

24. August 2023 (Sperrfrist bis 12:00 Uhr)

Medienmitteilung

Erstwohnungsbedarf in Graubünden: Kein Ende der Knappheit in Sicht

In einem Teil des Berggebiets in Graubünden hat sich in den letzten 10 Jahren ein akuter Erstwohnungsmangel von bis zu 8% (bzw. 1'000 – 2'500 Wohnungen) aufgestaut. Dieser Wohnungsmangel behindert Arbeitskräfte, sich vor Ort niederlassen zu können und verschärft so den Arbeitskräftemangel und das wirtschaftliche Wachstum insbesondere im Berggebiet Graubündens. Bis 2031 dürfte die Erstwohnnachfrage in allen Regionen Graubündens um rund weitere 15% wachsen. Ein wesentlicher Treiber des Wohnungsmangels ist die Alterung der Gesellschaft.

Wohnraumknappheit zunehmend – Ausmass bisher unklar

Graubünden und seine Gemeinden sehen sich seit einiger Zeit einer wachsenden Fachkräfte- und Wohnungsknappheit gegenübergestellt. Die Herausforderung des Fachkräftemangels wurde bereits von verschiedenen Seiten untersucht, so auch vom Wirtschaftsforum Graubünden. Die Wohnungsknappheit wurde bisher nur punktuell in Gemeinden und dort auch nur im Hinblick auf Wohnbau und Leerwohnstand analysiert. Das Wirtschaftsforum Graubünden hat in seinem Bericht insbesondere auch den **Zusammenhang zwischen Wohnungsknappheit, Fachkräftemangel und Bevölkerungsentwicklung in den Bündner Regionen** analysiert. Dazu wurden folgende Fragen gestellt:

1. Besteht tatsächlich eine Wohnungsknappheit oder wird diese in der Öffentlichkeit herbeigeredet?
2. Falls eine Wohnungsknappheit besteht, was sind die nachfrageseitigen Gründe dafür?
3. Wird sich eine allfällige Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren nachfrageseitig lösen oder weiter zuspitzen?

Wohnraumknappheit hängt stark von der Arbeitsplatzentwicklung ab

Man würde allgemein erwarten, dass die Feststellung einer Wohnraumknappheit eine einfache analytische Aufgabe ist. Wenn man sich aber vorstellt, dass in einer Region per Definition genau gleich viele Wohnungen wie Haushalte zu finden sind, stellt sich die Frage, in welcher Statistik diejenigen Familien erfasst sind, welche in der Region keine Wohnung gefunden haben? Es lebt ja in Graubünden kaum eine Familie obdachlos auf der Strasse.

Im Kern geht es beim „Wohnungsmangel“ aus standortpolitischer Sicht um die Frage, ob Personen oder Familien vorhanden sind, die bei einem grösseren Wohnungsangebot in eine Region gezogen wären oder in diese Region ziehen würden. Um dies festzustellen, eignet sich der Vergleich der Entwicklung der Arbeitsplätze mit der Entwicklung der erwerbstätigen Bevölkerung. Wenn die Arbeitsplätze stärker wachsen als die erwerbstätige Bevölkerung, müssen diese Arbeitsplätze mit neu in die Region zuziehenden Personen besetzt werden. Diese brauchen offensichtlich auch zusätzliche Wohnungen. Wenn jedoch nicht genügend erschwingliche Wohnungen zur Verfügung gestellt werden, werden diese Arbeitskräfte sich nicht in der Region niederlassen können, sondern müssen zupendeln. Im speziellen Fall von Graubünden können die zu viel entstandenen Arbeitsplätze auch durch Saisonarbeitende (insb. im Tourismus) oder durch Grenzgehende (insb. in den Südtälern) besetzt werden. Einfach ausgedrückt, zeigt die Zahl der fehlenden Wohnungen an, wie viele zuzugswillige Personen/Familien nicht in die Region zuziehen konnten.

Weiter besteht bei einer Wohnungsknappheit auch ein qualitatives Problem. Denn die Einwohner einer Region können nicht diejenige Wohnung belegen, die ihren Bedürfnissen optimal entspricht, sondern müssen mit den Wohnungen vorliebnehmen, die verfügbar sind. Die Bestimmung der Wohnungsknappheit muss alle diese Faktoren berücksichtigen.

Wohnungsknappheit in einigen Regionen gravierend

Zunächst hat das Wirtschaftsforum Graubünden untersucht, ob sich tatsächlich eine Wohnungsknappheit nachweisen lässt oder ob diese in der Öffentlichkeit herbeigeredet wird. Die Analysen legen nahe, dass in den meisten Regionen Graubündens eine Wohnungsknappheit besteht, weil der Wohnungsbedarf rascher gewachsen ist als die Wohnungsproduktion. Es zeigt sich, dass sich insbesondere in den Tourismusregionen in den vergangenen rund 10 Jahren ein Wohnungsfehlbetrag von rund 5-8% angestaut hat. Im Bündner Rheintal und in einzelnen Regionen hingegen liegt dieser bei -2% bis +2%, also weniger gravierend. Besonders prekär scheint die Situation in den touristischen Regionen Albula, Davos, Oberengadin, Bernina und Unterengadin zu sein. Denn es bestehen in diesen Regionen Anzeichen, dass die aktive Bevölkerung wegen Wohnmangel abwandert. In diesen hauptsächlich betroffenen Regionen dürften derzeit insgesamt rund 1'000 – 2'500 Wohnungen fehlen.

Zweitwohnungsnachfrage ist nicht primär schuld an der Wohnraumknappheit

Das Wirtschaftsforum hat auch die Gründe untersucht, die für den Wohnungsmangel verantwortlich sind. Unsere Analysen legen nahe, dass der demografische Wandel (Pensionierungen) ein starker Treiber für die Wohnungsnachfrage ist. An zweiter Stelle liegt die Anzahl der Arbeitsplätze, welche sich stärker entwickelt

als die vorhandene erwerbstätige Bevölkerung. Die Verdrängung von altrechtlichen Erstwohnungen in Tourismusorten durch die Zweitwohnnachfrage war hingegen in der Vergangenheit kein wesentlicher Treiber der Wohnraumknappheit.

Weitere Verschärfung der Wohnungsknappheit in Zukunft erwartet

Wie sich die Wohnungsnachfrage künftig entwickelt, ist selbstverständlich abhängig vom Wachstum der Arbeitsplätze. Unabhängig davon wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die Alterung weiterhin den Wohnungsbedarf in Graubünden treiben. Und wenn die altrechtlichen Erstwohnungen in den Tourismusorten – wie teilweise befürchtet - zu 0.5% pro Jahr durch Zweitwohnnutzungen verdrängt werden sollten, entsteht ein ähnlich hoher Erstwohnungsbedarf wie aufgrund der demografischen Verschiebung. Dies unter der Annahme, dass Arbeitsplätze und aktive Bevölkerung auf dem Niveau von 2021 konstant bleiben. Ob diese Entwicklung die Wohnungsknappheit weiter verschärfen wird, ist abhängig davon, wie viele zusätzliche Wohnungen im Zeitraum von 2023-2031 gebaut werden und kann im Voraus nicht beantwortet werden.

Handlungsbedarf vorhanden – Gemeinden und Kanton gefordert

Das Wirtschaftsforum Graubünden verzichtet bewusst auf Vorschläge für die Lösung der Wohnungsknappheit. Denn die Möglichkeiten und Instrumente sind den Gemeinden bereits bekannt und werden in den Gemeinden intensiv diskutiert. Zudem sind Lösungen situativ zu wählen, weil die Gemeinden unterschiedliche Ausgangslagen aufweisen. Unsere Ergebnisse bestätigen jedoch, dass es sich um ein ernsthaftes Problem handelt und dass Kanton und Gemeinden gut beraten sind, sich dieser Herausforderung anzunehmen, um insbesondere auch im Berggebiet das potenzielle Wirtschaftswachstum nicht im Keim zu ersticken.

Mediendossier zum Download (ab 24. August 2023, ca. 12:00 Uhr verfügbar):



- Vollständiger Bericht zur Studie «Wohnungsmangel in GR!?»
- Medienmitteilung «Wohnungsmangel in GR!?»
- Statistische Details und Regionenporträts

[Link zum Mediendossier](#)

Kontakt:

Stiftung Wirtschaftsforum Graubünden

Peder Plaz, Co-Geschäftsführer

M +41 79 542 09 32

info@wirtschaftsforum-gr.ch

www.wirtschaftsforum-gr.ch