

# Standort- und Marktanalyse, Bedarfseinschätzung Erstwohnungen, Disentis

Bericht  
**Zürich, 11. Juni 2021**



# Ausgangslage und Auftrag

Die Gemeinde Disentis verfügt über Baulandreserven von rund 11.5 ha und hat einen Zweitwohnungsanteil weit über den gesetzlich vorgeschriebenen 20 %. Für die Gemeinde wird ausserdem ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Im Hinblick auf eine möglicherweise notwendige Auszonung von Bauland wurde Wüest Partner beauftragt, aufgrund einer Standort- und Marktanalyse der Gemeinde den Bedarf an Erstwohnungen bis 2030 abzuschätzen. Zusätzlich sollten Aussagen zur Anzahl und Art der nachgefragten Erstwohnungen (z. B. Anzahl Zimmer, Miet- oder Eigentumswohnungen) gemacht werden.

# Inhalt

## **Standort- und Marktanalyse**

- Standortqualitäten
- Bevölkerung und Beschäftigung
- Immobilienmarkt Wohnen
- Raumentwicklung
- Fazit

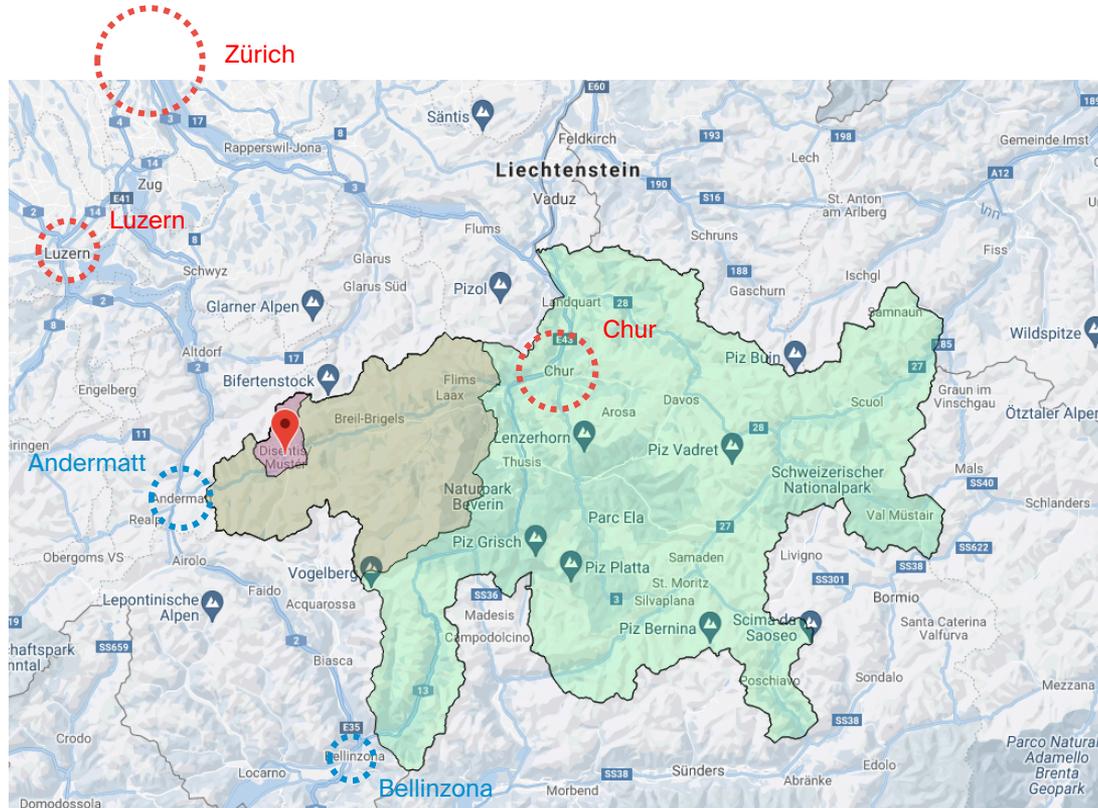
## **Bedarfseinschätzung Erstwohnungen**

## **Fazit**

# Standort- und Marktanalyse

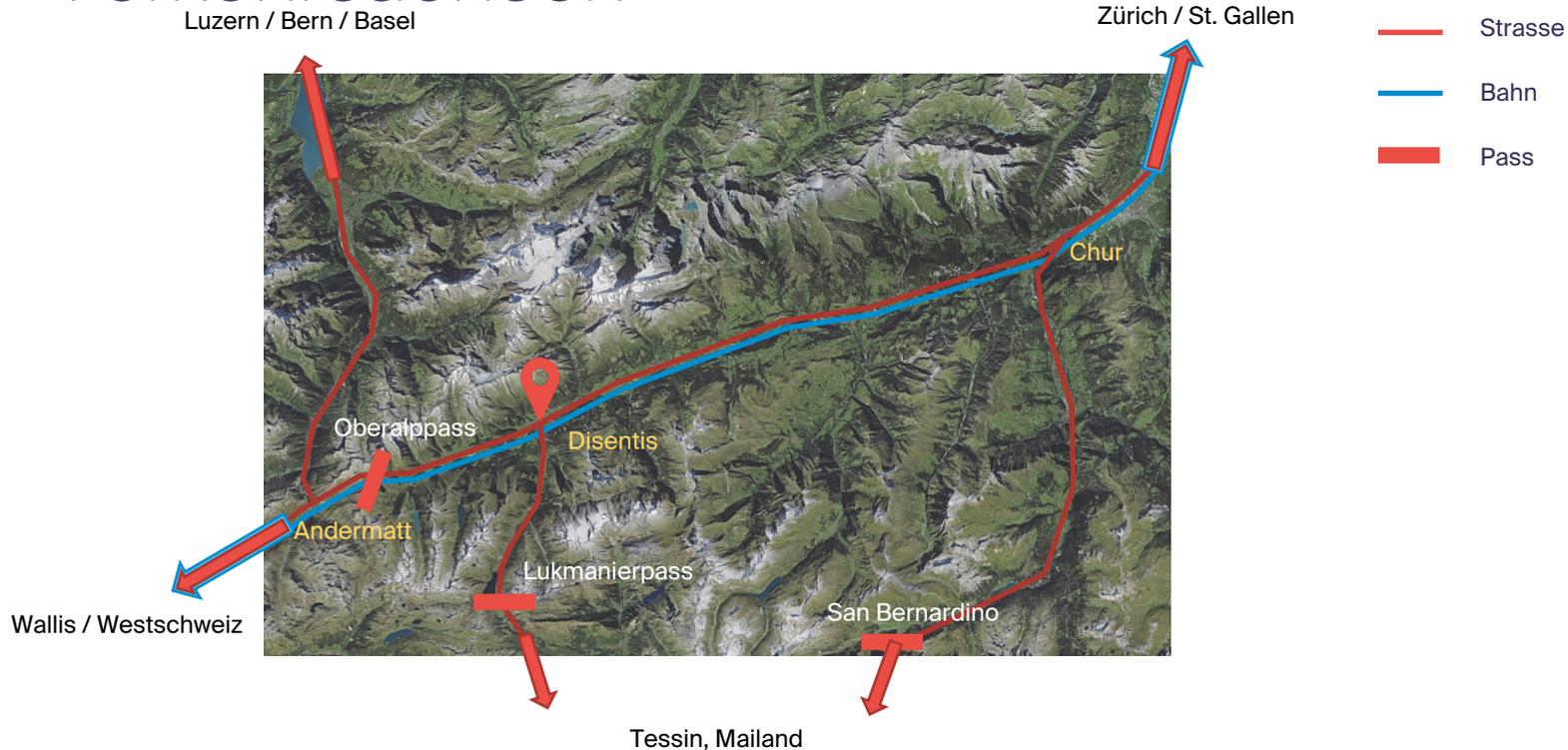
## Standortqualitäten

# Periphere Lage im Kanton Graubünden



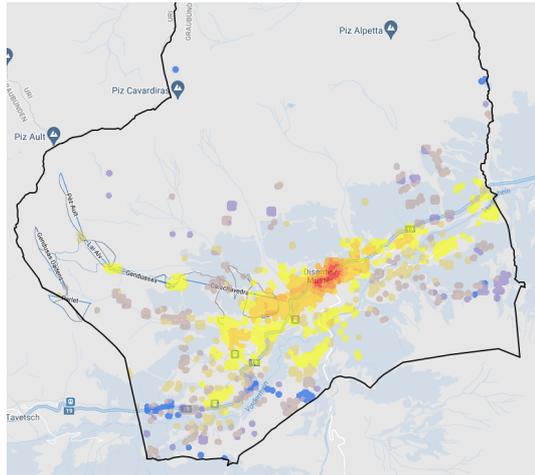
-  Gemeinde Disentis/Mustér
-  MS-Region Surselva
-  Kanton Graubünden
-  Nationale Zentren
-  Regionale Zentren

# Standort an wichtigen transalpinen Verkehrsachsen

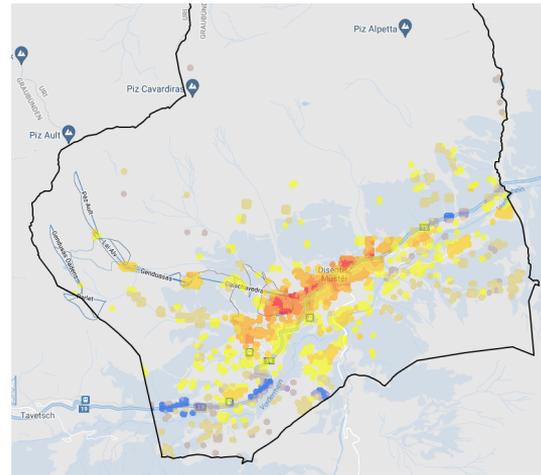


# Gute Mikrolagequalitäten für Wohnen

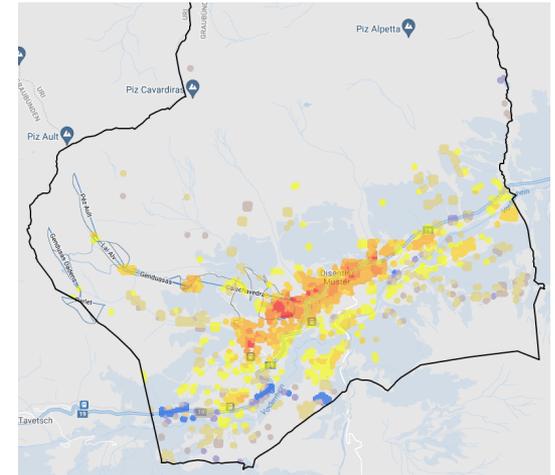
## Mietwohnungen



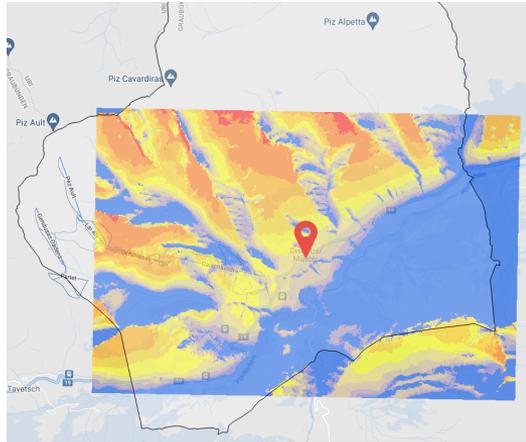
## Eigentumswohnungen



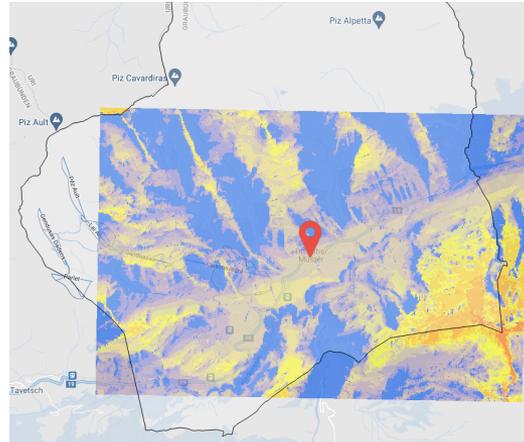
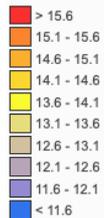
## Einfamilienhäuser



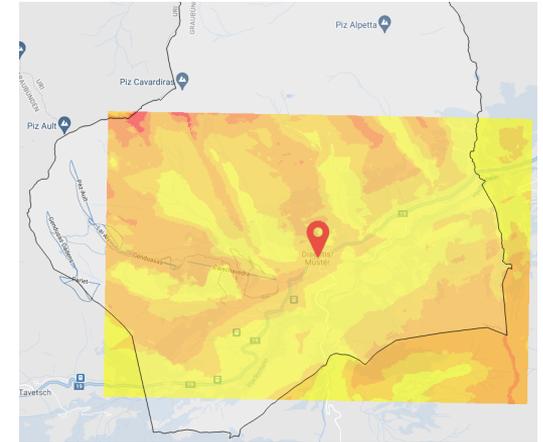
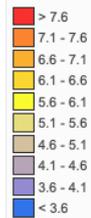
# Relativ gute Sonnenscheindauer und Bergsicht



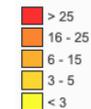
**6: Sonnenscheindauer Sommer (Stunden)**



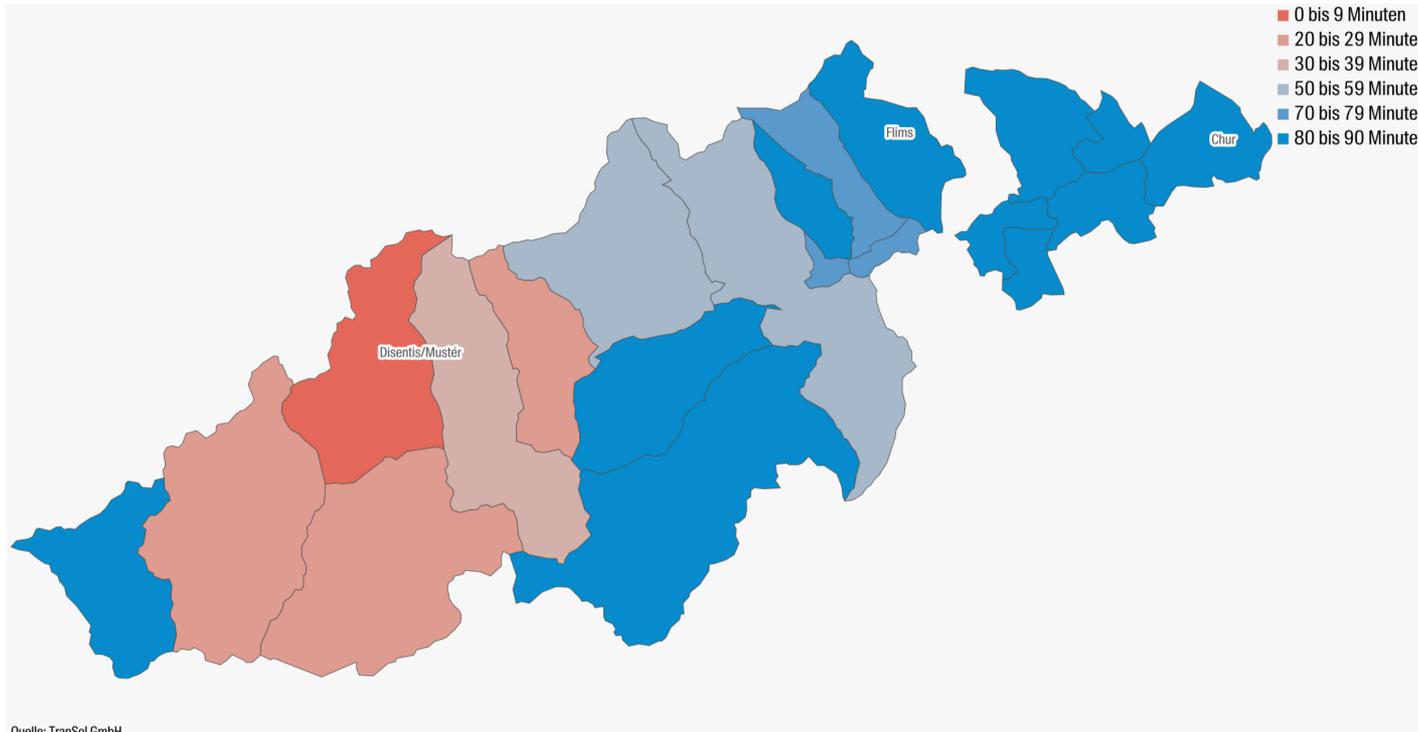
**7: Sonnenscheindauer Winter (Stunden)**



**5: Bergsicht (Anzahl sichtbare Gipfel)**



# Mässige Erreichbarkeit mit ÖV



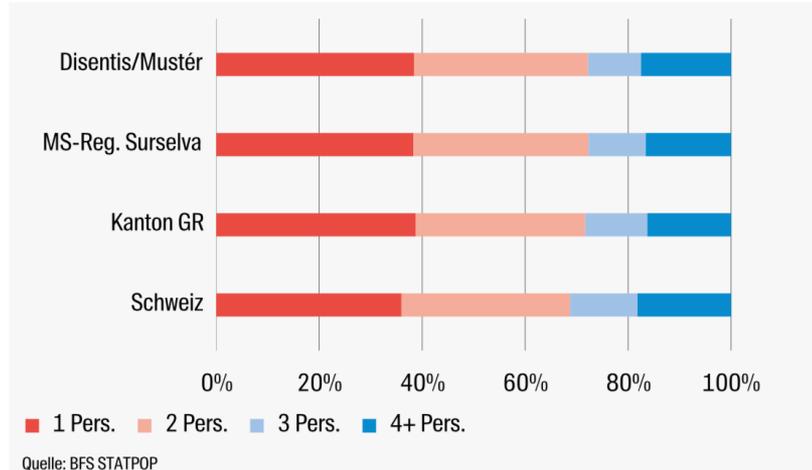
Quelle: TranSol GmbH

# Standort- und Marktanalyse

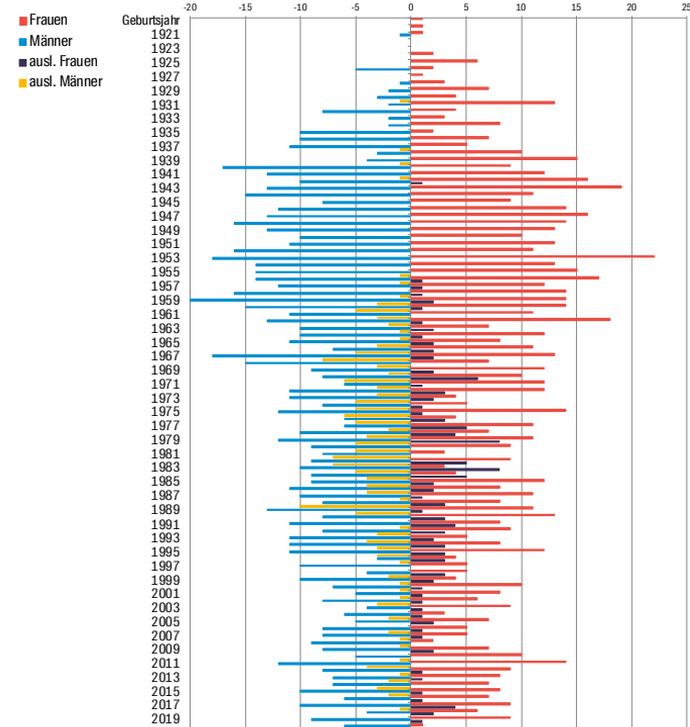
## Bevölkerung und Beschäftigung

# Viele Kleinhaushalte, ältere Bevölkerung

## Anteil der Haushaltsgrößen, 2019

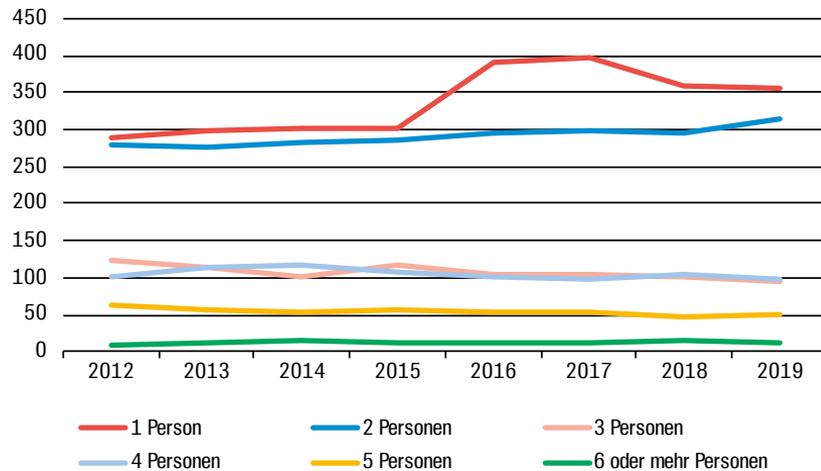


## Altersstruktur Disentis, 2021



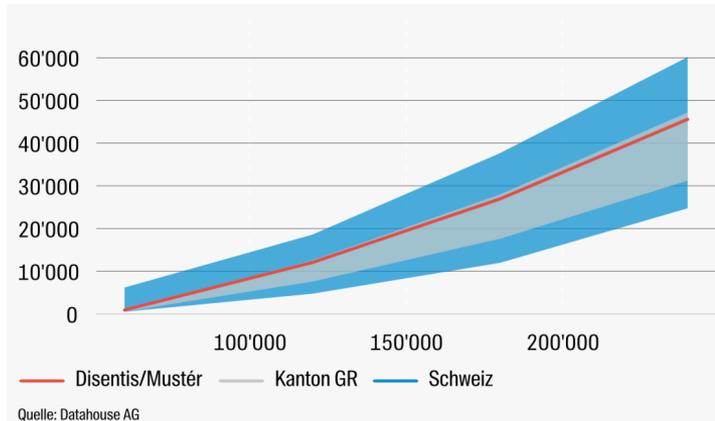
# Zunehmende Anzahl Kleinhaushalte

## Haushalte nach Grösse in Disentis/Mustér, 2012-2019

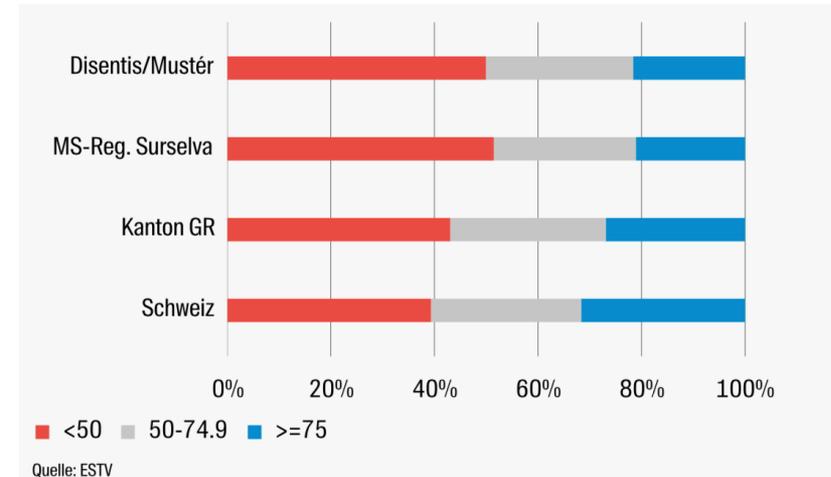


# Hohe Steuerbelastung und viele tiefere Einkommen

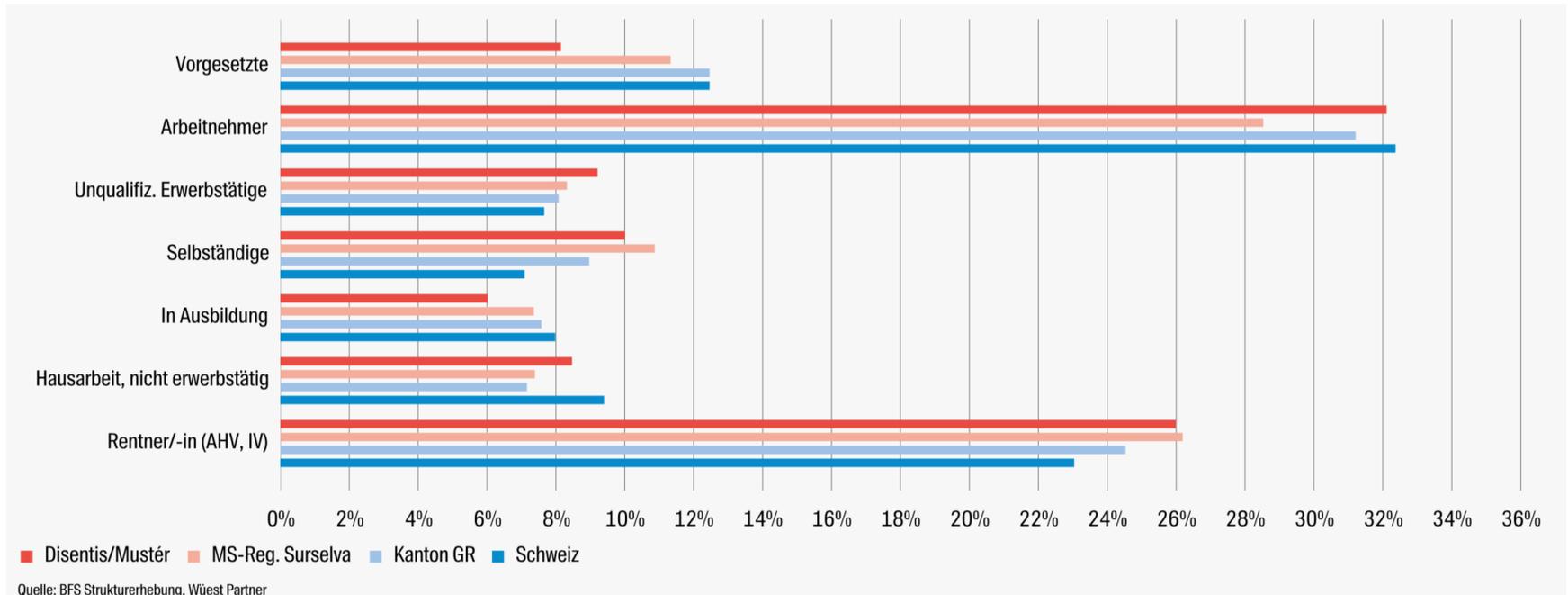
## Steuerbelastung Verheiratete ohne Kinder



## Anzahl Steuerpflichtige nach Einkommen



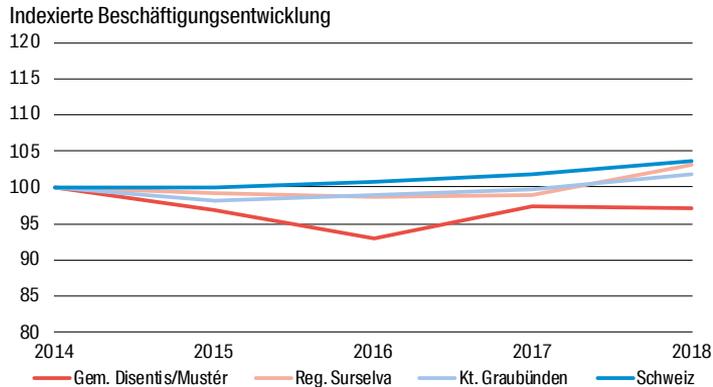
# In Disentis viele Arbeitnehmer und Rentner



# Stabile Beschäftigungsentwicklung

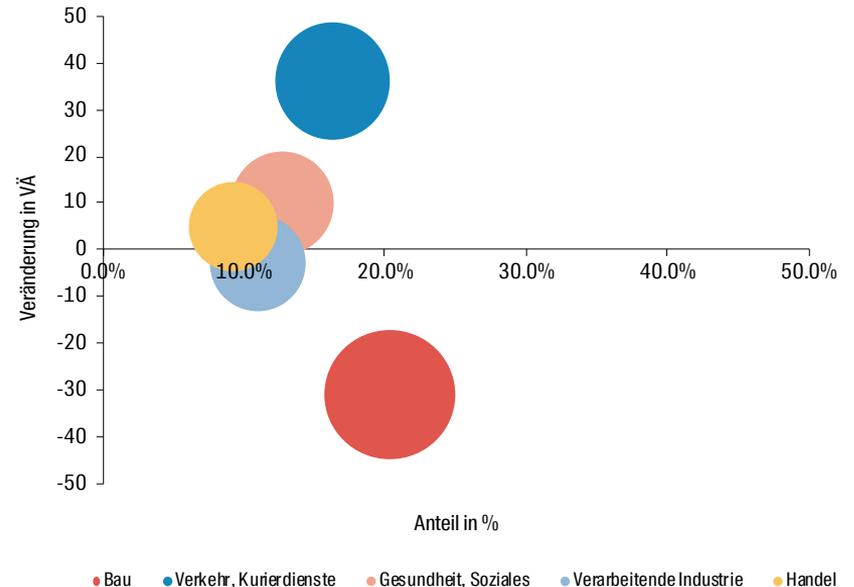
Gros der Arbeitsplätze in Bau, Industrie, Gesundheit, Industrie

## Beschäftigungsentwicklung 2014–2018



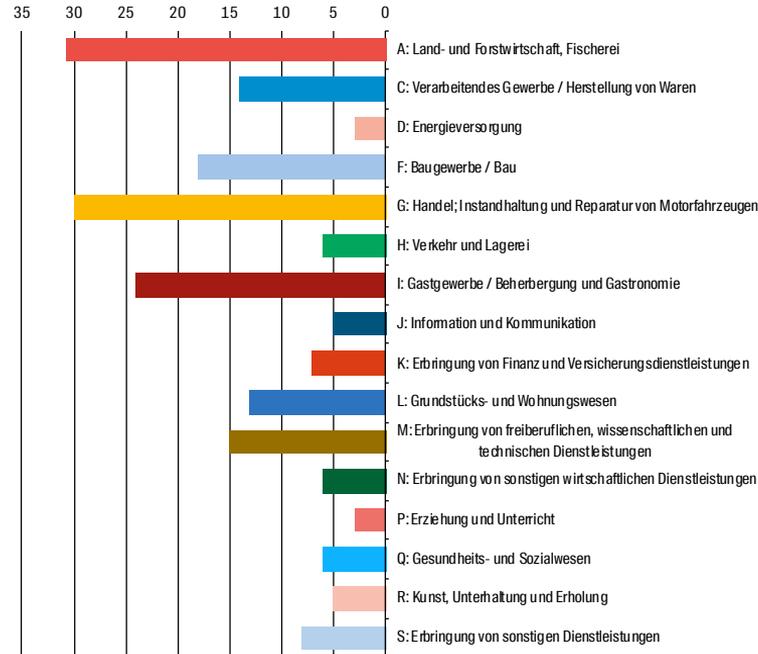
\*Verkehr, Kurierdienste: inklusive Eisenbahn, Bergbahn, Logistik, Transport etc.

## Dominante Branchen in der Gemeinde: Anteil, Branchengrösse und Veränderung 2017 bis 2018

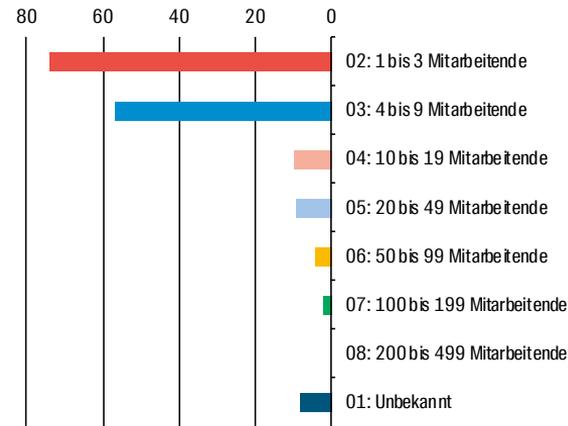


# Branchen der Landwirtschaft, Handel, Gastgewerbe und Industrie dominieren

**Anzahl Betriebe pro Branche (NOGA)**



**Anzahl Betriebe nach Grösse**

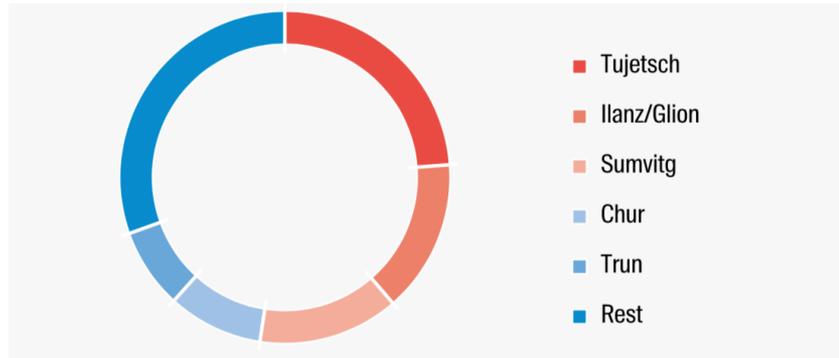


**Grösste Firmen**

- Bergbahnen Disentis AG
- Distec AG, Metalltechnik
- Berther Bau und Industrie AG
- PUNTREIS Center da sanadad SA
- STRABAG AG

# Pendlerbewegungen vorwiegend regional

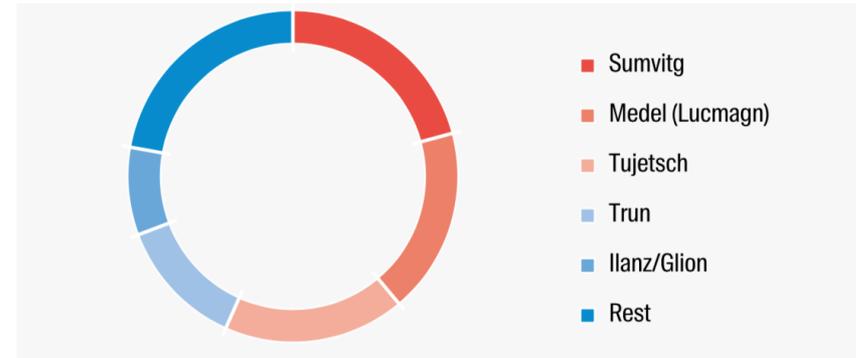
## Wichtigste Wegpendler-Regionen



Disentis/Mustér

	Anzahl Personen	Anteil
■ Tujetsch	64	23.8%
■ Ilanz/Glion	40	14.9%
■ Sumvitg	37	13.8%
■ Chur	25	9.3%
■ Trun	21	7.8%
■ Rest	82	30.5%
<b>Total</b>	<b>269</b>	<b>100.0%</b>

## Wichtigste Zupendler-Regionen

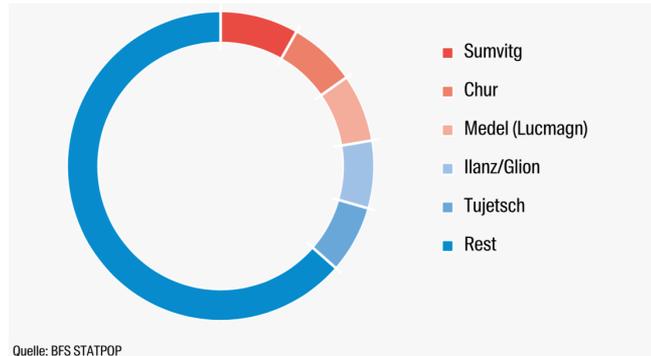


Disentis/Mustér

	Anzahl Personen	Anteil
■ Sumvitg	61	20.8%
■ Medel (Lucmagn)	53	18.1%
■ Tujetsch	52	17.7%
■ Trun	37	12.6%
■ Ilanz/Glion	25	8.5%
■ Rest	65	22.2%
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>100.0%</b>

# Bevölkerungswanderung regional

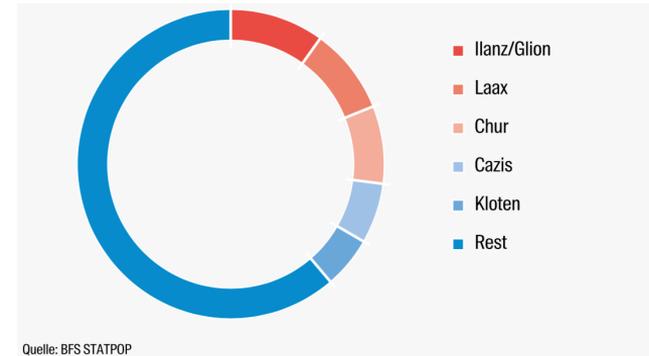
## Zuzüger-Regionen



### Disentis/Mustér

	Anzahl Personen	Anteil
■ Sumvitg	7	8.2%
■ Chur	6	7.1%
■ Medel (Lucmagn)	6	7.1%
■ Ilanz/Glion	6	7.1%
■ Tujetsch	6	7.1%
■ Rest	54	63.5%
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>100.0%</b>

## Wegzüger-Regionen



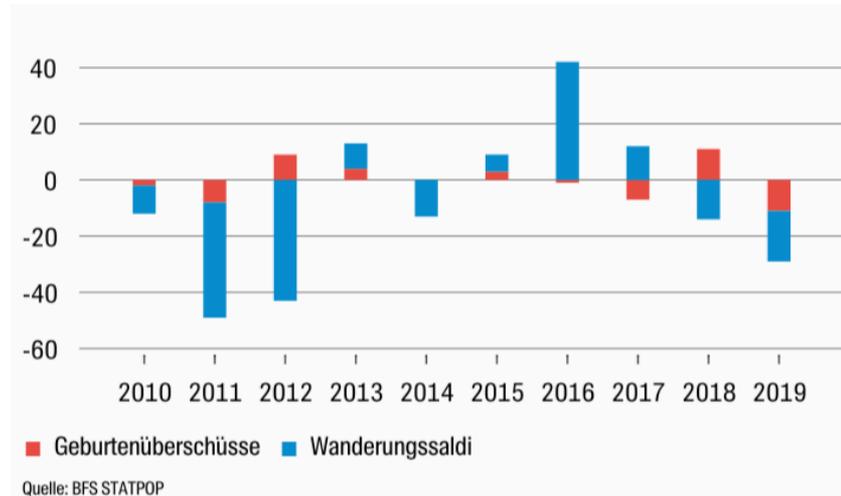
### Disentis/Mustér

	Anzahl Personen	Anteil
■ Ilanz/Glion	11	9.9%
■ Laax	10	9.0%
■ Chur	9	8.1%
■ Cazis	7	6.3%
■ Kloten	6	5.4%
■ Rest	68	61.3%
<b>Total</b>	<b>111</b>	<b>100.0%</b>

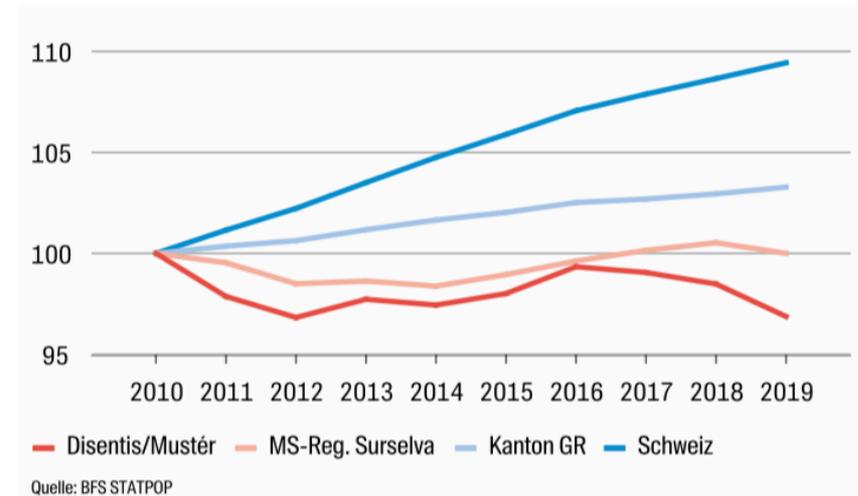
# Fluktuierende Bevölkerungsentwicklung

tendenziell rückläufig

## Entwicklung der Gesamtbevölkerung, Disentis/Mustér

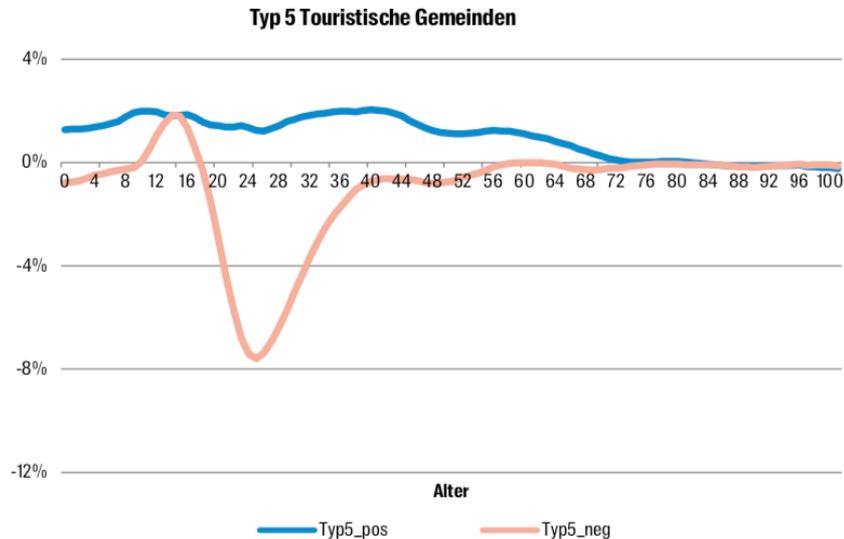


## Entwicklung der Gesamtbevölkerung (indexiert)



# Modell Bevölkerungsprognose Wüest Partner

## Berechnungsweise

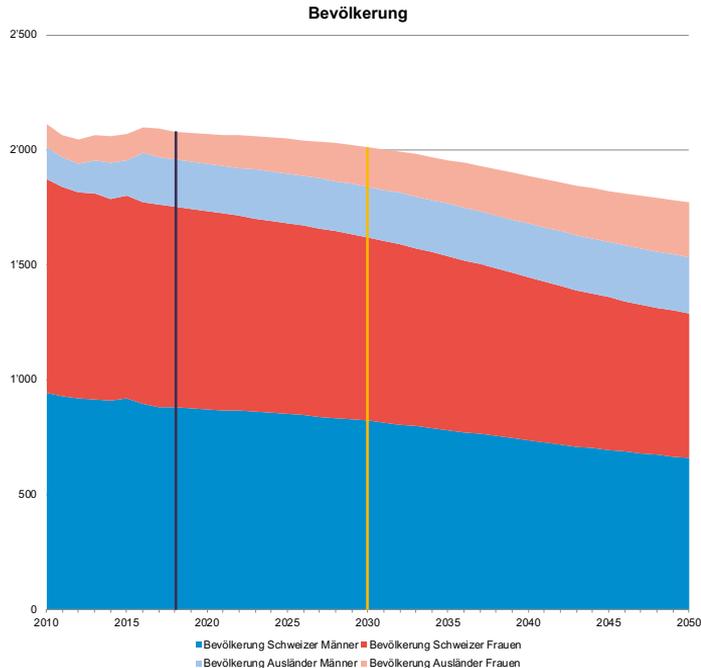


- Zu- und Abwanderung pro Altersklasse aufgrund der Bevölkerungspyramide 2018 gem. Diagramm links
- Zu-/Abwanderungsszenario für jeden Gemeindetyp
- Zuwanderungsszenario (blau) bei Bevölkerungswachstum 2008–2018
- Abwanderungsszenario (rosa) bei Bevölkerungsrückgang 2008–2018
- Disentis/Mustér: Gemeindetyp 5 (Touristische Gemeinde) mit Bevölkerungsrückgang von 2008–2018, folglich rosa Berechnungsweise zur Prognose angewendet

# Bevölkerungsprognose Disentis

Wüest Partner prognostiziert Bevölkerungsrückgang um 3–4 %

## Mittleres Szenario, Disentis/Mustér 2010–2050

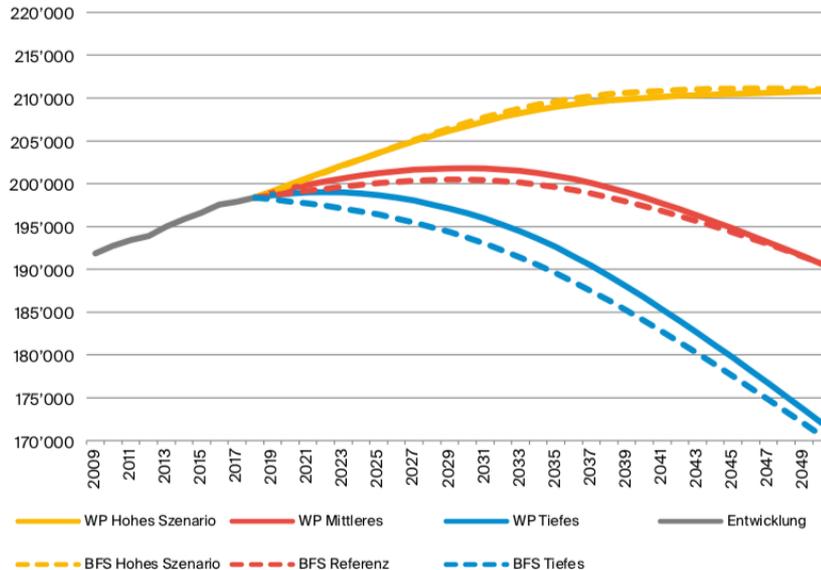


- Stand 2018: 2'080 Personen
- Prognose 2030, Szenario hoch: 2'017 Personen (-63 / -3.0 %)
- Prognose 2030, Szenario mittel: 2'013 Personen (-67 / -3.2 %)
- Prognose 2030, Szenario tief: 2'004 Personen (-76 / -3.7 %)
- Im Vergleich zur Surselva schwächerer Rückgang (-5.6 %)

# Vergleichbare Prognosen WP und BFS

für den Kanton Graubünden

## Bevölkerungsprognosen Kanton GR 2018–2050



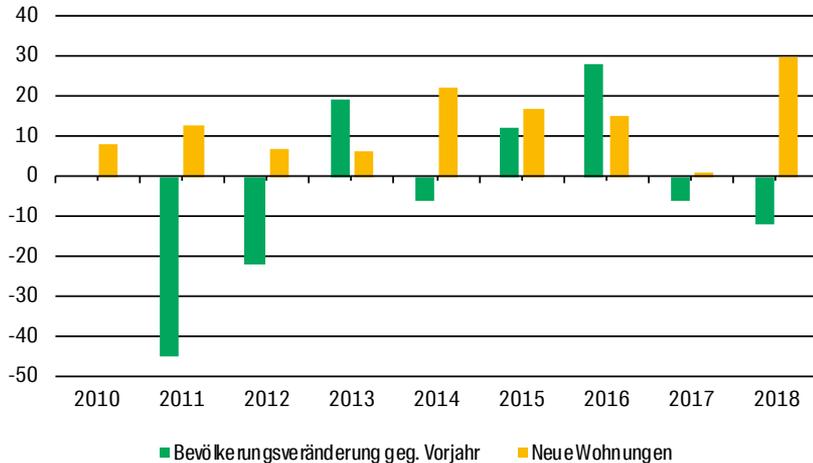
Sehr ähnliche Prognosen von Wüest Partner und vom Bundesamt für Statistik für den Kanton Graubünden bis 2050

Prognose 2030 im mittleren und tiefen Szenario bei Wüest Partner leicht tiefer als beim Bundesamt für Statistik

# Bautätigkeit bremst Bevölkerungsrückgang

nach Jahren erhöhter Bautätigkeit resultiert Bevölkerungswachstum

## Bevölkerungsveränderung und neue Wohnungen (MFH und EFH) pro Jahr in Disentis/Mustér, 2010–2018



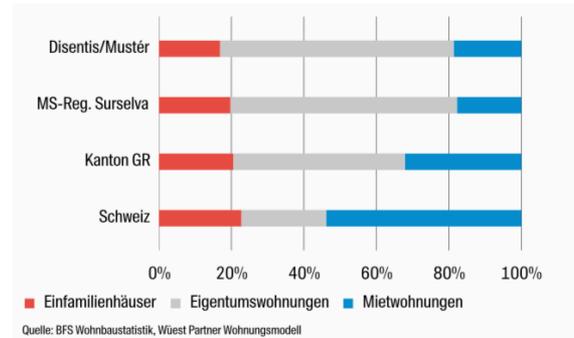
- Bevölkerungswachstum in Jahren nach erhöhter Bautätigkeit
- stets geringe Leerstände, nur leicht zugenommen (+0.5 % von 2010–2020), folglich besteht eine Nachfrage nach Wohnungen

# Standort- und Marktanalyse

## Immobilienmarkt Wohnen

# Wohnungsbestand: Viel Wohneigentum mit 1.5–3.5 Zimmern, überwiegend Baujahr 1971–1990

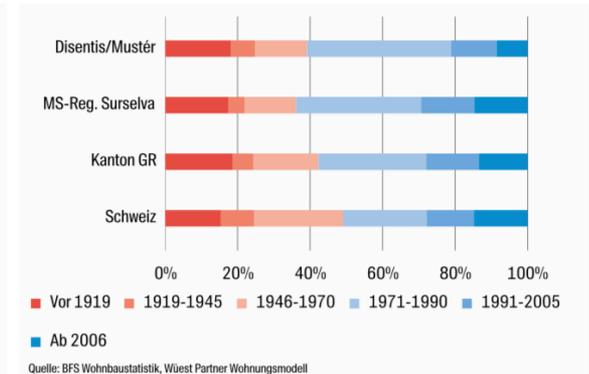
## Wohnungstyp



## Wohnungsgrösse

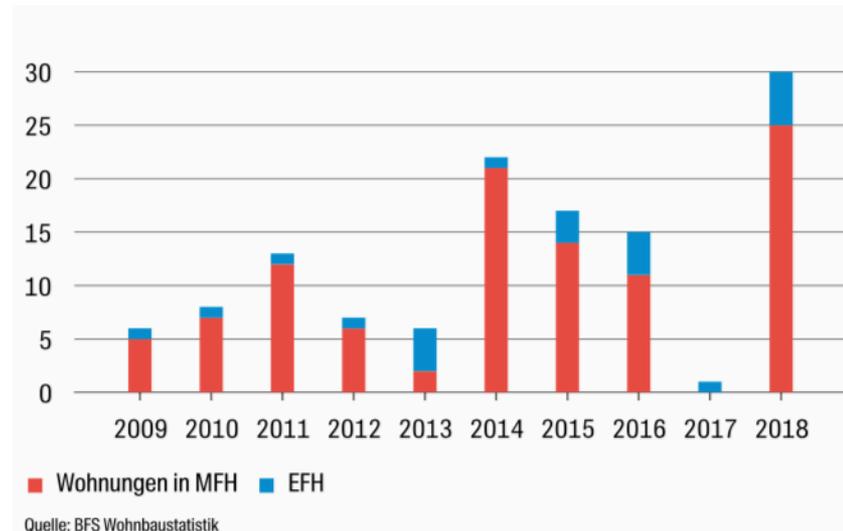


## Baujahr



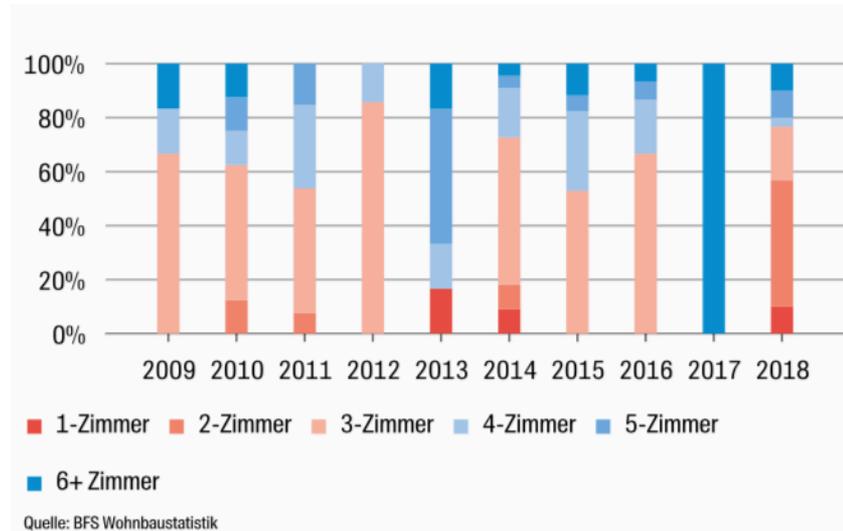
# Anhaltende Bautätigkeit mit hoher Fluktuation

## Anzahl neu erstellter Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern, Disentis/Mustér

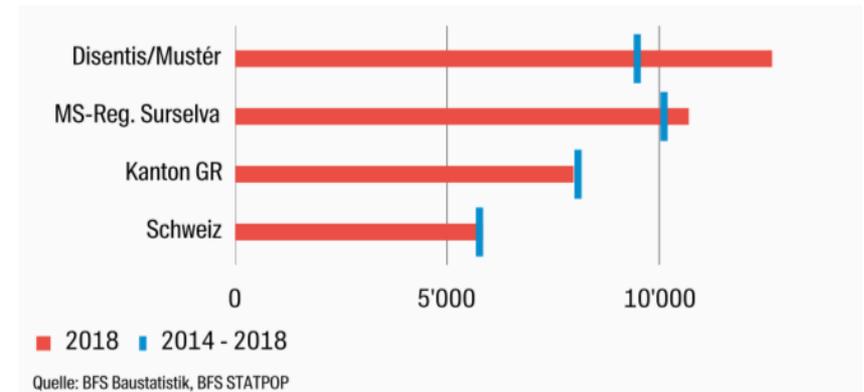


# Erstellung vieler 3.5-Zimmerwohnungen, sehr hohe Investitionen

**Anzahl neu erstellter Wohnungen in Mehr- und Einfamilienhäusern nach Zimmerzahl, Disentis/Mustér**

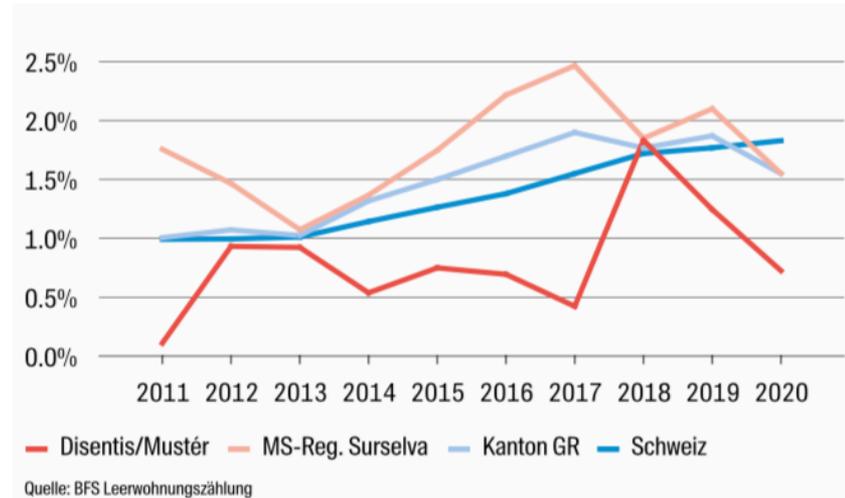


**Neu- und Umbau: Hochbauinvestitionen Wohnen (in CHF pro Einwohner) 2018 im Vergleich zum Durchschnitt 2014-2018**

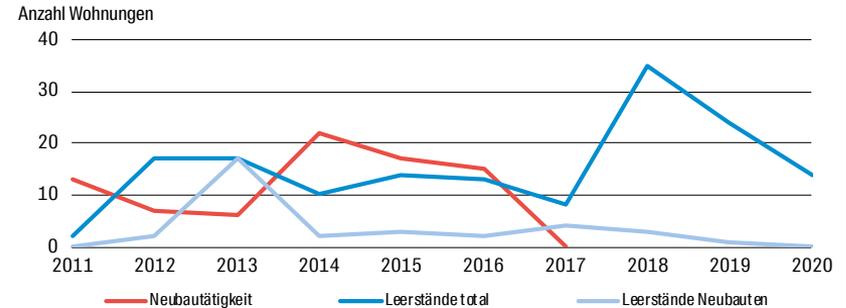


# Tiefe Leerstände und schnelle Absorption zeugen von reger Nachfrage

## Gesamt: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand

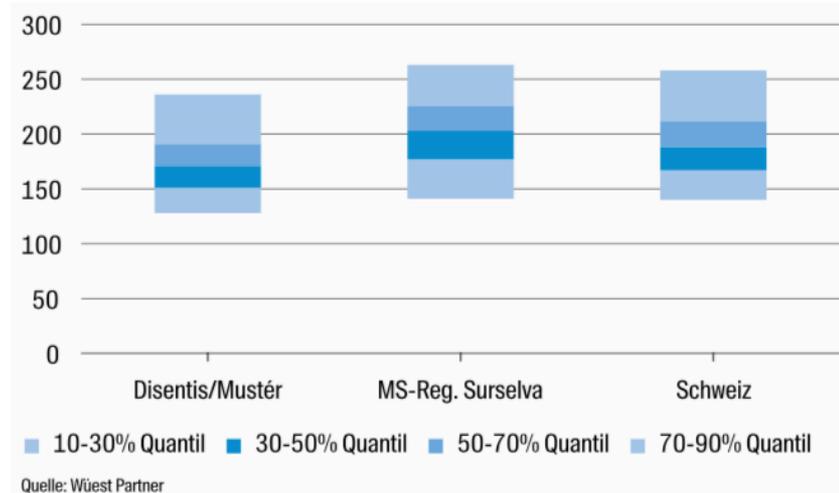


## Neubautätigkeit und Leerstände MFH Disentis/Mustér

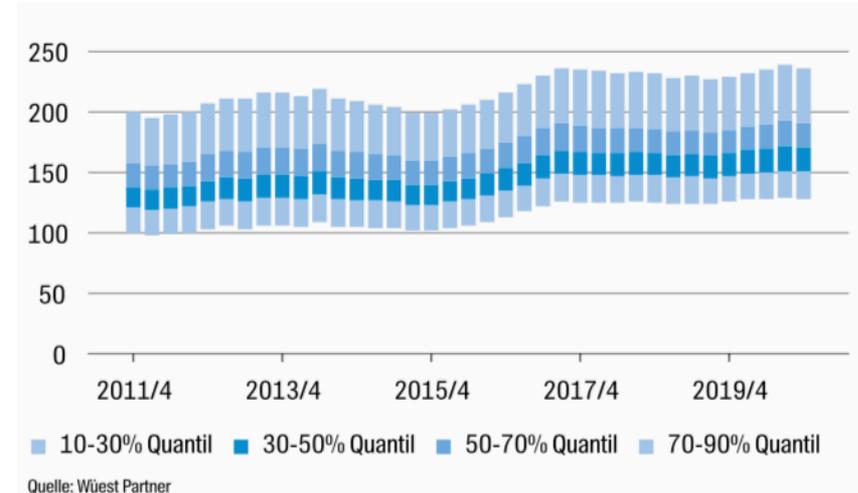


# Leicht steigende Wohnungsmieten deuten ebenfalls auf vorhandene Nachfrage

**Wohnungsmieten, Stand 2020/4 (Nettomiete CHF / m<sup>2</sup>a)**

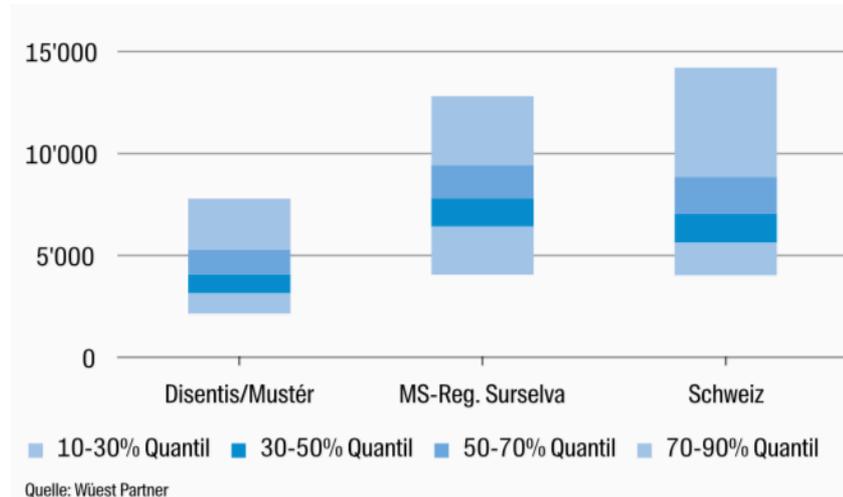


**Wohnungsmieten, Quartalsweise Entwicklung Disentis/Mustér (Nettomiete CHF / m<sup>2</sup>a)**

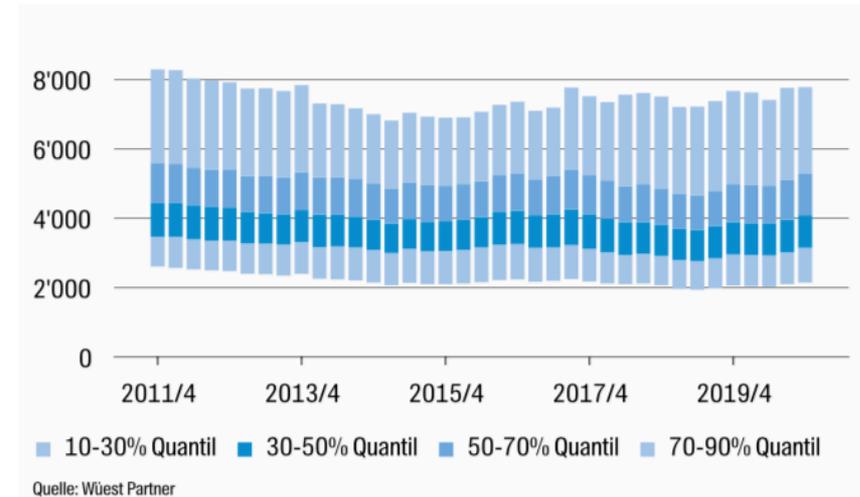


# Stabile Angebotspreise Eigentumswohnungen auf eher tiefem Niveau

**Wohneigentum, Stand 2020/4 (Kaufpreis CHF / m<sup>2</sup>)**

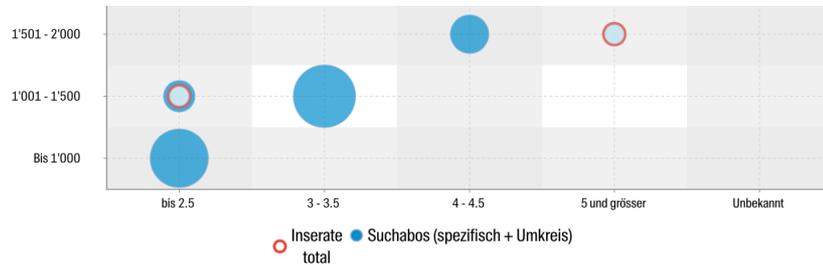


**Wohneigentum, Quartalsweise Entwicklung Disentis/Mustér (Kaufpreis CHF / m<sup>2</sup>)**



# Deutlicher Nachfrageüberhang nach Miet- und Eigentumswohnungen, fast kein Angebot

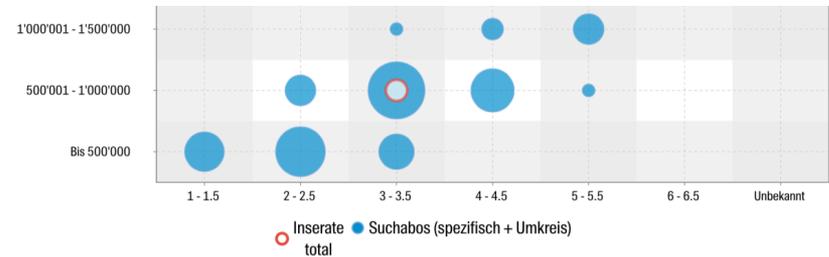
## Suchabos und Inserate für Mietwohnungen, nach Zimmerzahl und Monatsmiete



Suchabos total: 21 (spezifisch: 11)

Inserate total: 2

## Suchabos und Inserate für Eigentumswohnungen, nach Zimmerzahl und Kaufpreis



Suchabos total: 84 (spezifisch: 31)

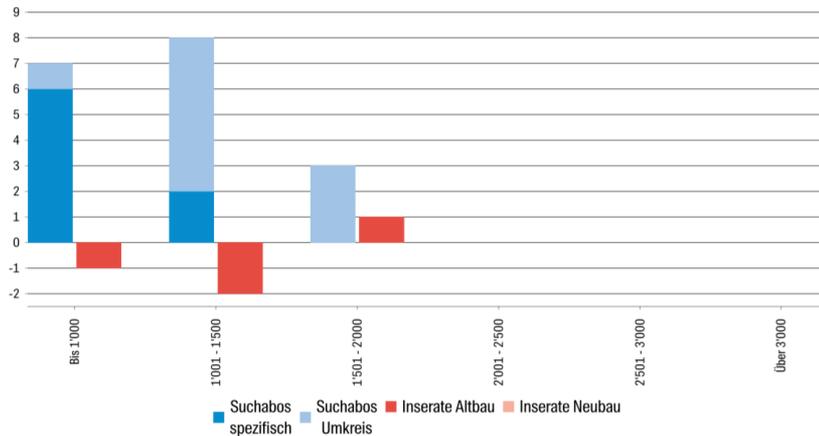
Inserate total: 3

# Steigende Nachfrage nach Wohnungen

2021 gegenüber 2020

## Mietwohnungen, Änderung Suchabos und Inserate

Histogramm Preis [CHF] (grob)

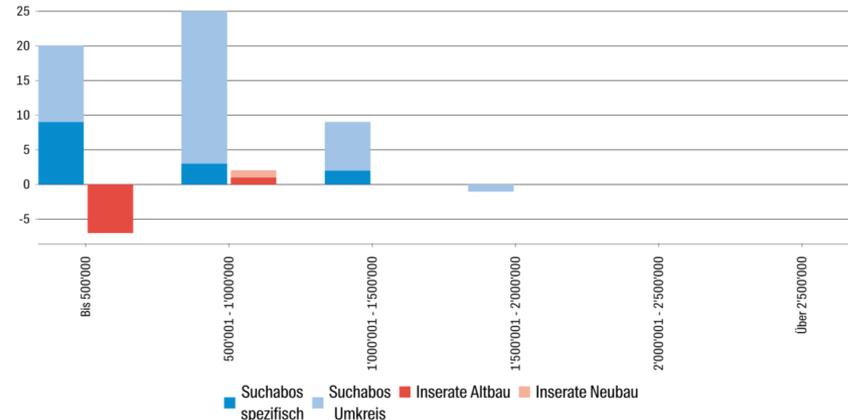


Suchabos total: +18 (spezifisch Disentis: +8)

Inserate total: -2

## Eigentumswohnungen, Änderung Suchabos und Inserate

Histogramm Preis [CHF] (grob)



Suchabos total: +53 (spezifisch Disentis: +14)

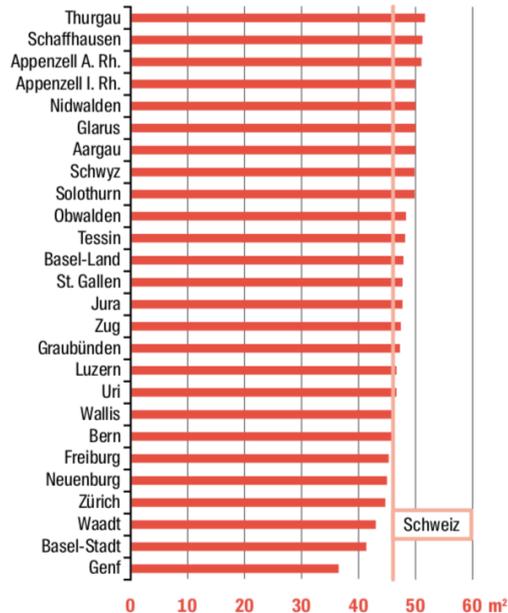
Inserate total: -5

# Steigender Wohnflächenbedarf in der Schweiz

Landkantone und ältere Haushalte mit höherem Wohnflächenbedarf

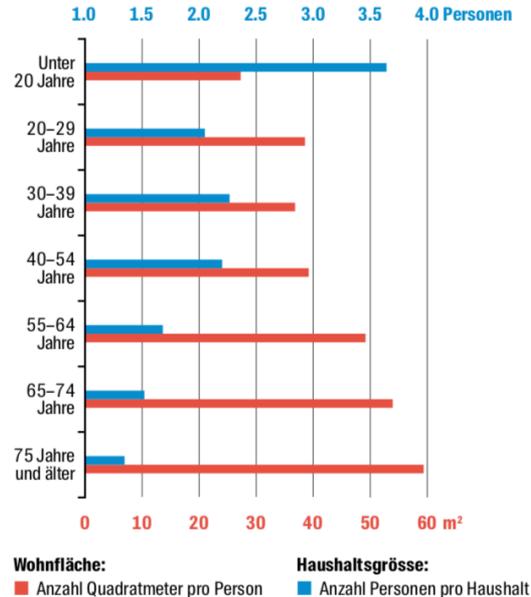
## 2.2 Wohnfläche pro Einwohner nach Kanton

(gesamter Wohnungsmarkt, Durchschnitt in m<sup>2</sup>, Stand: 2019)



## 2.3 Wohnfläche und Haushaltsgrösse nach Altersgruppe

(nur Mieter und Untermieter, Stand: 2019)



**Wohnfläche:** Anzahl Quadratmeter pro Person  
**Haushaltsgrösse:** Anzahl Personen pro Haushalt

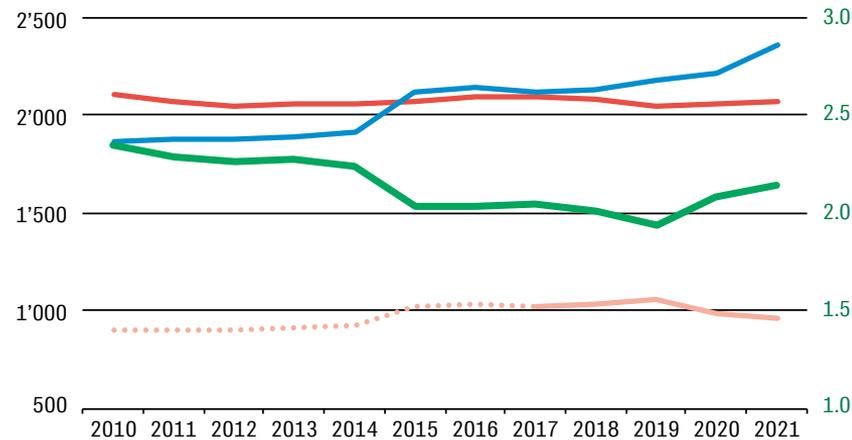
Quellen: BFS; Wüest Partner

Quelle: BFS

# Sinkende Belegungsichte Disentis und Schweiz

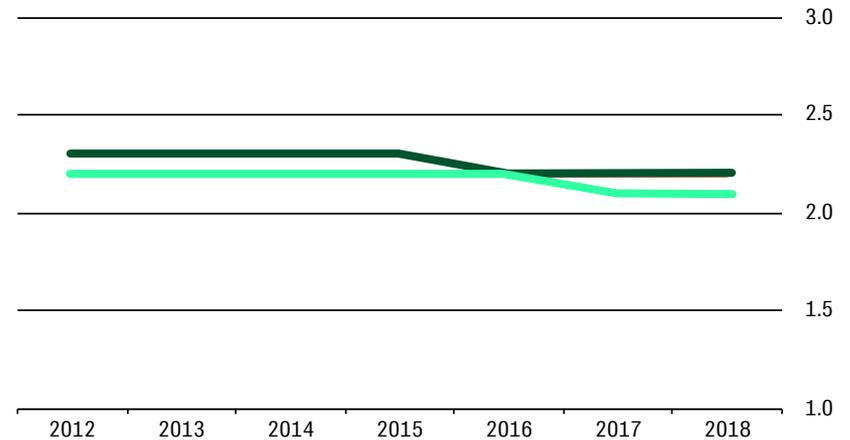
unter dem Strich sinkende Anzahl Personen pro Wohnung

## Disentis/Mustér



- Bevölkerung
- Wohnungen gem. GWS
- Erstwohnungen (gem. BFS)
- ⋯ Erstwohnungen (Annahme Anteil 48%, Stand 2017)
- Belegungsichte (rechte Skala)

## Kanton Graubünden und Schweiz



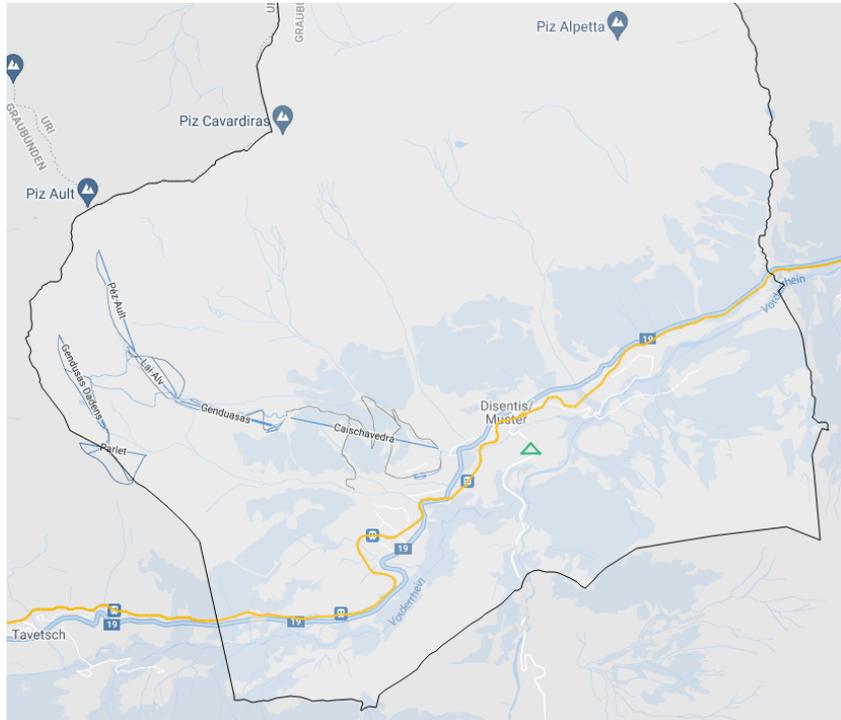
- Schweiz
- Graubünden

# Standort- und Marktanalyse

## Raumentwicklung

# Infrastrukturprojekte

vor 2030 keine für den Erstwohnungsbedarf relevanten Projekte



## Bahn- und Strassenprojekte

- Beschleunigung Bahnverbindung Disentis – Ilanz
- Halbstundentakt Fiesch – Disentis bis 2030
- Umfahrung Disentis: unwahrscheinlich, eventuell langfristig
- die Projekte können eine mögliche Wirkung auf den Erstwohnungsbedarf erst nach 2030 entfalten

# Entwicklungsprojekte



## Center Fontauna

Erneuerung und Erweiterung des 40-jährigen Sport- und Kulturzentrums

Lokale und touristische Nutzung

### *Bestand*

Dreifachturnhalle

Tennis- und Kletterhalle

### *Erweiterung*

Fitness-, Spinning- und Aerobic-Räume

Neue Kletter- und Boulderanlage

# Standort- und Marktanalyse

## Fazit

# Fazit (1/2)

- Leicht peripherer Standort, jedoch an wichtiger Ost-West-Verbindung Andermatt-Chur sowie Abzweigung Nord-Süd über Lukmanierpass
- Attraktive Wohnlagen innerhalb der Surselva
- Zentrum der Surselva mit grösseren Firmen, Gymnasium und Kloster Disentis
- Ältere und alternde Bevölkerung mit vielen Kleinhaushalten, Tendenz zunehmend
- Eher tiefe Einkommen, hohe Steuerbelastung
- Stabile bis leicht rückläufige Beschäftigungsentwicklung in diversen Branchen
- Tendenziell rückläufige Bevölkerungsentwicklung, in einzelnen Jahren Wachstum
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang um 3–4 % bis 2030 (Szenarien Wüest Partner)
- Bautätigkeit bremst Bevölkerungsrückgang

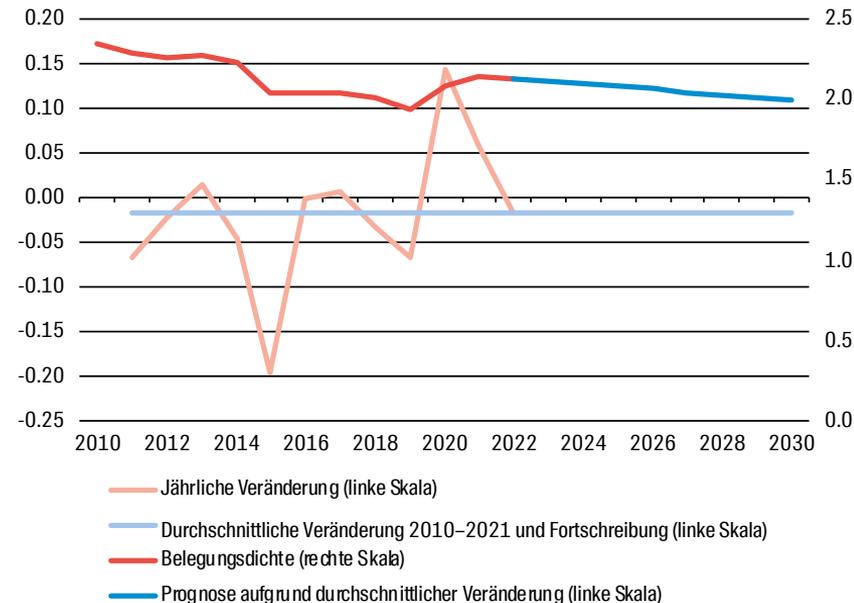
## Fazit (2/2)

- Im Bestand viele Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern mit Baujahr zwischen 1971–1990
- Rege Neubautätigkeit und gute Absorption (tiefe Leerstände)
- Stabile Wohnungspreise (Miete und Eigentum) auf günstigem Niveau
- Gute Absorption von Neubauwohnungen
- Zunehmende Nachfrage bei kleinem Angebot, möglicherweise durch COVID-19-Pandemie verstärkt
- Generell zunehmender Wohnflächenbedarf in der Schweiz (kleinere Haushalte, grössere Wohnungen), durch COVID-19-Pandemie verstärkt (mehr Zimmer)
- Sinkende Belegungsdichte schweizweit, im Kanton Graubünden und in der Gemeinde Disentis
- Bis 2030 keine für den Erstwohnungsbedarf relevanten Infrastrukturprojekte

# Bedarfseinschätzung Erstwohnungen

# Sinkende Belegungsdichte bis 2030 selbst bei vorsichtigen Annahmen

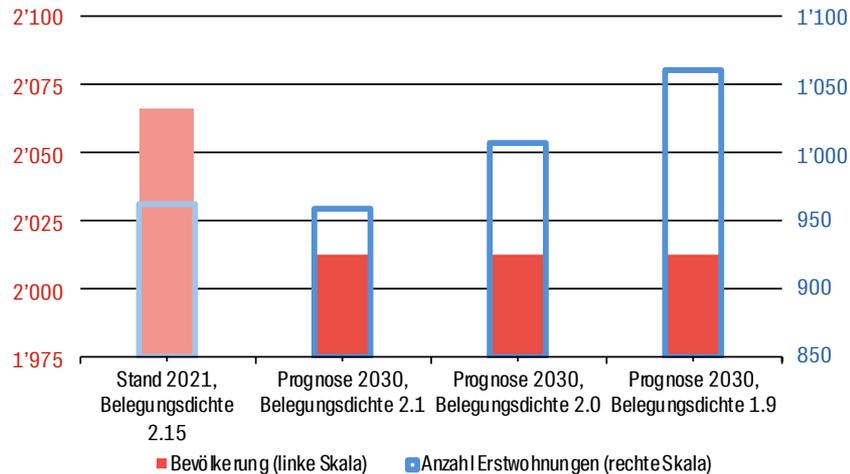
## Statistik und Fortschreibung Belegungsdichte, jährliche Veränderung



- Abnahme Belegungsdichte 2010–2021 um 0.20 Personen pro Wohnung
- Durchschnittliche Veränderung -0.017 Personen pro Jahr
- Fortschreibung mit Abnahme von 0.017 Personen pro Jahr bis 2030
- **Resultierende Belegungsdichte 2030 um 2.0**

# Sinkende Belegungsdichte bewirkt steigenden Erstwohnungsbedarf

## Szenarien Belegungsdichte 1.9 – 2.1 bei einer Bevölkerung von 2'013 Personen im Jahr 2030



- klare Tendenz zu sinkender Belegungsdichte von Wohnungen (Schweiz, Graubünden und Disentis)
- Bevölkerungsabnahme, ausgehend von der mittleren Prognose (Wüest Partner) auf 2'013 Personen im Jahr 2030
- Szenarien unterschiedlicher Belegungsdichten von 1.9 – 2.1 Personen pro Wohnung
- bei konstanter Belegungsdichte von 2.1 keine zusätzlichen Wohnungen notwendig, bei Belegung 1.9 rund 100 zusätzliche Wohnungen
- **bei Trendfortsetzung Belegungsdichte 2.0 rund 50 neue Wohnungen oder 5–6 zusätzliche Erstwohnungen pro Jahr**

# Bedarf Wohnungstypen

## Eigentumsform

- Nachfrage nach Eigentumswohnungen rund 3x grösser als Mietwohnungen
- Einschätzung Wüest Partner
  - Neubau sollte zu rund 60 % bis 70 % aus Eigentumswohnungen und zu 30 % bis 40 % aus Mietwohnungen bestehen

## Wohnungsgrösse

- Nachfrage primär nach 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen
- Ergänzend Nachfrage nach 4.5-Zimmerwohnungen
- Einschätzung Wüest Partner:
  - rund 40 % 1.5–2.5-Zimmerwohnungen
  - rund 40 % 3.5-Zimmerwohnungen
  - rund 20 % grössere Wohnungen



# Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehen wir Ihnen  
gerne zur Verfügung.

**Matthias Weber**

**T +41 44 289 91 60**

**[matthias.weber@wuestpartner.com](mailto:matthias.weber@wuestpartner.com)**

**Joris Jehle**

**T +41 44 289 91 75**

**[joris.jehle@wuestpartner.com](mailto:joris.jehle@wuestpartner.com)**

**Wüest Partner AG**

**Alte Börse**

**Bleicherweg 5**

**8001 Zürich**

**Schweiz**

**wuestpartner.com**

