

Graubünden Ferien

«Do bin i dahai» - Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden

Die Corona-Pandemie hat den Trend zu «remote work» und flexibleren Arbeitsmodellen beschleunigt. Daraus ergeben sich neue Chancen für den Wohnstandort Graubünden. Das Wirtschaftsforum Graubünden analysiert die heutige Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden und zeigt, wie die neuen Chancen genutzt werden können.

Projektbericht

25. April 2022

Wirtschaftsstandort mit Lebensqualität. **graubünden**

Impressum

<i>Herausgeber</i>	Wirtschaftsforum Graubünden (WIFO)
<i>Autoren</i>	Brigitte Küng, Jürg Kuster, Sandra Andres
<i>Arbeitsgruppe</i>	<ul style="list-style-type: none">– Yvonne Altmann, Gemeindepräsidentin Arosa– Gabriella Binkert, Gemeindepräsidentin Val Müstair– Rudolf Büchi, Regionalentwickler Region Surselva– Valerie Favre-Accola, Leiterin Regionalentwicklung Prättigau/Davos und Grossrätin– Niculin Meyer, Wirtschaftsförderer und Standortentwickler Gemeinde Scuol– Linda Netzer, Leiterin Standortentwicklung Gemeinde Surses– Thomas Rüegg, Grossrat und Hotelier Thusis
<i>Veröffentlichung</i>	25. April 2022
<i>Wirtschaftsforum Graubünden</i>	Das Wirtschaftsforum Graubünden (WIFO) versteht sich als Denkwerkstatt der Bündner Wirtschaft und setzt sich für die Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wirtschaftsstandortes Graubünden ein. Das Wirtschaftsforum Graubünden stellt sein Wissen über wirtschaftliche Entwicklungen und Zusammenhänge in Graubünden der Öffentlichkeit in Form von Berichten, Referaten und Diskussionen zur Verfügung. www.wirtschaftsforum-gr.ch
<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 die 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 können die Autoren keine Haftung für die Richtigkeit der gemachten Annahmen übernehmen.</p>

Management Summary

Obwohl schon seit mehr als 10 Jahren vom Home-Office-Trend die Rede ist, haben sich dezentralere, flexiblere Arbeitsmodelle erst durch die Corona-Pandemie so richtig durchgesetzt. Wenn auch nicht ganz freiwillig, so hat die Krise gezeigt, dass virtuelle und hybride Zusammenarbeitsformen nicht nur möglich sind, sondern auch Vorteile für Arbeitgebende und Arbeitnehmende mit sich bringen. Wo es die Tätigkeiten zulassen, wird Home-Office von vielen Unternehmen ermöglicht und die ständige Präsenz am Arbeitsplatz ist keine Grundbedingung mehr. Glaubt man den zahlreichen Studien, so gibt es kein zurück: Der Trend wird anhalten und hybride Arbeitsmodelle werden die neue Realität auf dem Arbeitsmarkt darstellen – zumindest im Dienstleistungsbereich, wo solche Modelle überhaupt möglich sind.

Dieser schnelle und drastische Wandel der Arbeitswelt hat vielschichtige Auswirkungen auf Unternehmen und Führungsstrukturen, auf Gemeinden als Wirtschafts- oder Wohnstandorte und auf die Arbeitnehmenden. Der Arbeitsmarktradius vergrössert sich. Der Arbeits- und Wohnort müssen künftig nicht mehr zwingend nahe beieinanderliegen, da der Arbeitsplatz im Betrieb nicht mehr jeden Tag aufgesucht werden muss. Dies könnte seit langem eine der grössten Veränderungen für die Bündner Gemeinden im Berggebiet darstellen und der Abwanderungs- und Überalterungstendenz etwas entgegensetzen. Graubünden als Wohnstandort könnte ein Revival erleben.

Der grosse Anteil von 47% Zweitwohnungen ist für Graubünden eine Chance. Das Segment der Zweitheimischen könnte künftig vermehrt für „Workation“ – oder sogar zum Verlegen des Erstwohnsitzes – gewonnen werden. Vom Digitalisierungstrend angetrieben, könnten auch andere Neuzuzüger Graubünden als Wohnort in Betracht ziehen. Und Einheimische müssen für Ausbildung und Karriere nicht mehr in jedem Fall ihre Heimat verlassen.

Vor diesem Hintergrund stellt sich Gemeinden die Frage, mit welchen Massnahmen sie ihre Wohnattraktivität am wirkungsvollsten steigern können. Darum hat das Wirtschaftsforum Graubünden die Stärken und Schwächen aller Bündner Gemeinden in 11 Dimensionen detailliert analysiert. Faktoren wie Freizeitangebote und Verkehrserschliessung, Kinderbetreuungs- und Schulangebote, Steuern, Gesundheitsversorgung, Wohnraum und Internetabdeckung wurden dabei systematisch ausgewertet.

Grössere Tourismusorte, wie etwa Davos und St. Moritz, stellen aufgrund ihrer Freizeitqualität und – abhängig von ihrer Grösse auch mit einer Zentrumsfunktion – sehr attraktive Wohnorte dar, weil sie vielfältige Bedürfnisse decken. Die Verfügbarkeit von erschwinglichem Wohnraum ist bei ihnen jedoch ein Hemmnis. Tourismusgemeinden können in der Regel am besten vom Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen profitieren, indem sie auf Zweitheimische setzen. Erstens verfügen Zweitheimische bereits über eine Liegenschaft und sind mit dem Ort verbunden. Zweitens sind die Zweitheimischen aufgrund des zumeist hohen bis sehr hohen Zweitwohnungsanteils quantitativ eine grosse Zielgruppe. Gelingt es, Zweitheimische zu vermehrten bzw. längeren Aufenthalt oder gar zur Verlegung des Erstwohnsitzes nach Graubünden zu bewegen, so resultieren bedeutende positive Wertschöpfungseffekte. Ausserdem wird die Ganzjahresattraktivität gestärkt und damit die Wohnattraktivität erhöht. Dies wirkt sich schliesslich auch auf die ständige Wohnbevölkerung positiv aus.

Ebenfalls sehr gut schneiden regionale Zentren, wie Ilanz oder Thusis, ab. Sie sind in der Wahrnehmung etwas unscheinbarer als die Tourismusdestinationen, verfügen aber über ein breites Angebot an Dienstleistungen des täglichen Bedarfs – von Läden über die Gesundheitsversorgung bis zu Schulen und Freizeitangeboten. Sie können am besten vom Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen profitieren, indem sie auf Neuzuzüger und Einheimische setzen. Das moderatere Preisniveau für Wohnimmobilien als in den grossen Tourismusgemeinden stellt einen Vorteil dar, der künftig noch an Bedeutung gewinnen könnte.

Periphere Gemeinden schneiden heute bei fast allen Wohnstandortfaktoren ungünstig ab. Diese Schwächen führen unter anderem zu einem tieferen Immobilienpreisniveau. Die peripheren Gemeinden könnten daher zu den Gewinnern der Arbeitswelt 3.0 gehören und neue Einwohner anziehen, wenn sie entsprechenden Wohnraum künftig auch

tatsächlich bereitstellen können. Allerdings sehen sich die peripheren Gemeinden häufig damit konfrontiert, ihre Baulandreserven in den kommenden Jahren als Folge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) besonders stark reduzieren zu müssen¹.

Um den Digitalisierungstrend zu nutzen, können Gemeinden also aktiv werden und gezielt in massgebende Faktoren der Wohnattraktivität investieren. Handlungsbedarf gibt es in Graubünden bei vielen Gemeinden im Bereich der Kinderbetreuung und der Schulen: Durchgängige Tagesstrukturen, Kinderbetreuungsangebote und die Reduktion von sprachlichen Hindernissen in der Primarschule stellen entsprechend ein Bedürfnis von potenziellen Neuzuzüger dar. Eine auf die zukünftige Datenmenge ausgerichtete Internetabdeckung, sei dies mit 5G oder Glasfaser, ist zwingend erforderlich. Die Umschichtung der Steuern, z.B. eine stärkere Belastung der Liegenschaften zugunsten einer Einkommenssteuersenkung, kann wichtige Anreize setzen. Und schliesslich gilt es fast im ganzen Kanton das Problem des knappen und teuren Wohnraums für Einheimische zu lösen. Die Aktivitäten der Gemeinden spielen in diesem Bereich eine grosse Rolle.

¹ Details siehe Kantonaler Richtplan Siedlung KRIP-S: (=> [Link](#))

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Bisherige Entwicklung der Bündner Gemeinden im Berggebiet ..	6
1.2	Digitalisierung als Game Changer für das Bündner Berggebiet?..	7
1.3	Zweck der vorliegenden Studie des Wirtschaftsforums Graubünden	9
2	Faktoren der Wohnattraktivität für verschiedene Bevölkerungsgruppen	10
2.1	Faktoren der Wohnattraktivität	10
2.2	Bedeutung der Standortfaktoren für verschiedene Zielgruppen	12
3	Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden ausserhalb des Bündner Rheintals	13
3.1	Grosse Tourismusgemeinden	14
3.1.1	Beispiel Davos.....	14
3.1.2	Beispiel Arosa	16
3.2	Kleine und mittlere Tourismusgemeinden	17
3.2.1	Beispiel Scuol.....	18
3.2.2	Beispiel Surses (Savognin)	20
3.3	Regionale Zentrumsgemeinden	21
3.3.1	Beispiel Ilanz	22
3.3.2	Beispiel Thusis	24
3.4	Periphere Gemeinden	25
3.4.1	Beispiel Val Müstair	26
3.4.2	Beispiel Rossa	28
4	Strategien für unterschiedliche Gemeindetypen	30
4.1	Strategien für grosse Tourismusgemeinden	30
4.2	Strategien für kleinere bis mittlere Tourismusgemeinden.....	31
4.3	Strategien für regionale Zentrumsgemeinden	31
4.4	Strategien für periphere Gemeinden	31
5	Zentrale Handlungsfelder, um die Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden im Berggebiet zu verbessern	32
5.1	Wohnraum für Einwohner sicherstellen	32
5.2	Steuerliche Attraktivität steigern	33
5.3	Grundversorgung erhalten	34
5.4	Tagesstrukturen und familienergänzende Kinderbetreuungsangebote ausbauen	34
5.5	Internetabdeckung optimieren und auf künftige Datenmengen ausrichten.....	35
6	Anhang	36
6.1	Verwendete Indikatoren	36
6.2	Quellen und weiterführende Materialien	39

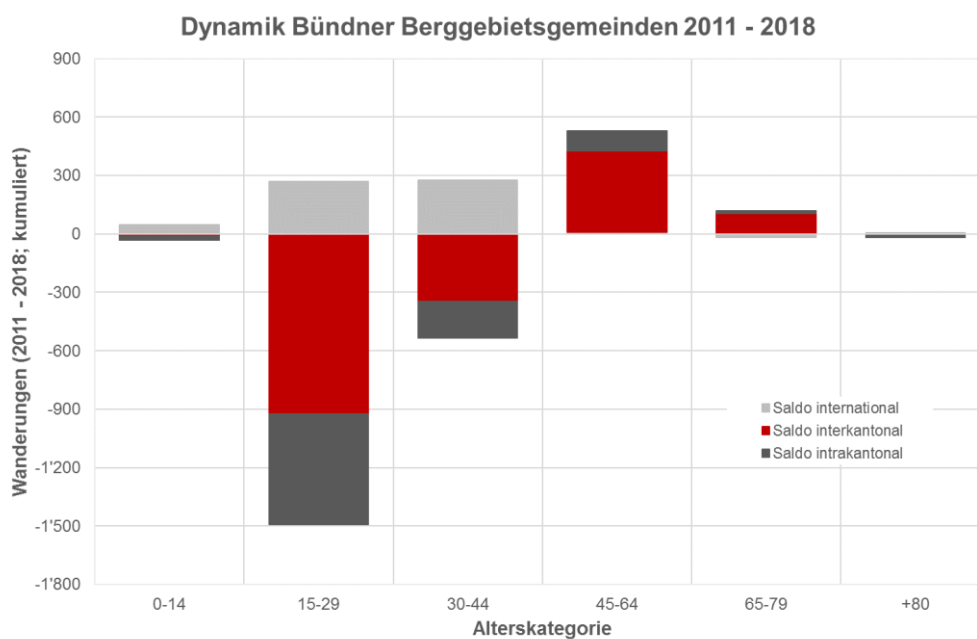
1 Einleitung

1.1 Bisherige Entwicklung der Bündner Gemeinden im Berggebiet

Abwanderung, Überalterung und geringe wirtschaftliche Dynamik mit einseitigen Abhängigkeiten vom Tourismus – so lässt sich die Entwicklung der letzten Jahrzehnte im Bündner und auch im übrigen Schweizer Berggebiet etwas überspitzt umschreiben. Die Abwanderung der Jungen und Berufstätigen ging aufgrund fehlender Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten ungebremst weiter; nur wenige Abgewanderte kehren wieder in ihre Bündner Heimat zurück (vgl. Abbildung 1). Aufgrund der Abwanderung ist die Überalterung in Graubünden deutlich höher als im Schweizer Durchschnitt. Der Mangel an höher qualifizierten Fachkräften auf dem Bündner Arbeitsmarkt ist ausgeprägt. Bisher ist es Graubünden nicht gelungen, sich aus diesem Teufelskreis zu befreien. Trotz allen Bemühungen der Wirtschafts- und Standortförderung auf den Ebenen Bund, Kanton, Regionen und Gemeinden konnten in den letzten Jahrzehnten nur punktuelle Erfolge bei der Ansiedlung von neuen Unternehmen, bei der Reduktion der Tourismusabhängigkeit, der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen in peripheren Regionen und der Stärkung der Wirtschaftsdynamik insgesamt erzielt werden.

Abbildung 1

Wanderungssaldo Bündner Berggebiet nach Altersklassen

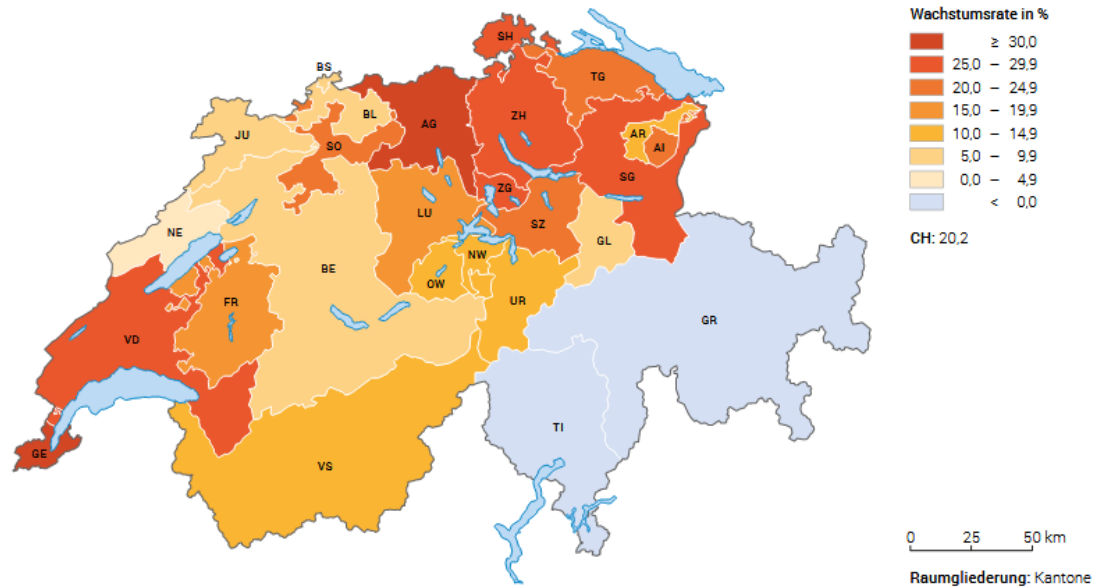


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Diese für grosse Teile des Bündner Berggebiets eher ungünstigen Entwicklungsaussichten spiegeln sich auch in den Bevölkerungsprognosen für den Kanton Graubünden. Gemäss den neusten Szenarien des Bundesamtes für Statistik ist Graubünden – trotz der vergleichsweise günstigen Bevölkerungsentwicklung im Bündner Rheintal – zusammen mit dem Tessin der einzige Kanton, in dem bis 2050 mit einem Rückgang der Wohnbevölkerung gerechnet wird (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2

Wachstumsrate der ständigen Wohnbevölkerung 2020 – 2050 (Hauptszenario A)



Quelle: Bundesamt für Statistik (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone, Neuchâtel, S. 51

1.2 Digitalisierung als Game Changer für das Bündner Berggebiet?

Seit Jahren wird aufgrund der Digitalisierung eine Flexibilisierung auf dem Arbeitsmarkt erwartet. Microsoft Schweiz lancierte bereits 2009 den „Home Office Day“ und gewann gewichtige Partner für diese Idee, darunter die SBB, Swisscom, der Bund und die Schweizerische Post. Die aktuelle „work smart“-Initiative dieser Träger zielt darauf ab, für neue, flexible Arbeitsformen zu sensibilisieren. Dass der Durchbruch nicht erfolgte und sich flexible Arbeitsmodelle lange kaum durchsetzten, hatte weniger technologische, sondern vielmehr gesellschaftliche Gründe.

Die Corona-Pandemie hat nun einen Digitalisierungsschub ausgelöst. Dank Home-Office und flexibleren Arbeitsmodellen haben die alpinen Tourismusregionen bei Gästen und Zweitheimischen in den letzten Jahren einen Boom erlebt.

Die – im Übrigen ja sehr unerfreuliche – Corona-Pandemie hat der obigen, vor allem für das Berggebiet vielversprechenden Entwicklung einen enormen Schub verliehen. Gezwungenermassen haben viele Erwerbstätige und manche Unternehmen erstmals in grösserem Umfang im Home-Office gearbeitet und mittels Videokonferenzen kommuniziert. Dabei wurden neue Arbeitsabläufe etabliert sowie Optimierungen der erforderlichen Hard- und Software in den Unternehmen und den privaten Wohnungen in die Wege geleitet. Viel wichtiger ist im vorliegenden Zusammenhang aber, dass viele Erwerbstätige die Tätigkeit im Home-Office schätzen und lieben gelernt haben und dass auch in manchen Unternehmen die Erkenntnis gereift ist, dass eine zumindest teilweise Tätigkeit der Mitarbeitenden im Home-Office auch für das Unternehmen manche Vorteile mit sich bringen kann (z.B. höhere Mitarbeitendenzufriedenheit, gesteigerte Produktivität, bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf, geringerer Bedarf an Bürofläche etc.).

Wie stark werden diese Erfahrungen und Entwicklungen über die Corona-Pandemie hinaus Wirkung entfalten und das dezentrale Arbeiten und Wohnen begünstigen? Noch sind keine abschliessenden Aussagen möglich. Es gibt aber verschiedene Studien, welche eine mögliche Zukunftsentwicklung quantifizieren: Gemäss Schätzungen der UBS² könnte sich die Anzahl Erwerbstätiger, die in Zukunft regelmässig im Home-Office tätig sind, in den nächsten fünf Jahren verdoppeln. Verschiedene Umfragen belegen die wachsende Beliebtheit des Home-Office bei den Arbeitnehmenden (vgl. Abbildung 3). Seitens der Arbeitgebenden mehren sich die Anzeichen, dass die Arbeitsmodelle flexibler gestaltet werden und dass sich das Angebot derartiger Arbeitsmodelle mehr und mehr zu einem Qualitätsmerkmal für Unternehmen entwickelt. Dazu ein paar ausgewählte Beispiele:

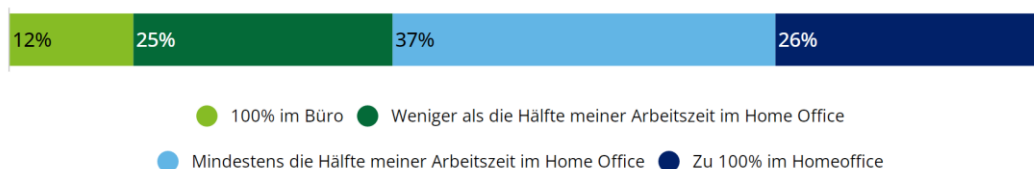
² UBS Outlook Schweiz Januar 2021

- Der Musikanbieter Spotify gab im Februar 2021 bekannt, dass seine Mitarbeitenden künftig „von überall“ arbeiten dürfen.
- Die Hotelkette Hilton mit über 6'500 Hotels weltweit schreibt verschiedene Arbeitsstellen als „remote“ aus. Das heisst, dass die Person von einem weltweit frei wählbaren Ort arbeiten kann und nicht mehr an einen fixen Arbeitsort gebunden ist.
- Die Visana-Versicherung führt für verschiedene Abteilungen das Arbeitsmodell „flex“ ein, bei dem Mitarbeitende bis zu 80% der Jahresarbeitszeit im Home-Office bzw. dem Ort ihrer Wahl leisten können.
- Die Online-Marketingagentur Webrepublic bietet ihrer Belegschaft die Möglichkeit, zwei Tage pro Woche zu Hause zu arbeiten.
- Die UBS ermöglicht seit dem Sommer 2021 rund zwei Dritteln ihrer 72'000 Angestellten weltweit die Wahlfreiheit, ob sie von zu Hause aus arbeiten oder ins Büro kommen wollen.
- Firmen, wie die Zurich Versicherung, Roche, Swiss Life, Holcim, Nestlé und Swisscom setzen auf hybride Arbeitsmodelle. Der Präsenzanteil wird von den Teams oder individuell festgelegt.

Abbildung 3

Beliebtheit des Home-Office bei den Erwerbstätigen gemäss einer repräsentativen Studie 2021

Wie würden Sie gerne in Zukunft arbeiten, wenn Sie die Wahl hätten?



n=2000

Quelle: Deloitte Schweiz (2021)

Man kann künftig also von einer zunehmenden Zahl an Arbeitsplätzen und Unternehmen ausgehen, die zumindest teilweise ortsungebunden agieren. In besonderem Mass trifft das auf den Dienstleistungssektor zu, bei dem sich viele Tätigkeiten ortsunabhängig ausführen lassen (z.B. Planung, Design, Konstruktion, Werbung, Beratung, Finanzdienstleistungen). Der geografische Sitz der Unternehmen als Ort der Entstehung der Wertschöpfung verliert in diesen Wirtschaftszweigen an Bedeutung. Die aufgrund der Digitalisierung wachsende Ortsungebundenheit sowohl der Arbeitsplätze wie der Unternehmensstandorte führt in den betreffenden Wirtschaftszweigen dazu, dass die Arbeitskräfte eine neuartige Freiheit erhalten, wo sie wohnen möchten. Besonders interessant ist diese Entwicklung für Gemeinden, die bisher aufgrund ihrer peripheren Lage als Wohnorte wenig attraktiv waren, d.h. insbesondere für viele Gemeinden im Berggebiet. Für Personen, die in Berufen mit Home-Office-Möglichkeiten tätig sind und die eine Affinität zu Bergen und Aktivitäten im Freien haben, können deshalb insbesondere die Bergregionen vermehrt zu potenziellen Wohnregionen werden.³

Digitalisierung und Corona sind potenzielle *Game Changer* fürs Berggebiet: Die Digitalisierung hat die Voraussetzungen für vermehrtes Wohnen im Berggebiet geschaffen – Die Corona-Pandemie hat zur gesellschaftlichen Akzeptanz des Home-Office und bei manchen Unternehmen zu einem Umdenken geführt. Die Bereitschaft vieler Erwerbstätiger, zumindest teilweise im Home-Office zu arbeiten, hat sich sprunghaft erhöht.

Damit eröffnen sich für insbesondere für Bündner Berggemeinden neue, vielversprechende Chancen, um vermehrt zum Wohnort und Home-Office-Arbeitsort zu werden. Zielgruppen sind

- Zweitwohnende mit Wohneigentum in Bündner Gemeinden: Gemäss einer aktuellen Umfrage aus Davos haben sich in den letzten 2 Jahren 30% der Zweitwohnungseigentümer mit der Frage beschäftigt, den Lebensmittelpunkt nach Graubünden zu verlegen. Das kann bedeuten, den Wohnsitz zu verlegen oder zumindest mehr Zeit in Graubünden zu verbringen.
- weggewanderte „Heimweh-Bündner“
- „bergaffine“ Personen aus dem Unterland

³ Wirtschaftsforum Graubünden (2018): AlpTraum, S. 66 (vgl. auch S. 25 und S. 43)

- Einheimische, die wegen Ausbildung und Karriere nicht mehr in jedem Fall zwingend abwandern müssen

Zu beachten bleibt, dass auch im digitalen Zeitalter zahlreiche Arbeitsplätze ganz oder teilweise ortsgebunden bleiben (z.B. Landwirtschaft, Bau, Pflege, Polizei, Gastronomie etc.) und sich damit kaum für das Home-Office eignen.

1.3 Zweck der vorliegenden Studie des Wirtschaftsforums Graubünden

Wo können Gemeinden nun also ansetzen, um den Trend zu nutzen bzw. zu verstärken und sich besser als möglicher Wohnort zu positionieren? Das Ziel jeder Gemeinde muss sein, mit effizientem Ressourceneinsatz die Wohnattraktivität gezielt zu verbessern. Um Gemeinden bei der Priorisierung von möglichen Massnahmen zu unterstützen, hat das Wirtschaftsforum Graubünden mit der vorliegenden Studie eine Grundlage geschaffen. Sie bildet die Wohnattraktivität jeder Gemeinde ab und zeigt die individuellen Stärken und Schwächen auf. So können kommunale Strategien entwickelt werden, um die Wohnattraktivität gezielt zu verbessern und damit für bestimmte Zielgruppen attraktiver zu werden.

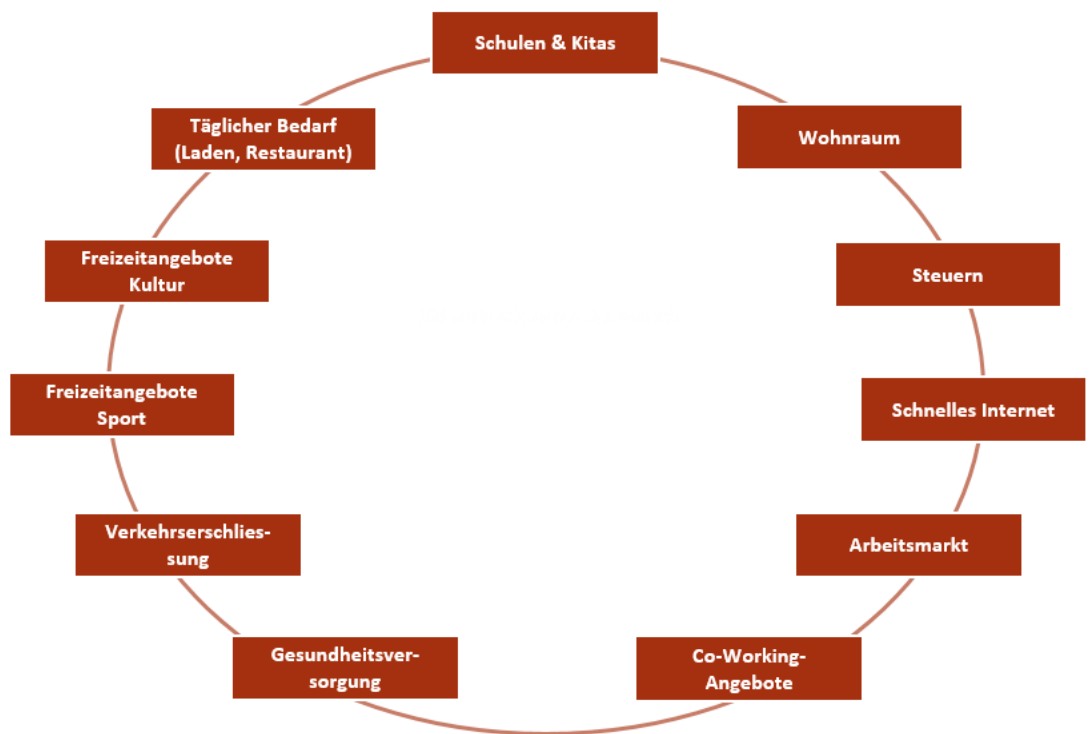
2 Faktoren der Wohnattraktivität für verschiedene Bevölkerungsgruppen

2.1 Faktoren der Wohnattraktivität

Der aktuelle Trend zu vermehrtem Home-Office ist besonders für die ländlichen und alpinen Regionen in Graubünden eine Chance. Die neuen Arbeitsmodelle allein reichen in aller Regel aber nicht aus, um die arbeitende Bevölkerung aus den urbanen Regionen in den Kanton Graubünden zu bringen. Notwendig ist, dass die als neuer (Teilzeit-)Wohnort in Frage kommenden Gemeinden ausreichend attraktiv sind. Das Wirtschaftsforum Graubünden geht davon aus, dass die in Abbildung 4 genannten Standortfaktoren wichtig sind, damit eine Gemeinde für potenzielle Neuzuzüger attraktiv ist⁴:

Abbildung 4

Bestimmungsfaktoren der Wohnattraktivität der Gemeinden in Graubünden



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Um die Attraktivität der Bündner Gemeinden als Wohnorte zu beurteilen und zu vergleichen, hat das Wirtschaftsforum jede Gemeinde einzeln unter die Lupe genommen. Dazu wurden für jeden Standortfaktor ein bis vier Indikatoren ausgewertet (vgl. Tabelle 1). Detailliertere Angaben zu den Indikatoren finden sich im Anhang zum Bericht.

⁴ Bundesamt für Raumentwicklung (2017): Weiterentwicklung Flächennutzungsmodellierung Wohnstandortwahl; Wüest Partner AG (2022): Immo-Monitoring; Credit Suisse (2021): Hier lebt es sich am günstigsten

Tabelle 1

Standortfaktoren und verwendete Indikatoren

Standortfaktoren		Indikatoren
1	Schulen & Kitas	Kindertagesstätten (Kitas): Distanz zu Kitas mit einer kantonalen Bewilligung
		Verfügbarkeit von Schulen: Durchschnittliche Distanz zu obligatorischen Schulen
		Verfügbarkeit von Schulen auf Sekundarstufe II: Durchschnittliche Distanz zu Mittelschulen, Berufsschulen etc.
		Anschlussfähigkeit für Neuzuzüger nach Graubünden aufgrund der Schulsprache in obligatorischen Schulen
2	Wohnraum	Preisniveau für Einfamilienhäuser
		Preisniveau für Eigentumswohnungen
		Preisniveau für Mietwohnungen
		Anteil der noch unüberbauten Wohnzone, Mischzone und Zentrumszone
3	Steuern	Gemeindesteuerfuss
4	Schnelles Internet	Download-Geschwindigkeit
		Upload-Geschwindigkeit
5	Arbeitsmarkt	Arbeitsplätze in der Gemeinde im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen
		Anteil Arbeitsplätze in wissensorientierten Dienstleistungen in der Gemeinde
		Arbeitsmarkt im Umfeld: Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen
6	Co-Working-Angebote	Co-Working- Infrastrukturen: Distanz zum nächsten Angebot.
7	Gesundheitsversorgung	Spitäler: Fahrzeit bis zum nächstgelegenen Spital
		Ärzte und ambulant-medizinische Zentren: Durchschnittliche Distanz
8	Verkehrerschliessung	Dauer der ÖV-Fahrt zum nächsten regionalen Zentrum in Graubünden
		Taktfrequenz des ÖV
		Dauer der Fahrt zum nächsten regionalen Zentrum mit Auto
9	Freizeitangebote Sport	Verfügbarkeit von Bergbahnen: innerhalb der Gemeinde bzw. Distanz
		Nähe zum nächsten Top-Skigebiet
		Verfügbarkeit von Schwimmbädern Fitnesszentren und Sportanlagen, durchschnittliche Distanz
10	Freizeitangebote Kultur	Angebote im Bereich Kino und Theater, durchschnittliche Distanz
		Angebote im Bereich Museen, durchschnittliche Distanz
11	Täglicher Bedarf	Verfügbarkeit von Lebensmittelgeschäften, durchschnittliche Distanz
		Verfügbarkeit von Restaurants, Cafés, Tearooms, durchschnittliche Distanz

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Soweit möglich wird mit Daten gearbeitet, die aus amtlichen Statistiken oder bestehenden Publikationen gewonnen werden können. Fehlen amtliche Statistiken oder Publikationen zu Standortfaktoren, so hat das Wirtschaftsforum Graubünden eigene Erhebungen durchgeführt, um eine möglichst aussagekräftige Beurteilung der Qualität aller elf Standortfaktoren in jeder Gemeinde machen zu können.

Grenzen bei der objektiven Messung der Wohnattraktivität

- Die Zahl der Gemeinden und die Vielzahl der Standortfaktoren machen einen gewissen Abstraktionsgrad notwendig, d.h. es können nicht in jeder Gemeinde alle Besonderheiten individuell erfasst werden. Überdies sind nicht alle für das Wohnen bedeutsamen Eigenschaften einer Gemeinde direkt messbar (z.B. Schönheit der Landschaft; Softfaktoren, wie die Integration von Auswärtigen oder der Zusammenhalt im Dorf).
- Insbesondere aufgrund von Fusionen existieren heute zahlreiche Gemeinden, die aus mehreren Fraktionen bestehen. Die Standortqualitäten können sich in den Fraktionen einer Gemeinde unter Umständen deutlich unterscheiden. Es ist in der vorliegenden Analyse nicht möglich, die Fraktionen einzeln zu untersuchen, denn die verwendeten Statistiken und Studien liefern für die Mehrzahl der oben genannten Indikatoren nur Angaben für die gesamte Gemeinde. Für die Indikatoren, welche das Wirtschaftsforum Graubünden selber erhoben hat, wurden jeweils die Werte für den zentralen Ort in der Gemeinde erfasst.

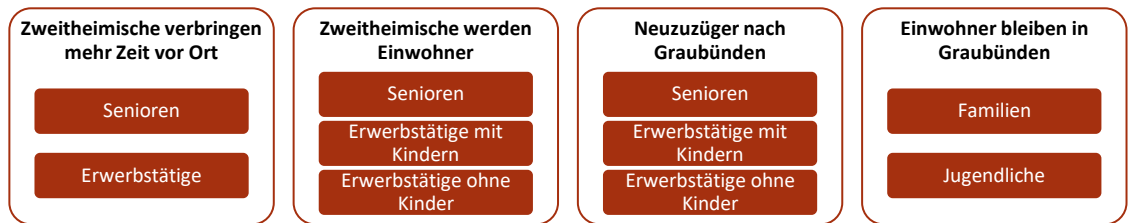
Diese Einschränkungen gilt es bei der Lektüre der vorliegenden Studie im Auge zu behalten.

2.2 Bedeutung der Standortfaktoren für verschiedene Zielgruppen

Es liegt auf der Hand, dass die einzelnen Standortfaktoren nicht für alle Personengruppen dieselbe Bedeutung haben. So ist z.B. das Angebot von Kitas und Schulen irrelevant für die Wohnortwahl von Erwerbstätigen ohne Kinder, hingegen absolut zentral für Erwerbstätige mit Kindern. Für Zweitheimische, die ihren Wohnsitz nach Graubünden verlegen, ist das Wohnraumangebot in der Gemeinde ohne Bedeutung, da diese Personen bereits über Wohneigentum verfügen. Ganz anders sieht dies für Neuzuzüger aus, für welche die Verfügbarkeit und der Preis von Wohnraum eine entscheidende Rolle bei der Wahl des Wohnortes spielen. Gemeinden werden also versuchen, jene Standortfaktoren besonders in den Fokus zu rücken, welche für ihre wichtigsten Zielgruppen besonders relevant sind. Das Wirtschaftsforum Graubünden hat die wichtigsten Personengruppen wie folgt unterteilt:

Abbildung 5

Betrachtete Zielgruppen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Die Abbildung 6 zeigt, welche Bedeutung die verschiedenen Standortfaktoren für die Wohnstandortwahl der verschiedenen Zielgruppen gemäss Einschätzung des Wirtschaftsforums Graubünden haben⁵.

Abbildung 6

Bedeutung der einzelnen Standortfaktoren für die verschiedenen Zielgruppen

Zielgruppen		Standortfaktoren												
		Schulen & Kitas	Wohnraum	Steuern	Schnelles Internet	Arbeitsmarkt	Co-Working-Angebote	Gesundheitsversorgung	Freizeit-Sport	Freizeit-Kultur	Täglicher Bedarf			
Zweitheimische verbringen mehr Zeit vor Ort	Senioren													
	Erwerbstätige													
Zweitheimische werden Einwohner	Senioren													
	Erwerbstätige mit Kindern													
	Erwerbstätige ohne Kinder													
Neuzuzüger nach Graubünden	Senioren													
	Erwerbstätige mit Kindern													
	Erwerbstätige ohne Kinder													
Einwohner bleiben in Graubünden	Familien													
	Jugendliche													

Wichtigkeit des Faktors

- sehr wichtig
- wichtig
- mässig wichtig
- wenig wichtig
- ohne Bedeutung

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

⁵ Selbstverständlich wird es in jeder Zielgruppe Personen geben, deren individuelle Bedürfnisse von den Annahmen in Abbildung 6 abweichen. Diese individuellen Bedürfnisse können im Rahmen der vorliegenden Studie nicht einzeln untersucht werden.

3 Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden ausserhalb des Bündner Rheintals

Das Wirtschaftsforum hat die Wohnattraktivität aller Bündner Gemeinden untersucht. Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Das vermehrte Arbeiten im Home-Office und die flexibleren Arbeitsmodelle führen dazu, dass manche Erwerbstätige den Standort ihres Arbeitgebers nicht mehr an jedem Arbeitstag aufsuchen müssen. Damit wird die Bedeutung der Distanz bzw. der Reisezeit zwischen dem Wohnort und dem Betriebsstandort relativiert. Deshalb entstehen insbesondere für eher peripher gelegene Orte neue Chancen, sich als Wohnorte zu profilieren.

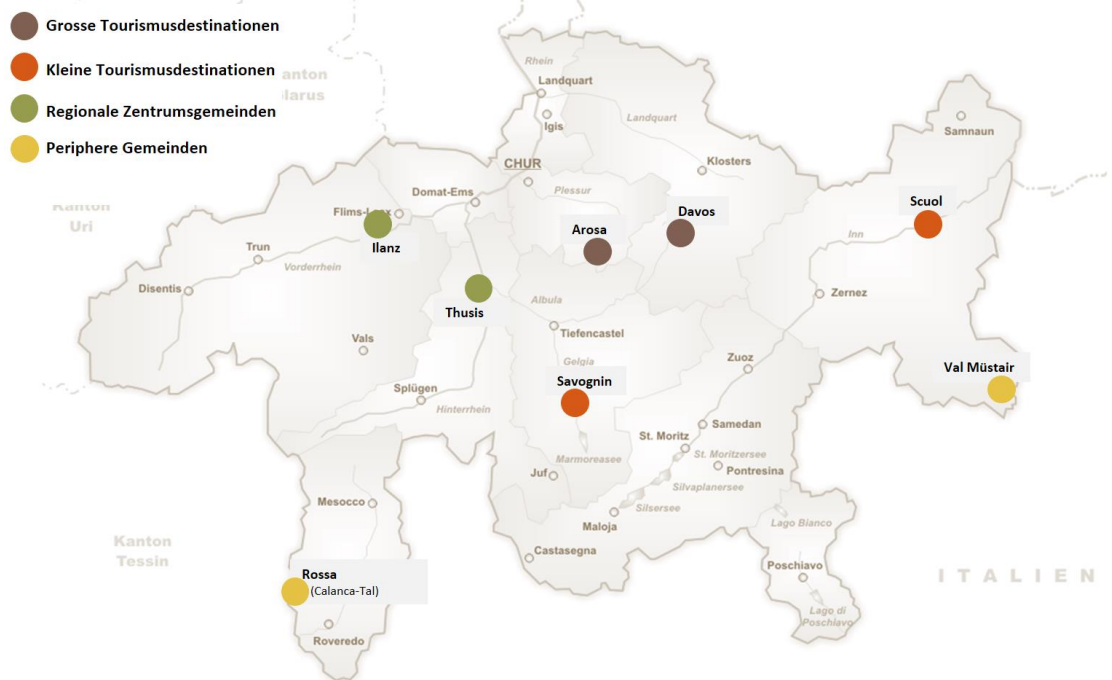
Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der nachfolgenden Ausführungen zur Wohnattraktivität bei den eher peripher gelegenen Bündner Gemeinden, d.h. bei den Gemeinden ausserhalb des Bündner Rheintals.

Wenn Gemeinden vom beschleunigten Trend der Digitalisierung und der flexibleren Arbeitsmodelle profitieren und neue Einwohnerinnen und Einwohner gewinnen wollen, sollten sie dort ansetzen, wo sie sich am meisten Wirkung versprechen. Die Ausgangslage der Gemeinden ist allerdings sehr unterschiedlich.

Um die typischen Stärken und Schwächen der verschiedenen Gemeindetypen zu illustrieren, wird zwischen Tourismusgemeinden, regionalen Zentren sowie peripheren Orten unterschieden. Nachfolgend sind ausgewählte Beispielgemeinden stellvertretend für ähnliche Gemeinden detailliert beleuchtet. Ihre individuellen Stärken-Schwächen-Profile basieren auf der Analyse von 27 Indikatoren für 11 Wohnstandortfaktoren. Im Kapitel 4 werden dann Strategien formuliert, welche Ziele diese Gemeinden idealerweise verfolgen, um ihre Wohnattraktivität zu steigern und damit neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen, Einheimischen eine Perspektive zu bieten oder Zweitheimische zu häufigeren oder längeren Aufenthalten zu motivieren.

Abbildung 7

Vier Gemeindetypen mit ausgewählten Vertretern, die wir näher beleuchten



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

3.1 Grosse Tourismusgemeinden

Zu diesem Gemeindetyp gehören die bekannten, grossen Destinationen wie etwa St. Moritz, Flims-Laax, Davos oder Arosa-Lenzerheide, die historisch stark vom Skitourismus geprägt wurden und heute über ein breites Freizeitangebot verfügen. Sie zeichnen sich durch einen hohen Freizeitwert und fast ausnahmslos durch einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil aus. Die Immobilienpreise sind in der Regel hoch, der Wohnraum ist knapp. Die Saisonalität stellt nach wie vor in den meisten Orten eine grosse Herausforderung dar.

3.1.1 Beispiel Davos

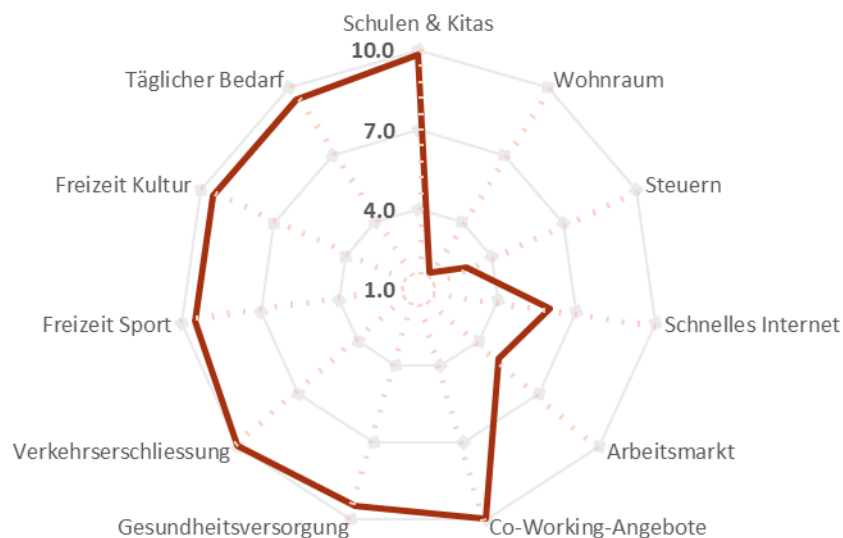
Davos erreicht im Vergleich aller Bündner Gemeinden sehr gute Noten in Bezug auf die Wohnattraktivität. In Davos wohnen fast 11'000 Einwohner. Der Zweitwohnungsanteil von 57.4% ist geringer als in anderen grossen Tourismusgemeinden, jedoch absolut gesehen dennoch beachtlich und liegt deutlich über dem Bündner Durchschnitt. Obschon Davos nicht nur eine grosse Tourismusdestination, sondern auch ein regionales Zentrum mit urbanem Charakter und eine Wissens- und Forschungsstadt ist, liegt Jugendquotient⁶ mit 28.2% etwas tiefer als der Bündner Mittelwert von 29.6% und deutlich tiefer als der Schweizer Mittelwert von 32.4%

Stärken und Schwächen

Davos weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 8

Stärken-Schwächen-Profil von Davos



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Davos lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Davos verfügt als Zentrumsgemeinde über mehrere Kindertagesstätten (Chinderchrittä, Glückspilz, Mandala). Auch bei den Schulangeboten ist Davos von der Primarstufe bis zur Sekundarstufe II sehr attraktiv. Aufgrund der primär deutschsprachigen Angebote sind keine Sprachbarrieren vorhanden, welche die Anschlussfähigkeit für zuziehende Kinder erschweren würde. Davos ist also für Einheimische und Neuzuzüger mit Kindern in diesem Bereich sehr attraktiv.

⁶ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Wohnraum:** Während Davos bei vielen Standortfaktoren hervorragend aufgestellt ist, stellt der fehlende Wohnraum in einem bezahlbaren Preissegment – sowohl bei Wohneigentum wie bei Mietwohnungen - ein echtes Hindernis zur Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Mit durchschnittlichen Wohnungspreisen von mehr als 1.6 Mio. Franken für Einfamilienhäuser bzw. mit 10'000 -12'000 Franken/m² für Eigentumswohnungen gehört Davos zu den Orten mit dem höchsten Immobilienpreisniveau in Graubünden. Mit einem Überbauungsgrad der Wohn,- Misch- und Zentrumszone von 87% besteht auch nicht mehr viel Handlungsspielraum. Das ansonsten sehr hohe Potenzial der Gemeinde, nicht nur Einheimische zu halten, sondern auch Neuzuzüger zu gewinnen, wird durch das Wohnraumthema klar beschränkt.
- **Steuern:** Der Gemeindesteuerfuss beträgt 103%. Damit liegt Davos deutlich höher als Chur (88%), viel höher als Laax (50%) und auch klar über dem Bündner Mittelwert von 94%.
- **Schnelles Internet:** Die Download-Geschwindigkeit erreicht in Davos den Bestwert (Note 10) und ist damit sehr gut auch für steigende Datenvolumen geeignet. Hingegen erreicht die Upload-Geschwindigkeit nur die Note 2, d.h. dass in diesem Bereich noch Verbesserungsbedarf besteht.
- **Arbeitsmarkt:** Die Arbeitsplatzdichte in Davos ist relativ hoch: Auf 100 Einwohner entfallen 65 Stellen. Davos lebt nicht nur vom Tourismus, sondern kann als Forschungsstandort auch einen hohen Anteil an Stellen in wissensintensiven Dienstleistungen anbieten. Hingegen ist das Arbeiten ausserhalb der Gemeinde aufgrund der Lage von Davos stets mit längeren Fahrten verbunden.
- **Co-Working-Angebote:** Davos verfügt über mehrere Co-Working-Angebote und schneidet daher bei diesem Standortfaktor mit der Bestnote ab.
- **Gesundheitsversorgung:** Mit dem Spitalangebot vor Ort und einer hohen Verfügbarkeit von medizinischen Praxen und ambulanten Angeboten bietet Davos punkto Gesundheitsversorgung ein umfassendes Angebot.
- **Verkehrerschliessung:** Davos funktioniert selber als regionales Zentrum. Darüber hinaus verfügt der Ort über eine gute ÖV-Anbindung Richtung Chur.
- **Freizeitangebote Sport:** Davos-Klosters gehört zu den grossen Skigebieten Graubündens und kann ein entsprechend vielfältiges Angebot im Winter wie auch im Sommer bieten. Auch Bäder, Fitness- und übrige Sportanlagen sind vor Ort verfügbar, so dass Davos bei den Freizeitangeboten im Bereich Sport sehr gut abschneidet.
- **Freizeitangebote Kultur:** Als Ort mit einem städtischen Charakter sind auch kulturelle Angebote z.B. «Kulturplatz Davos» und diverse Museen vorhanden.
- **Täglicher Bedarf:** Der durchschnittliche Weg der Einwohner bis zum nächsten Laden mit Gütern des täglichen Bedarfs beträgt rund 900 Meter, jener zu Restaurants und Cafés gar nur rund 400 Meter.

Denkbare Stossrichtung:

In Davos ist der knappe Wohnraum die grösste Herausforderung. Die Gemeinde kann diese Schwäche nur mit einer aktiven Strategie und eigenen Anstrengungen verbessern. Gelingt dies nicht in einer substantiellen Art und Weise, so kann Davos das Segment der potenziellen Neuzuzüger kaum ansprechen und verliert zudem auch immer öfters einheimische Personen. Weil die Zweitwohnungsbesitzer bereits über eine Wohnimmobilie verfügen, besteht bei Ihnen dieses Problemfeld nicht. Die naheliegendste Strategie besteht für Davos darin, den Freizeitwert weiterhin besonders attraktiv zu gestalten und damit Zweitheimische für häufigere oder längere Aufenthalte zu begeistern. Will die Gemeinde einen Schritt weitergehen und die Zweitheimischen zu einer Wohnsitzverlegung motivieren, dann kann sie sich punkto Steuerattraktivität noch verbessern.

3.1.2 Beispiel Arosa

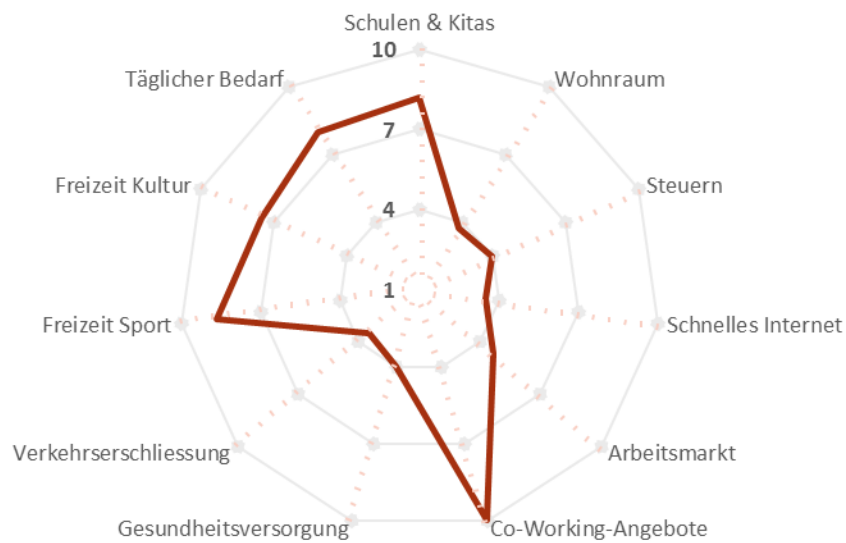
Arosa platziert sich im Vergleich aller Bündner Gemeinden punkto Wohnattraktivität im vorderen Mittelfeld. In Arosa wohnen fast 3'200 Einwohner. Mit einem Jugendquotient⁷ von 21.4% (zum Vergleich: Graubünden: 29.6%, Schweiz: 32.4%) und einem Zweitwohnungsanteil von 73.2% ist Arosa eine typische touristisch geprägte Berggemeinde: Relativ wenige Junge und ein hoher Anteil an Wohnungen, die zeitweise leer stehen, machen den Ort für ständige Einwohner nicht zu jeder Jahreszeit gleich attraktiv.

Stärken und Schwächen

Arosa weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 9

Stärken-Schwächen-Profil von Arosa



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Arosa lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Mit dem «Sunnstrahl» verfügt Arosa über ein Angebot zur familienergänzenden Kinderbetreuung. Die obligatorischen Schulangebote sind vor Ort vorhanden. Die meisten weiterführenden Schulen müssen ausserhalb der Gemeinde, meistens in Chur, besucht werden.
- **Wohnraum:** Die Preise für Wohneigentum sind mit einem durchschnittlichen Preis von 1.0 - 1.2 Mio. Franken für ein Einfamilienhaus und 8'000 – 10'000 Franken / m² für Eigentumswohnungen relativ hoch. Im Vergleich mit anderen grösseren Tourismusdestinationen fällt das Preisniveau jedoch etwas moderater aus. Einheimischen stellt sich aber oftmals dennoch das Problem der Finanzierbarkeit. Anstelle des Eigenheims auf eine Mietwohnung zu setzen, ist in Arosa nicht immer einfach, denn die Mieten sind teuer. Der Überbauungsgrad der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ist mit 84% hoch, so dass verfügbares Bauland rar ist. Dies dürfte zusätzlich preissteigernd wirken.
- **Steuern:** Der Gemeindesteuerfuss beträgt 90%. Damit liegt er etwas höher als in Chur (88%), deutlich höher als in Laax (50%) und leicht unter dem Bündner Mittelwert von 94%.
- **Schnelles Internet:** Verbesserungspotenzial bei der Internetanbindung besteht vor allem bei der Upload-Geschwindigkeit. Die Download-Geschwindigkeit ist zufriedenstellend.
- **Arbeitsmarkt:** Die Stellendichte ist mit 75 Arbeitsstellen pro 100 Einwohner relativ hoch. Allerdings ist der Arbeitsmarkt einseitig durch den Tourismus geprägt. Der Anteil an Beschäftigten in

⁷ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

wissensintensiven Dienstleistungen ist sehr gering. Die Erreichbarkeit von Arbeitsstellen ausserhalb der Gemeinde ist aufgrund der peripheren Lage eher schlecht.

- **Co-Working-Angebote:** Mit dem Arosa Natur Labor im Sport- und Kongresszentrum besteht ein Co-Working-Angebot.
- **Gesundheitsversorgung:** Arztpraxen sind in Arosa vorhanden. Für eine Spitalversorgung muss Chur aufgesucht werden, was eine lange Fahrzeit bedeutet.
- **Verkehrerschliessung:** Mit einer Fahrzeit von 67 Minuten ins nächste Zentrum (Chur) ist die Fahrzeit per ÖV lange. Tagsüber besteht stündlich eine Verbindung, am Abend ist der Takt ausgedünnt. Insgesamt ist die lange Fahrzeit des ÖV und die eingeschränkte Regelmässigkeit zu Randzeiten ein Standortnachteil. Die Fahrt mit dem Auto dauert nur rund halb so lange wie mit dem Zug, so dass Arosa dank dem motorisierten Individualverkehr den Notenwert verbessern kann.
- **Freizeitangebote Sport:** Das eigene Skigebiet vor der Haustüre und die Verbindung zur Lenzerheide stellen einen grossen Pluspunkt dar. Im Sommer gibt es ebenfalls ein breites Angebot – von Bademöglichkeiten am Untersee über einen 18-Loch-Golfplatz, Biketrails und ein Skill-Center bis hin zu ganzjährig nutzbaren Sportanlagen. Arosa schneidet bei diesem Standortfaktor sehr gut ab. Dies ist eine Stärke, die für alle denkbaren Zielgruppen sehr relevant ist.
- **Freizeitangebote Kultur:** Arosa ist Gastgeberin von vielen erfolgreichen und bekannten Veranstaltungen, wie etwa dem Arosa Humor Festival oder Musikkurswochen im Sommer. Weniger gut schneidet Arosa bei ganzjährigen Kulturangeboten, etwa Museen, ab.
- **Täglicher Bedarf:** Mit Note 7 schneidet Arosa bei der Deckung des täglichen Bedarfs durch lokale Läden recht gut ab. Restaurants oder Cafés sind im Mittel in Gehdistanz erreichbar (Note 9).

Denkbare Stossrichtung:

Arosa ist für Einheimische sehr attraktiv, weil es vieles bietet, was für ständige Einwohner wichtig ist – von Schulen über Kinderbetreuungsangebote bis hin zu Restaurants und Läden des täglichen Bedarfs. Während die Erreichbarkeit aufgrund der Lage und die tourismusbedingte Saisonalität schwer beeinflussbare Herausforderungen darstellen, kann die Gemeinde in Bezug auf die Steuerpolitik noch Anreize schaffen. Die Liegenschaftssteuer ist mit 0.75 Promille heute sehr tief. Eine Erhöhung der Liegenschaftssteuer und im Gegenzug eine Senkung des Steuerfusses würde die Steuerattraktivität erhöhen und damit den aktuellen und künftigen Einwohnern zugutekommen.

Aufgrund des hohen Anteils an Zweitheimischen scheint der naheliegendste Weg für Arosa, diese Teilzeiteinwohner zu vermehrten oder längeren Aufenthalten zu motivieren. Dazu gilt es, weiterhin in die bereits hohe Attraktivität der Freizeitangebote im Bereich Sport/Wintersport zu investieren. Im kulturellen Bereich können ganzjährige Angebote noch ausgebaut werden. Die Verbesserung der Internetanbindung muss vor allem bei der Upload-Geschwindigkeit erfolgen. Massnahmen, welche die ÖV-Fahrzeit nach Chur reduzieren oder den Taktfahrplan verbessern, wirken sich generell positiv auf die Attraktivität von Arosa aus.

3.2 Kleine und mittlere Tourismusgemeinden

Zu diesem Gemeindetyp gehören kleine und mittelgrosse Destinationen, die weniger bekannt sind als die Top-Skigebiete Graubündens, die jedoch ebenfalls stark vom Wintersport geformt und zu familiären Destinationen herangewachsen sind. Wie die grossen Destinationen zeichnen sie sich in der Regel durch einen hohen Zweitwohnungsanteil aus; allerdings bewegen sich die Immobilienpreise meistens auf einem etwas moderateren Niveau als in den grossen Destinationen. Aufgrund der hohen Abhängigkeit vom Tourismus stellt die Saisonalität für die einheimische Bevölkerung eine Herausforderung dar.

3.2.1 Beispiel Scuol

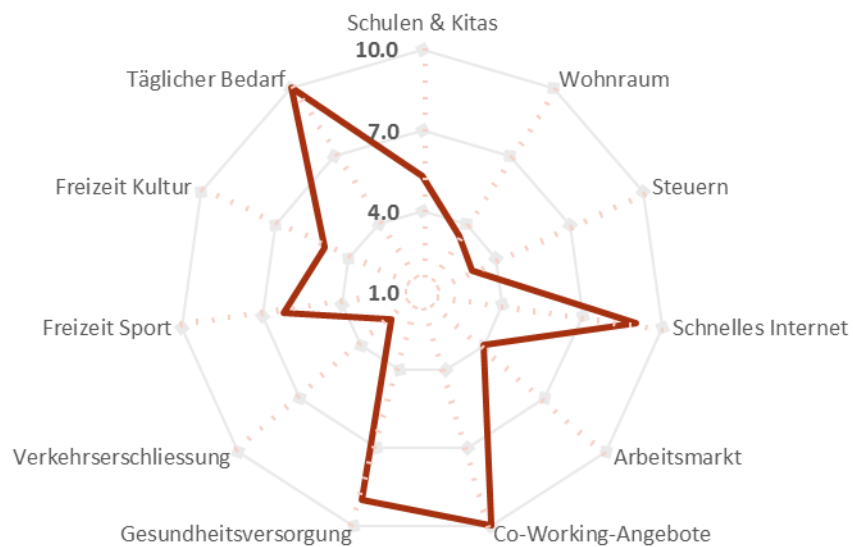
Scuol liegt im Vergleich der Wohnattraktivität aller Bündner Gemeinden trotz seiner peripheren Lage im vorderen Drittel. In Scuol wohnen über 4'600 ständige Einwohner. Der Jugendquotient⁸ von 31.6% ist höher als der Bündner Mittelwert von 29.6% und liegt nur knapp unter dem Schweizer Mittelwert von 32.4%. Für eine so peripher gelegene Gemeinde ist damit der Jugendanteil aussergewöhnlich hoch. Der Zweitwohnungsanteil liegt bei 59.9% und ist damit ebenfalls hoch, aber nicht ganz so hoch wie in vergleichbaren Tourismusgemeinden.

Stärken und Schwächen

Scuol weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 10

Stärken-Schwächen-Profil von Scuol



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen Scuols lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Das schulische Angebot auf der Primar- und Sekundarstufe I ist in Scuol optimal; durchschnittlich haben die Kinder deutlich weniger als 1 km Weg bis zur Schule. Mit der Canorta Villa Milla werden auch familienergänzende Kinderbetreuungsmöglichkeiten angeboten. Hingegen sind die Angebote auf der Sekundarstufe II weniger gut: Für weiterführende schulische Ausbildungen müssen meist Angebote ausserhalb der Gemeinde genutzt werden. Zudem ist die sprachliche Anschlussfähigkeit in der obligatorischen Schule eingeschränkt, da die romanische Schulsprache eine Einstiegshürde für Neuzuzüger darstellt.
- **Wohnraum:** Mit durchschnittlichen Wohnungspreisen von mehr als 1.4 Mio. Franken für Einfamilienhäuser bzw. von 8'000 -10'000 Franken/m² für Eigentumswohnungen gehört Scuol zwar nicht zu den teuersten Orten in Graubünden, bewegt sich aber dennoch im einem gehobenen Preissegment, so dass sich viele Einwohner Wohneigentum nicht leisten können. Das Mietpreisniveau bewegt sich aktuell noch im Mittelfeld. Mit einem Überbauungsgrad der Wohn-, Misch- und Zentrumszone von 87% besteht auch nicht mehr viel Handlungsspielraum. Das Wohnraumthema ist ein wichtiger Ansatzpunkt, wenn Scuol Einheimische binden oder Neuzuzüger ansprechen will.
- **Steuern:** Der Gemeindesteuerfuss beträgt 100%. Damit gehört Scuol nicht zu den «teuersten» Gemeinden. Der Steuerfuss ist aber deutlich höher als in Chur (88%), viel höher als in Laax (50%) und liegt auch klar über dem Bündner Mittelwert von 94%.

⁸ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Schnelles Internet:** Sowohl die Download- wie auch die Upload-Geschwindigkeit ist in Scuol sehr gut (Note 9).
- **Arbeitsmarkt:** Die Arbeitsplatzdichte in Scuol selber ist im mittleren bis hohen Bereich: Pro 100 Einwohner werden 53 Stellen angeboten. Scuol kann nebst Tätigkeiten im Tourismus auch einen gewissen Anteil an Stellen in wissensintensiven Dienstleistungen anbieten. Die Erreichbarkeit der grossen Arbeitsmärkte ist in Scuol aufgrund der peripheren Lage jedoch schlecht.
- **Co-Working-Angebote:** Mit der Initiative MiaEngiadina konnten verschiedene Co-Working-Angebote geschaffen werden, so etwa der InHub Scuol oder der Arbeitsraum auf der Motta Naluns, so dass Scuol hier Bestnoten erreicht.
- **Gesundheitsversorgung:** Mit dem Center da sandà Engiadina Bassa hat Scuol ein umfassendes Spitalangebot. Auch die Erreichbarkeit von Arztpraxen und ambulanten medizinischen Dienstleistungen ist gut. Die Gesundheitsversorgung stellt insgesamt eine klare Stärke der Zentrums-gemeinde Scuol dar. Diese ist besonders für Senioren von Bedeutung.
- **Verkehrerschliessung:** Die periphere Lage ist ein Nachteil von Scuol. Mit dem öffentlichen Verkehr benötigt man bis zum nächsten Zentrum (Davos) 95 Minuten, nach Chur 105 Minuten und mehr. Auch mit dem eigenen Auto ist die Fahrzeit ins nächste Zentrum erheblich.
- **Freizeitangebote Sport:** Mit dem eigenen Skigebiet vor der Haustüre weist Scuol ein attraktives Wintersportangebot auf. Auch die Freizeitmöglichkeiten im Sommer sind durch die Pendericolas Scuol gegeben. Das nächste grössere Schweizer Skigebiet Samnaun ist mit über 36 km recht weit entfernt und nur über eine kurvenreiche Zufahrtsstrasse erreichbar. Auch die Skigebiete in Nauders (AUT) und Reschen (IT) sind ab Scuol erreichbar. Allerdings ist die Distanz von mehr als 27 km ebenfalls erheblich. Bei den übrigen Freizeitangeboten im Bereich Sport kann Scuol punkten: Das Bäderangebot ist überdurchschnittlich gut und auch bei den Fitness- und übrigen Sportanlagen schneidet Scuol gut ab.
- **Freizeitangebote Kultur:** Im Bereich Kino und Theater schneidet Scuol weniger gut ab. Hier gäbe es Möglichkeiten, den Freizeitwert noch zu steigern. Hingegen kann Scuol mit Museen punkten.
- **Täglicher Bedarf:** Mit einer durchschnittlichen Distanz von weniger als einem halben Kilometer bis zum nächsten Lebensmittelgeschäft, Restaurant oder Café bietet Scuol der Bevölkerung einen sehr guten Zugang zu den Gütern des täglichen Bedarfs.

Denkbare Stossrichtung

Scuol kämpft mit vielen Standortnachteilen, die auf die periphere Lage zurückzuführen sind. So fallen etwa die Verkehrerschliessung oder der schwach ausgeprägte Arbeitsmarkt nachteilig ins Gewicht. Der beste Weg für Scuol scheint daher, seine grosse Anzahl Zweitheimische zu «Workation» in Scuol und damit zu längeren oder häufigeren Aufenthalten zu motivieren. Um dies zu erreichen gilt es, weiterhin in die Attraktivität von Freizeitangeboten im Bereich Sport/Wintersport und Kultur zu investieren und übers ganze Jahr Angebote bereitzuhalten. «Workation» hat für Scuol aufgrund des hohen Zweitwohnungsanteils das Potenzial, die Gemeinde nachhaltig zu stärken, die nachfrageschwachen Zwischensaisons etwas zu glätten und durch eine zunehmende Präsenz der Zweithemischen vor Ort ganzjährig an Wohnattraktivität zu gewinnen.

3.2.2 Beispiel Surses (Savognin)

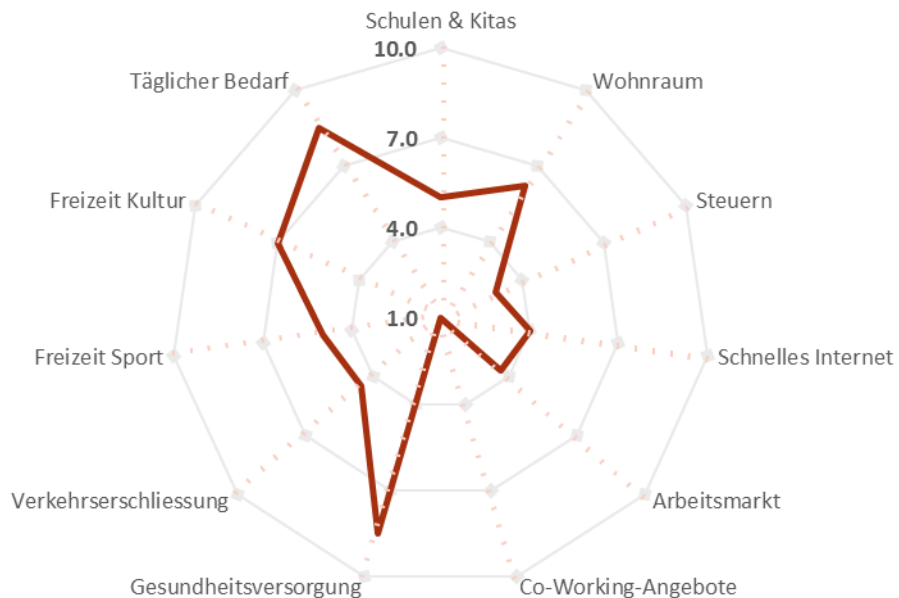
Surses platziert sich im Vergleich der Wohnattraktivität aller Bündner Gemeinden im Mittelfeld. Surses ist eine grosse Fusionsgemeinde mit vielen Fraktionen⁹, in der rund 2'400 ständige Einwohner leben. Der Zweitwohnungsanteil ist mit 74.6% ausserordentlich hoch. Der Jugendquotient¹⁰ liegt mit 24.4% deutlich unter dem Bündner Mittelwert von 29.6% und unter dem Schweizer Mittelwert von 32.4%.

Stärken und Schwächen

Surses weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 11

Stärken-Schwächen-Profil von Surses



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Surses lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** In Surses gibt es mit dem «Tgimirola» ein familienergänzendes Kinderbetreuungsangebot. Die obligatorische Schule liegt für die Kinder in der Gemeinde Surses durchschnittlich rund 2'000 m von Zuhause entfernt. Weniger gut ist das Angebot auf der Sekundarstufe II: Viele junge Menschen müssen ihre schulische Ausbildung nach der obligatorischen Schulzeit auswärts absolvieren. Eine Einstiegshürde für potenzielle Neuzuzüger stellt die romanische Schulsprache in der Primarschule dar.
- **Wohnraum:** Ein durchschnittliches Einfamilienhaus kostet in Surses 1.0 - 1.2 Mio. Franken, eine Eigentumswohnung 5'000 – 6'000 Franken / m². Für einen tourismusgeprägten Ort ist dieses Preisniveau moderat. Auch das Mietpreisniveau ist attraktiv (Note 7). Somit kann festgehalten werden, dass Surses nicht im gleichen Mass über Wohnraumknappheit zu klagen hat, wie das in vielen anderen Tourismusgemeinden der Fall ist. Mit einem Überbauungsgrad der Wohn-, Misch- und Zentrumszone von 84% besteht jedoch nicht mehr viel Handlungsspielraum. Die Positionierung im mittleren Preissegment darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verfügbarkeit von qualitativ ansprechenden Wohnungen für Wohnungssuchende unter Umständen begrenzt ist.
- **Steuern:** Der Gemeindesteuerfuss beträgt 100%. Damit gehört Surses nicht zu den «teuersten» Gemeinden. Der Steuerfuss ist aber deutlich höher als in Chur (88%), viel höher als in Laax (50%) und liegt auch klar über dem Bündner Mittelwert von 94%.

⁹ Die meisten statistischen Daten werden für die Fraktionen von fusionierten Gemeinden nicht mehr separat erfasst.

¹⁰ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Schnelles Internet:** Bei der Internetanbindung besteht Verbesserungspotenzial: Die Download- wie auch die Upload-Geschwindigkeit erreicht in Surses lediglich die Note 4.
- **Arbeitsmarkt:** Die Arbeitsplatzdichte in Surses liegt im mittleren Bereich: Pro 100 Einwohner werden 48 Stellen angeboten. Der Anteil der Stellen in wissensintensiven Dienstleistungen ist eher tief. Die Erreichbarkeit der grossen Arbeitsmärkte ist von Surses aus aufgrund der peripheren Lage jedoch schlecht.
- **Co-Working-Angebote:** Surses verfügt zum Zeitpunkt der Datenerfassung über keine Co-Working-Angebote.
- **Gesundheitsversorgung:** Mit dem eigenen kleinen Spital in Savognin kann der Ort seinen Einwohnern eine sehr gute Gesundheitsversorgung bieten. Die Verfügbarkeit von weiteren, auch spezialisierten Arztpraxen und ambulanten medizinischen Zentren ist ebenfalls recht gut.
- **Verkehrerschliessung:** Surses mit seinen verschiedenen Fraktionen hat mit dem Nachteil zu kämpfen, dass es keine RhB-Bahnerschliessung gibt. Allein bis nach Thusis muss ein Zeitaufwand von rund $\frac{3}{4}$ Stunden eingerechnet werden. Der zumeist stündliche Takt des Fahrplans ist vergleichsweise gut. Dies ändert aber nichts daran, dass die Erreichbarkeit von Surses mittels ÖV mit einem hohen Zeitaufwand verbunden ist. Wesentlich besser ist die Erreichbarkeit der Zentren mit dem motorisierten Individualverkehr, da fast die Hälfte der Reisezeit eingespart werden kann.
- **Freizeitangebote Sport:** Surses hat den grossen Vorteil, ein eigenes, attraktives Skigebiet zu haben, welches nebst dem Wintersport auch Bergerlebnisse im Sommer ermöglicht. Die Distanz zu einem der grossen Skigebiete ist mit rund 20 km allerdings relativ gross. Im Sommer kann Savognin mit einem attraktiven Badensee trumpfen. Andere Sport- und Fitnessanlagen sind hingegen kaum verfügbar.
- **Freizeitangebote Kultur:** Surses ist die Heimat des Origen Festival Cultural und damit ein Ort, an dem kulturelle Angebote mit nationaler Ausstrahlung gepflegt werden. Zu nennen sind ausserdem Museen wie das Regiunal Savognin und die Sala Segantini.
- **Täglicher Bedarf:** Der durchschnittliche Weg bis zum nächsten Laden mit Gütern des täglichen Bedarfs beträgt in Surses rund 1.1 km, bis zum nächsten Café oder Restaurant sogar nur etwa 600 m. Der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs kann damit in der Regel in Gehdistanz gedeckt werden.

Denkbare Stossrichtung:

Surses hat vergleichsweise viel verfügbaren Wohnraum und dies – für eine Tourismusgemeinde – zu relativ moderaten Preisen¹¹. Damit wäre Surses prinzipiell nicht nur für Einheimische, sondern auch für Neuzuzüger geeignet. Allerdings bestehen durch die romanische Schulsprache Anschlussprobleme für Familien mit Kindern aus dem deutschsprachigen Raum. Unabhängig davon ist die Gewinnung von Neuzuzüglern ohne Bindung zur Region eine grosse Herausforderung, denn bei dieser Strategie steht die Gemeinde in Konkurrenz zu anderen Gemeinden in Graubünden und anderen Kantonen. Damit bietet sich für Surses ein mehrgleisiges Vorgehen an: Die Gemeinde Surses kann am Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen partizipieren, indem sie das Potenzial der Zweitheimischen zu häufigeren oder längeren Aufenthalten nutzt. Mit einem Zweitwohnungsanteil von fast $\frac{3}{4}$ der Wohnungen ist dieses Potenzial besonders gross. Surses kann aufgrund ihres ausserordentlich guten Gesundheitsangebotes und der Freizeitattraktivität zusätzlich versuchen, Senioren als Neuzuzüger zu gewinnen. Und schliesslich bleibt die Gemeinde aufgrund der vergleichsweise guten Verfügbarkeit von Wohnraum als Wohnort für Einheimische interessant.

3.3 Regionale Zentrumsgemeinden

Regionale Zentren weisen in der Regel bei keinem betrachteten Standortfaktor gravierende Schwächen, aber meist auch keine herausragenden Stärken mit grossen Ausstrahlungseffekten auf. Ilanz und Thusis sind typische Vertreter für diesen Gemeindetyp. Sie können von Schulen und Gesundheitsangeboten über gute ÖV-Anbindungen bis hin zu Kinderbetreuungsangeboten und Läden eine Fülle an wichtigen Leistungen des täglichen Bedarfs anbieten. Weil sie oftmals nicht typische Zweitwohnungsdesti-

¹¹ Was natürlich noch nichts zur Qualität der Wohnraumangebote aussagt.

nationen sind, spielt hier der Immobilienwettbewerb noch nicht so stark wie in den Tourismusdestinationen. Wohnraum ist zwar überall knapp, aber in diesen Gemeinden noch eher verfügbar und bezahlbar.

3.3.1 Beispiel Ilanz

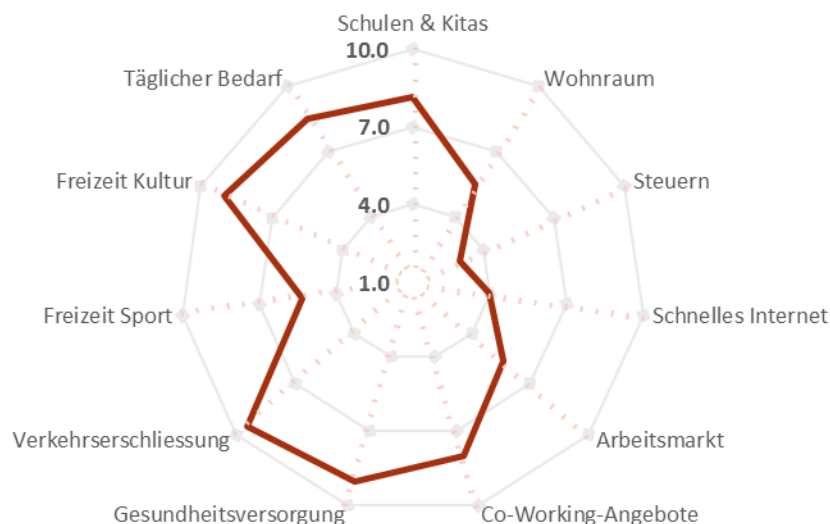
Ilanz platziert sich im Vergleich der Wohnattraktivität aller Bündner Gemeinden als regionales Zentrum der Surselva in der Spitzengruppe der Gemeinden. Von den rund 4'800 ständigen Einwohnern der Gemeinde wohnt etwa die Hälfte im zentralen Ort Ilanz, der Rest in den zahlreichen Fraktionen, die zur Gemeinde gehören. Der Jugendquotient¹² liegt mit 31.4% leicht über dem Bündner Mittelwert von 29.6% und nur wenig unter dem Schweizer Mittelwert von 32.4%. Der Zweitwohnungsanteil beträgt 35.7%, wobei im zentralen Ort Ilanz von einem deutlich kleineren Anteil auszugehen ist.

Stärken und Schwächen

Ilanz weist das untenstehende Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf. Dabei bleibt zu beachten, dass manche Standortqualitäten im zentralen Ort Ilanz eher besser, in manchen Fraktionen wohl eher schlechter sind als dies im Stärken-Schwächen-Profil erscheint.

Abbildung 12

Stärken-Schwächen-Profil von Ilanz



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Ilanz lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Als regionales Zentrum verfügt Ilanz über ein Angebot für die familienergänzende Kinderbetreuung sowie über ein Schulangebot vom Kindergarten über die Primarschule und die Sekundarstufe I (u.a. TalentSchule.Surselva) bis zur Sekundarstufe II (Bildungszentrum Surselva). Die Spitzennote 10 verfehlt Ilanz, weil Romanisch bereits ab der 1. Klasse als Fremdsprache gelehrt wird, was die Wohnattraktivität der Gemeinde für Neuzuzüger aus deutschsprachigen Gebieten schmälert.
- **Wohnraum:** Das Preisniveau für Wohnraum liegt mit der Note 5.5 im Mittelfeld der Bündner Gemeinden (1.0 – 1.2 Mio. Franken für ein Einfamilienhaus, CHF 6'000 – 8'000 Franken pro m² für eine Eigentumswohnung, 190 – 220 Franken pro m² und Jahr für eine Mietwohnung). Die Positionierung im mittleren Preissegment darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verfügbarkeit von qualitativ ansprechenden Wohnungen für Wohnungssuchende unter Umständen begrenzt ist.

¹² Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Steuern:** Der Gemeindesteuerfuss beträgt 100%. Damit gehört Ilanz nicht zu den «teuersten» Gemeinden. Die Steuerbelastung ist aber deutlich höher als in Chur (88%) oder Laax (50%) und liegt auch klar über dem Bündner Mittelwert von 94%.
- **Schnelles Internet:** Eine schnelle Internet-Verbindung, d.h. 1 Gbit/Sek ist in mindestens der Hälfte des Siedlungsgebietes gar nicht, in der anderen Hälfte des Siedlungsraums nur partiell vorhanden. Es resultiert Note 4. Zu beachten bleibt, dass in Zukunft nicht nur die Download-Geschwindigkeit, sondern auch die Upload-Geschwindigkeit zu verbessern ist, wenn Ilanz für entsprechende Tätigkeiten im Home-Office attraktiv sein will.
- **Arbeitsmarkt:** Pro 100 Einwohner gibt es 51 Arbeitsplätze in Ilanz. Das ergibt für Ilanz als regionales Zentrum die Teilnote 6. In grösseren Zentren wie Chur liegt dieser Wert höher. In typischen Wohngemeinden wie z.B. Zizers oder Malans deutlich tiefer. Der Anteil der Arbeitsplätze in wissensorientierten Dienstleistungen ist beachtlich. Er entspricht etwa dem Schweizer Durchschnitt. Innerhalb von Graubünden ergibt dies die Teilnote 7. Die Zahl der innert einer bestimmten Fahrzeit erreichbaren Arbeitsplätze liegt aufgrund der Lage von Ilanz im Mittelfeld aller Bündner Gemeinden.
- **Co-Working-Angebote:** Eine Co-Working-Infrastruktur («Löwenberg») ist in Ilanz vorhanden.
- **Gesundheitsversorgung:** Dank des Spitals im Ort und Arztpraxen erreicht Ilanz bezüglich der Gesundheitsversorgung eine hohe Wohnattraktivität.
- **Verkehrerschliessung:** Als regionaler Verkehrsknotenpunkt weist Ilanz bezüglich Verkehrerschliessung eine Spitzenbewertung auf. Unterstrichen wird die gute Verkehrerschliessung auch dadurch, dass Ilanz in den Spitzenzeiten pro Stunde zwei Verbindungen nach Chur aufweist.
- **Freizeitangebote Sport:** In den Fraktionen Luven und Riein stehen auf Gemeindegebiet Bergbahnen zur Verfügung. Das nächste grosse Skigebiet ist die Weisse Arena. Zusammen mit dem Schwimmbad in Ilanz ergibt dies für die Freizeitangebote im Sportbereich die Note 7.
- **Freizeitangebote Kultur:** Das Kulturangebot liegt in Ilanz dank dem Cinema Sil Plaz, dem Museum Regiunal Surselva und der Sala in Rueun weit über dem kantonalen Mittelwert.
- **Täglicher Bedarf:** In Ilanz besteht ein vergleichsweise breites Angebot an Lebensmittelgeschäften und Restaurants. Für die Gemeinde als Ganzes ergibt dies die Note 8.5, wobei die Note für den zentralen Ort Ilanz allein ohne Zweifel noch höher liegen würde.

Denkbare Stossrichtung:

Als regionales Zentrum ist Ilanz dank seinem vielfältigen haushaltorientierten Dienstleistungsangebot für alle betrachteten Zielgruppen ein attraktiver Wohnort.

Strebt Ilanz ein gewisses Bevölkerungswachstum an, so müssten Neuzuzüger im Vordergrund stehen. Wie die obige Abbildung zeigt, zählt Ilanz für diese Zielgruppe zu den attraktivsten Gemeinden. Da Ilanz bei der Gewinnung von Neuzuzüger in manchen Fällen nicht nur mit anderen Bündner Gemeinden, sondern auch mit attraktiven Wohngemeinden in anderen Kantonen im Wettbewerb steht, ist die Gemeinde gefordert, ihre Wohnattraktivität wo immer möglich weiter zu verbessern. Aufgrund des Stärken-Schwächen-Profiles gilt es, Optimierungen im Steuerbereich zu prüfen sowie den bereits laufenden Ausbau leistungsfähiger Internetangebote entschlossen voranzutreiben. Zu überdenken ist auch der Stellenwert des Romanischen in der Primarschule, um die Einstiegshürde für deutschsprachige potenzielle Neuzuzüger mit Kindern zu verringern.

In den Fraktionen rund um den zentralen Ort Ilanz ist der Zweitwohnungsanteil wesentlich höher als im zentralen Ort Ilanz. In diesen Fraktionen erscheint es vielversprechend, die Zweitheimischen zu vermehren oder längeren Aufenthalten zu motivieren. Für Personen, welche die Gemeinde Ilanz als Ort für eine Zweitwohnung ausgewählt haben, steht der Wunsch nach zusätzlichen Freizeitangeboten innerhalb der Gemeinde wohl kaum im Mittelpunkt. Wichtiger dürften der Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des Angebots in den Bereichen Gesundheitsversorgung, Läden für den täglichen Bedarf, Restaurants etc. sowie schnelles Internet sein.

3.3.2 Beispiel Thusis

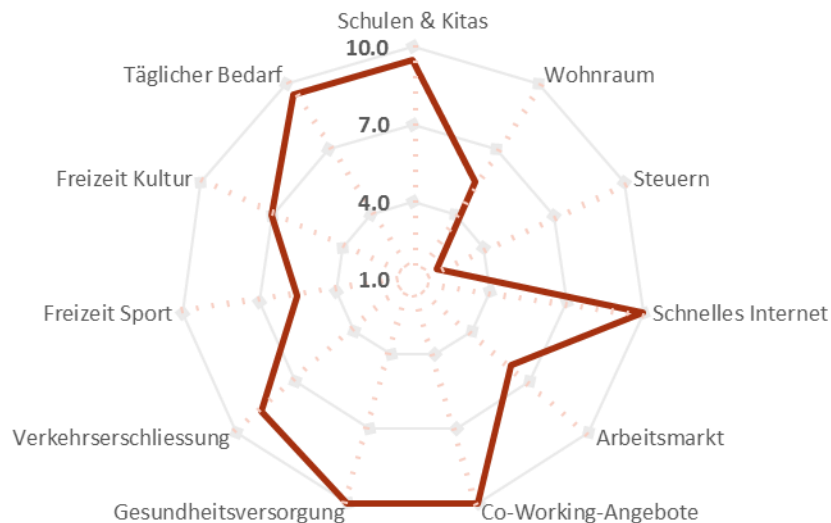
Thusis zählt rund 3'300 Einwohner und gehört als regionales Zentrum zu den Gemeinden mit einer sehr hohen Wohnattraktivität. Der geringe Anteil der Zweitwohnungen (14.4%) schafft in Thusis günstige Voraussetzungen für ein attraktives Wohnumfeld während des ganzen Jahres. Relativiert wird diese Attraktivität durch einen vergleichsweise geringen Anteil Jugendlicher an der Bevölkerung. Der Jugendquotient¹³ liegt mit 30.6% wohl leicht über dem Bündner Mittelwert von 29.6%, aber unter dem Schweizer Mittelwert von 32.4%.

Stärken und Schwächen

Thusis weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 13

Stärken-Schwächen-Profil von Thusis



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Thusis lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Als regionales Zentrum mit einer recht kompakten Siedlungsstruktur bietet Thusis seiner Bevölkerung Kitas und Schulen bis zur Sekundarstufe I an und erreicht in diesem Bereich die Top-Note 9.5.
- **Wohnraum:** Das Wohnen ist klar günstiger als in den touristischen Zentren oder in Chur, aber deutlich teurer als in den peripheren Teilen des Bündner Berggebiets. Das Preisniveau von Thusis liegt im Mittelfeld (1.0 – 1.2 Mio. Franken für ein Einfamilienhaus, 6'000 – 8'000 Franken pro m² für eine Eigentumswohnung, 190 – 220 Franken pro m² und Jahr für eine Mietwohnung) und ergibt die Note 5.5. Die Positionierung im mittleren Preissegment darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verfügbarkeit von qualitativ ansprechenden Wohnungen für Wohnungssuchende unter Umständen begrenzt ist.
- **Steuern:** Mit einem Gemeindesteuerfuss von 115% liegt die Steuerbelastung deutlich über dem kantonalen Mittelwert von 94%. Für finanzkräftige Haushalte führt dies zu einer klaren Verringerung der Wohnattraktivität von Thusis.
- **Schnelles Internet:** Praktisch das ganze Siedlungsgebiet von Thusis ist mit Glasfaser erschlossen. Damit ist nicht nur eine Download- sondern auch eine Upload-Geschwindigkeit von 1 Gbit/Sekunde möglich, was für die Attraktivität von Thusis als Home-Office-Standort wichtig ist. Damit erreicht Thusis in diesem Bereich die Bestnote 10.

¹³ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Arbeitsmarkt:** Pro 100 Einwohner gibt es im regionalen Zentrum Thusis 54 Arbeitsplätze. In grösseren Zentren wie Chur liegt dieser Wert höher. In typischen Wohngemeinden wie z.B. Zizers oder Malans deutlich tiefer.
Der Anteil der Arbeitsplätze in wissensorientierten Dienstleistungen ist beachtlich. Er entspricht etwa dem Schweizer Durchschnitt. Innerhalb von Graubünden ergibt dies die Teilnote 7.
Die Zahl der innert einer bestimmten Fahrzeit erreichbaren Arbeitsplätze liegt aufgrund der Lage von Thusis im Mittelfeld aller Bündner Gemeinden.
- **Co-Working-Angebote:** In Thusis bestehen Co-Working-Angebote.
- **Gesundheitsversorgung:** Die Gesundheitsversorgung ist ausgezeichnet. Thusis verfügt nicht nur über Arztpraxen, sondern auch über ein Spital.
- **Verkehrerschliessung:** Als regionaler Verkehrsknotenpunkt weist Thusis bezüglich Verkehrerschliessung eine Spitzenbewertung auf. Unterstrichen wird die gute Verkehrerschliessung durch einen (hinkenden) ÖV-Halbstundentakt nach Chur und die Lage an der A13.
- **Freizeitangebote Sport:** Hinsichtlich der Sportangebote liegt die Attraktivität im Mittelfeld der Bündner Gemeinden. Massgebend hierfür ist in erster Linie die im innerkantonalen Vergleich recht grosse Distanz zum nächsten Top-Skigebiet, d.h. in die Lenzerheide. Ein Schwimmbad (Waldschwimmbad) und das Skigebiet Obermatten (und Tschappina) vermögen diese Schwäche nur teilweise zu kompensieren. Thusis erreicht die Note 5.5.
- **Freizeitangebote Kultur:** Bezüglich des Kulturangebots liegt die Attraktivität von Thusis im Mittelfeld der Gemeinden. Eine feste Institution stellt dabei das Kino Rätia dar.
- **Täglicher Bedarf:** Thusis verfügt über ein breites Angebot an Läden und Restaurants. Im Durchschnitt beträgt die Distanz zum nächsten Lebensmittelgeschäft oder Restaurant nur knapp 500 m. Damit belegt Thusis innerhalb des Kantons einen Spitzenplatz und erreicht die Note 9.5.

Denkbare Stossrichtung:

Als regionales Zentrum ist Thusis dank seinem vielfältigen haushaltorientierten Dienstleistungsangebot für alle betrachteten Zielgruppen ein attraktiver Wohnort. Aufgrund des vergleichsweise geringen Zweitwohnungsanteil würde eine Fokussierung auf häufigere oder längere Aufenthalte der Zweitheimischen in Thusis wohl nur eng begrenzte wirtschaftliche Impulse ergeben. Strebt Thusis ein Bevölkerungswachstum an, so müssen die Neuzuzüger im Vordergrund stehen. Trotz den hohen Noten von Thusis bei vielen Standortfaktoren bedarf es weiterer Anstrengungen, denn Thusis steht bei der Gewinnung von Neuzuzüger*innen nicht nur mit anderen Bündner Gemeinden, sondern auch mit anderen Kantonen im Wettbewerb. Wichtig erscheint, im steuerlichen Bereich attraktiver zu werden und das Angebot an qualitativ ansprechendem Wohnraum zu tragbaren Preisen nach Möglichkeit zu erweitern.

3.4 Periphere Gemeinden

Der Begriff der «potenzialarmen Räume» sorgte vor Jahren für Aufsehen, als der Bund diesen im Zusammenhang mit der Neuen Regionalpolitik benutzte. Damit waren verkehrstechnisch schlecht erreichbare Gebiete gemeint, die aufgrund ihrer abgelegenen Lage mit einer Reihe von Hemmnissen bei ihrer Standortentwicklung zu kämpfen haben. Als Folge davon sind sie in besonderem Masse von Abwanderung und Überalterung in Kombination mit einer schwachen Wirtschaftsdynamik konfrontiert.

Tatsächlich zeigt die vorliegende Studie des Wirtschaftsforums Graubünden, dass es kleine, sehr peripher gelegene Gemeinden ohne prägende Tourismusausrichtung tendenziell schwer haben, mit den übrigen Gemeinden mitzuhalten. Sie schneiden heute praktisch bei allen Standortfaktoren ungünstig ab. Die schwierige Ausgangslage in diesen Gemeinden könnte aber mit Blick auf die zunehmende Digitalisierung und die flexibleren Wohn- und Arbeitsmodelle auch mit Chancen verbunden sein.

3.4.1 Beispiel Val Müstair

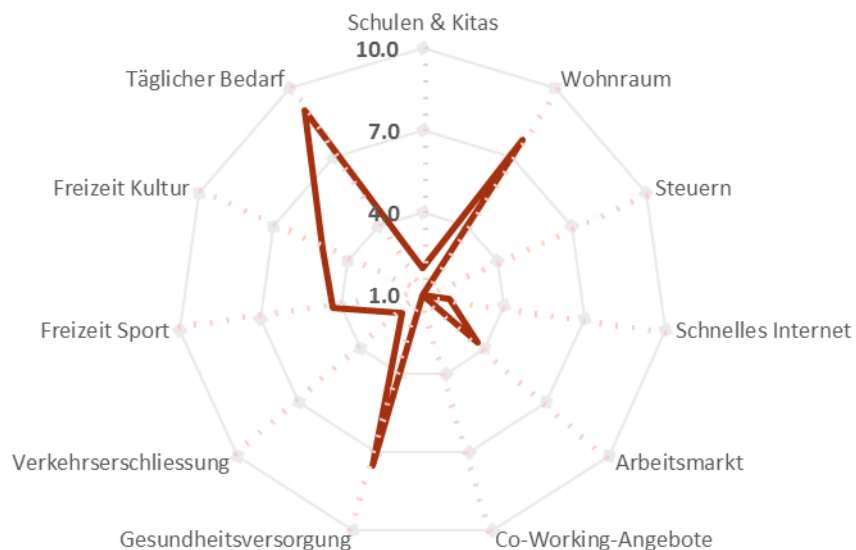
Die Gemeinde Val Müstair weist im Vergleich aller Bündner Gemeinden eine eher geringe Wohnattraktivität auf. Die Gemeinde besteht aus mehreren Fraktionen mit insgesamt gut 1'400 Einwohnern. Der Jugendquotient¹⁴ liegt mit 25.6% unter dem Bündner Mittelwert von 29.6%. Der Zweitwohnungsanteil ist mit 45.9% erheblich, aber klar tiefer als in den touristischen Zentren. Sowohl der eher tiefe Jugendanteil als auch der Zweitwohnungsanteil tragen kaum zu einer hohen Attraktivität von Val Müstair als Wohnort bei.

Stärken und Schwächen

Die Gemeinde Val Müstair weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf. Dabei bleibt zu beachten, dass manche Standortqualitäten in Santa Maria oder Müstair eher besser und in den übrigen Fraktionen wohl eher schlechter sind als dies im Stärken-Schwächen-Profil erscheint.

Abbildung 14

Stärken-Schwächen-Profil von Val Müstair



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Val Müstair lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** Die Gemeinde bietet keine Kindertagesstätte an. Das nächste Angebot befindet sich in Scuol. Bis zur Sekundarstufe I können Schulen in der Gemeinde besucht werden. Für weiterführende Schulen muss allerdings ins Engadin gereist werden. Massgebend für die ungünstige Bewertung des Standortfaktors Schulen & Kitas ist auch die Tatsache, dass die Schulsprache Romanisch ist und Deutsch erst ab der 3. Klasse als erste Fremdsprache gelehrt wird. Dies schmälert die Wohnattraktivität der Gemeinde für Neuzuzüger aus deutschsprachigen Gebieten wesentlich.
- **Wohnraum:** Val Müstair bietet relativ preiswerten Wohnraum. Ein Einfamilienhaus kostet durchschnittlich 0.8 – 1.0 Mio. Franken. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt im Mittel bei 5'000 – 6'000 Franken und jener für Mietwohnungen bei weniger als 130 Franken pro Jahr, was vergleichsweise tief ist. Der Überbauungsgrad der Wohn-, Misch- und Zentrumszone bietet mit 80% noch etwas Spielraum für künftige Projekte. Insgesamt ergibt dies für Val Müstair die gute Note von 7.8. Die Positionierung im eher günstigen Preissegment darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verfügbarkeit von qualitativ ansprechenden Wohnungen für Wohnungssuchende unter Umständen begrenzt ist.

¹⁴ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

- **Steuern:** Mit einem Gemeindesteuerfuss von 120% gehört Val Müstair zu den Gemeinden mit der höchsten Steuerbelastung im Kanton (kantonaler Mittelwert: 94%). Die steuerliche Attraktivität der Gemeinde ist entsprechend gering.
- **Schnelles Internet:** Sowohl die vorhandene Download- wie auch die Upload-Geschwindigkeit ist im Val Müstair als tief zu bezeichnen, da die Geschwindigkeit von 1 Gbit/ Sekunde nur punktuell verfügbar ist. Dabei ist die Erschliessung in Santa Maria klar besser als in Müstair. Für Personen, die mehr Zeit im Home-Office arbeiten möchten, kann dies von Bedeutung sein.
- **Arbeitsmarkt:** Bezüglich Arbeitsplatzangebot innerhalb der Gemeinde (58 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner) schneidet Val Müstair vergleichsweise gut ab (Teilnote 6). Massgebend hierfür dürfte nicht zuletzt die isolierte Lage als Bündner Südtal sein, welche das Angebot verschiedenster haushaltorientierter Dienstleistungen vor Ort erfordert. Hingegen sind Arbeitsstellen ausserhalb der Gemeinde mit einem langen Arbeitsweg verbunden (Teilnote 1). Der Anteil an Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungsbereichen ist etwa halb so gross wie im Schweizer Durchschnitt. Insgesamt erreicht die Attraktivität des Arbeitsmarktes die Note 3.7.
- **Co-Working-Angebote:** In Val Müstair gibt es zum Zeitpunkt der Datenerfassung keine Co-Working-Angebote.
- **Gesundheitsversorgung:** Die Gesundheitsversorgung durch das «Center da sandà Val Müstair» ist gut. Die Distanz von den Wohngebieten in den verschiedenen Fraktionen bis zur nächsten Arztpraxis oder zu ambulanten Angeboten beträgt im Durchschnitt rund 5 km. Es resultiert die günstige Gesamtnote 7.5.
- **Verkehrerschliessung:** Die Reisezeit bis zum nächsten regionalen Zentrum ist lang. Bis St. Moritz dauert die Fahrzeit mit dem Auto etwa 80 Minuten und mit dem ÖV gar 153 Minuten, wobei jede Stunde eine Verbindung angeboten wird. Aufgrund dieser peripheren Lage resultiert die bezüglich Wohnattraktivität ungünstige Note 2.
- **Freizeitangebote Sport:** Val Müstair verfügt über ein eigenes Skigebiet. Allerdings beträgt die Distanz von Müstair bis Tschierv (Talstation) aufgrund der Weitläufigkeit der Gemeinde rund 16.5 km. Das nächste grosse Skigebiet ist Davos, das rund 66 km entfernt ist. Insgesamt resultiert mit 4.3 eine Note im Mittelfeld der Gemeinden.
- **Freizeitangebote Kultur:** Mit dem Kloster St. Johann in Müstair verfügt die Gemeinde über ein UNESCO-Weltkulturerbe. Ergänzt wird das museale Angebot durch das Museum Chasa Jaura oder das militärhistorische Museum 14/18. Ganzjährige Kino- oder regelmässige Theater- und Kleinkunstangebote kann Val Müstair hingegen nicht bieten. Bezüglich Kulturangebot für die Wohnbevölkerung positioniert sich Val Müstair damit im Mittelfeld der Gemeinden.
- **Täglicher Bedarf:** Trotz der Weitläufigkeit der Gemeinde beträgt die mittlere Distanz der Einwohner von Val Müstair zum nächsten Restaurant nur rund 400 m und zum nächsten Lebensmittelgeschäft nur einen Kilometer, was die Note 9 ergibt.

Denkbare Stossrichtung

Aufgrund der sehr peripheren Lage, des eng begrenzten Arbeitsmarktes in der näheren Umgebung und der hohen Steuerbelastung dürfte es für Val Müstair schwierig sein, Neuzuzüger zu gewinnen. Aufgrund der oben genannten Schwächen im Bildungsbereich gilt dies in besonderem Masse für Familien mit Kindern. Etwas höher ist wohl die Attraktivität für Senioren, da die Schwächen in den Bereichen Schulen & Kitas sowie Arbeitsmarkt ohne Bedeutung sind.

Insgesamt muss Val Müstair wohl versuchen, die folgenden Optionen zu nutzen: Erstens muss die Gemeinde alles daran setzen, insbesondere die jungen Einwohner in der Gemeinde zu halten. Die vergleichsweise gute Verfügbarkeit von Wohnraum schafft hierfür eine wichtige Grundlage. Zweitens gilt es, das Potenzial der Zweitheimischen zu häufigeren oder längeren Aufenthalten zu nutzen. Und schliesslich müsste geprüft werden, die Chancen der Digitalisierung und den Trend zu mehr Home-Office zu nutzen, um zum Wohnort für Erwerbstätige in diesen Berufsfeldern zu werden. Voraussetzung hierfür ist unter anderem eine leistungsfähige Internetanbindung.

3.4.2 Beispiel Rossa

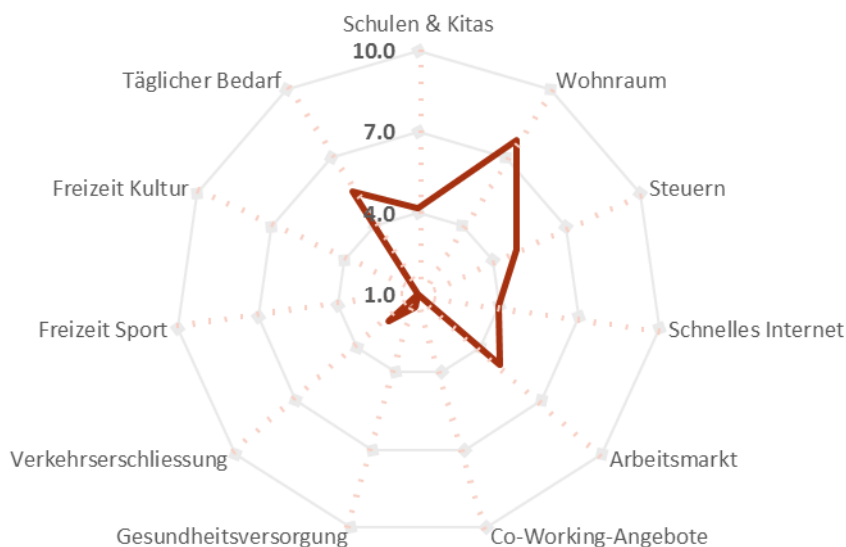
Als Gemeinde im nördlichsten Teil des Calancatals gehört Rossa zu den Bündner Gemeinden mit einer vergleichsweise geringen Wohnattraktivität. Der Jugendquotient¹⁵ liegt mit 12.9% sehr tief (Mittelwert Graubünden: 29.6%), der Zweitwohnungsanteil ist mit 74.9% hingegen sehr hoch. Die Einwohnerzahl von Rossa beträgt rund 150 Personen (2020).

Stärken und Schwächen

Rossa weist folgendes Stärken-Schwächen-Profil in Bezug auf die Standortfaktoren auf:

Abbildung 15

Stärken-Schwächen-Profil von Rossa



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Das Stärken-Schwächen-Profil Ihrer Gemeinde können Sie unter diesem [Link](#) herunterladen.

Die Stärken und Schwächen von Rossa lassen sich wie folgt beschreiben:

- **Schulen & Kitas:** In der Gemeinde Rossa gibt es weder eine Kita noch Schulen. Die nächste Kita und die Primarschule für die Kinder aus Rossa befinden sich im rund 20 km entfernten Cas-taneda. Dies schmälert die Wohnattraktivität wesentlich. Schulsprache ist selbstverständlich Itali-enisch, so dass für allfällige Neuzuzüger aus dem Tessin oder dem Misox keine sprachbezogenen Hürden entstehen. Insgesamt platziert sich die Gemeinde Rossa mit der Note 4.2 im hinteren Mittelfeld der Gemeinden.
- **Wohnraum:** Das Wohnraumangebot ist in Rossa zahlenmässig begrenzt, aber vergleichsweise günstig. Ein Einfamilienhaus kostet durchschnittlich weniger als 0.8 Mio. Franken. Der Quadrat-meterpreis für Eigentumswohnungen liegt bei 5'000 – 6'000 Franken und jener für Mietwohnun-gen bei 130 – 160 Franken pro Jahr. Mit der Note 7.8 erweist sich das Wohnraumangebot als Standortfaktor mit der höchsten Note. Die Positionierung im günstigen Preissegment darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Verfügbarkeit von qualitativ ansprechenden Wohnungen für Wohnungssuchende unter Umständen begrenzt ist.
- **Steuern:** Der Steuerfuss von 80% liegt unter dem kantonalen Mittelwert von 94%.
- **Schnelles Internet:** Schnelle Internet-Verbindungen von 1 Gbit/Sek sind im Siedlungsgebiet von Rossa nur punktuell vorhanden. Dies gilt sowohl für die Download-Geschwindigkeit wie für die Upload-Geschwindigkeit, die für die Attraktivität von Rossa als Home-Office-Standort gleicher-massen wichtig wären.
- **Arbeitsmarkt:** In der Gemeinde Rossa gibt es nur sehr wenige Arbeitsplätze. (13 pro 100 Einwoh-ner). Dabei ist der Anteil der Arbeitsplätze in wissensorientierten Dienstleistungen aber hoch – er

¹⁵ Jugendquotient = Anteil der 0- bis 18-Jährigen im Vergleich zur Zahl der 18- bis 64-Jährigen (= 100%)

liegt sogar über dem Schweizer Mittelwert, was nur in acht anderen Bündner Gemeinden sowie in Chur der Fall ist. Dank der relativen Nähe zum Raum Biasca – Bellinzona liegt die Zahl der Arbeitsplätze in der weiteren Umgebung von Rossa im Mittelfeld der Bündner Gemeinden. Insgesamt resultiert die Note 5 für den Standortfaktor «Arbeitsmarkt».

- **Co-Working-Angebote:** Im Calancatal gibt es keine Co-Working-Infrastrukturen. Das nächste Angebot liegt in Bellinzona.
- **Gesundheitsversorgung:** Die Gesundheitsversorgung im Calancatal ist ungünstig. Die nächste Arztpraxis ist knapp 20 km von Rossa entfernt. Das nächste Spital liegt in Bellinzona.
- **Verkehrerschliessung:** Das nächste regionale Zentrum ist Bellinzona. Die Reisezeit nach Bellinzona ist erheblich. Die Fahrzeit mit dem Auto beträgt rund 45 Minuten, diejenige mit dem ÖV gar 73 Minuten, wobei nicht jede Stunde eine Verbindung besteht. Die Wohnattraktivität von Rossa wird dadurch deutlich eingeschränkt.
- **Freizeitangebote Sport:** Die nächste Bergbahn ist beinahe 25 km entfernt und befindet sich in Lumino (TI). Das nächste Top-Skigebiet ist Andermatt. Ein Schwimmbad existiert nicht im Calancatal. Es resultiert die ungünstigste Note 1.
- **Freizeitangebote Kultur:** Aufgrund der peripheren Lage und der geringen Einwohnerzahlen fehlen kulturelle Institutionen nicht nur in Rossa, sondern im gesamten Calancatal. Auch für das Kulturangebot ergibt sich die ungünstigste Note 1.
- **Täglicher Bedarf:** In Rossa gibt es ein Restaurant. Das nächste Lebensmittelgeschäft ist hingegen mehr als 10 km entfernt. Bezüglich der Deckung des täglichen Bedarfs zählt Rossa damit zu den unattraktivsten Bündner Gemeinden.

Denkbare Stossrichtung:

Der Bevölkerungsmix - charakterisiert durch einen sehr tiefen Jugendanteil und einen hohen Zweitwohnungsanteil, das eingeschränkte Schulangebot und die grosse Distanz zum nächsten Zentrum - machen es für Rossa schwierig, Neuzuzüger mit Kindern anzusprechen. Günstiger sind die Voraussetzungen, um die Besitzer von Zweitwohnungen in der Gemeinde zu längeren oder häufigeren Aufenthalten zu motivieren oder um dank des vergleichsweise günstigen Wohnraumangebots Neuzuzüger ohne Kinder zu gewinnen. Allerdings heisst das geringere Immobilienpreisniveau natürlich nicht, dass auch entsprechende Angebote auf dem Markt sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Tatsache interessant, dass die Bevölkerung von Rossa zwischen 1990 und 2020 von 90 auf rund 150 Einwohner angewachsen ist. Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass Wohnraum in der Region Bellinzona – Biasca – Roveredo knapper und teurer geworden ist. Es ist denkbar, dass Rossa die Chancen der Digitalisierung und den Trend zu vermehrtem Home-Office dank dem vergleichsweise günstigen Wohnraumangebot nutzen kann, um auch in Zukunft ein gewisses Bevölkerungswachstum zu erreichen. Wichtig ist wohl, der Verbesserung des Internetangebots und der besseren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (insbesondere Lebensmittelläden) das notwendige Gewicht beizumessen.

4 Strategien für unterschiedliche Gemeindetypen

4.1 Strategien für grosse Tourismusgemeinden

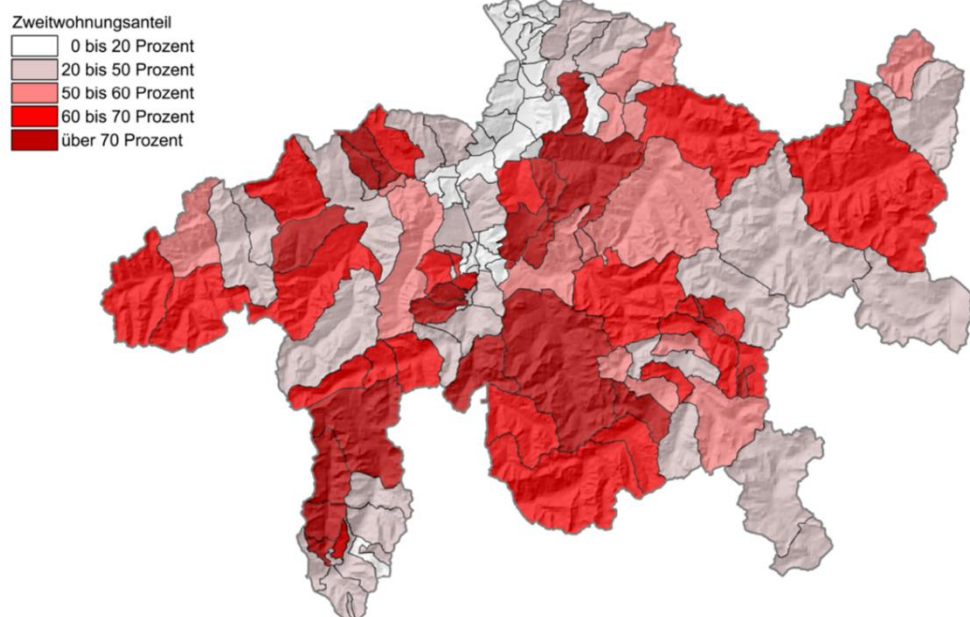
In den Tourismusdestinationen ist das Preisniveau für Wohnraum und die Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen in der Regel hoch. Damit ist eine Strategie, welche primär auf Neuzuzüger setzt, wenig erfolgversprechend.

Das Wohnraumthema stellt sich bei Zweitheimischen nicht, denn sie besitzen bereits Wohneigentum. Aufgrund des zumeist hohen bis sehr hohen Zweitwohnungsanteils (vgl. Abbildung 16) in den Tourismusgemeinden stellen die Zweitheimischen quantitativ eine interessante Zielgruppe dar. Dazu kommt, dass diese Personen bereits mit der Gemeinde verbunden sind.

Abbildung 16

Zweitwohnungsanteil in Bündner Gemeinden

Stand: 31.12.2017



Quelle: ARE

Das Ziel von Tourismusgemeinden muss gar nicht primär darin bestehen, die Ferienwohnungsbesitzer zum Verlegen des Erstwohnsitzes zu motivieren – auch wenn dieses Ziel für die Gemeinden aus fiskalischen und demografischen Gründen erstrebenswert wäre. Die Gemeinde profitiert auch dann vom Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen bzw. «Remote Work», wenn Zweitheimische mehr Zeit vor Ort verbringen. Sie stimulieren die Nachfrage ganzjährig und bringen positive Wertschöpfungseffekte in die Region. Nach und nach kann es so gelingen, die Saisonalität abzuschwächen und die Gemeinde ganzjährig attraktiver zu machen. Damit steigt die Gesamtattraktivität des Ortes – auch für die ständigen Einwohner.

Wenn Tourismusgemeinden Zweitheimische zu häufigeren oder längeren Aufenthalten motivieren wollen, stehen Freizeitangebote im Zentrum, denn das Hauptmotiv, Zeit in Graubünden zu verbringen, besteht vor allem in den alpinen Landschaften und den Freizeitangeboten. Investitionen in Sportanlagen, Kultur, Events und Freizeitaktivitäten aller Art führen zur gezielten Stärkung der Wohnattraktivität für diese Zielgruppe.

Auch wenn der Weg über Zweitheimische der offensichtlichste Ansatzpunkt ist, so dürfen diese Gemeinden die Einheimischen natürlich nicht vernachlässigen. Besonders beim Wohnraum sind Gemeinden gefordert, Lösungen für Einheimische zu finden, um eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen (vgl. Kapitel 5.1).

4.2 Strategien für kleinere bis mittlere Tourismusgemeinden

Im Gegensatz zu grossen Tourismusgemeinden mit ihren sehr hohen Immobilienpreisen ist es den kleineren Tourismusorten eher möglich, auch Neuzuzüger anzusprechen. Die Verfügbarkeit von attraktivem und preiswertem Wohnraum ist allerdings eine Grundvoraussetzung und trotz tieferen Preisen keine Selbstverständlichkeit. Bei Gemeinden im romanischen Sprachraum, wie beispielsweise Scuol und Surses, kommt die Sprachbarriere durch die Schulsprache Romanisch erschwerend hinzu.

Daher können kleine und mittelgrosse Tourismusgemeinden – genau wie die grossen Destinationen – am besten vom Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen partizipieren, indem sie auf Zweitheimische setzen. Die vielfältigen Freizeitangebote inmitten der Berglandschaft sind dabei ein ausschlaggebendes Argument. Wenn Tourismusgemeinden Zweitheimische zu häufigeren oder längeren Aufenthalten motivieren wollen, entwickeln sie ihre Freizeitangebote deshalb mit Vorteil bedürfnisgerecht weiter.

Auch wenn der Weg über Zweitheimische der offensichtliche Ansatzpunkt ist, so dürfen diese Gemeinden die Einheimischen natürlich nicht vernachlässigen. Obwohl die Wohnraumproblematik meist weniger ausgeprägt ist als in den grossen Tourismusorten, sind die Gemeinden gefordert, Lösungen für Einheimische zu finden, um eine günstige Entwicklung bezüglich Preisniveau wie auch Verfügbarkeit von Wohnraum sicherzustellen (vgl. Kapitel 5.1). Aber auch bei familienergänzenden Kinderbetreuungsangeboten sowie bei Tagesstrukturen in den Schulen gibt es oft Verbesserungspotenzial.

4.3 Strategien für regionale Zentrumsgemeinden

Regionale Zentren können am besten vom Trend zu flexibleren Arbeits- und Wohnmodellen profitieren, indem sie auf Neuzuzüger und Einheimische setzen. Die Gemeinden decken mit ihrem Gesamtangebot – von Schulen über Gesundheitsdienstleistungen bis hin zu Läden und einem lokalen Arbeitsmarkt – viele relevante tägliche Bedürfnisse aller Altersgruppen ab. Das moderatere Preisniveau für Wohnimmobilien als in den grossen Tourismusgemeinden stellt einen Vorteil dar, der künftig noch an Bedeutung gewinnen könnte. Bei diesen Gemeinden lohnen sich Überlegungen zu allen Standortfaktoren, welche für die ständige Wohnbevölkerung relevant sind, also nebst dem Wohnraum auch die steuerliche Attraktivität, Schulen, eine gute Gesundheitsversorgung und Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Tagesstrukturen in den Schulen und bessere familienergänzende Kinderbetreuungsangebote können wichtige zusätzliche Standortvorteile mit sich bringen, welche künftig vermutlich stärker nachgefragt werden (vgl. Kapitel 5.4).

4.4 Strategien für periphere Gemeinden

Periphere Gemeinden schneiden heute bei fast allen klassischen Wohnstandortfaktoren schwach ab. Diese Schwächen führen unter anderem zu einem vergleichsweise günstigen Immobilienpreisniveau. Die peripheren Gemeinden könnten vor diesem Hintergrund zu den Gewinnern der Arbeitswelt 3.0 gehören und neue Einwohner anziehen, wenn sie entsprechenden Wohnraum künftig auch tatsächlich bereitstellen können. Denn nachfrageseitig nimmt die Bedeutung des Wohnraums tendenziell zu, während dank der Digitalisierung und den dezentralen Arbeitsmodellen die Erreichbarkeit eher etwas weniger wichtig werden dürfte. Allerdings sehen sich die peripheren Gemeinden häufig damit konfrontiert, ihre Baulandreserven in den kommenden Jahren als Folge des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG 1) besonders stark reduzieren zu müssen¹⁶.

¹⁶ Details siehe Kantonaler Richtplan Siedlung KRIP-S: (=> [Link](#))

5 Zentrale Handlungsfelder, um die Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden im Berggebiet zu verbessern

Der bisherige Grundsatz der Standortförderung, dass die wirtschaftliche Dynamik in erster Linie über die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen in einer Region gestärkt werden kann, kommt fürs Berggebiet und damit auch für den Kanton Graubünden möglicherweise ins Wanken: Mit zunehmender Digitalisierung und den flexibleren Arbeitsmodellen wird die Stärkung als Wohnstandort insbesondere für peripher gelegene Gemeinden vermutlich zu einem neuen, wichtigen Ansatzpunkt der Standortentwicklung. Jede Gemeinde hat andere Voraussetzungen, die sie bei der Verbesserung ihrer Wohnattraktivität beachten muss, um von den Entwicklungen zu profitieren. Das Wirtschaftsforum Graubünden hat mit der vorliegenden Analyse der Wohnattraktivität der Gemeinden eine Diskussionsbasis geschaffen, um auf der Ebene der Gemeinden anzusetzen. Aus der Analyse der Stärken und Schwächen der Gemeinden haben sich einige zentrale Handlungsfelder ergeben, die für einen Grossteil der Gemeinden künftig eine hohe Relevanz aufweisen dürften. Besonders wichtige Stossrichtungen, um die Wohnattraktivität zu verbessern, sind nachfolgend zusammengefasst.

5.1 Wohnraum für Einwohner sicherstellen

Insbesondere in den grösseren Tourismusorten ist das Preisniveau für Mietwohnungen und für Eigenheime auf ein Niveau gestiegen, das die finanziellen Möglichkeiten vieler Einheimischer und auch der meisten Mitarbeitenden in den touristischen Betrieben übersteigt. Angesichts dieses hohen Preisniveaus für Wohnraum und der finanzkräftigen touristischen Nachfrage ist es für diese Gemeinden eine Herausforderung, die neuen Chancen als Wohnorte zu nutzen. Erschwerend kommt hinzu, dass viele Gemeinden mit stagnierender oder sogar rückläufiger Bevölkerungszahl Rückzonen vornehmen müssen und es damit zu einem zusätzlichen Druck auf das Wohnraumangebot kommen wird. Gleichwohl bieten sich den Gemeinden verschiedene Möglichkeiten, um das Angebot an Erstwohnungen zu sichern bzw. zu erweitern:

- **Anreize für Investoren via Ortsplanung/Baugesetz:** Im Rahmen der Ortsplanung bzw. im kommunalen Baugesetz besteht die Möglichkeit, Investoren z.B. eine höhere Ausnützung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wenn sie sich verpflichten, auf den betreffenden Grundstücken einen gewissen Anteil von preisgünstigen Wohnungen oder generell Erstwohnungen zu realisieren¹⁷. Damit dieser Ansatz wirkungsvoll ist, muss der Anreiz einerseits für Investoren genügend gross sein und andererseits darf er nicht zu unerwünschten Nebenwirkungen auf die Siedlungsqualität führen.
- **Schaffung von Bauzonen für Erstwohnungen bzw. günstigen Wohnraum:** Im Rahmen der Ortsplanung besteht auch die Möglichkeit, Bauzonen zu schaffen, in welchen ein bestimmter Anteil der neu gebauten Wohnungen preisgünstige Wohnungen sein müssen (vgl. Art. 26 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden). Auch dieser Weg ist nicht einfach, da Einzonungen in manchen Gemeinden angesichts der übergeordneten raumordnungspolitischen Vorgaben kaum mehr möglich sind, sondern die Bauzonen im Gegenteil reduziert werden müssen. Werden Verpflichtungen zur Realisierung preisgünstiger Wohnungen für bereits bestehende Bauzonen erlassen, so können sich für Gemeinden möglicherweise Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung ergeben.
- **Nicht gewinnmaximierende Grundeigentümer bei Vorhaben unterstützen:** Schliesslich gelingt es Gemeinden immer wieder, Grundeigentümer zu überzeugen, ihren Gewinn mit Blick auf eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde nicht zu maximieren, sondern auch Wohnraum für Einheimische zu moderaten Preisen anzubieten oder Land zur Verfügung zu stellen.
- **Aktive Bodenpolitik oder Investitionen in Wohnraum durch die Gemeinde:** Ist eine Gemeinde selber Grundeigentümerin, so hat sie ideale Voraussetzungen, um selber preisgünstigen Wohnraum anzubieten oder das betreffende Land im Baurecht an Wohnbauträger abzugeben, die sich

¹⁷ Vgl. z.B. Gemeinde Vaz/Obervaz: Die Teilrevision des Baugesetzes zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus wurde im November 2021 an der Urne angenommen. Der Ausnutzungsbonus im Erstwohnungsbau soll von 20% auf 30% erhöht werden und beim Erstellen von Zweitwohnungen gem. Art. 8. Abs. 1 - 3 ZWG muss ein mindestens gleich grosser Anteil Erstwohnungen erstellt werden.

zur Errichtung preisgünstiger Wohnungen verpflichtet. So tritt etwa die Gemeinde La Punt als Bauherrin auf und vermietet selber Wohnungen¹⁸. Im Rahmen der Baulandmobilisierung werden Gemeinden in den kommenden Jahren vom Kaufrecht von unüberbautem Bauland Gebrauch machen können. Gemeinden können als Käufer und Vermittler oder als Investoren auftreten.

- **Wohnbaugenossenschaften und erschwinglichen Wohnraum fördern:** Gemeinden können Anreize für Wohnbaugenossenschaften und sozialen Wohnungsbau setzen: Basierend auf einem kommunalen Gesetz zur Förderung von preiswertem Erstwohnungsbau können Gemeinden z.B. Beiträge an die Kapitalverzinsung oder à fonds perdu-Investitionsbeiträge zugunsten der Bauträgerschaft vorsehen¹⁹.
- **Zusätzliche gesetzliche Zweitwohnungsbeschränkung:** Der Kanton hat die Möglichkeit, die Nutzungsbeschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes (Art. 12 ZWG) mit eigenen gesetzlichen Regelungen zu verschärfen. Das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden überlässt diese Kompetenz den Gemeinden (Art. 22a)²⁰. Da eine stärkere Nutzungsbeschränkung von altrechtlichen Wohnungen aber faktisch mit einer Beschränkung der Eigentumsrechte einhergeht, ist in der Praxis unter Umständen mit Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung zu rechnen. Den Gemeinden stehen beispielsweise folgende Ansätze offen:
 - Gemeinden können die Umnutzung von unrentablen Hotels gemäss Art. 8 Abs. 4 ZWG in bis zu 50% Zweitwohnungen verhindern. In den kommunalen Gesetzen kann die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen ausgeschlossen werden (vgl. Gemeinde Vaz/Obervaz).
 - Gemeinden können den Bau von Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten gem. Art. 9. ZWG ausschliessen, indem sie über die Ortsplanung und die kommunalen Gesetze ausschliesslich Umbauvorhaben im Bereich von Erstwohnungen zulassen (vgl. Gemeinde Valsot).
 - Gemeinden können beim Bau von Zweitwohnungen (Art. 8 Abs. 1 - 3 ZWG) im Rahmen von Beherbergungsprojekten vorschreiben, dass mindestens gleich viele Erstwohnungen geschaffen werden müssen.
 - Die Gemeinden könnten den Verkauf von altrechtlichen Wohnungen zum Zweck einer Zweitwohnung generell verbieten (z.B. über Erstwohnungszone in der Ortsplanung). Dieser weitreichende Schritt ist in Bezug auf die genannte Problematik der materiellen Enteignung aber nicht ohne weiteres umsetzbar.

Planerische Ansätze haben den Nachteil, dass es in der Regel relativ lange dauert, bis sie Wirkung entfalten. Um in absehbarer Zeit die Wohnraumsituation für Einheimische zu verbessern, eignen sich daher eher Ansätze, welche günstige Anreize für Investoren setzen, bei denen die Gemeinde selber als Investor bzw. als Baurechtgeber agiert oder wenn der glückliche Umstand besteht, dass Grundeigentümer nicht gewinnmaximierende Projekte umsetzen.

5.2 Steuerliche Attraktivität steigern

Graubünden mit dem hohen Zweitwohnungsanteil von 47% hat durch den Trend zu flexibleren Arbeitsmodellen die Chance, dass Zweitheimische und Neuzuzüger ihren Lebensmittelpunkt nach Graubünden verlegen. Ein wesentliches Entscheidungskriterium dürfte die Steuerattraktivität der Gemeinde sein. Eine Strategie zur Erhöhung der steuerlichen Attraktivität wurde in den Berichten «Alptraum²¹» und «Wettbewerbsfähige Steuern für Graubünden²²» vom Wirtschaftsforum Graubünden bereits beschrieben. Im Kern geht es darum, die Liegenschaften stärker als Steuersubstrat zu verwenden und dafür die Einkommen zu entlasten bzw. den aufgrund der Demografie drohenden Wegfall zu kompensieren. Dazu können Gemeinden heute schon die Liegenschaftssteuer auf die maximal zulässigen 2% erhöhen und gleichzeitig den Steuersatz der Einkommenssteuern entlasten. Gemäss einem juristischen Gutachten wäre es möglich, dass der Kanton den maximalen Steuersatz der Liegenschaftssteuer von

¹⁸ 12 Wohnungen werden heute durch die Gemeinde La Punt an Einheimische vermietet, 10 weitere befinden sich im Bau und 20 Wohnungen in Planung

¹⁹ Vgl. zum Beispiel das Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung der Gemeinde St. Moritz (=> [Link](#)) oder das Programm Wohnbauhilfe zur Belebung des Dorfkerns mit Erstwohnungen in der Gemeinde Ernen VS (=> [Link](#))

²⁰ Parlamentarischer Vorstoss bzw. Fraktionsanfrage der SP Graubünden betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen, Februarsession 2022 (=> [Link](#))

²¹ Bericht „Alptraum“ des Wirtschaftsforums Graubünden (=> [Link](#))

²² Bericht «Wettbewerbsfähige Steuern für Graubünden – Ein Diskussionsvorschlag» (=> [Link](#))

derzeit 2‰ auf 4‰ erhöht. Diese Änderung würde den Gemeinden eine zusätzliche Option bieten, steuerliche Anreize für potenzielle Neuzuzüger zu schaffen. Eine solche Strategie ist insbesondere in Orten interessant, wo mehr als 60% der Liegenschaften als Zweitwohnsitze dienen.

5.3 Grundversorgung erhalten

Für die ständige Wohnbevölkerung ist die gute Grundversorgung eine Qualität, welche für die Wohnattraktivität einer Gemeinde bedeutsam ist. Gemeinden können Initiativen von Privaten unterstützen oder selber aktiv werden, um die medizinische Versorgung, Dorfläden oder Restaurants und Cafés zu erhalten oder gar zu initiieren und damit auch Treffpunkte für die lokale Bevölkerung zu schaffen. Zwei Beispiele zeigen mögliche Wege auf:

In Tinizong (Surses) gab es anfangs der 2000er-Jahre keine Post, keine Hotels und keine Schule mehr. Dank der Initiative eines Privaten und der finanziellen Unterstützung durch die Gemeinde wurde aus der alten Turnhalle das neue Restaurant «La Scuntrada» mit einem integrierten Laden. Damit kehrte mehr Leben in das Dorf zurück. Der Betrieb wird heute nebst den ordentlichen Einnahmen über einen Förderverein gesichert, an dem sich Ein- und Zweitheimische gleichermaßen beteiligen.

Die Gemeinde Zernez wurde bei der Gesundheitsversorgung selber aktiv: Sie mietete 2015 eine neu erstellte Arztpraxis in direkter Nachbarschaft zu betreuten Alterswohnungen. Die Behandlungsräumlichkeiten wurden einer Gruppe von Ärzten zur Verfügung gestellt, die damit ein attraktives Umfeld für die Ausübung des Hausarztberufes vorfanden.

5.4 Tagesstrukturen und familienergänzende Kinderbetreuungsangebote ausbauen

Neuzuzüger und Zweitheimische aus urbanen Räumen gehen oftmals davon aus, dass Kinderbetreuungsangebote gegeben sind und auch bei Einheimischen dürfte das Bedürfnis zunehmend sein. Im Regierungsprogramm 2021–2024 hält die Bündner Regierung im Rahmen des Entwicklungsschwerpunkts «Förderung der Familienfreundlichkeit» fest, dass «wichtige Faktoren für die Attraktivität des Kantons für Familien nebst den Erwerbsmöglichkeiten und dem verfügbaren Wohnraum auch die familien- und schulergänzende Kinderbetreuung» sind und die «Förderung der familien- und schulergänzenden Kinderbetreuung gezielt weiterentwickelt werden soll». Dazu stehen seitens öffentlicher Hand primär folgende Ansätze zur Verfügung:

- **Kitas:** In den letzten 15 Jahren ist die Zahl der Kitas mit einer kantonalen Bewilligung vom Sozialamt von 11 im Jahr 2007 auf 41 im Jahr 2022 angestiegen. Es hat also eine deutliche Entwicklung stattgefunden. Dennoch gibt es deutliche regionale Unterschiede. Möchten Gemeinden die Kita-Angebote stärken, so können sie dies z.B. durch eine höhere Finanzierung fördern. In der Regel werden 20% der Kita-Kosten vom Kanton, 20% von Gemeinden, 60% von Eltern finanziert. Gemeinden können ihren Beitragssatz erhöhen, um die Eltern finanziell zu entlasten. So hat die Stadt Chur im Februar 2022 an der Urne einer Erhöhung der städtischen Beiträge um 50%, d.h. derzeit um rund 0.5 Mio. Franken pro Jahr zugestimmt, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu verbessern.
- **Schulische Tagesstrukturen:** Im Schuljahr 2020/21 boten 82 von total 97 Schulträgerschaften in Graubünden eine vom Kanton anerkannte Vormittags-, Mittags- (Mittagstisch) und/oder Nachmittagsbetreuung an. Eine Angebotspflicht ist ab 8 Kindern gegeben. Kleinere Gemeinden haben oftmals das Problem, dass diese Minimalanzahl nicht erreicht wird. Allerdings sind es heute durchaus nicht nur die kleinen, peripheren Gemeinden, die keine Tagesstrukturen anbieten, wie der Blick auf Untervaz, Trimmis oder Landquart zeigt. Gemeinden, welche künftig vermehrt Neuzuzüger gewinnen wollen, können zur Erhöhung der Wohnattraktivität auch mit wenigen Kindern Tagesstrukturen einführen oder in die Qualität investieren.
- **Kinderbetreuung in der Ferienzeit:** Mit dem «Auftrag Baselgia-Brunner betreffend schulergänzender Kinderbetreuung als Ganzjahresangebot» wurde die Regierung im Februar 2022 beauftragt, die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen, um Kinderbetreuungsangebote auch während der Ferienzeit sicherzustellen und damit die Berufstätigkeit der Eltern zu ermöglichen. Es ist zu erwarten, dass damit die ganzjährigen Angebote der familienergänzenden Kinderbetreuung im ganzen Kanton weiter gestärkt werden. Bis es soweit ist, können Gemeinden selber Initiativen starten, wie es etwa die Gemeinde Flims tut. Sie bietet während einigen Schulferienwochen

ganztägige Kinderbetreuung für einen symbolischen Beitrag pro Kind an und will damit die Vereinbarkeit von Beruf und Familie verbessern²³.

5.5 Internetabdeckung optimieren und auf künftige Datenmengen ausrichten

Die «digitale Erreichbarkeit» wird zu einem der zentralen Faktoren für Graubünden, wenn der Kanton vom aktuellen Trend zum Home-Office und zu flexibleren Wohn- und Arbeitsmodellen profitieren will. Leistungsfähige Netze spielen eine grosse Rolle. Die Breitbandabdeckung ist gemäss Breitbandatlas in der ländlichen Schweiz deutlich schwächer ausgebaut als in den urbanen Zentren. Dies wird teilweise mit guten mobilen Abdeckungen kompensiert. Aufgrund der Saisonalität im Tourismus und der zweitweise stark erhöhten Netzbelastung sind leistungsstarke Netze besonders wichtig für Graubünden. Der Blick in die Zukunft zeigt zudem, dass von massiv höheren Datenmengen auszugehen ist. Hinweise darauf gibt die Entwicklung der letzten Jahre: So wächst das mobile Datenvolumen in der Schweiz beinahe exponentiell: Die Datenmengen (Upload und Download) verdoppeln sich aktuell alle rund 2 Jahre²⁴. Allein im Jahr 2020 hat das mobile Datenvolumen trotz eingeschränkter Mobilität der Bevölkerung aufgrund der Corona-Pandemie um 30% zugenommen. Auch weltweite Prognosen gehen von einem fortschreitenden Wachstum der Datenmengen über die nächsten Jahre aus. Aus diesen Entwicklungen muss man den Schluss ziehen, dass die Internetabdeckung über Hochbreitband- und mobile Netze auf grosse Datenmengen auszurichten ist. Dabei sind nicht nur die Download-Geschwindigkeiten massgebend, sondern zunehmend auch die Upload-Geschwindigkeit, denn viele Unternehmen arbeiten heute über Remote-Verbindungen und Cloud-Dienste, welche leistungsstarke Down- und Upload-Verbindungen erfordern. Die Zielsetzung von Graubünden liegt im Bereich der Ultrahochbreitband-Erschliessung der Regionen bei mindestens 100 Mbit/Sekunde. Ob dieses Ziel ausreicht, um für die künftigen Bedürfnisse gerüstet zu sein, ist fraglich.²⁵

Massnahmen zum Ausbau der Ultrahochbreitbandnetze können vom kantonalen Ultrahochbreitband-Förderprogramm profitieren, bei dem die Regionen die Koordinationsfunktion innehaben. Dabei scheint es sinnvoll, bestehende Leitungsnetze als «Leerrohre» für die Glasfasererschliessung zu nutzen. 80% bis 90% der Kosten einer Glasfasererschliessung entfallen auf den Tiefbau. Daher kann eine wesentliche Reduktion der Erschliessungskosten erreicht werden, wenn bestehende Leitungsnetze (z.B. Strom, Telekom etc.) als «Leerrohre» genutzt werden, in welche die Glasfaserleitungen mit vergleichsweise geringen Baukosten gelegt werden können. Es ist anzustreben, dass bei Leitungsbauten bereits vorsorglich Leerrohre für eine allfällige zukünftige Glasfasererschliessung verlegt werden. Ein gutes Beispiel in Graubünden ist die Erschliessung im Unterengadin über die Initiative «MiaEngiadina». Die Gemeinden sind oftmals Eigentümer von Leitungen und spielen daher bei der Nutzung von Leerrohren eine zentrale Rolle.

Die Kombination von Fest- und Mobilnetzen (Glasfaser und 5G) ist in dünn besiedelten Gebieten abgestimmt voranzutreiben, denn eine Mischform kann wirtschaftlich attraktiv sein. Eine Studie der Swiss Fibre Net²⁶ belegt die Möglichkeit der Koexistenz von 5G-Funknetzen mit kabelgebundenen Glasfasernetzen. Die branchengängige technische Lösung in diesem Bereich wird als 5G-Fixed-Wireless-Access (FWA) bezeichnet. Diese Lösung könnte auch in dünnbesiedelten Gebieten hohe Bandbreiten ohne den teuren Glasfaserausbau bis in jede Wohnung (FTTH-Ausbau) ermöglichen. So wird die Breibanderschliessung entlegener Gebäude z.B. in Luzein / St. Antönien bereits mittels Mobilfunk gewährleistet. Die Regierung äussert sich zum Ausbau der 5G-Netze wie folgt²⁷: «Eine gezielte Erschliessung des Kantons mit leistungsfähigen Breitbandtechnologien, zu denen auch 5G gehört, ist ein Standortfaktor für Graubünden. Weiterentwicklungen in diesem Bereich stärken den Wirtschaftsstandort Graubünden und sind daher grundsätzlich von grosser volkswirtschaftlicher Bedeutung (...). Die Möglichkeiten für Planungen im Bereich von Mobilfunkanlagen sind relativ begrenzt, weil das Mobilfunkwesen stark durch Bundesrecht geprägt ist (...). Sind die bundesrechtlichen Strahlenschutzvorgaben eingehalten, haben die Anbietenden grundsätzlich Anspruch auf die Baubewilligung». Gemeinden können Antennenstandorte zur Verfügung stellen und den Dialog mit Telekom-Anbietern initiieren, um die 5G-Abdeckung zu verbessern.

²³ Mehr Infos zu den Tages- und Ferienbetreuungsstrukturen in Flims: (=> [Link](#))

²⁴ Mobile Datennutzung Schweiz: Datenwachstum und Datenstau im mobilen Datennetz der Schweiz 2010 bis 2021 (=> [Link](#))

²⁵ In der vorliegenden Studie des Wirtschaftsforums Graubünden wird die Schwelle bei 1Gbit/Sekunde angesetzt.

²⁶ Fischer, K. (2018). 5G und FTTH-Glasfasernetze werden sich ergänzen.

²⁷ Anfrage Tomaschett (Breil) betreffend 5 G-Antennen, ist der Ausbau in unserem Kanton in Gefahr? Juni-Session 2019 des Grossen Rates (=> [Link](#))

6 Anhang

6.1 Verwendete Indikatoren

	Standortfaktoren	Indikatoren	Erfassung für zentralen Ort in Gemeinden mit mehreren Fraktionen	Datenbasis
1	Schulen & Kitas	Distanz zur nächstgelegenen Kita	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Liste der KITAS mit kantonaler Bewilligung (Link)
		Mittlere Distanz zu obligatorischen Schulen aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
		Mittlere Distanz zu Schulen der Sekundarstufe II aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
		Anschlussfähigkeit für Neuzuzüger nach Graubünden aufgrund der Schulsprache	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Amt für Volksschule und Sport Graubünden: Angaben zur Unterrichtssprache im Schuljahr 2020/21
2	Wohnraum	Preisniveau für Einfamilienhäuser	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Marktbericht Schweiz 2021, Engel & Völkers: Mittlere Transaktionspreise in CHF
		Preisniveau für Eigentumswohnungen	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Marktbericht Schweiz 2021, Engel & Völkers: Mittlere Transaktionspreise in CHF
		Preisniveau für Mietwohnungen	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Wüest & Partner 2022, Immo-Monitoring, Mietwohnungen, Preisatlas (Spezialauswertung Medianwerte der Quadratmeterpreise im 2. Quartal 2021 für Gemeinden im Kanton Graubünden)
		Anteil der noch unüberbauten Wohnzone, Mischzone und Zentrumszone	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Amt für Raumentwicklung Graubünden (2021): Wohn-, Misch- und Zentrumszonen Graubünden (Angaben je nach Gemeinde aus den Jahren 2017 bis 2020)
3	Steuern	Gemeindesteuerfuss	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Steuerverwaltung des Kantons Graubünden 2021
4	Schnelles Internet	Anteil des Siedlungsgebietes mit Download-Geschwindigkeit von mindestens 1 Gbit/Sekunde	Ja	<ul style="list-style-type: none"> BAKOM (2021): Breitbandatlas
		Anteil des Siedlungsgebietes mit Upload-Geschwindigkeit von mindestens 1 Gbit/Sekunde	Ja	<ul style="list-style-type: none"> BAKOM (2021): Breitbandatlas

	Standortfaktoren	Indikatoren	Erfassung für zentralen Ort in Gemeinden mit mehreren Fraktionen	Datenbasis
5	Arbeitsmarkt	Arbeitsplätze in der Gemeinde pro Hundert Einwohner (Arbeitsplatzbesatz)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik: Statistik der Unternehmensstruktur STATENT, Version vom 28. August 2020 vom Jahr 2018 sowie Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (2018)
		Anteil wissensorientierte Dienstleistungen an Gesamtzahl der Beschäftigten in Gemeinde verglichen mit Schweizer Mittelwert (Standortquotient)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Branchenstruktur (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2019)
		Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen mit Berücksichtigung der Fahrzeiten mit MIV bzw. ÖV	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Credit Suisse (2021): Standortqualität 2021 (Spezialauswertung für Gemeinden des Kantons Graubünden auf Basis der Daten 2016)
6	Co-Working-Angebote	Distanz zum nächstgelegenen Standort mit einer Co-Working-Infrastruktur	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Eigene Internetrecherche nach öffentlich zugänglichen Co-Working-Angeboten (2021) Fahrzeitermittlung mit Google Maps
7	Gesundheitsversorgung	Fahrzeit mit dem Auto zum nächstgelegenen Spital	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Spitalliste des Kantons Graubünden 2021 (Link) Fahrzeitermittlung mit Google Maps
		Mittlere Distanz zu Arzt bzw. ambulantem Zentrum aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
8	Verkehrerschließung	Dauer der ÖV-Fahrt zum nächsten der folgenden regionalen Zentren: Chur, Landquart, Ilanz, Thusis, Davos, St. Moritz, Bellinzona	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Schnellste Verbindung an einem Werktag in der Spitze am Morgen (Fahrplan 2020/21)
		Taktfrequenz des ÖV	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Amt für Raumentwicklung / Amt für Energie und Verkehr (2014): Definition ÖV-Struktur / Erhebung ÖV-Güteklassen Kanton Graubünden, Beilage 8 „Strukturbild Nebensaison 2025“
		Dauer der Autofahrt zum nächsten der folgenden regionalen Zentren: Chur, Landquart, Ilanz, Thusis, Davos, St. Moritz, Bellinzona	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Raumentwicklung: Nationales Personenverkehrsmodell NPVM (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2017)
9		Distanz zur nächsten Bergbahn	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Bergbahnen Graubünden (Link) Distanzermittlung mit Google Maps

	Standortfaktoren	Indikatoren	Erfassung für zentralen Ort in Gemeinden mit mehreren Fraktionen	Datenbasis
	Freizeitangebot Sport	Distanz zum nächsten der folgenden Top-Skigebiete: Andermatt-Sedrun, St. Moritz Engadin, Samnaun, Arosa-Lenzerheide, Davos, Flims-Laax	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Distanzermittlung mit Google Maps
		Mittlere Distanz zu Schwimmbädern bzw. Fitnesszentren und Sportanlagen aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
10	Freizeitangebot Kultur	Distanz zum nächstgelegenen Kino bzw. Theater	Ja	<ul style="list-style-type: none"> Internetrecherche Wirtschaftsforum Graubünden zu Kinos und Theatern mit überregionalem Charakter in Graubünden (2021) Distanzermittlung mit Google Maps
		Mittlere Distanz zu Museen aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
11	Täglicher Bedarf	Mittlere Distanz zu Lebensmittelgeschäft aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)
		Mittlere Distanz zu Restaurant aus den verschiedenen Teilen der Gemeinde (gewichtet nach Bevölkerungszahl pro ha)	Nein	<ul style="list-style-type: none"> Bundesamt für Statistik (2021): Indikatoren regionaler Disparitäten, Infrastruktur und Versorgung, Dienstleistungen für die Bevölkerung (Spezialauswertung für Gemeinden in Graubünden auf Basis der Daten 2018)

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Die verwendeten Indikatoren werden in unterschiedlichen Masseinheiten (Kilometer, Minuten, Franken, Prozente etc.) gemessen. Um die Indikatorwerte vergleichen zu können, werden die Werte jedes Indikators benotet. Die verwendete Notenskala reicht von 1 bis 10. 10 ist die beste Note, 1 ist die ungünstigste Note. Bei jedem Indikator wird die Notenskala innerhalb von Graubünden vollständig ausgeschöpft.

Beruhet die Beurteilung eines Standortfaktors auf mehreren Indikatoren, so wird der Durchschnitt der Indikator-Noten gebildet. Für jeden der elf Standortfaktoren liegt somit eine Note zur Beurteilung der Wohnattraktivität jeder Gemeinde vor, die in den Spidergrafiken abgebildet wird.

6.2 Quellen und weiterführende Materialien

Die im Kapitel 6.1 bereits erwähnten Quellen, die als Basis für die Indikatoren verwendet wurden, werden hier nicht wiederholt.

Avegñir Surselva (2021): Auswertung Foresight-Befragung im Rahmen des Projekts zukunft/avegñirSurselva

Avegñir Surselva (2021): Gesamtbericht Bürgerdialog

Avenir Suisse (2017): Strukturwandel im Schweizer Berggebiet – Strategien zur Erschliessung neuer Wertschöpfungsquellen

Baublatt (2.1.2020): Homeoffice und Coworking als Chance für die Peripherie. [Nr. 20, Seite 38-40]

BHP Hanser und Partner AG (2017): Meinungen zum Neuen Finanzierungsmodell für die Bergbahnen Vals AG. [Zusammenfassung der Umfrageergebnisse]

Bundesamt für Raumentwicklung (2017): Weiterentwicklung Flächennutzungsmodellierung Wohnstandortwahl

Bundesamt für Statistik BFS (2020): Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020 – 2050

Bundesamt für Statistik (2019): BFS Aktuell, Raumgliederung der Schweiz – Neue statistische Definition der Berggebiete

Bundesamt für Statistik BFS (2022): Schweizerischer Immobilienpreisindex, IMPI

Bündner Vereinigung für Raumentwicklung (2018): Übersicht UEB und Nutzungsreserven – Wegleitung zur Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) sowie zu den Nutzungsreserven (NR)

Credit Suisse Group AG (2016): Swiss Issues Regionen Standortqualität: Basel-Stadt wird Kanton Zürich überholen

Credit Suisse AG (2021): Home Sweet Home – Schweizer Immobilienmarkt 2021 (Ausgabe März)

Credit Suisse (2021): Hier lebt es sich am günstigsten

Deloitte AG (o.D.): Wo arbeitet die Schweiz nach der COVID-19-Pandemie? www.deloitte.com

Die Bundesversammlung – Das Schweizer Parlament (2020): Der Bund als Vorbild beim Anbieten von dezentralen Arbeitsplätzen. [20.4727 Motion]

Die Bundesversammlung – Das Schweizer Parlament (2020): Erhöhung der Internet-Mindestgeschwindigkeit in der Grundversorgung auf 80 Megabit pro Sekunde. [20.3915 Motion]

Engel & Völkers Wohnen Schweiz AG (2021): Wohnimmobilien Marktbericht Schweiz 2021

Fachhochschule Graubünden (2021): Mit Kooperationen Kinderbetreuungsangebote verbessern. www.fhgr.ch

Fischer, K. (2018): 5G und FTTH-Glasfasernetze werden sich ergänzen

Gemeinde Davos (2021): Erkenntnisse aus dem Austausch mit Zweitheimischen in Klosters und Davos. www.gemeindedavos.ch

Gemeinde St. Moritz (1992): Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung www.gemeinde-stmoritz.ch

Gfs-zürich (2019): Befragung von verschiedenen Zielgruppen zum Thema wirtschaftliche Entwicklung in Schweizer Berggebieten

Graubünden Ferien (2021): Workation. [Folienpräsentation]

Grischconsulta (2013): Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos – Die Bedeutung der Ferien- und Zweitwohnungen für den Davoser Tourismus, deren Wertschöpfung sowie Antworten auf finanzielle und sozio-kulturelle Fragestellungen. [Schlussbericht]

Grischconsulta (2013): Studie Ferien- und Zweitwohnungen. [Pressekonferenz vom 22.02.2013]

Jackson, L. (15.02.2021): Spotify wird Beschäftigte «von überall» arbeiten lassen

Jobcloud AG (2020): Home Office von Schweizer Arbeitnehmenden während COVID-19

Kanton Graubünden (2019): Anfrage Tomaschett (Breil) betreffend 5 G-Antennen: Ist der Ausbau in unserem Kanton in Gefahr? www.gr.ch

Kanton Graubünden (2022): Fraktionsanfrage SP betreffend Schutz altrechtlicher Bauten und Wohnungen. www.gr.ch

Kanton Graubünden (Stand 04.03.2022): Kantonale Richtplanung KRIP-S. www.gr.ch

Montagna (2021): Zieht es die Menschen wieder aufs Land? Antworten aus Graubünden (P.Plaz, Wifo Graubünden)

Neue Zürcher Zeitung AG (07.07.2020): Die Bevölkerung im Berggebiet wächst insgesamt – Abwanderung bleibt aber ein Thema. [Onlinebericht]

Neue Zürcher Zeitung AG (26.12.2020): Die neue Flucht aufs Land: Wegen Corona zieht es Städter in die Schweizer Berggebiete. [Onlinebericht]

Neue Zürcher Zeitung AG (07.01.2021): Nur jeder Zehnte geht noch ins Büro – die grossen Arbeitgeber in der Schweiz haben sich mit der Home-Office-Pflicht arrangiert. [Onlinebericht]

Neue Zürcher Zeitung AG (02.03.2022): Die Preise von Ferienwohnungen explodieren. [Onlinebericht]

Neue Zürcher Zeitung AG (28.03.2021): Das Büro der Zukunft ist ein Hybrid. [Onlinebericht]

Neue Zürcher Zeitung AG (30.05.2021): im Büro ist bald nicht mehr Platz für alle. [NZZ am Sonntag, S. 25]

«Do bin i dahai» - Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden

Neue Zürcher Zeitung AG (20.06.2021): Techies zieht es in die Wüste. [NZZ am Sonntag, S. 29]

Neue Zürcher Zeitung AG (26.09.2021): Büro mit Aussicht. [NZZ am Sonntag, S. 29]

Neue Zürcher Zeitung AG (07.11.2021): Ein Viertel bleibt künftig daheim. [NZZ am Sonntag, S. 43]

Ruef, Ch. (2021): Auf ein Bier mit.....Erich Baumgartner. [Interview]

Ruschetti, P., Jacobson, A. & Aebli, A. (o.D.): Auswertung Befragung Ferienwohnungsbesitzer Lenzerheide. [Folienpräsentation HTW Chur]

Schule Flims (2022): Tagesstrukturen. www.schuleflims.ch

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) (2015): Jugendliche in den Berggebieten – Bleiben oder gehen? – Der Jugend eine Zukunft in den Bergen geben!

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB (2020): Corona-Krise trifft Berggebiete hart – langfristige Massnahmen zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskreisläufe sind gefordert!

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB (2020): Das Schweizer Berggebiet 2020 – Fakten und Zahlen (Ausgabe Nr. 246 Juli)

Schweizerische Eidgenossenschaft, Der Bundesrat (2019): Wirtschaftliche Entwicklung der Berggebiete: Instrumente und Massnahmen des Bundes – Bericht des Bundesrates in Erfüllung des Postulates 15.3228 Brand vom 19. März 2015

Schweizerischer Städteverband SSV (2021): Wie es tatsächlich um die «Stadtflucht» und den «Babyboom» steht

Schweizerischer Städteverband SSV & Bundesamt für Statistik BFS (2021): Statistik der Schweizer Städte 2021

Somedia Press AG (08.06.2021): La Punt schafft noch mehr Wohnraum für Familien. [E-Paper Südostschweiz]

Somedia Press AG (16.12.2021): Ein Ansatz zur Wohnungspolitik. [Südostschweiz]

SOTOMO & succèSuisse (2021): Datenwachstum und Datenstau im mobilen Datennetz der Schweiz – 2010 bis 2021. www.sotomo.ch

Steiner AG (2021): Office Barometer Frühjahr 2021

St.Galler Tagblatt (19.11.2020): Die Renaissance der Provinz: Wegen Corona und Homeoffice zieht es Ostschweizer zum Hausbau aufs Land

UBS AG (2021): UBS Outlook Schweiz (Ausgabe Januar). www.ubs.com

Universität Bern (2019): Digitalisierung: Eine Chance für die Peripherie. [Folienpräsentation]

Universität Bern & Schweizerischer Nationalfonds (2020): Digitale Multilokalität: Eine Analyse von Stadt-Land-Beziehungen im Kontext von Co-Working Spaces in den Schweizer Alpenregionen. Forschungsprojekt des Schweizerischen Nationalfonds, «Digital Lives» (2018-2020)

Vereinigung für Landesplanung VLP (2011): Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Visit Vals AG (2020): Geschäftsbericht 19/20

Wirtschaftsforum Graubünden (2011): Wettbewerbsfähige Steuern für Graubünden – Ein Diskussionsvorschlag. www.wirtschaftsforum-gr.ch

Wirtschaftsforum Graubünden (2018): AlpTraum. www.wirtschaftsforum-gr.ch

Wüest Partner AG (2022): Immo-Monitoring

Zimmerli, J. & Brütsch, C. (2021): Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» - Zweitwohnungsbesitzer und Wohnraumentwicklung in den Regionen Albula und Prättigau/Davos. [Medienkonferenz vom 22.3.2021]

Zimmerli, J. & Brütsch, C. (2021): Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» - Befragung Zweiteheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Davos. www.Gemeindedavos.ch

Zimmerli, J. & Brütsch, C. (2021): Modellvorhaben «Wohnraumstrategie für Senioren und andere Neustarter» - Befragung Zweiteheimische Wohnsitzverlegung und Wohnraumentwicklung in Klosters. www.Gemeindedavos.ch