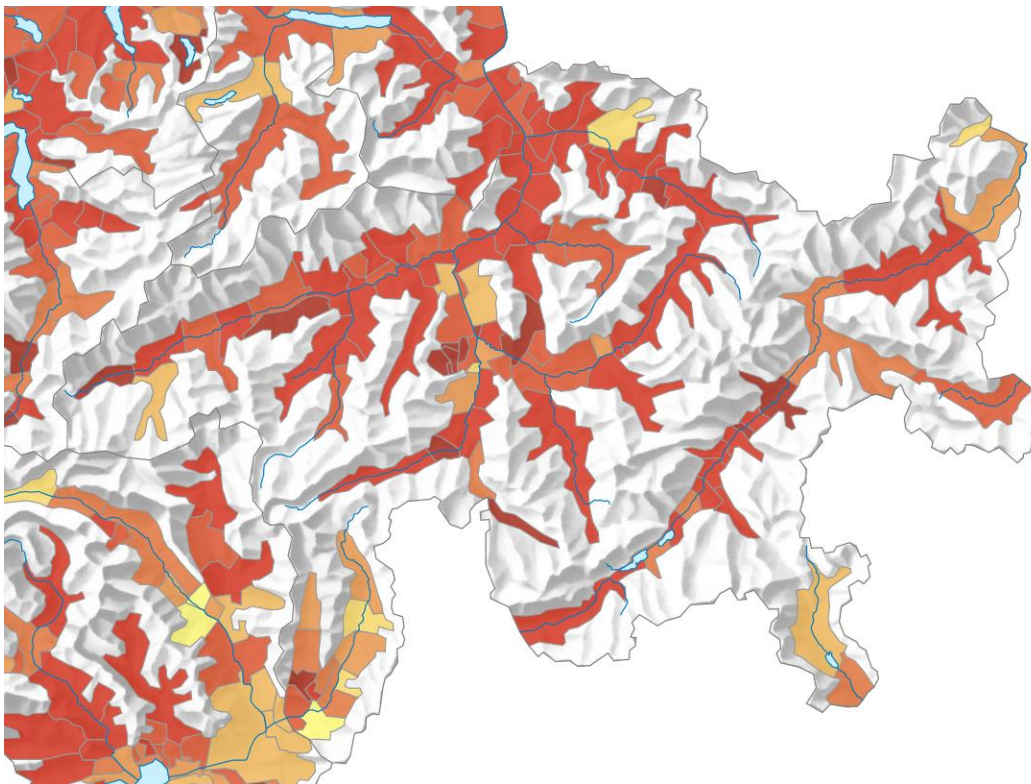


# KNAPPER WOHNRAUM IM KANTON GRAUBÜNDEN: GRUNDLAGENANALYSE



**Verfasst durch**

Avobis Advisory AG

Im Auftrag des Departements für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden

**Schlussbericht:**

Dezember 2023

## Management Summary

Der Wohnungsleerstand hat sich im Kanton Graubünden in den letzten vier Jahren rasch und stark verringert. Das Wohnraumangebot ist entsprechend knapp und die Preise steigen. Es stellt sich die Frage nach den Hintergründen dieser Entwicklung. Die vorliegende Grundanalyse nimmt in Bezug auf die aktuelle Marktlage bzw. den kurzfristigen Ausblick im Kanton Graubünden eine Einordnung vor.

Für einen ausgeglichenen Markt muss das **Wohnungsangebot** mindestens mit dem **Haushaltswachstum**, das in Graubünden stärker zunimmt als die Bevölkerung, Schritt halten. Mindestens deshalb, weil neben dem Wohnraumbedarf der ständigen Wohnbevölkerung ein beträchtlicher zusätzlicher Bedarf aufgrund der saisonalen Fachkräfte sowie der weiterhin existenten Nachfrage nach Ferienwohnungen besteht. Die Zahlen für Graubünden zeigen, dass sich die letzten rund zehn Jahre in zwei Phasen aufteilen lassen. Nach dem Bewilligungshöchststand infolge der Zweitwohnungsinitiative lag in den Jahren 2014 bis 2018 das Wohnungswachstum klar über dem der Haushalte. Danach lag das prozentuale Haushaltswachstum zwischen 2019 und 2021 wiederum über dem Wachstum des Wohnungsbestandes. Die Differenz zwischen der Wohnungsausweitung und dem Haushaltswachstum kann bei dem gezeigten Rückgang der Leerstände nur bedeuten, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen oder ein Teil des Bestandes einer anderen Nutzung als derjenigen einer bewohnten Erstwohnung zugeführt wurde. Die schwierige Datenlage lässt indes ein vollständiges Bild der Entwicklung nicht zu. Auf Kantonsstufe und in vielen Regionen war der Wohnungsbau zu gering für die Nachfrage nach Erstwohnungen (inkl. Wohnungen für saisonale Fachkräfte) und nach Ferienwohnungen. Der Nachfrageanstieg nach Ferienwohnungen in den letzten Jahren ist neben dem vorübergehenden Rückgang der Neubautätigkeit, der Zunahme von Zuzügen (sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland) und der sinkenden Haushaltsgrösse mit ein Faktor bei der Verknappung des Wohnraums. Unter anderem hat das Zweitwohnungs-gesetz zu einer verstärkten Segmentierung in einen Erst- und einen Zweitwohnungsmarkt geführt. Die rege Nachfrage sowie die Preisaufläge bei Ferienwohnungen dürften mitunter auch zu einer Verknappung auf dem Erstwohnungsmarkt führen. Die Analyse zeigt darüber hinaus auch, dass zusätzlich entstehende Wohnungen durch Um- und Anbauten im Kanton einen relevanten Faktor darstellen dürften und somit die Betrachtung der Neubautätigkeit zu kurz greift.

Insgesamt signalisieren die **Leerstände** und die **Immobilienpreisentwicklungen** einen angespannten Wohnungsmarkt, indem die Leerstände unter dem optimalen Leerstandsniveau liegen, und dies sowohl beim Mietwohnungs- als auch beim Wohneigentumsmarkt. Avobis schätzt die Situation für den Mietwohnungsmarkt dabei etwas kritischer ein. Für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt sollte die Leerstandsziffer bei rund 1.5 Prozent liegen und nicht wie aktuell bei 1.0 Prozent, um keinen Druck auf die reale Mietpreisentwicklung auszuüben und um die Kosten für die Wohnungssuche bei Umzugswilligen gering zu halten. Die Sicht auf den Gesamtkanton verdeckt unterschiedliche Situationen in den Regionen und Gemeinden. In der MS-Region Davos ist die Marktanspannung am grössten. Auch in den Regionen Chur, Surselva und Mittelbünden ist die Wohnungsknappheit ausgeprägt. In der Mesolcina hingegen zeigt die Leerstandserhebung ein gewisses Überangebot. Die sehr geringe kantonale Leerstandsziffer von 0.58 Prozent dürfte die Marktanspannung etwas überzeichnen, da die vielen Zweitwohnungen in den Gesamtwohnungsbestand einfließen, aber kaum relevant sind für die Leerstandsbeurteilung. Die aktuelle Angebotsquote ist zwar mit 1.57 Prozent ebenfalls vergleichsweise tief, zeigt aber

eine grössere Marktliquidität. Es sind vielerorts immer noch Inserate vorhanden, welche Umzüge ermöglichen. Dennoch führt die Situation aktuell zu Effekten wie steigenden Mieten und hohen Suchkosten. Eine höhere Marktliquidität würde es ermöglichen, dass Bewohnende nicht unnötig lange in den Wohnungen bleiben und bei veränderter Lebensphase Platz für andere Haushalte schaffen. Die Belegungsdichte in Graubünden ist gering und der Flächenverbrauch pro Kopf hat in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark zugenommen. Der Wohnflächenverbrauch wird somit in Graubünden nicht nur durch das dynamische Haushaltswachstum, sondern auch durch einen steigenden Flächenverbrauch pro Kopf getrieben. Die Alterung der bereits heute im schweizweiten Vergleich überalterten Bevölkerung im Kanton wird weiter zunehmen. Damit steigt der Allokationsdruck für eine optimalere Aufteilung der Haushalte auf den Wohnraum.

Zur heutigen **Marktanspannung** beigetragen hat die verhältnismässig geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre. In erster Linie haben Privatpersonen die Neubautätigkeit reduziert. Institutionelle sowie Bau- und Immobiliengesellschaften haben ihre Investitionen nur geringfügig reduziert. Insbesondere in den Jahren 2019 und 2020 wurden wenige Wohnungen bewilligt, was zusammen mit der Zunahme bei den Zuzügen und der weiter sinkenden Haushaltsgrösse den Wohnungsleerstand stark und rasch verringert hat. Auch konnte jüngst die Erstwohnungsausweitung nicht mehr überall mit der Beschäftigungszunahme mithalten, was die Meldungen von fehlenden Wohnungen für Fachkräfte untermauert.

Aktuell kommen in der Schweiz viele Entwicklungen zusammen, welche die **Wohnungsversorgung** schwieriger machen. Neben den Effekten von regulatorischen Rahmenbedingungen, der hohen Bau- und Finanzierungskosten wird nun ab Herbst auch die Geldpolitik über den gestiegenen Referenzzinssatz die Bestandsmieten erhöhen. Dadurch ist es angezeigt, sich nicht nur auf eine kommende konjunkturelle Entspannung zu verlassen, sondern im Bereich der Boden- und Wohnungspolitik aktiv zu werden, was insbesondere für die Gemeinden gilt. Auf kantonaler Ebene gibt die Analyse keine Hinweise darauf, dass sich die Knappheit auf einzelne Segmente bezieht und somit ein spezifisches «Problem» des preisgünstigen Segments darstellt. Die Auswertung der aktuellen Angebotsmieten zeigt, dass auf Stufe Kanton das Angebot an preisgünstigen Wohnungen als grundsätzlich genügend einzustufen ist bzw. der Mangel an preisgünstigen Wohnungen kein kantonsweites Problem darstellt. Die Beantwortung des Zusatzbedarfs an preisgünstigen Wohnungen muss jedoch lokal untersucht werden.

Im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung hat die **Bautätigkeit** in Graubünden wieder Fahrt aufgenommen. Die Neubaubewilligungen liegen wieder auf einem Niveau um die 1'300 Neubauwohnungen pro Jahr. Für den Anstieg der Planungstätigkeit ist vornehmlich der Mietwohnungsbau verantwortlich, was angesichts der regen Nachfrage sehr willkommen ist. Auch bei Eigentumswohnungen ist die Baupipeline wieder stärker gefüllt als in den Jahren zuvor. In der jüngsten Vergangenheit (2019-2021) wurden die meisten Wohnungen von Bau- und Immobiliengesellschaften erstellt. Baugenossenschaften sowie auch die öffentliche Hand tragen weiterhin relativ wenig zum Neubau bei.

Über alle Segmente hinweg deuten die **Seitwärtsbewegungen** bei den Angebotsmieten und -preisen (bei Eigentumswohnungen) der letzten Monate sowie die Leerstände und Angebotsvolumen darauf hin, dass die Marktanspannung nun ihren Höhepunkt erreicht haben könnte. Die Baupipeline ist aber immer noch zu wenig gefüllt für eine klare kurz- bis mittelfristige Entspannung auf dem Wohnungsmarkt,

insbesondere im Mietwohnungsbereich. Im Gegensatz zur Gesamtschweiz ist eine angebotsseitige Entlastung im Ausblick jedoch wahrscheinlich bzw. hat schon eingesetzt.

Der Marktausblick deutet nicht auf eine Verschärfung der Knappheit hin und stärkere Schwankungen beim Wohnungsleerstand werden stets auch von konjunkturellen Zyklen und der inhärent geringen Angebotselastizität des Immobilienmarktes getrieben. Die Nachfrage wird sich voraussichtlich wieder normalisieren. Bereits im letzten Jahr war die Zunahme der Anzahl Haushalte mit 721 deutlich geringer als in den beiden vorangegangenen Jahren. Die gestiegenen Finanzierungskosten und Wohneigentumspreise sowie die sich abkühlende Wirtschaft könnten etwas Druck aus der Nachfrage nach Ferienwohnungen (vom In- und Ausland) nehmen und somit auch die Anreize von Umwandlungen von Erst- in Zweitwohnungen reduzieren. Und die nun steigenden Bestandsmieten werden Druck auf den Flächenverbrauch ausüben.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>2. Demografische Entwicklungen</b>	<b>7</b>
2.1. Entwicklung und Struktur	7
2.2. Umzugsverhalten	10
2.3. Pendlerbewegungen	14
2.4. Haushaltsstruktur	14
2.5. Perspektiven	15
<b>3. Wohnungsmärkte</b>	<b>19</b>
3.1. Wohnungsbestand	19
3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes	19
3.1.2. Struktur des Wohnungsbestandes	20
3.1.3. Wohnungsgrössen, Flächenverbrauch und Allokation	23
3.2. Angebotsentwicklung: Bautätigkeit	27
3.3. Marktliquidität	30
3.3.1. Leerstand	30
3.3.2. Inserierte Wohnungen	34
3.3.3. Marktanspannung	36
3.4. Immobilienpreise	40
<b>4. Einordnung Marktlage und Wohnraumversorgung</b>	<b>46</b>
4.1. Synopsis Haushalts- und Wohnraumentwicklung	46
4.2. Fazit Marktlage	50
4.3. Kurzfristiger Marktausblick	51
4.4. Eigenheiten des Bündner Wohnungsmarkts	52
4.5. Wohnkosten und Haushaltsbudget	53

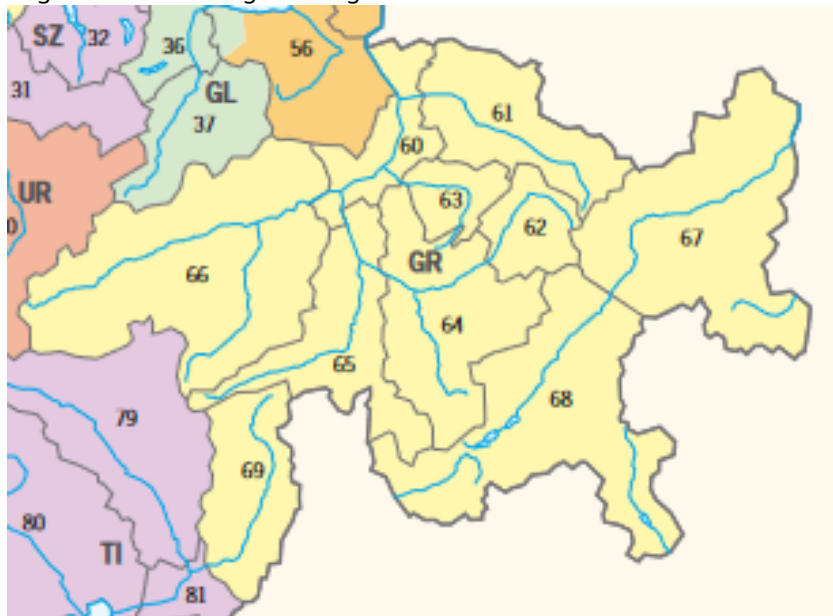
## 1. Ausgangslage

Für die Wohnungsmärkte im Kanton Graubünden stellt sich die Frage, ob die aktuelle Marktlage bzw. der kurzfristige Ausblick im Kanton Graubünden Handlungsbedarf erfordern. Neben den schon länger vorherrschenden regionalen Disparitäten und den Herausforderungen bei den Umsetzungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) und des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist im Kanton und vielen Regionen jüngst der Leerwohnungsbestand deutlich zurückgegangen und die Verfügbarkeit von Wohnraum und Bauland schwieriger geworden.

Vor diesem Hintergrund soll diese Wohnraumanalyse als Grundlage für weitere Verwendungen durch den Kanton dienen. Die Marktlage und der kurzfristige Ausblick der Wohnungsmärkte werden in dieser Studie eingeordnet. Dies geschieht auf Ebene Kanton und Wirtschaftsregion, ohne detailliert auf einzelne Regionen und Gemeinden einzugehen. Die langfristigen Prognosen und die Baulandreserven sind nicht Gegenstand dieser Arbeit.

Die Studie analysiert die Thematik auf der Kantonebene und wo sinnvoll auf Ebene der einzelnen Wirtschaftsregionen (MS-Regionen) gemäss Definition des Bundesamts für Statistik (BFS). Auf einzelne Raumtypen wird nicht eingegangen.

Regionale Einbettung: MS-Regionen des Kantons Graubünden



60	Chur
61	Prättigau
62	Davos
63	Schanfigg
64	Mittelbünden
65	Viamala
66	Surselva
67	Engiadina Bassa
68	Oberengadin
69	Mesolcina

Quelle: BFS.

## 2. Demografische Entwicklungen

### 2.1. Entwicklung und Struktur

Für Graubünden sind die topographischen Voraussetzungen sowie die periphere Lage in der Schweiz entscheidende Rahmenbedingungen, welche sowohl den Arbeitsmarkt, die Demographie als auch die Wohnungsmärkte prägen. Die demographischen und wirtschaftlichen Indikatoren zeigen die seit langem bestehenden, deutlichen Unterschiede innerhalb des Kantons auf, welcher sich in strukturschwache ländliche Gemeinden, touristische Räume und urbane bis suburbane Gebiete in Nordbünden unterteilen lässt.

Das Bevölkerungswachstum der ständigen Wohnbevölkerung (2012-2022: +4.4%) lag in den letzten rund zehn Jahren deutlich unter dem Haushaltswachstum (2012-2022: +12.1%) im Kanton Graubünden und unter dem Bevölkerungswachstum der Gesamtschweiz. Das Bevölkerungswachstum hat jedoch in den letzten drei Jahren an Dynamik gewonnen. Relevant für die Wohnungsnachfrage ist schlussendlich die Entwicklung der Anzahl Haushalte, welche im Kanton durch die demographische Alterung (und die vergleichsweise schon ältere Bevölkerungsstruktur), die saisonalen Fachkräfte und die generelle Individualisierungstendenz fast ähnlich stark zunahm wie in der Schweiz insgesamt. Die saisonalen Fachkräfte fliessen in die nichtständige Bevölkerung (und somit nicht in die Erhebung der Anzahl Haushalte) ein, welche im Jahr 2022 um 2'202 Personen auf 9'181 deutlich zunahm. In dieser Zahl sind jedoch nicht nur Arbeitskräfte, sondern auch andere Personengruppen wie z.B. Flüchtlinge enthalten, welche wegen des Kriegs in der Ukraine und den aktuellen Flüchtlingsströmen aus dem nahen Osten und Afrika erhöht ist. Insofern kann zwar ein Trend eines Anstiegs der nichtständigen Bevölkerung nicht abgelesen werden, jedoch ist der Bedarf dieser Personengruppe ebenfalls zu berücksichtigen. Als Ferienwohnungsregion kommt in Graubünden darüber hinaus ein weiterer, nachfrageverstärkender Faktor ins Spiel: die Nachfrage nach Zweit- bzw. Ferienwohnungen von Nichtansässigen sowie nach touristisch bewirtschafteten Wohnungen von Beherbergungsbetrieben und Privaten. Dadurch werden im Kanton mehr Wohnungen benötigt als es das Bevölkerungswachstum bzw. auch das Haushaltswachstum induziert.

#### Kennzahlen Kanton Graubünden

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bevölkerung (ständig)</b>	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	199'021	200'096	201'376	202'538
<b>Bevölkerungswachst.</b>	0.5%	0.4%	0.5%	0.2%	0.2%	0.3%	0.5%	0.6%	0.6%
<b>Anzahl Privathaushalte</b>	88'663	89'406	90'136	90'936	91'447	92'439	93'642	94'660	95'381
<b>Haushaltswachstum</b>	1.4%	0.8%	0.8%	0.9%	0.6%	1.1%	1.3%	1.1%	0.8%
<b>Haushaltsgrösse</b>	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1
<b>Nichtständige Bevolk.</b>	8'054	8'341	7'696	7'178	7'389	7'315	5'717	6'979	9'181
<b>Beschäftigung*</b>	98'347	97'037	98'118	98'952	101'172	101'231	100'793	103'068	
<b>Beschäftigungswachst.</b>	0.5%	-1.3%	1.1%	0.8%	2.2%	0.1%	-0.4%	2.3%	
<b>Haushalte/Arbeitsplatz</b>	0.69	0.70	0.70	0.71	0.70	0.70	0.71	0.70	

\*in Vollzeitstellen.

Quelle: BFS, Modellierungen Avobis.

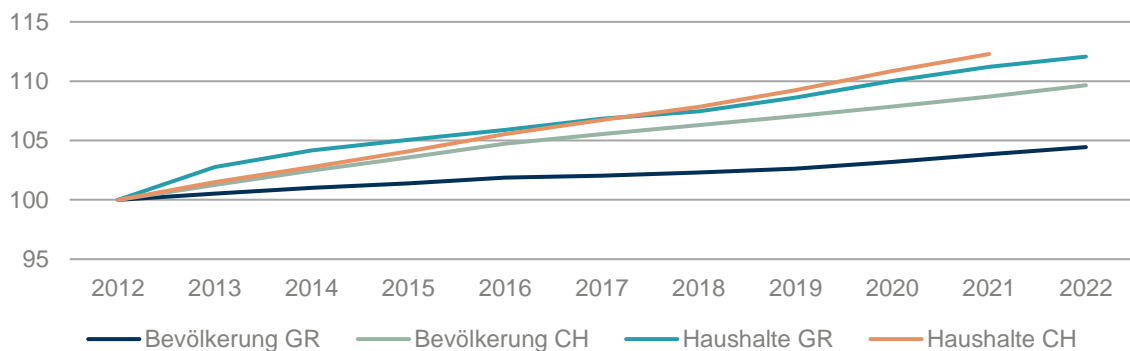
Auch ist der Arbeitsmarkt im Kanton in den letzten Jahren stärker gewachsen und es wurden somit mehr Stellen geschaffen als zuvor, was ebenfalls nachfrage-treibend auf den Wohnungsmarkt

wirkt. Die Beschäftigung nahm mit einem Wachstum von 6.5 Prozent zwischen 2012 und 2021 deutlich zu, wenn auch unterdurchschnittlich im Vergleich zu Gesamtschweiz (+9.6 %).

Das starke Haushaltswachstum macht sich in einer weiter sinkenden Haushaltsgrösse bemerkbar, welche mit 2.13 Personen pro Haushalt (2021) unter dem Referenzwert der Schweiz liegt (2.25).

Die ausländische Bevölkerung hat in den letzten Jahren etwas weniger stark zugenommen als in der Gesamtschweiz, seit 2018 folgt sie aber wieder dem Trend der gesamtschweizerischen Entwicklung. Traditionell ist seit einigen Jahrzehnten in Graubünden eine relativ grosse portugiesische und italienische Bevölkerungsgruppe ansässig.

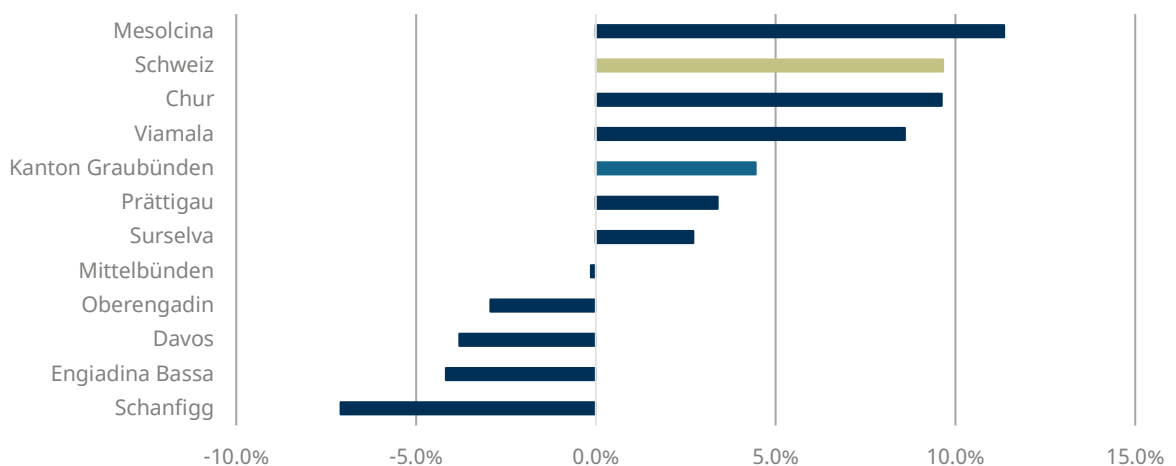
## Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung und der Anzahl Haushalte



Indexjahr: 2012 = 100

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## Bevölkerungsentwicklung in den MS-Regionen (2012-2022)



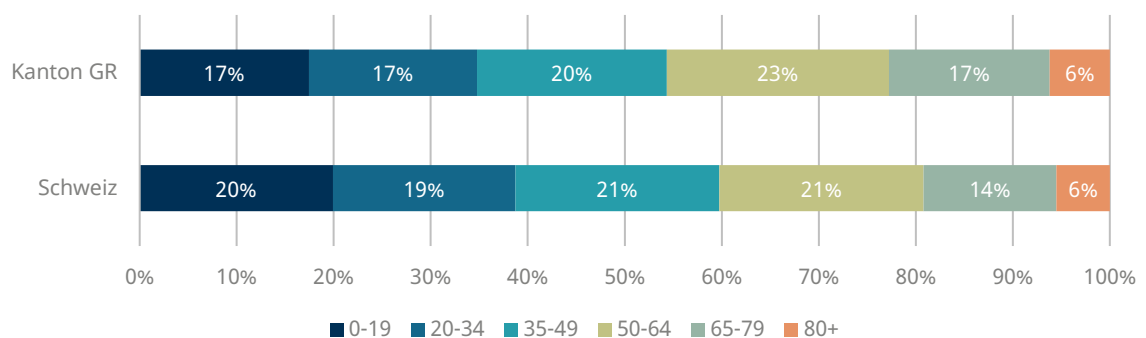
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.



Das Bild auf Kantonsebene verdeckt die Tatsache, dass es regional – und raumtypisch ohnehin – grosse Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung gibt. Während die MS-Region Mesolcina sogar stärker gewachsen ist als die Schweiz im Mittel und auch die Wirtschaftsregionen Chur und Viamala einen deutlichen Zuwachs verzeichnen konnten, hat sich die Bevölkerung im Oberengadin, Davos, Unterengadin und Schanfigg reduziert.

Von Relevanz für den Bündner Wohnungsmarkt ist die vergleichsweise alte Bevölkerung, welche sich durch einen geringen Anteil an Familien mit Kindern und jüngeren Erwachsenen und dafür einen grossen Anteil an über 50-Jährigen auszeichnet. Dies erklärt einen Teil der geringen Haushaltsgrösse sowie den grossen Anteil von Kleinwohnungen am Bestand, da Personen im Pensionsalter häufig alleine oder zu zweit wohnen. Die Altersstruktur hat sich, abgesehen von der schweizweiten demographischen Alterung, nicht wesentlich verändert. Als Kanton ohne Universitäten und urbane Grosszentren ist es zu erwarten, dass jüngere Personen sowie Personen im klassischen Berufsalter zu Ausbildungszwecken oder für die Karriere in städtische Gebiete ziehen. Die topographischen Voraussetzungen verbunden mit der Branchenstruktur üben in Graubünden einen wesentlichen Einfluss auf die Struktur der Wohnraumnachfrage aus. Darum segmentiert sich der sehr heterogene Kanton auch in heterogene regionale Wohnungsmärkte.

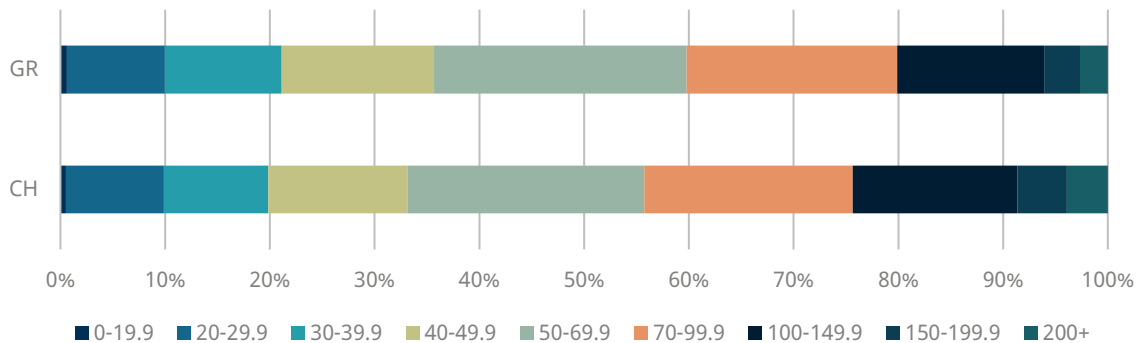
## Ständige Wohnbevölkerung nach Altersklassen (2022)



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Die Wirtschaftsstruktur bestimmt schliesslich auch die Einkommensverhältnisse und manifestiert sich in einem unterdurchschnittlichen Reineinkommen in Graubünden. Das durchschnittliche Reineinkommen (Normalfälle) liegt im Kanton bei 76'151 CHF für das Jahr 2019, was unter dem Niveau der Gesamtschweiz liegt (83'359). Es hat in Graubünden von 2005 bis 2019 um 13.5 Prozent (CH: +15.1%) zugenommen. Der Anteil von Haushalten – ohne Berücksichtigung von Normalfällen ohne Belastung durch die direkte Bundessteuer – mit sehr geringem Reineinkommen von weniger als 40'000 CHF liegt in Graubünden bei 21.1 Prozent (CH: 19.8%). Der Anteil der untersten Reineinkommensschichten hat über die Jahre hinweg (inflationsbereinigt) in der Tendenz abgenommen, ist aber von 2016 bis 2019 konstant. Neuere Zahlen sind noch nicht verfügbar, womit noch keine Indizien vorhanden sind, ob die aktuelle Wohnungsknappheit zu einer Verdrängung von Geringverdienenden führen könnte oder nicht.

Anteile der steuerlichen Normalfälle nach Reineinkommensklassen (in Tsd. CHF): 2019



Anmerkungen: steuerliche Normalfälle mit Belastung direkter Bundessteuer.

Quelle: ESTV.

Es gibt keine Bruttoeinkommenszahlen für den Kanton Graubünden. Die Lohnstrukturerhebung des BFS zeigt jedoch, dass zwar der Median-Bruttolohn in der Ostschweiz deutlich unter dem nationalen Wert liegt, der Lohn des 25%-Quartils jedoch nur wenige Prozent darunter ist. Gemäss den Sinus-Geo-Milieus ist die Oberschicht mit 21.2 Prozent weniger stark vertreten als in der Gesamtschweiz und dafür die Mittelschicht dominanter im Kanton. Es ist davon auszugehen, dass durch die vielen Stellen in Branchen mit geringer Wertschöpfung und die vielen Pensionierten der Bedarf an Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment verhältnismässig gross ist. Das vielerorts geringe Preisniveau gleicht die Wohnkostenbelastung am Haushaltsbudget wiederum aus. Aber auch für vermögende Personen, die sich z.B. im Ruhestand eine Wohnung oder ein Haus im Kanton suchen, wird ein entsprechendes Angebot benötigt.

Anteil der Haushalte nach sozialer Schicht gemäss Sinus Milieus

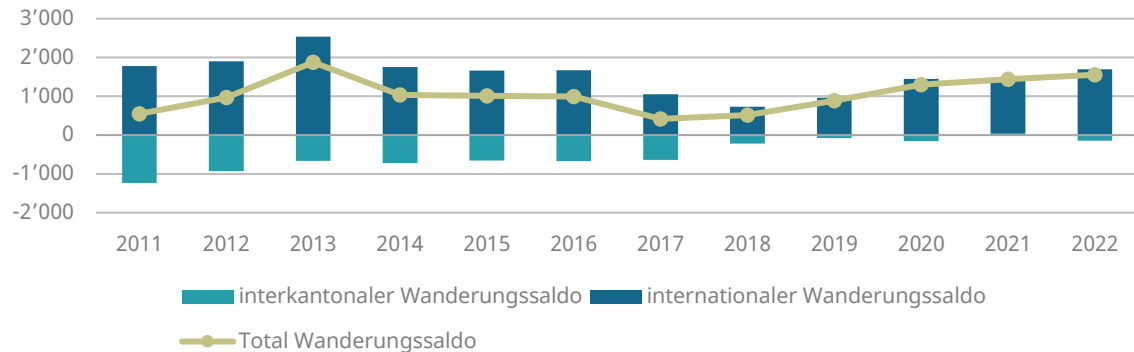
	Kanton GR	Schweiz
<b>Untere Mittelschicht / Unterschicht</b>	31.6%	33.1%
<b>Mittelschicht</b>	47.2%	44.2%
<b>Oberschicht</b>	21.2%	22.8%

Quelle: Sinus Geo-Milieus.

## 2.2. Umzugsverhalten

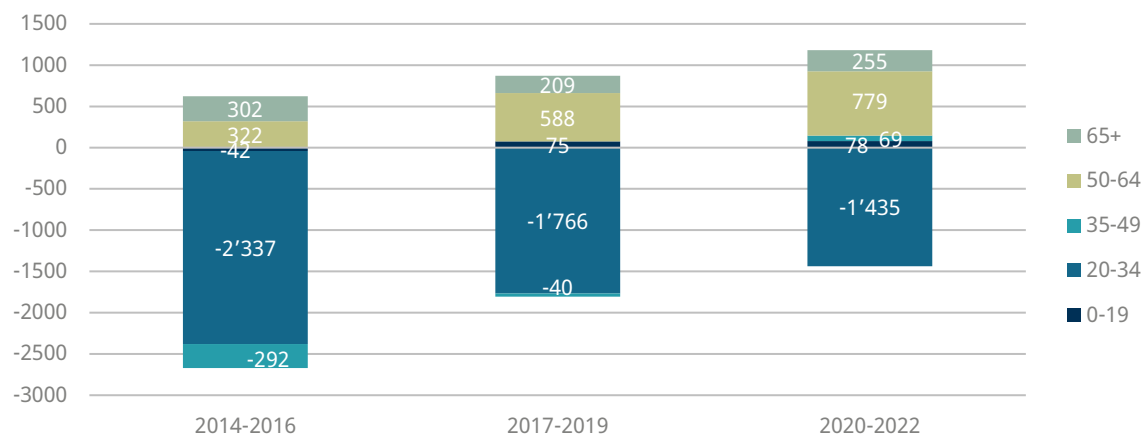
Der Blick auf die Umzugsdaten erklärt, wieso sich das Bevölkerungs- und Haushaltswachstum in den letzten Jahren akzentuiert hat. Im Gegensatz zu den Jahren vor 2018 war der interkantonale Binnenwanderungssaldo in den letzten Jahren ausgeglichen. Das heisst: Es zogen gleich viele Personen aus dem Kanton Graubünden in andere Kantone weg wie umgekehrt. Es zeigten sich jüngst mehr Zuzüge aus anderen Kantonen. Das liegt daran, dass die interkantonalen Zuzüge sich seit 2014 leicht erhöht haben und die entsprechenden Wegzüge seit 2018 etwas geringer ausgefallen sind. Ein Pandemieeffekt ist hier nicht abzulesen, da die Umkehr schon vor der Pandemie gestartet hat. Dazu kommt, dass analog der Gesamtschweiz die Netto-Zuwanderung aus dem Ausland wieder deutlich zugenommen hat, dies nach einem Rückgang in den Jahren 2017 bis 2019, was daran liegen dürfte, dass sich die Schweizer Wirtschaftslage besser präsentiert als die der Nachbarländer.

## Wanderungssaldi des Kantons Graubünden



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## Binnenwanderungssaldo nach Altersgruppen

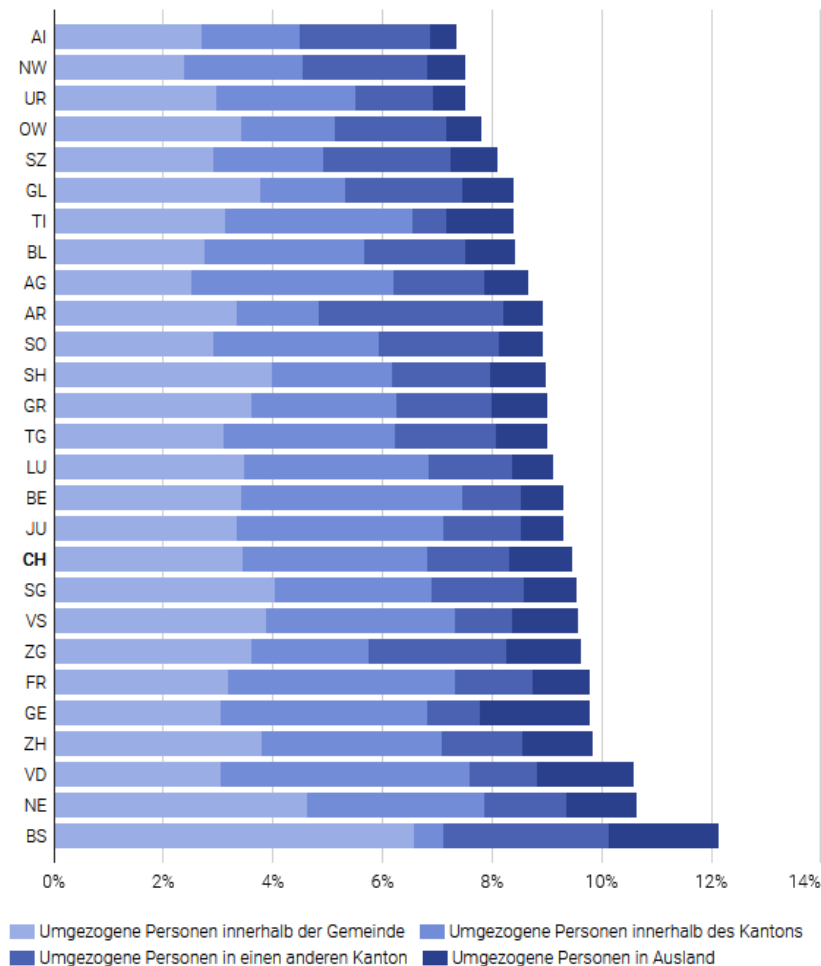


Anmerkung: kumuliert über drei Jahre. Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Interessanterweise zeigen sich (nur) leicht andere Muster seit den Corona-Jahren hinsichtlich der umziehenden Altersklassen. Neu, 2020-2022, ziehen (netto) Personen in der Altersklasse der 35-49-Jährigen zu, wenn auch das Ausmass der Veränderung sehr gering war. Die steigende Attraktivität des Kantons als Wohnstandort für die Altersklasse der 50- bis 64-Jährigen hat sich zusätzlich verstärkt. Da die Nettowanderung bei den Personen im Kindesalter nur marginal positiv ist, dürften es in erster Linie Paare und Singles ohne Kinder sein, die neu in den Kanton gezogen sind. Dafür wandern aus dem Kanton weiterhin zahlreiche junge Erwachsene (20-34-Jährige) ab (Stichwort: Ausbildungsmigration). Die genauen Strukturen dieser Umzüge lassen sich im Rahmen dieser Studie nicht untersuchen. Die Attraktivität Graubündens als Wohnort für Personen im Pensionsalter lässt sich anhand der Binnenwanderung abschätzen. Hier gehen auch die Bevölkerungsszenarien davon aus, dass der Anteil älterer Personen an der Bündner Bevölkerung in Zukunft weiter deutlich zunehmen wird. Erklärungsfaktoren müssen ganz allgemein bei der Standortattraktivität (je nach Lebensabschnitt), beim Arbeitsmarkt sowie auch beim Wohnungsmarkt gesucht werden, wobei im Kanton Graubünden die beiden erstgenannten Punkte entscheidend sein dürften. Die Umzugsgründe unterscheiden sich zwischen den verschiedenen Altersphasen. Inwiefern Graubünden

jüngst für Familien etwas an Attraktivität gewonnen hat oder ob dies ein Einmaleffekt ist, sollte auf regionaler und kommunaler Ebene untersucht werden.

Umzugsquote der Bevölkerung nach Kanton, 2022



Quelle: BFS.

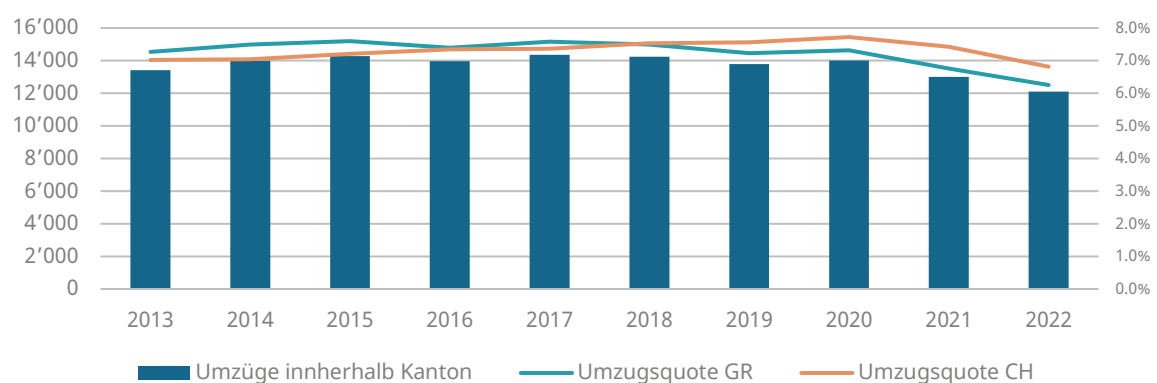
Will man die Frage beantworten, ob das Wohnungsangebot zu knapp ist, muss man wissen, ob die Ansässigen sowie die Zuzugsinteressenten in einem angemessenen Zeitraum ein Angebot finden, welches ihren Bedürfnissen entspricht. Solange noch rege umgezogen werden kann, besteht kein Wohnungsmangel oder keine Wohnungsnot. Diese Frage lässt sich aber empirisch nicht vollständig beantworten. Die aktuellsten Daten zu den Umzügen datieren aus dem Jahr 2022. Die Leerstandsnummer war damals bereits auf ähnlich tiefem Niveau wie Mitte 2023 und somit deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt.

Im Jahr 2022 lag der Kanton Graubünden bezüglich Umzugsquote im Mittelfeld der Schweizer Kantone. Die Umzüge aus Graubünden in andere Kantone waren ebenfalls nicht auffällig hoch. Insgesamt gab es 17'416 Umzüge, wovon 12'093 innerhalb des Kantons oder der eigenen Gemeinde stattfanden (96.4% aller Umzüge). Wichtig zur Beurteilung der Frage der Wohnraumknappheit ist

auch die Häufigkeit der Umzüge innerhalb des Kantons. Hier weist Graubünden für das Jahr 2022 eine Umzugsquote von 6.3 Prozent (gemessen am Bevölkerungsstand) auf. Damit liegt der Kanton ebenfalls im Mittelfeld aller Kantone. Vergleicht man die Umzugsquote über die Jahre hinweg, zeigt sich, dass in den letzten zwei Jahren die Binnenumzüge innerhalb des Kantons abgenommen haben. So gab es Mitte des letzten Jahrzehnts um die 2'000 mehr Umzüge innerhalb des Kantons. Ein möglicher Effekt der geringen Marktliquidität kann hier in den Jahren 2021 und 2022 gespielt haben. Der Interpretation dieser Zahlen sind Grenzen gesetzt, da hier nicht nur das Wohnungsangebot, sondern auch Arbeitsplätze, die Kluft zwischen Bestandesmieten und Marktmieten und weitere Faktoren entscheidend sind. Bezüglich Kantonsvergleich sollte die geringe Mietwohnungsquote im Kanton Graubünden dazu führen, dass verhältnismässig weniger umgezogen wird als in Kantonen mit mehr Mietenden. Dennoch lag die Umzugsquote innerhalb des Kantons im letzten Jahrzehnt nicht unter dem Schweizer Durchschnitt.

Aus Sicht von Avobis gilt es zu beachten, dass eine Aussage, ob das Wohnungsangebot zu knapp oder gering ist, nie abschliessend beantwortet werden kann. Dies liegt daran, dass es auch Nicht-Ansässige gibt, die allenfalls bei entsprechendem Angebot zuziehen würden. Dies können z.B. Zupendler sein, die in Graubünden arbeiten und eigentlich auch gerne dort wohnen würden bei entsprechendem Angebot. Hier dürften in erster Linie die Wohnungspreise entscheidend sein. In Städten wie Zürich, Genf aber auch in hochpreisigen Tourismusorten wie St. Moritz werden einige bzw. viele nicht fündig. Auf Kantonsebene stufen wir dieses Problem als gering ein, da genügend Ausweichgemeinden mit geringem Preisniveau innerhalb des Kantons vorhanden sind (siehe 2.3). Daher ist es aus Sicht von Avobis sinnvoll, sich auf die Wohnungs- und Bevölkerungsdaten inkl. Leerstandsdaten, die die Situation der effektiv Zugezogenen und Ansässigen beschreiben, zu konzentrieren.

Umzüge innerhalb des Kantons und Umzugsquote (rechte Skala): Kanton Graubünden



Gezählt werden Umzüge innerhalb der Gemeinde und innerhalb des Kantons. Umzugsquote: Umzüge innerhalb des Kantons im Vergleich zur Bevölkerung.

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## 2.3. Pendlerbewegungen

Sofern es einen nachhaltigen Effekt der Pandemie und der davon beschleunigten Entwicklung hin zum multilokalen Arbeiten gibt, ist es theoretisch zu erwarten, dass bei Personen – die wenig Büropräsenz haben müssen – die Faktoren für die Wohnstandortwahl sich ändern können und damit Umzugswahrscheinlichkeit etwas steigt (es sei denn, eine Ferienwohnung ist vorhanden). Die Distanz zwischen Arbeitsort und Wohnort nimmt eher zu und damit die Pendeldistanz. Das könnte für Graubünden bedeuten, dass einzelne Personen nach Graubünden ziehen und dann zu den Arbeitsorten wegpendlern. Natürlich gilt die gleiche Überlegung auch umgekehrt. Da aber in Graubünden vielerorts eine geringere Arbeitsplatzdichte vorherrscht als im Schweizer Mittel, ist ein Nettozug realistischer. Ebenfalls könnten die Zweitwohnungen auch regelmässiger benutzt werden. Für Personen, die regelmässig ins Büro müssen, dürften ausgenommen vom Bündner Rheintal die Distanzen aber zu gross sein. Avobis erwartet alles in allem keine grosse Veränderung im Wohnstandortwahlverhalten<sup>1</sup>, da die in der Vergangenheit wichtigsten Gründe für Umzüge noch immer gelten und auch zukünftig nur eine Minderheit der Erwerbstätigen ausschliesslich von zu Hause aus arbeiten dürfte<sup>2</sup>. Es kann durchaus Verschiebungen innerhalb Graubündens geben, indem etwa mehr Personen den Arbeitsweg nach Chur in Kauf nehmen als früher und dadurch periphere Standorte als Wohnort attraktiver werden. Die aktuellen Pendlerzahlen stützen unsere Einschätzung insofern, dass in den Jahren 2020 und 2021 keine merkliche Zunahme von Wegpendlern aus dem Kanton zu beobachten ist.

Theoretisch kann an einem Standort auch eine Nachfrage nach Wohnraum durch Zupendler vorhanden sein. So ist an eher teuren Standorten mit Wohnungsknappheit und vielen Zupendlern zu erwarten, dass ein Teil dieser Personen gerne am Arbeitsort oder in der unmittelbaren Nähe wohnen würde, bei entsprechendem Angebot. Die Wahrscheinlichkeit, dass Zupendler von ausserhalb Graubündens in Graubünden eine Wohnung suchen, ist dort am grössten, wo der Wohnort ein tieferes Preisniveau aufweist als der Arbeitsort und wo der Wohnort nicht zu weit weg vom Arbeitsort ist<sup>3</sup>. Es gibt durchaus einige Zupendler aus dem Sarganserland mit niedrigerem Preisniveau als in Chur. Dennoch schätzt Avobis diese Nachfrage für den Kanton insgesamt als nicht sehr hoch ein. Dieser Effekt dürfte eher innerkantonal spielen, in Gemeinden wie Davos oder Chur.

## 2.4. Haushaltsstruktur

Graubünden weist eine geringere Haushaltsgrösse als weite Teile der Schweiz auf, die sich in den letzten Jahren zusätzlich reduziert hat. Während die Haushaltsgrösse auch in der Schweiz sinkt und oft mit der Individualisierungsbewegung in Zusammenhang gestellt wird, spielen in Graubünden auch die verhältnismässig alte Bevölkerung sowie die vielen Saisonfachkräfte eine wichtige Rolle. Fast drei Viertel der Haushalte sind ein oder zwei Personenhaushalte (CH: 69.5%) und davon

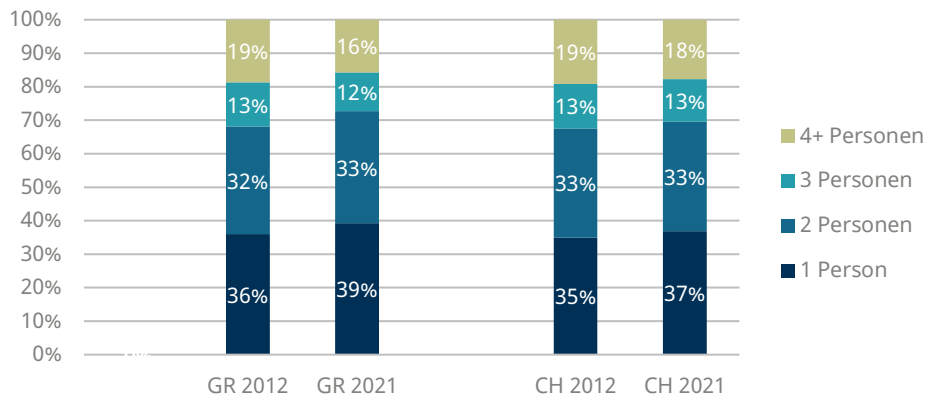
<sup>1</sup> Zu diesem Schluss kommt auch die Studie «Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen», BWO (2023).

<sup>2</sup> Gemäss der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung des BFS arbeiten im Jahr 2022 10.3 Prozent der Erwerbstätigen mehr als 50 Prozent der Arbeitszeit aus dem Homeoffice (deutlich gesunken seit 2021).

<sup>3</sup> In der Schweiz erfolgen Umzüge in erste Linie wohnsitzorientiert und dadurch sind die Umzugsdistanzen nicht sehr gross. Die Nähe zum sozialen Umfeld ist neben dem Angebot an Wohnraum entscheidend für die Wohnortwahl. Arbeitsplatzinduzierte Umzüge sind bei jüngeren Alterskohorten wichtiger als bei Familien mit Kindern und älteren Haushalten. Siehe hierzu: «Interne Migration in der Schweiz», BFS (2005).

sind 39.2 Prozent Einpersonenhaushalte. Dementsprechend ist der Anteil von Wohngemeinschaften oder Familien im nationalen Vergleich unterdurchschnittlich.

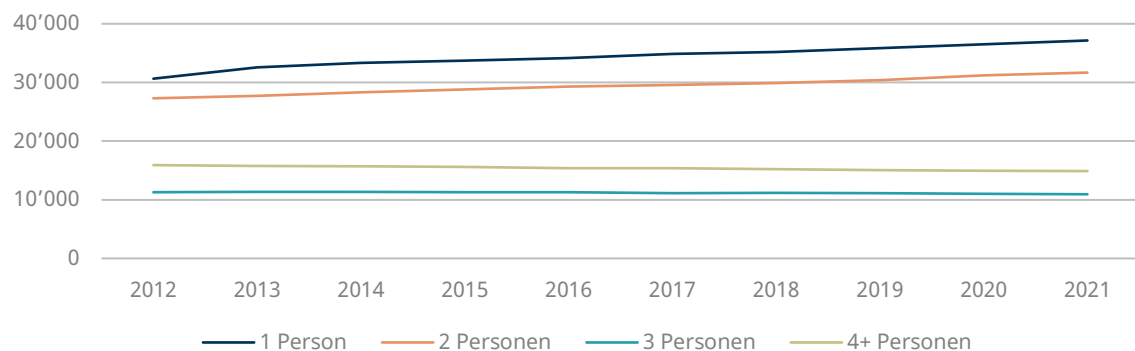
## Privathaushalte nach Haushaltsgrösse: Anteile



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Im letzten Jahrzehnt haben im Kanton absolut gesehen nur Haushalte mit ein oder zwei Personen zugenommen. Relativ gewachsen sind die Einpersonenhaushalte am stärksten (+21%), während Haushalte mit drei oder mehr Personen anzahlmässig abgenommen haben. Schweizweit haben zwar ebenfalls Einpersonenhaushalte am meisten zugelegt, aber auch Drei- und Vierpersonenhaushalte sind mengenmässig gewachsen. Dieser Entwicklung muss das Immobilienangebot entsprechend Rechnung tragen.

## Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgrösse im Kanton Graubünden



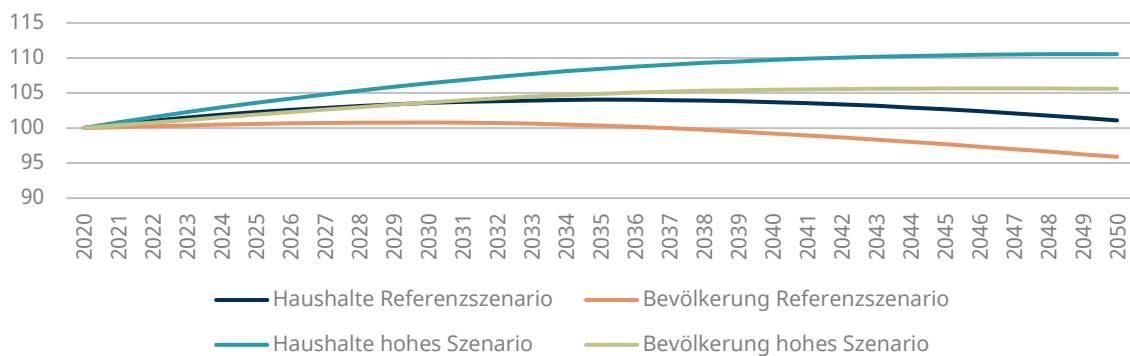
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## 2.5. Perspektiven

Das aktuelle Referenzszenario (mittleres Szenario) des BFS geht für den Kanton Graubünden von einer langfristig sinkenden Bevölkerungszahl aus. Bezüglich Haushalte wird bis ins Jahr 2036 aber ein Wachstum modelliert (+4%) mit einem anschliessenden Rückgang, um 2050 noch ein Prozent über dem Stand von 2020 zu liegen zu kommen. In den nächsten paar Jahren geht das Szenario

von einem jährlichen Haushaltswachstum von zwischen 400 und 500 aus, welches konstant abnimmt. Das würde bedeuten, dass auf Kantonsstufe in den nächsten Jahren nur ein geringer Mehrbedarf an Erstwohnungen bestünde und in gewissen Regionen von einem Bevölkerungsrückgang ausgegangen wird, ganz anders als in der Gesamtschweiz, wo die Anzahl der Privathaushalte gemäss Szenario bis im Jahr 2050 um 23 Prozent zunehmen soll. Aus aktueller Sicht scheint die Prognose bzw. die Annahmen die Bevölkerungsentwicklung für Graubünden zu unterschätzen. Die Szenarien mussten bereits in der Vergangenheit nach oben korrigiert werden, da die Konsolidierung der internationalen Zuwanderung nicht eingetroffen ist. Geht man von der Annahme aus, dass der Schweizer Arbeitsmarkt weiterhin seinen Attraktivitätsvorteil im Vergleich zu den europäischen Ländern behält, dann ist es sinnvoll, sich an einer Haushaltsentwicklung zu orientieren, die näher beim hohen Szenario des BFS liegt. Neben der Annahme von zunehmenden Wanderungssaldi bis 2030 liegen diesem Szenario jedoch auch ein stärkerer Anstieg der Geburtenhäufigkeit und ein rascherer Rückgang der Sterblichkeit als im Referenzszenario zu Grunde. Im hohen Szenario wächst die Anzahl Haushalte bis ins Jahr 2050 um 10.5 Prozent (+9'812 Haushalte). Für die ersten Jahre geht dieses Szenario von einer Zunahme der Anzahl Privathaushalte zwischen 600 und 750 aus.

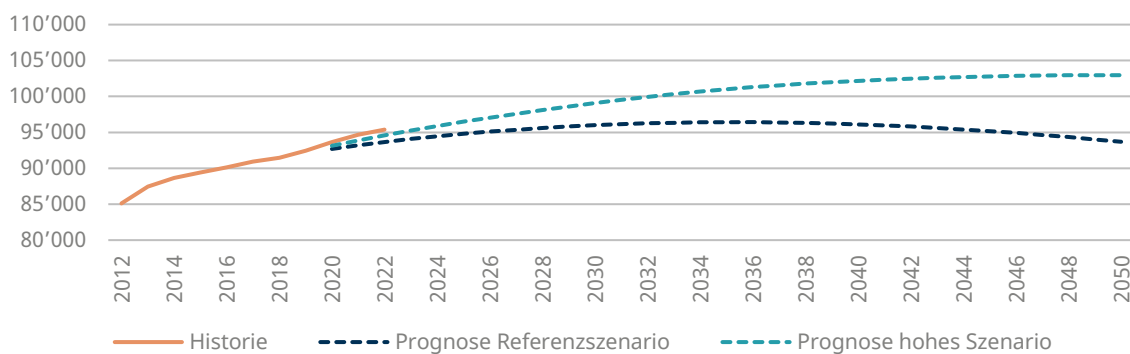
## Indexierte Entwicklung der Anzahl Haushalte und Bevölkerung in Graubünden nach Szenarien



Indexiert: 2020 = 100. Szenarien 2020 bis 2050. Anzahl Privathaushalte.

Quelle: BFS.

## Absolute Entwicklung der Anzahl Haushalte für den Kanton Graubünden nach Szenarien



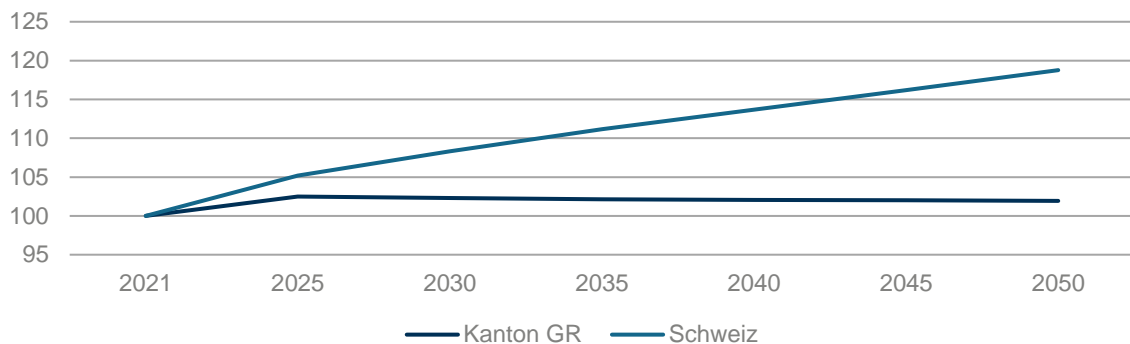
Szenarien 2020 bis 2050.

Quelle: BFS.



Das Beschäftigungsprognosemodell von Wüest Partner prognostiziert einen Beschäftigungsimpuls für den Gesamtkanton. Für das Bündner Rheintal wird ein starkes Beschäftigungswachstum prognostiziert, welches entsprechend auch eine steigende Wohnungsnachfrage in der Region induzieren würde.

Prognose der Beschäftigtenentwicklung für die nächsten 30 Jahre (indexiert 2021 = 100)

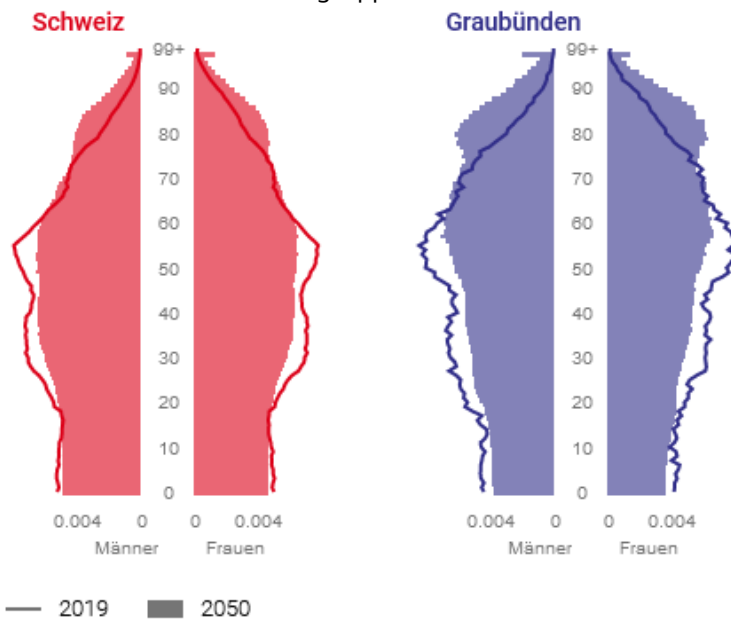


Quelle: Wüest Partner. In Vollzeitstellen.

Ein Hauptgrund für die abnehmende Bevölkerung im Referenzszenario bzw. die stagnierende Entwicklung in der langen Frist im hohen Szenario ist die Altersstruktur (Stichwort: negativer Geburtenüberschuss) im Kanton. Der Kanton Graubünden weist bereits heute eine vergleichsweise ältere Bevölkerungsstruktur auf. Während Kinder und Jugendliche im Kanton Graubünden einen geringeren Anteil an der Gesamtbevölkerung als in der Gesamtschweiz ausmachen, sind Personen im Rentenalter überdurchschnittlich stark vertreten. Der Anteil von Personen im klassischen Erwerbsalter (20-64 Jahre) liegt auf dem Niveau der Schweiz. Das Bundesamt für Statistik prognostiziert für den Kanton bis ins Jahr 2050 eine überdurchschnittlich starke demographische Alterung und schätzt im Referenzszenario den Anteil der Pensionierten in Graubünden im Jahr 2050 auf 33.6 Prozent (Schweiz: 25.6%). Tritt das Szenario so ein oder auch nur annähernd, ist es für den Wohnungsmarkt entsprechend sehr wichtig zu verstehen, dass lediglich die Alterskohorte 65+ absolut gesehen zunehmen wird in Graubünden und sowohl die Altersgruppen 0-19 als auch 20-64 weniger Personen umfassen wird als heute. Die Gruppe im klassischen Erwerbsalter nimmt gemäss dem Referenzszenario sogar deutlich ab, was u.a. eine sinkende Nachfrage nach Wohneigentum nach sich ziehen würde. Durch die fortschreitende Alterung werden Kleinwohnungen wohl gefragter sein als heute schon.

Auch das Referenzszenario geht kurz- und mittelfristig von einer weiteren Haushaltszunahme aus. Erst um das Jahr 2030 herum wird eine Trendwende erwartet. Avobis schätzt die Wahrscheinlichkeit, dass die Annahme des Bundesamts für Statistik bezüglich der Angleichung der Standortattraktivität zwischen den Ländern nicht in dem Masse eintreffen wird, als nicht zu klein ein. Ohne eine längere Wirtschaftsphase der Stagnation könnte uns eine höhere Migration erneut überraschen. Der aktuelle Anstieg der Zuwanderungen lässt vermuten, dass die Bevölkerung im aktuellen Jahrzehnt doch noch deutlicher wachsen könnte. Aber selbst im Szenario mit hoher Zuwanderung sinken die Alterskohorten der Jungen und Erwerbstätigen.

## Anteil Personen nach Altersgruppe: Referenzszenario



Quelle: BFS.

Eine sinkende Bevölkerungsentwicklung ist nicht gleichzusetzen mit einer sinkenden Nachfrage nach Wohnungen. Denn auch das BFS prognostiziert für Graubünden eine – wenn auch nur marginale – Zunahme der Haushalte bis 2050 von 1.1 Prozent (+993). Dies weil die Haushaltsgrösse weiter abnehmen dürfte aufgrund der demographischen Alterung und der veränderten Wohnpräferenzen.

Ob das so eintreffen wird, hängt von vielen Faktoren ab. Zum Vergleich: in den letzten zehn Jahren ist die Bevölkerung um 4.4 Prozent (+8'618 Personen) gewachsen. Das erste Halbjahr 2023 zeigt, dass das Wachstum aktuell ausgeprägt bleibt. Die Zuwanderung liegt bislang über dem Vorjahresvergleich und die ständige Bevölkerung lag im 2. Quartal 2023 bereits wieder um 1'278 Personen über dem Stand von Ende 2022.

## 3. Wohnungsmärkte

### 3.1. Wohnungsbestand

#### 3.1.1. Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Wohnungsausweitung verlief im Kanton Graubünden von 2012 bis 2021 mit 12.2 Prozent ähnlichem Tempo wie in der Gesamtschweiz. Diese dynamische Entwicklung liegt in den Jahren 2013 bis 2016 begründet, als sehr viele neue Wohnungen auf den Markt gekommen sind. Der bekannte Bewilligungsspeak durch das Zweitwohnungsgesetz übte hier seinen Einfluss aus. In den letzten Jahren war die annuelle Wohnungsausweitung jedoch wieder geringer. In den letzten zehn Jahren lag die durchschnittliche jährliche Wohnungsausweitung bei 2'085 Wohnungen (+1.3% jährlich). Gemäss den neuesten Zahlen war die Ausweitung im Jahr 2022 wieder erhöht mit 2'466 Wohnungen, was in einem Wohnungsbestand per Ende 2022 von 180'966 Wohnungen resultiert. Die Wohnungsausweitung gilt es insofern zu relativieren, als dass in den letzten sechs bis sieben Jahren viele Gemeinden Nachführungen im Gebäude- und Wohnungsregister tätigen mussten, weshalb die realen Entwicklungen von den Daten oft nicht ablesbar sind. Das führt zu einer Überschätzung des realen Wohnungszugangs bzw. die effektive Wohnungsausweitung ist geringer ausgefallen.

#### Wohnungen nach Gebäudekategorie im Kanton Graubünden

	Anzahl Wohnungen 2021	Wachstum 2012-2021
<b>Einfamilienhäuser</b>	35'198	12.9%
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	111'740	11.1%
<b>Wohngebäude mit Nebennutzung</b>	21'085	17.0%
<b>Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung</b>	10'477	12.5%
<b>Total</b>	178'500	12.2%

Quelle: BFS.

Im 1. Quartal 2023 lag der Zweitwohnungsanteil im Kanton Graubünden gemäss Wohnungsinventar, das auf den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sowie der Einwohnerregister basiert, bei 46.4 Prozent, womit sich dieser seit 2018 nicht wesentlich verändert hat. Zu sagen ist, dass alle Wohnungen, die nicht Erstwohnungen, d.h. durch Ortsansässige genutzte Wohnungen sind, als Zweitwohnung gezählt werden. Der Zweitwohnungsbestand hat in den letzten Jahren in etwa gleich stark zugenommen wie der Erstwohnungsbestand. Diese Zahlen und Veränderungsraten bilden die lokalen Gegebenheiten nicht im Detail ab. Gemäss dem Bericht Raumentwicklung Graubünden 2022<sup>4</sup> hat sich der Zweitwohnungsbestand im Tourismusraum seit dem Jahr 2018 erhöht, während im gleichen Raumtyp der Bestand an Erstwohnungen stabil geblieben ist. Der Rahmen wird zwar durch das Zweitwohnungsgesetz gebildet, aber durch Umwandlungen von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen sowie durch die Bewilligung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen (und allenfalls weiterer noch zulässiger Zweitwohnungen) kann der Zweitwohnungsbestand auch in Gemeinden, die unter das Gesetz fallen, steigen. Hier sei auf die entsprechenden Studien verwiesen<sup>5</sup>. Wie gesehen wächst die ständige Wohnbevölkerung nicht in allen Regionen des Kantons, womit nicht überall mehr Erstwohnungen benötigt werden. Hingegen ist in Regionen wie dem Rheintal oder in der Mesolcina der Bestand an Erstwohnungen deutlich

<sup>4</sup> Bericht zur Raumentwicklung und Raumordnung Graubünden 2022, ARE GR (2023).

<sup>5</sup> Siehe Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, Fachhochschule Graubünden im Auftrag des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden.

stärker gewachsen bzw. hat der Zweitwohnungsanteil abgenommen. In der Mesolcina insgesamt hat die Anzahl Zweitwohnungen gemäss Statistik abgenommen, auch wenn sie in den Gemeinden Castenada, Rossa und Roveredo zugenommen hat. Die ständige Wohnbevölkerung hat dabei nicht nur im südlichen Misox zugenommen, sondern auch in der Gemeinde Mesocco.

Auf den Zweitwohnungsmarkt und das Zweitwohnungsgesetz geht diese Studie nicht ein. Für die Wohnungsmärkte im Allgemeinen und die Fragestellung des knappen Wohnraums ist das Zweitwohnungsgesetz aber insofern relevant, dass es die Bündner Wohnungsmärkte bzw. diejenigen in den Gemeinden, die dem Zweitwohnungsgesetz unterstehen, in einen Erst- und einen Zweitwohnungsmarkt segmentiert. Zu einem gewissen Grad erfolgt auch noch eine Segmentierung des Wohnungsmarktes in alt- und neurechtliche Erstwohnungen.

## Wohnungsbestand nach Erst- und Zweitwohnungen: Kanton Graubünden

	2018	2023 1. Quartal	Veränderung
<b>Gesamtanzahl Wohnungen</b>	170'929	179'452	+5.0%
<b>Erstwohnungen</b>	90'530	94'979	+4.9%
<b>Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen*</b>	963	1'217	+26.4%
<b>Zweitwohnungen</b>	79'436	83'256	+4.8%
<b>Zweitwohnungsanteil</b>	46.5%	46.4%	

\*Als Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen gelten: Wohnungen von Wochenaufenthaltenden, Dienstwohnungen, von Diplomaten oder Asylsuchenden bewohnt, Leerwohnungen, Maiensäss / Alphütten, von Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung ihres Personals genutzt, Wohnungen, die als Büros oder Praxen rechtmässig und vorübergehend genutzt werden, von einem Privathaushalt dauernd bewohnt, der im gleichen Gebäude eine Wohnung bewohnt.

Quelle: ARE.

### 3.1.2. Struktur des Wohnungsbestandes

Die Wohneigentumsquote wird gemäss der Strukturhebungsstichprobe des BFS im Kanton Graubünden auf 44.3 Prozent geschätzt (CH: 36.3%). Das Bundesamt für Wohnungswesen zählt im Jahr 2021 für den Kanton Graubünden 1'796 Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, womit dieser Marktanteil bei lediglich einem Prozent liegt (CH: 4.0%). In der Stadt Chur ist der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Gesamtwohnungsbestand 4.8 Prozent (2021). Auch die niedrigen Bauinvestitionen deuten auf keine wesentliche Veränderung des bislang geringen Marktanteils von Genossenschaften im Kanton hin.

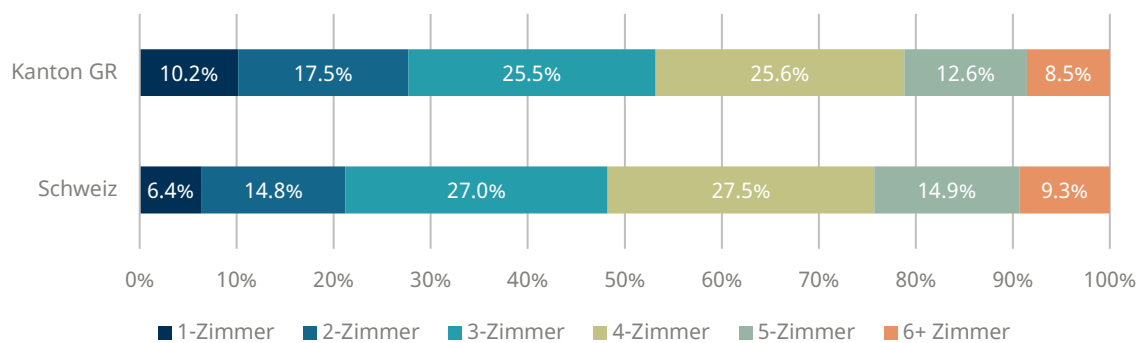
## Wohnungsbestand nach Zimmer und Veränderung im Kanton Graubünden

	Wohnungsbestand 2021	Veränderung 2012-2021	Veränderung in %	Veränderung 2018-2021
<b>1 Zimmer</b>	18'127	2'332	14.8%	3.7%
<b>2 Zimmer</b>	31'263	4'537	17.0%	4.2%
<b>3 Zimmer</b>	45'529	5'730	14.4%	2.5%
<b>4 Zimmer</b>	45'756	4'207	10.1%	1.6%
<b>5 Zimmer</b>	22'566	1'725	8.3%	1.9%
<b>6+ Zimmer</b>	15'259	899	6.3%	2.3%
<b>Total Wohnungen</b>	178'500	19'430	12.2%	2.6%
<b>Total Anzahl Zimmer</b>	604'648	59'443	10.9%	2.3%

Quelle: BFS.

Der hohe Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten zeigt sich auch beim Wohnungsbestand. Der Anteil an Kleinwohnungen (1- bis 2.5-Zimmer) macht mehr als einen Viertel des Wohnungsbestandes aus. Sowohl bei den Miet- als auch bei den Eigentumswohnungen machen Kleinwohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil am Gesamtbestand aus. Grosswohnungen (4+ Zimmer) machen weniger als die Hälfte aus (CH: 52%). Zwischen 2018-2021 wurde der Wohnungsbestand bei Zweizimmerwohnungen am stärksten ausgeweitet (relativ gesehen), gefolgt von Einzimmerwohnungen. Die hohe Wohnungsausweitung bei Kleinwohnungen bedeutet auch, dass der prozentuale Zimmerzuwachs (+10.9% seit 2012; +59'443 Zimmer) etwas geringer ist als der Wohnungszuwachs. Somit kann die Wohnungsausweitung weniger Personen aufnehmen, als wenn mehr grössere Wohnungen erstellt worden wären. Die über alle Wohnungsgrössen hinweg geringen Leerstände zeigen aber, dass die Investoren und die Eigentümerschaft nicht an der Nachfrage vorbei gebaut haben.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2021)

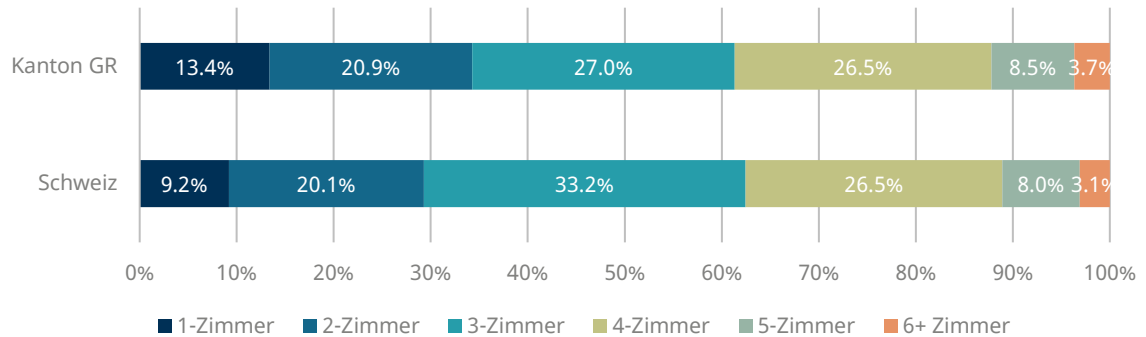


Quelle: BFS.

Eine weitere Eigenheit des Bündner Wohnungsmarktes ist der relativ geringe Mietwohnungsanteil. Gemäss Wüest Partner Wohnungsmodell – es gibt keine Registererhebung des Mietwohnungsbestands – sind lediglich 35.6 Prozent<sup>6</sup> der Wohneinheiten (inkl. vermietete Einfamilienhäuser) Mietwohnungen. Damit wird die Grösse des Mietwohnungsmarkts im Kanton auf 63'499 Wohneinheiten (2023) geschätzt. Dies ist insofern bedeutend, als dass in Zeiten von steigenden Immobilienpreisen und zunehmender Marktanspannung der Mietwohnungsmarkt die zentrale Rolle bei der Versorgung mit dem «Grundbedarfsgut Wohnen» einnimmt. Auch durch die vielen Zweitwohnungen machen Eigentumswohnungen einen überdurchschnittlichen Anteil aus (43.8%). Gemäss Modell von Wüest Partner hat der Mietwohnungsbestand im Kanton Graubünden seit 2012 um rund 14.4 Prozent zugenommen (CH: 14.2). Damit ist der Mietwohnungsbestand stärker gewachsen als derjenige von Eigentumswohnungen (+10.2%) und Einfamilienhäusern (+12.9%). Hier wirkt natürlich das Zweitwohnungsgesetz, das in den meisten Bündner Gemeinden den Bau von neuen Zweitwohnungen, welche mehrheitlich als Wohneigentum genutzt werden, verbietet. Die rege Mietwohnungsausweitung ist hinsichtlich Wohnraumversorgung als positiv zu bewerten. Es stellt sich hier die Frage, ob sie an den Orten mit dem höchsten ausgewiesenen Bedarf erfolgte.

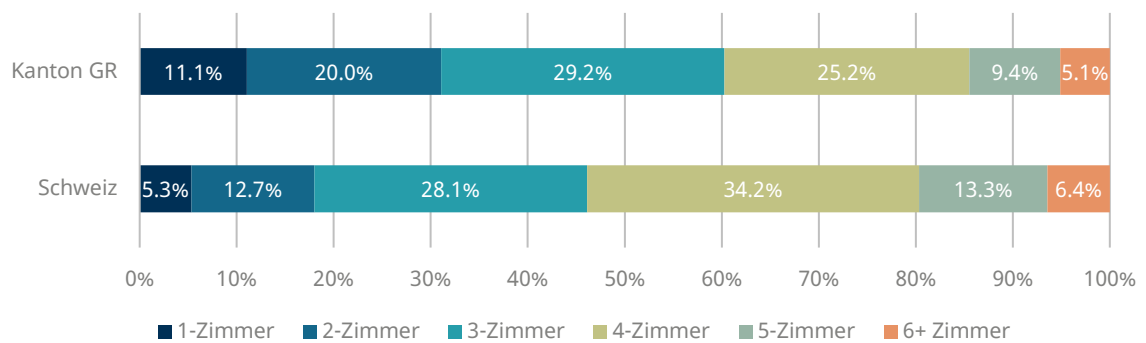
<sup>6</sup> Die Strukturerhebung des BFS schätzt den Mietwohnungsanteil auf 49.8 Prozent. Bei der Strukturerhebung handelt es sich allerdings um eine nicht allzu grosse Stichprobe.

## Mietwohnungsbestand nach Zimmerzahl (2021)



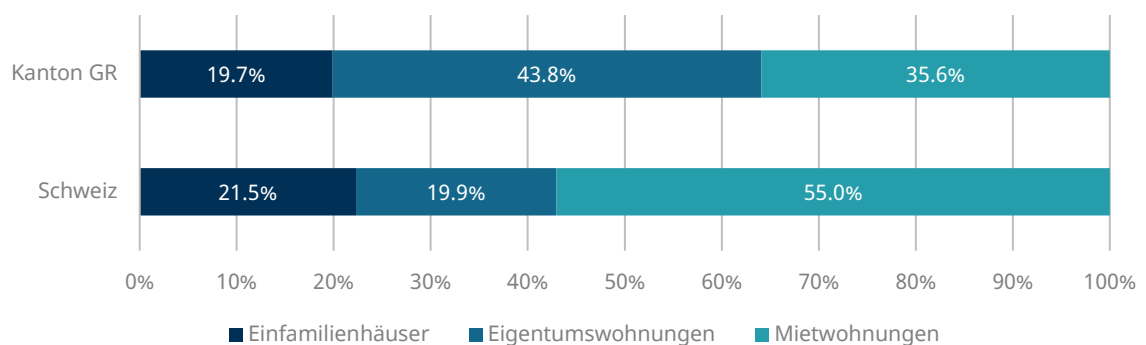
Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell.

## Eigentumswohnungsbestand nach Zimmerzahl (2021)



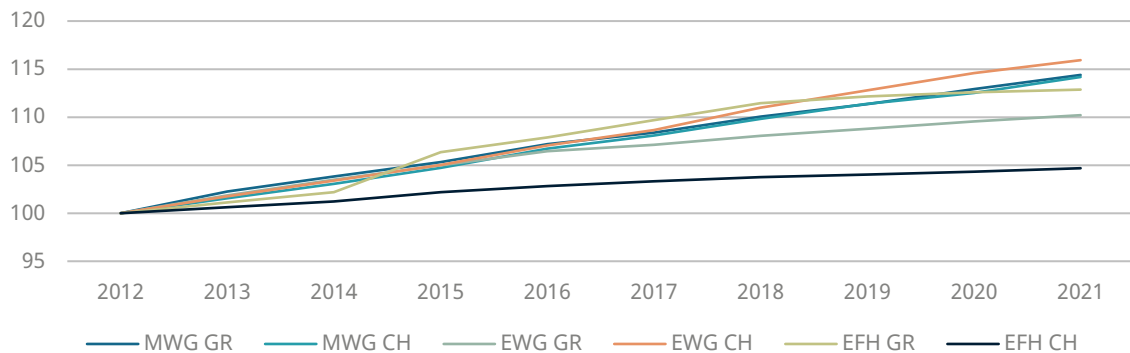
Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell.

## Wohnungsbestand nach Wohntyp



Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell.

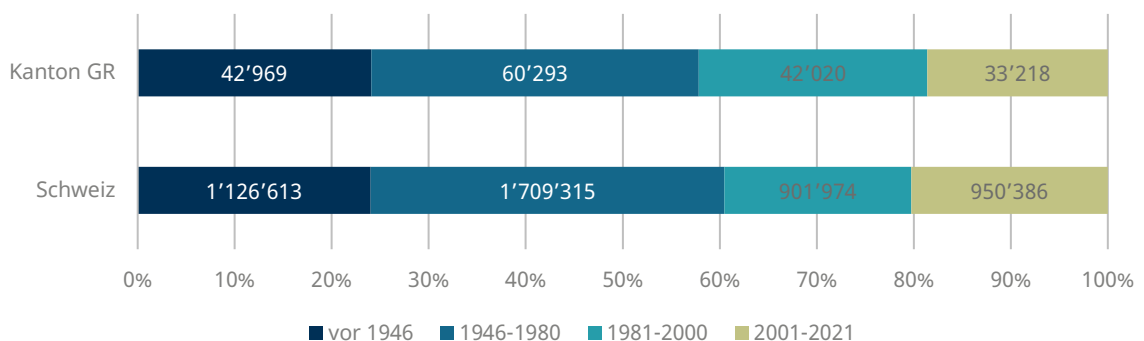
## Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Eigentumsformen



Quelle: BFS, Wüest Partner Wohnungsmodell.

Hinsichtlich des Alters des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind im Kanton keine grossen Auffälligkeiten zu beobachten. Sowohl der Anteil Gebäude mit Bauperiode vor 1946 als auch der Anteil an neueren Wohnungen ist ähnlich wie in der gesamten Schweiz. In Graubünden stammen verhältnismässig mehr Wohnungen als anderswo aus der Bauperiode der 1970er- bis 1990er-Jahre und dafür weniger aus der Periode 1946 bis 1970. Ein genügend hoher «Neubau-Wohnungsbestand» ist ausschlaggebend für die Attraktivität eines Wohnstandorts, während wiederum Altbauwohnungen für das Angebot an preiswerten Wohnungen relevant sind. Aus immobilienökonomischer Sicht ist es wichtig, dass genügend in den Wohnungsbestand investiert wird, um die Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllen zu können.

## Wohnungsbestand nach Bauperiode (2021): Anteile



Quelle: BFS.

### 3.1.3. Wohnungsgrössen, Flächenverbrauch und Allokation

Betrachtet man die Wohnungsgrössen, gibt es im Kanton verhältnismässig viele Kleinwohnungen (Ein- bis Zweizimmerwohnungen), was mit den vielen, grundsätzlich kleineren Zweitwohnungen sowie auch den Wohnungen für saisonale Fachkräfte zu erklären sein dürfte. Die übrigen Wohnungstypen liegen im Durchschnitt etwas unter dem Referenzwert der Gesamtschweiz, da es etwas weniger sehr gross geschnittene Wohnungen gibt. Die geringe Haushaltsgrösse zeigt sich in

der geringeren Belegungsdichte (Personen pro Wohnungen) bei allen Zimmergrössen mit Ausnahme der Einzimmerwohnungen. Das führt dazu, dass pro Person der Flächenverbrauch in Graubünden über dem Wert der Schweiz liegt. Dies ist aber (nur) bei Grosswohnungen (3+-Zimmer) der Fall. Bei Ein- bis Zweizimmerwohnungen führen die kleinen Wohnungen dazu, dass der Flächenverbrauch pro Bewohner unterdurchschnittlich ist. Der Flächenverbrauch pro Kopf ist gemäss ökonomischer Logik abhängig vom Immobilienpreisniveau und Einkommen. Im ländlich geprägten Graubünden kann erwartet werden, dass man sich grössere Wohnungen leistet und dafür eine fehlende Zentralität in Kauf nimmt. Da es aber in Graubünden auch teure Gemeinden gibt, ist der Flächenverbrauch pro Kopf nicht überall hoch. Es zeigt sich, dass der Flächenverbrauch pro Bewohner im Kanton Graubünden seit 2013 überdurchschnittlich stark zugenommen hat. Verglichen mit ländlichen Kantonen wie Schwyz oder Glarus ist der Flächenverbrauch pro Kopf in Graubünden jedoch tiefer. Der vergleichbare Zweitwohnungskanton Wallis hat wiederum einen leicht geringeren Verbrauch. Die Vierzimmerwohnungen sind nur in den Kantonen Appenzell Innerrhoden und Jura weniger belegt. Auf Kantonsstufe kann gefolgert werden, dass Grosswohnungen auch von vielen Singles und Paaren belegt sein dürften und somit ein theoretisches Potenzial für eine optimalere Allokation vorhanden ist. Mit steigenden Mietpreisen werden nun die Belegungsdichte und der Flächenverbrauch unter Druck kommen.

Wohnungsbestand\* nach Zimmer und Wohnungsgrösse (2021): Kanton Graubünden

	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6+Zimmer	Total
<b>unter 40m2</b>	82.7%	13.4%	2.1%	0.7%	0.0%	0.1%	11.4%
<b>40-59m2</b>	15.5%	55.0%	11.8%	1.8%	0.8%	0.4%	14.8%
<b>60-79m2</b>	1.4%	26.4%	40.9%	11.7%	3.0%	1.0%	18.7%
<b>80-99m2</b>	0.3%	4.0%	32.4%	32.7%	11.6%	3.8%	19.2%
<b>100-119m2</b>	0.1%	0.9%	8.4%	28.9%	21.5%	8.2%	13.1%
<b>120-159m2</b>	0.1%	0.3%	3.7%	20.4%	42.4%	34.4%	14.5%
<b>160+m2</b>	0.0%	0.1%	0.6%	3.9%	20.6%	52.1%	8.2%
<b>Durch. Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	29.9	53.3	77.9	103.4	132.4	172.6	90.3
<b>Durch. Wohnfläche pro Bewohner</b>	24.9	41.2	45.8	45.2	51.4	60.9	47.9
<b>Bewohner pro Wohnung</b>	1.2	1.3	1.8	2.3	2.6	2.8	2.1

\*in den bewohnten Wohnungen. Als bewohnte Wohnungen zählen Wohnungen, denen mindestens eine Person zugeordnet werden kann, unabhängig vom Meldeverhältnis. Im Gegensatz zu den Privathaushalten wird hier auch die nichtständige Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Quelle: BFS.



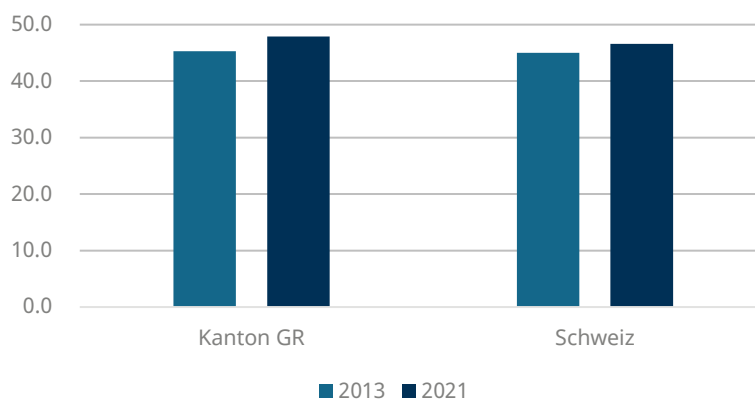
## Wohnungsbestand\* nach Zimmer und Wohnungsgrösse (2021): Schweiz

CH	1-Zimmer	2-Zimmer	3-Zimmer	4-Zimmer	5-Zimmer	6+Zimmer	Total
<b>unter 40m2</b>	72.2%	6.9%	0.7%	0.2%	0.1%	0.1%	5.9%
<b>40-59m2</b>	20.8%	53.3%	8.2%	1.6%	0.7%	0.3%	12.0%
<b>60-79m2</b>	3.6%	31.4%	44.3%	9.9%	2.5%	1.1%	20.1%
<b>80-99m2</b>	1.5%	5.8%	33.2%	30.4%	8.9%	3.4%	19.9%
<b>100-119m2</b>	0.8%	1.5%	9.1%	30.2%	17.8%	7.0%	14.3%
<b>120-159m2</b>	0.7%	0.8%	3.8%	22.7%	43.5%	29.5%	16.7%
<b>160+m2</b>	0.3%	0.3%	0.8%	5.0%	26.6%	58.7%	11.1%
<b>Durch. Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	35.8	57.8	80.0	106.4	138.5	178.3	99.1
<b>Durch. Wohnfläche pro Bewohner</b>	30.1	43.2	43.1	43.0	50.5	60.7	46.6
<b>Bewohner pro Wohnung</b>	1.2	1.4	1.9	2.5	2.8	2.9	2.2

\*in den bewohnten Wohnungen.

Quelle: BFS.

## Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Bewohner in m<sup>2</sup>



Quelle: BFS.

Ältere Single-Haushalte konsumieren mehr Wohnfläche als jüngere, analog der Gesamtschweiz. Familien verbrauchen ähnlich viel Fläche.

## Durchschnittliche Wohnfläche der Wohnung nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder (2021)

	Total	Unter 25 Jahren	25 bis 64 Jahre	65 oder mehr Jahre	Unter 25 Jahren und 25 bis 64 Jahre	Unter 25 Jahren und 65 oder mehr	25 bis 64 Jahre und 65 oder mehr	Unter 25 Jahren, 25 Jahre, 65 o. mehr Jahre
<b>GR</b>	100.4	59.1	87.1	101.5	119.6	110.6	119.7	129.9
<b>Schweiz</b>	102.4	66.6	88.9	102.4	119.0	112.8	119.7	129.1

Quelle: BFS.

Es ist zu erwarten, dass sich die fortschreitende Alterung der Gesellschaft mittelfristig auch auf das verfügbare Wohnungsangebot auswirkt, da ab einem gewissen Alter das Einfamilienhaus zu

gross und nicht mehr altersgerecht wird und nicht immer Erben vorhanden sind. Gemäss Auswertungen des Amtes für Wirtschaft und Tourismus Graubünden wohnen im Kanton aktuell rund 7'600 Personen alleine in einem Gebäude, davon sind 4'783 Personen alleine in einem Einfamilienhaus angemeldet. Über 1'700 dieser Einfamilienhäuser im Kanton werden durch Einzelpersonen im Alter von über 80 Jahren bewohnt. Ausserdem werden weitere 1'900 Einfamilienhäuser von Zweipersonenhaushalten mit Durchschnittsalter der beiden Bewohner von über 80 Jahren bewohnt. Ein Teil dieser Gebäude dürfte in den nächsten Jahren auf den Markt gelangen und entweder Platz für Familien bieten oder je nach Bauzone auch für Mehrfamilienhausüberbauungen in Frage kommen, was die Allokation der Wohnbevölkerung auf den Wohnraum verbessert. Dies ist ein kontinuierlicher Prozess, der kurzfristig nicht für eine merkliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen wird. Was beeinflusst werden kann, ist das Ersatzangebot für diese ältere Eigentümerschaft. Hier braucht es genügend altersgerechte Wohnformen. Ältere Haushalte «optimieren» ihre Wohnsituation schweizweit (zu) selten, weil es sich auch nach veränderter Haushaltsstruktur für sie finanziell oft nicht lohnt, in eine kleinere Wohnung zu ziehen oder sie kein passendes Angebot für Wohnen im Alter hinsichtlich Lage und Objekteigenschaften finden. Daher ist der Flächenverbrauch pro Kopf höher als in den jüngeren Alterskohorten. Zentralität und Erschliessung sind wichtige Bedürfnisse für Wohnen im Alter, worauf Anbietende eingehen müssen.

## Anzahl und Anteil bewohnter Wohnungen nach Typ und Haushaltszusammensetzung (2021)

	EFH			MFH		
	GR	GR in %	Schweiz in %	GR	GR in %	Schweiz in %
<b>Unter als 25 Jahren</b>	56	0.3%	0.2%	2'550	3.3%	2.5%
<b>25 bis 64 Jahre</b>	5'464	27.4%	24.8%	33'456	43.6%	44.2%
<b>65 oder mehr Jahre</b>	5'243	26.2%	25.2%	18'863	24.6%	21.5%
<b>Unter 25 Jahren und 25 bis 64 Jahre</b>	6'847	34.3%	39.0%	17'069	22.2%	26.0%
<b>Unter 25 Jahren und 65 oder mehr Jahre</b>	31	0.2%	0.2%	98	0.1%	0.1%
<b>25 bis 64 Jahre und 65 oder mehr Jahre</b>	2'068	10.4%	8.9%	4'207	5.5%	4.7%
<b>Unter 25 Jahren, 25 bis 64 Jahre, 65 oder mehr Jahre</b>	265	1.3%	1.7%	523	0.7%	0.9%
		100%	100%		100%	100%

Nach Altersklassen der Haushaltsmitglieder.

Quelle: BFS.

## Anzahl Personen nach Alter, welche in einem Einfamilienhaus wohnen (Kanton Graubünden, 2023)

Jahrgang bzw. durchschnittlicher Jahrgang im Haushalt	Einfamilienhäuser, welche durch eine Person bewohnt werden	Einfamilienhäuser, welche durch zwei Person bewohnt werden
<b>Jahrgang 1920-1929</b>	82	8
<b>Jahrgang 1930-1939</b>	627	331
<b>Jahrgang 1940-1949</b>	1'021	1'599

Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden.

Der geringe Familienanteil zeigt sich sowohl bei Mehrfamilien- als auch bei Einfamilienhäusern; dasselbe gilt für den grossen Anteil an Single-Haushalten, aber insbesondere bei Einfamilienhäusern.

## Haushaltstypzusammensetzung\* im Kanton Graubünden (2021)

	Anzahl Haushalte	Anteil
<b>Singles</b>	37'622	38.9%
<b>Paare</b>	31'577	32.6%
<b>Familien</b>	18'112	18.7%
<b>WG's / andere</b>	9'429	9.7%

\*In bewohnten Wohnungen.

Quelle: BFS.

## Bewohnte Wohnungen nach Haushaltstyp (2021)

	MFH			EFH		
	Kanton GR	in %	CH in %	Kanton GR	in %	CH in %
<b>Singles</b>	33'371	43.5%	41.9%	4'251	21.3%	17.1%
<b>Paare</b>	24'206	31.5%	29.7%	7'371	36.9%	37.2%
<b>Familien</b>	12'926	16.8%	20.8%	5'186	26.0%	30.6%
<b>WG's / andere</b>	6'263	8.2%	7.6%	3'166	15.9%	15.2%
		100%	100%		100%	100%

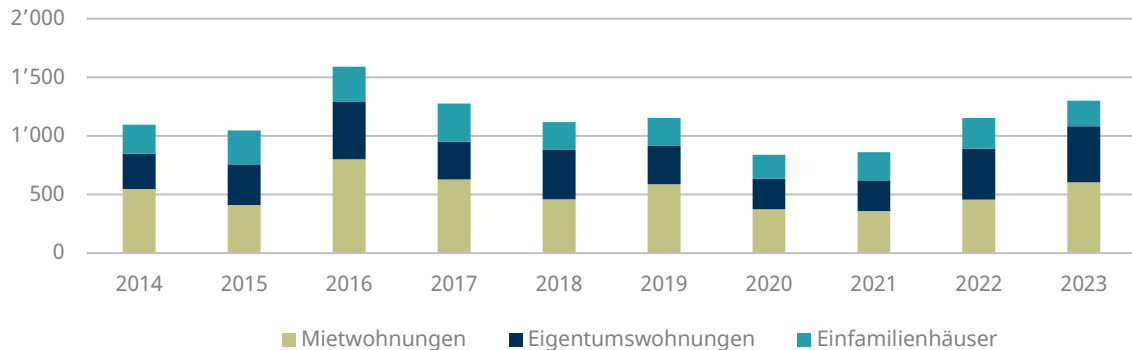
Quelle: BFS.

### 3.2. Angebotsentwicklung: Bautätigkeit

Der Wohnungsbestand wurde im Kanton Graubünden von 2013 bis 2022 um 11.7 Prozent ausgeweitet (jährlich +1.2%, rund +2'100 Wohnungen). In den letzten fünf Jahren lag die jährliche Ausweitung mit +1'815 Wohnungen etwas tiefer. Dieses gebremste Wachstum lag an einer geringeren Neubautätigkeit von jährlich rund 1'200 Wohnungen (2017-2022). Die statistische Ausweitung des Wohnungsbestandes ist jedoch soweit zu relativieren, als dass in den letzten sechs bis sieben Jahren viele Gemeinden Nachführungen im Gebäude- und Wohnungsregister tätigen mussten. Dennoch zeigt dies tendenziell, dass die generelle Wohnungsausweitung über der Neubautätigkeit liegt, und dass folglich zusätzlich entstehende Wohnungen durch Um- und Anbauten einen bedeutenden Faktor im Kanton darstellen. Auch wenn sich die neu entstandenen Wohnungen durch An- und Umbauten nicht quantifizieren lassen, spricht die Tatsache, dass im Kanton Graubünden der Anteil von Umbau-Investitionen an den Gesamtinvestitionen für Wohnen in den letzten Jahren höher liegt als in der Gesamtschweiz, für die Relevanz der Um- und Anbauten an der Wohnungsausweitung.

Zur heutigen Markanspannung beigetragen hat die verhältnismässig geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre. Insbesondere in den Jahren 2019 und 2020 wurden verhältnismässig wenige Wohnungen bewilligt, was zusammen mit der Zunahme bei den Zuzügen aus der Schweiz und dem Ausland den Wohnungsleerstand stark und rasch verringert hat. Im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung hat die Bautätigkeit in Graubünden bereits wieder Fahrt aufgenommen. Die Neubaubewilligungen liegen wieder auf einem Niveau um die 1'300 Neubauwohnungen pro Jahr. Für den Anstieg der Planungstätigkeit ist auch der Mietwohnungsbau verantwortlich, was angesichts der regen Nachfrage sehr willkommen ist. Auch bei Eigentumswohnungen ist die Baupipeline wieder stärker gefüllt als in den Jahren zuvor.

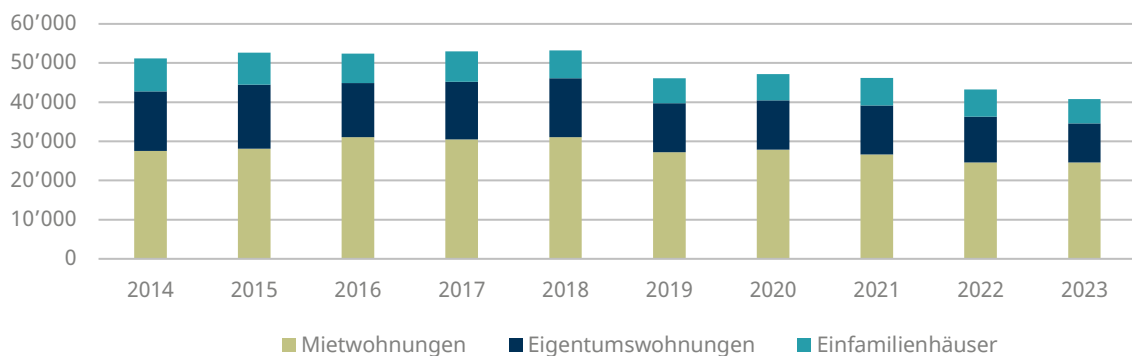
## Bewilligte Wohnungen (Neubau) im Kanton Graubünden



Anmerkung: Gleitende Jahressummen pro Quartal.

Quelle: Documedia.

## Bewilligte Wohnungen (Neubau) in der Schweiz



Anmerkung: Gleitende Jahressummen pro Quartal.

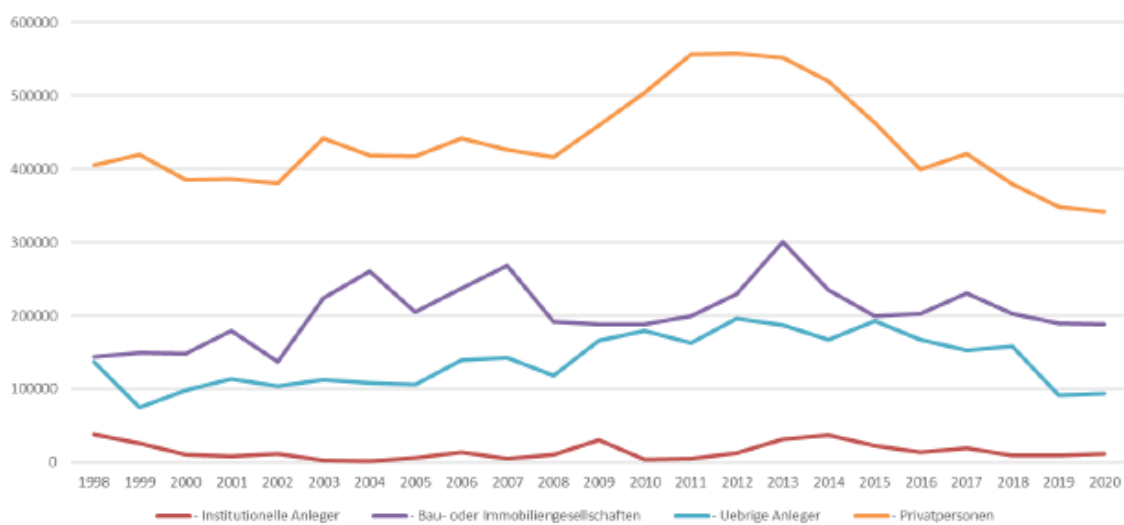
Quelle: Documedia.

Die Bauinvestitionen in Um- und Neubauten im Bereich Wohnen waren im Jahr 2021 dank Privatpersonen wieder etwas höher als die zwei Jahre zuvor. Insgesamt lagen sie auf einem Niveau, das vergleichbar ist mit den Jahren vor dem durch das Zweitwohnungsgesetz ausgelösten Bewilligungsspeak im Jahr 2012. Um 2013 hatten Private, aber auch Bau- und Immobiliengesellschaften aus den bekannten Gründen mehr in den Wohnbau investiert. Die öffentliche Hand sowie Versicherungen und Banken (institutionelle Anleger) sind im Kanton über die Jahre hinweg relativ unbedeutend bei Investitionen in den Wohnungsbau. Es dominieren Privatpersonen, gefolgt von Bau- und Immobiliengesellschaften. In der Gesamtschweiz haben Bau- und Immobiliengesellschaften eine deutlich grössere Bedeutung und die öffentliche Hand sowie institutionelle eine leicht grössere Bedeutung als in Graubünden.

Das gleiche Bild zeigt sich, wenn man die neu erstellten Wohnungen betrachtet. In den letzten drei Jahren haben Bau- und Immobiliengesellschaften die meisten neuen Wohnungen erstellt, mehr als Privatpersonen. Baugenossenschaften haben lediglich 32 Wohnungen erstellt, seit 2013 nur insgesamt 193 Wohnungen. Auch die öffentliche Hand trägt relativ wenig zum Neubau bei mit

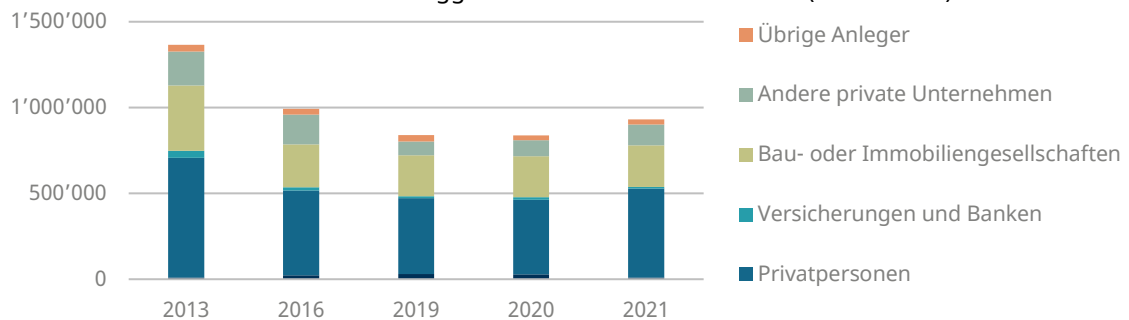
148 Wohnungen (2019-2021) bzw. 245 Wohnungen (2013-2021). Im Vergleich zu den Jahren, in denen viele Wohnungen neu erstellt wurden, haben in den letzten Jahren insbesondere Privatpersonen ihre Neubautätigkeit reduziert. Institutionelle sowie Bau- und Immobiliengesellschaften haben ihre Investitionen nur geringfügig reduziert. Vereinzelt ist es schon zu erwarten (einzelne Portfoliobereinigungen sind auch zu beobachten), dass sich der nationale Anlagefokus von Institutionellen Anlegern nun mit der Zinswende und damit geringerem Anlagenotstand wieder etwas aus der Peripherie zurückzieht. Diese konjunkturell bedingte Verschiebung der Akquisitionsnachfrage dürfte mengenmässig für den Kanton aber nicht sehr bedeutend sein.

Bauinvestitionen nach Auftraggeber im Kanton Graubünden 1998-2020 (real in Tsd. CHF)



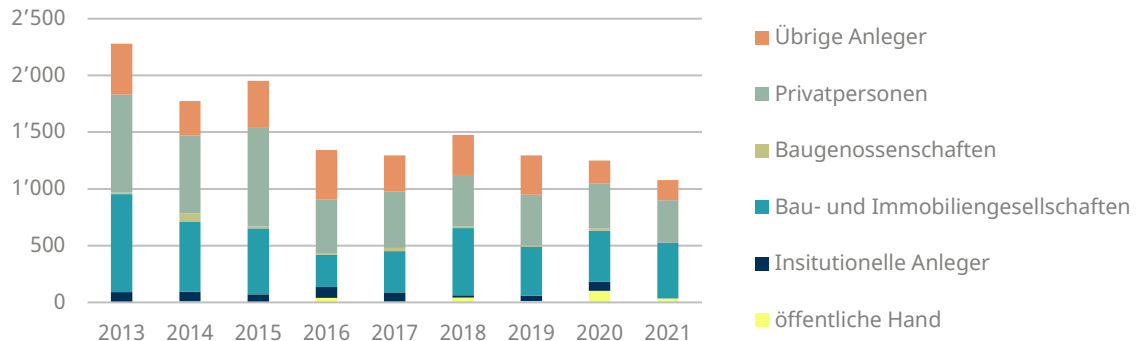
Quelle: BFS, AWT Graubünden.

Bauinvestitionen Wohnen nach Auftraggeber im Kanton Graubünden (in Tsd. CHF)



Anmerkungen: Um- und Neubau. Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

## Neu erstellte Wohnungen nach Auftraggeber im Kanton Graubünden



Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

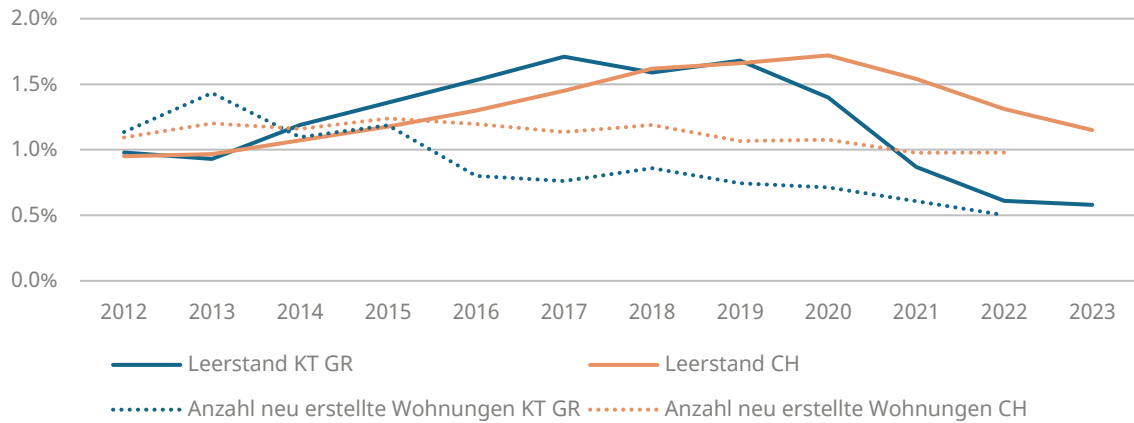
### 3.3. Marktliquidität

#### 3.3.1. Leerstand

Die Leerstandsziffer ist im Kanton Graubünden im 2023 zum vierten Mal in Folge gefallen. Nach dem starken Rückgang der letzten Jahre liegt die Leerstandsziffer zum Stichtag 1. Juni 2023 mit 0.58 Prozent aber nur noch marginal unter dem Vorjahreswert (0.61). Nur fünf Kantone weisen eine noch tiefere Leerstandsziffer aus als Graubünden. In den meisten Kantonen hat sich die Marktliquidität im Vergleich zu 2022 aber weiter signifikant reduziert. Die Bautätigkeit lässt für Graubünden erwarten, dass die Talsohle beim Leerstand nun erreicht sein dürfte. Im Jahr 2022 wurde der Wohnungsbestand um 2'466 Wohnungen erweitert, was deutlich über dem Wachstum der Vorjahre liegt und zur faktischen Stagnation der Leerstandsziffer geführt hat.

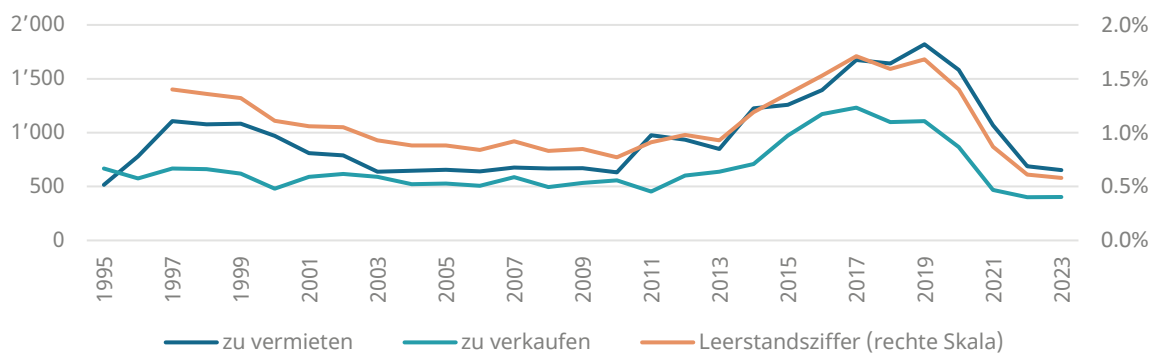
Am 1. Juni 2023 standen im Kanton 1'057 Wohnungen leer (Vorjahr: 1'089). Davon waren 62 Prozent Mietwohnungen (653) und 94 Prozent Altbauwohnungen (älter als 2-jährig). Die sehr geringe Reduktion rührt von etwas weniger leerstehenden Mietwohnungen her (-35 Mietwohnungen). In den letzten 25 Jahren lag die Leerstandsziffer in Graubünden noch nie so tief wie in diesem Jahr. Werte deutlich unter der Einprozentmarke waren aber keine Seltenheit. Auch standen im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends in etwa gleich viele Wohnungen leer wie heute und dies sowohl bei Mietwohnungen als auch beim Wohneigentum. Für den heute grösseren Bevölkerungsbestand sollten aber absolut gesehen auch etwas mehr Wohnungen zur Verfügung stehen, damit der Markt funktionieren kann. Im Gegensatz zur Gesamtschweiz ist der rasche Rückgang der Leerstände für den Kanton Graubünden eine neue Gegebenheit, zumindest bei Betrachtung der Datengrundlage seit 1995. Die Leerstandsziffer liegt heute auch deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 1.1 Prozent (ab 1997).

## Leerstand und Anzahl neu erstellte Wohnungen in % vom Bestand



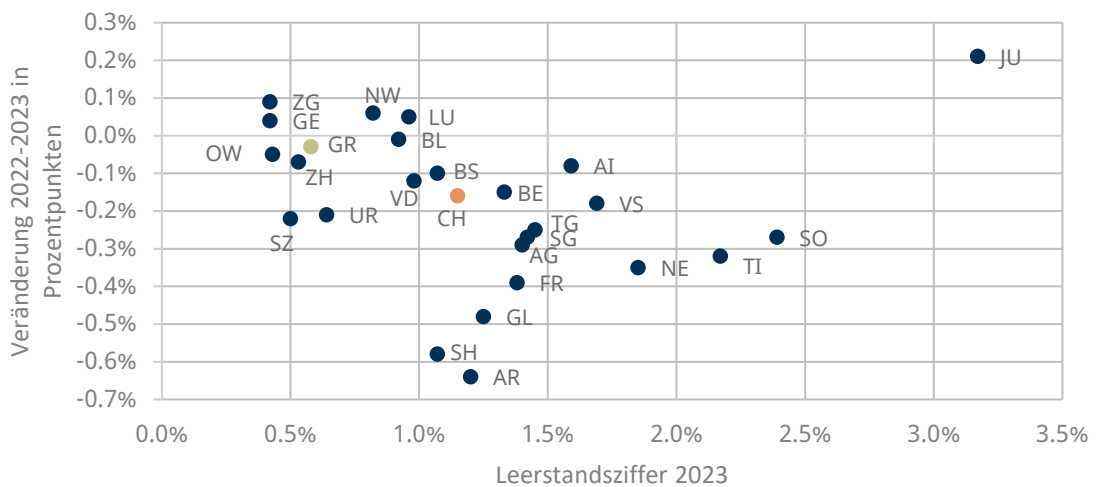
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## Entwicklung der leerstehenden Wohnungen im Kanton Graubünden



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

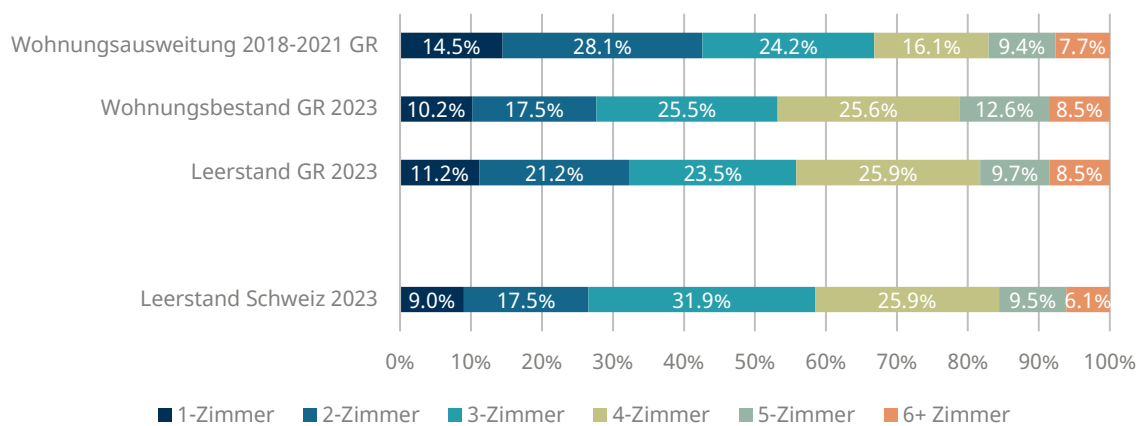
## Leerstandsziffern in den Kantonen



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Der geringe Leerstand zeigt keine grossen Auffälligkeiten hinsichtlich der Wohnungsgrössen. Der anteilmässig etwas grössere Leerstand bei Zweizimmerwohnungen ist damit zu erklären, dass in diesem Segment der Wohnungsbestand am stärksten ausgeweitet wurde. In Graubünden macht Wohneigentum einen verhältnismässig grossen Anteil am Leerstand aus. Bei den geringen Leerständen ist dies aber zu relativieren.

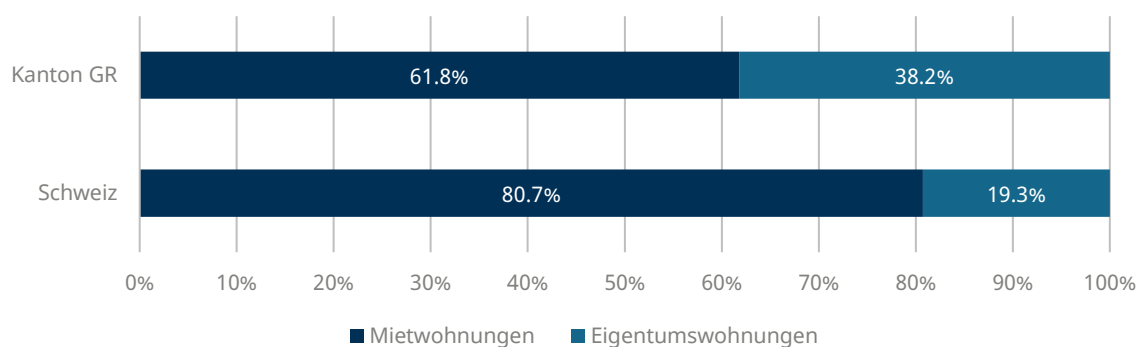
## Angebot und Leerstand nach Zimmerzahl



Quelle. BFS, Modellierung Avobis.

Ausgehend von der Schätzung des Mietwohnungsbestands liegt die Leerstandsziffer 2023 bei Mietwohnungen im Kanton bei einem Prozent und bei Wohneigentum bei 0.4 Prozent. Insgesamt signalisieren die Leerstände einen angespannten Wohnungsmarkt, da sie unter dem optimalen Leerstandsniveau liegen und dies sowohl im Mietwohnungs- als auch im Wohneigentumsmarkt. Avobis schätzt die Situation für den Mietwohnungsmarkt dabei etwas kritischer ein. Für einen funktionierenden Markt sollte hier die Leerstandsziffer bei rund 1.5 Prozent liegen, um keinen Druck auf die reale Mietpreisentwicklung auszuüben und um die Kosten für die Wohnungssuche gering zu halten. Bei Wohneigentum reicht in der Regel ein Leerstand von einem halben Prozent aus.

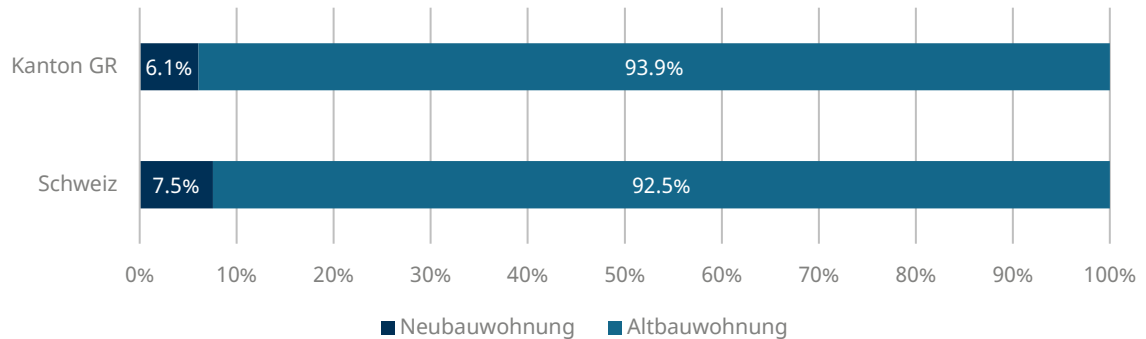
## Leerstand nach Miete und Eigentum (2021)



Quelle. BFS.



## Leerstand nach Neubau und Altbau\*

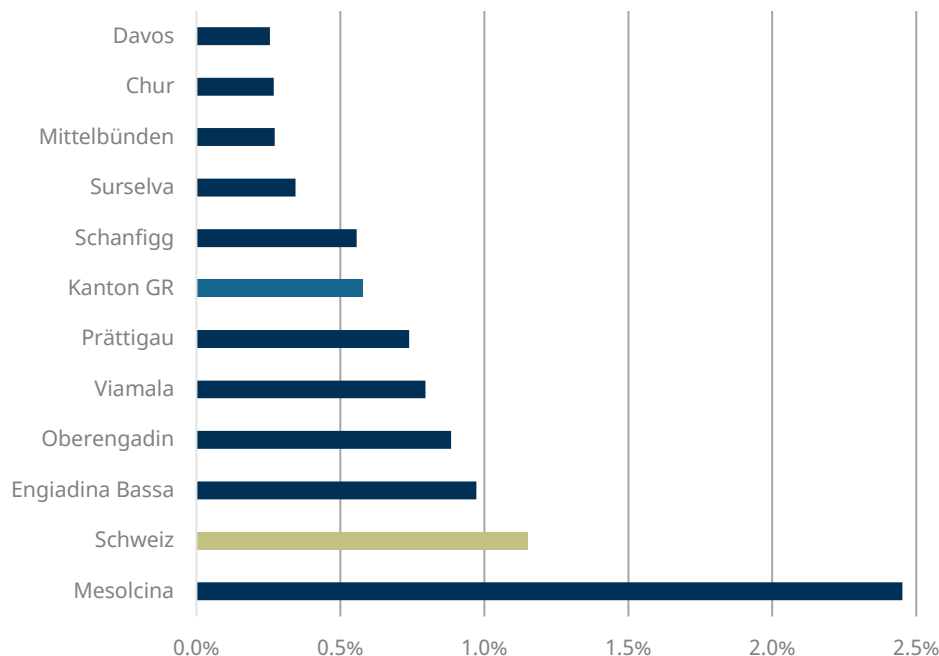


\*älter als 2-jährig.

Quelle. BFS.

Die kantonale Sicht verdeckt die unterschiedlichen Situationen in den Regionen und Gemeinden. In den MS-Regionen Chur, Surselva, Mittelbünden und Davos ist die Wohnungsknappheit ausgeprägt. In der Mesolcina hingegen zeigt die Leerstandserhebung ein gewisses Überangebot. Im Unterengadin dürfte Angebot und Nachfrage nur geringfügig aus dem Gleichgewicht sein. Die Wohnungsknappheit zeigt sich aber insgesamt in der Mehrheit der Bündner Gemeinden. In 59 der 101 Gemeinden liegt die Leerstandsziffer unter 0.5 Prozent. In zehn Gemeinden liegt sie über zwei Prozent.

## Leerstandsziffern in den MS-Regionen (2023)



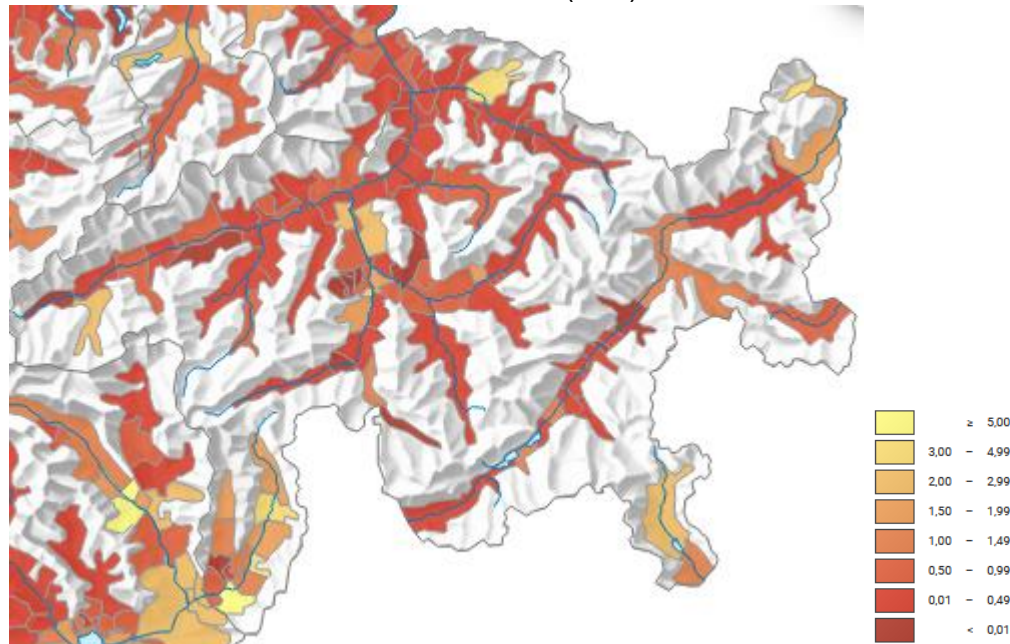
Quelle. BFS, Darstellung Avobis.

## Leerstände in den MS-Regionen (2023)

	Leerstandsziffer	leerstehende Wohnungen	Anteil der leerstehenden Wohnungen
<b>Mesolcina</b>	2.45%	195	18%
<b>Engiadina Bassa</b>	0.97%	95	9%
<b>Oberengadin</b>	0.88%	241	23%
<b>Viamala</b>	0.80%	79	7%
<b>Prättigau</b>	0.74%	104	10%
<b>Schanfigg</b>	0.56%	36	3%
<b>Surselva</b>	0.34%	113	11%
<b>Mittelbünden</b>	0.27%	47	4%
<b>Chur</b>	0.27%	115	11%
<b>Davos</b>	0.25%	32	3%
<b>Kanton GR</b>	0.58%	1'057	100%

Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## Leerstandsziffern in den Gemeinden in Prozent (2023)



Quelle: BFS.

### 3.3.2. Insetierte Wohnungen

Da die Methode der Leerstandserhebung Mängel aufweist – eine Methodenverbesserung wurde jedoch bislang nicht gefunden – und es sich um eine Stichtagserhebung handelt, ist es sinnvoll, auch Angebotsdaten (insetierte Wohnungen) über einen breiteren Zeitraum zu betrachten.

Die Erhebungsmethode der Ämter weist darüber hinaus für Graubünden die Schwäche auf, dass die vielen Zweitwohnungen in den Gesamtwohnungsbestand einfließen. Das dadurch ausgewiesene geringe Leerstandsniveau muss deshalb etwas relativiert werden, da die vielen in den Bestand einfließenden Zweitwohnungen im Kanton für die Leerstandsbeurteilung kaum relevant

sind. Ohne Berücksichtigung der Zweitwohnungen läge die Leerstandsziffer für den Kanton Graubünden aktuell bei 1.1 Prozent. Diese Zahl ist aber mit Vorsicht zu behandeln, da je nach Erhebungsmethode in den Kantonen auch Zweitwohnungen (fälschlicherweise<sup>7</sup>) als Leerwohnungen mitgezählt werden könnten oder wenn viele Zweitwohnungen zur Dauervermietung von mindestens drei Monaten angeboten werden.

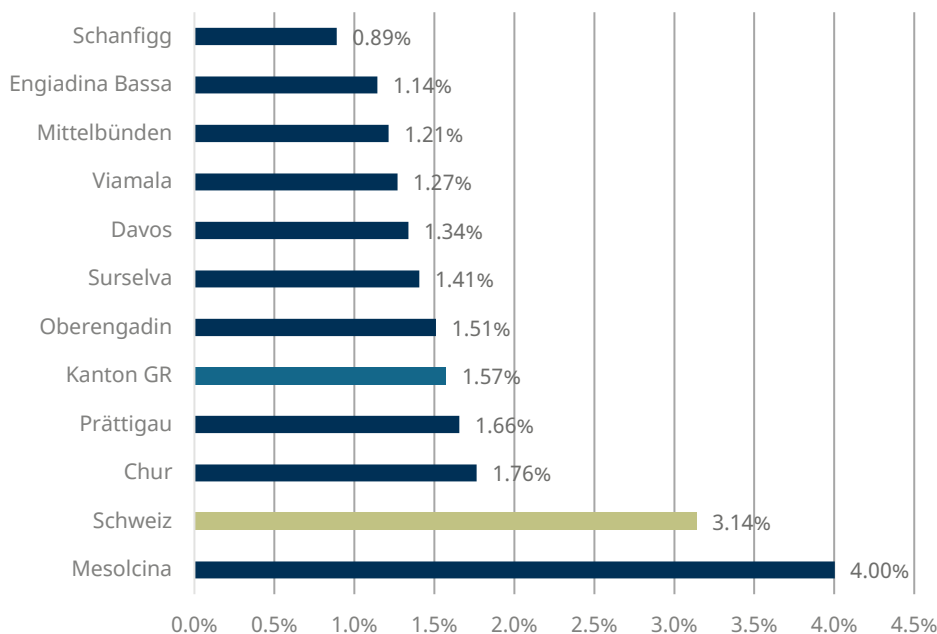
Die aktuelle Angebotsquote gemäss Erhebung von Avobis liegt für den Monat August für den Kanton Graubünden bei 1.57 Prozent (Eigentum und Mietwohnungen). Auch dies bedeutet eine im regionalen Vergleich (CH: 3.14%) geringe Marktliquidität, deutet aber darauf hin, dass etwas mehr Möglichkeiten zum Mieten und Kaufen vorhanden sind als die Stichtagserhebung der Ämter zeigt (1. Juni). So waren im August in Graubünden 1'211 Wohnungen zur Miete inseriert. Das Angebotsvolumen erhöht sich in der Tendenz im Kanton. Speziell in der Wirtschaftsregion Chur ist die aktuelle Angebotsquote deutlich höher als die Leerstandsziffer vom Juni 2023.

### Wohninserate nach Nutzung im Kanton Graubünden: August 2023

	Anzahl Inserate	Angebotsquote
<b>Wohnungen zu vermieten</b>	1'211	
<b>Wohnungen zu verkaufen</b>	1'076	
<b>Einfamilienhäuser zu verkaufen</b>	576	
<b>Total</b>	2'863	1.57%

Sämtliche inserierte Wohnungen innerhalb des Monats. Quelle: Avobis, Wohnungsmodell Avobis.

### Angebotsquoten in den MS-Regionen (August 2023)



Quelle: Avobis, Wohnungsmodell Avobis.

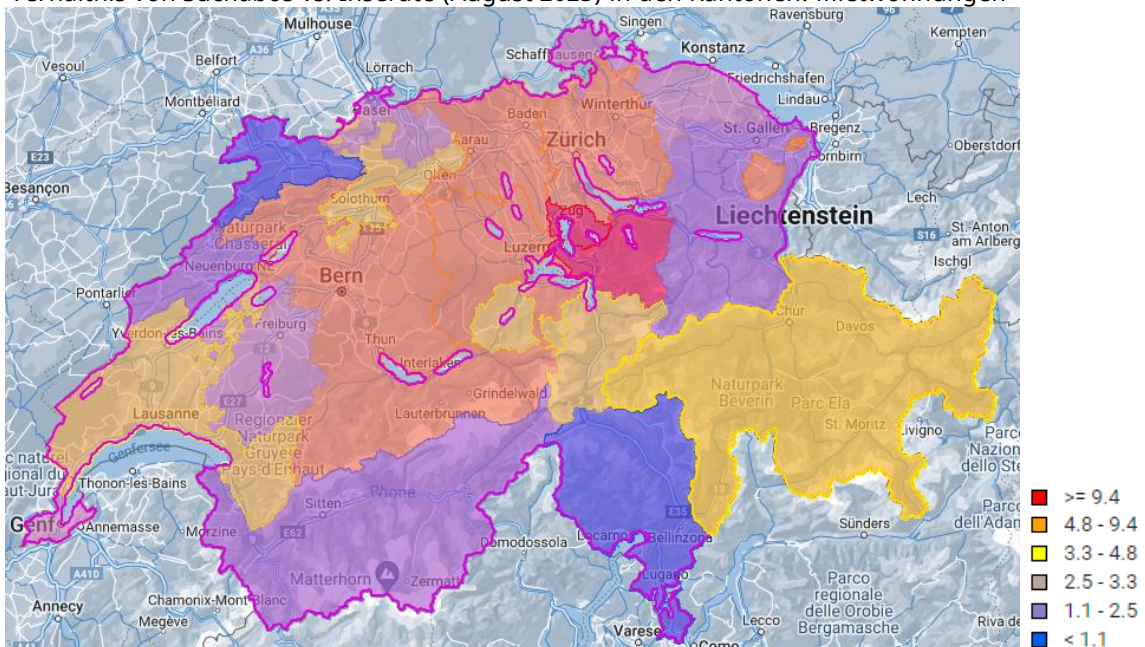
<sup>7</sup> Fälschlicherweise in dem Sinne, falls eine Zweitwohnung als leerstehend gezählt wird, indem die Wohnung über einen sehr geringen Stromverbrauch als nicht bewohnt gezählt wird, auch wenn die Wohnung nicht zur Dauervermietung von mindestens drei Monaten angeboten wird.

### 3.3.3. Marktanspannung

Eine weitere Möglichkeit, die Markliquidity bzw. die Marktanspannung zu beurteilen, besteht darin, die Anzahl Suchabonnemente für Wohnräume der Anzahl Inserate gegenüberzustellen. Auf Ebene Kanton lag im August 2023 das Verhältnis von Suchabos (inkl. Umkreis-Suchende) zu Inseraten für Mietwohnungen bei 3.7 (CH: 4.4). Im nationalen Vergleich ist damit die Marktanspannung als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten, auch wenn regionale Vergleiche aufgrund unterschiedlicher Verwendung von Suchabos vorsichtig zu beurteilen sind. Kantone wie Zug – hier ist das Verhältnis von Suchabos zu Inseraten knapp über 10 – Schwyz, Nidwalden und weitere Kantone im Mittelland weisen eine «Übernachfrage» auf. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine höhere Anzahl Suchabos als Inserate üblich und noch nicht gleichzusetzen ist mit einer effektiv möglichen Absorption. Diese Daten zeigen somit für den Kanton Graubünden eine im Kantonsvergleich geringere Marktanspannung als es die Leerstandszahlen vermuten lassen würden.

Die Marktanspannung ist bei Eigentumswohnungen gemäss diesem Verhältnis mit einem Wert von 4.1 (CH: 2.5) marginal höher als bei Mietwohnungen. Bei Eigentumswohnungen ist das Verhältnis von Suchabos zu Inseraten in Graubünden auch etwas höher als in der Schweiz insgesamt. Auch hier ist die Marktanspannung gemäss dieser Verhältniszahl in den Kantonen Schwyz und Zug noch deutlich höher als in Graubünden. Der Blick auf die Regionen und Gemeinden zeigt, dass in den Gemeinden im Oberengadin wie Pontresina, Celerina oder Sils im Engadin und in Zernez im Unterengadin deutlich mehr Nachfrage als Angebot vorhanden ist. Auf Ebene Wirtschaftsregion weisen Davos gefolgt vom Oberengadin und Arosa (Schanfigg) die höchsten Mietwohnungsmarktanspannungen auf. Bei Eigentumswohnungen ist die Situation im Oberengadin am angespanntesten.

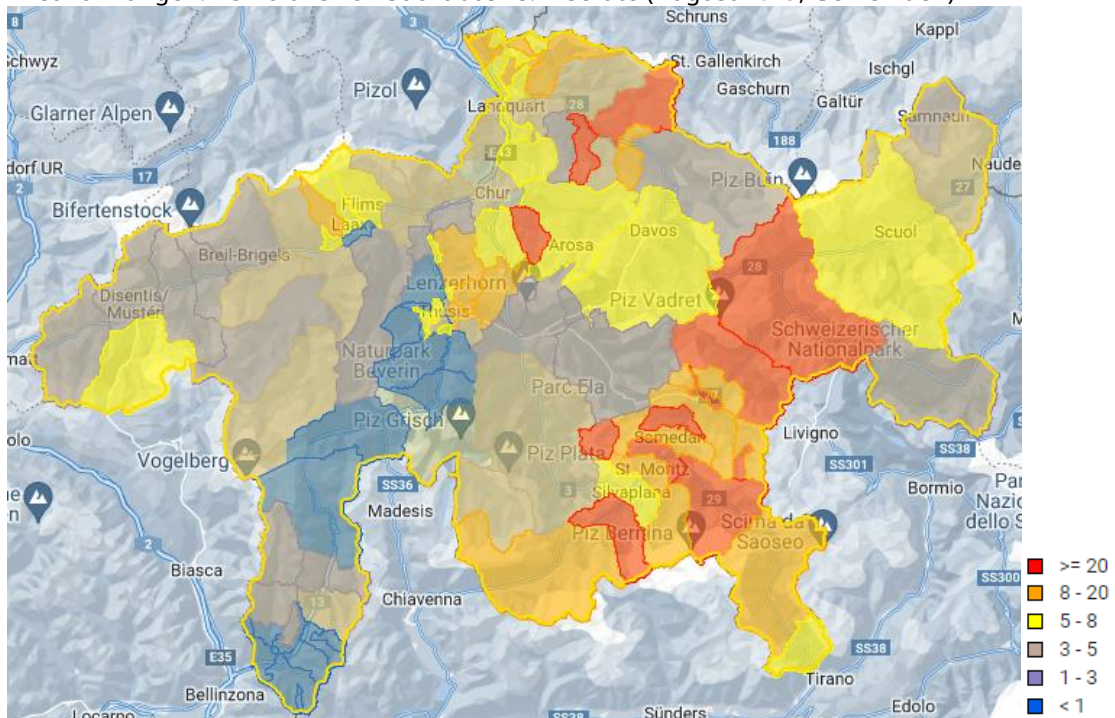
Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (August 2023) in den Kantonen: Mietwohnungen



Quelle: Realmatch.

Im Vorjahresvergleich haben im Kanton Graubünden bei ähnlich hoher Anzahl Inserate die Suchabos leicht abgenommen. Beim Wohneigentum dürften die gestiegenen Finanzierungskosten dafür mitverantwortlich sein. Diese Entwicklung stützt die These, dass die Marktanspannung in Graubünden ihren Höhepunkt bereits erreicht haben dürfte.

## Mietwohnungen: Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (August 2023, Gemeinden)



Quelle: Realmatch.

Betrachtet man Suchabos und Inserate nach Preisklassen und Zimmeranzahl, zeigt sich, wie gut das Angebot den Präferenzen oder Bedürfnissen der Suchenden entspricht. Absolut gesehen werden im Kanton aktuell viele Kleinwohnungen (1- bis 2.5-Zimmer) gesucht. Die grösste «Übernachfrage» herrscht bei:

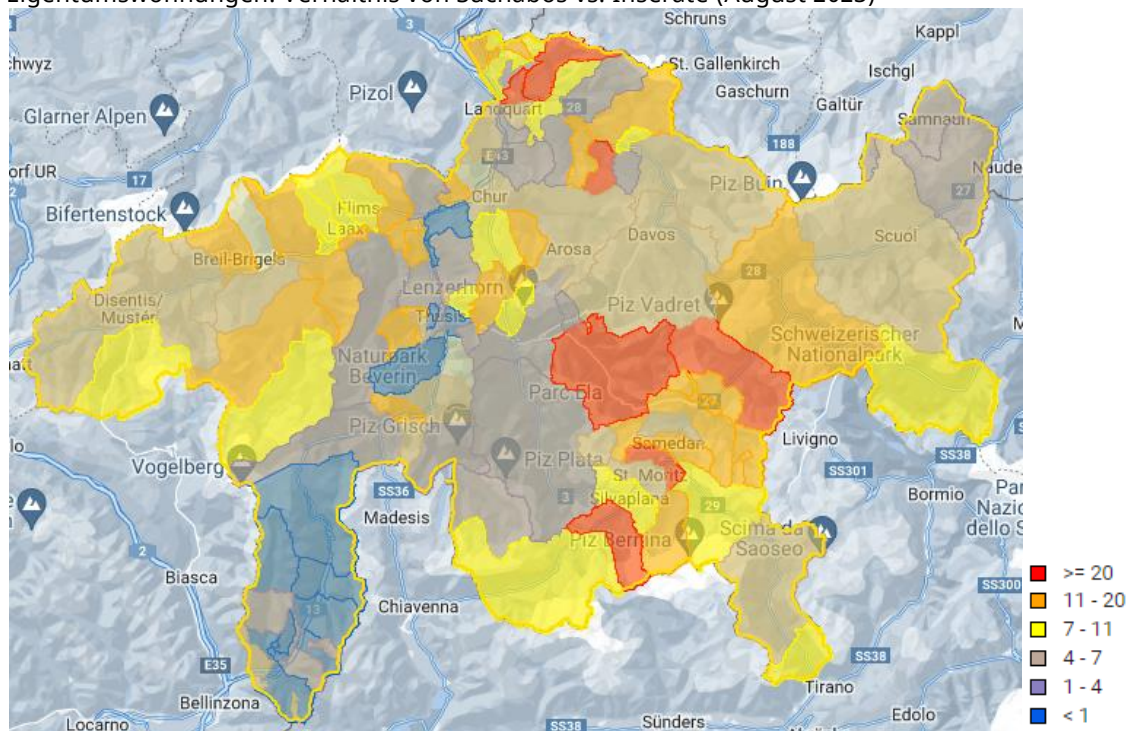
- 1-bis 2.5-Zimmermietwohnungen in der Preisklasse 1'000 bis 1'500 CHF/Mt. (brutto),
- 3- und 4-Zimmermietwohnungen mit Preisen zwischen 1'500 bis 2'000.

Interessanterweise gibt es auch eine kleinere Nachfrage nach teureren Wohnungen (über 2'500 CHF/Mt.), dem praktisch kein Angebot gegenübersteht. Zum Teil liegt das am Wunsch nach Mietwohnungen mit fünf oder mehr Zimmern, die in der Schweiz zurückhaltend projektiert werden. Die Erfahrungen von Avobis und der Tochterfirma Verit aus der Bewirtschaftung sind aber, dass die Zahlungsfähigkeit für Fünzimmerwohnungen im Kanton meist nicht gegeben ist, womit eine erhöhte Produktion von solchen Wohnungen Absorptionsprobleme mit sich bringen würden.

Bei Eigentumswohnungen herrscht die grösste relative Diskrepanz zwischen Suchabos und Angeboten in der Preisklasse zwischen ein und zwei Mio. CHF. Absolut gesehen werden auch viele Wohnungen in der Preisklasse von 500'000 bis eine Mio. CHF gesucht.

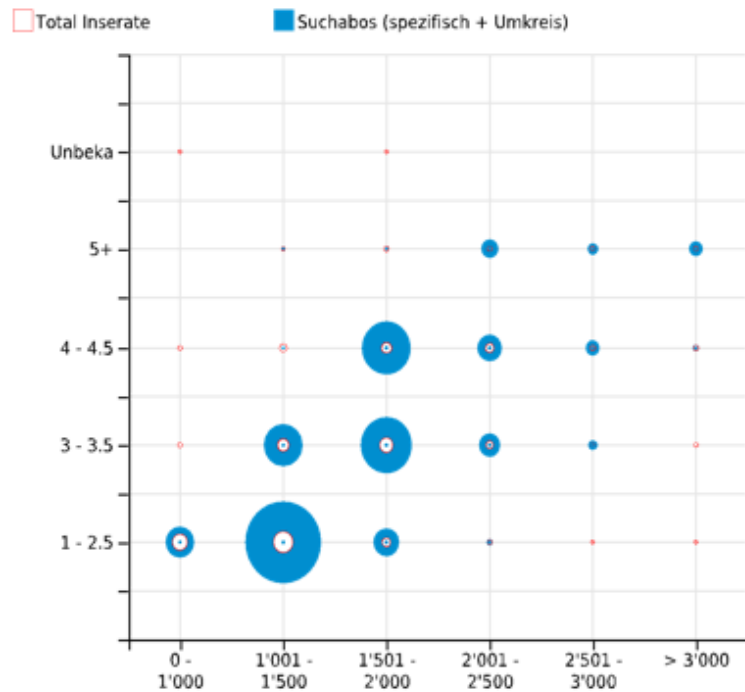
Avobis interpretiert diese Zahlen dahingehend, dass im Kanton kein sehr grosses Missverhältnis bei Nachfrage und Angebot hinsichtlich Preisen vorhanden ist. So werden auch sehr preiswerte Familienwohnungen (4+ Zimmer) nicht übermässig häufig mittels Suchabos gesucht. Regional gesehen gibt es zwar keine sehr hohe, aber auch keine geringe Übereinstimmung von verfügbaren Wohnungen und Nachfrage. Dass sich sämtliche verfügbaren Wohnungen genau dort befinden, wo die Nachfrage hoch ist, ist nicht zu erwarten und auch so gut wie nie der Fall. In der Mesolcina ist ein gewisses Überangebot vorhanden, welches aber stark durch das Angebot in der Gemeinde Roveredo geprägt ist.

Eigentumswohnungen: Verhältnis von Suchabos vs. Inserate (August 2023)



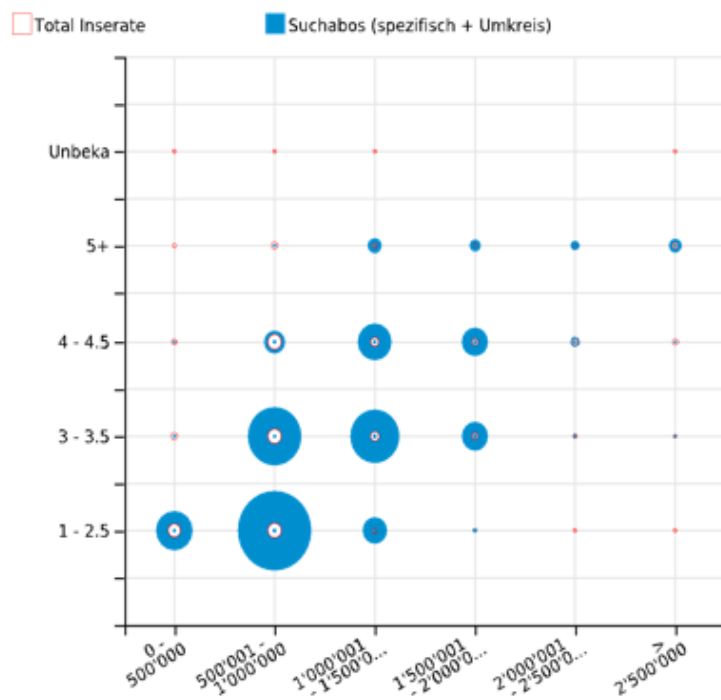
Quelle: Realmatch.

## Such- und Angebotsmieten CHF/Mt. Brutto nach Anzahl Zimmer im Kanton Graubünden



Quelle: Realmatch.

## Such- und Angebotspreise CHF (EWG) nach Anzahl Zimmer im Kanton Graubünden



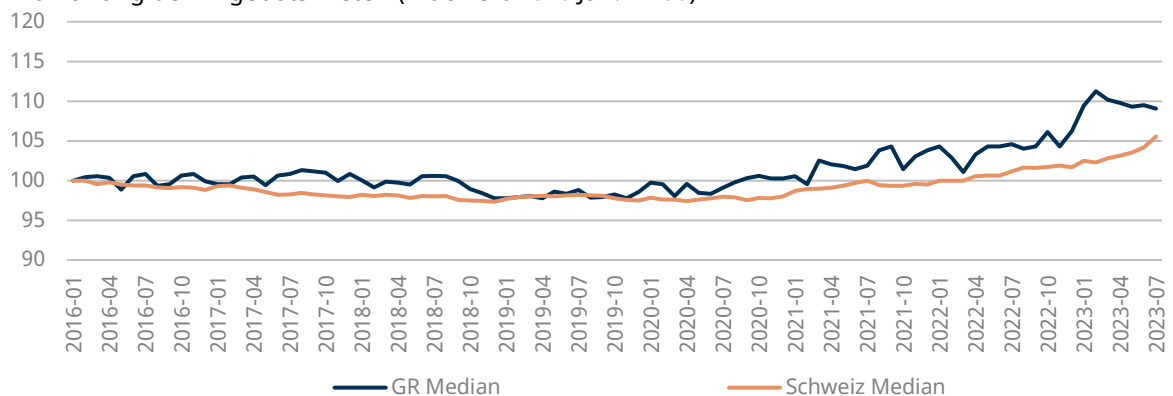
Quelle: Realmatch.

## 3.4. Immobilienpreise

Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein sehr guter Gradmesser für die Marktlage. Die beobachtete Reduktion der leerstehenden Wohnungen unter das ausgewogene Niveau müsste erwartungsgemäss Druck auf die Immobilienpreise in Graubünden ausüben. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum sowie die dafür zu geringe Ausweitung von Erstwohnungen führt nun in der Tat zu steigenden Mieten und Preisen.

Nach einer längeren Phase von stagnierenden bis sinkenden Angebots- und Abschlussmieten hat die Median-Angebotsmiete für Mietwohnungen in den letzten drei Jahren im Kanton Graubünden mit 10.1 Prozent (CH: +7.7 Prozent) überdurchschnittlich stark zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat liegt die Medianmiete 4.3 Prozent höher (CH: +4.4). In den letzten Monaten hat sich nun aber die Median-Angebotsmiete seitwärts bewegt. Mit der Referenzzinssatzerhöhung werden sich jedoch ab Herbst 2023 die Bestandsmieten verteuern.

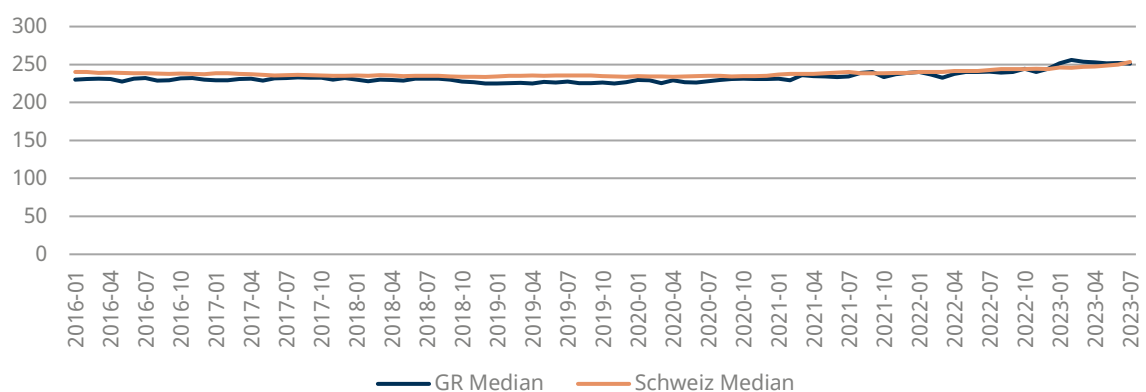
Entwicklung der Angebotsmieten (indexiert 2016 Jan. = 100)



Anmerkung: Angebotsmieten für typische Objekte: 2.5-Zimmerwohnungen (40 bis 55 m<sup>2</sup> NF), 3.5-Zimmerwohnungen (70 bis 90 m<sup>2</sup> NF), 4.5-Zimmerwohnungen (90 bis 120 m<sup>2</sup> NF).

Quelle: Avobis Immobilienindex.

Entwicklung der Angebotsmieten (CHF/m<sup>2</sup>a)

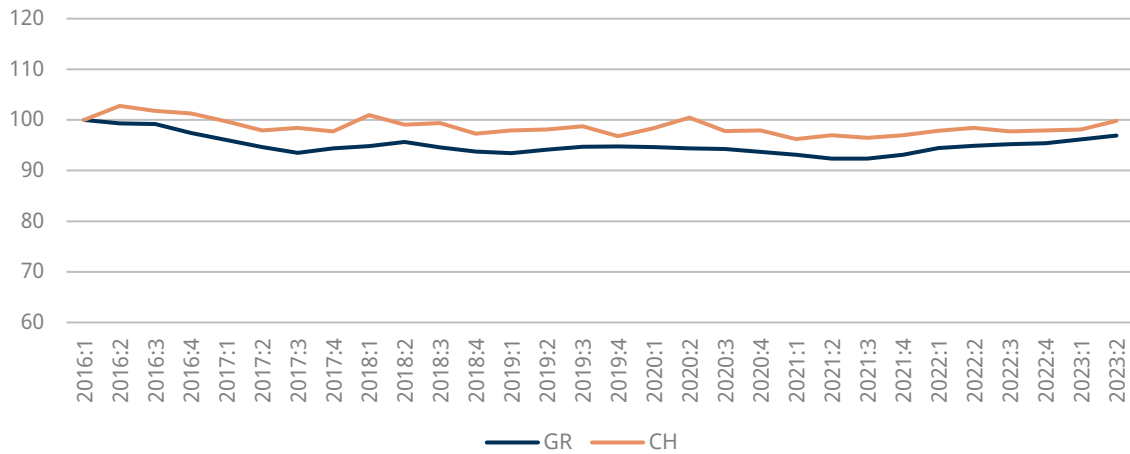


Anmerkung: Angebotsmieten für typische Objekte.

Quelle: Avobis Immobilienindex.



Entwicklung der Abschlussmieten (indexiert 1. Q. 2016 = 100, quartalsweise)



Anmerkung: Es handelt sich um qualitätsbereinigte hedonischen Indizes auf Basis von effektiven Neuabschlüssen.

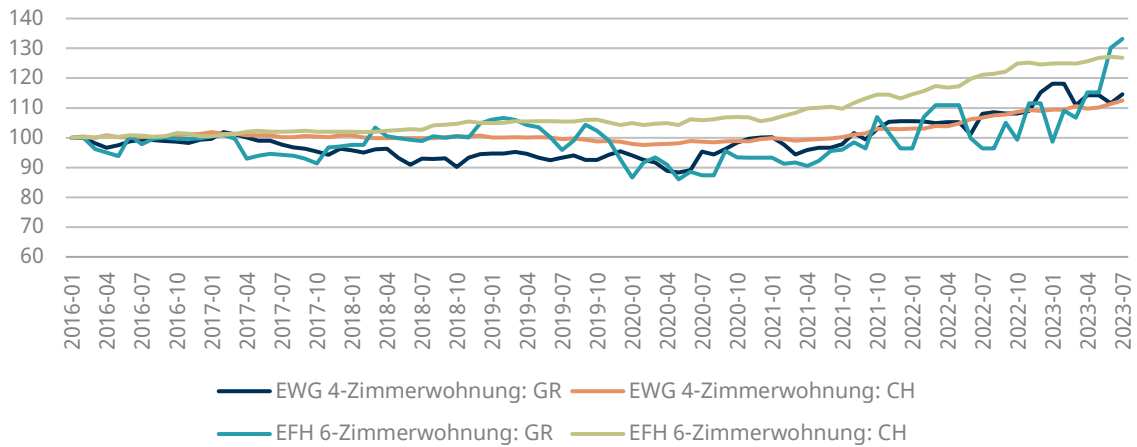
Quelle: Transaktionspreisindizes FPRE.

Gemäss dem Immobilienindex von Avobis haben auch die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den letzten drei Jahren mit einem Anstieg von 20 Prozent deutlich zugelegt (CH: +14%). Gemäss den Transaktionspreisindizes von Wüest Partner und FPRE sind die Wohneigentumspreise im 2. Quartal 2023 im Vorjahresvergleich zwischen 5.3 Prozent (Wohneigentum insgesamt) und 7.7 Prozent (EWG WP) angestiegen. Im Vergleich zur Situation vor von drei Jahren liegen die Zunahmen bei über 20 Prozent. Nach der Preisstagnation und späteren Reduktionsphase zwischen 2014 und 2017 haben sich die Preise in Graubünden somit zwischenzeitlich wieder deutlich erholt. Die mit dem Zweitwohnungsgesetz verbundene erhöhte Bautätigkeit bzw. Wohnungsausweitung zwischen 2013 bis 2016 wurde vom Markt mittlerweile absorbiert, und das Zweitwohnungsgesetz hat zu einer verstärkten Marktsegmentierung geführt. Eine Verknappung bei Erstwohnungen ist zu beobachten, was nun preistreibend wirkt. Die rege Nachfrage und die Knappheit zeigen sich auch insofern, als dass der Preisanstieg bei Wohneigentum in der jüngsten Vergangenheit in Graubünden stärker ausfällt als in der Schweiz insgesamt.

Die jüngsten Monate zeigen bei den Angebotspreisen eine Seitwärtsbewegung – jedoch nur bei Eigentumswohnungen und nicht bei Einfamilienhäusern. Bei den Transaktionspreisen zeigt sich zumindest eine Verlangsamung der Preisanstiege. Der Anstieg der Hypothekarzinsen dürfte hier etwas Druck auf die Nachfrage ausüben. Zudem hat sich in den letzten Monaten die Anzahl der ausgeschriebenen Eigentumswohnungen erhöht. Avobis erwartet, dass die Immobilienpreise im Ausblick robust bleiben.

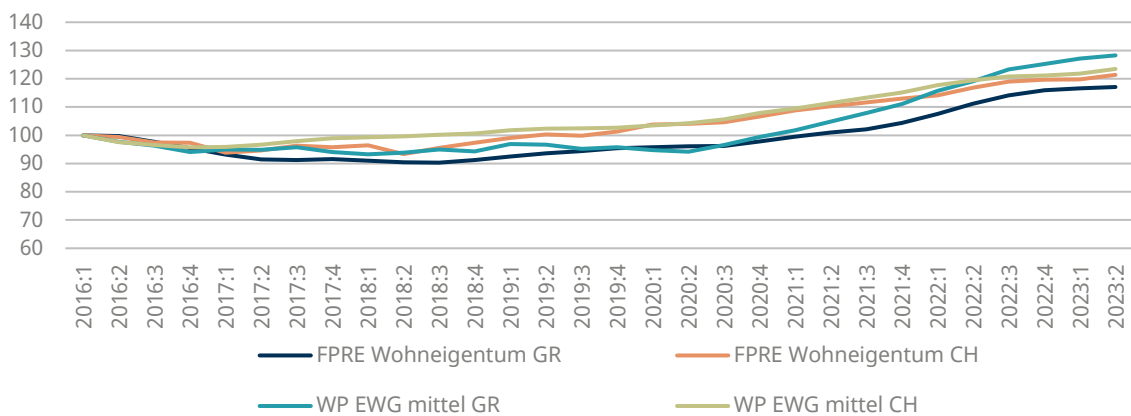
Die Seitwärtsbewegungen bzw. Verlangsamung der Preisanstiege bei Mietwohnungen und beim Wohneigentum kann so interpretiert werden, dass die Marktanspannung aktuell nicht mehr weiter oder nur noch marginal zugenommen hat. Im Gegensatz dazu zeigen die weiter ansteigenden Preise auf der Ebene Schweiz, dass sich gesamtschweizerisch eine weitere Verknappung abzeichnet.

## Entwicklung der Median-Angebotspreise von Wohneigentum (indexiert 2016 Jan. = 100)



Anmerkung: Angebotspreise für typische Objekte: 4-Zimmer-Eigentumswohnungen (EWG) = 4- bis 4.5 Zimmer, 90-120m<sup>2</sup> NF. 6-Zimmer-Einfamilienhaus (EFH) = 6- bis 6.5 Zimmer, 150 bis 215 m<sup>2</sup> NF. Quelle: Avobis Immobilienindex.

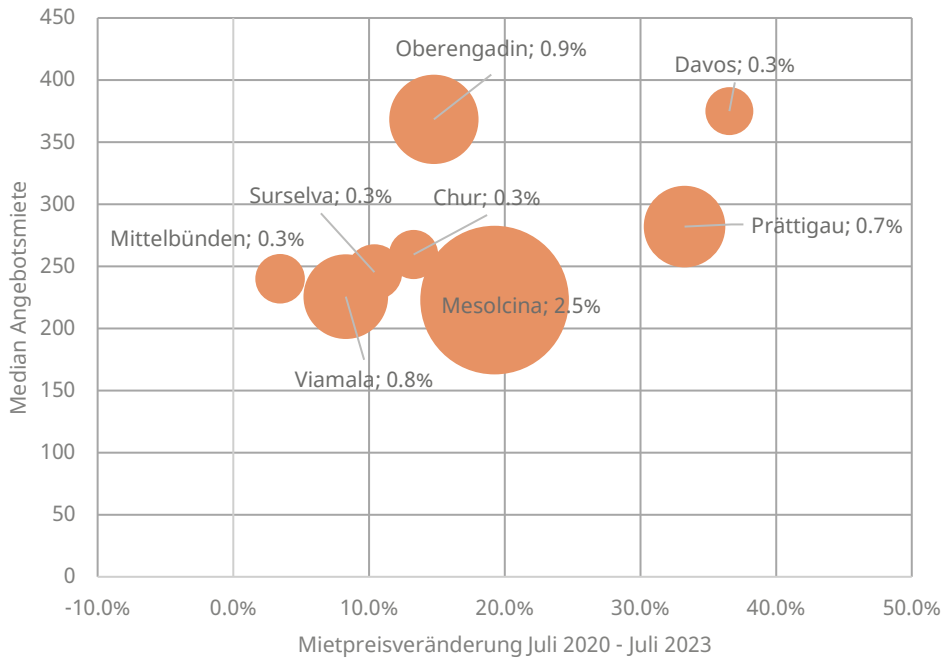
## Entwicklung der Transaktionspreise Wohneigentum (indexiert 1. Q. 2016 = 100, quartalsweise)



Quelle: FPRE (Fahrländer Partner), Wüest Partner (WP).

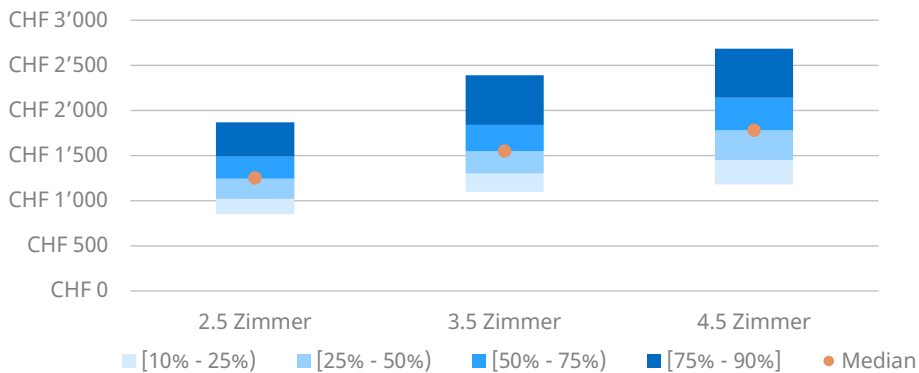
Aufgrund der sehr heterogenen, lokalen Immobilienmärkte im Kanton verdecken die kantonalen Veränderungen die unterschiedlichen regionalen Entwicklungen. In den MS-Regionen Davos, das bereits ein hohes Preisniveau aufweist, und Prättigau haben die Median-Angebotsmieten in den letzten drei Jahren am stärksten zugenommen, während sie in den Regionen Mittelbünden und Vi-amala deutlich geringer angestiegen sind.

## Median Angebotsmiete (Juli 2023) und deren Veränderung über drei Jahre: MS-Regionen



Anmerkungen: Kreisgrösse in Relation zur Leerstandsnummer 2023. MS-Regionen Engiadina Bassa und Schanfigg nicht dargestellt aufgrund geringer Inseratezahl. Angebotsmieten von typischen Wohnobjekten gemäss Avobis Immobilienindex.  
Quelle: Avobis, BFS.

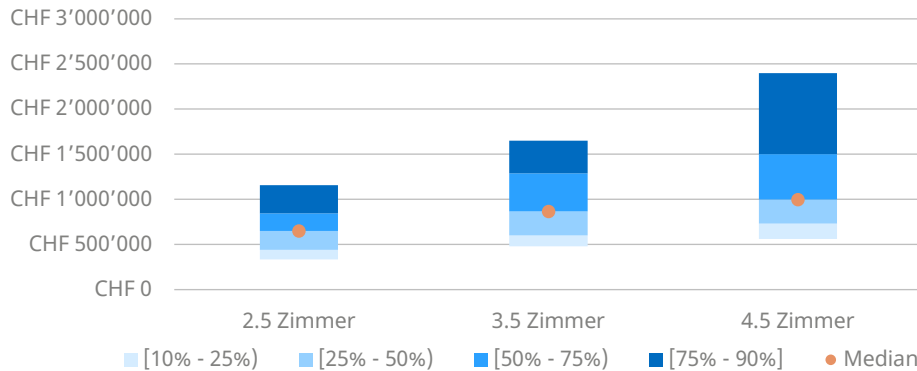
## Verteilung der Angebotsmieten (Nettomieten in CHF pro Monat): Kanton Graubünden



Datenstand: 30.09.2023.

Quelle: Avobis.

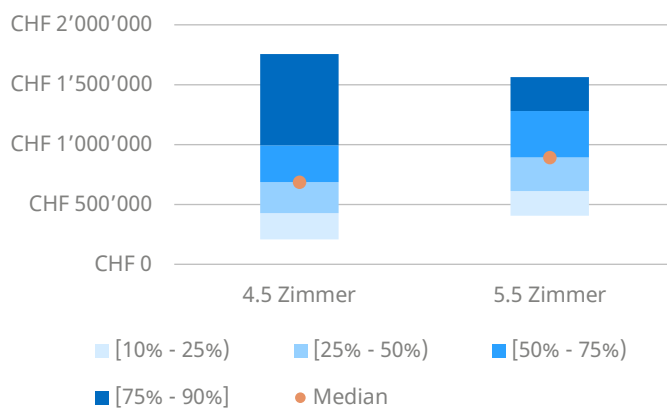
## Eigentumswohnungen: Verteilung der Angebotspreise (in CHF): Kanton Graubünden



Datenstand: 30.09.2023.

Quelle: Avobis.

## Einfamilienhäuser: Verteilung der Angebotspreise (in CHF): Kanton Graubünden



Datenstand: 30.09.2023.

Quelle: Avobis.

## Median-Angebotsmieten und -preise nach MS-Regionen

	3.5-Zi-Mietwohnung (netto in CHF pro Monat)	4.5-Zi-Eigentumswohnung (CHF)
<b>Chur</b>	1'540	885'000
<b>Davos</b>	1'725	1'646'500
<b>Engiadina Bassa</b>	1'670	965'000
<b>Mesolcina</b>	1'325	590'000
<b>Mittelbünden</b>	1'645	1'120'000
<b>Oberengadin</b>	2'275	1'985'000
<b>Prättigau</b>	1'600	1'253'000
<b>Schanfigg</b>	1'890	1'795'000
<b>Surselva</b>	1'600	965'000
<b>Viamala</b>	1'450	896'500
<b>Kanton Graubünden</b>	1'550	999'000

Datenstand: 30.09.2023.

Quelle: Avobis.

21 Prozent der Haushalte haben im Kanton Graubünden ein Reineinkommen von 40'000 CHF oder weniger, was einem Bruttoeinkommen (je nach Haushaltssituation) von um die 60'000 CHF entsprechen kann. Berücksichtigt man nun die Regel, dass maximal ein Drittel des Bruttohaushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben werden sollte, können Schwellenwerte für Wohnungsgrößen bzw. Haushaltszusammensetzungen gesetzt werden, bei welcher Miete die Wohnung für die Geringverdiener noch tragbar ist (siehe Tabelle unten). Die Haushalte mit einem Reineinkommen von bis 40'000 CHF ist auf verhältnismässig preiswerte Wohnungen angewiesen. Sie hat hierzu zwei Möglichkeiten. Entweder sucht sie günstige Wohnlagen (Gemeinden mit tiefem Preisniveau) oder Altbauwohnungen mit geringem Ausbaustandard oder gemeinnützige Wohnungen. Da es in Graubünden viele Gemeinden mit verhältnismässig tiefem Preisniveau gibt, ist der «Bedarf» an gemeinnützigen Wohnungen (Kostenmiete) geringer als in anderen Schweizer Regionen. Das unterdurchschnittliche Einkommensniveau und die damit verbundene Kaufkraft in Graubünden muss jedoch ebenfalls berücksichtigt werden.

Die Auswertung der aktuellen Angebotsmieten zeigt, dass auf Stufe Kanton das Angebot an preisgünstigen Wohnungen als grundsätzlich genügend einzustufen ist. Einzig in der MS-Region Oberengadin mit seinem überdurchschnittlichen Preisniveau ist der Anteil von preisgünstigen Mietwohnungen an allen ausgeschriebenen Mietwohnungen eher gering. Aber selbst hier deuten die Angebote nicht darauf hin, dass sich die Knappheit auf das preisgünstige Segment konzentriert. Auf Stufe von einzelnen Gemeinden kann die Situation natürlich anders aussehen. In gewissen Bündner Tälern können Pendlerwege topografisch bedingt viel Zeit in Anspruch nehmen. Dennoch muss die Frage, ob es genügend Wohnungen für Geringverdiener gibt, nicht auf Stufe Gemeinde erfolgen, da die Inkaufnahme von Pendelwegen grundsätzlich zumutbar und zudem eine dezentrale Besiedlung politisch erwünscht ist. Eine genaue Bedarfsabklärung für preisgünstige oder gemeinnützige Wohnungen ist nicht Teil dieser Analyse; sie müsste zudem auf Stufe Region und Gemeinde erfolgen und auch die Anzahl Geringverdiener sowie die absoluten Angebote an preisgünstigen Wohnungen auf lokaler Ebene berücksichtigen.

Anteil preisgünstiger\* Mietwohnungen am Total der Angebote nach MS-Regionen

	<b>1-2.5-Zimmer: Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</b>	<b>3.5-Zimmer: Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</b>	<b>4+ Zimmer: Anteil preisgünstiger Mietwohnungen</b>
<b>Chur</b>	40%	31%	51%
<b>Davos</b>	31%	31%	44%
<b>Engiadina Bassa</b>	33%	35%	56%
<b>Mesolcina</b>	31%	60%	81%
<b>Mittelbünden</b>	39%	24%	33%
<b>Oberengadin</b>	21%	25%	35%
<b>Prättigau</b>	38%	30%	56%
<b>Schanfigg</b>	50%	31%	56%
<b>Surselva</b>	31%	31%	59%
<b>Viamala</b>	45%	43%	69%
<b>Kanton Graubünden</b>	36%	34%	53%

\*Preisgünstig: 1- bis 2.5-Zimmer: bis maximal 950 Nettomieten in CHF pro Monat. 3.5-Zimmer: bis maximal 1'400 Nettomieten in CHF pro Monat. 4 Zimmer oder mehr: bis maximal 1'900 Nettomieten in CHF pro Monat.

Datenstand: 30.09.2023.

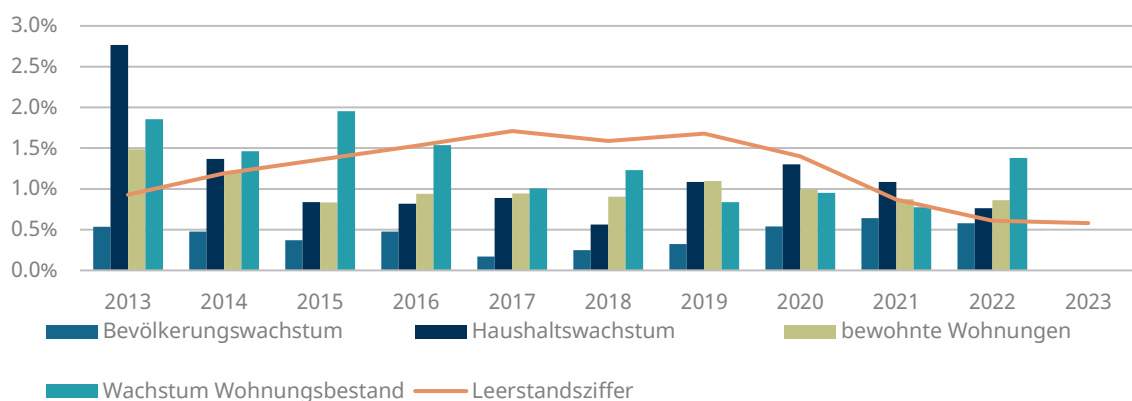
Quelle: Avobis.

## 4. Einordnung Marktlage und Wohnraumversorgung

### 4.1. Synopsis Haushalts- und Wohnraumentwicklung

Für einen ausgeglichenen Markt muss das Wohnungsangebot mindestens mit dem Haushaltswachstum, das in Graubünden stärker zunimmt als die Bevölkerung, Schritt halten. Mindestens deshalb, weil neben dem Wohnraumbedarf der ständigen Wohnbevölkerung ein beträchtlicher zusätzlicher Bedarf aufgrund der saisonalen Fachkräfte sowie der weiterhin existenten Nachfrage nach Ferienwohnungen besteht. Die Zahlen für Graubünden zeigen, dass sich die letzten rund zehn Jahre in zwei Phasen aufteilen lassen. Insgesamt lag zwischen 2012 bis 2022 die Wohnungsausweitung prozentual knapp über dem Wachstum der Haushalte; absolut gesehen wuchs der Wohnungsbestand um rund 11'600 Einheiten mehr als die Anzahl Haushalte. Die Differenz ist sogar noch etwas höher, wenn man die bewohnten Wohnungen, welche auch die nichtständige Wohnbevölkerung umfasst, betrachtet. Zeitlich verlief das aber sehr unterschiedlich: Nach dem Bewilligungshöchststand infolge der Zweitwohnungsinitiative lag in den Jahren 2014 bis 2018 das Wohnungswachstum klar über dem der Haushalte. Danach lag das prozentuale Haushaltswachstum zwischen 2019 und 2021 wiederum über dem Wachstum des Wohnungsbestandes. Während die jährliche Wohnungsausweitung zwischen 2017 und 2022 bei 1'815 Wohnungen lag, hat die Anzahl Haushalte zwischen 2017 und 2022 um jährlich 889 zugenommen. Von 2019 bis 2022 lag das Haushaltswachstum mit zwischen 700 bis 1'200 jedoch näher am Wachstum des Wohnungsbestandes. Die Differenz zwischen der Wohnungsausweitung und dem Haushaltswachstum kann bei dem gezeigten Rückgang der Leerstände nur bedeuten, dass ein Teil der neu gebauten Wohnungen oder ein Teil des Bestandes einer anderen Nutzung als derjenigen einer bewohnten Erstwohnung zugeführt wurde. Speziell für das Jahr 2022, aber auch für die letzten sechs bis sieben Jahre insgesamt gilt es jedoch zu erwähnen, dass ein Teil der statistischen Wohnungsausweitung lediglich auf Nachführungen im Register zurückzuführen ist. Wie gesehen hat in den letzten Jahren die Anzahl Zweitwohnungen fast gleich stark zugenommen wie die der Erstwohnungen.

Angebot und Nachfrage im Kanton Graubünden: jährliches Wachstum und Leerstandsnummer



Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

## Absolute jährliche Veränderung der Anzahl Haushalte und Wohnungen im Kanton Graubünden

	Veränderung Haushalte	Veränderung bewohnte Wohnungen	Wohnungsausweitung
2013	+2'355	+1'312	+2'949
2014	+1'198	+1'076	+2'370
2015	+743	+756	+3'210
2016	+730	+859	+2'578
2017	+800	+872	+1'710
2018	+511	+841	+2'118
2019	+992	+1'032	+1'455
2020	+1'203	+944	+1'669
2021	+1'018	+838	+1'371
2022	+721	+835	+2'466
<b>Wachstum 2012-2022 (Absolut in Klammern)</b>	<b>+12.1% (+10'271)</b>	<b>+10.6% (+9'365)</b>	<b>+13.8% (+21'896)</b>

Anmerkung: Die Wohnungsausweitung ist insofern zu relativieren, als dass sie auch mit Nachführungen im Gebäude- und Wohnungsregister zusammenhängt, womit die effektive Wohnungsausweitung durch Neu- und Umbau geringer ausfällt. Im Gegensatz zu den Privathaushalten werden bei den bewohnten Wohnungen auch die nichtständige Wohnbevölkerung (z.B. Wochenaufenthaltende) berücksichtigt.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

Auch wenn keine genauen Zahlen verfügbar sind, so kann festgestellt werden, dass der Wohnungsbau zu gering ist für die Nachfrage nach Erstwohnungen (inkl. Wohnungen für saisonale Fachkräfte) und nach Ferienwohnungen. Der Nachfrageanstieg nach Ferienwohnungen in den letzten Jahren ist neben dem vorübergehenden Rückgang der Neubautätigkeit, der Zunahme von Zuzügen und der sinkenden Haushaltsgrösse mit ein Faktor bei der Verknappung des Wohnraums. Dies ist keine neue Erkenntnis. Unter anderem hat das Zweitwohnungsgesetz zu einer verstärkten Segmentierung in einen Erst- und einen Zweitwohnungsmarkt geführt. Die rege Nachfrage sowie die Preisaufschläge bei Ferienwohnungen dürften auch zu einer Verknappung auf dem Erstwohnungsmarkt führen. Vorliegende Analysen zeigten einen Preisaufschlag bei Zweitwohnungen gegenüber Erstwohnungen, welcher über die sinkende Attraktivität von Erstwohnungen mit Nutzungsbeschränkung zu erklären ist. Die Segmentierung zeigt sich bei touristischen Gemeinden mit mittlerem bis hohem Preisniveau am deutlichsten. Die nicht quantifizierbare Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist in gewissen Gemeinden sicherlich ein Faktor für die Angebotsknappheit für die ständige Wohnbevölkerung – wie gross und relevant er ist, lässt sich aber nicht sagen.

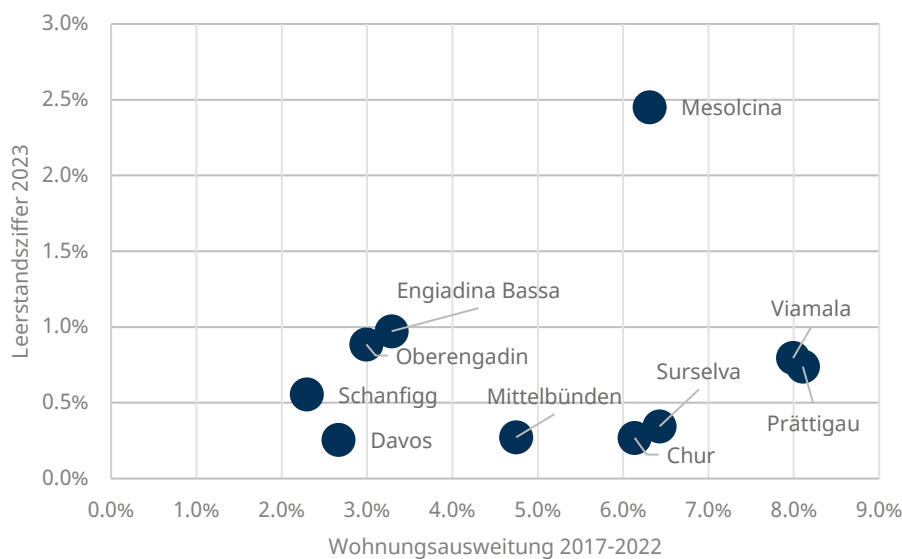
Die Anzahl Haushalte hat in den letzten zehn Jahren absolut gesehen stärker zugenommen als die Beschäftigung. Für den Gesamtkanton lässt sich somit nicht sagen, dass grundsätzlich zu wenige Wohnungen für das Beschäftigungswachstum erstellt wurden. Arbeitnehmende hätten also nicht auf andere Kantone als Wohnort ausweichen müssen. Jedoch hat das Beschäftigungswachstum in den jüngsten Jahren zugenommen – in erster Linie in den MS-Regionen Chur und Oberengadin – wodurch nicht mehr für jeden zusätzlichen Arbeitsplatz eine Erstwohnung dazugekommen ist<sup>8</sup>.

<sup>8</sup> Die Beschäftigungszunahme liegt seit 2017 auch über der Zunahme von bewohnten Wohnungen, in welchen auch Personen ohne Meldeverhältnis wohnen.

Dies bestätigen die Meldungen vor Ort, dass aktuell u.a. Wohnungen für Fachkräfte fehlen. Damit könnten allenfalls auch Wohnungen für Grenzgängerinnen und Grenzgänger, die eventuell als Wochenaufenthaltende Wohnraum nachfragen, sich verknappt haben oder fehlen. Im zweiten Quartal 2023 kamen knapp 9'200 Grenzgängerinnen und Grenzgänger in den Kanton zum Arbeiten.

Die regionale Betrachtung zeigt, dass die geringe Marktliquidität in den MS-Regionen Schanfigg und Davos auch mit der relativ geringen Wohnungsausweitung zu erklären ist. In der MS-Region Davos ist die Marktanspannung am grössten. In Chur hingegen war die Bautätigkeit deutlich höher, was den Nachfrageüberhang in der Wirtschaftsregion zeigt. Einzig in der MS-Region Mesolcina war die Nachfrage nicht höher als die Wohnungsausweitung. Es standen hier im Juni 2023 relativ viele Wohnungen leer (195 Wohnungen; 18% der kantonalen Leerstände) bei geringer jährlicher Wohnungsabsorption von 88 Wohnungen (2017-2022). In der MS-Region Oberengadin ist zwar die Leerstandsziffer nicht hoch, es standen jedoch absolut gesehen einige Wohnungen leer (241 Wohnungen) bei einer durchschnittlichen jährlichen Absorption von 226 Wohnungen (2017-2022). In den Regionen Viamala und Prättigau herrscht(e) eine hohe Nachfrage: Trotz dynamischer Wohnungsausweitung hat sich der Leerstand hier reduziert.

## Wohnungsausweitung (2017-2022) und Leerstandsziffer in den MS-Regionen

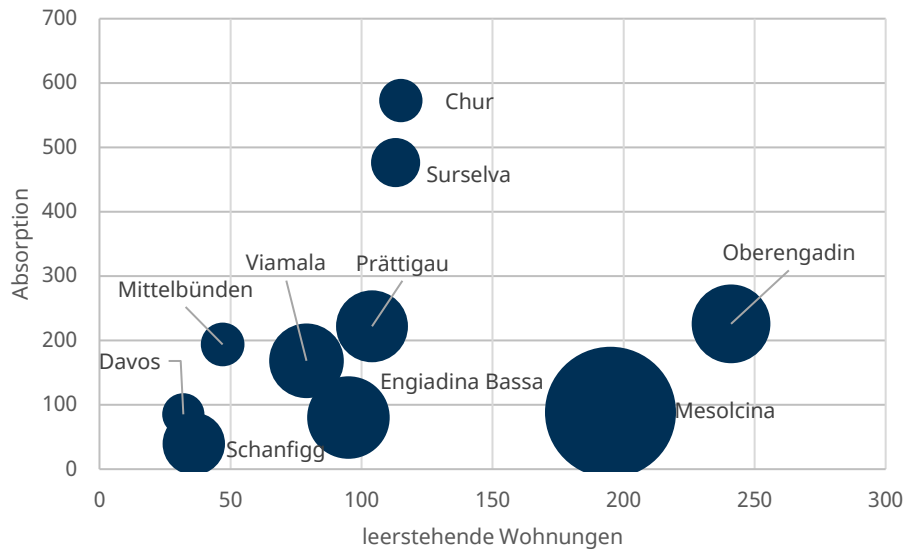


Anmerkung: Wohnungsausweitung 2017-2022 in % von Bestand 2017.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.



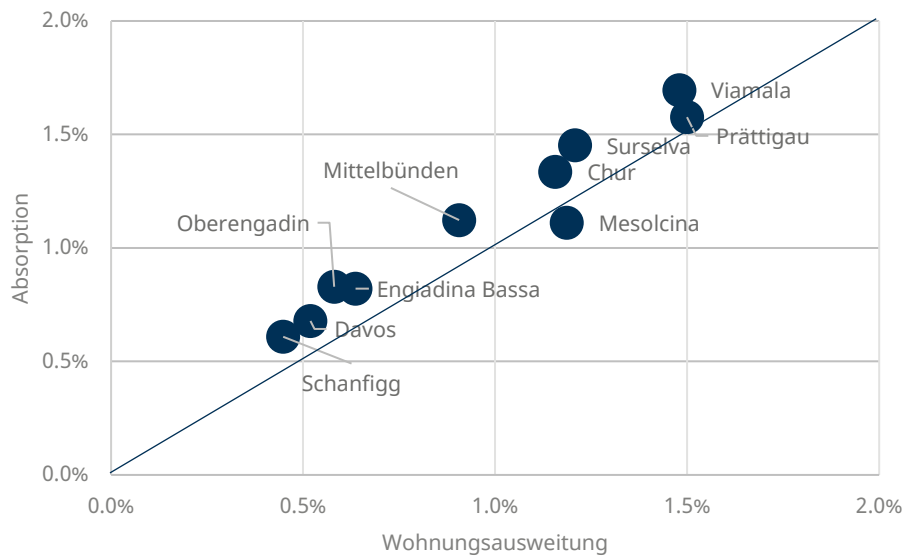
## Jährliche Absorption (2017-2022) und Leerstand in den MS-Regionen



Anmerkung: Durchschnittlich absorbierte Wohnungen pro Jahr (2017-2022). Kreisgrösse in Abhängigkeit der Leerstandsziffer 2023.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

## Absorption und Wohnungsausweitung zwischen 2017-2022 in den MS-Regionen



Anmerkung: Durchschnittlich absorbierte Wohnungen sowie Wohnungsausweitung in % des Wohnungsbestandes 2022. Eine Positionierung oberhalb der 45-Gradlinie zeigt, dass die Wohnungsabsorption höher liegt als die Wohnungsausweitung und somit, dass sich der Leerstand reduziert hat.

Quelle: BFS, Modellierung Avobis.

## 4.2. Fazit Marktlage

Die Wohnungsausweitung wurde im letzten Jahrzehnt durch das Zweitwohnungsgesetz mitbestimmt, und zwar mit einem vorübergehend deutlichen Anstieg der Bauinvestitionen (vornehmlich von Privaten) und einem temporären Anstieg der Leerstände, welcher in vom Gesetz betroffenen Gemeinden deutlich höher ausfiel. Die erhöhte Wohnungsausweitung wurde mittlerweile vollständig vom Markt absorbiert und die Wohneigentumspreise haben in den letzten drei Jahren überdurchschnittlich stark zugenommen.

Insgesamt signalisieren die niedrigen Leerstände einen angespannten Wohnungsmarkt, da sie unter dem optimalen Leerstandsniveau liegen und dies sowohl beim Mietwohnungs- als auch beim Wohneigentumsmarkt. Avobis schätzt die Situation für den Mietwohnungsmarkt dabei etwas kritischer ein. Für einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt sollte die Leerstandsziffer bei rund 1.5 Prozent liegen, um keinen Druck auf die reale Mietpreisentwicklung auszuüben und um die Suchkosten für Umziehende gering zu halten. Bei Wohneigentum reicht in der Regel ein Leerstand von um einem halben Prozent aus. Auch kann in Graubünden der aktuell geringe Leerstand beim Wohneigentum daher rühren, dass mit der Erwartung weiter steigender Preisen die Verkaufsbereitschaft abnimmt.

Die Betrachtung der Inseratevolumen sowie die Tatsache, dass fast die Hälfte der Wohnungen Zweitwohnungen sind, die bei der Leerstandserhebung im Gesamtwohnungsbestand mitgezählt werden – aber wenig relevant für die Wohnraumversorgung der Ortsansässigen sind – zeigen: Die sehr geringe Leerstandsziffer von 0.58 Prozent dürfte die Marktanspannung etwas überzeichnen. Es sind vielerorts immer noch Inserate vorhanden, welche Umzüge ermöglichen. Dennoch führt die Situation aktuell zu Effekten wie steigenden Mieten und hohen Suchkosten. Eine höhere Marktliquidität würde ermöglichen, dass Bewohnende bei veränderter Lebensphase rascher umziehen und Platz für andere Haushalte schaffen könnten (Stichworte Belegungsdichte und Flächenverbrauch pro Kopf). Wie gesehen hat sich die Umzugsquote im Kanton in den letzten beiden Jahren reduziert. Die Erfahrungen von Avobis aus der Bewirtschaftung sind, dass ältere Personen selten ausziehen und etwa in Neubauwohnungen ziehen. Diese werden vornehmlich von jüngeren Haushalten bezogen.

Die kantonale Sicht verdeckt wiederum unterschiedliche Situationen in den Regionen und Gemeinden. In der MS-Region Davos ist die Marktanspannung am grössten. Auch in den Regionen Chur, Surselva und Mittelbünden ist die Wohnungsknappheit ausgeprägt. In der Mesolcina hingegen deutet die Leerstandserhebung auf ein gewisses Überangebot hin. Im Unterengadin dürften Angebot und Nachfrage nur geringfügig aus dem Gleichgewicht sein. Auch in vielen Gemeinden der Region Viamala ist die Situation nicht als kritisch einzuschätzen, da keine Übernachtung besteht. In der MS-Region Oberengadin ist zwar die Nachfrage sehr hoch bei knappem Angebot, dennoch stehen einige Wohnungen leer. Dies deutet darauf hin, dass hier einige Wohnungen hinsichtlich Lage (erhöhter Leerstand in Poschiavo), Preis oder Qualität nicht der Nachfrage entsprechen.

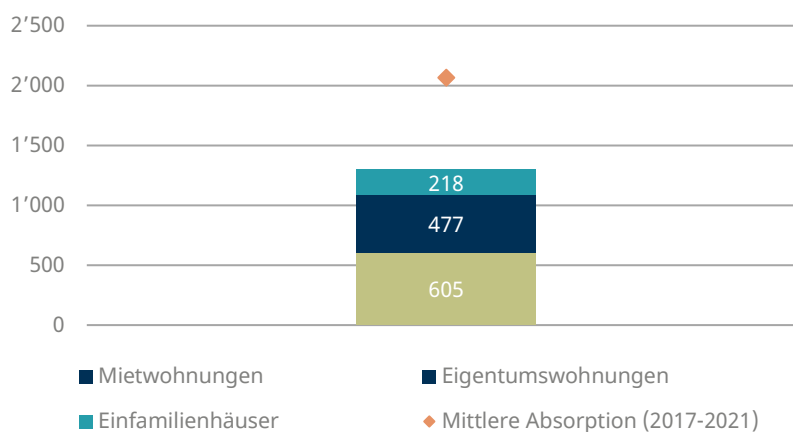
Die Wohnungsknappheit zeigt sich insgesamt in der Mehrheit der Bündner Gemeinden. In 59 der 101 Gemeinden liegt die Leerstandsziffer unter einem halben Prozent. In nur zehn Gemeinden liegt sie über zwei Prozent.

## 4.3. Kurzfristiger Marktausblick

Zur heutigen Markanspannung beigetragen hat die verhältnismässig geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre. In erster Linie haben Privatpersonen die Neubautätigkeit reduziert. Institutionelle sowie Bau- und Immobiliengesellschaften haben ihre Investitionen nur geringfügig vermindert. Insbesondere in den Jahren 2019 und 2020 wurden wenige Wohnungen bewilligt, was zusammen mit der Zunahme bei den Zuzügen aus der Schweiz und dem Ausland sowie der weiter sinkenden Haushaltsgrösse den Wohnungsleerstand stark und rasch verringert hat.

Im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung hat die Bautätigkeit in Graubünden jüngst wieder Fahrt aufgenommen. Die Neubaubewilligungen liegen wieder auf einem Niveau um die 1'300 Neubauwohnungen pro Jahr. Demgegenüber steht aber eine jährliche Wohnungsabsorption von 2'066 zwischen 2017 bis 2021. Diese Zahl dürfte die effektive Absorption etwas überzeichnen aufgrund von statistischen Nachführungen. Für den Anstieg der Planungstätigkeit ist auch der Mietwohnungsbau verantwortlich, was angesichts der regen Nachfrage sehr willkommen ist. Auch bei Eigentumswohnungen ist die Baupipeline wieder stärker gefüllt als in den Jahren zuvor. In der Wirtschaftsregion Mittelbünden liegt die erwartete Ausweitung aus Neubauten sogar über der vergangenen Absorption, was eine Entspannung bei der Wohnungsknappheit wahrscheinlich macht. Die Gegenüberstellung von erwarteter Ausweitung und vergangener Absorption zeigt, dass die Projektierungstätigkeit immer noch zu gering sein dürfte für eine Entspannung der Wohnungsknappheit, sofern die Nachfrage nicht nachlässt. Da auch zusätzliche Wohnungen durch Umbauten entstehen und die Absorption etwas überzeichnet ist, ist die Diskrepanz in untenstehender Abbildung aber zu relativieren. Die schwierige Datenlage erschwert eine genaue Einschätzung des Ausblicks.

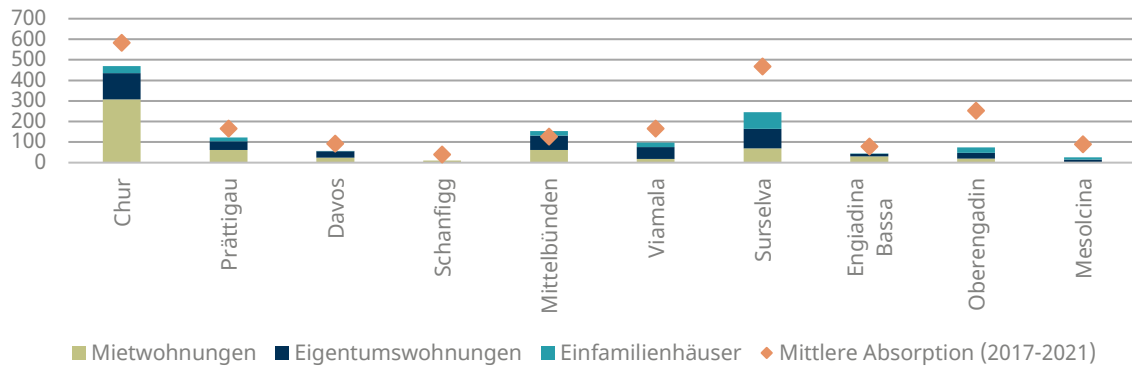
Erwartete Ausweitung aus Neubauten und vergangene Absorption



Anmerkungen. Absorption: Durchschnittliche jährliche absorbierte Menge an Wohnungen zwischen 2017 und 2021. Erwartete Ausweitung bezieht sich auf Baubewilligungen für Neubauprojekte in den vergangenen 12 Monaten. In den letzten Jahren wurden zusätzlich zu den Neubauwohnungen viele neue Wohnungen aus Um- oder Anbauten geschaffen.

Quelle: Documedia, BFS, Modellierung Avobis.

## Erwartete Ausweitung aus Neubauten und vergangene Absorption in den MS-Regionen



Quelle: Documedia, BFS, Modellierung Avobis.

In der jüngsten Vergangenheit (2019-2021) wurden die meisten Wohnungen von Bau- und Immobiliengesellschaften erstellt. Baugenossenschaften sowie auch die öffentliche Hand tragen weiterhin relativ wenig zum Neubau bei. Der Marktanteil von gemeinnützigen Wohnungen ist mit einem Prozent am Wohnungsbestand immer noch sehr gering.

Nach der Preisstagnation und späteren Reduktionsphase zwischen 2014 und 2017 haben sich die Immobilienpreise in Graubünden wieder deutlich erholt und steigen seit 2019 rascher als im nationalen Durchschnitt. Über alle Segmente hinweg deuten die Seitwärtsbewegungen bei den Angebotsmieten und -preisen der letzten Monate sowie bei Leerständen und Angebotsvolumen darauf hin, dass die Marktanspannung nun ihren Höhepunkt erreicht haben könnte. Die Baupipeline ist aber immer noch zu wenig gefüllt für eine klare Entspannung – insbesondere im Mietwohnungsbereich – sofern die Zuwanderung nicht deutlich nachlässt. Im Gegensatz zur Gesamtschweiz ist eine angebotsseitige Entlastung im Ausblick jedoch wahrscheinlich bzw. hat schon eingesetzt. Es stellt sich die Frage, ob die Zunahme der Ferienwohnungsnachfrage während der Corona-Pandemie nachhaltig ist oder nicht. Bei der ausländischen Nachfrage nach Ferienwohnungen spielt neben Regulierungen im Ausland der Wechselkurs eine gewichtige Rolle. Die gestiegenen Finanzierungskosten und Wohneigentumspreise sowie die sich abkühlende Wirtschaft könnten etwas Druck aus der Nachfrage nach Ferienwohnungen (vom In- und Ausland) nehmen und somit auch die Anreize für Umwandlungen von Erst- in Zweitwohnungen reduzieren. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen reagiert üblicherweise stärker auf Einkommens- und Preisveränderungen als die der Erstwohnungen und ist damit auch schwieriger vorherzusagen.

#### 4.4. Eigenheiten des Bündner Wohnungsmarkts

Der Bündner Wohnungsmarkt weist neben seiner Heterogenität weitere Eigenheiten auf. Zum einen ist der Mietwohnungsmarkt verhältnismässig klein, was die Frage der Versorgung in Zeiten von Wohnraumknappheit und steigenden Immobilienpreisen in den Vordergrund rückt. Zum anderen ist der Anteil an Kleinwohnungen sehr gross, was an der älteren Bevölkerungsstruktur, den vielen (Saison-)Fachkräften und den vielen Zweitwohnungen liegt. Das zeigt sich auch in einer geringen und weiter sinkenden Haushaltsgrösse und dem damit einhergehenden überdurchschnitt-

lichen Flächenverbrauch sowie der geringen Belegungsdichte im Kanton Graubünden. Der Flächenverbrauch hat überdurchschnittlich stark zugenommen in den letzten Jahren. Der Wohnflächenverbrauch wird somit in Graubünden nicht nur durch das dynamische Haushaltswachstum, sondern auch durch einen steigenden Flächenverbrauch pro Kopf getrieben. Letzterer ist in der Regel stark von der Wohnform abhängig (ältere und Single-Haushalte konsumieren mehr m<sup>2</sup> pro Kopf). Die Prognosen legen für Graubünden nahe, dass sich die demographische Alterung akzentuieren wird. Damit steigt der Allokationsdruck für eine optimalere Aufteilung der Haushalte auf den Wohnraum. Die Erfahrungen von Avobis sind, dass die Neubauwohnungen im Kanton kleiner (bezüglich m<sup>2</sup>) werden. Der Bedarf hierfür dürfte auch zunehmen. Eine Verdichtung nach innen ist auch in Graubünden zielführend, was aber nicht nur bauliche Verdichtung bedeutet. Die nun steigenden Bestandsmieten werden zwar Druck auf den Flächenverbrauch ausüben, dennoch braucht es weitere Anreize.

Indem der bestehende Wohnraum besser ausgelastet wird (Belegungsdichte und Flächenverbrauch pro Kopf), wird auch ohne Wohnungsausweitung Platz für mehr Personen geboten. Hier gilt es zu verhindern, dass Regulierungen zum bekannten Insider-Outsider-Problem führen. Preissteigerungen werden in den nachgefragten Standorten die Belegungsdichte erhöhen, den Flächenverbrauch pro Kopf reduzieren und Haushalte bewegen, weniger nachgefragte Gemeinden zu berücksichtigen. Bei öffentlichen und gemeinnützigen Bauträgerschaften kann über Flächen- und Belegungsvorschriften direkt Einfluss genommen werden. Aus immobilienökonomischer Sicht ist es wichtig, nicht zu stark in die Preisbildung einzugreifen. Die Preise sind als Signale für die Über- und Unterversorgung bedeutend. Tief gehaltene Bestandsmieten führen zu einer suboptimalen Allokation des Wohnraums, indem Mietende länger als nötig in überdimensionierten Wohnungen bleiben. Die Erfahrungen mit Wohnungsmarkt-Regulierungen zeigen, dass diese diverse Probleme nach sich ziehen.

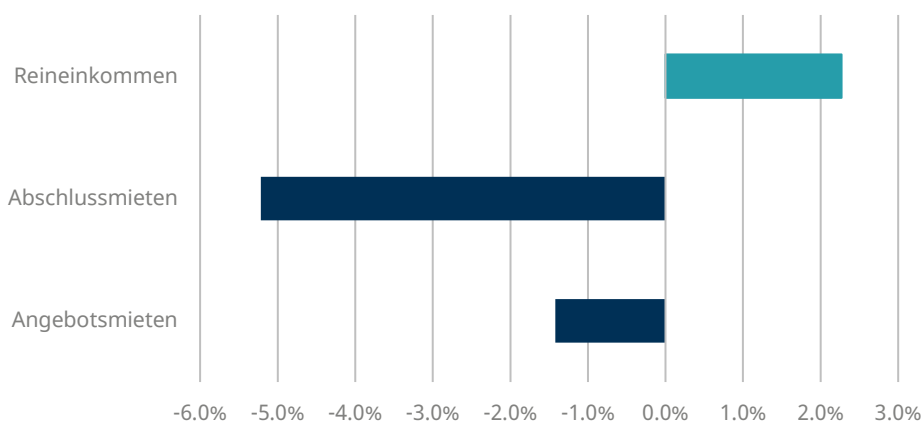
In den kommenden Jahren dürften Gebäude und Land von älteren Wohneigentumsbesitzern auf den Markt kommen und Platz für Familien oder je nach Bauzone auch für Mehrfamilienhausüberbauungen bieten. Dies ist aber ein kontinuierlicher Prozess, der kurzfristig nicht für eine merkliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen wird. Damit auf diesem Weg Wohnraum für mehr Personen entsteht, wird es wichtig sein, an den richtigen Orten ein attraktives und genügend grosses Angebot an altersgerechten Wohnungen zu haben. An den entsprechenden Standorten mit einer grösseren Anzahl an Personen im Alter von 70+ sollten genügend Angebote im Bereich stationäre Betten, Seniorenresidenzen, Seniorensiedlungen und Wohnen mit Service es der im Abschnitt 3.1.3 beschriebenen, älteren Eigentümerschaft einfacher machen, ihr zu gross gewordenes Wohneigentum abzugeben. Moderne Wohnformen wie z.B. Clusterwohnungen können hier helfen, den Flächenverbrauch pro Kopf zu verringern.

#### 4.5. Wohnkosten und Haushaltsbudget

Zwei Punkte sind bei der aktuellen Wohnungsknappheit zu mitberücksichtigen. Zum einen haben auch in Graubünden die Mietenden in den letzten Jahren von steigenden Einkommen und stagnierenden bis sinkenden Bestands- und Abschlussmieten profitiert. Die Ausgaben für die Wohnkosten am Haushaltsbudget dürften gesunken sein. Dies ändert sich nun und stellt in erster Linie für die einkommensschwachen Haushalte eine Herausforderung dar. Neben den Wohnkosten spielen bei der Betrachtung der finanziellen Attraktivität von Wohnstandorten auch weitere obligatorische

Abgaben und Fixkosten eine Rolle. Abgesehen von den grösseren Tourismusgemeinden sind im Kanton Graubünden viele Gemeinden finanziell gesehen attraktive Wohnstandorte, dies dank eher geringer Einkommensteuerbelastung und geringem Immobilienpreisniveau<sup>9</sup>. Demgegenüber stehen jedoch auch geringere Einkommen als in den urbanen Gebieten der Schweiz. Zum anderen muss berücksichtigt werden, dass analog zur Gesamtschweiz auch in Graubünden der Leerstand von 2013 bis 2017 deutlich zugenommen hatte, worauf Investoren und Eigentümerschaft auch immer mit Zurückhaltung oder Devestition reagieren, um Angebot und Nachfrage auszugleichen. Die Wohnungsmarktentwicklungen sind stets und inhärent von konjunkturellen Zyklen geprägt. Die gewollte Migration wird auch wieder zurückgehen. Avobis erwartet nicht, dass durch die Pandemie und das «neue» multilokale Arbeiten ein nachhaltiger grosser Nachfrageschub für Graubünden entsteht. Eine erhöhte Wohnattraktivität für die Gruppe der Berufstätigen im Alter von 50+ ist aber durchaus möglich. Nichtsdestotrotz herrscht im Kanton heute ein Nachfrageüberhang. Aktuell kommen viele Entwicklungen zusammen, welche die Wohnungsversorgung schwieriger machen. Neben den gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten wird nun ab Herbst auch die Geldpolitik über den gestiegenen Referenzzinssatz die Bestandsmieten erhöhen. Dadurch ist es wichtig und richtig, sich nicht nur auf die kommende konjunkturelle Entspannung zu stützen, sondern im Bereich der Boden- und Wohnraumpolitik aktiv zu werden, was insbesondere für die Gemeinden gilt.

## Mietpreis- und Einkommensentwicklung in Graubünden von 2016 bis 2019



Anmerkung: Von 2008 bis 2019 ist das durchschnittliche Reineinkommen im Kanton um 6.2% gestiegen und die Abschlussmieten sind um 5.1% gesunken.

Quelle: Angebotsmieten: Avobis. Abschlussmieten: FPRE. BFS.

Die Angebotsmieten haben sich nun jüngst erhöht und in den nächsten Quartalen werden auch die Bestandsmieten durch die Referenzzinssatzerhöhungen steigen. Die Belastung des Haushaltsbudgets durch Wohnkosten wird somit zunehmen, da die nominalen Löhne kaum mit der Preisentwicklung Schritt halten werden. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass die Bündner dank sinkender Bestands- und sogar Abschlussmieten sowie steigenden Reineinkommen insgesamt in den letzten Jahren weniger für die Miete ausgeben mussten. Dies dürfte zum Teil auch

<sup>9</sup> Verwiesen sei hier auf die Berechnungen des frei verfügbaren Einkommens der Credit Suisse.

den gestiegenen Flächenverbrauch pro Kopf erklären. Wie stark die Mieten und somit die Mietausgaben gesunken oder gestiegen sind, lässt sich nicht klar beantworten. Dies hängt davon ab, welche Miete betrachtet wird. Personen, die in den letzten 15 Jahren ihre Wohnung nicht gewechselt haben, konnten vom sinkenden Referenzzinssatz profitieren, während zu- und umgezogene Personen in nachgefragten Märkten teils von steigenden bis stagnierenden Marktmieten (Abschlussmieten) tangiert waren. Auf Stufe Kanton Graubünden liegen aber selbst die Abschlussmieten im Jahr 2023 leicht unter dem Niveau von 2008 (gemäss Transaktionspreisindizes FPRE).

Auf kantonaler Ebene zeigt die Analyse keine Auffälligkeiten, dass sich die Knappheit auf einzelne Segmente bezieht und somit ein spezifisches «Problem» des preisgünstigen Segments darstellt. Die Auswertung der aktuellen Angebotsmieten zeigt, dass auf Stufe Kanton das Angebot an preisgünstigen Wohnungen als grundsätzlich genügend einzustufen ist bzw. der Mangel an preisgünstigen Wohnungen kein kantonsweites Problem darstellt. Die Frage des Zusatzbedarfs an preisgünstigen Wohnungen muss jedoch lokal untersucht werden.

Der Kanton hat sich attraktiver für Erwachsene in der Altersgruppe 50 bis 64 gezeigt. Für Familien mit Kindern ist die Lage unverändert; deren Anteil bleibt gering. Die Suchabos deuten darauf hin, dass bei Vierzimmerwohnungen in der Mietklasse von 1'500 bis 2'000 CHF/Mt. sowie bei Wohneigentum bei Preisen zwischen einer Mio. bis zwei Mio. CHF. eine Übernachtfrage besteht. In der Regel suchen Familien aus der Mittel- und Oberschicht entsprechende Neubauwohnungen mit genügend Fläche und Umschwung. Die Verknappung von Wohneigentum in vielen Gebieten erschwert die Wohnraumsuche für Familien zusätzlich.

## Literaturverzeichnis

Bericht zur Raumentwicklung und Raumordnung Graubünden 2022. Amt für Raumentwicklung, 2023.

DOSSIER THEMA WOHNRAUMENTWICKLUNG IN GRAUBÜNDEN, Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden, Luzius Stricker.

Interne Migration in der Schweiz. Bericht zuhanden des Bundesamts für Statistik. Autoren: Sara Carnazzi Weber, Sylvie Golay. 2005.

Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen. Fachhochschule Graubünden, im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT), 2023.

Monitore: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen. Fachhochschule Graubünden, im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus (AWT).

Monitoring und Analyse des Vollzugs und der Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes Vorkaufsrecht der Gemeinden – Bericht zuhanden des Bundesrates, Für Bundesamt für Wohnungswesen.

«Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen». Für das Bundesamt für Wohnungswesen. EBP Schweiz AG, 2023.

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus. In: *Schlussbericht an das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO)*, 2020. Herausgeber: Rütter Soceco AG (Autor/en: Dr. Carsten Nathani, Julia Brandes, Beat Burri, Dr. Ursula Rütter-Fischbacher, Tonio Schwehr, Raphael Schönbächler, Anna Zimmermann und Thomas Ammann).

Vorkaufsrecht der Gemeinden – Bericht zuhanden des Bundesrates. Bundesamt für Wohnungswesen. 2014.



## Impressum

Auftraggeber: Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden  
Ringstrasse 10  
7000 Chur

Kontaktperson: Bruno Maranta, Generalsekretär

Bearbeitung Avobis Advisory AG  
Brandschenkestrasse 38  
8001 Zürich  
T +41 58 958 90 00  
[www.avobis.ch](http://www.avobis.ch)

Projektleitung Raphael Schönbächler

Bearbeitung David Belart  
Raphael Schönbächler

Zeitraum Juli 2023 bis Dezember 2023

### Disclaimer:

Dieses Dokument wurde von der Avobis Group AG (nachfolgend „Avobis“) und deren Tochtergesellschaften mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Avobis gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Avobis im Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts Anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Bezug eines Beraters, die Information in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen.