



Wohnungsmangel in GR?!

Kurze Analyse des Erstwohnungsbedarfs und dessen Treiber

In einem Teil des Berggebiets in Graubünden hat sich in den letzten 10 Jahren ein akuter Erstwohnraumangel von bis zu 8% (bzw. 1'000 – 2'500 Wohnungen) aufgestaut, welcher verhindert, dass Arbeitskräfte sich vor Ort niederlassen können. Haupttreiber der Erstwohnnachfrage in dieser Periode waren die demografische Alterung und die neu geschaffenen Arbeitsplätze, die eine Zuwanderung bedingten.

Bis im 2031 dürfte die Erstwohnnachfrage in allen Regionen Graubündens um rund weitere 15% wachsen. Dies auch ohne Arbeitsplatzwachstum. Die entscheidenden Treiber dürften weiterhin die Alterung und neu allenfalls ein Verdrängungseffekt durch die Zweitwohnnachfrage bilden. Ob damit die Erstwohnungsknappheit weiter verschärft wird, hängt von der Anzahl neu gebauter Erstwohnungen ab und kann im Voraus nicht beantwortet werden.

Details der Analyse mit Regionenporträts stehen auf www.wirtschaftsforum-gr.ch zur Verfügung.

24. August 2023

Impressum

<i>Herausgeber</i>	Wirtschaftsforum Graubünden
<i>Autoren</i>	<p>Peder Plaz und Nicolas Marti</p> <p>Für den Inhalt des Berichts sind die Autoren verantwortlich. Der Inhalt kann teilweise von den persönlichen Einschätzungen und Beurteilungen einzelner Stifträte des Wirtschaftsforums Graubünden abweichen.</p>
<i>Veröffentlichung</i>	24. August 2023
<i>Über das Wirtschaftsforum Graubünden</i>	<p>Das Wirtschaftsforum Graubünden versteht sich als Denkwerkstatt der Wirtschaft und setzt sich für die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Graubünden ein.</p> <p>Das Wirtschaftsforum Graubünden stellt sein Wissen über wirtschaftliche Entwicklungen und Zusammenhänge in Graubünden der Öffentlichkeit in Form von Berichten, Referaten und Diskussionen zur Verfügung. Auf Einladung sind Vertreter des Wirtschaftsforums Graubünden jederzeit gerne bereit, an Podiumsdiskussionen teilzunehmen oder als Referenten zu wirken.</p>
<i>Offenlegung von Quellen</i>	<p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die aufgrund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.</p> <p>Gleichwohl kann das Wirtschaftsforum Graubünden keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Annahmen übernehmen.</p>
<i>Kontakt</i>	<p>Wirtschaftsforum Graubünden</p> <p>Poststrasse 3</p> <p>7000 Chur</p> <p>Tel. +41 81 253 34 34</p> <p>www.wirtschaftsforum-gr.ch</p> <p>info@wirtschaftsforum-gr.ch</p>

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage, Fragestellung & Methodik	4
1.1	Ausgangslage & Fragestellung	4
1.2	Zweck des Berichtes	4
1.3	Methodische Herausforderung	4
1.4	Methodische Lösung des Wirtschaftsforums Graubünden.....	5
2	Übersicht über sozio-ökonomische Entwicklung	7
2.1	Verdrängung durch Zweitwohnungen.....	7
2.2	Demografische Alterung.....	8
2.3	Veränderung der Arbeitsplätze	9
2.4	Graubünden im Vergleich zur Schweiz	10
3	Ergebnisse zum Wohnraumbedarf	12
3.1	Gesamtkantonale Entwicklung	12
3.2	Regionale Betrachtung	12
3.2.1	Erstwohnungsbedarf und dessen Treiber	12
3.2.2	Ungedeckter Erstwohnungsbedarf.....	13
3.2.3	Relative Bedeutung des ungedeckten Erstwohnungsbedarfs.....	14
3.3	Regionaler Ausblick bis 2031	15
4	Zusammenfassende Schlussfolgerungen	17

1 Ausgangslage, Fragestellung & Methodik

1.1 Ausgangslage & Fragestellung

Wie prekär ist der Wohnungsmangel in GR?

Graubünden und seine Gemeinden sehen sich seit einiger Zeit einer wachsenden **Fachkräfte- und Wohnungsknappheit** gegenübergestellt. Die Herausforderung des Fachkräftemangels wurde bereits von verschiedenen Seiten beleuchtet, so auch vom Wirtschaftsforum Graubünden.¹ Die Wohnungsknappheit wurde bisher unseres Wissens nur punktuell in Gemeinden² und dort auch nur im Hinblick auf Wohnbau und Leerwohnstand analysiert. In diesem Bericht untersuchen wir insbesondere auch den Zusammenhang zwischen **Wohnungsknappheit, Fachkräftemangel und Bevölkerungsentwicklung** in den Bündner Regionen und klären die folgenden Fragen:

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?

1.2 Zweck des Berichtes

Dieser Bericht stellt eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Erkenntnisse aus unserer Analyse der Entwicklung des Wohnraumbedarfs in Graubünden dar. Er soll politischen Entscheidungsträger auf kantonaler und lokaler Ebene eine erste **Orientierung über das Ausmass der Herausforderung Erstwohnraumbedarf** geben und ein **Verständnis für die wichtigsten Zusammenhänge** ermöglichen.

Da der Wohnraumbedarf letztlich durch den Markt und vielfältigen Faktoren, die sich gegenseitig beeinflussen, bestimmt wird, gibt es keine endgültige Antwort auf die Frage, wie viele Wohnungen fehlen. Unsere Angaben sind deshalb als **Indikatoren und Grössenordnungen** zu verstehen, an denen man sich bei der Planung ausrichten kann.

Nebst diesem Bericht stellen wir ein **vertiefendes Datenset** zur Verfügung, in welchem auch **Regionenporträts** zu finden sind. Dieses Datenset ist auf www.wirtschaftsforum-gr.ch zu finden.

Selbstverständlich stehen wir Behörden und Fachleute auch gerne zur Verfügung um einzelne Themen/Ergebnisse detaillierter zu diskutieren.

1.3 Methodische Herausforderung

Umfassende Analyse von Arbeitsplätzen, Einwohnerstruktur und Pendler

Auf den ersten Blick scheint die Analyse des Wohnraumbedarfs ein einfaches Unterfangen. Denn man muss nur die Leerwohnungsziffer oder das Angebot auf den Immobilienportalen in Bezug zu den Einwohnern setzen und mit Erfahrungswerten vergleichen. Für die peripheren Regionen in Graubünden greift diese Methodik leider zu kurz, denn:

¹ Vgl. dazu Wirtschaftsforum Graubünden (2022): Personal- und Fachkräftemangel in Graubünden: Perspektiven und Massnahmenvorschläge

² Zum Beispiel hat das Wirtschaftsforum Graubünden in Zusammenarbeit mit der Wildmannlitafel zu Tafaas den Wohnungsmangel für die Gemeinde Davos detailliert untersucht. Teilweise weichen die Ergebnisse der Analyse für Davos von den Ergebnissen des vorliegenden Berichtes ab. Dies ist primär auf unterschiedliche Szenarioannahmen zurückzuführen. Denn für Davos haben wir detailliertere und stärker auf Wachstum ausgerichtete Szenarien gerechnet. Vgl. dazu: Wirtschaftsforum Graubünden (2023): Wohnraumplanung in Davos entscheidet über Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsforum Graubünden (2023): Erstwohnungsbedarf Davos, Aktueller Bedarf und Szenarien für 2021-2035 (<https://www.wirtschaftsforum-gr.ch/DE/news/345.html>)

- Erstens liegen sowohl **Leerwohnungsziffer** wie auch das vorhandene Angebot seit langer Zeit **notorisch tief** in Graubünden, womit immer von einer Wohnungsknappheit auszugehen wäre.
- Zweitens weisen typische Tourismusregionen bis zu **80% Zweitwohnungen** auf. Die Kriterien, ob eine Wohnung dem Erst- oder Zweitwohnungsmarkt zuzurechnen ist, sind fließend und abhängig vom Standort, den Attributen der Wohnung und letztlich dem Preis. Es handelt sich deshalb nicht um eine Wohnungsknappheit, sondern um eine Knappheit der **erschwinglichen Erstwohnungen**, also der Wohnungen für die niedergelassene Bevölkerung. Unter erschwinglichen Wohnungen gehen wir von Wohnungen aus, die mit einem mittleren ortsüblichen Einkommen finanziert werden können.
- Drittens nutzen Unternehmen in Tourismusgebieten Arbeitskräfte, die nur während der **Saison** im Ort leben oder **Grenzgehende**, welche gar keine Wohnung brauchen.
- **Viertens besteht die Möglichkeit, dass Personen wegen Wohnungsmangel auf einen Zuzug in die Gemeinde verzichten und von ausserhalb der Gemeinde zupendeln. Diese stellen ein Zuzugspotenzial für die Gemeinden dar und sind der Kern des Interesses, wenn in Bündner Regionen von Wohnungsmangel gesprochen wird.**

Um eine substantielle Aussage über die Wohnungsknappheit in den Regionen Graubündens zu treffen, müssen diese nachfrageseitigen Themen identifiziert und bezüglich deren Entwicklung beurteilt werden.

1.4 Methodische Lösung des Wirtschaftsforums Graubünden

Kombination von Statistiken führt zu Aussagen

Für unsere Analyse sind wir methodisch wie folgt vorgegangen:

- Wir haben uns für die Analyse an **funktional-räumlichen Regionen** orientiert (vgl. Anhang). Damit beschreiben wir nicht die Wohnungsknappheit für ein einzelnes Quartier oder eine einzelne Gemeinde und nehmen in Kauf, dass Arbeitskräfte pendeln müssen. Dennoch haben wir die Regionen so klein gehalten, dass die typischen Pendeldistanzen und funktionalräumlichen Beziehungen eingehalten werden können.
- Die Wohnungsknappheit scheint sich insbesondere in **Tourismusdestinationen** zuzuspitzen, weshalb wir methodisch ein besonderes Augenmerk auf diese gelegt haben (Differenzierung Immobilienmarkt, Arbeitssituation und funktional-räumliche Zusammenhänge).
- Wir haben den **Zusammenhang zwischen Arbeitsplatz- und Arbeitskräfteangebot** hergestellt und so das sozio-ökonomische Potenzial der Region festgehalten. Dabei haben wir Pendelnde, Grenzgehende und Saisonarbeitende berücksichtigt.
- Wir haben die **Veränderung während einem Jahrzehnt** analysiert. Damit können wir nicht nur ein Niveau der Wohnungsknappheit, sondern auch die Zuspitzung oder Entschärfung der Wohnungsknappheit über diesen Zeitraum beschreiben.
- Schliesslich haben wir ein **Szenario für eine mögliche zukünftige Entwicklung** beschrieben und dieses mit der Eintretenswahrscheinlichkeit in der Vergangenheit auf die Aussagekraft hin überprüft.
- Mit unserer Methode **leiten wir den Erstwohnbedarf vom Arbeitsplatzangebot ab** und gehen davon aus, dass die als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen dem Erstwohnmarkt – aus welchen Gründen auch immer - entzogen wurden. Da neue Erstwohnungen juristisch als solche gekennzeichnet werden, entsteht hier ein separater Immobilienmarkt. Deshalb gehen wir davon aus, dass auch künftig (netto betrachtet) keine altrechtliche Wohnungen für den Erstwohnmarkt zur Verfügung stehen werden. Dies vor dem Hintergrund, dass auch die Zweitwohnnachfrage derzeit nicht gesättigt ist und verschiedene Argumente (z.B. Wohlstand, Bevölkerungswachstum, Alterung, Klimawandel) für eine in den nächsten 10 – 15 Jahren hoch bleibende Nachfrage nach Zweitwohnungen sorgen.

Wo möglich haben wir uns auf öffentliche Statistiken gestützt (z.B. BFS STATENT, STATPOP, ARE Wohnungsnutzung, Haushaltstatistik und Grenzgängerstatistik). Aus Erfahrung wissen wir, dass die Pendlerstatistik für regionale Analysen unzuverlässig ist. Wir haben deshalb die Netto-Pendleraktivität aus der Differenz von Arbeitsplätzen und erwerbstätiger Bevölkerung abgeleitet, um ein präziseres Bild zu erhalten.

Unsere **detaillierten Analysen und Ergebnisse (auch mit Porträts pro Region)** finden sie in der Präsentation 'Wohnungsbedarf in Graubünden' vom 24.08.2023, welche auf der Website des Wirtschaftsforums Graubünden zu finden ist.

2 Übersicht über sozio-ökonomische Entwicklung

Demografie, Arbeitsplätze und Zweitwohnungsbedarf als grosse Trends

Hinter der heutigen Wohnungsknappheit stehen in Graubünden drei grosse Trends, nämlich

- die demografische Alterung der Bevölkerung,
- das Wachstum des Arbeitsplatzangebots und
- der Bedarf für Zweitwohnungen, insbesondere in den Tourismusregionen.

Wir gewinnen zunächst eine Übersicht über diese drei Themen und starten mit der Frage der Verdrängung der Erstwohnungen durch die Zweitwohnungsnachfrage.

2.1 Verdrängung durch Zweitwohnungen

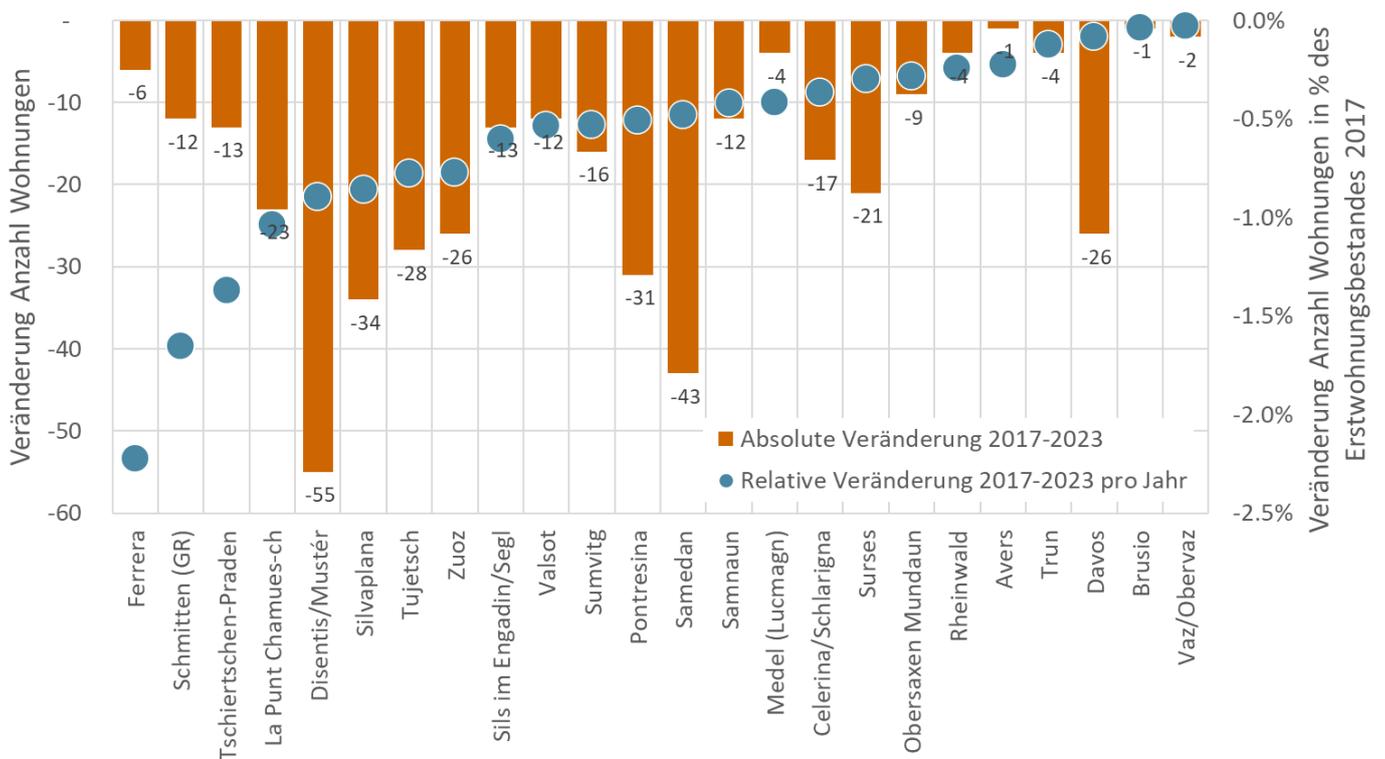
Verdrängungseffekt zu vermuten, aber in der Vergangenheit nicht entscheidend

Bevölkerung und Politik befürchten, dass aufgrund des Zweitwohnungsverbots in Tourismusgemeinden die altrechtlichen Erstwohnungen an Zweitwohnenden verkauft werden und so das Angebot an Erstwohnungen laufend schrumpfen könnte.³

Seit 2017 besteht eine (einigermaßen) verlässliche Statistik über die Nutzung der Wohnungen als Erst- und Zweitwohnungen. Die Auswertung dieser Statistik zeigt, dass in 24 von 101 Gemeinden in Graubünden die Zahl der Erstwohnungen tatsächlich abgenommen hat, während in diesen Gemeinden die Zweitwohnungen zugenommen haben (vgl. Abbildung 1). Die Abnahme der Erstwohnungen in diesen 24 Gemeinden zwischen 2017-2023 beträgt -0.4% pro Jahr (im gewichteten Durchschnitt). Diese Zahl könnte ein erster Indikator für eine Verdrängung von altrechtlichen Erstwohnungs- durch Zweitwohnnutzungen bilden.

Abbildung 1

Veränderung Erstwohnungsanzahl in Graubünden 2017 - 2023 (Es sind nur diejenigen Gemeinden dargestellt, in denen die Erstwohnungen abgenommen haben. Dies sind 24 von 101 untersuchten Gemeinden).



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf Daten des Bundesamts für Raumentwicklung ARE

³ Die Logik dahinter sieht wie folgt aus: Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen kann nicht mehr mit dem Zubau von neuen Zweitwohnungen bedient werden, da der Zubau unterbunden wurde. Weil aber altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden können, bedient sich die Nachfrage an diesem Wohnungsbestand. Dadurch nimmt der verfügbare Erstwohnungsbestand ab oder muss durch den Zubau neuer Erstwohnungen ersetzt werden.

Bei den meisten betroffenen Gemeinden handelt es sich denn auch um Tourismusgemeinden. Die Statistik zeigt jedoch auch einige typische Tourismusgemeinden, bei denen der Erstwohnraum in dieser Periode zugenommen hat, so z.B. St. Moritz, Scuol, Arosa, Flims und Breil/Brigels. Dies ist wiederum ein Hinweis, dass die Logik der Verdrängung nicht verallgemeinert werden kann. In der gleichen Zeit haben in 28 Gemeinden die Erstwohnungen zugenommen, während die Zweitwohnungen rückläufig waren. Es handelt sich dabei primär um Gemeinden im Pendlereinzugsgebiet von Chur oder Bellinzona. Dazu gehören aber auch die beiden Tourismusorte Laax und Zernez.

In den übrigen 49 Gemeinden ist sowohl die Anzahl der Erst- wie auch Zweitwohnungen gewachsen.

Um den Effekt genau zu identifizieren, müsste man eine vertiefte Analyse vornehmen, die mangels verfügbarer Transaktionsdaten derzeit nicht möglich ist. Es müsste dabei auch die Entwicklung der Erwerbsbevölkerung und der Arbeitsplätze in einem Zusammenhang gestellt werden.

Fazit: Eine mittlere jährliche Verdrängung von Erstwohnungen in Tourismusgemeinden von **0.4%** ist zumindest nicht unplausibel, wenn auch nicht verlässlich und eindeutig nachgewiesen.

In der von uns angewendeten Methodik für die Berechnung des Erstwohnraumbedarfes kann der Verdrängungseffekt zwar nicht separat gezeigt werden, er ist aber als Teil der Zweitwohnungsnachfrage in den Ergebnissen in den nachfolgenden Statistiken berücksichtigt.

2.2 Demografische Alterung

Alterung ist ein oft unterschätzter Effekt auf Wohnungsmarkt

Die demografische Alterung ist in aller Munde und meint den Effekt, dass der Anteil pensionierter Bevölkerung im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung steigt.

In Graubünden ist der Anteil der Bevölkerung über 64 Jahre an der Gesamtbevölkerung von 18.4% im Jahr 2011 auf 22.4% im 2021 gestiegen. Auch absolut ist dieser Bevölkerungsanteil um 9'592 Personen gewachsen (vgl. Abbildung 2). Wenn man davon ausgeht, dass in dieser Lebensphase die durchschnittliche Haushaltsgrösse 1.4 Personen/Wohnung beträgt, braucht es – wenn der Rest der Bevölkerung konstant bleibt – für die 9'592 Personen 6'851 zusätzliche Wohnungen. Dies sind knapp 8% des Erstwohnungsbestandes von 2017.

Fazit: Die demografische **Alterung** hat in den letzten zehn Jahren einen zusätzlichen Erstwohnungsbedarf von rund **7'000 Wohnungen** geschaffen.

Abbildung 2 Veränderung von Bevölkerung und Bevölkerung über 64 Jahre in Graubünden zwischen 2011-2021

Gemeinden/Regionen/Raumtypen	Bevölkerung (ständige Wohnbevölkerung)				Pensionierte (ständige Wohnbevölkerung)				Altersquotient	
	2011	2021	2011-2021		2011	2021	2011-2021		2011	2021
Albula	8'082	8'144	62	0.8%	1'702	2'155	453	21.0%	21.1%	26.5%
Bernina	4'703	4'571	-132	-2.9%	1'092	1'237	145	11.7%	23.2%	27.1%
Engiadina Bassa	8'024	7'780	-244	-3.1%	1'477	1'915	438	22.9%	18.4%	24.6%
Val Müstair	1'552	1'409	-143	-10.1%	354	453	99	21.9%	22.8%	32.2%
Bündner Rheintal	73'896	81'051	7'155	8.8%	12'469	16'233	3'764	23.2%	16.9%	20.0%
Oberengadin	17'247	16'669	-578	-3.5%	2'853	3'679	826	22.5%	16.5%	22.1%
Bregaglia	1'583	1'567	-16	-1.0%	367	443	76	17.2%	23.2%	28.3%
Moesa	7'997	8'909	912	10.2%	1'698	2'049	351	17.1%	21.2%	23.0%
Plessur (ex. Chur)	5'773	5'358	-415	-7.7%	1'071	1'263	192	15.2%	18.6%	23.6%
Davos	11'131	10'648	-483	-4.5%	1'896	2'297	401	17.5%	17.0%	21.6%
Prättigau	15'053	15'412	359	2.3%	2'905	3'613	708	19.6%	19.3%	23.4%
Surselva	25'495	25'829	334	1.3%	5'280	6'575	1'295	19.7%	20.7%	25.5%
Viamala	12'852	14'029	1'177	8.4%	2'348	3'192	844	26.4%	18.3%	22.8%
Graubünden	193'388	201'376	7'988	4.0%	35'512	45'104	9'592	21.3%	18.4%	22.4%
Pendlereinzugsgebiet Chur/Bellinzona	97'015	106'318	9'303	8.8%	16'471	21'560	5'089	23.6%	17.0%	20.3%
Tourismus	61'604	60'338	-1'266	-2.1%	11'568	14'586	3'018	20.7%	18.8%	24.2%
Übriges Berggebiet	34'769	34'720	-49	-0.1%	7'473	8'958	1'485	16.6%	21.5%	25.8%
Graubünden	193'388	201'376	7'988	4.0%	35'512	45'104	9'592	21.3%	18.4%	22.4%

Quelle:

Wirtschaftsforum Graubünden basierend auf Daten von BFS STATPOP

2.3 Veränderung der Arbeitsplätze

Arbeitsplatzwachstum
fordert Wohnraum

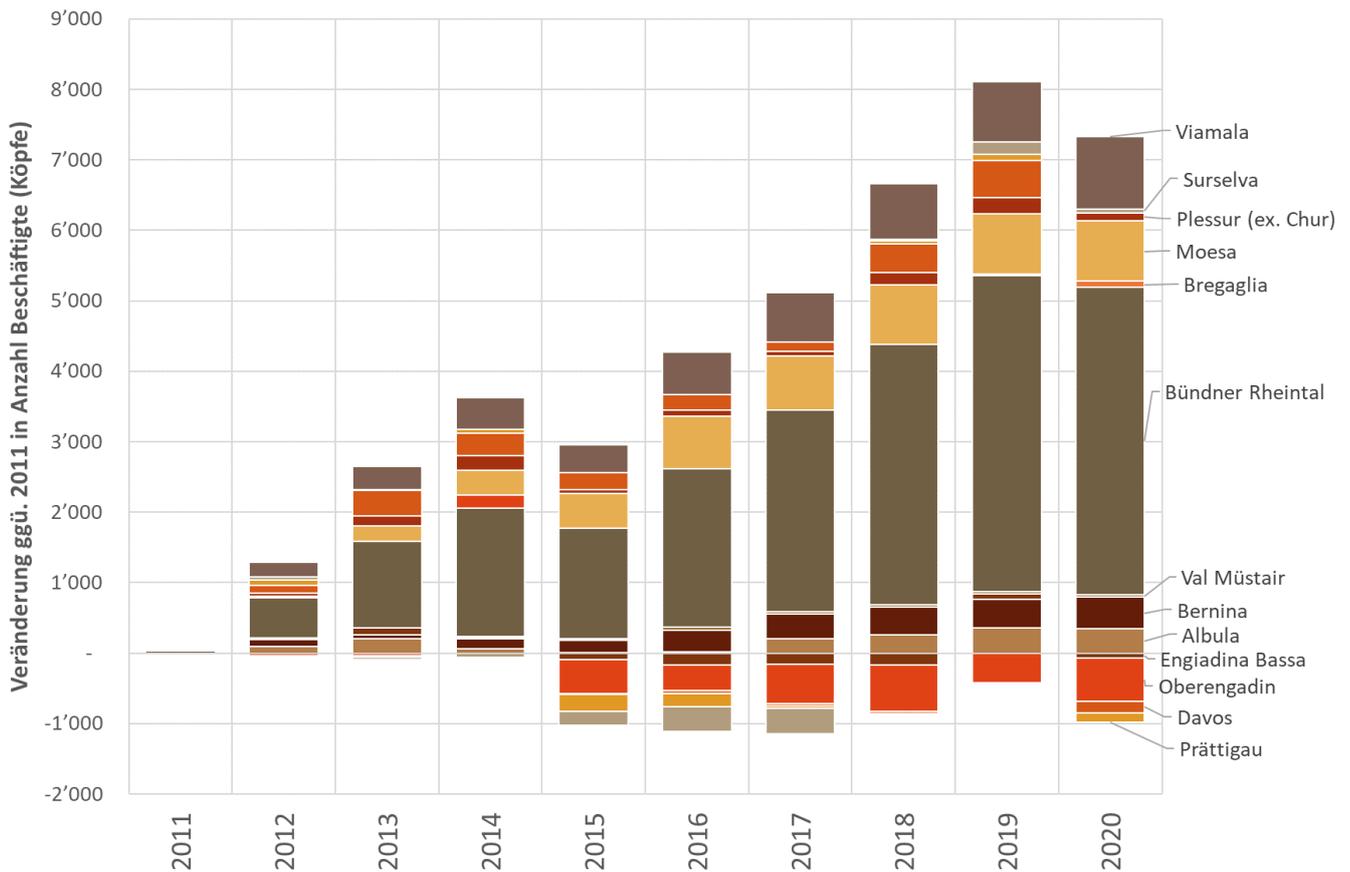
Schliesslich hat in Graubünden zwischen 2011 und 2019 auch die Anzahl der Arbeitsplätze um 7'690 Beschäftigte zugenommen. Zwar ging diese im Jahr 2020 leicht zurück (vgl. Abbildung 3). Dies ist aber primär auf die Effekte der Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Insbesondere die Tourismusorte mit einem starken ausländischen Geschäft haben während der Pandemie Arbeitsplätze verloren. Es ist davon auszugehen, dass diese Verluste ab 2023 relativ rasch wieder wettgemacht werden können.

Die insgesamt 7'690 zusätzlichen Arbeitsplätze in Graubünden zwischen 2011 und 2019 benötigen bei einer mittleren Haushaltgrösse von 2 Personen und einer konstant gebliebenen Arbeitspartizipation von 92%⁴ der aktiven Bevölkerung rund 4'000 zusätzliche Wohnungen in Graubünden. Gleichzeitig hat der sich rechnerisch ergebende Zupendlersaldo um 9'253 Personen zugenommen, davon 4'282 Grenzgehende gemäss Statistik. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die zusätzlich geschaffenen Stellen durch Personen besetzt werden (mussten), welche nicht in Graubünden wohnen oder wohnen können.

Fazit: Aufgrund des Wachstums der **Arbeitsplätze** in Graubünden wäre ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund **4'000 Wohnungen** entstanden, wenn die Stellen nicht durch Zupendelnde und Grenzgehende besetzt worden wären. Unklar bleibt, ob die durch Grenzgehende belegten Stellen auch geschaffen worden wären, wenn die Betriebe nicht auf Grenzgehende hätten zugreifen können.

⁴ Gemäss Analyse auf nationaler Ebene kann dies angenommen werden.

Abbildung 3 Entwicklung der Beschäftigten (Köpfe) in Graubünden nach Regionen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATENT BFS

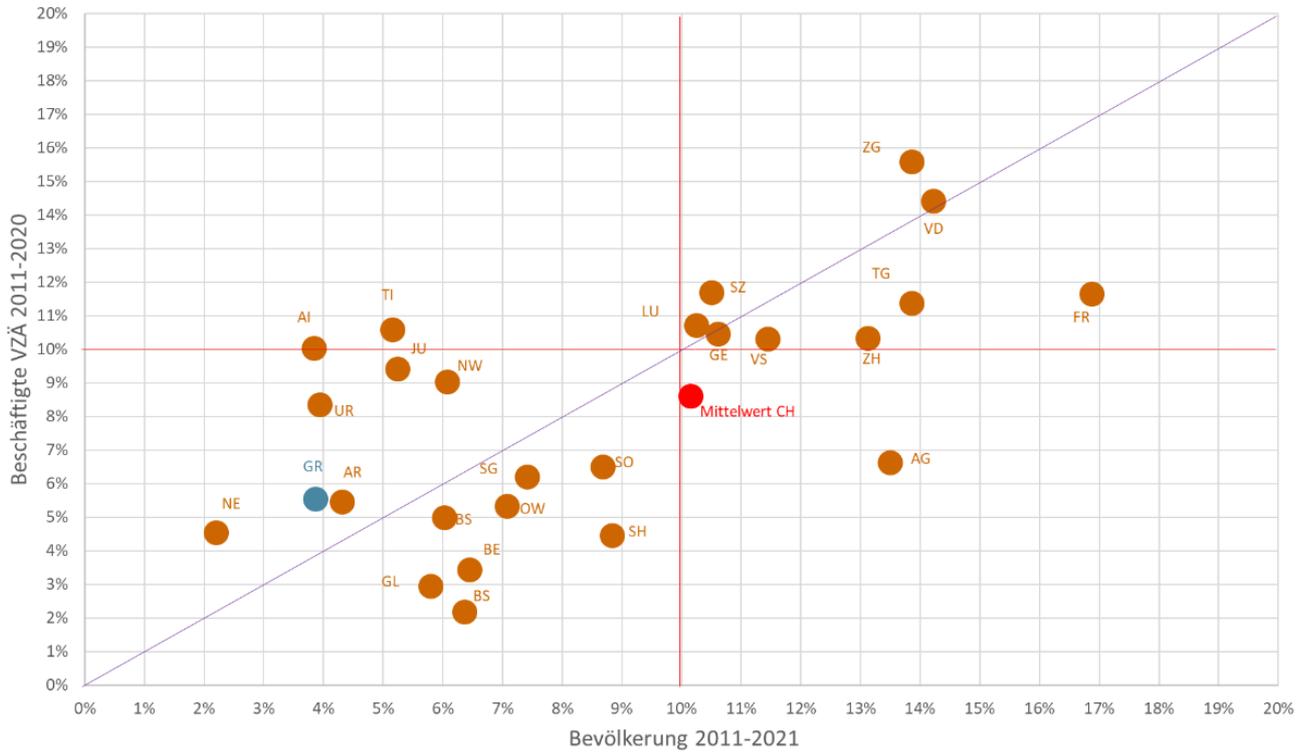
2.4 Graubünden im Vergleich zur Schweiz

Graubünden trotz allem nicht sehr dynamisch

Zwar scheint der zusätzliche Wohnungsbedarf in Graubünden, welcher im letzten Jahrzehnt entstanden ist, auf den ersten Blick eindrücklich. Vergleicht man die Entwicklung jedoch mit den anderen Kantonen in der Schweiz, so gehört Graubünden sowohl bezüglich Bevölkerungswachstum wie auch Arbeitsplatzwachstum zu den schwächsten Kantonen (vgl. Abbildung 4). Weiter ist gut ersichtlich, dass die Beschäftigung stärker stieg als die Bevölkerung, was auf die Zunahme der Zupendelnden oder Grenzgehenden bzw. die Erhöhung der Arbeitspartizipation der lokalen Bevölkerung hinweist.

Abbildung 4

Vergleich der sozio-ökonomischen Entwicklung der Kantone



Quelle:

Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATENT und STATPOP

3 Ergebnisse zum Wohnraumbedarf

3.1 Gesamtkantonale Entwicklung

Es fehlen 1'500 bis 3'500
Erstwohnungen in Graubünden

Wir haben oben gezeigt, dass in Graubünden der Erstwohnungsbedarf im letzten Jahrzehnt aufgrund der Alterung um rund 9'000 und aufgrund der Beschäftigung um rund 4'000 also gesamthaft um rund 13'000 Wohnungen gestiegen ist. Hinzu kommt allenfalls noch ein leichter Verdrängungseffekt durch die Zweitwohnnutzungen der altrechtlichen Erstwohnungen, welcher noch nicht zuverlässig quantifiziert werden kann.

Die Anzahl Haushalte bzw. der Erstwohnungsbestand ist in Graubünden in dieser Zeit lediglich um 9'550 Wohnungen angestiegen. Es fehlen also gesamtkantonale rund 3'500 Wohnungen um den gleichen Pendlersaldo auszuweisen wie vor zehn Jahren.

Die Frage stellt sich nun, wie man eine solche Zahl interpretiert. Wenn wir davon ausgehen, dass im Jahr 2011 kein Wohnungsmangel bestand, weil dies schlichtweg kein grosses Thema in den Zeitungen war, so kann man sagen, dass heute ein Wohnungsmangel von max. 3'500 Wohnungen gesamtkantonale besteht. Evtl. liegt aber die tatsächliche Nachfrage nach Wohnungen tiefer, weil ein Teil der zusätzlichen Zupendelnden Grenzgehende sind, die gar keinen Wohnungsbedarf in Graubünden haben. Dieser Effekt dürfte nach unseren Berechnungen bei bis zu 2'000 der 3'500 Wohnungen liegen.

So gesehen hat sich in den letzten zehn Jahren in Graubünden ein nicht gedeckter Wohnungsbedarf von mind. 1'500 bis max. 3'500 aufgestaut. Wenn man davon ausgeht, dass bereits im Jahr 2011 ein Wohnungsmangel bestand, müsste dieser zu den zusätzlich dazugekommenen 3'500 Wohnungen hinzugezählt werden.

3.2 Regionale Betrachtung

3.2.1 Erstwohnungsbedarf und dessen Treiber

Erstwohnbedarf primär
durch Alterung und Arbeitsplätze getrieben

Die Entwicklung ist auf jeden Fall nach Region unterschiedlich. In der nächsten Grafik zeigen wir deshalb eine regionalisierte Analyse, die wir bezüglich der Nachfrageseite noch etwas differenzierter ausgearbeitet haben.

Die Abbildung 5 zeigt, wie die obigen Darstellungen auch, die Veränderung des Wohnungsbedarfes und des Wohnungsbestandes in den letzten zehn Jahren auf. Wir differenzieren den Bedarf nach den verschiedenen Bevölkerungssegmenten. Der blaue Strich zeigt, die Veränderung des Wohnungsbestandes (Erst- und Zweitwohnungen) auf. Der rote Strich zeigt (wenn positiv) wie viele Wohnungen fehlen, weil der Bedarf stärker gewachsen ist als der Bestand.

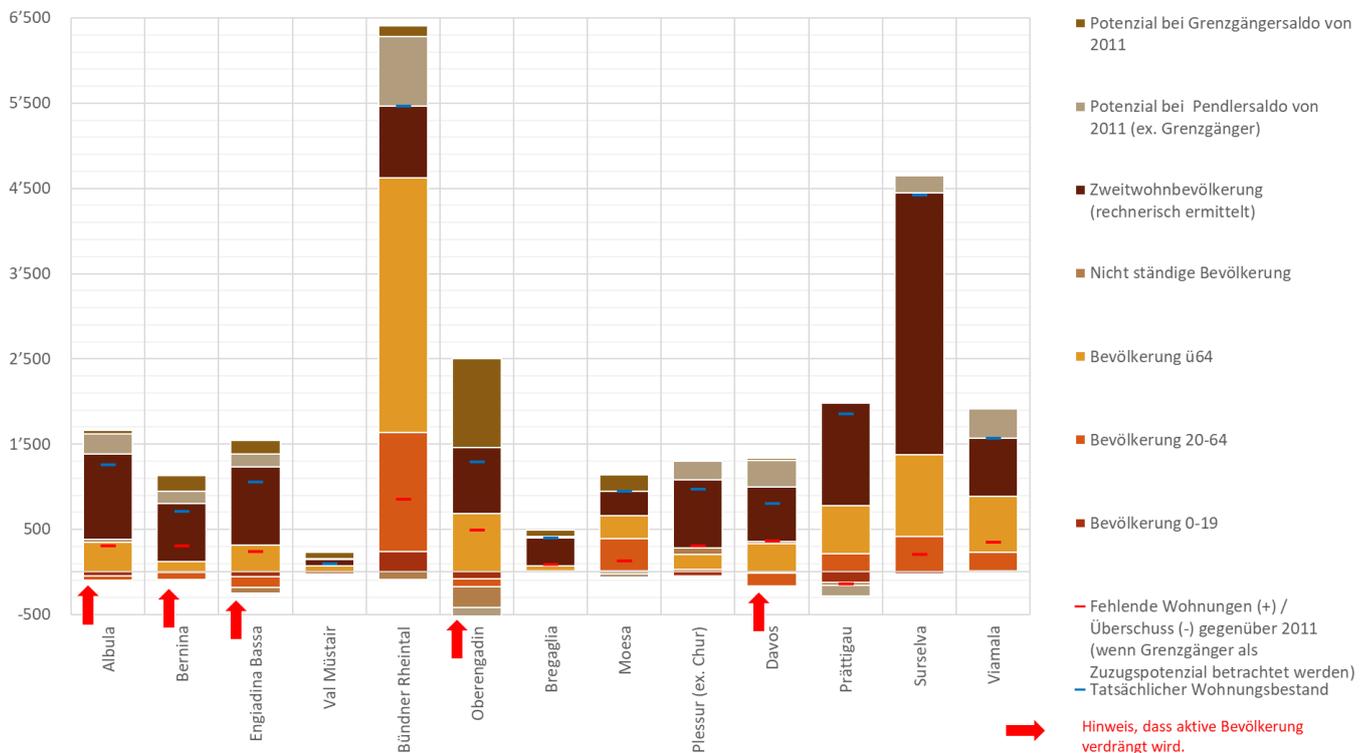
Bei allen Regionen sieht man, dass der Alterungseffekt den Wohnungsbedarf wesentlich treibt. Ebenfalls hat die Zweitwohnungsnachfrage in den Tourismusregionen den Wohnungsbedarf wesentlich erhöht.

In den **Regionen Albula, Bernina, Engiadina Bassa, Oberengadin und Davos** hat die aktive Bevölkerung in der betrachteten Periode absolut abgenommen. Da aber die Arbeitsplätze konstant blieben oder sogar gewachsen sind, ist davon auszugehen, dass die Erwerbstätigen keine Wohnung gefunden haben und deshalb in die Region vermehrt zupendeln (müssen). Es sind starke Hinweise auf einen akuten Mangel an Erstwohnungen.

Ebenfalls ein guter Indikator für Wohnungsknappheit ist das hier ausgewiesene «Potenzial bei Pendlersaldo von 2011 (ex. Grenzgänger)». Dies ist ein resultierender rechnerischer Wohnungsbedarf. Er zeigt an, wie viele zusätzliche Wohnungen notwendig wären, wenn die Region gleich viele Zu- und Wegpendler aufweisen würde wie im Jahr 2011. Man würde erwarten, dass die peripheren Regionen hier keinen Bedarf hätten, weil es sich eher um Wohnregionen handelt und die Arbeitnehmenden in die Zentren pendeln. Unsere Analyse zeigt aber das Umgekehrte. Nämlich, dass die **peripheren Regionen zunehmend auf zupendelnde Arbeitnehmende angewiesen** sind. Dahinter stehen entweder ein fehlendes Wohnangebot

oder eine fehlende Attraktivität der Region um Wohnsitz zu nehmen. Vermutlich sind beide Effekte relevant.

Abbildung 5 Veränderung Wohnraumbedarf und Wohnungsbestand 2011-2021



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedene Statistiken BFS und eigenen Annahmen

3.2.2 Ungedeckter Erstwohnungsbedarf

Insbesondere in Tourismusregionen besteht ein ungedeckter Erstwohnungsbedarf

Auch wenn wir den Wohnbedarf rechnerisch verlässlich abschätzen können, stellt sich immer noch die Frage, welcher Teil dieses Wohnbedarfs nicht gedeckt wird. Denn es schläft ja niemand in diesen Regionen auf der Strasse. Alle ortsansässigen Familien verfügen schliesslich über eine Wohnung. Wo sind also diejenigen Haushalte geblieben, welche keine Wohnung finden?

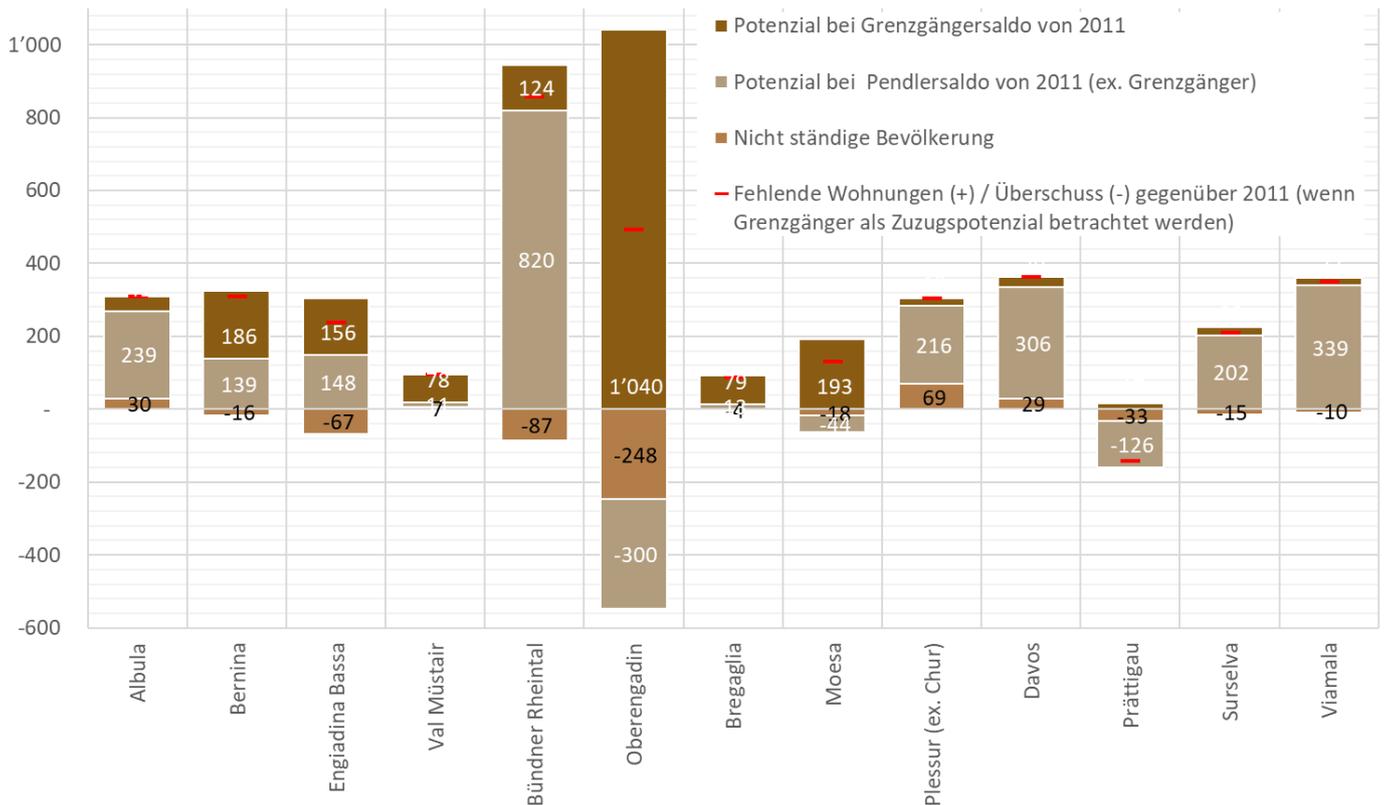
Um diese Fragen nochmals genauer zu beantworten, fokussieren wir nun nur auf einen Teil des Wohnbedarfes. Die Abbildung 6 zeigt den Wohnbedarf auf, der entstehen würde, wenn alle zwischen 2011-2020 zusätzlich geschaffenen Arbeitsplätze in den Regionen, mit ortsansässigen Personen besetzt worden wären. Dass diese Personen, die nachweislich in der Region arbeiten, sich in derselben Region nicht niedergelassen haben, kann verschiedene Gründe haben:

- Wegen Wohnungsmangel keine passende Wohnung gefunden
- Kein Interesse an einer Wohnsitznahme (wegen fehlender Wohnattraktivität oder anderen Gründen)
- Arbeitsplatz ist zu wenig attraktiv für niedergelassene Schweizer und wird deshalb durch Saisonarbeitende oder Grenzgehende besetzt

Insgesamt dürften alle drei Gründe zutreffen und jeweils einen Teil der zunehmenden Pendelaktivität erklären. Insbesondere die Veränderung des «Potenzial bei Grenzgängersaldo von 2011» und die Veränderung der «Nicht ständigen Bevölkerung» sind starke Indizien für die Schaffung von Arbeitsplätzen, die für eine Wohnsitznahme nicht ausreichen dürften.

Die Restgrösse; die Veränderung des «Potenzials bei Pendlersaldo von 2011» lässt aber vermuten, dass hier zu grossen Teilen wegen Wohnraumknappheit ein Potenzial an Wohnsitznahme nicht ausgeschöpft werden konnte. Die Abbildung 6 kann deshalb so gelesen werden: In der Region Albula hat der nicht gedeckte Erstwohnraumbedarf in den letzten 10 Jahren um mindestens 239 (ohne Grenzgänger- und Saisonarbeitendenpotenzial) und maximal 310 Wohnungen (inkl. Grenzgänger und Saisonarbeitendenpotenzial) zugenommen. Falls vor 2011 bereits ein Erstwohnraumangel bestand, müsste dieser hinzugezählt werden.

Abbildung 6 Veränderung des nicht gedeckten Wohnraumbedarfs zwischen 2011 und 2021



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedene Statistiken BFS und eigenen Annahmen

3.2.3 Relative Bedeutung des ungedeckten Erstwohnungsbedarfs

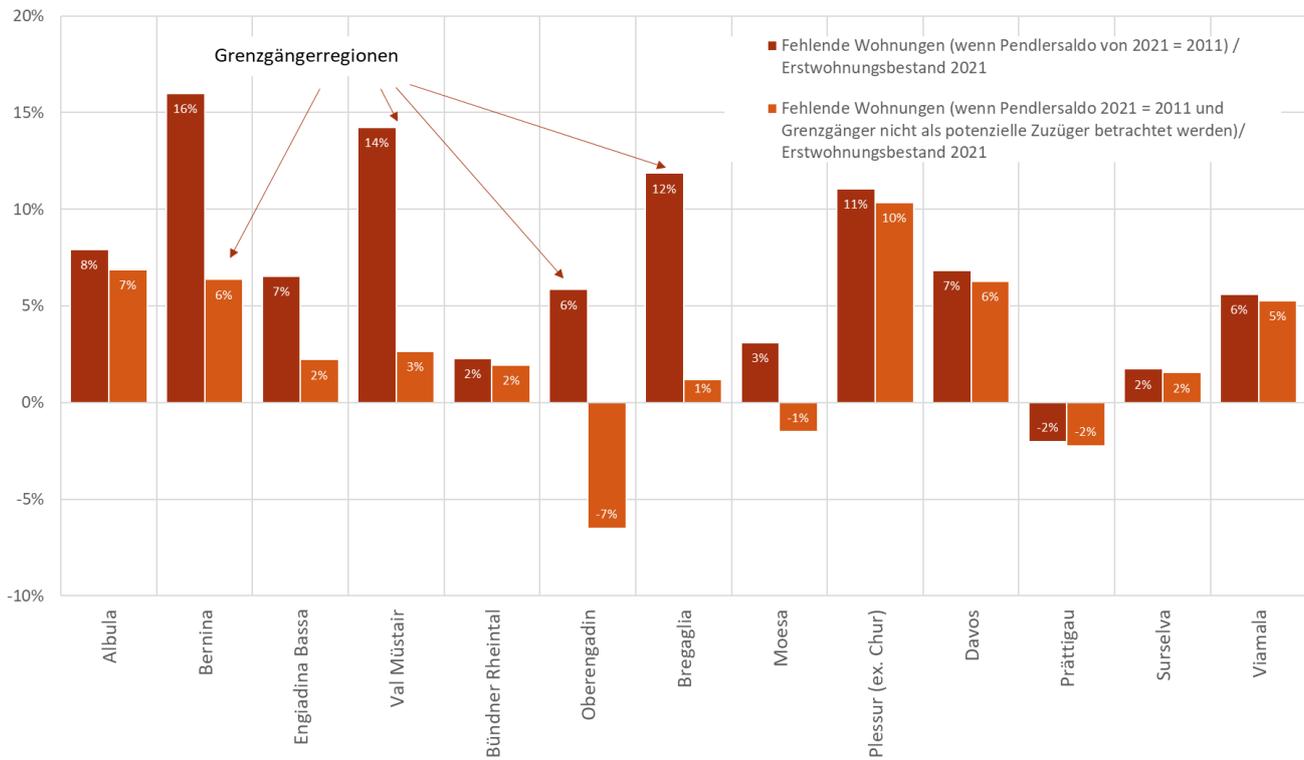
Unterversorgung mit Wohnungen im Umfang von 6-8% im Berggebiet

Zwar haben wir nun eine absolute Übersicht über das potenzielle Ausmass der Wohnungsknappheit in Graubünden. Wir müssen den von uns ermittelten absoluten Wohnungsmangel nun aber noch in Relation zum Wohnungsbestand setzen, um die Betroffenheit der Regionen zu verstehen.

Unschwer erkennt man in Abbildung 7, dass je nach Region das relative Ausmass sehr unterschiedlich ist. Je nachdem ob man die Veränderung der Grenzgehenden als Wohnraumbedarf betrachtet oder nicht, zeigen die typischen Tourismusregionen eine Erhöhung des nicht gedeckten Wohnraumbedarfs zwischen 2011 und 2021 von ca. 5% bis 16%.

Wenn man davon ausgeht, dass die Zunahme der Grenzgehenden auf Arbeitsplätze zurückzuführen ist, die für Niedergelassene nicht interessant wären, so beträgt die Zunahme der ungedeckten Wohnraumnachfrage in den Tourismusregionen ca. 6-8% und im Bündner Rheintal, Prättigau, Moesa und Surselva zwischen -2 bis + 3%.

Abbildung 7 Seit 2011 (zusätzlich) angestaute Unterversorgung mit Wohnungen in den Bündner Regionen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedenen Statistiken BFS und eigenen Annahmen/Szenarien

3.3 Regionaler Ausblick bis 2031

Auch bei wirtschaftlicher Stagnation wächst der Erstwohnraumbedarf

Damit kommen wir zum letzten Teil, nämlich der Frage, wie sich die Wohnungsknappheit künftig entwickeln wird. Offensichtlich hängt der Wohnungsbedarf mit dem **Wachstum der Bevölkerung und der Arbeitsplätze** zusammen. Für unsere Berechnungen sind wir von folgendem Szenario ausgegangen:

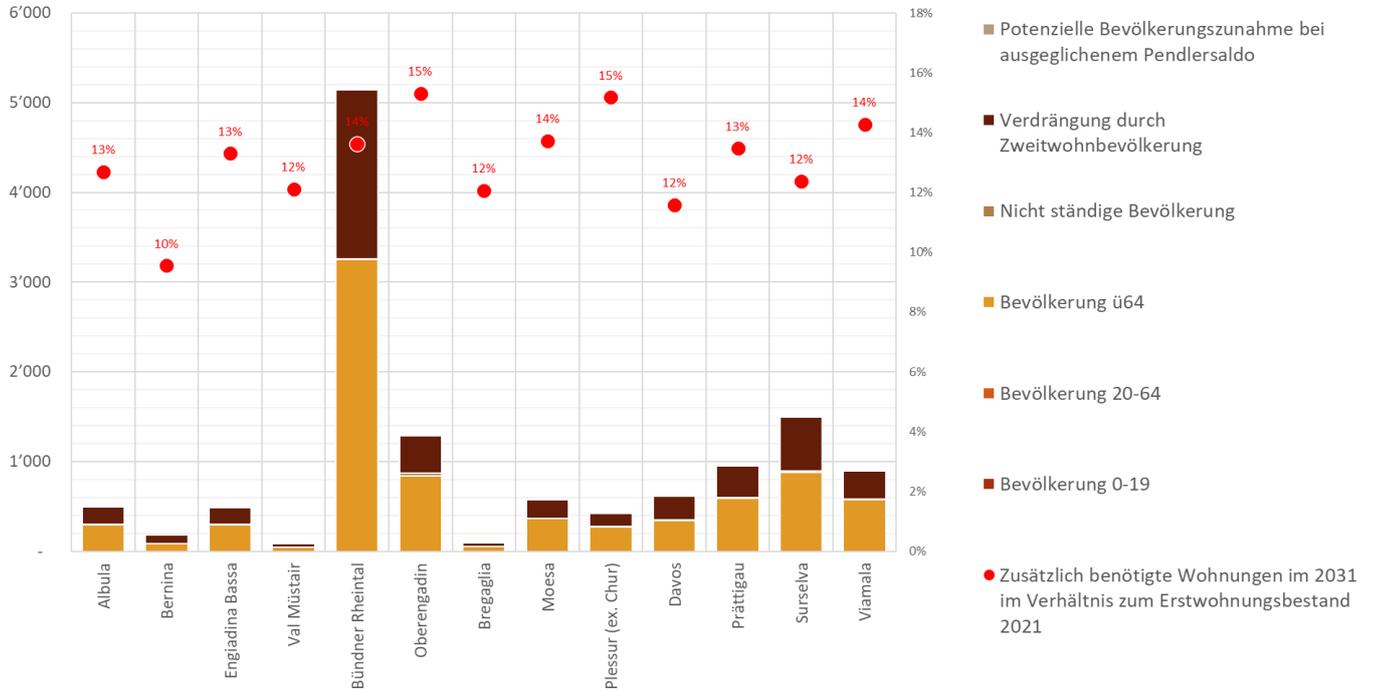
- Arbeitsplätze und die erwerbstätige Bevölkerung bleiben konstant, weil dies das Mindestziel der Regionen sein dürfte und ein starkes Wachstum der Arbeitsplätze im Berggebiet derzeit nicht offensichtlich ist.
- Die pensionierte Bevölkerung folgt der natürlichen Prognose, was unabhängig von allen anderen Faktoren mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist.
- Der Wohnraumbedarf pro Person und Alterssegment bleibt auf dem Niveau von 2021 konstant.
- Die Nachfrage nach Zweitwohnungen verdrängt den altrechtlichen Erstwohnbestand um 0.5% pro Jahr. Dies ist aufgrund der aktuellen Beobachtungen denkbar.

Wir haben dieses Szenario für das Jahr 2031⁵ gerechnet und in der Abbildung 8 die Ergebnisse dargestellt. In allen Regionen entsteht mit diesen Annahmen ein zusätzlicher Erstwohnungsbedarf in der Grössenordnung von 10% - 15%. Dies wohlgermerkt zusätzlich zum aktuellen fehlenden Wohnraum, den wir weiter vorne ausgewiesen haben. Ob dieser zusätzliche Wohnraumbedarf gedeckt wird, hängt davon ab, wie viele Erstwohnungen in den nächsten 8 Jahren neu gebaut werden.

⁵ Aufgrund der Alterungseffekte ist davon auszugehen, dass die Alterung bis Mitte der 2030er Jahre den Wohnraumbedarf erhöht. Danach bildet sich der Überhang an pensionierter Bevölkerung langsam zurück und es dürften zusätzliche Wohnungen auf dem Markt für Erwerbsbevölkerung und/oder Zweitwohnende frei werden.

Abbildung 8

Zusätzlicher Wohnraumbedarf 2021-2031, wenn aktive Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendlersaldo und Wohndichte von 2021 konstant bleiben, aber die altrechtlichen Erstwohnungen um 0.5% pro Jahr durch Zweitwohnnutzungen verdrängt werden.



Quelle:

Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedene Statistiken BFS und eigenen Annahmen/Szenarien

4 Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Wir fassen unsere Erkenntnisse zu den gestellten Fragen zusammen:

Frage 1: Besteht tatsächlich eine Wohnungsknappheit oder wird diese in der Öffentlichkeit herbeigeredet?

Ja, es fehlen je nach Region bis zu 8% Wohnungen

Aufgrund unserer Analysen gehen wir davon aus, dass in den meisten Regionen Graubündens eine Wohnungsknappheit besteht, weil der Wohnungsbedarf rascher gewachsen ist als die Wohnungsproduktion. Die Analysen legen nahe, dass sich in den vergangenen rund 10 Jahren ein **Wohnungsfehlbetrag von rund 5-8% in den Tourismusregionen** angestaut hat. Im **Bündner Rheintal und in einzelnen Regionen liegt dieser eher bei -2% bis +2%**. Besonders prekär scheint die Situation in den touristischen Regionen Albula, Davos, Oberengadin, Bernina und Unterengadin. Denn es bestehen in diesen Regionen Anzeichen, dass die aktive Bevölkerung wegen Wohnraummangel abwandert. In diesen hauptsächlich betroffenen Regionen dürften insgesamt rund 1'000 – 2'500 Wohnungen fehlen.

Frage 2: Falls eine Wohnungsknappheit besteht, was sind die nachfrageseitigen Gründe dafür?

Alterung und zunehmende Arbeitsplätze

Unsere Analysen legen nahe, dass der **demografische Wandel (Pensionierungen)** ein starker Treiber für die Wohnungsnachfrage ist. An zweiter Stelle die **Arbeitsplatzentwicklung**. Beide bedingen eine zusätzliche Zuwanderung von Arbeitskräften in die Region, um die Arbeitsplätze zu besetzen. Die Verdrängung von altrechtlichen Erstwohnungen in Tourismusorten durch die Zweitwohnnachfrage war in der Vergangenheit nicht wesentlich, könnte aber in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Frage 3: Wird sich eine allfällige Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren nachfrageseitig lösen oder weiter zuspitzen?

Wohnraumbedarf steigt weiter, Deckung derzeit unklar

Wie sich die Nachfrage entwickelt, ist selbstverständlich abhängig vom eintretenden Szenario bezüglich der Arbeitsplatzentwicklung. Unabhängig davon wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die **Alterung** weiterhin den Wohnungsbedarf in Graubünden bis Mitte der 2030er Jahre treiben. Und wenn die altrechtlichen Erstwohnungen in den Tourismusorten zu 0.5% pro Jahr durch **Zweitwohnnutzungen** verdrängt werden sollten, entsteht ein ähnlich hoher Wohnbedarf 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 verschärft, ist abhängig davon, wie viele zusätzliche Wohnungen im Zeitraum von 2023-2031 gebaut werden und kann im Voraus nicht beantwortet werden.

Anhang 01 Definition der funktional-räumlichen Regionen

Albula		Bündner Rheintal		Prättigau		Oberengadin	
3506	Vaz/Obervaz	3721	Bonaduz	3861	Fideris	3781	Bever
3513	Lantsch/Lenz	3722	Domat/Ems	3862	Furna	3782	Celerina/Schlarigna
3514	Schmitten (GR)	3723	Rhazüns	3863	Jenaz	3783	Madulain
3542	Albula/Alvra	3731	Felsberg	3871	Klosters	3784	Pontresina
3543	Surses	3733	Tamins	3881	Conters im Prättigau	3785	La Punt Chamues-ch
3544	Bergün Filisur	3901	Chur	3882	Küblis	3786	Samedan
		3945	Trimmis	3891	Luzein	3787	St. Moritz
		3946	Untervaz	3961	Grüsch	3788	S-chanf
Bernina		3947	Zizers	3962	Schiers	3789	Sils im Engadin/Segl
3551	Brusio	3951	Fläsch	3972	Seewis im Prättigau	3790	Silvaplana
3561	Poschiavo	3952	Jenins			3791	Zuoz
		3953	Maienfeld	Val Müstair			
3792	Bregaglia	3954	Malans	3847	Val Müstair	Viamala	
		3955	Landquart			3633	Fürstenu
				Surselva		3637	Rothenbrunnen
Davos		Moesa					
3851	Davos	3804	Buseno	3572	Falera	3638	Scharans
		3805	Castaneda	3575	Laax	3640	Sils im Domleschg
Engiadina Bassa		3808	Rossa	3581	Sagogn	3661	Cazis
3746	Zernez	3810	Santa Maria in Calanca	3582	Schluen	3662	Flerden
3752	Samnaun	3821	Lostallo	3603	Vals	3663	Masein
3762	Scuol	3822	Mesocco	3618	Lumnezia	3668	Thusis
3764	Valsot	3823	Soazza	3619	Ilanz/Glion	3669	Tschappina
		3831	Cama	3672	Safiental	3670	Urmein
Plessur (ex. Chur)		3832	Grono	3732	Flims	3673	Domleschg
3911	Churwalden	3833	Roveredo (GR)	3734	Trin	3681	Avers
3921	Arosa	3835	San Vittore	3981	Breil/Brigels	3695	Sufers
3932	Tschiertschen-Praden	3837	Calanca	3982	Disentis/Mustér	3701	Andeer
				3983	Medel (Lucmagn)	3711	Rongellen
				3985	Sumvitg	3712	Zillis-Reischen
				3986	Tujetsch	3713	Ferrera
				3987	Trun	3714	Rheinwald
				3988	Obersaxen Mundaun	3715	Muntogna da Schons

