



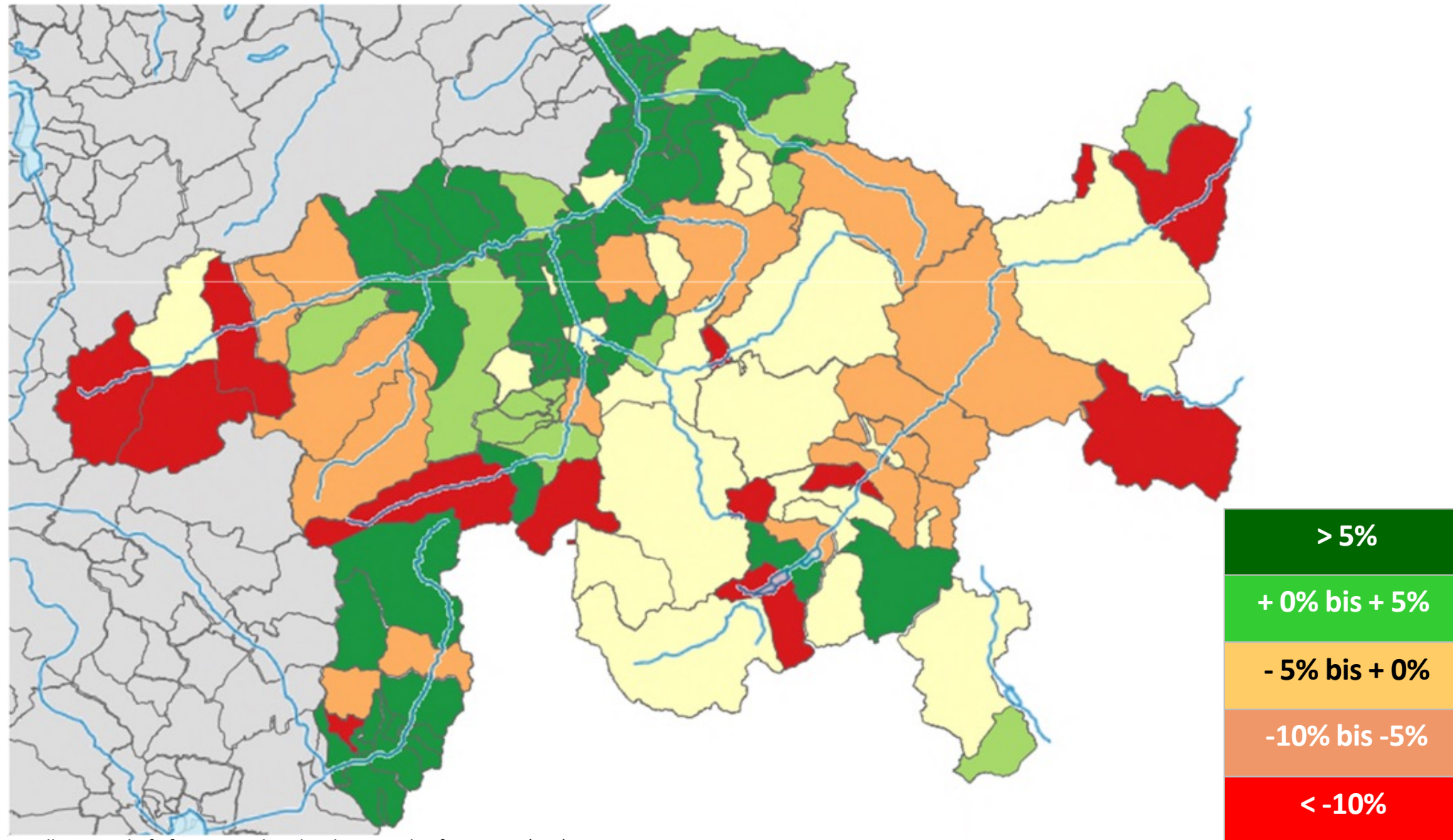
Zweitheimische im Spannungsfeld von Integration & Wohnraum- knappheit

Referat von Peder Plaz, 20. November 2023

3 Zur Wohnraumknappheit

Bevölkerung – Veränderung 2010-2021

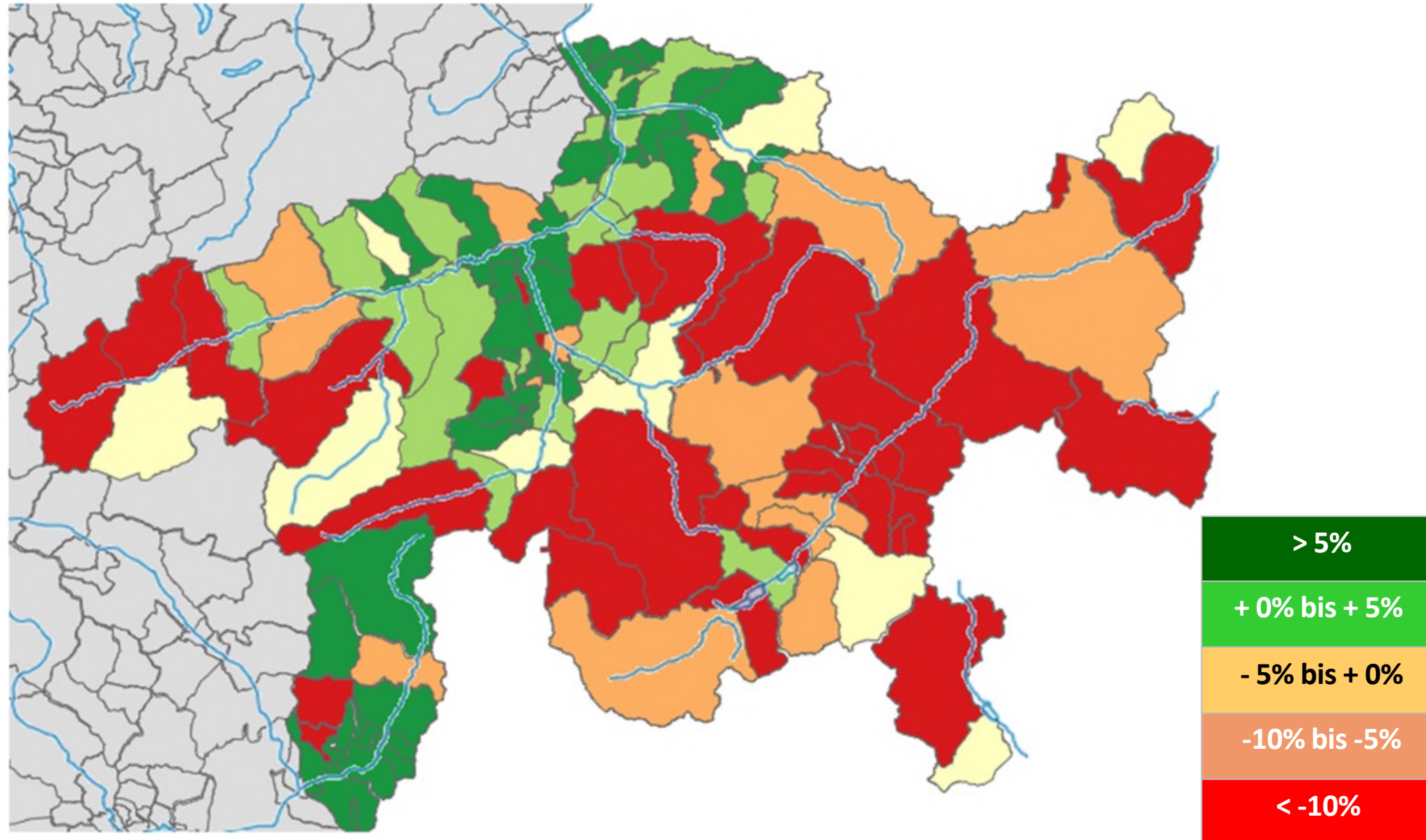
Ausserhalb des Pendlereinzugsgebiets stagniert die Gesamtbevölkerung.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Aktive Bevölkerung (20-64jährig) – Veränderung 2010-2021

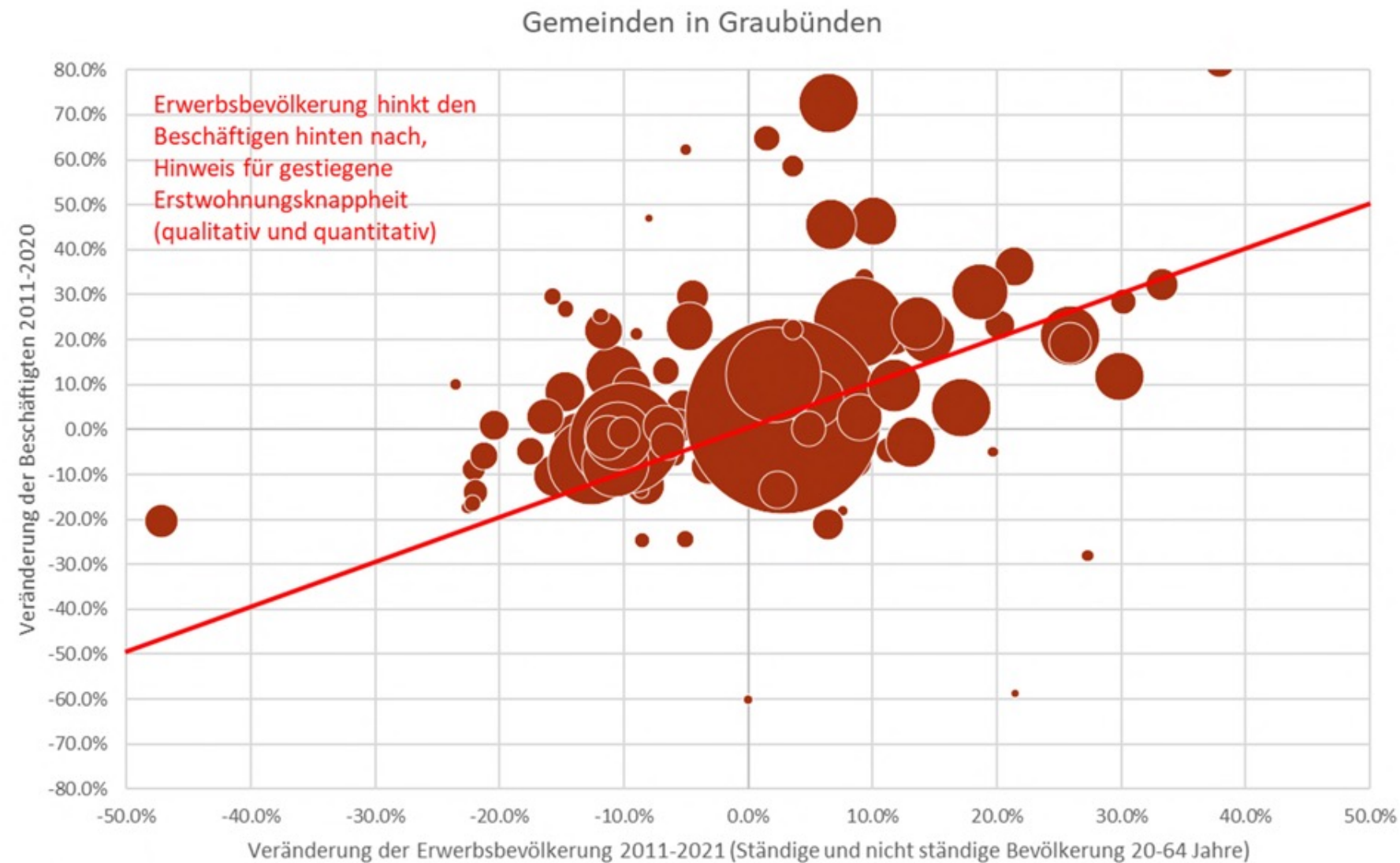
Ausserhalb des Pendlereinzugsgebiets hat die aktive Bevölkerung abgenommen.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP (BFS)

Erwerbsbevölkerung und Beschäftigung

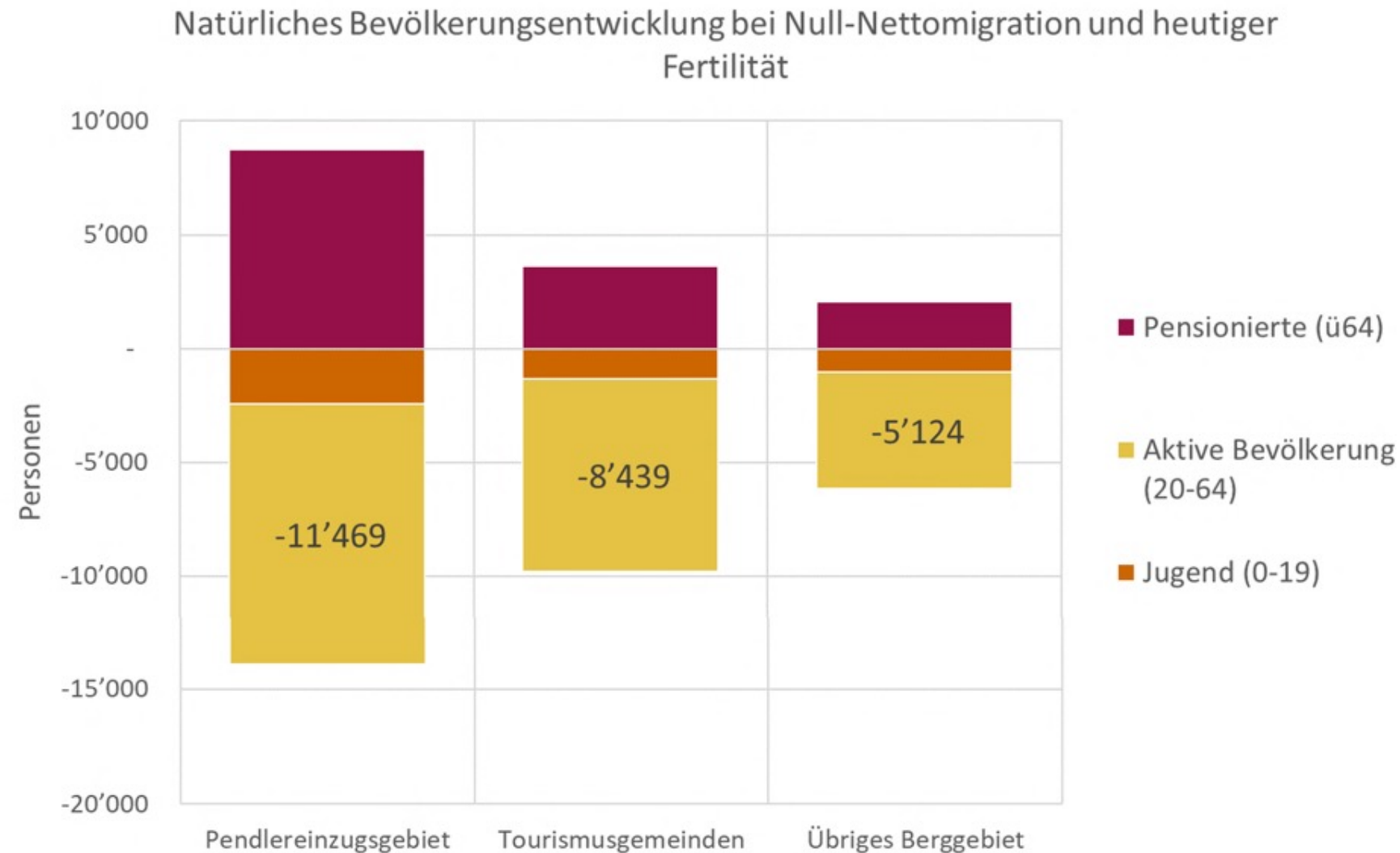
In den meisten und bedeutenden Gemeinden hat sich die Beschäftigung stärker entwickelt als die Bevölkerung.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATENT und STATPOP BFS

Natürliche Prognose 2021-2040

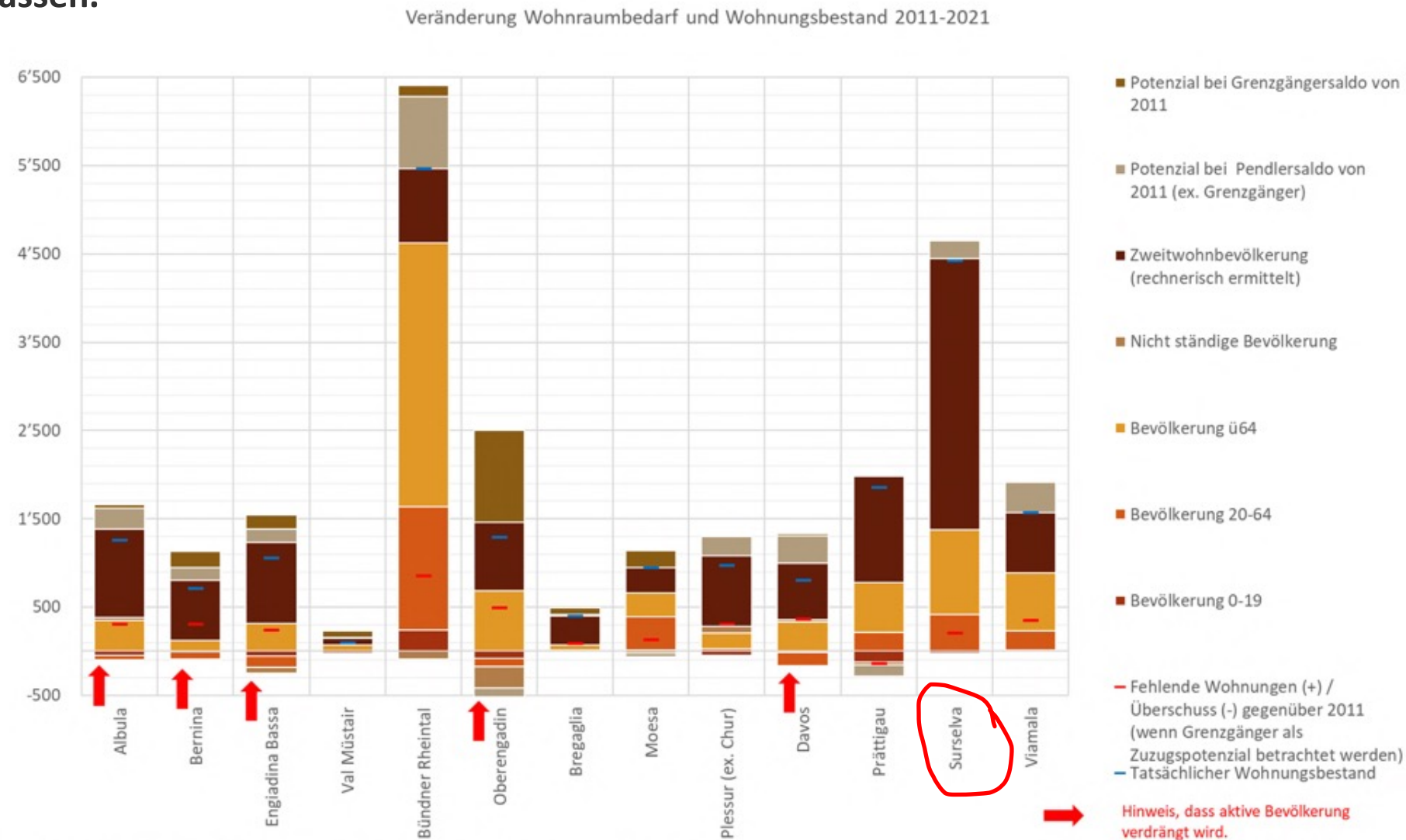
Die aktive Bevölkerung wird markant abnehmen und muss durch laufende (Netto-)Immigration ersetzt werden. Die abnehmende Jugend ist mit der aktiven Bevölkerung gekoppelt (Fertilität).



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATPOP BFS

Wohnungsknappheit in den Regionen

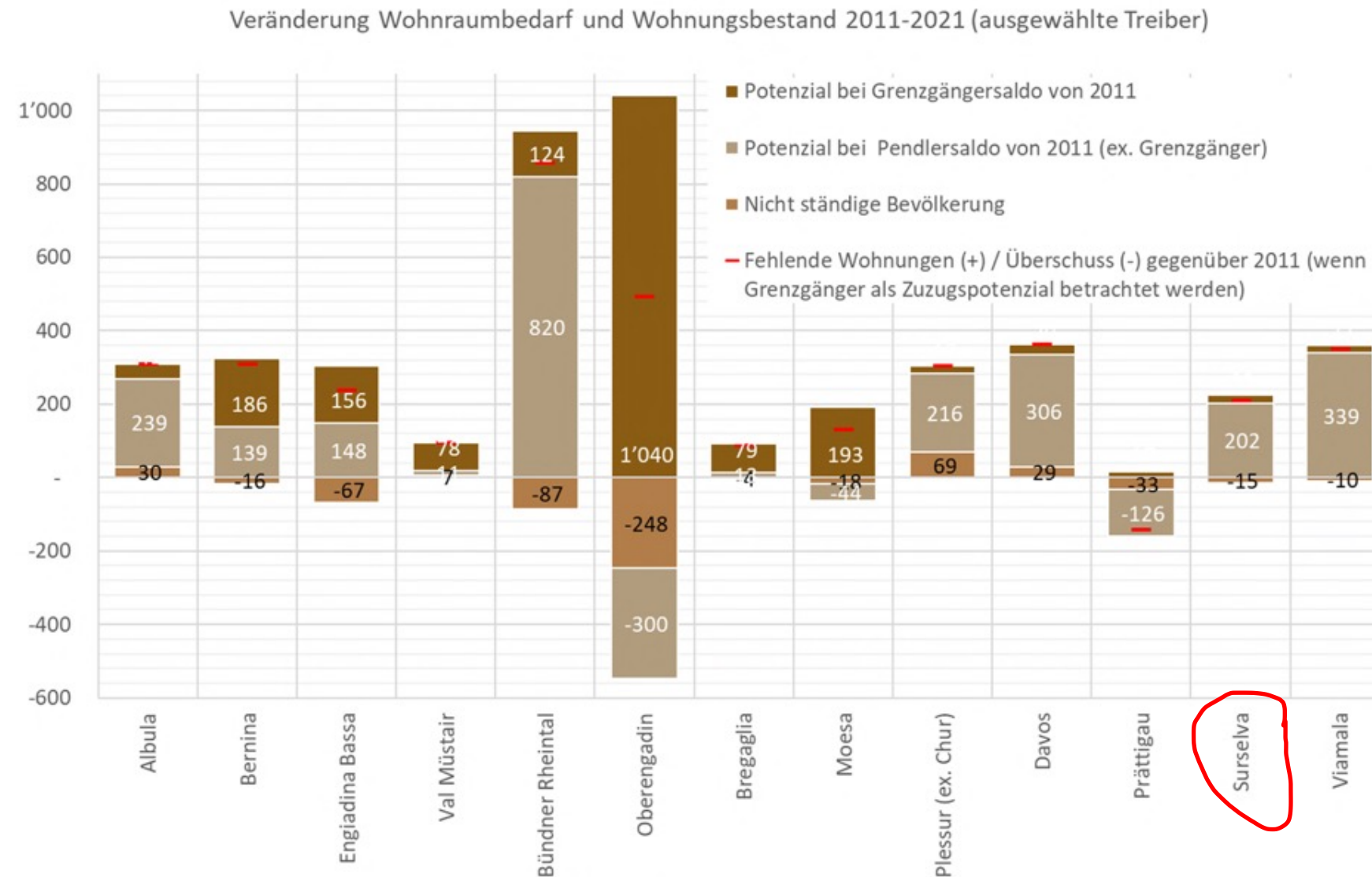
In einzelnen Regionen (Albula, Bernina, Engiadina Bassa, Oberengadin und Davos) sind Hinweise ersichtlich, die auf eine Verdrängung der aktiven Bevölkerung wegen Wohnungsmangel schliessen lassen.



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

Wohnungsknappheit in den Regionen

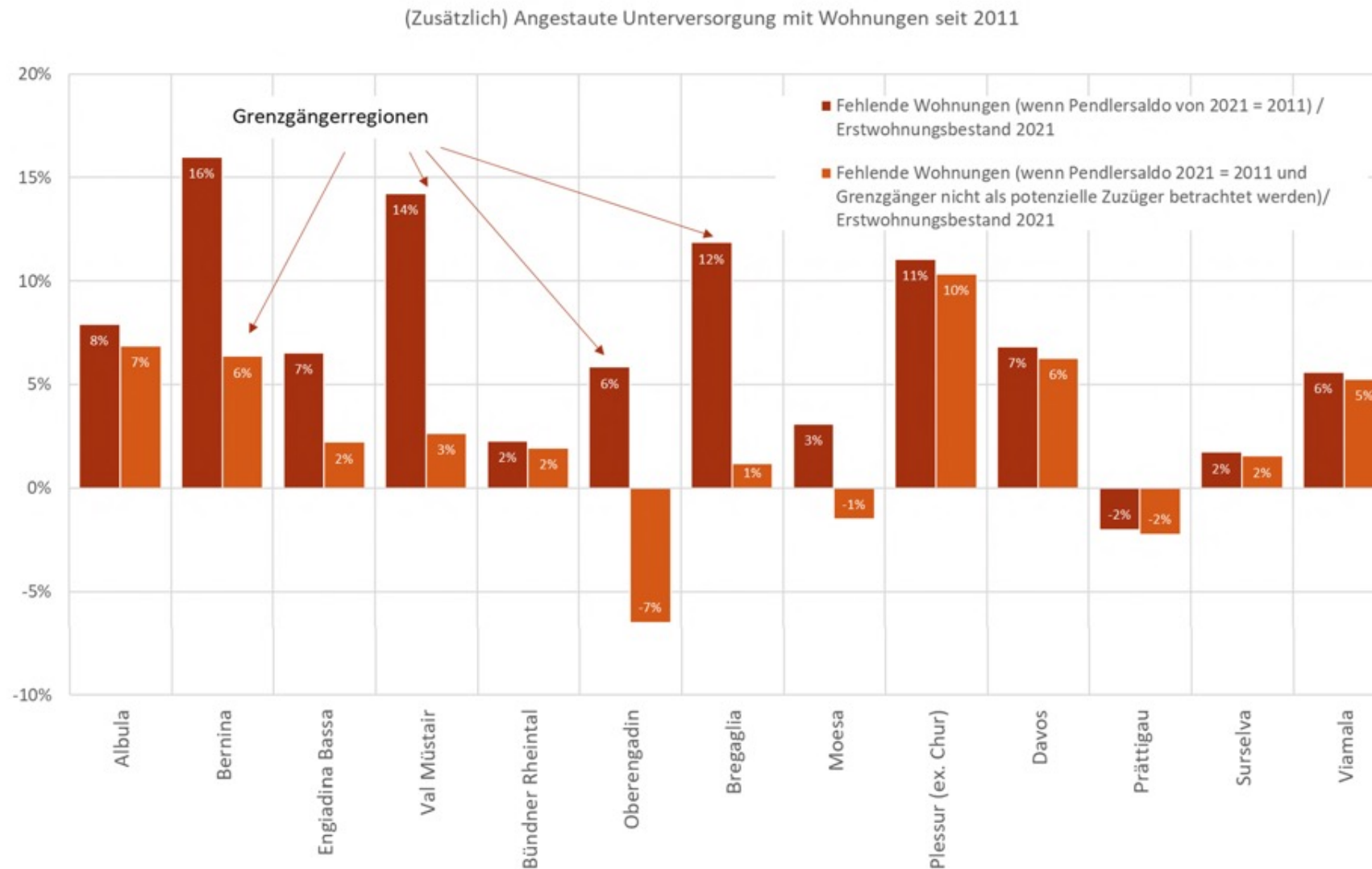
In einzelnen Regionen (Albula, Bernina, Engiadina Bassa, Oberengadin und Davos) sind Hinweise ersichtlich, die auf eine Verdrängung der aktiven Bevölkerung wegen Wohnungsmangel schliessen lassen.



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

Wohnungsknappheit in den Regionen

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

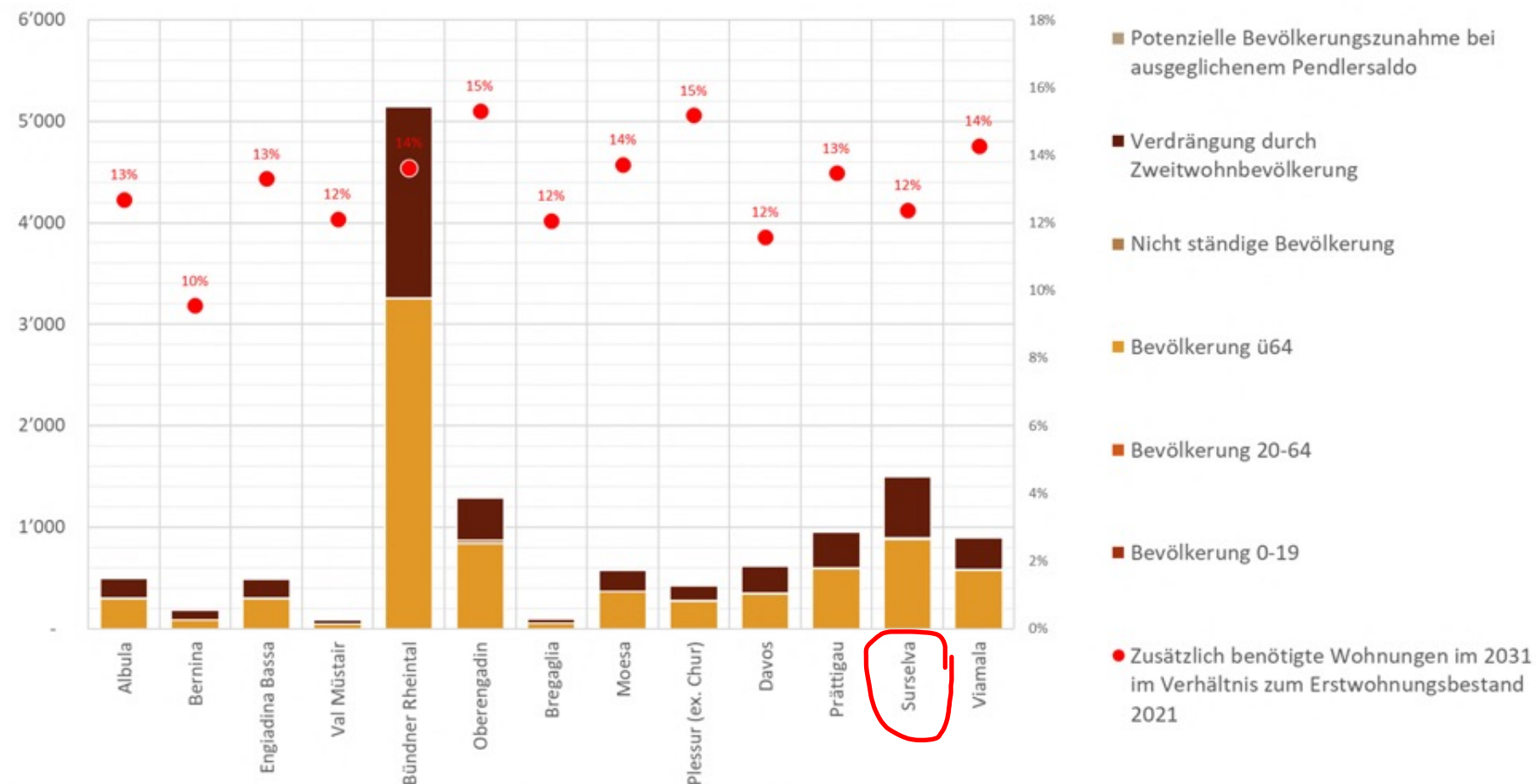


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf verschiedenen Statistiken BFS und eigenen Annahmen/Szenarien

Wohnungsknappheit in den Regionen

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

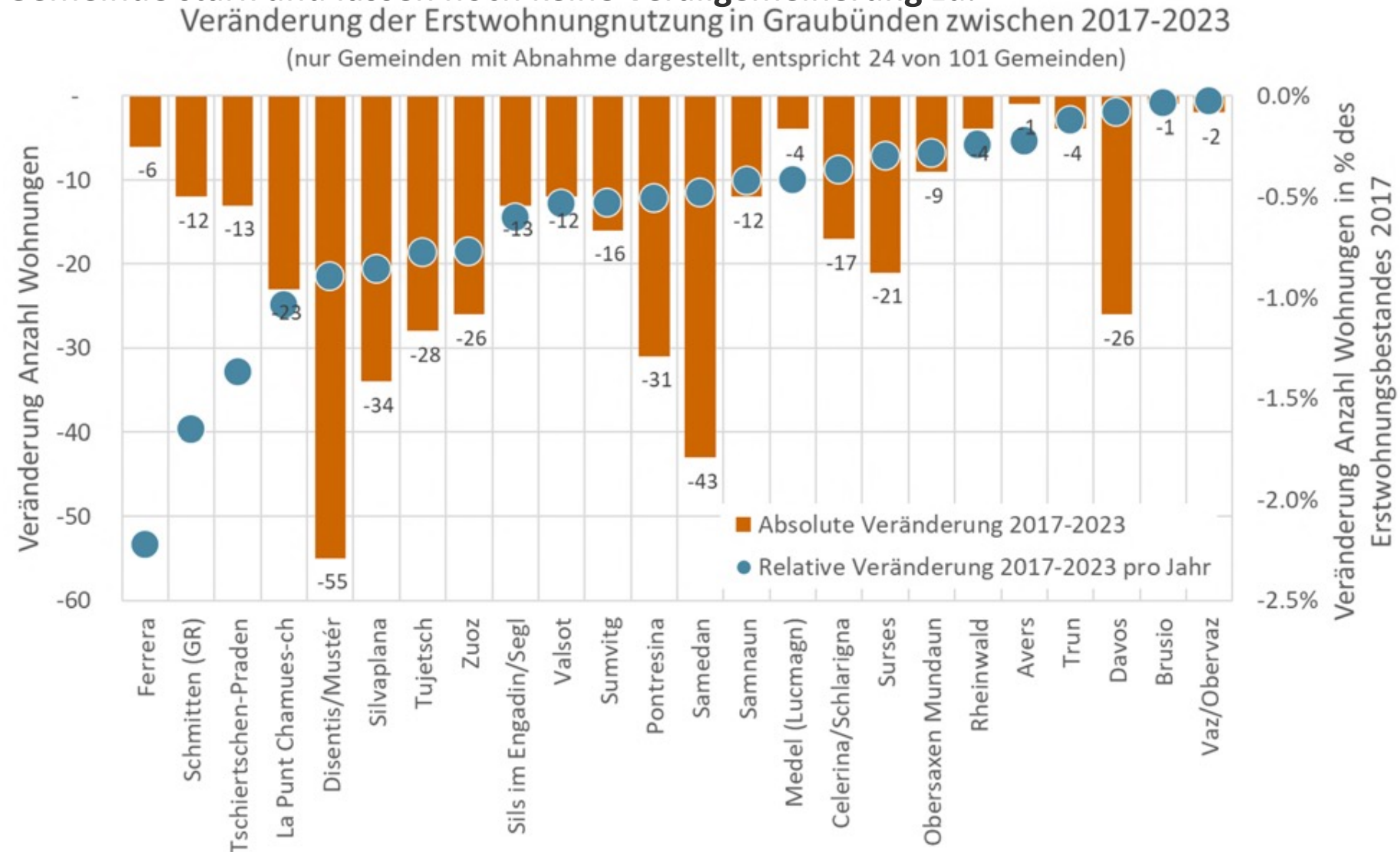
Zusätzlicher Wohnraumbedarf 2021-2031 wenn aktive Bevölkerung, Arbeitsplätze, Pendlersaldo, Wohndichte von 2021 konstant bleiben, aber die altrechtlichen Erstwohnungen pro Jahr um 0.5% durch Zweitwohnnutzungen verdrängt werden.



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

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.



Gemeinden mit vermuteter Erstwohnverdrängung

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

	Erstwohnungen (EW)		EW gleichgestellt		EW oder gleichgestellte Whg.		Zweitwohnungen (ZW)		Abs. Veränderung 2017-2023		Relative Veränderung 2017-2023 pro Jahr	
Gemeinde	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%
Tschiertschen-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%
Luzern	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%

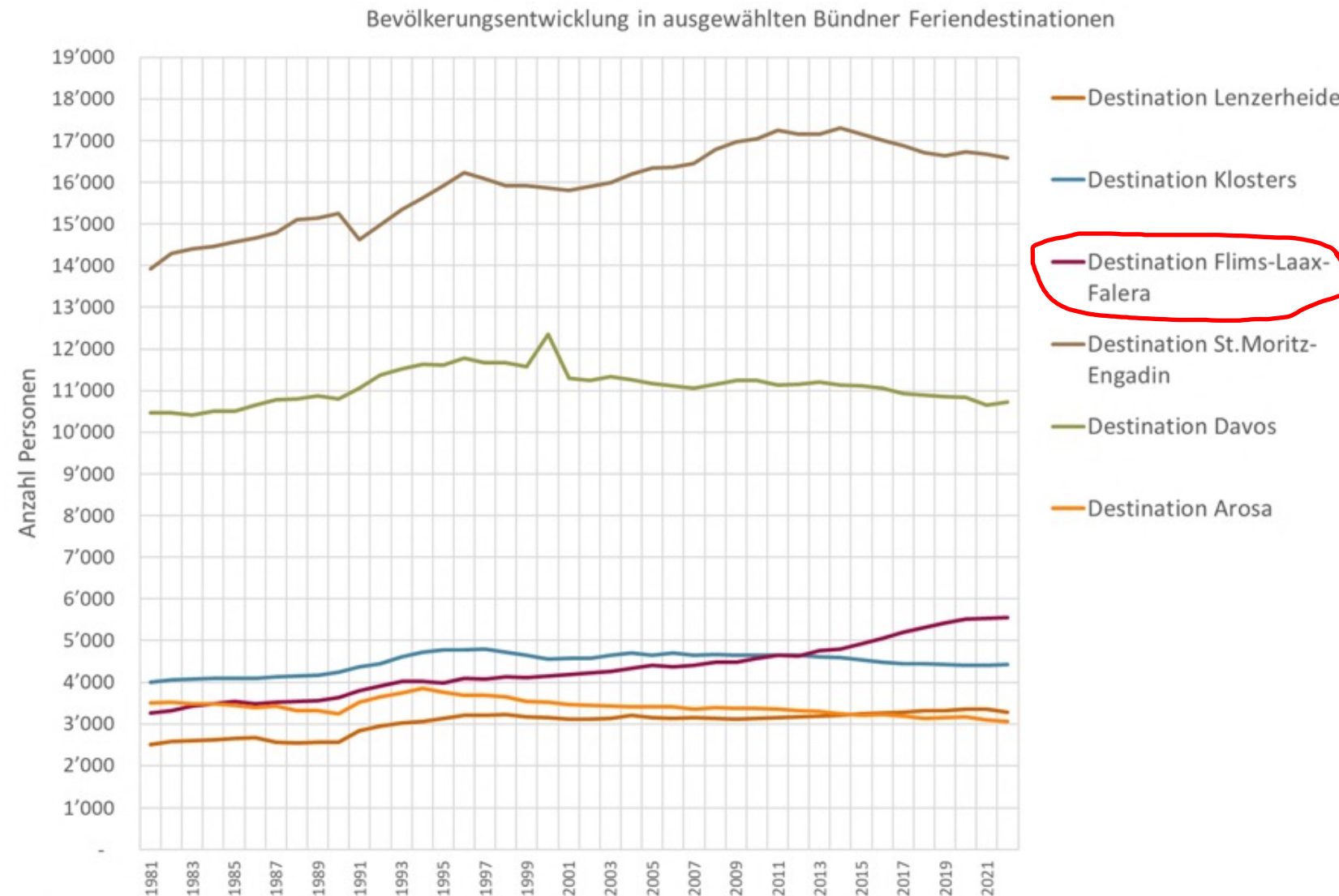
Gemeinden mit Erstwohngewinn

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

	Erstwohnungen (EW)		EW gleichgestellt		EW oder gleichgestellte Whg.		Zweitwohnungen (ZW)		Abs. Veränderung 2017-2023		Relative Veränderung 2017-2023 pro Jahr	
Gemeinde	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%

Ausgewählte Feriendestinationen (1/3)

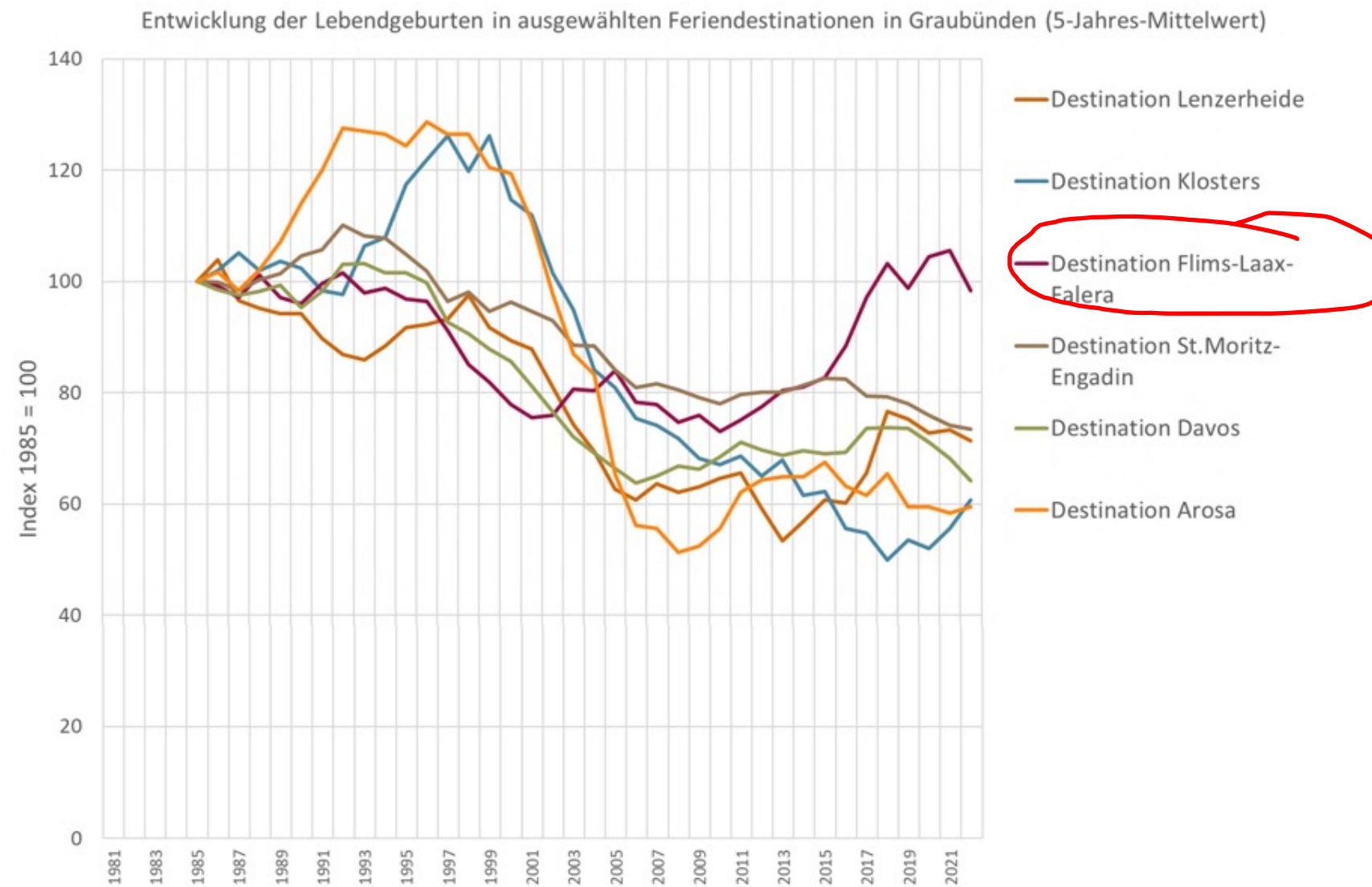
FLF ist einzige Destination mit (eindeutig) wachsender Bevölkerung. Restliche Destinationen stagnieren oder verlieren Bevölkerung.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATPOP

Ausgewählte Feriendestinationen (2/3)

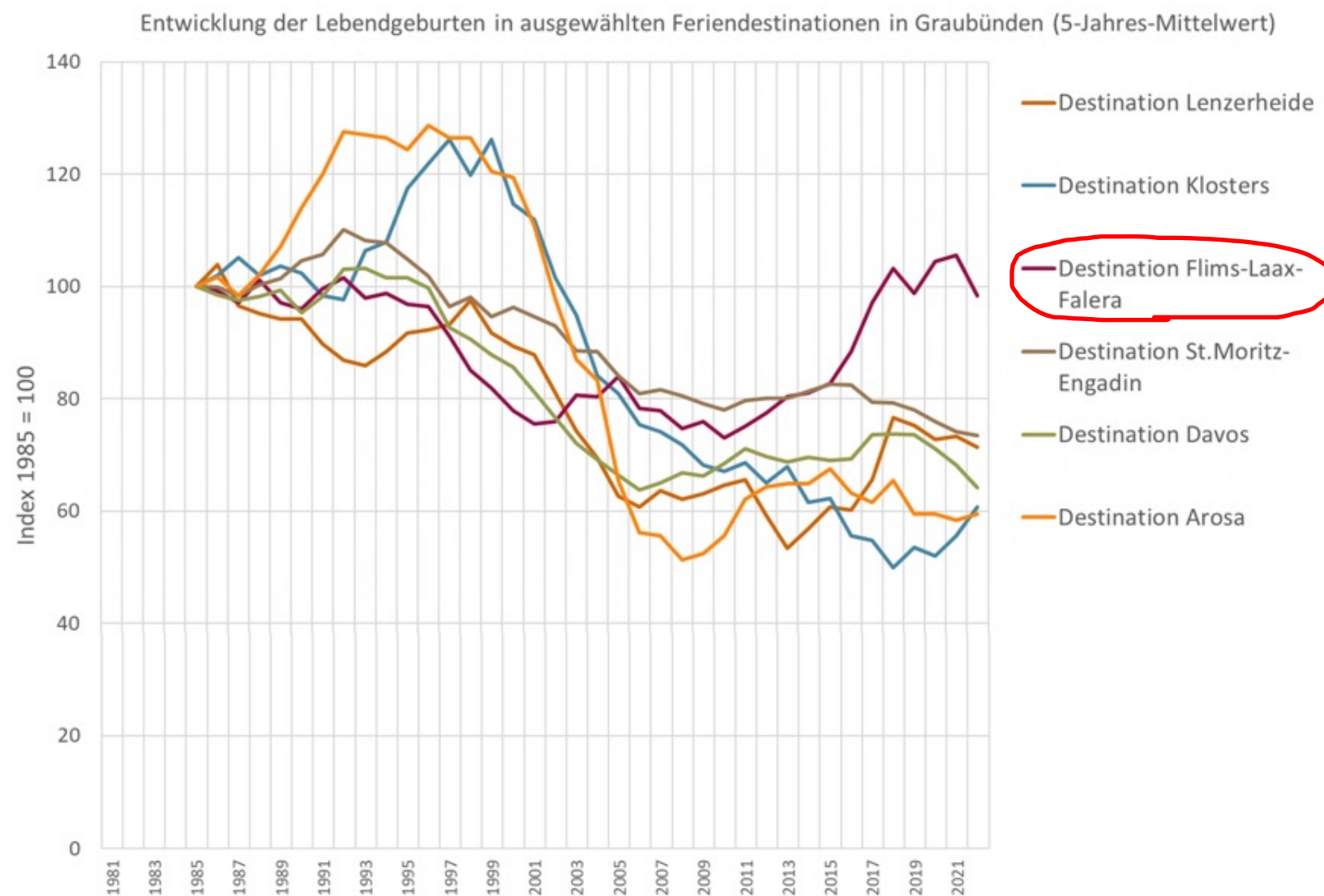
Geburten sind stark gesunken und haben sich auf einem Niveau von 60-80% gegenüber 1985 eingependelt. Ausser FLF.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATPOP

Ausgewählte Feriendestinationen (2/3)

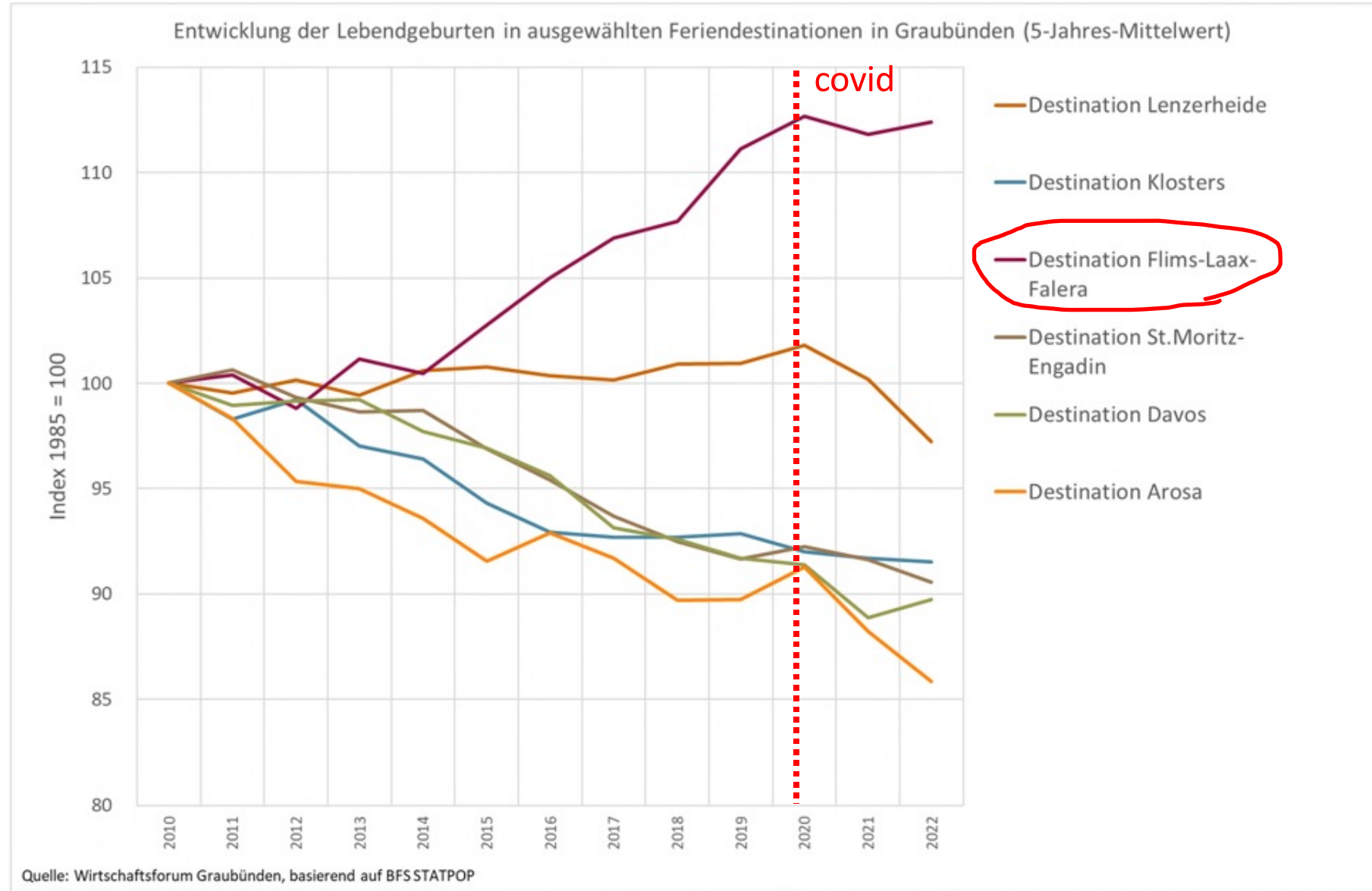
Geburten sind stark gesunken und haben sich auf einem Niveau von 60-80% gegenüber 1985 eingependelt. Ausser FLF.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS STATPOP

Ausgewählte Feriendestinationen (3/3)

Die aktive (ständige) Bevölkerung nimmt ab, ausser in FLF. Einfluss Covid scheint zumindest kurzfristig gegeben. Dies könnte auch einen Zusammenhang mit Wohnraumknappheit haben.



Strategien gegen Wohnraumknappheit

Es bleibt kompliziert, wenn man den Status der altrechtlichen Wohnungen nicht antasten will, was unserer Meinung nach auch richtig ist.

Ziel

Wohnattraktivität der Gemeinden (für aktive Bevölkerung & Familien) allgemein verbessern (Familieninfrastruktur, Erreichbarkeit, Land- und Wohnungspreise im Eigentum und Miete).

Kurzfristige Massnahmen

- Proaktive **Bauland- und Wohnbaupolitik** durch Gemeinden betreiben
- Anreize für **haushaltgerechte Wohnungsnutzung** setzen (1 Pers.-HH in kleine Whg.)

Mittel- bis langfristige Massnahmen

- Bedarfsberechnung für **Bauzonen** dem Bevölkerungspotenzial anpassen
- **Aufzoning** für Erstwohnraum (Verdichtung)
- Planerische Massnahmen bei **Umbauten, Ersatzneubauten** usw., die die Schaffung von Erstwohnraum begünstigen.
- Dem **Umnutzungsdruck** auf altrechtliche Wohnungen, die als Erstwohnungen genutzt werden, steuernd begegnen (z.B. jährliche Umnutzungskontingente)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Diese Folienpräsentation kann auf
www.wirtschaftsforum-gr.ch
Heruntergeladen werden.