

Gemeinde St. Moritz

Wohnungsbedarf in der Gemeinde St. Moritz



Foto: www.gemeinde-stmoritz.ch

Bern, 28. Januar 2013

IC Infraconsult AG
Eigerstrasse 60
CH-3007 Bern
Telefon +41(0)31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
www.infraconsult.ch
ISO 9001 zertifiziert

Bearbeitung
Daniel Hornung
Thomas Röthlisberger

Version	Ausgabedatum	Status	Bemerkungen
1	19.12.2012		Grundlage für Diskussion mit dem Gemeindevorstand am 14. Januar 2013
2	28.01.2013		Ergänzt mit Bevölkerungs- und Wohnungszahlen Stand Januar 2013 (neuer Anhang 1). Geringfügige Anpassungen in Kapitel 3.

Inhalt

Zusammenfassung	4
1 Ausgangslage	6
1.1 Gegenstand der vorliegenden Studie	6
1.2 Wohnungsbestand	6
1.3 Bevölkerung	6
2 Wohnungsnachfrage in St. Moritz 2011-2031	8
2.1 Bestimmungsgrössen	8
2.2 Prognoseannahmen	8
2.2.1 Ständige Wohnbevölkerung	8
2.2.2 Altersaufbau der Bevölkerung und Zahl der Wohnungsinhaber/innen	9
2.2.3 Grössenstruktur der Wohnungsnachfrage	11
2.3 Ergebnisse: Notwendiger Wohnungsbestand und Baubedarf an dauernd bewohnten Wohnungen	12
2.3.1 Nachfrageentwicklung bis 2016	12
2.3.2 Mittel- und längerfristige Nachfrageentwicklung	12
3 Beurteilung	15
3.1 Aktuelle Marktsituation	15
3.2 Genügend Kapazitätsreserven im Zonenplan?	18
3.3 Interdependenzen zwischen dem Erstwohnungs- und dem Zweitwohnungsmarkt	18
Anhang 1: Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand Mitte Januar 2013	21
Anhang 2: Angebotspreise auf dem Wohnungsmarkt	22
Anhang 3: Begriffe und Definitionen	23
Anhang 4: Literatur und Quellen	25

Zusammenfassung

	<p>Gegenstand der vorliegenden Studie ist die Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen in St. Moritz in den nächsten rund 20 Jahren.</p>
<p><i>46 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes sind dauernd bewohnt, ein Viertel davon sind registrierte Erstwohnungen</i></p>	<p>Der gesamte Wohnungsbestand in St. Moritz belief sich Ende 2011 auf 5'248 Einheiten. Davon waren 46 Prozent (2'437 Wohnungen) dauernd bewohnt, 54 Prozent wurden als Zweit- oder Ferienwohnungen genutzt. Mit einer Nutzungsbeschränkung als Erstwohnungen sind rund 580 Wohnungen belegt. Dies entspricht etwa einem Viertel der dauernd bewohnten Wohnungen (Stand Mitte Januar 2013: 592 registrierte Erstwohnungen. Diese entsprechen rund 22 Prozent der zu diesem Zeitpunkt dauernd bewohnten Wohnungen).</p>
	<p>Die 2'437 dauernd bewohnten Wohnungen werden durch 4'953 Personen bewohnt. 1'995 der insgesamt 6'948 Einwohner/innen der Gemeinde St. Moritz wohnten Ende 2011 in einem Kollektivhaushalt, der grösste Teil davon in einer Personalunterkunft.</p>
<p><i>Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung um 5.5 Prozent</i></p>	<p>Nach dem wahrscheinlichsten Szenario der Bevölkerungsperspektiven dürfte die sogenannte ständige Wohnbevölkerung¹ bis zum Jahr 2031 zahlenmässig um 5.5 Prozent zunehmen. Ein Höchststand wird um das Jahr 2025 erwartet, danach ist mit leicht sinkenden Beständen zu rechnen.</p>
<p><i>Nachfrage nach rund 20 dauernd bewohnten Wohnungen pro Jahr in den kommenden ca. 5 Jahren</i></p>	<p>Massgebend für die Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen ist nicht nur die Gesamtzahl der ständigen Wohnbevölkerung, sondern auch deren Altersstruktur. In den nächsten Jahren wird vor allem ein Zuwachs bei den Personen im Alter von 55 bis 59 Jahren und von 70 bis 74 Jahren erwartet, dies weil derzeit die Altersklassen der 45- bis 54-Jährigen sowie der 65- bis 69-Jährigen in St. Moritz stark vertreten sind. In den genannten Altersklassen ist die Wohnungsnachfrage je 100 Personen verhältnismässig hoch. Demzufolge ist namentlich in den kommenden rund 5 Jahren mit einer relativ starken Ausdehnung der Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen zu rechnen. Die durchschnittliche Zunahme sollte rund 20 Wohnungen pro Jahr betragen, um die erwartete Nachfrage zu decken (Zunahme pro Jahr während der Periode 2001-2011: 22 Wohnungen). Der grösste Teil der Wohnungen sollte 3 und mehr Zimmer umfassen.</p>
<p><i>In den umliegenden Gemeinden stärkere Preissteigerungen als in St. Moritz</i></p>	<p>Die Angebots-Mietpreise liegen in St. Moritz etwas höher als in den meisten anderen grösseren Gemeinden des Oberengadins. Allerdings haben sich die Unterschiede in den letzten vier Jahren stark verringert. Zwar sind auch in St. Moritz die Preise gestiegen, doch liegt der Zuwachs deutlich unter demjenigen der Gemeinden Celerina, Pontresina, Samedan und Silvaplana. Dies gilt auch für die Eigentumswohnungen. In diesem Marktsegment ist St. Moritz nicht die teuerste Gemeinde des Oberengadins. Die Preise in Celerina liegen noch höher.</p> <p>Die starken Preissteigerungen in den umliegenden Gemeinden weisen darauf hin, dass sich dort eine starke Wohnungsnachfrage manifestiert hat,</p>

¹ Ortsbürger/innen, niedergelassene Schweizer/innen und Ausländer/innen sowie ausländische Staatsangehörige mit Ausweis B.

und die geringer gewordenen Preisunterschiede lassen darauf schliessen, dass in St. Moritz auch weiterhin mit einer ausreichenden Wohnungsnachfrage zu rechnen ist. Diese dürfte künftig allein aufgrund der Preisdifferenzen kaum in erheblichem Ausmass in die umliegenden Gemeinden abwandern.

*Keine hohen
Leerwohnungsbestände
bei etappenweiser
Realisierung von
Wohnbauprojekten*

Zur Zeit der Abfassung dieses Textes bestehen zahlreiche Wohnbauprojekte für Ortsansässige sowohl in der Gemeinde St. Moritz als auch in verschiedenen anderen Gemeinden des Oberengadins. Ein Vergleich mit der erwarteten Nachfrage zeigt, dass bei einer etappenweisen Realisierung der Neubauten nicht mit einer nennenswerten Erhöhung des Leerwohnungsbestandes zu rechnen ist.

*Vorderhand genügend
Kapazitätsreserven im
Zonenplan*

Der bestehende Zonenplan von St. Moritz verfügt über genügend Kapazitätsreserven, um die Erstwohnungsnachfrage der kommenden 5-10 Jahre unterzubringen. Voraussetzung ist allerdings, dass diese Reserven auch effektiv nutzbar sind und nicht gehortet werden.

*Entstehung weiterer
Zweitwohnungen rechtlich
möglich ...*

Trotz Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 können in St. Moritz weiterhin Zweitwohnungen entstehen. Unter anderem können rund drei Viertel der dauernd bewohnten Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, sofern keine weitergehenden Beschränkungen auf kommunaler oder Kreisebene weiter- oder eingeführt werden.²

*... und aufgrund hoher
Rotationen im
Wohnungsbestand auch
zu erwarten*

Aufgrund der nach wie vor hohen Preise und der anhaltenden Zweitwohnungsnachfrage im gesamten Oberengadin ist damit zu rechnen, dass für die Eigentümer/innen Anreize bestehen, dauernd bewohnte Wohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Dies kann z.B. im Zuge von Wohnungsfreisetzungen infolge der demografischen Alterung erfolgen, deren Zahl auf 35-40 Wohnungen jährlich geschätzt wird. Aber auch die jährlich rund 500-600 aus St. Moritz wegziehenden Personen führen teilweise zu Wohnungsfreisetzungen von nicht registrierten Erstwohnungen, die bei einer solchen Gelegenheit umgenutzt werden könnten. Diese möglichen Umnutzungen verstärken die Nachfrage nach Erstwohnungen, und zwar unabhängig von bzw. zusätzlich zu der durch die demografische Entwicklung bedingte Nachfragesteigerung.

Möchte man die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen bremsen, könnte dies kurzfristig und vorübergehend durch den Erlass einer Planungszone erreicht werden. Die Planungszone könnte durch eine modifizierte Weiterführung der bestehenden Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus und/oder durch eine modifizierte Weiterführung des Erstwohnungsanteils abgelöst werden.

² Die angegebene Relation zwischen der Gesamtzahl der dauernd bewohnten Wohnungen und den registrierten Erstwohnungen bezieht sich auf den Stand Ende 2011. Mitte Januar 2013 waren knapp 22 Prozent der dauernd bewohnten Wohnungen als Erstwohnungen registriert; rund 78 Prozent können aufgrund der aktuellen Rechtslage in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

1 Ausgangslage

1.1 Gegenstand der vorliegenden Studie

Im vorliegenden Dokument wird ermittelt, wie sich die gegenwärtige Versorgung der Bevölkerung von St. Moritz mit (dauernd bewohnten) Wohnungen präsentiert und wie sich die entsprechende Nachfrage in den kommenden rund 20 Jahren entwickeln wird.

1.2 Wohnungsbestand

<i>Dauernd bewohnte Wohnungen</i>	Ende 2011 belief sich der Wohnungsbestand in St. Moritz auf insgesamt 5'248 Einheiten. Davon waren 46 Prozent (2'437 Wohnungen) dauernd bewohnt. Als dauernd bewohnt gilt eine Wohnung, in der Personen wohnhaft sind, die dort den Mittelpunkt ihres Lebens haben und sich dort in der Absicht dauernden Verbleibens aufhalten oder während mindestens dreier Monaten pro Jahr zu Arbeits-, Ausbildungszwecken oder ähnlich wohnen.
<i>Zweit- und Leerwohnungen</i>	2'811 Wohnungen – 54 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in St. Moritz – wurden Ende 2011 als Ferien- oder Zweitwohnungen genutzt oder standen leer. ³
<i>Registrierte Erstwohnungen</i>	Eine weitere Kategorie des Wohnungsbestandes bilden die registrierten Erstwohnungen mit eingetragener Nutzungsbeschränkung gemäss Art. 76c des Baugesetzes der Gemeinde St. Moritz. Deren Zahl belief sich Ende November 2012 auf 578 Einheiten (Gemeinde St. Moritz, 2012c) und liegt damit deutlich unter derjenigen der dauernd bewohnten Wohnungen. Mit andern Worten: rund drei Viertel der dauernd bewohnten Wohnungen sind nicht im Grundbuch als Erstwohnungen registriert.

1.3 Bevölkerung

<i>Bevölkerungsgruppen</i>	Bei der Bevölkerung unterscheiden wir zwischen der Art des Haushaltes, in dem die Personen wohnen (Privathaushalt/Kollektivhaushalt), und dem Bevölkerungstyp (ständige/nicht ständige Wohnbevölkerung). Zur ständigen Wohnbevölkerung gehören die Ortsbürger/innen, die niedergelassenen Schweizer/innen und Ausländer/innen und die ausländischen Staatsangehörigen mit Ausweis B, zur nicht ständigen Wohnbevölkerung namentlich die Wochen- und Kurzaufenthalter/innen. ⁴
<i>Ständige Wohnbevölkerung in</i>	Die für die Prognose der Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen wichtigste Bevölkerungsgruppe ist die ständige Wohnbevölkerung in

³ Leerwohnungsbestand per 1.6.2011: 7 Wohnungen, per 1.6.2012: 14 Wohnungen (Bundesamt für Statistik, 2012e).

⁴ Definition der ständigen und nicht ständigen Wohnbevölkerung vgl. Anhang 2.

Privathaushalten

Privathaushalten. Deren Zahl belief sich Ende 2011 auf 4'530 Personen. Diese 4'530 Personen bewohnten 2'242 Wohnungen (vgl. Abb. 1).

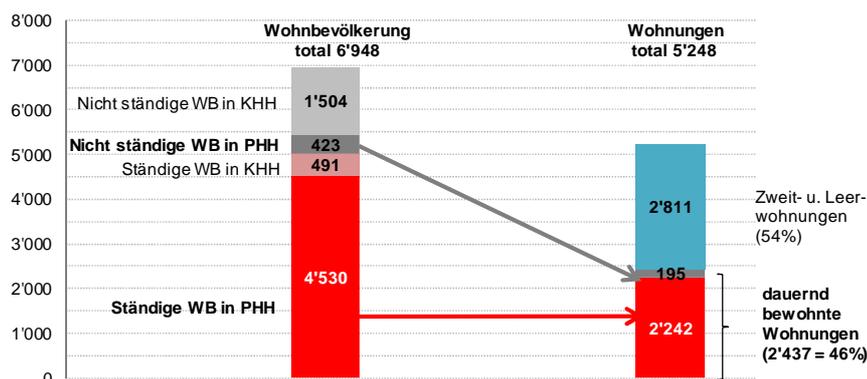
423 Personen der nicht ständigen Wohnbevölkerung in Privathaushalten bewohnten zum genannten Zeitpunkt 195 weitere Wohnungen.

Personen in Kollektivhaushalten

Schliesslich wohnten Ende 2011 1'995 Personen in einem Kollektivhaushalt, zum grössten Teil wohl in einer Personalunterkunft, z.T. auch in einer Institution des Gesundheitsbereichs. Rund drei Viertel der in Kollektivhaushalten wohnenden Personen gehören zur nicht ständigen Wohnbevölkerung und sind meist nur für kürzere Zeit in St. Moritz anwesend.

Um die künftige Nachfrage nach (dauernd bewohnten) Wohnungen zu ermitteln, stellen wir auf die Bevölkerungsperspektiven des Jahres 2012 ab (Amt für Raumentwicklung Graubünden, 2012). Die uns vom Amt für Raumplanung Graubünden zur Verfügung gestellten Daten für die Gemeinde St. Moritz beziehen sich auf die ständige Wohnbevölkerung.

Abbildung 1
Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand St. Moritz, Ende 2011⁵



KHH = Kollektivhaushalt
 PHH = Privathaushalt
 WB = Wohnbevölkerung

Quellen: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a).

Tabelle 1
Wohnbevölkerung nach Typ und nach Art des Haushalts St. Moritz, Ende 2011

	in Privat- haushalten	in Kollektiv- haushalten	Total
Ständige Wohnbevölkerung	4'530	491	5'021
Nicht ständige Wohnbevölkerung	423	1'504	1'927
Total Wohnbevölkerung	4'953	1'995	6'948

Quelle: Gemeinde St. Moritz (2012a).

⁵ Zahlen per Mitte Januar 2013 vgl. Anhang 1.

2 Wohnungsnachfrage in St. Moritz 2011-2031

2.1 Bestimmungsgrössen

Es sei hier noch einmal darauf hingewiesen, dass im Folgenden die Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen beziffert wird. Aspekte der Zweitwohnungsnachfrage werden in Kapitel 3 thematisiert.

*Nachfrage der ständigen
Bevölkerung in
Privathaushalten*

Wie erwähnt wird die Nachfrage nach (dauernd bewohnten) Wohnungen durch Personen der (ständigen und nicht ständigen) Wohnbevölkerung bestimmt, die in Privathaushalten leben (möchten). Weil sich die Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde St. Moritz nur auf die ständige Wohnbevölkerung beziehen, wird im Folgenden die Wohnungsnachfrage der nicht ständigen Wohnbevölkerung ausser Acht gelassen. Wir nehmen an, die von der nicht ständigen Wohnbevölkerung ausgehende Wohnungsnachfrage bleibe auf dem verhältnismässig tiefen Niveau von Ende 2011 (195 Wohnungen).

Wichtigste Bestimmungsgrössen der Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen sind die Zahl der Haushalte und das Verhältnis der Einkommen zu den Wohnungspreisen bzw. die Zahlungsbereitschaft der Haushalte. Die Zahl der Haushalte hängt ihrerseits stark vom Altersaufbau der Bevölkerung ab.

2.2 Prognoseannahmen

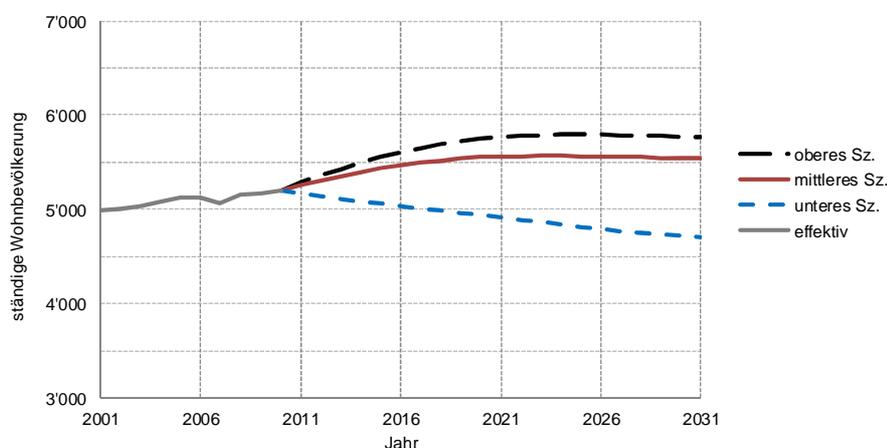
2.2.1 Ständige Wohnbevölkerung

Die Bevölkerungsperspektiven wurden in drei verschiedenen Szenarien erstellt. „Ein mittleres Szenario, ein oberes Szenario und ein unteres Szenario. Das mittlere Szenario stellt jene Entwicklung dar, die als am wahrscheinlichsten erachtet wird. Das tiefe Szenario entspricht der Variante, falls mehrere auf die Bevölkerungsentwicklung hemmend wirkende Faktoren auf das Modell einwirken. Im Gegensatz dazu zeigt das obere Szenario die Wohnbevölkerungsentwicklung, falls mehrere Faktoren das Bevölkerungswachstum stark positiv beeinflussen.“ (Amt für Raumentwicklung Graubünden, 2011, S. 2).

*Zunahme der
Bevölkerungszahl um
5.5 Prozent bis zum
Jahr 2031*

Für die Gemeinde St. Moritz bedeuten diese Annahmen eine Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung (in Privat- und in Kollektivhaushalten) zwischen dem Jahr 2011 und dem Jahr 2031 von +5.5 Prozent, -9.1 Prozent bzw. +9.1 Prozent (mittleres/tiefes/hohes Szenario). Wie erwähnt gehen wir davon aus, dass aus gegenwärtiger Sicht das mittlere Szenario dasjenige mit der grössten Eintreffenswahrscheinlichkeit ist.

Abbildung 2
Bevölkerungsentwicklung Gemeinde St. Moritz, 2001-2031



Ständige Wohnbevölkerung: in Privat- und in Kollektivhaushalten.

Quellen: Bundesamt für Statistik (2012b), Bundesamt für Statistik (2012c), Wüest & Partner (2012a).

2.2.2 Altersaufbau der Bevölkerung und Zahl der Wohnungsinhaber/innen

Stark steigende Zahl älterer Einwohner/innen

Auch der Altersaufbau der Bevölkerung wird aus den bestehenden Bevölkerungsperspektiven übernommen. Abbildung 3a zeigt für die Periode 2011-2016 deutliche Zunahmen der Bestände bei den 0- bis 4-Jährigen, den 30- bis 39-Jährigen sowie bei den Personen im Alter von 55 bis 59 und von 70 bis 74 Jahren. Bei den beiden letztgenannten Altersklassen lassen sich diese Zunahmen durch den aktuellen Altersaufbau leicht erklären (hohe Bestände der jeweils um 5 Jahre tieferen Altersklassen im Jahr 2011). Die markanten Zunahmen bei den Kindern und den jüngeren Erwachsenen könnten dagegen auf eine Überschätzung der Wanderungsgewinne im Prognosemodell der Bevölkerungsperspektiven zurückzuführen sein. Damit dürfte auch der Anstieg der Wohnungsnachfrage bis 2016 als eher hoch anzusehen sein.

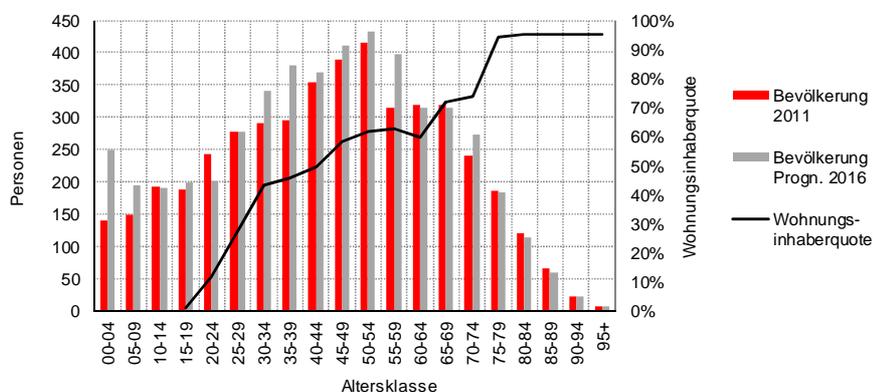
Leichte Überschätzung der Wohnungsnachfrage

Die Überschätzung der Wohnungsnachfrage bleibt allerdings begrenzt, denn die sogenannten Wohnungsinhaberquoten (Zahl der Wohnungsinhaber/-innen⁶ je 100 Personen der ständigen Wohnbevölkerung) liegen bei den jüngeren Erwachsenen auf eher tiefem Niveau. Dies zeigt sich in Abbildung 3 an der schwarz ausgezogenen Linie, die mit steigendem Alter ansteigt. Das bedeutet, dass mit steigendem Lebensalter auch die Zahl der Wohnungsinhaber/innen (und damit der Wohnungsnachfrager/innen) je 100 Personen steigt bzw. die durchschnittliche Haushaltsgrösse sinkt.

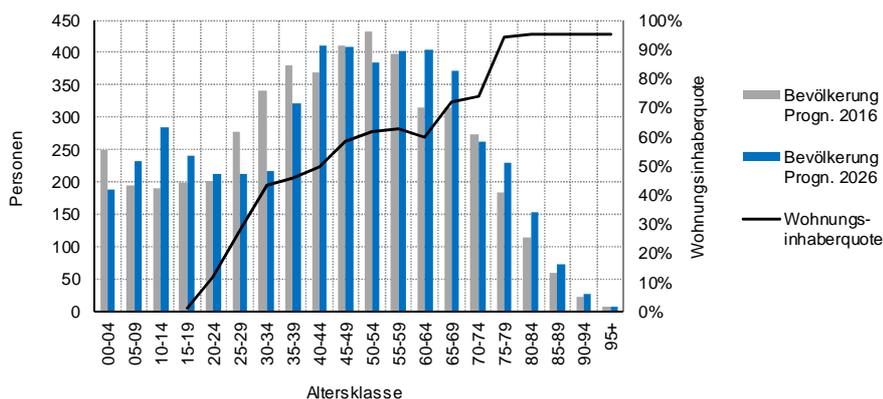
⁶ Als Wohnungsinhaber/in wird die jeweils älteste Person eines Privathaushalts bezeichnet.

Abbildung 3
Bevölkerung und Wohnungsinhaberquoten Gemeinde St. Moritz

a) Jahre 2011 und 2016 (mittleres Szenario)



b) Jahre 2016 und 2026 (mittleres Szenario)



Personen: ständige Wohnbevölkerung in Privathaushalten.
 Wohnungsinhaberquote: Anteil Wohnungsinhaber/innen (= jeweils älteste Person im Haushalt) am Total der Bevölkerung in Privathaushalten je Altersklasse.

Quellen: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a), Wüest & Partner (2012a), Berechnungen IC Infraconsult.

Stabile Anteile des Anteils Personen in Privathaushalten und des Anteils Wohnungsinhaber/innen je 100 Personen

In Bezug auf die künftige Entwicklung nehmen wir an, dass sich

1. in allen Altersklassen der Anteil Personen, die in Privathaushalten wohnen, und
2. die Wohnungsinhaberquoten aller Altersklassen

in den kommenden Jahren nicht verändern. Die letztgenannte Annahme impliziert eine preisunelastische Nachfrage. Das bedeutet: Wenn die Wohnungs- oder Mietpreise steigen, können die Haushalte die steigenden Preise auch bezahlen, sei dies weil auch ihre Einkommen steigen und/oder sei es weil sie in der Lage oder bereit sind, einen höheren Anteil des Einkommens für das Wohnen auszugeben. Umgekehrt würde sich die

Nachfrage bei sinkenden relativen Preisen für das Wohnen nicht erhöhen.
Diese Annahmen gelten für alle drei Szenarien.

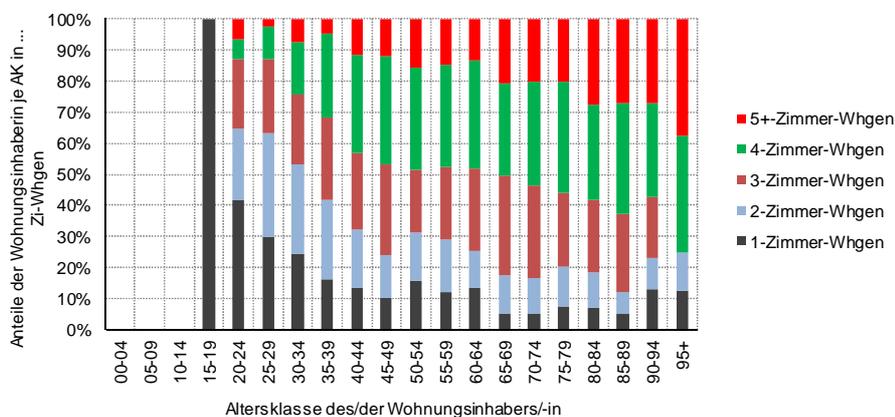
2.2.3 Grössenstruktur der Wohnungsnachfrage

Grössere Wohnungen v.a. von Wohnungsinhaber/innen mittleren und höheren Alters bewohnt

Die Grössenstruktur der Wohnungsnachfrage wird aus den aktuellen Wohnungsbelegungen abgeleitet. Abbildung 4 zeigt, wie sich die Wohnungsinhaber/innen der einzelnen Altersklassen auf die verschiedenen Wohnungsgrössen verteilen: Danach werden kleine Wohnungen häufig durch jüngere Personen bewohnt, Wohnungen mit 4 sowie mit 5 und mehr Zimmern dagegen vor allem durch Haushalte, deren älteste Person (Wohnungsinhaber/in) im mittleren oder höheren Lebensalter steht. Es handelt sich dabei vorwiegend um Haushalte in der Familien- oder Nachfamilienphase.

Für die kommenden Jahre wird angenommen, dass sich die Wohnungsbelegungen nicht ändern. Das heisst, die prozentualen Anteile der Wohnungsinhaber/innen in 1-, 2-, 3-Zimmer-Wohnungen usw. bleiben auf dem Stand von 2011 wie in Abbildung 4 dargestellt. Dies gilt für alle drei Szenarien der Bevölkerungsperspektiven.

Abbildung 4
Wohnungsbelegungen Gemeinde St. Moritz, Ende 2011



Lesebeispiele:

- 1) Von den 15- bis 19-jährigen Wohnungsinhaber/innen wohnen alle in 1-Zimmer-Wohnungen.
- 2) Die 25- bis 29-jährigen Wohnungsinhaber/innen teilen sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungsgrössen auf: 30 Prozent in 1-Zimmer-Wohnungen, 33 Prozent in 2-Zimmer-Wohnungen, 24 Prozent in 3-Zimmer-Wohnungen, 10 Prozent in 4-Zimmer-Wohnungen und 2 Prozent in Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

AK = Altersklasse

Wohnungsinhaber/in: älteste Person in einem Privathaushalt

Quellen: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a), Wüest & Partner (2012a), Berechnungen IC Infraconsult.

2.3 Ergebnisse: Notwendiger Wohnungsbestand und Baubedarf an dauernd bewohnten Wohnungen

Basierend auf den vorstehend erläuterten Zahlen und Annahmen lässt sich bestimmen, wie viele Wohnungen welcher Grössenkategorie in den kommenden Jahren vorhanden sein müssen, um die Nachfrage abzudecken. Wir führen im Folgenden die Ergebnisse der drei Szenarien für die kommenden 5, 10, 15 und 20 Jahre auf.

Die Angaben beziehen sich auf die von Privathaushalten der ständigen Wohnbevölkerung nachgefragten Wohnungen. Wie erwähnt gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage der nicht ständigen Wohnbevölkerung nach dauernd bewohnten Wohnungen in den nächsten Jahren nicht verändern wird (Stand Ende 2011: 195 Wohnungen).

2.3.1 Nachfrageentwicklung bis 2016

Nachfrage nach rund 20 Wohnungen pro Jahr bis 2016

Nach dem mittleren Szenario müssen im Jahr 2016 2'347 dauernd bewohnte Wohnungen zur Verfügung stehen, um der erwarteten Nachfrage zu genügen. Dies entspricht einem Zuwachs von 105 Wohnungen gegenüber dem Stand von Ende 2011 oder 21 Einheiten durchschnittlich pro Jahr. Ausgehend von den Annahmen bezüglich der Wohnungsbelegungen müsste es sich bei etwas mehr als einem Drittel der neu angebotenen Wohnungen um 4-Zimmer-Wohnungen handeln, je gut ein Fünftel müssten 3 bzw. 5 oder mehr Zimmer umfassen. Ein weiteres Fünftel des neuen Angebotes sollten 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen sein.

Wie in Kap. 2.2.2 erwähnt geben diese Zahlen eine leichte Überschätzung der mutmasslich effektiv eintretenden Nachfragesteigerung wieder. Das untere Szenario, das von einer praktisch stagnierenden Zahl der ständigen Wohnbevölkerung bis ins Jahr 2016 ausgeht, scheint uns dagegen eine zu tiefe Nachfrageentwicklung wiederzugeben. Hier würden übrigens bis zum Jahr 2016 ausschliesslich grosse Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern zusätzlich nachgefragt. Bei allen übrigen Wohnungsgrössen würden Angebots-Überschüsse (auf dem Erstwohnungsmarkt) entstehen.

Mit durchschnittlich 21 zusätzlich nachgefragten Erstwohnungen pro Jahr bewegen sich die rechnerisch ermittelten (und u.E. leicht überschätzten) Zahlen des mittleren Szenarios auf deutlich höherem Niveau als im Durchschnitt der Jahre 2006-2011 (+13 Erstwohnungen jährlich). Der Bedarf entspricht in etwa dem langjährigen Mittel 2001-2011 (+22 Erstwohnungen pro Jahr; Quelle: Gemeinde St. Moritz, 2012b).

2.3.2 Mittel- und längerfristige Nachfrageentwicklung

Mittel- und längerfristig Verlangsamung der Nachfrageentwicklung

Nach allen drei Szenarien ist mittel- und längerfristig mit einer Verlangsamung der Nachfrageentwicklung auf dem Erstwohnungsmarkt in St. Moritz zu rechnen. Dies ist auf die nachlassende Dynamik der Entwicklung bei der ständigen Wohnbevölkerung gemäss den Bevölkerungsperspektiven zurückzuführen (vgl. Abb. 2 in Kap. 2.2.1). Es zeigt sich zudem, dass bei kleinen und teilweise auch bei mittelgrossen Wohnungen Angebotsüberschüsse auftreten dürften (vgl. Tab. 2 und Abb. 5).

Tabelle 2
Gemeinde St. Moritz: Wohnbevölkerung in Privathaushalten und dauernd bewohnte Wohnungen von Privathaushalten 2011-2031

rechnerisch ermittelte Zahlen, für die Interpretation zu runden

Unteres Szenario

Jahr	Wohnbevölkerung in Privathaush.	dauernd bewohnte Wohnungen					total	
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+		
Bestand								
2011	4'530	288	370	574	683	327	2'242	
P 2016	4'550	270	352	560	678	335	2'196	
P 2021	4'452	260	340	553	679	340	2'173	
P 2026	4'353	248	327	551	672	346	2'145	
P 2031	4'135	242	318	545	662	349	2'116	
Veränderung							netto^a	brutto^b
2011-16	20	-18	-18	-14	-5	8	-46	8
2016-21	-98	-9	-13	-7	2	5	-23	7
2021-26	-99	-12	-12	-3	-7	6	-29	6
2026-31	-218	-6	-9	-6	-10	2	-29	2
2011-31	-395	-46	-52	-29	-21	22	-126	23

Mittleres Szenario

Jahr	Wohnbevölkerung in Privathaush.	dauernd bewohnte Wohnungen					total	
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+		
Bestand								
2011	4'530	288	370	574	683	327	2'242	
P 2016	4'933	295	384	598	719	351	2'347	
P 2021	5'030	295	384	611	747	366	2'404	
P 2026	5'043	287	377	622	759	381	2'426	
P 2031	4'867	285	371	626	762	392	2'436	
Veränderung							netto^a	brutto^b
2011-16	403	7	14	24	36	24	105	105
2016-21	97	0	0	13	28	15	57	57
2021-26	13	-8	-7	11	12	15	23	38
2026-31	-176	-2	-6	4	3	10	9	17
2011-31	337	-3	1	52	79	65	194	217

Oberes Szenario

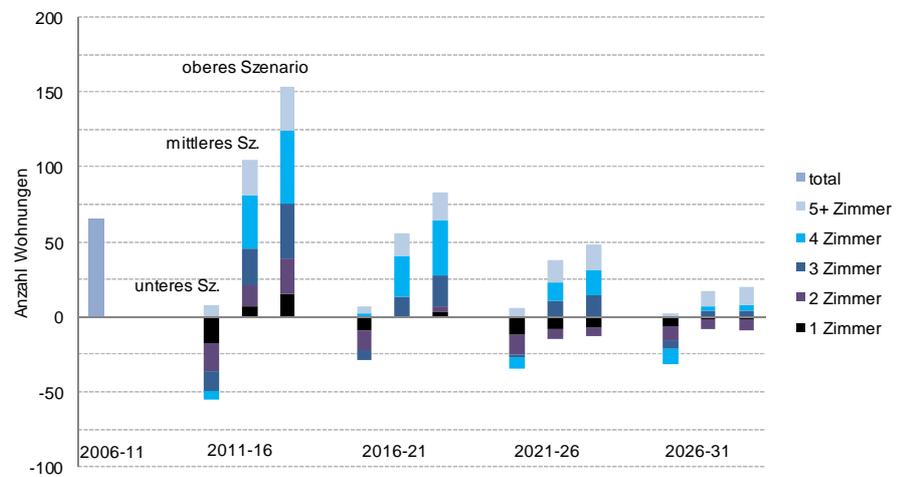
Jahr	Wohnbevölkerung in Privathaush.	dauernd bewohnte Wohnungen					total	
		1	2	3	... mit ... 4	Zimmern 5+		
Bestand								
2011	4'530	288	370	574	683	327	2'242	
P 2016	5'055	303	394	610	732	356	2'395	
P 2021	5'214	306	398	629	769	374	2'477	
P 2026	5'251	299	392	644	785	392	2'511	
P 2031	5'065	297	385	648	790	404	2'523	
Veränderung							netto^a	brutto^b
2011-16	525	15	24	36	49	29	153	153
2016-21	160	3	4	20	37	19	82	82
2021-26	37	-7	-6	14	17	17	34	48
2026-31	-187	-2	-7	4	4	12	11	20
2011-31	535	9	15	74	107	77	281	303

^a „netto“: negative Zahlen (= Angebotsüberschüsse) und positive Zahlen (= Baubedarf) einzelner Wohnungsgrössen-kategorien werden verrechnet.

^b „brutto“: Summe der positiven Zahlen (nur Baubedarf). Angebotsüberschüsse einzelner Wohnungsgrössen-kategorien bleiben stehen (Annahme: Wohnungen stehen leer oder werden umgenutzt).

Quellen: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a), Wüest & Partner (2012a), Berechnungen IC Infraconsult.

Abbildung 5
Nachfrage nach Erstwohnungen St. Moritz, 2006-2011 und Prgnosen 2011-2031



Quellen: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a), Wüest & Partner (2012a), Berechnungen IC Infraconsult.

3 Beurteilung

3.1 Aktuelle Marktsituation

*Angespannter
Wohnungsmarkt in
St. Moritz?*

Ist der Wohnungsmarkt in der Gemeinde St. Moritz derart angespannt und liegen die Preise für dauernd bewohnte Wohnungen so viel über denjenigen der umliegenden Gemeinden, dass zumindest ein Teil der oben ausgewiesenen Nachfrage in andere Gemeinden des Oberengadins abwandert? Droht bei einer weiteren Bautätigkeit in St. Moritz ein hoher Leerwohnungsbestand?

Diese Fragen sind nicht eindeutig zu beantworten, doch sprechen folgende Anhaltspunkte gegen eine (weitere) Abwanderung der Nachfrage in andere Gemeinden des Kreises Oberengadin:

*Mietpreise ausserhalb
von St. Moritz haben stark
zugelegt*

Zwar liegen die Angebotsmietpreise⁷ in keiner der grösseren Vergleichsgemeinden des Oberengadins höher als in St. Moritz, was tatsächlich für ein Ausweichen der Nachfrage in die Umgebung sprechen würde. Betrachtet man aber den Zuwachs der Mietpreise in den letzten paar Jahren, liegt dieser in den Vergleichsgemeinden bei allen betrachteten Wohnungskategorien deutlich über dem Zuwachs der Mietpreise in St. Moritz (vgl. Abb. 6b). Die Differenzen des Mietpreinsniveaus von St. Moritz und den anderen Gemeinden des Oberengadins sind denn auch im September 2012 verhältnismässig gering (vgl. Abb. 6a). Diese Indizien sprechen dafür, dass in letzter Zeit und bis vor kurzem eine verstärkte Nachfrage ausserhalb von St. Moritz aufgetreten ist. Mit der Angleichung der Preisniveaus dürfte sich dieser Prozess nun verlangsamt haben oder zum Stillstand gekommen sein.

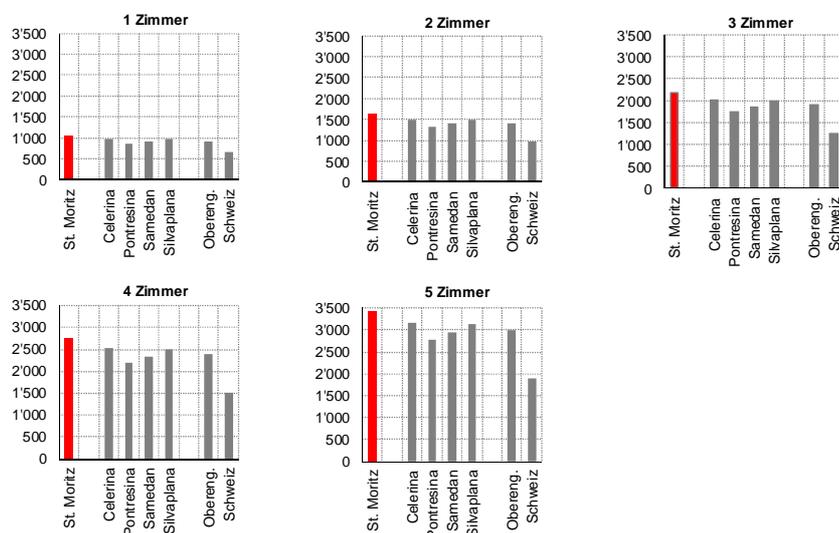
*Preise von Eigentums-
wohnungen in Celerina
höher als in St. Moritz*

Dieser Schluss wird auch durch die Betrachtung des Wohneigentumsmarktes gestützt: Für alle aufgeführten Wohnungskategorien werden die höchsten Angebotspreise des Oberengadins nicht in St. Moritz, sondern in Celerina registriert. Und wie bei den Mietwohnungen liegen die Steigerungsraten der Preise für Eigentumswohnungen seit dem 1. Quartal 2008 in allen Vergleichsgebieten deutlich über dem Preisanstieg von St. Moritz (vgl. Abb. 7a und 7b).

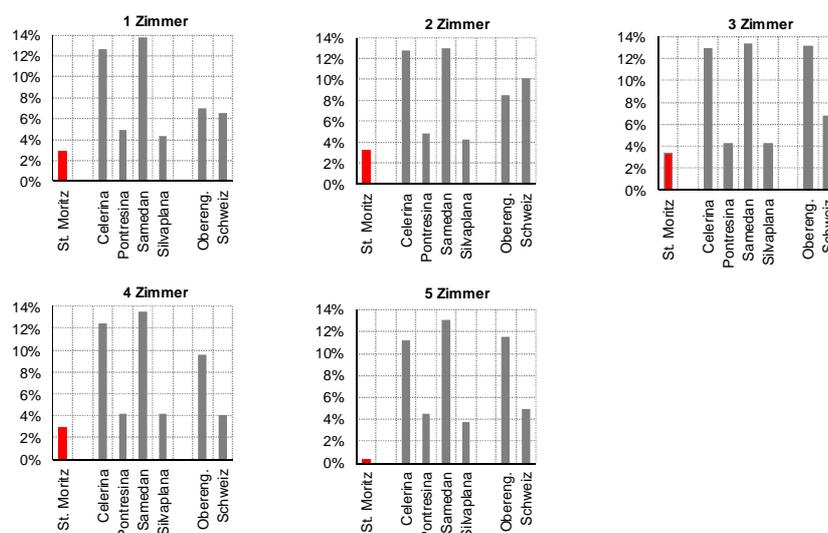
⁷ Die Angaben zu den Miet- und Kaufpreisen von Wohnungen liegen nicht gesondert für dauernd bewohnte und für Zweitwohnungen vor, sondern beziehen sich auf alle Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass die hier gemachten Aussagen, vor allem diejenigen bezüglich der Differenzen zwischen St. Moritz und den anderen Gemeinden des Oberengadins, auch allein auf die dauernd bewohnten Wohnungen zutreffen.

Abbildung 6
Angebots-Nettomietpreise von Mietwohnungen in St. Moritz und in Vergleichs-
gebieten

a) Stand September 2012 (Mediane⁸ in CHF/Monat)



b) Veränderung der Medianpreise, 1. Quartal 2008 bis Sept. 2012

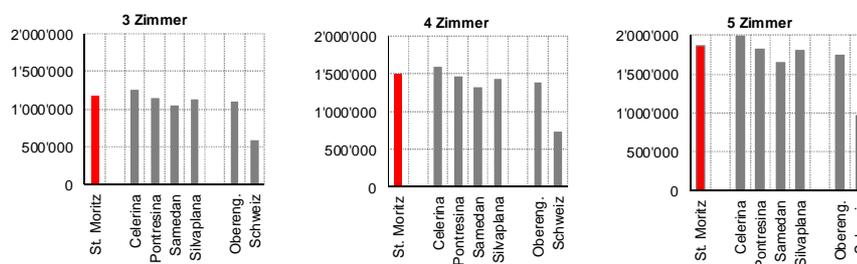


Quellen: Wüest & Partner (2008), Wüest & Partner (2012b), Berechnungen IC
 Infraconsult.

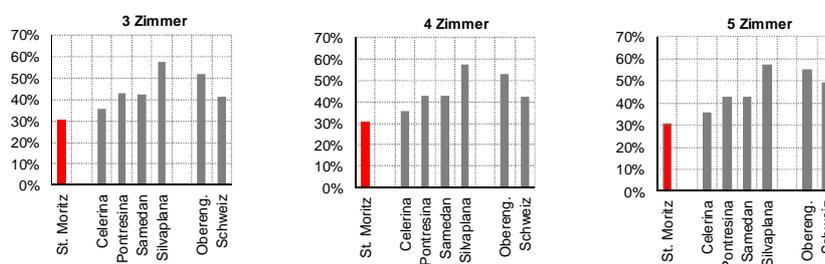
⁸ Median: Wert einer Zahlenreihe, unterhalb und oberhalb davon je die Hälfte der Beobachtungen liegen. Der Median wird auch als Zentralwert bezeichnet.

Abbildung 7 Angebots-Kaufpreise von Eigentumswohnungen in St. Moritz und in Vergleichsgebieten

a) Stand September 2012 (Mediane⁹ in CHF)



b) Veränderung der Medianpreise, 1. Quartal 2008 bis Sept. 2012



Quellen: Wüest & Partner (2008), Wüest & Partner (2012b)., Berechnungen IC Infraconsult.

Überangebot an Wohnraum für Ortsansässige in St. Moritz zu erwarten?

Zur Zeit der Abfassung dieses Textes bestehen zahlreiche Wohnbauprojekte für Einheimische. In St. Moritz sind 24 Wohnungen beschlossen und weitere 215 Einheiten in Planung. In anderen Gemeinden des Oberengadins sind weitere 120-130 Wohnungen beschlossen bzw. in Planung (Gemeinde St. Moritz, 2012d). Muss angesichts dieser Projekte bald mit einer bedeutenden Zahl von Wohnungsleerständen gerechnet werden?

Etappenweise Realisierung der Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu hohen Leerwohnungsbeständen

Wie die Ergebnisse in Kap. 2.3.1 zeigen, wird in St. Moritz längerfristig mit einer Nachfrage nach rund 200 Wohnungen für das dauernde Wohnen gerechnet. Die vorhandenen Projekte dürften demnach aus gegenwärtiger Sicht in hohem Masse der Nachfrage entsprechen. Eine etappenweise Realisierung der Projekte dürfte nicht zu hohen Leerständen führen. Sollten aber alle projektierten Wohnungen innerhalb der nächsten paar Jahre auf dem Markt kommen, ist temporär mit erheblichen Wohnungsleerständen zu rechnen, es sei denn, sämtliche altrechtliche Wohnungen könnten künftig weiterhin ohne Einschränkungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. In diesem Falle ist zu erwarten, dass altrechtliche Wohnungen allenfalls beschleunigt in Zweitwohnungen umgenutzt werden und sich eine verstärkte Nachfrage nach neuen Erstwohnungen manifestiert (vgl. Kap. 3.3).

Auch ausserhalb von St. Moritz genügende Nachfrage vorhanden

Die 120-130 projektierten Wohnungen für Einheimische in anderen Gemeinden des Kreises Oberengadin dürften von der Nachfrage relativ problemlos aufgenommen werden. Das mittlere Szenario der Bevölkerungs-

⁹ Vgl. Fussnote 6, Seite 16.

perspektiven geht von einem Zuwachs von 660 Personen in den kommenden fünf Jahren aus (Wüest & Partner, 2012a). Dieser Einwohnerzuwachs dürfte eine Nachfrage nach rund 300 Wohnungen induzieren, was einer durchschnittlichen Nachfrage von 60 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die 120-130 projektierten Wohnungen könnten damit innerhalb von 2-3 Jahren von der Nachfrage absorbiert werden.

3.2 Genügend Kapazitätsreserven im Zonenplan?

Bestehen denn überhaupt noch genügend Kapazitätsreserven im Zonenplan von St. Moritz, damit die mehr als 100 zusätzlichen Wohnungen in den nächsten fünf Jahren erstellt werden können?

Zum einen ist zu erwähnen, dass nicht zwangsläufig sämtliche zusätzlich nachgefragten dauernd bewohnten Wohnungen als Neubauten realisiert werden müssen. Diese können, wenn vielleicht auch nicht in grossem Umfang, durch Umnutzung z.B. von Zweitwohnungen oder von bisher nicht genutzten Gebäudeteilen entstehen. Aber auch wenn alle zusätzlich nachgefragten dauernd bewohnten Wohnungen in Form von Neu- oder Ersatzbauten erstellt würden, ist nicht mit einer kritischen Entwicklung zu rechnen.

Geht man von den durchschnittlichen Wohnungsgrössen gemäss Gebäude- und Wohnungserhebung des Jahres 2000 aus (Bundesamt für Statistik, 2004, S. 74), werden für die bis zum Jahr 2016 benötigten Wohnungen gemäss dem mittleren Szenario rund 12'500 m² Bruttogeschossfläche benötigt. Bis zum Jahr 2031 wären es rund 27'000 m².

*Genügend
Zonenplankapazitäten
vorhanden*

Diesem Bedarf an Bruttogeschossfläche stehen laut Auskunft der Bauverwaltung St. Moritz gegenwärtig Zonenplanreserven von schätzungsweise rund 30'000 m² gegenüber. Mindestens kurz- und mittelfristig dürfte damit der geltende Zonenplan zu keinen Engpässen führen. Die für die Nachfrage zu schaffenden Erstwohnungen dürften sich damit innerhalb der bestehenden Reserven realisieren lassen, dies auch wenn weiterhin neue Zweitwohnungen erstellt werden (soweit dies aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen überhaupt noch möglich sein wird). Voraussetzung für diese Entwicklung ist indessen, dass die Kapazitätsreserven auch effektiv nutzbar sein und nicht gehortet werden.

3.3 Interdependenzen zwischen dem Erstwohnungs- und dem Zweitwohnungsmarkt

Abschliessend soll noch auf die Interdependenzen zwischen dem Erstwohnungs- und dem Zweitwohnungsmarkt eingegangen werden. Von Interesse ist insbesondere die Frage, ob trotz der Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf eidgenössischer Ebene am 11. März 2012 weiterhin Zweitwohnungen in St. Moritz entstehen können und welchen Einfluss dies auf den Erstwohnungsmarkt haben könnte.

Weiterhin Nachfrage nach Zweitwohnungen in St. Moritz vorhanden

Erstens ist Folgendes festzuhalten: Ein Verbot, zusätzliche Zweitwohnungen zu erstellen, lässt die Nachfrage nicht verschwinden. St. Moritz ist und bleibt mit aller Wahrscheinlichkeit als Top-Destination in den Alpen nach wie vor für Zweitwohnungsnachfrager/innen attraktiv. Zusätzlich zur Nachfrage aus dem Inland ist auch künftig mit einer Nachfrage aus dem Ausland zu rechnen, auch wenn letztere möglicherweise durch eine revidierte Lex Koller etwas beschränkt wird.

und weiterhin Entstehung neuer Zweitwohnungen möglich

Zweitens können aufgrund der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 auch in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen weiterhin solche geschaffen werden, und zwar

- durch Neubau, wenn die Zweitwohnungen im Rahmen einer strukturierten Beherbergungsform bewirtschaftet werden oder die Eigentümer/-innen im selben Haus wohnen (Art. 4b der Verordnung);
- durch Umnutzung, sofern die Wohnungen vor dem 11. März 2012 bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, dies unter Vorbehalt bestehender Nutzungseinschränkungen (Art. 3 der Verordnung).

Inwiefern Neubauten von Zweitwohnungen in St. Moritz aufgrund von kommunalen oder regionalen Erlassen künftig geregelt werden, ist zur Zeit der Abfassung dieses Textes noch nicht definitiv bestimmt. Zu klären ist insbesondere die Frage, ob im Kreis Oberengadin weiterhin Kontingente für den Zweitwohnungsbau erteilt werden (dürfen).

Zweitwohnungsnachfrage dürfte sich vermehrt auf den altrechtlichen Wohnungsbestand richten, ...

Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen werden aber in jedem Fall möglich sein. Zwar bestehen in St. Moritz Nutzungseinschränkungen in Form von registrierten Erstwohnungen mit Grundbucheintrag. Dabei handelt es sich um 578 Einheiten (Stand November 2012, vgl. Kap. 1.2. Im Januar 2013 wurden 592 registrierte Erstwohnungen gezählt. Davon waren 530 dauernd bewohnt). Die meisten der gegenwärtig insgesamt rund 2'400 dauernd bewohnten Wohnungen sind aber nicht mit einer Nutzungseinschränkung belegt und können legal zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Es ist zu erwarten, dass sich die nach wie vor bestehende Zweitwohnungsnachfrage in St. Moritz vor allem auf diese Objekte richten wird. Damit bleibt eine (voraussichtlich weiterhin preistreibende) Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt von St. Moritz (und den anderen Gemeinden des Oberengadins) vorhanden.

Als wie gross ist die Wahrscheinlichkeit einzuschätzen, dass dauernd bewohnte und nicht mit einer Nutzungseinschränkung belegte Wohnungen in St. Moritz zu Zweitwohnungen umgenutzt werden? Unseres Erachtens ist diese Wahrscheinlichkeit gross, und zwar aus folgenden Gründen:

... in dem grosse Rotationen stattfinden

Im bestehenden Wohnungsbestand finden ständig Rotationen statt. Deren Zahl ist nicht zu unterschätzen.

Zum einen zeigen unsere Modellrechnungen, dass in den nächsten Jahren aufgrund von Todesfällen bei der älteren Bevölkerung jährlich rund 35-40 Wohnungen frei werden dürften. Von den insgesamt 345 dauernd bewohnten Wohnungen, die Ende 2011 von betagten Personen bewohnt wurden, sind nur 73 registrierte Erstwohnungen; die anderen rund 240 Wohnungen

können theoretisch in Zweitwohnungen umgenutzt werden.¹⁰

Zum anderen wandern jährlich zwischen 500 und 600 Personen allein der ständigen Wohnbevölkerung aus St. Moritz weg (Bundesamt für Statistik, 2012c). Damit verbunden ist oftmals die Freisetzung einer Wohnung. Insofern es sich dabei nicht um eine registrierte Erstwohnung handelt, kann diese theoretisch auch in eine Zweitwohnung umgenutzt werden.

Anreize zur Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen vorhanden

Durch die nach wie vor bestehende Nachfrage nach Zweitwohnungen dürften für Eigentümer/innen von nicht registrierten Erstwohnungen Anreize bestehen, diese bei einem Mieterwechsel oder im Zuge eines Verkaufs in Zweitwohnungen umzunutzen. Allenfalls besteht auch ein gewisser Anreiz, den Wohnsitz in eine Gemeinde der Umgebung zu verlegen und die bisherige nicht registrierte Erstwohnung als Zweitwohnung zu verkaufen oder zu vermieten. Dieses Phänomen könnte nicht allein in der Gemeinde St. Moritz, sondern im ganzen Oberengadin auftreten. Für St. Moritz wie für die anderen Gemeinden würde dies eine höhere Zahl von Zweitwohnungen bedeuten. Diese würde zu einer Verschiebung der Nachfrage nach dauernd bewohnten Wohnungen vom Altbestand in Neubauten und damit längerfristig tendenziell zu einem zunehmenden Baulandverbrauch führen.

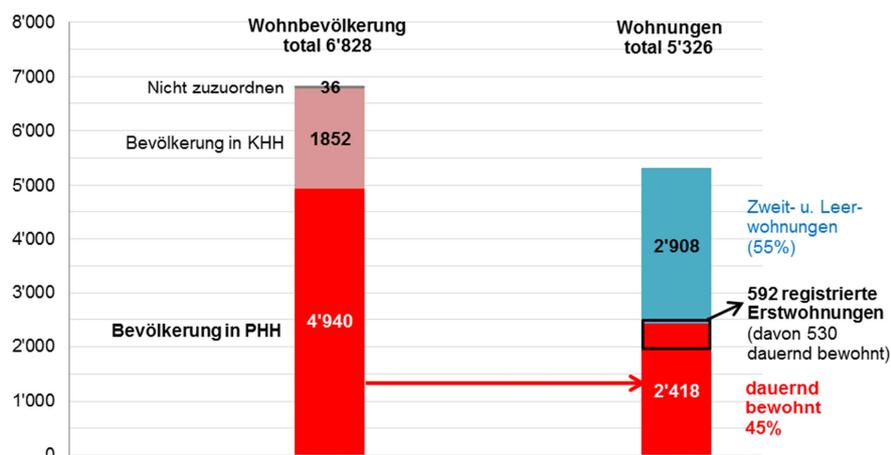
Allenfalls Weiterführung von einschränkenden Regelungen sinnvoll

Ob diese Entwicklung erwünscht ist oder nicht, ist letztlich eine politische Frage. Möchte man dieser Entwicklung entgegenwirken, könnte dies kurzfristig und vorübergehend mit dem Erlass einer Planungszone erreicht werden. Diese könnte dann durch eine Kontingentierungs- und/oder Erstwohnungsanteils-Regelung abgelöst werden, die (auch) auf den altrechtlichen Wohnungsbestand anwendbar ist, soweit dies das kantonale und das Bundesrecht ermöglichen.

¹⁰ Diese Modellrechnungen stützen sich auf: Bundesamt für Statistik (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012a), Gemeinde St. Moritz (2012c).

Anhang 1: Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand Mitte Januar 2013

Abbildung A-1
Wohnbevölkerung und Wohnungsbestand St. Moritz, Mitte Januar 2013



KHH = Kollektivhaushalt
 PHH = Privathaushalt

Quellen: Bundesamt für Statistik (2013a), Gemeinde St. Moritz (2013a), Gemeinde St. Moritz (2013b).

St. Moritz zählte im Januar 2013 6'828 Einwohner/innen. Davon wohnten 4'940 in Privathaushalten. Sie bewohnten 2'418 Wohnungen.

Diese 2'418 dauernd bewohnten Wohnungen entsprechen 45 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. 55 Prozent der Wohnungen waren Zweit- und oder Leerwohnungen.

Die Zahl der im Grundbuch mit einer Nutzungsbeschränkung registrierten Erstwohnungen belief sich Mitte Januar auf 592 Einheiten. Davon waren zu diesem Zeitpunkt 530 (90 Prozent) dauernd bewohnt.

In 62 registrierten Erstwohnungen wurden keine Personen der ständigen oder nicht ständigen Wohnbevölkerung gezählt. Etwas mehr als ein Viertel dieser 62 nicht dauernd bewohnten, registrierten Erstwohnungen wurden im Jahr 2012 fertiggestellt. Möglicherweise handelt es sich dabei um Neuwohnungen, die noch nicht vom Markt absorbiert wurden.

Anhang 2: Angebotspreise auf dem Wohnungsmarkt

	Mietwohnungen					Eigentumswohnungen		
	1 Zimm.	2 Zimm.	3 Zimm.	4 Zimm.	5 Zimm.	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
	Angebots-Nettomietpreise, CHF pro Monat (Mediane)					Angebots-Kaufpreise, CHF (Mediane)		
	September 2012					September 2012		
Celerina	980	1'500	2'010	2'530	3'170	1'258'000	1'592'000	1'994'000
Pontresina	860	1'310	1'750	2'210	2'770	1'152'000	1'458'000	1'826'000
Samedan	910	1'390	1'860	2'350	2'940	1'045'000	1'323'000	1'657'000
St. Moritz	1'060	1'630	2'180	2'750	3'440	1'180'000	1'494'000	1'871'000
Silvaplana	970	1'480	1'980	2'500	3'120	1'137'000	1'438'000	1'801'000
Oberengadin	920	1'410	1'900	2'390	2'990	1'098'000	1'388'000	1'736'000
Schweiz	660	980	1'250	1'510	1'890	585'000	725'000	970'000
	1. Quartal 2008					1. Quartal 2008		
Celerina	870	1'330	1'780	2'250	2'850	929'000	1'176'000	1'473'000
Pontresina	820	1'250	1'680	2'120	2'650	807'000	1'021'000	1'279'000
Samedan	800	1'230	1'640	2'070	2'600	733'000	927'000	1'161'000
St. Moritz	1'030	1'580	2'110	2'670	3'430	903'000	1'142'000	1'430'000
Silvaplana	930	1'420	1'900	2'400	3'010	722'000	913'000	1'144'000
Oberengadin	860	1'300	1'680	2'180	2'680	724'000	906'000	1'119'000
Schweiz	620	890	1'170	1'450	1'800	414'000	509'000	650'000
	Veränderung 1. Quartal 2008 - September 2012					Veränderung 1. Q. 2008 - Sept. 2012		
Celerina	12.6%	12.8%	12.9%	12.4%	11.2%	35.4%	35.4%	35.4%
Pontresina	4.9%	4.8%	4.2%	4.2%	4.5%	42.8%	42.8%	42.8%
Samedan	13.8%	13.0%	13.4%	13.5%	13.1%	42.6%	42.7%	42.7%
St. Moritz	2.9%	3.2%	3.3%	3.0%	0.3%	30.7%	30.8%	30.8%
Silvaplana	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%	3.7%	57.5%	57.5%	57.4%
Oberengadin	7.0%	8.5%	13.1%	9.6%	11.6%	51.7%	53.2%	55.1%
Schweiz	6.5%	10.1%	6.8%	4.1%	5.0%	41.3%	42.4%	49.2%

Median: Wert einer Zahlenreihe, unterhalb und oberhalb davon je die Hälfte der Beobachtungen liegen. Der Median wird auch als Zentralwert bezeichnet.

Quellen: Wüest & Partner (2008), Wüest & Partner (2012b), Berechnungen IC Infraconsult.

Anhang 3: Begriffe und Definitionen

EGID	Eidgenössischer Gebäudeidentifikator
EWID	Eidgenössischer Wohnungsidentifikator
Hauptwohnsitz	<p>Gemeinde, in der sich eine Person in der Absicht dauernden Verbleibens aufhält, um dort den Mittelpunkt ihres Lebens zu begründen, welcher für Dritte erkennbar sein muss. Eine Person wird in derjenigen Gemeinde als niedergelassen betrachtet, in der sie das erforderliche Dokument hinterlegt hat, und kann nur eine Niederlassungsgemeinde haben (Art. 3a des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister vom 23. Juni 2006).</p> <p>Quelle: Bundesamt für Statistik, Infothek (www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek).</p>
Kollektivhaushalt	<p>Personen, die in der Einwohnerdatei der Gemeinde St. Moritz nicht einer bestimmten Wohnung zugeordnet sind (EWID = 999). In den meisten Fällen handelt es sich um Personalunterkünfte, Institutionen im Gesundheitsbereich usw.</p>
Nebenwohnsitz	<p>Als Nebenwohnsitz gilt die Gemeinde, in der sich eine Person ohne Absicht dauernden Verbleibens zu Arbeits- oder Ausbildungszwecken oder wegen Unterbringung in einem Alters- oder Pflegeheim bzw. einer Erziehungs- oder Strafanstalt mindestens während dreier aufeinander folgender Monate oder dreier Monate innerhalb eines Jahres aufhält. Zweitwohnungen, z.B. in touristischen Gebieten oder in Städten, die primär für Ferien und Freizeit-zwecke genutzt werden und weniger als 3 Monate pro Jahr ausgelastet sind, zählen nicht als Nebenwohnsitz.</p> <p>Quelle: Bundesamt für Statistik, Infothek (www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek).</p>
Nicht ständige Wohnbevölkerung	<p>Zur nichtständigen Wohnbevölkerung zählen in diesem Dokument folgende Personenkreise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wochenaufenthalter/innen - Kurzaufenthalter/innen (ausländische Staatsangehörige mit Ausweis L) - vorläufig aufgenommene Personen ausländischer Nationalität. <p>(diese Definition weicht geringfügig von derjenigen nach STATPOP ab).</p>
Privathaushalt	<p>Gesamtheit der Personen, die in derselben Wohnung in demselben Gebäude wohnen (vgl. Art. 2a der Registerharmonisierungsverordnung vom 21. November 2007, SR 431.021).</p>
Ständige Wohnbevölkerung	<p>Zur ständigen Wohnbevölkerung zählen in diesem Dokument folgende Personenkreise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsbürger/innen - Niedergelassene Schweizer/innen - Niedergelassene Ausländer/innen mit Ausweis C - Ausländische Staatsangehörige mit Aufenthaltsbewilligung B. <p>(diese Definition weicht geringfügig von derjenigen nach STATPOP ab).</p>

STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (des Bundesamtes für Statistik).
Wohnungsinhaber/in	Referenzperson eines Privathaushaltes, die auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager/in einer Wohnung angesehen wird. Handelt es sich um einen Mehrpersonen-(Privat-)Haushalt wird in diesem Dokument die älteste Person des Privathaushaltes als Wohnungsinhaber/in bezeichnet.
Wohnungsinhaberquote	Wohnungsinhaber/innen in Prozent der Bevölkerung in Privathaushalten (je Altersklasse).

Anhang 4: Literatur und Quellen

Amt für Raumentwicklung Graubünden (2011)

Bevölkerungsperspektive für den Kanton Graubünden von 2011 bis 2030, Fact Sheet.

Bundesamt für Statistik (2004)

Eidgenössische Volkszählung 2000, Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse, Neuchâtel.

Bundesamt für Statistik (2012a)

Auszug aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister für die Gemeinde St. Moritz, unveröffentlichte Tabellen.

Bundesamt für Statistik (2012b)

Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP (seit 2010).

Bundesamt für Statistik (2012c)

Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes ESPOP (bis 2010).

Bundesamt für Statistik (2012d)

Wohnbaustatistik.

Bundesamt für Statistik (2012e)

Leerwohnungszählung.

Bundesamt für Statistik (2013)

Auszug aus dem eidg. Gebäude- und Wohnungsregister für die Gemeinde St. Moritz, Stand 14.01.2013, unveröffentlichte Tabellen.

Gemeinde St. Moritz (2011)

Baugesetz der Gemeinde St. Moritz, Fassung vom März 2011.

Gemeinde St. Moritz (2012a)

Ständige und nicht ständige Einwohner am 31.12.2011, unveröffentlichte Tabellen.

Gemeinde St. Moritz (2012b)

Wohnungsbestand 1960 bis November 2012, unveröffentlichte Tabellen.

Gemeinde St. Moritz (2012c)

Registrierte Erstwohnungen, Stand 20.11.2012, unveröffentlichte Tabelle.

Gemeinde St. Moritz (2012d)

Umfrage betreffend Wohnraum für Einheimische, unveröffentlichte Tabelle.

Gemeinde St. Moritz (2012e)

Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, unveröffentlichte Tabellen.

Gemeinde St. Moritz (2013a)

Einwohnerbestand per 16.01.2013, unveröffentlichte Tabelle.

Gemeinde St. Moritz (2013b)

Registrierte Erstwohnungen, Stand 14.01.2013, unveröffentlichte Tabelle.

Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien (2009)

Situation und Entwicklung des Wohnungsmarktes in St. Moritz, Bericht im Auftrag der Gemeinde St. Moritz, Bern.

Hornung Wirtschafts- und Sozialstudien (2011)

Beurteilung des Wohnbauprojekts „Pferdestallungen“ aus Sicht der Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde St. Moritz, Bericht im Auftrag der Gemeinde St. Moritz, Bern.

Wüest & Partner (2008)

Immobilienpreise in St. Moritz und in Vergleichsgemeinden des Oberengadins, Stand 2. Quartal 2008, unveröffentlichte Tabellen.

Wüest & Partner (2012a)

Bevölkerungsperspektiven für den Kanton Graubünden 2011 bis 2035, Gemeindeergebnisse, unveröffentlichte Tabellen.

Wüest & Partner (2012b)

Immobilienpreise in St. Moritz und in Vergleichsgemeinden des Oberengadins, Stand September 2012, unveröffentlichte Tabellen.