Wohnraumanalyse Pontresina: Ergebnisse

Fundaziun da Puntraschigna – öffentliche Informationsveranstaltung

2. Juli 2024, Daniel Studer, IC Infraconsult

Ausgangslage und Fragestellungen

Stand Frühling 2023: Bevölkerung macht Druck (u.a. Initiative «Für mehr Erstwohnungen»), Erarbeitung Kommunales räumliches Leitbild (KrL)

«Wohnraum» als Thema im KrL > Grundlagen werden benötigt; zentrale Fragestellungen (Hauptfragen):

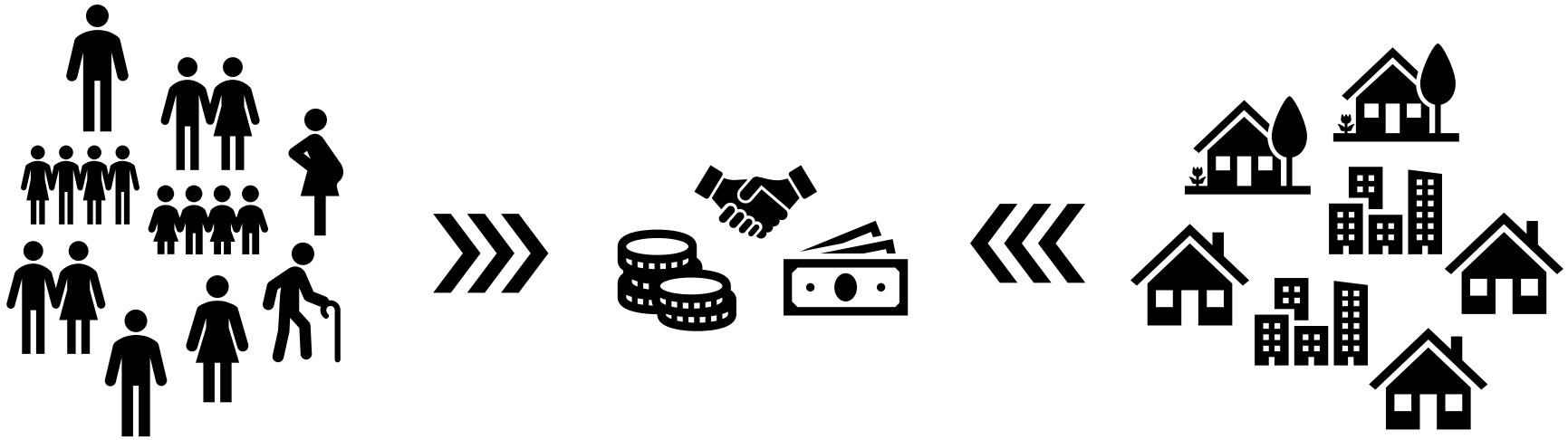
1. Gibt es **genügend Wohnraum für alle Menschen**, die in der Gemeinde wohnen möchten?
2. Welche Rolle spielt die **Zweitwohnungsthematik** (in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum)?
3. Wie beeinflussen **Megatrends** den Pontresiner Wohnungsmarkt in Zukunft?
4. **Besteht Handlungsbedarf**? Und falls ja, welche **Stossrichtungen zur Verbesserung** der Situation könnten verfolgt werden?
5. Welche **Art von Wohnraum** braucht es **in Zukunft** (und sollte gefördert werden)?

Methodik und Aufbau Bericht

Basis: «Klassisches» ökonomisches Modell (Nachfrage + Angebot > Markt)

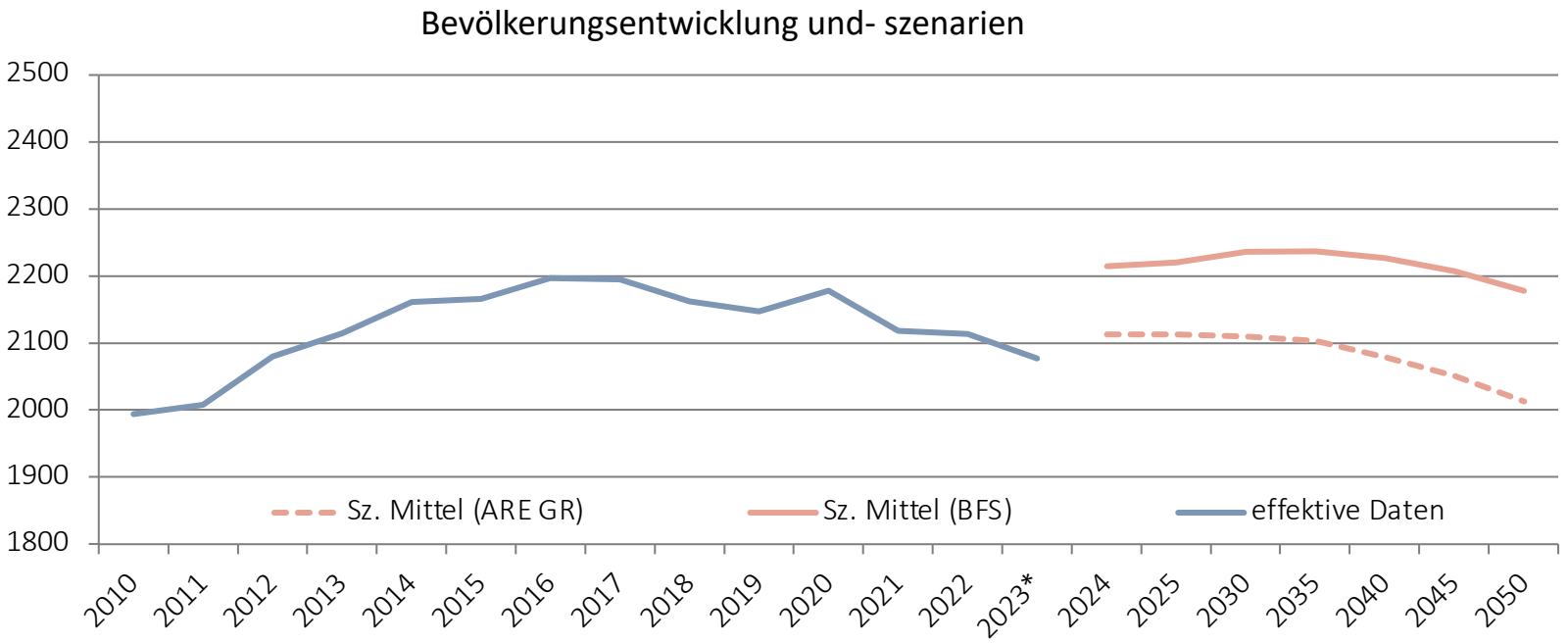
Datenauswertung, -analyse, -interpretation und -visualisierung

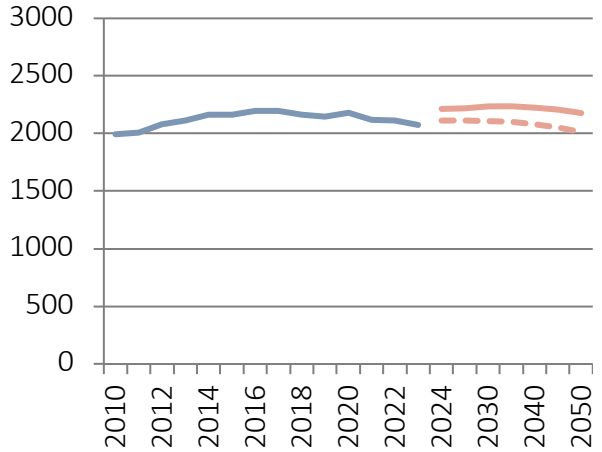
Fazit, Synthese und Schlussfolgerungen



Wohnungsnachfrage | Marktergebnis | Wohnungsangebot

Wohnraumnachfrage: Bevölkerungsentwicklung





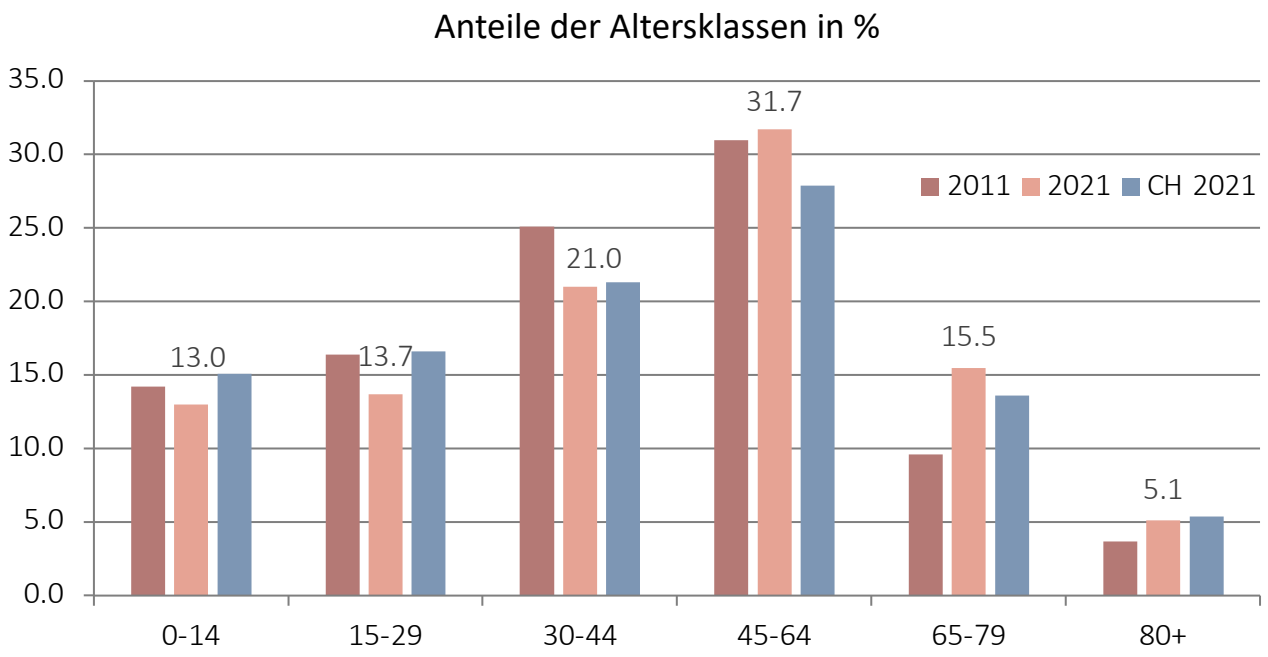
*Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), *prov. Ergebnisse; Szenarien: BFS 2019, ARE GR 2023*

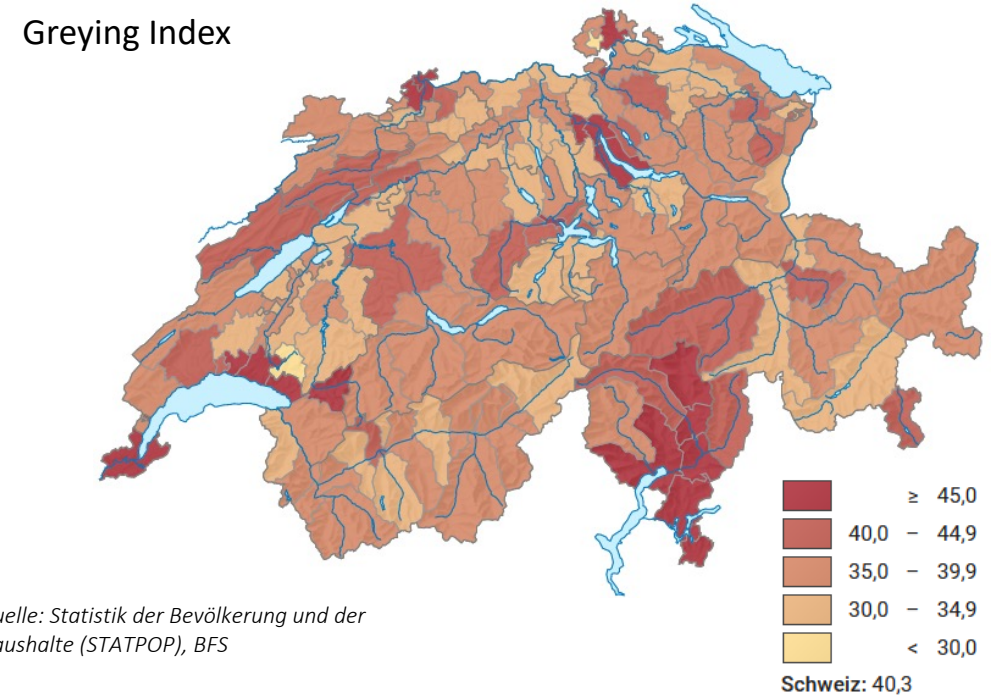
Bevölkerungsniveau noch höher als 2010

Bevölkerungsentwicklung verläuft aktuell eher gemäss Szenario Tief (*nicht dargestellt*)

Es handelt sich um eine Momentaufnahme

Wohnraumnachfrage: Altersstruktur

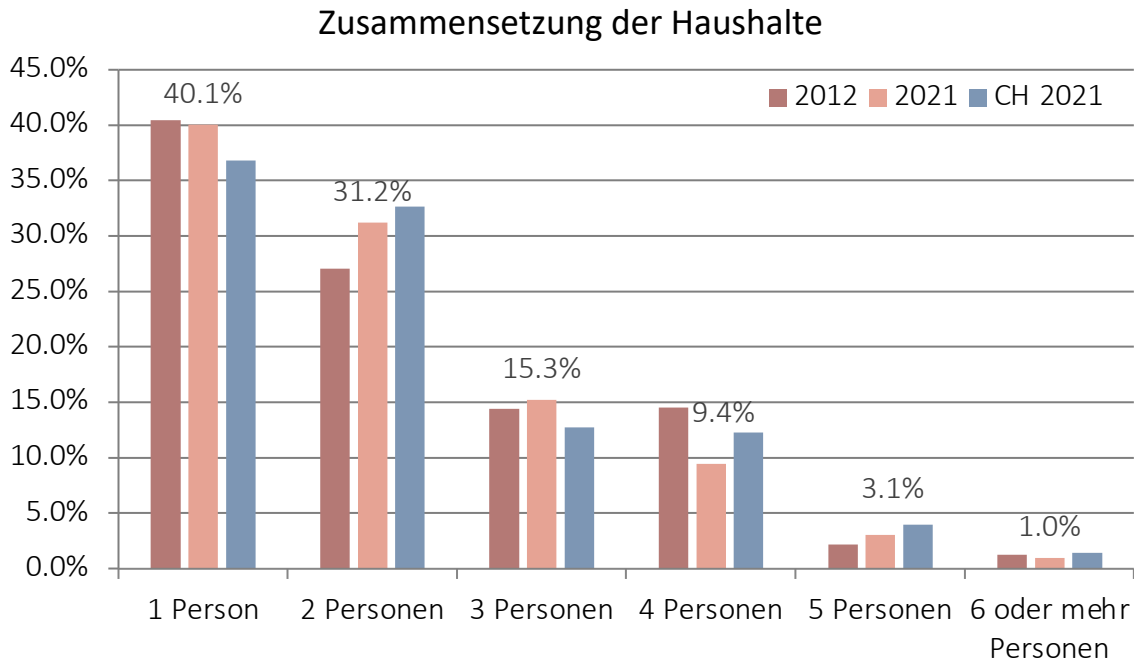




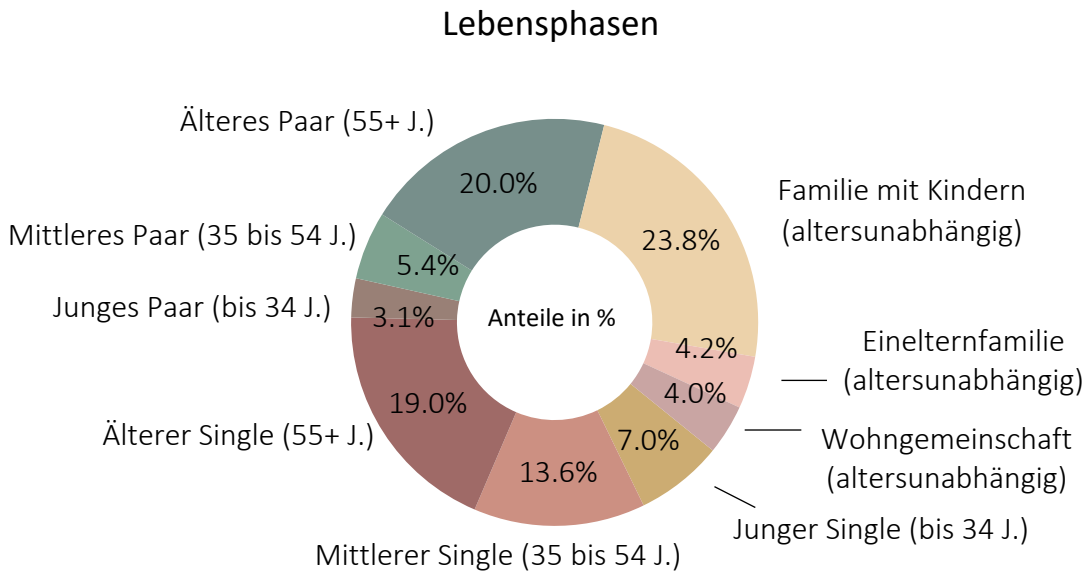
Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS

Bis in 10 Jahren wohl rund ⅓ der Bevölkerung in Pontresina über 65 Jahre alt (+10 %)
Zunahme der Nachfrage in Kategorie «Hochaltrige» (Personen 80+)
Rund 5 % Personen sind 80+ > potentielle Wohnungsfreisetzungen

Wohnraumnachfrage: Haushalte



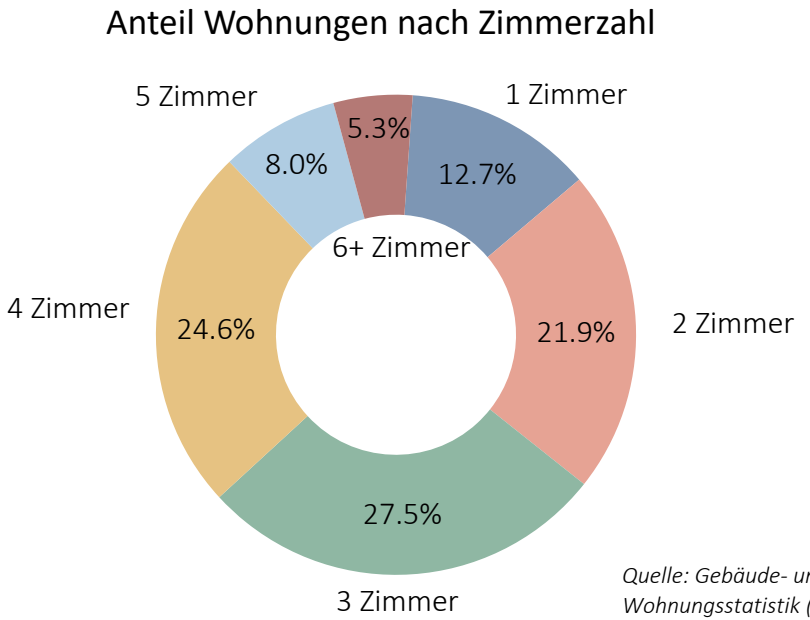
Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS



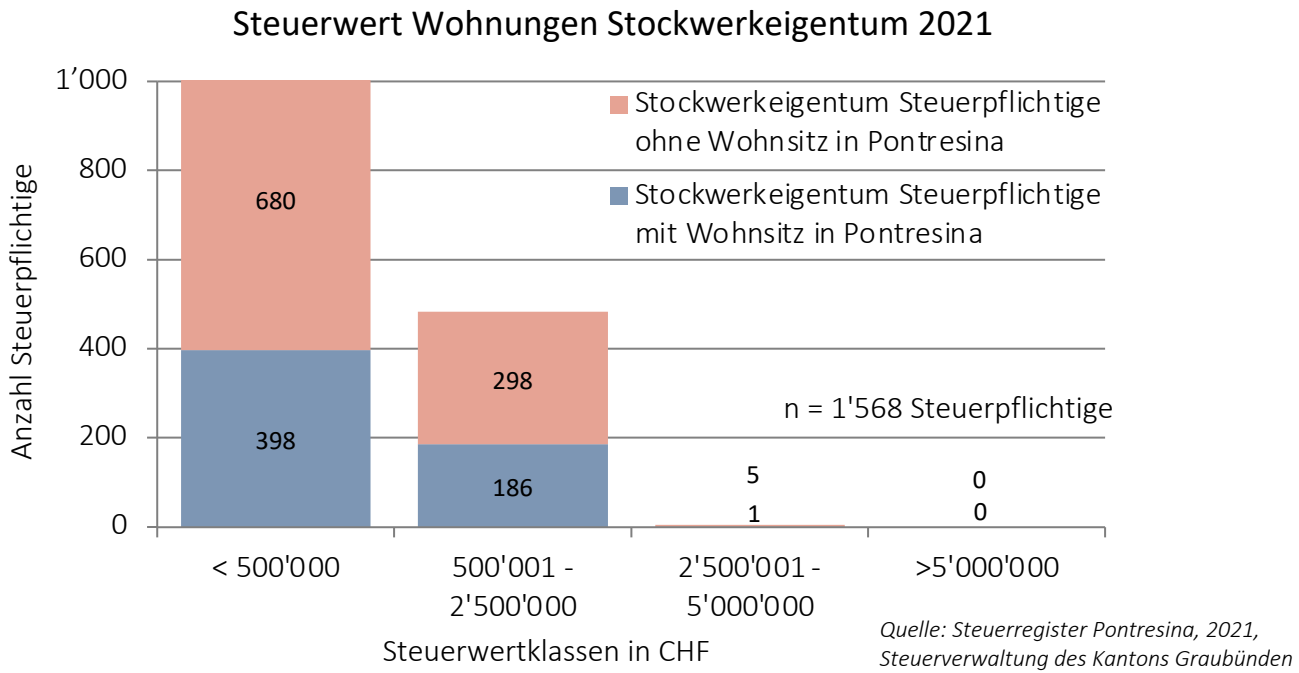
Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Pontresina, 1. Quartal 2023; Lebensphasen 2020

Im Vergleich zum Jahr 1990 hat sich der Anteil an «Ältere Singles (55+ J.)» verdoppelt.
Der Anteil Familien mit Kindern ist von 32 % auf 24 % gesunken
Anteil von 53 % an Nachfragetypen mit Preissensibilität hoch und mittel-hoch

Wohnraumangebot: Wohnungsstruktur und Eigentümerschaft



Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS



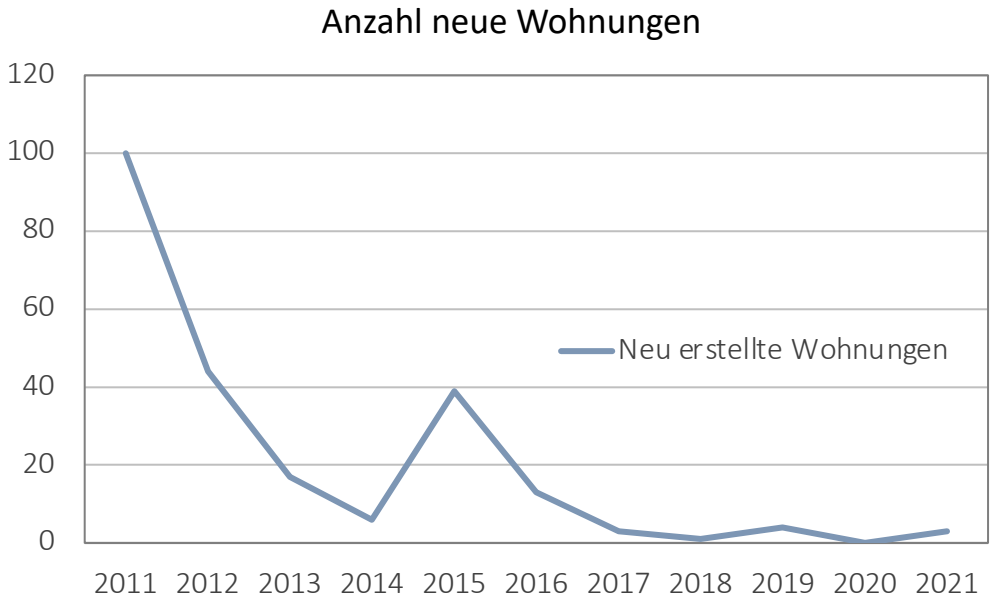
Quelle: Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

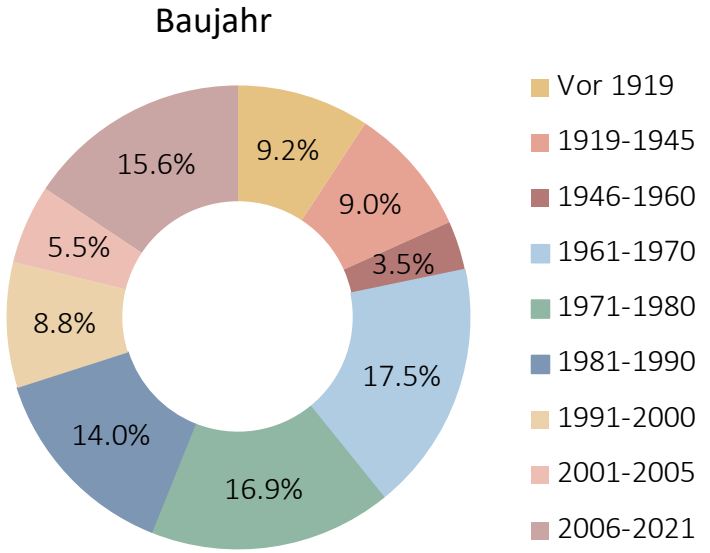
Total 2318 Wohnungen (EW und ZW)

Rund 73 % aller Wohnungen im Besitz von natürlichen Personen

42% aller Einfamilienhäuser im Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Pontresina

Wohnraumangebot: Neue Wohnungen, Sanierungsbedarf





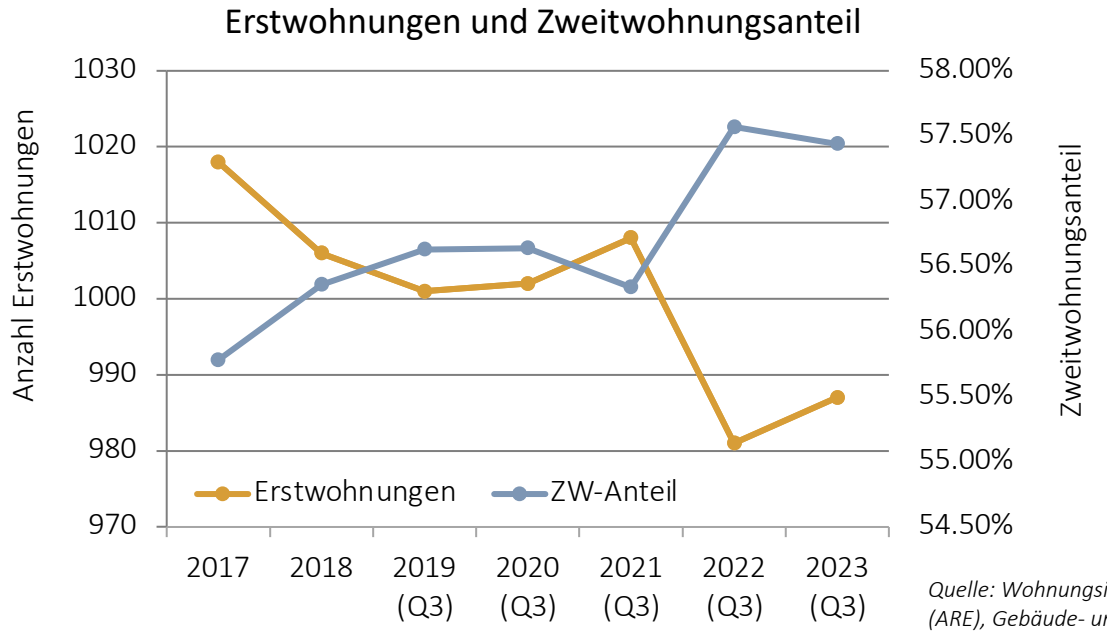
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Seit 2017 wenig neu erstellte Wohnungen, davon 38 % 3-Zi, 31 % 4-Zi

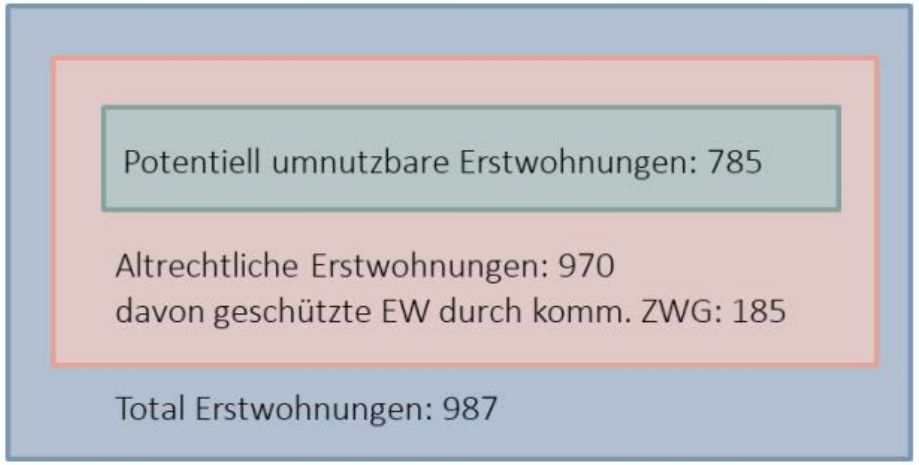
Anteil 1- & 2-Zi-Whg. ist in Pontresina (35 %) deutlich höher als im schweizerischen Mittel (21 %)

In der Regel grosser Sanierungsbedarf bei Whg. aus den 60-/70ern

Wohnraumangebot: Erst- und Zweitwohnungen



Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS



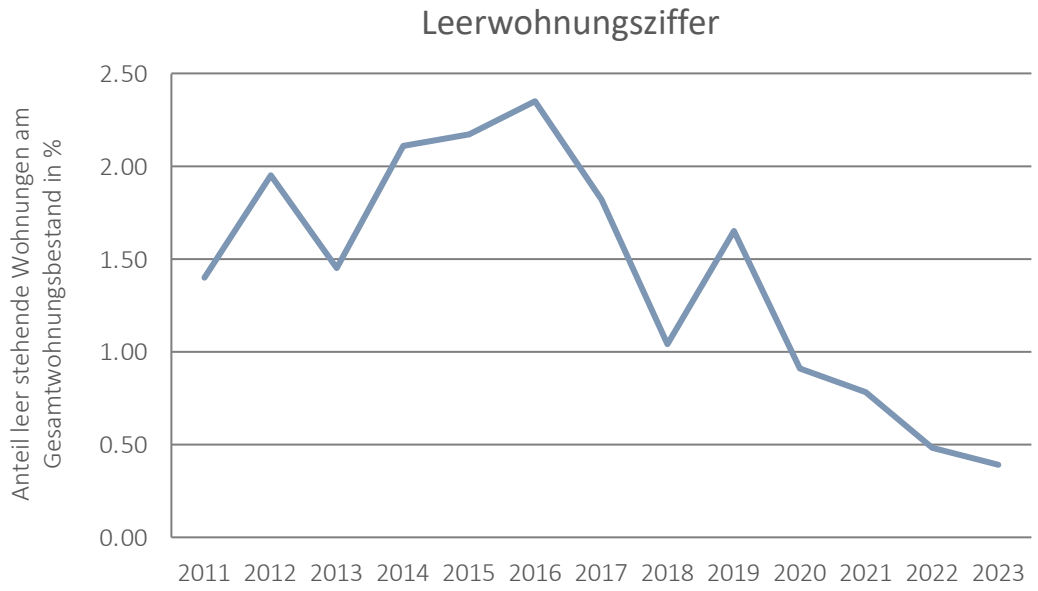
Quelle: Baubewilligungen und Gebäude- und Wohnungsregister, Gemeinde Pontresina

In den letzten Jahren wurden durchschnittlich 58 % der geschützten Erstwohnungen ausgelöst

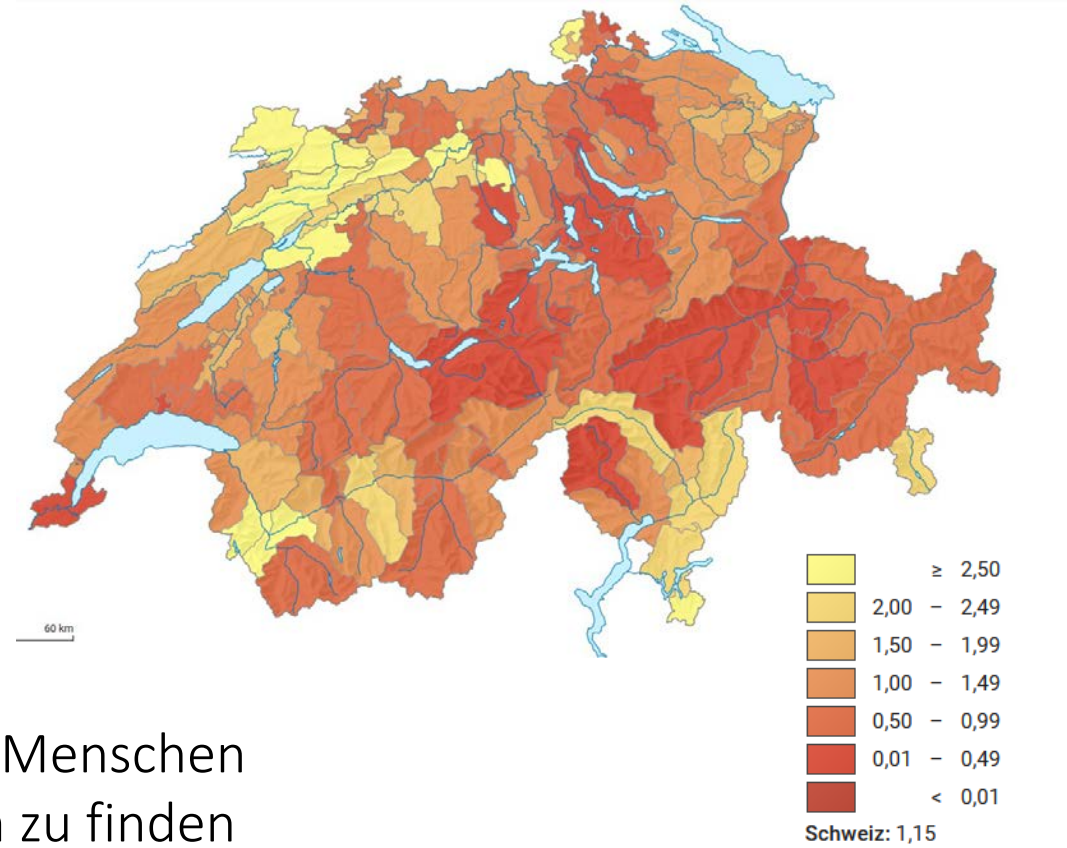
Nationales ZWG greift erst seit Kurzem (17 Wohnungen haben eine Erstwohnungspflicht)

Die Anzahl Handänderungen sei in den letzten 3 Jahren gestiegen

Marktergebnis: Leerwohnungen



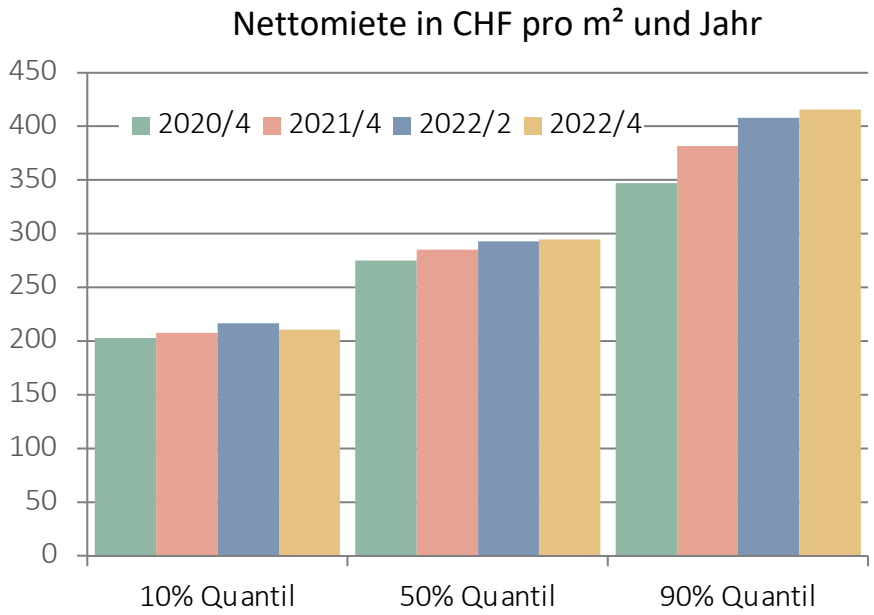
Quelle: Leerwohnungszählung, BFS



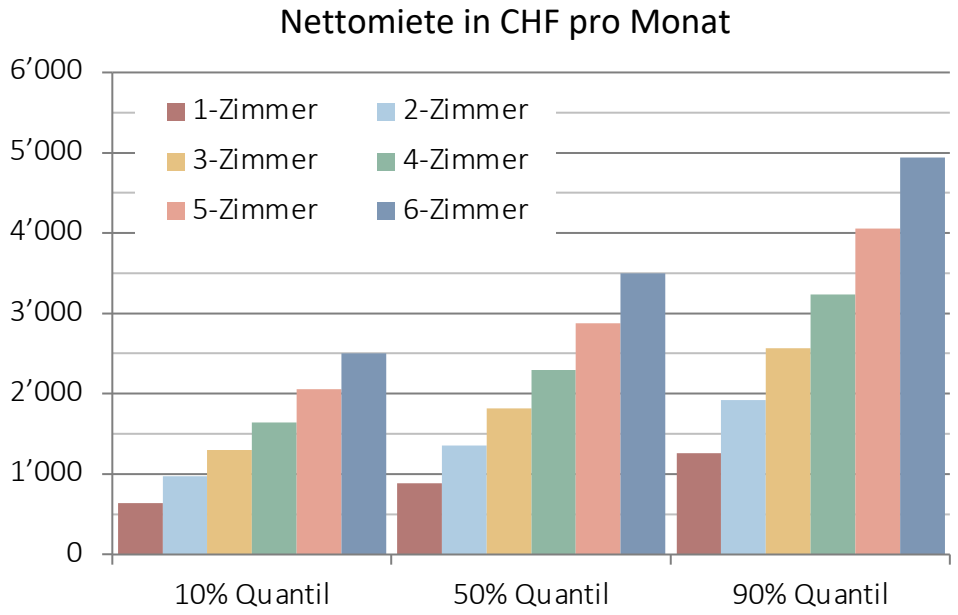
Wohnungsnot = Akute und dringende Lage, in der Menschen Schwierigkeiten haben, angemessenen Wohnraum zu finden

Wohnungsnot bei Wert < 1.5 (Kt. BS) oder < 1.0 (BWO)

Marktergebnis: Preisentwicklung

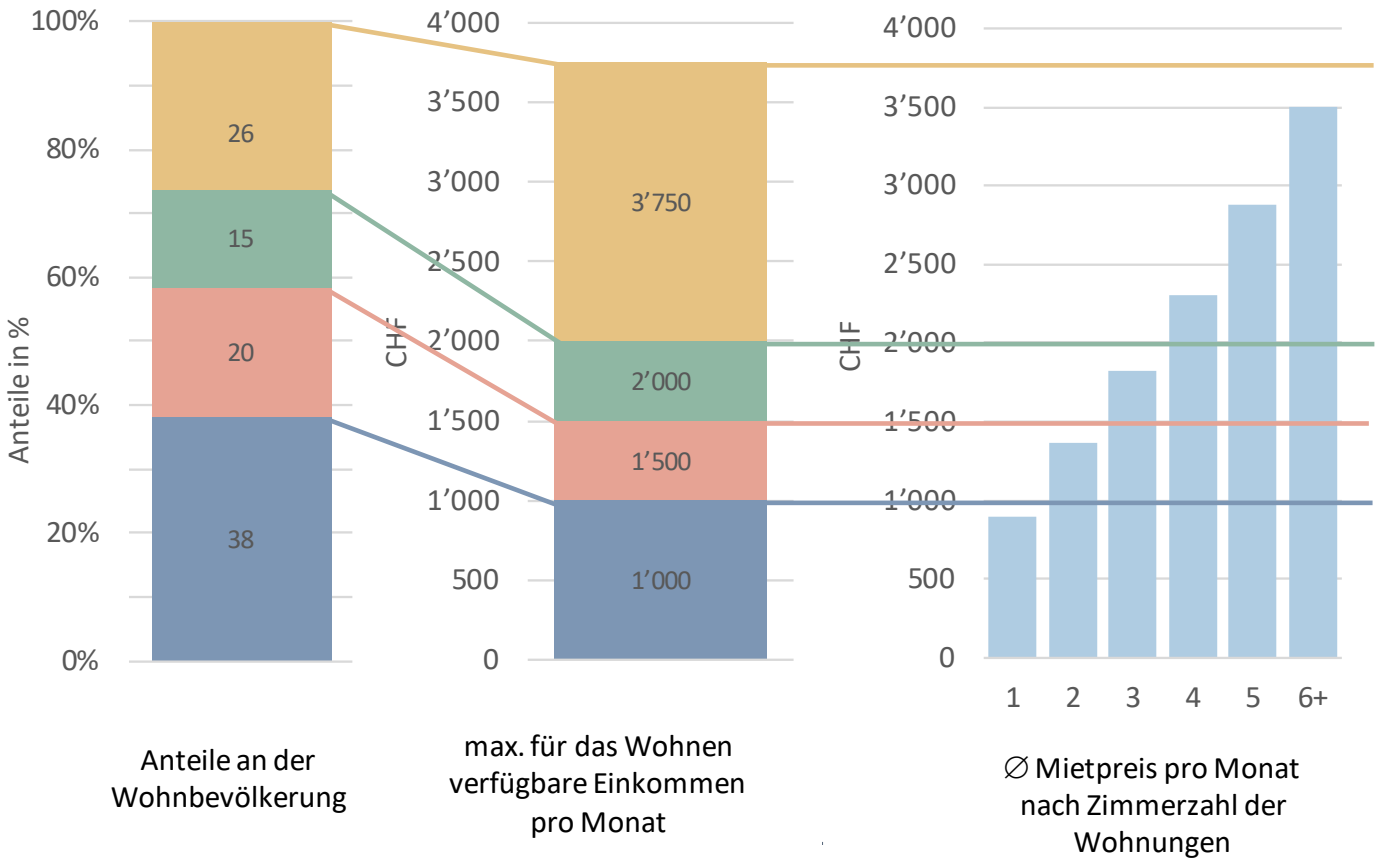


Quelle: Immobilienpreise Pontresina, Stand Februar 2023, Wüest Partner



Wohnungen der Pontresiner Wohngenossenschaft Belmunt sind deutlich günstiger
Vgl. Eigentumswohnungen: Die Preise der 10 % günstigsten sowie dem 50 %-Quantil sind angestiegen, die Kaufpreise der 10 % teuersten Wohnungen sind zurückgegangen.

Marktergebnis: Vergleich Einkommen-Wohnungspreise



Anteile an der Wohnbevölkerung

max. für das Wohnen verfügbare Einkommen pro Monat

∅ Mietpreis pro Monat nach Zimmerzahl der Wohnungen

Quelle: Steuerverwaltung Kanton Graubünden, Wüest & Partner: Standortinformation Pontresina; Analyse: IC Infraconsult

Fazit Analyse

Wohnraumnachfrage:

Bevölkerungsabnahme, **Beschäftigtenzahl ↑**, ZupendlerInnen ↗, **Nachfrage nach ZW ↗**
Anteil Senioren/Seniorinnen ↗, **Kleinhaushalte ↗**
Hoher Anteil an Personen mit Einkommen < CHF 80'000.-, Preissensibilität mittel-hoch

Wohnraumangebot:

Fast 2/3 der Wohnungen ≤ 3-Zi, ±60 % der EFH/STWE im Besitz von P. ausserhalb Pontresina
Neu erstellte Wohnungen ↓, grosser Anteil Wohnungen mit Sanierungsbedarf
Handänderungen ↗, Kalte Betten ↗, **Umnutzungen EW zu ZW ↗**, Aufhebung EWP, **EW ↘**

Marktergebnis:

Leerwohnungsziffer ↓ und unter Region- und CH-Durchschnitt
Preise ↗ und im Vergleich hoch; liegen tendenziell **über den Möglichkeiten** der BewohnerInnen

Synthese und Schlussfolgerung

1. **Wenig Wohnraum** für Familien, Angestellte und vermutlich auch ältere Menschen
2. Risiko besteht, dass durch Sanierungen, Whg.-Freisetzungen und ZW-Nachfrage die Preise weiter steigen & EW in ZW umgewandelt werden ⇒ bezahlbare **EW gehen «verloren».**
3. Megatrends mit weiteren Risiken und auch Chancen (u.a. in Gegentrends)
   ⇒ Bei andauernder Entwicklung: **Unerwünschte Nebeneffekte** (z.B. Wegzüge, Abnahme Schülerzahlen, Freiwilligenarbeit, Steuereinnahmen, Attraktivitätsverlust)
4. **Handlungsbedarf klar gegeben**, Handlungsmöglichkeiten vorhanden (Fördern, Lenken, Kommunizieren) ⇒ Ziele Pontresina? Konkret: Wer schafft welche Wohnungen für wen?
5. Es braucht **bezahlbare & attraktive** Familien-Whg. (4-Zi +), Cluster-Whg. für ältere Personen, Mehrgenerationen-Konzepte, Whg. für Angestellte und digitale Nomaden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Kontakt: Daniel Studer, daniel.studer@infraconsult.ch, 031 359 24 39

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch