

Daniel Hornung

Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in St. Moritz

Bericht im Auftrag der Gemeinde St. Moritz

Bern, Juni 2009

Inhalt

Seite

Das Wichtigste in Kürze	2
1. Einleitung	5
2. Erstwohnungen.....	5
2.1 Aktuelle Versorgungslage.....	5
2.2 Wohnungsbestand.....	10
2.3 Nachfrage nach Erstwohnungen bis 2030.....	13
2.31 Einflussfaktoren und Annahmen.....	13
2.32 Wohnungsnachfrage in St. Moritz	16
2.33 Wohnungsnachfrage in den übrigen Gemeinden des Oberengadins ..	20
2.34 Flächenbedarf für Erstwohnungen	21
3. Zweitwohnungen.....	23
3.1 Bisherige Entwicklung und aktuelle Lage.....	23
3.2 Nachfragetendenzen und Flächennachfrage	25
3.21 Allgemeine Nachfragetendenzen	25
3.22 Nachfrage nach Zweitwohnungen und nach BGF für den Zweitwohnungsbau in St. Moritz und im Oberengadin.....	27
4. Gesamtbeurteilung und Flächenbilanzen	28
4.1 Gemeinde St. Moritz	28
4.2 Übrige Gemeinden des Oberengadins	33
4.3 Schlussfolgerungen	34
Anhang 1: Informationen zum Immobilienmarkt Wohnen für die Gemeinde St. Moritz.....	37
Anhang 2: Tabellen	42
Anhang 3: Literatur- und Quellenverzeichnis	51

Der vorliegende Bericht wurde von Juli bis September 2008 erarbeitet und im Januar sowie im Juni 2009 stellenweise ergänzt. Die Aussagen der Studie beziehen sich auf den Revisionsentwurf des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz, Stand August 2008.

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

In der Gemeinde St. Moritz sollen die bestehenden Regelungen betreffend Einschränkung des Zweitwohnungsbaus verschärft werden. Insbesondere sollen der Erstwohnungsanteil von einem Drittel auf 50 Prozent erhöht und die Möglichkeit der Leistung einer Ersatzabgabe aufgehoben werden. Ausserdem soll der Zweitwohnungsbau auf jährlich 3'300 m² BGF kontingentiert werden, wobei im Gegensatz zu bisher auch die Villenzone unter dieses Kontingent fällt. Um die Auswirkungen dieser geplanten Massnahmen auf den Wohnungsmarkt abzuschätzen, hat die Gemeinde St. Moritz die vorliegende Studie in Auftrag gegeben.

Erstwohnungsmarkt und -nachfrage

Die Versorgungslage auf dem Erstwohnungsmarkt in St. Moritz kann aus quantitativer Sicht als gut bezeichnet werden: Die Bevölkerung verfügt über gleich viel Wohnraum pro Person wie im Kantons- und Landesmittel. Miet- und Kaufpreise von Wohnungen sind zwar in St. Moritz sehr hoch, doch erreichen auch die Einkommen im Allgemeinen ein hohes Niveau. Soweit es die zur Verfügung stehenden Zahlen erlauben, kann sogar auf eine Verbesserung der Einkommens-/Preisrelation für die St. Moritzer Bevölkerung in den letzten Jahren geschlossen werden. Trotz dieser positiven Feststellungen ist darauf hinzuweisen, dass auch in St. Moritz Haushalte mit tiefen Einkommen wohnen, die nur mit Mühe eine ihren finanziellen Möglichkeiten entsprechende Wohnung finden. Negativ ins Gewicht fällt sodann die geringe Marktliquidität, d.h. die Zahl der angebotenen Wohnungen verharrt auf einem tiefen Stand.

Die künftige Nachfrage nach Erstwohnungen dürfte sich mindestens im Rahmen der bisherigen Bautätigkeit bewegen, d.h. bei 15-20 Wohnungen pro Jahr. Unter optimistischen Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung steigt die Nachfrage nach Erstwohnungen sogar auf das Doppelte. Im zeitlichen Ablauf zeichnet sich ein Rückgang der Erstwohnungsnachfrage um das Jahr 2020 ab; ab diesem Zeitpunkt wird nach den Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden auch die Einwohnerzahl wahrscheinlich nicht mehr stark ansteigen.

Zweitwohnungsnachfrage

Die oft gute Vermögenssituation einer stark wachsenden Zahl älterer Personen in der Schweiz, die voraussichtliche Aufhebung der Lex Koller nach dem Jahr 2010, das vergleichsweise tiefe Zinsniveau in der Schweiz und zunehmende Angebotsbeschränkungen für den Zweitwohnungsbau in anderen Tourismusgebieten sprechen zumindest mittel- und längerfristig eher für eine verstärkte als für eine nachlassende Zweitwohnungsnachfrage in St. Moritz und im Oberengadin. Die im Jahr 2008 eingetretenen Verluste bei den Aktienwerten könnten sogar bereits kurzfristig eine steigende Nachfrage nach Immobilien und mithin nach Zweitwohnungen zur Folge haben und einen Nachfragerückgang infolge einer rückläufigen Einkommensentwicklung (über-)kompensieren. Aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Jahre dürfte die Nachfrage nach Zweitwohnungen in St. Moritz mindestens 5'500 m² pro Jahr betragen. 3'300 m² können innerhalb des Kontingents erstellt werden. Für mindestens 2'000 m² Zweitwohnungsnutzung dürfte eine Nachfrage bestehen, aber ein entsprechendes Kontingent fehlen. Das bedeutet aber nicht, dass dieser Teil der Zweitwohnungsnachfrage einfach verschwindet. Vielmehr wird sich die über das Kontin-

gent hinaus gehende Zweitwohnungsnachfrage im bestehenden Wohnungsbestand manifestieren. Ebenfalls auf den bestehenden Wohnungsbestand richtet sich derjenige Teil der Zweitwohnungsnachfrage, der durch die Begrenzung des Erstwohnungsanteils nicht in Neubauten gedeckt werden kann.

Wirkungen der vorgesehenen Massnahmen in St. Moritz ...

Die vorgesehene Erhöhung des Erstwohnungsanteils und Kontingentierung des Zuwachses der Zweitwohnungsfläche wirken z.T. in Zusammenspiel mit der Erstwohnungsnachfrage. Je höher letztere ausfällt, desto mehr Zweitwohnungen können in Neuüberbauungen erstellt werden und desto höher steigt der Verbrauch an Bauzonen. Aufgrund der aus gegenwärtiger Sicht wahrscheinlichsten Entwicklung ist damit zu rechnen, dass die gegenwärtigen Zonenplankapazitäten für den Wohnungsbau in 8 bis 9 Jahren vollständig genutzt sein werden. Sofern nicht alle Reserven für eine Überbauung zur Verfügung stehen, wäre dies noch früher der Fall.

Weil die Nachfrage nach Erstwohnungen vorderhand verhältnismässig hoch sein wird, kann bei einem Erstwohnungsanteil von einem Drittel auch der grösste Teil der innerhalb des Kontingents liegenden Zweitwohnungsnachfrage in Neuüberbauungen realisiert werden.

Bei einer Erhöhung des Erstwohnungsanteils auf 50 Prozent wäre dies nicht der Fall. In Neuüberbauungen hätte dann nur ungefähr die Hälfte des jährlichen Zweitwohnungskontingents Platz. Dies würde den Druck der Zweitwohnungsnachfrage auf den Wohnungsbestand und mithin auf die Erstwohnungen vergrössern. Andererseits würde unter diesen Voraussetzungen der Zeitpunkt der vollständigen Nutzung der Zonenplankapazitäten um ca. 2 Jahre hinausgezögert.

Wie erwähnt dürfte mittelfristig, d.h. voraussichtlich etwa ab dem Jahr 2020, die Nachfrage nach Erstwohnungen in St. Moritz und im Oberengadin nachlassen. Wenn als Folge davon weniger neue Erstwohnungen erstellt werden, bewirkt der Erstwohnungsanteil auch eine geringere Ausdehnung der Zweitwohnungen in Neuüberbauungen. Dies ist aus Gründen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zu begrüssen. Wie erwähnt manifestiert sich unter diesen Umständen aber die Nachfrage nach Zweitwohnungen verstärkt im Bestand und führt dort zu Preissteigerungen, von denen auch der Erstwohnungsmarkt betroffen sein wird. Rund drei Viertel der Erstwohnungen sind unter altem Recht erstellt worden, fallen nicht unter die Kontingentierung und stehen damit auch für die Zweitwohnungsnachfrage zur Verfügung. Damit zeigt sich, dass die geplante Erhöhung des Erstwohnungsanteils (ohne flankierende Massnahmen) mit der Zeit den Druck auf die altrechtlichen Erstwohnungen verstärken und in diesem Marktsegment wie erwähnt voraussichtlich zu (zusätzlichen) Preissteigerungen führen dürfte.

Um dies zu vermeiden, müssten die Märkte für Erst- und Zweitwohnungen konsequent getrennt werden. Wenn die Zweitwohnungsnachfrage nicht auf den Erstwohnungsmarkt ausweichen kann, bleibt letzterer von preistreibenden Wirkungen der Zweitwohnungsnachfrage unbeeinflusst. Dies könnte beispielsweise durch Unterstellung des gesamten, d.h. auch des altrechtlichen Wohnungsbestandes, unter die Kontingentierung für den Zweitwohnungsbau erreicht werden. Allerdings würde dies vermutlich zu einer Wertverminderung von altrechtlichen Wohnungen führen. Zu klären wäre in diesem Zusammenhang ausserdem, ob damit der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt wäre.

Unerwünschte Wirkungen steigender Preise bei den Erstwohnungen könnten ohne Kontingentierung des altrechtlichen Wohnungsbestandes auch dadurch verringert werden, indem die Gemeinde Wohnraum verbilligt. Würde anstelle einer vollständigen eine partielle (z.B. mindestens 50-prozentige) Realerfüllungspflicht des Erstwohnungsanteils eingeführt, würden der Gemeinde weiterhin finanzielle Mittel zufließen. Mit diesen Geldern könnte Wohnraum in Neubauten auf Parzellen von Privaten erworben und an Ortsansässige abgegeben werden. Mit einer teilweisen Realerfüllungspflicht des Erstwohnungsanteils würde zudem der Baulandverbrauch durch Zweitwohnungen gegenüber der bestehenden Regelung gedämpft.

... und in den übrigen Gemeinden des Oberengadins

Mit zunehmenden Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus in St. Moritz dürfte die Nachfrage nach Zweitwohnungen verstärkt auf andere Gemeinden des Oberengadins ausweichen. Auch dort ist die Zunahme der Fläche kontingentiert und die meisten Gemeinden haben in ihren Baugesetzen Erstwohnungsanteile festgeschrieben. Die aus St. Moritz abgedrängte Zweitwohnungsnachfrage könnte damit in den übrigen Gemeinden des Oberengadins vergleichbare Wirkungen auslösen wie in St. Moritz selbst.

1. Einleitung

Zweitwohnungsbau
soll stärker einge-
schränkt werden

In der Gemeinde St. Moritz sollen die bestehenden Regelungen betreffend Einschränkung des Zweitwohnungsbaus verschärft werden (vgl. Gemeinde St. Moritz, 2008e). Die wesentlichsten Revisionspunkte betreffen

- die Erhöhung des Erstwohnungsanteils von einem Drittel auf 50 Prozent
- die Abschaffung der Möglichkeit, anstelle der Realerfüllung des Erstwohnungsanteils eine Ersatzabgabe zu leisten
- die Festsetzung eines Jahreskontingents für Zweitwohnungen von 3'300 m² BGF, wobei diesem Kontingent neu auch Zweitwohnungen in der Villenzone unterstehen.

Um die Auswirkungen dieser Massnahmen auf den (Erst-)Wohnungsmarkt abzuschätzen, hat die Gemeinde St. Moritz die vorliegende Studie in Auftrag gegeben. Die Gemeindeverwaltung St. Moritz, das Amt für Raumentwicklung Graubünden und das Bundesamt für Statistik haben durch rasche Datenlieferungen und kompetente Auskünfte massgeblich zum Gelingen dieser Studie beigetragen. Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für Ihre Unterstützung bestens gedankt.

Die im vorliegenden Dokument geäusserten Ansichten geben die Meinung des Verfassers wieder und brauchen sich nicht mit derjenigen der Gemeindebehörden zu decken.

2. Erstwohnungen

2.1 Aktuelle Versorgungslage

Quantitative Versorgung (Belegungsdichte)

Ständige Wohnbevölkerung gleich gut versorgt wie im Kantons- und Landesmittel

Ende 2007 wurden in St. Moritz 2'228 Erstwohnungen und insgesamt 7'947 Einwohner/innen gezählt. Dies entspricht einer Belegungsdichte von 3.6 Personen pro Wohnung – ein Wert, der weit über dem kantonalen und dem Landesdurchschnitt liegt (je 2.3 Personen pro Wohnung). Bei diesen Zahlen muss allerdings beachtet werden, dass rund 1000 in St. Moritz lebende Personen nicht in Privatwohnungen, sondern in Kollektivhaushalten, d.h. in Personalzimmern, –unterkünften u.ä. wohnen.¹ Unter Beachtung dieser Tatsache ergibt sich eine Belegungsdichte von noch rund 3 Personen pro Wohnung. Auch dieser Wert liegt deutlich über demjenigen des Kantons Graubünden und der Schweiz. Dass die Belegungsdichte in St. Moritz höher ist als andernorts, kann mindestens zum Teil durch die Wirtschaftsstruktur erklärt werden: Erfahrungsgemäss wohnt ein verhältnismässig grosser Teil von in der Hotellerie Beschäftigten und mithin meist nur für begrenzte Zeit am Ort lebenden Personen weniger grosszügig als an einem ständigen Wohnsitz. Wird denn auch auf die so genannte ständige Wohnbevölkerung abgestellt (die ständige Wohnbevölkerung umfasst

¹ Hochgerechnete Zahl, basierend auf den Ergebnissen der eidg. Volkszählung 2000.

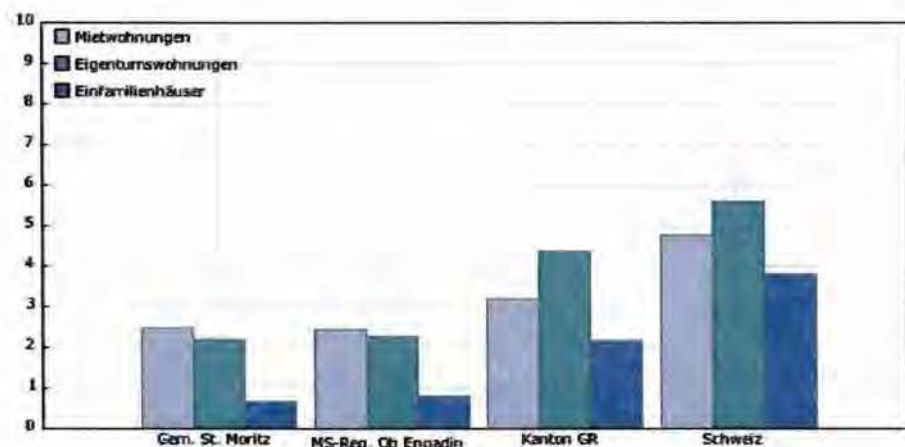
die häufig im Gastgewerbe tätigen Einwohnerkategorien der Grenzgänger/innen und Kurzaufenthalter/innen nicht), zeigt sich für St. Moritz eine mit dem kantonalen und gesamtschweizerischen Wert vergleichbare Belegungsdichte von 2.3 Personen pro bewohnte Wohnung.²

Marktliquidität

Geringe Marktliquidität

Der Wohnungsmarkt in St. Moritz zeichnet sich durch eine nur geringe Liquidität aus. Laut den Erhebungen von Wüest & Partner (2008a) wurden zwischen dem 3. Quartal 2007 und dem 2. Quartal 2008 im Durchschnitt 34 Mietwohnungen, 70 Eigentumswohnungen und 2 Einfamilienhäuser pro Quartal angeboten. Dies entspricht einer Angebotsziffer (Anzahl angebotene Objekte in Prozent des Bestandes) von 2.5 Prozent bei den Mietwohnungen, von 2.2 Prozent bei den Eigentumswohnungen und von 0.7 Prozent bei den Einfamilienhäusern. Diese Werte bewegen sich im gesamten Kreis Oberengadin im gleichen Rahmen; sie liegen deutlich unter den Vergleichswerten des Kantons Graubünden und der Schweiz (vgl. Abb. 1 sowie Anhang 1).

Abbildung 1 Angebotsziffern Wohnungsmarkt, St. Moritz und Vergleichsgebiete
Durchschnitt 3. Quartal 2007 bis 2. Quartal 2008
Angebotsziffer = Anzahl Angebote in Prozent des Wohnungsbestandes.



Quelle: Wüest & Partner (2008a).

Die geringe Marktliquidität wird auch durch den tiefen Leerwohnungsbestand bestätigt. Zwar drückt die Zahl der angebotenen Leerwohnungen oder die Leerwohnungsziffer (= Leerwohnungen in Prozent des Wohnungsbestandes) die Marktliquidität nur unvollständig aus. Seit ein immer grösserer Teil der Wohnungsangebote auf dem Internet veröffentlicht wird, dürfte eine Neuvermietung wesentlich rascher erfolgen als bisher, als die Wohnungsinserate

² Der aufgeführte Wert von 2.3 Personen pro Wohnung berechnet sich aus der Division der ständigen Wohnbevölkerung durch die (per Ende 2007 fortgeschriebene) Zahl von Erstwohnungen. Diese Berechnungsart differiert von derjenigen der Volkszählung (Personen in bewohnten Wohnungen : Zahl der bewohnten Wohnungen).

ausschliesslich in Printmedien veröffentlicht wurden. Die Zahl der Leerwohnungen dürfte daher generell tiefer sein als früher. Dies gilt allerdings nicht nur für St. Moritz, sondern für die gesamte Schweiz. Im Quervergleich lag die Leerwohnungsziffer in St. Moritz mit durchschnittlich 0.1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes (Mittel der Jahre 2000-2008) deutlich unter dem Landesmittel von rund 1.2 Prozent. Trotz Vorbehalt weist deshalb auch die Leerwohnungsziffer auf die geringe Marktliquidität des Wohnungsmarktes hin.

Preissituation

Preisniveau doppelt
so hoch wie im Lan-
desmittel

Bei den Preisen verfügen wir (wie übrigens auch bei den Angaben zur Marktliquidität) nur über Angaben zum gesamten Wohnungsmarkt; eine differenzierte Darstellung für Erst- und Zweitwohnungen ist nicht möglich.

Abbildungen 2 und 3 verdeutlichen das ausserordentlich hohe Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt. Die Preise in St. Moritz erreichen meist das Doppelte des Landesmittels oder noch mehr, und sie liegen auch deutlich über denjenigen der Stadt Zürich. Dies betrifft sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Im Vergleich zu den anderen Gemeinden des Oberengadins werden in St. Moritz für fast alle Wohnungskategorien die höchsten Preise bezahlt.

Abbildungen 2 und 3 geben die 50 Prozent-Quantile der Miet- bzw. Kaufpreise wieder. Das bedeutet, dass je die Hälfte der Angebote unter bzw. über diesem Wert liegen. Auch wenn die 10 Prozent-Quantile der Preise betrachtet werden, liegen die Werte für St. Moritz weit über denjenigen des Landesmittels, d.h. auch die 10 Prozent günstigsten Wohnungen sind hier weit teurer als die 10 Prozent günstigsten Wohnungen im Durchschnitt der Schweiz. Dasselbe gilt übrigens auch für die 90 Prozent-Quantile (vgl. dazu auch Anhangtab. 1 in Anhang 2).

V.a. Preise der Ei-
gentumswohnungen
in letzter Zeit stark
gestiegen

Wird die zeitliche Entwicklung der Wohnungspreise betrachtet, zeigt sich für die letzten 7 Jahre ein mässiger Anstieg der Mieten und ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen. Entsprechende Angaben liegen uns allerdings nicht für die Gemeinde St. Moritz separat, sondern nur für das gesamte Oberengadin vor (vgl. Abb. 4 und 5). Während die Mietpreise für 3- und 4-Zimmer-Wohnungen im Oberengadin zwischen dem Jahr 2000 und 2007 um je rund 20 Prozent angestiegen sind, zeigt sich ein doppelt so hoher Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit 3 und mit 4 Zimmern. Bemerkenswert ist der verstärkte Preisauftrieb bei den Eigentumswohnungen seit dem 4. Quartal 2006.

Abbildung 2 Nettomietpreise von Mietwohnungen (50 %-Quantil), St. Moritz und Vergleichsgebiete, 1. Quartal 2008 (1)

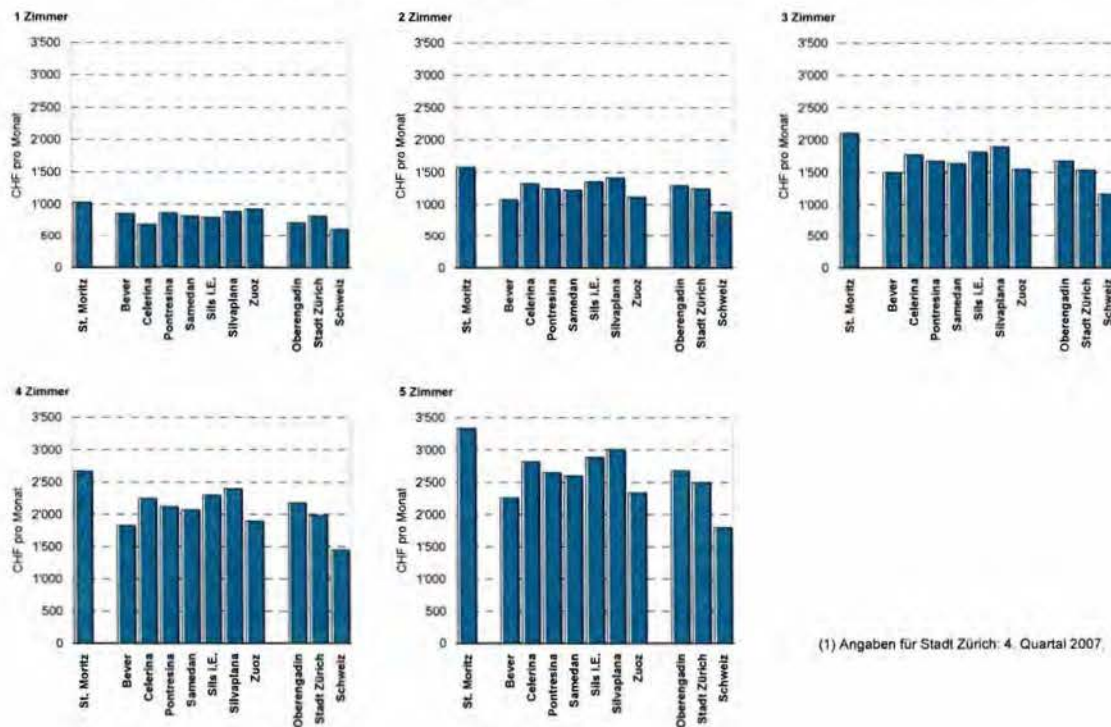
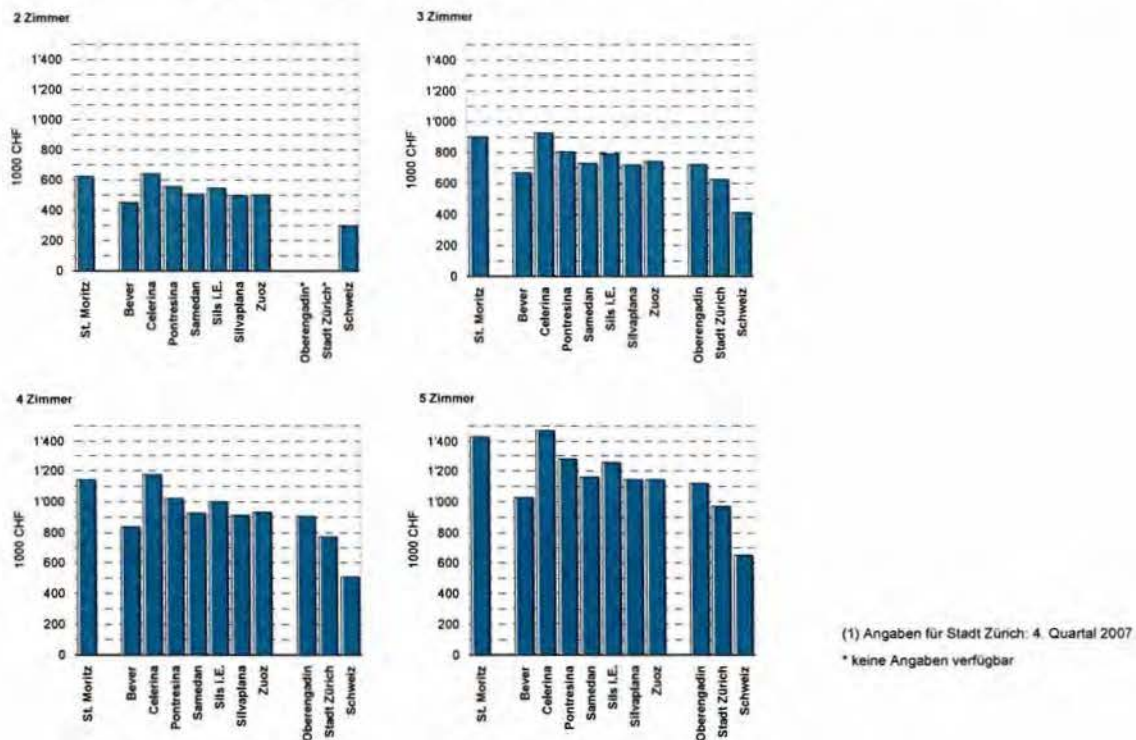


Abbildung 3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen (50 %-Quantil), St. Moritz und Vergleichsgebiete, 1. Quartal 2008 (1)



Quellen: Wüest & Partner (2008a), Wüest & Partner (2008b).

Abbildung 4 Mietpreise im Oberengadin und Kantonssteuerertrag pro Kopf 2000-2007

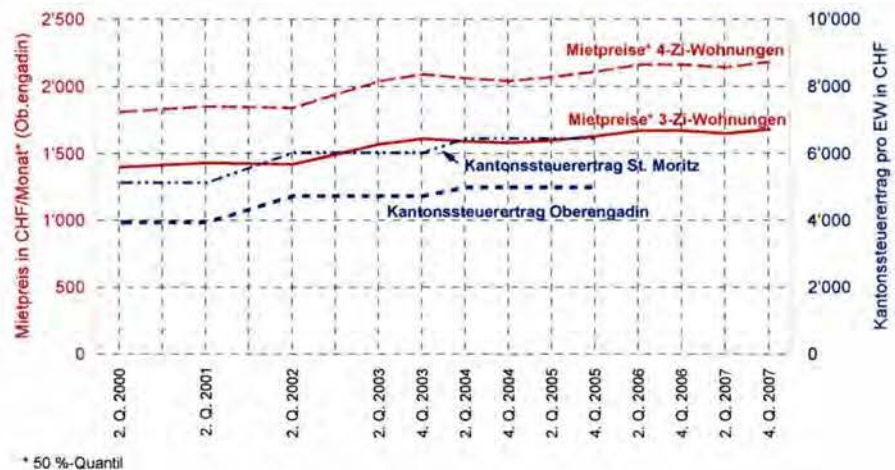
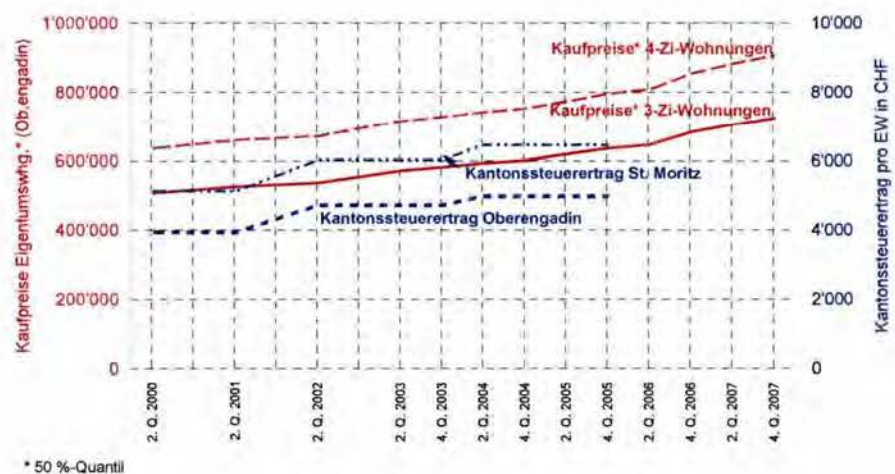


Abbildung 5 Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Oberengadin und Kantonssteuerertrag pro Kopf, 2000-2007



Quellen: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Graubünden in Zahlen (versch. Jahrgänge); Wüest & Partner Immo-Monitoring, versch. Jahrgänge.

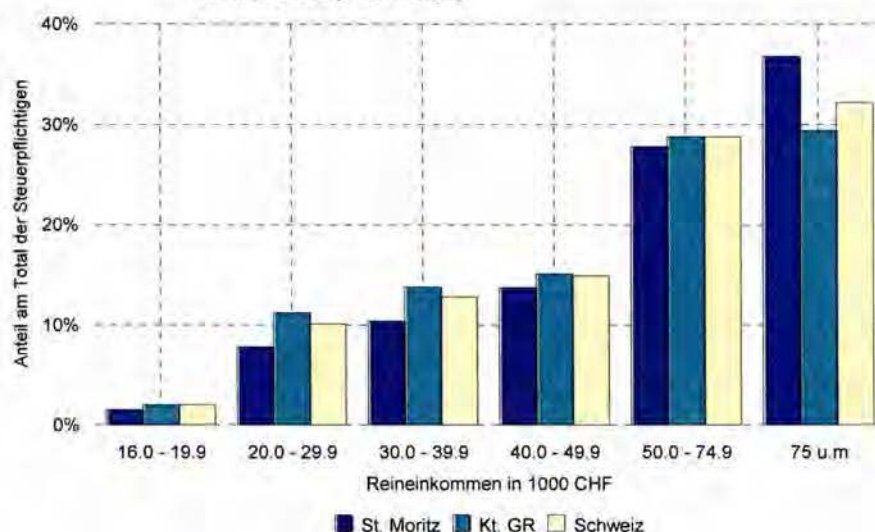
Einkommens-/Preis-Relation

Einkommen sind stärker gestiegen als Immobilienpreise

In den vergangenen sieben Jahren sind aber nicht nur die Immobilienpreise, sondern auch die Einkommen gestiegen. Als Referenzwert für die Einkommensentwicklung ist in den Abbildungen 4 und 5 auch der Kantonssteuerertrag pro Kopf eingetragen. Letzterer ist sowohl für das gesamte Oberengadin als auch für die Gemeinde St. Moritz zwischen dem Jahr 2000 und dem Jahr 2005 (derzeit letztverfügbarer Wert) etwas stärker angestiegen als die Miet- und Kaufpreise der angebotenen Miet- und Eigentumswohnungen. Zumindest bis zum Jahr 2005 hat sich demnach das Verhältnis zwischen den Einkommen der Bevölkerung und den Immobilienpreisen im Oberengadin nicht verschlechtert, sondern im Gegenteil leicht verbessert.

Bei dieser Argumentation könnte eingewendet werden, dass der Pro-Kopf-Wert des Kantonssteuerertrages nicht sehr aussagekräftig ist. Eine kleine Zahl von Haushalten mit sehr hohen Einkommen könnte den durchschnittlichen Steuerertrag pro Kopf stark nach oben ziehen. Ein Blick auf die Einkommensverteilung zeigt nun aber, dass dies in St. Moritz nicht der Fall ist. Die Zahl der Personen mit hohen Einkommen ist in St. Moritz bedeutend; hier gibt es anteilmässig wesentlich mehr Personen mit hohen Einkommen als im kantonalen und im Landesmittel (vgl. Abb. 6). Trotzdem ist festzuhalten, dass auf der anderen Seite rund ein Fünftel der in St. Moritz wohnhaften Personen über ein Reineinkommen von weniger als 40'000 CHF verfügen.

Abbildung 6 Einkommensverteilung St. Moritz und Vergleichsgebiete, 2005
Anzahl Personen nach Klassen des Reineinkommens der direkten Bundessteuer, Normalfälle



Quelle: Eidgenössische Steuerverwaltung (2009).

2.2 Wohnungsbestand

Der Bestand an Erstwohnungen in St. Moritz zeichnet sich durch folgende Charakteristika aus:

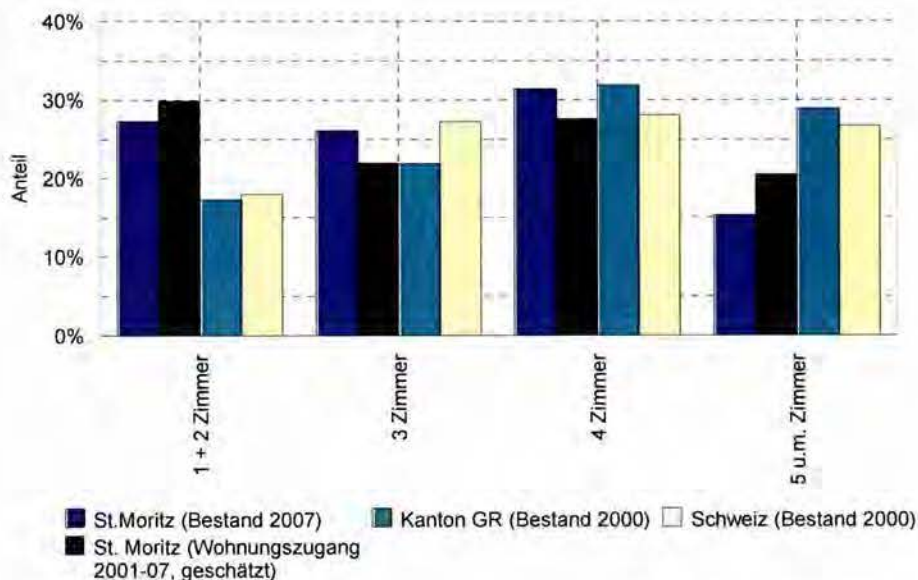
Grössenstruktur

Wenig grosse Wohnungen

Geringer Anteil Grosswohnungen und hoher Anteil kleiner Wohnungen. Rund 27 Prozent aller Erstwohnungen in St. Moritz weisen 1 oder 2 Zimmer auf (Kanton GR: 18 Prozent), nur 15 Prozent der Wohnungen haben 5 und mehr Zimmer (GR: 29 Prozent). Zwar wurden in den letzten Jahren verhältnismässig viele Erstwohnungen mit 5 und mehr Zimmern erstellt, doch vermochte dies deren Anteil im Bestand nicht wesentlich zu erhöhen (vgl. Abb. 7). Das Wohnungsangebot in St. Moritz kann damit nicht als besonders familienfreundlich bezeichnet werden. Allerdings weist St. Moritz auch nur relativ wenige Gross-

haushalte auf. Sehr stark vertreten sind dagegen Einpersonen-Haushalte. Letztere machen in St. Moritz 42 Prozent aller Privathaushalte aus (GR und CH; 36 Prozent, Stand Volkszählung 2000).

Abbildung 7 Gröszenstruktur der Erstwohnungen, St. Moritz und Vergleichsgebiete, 2000/2007

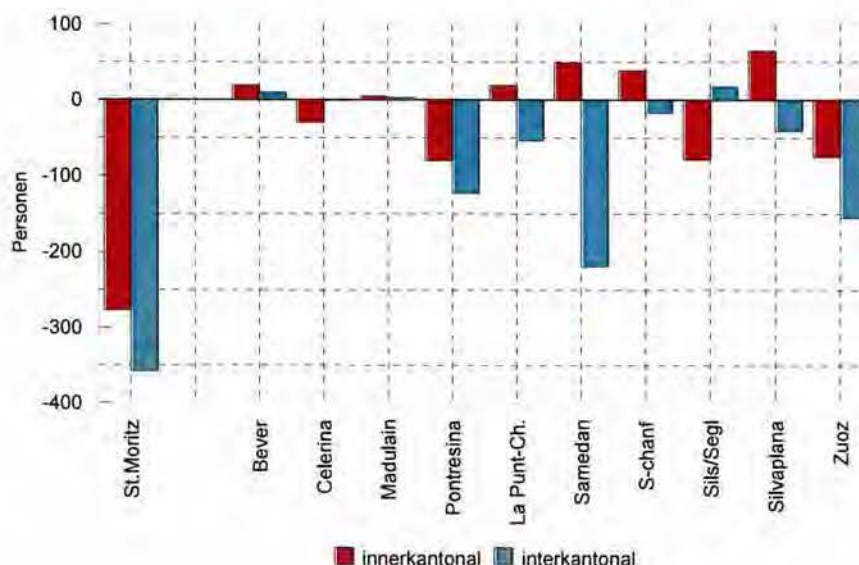


Quellen: Bundesamt für Statistik (2008), Bundesamt für Statistik, eidg. Volkszählung 2000; Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob es in St. Moritz deshalb wenige Grosshaushalte gibt, weil ein entsprechendes Wohnungsangebot fehlt. Dies ist nicht ganz von der Hand zu weisen, ist doch in den übrigen Gemeinden des Oberengadins ein höherer Anteil von Grosswohnungen und von Grosshaushalten festzustellen als in St. Moritz.³ Zudem zeigt sich, dass ein Teil der Gemeinden des Oberengadins Zuwanderungsüberschüsse bei der innerkantonalen Wanderung aufweist, während für St. Moritz ein Abwanderungsüberschuss festzustellen ist. Zwar bestehen keine aktuellen Zahlen zu den Wanderungen und erst recht nicht zu Wanderungsmotiven; die genannten Zahlen weisen aber darauf hin, dass Familien von St. Moritz in die umliegenden Gemeinden abgewandert sind – möglicherweise mangels eines genügenden Angebotes an grossen und preisgünstigen Wohnungen. Dass Personen im Familien bildenden Alter von St. Moritz in andere Gemeinden des Oberengadins wandern, hat sich übrigens bereits für die zweite Hälfte der 1980er-Jahre gezeigt (Wüest & Partner, 1996a: S. 9; Wüest & Partner, 1996b: S. Fo-18).

³ So beträgt der Anteil Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in den übrigen Gemeinden des Oberengadins 20 Prozent (St. Moritz: 15 Prozent).

Abbildung 8 Innerkantonaler und interkantonaler Wanderungssaldo in den Gemeinden des Oberengadins, Summe der Jahre 1997-2006



Quelle: Bundesamt für Statistik, ESPOP.

Wohneigentumsquote

Vergleichsweise tiefe
Wohneigentumsquote

St. Moritz zeichnet sich auch durch eine vergleichsweise tiefe Wohneigentumsquote aus. Anlässlich der Volkszählung 2000 belief sich die Wohneigentumsquote in St. Moritz auf 35.4 Prozent. Im gesamten Oberengadin wurden 40 Prozent der Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt, im kantonalen Mittel fast 47 Prozent. Die vergleichsweise tiefe Wohneigentumsquote in St. Moritz muss nicht zwangsläufig als Nachteil angesehen werden. Sie widerspiegelt vielmehr die spezielle Branchen- bzw. Beschäftigtenstruktur der Gemeinde. Viele im Tourismus beschäftigte Personen wohnen nur für relativ kurze Zeit in St. Moritz und haben deshalb eine geringe Neigung, Wohneigentum zu erwerben.

Wohnungsrenovierungen

Hoher Anteil renovierter
Wohnungen

St. Moritz weist einen hohen Anteil an renovierten Wohnungen auf. Von allen Erstwohnungen, die vor dem Jahr 2000 erstellt wurden, sind 70 Prozent in den letzten 16 Jahren umfassend renoviert worden und dürften damit einen neuzeitlichen Standard aufweisen. Umgekehrt gibt es derzeit ca. 600 Erstwohnungen, die vor 1971 erstellt und letztmals vor 1991 oder noch nie umfassend renoviert wurden und von denen angenommen werden muss, dass in nächster Zeit ein Renovationsbedarf besteht (Bundesamt für Statistik, 2008a; Bundesamt für Statistik, 2008b).

2.3 Nachfrage nach Erstwohnungen bis 2030

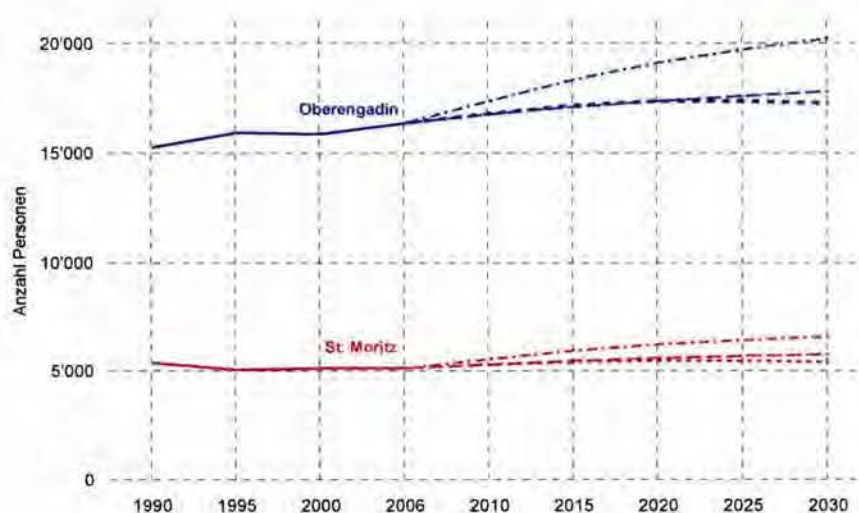
2.3.1 Einflussfaktoren und Annahmen

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie sich die Nachfrage nach Erstwohnungen in St. Moritz und im Oberengadin künftig entwickeln wird. Dabei gehen wir von folgenden Grundlagen und Annahmen aus:

Bevölkerungsentwicklung

Wir stützen uns auf die von Wüest & Partner erarbeiteten und im Juli 2007 veröffentlichten Bevölkerungsperspektiven für den Kanton Graubünden (Amt für Raumentwicklung Graubünden, 2007). Diese Bevölkerungsperspektiven wurden in drei Szenarien erstellt und liegen (in unveröffentlichter Form) für jede Gemeinde vor. Prognosegegenstand ist die ständige Wohnbevölkerung (Grenzgänger/innen und Kurzaufenthalter/innen sind darin nicht enthalten). Bestimmungsgrößen für die Bevölkerungsentwicklung sind die Sterblichkeit, die Geburtenhäufigkeit und die Wanderungen. Letztere wurden u.a. in Abhängigkeit der Wohnattraktivität der Gemeinden bestimmt.

Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung 1990-2030, St. Moritz und Oberengadin
Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende



Quellen: Bundesamt für Statistik, ESPOP, Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a).

Das mittlere, vom ARE und vom Berichterstatter als das wahrscheinlichste bezeichnete Szenario geht von einer im Vergleich zum Landesmittel unterdurchschnittlichen Entwicklung im Kanton Graubünden aus, dies nicht zuletzt bezüglich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies führt laut den Autoren der Bevölkerungsperspektiven zu einer (weiter anhaltenden) Abwanderung aus dem Kanton Graubünden in die Zentren und Agglomerationen des Mittellandes (Amt für Raumentwicklung Graubünden, 2007; S. 4). Materielle Hinweise zu den den anderen Szenarien zugrunde liegenden Hypothesen liegen dem Berichterstatter nicht vor.

Einwohnerzahl in St.
Moritz steigt um 300
bis gegen 1'500
Personen bis 2030

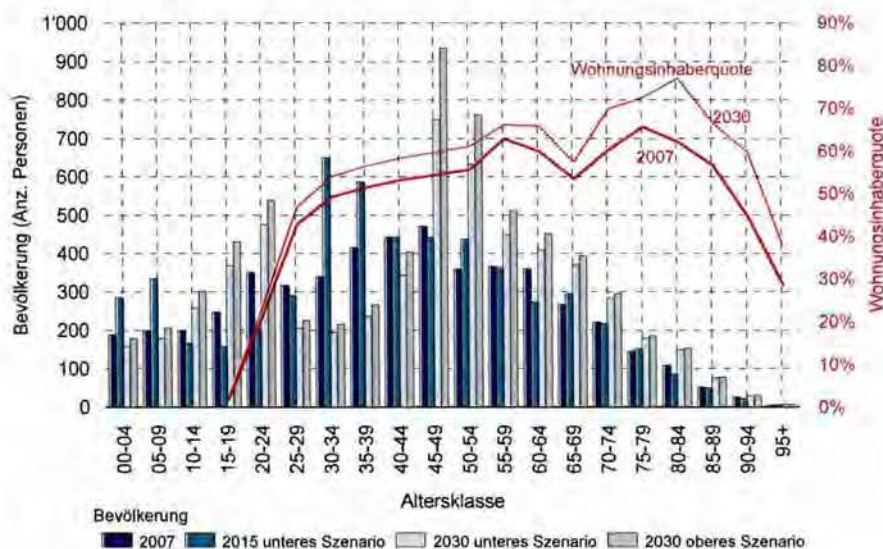
Wie aus Abbildung 9 hervorgeht, wird für die Gemeinde St. Moritz bis zum Jahr 2030 je nach Szenario mit einem mehr oder weniger ausgeprägten Anstieg der Bevölkerungszahl (um rund 300 bis 1'480 Personen gegenüber 2007) gerechnet. Auch für das gesamte Oberengadin wird bei allen drei Szenarien ein Bevölkerungszuwachs erwartet. Dieser dürfte sich auf 800 bis gegen 3'800 Personen belaufen. Laut den Bevölkerungsperspektiven ist die Zunahme der Einwohnerzahlen sowohl in St. Moritz als auch im übrigen Oberengadin wesentlich auf die hohe Wohnattraktivität zurück zu führen. Aus unserer Sicht liegen alle drei Szenarien im Bereich des Möglichen, wobei wir wie erwähnt das mittlere Szenario über den gesamten Prognosehorizont gesehen als das wahrscheinlichste beurteilen. Im Gefolge der sich Ende 2008 abzeichnenden Rezession ist eine vorübergehend tiefere Entwicklung zu erwarten. Mittel- und längerfristig dürfte aber wieder der Pfad des mittleren, eventuell auch des oberen Szenarios erreicht werden.

Wohnungsinhaber

Wohnungsnachfrage
vom Altersaufbau der
Bevölkerung abhän-
gig

Entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ist nicht nur die Gesamtbevölkerungszahl, sondern auch der Altersaufbau. So entfalten die Personen im Alter von 50-85 Jahren die höchste Wohnungsnachfrage pro 100 Einwohner/innen. In den genannten Altersklassen liegen die so genannten Wohnungsinhaberquoten (Wohnungsinhaber bzw. Haushaltsvorstände pro 100 Einwohner) am höchsten (vgl. Abb. 10). Wenn sich demnach in diesen Altersklassen die Einwohnerzahl verändert, wirkt sich dies besonders stark auf die Wohnungsnachfrage aus.

Abbildung 10 Bevölkerung und Wohnungsinhaberquote St. Moritz, 2007-2030
(Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende)



Wohnungsinhaberquote: Anzahl Wohnungsinhaber (= Haushaltsvorstände) pro 100 Einwohner je Altersklasse. Wohnungsinhaber sind den Trägern der Wohnungsnachfrage gleichzusetzen.

Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Anstieg der Wohnungsinhaberquote

Wie aus Abbildung 10 hervorgeht, ist in St. Moritz in den genannten Altersklassen mit grossen Veränderungen, d.h. mit teilweise sehr starken Zunahmen der Einwohnerzahlen zu rechnen. Dies wirkt sich auch in bedeutendem Ausmass auf die Wohnungsnachfrage aus.

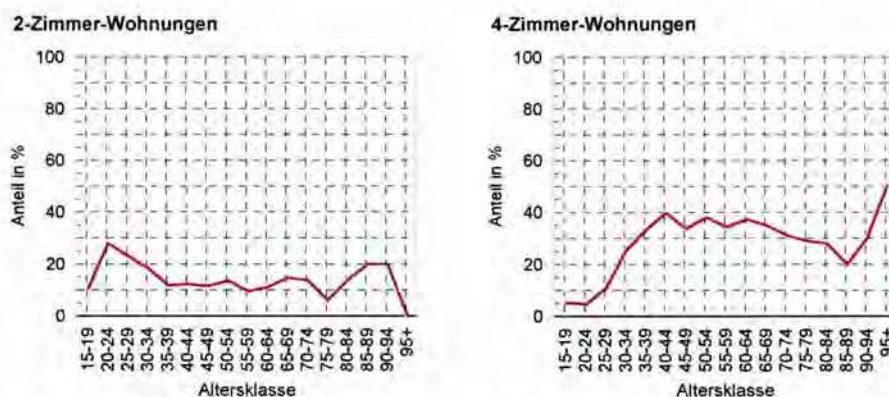
Was die Höhe der Wohnungsinhaberquote betrifft, rechnen wir für die Gemeinde St. Moritz mit einem Anstieg bis zum Jahr 2030 auf ein Niveau, das leicht über dem aktuellen Stand des Landesmittels liegt (letzteres übertrifft den derzeitigen Wert von St. Moritz). Diese Annahme gilt für alle drei Szenarien. Die gleichen Gegebenheiten und Annahmen gelten auch für das Oberengadin insgesamt.

Die genannten Hypothesen stützen sich auf Beobachtungen anderer Gebiete in der Schweiz. Analysen haben gezeigt, dass die Wohnungsinhaberquoten im Zeitablauf gestiegen sind. Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse weiterhin leicht abnehmen wird.

Wohnungsbelegungen

Die Belegung von Wohnungen unterschiedlicher Grösse hängt wesentlich vom Alter der Wohnungsinhaber/in ab. So werden z.B. 2-Zimmer-Wohnungen häufig einerseits von jüngeren und andererseits von älteren Personen bewohnt, während 4-Zimmer-Wohnungen häufig von Wohnungsinhaber/innen im Alter von ca. 35-70 Jahren bewohnt werden (vgl. Abb. 11). Diese altersabhängigen Wohnungsbelegungen finden sich im Übrigen nicht nur in St. Moritz, sondern auch in anderen Gemeinden und Regionen der Schweiz.

Abbildung 11 Wohnungsbelegungen St. Moritz 2007, Beispiel 2- und 4-Zimmer-Wohnungen
(Anteile der Wohnungsinhaber im Alter von ... in 2- bzw. in 4-Zimmer-Wohnungen, in Prozent des Totals der Wohnungsinhaber je Altersklasse)



Lesebeispiel: Von allen 20-24-jährigen Wohnungsinhabern lebten rund 28 Prozent in 2-Zimmer-Wohnungen (linke Seite der Abbildung) und 5 Prozent in 4-Zimmer-Wohnungen (rechte Seite der Abbildung).

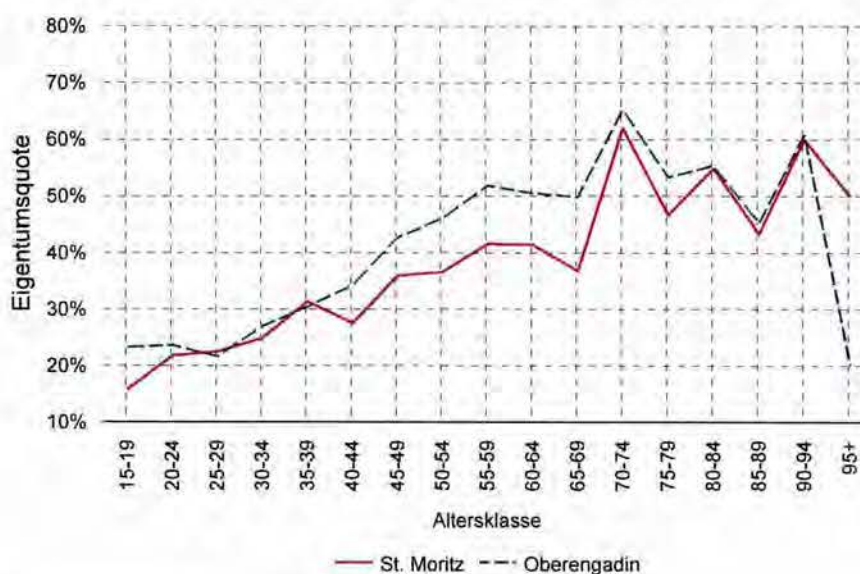
Quellen: Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

In St. Moritz haben sich die Belegungen der Wohnungen in den letzten Jahren relativ wenig geändert. Für unsere Prognosen nehmen wir an, dass die Wohnungsbelegungen in St. Moritz und im Oberengadin auf dem aktuellen Stand bleiben.

Eigentumsquote

Auch bei der Eigentumsquote gehen wir von konstanten Verhältnissen aus. Wie Abbildung 12 zeigt, spielt auch hier der Altersaufbau der Bevölkerung eine Rolle: Die höchsten Anteile Eigentümer sind bei den über 70-Jährigen festzustellen, und zwar sowohl in St. Moritz als auch im Oberengadin. Analoges gilt übrigens auch für das Landesmittel. Bedingt durch die Zunahme der älteren Bevölkerung ist in St. Moritz (bei gleich bleibenden altersspezifischen Eigentumsquoten) mit einem Anstieg der globalen Wohneigentumsquote von 35.4 Prozent im Jahr 2000 auf 38.5 Prozent im Jahr 2030 zu rechnen (mittleres Szenario).

Abbildung 12 Wohneigentumsquote St. Moritz und Oberengadin, 2000



Quelle: Bundesamt für Statistik (2008b).

2.32 Wohnungsnachfrage in St. Moritz

Erstwohnungsnachfrage bleibt vorderhand mindestens auf dem Niveau der letzten Jahre

Unter den genannten Prämissen, d.h. namentlich bei im Wesentlichen gleich bleibender Relation zwischen der Einkommenssituation der Bevölkerung und den Miet- bzw. Wohnungspreisen und bei einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von 300 bzw. 1'480 Personen gemäss den Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden (vgl. Kap. 2.31), werden in St. Moritz bis zum Jahr 2030 zwischen knapp 400 und rund 950 neue Erstwohnungen benötigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zusatznachfrage von 17 bis ma-

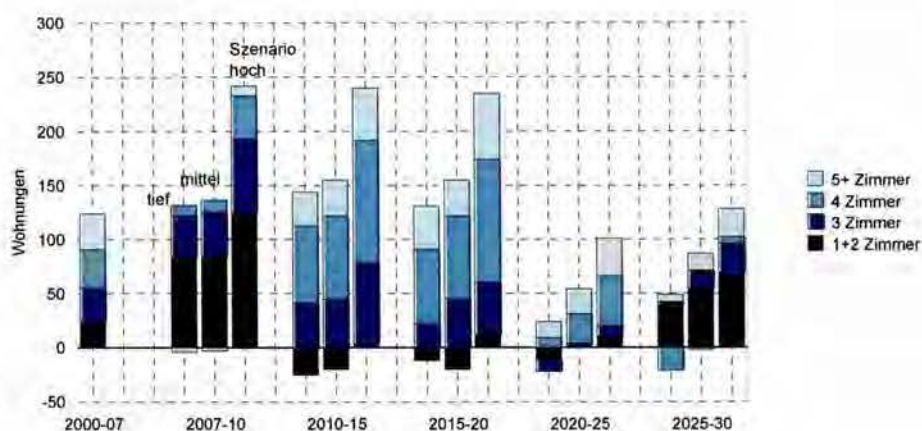
ximal 41 Wohnungen (Zunahme des Erstwohnungsbestandes 2000-2007: durchschnittlich 18 Wohnungen pro Jahr).

Bei den genannten 17 bis 41 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr handelt es sich um Nettozunahmen. Zu diesen ist der Ersatz für künftige Wohnungsabbrüche (deren Zahl wir aufgrund der vergangenen Entwicklung auf durchschnittlich 2-3 pro Jahr veranschlagen) zu addieren. Zu berücksichtigen ist ferner, dass beim unteren und mittleren Szenario, die beide mit vergleichsweise tiefen Einwohnerzunahmen rechnen, v.a. für Wohnungen mit 1 und 2 Zimmern Angebotsüberschüsse entstehen dürften (vgl. Abb. 13. Die Angebotsüberschüsse entstehen als Folge rückläufiger Bestände bei der jüngeren Bevölkerung, die häufig in Kleinwohnungen wohnt). Diese Angebotsüberschüsse wurden bei den ausgewiesenen Nettozahlen mit der Nachfrage verrechnet, d.h. es wurde implizite angenommen, die Bevölkerung verteile sich schliesslich in das vorhandene Wohnungsangebot und wohne nicht so, wie sie es eigentlich wünscht. Würden die Angebotsüberschüsse nicht mit der Nachfrage verrechnet, würde der Wohnungsbedarf je nach Szenario und Prognosezeitraum um weitere maximal 4 Wohnungen pro Jahr steigen (dafür würde eine entsprechend Zahl von Kleinwohnungen leer stehen bzw. anderweitig genutzt werden).

Voraussichtlich Ver-
flachung der Woh-
nungsnachfrage nach
2020

Wie aus Abbildung 13 hervorgeht, ist mit einer Verflachung der Erstwohnungsnachfrage im Laufe der Zeit zu rechnen. Namentlich ab ca. 2020 dürfte die Nachfrage merklich zurück gehen. Im Übrigen wird ersichtlich, dass bis ca. 2025 vor allem Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern nachgefragt werden. In den Jahren danach ist auch mit einer (wieder ansteigenden) Nachfrage nach kleinen Wohnungen zu rechnen. Dann wird gemäss den Bevölkerungsszenarien die Zahl der jungen Erwachsenen – die wie erwähnt sehr häufig in kleinen Wohnungen wohnen – nach einem lange dauernden Rückgang wiederum ansteigen (vgl. Abb. 10).

Abbildung 13 Nachfrage nach Erstwohnungen in St. Moritz, nach Wohnungsgrösse

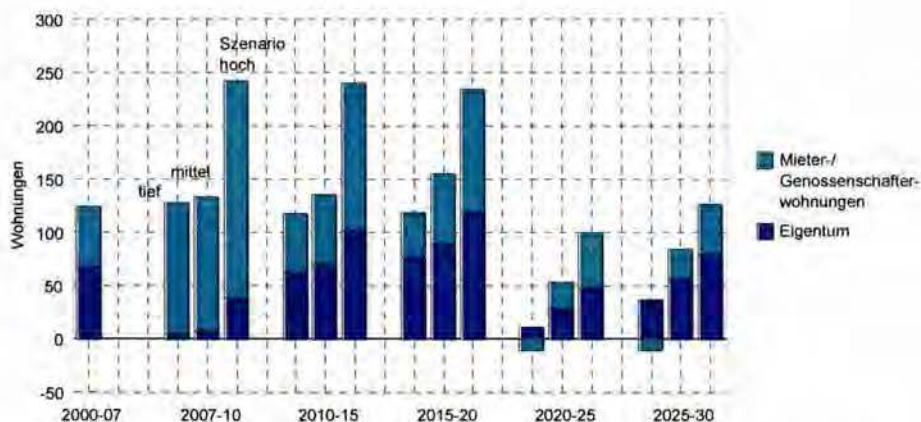


Die Balken im negativen Zahlenbereich bedeuten, dass für die betreffenden Wohnungskategorien in den jeweiligen Perioden keine Nachfrage besteht (vgl. oben stehenden Text).

Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Differenziert nach dem Besitzverhältnis zeigt sich namentlich eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum im Zeitraum 2010-2020. Die zusätzliche Nachfrage nach Mieter- und Genossenschafterswohnungen bleibt dagegen zwischen 2010 und 2020 eher verhalten (ausser beim Szenario „hoch“). Bei Szenario „tief“ zeichnet sich bei den Mietwohnungen ab ca. 2020 ein Angebotsüberschuss ab (vgl. Abb. 14). Diese Entwicklung ist auf die zunehmende Zahl von älteren Personen zurückzuführen, bei denen i.d.R. die Nachfrage nach Mietwohnungen eher gering, die Nachfrage nach Wohneigentum nicht zuletzt wegen höherer finanzieller Möglichkeiten dagegen grösser ist.

Abbildung 14 Nachfrage nach Erstwohnungen in St. Moritz, nach Besitzverhältnis



Die Balken im negativen Zahlenbereich bedeuten, dass für die betreffenden Wohnungskategorien in den jeweiligen Perioden keine Nachfrage besteht.

Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Zur Interpretation der Ergebnisse sei hier noch auf folgenden Punkt hingewiesen:

Kleinräumig betrachtet bedingen sich Wohnungsangebot und Entwicklung der Bevölkerungszahl gegenseitig. Wenn die Bevölkerungsszenarien für die Gemeinde St. Moritz mit einem Einwohnerzuwachs von 300 bis maximal 1'480 Personen rechnen, implizieren diese, dass ein für diese Bevölkerungszahl ausreichendes Wohnungsangebot besteht, und zwar zu einem im Wesentlichen gleich bleibenden Einkommens-/Preis-Verhältnis. Oder umgekehrt ausgedrückt: Würden weniger neue Erstwohnungen entstehen als der Nachfrage entspricht oder würden die Mietpreise und die Kaufpreise für Wohneigentum deutlich stärker steigen als die Einkommen, würden die Wohnungsnachfrager/innen in umliegende Gemeinden mit einem tieferen Preisniveau ausweichen und die Einwohnerzahl würde weniger stark steigen als von den Bevölkerungsperspektiven angenommen. Andererseits wäre es auch möglich, dass die Bevölkerung in St. Moritz weniger Wohnraum nachfragen, d.h. generell enger zusammen wohnen wird. Die oben aufgeführten Zahlen zeigen damit, dass eine Nachfrage nach Erstwohnungen in St. Moritz besteht und ein zusätzliches Wohnungsangebot von der Nachfrage absorbiert werden wird. Dass effektiv so viele Wohnungen gebaut werden wie der Nachfrage entspricht, ist damit aber nicht gesagt.

Tabelle 1 Nachfrage nach Erstwohnungen und Wohnflächenbedarf, St. Moritz

Szenario TIEF (mittleres Bevölkerungsszenario des Kantons GR)									
Wohn- bevölkerung (1)	dauernd bewohnte Wohnungen							BGF	
	1 + 2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	Eigentum	übrige	(1000 m2) (2)	
Bestand									
2000	5'045	580	547	659	305	2'091	740	1'351	225
2007	5'081	604	578	695	338	2'216	809	1'407	241
P 2010	5'280	688	617	705	334	2'344	815	1'529	250
P 2015	5'407	663	657	777	365	2'462	878	1'583	267
P 2020	5'457	650	680	846	405	2'580	957	1'624	285
P 2025	5'441	639	669	855	420	2'583	969	1'614	287
P 2030	5'399	678	672	834	427	2'611	1'006	1'604	288
Veränderung (3)									
2000-07	36	24	31	36	33	125	69	56	15.4
2007-10	199	84	38	10	-4	128	6	122	8.8
2010-15	127	-25	41	72	31	118	64	54	17.6
2015-20	51	-12	22	69	40	119	78	41	17.6
2020-25	-17	-11	-11	9	15	2	12	-10	2.3
2025-30	-42	39	3	-21	7	28	37	-9	1.1
2007-30	318	74	94	138	89	395	197	198	47.4

Szenario MITTEL (unteres Bevölkerungsszenario des Kantons GR)									
Wohn- bevölkerung (1)	dauernd bewohnte Wohnungen							BGF	
	1 + 2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	Eigentum	übrige	(1000 m2) (2)	
Bestand									
2000	5'045	580	547	659	305	2'091	740	1'351	225
2007	5'081	604	578	695	338	2'216	809	1'407	241
P 2010	5'294	690	618	707	335	2'350	817	1'533	250
P 2015	5'455	670	664	784	368	2'486	887	1'599	270
P 2020	5'580	668	697	865	414	2'643	979	1'664	291
P 2025	5'671	669	699	892	437	2'697	1'009	1'688	300
P 2030	5'751	724	716	889	453	2'782	1'067	1'715	307
Veränderung (3)									
2000-07	36	24	31	36	33	125	69	56	15.4
2007-10	213	85	40	12	-3	134	8	126	9.5
2010-15	162	-20	45	77	33	136	70	66	19.5
2015-20	125	-2	33	81	45	157	91	65	21.7
2020-25	90	2	2	27	23	54	30	24	8.1
2025-30	80	54	17	-2	16	85	58	27	7.4
2007-30	670	120	138	194	115	566	258	308	66.2

Szenario HOCH (oberes Bevölkerungsszenario des Kantons GR)									
Wohn- bevölkerung (1)	dauernd bewohnte Wohnungen							BGF	
	1 + 2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+	total	Eigentum	übrige	(1000 m2) (2)	
Bestand									
2000	5'045	580	547	659	305	2'091	740	1'351	225
2007	5'081	604	578	695	338	2'216	809	1'407	241
P 2010	5'538	729	647	736	347	2'458	848	1'610	261
P 2015	5'929	732	721	849	395	2'697	951	1'746	292
P 2020	6'216	743	771	964	456	2'933	1'073	1'860	323
P 2025	6'408	753	780	1'010	491	3'033	1'122	1'911	337
P 2030	6'565	821	808	1'015	516	3'161	1'203	1'958	349
Veränderung (3)									
2000-07	36	24	31	36	33	125	69	56	15.4
2007-10	457	124	69	40	9	242	39	204	20.2
2010-15	391	4	74	114	48	239	104	136	30.9
2015-20	287	11	49	114	61	236	121	114	31.3
2020-25	192	10	10	46	35	100	49	51	13.8
2025-30	156	69	27	6	26	127	80	47	12.0
2007-30	1'484	217	229	320	178	945	393	552	108.3

(1) Ständige Wohnbevölkerung (Grenzgänger/innen und Kurzaufenthalter/innen nicht enthalten).

(2) Schätzwert für dauernd bewohnte Wohnungen.

(3) Nettoveränderungen in den angegebenen Zeitspannen. Wohnungen und Flächen von überschüssigen Wohnungskategorien sowie des Ersatzbedarfs an Wohnungen infolge Abbruch sind nicht berücksichtigt.

Hinweis zu Tabelle 1: Das untere Bevölkerungsszenario des Kantons Graubünden weist für die Gemeinde St. Moritz und (in einzelnen Jahren auch für das Oberengadin) höhere Werte auf als das mittlere Szenario. Das im vorliegenden Dokument als „tief“ bezeichnete Szenario korrespondiert mit dem mittleren Bevölkerungsszenario des Kantons, das hier als „mittel“ bezeichnete Szenario mit dem unteren Bevölkerungsszenario des Kantons Graubünden.

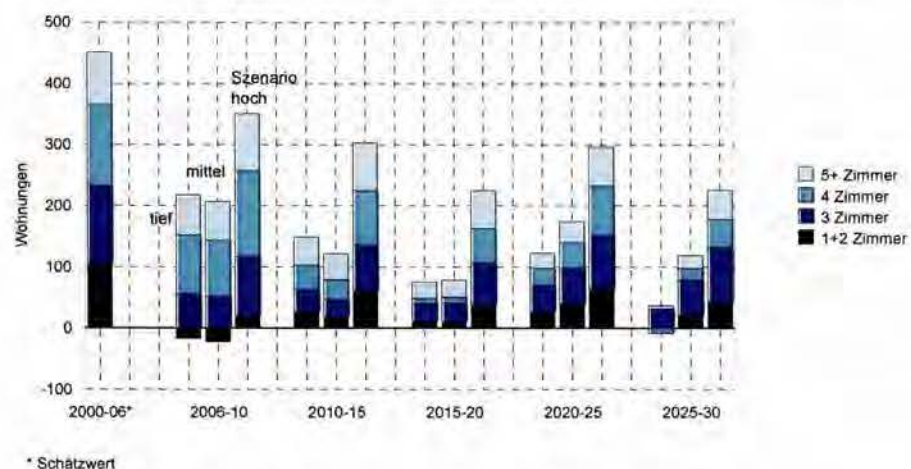
Quellen von Tabelle 1: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNING Wirtschafts- und Sozialstudien.

2.33 Wohnungsnachfrage in den übrigen Gemeinden des Oberengadins

Erstwohnungsnachfrage künftig unter dem bisherigen Niveau

Die Nachfrage nach Erstwohnungen in den übrigen Gemeinden des Oberengadins wurde unter analogen Annahmen berechnet wie für die Gemeinde St. Moritz (vgl. Kap. 2.31). Mengenmässig macht die Wohnungsnachfrage in den übrigen 10 Gemeinden des Kreises etwa das anderthalbfache der Nachfrage in St. Moritz aus, nämlich zwischen ca. 580 und maximal 1'400 Wohnungen für den Zeitraum 2006-2030. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen (Netto-) Nachfrage von 23-56 Erstwohnungen. Im Vergleich zur Zeitspanne 2000-2006 bedeutet dies einen Rückgang um 30-70 Prozent. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Produktion von Erstwohnungen zwischen 2000 und 2006 einen Schätzwert darstellt (wir verfügen über keine gesicherten Zahlen zur Aufteilung der Wohnungsproduktion in Erst- und Zweitwohnungen für die übrigen Gemeinden des Kreises). In der Realität könnte die Erstwohnungsproduktion 2001-2006 deshalb tiefer ausgefallen sein als hier ausgewiesen.

Abbildung 15 Nachfrage nach Erstwohnungen im Oberengadin ohne St. Moritz, nach Wohnungsgrösse



Szenario „mittel“ liegt bis ca. 2020 unter dem Szenario „tief“. Dies gilt nicht nur für die Erstwohnungsnachfrage, sondern auch für die Bevölkerungsentwicklung. Die Balken im negativen Zahlenbereich bedeuten, dass für die betreffenden Wohnungskategorien in den jeweiligen Perioden keine Nachfrage besteht.

Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNING Wirtschafts- und Sozialstudien.

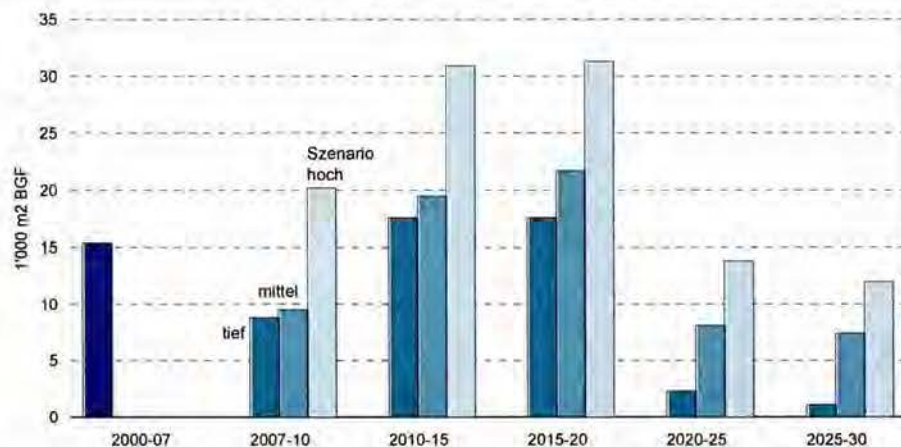
Bezüglich der Aufteilung der Erstwohnungsnachfrage nach Wohnungsgrösse zeigt sich eine etwas grössere Nachfrage nach Kleinwohnungen als dies in St. Moritz der Fall ist. Der zeitliche Verlauf zeigt, dass der Tiefpunkt der Nachfrage in den übrigen Gemeinden des Oberengadins etwas früher zu erwarten ist, nämlich zwischen 2015 und 2020, dies im Unterschied zu St. Moritz, wo die Nachfrage voraussichtlich zwischen 2020 und 2025 am geringsten ausfallen wird.

2.34 Flächenbedarf für Erstwohnungen

Gemeinde St. Moritz

Ausgehend von der Nachfrage nach Wohnungen haben wir den Bedarf an Bruttogeschossfläche für Erstwohnungen berechnet. Dabei gehen wir von den durchschnittlichen Wohnflächen der einzelnen Wohnungsgrössenkategorien gemäss eidg. Volkszählung aus (Bundesamt für Statistik, 2004: S. 74). Umgerechnet in BGF ergibt sich für die einzelnen Wohnungsgrössenkategorien folgender Bedarf: Wohnungen mit 1 Zimmer 44 m² BGF, mit 2 Zimmern 70 m², mit 3 Zimmern 96 m², mit 4 Zimmern 126 m², mit 5 u.m. Zimmern 186 m².

Abbildung 16 Flächenbedarf für Erstwohnungen, St. Moritz
(Nettozuwachs pro Periode in 1'000 m² BGF)



Quellen: Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

BGF-Bedarf bis 2020
3'000 bis 6'500 m²
pro Jahr

Unter diesen Annahmen ergibt sich ein BGF-Bedarf für Erstwohnungen von 47'000 bis maximal 108'000 m² für die Zeitspanne 2007-2030 (vgl. Tab. 1). Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zunahme von rund 2'000 – 4'700 m² BGF für den Zeitraum 2007-2030 (Schätzwert für BGF-Zuwachs 2000-2007: 2'200 m² pro Jahr). Entsprechend der bis 2020 höheren Wohnungsnachfrage ist bis dann auch mit einem höheren Jahresbedarf an BGF zu rechnen, nämlich je nach Szenario und Zeitperiode zwischen 3'000 (Szenario tief) und rund 6'500 m² pro Jahr (Szenario hoch). Nach 2020 zeichnet sich nach den vorliegenden Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrageprognosen ein deutlicher Rückgang der Flächennachfrage ab (vgl. Abb. 16).

Zu den erwähnten Zahlen des BGF-Bedarfs ist Folgendes zu bemerken:

Erstens: Einer Veränderung (sprich Zunahme) der Wohnfläche pro Person wird bei der Berechnung des Bedarfs an *Wohnungen* Rechnung getragen (vgl. Kap. 2.31). Dort wurde bekanntlich angenommen, dass sich die Zahl der Wohnungsinhaber/innen je 100 Personen in Zukunft erhöht, was bedeutet, dass die durchschnittliche Haushaltsgrösse sinkt und der Wohnflächenbedarf pro Person steigt. Rechnerisch ergibt sich z.B. beim Szenario mittel eine Zunahme der BGF pro Kopf von gegenwärtig 47 m² auf über 53 m² im Jahr 2030.

Zweitens handelt es sich (wie bei der Wohnungsnachfrage) um Nettozahlen. Es wird somit kein Bedarf an zusätzlicher BGF für den Ersatz von abgebrochenen Wohnungen angenommen. Zudem wird die BGF von Wohnungskategorien, für die nach unseren Modellrechnungen ein Angebotsüberschuss ausgewiesen wird, mit dem Bruttoflächenbedarf verrechnet. Mit den genannten Annahmen wird unterstellt, dass Ersatzbauten für abgebrochene Wohnungen auf bereits überbauten Zonenflächen erstellt werden und dass die Flächen von nicht nachgefragten Wohnungskategorien weiterhin für Erstwohnungsnutzung genutzt werden (z.B. durch Zusammenlegung von mehreren Wohnungen im gleichen Gebäude zu einer grösseren Einheit). Der Bedarf an BGF wird etwas grösser ausfallen, wenn die genannten Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Je nach Szenario könnte dieser Mehrbedarf bei maximal 1'000 bis 3'000 m² BGF pro 5-Jahres-Periode liegen.

Übrige Gemeinden des Oberengadins

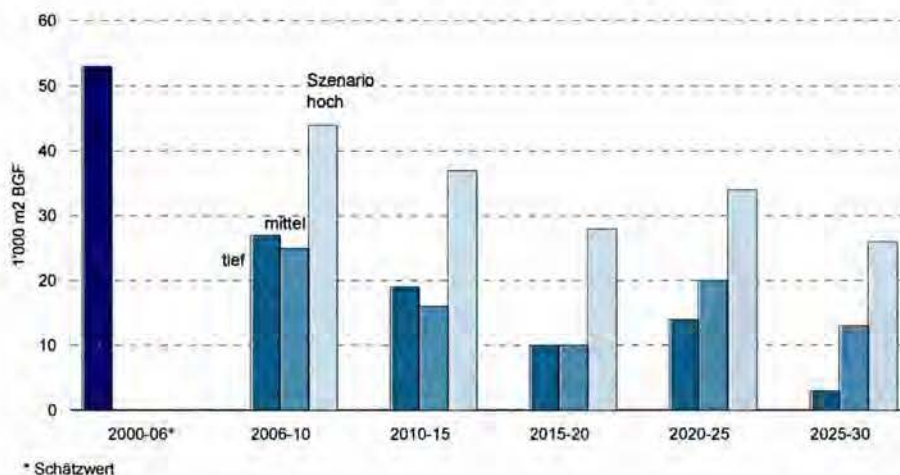
Bei langfristiger Betrachtung 3'000 – 7'000 m² BGF pro Jahr für Erstwohnungen nötig

In den übrigen Gemeinden des Kreises Oberengadin ist für die Periode 2006 bis 2030 mit einem BGF-Bedarf für Erstwohnungen von 72'000 bis maximal 169'000 m² zu rechnen. Dies entspricht etwa dem Anderthalbfachen des Flächenbedarfs in St. Moritz (Verhältnis wie bei der Nachfrage nach Wohnungen).

Umgerechnet in Jahresdurchschnitte bedeuten diese Zahlen einen BGF-Bedarf von 3'000 – 7'000 m² BGF (Schätzwert für Periode 2000-2006: rund 8'800 m² BGF).

Entsprechend den zu erwartenden Schwankungen bei der Nachfrage nach Wohnungen wird auch die Nachfrage nach BGF nicht über die gesamte Prognoseperiode gleichmässig ausfallen. Bis ca. 2020 ist mit einer tendenziell sinkenden Nachfrage zu rechnen. In der Zeitspanne 2020-2025 dürfte die Flächennachfrage vorübergehend wieder ansteigen (vgl. Abb. 17).

Abbildung 17 Flächenbedarf für Erstwohnungen, Oberengadin ohne St. Moritz
(Nettozuwachs pro Periode in 1'000 m² BGF)



Quellen: Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

3. Zweitwohnungen

3.1 Bisherige Entwicklung und aktuelle Lage

Gemeinde St. Moritz

Die eidg. Volkszählung 2000 weist für St. Moritz einen Zweitwohnungsbestand von 2'233 Einheiten aus. In den Jahren 2001 bis 2007 registrierte die Bauverwaltung der Gemeinde einen Nettozuwachs von 190 Zweitwohnungen. Ende 2007 dürfte der Zweitwohnungsbestand allerdings höher gewesen sein als die Zahl gemäss Volkszählung 2000 plus Reinzugang 2001 bis 2007, dies aus folgenden Gründen:

1. Im Zuge der derzeit stattfindenden Bereinigung des eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) sind 485 Wohnungen erfasst worden, die effektiv nicht in den letzten Jahren neu erstellt wurden. Vielmehr handelt es sich dabei um eine statistische Differenz (solche Differenzen treten im Zuge von Registerbereinigungen verbreitet auf). Im vorliegenden Fall dürfte es sich bei den genannten Wohnungen aller Wahrscheinlichkeit nach um Zweitwohnungen handeln, die von den (z.T. im Ausland wohnenden) Eigentümern bei der Volkszählung 2000 nicht deklariert wurden.
2. Es ist nicht auszuschliessen, dass in den letzten Jahren so genannt alt-rechtliche, nicht gesetzlich verfügte Erstwohnungen ohne Vornahme von (baubewilligungspflichtigen) Umbau- oder Renovationsarbeiten in Zweitwohnungen umgenutzt wurden. Solche Umnutzungen werden i.d.R. nicht bekannt und können daher auch kaum statistisch erfasst werden.

Zweitwohnungsanteil in St. Moritz 57 Prozent (2'900 Wohnungen)

Der Zweitwohnungsbestand in St. Moritz belief sich Ende 2007 damit auf mindestens 2'900 Einheiten, was knapp 57 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes entspricht (vgl. Tab. 2). Dieser Anteil ist deutlich höher als gemäss den Zahlen der letzten Volkszählung (51 Prozent).

Die durchschnittliche jährliche Zunahme des Zweitwohnungsbestandes zwischen 1980 und 2007 beläuft sich damit auf 47 Einheiten pro Jahr (Bestandesbereinigungen inbegriffen). Bei einer durchschnittlichen BGF von 120 m² pro Wohnung würde dies einer BGF-Zunahme von ca 5'600 m² pro Jahr entsprechen.

Seit dem Jahr 2006 ist die Zunahme des Bestandes an BGF für Zweitwohnungen bekanntlich auf 3'000 m² pro Jahr kontingentiert (Gemeinde St. Moritz, 2008b). Bis 2007 wurden die Kontingente nicht voll ausgeschöpft. Dies liegt aber nicht an einer mangelnden Nachfrage, sondern daran, dass Beschwerden den Bau von Wohnungen zeitlich verzögert haben. Nach der Beilegung dieses Falles wird die Bautätigkeit von Zweitwohnungen wieder anziehen; die Kontingente für das laufende und das kommende Jahr sind aller Voraussicht nach bereits vollständig ausgeschöpft.⁴ Es besteht damit offensichtlich eine Zweitwohnungsnachfrage, die grösser ist als das derzeitige Kontingent nach dem kommunalen Baugesetz.

Tabelle 2 Zweitwohnungen St. Moritz und Oberengadin, 2000-2006/07

	St. Moritz		übr. Gemeinden des Obereng.		Kreis Oberengadin	
	Anzahl	Anteil (1)	Anzahl	Anteil (1)	Anzahl	Anteil (1)
Bestand 1980	1'627	47.8%	4'131	57.6%	5'758	54.4%
Bestand 2000	2'233	50.6%	6'374	57.1%	8'608	55.2%
Zuwachs 2000-2007						
Erfasster Reinzugang (2)	190		690 (3)		880	
statistische Differenz (4)	485					
Gesamtzuwachs	675					
Bestand 2007	2'908	56.8%	7'064 (5)	59.0%	9'973	58.4%

(1) Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand.

(2) Gemäss Angaben der Bauverwaltung St. Moritz.

(3) Reinzugang 2000-2006, geschätzt.

(4) Wohnungen, die im Zuge der Bereinigung des Gebäude- und Wohnungsregisters erfasst wurden. Vermutlich handelt es sich dabei grösstenteils um Zweitwohnungen, die in der Volkszählung 2000 nicht erfasst wurden.

(5) Schätzwert für 2006.

Quellen: Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008a); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Übrige Gemeinden des Oberengadins und Oberengadin insgesamt

Die Zahl der Zweitwohnungen in den übrigen Gemeinden des Oberengadins belief sich per Ende 2006 auf rund 7'000–7'100 Einheiten entsprechend 59 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Diese Zahlen sind insofern mit gewissen Unsicherheiten behaftet, als der Zuwachs von Zweitwohnungen seit der

⁴ Laut Auskunft der Bauverwaltung St. Moritz.

Volkszählung 2000 geschätzt werden musste und nicht bekannt ist, ob und in welchem Ausmass im Zuge der gegenwärtig laufenden Bereinigung der Gebäude- und Wohnungsregister bisher nicht erhobene (Zweit-)Wohnungen erfasst wurden.⁵ Die effektive Zahl von Zweitwohnungen könnte deshalb eher höher liegen als hier ausgewiesen.⁶

10'000 Zweitwohnungen im gesamten Oberengadin; Zweitwohnungsanteil 58 Prozent

Im gesamten Oberengadin beläuft sich die Zahl der Zweitwohnungen derzeit auf rund 10'000 Einheiten oder rund 58 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. In den letzten 27 Jahren seit dem Jahr 1980 hat sich damit der Zweitwohnungsbestand im Oberengadin nahezu verdoppelt; der durchschnittliche jährliche Nettozuwachs belief sich auf rund 160 Einheiten.

3.2 Nachfragetendenzen und Flächennachfrage

3.21 Allgemeine Nachfragetendenzen

Im Gegensatz zur Nachfrage nach Erstwohnungen lässt sich die Zweitwohnungsnachfrage v.a. auf lokaler und regionaler Ebene nicht ohne weiteres modellieren. Die Einflussfaktoren der Nachfrage liegen zum grössten Teil ausserhalb der betrachteten Gebiete. Bestimmend für die Zweitwohnungsnachfrage im Oberengadin sind vor allem folgende Faktoren:⁷

Einkommens- und Vermögenssituation der privaten Haushalte in der übrigen Schweiz

Der grösste Teil der Nachfrager nach Zweitwohnungen an Ferienorten wohnt in städtischen Gebieten der Schweiz. Wie stark sich die Nachfrage verändert, hängt einerseits von deren zahlenmässigen Entwicklung, andererseits auch von deren Einkommens- und Vermögenssituation ab.

Längerfristig weiterhin zunehmende Haushaltseinkommen

Gemäss Schätzungen des seco dürfte das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) in der Schweiz in Zukunft weiterhin (allerdings verlangsamt) zunehmen. Ausgehend von der Annahme, dass sich das BIP und das Haushaltseinkommen mehr oder weniger parallel entwickeln, dürfte sich die Einkommenssituation der privaten Haushalte in den nächsten Jahren weiterhin (leicht) verbessern. Bei konstanter Ausgabenstruktur der Haushalte (von der wir hier ausgehen) ist mit einer mindestens stabilen Zweitwohnungsnachfrage in den Ferienregionen zu rechnen.

⁵ Im Rahmen der vorliegenden Studie standen uns detaillierte Angaben aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister nur für die Gemeinde St. Moritz zur Verfügung. Vertiefte Analysen für die übrigen Gemeinden des Kreises zum Zweitwohnungsbau konnten im Rahmen dieser Studie nicht durchgeführt werden.

⁶ Das Kreisamt Oberengadin weist für Ende der 1990er-Jahre knapp 6'700 Zweitwohnungen aus (gegenüber 6'374 gemäss der eidg. Volkszählung 2000); vgl. Kreisamt Oberengadin (o.J.).

⁷ Vgl. dazu u.a. P. Beritelli (2008); Credit-Suisse Economic Research (2005); H. Haag (2006); D. Hornung (2004); Pensimo Management AG (2007); seco (2005).

Nachfragestützend wirkt sich auch die Vermögenssituation der Haushalte auf die Zweitwohnungsnachfrage aus. U.a. aufgrund der zunehmenden Zahl von Personen mit langjähriger Zugehörigkeit zu einer Pensionskasse ist damit zu rechnen, dass sich ein zunehmender Teil der Versicherten bei Erreichen der Altersgrenze einen Teil der Altersguthaben in bar auszahlen lässt. Aufgrund bisheriger Beobachtungen ist es als realistisch anzusehen, dass ein Teil dieser Gelder in den Erwerb von Zweitwohnungen investiert wird (vgl. u.a. Beritelli, 2008: S. 4).

Finanzkrise von 2008
führt nicht zwangsläufig zu tieferer Zweitwohnungsnachfrage inländischer Haushalte

Die erwähnten Schätzungen des seco zur Entwicklung des BIP wurden vor Ausbruch der Finanzkrise vom Herbst 2008 durchgeführt. Die Ereignisse vom Herbst 2008 und die sich für 2009 abzeichnende Rezession dürften zu einem vorübergehenden Wachstumseinbruch bei den Haushaltseinkommen führen, was sich tendenziell bremsend auf die Zweitwohnungsnachfrage auswirkt. Nicht sicher ist, was mit den durch den starken Rückgang der Aktienkurse geschrumpften Vermögen in der nächsten Zeit geschieht. Es ist denkbar, dass vermehrt in Immobilien und mithin in Zweitwohnungen investiert wird. Damit könnte die Zweitwohnungsnachfrage von inländischen Haushalten per Saldo auch kurzfristig nicht in wesentlichem Umfang zurückgehen. Es wäre im Gegenteil sogar ein Anstieg möglich.

Zahl der älteren Personen (in der Schweiz)

Starke Zunahme der Zahl älterer Personen

Zur erwähnten Tatsache kommt hinzu, dass auch die absolute Zahl der älteren Personen in der Schweiz in den nächsten Jahren stark steigen wird. Das Bundesamt für Statistik rechnet beim mittleren Bevölkerungsszenario mit einem Zuwachs der über 64-Jährigen bis zum Jahr 2030 um über 700'000 Personen oder 66 Prozent (Bundesamt für Statistik, 2006: S. 68). Die Zahl der Personen, die über viel Freizeit verfügen, häufig von guter Gesundheit, mobil und teilweise auch vermögend sind, wird damit in den nächsten Jahren (weiter) steigen, was die Zweitwohnungsnachfrage in Feriengebieten weiterhin hoch halten wird.

Wie Erfahrungen gezeigt haben verlegt ein Teil dieser Bevölkerungsgruppe den ständigen Wohnsitz nach der Pensionierung an ihren ehemaligen Ferien- oder Zweitwohnsitz. Damit wird ein Teil der Zweitwohnungen in Erstwohnungen umgewandelt. Über das quantitative Ausmass dieser Vorgänge fehlen uns leider die nötigen Zahlen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass dieser Effekt die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht wesentlich bremst.

Zinsniveau

Das derzeit tiefe Niveau der Hypothekarzinsen hat zweifellos einen nachfragestimulierenden Effekt auf dem Zweitwohnungsmarkt. Ob diese Tiefzinsphase langfristig anhalten wird, ist allerdings ungewiss. Vorderhand bestehen aber keine Anzeichen für eine deutliche Erhöhung des Zinsniveaus und mithin für eine Bremsung der Zweitwohnungsnachfrage.

(Aufhebung der) Lex Koller

Die so genannte Lex Koller (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) beschränkt den Erwerb von Ferienwohnungen

	durch Personen im Ausland seit 1985 zahlenmässig. Seit längerer Zeit gilt ein Jahreskontingent für die gesamte Schweiz von 1'400 Wohnungen.
Aufhebung der Lex Koller führt zu erhöhter Zweitwohnungsnachfrage aus dem Ausland	Nach dem Willen des Bundesrates soll die Lex Koller aufgehoben werden. Die Aufhebung dürfte frühestens im Jahr 2010 erfolgen. Entfällt die Kontingentierung nach der Lex Koller, ist aus unserer Sicht mit einem starken Anstieg der Zweitwohnungsnachfrage zu rechnen. Allein in der nahe gelegenen Lombardei wohnen 9 Mio. Personen, also mehr als in der gesamten Schweiz. Überdies weist die Lombardei ein höheres Pro-Kopf-Einkommen auf als unser Land. Was für die inländischen Zweitwohnungsnachfrager gilt, trifft prinzipiell auch für die Nachfrage aus dem Ausland zu: Die Finanzkrise vom Herbst 2008 könnte die Zweitwohnungsnachfrage aus dem Ausland vorübergehend bremsen oder auch weiterhin ansteigen lassen. Ohne Kontingentierung auf Bundesebene ist aber jedenfalls ein erheblicher Anstieg der Nachfrage zu erwarten, wenn sich die Wirtschaft wieder erholt haben wird. Allfällige Massnahmen zur Beschränkung der Nachfrage müssten dann auf kantonaler und/oder kommunaler Ebene erlassen werden.

Angebotsbeschränkungen in konkurrierenden Regionen

Angebotsbeschränkungen an anderen Orten führen zu grösserer Nachfrage	Nicht nur im Oberengadin, auch in anderen touristisch bedeutsamen Regionen (u.a. Zermatt, Grindelwald, Saanen/Gstaad) bestehen oder wurden vor kurzem Beschränkungen zum Bau von Zweitwohnungen erlassen oder verschärft. Mit der geplanten Aufhebung der Lex Koller sind zudem die Kantone und Gemeinden angehalten, den Zweitwohnungsbau (stärker) zu beschränken. Wenn die Einschränkungen in konkurrierenden Regionen verstärkt werden, ist generell mit einem erhöhten Nachfragedruck zu rechnen, der sich aller Voraussicht nach auch im Oberengadin und in St. Moritz manifestieren wird.
---	--

Gesamtbeurteilung der Nachfrageentwicklung

Wie die oben stehenden Ausführungen zeigen, könnte die Zweitwohnungsnachfrage im Gefolge der sich abzeichnenden Rezession vorübergehend stabil bleiben, zurück gehen oder auch steigen. Spätestens mit einem wirtschaftlichen Wiederaufschwung ist aber mit einer wieder anziehenden Zweitwohnungsnachfrage zu rechnen. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass diese dann mindestens die Grössenordnung der vergangenen Jahre erreicht, wenn nicht deutlich darüber liegt.

3.22 Nachfrage nach Zweitwohnungen und nach BGF für den Zweitwohnungsbau in St. Moritz und im Oberengadin

Gemeinde St. Moritz

Wenn wir auf die Nettozunahme des Zweitwohnungsbestandes seit 1980 abstellen und diese als Massstab für die künftigen Jahre heranziehen, ist mit einer

	Nachfrage von ca. 45 Zweitwohnungen pro Jahr zu rechnen (vgl. Tab. 2). ⁸ Angesichts des mittel- und längerfristig eher steigenden Nachfragedrucks ist diese Zahl möglicherweise als untere Grenze zu betrachten.
Zweitwohnungsnachfrage in St. Moritz mindestens 5'500 m ² pro Jahr ...	Ausgehend von einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 120 m ² pro Wohnung ⁹ würde dies einer Flächennachfrage von mindestens 5'500 m ² BGF pro Jahr entsprechen. Dies sind rund zwei Drittel mehr als das im regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau für die Gemeinde St. Moritz ausgeschiedene Kontingent von 3'300 m ² BGF.

Übrige Gemeinden des Oberengadins

	Ähnlich ist die Situation in den übrigen Gemeinden des Kreises Oberengadin zu beurteilen. Über den Zeitraum 1980-2007 gesehen hat die Zahl der Zweitwohnungen in den anderen 10 Gemeinden des Kreises Oberengadin um durchschnittlich rund 110 Einheiten pro Jahr zugenommen.
... und 11'000 m ² in den übrigen Gemeinden	Bezüglich der künftigen Entwicklung schätzen wir die Situation gleich ein wie in St. Moritz, d.h. wir rechnen mit einer mittel- und längerfristig mindestens gleich bleibenden, tendenziell eher steigenden Nachfrage. Bei durchschnittlich 100 m ² BGF pro Wohnung dürfte sich die Flächennachfrage nach Zweitwohnungen in den übrigen Gemeinden des Oberengadins auf mindestens 11'000 m ² BGF pro Jahr belaufen. ¹⁰ Auch hier liegt das Nachfragepotenzial über dem im regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau aufgeführten Kontingent von 8'700 m ² pro Jahr. Die über das Kontingent hinausgehende Zweitwohnungsnachfrage bewegt sich aber in einem etwas geringeren Rahmen als in St. Moritz, nämlich im Bereich von 25 bis 30 Prozent.

Im Folgenden wollen wir einen Blick auf die möglichen Wirkungen werfen, wenn wir die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen in St. Moritz und im Oberengadin gesamthaft betrachten.

4. Gesamtbeurteilung und Flächenbilanzen

4.1 Gemeinde St. Moritz

Wir betrachten vorerst die Gemeinde St. Moritz allein und versuchen das Zusammenspiel von Erst- und Zweitwohnungsmarkt anhand von einigen Modellrechnungen darzulegen. Dafür werden folgende **Annahmen** getroffen:

1. Die Nachfrage nach Erstwohnungen und der dafür notwendigen Fläche entspricht den Berechnungen von Kapitel 2.3, d.h. im langjährigen Durch-

⁸ Diese Zahl berücksichtigt einerseits die im Zuge der Bereinigung des GWR erfassten Zweitwohnungen, andererseits auch die seit 2005 geltende Kontingentierung.

⁹ Dieser Wert entspricht den Erfahrungen der letzten Jahre und berücksichtigt die Tatsache, dass es sich bei einem Teil der Zweitwohnungen um grössere Villen handelt.

¹⁰ Weil in den Gemeinden ausserhalb von St. Moritz der Anteil von Villen an der Zweitwohnungsnachfrage geringer ist, gehen wir hier von durchschnittlich 100 m² BGF pro Wohnung aus.

schnitt kann mit einer Flächennachfrage von 2'000 – 4'700 m² BGF pro Jahr gerechnet werden.

2. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen beläuft sich entsprechend den Annahmen in Kapitel 3.22 auf 5'500 m² BGF pro Jahr. In jedem Jahr werde das gesamte Kontingent von 3'300 m² BGF ausgeschöpft.
3. Die innerhalb dieses Kontingents liegende Zweitwohnungsnachfrage nutzt in erster Linie die durch den Erstwohnungsanteil nicht für Erstwohnungen reservierte Fläche.
4. Auf Parzellen von Privaten (Kapazitätsreserven Ende 2007: 38'600 m² BGF) werden so viele Zweitwohnungen erstellt wie die Regelung im Baugesetz zulässt. Wir rechnen mit zwei Alternativen, nämlich mit zwei Dritteln oder der Hälfte der Fläche (entsprechend einem Erstwohnungsanteil von einem Drittel bzw. 50 Prozent).
5. Auf den gemeindeeigenen Parzellen (Kapazitätsreserven Ende 2007: 23'000 m² BGF) werden ausschliesslich Erstwohnungen erstellt.
6. Auf der nicht durch Zweitwohnungen beanspruchten Fläche auf Parzellen von Privaten werden Erstwohnungen erstellt. Die Möglichkeit der Leistung einer Ersatzabgabe wird nicht benützt bzw. entfällt entsprechend der beabsichtigten Änderung des kommunalen Baugesetzes.
Derjenige Teil der Erstwohnungsnachfrage, der nicht in den für Erstwohnungen vorgeschriebenen Anteilen der bebaubaren Parzellen Platz findet, wird auf gemeindeeigenem Land realisiert. Die Aufteilung der Erstwohnungsnachfrage auf Parzellen der Gemeinde und auf Parzellen von Privaten hängt damit vom angenommenen Erstwohnungsanteil ab. Entsprechend den Ende 2007 vorhandenen Kapazitätsreserven des Zonenplans verteilt sich die Erstwohnungsnachfrage bei einem angenommenen Erstwohnungsanteil von einem Drittel zu 64 Prozent auf gemeindeeigene Parzellen und zu 36 Prozent auf Parzellen von Privaten. Bei einem Erstwohnungsanteil von 50 Prozent beläuft sich die Aufteilung auf 54 Prozent (Gemeinde) ; 46 Prozent (Private).
7. Es bestehen genügend Kapazitätsreserven im Zonenplan, um die Nachfrage bis zum Jahr 2030 zu decken bzw. es werden im benötigten Umfang zusätzliche Bauzonenkapazitäten geschaffen.

Szenario MITTEL

Als erstes gehen wir von einer Erstwohnungsnachfrage aus, die dem Szenario MITTEL entspricht. Danach werden bis zum Ende des Prognosehorizonts 565 Erstwohnungen nachgefragt. Diese beanspruchen 66'200 m² BGF (vgl. Tab. 1 und Tab. 3).

Erstwohnungsanteil
ein Drittel

Bei einem Erstwohnungsanteil von einem Drittel werden aufgrund der getroffenen Annahmen auf den Parzellen von Privaten 23'800 m² BGF, auf gemeindeeigenem Land 42'400 m² BGF für Erstwohnungen realisiert. Von der innerhalb des Kontingents liegenden Zweitwohnungsnachfrage (total 76'000 m² BGF) können 48'500 m² in Gebieten mit Erstwohnungsanteil erstellt werden (vgl. Tab. 3, Zeile C, Spalte 8). Der Rest der innerhalb des Kontingents liegenden Zweitwohnungsnachfrage (27'500 m²) kann nicht in Gebieten mit Erstwohnungsanteil realisiert werden. Dieser Teil der Zweitwohnungsnachfrage richtet sich deshalb auf den bestehenden Gebäude- und Wohnungsbestand. Weiter besteht nach

unseren Annahmen eine Zweitwohnungsnachfrage von 50'600 m² BGF, die nicht durch das Kontingent gedeckt werden kann. Auch dieser Teil der Zweitwohnungsnachfrage richtet sich auf den bestehenden (nicht der Kontingentierung unterliegenden) Wohnungsbestand.

Bis 2030 müssten neue Zonenplan-kapazitäten im Umfang von 53'000 m² BGF geschaffen werden

Nach den genannten Annahmen werden bis zum Jahr 2030 für Erst- und Zweitwohnungen (innerhalb der Kontingents) insgesamt 114'700 m² zusätzliche BGF benötigt (Tab. 3, Zeile C, Summe der Spalten 4 und 8). Ende 2007 umfasste der Zonenplan Kapazitäten im Umfang von rund 62'000 m² für Wohnzwecke (Planpartner AG, 2008). Bis zum Jahr 2030 würden damit Kapazitäten im Umfang von rund 53'000 m² BGF fehlen bzw. müssten durch Neueinzonungen geschaffen werden.

35'000 m² BGF nötig bei einem Erstwohnungsanteil von 50 Prozent

Wird der Erstwohnungsanteil auf 50 Prozent statt auf einen Drittel festgesetzt und alle anderen Annahmen nicht verändert, können für Zweitwohnungen auf Parzellen mit Erstwohnungsanteil statt 48'500 m² BGF nur 30'500 m² BGF realisiert werden (Tab. 3, Zeile D, Spalte 8). Damit wird insgesamt weniger unbebaute Fläche benötigt, nämlich statt der 114'700 m² nur knapp 97'000 m². Der Fehlbedarf an Kapazitäten im Jahr 2030 würde sich dann statt auf 53'000 m² nur auf 35'000 m² BGF belaufen. Andererseits steigt unter diesen Annahmen die Nachfrage nach Zweitwohnungen im Bestand um rund zwei Drittel. Sie würde sich bis ins Jahr 2030 auf 45'500 m² statt auf 27'500 m² BGF belaufen.

Tabelle 3

Modellrechnung Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen sowie nach entsprechenden Flächen, 2008-2030

kumulierte Werte 2008-2030, gerundet

Szenario Erstwohnungsanteil	Anz. Whgen		m2 BGF Erstwohnungen			m2 BGF Zweitwohnungen			Fehlende Zonenplan-kapazitäten i.J. 2030 in m2	
	Erst-Whgen	Zweit-Whgen	total	auf Parz. der Gde	auf Parz. von Privaten	total	innerh. Kontingent in Gebieten mit 1. Whgs-anteil	ausserh. Kontingent (im Bestand) durch Umbau/ Umnutzg.		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
Szenario TIEF										
(A) EWA 33 %	395	1'035	47'400	30'300	17'100	75'800	34'600	41'200	50'600	-20'000
(B) EWA 50 %	395	1'035	47'400	25'600	21'800	75'800	21'800	54'000	50'600	-7'600
Szenario MITTEL										
(C) EWA 33 %	565	1'035	66'200	42'400	23'800	76'000	48'500	27'500	50'600	-53'000
(D) EWA 50 %	565	1'035	66'200	35'700	30'500	76'000	30'500	45'500	50'600	-35'000
Szenario HOCH										
(E) EWA 33 %	945	1'035	108'200	69'200	39'000	75'900	61'800	14'100	50'600	-108'400
(F) EWA 50 %	945	1'035	108'200	58'400	49'800	75'900	49'800	26'100	50'600	-96'400

Spalte (7): Die je nach Szenario unterschiedlichen Werte sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

EWA = Erstwohnungsanteil

Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008b); Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008a); Gemeinde St. Moritz (2008d); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Planpartner AG (2008); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Altrechtliche Wohnungen unterstehen nicht der Kontingentierung

Der aktuelle Wohnungsbestand von St. Moritz umfasst rund 3'000 Zweitwohnungen und 2'200 Erstwohnungen. Rund 1'700 Erstwohnungen mit einer BGF von ca. 200'000 m² wurden vor 1984 erstellt und unterstehen damit, insofern es sich nicht um gemeindeeigene oder von der Gemeinde im Baurecht abgegebene Wohnungen handelt, nicht der Kontingentierung. Eine Umnutzung in Zweitwohnungen wäre hier also ausserhalb der Kontingents möglich.

Die sich auf bestehende Liegenschaften richtende Zweitwohnungsnachfrage von durchschnittlich ca. 3'000 - 4'000 m² BGF pro Jahr¹¹ erscheint im Vergleich zum aktuellen Gesamtbestand an altrechtlicher Erstwohnungsfläche (rund 200'000 m² BGF) sehr gering. Nun kommt natürlich nicht jedes Jahr die gesamte altrechtliche Erstwohnungsfläche auf den Markt. Die Rotation ist erfahrungsgemäss eher gering. Darauf weisen u.a. die von Wüest & Partner (2008a) erhobenen Angaben zur Marktliquidität hin. Im Durchschnitt der vier Quartale von Mitte 2007 bis Mitte 2008 wurden bekanntlich ca. 100 Wohnungen pro Quartal, also ca. 400 Wohnungen pro Jahr in St. Moritz angeboten (vgl. Kap. 2.1). Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in dieser Zahl nicht nur altrechtliche, sondern auch neu erstellte Wohnungen und zudem Erst- und Zweitwohnungen enthalten sind, schätzen wir das Angebot an altrechtlichen Erstwohnungen auf maximal 100 Wohnungen pro Jahr.

Zweitwohnungsnachfrage könnte den grössten Teil der Wohnungsfreisetzungen aus dem Bestand absorbieren

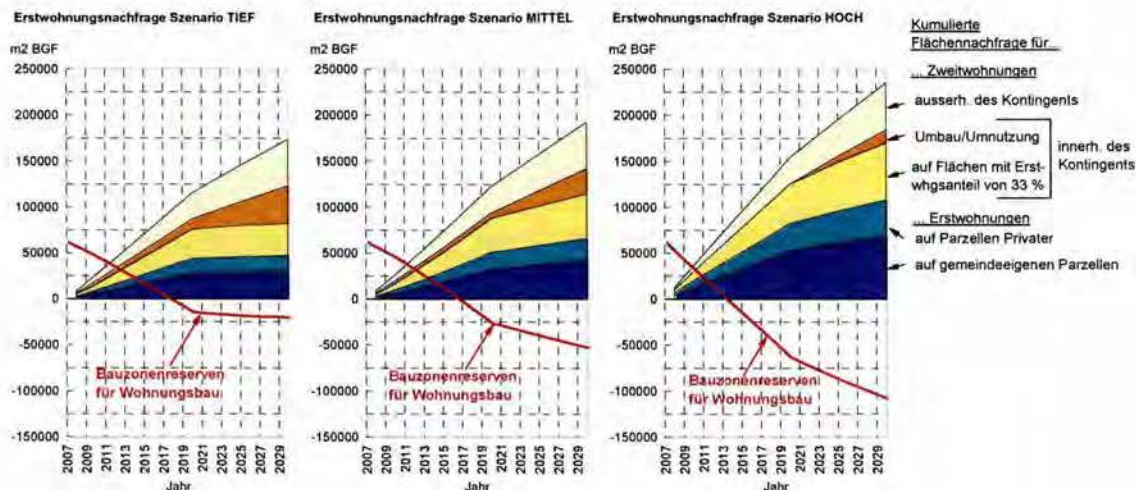
Relativ häufiger Auslöser dafür, dass altrechtliche Erstwohnungen zur Neuebelegung gelangen, ist der Generationenwechsel im Wohnungsbestand. Ausgehend von der gegenwärtigen Belegung der Erstwohnungen durch ältere Personen lässt sich hochrechnen, dass bis zum Jahr 2020 rund 30-40 Erstwohnungen mit schätzungsweise 3'000-4'500 m² BGF pro Jahr infolge der Alterung der Bevölkerung freigesetzt werden dürften.¹² Die sich auf den bestehenden Wohnungsbestand richtende Zweitwohnungsnachfrage im Umfang von ca. 3'000 – 4'000 m² BGF könnte damit den grössten Teil dieses Wohnungsangebotes absorbieren und einen Teil der Erstwohnungsnachfrage in (teurere) Neubauwohnungen und/oder in andere Gemeinden verdrängen. Dies gilt umso mehr als sich der grösste Teil der durch den Generationenwechsel freigesetzten Wohnungen in einem guten baulichen Zustand befinden dürfte; rund 70 Prozent der durch ältere Personen bewohnten Erstwohnungen sind in den letzten 16 Jahren umfassend renoviert worden (Bundesamt für Statistik, 2008a; Bundesamt für Statistik, 2008b). Auch von der Grössenstruktur her dürften sich die durch den Generationenwechsel freigesetzten Wohnungen als Zweitwohnungen eignen; nur etwa 15 Prozent davon weisen nämlich 1 oder 2 Zimmer auf. Der grösste Anteil entfällt auf Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern.

¹¹ Die aufgeführten Zahlen entsprechen der gesamten geschätzten Zweitwohnungsnachfrage, die nicht in Gebieten mit Erstwohnungsanteil realisiert werden kann (Zweitwohnungsnachfrage innerhalb des Kontingents und darüber hinaus gehende Zweitwohnungsnachfrage) umgerechnet auf Jahresdurchschnitte für 2008-2030.

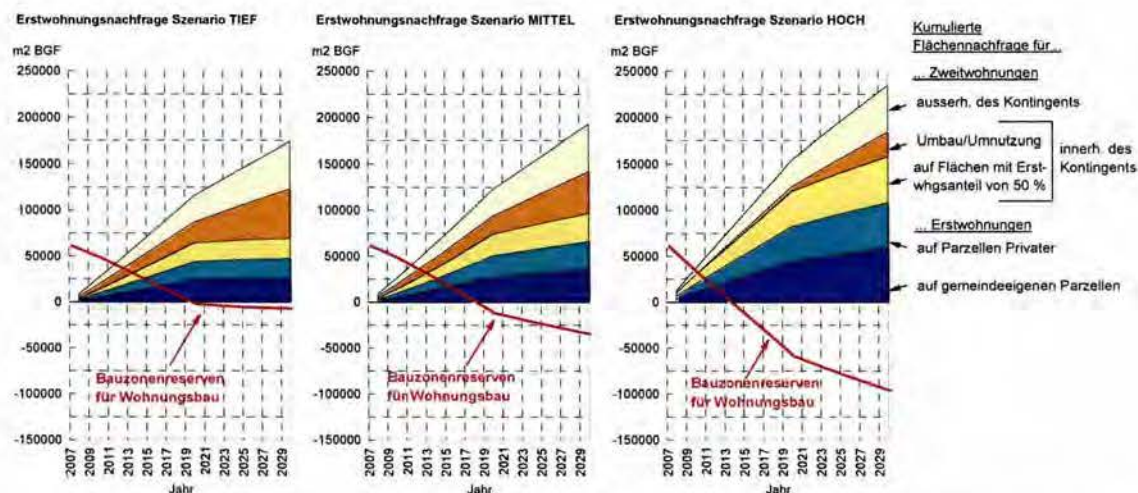
¹² Zum Vergleich: Während der letzten 5-10 Jahre wurden ca. 15-20 Wohnungen pro Jahr durch den Generationenwechsel freigesetzt.

Abbildung 18 Flächenbedarf und Bauzonenkapazitäten Erst- und Zweitwohnungen, St. Moritz
(Annahmen: Zweitwohnungsnachfrage 5'500 m² BGF, volle Ausschöpfung des Kontingents)

Erstwohnungsanteil 33 %



Erstwohnungsanteil 50 %



Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008b); Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008a); Gemeinde St. Moritz (2008d); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Planpartner AG (2008); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

Abbildung 18 zeigt den zeitlichen Verlauf des Flächenbedarfs und der Bauzonenreserven bei unterschiedlichem Erstwohnungsanteil und unterschiedlichen Annahmen bezüglich Erstwohnungsbedarf. Die Grafiken verdeutlichen Folgendes:

1. Bis ca. 2020 ist bei allen Szenarien mit einem ziemlich konstanten Anstieg der Erstwohnungsnachfrage zu rechnen. Dies ermöglicht auch eine konstante Realisierung von Zweitwohnungen in Neubaugebieten (in denen der Erstwohnungsanteil gilt). Ab ca. 2020 ist ein sich verflachender Anstieg der

Erstwohnungsnachfrage zu erwarten. Dann wird ein verstärkter Nachfrage-
druck im existierenden Wohnungsbestand spürbar werden.

2. Der Baulandbedarf steigt erwartungsgemäss mit steigendem Erstwoh-
nungsbedarf. Je höher dieser ausfällt, desto grösser wird der Fehlbedarf an
Bauzonkapazitäten bis ins Jahr 2030 bzw. desto früher werden die ge-
genwärtigen Bauzonkapazitäten erschöpft sein. Beim Szenario MITTEL
reichen die gegenwärtigen Kapazitäten je nach Erstwohnungsanteil bis zum
Jahr 2017 bzw. 2019. Bei Szenario TIEF verlängert sich diese Frist um rund
ein Jahr, bei Szenario HOCH wären die Bauzonkapazitäten bereits
2013/2014 vollständig genutzt.
3. Mit steigendem Erstwohnungsanteil kann zwar der Verbrauch an Bauland
wie gezeigt gebremst werden, doch manifestiert sich unter diesen Voraus-
setzungen eine umso höhere Zweitwohnungsnachfrage im existierenden,
grösstenteils nicht der Kontingentierung unterliegenden Wohnungsbestand.
Die Konkurrenz zwischen Erst- und Zweitwohnungsnachfrage verlagert sich
damit stärker in den bestehenden Wohnungsbestand.

4.2 Übrige Gemeinden des Oberengadins

Betrachten wir noch die Situation in den übrigen Gemeinden des Oberengadins
genauer. Wie in St. Moritz wird die Zweitwohnungsnachfrage künftig auch in
den anderen Gemeinden durch den regionalen Richtplan Zweitwohnungsbau
begrenzt. Zudem haben, soweit bekannt, ausser Celerina, S-chanf und Zuoz
alle Gemeinden Vorschriften zu Erstwohnungsanteilen in ihren Baugesetzen
(Kreisamt Oberengadin: o.J.). Celerina und S-chanf kennen überdies Zonen für
Einheimische bzw. Ortsansässige.

Die Situation in den anderen Gemeinden des Oberengadins ist im Wesentlichen
vergleichbar mit derjenigen von St. Moritz. Auch hier wird sich die Zweitwoh-
nungsnachfrage sowohl in Neuüberbauungen als auch im bestehenden Woh-
nungsbestand äussern.

Ausgehend von einem durchschnittlichen Erstwohnungsanteil von 40 Prozent in
Neubaugebieten dürfte die für die übrigen Kreismunicipalitäten auf ca. 11'000 m²
BGF pro Jahr geschätzte Zweitwohnungsnachfrage vorderhand noch vollstän-
dig in Neuüberbauungen realisiert werden können (vgl. Abb. 19). Bereits in
einigen wenigen Jahren ist mit einem Rückgang der Erstwohnungsnachfrage zu
rechnen; die Nachfrage nach Zweitwohnungen wird dann nicht mehr vollständig
in Neuüberbauungen zu realisieren sein und sich verstärkt auf den bestehen-
den (Erst-)Wohnungsbestand richten. Der Druck auf die bestehenden Wohnun-
gen durch die Zweitwohnungsnachfrage wird damit ausserhalb von St. Moritz
rascher erfolgen und verhältnismässig grösser sein als in St. Moritz selbst.
Dazu kommt möglicherweise eine aus St. Moritz überschwappende Nachfrage
nach Erstwohnungen (vgl. Kap. 4.1), die die Situation verschärfen wird.

Wie erwähnt wird wie in St. Moritz auch in den übrigen Gemeinden des Ober-
engadins nicht die gesamte Zweitwohnungsnachfrage in den im regionalen
Richtplan Zweitwohnungsbau festgehaltenen Kontingenten Platz haben.

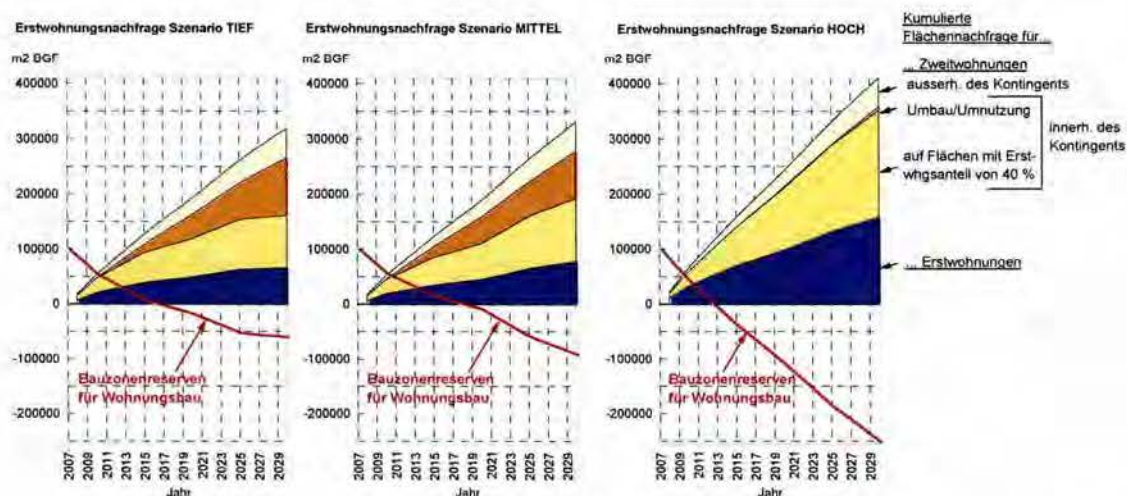
Flächenbilanz

Aufgrund der ermittelten Daten dürften die Zonenplankapazitäten in den übrigen Gemeinden des Oberengadins etwa gleich lange ausreichen wie in St. Moritz. Ende 2007 beliefen sich die Kapazitäten für Wohnnutzung auf schätzungsweise 100'000 m² BGF (vgl. Anhangtab. 4).

Übrige Gemeinden
des Kreises: Zonen-
plankapazitäten
reichen ca. 2017-
2019

Entwickelt sich die Erstwohnungsnachfrage entsprechend den von uns als wahrscheinlich eingestuften Szenarien „tief“ und „mittel“ und ausgehend von einem durchschnittlichen Erstwohnungsanteil in den kommunalen Baugesetzen von 40 Prozent, wären die Zonenplankapazitäten im Jahr 2017 bzw. 2019 vollständig genutzt. Dabei ist eine allfällig von St. Moritz in die umliegenden Gemeinden ausweichende Wohnungsnachfrage nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache muss bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit der vollständigen Nutzung der Zonenplankapazitäten gerechnet werden. Wie in St. Moritz dürfte damit auch in den übrigen Gemeinden des Oberengadins ein steigender Druck der Zweitwohnungsnachfrage auf den Bestand entstehen.

Abbildung 19 Flächenbedarf und Bauzonenkapazitäten Erst- und Zweitwohnungen, Oberengadin ohne St. Moritz
(Annahmen: Erstwohnungsanteil 40 Prozent; volle Ausschöpfung des Zweitwohnungs-Kontingents von 8'700 m² BGF/Jahr)



Quellen: Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008a); Amt für Raumentwicklung Graubünden (2008b); Bundesamt für Statistik (2004); Bundesamt für Statistik (2008a); Bundesamt für Statistik (2008b); Bundesamt für Statistik (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008a); Gemeinde St. Moritz (2008d); Gemeinde St. Moritz (2008c); Gemeinde St. Moritz (2008d); Berechnungen HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien.

4.3 Schlussfolgerungen

Wie aus den vorstehenden Ausführungen hervorgeht, ist in St. Moritz und im Oberengadin mit einer mittel- und längerfristig anhaltend hohen bis weiter zu-

nehmenden Nachfrage nach Zweitwohnungen zu rechnen. Diese dürfte zu einem weiteren Preisanstieg sowohl auf dem Erst- als auch auf dem Zweitwohnungsmarkt führen. Zudem ist mit einer anhaltenden Zweitwohnungsnachfrage auch eine weitere Überbauung der knapper werdenden Bauzonenflächen absehbar.

Um diesen unerwünschten Wirkungen zu begegnen stehen die bereits erwähnten Massnahmen

- Kontingentierung der zusätzlichen Zweitwohnungsfläche auf 3'300 m² pro Jahr
- Erhöhung des Erstwohnungsanteils von einem Drittel auf 50 Prozent und
- Realerfüllung des Erstwohnungsanteils

im Vordergrund. Kontingentierung und Erstwohnungsanteil gelten im Übrigen nicht für altrechtliche Wohnungen.

Im Folgenden fassen wir Folgen und Wechselwirkungen bei Realisierung dieser Massnahmen zusammen:

Kontingentierung
begrenzt den Boden-
verbrauch, führt aber
zu Preissteigerungen
im altrechtlichen
Wohnungsbestand

Die **Kontingentierung** der Zweitwohnungsnachfrage begrenzt den Zuwachs der als Zweitwohnungen genutzten Flächen und schont damit den Verbrauch von Bauland. Die gesamte Zweitwohnungsnachfrage lag bisher deutlich höher als das Kontingent, und es ist zu erwarten, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird. Weil die altrechtlichen Wohnungen nicht der Kontingentierung unterliegen, wird sich die über das Kontingent hinausgehende Zweitwohnungsnachfrage auf den bestehenden Wohnungsbestand richten. Der nicht der Kontingentierung unterliegende altrechtliche Wohnungsbestand macht etwa drei Viertel des gesamten Erstwohnungsbestandes aus. Die Zweitwohnungsnachfrage dürfte damit genügend Objekte finden, die Erstwohnungsnachfrage in erheblichem Umfang konkurrenzieren und auch auf dem Erstwohnungsmarkt preistreibend wirken. Fazit: Die Kontingentierung hilft mit zu einem sparsamen Baulandverbrauch, trägt aber nichts zur Verringerung des Umfangs der Zweitwohnungsnachfrage bei und wirkt auch nicht preisdämpfend auf dem (Erst-) Wohnungsmarkt.

Erhöhung des Erst-
wohnungsanteils wirkt
in die selbe Richtung

Der **Erhöhung des Erstwohnungsanteils** von einem Drittel auf 50 Prozent wirkt in die selbe Richtung wie die Kontingentierung. Dadurch dass neu die Hälfte von Wohnbauvorhaben als Erstwohnungen genutzt werden müssen, können weniger neue Zweitwohnungen erstellt werden, was den Bedarf an Bauland schont, dies nicht zuletzt in Kombination mit der vorgesehenen Pflicht zur Realerfüllung des Erstwohnungsanteils. In den nächsten Jahren dürfte in St. Moritz eine Nachfrage nach rund 15-20 Erstwohnungen pro Jahr vorhanden sein. Damit wäre auch die Erstellung von 1'500 bis 2'200 m² BGF Zweitwohnungen in Neubaugebieten möglich. Da die Zweitwohnungsnachfrage zumindest mittel- und längerfristig diesen Umfang übersteigen dürfte, wird sie sich geeignete Objekte im altrechtlichen Wohnungsbestand suchen. Die Wirkungen sind damit dieselben wie bei der Kontingentierung.

Würde der Erstwohnungsanteil auf einem Drittel belassen, könnte vorderhand voraussichtlich der grösste Teil der Zweitwohnungsnachfrage in Neubauten realisiert werden. Die Konkurrenz der Zweitwohnungsnachfrage im bestehenden Wohnungsbestand wäre geringer als bei einer Erhöhung des Erstwohnungsanteils. Dafür würde mehr Bauland verbraucht; die Bauzonenkapazitäten

	wären 1 – 2 Jahre früher erschöpft und die Konkurrenz der Zweitwohnungsnachfrage würde sich auf dem Neubaumarkt stärker bemerkbar machen.
Auch Pflicht zur Realerfüllung des Erstwohnungsanteils bremst den Baulandverbrauch	Auch die Pflicht zur Realerfüllung der Erstwohnungsanteils wirkt bremsend auf den Baulandverbrauch. Als Nebeneffekt tritt auch hier eine verstärkte Verlagerung der Zweitwohnungsnachfrage in den existierenden altrechtlichen Wohnungsbestand auf. Zudem verliert die Gemeinde Einnahmen aus der Ersatzabgabe.
Dilemma zwischen höherem Baulandverbrauch und stärkerem Druck auf altrechtliche Wohnungen	Die im Vordergrund stehenden Massnahmen bewegen sich damit in einem Dilemma: Entweder wird der Zweitwohnungsnachfrage in Neubaugebieten eine grössere Fläche zur Verfügung gestellt und damit der Druck auf die altrechtlichen Wohnungen in Grenzen gehalten. Dann werden die vorhandenen Zonenplankapazitäten relativ rasch erschöpft sein und möglicherweise der Druck wachsen, neues Bauland einzuzonen. Oder die Möglichkeiten zum Bau neuer Zweitwohnungen werden stärker begrenzt. In diesem Fall verstärkt sich der Druck der Zweitwohnungsnachfrage auf die altrechtlichen Erstwohnungen und wirkt dort preistreibend. Dieses Dilemma könnte etwas entschärft werden, wenn beim Erstwohnungsanteil eine Zwischenlösung gewählt wird zwischen einer hundertprozentigen Realerfüllungspflicht und der Möglichkeit, für den gesamten Erstwohnungsanteil eine Ersatzabgabe leisten zu können. Dies würde den Zweitwohnungsbau in Neubaugebieten etwas dämpfen und gleichzeitig der Gemeinde weiterhin finanzielle Mittel verschaffen. Damit könnten in Objekten auf Parzellen privater Eigentümer/innen einzelne Wohnungen erworben und an Ortsansässige vermietet oder andere Massnahmen zur Verbilligung von Wohnraum für Ortsansässige finanziert werden.