

Was beschäftigt Bündner Zweitwohnungseigentümer

Online Befragung bei den Mitgliedern der Bündner Zweitwohnungsvereine

Chur, 26. September 2017

Mit herzlichem Dank für die tatkräftige Unterstützung der Vertreter der Zweitwohnungsvereine in Graubünden.

Inhalt

0. Methodik	4
1. Nutzungsverhalten	7
2. Gründe für Ferienwohnungsbesitz	15
3. Aufenthaltszeit	18
4. Engagement und Mitsprache	21
5. Herausforderungen	28
6. Ausgabeverhalten	31
7. Strukturdaten	35

Offenlegung von Quellen

Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.

Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.

Gleichwohl kann das Wirtschaftsforum Graubünden für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

Die Ergebnisse auf einen Blick

1.

Die Umfrage wurde durch die Zweitwohnungsvereine distribuiert und beinhaltet damit Antworten des **engagierteren und kritischeren Teils der Zweitwohner**. Mit einem Rücklauf von 1'288 Beantwortungen aus 5'000 Anfragen ist die vorliegende **Umfrage repräsentativ für die Mitglieder der Zweitwohnungsvereine in Graubünden**. Verallgemeinerungen für alle Zweitwohnungseigentümer in Graubünden können daraus zwar im Groben abgeleitet werden müssen aber vor dem Hintergrund des gewählten «Samples» interpretiert werden.

2.

Von den befragten Zweitwohnern haben **90% ihren Erstwohnsitz in der Schweiz**, wovon die **Hälfte aus dem Kanton Zürich** stammt. Die Meisten haben die Region durch Freunde und Bekannte kennengelernt oder haben bereits als Kind die Familienferien in der Destination verbracht. Rund die Hälfte der Befragten sind pensioniert.

3.

Im Durchschnitt beträgt die **Eigenbelegung der Ferienimmobilien 77 Tage** und die Vermietung an Dritte 18 Tage im Jahr, dies ist im Vergleich zu anderen Studien eher hoch und dürfte teilweise mit der Stichprobenwahl zusammenhängen. Das Nutzungsverhalten hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Rund ein Fünftel der Befragten kann sich eine vermehrte Verschiebung der Arbeitstätigkeit in den Ferienort vorstellen.

4.

Aufgrund der Antworten ist davon auszugehen, dass die meisten **Zweitwohner soviel Zeit in Graubünden verbringen wie ihnen behagt**. Jedoch besteht bei der Mehrheit der Arbeitstätigen der Wunsch, **nach der Pensionierung mehr Tage pro Jahr in Graubünden** zu verbringen.

5.

Ausschlaggebend für den Erwerb der Ferienwohnung ist **primär das Skigebiet** und die touristischen Infrastrukturen. Die grosse Mehrheit beabsichtigt nicht die Wohnung an Dritte zu verkaufen sondern möchte diese innerhalb der Familien an die nächste Generation weiterreichen.

6.

Die grosse Mehrheit möchte künftig insbesondere in der **Phase der Meinungsbildung** bezüglich Verwendung der Kurtaxengelder und Investitionen von Gemeinde/Tourismusorganisation in touristische Infrastruktur stärker **einbezogen** werden. Wichtig dabei ist, die Verwendung der Gelder einfach nachvollziehbar/verständlich darzustellen. Der Diskussion über die Schaffung einer «Tourismusgemeinde», welche für touristische Infrastrukturen zuständig ist und durch Einheimische und Zweitwohner äquivalent finanziert wird, steht die grosse Mehrheit offen gegenüber. Rund ein Viertel der Befragten kann sich ein verstärktes politisches Engagement auf Gemeindeebene vorstellen.

0. Methodik

Es wurden die Mitglieder der Bündner Zweitwohnungsvereine befragt:

Im August 2017 wurde während 3 Wochen eine Online-Befragung bei den Mitgliedern der Zweitwohnungsvereine der folgenden Destinationen durchgeführt:

Destination	Mitglieder/ ZV	Anzahl Antworten	Anteil Antwortende	Anzahl Ferienwohnungen
Arosa (inkl. St. Peter)	687	133	19%	4'578
Bergün	140	49	35%	622
Brigels, Waltensburg, Andiast	435	109	25%	1'270
Disentis / Sedrun	535	188	35%	2'868
Engadin Scuol	300	43	14%	3'306
La Punt	122	26	21%	829
Flims-Laax-Falera	790	279	35%	8'522
Klosters	150	179	119%	3'615
Lenzerheide	1'350	168	12%	6'444
Surselva (Obersaxen)	?	62	?	5'511
Übrige	?	49	?	40'726
Total	ca. 5'000	1'288		78'291

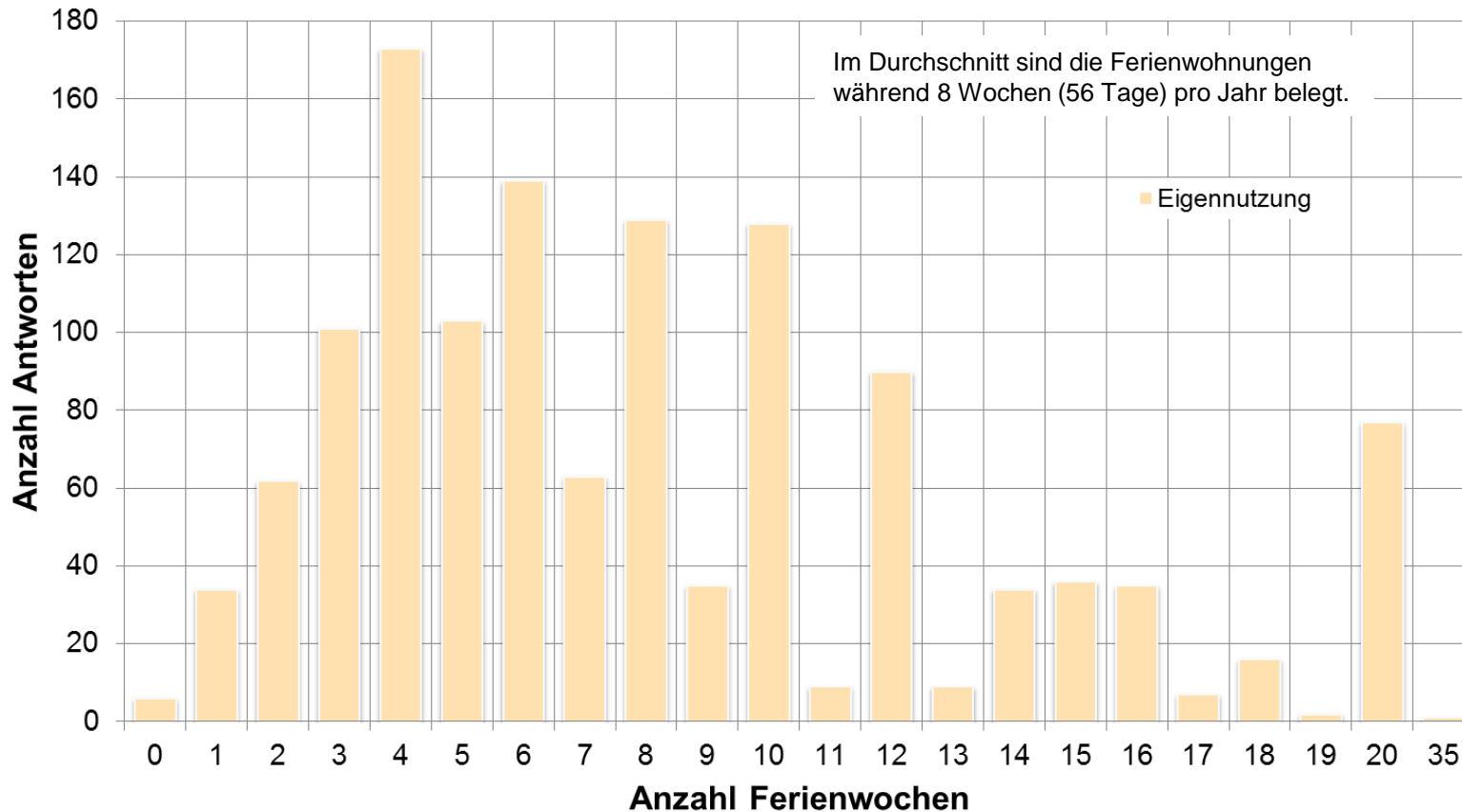
Rückschlüsse auf die Gesamtheit der Bündner Zweitwohnungseigentümer sind zulässig, müssen jedoch vor dem Hintergrund des gewählten «Samples» interpretiert werden

- 1) Bei der vorliegenden Umfrage wurden die Mitglieder der Zweitwohnungsvereine befragt. Aufgrund des hohen Rücklaufs kann davon ausgegangen werden, dass die **Resultate bezüglich der Gruppe «Mitglieder bei Zweitwohnungsvereinen» repräsentativ** ist.
- 2) Wir gehen davon aus, dass die Resultate auch für die **Gesamtheit der Zweitwohner in Graubünden grundsätzliche Gültigkeit** haben. Aufgrund der gewählten Stichprobe dürften folgende Merkmale bei den Befragten im Vergleich zur Gesamtheit der Zweitwohner übervertreten und damit bei der Verallgemeinerung der Resultate zu berücksichtigen sein: 1) Hoher Anteil der Pensionierten, 2) Hohe jährliche Belegung der Wohnungen, 3) Die Stichprobe dürfte überproportional von den engagierten/kritischen Zweitwohnern geprägt sein
- 3) Die Auswertung nach **verschiedenen Destinationen und Merkmalen** lässt uns vermuten, dass die Resultate sich nicht wesentlich von der Gesamtauswertung unterscheiden. Wo wesentliche unterschiedliche Ergebnisse je nach Auswertungsmerkmal erkannt wurden, wurde die entsprechende Teilauswertung dargestellt.
- 4) Die Ergebnisse wurden **mit drei verfügbaren ähnlichen Studien verglichen**: 1) Grischconsulta (2013): Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos [n=~1'000] 2) Walliser Tourismus-Observatorium (2016): Synthese der Umfrageresultate bei einem Panel von Zweitwohnungsbesitzern im Wallis [n=1'211]. 3) BHP – Hanser und Partner AG (2017): Umfrage Sportbahnen Vals (n=559) Der Vergleich hat folgende wesentliche Erkenntnisse gebracht:
 - 1) Die relativ hohe Belegungsdauer in unseren Antworten wird durch die Ergebnisse der Studie Grischconsulta (welche eine breitere Stichprobe aber nur für einen Standort berücksichtigt) bestätigt. Die Studien zum Wallis und zu Vals weisen deutlich tiefere Belegungsdauern aus.
 - 2) Der Anteil der Pensionierten liegt bei den Studien zum Wallis und zu Davos etwas unter dem Anteil der vorliegenden Studie.
 - 3) Die Konsumausgaben pro Zweitwohner entsprechen den Ergebnissen der Studie des Walliser Tourismus-Observatoriums, liegen aber wesentlich unter den Angaben in der Studie Grischconsulta. Eine genauere Plausibilisierung dieser Ergebnisse lässt und vermuten, dass die tatsächlichen Konsumausgaben etwas höher liegen müssten als in der Umfrage angegeben, jedoch weit unter den Ergebnissen der Studie Grischconsulta. Es zeigt sich, dass die Erhebung des Ausgabeverhaltens über Umfragen sehr schwierig ist und je nach Fragestellung zu stark abweichenden Resultaten führen kann. Die Erhebung der Ausgaben ist deshalb methodisch verlässlicher über die Auswertung von bestehenden Statistiken und Umsätzen auf der Angebotsseite.
 - 4) Die Übrigen Werte können mit den Studien nicht verglichen werden oder weichen nicht wesentlich voneinander ab.

1. Nutzungsverhalten

Die meisten Ferienwohnungseigentümer verbringen 4-10 Wochen Ferien pro Jahr in ihrer Ferienwohnung.

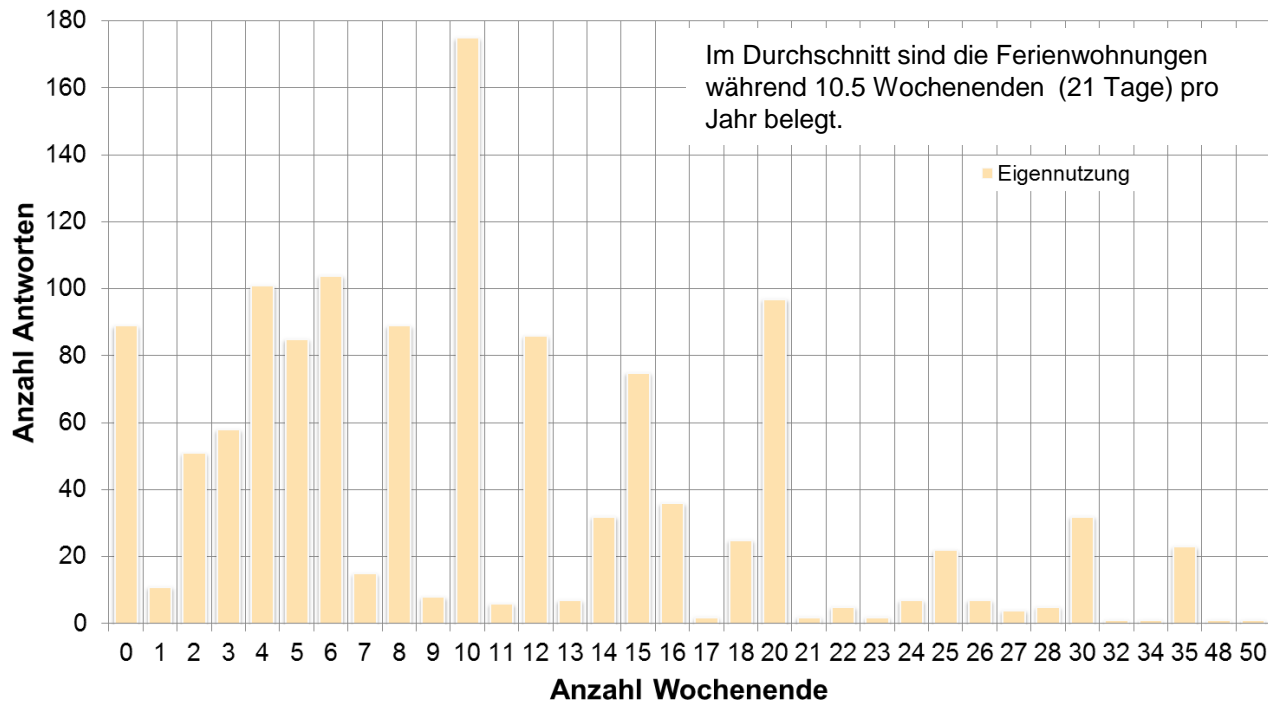
Wie viele Ferienwochen pro Jahr verbringen Sie und ihre Angehörigen in der Ferienwohnung?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Ferienwohnungseigentümer verbringen zusätzlich 4-8 Wochenenden pro Jahr in ihrer Ferienwohnung.

Wie viele Wochenenden pro Jahr verbringen Sie und ihre Angehörigen in der Ferienwohnung?



Die Belegung der Ferienwohnungen ist im Vergleich zu ähnlichen Umfragen als relativ hoch einzuschätzen. Total Eigenbelegung **77 Tage / Jahr**.

In **Vals** ergab sich eine durchschnittliche Eigennutzung von ca. **42 Tagen**.

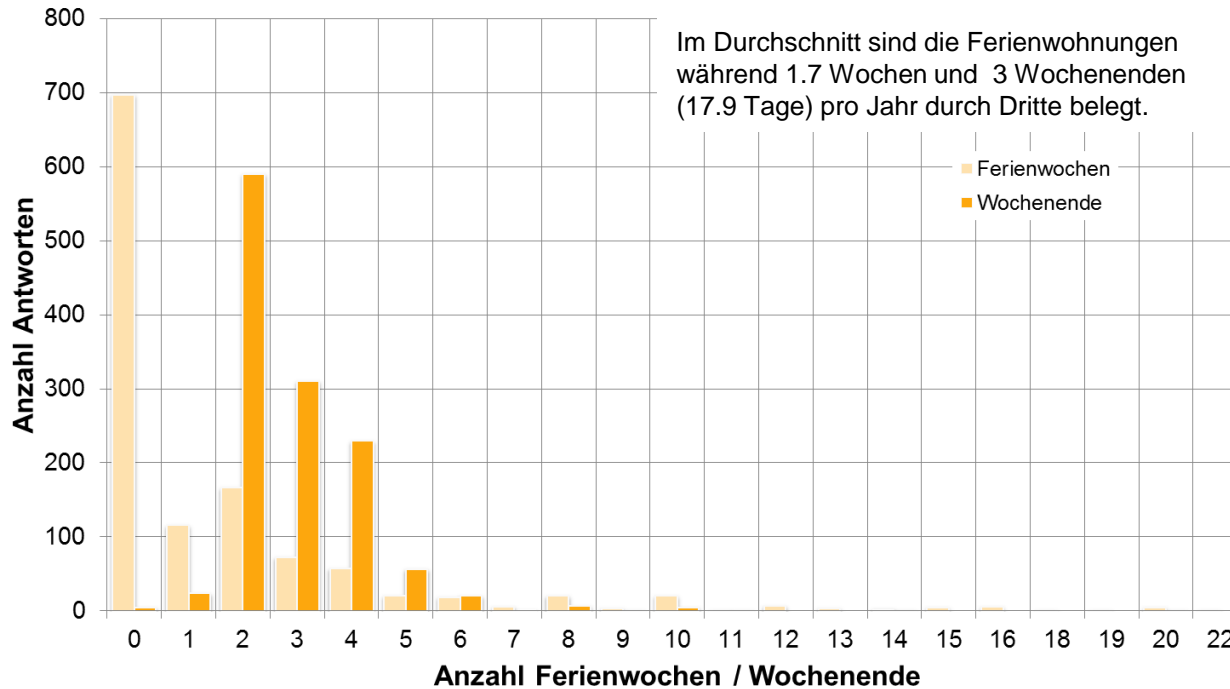
Die Umfrage im **Wallis** ergab eine totale Eigennutzung von **50 Tagen**.

Einzig bei der Umfrage in **Davos** ergeben sich mit 200 Logiernächten bei 4 Betten und einer durchschnittlichen Belegung von 2.5 Betten eine Eigennutzung von **80 Tagen**.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Ferienwohnungseigentümer überlassen ihr Feriendomizil an 2-4 Wochenenden Dritten.

Wie oft wird Ihre Ferienwohnung jährlich durch Dritte genutzt?



In **Vals** sind nur ca. **25%** der Zweitwohner bereit ihre Wohnungen zu vermieten. Es ergab sich eine durchschnittlichen Vermietung an Dritte von ca. **10 Tagen** pro Jahr.

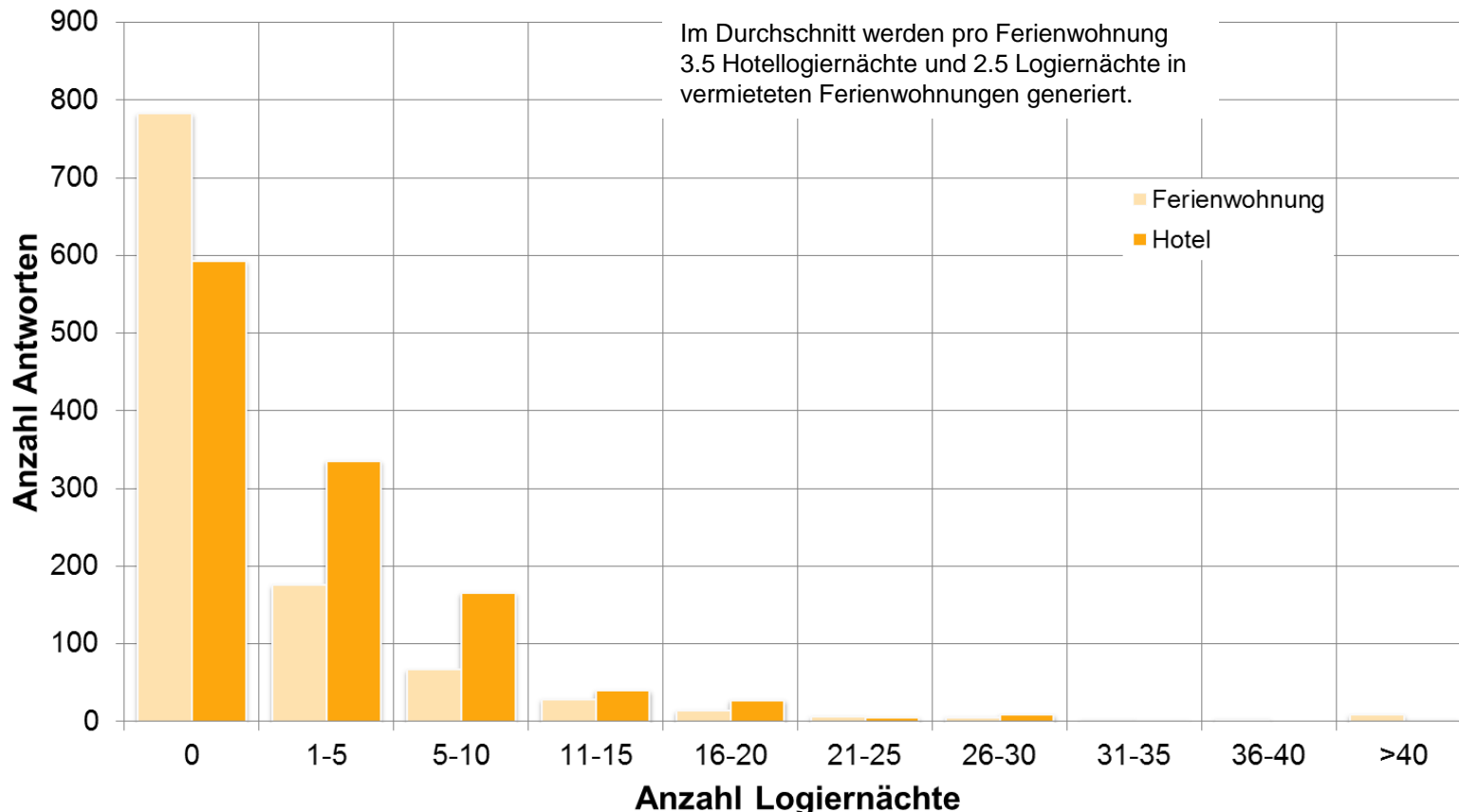
In **Davos** vermieten **35%** ihre Wohnungen an Dritte, wobei die Hälfte einheimische Zweitwohnungseigentümer sind. Es ergibt sich eine durchschnittliche Fremdvermietung von **13 Tagen** pro Jahr.

→ Die Studie zeigt, dass die **Ausgaben der mietenden Gäste** im Winter rund 20% und im Sommer rund 25% **unter jenen der Eigentümer** liegen.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Knapp die Hälfte der Zweitwohnungseigentümer animiert andere Personen ihre Ferien / Wochenende in der Destination zu verbringen.

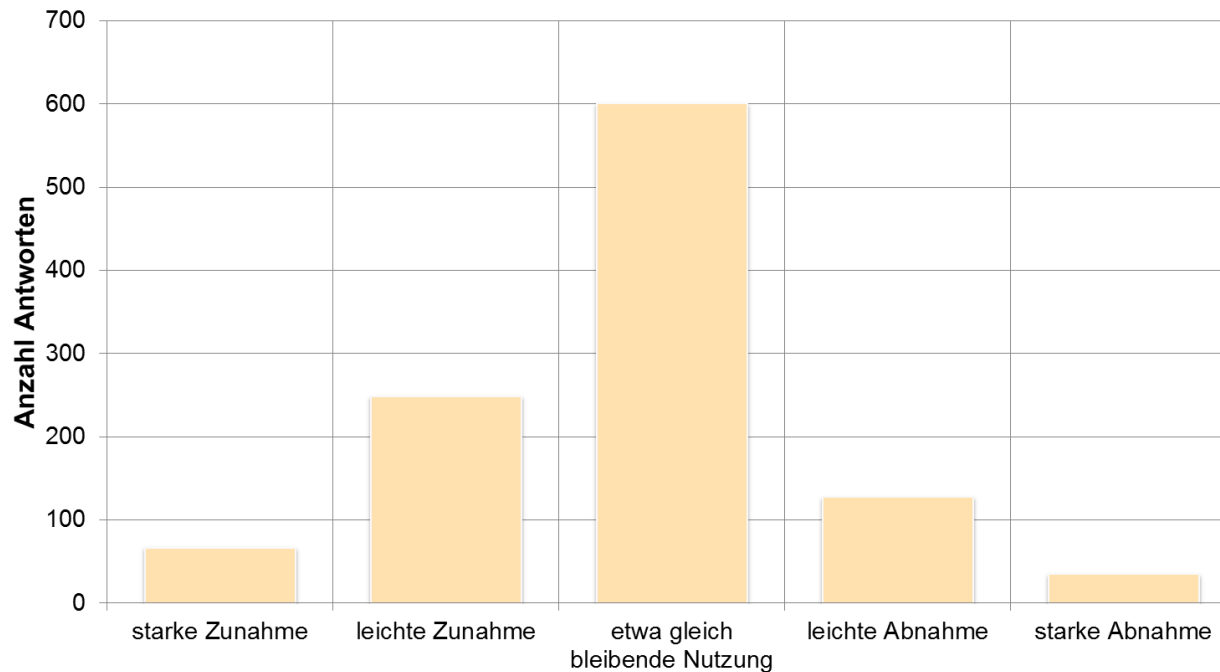
Wie viele Nächte werden durchschnittlich pro Jahr durch von Ihnen eingeladene / in die Destination gebrachte Personen in der Destination verbracht?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

In der Summe ist eine leichte Zunahme der Nutzung der Ferienimmobilien auszumachen.

Wie hat sich Ihr Nutzungsverhalten in den letzten 5 Jahren verändert?



Kommentare der Befragten

1) Eine grössere Eigennutzung ist mehrheitlich die Folge der Pensionierung oder beruflicher Veränderungen.

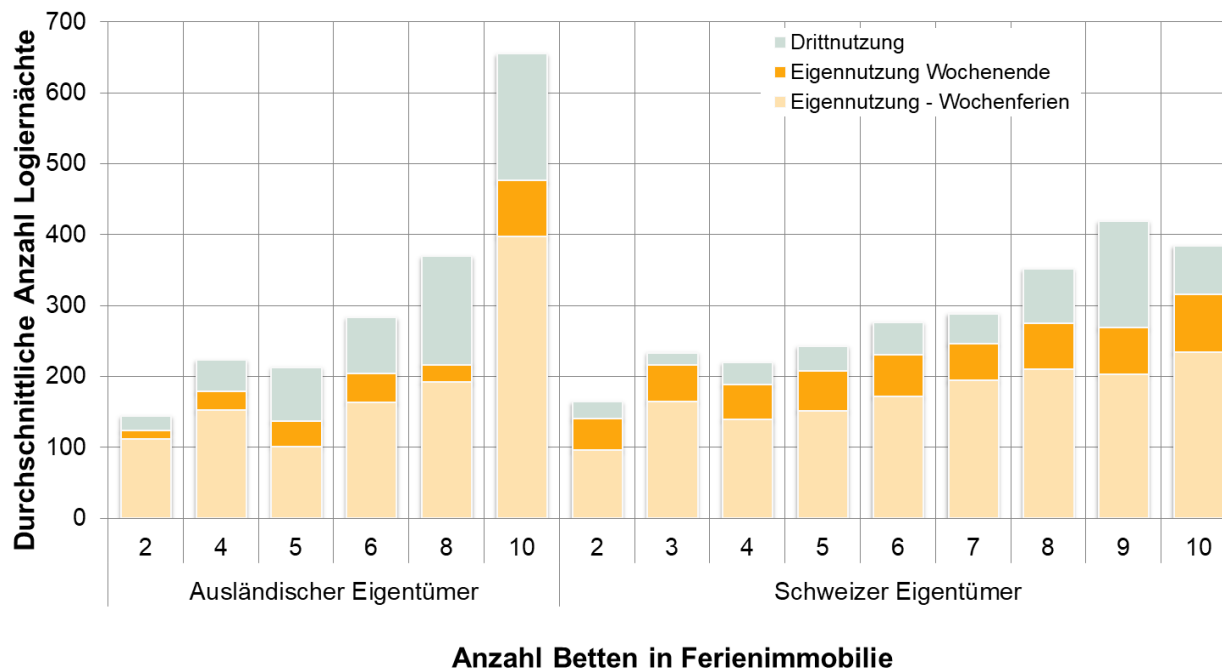
2) Eine geringere Eigennutzung ist oft die Folge persönlicher Gründe wie Krankheit, eingeschränkter Aktivitäten durch Schneemangel oder erhöhter KTX.

3) Die kommerzielle Vermietung ist in den Orten mit erhöhter KTX-Pauschale und dementsprechenden Renditeabnahmen stark rückläufig.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Obwohl Schweizer Eigentümer öfter am Wochenende kommen, sind ihre Wohnungen insgesamt nicht besser ausgelastet.

Nutzung der Ferienimmobilie nach Hauptwohnsitz der Eigentümer und Wohnungsgrösse



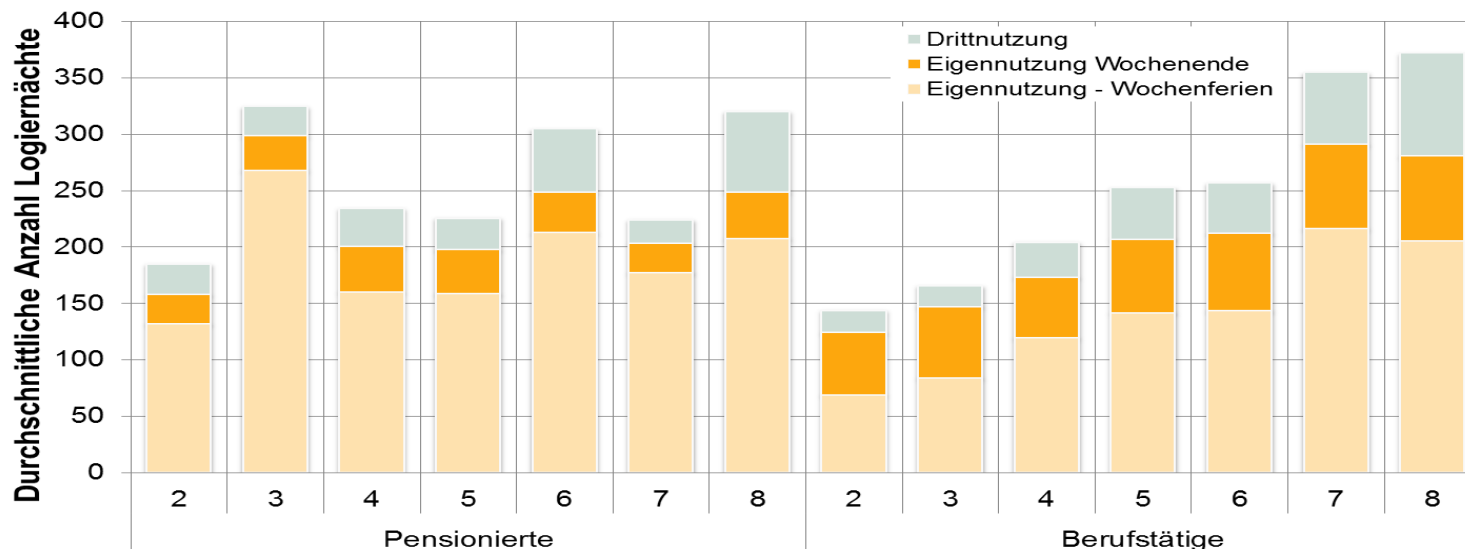
Bei der Umfrage im **Wallis** ergab sich eine niedrigere Belegung der im Ausland wohnhaften Eigentümern: Insgesamt 10 Aufenthalte weniger (26 Tage).

Die Grösse der Wohnungen liegt im **Wallis** bei 4 Betten und in **Davos** bei 4.5 Betten pro Wohnung. In **Vals** fallen diese etwas kleiner aus, die Meisten zählen 3 Betten / Wohnung.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die Ferienwohnungen pensionierter Eigentümer werden häufiger selber genutzt und weniger vermietet.

Nutzung der Ferienimmobilie nach Berufstätigkeit und Wohnungsgrösse



Anzahl Betten in Ferienimmobilie

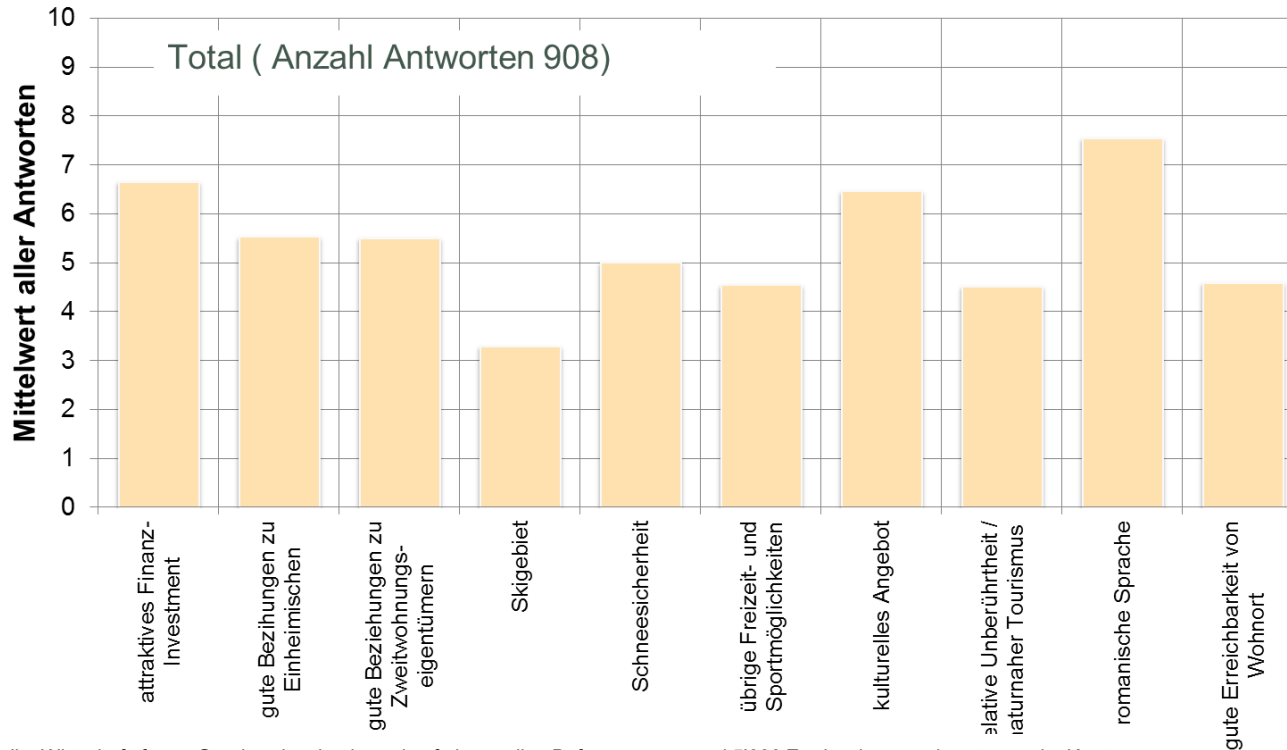
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungsseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

	Pensionierte	Angestellte	Selbständige	Alle
Eigenbelegung Ferien	192	123	145	156
Eigenbelegung Wochenende/Kurzaufenthalte	39	70	55	50
Total Eigenbelegung	231	193	200	206

2. Gründe für Ferien- wohnungsbesitz

Das Skigebiet wurde von den meisten Personen als wichtigster Grund für den Ferienwohnungsbesitz in Graubünden angegeben.

Was sind die Hauptgründe, weshalb Sie im Kanton Graubünden eine Ferienimmobilie besitzen (1 = wichtigster Grund, 10 = unwichtigster Grund)?



Kommentare der Befragten

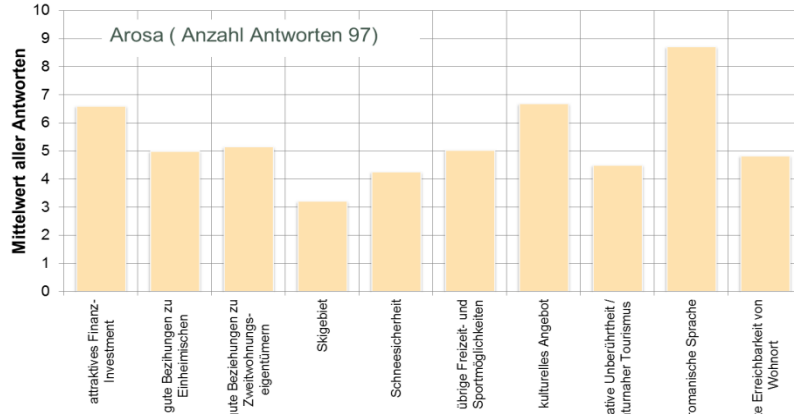
1) Weitere Besitzgründe sind die familiären Wurzeln und die langjährige, emotionale Verbundenheit zur Region.

2) Zudem spielt die natürliche und ruhige Umgebung der Destination eine zentrale Rolle.

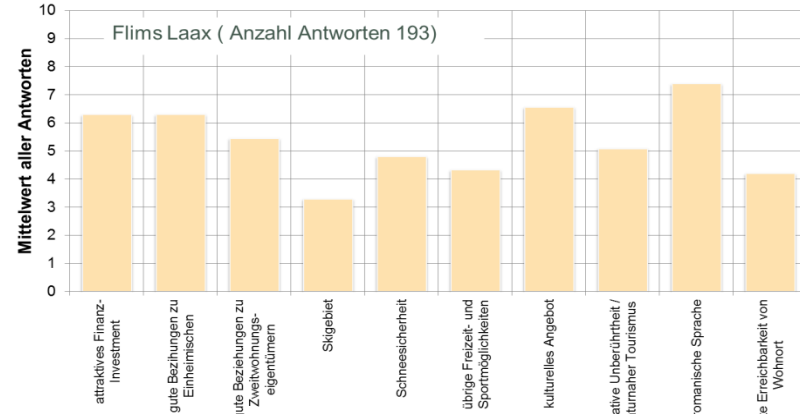
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Zwischen den Destinationen sind Unterschiede auszumachen:

Was sind die Hauptgründe, weshalb Sie im Kanton Graubünden eine Ferienimmobilie besitzen (1 = wichtigster Grund, 10 = unwichtigster Grund)?



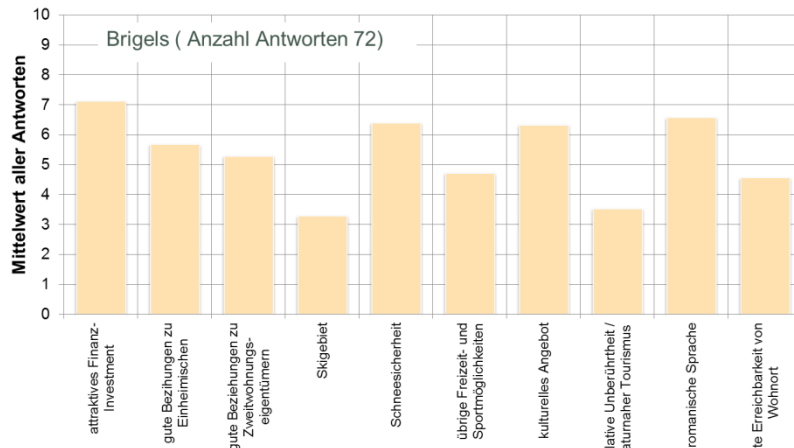
Was sind die Hauptgründe, weshalb Sie im Kanton Graubünden eine Ferienimmobilie besitzen (1 = wichtigster Grund, 10 = unwichtigster Grund)?



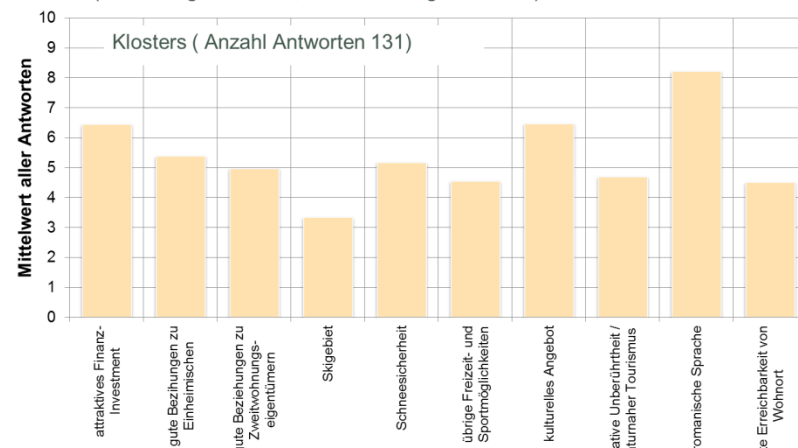
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Was sind die Hauptgründe, weshalb Sie im Kanton Graubünden eine Ferienimmobilie besitzen (1 = wichtigster Grund, 10 = unwichtigster Grund)?



Was sind die Hauptgründe, weshalb Sie im Kanton Graubünden eine Ferienimmobilie besitzen (1 = wichtigster Grund, 10 = unwichtigster Grund)?



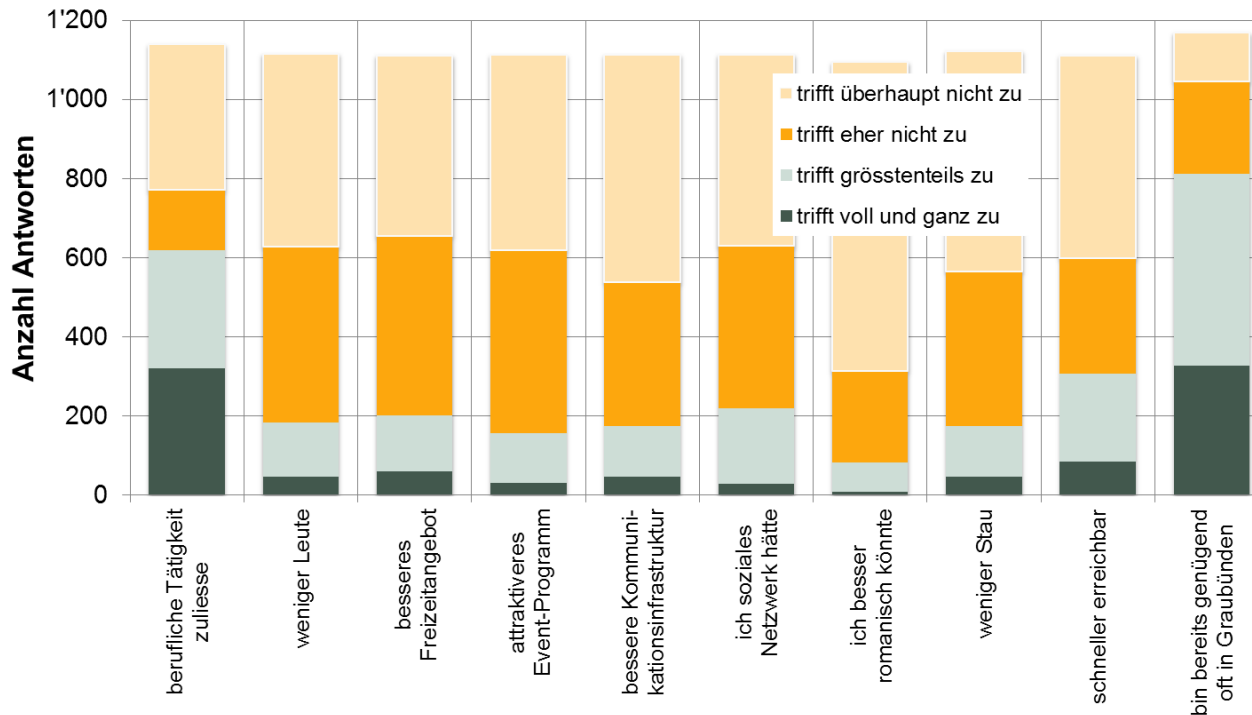
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

3. Aufenthaltszeit

Die Möglichkeiten der Destinationen, die Aufenthaltszeit ihrer Zweitwohnungseigentümer positiv zu beeinflussen, sind begrenzt.

Unter welchen Voraussetzungen würden Sie mehr Zeit im Kanton Graubünden verbringen? „Ich würde mehr Zeit in meiner Destination verbringen, wenn:



Kommentare der Befragten

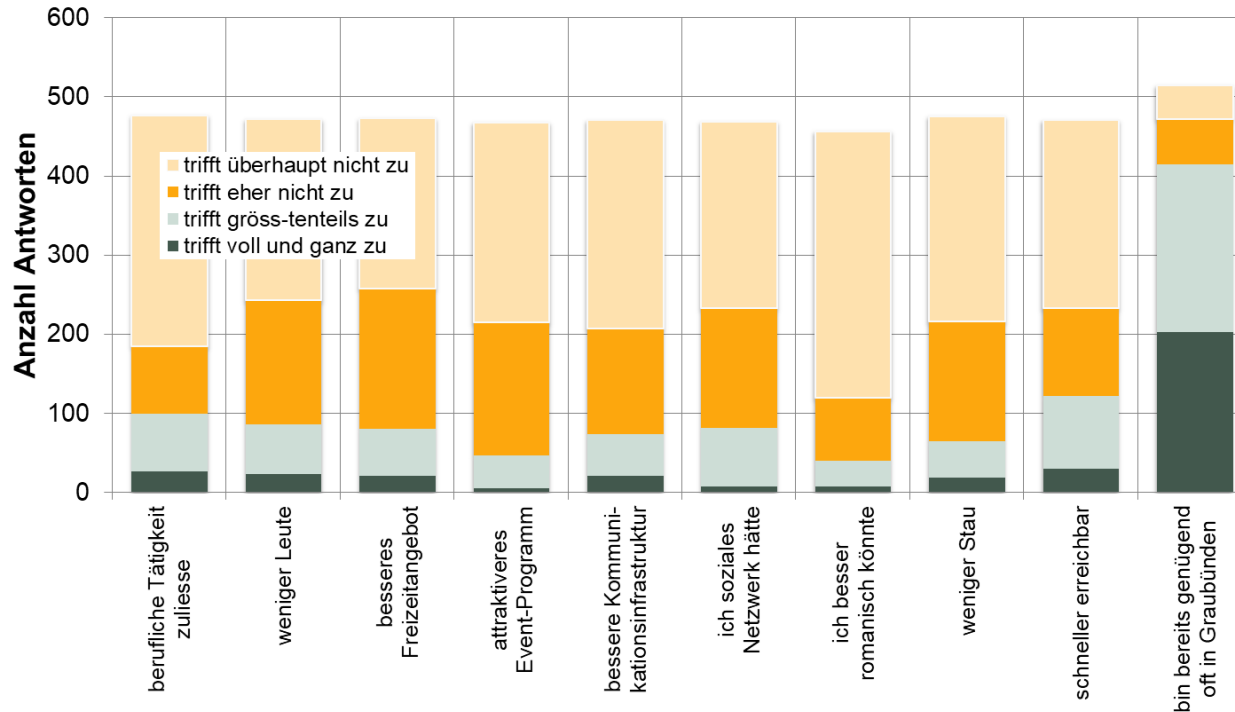
Weitere Beweggründe:

- man sich durch das Verhalten der Einheimischen und Behörden willkommener fühlen würde.»
- die Preise der Produkte nach einheimischen Konditionen angepasst wären.» (Saisonkarten Bergbahnen)
- die Kurtaxen tiefer wären.»

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die Möglichkeiten der Destinationen, die Aufenthaltszeit ihrer Zweitwohnungseigentümer positiv zu beeinflussen, sind begrenzt.

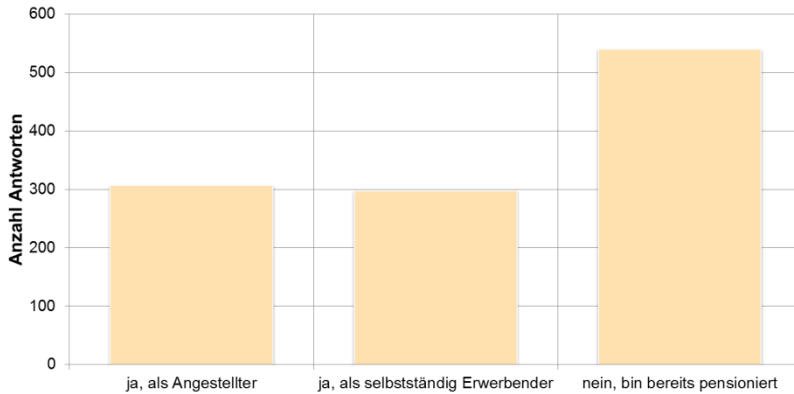
Unter welchen Voraussetzungen würden Sie mehr Zeit im Kanton Graubünden verbringen? „Ich würde mehr Zeit in meiner Destination verbringen, wenn:



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

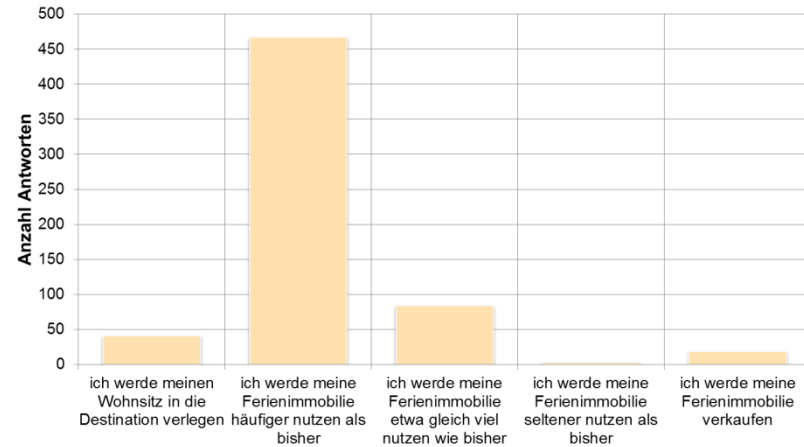
Knapp die Hälfte der Zweitwohnungseigentümer ist bereits pensioniert. Die übrigen hoffen, ihre Ferienimmobilie künftig häufiger zu nutzen.

Sind Sie bzw. ist der Eigentümer der Ferienimmobilie (noch) berufstätig?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Wie wird sich ihr Nutzungsverhalten nach Ihrem Rückzug aus dem Arbeitsleben verändern?

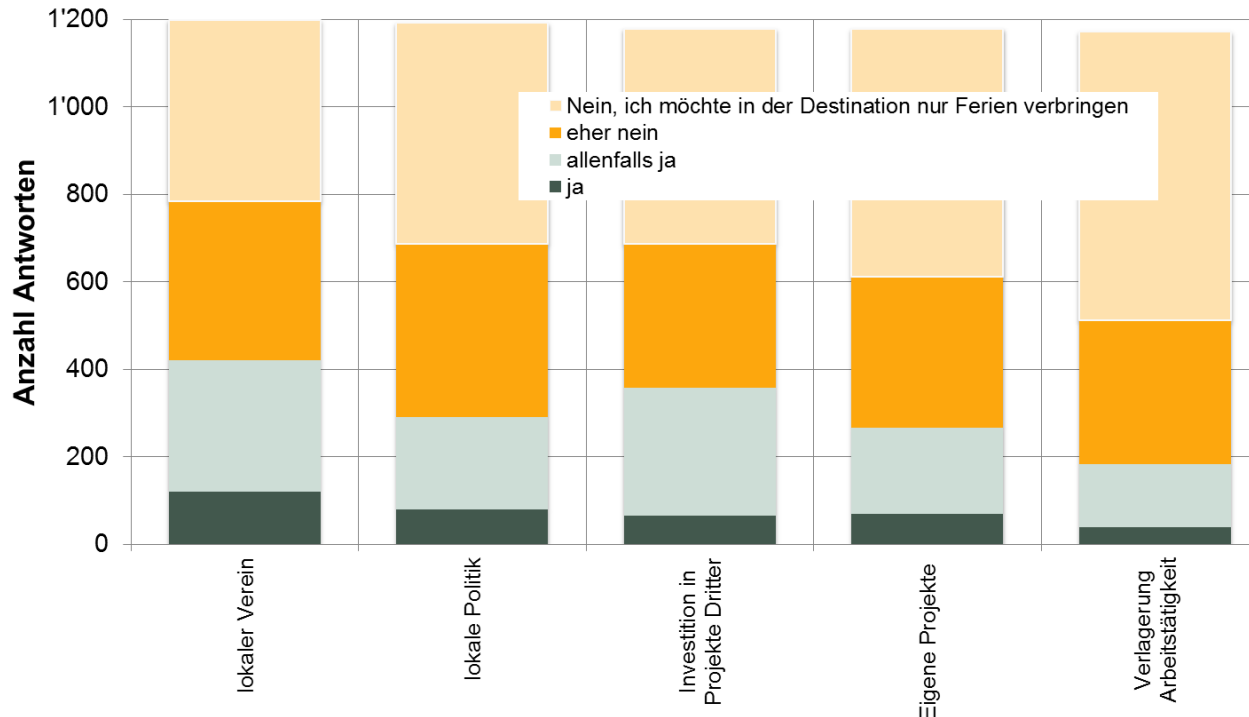


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

4. Engagement und Mitsprache

Rund ein Drittel aller Antwortenden kann sich ein stärkeres Engagement in der Destination vorstellen.

Können Sie oder jemand ihrer Angehörigen sich ein stärkeres Engagement in einem der folgenden Bereiche in Ihrer Destination vorstellen?



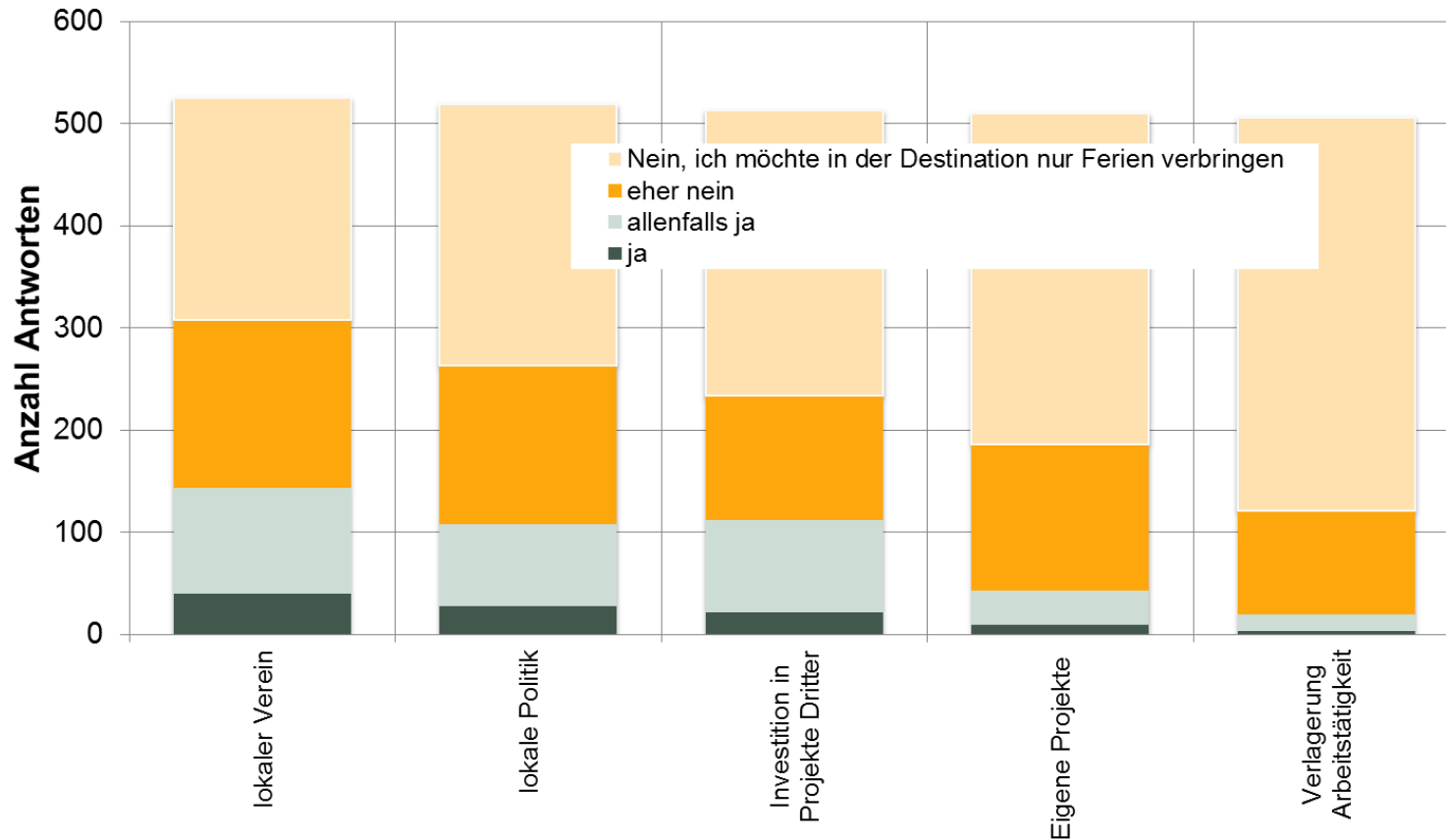
Kommentare der Befragten

- 1) Das Engagement wäre noch mehr vorhanden, wenn:
 - die Zweitwohner durch die Einheimischen besser integriert würden.
 - die Gemeinden gegenüber Zweitwohnern «transparenter» wären.
- 2) Einige betätigen sich bereits aktiv in den vorgeschlagenen Formen.
- 3) Unter den verneinenden Zweitwohnern befinden sich viele Pensionierte oder ältere Personen, die sich auf Grund fortgeschrittenen Alters nicht mehr in der Lage fühlen.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Das Bedürfnis der pensionierten Zweitwohnungseigentümer sich in der Destination zu engagieren, liegt leicht tiefer als dasjenige der Gesamtheit

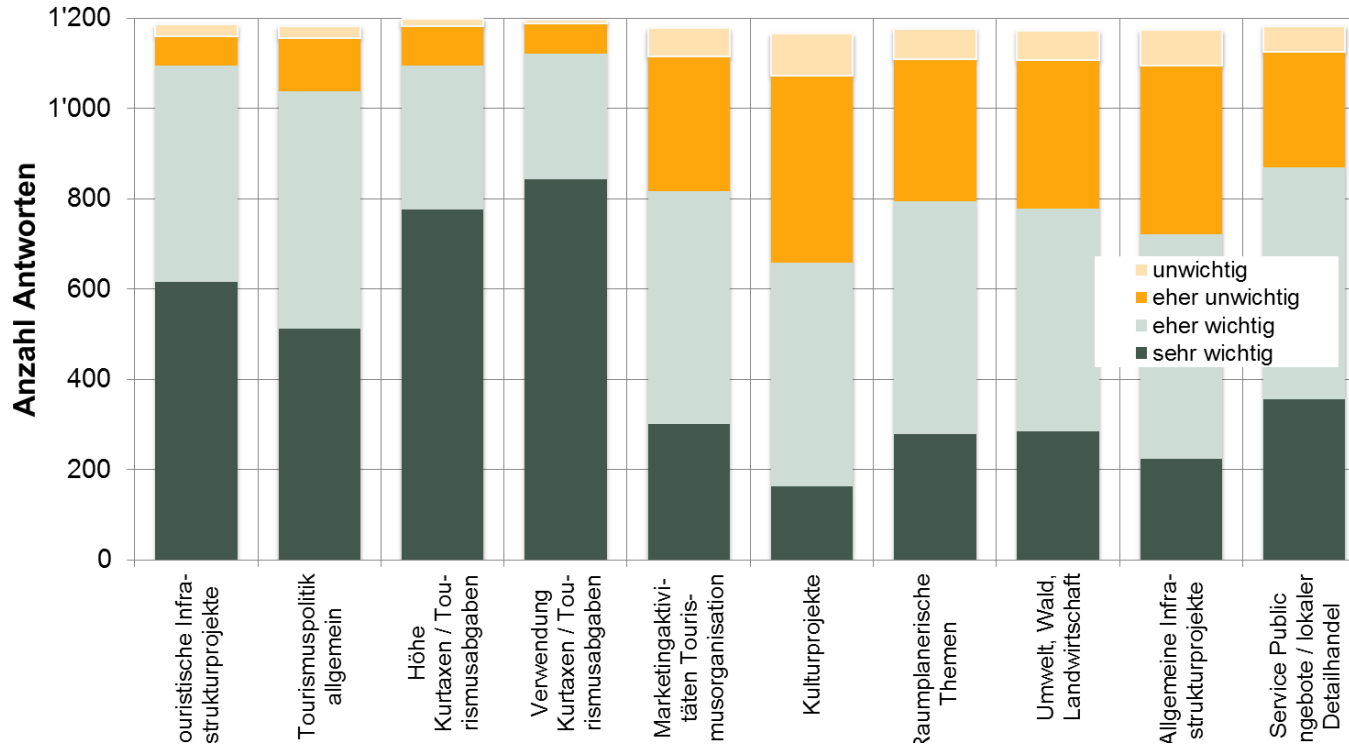
Können Sie oder jemand ihrer Angehörigen sich ein stärkeres Engagement in einem der folgenden Bereiche in Ihrer Destination vorstellen?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Den Zweitwohnungseigentümern ist primär an einer Mitsprache bei der Höhe und Verwendung der von ihnen bezahlten Abgaben gelegen.

In welchen Themenbereichen ist ihnen eine stärkere Mitsprache in Ihrer Destination besonders wichtig?



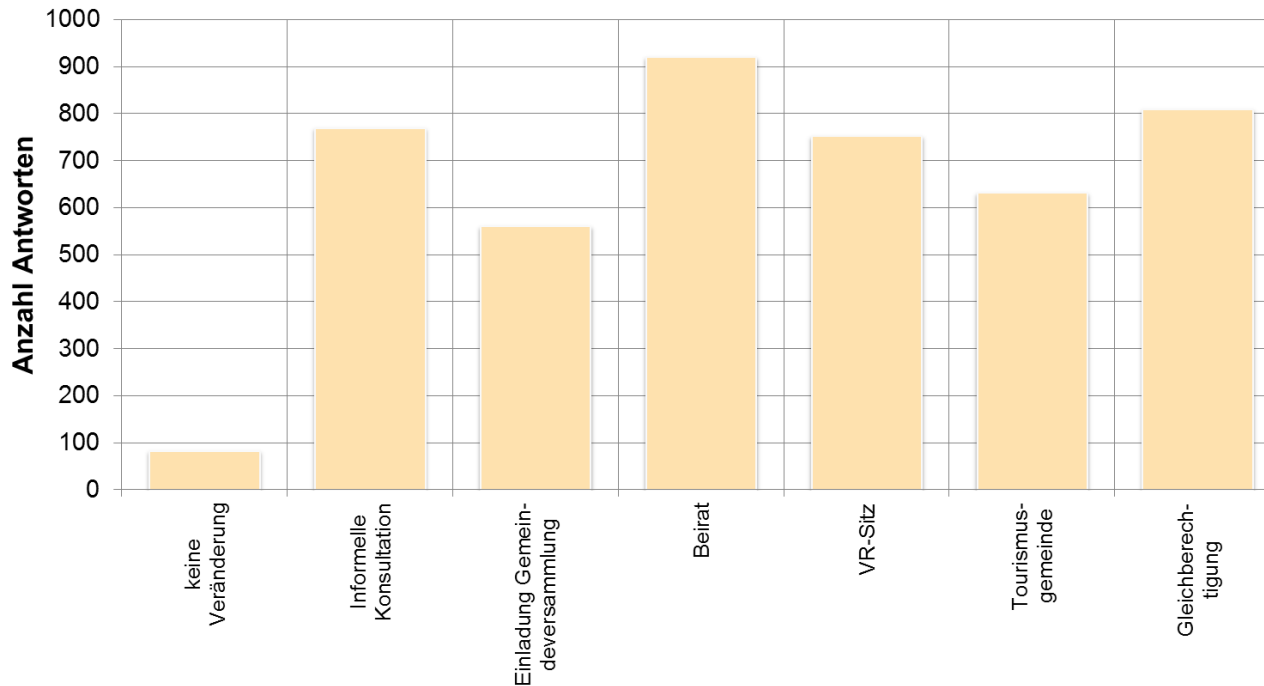
Kommentare der Befragten

Der Glaube an eine wirksame Mitsprache der Zweitwohner ist auf Grund der Verslossenheit der Einheimischen sowie der Behörden kaum vorhanden.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Der Status quo ist unbefriedigend. Bzgl. der Art der Organisation der Mitsprache sind die Zweitwohnungseigentümer offen.

In welcher Form wünschen Sie sich eine stärkere Mitsprache der Zweitwohnungseigentümer in Ihrer Destination (mehrere Antworten möglich)?



Kommentare der Befragten

Die Meinungen über die Intensität des Mitspracherechts der Zweitwohner gehen auseinander:

- Die Mehrheit unterstreicht die Wichtigkeit der Mitsprache der Zweitwohner aufgrund der gezahlten Steuern und ihrer starken Wertschöpfung in der Region.

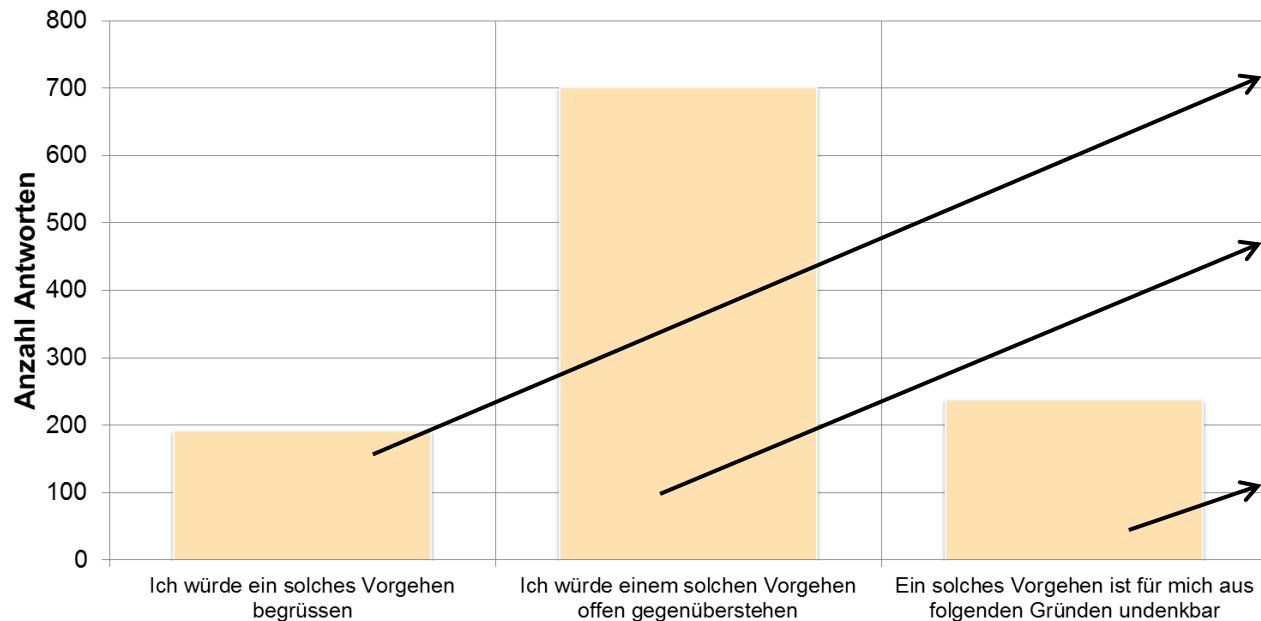
- Andere bevorzugen ein Mitspracherecht, da sie den Zweitwohnsitz als zweites Zuhause bezeichnen und auf Grund der emotionalen Bindung einen Einfluss auf die Entwicklung der Region haben möchten.

- Eine Minderheit verzichtet auf ein Mitspracherecht, wünscht jedoch eine klare Kommunikation der Verwendung der Kurtaxen und ein, ins Deutsch übersetztes, Protokoll der Gemeindeversammlung.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner stehen der Idee des Golfclub-Modells offen gegenüber.

Wie beurteilen Sie die Idee, dass Einheimische und Zweitwohnungseigentümer bei auf herkömmliche Weise nicht mehr finanzierbaren touristischen Infrastrukturen gleichberechtigt darüber abstimmen, wie mit dieser Infrastruktur zu verfahren ist?



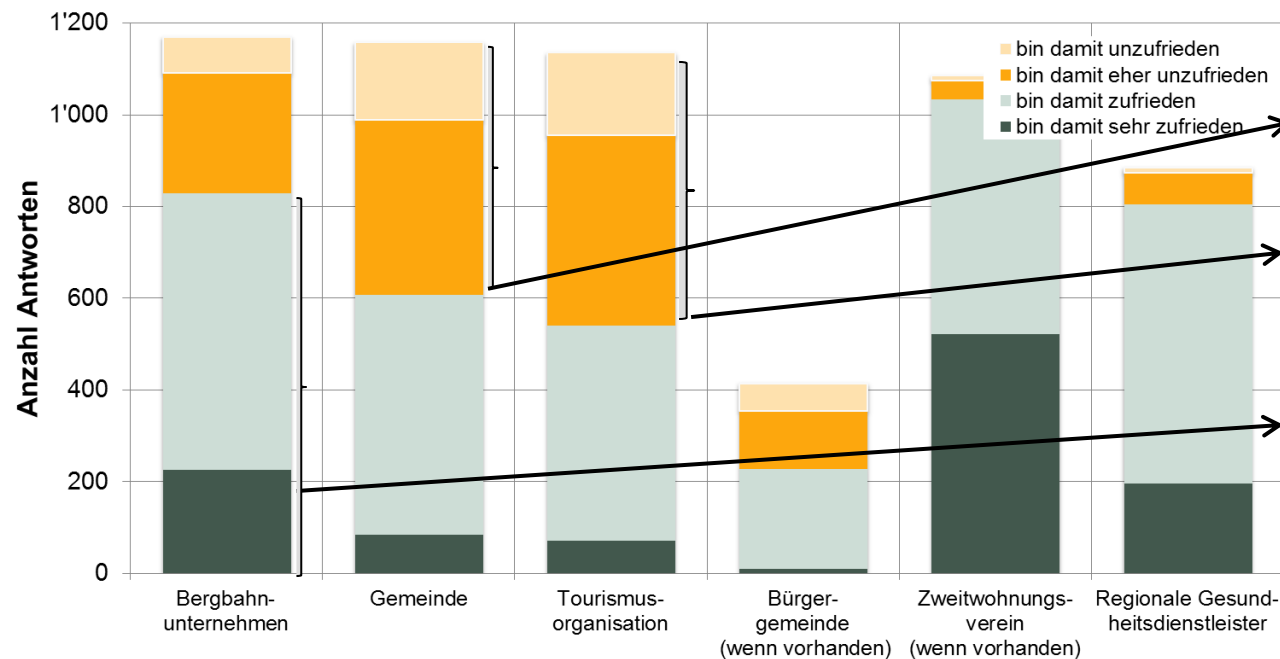
Kommentare der Befragten

- 1) Die Befürworter des Modells wünschen sich eine klarere Darstellung der finanziellen Aspekte.
- 2) Die Mehrheit ist gegenüber dem Modell offen, sieht jedoch auf Grund des nicht gegebenen Kostenverursacherprinzips sowie der Doppelbesteuerung der Zweitwohner eine geringe Umsetzbarkeit.
- 3) Für die Verneiner haben die Tourismusabgaben in ihrer Höhe die Schmerzgrenze erreicht. Ausserdem wird die Rettung unrentabler Infrastrukturen durch das Modell als nicht nachhaltig empfunden.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Rund die Hälfte aller Zweitwohner sind mit der Arbeit der Gemeinden und Tourismusorganisationen (eher) unzufrieden.

Wie beurteilen Sie die Qualität der Arbeit, die Entscheide und Massnahmen der folgenden Institutionen?



Kommentare der Befragten

1) Die Gemeinden zeigen sich wenig kommunikativ, sogar abweisend gegenüber den Anliegen der Zweitwohner.

2) Tourismusorganisationen erreichen mit kostenintensiven Aktionen oft nicht die gewünschte Wirkung.

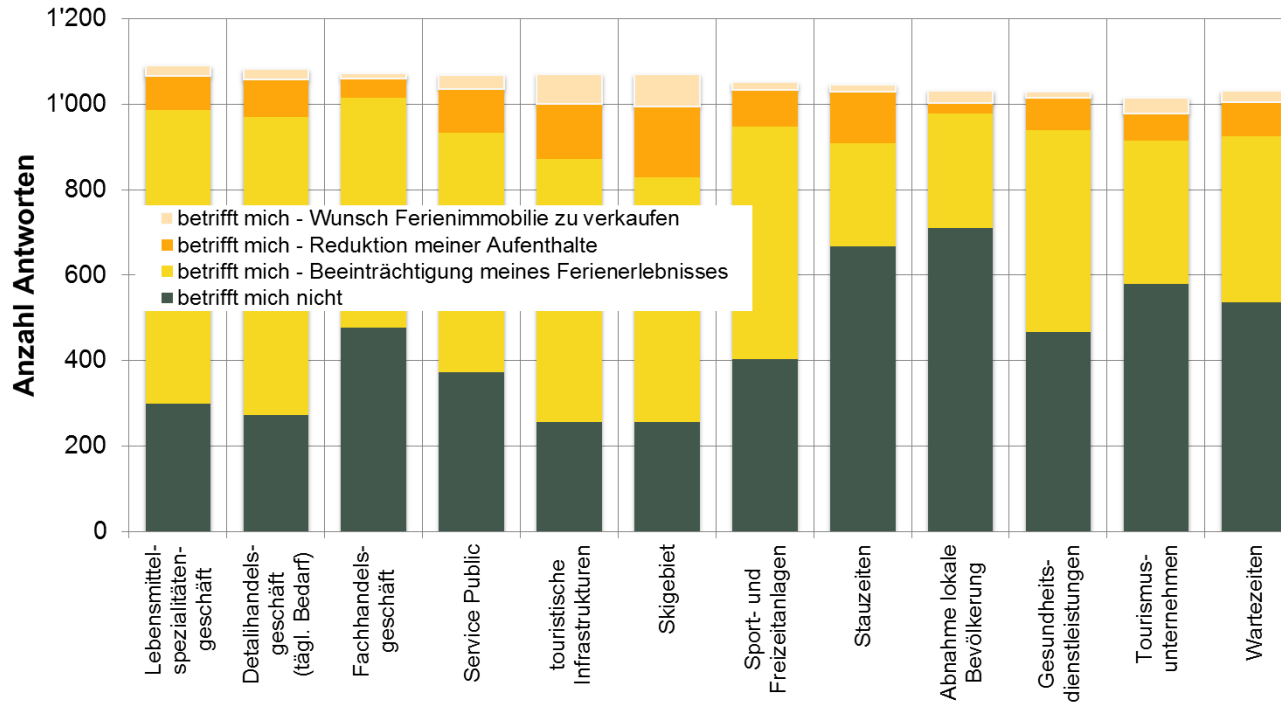
3) Die Pistenqualität wird in den meisten Skigebieten sehr geschätzt.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

5. Herausforderungen

Viele Zweitwohner sehen die Qualität ihres Ferienerlebnisses durch Aufgabe von Infrastrukturen und Einkaufsangeboten bedroht.

Welches sind ihrer Meinung nach die grössten Herausforderungen / Probleme, welche Ihre Destination in den kommenden Jahren zu lösen hat? - Bedeutung



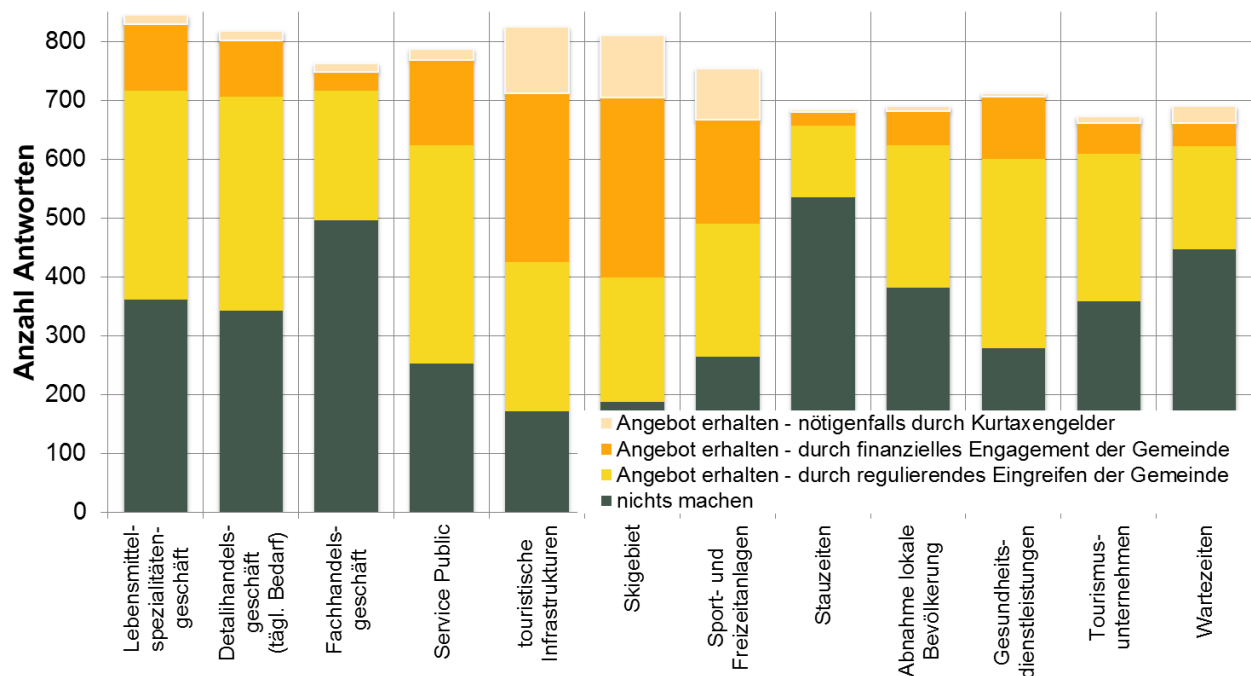
Für die Mehrheit der befragten Zweitwohner in **Vals**, war das Skigebiet die Voraussetzung oder eines der wichtigsten Kriterien beim Kauf der Ferienimmobilie

In der Umfrage von **Davos** zeichnet sich der Alpine Wintersport ebenfalls als beliebteste Aktivität ab.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die Lösung der Herausforderungen soll durch die Gemeinde erfolgen. Einzige Ausnahmen sind die Sport- und Tourismusinfrastrukturen.

Welches sind ihrer Meinung nach die grössten Herausforderungen / Probleme, welche Ihre Destination in den kommenden Jahren zu lösen hat? - Gewünschte Reaktion



Beim Erhalt touristischer Infrastrukturen sollte ein zu starkes Eingreifen der öffentlichen Hand vermieden werden.

Dem Zweitwohner sollte mehr Wertschätzung und eine transparente Verwendung der KTX entgegengebracht werden.

Beim Bau von Freizeitanlagen und Events sollte vermehrt auf den Erhalt der ruhigen und natürlichen Umgebung geachtet werden.

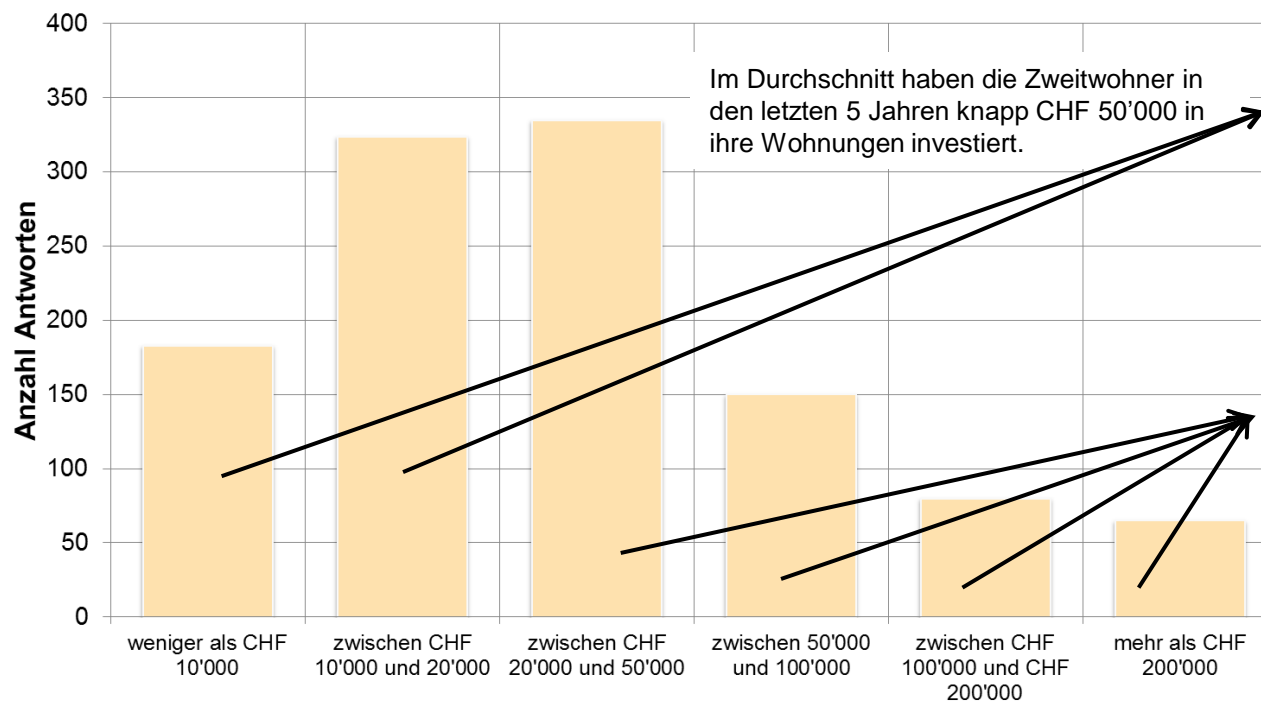
Schlechtwetter- und schneunabhängige Angebote sowie Aktivitäten für Kinder und Jugendliche stellen eine Lücke im Gesamtangebot dar.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

6. Ausgabeverhalten

Die meisten Zweitwohner investieren laufend beträchtliche Summen in Erneuerung und Ausbau ihrer Ferienimmobilie.

Wie viel haben Sie in den letzten 5 Jahren insgesamt in die Erneuerung bzw. den Ausbau Ihrer Ferienimmobilie investiert?



Kommentare der Befragten

1) Gründe der tieferen Investitionsvolumina liegen einerseits in getätigten Grossinvestitionen zu einem früheren Zeitpunkt, andererseits am zeitnahen Erwerb der Immobilie.

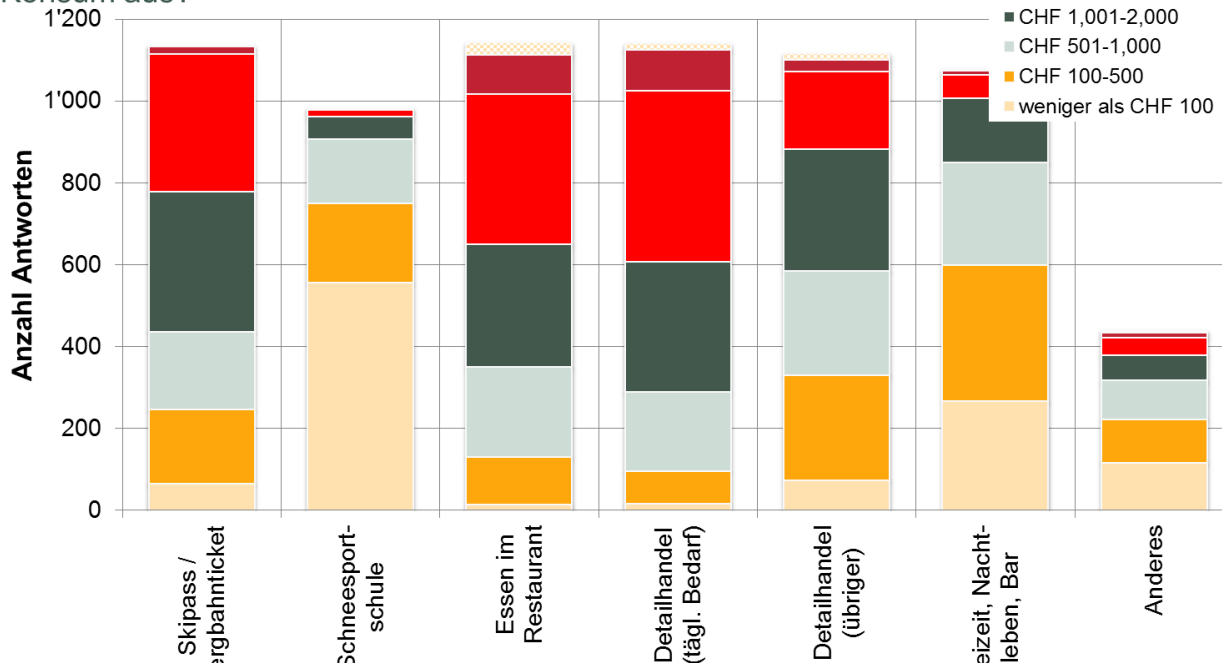
2) Höhere Investitionsvolumen zeigen häufig begonnene Umbauprojekte, welchen weitere Investitionen folgen werden. Obwohl die Preise als teuer eingeschätzt werden, beauftragen Zweitwohner meist das lokale Gewerbe.

Auch in der Umfrage von **Davos** zeichnet sich ab, dass bei Neubauten 60% und bei Renovationen 70% der Aufträge vom lokalen Gewerbe ausgeführt werden.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Für Bergbahntickets, Essen im Restaurant und Einkauf im Detailhandel wird am meisten Geld ausgegeben.

Wie viel geben Sie und Ihre Angehörigen in der Destination für den Konsum aus?



Kommentare der Befragten

Seit die KTX in vielen Regionen stark angestiegen sind, habe viele Zweitwohner ihren Konsum vor Ort reduziert.

Im Durchschnitt geben die Zweitwohner pro Wohnung und Jahr folgendes für Konsum aus:

- Bergbahn CHF 1'800
- Schneesportschule CHF 380
- Essen im Restaurant CHF 2'710
- Detailhandel tägl. Bedarf CHF 2'705
- Übriger Detailhandel CHF 1'629
- Freizeit, Nachtleben CHF 755
- Anderes CHF 1'149

Total Konsumausgaben CHF 11'123

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Vergleich Konsumausgaben pro Wohnung und Jahr:

In **Davos** betragen die Konsumausgaben pro Person am Tag: Winter= 167 CHF, Sommer= 111 CHF.

Annahme Jahresschnitt : 145 CHF / Tag * 200 LN = **29'000 CHF**

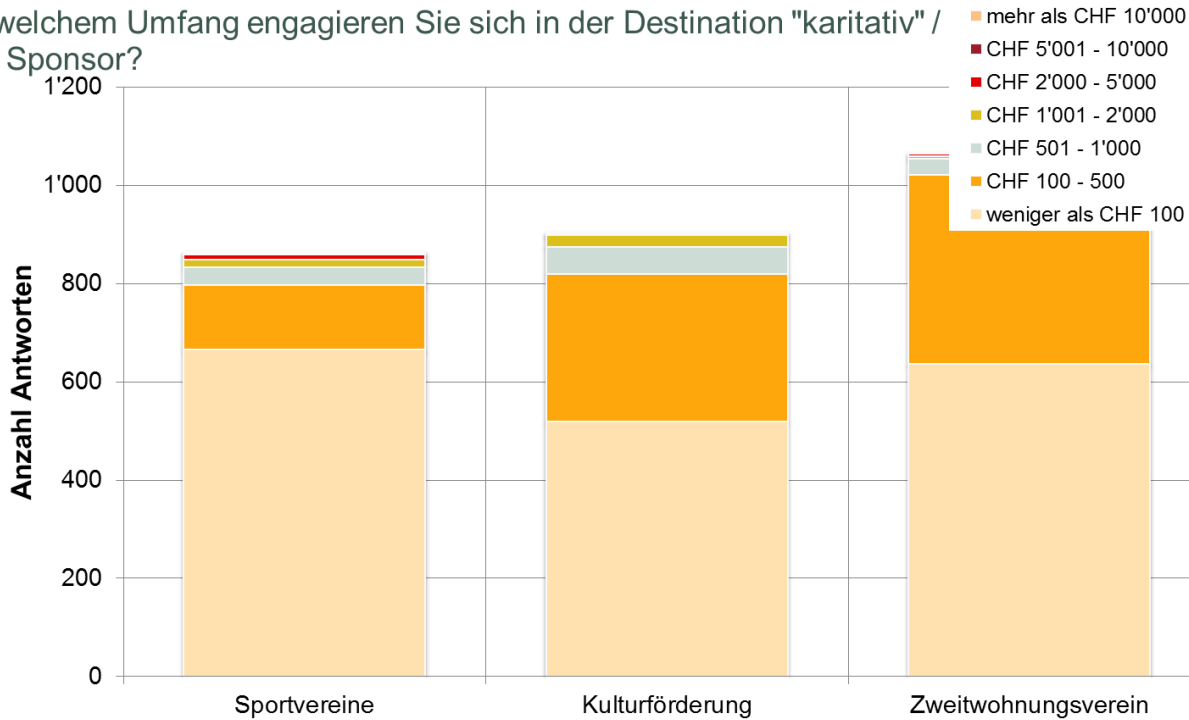
→ Lebensmittel werden zu 90%, Non-Food zu 80% in der Destination eingekauft.

Im **Wallis** betragen die Konsumausgaben pro Person am Tag: Winter = Sommer= 67 CHF.

67 CHF * Annahme LN: 50 Tage *2.5: 125 LN= **8'375 CHF**

Bei der grossen Mehrheit liegt das freiwillige Engagement auf eher bescheidenem Niveau.

In welchem Umfang engagieren Sie sich in der Destination "karitativ" / als Sponsor?



Kommentare der Befragten

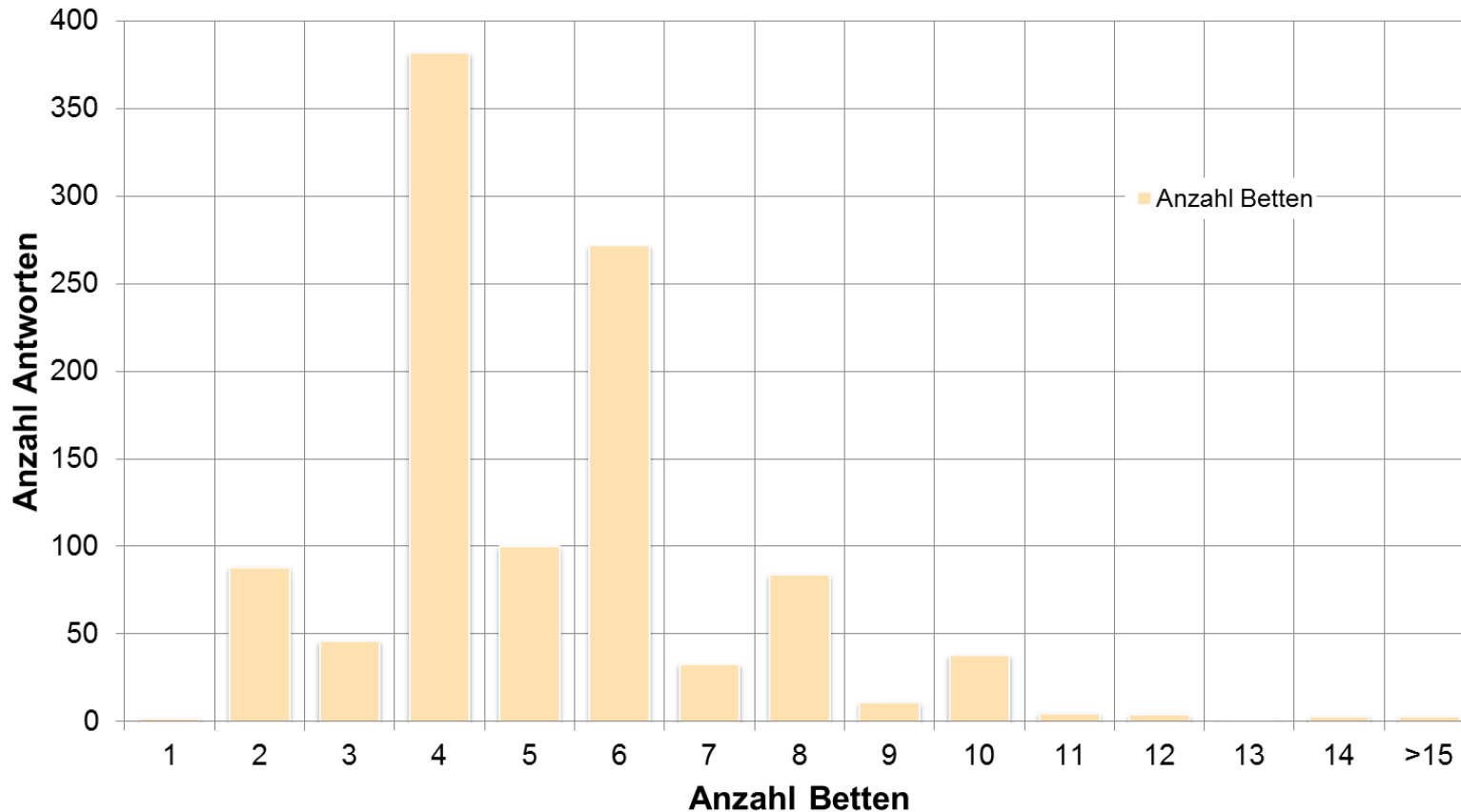
Seit jedoch die KTX in vielen Regionen stark angestiegen sind, haben viele Zweitwohner ihr Sponsoring-Engagement reduziert.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

7. Strukturdaten

Die meisten Ferienwohnungen verfügen über 4-6 Betten.

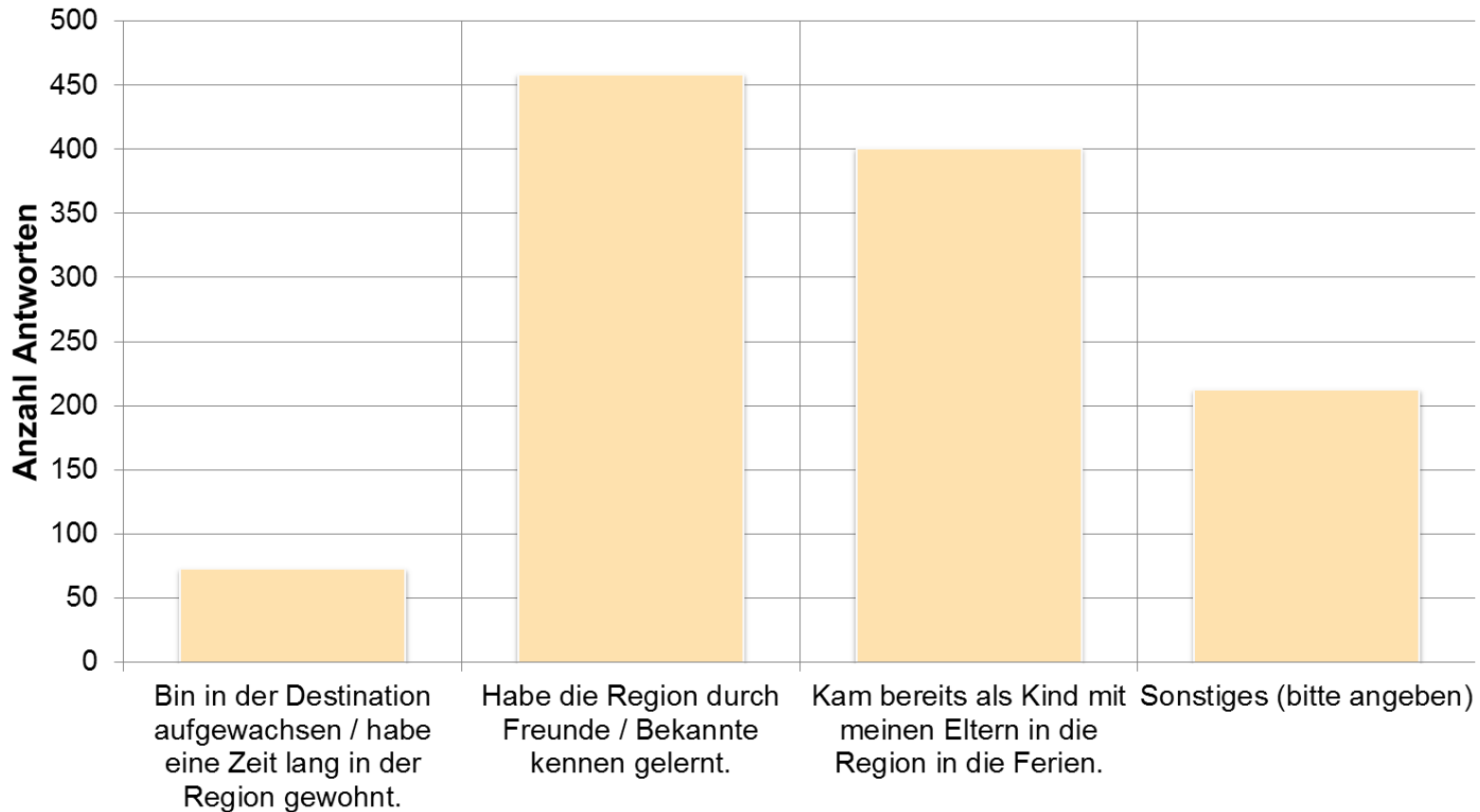
Über wie viele Betten verfügt ihre Ferienimmobilie?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner haben die Destination über ihre Eltern, Freunde oder Bekannte kennengelernt.

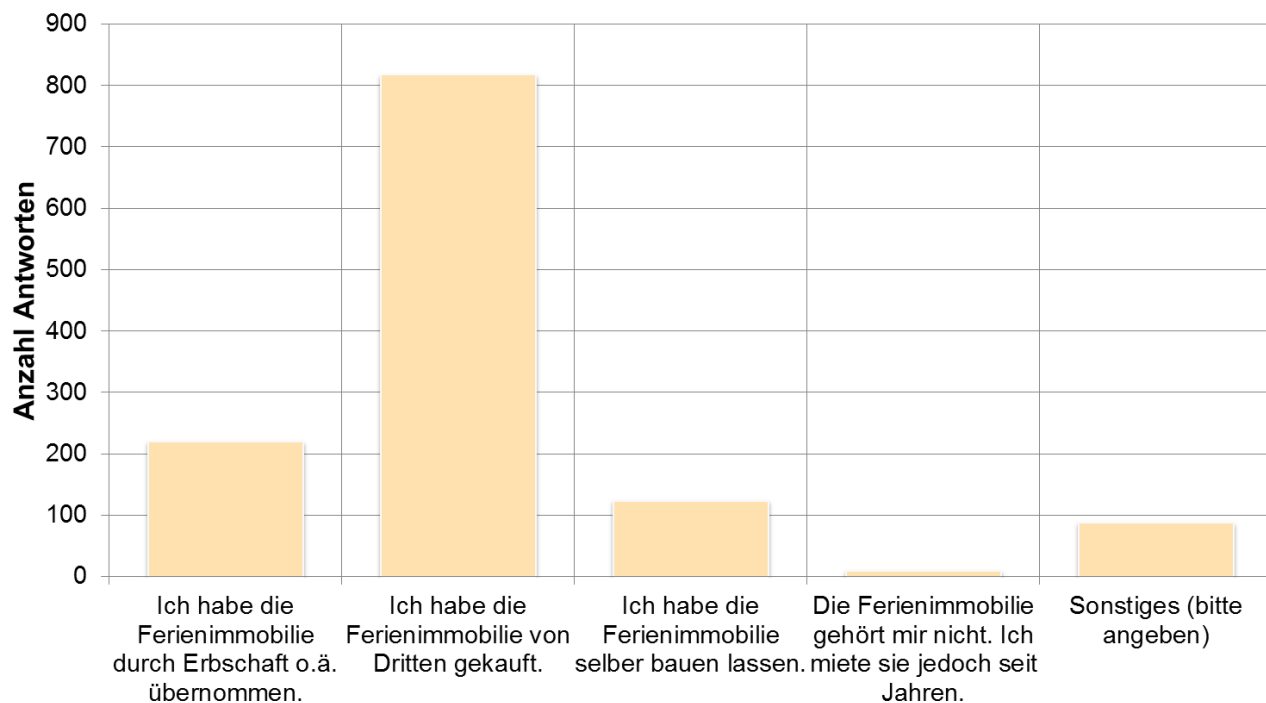
In welcher Beziehung stehen Sie zur Destination?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten der heutigen Eigentümer haben sich aktiv für den Erwerb der Ferienimmobilie entscheiden, nur jeder 6. hat sie geerbt.

Wie haben Sie Ihre Ferienimmobilie erworben?

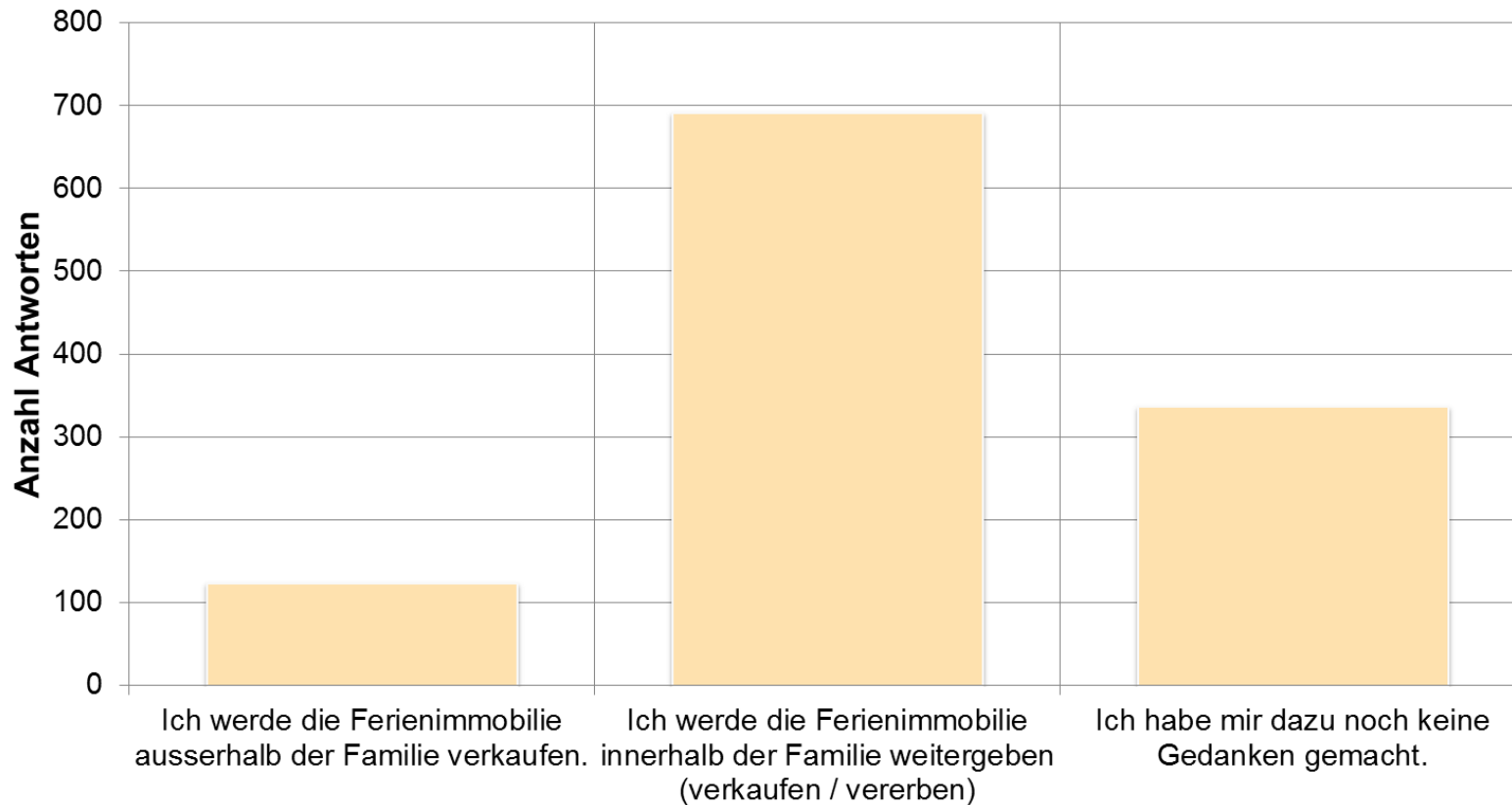


Bei den von Dritten gekauften Ferienimmobilien handelt es sich mehrheitlich um Neubauten.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Mehr als die Hälfte der Wohnungen sollen in der Familie bleiben.

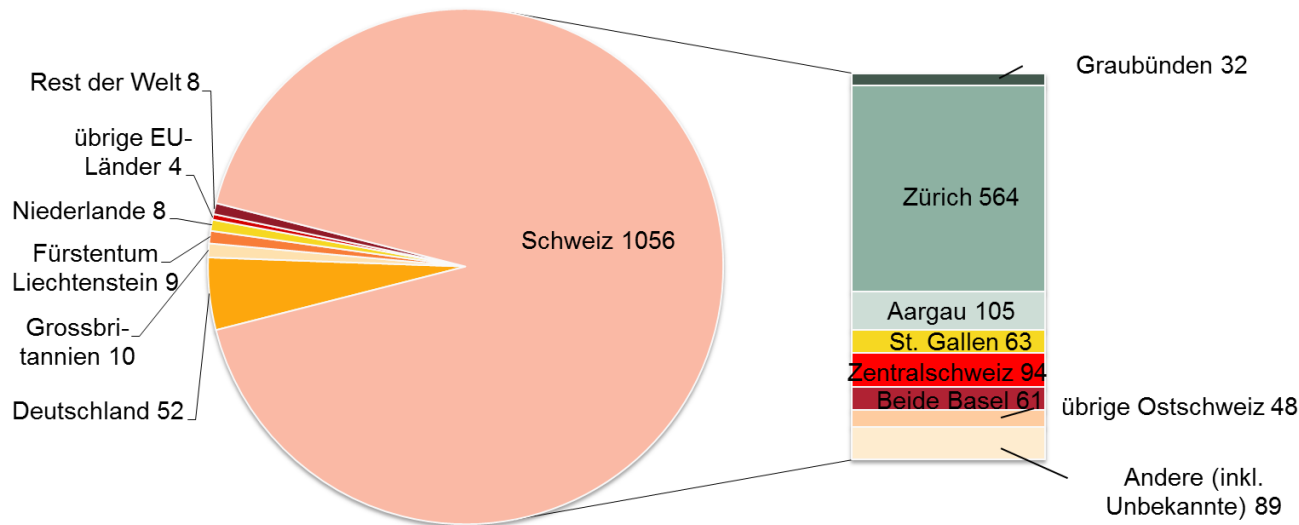
Welche Nachfolgelösung haben Sie für Ihre Ferienimmobilie vorgesehen?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner haben die Destination über ihre Eltern, Freunde oder Bekannte kennengelernt.

Hauptwohnsitz der Zweitwohnungseigentümer



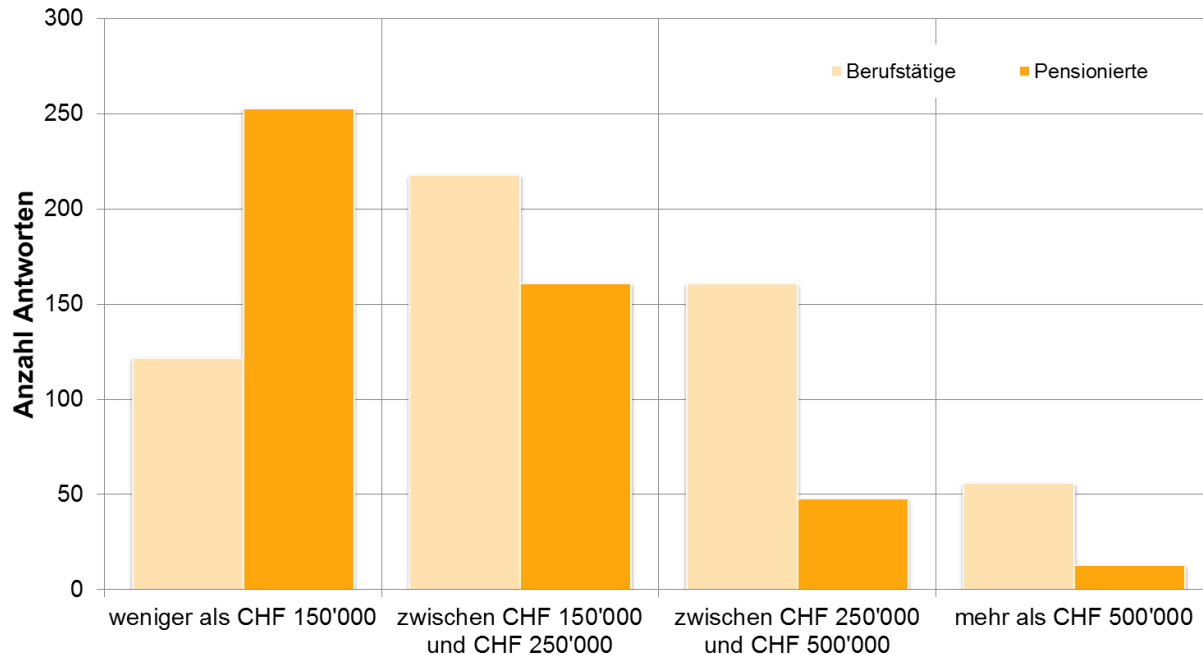
In **Davos** kommt ebenfalls die Hälfte der Schweizer Gäste aus dem Raum Zürich.

In **Vals** haben 90% der Zweitwohner ihren Hauptsitz in der Schweiz, im **Wallis** hingegen sind es 73%.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Rund ein Drittel der Zweitwohner verfügt über ein Jahreseinkommen von mehr als 250'000 Franken. Die übrigen über deutlich weniger.

Über welches Brutto-Jahreseinkommen (inkl. Rente) verfügt ihr Haushalt?

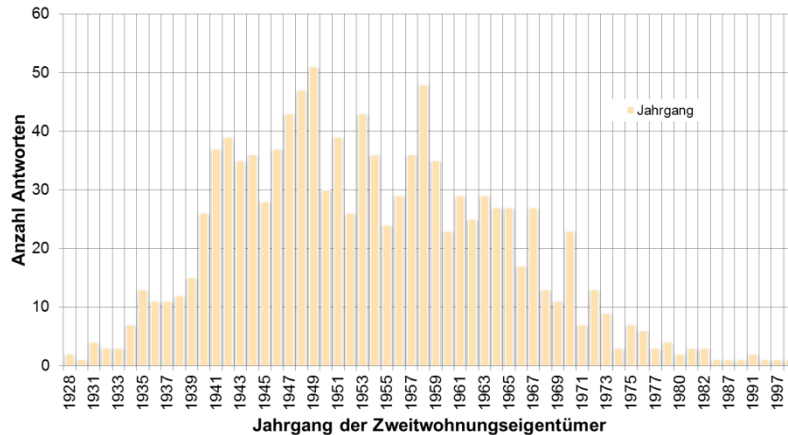


Die Umfrage in **Davos** zeigt ebenfalls ein durchschnittliches Haushaltseinkommen von 257'000 CHF pro Jahr. Im **Wallis** sieht es ähnlich aus.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

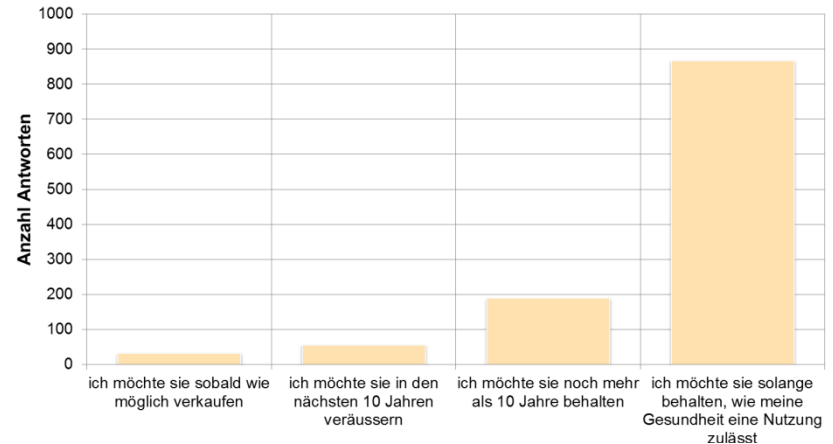
Die meisten Zweitwohnungseigentümer sind heute zwischen 50 und 80 und haben ihre Immobilie in den letzten 40 Jahren erworben.

Welchen Jahrgang haben Sie bzw. der Eigentümer der Ferienimmobilie?



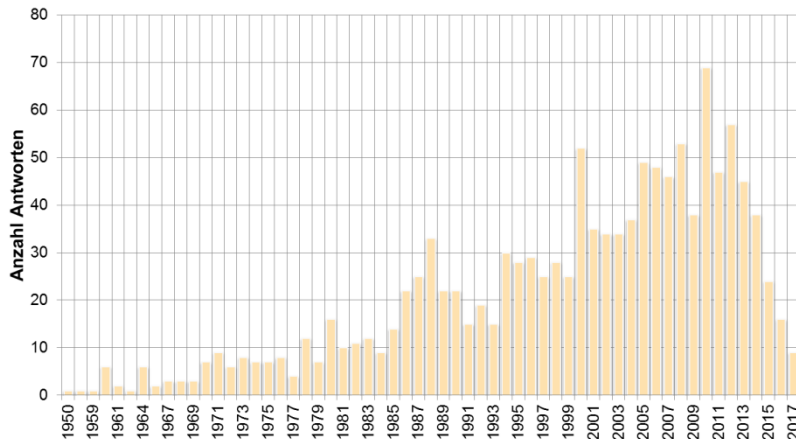
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Wie viele Jahre möchten Sie Ihre Zweitwohnung noch behalten?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

In welchem Jahr haben Sie ihre Ferienimmobilie gekauft / übernommen?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

In **Davos** und im **Wallis** ergab sich ein momentanes Durchschnittsalter von 58 Jahren.

Trotz fortgeschrittenem Alter möchten die Zweitwohner ihre Wohnungen solange wie möglich behalten.

Ist eine eigene Nutzung nicht mehr möglich, steht die Weitergabe innerhalb der Familie im Vordergrund.

Die Zweitwohner, welche ihre Immobilien schnellst möglichst verkaufen wollen, begründen ihre Entscheidung mit den zu hohen KTX, dem mangelnden Preis-/Leistungsverhältnis der Destination sowie der fehlenden Freundlichkeit der Einheimischen.