GEMEINDE DAVOS

Wohnraumanalyse Davos

Kurzbericht



Bern, August 2022

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

Titelbild: © Gemeinde Davos, www.gemeindedavos.ch, IMG_0117.jpg

Auftraggeberin
Gemeinde Davos
Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung

Bearbeitende IC Infraconsult
Daniel Studer, Projektleiter
Korintha Bärtsch, stellvertretende Projektleiterin

Proj-Nr. 1981.01 / 01.02.23 / 1.2.23 / A / Baer, Std (F)
\\zihl\proj\1000\1981.01_davos_wohnraumanalyse\01_prod\bericht\20230201_davos_wohnraumanalyse_schlussbericht_web.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
2.	Wohnraumnachfrage	6
2.1	Bevölkerung	6
2.2	Privathaushalte	9
2.3	Einkommen und Vermögen	11
2.4	Nachfragesegmente	13
2.5	Fazit Wohnraumnachfrage	15
3.	Wohnraumangebot	16
3.1	Wohnungen	16
3.2	Zweitwohnungen	19
3.3	Neu erstellte Wohnungen	21
3.4	Wohnungen im Einfluss der Gemeinde	22
3.5	Fazit Wohnraumangebot	23
4.	Marktergebnis	24
4.1	Leerwohnungen	24
4.2	Miet- und Kaufpreise	25
4.3	Fazit Marktergebnis	27
5.	Synthese	28
6.	Empfehlungen und Ausblick	30

Anhang

A1	Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt Davos	32
A2	Quellen und Grundlagen	34

1. Ausgangslage

Ausgangslage

Das Vorfinden von günstigem Wohnraum, wie im «Leitbild Davos» enthalten, ist in der Gemeinde bereits seit einigen Jahren ein aktuelles Thema. Die Thematik wurde auch in der Politik aufgegriffen. Verschiedene politische Vorstösse und Initiativen dazu wurden eingereicht und diskutiert oder sind noch hängig[1]. Weiter soll bis Ende Jahr das Kommunale räumliche Leitbild (KrL) als Basis für die darauffolgende Ortsplanungsrevision erstellt werden.

Auftrag/Ziele

Für die Weiterbearbeitung des Themas «Wohnen» im KrL sollen im Rahmen einer Analyse zum Wohnungsmarkt Davos zusätzliche Grundlagen erarbeitet werden. Diese sollen anschliessend in der zweiten Jahreshälfte als Basis für die Diskussion über eine allfällige Wohnraumstrategie verwendet werden können. Dabei geht es auch darum, ein Bewusstsein für den allfälligen Handlungsbedarf und mögliche Handlungsspielräume, u.a. im Hinblick auf das zukünftige Angebot, zu schaffen. Die Analyse soll auf zentrale Fragestellungen möglichst faktenbasierte Antworten geben, welche im vorliegenden Kurzbericht zusammengefasst sind. Die Wohnraumanalyse bildet eine erste Übersicht und den Einstieg in die komplexe Thematik. Es sollen insbesondere Antworten auf folgende Hauptfragen gefunden werden:

- Gibt es in der Gemeinde Davos genügend Wohnraum für alle Menschen, die in der Gemeinde wohnen möchten?
- Welche Rolle spielt die Zweitwohnungsthematik in Bezug auf ausreichend bezahlbaren Wohnraum?
- Wie beeinflussen Megatrends den Davoser Wohnungsmarkt?
- Besteht Handlungsbedarf? Und falls ja, welche Massnahmen zur Verbesserung der Situation könnten ergriffen werden?

Grundlagen und Methodik

Aus methodischer Sicht stehen die Beschaffung, Aufbereitung und Analyse bestehender Daten zu Angebot, Nachfrage und Marktergebnis im Vordergrund. Diese sich am Wohnungsmarkt orientierenden Grundlagen werden in den Davoser Kontext gestellt und Erkenntnisse sowie Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Bei den Datengrundlagen stützen wir uns in der Regel auf öffentliche Statistiken des Bundes und des Kantons Graubünden. Teilweise haben Bund und Kanton für diesen Auftrag auch Spezialauswertungen erstellt. Vom Hochbauamt Davos sind ergänzend noch weitere Informationen eingeflossen, wie bspw. zum Thema «bewilligte Wohnungen». Nebst den Daten der öffentlichen Hand standen uns auch Daten von Dritten und verschiedene Berichte zur Verfügung. Die für das jeweilige Thema verwendeten Datenquellen und Definitionen werden zu Beginn der Kapitel 2–4 kurz vorgestellt. Eine Gesamtliste zu den Quellen findet sich im Anhang A2.

[1] Postulat «Wohnraumattraktivität der Gemeinde Davos» vom 3. Juni 2022, Postulat «Altersstrategie für die Gemeinde Davos» vom 28. April 2022, Interpellation «Entwicklung Mietwohnungsmarkt in der Gemeinde Davos» vom 24. März 2022, Interpellation «Strategie Wohnen im Alter in der Gemeinde Davos» vom 16. Dezember 2021, Petition «Familien- statt Zweitwohnungen» vom 18. Januar 2021, Volksinitiative für «Mehr bezahlbare Wohnungen in Davos» vom 24. Mai 2019

Megatrends

Als weitere Grundlage wurden auch die Megatrends berücksichtigt. Sie geben Hinweise auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen und Entwicklungen. Die wichtigsten Megatrends (und *Gegentrends*) mit möglichem Einfluss auf den Wohnungsmarkt von Davos sind:

- Globalisierung (zunehmend vernetzte Welt; globaler Austausch von Ideen, Waren, Talenten, Wettbewerb, Geopolitik): Die Zusammensetzung der Nachfrage wird noch internationaler und die Architektur ebenfalls. *Gegentrend: Nationalisierungs-Tendenzen*
- Demografischer Wandel (Die Bevölkerung wird mehr, älter, vielfältiger und regional unterschiedlicher verteilt.): Die Nachfrage verändert sich entsprechend (u.a. «Silver Society»). *Gegentrend: Zunahme an Wohnungsfreisetzungen für junge Familien*
- Individualisierung (Kulturprinzip der westlichen Welt; Freiheit der Wahl, Selbstverwirklichung, Selbstbestimmung): Anzahl kleine Haushalte und Wohnraumfläche pro Kopf steigen. *Gegentrend: «Wir-Kultur», «Sharing-Angebote»*
- Neo-Ökologie und Klimawandel (Neuausrichtung der Werte der globalen Gesellschaft, mehr Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit): grössere Nachfrage nach Qualität beim Wohnraumangebot, inkl. Umgebung. *Gegentrend: Festhalten am Bekannten, nachbarschaftliche Spannungen*
- Urbanisierung (mehr Menschen leben weltweit in Städten; Städte als wichtigste, hoch-komplexe Lebensräume). *Gegentrend: Revival des Dorfes*
- Mobilität (steigender Bedarf und Vielfalt an Mobilitätsformen, Ineinandergreifen Arbeit-Wohnen-Freizeit). *Gegentrend: Die Seele muss mitkommen*
- New Work/Neues Arbeiten (Symbiose von Leben und Arbeiten; Sinnfrage wichtiger als klassische Karriere). *Hinweis: Telearbeit ist nicht für alle Branchen möglich*
- Gesundheit (prägt sämtliche Lebensbereiche und neue Erwartungen an Gesundheitssystem; Gesundheit als zentrales Lebensziel). *Hinweis: Thema ist teilweise sehr kostenintensiv*

Aufbau Bericht

Der Aufbau des Berichts leitet sich aus den Grundlagen und der Methodik ab. In Kapitel 2 liegt der Fokus auf der Wohnungsnachfrage (Bevölkerung, Haushalte, Einkommen, Nachfragesegmente) und in Kapitel 3 auf dem Wohnungsangebot (Wohnungen, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen und Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Wohnverhältnisse). Kapitel 4 umfasst das Marktergebnis (Leerwohnungen, Mietpreise) und im abschliessenden Kapitel 5 werden anhand der Ergebnisse der Kapitel 2-4 mit einer Synthese erste Antworten auf die zentralen Fragestellungen gegeben. Weiter werden Empfehlungen zuhanden der Gemeinde sowie ein kurzer Ausblick skizziert.

2. Wohnraumnachfrage

Einleitung

In Kapitel 2 liegt der Fokus auf den Personen und Haushalten, die in Davos Wohnraum nachfragen. Im Rahmen der Wohnungsnachfrage werden insbesondere die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, die Einkommens- und Vermögenssituation der Bevölkerung sowie verschiedene Nachfragesegmente analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen der Wohnungsnachfrage sind insbesondere:

- die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) vom Bundesamt für Statistik (BFS),
- die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) des BFS,
- Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021 des Amts für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden,
- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik Davos (GWS) des BFS,
- ein Auszug der Steuerdaten Davos von der Steuerverwaltung des Kantons Graubünden sowie
- die Nachfragesegmente aus dem Gemeindecheck Wohnen Davos von Fahrländer Partner.

2.1 Bevölkerung

Bevölkerung

Das Bundesamt für Statistik (BFS) unterscheidet zwischen der ständigen und der nicht ständigen Wohnbevölkerung. Die ständige Wohnbevölkerung umfasst alle schweizerischen Staatsangehörigen mit einem Hauptwohnsitz in der Schweiz und alle ausländischen Staatsangehörigen mit einer Anwesenheitsbewilligung für mindestens 12 Monate oder ab einem Aufenthalt von 12 Monaten in der Schweiz, das heisst, Niedergelassene, Aufenthalterinnen und Aufenthalter (inkl. anerkannte Flüchtlinge), Kurzaufenthalterinnen und -aufenthalter mit einer kumulierten Aufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, Personen im Asylprozess mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von mindestens 12 Monaten, sowie Diplomaten und internationale Funktionärinnen und Funktionäre und deren Familienangehörige.

Zur nichtständigen Wohnbevölkerung zählen ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine Aufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten sowie Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) und Schutzbedürftige (Ausweis S) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von weniger als 12 Monaten.

Ständige Wohnbevölkerung

In Davos betrug die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2020 gemäss Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) 10'832 Personen. Seit 2013 (11'211 Einwohner:innen) nimmt die Bevölkerungszahl kontinuierlich ab.

Nichtständige Bevölkerung

In Davos umfasste 2020 die nicht ständige Bevölkerung 682 Personen. Das entspricht 6 % der Gesamtbevölkerung. Zwischen 2015 und 2019 sank dieser Anteil von 10 auf 6.3 %. Das entspricht einem Rückgang von 455 Personen. Zwischen 2019 und 2020 verzeichnete Davos einen markanten Rückgang der nicht ständigen Bevölkerung von 354 Personen. Dieser dürfte insbesondere auf die Covid-Pandemie zurückzuführen sein.

Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse wird der Fokus auf die ständige Wohnbevölkerung gelegt. Dabei gilt es aber zu beachten, dass die nichtständige Wohnbevölkerung für Davos von Bedeutung und ebenfalls auf Wohnraum angewiesen ist.

Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden

Der Kanton Graubünden hat im Kantonalen Richtplan das Szenario «Hoch» als Grundlage für seine Richtplanung gewählt. Die Gemeinde Davos soll dementsprechend in den nächsten rund 30 Jahren bis 2050 um 3'120 Personen auf 13'952 Einwohner:innen wachsen. Dies ist auch ein Ziel im Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL). Ohne die Ergreifung konkreter Massnahmen ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Szenario Mittel verläuft und damit abnimmt.

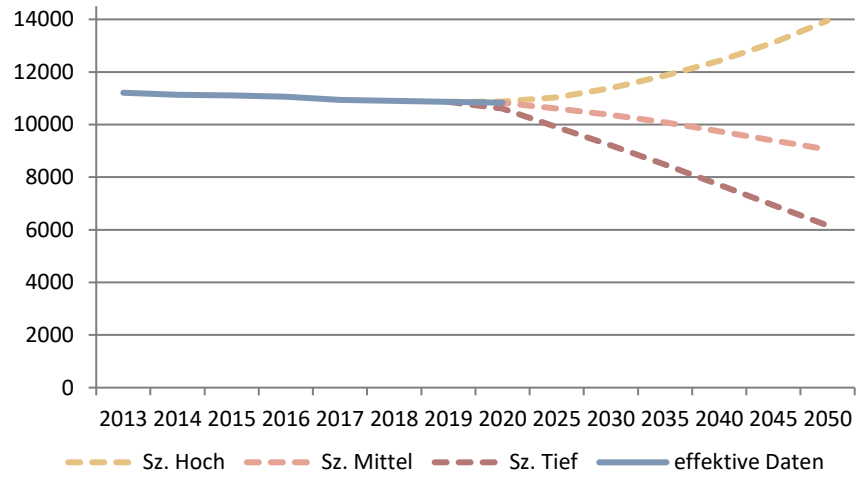


Abbildung 2-1: Bevölkerungsperspektiven des Kantons Graubünden
Quelle: Kantonale Bevölkerungsszenarien - Entwicklung der Ständigen Wohnbevölkerung 2020-2050, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

Geschlecht

Die Verteilung zwischen Mann und Frau ist ziemlich eingemittet und bewegt sich seit 2010 bei 49.6 % Männer / 50.4 % Frauen bzw. bei 50.1 % Männer und 49.9 % Frauen im 2020.

Altersstruktur

Im Vergleich zum schweizerischen Mittelwert hat Davos einen etwas unterdurchschnittlichen Anteil an Kindern (Altersklasse 0–14). Obwohl der Anteil in Davos in den letzten 10 Jahren um ein halbes Prozent angestiegen ist, liegt er immer noch 2 % unter dem schweizerischen Durchschnitt. Der demografische Wandel ist auch in Davos zu beobachten. So ist der Anteil der Senior:innen in den letzten Jahren angestiegen. Mit 15.6 % im Jahr 2020 liegt er über dem schweizerischen Durchschnitt (13.5 %).

Altersstruktur (ff)

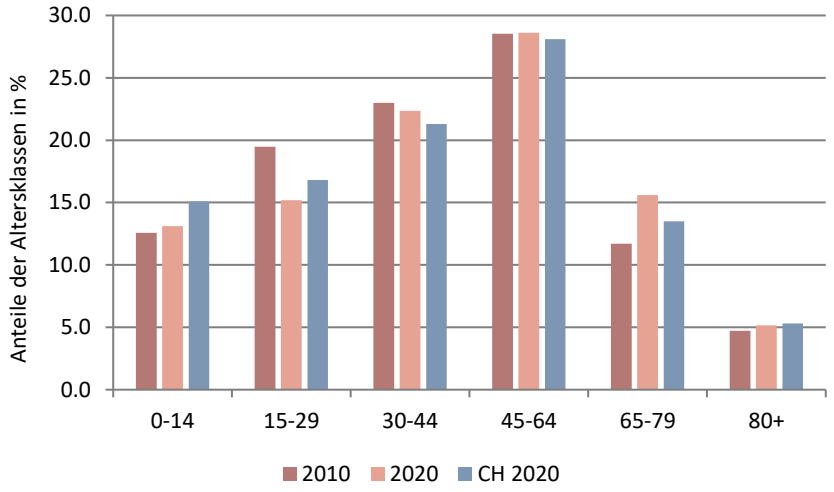


Abbildung 2-2: Entwicklung der Altersstruktur Davos von 2010 bis 2020 sowie Altersstruktur der Schweiz 2020
Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS

Staatsangehörigkeit

Der Anteil der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt bei rund 25%. Personen mit schweizerischer Staatsangehörigkeit (und allenfalls weiterer) machen rund 75 % der Bevölkerung aus. Von den rund 2'800 ausländischen Personen haben ein Drittel die deutsche, rund ein Viertel die portugiesische und rund 10 % die italienische Staatsbürgerschaft.

Beschäftigte

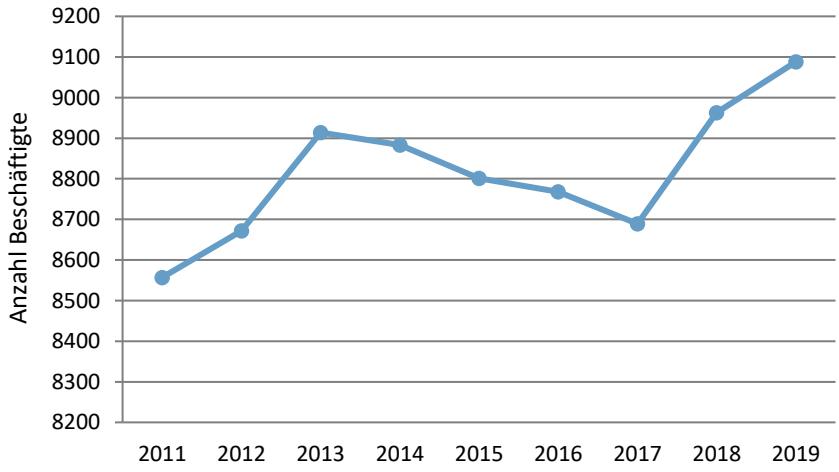


Abbildung 2-3: Entwicklung der Beschäftigtenzahl in Davos
Quelle: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS

2019 waren in Davos 9'088 Personen beschäftigt. Diese Zahl hat von 2011 bis 2019 um 531 Beschäftigte zugenommen. Die Aufteilung der Beschäftigten in die verschiedenen Sektoren liegt nur für das Jahr 2018 vor. Die überwiegende Mehrheit der Beschäftigten (86 %) ist im 3. Sektor tätig, 2 % im 1. Sektor und 12% im 2. Sektor.

Bewegungen der Pendler:innen

Im Jahr 2014 haben 6'525 Personen in Davos gewohnt und gearbeitet. 1'044 Personen sind von aussen nach Davos gependelt, 701 Davoser:innen arbeiteten an einem anderen Ort als Davos. Im Jahr 2018 ist die Anzahl der Personen, die in Davos leben und arbeiten auf 6'811, die Zahl der Zupendler:innen auf 1'179 gestiegen. Die Zahl der Wegpendler:innen ist auf 578 gesunken.



Abbildung 2-4: Veränderung Zu- und Wegpendler:innen Davos 2014 und 2018
Quelle: Erwerbstätige in Graubünden nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014 und 2018, Kanton Graubünden, Amt für Wirtschaft und Tourismus

2.2 Privathaushalte

Privat- und Kollektivhaushalte

Das BFS unterscheidet zwischen Privat- und Kollektivhaushalten. Privathaushalte bestehen aus alleinlebenden Personen oder Gruppen von Personen, die in der gleichen Wohnung leben. Kollektivhaushalte umfassen Alters- und Pflegeheime, Wohn- und Erziehungsheime, Internate und Wohnheime für Studierende, Institutionen für Menschen mit Behinderung, Spitäler und Heilstätten, Institutionen des Straf- und Massnahmenvollzugs, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylsuchende sowie Klöster und andere Unterkünfte religiöser Vereinigungen. Im Rahmen der vorliegenden Wohnungsmarktanalyse liegt der Fokus auf den Privathaushalten.

Privathaushalte

In Davos gab es im Jahr 2020 gemäss STATPOP 5’404 Privathaushalte. Die Zahl umfasst die ständige und nichtständige Wohnbevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Davos.

Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung

Bei den Haushalten nach Grösse und Zusammensetzung werden die Haushaltsmitglieder nach Anzahl Personen unterschieden. Mit rund 45 % sind in Davos die Einpersonenhaushalte am häufigsten vertreten, gefolgt von den Haushalten mit zwei Personen (rund 30 %). In Davos sind die Anteile der Einpersonenhaushalte rund 10 %-Punkte höher und die Haushalte mit zwei und mehr Personen entsprechend tiefer als im gesamtschweizerischen Mittel. Der Trend zu kleineren Haushalten hat in den letzten acht Jahren zugenommen.

Haushalte nach Grösse und Zusammensetzung (ff)

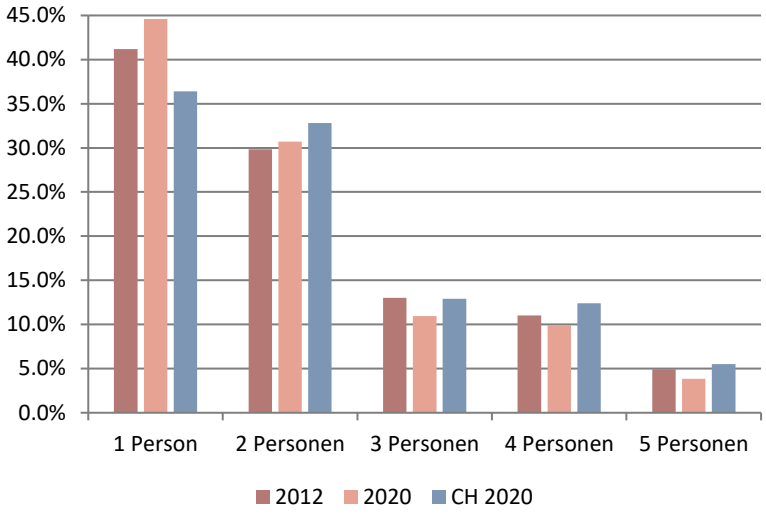


Abbildung 2-5: Zusammensetzung der Haushalte in Davos 2010 und 2020 sowie in der Schweiz 2020
Quelle: Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS

Haushalte nach Lebensphasen

Im Gemeindecheck von Fahrländer Partner & Sotomo sind die Lebensphasen 2020 aufgeführt. Daraus lässt sich erkennen, dass in rund der Hälfte aller Einpersonenhaushalten «Ältere Singles (55+ J.)» leben. Dies stützt die These des demografischen Wandels. Rund ein Viertel aller Haushalte sind Familienhaushalte.

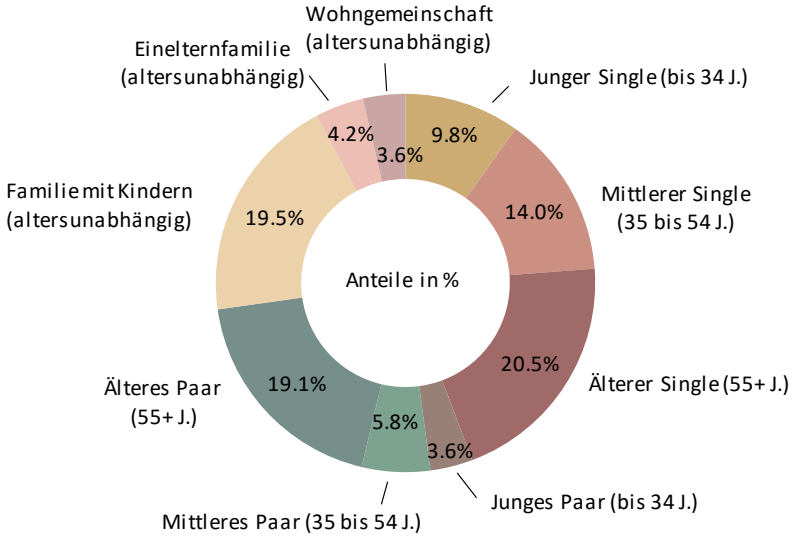


Abbildung 2-6: Lebensphasen Davos 2020
Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Lebensphasen 2020

2.3 Einkommen und Vermögen

Sonderauswertung Steuerdaten

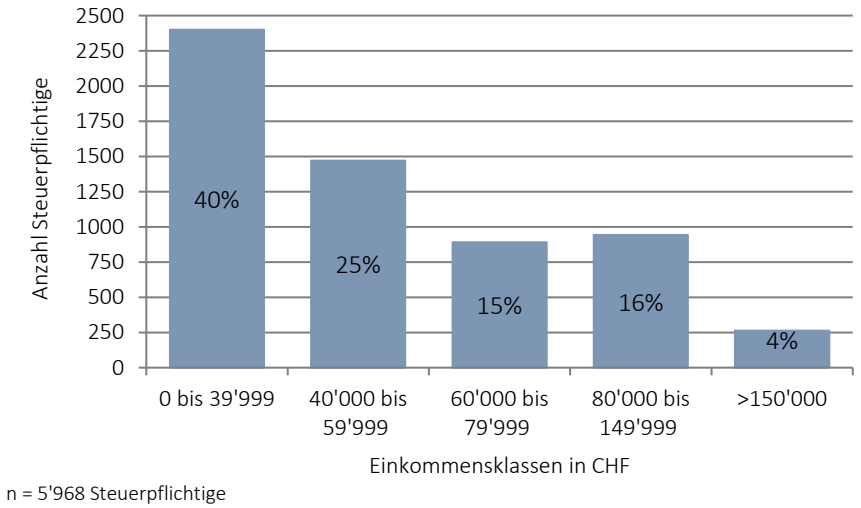
Eine anonymisierte Sonderauswertung der Steuerdaten 2020 natürlicher Personen in Davos durch die Steuerverwaltung des Kantons Graubünden ermöglicht Aussagen über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse. Beim Einkommen interessiert im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt insbesondere das verfügbare Einkommen, von dem höchstens 30 % für das Wohnen aufgewendet werden sollte.[2]

Bei den ordentlich veranlagten natürlichen Personen entspricht der approximative Wert für das verfügbare Einkommen (Einkommen gemäss Steuererklärung ohne Abzüge) dem Total der Einkünfte und Vermögenserträge pro Jahr. Dabei handelt es sich einerseits um Einkommens- und Vermögenszahlen von Einzelpersonen und andererseits von Haushalten (wenn durch Heirat oder eingetragene Partnerschaft gemeinsam versteuert). Bei den Quellensteuerpflichtigen handelt es sich jeweils um das monatliche Bruttoeinkommen von Einzelpersonen. Dieses umfasst auch die vom Arbeitgebenden übernommenen Beiträge für Altersvorsorge, Versicherungen und Quellensteuern und dürfte in den allermeisten Fällen höher als das verfügbare Einkommen sein.

Verfügbares Einkommen Steuerpflichtige

Von den knapp 6'000 Steuerpflichtigen in Davos weisen 2’400 bzw. gut 40 % ein jährlich verfügbares Einkommen von weniger als 40'000 CHF auf (3'333 CHF/Monat). Bei weiteren gut 25 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen zwischen 40'000 und 59'999 CHF (3’333–5'000 CHF/Monat). Jeweils knapp 900 Personen bzw. rund 15 % verfügen über ein Einkommen zwischen 60’000–79'999 CHF (5’000–6'667 CHF/Monat) und zwischen 80’000–149'999 CHF (6’667–12'500 CHF/Monat). Bei rund 4 % der Steuerpflichtigen liegt das verfügbare Einkommen über 150'000 (12'500 CHF/Monat). Somit weisen rund 80 % der Steuerpflichtigen Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus.

Einkommen Steuerpflichtige



n = 5'968 Steuerpflichtige

Abbildung 2-7: Verfügbares Einkommen der Steuerpflichtigen, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

[2] Dass Wohnkosten nicht mehr als 30 % des gesamten Haushaltseinkommens betragen dürfen, ist kein offizieller, jedoch ein in der Praxis verwendeter Richtwert (z.B. bei Budgetberechnungen der Behörden oder bei der Hypothekenvergabe der Banken).

Bruttoeinkommen Quellensteuerpflichtige

Quellensteuerpflichtige zählen nicht zur ständigen Wohnbevölkerung und wohnen kürzer als 12 Monate in Davos. Von den 2020 insgesamt knapp 4'100 quellsteuerpflichtigen Personen in Davos verfügen rund die Hälfte (48 %) über ein monatliches Bruttoeinkommen zwischen 3'000 und 4'999 CHF. Bei 16 % liegt das Bruttoeinkommen unter 3'000 CHF und bei rund einem Drittel (36 %) über 5'000 CHF. Rund 9 % der Quellensteuerpflichtigen verfügen über ein monatliches Einkommen von 8'000 CHF und mehr.

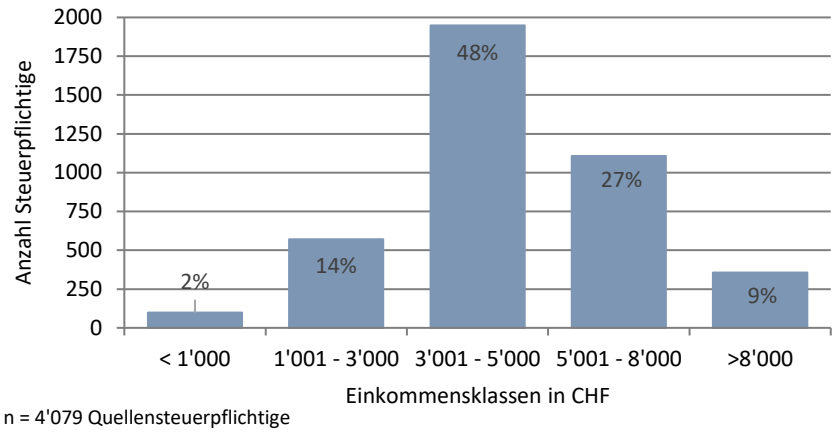


Abbildung 2-8: Bruttoeinkommen der Quellensteuerpflichtigen, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

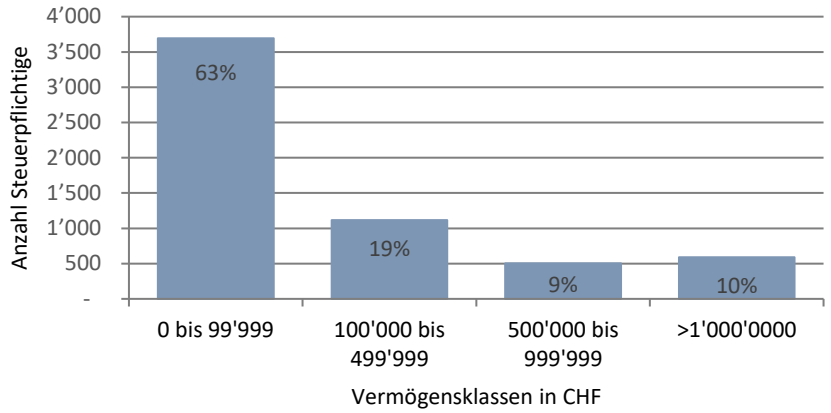
Verfügbares Einkommen für das Wohnen

Bei der Annahme, dass die Wohnkosten 30 % des verfügbaren Einkommens nicht übersteigen sollten, stehen in Davos rund 40 % der knapp 6'000 ordentlichen Steuerpflichtigen monatlich maximal 1’000 CHF für das Wohnen zur Verfügung. Für weitere 25 % der Steuerpflichtigen liegt das monatlich maximale Wohnbudget bei 1'500 CHF und für weitere 15 % der Steuerpflichtigen bei 2'000 CHF. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Steuerpflichtigen einer Einkommensklasse das jeweils maximale Einkommen erzielen.

Vermögen Steuerpflichtige

Knapp 3'700 bzw. 63 % der Steuerpflichtigen (Einzelpersonen bzw. Haushalte bei Verheirateten), die in Davos ordentlich steuerpflichtig sind, verfügen über kein oder maximal 100'000 CHF Vermögen. Rund 19 % weisen ein Vermögen von 100’000–500'000 CHF und 9 % ein Vermögen von 500’000–1'000’000 CHF auf. 10 % der Steuerpflichtigen haben ein Vermögen von 1 Mio. CHF und mehr.

Vermögen Steuerpflichtige (ff)



n = 5'899 Steuerpflichtige

Abbildung 2-9: Vermögen der Steuerpflichtigen, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

2.4 Nachfragesegmente

Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Im Gemeindecheck Wohnen weisen Fahrländer Partner neun verschiedene Nachfragesegmente für den Wohnungsmarkt aus, die auf der Vollerhebung der Haushalte in der Volkszählung 2000 beruhen, nach den drei Dimensionen soziale Schicht, Lebensstil und Lebensphase gebildet und jeweils auf den neusten Stand fortgeschrieben werden.[3] Eine Übersicht der 9 Nachfragesegmente findet sich in Anhang A1.

Nachfragesegmente in Davos

In Davos zählen rund 39 % (Schweiz: 35 %) der Haushalte zu den drei Nachfragesegmenten «Ländliche Traditionelle», «Moderne Arbeiter» und «Improvisierte Alternative». Diese drei Segmente weisen einen eher tiefen sozialen Status und ein eher tiefes Einkommen auf. Auch aufgrund ihres verfügbaren Wohnbudgets sind sie preissensibel und haben eine eher geringe Neigung zu Wohneigentum. Sie bevorzugen 3-4 Zimmerwohnungen in einem familiären Umfeld und haben eher geringe Ansprüche an Flächenbedarf, Ausbaustandard und technische Ausrüstung.

In Davos weisen rund 34 % (Schweiz: 31 %) der Haushalte einen eher mittleren sozialen Status, eine mittlere Ausbildung und ein mittleres Einkommen auf («Aufgeschlossene Mitte», «Klassischer Mittelstand», «Etablierte Alternative»). Entsprechend sind auch die Ansprüche an den Wohnraum und die Zahlungsbereitschaft etwas höher.

Rund 27 % (Schweiz: 34 %) der Haushalte zeichnen sich durch einen eher hohen Status, hohe Ausbildung und hohes Einkommen aus («Urbane Avantgarde», «Bildungsorientierte Oberschicht», «Bürgerliche Oberschicht»). Diese haben eine hohe Neigung zu eher grosszügigem Wohneigentum und ihre Preissensitivität ist eher gering.

[3] Detaillierte Beschreibung der Nachfragesegmente vgl. Fahrländer Partner & Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018

Nachfragesegmente (ff)

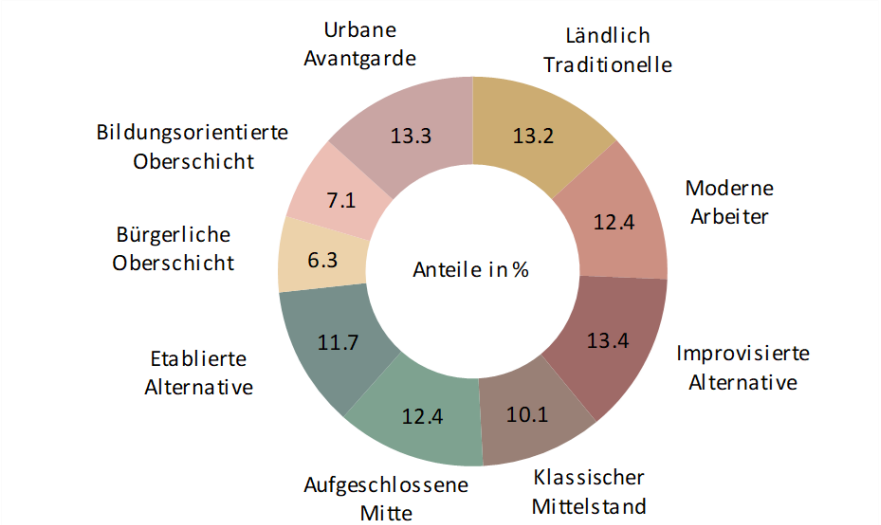
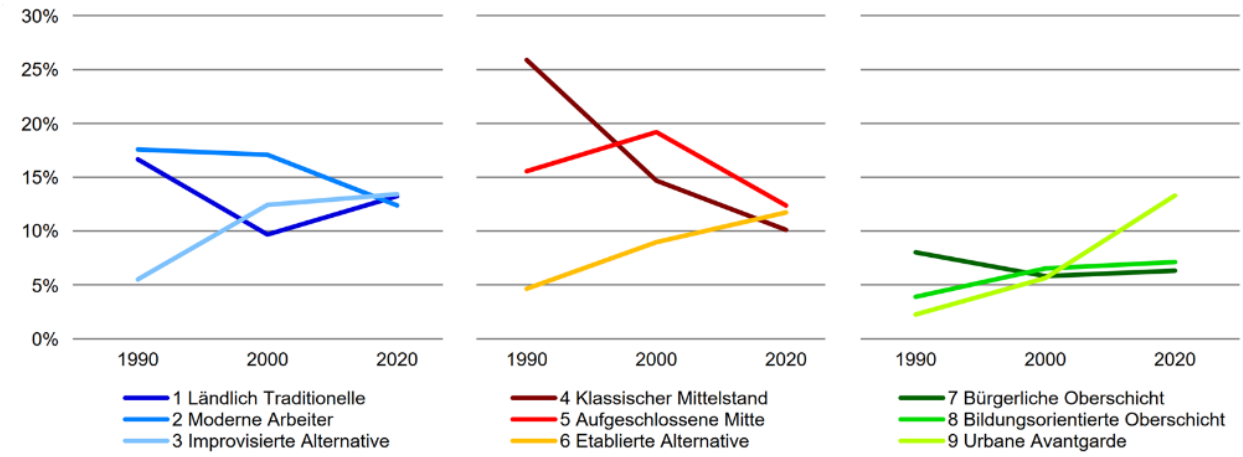


Abbildung 2-10: Anteile der Nachfragesegmente, Davos, 2020
Quelle: Fahrländer Partner&Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Entwicklung bei den Nachfragesegmenten

In den letzten 20 Jahren haben in Davos die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Bildungsorientierte Oberschicht» und Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Ländliche Traditionelle», «Traditionelle Arbeiter», «Klassischer Mittelstand», «Aufgeschlossene Mitte» und «Bürgerliche Oberschicht» haben abgenommen.

Die Entwicklung der Nachfragesegmente sind als grobe Tendenzen zu interpretieren. Die Rückgänge können nebst dem Weg- und Zuzug der entsprechenden Segmente auch auf die strukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung zurückzuführen sein. Beispielsweise können sich mit dem Übergang vom Erwerbs- ins Pensionsleben die Einkommensverhältnisse verändern und dazu führen, dass Haushalte einem anderen Nachfragesegment zugeordnet werden. In welchem Ausmass solche Ereignisse zutreffen, kann hier nicht beziffert werden.



Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Abbildung 2-11: Veränderung der Anteile der Nachfragesegmente, Davos, 1990, 2000 und 2020
Quelle: Fahrländer Partner&Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Gemeinde Davos, 2. Quartal 2022; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

2.5 Fazit Wohnraumnachfrage

Bevölkerung

Die ständige Bevölkerung in Davos hat in den letzten 10 Jahren leicht abgenommen. Bis zum Jahr 2050 gehen die regionalen Bevölkerungsperspektiven Szenario «Hoch» von einem Bevölkerungswachstum von 3’120 Personen aus.

Davos weist einen hohen Anteil an älteren Personen auf, während insbesondere die Zahl an Personen im Familiengründungsalter zurückgeht. Bis in 10 Jahren dürfte rund ein Drittel der Bevölkerung in Davos über 65 Jahre alt sein.

Die Zahl der Beschäftigten sowie der Zupendler:innen ist von 2014 bis 2018 angestiegen.

Haushalte

Davos weist einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil rund 5 % höher. In der Schweiz sowie in Davos ist der Anteil an Einpersonenhaushalten in der letzten Zeit angestiegen, was auf den demografischen Wandel und die Individualisierung zurückzuführen ist.

Rund ein Viertel aller Haushalte in Davos sind Familienhaushalte.

Einkommen und Vermögen

Rund 80 % der Steuerpflichtigen weisen Jahreseinkünfte von unter 80'000 CHF aus. Rund 20 % der Steuerpflichtigen können sich monatliche Wohnraumkosten von mehr als 2’000 CHF leisten. Bei den Quellensteuerpflichtigen, die allesamt erwerbstätig sind, ist das Wohnungsbudget etwas höher.

Nachfragesegmente

In den letzten 20 Jahren haben in Davos die Nachfragesegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» sowie «Bildungsorientierte Oberschicht» und «Urbane Avantgarde» zugenommen. Die Segmente «Ländlich Traditionelle», «Traditionelle Arbeiter», «Klassischer Mittelstand», «Aufgeschlossene Mitte» und «Bürgerliche Oberschicht» haben abgenommen.

3. Wohnraumangebot

Einleitung

In Kapitel 3 steht der Wohnraum von Davos im Fokus. Dieser kann potenziell auf den Wohnungsmarkt gelangen und dort erworben oder gemietet werden. Im Rahmen des Wohnungsangebots werden insbesondere die Wohnungsstruktur, Zweitwohnungen, neu erstellte Wohnungen sowie Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinden analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen des Wohnraumangebots sind insbesondere:

- ein Datensatz der Gebäude- und Wohnungsstatistik Davos (GWS) des Bundesamtes für Statistik (BFS),
- das Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE),
- die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS sowie
- ein Datensatz zu den Wohnungen im direkten und indirekten Einfluss der Gemeinde des Hochbauamts Davos.

3.1 Wohnungen

Wohnungen

Die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des BFS ist die harmonisierte und bereinigte Auswertung der Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) der Gemeinden. Die Wohnungen werden dabei u.a. nach Kategorie, Bauperiode, Zimmerzahl oder Wohnungsfläche unterschieden. Wenn nicht anders vermerkt, handelt es sich jeweils um die Gesamtwohnungszahl, unabhängig davon, ob die Wohnungen als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden oder leer stehen.

Wohnungen nach Gebäudekategorie

Im Jahr 2020 befanden sich drei Viertel der 12'475 Wohnungen in Davos in Mehrfamilienwohnhäusern. Im Vergleich zur Gesamtschweiz liegt der Anteil an Einfamilienhäusern tief: Davos 7 %, Schweiz 20 %. Die restlichen rund 18 % verteilen sich auf Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung.

Wohnungen nach Gebäudekategorie

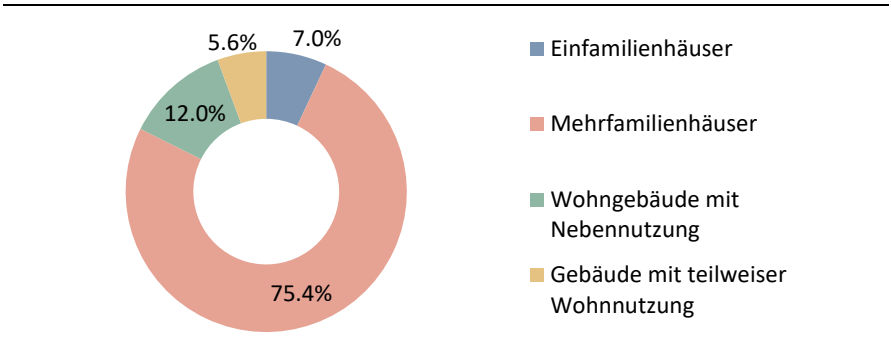


Abbildung 3-1: Anteile der Wohnungen nach Gebäudekategorie, Davos, 2020
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Wohnungen nach Bauperiode und Sanierungsbedarf

Die Wohnungszahl in Davos ist über alle Bauperioden hinweg kontinuierlich angestiegen. Der grösste Bauboom erlebte Davos in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit sind rund 4'600 bzw. 37 % aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Es ist davon auszugehen, dass bei diesen Gebäuden ein Sanierungsbedarf besteht. Die Bautätigkeit ist seit den 90-er Jahren relativ stabil geblieben. Zwischen 2001 und 2020 wurden rund 17% aller Wohnungen gebaut.

Baujahre

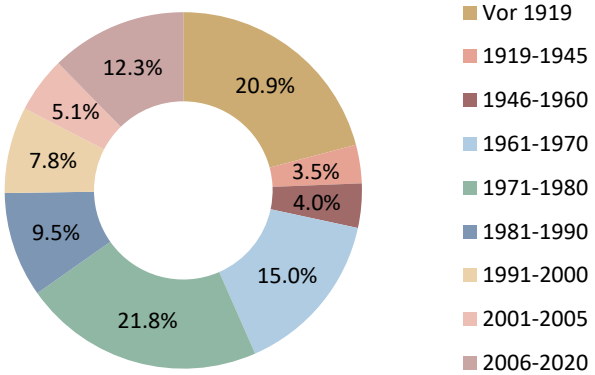


Abbildung 3-2: Anteile der Wohnungen nach Bauperiode, Davos, 2020
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Wohnungen nach Zimmerzahl

Rund 18 % aller Wohnungen in Davos haben 1 Zimmer, jeweils rund 24 % haben 2, 3 oder 4 Zimmer und rund 10 % haben 5 und mehr Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Davos fast doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.

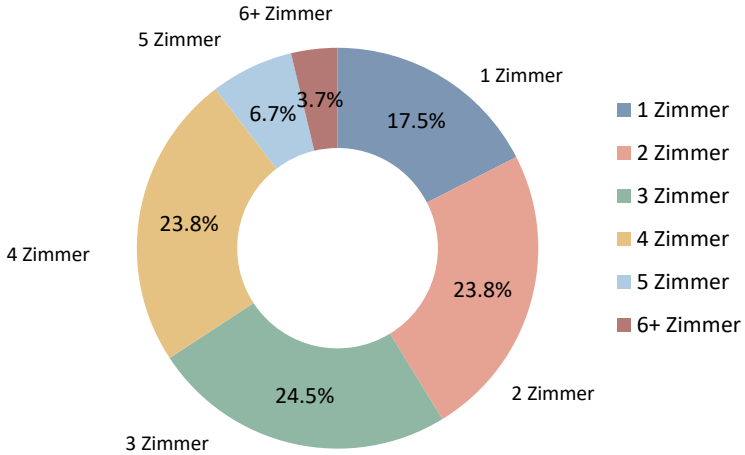
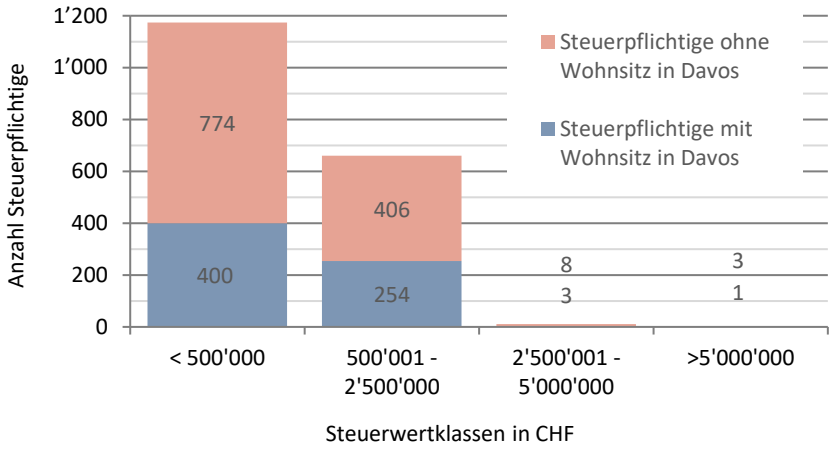


Abbildung 3-3: Anteile der Wohnungen nach Zimmerzahl, Davos, 2020
Quelle: Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Steuerwert Einfamilienhäuser

Nur 36 % aller Einfamilienhäuser (EFH) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Davos. Bei rund 1'200 bzw. 63 % aller Einfamilienhäuser in Davos liegt der Steuerwert unter 500'000 CHF. Etwas mehr als ein Drittel (35 %) der Einfamilienhäuser haben einen Steuerwert zwischen 0.5-2.5 Mio. CHF. Elf weitere EFH haben einen Steuerwert zwischen 2.5 und 5 Mio. CHF. 3 davon gehören Personen mit Wohnsitz in Davos. Von den 4 EFH mit einem Steuerwert von mehr als 5 Mio. CHF ist eines im Besitz einer Person, die ihren Wohnsitz in Davos hat.

Steuerwert Einfamilienhäuser



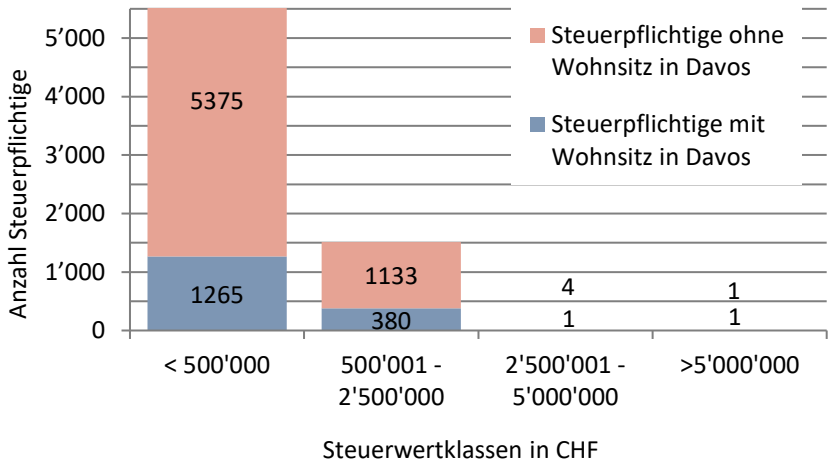
n = 1849 Steuerpflichtige

Abbildung 3-4: Steuerwert der Einfamilienhäuser, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

Steuerwert Stockwerkeigentum (STWE-Wohnungen)

Rund 80 % aller Wohnung im Stockwergeigentum haben einen Steuerwert unter 500'000 CHF. Bei rund 19 % liegt der Steuerwert zwischen 0.5 und 2.5 Mio. CHF und knapp 1 % bzw. 7 Wohnungen haben einen Steuerwert von mehr als 2.5 Mio. CHF. 20 % aller Stockwerkseigentumswohnungen (STWE-Wohnungen) sind in Besitz von Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in Davos. Total werden 10'009 Stockwerkeigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (von total 12'475 Wohnungen in Davos) von Privatpersonen versteuert. Damit sind rund 80 % aller Wohnungen im Besitz von natürlichen Personen.

Steuerwert STWE-Wohnungen



n = 8160 Steuerpflichtige

Abbildung 3-5: Steuerwert der Wohnungen im Stockwerkeigentum, Davos, 2020
Quelle: Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden

3.2 Zweitwohnungen

Zweitwohnungen

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn diese im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nicht als bewohnt und nicht einer Erstwohnung gleichgestellt (z.B. Alpwirtschaft, Dienst-/Personalwohnung) geführt wird. Die Analysen und Aussagen zu den Zweitwohnungen beruhen auf dem Datensatz des Wohnungsinventars des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) und Ergänzungen des Hochbauamts Davos.

Datenerhebung Zweitwohnungen in der Gemeinde Davos

Das Attribut «Nutzungsart» im Gemeinde- und Wohnungsregister (GWR) erfasst, wie eine Wohnung genutzt wird, u.a. als Erst- oder Zweitwohnung. Die Gemeinde Davos erhebt die Nutzungsart der Wohnungen seit November 2021. Es liegen deshalb keine älteren Daten zur Nutzungsart der Wohnungen (bewohnt, zeitweise bewohnt, zweckentfremdet etc.) vor.

Das Hochbauamt erfasst die gemeldeten Nutzungsänderungen nicht systematisch. Auf die Meldepflicht hingewiesen werden die Eigentümerschaften lediglich bei Handänderungen. In den letzten 3 Jahren wurden ca. 15 Nutzungsänderungen gemeldet. Gemäss Hochbauamt wird diese Meldepflicht jedoch schlecht eingehalten. Beispielsweise wurde noch nie eine Nutzungsänderung bei Mietwohnungen gemeldet.

Erstwohnungspflichten mittels Nutzungsbeschränkungen (Art. 7 ZWG) werden jeweils im Grundbuch eingetragen. Die Daten werden vom Grundbuchamt Davos jedoch nicht systematisch abgelegt, als dass diese für statistische Zwecke verwendet werden können.

Zweitwohnungsanteil

Gemäss dem Wohnungsinventar des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beläuft sich der Gesamtwohnungsstand in Davos im Q1 2022 auf rund 12'476 Wohnungen (zum Vergleich GWS 2020: 12'475 Wohnungen, vgl. Kap. 3.1). Von diesen 12'476 Wohnungen sind 5'288 bzw. 42.4 % Erstwohnungen und 7'188 bzw. 57.6% Zweitwohnungen. Gemäss Wohnungsinventar ist in Davos der Zweitwohnungsanteil seit 2017 um 1.6 %-Punkte auf 57.6 % angestiegen.

Die Anzahl der Erstwohnungen ist in diesem Zeitraum gesunken. Gemäss Hochbauamt Davos wurden seit Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetztes 2017 jedoch lediglich 71 Zweitwohnungen bewilligt. Ausserdem wurden allein zwischen 2017 und 2021 207 Erstwohnungen erstellt. Der Anstieg des Zweitwohnungsanteils deutet deshalb darauf hin, dass seit 2017 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.

Die Fachstelle Stadt- und Landschaftsplanung hat für interne Zwecke weitergehende Berechnungen zu den Entwicklungen 2017-2022 und zu den Wachstumszielen durchgeführt, die bei Interesse nachgefragt werden können.

Erst- und Zweitwohnungen

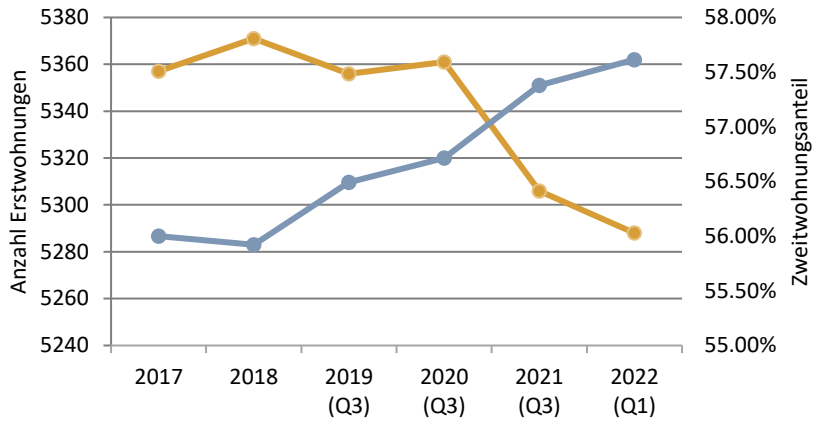


Abbildung 3-6: Entwicklung Anzahl Erstwohnungen und Zweitwohnungsanteil, Davos, 2016-2022
Quelle: Wohnungsinventar, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), BFS

Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Der Anteil altrechtlicher Wohnungen in Davos liegt bei circa 95 % (altrechtliche Wohnungen, die nicht unter das Zweitwohnungsgesetz fallen). All diese Wohnungen bilden das theoretische Potenzial an Wohnungen, die in Zweitwohnungen umgewandelt werden können.

Erbgänge

Eine häufige Ursache für die Umnutzung einer Erst- in eine Zweitwohnung dürften Umzüge in Alterseinrichtungen oder Todesfälle älterer Personen sein, die bisher in diesen Wohnungen gelebt haben. Die Umnutzung kann beispielsweise erfolgen, weil die Erben nicht an einem Erstwohnsitz in Davos interessiert sind oder der Verkauf der Wohnung einfacher und/oder lukrativer ist als die Weitervermietung als Erstwohnung. In den letzten 5 Jahren haben die Erbgänge leicht zugenommen. Es kann vermutet werden, dass zahlreiche dieser vererbten Wohnungen Erstwohnungen waren und nun als Zweitwohnungen genutzt bzw. vermietet werden.

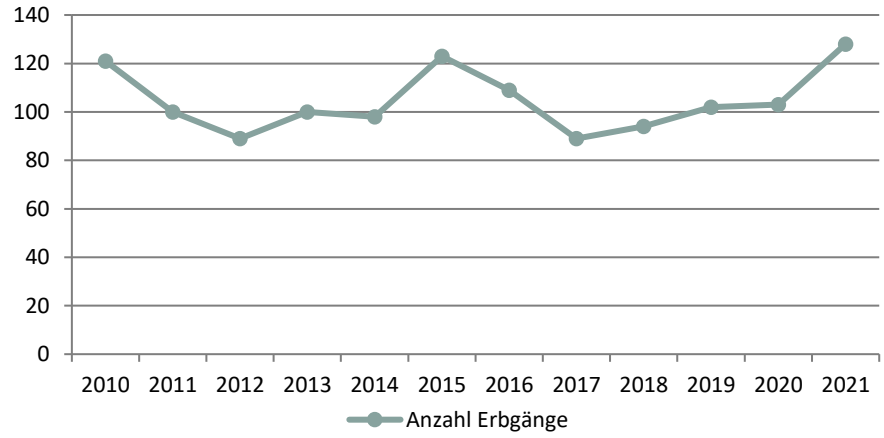


Abbildung 3-7: Entwicklung Erbgänge, Davos, 2010 bis 2021
Quelle: Grundbuchamt Davos

Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen Verkauf

Die Anzahl Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen infolge Verkauf nimmt seit 2015 markant zu. Im Jahr 2021 wurden deren 357 vorgenommen. Jeder Eigentumsübertrag ist mit einem Besitzerwechsel verbunden.

Aufgrund der hohen Verkaufspreise kann vermutet werden, dass ein hoher Anteil der neuen Eigentümerschaften nicht in Davos wohnt. Ebenso lässt sich feststellen, dass die Zahl der Handänderungen seit 2015 markant zugenommen hat, die Anzahl der neu erstellten Wohnungen jedoch nicht in gleichem Masse. Da die Anzahl Erstwohnungen im gleichen Zeitraum abgenommen hat, deutet dies darauf hin, dass bei den Eigentumsübertragungen infolge Verkauf Erstwohnungen an Personen verkauft wurden, die eine Zweitwohnung gesucht haben.

Eigentumsübertragungen Verkauf

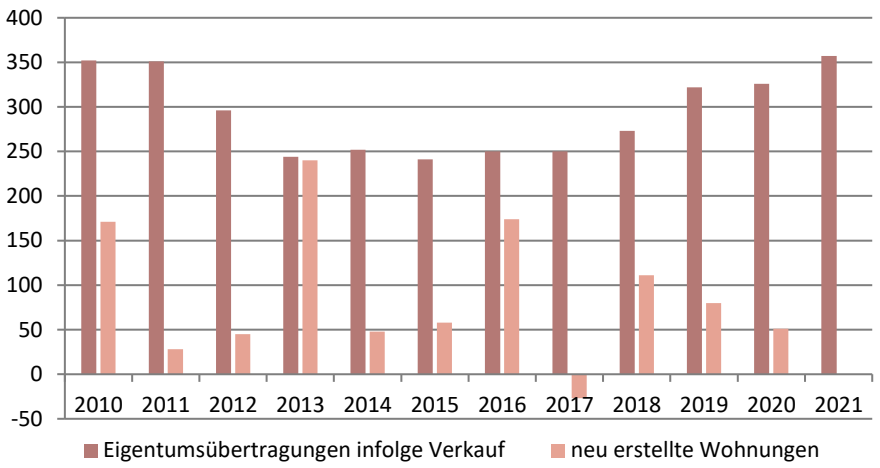


Abbildung 3-8: Entwicklung Eigentümerübertragungen infolge Verkauf und neu erstellte Wohnungen, Davos, 2010 bis 2021
Quelle: Grundbuchamt Davos

Bewirtschaftete Zweitwohnungen

Nach Aussage von Destination Davos Klosters (DDO) werden für rund 4'969 Wohnungen eine Kurtaxenpauschale bezahlt. DDO erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen und umgekehrt müssen weder der Gemeinde Davos noch DDO gemeldet werden.

3.3 Neu erstellte Wohnungen

Neu erstellte Wohnungen

Die Angaben zu den neu erstellten Wohnungen in Davos beruhen auf der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS. Die Neubautätigkeit ist in den letzten Jahren in Davos zurückgegangen. Zwischen 2010 und 2019 wurden in Davos 1044 neue Wohnungen erstellt.

Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl

Von den 1044 zwischen 2010 und 2019 neu erstellten Wohnungen waren rund 32 % kleine Wohnungen mit 1-2-Zimmern, 30 % 3-Zimmerwohnungen und 33 % 4-Zimmerwohnungen sowie 6 % mit 5 und mehr Zimmern. Diese Verteilung der Wohnungsgrösse entspricht ungefähr der Verteilung im Gesamtwohnungsbestand.

Anzahl neu erstellte Wohnungen

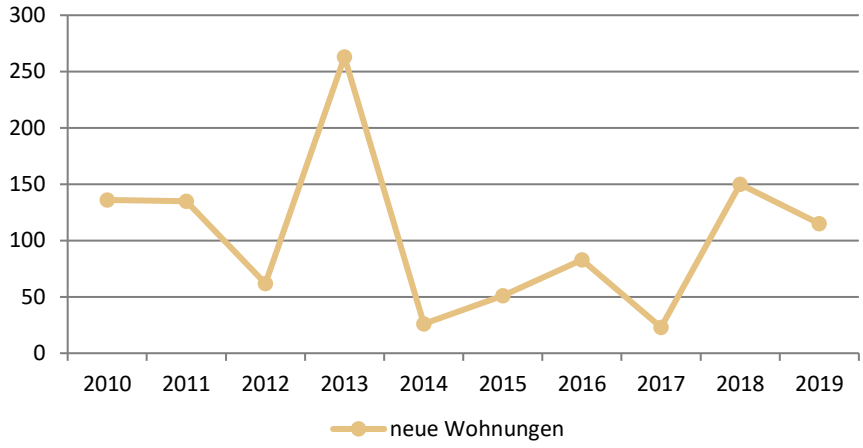


Abbildung 3-9: Entwicklung der neu erstellten Wohnungen pro Jahr, Davos, 2010 bis 2019
Quelle: Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS

3.4 Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Die Angaben zu den Wohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde beruhen auf einer aktuellen Übersicht des Hochbauamtes Davos. In Davos stehen rund 10 % bzw. 503 der rund 5'288 Erstwohnungen im direkten oder indirekten Einfluss der Gemeinde. Auf die 170 gemeindeeigenen Wohnungen kann die Gemeinde direkt Einfluss nehmen. Bei den übrigen gut 324 Wohnungen kann die Gemeinde indirekt Einfluss nehmen, z.B. durch ihre Teilhaberschaft bei den Wohnbaugenossenschaften oder mit Auflagen bei der Vergabe von gemeindeeigenem Bauland im Baurecht.

Anzahl Wohnungen Gemeinde und Wohnbaugenossenschaften

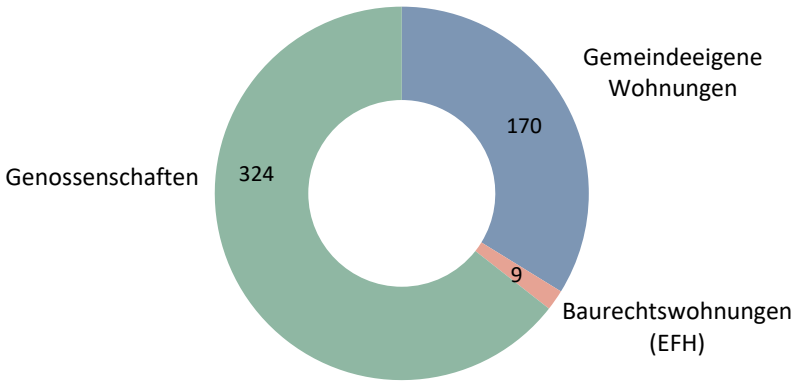


Abbildung 3-10::Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Davos, 2022
Quelle: Hochbauamt Davos

Wohnbaugenossenschaften in Davos

Die Genossenschaft «WBG Bundespersonal» vermietet total 52 Wohnungen, die Davoser Wohngenossenschaft deren 126. 95 % bzw. 169 der Genossenschaftswohnungen (Daten von WBG Bundespersonal und Davoser Wohngenossenschaft) sind 3- und 4-Zimmerwohnungen. 7 Wohnungen bzw. 4 % sind 5-Zimmerwohnungen.

Die Genossenschaft «Das Band» besitzt 58 Wohnungen (2-4 Zimmerwohnungen). Die Immobiliengenossenschaft Konsum Davos vermietet 88 Wohnungen.

3.5 Fazit Wohnraumangebot

Wohnungen

Rund drei Viertel der 5'615 Wohnungen in Davos befinden sich in Mehrfamilienwohnhäusern. Der grösste Bauboom erlebte Davos in den 1960er und 1970er Jahren. In dieser Zeit ist ein Drittel aller aktuell bestehenden Wohnungen entstanden. Bei zahlreichen dieser Liegenschaften besteht Gesamtsanierungsbedarf.

Zwei Drittel aller Wohnungen in Davos haben 3 oder weniger Zimmer. Der Anteil an 1- und 2-Zimmerwohnungen ist in Davos fast doppelt so hoch wie im schweizerischen Mittel.

Zweitwohnungen

In Davos gibt es rund 7'188 Zweitwohnungen. Das entspricht einem Anteil von 57.6 %. In den letzten 5 Jahren ist der Zweitwohnungsanteil um 1.6 %-Punkte angestiegen.

Obwohl seit 2017 lediglich 71 Zweitwohnungen und 207 Erstwohnungen bewilligt wurden, ist der Zweitwohnungsanteil seit 2017 um 1.6 %-Punkte angestiegen. Der Anstieg des Zweitwohnungsanteils deutet deshalb darauf hin, dass seit 2017 altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wurden.

Die Anzahl Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen Verkauf nimmt seit 2015 markant zu. Im Jahr 2021 wurden deren 357 vorgenommen. Da die Nachfrage nach Zweitwohnungen während der Corona-Pandemie zugenommen hat, lässt der ausgeprägte Anstieg im Jahr 2021 vermuten, dass zahlreiche Erstwohnungen verkauft und als Zweitwohnungen genutzt werden.

Fast 65 % der Einfamilienhäuser und 80 % der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Davos haben.

Neu erstellte Wohnungen

Insgesamt entstanden in den letzten 10 Jahren 1044 neue Wohnungen. Überdurchschnittlich viele davon waren 1–3-Zimmerwohnungen (61 %).

Wohnungen im Einfluss der Gemeinde

Auf rund 10 % bzw. 503 der rund 5'288 Erstwohnungen kann die Gemeinde direkt oder indirekt Einfluss nehmen. Das verschafft der Gemeinde einen gewissen Handlungsspielraum, wenn es darum geht, für die ansässige Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zu erhalten.

Wohnbaugenossenschaften

Genossenschaftswohnungen sind im Vergleich zum regulären Marktpreis günstiger. Ebenso vermieten Wohnbaugenossenschaften tendenziell mehr Wohnungen mit grösserer Zimmeranzahl und kleinerer Wohnfläche.

4. Marktergebnis

Einleitung

In Kapitel 4 liegt der Fokus auf dem Marktergebnis, das sich aufgrund der Nachfrage und des Angebotes auf dem Davoser Wohnungsmarkt ergibt. Bezüglich Marktergebnis werden insbesondere die leerstehenden Wohnungen und die Miet- und Kaufpreise der Wohnungen analysiert. Die zentralen Datengrundlagen für die Analysen sind insbesondere:

- die Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS)
- die Immobilienpreise aus der Standortinformation Davos von Wüest Partner

4.1 Leerwohnungen

Leerwohnungen

Als Leerwohnungen gelten gemäss der Leerwohnungszählung vom BFS diejenigen Wohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens 3 Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.

Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer bezeichnet den Anteil der leerstehenden Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Nachdem die Leerwohnungsziffer 2016 (1.29) ihren Höchststand der letzten 10 Jahre erreicht hat, ist sie in den letzten zwei Jahren stark zurückgegangen. Mit 0.15 liegt die Leerwohnungsziffer 2021 massiv unter dem schweizerischen Mittel von 1.54. Die Leerwohnungsziffer von 0.15 bedeutet, dass am Stichtag 1. Juni 2021 auf dem Markt 19 Wohnungen angeboten wurden bzw. leer standen. Am Stichtag 1. Juni 2020 waren es 96 Wohnungen.

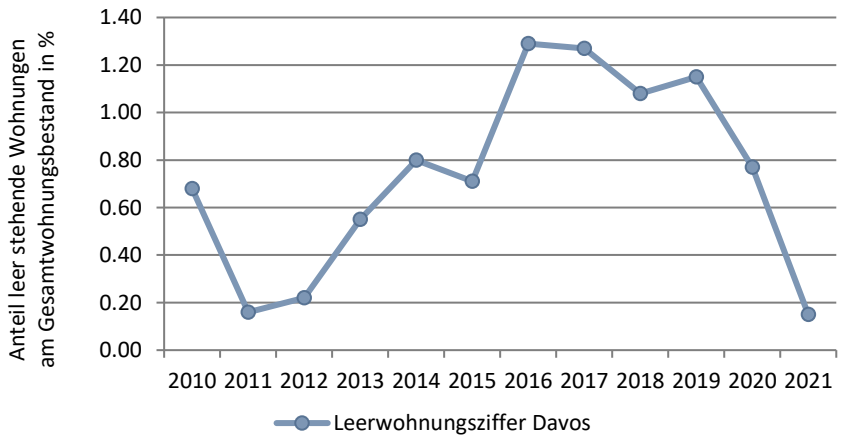


Abbildung 4-1: Leerwohnungsziffern, Davos, 2010-2021
Quelle: Leerwohnungszählung, BFS

4.2 Miet- und Kaufpreise

Miet- und Kaufpreise

Die Angaben zu den Miet- und Kaufpreisen für Wohnimmobilien in Davos beruhen auf den Standortinformation Davos von Wüest Partner. Dabei werden die Preise der angebotenen Objekte jeweils für das 10 %-Quantil, das 50 %-Quantil und das 90 %-Quantil ausgewiesen. Das 50 %-Quantil entspricht dabei dem Median, also dem Wert, der den Datensatz in zwei Hälften teilt. Bei den anderen zwei Quantilen sind es entsprechend die Werte für 10 % bzw. 90 % der Datensätze. Die Preise beziehen sich jeweils auf ein Objekt oder auf die Wohnfläche in m^2.[4] Gemäss diesen Daten sind in Davos die Miet- und Kaufpreise in den letzten drei Jahren angestiegen (Median 50 %-Quantil ist angestiegen). Bei den Mietwohnungen sind die Werte des 10 %-Quantils zurückgegangen, d.h. die 10 % günstigsten Mietwohnungen sind günstiger geworden. Der Wert des 90 %-Quantils ist angestiegen. Dementsprechend sind die Preise bei den teuersten 10 % der Mietwohnungen angestiegen.

Entwicklung Mietpreise

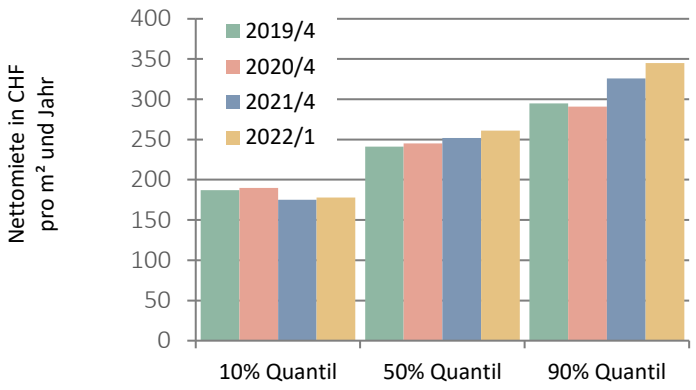


Abbildung 4-2: Nettomietpreise pro m² und Jahr, Davos, 2019-2022 (1. Quartal)
Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

Die Mietpreise pro m^2 und Jahr lagen in Davos 2022 im 50 %-Quantil bei 261 CHF. Das sind 20 CHF bzw. 9 % mehr als 2019. Die Preise pro m^2 und Jahr sind höher als im Schweizer Durschnitt (189 CHF). Inwiefern die Baukosten in Davos zur Höhe der Mietpreise beitragen, kann nicht beziffert werden.

Preise Mietwohnungen

Entsprechend der m^2-Preise sind in Davos auch die Mietpreise nach Zimmerzahl höher als die der Schweiz. Eine 1-Zimmer-Wohnung kostet aktuell 788 CHF, eine 4-Zimmer-Wohnung 2'030 CHF pro Monat (Werte 50 %-Quantil).

[4] Die Grundlagen für die Preis- und Flächenangaben werden von Wüest Partner aus Inseraten entnommen. Aus diesen ist die Flächendefinition nicht immer ersichtlich. Im Normalfall handelt es sich um die Nettowohn- oder die Hauptnutzfläche.

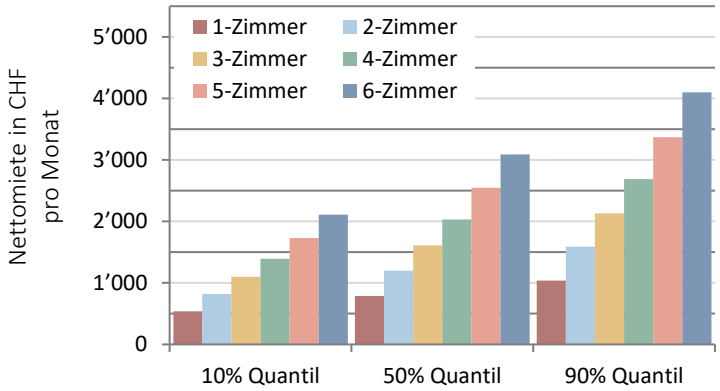


Abbildung 4-3: Nettomietpreise der Mietwohnungen in CHF pro Monat, Davos, 2019-2022 (1. Quartal)
Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

Mietpreise Genossenschaften deutlich tiefer

	Anzahl Zimmer				
Davoser Baugenossenschaft	1	2	3	4	5
Durchschnittlicher Nettomietpreis [Fr.]	-	620	860	1'256	-
Anzahl Wohnungen	-	1	79	46	-

Im Vergleich zu den Marktmieten (durchschnittliche 3-Zi-Whg: 1'610 CHF, 4-Zi-Whg: 2'030 Fr.) sind die Wohngen der Davoser Baugenossenschaft deutlich günstiger. Dies insbesondere darum, weil die gemeinnützigen Genossenschaften das Prinzip der Kostenmiete anwenden.

Preise Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Wie bei den Mietpreisen, liegen in Davos auch die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser über den Werten der Region Maloja und der Schweiz. Der Quadratmeterpreis für eine Eigentumswohnung liegt bei rund 11'400 CHF (50 %-Quantil) bzw. bei 5'810 CHF und 19'000 CHF nach 10 %- und 90 %-Quantil. Der 10 %-Quantil-Wert und der Wert des 90 %-Quantils sind in den letzten drei Jahren gesunken. Der 50 %-Quantil-Wert ist angestiegen. So wurden die teuersten 10 % der zum Kauf ausgeschriebenen Wohnungen im letzten Jahr günstiger.

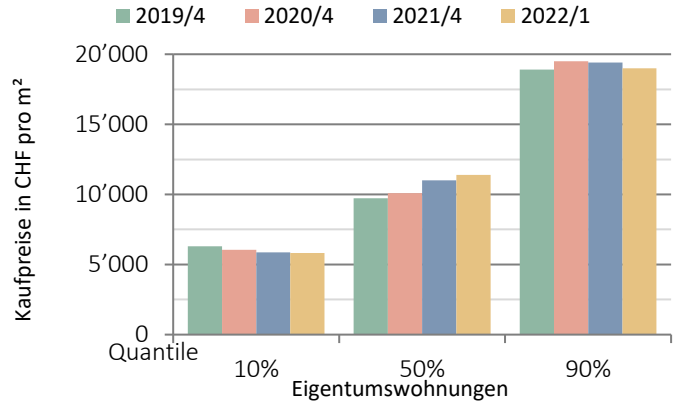


Abbildung 4-4: Kaufpreise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in CHF pro m², Davos, 2019-2022 (1. Quartal)
Quelle: Immobilienpreise Davos, Stand April 2022, Wüest Partner

4.3 Fazit Marktergebnis

Leerwohnungen	Trotz der Abnahme der Bevölkerung und neu gebauten Wohnungen hat der Leerwohnungsbestand in den letzten Jahren markant abgenommen und ist aktuell fast bei null (Jahr 2021: 0.15)
Miet- und Kaufpreise	Die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen in Davos sind überdurchschnittlich hoch und in den letzten Jahren weiter angestiegen. Die Genossenschaftswohnungen werden deutlich günstiger vermietet.
Gegenüberstellung Einkommen - Wohnkosten	In Davos sind gemäss eigenen Berechnungen viele Haushalte durch die hohen Wohnkosten belastet. Für einen erheblichen Teil der Steuerpflichten liegen die Mietpreise über ihrem maximalen Wohnbudget.

5. Synthese

Einleitung

Die Synthese leitet sich aus der Analyse ab. Mit der Synthese werden Ergebnisse (Fakten) fachlich interpretiert und in einen Zusammenhang gebracht. Es werden Tendenzen aufgezeigt und Thesen formuliert.

Hohe bzw. steigende Preise

Trotz der gestiegenen Anzahl Beschäftigten ist die Davoser Bevölkerung in den letzten Jahren geschrumpft. Im gleichen Zeitraum ist die Zahl der Zupendler:innen gestiegen. Unter der Annahme, dass Davos eine attraktive Zentrumsgemeinde ist, kann vermutet werden, dass Beschäftigte in Davos keinen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum finden. Folgende zwei Beobachtungen stützen diese Vermutung:

- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen und werden vermutlich wegen dem Sanierungsbedarf vieler Wohnungen in nächster Zeit noch weiter steigen.
- Für einen erheblichen Teil der Steuerpflichten liegen die Mietpreise über ihrem maximalen Wohnbudget.

Einfluss Megatrends auf Nachfrage

Die Megatrends Demografischer Wandel, Individualisierung, New Work und Urbanisierung haben einen Einfluss auf die verstärkte Nachfrage nach Wohnraum bzw. auf die Art der Nutzung des Wohnraums.

Der demografische Wandel führt zu einem höheren Anteil an älteren Personen und zu einer Zunahme an Einzelpersonenhaushalten. Die Nachfrage nach Alterswohnungen und flexibel nutzbaren Clusterwohnungen wird möglicherweise dementsprechend steigen. Der Megatrend Individualisierung fördert ebenso Einzelhaushalte, und der Megatrend New Work kann zu einer stärkeren Nachfrage nach Zweitwohnungen (Miete und Eigentum) führen.

Umnutzung Erst- in Zweitwohnungen beobachtbar

Generell hat in der Schweiz die Nachfrage nach Zweitwohnungen zugenommen. Die Gründe dafür sind die Corona-Pandemie, New Work (digitales bzw. mobiles Arbeiten) sowie das Bedürfnis nach Ruhe und Sicherheit. Die Nachfragesteigerung lässt sich auch in Davos beobachten. Die nachfolgend aufgezählten Punkte deuten darauf hin, dass in den letzten Jahren vermehrt Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt wurden:

- Obwohl mehr Erst- als Zweitwohnungen gebaut werden, nimmt der Anteil an Zweitwohnungen zu. Er ist in den letzten 5 Jahren um 1.6 %-Punkte gestiegen, obwohl seit dann lediglich 71 Zweitwohnungen gegenüber 207 Erstwohnungen bewilligt wurden.
- Der Leerwohnungsbestand im Jahr 2021 ist auf 0.15 gesunken und der Anteil der Erstwohnungen hat abgenommen, obwohl neue Wohnungen gebaut wurden.
- Grundbuchänderungen aufgrund Eigentumsübertragungen durch Verkauf nehmen seit 2015 zu, im Jahr 2021 aussergewöhnlich stark. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach einem Kauf einer Zweitwohnung gestiegen ist.
- Fast 65 % der Einfamilienhäuser und 80 % der Wohnungen im Stockwerkeigentum sind im Besitz von Steuerpflichtigen, die ihren Wohnsitz nicht in Davos haben.
- Die Mietpreise und die Preise für Eigentum sind angestiegen. Wenn zu wenig neue Wohnungen gebaut werden und die Nachfrage trotzdem da ist, werden höhere Preise gezahlt und altrechtliche Erstwohnungen kommen unter Druck.

Risiken Umnutzung Erst- in Zweitwohnungen	Rund 95 % aller Wohnungen in Davos sind altrechtliche Erstwohnungen. Diese können potentiell in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen erhöht das Risiko einer Umnutzung und «entzieht» damit Erstwohnungen für die Bevölkerung. Dies generell und im Besonderen bei einem Umzug älterer Personen (80+) oder bei Erbgängen. Das gleiche Risiko besteht auch bei Wohnungen mit «abgelaufener» Nutzungsbeschränkung.
Unerwünschte Nebeneffekte	Die Analyse zeigt, dass der Wohnungsmarkt spielt, jedoch unerwünschte Nebeneffekte auftreten. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen steigt, wodurch das Angebot an Erstwohnungen verknappt wird. Wenn bezahlbare Erstwohnungen in der Gemeinde Davos fehlen bzw. dem Markt «entzogen» werden, dann finden bestimmte Nachfragesegmente (z.B. Familien, ältere Personen, Angestellte im Tourismus) zunehmend keinen geeigneten Wohnraum mehr und es kommt vermehrt zum Wegzug dieser Segmente. Wenn dieser Wegzug nicht durch Zuzüge aus anderen Segmenten aufgefangen werden kann, dann folgt eine Abnahme der ständigen Wohnbevölkerung. Dieser Trend ist seit 2013 zu beobachten und kann sich negativ aus das Gemeindeleben oder auch die Steuereinnahmen der Gemeinde auswirken.
Davos will wachsen	Die Gemeinde Davos will die Bevölkerungszahl nicht nur halten, sondern in den nächsten 30 Jahren um 3'120 Personen wachsen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss zusätzlicher und passender Wohnraum geschaffen werden.
Handlungsbedarf vorhanden	Aus den obigen Ausführungen leiten wir für die Gemeinde Davos im Themenbereich «Wohnraumangebot» einen klaren Handlungsbedarf ab.

6. Empfehlungen und Ausblick

Davos braucht eine langfristige Wohnraumstrategie

Wir empfehlen der Gemeinde Davos, in einem nächsten Schritt folgende Fragen zu klären:

- Wie stark soll Davos wachsen? Der Kantonale Richtplan sieht das Szenario «Hoch» vor. Damit Davos jedoch bevölkerungsmässig wachsen kann, muss zukünftig mehr Wohnraum (Erstwohnungen) zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung gestellt werden können.
- Mit welchen Massnahmen kann die Anzahl bezahlbarer Erstwohnungen erhöht werden? Und wie können altrechtliche Erstwohnungen vor einer Umnutzung in Zweitwohnungen geschützt werden?
- Welches Wohnraumangebot soll es in Zukunft für wen geben? Wenn auch Familien angesprochen werden sollen, dann müssen spezifische Angebote geschaffen werden (nicht nur dem Markt überlassen). Beispielsweise könnten mit spezifischen Wohnungsangeboten (Alters-, Clusterwohnungen) für Personen 80+ könnte ein Anreiz geschaffen werden, dass bestehende Wohnungen (Kleinhaushalte) freigesetzt werden und für Familien zur Verfügung stehen (Achtung: Risiko Umnutzung zu Zweitwohnungen).

Zur Beantwortung dieser Fragen empfehlen wir der Gemeinde eine vertieftere Auseinandersetzung mit dem Thema «Wohnraum» und geeigneten Massnahmen. Eine Wohnraumstrategie bietet dafür eine optimale Gelegenheit.

Dringliche Massnahmen

Bis umsetzungsreife Massnahmen vorliegen und diese Massnahmen greifen, dauert es. Wir empfehlen, mit diesen zwei Massnahmen sofort zu beginnen:

Datenmonitoring Wohnungsbelegung und Zweitwohnungsanteil:

- Um die Datenqualität des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR Davos zu verbessern, sollten die bestehen Unschärfen im Register behoben und der Prozess für die Neuerfassung der Daten formuliert werden. Für die Datenerhebung und Datenpflege könnte eine Zusammenarbeit mit DDO angedacht und Synergien genutzt werden.
- Zur Bereitstellung von Daten zu Grundbucheinträgen im Zusammenhang mit dem Bau neuer Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Meldepflicht nach Art. 10 ZWV) wäre eine neue Erfassungsart gewinnbringend.

Schutz altrechtlicher Erstwohnungen:

- Rund 95 % der bestehenden Wohnungen können potentiell und ohne grosse Anstrengungen zu Zweitwohnungen umgenutzt werden. Da, wie in der Analyse aufgezeigt, hoher Druck zu Umnutzungen besteht, muss der Schutz der altrechtlichen Wohnungen schnell angegangen werden (z.B. Prüfen einer Planungszone und Regelung über Ortsplanung).

Handlungsspielräume vorhanden

In einem ersten Überblick lassen sich für die Gemeinde Davos verschiedene weitere Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Optionen lassen sich unterteilen in die Kategorien «lenken», «finanzieren» und «kommunizieren». Folgende Möglichkeiten bestehen (in der Theorie):

Gemeinde als Bauherrin:

- Erwerb von Wohnungen, die infolge von Umzug (in eine Alterseinrichtung) oder infolge von Todesfällen frei werden. Soweit nötig sollte eine (kostengünstige) Instandstellung vorgenommen und eine Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen erfolgen. Dabei wäre eine Sicherstellung einer Mindestbelegung der Wohnungen sicherzustellen.

Handlungsspielräume vorhanden (ff)	▪ Neubau von Wohnungen auf gemeindeeigenem (oder erworbenem) Bauland. Vermietung an Haushalte mit geringem Einkommen und Sicherstellung von Mindestbelegungen. Bei Neubauten ist mit höheren Mietpreisen zu rechnen als bei bestehenden. ▪ Klärung der Finanzierung bei Erwerb von bestehenden oder beim Bau von neuen Wohnungen **Förderung gemeinnützige Genossenschaften:** ▪ Abgabe gemeindeeigener Grundstücke an gemeinnützige Genossenschaften (mit oder ohne Vorgaben bezgl. Wohnungsangebot, -grössen, Mietpreise, etc.) ▪ Förderung/Gründung gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften mit Kauf von Anteilsscheinen oder Sprechen von Darlehen (wird bereits umgesetzt) **Subventionen an Wohnungsmieten durch die Gemeinde (Subjektfinanzierung)** ▪ Direkte finanzielle Unterstützung von Mieter:innen durch die Gemeinde **Raumplanung** ▪ Erhöhung Ausnützungsziffer beim Bau von gemeinnützigen Wohnungen ▪ Steuerung über die Nutzungsplanung (z.B. Anteile festlegen, eigene Zonen, bei bestimmten Parzellen muss gemeinnützig gebaut werden, Nutzungsbonus) **Revision kommunales Zweitwohnungs-Reglement:** ▪ Formulierungen und Absicht Reglement/Artikel überprüfen (z.B. Art. 5 Abs 2) ▪ Verstärkte Nutzung des Erstwohnungsbau-Fonds

Anhang

A1 Übersicht Nachfragesegmente Wohnungsmarkt Davos

Beschreibung (Auswahl)	Ländliche Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand
Anteil Davos / Schweiz	13.2 % / 12 %	12.4 % / 11 %	13.4 % / 12 %	10.1 % / 10 %
Entwicklung 2000-2019	leichter Rückgang	leichter Rückgang	starker Anstieg	starker Rückgang
Sozialer Status	tief	tief	tief-mittel	mittel
Lebensstil	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell
Ausbildungsniveau	gering-mittel	gering	mittel	mittel
Berufliche Stellung	qualifizierte manuelle Berufe	Angestellte	einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeit	intermediäre Stellung
Einkommen	gering-mittel	gering	gering-mittel	mittel
Lebensphase	Familien, ältere Paare, Alleinstehende	Familien, ältere Paare, Singles	Singles, Familien, WG	Familien, ältere Singles, ältere Paare
∅ Personen pro Haushalt	2.5	2.5	1.7	2.4
∅ Kinder pro Familie	2.0	1.8	1.5	1.9
Wohnumfeld	familiär, ruhig, naturnah	belebt, dicht, familiär	urban	Wohnquartiere im Grünen
Verkehrsmittel	MIV	gemischt	Langsam-verkehr, öV	MIV
Umzugsneigung	gering	mittel	hoch	mittel-gering
Preissensitivität	hoch	hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
Wohneigentumsneigung	mittel	gering	gering	mittel
Architektur	traditionell	keine Ansprüche	Altbauten	traditionell, klassisches Einfamilienhaus
Wohnungsgrundriss	traditionell	funktional, familientauglich	eher klein, abgeschlossen	herkömmlich, klare Hierarchie der Zimmer
Zimmerzahl	3-4	2-4	2-4	3-5
Flächenbedarf pro Person	gering	mittel	mittel	hoch
Ausbaustandard	mittel	gering	gering	mittel
Technische Ausrüstung	gering	gering	gering	gering
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	gering	gering	mittel	gering
Erreichbarkeit Dienstleistungen	mittel	mittel	weniger wichtig	sehr wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Aussenräume	sehr wichtig	mittel	weniger wichtig	wichtig
Kinderfreundlichkeit	sehr wichtig	wichtig	mittel	wichtig

Beschreibung (Auswahl)	Aufgeschlossene Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorientierte Oberschicht	Urbane Avantgarde
Anteil Davos / Schweiz	12.4% / 11 %	11.7 % / 11 %	6.3 % / 7.5 %	7.1 % / 8.5 %	13.3 % / 17 %
Entwicklung 2000-2019	leichter Rückgang	starker Anstieg	gleich geblieben	leichter Anstieg	starker Anstieg
Sozialer Status	mittel	mittel	hoch	hoch	mittel-hoch
Lebensstil	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell	Mitte	individualisiert
Ausbildungsniveau	mittel	mittel-hoch	hoch	hoch	hoch
Berufliche Stellung	intermediäre Stellung	intermediäre Stellung	oberes Kader	mittleres bis oberes Kader	neue Selbständige
Einkommen	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Lebensphase	Familien, ältere Paare	Familien	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Familien, ältere Singles, ältere Paare	Singles
∅ Personen pro Haushalt	2.4	2.1	2.5	2.3	1.6
∅ Kinder pro Familie	1.7	1.6	1.8	1.7	1.5
Wohnumfeld	verdichtet	gemischt, durchgrünt	gehoben, gepflegt	suburban, oberchichtig, zentral, ruhig	urban, belebt, trendy
Verkehrsmittel	Pendeln mit öV, Individual-verkehr	öV, Velo, Car-Sharing	MIV	Land: Individual-verkehr, Stadt: öV	öV
Umzugsneigung	mittel	mittel	gering	mittel	hoch
Preissensitivität	mittel	mittel	gering	gering	eher gering
Wohneigentumsneigung	mittel	mittel	sehr hoch	hoch	mittel
Architektur	eher modern	heimelig-modern, sanft renoviert	klassisch, "labeled"	modern, extravagant, stilvoll klassisch	modern
Wohnungsgrundriss	grosszügig	abgeschlossen	grosszügig	grosszügige hohe Räume, offen	grosszügig und offen
Zimmerzahl	3-5	3-5	5-6	4-6	3
Flächenbedarf pro Person	hoch	mittel	hoch	hoch	hoch
Ausbaustandard	mittel	mittel	hoch	hoch	hoch
Technische Ausrüstung	mittel	mittel	komfortabel, luxuriös	hoch	hoch
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	mittel	hoch	mittel, hoch bei Prestigeobjekt	mittel-hoch	mittel
Erreichbarkeit Dienstleistungen	wichtig	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	wichtig	sehr wichtig	weniger wichtig	wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	mittel	sehr wichtig	weniger wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig
Aussenräume	wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig	mittel	mittel
Kinderfreundlichkeit	wichtig	mittel	wichtig	wichtig	nicht wichtig

A2 Quellen und Grundlagen

Datensätze

- Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) Davos, 2020, Bundesamt für Statistik (BFS)
- Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), BFS
- Die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS
- Steuerregister Davos, 2020, Steuerverwaltung des Kantons Graubünden
- Bündner Gemeinden - Kennzahlen 2021 des Amts für Wirtschaft und Tourismus des Kantons Graubünden
- Wohnungen im Einfluss der Gemeinde, Stand April 2022, Hochbauamt Davos
- Kurtaxen Davos, Stand Mai 2022, Destination Davos Klosters
- Gemeindecheck Wohnen Davos, 1. Quartal 2022, mit Nachfragesegmente, Fahrländer & Sotomo
- Leerwohnungszählung, BFS
- Wohnungsinventar des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE)
- Immobilienpreise Davos, Stand Mai 2022, Wüest Partner
- Bau- und Wohnbaustatistik (B&Wbs), BFS

Berichte

- Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 2013