

Wohnungsmangel in GR?!

Präsentation Webinar vom 12.09.2023

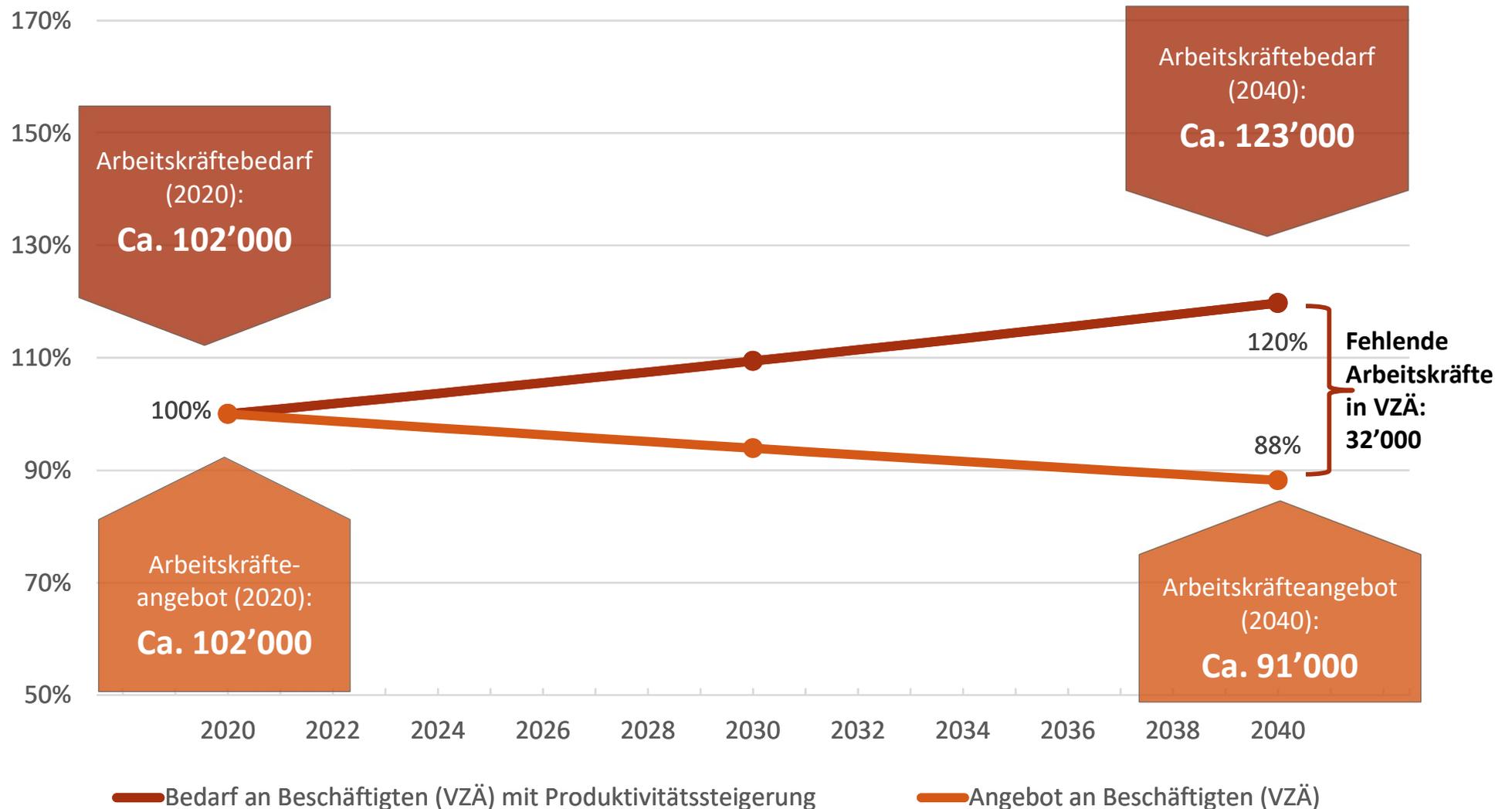
Agenda

1. Ausgangslage & Methodik
2. Beispiel Region Albula (alle Regionen in der Studie)
3. Ergebnisse Graubünden
4. Bevölkerungsszenarien 2040
5. Verdrängung altrechtliche Erstwohnungen
6. Fazit

1 Ausgangslage & Methodik

Schere zwischen dem Arbeitskräftebedarf und –angebot

Bei 1% Produktivitätssteigerung pro Jahr und dem Anspruch nach einem mittleren Wirtschaftswachstum in Graubünden fehlen uns bis 2040 >30'000 Arbeitskräfte (Vollzeitstellen)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis diverser Quellen BFS

Ausgangslage & Fragestellung

Ausgangslage

Fachkräfte- und Wohnungsknappheit

Fragestellung

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

Drei unterschiedliche Aspekte

Wohnungsqualität

Wieviel Wohnung erhält der Konsument zu welchem Preis.

Mit Zweitwohnungen, grundsätzlich genügend Wohnraum (zu unvernünftigen Preisen) vorhanden.

Haushaltbelegung unterscheidet sich nicht auffällig von CH-Zahlen.

Marktliquidität

Besteht bei einem beabsichtigten Wohnungswechsel jederzeit genügend Auswahl?

Nein, Märkte sind ausgetrocknet.

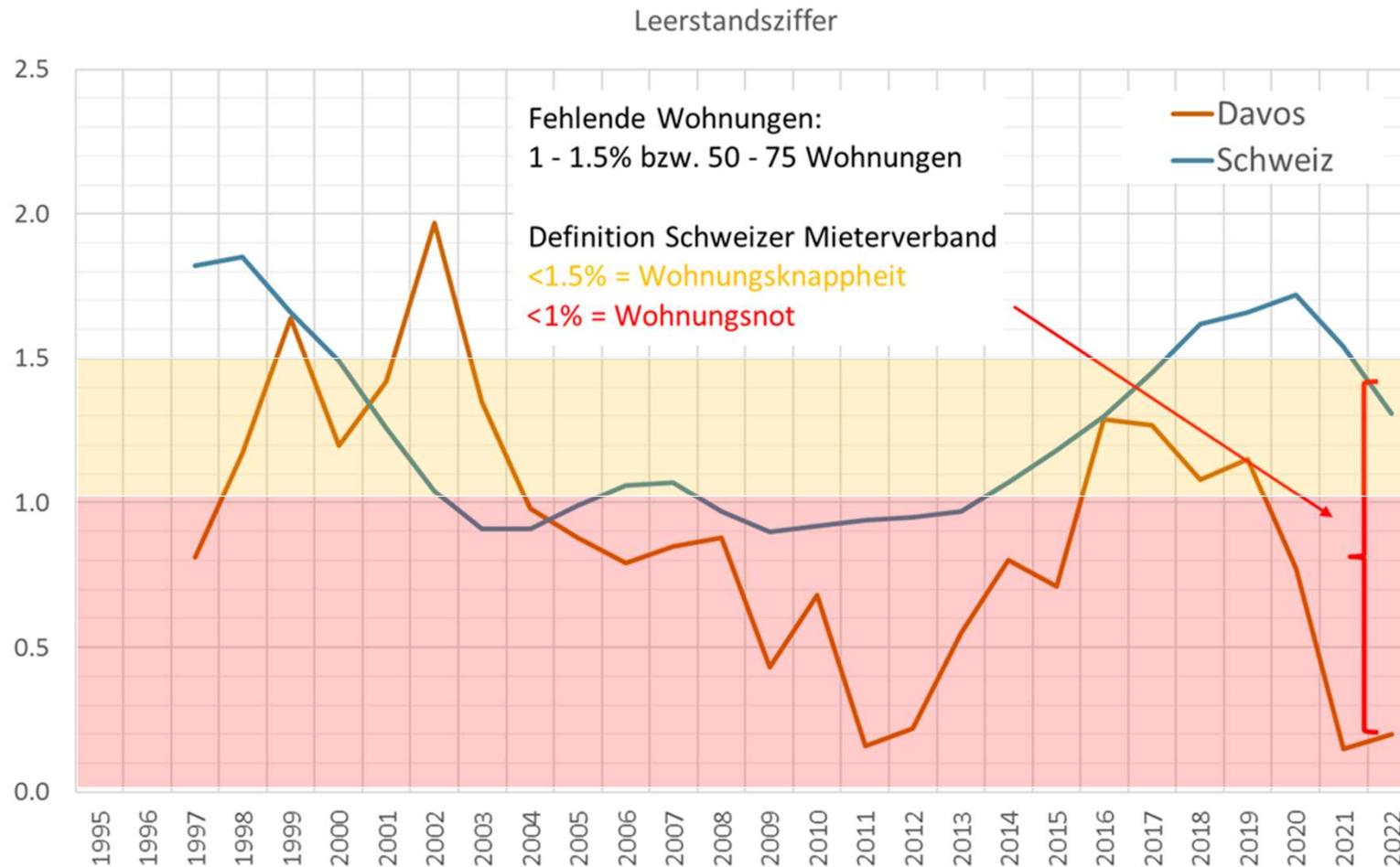
Menge

Sind genügend Wohnungen zu einem aufgrund der Einkommenssituation bezahlbaren Preis vorhanden um das Zuzugspotenzial der Region auszuschöpfen?

Fokus unserer Studie

Beispiel: Leerstandsnummer Davos und Schweiz

Leerstandsnummer schwankt stark, liegt derzeit sehr tief. Aussagekraft aber fraglich, da sehr punktuelle Aussage und nur tatsächlich leer stehende Wohnungen gemessen werden statt das Angebot, welches zum grossen Teil direkt (ohne zwischenzeitlichen Leerstand) weitergereicht wird.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS

Beispiel: Angebotsanalyse Davos

Vom Angebot her, durchaus denkbar, dass 150 – 200 zusätzliche Wohnungen in Davos derzeit nötig sind.

Angebote Comparis März 2023 Davos						
	ausschliesslich ZW-Preis			Kaufangebote in %	Mietangebote in %	Kauf- und Mietangebot in %
	Kauf	Miete	Haushalte			
1-Zimmer-Whg.	1	5	2'406	0.0%	0.2%	0.2%
2-Zimmer-Whg.	10	6	1'617	0.6%	0.4%	1.0%
3-Zimmer-Whg.	15	9	610	2.5%	1.5%	3.9%
4-Zimmer-Whg.	13	9	516	2.5%	1.7%	4.3%
5-Zimmer-Whg.	11	2	133	8.3%	1.5%	9.8%
Grössere Whg./Haus	24	2	50	48.0%	4.0%	52.0%
Total	74	33	5'332	1.4%	0.6%	2.0%
Kaufangebot für Einheimische nur beschränkt relevant, da Zweitwohnungspreise.						
Wenn Mietangebot auf 4 - 5% gesteigert würde (entsprechend CH-Zahlen), dann müssten rund 150 - 200 zusätzliche Wohnungen angeboten werden.						

Unser Fokus

Nachfrage



Angebot



Pendler vs. Pendlerpotenzial

Eine der Statistiken scheint falsch zu sein (Einwohner, Beschäftigte oder Arbeitspendler). In der Dynamik erhalten wir gleiche Zahlen, weshalb wir vorsichtshalber mit der Dynamik argumentieren.

Theoretisches Pendlerpotenzial (Beispiel Davos)												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Arbeitsplätze vor Ort (Köpfe - Beschäftigte)	8'557	8'672	8'914	8'883	8'801	8'768	8'689	8'963	9'088	8'390	8'800	
Arbeitsplätze durch Saisonarbeitende belegt (Nicht ständige Wohnbevölkerung)	959	917	1'037	1'027	1'137	1'040	965	1'095	1'036	682	952	1'232
Ausl. Grenzgänger (4. Quartal)	13	10	13	25	39	29	41	45	53	59	76	80
Verfügbare Arbeitsplätze für Einwohner	7'585	7'745	7'864	7'831	7'625	7'699	7'683	7'823	7'999	7'649	7'772	
Arbeitstätige Einwohner (Aktive Bevölkerung * mittlerer Erwerbsanteil CH)	6'544	6'557	6'561	6'463	6'410	6'323	6'161	6'124	6'064	6'044	5'877	5'935
Arbeitsplätze, die durch Zupendler (+) (netto) belegt werden müssen (ergo fehlende Wohnungen)	1'041	1'189	1'303	1'368	1'215	1'377	1'523	1'699	1'935	1'606	1'895	
Offizielle Statistik (Arbeitspendler)												
Zupendler				804				983				
Wegpendler				701				578				
Pendlersaldo				103				405				



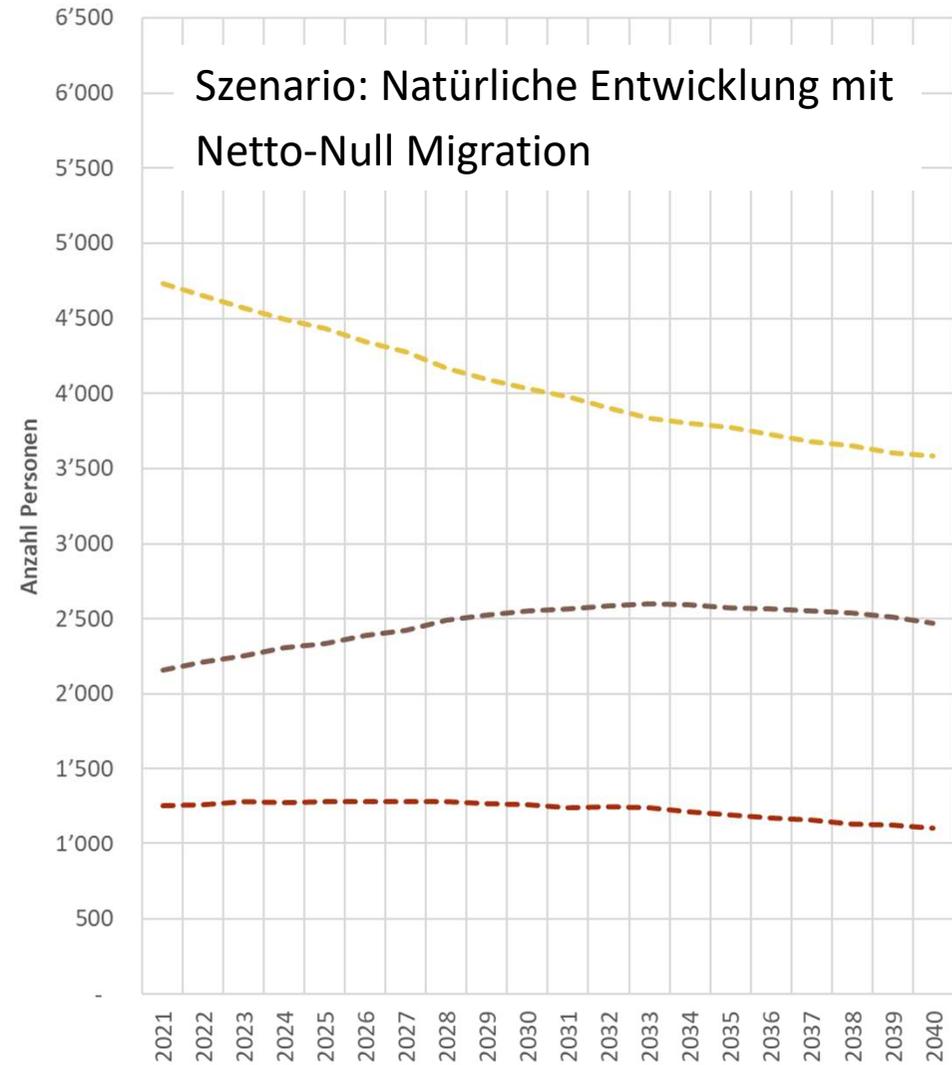
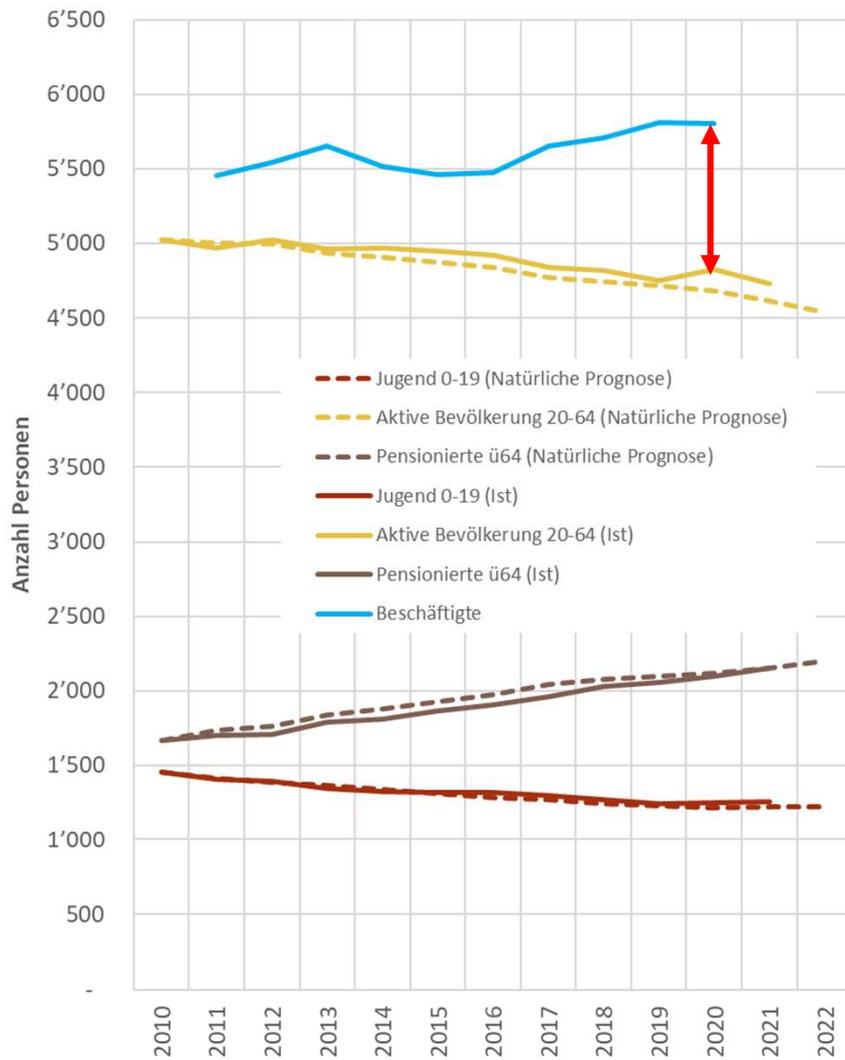
+331

+302

2 Beispiel Region Albula

Albula

Bevölkerungsentwicklung in der Region Albula



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Albula	Personen			Veränderung		
	2011	2021	2031 Szenario	2011- 2021	2021- 2031	2011- 2031
Bevölkerung 0-19	1'410	1'258	1'258	-152	-	-152
Bevölkerung 20-64	4'970	4'731	4'731	-239	-	-239
Bevölkerung ü64	1'667	2'155	2'568	488	413	901
Nicht ständige Bevölkerung	501	537	537	36	-	36
Zweitwohnbevölkerung (rechnerisch ermittelt)	20'487	21'498	21'402	1'011	-96	915
Gesamtbevölkerung	29'035	30'179	30'496	1'144	317	1'461
Potenzial bei Grenzgängersaldo von 2011	34	137	137	102	-	102
Potenzial bei Pendlersaldo von 2011 (ex. Grenzgänger)	529	1'119	1'119	591	-	591
Potenzielle Bevölkerung	29'598	31'435	31'752	1'837	317	2'154
Netto-Zupendler						
Arbeitsplätze vor Ort (Köpfe - Beschäftigte)	5'454	5'802	5'802	348	-	348
Arbeitsplätze durch Saisonarbeitende belegt (Nicht ständige Wohnbevölkerung)	-501	-537	-537	-36	-	-36
Grenzgängersaldo	-25	-99	-99	-75	-	-75
Verfügbare Arbeitsplätze für Einwohner	4'929	5'166	5'166	237	-	237
Arbeitstätige Einwohner (Aktive Bevölkerung * mittlerer Erwerbsanteil CH)	-4'551	-4'352	-4'352	199	-	199
Arbeitsplätze, die durch Zupendler (+) (netto) belegt werden müssen (ergo fehlende Wohnungen)	377	813	813	436	-	436
Durchschnittlicher Anteil der aktiven Bevölkerung, welche arbeitet (CH-Wert)	91.6%	92.0%	92.0%			

Albula	Personen			Personen/Whg.			Wohnbedarf			Veränderung Wohnbedarf		
	2011	2021	2031 Szenario	2011	2021	2031 Szenario	2011	2021	2031 Szenario	2011- 2021	2021- 2031	2011- 2031
Bevölkerung 0-19	1'410	1'258	1'258	2.58	2.53	2.53	546	498	498	-48	-	-48
Bevölkerung 20-64	4'970	4'731	4'731	2.58	2.53	2.53	1'924	1'874	1'874	-50	-	-50
Bevölkerung ü64	1'667	2'155	2'568	1.40	1.40	1.40	1'191	1'539	1'834	349	295	643
Nicht ständige Bevölkerung	501	537	537	2.20	2.08	2.03	228	258	264	30	6	36
Zweitwohnbevölkerung (rechnerisch ermittelt)	20'487	21'498	21'402	2.20	2.08	2.03	9'318	10'324	10'520	1'006	196	1'202
Gesamtbevölkerung	29'035	30'179	30'496	2.20	2.08	2.03	13'206	14'493	14'989	1'287	496	1'783
Potenzial bei Grenzgängersaldo von 2011	34	137	137	2.58	2.53	2.53	13	54	54	41	-	41
Potenzial bei Pendlersaldo von 2011 (ex. Grenzgänger)	529	1'119	1'119	2.58	2.53	2.53	205	443	443	239	-	239
Potenzielle Bevölkerung	29'598	31'435	31'752	2.20	2.10	2.05	13'424	14'990	15'487	1'567	496	2'063
Tatsächlicher Wohnungsbestand							12'978	14'235	14'235	1'257	-	1'257
Fehlende Wohnungen (+) / Überschuss (-)							446	755	1'252	310	496	806
Bevölkerung (Total)	8'047	8'144	8'557	2.20	2.08	2.03	3'660	3'911	4'206			
Netto-Zupendler												
Arbeitsplätze vor Ort (Köpfe - Beschäftigte)	5'454	5'802	5'802									
Arbeitsplätze durch Saisonarbeitende belegt (Nicht ständige Wohnbevölkerung)	-501	-537	-537									
Grenzgängersaldo	-25	-99	-99									
Verfügbare Arbeitsplätze für Einwohner	4'929	5'166	5'166									
Arbeitstätige Einwohner (Aktive Bevölkerung * mittlerer Erwerbsanteil CH)	-4'551	-4'352	-4'352									
Arbeitsplätze, die durch Zupendler (+) (netto) belegt werden müssen (ergo fehlende Wohnungen)	377	813	813									
Durchschnittlicher Anteil der aktiven Bevölkerung, welche arbeitet (CH-Wert)	91.6%	92.0%	92.0%									

8%

12%

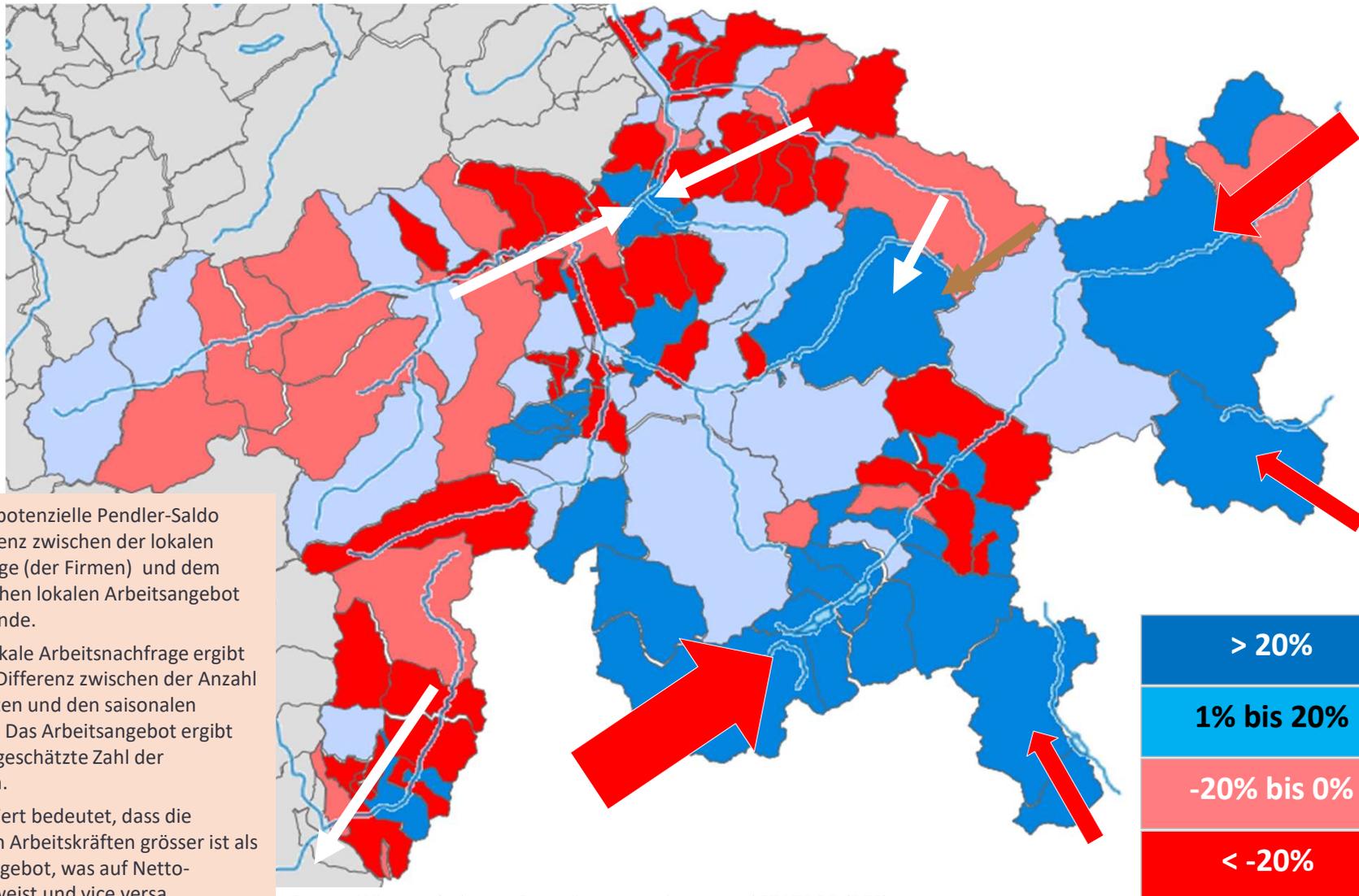
Szenario:

- Natürliche Alterung der Bevölkerung
- Immigration haltet aktive Bevölkerung konstant
- Keine zusätzlichen Arbeitsplätze
- leichte Verdrängung der altr. EW von 0.5%/a

3 Ergebnisse Graubünden

Resultierender Pendlersaldo 2021

Tourismusorte mit relativ hohem Arbeitsplatzangebot



Lesehilfe: Das potenzielle Pendler-Saldo zeigt die Differenz zwischen der lokalen Arbeitsnachfrage (der Firmen) und dem durchschnittlichen lokalen Arbeitsangebot in einer Gemeinde.

Die ständige lokale Arbeitsnachfrage ergibt sich durch die Differenz zwischen der Anzahl der Beschäftigten und den saisonalen Arbeitskräften. Das Arbeitsangebot ergibt sich durch die geschätzte Zahl der Erwerbstätigen.

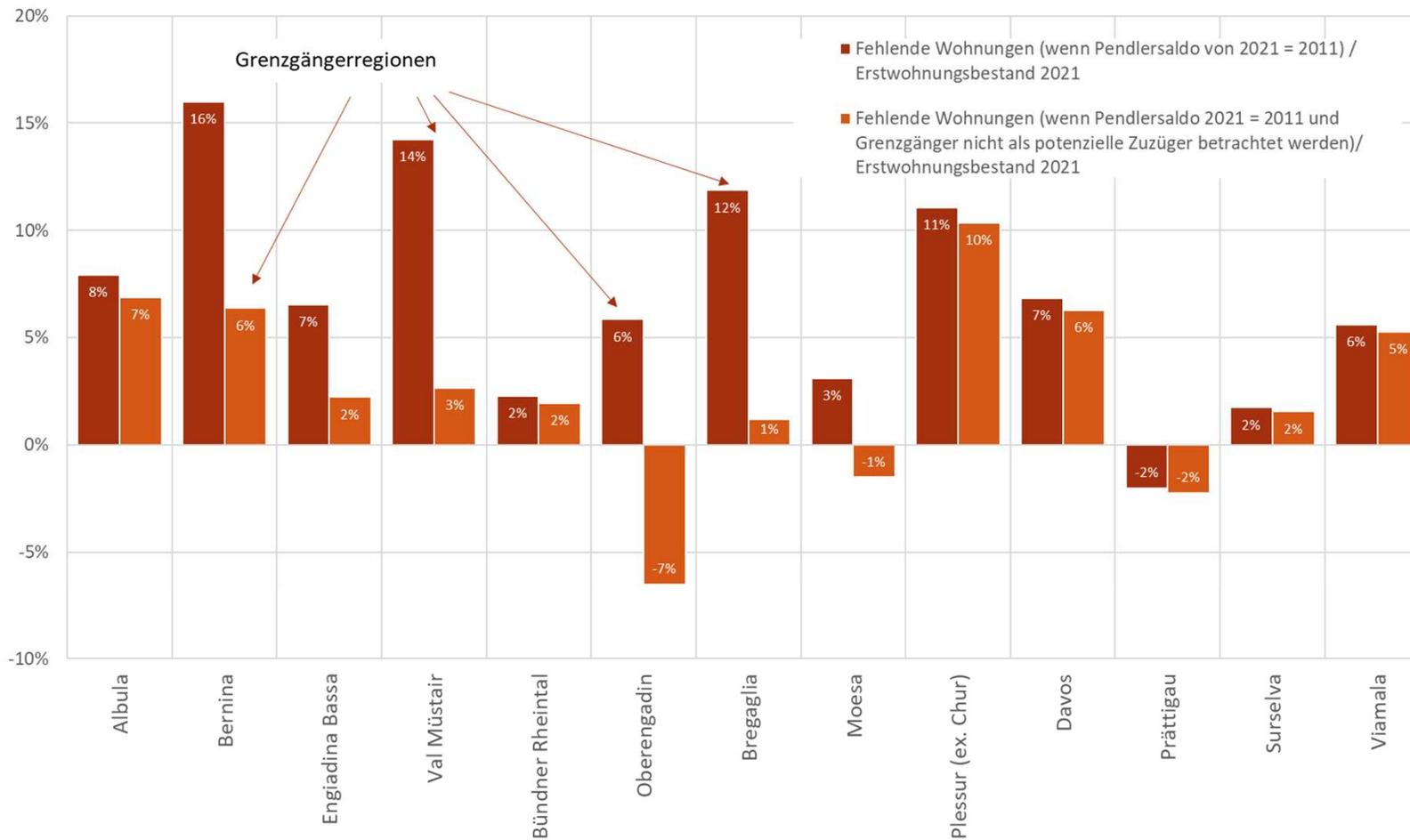
Ein positiver Wert bedeutet, dass die Nachfrage nach Arbeitskräften grösser ist als ihr (lokales) Angebot, was auf Netto-Zupendler hinweist und vice versa.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Wohnungsknappheit in den Regionen

Wohnungsknappheit – entgegen intuitiver Erwartungen - in der Peripherie sehr hoch.
Grenzgängerregionen sind zu relativieren, da Arbeitnehmer nicht an Wohnung interessiert.

(Zusätzlich) Angestaute Unterversorgung mit Wohnungen seit 2011

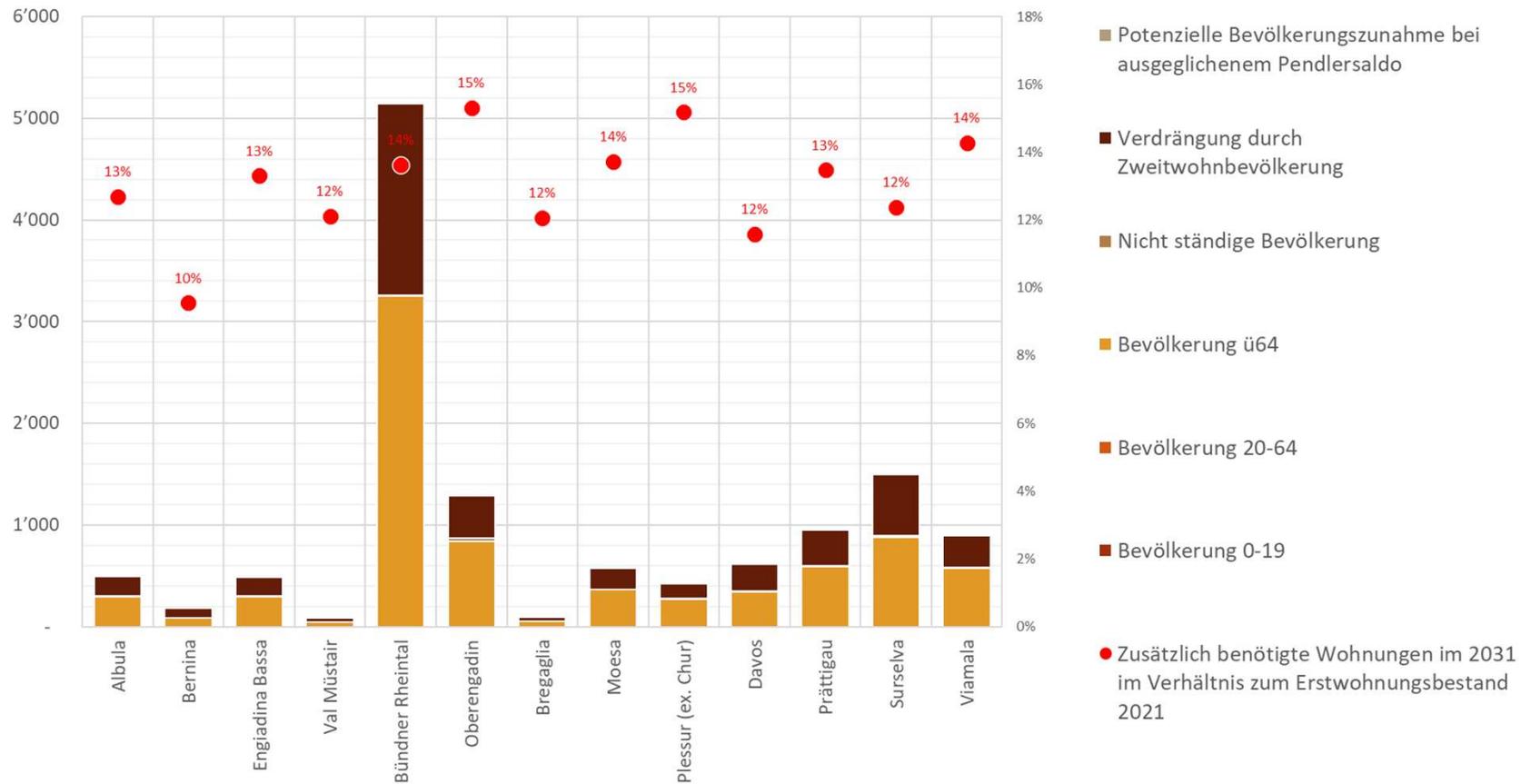


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedenen Statistiken BFS und eigenen Annahmen/Szenarien

Wohnungsknappheit in den Regionen

Demografie und allenfalls Verdrängungseffekte dürften auch künftig für mehr Wohnraumbedarf bei gleicher aktiver Bevölkerung und konstanten Arbeitsplätzen sorgen.

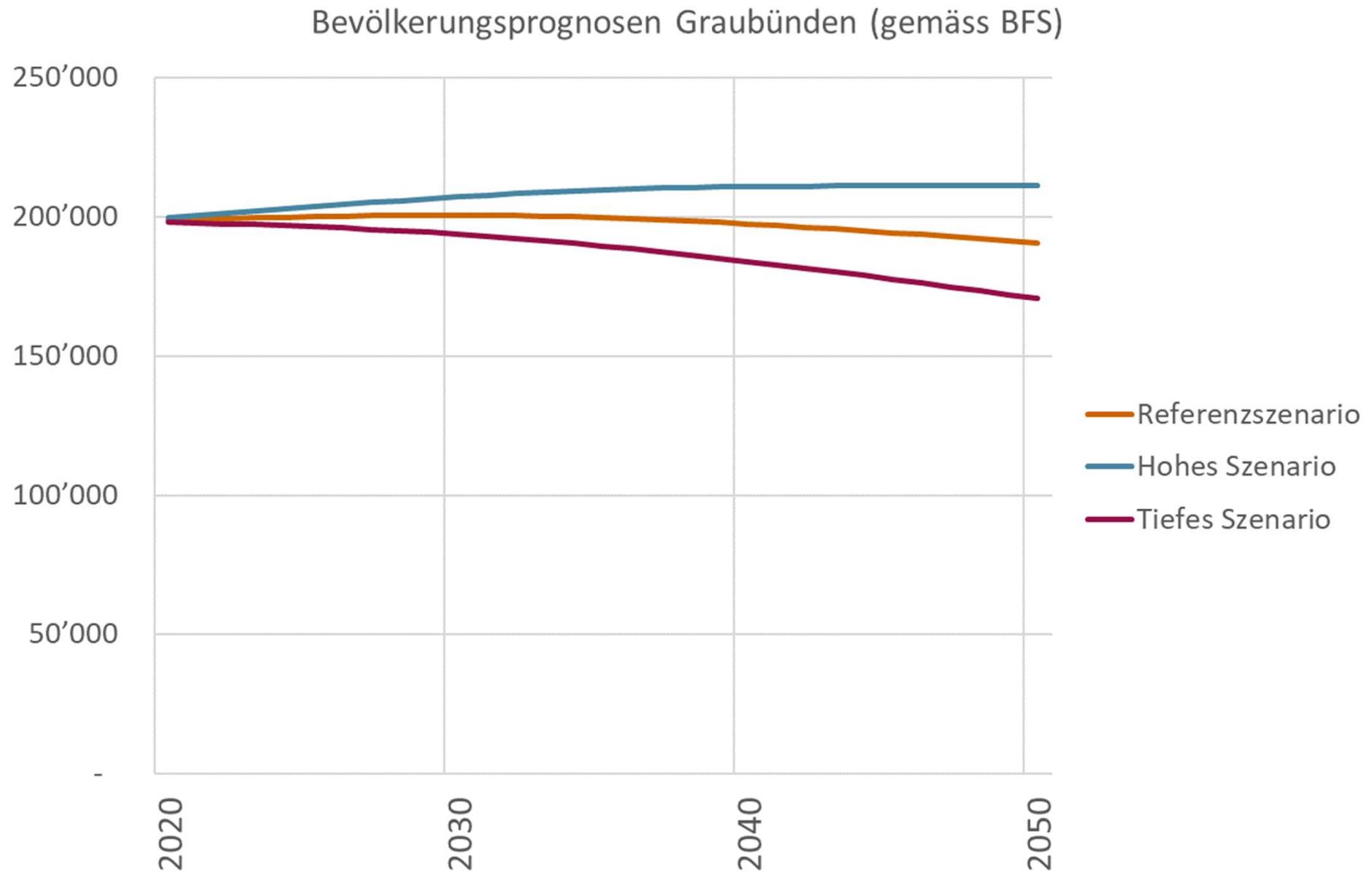
Zusätzlicher Wohnraumbedarf 2021-2031 wenn aktive Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendlersaldo, Wohndichte von 2021 konstant bleiben, aber die altrechtlichen Erstwohnungen pro Jahr um 0.5% durch Zweitwohnnutzungen verdrängt werden.



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

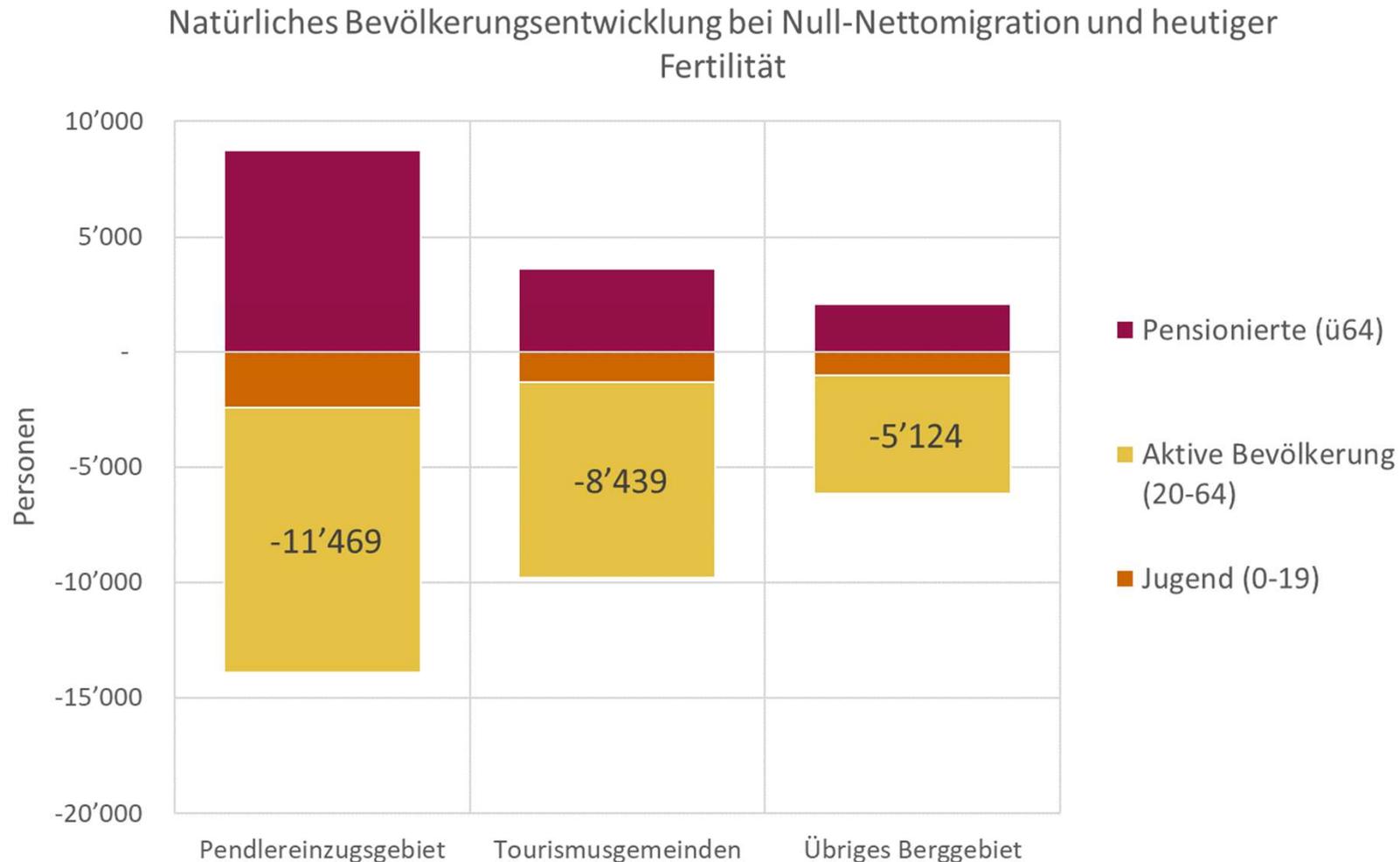
4 Bevölkerungsszenarien 2040

Offizielle Szenarien Bund



Natürliche Prognose 2021-2040

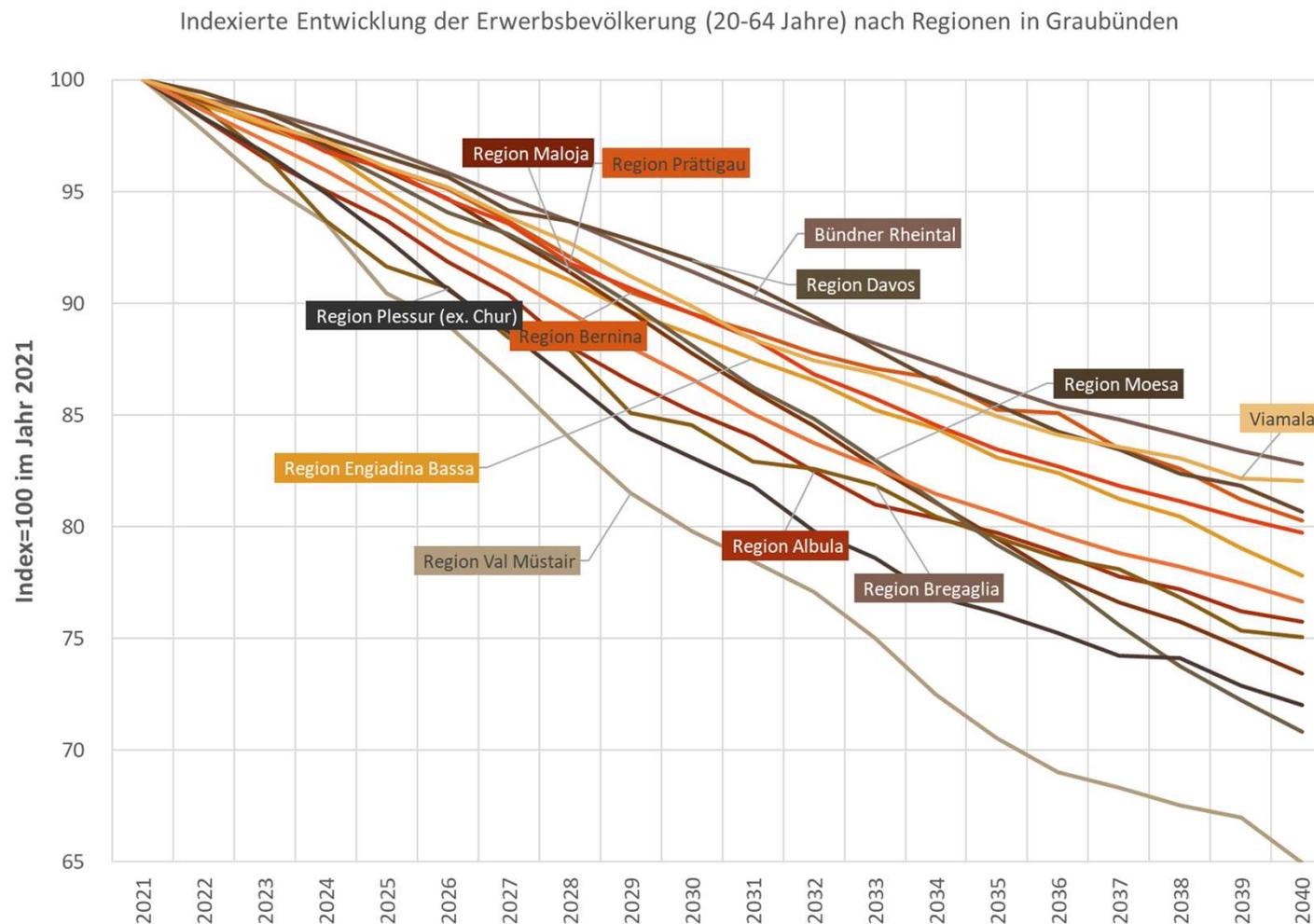
Die aktive Bevölkerung wird markant abnehmen und muss durch laufende (Netto-)Immigration ersetzt werden. Die abnehmende Jugend ist mit der aktiven Bevölkerung gekoppelt (Fertilität).



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP BFS

Natürliche Prognose 2021-2040 nach Regionen

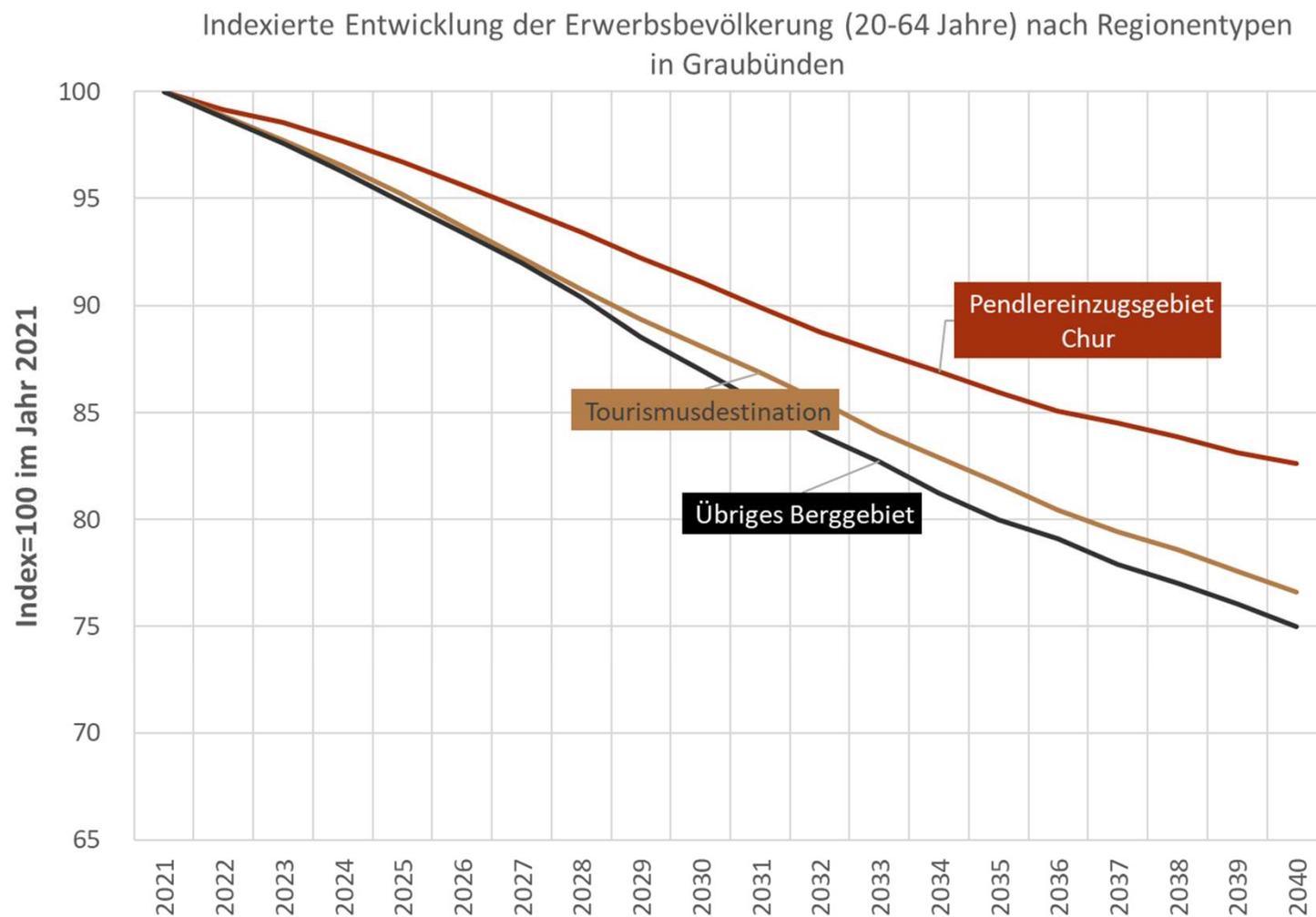
Rückgang der Erwerbsbevölkerung um 12% bis 35% zu erwarten, wenn keine Nettozuwanderung stattfindet.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Natürliche Prognose 2021-2040 nach Raumtypen

Rückgang der Erwerbsbevölkerung um 18% bis 25% zu erwarten, wenn keine Nettozuwanderung stattfindet.

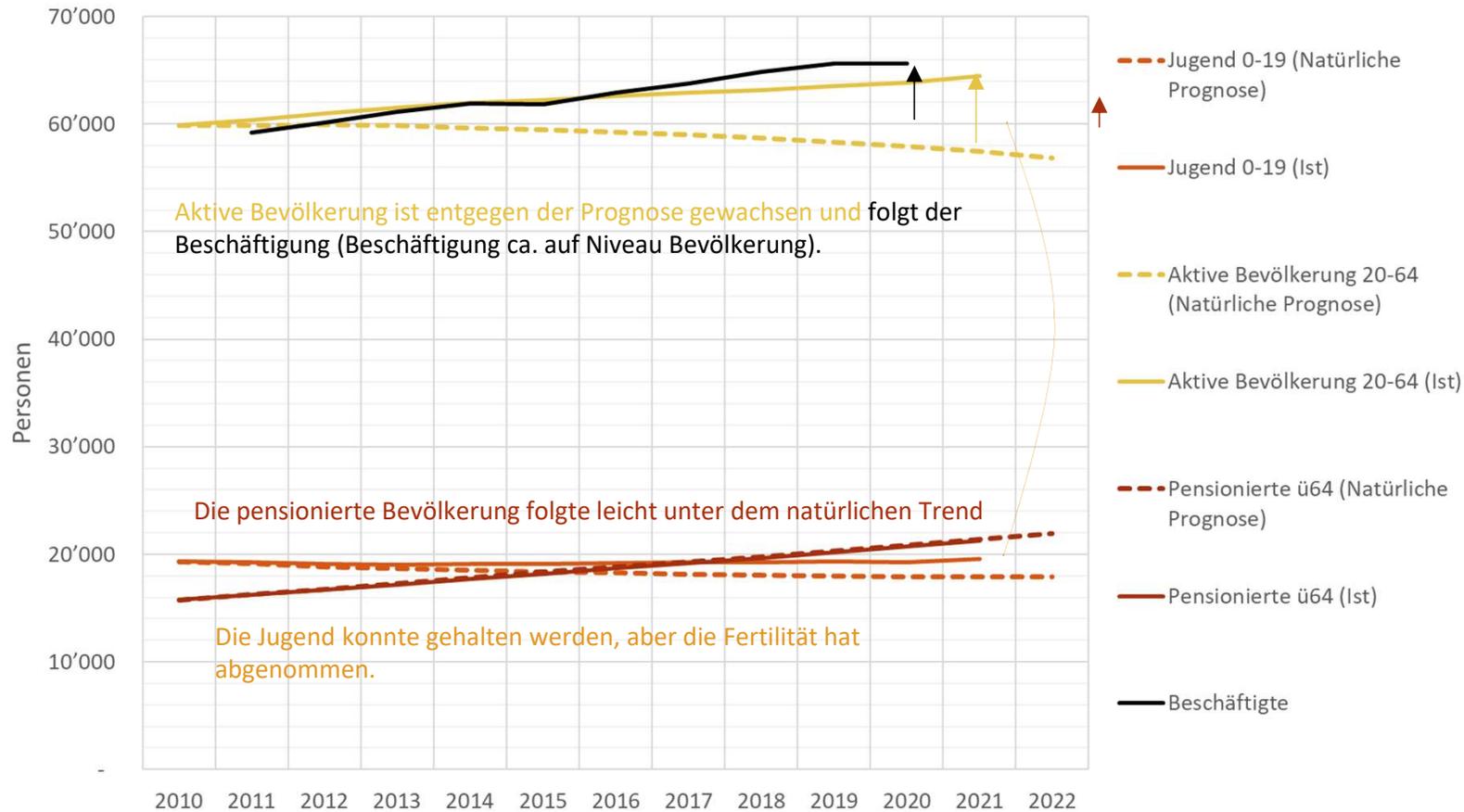


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Qualität der natürlichen Prognose (2010-2022) - Pendlereinzugsgebiet

Aktive Bevölkerung hat sich besser entwickelt als natürliche Prognose und folgt der Beschäftigung. NETTO-IMMIGRATION war möglich.

Natürliches Bevölkerungsentwicklung bei Null-Nettomigration und heutiger Fertilität - Pendlereinzugsgebiet Chur/Bellinzona

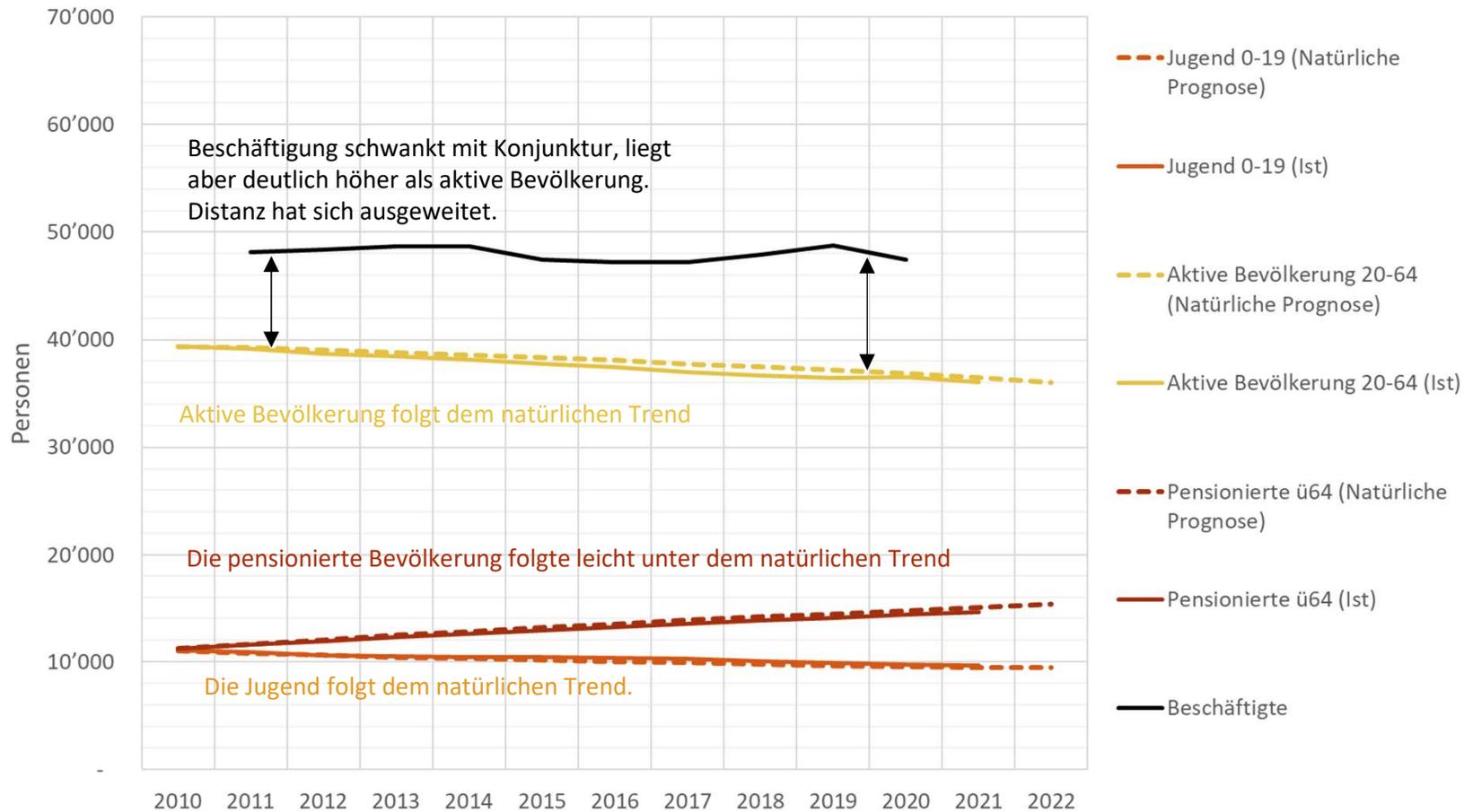


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP BFS

Qualität der natürlichen Prognose (2010-2022) - Tourismusgemeinden

Im Vergleich zu Pendlereinzugsgebiet, hohe Lücke zwischen Arbeitsplätze und aktiver Bevölkerung, die sich weiter ausdehnt.

Natürliches Bevölkerungsentwicklung bei Null-Nettomigration und heutiger Fertilität - Tourismusgemeinden in GR

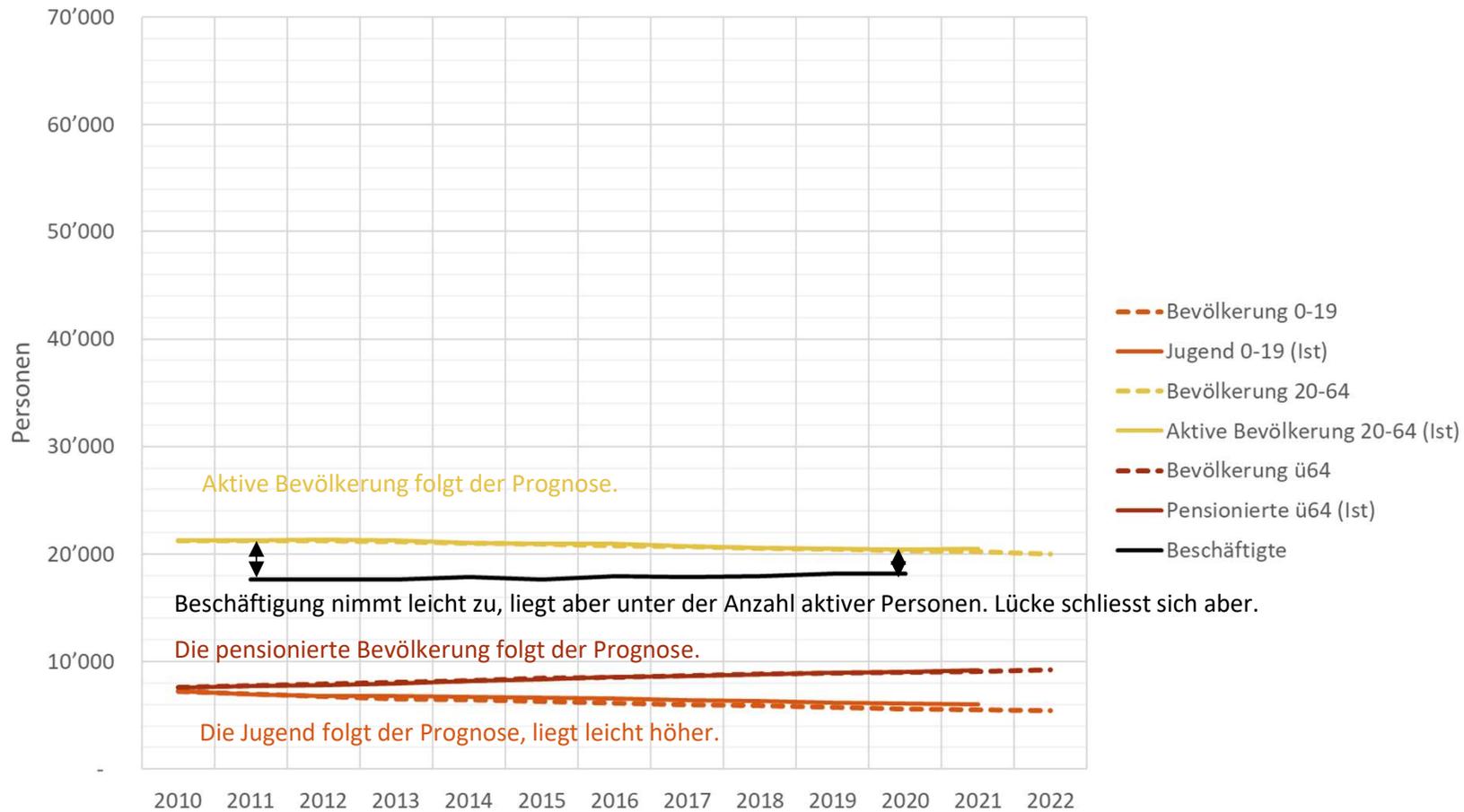


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP BFS

Qualität der natürlichen Prognose (2010-2022) – Übriges Berggebiet

Entwicklung gemäss natürlicher Prognose. Auch hier zunehmende Knappheit an Erwerbspersonen im Verhältnis zu Arbeitsplätzen.

Natürliches Bevölkerungsentwicklung bei Null-Nettomigration und heutiger Fertilität - Übriges Berggebiet



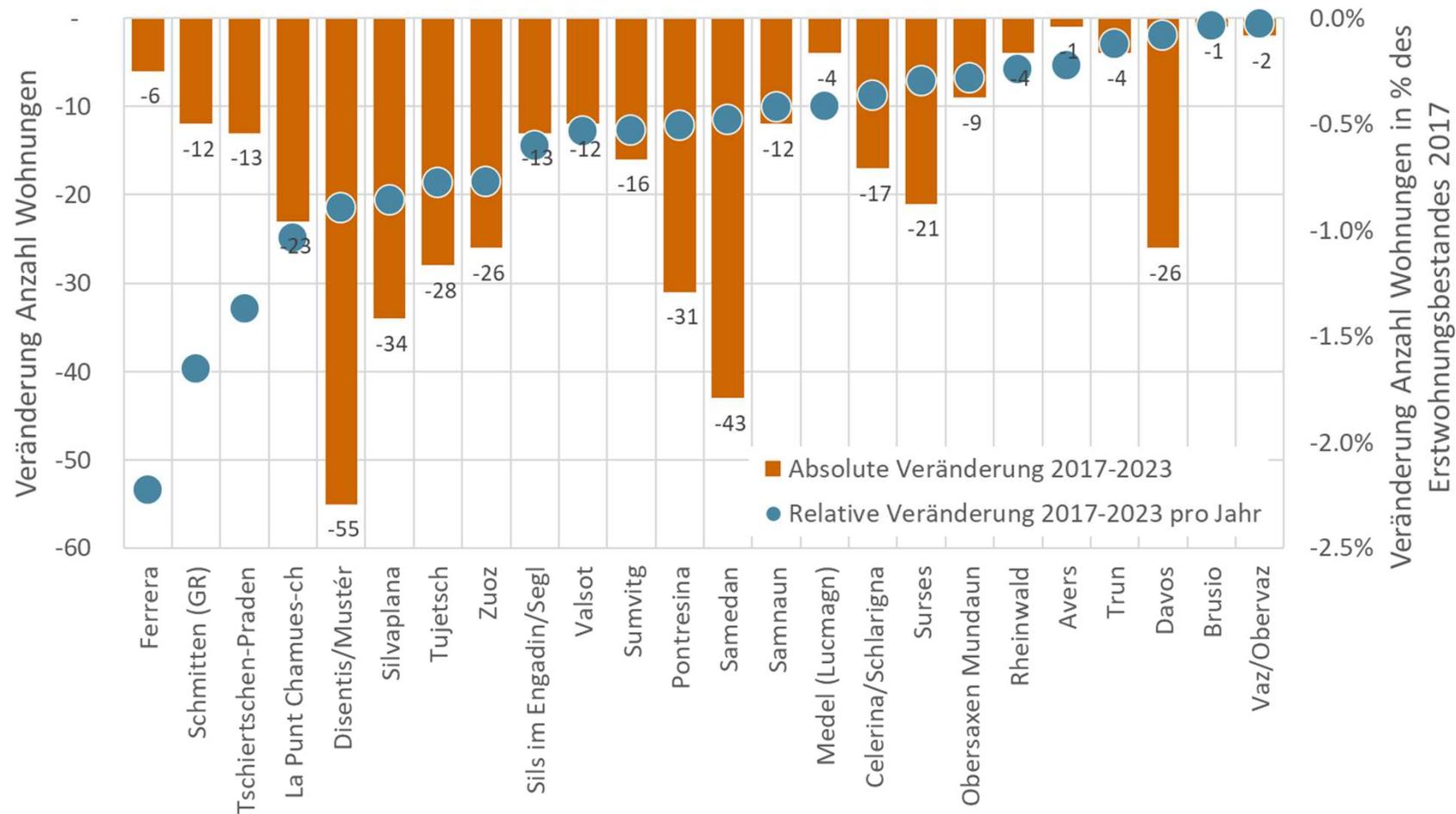
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP BFS

5 Verdrängung altrechtliche Erstwohnungen

Zweitwohnnutzung

Es ist davon auszugehen, dass durch das Zweitwohnungsgesetz eine gewisse Verdrängung von Erstwohnnutzungen derzeit stattfindet. Die statischen Ergebnisse dazu variieren aber je nach Gemeinde stark und lassen noch keine Verallgemeinerung zu.

Veränderung der Erstwohnnutzung in Graubünden zwischen 2017-2023
(nur Gemeinden mit Abnahme dargestellt, entspricht 24 von 101 Gemeinden)



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

Gemeinden mit vermuteter Erstwohnverdrängung

In 24 Gemeinden haben die Erstwohnungen abgenommen, während die Zweitwohnungen zugenommen haben, die meisten Gemeinden sind Tourismusgemeinden.

Gemeinde	Erstwohnungen (EW)		EW gleichgestellt		EW oder gleichgestellte Whg.		Zweitwohnungen (ZW)		Abs. Veränderung 2017-2023		Relative Veränderung 2017-2023 pro Jahr	
	2017	2023	2017	2023	2017	2023	2017	2023	EW	ZW	EW/a	ZW/a
Ferrera	45	39	-	-	45	39	108	114	-6	6	-2.2%	0.9%
Schmitten (GR)	121	109	-	-	121	109	150	164	-12	14	-1.7%	1.6%
Tschierschen-Praden	158	145	-	-	158	145	372	391	-13	19	-1.4%	0.9%
La Punt Chamues-ch	370	347	-	-	370	347	829	873	-23	44	-1.0%	0.9%
Disentis/Mustér	885	933	139	36	1'024	969	1'101	1'390	-55	289	-0.9%	4.4%
Silvaplana	659	625	-	-	659	625	1'799	1'879	-34	80	-0.9%	0.7%
Tujetsch	601	573	-	-	601	573	1'177	1'275	-28	98	-0.8%	1.4%
Zuoz	563	537	-	-	563	537	1'000	1'071	-26	71	-0.8%	1.2%
Sils im Engadin/Segl	359	345	-	1	359	346	799	831	-13	32	-0.6%	0.7%
Valsot	374	362	1	1	375	363	325	361	-12	36	-0.5%	1.8%
Sumvitg	504	488	-	-	504	488	339	554	-16	215	-0.5%	10.6%
Pontresina	1'018	987	-	-	1'018	987	1'284	1'332	-31	48	-0.5%	0.6%
Samedan	1'491	1'448	-	-	1'491	1'448	1'275	1'308	-43	33	-0.5%	0.4%
Samnaun	476	464	-	-	476	464	557	613	-12	56	-0.4%	1.7%
Medel (Lucmagn)	151	151	10	6	161	157	251	292	-4	41	-0.4%	2.7%
Celerina/Schlarigna	775	719	-	39	775	758	1'644	1'661	-17	17	-0.4%	0.2%
Surses	1'173	1'151	7	8	1'180	1'159	3'370	3'513	-21	143	-0.3%	0.7%
Obersaxen Mundaun	529	520	-	-	529	520	2'111	2'247	-9	136	-0.3%	1.1%
Rheinwald	274	270	2	2	276	272	505	511	-4	6	-0.2%	0.2%
Avers	74	73	-	-	74	73	140	143	-1	3	-0.2%	0.4%
Trun	522	527	18	9	540	536	243	293	-4	50	-0.1%	3.4%
Davos	5'357	5'331	-	-	5'357	5'331	6'818	7'206	-26	388	-0.1%	0.9%
Brusio	474	478	9	4	483	482	173	345	-1	172	0.0%	16.6%
Vaz/Obervaz	1'311	1'309	-	-	1'311	1'309	4'266	4'407	-2	141	0.0%	0.6%
Gemeinden mit Abnahme EW	18'264	17'931	186	106	18'450	18'037	30'636	32'774	-413	2'138	-0.4%	1.2%

Gemeinden mit Erst- und Zweitwohnwachstum

In 49 Gemeinden haben sowohl Erst- wie auch Zweitwohnungen zugenommen. Kein offensichtlicher Verdrängungseffekt.

Gemeinde	Erstwohnungen (EW)		EW gleichgestellt		EW oder gleichgestellte Whg.		Zweitwohnungen (ZW)		Abs. Veränderung 2017-2023		Relative Veränderung 2017-2023 pro Jahr	
	2017	2023	2017	2023	2017	2023	2017	2023	EW	ZW	EW/a	ZW/a
Lantsch/Lenz	265	265	-	-	265	265	703	733	-	30	0.0%	0.7%
Poschiavo	1'472	1'482	1	-	1'473	1'482	960	1'197	9	237	0.1%	4.1%
Madulain	95	96	-	-	95	96	334	334	1	-	0.2%	0.0%
Breil/Brigels	755	770	4	1	759	771	1'270	1'421	12	151	0.3%	2.0%
Scuol	2'121	2'159	-	2	2'121	2'161	2'981	3'287	40	306	0.3%	1.7%
Bever	298	304	-	-	298	304	323	347	6	24	0.3%	1.2%
Churwalden	929	948	1	2	930	950	1'475	1'638	20	163	0.4%	1.8%
Buseno	46	47	-	-	46	47	112	142	1	30	0.4%	4.5%
Val Müstair	654	670	-	-	654	670	544	571	16	27	0.4%	0.8%
Lumnezia	921	944	-	-	921	944	1'455	1'602	23	147	0.4%	1.7%
Furna	77	78	-	1	77	79	175	180	2	5	0.4%	0.5%
Arosa	1'517	1'564	3	2	1'520	1'566	4'206	4'311	46	105	0.5%	0.4%
St. Moritz	2'491	2'573	-	-	2'491	2'573	3'030	3'210	82	180	0.5%	1.0%
Flims	1'485	1'537	-	-	1'485	1'537	3'441	3'668	52	227	0.6%	1.1%
Andeer	420	435	-	-	420	435	302	313	15	11	0.6%	0.6%
Fideris	249	259	1	1	250	260	259	268	10	9	0.7%	0.6%
Castaneda	118	123	-	-	118	123	83	104	5	21	0.7%	4.2%
Bergün Filisur	395	413	-	-	395	413	767	975	18	208	0.8%	4.5%
Albula/Alvra	589	622	-	-	589	622	745	877	33	132	0.9%	3.0%
S-chanf	329	347	7	11	336	358	206	237	22	31	1.1%	2.5%
Schluein	283	302	-	-	283	302	231	269	19	38	1.1%	2.7%
Trimmis	1'375	1'465	-	5	1'375	1'470	146	155	95	9	1.2%	1.0%
Bregaglia	697	746	-	-	697	746	1'055	1'319	49	264	1.2%	4.2%
Zillis-Reischen	169	180	-	1	169	181	51	108	12	57	1.2%	18.6%
Zizers	1'445	1'551	1	-	1'446	1'551	185	185	105	-	1.2%	0.0%
Safiental	366	396	-	-	366	396	384	403	30	19	1.4%	0.8%
Roveredo (GR)	1'081	1'171	-	-	1'081	1'171	509	575	90	66	1.4%	2.2%
Schiers	1'129	1'266	75	43	1'204	1'309	259	412	105	153	1.5%	9.8%
Untervaz	1'030	1'155	41	14	1'071	1'169	188	232	98	44	1.5%	3.9%
Falera	262	286	-	-	262	286	1'072	1'074	24	2	1.5%	0.0%
Luzein	652	712	2	2	654	714	721	733	60	12	1.5%	0.3%
Vals	473	518	1	-	474	518	445	542	44	97	1.5%	3.6%
Jenaz	504	527	1	26	505	553	110	166	48	56	1.6%	8.5%
Küblis	389	426	38	43	427	469	91	164	42	73	1.6%	13.4%
Scharans	344	354	8	33	352	387	73	96	35	23	1.7%	5.3%
Soazza	145	160	-	-	145	160	66	66	15	-	1.7%	0.0%
Sagogn	307	339	-	-	307	339	408	438	32	30	1.7%	1.2%
Cazis	843	992	173	134	1'016	1'126	340	437	110	97	1.8%	4.8%
Grüsch	846	951	-	-	846	951	418	528	105	110	2.1%	4.4%
Ilanz/Glion	2'028	2'282	-	3	2'028	2'285	1'087	1'214	257	127	2.1%	1.9%
Muntogna da Schons	148	167	-	-	148	167	186	236	19	50	2.1%	4.5%
Rhâzüns	572	656	45	42	617	698	68	69	81	1	2.2%	0.2%
Maienfeld	1'268	1'435	-	-	1'268	1'435	180	203	167	23	2.2%	2.1%
Malans	944	1'072	-	-	944	1'072	167	170	128	3	2.3%	0.3%
Seewis im Prättigau	570	613	-	37	570	650	178	339	80	161	2.3%	15.1%
Lostallo	344	397	-	17	344	414	70	80	70	10	3.4%	2.4%
Sufers	52	63	-	-	52	63	55	81	11	26	3.5%	7.9%
Rossa	72	89	-	-	72	89	159	249	17	90	3.9%	9.4%
Klosters-Serneus	2'153	2'185	-	-	2'153	2'185	3'615	3'826	32	211	0.2%	1.0%
Gemeinden mit Zunahme EW/ZW	35'717	38'092	402	420	36'119	38'512	35'888	39'784	2'393	3'896	1.1%	1.8%

Gemeinden mit Erstwohngewinn

In 28 Gemeinden haben die Zweitwohnungen abgenommen und die Erstwohnungen zugenommen. In der Regel sind es Gemeinden im Pendlereinzugsgebiet Chur oder Bellinzona.

Gemeinde	Erstwohnungen (EW)		EW gleichgestellt		EW oder gleichgestellte Whg.		Zweitwohnungen (ZW)		Abs. Veränderung 2017-2023		Relative Veränderung 2017-2023 pro Jahr	
	2017	2023	2017	2023	2017	2023	2017	2023	EW	ZW	EW/a	ZW/a
Mesocco	642	662	1	-	643	662	1'544	1'502	19	-42	0.5%	-0.5%
Santa Maria in Calanca	64	67	-	-	64	67	149	147	3	-2	0.8%	-0.2%
Tamins	544	540	13	44	557	584	131	130	27	-1	0.8%	-0.1%
Landquart	3'789	4'012	-	1	3'789	4'013	420	385	224	-35	1.0%	-1.4%
Domat/Ems	3'367	3'585	-	-	3'367	3'585	356	353	218	-3	1.1%	-0.1%
Chur	17'491	18'711	-	137	17'491	18'848	2'504	2'195	1'357	-309	1.3%	-2.1%
Rothenbrunnen	127	131	-	7	127	138	31	25	11	-6	1.4%	-3.2%
Rongellen	20	22	-	-	20	22	3	2	2	-1	1.7%	-5.6%
Jenins	366	403	-	1	366	404	82	68	38	-14	1.7%	-2.8%
Zernez	671	698	34	81	705	779	425	343	74	-82	1.7%	-3.2%
Bonaduz	1'375	1'520	-	-	1'375	1'520	227	198	145	-29	1.8%	-2.1%
Conters im Prättigau	94	101	-	3	94	104	111	109	10	-2	1.8%	-0.3%
Urmein	74	82	-	-	74	82	166	164	8	-2	1.8%	-0.2%
Sils im Domleschg	387	420	-	10	387	430	91	87	43	-4	1.9%	-0.7%
Calanca	99	112	-	-	99	112	292	288	13	-4	2.2%	-0.2%
Felsberg	1'011	1'151	-	-	1'011	1'151	132	116	140	-16	2.3%	-2.0%
Trin	604	691	81	97	685	788	480	435	103	-45	2.5%	-1.6%
Flerden	88	106	-	-	88	106	60	54	18	-6	3.4%	-1.7%
Fürstenuau	147	169	-	9	147	178	39	14	31	-25	3.5%	-10.7%
Thusis	1'382	1'588	-	92	1'382	1'680	370	291	298	-79	3.6%	-3.6%
San Vittore	347	426	58	67	405	493	103	95	88	-8	3.6%	-1.3%
Cama	252	302	-	5	252	307	54	46	55	-8	3.6%	-2.5%
Domleschg	817	958	-	39	817	997	376	300	180	-76	3.7%	-3.4%
Masein	169	208	2	5	171	213	43	29	42	-14	4.1%	-5.4%
Grono	587	702	-	63	587	765	221	97	178	-124	5.1%	-9.4%
Laax	860	1'123	1	1	861	1'124	3'121	3'019	263	-102	5.1%	-0.5%
Fläsch	296	408	-	2	296	410	53	48	114	-5	6.4%	-1.6%
Tschappina	55	58	-	27	55	85	183	158	30	-25	9.1%	-2.3%
Gemeinden mit Zunahme EW und Abnahme ZW	35'725	38'956	190	691	35'915	39'647	11'767	10'698	3'732	-1'069	1.7%	-1.5%
Graubünden	89'706	94'979	778	1'217	90'484	96'196	78'291	83'256	5'712	4'965	1.1%	1.1%

6 Fazit

Erkenntnisse

Wie lässt sich die Wohnungsknappheit in Graubünden beschreiben?

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

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

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

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

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

Wie sich die Nachfrage entwickelt, ist selbstverständlich abhängig vom eintretenden Szenario bezüglich der Arbeitsplatzentwicklung. Unabhängig davon wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die **Alterung** weiterhin den Wohnungsbedarf in Graubünden bis Mitte der 2030er Jahre treiben. Und wenn die altrechtlichen Erstwohnungen in den Tourismusorten zu 0.5% pro Jahr durch **Zweitwohnnutzungen** verdrängt werden sollten, entsteht ein ähnlich hoher Wohnbedarf wie aufgrund der demografischen Verschiebung. Dies unter der Annahme, dass Arbeitsplätze und aktive Bevölkerung auf dem Niveau von 2021 konstant bleiben. Ob diese Entwicklung die Wohnungsknappheit verschärft, ist abhängig davon, wie viele zusätzliche Wohnungen im Zeitraum von 2023-2031 gebaut werden und kann im Voraus nicht beantwortet werden.

Abschliessende Feststellungen

Wohnungen zur Verfügung stellen ...
ist heute gleich wichtig wie Arbeitsplätze schaffen.
Denn ohne Wohnungen kann das wirtschaftliche Potenzial
der Regionen nicht ausgeschöpft werden.

Die Instrumente dazu sind verfügbar und bekannt.

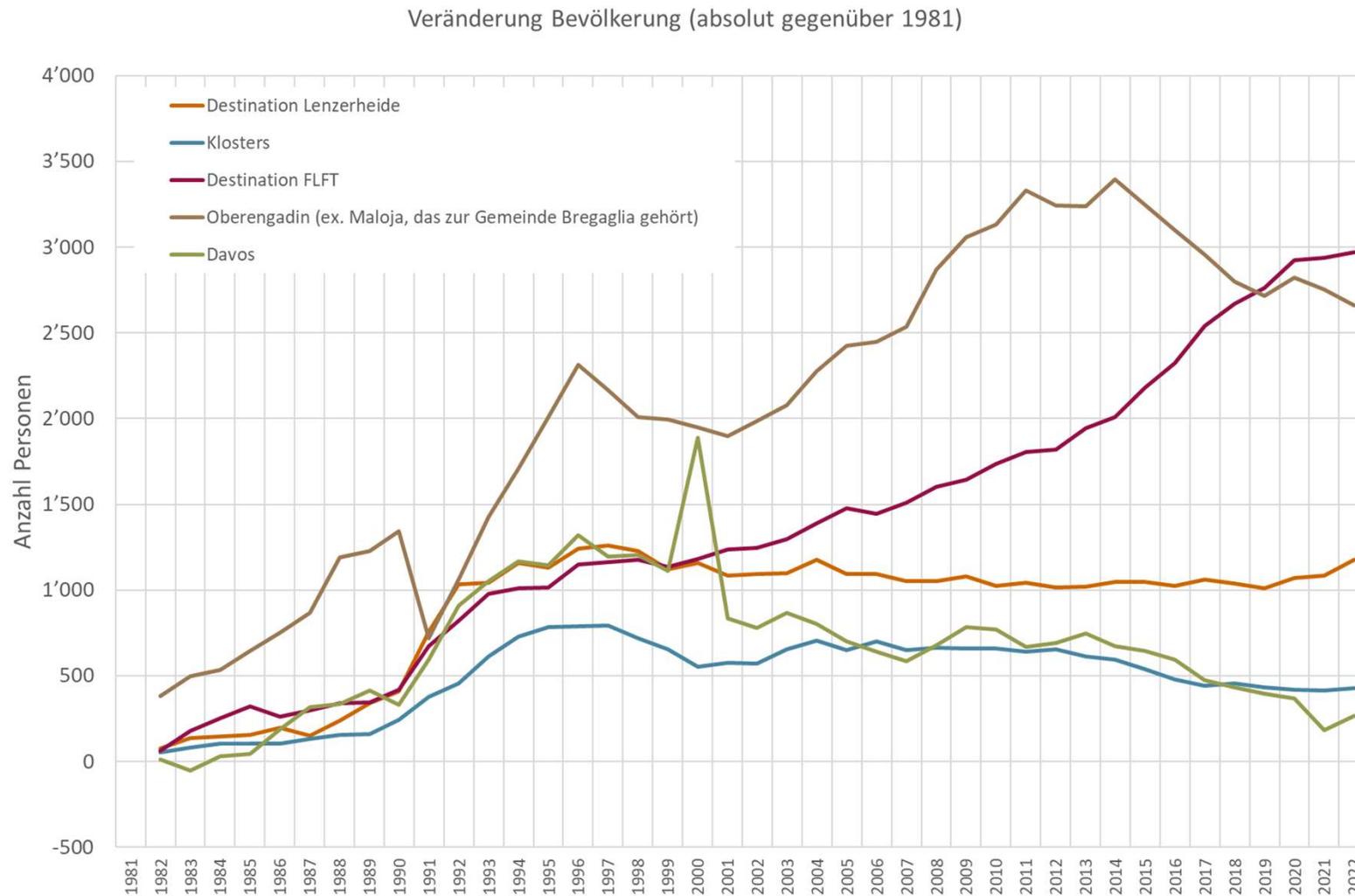
Aufgrund Analyse Wirtschaftsforum Graubünden ergibt sich
eine **zentrale Forderung an Raumplanungspolitik des Bundes:**

„Bauzonenreserven der Gemeinde dürfen sich nicht alleine an der offiziellen
BFS-Prognose oder vergangene Entwicklung messen,
sondern am **Einwohnerpotenzial**.

Eine Methodik zur Messung des Potenzials hat das WIFO GR nun vorgelegt. “

Beispiel: Flims-Laax-Falera

Bevölkerungstagnation in Tourismusorten ist nicht ‚gottgegeben‘!



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATPOP

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Unterlagen zur Thematik können auf
www.wirtschaftsforum-gr.ch
heruntergeladen werden.

Fragen können an uns gerichtet werden:
info@wirtschaftsforum-gr.ch