

300 Wohnungen mehr wären sofort nötig

Die Wohnraumproblematik gibt in Davos viel zu diskutieren. Um aber die Diskussion fundiert führen zu können, sind statistische Grundlagen notwendig. Diese wurden nun geliefert, und zwar vom Wirtschaftsforum Graubünden und von der «Wildmannli Tafel uf Tafaas».

Andri Dürst

Mit den beiden Akteuren vereinigten sich die Denkfabriken des Kantons und diejenige von Davos/Klosters für die Ausarbeitung einer Analyse. Während das Wirtschaftsforum für das Erstellen der Statistik und der Szenarien verantwortlich war, ergänzten die Wildmannli das Ganze mit Handlungsempfehlungen. Die Ergebnisse wurden am Dienstag den Medien präsentiert.

Peder Plaz, der die Analyse erstellt hatte, ging zuerst auf die Angebotsanalyse des Davoser Wohnungsmarktes ein. Die oft verwendete «Leerstandsziffer» sei dabei nicht der beste Indikator, gab er zu bedenken. Stattdessen wurde das Angebot auf Comparis als Grundlage genommen. Es zeigte sich, dass mit 74 Kauf- und 33 Mietangeboten – Stand März 2023 – ein ziemlich kleines Angebot zur Verfügung steht. In Relation zur Anzahl Haushalte müssten alleine so gesehen 150 bis 200 zusätzliche Wohnungen angeboten werden, um dem Schweizer Durchschnitt zu entsprechen. Doch nicht nur der Wohnraum alleine wurde von Plaz analysiert, auch Statistiken zu Bevölkerung und Be-

schäftigung wurden herangezogen. Da diese nicht immer aktuell verfügbar sind, zog der Studienautor die Zahlen von 2019 heran – also diejenigen vor Corona, die mit der heutigen Situation aber gut vergleichbar seien. Die Kernaussage dazu lautete: «Die Arbeitskraft in Davos scheint bereits gut ausgeschöpft. Es braucht deshalb mehr Arbeitskräfte von aussen, als Pendler oder Zuzüger.» Zuzüger kann es aber bekanntlich nur geben, wenn ihnen auch Wohnraum zur Verfügung steht. Und an diesem mangelt es derzeit klar. Plaz macht dafür drei Ursachen verantwortlich: 148 Wohnungen seien in den letzten zehn Jahren durch Leute, die einem Erwerb nachgingen und sich dann pensionieren liessen, «besetzt». 69 Wohnungen fielen in den letzten fünf Jahren dem Wechsel von einer Erst- in eine Zweitwohnung zum Opfer. Der grösste Effekt aber wird durch die sinkenden Haushaltgrössen ausgelöst: Der erhöhte Wohnraumbedarf eines jeden Menschen resultiert in einer Verwendung von 278 Wohnungen in den letzten zehn Jahren.

Zupendelnde in Davos ansiedeln

Dass aufgrund fehlender Wohnungen einfach mehr Arbeitskräfte nach Davos pendeln, das scheint aus Plaz' Sicht nicht aufzugehen. «Denn unterdessen ist auch im Prättigau und im Albulatal der Wohnraum knapp geworden.» Er spricht dabei von einem «rückläufigen Pendlerpotenzial» und kommt im Zuge dessen zur «Hauptzahl» des Tages zu sprechen: «Geht man davon aus, dass 40 Prozent der seit 2011

zusätzlich benötigten Zupendelnden in Davos wohnhaft werden würden, so hätte es 2019 ungefähr 300 zusätzliche Wohnungen in Davos gebraucht.»

Ein Strauss an Anregungen

Dem hatte Wildmannli-Schreiber Patrik Wagner nichts entgegenzusetzen. «Davos braucht sowohl zusätzlichen Wohnraum als auch neue Leute», brachte er es auf den Punkt. Die Wildmannli – eine liberale Vereinigung – würden mittlerweile auch anerkennen, dass der Wohnungsmarkt in Davos nicht mehr spiele. Daher brauche es ein Einlenken der Politik. «Beispielsweise muss man bei einer Aufzoning Bauherren verpflichten, einen bestimmten Anteil Mietwohnungen zu bauen.» Aber auch die Einschränkungen von Vermietungen via Internetplattformen wie Airbnb könne man – wie es Luzern kürzlich getan hat – einschränken. «Die Anzahl der Airbnb-Wohnungen in Davos ist wegen des WEFs hoch». Auch die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland – Beispiel Metz-Parkplatz – zu guten Bedingungen führte er ins Feld. Doch auch Belohnungen für Bauherren sollen möglich werden: «Baut jemand Mietwohnungen, soll er beispielsweise eine höhere Ausnützungsziffer erhalten oder weniger Liegenschaftssteuern zahlen müssen.» Kein Tabu dürften auch Auflagen für Mieter sein: «Der Unterbelegung kann man mit Regeln, die im Mietvertrag festgelegt werden, entgegenwirken.»

Wohin will Davos?

All dem zugrunde liegen müsse aber eine Strategie, sprich, Davos müsse sich entscheiden, wie viele Leute man im Ort haben wolle. «Das schafft auch Gewissheit für Investoren.» Keine Strategie, aber drei mögliche Szenarien präsentierte Plaz (siehe Grafik). Diese zeigen: Nur schon bei einer gleichbleibenden Anzahl Arbeitsplätze müssten bis 2035 800 zusätzliche Wohnungen entstehen. Und will man mehr Arbeitsplätze schaffen, müssten noch viel mehr Wohnungen gebaut werden (Szenario C). Tut man hingegen nichts, wird es gemäss der Wirtschaftsforum-Studie zu einer Schrumpfung kommen. «Und dieses Szenario sollte für niemanden eine Lösung sein», konstatierte Wagner abschliessend.

Szenario	Fixe Annahmen bis 2035	Benötigte zusätzliche Erstwohnungen
Szenario A 'Status Quo'	Arbeitsplätze, Erstwohnungen, Bevölkerung im Erwerbsalter & Wegpendler bleiben auf heutigem Niveau. ⇒ Zupendlerpotenzial wird zu 40% mit Zuzügern ausgeschöpft.	Sofort: +300 Bis 2035: +800 Total bis 2035: +1'100 +/- 0 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)
Szenario B 'Schrumpfung'	Erstwohnungen schrumpfen, Bevölkerung im Erwerbsalter schrumpft natürlich (kein Ausgleich wegen fehlender Erstwohnungen), Wegpendler bleiben gleich, ⇒ Arbeitsplätze passen sich der Erwerbsbevölkerung an	Sofort: +300 Bis 2035: -268 (angebotsbedingt) Total bis 2035: +32 - 2'800 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)
Szenario C 'Trendwachstum'	Arbeitsplätze wachsen im Trend der 2010er Jahre, Erstwohnungen schrumpfen leicht, Bevölkerung im Erwerbsalter & Wegpendler bleiben konstant. ⇒ Zupendlerpotenzial wird zu 40% mit Zuzügern ausgeschöpft.	Sofort: +300 Bis 2035: +1'300 Total bis 2035: +1'600 +/- 800 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)

Die Resultate der Szenarien in der Übersicht.

Grafik: zVg/Wirtschaftsforum Graubünden

Mehr zu diesem Thema in der nächsten Ausgabe von Donnerstag, 6. April.