



St. Moritz[®]

Wohnungsmarkt St. Moritz

Analyse und Perspektiven



Bern, August 2022

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

**Titelbild**

Blick auf St. Moritz © Engadin St. Moritz Tourismus AG / Fabian Gattlen

Auftraggeber

Gemeindevorstand St. Moritz

Projektleitung

Gemeinde St. Moritz, Bauamt
Claudio Schmidt, Daniele Rogantini

Projektbearbeitung

IC Infraconsult AG
Daniel Studer, Thomas Röthlisberger, Natalie Kaiser, Daniel Hornung, Regula Meyer

Projektbegleitung

Planpartner AG
Heinz Beiner, Benno Ender

1619.06 / 10.08.22 / A / Rö, Mey, Std (F)
\\zihl\proj\1000\1619.06_St.Moritz_Wohnraumanalyse\01_prod\9_Bericht\20220810_StMoritz_Wohnungsmarktanalyse_Schlussversion.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
2.	Vorgehen und Grundlagen	7
3.	Teilgebiete	9
4.	Wohnraumnachfrage	10
4.1	Bevölkerung	10
4.2	Haushalte	14
4.3	Einkommen und Vermögen	16
4.4	Nachfragesegmente	19
4.5	Fazit Wohnraumnachfrage	21
5.	Wohnraumangebot	23
5.1	Wohnungen	23
5.2	Zweitwohnungen	29
5.3	Neu erstellte Wohnungen	32
5.4	Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	33
5.5	Fazit Wohnraumangebot	35
6.	Marktergebnis	36
6.1	Leerwohnungen	36
6.2	Miet- und Kaufpreise	37
6.3	Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten	40
6.4	Standortfaktoren	41
6.5	Fazit Marktergebnis	42
7.	Synthese und Schlussfolgerung	43
7.1	Wohnraumnachfrage	43
7.2	Wohnraumangebot	44
7.3	Marktergebnis	46
7.4	Handlungsbedarf und -möglichkeiten	47
8.	Handlungsfelder und Massnahmen	49
HF1:	Organisation, Ressourcen und Vorgehen festlegen	49
HF2:	Wohnraumstrategie mit wirkungsvollen Massnahmen konkretisieren	51
HF3:	Informieren, Dialog starten und Dritte einbinden	55
HF4:	Wissenslücken schliessen und Entwicklung beobachten	56
HF5:	Standortfaktoren besprechen und nachhaltig beeinflussen	57
9.	Empfehlungen und Ausblick	59



Anhang	60
A1 Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt St. Moritz	60
A2 Eignung Massnahmen für unterschiedliche Rahmenbedingungen und Absichten	62
A3 Quellen und Grundlagen	63



1. Ausgangslage

Ziel: Preisgünstiger, attraktiver Wohnraum schaffen

Die im Jahr 2018 mit der Bevölkerung von St. Moritz erarbeitete Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» umfasst mit dem strategischen Schwerpunkt «St. Moritz belebt» u.a. die Unterstützung und Förderung von Bauprojekten mit Gewerbeflächen und/oder Erstwohnungen zu angemessenen Preisen. Mit dem «Gemeindeprofil St. Moritz» vom Frühling 2020 wurde die Annahme von zu hohen Mietpreisen für einheimische Personen erhärtet.

Daraus folgte die Empfehlung, dieses Thema im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) St. Moritz zu behandeln und zu vertiefen. So wurde mit dem Objektblatt Nr. 6 «Preisgünstiger, attraktiver Wohnraum schaffen» der Bevölkerung im KRL ein konkretes Vorgehen vorgeschlagen. Die Auswertung des Mitwirkungsverfahrens zeigte, dass die im Objektblatt Nr. 6 formulierte Stossrichtung begrüsst wird. Das KRL wurde am 14.2.2022 vom Gemeindevorstand verabschiedet und am 31.3.2022 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Das genehmigte KRL gibt den Rahmen für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung vor (ab 2022). Die Schaffung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Thema. In St. Moritz gibt es noch verschiedene unbebaute Bauzonenflächen, die die Gemeinde gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) für den preisgünstigen Wohnungsbau mobilisieren könnte. Allgemein nimmt der mediale und politische Druck in St. Moritz und in der Region Maloja zu, dass sich die Gemeinden möglichst rasch für die Schaffung von entsprechenden Wohnraumangeboten für die ansässige Bevölkerung und für potenzielle Zuzügerinnen und Zuzüger einsetzen.

Auftrag: Faktenbasierter Handlungsbedarf aufzeigen

Das Objektblatt Nr. 6 sieht im ersten Schritt eine Analyse des Wohnungsmarktes von St. Moritz vor. Die Analyse soll auch Vergleiche mit der Region oder der Schweiz sowie Ergebnisse auf Ebene von Quartieren beinhalten und einen allfälligen Handlungsbedarf aufzeigen. Damit soll eine faktenbasierte Grundlage für die darauffolgende Diskussion über das weitere Vorgehen geschaffen werden (z.B. Handlungsprogramm mit Förder- und Lenkungsmaßnahmen für die Gemeinde St. Moritz). Zahlreiches Grundlagematerial (u.a. umfangreiche Vergleiche mit Regionsgemeinden) wurde 2020 bereits im «Gemeindeprofil St. Moritz» erarbeitet und dient als ergänzende Datenquelle zum vorliegenden Bericht.

Neun Hauptfragestellungen

Die relevanten Fragestellungen, welche es mit dem vorliegenden Bericht zu beantworten gilt, sind:

1. Welche soziodemografischen und wirtschaftlichen Phänomene liegen Angebot und Nachfrage zu Grunde (Bevölkerung, Einkommen, Zinsen etc.)?
2. Welches sind die wichtigsten übergeordneten Rahmenbedingungen und Megatrends mit Einfluss auf den Wohnungsmarkt in St. Moritz?
3. Wie sehen die aktuelle Wohnraum-Nachfrage und das Angebot aus?
4. Was lässt sich sagen zum Marktergebnis und zu den Preisen?
5. Gibt es unzureichende Wohnraumangebote und was sind mögliche Folgen?
6. Wie ist die angestrebte Bevölkerungsentwicklung und welche Wohnraumangebote für welche Zielgruppe sollten «gefördert» werden?
7. Welches sind mögliche «Push- and Pull-Faktoren», mit denen die Gemeinde St. Moritz zusätzlich Wirkung erzeugen kann?
8. Wo und in welcher Art besteht Handlungsbedarf?
9. Welches sind mögliche Handlungsfelder, -spielräume und Massnahmen?



Räumliche Tiefe	Für eine bessere Übersicht/Lesbarkeit und aus Gründen des Datenschutzes sollen alle räumlich ausgewerteten Daten auf Ebene Person, Gebäude oder Parzelle zur Ebene Quartier aggregiert werden (keine Rückschlüsse auf Individualdaten möglich). Die Analyse soll auch räumliche Hinweise für die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Verfügung stellen.
Aufbau Bericht	Als Grundlage zur Wohnungsmarktanalyse gibt Kapitel 3 eine Übersicht über die Teilgebiete der Gemeinde. In Kapitel 4 liegt der Fokus auf der Wohnraumnachfrage (Bevölkerung, Haushalte, Einkommen, Nachfragesegmente) und in Kapitel 5 auf dem Wohnraumangebot (Wohnungen, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen und Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Wohnverhältnisse). In Kapitel 6 wird auf das Marktergebnis (Leerwohnungen, Mietpreise) eingegangen und die Einkommenssituation der Bevölkerung den Wohnkosten gegenübergestellt. Im Kapitel 7 mit dem Titel «Synthese und Schlussfolgerungen» werden die Ergebnisse aus Kapitel 4-6 interpretiert, Antworten auf die zentralen Fragestellungen gegeben und der Handlungsbedarf aufgezeigt. In den Kapitel 8 und 9 werden Handlungsfelder, Massnahmen und Empfehlungen zuhanden der Gemeinde vorgeschlagen sowie ein kurzer Ausblick skizziert.

2. Vorgehen und Grundlagen

Wohnungsmarkt

Die vorliegende Analyse berücksichtigt die Nachfrage- und die Angebotsseite des Wohnungsmarktes sowie das Marktergebnis. Einerseits gibt es Menschen, die in St. Moritz Wohnraum nachfragen und andererseits Immobilienbesitzende, die in St. Moritz Wohnraum anbieten. Finden gewisse Personen(gruppen) in St. Moritz kein entsprechendes Wohnungsangebot (Lage, Wohnungsgrösse, Ausbaustandard, Preis etc.), können diese nicht nach St. Moritz ziehen bzw. müssen St. Moritz verlassen. Entspricht das Marktergebnis nicht den strategischen Zielen oder Leitbildern der Gemeinde, hat diese Möglichkeiten, um auf das Marktergebnis Einfluss zu nehmen (z.B. auf Eigentümer und Eigentümerinnen zugehen, bezahlbaren Wohnraum fördern oder selbst bereitstellen).

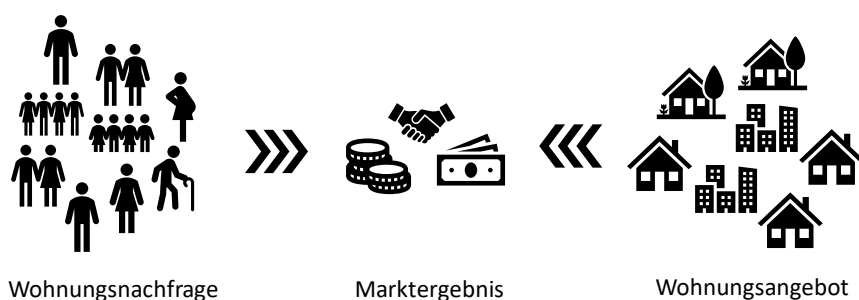


Abbildung 1: Schema Wohnungsmarkt; eigene Darstellung (IC Infraconsult)

Methodik und Grundlagen

Aus methodischer Sicht stehen die Beschaffung, Aufbereitung und Analyse bestehender Daten im Vordergrund. Zahlreiche Datensätze werden erstmalig spezifisch für St. Moritz und deren Gemeindeteilgebiete aufbereitet, verknüpft und analysiert. Aus diesen sich am Wohnungsmarkt orientierenden Grundlagen werden Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Bei den Datengrundlagen stützten wir uns in der Regel auf öffentliche Statistiken des Bundes und des Kantons Graubünden. Teilweise haben Bund und Kanton für diesen Auftrag auch Spezialauswertungen erstellt. Vom Bauamt St. Moritz sind ergänzend noch weitere Informationen eingeflossen, wie zu Umnutzungen von Wohnungen oder bewilligte Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung. Weiter sind Inhalte aus diversen Grundlagenberichten, Medienbeiträgen und drei Telefoninterviews eingeflossen. Die für das jeweilige Thema wichtigsten Datenquellen werden zu Beginn der Kapitel 4 bis 6 kurz vorgestellt. Eine Übersicht der Quellen und Grundlagen findet sich im Anhang A3.

Vergleichbarkeit unterschiedlicher Datensätze

Bei der Verknüpfung von Daten gilt es zu beachten, dass die in den unterschiedlichen Datensätzen ausgewiesenen Werte aus methodischen Gründen teilweise voneinander abweichen (z.B. Bevölkerung, Wohnungen). Im Bericht werden deshalb vorwiegend Grössenordnungen ausgewiesen.

Einflüsse durch Megatrends

Wie andere Gemeinden ist auch St. Moritz von bestimmten Megatrends betroffen, die Hinweise auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen geben können. Die wichtigsten Megatrends *und* *Gegentrends* mit möglichem Einfluss auf den Wohnungsmarkt in St. Moritz sind:



- Globalisierung und Urbanisierung (z.B. multilokales Wohnen, Urbanität, Zunahme internationale Nachfrage, steigende Boden-/Kauf-/Mietpreise) oder «Rückbesinnung» auf Schweizer Werte (z.B. Zunahme Nachfrage nach Ferienwohnungen in den Bergen, Revival des Dorfes, stärkeres Bedürfnis nach identitätsstiftender Baukultur)
- Demografischer Wandel (z.B. «Silver Society», Zunahme Nachfrage nach geeignetem Wohnraum im Alter, Wohnungsfreisetzungen bei Generationenwechsel)
- Individualisierung und neues Arbeiten (z.B. Zunahme Anzahl kleine Haushalte, Wohnen mit Dienstleistungen, multilokales Wohnen, Temporäres Arbeiten im Ferienort, Verschmelzung Wohnen–Arbeiten, exklusives Wohnen) oder «Wirkkultur» (z.B. multifunktionale Grundrisse, Sharing-Angebote, kollaboratives Wohnen, Mehrgenerationenhäuser)
- Neo-Ökologie und Gesundheit (z.B. Verdichtung, Zunahme Nachfrage nach gesundem/natürlichem Wohnen, Wohnen im Grünen mit Garten, ganzheitliches Bauen, Natur als Vorbild, Microliving)
- Digitalisierung (z.B. Smart Homes, digitale Assistenten, Zunahme Buchungsplattform-Wohnungen) oder analoge Freiräume (Wohnen mit wenig Technik, Wohnen wie früher, s. auch oben unter «Gesundheit»)

Gesetzliche
Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in St. Moritz unterliegt auch (übergeordneten) gesetzlichen Rahmenbedingungen. Die wichtigsten sind:

- Bundesebene: Raumplanungsgesetz RPG (u.a. Siedlungsentwicklung nach innen) und 2. Etappe Revision RPG (Bauen ausserhalb der Bauzonen; in Diskussion im nationalen Parlament), Mietrecht, Zweitwohnungsgesetz
- Kantonale Ebene: Richtplan, Raumplanungsgesetz (KRG) und -verordnung (KRVO), Baugesetz
- Kommunale Ebene: Baugesetz, Kommunales Zweitwohnungsgesetz

Ziele St. Moritz

Die wichtigsten kommunalen Grundlagen für die Gesamtrevision der Ortsplanung bilden die vom Gemeindevorstand mit breiter Beteiligung der Bevölkerung und unter Einbezug zahlreicher Interessengruppen erarbeitete Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» (2018) und das Kommunale Räumliche Leitbild, kurz «KRL» (2022). Diese raumplanungsrelevanten Dokumente enthalten auch zahlreiche Ziele, die den Wohnungsmarkt und die Wohnbaupolitik betreffen, wie:

- Der vom Kanton prognostizierte Bevölkerungsrückgang kann mit gezielten Massnahmen gestoppt und in ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum gekehrt werden.
- Die Wohnquartiere sind erneuert und weisen nebst zeitgemässen, den heutigen Bedürfnissen genügenden Wohnungen auch ein attraktives Wohnumfeld auf.
- In St. Moritz steht ein Angebot an preisgünstigen, attraktiven Wohnungen zur Verfügung, welches es auch Familien oder Personen im familienbildenden Alter erlaubt, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden und so in der Gemeinde wohnhaft zu bleiben.
- In St. Moritz stehen Bevölkerung und Gästen ausreichend Wohn-, Verweil- und Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zur Verfügung.

Von der Umsetzung dieser wohnbaupolitischen Zielsetzungen hängt es entscheidend ab, ob die in «St. Moritz 2030» enthaltene Vision zum Bild von «St. Moritz der Zukunft»: Alpiner Hochgenuss – Urbane Betriebsamkeit – Hohe Lebensqualität, auch tatsächlich erreicht werden kann.

3. Teilgebiete

Teilgebiete

Als Grundlage der Wohnungsmarktanalyse gibt untenstehende Karte eine Übersicht über die Gliederung der Gemeinde St. Moritz in Teilgebiete. Diese Teilgebiete wurden anhand von räumlichen, topografischen und ortsbaulichen Merkmalen gebildet und beruhen grundsätzlich auf der Gebietsdefinition, mit der auch im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) gearbeitet wurde. Die Teilgebiete ermöglichen nebst Aussagen zur Gesamtgemeinde auch kleinräumliche Analysen. Bei Bedarf können einzelne Teilgebiete zu grösseren Einheiten zusammengefasst werden (z.B. St. Moritz Dorf, St. Moritz Bad).

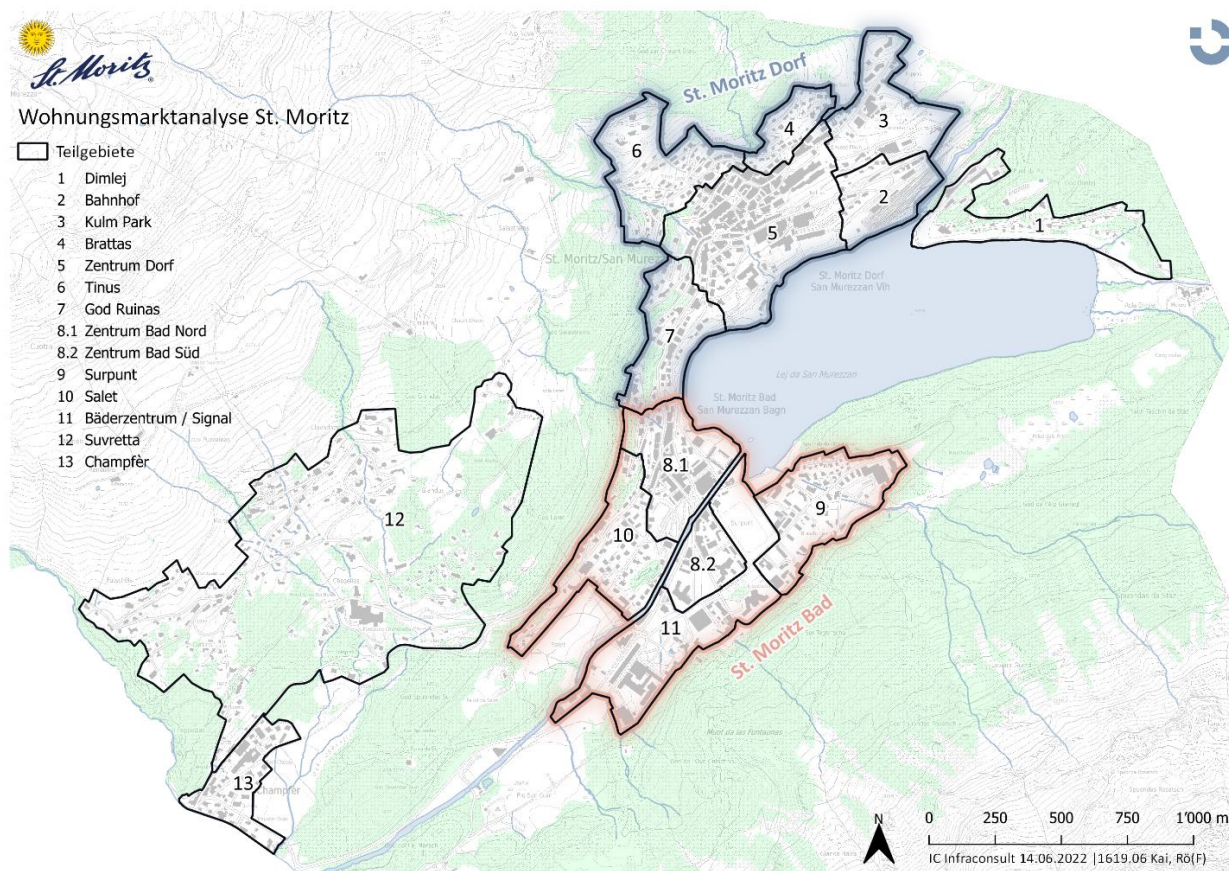


Abbildung 2: Teilgebiete der Gemeinde St. Moritz

Quellen: St. Moritz, Bauamt; Planpartner, Gesamtrevision Ortsplanung; Gestaltung: IC Infraconsult



4. Wohnraumnachfrage

Einleitung

In Kapitel 4 liegt der Fokus auf den Personen und Haushalten, die in St. Moritz Wohnraum nachfragen. Im Rahmen der Wohnungsnachfrage werden insbesondere die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, die Einkommens- und Vermögenssituation der Bevölkerung sowie verschiedene Nachfragesegmente analysiert.

Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen der Wohnungsnachfrage sind insbesondere

- ein Auszug des Einwohnerregisters (EWR) der Einwohnerdienste St. Moritz
- die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) vom Bundesamt für Statistik (BFS)
- die Bevölkerungsperspektiven St. Moritz vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (Bearbeitung Wüest Partner)
- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik St. Moritz (GWS) des BFS
- ein Auszug der Steuerdaten St. Moritz von der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden sowie
- die Nachfragesegmente aus dem Gemeindecheck Wohnen St. Moritz von Fahrländer Partner und Sotomo.

4.1 Bevölkerung

Bevölkerung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) unterscheidet zwischen der ständigen und der nicht ständigen Wohnbevölkerung. Die ständige Wohnbevölkerung umfasst alle schweizerischen Staatsangehörigen mit einem Hauptwohnsitz in der Schweiz und alle ausländischen Staatsangehörigen mit einer Anwesenheitsbewilligung für mindestens 12 Monate oder ab einem Aufenthalt von 12 Monaten in der Schweiz; das heisst, Niedergelassene, Aufenthalterinnen und Aufenthalter (inkl. anerkannte Flüchtlinge), Kurzaufhalterinnen und -aufhalter mit einer kumulierten Aufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, Personen im Asylprozess mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, sowie Diplomaten und internationale Funktionärinnen und Funktionäre und deren Familienangehörige. Zur nichtständigen Wohnbevölkerung zählen ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine Aufenthaltsdauer von weniger als zwölf Monaten sowie Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) und Schutzbedürftige (Ausweis S) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von weniger als zwölf Monaten.

Nichtständige Bevölkerung

In St. Moritz umfasste 2020 die nicht ständige Bevölkerung 1'059 Personen. Das entspricht knapp 18 % der Gesamtbevölkerung. Zwischen 2010 und 2019 sank dieser Anteil von 25 auf 22 %. Das entspricht einem Rückgang von rund 20 % bzw. 350 Personen. Zwischen 2019 und 2020 verzeichnete St. Moritz einen markanten Rückgang von 325 Personen der nicht ständigen Bevölkerung. Dieser dürfte insbesondere auf die Covid-Pandemie zurückzuführen sein.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wird der Fokus auf die ständige Wohnbevölkerung gelegt. Dabei gilt es aber zu beachten, dass die nichtständige Wohnbevölkerung für St. Moritz von grosser Bedeutung und ebenfalls auf Wohnraum angewiesen ist.

Ständige Wohnbevölkerung

In St. Moritz betrug die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2020 gemäss Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 4'945 Personen. Nach einem Auszug des Einwohnerregisters (EWR) lag die ständige Wohnbevölkerung am 30. März 2022 approximativ bei 4'975 Personen. Davon sind 4'847 Personen mit Haupt- und 128 mit Nebenwohnsitz St. Moritz. Die folgenden Auswertungen beruhen insbesondere auf dem EWR-Auszug, der auch Analysen auf Ebene der Teilgebiete ermöglicht.

Bevölkerungsentwicklung

Während in den letzten 30-40 Jahren die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung in St. Moritz jeweils gut 5'000 Personen umfasste, nimmt die Bevölkerungszahl seit den letzten 5 Jahren tendenziell ab. Gemäss den Bevölkerungsperspektiven des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden¹ wird sich dieser Trend bis 2050 fortsetzen und nach dem Szenario «mittel» wird die Zahl der ständigen Wohnbevölkerung noch rund 4'000 Personen umfassen (minus 20 %). Nach Szenario «tief» fällt die Bevölkerungszahl gar unter 3'000 Personen und sogar nach Szenario «hoch» ist gegenüber dem Jahr 2020 mit einem Rückgang von rund 750 Personen zu rechnen. Mit gezielten Massnahmen (z.B. Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum) kann auf die hier aufgezeigte Bevölkerungsentwicklung reagiert werden. Gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) der Gemeinde St. Moritz soll im Sinne eines Entwicklungszieles der Bevölkerungsrückgang gestoppt werden.

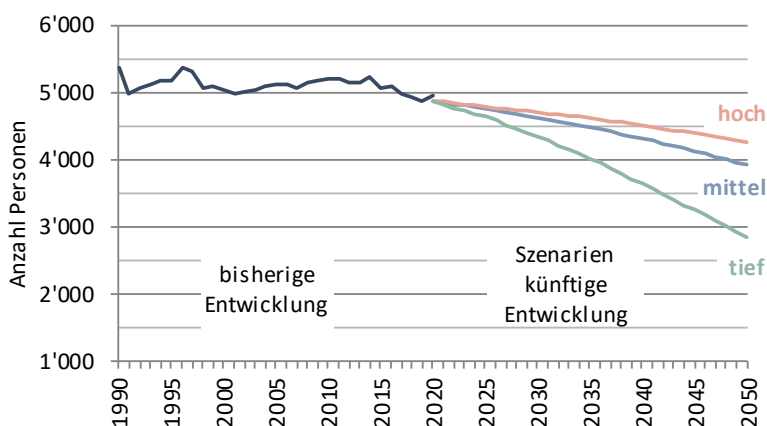


Abbildung 3: Bisherige und künftige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung, St. Moritz, 1990-2050
 Quellen: BFS, STATPOP; Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (Bearbeitung Wüest Partner), Bevölkerungsperspektiven St. Moritz 2019-2050

Entwicklung in Regionen und Kanton

Eine ähnliche Entwicklung wie in St. Moritz sehen die regionalen Bevölkerungsszenarien auch für die Region Maloja insgesamt vor, wobei dies für die zwei Gemeinden Madulain und Pontresina in abgeschwächter Form gilt. Bis 2050 wird nach Szenario mittel die Bevölkerung nur in den zwei Regionen Imboden und Landquart wachsen und in Plessur stagnieren. Die stärksten Bevölkerungsrückgänge sind mit über 20 % in den Regionen Albula und Engadina Bassa / Val Müstair zu erwarten, in der Region Prättigau/Davos ein Rückgang von rund 10 %.

¹ Angaben zum Perspektivmodell vgl. Bevölkerungsperspektiven St. Moritz 2019-2050, Factsheet zum Perspektivmodell, Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden, Bearbeitung Wüest Partner, November 2020.

Für den Kanton Graubünden insgesamt sehen die kantonalen Bevölkerungsszenarien des BFS im Szenario mittel ein Bevölkerungsrückgang von rund 9'000 Personen bzw. knapp 5 % vor (Szenario hoch + 10'000 Personen, Szenario tief - 30'000 Personen).

Bevölkerung nach Teilgebiet

Von den knapp 5'000 Personen der ständigen Wohnbevölkerung in St. Moritz wohnen

- rund 2'800 Personen bzw. 57 % in St. Moritz Bad (Teilgebiete 8–11), davon knapp 1'000 Personen im Teilgebiet 9 Surpunt,
- rund 1'600 Personen bzw. ein Drittel in St. Moritz Dorf (Teilgebiete 2–7), rund ein Drittel davon im Teilgebiet Zentrum Dorf,
- jeweils rund 200 Personen bzw. 9 % in den Teilgebieten 12 Suvretta und 13 Champfèr,
- rund 135 Personen in Dimlej (Teilgebiet 1).

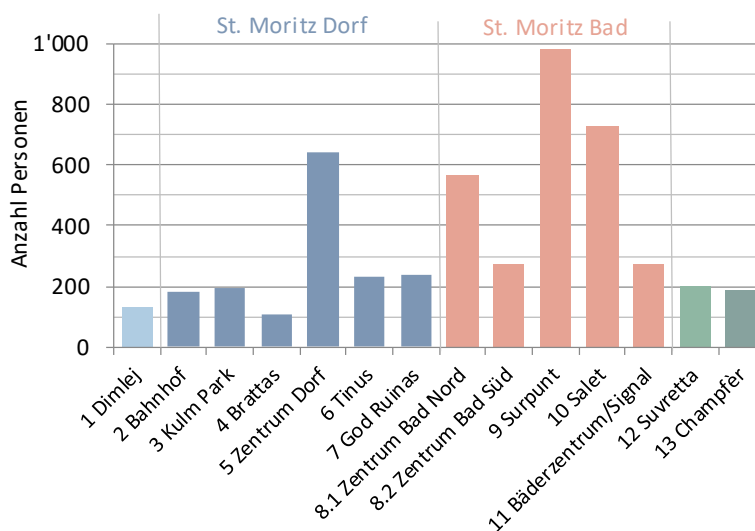


Abbildung 4: Ständige Wohnbevölkerung, St. Moritz nach Teilgebieten, 2022
Quelle: St. Moritz, EWR

Altersstruktur

Wie in der gesamten Schweiz und im Kanton Graubünden, hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung auch in St. Moritz in den letzten Jahrzehnten markant verändert und der Anteil der älteren Bevölkerung wird weiter zunehmen. In 10 Jahren dürften rund zwei Drittel der Bevölkerung über 40 Jahre alt sein.

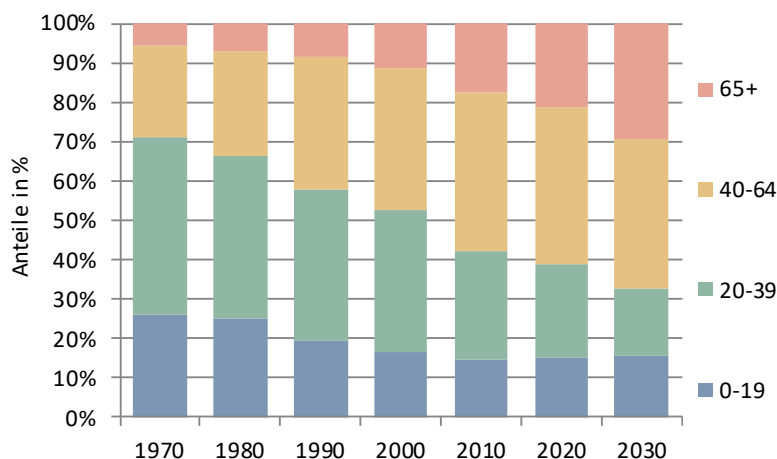


Abbildung 5: Entwicklung der Altersstruktur, St. Moritz, 1970-2030
 Quellen: BFS, STATPOP (1970-2020); Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (Bearbeitung Wüest Partner), Regionale Bevölkerungsprognosen 2030

Was bezüglich Altersstruktur für die Gesamtgemeinde gilt, zeigt sich auch bei den Teilgebieten. In St. Moritz Dorf sind die Anteile der älteren Bevölkerungsgruppen noch etwas grösser als in St. Moritz Bad. Die höchsten Anteile an Personen ab 65 Jahren weisen mit 33 bzw. 30 % die Teilgebiete God Ruinas und Champfèr auf. Die Teilgebiete Bäderzentrum/Signal und Suvretta weisen aktuell die höchsten Anteile an 30-44-Jährigen auf und Tinus, Zentrum Bad Nord, Surpunt und Salet die höchsten Anteile an 0-14-Jährigen.

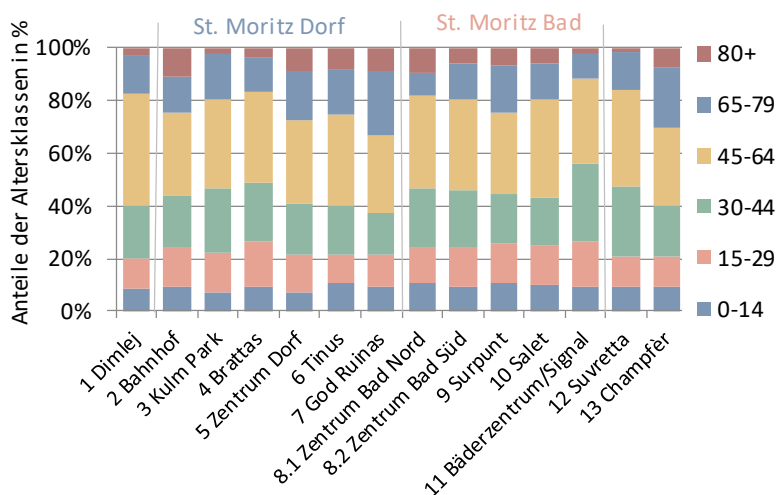


Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung, St. Moritz und Teilgebiete, 2022
 Quelle: St. Moritz, EWR

Staatsangehörigkeit

Personen mit Schweizer- und allenfalls weiteren zusätzlichen Staatsangehörigkeiten machen rund 60 % der Bevölkerung aus. Der Anteil Personen mit rein ausländischer Staatsangehörigkeit liegt in St. Moritz bei rund 40 %. Von diesen rund 2'000 ausländischen Personen haben drei Viertel entweder die portugiesische (700 Personen), die italienische (550 Personen) oder die deutsche (250 Personen) Staatsangehörigkeit.

Zuzüge und Wegzüge

Gemäss den Angaben im EWR sind zwischen Januar 2017 und März 2022 von der ständigen und nicht ständigen Bevölkerung in St. Moritz insgesamt rund 2'500 Personen zu- und 3'500 Personen weggezogen. Ein grosser Teil dieses negativen Wanderungssaldos betrifft die internationalen Wanderungen. Gegenüber den anderen Gemeinden in der Region Maloja weist St. Moritz für die letzten fünf Jahre einen positiven Wanderungssaldo auf, bezüglich dem übrigen Kanton Graubünden und der übrigen Schweiz ist der Wanderungssaldo negativ.

Von der aktuellen Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz St. Moritz sind zwischen 2017 und 2022 rund zwei Drittel aus dem Ausland zugezogen, davon mehr als ein Drittel aus Italien. Jeweils knapp 15 % der Zugezogenen kommen aus der Region Maloja und aus der übrigen Schweiz (davon rund die Hälfte aus den Kantonen Zürich und Tessin), rund 4 % aus dem übrigen Kanton Graubünden.

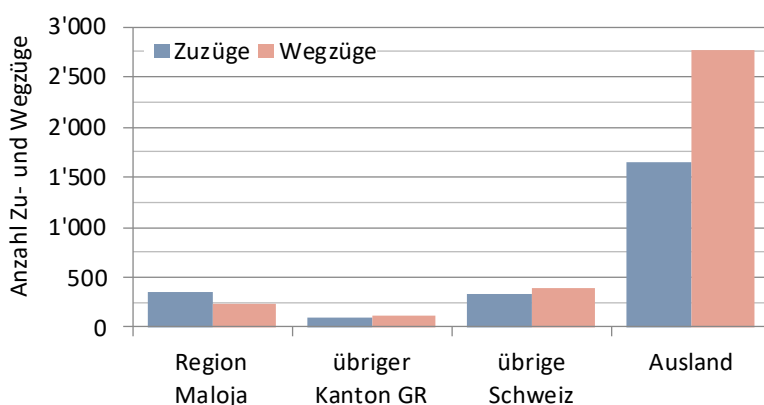


Abbildung 7: Zuzüge und Wegzüge nach Zuzugs- und Wegzugsort, St. Moritz, 2017-2022
Quelle: St. Moritz, EWR

4.2

Haushalte

Privat- und
Kollektivhaushalte

Das BFS unterscheidet zwischen Privat- und Kollektivhaushalten. Privathaushalte bestehen aus alleinlebenden Personen oder Gruppen von Personen, die in der gleichen Wohnung leben. Kollektivhaushalte umfassen Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime, Internate und Studentenwohnheime, Institutionen für Menschen mit Behinderungen, Spitäler und Heilstätten, Institutionen des Straf- und Massnahmenvollzugs, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende sowie Klöster und andere Unterkünfte religiöser Vereinigungen. Im Rahmen der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse liegt der Fokus auf den Privathaushalten.

Privathaushalte

In St. Moritz gab es im Jahr 2020 gemäss STATPOP 2'644 Privathaushalte. Davon konnten vom BFS in der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) 2'540 Haushalte Wohnungen zugeordnet werden. Die folgenden Auswertungen der GWS beruhen somit auf rund 96 % aller Privathaushalte in St. Moritz und umfassen die ständige und nichtständige Wohnbevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in St. Moritz. Trotz der statistisch bedingten Abweichung können die Ergebnisse der GWS in ihrer Grössenordnung als verlässlich und plausibel betrachtet werden.

Haushalte nach
Altersklassen

Bei den Haushalten nach Altersklassen werden die Haushaltsmitglieder nach den drei Altersklassen 0-24, 25-64 und 65+ Jahre unterschieden. Knapp die Hälfte der Haushalte bestehen ausschliesslich aus Personen zwischen 25 und 64 Jahren (im Erwerbssalter) und knapp ein Viertel der Haushalte aus Personen mit 65 und mehr

Jahren (im Rentenalter). Diese zwei Haushaltstypen weisen in den Teilgebieten Bäderzentrum/Signal (25-65 Jahre) bzw. Champfèr (65+ Jahre) die höchsten Anteile auf. Gut 20 % der Haushalte in St. Moritz setzten sich aus Personen unter 25 Jahren und Personen zwischen 25-64 und/oder 65 und mehr Jahren zusammen. Diese Haushalte sind in den vier Teilgebieten Zentrum Bad Süd, Surpunt, Salet und Suvretta am häufigsten vertreten.

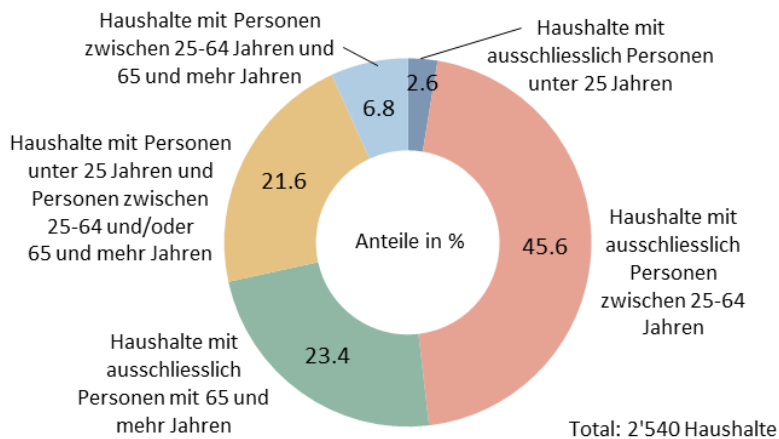


Abbildung 8: Anteile der Privathaushalte nach Altersklassen (Haushaltsmitglieder), St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung

Bei den Haushalten nach Grösse und Zusammensetzung werden die Haushaltsmitglieder nach Anzahl erwachsenen und minderjährigen Personen unterschieden. Mit rund 45 % sind in St. Moritz die Einpersonenhaushalte am häufigsten vertreten, gefolgt von den Haushalten mit zwei erwachsenen Personen (rund 30 %). In rund 16 % der Haushalte leben minderjährige Personen. Diese «Familienhaushalte» sind in St. Moritz Bad (insbesondere in Zentrum Bad Süd) überdurchschnittlich häufig. Einpersonenhaushalte weisen in St. Moritz Dorf und Champfèr und Haushalte mit zwei erwachsenen Personen in Dimlej die höchsten Anteile auf. Bezogen auf die Wohnbevölkerung lebt knapp ein Viertel in Einpersonenhaushalten, rund 30 % in Zweipersonenhaushalten und rund 45 % in Haushalten mit 3 und mehr und/oder minderjährigen Personen. In St. Moritz sind die Anteile der Einpersonenhaushalte rund 10 %-Punkte höher und die Haushalte mit 2 und mehr Personen entsprechend tiefer als im gesamtschweizerischen Mittel.

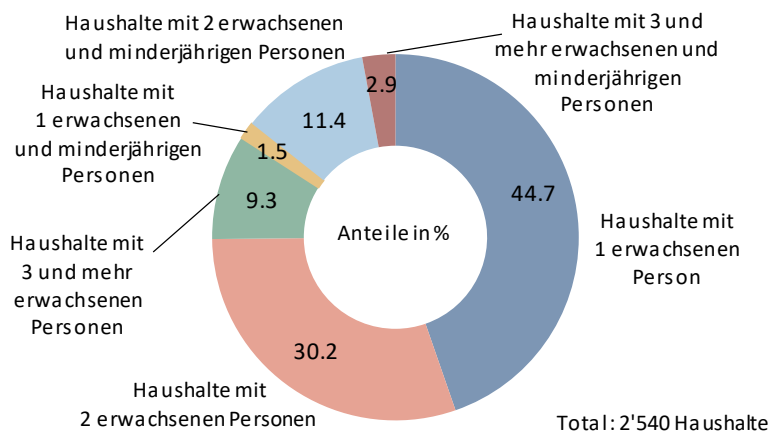


Abbildung 9: Anteile der Privathaushalte nach Grösse und Zusammensetzung, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

Haushalte nach Staatsangehörigkeit

Bezüglich der Staatsangehörigkeit unterscheidet die GWS, ob sich Haushalte ausschliesslich aus Personen mit Schweizer Staatsangehörigkeit, ohne Schweizer Staatsangehörigkeit oder mit und ohne Schweizer Staatsangehörigkeit zusammensetzen. Bei Einpersonenhaushalten erfolgt die Einteilung aufgrund der Staatsangehörigkeit der jeweiligen Person. In St. Moritz leben in rund 55 % der Haushalte ausschliesslich Personen mit Schweizer Staatsangehörigkeit und in rund 37 % der Haushalte ausschliesslich Personen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit. Erstere sind in den Teilgebieten Champfèr, Bahnhof und Surpunt besonders stark vertreten, letztere in den Teilgebieten Suvretta, Bäderzentrum/Signal und Kulm Park. Im Vergleich zur Gesamtschweiz sind in St. Moritz die Anteile der Haushalte mit ausschliesslich Personen mit Schweizer Staatsangehörigkeit rund 15 % tiefer und der Haushalte mit ausschliesslich Personen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit rund 15 % höher. In rund 8 % der Haushalte leben Personen mit und ohne Schweizer Staatsangehörigkeit zusammen. In Zentrum Bad Süd und Suvretta ist dieser Haushaltstyp überdurchschnittlich häufig. Der Anteil dieses Haushaltstyps in St. Moritz entspricht ungefähr dem gesamtschweizerischen Mittel.

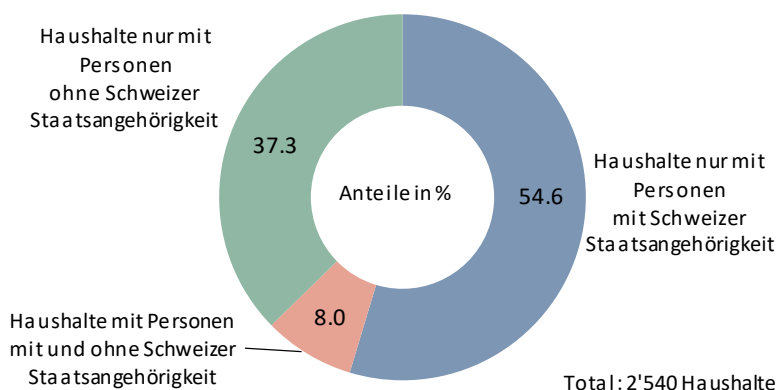


Abbildung 10: Anteile der Privathaushalte nach Staatsangehörigkeit, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

4.3

Einkommen und Vermögen

Sonderauswertung Steuerdaten

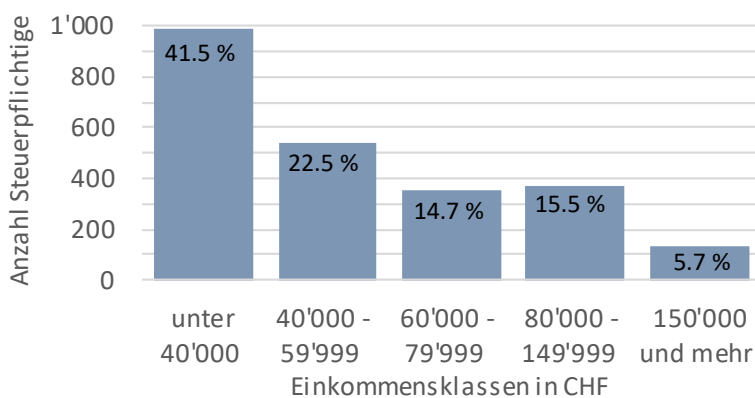
Eine anonymisierte Sonderauswertung der Steuerdaten 2020 natürlicher Personen in St. Moritz durch die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden ermöglicht Aussagen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Beim Einkommen interessiert im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt insbesondere das verfügbare Einkommen, von dem höchstens 30 % für das Wohnen aufgewendet werden sollte.² Bei den ordentlich veranlagten natürlichen Personen entspricht der approximative Wert für das verfügbare Einkommen dem Total der Einkünfte und Vermögenserträge pro Jahr. Dabei handelt es sich einerseits um Einkommens- und Vermögenszahlen von Einzelpersonen und andererseits von Haushalten (wenn durch Heirat oder eingetragene Partnerschaft gemeinsam versteuert). Bei den Quellensteuerpflichtigen handelt es sich jeweils um das monatliche Bruttoeinkommen von Einzelpersonen. Dieses umfasst auch die vom Arbeitgebenden übernommenen Beiträge für Altersvorsorge, Versicherungen und

² Dass Wohnkosten nicht mehr als 30 % des gesamten Haushaltseinkommens betragen dürfen, ist kein offizieller, jedoch ein in der Praxis verwendeter Richtwert (z.B. bei Budgetberechnungen von Behörden oder bei der Hypothekenvergabe von Banken).

Quellensteuern und dürfte in den allermeisten Fällen höher als das verfügbare Einkommen sein. Zur Ermittlung des verfügbaren Einkommens der Quellensteuerpflichtigen wurden diese Abzüge anhand von Erfahrungswerten näherungsweise abgeschätzt (vgl. Abbildung 12).

Verfügbares Einkommen Steuerpflichtige

Von den knapp 2'400 Steuerpflichtigen in St. Moritz weisen knapp 1'000 bzw. rund 42 % ein jährlich verfügbares Einkommen von weniger als 40'000 CHF auf (3'333 CHF/Monat). Bei weiteren rund 22 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen zwischen 40'000 und 59'999 CHF (3'333-5'000 CHF/Monat). Jeweils knapp 400 Personen bzw. rund 15 % verfügen über ein Einkommen zwischen 60'000-79'999 CHF (5'000-6'667 CHF/Monat) und zwischen 80'000-149'999 CHF (6'667-12'500 CHF/Monat). Bei rund 100 Steuerpflichtigen bzw. 6 % liegt das verfügbare Einkommen über 150'000 (12'500 CHF/Monat).



n = 2'390 Steuerpflichtige

Anmerkungen:

- Verfügbares Einkommen = Total der Einkünfte und Vermögenserträge pro Jahr (vgl. Steuererklärung natürliche Personen Kanton Graubünden 2021, Formular 1a, Ziffer 8 / Code 190, Betrag Kanton)
- Ordentlich veranlagte Steuerpflichtige: veranlagte Personen bzw. Haushalte (Verheiratete) mit Wohnsitz St. Moritz (vgl. Steuererklärung natürliche Personen Kanton Graubünden 2021, Formular 1a)

Abbildung 11: Verfügbares Einkommen der Steuerpflichtigen, St. Moritz, 2020

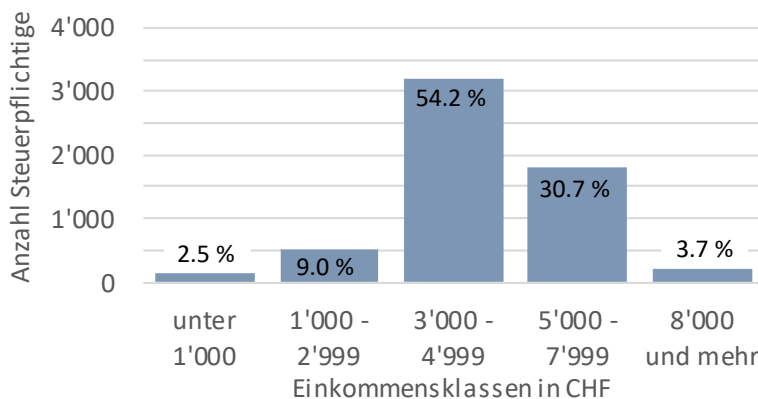
Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steuerdaten St. Moritz

Bruttoeinkommen Quellensteuerpflichtige

Gemäss Steuerverwaltung des Kantons Graubünden waren im Jahr 2019 in St. Moritz 5'874 Quellensteuerpflichtige gemeldet. Davon sind 3'601 ausländische Arbeitnehmende mit Ansässigkeit in der Gemeinde St. Moritz und 2'273 in der Gemeinde St. Moritz angestellte Grenzgängerinnen und Grenzgänger. Gezählt wurde dabei jede Person, die im Jahr 2019 ein Arbeitsverhältnis hatte, unabhängig von dessen Dauer und von allfälligen Unterbrüchen.³ Vom Total dieser Quellensteuerpflichtigen verfügen mehr als die Hälfte über ein monatliches Bruttoeinkommen zwischen 3'000 und 4'999 CHF. Bei gut 10 % liegt das Bruttoeinkommen unter 3'000 CHF und bei gut einem Drittel über 5'000 CHF.

³ Zu den ansässigen Personen zählt die Steuerverwaltung alle Personen, die im Besitz einer Bewilligung B, L, F, N waren oder im Meldeverfahren angemeldet wurden. Personen mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung L sind selten ganzjährig in der Gemeinde wohnhaft, sondern reisen meist z.B. nach Saisonende wieder ins Ausland aus und gehören dadurch nicht zu der ständigen Wohnbevölkerung. Zusätzlich sind die Personen im Meldeverfahren nicht bei der Gemeinde registriert. Daraus ergibt sich eine deutlich höhere Personenanzahl als bei der Bevölkerungs- und Grenzgängerstatistik des Bundesamtes für Statistik (z.B. erfasst die Bevölkerungszahl an einem bestimmten Stichtag nicht alle Personen, die für ein paar Monate in St. Moritz gearbeitet haben oder sich im Meldeverfahren befinden).

Rund 215 Quellensteuerpflichtige verfügen über ein monatliches Einkommen von 8'000 und mehr CHF.



n = 5'874 Quellensteuerpflichtige

Anmerkungen:

- Einkommensklassen = Bruttolohn der Quellensteuerpflichtigen pro Monat (Formular 1a, Ziffer 8 / Code 190, Betrag Kanton)
- Schätzung Differenz Bruttolohn - verfügbares Einkommen: bei 1'000 CHF -10 %, bei 3'000 CHF -15 %, bei 5'000 CHF -20 %, bei 8'000 CHF -25 %
- Steuerpflichtige = veranlagte Personen bzw. Haushalte (Verheiratete) mit Wohnsitz in St. Moritz (Formular 1a); nichtständige Wohnbevölkerung (v.a. Kurzaufenthalter/-innen, Grenzgänger/-innen)

Abbildung 12: Verfügbares Einkommen der Quellensteuerpflichtigen, St. Moritz, 2020

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steuerdaten St. Moritz

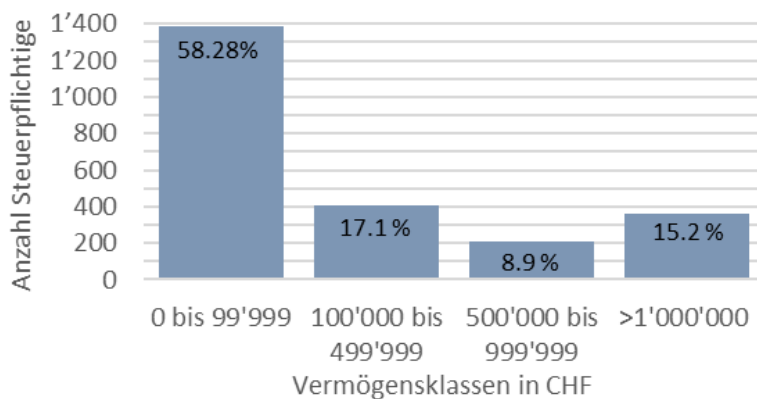
Verfügbares Einkommen für das Wohnen

Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in St. Moritz rund 40 % der knapp 2'400 ordentlichen Steuerpflichtigen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Für weitere 20 % der Steuerpflichtigen liegt das monatlich maximale Wohnbudget bei 1'500 CHF und für nochmal weitere 20 % bei 2'000 CHF. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

Bei den rund 5'900 Quellensteuerpflichtigen wurde das verfügbare Einkommen anhand geschätzter Abzüge der vom Arbeitgeber getragenen Beiträge approximativ bestimmt (vgl. Anmerkung zu Abbildung 12). Rund 12 % verfügen über ein monatliches Wohnungsbudget von 900 CHF, 54 % von 1'500 CHF und 34 % von 2'400 CHF. Auch hier wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

Vermögen Steuerpflichtige

Knapp 1'400 bzw. 60 % der Steuerpflichtigen (Einzelpersonen bzw. Haushalte bei Verheirateten, ohne Quellesteuerpflichtige), die in St. Moritz ordentlich steuerpflichtig sind, verfügen über kein oder maximal 100'000 CHF Vermögen. Rund 17 % weisen ein Vermögen von 100'000-500'000 CHF und 9 % von 500'000-1'000'000 CHF auf. 15 % der Steuerpflichtigen haben ein Vermögen von 1 Mio. CHF und mehr. Rund die Hälfte der in St. Moritz ordentlichen Steuerpflichtigen ist im Besitz von Wohneigentum (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum).



n = 2'356 Steuerpflichtige

Anmerkungen:

- Vermögensklassen = Reinvermögen (Formular 1a, Ziffer 35 / Code 460)
- Steuerpflichtige = veranlagte Personen bzw. Haushalte (Verheiratete) mit Wohnsitz in St. Moritz (Formular 1a)

Abbildung 13: Vermögen der Steuerpflichtigen, St. Moritz, 2020

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steuerdaten St. Moritz

4.4

Nachfragesegmente

Nachfragesegmente
im Wohnungsmarkt

Im Gemeindecheck Wohnen weisen Fahrländer Partner/Sotomo neun verschiedene Nachfragesegmente für den Wohnungsmarkt aus, die auf der Vollerhebung der Haushalte in der Volkszählung 2000 beruhen, nach den drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase gebildet und jeweils auf den neusten Stand fortgeschrieben werden.⁴ Eine Übersicht der 9 Nachfragesegmente findet sich in Anhang A1.

Nachfragesegmente
in St. Moritz

In St. Moritz zählen rund 50 % (Schweiz: 35 %) der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländliche Traditionelle», «Moderne Arbeiter» und «Improvisierte Alternative». Diese drei Segmente weisen einen eher tiefen sozialen Status und ein eher tiefes Einkommen auf. Auch aufgrund ihres verfügbaren Wohnbudgets sind sie preissensibel und haben eine eher geringe Neigung zu Wohneigentum.

Sie bevorzugen 3-4-Zimmerwohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung. In St. Moritz weisen rund 30 % (Schweiz: 38 %) der Haushalte einen eher mittleren sozialen Status, eine mittlere Ausbildung und ein mittleres Einkommen auf («Aufgeschlossene Mitte», «Klassischer Mittelstand», «Etablierte Alternative»). Entsprechend sind auch die Ansprüche an den Wohnraum und die Zahlungsbereitschaft etwas höher. Rund 20 % (Schweiz: 27 %) der Haushalte zeichnen sich durch einen eher hohen Status, hohe Ausbildung und hohes Einkommen aus («Urbane Avantgarde», «Bildungsorientierte Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht»). Diese haben eine hohe Neigung zu eher grosszügigem Wohneigentum und ihre Preissensitivität ist eher gering.

⁴ Detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente vgl. Fahrländer Partner/Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018.

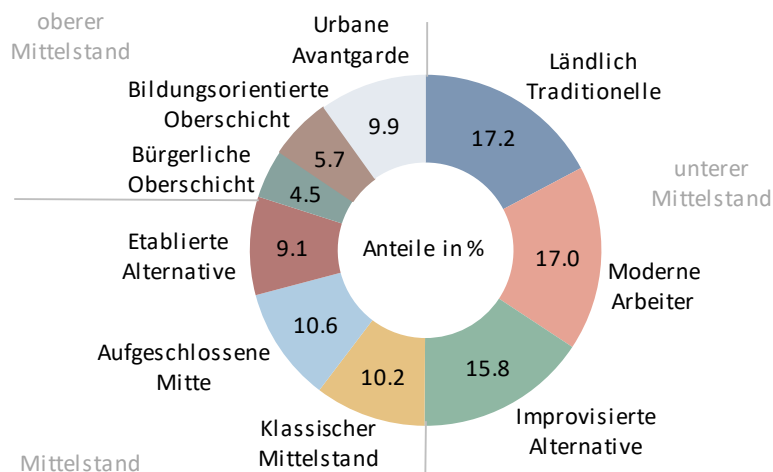


Abbildung 14: Anteile der Nachfragesegmente, St. Moritz, 2019
 Quelle: Fahrländer Partner/Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde St. Moritz, 4. Quartal 2021

Entwicklung bei den Nachfragesegmenten

In den letzten 20 Jahren haben in St. Moritz die Nachfragesegmente des unteren Mittelstands um rund 10 % zugenommen und diejenigen des Mittelstandes um 10 % abgenommen. Die markanteste Änderung erfuhr das Segment «Ländliche Traditionelle», dessen Anteil in St. Moritz von 5 auf 17 % angestiegen ist. Beim Mittelstand verzeichnete insbesondere das Segment «Aufgeschlossene Mitte» einen markanten Rückgang des Anteils von 20 auf 10 %. Einen leichten Anstieg verzeichnete der «Klassische Mittelstand». Die Nachfragesegmente des oberen Mittelstandes sind in den letzten 20 Jahren insgesamt auf dem Niveau von rund 20 % verblieben. Allerdings sind die Anteile der Segmente «Urbane Avantgarde» und «Bildungsorientierte Oberschicht» etwas angestiegen, während der Anteil «Bürgerliche Oberschicht» von 9 auf 6 % gesunken ist.

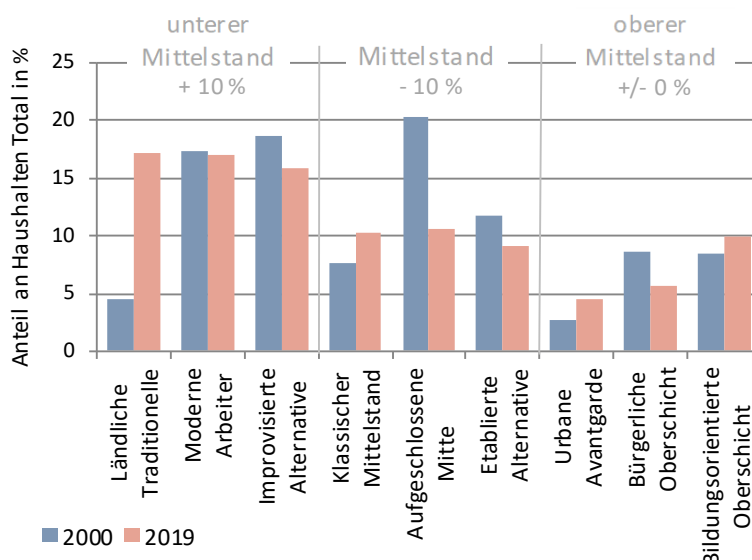


Abbildung 15: Veränderung der Anteile der Nachfragesegmente, St. Moritz, 2000 und 2019
 Quelle: Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde St. Moritz, 4. Quartal 2021

Die Entwicklung der Nachfragesegmente sind als grobe Tendenzen zu interpretieren. Der Rückgang der «Aufgeschlossenen Mitte» und der Zuwachs der «Ländlich Traditionellen» können nebst dem Weg- und Zuzug der entsprechenden



Segmente auch auf die strukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung zurückzuführen sein. Beispielsweise können sich mit dem Übergang vom Erwerbs- ins Pensionsleben die Einkommensverhältnisse verändern und dazu führen, dass Haushalte einem anderen Nachfragesegment zugeordnet werden. In welchem Ausmass solche Ereignisse zutreffen, kann hier nicht beziffert werden.

4.5

Fazit Wohnraumnachfrage

Bevölkerung

Die ständige Bevölkerung in St. Moritz hat in den letzten 20 Jahren bei rund 5'000 Personen stagniert. Rund 60 % der Bevölkerung wohnt in St. Moritz Bad, 30 % in St. Moritz Dorf und 10 % in Suvretta, Champfèr und Dimlej. Bis zum Jahr 2050 gehen die regionalen Bevölkerungsperspektiven von einem Bevölkerungsrückgang zwischen 500 und 2'000 Personen aus.

St. Moritz weist einen hohen Anteil an älteren Personen auf, während insbesondere die Zahl an Personen im Familiengründungsalter zurückgeht. Bis in 10 Jahren dürfte rund ein Drittel der Bevölkerung in St. Moritz über 65 Jahre alt sein. St. Moritz weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an ausländischen Personen auf, wobei die italienischen und portugiesischen Personen die zwei grössten Gruppen bilden.

Innerhalb der Region Maloja weist St. Moritz einen Zuwanderungsüberschuss auf. Bezüglich dem restlichen Kanton Graubünden und der Schweiz insgesamt wandern mehr Personen aus St. Moritz weg als hinzu.

Haushalte

St. Moritz weist einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und hohe Anteile an Haushalten mit Personen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit auf. Der Anteil an Familienhaushalten ist in St. Moritz relativ tief. Ausserdem weist St. Moritz einen hohen Anteil an Haushalten mit Personen im Rentenalter auf.

In Wohnungen mit direktem oder indirektem Einfluss der Gemeinde ist die Belegungsdichte höher als im Gesamtwohnungsbestand. Familienwohnungen (3-5-Zimmer) im Einfluss der Gemeinde werden tendenziell von den erwünschten Zielgruppen bewohnt.

Einkommen und Vermögen

Rund 40 % der ordentlichen Steuerpflichtigen haben aufgrund ihres Einkommens ein monatliches Wohnbudget von max. 1'000 CHF. Rund 20 % der Steuerpflichtigen können sich monatliche Wohnraumkosten von mehr als 2'000 CHF leisten. Bei den Quellensteuerpflichtigen, die allesamt erwerbstätig sind, ist das Wohnbudget etwas höher. Mindestens 60 % der Steuerpflichtigen haben zu wenig Vermögen, um die hohen Wohnkosten in St. Moritz längerfristig zu kompensieren.

Von den knapp 2'400 ordentlichen Steuerpflichtigen in St. Moritz haben 3 % Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses und 44 % in Form von Stockwerkeigentum. Etwas mehr als die Hälfte der Steuerpflichtigen lebt somit in Mietwohnungen.

Nachfragesegmente

Während gesamtschweizerisch rund ein Drittel der Haushalte zum unteren Mittelstand zählt, sind es in St. Moritz rund die Hälfte. In den letzten 20 Jahren verzeichnete St. Moritz einen starken Anstieg des unteren Mittelstands (v.a. «Ländlich Traditionelle») und einen starken Rückgang der Mittelschicht (v.a. «Aufgeschlossenen Mitte»). Diese zwei Segmente fragen entsprechend ihrem Wohn-



budget unterschiedlichen Wohnraum nach. Die «Ländlich Traditionellen» sind, wie alle drei Segmente des unteren Mittelstands, eher preissensibel und haben eine eher geringe Neigung zu Wohneigentum. Sie bevorzugen 3-4-Zimmerwohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung. Die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum in St. Moritz dürfte in den letzten Jahren gewachsen sein.

Zinsniveau

Die langjährigen tiefen Hypothekarzinsen hatten einen grossen Einfluss auf die Nachfrage nach Wohneigentum (u.a. Immobilien als rentable Anlage). Die Corona-Krise in der Schweiz hat das Zinsniveau auf dem Immobilienmarkt kaum beeinflusst. Doch nun droht mit der fehlenden Verfügbarkeit und dem Preisanstieg von Energie und Industriegütern (Lockdown in China, unterbrochene Lieferketten, Krieg in Ukraine, etc.) eine Trendwende zu höheren Zinsen.

Covid-19-Pandemie

Die Covid-19-Pandemie in der Schweiz hat den Immobilienmarkt insgesamt nicht gross beeinflusst, jedoch die Nachfrage nach Wohnraum in den Alpen erhöht (v.a. Ferien-/Zweitwohnungen). Gründe dafür sind z.B. vermehrtes Home-Office, Abwechslung, Bedürfnis nach Natur und Sicherheit. Der Trend dürfte sich vermutlich nach der Pandemie weiter fortsetzen. Die einheimische Bevölkerung wird gemäss den aktuellen Trends vermutlich zukünftig mit nationaler/internationaler Nachfrage und einem sehr hohen Preisniveau oder gar weiter steigenden Preisen konfrontiert sein.



5. Wohnraumangebot

Einleitung

In Kapitel 5 steht der Wohnraum von St. Moritz im Fokus. Dieser kann potenziell auf den Wohnungsmarkt gelangen und dort erworben oder gemietet werden. Im Rahmen des Wohnungsangebots werden insbesondere die Wohnungsstruktur, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen sowie Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinden analysiert.

Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen des Wohnraumangebots sind insbesondere

- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik St. Moritz (GWS) des Bundesamtes für Statistik (BFS) für das Jahr 2000,
- ein aktueller Auszug des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) vom Bauamt St. Moritz mit Stand Februar 2022,
- das Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE),
- die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS sowie
- ein Datensatz zu den Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde des Bauamts St. Moritz.

5.1 Wohnungen

Wohnungen

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS ist die harmonisierte und bereinigte Auswertung der Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Gemeinden. Die Wohnungen werden dabei u.a. nach Kategorie, Bauperiode, Zimmerzahl oder Wohnungsfläche unterschieden. Wenn nicht anders vermerkt, handelt es sich jeweils um die Gesamtwohnungszahl, unabhängig davon, ob die Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden oder leer stehen.

Wohnungen nach Gebäudekategorie

Im Jahr 2020 befanden sich knapp zwei Drittel der 5'615 Wohnungen in St. Moritz in Mehrfamilienwohnhäusern. Bei den Erstwohnungen ist dieser Anteil mit knapp 70 % noch höher. Die höchsten Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern verzeichnen Salet und Bahnhof, aber auch Tinus und God Ruinas. Rund 30 % aller Wohnungen befinden sich in Wohngebäuden mit Nebennutzung oder in Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung. Zentrum Dorf weist die höchsten Anteile an Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung auf, Bäderzentrum/Signal und Champfèr die höchsten Anteile an Wohnungen in Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung. Knapp 5 % aller Wohnungen sind Einfamilienhäuser. Über die Hälfte davon befinden sich in Suvretta. Im Kanton Graubünden und in der Schweiz liegt der Anteil an Einfamilienhäusern bei rund 20 %.

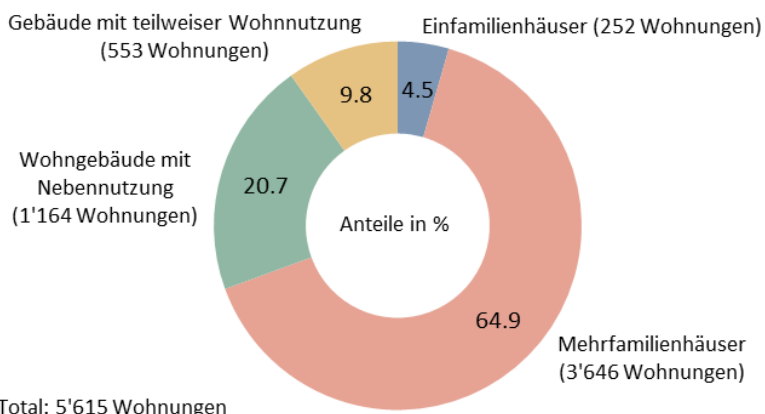


Abbildung 16: Anteile der Wohnungen nach Gebäudekategorie, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

Wohnungen nach Bauperiode

Die Wohnungszahl in St. Moritz ist über alle Bauperioden hinweg kontinuierlich angestiegen. Den grössten Bauboom erlebte St. Moritz in den 1960er- und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind knapp 2'500 bzw. 45 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Mit knapp 60 % ist der Zweitwohnungsanteil in dieser Bauperiode überdurchschnittlich hoch. Bei zahlreichen der in den 1960er- und 1970er-Jahren erstellten Wohnungen dürfte aufgrund ihres Alters Gesamtsanierungsbedarf bestehen. In St. Moritz stammen rund 1'000 Erstwohnungen bzw. 40 % aller Erstwohnungen aus dieser Zeit. Die anstehenden Gesamtsanierungen sowie Rück- und Ersatzneubauten dürften bei diesen Wohnungen vielfach zu höheren Wohnkosten und Mietpreisen führen. Aktuell kann nicht abgeschätzt werden, ob wegen der Einschränkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung (keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig) mehr Wohnraum erhalten bleiben wird als sonst üblich.

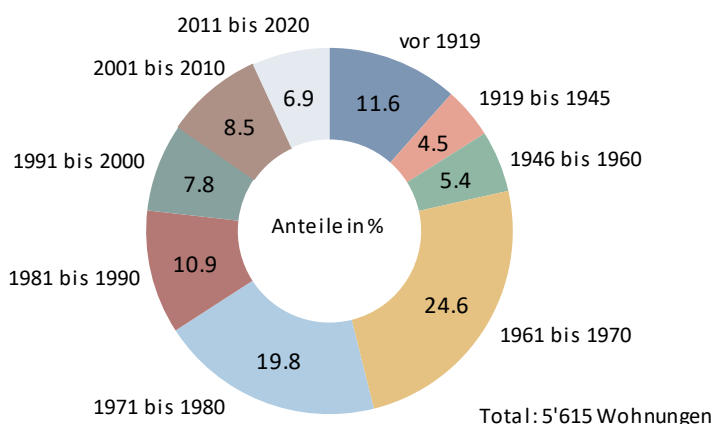


Abbildung 17: Anteile der Wohnungen nach Bauperiode, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

Die folgende Karte zeigt die jeweils überwiegende Bauperiode für die in einem Perimeter von 50x50 m bestehenden Wohnungen. Die überwiegende Bauperiode ist die im Perimeter anteilmässig häufigste. Die Bauzonen verteilen sich relativ gleichmässig über das gesamte Siedlungsgebiet. Das deutet auf eine

kontinuierliche Wohnbautätigkeit hin seit den 1960er-Jahren um die historischen Bauten in St. Moritz Dorf und St. Moritz Bad sowie in Suvretta und Champfèr.

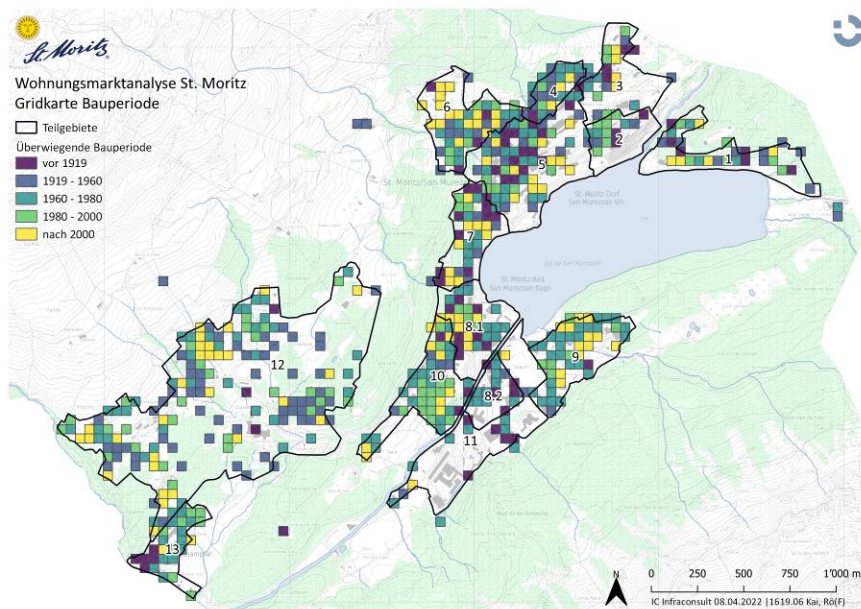


Abbildung 18: Wohnungen nach überwiegender Bauperiode, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS; Aufbereitung und Darstellung (Raster: 50x50 m): IC Infraconsult

Wohnungen nach
Zimmerzahl

Jeweils rund 20 % aller Wohnungen in St. Moritz haben 1 oder 2 Zimmer, jeweils knapp 25 % haben 3 oder 4 Zimmer und rund 14 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in St. Moritz rund doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.

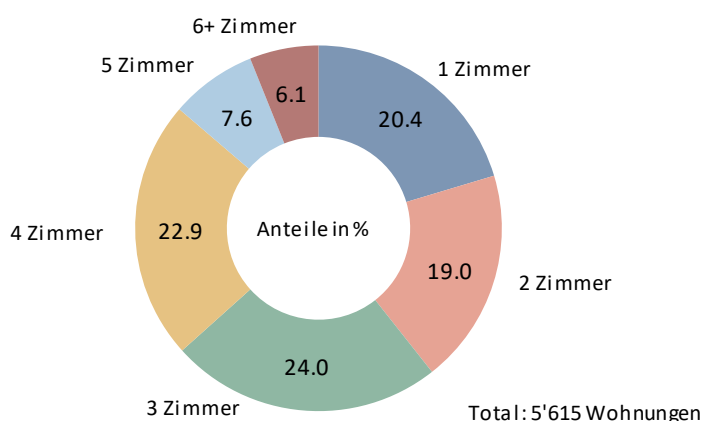


Abbildung 19: Anteile der Wohnungen nach Zimmerzahl, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS

Folgende zwei Karten zeigen, wo sich anteilmässig viele kleinere Wohnungen mit 1-2 Zimmern und grössere Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern befinden. Die höchsten Anteile an 1-2-Zimmerwohnungen weisen mit 45-55 % die Teilgebiete Kulm Park, Zentrum Dorf, Bäderzentrum/Signal und Champfèr auf. Bei den Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern weist Suvretta mit über 75 % deutlich den

höchsten Anteil auf 3-Zimmerwohngen sind anteilmässig in Brattas und Zentrum Bad Nord mit jeweils über 30 % am stärksten vertreten.

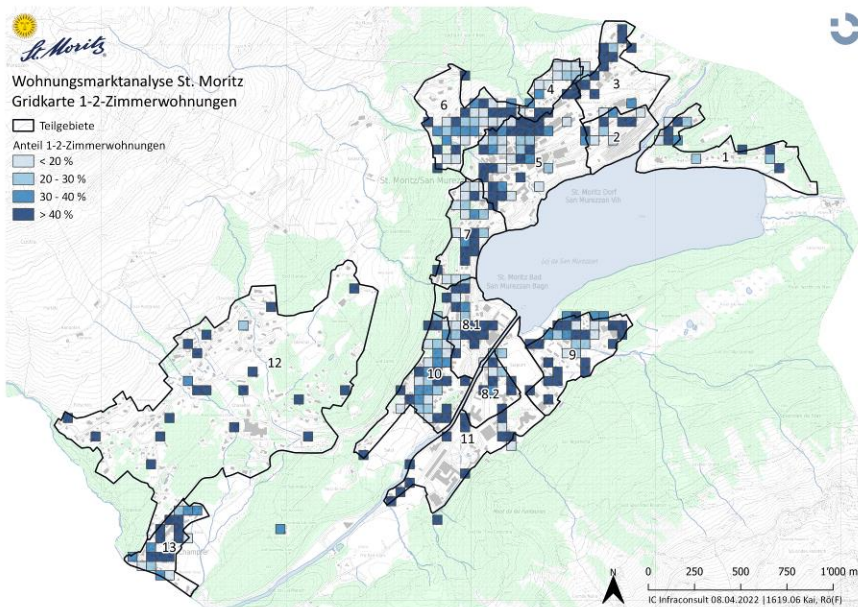


Abbildung 20: Anteile der Wohnungen mit 1-2 Zimmern, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS; Aufbereitung und Darstellung (Raster: 50x50 m): IC Infraconsult

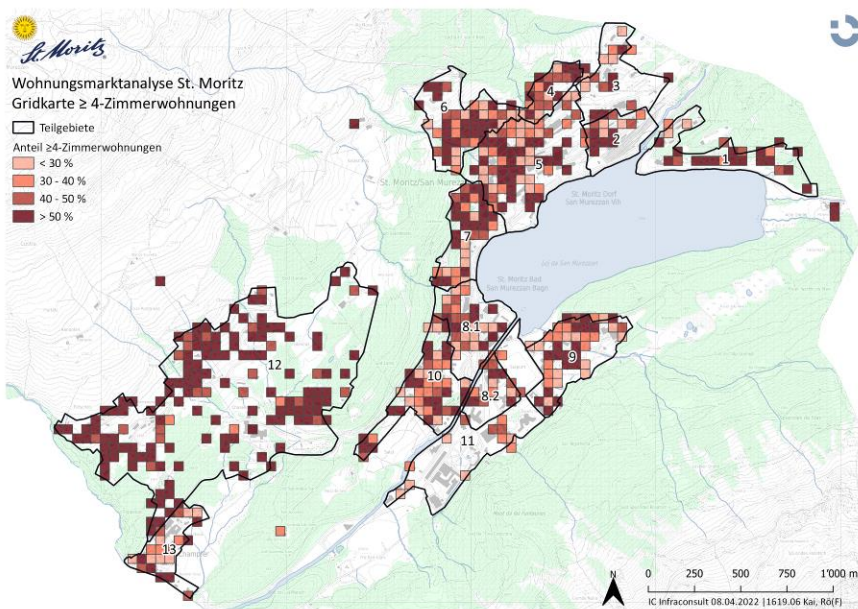


Abbildung 21: Anteile der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS; Aufbereitung und Darstellung (Raster: 50x50 m): IC Infraconsult

Wohnungsflächen in m²

Bei den 1-2-Zimmerwohnungen sind die Wohnungsflächen in Dimlej, St. Moritz Dorf und Bäderzentrum/Signal insgesamt kleiner als in St. Moritz Bad, Suvretta und Champfèr. Bei den Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern zeigt sich bezüglich

Wohnungsfläche ein diverses Bild. In Suvretta weisen die Wohnungen bei allen Grössenklassen die grössten Flächen auf.

Wohnfläche pro Person

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ergibt sich durch die Division der Wohnungsfläche in m² durch die Anzahl in der Wohnung lebenden Personen. Die durchschnittliche Wohnfläche kann nur für die rund 2'540 Wohnungen beziffert werden, die von der ständigen Wohnbevölkerung bewohnt werden. Die absolut höchste durchschnittliche Wohnfläche pro Person weist mit 128 m² Suvretta auf, die tiefsten Dimlej und Bäderzentrum/Signal mit weniger als 40 m². In Tinus und God Ruinas liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei 61 bzw. 53 m², in den übrigen Teilgebieten zwischen 40 und 50 m². Die durchschnittliche Wohnfläche in St. Moritz beträgt 48 m² pro Person (CH: 46.3 m²).

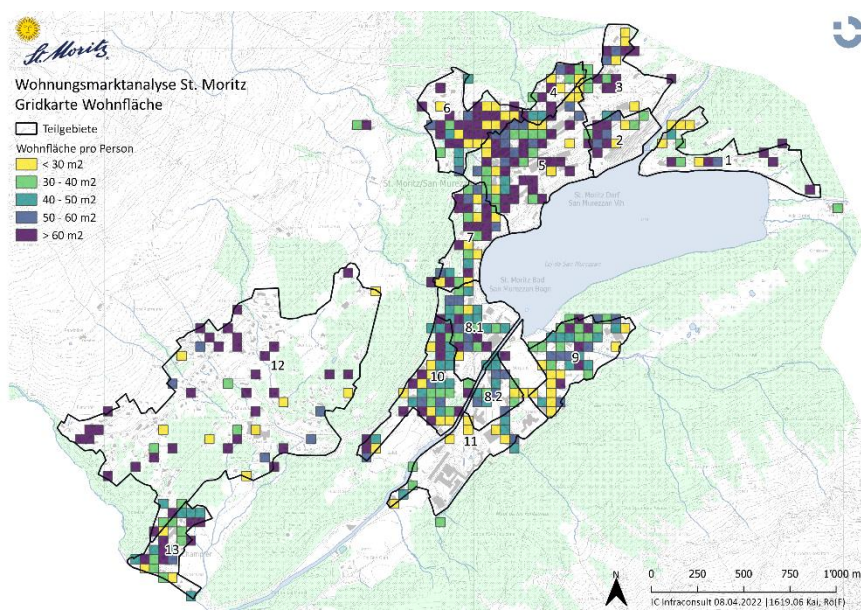


Abbildung 22: Durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit ständigem Wohnsitz, St. Moritz, 2020
Quelle: BFS, GWS; Aufbereitung und Darstellung (Raster: 50x50 m): IC Infraconsult

Wohnen im Alter

Für das Wohnen im Alter wird auf die jeweiligen Bedürfnisse der älteren Personen ausgerichteten Wohnraum benötigt. Dieser umfasst die gesamte Spannweite an für ältere Menschen geeignete Wohneinheiten. Diese reicht von Wohnungen in Altersinstitutionen mit umfassendem Pflegeangebot bis hin zu privaten Wohnungen, die hindernisfrei zugänglich sind und im Inneren den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen (durchgehend stufenloser Zugang, Mindestmasse für Türen und Freiflächen, Vermeidung von Schwellen etc.). Letztere sind im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) für neue Gebäude mit mehr als vier Wohnungen vorgeschrieben.⁵

Mit einer Modellabschätzung lässt sich die Grössenordnung an zusätzlichen Wohnungen grob beziffern, die in St. Moritz in den nächsten 10 Jahren für 80- und mehr Jährige voraussichtlich benötigt werden. Bei einem Zuwachs von 20 % 80+-Jährigen und einer Belegungsdichte von 1.5 Personen pro Wohnung sind bis in 10 Jahren rund 40 zusätzliche Alterswohnungen erforderlich. Alterswohnungen können auch dazu beitragen, dass ältere Personen nicht in (zu) grossen Familienwohnungen verbleiben. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Wohnkosten dieser

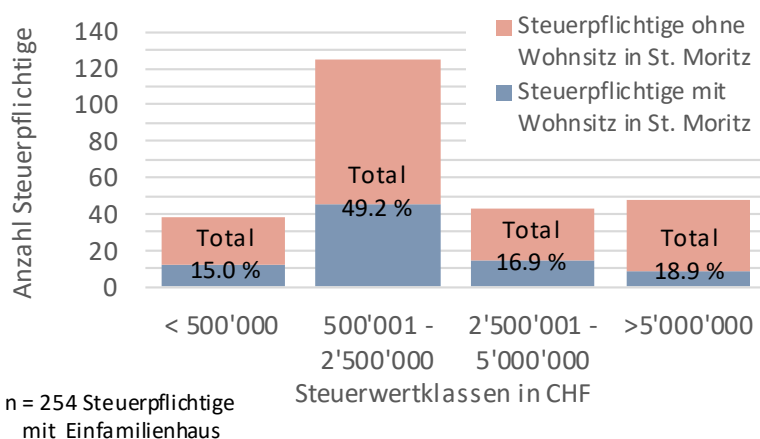
⁵ Vgl. Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG), Art. 80, Stand 1.4.2019

Wohnungen aufgrund der oftmals langjährigen Mietverhältnisse der älteren Personen relativ tief sind.

Von den gemeindeeigenen Wohnungen sind 26 altersgerecht ausgebaut (Chalavus, ohne Betreuungsangebot). Zusätzlich entstehen aktuell 17 Wohnungen mit teilweiser Betreuung im Alterszentrum Du Lac. Wie viele weitere Wohnungen in St. Moritz für das Wohnen im Alter geeignet sind, d.h. hindernisfrei zugänglich und die Anforderungen des «anpassbaren Wohnungsbaus» erfüllen, ist nicht bekannt. Ein kommunales Altersleitbild gibt es nicht in St. Moritz.

Steuerwert
Einfamilienhäuser

In St. Moritz sind praktisch alle der rund 250 Einfamilienhäuser im Besitz von natürlichen Personen. Insgesamt sind rund 30 % dieser Einfamilienhäuser im Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in St. Moritz. Bei rund 40 bzw. 15 % aller Einfamilienhäuser in St. Moritz liegt der Steuerwert unter 500'000 CHF. Knapp die Hälfte der Einfamilienhäuser hat einen Steuerwert zwischen 0.5-2.5 Mio. CHF. Von den knapp 50 Einfamilienhäusern mit einem Steuerwert von mehr als 5 Mio. CHF sind 40 im Besitz von Personen, die ihren Wohnsitz nicht in St. Moritz haben. Rund 140 der 250 Einfamilienhäuser befinden sich im Teilgebiet Suvretta und jeweils rund 25 in Dimlej und Tinus.



Anmerkungen:

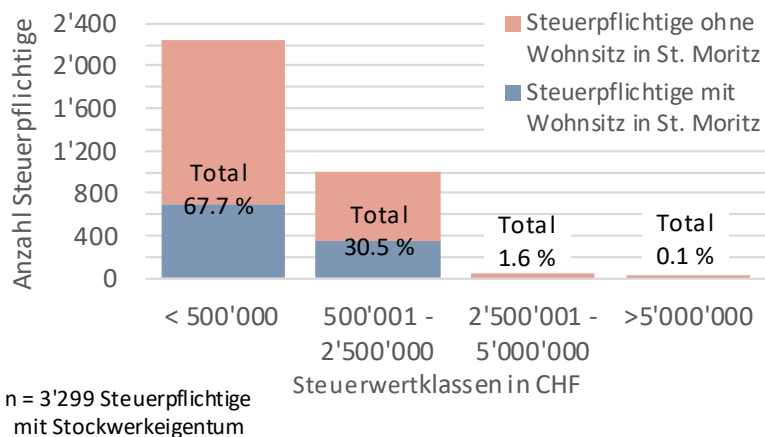
- Steuerwertklassen der Privatliegenschaften (Formular 7, Kap. 1. A, Art. 01 und 04)
- Steuerpflichtige = veranlagte Personen bzw. Haushalte (Verheiratete) mit und ohne Wohnsitz in St. Moritz (Formulare 1a, 1b, 1c)

Abbildung 23: Steuerwert der Einfamilienhäuser, St. Moritz, 2020

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steuerdaten St. Moritz

Steuerwert
Stockwerkeigentum

Wie bei den Einfamilienhäusern sind auch bei den rund 3'300 Wohnungen im Stockwerkeigentum rund 30 % im Besitz von natürlichen Personen mit Wohnsitz in St. Moritz (allfälliger Besitz juristischer Personen ist nicht berücksichtigt). Gut zwei Drittel dieser Wohnung im Stockwerkeigentum haben einen Steuerwert unter 500'000 CHF. Bei rund 30 % liegt der Steuerwert zwischen 0.5 und 2.5 Mio. CHF und knapp 2 % bzw. rund 90 Wohnungen haben einen Steuerwert von mehr als 2.5 Mio. CHF.



Anmerkungen:

- Steuerwertklassen der Privatliegenschaften (Formular 7, Kap. 1. A, Art. 01 und 04)
- Steuerpflichtige = veranlagte Personen bzw. Haushalte (Verheiratete) mit und ohne Wohnsitz in St. Moritz (Formulare 1a, 1b, 1c)

Abbildung 24: Steuerwert der Wohnungen im Stockwerkeigentum, St. Moritz, 2020

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Graubünden, Steuerdaten St. Moritz

5.2

Zweitwohnungen

Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn diese im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nicht als bewohnt und nicht als einer Erstwohnung gleichgestellt (z.B. Alpwirtschaft, Dienst-/Personalwohnung) geführt wird. Die Analysen und Aussagen zu den Zweitwohnungen beruhen insbesondere auf einem aktuellen GWR-Auszug des Bauamts St. Moritz vom Februar 2022 sowie qualitativen Ergänzungen des Bauamts.

Zweitwohnungsanteil

Gemäss GWR-Auszug vom Februar 2022 beläuft sich der Gesamtwohnungsstand in St. Moritz auf rund 5'900 Wohnungen (zum Vergleich GWS 2020: 5'615 Wohnungen, vgl. Kap. 5.1). Von diesen 5'900 Wohnungen sind rund 2'550 bzw. 43.1 % Erstwohnungen und 3'360 bzw. 56.9 % Zweitwohnungen.⁶ Gemäss Wohnungsinventar ist in St. Moritz der Zweitwohnungsanteil seit 2016 um 2 %-Punkte auf 56.9 % angestiegen. Gemäss Bauamt St. Moritz wurden seit Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 jedoch keine neuen Zweitwohnungen bewilligt.⁷ Ausserdem wurden allein zwischen 2017–2019 60 Erstwohnungen erstellt (vgl. Kap. 5.3). Der Anstieg des Zweitwohnungsanteils deutet deshalb darauf hin, dass seit 2016 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.

⁶ Bei Aussagen zum Zweitwohnungsanteil gilt es zu beachten, dass im Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde St. Moritz das Merkmal «den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen» nicht rückwirkend erfasst ist. Wären diese Wohnungen erfasst und könnten berücksichtigt werden, würde der Zweitwohnungsanteil in St. Moritz entsprechend tiefer ausfallen.

⁷ Bei den seither in St. Moritz bewilligten Zweitwohnungen handelt es sich ausschliesslich um altrechtliche Wohnungen, die entweder abgebrochen und wiederaufgebaut oder um 30 % erweitert wurden. Touristisch bewirtschaftete Wohnungen wurden in St. Moritz seit 2012 keine bewilligt.

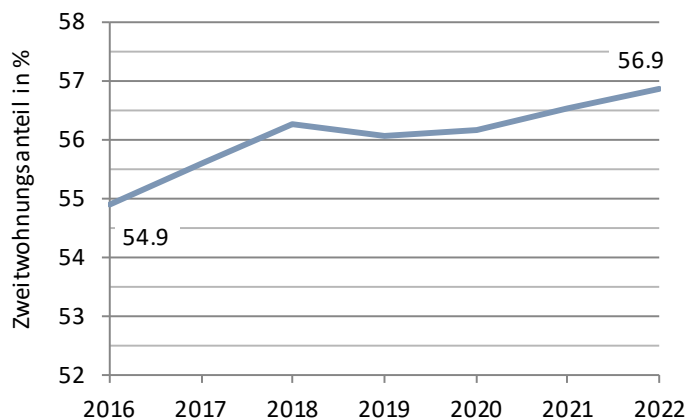


Abbildung 25: Entwicklung Zweitwohnungsanteil, St. Moritz, 2016-2022
 Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar (Jahre 2016-2021), Bauamt St. Moritz, GWR (Jahr 2022, approximativer Wert)

Zweitwohnungsbestand

Der Zweitwohnungsbestand weist im Vergleich zum Erstwohnungsbestand für folgende drei Punkte überdurchschnittliche Anteile auf:

- mehr Einfamilienhäuser, Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
- mehr Wohnungen mit Baujahr 1961-1980
- mehr Wohnungen mit 1-2 Zimmer und Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern

Bezüglich der Wohnungsfläche in m² gibt es bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen kaum Unterschiede. Bei den Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern sind die Zweitwohnungen durchschnittlich etwas grosszügiger.

Zweitwohnungen nach Teilgebiet

Folgende Abbildung und Karte zeigen, wie sich die Zweitwohnungen in St. Moritz auf die Teilgebiete verteilen. Die Zweitwohnungsanteile sind in St. Moritz Dorf sowie in Suvretta und Champfèr überdurchschnittlich hoch. In Champfèr sind mit 77% mehr als drei Viertel aller Wohnungen Zweitwohnungen.

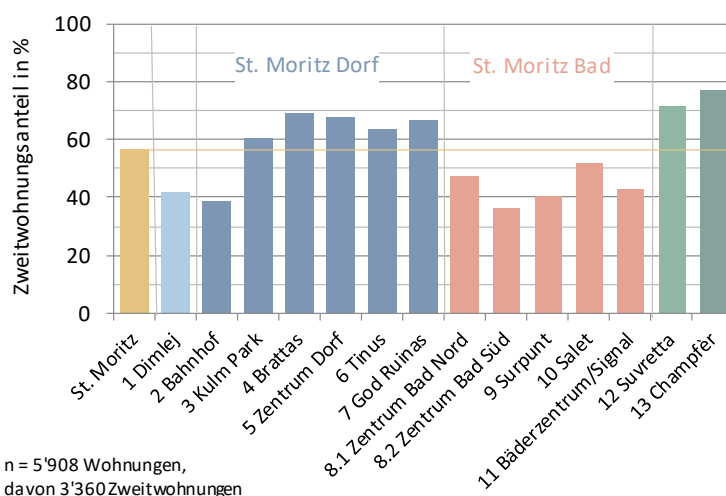


Abbildung 26: Zweitwohnungsanteile nach Teilgebieten, St. Moritz, 2022
 Quelle: Bauamt St. Moritz, GWR

Mit rund 700 der 3'360 Zweitwohnungen ist Zentrum Dorf das Teilgebiet mit den meisten Zweitwohnungen. Mit 330 bis 400 Zweitwohnungen weisen auch Champfèr sowie Zentrum Bad Nord, Surpunt und Salet hohe Zweitwohnungszahlen auf, letztere drei trotz unterdurchschnittlichem Zweitwohnungsanteil. Die Teilgebiete Zentrum Bad Süd und Surpunt weisen anteilmässig einen überdurchschnittlichen Anteil an 1-2-Zimmer Zweitwohnungen auf.

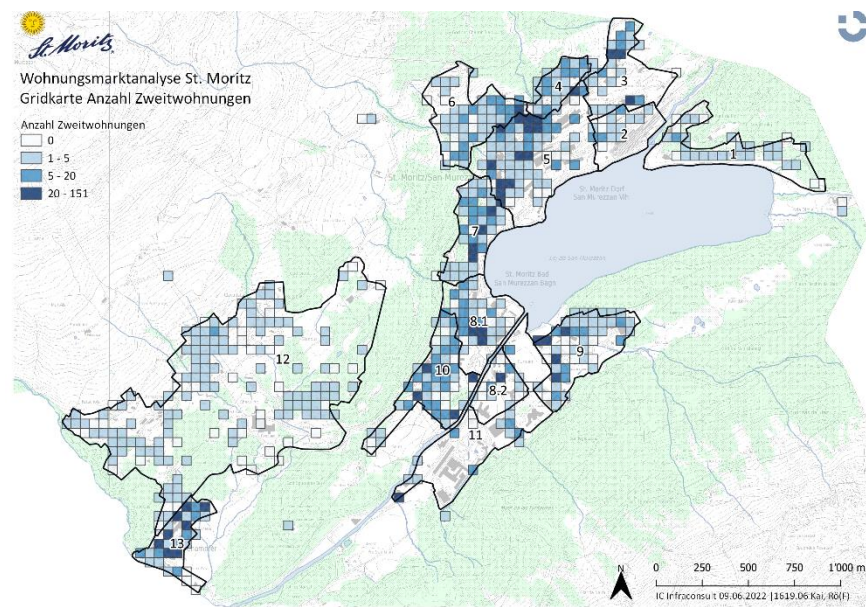


Abbildung 27: Anzahl Zweitwohnungen nach Teilgebieten, St. Moritz, 2022
Quelle: Bauamt St. Moritz, GWR; Aufbereitung und Darstellung (Raster: 50x50 m): IC Infraconsult

Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Rund 2'300 aller Wohnungen in St. Moritz wurden vor 2016 erstellt (und gehören damit zu altrechtliche Wohnungen, die nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fallen). All diese Wohnungen sind altrechtlich und bilden das theoretische Potenzial an Wohnungen, die in Zweitwohnungen umgewandelt werden können. Unter der Annahme, dass die rund 500 Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde nicht in Zweitwohnungen umgenutzt werden, beläuft sich das Potenzial auf rund 1'800 Wohnungen bzw. rund 30 % des Gesamtwohnungsbestandes in St. Moritz. Ein kleiner Teil davon ist von den Bestimmungen des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes betroffen (Wohnung mit Nutzungseinschränkung). Nach 20-25 Jahren laufen diese Nutzungsbeschränkungen aus und es besteht die Möglichkeit, sich mit einer Ersatzabgabe von den Nutzungseinschränkungen zu befreien (vgl. Marginalie «Spezialfinanzierung für Erstwohnungen» unten).

Eine weitere häufige Ursache für die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen wird die Notwendigkeit der Sanierung des Gebäudebestands aus den 1960er- und 1970er-Jahren sein, wie Beispiele der jüngeren Vergangenheit zeigen. Hinzu kommen Umzüge in Alterseinrichtungen oder Todesfälle von älteren Personen, die bisher in diesen Wohnungen gelebt haben. Die Umnutzung kann beispielsweise erfolgen, weil die Erben nicht an einem Erstwohnsitz in St. Moritz interessiert sind oder der Verkauf der Wohnung einfacher und/oder lukrativer ist als die Weitervermietung als Erstwohnung. Unter der Annahme, dass die Wohnungsbelegung der aktuell 216 in St. Moritz lebenden 80- und mehr Jährigen durchschnittlich 1.5 Personen beträgt, dürfte sich diese Frage in den nächsten 10 Jahren bei ca. 150 Wohnungen stellen. Zwei Drittel dieser Wohnungen liegen in den Teilgebieten Zentrum Dorf, Zentrum Bad Nord, Surpunt und Salet.

Gemäss GWR gibt es in St. Moritz ausserdem 200 Wohnungen mit Baujahr ab 2016, die nicht als Erstwohnungen klassifiziert sind. Davon sind 8 als «zeitweise bewohnt» bezeichnet und 192 haben keinen Eintrag. Diese haben entweder eine Nutzungsbeschränkung «geschützte Bauten» oder «Wohnung in strukturiertem Beherbergungsbetrieb» oder werden als leerstehende Erstwohnung zweckentfremdet als Zweitwohnung benutzt. Über die Hälfte dieser Wohnungen befinden sich im Zentrum Bad Nord.

Bewirtschaftete
Zweitwohnungen

In St. Moritz wird für rund 2'000 Wohnungen eine Kurtaxenpauschale bezahlt. Von diesen werden rund 13 % bzw. 260 Wohnungen auch an Dritte vermietet. Ein Grossteil dieser Wohnungen befinden sich in den Teilgebieten Zentrum Bad Nord und Bäderzentrum/Signal.

Spezialfinanzierung für
Erstwohnungen

Die Gemeinde St. Moritz verfügt über eine Spezialfinanzierung, die aus Ersatzabgaben von Erstwohnungsverpflichtungen geäufnet wird. Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel gemäss dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz zur Förderung des Tourismus und für touristische Infrastrukturanlagen (Art. 6, Abs. 3). Die Spezialfinanzierung umfasst aktuell rund 22 Mio. CHF. Über die Verwendung der Mittel wird im Rahmen des jährlichen Budgets entschieden; das ist ein politischer Entscheid. Die Mittel könnten allenfalls auch für den Bau oder Erwerb von Erstwohnungen vorgesehen werden.

5.3

Neu erstellte Wohnungen

Neu erstellte Wohnungen

Die Angaben zu den neu erstellten Wohnungen in St. Moritz beruhen auf der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS. Wie in der gesamten Region Maloja ist die Neubautätigkeit in den letzten Jahren auch in St. Moritz zurückgegangen. Zwischen 2010 und 2019 wurden in St. Moritz 389 neue Wohnungen erstellt.

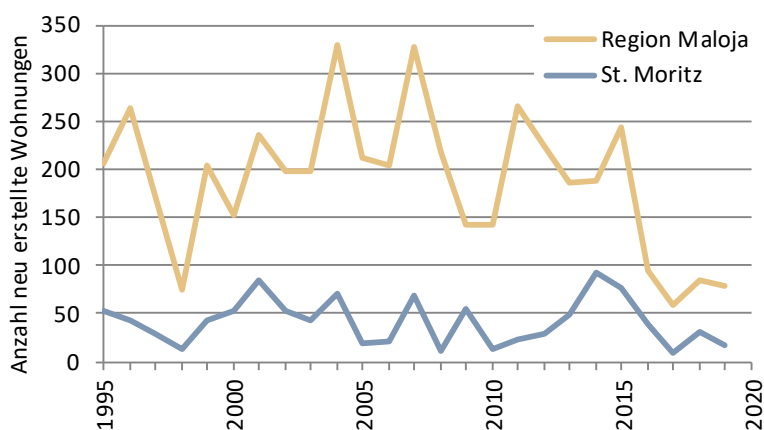


Abbildung 28: Neu erstellte Wohnungen, St. Moritz und Region Maloja, 1995-2019
Quelle: BFS, Bau- und Wohnbaustatistik

Neu erstellte Wohnungen
nach Zimmerzahl

Von den 389 zwischen 2010 und 2019 neu erstellten Wohnungen waren rund 41 % kleine Wohnungen mit 1-2-Zimmern, 22 % 3-Zimmerwohnungen und 37 % grössere Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Diese Verteilung der Wohnungsgrösse entspricht ungefähr der Verteilung im Gesamtwohnungsbestand. Allerdings wurden bei den kleinen Wohnungen in den letzten 10 Jahren deutlich mehr 1-Zimmer- als 2-Zimmerwohnungen erstellt.

Neu erstellte Wohnungen nach Gebäudekategorie

Rund 45 % der 389 neu erstellten Wohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern, 5 % in Einfamilienhäusern, 35 % in Wohngebäuden mit Nebennutzung und 5 % in Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung. Im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand wurden anteilmässig weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und mehr Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung und Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung neu erstellt.

Neu erstellte Wohnungen nach Bauherrschaft

Gemäss Bauamt St. Moritz wurden zwischen März 2012 und Dezember 2016 rund 290 Erstwohnungen bewilligt. Davon entfallen knapp 170 auf ein Grossprojekt mit Personalwohnungen im Zentrum Bad Nord. Bei den meisten Wohnungen lag die Bauherrschaft bei Immobilienunternehmen, für jeweils 10-15 Wohnungen bei Privaten und St. Moritz Energie.

5.4

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Die Angaben zu den Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde beruhen auf einer aktuellen Übersicht des Bauamtes St. Moritz. In St. Moritz stehen rund 20 % bzw. 497 der rund 2'550 Erstwohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde. Auf die 89 gemeindeeigenen Wohnungen kann die Gemeinde direkt Einfluss nehmen. Bei den übrigen gut 400 Wohnungen kann die Gemeinde indirekt Einfluss nehmen, z.B. durch ihre Teilhaberschaft bei Energie St. Moritz, der Pensionskasse und den Wohnbaugenossenschaften oder mit Auflagen bei der Vergabe von gemeindeeigenem Bauland im Baurecht.

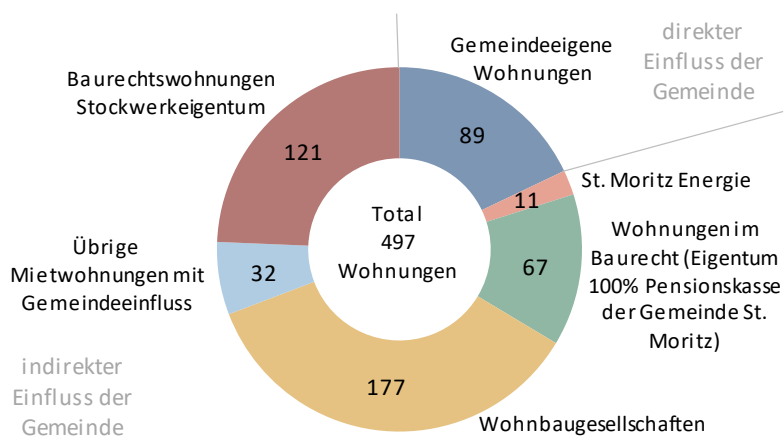


Abbildung 29: Wohnungen im Einfluss der Gemeinde nach Art des Einflusses, St. Moritz, 2022
Quellen: Bauamt St. Moritz

Rund 380 der 500 Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde befinden sich in St. Moritz Bad. Rund 300 davon stehen in Surpunt und Salet, in Surpunt u.a. 116 der insgesamt 177 Genossenschaftswohnungen.

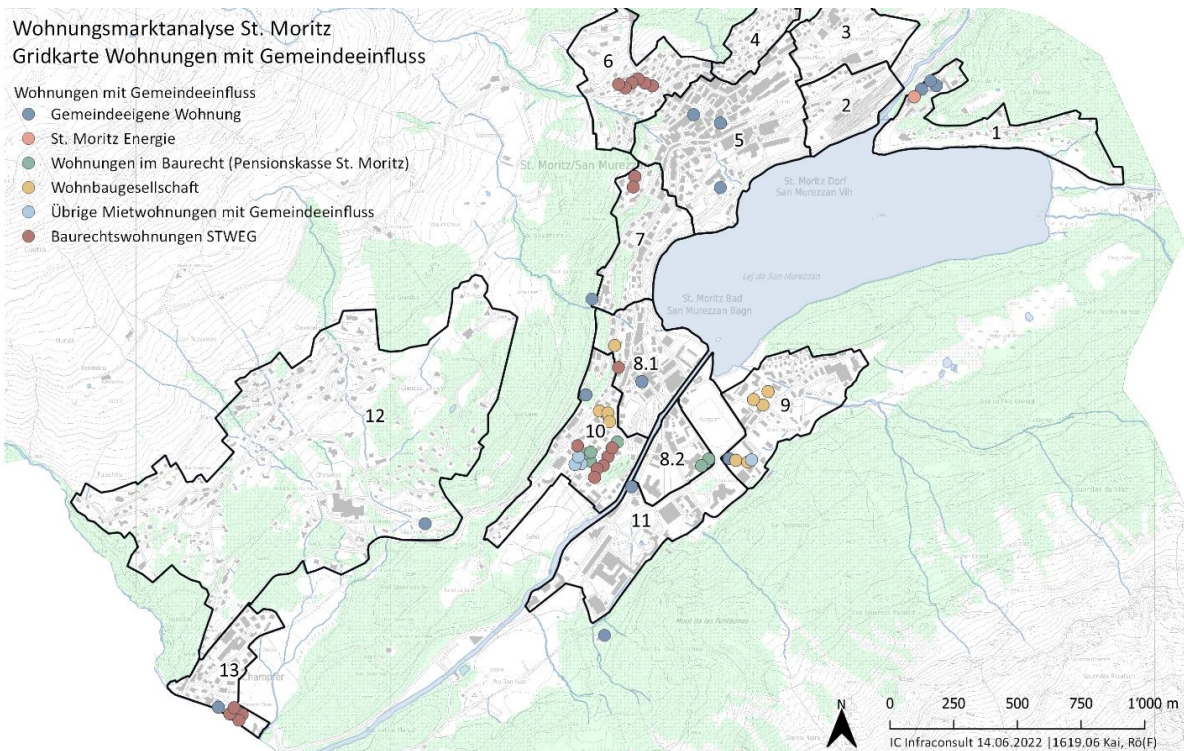


Abbildung 30: Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, St. Moritz, 2022
Quellen: Bauamt St. Moritz; Planpartner, Gesamtrevision Ortsplanung

Belegungsdichte in
Wohnungen im Einfluss der
Gemeinde

Die Belegungsdichte ist ein Mass für die Anzahl Personen, die in einer Wohnung leben. Die Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde (vgl. Kap. 5.4) weisen in St. Moritz eine überdurchschnittliche Belegungsdichte auf. Die Anzahl Personen pro Wohnung ist bei den 3-5-Zimmerwohnungen sowohl im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand von St. Moritz wie auch zum Mittel der Schweiz und des Kantons Graubünden höher. Insbesondere bei den 4-Zimmerwohnungen ist die Belegungsdichte bei den Wohnungen im Einfluss der Gemeinde mit 2.9 Personen pro Wohnung deutlich höher. Bei den 1-2-Zimmerwohnungen sind kaum Unterschiede festzustellen.

Art der Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Belegungsdichte (Pers./Whg)				
		1	2	3	4	5
Gemeindeeigene Wohnungen	72	1.1	1.2	1.8	3.6	3.7
Wohnungen St. Moritz Energie	28	1.0	2.0	1.0	3.7	.
Wohnungen im Baurecht (Eigentum Pensionskasse)	67	1.0	1.2	2.6	3.0	3.0
Wohnbaugesellschaften	177	1.1	1.2	1.9	2.6	2.7
Übrige Mietwohnungen mit Gemeindeeinfluss	32	1.0	.	1.8	2.7	.
Baurechtswohnungen Stockwerkeigentum	121	1.2	1.7	2.0	3.0	2.8
Total Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	497	1.1	1.3	2.0	2.9	2.9
Total Wohnungen St. Moritz		1.2	1.4	1.9	2.4	2.4
Total Wohnungen Kanton Graubünden		1.2	1.3	1.8	2.3	2.8
Total Wohnungen Schweiz		1.2	1.4	1.9	2.5	2.6

Anmerkung: Wohnungen ohne Belegung wurden für die Berechnung der Belegungsdichte nicht berücksichtigt; 5-Zimmer-Baurechtswohnungen STWEG umfassen drei 6-Zimmerwohnungen

Abbildung 31: Belegungsdichte (Personen pro Wohnung) nach Wohnungsgrösse in Wohnungen im Einfluss der Gemeinde St. Moritz, 2022 und in St. Moritz insgesamt, im Kanton Graubünden und in der Schweiz, 2020

Quellen: St. Moritz, Bauabteilung (Stand April 2022), BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik



Vorgaben bezüglich Vermietung/Vergabe

Für die rund 500 Wohnungen im Einfluss der Gemeinde sind aktuell keine Vorgaben bezüglich der Vermietung und Vergabe im Baurecht bekannt (Belegungsvorschriften, Einkommensgrenzen etc.). Die Wohnungsvergabe durch die Gemeinde erfolgt jedoch bedürfnisgerecht. Die Altersstruktur der aktuellen Mieterinnen und Mieter ist nur für die 72 gemeindeeigenen Wohnungen (davon 1/3 Seniorenwohnungen) bekannt, so dass bezüglich Zeitpunkt der Freisetzung der meisten dieser Wohnungen keine Aussage gemacht werden kann. Die überdurchschnittliche Belegungsdichte bei den mittleren und grösseren Wohnungen deutet jedoch nicht darauf hin, dass viele «Familienwohnungen» von älteren Personen ohne Kinder bewohnt werden. Attraktive Angebote oder neue Wohnformen für ältere Personen können dazu beitragen, dass diese Personengruppen nicht in (zu) grossen Familienwohnungen verbleiben, welche von jüngeren Familien nachgefragt werden.

5.5

Fazit Wohnraumangebot

Wohnungen

Knapp zwei Drittel der 5'615 Wohnungen in St. Moritz befinden sich in Mehrfamilienwohnhäusern. Der grösste Bauboom erlebte St. Moritz in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind rund 45 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Bei zahlreichen dieser Liegenschaften besteht Gesamt-sanierungsbedarf. Jeweils rund 20 % aller Wohnungen in St. Moritz haben 1 oder 2 Zimmer, jeweils knapp 25 % haben 3 oder 4 Zimmer und rund 14 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in St. Moritz rund doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel. Wie viele der Wohnungen in St. Moritz auch für das Wohnen im Alter geeignet sind, ist nicht bekannt.

Zweitwohnungen

In St. Moritz gibt es rund 3'360 Zweitwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56.9 %. Obwohl seit Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes 2016 keine Zweitwohnungen bewilligt wurden, ist der Zweitwohnungsanteil seit 2016 um 2 %-Punkte angestiegen. Dies deutet darauf hin, dass seit 2016 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden. Die Zweitwohnungsanteile sind in St. Moritz Dorf sowie in Suvretta und Champfèr überdurchschnittlich hoch. In Champfèr sind mit 77 % mehr als drei Viertel aller Wohnungen Zweitwohnungen. Fast 70 % der Einfamilienhäuser und der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in St. Moritz haben.

Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Das Potenzial an Erstwohnungen, die als Zweitwohnungen umgenutzt werden können, beläuft sich in St. Moritz auf rund 1'800 Wohnungen bzw. rund 30 % des Gesamtwohnungsbestandes. In den nächsten 10 Jahren ist in St. Moritz mit rund 150 Erstwohnungen zu rechnen, die aufgrund von Umzügen in Alterseinrichtungen oder von Todesfällen älterer Personen frei werden. Dies ist eine häufige Ursache für die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen. Eine weitere wird die Notwendigkeit der Sanierung des Gebäudebestands aus den 1960er- und 1970er-Jahren sein.

Neu erstellte Wohnungen

In St. Moritz und der gesamten Region Maloja ist die Wohnbautätigkeit in den letzten 10 Jahren leicht zurückgegangen. Insgesamt entstanden in dieser Zeit in St. Moritz knapp 400 neue Wohnungen. Bei den kleineren Wohnungen war der Anteil an 1-Zimmerwohnungen überdurchschnittlich hoch.

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Auf rund 20 % bzw. 500 der rund 2'550 Erstwohnungen kann die Gemeinde direkt oder indirekt Einfluss nehmen. Das verschafft der Gemeinde einen gewissen Handlungsspielraum, wenn es darum geht, für die ansässige Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.



6. Marktergebnis

Einleitung

In Kapitel 6 liegt der Fokus auf dem Marktergebnis, das sich aufgrund der Nachfrage und des Angebotes auf dem St. Moritzer Wohnungsmarkt ergibt. Bezüglich Marktergebnis werden insbesondere die leer stehenden Wohnungen und die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen analysiert sowie die Einkommenssituation der Bevölkerung den Wohnkosten gegenübergestellt.

Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen des Wohnraumangebots sind insbesondere

- die Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS),
- die Immobilienpreise aus der Standortinformation St. Moritz von Wüest Partner,
- ein Datensatz zu den Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde vom Bauamt St. Moritz sowie
- ein Auszug der Steuerdaten St. Moritz von der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden.

6.1 Leerwohnungen

Leerwohnungen

Als Leerwohnungen gelten gemäss der Leerwohnungszählung vom BFS diejenigen Wohnungen, die auf dem Markt zur Dauerrente bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauerrente (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Leerwohnungen nach Wohnungstyp

2021 verzeichnete St. Moritz gemäss der Leerwohnungsstatistik des BFS 114 Leerwohnungen, wovon 95 % in Mehrfamilienhäusern waren. Sämtliche 114 Leerwohnungen waren Altbauwohnungen, leer stehende Wohnungen in Neubauten (Erstnutzung) gab es keine. Dass in St. Moritz keine leerstehenden Neubauten erfasst sind, könnte ein Hinweis darauf sein, dass vereinzelt nicht vermietete und nicht zur Miete ausgeschriebene neuerstellte Erstwohnungen als «versteckte» Ferienwohnungen genutzt werden. Mit 32 Wohnungen waren rund 28 % leer stehende Mietwohnungen, beim weitaus grössten Teil handelte es sich um leer stehende Eigentumswohnungen.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl

Von den 32 leer stehenden Mietwohnungen hatten je ein Drittel 1 Zimmer, 2-4 Zimmer und 5 und mehr Zimmer. Von den 2-, 3- und 4-Zimmermietwohnungen waren jeweils 3 bzw. 4 leer stehend. Von den 82 leer stehenden Eigentumswohnungen hatten knapp 20 % 1-2-Zimmer. Gut 35 % der leer stehenden Eigentumswohnungen haben 5 und mehr Zimmer.

Leerwohnungsziffern

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leer stehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Wie in der gesamten Region Maloja ist die Leerwohnungsziffer in den letzten zwei Jahren auch in St. Moritz zurückgegangen. Mit 2.03 liegt die Leerwohnungsziffer 2021 jedoch nach wie vor über dem schweizerischen Mittel von 1.54. Eine ideale Ziffer beträgt rund 1.3 % (Marktgleichgewicht).

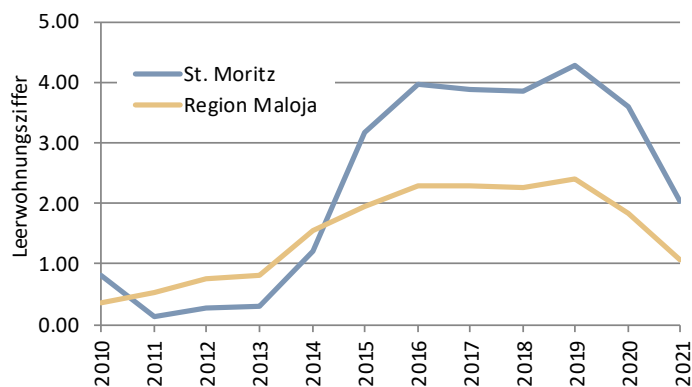


Abbildung 32: Leerwohnungsziffern, St. Moritz und Region Maloja, 2010-2021
Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

6.2

Miet- und Kaufpreise

Miet- und Kaufpreise

Die Angaben zu den Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien in St. Moritz beruhen auf den Standortinformation St. Moritz von Wüest Partner. Dabei werden die Preise der angebotenen Objekte jeweils für das 10 %-Quantil, das 50 %-Quantil und das 90 %-Quantil ausgewiesen. Das 50 %-Quantil entspricht dabei dem Median, also dem Wert, der den Datensatz in zwei Hälften teilt. Bei den anderen zwei Quantilen sind es entsprechend die Werte für 10 % bzw. 90 % der Datensätze. Die Preise beziehen sich jeweils auf ein Objekt oder auf die Wohnfläche in m².⁸ Gemäss diesen Daten sind in St. Moritz die Miet- und Kaufpreise in den letzten drei Jahren angestiegen.

Entwicklung Mietpreise

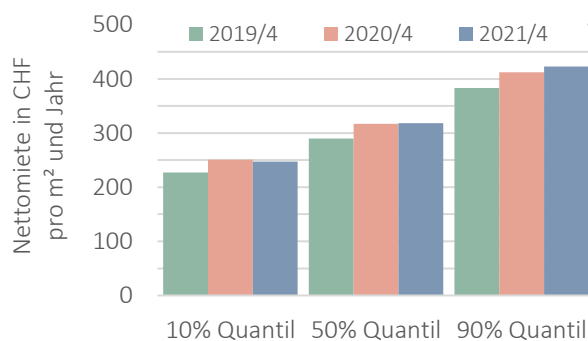


Abbildung 33: Nettomietpreise pro m² und Jahr, St. Moritz, 2019-2021 (4. Quartal)
Quelle: Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz

Die Mietpreise pro m² und Jahr lagen in St. Moritz 2021 im 50 %-Quantil bei 318 CHF. Das sind knapp 30 CHF bzw. 9 % mehr als 2019. Die Preise pro m² und Jahr sind auch höher als in der Region Maloja (280 CHF) und als im Schweizer Durchschnitt (189 CHF). Inwiefern die Baukosten in St. Moritz zur Höhe der Mietpreise beitragen, kann nicht beziffert werden.

⁸ Die Grundlagen für die Preis- und Flächenangaben werden von Wüest Partner aus Inseraten entnommen. Aus diesen ist die Flächendefinition nicht immer ersichtlich. Im Normalfall handelt es sich um die Nettowohn- oder die Hauptnutzfläche.

Preise Mietwohnungen

Entsprechend der m²-Preise sind in St. Moritz auch die Mietpreise nach Zimmerzahl höher als in der Region Maloja und der Schweiz. Eine 1-Zimmer-Mietwohnung kostet in St. Moritz aktuell knapp 1'000 CHF, eine 4-Zimmer-Wohnung rund 2'500 CHF pro Monat (Werte 50 %-Quantil).

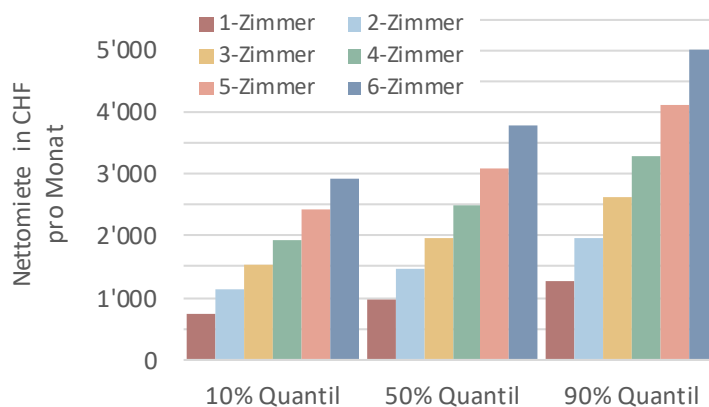


Abbildung 34: Nettomietpreise der Mietwohnungen in CHF pro Monat, St. Moritz, 2021 (4. Quartal)
Quelle: Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz

Mietpreise der Wohnungen im Gemeindeeinfluss

Die Mietpreise der Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde liegen insbesondere bei den 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen deutlich unter den durchschnittlich angebotenen Mietwohnungspreisen.⁹

Art der Wohnungen	Anzahl Zimmer				
	1	2	3	4	5
Anzahl Wohnungen					
Gemeindeeigene Wohnungen	25	22	22	17	3
St. Moritz Energie	3	3	2	3	0
Wohnungen Pensionskasse St. Moritz (im Baurecht)	1	17	17	31	1
Wohnbaugesellschaften	12	15	48	80	22
Übrige Mietwohnungen mit Gemeindeeinfluss	6		6	20	0
Baurechtswohnungen Stockwerkeigentum	8	6	19	63	25
Total Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	55	63	114	214	51
Mietpreise (CHF pro Monat)					
Gemeindeeigene Wohnungen	581	1'094	1'264	1'442	1'485
St. Moritz Energie	1'154	1'411	1'784	2'060	.
Wohnungen Pensionskasse St. Moritz (im Baurecht)	730	1'257	1'234	1'483	2'191
Wohnbaugesellschaften	555	619	855	1'097	1'047
Übrige Mietwohnungen mit Gemeindeeinfluss	888	.	1'456	1'662	.
Baurechtswohnungen Stockwerkeigentum
Total Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	655	1'034	1'058	1'309	1'128
Total Mietwohnungen St. Moritz (50 %-Quantil)	960	1'470	1'960	2'480	3'100

Abbildung 35: Anzahl Wohnungen und Mietpreise nach Wohnungsgrösse in Wohnungen im Einfluss der Gemeinde St. Moritz, 2022; Quelle: St. Moritz, Bauabteilung (April 2022), Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz (4. Q. 2021)

Dies deutet darauf hin, dass durch den Einfluss der Gemeinde günstigere Mietpreise erzielt werden können. Aufgrund der durch die Altersstruktur anstehenden Sanierungen könnten sich die Mietpreise künftig etwas erhöhen.

⁹ Für die 121 Baurechtswohnungen im Stockwerkeigentum fallen keine Miet-, sondern Baurechtzinsen an. In der Praxis wurde in St. Moritz bisher für die ersten 10 Jahren kein Baurechtzins verlangt.

Preise Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Wie bei den Mietpreisen liegen in St. Moritz auch die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser über den Werten der Region Maloja und der Schweiz. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei rund 15'000 CHF (50 %-Quantil) bzw. bei 9'400 CHF und 24'400 CHF nach 10 %- und 90 %-Quantil).

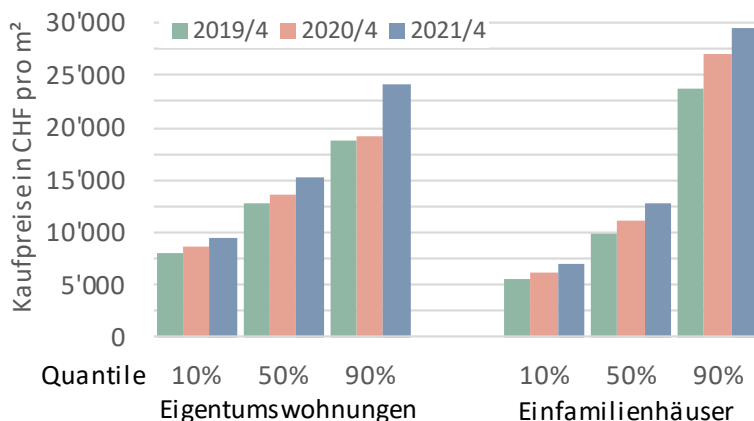


Abbildung 36: Kaufpreise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in CHF pro m², St. Moritz, 2019-2021 (4. Quartal)

Quelle: Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz

Preise Bauland

Eine Ausnahme bei der Preisentwicklung bilden einzig die Baulandpreise für erschlossenes und unüberbautes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnutzungsziffer (Mehrfamilienhäuser). Diese sind in St. Moritz aktuell tiefer als vor 5 Jahren. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass dem Bauamt St. Moritz auf dem Wohnungsmarkt aktuell kein erschlossenes, unüberbautes und verfügbares Bauland bekannt ist.

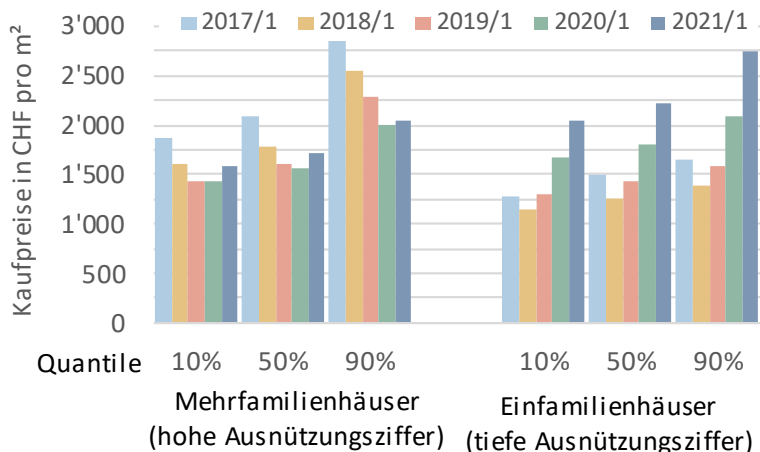


Abbildung 37: Entwicklung der Kaufpreise für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher und tiefer Ausnutzungsziffer in CHF pro m², St. Moritz, 2017-2021 (1. Quartal)

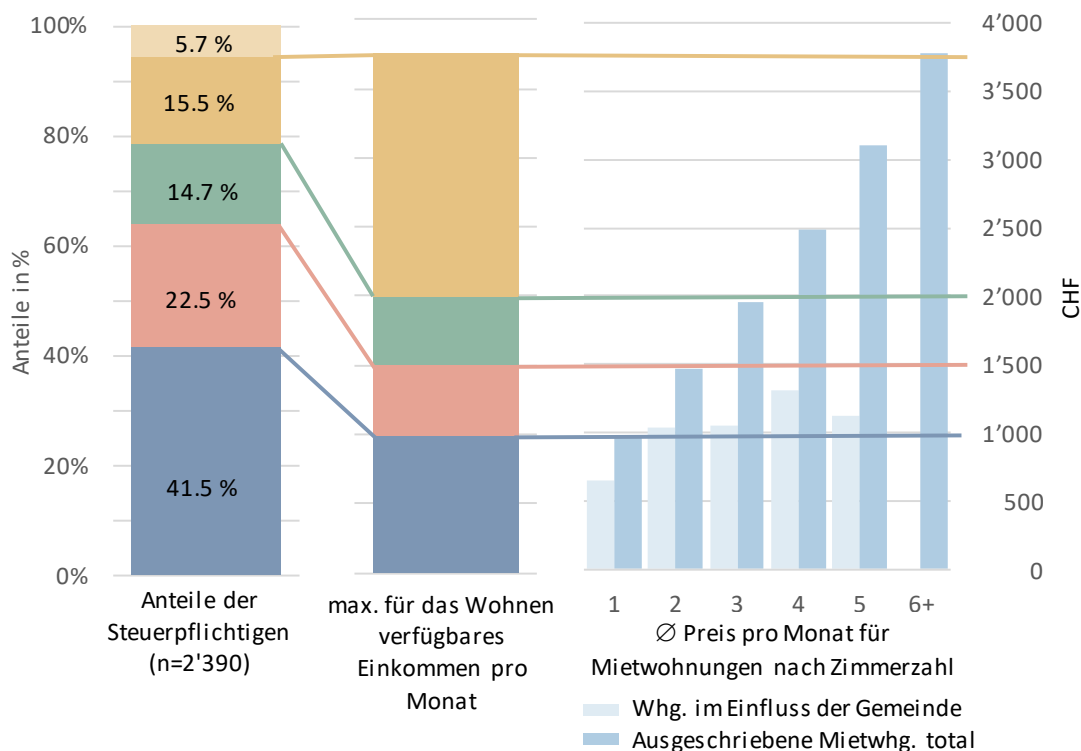
Quelle: Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz

6.3

Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten

Wohnkosten vs. Wohnbudget

Stellt man das für das Wohnen verfügbare Einkommen (vgl. Kap. 4.3) den ausgeschriebenen Mietpreisen gegenüber, wird ersichtlich, dass in St. Moritz viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet sind. 41.5 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Das entspricht dem durchschnittlichen Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmerwohnung. Weiteren 22.5 % stehen monatlich 1'500 CHF (Durchschnittspreis 2-Zimmerwohnung) und 14.7 % höchstens 2'000 CHF (Durchschnittspreis 3-Zimmerwohnung) für das Wohnen zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 4-Zimmerwohnung kostet in St. Moritz durchschnittlich rund 2'500 CHF pro Monat. Für über 80 % der Steuerpflichten liegt dieser Preis deutlich über ihrem maximalen Wohnbudget.



Lesehilfe: 41.5 % der insgesamt 2'390 ordentlichen Steuerpflichtigen in St. Moritz stehen zur Deckung der Wohnkosten monatlich maximal 1'000 CHF zur Verfügung. Weiteren 37.2 % stehen maximal 2'000 CHF zur Verfügung. 1'000 CHF bzw. 2'000 CHF pro Monat entsprechen dem Durchschnittspreis (50 % Quantil) für eine in St. Moritz ausgeschriebene 1- bzw. 3-Zimmer-Mietwohnung. Eine ausgeschriebene 4-Zimmerwohnung kostet monatlich durchschnittlich rund 2'500 CHF. Eine 4-Zimmerwohnung im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde kostet monatlich durchschnittlich rund 1'300 CHF.

Abbildung 38: Steuerpflichtige nach für Wohnkosten verfügbares Einkommen und durchschnittliche Preise für ausgeschriebene Mietwohnungen total und Mietwohnungen im Einfluss der Gemeinde, St. Moritz, 2000 und 2019

Quelle: Steuerverwaltung Kanton Graubünden, Wüest Partner: Standortinformation St. Moritz; Analyse: IC Infraconsult

Anmerkungen

Bei dieser Gegenüberstellung gilt es zu beachten, dass sich Wohnhaushalte auch aus steuerlich nicht gemeinsam veranlagten Personen zusammensetzen können. Entsprechend steht diesen Haushalten ein höheres Wohnbudget zur Verfügung. Andererseits wurde angenommen, dass die Haushalte einer Einkommensklasse



jeweils über den maximalen Einkommens- bzw. Wohnbudgetbetrag verfügen. Beispielsweise stehen allen Haushalten mit einem monatlichen Wohnbudget zwischen 1'001 und 1'500 monatlich CHF 1'500 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Bei den Ergebnissen handelt es sich somit um Grössenordnungen, die auf unterschiedlichen Annahmen beruhen. Unabhängig von all diesen Unsicherheiten zeigt die Gegenüberstellung aber deutlich auf, dass die ausgeschriebenen Mietwohnungen in St. Moritz preislich über den finanziellen Mitteln eines Grossteils der ansässigen Bevölkerung liegen.

6.4 Standortfaktoren

Standortfaktoren

Nebst dem in den vorgängigen Kapiteln analysierten und beschriebenen Wohnungsmarkt gibt es weitere Faktoren, die den Wohnsitzentscheid der ansässigen oder potenziell zuziehenden Personen mitprägen. Dabei kann zwischen harten und weichen Standortfaktoren unterschieden werden.

Harte Standortfaktoren:

- Immobilien- und Wohnungsmarkt
- Verkehrsinfrastruktur/-anbindung und Mobilität
- Soziale Infrastruktur (Schulen, Betreuungsangebote für Kinder und Betagte)
- Gesundheitswesen und medizinische Versorgungsinfrastruktur
- Dienstleistungsangebote und Einzelhandel
- Kommunikationsinfrastruktur
- Steuerbelastung (Kantons- und Gemeindesteuer)
- Rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Raumplanungsgesetz, Zweitwohnungsgesetz, kantonales Baugesetz, kommunales Zweitwohnungs- und Baugesetz)

Weiche Standortfaktoren:

- Regionale Verbundenheit und Heimat
- Identität, Tradition und lokale Kultur
- Soziale Kontakte und Nahbeziehungen
- Soziokulturelle Infrastruktur (Kultur-, Freizeit- und Erholungsangebote)
- Image des Standorts und der Region
- Umwelt, Natur, Landschaft und Wohnumfeld
- Mentalität, soziales/politisches Klima (Offenheit)
- Möglichkeiten für persönliches Engagement

Einige dieser Standortfaktoren unterliegen Megatrends (vgl. Kap. 2) und sind durch die Gemeinde nicht direkt beeinflussbar. Die Gemeinde hat jedoch einen gewissen Handlungsspielraum, wie sie auf die jeweiligen Auswirkungen reagieren will (bei Entwicklungen/Trends die entsprechenden Chancen nutzen und Risiken minimieren). Bei anderen Standortfaktoren hat die Gemeinde die Möglichkeit mittelbar zu agieren. Welche Standortfaktoren für die Gemeinde welche Relevanz aufweisen und welchen Handlungsbedarf sie diesbezüglich sieht, gilt es in einem nächsten Schritt zu diskutieren und festzulegen.



6.5

Fazit Marktergebnis

Leerwohnungen

Nachdem St. Moritz und auch die Region Maloja zwischen 2015 und 2019 hohe Leerwohnungsziffern aufgewiesen haben, sind diese in den letzten zwei Jahren wieder gesunken. Aktuell liegt die Leerwohnungsziffer in St. Moritz bei rund 2 %. Von den rund 114 leer stehenden Wohnungen in St. Moritz waren rund 28 % Mietwohnungen. Der weitaus grössere Teil sind Eigentumswohnungen.

Miet- und Kaufpreise

Die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in St. Moritz sind überdurchschnittlich hoch und in den letzten Jahren weiter angestiegen. Bei Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde liegen die Mietpreise insbesondere bei den 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen deutlich unter dem Durchschnitt. Dies deutet darauf hin, dass durch den Einfluss der Gemeinde günstigere Mietpreise erzielt werden können.

Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten

In St. Moritz sind viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet. 41.5 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung (ein Drittel des verfügbaren Einkommens). Das entspricht dem durchschnittlichen Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmerwohnung. Weiteren 22.5 % stehen für das Wohnen monatlich höchstens 1'500 CHF (Durchschnittspreis 2-Zimmerwohnung) und 14.7 % 2'000 CHF (Durchschnittspreis 3-Zimmerwohnung) zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 4-Zimmerwohnung kostet in St. Moritz durchschnittlich rund 2'500 CHF pro Monat. Für über 80 % der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis deutlich über ihrem maximalen Wohnbudget.



7. Synthese und Schlussfolgerung

Einleitung

Die Synthese zum Wohnungsmarkt St. Moritz leitet sich aus den vorgängigen Analysen in den Kapiteln 3 bis 6 ab. Dabei werden die Analyseergebnisse (Fakten) fachlich interpretiert und in einen Zusammenhang gebracht. Es werden Tendenzen aufgezeigt und Thesen formuliert, unter der Annahme, dass von Seite Gemeinde nicht speziell gehandelt wird sowie der sich daraus ergebende Handlungsbedarf abgeleitet.

7.1 Wohnraumnachfrage

Ohne Massnahmen geht Bevölkerungszahl zurück

In der Region Maloja und insbesondere auch in St. Moritz hat die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren stagniert bzw. war leicht rückläufig. Werden keine geeigneten Gegenmassnahmen ergriffen, wird gemäss den regionalen Bevölkerungsszenarien die Bevölkerungszahl in St. Moritz bis 2050 um 500 bis 2'000 Personen abnehmen. Gemäss Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» und Kommunalem Räumlichen Leitbild (KRL) muss diese Entwicklung vermieden und die heutige Bevölkerungszahl zumindest erhalten werden. Dazu braucht es jedoch ausreichend Wohnraum, der für grosse Teile der Bevölkerung bezahlbar ist.

Wohnungsfreisetzungen nehmen zu

St. Moritz weist einen hohen Anteil an älteren Personen auf; bis in 10 Jahren dürfte rund ein Drittel der Bevölkerung in St. Moritz über 65 Jahre alt sein. Entsprechend ist mit einer grossen Zahl an Wohnungsfreisetzungen zu rechnen (Übertritt in Alters- und Pflegeeinrichtungen, Todesfälle). Wir schätzen deren Zahl in den nächsten 10 Jahren auf rund 150 Einheiten. Zwei Drittel dieser Wohnungen liegen in den Teilgebieten Zentrum Dorf, Zentrum Bad Nord, Surpunt und Sallet. Um die Bevölkerungszahl aufrechtzuerhalten, aber auch, damit die Zentren Dorf und Bad Nord weiterbestehen, ist es zentral, dass diese tendenziell eher älteren und preisgünstigen Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum auf dem Erstwohnungsmarkt erhalten bleiben.

Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigt

Der Anteil an Personen mit 80+ Jahren wird in St. Moritz stark ansteigen. Diese Bevölkerungsgruppe braucht bezahlbaren altersgerechten Wohnraum. Dieser reicht von Wohnungen in Altersinstitutionen mit umfassendem Pflegeangebot bis hin zu privaten Wohnungen, die hindernisfrei zugänglich sind und im Inneren den Anforderungen des anpassbaren Wohnungsbaus entsprechen. Wir schätzen, dass bis in 10 Jahren rund 40 zusätzliche Alterswohnungen benötigt werden. Alterswohnungen können auch dazu beitragen, dass ältere Personen nicht in (zu) grossen Familienwohnungen verbleiben. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Wohnkosten dieser Wohnungen aufgrund der oftmals langjährigen Mietverhältnisse relativ tief sind.

Risiko Zunahme Segregation ausländische Bevölkerung

St. Moritz weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil an ausländischen Personen auf, wobei Personen aus Italien und Portugal die zwei grössten Bevölkerungsgruppen bilden. Es ist denkbar, dass nach St. Moritz zugezogene Menschen ausländischer Herkunft gerne in der Nähe zueinander wohnen. Um einer Segregation ausländischer Bevölkerungsgruppen entgegenzuwirken bzw. eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen (auch generationenübergreifend) zu fördern, braucht es eine entsprechende Berücksichtigung dieses Themas in der kommunalen Wohnbaupolitik.



Geringer Anteil an Familienhaushalten

St. Moritz weist hohe Anteile an Einpersonenhaushalten und an Haushalten mit ausländischer Bevölkerung auf. Der Anteil an Familienhaushalten ist in St. Moritz relativ tief. Sollen Familienhaushalte in St. Moritz gehalten oder angezogen werden, wird ein entsprechendes Angebot an bezahlbaren Familienwohnungen an geeigneter Lage (Wohnungsgrösse ab 4 Zimmer) benötigt.

Budget knapp für angemessenen Wohnraum

Ein grosser Teil der St. Moritzer Bevölkerung verfügt über ein eher geringes Wohnbudget (30 % des verfügbaren Einkommens). Für rund 40 % der ordentlichen Steuerpflichtigen liegt das monatliche Wohnbudget bei max. 1'000 CHF. Nur rund 20 % der Steuerpflichtigen können sich monatliche Wohnraumkosten von mehr als 2'000 CHF leisten. Sollen diese, teilweise seit vielen Jahren in St. Moritz wohnhaften Personengruppen in St. Moritz gehalten werden, braucht es genügend Wohnraum im entsprechenden Preissegment.

Zweitheimische besser einbinden

Von den knapp 2'400 ordentlichen Steuerpflichtigen in St. Moritz wohnt gut die Hälfte in Mietwohnungen, 3 % in einem Einfamilienhaus und 44 % in Stockwerkeigentum. Fast 70 % der Einfamilienhäuser und der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in St. Moritz haben. Bei der Ortsentwicklung und Wohnbauförderung gilt es deshalb auch die zahlreichen Wohnungsbesitzer angemessen zu berücksichtigen, die anderswo leben.

Gemäss den Ergebnissen einer Umfrage in den Regionen Albula und Prättigau/Davos (Zimmerli u. Brütsch, 2021), gibt es aktuell wenig Bewusstsein dafür, dass Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzer mit ihrem Bauland und Gebäudebestand zu einer nachhaltigen Wohnraumentwicklung beitragen können. Andererseits zeigt die Umfrage, dass rund 10 % der Zweitheimischen in den beiden Regionen die Absicht haben, in den nächsten 5 Jahren ihre Wohnung zu vermieten oder zu verkaufen und dabei eine relativ hohe Bereitschaft (44 %) zum Verkauf zu Vorzugspreisen an Einheimische besteht.

Hälfte der Bevölkerung im unteren Mittelstand

In den letzten 20 Jahren verzeichnete St. Moritz einen starken Anstieg des unteren Mittelstandes (v.a. «Ländlich Traditionelle») auf Kosten des Mittelstandes (v.a. «Aufgeschlossene Mitte»). Aktuell zählt in St. Moritz rund die Hälfte der Bevölkerung zum unteren Mittelstand (Schweizer Durchschnitt 30 %). Die Nachfragesegmente in St. Moritz mit geringerem Einkommen, Vermögen und Wohnbudget fragen insbesondere bezahlbare 3-4 Zimmerwohnungen mit eher geringen Ansprüchen an Flächenbedarf und Ausbaustandard nach. Auch die Nachfragesegmente des Mittelstandes fragen grössere Wohnungen nach, allenfalls mit leicht gehobenen Ansprüchen. Mit der Bereitstellung oder Steuerung des Wohnungsangebotes kann die Gemeinde auf die von ihr angestrebte Bevölkerungsstruktur hinwirken.

7.2

Wohnraumangebot

Viele Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren

Knapp zwei Drittel der 5'615 Wohnungen in St. Moritz befinden sich in Mehrfamilienwohnhäusern. Den grössten Bauboom erlebte St. Moritz in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind rund 45 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Jeweils rund 20 % aller Wohnungen in St. Moritz haben 1 oder 2 Zimmer, jeweils knapp 25 % haben 3 oder 4 Zimmer und rund 14 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in St. Moritz rund doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.



Hoher Zweitwohnungsanteil steigt weiter

In St. Moritz gibt es rund 3'360 Zweitwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 56.9 %. Der Zweitwohnungsanteil ist seit 2016 trotz Zweitwohnungsgesetz um 2 %-Punkte gestiegen.¹⁰ Da in dieser Zeit in St. Moritz keine neuen Zweitwohnungen bewilligt wurden, dürfte der Anstieg auf die Umnutzung altrechtlicher Erst- in Zweitwohnungen zurückzuführen sein. Die Zweitwohnungsanteile sind in St. Moritz Dorf sowie in Suvretta und Champfèr überdurchschnittlich hoch. In Champfèr sind mit 77 % mehr als drei Viertel aller Wohnungen Zweitwohnungen. Zahl und Anteil an Zweitwohnungen sind in St. Moritz hoch, wobei der Zweitwohnungsanteil unter dem Durchschnittswert der Region Maloja liegt. Viele der Zweitwohnungen, die nicht dauernd vermietet werden, sind zentral gelegen, was nicht zu einem belebten Zentrum beiträgt.

Nachfrage nach Zweitwohnungen bleibt hoch

Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen dürfte mit aller Wahrscheinlichkeit weiterhin anhalten. Angesichts der Beschränkungen für den Neubau von Zweitwohnungen wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen (weiterhin) altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen betreffen. Ohne Eingriff in den Wohnungsmarkt ist davon auszugehen, dass deren Preise weiter steigen und sich wie bisher auch auf dem Erstwohnungsmarkt bemerkbar machen.

Altrechtliche Wohnungen werden umgenutzt

Das Potenzial an Erstwohnungen, die als Zweitwohnungen umgenutzt werden können, beläuft sich in St. Moritz auf rund 1'800 Wohnungen bzw. rund 30 % des Gesamtwohnungsbestandes. Bei der Gemeinde dürfte man davon ausgehen, dass die rund 500 Liegenschaften in ihrem Einfluss nicht veräussert und keine Zweitwohnungen bereitgestellt werden. In den nächsten 10 Jahren ist in St. Moritz mit rund 150 Erstwohnungen zu rechnen, die aufgrund des Umzugs älterer Personen in Alterseinrichtungen oder aufgrund von Todesfällen frei werden. Dies ist eine häufige Ursache für die Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen. Ein weiterer Grund sind Gesamtsanierungen. Da St. Moritz über zahlreiche Wohnungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren verfügt, stehen in absehbarer Zeit viele Sanierungen an. Will die Gemeinde der Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen aktiv entgegenwirken, benötigt sie eine übergeordnete Strategie und griffige Massnahmen.

Rückgang der Neubautätigkeit

In St. Moritz und der gesamten Region Maloja ist die Wohnbautätigkeit in den letzten 10 Jahren leicht zurückgegangen. Insgesamt entstanden in dieser Zeit in St. Moritz knapp 400 neue Wohnungen, darunter viele 1- und 2-Zimmerwohnungen für Hotelpersonal (z.B. rund 160 für das Hotel Palace). Die rückläufige Wohnbautätigkeit von neuen Erstwohnungen verknappt das Angebot zusätzlich und kann dazu beitragen, dass die Preise von Erstwohnungen weiter steigen.

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde sind gefragt

Die Gemeinde St. Moritz verfügt mit 20 % bzw. 500 der rund 2'550 Erstwohnungen über ein beachtliches Potenzial an Wohnungen, auf die die Gemeinde direkt oder indirekt Einfluss nehmen kann. Dies ist eine bedeutende Möglichkeit, um preisgünstige Wohnungen mit hoher Belegungsdichte in St. Moritz zu erhalten. Ausserdem verfügt die Gemeinde über (eher geringe) Baulandreserven, die für preisgünstigen Wohnraum genutzt werden können. Diesen Handlungsspielraum gilt es von der Gemeinde geschickt zu nutzen.

Einfluss der Gemeinde schafft preisgünstigen Wohnraum

Die Analyseergebnisse zeigen, dass der Wohnungsmarkt in St. Moritz nicht genügend bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen vermag. Wohnungen, bei denen die Gemeinde einen direkten oder indirekten Einfluss auf die Mietpreise hat, sind nachgewiesenermassen günstiger als Wohnungen auf dem freien Markt. Im Weiteren ist die Belegungsdichte bei Wohnungen im Einfluss der Gemeinde höher als

¹⁰ Das Wohnungsinventar vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) weist Daten ab 2016 aus.



im Gesamtwohnungsbestand und Familienwohnungen werden überwiegend von den erwünschten Zielgruppen bewohnt. Die Einflussnahme der Gemeinde auf Wohnungen ist in St. Moritz ein funktionierendes Mittel, um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Private stehen ebenfalls in der Pflicht

Der Einfluss der Gemeinde ist jedoch aufgrund der geringen verfügbaren Baulandreserven beschränkt und es braucht die Unterstützung von Dritten. Das bedeutet, dass Private oder institutionelle Anleger nebst ihren Eigeninteressen (z.B. Wohnungen für Personal oder Wohnungen als Anlage-/Renditeobjekt), auch die Interessen der Gemeinde unterstützen (z.B. Land an Gemeinde abtreten, auf baureifen Grundstücken freiwillig einen Anteil an preisgünstigen, attraktiven Erstwohnungen vorsehen). Dadurch kann eine höhere Attraktivität für ganz St. Moritz (als Wohn- und Arbeitsstandort) erreicht werden, was wiederum ebenfalls im Interesse von Privaten und institutionellen Anlegern ist.

7.3

Marktergebnis

Hohe Leerwohnungsziffern gehen leicht zurück

Nachdem St. Moritz und die gesamte Region Maloja zwischen 2015 und 2019 hohe Leerwohnungsziffern aufgewiesen haben, sind diese in den letzten zwei Jahren wieder gesunken. Aktuell stehen in St. Moritz 114 Wohnungen leer und die Leerwohnungsziffer liegt bei rund 2 %. Beim weitaus grössten Teil der Leerwohnungen handelt es sich um Eigentumswohnungen. Auf dem Mietmarkt dürften somit nur wenige Wohnungen angeboten werden. Dass trotz grosser Nachfrage insgesamt relativ viele Wohnungen leer stehen, kann als Indiz gedeutet werden, dass die Preise für die Wohnungssuchenden zu hoch sind bzw. dass bei den Wohnungen Preis und Leistung nicht übereinstimmen.

Immobilien in St. Moritz sind begehrt

Wohnraum in St. Moritz ist nach wie vor sehr begehrt. Die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in St. Moritz sind überdurchschnittlich hoch und in den letzten Jahren weiter angestiegen. Dies liegt nebst dem eigentlichen Bedürfnis an Wohnraum insbesondere auch an übergeordneten Faktoren (z.B. Wechselkurs, Immobilien als Anlageobjekte, Covid-Pandemie, Sicherheitslage), auf die die Gemeinde keinen Einfluss nehmen kann.

Überhöhte Mietpreise als unerwünschter Markteffekt

Die hohe Nachfrage nach Wohnungen in St. Moritz führt zum unerwünschten Nebeneffekt, dass sich die ansässige Bevölkerung die hohen Wohnkosten kaum oder gar nicht mehr leisten kann. Für rund 80 % der Steuerpflichtigen liegt der Mietpreis der ausgeschriebenen Wohnungen deutlich über ihrem maximalen Wohnbudget. Dies führt dazu, dass Personen aus St. Moritz wegziehen (müssen), auch wenn diese teilweise einen Grossteil ihres Lebens in St. Moritz verbracht haben. Um dies zu verhindern, braucht es in St. Moritz ein entsprechendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum.

Verhaltene Wirkung von Massnahmen zur Eindämmung von Zweitwohnungen

Ein weiterer unerwünschter Effekt des Marktes ist die Umwandlung von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen. Vor diesem Effekt wurde schon in früheren Studien gewarnt (Wüest & Partner 2002, Hornung 2013). Trotz verschiedener, intensiver Anstrengungen und Massnahmen der Gemeinde (z.B. Baugesetz, kommunales Zweitwohnungsgesetz) war die Wirkung bisher eher verhalten, wenn auch dank der ehemaligen Erstwohnungsanteilsregelung im Sog des Zweitwohnungsbaus in St. Moritz ein stattlicher Anteil an Erstwohnungen erstellt wurden. Die hohe Zahlungsbereitschaft der Käuferschaft und teure Baupreise gestalten es für die Gemeinde schwierig, steuernd einzugreifen. Sollen die unerwünschten Nebeneffekte wirksam bekämpft werden, sind griffigere und einschneidendere Massnahmen unerlässlich.

7.4

Handlungsbedarf und -möglichkeiten

Grosser Handlungsbedarf erkannt

Die aktuellen Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt zeigen in eine Richtung, die den Zielen der Gemeinde gemäss Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030» und «KRL St. Moritz» entgegenläuft (s. Kap. 2 Grundlagen). Wenn die Entwicklung so weitergeht und keine Massnahmen aktiv ergriffen werden, ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde weitere Einwohner und Einwohnerinnen verliert (gemäss den kantonalen Szenarien -500 bis -2'000 Personen bis zum Jahr 2050) und sich immer weniger Personen finden, die sich beispielsweise in Vereinen, in der Feuerwehr oder in der Politik engagieren (Stichwort «Freiwilliges Engagement»). Es steigt das Risiko, dass sich der Fachkräftemangel weiter zuspitzt und das Gemeindeleben zerfällt.

Sollen die Ziele wie Stopp des Bevölkerungsrückgangs, Erneuerung der Wohnquartiere, genügend Angebote an attraktiven Wohnungen, Schaffung von Verweilorten usw. erreicht werden, kommt die Gemeinde nicht darum herum, auf die (negativen) Entwicklungen verstärkt politisch Einfluss zu nehmen. Und da der Wohnungsmarkt keine preisgünstigen Wohnungen hervorbringt, ist es an der Gemeinde, mit der dringenden Unterstützung durch Dritte (s. unten), dafür zu sorgen, dass solche entstehen. In diesem Zusammenhang sollten auch die Chancen genutzt und Risiken minimiert werden, welche sich aus den Megatrends ergeben. Aus fachlicher Sicht wird für die Gemeinde St. Moritz ein grosser Handlungsbedarf erkannt.

Vielfalt an Handlungsmöglichkeiten

Für St. Moritz bestehen in der Theorie verschiedene Handlungsmöglichkeiten. Einerseits kann die Gemeinde über die harten und weichen Standortfaktoren (s. Kap. 6.4) den Wohnsitzentscheid der ansässigen oder potenziell zuziehenden Personen in bestimmtem Masse mitprägen. Andererseits besteht die Möglichkeit, ganz konkret auf den Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Hierbei steht grundsätzlich eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Verfügung. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) unterscheidet in seinem «Baukasten für Gemeinden» bei den kommunalen Massnahmen zum preisgünstigen Wohnraum die Kategorien «lenken», «finanzieren» und «kommunizieren» (s. Abbildung 39). Es gilt in einem nächsten Schritt, die für St. Moritz «richtige» Kombination der verschiedenen Massnahmen zu finden, um die gewünschten Veränderungen herbeizuführen (s. Kapitel 8 und 9).

lenken	finanzieren	kommunizieren
<ol style="list-style-type: none"> 1. Anteile in der Nutzungsplanung 2. Nutzungsprivilegien als Anreiz 3. Bauverpflichtung und Kaufrecht 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Kommunaler Wohnungsbau 5. Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers 6. Abgabe von kommunalem Land 7. Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger 8. Mietzinsbeiträge 	<ol style="list-style-type: none"> 9. Sensibilisierung und Zusammenarbeit von/mit Dritten 10. Verhandlungen 11. Beratung

Abbildung 39: Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum; Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Preisgünstiger Wohnraum - Baukasten für Gemeinden

Gemeinde als Bindeglied und auch Private in Verantwortung

Die Gemeinde St. Moritz ist mit dem lokalen Wohnungsmarkt vertraut, u.a. weil sie auch eigene Wohnungen besitzt oder Teilhaberin ist bei Wohnungen von Anlegern (s. Kap. 5.4 Einfluss der Gemeinde). Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde selbst aktiv werden (z.B. Initiativen von Privaten unterstützen, bestehende Förderprogramme von Bund und Kanton nutzen) und/oder gemeinsam mit weiteren Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinwirken (z.B. Vereinbarungen mit Privaten, institutionellen Anlegern oder Genossenschaften). Die Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass der Handlungsspielraum erhalten bleibt oder gar ausgebaut werden kann. Der grösste Teil der Wohnungen liegt im Eigentum von Privaten. Deren Mitwirken bei der Schaffung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum ist deshalb von grosser Bedeutung.

Grenzen des kommunalen Handelns

Der alleinige Einfluss der Gemeinde bleibt in bestimmten Bereichen auch beschränkt. So werden grundsätzliche, gesetzliche Vorgaben wie das Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze auf Bundes- und Kantonsebene gestaltet. Die Gemeinde hat sich bei ihrem Handeln und allfälligen Massnahmen an diesen übergeordneten Vorgaben auszurichten (z.B. Ein-/Auszonungen). Auch künftig werden Bund und Kanton bei der Steuerung des Wohnungs- und Immobilienmarkts eine wichtige Rolle spielen. Diese erfordert vielfältige Abwägungen zwischen unterschiedlichen Zielen (z.B. privatwirtschaftliche Freiheiten vs. Regulierungen) und eine gemeinde- oder gar kantonsübergreifende Betrachtung (BWO 2013).

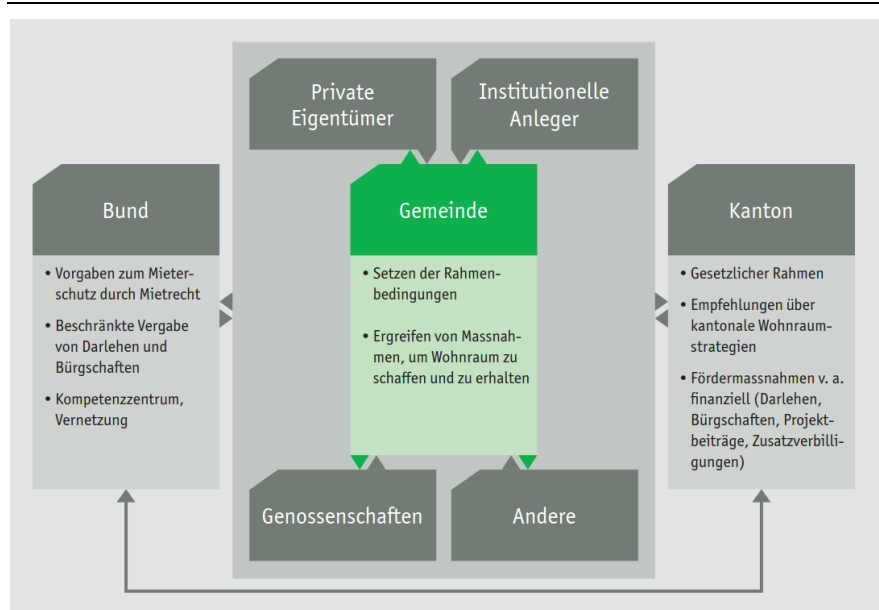


Abbildung 40: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren; Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Preisgünstiger Wohnraum - Baukasten für Städte und Gemeinden

8. Handlungsfelder und Massnahmen

Einleitung

Im vorliegenden Kapitel stellen wir einen «Blumenstraus» möglicher Handlungsfelder und Massnahmen vor, denn die eine Lösung gibt es nicht. Weiter schätzen wir bei den wichtigsten Massnahmen grob den organisatorischen Aufwand und das finanzielle Engagement (tief, mittel, hoch), die Hebelwirkung (klein, mittel, gross), die zeitliche Wirkung (kurz-, mittel-, langfristig) und teilweise auch die Realisierbarkeit für St. Moritz ein. Eine Übersichtsliste der Massnahmen und ein mögliches Vorgehen finden sich in Kapitel 9.

Mit 5 Handlungsfeldern eine «Trendumkehr» herbeiführen

Wenn St. Moritz bei den aktuellen Entwicklungen eine «Trendumkehr» im Sinne der gesteckten Ziele gemäss «St. Moritz 2030» und dem «KRL» herbeiführen will, dann empfehlen wir eine ganzheitliche Herangehensweise mit möglichst breiter und nachhaltiger Wirkung. So schlagen wir der Gemeinde 5 Handlungsfelder (HF) vor, die sich gegenseitig beeinflussen und in denen sie aktiv werden sollte.

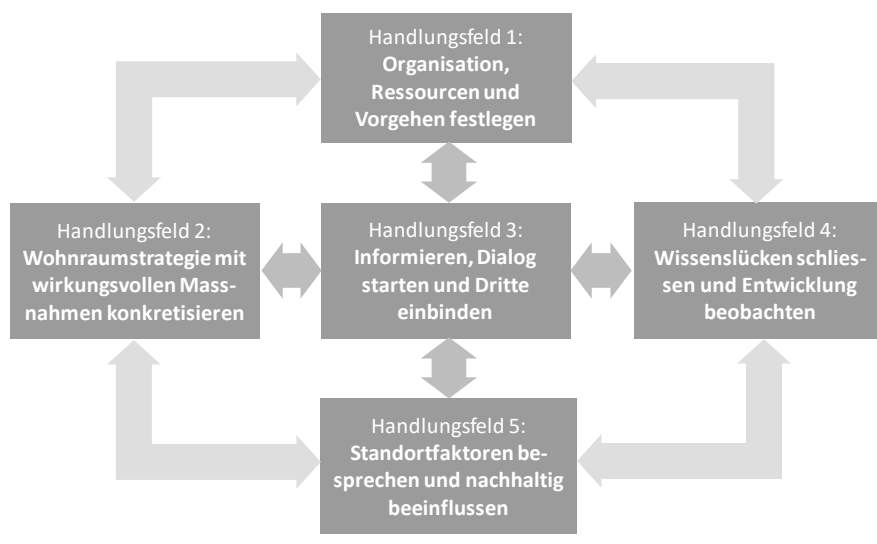


Abbildung 41: Fünf Handlungsfelder für die Gemeinde St. Moritz im Bereich «Schaffung preiswerter, attraktiver Wohnraum»; eigene Darstellung (IC Infraconsult)

HF 1: Organisation, Ressourcen und Vorgehen festlegen

Eine gemeindespezifische, wirkungsvolle Wohnraumförderung gelingt nicht von einem Tag auf den anderen; das ist ein langfristiges Vorhaben. Als Grundlage für den Start dieses Prozesses sind organisatorische Fragen zu prüfen, die personellen und finanziellen Ressourcen sicherzustellen sowie das Vorgehen festzulegen:

M11: Rollen und Zuständigkeiten überprüfen

Das Thema «preisgünstiger Wohnungsbau» ist politisch in der Regel ein dynamisches und umstrittenes Thema. Je nach Veränderung der Rahmenbedingungen oder politischer Zusammensetzung der Gremien, ändert sich auch die Haltung zum Thema. Es macht Sinn, zu Beginn der Prozessorganisation die Rolle der Gemeinde (Wie weit wollen wir gehen?) sowie die Zuständigkeiten (Welche Abteilungen und Personen arbeiten mit? Wie sieht die Zusammenarbeit aus?) nochmals zu besprechen bzw. zu überprüfen.



M11 (ff)

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel (Voraussetzung)
- Zeitliche Wirkung: Kurzfristig und laufende Aufgabe
- Ausführungen: Die Hauptverantwortung für das Thema liegt aktuell beim Gemeindevorstand. Zuständig ist das Baudepartement bzw. das Bauamt. Der Gemeinderat und die Bevölkerung erwarten konkrete, verbindliche Massnahmen; sie entscheiden schliesslich über konkrete Vorlagen (je nach Vorlage bzw. Kompetenz des zuständigen Organs). Wir erachten eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Baudepartement (u.a. Wohnungsbau), Sozialdepartement (u.a. Nutzung, Wohnen im Alter, Gesundheit) und Präsidentialdepartement (u.a. Finanzen, Standortförderung) als wichtig. Allenfalls ist im Dokument «Departement nach Sachbereichen» ein neuer Sachbereich «Wohnraum», «Wohnungsbau» o.ä. aufzunehmen.

M12: Vorgehen festlegen, u.a. allfällige Sofortmassnahmen bestimmen

Für den Prozess zur Schaffung von attraktivem, preisgünstigem Wohnraum ist ein geeignetes Vorgehen festzulegen. Es gibt kurz-, mittel- und langfristig zu ergreifende Massnahmen (je nach Wirkungen und politischem Druck). Wichtig scheint uns aufgrund der Aktualität des Themas im Oberengadin, dass einige Sofortmassnahmen ergriffen werden (s. Kapitel 9). Verschiedene, mögliche Massnahmen wurden/werden in der Gemeinde bereits diskutiert (z.B. Schaffung von bezahlbaren Wohnungen im Gebiet Salet/Areal Du Lac). Weitere Massnahmen sollten anhand gut/differenziert besprochener Grundlagen schrittweise umgesetzt werden.

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Klein bis mittel (je nach Wahl Sofortmassnahme)
- Zeitliche Wirkung: Kurzfristig und laufende Aufgabe
- Ausführungen: Mit konkreten Aktivitäten wurde in der Gemeinde bisher zurückhaltend umgegangen; die Ergebnisse im vorliegenden Bericht sollten abgewartet und in Ruhe diskutiert werden. Der Vorgehensvorschlag zur Umsetzung der Massnahmen folgt in Kap. 9.

M13: Personelle und finanzielle Ressourcen sicherstellen

Der personelle Aufwand für die Arbeiten im Prozess «Wohnraumförderung» ist nicht zu unterschätzen. Wir unterscheiden einmalige Aufgaben (z.B. Gesetzesrevision, Projektentwicklung, Gründung Arbeitsgruppe) und Daueraufgaben (z.B. mit Eigentümer und Eigentümerinnen von Wohnungen in Kontakt stehen, Nachführen von Nutzungsänderungen, Kommunikation mit der Bevölkerung). Weiter haben Umfang, Priorität und Zeitraum der Umsetzung einen Einfluss auf die Finanzen (Welche Ausgaben kommen ins Budget und welche in die Investitionsrechnung?). Die Finanzierung von Massnahmen muss sichergestellt sein (z.B. aus Steuerhaushalt, aus Spezialfinanzierung «Ersatzabgabe Kommunales Zweitwohnungsgesetz», Äfnung Fonds aus Mehrwert-Abschöpfung). Wir empfehlen, die wichtigsten Eckpunkte ebenfalls bei Prozessbeginn zu diskutieren und festzulegen, sprich die notwendigen Ressourcen frühzeitig zu planen/bereitzustellen).

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief bis hoch (je nach Umfang)
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross (je nach Umfang)
- Zeitliche Wirkung: Kurzfristig und laufende Aufgabe
- Ausführungen: Aktuell sind noch keine spezifischen Ressourcen eingeplant. Es sind erste vorbereitende Arbeiten für das Areal Du Lac/Salet am Laufen.



HF 2:

Wohnraumstrategie mit wirkungsvollen Massnahmen konkretisieren

Wie in Kapitel 7.4 grob vorgestellt, bestehen für eine Gemeinde grundsätzlich mehrere Möglichkeiten, um preisgünstigen, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Jede Gemeinde hat ihre eigene Ausgangslage. Es gilt, die für St. Moritz fachlich und politisch geeigneten Massnahmen auszuwählen und umzusetzen (Übersicht der allgemeinen Eignung s. auch Anhang A2).

M21: Auf Eigentümer aktiv zugehen

Nebst der allgemeinen Sensibilisierung von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern (s. HF 3), sollen speziell diejenigen, welche aktuell eine Erneuerung oder Handänderung planen, darauf hingewiesen werden, dass sie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung von St. Moritz beitragen können, indem sie Wohnungen zu angemessenen Preisen an einheimische Personen vermieten/verkaufen (s. Kapitel 7.1: Zweitheimische besser einbinden). Die Gemeinde erfährt von Vorhaben z.B. über Kontakte, Voranfragen oder Umfragen. Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ist kein Selbstläufer. Der beste Plan schafft ohne Initiativen und Ideen der Eigentümer keinen nachhaltigen Wohnraum.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Klein bis mittel
- Zeitliche Wirkung: Sofort/kurzfristig
- Ausführungen: Die Gemeinde ist in diesem Bereich nicht speziell aktiv.

M22: Subventionen an Wohnungsmieten und Abgeltungen

Die Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus (Subjektfinanzierung). Zu prüfen wäre auch ein finanzieller Anreiz oder eine Abgeltung für getätigte Investitionen an Wohnungsbesitzende mit dem Ziel, Erstwohnungen zu bezahlbaren Preisen als solche zu erhalten (s. auch M22/24). Als Grundlage dazu dient das bestehende kommunale Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 26.4.1992 (allenfalls genügt das Gesetz bereits; müsste noch juristisch geklärt werden).

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Mittel bis hoch (je nach Umfang)
- Umfang der Wirkung/Hebel: Klein bis mittel (je nach Umfang)
- Zeitliche Wirkung: Sofort/kurzfristig.
- Ausführungen: Die Gemeinde ist in diesem Bereich teilweise bereits aktiv: Sie achtet erfolgreich darauf, dass bei den gemeindeeigenen Wohnungen mit direktem und indirektem Einfluss die Mieten bezahlbar sind.

M23: Gemeinde als Bauherrin, Investorin und Baurechtsgeberin

M23.1: Die Gemeinde baut auf kommunalem Land neue, attraktive Wohnungen für bestimmte Zielgruppen und vermietet diese preisgünstig (z.B. für junge Paare, Familien, ältere Personen).

- Organisatorischer Aufwand: Hoch
- Finanzielles Engagement: Hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig
- Ausführungen: Die Gemeinde verfügt jedoch nur über wenig eigenes Bauland (z.B. Areal Salet/du Lac, Parkhaus Quadrellas, altes Schulhaus, Areal Signal¹¹).

¹¹ Ev. könnte das Thema «Wohnungsbau» auf dem Areal Signal wieder in Erwägung gezogen werden. Hierfür wären Gespräche über bestehende Verträge mit den Bergbahnen aufzunehmen.



M23 (ff)

M23.2: Die Gemeinde erwirbt Bauland (unüberbaute Parzellen, Liegenschaften mit Innen-Verdichtungspotential)¹² oder Wohnungen, die infolge von Umzug (z.B. in eine Alterseinrichtung) oder infolge von Todesfällen frei werden. Sie kann Bauland im Baurecht an Dritte abgeben (s. oben). Als «Vorstufe» könnten allenfalls auch Vorkaufsrechte ausgehandelt werden.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel bis hoch
- Finanzielles Engagement: Hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig
- Ausführungen: Mit dem Erwerb von Wohnungen im Stockwerkeigentum könnte die Gemeinde zudem einen Beitrag leisten zur «Aktivierung» der entsprechenden Liegenschaften. Denn oftmals sind aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur dringend notwendige Sanierungen/Erneuerungen blockiert. Bei den aktuell sehr hoch gehandelten Preisen ist es für die Gemeinde als Mitbieterin jedoch generell schwierig (bis fast unmöglich), einen Zuschlag zu erhalten. Weiter gibt es nur wenige unüberbaute Grundstücke, die teilweise noch mit Dienstbarkeiten belastet sind.

M23.3: Die Gemeinde engagiert sich bei Arealentwicklungen von privaten Bauträgern oder institutionellen Anlegern.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Mittel bis hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross (je nach Anzahl Projekte/Umfang)
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig
- Ausführungen: Gespräche/Verhandlungen mit Coop über ihre Arealentwicklung haben bereits stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass Coop für die weitere Planung das Thema Wohnungsbau in Erwägung zieht. Bei einer allfälligen Umsetzung wird Coop die Wohnungen selbst bauen und vermieten. Stockwerkeigentum oder ganz abgelöste und an Dritte veräusserte Bauten und Einheiten sind nicht vorgesehen. Die Gemeinde wird die Entwicklung begleiten; schlussendlich werden Gemeindevorstand/Gemeinderat auch die Anpassung der Nutzungsplanung der Stimmbevölkerung unterbreiten.

M24: Förderung gemeinnützige Genossenschaften, Einrichten einer Stiftung und Vermittlung

M24.1: Die Gemeinde kann eigenes oder erworbenes Bauland (im Baurecht) an Dritte abgeben mit der Auflage, die Wohnungen oder zumindest ein Teil der Wohnungen an Haushalte mit beschränktem Einkommen zu vermieten. Ersteller von Wohnungen können private Investoren oder gemeinnützige Wohnbauträger sein. Sie kann auch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften gründen/fördern mit Kauf von Anteilsscheinen oder Sprechen von Darlehen (wird teilweise bereits umgesetzt).

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Tief bis hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig
- Ausführungen: Es stehen kaum mehr überbaubare Flächen zur Verfügung und die Preise für den Erwerb bestehender Wohnungen sind sehr hoch (s. M23)

M24.2: Die Gemeinde St. Moritz kann auch eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung (z.B. im Sinne der Stiftung PWG, Zürich) einrichten. Sie bezweckt, preisgünstige Wohnungen zu erhalten und zu schaffen.

¹² Übersicht zum Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife s. Geoportale GR ([Link auf Karte](#))

M24 (ff)

M24.2 (ff): Die Gemeinde spricht ein Gründungskapital. Die Stiftung erwirbt Liegenschaften mit der Verpflichtung, dass diese als Erstwohnungen unverkäuflich in der Hand der Stiftung verbleiben. Die gleiche Verpflichtung gilt, wenn Erblasser ihre Liegenschaft der Stiftung hinterlassen – als Legat oder zum späteren Erwerb.

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Mittel bis hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig

M24.3: Die Gemeinde kann Hand bieten, dass bei Generationenwechsel oder Gebäudesanierungen Erstwohnungen erhalten bleiben (Sensibilisierung, Angebot für Vermietung unterbreiten, finanzielle Anreize; s. auch M22/23)

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief bis hoch
- Umfang der Wirkung/Hebel: Klein bis mittel (je nach Anzahl Wohnungen)
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig

M25: Revision kommunales Zweitwohnungsgesetz (KZWG) und kommunales Baugesetz (BauG)

Mögliche Themen/Vorschläge bei einer Gesetzesrevision wären (zu prüfen):

- Anpassung/Aufhebung der Bestimmungen zur Aufhebung der Erstwohnungspflicht nach 20 Jahren bei Wohnungen vor 2008 (KZWG Art. 5 Abs 2)
- Anpassung der Bestimmungen über den Verwendungszweck der Ersatzabgabe (KZWG Art. 6 Abs 3) im Hinblick auf Wohnraumförderung
- Einführung eines Erstwohnungsanteils von z.B. 1/4 bis 1/3 bei Neu- und Ersatzbauten sowie bei Umbauten und Erweiterungen, die Neubauten gleichkommen (KZWG/BauG, neuer Artikel)
- Einschränkung bei Umnutzungen altrechtlicher (Erst-)Wohnungen in bestimmten Gebieten/Zonen, wie Zentren Dorf und Bad sowie in der Fraktion Champfèr (KZWG/BauG, neuer Artikel)

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig.
- Ausführungen: Die oben vorgeschlagenen Massnahmen können Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer teilweise als sehr einschränkend empfinden (v.a. bei drittem Aufzählungspunkt). Als Argument werden Wertverminderungen vorgebracht (in Hinblick auf den Verkauf als Zweitwohnung). Das Risiko, dass Banken im Falle einer Nutzungseinschränkung Hypotheken von Erstwohnungen kündigen, wird gemäss der Bündner Kantonalbank jedoch als eher klein angesehen, da die Berechnungen (Verkehrswert, Tragbarkeit, Belehnungssatz) nach der aktuellen Nutzung unterschieden werden (Erstwohnung wird als solche betrachtet/eingeschätzt und nicht als potentielle Zweitwohnung).

M26: Lenkung über die Nutzungsplanung¹³

In der Nutzungsplanung können folgende Themen behandelt werden:

- Erhöhung Ausnützungsziffer («Nutzungsbonus») beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen als Anreiz für Investoren (Änderung Baugesetz)
- Festlegen von Anteilen an Erstwohnungen in bestimmten Zonen
- Schaffung von eigenen Zonen für Erstwohnungen bzw. günstigen Wohnraum
- Prüfen von Kompensationen (Ein-/Auszonungen)
- Verflüssigung von unüberbautem Bauland (z.B. Baulandmobilisierung)

¹³ Planerische Ansätze haben den Nachteil, dass es in der Regel relativ lange dauert, bis sie Wirkung entfalten. Andererseits sind es die einzigen Massnahmen, die nachhaltig Wirkung entfalten, da sie eigentümergebunden sind.

M26 (ff)

- Organisatorischer Aufwand: Tief bis mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Langfristig
- Ausführungen: Die Schaffung von eigenen Zonen für Erstwohnungen ist nur realistisch, wenn ein grösseres zusammenhängendes und weitgehend unbebautes Gebiet vorhanden ist. Dies ist in St. Moritz aktuell nicht der Fall. Die Gemeinden sind gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz dazu verpflichtet, in der Nutzungsplanung die nötigen Voraussetzungen zu schaffen, damit Bauzonen zeitgerecht ihrer Bestimmung zugeführt werden können (Baulandmobilisierung; siehe KRG Art. 19a–19h). So besteht ein Druck, nicht bebaute Grundstücke sowie Grundstücke mit grösseren Nutzungsreserven innert Frist zu aktivieren.

M27: Inhalte und Erlass einer Planungszone prüfen

Wie in der Analyse aufgezeigt, besteht ein hoher Druck auf die rund 1'800 altrechtlichen Wohnungen, die relativ einfach zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Dadurch werden dem Markt Erstwohnungen «entzogen». Aus diesem Grund ist dem Erhalt von altrechtlichen Wohnungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Eine Möglichkeit, aktuelle Baugesuche «im Griff» zu haben (z.B. bei Erweiterung, Abbruch und/oder Neubau plus Umnutzung von grösseren Objekten), ist der Erlass einer Planungszone über das ganze Gemeindegebiet oder für bestimmte Gebiete (ähnlich wie z.B. in den Gemeinden Sils und Celerina)¹⁴.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Gross
- Zeitliche Wirkung: Sofort/kurzfristig
- Ausführungen: Die Gemeinde hat bereits Erfahrung mit dem Erlass von Planungszonen (zu anderen Themen), jedoch nicht mit der Abarbeitung von den aus dem vorliegenden Bericht entstehenden Aufgaben und Lösungsfindungen.

M28: Themen vertiefen und Wohnraumstrategie erstellen

Wir empfehlen, die obigen Themen (M21–M27) gestützt auf der vorliegenden Grundlage in einem nächsten Schritt weiter zu diskutieren (z.B. in der Planungskommission und/oder einer neu gegründeten Kommission «Wohnraumförderung» gem. M31), genauer zu prüfen und im Rahmen einer Wohnraum- oder Liegenschaftsstrategie sowie der laufenden Ortsplanungsrevision zu konkretisieren. Dabei könnten auch die verfolgten Wirkungen vertiefter diskutiert werden.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig

¹⁴ Gemäss dem kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) Art. 21 Abs. 1-4 kann der Gemeindevorstand für Gebiete, die vom Erlass oder einer Änderung der Grundordnung oder eines Quartierplans betroffen sind, unmittelbar eine Planungszone erlassen. In der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie weder den rechtskräftigen noch den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften widersprechen. Die Planungszone ist zu publizieren und kann für die Dauer von zwei Jahren erlassen und bei Bedarf angemessen verlängert werden.

HF 3: Informieren, Dialog starten und Dritte einbinden

Die Bevölkerung von St. Moritz sollte über die Ergebnisse aus der Analyse und vor allem über die prioritär zu ergreifenden Massnahmen (s. Kapitel 9) informiert werden. Ein Dialog mit breiteren Kreisen dient dazu, allfällige Fehlinterpretationen frühzeitig zu erkennen, ein Verständnis für die Massnahmen zu ermöglichen, weitere Ideen sowie Meinungen aufzunehmen, allfällige Anpassungen vorzunehmen und die notwendige Unterstützung für die Umsetzungsphase zu gewinnen. Der Dialog ist auf die verfügbaren Ressourcen der Gemeinde abzustimmen:

M31: Nichtständige Kommission «Wohnraum» in Kraft setzen

Als zweckdienliches Austauschgefäss für die weitere Bearbeitung des Themas, nach den Diskussionen im Gemeindevorstand und Gemeinderat, bietet sich eine für St. Moritz repräsentativ zusammengesetzte, nichtständige Kommission (Arbeitsgruppe) «Wohnraum» an. So sollten auch private Akteure, institutionelle Anleger sowie eine Vertretung der Zweitheimischen Einsitz nehmen. In diesem Gremium sind vor der definitiven Festlegung der Massnahmen die Ziele einer «Wohnraumstrategie St. Moritz» (s. HF 2) zu schärfen. Weiter hätte das Gremium den Raum, auch Chancen und Risiken, welche sich aus den Megatrends ergeben (s. Kap. 2), zu besprechen und in die Strategie miteinzubeziehen.

- Organisatorischer Aufwand: Tief bis mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel bis gross
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig
- Ausführungen: Das in Kraft setzen einer ständigen Kommission «Wohnraum» hat weiter eine Signalwirkung nach aussen (der Politik ist das Thema wichtig) und ist «Garant» dafür, dass sich die Gemeinde auch langfristig um das Schaffen von attraktivem, preisgünstigem Wohnraum kümmert (u.a. nach Abschluss der Ortsplanungsrevision).

M32: Periodische öffentliche Information und Kommunikation (Dialog)

Die Gemeinde sollte die Öffentlichkeit zu Beginn des Prozesses (also möglichst bald) und während des Prozesses regelmässig über den Stand und die erwarteten Wirkungen der Massnahmen informieren. Die vorliegende Studie hilft, erste Massnahmen zu begründen. Das schafft Transparenz und Vertrauen. Weiter besteht die Möglichkeit im Dialog mit der Bevölkerung (oder ausgewählten Kreisen), Rückmeldungen abzuholen. Hierfür eignen sich beispielsweise Artikel in der Gemeindezeitschrift, Infos an Gemeindeversammlungen, Umfragen mit der E-Participations-Plattform my.stmoritz.ch, thematische Anlässe oder ein 1 oder 2-jährlich stattfindendes Wohnraumforum (zur Besprechung von Themen wie preisgünstiger Wohnungsbau, Baukultur, nachhaltige Siedlungsentwicklung usw.).

- Organisatorischer Aufwand: Tief bis mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig

M33: Zweitheimische stärker einbeziehen

Die Zweitheimischen bzw. die Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen mit Steuersitz ausserhalb der Gemeinde St. Moritz sollten beim Dialog zum Thema stärker miteinbezogen werden. Denn nur rund 30 % der Wohnungen und Einfamilienhäuser in St. Moritz sind im Besitz von Einheimischen. Der Einfluss der Einheimischen auf die Wohnraumentwicklung ist demnach limitiert. Den Zweitheimischen ist die Problematik von fehlendem Bauland und zu teuren Wohnungen oftmals nicht bewusst.



M33 (ff)

Weiter haben sie ein Interesse daran, dass ein funktionierendes Gemeindeleben stattfindet. Gemäss der Umfrage von Zimmerli u. Brüttsch (2021) in den Regionen Prättigau/Davos (s. Kap. 7.1) ist ein Anteil der Zweitheimischen auch bereit, einen Betrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu leisten. Mögliche Formen sind: Informationsschreiben der Gemeinde, Einladung zu Diskussionsanlässen, Vorstellung konkreter Angebote usw.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel
- Zeitliche Wirkung: mittel- bis langfristig.
- Ausführungen: Es hat sich gezeigt, dass Zweitwohnungsbesitzerinnen und -besitzer nur schwer erreichbar sind und oft auch im Ausland wohnen.

HF 4:

Wissenslücken schliessen und Entwicklung beobachten

Auch nach der vorliegenden Analyse bestehen noch einige Wissenslücken. Weitere Grundlagen zu spezifischen Themen helfen kurzfristig, das Bild des Ist-Zustands zu vervollständigen und mittel- bis langfristig die Wirkungen von Massnahmen zu überprüfen:

M41: Leerwohnungen in Altbauten untersuchen

2021 verzeichnete St. Moritz gemäss der Leerwohnungsstatistik des BFS 114 Leerwohnungen, wovon 95 % in Mehrfamilienhäusern waren. Sämtliche 114 Leerwohnungen waren Altbauwohnungen, leer stehende Wohnungen in Neubauten gab es keine. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass vereinzelt nicht vermietete und/oder nicht zur Miete ausgeschriebene altrechtliche Wohnungen neu als (versteckte) Ferienwohnungen genutzt werden. Weiter werden Wohnungen, die nach 2 Jahren nicht dauernd bewohnt sind (oder den Erstwohnungen gleichgestellt), in der Zweitwohnungsstatistik des ARE-CH als leer stehende Wohnungen erfasst und als Zweitwohnungen gezählt. Es wäre interessant zu wissen, ob dies dieselben sind, wie vom BFS ausgewiesen.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig

M42: Handänderungen untersuchen

Erfahrungen aus anderen Tourismusgemeinden im schweizerischen Alpenraum zeigen, dass die Anzahl und das Volumen von Handänderungen in den letzten Jahren stark zu genommen hat. Dies könnte ein weiterer Hinweis auf die verstärkte Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen und ein Grund für die steigenden Preise sein (grosse Nachfrage). Eine genauere Untersuchung der Handänderungen würde zusätzlich quantitative Erkenntnisse bringen. Dabei könnten auch die Erfassungsart und regelmässige Verfügbarmachung der Daten aus dem Grundbuch mitgedacht werden als Grundlage für Massnahme M24 (z.B. Nutzungsbeschränkungen).

- Organisatorischer Aufwand: Tief
- Finanzielles Engagement: Tief
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig



M43: GWR aktualisieren und zusätzliche Merkmale führen

Das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) eignet sich sehr gut, um weitere Informationen zu erfassen bzw. gewinnen zu können. So könnte auch das Merkmal «Wohnungsnutzungsart (WNART)» erhoben und nachgeführt werden. Bei der Ersterhebung ist mit einem beachtlichen Aufwand zu rechnen. Die jährliche Nachführung, u.a. in Zusammenarbeit mit der Einwohnerkontrolle, ist im Rahmen der bestehenden personellen Ressourcen eher möglich. Bei der Frage nach der Anzahl und Veränderung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen («warme Betten») wäre eine enge Zusammenarbeit mit «St. Moritz Tourismus» oder der Destination «Engadin St. Moritz Tourismus AG» anzustreben.

- Organisatorischer Aufwand: Mittel
- Finanzielles Engagement: Mittel
- Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel
- Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig

M44: Wohnungsbau-Monitoring aufbauen

Um die Wirkung der Massnahmen mittel- und langfristig beobachten und beurteilen zu können, erachten wir den Aufbau eines einfachen «Wohnungsbau-Monitoring» als sinnvoll. Hierfür müssten geeignete Indikatoren (und die notwendigen Daten) festgelegt und aufeinander abgestimmt werden. Der Grossteil der Daten ist bereits vorhanden. Die Veränderung der Indikatoren (z.B. Anzahl Baugesuche, Nutzung/Umnutzungen, Zweitwohnungsanteil, Wohnungsgrösse, Preise usw.) und die Beurteilung, ob die Entwicklung in die gewünschte Richtung geht, könnten in einem «Dashboard» dargestellt werden. Das Monitoring schafft Nutzen, wie Entwicklungen beobachten, Kontrolle und Legitimation der gewählten Massnahmen, frühzeitige Reaktion bei unerwünschten Richtungen, Grundlage für Kommunikation. Den Initialaufwand für die Gemeinde schätzen wir als «mittel» ein und die Nachführung als relativ «klein» (automatisierte Datenauswertung).

- Organisatorischer Aufwand: Tief bis mittel
- Finanzielles Engagement: Mittel (Initialaufwand)
- Umfang der Wirkung/Hebel: Gross
- Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig

HF 5:

Standortfaktoren besprechen und nachhaltig beeinflussen

Nebst den spezifischen Wohnraum-Massnahmen, bestehen diverse harte und weiche Faktoren (s. Kapitel 6.4), die den Wohnsitzentscheid der ansässigen Personen oder potenziell zuziehenden Personen mitprägen (z.B. Nähe von Alterswohnungen zu Versorgungsdienstleistungen oder Familienwohnungen zu Schulen). Eine Auseinandersetzung mit den Standortfaktoren und allfällige Anpassungen/Beeinflussungen (soweit möglich) können zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Wohnraumentwicklung einen positiven Beitrag leisten. Folgend eine kleine Auswahl möglicher Massnahmen:

M51: Mit Experimentier-räumen und Pilotprojekten starten

Der Handlungsspielraum der Gemeinde St. Moritz im Rahmen der Nutzungsplanung ist u.a. durch das eidgenössische Raumplanungsgesetz und das Zweitwohnungsgesetz eingeschränkt. Es könnte ein Ansatz sein, zusammen mit dem Kanton und Dritten nach speziellen Lösungen für St. Moritz zu suchen in Form von «Pilotprojekten» oder «Experimentier-räumen» für Planung/Projektierung (z.B. «Wohnraum-Werkstatt», wo sich Wohnungssuchende, Entwickler und Bewilligungsbehörden bei einer Projektierung konkret einbringen und in Austausch kommen können).



M51 (ff)	<p>Das Ziel müsste sein, den Spielraum im Zusammenhang mit der Förderung von preisgünstigem, attraktivem Wohnraum auszuloten und im Idealfall zu vergrößern (z.B. Einzonungen nur möglich für preisgünstige Erstwohnungen mit reduzierter Kompensationspflicht bei Auszonungen).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Organisatorischer Aufwand: Mittel▪ Finanzielles Engagement: Tief▪ Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel▪ Zeitliche Wirkung: Kurz- bis mittelfristig
M52: Infrastrukturprojekte und Wohnraumbedürfnisse abgleichen	<p>Idealerweise liegen Schulstandorte, Betreuungsangebote, Freizeitangebote oder öV-Haltestellen in der Nähe von Wohnungen, die durch die einheimische Bevölkerung bewohnt werden. Möglichst kurze Wege zwischen (öffentlichen) Infrastrukturen und Erstwohnungen sowie das Schaffen von öffentlichen Räumen/Treffpunkten im Quartier reduzieren den Verkehr und ermöglichen vermehrt soziale Kontakte.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Organisatorischer Aufwand: Mittel bis hoch▪ Finanzielles Engagement: Mittel bis hoch (je nach Umfang)▪ Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel▪ Zeitliche Wirkung: Mittel- bis langfristig
M53: Dienstleistungsangebote in Wohnquartieren vorsehen	<p>Ähnlich wie bei den Infrastrukturprojekten, tragen auch die geeignete Lage von Dienstleistungsangeboten (z.B. medizinische Versorgung und Einzelhandel) zu einer Attraktivitätssteigerung und Belebung von Wohnquartieren, zu vermehrten sozialen Kontakten und Nahbeziehungen sowie zur Reduktion des Verkehrs bei. Die Verantwortung liegt hierbei in der Regel bei Dritten. Die Gemeinde könnte jedoch beispielsweise für eine Zentrums-/Quartierbelebung gut gelegene Ladenflächen erwerben und zu verhältnismässigen Preisen an Dienstleistungsbetriebe vermieten.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Organisatorischer Aufwand: Mittel▪ Finanzielles Engagement: hoch▪ Umfang der Wirkung/Hebel: Mittel▪ Zeitliche Wirkung: Kurz- bis langfristig

9. Empfehlungen und Ausblick

Bis umsetzungsreife Massnahmen vorliegen und diese greifen, dauert es. Zudem ist es nicht möglich, alle Massnahmen auf einmal anzugehen. Wir empfehlen der Gemeinde aufgrund der Dringlichkeit des Themas, in einem ersten Schritt die Voraussetzungen zu klären (hellgraue Zeilen) und damit auch die Umsetzung allfälliger Sofortmassnahmen zu besprechen (graue Zeilen). Die Umsetzung weiterer Massnahmen im Anschluss sollte gut geplant sein und schrittweise erfolgen:

Nr	ID	Titel der Massnahme	organisatorischer Aufwand Gde.	Finanzelles Engagement Gde.	Umfang Wirkung / Hebelwirkung	zeitliche Wirkung
1	M11	Rollen und Zuständigkeiten überprüfen (<i>läuft bereits</i>)	tief	tief	mittel	kurz
2	M12	Vorgehen festlegen, u.a. allfällige Sofortmassnahmen bestimmen	tief	tief	klein-mittel	kurz
3	M13	Personelle und finanzielle Ressourcen sicherstellen	mittel	tief-hoch	mittel-gross	kurz
4	M28	Themen vertiefen und Wohnraumstrategie erstellen	mittel	tief	mittel-gross	kurz-lang
5	M31	Nichtständige Kommission «Wohnraum» in Kraft setzen	tief-mittel	tief	mittel	kurz-lang
6	M21	Auf Eigentümer aktiv zugehen	mittel	tief	klein-mittel	kurz
7	M23.1	Gemeinde baut auf eigenem Land (z.B. Salet/du Lac, ev. Signal)	hoch	hoch	gross	mittel-lang
8	M41	Leerwohnungen in Altbauten untersuchen	mittel	tief	mittel	kurz-lang
9	M42	Handänderungen untersuchen	tief	tief	mittel	kurz-lang
10	M27	Inhalte und Erlass einer Planungszone prüfen	mittel	tief	gross	kurz
11	M32	Periodische öffentliche Information und Kommunikation (Dialog)	tief-mittel	tief	mittel	kurz-lang
12	M24.3	Gemeinde als Vermittlerin bei Generationenwechsel, Sanierungen	mittel	tief-hoch	klein-mittel	mittel-lang
13	M24.2	Einrichten einer Stiftung für Wohnbauförderung	tief	mittel-hoch	mittel-gross	mittel-lang
14	M23.2	Gemeinde erwirbt Bauland und Wohnungen	mittel-hoch	hoch	gross	mittel-lang
15	M23.3	Gemeinde engagiert sich bei Arealentwicklungen von Privaten	mittel	mittel-hoch	mittel-gross	mittel-lang
16	M44	Wohnungsbau-Monitoring aufbauen	tief-mittel	mittel	gross	mittel-lang
17	M24.1	Abgabe Bauland an gemeinnützige Genossenschaften	tief	tief-hoch	mittel-gross	mittel-lang
18	M25/26	Revision KZWG u. BauG, Lenkung über die Nutzungsplanung	tief-mittel	tief	mittel-gross	mittel-lang
19	M33	Zweitheimische stärker einbeziehen	mittel	tief	mittel	mittel-lang
20	M22	Subventionen an Wohnungsmieten und Abgeltungen	tief	mittel-hoch	klein-mittel	kurz
21	M43	GWR aktualisieren und zusätzliche Merkmale führen	mittel	mittel	mittel	kurz-lang
22	M51	Mit Experimentierräumen und Pilotprojekten starten	mittel	tief	mittel	kurz-mittel
23	M52	Infrastrukturprojekte und Wohnraumbedürfnisse abgleichen	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel	mittel-lang
24	M53	Dienstleistungsangebote in Wohnquartieren vorsehen	mittel	hoch	mittel	kurz-lang

Abbildung 42: Übersicht Massnahmen und Reihenfolge nach Prioritäten

Legende: hellgraue Zeilen = Voraussetzungen, graue Zeilen = mögliche Sofortmassnahmen; vereinzelt wurden Massnahmen in Einzelmassnahmen aufgeteilt (z.B. M24/25); eigene Darstellung (IC Infraconsult)

Ausblick

An der Sitzung vom 8.8.2022 wird der Gemeindevorstand (VST) die Berichtsinhalte besprechen. Dann soll das Geschäft zur Information und Diskussion zuhanden des Gemeinderats (GR) für den Strategietag vom 24.8.2022 verabschiedet werden. Der VST wird am Strategietag dem GR ebenfalls das Vorgehen zur Planung Areal Salet/du Lac vorstellen. Idealerweise können am Strategietag, gestützt auf die vorliegende Wohnungsmarktstudie, erste konkrete Schritte im Sinne des Massnahmenkatalogs ausgelöst werden.

Anhang

A1 Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt St. Moritz

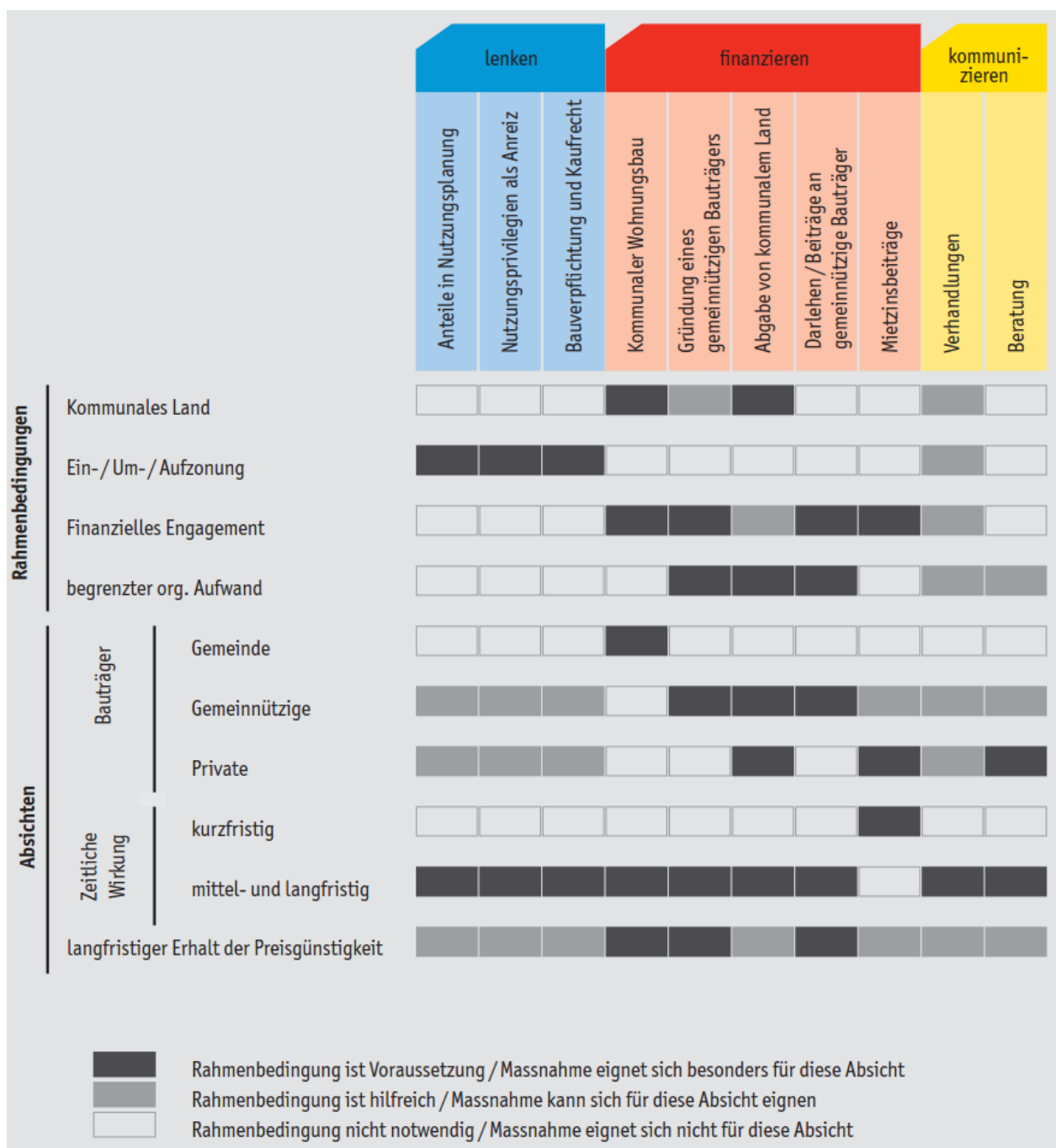
Beschreibung (Auswahl)	Ländliche Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand	Aufgeschlossene Mitte
Anteil St. Moritz / Schweiz	17.2 % / 12 %	17.0 % / 11 %	15.8 % / 12 %	10.2 % / 10 %	10.6 % / 11 %
Entwicklung 2000-2019	starker Anstieg	stabil	leichter Rückgang	leichter Anstieg	starker Rückgang
Sozialer Status	tief	tief	tief-mittel	mittel	mittel
Lebensstil	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell	Mitte
Ausbildungsniveau	gering-mittel	gering	mittel	mittel	mittel
Berufliche Stellung	qualifizierte manuelle Berufe	Angestellte	einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeit	intermediäre Stellung	intermediäre Stellung
Einkommen	gering-mittel	gering	gering-mittel	mittel	mittel
Lebensphase	Familien, ältere Paare, Alleinstehende	Familien, ältere Paare, Singles	Singles, Familien, WG	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Familien, ältere Paare
Ø Personen pro Haushalt	2.5	2.5	1.7	2.4	2.4
Ø Kinder pro Familie	2.0	1.8	1.5	1.9	1.7
Wohnumfeld	familiär, ruhig, naturnah	belebt, dicht, familiär	urban	Wohnquartiere im Grünen	verdichtet
Verkehrsmittel	MIV	gemischt	Langsamverkehr, öV	MIV	Pendeln mit öV, Individualverkehr
Umzugsneigung	gering	mittel	hoch	mittel-gering	mittel
Preissensitivität	hoch	hoch	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel
Wohneigentumsneigung	mittel	gering	gering	mittel	mittel
Architektur	traditionell	keine Ansprüche	Altbauten	traditionell, klassisches Einfamilienhaus	eher modern
Wohnungsgrundriss	traditionell	funktional, familientauglich	eher klein, abgeschlossen	herkömmlich, klare Hierarchie der Zimmer	grosszügig
Zimmerzahl	3-4	2-4	2-4	3-5	3-5
Flächenbedarf pro Person	gering	mittel	mittel	hoch	hoch
Ausbaustandard	mittel	gering	gering	mittel	mittel
Technische Ausrüstung	gering	gering	gering	gering	mittel
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	gering	gering	mittel	gering	mittel
Erreichbarkeit Dienstleistungen	mittel	mittel	weniger wichtig	sehr wichtig	wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	wichtig	wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig	mittel
Aussenräume	sehr wichtig	mittel	weniger wichtig	wichtig	wichtig
Kinderfreundlichkeit	sehr wichtig	wichtig	mittel	wichtig	wichtig



Beschreibung (Auswahl)	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorientierte Oberschicht	Urbane Avantgarde
Anteil St. Moritz / Schweiz	9.1 % / 11 %	4.5 % / 7.5 %	5.7 % / 8.5 %	9.9 % / 17 %
Entwicklung 2000-2019	leichter Rückgang	leichter Anstieg	leichter Rückgang	leichter Anstieg
Sozialer Status	mittel	hoch	hoch	mittel-hoch
Lebensstil	individualisiert	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert
Ausbildungsniveau	mittel-hoch	hoch	hoch	hoch
Berufliche Stellung	intermediäre Stellung	oberes Kader	mittleres bis oberes Kader	neue Selbständige
Einkommen	mittel	hoch	hoch	hoch
Lebensphase	Familien	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Singles
Ø Personen pro Haushalt	2.1	2.5	2.3	1.6
Ø Kinder pro Familie	1.6	1.8	1.7	1.5
Wohnumfeld	gemischt, durchgrünt	gehoben, gepflegt	suburban, oberchichtig, zentral, ruhig	urban, belebt, trendy
Verkehrsmittel	öV, Velo, Car-Sharing	MIV	Land: Individualverkehr, Stadt: öV	öV
Umzugsneigung	mittel	gering	mittel	hoch
Preissensitivität	mittel	gering	gering	eher gering
Wohneigentumsneigung	mittel	sehr hoch	hoch	mittel
Architektur	heimelig-modern, sanft renoviert	klassisch, "labeled"	modern, extravagant, stilvoll klassisch	modern
Wohnungsgrundriss	abgeschlossen	grosszügig	grosszügige hohe Räume, offen	grosszügig und offen
Zimmerzahl	3-5	5-6	4-6	3
Flächenbedarf pro Person	mittel	hoch	hoch	hoch
Ausbaustandard	mittel	hoch	hoch	hoch
Technische Ausrüstung	mittel	komfortabel, luxuriös	hoch	hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	hoch	mittel, hoch bei Prestigeobjekt	mittel-hoch	mittel
Erreichbarkeit Dienstleistungen	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	sehr wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	sehr wichtig	weniger wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig
Aussenräume	sehr wichtig	sehr wichtig	mittel	mittel
Kinderfreundlichkeit	mittel	wichtig	wichtig	nicht wichtig

Quelle: Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde St. Moritz, 4. Quartal 2021; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018; Zusammenstellung: IC Infraconsult

A2 Eignung der Massnahmen für unterschiedliche Rahmenbedingungen und Absichten



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Preisgünstiger Wohnraum - Baukasten für Städte und Gemeinden



A3 Quellen und Grundlagen

Datensätze

- Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden & Wüest Partner (November 2020): Bevölkerungsperspektiven St. Moritz 2019-2050, Factsheet zum Perspektivmodell und Datentabellen
- Bauamt St. Moritz (Februar 2022): Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Individualdatensatz St. Moritz
- Bauamt St. Moritz (April 2022): Wohnungen im Einfluss der Gemeinde
- Bauamt St. Moritz & Planpartner (April 2022): Gemeindeteilgebiete St. Moritz
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE: Wohnungsinventar
- Bundesamt für Statistik BFS: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs)
- Bundesamt für Statistik BFS: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)
- Bundesamt für Statistik BFS (März 2022): Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Individualdatensatz St. Moritz
- Bundesamt für Statistik BFS: Grenzängerstatistik
- Bundesamt für Statistik BFS: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP)
- Einwohnerdienste St. Moritz (März 2022): Einwohnerregister EWR St. Moritz, Individualdatensatz St. Moritz
- Einwohnergemeinde St. Moritz (1992): Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 26.4.1992
- Fahrländer & Sotomo (4. Quartal 2021): Gemeindecheck Wohnen St. Moritz mit Nachfragesegmente
- Finanzen St. Moritz (Mai 2022): Kurtaxen St. Moritz
- Raiffeisen (Mai 2022): Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken, Gemeinde St. Moritz
- Steuerverwaltung des Kantons Graubünden (April 2022): Steuerregister St. Moritz, Sonderauswertung St. Moritz
- Wüest Partner (Dezember 2021): Immobilienpreise St. Moritz

Berichte

- Bauamt St. Moritz & Planpartner (April 2022): Kommunales räumliches Leitbild (KRL), internes Dokument
- Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2013): Preisgünstiger Wohnraum - ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Grenchen, 2. Auflage April 2016
- Hornung Daniel (2009): Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in St. Moritz
- Hornung Daniel (2013): Wohnungsbedarf in der Gemeinde St. Moritz
- IC Infraconsult (2020): Gemeindeprofil St. Moritz
- IC Infraconsult (2018): Vision und Raumstrategie «St. Moritz 2030»
- Wuest & Partner (2002): St. Moritzer Immobilienmarkt: Grundlagenstudie
- Zimmerli, J. & Brüttsch, C. (2021): Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» - Zweitwohnungsbesitzer und Wohnraumentwicklung in den Regionen Albula und Prättigau/Davos. Präsentation Medienkonferenz vom 22.3.2021

Rechtliche Grundlagen

- Bund: Raumplanungsgesetz (RPG), Zweitwohnungsgesetz (ZWG), Mietrecht
- Gemeinde St. Moritz: Baugesetz, Kommunales Zweitwohnungsgesetz (KZWG)
- Kanton Graubünden: Richtplan, Raumplanungsgesetz (KRG) und -verordnung (KRVO)

Interviews

- Kantonalbank Graubünden, telefonisches Interview, 28.7.2022
- Pfäffli Michael, Präsident Handels- und Gewerbeverein St. Moritz, telefonisches Interview, 29.06.2022
- Schlatter Christoph, Präsident Hotelierverein St. Moritz, telefonisches Interview, 3.8.2022

Zusätzlich zu den aufgeführten Quellen sind auch diverse Inhalte aus verschiedenen Medienbeiträgen in den Bericht eingeflossen (Gemeinde St. Moritz, Engadiner Post, SRF, NZZ, Sonntagszeitung, der Bund etc.).