

Wildmannli Tafel uf Tafaas



«Wohnraum Davos Klosters»

Ansätze zur Wohnraumentwicklung mit aktuellem und zukünftigem Erstwohnungsbedarf – Lösungsansätze für mehr Mietwohnungen.

Bestandteil dieser Broschüre bildet die Studie des Wirtschaftsforum Graubünden zum Thema «Erstwohnungsbedarf Davos – Analyse, aktueller Bestand und Szenarien für 2021 – 2035».

Als es in Davos noch keine Zweitwohnungen gab...



Das Landwassertal 1923. Davos hat in den letzten 100 Jahren einen tiefgreifenden Wandel durchgemacht. (Foto von Luftfahrtpionier und Flugfotograf Walter Mittelholzer. zVg/ETH-Bibliothek Zürich.)

Die Davoser Wohnbevölkerung lag 1923 schon bei knapp 10 000 Einwohnern, die in bedeutend weniger Gebäuden lebten. Die Personenanzahl pro Haushalt war mit einer Quote von 4.2 hoch (heute tiefe 1.98). Alle Kliniken mit damals rund 5 000 Betten waren über das ganze Jahr sehr gut ausgelastet. Wortwörtlich: nur «warme Betten».

Damals war der Bahnhof Davos Dorf optimal angeordnet, auch der Park und die Ruhezone «Seehofseeli». Es herrschten Klinikbetriebe vor. Heute sind es gerade noch 400 Klinikbetten. 55 Betriebe mit 6 200 Hotelbetten (1983 war der Höhepunkt mit über 8 000 inkl. 1 450 Klinikbetten). Damals waren Zweitwohnungen und deren Verkauf unbekannt. Es gab wenig Parahotellerie, einzig Zimmervermietungen von Einheimischen für weniger

betuchte Kurgäste. Die heutigen Brachen «Valbella», «Derby» und «TSH» sollen wieder touristisch mittels strukturierter Beherbergungsbetriebe belebt werden. Ebenso sollen zusätzliche hotelmässig bewirtschaftete Bergbahn-Wohnungen auf dem Parsennparkplatz entstehen. Unausgelastete Tourismusinfrastruktur hat Davos genug. Nirgendwo sind die Übernachtungspreise derart tief wie in Davos. Offensichtlich fehlen aber Mietwohnungen. Und das sind nicht wenige. Und ohne neue unverkäufliche Wohnungen, die ausschliesslich an in Davos Wohnende und Arbeitende vermietet werden, kann sich Davos wiederum nicht neu erfinden.

Impressum

Schriftenreihe 10/2023 vom März 2023

Witblick Davos Klosters
«Wohnraum Davos Klosters»

Idee

Wildmannli-Witblick,
Davos Klosters

Projektgruppe

Diverse Wildmannli, HEV Davos

Herausgeber

Wildmannli Tafel uf Tafaas,
Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz
www.wildmannlitafel.ch;
info@wildmannlitafel.ch

Verlag

Snowtimes GmbH, Promenade 48,
7270 Davos Platz,
www.snowtimes.ch

Bilder/Fotos

Davoser Zeitung, Dr. Patrik Wagner,
Peter Kuratle

Projektbeteiligung / Expertise

Peder Plaz, Geschäftsführer,
Wirtschaftsforum Graubünden –
Denkwerkstätte der Bündner Wirtschaft,
7000 Chur

Gestaltung/Grafik

Peter Kuratle,
Hsamia Chiza-Santillan,
FATFISH Grafik, Riedlöserstrasse 4,
7302 Landquart www.fatfish.ch;
info@fatfish.ch

Lektorat

Brigitte Ackermann, Media und Marketing Ser-
vices, Wangs

Redaktion/Gesamtverantwortung

Wildmannli-Schreiber Dr. Patrik Wagner, Davos

Druck

Buchdruckerei Davos AG,
www.budag.ch

Finanzielle Unterstützung

HEV Davos

Auflage

Digitale Version, März 2023
500 Exemplare, Mai 2023

Vorliegende Schrift des «Wildmannli-Witblick» zum Wohnraum Davos enthält aktualisierte Informationen und zusammengefasste Wiedergaben aus den Medien. Vielfach wurden Annahmen getroffen oder auf Erfahrungswerte aus der Praxis abgestellt. Alle Inhalte entbinden den Anwender nicht von seiner pflichtgemässen Überprüfung. Die Aussagen sind nicht bindend, die Zahlen nicht immer vollständig. Sie erheben keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Inhaltsverzeichnis

«Witblick»	6	Anhang Nr. 1	
1. Einleitung	7	Bevölkerungszahlen	58
2. Wohnraum Davos Klosters heute	9	Anhang Nr. 2	
3. Genügend Wohnraum im Interesse aller	12	Wohnungsbestand	60
4. Masterplan «Wohnraumbereitstellung für Ortsansässige»	13	Anhang Nr. 3	
5. Folgen und Auswirkungen von Wohnungsknappheit	16	Haushalte	61
6. Wohnbaupolitik	17	Anhang Nr. 4	
6.1. Förderung des Wohnbaus	17	Leerwohnungsbestand	63
6.2. Mehr Mietwohnungen	20	Anhang Nr. 5	
6.3. Der unüberhörbare Ruf nach «bezahlbarem» Wohnraum	21	Einkommen	65
6.4. Definition des «bezahlbaren» Wohnraumes	22	Anhang Nr. 6	
6.5. Kein Anspruch für alle	23	Wohnungsmieten	66
7. Bedarf nach Wohnraum	24	Anhang Nr. 7	
7.1. Ursachen für mehr notwendigen Wohnraum	25	Baukosten	67
7.2. Rahmenbedingungen für den Mehrbedarf	31	Anhang Nr. 8	
7.3. Konkrete Bedarfszahlen-Berechnungen für Davos	32	Arbeitsplätze	68
1. Heutiger Bedarf – der «Status quo»	33	Anhang Nr. 9	
2. Negativ-Szenario	36	Bezahlbarer Wohnraum	70
3. Szenario Wachstum	37	Anhang Nr. 10	
8. Lösungsansätze für mehr «Einheimischen-Wohnraum»	42	Gemeinnütziger Wohnungsbau/ Kostenmiete	71
A. Grundsätzliches	42	Anhang Nr. 11	
B. Mehr Details zu den formulierten Lösungsansätzen	47	Baurecht	74
C. Kombination von Lösungsversuchen	54	Anhang Nr. 12	
Generelle und abschliessende Lösungsansätze	55	Gebührenerlass	75
Fazit des «Wildmannli-Witblick»	56	Anhang Nr. 13	
		Altbestand	76
		Anhang Nr. 14	
		Kurzzeitvermietung	78
		Anhang Nr. 15	
		Beispiele aus anderen Gemeinden	80
		Anhang Nr. 16	
		Pendler	82
		Anhang Nr. 17	
		Bewirtschaftete Wohnungen/ Resort-Bildung	83
		Sonderbeilage	
		«Erstwohnungsbedarf Davos», Studie Wirtschaftsforum Graubünden	84

«Witblick»

Der «Witblick» der Wildmannli Tafel uf Tafaas ist eine unabhängige Denkfabrik und versteht sich als Impulsgeber für die Weiterentwicklung des Lebensraums Davos Klosters. Die Wildmannli suchen das Gespräch über die Zukunft von Davos Klosters und sind bereit, Geld und Zeit zur Verfügung zu stellen, um Grundlagen zu schaffen, die der Region und ihren Einwohnerinnen und Einwohnern langfristig dienen.

Es werden Trends und neue Möglichkeiten verfolgt sowie Ideen, Projekte und Visionen skizziert, um Davos Klosters attraktiver zu gestalten, die Lebensqualität zu erhöhen und die Region für die nächsten 20 bis 30 Jahre konkurrenzfähig zu halten.

In der Schriftenreihe «Witblick Davos Klosters» nimmt sich die Wildmannli Tafel uf Tafaas in unregelmässigen Abständen grundlegender Themen an – dies in kreativer, analytischer und teilweise mahrender Art und Weise, immer mit klar zu erkennender Meinung. Die von den Wildmannli präsentierten Vorschläge müssen nicht gefallen – sie verfolgen die Absicht, zu Diskussionen anzuregen, den Meinungsbildungsprozess zu fördern und so die Öffentlichkeit in grundlegende Zukunftsentscheidungen einzubeziehen.

**«Die Wildmannli-Vorschläge
müssen nicht gefallen, sie sollen
zur Diskussion anregen.»**

1. Einleitung

Der Wohnsituation Sorge tragen und bezahlbare Mietwohnungen schaffen!

Diese Forderung der Wildmannli nach einer zukunftsweisenden Wohnraumpolitik ist schon lange publiziert worden. Bereits im ersten Heft aus der Schriftenreihe des Wildmannli-Wiitblick «Gedanken und Impulse für den Lebensraum Davos Klosters, Februar 2016, S. 22, wurde die Schaffung von Wohnungen für Ortsansässige gefordert. Auch hiess es: «Wohnen und Arbeiten sollen näher zusammenrücken, mit Dienstleistungsbetrieben in den ersten zwei unteren Geschossen und Wohnungen in den Obergeschossen, auch im Zentrum, wo mehr Urbanität und zusätzlicher Lebensraum mit hohem Wohnkomfort entstehen kann.»

Der «Wildmannli-Wiitblick» äussert sich nun sieben Jahre später zur aktuellen Wohnraum-Diskussion im Detail. Dies schwerpunktmässig zu Mietwohnungen. In den Medien wird die Problematik vermehrt aufgegriffen und bald wöchentlich darüber dokumentiert, in der Bevölkerung schon lange diskutiert, ja teilweise berechtigterweise beklagt. Die politischen Parteien halten sich noch zurück. Die SP Davos scheint ihrer verschiedensten, unrealistischen Vorstössen mit negativen Volksentscheiden der letzten Jahre müde geworden zu sein. Sie scheint ihr bisheriges Hauptthema verdrängen zu wollen. Die Davoser Behörden warten ab. Sie sind am Erarbeitenlassen einer längst überfälligen Leitlinie zur Wohnraumpolitik. Dieses Papier ist auf Mitte 2023 versprochen.

Dass Davos und Klosters tatsächlich ein Wohnungsproblem und sich die Situation drastisch verschlimmert hat, veranschaulicht allein ein Blick auf die Veränderung des Leerwohnungsbestandes in den letzten fünf Jahren. Ein äusserst angespannter Wohnungsmarkt ist auszumachen. Der Bedarf nach mehr Wohnraum ist grundsätzlich erstellt. Der Handlungsbedarf ist evident.

Im Wohnungsmarkt Davos und Klosters herrscht seit 2011 Wohnungsmangel. Heute sogar Wohnungsnot.

Die Lage hat sich zugespitzt, gerade auch wegen der Zweitwohnungsgesetzgebung.

Gründe für den Wohnungsmangel in der Schweiz

Bevölkerung wächst

Haushalte nehmen zu

Leitzins steigt

Raumplanungsgesetz bremst

Verdichtung schwierig

Bauland unerschwinglich

Bautätigkeit nimmt ab

Unterbelegung ist hoch

Baukosten steigen

Bürokratie steigt

Zuwanderung

Besonderheiten in Davos Klosters

Starkes Interesse an Zweitwohnungen nimmt zu

Bevölkerung schrumpft

2. Wohnraum Davos Klosters heute

Viele einheimische Erwerbstätige sehen sich seit längerem mit einem knappen Wohnungsangebot und vergleichsweise hohen Mieten konfrontiert. Vor allem Familien mit Kindern oder sogenannte Ein-Eltern-Haushalte finden oftmals keine geeigneten Wohnungen zu tragbaren Preisen. Auch die Arbeitgeber beklagen sich vermehrt über regelmässige Wegzüge von geschätzten Angestellten und –wegen der hohen Lebenshaltungskosten– über Nachteile in der Personalrekrutierung. Viele können ihre Mitarbeiter mit ihren Partnern und schon gar nicht mit ihren Kindern wegen zu hoher Mietkosten rekrutieren. Höchstens kurzfristig oder saisonal, Singles, dies meist nicht auf einer dauerhaften Basis. Viele wagen einen berufsmässigen Abstecher, meistens wohlwissend, dass es keine Stelle auf Dauer sein wird. Vielen ist dabei anfänglich gar nicht bewusst, dass die Löhne mit den gestiegenen Mietkosten (längst) nicht mehr mithalten.

Die Wohnbautätigkeit in unserer Region ist seit Jahren rückläufig. Daran ist auch das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) schuld, denn Quersubventionierungen von erschwinglichen Mietwohnungen im Zweitwohnsegment sind nicht mehr möglich. Dieser «Kollateralschaden» bedingt auch, dass weniger, wenn überhaupt keine Erstwohnungen (Mietwohnungen für Einheimische) erstellt werden. Obwohl sich in Davos Klosters keine Nettozuwanderung ergibt, einzig in der Wintersaison kommen rund 1000 Saisoniers dazu, ist der Wohnbedarf der in Davos Arbeitenden auch am Steigen.

Mietkosten in Davos sind so hoch wie in Zürich, die Löhne jedoch um 20% tiefer!

Im Immobilienmarkt Davos Klosters gibt es drei Preistreiber: der teure Boden, die hohen Baukosten und die drastisch gestiegene Nachfrage nach Zweitwohnraum.

Es fehlt an ganzjährigem Wohnraum für in Davos und Klosters Arbeitende, obwohl die Wohnbevölkerung rückläufig ist, auch die Bevölkerung im Erwerbsalter (20–62).

Neue, nach ZWG als Erstwohnung geltende Einheiten sind vielfach für Einheimische im Kauf und in der Miete zu teuer. Bauland ist fast keines mehr auszumachen. Der Baustandard ist hoch. Diese neuen Wohnungen, selbst kernsanierte Wohnungen werden in der Regel nicht zur Miete gebaut. Vielfach werden sie leer gelassen, bis Personen gefunden werden, welche diese erwerben und ihren Wohnsitz pro forma nach Davos Klosters verlegen. Der Erstwohnungspflicht wird dem Schein nach nachgekommen. Eine echte Wohnsitznahme mit der Absicht des dauernden Verbleibes als Lebensmittelpunkt in Davos Klosters ist kaum auszumachen.

In Davos Klosters werden in Zukunft auch bezahlbare klassische Ferienwohnungen für Familien fehlen. Diese Ferienwohnungsmiete mit einer Aufenthaltsdauer von einer Woche, zehn oder gar 14 Tagen ist dafür besorgt, dass die Infrastruktur täglich benutzt wird. Davon sind die verkauften

Ferienwohnungen weit entfernt. Auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen sind bei uns überdurchschnittlich viele vorhanden. Diese decken in der Regel nur die Spitzenzeiten ab. Diese Beherbergungskomplexe sind in der Saison unter der Woche und in den Nebensaisons schlecht ausgelastet. Viele von ihnen sind sogar von Ostern bis Ende November geschlossen und werden nicht bewirtschaftet.

Der angespannte Wohnungsmarkt verstärkt die schleichende Abwanderung und die demografische Entmischung. Weniger begüterte Familien werden an den Ortsrand gedrängt oder suchen sich ihre Wohnungen ausserhalb von Davos, im Albulatal oder im Prättigau. Die Frage bleibt dann, wie lange sind diese Leute bereit, stets eine immer längere Anfahrt zum Arbeitsplatz auf sich zu nehmen. Eine ausgewogene, ganzjährig ausgerichtete Bevölkerungsstruktur ist für die Attraktivität einer Wohngemeinde essenziell. Davos verliert so noch mehr Einwohner, weil sie keine passende Wohnung finden. Dieser Zustand wird sich in den nächsten Jahren stark akzentuieren.

Die Käufer von Ferienwohnungen sind nicht zinssensitiv. Sie sind auch bereit, mehr zu zahlen. Vielfach sanieren sie noch. Auch sie kalkulieren die Knappheit in die Gesamtkosten ein.

Drei Zitate aus dem Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) des Kleinen Landrates vom September 2022.

1. «Die Schrumpfung der Bevölkerung trotz mehr Arbeitsplätzen und die Zunahme der Zupendler nach Davos trotz Baues von 200 neuen Wohnungen seien Indizien dafür, dass Beschäftigte in Davos keinen adäquaten Wohnraum finden. Doch genau dies sei ein zentraler Faktor dafür, ob die Bevölkerungszahl in Davos wie prognostiziert effektiv zunehmen wird.»
2. «Der Zweitwohnungsanteil beläuft sich auf 57 Prozent (7 200 Wohnungen). Der Wert sei seit 2017 um 1.6 % (was in etwa knapp 200 Wohnungen entspricht) angestiegen – dies trotz des Zweitwohnungsgesetzes und trotz des Baus von 200 Erstwohnungen.»
3. «Die Anzahl der Erstwohnungen ist auf rund 5300 Wohnungen gesunken, obwohl von 2017 bis 2021 rund 200 Erstwohnungen neu erstellt wurden. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass altrechtliche (vor 2012 erstellte) und zuvor als Erstwohnungen von Einheimischen genutzte Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt worden seien.»

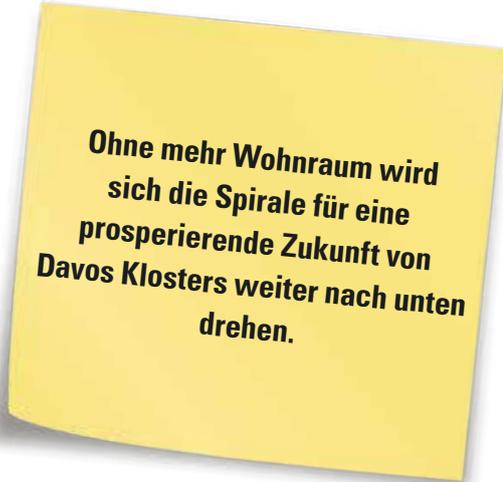
**Die Problematik ist nun auch von der
Politik durchgehend anerkannt.
Der Mieter-Wohnbau drängt.
Alle verhalten sich aber noch zu
passiv. Zudem sind die Stossrichtung
und die anzuwendenden
Massnahmen noch nicht definiert.
Die Wohnraumpolitik ist nicht einmal
ansatzweise aufskizziert.**

3. Genügend Wohnraum im Interesse aller

Von genug Wohnungen profitieren nicht nur die direkt Betroffenen, sondern auch eine ganze Gemeinde, der Tourismus, das Gewerbe und die Forschungsstätten, ja auch Kleinunternehmer in fremden Branchen, die ihre Aktivität ausbauen wollen. Selbst Firmen, die Homework anbieten, könnten Mitarbeitende aus der Region Davos gewinnen, die ihren Berufs-, Wohnungs- und Freizeit-Lebensraum im Landwassertal suchen. Viel Arbeitspotenzial geht jedoch wegen der Wohnungsknappheit verloren.

Zu wenig Wohnraum für Ortsansässige behindert das Gedeihen eines bestehenden Wirtschaftsraumes. Fehlende Wohnungen sind einer wirtschaftlichen Weiterentwicklung abträglich. Dies, weil für neue Ganzjahresstellen und potenzielle Zuzüger die Wohnsituation an ihrem Arbeitsort von entscheidender Bedeutung ist. Die wenigsten wollen zur Arbeit pendeln, es sei denn, ihre familiäre Situation erlaube es ihnen nicht oder sie üben ihre Arbeit nur in Teilzeit, sporadisch oder saisonal aus.

Nur wenn sehr viele, ja fast ausschliesslich in der Gemeinde Arbeitende mit ihren Familienangehörigen wohnen, kann sich ein Ort über das ganze Jahr halten und entwickeln. Nur eine gut funktionierende und ausgewogene Einwohnerschaft bringt Leben in den Ort. Vornehmlich auch dank ihr wird die Infrastruktur ganzjährig genutzt werden. Sie trägt einen wesentlichen Anteil an der Aufrechterhaltung der städtischen Grund-Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Spital, Kultur, Freizeitangebote und dergleichen bei.



**Ohne mehr Wohnraum wird
sich die Spirale für eine
prosperierende Zukunft von
Davos Klosters weiter nach unten
drehen.**

4. Masterplan «Wohnraumbereitstellung für Ortsansässige»

Eigenheime sind knapp. Die Preise werden weiter steigen. Trotz Zinswende sind sie gesucht. Häuser können sich nur noch Gutverdienende aus dem Unterland für Ferienzwecke leisten, ja selbst zur Miete. Dieses Segment ist dem einheimischen Wohnmarkt gänzlich entzogen. Dies zu ändern, ist sinnlos, und ein Eingreifen aus liberaler Sicht politisch auch nicht erwünscht. Im Einfamilienhaus-Markt wird es keine Rezepte zur Linderung geben. Das Angebot ist gleich null.

Mietwohnungen fehlen offensichtlich. Dies belegen die aktuellen Leerstandsziffern von 0.2 in Davos und 0.1 in Klosters. Die Zinswende mit höherem Zinsniveau und der baldig steigende Referenzzinssatz führen zu höheren Mietzinsen. Die Nebenkosten steigen ebenfalls. Die Wohnkosten sind vielfach höher als 35 % des Einkommens.

Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist nach wie vor gross. Auch die temporäre Miete von Ferienwohnungen über eine Saison. Solange dies der Fall ist, wird es überteuerte Kaufpreise und überdurchschnittlich hohe Mieten geben.

Die steigenden Kreditzinsen und die Corona-bedingt gestiegenen Baumaterialpreise bringen den Wohnbau ins Stocken. Dies wird die Knappheit verstärken. Für die Mieter dürfte der Wohnungsmangel akut bestehen bleiben. Die Entspannung des Wohnungsmarkts ist in naher Zukunft mit einer bitteren Pille verbunden. Ein steigender Referenzzinssatz und damit höhere Mieten würden die Bautätigkeit ankurbeln und die Wohnungsknappheit ein wenig entschärfen.

Ziel ist es, das ganzjährige Wohnungsangebot rasch zu erweitern, mehr Einheimischen-Wohnungen zu schaffen und davon für sozial Schwächere bezahlbare Erstwohnungen zur Miete anzubieten.

Die in Davos Klosters vorherrschende saisonale Ausrichtung darf nicht zum Bau von mehr Studios, Kleinwohnungen oder bewirtschafteten Wohnungen führen, sondern soll auf das Erstellen grösserer Wohnungen mit vier und fünf Zimmern ausgerichtet sein. Damit wird auch den negativen Auswirkungen der sozialen Entmischung entscheidend entgegengetreten.

Die Nachfrage der Schweizer nach einem Zweitheim in den Bergen ist ungebrochen gross. In Davos Klosters wird deshalb fast nur im Altbestand gebaut.

Der Fokus muss auf die ausreichende Produktion unterschiedlichster Mietwohnungen ausgerichtet sein. Es braucht dazu mehr innovative Ansätze und Prämien für Investoren.

Für den «Wildmannli-Wiitblick» ist klar: Die Situation kann nur verbessert werden, indem mehr Wohnungen erstellt werden. In allen Quartieren sind eine sozial ausgewogene Aufwertung und eine Diversität aller gesellschaftlichen Wohnklassen notwendig. Dringendes Handeln ist angesagt. Mehr Wohnungen sind nur ein Teil der Problemlösung. Vorrangig sind neue Mietwohnungen, die der ganzjährig arbeitenden Bevölkerung zugänglich sind. Mit mehr Mietwohnungen kann eine Beruhigung der Mietzinse und eine Anpassung an übliche Marktpreise erreicht werden. Es bedarf eines Masterplans «Wohnraumbereitstellung für Ortsansässige».

Der Bau von Mietwohnungen muss über die Zonenplanung und Baugesetzgebung hinaus gefördert werden, denn der Kauf von Neubauwohnungen und der Verkauf von Wohnungen in entkernten Mehrfamilienhäusern reduzieren den Einheimischen-Wohnbestand.

Je mehr Mietwohnungen in Davos zur Verfügung stehen, desto mehr Zuzüger wird es geben, vor allem solche in neuen tourismusunabhängigen Branchen.

Einige Gemeinden sind weiter, indem diese ihren Wohnungsbedarf schon abgeklärt haben.

- Zermatt, die klassischste Ganzjahres-Ferienstation in den Alpen mit ihren rund 6 000 Einwohnern errechnete für sich und ihre umliegenden Gemeinden im 2022 einen Wohnbedarf von 400 neuen Wohnungen im Drei- bis Vierzimmer-Segment.
- In Flims fehlen heute allein 1 000 Personalwohnungen und Studios.

Davos Klosters muss im Mietwohnungsbereich zulegen. Wir müssen im Wohnbau den «Umschlag» fördern. Mehr Wohnungsangebote sind erwünscht, damit die Mieter mehr Wechselmöglichkeiten bekommen. Erst dann kann der Wegzug verhindert werden, und die Zupendler finden am Arbeitsort etwas zum Wohnen. Nur dies macht einen Mietwohnungsmarkt Davos Klosters attraktiv.

Die Frage ist nur: Um wie viel? Auf welche Weise? Dies sind die entscheidendsten Fragen. Antworten darauf zu finden, ist nicht einfach.

Bevor aber einfach neu gebaut wird, muss sich Davos Klosters über Grundsätzliches einig werden. Will man den «Status quo»? Nimmt man einen Rückschritt an Wirtschaftswachstum mit einer «Schrumpfung» an Arbeitsplätzen in Kauf, um über mehr Wohnraum zu verfügen? Oder soll Davos wachsen, womit sich die Wohnungsnot noch mehr akzentuieren wird? Gleichgültig in welche Richtung es gehen soll, um einen Strategiewechsel wird Davos Klosters nicht mehr herumkommen. Auch im Wohnungsbau.

Von den Wildmannli wird prioritär der Frage nachgegangen, wie viel (Miet-)Wohnraum braucht es mehr, um nur die heutige Wohnsituation, den «Status quo», einigermaßen in Griff zu bekommen. Die Denkfabrik wagt einige (Bedarfs-)Aussagen. Sie zeigt auch einige Lösungsansätze auf.

Alte Davoser Förderungsmassnahmen

Die Problematik ist alt. In Davos sollte mit baugesetzlichen Vorschriften die «klassische Hotellerie» gerettet werden. Auch wollte die Gemeinde damit mehr Wohnungen und Personalunterkünfte entstehen lassen. Der Markt bzw. die Investoren spielten zu wenig mit, so dass diese Massnahmen mit der Zeit wieder fallengelassen wurde. Die heutige Lage verdeutlicht, dass die damaligen Bestrebungen der Zeit voraus waren. Heute wäre man froh, diese Bestimmungen anwenden zu können.

Frühere kommunale baugesetzliche Förderungsmassnahmen für Einheimischen-Wohnraum und Personalunterkünfte

Wohnbauförderung Davos (Baugesetzrevision 1990), BauG 1977

Art. 46ter

Wohnbauträgerschaften erhalten zur Förderung des preisgünstigen Wohnbaus für Ortsansässige eine Erhöhung der AZ um 25 % oder um ein Stockwerk mehr. Diese Nutzungsbeschränkung wird im Grundbuch angemerkt.

Art. 46quinquies

Neubauten, Umbauten und Sanierungen mit wesentlichen Veränderungen der Raumeinteilung müssen einen Erstwohnungsanteil von 50 % einhalten. Gekoppelt an Wohnsitz oder Erststeuerdomizil.

Frühere baugesetzliche Förderungsmassnahmen zur Stützung der klassischen Hotellerie – mit Verkaufsverbot.

Förderung der klassischen Hotellerie im BauG 1977

Art. 47

1. Hotelbonus von 40 % für Neubauten und grössere Erweiterungen. An diesen mit mehr AZ privilegierten Hotels ist die Begründung von Stockwerkeigentum ausgeschlossen. Die Erteilung der Baubewilligung konnte von der Erstellung von Unterkünften für Hotelangestellte in angemessener Zahl abhängig gemacht werden.

**Heute werden wiederum
Quoten für preisgünstige
Mietwohnungen bei
wesentlichen Umbauten und
beim Wiederaufbau gefordert.**

5. Folgen und Auswirkungen von Wohnungsknappheit

Höhere Mieten sind das Eine. Aber was passiert, wenn die Arbeitgeber ihrem Mitarbeitenden gar keinen Wohnraum mehr anzubieten vermögen, und Arbeitende nicht mehr an ihrem Arbeitsort wohnen können?

Folgende Konsequenzen sind denkbar:

1. Firmen (Hotels, Restaurants, Gewerbebetriebe etc.) können ihr Angebot nicht mehr aufrechterhalten (sie bauen Dienstleistungen ab, weniger Personal, weniger Qualität, weniger Angebote, mehr Teilzeitschliessungen, Konzentration auf Spitzenzeiten, Saison wird viel kürzer, mehr Wochenendbetrieb, Abbau im Sommer, weniger Wintertage, Schliessung während der Sommersaison).
2. Firmen lagern aus und verlegen Teilbereiche ihres Betriebes ins Unterland. Dort finden sie eher Fachkräfte. In den grösseren Agglomerationen ist zu pendeln meist mit dem ÖV angenehmer und zeitlich für die Arbeitnehmer kürzer.
3. Neue Firmen kommen erst gar nicht mehr nach Davos Klosters.
4. Arbeitnehmer sehen sich gezwungen, ihren Wohnradius zu erweitern. Dies führt eher zu höheren Kosten, mehr Reiseaufwand, Stress und Logistikproblemen. Das Nichtwohnen und Nichtarbeiten am gleichen Ort machen die Arbeit unattraktiv. Arbeitgeber müssen notfalls sogar Wohngeld oder Reiseentschädigungen als Lohnbestandteil bezahlen, um ihre Angestellten halten zu können.
5. Es bleibt der Wegzug von Davos, und Betriebsschliessungen sind hinzunehmen.

**Leistungsabbau,
Teilzeitarbeit, Betriebszeiten-
einschränkungen...
Danach verbleibt nur noch der
Wegzug.**

**Wohnungsnot in Davos bedeutet:
Wenigverdiener und Familien werden aus dem
Zentrum und aus der Gemeinde verdrängt.
Fehlende Vielfalt und auseinander brechende
Communities sind die Folgen. Davos Klosters
wäre nur noch für die Reichen und Touristen da,
die nur 3 Monate hier verweilen. Geschlossene
Fenster überwiegen. Leere herrscht. Ein solcher
Ort wäre anonym und gesichtslos.**

6. Wohnbaupolitik

6.1. Förderung des Wohnbaus

Soll die Wohn- und Arbeitsattraktivität gesteigert werden, kann der Staat die hohen Mietpreise durch staatliche Massnahmen direkt über die Subjektförderung (Mieter) vergünstigen. Die Mieter erhalten Zusatzverbilligungen oder Wohngeld (Subventionen), die von ihrer Einkommens- und Vermögenslage abhängen. Indirekt geht die Objektförderung dahin, dass der Staat einem Wohnungsersteller (Investor) verschieden hohe, unter dem Zinssatz von üblichen Bankdarlehen liegende Kredite vergibt.

Viele Initiativen zum Thema «Mehr bezahlbare Wohnungen» wollen Wohnungen staatlich fördern lassen. Die linken Parteien sitzen mit der Forderung «nach staatlichen billigen Wohnungen» einem Grundlagenirrtum auf: Sie setzen voraus, dass preisgünstige Wohnungen ausschliesslich durch den Staat oder gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden.

Solche Forderungen gehen nach liberaler Ordnungspolitik in die falsche Richtung, denn es werden die Vergünstigungen der Mietpreise über staatliche Zuschüsse wie Subventionen oder Darlehen aus Steuergeldern gesprochen. Der Staat greift damit in den Wohnungsmarkt ein. Dies ist nicht seine Aufgabe. Solche Markteingriffe sind nicht notwendig. Der Staat soll nicht selber anfangen, weder Wohnungen zu bauen noch Bauland zu kaufen. Auch ist das Vorkaufsrecht der Gemeinden bei privaten Gemeinden nur eine Scheinlösung. Werden mit Steuergeldern Wohnungen gekauft, bleiben weniger Wohnungen auf dem freien Markt übrig. Bei erhöhter Wohnraum-Nachfrage ist dies zudem preiserhöhend. Gerade mit dem staatlichen Vorkaufsrecht kommt es zu einem Preistreiben zwischen Privaten und dem Staat, was die Miet- und Baukosten erst recht in die Höhe schiessen lässt.

Wohnraumpolitik ist keine Garantie für eine Wohnung für jedermann, schon gar nicht für eine auf ewig. Das wäre falsch verstandene Sozialpolitik.

Zuerst bauen, um das Angebot zu erhöhen. Hat sich der Wohnungsmarkt etwas entspannt, soll der Staat sich darauf beschränken, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Anti-liberal ist auch die staatliche Verpflichtung zum Erstellen von Wohnungen zu rigiden Vorgaben für die Kostenmiete (vgl. Anhang Nr. 10) oder die Einführung preisgedeckelter Bauzonen. (vgl. Seite 40)

Die Erfahrung zeigt, dass private Investoren durchaus günstige Wohnungen bauen können – und dabei sind sie erst noch innovativ. Heute ist klar: Den Wohnungssuchenden ist mit einem gesunden Markt und einem guten Wohnungsangebot am Arbeitsort am besten gedient. Wird Bautätigkeit privat gefördert, wird das Vermieten attraktiv und damit wird automatisch mehr in den (Vermietungs-)Markt investiert. Je mehr über private Investoren gebaut wird, desto mehr Konkurrenz gibt es und je mehr spielt der Markt. Liberale Wohnungspolitik fördert das Erstellen von bezahlbarem Wohnraum unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Dabei ist eine Rendite von nicht mehr als 2% bei den heutigen Kreditzinsen anstrebenwert. Zudem muss es in Richtung des Ausschöpfens neuer freiheitlicher Wohn- und Arbeitsmodelle gehen.

Jede Gemeinde soll ihre eigene Politik zur Förderung des gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnungsbaus betreiben. Sie kennt die Verhältnisse vor Ort am besten. Aber Subventionen, Regulierungen und Beschränkungen, staatliches Bauen sowie Preisdeckelungen, ja sogar zu tief kalkulierte Kostenmieten (vgl. Anhang Nr. 10) setzen genau die falschen Anreize und verteuern es, Wohnungen auf Privatinitiative hin zu bauen.

Die Gemeinden fördern den Wohnungsbau mit Anreizen, besseren Rahmenbedingungen für private Investoren, die nachhaltige Renditen anstreben, und mit raumplanerischen sowie baugesetzlichen Lenkungsmaßnahmen. Gemeinden sollen ihr Bauland an private Wohnbauträger im Baurecht abgeben. Dies zu fairen Preisen und mit klaren Vorgaben für die Wohngrößen, den Wohnungsmix, für die Mietzinsgestaltung und für die Belegung. Nur diese Vorgehensweisen garantieren tiefere Mietzinse.

Auf Gemeindeebene macht für jede Arealplanung eine Vorschrift auf einen festen Anteil für «preisgünstige» und «gemeinnützige» Wohnungen Sinn. (vgl. Seite 31)

Die Kostenmiete hilft dem Mieter von heute auf Kosten der Mieter von morgen. Die künftigen Sanierungskosten sind in der Erstvermietung generell zu tief einkalkuliert.

Der Mittelstand darf nicht leer ausgehen. Deshalb sind durchmischte Wohnquartiere das Ziel. Renditeorientierte Bauträger spannen mit gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zusammen. Diese einigen sich auf eine Quote zur Erstellung von Mietwohnungen, auch für gemeinnützige Wohnungen. Je grösser diese beiden Anteile werden, desto höher ist der AZ-Bonus und desto weniger dürfen Wohnungen verkauft werden. Solche Kooperationen bewähren sich. Die Durchmischung im Quartier wird verbessert, der Ghettoisierung wird entgegengewirkt.

Auch architektonisch und bauästhetisch überzeugen solche Modelle. Von aussen gleichen sich die Gebäude, die Häuserfassaden weisen auf den zweiten Blick andere Materialien auf: Verputz gegen Klinker, Stein oder Holz. Innen sind die Wohngrößen und Grundrisse nicht identisch. Die Räume sind enger oder grosszügiger sowie die Raumaufteilung anders gestaltet. Im Ausbaustandard ergeben sich erhebliche Differenzen mit wertigen und teureren Küchen- und Sanitärgeräten, anderen Böden und weiteren Details.

Je mehr Regulierung, desto grösser ist der Unterschied zwischen Bestandes- und Marktmieten. Mehr Markt und mehr Anreize zum Bauen lassen offensichtlich weniger Preisunterschiede zwischen Markt und Bestand entstehen.

Heute lassen sich private Investoren finden, die Wohnbauten mit Innovation zu vernünftigen Mietpreisen auf den Markt bringen.

«Günstig» bauen, auch wenn dies für viele in unserer Höhenlage unrealistisch erscheint, bedeutet insbesondere für die Projektentwicklung, neue Wege bei der Produktdefinition einzuschlagen. Die klassischen Ansätze zur Optimierung der Investitionskosten, die bei der Erstellung von Ferienwohnungen Anwendung finden, stossen schnell an Grenzen. Mittels effizienter Planung, kostengünstiger Bauweise und geschickter Materialwahl können die Erstellungskosten und Mietpreise reduziert werden, meist nicht auf ein Niveau, das den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Zielgruppen entspricht. Um dieses zu erreichen, muss das Produkt als effizient gestaltete, standardisierte «Minimalwohnung» neu definiert werden. So beispielsweise mit einer Verringerung der Wohnungsflächen, was zu mehr Haushalten im Gebäude führt, und der Vereinfachung der Ausstattung. Weitere Einsparmöglichkeiten finden sich in der Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser, in der Standardisierung von Elementen für den Innenausbau und der Ausrüstung. Treppenhäuser und Lifte liegen ausserhalb des

beheizten Volumens. Anstelle von Fluren werden die Wohnungen über Laubengänge erschlossen. Die Grundrisstypen mit minimiertem Flächenmass werden stark komprimiert und nach einem kompensatorischen Prinzip gestaltet. Eine extreme Flächenreduktion bei den Einzelzimmern für den individuellen Rückzug wird durch einen weiten Gang- und Flurbereich zu Arbeits-, Spiel- und Stauflächen und die Kombinierbarkeit der Einzelzimmer umgesetzt. Das kompensatorische Prinzip wird für die gesamte Überbauung angewandt. Gemeinschaftliche Räume werden in den einzelnen Etagen, beim Eingang, im Untergeschoss und allenfalls auf dem Dach ausgeglichen. Auch sind baugesetzliche Vorgaben zur gedeckten Parkierung nicht mehr sinnvoll. Nicht alle brauchen ein Auto. Es sind nur noch wenige Aussenparkplätze für den Güterumschlag vorzusehen. Anstelle der Tiefgarage entstehen Velo- und Lagerräume oder gar gemeinschaftliche Aufenthaltsräume. Quartiersammelgaragen sind vielfach kostengünstiger. Sie bedingen keinen direkten (unterirdischen) Zugang, sondern nur einen Fussweg für wenige Gehminuten.

Gemeinnütziger Wohnbau bedingt selbstredend eine Einschränkung in Wohnungsgrösse und im Ausbaustandard.

Heute schon bauen private Bauträger kleinere Wohnungen, um die Angebotsmieten zu senken.

Auch die Verordnung über die Wohnraumförderung verlangt den Bau kleinerer Wohnungsflächen.

6.2. Mehr Mietwohnungen

2,3 Millionen Haushalte wohnten 2021 in der Schweiz zur Miete und bezahlten dafür pro Monat durchschnittlich CHF 1373. In knapp 9% der Fälle lag die Monatsmiete unter CHF 2000. In Graubünden betrug die Mietquote im 2020 55.7%. Für Davos Klosters fehlen solche detaillierten Zahlen. Der Anteil der Mietenden beim einheimischen Wohnungsbestand ist ebenfalls hoch und dürfte bei etwas mehr als 60% liegen. Somit dürften in Davos schätzungsweise 3500 der 5325 Wohnungen von der ganzjährigen Bevölkerung gemietet sein.

Bei einer Leerstandsquote bis zu 1.5 müssen eindeutig mehr Wohnungen gebaut werden. Bei tiefen Eigentumsquoten bedeutet dies: Es braucht mehr Mietwohnungen. Notwendig ist ein gesunder Bestand, der nicht verkauft werden soll. Stockwerkeigentum darf nicht mehr die Lösung sein. Nur so kann sich ein knapper Mietwohnungsmarkt erholen.

Langfristig lohnt es sich, dies verdeutlichen die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte, in Grundeigentum und somit in Wohnungen zur Miete zu investieren. Auch wenn die Preise bei Eigentumswohnungen fielen, wurden sie nicht zum Schnäppchen. Die Einbrüche lagen bei rund 14% anlässlich der Immobilienblase 1990. Solange die Trends Zuwanderung und zunehmender Wohlstand anhalten, werden Eigentumswohnungen attraktiv bleiben, auch bei der Erhöhung der Leitzinsen. Darum braucht es vor allem mehr Mietwohnungen, Wohnungen, die nicht zu Stockwerkeigentum ausgestattet worden sind, oder mehr Genossenschaftswohnungen. Ohne zusätzliche Mietwohnungen wird sich das Malaise der Wohnungsknappheit nicht entspannen.

Die Forderung, «mehr Wohnungen zu bauen», ist nur ein Teil der Lösung. Es müssen die Bestände an Mietwohnungen erweitert werden.

Der reine Mietwohnbau ist keine Bedrohung, sondern eine notwendige Ergänzung. Wegen des überhitzten Wohnungsmarkts können sich immer weniger Menschen selbstbewohntes Wohneigentum leisten. Renditemaximierungs-Objekte beruhen auf einem Geschäftsmodell von gestern.

6.3. Der unüberhörbare Ruf nach «bezahlbarem» Wohnraum

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Mieteransprüche sind in den letzten Jahren gestiegen. Es ist ein Trend zur Vergrößerung der Wohnflächen auszumachen. Bei einer Vergrößerung der Wohnung von 80 auf 95m² erzeugt dieser Upgrade gemäss hedonischen Berechnungen 12,5% höhere Wohnungsmieten (bei 14 Wohnungen im Haus). Auch im Ausbaustandard ist eine grosse Anspruchshaltung erkennbar. Der Mieter erhält dafür mehr Geld. Es ist offensichtlich, dass Wohnräume von heute ganz klar nicht mehr zum Preis des einfachen Wohnens von gestern zu haben sind. Es stellt sich dabei die Frage, ob viele Haushalte effektiv mehr wollen und sich diese auch tatsächlich leisten können. Viele, vor allem Singles und doppelverdienende Partner ohne Kinder, sind bereit, für mehr Wohnkomfort mehr zu bezahlen. Wohnen wird auch als Statussymbol betrachtet. Viele verlangen nach mehr Privatsphäre in grösseren Wohnungen. Das Anspruchsdenken der Mieter kostet und erhöht die Mieten selbstverantwortet noch mehr.

Gutverdienende wie Expats, mit einem Wohngeld des Arbeitgebers ausgestattet, Spezialisten oder leitende Angestellte in grosszügigen Personalwohnungen, Reisende in Served-Apartments in Städten sowie Ferienwohnungssuchende in den Tourismusorten, die sich eine Zweitwohnung leisten können, zahlen vielfach überhöhte Mieten. Dies reduziert dringend benötigter Wohnraum vor Ort und treibt die Mietpreise noch mehr in die Höhe.

Die zunehmende Diskrepanz von Bestandes- und Neumieten ist der Hauptgrund für einen dysfunktionalen Mietwohnungsmarkt. Sie führt dazu, dass Wohnungssuchende gegenüber Bestandsmietern systematisch benachteiligt und Umzüge unvorteilhaft sind.

Bei der Forderung nach mehr bezahlbaren Wohnungen tönt immer der Unterton mit, der Staat stünde in der Pflicht, korrigierend einzugreifen. Muss der Staat denn dies tatsächlich tun? Und muss Wohnraum überhaupt für alle bezahlbar sein?

Grosszügige Räume, viel Licht und eine moderne Innenausstattung sowie vermehrte Platzbedürfnisse sind gefragt. Die Ausgaben fürs Wohnen steigen an. Der Staat kann aber nicht alle Bedürfnisse abdecken und nicht allen einen «bezahlbaren» Wohnraum garantieren. Günstiger Wohnraum darf nicht auf Umverteilung beruhen. Jedermann hat sich zu mässigen und nach seiner eigenen Finanzkraft zu leben. Die Wildmannli appellieren an die Eigenverantwortung und Selbsteinschränkung.

Der Begriff «bezahlbarer» Wohnraum wird zu stark verpolitisiert.

Günstiger werden Wohnungen, wenn man sie kompakter baut, weniger Verkehrsflächen, modular und industriell vorgefertigt.

6.4. Definition des «bezahlbaren» Wohnraumes

«Mieten und Einkommen haben sich entkoppelt». Für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen wird es tatsächlich immer schwieriger, in Davos Klosters bezahlbaren Wohnraum zu finden. Wie sieht die Einkommensentwicklung des «Normalbürgers» aus? Will man wissen, was die «Mittelschicht» verdient, ist der Median der «mittleren Einkommen» heranzuziehen. Das mittlere Einkommen betrug 2018 in der Schweiz rund CHF53000 pro Jahr. Zwischen 2007 und 2018 ist dieses mittlere Einkommen eines Haushalts um CHF3900 angestiegen (+7,9%). Das durchschnittliche Bruttoeinkommen eines Schweizer Mieterhaushaltes liegt laut Studie von Wüest&Partner aus dem Jahr 2020 bei CHF91000. Nach Abzug von Krankenkassen und Steuern stehen dem Mieter noch rund CHF73000 zur Verfügung. Solche Zahlen fehlen für Davos Klosters. Die mittleren Einkommen liegen erfahrungsgemäss zwischen 10 und 15% tiefer.

Jedoch gilt generell: Wohnräume von heute sind ganz klar nicht mehr zum Preis des einfachen Wohnens von gestern zu haben.

Die Definition des bezahlbaren Wohnraumes hat sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund des zunehmenden Wohlstandes verändert. Die Faustregel, wonach die Wohnkosten 25% des Bruttoeinkommens nicht überschreiten sollen, ist längst überholt. Sie wurde durch andere Annahmen ersetzt. (vgl. Anhang Nr.9)

Der Wildmannli-Wiitblick betrachtet als «bezahlbaren» Wohnraum, wenn dessen Miete für Einkommen unter CHF80 000 brutto pro Jahr nicht mehr als 35% des Netto-Haushaltseinkommens ausmacht. Höhere Einkommenskategorien oder Haushalte mit mehreren Arbeitenden oder Doppelverdienern ohne Kinderbetreuungspflichten sollten sich nicht über unbezahlbare Wohnungen

beklagen dürfen. Auch sind Single-Haushalte differenziert zu betrachten. Bei diesen Bevölkerungsgruppen sind vielfach die Ansprüche höher. Dafür müssen sie bezahlen, auch wenn sie es nicht vermögen.

Gemeinnütziger Wohnraum sollte nach Meinung der Wildmannli für Personen mit einem Einkommen in Vollzeit von unter CHF40000 zur Anwendung kommen. Bei Alleinerziehenden gilt es selbstverständlich zu differenzieren. Allerdings sind solche «Sozial»-Wohnungen flächenmässig kleiner und mit niedrigem Standard zu bauen und zur Verfügung zu stellen. Einer Studie zufolge lassen sich 20% mehr Wohnungen auf einem bestehenden Grundstück bauen, wenn die Wohnflächen verkleinert werden.

Aber die Kostenmiete ist nicht das Heilmittel zur Lösung des Problems. Denn die Kostenmiete hilft dem Mieter von heute auf Kosten der Mieter von morgen, weil der künftige Sanierungsbedarf in der Anfangsmiete, wenn überhaupt, zu tief kalkuliert wird.

In Davos und Klosters ist es schlichtweg unmöglich, eine neue Wohnung mit 4½ Zimmer für eine Miete von unter CHF 2000 anbieten zu können. Nur bei gemeinnützigen Wohnungen muss dies möglich sein. Diesen Realitäten muss man ins Auge sehen.

6.5. Kein Anspruch für alle

Die Anwendung der formulierten 35-%-Regel ist auf den Einzelfall bezogen. Es bedarf einer Eingrenzung des «Anspruches auf bezahlbare Mieten» auf einzelne Bevölkerungsgruppen. Dies hat Auswirkungen auf einzelne Privathaushalte. Privilegierte und Besserverdienende, die mehr als 35% höhere Mietkosten aufweisen, sind davon klar ausgeschlossen.

Weniger privilegierten Haushalten sollte geholfen werden. In diesen «Schutzbereich» fällt die ganzjährige Einwohnerschaft von Davos und Klosters. Dies sind aus Sicht des «Wildmannli-Wiitblick» folgende Haushalte:

- Ein-Personen-Haushalte (Davos 2406, Klosters 899),
- Haushalte mit Familien/Paare mit Kindern unter 25 Jahren (Davos 998, Klosters 397) und
- Ein-Eltern-Haushalte mit Kindern unter 25 Jahren (Davos 186, Klosters 67).

Somit stehen für Davos prinzipiell knapp 3500 Haushalte und in Klosters derzeit rund 1350 Wohneinheiten im definierten «nicht bezahlbaren Wohnraum-Schutz. Davon sind noch Wohnungseigentümer abzuziehen. Wegen der Eigentümerquote von knapp 40% reduziert sich diese Zahl von der «Wohnungsknappheit» betroffenen Haushalte deutlich.

Anspruchsberechtigt sollen nur Personen sein, bei denen im Haushalt eine 100%-Anstellung zugrunde liegt. Freiwillige Arbeit auf Teilzeit bedingt kein Anspruch auf Förderung. Bei Alleinerziehenden darf dies kein Grund für den Verzicht auf eine preisgünstige Wohnung sein, sobald aber im Haushalt zwei Personen eine Arbeit haben, dann schon.

Freiwillige Einschränkung

In der Stadt Zürich geben sich Familien auch mit weniger Platz zufrieden. In den Stadtteilen Schwamendingen und Seefeld leben je ein Viertel aller Familien mit zwei Kindern in einer 3-Zimmerwohnung. Sie bleiben in ihrer Stadtwohnung, gerade wegen kürzerer Pendlerwege, der besseren Infrastruktur mit Schulen, Kitas, wegen des gut funktionierenden ÖV und der umfassenden Kultur-, Sport- und Freizeitangebote.

**Die Förderung
Anspruchsberechtigter darf nicht
zu privilegierten Mietern führen,
die ihre Wohnung auf sicher
haben und dort ewig verweilen.**

**Keine unnötig grossen
Wohnungen bauen. Wer
Förderung verlangt, muss auf
höhere Ansprüche verzichten und
sich räumlich einschränken.**

7. Bedarf nach Wohnraum

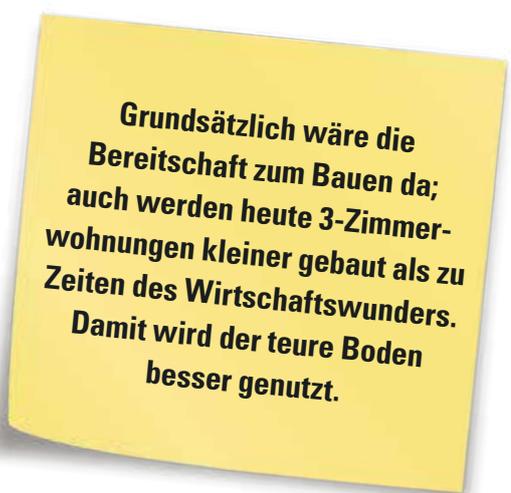
Davos Klosters hat Potenzial und Zukunftschancen, gerade im Bereich neuer tourismusunabhängiger Arbeitsplätze wie Forschung, Gesundheit und Innovation. Es besteht damit die Hoffnung, sich auf eine höhere Produktivitätsstufe steigern und sich auf höherem Niveau weiterentwickeln zu können. Eine Voraussetzung dafür ist aber ein gesunder, weniger angespannter und rotierender Wohnungsmarkt. Auf ein vielseitiges Angebot an Wohnungen für tiefe, normale und erhöhte Ansprüche. Wohnungsnot (Leerstandsquote 0 bis 1.0) und eine angespannte Wohnungssituation (Leerstandsquote bis mindestens 1.3) sind schlechte Zeichen für Prosperität. Sie behindern massiv den Wirtschaftsstandort Davos Klosters.

Die Wohnungsnot hängt in der Regel vornehmlich auch von der Bautätigkeit ab. Bricht diese ein, sind steigende Mieten und längere Arbeitswege die Folgen. Graubünden weist aktuell eine sehr niedrige Bautätigkeit von Neuwohnungen auf. Wüest&Partner haben für den Kanton Graubünden festgestellt, dass auf 1 000 zusätzlich nachgefragte Wohnungen pro Jahr bis 2026 nur 570 neu erstellte Wohnungen hinzukommen. 43% der Mietinteressenten sollen demnach leer ausgehen.

Die Situation in Davos Klosters ist noch angespannter als im kantonalen Durchschnitt.

Der Wohnbedarf für Davos Klosters ergibt sich schon allein aus makro-ökonomischer Betrachtungsweise. Das Wohnungsproblem ist offensichtlich; schon vor Jahren war es absehbar! Leider hat die Politik nicht gehandelt.

In den nächsten Jahren wird sich die Situation noch verschärfen. Dann ist es vielleicht schon zu spät.



Grundsätzlich wäre die Bereitschaft zum Bauen da; auch werden heute 3-Zimmerwohnungen kleiner gebaut als zu Zeiten des Wirtschaftswunders. Damit wird der teure Boden besser genutzt.

7.1. Ursachen für mehr notwendigen Wohnraum

Diese ergeben sich aus grundsätzlicher Hinsicht aufgrund folgender Faktoren.

1. **Bevölkerungszunahme und Zuwanderung** – schweizweiter Trend. In Davos findet eine Abwanderung statt. Aber auch ein Bevölkerungsschwund geht nicht automatisch mit einer Verringerung der Wohnraum-Nachfrage einher. (1)
2. **Mehr kleinere Haushalte** – in Davos herrschen kleine Haushalte vor. (2)
3. **Höhere Wohnstandards** – auch die ständige Bevölkerung hat mehr Ansprüche. (3)
4. **Überalterung** – in Davos ist dies ein wesentlich zu beachtender Faktor.
5. **Pendlerzunahme nach Davos** – dieser Umstand generiert grundsätzlich Wohnbedarf, weil viele hier leben sollten, wenn sie dies auch tun wollen. (4)
6. **Aus(ver)kauf der Einheimischen** – in Davos ist diese Tendenz deutlich zu spüren. Von einer Zunahme ist realistisch auszugehen. (5) und (8)
7. **Bewusstes Leerstellenlassen von Wohnraum** – die Missbrauchsregelung gemäss Art. 12 ZWG und auch das WEF sind dafür verantwortlich.
8. **Ausgleich** zu einem ausgeglichenen Leer-Wohnungsbestand. Es bedarf eines ersten «Auffüllens» am Bestand, um einigermaßen zu einem rotierenden Mietwohnmarkt zu gelangen. (6)
9. **Nicht zweckkonform genutzte Wohnungen** – auch in Davos gibt es dies zu beachten.
10. Zu Konzentration von **Airbnb-Unterkünften und Served-Apartments** – in Davos ist das Problem noch nicht so markant wie in den Städten. (7).
11. **Bautätigkeit** – in Davos ist sie für Erstwohnungen in Miete kaum existent. (8) und (9)
12. **Homeoffice** – Remote Work bedarf mehr Platz und treibt Mieten in die Höhe (10).
13. **Wirtschaftswachstum** – in Davos spielt dies (noch) keine Rolle. Einzig ist ein Fachkräftemangel feststellbar, dem es auch an Wohnraum fehlt. (vgl. die Konsequenzen gemäss Sonderbeilage.)

Zu 1.

Bevölkerungsabnahme!

Wie viele Wohnungen, die gemäss Zweitwohnungsgesetz als Altbestand gelten, tatsächlich in Zukunft in den Verkauf gelangen werden, hängt von der Bevölkerungsentwicklung in den Feriendestinationen ab. Denn seit 2013 schrumpft die Bevölkerung in rund zwei Dritteln der Ferienorte. Und damit schwindet vordergründig der Bedarf an Erstwohnungen.

Dauert die Abwanderung an, dürften entsprechend mehr Zweitwohnungen auf den Markt kommen. Damit steigt der Zweitwohnungsbestand, der zu Ferienzwecken genutzt wird.

Der Wohnraumbedarf der verbleibenden Ortsansässigen verringert sich erfahrungsgemäss nicht. Die Abgänge machen den Mehrbedarf nicht wett.

Zu 2.

Zunahme der Haushalte

Immer mehr Menschen leben in mehr Haushalten. In den Städten leben mehr Singles. Zudem stimmt die Wohnungsverteilung nicht mehr. Ältere Personen, deren Kinder ausgezogen sind oder deren Partner verstorben ist, bleiben in ihren grossen Wohnungen wohnen. Viele fühlen sich darin auch wohl und wollen sich nicht einschränken.

Die ETH Lausanne ist einem Bericht aus dem Jahr 2021 der Frage nachgegangen, weshalb Mieter nicht in kleinere Wohnungen ziehen, wenn sie dies tun könnten. Rund 40% der Befragten gaben an, dass sie in eine grössere Wohnung gezogen seien, obwohl sich ihre Haushaltsgrösse verringert habe. Nur ein Viertel zeigte sich bereit, bei einem künftigen Umzug in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn weniger Menschen im Haushalt

Die Anzahl der Haushalte nimmt stärker zu, als Wohnraum geschaffen wird.

leben würden. Rund ein Drittel fand, die jetzige Wohnung sei bereits zu klein. Anhand der Antworten identifizierten die Forscher mehrere Hindernisse für die Entscheidung hin zu einer kleineren Wohnung. Dazu gehörte etwa das Statussymbol, das mit einer grossen Wohnung verknüpft wird, die Verbundenheit mit der Nachbarschaft und das Mehr an Privatsphäre in grösseren Wohnungen. Die Grossfamilie steht vielfach vor unlösbaren Problemen, und das Gesuchte ist schlichtweg inexistent. Der Bau grosser Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern ist einerseits für Investoren weniger attraktiv, da sie am Ende weniger Miete pro Quadratmeter verlangen können. Kleinere Wohnungen sind rentabler.

Viele der grösseren Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind unterbelegt. Die in einer grossen Wohnung lebenden Personen beanspruchen meist mehr als den durchschnittlichen Raumbedarf von 46,3 m² pro Person. In der Schweiz soll es 410 000 Haushalte geben, in der nur eine Person in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern lebt. In 360 000 Haushalten wohnt ein Paar mit fünf oder mehr Zimmern.

Die mangelnde Möglichkeit des Wohnungstausches fehlt, gerade bei Wohnungsnot. Ältere Menschen bleiben in ihren zu grossen Wohnungen, weil sie auch keine kleineren und preisgünstigeren finden, und Familien verharren in zu kleinen Wohnungen, weil es keine grösseren Familienwohnungen gibt. Mangels Alternativen führt dieser Mangel zudem noch zu höheren Mieten für alle.

Zu 3.

Höhere Mieter-Ansprüche

Die Mieter selbst verlangen mehr höhere Innenausbaustandards. Dies erhöht die Mieten. In den letzten Jahren wurde ein Trend zur Vergrößerung der Wohnungsflächen erkennbar. Während früher eine 3-Zimmerwohnung im Durchschnitt über 80 m² verfügte, liegt dieser Wert im Neubaubereich heute bei 95 m². Vielfach muss heute eine 4-Zimmerwohnung deutlich über mehr als 100 m² mit zwei Nasszellen aufweisen. Grössere Wohnungen führen nicht zu anzahlmässig mehr Wohnungen.

Der fehlende Wohnraum geht auf Individualisierungseffekte zurück: Anspruchshaltung, Scheidung, Alterung der Bevölkerung ...

Zu 4.

Pendlerzunahme

Zwei neue Arbeitsplätze bedingen mindestens eine zusätzliche Wohnung. Die Wohnbauplanung muss von einer Wohnung pro Arbeitnehmer ausgehen.

Zu 5.

Aus(ver)kauf von Erstwohngengenutzten Wohnungen

Dieser Trend zur «Umnutzung» ist seit einigen Jahren erkennbar. Er setzte etwa 2017 ein. Die negative Wirkung blieb lange verkannt. Die Tendenz ist schleichend. Das Gefahrenpotenzial ist für den Einheimischen-Wohnungsmarkt vorhanden. Dies kann eine besorgniserregende Entwicklung zur Folge haben. Mit dem Verkauf von Einheimischen bewohnten Wohnungen an Personen mit Wohnsitz ausserhalb von Davos (sog. Zweitheimischen) geht Erstwohnsitz-Wohnraum verloren und der Zweitwohnungsanteil steigt. In Davos ist diese Quote seit 2017 um 1.6% auf 57.0% gestiegen. Dies entspricht gemäss dem KrL rund 200 neuen Zweitwohnungen.

Gemäss einem FHGR-Bericht könnten schweizweit rund 32000 Erstwohnungen (Altbestand per 11. März 2012) mit hohem Gewinn als Zweitwohnungen verkauft werden.

Davos Klosters ist so attraktiv, dass viele gutverdienende «Gäste» hier eine Ferienwohnung wollen. Wenn Altbauten durch Neubauten ersetzt werden, verschwinden günstige Wohnungen.

In Davos sind dies 95% aller Wohnungen (11 730 Wohnungen) bzw. rund 5 000 der 5 300 von Ortsansässigen bewohnten Wohnungen.

In Flims wurden aufgrund eigens erfolgter Abklärungen durch die FHGR im Zeitraum von 1998–2022 pro Jahr 22 solcher Umwandlungen festgestellt.

In Davos sind dies gefühlt rund 40 Wohnungen pro Jahr. Die Tendenz wird nicht abnehmen, sich vielleicht wegen der Überalterung mit Todesfällen oder Abwanderung sogar noch verstärken. Der Verlust an Erstwohnungen in der Periode 2018–2021 durch Abbrüche betrug zudem noch rund 70 Wohnungen. In der gleichen Zeit haben auch die Zweitwohnungen um 254 Einheiten zugenommen.

In Klosters sind es mit Bestimmtheit ein bis zwei Dutzend Wohneinheiten pro Jahr, die in den vergangenen Jahren pro Jahr «umgenutzt» worden sind. Auf 2 166 Einheimischen-Wohnungen macht diese prozentual wenig aus, aber in zehn Jahren werden es bald 10% des Bestandes weniger sein.

Zu 6.

Rotierender Wohnungsmarkt

Wohnungsnot oder Wohnungsmangel dürfen auf die Dauer nicht hingenommen werden. Die Volkswirtschaft leidet. Es ist eine Situation zu schaffen, in der sich Angebot und Nachfrage in etwa die Waage halten. Mehr Konkurrenz ist anzustreben, was den Mietern mehr Auswahlmöglichkeiten bei ihrer Wohnungssuche ermöglicht. Die Vermieter sind zudem in einer ausgewogeneren Marktsituation angehalten, ihren Wohnungspark schneller auf den neuesten Stand zu bringen. (vgl. Anhang Nr. 4)

Zu 7.

Einfachere und rentablere Vermietung von Ferienwohnungen

Online-Portale haben die Vermietung von Ferienwohnungen in den letzten Jahren deutlich vereinfacht, was die Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen erheblich erhöht hat. Treiber sind überdurchschnittlich hohe Mieterträge. In Davos bietet das WEF grosse Chancen. Die Auslastung während der Nebensaison ist in der Zwischensaison gering. In der Nebensaison liegt sie vielfach bei mageren 20%. Dies ist jedoch nach wie vor gewinnbringender, als die Wohnung in Dauervermietung Einheimischen zu überlassen.

Davos hat einen hohen Anteil von Airbnb-Angeboten, auch sind die durchschnittlichen Preise pro Übernachtung sehr hoch.

Wegen des Wohnungsmangels kommt die Kurzzeitvermietung unter Druck. (vgl. Anhang Nr. 14)

Zu 8.

Bautätigkeit im Altbestand ergibt Zweitwohnung

Gemäss Bundesgerichtsentscheid vom Mai 2021 kann der Grundeigentümer nicht mehr vom Erweiterungsbonus von 30% profitieren, wenn er sein Gebäude abreisst und allenfalls mit noch überschüssiger AZ neu aufbauen will. Der Anreiz für den Abbruch, der Aufbau mit gleich vielen, aber grösseren Wohnungen und der Verkauf derselben ist abgeflacht.

Dies hat zu einer leichten Beruhigung geführt. Neuerdings stehen Kernsanierungen mit Verkauf von Zweitwohnungen im Trend. Infolge nicht ausgeschöpfter Ausnützung (Unternutzung) ergaben sich im «Zweitwohnungs»-Neubau in der Regel doch noch einige wenige zusätzliche neue Erstwohnungen nach ZWG. Auch diese fehlen nun. (vgl. Anhang Nr. 13)

Was ist nun zielführender, um zu mehr Mietwohnungen zu gelangen? Darüber scheiden sich die Geister. Ein Ideologiestreit zur Frage des Altwohnungsbestandes nach ZWG entfacht sich. (vgl. Anhang Nr. 13)

Die **liberale Haltung** geht dahin: Das Stoppen und Verbieten des Verkaufes des Altbestandes ist wettbewerbsverzerrend. Dafür soll das Streben nach Ausgleichsmassnahmen im Neubau stark intensiviert und gefördert werden. Die Wohnbauförderung ist primär marktwirtschaftlich zu organisieren.

Die **restriktive Haltung** ist: Die Besitzstandsgarantie des Altbestandes (altrechtliche Wohnungen) gilt nur noch bei der Sanierung und Modernisierung sowie bei Anbauten mit 30% Erweiterungsbonus, jedoch nicht mehr bei einer teuren Kernsanierung mit weniger Wohnungen und nach einem Abbruch mit Wiederaufbau des Gebäudes.

Zu 9.

Verminderte generelle Bautätigkeit

Die Bautätigkeit war in den letzten Jahren schweizweit stark abnehmend. Gemäss dem Bundesamt für Wohnwesen werden jährlich bis zu 10000 Wohnungen zu wenig erstellt, um die zusätzliche Nachfrage zu decken.

Der Bauindex ist massgeblich gesunken! Je mehr gebaut wird, desto mehr Mietwohnungen entstehen. 2022 wurden Neubauprojekte im Umfang von 38000 Wohnungen bewilligt – der tiefste Wert seit 20 Jahren. Die Neuwohnbauziffer liegt heute bei 0.75% auf 1000 Baubewilligungen. Diese Ziffer mit noch 75 neuen Mietwohnungen erscheint auf den ersten Blick verkraftbar zu sein, hat aber auf Dauer verheerende volkswirtschaftliche Auswirkungen. Der Wohnungsmangel nimmt kontinuierlich zu.

Einen Gegentrend scheint es in Chur zu geben, wo derzeit die Anzahl Baugesuche mit 673 so hoch sind wie noch nie zuvor. In den letzten Jahren wurden 181 neue Wohnungen geschaffen, was auch auf ein Wirtschaftswachstum im Rheintal zurückgeführt werden kann. Dennoch wird auch in der Hauptstadt mehr Wohnraum benötigt. Mitte des letzten Jahres standen nur gerade 40 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote im 2022 betrug 0.19.

Heute ist es auch aufwändiger, den Wohnungsbestand zu erhöhen. Um 100 zusätzliche Wohnungen zu erhalten, genügte es früher, 100 Wohnungen zu erstellen. Heute muss man 144 Wohnungen bauen, um den Wohnungsbestand um 100 zu erhöhen, weil bei jedem Ersatzneubau auch Wohnungen wegfallen.

Nur wenn die Bauwilligen wieder den roten Teppich ausgerollt bekommen, wird trotz Teuerung und Zinsanstieg Besserung eintreten.

Zu 10.

Homeoffice

Gemäss einer neuesten Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) werden die Ansprüche ans Wohnen stets höher, dies zumindest seit der Corona-Pandemie, da viele Menschen weiterhin vermehrt zu Hause arbeiten. Das führt zu höheren Mieten. Die Studie geht zudem davon aus, dass rund 40 Prozent der Beschäftigten in den nächsten zehn Jahren regelmässig multilokal arbeiten werden, sei es im Homeoffice oder sei es an wechselnden Orten. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche ist ausgewiesen. Dies macht gut erreichbare Mittel- und Kleinzentren mit nahen Versorgungsangeboten attraktiver, treibt aber auch

dort die Mieten in die Höhe. Vermutlich werden davon grosse Agglomerationen oder Zentren mit guten Verkehrsbedingungen profitieren. Dennoch werden mehr dezentrale Zentren entstehen. Auch werden vermehrt Tourismusorte davon profitieren, welche ein Angebot für «städtische» Bedürfnisse abdecken wie Behörden, Schulen, ärztliche Versorgung, Flaniermeilen, Kasino, Läden, Shoppingcenter und Ähnliches sowie für die Freizeit mit Sport und Kultur. Solche Tourismusorte wie u.a. die Region Davos Klosters mit der grössten Stadt in den Alpen könnte davon profitieren. Die verstärkte Nutzung von Zweitwohnungen kann zu einer ausgeglicheneren Auslastung übers ganze Jahr beitragen. Auch ist dieser Trend bei Neubauten zu berücksichtigen, es bedarf künftig grössere Wohnungen, Wohnungen mit einem Zimmer für Remote-Work mehr. Die Schattenseite wäre allerdings auch in den Tourismusorten ein Immobilienmarkt mit noch mehr steigenden Preisen.

Es gibt immer mehr Menschen, die lieber auf dem Land wohnen wollen. Die Attraktivität von Davos Klosters ist zu steigern. Neue Arbeits- und Wohnmodelle in einem neuen Quartier mit ausgebauter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung könnten für flexibles Arbeiten eine Chance sein.

7.2. Rahmenbedingungen für den Mehrbedarf

Nicht die Maximierung von Investorenrenditen oder die Sanierung kommunaler Haushalte, sondern die «Versorgung aller Bevölkerungsgruppen mit ausreichendem Wohnraum» muss eines der Hauptziele der Bodenpolitik sein. Darum soll der Staat Rahmenbedingungen schaffen, damit von privater Seite mehr in den Wohnungsmarkt investiert wird. Zur Lösung des Problems bedarf es des Abbaus von Reglementierungen, rascheren Verfahren und mehr Anreizen. Bei gleich starker Zuwanderung und in den Berggebieten mit wachsender Nachfrage nach Zweitwohnsitzen braucht es nicht staatliches Geld oder zusätzliche prohibitive Vorschriften, sondern eine Wohnbau-Offensive. Mit einem deutlich mehr gesteigerten Angebot werden die Preise sinken.

Die gesetzliche Verpflichtung, den Boden wirklich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu verwenden, geht zu weit. Ebenso Vorkaufsrechte für Gemeinden. Auch die Massnahmen zur «Mobilisierung» von gehortetem Bauland gehen zu weit, indem beispielsweise eine Baupflicht mit Vorkaufsrecht erlassen wird. Neuerdings sollen Gemeinde-Immobilienfonds ein probates Hilfsmittel sein. Linke Politiker wollen den Bau von preisgünstigen Wohnungen fördern, u.a. mit Ausschüttungen an Land- und Gebäudekäufe oder Ausrichtung von Zuschüssen an Genossenschaften, Stiftungen und die Stadt selbst beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen zu unterstützen. Dieses Rezept kommt nur einigen Privilegierten zugute. Die grosse Mehrheit hat das Nachsehen, während die grosse Mehrheit mit höheren Mieten dafür bezahlt. Dieses Geld ist falsch investiert, es werden nur wenige von günstigem Wohnraum profitieren. Der Immobilienmarkt wird weiter angeheizt.

Um den Wohnungsbau zu steuern, können Gemeinden eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik betreiben. Das Interesse der Gemeinden, strategisch wichtige Gebiete in ihrem Besitz zu behalten oder zu bekommen, ist durchaus legitim. Wenn sie clever sind, geben sie Baurechte auf ihrem Land ab, wenn dies angezeigt ist. Die Gemeinde muss im Rahmen

ihres Gesamtinteresses frei bleiben, um Land zu sichern und beispielsweise einen Innovationspark oder sonst ein Projekt zugunsten der Allgemeinheit realisieren zu können.

Wohnbaugenossenschaften sind ein Garant für Bestandesmieten. Sie bauen nicht nur günstiger, sondern auch weniger Wohnfläche pro Kopf. Die Gemeinde sollte mit der Vergabe von Baurechten an ihrem Land an Private ein grosses Interesse haben. Subventionierter oder mittels höherem Volumen geförderter Wohnungsbau bedingt aber die vollständige Transparenz hinsichtlich der Kosten für Bauland und der Baukosten, die Offenlegung der Mietzinsgestaltung, Vorgaben über Belegungsvorschriften, Definition der Höchstmieten, Vorgaben der Mieterhöhung, Vorgehen gegen Unterbelegung und Kontrolle über die Einhaltung aller bewilligter Auflagen.

Nur mehr Wohnraum erhöht die Standortqualität. Diese hängt aber auch von vielen weiteren Faktoren ab. Nicht nur die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum entscheidet, wie attraktiv es ist, in eine Gemeinde zu ziehen und dort zu wohnen. Es braucht auch eine funktionierende Infrastruktur, vom Lebensmittelladen über den Gemeindesaal, die Dorfbeiz, Schule und Kitas bis hin zur Breitbandverbindung, vornehmlich verkehrstechnischen Erschliessung, Ausbau des ÖV sowie mehr autofreie Zonen. Da soll der Staat primär wirken.

Und in Davos?

In der Wohnraumpolitik hat die Gemeinde Davos bisher nicht gegläntzt.

- Strategisch wichtig und im Gesamtinteresse wäre gewesen, sich das zentrale Derby-Areal zu sichern.
- Auf dem Gelände «Metzparkplatz», «alter Schlachthof» und «Areal Val. Meisser» sollen nun neue Formen von Wohnraum entstehen. Die Gemeinde Davos hat es in der Hand.
- Auf dem Gelände «Bergbahnperimeter Platz und Dorf» sowie «Valbella» sind über die Zonenplanung umfassende Auflagen zum ausschliesslichen Bau von Dauer-Mietwohnungen, teilweise sogar mit Verkaufsverbot, mehr als angezeigt. Das Potenzial ist enorm.

**Der Staat soll nicht selber bauen.
Private Bauträger können dies
besser, effizienter tun.**

7.3. Konkrete Bedarfszahlen-Berechnungen für Davos

Die nachfolgende Detailbetrachtung ergibt einerseits eine einmalig erforderliche Zunahme, quasi ein Grundstock, um die heutige Not zu lindern, und andererseits muss ein jährlich wiederkehrendes Zusatz-Bedürfnis abgedeckt werden können.

Gestützt auf Angaben der Gemeinden Davos und Klosters zu den steuerpflichtigen Personen nach Einkommensklassen unter Verwendung des Immo-Monitorings von Wüest & Partner und weiterer Quellen, vor allem auch aufbauend auf empirischen Werten aus der täglichen Praxis, lässt sich der Bedarf aus der Sicht des «Wildmannli-Witblick» für Ortsansässige errechnen. Er ist erstaunlich hoch.

Auch kann auf die Studie des Wirtschaftsforum Graubünden verwiesen werden, das einen anderen Ansatz mit Arbeitsplätzen, Pendlerstatistik, Überalterung und Bevölkerungswachstum gewählt hat.

Neue Wohnungen sollen nur noch ganzjährig an im Ort arbeitende Personen und vor Ort lebende Familien mit Kindern und Ein-Personen-Haushalte mit Kindern in Miete zur Verfügung gestellt werden. Dies bedingt einen grösseren Wohntypenbedarf von 4-Zimmerwohnungen und mehr Zimmern. Für Ältere und finanzschwächere Ein- und Zwei-Personen-Haushalte sollen die heute bestehenden 2-Zimmerwohnungen bei besserer Belegung ausreichen. Dies jedoch nur bei einem mehr oder weniger konkurrenzfähigen Miet-Wohnungsmarkt.

1. Heutiger Bedarf – der «Status quo»

1. **Ausgleich für einen «gesunden Leerwohnungsstand».** Die wünschenswerte Quote von 2.0 wäre für einen rotierenden Wohnungsmarkt angemessen, 1.5 für kleinere Wohnungen, ja sogar 2.5 für grössere Wohnungen. Die Quote von 1.5 auf dem Erstwohnungsbestand darf als Minimum betrachtet werden. Somit mag es auf dem Wohnungsmarkt von der Nachfrageseite her betrachtet mindestens 75 bis gut 110 Wohnungen mehr vertragen. Sicher einmalig. Je nach Entwicklung der Leerwohnungsziffer ist der Bedarf jährlich angemessen höher. Ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage lässt sich nie erreichen. Der Ausgleichsbedarf muss als Zielgrösse betrachtet werden. Es bedarf eines ständigen Annäherns und Abtastens an eine ausgewogene Marktsituation. + 100
2. **Es werden wegen des ZWG weniger Wohnungen gebaut,** weil Querfinanzierungen für Ortsansässigen-Wohnungen fehlen. Die Neubauquote ist gesamtschweizerisch auf 0.75% auf 1000 Wohnungen gesunken. Es fehlen auch bei uns jährlich rund 30 neu zu erstellende Wohnungen, die zu zwei Dritteln den in Davos ganzjährig Arbeitenden zur Miete zur Verfügung stehen sollten. + 20
3. **Überalterung und Wohnraum wird «falsch» genutzt.** Wegen der Überalterung der Davoser Bevölkerung wird der Umstand des Alleinwohnens noch mehr zunehmen. Jährlich werden zehn Wohnungen mehr benötigt. + 10
4. **Der Wunsch nach mehr Wohnraum** äussert auch die einheimische Bevölkerung. Auch dieser gesellschaftlichen Entwicklung mit zunehmend mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten (diese sind zwei Drittel aller Haushalte in der Schweiz, dürfte im städtischen Tourismusort Davos gleich sein) kann sich Davos Klosters nicht entziehen. Jährlich darf von einem Mehrbedarf von zehn Wohnungen ausgegangen werden. + 10
5. **Verdrängung durch die demografische Entmischung.** Jährlich verlassen im Ort arbeitende Mieter Davos, meist sind es Familien. Zehn grössere Wohnungen werden mit Sicherheit mehr gebraucht. + 10
6. **Andere Nutzungen.** Gebaute Mietwohnungen werden auch als Büros vermietet – jährlich fehlen fünf Wohnungen für hier Arbeitende. + 5

7.	Zupendler, die eigentlich in Davos am Arbeitsort wohnen wollen , sollen Wohnungen mieten können. Auch wenn dies nur ein Drittel – nur 33 % – tatsächlich wollte und tatsächlich zuziehen will, ergibt dies bei heute 1 180 Zupendlern ein minimaler Grundbedarf von 300 neuen Wohnungen. Ein Neuzuzug erfolgt in der Regel und idealerweise nicht immer alleine, mit einem Konkubinatspartner und mit Kindern. Auf zwei Zuwanderer entfällt ein Haushalt (=Wohnung). Realistischerweise werden effektiv mehr Wohnungen benötigt. Zwischen 200 und 400 dürfte sich die Nachfrage einpendeln. (vgl. Anhang Nr. 15)	+250
8.	Wegen des Ausverkaufes des «ZWG-Altbestandes» entsteht bei diesen Umnutzungen ein jährlicher Verlust von heute ganzjährig bewohntem «Einheimischen-Wohnraum» – jährlich sollte für gut 40 Wohnungen Ersatz gefunden werden.	+40
9.	Das bewusste Leerstellenlassen von Wohnraum , das Kurzzeitvermieten und Nichtvermieten an Personen mit Wohnsitz in Davos werden tendenziell zunehmen. Einige «Davoser» haben angefangen, sich vorsorglich ins Unterland zu verlegen. Die Gefahr einer Massnahme nach Art. 12 ZWG nimmt real zu. Diese Vorsichtsmassnahmen betreffen minimal fünf, zehn, wenn nicht gar bis zu 15 Wohnungen pro Jahr. Auch ist damit ein Verlust an Steuersubstrat für Davos verbunden.	+5
10.	Bevölkerungswachstum. Es wird in Zukunft mit einem moderaten Bevölkerungszuwachs bis 2035 mit rund 65 Personen pro Jahr gerechnet. Somit werden jährlich 30 Wohnungen zusätzlich benötigt.	+30
11.	Stopp der Nutzerbelegung. In Davos kann vielleicht mit neuen Belegungsvorschriften, mit einer effizienteren Wohnungsbewirtschaftung bei gemeindeeigenen und gemeindenahen Vermietern und ähnlichen Zuweisungsmassnahmen Gegensteuer gegeben werden. Innerhalb von Davos fanden im 2021 immerhin 664 Umzüge statt. Dies weist darauf hin, dass der Markt noch nicht vollständig ausgetrocknet ist, und die Fluktuation noch spielt. Dennoch und selbst mit Wegzügen nimmt das Wohnungsangebot nicht markant zu. Es lassen sich schätzungsweise nur rund 30 bis 50 Wohneinheiten gegenrechnen.	-50
Total		+430

Fazit für den aktuellen Bedarf ±430

Der heutige Minimal-Grundbedarf an neuen Mietwohnungen für ganzjährig in Davos Wohnende und Arbeitende beläuft sich auf mindestens plus/minus 400. Damit würde ein mehr oder weniger funktionierender Wohnungsmarkt erreicht werden, (vgl. Anhang Nr. 4) Die Leerstandsquote würde auf «verträgliche» 1.5–2.5 angehoben. Damit diese einigermassen «marktgerechte und konkurrenzfähige» Situation in Davos eintritt, wären vorerst einmalig sicher 250 und optimal 400 neue Mietwohnungen notwendig. Jährlich wiederkehrend sind mindestens 75 wünschenswert.

Selbst mit dem Einwand, eine gezielte Steuerung der Unterbelegung würde Besserung bringen, wird diese Zielgrösse des Mehrbedarfes nicht wesentlich nach unten gedrückt. Zudem lässt sich das «Horten von grossen Altbestandswohnungen» vorerst nur mit einem neuen Grosswohnungsangebot besser steuern.

Der Wildmannli-Witblick verkennt nicht, dass die Leerwohnungsziffer nicht das einzige und unfehlbare Mittel bei der Beurteilung des Wohnungsmarktes ist. Diese Stichtagsbetrachtung gilt als Indiz. Als Anhaltspunkt. Für die Angleichung des Angebotes an die Nachfrage wurde deshalb auch bewusst der tiefe Wert von 1.5 herangezogen.

Die Altersentwicklung und der künftige Fachkräftemangel verschärfen die Wohnungsknappheit noch. Zudem ist eine Quantifizierung in Szenarien für eine sinnvolle Wohnraumpolitik dringend notwendig. (vgl. Sonderbeilage)

**Davos braucht den
Strukturwandel.
Davos braucht mehr Wohnraum.
Der zu forcierende Mieter-
Wohnungsneubau ist ein
Wachstumsmotor.
Eine Massnahme gegen die
Gentrifizierung. Eine notwendige
Investition in die Zukunft.**

**Schneller bedarfsgerechte, eher
Wohnungen mit etwas geringerer
Fläche zur Miete bauen, wo die
Nachfrage real existiert.**

2. Negativ-Szenario

Selbst bei einer kontinuierlichen, sich verstärkenden Abwanderungswelle von Ortsansässigen, die sich das Wohnen hier nicht mehr leisten können, hat nicht automatisch einen grösseren Leerstand an Einheimischen-Wohnungen zur Folge. Die noch verbleibende Bevölkerung hat ebenfalls Mehrbedarf. Die Haushaltsquote wird sich kaum nach oben verändern. Eine Unterbelegung ist auf einem gewissen Wohlstandslevel immer auszumachen, ja kaum auszumerzen. Und die Nachfrage selbst nach mietbaren Zweitwohnungen (eigentlich den Einheimischen vorbehalten) wird hoch bleiben.

Die Einschränkung der Nachfrage nach Zweitwohnungen würde den Wohnungsmarkt am schnellsten entlasten. Aber das wünscht sich Davos Klosters ja eigentlich auch nicht: Denn es lebt sich mit deren Steuern, Gebühren und Abgaben ganz gut.

Ein Schrumpfen an Arbeitsplätzen und damit einhergehender Verlust an Finanzkraft darf für Davos Klosters gar keine Option sein. Davos ist zwischenzeitlich zu gross geworden, um sich auf «Qualität» und «höhere Betriebserträge» zu trimmen.

Die Bevölkerungsabnahme und der Verlust von Arbeitsplätzen gehen auch mit dem Fehlen von Wohnraum und den nicht vorhandenen Wechselmöglichkeiten am Arbeitsort einher.

Fazit: Gleich welches Szenario die Gemeinde verfolgt. In Davos müssen dringend mindestens 100 Wohnungen zur Miete für Dauerbewohner und für in Davos Arbeitende erstellt und angeboten werden. Erst dann tritt eine erste Beruhigung auf dem Einheimischen-Wohnmarkt ein.

3. Szenario Wachstum

Die früher vorherrschenden Geschäftsfelder Tourismus und Baugewerbe haben an ihrer Strahlkraft abgenommen. Von einem «Revival» mögen viele noch hoffen. Aber diese Träume sind schlichtweg unrealistisch geworden. Ebenso das von der FDP Davos noch bis vor Kurzem geäusserte Ziel der 15000-Einwohnerschaft. Es werden zwar weniger Zweitwohnungen gebaut werden. Dadurch kommt der Altbestand unter noch höheren Druck. Die Tourismusbranche hat sich stark verändert, dies vornehmlich wegen des Überangebotes an Hotelbetten zulasten der Profitabilität der Hotellerie. Auch werden wegen des Klimawandels die Schneesporttage immer weniger. In einem pessimistischen Szenario wird die Schneesicherheit 2035 in Davos über 1800m ü.M., ab 2060 über 2000m ü.M und im 2085 über 2400m ü.M., gewährleistet bleiben. Heute sind es 1400m ü.M, Davos Klosters braucht Wachstum, denn keines bedeutet Stillstand. Der Beginn eines langsamen Schrumpfens. Wachstum wird der Tourismus auch mit immer mehr «fantasielosen» Grossprojekten unter dem Titel «strukturierte Beherbergungsbetriebe» mit den Ressorts «TSH» und «Valbella» nicht generieren. Selbst auf dem «Derby-Areal» und dem Parsennparkplatz nicht. Dieses touristische Bau-Modell stellt auf die Renditemaximierung des Wohnungsverkaufes ab.

Gerade im Szenario «Wachstum» des Wirtschaftsforum Graubünden ergibt sich ein überraschend hoher Wohnraumbedarf (vgl. Sonderbeilage).

Neue Arbeitsplätze in Forschung, Bildung, Medizin und Innovation bedingen eine Anzahl von komfortablen Wohnungen. Diese sind weniger preissensitiv.

Den Streik am Bau von Mietwohnungen gilt es zu beenden. Auf die Bauentwickler muss man zugehen, ihnen bessere Rahmenbedingungen und Prämien bieten.

Zu hoffen bleibt, dass Davos Klosters über neue Geschäftsfelder mit tourismusunabhängigen Arbeitsplätzen wachsen kann. Aber ein solches Wachstum verlangt nach mehr, ja bedeutend mehr Wohnraum, als bis heute angedacht. Dies ist eine Grundvoraussetzung dazu. Ohne neuen Wohnraum können keine neuen Stellen angeboten werden. Das Zupendeln aus dem Rheintal würde als zu anstrengend und zu kostspielig angenommen werden.

Jeder neue Arbeitsplatz generiert Wohnbedarf. Pro neuem Arbeitsplatz ist zusätzlich ein Separat-Zimmer (Studio) erforderlich (siehe die tiefe Haushaltsquote in Davos von derzeit 1.97). Meist kommen Angestellte auch nicht alleine. Jüngere leben oft in einer Wohngenossenschaft.

Selbst bei einem weniger fordernden Szenario – dem «Status quo plus – qualitatives Wachstum» ist ein Bedarf von 700 bis 800 zusätzlichen Wohnungen auszumachen. Dies ausgehend von einem minimalen kontinuierlichen Wachstum über zusätzliche 30 Arbeitsstellen pro Jahr und im Ort lebend. Mit einer geringen Ansiedlung von Kleinstfirmen, sogenannten Start-ups. Diese realistische Zielgrösse muss sich die Politik für die nahe Zukunft bis 2035 vor Augen halten und mit geeigneten liberalen Massnahmen anpeilen.

Fazit für den zukünftigen Bedarf ±750

Ob nur kleinere Wohnungen im tiefpreisigen Segment wird bezweifelt. Sicher sind in Davos Klosters mehr Familien anzusiedeln, die eher bezahlbaren Wohnraum mit 4 Zimmern und mehr nachfragen werden. Will Davos Klosters tourismusunabhängiger werden und mit den Branchen Medizin, Forschung, Bildung und Innovation punkten, gilt zu berücksichtigen, dass diese «besserverdienenden Fachkräfte» generell eher grössere Wohnungen im gehobenen Segment suchen werden. Es gilt ein ausgewogenes Wohnungssortiment zu erstellen. Diesen Spagat zwischen gemeinnützigem, preiswerteren und teureren Wohnraumangebot gilt es in Davos Klosters zu meistern.

Davos Klosters steht vor einer heiklen Aufgabe, den Anspruchsbedarf für Dauer-Mietwohnungen zu finden. Einerseits bedarf es des preisgünstigen Wohnungsbaus. Andererseits müssten auch die erhöhten Wohnbedürfnisse für das Homeoffice (ein Zimmer mehr) und für Fachkräfte als Besserverdienende befriedigt werden.

Forscher, Ärzte und Start-up-Gründer wollen standardgemäss in grösseren Wohnungen leben.

So oder so. Es bedarf einer Wohnungsbau-Offensive. Wenn Menschen fehlen, die nicht am Arbeitsort wohnen können, besteht die Gefahr, dass Davos Klosters «ausblutet».

«Wildmannli Wiitblick»-Blog, Teil 6

Das Generationenprojekt dient auch der Wohnbauförderung

Die Nachfrage nach Wohnungen in Davos ist hoch. Viele Arbeitgeber finden keinen Wohnraum für ihre Angestellten. Einheimischen fehlen preiswerte Wohnungen. Im Rahmen des Generationenprojektes sollen die Liegenschaften Parsennparkplatz und die Konsum-Wiese mit insgesamt knapp 22 000 Quadratmetern Fläche sehr zuvorkommend auf 1.0 AZ (Ausnützungsziffer) aufgezont werden.

Zu den Wildmannli

Die «Wildmannli Tafel uf Tafaas» ist liberal, konfessionell neutral und welt-offen. Sie will in der Region Davos/Klosters Bestandteil des Gesellschaftslebens werden. Sie kann im bürgerlichen Gemeinsinn Standpunkte zu grundlegenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Themen kundtun.

Damit könnten auch zahlreiche preiswerte Einheimischenwohnungen entstehen. Diese Chance darf mit dem Generationenprojekt nicht verpasst werden.

Viele Initiativen zum Thema «Mehr bezahlbare Wohnungen» wollen Mietwohnungen staatlich fördern lassen. Der Staat würde mit den geforderten Eingriffen in den Wohnungsmarkt eingreifen. Solche sind aber weder nötig noch realistisch, und sie sind nicht Aufgabe des Staates. Auch soll er nicht selber anfangen, Land zu kaufen und/der aus seinem Land selber Wohnungen zu bauen. Damit wird der private Markt knapper, und die Preise steigen noch mehr.

Die Bautätigkeit fördern

Davos ist in der glücklichen Lage, über drei eigene Parzellen zu verfügen, die dem Wohnbau dienen. «Preisgünstige» und «bezahlbare» Wohnungen könnten über private Wohnbauträger erstellt werden. Denn auch private Investoren sind im Stande, günstige Wohnungen zu bauen. Den Wohnungssuchenden ist mit einem gesunden Markt und einem guten Angebot am besten gedient. Wird die private Bautätigkeit gefördert und das Vermieten attraktiv, wird automatisch in diesen Markt investiert. Nur diese Methode garantiert faire Mietzinse.

Auch bei Ortsansässigen werden grosszügige Räume, viel Licht, eine moderne Innenausstattung und vermehrte Platzbedürfnisse nachgefragt. Die Ausgaben für das Wohnen steigen generell an. Wohnräume von heute sind aber nicht zum Preis einfachen Wohnens von gestern zu haben. Nicht alle können solche Preise bezahlen, geschweige Niedrigverdiener, für welche auch gemeinnützige Wohnungen erstellt werden müssen. Gemeinnütziger Wohnbau bedingt jedoch eine Einschränkung in Wohnungsgrösse und Ausbaustandard. Heute schon könnten private Investoren gefunden werden, die Wohnbauten zu vernünftigen Preisen auf den Markt bringen.



Das Thema «Bauen» bewegt derzeit viele in Davos.

Förderung über AZ-Bonus

Soll die Wohn- und Arbeitsattraktivität von Davos gesteigert werden, kann der Staat Rahmenbedingungen für den Bau von zusätzlichen Wohnungen setzen. Es muss im Interesse der Gemeinde liegen, Arbeitnehmer an den Arbeitsort Davos zu binden. Ein stetiges Pendeln ins Albulatal oder ins Prättigau kann in keinem Interesse sein. Am besten setzt der Staat Anreize zum Bau von preiswerten Wohnungen mit einem AZ-Bonus. Das Baugesetz kann vorsehen, wer sich zur Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen auf Basis der Kostenmiete zum Voraus bestimmten Maximalpreisen (Sozialwohnungen) verpflichtet oder wer preisgünstige Wohnungen, wiederum zum Voraus bestimmter Maximal-Mietzinse, für den Mittelstand bauen will, bekommt einen grösseren Brutto-Geschossfläche zugeteilt. Damit entstehen mehr bezahlbare Wohnungen. Der Bauherr, der dies nicht will, muss sich mit einer tieferen AZ begnügen.

Durchmischte Bauzonen

Gerade der Mittelstand darf nicht leer ausgehen. Durchmischte Wohnquartiere sind das Ziel. Renditeorientierte Bauträger spannen mit Wohnbaugenossenschaften auf Basis der Kostenmiete in einer Arealplanung zusammen. Die äussere Gestaltung der Wohnbauten wird dabei nicht tangiert. Aber die Häuserfassaden: Putz gegen Klinker. Der Unterschied ergibt sich vor allem im Ausbaustandard mit mehr oder weniger teureren Küchen- und Sanitärgeräten, Wohnungstypen mit anderen Grössen und anderer Raumaufteilung. Von den Mindestwohnflächen im Davoser Baugesetz muss selbst bei günstigem Wohnbau nicht abgewichen werden. Mittels effizienter Planung, kostengünstiger Bauweise und geschickter Materialwahl können die Erstellungskosten und Mietpreise von «gängigen» Wohnungen deutlich reduziert werden.

Bauherren verpflichten

Das Generationenprojekt hat den Nebeneffekt, die Bauherren mit einer Planungsvereinbarung zu unterschiedlichen Wohnbauformen zu verpflichten. Im Rahmen der Aufzoning darf seitens der Gemeinde am Wohnanteil, der zu zwei Dritteln über das ganze Areal vorherrschen muss, ein Anteil von 35 Prozent preisgünstige, zahlbare Wohnungen und 15 Prozent gemeinnützige Wohnungen gefordert werden. Zuvor sind die Mietpreisgestaltungen und Belegungsbedingungen in einem allgemeinverbindlichen Reglement vor der Volksabstimmung zu fixieren.

Eine einmalige Chance, die das Generationenprojekt zu allen anderen Vorteilen noch zusätzlich bieten würde. Eine zusätzliche Vertiefung der Arealentwicklung «Generationenprojekt» und Formulierung einer neuen Davoser Wohnbaupolitik an diesem Standort lohnt sich – ja ist Voraussetzung des Gelingens.



Für die im Rahmen des Generationenprojektes geplante Überbauung des Areals Parsennparkplatz-Mühlestrasse haben die Wildmannli konkrete Vorstellungen. Bilder: ad

Massgeblich diskutierte Massnahmen für mehr «bezahlbaren» Wohnraum

Abgelehnt werden vom Wildmannli-Wiitblick Massnahmen wie:

- staatlicher Wohnbau,
- staatliches Wohngeld (A),
- Kostenmiete (B),
- Mietendeckel (C),
- gesetzliche Mietzinskontrolle (D),
- Zwangsvermietung von leerstehenden Wohnungen,.
- gesetzliches Vorkaufsrecht für Gemeinden (E),
- Gründung von staatlichen Wohnerwerbsstiftungen (F),
- staatlicher Erwerb von Bauland (F),
- Beschränkungen im Bau von Einfamilienhäusern.
- Wohnflächenbeschränkung (G).

Keine Abhilfe bzw. kein neuer Wohnraum entsteht durch diese Massnahmen wie:

- mehr Eigenheime, da die Baulandpreise zu hoch sind,
- arbeitsrechtlich vereinbartes Wohngeld des Arbeitgebers,
- Mietzins-Transparenz mit Formularpflicht, die bei Neubauten nicht greift,
- Mietzins-Unterstützungen an einkommensschwache Haushalte (bei sozialen Härtefällen oft aber notwendig),
- Gründung von Wohnbaustiftungen, da ein unnötiger Umweg gemacht wird. (H)
- Generelles Verbot von «Airbnb»-Vermietungen.
- Neue Vorschriften und Verkomplizierungen erreichen das Gegenteil.

Zu A

Damit werden wiederum (überhöhte) Mietzinse bezahlt. Alles zulasten des Steuerzahlers.

Zu B

Grundsätzlich ist die Kostenmiete für «gemeinnützigen» Wohnungsbau ein gangbarer Weg, sofern die Kostenmiete künftige Sanierungskosten von 1 % des Neubauwertes eines Gebäudes miteinkalkuliert. (vgl. Beilage Nr. 19)

Zu C

Ein kurzfristiger Erfolg trifft bei den Bestandsmieten ein. Wer eine solche Wohnung ergattert hat, zeigt wenig Anreiz, diese wieder zu verlassen. Die Preisobergrenzen orientieren sich meist nicht am tiefsten Marktpreis. Zudem werden diese Häuser weniger umfassend saniert. So verfügt gerade Genf über den schlechtesten Wohnungsbestand, weil Vorschriften und Bürokratie die notwendigen Investitionen hemmen. Zudem verknappt der Preisdeckel das Angebot. Es besteht kein Anreiz mehr zur Angebotsbelebung des Wohnungsbaus.

Zu D

In der Schweiz sind heute schon gemäss Mietrecht die vertraglich vereinbarten Mieten an den Mietpreisindex gekoppelt. Bei der Neuvermietung bildet die Quartier- und Ortsüblichkeit die Grenze. Die Renditen sind schon heute landesweit gedeckelt.

Zu E

Das Vorkaufsrecht muss zum Preis des Meistbietenden erworben werden. Jedes Vorkaufsrecht für ein Grundstück ist eine Belastung für den Grundeigentümer. Dieses Instrument verunsichert private Investoren, welche das Risiko der Vorlaufkosten der aufwändigen Immobilienentwicklung tragen müssen.

Befürwortet vom Wildmannli-Witblick – zumindest ernsthaft zu diskutieren sind:

- vereinfachte Baubewilligungsverfahren,
 - Wohnbau-Genossenschaften fördern (J),
 - Raumplanung (Verdichtung, Neu-Einzonung von Erstwohnungs-Bauland, Sondernutzungsplan mit Sondervereinbarungen, Wohnmix im Haus und über ein ganzes Quartier),
 - Unterbelegung verhindern,
 - mögliche Einschränkungen und steuerliche Mehrbelastung der «Airbnb»-Vermietung,
 - Mietwohnungen und strukturierte Beherbergungsbetriebe ohne Begründung von Stockwerkeigentum,
 - Zweitwohnungsgesetz – Schärfung der Definition Altbestand,
 - Lenkungsabgabe für Zweitwohnungen in Tourismusgebieten (I) und
 - Gewähren von Gebühren- und Steueranreizen.
- Gewerbe- und Hotelbauten dürfen jederzeit ohne Auflagen in (Erst-)Wohnungen umgenutzt werden.
 - Lockerung der Lärmschutzbestimmungen.
 - Auflagen bei Um-, Auf- und Neueinzonungen sowie Tourismusresorts-Bildungen für mehr Dauermietwohnungen, Verbot der StWE-Begründung.
 - Gewerbe- und Hotelbauten dürfen jederzeit ohne Auflagen in Erstwohnungen umgebaut werden.
 - In jeder Zone dürfen uneingeschränkt Wohnbauten entstehen.
 - Tauschrecht im Mietrecht analog den Vorschriften zur vorzeitigen Rückgabe (Nachmieterregelung).
 - Anreize für Nachverdichtung schaffen (K).

Zu F

Es ist nicht Aufgabe des Staates, zu bauen. Schon gar nicht Wohnraum zu horten und selber (günstig) zu vermieten.

Zu G

Die Beschränkung des Wohnraumes pro Person verstösst in klarer Weise gegen die Eigentumsrechte. Was beim «subventionierten Wohnbau» gilt, darf nicht auf alle ausgeweitet werden. Der bürokratische Kontrollaufwand wäre zu gross.

Zu H

Die Gemeinde Davos verfügt schon für Förderungsgelder im Lenkungsabgabenfonds.

Zu I

Politisch wird man in Zukunft über diese Massnahme ernsthaft diskutieren müssen. Selbst in Tourismuskreisen wird dieses Mittel als gangbarer Weg angesehen.

Zu J

Bei «subventionierten» Wohnbaugenossenschaften und gemeindeeigenen Wohnungen ist die Transparenz hinsichtlich Kosten (Bauland und Baukosten), Mietzinsgestaltung (Obergrenze und Erhöhungsgrundsätze), Belegungsvorschriften und Kontrolle der Einhaltung wichtig.

Zu K

Aufbauen und den Ausbau des bestehenden Wohnraumes fördern, dies ohne AZ. Eine Verdichtung in der Stadt bedeutet aber: zentral wohnen, aber nicht auch noch im Grünen.

8. Lösungsansätze für mehr «Einheimischen-Wohnraum»

Der Wildmannli-Witblick formuliert einige Ideen zur Wohnungspolitik und Wohnraumentwicklung aus liberaler Sicht. Zu eigentumsfeindliche Regelungen finden nachfolgend keinen Eingang. Einige, das Grundeigentum einschneidende Regelungen wurden in Davos schon früher im Baugesetz von 1977 angewendet.

Es gibt keine allgemeingültigen Lösungen, schon gar keine, die kurzfristig greifen. Auch die nachfolgend formulierten Lösungsansätze müssen nicht alle überzeugen. Sie sollen gangbare Möglichkeiten aufzeigen.

A. Grundsätzliches

1. Mehr Mietwohnungen

Der Bau von unverkäuflichen Mietwohnungen hat Priorität. Wohnungen im Stockwerkeigentum verfehlen grundsätzlich das Ziel, mehr Einheimischen-Wohnraum zu schaffen. Verkaufsobjekte fördern höher erzielbare Renditen, die es zu reduzieren gilt. Mietwohnungen sind der Nachfrage der Einheimischen zugänglicher. Zudem ist beim Neubau zu beachten: Wird ein Gebäude mit Wohnraum abgerissen und ersetzt, werden die Wohnungen immer teurer. Dies ist ein Fact. Der Mietzins sollte aber für Einheimische erträglich bleiben. Der Investor würde mehr Wohnungen erstellen, wenn er mehr in die Breite und Höhe bauen dürfte. Als Gegenleistung darf die Gemeinde Auflagen verlangen. Zumindest kann angedacht werden, bei einer Überbauung Quoten einzuführen wie beispielsweise 80% Mietwohnungen (Verbot des Verkaufes für Ersteller), davon 10% bzw. mindestens eine gemeinnützige Wohnung.

Vielleicht müssen wir Davos mit neuen und speziellen Erstwohnquartieren einfach grösser denken, damit Davos überhaupt eine Zukunftschance hat.

Der Bau von saisonal ausgerichteten Vermietungsobjekten wie bewirtschaftete Einheiten in strukturierten Beherbergungsbetrieben haben grundsätzlich aus touristischer Sicht weiter ihre Berechtigung, sofern auf dem Grundstück sowohl neuer Wohnraum fürs eigene Personal (Studios und grosse Wohnungen) entsteht als auch die Begründung von Stockwerkeigentum ausgeschlossen wird. (vgl. Anhang Nr. 17)

Der Bau von Mietwohnungen mit dem Verbot des Verkaufes wäre für mehr Einheimischen-Wohnungen die beste Lösung.

Bestehen in Davos und Klosters überhaupt die Voraussetzungen für ein Mehrbau? Gemäss einer Studie der Credit Suisse beträgt der Anteil für Davos an der unüberbauten Bauzone 15.0% und für Klosters 10.6%. Der Schweizer Durchschnitt lag 2022 bei 15.6% in unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Davos lässt schon heute im städtischen Platz und Dorf den Höherbau um ein Stockwerk zu. Die vielen kleineren Baulücken innerhalb der Siedlungsfläche sollten im Rahmen der Verdichtung gefüllt werden können. Leider ist der Höherbau bei zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Gebäuden ein schwieriges Unterfangen. Davos wird nicht darum herkommen, spezielle Wohnzonen für Ortsansässige zu schaffen. Aber die Umsetzung des RPG harzt: Es wird weniger verrichtet als angedacht, und die Einzonung von Bauland ist selbst für günstige Einheimischen-Wohnungen nicht realistisch.

2. Förderung von privaten Wohnbaugenossenschaften

Die Gemeinde sollte auf private Genossenschaften vermehrt zugehen, um deren Absichten und die allfälligen Probleme bei deren Umsetzung zu verstehen. Sie soll ausloten, wo sie unterstützend wirken

kann. Dies ist ein marktgerechter und ernsthaft zu verfolgender Ansatz. Die Abgabe von Gemeinde-land an private Wohngenossenschaften zu fairen (nicht subventionierten!) Baurechtszinsen (vgl. Anhang Nr. 11) gegen klare statutarische Vorgaben für die Vermietung von Wohnungen wird vorausgesetzt. Dabei haben die Genossenschaften vor der Volksabstimmung ihre Mietpreisstrukturen und ihr Belegungsreglement offenzulegen.

Wohnbaugenossenschaften sind prädestiniert, «gemeinnützigen Wohnraum» zu verwalten. Darum sollen ihnen von der Bauordnung aus mehr Bauvolumen zur Verfügung stehen. Wohnungsgrösse, Wohnungsmix oder gar der Baustandard sollten noch vorgegeben werden können.

In einer Wohnbaugenossenschaft soll es Fluktuation von aussen geben. Sie sind kein geschlossener Kreis von «Privilegierten». Die Genossenschaftler müssen sich bewusst sein, ausziehen zu müssen, wenn sich die Familienverhältnisse geändert haben. Die Genossenschaften sollen es mit der Durchsetzung der Belegungsvorschriften genau nehmen. Da braucht es Kontrolle. Das ist die Konsequenz der Förderung.

Von der Vorstellung, der Erstwohnungsbau sei eine Anlagemöglichkeit mit hohen Renditen, muss generell abgekommen werden. Aber man kann ihn gezielt ohne Subventionen fördern.

3. Kooperation mit privaten Bauträgern

Heute sind immer mehr private Investoren offen, nachhaltige Mietwohnungen zu fairen Preisen zu erstellen. Sie betrachten überbeuerte Landerwerbspreise als grösstes Hindernis für ihre Investition. Heute geben sich vielfach Pensionskassen mit einer Rendite bei Mietwohnungen von 2% zufrieden. Erfahrungen mit Pensionskassen und Versicherungen, die in den letzten zehn Jahren in

den Agglomerationen des Schweizer Mittellandes viele neue Wohnungen gebaut haben, zeigen, dass deren Mietzins nicht nach oben getrieben wurde. Diese Wohnungen sind nur teurer als die alten, weil sie grössere Wohnflächen und einen höheren Ausbaustandard aufweisen.

Auch hier kann die Gemeinde wie bei den Wohngenossenschaften im Vorfeld unterstützend wirken und Bedingungen stellen. Das Gewähren von mehr Ausnutzungsreserven und anderen Vorzügen soll zu mehr Wohnungen mit fairen Bedingungen führen. Die Wohnflächengrössen, der Ausbaustandard, der Wohnungsmix sowie Vermietungsvorgaben hinsichtlich Mietpreis und Bevölkerungsgruppen können mit massgeschneiderten, öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen im Baubewilligungsverfahren geregelt werden.

Pensionskassen und Versicherungen investieren langfristig und nachhaltiger.

4. Damoklesschwert Anwendung Missbrauchsregelung (Art. 12 ZWG)

Die Angst der Anwendung der Missbrauchsregelung durch den Kanton und die Gemeinde besteht real. Die Bündner Regierung liess mehr oder weniger verbindlich verkünden, dass dies ihrer Meinung nach eine Gemeindeangelegenheit sei. Der Kleine Landrat der Gemeinde Davos schrieb zwar in seiner Medienmitteilung vom 25. August 2022 unter dem Abschnittstitel «Respekt für Eigentum wahren», dass es weder vorgesehen sei, bestehende Zweitwohnungen Erstwohnungsanteile aufzuerlegen, noch sollen alle altrechtlichen Wohnungen generell mit Erstwohnungspflichten versehen werden. Diese Aussage ist zu vage ausgefallen. In Ziff. 14 des Mitwirkungsberichtes vom 31. Januar 2023 des Kleinen Landrates wird von der

Einführung einer Regulierung der Umnutzung altrechtlicher Erst- in Zweitwohnungen gesprochen, allerdings sollen solche «Umnutzungseinschränkungen minimiert» werden. Dieser Hinweis macht Angst und schafft noch mehr Unsicherheit.



Viele Eigentümer von altrechtlichen Wohnungen, die an Einheimische vermietet sind, sehen sich noch immer von möglichen Eigentumsbeschränkungen bedroht. Sie befürchten eine Wertminderung. Aus Angst davor werden Wohnungen bewusst leer gelassen oder nur kurzfristig an Nichtortsansässige vermietet. Neuerdings verlegen viele ihren Wohnsitz ins Unterland, um sich vor dieser Gefahr zu schützen.

5. Erstwohnungsanteile und Kontingentierung

Die baugesetzliche Erstwohnungsanteils- und Kontingentierungsregelung gab es bereits in der Vergangenheit vor der Zweitwohnungsinitiative (vgl. Seite 16). Die eine oder andere Vorschrift könnte bei Kernsanierungen, Wiederaufbauten und Erweiterungen wieder eingeführt werden. So hat die Gemeindeversammlung Pontresina eine Forderung einer Interessengruppe zur «Bekämpfung der Wohnungsnot» abgelehnt, Erstwohnungsanteilquoten bei wesentlichen baulichen Veränderungen einzuführen (vgl. Beilage Nr. 13).

6. Angepasster Begriff des Altbestandes auf Zweitwohnungsgesetzgebung

Zu prüfen ist die Regelung, wonach Gebäude bei Abbrüchen und umfassenden Erweiterungen sowie bei Kernsanierungen den Status des «Altbestandes» bei Wiederaufbau oder Wohnungsoptimierungen verlieren sollen. Denn wer ein Gebäude abbricht und von noch überschüssiger Ausnutzungsziffer erheblich profitieren kann, verzichtet in gewisser Weise auf seinen Besitzstand. (vgl. Anhang Nr. 13)

7. Allfällige Sistierung früherer Erstwohnungsbauten

Zu überlegen ist, ob es grundsätzlich Sinn und mengenmässig verantwortbar wäre, die Sistierung beim ursprünglichen Bau kommunaler Erstwohnungen aufzuheben. Denn dieser alten Regelung lag schon damals beim Bau der Hintergedanke zugrunde, diese bewilligten Erstwohnungen später als Zweitwohnungen anbieten zu können. Anstelle einer Aufhebung kann auch die Verlängerung der Frist oder die Erhöhung der Umwandlungsabgabe infolge Wertsteigerung der letzten Jahre ins Auge gefasst werden (Art. 4 und 5 GZWG Davos).

8. Mindestbelegung

Minimale Vorgaben sind eine zielführende Möglichkeit, günstigen Wohnraum möglichst vielen Menschen zugänglich zu machen. Solche Normen sind noch nicht durchgängig Usus. Es gilt der Grundsatz: Je grösser die staatlichen Unterstützungen wie Wohngeld oder Anschubfinanzierung in den Bau für den preisgünstigen Wohnraum sind, desto mehr Personen sollen in einer Wohnung leben. In solchen Fällen gelten strengste Vorgaben.

Es existieren keine einheitlichen Regelungen, wie dies nachfolgende Beispiele verdeutlichen.

- beim gemeinnützigen Wohnbau gilt: Anzahl Zimmer gleich Belegungszahl,
- bei privaten Genossenschaftswohnungen: Regel +1,
- bei gehobenen, nicht subventionierten Miethäusern: Regel +2,
- in gemeindeeigenen Wohnungen (fürs Personal gedacht) kann entgegenkommend die Regelung +2 gelten.

Es kann auch auf die aus der deutschen Wohnraumpraxis stammende Regel verwiesen werden, wonach auf 45 - 50 m² Fläche eine alleinstehende Person leben und auf jede zuzüglich 15 m² sich eine weitere Person mehr im gleichen Haushalt dauernd aufhalten darf. Dies würde für eine Familie mit drei Kindern eine maximale Wohnfläche von 105 - 110 m² ergeben. Bei Bewohnern mit Behinderung sind Zuschläge vorgesehen. Es bedarf gerade bei Rollstuhlabhängigkeit einer Einzelbeurteilung.

Oder etwa: Bei Bezug von Bürgergeld oder Wohnungszuschüssen sollen drei Personen in einer 70 m² grossen Wohnung leben, 4 Personen in 85 m², 5 Personen in 95 m² und 6 Personen auf einer Wohnfläche von 105 m².

9. Belegungsreglemente

Der schlechten Verteilung von Wohnraum kann gerade in Gegenden mit Wohnungsnot entgegenge wirkt werden. Ältere Paare, deren Partner verstorben ist oder deren Kinder ausgezogen sind, sollten mit jungen Familien ihre Wohnungen tauschen können. Dazu bedarf es jedoch einer Ergänzung im OR unter dem Kapitel Mietrecht.

Gemeindeeigene Wohnungen müssen nicht günstiger vermietet werden. Diese Wohnungen sind bedarfsgerecht nur an die Einkommensschwachen und Alleinerziehenden zu vermieten. Eine Überprüfung nach Unterbelegung kann kurzfristig doch Abhilfe schaffen.

Belegungs Vorschriften bei Wohnbaugenossenschaften haben sich bewährt, weshalb zu überlegen wäre, solche bei Neubauten generell mit Sonderbauvorschriften einzuführen. Bei «gemeinnützigen» Wohnungen ist dies selbstverständlich Voraussetzung der Förderung.

10. Finanzielle Anreize

Um die (kurzzeitige) Fremdvermietung zu stoppen und die Vermietung an Ortsansässige wie Familien und Mitarbeiter des Gewerbes zu fördern, könnten Steuergutschriften oder reduzierte Abgaben eingeführt werden.

Wenn der Staat subventioniert oder dem Bauherrn Anreize in Aussicht stellt, darf er gerade bei Zonenplanänderungen Bedingungen stellen.

Die Krux im Davoser Wohnungsbau ...

Die Schweiz sieht sich mit hoher Zuwanderung konfrontiert. Davos Klosters mit einer hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen als Ferienresidenzen. Beide Phänomene stellen alle vor unangenehme Fragen und schwierige Grundsatzentscheide. Will man nicht schweizweit begrenzen, muss man den Wohnbau zulassen, auch mit Baulanderweiterungen und mit mehr Hochhäusern. Wenn man dies nicht will, muss die Zuwanderung begrenzt werden. Auch Davos Klosters hat die Wahl: Den Ausverkauf von Einheimischen-Wohnungen durch «Umnutzungen» hinzunehmen oder den Ausschluss des Verkaufes von Wohnungen über Stockwerkeigentum zu verlangen, dies bei Abbruch mit Ersatz, in Ressorts mit bewirtschafteten Wohnungen, bei Aufzonen und vor allem bei Neubauten ausschliesslich über Mietwohnungen auf noch zur Verfügung stehenden Baulandreserven.

Die starke Nachfrage nach einer Zweitwohnung in den Bergen verbaut zwingend nach dem Bau von mehr Mietwohnungen für Einheimische.

Durch eine modulare Bauweise, die ohne Umzug eine Verringerung des Wohnraums erlaubt, kann die Unterbelegung verringern, sobald Teile der Familie ausziehen oder versterben.

Der Wohnungstausch analog der Nachmieterregelung könnte die Unterbelegung mildern.

B. Mehr Details zu den formulierten Lösungsansätzen

1. Mehr Wohnungen für Ortsansässige

Die Gemeinde soll ab sofort bei jeder Ein-, Auf- oder Umzonung verpflichtend festlegen (zum Beispiel gerade bei der anstehenden Auf- und Umzonung des Personenparkplatzes im Rahmen des Generationenprojekts), dass in diesen Zonen generell nur noch Wohnraum entstehen soll, und zwar ausnahmslos Erstwohnungen zur Vermietung gebaut werden dürfen. Ausdrücklich sind bewirtschaftete Wohnungen (touristisch genutzt), Büros oder Ähnliches auszuschliessen, davon könnte für das Modell «Arbeiten und Wohnen» eine Ausnahme gemacht werden. In diesen neuen Zonen dürften 80% (zielführender wären 100%) dieser neuen Erstwohnungen nicht verkauft werden. Sie sollen als Mietobjekte nur Personen mit Wohnsitz und Arbeitsstelle in Davos angeboten werden dürfen. Dies wäre eine Win-win-Situation. Der Grundeigentümer gewinnt, auch wenn er nicht frei bauen und verkaufen kann. Die Gemeinde profitiert ebenfalls, indem mehr Mietwohnraum für Einheimische geschaffen würde, ohne dass damit eine Enteignung verbunden wäre.

Vermehrt sind 4- und bis 5-Zimmerwohnungen für Haushalte mit Kindern zu fördern. Letztere sollten mit der Zeit einen Anteil von rund der Hälfte des Einheimischen-Wohnungsbestandes erreichen.

Art. 49b Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich vom 07.09.1975

Neuer Paragraph 49b zum preisgünstigen Wohnraum im 2014 eingeführt, in Kraft gesetzt am 01. Juli 2015.

1. Führen Zonenänderungen, Sonderbauvorschriften oder Gestaltungspläne zu erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten, kann für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
2. Die höchstzulässigen Mietzinse für preisgünstigen Wohnraum orientieren sich an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerung, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite. Die Mietzinse sind dauerhaft zu sichern. Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in der Verordnung.
3. Die Gemeinden erlassen Bestimmungen zur angemessenen Belegung der Wohnräume.

Um-, Auf- und Neueinzonungen sind die Chancen für bedeutend mehr neue Dauerwohnungen für Einheimische.

2. Stopp dem Trend des Wohnungsauskaufes an Nicht-Ortsansässige

Die Gemeinde soll rechtsverbindlich festlegen, dass die «Umnutzung» von altrechtlichen Wohnungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen zukünftig weder verboten noch mit einer Gebühr belastet wird (bekannte ZWG-Auskaufproblematik). Eine solche «Garantie» würde Sicherheit schaffen. So würden der Gemeinde weniger von Einheimischen genutzte Wohnungen verloren gehen, weil gerade dadurch eine Rechtsunsicherheit wegfallen und endlich Klarheit geschaffen würde.

Ohne Klarheit wird dem Verkauf des Altbestandes erst recht Vorschub geleistet.

Rechtssicherheit ist ein Kerngehalt des Rechtsstaatsprinzips. Rechtssicherheit beruht auf dem Anspruch von Klarheit und Beständigkeit. Rechtsunsicherheit macht Zukunftsangst und behindert neue Lösungsansätze mehr. Sie ist der Feind der Prosperität.

Es dürfen keine Beschränkungen bei altrechtlichen Wohnungen vorgesehen werden.

3. Belohnung des Miet-Wohnungsbaues

In jeder bestehenden und neuen Wohnzone wird ein grosszügiger AZ-Bonus für ein Höherbau um zwei Geschosse mehr und die Ausfüllung von Baulücken im Zentrum gewährt, sofern neue Mietwohnungen für Einheimische und Personal zusätzlich entstehen. Dafür dürfen diese Wohnungen (auch Personalwohnungen) nicht verkauft werden. Dies in Analogie zur früheren baugesetzlichen Förderung der klassischen Hotellerie (vgl. Seite 16)

4. Baugesetzliche Vorschriften für mehr Mietwohnungen zu «fairen Wohnkosten»

Ersatzbauten, die vollumfänglich, an Zentrumsstrassen neben Läden und Büros im Erdgeschoss gelegen sind, sollen mit einer effizienten Ausnutzung des Bodens mit dem Ziel der Verdichtung in der bestehenden Bauzone gefördert werden. Es entstehen dadurch mehr Wohnungen, ohne die Bauzonen zu vergrössern. Der AZ-Bonus ist für gemeinnützige Bauten am höchsten. Die Bevorzugung für unverkäufliche Mietwohnungen liegt wenig tiefer. In einem Wohnblock ist ein bestimmter Wohnungsmix von Studios bis 5-Zimmerwohnungen festzulegen. Beschränkungen in der Wohnungsgrösse und im Ausbaustandard sind sinnvoll. In Mietwohnungen dürfen keine Büros und dergleichen errichtet und auch nicht betrieben werden (Nutzungsverbot).

Vielleicht sollte die AZ abgeschafft und durch ein Nutzkörpermodell oder eine Baumassenziffer ersetzt werden.

Mietwohnbau soll generell privilegiert werden. In neuen Zonen und bestimmten Quartieren soll ein Höherbau bis zu zwölf Geschossen möglich sein, denn nur so können entscheidend mehr Mietwohnungen entstehen.

Die Problematik der hohen Anforderungen an den Lärmschutz bleibt bestehen. Eine Lockerung gerade in städtischen Gefilden wäre angesagt. Leider hat die Gemeinde diesbezüglich wenig Einfluss.

Bei Abbrüchen mit Wiederaufbau, Neubauten, Aufzonungen und grösseren Umbauten, ja sogar bei Kernsanierungen soll der Bauherr mit individuellen Sondernutzungsplänen und Sondervereinbarungen mehr Mietwohnungen als bisher oder nach Baugesetz erlaubt bauen dürfen. Dies gilt auch für Gebäude, die schon übernutzt sind. Gewisse baugesetzliche Vorschriften werden für die zu fördernde Baute und gar für eine neue Siedlungsbebauung ausgesetzt und durch einen Sonderbauplan ersetzt. Nachbarn mit ihren alten Wohnbauten sollen sich zusammentun können, so dass ein ganzes Quartier (mindestens drei Gebäude) mit mehr Wohnungen als bisher entstehen kann. Dafür sind aufgrund gesetzlicher Richtlinien in der Planungsvereinbarung Vorgaben und Bedingungen auszuhandeln (AZ-Bonus, Mietzinsgestaltung, Belegungsreglement, Wohnungsmix, Anteil an gemeinnützigem Wohnraum, Quotenregelung für Verkäuflichkeit, Verdichtung mit weniger Grenzabständen, Zusammenbau und Aufstockung oder Ähnliches).

Für im Ort Arbeitende müssen spezielle Erstwohnungszone geschaffen werden. Die RPG- und KRG-Vorgaben sind diesbezüglich zu hinterfragen. Mit solchen Einzonungen könnte rasch Abhilfe geschaffen werden.

5. Umnutzung alter Brachen in Mietwohnungen

In jeder Klinikbrache wie «Valbella» und «TSH» sowie in Hotels, die nicht mehr rentabel geführt werden können, sowie in alten Gewerbeblocks wie u.a. der «alte Schlachthof» oder das «Areal Val. Meisser» sollten neue Mietwohnungen und gerade auch neue Modelle für Arbeiten und Wohnen entstehen. Offene Parkplätze sollten überbaut werden können, sei es, dass am Stadtrand Ersatz geschaffen oder über dem Parkplatz auf Stelzen neuer Wohnraum entstehen kann. Die Vorgaben für Pflichtparkplätze sind generell zu reduzieren.

Werden in diesen Brachen auch Kleingewerbe und Geschäftsräume erstellt, müsste die Bauherrschaft für diesen Personalbedarf auf dem eigenen Gelände oder in unmittelbarer Nachbarschaft (Familien-) Mietwohnungen unterschiedlicher Grösse zur Verfügung stellen.

Gerade in solchen Bereichen kann eine Förderung aus den Davoser Lenkungsabgabe-Fonds stattfinden. Umbauten sind in der Regel teurer als Neubauten. Diese Unterstützungen sind willkommene Anreize. Art. 3 der VO über die Verwendung der Lenkungsabgaben ist anzupassen.

Ein intelligentes Förderprogramm zur Umnutzung enthält finanzielle Anreize für Eigentümer und Bauentwickler. So kann pro Quadratmeter neue Wohnfläche ein Zuschuss von 800 bis 1'000 Franken gewährt werden. Die Baubehörde prüft die Baueingabe und spricht Gelder aus dem Fonds "Lenkungsabgaben". Diese Unterstützungsbeiträge fliessen erst nach der Realisierung mit Bezug der Wohnungen. Die Bürokratie muss klein gehalten werden. Alles wird in einem Umnutzungsplan festgehalten. Das Risiko tragen vorerst die Eigentümer von leerstehenden oder aufzugebenden Hotels, Kliniken und Industriebrachen. Je nach Bedarf kann für das Umnutzungsprojekt eine Quote für "gemeinnützige" Wohnungen vorgegeben oder die Auflage nur Mietwohnungen zu erstellen (Verbot der StWE-Begründung) verbunden werden. Je nach Attraktivität der Förderung kann sogar eine Bieterkampfung stattfinden.

Wenn der Bauherr mit der Umnutzung von Hotels und Kliniken einen Grossteil des Bauvolumens mit mehr Mietwohnungen mit kleineren Wohnflächen und einfacherem Innenausbau erstellen will, soll er belohnt werden.

6. Abgabe Gemeinde-Land

Die Gemeinde soll auf ihren Grundstücken alter Werkhof EWD, Metzparkplatz, Schlachthof und «Areal Val. Meisser» Land im Baurecht zu fairen Konditionen an Wohnbaugenossenschaften mit klaren Mietpreis- und Belegungsbestimmungen abgeben. Dies wäre ein vielversprechender Anfang. Das alte EWD-Gelände an der Riedstrasse 16 befindet sich bereits in der Wohnzone. An dieser für Wohnungen optimalen Lage darf es keine Gewerbenutzung mehr geben. Rund zwölf grössere Familienwohnungen wären innert kurzer Zeit realisierbar. Auf dem Metzparkplatz ist der Bau bis 35 Wohnungen (allenfalls auf Stelzen über den Parkflächen) möglich. Mit sieben-geschossigen Bauten wäre es mehr. Im ehemaligen Schlachthof sind zusätzlich zehn bis 15 Familienwohnungen über Gewerberäumen möglich. Das «Areal Val. Meisser» lässt ein neues Wohn-Arbeiten-Modell mit sicher bis gegen 100 neuen Wohnmöglichkeiten zu. Diesen neuen «Gemeinde»-Mietwohnungen käme eine Vorbildfunktion zu. Zur Initialzündung dieser Projekte könnte endlich auf den Lenkungs-abgabe-Fonds aus dem Bau der kontingent pflichtigen Zweitwohnungen zurückgegriffen werden. In diesem «Erstwohnungs- und Gewerbefond» sind heute rund fünf Millionen Franken gebunkert. Damit könnte die Gemeinde Bauinteressenten mit tieferen Baurechtszinsen entgegenkommen. Somit könnte aus diesem Fonds in optima forma und ohne Belastung des Davoser Haushaltes der Bau von Mietwohnungen an in Davos ganzjährige Niedergelassene mitgefördert werden. Gerade Ersteller von «gemeinnützigen» Wohnungen könnten mit Finanzbeträgen aus diesem Fonds dazu ermutigt werden.

Die Förderung des Mietwohnraumes bedingt die Erstellung eines Anteiles an «gemeinnützigen» Wohnungen. Ob sich allerdings Bauträger zu der von der Gemeinde vorgegebenen, äusserst tief angesetzten Kostenmiete finden werden, darf ernsthaft bezweifelt werden. (vgl. Anhang Nr. 10)

Förderprogramme beinhalten Anreize, finanzielle Unterstützungen und eine saubere, betriebswirtschaftlich begründete Kostenmieten-Definition. Ein neuer Vorschlag zur Berechnung der Kostenmiete ist im Anhang Nr. 10 formuliert. Auch sind bei geförderten Mietwohnbauten jährliche Rückstellungen aus den Mietverträgen in eine Art Erneuerungsfond unabdingbar.

Der Staat soll das Bauland nicht gratis oder mit stark reduziertem Wert im Baurecht abtreten. Zu fairen Bedingungen genügt.

7. Airbnb-Vermietung einschränken

Es darf keine Vernichtung von Einheimischen-Wohnraum durch kurzzeitige Vermietungen an nicht in Davos Klosters gemeldete Personen stattfinden. Es darf nicht geschehen, dass sich Vermieter mehrere Wohnungen sichern und diese geschäftsmässig kurzzeitig vermieten. Damit wird Davos Klosters Wohnraum entzogen. Diese Vermietungsform bedarf grundsätzlich der generellen Bewilligungs- und Betriebspflicht, eventuell ist auch die Dauer der Vermietung bis zu 60 Tage pro Jahr einzuschränken. Dann liegt eine gewerbliche Nutzung vor, die statistisch zur Parahotellerie gehört. Solche Vermietungen schränken zumindest die Vermietung an saisonal Arbeitende ein.

Zusätzlich müssten die Kurzzeit-Vermieter mit einer erhöhten Gebühr und höheren Steuern (analog der heute schon bestehenden WEF-Vermietungs-Sonderregelung der Steuerbehörde) belastet werden. Diese Massnahme wäre vertretbar.

Davos muss sich auf alle Fälle dieser Diskussion stellen (vgl. Anhang Nr. 14), auch wenn heute noch nicht ganz klar ist, ob mit solchen Regelungen tatsächlich Wohnungen zurück auf den regulären Markt gehen werden. Ein diesbezügliches

In historischen Zentren im Ausland werden durch die Vermietung von Wohnungen an Touristen die Einheimischen an den Stadtrand gedrängt.

Monitoring würde Klarheit bringen. Dieses Vermietungsmodell darf auf alle Fälle nicht zum Spielball politischer Strömungen werden.

8. Investorengruppen suchen

Nicht nur Wohnbauträgerschaften, sondern auch Private wie Pensionskassen können ihren Anteil zu mehr «bezahlbaren» Mietwohnungen beitragen. Auch Zweitheimische. Dies ergab eine regionale Umfrage aus dem Jahr 2021, wonach sich diese Gästegruppe in den Fragebögen dahingehend äusserte, sie könnte es sich vorstellen, in lokale Wohnprojekte über spezielle Trägerschaften nachhaltig zu investieren.

9. Forderungen an den bewirtschafteten Zweitwohnungsbau

Das Erstellen von Zweitwohnungen ist grundsätzlich nach ZWG nur noch über das Konstrukt der strukturierten Beherbergungsbetriebe möglich. Diese Ressort-Gebilde sind den früheren Aparthotels nachgebildet. Die Aparthotels der 80er-Jahre im Rahmen der Lex-Koller-Gesetzgebung haben sich nicht bewährt. Von ursprünglich 70 Aparthotels sind im Kanton Graubünden knapp zehn zurückgeblieben. Mit deren Aufhebung sind viele Wohnungen in den Zweitwohnungsmarkt zurückgeflossen.

Die hotelmässige Wohnungsbewirtschaftung darf auch heute noch hinterfragt werden. Viele Investoren zielen wiederum den Verkauf von Wohnungen an, wohlwissend, dass der Hotelbetrieb kaum wirtschaftlich geführt werden kann. Die Renditeoptimierung im Bauland und im Verkauf von bewirtschafteten Ferienwohnungen darf nicht mehr das Ziel sein. Ein Verkaufsverbot für diese neuen Wohnungen würde die Investoren vielleicht zum Umdenken motivieren und auch mehr Erstwohnungen oder neue Modelle entstehen lassen. Mit einer

Arealplanung könnte den Bauträgern entgegenkommen werden, dies u.a. mit dem Bau von grossen Erstwohnungen und vor allem mit der Verpflichtung der Bereitstellung ihres ganzen Personal-Wohnbedarfes auf ihrem Gelände mit einem Wohnungsmix. Der Ausschluss der Bildung von Stockwerkeigentum ist dabei unumgänglich. (vgl. Anhang Nr. 16)

Neue Tourismus-Ressorts mit Hotel- und Ferienwohnungsnutzung sind wegen des Überangebotes in Davos nicht erwünscht. Sie sind zu wenig ausgelastet und kommen Ferienwohnungen gleich.

10. Der Unterbelegung entgegenwirken

Die Notlage vieler Mieter könnte entschärft werden, wenn die Gemeinde mit EWD, Davos Tourismus und Spital in ihrem Hausbestand Belegungsregeln einführen und diese durchsetzen würde. Diese Massnahme hat sich bei den Wohnbaugenossenschaften bewährt. Solche Vorschriften liessen sich gerade auch bei Ein-, Auf- und Umzonungen mit Sonderbauvorschriften umsetzen. Ja selbst mit der Gewährung einer zusätzlichen Ausnutzung bei einem Neubau oder neuer Quartierbebauung. Davos bietet sich die Chance, diese Idee bei den beiden Bauperimetern Bergbahnen Dorf und Platz umzusetzen.

11. Kontrollen über Erstwohnungsnutzung

Jedes Gesetz muss kontrolliert und Verstösse geahndet werden. Die Verbindung von der Baubehörde über das Grundbuchamt bis zur Baupolizei muss gewährleistet sein. Periodische Kontrollen über die grundbuchliche Anmerkung «Erstwohnung nach ZWG» sind notwendig, ja wichtiger denn je. Es gilt gerade die anfänglichen «Pro-forma»-Wohnsitznahmen zu unterbinden. Es ist kaum realistisch, dass sich Ortsansässige teure und luxuriöse Wohnungen leisten können, weder im Eigentum noch zur Miete. Allenfalls sind Rückabwicklungen anzustreben.

12. Anreiz über Gebühren und Steuererlass

Es gilt die Anzahl der Vermietung von Wohnungen an in Davos ganzjährig Niedergelassene oder an hier tätige Geschäftsfirmen zu erhöhen.

Um eine Rückführung von entfremdeter Auswärtigen-Vermietung (Airbnb-Phänomen) in Davos zu erwirken und somit mehr Wohnungen in Dauervermietung an Einheimische zu erreichen, kann an einen Erlass der Liegenschaftssteuer gedacht werden. So hat Landrat Hans Vetsch vorgeschlagen, Eigentümern die Liegenschaftssteuer zu erlassen: Bei Einheimischen an Einheimische gäbe es keine Bedingungen, bei Zweitwohnungseigentümer an Einheimische eine zeitlich vorausgesetzte Mindestvermietungsdauer. (vgl. Anhang Nr. 12)

Generell soll derjenige, der an Einheimische dauervermietet oder Betrieben Personalwohnungen anbietet – somit in seiner Überbauung vollumfänglichen Einheimischen-Wohnraum schafft – von einer Steuerreduktion auf seinen Netto-Mieterträgen profitieren. In Analogie zur Selbstnutzung mit der Eigenmietwertreduktion in einer Grössenordnung von 20 bis 30%.

Die angedachte und viel diskutierte Regelung der Gemeinde Pontresina erachten wir nicht als zielführend. Die Lenkungsabgabe auf Zweitwohnung dürfte in Tourismuskreisen auf Akzeptanz stossen.

Die neuen Tourismus-Ressorts sind für Davos Klosters out. Diese Modelle funktionieren nur bei günstigen bewirtschaftungspflichtigen Wohnungen.

Wer nur an Ortsansässige vermieten will, soll besonders belohnt werden.

13. In die Höhe bauen ...

Bauland in Davos ist rar. Es kann heute fast nur noch im Altbestand gebaut werden. Das PRG lässt neue Einzonungen kaum noch zu. Eine Lösung muss deshalb auch sein, an bestimmten Orten Hochhäuser erstellen zu können. Gewiss, es bestehen wegen des Landschaftsbildes Vorbehalte; auch verlangen namhafte Stadtplaner «stadträumliche Quartiere» oder «Blockrand-Bebauungen» anstelle von Hochhäusern. Davos ist eine Stadt und wird auch als solche mit «Partystadt» und «höchstgelegene Stadt der Alpen» von der DDO so beworben. Also soll die Stadtarchitektur in dieser Richtung geändert werden können. Nicht generell, aber punktuell. Nicht mit einzelnen Hochhäusern, sondern einem oder zwei Quartieren mit Hochhäusern im Talboden.

Mit Hochhäusern – die Wildmannli sehen eine Geschosshöhe von maximal zwölf Etagen als angemessen – wird das Bauland pro Wohnung kleiner. Somit könnte das rare Bauland sinnvoller verbaut werden, sofern auch die Parkplatzauflagen reduziert und keine mehrgeschossigen unterirdischen Tiefgaragen notwendig werden. Die heutigen Vorgaben der Pflichtparkplätze sind überholt und führen zu grösseren Baulandparzellen. Mit solchen Auflagen würden die Vorteile für bedeutend mehr Wohnraum aufgehoben. Zwar sind wegen der (zu) strengen Feuerpolizei- und Brandschutzgesetzgebung sowie der Bau Logistik die Kosten bei einem Hochhaus um rund 15% höher, jedoch jedes Geschoss mehr sorgt im Endeffekt für immer noch geringere Erstellungskosten pro Wohnung.

Der Davoser Talboden ist mit dem ÖV gut erschlossen. Es sind auch immer weniger Autos pro Wohnung erforderlich. Mit Hochhäusern könnte das Davoser Wohnungsproblem erheblich entschärft werden.

Man könnte eine Verdichtungszone definieren, wo man in die Höhe bauen darf. Das gäbe entscheidend mehr Wohnungen.

Nicht nur auf mehr Hochhäuser setzen, auch generell auf höhere Gebäude im städtischen Wohngebiet Davos Platz und Dorf.

Gerade im Rahmen des Generationenprojektes würden sich auf dem Parsennparkplatz drei Hochhäuser mit zwölf Etagen gut ins Landschafts- und Stadtbild einfügen. So auch am Rande des Kurparks mit zwei Hochhäusern als Fortsetzung der bestehenden drei Allod-Gebäuden mit heute sechs bis elf Geschossen oder auch in der Färbi mit zehn Geschossen vor dem Spital.

Selbst ein siebenstöckiger Wohnblock auf dem Metz-Parkplatz ist vertretbar. Auch ein Wohnhaus mit sechs Etagen auf dem zur Diskussion Parkhaus «Mitte» nördlich des Eisstadions.

Ein Hochhaus mit zwölf Geschossen auf rund 2000 m² Boden würde ohne eine AZ-Pflicht, vielleicht mit leicht vergrößerten Gebäudeständen und mit Eindämmung des Schattenwurfes in einer besonderen Hochhauszone gut und gerne zwei- bis dreimal bei den heute vorherrschenden fünf Geschosshöhen mehr Wohnraum schaffen.

Paris baut in die Höhe. Die Wohnungen sind im Schnitt kleiner. Paris ist bis zur Perfektion verdichtet.

C. Kombination von Lösungsversuchen

Die vorstehend aufgeführten Lösungsansätze sind kein Allerheilmittel. Keine dieser Umsetzungs-ideen werden das Problem alleine lösen können. Es braucht einen ganzen «Strauss» an Massnahmen. Zu hoffen ist, dass in der politischen Diskussion noch bessere Ansätze entstehen werden. In der Kombination liegt die Hoffnung. Aller Anfang ist schwer. Der Erfolg ist vielfach nicht voraussehbar, weil der Markt sich schwer regulieren lässt. Jedoch eines ist gewiss. Der zusätzliche Mietwohnungsbau muss auch in Davos Klosters beginnen, denn Zuwarten ist der schlechteste Lösungsansatz.



**Proaktives und innovatives
Handeln ist angesagt.
Anreize schaffen und endlich mit
Mieter-Bauten beginnen.**

Generelle und abschliessende Lösungsansätze

In Davos hat der Mieterbau mit Dauervermietung an Einheimische absoluten Vorrang. Kernsanierungen und der Wiederaufbau führen tendenziell zu mehr Eigentumswohnungen für den Wiederverkauf an Zweitwohnungsbesitzer. Die Besitzstandsgarantie soll dann nicht mehr gelten, wenn ein Bau in der inneren und äusseren Gestalt stark verändert wird, weniger Wohnungen entstehen und die für die Instandsetzung der notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen. Dasselbe gilt beim freiwilligen Abbruch mit Wiederherstellung. Eine Lockerung im Begriff «altrechtliche Wohnung» darf nicht stattfinden und schon gar keine finanziellen Anreize schaffen, die heute bewohnten Gebäude abzurechen und wiederum Zweitwohnungen zum Verkauf zu erstellen. So weit soll es nicht mehr kommen können.

Geplante Neubauten und Wiederaufbauten mit vorausgehenden Leerkündigungen von Einheimischen-Mietern können auch als Chance betrachtet werden, indem diejenigen Bauherren, die ihr Mietangebot an Wohnungen ausbauen wollen und keine Verkaufsabsichten hegen, besondere baugesetzliche Gutschriften (höhere AZ, Aufstockungsmöglichkeiten und dergleichen) mit öffentlich-rechtlichen Sondervereinbarungen angeboten erhalten und zudem noch von steuerlichen Entlastungen profitieren könnten.

Die Stossrichtung Motion von Ständerat Martin Schmid, die Lex Koller für Personalhäuser zu lockern, damit ausländisch beherrschte Hotels ihren Personalbedarf in unmittelbarer Nähe ihres Betriebes selber nutzen können, ist zu unterstützen.

Bei Ein-, Um- und Aufzonen sowie bei Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben muss die Gemeinde Bedingungen stellen.

Der heutige Verkauf des Altbestandes führt ohne innovative Produktionsausweitung des Mieterbaus und ohne Prämien für Investoren zum Ausverkauf der Heimat.

Fazit des «Wildmannli-Wiitblick»

Bedarf es zuerst neuer Arbeitsplätze oder zuerst der Bau von Wohnungen? Wohl Letzteres ist angezeigt. Denn für die Weiterentwicklung der Region Davos Klosters mit Forschung und Innovation ist die Bereitstellung von Wohnraum eine absolute Notwendigkeit.

Bauen, bauen und nochmals bauen, ist dies die einzige, ultimative Schlussfolgerung? In der Tat ist eine rege Wohnbautätigkeit der beste Garant für ein bezahlbares Wohnraumangebot für die gesamte Bevölkerung. Nur mit einem grösseren Angebot werden die Mietzinse sinken. Richtig und wichtig ist das Schaffen von Rahmenbedingungen und dem Gewähren von Prämien, damit der Bau von Wohnungen wieder attraktiv wird. Wohnungen im unteren Preissegment sollen mit AZ-Boni und weiteren Massnahmen stärker gefördert werden als andere. Das heute knappe Wohnraumangebot lässt sich nur ausweiten, wenn mehr, ja sogar nur noch unverkäufliche Mietwohnbauten entstehen. Dasselbe muss auch bei neuen Ressort-Projekten mit strukturierten Beherbergungsbetrieben gelten.

Analog zur Verkehrsproblematik zeigt sich bei der Wohnraum-Entwicklungspolitik einmal mehr das grundsätzliche Dilemma von Davos. Es fehlt am ganzheitlichen Konzept. «Was» und «wohin» will Davos?

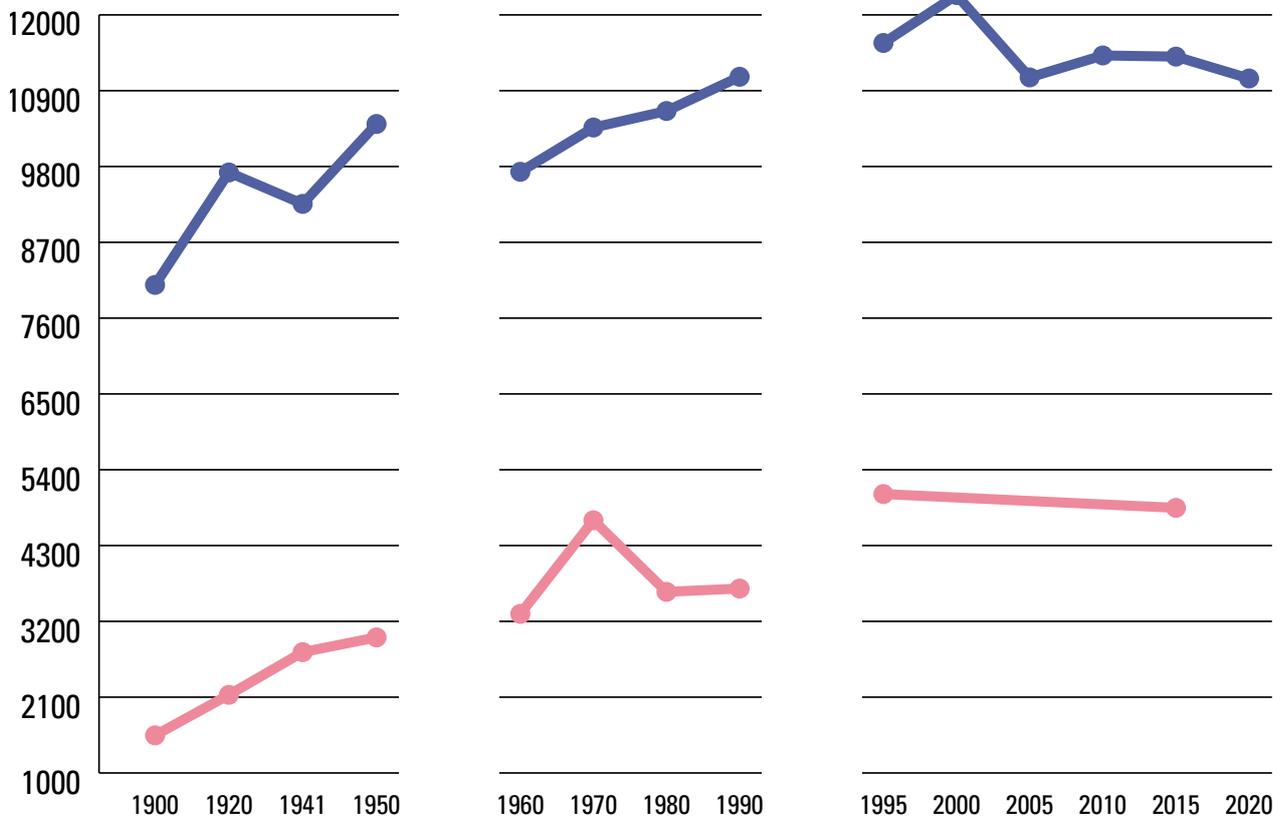
Davos steht einmal mehr am Scheideweg. Davos muss entscheiden, ob es wachsen oder schrumpfen will. Setzt man auf Qualität oder Masse? Das Szenario «Status quo» ist kaum eine Option. «Schrumpfen» bedeutet: weniger Hotelbetten, weniger Arbeitsplätze, weniger Angebote, dafür auf Qualität setzen. «Wachsen» setzt ein Standortmarketing für mehr an qualitativ hochstehenden, tourismusunabhängigen Arbeitsplätzen voraus. Dafür sind Werbegelder frei zu machen – dies auch zulasten der Tourismusförderung.

Ohne Vorliegen eines Grundsatzentscheides «wohin» macht ein Bauen um jeden Preis wenig Sinn. Noch weniger zielführend ist es aber, den akuten Wohnungsmangel nicht anzugehen. Wohnungen, die nicht gebaut werden, die fehlen. Einige wenige neue Wohnbauprojekte vermögen die heutige Wohnknappheit nicht zu lindern. Davos muss grösser und weitergehender denken und in Szenarien neue Erstwohnzonen darstellen. Zielvorgaben für die Zukunft sind zu formulieren. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung steht sonst auf dem Spiel.

Anhang Nr. 1

Statistik Bevölkerungszahlen

ständige Bewohner über das ganze Jahr



* .1.2009 Davos Fusion mit Wiesen!

Veränderung Davos 1995–2020: minus 1 181 Einwohner oder -3.6% (mit Fusion Wiesen). Klosters: 1995–2015 minus 195 Einwohner.

Davos war in der Zeit 2000–2012 mit einer Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung mit -9.7% eine der am stärksten schrumpfenden Regionen der Schweiz.

Veränderung Davos 2010–2021: minus 563 Einwohner oder -4.6%. Klosters: minus 239 Einwohner oder -4.3%.

In der Zeit von 2016–2021 betrug der Bevölkerungsschwund in Davos -0.8% pro Jahr.

Zu den ständigen Davoser Einwohnern kommen rund 1 000 Personen mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung hinzu. Diese Saisoniers gehen meist über die Wintersaison einer Arbeit nach.

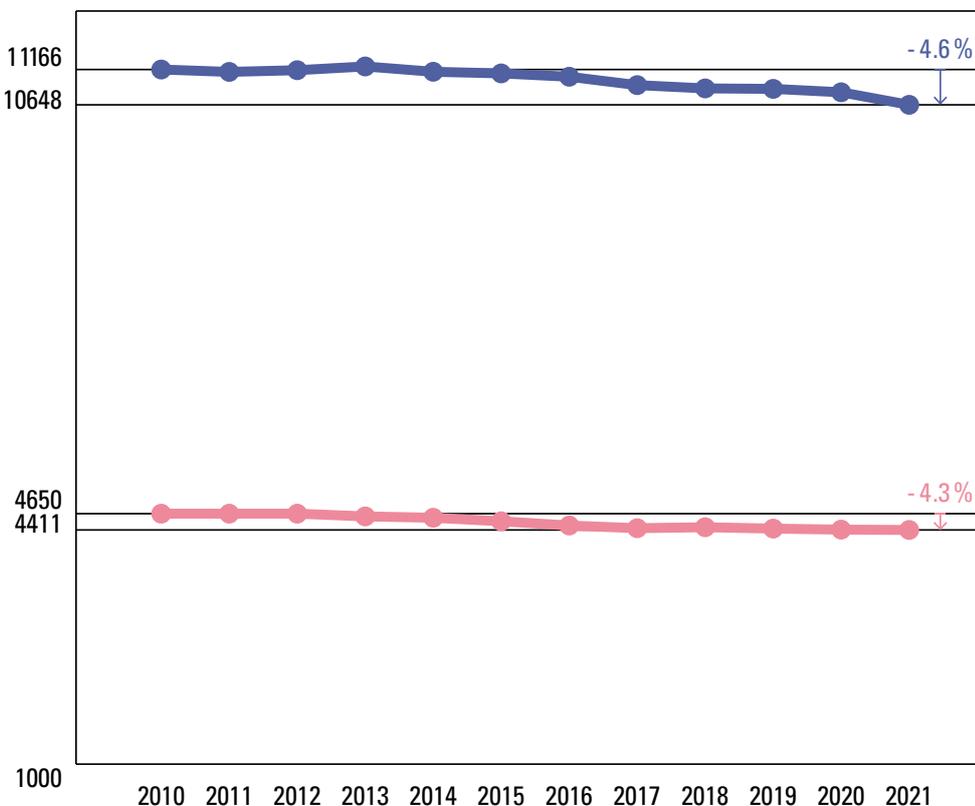
Das Bundesamt für Statistik geht für Davos davon aus, dass in den nächsten Jahren eine leichte Bevölkerungszunahme stattfinden könnte.

Der Kanton Graubünden sieht für Davos ein Bevölkerungswachstum von knapp 1 000 Einwohnern in der Zeit 2020 bis 2035 voraus.

Statistik Bevölkerungszahlen

Veränderung

Davos Klosters



Altersstruktur der Bevölkerung

In Davos hat der Anteil der jüngeren Bevölkerung seit 1990 stark abgenommen. Der Rückgang bei den 15- bis 29-Jährigen fällt am stärksten aus. Eine starke Zunahme ist bei den Altersklassen 45 bis 64 Jahre (heute 29%) und 65 bis 79 Jahre (heute 15%) festzustellen. In Graubünden sind es 30% bzw. deren 16%.

In Klosters konnte im Zeitraum 1997–2015 ein starker Rückgang von unter 50-Jährigen, ein auffälliger Rückgang von 19- bis 20-Jährigen (-45%) und bei den 30- bis 39-Jährigen ein Minus von 38% festgestellt werden.

Zu- und Wegzüge

Im 2012 zogen 94 Personen nach Davos zu und gleichzeitig 168 Bewohner weg. Dies ist ein Abgang von 74.

Die meisten Wegzüge zog es in das Churer Rheintal.

Innerhalb Davos fanden 2021 664 Umzüge statt. Eine gewisse Rotation im Wohnungswechsel ist noch auszumachen. Ganz starr zeigt sich der Davoser Wohnungsmarkt (noch) nicht.

Anhang Nr. 2

Statistik Wohnungsbestand

In **Davos** hat es insgesamt 12 350 Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen). Davon sind 42 % Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen (GR: 27 %) bzw. 5 187 an der Zahl. Die Anzahl an grossen Wohnungen ab 4 Zimmern ist vergleichsweise mit 34 % bzw. 4 199 tief (GR: 47 %).

Der Zweitwohnungsanteil beläuft sich auf 57 % (7 200 Wohnungen). Dieser Wert ist seit 2017 (trotz des Zweitwohnungsgesetzes!) um 1.6 % angestiegen.

Die Anzahl der Erstwohnungen ist gesunken, obwohl von 2017 bis 2021 rund 200 Erstwohnungen erstellt wurden. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass altrechtliche (vor 2012 erstellte) und zuvor als Erstwohnungen genutzte Wohnungen in Zweitwohnungen «umgenutzt» worden sind.

Rund 95 Prozent der Davoser Wohnungen (11 733) sind Altbestand und gemäss ZWG auch dem Zweitwohnungsmarkt ohne Nutzungsbeschränkung zugänglich. Davon werden heute rund 5 300 Wohnungen von Ortsansässigen ganzjährig bewohnt. Eigentliche Erstwohnungen mit der Grundbuch-Anmerkung «Erstohnpflicht» bilden nur 617 Einheiten. Ob diese einer amtlichen Kontrolle unterstehen, bleibt dahingestellt.

Per Ende 2021 sind 5 332 Einheimischen-Wohnungen vorhanden. Deren Nutzung sieht wie folgt aus: 2 406 Personenhaushalte, 1 406 Paare ohne Kinder, 998 Paare mit Kindern unter 25 Jahren, 186 Ein-Elternhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren und 336 andere Haushalte mit mehreren Personen.

Für **Klosters** sind 2 166 dauernd bewohnte Einheimischen-Wohnungen auszumachen, die im 2021 wie folgt genutzt worden sind. 899 Personenhaushalte, 661 Paare ohne Kinder, 397 Paare mit Kindern unter 25 Jahren, 67 Ein-Elternhaushalte mit Kindern unter 25 Jahren und 142 andere Haushalte mit mehreren Personen.

Anhang Nr. 3

Statistik Haushalte – Wohnungen

Haushaltsquote

Schweizweit gibt es 3.9 Millionen Privathaushalte. Mehr als ein Drittel sind Ein-Personenhaushalte, 27% der Haushalte sind Paare ohne Kinder. Von den 1,1 Millionen Haushalten mit Kindern unter 25 Jahren (29%) sind ein Sechstel Ein-Elternhaushalte. 83% davon sind Mütter mit Kindern.

Die Zahl der Einzelhaushalte hat schweizweit stark zugenommen. Sie stieg zwischen 1960 und 2021 von 4 auf 17.2%. Gleichzeitig sanken die Haushalte mit vier Personen von 50 auf 22.2%.

In Davos sind aktuell 74% aller Haushalte Ein- oder Zwei-Personenhaushalte (GR: 72%). 52% der Gesamtbevölkerung wohnen in diesen Haushalten.

Die durchschnittliche Haushaltsquote in der Schweiz beträgt im Jahr 2021 gemäss Bundesamt für Statistik 2.19. Somit lebten durchschnittlich 2,2 Personen in einer Wohnung. 1970 waren es noch 2,9 Personen pro Wohnung.

Auch in Davos wird immer mehr in kleineren Haushalten gewohnt: Die durchschnittliche Haushaltsgrösse hat zwischen 1990 und 2019 von 2.22 auf 2.02 Personen abgenommen (GR: 2.42 auf 2.13). 74 Prozent aller Haushalte sind Ein- oder Zwei-Personenhaushalte (GR: 72%). 52% der Gesamtbevölkerung wohnen in diesen Haushalten.

Gemäss BFS und Studien der Credit Suisse belief sich die Haushaltsgrösse in Davos im Jahr 2021 auf 1.97 Personen. Die Zahl liegt damit unter dem Schweizer Mittel von 2.19. Dies ist aber auch nicht aussergewöhnlich tief. Davos liegt damit auf einem Niveau, das häufig für Städte gilt. So ist der Wert z.B. in Zürich 1.98. Der tiefe Wert in Davos dürfte sicher auch auf die vielen Personen, die in der Tourismusbranche arbeiten und von ausserhalb nach Davos gezogen sind, zurückzuführen sein. So hat beispielsweise St. Moritz mit 1.84 Personen sogar einen noch tieferen Wert.

Graubünden Wohnungstypen

Die Statistik in Graubünden sieht so aus, wobei die meisten der bewohnten Wohnungen vier Zimmer ausweisen. (BfS, Stand 2021)

11.4%	6-Zimmerwohnung
16.6%	5-Zimmerwohnung
30.3%	4-Zimmerwohnung
22.2%	3-Zimmerwohnung
12.7%	2-Zimmerwohnung
7.0%	1-Zimmerwohnung

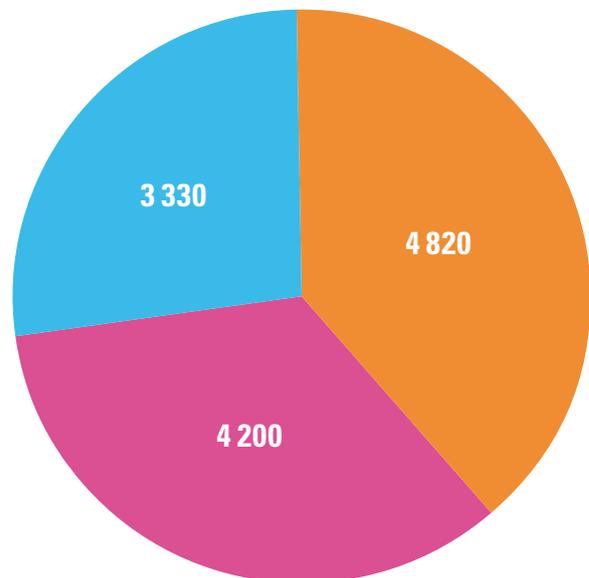
Davos

Von insgesamt 12350 Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen) sind 42% Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen. Die Anzahl an grossen Wohnungen ab 4 Zimmern ist vergleichsweise tief (34%). Dies ergibt Stand 2021 konkret für Davos in etwa (gerundet):

1 und 2 Zimmer

3 Zimmer

4 Zimmer und mehr



Wohnungsflächen

Die durchschnittliche Wohnfläche pro bewohnte Wohnung beträgt in der Schweiz 102.4 m². Die Wohnfläche pro Person ist bei 46.6 m².

Die durchschnittlichen Wohnungsgrössen sind: 1 Person ca. 45–50 m², 2 Personen ca. 60 m² oder zwei Wohnräume. Drei Personen 75 m² und 4 Personen 90–100 m² mit zwei Nasszellen.

Die beanspruchte Wohnfläche von Schweizerinnen und Schweizern wird immer grösser: Die Pro-Kopf-Fläche stieg von 32 m² im Jahr 1980 auf 46 m² im Jahr 2019. Im 2021 waren es 46.6 m². In Haushalten mit mehr als einer Person, in denen sämtliche Mitglieder schweizerischer Nationalität sind, hat jede Person im Durchschnitt 44 m² Wohnfläche zur Verfügung. In solchen mit nur ausländischer Nationalität sind es 31 m² pro Person.

Im Jahr 2020 betrug die durchschnittliche Wohnfläche 99 m². Seit 2000 (97 m²) ist dieser Wert relativ stabil und bis Ende 2021 auf 102.4 m² angewachsen. Dies lässt sich damit erklären, dass die durchschnittliche Fläche der vor 1981 gebauten Wohnungen (61 % des Wohnungsparks) unter 100 m² liegt, die Fläche der neueren Wohnungen hingegen im Durchschnitt nie kleiner als 100 m² war. Bei Wohnungen der Bauperiode 2001–2005 war die Wohnfläche mit 131 m² am höchsten.

Tendenziell wird heute wieder kleiner und kompakter gebaut. Solche Wohnungen können zu tieferen Preisen angeboten werden. Sie finden auch immer mehr Zuspruch. Gerade auf dem Eigentumsmarkt werden heute 20 m² kleiner gebaut als vor rund 10 bis 15 Jahren.

Auch sehen die Empfehlungen gemäss Wohnraumförderungsverordnung kleinere Wohnflächen (Nettowohnfläche) vor, damit Wohnungen «gefördert» werden und die maximale Punktzahl erhalten.

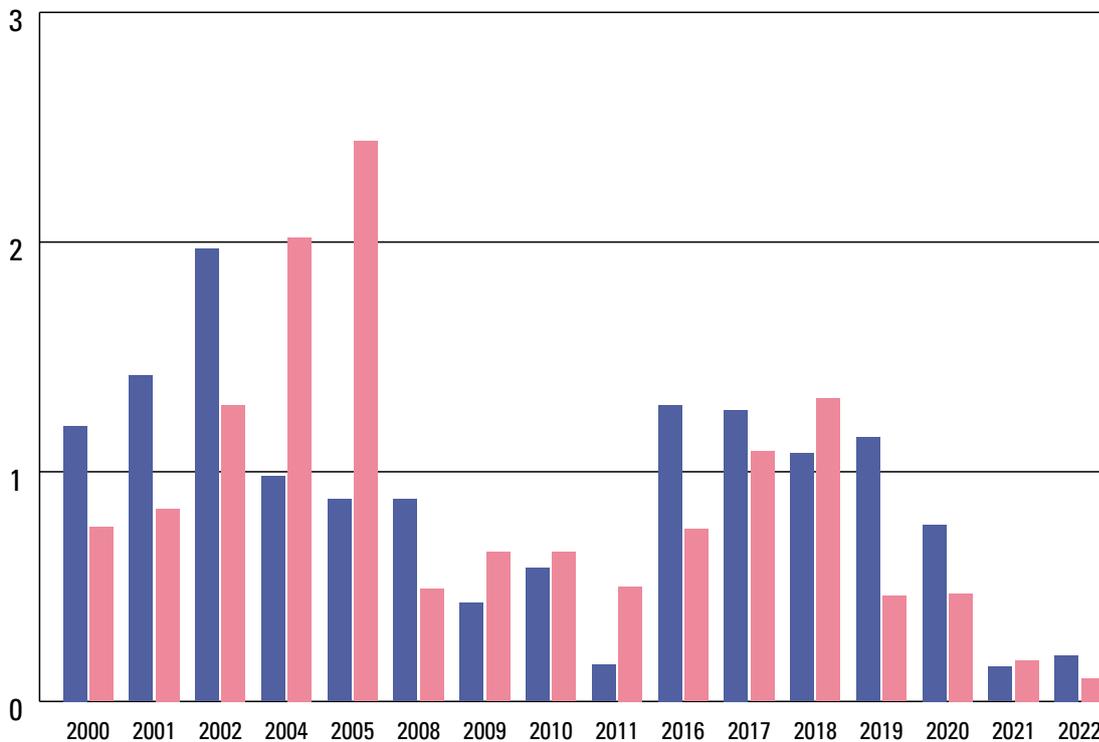
Wohnungen	früher	heute
1 Zimmer	30–50 m ²	36–42 m ²
2 Zimmer	45–65 m ²	51–57 m ²
3 Zimmer	60–90 m ²	70–78 m ²
4 Zimmer	80–110 m ²	90–98 m ²
5 Zimmer	100–140 m ²	114–125 m ²
6 Zimmer	120–160 m ²	134–144 m ²
7 Zimmer	140–190 m ²	158–170 m ²

Anhang Nr. 4

Leer stehende Wohnungen (Wohnräume) in Davos Klosters

Leerwohnungsziffer

Davos Klosters



Statistik Leerwohnungsbestand

In der Leerwohnungszählung gemäss Info Bundesamt für Statistik gelten (anders als bei der Gebäude- und Wohnungszählung) nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind. Mitgerechnet werden auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres.

Der Leerwohnungsbestand Schweiz (Stand 1. Juli eines jeden Jahres) war im 2021 schweizweit 1.54 und 2022 1.31 oder anders formuliert: von 1000 Wohnungen standen im 2022 im Schnitt deren 13 leer.

Die Leerstandsnummer ist nur ein Indiz eines funktionierenden oder nicht funktionierenden Wohnungsmarktes. Je tiefer die Zahl, desto ausgetrockneter ist das Wohnungsangebot. Diese Zahl wird auch leider verpolitisiert. Als Knappheitsindikator geeigneter wäre die Messung der Aufschaltungsdauer von Wohnungsinseraten. Je rascher die Inserate wieder weg sind, desto angespannter ist der Markt. Oder es kann auch auf die Angebotsquote abgestellt werden. Diese gibt das manifeste Angebot an Mietwohnungen an. Je tiefer die Zahl ist, desto illiquider ist der Markt.

Die Leerwohnungsziffer oder auch Leerstandsquoten müssen im konkreten Fall weiter spezifiziert werden: «Beispielsweise muss berücksichtigt werden, ob es sich um Mietwohnungs- oder Eigentumsmärkte, ländliche, (gross-)städtische oder metropolitane Märkte oder ländliche Regionen handelt.»

Angebotsquote laut Wüest&Partner im Januar 2023 4.7% und Januar 2022 5.8%. Letztmals war die Quote im 2013 so tief.

Wie viel Leerwohnungsbestand ist volkswirtschaftlich erträglich?

Im Jahr 1939 wurde in einem Nachschlagewerk zur Schweizer Volkswirtschaft was folgt veröffentlicht: «Als allgemeine Richtlinie (...) vorausgesetzt, dass die Bautätigkeit dem laufenden Bedarf entspricht/lässt sich ein Satz von 1–2% aufstellen, wobei 1% für grössere ländliche Gemeinden und 1.5% (Grosswohnungen) bis 2% (Kleinwohnungen) für Gemeinden mit mehr städtischem Charakter die angemessene Leerwohnungsziffer darstellen dürfte.»

Das Bundesgericht ging in einem Entscheid aus dem Jahr 1998 von einem Wohnungsmangel bei einer Leerwohnungsquote von weniger als 2% auf dem Wohnungsbestand aus (BGE 124 II 131).

Der Schweizer Mieterverband sagt: «Wohnungsknappheit oder Wohnungsmangel» liegt vor, wenn die Leerstandsziffer weniger als 1,5% des lokalen Gesamtwohnungsbestands beträgt. Wohnungsnot herrscht, wenn die Leerstandsquote unter 1% fällt.

Der HEV Schweiz differenziert: Die Leerwohnungsquote sagt nur etwas darüber aus, welche Wohnungen am Stichtag leer stehen. Wird eine Wohnung nahtlos weitervermietet, taucht sie in der Statistik nicht auf. Aussagekräftiger wäre deshalb beispielsweise die Angebotsquote, welche misst, wie viele Wohnungen im Verhältnis zum Gesamtbestand auf dem Markt angeboten werden. Diese Angebotsziffer hat schweizweit von 7.3% im Jahr 2008 auf 4.7% im Jahr 2021 abgenommen (Immo-Monitoring Wüest&Partner). Nach Meinung der MFV: Wohnungsmangel ist nur unter 1.5% auszumachen. Der HEV findet, dass eine tiefe Leerwohnungsquote weder im Interesse der Mietenden noch der Vermietenden ist.

Deutschland geht von höheren Quoten aus: Als Untergrenze für einen gesunden Wohnungsmarkt gilt dort allgemein eine Fluktuationsreserve von 3%. Als «angemessen» wird Leerstand in der Spanne von 3 bis 5% betrachtet. Diverse SPD-Politiker sehen 5% als fast erforderlich.

Anhang Nr. 5

Statistik Einkommen

Der monatliche Bruttolohn (Median) in der Schweiz liegt im privaten und öffentlichen Sektor (alle Ausbildungsniveaus, alle Altersstufen) 2020 bei CHF6665. Im privaten Sektor lagen die Löhne bei CHF6361 und im öffentlichen Sektor bei CHF8012. 10% der Arbeitnehmenden mit den tiefsten Löhnen verdienten weniger als CHF4382 pro Monat, während die am besten bezahlten 10% über CHF11996 erhielten.

Das durchschnittliche Bruttoeinkommen eines Schweizer Mieterhaushaltes liegt laut Studie von Wüest&Partner aus dem Jahr 2020 bei CHF91000. Nach Abzug von Krankenkassen und Steuern stehen dem Mieter noch knapp CHF75000 zur Verfügung.

Der monatliche Durchschnitts-Bruttolohn für Davos (Anzahl Steuerpflichtiger mit einer direkten Bundessteuer betreffend reinen bzw. steuerbaren Einkommen) liegt mit Bestimmtheit um einiges tiefer als der Schweizer Durchschnitt. Dazu fehlen Zahlen, und die Finanzverwaltung Davos kann nicht auf entsprechend aufbereitete Datensätze zurückgreifen. Vielfach wird erfahrungsgemäss bei Ganzjahresstellen in unserer Region von 10 bis 15% weniger Einkommen ausgegangen.

Von knapp 6000 Steuerpflichtigen weisen gut 40% (2400) ein jährlich verfügbares Einkommen von weniger als CHF40000 auf. Weitere 25% verfügen über ein verfügbares Einkommen bis jährlich CHF60000. Somit weisen 65% der Steuerpflichtigen ein jährlich verfügbares Einkommen von unter CHF60000 auf. Weitere 15% kommen auf ein Einkommen bis zu 80000. Somit verfügen 80% oder 4200 Steuerpflichtige über ein jährlich verfügbares Einkommen von unter CHF80000. Und 1800 über einen höheren Verdienst.

Das ergäbe nach Mitteilung des Kleinen Landrates in seiner Wohnraumanalyse und im KrL ein Wohnbudget von maximal CHF1500 im Monat (bei der Annahme von 30% vom verfügbaren Einkommen). Der Kleine Landrat kommt zum Schluss, dass preislich die Mietkosten wohl in nicht wenigen Fällen über den Mitteln der ansässigen Davoser Bevölkerung liegen würden. Bei CHF80000 sind dies nach diesem tiefen 30%-Ansatz Mietkosten bis maximal CHF2200 im Monat.

Das Bruttoeinkommen für Davoser Quellensteuerpflichtige (nicht ständige Wohnbevölkerung mit knapp 4100 Quellensteuerpflichtigen, inkl. Saisoniers) liegt für 48% bei einem monatlichen Bruttoeinkommen bis CHF5000. Bei 16% liegt das Bruttoeinkommen unter CHF30000 pro Jahr und bei 36% bis maximal CHF8000 pro Monat. Nicht ständig in Davos Arbeitende erzielen in Hotel-Gastronomie und Bau/Baunebengewerbe tiefere Löhne als dauernd Ortsansässige. Diese wohnen temporär in Miete (meist in Zimmern, Personalstudios und Wohngemeinschaften). Diese Wohntypen sind in der Regel günstiger als «normale» Unterkünfte, gerade da sie meistens von mehreren Personen belegt werden. Saisonal angestellte Mitarbeitende geben erfahrungsgemäss zwischen CHF500 und 900 an monatlichen Zimmer-/Wohnkosten aus. Somit ist es ihnen möglich, höhere Mieten als Familien zu bezahlen. Vielfach liegen diese im Rahmen des Drittel-Wohnbudgets.

Anhang Nr. 6

Statistik Wohnungsmieten

Im Schnitt liegt in der Schweiz die Miete für eine Wohnung bei CHF 1 329. Die monatliche Miete von 80% der Liegenschaften liegt zwischen CHF 900 und CHF 2 890.

Die durchschnittliche (Kalt-)Miete pro Quadratmeter beträgt CHF 16.70, was aktuelle Daten vom 27. Dezember 2021 belegen. Der Quadratmeterpreis war allgemein im 4. Quartal 2022 bei Mietwohnungen und Häusern in der Schweiz um 2% zum Vorjahresquartal höher. Dies von +6% seit dem 1. Quartal 2017.

Die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter in Davos liegt bei CHF 19.50, etwa gleich hoch wie in der Stadt Zürich.

Drei Faktoren beeinflussen gemäss SVIT die Mietzinse in der Schweiz. Erstens das Baujahr einer Mietliegenschaft. Wohnungen mit Baujahr 2011 bis 2021 sind deutlich teurer als der Durchschnitt, was auf Fläche, Ausbaustandard sowie Land- und Baukosten zurückzuführen ist. Zweitens ist die Lage entscheidend. In ländlichen Gemeinden beläuft sich der Quadratmeterpreis auf CHF 13.50, in Städten dagegen auf CHF 19.50. Und drittens wird der Mietzins massgeblich durch die Aufenthaltsdauer beeinflusst. Wer eine Wohnung 21 Jahre und mehr mietet, zahlte 2021 pro Quadratmeter CHF 14. Wer die Wohnung weniger als zwei Jahre mietet, zahlte CHF 20.20.

Die mittlere jährliche Miete pro m² in der Schweiz beträgt CHF 216 (jährlicher Mietzins pro m² Wohnfläche und Jahr). In Genf ist sie mit CHF 372 pro m² am höchsten.

Die mittlere jährliche Miete pro m² im Landesdurchschnitt beträgt in ganz Davos CHF 332 (jährlicher Mietzins pro Quadratmeter Wohnfläche). In Davos-Wiesen sind es CHF 211, in Davos Platz CHF 321, in Davos Dorf CHF 329, in Davos Frauenkirch CHF 211, Davos Monstein CHF 224 und Davos Glaris CHF 205 (Real Advisor 31.12.2021).

Die monatliche Durchschnittsmiete für Mietwohnungen für sich derzeit auf dem Davoser Markt befindende Wohnungen beträgt CHF 1 675. Die monatliche Miete von 80% der Liegenschaften liegt zwischen CHF 700 und CHF 5 550.

Somit ist die Netto-Miete durchschnittlich für ein Studio CHF 1 300, eine Zweizimmerwohnung CHF 1 600, eine Dreizimmerwohnung CHF 2 000, eine Vierzimmerwohnung CHF 2 200 und für eine Fünzimmerwohnung CHF 2 600.

Die mittlere jährliche Miete pro Quadratmeter im Landesdurchschnitt beträgt in Klosters CHF 309, in Saas CHF 251 und Serneus CHF 218 (jährlicher Mietzins pro m² Wohnfläche).

Bei saisonalen und längeren Vermietungen von Ferienwohnungen dürften die Mietpreise deutlich höher ausfallen. Lediglich im Sommer sind sie tiefer. In der Zwischensaison stehen sie meistens leer. Die klassische Ferienwohnungsvermietung von Samstag bis Samstag über zwei und drei Wochen existiert kaum mehr. Kürzere Aufenthalte sind auf Kostengründe zurückzuführen. Die Kurzzeitvermietung über Online-Portale wie Airbnb ist stark in den Vordergrund getreten.

Anhang Nr. 7

Statistik Baukosten

Bei einem mittleren Ausbaustandard für Mehrfamilienhäuser dient die Kennzahl von rund CHF 800 pro Kubikmeter Bauvolumen als Orientierungshilfe. Es können aber auch CHF 650 sein, etwa bei standardisierten Wohnblöcken oder Reiheneinfamilienhäusern im Unterland.

Der schweizerische Baupreisindex wird im Rahmen der Preisstatistik vom Bundesamt für Statistik BFS zweimal jährlich erhoben. Er misst die Preisentwicklung wichtiger Bauwerksarten im Hoch- und Tiefbau. Die Entwicklung des Baukostenindex der Ostschweiz mit dem Kanton Graubünden liegt über den Werten anderer Regionen.

Die Baukosten steigen kontinuierlich, gerade sind die Baupreise während Corona weiter gestiegen: Der am 24. Juni 2022 vom Bundesamt für Statistik (BFS) publizierte Baupreisindex weist für den Hochbau einen Anstieg von 4.9% gegenüber Oktober 2021 und einen Anstieg von 8.1% gegenüber dem Vorjahr (April 2022) aus. Das ist der stärkste innerhalb eines Jahres erfolgte Anstieg seit Beginn der Datenerfassung (1998). Die Baubranche ist derzeit kostenseitig mit grossen Herausforderungen konfrontiert.

Der Bauindex Schweiz, den die Credit Suisse zusammen mit dem Schweizerischen Baumeisterverband erhebt, ist im ersten Quartal 2023 erstmals seit einem Jahr gesunken.

Dies hat Rückschlüsse für die Höhe der Mietzinse zur Folge. Die Mietzinse steigen schon aus Baukosten Gründen stetig, selbst in einem einigermaßen normal funktionierenden Wohnungsmarkt.

Die hohen Baukosten und die seit Corona aufgetretenen Lieferkettenschwierigkeiten mit teilweise erschwerter Verfügbarkeit von Materialien machen derzeit Immobilienprojekte leider auch unattraktiver.

Bauen in Davos ist teurer als im Mittelland. Von Erfahrungswerten ausgehend sind dies rund 10–15% Mehrkosten.

Statistik Arbeitsplätze

Diese Schwankungen sind aufgrund fehlender Branchen-Statistiken schwer nachzuvollziehen. Die Davoser und Klosterser Arbeitsplätze nahmen in Periode 2011–2020 im Primär-Sektor tendenziell konstant ab. Im Sekundär-Sektor kann ein Halten festgestellt werden. Beim Tertiär-Sektor ist in Davos der Trend für einen Zuwachs und in Klosters eine Abnahme auszumachen. Das Arbeitsplatzschrumpfen im 2020 und 2021 ist auf den Corona-Tourismus zurückzuführen.

Das Phänomen ist plausibel fast nicht zu erklären:

Die Gesamtbevölkerung (2011–2019) schrumpft um minus 269 Personen. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (2011–2019) ebenfalls um 533 Personen. Die Beschäftigung (2011–2019) hat dagegen um satte 531 Stellen zugenommen. Dennoch fehlt Wohnraum. Corona-bedingt (2020–2021) hat die erwerbsfähige Bevölkerung nochmals um 208 Personen abgenommen. Die Beschäftigung in der Zeit 2020 und 2021 ist allerdings auch wieder markant um 630 Stellen gefallen. Und dennoch beklagen sich Arbeitgeber, sie fänden keinen Wohnraum für ihre Arbeitnehmer.

Aufgrund der Davoser Haushaltsquote von 1.98 ergeben zwei neue Arbeitsplätze eine Wohnung, wenn nicht sogar zwei.

Zwischen 2011 und 2018 blieb nach Angaben der Gemeinde im KrL die Anzahl der Betriebe relativ konstant. Die Anzahl der Beschäftigten (Voll- und Teilzeit) nahm jedoch um 240 Vollzeitstellen zu – von 6820 auf 7060 Vollzeitstellen (Angabe Gemeinde). Gemäss der offiziellen Beschäftigungsstatistik sind dies von 8557 auf 8963 sogar 406 mehr.

In den letzten drei, vier Jahren (2019 bis heute) nahm die Zahl der Beschäftigten (vermutlich Corona-bedingt) wieder um 630 Stellen oder um -9% ab. Hinsichtlich der Branchen lässt sich Folgendes festhalten. Im Tourismus sind es etwa 2000 und ca. 1000 Saisonstellen. In der Gesundheitsbranche arbeiten etwa 1000 Personen Vollzeit. Das Gewerbe mit Verkehr, Handel, Baugewerbe, Herstellung von Waren und dergleichen absorbiert fast 2000 Vollzeitstellen.

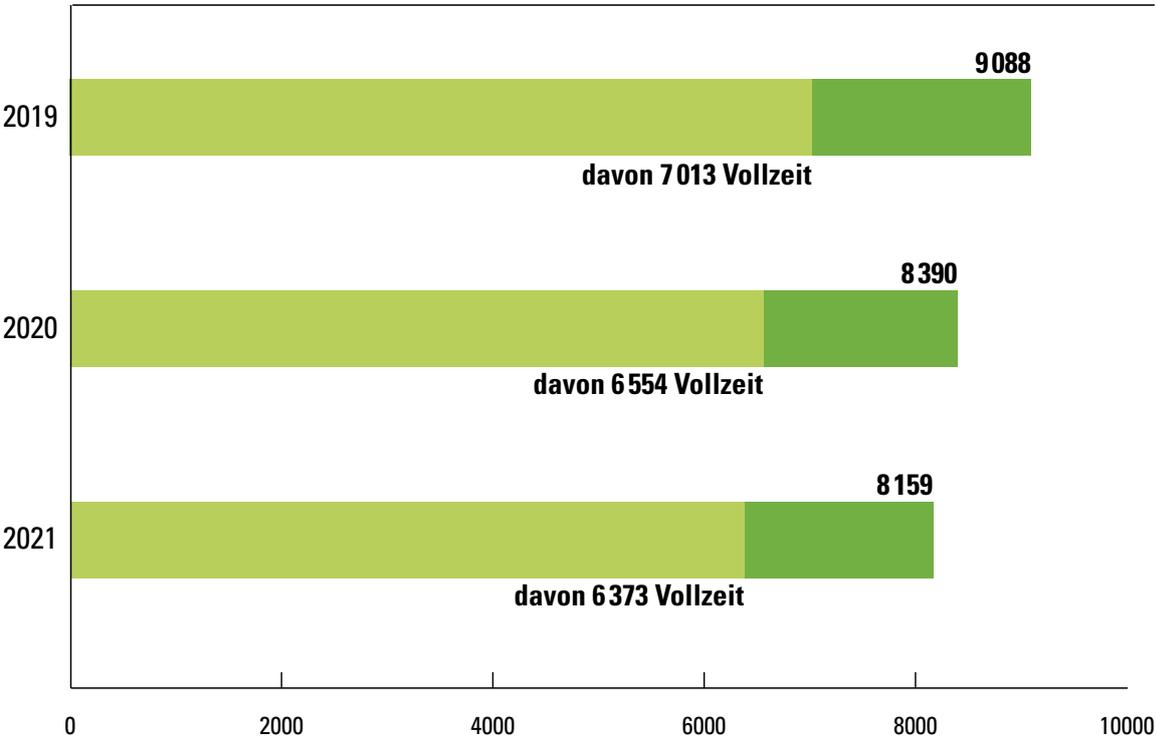
Die Branchenstruktur ist relativ breit aufgestellt. Ein Grossteil der Beschäftigung ist immer noch direkt oder indirekt grossmehrheitlich auf den Tourismus wie Hotels, Ferienwohnungsvermietung, Gastronomie, Bergbahnen zurückzuführen. Dies bedeutet ein Klumpenrisiko für die Davoser Wirtschaft. Tourismus und die Baubranche gelten als nicht wertschöpfungsintensiv. Diese Branchen generieren tiefe Löhne, dies gegenüber Forschung, Gesundheit, öffentliche Verwaltung und den in Davos leider fehlenden Hightech-Betrieben.

92% der Erwerbstätigen, die in Davos wohnhaft sind, arbeiten auch in der Gemeinde.

8% der in Davos Arbeitenden kommen aus dem Unterland. Davos hat ein positives Pendlersaldo (1180 Zupendler gegenüber 580 Wegpendlern). 55 Prozent der Zupendler kommen aus Klosters und der Region Prättigau. Die Anzahl Zupendler hat nach Angaben der Gemeinde zwischen 2000 und 2018 stark zugenommen (+ 250%).

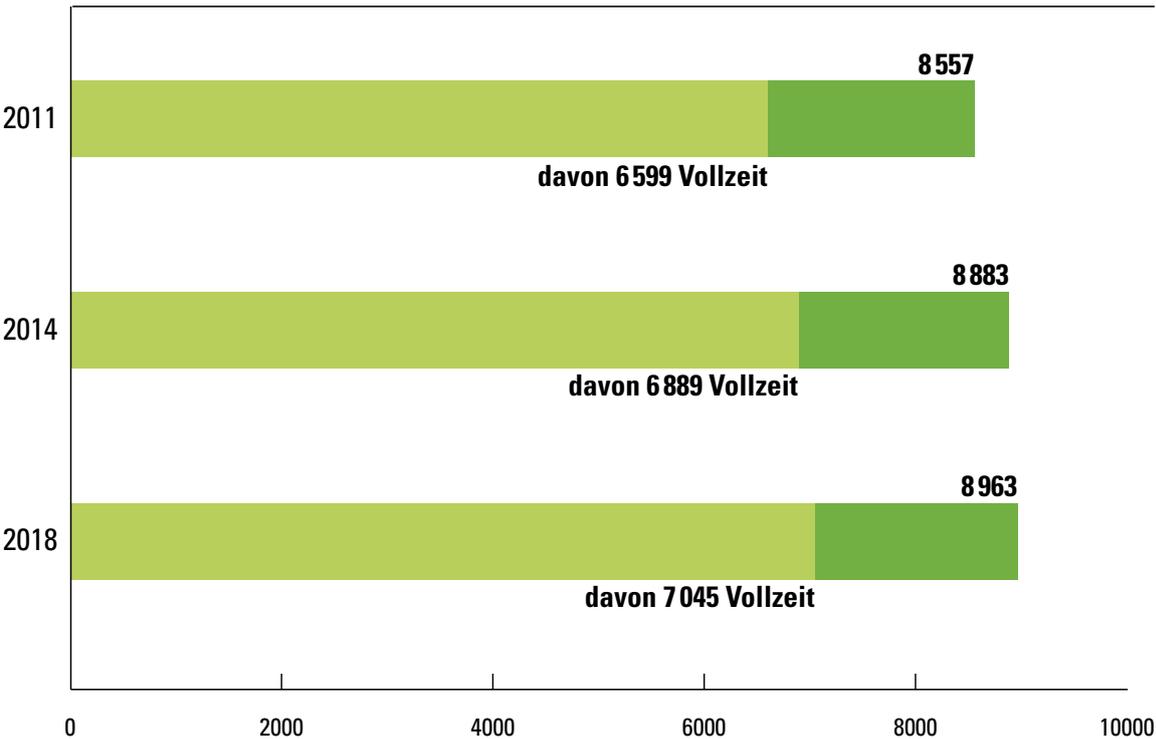
Arbeitsplätze in Davos

2019 – 2021



Arbeitsplätze in Davos

2011 – 2018



Definitionen von «bezahlbarem» Wohnraum

Die früher vertretene Faustregel, wonach Wohnkosten 25 % des Bruttoeinkommens nicht überschreiten sollten, ist längst wegen diverser Kostensteigerungen der letzten Jahrzehnte überholt.

Vielfach wird von 30 % gesprochen, was kaum mehr angemessen ist.

Aktuell ist die Drittelsregelung vorherrschend, die vermutlich aufgrund heutiger Lebenshaltungskosten realistischer ist. Die Faustregel lautet: Auf längere Sicht ist grob eine Miete tragbar, die nicht mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens für die Mietkosten inkl. Nebenkosten ausmacht.

Die Praxis von Hypothekarbanken geht von einer Budgetbelastung der Mietkosten von nicht mehr als 35 % aus.

Definition der Wildmannli

Die Wohnungskosten sind in Davos so hoch, zumindest nicht wesentlich tiefer wie in den Städten Zürich, Basel oder Genf. Das teure Pflaster bedingt ein Anpassen an die Marktbedingungen, die seit Jahren vorherrschen. Deshalb sehen wir den Begriff «bezahlbarer Wohnraum» bei einer Quote von bis zu 35 % auf dem Brutto-lohn (Vollzeit).

Die Frage bleibt: Gibt es Wohnungsmangel auch deshalb, weil sich viele Menschen das Wohnen nicht mehr leisten können, weil sie mehr als 35 % ihres Einkommens dafür aufwenden?

Oder steht der gefühlte Mangel im Vordergrund, etwa wenn ein bestimmter gewünschter Wohntyp nicht vorhanden ist und der nachsuchende Mieter nur noch ein 75%-Arbeitspensum ausfüllt oder der eine Elternteil nur noch 60 % und der andere zugunsten der Kinderbetreuung noch 20 % arbeiten will.

Wie sieht die Einkommensentwicklung der «Mittelschicht» aus. Dies ab einem Beispiel einer Familie in Davos Platz mit zwei Kindern, konfessionslos. Für das Jahr 2022, mit einem Bruttoeinkommen von CHF80000 pro Jahr ergeben sich gemäss Steuerrechner Kanton Graubünden die Gemeinde-, Kantons- und Bundessteuer CHF8431. Davon gehen etwa knapp 10 % an KK-Versicherungsprämien ab. Somit verbleiben rund CHF65000. Bezahlbar für diese Familie ist somit eine Miete von bis zu CHF2400 im Monat.

Für Single-Haushalte (nicht alle, jedoch mit Vorbehalten) und Haushalte mit zwei vollen oder nur 1.5Arbeitspensen von Ehe- oder Konkubinatspartnern ohne Kinder sind tendenziell höhere Wohnkosten verkraftbar. Für diese Bevölkerungsgruppen soll es keinen Anspruch auf «bezahlbare» Wohnungen geben. Schon gar nicht, wenn beide Elternteile reduziert arbeiten wollen.

Gerade Single-Haushalte oder Paare ohne Kinderbetreuung sind auch bereit, höhere Mieten zu zahlen. Für sie ist die 35%-Klausel nicht relevant.

Gemeinnütziger Wohnungsbau / Kostenmiete

Ein Vorschlag der Wildmannli und des HEV Davos zur Anpassung der Verordnung zur Verwendung der Lenkungsabgaben auf dem Baukontingent pflichtiger Zweitwohnungen vom 01. Dezember 2015. (DRB 60.04).

Verwendung

Die Verwendung gemäss Ziff. 3 der Verordnung soll nur noch für den Wohnbau sein.

Der gemeinnützige Wohnungsbau kommt für diejenige Bevölkerungsgruppe zur Anwendung, die unter CHF40000 pro Jahr verdient. Dies sind vornehmlich ältere Einzelpersonen oder ältere Ehepaare sowie die sozial schwächsten Ein-Personen-Haushalte mit Kindern.

Kostenmiete

1.1.

Die Gemeinde will geförderte Wohnungen zur Kostenmiete anbieten. In Art. 9 Abs. 3 der Verordnung ist die Mietvorgabe definiert. Nämlich mit:

Zinsen (Land- und Baukosten x nationaler Referenzzinssatz, aber mindestens 2%) + Betriebskosten (Gebäudeversicherungswert x 3.25%) = zulässiger Mietzins.

Diese Definition ist grundsätzlich nicht falsch, wenn auch sehr tief angesetzt, gerade jetzt, wo von steigenden Zinsen auszugehen ist. Der Ansatz der Betriebskosten mag etwas willkürlich sein. Aber was wirklich fehlt, ist die Berücksichtigung der Altersentwertung bzw. der Abschreibungen am Gebäude. In 20 (oder mehr) Jahren muss die Baute saniert werden. Dannzumal sind mit diesem Kostenmiete-Ansatz keinerlei Reserven vorhanden, zumal auch jede StWEG einen Erneuerungsfond aufweist. Die Allgemeinheit müsste dannzumal diese Kosten übernehmen. Diese Sanierungskosten stellen für jeden Ersteller von gemeinnützigen Wohnungen ein Risiko und Hindernis dar.

1.2

Der HEV Davos und die Wildmannli schlagen deshalb eine angepasstere Definition der Kostenmieten vor, die bei gemeinnützigen Wohnungen auch den künftigen Sanierungsbedarf mitberücksichtigt.

1.2.1.

Kalkulatorisch sinnvolle Kostenmiete

Eine «Kostenmiete», die für den Vermieter ohne grosse, eher tiefe, aber dennoch faire Renditevorgaben akzeptabel und für die Mieten erträglich ist, ja preiswert erscheinen würde, könnte so definiert werden. Es wird grundsätzlich auf die Mietzinskalkulationsvorgaben der SVIT-Richtlinie bei der Erstvermietung in einem Mehrfamilienhaus abgestellt und die vorgegebenen Tiefstwerte eingepreist, ja sogar teilweise noch tiefer bis gegen Erlass angesetzt.

1.2.2.

Kostenmiete für gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Kapitalkosten für Fremdkapital sind vorgegeben.

Beim Eigenkapital kann ein tiefer Ansatz von durchgehend 1.5% angenommen werden. Der Baulandpreis (Baurechtszins) geht von einem 10% tieferen Wert der Verkehrswertschätzung des Amtes für Immobilienbewertung Graubünden aus. Bei den Baukosten sind vorgegebene Wohnungsgrössen und Qualitätsvorgaben beim Innenausbau (CHF 650 pro m²) einzuhalten. Es bedarf weniger Parkplatzvorgaben, schon gar keine in einer Tiefgarage. Carport sind durchaus ausreichend. Für die laufenden Kosten wie Betrieb, Steuern, Gebühren und Versicherungen genügen 0.25% der Anlagekosten als tiefster Wert, beim Unterhalt/Reparaturen 0.5% der Baukosten (tiefster Wert), auf eine Risikoprämie für Leerstände und anderes kann durchaus verzichtet werden. Üblich wären unter diesem Titel 0.25-0.5% der Anlagekosten. Abschreibungen auf den Baukosten wären bei Wohnungen im Baurecht nicht einzusetzen, allenfalls höchstens 0.5% (tiefster Wert gemäss SVIT 0.75%). Ebenso könnten die Bewirtschaftungskosten wie eigene Verwaltung mit einem symbolisch tiefen Ansatz von 0.5% oder gar nur 0.25% des oben berechneten kostendeckenden Mietzinses einkalkuliert werden.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes dürfen bis maximal 5% inkl. MWSt umgelegt werden. Die Bewirtschaftungs-/Verwaltungskosten sollten eigentlich bei der Kostenmiete für gemeinnützigen Wohnraum dahinfallen.

1.2.3. Mietkostenvorgabe bei privaten Wohnbaugenossenschaften

Bei Wohnbaugenossenschaften, die keine gemeinnützigen Wohneinheiten erstellen, sind die Ansätze zu erhöhen. Der Baurechtszins ist aufgrund der aktuellen Verkehrswertschätzung festzulegen. Wohnungsgrössen sind um 5-10% und Ausbaustandards um maximal CHF 150 pro m³ bis CHF 750 zu erhöhen. So darf in etwa auch die Eigenkapitalverzinsung 2.5%, die laufenden Betriebskosten 0.5%, die Unterhaltskosten 0.75%, Abschreibungen 0.80%, die Risikoprämie 0.25% und Bewirtschaftungskosten 2.0% des kostendeckenden Brutto-Mietzinses betragen

1.2.4. Erneuerungsfonds

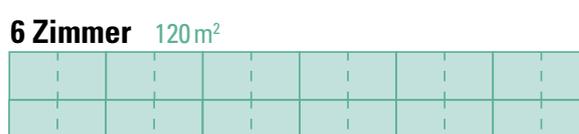
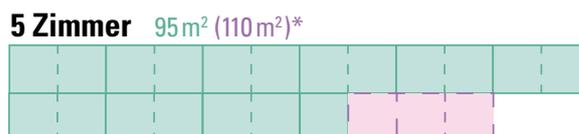
Alle Bauträger haben jährlich aus Eigenkapital mindestens 2.5% auf den Netto-Mietzinseinnahmen in einen zweckgebundenen Erneuerungsfonds (pro Haus) einzuzahlen, dies für eine Sanierungsperiode von jeweils 20 Jahren.

Maximale Wohnungsfläche

Beim gemeinnützigen Wohnungsbau spielen die Wohnungsgrössen (indirekt die Baukosten) eine wesentliche Rolle. Hier ein Vorschlag zu Art. 10 der Verordnung:



*Heute übliche Wohngrösse
Anzahl Personen = Anzahl Zimmer



Wohnungsgrössen

Nicht alle persönlichen Bedürfnisse sind erfüllbar und abdeckbar. Persönliche und finanzielle Einschränkungen sind gerade beim gemeinnützigen Wohnbau angezeigt, hinnehmbar und notwendig, wenn das eigene Budget die «gewünschte Traumwohnung» nicht zulässt.

Wohnungsmieten steigen vielfach auch, weil von den Mietern mehr Wohnfläche nachgefragt wird. Diesbezüglich sind die Mieten stetig am Steigen.

Kleinere Wohnungen schaffen anzahlmässig mehr Wohnungen, haben somit tiefere Baukosten und tiefere Mietzinse zur Folge.

Die minimalen Wohnungsgrössen nach Davoser Baugesetz (Art. 44) sind grundsätzlich nach wie vor anzuwenden. Sie sind bis zu drei Zimmern ausreichend gross genug. So in etwa bei einer 1-Zimmerwohnung mit 30 m², einer 2-Zimmerwohnung mit 50 m² und einer 3-Zimmerwohnung mit 70 m² Wohnfläche. Nach heutigem Verständnis sollten jedoch 4-Zimmerwohnungen grossflächiger sein und mindestens zwei Nasszellen aufweisen. Eine 4-Zimmerwohnung sollte maximal 100 m² (85 m² im BauG) und eine 5-Zimmerwohnung 110 m² (95 m² im BauG) aufweisen. Diese Wohnungsgrössen sollten in Davos für den «gemeinnützigen Wohnungsbau» als Richtlinie gelten.

Weitere Vorgaben

Zusätzlich ist ein Belegungsreglement notwendig. Auch die Belegungsvorgabe ist massgeblich mit Anzahl Personen gleich Anzahl Zimmer zu definieren. Die Preisstrukturen und -Entwicklungen sind der Öffentlichkeit offenzulegen. So die Kosten (Baulandpreis und Baukosten). Auch sind die maximalen Netto-Mieten vorab zu definieren.

Es bedarf auch Regeln für massvolle Mietpreiserhöhungen.

Der Kontrolle der Mieterbelegung kommt eine entscheidende Rolle zu. Eine jährliche Überprüfung ist angesagt.

Eckpunkte für die Gewährung von Baurechten

Bei konventionellen Baurechtsverträgen gilt häufig die Formel, dass der (Verkehrs-)Wert des Landes mit dem aktuellen Hypothekarzinsatz multipliziert wird. Der Landwert des Bodens wird jährlich neu festgelegt oder indiziert. Die Anpassungen sollen moderat an Bodenwertsteigerung und Teuerung gebunden werden.

$$\text{Baurechtszins} = \frac{\text{Nettoertrag} \times \text{Landwert}}{\text{Landwert} + \text{Gebäudewert}}$$

Ab 2023 gilt neu der Referenzzins des Bundesamts für Wohnungswesen als Richtwert für die Berechnung des Baurechtszinses (aktuell 1.25%). Wird ein höherer Zinssatz gewählt, ist der Wert des Landes entsprechend zu reduzieren. Die Limitierung des Zinssatzes nach unten und nach oben ist denkbar. Über die Vertragsdauer (in der Regel von bis zu 99 Jahren) soll der Zinssatz nicht höher als der Landwert sein, um zu Baubeiträgen zu gelangen. Als Ausgangspunkt wird als Faustregel vom Althypotheken-Zinssatz mit Reduktion um 0.5% oder gar 1.0% ausgegangen.

Der Baurechtszins wird mit dem Bodenwert berechnet. Für die Bestimmung des Landwertes kann der Verkehrswert (Marktpreis) herangezogen werden. Damit preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann, ist in der Regel eine Reduktion des Landwertes notwendig. Die Bewertungen werden sehr unterschiedlich gehandhabt. Gerade beim preisgünstigen Wohnungsbau ist man sich einig, dass reduzierte Beträge nicht als Subventionen zu gelten haben, zumal günstiger Wohnraum ein öffentliches Gut darstellt. Dennoch soll der Boden auch nicht zu günstig abgegeben werden. Es ist ein fairer Preis, ein Marktpreis am unteren Ende.

Nutzungseinschränkungen schmälern die Rechte des Baurechtsnehmers. Dazu gehören unter anderem eine beschränkte Übertragbarkeit (Vorkaufs- und Mitbestimmungsrechte des Baurechtsgebers), die Belastung des Grundstücks durch die Dienstbarkeit für das Baurecht, die Verpflichtung zur Kostenmiete und der damit einhergehende Verzicht auf möglichen Ertrag, die Einforderung von Informationspflichten und Mitspracherechten durch den Baurechtsgeber sowie Vorschriften betreffend Belegungs-, Einkommens- und Vermögenslimiten von Mietern. Je nach Auflagen darf der Baurechtszins höher oder tiefer ausfallen.

Die Zinspflicht gilt in der Regel ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen.

Verhältnis von Landwert und Anlagekosten beträgt in der Regel zwischen ca. 15 bis 20%.

Je höher die Heimfallentschädigung vereinbart wird, desto mehr besteht das Interesse an regelmässiger Sanierung des Gebäudes.

Wichtig ist: Der Baurechtsvertrag muss mit den Vorgaben der Wohnbauförderung des Bundes abgestimmt sein.

Mit Gebührenerlass zu mehr Einheimischen-Wohnungen

Leserbrief

Apropos Wohnungsmangel in Davos

Esther Marmet und Stefan Pfister sprechen in ihrem Leserbrief einen wunden Punkt an. Obwohl die Davoser Bevölkerung in den letzten Jahren von über 12 000 Einwohnern auf 11 000 geschrumpft ist und in dieser Zeit Dutzende von Neuwohnungen gebaut worden sind, herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum – vor allem für Familien und Mitarbeiter des Gewerbes. Eigentlich eine paradoxe Situation, die nur einen Schluss zulässt: Wohnraum wäre eigentlich genug vorhanden, wenn dieser richtig genutzt würde.

Gemäss kantonaler Statistik gibt es in Davos 12 476 Wohneinheiten, davon 5288 Erstwohnungen – was einen Zweitwohnungsanteil von 57,61 Prozent ergibt. Wir haben also mehr Zweitwohnungen als Erstwohnungen. Und trotzdem müssten die Erstwohnungen eigentlich reichen – also, woran liegt es?

Viele Erstwohnungen sind zwar das ganze Jahr vermietet, werden aber in Tat und Wahrheit als Ferienwohnungen genutzt. Wir sprechen hier von hunderten von Erstwohnungen, die dem Erstwohnungsmarkt entzogen werden. Die Gemeinde weiss zwar, wieviele Erstwohnungen es gibt, hat aber überhaupt keine Kontrolle darüber, ob diese auch korrekt genutzt werden. Hier besteht Handlungsbedarf.

Das Bundesgesetz über den Zweitwohnungsbau erlaubt, altrechtliche Erstwohnungen, die vor 2012 erstellt wurden, ohne grosse Formalitäten in Zweitwohnungen umzunutzen. Und obwohl man kaum noch eine Wohnung unter 10 000 Franken pro Quadratmeter findet, beträgt die Ersatzabgabe bei einer Umnutzung lächerliche 300 Franken pro Quadratmeter. Dieser Betrag müsste viel höher sein.

Nach kommunaler Verordnung dürfen Erstwohnungen, die 15 Jahre als solche genutzt worden sind, in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Das bedeutet, dass bereits ab 2027 die Gefahr besteht, dass noch mehr Erstwohnungen verloren gehen, die Davos eigentlich brauchen würde. Es ist für grosse Investoren kein



Hans Vetsch im Grossen Landrat. Bild: bg

Problem, Erstwohnungen zu erstellen und 15 Jahre zu warten, um sie dann ganz legal in Zweitwohnungen umzuwandeln. Schauen wir uns nur das Drama um das Derbyareal oder die Valbella-Klinik an. Das alles zeigt, das eine Initiative, die altrechtliche und neue Erstwohnungen besser schützt, dringend nötig wäre.

Im Fonds für Erstwohnung- und Gewerbefond, der aus Ersatzabgaben beim Zweitwohnungsbau geüffnet wird, befinden sich über fünf Millionen Franken, von denen in den letzten Jahren kein Geld ausbezahlt wurde. Das liegt auch daran, dass die Verordnung für diesen Fonds weitgehend unbrauchbar ist. Hierzu ein paar Vorschläge, die die Wohnungssuche erleichtern und Immobilienbesitzer motivieren könnten, Wohnungen oder Gewerberäume an Einheimische zu vermieten:

1. Aufbau einer lokalen Internetplattform, in der alle Liegenschaftsbesitzer, Immobilienbüros, Genossenschaft, Gemeinde usw. ihre Mietobjekte melden würden. Damit erhielten Interessenten einfach Zugriff auf verfügbare Objekte –die Wohnungssuche würde sich einiges vereinfachen.
2. Eigentümer, die ihre Objekte nachweislich als Erstwohnungen an in Davos niedergelassene Personen oder Firmen vermieten, werden von der Liegenschaftssteuer befreit.
3. Zweitwohnungsbesitzer, die ihre Liegenschaft oder Wohnung für mindestens zehn Jahre an in Davos niedergelassene Personen oder Firmen vermieten, werden in dieser Zeit von der Liegenschaftssteuer befreit.
4. Die Verordnung über den Fonds Erstwohnungsbau und Gewerbeförderung wird so angepasst, dass
 - a) die Gemeinde in die Lage versetzt wird, mit den Fondsgeldern Grundstücke, Liegenschaften, Wohnungen und Gewerberäume zu erwerben.
 - b) Familien unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Fonds Mietzuschüsse gewährt werden können.

Hans Vetsch, Grosser Landrat (parteilos)

Vermutlich ist der vorgeschlagene Ansatz des Erlasses der Liegenschaftssteuer zu wenig attraktiv.

Altrechtliche Wohnungen – Altbestand

Art. 75b der Bundesverfassung (BV)

In Gemeinden, so auch in Davos und Klosters, mit einem Gesamtanteil von über 20% der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche dürfen sowohl keine neuen Zweitwohnungen (Beschränkung nach Anzahl Wohnungen) als auch keine zusätzlichen Zweitwohnungsnutzungen (Beschränkung nach Fläche) erstellt werden. Somit dürfen nach der Verfassung altrechtliche Wohnungen (Bestand 11. März 2012) weder in mehrere Wohnungen unterteilt noch flächenmässig erweitert werden.

Das **Zweitwohnungsgesetz (ZWG)** sieht entgegen der verfassungsrechtlichen Vorgaben (politischer Kompromiss) vor, dass zusätzliche Wohnungen nur im Rahmen der vorbestehenden Hauptnutzfläche geschaffen werden dürfen (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Erweiterungen um maximal 30% der Hauptnutzfläche sind jedoch nur zulässig, wenn dabei keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden.

Demnach unterliegen alle vorbestehenden Wohnungen keiner Nutzungsbeschränkung. Sie sind frei nutzbar. Das ZWG hat auf diese Wohnungen keinen Einfluss. Der Erwerber kann diese Wohnungen für sich selber zu Ferienzwecken nutzen, auch wenn sie vorher von einheimischen Eigentümern oder einheimischen Mietern bewohnt worden sind.

Ein Altbau kann bestehen bleiben. Die vorbestehende Wohnnutzungsfläche kann um 30% beispielsweise mit einem Anbau erweitert werden, wenn genügend AZ auf dem Land des Altbaus vorhanden ist und keine zusätzlichen Wohnungen entstehen. Zusammenlegungen und Wohnungsoptimierungen sind erlaubt, da nicht mehr Wohnungen entstehen. Kann mehr ausgenützt werden und können noch zusätzliche Wohnungen erstellt werden, gelten diese als Erstwohnung (Nutzung mit Wohnsitznahme und mit Anmerkung im Grundbuch).

So wurde es möglich, das Bauvolumen nicht übernutzter Häuser abzureissen und mit der bestehenden Wohnnutzfläche zuzüglich 30% anzahlmässig grössere Wohnungen im Altbestand zu bauen. Diese neuwertigen Wohnungen unterstanden keiner Nutzungsbeschränkung, obwohl 30% mehr Wohnfläche entstanden ist. Mehr Wohnfläche verteuert diese neuen Wohnungen im Verkauf und in der Vermietung.

Vom Bauvolumen her übernutzte Wohnhäuser bzw. deren Wohnungen können kernsaniert und optimiert werden und bilden Zweitwohnungen, da die Anzahl Wohnungen sich nicht verändert. Eine Zusammenlegung von solchen Wohnungen wurde erlaubt, denn es entstand nicht mehr neuer Zweitwohnungswohnraum. Je weniger sanierte Wohnungen entstehen, desto teurer sind sie im Verkauf und in der Vermietung.

Meinung der Wildmannli:

Dringend benötigt werden in den touristisch geprägten Orten mehr dauerbewohnte Wohnungen für Einheimische. Teure Kernsanierungen und der Abbruch mit Wiederaufbau vermögen dem Grundsatz nach die Besitzstandsgarantie aufzuheben, sobald weniger grössere und luxuriöse Wohnungen entstehen. So drängt sich eher eine einschränkende Altbaudefinition auf. Die Ausweitung mit Erweiterung von maximal 30% der bestehenden Wohnfläche kann gerade in einer Arealplanung (jedoch nicht für Einzelgebäude) in Erwägung gezogen werden, wenn die neu gebauten Wohnungen mit vorgegebenem Wohnungsmix, Wohnungsgrösse und Belegungsreglement überhaupt nicht mehr verkauft werden dürfen (Verbot von Stockwerkeigentum). Ein Kompromiss zur Quersubventionierung mit einer Verkaufsquote von weniger als 20% ist denkbar.

Höchststrichterliche Korrektur

Im Mai 2020 hat das Bundesgericht entschieden, dass ein Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung um 30% des vorbestehenden Wohnraumes für Zweitwohnungen nicht mehr möglich ist. Dies führte aus verständlichen Gründen zu einer Abnahme der Bautätigkeit, vor allem in Randregionen, aber auch in Davos und Klosters.

Heute sind Kernsanierungen gerade in der Gebäudehülle im voll ausgenutzten Altwohnbestand am Zunehmen. Trotz des teureren Baus sind auch diese neu sanierten Wohnungen als Zweitwohnungen gefragt.

Vorschläge für Gesetzesänderung

Es erstaunt nicht, dass nun von Links und Rechts nach einer «neuen» Definition des Altbestandes gerufen wird.

1. Die einschränkende Theorie geht dahin, dass ein Abbruch und Wiederaufbau die Bestandgarantie grundsätzlich aufhebt. Auch so eine teure Kernsanierung mit weniger, dafür grösseren Wohnungen. Mit dem freiwilligen Abbruch verzichtet der Eigentümer auf seinen Besitzstand. Danach sind die neuen Bestimmungen einzuhalten.
2. Forderungen nach einer Erweiterung zulässiger Zweitwohnungsflächen stehen auch im Raum. So u.a. die Parlamentarische Initiative (20–456, N, Candinas) betreffend unnötige und schädliche Beschränkungen des ZWG in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen (Art. 4 und 7 ZWG). Diese Regelung fördert den Einheimischen-Wohnungsbau nicht. Davon profitiert ausschliesslich das Baugewerbe und neue Zweitwohnungskäufer. Grundsätzlich entstehen so wiederum mehr teure, verkäufliche Zweitwohnungen. Damit wird der Limitierung der Anzahl Wohnungen und der Zweitwohnungsfläche entgegengewirkt. Auch soll der Entscheid des Bundesgerichts korrigiert werden, wonach die beiden Rechtswohltaten «Erweiterung» sowie «Abbruch und Wiederaufbau» nicht gleichzeitig ausgeübt werden dürfen.
3. Eine Mittellösung wäre, zwar auch einschränkend zur Altbestandsgarantie: Die Einführung einer Erstwohnungs-Anteilsregelung bei wesentlichen baulichen Veränderungen.

Kurzzeitvermietung – Regulierung ja oder nein?

In der Debatte um Wohnungsmangel und steigende Mieten rückt die starke Entwicklung der Kurzzeitvermietung in den Vordergrund. Bis 2020 wuchs das Geschäft rasant. 2019 gab es in der Schweiz über 35 600 Airbnb-Unterkünfte. Nach Corona setzt sich das Wachstum kräftig fort.

Für die Linke verschärfen die Airbnb-Angebote den Wohnungsmangel. Sie fordern gar Verbote. Die Bürgerlichen sehen diese Dramatik nicht. Immobilien-Experten der UBS sehen in einer Airbnb-Regulierung einen Sinn. Sie erachten eine beschränkte Vermietungsdauer bei Wohnungsknappheit als mögliche Variante, zumal eine Beschränkung auf eine Vermietungsdauer von 90 Tagen das Geschäft unattraktiv mache.

Davos gehört nach monatlichen Inseraten im Durchschnitt in der Zeit von Februar 2022 bis Januar 2023 gemäss Angaben von AirDNA zu den Top Ten in der Schweiz. Spitzenreiter sind Zürich mit 5 135 Inseraten und Genf mit 3 268. Gefolgt von Interlaken (2 719), Basel (2 033), St. Gallen (1 634), Lugano (1 570), Lausanne (1 521), Luzern (1 392), Davos an 9. Stelle mit 1 357 Inseraten, knapp hinter Luzern, und Zermatt (1 119).

Davos sticht selbstredend hervor, weil das WEF die Nachfrage im Januar 2023 stark nach oben getrieben hat.

Die Belegung ist im Hotspot Zürich tiefer als in Davos mit 63% und in Interlaken mit 61%.

Empirischen Untersuchungen zufolge und auch gemäss einer Studie von 2021 für Berlin sind die Angebotsmieten im direkten Umfeld von Airbnb-Unterkünften höher. In Berlin um durchschnittlich 13 Cent je Quadratmeter. Auch die durchschnittlichen Preise pro Übernachtung waren in der Schweiz mit CHF 355 in Davos und CHF 258 in Interlaken am höchsten.

Im Kanton Zürich kam eine Studie aus dem Jahr 2019 zum Schluss, dass 8 400 Objekte (vorherrschend in Zürich zusammen mit Served Apartments) zur Vermietung über einige Monate zur Verfügung stehen und rund 3.8% der Wohnungen ausmachen. In der Stadt Luzern soll es aktuell weniger als ein Prozent sein, ein kommerzielles Angebot mit 390 Wohnungen. In Davos fand man auf Airbnb am 12. März 2023 467 Unterkünfte, je nach Saison sind es bis 500. In Davos vermieten auch nicht wenige Mieter während des WEF ihre Wohnung in Untermiete. Es existieren auch Mietverträge mit Einheimischen, die mit der Verpflichtung während des WEF vorübergehend ausziehen.

Eine zu starke Konzentration von sogenannten Airbnb-Unterkünften führt gerade in Städten wegen des fehlenden bzw. «entfremdet» genutzten Wohnraums zu Bevölkerungsabnahmen und zur Entmischung. Beispiele dazu gibt es genug wie Barcelona, Venedig oder neuerdings sogar Mexiko-City, wo in gewissen Quartieren nur noch einer von zehn Einwohnern lebt, und die Hälfte aller Airbnb-Unterkünfte sich genau in dieser Gegend befindet.

In Davos Klosters wird man gerade über ein Monitoring der Frage nachgehen, ob das Airbnb-Angebot die Erstwohnungen verdrängt.

Ein Verbot geht zu weit und löst das Problem lediglich nicht. Eine Meldepflicht bei der DDO zur Einziehung der Gästekarten besteht schon.

Von der Meldepflicht wie in Interlaken (im Kur-taxengesetz), der Bewilligungspflicht (Palma de Mallorca), von Vermietungsbeschränkungen mit Erlaubnis der kurzzeitigen Vermietung bis maximal 90 Tage via Bauordnung (Initiative in der Stadt Luzern am 12. März 2023 mit 64.3% Stimmenanteil angenommen), Kontingenten für die Kurzzeitvermietung pro Quartier, der Vermietungsbefristung mit Einholen einer Nutzungsdauerbewilligung bei längerer Dauer (Genf), Verbot der kurzzeitigen Vermietung gewisser Stockwerkeinheiten in der Berner Altstadt, dem Verbot der gewerbsmässigen Nutzung in der Wohnzone, dem Umnutzungsverbot, dem Zweckentfremdungsverbot, weil der eigentliche Wohnzweck grundsätzlich infrage gestellt wird (Berlin, Heidelberg und Freiburg) bis sogar zum generellen Verbot der «fremden, nicht ortsansässigen kurzfristigen Vermietung» gehen die Massnahmen. Die Regulierungsdichte und die Stossrichtung für geeignete Massnahmen werden überall diskutiert. In vielen Städten und touristischen Hotspots wird nach Lösungen gerungen. Selbst ein Verbot ist neuerdings sogar in Zürich ein sehr aktuelles Thema, wo Mietervertreter die Vermietung von Served Apartments und über Online-Kurzzeitportale generell verbieten möchten.

Im 2023 hat der Tourismuskanton Tessin eine sehr strenge Lex Airbnb erlassen. Dies in einer Verordnungsänderung im kantonalen Baugesetz. Möchte ein Eigentümer seine Wohnung mehr als 90 Tage pro Jahr vermieten, muss er dies als Gewerbe anmelden. Dazu bedarf es eines Baugesuches. Die Wohnung wird umgenutzt. Ob danach auf den alte Status zurückgewechselt werden kann, ist ungewiss.

In Davos darf der Vermieter über Airbnb nur dann vermieten, wenn er bei der Tourismusorganisation gemeldet ist (wegen der Gästetaxen-Abgabepflicht) und eine entsprechende Registrierungsnummer für die Bewerbung im Internet vorliegt.

Es sollte wieder eine Rückbesinnung erfolgen: Eine zimmerweise Miet-Luftmatratze und Frühstück (Airbed and Breakfast).

Beispiele aus anderen Gemeinden

Silvaplana GR

Silvaplana darf gemäss einem Bundesgerichtsentscheid Zweitwohnungsbesitzer zur Kasse bitten, indem Besitzer unvermieteter Ferienwohnungen («kalte Betten») mit einer Lenkungsabgabe belasten werden. Dieses Abgaberecht steht der Gemeinde zu, da diese im Baugesetz über eine genügende rechtliche Grundlage verfügt. Das ZWG hat keinen Einfluss auf die Steuer in einer Gemeinde. Eine Restkompetenz der Kantone und Gemeinden sei in jedem Fall gegeben. Von einer ausschliesslichen Bundeskompetenz auf dem Gebiet des Zweitwohnungsbaus könne keine Rede sein. Die Zweitwohnungssteuer in Silvaplana ist schweizweit die erste Lenkungsabgabe in Form einer jährlich wiederkehrenden Steuer zur Eindämmung der Zahl so genannter «kalter Betten». Die Stimmberechtigten hatten die entsprechende Baugesetzrevision im Februar 2010 an der Gemeindeversammlung genehmigt. Die Steuer wurde auf zwei Promille des Wohnungswertes veranschlagt. Die Abgabe je Ferienwohnung beläuft sich nach früheren Schätzungen auf rund 1500 bis 2000 Franken pro Wohnung. Die Steuererträge sollen zur Förderung des einheimischen Wohnungsbaus sowie der Hotellerie eingesetzt werden. Dieses Gesetz wurde bis heute nicht umgesetzt.

Pontresina GR

Die Gemeinde Pontresina gründete im Mai 2023 die Wohnbaustiftung «Fundaziun da Puntraschigna» mit einem Anfangsvermögen von 500 000 Franken zwecks Förderung bezahlbaren Erstwohnraumes. Im Zweckartikel wird u.a. die Abgabe von Bauland im Baurecht zur Erstellung von Erstwohnungen, die Unterstützung von Baugenossenschaften und Dritten mit gleichen Bauabsichten, auch die Gewährung von Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträgen erwähnt.

Genf GE

1983 wurde das Gesetz «über Abbruch, Umbau und Renovation von Wohnhäusern» eingeführt, mit dem Ziel der mehrjährigen Mietpreiskontrolle nach grösseren Sanierungen und einer Genehmigungspflicht beim Abriss oder beim Verkauf von Wohnungen. Der Erfolg ist bei neuen Bestandsmieten eingetreten, weil diese Wohnungen nach dem Neu- und Umbau in der Mietzinsgestaltung drei bis zehn Jahre kontrolliert sind. Dies mit der Konsequenz: Wer in Genf einmal eine Wohnung ergattert hat, hat wenig Anreiz, diese wieder zu verlassen. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 13.7 Jahre (Basel und Zürich knapp 8 Jahre). Die Unterbelegung nimmt zu. Pech haben die Wohnungssuchenden, die bei nicht regulierten Gebäuden fündig werden. Mit 33% ist in Genf der Unterschied von Bestands- zu den Angebotsmieten am höchsten. Im Landesdurchschnitt beträgt die Differenz 18%. In Lausanne und in Basel sind neu auf den Markt kommende Wohnungen 13 bzw. 6 % höher.

Indirekt werden Gebäude zudem weniger umfassend saniert, denn damit fallen die Vermieter nicht unter dieses Gesetz und können ihre «alten» Wohnungen auf dem Markt nach Schweizer Mietrecht zu Marktpreisen vermieten. Somit ist die Renovationsquote tief, denn die Vermieter haben wenig Anreiz, ihre Gebäude einer umfassenderen Sanierung zu unterziehen. Nur so ist es zu erklären, dass in Basel 30% und in Genf nur gerade 0,4 Prozent der neu vermieteten Wohnungen Minergie-Standard aufweisen. In Genf werden nur 12% der Wohnungen, die vor 1985 (vor Einführung des Gesetzes) erstellt wurden, saniert. In Zürich sind es 30% und in Bern 43%.

Neu kommt nun eine generelle Sanierungspflicht hinzu. Der Kanton Genf will nun Abhilfe schaffen. Diese Sanierungspflicht gilt für 60% der Gebäude ab sofort für diejenigen, die die neuen «klimapolitischen Grenzwerte» nicht einhalten. Allerdings sollen die Immobilienbesitzer für energetische Sanierungen mit Subventionen von bis zu 500 Millionen unterstützt werden.

Berchtesgaden (DE, Bayern)

Bereits 2019 erliess die Gemeinde Berchtesgaden eine Satzung, welche die Umwandlung von Haupt- in Nebenwohnsitze künftig untersagte. Politisch wurde die Zielsetzung, der «Wohnraum darf nicht ungenutzt herumstehen», getragen. Die Klagewelle, mit denen die Gemeinde gerechnet hatte, blieb aus. Stattdessen sei gemäss einer Mitteilung die Anzahl der Zweitwohnungen in der Gemeinde um einen Fünftel gesunken. Dies sei über den Erwartungen der Gemeinde gelegen. Das Wohnungsproblem konnte gemindert werden. Was noch wichtiger ist: Die neu erstellten Wohnungen konnten an Einheimische verkauft werden.

Sylt (DE, Schleswig-Holstein)

Im zentralen Bereich der Nordseeinsel dürfen keine neuen Ferienwohnungen mehr gebaut werden. Dort gibt es mittlerweile fast genauso viele Dauer- wie Ferienwohnungen. Dies deutet auf die «Verdrängung der einheimischen Bevölkerung» hin. Gleichzeitig wird streng kontrolliert, ob der bestehende Wohnraum auch so genutzt wird, wie dies im Bebauungsplan festgehalten worden ist.

Dieser «Syltisierung» nehmen sich viele deutsche Tourismus-Orte an. Sie beklagen auch ein «Entfremdungsproblem». Dieses werde umso deutlicher, «je mehr man feststellt, dass nicht mehr die Einheimischen die Beherbergungsbetriebe neu bauen und leiten, sondern Fremde und unpersönliche Investmentfonds».

München (DE, Bayern)

Nach dem Prinzip der «Sozialgerechten Bodennutzung (Sobon)» wird bei Neubauten ein gewisser Anteil – zum Beispiel 30 Prozent – für günstigen Wohnraum eingeplant. Diese Regelung hat drei Vorteile: Die privatwirtschaftliche Dynamik bleibt ebenso erhalten wie der Wettbewerb und die Durchmischung der Quartiere. Damit wird auch der Gentrifizierung und der Entstehung sozialer Brennpunkte entgegengewirkt.

Anhang Nr. 16

Pendler

Diese Zahlen für Davos für das Jahr 2021 stammen aus dem Artikel in der Südstschweiz vom 22. April 2023.

Innerhalb der Region pendeln 92.3% oder 4786 arbeitstätige Bewohner.

Für die Arbeit verlassen 396 (7.8%) der arbeitstätigen Bewohner Davos.

In die Region pendeln, um in Davos zu arbeiten, 855 Personen.

Netto-Zupendler von 459.

Grundsätzlich existiert keine offizielle Pendlerstatistik. Diese Zahlen sind Hochrechnungen, somit Schätzungen. Vorliegend wird auf ein potenzielles Pendlerpotenzial abgestellt, dies unter Berücksichtigung von Saisonangestellten und auch der Arbeitsplätze (Arbeitsplätze – verfügbare Arbeitsbevölkerung).

Pendlerpotenzial (+ Zupendler)

2011 + 388

2012 + 548

2013 +666

2014 + 671

2015 + 688

2016 + 773

2017 + 936

2018 + 1140

2019 + 1366

2020 + 1037

2021 + 2358 (*)

(*) Die Schätzung für 2021 beinhaltet eine Verzerrung durch Covid-Effekte und könnte eher ein «Ausreisser» sein.

Verlässliche Schätzungen für 2021 und 2022 sind unmöglich zu erstellen. Aber im 2023 sollte Davos wieder an das Niveau vor Covid anknüpfen können. (vgl. in der Sonderbeilage – Studie Wirtschaftsforum Graubünden)

Bewirtschaftete Wohnungen / Resort-Bildung

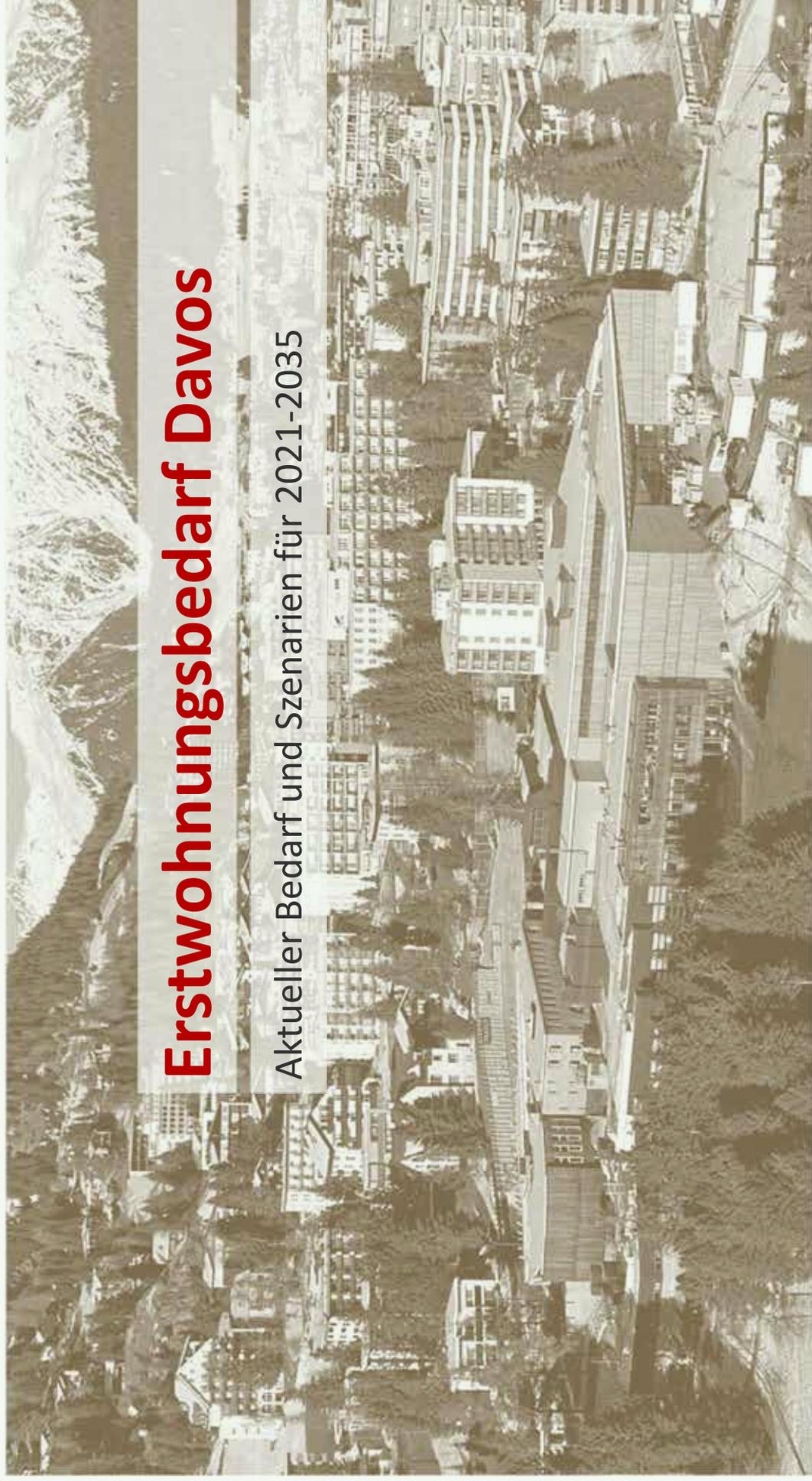
Resorts sind heute in der Region Davos Klosters wegen des krassen Hotelzimmer-Überangebotes und der hotelseitigen Dauer-Tiefstpreise nicht erwünscht. Sie haben sich als «touristische Eintagsfliegen» herausgestellt. Die Auslastung ist tief und über das ganze Jahr unter 50%. Darum wird dieses Konstrukt heute als Umgehung zur Zweitwohnungsgesetzgebung gewählt. Denn, wenn die Auslastung gekaufter Wohneinheiten (auch mit Bewirtschaftungspflicht) tief bleibt, bilden sie letztlich mehr oder weniger Zweitwohnungen. Gerade Wohnungen im höheren Preissegment sind für den Käufer zur Vermietung uninteressant. Die Vermietung wird eigentlich nicht gewünscht, obwohl man sich pro forma dazu verpflichtet hat. Der Käufer nimmt gerne eine tiefe Auslastung und eine schwache Resort-Betreiber-Organisation in Kauf, damit er seine Wohnung für sich selber mehr nutzen kann. Die Resort-Einheiten stehen über die ganze Nebensaison und meist auch den ganzen Sommer über leer.

Diese Resort-Konstrukte müssten, um sich betriebswirtschaftlich rechtfertigen zu können, eine ganzjährige Auslastung von über 50%, im Winter von 75% und im Sommer von über 60% aufweisen. Sie müssten ausgelasteter sein, als die klassische Hotellerie es heute ist, kommt doch noch die Eigennutzung des bewirtschaftungspflichtigen Eigentümers von maximal acht Wochen (!) dazu. Dies ist kein leichtes Unterfangen, denn aufgrund der Erfahrungswerte von HotellerieSuisse Graubünden liegen die Auslastungen bei den Davoser Hotels über das Jahr unter 40%, im Winter bei 60% (Graubünden 65%) und im Sommer bei 45% (Graubünden 55%). Einen nachhaltigen Gewinn erwirtschaftet nur ein Drittel der Hotelbetriebe, ein Drittel kämpft ums Überleben und ein Drittel ist Mätzenentum. Letzteres kann von den neu angeordneten Ressorts (u.a. Areal Derby und TSH Davos) kaum gesagt werden. Den Projektentwicklern geht es einzig darum, einen Investor als Betreiber zu finden und ihre Investitionen in Land, Planung und Baukosten über den Verkauf von Wohnungen gewinnbringend zu realisieren.

Meist kommt hinzu, dass auf dem Resort-Areal die für den Betrieb erforderlichen Angestellten nicht untergebracht werden können. Die Erstellung von Wohnraum für Mitarbeiter lohnt sich gegenüber den Verkaufsmöglichkeiten von sog. Hotelwohnungen nicht. Somit fehlt per se noch mehr Wohnraum für Ortsansässige. Gerade wenn in Davos für den Dauer-Erstwohnungsbau zu wenig Land und keine («Klinik/Hotel»-)Brachen zur Verfügung stehen, wird das Dilemma zwischen Resorts und Erstwohnungen zunehmen. Deshalb sind in Davos Klosters Bauland für den Bau von Dauer-Erstwohnungen und nicht für bewirtschaftete Resort-Wohnungen (so unter anderem auf dem Parsennparkplatz im Rahmen des Generationenprojektes) zu reservieren.

Erstwohnungsbedarf Davos

Aktueller Bedarf und Szenarien für 2021-2035



Impressum

Bearbeitung

Peder Plaz, Wirtschaftsforum Graubünden

Offenlegung von Quellen

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.

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.

Gleichwohl kann das Wirtschaftsforum Graubünden für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

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 wirtschaftli-che 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 teilzu-nehmen 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?

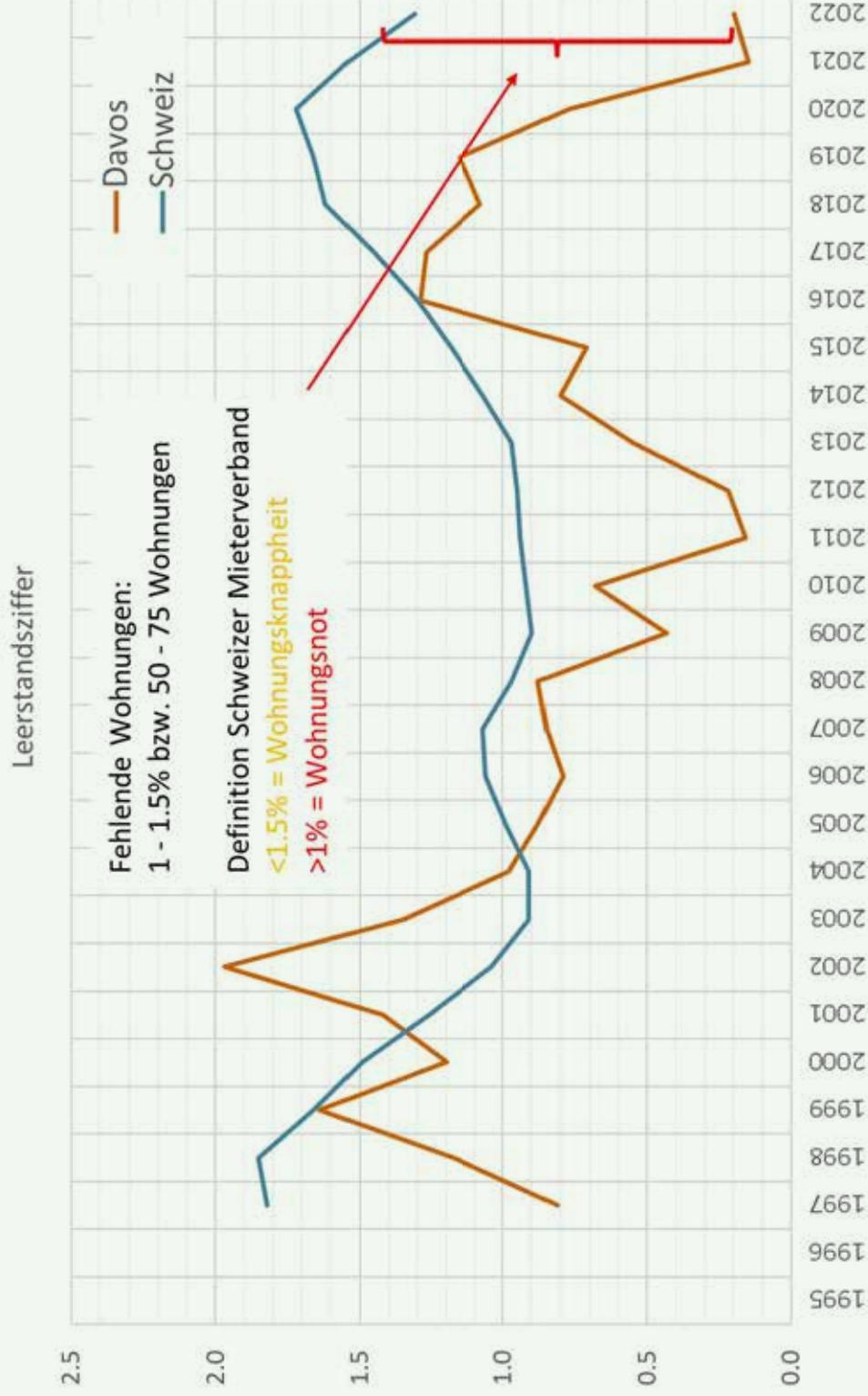
In den **folgenden Tabellen** haben wir folgende **Farbcodes** verwendet:

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

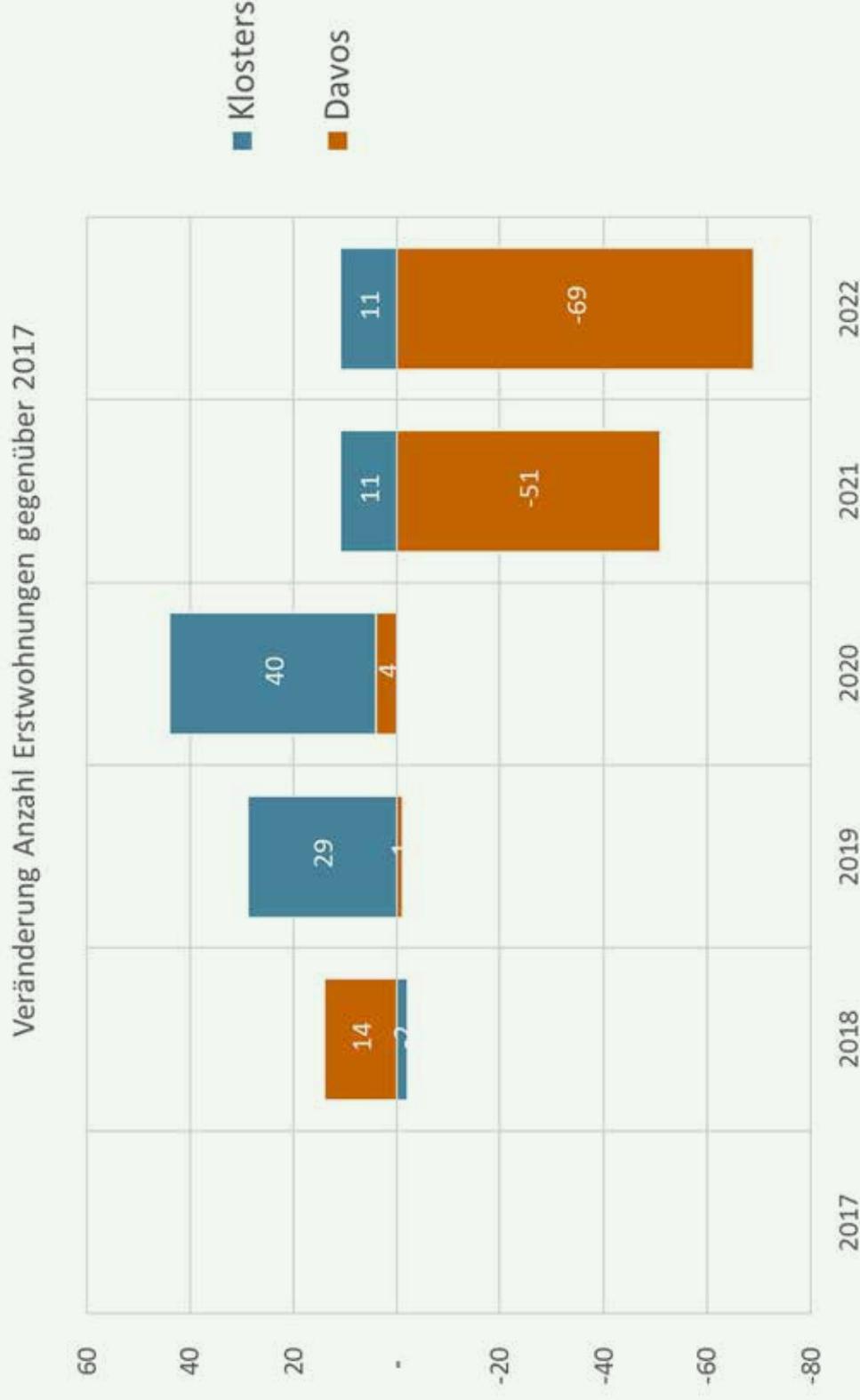
Angebotsanalyse Davos

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%
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.						

Anzahl Erstwohnungen

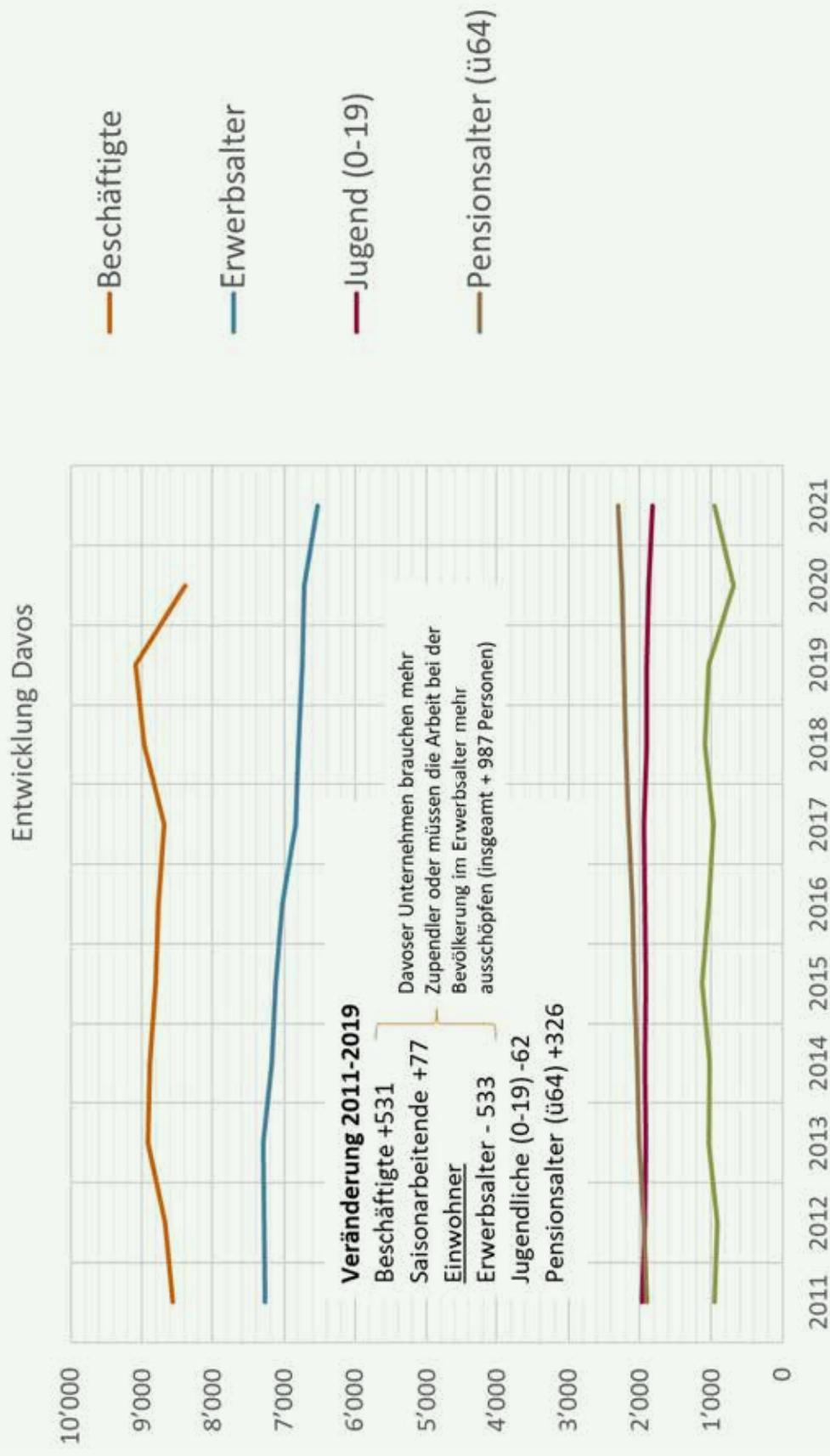
Erstwohnungen haben in jüngster Zeit in Davos abgenommen (ca. -1.3% in 5 Jahren)



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf ARE Bund

Bevölkerung und Beschäftigung

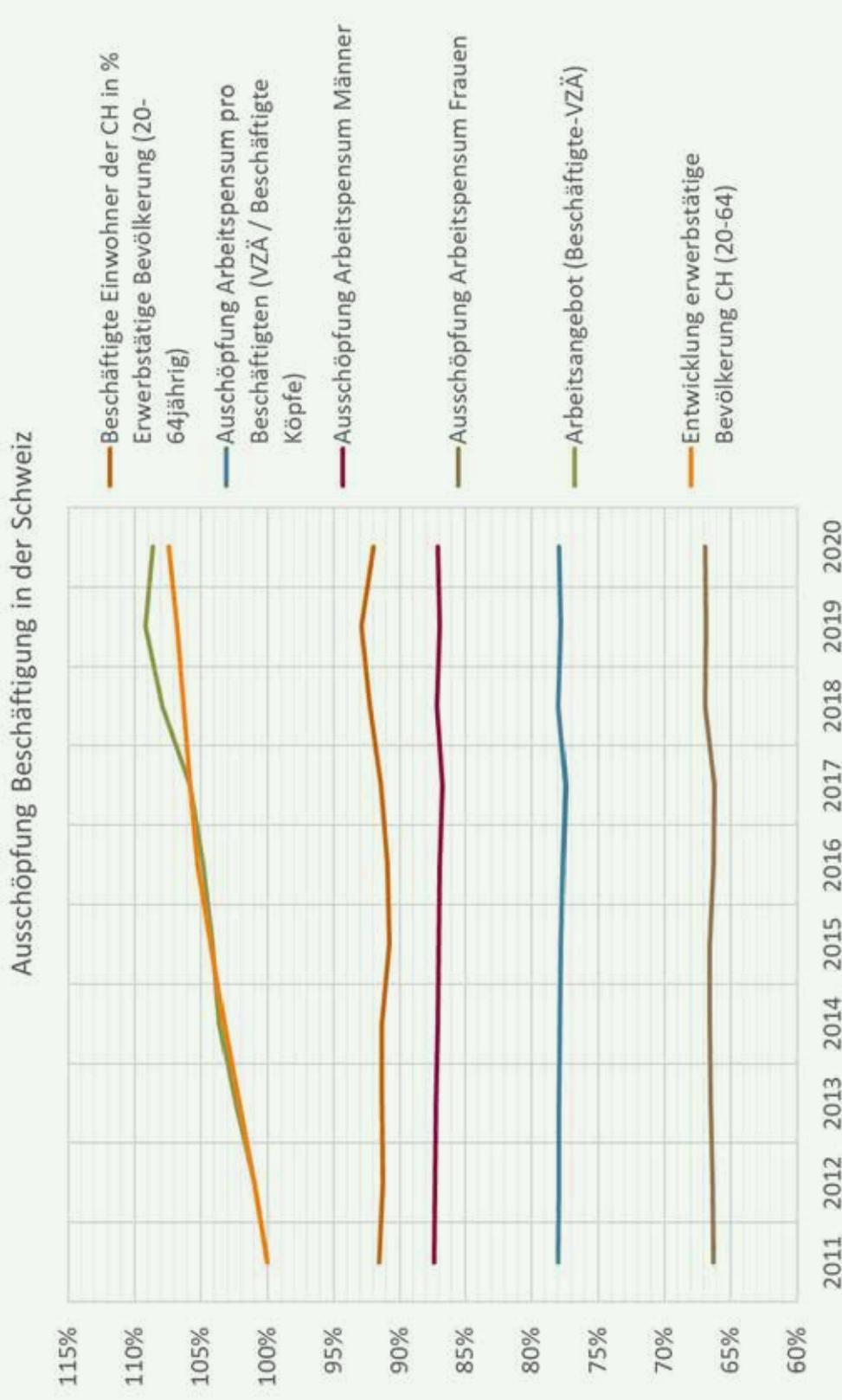
Zwischen Beschäftigung und Wohnungsmarkt bestehen Zusammenhänge



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				
Bevölkerung											
Bevölkerung											
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)		5'089	5'042	4'694	4'625	4'638	4'507	42%			
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'146	4'064	4'009	4'015	3'946	3'844	36%			
Personen im Pensionsalter (ü64)		1'896	2'030	2'196	2'222	2'248	2'297	22%			
Total		11'131	10'899	10'862	10'862	10'832	10'648	100%			
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'964	1'925	1'899	1'902	1'869	1'821				
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter		27%	27%	28%	28%	28%	28%				
Beschäftigung & Arbeitsplätze											
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				
Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos		8'169	8'208	7'899	7'722	7'397	7'482				
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbsalter		11%	13%	14%	13%	9%	13%				
Beschäftigte im Verhältnis zu Personen im Erwerbsalter (Ständig und nicht ständig)		105%	108%	113%	118%	113%	121%				
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)		8'557	8'882	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%				
Pendlersaldo bei 100% Beschäftigung der Einwohnenden im Erwerbsalter (nach Ausschöpfung 40% des Nettopendlerpotenzials)		388	675	1'064	1'366	1'675	2'558				
Notwendige Zupendler in % Bevölkerung im Erwerbsalter		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.

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

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

~~Unwahrscheinlich Lösung 1 Mehr Pendler~~

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

braucht es? Lösung 3 Mehr Zuzüger brauchen Whg.

~~Unwahrscheinlich Lösung 4 Hauskatte rücken zusammen~~

~~Unwahrscheinlich 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

	Trend						Covid-Jahre	
	2011	2014	2018	2019	2020	2021		
Bevölkerung								
Div.								
Bevölkerung								
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)	5'089	5'042	4'694	4'625	4'638	4'507	42%	
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)	4'146	4'064	4'009	4'015	3'946	3'844	36%	
Personen im Pensionsalter (ü64)	1'896	2'030	2'196	2'222	2'248	2'297	22%	
Total	11'131	11'136	10'899	10'862	10'832	10'648	100%	
davon Jugendliche unter 20 Jahren	1'964	1'925	1'899	1'902	1'869	1'821		
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter	27%	27%	28%	28%	28%	28%		
Beschäftigung & Arbeitsplätze								
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		
Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos	8'169	8'208	7'899	7'722	7'397	7'482		
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbsalter	11%	13%	14%	13%	9%	13%		
Beschäftigte im Verhältnis zu Personen im Erwerbsalter (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 VZA (=Vollarbeitsplätze in Davos)	6'599	6'889	7'045	7'013	6'554	7'099		
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter	77%	78%	79%	77%	78%	78%		
Pendlersaldo bei 100% Beschäftigung der Einwohnenden im Erwerbsalter (nach Ausschöpfung 40% des Nettopendlerpotenzials)	388	675	1'064	1'366	1'675	2'558		
Notwendige Zupendler in % Bevölkerung im Erwerbsalter	5%	9%	16%	20%	25%	39%		

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 bräuhete 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.

	Trend					Covid-Jahre	
	2011	2014	2018	2019	2020	2021	
Bevölkerung	Div.						
Bevölkerung							
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)	5'089	5'042	4'694	4'625	4'638	4'507	42%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)	4'146	4'064	4'009	4'015	3'946	3'844	36%
Personen im Pensionsalter (u64)	1'896	2'030	2'196	2'222	2'248	2'297	22%
Total	11'131	11'136	10'899	10'862	10'832	10'648	100%
davon Jugendliche unter 20 Jahren	1'964	1'925	1'899	1'902	1'869	1'821	
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter	27%	27%	28%	28%	28%	28%	
Wohnungsangebot							
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	
Total Privathaushalte in Davos	5'167	5'441	5'309	5'322	5'404	5'230	
Mittlere Anzahl Personen pro Privathaushalt	2.15	2.05	2.05	2.04	2.04	2.04	
Wohnungsbedarf							
Anzahl notwendiger Wohnungen aufgrund der zu erwartenden Privathaushalte in Davos wenn das Zupendlerpotenzial zu 40% ausgeschöpft wird	40%	124	216	340	437	536	819
Veränderung gegenüber 2011		n/a	n/a	216	313	412	694
.... in Prozent des Erstwohnungsbestands per 2021		n/a	n/a	4.0%	5.8%	7.8%	13.1%

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

Altrechtliche Erstwohnungen nehmen ab (2018-2021_{netto}: -68, ca. -23 p.a.)

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

Daten 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.

	Trend						Covid-Jahre		Schweiz
	2011	2014	2018	2019	2020	2021	2020	2021	
Bevölkerung									CH 2019
Bevölkerung									
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)	5'089	5'042	4'694	4'625	4'638	4'507	42%	3'375'037	39%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)	4'146	4'064	4'009	4'015	3'946	3'844	36%	3'625'196	42%
Personen im Pensionsalter (ü64)	1'896	2'030	2'196	2'222	2'248	2'297	22%	1'605'800	19%
Total	11'131	11'136	10'899	10'862	10'832	10'648	100%	8'606'033	100%
davon Jugendliche unter 20 Jahren	1'964	1'925	1'899	1'902	1'869	1'821		20%	
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter	27%	27%	28%	28%	28%	28%			
Wohnungsangebot									
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/Wwhg)	n/a	n/a	2.24	2.21	2.17	2.19		2.29	
Privathaushalte in Davos (nach Haushaltgröße)									
1 Person	2'129	2'411	2'356	2'338	2'411	2'406	45.1%	1'371'444	36%
2 Personen	1'541	1'585	1'554	1'612	1'659	1'617	30.3%	1'248'610	33%
3 Personen	673	635	641	631	591	610	11.4%	498'042	13%
4 Personen	570	568	527	534	536	516	9.7%	477'434	13%
5 Personen	185	176	163	153	152	133	2.5%	156'931	4%
6 oder mehr Personen	69	66	68	54	55	50	0.9%	58'845	2%
Total Privathaushalte in Davos	5'107	5'441	5'309	5'322	5'404	5'332	100%	3'811'306	100%
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 Bevölkerung im Erwerbsalter 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 Bevölkerung im Erwerbsalter 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 Bevölkerung im Erwerbsalter (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 Bevölkerung im Erwerbsalter 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 Bevölkerung im Erwerbsalter mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich Personen im Umfang von 40% des potenziellen Pendlersaldos zuziehen, da entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.
- **Szenario B Schrumpfung:** Es wird angenommen, dass die heute bestehenden (Erst)Altwohnungen pro Jahr im gleichen Ausmass wie zwischen 2018-2021 in Zweitwohnungen umgewandelt (Nettobetachtung) werden und damit abnehmen. Weiter wird angenommen, dass die demografisch bedingte Schrumpfung der Bevölkerung im Erwerbsalter nicht ausgeglichen wird, da keine Nettozuwanderung geschieht und die Anzahl der Wegpendler sich nicht verändert. **Wir gehen davon aus, dass durch die schrumpfende Bevölkerung im Erwerbsalter 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 Bevölkerung im Erwerbsalter mit einer positiven Zuwanderung ausgeglichen wird und schliesslich Personen im Umfang von 40% des potenziellen Pendlersaldos zuziehen, da entsprechender Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

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

Arbeitsplätze und Bevölkerung

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

	Trend		Covid-Jahre		Szenarien		
	2019	2020	2021	A Status Quo 2035	B Schrumpfung 2035	C Trendwachstum 2035	
Bevölkerung							
Bevölkerung	Div.						
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)	4'625	4'638	4'507	42%	5'336	3'567	5'651
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)	4'015	3'946	3'844	36%	4'688	3'823	4'842
Personen im Pensionsalter (ü64)	2'222	2'248	2'297	22%	2'979	2'979	2'979
Total	10'862	10'832	10'648	100%	13'003	10'369	13'472
davon Jugendliche unter 20 Jahren	1'902	1'869	1'821		2'221	1'811	2'294
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter	28%	28%	28%		28%	32%	28%
Beschäftigung & Arbeitsplätze							
Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)	6'738	6'715	6'530		7'803	5'579	8'200
Nicht ständige Bevölkerung im Erwerbsalter (20-64)	984	682	952		984	984	984
Potenzielle Arbeitskräfte Wohnhaft in Davos	7'722	7'397	7'482		8'787	6'563	9'184
Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung an Bevölkerung im Erwerbsalter	13%	9%	13%		11%	15%	11%
Beschäftigte im Verhältnis zu Personen im Erwerbsalter (Ständig und nicht ständig)	118%	113%	121%		103%	95%	108%
Beschäftigte (=Arbeitsplätze in Davos)	9'088	8'390	9'088		9'088	6'266	9'885
Beschäftigte VZA (=Vollarbeitsplätze in Davos)	7'013	6'554	7'099		7'013	4'835	7'628
Beschäftigungsgrad pro Beschäftigter	77%	78%	78%		77%	77%	77%
Pendlersaldo bei 100% Beschäftigung der Einwohnenden im Erwerbsalter (nach Ausschöpfung 40% des Netto pendlerpotenzials)	1'366	1'675	2'558		1'285	686	1'685
Notwendige Zupendler in % Bevölkerung im Erwerbsalter	20%	25%	39%		16%	12%	21%

Altersquotient nimmt in allen Szenarien zu

Saisonnarbeitende überall stabil gelassen

Beschäftigte verändern sich je nach Szenario unterschiedlich

Pendlersaldo im Verhältnis zur arbeitstätigen Bevölkerung bleibt +/- auf Niveau 2019 in Szenario A und C

Wohnungen und Wohnungsbedarf

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

	Trend	Covid-Jahre			Szenarien		
		2019	2020	2021	A Status Quo 2035	B Schrumpfung 2035	C Trendwachstum 2035
Bevölkerung							
Bevölkerung	Div.						
Bevölkerung im Erwerbsalter ohne Kinder (20-64)		4'625 43%	4'638	4'507 42%	5'336 41%	3'567 34%	5'651 42%
Familien mit Kindern u20 (Eltern 20-60)		4'015 37%	3'946	3'844 36%	4'688 36%	3'823 37%	4'842 36%
Personen im Pensionsalter (ü64)		2'222 20%	2'248	2'297 22%	2'979 23%	2'979 29%	2'979 22%
Total		10'862 100%	10'832 100%	10'648 100%	13'003 100%	10'369 100%	13'472 100%
davon Jugendliche unter 20 Jahren		1'902	1'869	1'821	2'221	1'811	2'294
davon Jugendliche unter 20 Jahren in % Personen im Erwerbsalter		28%	28%	28%	28%	32%	28%
Wohnungsangebot							
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/W/hg)		2.21	2.17	2.19	n/a	n/a	n/a
Total Privathaushalte in Davos		5'322 100%	5'404 100%	5'332 100%	6'513 100%	5'172 100%	6'752 100%
Mittlere Anzahl Personen pro Privathaushalt		2.04	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Wohnungsbedarf							
Anzahl notwendiger Wohnungen aufgrund der zu erwartenden Privathaushalte in Davos wenn das Zupendlerpotenzial zu 40% ausgeschöpft wird	40%	437	536	819	1'225	156	1'736
Veränderung gegenüber 2011		313	412	694	1'100	32	1'612
... in Prozent des Erstwohnungsbestands per 2021		5.8%	7.8%	13.1%	20.8%	0.6%	32.1%

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

Haushaltsgrösse wird konstant gehalten

Es braucht im Vergleich zum 2011 im 2035 +32 – 1'612 zusätzliche Erstwohnungen je nach Szenario.

Resultate der Szenarien in der Übersicht

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 Zuzüglern 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 Zuzüglern ausgeschöpft.	Sofort: +300 Bis 2035: +1‘300 Total bis 2035: +1‘600 +/- 800 Arbeitsplätze (ggü. Vor-Covid)

5 Fazit

Fazit unserer Schätzungen



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Diese Folienpräsentation kann auf

www.wirtschaftsforum-gr.ch

Heruntergeladen werden.

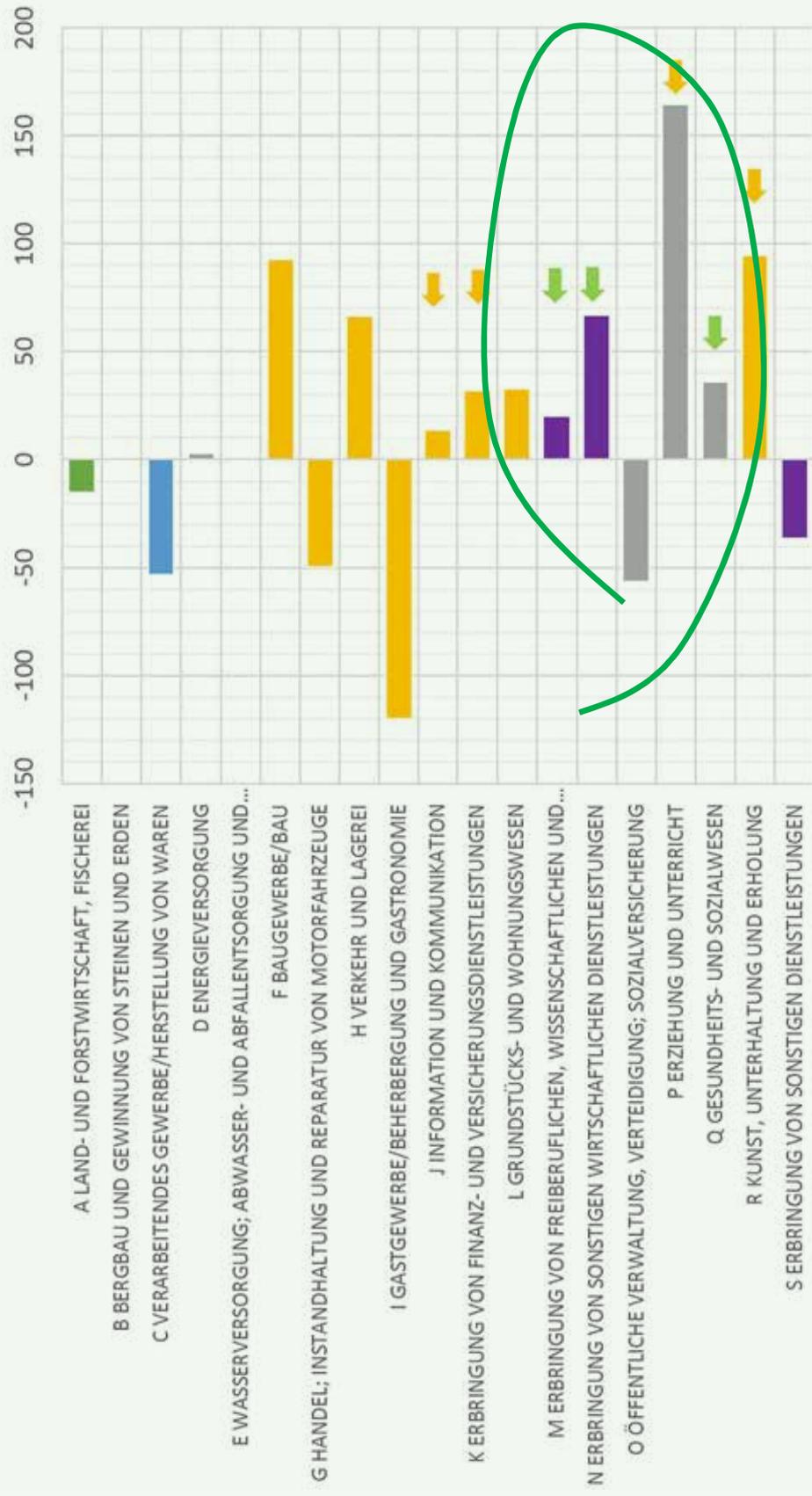


Anhang

Entwicklung der Beschäftigung

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

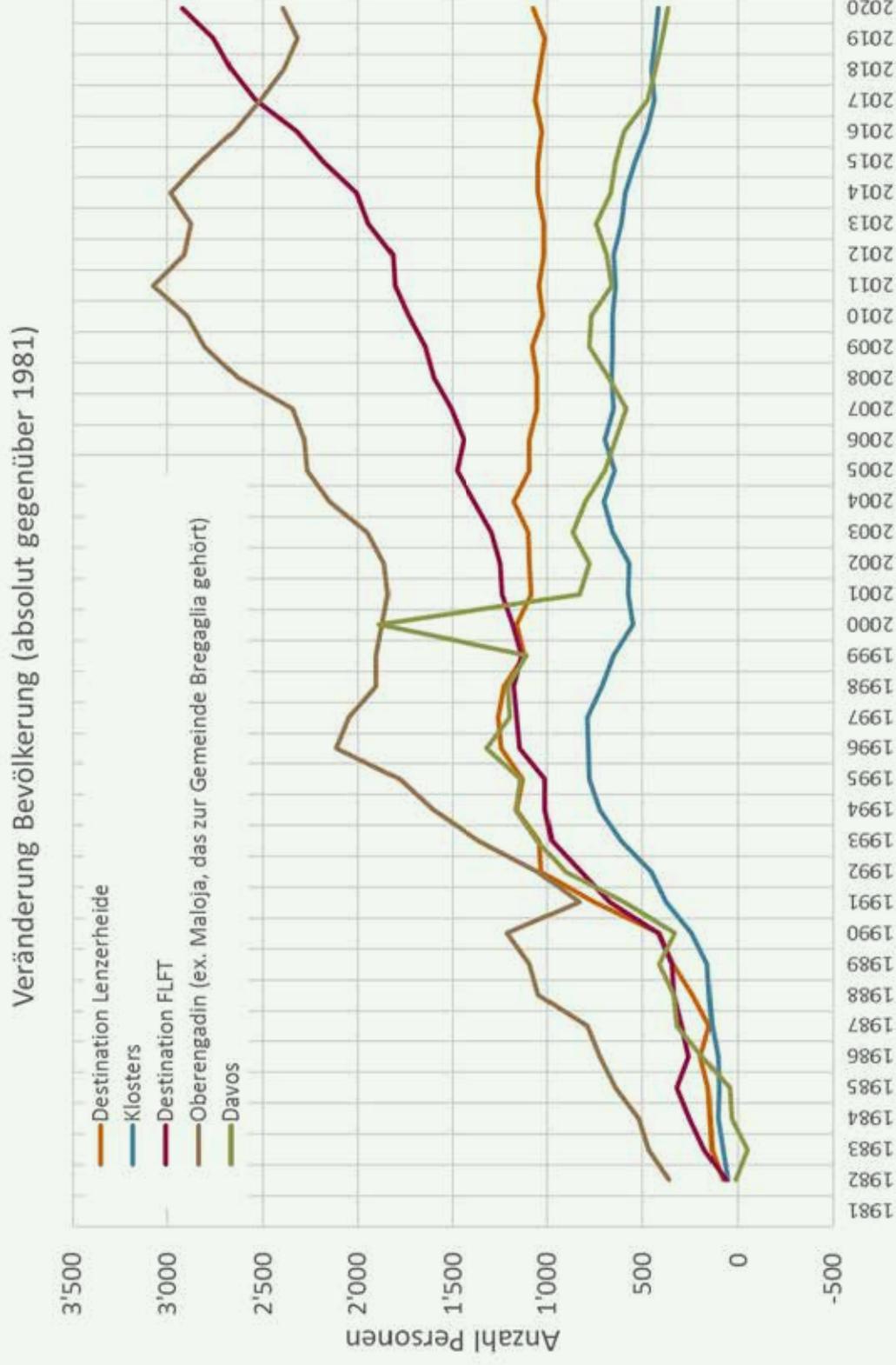
Veränderung der Beschäftigten Vollzeit-Äquivalente in Davos-Klosters 2011-2019



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

Wildmannli Tafel



wiitblick davos klosters

soziales und kulturelles Engagement sowie Visionen

www.wildmannlitafel.ch

Die Wildmannli Tafel uf Tafaas ist eine Denkfabrik für Davos Klosters und versteht sich als Impulsgeber für die Weiterentwicklung der Destination.

Die Wildmannli sind bereit, Geld und Zeit zur Verfügung zu stellen, um für die Region und ihre Einwohnerinnen und Einwohner sowie deren Gäste etwas zu bewegen, gleichzeitig aber auch benachteiligte Menschen und Familien zu unterstützen.

Wildmannli Tafel uf Tafaas
Rosenhügelweg 6
CH-7270 Davos Platz
Telefon +41 81 413 50 15
info@wildmannlitafel.ch
wildmannlitafel.ch



Wildmannli Tafel uf Tafaas

c/o Wildmannli-Schreiber Dr. Patrik Wagner
Rosenhügelweg 6 | CH-7270 Davos Platz

info@wildmannlitafel.ch | www.wildmannlitafel.ch

Spendenkonto UBS AG, IBAN CH49 0020 9209 1019 12M1 P
