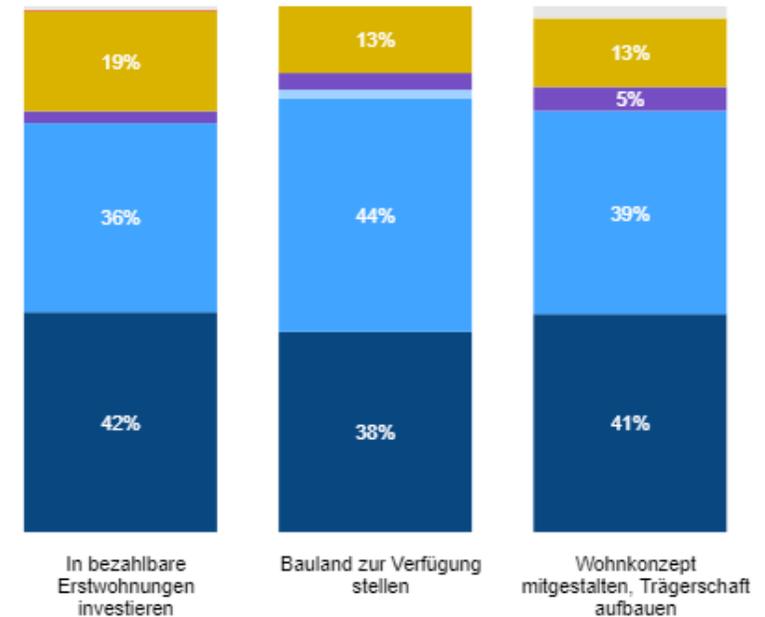
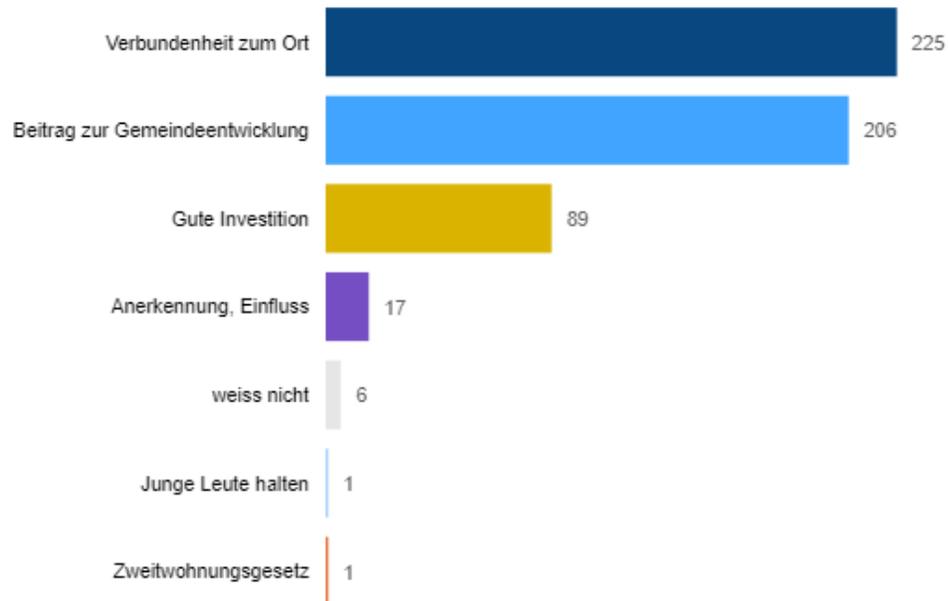
Bei den Motiven stehen die Vergangenheit/Verbundenheit und die Entwicklung/Zukunft im Vordergrund, es wird aber auch gerechnet

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)

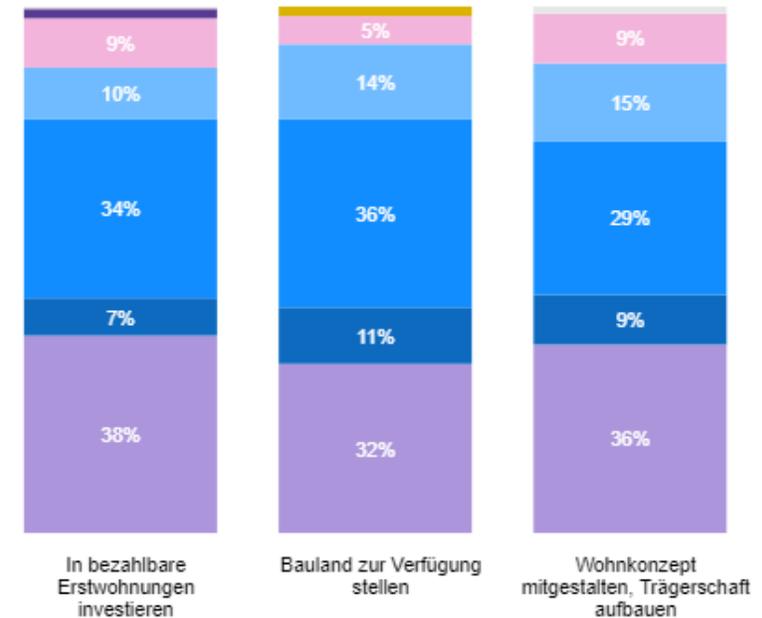
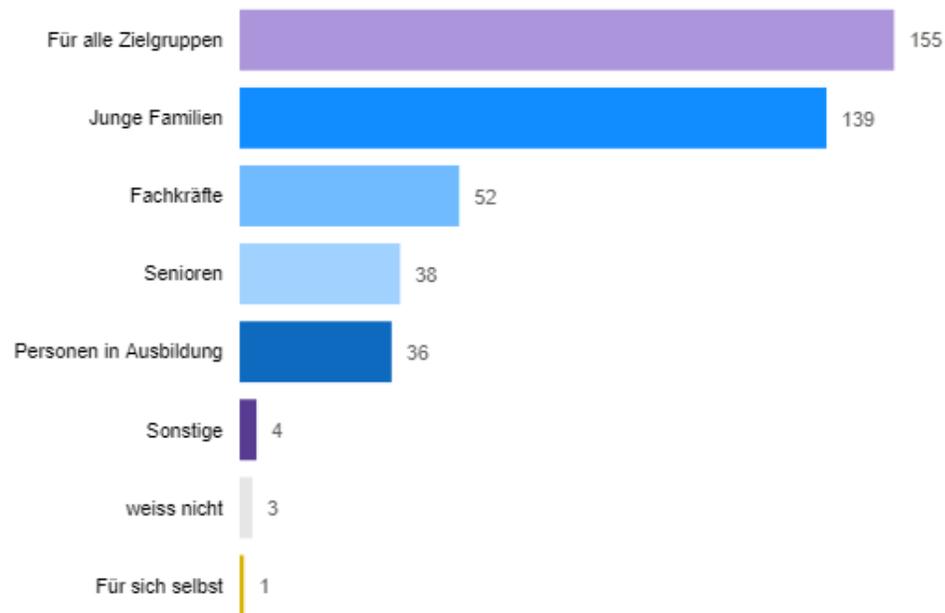


Bei den Zielgruppen stehen junge Familien im Vordergrund, gefolgt von Fachkräften

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)

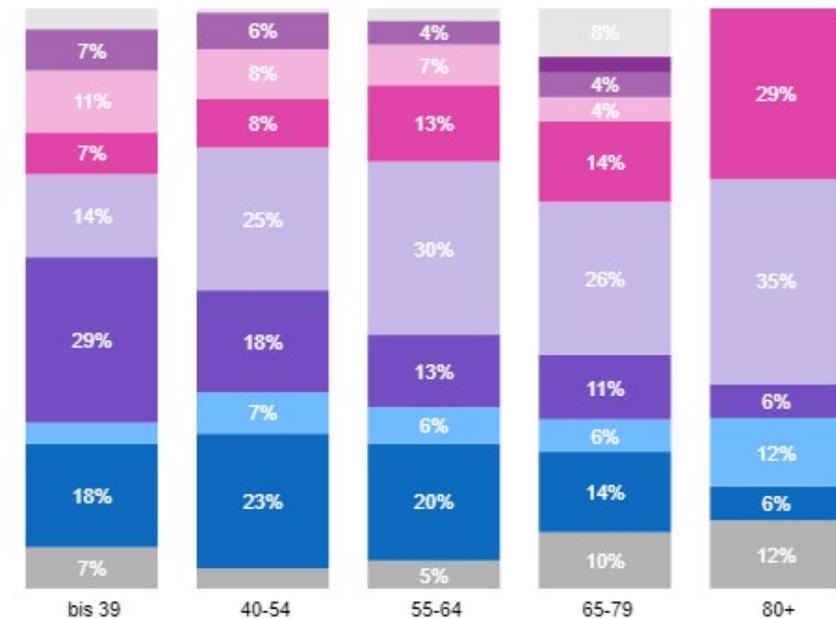
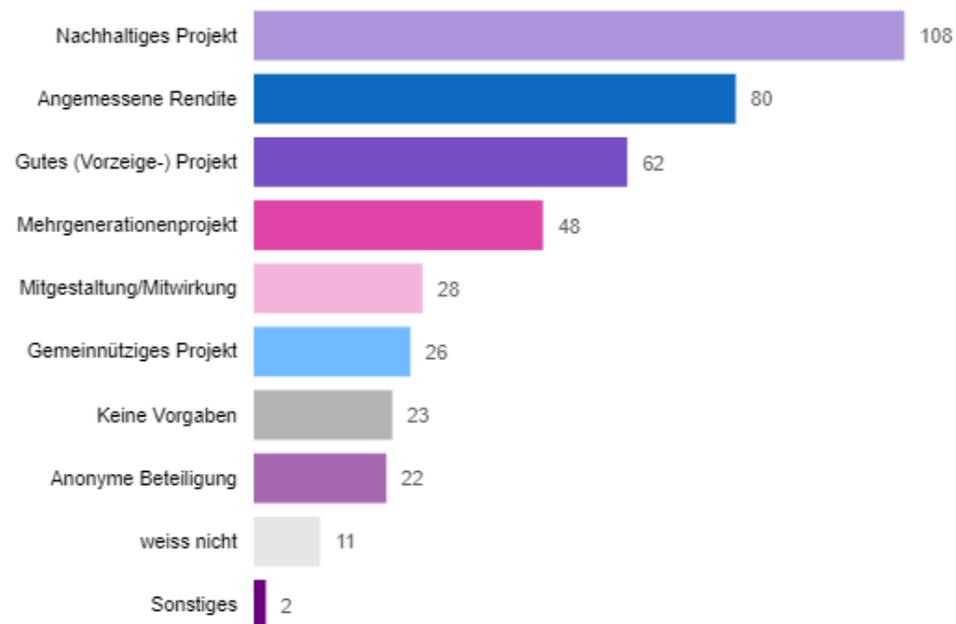


Voraussetzungen für Investitionen sind Nachhaltigkeit, Rendite und Qualität. Die Bedeutung der Nachhaltigkeit steigt mit dem Alter

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)

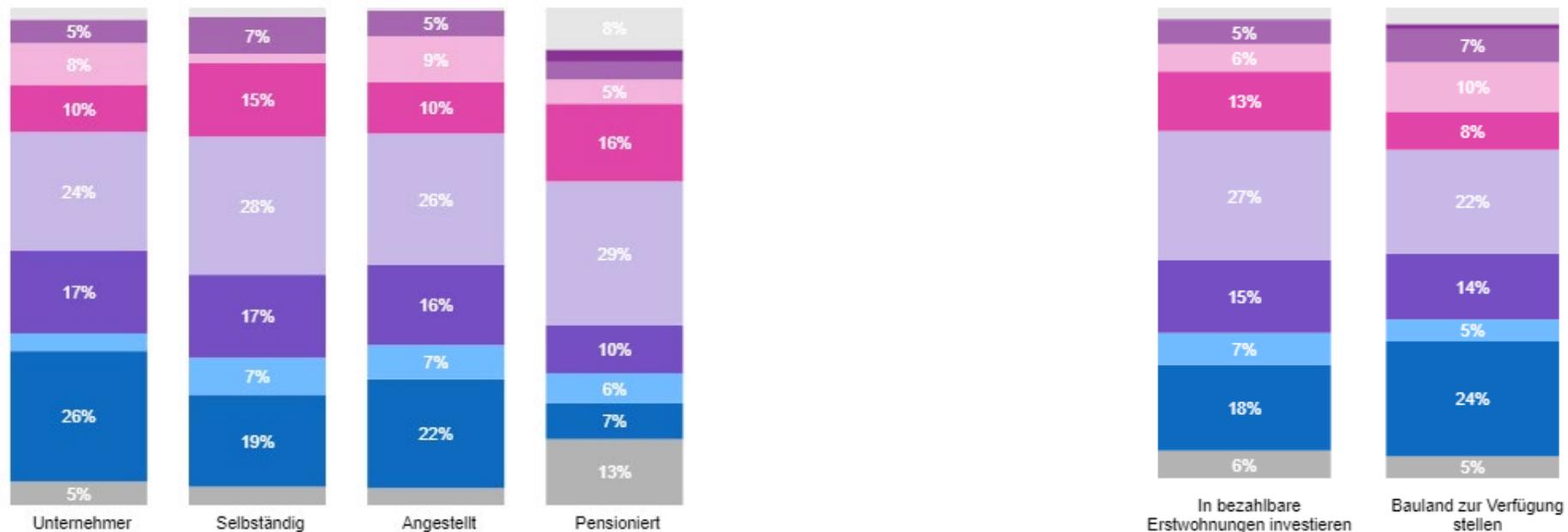


Voraussetzungen im Fokus: **Unternehmer erwarten eher eine angemessene Rendite, genauso wie diejenigen, die Bauland bereitstellen würden**

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

Erkenntnisse und Einschätzungen

Zweitheimische besser Informieren und aktiv und ergebnisoffen involvieren

Erkenntnisse Wohnsitzverlegung

- Zweitheimische möchten mehr über die zukünftige Entwicklung der Gemeinde wissen.
- Zweitheimische wünschen sich, dass dörfliche Qualitäten erhalten bleiben, und dass sich die Gemeinde klar positioniert.
- Viele Zweitheimische spielen mit dem Gedanken, nur wenige schmieden konkrete Pläne.
- Pläne werden häufig (aber nicht immer erst) ab 55 und mit Blick auf die Pensionierung 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.

Erkenntnisse Wohnraumentwicklung

- Zweitheimische sorgen sich um die Bevölkerungsentwicklung und haben ein Interesse daran, dass es bezahlbaren Wohnraum für Einwohner gibt.
- Viele Zweitheimische können sich vorstellen, einen Beitrag an die Wohnraumentwicklung zu leisten.
- Potenzielle Investoren wollen die Dorfgemeinschaft stärken, erwarten aber, dass die Gemeinde Verantwortung übernimmt, Einheimische mitziehen und (nachhaltige) Renditen generiert werden.
- Das Interesse an der Mitwirkung ist gross, gerade auch unter Zweitheimischen mit Wohnsitz im Ausland.