

Wohnraumplanung in Davos entscheidet über Wirtschaftsentwicklung

Das Wirtschaftsforum Graubünden schätzt den aktuell aufgestauten Erstwohnungsbedarf in Davos auf mind. 300 Wohneinheiten. Bis im 2035 werden je nach Szenario bis zu zusätzlich 1'600 Wohneinheiten gebraucht.

Ausgangslage & Fragestellung

In den letzten Jahren hat das Thema Wohnungsknappheit insbesondere rund um die Bündner Tourismusorte eine hohe mediale Präsenz erhalten. Die Wohnungsknappheit wird dabei oft auch mit dem Fachkräftemangel in Zusammenhang gebracht. Denn weil die Wohnungen fehlen, fällt es den Unternehmen doppelt schwierig, geeignete Mitarbeiter in die peripheren Täler Graubündens zu locken. Besteht tatsächlich eine Wohnungsknappheit oder handelt es sich einfach um ein aktuelles mediales Thema?

- Am Beispiel von Davos haben wir versucht, statistisch die Zusammenhänge zwischen Wohnungsknappheit, Fachkräftemangel, demografischer Bevölkerungsentwicklung und Wirtschaftsentwicklung aufzuzeigen.
- Wir haben diese Zusammenhänge einerseits retrospektiv für die Periode 2011-2021 geschätzt.
- Weiter haben wir mögliche Szenarien im Sinne von schlecht bis gut für das Jahr 2035 entwickelt.

Methodische Herausforderungen

Die Analyse wird durch die kurzfristigen Effekte der Covid-Pandemie erschwert. Denn es muss jeweils beurteilt werden, welche Trends langfristig wirken und welche Effekte kurzfristiger Natur sind. Um die Zusammenhänge darzustellen, mussten wir verschiedene Statistiken miteinander kombinieren. Im Wissen, dass alle Statistiken gewisse methodische Unschärfen aufweisen, dürfen die einzelnen Werte nicht überinterpretiert werden. Dennoch dürften die von uns ausgewerteten Zahlen in der Grössenordnung und im Trend gute Hinweise für das Ausmass des Problems geben. Letztlich dient diese Arbeit dazu, folgende Kernfragen zu beantworten:

- Welche Entwicklungen führen zu Wohnungsknappheit?
- Wieviele zusätzliche Wohnungen bräuchte es, damit das Wohnungsangebot als ausgewogen bezeichnet werden kann?

Erkenntnisse aus dem Rückblick

Für die Periode 2011-2019 und 2000-2021 haben wir die folgenden Erkenntnisse gewonnen (vgl. Abbildung 1):

- **Zwischen 2011 und 2019** hat die erwerbstätige Bevölkerung in Davos um 533 Personen abgenommen und die Arbeitsstellen haben um 531 Personen zugenommen. Das bedeutet, dass vor der Pandemie rund 1'064 Personen

mehr nach Davos pendeln oder diese Stellen durch Saisonarbeitende besetzt werden mussten. (Es ist davon auszugehen, dass das Arbeitskräftepotenzial vor Ort bereits stark ausgeschöpft ist, wie überall in der Schweiz).

- Während den **Pandemie-Jahren** haben die Stellen in Davos markant abgenommen. Die heutige Anzahl Stellen ist nicht bekannt aber aufgrund der Wirtschaftsentwicklung ist davon auszugehen, dass das Vor-Covid 19-Niveau wieder erreicht werden dürfte. Ein Teil des Covid 19-Stellenverlustes wurde zwischenzeitlich durch die Reduktion von Saisonarbeitende aufgefangen (-698 Stellen, -302 Saisonarbeitende).
- Die **Personen im Pensionsalter** haben in Davos zwischen 2011 und 2021 um 401 Personen zugenommen. Das bedeutet, dass mehr Wohnungen durch nicht mehr arbeitende Bevölkerung besetzt werden als noch vor 10 Jahren.
- Der Bestand und die Entwicklung der **Erstwohnungen** wird erst ab 2016 statistisch ausgewiesen. Die Erstwohnungen haben jedoch zwischen 2018 und 2021 um netto 68 Wohneinheiten (netto -23 pro Jahr) abgenommen.
- Die **mittlere Haushaltgrösse** hat von 2.15 im 2011 auf 2.0 im 2022 abgenommen. Das heisst, für die gleiche Bevölkerung braucht es im 2021 7.5% mehr Wohnungen als noch im 2011.

Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass die Arbeitsplätze wuchsen, während die Bevölkerung im Erwerbsalter mangels Wohnraum schrumpfte. Damit hat Davos seit 2011 ein Wachstumspotenzial der erwerbstätigen Bevölkerung nicht ausgeschöpft.

Wir schätzen das Davos in dieser Zeitspanne über ein Wachstumspotenzial von mind. 300 Erstwohnungen verfügt hätte, das nicht ausgeschöpft wurde. Dementsprechend bräuchte Davos sofort mind. 300 zusätzliche Erstwohnungen um das bestehende Potenzial nachträglich auszuschöpfen.

Szenarien für 2035

Für die Abschätzung des Erstwohnungsbedarfs im 2035 in Davos haben wir drei Szenarien entwickelt.¹ Alle Szenarien basieren auf eine Alterung der heutigen Bevölkerung gemäss den Sterberaten, welche im 2019 für die Schweiz gültig waren. Es wird in allen Szenarien davon ausgegangen, dass der Migrationssaldo ausserhalb der Bevölkerung im Erwerbsalter (0-20jährige und ü64) für die Jahre 2022-2035 Null beträgt. Die anzunehmende positive Altersmigration nach Davos wurde vernachlässigt, da es sich dabei mehrheitlich um zuziehende Zweitwohnende handeln dürfte, die eine Zweit- in eine Erstwohnung umwandeln und damit für den Erstwohnbedarf nicht relevant sind. Die Migration in der Bevölkerung im Erwerbsalter wurde je nach Szenario unterschiedlich angenommen. Folgende speziellen Annahmen gelten für die einzelnen Szenarien:

- **Szenario A Status Quo:** Es wird angenommen, dass die heute bestehenden Erstwohnungen weiterhin als Erstwohnungen zur Verfügung stehen, die Anzahl der Arbeitsplätze auf dem heutigen Niveau verbleibt und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Bevölkerung im Erwerbsalter mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich Personen

1

im Umfang von 40% des potenziellen Pendlersaldos zuziehen, da entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

- **Szenario B Schrumpfung:** Es wird angenommen, dass die heute bestehenden (Erst)Altwohnungen pro Jahr im gleichen Ausmass wie zwischen 2018-2021 in Zweitwohnungen umgewandelt (Nettobetrachtung) werden und damit abnehmen. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Bevölkerung im Erwerbsalter nicht ausgeglichen wird, da keine Nettozuwanderung geschieht und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. Wir gehen davon aus, dass durch die schrumpfende Bevölkerung im Erwerbsalter im gleichen Ausmass Arbeitsplätze aufgegeben werden.
- **Szenario C Trendwachstum:** Es wird angenommen, dass die Arbeitsplätze pro Jahr im gleichen Ausmass wachsen wie zwischen 2011-2019 und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. Gleichzeitig nehmen die heutigen Erst(Altwohnungen) pro Jahr im gleichen Ausmass ab, wie zwischen 2018 und 2021. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Bevölkerung im Erwerbsalter mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich Personen im Umfang von 40% des potenziellen Pendlersaldos zuziehen, da entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Mit diesen Szenarioannahmen kann man von einem wirtschaftlichen Worst-Case (Szenario B) bis zu einem Best-Case (Szenario C) die Spreizung des Erstwohnbedarfs mit und ohne Pendlerausschöpfung ableiten und damit ein gutes Gefühl für die denkbaren Dimensionen des Bedarfs erhalten.

Aus den Szenarien ergeben sich zusammenfassend die Erkenntnisse in der folgenden Tabelle:

Abbildung 1

Ergebnisse der Szenariosimulation für Davos 2021-20235

	Szenario A 'Status Quo'	Szenario B 'Schrumpfung'	Szenario C 'Trendwachstum'
Arbeitsplätze	+/- 0	-2'800	+ 800
Pensionierte Bevölkerung (ü64) ggü. 2021	+682	+682	+682
Bevölkerung im Erwerbsalter ggü. 2021	+1'273	-951	+1'670
Jugend ggü. 2021	+400	-10	+473
Notwendige zusätzliche Erstwohnungen 2011 bis 2035	+ 1'100	+ 32	+ 1'600

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Weitere Details können der Präsentation des Wirtschaftsforum Graubünden entnommen werden, welche auf der Website www.wirtschaftsforum-gr.ch zur Verfügung steht.

