



# Erstwohnungsbedarf Davos

Aktueller Bedarf und Szenarien für 2021-2035

# Impressum

Bearbeitung	Peder Plaz, Wirtschaftsforum Graubünden
Offenlegung von Quellen	<p>Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.</p> <p>Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.</p> <p>Gleichwohl kann das Wirtschaftsforum Graubünden für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.</p>
Wirtschaftsforum Graubünden	Das Wirtschaftsforum Graubünden versteht sich als Denkwerkstatt der 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. Auf Einladung sind Vertreter des Wirtschaftsforums Graubünden jederzeit gerne bereit, an Podiumsdiskussionen teilzunehmen oder als Referenten zu wirken.

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Problembeschrieb	6
3. Rückblick 2011-2021 (Angestauter Wohnungsbedarf)	15
4. Szenarien 2035 (Kommender Wohnungsbedarf)	21
5. Fazit	27

# 1 Einleitung

## Ausgangslage

**In den Bündner Tourismusorten ist das Thema der Wohnungsknappheit derzeit sehr aktuell. verlässliche statistische Grundlagen dazu fehlen aber noch.**

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

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

Die Analyse wird durch die kurzfristigen Effekte der Covid-Pandemie erschwert. Denn es muss jeweils beurteilt werden, welche Trends langfristig wirken und welche Effekte kurzfristiger Natur sind.

Um die Zusammenhänge darzustellen, mussten wir verschiedene Statistiken miteinander kombinieren. Im Wissen, dass alle Statistiken gewisse methodische Unschärfen aufweisen, dürfen die einzelnen Werte nicht überinterpretiert werden. Dennoch dürften die von uns ausgewerteten **Zahlen in der Grössenordnung und Trendentwicklung** gute Hinweise für das Ausmass des Problems geben.

Letztlich dient diese Arbeit dazu, folgende Kernfragen zu beantworten:

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

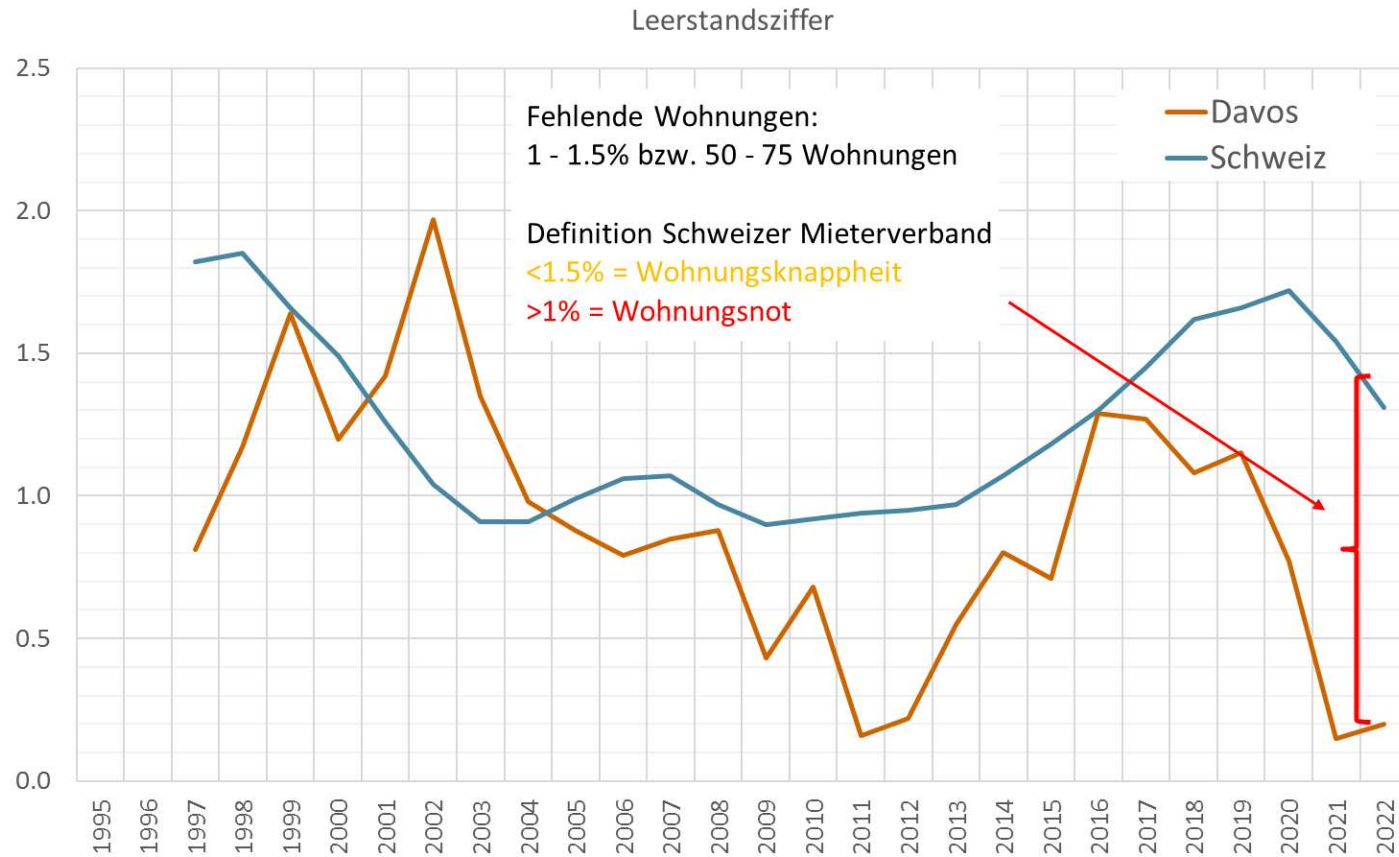
In den **folgenden Tabellen** haben wir folgende **Farbcodes** verwendet:

Blau sind **statistisch erhobene Daten** (Input). Schwarz sind gerechnete Zahlen. Rot sind **angenommene Zahlen**. Gelb ausgefüllt sind Zellen, bei welchen wir keine statistischen Daten verfügbar hatten, weil statistische Lücken bestehen.

## **2 Darstellung der Zusammenhänge**

## 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



## Angebotsanalyse Davos

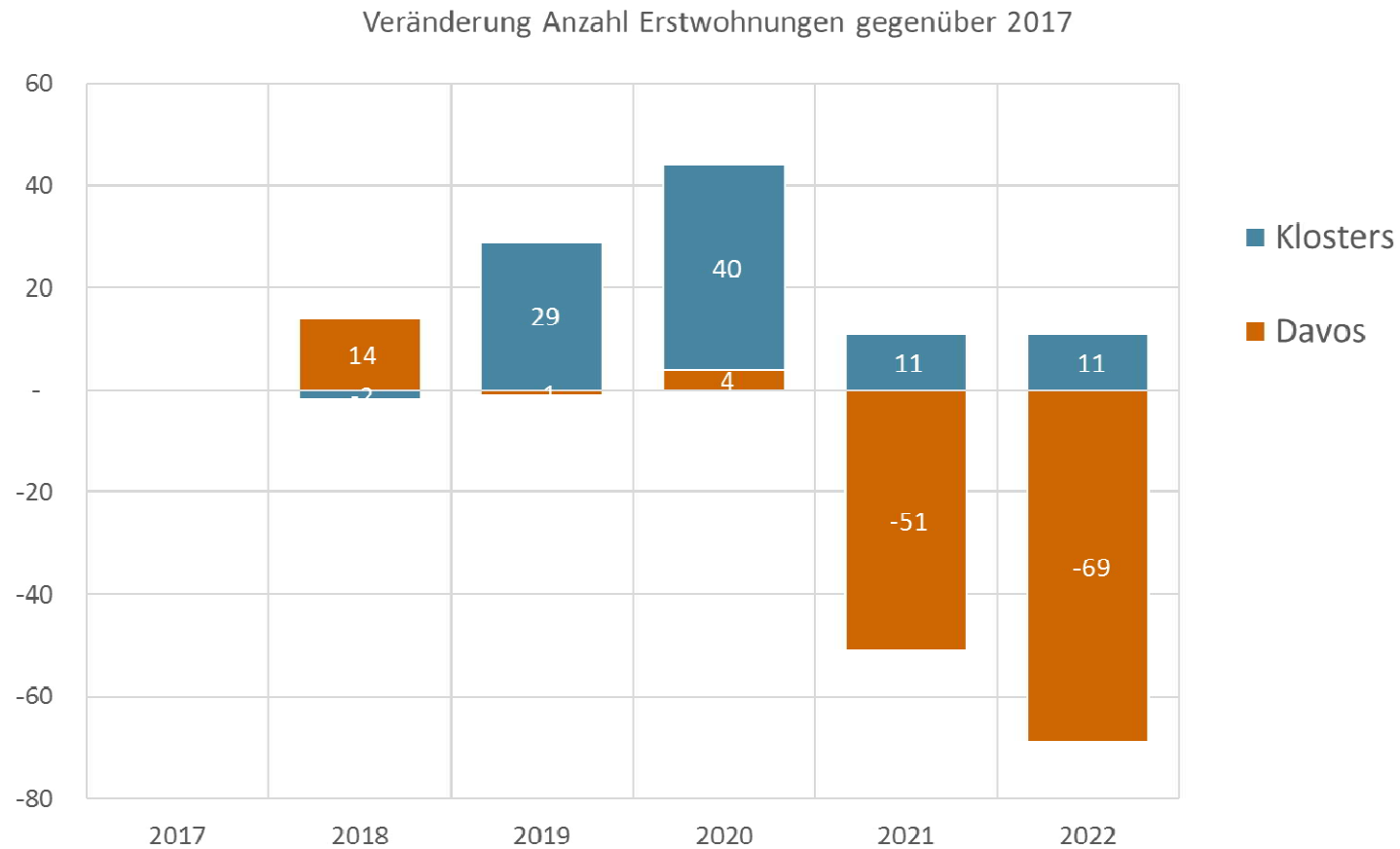
Vom Angebot her, durchaus denkbar, dass 150 – 200 zusätzliche Wohnungen in Davos derzeit nötig sind.

Angebote Comparis März 2023 Davos						
	Kauf	Miete	Haushalte	Kaufange bote in %	Mietange bote in %	Kauf- und Mietange bot in %
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%
<b>Total</b>	<b>74</b>	<b>33</b>	<b>5'332</b>	<b>1.4%</b>	<b>0.6%</b>	<b>2.0%</b>
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.						



## Anzahl Erstwohnungen

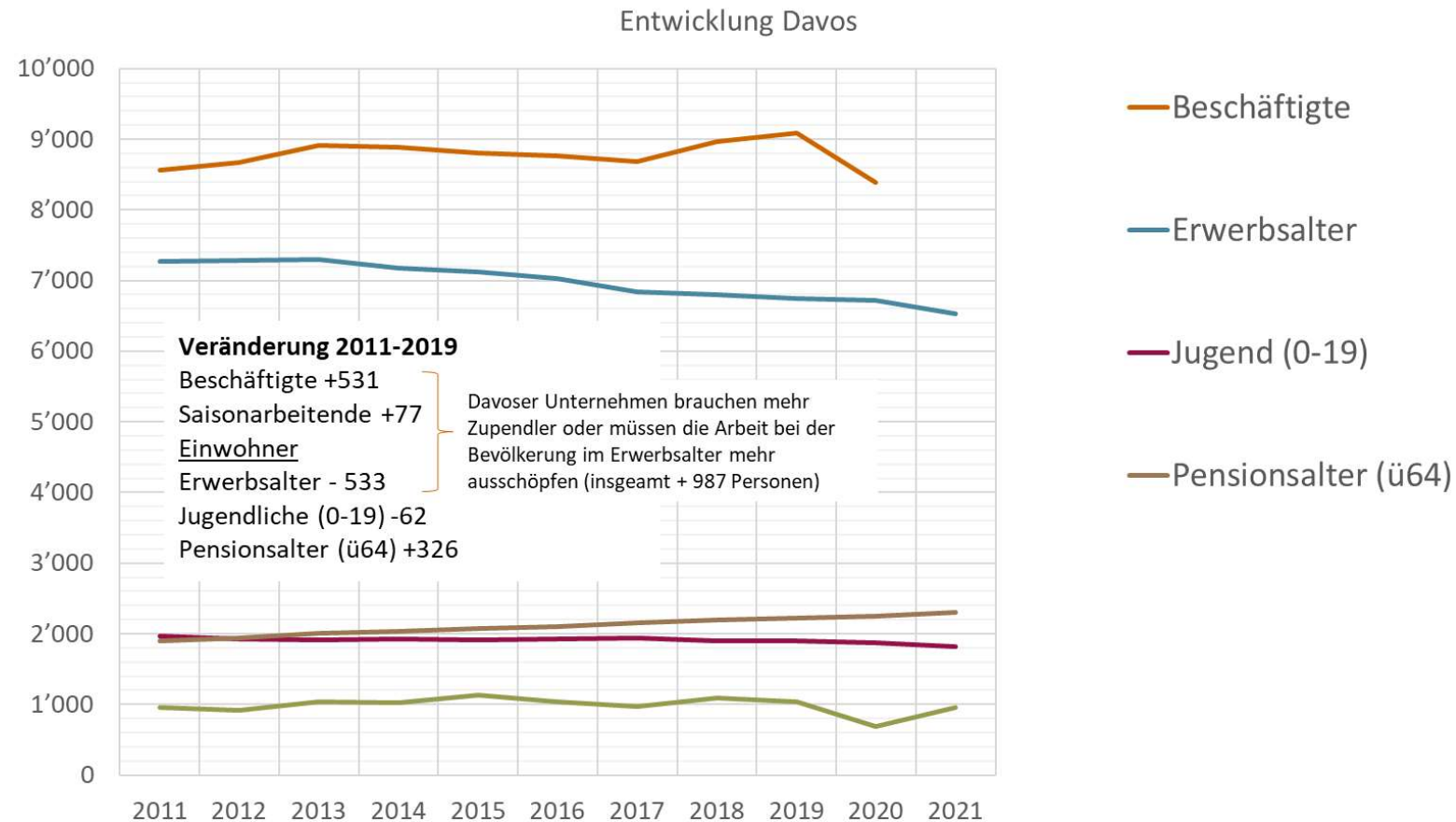
Erstwohnungen haben in jüngster Zeit in Davos abgenommen (ca. -1.3% in 5 Jahren)



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf ARE Bund

## Bevölkerung und Beschäftigung

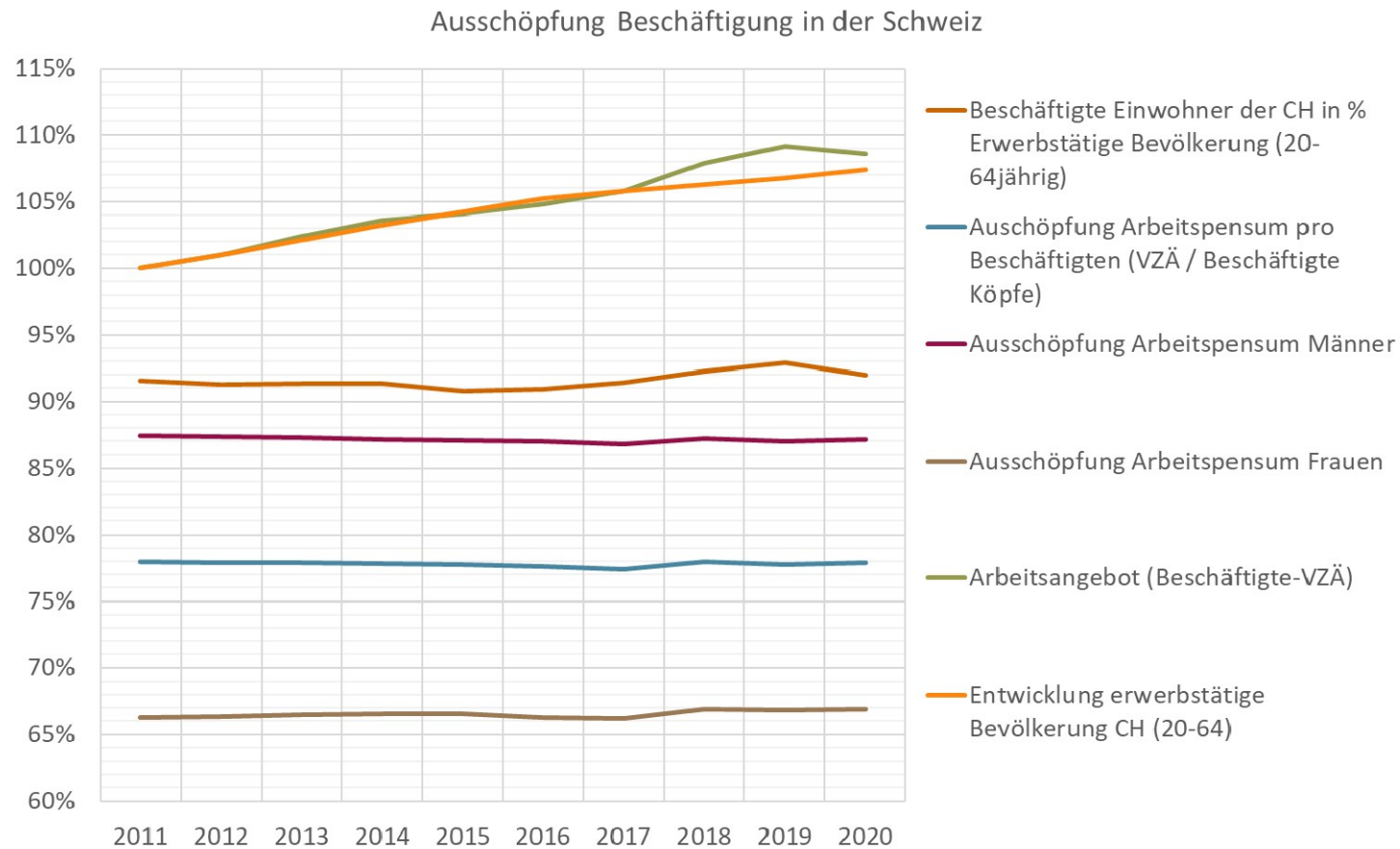
Zwischen Beschäftigung und Wohnungsmarkt bestehen Zusammenhänge



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS

## Bevölkerung und Beschäftigung Schweiz

Die Arbeitskraft in der Schweiz gemessen an der erwerbstätigen Bevölkerung ist sehr stark ausgeschöpft. Mehr Kapazität kann nur durch Immigration oder Erhöhung Pensionsalter erreicht werden.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS

## Ausschöpfung Arbeitskraft in Davos

Die Arbeitskraft in Davos scheint bereits gut ausgeschöpft. Es braucht deshalb mehr Arbeitskräfte von Aussen, als Pendler oder Zuzüger.

	Div.	Trend				Covid-Jahre			
		2011	2014	2018	2019	2020	2021		
<b>Bevölkerung</b>									
<b>Bevölkerung</b>									
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		5'089	5'042	4'694	4'625	43%	4'638	4'507	42%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'146	4'064	4'009	4'015	37%	3'946	3'844	36%
Personen in Pensionsalter (ü64)		1'896	2'030	2'196	2'222	20%	2'248	2'297	22%
<b>Total</b>		<b>11'131</b>	<b>11'136</b>	<b>10'899</b>	<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'964	1'925	1'899	1'902		1'869	1'821	
<b>Beschäftigung &amp; Arbeitsplätze</b>									
Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		7'271	7'181	6'804	6'738		6'715	6'530	
Nicht ständige Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		898	1'027	1'095	984		682	952	
<b>Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos</b>		<b>8'169</b>	<b>8'208</b>	<b>7'899</b>	<b>7'722</b>		<b>7'397</b>	<b>7'482</b>	
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter		11%	13%	14%	13%		9%	13%	
Beschäftigte im Verhältnis erwerbstätige Bevöl. (Ständig und nicht ständig)		105%	108%	113%	118%		113%	121%	
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)		8'557	8'883	8'963	9'088		8'390	9'088	
Beschäftigte VZÄ (=Vollarbeitsplätze in Davos)		6'599	6'889	7'045	7'013		6'554	7'099	
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter		77%	78%	79%	77%		78%	78%	
<b>Approx. notwendiger Pendlersaldo bei 100%</b>									
<b>Beschäftigung Erwerbstätige 20-64 wohnhaft in Davos</b>		<b>388</b>	<b>675</b>	<b>1'054</b>	<b>1'366</b>		<b>1'675</b>	<b>2'558</b>	
Notwendige Zupendler in % Arbeitstätige Bevölkerung		5%	9%	16%	20%		25%	39%	

## Pendlerpotenzial im inneren Pendlerkreis von Davos

Das Pendlerpotenzial für Davos nimmt im inneren Pendlerkreis ab. Neue Arbeitskräfte müssen zuziehen (sei es im Prättigau oder direkt in Davos), wenn weiterhin die Arbeitsplätze in Davos belegt werden sollen.

Wohngemeinden Zupendler nach Davos											
	Pendler nach Davos			Veränderung Wegpendlerpotenzial 2011-2019			Veränderung Wegpendlerpotenzial 2011-2020			Wanderungssaldo	
	2014	2018	2014-2018	Arbeitsstätige Bevölkerung (20-64 Jahre)	Beschäftigte in den Wohngemeinden	Veränderung Wegpendlerpotenzial	Arbeitsstätige Bevölkerung (20-64 Jahre)	Beschäftigte in den Wohngemeinden	Veränderung Wegpendlerpotenzial	2011-2019	2011-2021
Conters im Prättigau	8	9	1	-9	10	-19	-9	19	-28	-18	-5
Fideris	29	25	-4	16	30	-14	19	-10	29	-21	-28
Grüsch	14	21	7	93	145	-52	90	32	58	191	204
Jenaz	25	32	7	-26	-28	2	-32	-21	-11	48	55
Klosters-Serneus	316	415	99	-149	-77	-72	-172	-187	15	33	68
Küblis	36	43	7	10	9	1	43	-17	60	-29	21
Luzein	39	51	12	-10	-24	14	-5	-15	10	119	135
Schiers	36	45	9	109	93	16	100	136	-36	173	269
Seewis im Prättigau	6	10	4	25	-73	98	13	-80	93	-5	12
<b>Prättigau</b>	<b>509</b>	<b>651</b>	<b>142</b>	<b>59</b>	<b>85</b>	<b>-26</b>	<b>47</b>	<b>-143</b>	<b>190</b>	<b>491</b>	<b>731</b>
Albula/Alvra	34	38	4	-20	-14	-6	-5	21	-26	-11	20
Bergün Filisur	23	32	9	-25	-13	-12	-8	-6	-2	-46	-47
Vaz/Obervaz	10	-	-10	24	369	-345	34	328	-294	304	311
Schmiten (GR)	39	39	-	-20	-14	-6	-17	-19	2	-20	-19
Lantsch/Lenz	6	12	6	4	36	-32	11	41	-30	18	34
<b>Mittelbünden</b>	<b>112</b>	<b>121</b>	<b>9</b>	<b>-37</b>	<b>364</b>	<b>-401</b>	<b>15</b>	<b>365</b>	<b>-350</b>	<b>245</b>	<b>299</b>
Scuol	8	15	7	-243	-110	-133	-267	-70	-197	6	27
Zernez	7	17	10	-94	157	-251	-113	177	-290	-60	-56
<b>Hinter dem Vereina-Tunnel</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>17</b>	<b>-337</b>	<b>47</b>	<b>-384</b>	<b>-380</b>	<b>107</b>	<b>-487</b>	<b>-54</b>	<b>-29</b>
<b>Innerer Pendlerkreis</b>	<b>636</b>	<b>804</b>	<b>168</b>	<b>-315</b>	<b>496</b>	<b>-811</b>	<b>-318</b>	<b>329</b>	<b>-647</b>	<b>682</b>	<b>1'001</b>
<b>Erweiterter Pendlerkreis</b>	<b>168</b>	<b>179</b>	<b>11</b>								

Zuzug von 500 Personen im Prättigau erfolgt. Ein Teil davon dürfte nach Davos pendeln. Ein Teil ersetzt fehlende Arbeitskräfte und ein Teil pendelt nach Chur.  
Migrationssaldo Davos 2011-2019: -339  
(2011-2021: - 501)

Pendlerpotenzial Mittelbünden und Vereina-Tunnel hat markant abgenommen. Pendlerpotenzial im Prättigau vor Corona abgenommen. Während Corona stark zugenommen, aber wegen (vermutlich coronabedingt) rückläufigen Arbeitsplätzen.

## Zusammenfassende Erkenntnisse

Davos braucht mehr Wohnungen, um sich wirtschaftlich zu entwickeln bzw. um nicht wirtschaftlich zu schrumpfen

### Unternehmen in Davos

Mehr Arbeitsplätze  
(+531 in 8 Jahren  
(umgerechnet  
Wohnungsbedarf min.  
240 in 10 Jahren)



Potenzial von 1'000 neuen Einwohnern für Davos in 10 Jahren nicht ausgeschöpft

Resultat:  
sinkende Erwerbsbevölkerung  
(-533 in 10 Jahren)  
(fehlen 240 Whg.)

### Erstwohnraum Davos

- Wachsende pensionierte Bevölkerung besetzt Wohnungen (- 148 Whg. in 10 Jahren)
- Haushaltgrössen sinken, mehr Wohnungen nötig (-278 Whg. in 10 Jahren)
- Leicht sinkende Anzahl Erstwohnungen (-69 in 5 Jahren)

Kernfrage:  
Wieviele Wohnungen braucht es??

~~unwahrscheinlich~~  
Lösung 1  
Mehr Pendler

~~unwahrscheinlich~~  
Lösung 2  
Personen im Erwerbsalter arbeiten mehr

Lösung 3  
Mehr Zuzüger brauchen Whg.

~~unwahrscheinlich~~  
Lösung 4  
Haushalte rücken zusammen

~~kaum ein Ziel~~  
Lösung 5  
Verzicht auf Wirtschaftsentwicklung

# **3 Rückblick 2011-2021 (Angestauter Wohnungsbedarf)**



## Arbeitsplätze und Bevölkerung

Wachstum der Arbeitsplätze und demografische Veränderungen führen zu höherem Bedarf an erwerbstätiger Bevölkerung und damit Wohnungsbedarf

	Div.	Trend				Covid-Jahre			
		2011	2014	2018	2019	2020	2021		
<b>Bevölkerung</b>									
<b>Bevölkerung</b>									
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		5'089	5'042	4'694	4'625	43%	4'638	4'507	42%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'146	4'064	4'009	4'015	37%	3'946	3'844	36%
Personen in Pensionsalter (ü64)		1'896	2'030	2'196	2'222	20%	2'248	2'297	22%
<b>Total</b>		<b>11'131</b>	<b>11'136</b>	<b>10'899</b>	<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'964	1'925	1'899	1'902		1'869	1'821	
<b>Beschäftigung &amp; Arbeitsplätze</b>									
Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		7'271	7'181	6'804	6'738		6'715	6'530	
Nicht ständige Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		898	1'027	1'095	984		682	952	
<b>Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos</b>		<b>8'169</b>	<b>8'208</b>	<b>7'899</b>	<b>7'722</b>		<b>7'397</b>	<b>7'482</b>	
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter		11%	13%	14%	13%		9%	13%	
Beschäftigte im Verhältnis erwerbstätige Bevöl. (Ständig und nicht ständig)		105%	108%	113%	118%		113%	118%	
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)		8'557	8'883	8'963	9'088		8'390	8'792.46	
Beschäftigte VZÄ (=Vollarbeitsplätze in Davos)		6'599	6'889	7'045	7'013		6'554	6'868	
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter		77%	78%	79%	77%		78%	78%	
<b>Approx. notwendiger Pendlersaldo bei 100%</b>									
<b>Beschäftigung Erwerbstätige 20-64 wohnhaft in Davos</b>		<b>388</b>	<b>675</b>	<b>1'064</b>	<b>1'366</b>		<b>1'675</b>	<b>2'262</b>	
Notwendige Zupendler in % Arbeitstätige Bevölkerung		5%	9%	16%	20%		25%	35%	

Bevölkerung ist geschrumpft (vor und während Corona)  
Total -269 Personen, aber - 533 Personen im Erwerbsalter und - 62 u20.

Covid hat zur kurzzeitigen Reduktion der nicht ständigen Bevölkerung (Saisonarbeitende) geführt. Vor Covid noch Aufbau von 86 Personen

Vor Corona wurden 531 neue Stellen geschaffen

Es bräuchte im 2019 1'366 zusätzliche Personen im Erwerbsalter (Pendler, Saisonarbeitende, zusätzliche Einwohner), um alle Arbeitsstellen zu besetzen. Also deutlich mehr als vor 10 Jahren.

## Wohnungen und Wohnungsbedarf

Wir schätzen den sofortigen Mindestbedarf an zusätzlichen Erstwohnungen in Davos auf 300 Whg. um die akute Wohnungsnot zu lindern.

	Div.	Trend				Covid-Jahre			
		2011	2014	2018	2019	2020	2021		
<b>Bevölkerung</b>									
<b>Bevölkerung</b>									
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		5'089	5'042	4'694	4'625	43%	4'638	4'507	42%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'146	4'064	4'009	4'015	37%	3'946	3'844	36%
Personen in Pensionsalter (ü64)		1'896	2'030	2'196	2'222	20%	2'248	2'297	22%
<b>Total</b>		<b>11'131</b>	<b>11'136</b>	<b>10'899</b>	<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'964	1'925	1'899	1'902		1'869	1'821	
<b>Wohnungsangebot</b>									
Alle Wohnungen (anf. Folgejahr)		11'695	12'028	12'310	12'385		12'449	12'476	
Erstwohnungen (anf. Folgejahr)		n/a	n/a	5'356	5'361		5'306	5'288	
Zweitwohnungen		n/a	n/a	6'954	7'024		7'143	7'188	
Belegung der Erstwohnungen (Einwohner ständ + nicht ständig/Whg)		n/a	n/a	2.24	2.21		2.17	2.19	
<b>Total Privathaushalte in Davos</b>		<b>5'167</b>	<b>5'441</b>	<b>5'309</b>	<b>5'322</b>	<b>100%</b>	<b>5'404</b>	<b>5'332</b>	<b>100%</b>
Mittlere Anzahl Personen pro Privathaushalt		2.15	2.05	2.05	2.04		2.00	2.00	
<b>Wohnungsbedarf</b>									
Anzahl notwendiger Wohnungen aufgrund der zu erwartenden Privathaushalte in Davos aus demografischen Gründen		n/a	n/a	-	-		98	44	
Anzahl notwendiger Whg. wenn 40% vom Pendlerpotenzial zuziehen, wobei alle Zuziehenden in 2-Personenhaushalte leben und 1/3 einen nicht erwerbstätigen Partner mitbringen	40%	124	216	340	437		536	724	
<b>Total benötigte Wohnungen</b>		<b>124</b>	<b>216</b>	<b>340</b>	<b>437</b>		<b>536</b>	<b>724</b>	
Veränderung gegenüber 2011			92	216	313		510	644	
... in Prozent des Erstwohnungsbestands per 2021		2.3%	4.1%	6.4%	8.3%		12.0%	14.5%	

Veränderung der Bevölkerungsstruktur (weniger Familien, mehr pensionierte Personen) reduziert die mittlere Belegung

Altrechtliche Erstwohnungen nehmen ab (2018-2021<sub>netto</sub>: -68, ca. -23 p.a.)

Wenn 40% des gestiegenen Pendlerbedarfes in Davos wohnen würden, braucht es mind. zusätzliche 313 Whg. im 2019

Während Covid-Jahre sind mit Vorsicht zu geniessen, da systematische Verwerfungen, die wieder korrigiert werden dürften.

## Wohnungsgrössen / Grösse der Privathaushalte

Mittlere Grösse der Privathaushalte in Davos kleiner als in der Gesamtschweiz. Höherer Anteil Pensionierte und arbeitende Bevölkerung ohne Kinder.

	Div.	Trend				Covid-Jahre			Schweiz		
		2011	2014	2018	2019	2020	2021		CH 2019		
<b>Bevölkerung</b>											
<b>Bevölkerung</b>											
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		5'089	5'042	4'694	4'625	43%	4'638	4'507	42%	3'375'037	39%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'146	4'064	4'009	4'015	37%	3'946	3'844	36%	3'625'196	42%
Personen in Pensionsalter (ü64)		1'896	2'030	2'196	2'222	20%	2'248	2'297	22%	1'605'800	19%
<b>Total</b>		<b>11'131</b>	<b>11'136</b>	<b>10'899</b>	<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>	<b>8'606'033</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'964	1'925	1'899	1'902		1'869	1'821			20%
<b>Wohnungsangebot</b>											
Alle Wohnungen (anf. Folgejahr)		11'695	12'028	12'310	12'385		12'449	12'476		4'553'425	
Erstwohnungen (anf. Folgejahr)		n/a	n/a	5'356	5'361		5'306	5'288		3'790'788	
Zweitwohnungen		n/a	n/a	6'954	7'024		7'143	7'188		762'637	
Belegung der Erstwohnungen (Einwohner ständ + nicht ständig/Whg)		n/a	n/a	2.24	2.21		2.17	2.19		2.29	
<b>Privathaushalte in Davos (nach Haushaltgrösse)</b>											
1 Person		2'129	2'411	2'356	2'338	43.9%	2'411	2'406	45.1%	1'371'444	36%
2 Personen		1'541	1'585	1'554	1'612	30.3%	1'659	1'617	30.3%	1'248'610	33%
3 Personen		673	635	641	631	11.9%	591	610	11.4%	498'042	13%
4 Personen		570	568	527	534	10.0%	536	516	9.7%	477'434	13%
5 Personen		185	176	163	153	2.9%	152	133	2.5%	156'931	4%
6 oder mehr Personen		69	66	68	54	1.0%	55	50	0.9%	58'845	2%
<b>Total Privathaushalte in Davos</b>		<b>5'167</b>	<b>5'441</b>	<b>5'309</b>	<b>5'322</b>	<b>100%</b>	<b>5'404</b>	<b>5'332</b>	<b>100%</b>	<b>3'611'206</b>	<b>100%</b>
Mittlere Anzahl Personen pro Privathaushalt		2.15	2.05	2.05	2.04		2.00	2.00		2.26	

Im Vergleich zur Schweiz weist Davos kleinere Privathaushalte auf. Wir führen dies primär auf die ältere Bevölkerung und weniger Familien zurück.

## Erkenntnisse (1/2)

**Es dürfte heute ein zusätzlicher Erstwohnungsbedarf von mind. 300 Wohneinheiten bestehen, um das Arbeitsplatzangebot (nach Covid) in Davos auszuschöpfen.**

### **Arbeitsplätze und Bevölkerung**

Zwischen **2011 und 2019** hat die erwerbstätige Bevölkerung in Davos um 533 Personen abgenommen und die Arbeitsstellen haben um 531 Personen zugenommen. Das bedeutet, dass vor Covid rund 1'064 Personen mehr nach Davos pendeln müssen oder diese Stellen durch Saisonarbeitende besetzt werden müssen. (Es ist davon auszugehen, dass das Arbeitskräftepotenzial vor Ort bereits stark ausgeschöpft ist, wie überall in der Schweiz).

Während den **Covid-Jahren** haben die Stellen in Davos markant abgenommen. Die heutige Anzahl Stellen ist nicht bekannt aber aufgrund der Wirtschaftsentwicklung ist davon auszugehen, dass das Vor-Covid-Niveau wieder erreicht werden dürfte. Ein Teil des Covid-Stellenverlustes wurde zwischenzeitlich durch die Reduktion von Saisonarbeitende aufgefangen (-698 Stellen, -302 Saisonarbeitende).

Die **Personen ü64** haben in Davos zwischen 2011 und 2021 um 401 zugenommen. Das bedeutet, dass mehr Wohnungen durch nicht mehr arbeitende Bevölkerung besetzt werden.

### **Wohnungen**

Der Bestand und die Entwicklung der **Erstwohnungen** ist erst ab 2016 bekannt. Die Erstwohnungen haben jedoch zwischen 2018 und 2021 um netto 68 Wohneinheiten (netto -23 pro Jahr) abgenommen.

Die mittlere **Haushaltgrösse** hat von 2.15 auf 2.0 abgenommen. Das heisst, für die gleiche Bevölkerung braucht es im 2021 7.5% mehr Wohnungen als noch im 2011.

## Erkenntnisse (2/2)

### Veränderung der Haushaltsgrösse hat einen wesentlichen Einfluss auf die Anzahl benötigter Wohnungen und könnte auch ein Steuerungsansatz bilden.

#### Wohnungsversorgung

Vergleicht man **Privathaushalte mit Erstwohnungen**, sieht man, dass 2020 und 2021 mehr Privathaushalte als Erstwohnungen bestanden. Die beiden Statistiken sind unabhängig voneinander und es können deshalb methodische Unterschiede zu Abweichungen führen. Die Zunahme der negativen Abweichung kann aber ein Hinweis auf eine zunehmende Unterversorgung sein.

Die auseinanderlaufende Entwicklung von Arbeitsangebot und erwerbstätiger Bevölkerung muss unweigerlich zu einer Zunahme der Zupendelnden, Saisonarbeitenden, Arbeitsausschöpfung in der Bevölkerung oder zu einer Unterbesetzung der Arbeitsplätze führen.

Wenn man davon ausgeht, dass im Jahr 2011 die Wohnungsversorgung in Davos ausgewogen war, so dürften heute **Wohnungen für Grössenordnung 1'000 zusätzliche Erwerbstätige** mit Ihren Familien fehlen.

Im Einzugsgebiet von Davos scheint das **Pendlerpotenzial für Davos** in den letzten 10 Jahren rückläufig zu sein. Denn die Gemeinden brauchen ihre Wohnungen entweder für die eigene, auch alternde Bevölkerung oder für Pendler in Richtung Bündner Rheintal. Für markant mehr Pendler in Richtung Davos nimmt die Kapazität tendenziell ab. Deshalb muss Davos für die eigenen Mitarbeitenden eher in Davos Wohnmöglichkeiten suchen.

Geht man davon aus, dass 40% der seit 2011 zusätzlich benötigten Zupendelnden in Davos wohnhaft werden würden, so hätte es im 2019 ungefähr **300 zusätzliche Wohnungen in Davos** gebraucht. Im 2020 und 2021 hätten nach dieser Methodik sogar 500 – 650 zusätzliche Wohnungen gebraucht werden können. Weil wir aber unsicher sind über die Covid-19-Effekte sind, schätzen wir den sofort zusätzlich nötigen Bestand an Wohnungen derzeit auf mind. 300 Einheiten ein. Dies unter der Annahme, dass wir die Wirtschaft in Davos im 2023 wieder auf Vor-Corona-Niveau einpendelt.

Die **mittlere Haushaltsgrösse** hat einen wesentlichen Einfluss auf die zusätzlich benötigten Wohnungen in Davos. Sollte es Davos gelingen, eine Steuerung der Haushalte in die richtigen Wohnungsgrössen (sprich: kleine Haushalte in kleine Wohnungen) umzusetzen, kann die Wohnungsknappheit allenfalls gelindert werden.

# 4 Szenarien 2035 (Kommender Wohnungsbedarf)

## Verwendete Szenarien

**Es wurden Szenarien verwendet, die sowohl eine eher radikale Schrumpfung bis zu einem Trendwachstum abbilden.**

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

- **Szenario A Status Quo:** Es wird angenommen, dass die heute bestehenden Erstwohnungen weiterhin als Erstwohnungen zur Verfügung stehen, die Anzahl der Arbeitsplätze auf dem heutigen Niveau verbleibt und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Erwerbsbevölkerung mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich die noch fehlenden Arbeitskräfte zu 40% zuziehen und zu 60% zupendeln.
- **Szenario B Schrumpfung:** Es wird angenommen, dass die heute bestehenden (Erst)Altwohnungen pro Jahr im gleichen Ausmass wie zwischen 2018-2021 in Zweitwohnungen umgewandelt (Nettobetrachtung) werden und damit abnehmen. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Erwerbsbevölkerung nicht ausgeglichen wird, da keine Nettozuwanderung geschieht und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. **Wir gehen davon aus, dass durch die schrumpfende Erwerbsbevölkerung im gleichen Ausmass Arbeitsplätze aufgegeben werden.**
- **Szenario C Trendwachstum:** Es wird angenommen, dass die Arbeitsplätze pro Jahr im gleichen Ausmass wachsen wie zwischen 2011-2019 und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. Gleichzeitig nehmen die heutigen Erst(Altwohnungen) pro Jahr im gleichen Ausmass ab, wie zwischen 2018 und 2021. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Erwerbsbevölkerung mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich die noch fehlenden Arbeitskräfte zu 40% zuziehen und zu 60% zupendeln.

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



## Szenarioannahmen in der Übersicht 2021-2035

	Szenario A	Szenario B	Szenario C
<b>Alterung bis 2035</b>	Nach Sterbewahrscheinlichkeit CH im 2019		
<b>Arbeitsplätze</b>	Bleiben stabil	Nehmen ab, im Ausmass der fehlenden Zuzüger	Wachsen im gleichen Trend wie zwischen 2011-2019
<b>Zuwanderung von ü64 nebst der natürlichen Alterung</b>	Keine, da die meisten ehemalige Zweitwohner sein dürften und bereits über eine Wohnung verfügen. Deshalb für unsere Betrachtung vernachlässigt		
<b>Erwerbsbevölkerung</b>	Die wegen dem Alterungseffekt abnehmende Erwerbsbevölkerung wird durch Zuwanderung auf Niveau 2021 stabil gehalten.	Bevölkerung schrumpft im Ausmass des Alterungseffekts. Nettoimmigration = 0.	Die wegen dem Alterungseffekt abnehmende Erwerbsbevölkerung wird durch Zuwanderung auf Niveau 2021 stabil gehalten.
<b>Erstwohnungen</b>	Bleiben auf Niveau 2021 stabil	Nehmen pro Jahr im Trend 2018-2021 ab	
<b>Wegpendler</b>	Bleiben stabil auf Niveau 2019		
<b>Saisonarbeitende</b>	Bleiben stabil auf Niveau 2019		
<b>Zusätzlich notwendige Zupendler</b>	Werden zu 40% als Zuzüger ausgeschöpft	Kein Zuzug.	Werden zu 40% als Zuzüger ausgeschöpft

## Arbeitsplätze und Bevölkerung

In allen Szenarien verdrängen pensioniere Einwohner die Erwerbsbevölkerung, wenn nicht zusätzliche Wohnungen gebaut werden.

	Div.	Trend		Covid-Jahre		Szenarien						
		2019		2020	2021	A Stagnation 2035	B Schrumpfung 2035	C Trendwachstum 2035				
<b>Bevölkerung</b>												
<b>Bevölkerung</b>												
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		4'625	43%	4'638	4'507	42%	4'343	38%	3'567	34%	4'343	38%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'015	37%	3'946	3'844	36%	4'202	36%	3'823	37%	4'202	36%
Personen in Pensionsalter (ü64)		2'222	20%	2'248	2'297	22%	2'979	26%	2'979	29%	2'979	26%
<b>Total</b>		<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>	<b>11'524</b>	<b>100%</b>	<b>10'369</b>	<b>100%</b>	<b>11'524</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'902		1'869	1'821		1'991		1'811		1'991	
<b>Beschäftigung &amp; Arbeitsplätze</b>												
Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		6'738		6'715	6'530		6'555		5'579		6'555	
Nicht ständige Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)		984		682	952		984		984		984	
<b>Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos</b>		<b>7'722</b>		<b>7'397</b>	<b>7'482</b>		<b>7'539</b>		<b>6'563</b>		<b>7'539</b>	
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter		13%		9%	13%		13%		15%		13%	
Beschäftigte im Verhältnis erwerbstätige Bevöl. (Ständig und nicht ständig)		118%		113%	121%		121%		95%		131%	
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)		9'088		8'390	9'088		9'088		6'266		9'885	
Beschäftigte VZÄ (=Vollarbeitsplätze in Davos)		7'013		6'554	7'099		7'013		4'835		7'628	
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter		77%		78%	78%		77%		77%		77%	
<b>Approx. notwendiger Pendlersaldo bei 100%</b>												
<b>Beschäftigung Erwerbstätige 20-64 wohnhaft in Davos</b>		<b>1'366</b>		<b>1'675</b>	<b>2'558</b>		<b>2'533</b>		<b>686</b>		<b>3'330</b>	
Notwendige Zupendler in % Arbeitstätige Bevölkerung		20%		25%	39%		39%		12%		51%	
Beschäftigte im Vergleich zu erwerbstätigender Bevölkerung		118%		113%	121%		121%		105%		131%	

Altersquotient nimmt in allen Szenarien zu

Saisonarbeitende überall stabil gelassen

Beschäftigte verändern sich je nach Szenario unterschiedlich

Zusätzliche benötigte Pendler nehmen in Szenarien A und C gegenüber 2019 zu (Zahlen zu 2021 unsicher, da noch fehlende Statistik und Covid-Effekt unklar)

## Wohnungen und Wohnungsbedarf

Der Wohnungsbedarf kann durch zusätzliche Wohnungen, zusätzliche Pendler oder durch Verzicht auf wirtschaftliche Entwicklung gelöst werden.

	Div.	Trend		Covid-Jahre		Szenarien						
		2019		2020	2021	A Stagnation 2035	B Schrumpfung 2035	C Trendwachstum 2035				
<b>Bevölkerung</b>												
<b>Bevölkerung</b>												
Bevölkerung im Erwerbstätigen Alter ohne Kinder (20-64)		4'625	43%	4'638	4'507	42%	4'343	38%	3'567	34%	4'343	38%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'015	37%	3'946	3'844	36%	4'202	36%	3'823	37%	4'202	36%
Personen in Pensionsalter (ü64)		2'222	20%	2'248	2'297	22%	2'979	26%	2'979	29%	2'979	26%
<b>Total</b>		<b>10'862</b>	<b>100%</b>	<b>10'832</b>	<b>10'648</b>	<b>100%</b>	<b>11'524</b>	<b>100%</b>	<b>10'369</b>	<b>100%</b>	<b>11'524</b>	<b>100%</b>
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'902		1'869	1'821		1'991		1'811		1'991	
<b>Wohnungsangebot</b>												
Alle Wohnungen (anf. Folgejahr)		12'385		12'449	12'476		12'476		12'476		12'476	
Erstwohnungen (anf. Folgejahr)		5'361		5'306	5'288		5'288		5'016		5'016	
Zweitwohnungen		7'024		7'143	7'188		7'188		7'460		7'460	
Belegung der Erstwohnungen (Einwohner ständ + nicht ständig/Whg)		2.21		2.17	2.19		2.37		2.26		2.49	
<b>Total Privathaushalte in Davos</b>		<b>5'322</b>	<b>100%</b>	<b>5'404</b>	<b>5'332</b>	<b>100%</b>	<b>5'760</b>	<b>100%</b>	<b>5'172</b>	<b>100%</b>	<b>5'760</b>	<b>100%</b>
Mittlere Anzahl Personen pro Privathaushalt		2.04		2.00	2.00		2.00		2.00		2.00	
<b>Wohnungsbedarf</b>												
Anzahl notwendiger Wohnungen aufgrund der zu erwartenden Privathaushalte in Davos aus demografischen Gründen		-		98	44		472		156		744	
Anzahl notwendiger Whg. wenn 40% vom Pendlerpotenzial zuziehen, wobei alle Zuziehenden in 2-Personenhaushalte leben und 1/3 einen nicht erwerbstätigen Partner mitbringen	40%	437		536	819		811		-		1'066	
<b>Total benötigte Wohnungen</b>		<b>437</b>		<b>634</b>	<b>863</b>		<b>1'283</b>		<b>156</b>		<b>1'810</b>	
Veränderung gegenüber 2011		313		510	738		1'159		32		1'686	
... in Prozent des Erstwohnungsbestands per 2021		8.3%		12.0%	16.3%		24.3%		3.0%		34.2%	

Altrechtliche Erstwohnungen werden je nach Szenario konstant gehalten bis leicht reduziert.

Haushaltsgrösse wird konstant gehalten

Es wird angenommen, dass 40% des entstehenden Zuzügerbedarfes als Zuzüger ausgeschöpft wird.

Es braucht heute im Vergleich zum 2011 +313 Whg. und im 2035 +32 – 1'686 zusätzliche Erstwohnungen je nach Szenario.

## Resultate der Szenarien in der Übersicht

Szenario	Fixe Annahmen bis 2035	Benötigte zusätzliche Erstwohnungen
<b>Szenario A 'Status Quo'</b>	Arbeitsplätze, Erstwohnungen, Erwerbsbevölkerung & Wegpendler bleiben auf heutigem Niveau. ⇒ Zupendlerpotenzial wird zu 40% mit Zuzügern ausgeschöpft.	Sofort: +300 Bis 2035: +800 (davon 470 demografisch bedingt) Total bis 2035: +1'200  <b>+/- 0 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)</b>
<b>Szenario B 'Schrumpfung'</b>	Erstwohnungen schrumpfen, Erwerbsbevölkerung schrumpft natürlich (kein Ausgleich wegen fehlender Erstwohnungen), Wegpendler bleiben gleich, ⇒ Arbeitsplätze passen sich der Erwerbsbevölkerung an	Sofort: +300 Bis 2035: -265 (angebotsbedingt)  <b>Total bis 2035: +35</b>  <b>- 2'800 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)</b>
<b>Szenario C 'Trendwachstum'</b>	Arbeitsplätze wachsen im Trend der 2010er Jahre, Erstwohnungen schrumpfen leicht, Erwerbsbevölkerung & Wegpendler bleiben konstant. ⇒ Zupendlerpotenzial wird zu 40% mit Zuzügern ausgeschöpft.	Sofort: +300 Bis 2035: +1'400 (davon 470 demografisch & 270 angebotsbedingt)  <b>Total bis 2035: +1'700</b>  <b>+/- 800 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)</b>

# 5 Fazit

## Fazit unserer Schätzungen

Angestauter  
Wohnungsbedarf Davos  
2011 bis 2021

~ 300

Neu entstehender Erstwohnungsbedarf Davos 2021 bis 2035

Szenario A: Stabilität

~ 800

Szenario B:  
Schrumpfung  
Arbeitsplätze -30%

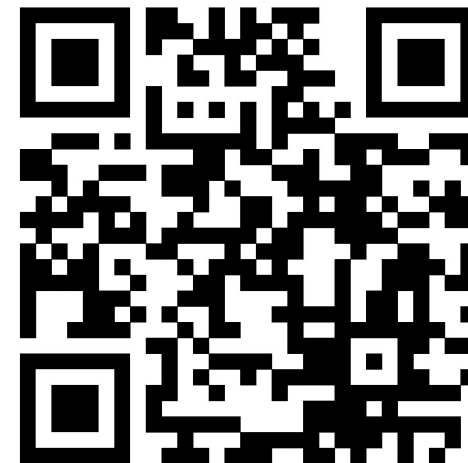
~ 0

Szenario C:  
Wachstum  
Arbeitsplätze +9%

~ 1'400

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Diese Folienpräsentation kann auf  
[www.wirtschaftsforum-gr.ch](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch)  
Heruntergeladen werden.



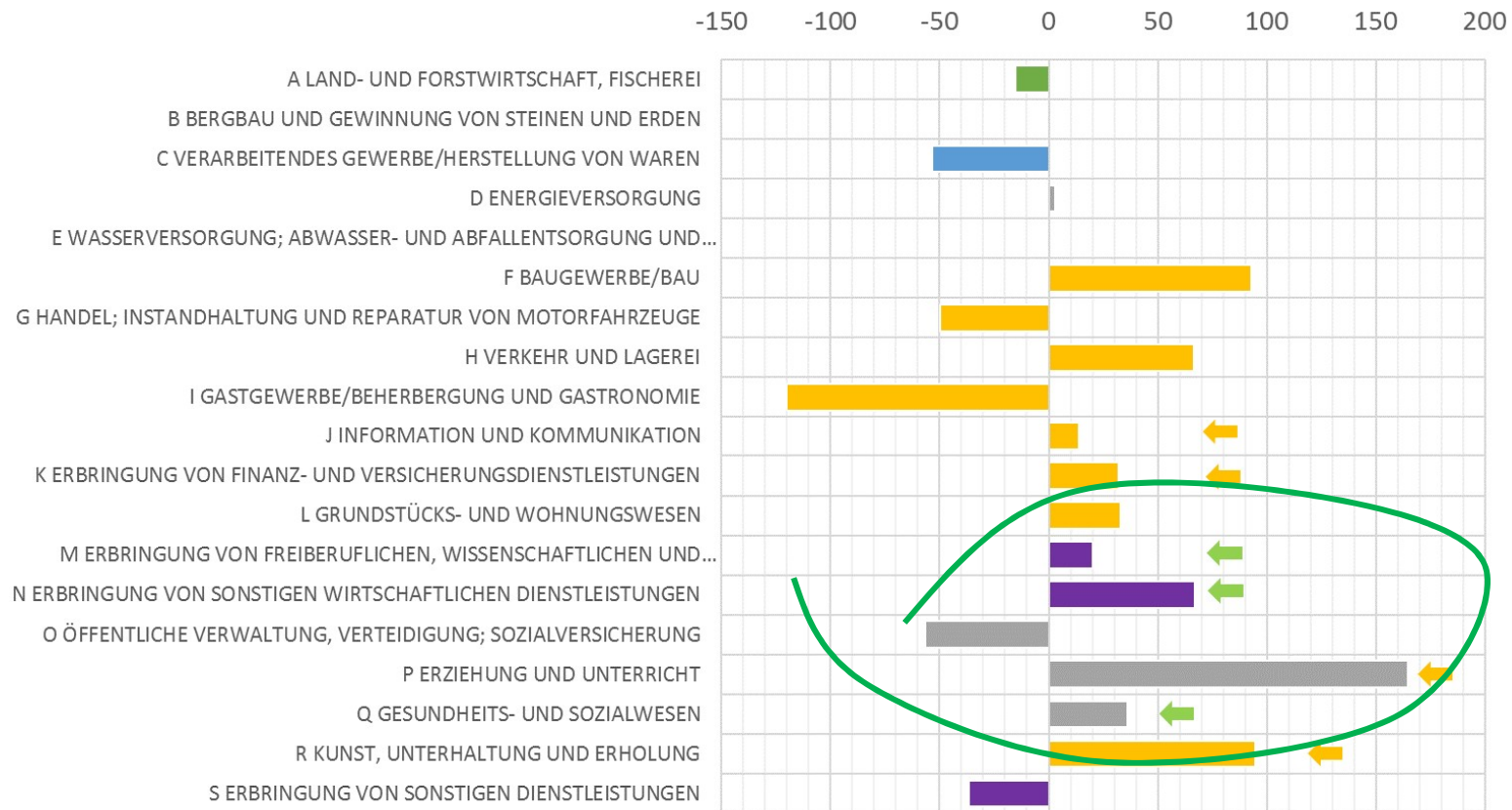


# Anhang

## Entwicklung der Beschäftigung

Arbeitsplätze in Davos nehmen zu (ca. +500 zwischen 2011-2019). Das extratouristische Davos entwickelt sich grundsätzlich.

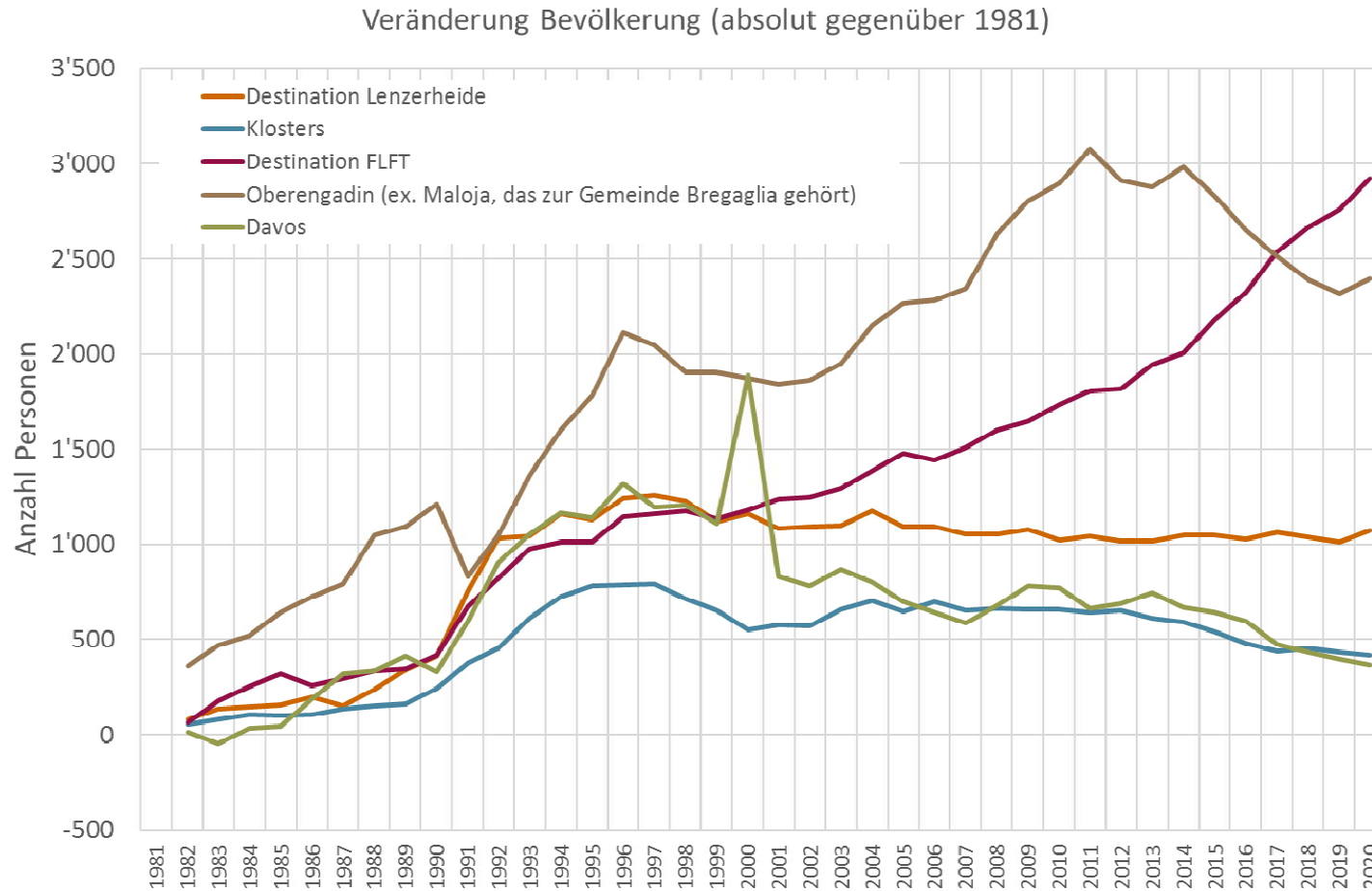
Veränderung der Beschäftigten Vollzeit-Äquivalente in Davos-Klosters 2011-2019



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf STATENT (Unschärfe wegen Datenschutz vorhanden)

## Beispiel: Flims-Laax-Falera

Starke Bevölkerungsentwicklung auch ausserhalb des Pendlereinzugsgebiets des Metropolitanraums Zürich möglich.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFSSTATPOP