



**Gemeinde Pontresina**  
Vschinauncha da Puntraschigna

# Wohnraumanalyse Pontresina

## Kurzbericht



Bern, 29. September 2023

**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: © <https://www.engadin.ch/de/pontresina/dorf-flaniermeile>

**Auftraggeberin**  
Gemeinde Pontresina

**Begleitgruppe**  
Nora Saratz Cazin, Gemeindepräsidentin  
Gian Reto Marugg, Bauverwalter  
Sylvia Kuhn, Finanzverwaltung  
Jeannette Guadagnini, Gemeindeschreiberin

**Bearbeitende IC Infraconsult**  
Daniel Studer, Projektleiter  
Korintha Bärtsch, stellvertretende Projektleiterin, Projektbearbeitung

Proj-Nr. 2126.01 / 02.10.23 / A / Baer, Std (F)  
\\zih\proj\2000\2126.01\_pontresina\_wohnraumanalyse\01\_prod\20230929\_pontresina\_wohnraumanalyse\_schlussbericht.docx



# Inhaltsverzeichnis

---

1.	Ausgangslage	4
2.	Wohnraumnachfrage	6
2.1	Bevölkerung und Beschäftigte	6
2.2	Privathaushalte	9
2.3	Einkommen und Vermögen	11
2.4	Nachfragesegmente	13
2.5	Fazit Wohnraumnachfrage	14

---

3.	Wohnraumangebot	16
3.1	Wohnungen	16
3.2	Erst-/Zweitwohnungen und Umnutzungen	19
3.3	Logiernächte und Ferienwohnungen	22
3.4	Wohnbaugenossenschaften und Personalwohnungen	23
3.5	Neu erstellte Wohnungen	23
3.6	Fazit Wohnraumangebot	24

---

4.	Marktergebnis	26
4.1	Leerwohnungen	26
4.2	Miet- und Kaufpreise	27
4.3	Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten	29
4.4	Fazit Marktergebnis	30

---

5.	Synthese	31
6.	Ausblick	33

## Anhang

---

A1	Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt	34
A2	Quellen und Grundlagen	36



# 1. Ausgangslage

## Ausgangslage

Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Pontresina führen dazu, dass die Zahl der Wohnungssuchenden stark angestiegen ist und zahlreiche Personen aus Pontresina weggezogen sind. Dem Gemeindevorstand ist es ein Anliegen, dass Wohnraum für Ortsansässige und Einheimische erhalten bleibt bzw. neu geschaffen wird. Er hat im März 2023 das Kommunale räumliche Leitbild (KRL) verabschiedet, welches als Grundlage für die durchzuführende Gesamtrevision der Ortsplanung dient und ein Konzept zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige beinhaltet. Weiter hat der Gemeindevorstand die Gründung der Stiftung «Fundaziun da Puntraschigna» zuhanden der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung vom 3. April 2023 vorbereitet. Die Gemeindeversammlung hat sich mit grossem Mehr für die Gründung der Stiftung ausgesprochen, welche dem Zweck dient, wirtschaftlich tragbarer Wohnraum für Einheimische zu erhalten und zu schaffen.

## Auftrag/Ziele

Bis anhin fehlen für die Ausarbeitung und Umsetzung von zusätzlichen bzw. weitergehenden Massnahmen die Datengrundlagen. Mit einer Wohnraum-/Wohnungsmarktanalyse sollen deshalb die Grundlagen für die zukünftige Pontresiner Wohnraumpolitik geschaffen werden. Dabei geht es auch darum, ein Bewusstsein für den allfälligen Handlungsbedarf und mögliche Handlungsspielräume, u.a. im Hinblick auf das zukünftige Angebot, zu schaffen. Die Wohnraumanalyse bildet eine erste Übersicht und den Einstieg in die komplexe Thematik. Die Analyse soll auf zentrale Fragestellungen faktenbasierte Antworten geben, welche im vorliegenden Kurzbericht zusammengefasst sind. Es sollen insbesondere Antworten auf folgende Hauptfragen gefunden werden:

- Gibt es in der Gemeinde Pontresina genügend Wohnraum für alle Menschen, die in der Gemeinde wohnen möchten?
- Welche Rolle spielt die Zweitwohnungsthematik in Bezug auf ausreichend bezahlbaren Wohnraum?
- Wie beeinflussen Megatrends den Pontresiner Wohnungsmarkt?
- Welche Art von Wohnraum braucht es heute sowie in Zukunft und sollte demnach gefördert werden?
- Besteht Handlungsbedarf? Und falls ja, gibt es von Seite der Gemeinde bereits Ideen/Stossrichtungen zur Verbesserung der Situation?

## Grundlagen und Methodik

Aus methodischer Sicht stehen die Beschaffung, Aufbereitung und Analyse bestehender Daten zu Angebot, Nachfrage und Marktergebnis im Vordergrund. Diese, sich am Wohnungsmarkt orientierenden Grundlagen, werden in den Pontresiner Kontext gestellt und Erkenntnisse sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Bei den Datengrundlagen stützen 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. Von der Bauverwaltung und Finanzverwaltung Pontresina sind ergänzend noch weitere Informationen eingeflossen, wie bspw. zum Thema «Erstwohnungspflicht» oder Kurtaxen. Nebst den Daten der öffentlichen Hand standen uns auch Daten von Dritten sowie verschiedene Berichte zur Verfügung. Die für das jeweilige Thema verwendeten Datenquellen und Definitionen werden zu Beginn der Kapitel 2–4 kurz vorgestellt. Eine Gesamtliste zu den Quellen findet sich im Anhang A2.



## Megatrends

Als weitere Grundlage wurden auch Megatrends berücksichtigt. Sie geben Hinweise auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen. Die wichtigsten Megatrends (und *Gegentrends*) mit möglichem Einfluss auf den Wohnungsmarkt von Pontresina sind:

- Globalisierung (zunehmend vernetzte Welt; globaler Austausch von Ideen, Waren, Talenten, Wettbewerb, Geopolitik): Die Zusammensetzung der Nachfrage wird noch internationaler und die Architektur ebenfalls. *Gegentrend: Nationalisierungstendenzen*
- Demografischer Wandel (die Bevölkerung wächst, wird älter, vielfältiger und regional unterschiedlicher verteilt): Die Nachfrage verändert sich entsprechend (u.a. «Silver Society»). *Gegentrend: Zunahme an Wohnungsfreisetzungen für junge Familien*
- Individualisierung (Kulturprinzip der westlichen Welt; Freiheit der Wahl, Selbstverwirklichung, Selbstbestimmung): Anzahl kleine Haushalte und Wohnraumfläche pro Kopf steigen. *Gegentrend: «Wir-Kultur», Sharing-Angebote*
- Neo-Ökologie und Klimawandel (Neuausrichtung der Werte der globalen Gesellschaft, mehr Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit): grössere Nachfrage nach Qualität beim Wohnraumangebot, inkl. Umgebung. *Gegentrend: Festhalten am Bekannten, nachbarschaftliche Spannungen*
- Urbanisierung (mehr Menschen leben weltweit in Städten; Städte als wichtigste, hoch-komplexe Lebensräume). *Gegentrend: Revival des Dorfes*
- Mobilität (steigender Bedarf und Vielfalt an Mobilitätsformen, Ineinander-greifen Arbeit-Wohnen-Freizeit). *Gegentrend: Die Seele muss mitkommen*
- New Work/Neues Arbeiten (Symbiose von Leben und Arbeiten; Sinnfrage wichtiger als klassische Karriere). *Hinweis: Mobil-flexibles Arbeiten ist nicht für alle Branchen möglich und muss gut organisiert sein.*
- Gesundheit (prägt sämtliche Lebensbereiche und neue Erwartungen an das Gesundheitssystem; Gesundheit als zentrales Lebensziel). *Hinweis: Thema ist teilweise sehr kostenintensiv*

## Aufbau Bericht

Der Aufbau des Berichtes leitet sich aus den Grundlagen und der Methodik ab. Er orientiert sich am klassischen, ökonomischen «Marktmodell». In Kapitel 2 liegt der Fokus auf der Wohnungsnachfrage (Bevölkerung, Haushalte, Einkommen, Nachfragesegmente) und in Kapitel 3 auf dem Wohnungsangebot (Wohnungen, Zweitwohnungen, Wohnverhältnisse, neu erstellte Wohnungen und Wohnungen im Einfluss der Gemeinde). In Kapitel 4 wird auf das Marktergebnis (Leerwohnungen, Mietpreise) eingegangen und die Einkommenssituation der Bevölkerung den Wohnkosten gegenübergestellt. Im abschliessenden Kapitel 5 werden anhand der Ergebnisse der Kapitel 2-4 mit einer Synthese Antworten auf die zentralen Fragestellungen gegeben. In Kapitel 6 wird ein kurzer Ausblick skizziert.



## 2. Wohnraumnachfrage

### Einleitung

In Kapitel 2 liegt der Fokus auf den Personen und Haushalten, die in Pontresina Wohnraum nachfragen. Im Rahmen der Wohnungsnachfrage werden insbesondere die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur und die Einkommens- und Vermögenssituation der Bevölkerung sowie verschiedene Nachfragesegmente analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen der Wohnungsnachfrage sind insbesondere:

- die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) vom Bundesamt für Statistik (BFS),
- die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des BFS,
- «Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021» des Amtes für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden,
- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik Pontresina (GWS) des BFS,
- ein Auszug der Steuerdaten Pontresina von der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden sowie
- die Nachfragesegmente aus dem Gemeindecheck Wohnen Pontresina von Fahrländer Partner.

### 2.1 Bevölkerung und Beschäftigte

#### Bevölkerung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) unterscheidet zwischen der ständigen und der nichtständigen 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 Diplomat\*innen 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 12 Monaten sowie Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) und Schutzbedürftige (Ausweis S) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten.

#### Ständige Wohnbevölkerung

In Pontresina betrug die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2022 gemäss Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 2'114 Personen. Seit 2014 (2'161 Einwohner\*innen) hat die Bevölkerung in Pontresina jährlich unterschiedlich stark zu- oder abgenommen. In der Tendenz ist jedoch eine Bevölkerungsabnahme erkennbar (vgl. Abbildung 2-1).



## Nichtständige Bevölkerung

Im Jahr 2021 umfasste die nichtständige Bevölkerung in Pontresina 226 Personen. Das entspricht 11 % der Gesamtbevölkerung. Zwischen 2010 und 2021 sank dieser Anteil kontinuierlich von 22 % auf 11 %, was einem Rückgang von 211 Personen entspricht. Zwischen 2019 und 2020 verzeichnete Pontresina einen markanten Rückgang der nichtständigen Bevölkerung von 52 Personen. 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 Pontresina ebenfalls von Bedeutung und auf Wohnraum angewiesen ist.

## Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden

In den Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden 2019 (basierend auf den Annahmen des Bundesamts für Statistik (BFS)) geht der Kanton von einem Wachstum der Gemeinde Pontresina aus (vgl. durchgezogene Linien in der Abbildung 2-1). Pontresina soll dementsprechend in den nächsten rund 30 Jahren bis 2050 um 324 Personen auf 2'438 Einwohner\*innen wachsen (Szenario Hoch).

In den aktualisierten kantonalen Bevölkerungsperspektiven, gerechnet von Wüest & Partner (WP) im Auftrag des Kantons, wird für Pontresina im Szenario Mittel ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Im Szenario Hoch wird ebenfalls ein Bevölkerungswachstum vorhergesagt, dies liegt jedoch mit einer Zunahme von 184 Personen bis 2050 tiefer als in den älteren Bevölkerungsperspektiven (vgl. gestrichelte Linien in der Abbildung 2-1).

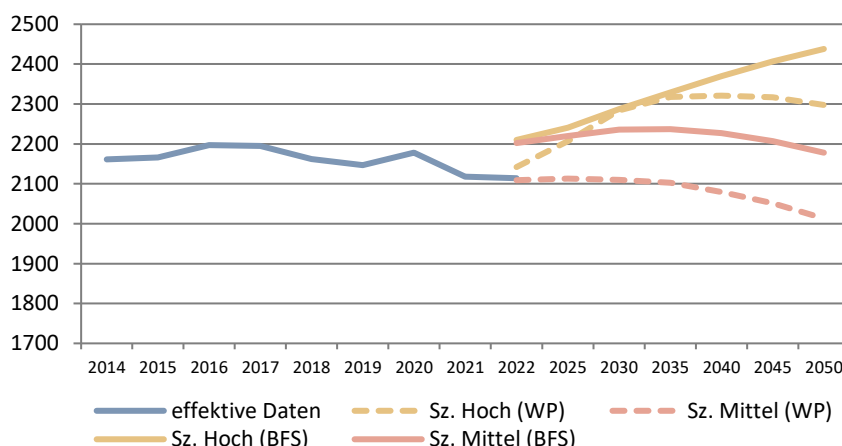


Abbildung 2-1: Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden

Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

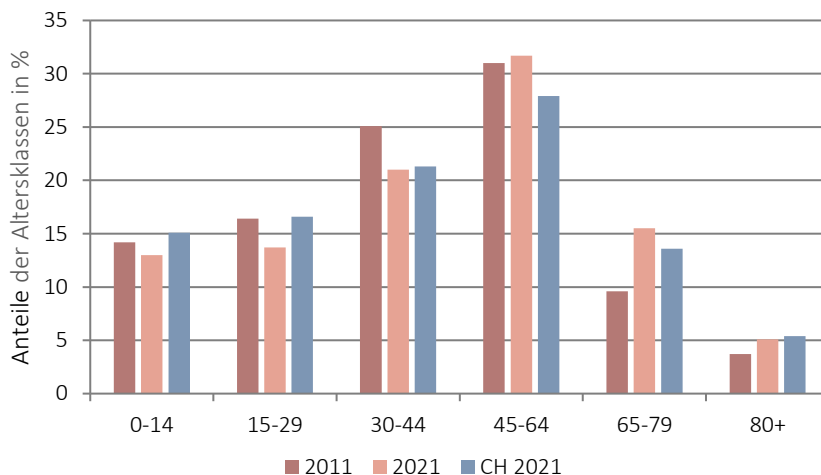
## Geschlecht

Die Verteilung zwischen Mann und Frau ist sehr ausgeglichen und liegt in Pontresina seit 2010 bei 50 % Männer und 50 % Frauen bzw. bei 49.9 % Männer und 50.1 % Frauen im 2021.

## Altersstruktur

Im Vergleich zum schweizerischen Mittelwert hat Pontresina einen etwas unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern (Altersklasse 0–14). Der Anteil ist in den letzten 10 Jahren um rund ein Prozent (1.2 %) zurückgegangen und liegt im 2021 2.1 % unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der demografische Wandel ist auch in Pontresina zu beobachten. Während sich der Anteil der Altersklasse 30-44 um 4 % reduziert hat, ist der Anteil der Senior\*innen in den letzten Jahren um 6 % angestiegen. Mit 15.5 % im Jahr 2021 liegt er über dem schweizerischen Durchschnitt (13.6 %). Betrachtet man die Altersklasse 45-64, so liegt Pontresina rund 4 % über dem schweizerischen Durchschnitt.

## Altersstruktur (ff)



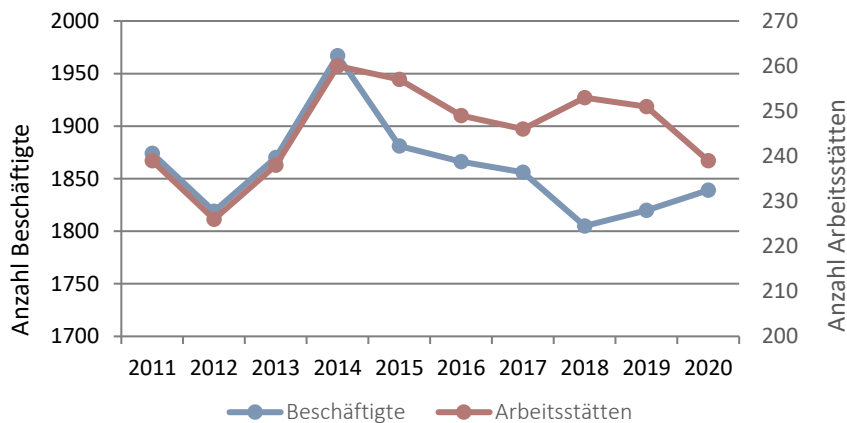
**Abbildung 2-2: Entwicklung der Altersstruktur Pontresina von 2011 bis 2021 sowie Altersstruktur der Schweiz 2021**

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

## Staatsangehörigkeit

Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei ungefähr einem Drittel (33 %). Personen mit schweizerischer Staatsangehörigkeit (und allenfalls weiteren) machen ca. 67 % der Bevölkerung aus. Von den rund 705 ausländischen Personen haben fast 43 % die portugiesische sowie je rund ein Fünftel die deutsche und die italienische Staatsbürgerschaft.

## Beschäftigte



**Abbildung 2-3: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Pontresina**

Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS

2020 waren in Pontresina 1'839 Personen beschäftigt. Diese Zahl hat von 2011 bis 2020 um 40 Beschäftigte abgenommen. Die Aufteilung der Beschäftigten in die verschiedenen Sektoren liegt nur für das Jahr 2018 vor. Die überwiegende Mehrheit der Beschäftigten (81.2 %) ist im 3. Sektor tätig, 18.5 % arbeiten im 2. Sektor und 0.3 % im 1. Sektor. Die Anzahl Arbeitsstätten hat sich nach einer starken Zunahme im Jahr 2014 wieder reduziert auf 239.



Bewegungen der Pendler\*innen

Während die Zahl Zupendler\*innen in den letzten Jahren leicht zugenommen hat, ist die Zahl der Wegpendler\*innen gesunken. Im Jahr 2014 sind 447 Personen von aussen nach Pontresina gependelt, 529 Pontresiner\*innen arbeiteten an einem anderen Ort als Pontresina. Die Zahl der Zupendler\*innen hat im 2018 leicht zugenommen und sich im Jahr 2020 bei 459 eingependelt. Die Zahl der Wegpendler\*innen ist im Jahr 2020 auf 494 gesunken.



**Abbildung 2-4: Veränderung Zu- und Wegpendler\*innen Pontresina 2014, 2018 und 2020**  
 Quelle: Erwerbstätige nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014, 2018 und 2020, (BFS – Registerverknüpfung aus AHV, STATPOP und STATENT), BFS

## 2.2 Privathaushalte

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 Wohnheime für Studierende, Institutionen für Menschen mit Behinderung, 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.

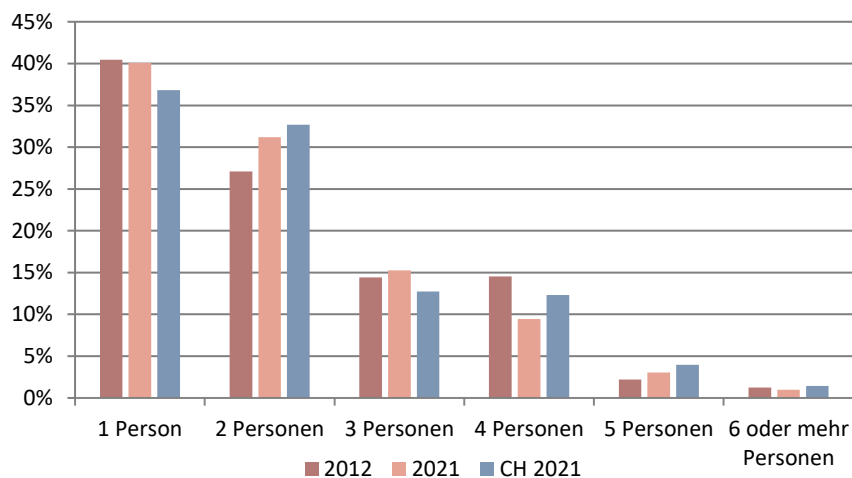
Privathaushalte

In Pontresina gab es im Jahr 2021 gemäss STATPOP 1'016 Privathaushalte. Die Zahl umfasst die ständige und nichtständige Wohnbevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Pontresina.

Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung

Bei den Haushalten nach Grösse und Zusammensetzung werden die Haushaltsmitglieder nach Anzahl Personen unterschieden. Mit ungefähr 40 % sind in Pontresina die Einpersonenhaushalte am häufigsten vertreten, gefolgt von den Haushalten mit zwei Personen (rund 30 %). In Pontresina sind die Anteile der Einpersonenhaushalte rund 5 % höher und die Haushalte mit zwei und mehr Personen entsprechend tiefer als im gesamtschweizerischen Mittel. Der Trend zu kleineren Haushalten hat in den letzten neun Jahren zugenommen, wobei der Anteil der Single-Haushalte stabil geblieben ist.

### Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung (ff)

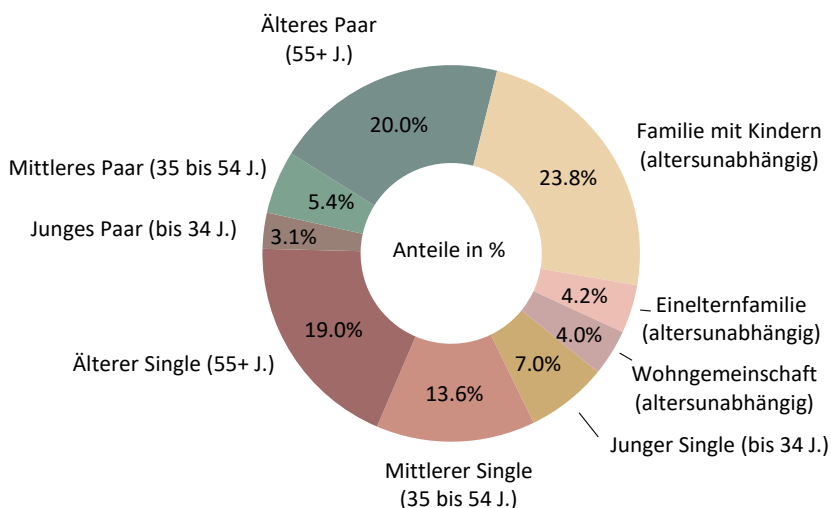


**Abbildung 2-5: Zusammensetzung der Haushalte in Pontresina 2012 und 2021 sowie in der Schweiz 2021**

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

### Haushalte nach Lebensphasen

Im Gemeindecheck von Fahrländer Partner & Sotomo sind die Lebensphasen 2020 aufgeführt. Daraus lässt sich erkennen, dass in rund der Hälfte aller Einpersonenhaushalte «Ältere Singles (55+ J.)» leben. Dies stützt die These des demografischen Wandels. Rund ein Viertel aller Haushalte sind Familienhaushalte. Im Vergleich zum Jahr 1990 hat sich der Anteil an «Älteren Singles (55+ J.)» verdoppelt. Der Anteil Familien mit Kindern ist von 32 % auf 24 % gesunken.



**Abbildung 2-6: Lebensphasen Pontresina 2020**

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

## 2.3 Einkommen und Vermögen

Sonderauswertung  
Steuerdaten

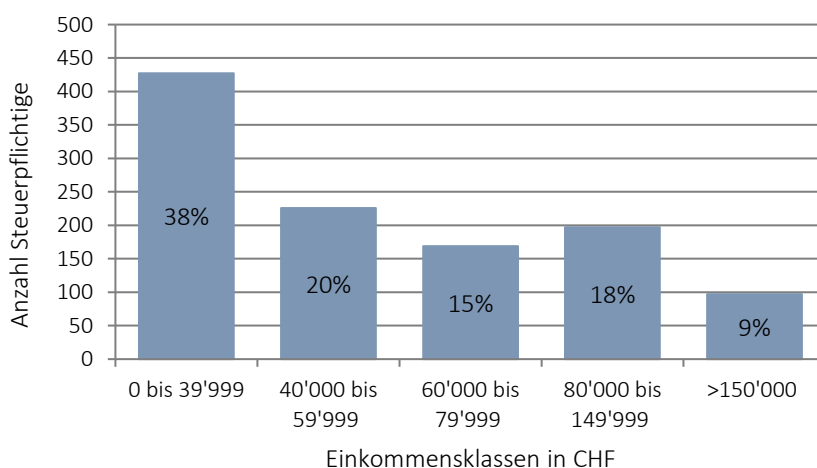
Eine anonymisierte Sonderauswertung der Steuerdaten 2021 natürlicher Personen in Pontresina durch die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden ermöglicht Aussagen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Beim Einkommen interessiert im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt insbesondere das verfügbare Einkommen, von dem höchstens 30 % für das Wohnen aufgewendet werden sollte.<sup>1</sup>

Bei den ordentlich veranlagten natürlichen Personen entspricht der approximative Wert für das verfügbare Einkommen (Einkommen gemäss Steuererklärung ohne Abzüge) 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 Quellensteuern und dürfte in den allermeisten Fällen höher als das verfügbare Einkommen sein.

Verfügbares Einkommen  
Steuerpflichtige

Von den 1'116 Steuerpflichtigen in Pontresina weisen 427 bzw. 38 % ein jährlich verfügbares Einkommen von weniger als 40'000 CHF auf (3'333 CHF/Monat). Bei weiteren 20 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen zwischen 40'000 und 59'999 CHF (3'333–5'000 CHF/Monat). Knapp 170 Personen bzw. 15 % verfügen über ein Einkommen zwischen 60'000–79'999 CHF (5'000–6'667 CHF/Monat), rund 200 Personen bzw. 18 % eines zwischen 80'000–149'999 CHF (6'667–12'500 CHF/Monat). Bei 9 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen über 150'000 CHF (12'500 CHF/Monat). Somit weisen knapp drei Viertel der Steuerpflichtigen (73 %) Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus.

Verfügbares Einkommen  
Steuerpflichtige



n = 1'116 Steuerpflichtige

**Abbildung 2-7: Verfügbares Einkommen der Steuerpflichtigen, Pontresina, 2021**

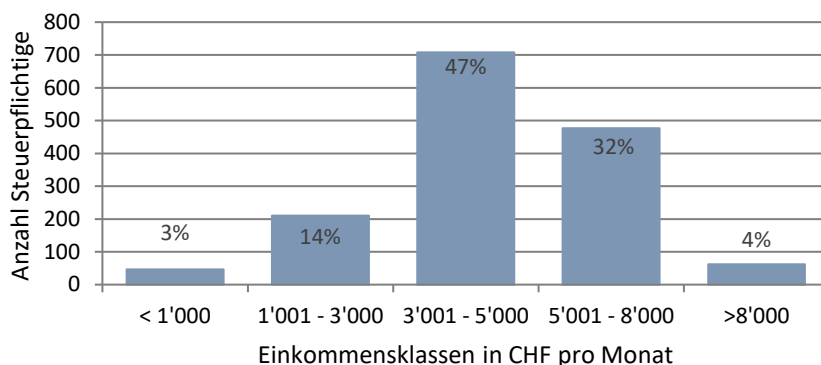
Quelle: Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

<sup>1</sup> 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 der Behörden oder bei der Hypothekenvergabe der Banken).



## Bruttoeinkommen Quellensteuerpflichtige

Quellensteuerpflichtige zählen nicht zur ständigen Wohnbevölkerung und wohnen kürzer als 12 Monate in Pontresina. Von den 2021 insgesamt rund 1'500 quellsteuerpflichtigen Personen in Pontresina verfügen rund die Hälfte (47 %) über ein monatliches Bruttoeinkommen zwischen 3'000 und 4'999 CHF. Bei 17 % liegt das Bruttoeinkommen unter 3'000 CHF und bei rund einem Drittel (36 %) über 5'000 CHF. Rund 4 % der Quellensteuerpflichtigen verfügen über ein monatliches Einkommen von 8'000 CHF und mehr.



n = 1'503 Quellensteuerpflichtige

Abbildung 2-8: Bruttoeinkommen der Quellensteuerpflichtigen, Pontresina, 2021

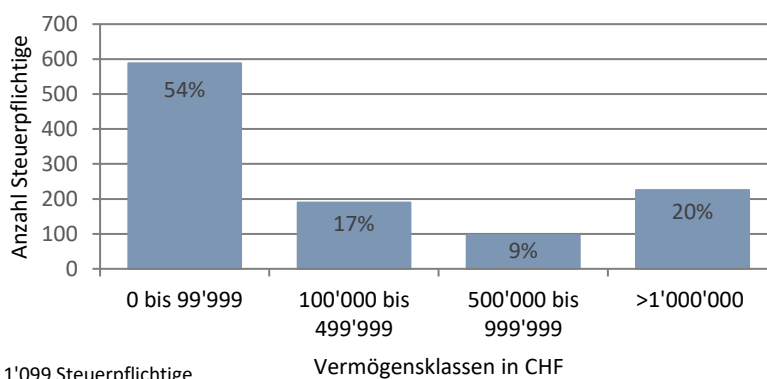
Quelle: Steuerregister Pontresina, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

## Verfügbares Einkommen für das Wohnen

Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in Pontresina rund 38 % der 1'116 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 weitere 18 % der Steuerpflichtigen bei 2'000 CHF. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

## Vermögen Steuerpflichtige

Knapp 600 bzw. 54 % der Steuerpflichtigen (Einzelpersonen bzw. Haushalte bei Verheirateten), die in Pontresina ordentlich steuerpflichtig sind, verfügen über kein (0 CHF) bis maximal 100'000 CHF Vermögen. Rund 17 % weisen ein Vermögen von 100'000–499'999 CHF und 9 % ein Vermögen von 500'000–1'000'000 CHF auf. 20 % der Steuerpflichtigen haben ein Vermögen von 1 Mio. CHF und mehr.



n = 1'099 Steuerpflichtige

Abbildung 2-9: Vermögen der Steuerpflichtigen, Pontresina, 2021

Quelle: Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

## 2.4 Nachfragesegmente

Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Im Gemeindecheck Wohnen weisen Fahrländer Partner neun verschiedene Nachfragesegmente für den Wohnungsmarkt aus, die auf der Vollerhebung der Haushalte in der Volkszählung 2000 beruhen. Sie werden nach den drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase gebildet und jeweils auf den neusten Stand fortgeschrieben.<sup>2</sup> Eine Übersicht der 9 Nachfragesegmente findet sich in Anhang A1.

Nachfragesegmente in Pontresina

In Pontresina zählen rund 43 % (Schweiz: 34 %) der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländlich 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- bis 4-Zimmer-Wohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung.

In Pontresina weisen rund 34 % (Schweiz: 31 %) 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 23 % (Schweiz: 34 %) der Haushalte zeichnen sich durch einen eher hohen Status, hohe Ausbildung und hohes Einkommen aus («Urbane Avantgarde», «Bildungsorientierte Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht»). Diese haben eine hohe Neigung zu eher grosszügigem Wohneigentum und ihre Preissensitivität ist eher gering.

Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner\*innen (53 %) weisen eine mittel bis hohe Preissensitivität bezüglich Wohnraum auf. Es handelt sich dabei um die Nachfragesegmente «Ländlich Traditionelle», «Moderne Arbeiter», «Improvisierte Alternative» und «Klassischer Mittelstand».

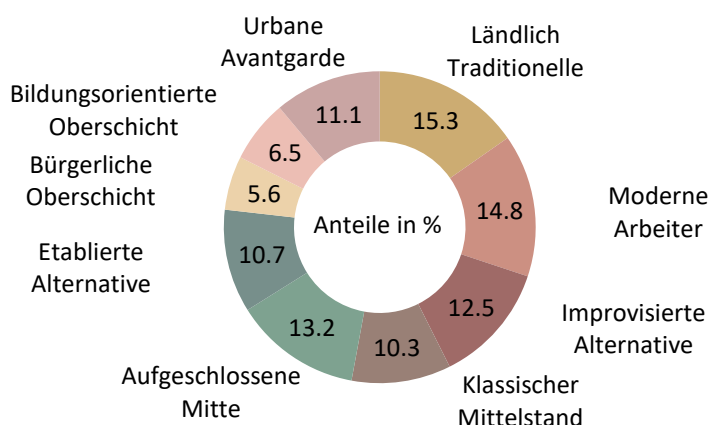


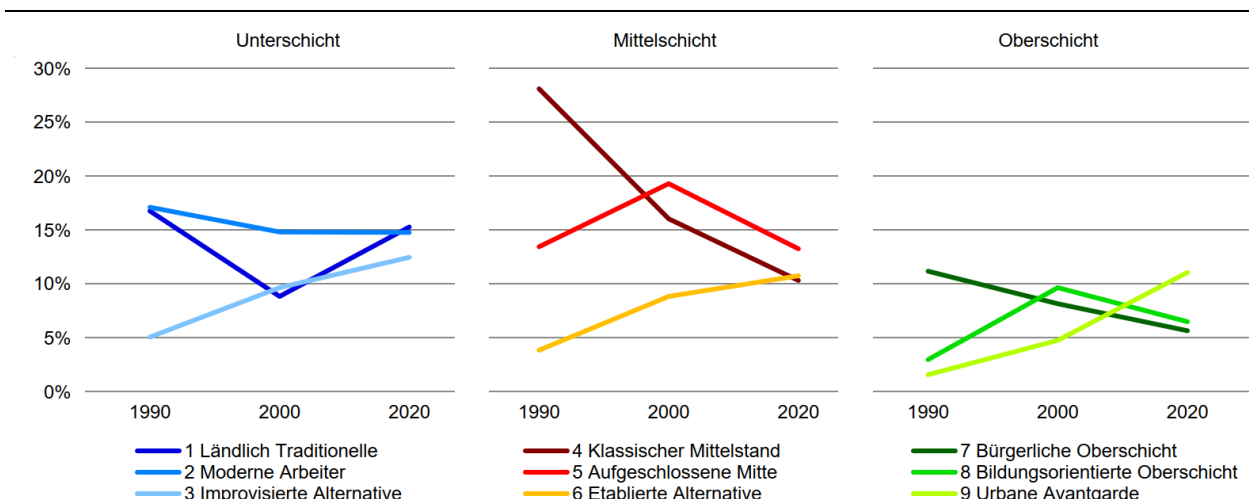
Abbildung 2-10: Anteile der Nachfragesegmente, Pontresina, 2020

Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Pontresina, 1. Quartal 2023; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

<sup>2</sup> Detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente vgl. Fahrländer Partner & Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018

Entwicklung bei den Nachfragesegmenten

In den letzten 20 Jahren haben in Pontresina die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative», «Bildungsorientierte Oberschicht» sowie «Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Moderne Arbeiter», «Klassischer Mittelstand» und «Bürgerliche Oberschicht» haben abgenommen. Die Segmente «Aufgeschlossene Mitte» und «Ländlich Traditionelle» sind nach einer Zunahme wieder auf einem ähnlichen Stand wie 1990.



Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).  
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 2-11: Veränderung der Anteile der Nachfragesegmente, Pontresina, 1990, 2000 und 2020

Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Pontresina, 1. Quartal 2023; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Die Entwicklung der Nachfragesegmente sind als grobe Tendenzen zu interpretieren. Die Rückgänge 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- in das Pensionsleben die Einkommensverhältnisse verändern und dazu führen, dass Haushalte einem anderen Nachfragesegment zugeordnet werden. In welchem Ausmass solche Ereignisse zutreffen, kann im Rahmen der vorliegenden Untersuchung nicht beziffert werden.

## 2.5 Fazit Wohnraumnachfrage

Bevölkerung

Die ständige Bevölkerung in Pontresina hat in den letzten 10 Jahren abgenommen. Es stellt sich die Frage, ob der Rückgang auf fehlenden Wohnraum zurückzuführen ist. Bis zum Jahr 2050 gehen die aktualisierten kantonalen Bevölkerungsperspektiven Szenario «Hoch» hingegen von einem Bevölkerungswachstum von 184 Personen aus.

Pontresina 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 Pontresina über 65 Jahre alt sein. Dem entsprechend verschiebt sich auch die Wohnraumnachfrage hin zu dieser Kategorie (Alterswohnungen) und später in noch ältere Kategorien zu den Betagten (Alters- und Pflegewohnungen bzw. Betagtenzentrum). Bei den rund 5 % über 80-Jährigen sind in den nächsten Jahren Wohnungsfreisetzung zu erwarten.



Bevölkerung (ff)	<p>Die Zahl der Beschäftigten ist seit 2014 gesunken und stieg wieder leicht an zwischen 2018 und 2020. Die Anzahl Zupendler*innen ist seit 2014 relativ stabil. Wenn es das Ziel ist, dass diese Arbeitnehmer*innen in Pontresina wohnen, braucht es hierzu Wohnraum.</p>
Haushalte	<p>Pontresina weist einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil rund 3 % höher. In der Schweiz sowie in Pontresina ist der Anteil an Einpersonenhaushalten in der letzten Zeit angestiegen, was auf den demografischen Wandel und die Individualisierung zurückzuführen ist. Rund ein Viertel aller Haushalte in Pontresina sind Familienhaushalte.</p>
Einkommen und Vermögen	<p>73 % der Steuerpflichtigen weisen Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus. Bei den Quellensteuerpflichtigen, die allesamt erwerbstätig sind, weisen 64 % ein Einkommen bis zu 5'000 CHF monatlich (60'000 CHF/Jahr) aus. Mindestens 50 % der Steuerpflichtigen haben zu wenig Vermögen, um die hohen Wohnkosten in Pontresina längerfristig zu kompensieren.</p> <p>Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in Pontresina rund 38 % der 1'116 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 weitere 18 % der Steuerpflichtigen bei 2'000 CHF. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.</p>
Nachfragesegmente	<p>In Pontresina zählen rund 43 % (Schweiz: 34 %) der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländlich 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. Der «Klassische Mittelstand» der ebenfalls als mittel bis hoch preissensibel gilt, ist in Pontresina mit 10 % vertreten. Damit weist etwas mehr als die Hälfte der Einwohner*innen eine mittel bis hohe Preissensitivität bezüglich Wohnraum auf.</p> <p>In den letzten 20 Jahren haben in Pontresina die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Ländlich Traditionelle», «Traditionelle Arbeiter», «Klassischer Mittelstand», «Bürgerliche Oberschicht» und «Bildungsorientierte Oberschicht» haben abgenommen. Das Segment «Aufgeschlossene Mitte» ist nach einer Zunahme wieder auf dem Stand von 1990.</p>

# 3. Wohnraumangebot

## Einleitung

In Kapitel 3 steht der Wohnraum von Pontresina 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 Pontresina (GWS) des Bundesamtes für Statistik (BFS),
- das Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE),
- die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS sowie
- ein Datensatz zu den Wohnungen mit Erstwohnungspflicht und Mutationen seit 1989 der Bauverwaltung Pontresina.

## 3.1 Wohnungen

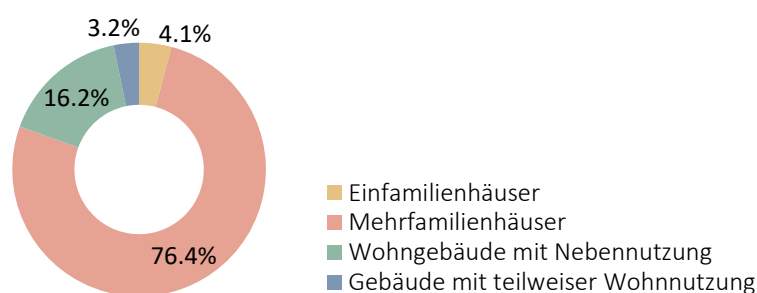
### Wohnungen

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 2021 befanden sich etwas mehr als drei Viertel der 2'314 Wohnungen in Pontresina in Mehrfamilienwohnhäusern. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil an Einfamilienhäusern tief: Pontresina 4 %, Schweiz 21 %. Die restlichen rund 19 % verteilen sich auf Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung.

### Wohnungen nach Gebäudekategorie



**Abbildung 3-1: Anteile der Wohnungen nach Gebäudekategorie, Pontresina, 2021**

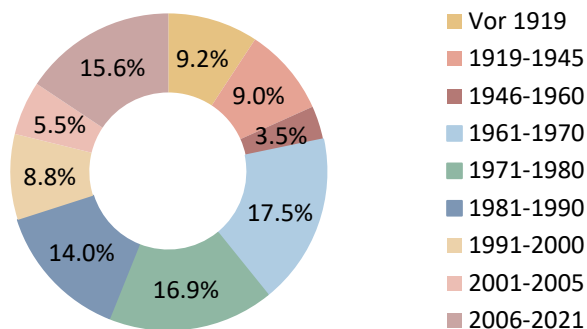
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

### Wohnungen nach Bauperiode und Sanierungsbedarf

Die Wohnungszahl in Pontresina ist über alle Bauperioden hinweg kontinuierlich angestiegen. Der grösste Bau-Boom erlebte Pontresina in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind rund 795 bzw. 34 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Gebäuden ein Sanierungsbedarf besteht. Die Bautätigkeit war in den 90er Jahren mit rund 9 % vergleichsweise tief. Zwischen 2001 und 2020 wurden rund 21 % aller Wohnungen gebaut.



## Baujahre

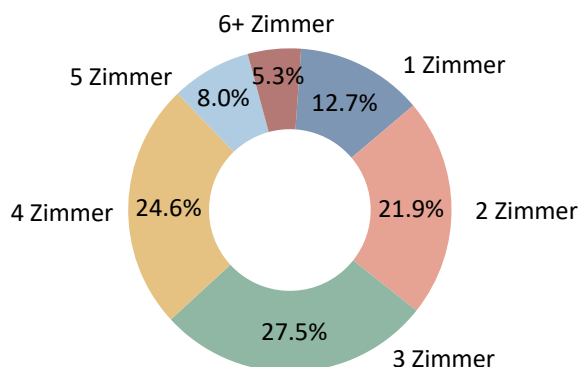


**Abbildung 3-2: Anteile der Wohnungen nach Bauperiode, Pontresina, 2021**

Aufgrund von neuen Erhebungsarten der Daten wurden ab dem Jahr 2000 die Bauperioden nicht mehr in 9-Jahresklassen eingeteilt. *Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS*

## Wohnungen nach Zimmerzahl

Rund 13 % aller Wohnungen in Pontresina haben 1 Zimmer, 22 % haben 2 Zimmer, weitere rund 28 % haben 3 Zimmer. Ein Viertel aller Wohnungen sind 4 Zimmer-Wohnungen. Rund 14 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Pontresina (35 %) deutlich höher als im schweizerischen Mittel (21.2 %).



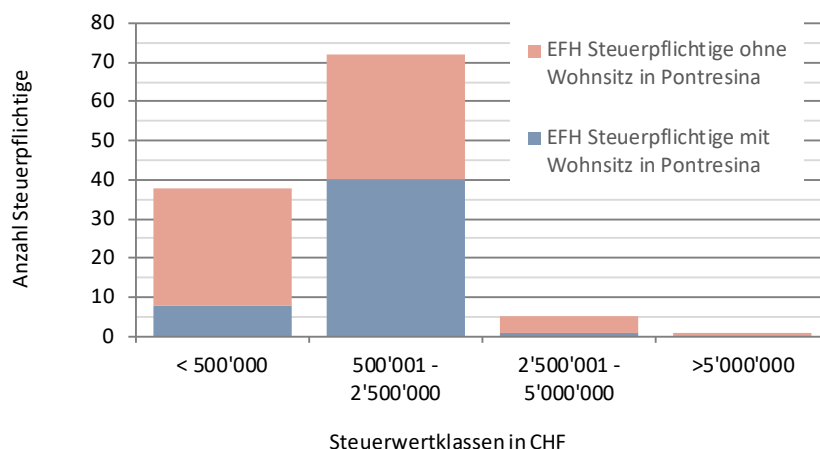
**Abbildung 3-3: Anteile der Wohnungen nach Zimmerzahl, Pontresina, 2021**

*Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS*

## Steuerwert Einfamilienhäuser

Nur 42 % aller Einfamilienhäuser (EFH) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Pontresina. Bei 38 (absolute Zahl) bzw. 33 % aller Einfamilienhäuser in Pontresina liegt der Steuerwert unter 500'000 CHF. Fast zwei Drittel (62 %) der Einfamilienhäuser haben einen Steuerwert zwischen 0.5-2.5 Mio. CHF. Fünf weitere EFH haben einen Steuerwert zwischen 2.5 und 5 Mio. CHF. Eines davon gehört Personen mit Wohnsitz in Pontresina. Das EFH mit einem Steuerwert von mehr als 5 Mio. CHF ist im Besitz einer Person, die ihren Wohnsitz nicht in Pontresina hat.

### Steuerwert Einfamilienhäuser (ff)



Total = 1'684 Steuerpflichtige

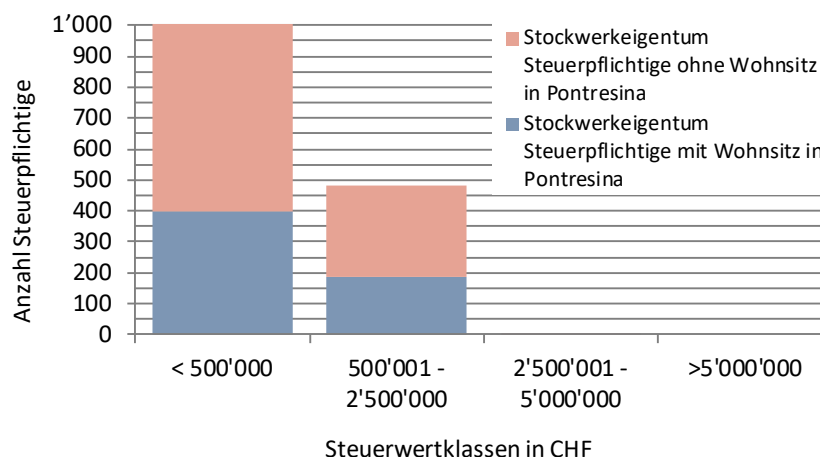
**Abbildung 3-4: Steuerwert der Einfamilienhäuser, Pontresina, 2021**

Quelle: Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

### Steuerwert Stockwerkeigentum (STWE-Wohnungen)

Rund zwei Drittel (69 %) aller Wohnung im Stockwerkeigentum haben einen Steuerwert unter 500'000 CHF. Bei 31 % liegt der Steuerwert zwischen 0.5 und 2.5 Mio. CHF und weniger als 1 % bzw. 6 Wohnungen haben einen Steuerwert von mehr als 2.5 Mio. CHF. 37 % aller Stockwerkseigentumswohnungen (STWE-Wohnungen) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Pontresina. Insgesamt werden 1'684 Stockwerkseigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (von total 2'314 Wohnungen in Pontresina) von Privatpersonen versteuert. Damit sind rund 73 % aller Wohnungen im Besitz von natürlichen Personen.

### Steuerwert STWE-Wohnungen



Total = 1'568 Steuerpflichtige

**Abbildung 3-5: Steuerwert der Wohnungen im Stockwerkeigentum, Pontresina, 2021**

Quelle: Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden



## 3.2 Erst-/Zweitwohnungen und Umnutzungen

### 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 einer Erstwohnung gleichgestellt (z.B. Alpwirtschaft, Dienst-/Personalwohnung) geführt wird. Eine Zweitwohnung kann in einem Mehrfamilienhaus liegen (1 Partei), ebenso kann ein Einfamilienhaus eine Zweitwohnung sein. Beide Fälle sind unter dem Begriff «Zweitwohnung» mitgemeint.

Die Analysen und Aussagen zu den Zweitwohnungen beruhen auf dem Datensatz des Wohnungsinventars des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und Daten des Bauamts Pontresina.

### Kommunales Zweitwohnungsgesetz Pontresina

Seit 1989 ist das «Gesetz über Zweitwohnungen der Gemeinde Pontresina (Kommunales Zweitwohnungsgesetz)» in Kraft. 2016 wurde es an das am 1. Januar 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz des Bundes (ZWG) und dessen Verordnung (ZVV) angepasst. Nach Art. 4 dieses kommunalen ZWGs sind die nach kommunalem Recht mit einer Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen als Erstwohnungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG zu nutzen.

Auf Basis von Art. 6 (Aufhebung der Erstwohnungspflicht) können die Eigentümer\*innen der nach kommunalem Recht ausgeschiedenen Erstwohnungen im Rahmen eines Meldeverfahrens ohne Vorweisung eines Kontingents die Aufhebung der Erstwohnungspflicht beantragen, wenn sie nachweisen, dass die betreffende Erstwohnung 20 Jahre als solche genutzt worden ist.

Aktuell, im Jahr 2023, können folglich Wohnungen, die im Jahr 2003 mit einer Erstwohnungspflicht belegt worden sind, von dieser befreit werden.

### Datenerhebung Zweitwohnungen in der Gemeinde Pontresina

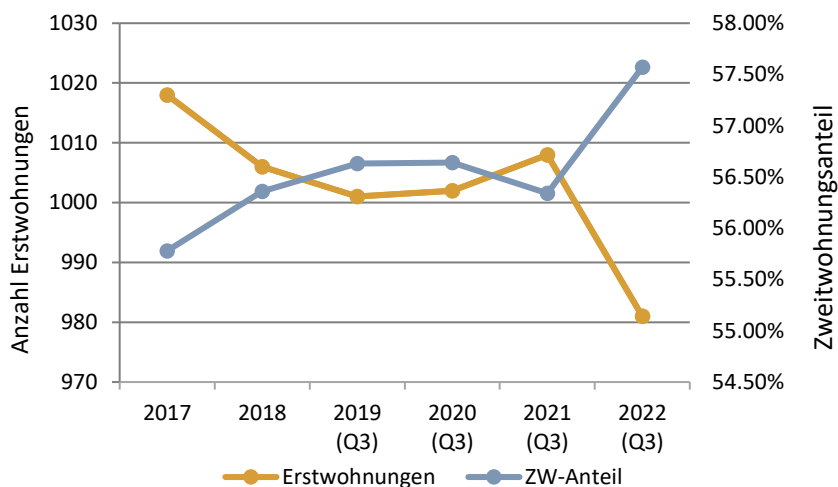
Das Attribut «Nutzungsart» im Gemeinde- und Wohnungsregister (GWR) erfasst, wie eine Wohnung genutzt wird, u.a. als Erst- oder Zweitwohnung.

Seit der Einführung des kommunalen Zweitwohnungsgesetzes im Jahr 1989 wird dieses Attribut in der Gemeinde Pontresina erfasst. Die Datenlage zur Zweitwohnungsthematik ist damit in Pontresina sehr gut.

### Zweitwohnungsanteil

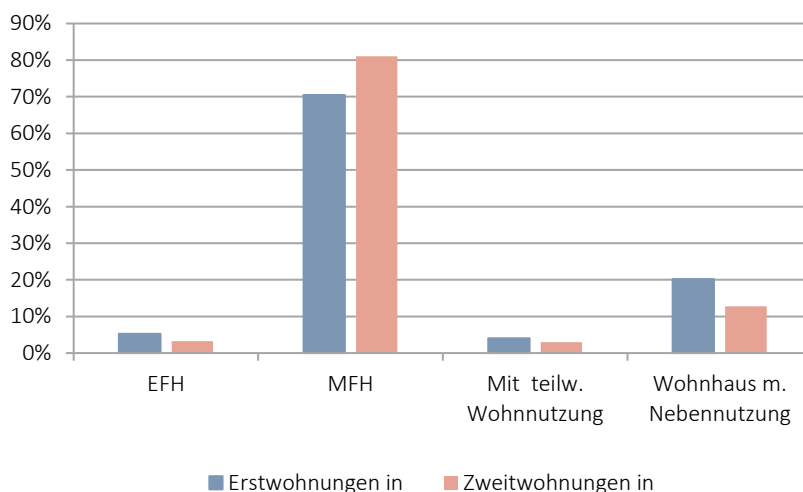
Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beläuft sich der Gesamtwohnungsstand in Pontresina im Q3 2022 auf rund 2'314 Wohnungen (zum Vergleich GWS 2021: 2'314 Wohnungen, vgl. Kap. 3.1). Von diesen 2'314 Wohnungen sind 987 bzw. 42.4 % Erstwohnungen und 1'332 bzw. 57.6 % Zweitwohnungen. Gemäss dem Wohnungsinventar ist in Pontresina der Zweitwohnungsanteil seit 2017 um 1.8 %-Punkte auf 57.6 % angestiegen (vgl. Abbildung 3-6).

## Erst- und Zweitwohnungen



**Abbildung 3-6: Entwicklung Anzahl Erstwohnungen + Zweitwohnungsanteil, Pontresina, 2017-2022**  
 Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

## Gebäudeart Erst- und Zweitwohnungen



**Abbildung 3-7: Erst- und Zweitwohnungen nach Gebäudeart am Stichtag 31. März 2023**  
 Quelle: Gebäude- und Wohnungsregister, Gemeinde Pontresina

Rund die Hälfte aller Einfamilienhäuser sind Zweitwohnungen

Die Verteilung der Zweitwohnungen in den Gebäudearten ist ähnlich wie bei den Erstwohnungen: Die meisten Zweitwohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern. Es sind dies 81 %, was 1'153 Wohnungen entspricht. Bei den Erstwohnungen liegt der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei 70 %, das sind 700 Wohnungen.

3 % aller Zweitwohnungen liegen in bzw. sind Einfamilienhäuser. In absoluten Zahlen ausgedrückt sind dies 46 Wohnungen bzw. EFH. Bei den Erstwohnungen sind es 5 %, was 52 Wohnungen bzw. EFH entspricht. Das heisst, von den total 98 Einfamilienhäusern die es in Pontresina gibt, werden fast die Hälfte (47 %) als Zweitwohnungen genutzt.

Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen

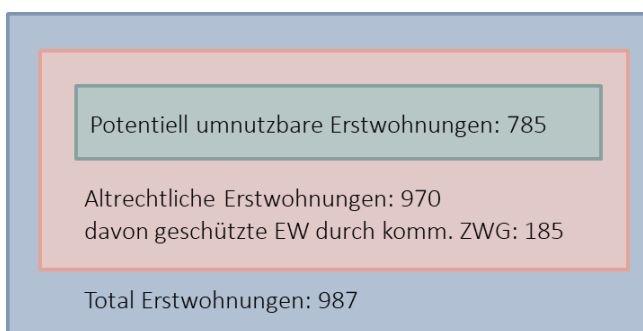
Seit Inkrafttreten des nationalen Zweitwohnungsgesetzes 2016 wurden lediglich 22 Zweitwohnungen sowie 6 touristisch bewirtschaftete Wohnungen bewilligt (Quelle: Bauverwaltung Pontresina). Im gleichen Zeitraum zwischen 2016 und 2022 wurden 31 Erstwohnungen erstellt und die Anzahl der Erstwohnungen ist um 37 Wohnungen gesunken. Trotzdem hat die Anzahl Zweitwohnungen stark zu- und die Anzahl Erstwohnungen abgenommen. Folglich sind seit 2016 zahlreiche altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt worden.

Nachfrage nach Zweitwohnungen ist gestiegen

Schweizweit hat die Nachfrage nach Zweitwohnungen während der Corona-Pandemie zugenommen (u.a. wegen Bedürfnissen wie Sicherheit, Natur und Freiraum). Die Digitalisierung (Telearbeit bzw. Homeoffice) macht das für gewisse Berufe möglich (Stichwort «multilokales Arbeiten»). Diese erhöhte Nachfrage ist in den in Pontresina erfolgten Umnutzungen von Erst- und Zweitwohnungen erkennbar. Auch Daniel Pfister, Leiter Grundbuchamt Maloja, bestätigt diesen Trend. Die Anzahl Handänderungen sei in den letzten drei Jahren gestiegen.

98% altrechtliche Wohnungen, die potentiell umnutzbar sind

Der Anteil altrechtlicher Wohnungen in Pontresina liegt bei circa 98 % (altrechtliche Wohnungen, die nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fallen, also schon vor 2012 bestanden). All diese Wohnungen bilden das theoretische Potenzial an Wohnungen, die in Zweit-/Ferienwohnungen umgewandelt werden können. Ein Teil dieser Wohnungen sind durch das kommunale Zweitwohnungsgesetz vor einer Umnutzung «geschützt» (am Stichtag 31. März 2023 sind dies 185 Erstwohnungen). Dieser Schutz ist jedoch auf 20 Jahre beschränkt (vgl. Art. 6 kommunales ZWG). Das heisst, die Erstwohnungspflicht kann auf Antrag nach 20 Jahren aufgehoben werden.



**Abbildung 3-8: Übersicht potentiell umnutzbare Erstwohnungen zum Stichtag 31. März 2023**  
Quelle: Baubewilligungen und Gebäude- und Wohnungsregister, Gemeinde Pontresina

Potentiell umnutzbare Erstwohnungen

Von den total 987 Erstwohnungen sind 970 altrechtliche Erstwohnungen. Von diesen altrechtlichen Erstwohnungen sind 185 durch das kommunale Zweitwohnungsgesetz für 20 Jahre geschützt. Somit können aktuell 785 Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (Stichtag 31. März 2023), vgl. Abbildung 3-8.

Auslösung der durch das komm. ZWG geschützten Erstwohnungen

Die aktuell durch das kommunale ZWG geschützten Erstwohnungen können auf Antrag nach Ablauf der 20-jährigen Frist vom Schutz ausgelöst werden. Eine Analyse der letzten 13 Jahre zeigt, dass durchschnittlich rund 58 % der Erstwohnungseigentümer\*innen eine Auslösung ihrer Wohnung beantragt haben. Setzt sich dieser Trend fort, ist mit weiteren Umnutzungen dieser von Erst- in Zweitwohnungen zu rechnen.



Tabelle 1: Die Tabelle zeigt die potentiell auslösbaren Erstwohnungen pro Jahr. In der zweiten Zeile ist der jährliche Durchschnitt der ausgelösten Erstwohnungen von 58% dargestellt. Im Jahr 2026 könnten 24 Wohnungen aus der Erstwohnungspflicht ausgelöst werden. In den letzten Jahren wurden rund 58 % der Erstwohnungen ausgelöst. Es ist somit zu erwarten, dass im Jahr 2026 rund 14 Erstwohnungen aus der Erstwohnungspflicht ausgelöst werden. Quelle: Daten Gemeinde Pontresina

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
Anzahl pot. auslösbarer EW	7	4	5	24	11	11	0	4	21	53	8	23	14	185
58% pot. auslösbarer EW	4	2	3	14	6	6	0	2	12	31	5	13	8	107

### 3.3 Logiernächte und Ferienwohnungen

Datengrundlagen

Für die Entwicklung der Logiernächte kann auf die Daten der Gemeinde Pontresina zurückgegriffen werden. Es sind dies insbesondere die Anzahl Logiernächte in den Ferienwohnungen, die Jahrespauschale der Kurtaxen sowie die Anzahl Ferien- und Zweitwohnungen sowie die auf E-Domizil angeschriebenen Ferienwohnungen.

Anzahl Logiernächte und Jahrespauschale sind gestiegen

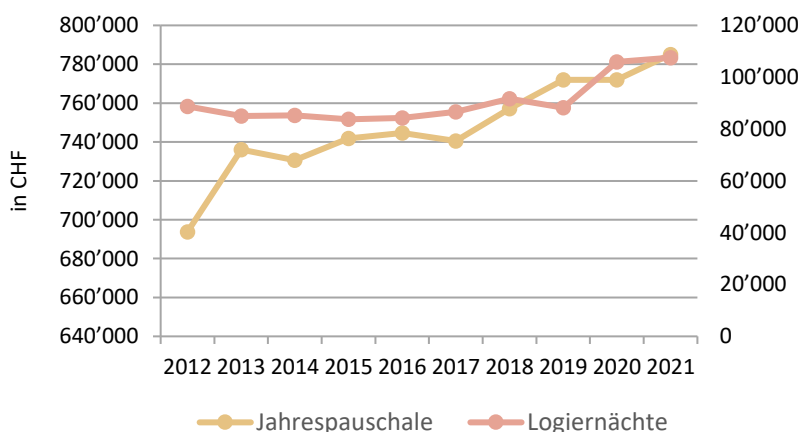


Abbildung 3-9: Entwicklung der Logiernächte von Ferienwohnungen und Jahrespauschalen  
Quelle: Gemeinde Pontresina

Pontresina generierte in den letzten 10 Jahren zwischen 430'000 und 575'000 Übernachtungen total (Hotels, Camping, Ferienwohnungen und Jugendherberge). In der Abbildung 3-9 sind die Anzahl Logiernächte abgebildet, die ausschliesslich durch Ferienwohnungen generiert wurden. In den letzten Jahren hat diese Zahl stark zugenommen. Ebenso sind die Einnahmen durch die Jahrespauschale (Abgabe der Kurtaxen) angestiegen.

Mehr Ferien- und Zweitwohnungen

Die Anzahl der Ferien- und Zweitwohnungen nimmt seit 2018 wieder zu und ist im Jahr 2021 auf dem Höchststand der letzten 10 Jahre angelangt. In der gleichen Zeit hat die Anzahl der ausgeschriebenen Wohnungen auf der Plattform E-Domizil abgenommen (vgl. Abbildung 3-10).

Mehr Ferien- und Zweitwohnungen (ff)

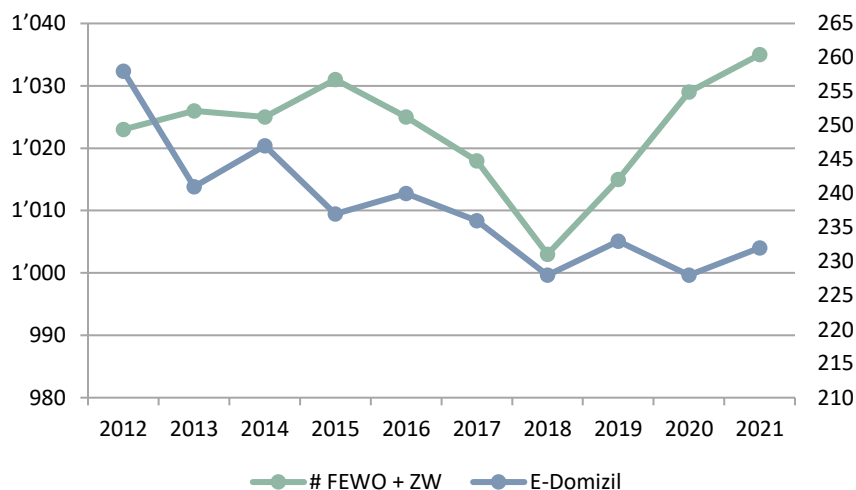


Abbildung 3-10: Entwicklung der Anzahl Ferien- und Zweitwohnungen sowie die Anzahl ausgeschriebener Ferienwohnungen auf der Plattform E-Domizil

Quelle: Gemeinde Pontresina

Bewirtschaftete Ferienwohnungen vs. unbewirtschaftete Zweitwohnungen

Aufgrund der gestiegenen Jahrespauschale und der stark ansteigenden Zahl Ferien- und Zweitwohnungen sowie der abnehmenden Zahl ausgeschriebener Ferienwohnungen auf E-Domizil kann vermutet werden, dass die bewirtschafteten Zweitwohnungen im Vergleich zu den vermieteten Ferienwohnungen stärker zugenommen haben. Dies würde eine Verlagerung von «warmen» hin zu «kalten» Betten bedeuten, was dem Ziel der Zweitwohnungsinitiative widerspricht.

### 3.4 Wohnbaugenossenschaften und Personalwohnungen

Wohnungen in Wohnbaugenossenschaften

In Pontresina gibt es eine Wohnbaugenossenschaft, die Chesa Belmunt. Diese vermietet total 18 Wohnungen. Davon sind 2 Studios, 5 x 2-Zi.-Wohnungen, 3 x 3-Zi.-Wohnungen und 8 x 5-Zi.-Wohnungen. Damit werden in Pontresina nur lediglich 0.8 % aller Wohnungen durch eine Wohnbaugenossenschaft angeboten.

Personalwohnungen

In Pontresina bieten 8 von 20 Hotels Wohnungen in Personalhäusern an. Von diesen Hotels werden total 124 Wohneinheiten angeboten. 16 Wohneinheiten werden durch weitere Unternehmen als Personalwohnungen zur Verfügung gestellt.

### 3.5 Neu erstellte Wohnungen

Neu erstellte Wohnungen

Die Angaben zu den neu erstellten Wohnungen in Pontresina beruhen auf der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS. Die Neubautätigkeit ist in den letzten Jahren in Pontresina zurückgegangen. Zwischen 2011 und 2020 wurden in Pontresina 227 neue Wohnungen erstellt. Dabei ist zu beachten, dass 100 dieser neu erstellten Wohnungen im Jahr 2011 gebaut wurden. In den Jahren 2012 bis 2020 sind damit lediglich 127 Wohnungen realisiert worden.



Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl

Von den 227 zwischen 2011 und 2020 neu erstellten Wohnungen waren rund 17 % kleine Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, 38 % 3-Zimmer-Wohnungen und 31 % 4-Zimmer-Wohnungen sowie 14 % mit 5 und mehr Zimmern. Auffallend ist die starke Abnahme seit 2017 (vgl. Abbildung 3-11).

Anzahl neu erstellte Wohnungen

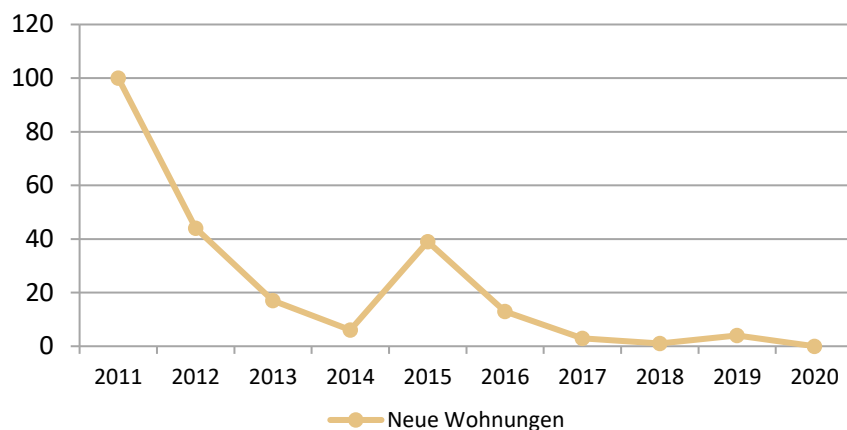


Abbildung 3-11: Entwicklung der neu erstellten Wohnungen pro Jahr, Pontresina, 2011 bis 2020  
Quelle: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS

## 3.6 Fazit Wohnraumangebot

Wohnungen

Etwas mehr als drei Viertel der 2'314 Wohnungen in Pontresina befinden sich in Mehrfamilienwohnhäusern. Der grösste Bau-Boom erlebte Pontresina in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind etwas mehr als ein Drittel aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Bei zahlreichen dieser Liegenschaften besteht Gesamtsanierungsbedarf.

Fast zwei Drittel aller Wohnungen in Pontresina sind 3-Zimmer-Wohnungen oder kleiner. Der Anteil an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist in Pontresina (35 %) deutlich höher als im schweizerischen Mittel (21 %).

Im Vergleich zur Gesamtschweiz (21 %) liegt der Anteil an Einfamilienhäusern in Pontresina (4 %) tief. Eine deutliche Mehrheit der Stockwerkeigentumswohnungen (63 %) liegt im Eigentum von Personen, die nicht in Pontresina wohnen. Bei den Einfamilienhäusern sind es 58 %.

Zweitwohnungen

In Pontresina gibt es rund 1'332 Zweitwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57.6 %. Seit 2017 ist der Zweitwohnungsanteil um 1.8 % angestiegen. 81 % aller Zweitwohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern, rund 3 % aller Zweitwohnungen in Einfamilienhäusern. Mehr als die Hälfte aller EFH in Pontresina sind Zweitwohnungen.

Seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes 2016 wurden lediglich 22 Zweitwohnungen erstellt. Im gleichen Zeitraum wurden 31 Erstwohnungen erstellt, trotzdem hat die Anzahl Erstwohnungen um 37 abgenommen. Folglich wurden seit 2016 zahlreiche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt.





#### Zweitwohnungen (ff)

Eine Analyse der letzten 13 Jahre zeigt, dass rund 58 % der Erstwohnungseigentümer\*innen eine Auslösung ihrer Wohnung gemäss dem kommunalen Zweitwohnungsgesetz beantragt haben. Setzt sich dieser Trend fort, ist mit weiteren Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen zu rechnen. Um die Erstwohnungszahl mindestens zu halten, müssten bspw. bis im Jahr 2026 23 Erstwohnungen gebaut werden. Das kommunale ZWG greift nur vorübergehend.

Die Jahrespauschale für die Kurtaxe und die Anzahl der Ferien- und Zweitwohnungen sind in den letzten Jahren stark angestiegen. Parallel dazu ist die Anzahl der ausgeschriebenen Ferienwohnungen auf der Plattform E-Domizil zurückgegangen. Es wird deshalb vermutet, dass die unbewirtschafteten Zweitwohnungen im Vergleich zu den vermieteten Ferienwohnungen stärker zugenommen haben. Dies würde eine Verlagerung von «warmen» hin zu «kalten» Betten bedeuten, was dem Ziel der Zweitwohnungsinitiative widerspricht.

#### Neu erstellte Wohnungen

Insgesamt entstanden in den Jahren 2012 bis 2020 lediglich 127 neue Wohnungen. Seit 2017 liegen die jährlich neu erstellten Wohnungen im einstelligen Bereich.

## 4. Marktergebnis

### Einleitung

In Kapitel 4 liegt der Fokus auf dem Marktergebnis, das sich aufgrund der Nachfrage und des Angebotes auf dem Pontresiner Wohnungsmarkt ergibt. Bezüglich Marktergebnis werden insbesondere die leerstehenden Wohnungen und die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen analysiert sowie das frei verfügbare Einkommen aufgezeigt und 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 Pontresina von Wüest & Partner,
- das frei verfügbare Einkommen auf Basis der Studie «Finanzielle Wohnraumattraktivität der Schweizer Gemeinden (2021)»,
- ein Auszug der Steuerdaten Pontresina der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden.

### 4.1 Leerwohnungen

#### Leerwohnungen

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

#### Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Nachdem die Leerwohnungsziffer 2016 (2.35) ihren Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht hat, ist sie in den letzten zwei Jahren stark zurückgegangen. Mit 0.48 liegt die Leerwohnungsziffer 2022 massiv unter dem schweizerischen Mittel von 1.31. Die Leerwohnungsziffer von 0.48 bedeutet, dass am Stichtag 1. Juni 2022 auf dem Markt 11 Wohnungen angeboten wurden bzw. leer standen. Am Stichtag 1. Juni 2021 waren es 18 Wohnungen.

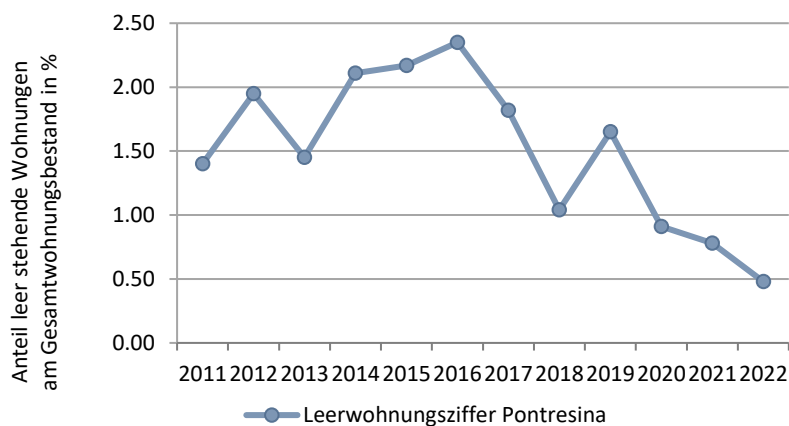


Abbildung 4-1: Leerwohnungsziffern, Pontresina, 2011-2022

Quelle: Leerwohnungszählung, BFS

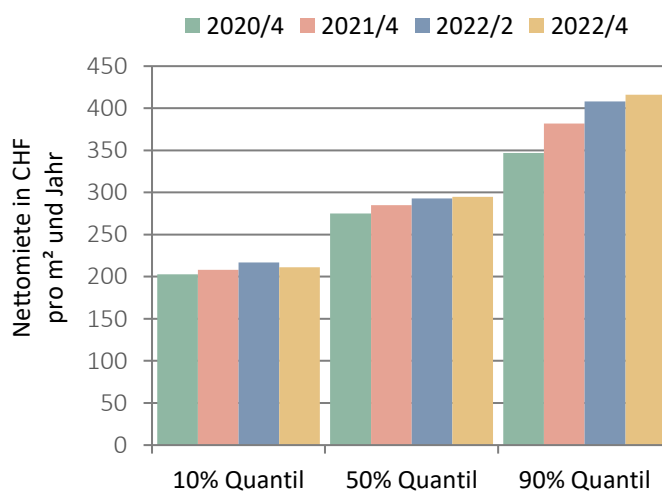
## 4.2 Miet- und Kaufpreise

### Miet- und Kaufpreise

Die Angaben zu den Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Pontresina beruhen auf den Standortinformationen Pontresina 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. Ist das 10 %-Quantil einer 4-Zimmer-Wohnung beispielsweise 1'640 CHF, so bedeutet dies, dass 10 % aller 4-Zimmer-Wohnungen 1'640 CHF oder weniger kosten. Entsprechend ist das 90 %-Quantil der Preis, zu welchem 90 % aller 4-Zimmer-Wohnung zu haben sind. Die Preise beziehen sich jeweils auf ein Objekt oder auf die Wohnfläche in m<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

Gemäss diesen Daten sind in Pontresina die Miet- und Kaufpreise in den letzten drei Jahren angestiegen (Median 50 %-Quantil ist angestiegen). Bei den Mietwohnungen sind ebenso die Werte des 10 %-Quantils als auch die Werte des 90 %-Quantils angestiegen. Bei den Kaufpreisen ist neben dem Median auch der Wert des 10 %-Quantils angestiegen. Der Wert des 90 %-Quantils ist hingegen zurückgegangen. Dementsprechend sind die Kaufpreise bei den teuersten 10 % der Eigentumswohnungen gesunken.

### Entwicklung Mietpreise



**Abbildung 4-2: Nettomietpreise pro m<sup>2</sup> und Jahr, Pontresina, 2020-2022 (4. Quartal)**

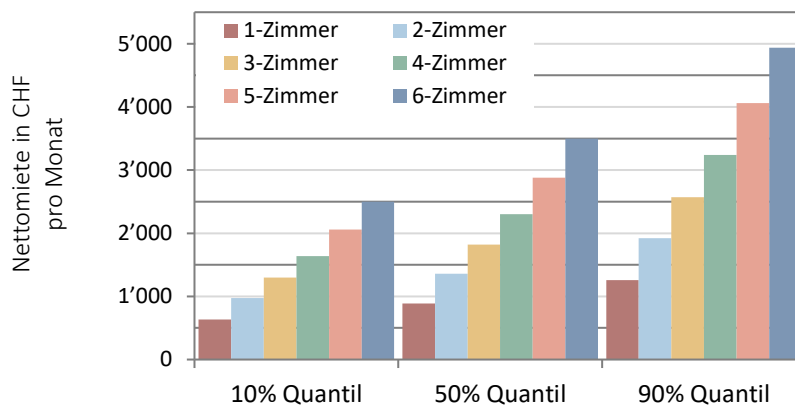
Quelle: Immobilienpreise Pontresina, Stand Februar 2023, Wüest Partner

Die Mietpreise pro m<sup>2</sup> und Jahr lagen in Pontresina 2022 (4. Quartal) im 50 %-Quantil bei 295 CHF. Das sind 20 CHF bzw. 9 % mehr als 2010. Die Preise pro m<sup>2</sup> und Jahr (Median) sind höher als im Schweizer Durchschnitt (189 CHF), jedoch leicht tiefer als in der Region Oberengadin (296 CHF). Inwiefern die Baukosten in Pontresina zur Höhe der Mietpreise beitragen, kann nicht beziffert werden.

<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>-Preise sind in Pontresina auch die Mietpreise nach Zimmerzahl höher als die der Schweiz. Eine 1-Zimmer-Wohnung kostet aktuell 890 CHF, eine 4-Zimmer-Wohnung 2'300 CHF pro Monat und eine 5-Zimmerwohnung 2'880 CHF (Werte 50 %-Quantile).



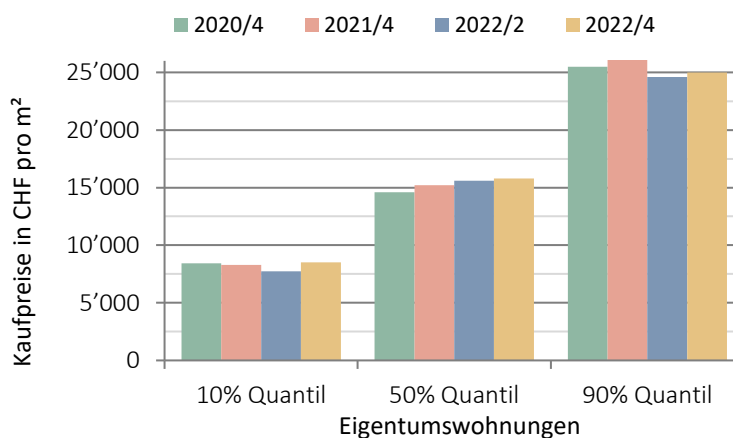
**Abbildung 4-3: Nettomietpreise Mietwohnungen in CHF / Monat, Pontresina, 2020-2022 (4. Quartal)**  
 Quelle: Immobilienpreise Pontresina, Stand Februar 2023, Wüest Partner

Mietpreise Genossenschaft deutlich tiefer

Im Vergleich zu den Marktmieten (durchschnittliche 3-Zi-Whg: 1'820 CHF, 5-Zi-Whg: 2'880 CHF) sind die Wohnungen der Pontresiner Wohngenossenschaft Belmont deutlich günstiger.

Kaufpreise Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen liegen in Pontresina ähnlich hoch wie in der Region Oberengadin, jedoch deutlich höher als im schweizerischen Durchschnitt. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt im 4. Quartal 2022 bei rund 15'800 CHF (50 %-Quantil) bzw. bei 8'520 CHF und 25'000 CHF nach 10 %- und 90 %-Quantil. Der 50 %-Quantil-Wert ist angestiegen, der 10 %-Quantil-Wert ist im Vergleich zum Jahr 2020 leicht angestiegen und der Wert des 90 %-Quantils ist im letzten Jahr gesunken. So wurden die teuersten 10 % der zum Kauf ausgeschriebenen Wohnungen im letzten Jahr günstiger. Nach aktuellsten Erkenntnissen der Gemeinde steigen die Preise im 2023 weiter an.



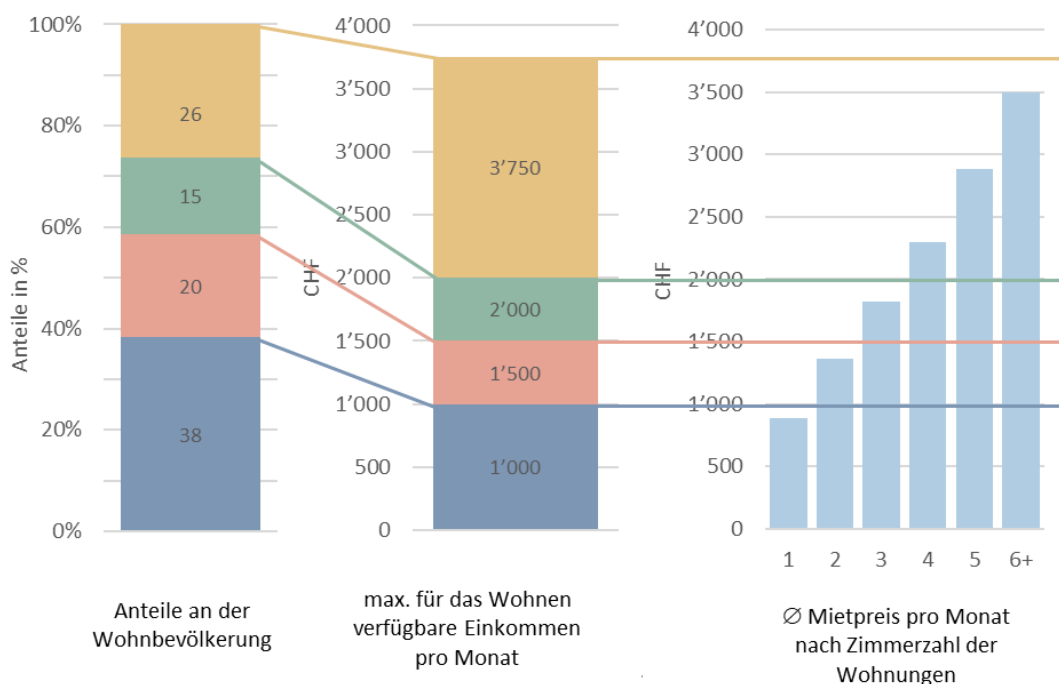
**Abbildung 4-4: Kaufpreise Eigentumswohnungen in CHF pro m<sup>2</sup>, Pontresina, 2020-2022 (4. Quartal)**  
 Quelle: Immobilienpreise Pontresina, Stand Februar 2023, Wüest Partner

## 4.3 Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten

### Wohnbudget vs. Wohnkosten

Wird das für das Wohnen verfügbare Einkommen (vgl. Kap. 2.3) den ausgeschriebenen Mietpreisen gegenübergestellt, ist ersichtlich, dass in Pontresina viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet sind. 38 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Das ist etwas mehr als der durchschnittliche Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmer-Wohnung (890 CHF). Weiteren 20 % stehen monatlich 1'500 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 3-Zimmer-Wohnung von 1'820 CHF) und weiteren 15 % höchstens 2'000 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 4-Zimmer-Wohnung von 2'300 CHF) für das Wohnen zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 5-Zimmer-Wohnung kostet in Pontresina durchschnittlich rund 2'880 CHF pro Monat. Für rund 74 % der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis deutlich über ihrem maximalen Wohnbudget.

Wird der Anteil Familien-Haushalte von 28 % mit den 74 % Steuerpflichtigen verglichen, welche gemäss Richtwert max. eine 3-Zimmer-Wohnung vermögen, so ist davon auszugehen, dass zahlreiche Familien einen Mietzins zahlen, der über dem Richtwert für das Wohnen (1/3 des verfügbaren Einkommens) liegt. Die folgende Abbildung 4-5 zeigt die Anteile der Bevölkerung nach dem maximal für das Wohnen verfügbare Einkommen und die durchschnittlich ausgeschriebenen Mietpreise nach Wohnungsgrösse.



Lesehilfe: 38 % der Wohnbevölkerung (bzw. deren Haushalt) stehen zur Deckung der Wohnkosten monatlich maximal 1'000 CHF zur Verfügung. Weiteren 35 % stehen maximal 2'000 CHF zur Verfügung. Ein Wohnbudget von 1'000 CHF reicht gut für eine ausgeschriebene 1-Zimmer-Wohnung (890 CHF) und mit einem Wohnbudget von 2'000 CHF kann man sich eine ausgeschriebene 3-Zimmer-Wohnung leisten. Eine ausgeschriebene 5-Zimmer-Wohnung kostet durchschnittlich rund 2'880 CHF. Es handelt sich um Grössenordnungen. Weitere Hinweise im Bericht sind zu beachten.

**Abbildung 4-5: Steuerpflichtige nach für Wohnkosten verfügbares Einkommen, Pontresina, 2021**

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



Wohnbudget vs.  
Wohnkosten (ff)

Bei dieser Gegenüberstellung gilt es zu beachten, dass sich Wohnhaushalte auch aus steuerlich nicht gemeinsam veranlagten Personen zusammensetzen können. So stehen diesen Haushalten ein höheres Wohnbudget zur Verfügung. Eine Auswertung der Steuerdaten nach Haushalten ist von Seite Kanton aktuell nicht möglich. Es 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 tendenziell auf, dass die ausgeschriebenen Mietwohnungen in Pontresina preislich über den finanziellen Mitteln eines Grossteils der ansässigen Bevölkerung liegen.

## 4.4 Fazit Marktergebnis

Leerwohnungen

Mit 0.48 liegt die Leerwohnungsziffer 2022 massiv unter dem schweizerischen Mittel von 1.31. Die Leerwohnungsziffer von 0.48 bedeutet, dass am Stichtag 1. Juni 2022 auf dem Markt 11 Wohnungen angeboten wurden bzw. leer standen.

Miet- und Kaufpreise

Die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in Pontresina sind in den letzten Jahren angestiegen. Die Genossenschaftswohnungen werden deutlich günstiger vermietet.

Wie bei den Mietpreisen, liegen in Pontresina auch die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen über den Werten der Region Oberengadin (mit Ausnahme des 90 %-Quantils) und der Schweiz.

Gegenüberstellung Einkommen  
- Wohnkosten

38 % der Steuerpflichtigen stehen monatlich maximal 1'000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Das ist etwas mehr als der durchschnittliche Mietpreis einer ausgeschriebenen 1-Zimmer-Wohnung (890 CHF). Weiteren 20 % stehen monatlich 1'500 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 3-Zimmer-Wohnung von 1'820 CHF) und weiteren 15 % höchstens 2'000 CHF (unter dem Durchschnittspreis einer 4-Zimmer-Wohnung von 2'300 CHF) für das Wohnen zur Verfügung. Eine ausgeschriebene 5-Zimmer-Wohnung kostet in Pontresina durchschnittlich rund 2'880 CHF pro Monat. Für rund 74 % der Steuerpflichtigen liegt dieser Preis fast 900 CHF über ihrem maximalen Wohnbudget.



## 5. Synthese

Einleitung	Die Synthese leitet sich aus der Analyse ab. Mit der Synthese werden Ergebnisse (Fakten) fachlich interpretiert und in einen Zusammenhang gebracht. Es werden Tendenzen aufgezeigt, Thesen und eine abschliessende Einschätzung des Handlungsbedarfs formuliert.
Hohe bzw. steigende Preise	<p>Die Bevölkerungszahl von Pontresina ist in den letzten Jahren geschrumpft. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Zupendler*innen stabil bis leicht gestiegen. Es kann vermutet werden, dass Beschäftigte in Pontresina keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden. Folgende Beobachtungen stützen diese Vermutung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen und werden vermutlich wegen dem Sanierungsbedarf vieler Wohnungen in nächster Zeit noch weiter steigen.</li><li>▪ Fast 75 % aller Steuerpflichtigen müssen für eine 4-Zimmer-Wohnung mehr als einen Drittel (Richtwert) des Einkommens ausgeben. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass Familien wegziehen bzw. nicht zu ziehen.</li><li>▪ Die Leerwohnungsziffer ist mit 0.48 auf einem sehr tiefen Stand.</li></ul>
Einfluss der Megatrends auf die Nachfrage	<p>Die Megatrends Demografischer Wandel, Individualisierung, New Work und Urbanisierung haben einen Einfluss auf die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum bzw. auf die Art der Nutzung des Wohnraums.</p> <p>Der demografische Wandel führt zu einem höheren Anteil an älteren Personen und zu einer Zunahme an Einzelpersonenhaushalten. Die Bevölkerung wächst, wird älter, vielfältiger und regional unterschiedlicher verteilt. Die Nachfrage verändert sich dementsprechend. Alterswohnungen und flexibel nutzbare Clusterwohnungen werden vermutlich stärker nachgefragt. Nach der Babyboomer-Generation kann eine Zunahme an Wohnungsfreisetzungen für junge Familien durch mehr Todesfälle von Personen, die noch in grösseren Wohnungen leben, erwartet werden.</p> <p>Der Megatrend Individualisierung fördert ebenso kleine Einzelhaushalte und lässt damit die Wohnraumfläche pro Kopf steigen. Ein Gegenteil dazu lässt sich in der «Sharing-Kultur» erkennen, welche zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohngemeinschaften führen könnte. Der Megatrend New Work führt zu einer stärkeren Nachfrage nach Zweitwohnungen (Miete und Eigentum). Als Gegenteil zur Urbanisierung (Zunahme Abwanderung) könnten eine steigende Nachfrage der urbanen Bevölkerungsgruppe und ein «Revival des Dorfes» einsetzen.</p>
Umnutzung Erst- in Zweitwohnungen feststellbar	<p>Generell hat in der Schweiz die Nachfrage nach Zweitwohnungen zugenommen. Die Gründe dafür sind die Corona-Pandemie, New Work (digitales bzw. mobiles Arbeiten) sowie das Bedürfnis nach Ruhe und Sicherheit. Die Nachfragesteigerung lässt sich auch in Pontresina beobachten. Die nachfolgend aufgezählten Punkte deuten darauf hin, dass in den letzten Jahren vermehrt Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Obwohl in den letzten Jahren mehr Erst- als Zweitwohnungen erstellt wurden, ist die Anzahl Erstwohnungen gesunken und der Anteil an Zweitwohnungen zunehmend. Er ist in den letzten 5 Jahren um 1.8 % gestiegen.</li><li>▪ Der Leerwohnungsbestand im 2022 ist auf 0.48 gesunken und der Anteil der Erstwohnungen hat abgenommen, obwohl neue Wohnungen gebaut wurden.</li></ul>



Umnutzung Erst- in Zweitwohnungen feststellbar (ff)

- Die Anzahl Handänderungen ist in den letzten drei Jahren gestiegen. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach dem Kauf einer Zweitwohnung gestiegen ist.
- Fast 58 % der Einfamilienhäuser und 63 % der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Pontresina haben.
- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen. Wenn zu wenig neue Wohnungen gebaut werden und die Nachfrage trotzdem da ist, werden höhere Preise gezahlt und altrechtliche Erstwohnungen kommen unter Druck.
- Jedes Jahr werden durchschnittlich 58 % der mit einer auf dem kommunalen ZWG basierten Erstwohnungspflicht belegten Wohnungen daraus ausgelöst.

Das Risiko vom Wegfall von Erstwohnungen bleibt bestehen

Rund 98 % aller Wohnungen in Pontresina sind altrechtliche Erstwohnungen. All diese Wohnungen bilden das theoretische Potenzial an Wohnungen, die in Zweit-/Ferienwohnungen umgewandelt werden können. Rund 20 % dieser Wohnungen sind durch das kommunale Zweitwohnungsgesetz zeitlich befristet vor einer Umnutzung «geschützt» (Nutzungsbeschränkung). Die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen kann auch zukünftig zu weiteren Umnutzungen führen. Dadurch bleibt das Risiko bestehen, dass dem Markt weitere Erstwohnungen für die Bevölkerung «entzogen» werden. Dies generell und im Besonderen bei einem Umzug älterer Personen (80+) oder bei Erbgängen. Das gleiche Risiko besteht auch bei Wohnungen mit bereits «abgelaufener» Nutzungsbeschränkung nach 20 Jahren.

Unerwünschte Nebeneffekte bei Wegfall von Erstwohnungen

Die Analyse zeigt, dass der Wohnungsmarkt spielt, jedoch unerwünschte Nebeneffekte auftreten. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen steigt, wodurch das Angebot an Erstwohnungen verknappt wird. Wenn bezahlbare Erstwohnungen in der Gemeinde Pontresina fehlen bzw. dem Markt «entzogen» werden, dann finden bestimmte Nachfragesegmente (z.B. Familien, ältere Personen, Angestellte im Tourismus) zunehmend keinen geeigneten Wohnraum mehr, und es kommt vermehrt zum Wegzug dieser Gruppen. Wenn dieser Wegzug nicht durch Zuzüge aus anderen Segmenten aufgefangen werden kann, dann folgt eine Abnahme der ständigen Wohnbevölkerung. Dieser Trend ist seit 2017 zu beobachten und kann sich negativ auf das Gemeindeleben oder auch die Steuereinnahmen der Gemeinde auswirken.

Handlungsbedarf vorhanden

Unter der Annahme, dass die Risiken und «unerwünschten Nebeneffekte» minimiert/verhindert werden sollen, leiten wir aus den obigen Ausführungen für die Gemeinde Pontresina im Bereich «Wohnraumangebot» einen klaren Handlungsbedarf ab.





## 6. Ausblick

Annahme Schaffung einer Stiftung

Der Gemeindevorstand hat den Handlungsbedarf im Bereich des Erstwohnraumangebots in Pontresina erkannt und erste Massnahmen eingeleitet. Mit der Gründung der Stiftung «Fundaziun da Puntraschigna» verfügt die Gemeinde nun über ein Werkzeug zum Erhalt und zur Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Einheimische.

Stiftung Fundaziun da Puntraschigna

Als Stiftungszweck der Fundaziun da Puntraschigna ist der Erhalt und die Förderung von wirtschaftlich tragbaren Erstwohnungen festgelegt worden. Die Stiftungsurkunde umschreibt die Massnahmen zur Erreichung des Stiftungszwecks, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist. Damit der politische Einfluss sichergestellt ist, wird mindestens eine Person als Vertretung der Gemeinde im Stiftungsrat Einsitz nehmen. Der Stiftung wurde ein Anfangsvermögen von CHF 500'000 gewidmet. Für die Äufnung sind Erträge des Stiftungsvermögens, Spenden sowie Beiträge der Gemeinde Pontresina vorgesehen. Als Beiträge der Gemeinde sind die Schaffung einer neuen kommunalen Abgabe (Zweitwohnungssteuer oder Lenkungsabgabe) oder die Verwendung eines Teils der Einnahmen aus den Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern denkbar. Der Gemeindevorstand hat für die detaillierte Ausarbeitung dieser Beiträge eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Ergebnisse daraus werden im Herbst erwartet.

Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Das KRL beinhaltet ein Konzept zur Förderung von Wohnraum für Ortsansässige. Es sind folgende Strategierichtungen aufgeführt: aktive kommunale Boden- und Immobilienpolitik, Regulierung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen, Schaffung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum innerhalb der Bauzonenreserven oder Aufzonungen und Fördermittel. Es wird die Aufgabe der Ortsplanungsrevisions-Kommission sein, diese Strategierichtungen zu prüfen und bei der Umsetzung der Gesamtrevision der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Kick-Off-Sitzung der Kommission erfolgt im Sommer.

# Anhang

## A1 Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt

Beschreibung (Auswahl)	Ländliche Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand
Anteil Pontresina/ Schweiz	15.3% / 12 %	14.8 % / 10.7 %	12.5% / 11.6 %	10.3% / 10 %
Entwicklung 2000-2020	starker Anstieg	leichter Rückgang	starker Anstieg	starker Rückgang
Sozialer Status	tief	tief	tief-mittel	mittel
Lebensstil	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell
Ausbildungsniveau	gering-mittel	gering	mittel	mittel
Berufliche Stellung	qualifizierte manuelle Berufe	Angestellte	einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeit	intermediäre Stellung
Einkommen	gering-mittel	gering	gering-mittel	mittel
Lebensphase	Familien, ältere Paare, Alleinstehende	Familien, ältere Paare, Singles	Singles, Familien, WG	Familien, ältere Singles, ältere Paare
∅ Personen pro Haushalt	2.5	2.5	1.7	2.4
∅ Kinder pro Familie	2.0	1.8	1.5	1.9
Wohnumfeld	familiär, ruhig, naturnah	belebt, dicht, familiär	urban	Wohnquartiere im Grünen
Verkehrsmittel	MIV	gemischt	Langsam-verkehr, öv	MIV
Umzugsneigung	gering	mittel	hoch	mittel-gering
Preissensitivität	hoch	hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
Wohneigentumsneigung	mittel	gering	gering	mittel
Architektur	traditionell	keine Ansprüche	Altbauten	traditionell, klassisches Einfamilienhaus
Wohnungsgrundriss	traditionell	funktional, familientauglich	eher klein, abgeschlossen	herkömmlich, klare Hierarchie der Zimmer
Zimmerzahl	3-4	2-4	2-4	3-5
Flächenbedarf pro Person	gering	mittel	mittel	hoch
Ausbaustandard	mittel	gering	gering	mittel
Technische Ausrüstung	gering	gering	gering	gering
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	gering	gering	mittel	gering
Erreichbarkeit Dienstleistungen	mittel	mittel	weniger wichtig	sehr wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Aussenräume	sehr wichtig	mittel	weniger wichtig	wichtig
Kinderfreundlichkeit	sehr wichtig	wichtig	mittel	wichtig



Beschreibung (Auswahl)	Aufgeschlossene Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorientierte Oberschicht	Urbane Avantgarde
Anteil Pontresina/ Schweiz	13.2% / 11.1 %	10.7 % / 10.3 %	5.6 % / 7.9 %	6.5 % / 8.8 %	11.1 % / 17.5 %
Entwicklung 2000-2020	starker Rückgang	starker Anstieg	starker Rückgang	starker Rückgang	starker Anstieg
Sozialer Status	mittel	mittel	hoch	hoch	mittel-hoch
Lebensstil	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert
Ausbildungsniveau	mittel	mittel-hoch	hoch	hoch	hoch
Berufliche Stellung	intermediäre Stellung	intermediäre Stellung	oberes Kader	mittleres bis oberes Kader	neue Selbständige
Einkommen	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Lebensphase	Familien, ältere Paare	Familien	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Singles
Ø Personen pro Haushalt	2.4	2.1	2.5	2.3	1.6
Ø Kinder pro Familie	1.7	1.6	1.8	1.7	1.5
Wohnumfeld	verdichtet	gemischt, durchgrünt	gehoben, gepflegt	suburban, oberchichtig, zentral, ruhig	urban, belebt, trendy
Verkehrsmittel	Pendeln mit öv, Individual-verkehr	öV, Velo, Car-Sharing	MIV	Land: Individual-verkehr, Stadt: öV	öV
Umzugsneigung	mittel	mittel	gering	mittel	hoch
Preissensitivität	mittel	mittel	gering	gering	eher gering
Wohneigentumsneigung	mittel	mittel	sehr hoch	hoch	mittel
Architektur	eher modern	heimelig-modern, sanft renoviert	klassisch, "labeled"	modern, extravagant, stilvoll klassisch	modern
Wohnungsgrundriss	grosszügig	abgeschlossen	grosszügig	grosszügige hohe Räume, offen	grosszügig und offen
Zimmerzahl	3-5	3-5	5-6	4-6	3
Flächenbedarf pro Person	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch
Ausbaustandard	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Technische Ausrüstung	mittel	mittel	komfortabel, luxuriös	hoch	hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	mittel	hoch	mittel, hoch bei Prestigeobjekt	mittel-hoch	mittel
Erreichbarkeit Dienstleistungen	wichtig	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	wichtig	sehr wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	mittel	sehr wichtig	weniger wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig
Aussenräume	wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig	mittel	mittel
Kinderfreundlichkeit	wichtig	mittel	wichtig	wichtig	nicht wichtig



## A2 Quellen und Grundlagen

### Datensätze

- Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS
- Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021 des Amts für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden
- Die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS
- Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) Pontresina, 2020, Bundesamt für Statistik (BFS)
- Gemeindecheck Wohnen Pontresina, 1. Quartal 2023, mit Nachfragesegmente, Fahrländer & Sotomo
- Immobilienpreise Pontresina, Stand Februar 2023, Wüest Partner
- Leerwohnungszählung, BFS
- Pendlermobilität: Gemeindematrix 2020, BFS
- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS
- Steuerregister Pontresina, 2021, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
- Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE)

### Berichte

- Preisgünstiger Wohnraum: Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2013