



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden**  
**Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun**  
**Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

---

# **Wohnungsnot in Graubünden: Gibt es Lösungen?**

**Regierungsrat Marcus Caduff**

IG Kleingemeinden Graubünden  
Chur, 4. November 2023



Mangelware Wohnraum  
**Auch im Bündnerland fehlen Wohnungen –  
wegen Demografie**

Weil Städter ihre Zweitwohnungen nicht hergeben  
**Bündner Skilehrer  
müssen in  
Abbruchhäusern leben**

Spazi d'abitar per indigens

**Igl è uras da tematisar la situaziun acuta**

**Welche Eingriffe gegen die  
Wohnungsnot Sinn machen**

Verso grave carenza di  
appartamenti in  
Svizzera

**In Graubünden fehlen in drei Jahren bereits  
2000 Wohnungen**

Wohnungsnot in der Schweiz

**Soll der Staat eingreifen?**

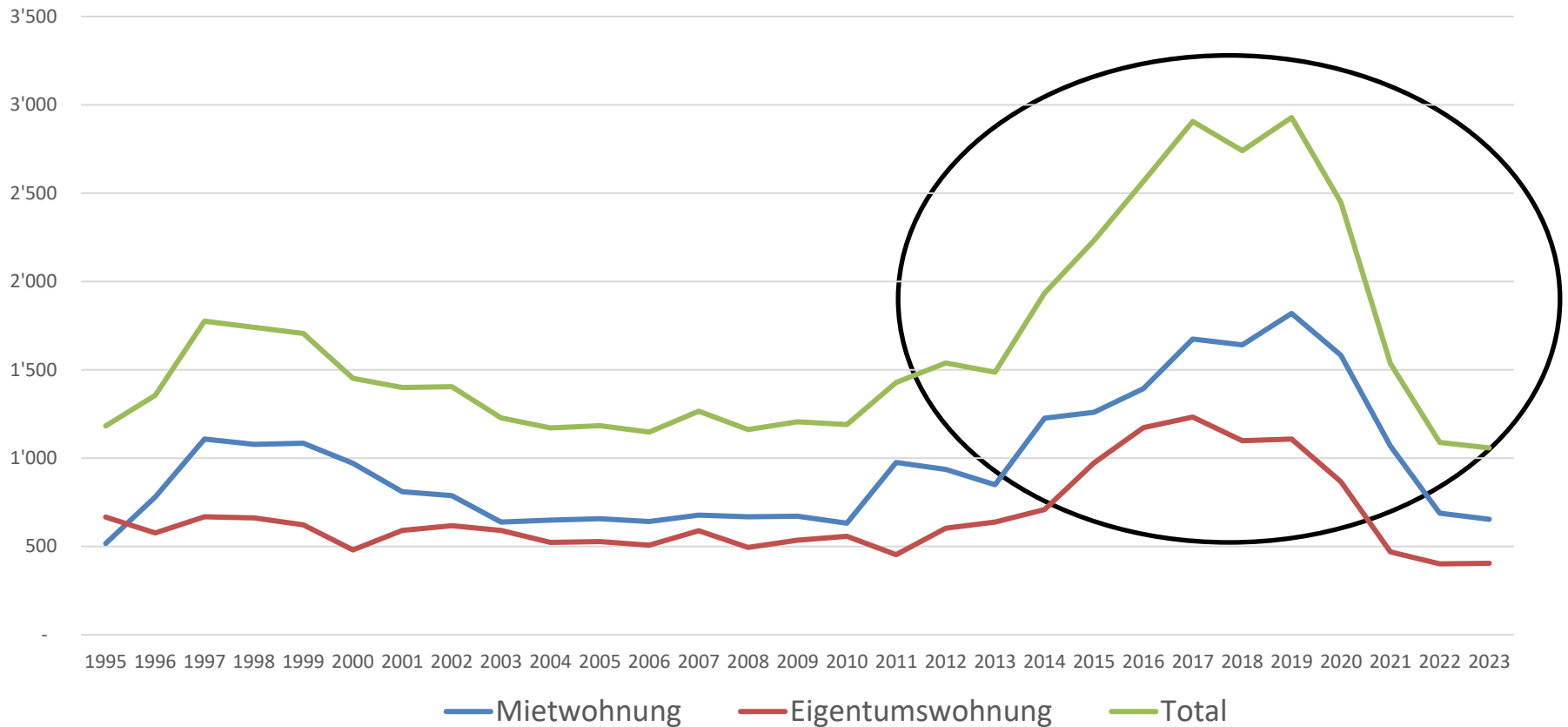
## Besteht eine Wohnungsnot in Graubünden?





# Leerwohnungsbestand

Leerwohnungsbestände in der langen Perspektive (per 1. Juni 2023)

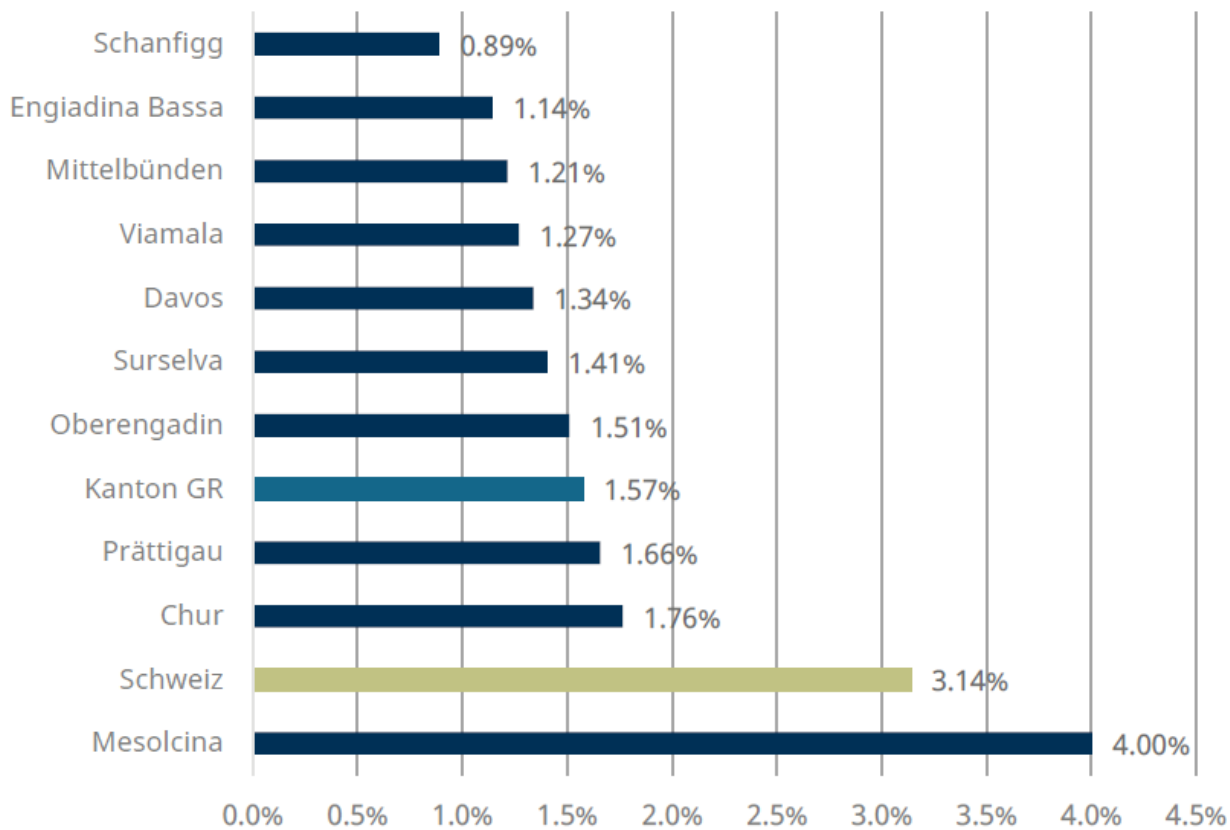


Quelle: BFS



# Angebotsquoten

Angebotsquoten in den MS-Regionen (August 2023)



Quelle: Avobis, Wohnungsmodell Avobis.



## Fazit

- Für einen funktionierenden Markt gibt es zu wenige Wohnungen
  - vor allem in gewissen Regionen
- Es braucht mehr Wohnungen
  - je nach Region, je nach Bedürfnissen



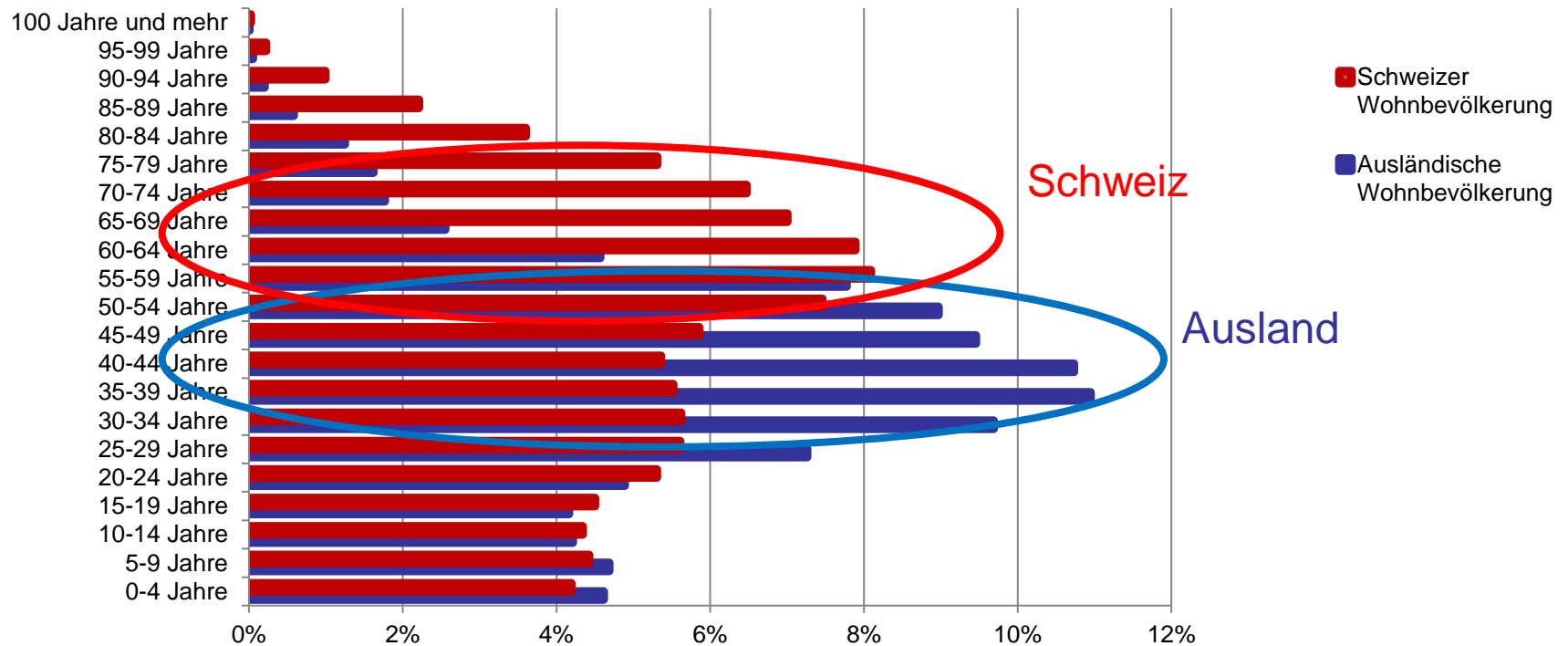
# Suche nach Ursachen





# Suche nach Gründen – Bevölkerung

## Altersstruktur der ständigen Wohnbevölkerung per Ende 2021



Quelle: BFS





## Suche nach Gründen – Bevölkerung vs. Haushalte

### 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>Ausländeranteil</b>        | 18.1%   | 18.3%   | 18.5%   | 18.6%   | 18.6%   | 18.8%   | 19.0%   | 19.3%   | 19.7%   |
| <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.

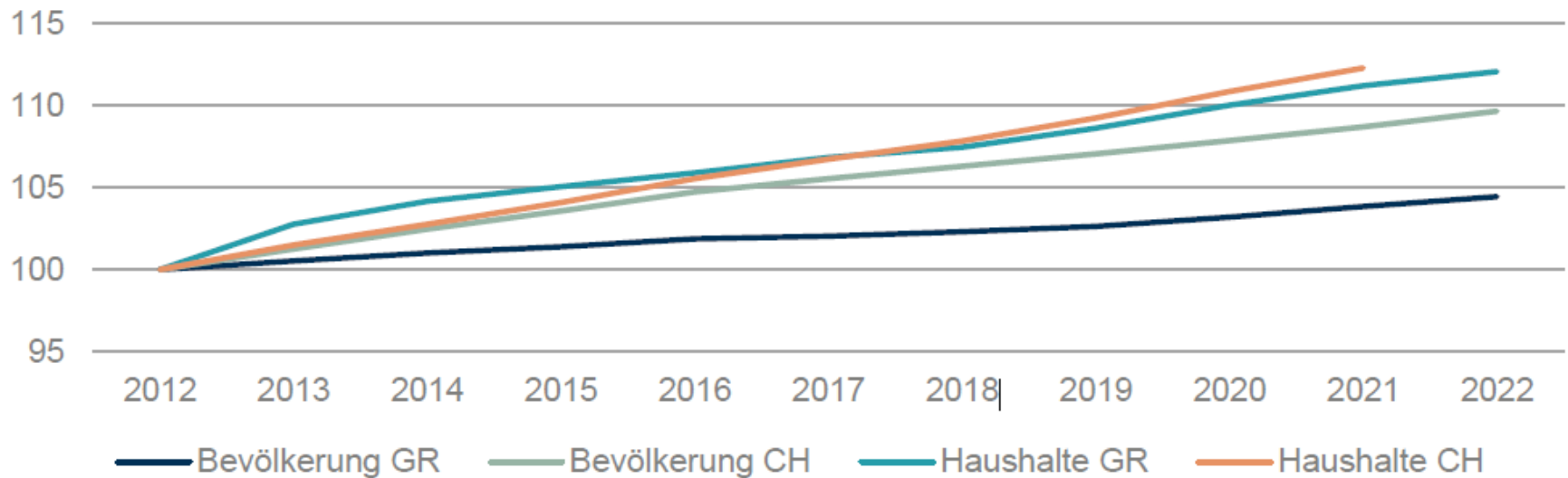
Quelle: BFS, Modellierungen Avobis.

Quelle: BFS



## Suche nach Gründen – Bevölkerung vs. Haushalte

Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung und der Anzahl Haushalte



Indexjahr: 2012 = 100

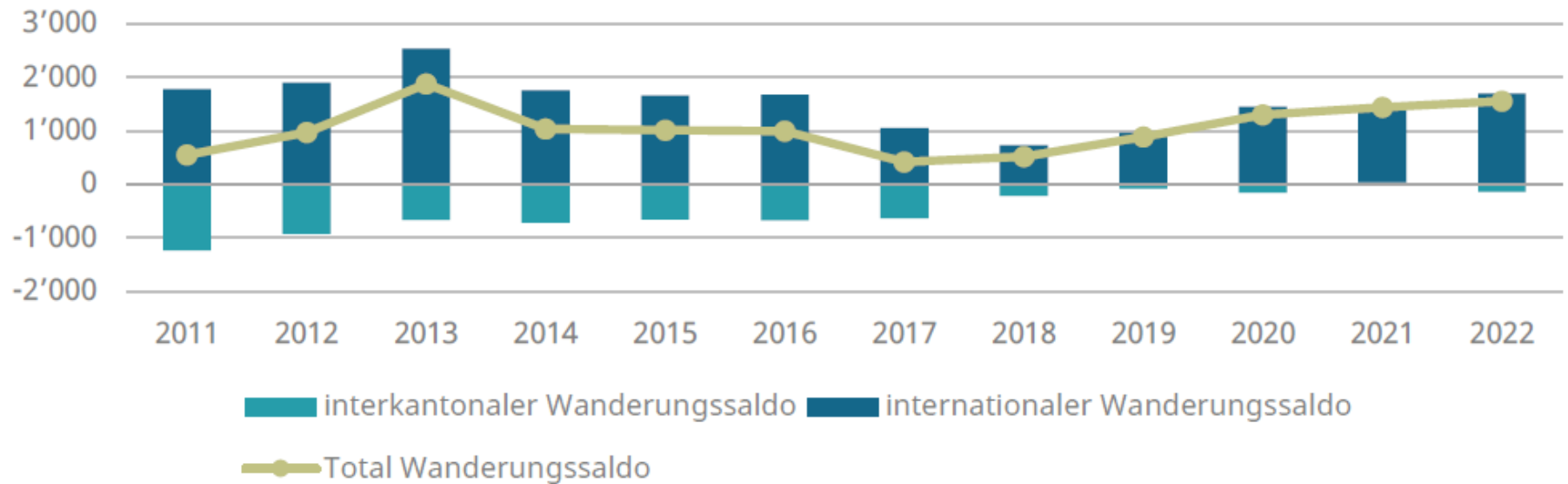
Quelle: BFS, Darstellung Avobis.

Quelle: BFS



## Suche nach Gründen – Wanderungssaldo

Wanderungssaldi des Kantons Graubünden

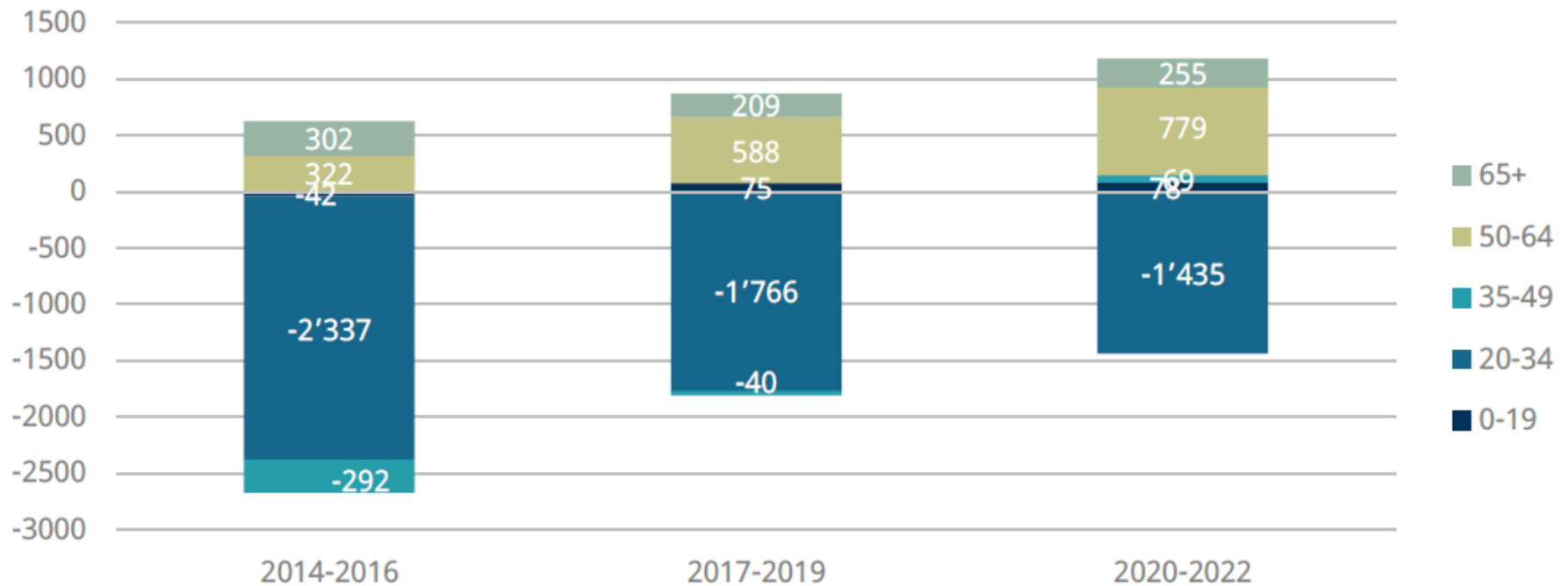


Quelle: BFS, Modellierung Avobis.



# Suche nach Gründen – Wanderungssaldo

Binnenwanderungssaldo nach Altersgruppen

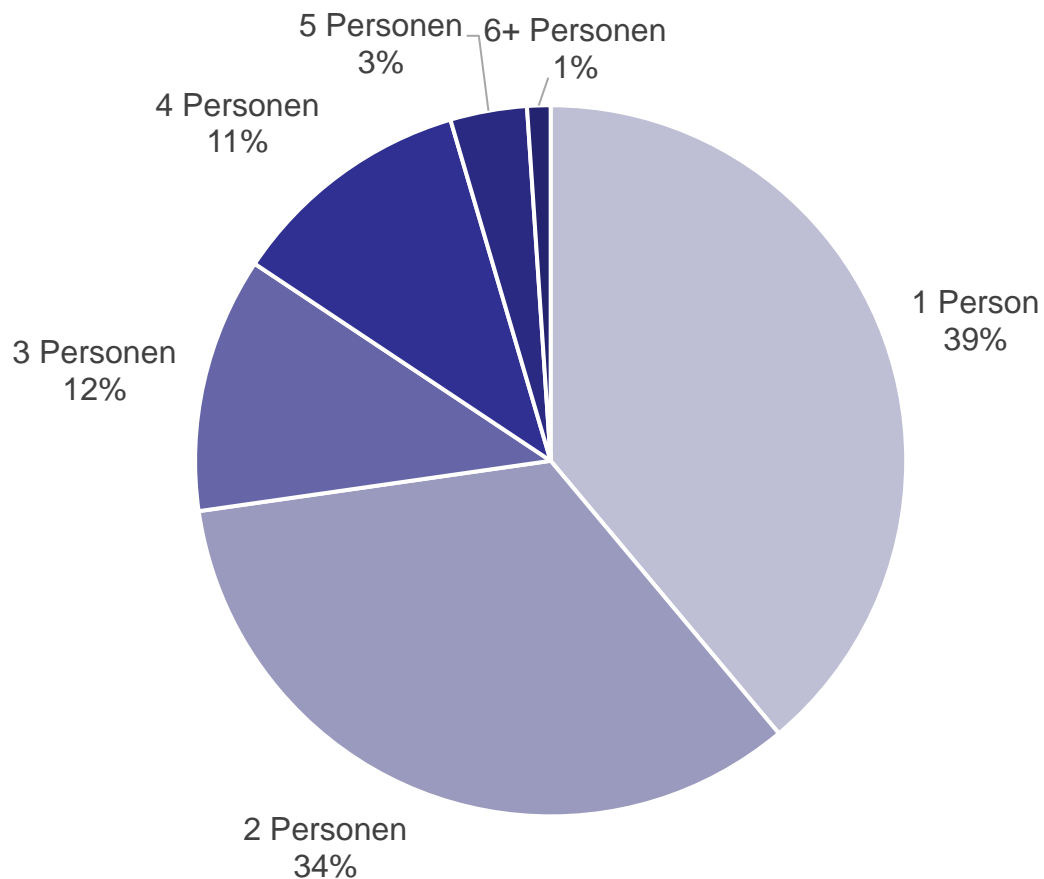


Anmerkung: kumuliert über drei Jahre. Quelle: BFS, Modellierung Avobis.



# Suche nach Gründen – Wie wohnt Graubünden?

## Bewohnte Wohnungen nach Anzahl Personen pro Wohnung

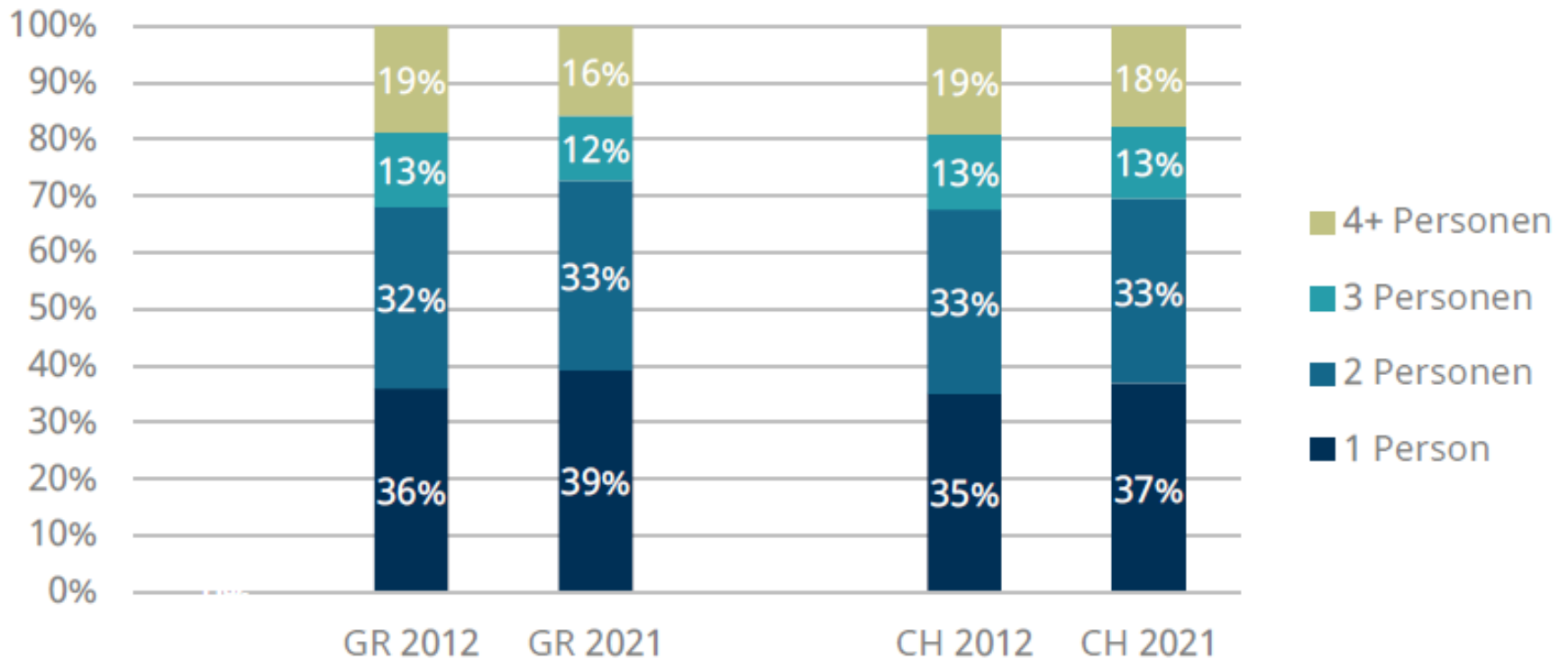


Quelle: BFS



## Suche nach Gründen – Wie wohnt Graubünden?

### Privathaushalte nach Haushaltsgrösse: Anteile

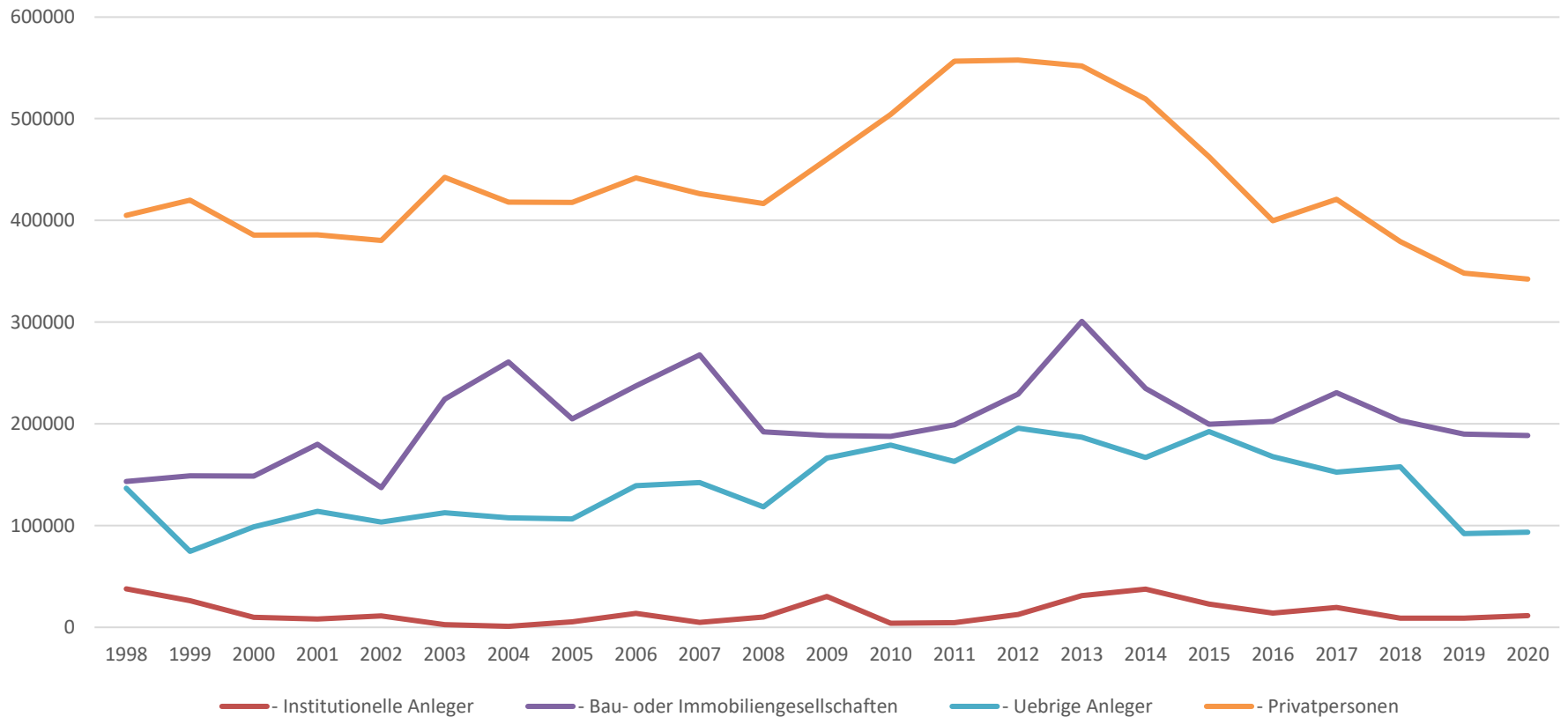


Quelle: BFS, Modellierung Avobis.



# Suche nach Gründen – Wohnbauinvestitionen

Investitionen in den Wohnungsbau - nach Auftraggeber in GR – real in tsd. CHF

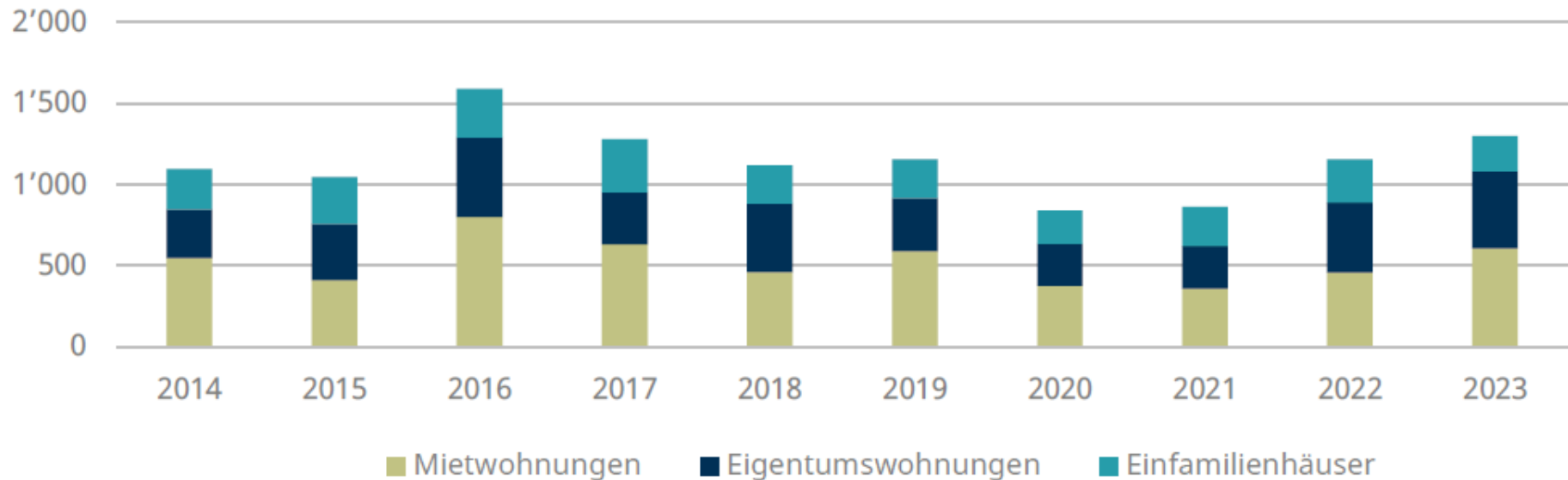


Quelle: BFS



## Suche nach Gründen – Wohnbauinvestitionen

Baubewilligte Wohnungen (Neubau) im Kanton Graubünden



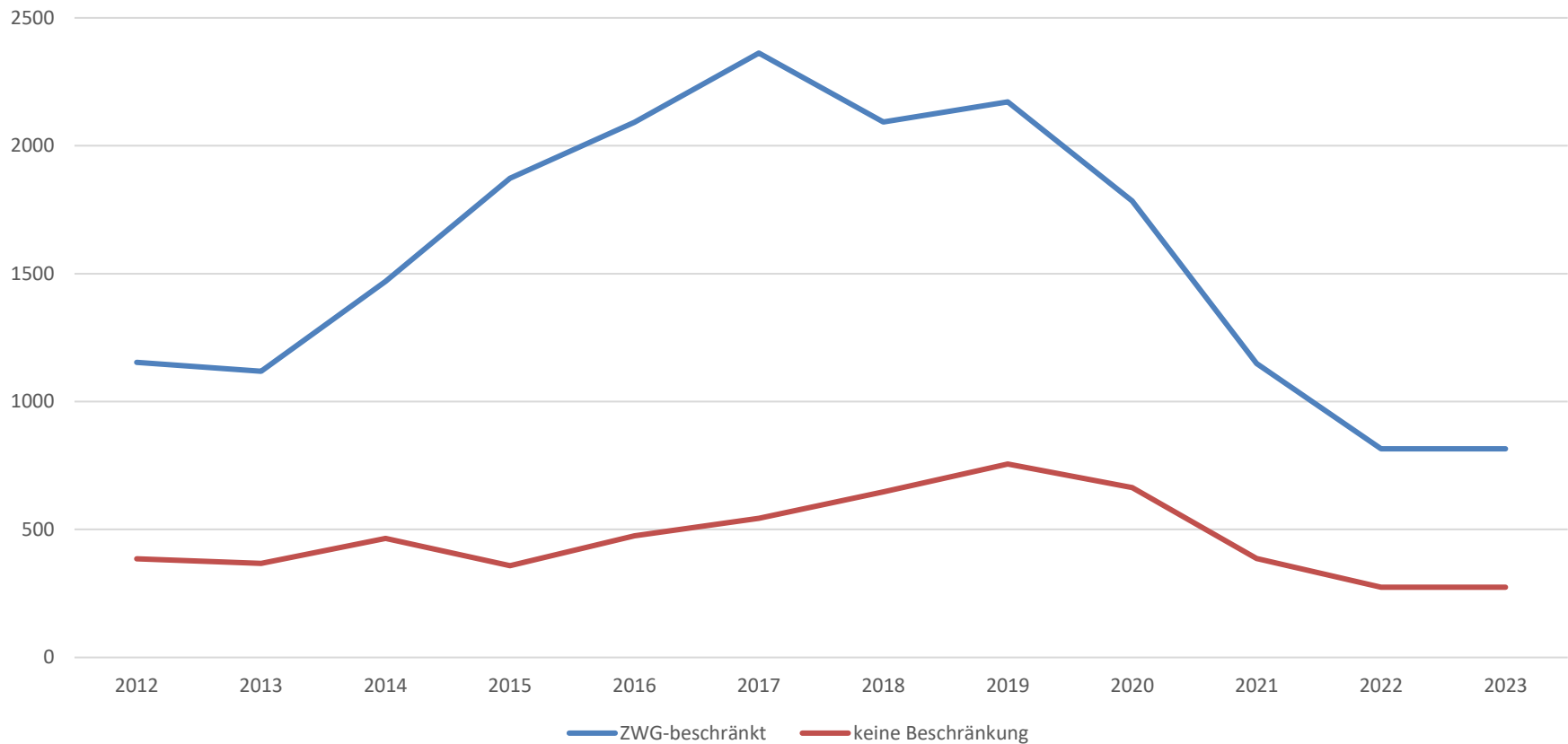
Quelle: Documedia; Anmerkung: Gleitende Jahressummen pro Quartal.





# Suche nach Gründen – Problem der touristischen Hotspots?

Leerwohnungsbestand in GR nach ZWG Status



Quelle: BFS



## Fazit und Ausblick

- Gründe für Wohnungsnot sind komplex
  - Regional sehr grosse Unterschiede
  - Herausforderungen sind erkannt
  - Bautätigkeit nimmt in Graubünden wieder zu
- **Leicht positiver Ausblick – mit regional unterschiedlichen Herausforderungen**



## Lösungsansätze Kanton

- Revision des Gesetzes über den sozialen Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Berggebiet
- Indirekte Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Ergänzung zum fonds de roulement des Bundes



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden**  
**Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun**  
**Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

---

**Besten Dank für Ihr Interesse**