



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Mikrowohnformen im alpinen Raum der Schweiz

Bringen touristische und gesellschaftliche Trends diese urbane Wohnform
auf das Land?

Verfasser: Brülisauer
Roland
r.brueelisauer@hotmail.com

Eingereicht bei: Dr. Fabian Wildenauer

Abgabedatum: 04.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage	3
1.3 Methodik und Struktur.....	3
1.4 Abgrenzung.....	4
2. Theoretische Grundlagen.....	6
2.1 Standorttheorien.....	6
2.1.1 Traditionelle Standorttheorie.....	6
2.1.2 Räumliche Entwicklungstheorie.....	11
2.1.3 Neuere Standorttheorien	13
2.2 Alpiner Raum der Schweiz	15
2.3 Raum- und Gemeindetypologien	19
2.4 Raumbezogene Regulierungen und Zweitwohnungsinitiative	21
2.5 Raumwirksame Trends in Gesellschaft und Tourismus	22
2.6 Mikrowohnformen	28
2.7 Lebensphasen und Zielgruppen	30
3. Empirische Analyse.....	32
3.1 Methode	32
3.2 Indikatoren und Datengrundlage	32
3.2.1 Nachfrageindikation	32
3.2.2 Angebots- und Mengenindikatoren	33
3.2.3 Tourismus	33
3.2.4 Gemeindetypologisierung.....	34

3.3	Überblick über die Auswertung	34
3.3.1	Wohnungsmarkt	35
3.3.2	Bevölkerung	36
3.3.3	Beschäftigung	38
3.3.4	Tourismus und Investitionen	40
3.3.5	Korrelationsanalyse	41
3.3.6	Zwischenfazit.....	44
4.	Anwendung und Gemeindeselektion.....	46
4.1	Methode	46
4.2	Überblick über die Rangliste	47
4.3	Zielgemeinden	49
5.	Schlussbetrachtung	52
5.1	Fazit	52
5.2	Reflexion.....	53
5.3	Ausblick.....	54
6.	Literaturverzeichnis	56
	Anhang	62

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
CBD	Central Business District
BFS	Bundesamt für Statistik
LWZ	Leerwohnungsziffer
ZWA	Zweitwohnungsanteil

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Der Wert von 1000 Berliner Scheffeln Roggen variiert je nach Standort (von Thünen, 1842, S. 17)	7
Abbildung 2	Landrente, n = 3 (Fujita, 2012, S. 2).....	8
Abbildung 3	Berggebiet (Bundesamt für Statistik [BFS] / Statistischer Atlas der Schweiz, o. J.-b)	16
Abbildung 4	Standortquotienten Tourismus (Bundesamt für Statistik [BFS] / Statistischer Atlas der Schweiz, o. J.-a)	17
Abbildung 5	Gemeindetypologisierung (regiosuisse – Netzwerkstelle Regionalentwicklung, 2011, S. 14)	20
Abbildung 6	Megatrends, die die Schweiz bis 2040 stark beeinflussen werden (Rat für Raumordnung, 2019, S. 23).....	22
Abbildung 7	Haushalte und Personen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2022a).....	24
Abbildung 8	Haushaltsszenarien (Bundesamt für Statistik [BFS], 2021)	25
Abbildung 9	Raumgliederung der Schweiz (Bundesamt für Statistik [BFS], 2017). 34	
Abbildung 10	Korrelationsmatrix (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	43
Abbildung 11	Zielgemeinden nach Gemeindetyp (eigene Darstellung)	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Auswertung des Indikators Wohnungsmarkt (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	35
Tabelle 2	Detailauswertung Wohnungsmarkt der ländlich peripheren Gemeinden (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	36
Tabelle 3	Auswertung der Indikatoren Bevölkerung und Haushalte (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	37
Tabelle 4	Detailauswertung des Indikators Bevölkerung der periurbanen Gemeinden mittlerer Dichte (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	38
Tabelle 5	Auswertung des Indikators Beschäftigung (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)	39
Tabelle 6	Detailauswertung des Indikators Beschäftigung in den städtischen Gemeinden kleiner Agglomerationen (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.).....	39
Tabelle 7	Auswertung des Indikators Tourismus (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.).....	40
Tabelle 8	Detailauswertung des Indikators Tourismus der ländlich peripheren Gemeinden (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.).....	41
Tabelle 9	Nachfrageindikatoren (eigene Darstellung).....	46
Tabelle 10	Auszug der Gemeinden mit den meisten Punkten in der Rangliste (eigene Darstellung)	47
Tabelle 11	Mittelwerte der Punkteverteilung (eigene Darstellung)	48
Tabelle 12	Gemeindevertretungen in der Rangliste nach Gemeindetyp (eigene Darstellung)	48
Tabelle 13	Sensitivitätsanalyse exkl. Tourismus (eigene Darstellung).....	49
Tabelle 14	Relative Vertretung der Gemeinden je Gemeindetyp (eigene Darstellung).	50

Executive Summary

Die Anforderungen an den gebauten Raum sind seit jeher dem Wandel ausgesetzt. Angespannte Wohnungsmärkte, Verdichtungsdruck, ein Wertewandel in der Gesellschaft und neue Möglichkeiten zu arbeiten und zu leben können zu veränderten Wohnbedürfnissen führen. Mikrowohnformen haben sich in europäischen Städten innert kürzester Zeit etabliert und stellen für Investorinnen und Investoren mittlerweile eine eigene Anlageklasse dar. Für Nutzerinnen und Nutzer sind sie aus unterschiedlichsten Gründen ein nachgefragtes Wohnsegment.

Der technologische Fortschritt und die verbesserte Mobilität relativieren die Bedeutung von Ort und Zeit. Anhand klassischer und neuerer Theorien gibt die vorliegende Arbeit Einblick in die Entwicklung der Standorttheorie und ihre raumplanerische Bedeutung. Was macht einen Ort zu einem zentralen Ort? Und welches sind die Faktoren, die der Zentralität zugrunde liegen bzw. die dafür erfüllt sein müssen?

Die Gesellschaft und ihre Bedürfnisse stehen auf der einen Seite, die Bedeutung eines Ortes auf der anderen. Durch eine quantitative Auswertung sämtlicher Berggemeinden in der Schweiz soll abgeschätzt werden, ob für Mikrowohnformen auch im Berggebiet eine Nachfrage besteht. Dazu wird in der vorliegenden Arbeit ein Überblick über die heterogene Gemeindeflandschaft geschaffen. Anhand von Nachfrage-, Angebots- und Mengenindikatoren werden die Gemeinden bewertet und statistisch ausgewertet.

Zum Abschluss der Arbeit wird eine Liste möglicher Zielgemeinden präsentiert, die sich für Projektentwicklungen von Mikrowohnformen im Berggebiet der Schweiz eignen könnten. Die Liste stellt Ausgangspunkt und Hilfsmittel für weiterführende Standortbeurteilungen dar.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Mikrowohnformen sind in städtischen und urbanen Gebieten – auch in der Schweiz – mittlerweile etabliert. In städtischen Gebieten werden solche Räume meist als Business Appartements oder Studentenwohnungen genutzt und bieten aufgrund von angespannten Marktverhältnissen aufgrund ihrer geringen Fläche einen bezahlbaren absoluten Mietpreis.

Das Interesse des Autors liegt jedoch nicht auf den Mikrowohnformen im urbanen Raum der Schweiz, sondern auf jenen im schweizerischen Berggebiet. Im Interesse steht die Frage, ob, und falls ja, welche Gemeinden sich im alpinen Raum der Schweiz für Projektentwicklungen im Bereich von Mikrowohnformen eignen könnten und ob sich in der Gesellschaft weitere Motivationen und Überzeugungen beobachten lassen, die dazu führen könnten, dass dieses Wohnangebot nachgefragt wird.

Die in der Öffentlichkeit geführte und sehr aktuelle Debatte über Wohnungsknappheit konzentriert sich berechtigterweise oft auf städtische Gebiete. Es sind aber nicht nur die grossen Metropolitanräume der Schweiz von der Problematik betroffen. So haben beispielsweise die touristischen Zentren im alpinen Raum der Schweiz ernsthafte Schwierigkeiten, Wohnraum für die lokale Bevölkerung zu schaffen. Genauso haben (touristische) Leistungsträger Probleme, den benötigten Wohnraum für ihre Beschäftigten bereitzustellen. Der Personalmangel in touristischen Branchen – etwa in der Gastronomie und in der Hotellerie – sowie bei weiteren Leistungsträgern ist teils alarmierend und das Finden von bezahlbarem Wohnraum (auf Zeit) ein wichtiges Anstellungskriterium. Dies ist nicht nur eine Herausforderung auf Gemeinde- oder Betriebsebene, sondern je nach Branchenstruktur gar von volkswirtschaftlicher Bedeutung für den betroffenen Kanton. Andere, landschaftlich ebenfalls qualitätsvolle Berggemeinden hingegen sind strukturschwach und gar von Abwanderung betroffen. Die Schweiz zeigt sich also nicht nur hinsichtlich ihrer Sprachvielfalt und Topografie als heterogen, sondern auch was den zur Verfügung stehenden Wohnraum innerhalb einzelner Räume betrifft.

Dem Bundesrat liegt viel an den ländlichen Räumen der Schweiz (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2015, S. 7): „So ist der alpine Raum der Schweiz nicht nur Arbeits-

und Wohnort, sondern übernimmt weitere wichtige Funktionen für das ganze Land, nämlich als Tourismus-, Erholungs- und Identifikationsraum sowie als Raum mit hohen Natur- und Landschaftswerten“.

Eisinger und Schneider sprechen von einer polyzentrischen urbanen Schweiz – ein vernetztes Städtesystem solle dereinst dazu führen, dass sich der ländliche und der städtische Raum gegenseitig ergänzen können (2003, S. 5). Im Kontext der vorliegenden Arbeit erscheint dem Autor das Bild des funktionalen Ineinandergreifens von Mittelland, also dem Wirtschaftsmotor der Schweiz, und alpinem Raum, dem Freizeit- und Erholungsraum, interessant und realistisch zu sein.

Der hohe Anteil des einheimischen Tourismus in der Schweiz und der hohe Anteil von Zweitwohnungen, die von Schweizerinnen und Schweizern genutzt werden, zeigen auf, wie gross die Identifikation und das Bedürfnis nach Natur und Ausgleich sind. So waren im Jahr 2019 (vor Ausbruch der Corona-Pandemie) bei 35 % der Reisen 2019 inländische Destinationen das Ziel von Schweizerinnen und Schweizern, bei Tagesausflügen betrug dieser Anteil 91 % (Bundesamt für Statistik [BFS], 2020, S. 2).

Auch orts- und zeitunabhängige Arbeitsmodelle, welche insbesondere in wissensintensiven Branchen anzutreffen sind und die in der Schweiz einen Schwerpunkt bilden, sind auf einem neuen Niveau angekommen. Der Zeitgeist der Gesellschaft ist aber generell in Bewegung und war dies seit jeher. Es stellt sich die Frage, inwiefern sich dieser auf die ländlichen Räume und mögliche hybride Wohnformen dort auswirken könnte. Diskutiert werden darf die Frage, ob Unternehmen zukünftig im ländlichen Raum zunehmend Arbeitsplätze schaffen oder im Bereich ihres mittlerweile oft mobilen Flächenbestands zusätzliche Kapazitäten aufbauen könnten. Bentlage et. al. (2013, S. 50) führen aus, dass Konnektivität nicht nur physisch anhand von Erreichbarkeiten relevant sei, sondern auch im nicht physischen Sinne: Insbesondere in der zunehmenden örtlichen und zeitlichen Flexibilisierung sowie durch die Verschmelzung von Arbeit und Freizeit habe sie einen relevanten Einfluss auf die Anforderungen die an den gebauten Raum gestellt werden, und zwar nicht nur in den Städten, sondern auch in der Peripherie.

Aus persönlicher Erfahrung weiss der Verfasser der vorliegenden Arbeit, wie vielseitig die Gründe für eine kleine Wohneinheit im ländlichen Raum sein können. Dies zeigt sich etwa in einer Bestandsliegenschaft, einem älteren Hotel, das umgenutzt wurde, indem Zimmer und Gemeinschaftsräume nun ganzjährig vermietet werden. Die Mieterschaft ist

ein Querschnitt durch die sozialen Schichten und Lebensphasen und präsentiert sich entsprechend vielseitig und interessant.

Die Nutzer genauer zu verstehen und mögliche Potenziale zu ergründen, war mitunter der Grund für die Themenwahl der vorliegenden Arbeit. Einerseits geht es darum, mögliche Beweggründe der Gesellschaft noch besser zu verstehen. Andererseits sollen die Gemeinden der Berggebiete auf mögliche Potenziale untersucht und es soll eruiert werden, was denkbare Voraussetzungen für Projektentwicklungen in diesem Wohnsegment wären und in welchen Regionen damit ein Beitrag an die lokale Infrastruktur geleistet werden könnte und zudem aus Sicht von Projektentwicklerinnen und -entwicklern interessant wäre.

1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage

Die vorliegende Arbeit soll Antwort auf die Frage geben, ob eine Nachfrage nach Mikrowohnformen in der alpinen Schweiz besteht und falls ja, welche Gemeinden im Berggebiet sich für Entwicklungen in diesem Wohnsegment eignen könnten.

Im Rahmen der Beantwortung der Forschungsfrage wird eine praxisorientierte Datengrundlage aufgebaut, welche als Hilfsmittel in der Gemeindeselektion eingesetzt werden kann.

1.3 Methodik und Struktur

Die Arbeit basiert auf einem theoretischen und einem empirischen Teil.

In Kapitel 2, dem theoretischen Teil dieser Arbeit, werden traditionelle und neuere Standorttheorien diskutiert (Kapitel 2.1. bis 2.3). Die traditionellen Standorttheorien haben, obschon sie in stark vereinfachten Modellen festgehalten werden, ihre Relevanz behalten. Ihre Autoren gelten bis heute als die Begründer der Regionalökonomik (Farhauer & Kröll, 2014, S. 12). Die neueren Standorttheorien scheinen in offensichtlicherer Weise im Kontext der vorliegenden Arbeit zu stehen und leiten über zu raumwirksamen Gesellschaftsentwicklungen, die auf die Welt, die Schweiz und schliesslich auch auf den alpinen Raum der Schweiz wirken (Kapitel 2.4 bis 2.7). Im theoretischen Teil wird zudem die Auseinandersetzung mit den in der Schweiz geltenden raumwirksamen Gesetzen erörtert.

Als Zwischenfazit des theoretischen Teils der Arbeit werden mögliche Zielgruppen und Lebensphasen gebildet (Kapitel 2.9), welche für Mikrowohnformen (Kapitel 2.8) im Berggebiet der Schweiz in Frage kommen könnten.

In Kapitel 3, dem empirischen Teil der vorliegenden Arbeit, wird eine Vollerhebung sämtlicher Gemeinden im Berggebiet anhand ausgewählter und öffentlich verfügbarer

Indikatoren durchgeführt. Dazu wurden Nachfrage-, Angebots- und Mengenparameter auf Gemeindeebene angewandt. Die Methodik der empirischen Untersuchung ist in Kapitel 3.1 dargelegt, die verwendete Datengrundlage findet sich in Kapitel 3.2.

Die statistischen Erkenntnisse sind im Sinne eines exemplarischen Überblicks in Kapitel 3.3, die vollständigen Auswertungen im Anhang aufgeführt.

Kapitel 4 fusst auf sämtlichen bisherigen Kapiteln der Arbeit und wendet diese praxisorientiert an. Es resultiert eine Gemeindeliste möglicher Zielgemeinden.

In Kapitel 5 wird ein Fazit gezogen, dem eine kritische Würdigung der vorliegenden Arbeit sowie ein Ausblick folgen.

1.4 Abgrenzung

Die vorliegende Arbeit befasst sich ausschliesslich mit Wohnnutzungen.

Der Begriff Mikrowohnen ist nicht exakt definiert. Er bezieht sich jedoch auf Wohnformen, die im Sinne von Kleinstwohnungen eine minimale Fläche zur Befriedigung der Grundbedürfnisse beanspruchen und in einem Haus zusammengefasst sind (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016, S. 12). Diese Definition wird im Rahmen dieser Arbeit verwendet und bewusst nicht weiter konkretisiert, beispielsweise anhand der Anzahl Zimmer, der genauen Fläche, der Bewirtschaftungsform, der Flexibilität der Mietdauer oder der Möblierung. Dies sind Eigenschaften, welche wohl sehr wichtig sind hinsichtlich der Positionierung im Markt, jedoch je nach Standort und Zielgruppe entschieden oder sogar kombiniert werden können. Der primäre Fokus liegt auf dem grundsätzlichen Potenzial von kleinen unterdurchschnittlichen Wohneinheiten, die im Verbund erstellt werden können.

Cluster-Wohnungen (gemeinschaftliche Wohnform in dem einen Teil des Grundrisses gemeinschaftlich genutzt wird) sowie Tiny Houses (mobile alleinstehende Wohneinheiten) sind nicht Gegenstand dieser Arbeit.

Weiter sind Gewerbenutzungen wie Co-Working nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Positionierung und Vermarktung der Wohneinheiten können zusätzliche Gemeinschaftsflächen wie beispielsweise Co-Working-Bereiche durchaus eine Rolle spielen und Bedürfnisse der jeweilig angesprochenen Zielgruppe befriedigen. Im Rahmen dieser Arbeit werden diese jedoch nicht weiter behandelt.

Aufgrund der Bedeutung des Tourismus in den Berggebieten werden auch die klassischen Beherbergungsformen (Hotellerie, Parahotellerie) sowie der Ferienwohnungsmarkt (bspw. Airbnb) abgegrenzt. Die vorliegende Arbeit befasst sich mit Mietverhältnissen ab mindestens einem Monat Mietdauer, wobei längere Mietdauern priorisiert sind. Diese Abgrenzung erfolgt jedoch, da bei einer kürzeren Mietdauer zusätzlich der Beherbergungsmarkt detaillierter zu untersuchen gewesen wäre. Die Schnittstelle zwischen Hotellerie und Wohnen wird jedoch im Rahmen dieser Arbeit bis zu einem gewissen Grad mitberücksichtigt. Es ist sehr gut denkbar – jedoch wiederum erst auf Vermarktungs- und Bewirtschaftungsstufe –, Wohneinheiten zusätzlich zu unbefristeten Mietverhältnissen auch für kürzere Laufzeiten anzubieten und neue hybride Beherbergungsangebote zu schaffen, wenn Leerstände bestehen sollten. Den Beherbergungsmarkt zu untersuchen wäre jedoch Teil einer weiteren Arbeit.

Geografisch wird der alpine Raum der Schweiz untersucht. Dieser umfasst sämtliche Gemeinden im Berggebiet der Schweiz gemäss der Klassifizierung des Bundesamtes für Statistik (BFS) sowie der Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), deren Gemeinden flächenmässig überwiegend in einer Höhenlage oder in einem zerklüfteten Gebiet liegen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2022b, S. 1). Die Berggemeinden im Jurabogen wurden in dieser Arbeit nicht berücksichtigt.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Standorttheorien

In diesem Unterkapitel werden verschiedene Ansätze von Standorttheorien diskutiert.

2.1.1 Traditionelle Standorttheorie

Der deutsche Agrar- und Wirtschaftswissenschaftler Johann Heinrich von Thünen als einer der Begründer der Standorttheorie äussert sich in seinem Werk über die Bodennutzungstheorie wie folgt:

Noch bitte ich die Leser, die dieser Schrift ihre Zeit und Aufmerksamkeit schenken wollen, sich durch die am Anfang gemachten, von der Wirklichkeit abweichenden Voraussetzungen nicht abschrecken zu lassen, und diese nicht für willkürlich und zwecklos zu halten. Diese Voraussetzungen sind vielmehr notwendig, um die Einwirkung einer bestimmten Potenz – von der wir in der Wirklichkeit nur ein unklares Bild erhalten, weil sie daselbst stets im Konflikt mit andern gleichzeitig wirkenden Potenzen erscheint – für sich darstellen und zum Erkennen zu bringen. Diese Form der Anschauung hat mir im Leben über so viele Punkte Licht und Klarheit gegeben und scheint mir einer so ausgedehnten Anwendung fähig, dass ich sie für das Wichtigste in dieser ganzen Schrift halte. (von Thünen, 1842, S. 4)

Von Thünen befasste sich in seiner Bodennutzungstheorie „Der isolierte Staat“ in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts als Erster mit den ökonomischen Kräften, die auf den Raum wirken und so unterschiedliche Strukturen hervorrufen (Maier & Tödting, 2005, S. 121). Er stellte fest, dass die Nutzung des Bodens nicht nur von seiner Bodenbeschaffenheit und Fruchtbarkeit abhängt (wie vor ihm stets angenommen wurde), sondern dass auch die Lage des Bodens zu einer Differenzierung der Bodennutzung führt, da sich Produzenten leicht verderblicher Güter und solcher, die schwierig zu transportieren sind, nahe der Stadt ansiedeln. Von Thünen gilt als der Begründer der Regionalökonomik (Fahauer & Kröll, 2014, S. 30).

Auch nach Maier und Tödting (2005, S. 121) hinterlassen die Mechanismen, die von Thünen aufzeigt, in jeder ökonomischen Entscheidung im Raum ihre Spuren und sind von allgemeiner Relevanz. Dies sei der Fall, obwohl von Thünen seine Überlegungen anhand der landwirtschaftlichen Produktion dargelegt habe und diese die ältesten überhaupt seien, die sich mit diesem Thema befassten. Viele etablierte Theorien würden auf seinen Überlegungen zur effizienten Bodennutzung aufbauen.

Von Thünen stellte sich eine grosse Stadt in der Mitte einer fruchtbaren Ebene vor, die von keinem Fluss durchquert wird. Der Boden ist überall kulturfähig, die Stadt aufgrund der umgebenden kulturunfähigen Wildnis gänzlich isoliert; es gibt keine anderen Städte, deren Bevölkerung sich selbst ernähren könnte (von Thünen, 1842, S. 11).

Unter diesen Voraussetzungen stellte sich von Thünen die Frage, wie sich nun der Ackerbau gestalten wird und wie die grössere und geringere Entfernung auf den Landbau wirken, wenn dieser konsequent betrieben wird. So ist klar, dass schwere und leicht verderbliche Produkte in der Nähe des Zentrums anzusiedeln sind, da sie ansonsten auf dem Weg in das Zentrum verderben oder der Transport zu teuer ist. Mit der grösseren Entfernung von der Stadt wird aber das Land immer mehr auf die Erzeugung derjenigen Produkte verwiesen, die im Verhältnis zu ihrem Wert tiefere Transportkosten erfordern. Bereits aus diesen Gründen werden sich Kreise bilden, in denen unterschiedliche Produkte das Haupterzeugnis ausmachen (von Thünen, 1842, S. 12).

Ob nun Gemüse, leicht verderbliche Milch oder heute dienstleistungsorientierte Mietflächen an zentralen Passantenfrequenzen: Von Thünen zeigte die Opportunitätskosten des Bodens anhand des Produktes mit der höchsten Wertschöpfung auf.

Eine weitere bis heute zentrale Erkenntnis von Thünens war der Einfluss der Transportkosten. Unter der weiteren Voraussetzung, dass im Zentrum der einzige Marktplatz bestand, wo Handel betrieben wurde und alle Produkte hinzubringen waren, kam von Thünen zum Schluss, dass der Preis des Produktes in der Stadt um die Transportkosten höher sein muss als auf dem Land (von Thünen, 1842, S. 15–16).

<i>1000 Berliner Scheffel Roggen sind wert</i>	Taler Gold
In der Stadt selbst	1 500
Auf dem Gut 5 Meilen von der Stadt entfernt	1 313
10	1 136
15	968
20	809
25	656
30	512
35	374
40	242
45	116
49,95 Meilen	0

Abbildung 1 Der Wert von 1000 Berliner Scheffeln Roggen variiert je nach Standort (von Thünen, 1842, S. 17)

Wie obiger Abbildung entnommen werden kann, waren in den Gedanken von Thürens auch die Grenzkosten bereits von Bedeutung. „Die Pferde, welche im Sommer das Feld bestellen, verfahren hier im Winter das Korn.“ Und: „Für weite Entfernungen müssen aber zum Kornverfahren eigene Gespanne gehalten werden, und dadurch vermehren sich die Transportkosten in Schfl. Roggen ausgedrückt, für die entfernteren Gegenden sehr beträchtlich“ (von Thürens, 1842, S. 18).

Maier und Tödtling (2005, S. 123) beschrieben die Lagerrente als den zentralen Begriff der Theorie von Thürens. Sie repräsentiert den potenziellen Gewinn, den der Produzent mit einem bestimmten Gut bei einem bestimmten Marktpreis dann erzielen kann, wenn ihm der Boden kostenlos zur Verfügung steht. Sie liefert das Kriterium dafür, welches Produkt an welchem Standort produziert wird.

Die Lagerrente (Maier & Tödtling, 2005, S. 123) hängt ab von

- der Entfernung des Produzenten vom Nachfragestandort,
- dem produzierten Gut (Kostenfunktion) und
- dem Preis, der dafür am Markt zu erzielen ist.

Die Konkurrenz der Nutzungsarten ist das Selektionskriterium in von Thürens Modell, das schliesslich zu einer differenzierten Bodennutzung führt. Sie hat zur Folge, dass an jedem Standort jeweils jenes Gut produziert wird, das dort die höchste Lagerrente erreicht.

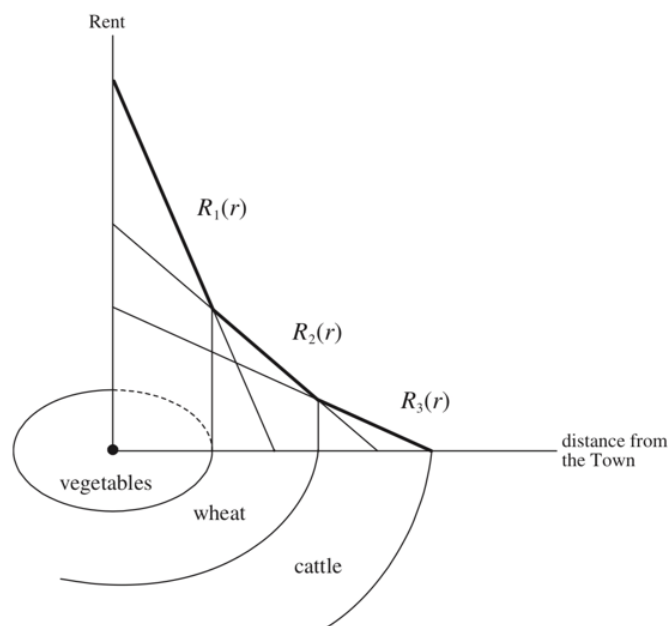


Abbildung 2 Landrente, $n = 3$ (Fujita, 2012, S. 2)

Die Lagerrente stellt zudem jenen Betrag dar, den der Produzent maximal an einen Verpächter zahlen kann (Landrente) (Maier & Tödting, 2005, S. 126), was obenstehende Grafik anhand der Thünschen Ringe veranschaulicht.

Kritikpunkte am Thünschen Modell betreffen etwa den Umstand, dass dieses ausschliesslich auf die landwirtschaftliche Bodennutzung anwendbar sei. Ausserdem sei die Abfolge der Nutzungszonen, die von Thünen aus seinen theoretischen Überlegungen herleitet und auf seinem Landgut bestätigt sah, heute nicht mehr zu beobachten, weshalb auch seine theoretischen Überlegungen nicht mehr zeitgemäss seien (Maier & Tödting, 2005, S. 127). Trotz der hohen Abstraktion einzelner Annahmen im Thünschen Modell, lassen sich jedoch die prognostizierten Tendenzen in abgeschwächter Form dennoch beobachten (Farhauer & Kröll, 2014, S. 39).

Jedoch war es von Thünen selbst, der in seinem Vorwort zu seinem Werk „Der isolierte Staat“ genau die in seinem Modell beschriebenen Annahmen (vgl. Zitat am Anfang dieses Kapitels) als den wohl wichtigsten Teil seines Schriftstücks herausstrich.

Dass die Abfolge der Nutzungszonen, die von Thünen anhand der Ringe aufzeigte, heute nicht mehr gegeben ist, überrascht nicht weiter, steht aber mit seiner Theorie deshalb nicht weniger im Einklang. Die veränderten Produktions- und Transportmöglichkeiten oder die Mechanisierung der Landwirtschaft sind die Ursachen für diese Veränderung. Die Frage darf aber gestellt werden, ob die Annahmen und der deduktive Charakter den praktischen Wert seiner Theorie nicht zu stark schmälern (Maier & Tödting, 2005, S. 128).

Wie bereits eingangs erwähnt, ist das Thünsche Modell eine starke Vereinfachung der Wirklichkeit. Deshalb ist es aber nicht weniger relevant, was sich darin zeigt, dass es bis heute eine vor allem in der Stadtstrukturtheorie, die in der englischsprachigen Literatur oft als „New Urban Economics“ bezeichnet wird, eine Rolle spielt. William Alonso, der Vater des Stadtstrukturmodells, baut auf den Ansätzen von Thünens auf (Fujita, 2012, S. 2).

Alonso (1964) interpretierte das monozentrische Modell von Thünens neu, indem er vom Central Business District (CBD) anstatt von der „isolierten Stadt“ und von Pendlern anstatt von Bauern schrieb. Im Zentrum seiner Überlegungen stehen die Fragen, wo sich ein Haushalt in der Stadt ansiedelt und wie er sein verfügbares Einkommen ausgeben wird. Alonsos Theorie ist stark mit mikroökonomischen Aspekten verbunden und wendet auch

deren grundlegende Konzepte an (Nutzenmaximierung) (Alonso, 1964; Maier & Tödting, 2005, S. 129). Alonso generalisierte die Thünschen Ringe zudem in einem urbanen Kontext und begründet mit dem „monocentric city model“ die theoretische Grundlage der heutigen Stadtökonomie (Urban Economics) (Fujita, 2012, S. 2).

Geltner et. al (2021, S. 67) beschrieben das „monocentric city model“ als einfaches und elegantes Modell, das aufzeigt, wie basisökonomische Prinzipien und Konzepte die Herleitung des Landwertes und der Landverwendung erklären. Das Modell erklärt auf einfache Weise, wie sich die über die Zeit verändernden Parameter auf die Landpreise und die geografische Entwicklung von Städten und Regionen auswirken und so Entwicklungsmöglichkeiten erkennen lassen. Laut Geltner et. al. (2021, S. 67) sind wesentliche Parameter des Modells das Bevölkerungswachstum, die Transportkosten und das Einkommen.

Der Autor dieser Arbeit führte in diesem Kontext Simulationen in Urbanias durch, einer Webapplikation der Schweizerischen Nationalbank, um die Funktionsweise der Stadtökonomie zu simulieren. Bei gleicher Bebauungsdichte der Stadt und ihren umliegenden Regionen tendieren die Mieten in der Stadt dazu, höher zu sein als jene im Umland, was wenig erstaunlich ist. Wenn hingegen angenommen wird, dass die Städte die gleichen Mietniveaus wie die umliegenden Regionen hätten, wäre in der Stadt eine höhere Bebauungsdichte nötig oder die Bewohnerinnen und Bewohner hätten kleinere Wohneinheiten (Iconomix, o. J.).

Daraus lässt sich weiter ableiten, dass die hohe Bevölkerungszahl nicht per se verantwortlich ist für höhere Mieten, sondern der Radius vom Stadtzentrum zur umliegenden Region und die damit verbundenen Transportkosten sowie die Bebauungsdichte. Am theoretischen Stadtrand sind nur noch die landwirtschaftlichen Opportunitätskosten und die Baukosten massgebend. Folglich ist der Distanzunterschied von Punkt zu Punkt relevant für das Mietniveau. Da in der Realität selten von einem 360-Grad-Radius von bebauungsfähigem Land ausgegangen werden kann (die Realität entspricht in diesem Punkt also nicht dem Modell), vergrössert sich der Radius durch topografische Gegebenheiten wie Berge, Talflanken oder Seen (Geltner et al., 2021, S. 71; Iconomix, o. J.).

Wie bereits von Thünen (1842) erkannte, haben die Transportkosten bei der Standortwahl eine wichtige Funktion. Die Simulation in Urbanias zeigt: Wenn in zwei unterschiedlichen Städten das gleiche Einkommen erzielt wird, so haben die Einwohnerinnen und Einwohner der grösseren der beiden Städte entweder weniger Wohnfläche zur Verfügung

oder sie müssen mehr für Transportkosten ausgeben als die Personen, die in der anderen Stadt leben (Iconomix, o. J.) Diese Ungleichgewichte werden sich jedoch in einer funktionierenden Wirtschaft ausgleichen und die unterschiedlich grossen Städte werden sich in ihrer Grösse zunehmend angleichen (Geltner et al., 2021, S. 71).

Die persönlichen Überlegungen, die jede Person macht, wenn es um die Wahl des Arbeits- oder Wohnortes geht, sind individuell. Wie relevant sind aber die Transportkosten heute überhaupt noch? Es ist einleuchtend, dass diese beispielsweise im 19. Jahrhundert einen völlig anderen Stellenwert einnahmen als heute. Ortsunabhängiges Arbeiten, Mobilitätsausbau für Private und Unternehmen sowie neue Technologien sind nur einige Beispiele von Faktoren, welche die Relevanz der Transportkosten beeinflussen.

Geltner et. al. (2021, S. 73) halten fest, dass dies in der Tat eine Flexibilisierung des Raumes und der Zeit nach sich zieht und dass die Zentralität an Bedeutung verliert, womit auch die Lagerente abnimmt. Es mag paradox erscheinen, dass technologische Fortschritte, welche die Wohlfahrt insgesamt erhöhen, den Landwert in den Städten senken sollen. Die Lagerente entsteht jedoch nur aufgrund der Vorteile, welche in der Stadt im Vergleich zum Umland vorhanden sind. Diese verringern sich jedoch, wenn die Transportkosten kleiner werden oder gänzlich wegfallen. Dies muss, *ceteris paribus*, zu einem flacheren Landrentengradienten führen (Geltner et al., 2021, S. 73). Auch Maier und Tödting (2005, S. 135) kommen zu diesem Schluss. Sie halten jedoch fest, dass das Modell sehr formal sei und nur eine beschränkte Anzahl von Wechselwirkungen einschliesse, wobei es in der Realität eine Vielzahl derer gebe, die berücksichtigt werden könnten.

2.1.2 Räumliche Entwicklungstheorie

Christaller (1933) erklärt die Lage, die Verteilung, die Grösse und die Bedeutung von Städten untereinander. Aus dem Modell erschliesst sich, dass jedes Gut seine eigene Reichweite hat – je grösser die Nachfrage nach dem Gut, desto höher die innere Reichweite und damit die Zentralität dieses Gutes. In der Praxis ergibt sich aus diesen Überlegungen eine Einteilung von Angebotsstandorten in zentrale Orte verschiedener Stufen. Entscheidend in Christallers Theorie ist die Reichweite eines Gutes. Sie entscheidet über die zentrale Wertigkeit des Ortes. So ist beispielsweise ein Ort mit einer Hochschule mit einer höheren Zentralität verbunden als ein Ort mit einer Berufsschule (Maier & Tödting, 2005, S. 139–142).

Interessant ist, wie Christaller den Begriff Zentralität bzw. zentral definiert. Zum einen bezeichne er zentral als die Eigenschaft, im Mittelpunkt zu sein. Gemeint sei damit eine

Relation zwischen Kern und Zugehörigem und damit der Zusammenhang zwischen einem Punkt und einem Gebiet. Zum anderen verweise zentral auf die Eigenschaft, einen Bedeutungsüberschuss zu besitzen. So weisen Orte, an denen bestimmte Ausstattungen konzentriert vorkommen, im Vergleich zu ihrem Umland einen Bedeutungsüberschuss auf. In der Raumplanung verstehe man unter einem zentralen Ort im Allgemeinen eine Konzentration von Einrichtungen, Gütern und Diensten für ein räumlich begrenztes Marktgebiet sowie im Speziellen eine Siedlung oder Gemeinde, die insbesondere für ihr Umland eine Versorgungsfunktion habe (Blotevogel, 2002, S. 1–2).

Die Zentrale-Orte-Theorie wurde in den 1950er- und 60er-Jahren zu einem wichtigen Baustein in der Raumordnung und zu einem der bedeutendsten Instrumente der Landes- und Regionalplanung im süddeutschen Raum (Blotevogel, 2002, S. 1–2). So seien 1968 sogenannte „Entschiessungen“ von den zentralen Orten und ihren Verflechtungsbereichen beschlossen und eine Raumordnung in Ober-, Mittel-, Unter- und Kleinzentren eingeführt worden. Hauptgrund für die Übernahme von Christallers Modell war die Ende der 1950er-Jahre herrschende Unterversorgung einiger ländlicher Räume der Bundesrepublik Deutschland, was bereits zu Abwanderungsbewegungen in diesen Gebieten geführt hatte. Um dem entgegenzuwirken, wurde der Ausbau ländlicher Mittelpunktsiedlungen angestrebt. Es sollten zentrale Orte geschaffen werden, welche das Umland möglichst effizient versorgten. Dieses Zentrale-Orte-Konzept wurde in den 1960er- und 70er-Jahren zu einer der tragenden konzeptionellen Säulen der Raumordnungspolitik in der Bundesrepublik (Blotevogel, 2002, S. 1–2). Maier und Tödting (2005, S. 150) heben vor allem den konzeptionellen Wert der Zentrale-Orte-Theorie hervor; seine Theorie ist jedoch eine sehr partielle Analyse und lässt wichtige Beziehungen und Wechselwirkungen ausser Acht.

Geltner et. al. (2021, S. 50) hielten ebenfalls fest, dass die Theorie der zentralen Orte nicht unumstritten und sehr theoretisch sei. Dennoch zeige sie den zentralen Entscheidungsfindungsprozess in der Immobilienwirtschaft und sei von höchster Praxisrelevanz und die Basis vieler auf ihr aufbauenden Theorien.

Der Nationalökonom August Lösch stellte fest, dass die Ober- und Mittelzentren nicht alle Bedürfnisse der Unter- und Kleinzentren mitbedienen könnten; er entwickelte das Zentrale-Orte-Modell weiter (Farhauer & Kröll, 2014, S. 49). Deshalb fänden Spezialisierungen in bestimmten umliegenden Gebieten für bestimmte Produkte statt – selbst in den Unter- und Kleinzentren –, woraus die Orte von Skalen- und Agglomerationseffekten profitierten und so Löschs Theorie der Marktnetze begründete. Während die Zentrale-

Orte-Theorie also starr und anhand von Hierarchien die Produktion von Gütern zuteilt, geht die Theorie der Marktnetze nach Lösch von einer flexibleren Verteilung aus (Farhauer & Kröll, 2014, S. 50; Maier & Tödting, 2005, S. 146–148).

2.1.3 Neuere Standorttheorien

Wie in den vorangehenden Unterkapiteln ausgeführt, spielt bei den klassischen Standorttheorien die räumliche Nähe eine entscheidende Rolle (Maier & Tödting, 2005, S. 39), was früher wie heute nach wie vor ein wichtiger Faktor für Immobilienentwicklungen ist (Geltner et al., 2021, S. 50). In diesem Unterkapitel liegt der Fokus jedoch auf weiteren Standortfaktoren, welche seit der Industrialisierung neue Standorttheorien hervorgerufen haben. Diese bringen die Sichtweise einer Netzwerk- und Konnektivitätsperspektive ein, statt von Transportkosten und räumlicher Nähe auszugehen. Weiter stehen die Bedürfnisse der Menschen und ihre Erwartungen an Lebens- und Arbeitsräume im Zentrum.

Nach Zöllner et al. (2023, S. 348) gibt es zwei verschiedene Sichtweisen auf Konnektivität, also auf die Frage, welche Räume zentral und welche peripher sind. Die eine Sichtweise sei eine von räumlicher und territorialer Dimension (Stadt-Land-Sichtweise). Die Stadt verfügt laut Zöllner et al. (2023, S. 348) über eine gute Infrastruktur (Flughafen, Hochschulen, ÖV), während weiter entfernte Destinationen zunehmend abgelegen sind. Zudem seien jene Regionen peripher, die weniger Arbeitsplätze und weniger Bevölkerung ausweisen (Zöllner et al., 2023, S. 349). Gemäss dieser Sichtweise führen höhere Transport- und Reisekosten und schwache Agglomerationseffekte zu zunehmenden Disparitäten zwischen zentralen und peripheren Regionen (Berman et al., 2020, S. 677–678). Peripherie als abgelegener Ort impliziert, dass die Bedingungen über die Zeit unverändert sind und die Distanzen zu den Zentren gleich bleiben (Kühn, 2015, S. 368). Meist wird sie aus der Perspektive der Stadt beschrieben und als deren Gegenteil (Pugh & Dubois, 2021, S. 268).

Die andere Sichtweise auf Konnektivität ist relational oder auch funktional genannt (Dickens & Malmberg, 2001, S. 348). Diese geht von Beziehungen und Vernetzungsstrukturen anstatt von physischer Nähe aus. Diese nichtphysischen (transnationalen) Wissensflüsse geben ein neues räumliches Verständnis. Wissensintensive globale Firmen spannen beispielsweise ihr Netzwerk (Kunden, Zulieferer, Arbeitsplätze etc.) in alle Räume (unabhängig von deren Topografie) und sind weniger von physischer Präsenz abhängig (Sassen, 2007, S. 170–171). Es sind jene Orte zentral, die eine hohe Konnektivität aufweisen. Ausgehend von dieser Sichtweise können auch periphere Regionen zentral sein (Zöllner et al., 2023, S. 364).

Gab es im 20. Jahrhundert noch natürliche, politische und geografische Unterschiede sowie hohe Telekommunikationskosten, standen noch „Berge“ und „Ozeane“ zwischen den Regionen, sind diese durch die Globalisierung und den technologischen Wandel verschwunden. Der Standort ist nun nicht mehr oder viel weniger relevant (Friedman, 2005, S. 128).

Florida (2006) attestierte Friedmann in seinem vielbeachteten Zeitschriftenaufsatz „The flight of the creative class“, nur zur Hälfte recht zu haben. Sicherlich hätten technologische und transporttechnische Fortschritte die Welt flacher und vergleichbarer gemacht. Das sei sie aber nicht. Von der Spitze des Berges aus gesehen sei wohl alles andere flach. Doch selbst wenn viele abgelegene Orte durch die Globalisierung Zugang zur Welt erhielten, würden sich die wirtschaftsstärksten Regionen der Welt auf ein Dutzend Regionen konzentrieren; durch diese Cluster seien klare Vorteile vorhanden. Nach Florida (2006) kann man weder von einer zentralisierten noch von einer dezentralisierten Welt sprechen. Vielmehr gebe es einen ständigen Fluss von Zentralisierungs- und Dezentralisierungseffekten. Die Welt werde „bergiger“ und „flacher“ zugleich (2006, S. 25).

Weiter führt Florida (2006, S. 22) aus, dass sich Wirtschaft und Gesellschaft von einer ökonomiebasierten Wirtschaft, die auf Inputfaktoren wie Land, Kapital und Arbeitskraft setzt, hin zu einer wissensorientierten Wirtschaft bewegen. Menschen schaffen gemeinsam mit anderen ökonomische Wohlfahrt und Produktivitätsvorteile. Zudem seien gut ausgebildete Menschen hoch mobil. Nach Floridas populärwissenschaftlicher und zu einer neuen Humankapitaltheorie etablierten Theorie der „Kreativen Klasse“ werden die zentralen Orte der Zukunft in erster Linie menschenfreundlich sein müssen. Eine zentrale Rolle spielen dabei die „3T's“ – Toleranz, Talent und Technologie (2006, S. 25). Diese Orte befinden sich dort, wo sich die Wissensträger wohlfühlen, zufrieden sind und ihr angestrebtes Leben leben können. Dabei sind mit den Kreativen meist auch die Hochgebildeten gemeint, die sich in einer toleranten Umgebung einbringen und sich an Innovationen beteiligen (Florida, 2006, S. 27).

Feiock et al. (2008, S. 33–34) fassten in ihrer Diskussion über die Theorien von Friedman und Florida zusammen, dass ökonomische Entwicklung von Verbindungen und Konnektivität in den Regionen abhängen würden. Deren Zusammenarbeit bildet laut den Autoren komparative Standortvorteile, ob für eine Stadt oder eine Region. Wichtig ist ein Verständnis darüber zu haben, wie Hindernisse in den Regionen abgebaut und gemeinsames Handeln gefördert werden können, damit zukunftsfähige Entwicklungsstrategien etabliert

werden könnten – dies unabhängig davon, ob die Welt bergig, flach oder etwas dazwischen ist (Feiock et al., 2008, S. 33–34).

2.2 Alpiner Raum der Schweiz

Der Bundesrat hält in seiner „Politik des Bundes für die ländlichen Räume und Berggebiete“ fest, dass der ländliche Raum der Schweiz nicht nur Lebens- und Wohnraum der Bevölkerung sei, sondern wichtige Funktionen als Wirtschafts-, Erholungs- und Identifikationsraum sowie als Raum mit hohen Natur- und Landschaftswerten habe (Schweizerischer Bundesrat, 2015, S. 6). Globalisierung, gesellschaftlicher Wandel und Umweltveränderungen beeinflussen die Entwicklung dieses Raums. So sind die periurbanen ländlichen Räume von einem starken Siedlungswachstum und von Zersiedlung betroffen, während die peripheren ländlichen Räume mit Überalterung und Abwanderung konfrontiert sind. Die Herausforderungen für Stadt-Land-übergreifende funktionale Räume sind bedeutend (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2015, S. 7). Der Bund sieht die ländlichen Räume und die Berggebiete zunehmend als Arbeitsorte, als zentrales Standbein für den Tourismus, aber immer stärker auch als Standorte für innovative und dynamische Unternehmen, als Erzeuger hochwertiger Nahrungsmittel und als Räume mit einer reichhaltigen Palette an natürlichen Ressourcen und qualitativollen Landschaften (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2015, S. 12)

Im Vorwort des Informationshefts „Forum Raumentwicklung“ führte Martin Vinzens, Leiter der Sektion Siedlung und Landschaft des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) aus, dass die Unterschiede zwischen Stadt und Land, sofern eine solche Grenzziehung überhaupt noch zeitgemäss sei, nicht zu ignorieren seien. Laut Vinzens sind vielmehr die Andersartigkeiten zu würdigen; das funktionale Ineinandergreifen der verschiedenen Räume gelte es zu stärken. Die ländlichen Räume sind längst keine isolierten Regionen mehr, vielmehr sind sie integraler Bestandteil und mit ihren Klein- und Mittelzentren ein Komplement zum urbanen Raum. Ohnehin ist es ein „alter Zopf“, die Schweiz in Stadt und Land zu unterteilen (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2015, S. 3).

Bereits von Thünen und Christaller hielten fest, dass städtische Zentren durch ihre Attraktivität (Vorhandensein von speziellen Funktionen) einen Einfluss auf ihre Umgebung hätten und bis heute noch ein wichtiges raumstrukturierendes Element seien. In diesem Kontext wird von städtischen Funktionalräumen gesprochen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2014, S. 6).

Was aber genau ist städtisch? Im Fall des Stadtzentrums Zürich oder einer peripheren Gemeinde in Graubünden fällt die Zuteilung in „städtisch“ und „ländlich“ leicht. Zwischen Stadt und Land sind aber Zwischenräume entstanden (Suburbanisierungsprozesse), in denen die Grenzziehung schwerfällt. Ausserdem kann beispielsweise ein Zentrum in einem Tal für dessen Umland eine multifunktionale Rolle einnehmen, gewissermassen als Stadt funktionieren und lokal auch als „die Stadt“ wahrgenommen werden. Da räumliche Strukturen dem Wandel der Zeit unterliegen, wurde in der überarbeiteten Version der Raumtypologien von 2021 des BFS nebst der Urbanisierung auch der polyzentrischen Entwicklung in der Schweiz Rechnung getragen. Erstmals sind „Kerngemeinden ausserhalb von Agglomerationen“ als Definition aufgenommen, während diese in der Version von 2000 noch als „isolierte Städte“ definiert worden waren (Bundesamt für Statistik [BFS], 2014, S. 13).

Die Schweiz weist grosse regionale Disparitäten auf. Ist das Schweizer Mittelland vom Genfersee bis zum Bodensee strukturstark, verfügen die übrigen, meist alpinen Räume über eine schwächere Wirtschaftsstruktur. Die im Rahmen der vorliegenden Arbeit genutzte Definition des Begriffs „alpiner Raum der Schweiz“ und „Berggebiete“ orientiert sich an jener des BFS und des ARE. Sie entspricht der Karte unten (Abbildung 3).

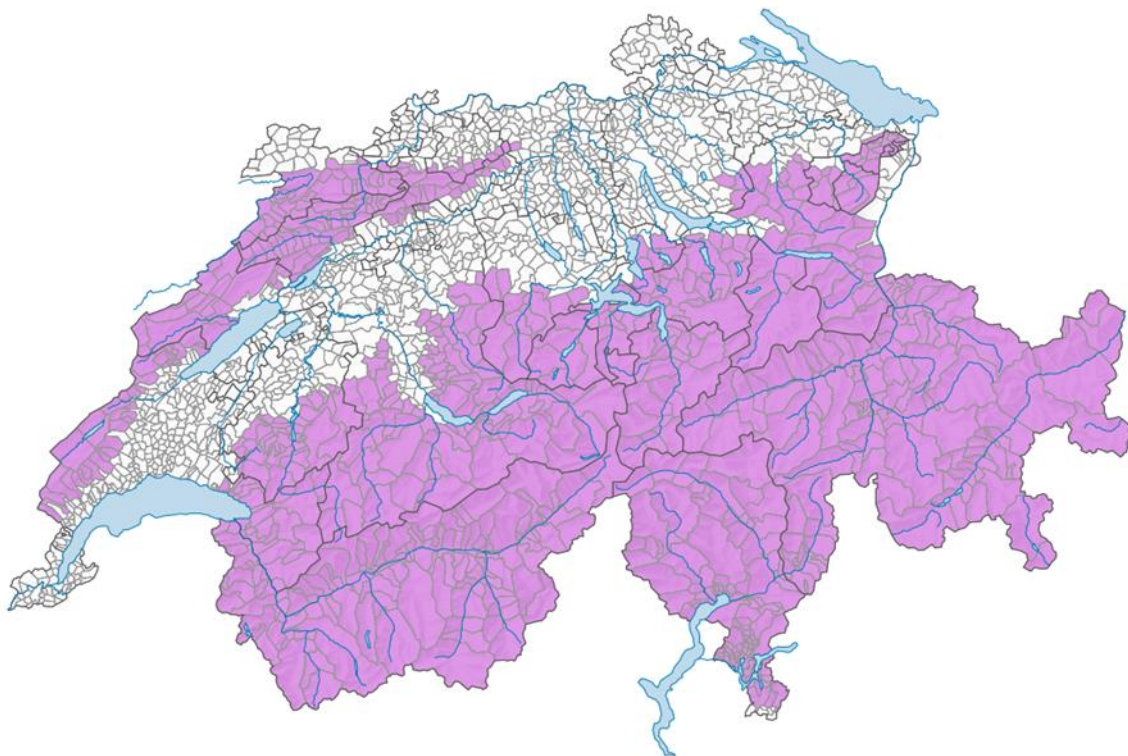


Abbildung 3 Berggebiet (Bundesamt für Statistik [BFS] / Statistischer Atlas der Schweiz, o. J.-b)

Die hohe Heterogenität mag auf der einen Seite Qualitäten und Vielfalt hervorbringen, zeigt aber auch das Gefälle der wirtschaftlichen Ertragskraft zwischen den Räumen in der Schweiz. Die geringere Dynamik des ländlichen Raums lässt sich zu grossen Teilen mit dem Branchenmix erklären, der sowohl geringere Produktivitäten als auch ein

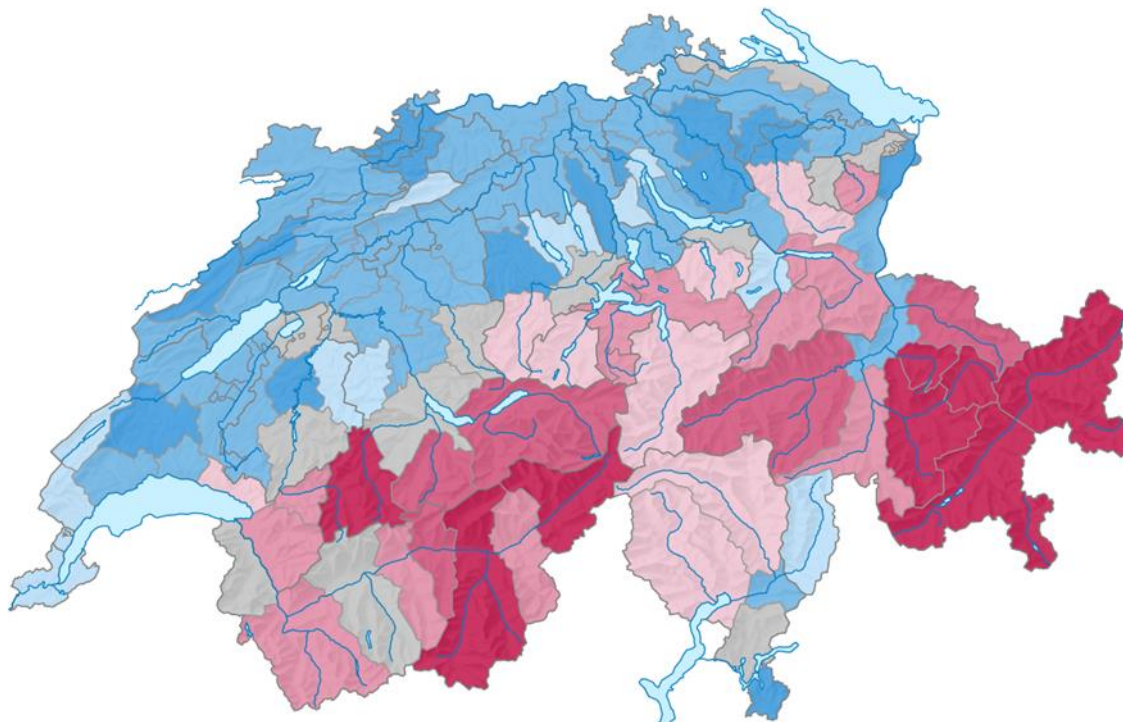


Abbildung 4 Standortquotienten Tourismus (Bundesamt für Statistik [BFS] / Statistischer Atlas der Schweiz, o. J.-a)

niedrigeres Wachstum ausweist. Die obenstehende Karte macht deutlich: Je peripherer ein Raum ist, desto geringer ist sein Anteil an hochproduktiven Branchen wie Chemie/Pharma, Finanz- oder Uhrenbranche und desto höher die touristische Konzentration am Beschäftigtentotal (rote Einfärbung). In den alpinen Tourismuszentren beträgt der Anteil von Landwirtschaft, Gastronomie und Hotellerie bis zu einem Drittel der lokalen Wertschöpfung; diese gehören jedoch zu den wertschöpfungsschwachen Branchen (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 34).

So sind gerade in strukturschwächeren Teilen des Landes die lokalen und regionalen Zentren von hoher Bedeutung und sichern die polyzentrische Struktur der Schweiz. Denn über diese sind die Berggebiete eng mit den grossstädtisch geprägten Metropolitanräumen auf nationaler und internationaler Ebene verbunden (Schweizerischer Bundesrat, 2015, S. 116).

Gemäss ARE besteht die Herausforderung darin, regionale Stärken zu stärken und Zentren – urbane oder ländliche – als räumliche Entwicklungsschwerpunkte zu positionieren.

Besonders in ländlichen Räumen sind regionale Wertschöpfungsketten wichtige Bausteine, um lebenswerte und zukunftsfähige Regionen zu erhalten. Das Rückgrat der lokalen Entwicklung bilden Tourismus, das Handwerk sowie die regional verankerten Wirtschaftszweige (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2018, S. 24).

Wenn nun die Berggebiete sowohl qualitätsvolle Lebens- und Erholungsräume als auch eine hohe Konnektivität aufweisen, könnten wir in Zukunft bildlich von einer Stadt Schweiz sprechen? Wäre dies eine Stadt, in der die Metropolitanräume nach wie vor die Wirtschaftsmotoren wären, jedoch die ländlichen Regionen zunehmend als „Get a Way“ oder „Third Places“ als Arbeits- und Wohnorte genutzt würden? Höhere Lagen könnten positive Effekte auf das Gemeinwohl haben. Nicht nur aufgrund des Dichtestresses in den Städten, sondern auch wegen der klimatischen Veränderungen, die der Klimawandel mit sich bringt und den Städten zunehmend zu schaffen macht.

Auch der Bund will in seiner Politik die funktionale Beziehung zwischen ländlichen und urbanen Räumen stärken, um darauf aufbauend die spezifischen Stärken und Qualitäten dieser Räume zu behaupten und weiterzuentwickeln. Die zunehmenden Ströme von Pendlerinnen und Pendlern, die teilweise von einst entlegenen Alpentälern in die urbanen Räume fahren, sind auch aufgrund der verbesserten Mobilität und des technologischen Wandels bereits heute Evidenz genug, um von einer zunehmenden Durchmischung von Stadt und Land sprechen zu können (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2015, S. 8).

Wird die Welt also doch flacher (Friedman, 2005)? Auf die Schweiz trifft möglicherweise eher Floridas (2006) These zu, in der er ausführt, dass Zentralisations- und Dezentralisationskräfte vielmehr ein Prozess sind, wobei einmal diese, dann wieder die andere Kraft überwiegt und es kein Entweder-oder gibt. Dies scheint sich auch in der Schweiz zu zeigen, da Urbanisierung wie auch fragmentierte und regionale Zentren (Polyzentralität) den Raum auszeichnen.

So stellt sich im Rahmen dieser Arbeit vor allem die Frage, ob neue touristische und gesellschaftliche Trends gerade für die Berggebiete eine Chance bieten könnten.

Nach Farhauer und Kröll (2014, S. 434) sind regionale Wachstumsphasen in der Realität oft von begrenzter Dauer. Meist würden neue Innovationswellen hauptsächlich von benachteiligten Regionen aufgenommen, die so einen nachhaltigen Wachstumsschub erfahren. Etablierte Regionen hielten länger an Bekanntem fest, und so suche sich jede Innovationswelle ihr neues Zentrum.

2.3 Raum- und Gemeindetypologien

Die Schweiz ist heterogen. Dies zeigt sich in der Topografie, in der Sprache, der Kultur oder im föderalen System. Selbst im alpinen Raum gibt es in vielerlei Hinsicht grosse Unterschiede und somit auch unterschiedliche Entwicklungspotenziale. Während periurbane ländliche Räume attraktive Wohnorte für Familien mit Kindern sind und von hier aus intensive Pendlerströme in die Zentren unterwegs sind, sind die peripheren ländlichen Räume von Abwanderung und Überalterung betroffen. Die alpinen Tourismuszentren haben eine grosse Anziehungskraft und stellen trotz ihrer teils peripheren Lage attraktive Wohnorte für gut verdienende und Ausländerinnen und Ausländer dar. Die Bautätigkeit in den alpinen Tourismuszentren und im periurbanen Raum war von 2000 bis 2010 doppelt so hoch wie in den peripheren ländlichen Räumen (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 3).

Gemäss der Raumtypologie des ARE können die Gemeinden des ländlichen Raumes der Schweiz problem- und potenzialorientiert drei Raumtypen zugeordnet:

- dem periurbanen ländlichen Raum (intermediär),
- dem peripheren ländlichen Raum (ländlich) sowie
- den alpinen Tourismuszentren (städtisch ausserhalb der Agglomeration).

Die restlichen Gemeinden der Schweiz gehören zu den Agglomerationen oder Einzelstädten, welche zusammengefasst den urbanen Raum bilden (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 7).

Die obige Typologisierung schätzt Thierstein (2006, S. 2) als mögliche Hilfestellung ein, um den Strukturwandel in diesem Raum darzustellen, wobei der ländliche Raum generell nicht mehr existiere und sich vielmehr eine „LandschaftsStadt“ entwickelt habe. Selbst wenn Stereotype des „Ländlichen“ scheinbar weiterhin bestehen würden, könnten die Lebensstile und die Ökonomie längst als urban gedeutet werden.

Periurbaner ländlicher Raum (intermediär)

Zum periurbanen ländlichen Raum gehören Gemeinden mit kurzen Fahrzeiten: Mit dem Auto ist das nächste städtische Zentrum innerhalb von maximal zwanzig Minuten erreichbar. Der periurbane ländliche Raum liegt unweit von Agglomerationen bzw. Einzelstädten (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 7). Der periurbane ländliche Raum ist Wohn-, Erholungs- und Versorgungszone der Kernstädte oder Landschaftsfläche die zu Stadtfläche geworden ist (Thierstein, 2006, S. 3).

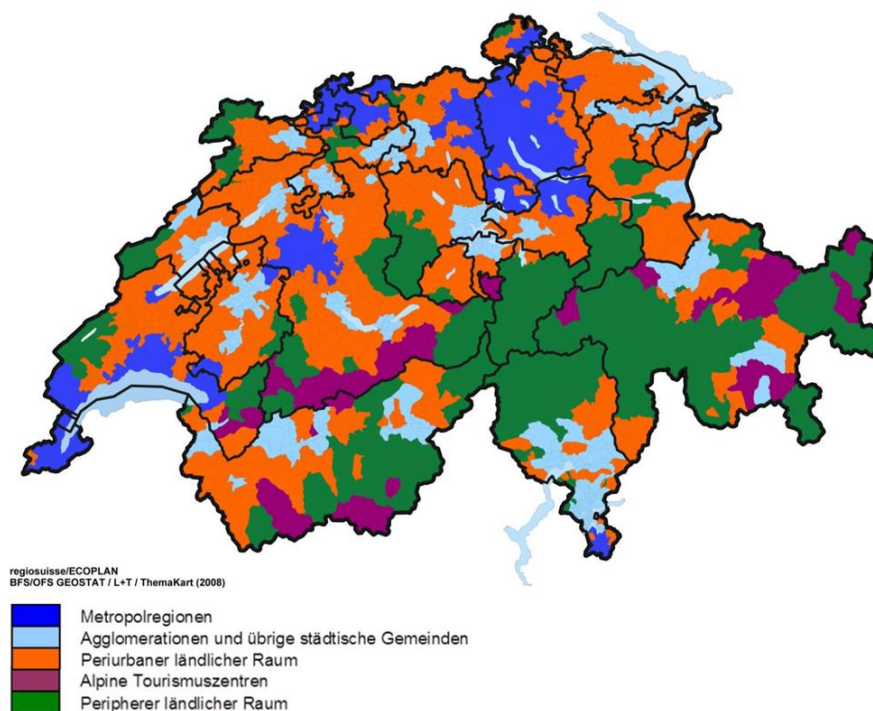


Abbildung 5 Gemeindetypologisierung (regiosuisse – Netzwerkstelle Regionalentwicklung, 2011, S. 14)

Peripherer ländlicher Raum (ländlich)

Von peripheren ländlichen Gemeinden aus braucht es längere Fahrzeiten zum nächsten Agglomerations- oder Städtezentrum. Zum peripheren ländlichen Raum zählen periphere Zentren (5000 bis 10 000 Einwohnerinnen/Einwohner), periphere Kleinzentren (2000 bis 5000 Einwohnerinnen/Einwohner), periphere Gemeinden mit 500 bis 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern und die bevölkerungsarmen peripheren Gebiete mit weniger als 500 Einwohnerinnen und Einwohnern (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 8). Gemäss Thierstein (2006) stellt der periphere ländliche Raum einen Entleerungsraum dar. Im Transformationsprozess gerät er in „völlig neue Dimensionen urbaner Inanspruchnahme“ (Thierstein, 2006, S. 3).

Alpine Tourismuszentren (städtisch)

Die alpinen Tourismuszentren sind gekennzeichnet durch ihre Lage im Alpenraum, die hohe Anzahl der Logiernächte (mind. 100 000 Hotel-Logiernächte pro Jahr) und die Ausstattung an Dienstleistungen und Infrastruktur, die als gut bis sehr gut eingestuft wird. Die Tourismuszentren nehmen im dünn besiedelten alpinen Raum mehr oder weniger starke Zentrumsfunktionen wahr (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2012, S. 8). Die Standortkonkurrenz hat sich europaweit verschärft und führt darüber hinaus zu einer Dequalifikation zahlreicher kleinerer Destinationen (Thierstein, 2006, S. 3).

Thierstein (2006, S. 3) sprach zusammenfassend von einem „Leopardenfell der Raumstruktur“ im ländlichen Raum der Schweiz. Die Raumstruktur verändere sich langsam und unbemerkt – der ländliche Raum werde pluralisiert.

2.4 Raumbezogene Regulierungen und Zweitwohnungsinitiative

Insbesondere im alpinen Raum der Schweiz sind jedoch nebst den bisher theoretisch dargelegten raumwirksamen Kräften auch regulatorische Rahmenbedingungen relevant. Der Erhalt von qualitativ vollen Landschaften und der lokalen Baukultur nimmt einen hohen Stellenwert ein und ist über das Natur- und Heimatschutzgesetz geregelt. Auch relevant ist die Lex Koller, welche den Erwerb von Wohnraum an Ausländerinnen und Ausländer verbietet. Weiter bewirkte die in der Volksabstimmung angenommene Zweitwohnungsinitiative, dass der Bau von Zweitwohnungen in vielen Gemeinden weitgehend gestoppt wurde – mit Auswirkungen für die betroffenen Gemeinden.

Für die einheimische Bevölkerung, Zuzügerinnen und Zuzüger sowie Beschäftigte ist Wohnraum in vielen Gebieten unerschwinglich geworden. In einem Interview mit der Zeitung „Südostschweiz“ nannte der Graubündner Volkswirtschaftsdirektor Marcus Caduff die Zweitwohnungsinitiative, die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (Verschärfung von Bauen ausserhalb der Bauzonen) sowie die Pandemie und daraus entstandene ortsunabhängige Arbeitsweisen als Gründe für die Wohnungsknappheit in gewissen Gemeinden (Kuoni, 2023).

Auch die Autorin und der Autor einer Studie der Fachhochschule Graubünden kamen betreffend Wohnungsmarkt in Flims zum Schluss, dass die Zweitwohnungsinitiative dem Erstwohnungsmarkt massiv Wohnungen entziehe. Würden keine neuen Erstwohnungen errichtet, könnte sich das Unterangebot drastisch zuspitzen. Zudem fehlen alleine in Flims hundert Personalwohnungen (Fachhochschule Graubünden, 2023).

„Unüberbautes Bauland gibt es in Graubünden nach wie vor genug. Die Mobilisierung ist nun wichtig. Das hat der Kanton den Gemeinden schon vor 10 Jahren mitgeteilt“, so Regierungsrat Marcus Caduff weiter im Interview der „Südostschweiz“ (Kuoni, 2023).

2.5 Raumwirksame Trends in Gesellschaft und Tourismus

Gemäss dem Zukunftsinstitut (2023c) in Frankfurt sind Megatrends die grössten Treiber von Wandlungsprozessen mit enormen Ausmassen. Sie entfalten ihre Dynamik über Jahrzehnte, können aber auch schnelle Durchbrüche – disruptive Veränderungen – bewirken. Die gemäss dem Rat für Raumordnung (2019, S. 23) relevanten Megatrends, die einen Einfluss haben auf den Raum in der Schweiz, zeigt die nachfolgende Darstellung.

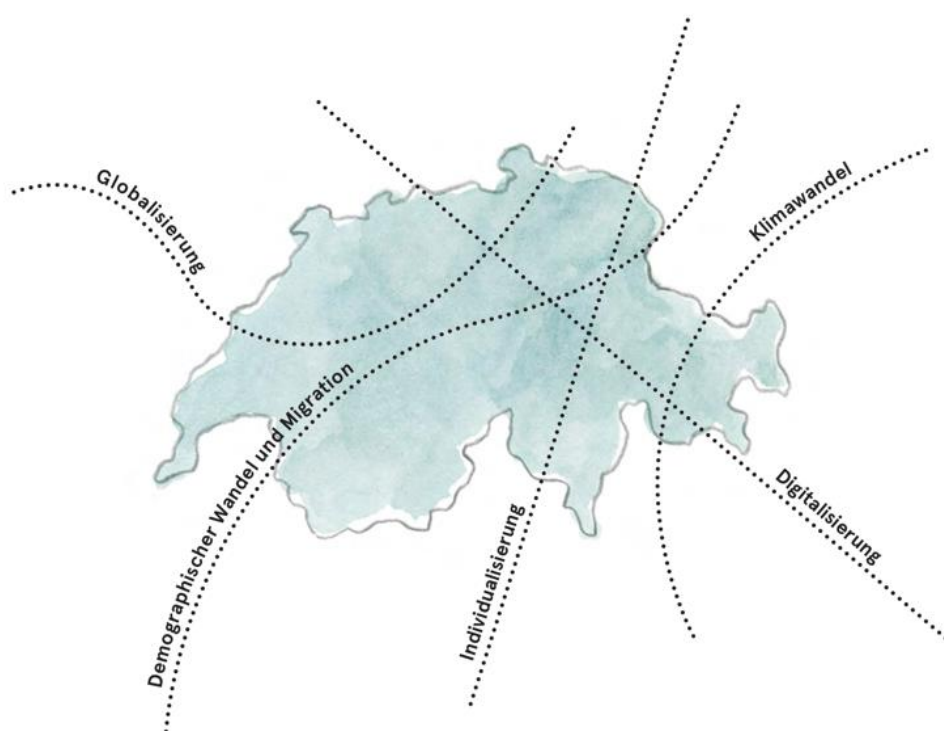


Abbildung 6 Megatrends, die die Schweiz bis 2040 stark beeinflussen werden (Rat für Raumordnung, 2019, S. 23)

So stellt sich insbesondere im Rahmen dieser Arbeit die Frage, welche Trends Auswirkungen auf den alpinen Raum haben.

Gemäss dem Globalisierungsreport der Bertelsmann Stiftung zieht die Schweiz den grössten Nutzen aus der *Globalisierung*. Dazu die Autorinnen und Autoren des Berichts: „Die Schweiz ist, obwohl nicht in der EU, eine der am stärksten vernetzten Volkswirtschaften weltweit. In keinem anderen Land stiegen die Pro-Kopf-Einkommen durch die wachsende globale Vernetzung so stark wie hier“ (Weiss et al., 2018, S. 55). Die zunehmenden internationalen Verflechtungen schlagen sich räumlich in den Städten, in Ar-

beitsgebieten, in der Landwirtschaft bzw. Landschaft und in den Tourismusregionen nieder. Der weltweit zunehmende Tourismus wirkt sich in der Schweiz vor allem auf die Städte und die alpinen Tourismuszentren aus, wobei Individualreisende einen sanften Tourismus nachfragen und eher Nischendestinationen bevorzugen (Rat für Raumordnung, 2019, S. 26). Die Weltbevölkerung wächst durch den freieren Austausch in der Wissenschaft, Wirtschaft und Kultur zunehmend zusammen und ermöglicht einen verstärkten Austausch von Ideen, Talenten und Waren. Diese Verbindungen sind wichtige Treiber des menschlichen Fortschritts. Zwar verbleiben Nationalstaaten und ihre wirtschaftlichen Interessen, der Trend weist jedoch in die Richtung einer Weltgesellschaft, dies mitunter aufgrund der zunehmend hohen Talentmobilität (Zukunftsinstitut, 2023a).

Die Auswirkungen der *Digitalisierung* betreffen fast alle wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereiche. Die Arbeits- und Freizeitwelt wird flexibel und multilokal, was den Werk- und Denkplatz direkt betrifft. Arbeitnehmende profitieren von neuen Arbeitsmodellen (New Work) und Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber ziehen einen Nutzen aus dem Umstand, dass der fixe Flächenbestand an Büroräumen kleiner ist. Der Raumbedarf wird kleiner und flexibler und günstigere periphere Lagen könnten zunehmend ein Substitut darstellen. Den Bergkantonen bietet die Digitalisierung und die damit verbundene Abnahme der Bedeutung von Distanz neue Chancen. Zusammen mit der Klimaveränderung gewinnen einzelne Orte in den Bergen in den Sommermonaten als Rückzugs- und Ferienorte vermehrt an Wichtigkeit (Rat für Raumordnung, 2019, S. 27–29). Das Zukunftsinstitut (2023d) spricht von Konnektivität, wenn es um die Entstehung von neuen Netzwerkgesellschaften auf sozialer und kultureller Ebene geht, welche durch die gesellschaftsweite Verbreitung digitaler Technologien und Services entstehen. Die Konnektivität verändert die Rahmenbedingungen für das persönliche und unternehmerische Sein fundamental. Befeuert durch die Konnektivität verändert sich zudem das Wissen der Gesellschaft. Bildung wird digitaler und „kooperative dezentrale Strukturen zur Wissensgenerierung“ breiten sich aus. Wissen wird zum Allgemeingut (Zukunftsinstitut, 2023d).

Die *Individualisierung* hat eher indirekte Auswirkungen auf den Raum. Multioptionalität zeigt sich anhand sich schnell ändernder und individualisierter Bedürfnisse im Bereich von multilokalen Wohn- und Arbeitsformen und in einer Freizeitgestaltung mit hoher Mobilität. Der gestiegene Wohlstand und die Individualisierung führen zu mehr Wohnraumverbrauch, auch weil immer mehr Personen trotz einer Partnerschaft ganz oder teilweise in einer eigenen Wohnung leben (Rat für Raumordnung, 2019, S. 30–31).

Bereits 2015 lebten 28 % der Personen in der Schweiz multilokal. Fast ein Zehntel von ihnen verfügte über vier oder mehr Adressen. Meist erfüllen die zusätzlichen Standorte mehrere Zwecke, weshalb eine einfache Unterscheidung in Erst- und Zweitwohnsitze nicht immer möglich ist. Das soziale Beziehungsnetz zieht sich meist über mehrere Orte und das Unterwegssein zwischen den Wohnsitzen ist nicht bloss reiner Transfer, sondern hat als wichtiger Bestandteil dieser Lebensweise eine eigene Bedeutung (Hilti, 2015).

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit werden weiter die Haushaltsstruktur und die *Demographie* beleuchtet. Traditionelle Familienformen werden teilweise durch andere Formen des Zusammenlebens ersetzt. Wobei besonders Haushalte von Alleinerziehenden und Patchwork-Familien an Bedeutung gewinnen. Sowohl Haushalte mit als auch solche ohne Kinder werden kleiner (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], 2018, S. 7). Gemäss dem Rat für Raumordnung (2019, S. 32–25) wird sich die Geburtenrate bis 2045 zwischen 1,48 und 1,68 Kindern pro Frau einpendeln und somit weiter zurückgehen. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung der Frauen voraussichtlich auf 90 Jahre und jene der Männer auf 86 Jahre. Demografisch verändert sich die Schweiz in mehrfacher Hinsicht: Die Zahl der Hochaltrigen wird sehr stark zunehmen und die Überalterung im peripheren Raum wird sich weiter akzentuieren. Die gesunden und finanziell gutgestellten meist jüngeren Rentnerinnen und Rentner werden Mobilitäts- und Freizeitangebote stark nutzen. Im Tourismus-, Freizeit- und Gesundheitsbereich entsteht eine „Silver Economy“. (Rat für Raumordnung, 2019, S. 32–35).

Die nachfolgende Grafik zeigt die Haushaltsstruktur der Schweiz im Überblick.

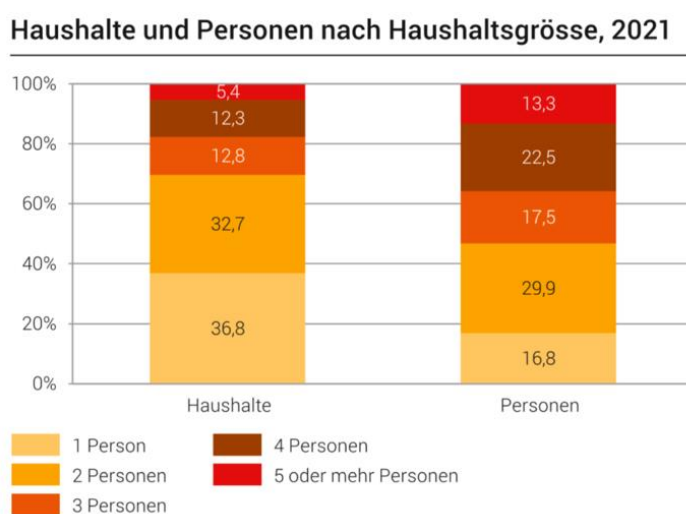


Abbildung 7 Haushalte und Personen (Bundesamt für Statistik [BFS], 2022a)

Obenstehender Grafik kann entnommen werden, dass fast 70 % der Haushalte in der Schweiz im Jahr 2021 aus einer oder zwei Personen bestanden; diese Personen repräsentierten 46,7 % der Bevölkerung.

Gemäss untenstehendem Referenzszenario des BFS nehmen die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2050 weiter am meisten zu, und zwar um 30 % auf 1,8 Mio. Haushalte, während sich die Anzahl der zweitstärksten Haushaltsgruppe – jene der Zweipersonenhaushalte – mit 24 % auf knapp 1,6 Mio. erhöhen dürfte. Bis 2050 wird jedoch erwartet, dass die Paarhaushalte mit Kindern weiterhin die Mehrheit der Wohnbevölkerung repräsentieren (Bundesamt für Statistik [BFS], 2021)

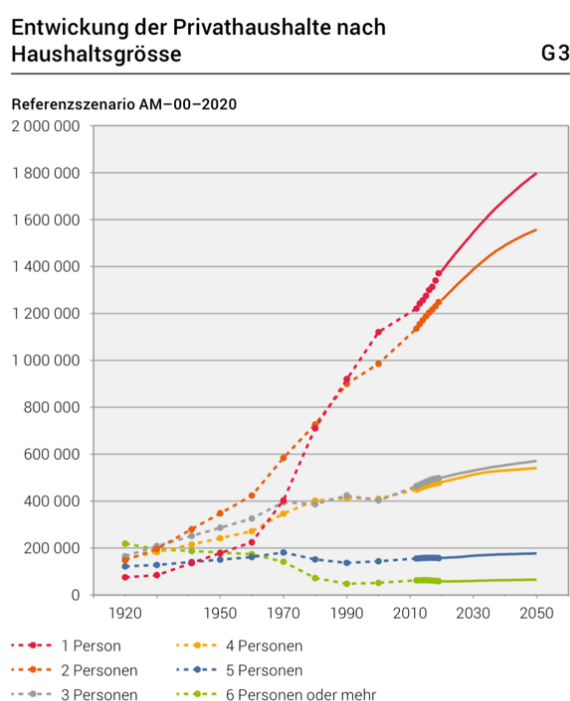


Abbildung 8 Haushaltsszenarien (Bundesamt für Statistik [BFS], 2021)

Die neuen Klimaszenarien für die Schweiz (National Centre for Climate Services) beschreiben die heutigen und die zukünftig erwarteten Auswirkungen auf die Schweiz und halten fest, dass sich der *Klimawandel* je nach Raumtyp unterschiedlich auswirke (Rat für Raumordnung, 2019, S. 36). Im alpinen Raum sind diese Folgen des Klimawandels zwiespältig: Einerseits ist von mehr Naturgefahren und rückläufigen Schneemengen für den Wintersport auszugehen, zum anderen dürften die alpinen Destinationen von schönerem Sommerwetter und ihrer kühleren Lagen im Vergleich zu den städtischen Gebieten profitieren (Rat für Raumordnung, 2019, S. 37).

„Städte als hyperkomplexe und dynamische Systeme bleiben wichtige Problemlöser globaler Herausforderungen, kreative Zentren der pluralistischen Gesellschaft und Knotenpunkt der globalisierten Wirtschaft“ (Zukunftsinstitut, 2023b). Städte ziehen weiterhin

gut ausgebildete Menschen an (vgl. Kapitel 2.1.3). Ein differenzierter Arbeitsmarkt sowie kulturelle und soziale Diversität bleiben wichtige Faktoren für städtische Zentren und den Megatrend *Urbanisierung* (Zukunftsinstitut, 2023b). Eine scharfe Trennung zwischen Stadt und Land entspricht jedoch nicht mehr dem zukunftsorientierten Zeitgeist, und ländliche Räume können nicht mehr als homogene Räume betrachtet werden (Zukunftsinstitut, 2023b). Die Trennung von Stadt und Land ist überholt (vgl. Kapitel 2.2). Zudem würden sich die Menschen nach Natur und Autarkie sehen, was ländlichen Regionen wieder Aufwind gebe, da neue Arbeitsformen neue Möglichkeiten in der Art wie wir arbeiten anbieten würden. So versuchen attraktive Klein- und Mittelzentren Junge und Gutausgebildete anzuziehen - „Ländliche Strukturen verstärken und grossstädtische Räume verdörflichen“ (Zukunftsinstitut, 2023b).

Tourismus

Die Gästestruktur der Hotellerie für das Jahr 2019 zeigt, dass die Gäste aus der Schweiz mit 45 % den grössten Anteil ausmachen und somit das Rückgrat des Schweizer Tourismus bilden. Ebenfalls ein grosser Teil (rund 30 %) der Gäste kommt aus Europa, während Asien mit 14 % die nächst grössere Gästegruppe darstellt (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-e).

Der Tourismus in der Schweiz richtet sein Angebot insbesondere im Alpenraum stark an der Saisonalität aus und ist zudem wetterabhängig. Die Hotellerie verzeichnet in den Sommermonaten die meisten Logiernächte, während im Alpenraum auch im Winter eine hohe Auslastung ausgewiesen wird (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-e). Nachfolgend werden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Schweizer Tourismus dargestellt, die gemäss einer SWOT-Analyse im Rahmen der „Tourismusstrategie des Bundes“ eruiert wurden (Staatssekretariat für Wirtschaft [SECO], 2021, S. 19–22):

Stärken

- Dichte und Vielfalt an Attraktionen (gut erreichbare Sehenswürdigkeiten, hohe Dichte von Wander- und Wintersportgebieten)
- attraktive Landschaften, historische Städte und kulturelle Institutionen
- hochstehende Infrastrukturen (Verkehr und Erreichbarkeiten)
- hohes Qualitätsbewusstsein und gutes internationales Image der Schweiz

Schwächen

- beachtliche Kostennachteile (Wechselkurs)

- Ausgeprägte Saisonalität und Auslastungsschwankungen im alpinen Raum (effiziente Auslastung der Kapazitäten)
- Arbeitsbedingungen im Tourismus führen zu Personalmangel
- Kleingewerbliche Strukturen im alpinen Raum verhindern Grössenvorteile im internationalen Destinationswettbewerb

Chancen

- Globalisierung und weltweit steigender Wohlstand
- Veränderungen in der Gesellschaft (bspw. Gesundheitsbewusstsein, neue Arbeitsmodelle) lassen neue Märkte, Produkte und Nischenstrategien entstehen
- Potenzial des Binnentourismus in peripheren Landteilen
- Klimawandel steigert Attraktivität des Sommertourismus

Gefahren

- Kapitalintensität und schwache Ertragslage
- Stärke des Schweizer Frankens
- Klimawandel vermindert die Attraktivität des Wintertourismus
- Zunehmende gesellschaftliche Ansprüche an Umwelt- und Landschaftsschutz könnten Entwicklungen verhindern

Die global zunehmende Mobilität und Wohlfahrt bescheren dem Schweizer Tourismus zusätzliche Herkunftsmärkte. Zudem ist der Trend der Individualisierung des Reiseverhaltens und der damit verbundene Wunsch nach einem einzigartigen und personifiziertes Erlebnis abseits des Massentourismus in den touristischen Zentren nebst dem demografischen und dem klimatischen Wandel von wesentlicher Bedeutung für die zukünftige touristische Angebotsgestaltung (Staatssekretariat für Wirtschaft [SECO], 2021, S. 19–22).

In Hinblick auf das Potenzial des Binnentourismus wurde für den Kanton Graubünden das touristische Nutzungspotenzial von neuen Arbeitsformen untersucht. Dabei stellten Pescia et al. (2022) fest, dass im Zentrum des touristischen Interessens primär die Verlängerung des Aufenthalts liege und sich drei Nutzungsausprägungen herauskristallisierten: „Workation light“, „Workation real“ und „Retreats“ (S. 48). Das touristische Wertschöpfungspotenzial sei bei „Workation light“ am höchsten, da hier der Schwerpunkt des Aufenthalts immer noch auf Freizeitaktivitäten und nicht auf der Arbeit liege. Zudem gehe es um die Verlängerung des Aufenthalts bestehender Zielgruppen und somit um die

bessere Auslastung bestehender Beherbergungsbetriebe und Freizeitinfrastrukturen aufgrund des immer noch hohen Freizeitanteils. „Workation real“ betrifft Personen, die primär zum Arbeiten in eine Region kommen. Diese – so die Autorinnen und Autoren – seien in Graubünden praktisch inexistent oder touristisch nicht direkt relevant. Für einzelne Leistungsträger, die sich auf Teamanlässe von Unternehmen spezialisieren würden, stellten die „Retreats“ ein touristisches Potenzial dar (Pescia et al., 2022, S. 48–49). Aus Sicht des Autors werden jedoch längere Aufenthaltsdauern in klassischen Beherbergungsbetrieben von den Gästen weniger genutzt, da diese wohl im Package, jedoch meist zu üblichen Hotelzimmerpreisen angeboten werden, was einen längeren Aufenthalt gar nicht erst attraktiv macht.

Neue touristische Angebote müssen unterschiedliche Segmente und Zielgruppen ansprechen, um wirtschaftlich tragbar zu sein; die diversen Bedürfnisse müssen deshalb durch Kooperationen auf Destinationsebene abgeholt und befriedigt werden (Pescia et al., 2022, S. 51–52).

2.6 Mikrowohnformen

Stellt ein Teil der Gesellschaft neue Ansprüche an den Wohnungsmarkt? Die Gesellschaft wächst, wird urbaner, erlebnishungriger, mobiler, individueller und besitzmüder, wobei Vorsicht geboten ist: Einpersonenhaushalt bedeutet nicht dasselbe wie Mikrowohnen (Breit & Gürtler, 2018, S. 2).

Mikrowohnformen bilden in Mitteleuropa ein relativ junges Wohnsegment, in dem größere Anbieter erst seit 2010 aktiv sind. Heutige Mikrowohnformen legen den Fokus weniger auf das gemeinschaftliche Wohnen (wie dies bspw. bei Cluster-Wohnungen oder Co-Living der Fall ist) als auf ein dienstleistungsorientiertes Angebot; deshalb sind sie eher mit einem Apartmenthotel für Berufstätige zu vergleichen, die ein Wohnen auf Zeit suchen (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016, S. 12–13).

Wie in Kapitel 1.4 festgehalten, ist der Begriff Mikrowohnformen nicht klar definiert. Als zentrale und wegweisende Eigenschaft dieses Wohnsegments werden im Rahmen dieser Arbeit Mikrowohnungen bzw. individuelle Kleinstwohnungen bezeichnet, die in einem Haus zusammengefasst sind und eine unterdurchschnittliche Fläche aufweisen. Sie können durch zusätzliche Gemeinschaftsräume sowie Dienstleistungsangebote im Haus ergänzt werden. Mikrowohnungen werden zudem häufig mit einer festgelegten temporären Mietdauer angeboten (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016, S. 11). Eine ähnliche Definition kennt das Gottfried Duttweiler Institute: eine Küche, ein Bad, ein Bett und im

Verhältnis zum Durchschnitt weniger Flächenverbrauch – alles zum Wohnen Notwendige ist also auf die Grundbedürfnisse ausgerichtet (Breit & Gürtler, 2018, S. 9).

Das Verständnis von „Mikro“ hängt jedoch vom lokalen Kontext ab. Während in Tokio auf 5,8m² gelebt werden kann, sind es an der Ostküste der USA zwischen 37 und 46 m² und an der Westküste ungefähr 28 m² (Breit & Gürtler, 2018, S. 9–10). In der Schweiz beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 46,6 m², wobei Einpersonenhaushalte im Durchschnitt ca. 8 0m² beanspruchen und Zweipersonenhaushalte pro Bewohnerin bzw. Bewohner 55,5 m² (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-d).

Je nach Lebensphase und Zielgruppe verlangen Mikrowohnformen andere Ausgestaltungen, welche auf den jeweiligen Standort und die Zielgruppendefinition auszurichten sind.

Aus persönlicher Erfahrung erachtet der Autor die folgenden Kriterien für wesentlich:

- Anzahl Zimmer (1–2 Zimmer)
- Fläche (weniger als 30 m² bis maximal 50 m²)
- Mietdauer (ab 1 Monat bis unbefristet)
- absoluter Mietpreis
- mit oder ohne Möblierung
- mit oder ohne weitere Serviceleistungen (hotelähnliche Dienstleistungen, Mobilitätskonzept etc.)
- mit oder ohne Gemeinschaftsflächen wie Co-Working oder generell Aufenthaltsräumen
- Nebenkosten sowie weitere Kosten als Pauschalpreis oder nicht (Nebenkosten, Strom, Internet, Kehrrecht etc.)

Die Entwicklung, Vermarktung, Verwaltung und der Betrieb von Mikrowohnprojekten kann sich auf eine Zielgruppe fokussieren (bspw. Studierende in einer Stadt, Arbeiterinnen und Arbeiter in einer Industriegemeinde). Genauso ist jedoch denkbar, den Mieterinnen und Mietern (die geforderte) Optionalität bezüglich der oben genannten Kriterien anzubieten. Dies bedingt eine damit einhergehende Flexibilität des Betriebs- und Verwaltungskonzepts. Die dadurch erreichte Durchmischung unterschiedlicher Zielgruppen könnte einerseits neue Qualitäten hervorbringen, andererseits auch aus Vermietersicht interessant sein.

Die Entwicklung sollte weiter nicht nur auf betrieblicher Ebene zum gewählten Ort passen, sondern auf Destinationsebene mit weiteren Dienstleistern und Akteuren eng abgestimmt und diesen kommuniziert werden (Pescia et al., 2022, S. 36).

2.7 Lebensphasen und Zielgruppen

Mikrowohnformen können für jede Lebensphase eine geeignete Wohnform darstellen: für Studierende, für Personen, die eine temporäre Bleibe suchen genauso wie für Weitreisende oder Seniorinnen und Senioren (Löhle & Nussbaumer, 2020). Gemäss Fahrländer und Partner weist die Nachfrage drei Dimensionen auf, nämlich die soziale Schicht (statusniedrig bis statushoch), die Lebensphase (jung bis alt) und den Lebensstil (bürgerlich bis individualisiert) (Fahrländer und Partner, 2009).

Nachfolgend wird basierend auf den sozioökonomischen Kriterien und den in Kapitel 2.5 dargelegten Trends für die erstellten Zielgruppen ein kurzes zusammenfassendes Profil erstellt und eine mögliche Einteilung in die Nachfragesegmente vorgenommen (aus Sicht des Autors).

Studierende: bis ca. 30 Jahre alt, geringes Einkommen, Kernstädte in grossen Agglomerationen, urbanes und vielseitiges Umfeld, Lifestyle-orientiert, konsumfreudig

Nachfragesegment im Wohnungsmarkt: improvisierte Alternative

Multilokale Personen (Freizeit/Arbeit): mittleres bis hohes Einkommen, mittlere bis hohe Bildung, aus vielseitigen Gründen (allein lebende Personen, getrennt lebende Paare, Trennung von Arbeits- und Wohnort) an mehreren Orten zu Hause, Junge und Junggebliebene, unabhängig, freiheitsliebend, Arbeit kann zeit- und ortsunabhängig organisiert werden, Verschmelzung von Freizeit und Beruf, Binnentouristinnen und -touristen, Personen mit Zweit- oder Drittwohnsitz (auf Zeit); multilokale Personen bilden eine grosse und junge Bevölkerungsschicht mit vielen Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Nachfragesegment im Wohnungsmarkt: moderne Arbeiterinnen und Arbeiter, aufgeschlossene Mitte, etablierte Alternative, urbane Avantgarde

Multilokale Personen (Arbeit): geringes bis mittleres Einkommen, geringe bis mittlere Bildung, (saisonale) Fachkräfte (je nach Gemeinde mit unterschiedlichen Branchenschwerpunkten), projektbezogene Arbeiterinnen und Arbeiter mit befristeten Arbeitsverträgen, Personen, die bezahlbare und zweckmässige Wohnungen suchen, zeitlich befristet oder unbefristet

Nachfragesegment im Wohnungsmarkt: ländlich Traditionelle, moderne Arbeiterinnen und Arbeiter

Ältere: ab dem Pensionsalter, geringes bis mittleres Einkommen, interessiert an weiteren Serviceleistungen (in Kooperation mit lokalen Gesundheitsdienstleistern), aber auch junge Ältere im Unruhestand mit viel Freizeit. Letztere bilden zunehmend eine grosse Bevölkerungsschicht.

Nachfragesegment im Wohnungsmarkt: ländlich Traditionelle, aufgeschlossene Mitte

Genügsame: geringes bis hohes Einkommen, freiwilliger Verzicht trifft auf hohe Einkommen zu, Minimalisten, Genügsamkeit als Ausdruck ihrer Lebensweise und Selbstverwirklichung, meist Personen mit hohem sozialem und ökologischem Bewusstsein; diese Gruppe bildet eine Minderheit.

Nachfragesegment im Wohnungsmarkt: ländlich Traditionelle, aufgeschlossene Mitte, etablierte Alternative

Unternehmen: Anmietung von Flächenkapazitäten für Mitarbeitende (Arbeitgeberattraktivität), verfügen bereits heute über mobile Arbeitsplätze, Einsatz für projektbasierte und zeitlich befristete Tätigkeiten

Die Nachfragesegmente ländlich Traditionelle, klassischer Mittelstand, bürgerliche Oberschicht und bildungsorientierte Oberschicht stellen für die vorliegende Arbeit keine primären Zielgruppen dar, insbesondere nicht für Mikrowohnformen.

Generell zeigt sich jedoch, dass eine Nachfrage nach Mikrowohnformen in fast allen sozialen Schichten, bei Personen aus allen Lebensphasen und mit allen Lebensstilen bestehen kann. Im Vordergrund stehen anzahlmässig jedoch nicht die soziale Oberschicht und auch nicht die konventionellen bürgerlichen Haushalte. Ein- und Zweipersonenhaushalte stehen über alle Altersschichten hinweg im Vordergrund.

Abgesehen von sozioökonomischen Faktoren können weitere Aspekte eine entscheidende Rolle spielen. So können beliebte Freizeitaktivitäten, die persönliche Herkunft oder landschaftliche Qualitäten entscheidend sein für die Auswahl des Ortes, ganz unabhängig von der sozialen Schicht, der Lebensphase oder dem Lebensstil.

3. Empirische Analyse

Im Theorieteil der vorliegenden Arbeit wurden standorttheoretische Überlegungen sowie gesellschaftliche Trends und weitere Beobachtungen ausgeführt, welche die Nachfrage nach Mikrowohnformen im alpinen Raum der Schweiz beeinflussen. Diese Erkenntnisse wurden als Zwischenfazit mit der Definition möglicher relevanter Lebensphasen und Zielgruppen für Mikrowohnformen zusammengefasst. Darauf aufbauend folgt nun der empirische Teil der Arbeit.

3.1 Methode

Der empirische Teil umfasst die quantitative Auswertung der Gemeinden im Berggebiet. Dazu wurden sämtliche 2129 Schweizer Gemeinden per 2021 anhand öffentlich verfügbarer Standortindikatoren qualifiziert und anschliessend ausgewertet, wobei die Zahlen zu den Gemeinden der Berggebiet spezifisch analysiert wurden. Es wurden ausschliesslich Sekundärdaten ausgewertet, die das BFS publiziert.

Zentrales Produkt dieser Arbeit sind die in Excel aufbereiteten Datensätze auf Gemeindeebene welche einerseits der deskriptiven Analyse dienen und andererseits Grundlage bilden, mögliche für Mikrowohnformen geeignete Gemeinden zu lokalisieren.

Die Mikrolage der Gemeinden konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt werden, einerseits aufgrund der Datenmenge, andererseits aufgrund der Datenverfügbarkeit für sämtliche Gemeinden in der Schweiz.

3.2 Indikatoren und Datengrundlage

Jede Gemeinde wurde anhand der nachfolgenden Indikatoren qualifiziert.

3.2.1 Nachfrageindikation

Zur Untersuchung der Nachfrage wurden Daten zum Bevölkerungsstand (31.12.2021), zur Bevölkerungsentwicklung (2010–2021) und zur Haushaltgrössen (31.12.2021) verwendet. Datengrundlage bildet die Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STAT-POP) des BFS (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-i). Dieselbe Bezugsquelle wurde weiter für die demografische Bilanz, den Stand des Binnenwanderungssaldos¹ (31.12.2021) und des internationalen Wanderungssaldos² (31.12.2021) verwendet. Für die natürliche

¹ Differenz zwischen der Zuwanderung aus einer anderen Region der Schweiz und der Abwanderung in eine andere Region der Schweiz.

² Differenz zwischen der Einwanderung und der Auswanderung in bzw. aus der Schweiz.

Entwicklung (Geburtenüberschuss³) und den Wanderungssaldo⁴ wurden die Entwicklungen vom 31.12.2010 bis 31.12.2021 aufbereitet (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-c).

Als weiterer Indikator zur Abschätzung der potenziellen Nachfrage wurde die Branchen- und Unternehmensstruktur pro Gemeinde beurteilt. Dazu dienten die Statistiken der Unternehmensstruktur (STATENT) des BFS. Dafür wurde die Entwicklung der Arbeitsstätten und der Beschäftigten sowie deren Aufteilung nach Wirtschaftssektoren von 31.12.2016 bis 31.12.2021 aufbereitet (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-a).

3.2.2 Angebots- und Mengenindikatoren

Zur Beurteilung des lokalen Wohnungsmarktes wurden verschiedene Angebots- und Mengenindikatoren beigezogen, welche öffentlich zugänglich sind.

Für jede Gemeinde wurden deren Wohnungsbestände (31.12.2022) und Wohnzugänge (31.12.2022) gesamthaft und nach Wohnungstyp aufbereitet. Datengrundlage bildeten das Wohnungsinventar des ARE sowie die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], o. J.; Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-g).

Die Leerwohnungszählung des BFS (LWZ) lieferte die Daten für die Anzahl Leerwohnungen (gesamt und nach Wohnungstyp, beide per 12.09.2022) und für die Leerstandszielfern (12.09.2022) (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-f).

3.2.3 Tourismus

Damit eine Aussage zur touristischen Bedeutung einer Gemeinde gemacht werden kann, wurden die Logiernächte⁵ (31.12.2022) auf Gemeindeebene beigezogen. Datengrundlage war hier die Beherbergungsstatistik (HESTA) des BFS (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-e)

Als weitere Indikation wurden der Zweitwohnungsstatus⁶ und der Zweitwohnungsanteil (ZWA) pro Gemeinde (31.12.2022) betrachtet. Datengrundlage bildete das Wohnungsinventar des ARE (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], o. J.).

³ Differenz zwischen der Anzahl von Lebendgeburten und der Anzahl der Todesfälle.

⁴ Differenz zwischen der Zuwanderung in eine bestimmte geografische Region und der Abwanderung aus dieser geografischen Region. Es werden zwei Arten von Wanderungssaldi unterschieden: (1) Binnenwanderungssaldo; (2) internationaler Wanderungssaldo.

⁵ Anzahl der Nächte, die die Gäste (Kinder eingeschlossen) in einem bestimmten Hotel oder Kurbetrieb bzw. in einem Betrieb der Parahotellerie verbracht haben.

⁶ Zweitwohnungsgemeinden (ZWG) sind Gemeinden mit einem Anteil von über 20 % Zweitwohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand derselben Gemeinde.

Die Bau- und Wohnbaustatistik des BFS wurde für die Investitionsvolumen im Bereich Freizeit und Kultur beigezogen (31.12.2022) (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-b).

3.2.4 Gemeindetypologisierung

Gerne wären weitere Standortfaktoren wie beispielsweise das Preisniveau, der Pendler-saldo, Points of Interest, staatsnahe Betriebe und Dienstleistungen sowie Erreichbarkeiten mit in die Untersuchung einbezogen und auf Gemeindeebene untersucht worden. Jedoch konnten diese Daten für den gewählten Untersuchungsansatz, sämtliche Gemeinden im Berggebiet zu betrachten, nicht beschafft werden.

Alternativ und annäherungsweise wurden deshalb sämtliche Gemeinden zusätzlich nach der Typologisierung des BFS qualifiziert. Dieses kennt drei Ebenen der Typologisierung, die in der nachfolgenden Grafik veranschaulicht und im Rahmen dieser Arbeit für jede Gemeinde angewendet wurden (Bundesamt für Statistik [BFS], 2017).

Vereinfachter Entscheidungsbaum zur Gemeindetypologie

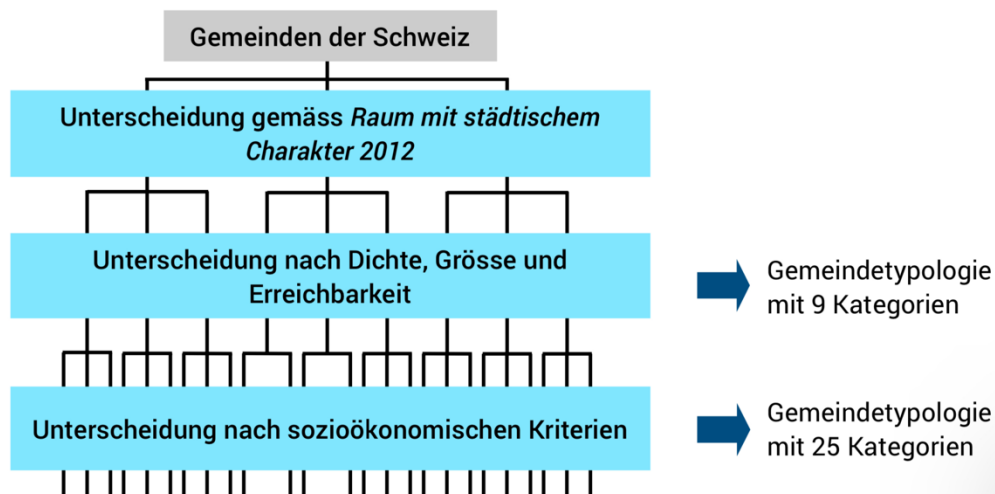


Abbildung 9 Raumgliederung der Schweiz (Bundesamt für Statistik [BFS], 2017)

Dabei spielt insbesondere die Gemeindetypologie mit neun Kategorien für die vorliegende Arbeit eine wichtige ergänzende Rolle. Diese berücksichtigt die Dichte, die Grösse und die Erreichbarkeiten der jeweiligen Gemeinden. Ebenfalls mitberücksichtigt wurde das Vorhandensein von Points of Interest wie Apotheken, Restaurants und Tankstellen etc. (Bundesamt für Statistik [BFS], o. J.-h).

3.3 Überblick über die Auswertung

Dieses Unterkapitel gibt einen Überblick über die statistische Auswertung der Berggebietsgemeinden. Gegenstand der Auswertungen waren sämtliche 783 Berggemeinden (nach Bereinigung der Gemeindefusionen, per 31.12.2021). Von all diesen Gemeinden

sind 495 ländlich, 169 intermediär und 119 städtisch (Bundesamt für Statistik [BFS] / Statistischer Atlas der Schweiz, o. J.-b)

Die untersuchten Indikatoren (Wohnungsmarkt, Bevölkerung und Haushalte, Beschäftigung und Tourismus) sind nachfolgend über sämtliche neun Gemeindekategorien dargestellt. Exemplarisch wird jeweils eine vom Autor ausgesuchte Gemeindekategorie anhand einer Detailauswertung aufgeführt. Aufgrund der hohen Datenmenge wurde darauf verzichtet, an dieser Stelle alle Ergebnisse darzustellen (weitere Ergebnisse vgl. Anhang).

3.3.1 Wohnungsmarkt

Nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die einzelnen untersuchten Parameter des Wohnungsmarktes. Sämtliche Gemeinden im Berggebiet der Schweiz wurden dafür anhand einfacher statistischer Mittel untersucht.

Wohnungsmarkt	Wohnungszugang	Anteil 1-Zi.-W.	Anteil 2-Zi.-W.	LWZ	LWZ 1. + 2. Zi.-W.	>30m ²	>50m ²
Ländlich							
Ländlich peripher gelegene Gemeinde (235)	2.2	4.2%	15.5%	0.8%	0.7%	2.4%	10.0%
Ländlich zentral gelegene Gemeinde (111)	2.6	2.7%	10.3%	1.1%	1.7%	1.2%	5.4%
Ländliches Zentrum (57)	3.4	6.4%	14.7%	1.2%	1.4%	3.2%	10.9%
Periurbane Gemeinde geringer Dichte (148)	1.7	2.8%	11.5%	1.0%	1.4%	1.4%	6.5%
Intermediär							
Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte (93)	4.0	3.5%	12.0%	1.1%	1.5%	1.6%	6.8%
Periurbane Gemeinde hoher Dichte (19)	2.7	3.5%	13.3%	1.1%	2.1%	1.6%	6.0%
Städtisch							
Städtische Gemeinde, einer kleinen Agglomeration (53)	4.9	4.3%	12.3%	0.9%	1.0%	2.0%	6.3%
Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration (65)	3.0	4.3%	14.8%	1.7%	2.3%	1.7%	7.4%
Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration (0)							
Berggebiet Total	2.6	3.5%	12.7%	1.0%	1.3%	1.7%	7.7%

Tabelle 1 Auswertung des Indikators Wohnungsmarkt (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Die Grafik zeigt die Medianwerte der Parameter. Dabei fällt auf, dass es Unterschiede zwischen den verschiedenen Gemeindetypen gibt, die jedoch moderat ausfallen. Weiter überraschen gewisse Werte, etwa die Leerwohnungsziffer (LWZ) in den ländlich peripheren Gemeinden, welche die tiefste in sämtlichen Gemeindetypen ist. Die durchschnittliche LWZ in den Berggebieten lag bei 1,47 %, während sie im schweizweiten Vergleich bei 1,31 % lag (per 01.06.2022).

Die Wohnungszugänge pro 1000 Einwohnerinnen und Einwohner scheinen vor allem in zentraleren Gemeinden höher zu sein, was für dynamische und nachfrageorientierte Wohnungsmärkte spricht, aber auch dafür, dass überhaupt zugebaut werden kann und dass

dies auch intendiert ist. Die Anteile an kleineren Wohneinheiten (eruiert anhand der Anzahl Zimmer sowie der Fläche) scheinen über alle Gemeindetypologien hinweg vergleichbar zu sein bzw. lassen an dieser Stelle keine eindeutigen Schlüsse zu.

Auf der Stufe der einzelnen Gemeindetypen fällt eine sehr grosse Streuung der Werte auf. Dies ist vor allem an den Extremwerten erkennbar, welche sich ebenfalls an den teils grossen Differenzen zwischen dem arithmetischen Mittel und dem Median spiegeln; sie unterliegen zudem einer hohen Standardabweichung.

Beispielhaft zeigt dies der nachfolgende Auszug der Detailauswertung der Kategorie der 232 ländlichen peripheren Gemeinden.

Ländliche periphere Gemeinden (Detailauswertung)	Median	Mittelwert	Standardabweichung	25% / 75% Quantil	MIN / MAX
Wohnungszugang	2.2	5.1	8.4	0.0 / 6.5	0.0 / 80.3
Bestände 1-Zi.-Wohnungen	4.2%	5.7%	4.9%	2.3% / 7.5%	0.0% / 32.3%
Bestände 2-Zi.-Wohnungen	15.5%	16.0%	6.3%	11.3% / 19.7%	0.0% / 45.6%
Leerwohnungsziffer gesamt	0.8%	1.2%	1.2%	0.4% / 1.7%	0.0% / 6.8%
Leerwohnungsziffer 1. und 2. Zi.-Wohnungen	0.7%	1.8%	3.1%	0.0% / 2.3%	0.0% / 20.0%

Tabelle 2 Detailauswertung Wohnungsmarkt der ländlich peripheren Gemeinden (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Die Detailauswertungen der weiteren Gemeindetypen zeigen ein ähnliches Resultat. Es lassen sich wohl Unterschiede erkennen, doch können diese auch aufgrund von Extremwerten und Einmaleffekten die Resultate verzerren. Auf eine weitere Auswertung sämtlicher Gemeindekategorien wird hier verzichtet (weitere Ergebnisse vgl. Anhang).

3.3.2 Bevölkerung

Besonders in den Berggebieten ist die Bevölkerungsentwicklung ein wichtiger Nachfrageindikator. Dabei erlaubt die Untersuchung der Bevölkerung und der Haushaltstypen eine Aussage über deren Strukturstärke und zeigt die Heterogenität der verschiedenen Gemeinden auf. Für die vorliegende Arbeit, die die Nachfrage nach Mikrowohnformen im alpinen Raum der Schweiz untersucht, sind dies denn auch einige der wichtigsten Indikatoren.

Wie untenstehende Tabelle veranschaulicht, weisen vor allem die intermediären Gemeinden von 2010 bis 2021 eine hohe Bevölkerungsentwicklung und eine der höchsten natürlichen Entwicklungen auf. Hier liegt auch der höchste Binnenwanderungssaldo vor.

Bevölkerung und Haushalte	Bevölkerungs- entwicklung	Natürliche Entwicklung	Entwicklung Wanderungs- saldo	Internationaler Wanderungssaldo	Binnen- wanderungs- saldo	Anteil 1 Personen Haushalte	Anteil 2 Personen Haushalte
Ländlich							
Ländlich peripher gelegene Gemeinde (235)	-0.2%	-1.7%	1.4%	4.1%	-3.4%	37.1%	34.3%
Ländlich zentral gelegene Gemeinde (111)	5.7%	1.1%	3.8%	2.3%	3.5%	31.6%	35.9%
Ländliches Zentrum (57)	4.7%	-0.6%	4.9%	6.1%	-2.1%	38.7%	32.0%
Periurbane Gemeinde geringer Dichte (149)	4.8%	1.1%	5.3%	2.0%	0.0%	32.0%	34.6%
Intermediär							
Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte (93)	12.6%	1.7%	10.1%	2.8%	4.2%	33.1%	34.2%
Periurbane Gemeinde hoher Dichte (19)	12.9%	1.6%	11.3%	2.7%	6.1%	35.5%	31.5%
Städtisch							
Städtische Gemeinde, einer kleinen Agglomeration (54)	9.4%	2.6%	7.7%	4.1%	3.3%	35.0%	33.5%
Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration (65)	7.4%	0.6%	8.4%	3.6%	3.3%	37.9%	31.4%
Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration (0)							
Berggebiet Total	5.7%	0.4%	5.6%	3.4%	1.3%	35.0%	34.0%

Tabelle 3 Auswertung der Indikatoren Bevölkerung und Haushalte (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Die Haushaltsstruktur ist über sämtliche Gemeindetypen betrachtet relativ ausgeglichen.

Die ländlichen Gemeinden weisen im Median hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung die schwächsten Zuwachsraten auf. Die natürliche Entwicklung sowie der Binnenwanderungssaldo sprechen für eher strukturschwache Gebiete, was unter dem Begriff „Abwanderung“ oft medial thematisiert wird. Auffallend ist hingegen in den ländlichen Gebieten der relativ hohe internationale Wanderungssaldo, der sich möglicherweise auch mit der internationalen Ausrichtung einiger Tourismusdestinationen erklären lässt. Der internationale Wanderungssaldo ist bei den periurbanen Gemeinden relativ ausgeglichen, abgesehen von einigen Ausreissern.

Der Binnenwanderungssaldo hingegen ist in den periurbanen Gebieten schweizweit am höchsten (Urbanisierung). So weisen Gemeinden wie Seedorf (UR), Weesen, Untervaz oder Felsberg Binnenwanderungssaldi rund 15 % auf. Es sei jedoch erwähnt, dass es sich dabei um Zahlen von 2021 handelt, die jährlichen Schwankungen unterliegen können und keine Entwicklung über die letzten Jahre aufzeigen.

Es muss jedoch erneut festgehalten werden, dass die Ergebnisse pro Parameter auch hier erneut sehr heterogen sind. So liegt beispielsweise bei den ländlichen peripheren Gemeinden das 1. Quartil der Bevölkerungsentwicklung bei -6,29 %, während das 3. Quartil einen Wert von +8,82 % aufweist. Für denselben Parameter ergibt sich ein Medianwert von -0,18 %, während der Mittelwert +2,42 % beträgt. Dies spricht für einige sehr nachgefragte Gebiete innerhalb dieses Gemeindetyps.

Am wenigsten auffällig zeigen sich die Unterschiede in der Haushaltsstruktur. Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in allen Gemeindetypen die häufigsten Haushaltsformen; auch innerhalb der Gemeindetypen gibt es diesbezüglich ein relativ geringes Gefälle.

Beispielhaft sind für die periurbanen Gemeinden mittlerer Dichte folgende Detailauswertungen aufgeführt, welche erneut grosse Unterschiede innerhalb des Gemeindetyps zeigen.

Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte (Detailauswertung)	Median	Mittelwert	Standardabweichung	25% / 75% Quantil	MIN / MAX
Bevölkerungsentwicklung	12.6%	14.7%	13.3%	6.2% / 20.3%	-20.1% / 87.3%
Natürliche Entwicklung	1.7%	2.0%	3.9%	-0.6% / 4.7%	-8.4% / 17.7%
Entwicklung Wanderungssaldo	10.1%	12.9%	11.4%	5.1% / 20.2%	-10.2% / 68.5%
Internationaler Wanderungssaldo	2.8%	3.6%	6.7%	0.4% / 5.8%	-8.9% / 31.6%
Binnenwanderungssaldo	4.2%	8.1%	13.7%	-0.5% / 16.8%	-27.0% / 46.4%
1 Personen Haushalte	33.1%	32.9%	4.5%	29.7% / 35.9%	23.0% / 47.7%
2 Personen Haushalte	34.2%	33.9%	3.4%	31.4% / 35.8%	26.8% / 43.0%

Tabelle 4 Detailauswertung des Indikators Bevölkerung der periurbanen Gemeinden mittlerer Dichte (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Periurbane Gemeinden wie Weesen, Melide, Icoigne oder Erstfeld weisen eine seit Jahren leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung auf, während andere periurbane Gemeinden – beispielsweise Feusisberg, Reichenburg, Gruyères oder Bonaduz – seit 2010 ein Wachstum von rund 7 % verzeichnen.

3.3.3 Beschäftigung

Ein ähnliches Bild zeigen die Mediane der untersuchten Parameter hinsichtlich der Beschäftigung. Die Beschäftigung bildet einen weiteren wichtigen Indikator hinsichtlich einer möglichen Nachfrage nach Mikrowohnformen, insbesondere betreffend die Nachfrage für befristet oder unbefristet tätige Erwerbspersonen.

Wie nachfolgender Tabelle zu entnehmen ist, weisen die ländlichen Gemeinden erneut eine klar schwächere Entwicklung auf als die intermediären und städtischen Gemeinden im Berggebiet, dies sowohl in Bezug auf das Arbeitsstätten- als auch auf das Beschäftigungswachstum.

Beschäftigung	Entwicklung Arbeitsstätten	Entwicklung Beschäftigte	Beschäftigungs- dichte	Anteil 3. Sektor	Entwicklung Beschäftigte 3. Sektor
Ländlich					
Ländlich peripher gelegene Gemeinde (235)	-1 (-0.6%)	3.5 (+1.5%)	0.4	55.8%	5 (+3.8%)
Ländlich zentral gelegene Gemeinde (111)	-1 (-0.8%)	5 (1.41%)	0.4	47.6%	7 (+4.4%)
Ländliches Zentrum (57)	4 (+1.3%)	20 (+1.3%)	0.6	62.1%	32 (+3.1%)
Periurbane Gemeinde geringer Dichte (149)	1 (+0.9%)	2 (+1.5%)	0.3	52.4%	3 (+4.1%)
Intermediär					
Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte (93)	2 (+2.4%)	12 (+1.9%)	0.3	58.5%	13 (+3.7%)
Periurbane Gemeinde hoher Dichte (19)	13 (+4.9%)	44 (+3.6%)	0.4	62.0%	51 (+7.2%)
Städtisch					
Städtische Gemeinde, einer kleinen Agglomeration (54)	9 (+2.1%)	50 (+2.3%)	0.5	65.4%	75 (+3.4%)
Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration (65)	6 (+0.9%)	16 (+1%)	0.5	80.2%	27 (+3.7%)
Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration (0)					
Berggebiet Total	1 (+0.5%)	6 (+1.6%)	0.4	57.6%	9 (+3.8%)

Tabelle 5 Auswertung des Indikators Beschäftigung (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Hinsichtlich der Beschäftigungsdichte ist keine eindeutige Aussage möglich. Hier könnten ländliche Industriecluster einen positiven Effekt haben. Die Unterschiede zwischen den in Tabelle 5 aufgezeigten Median- und den Mittelwerten lassen erneut eine hohe Streuung erahnen.

Im Gemeindetyp „Städtische Gemeinde einer kleinen Agglomeration“ wird erneut das vorhandene grosse Gefälle innerhalb eines einzelnen Gemeindetyps sichtbar. Dies trifft, wenn auch unterschiedlich stark, auf alle Gemeindetypen stets relativ deutlich zu.

Städtische Gemeinden einer kleinen Agglomeration (Detailauswertung)	Median	Mittelwert	Standardabweichung	25% / 75% Quantil	MIN / MAX
Beschäftigungsdichte	0.46	0.53	0.31	0.31 / 0.67	0.0 / 1.42
Entwicklung Arbeitsstätten	+9 (+2.1%)	+14.2 (+3.2%)	35.1 (5.7%)	-1.75 / 25.8 (-0.4% / 5.2%)	-57 / 187 (-7.4% / 19.7%)
Entwicklung Beschäftigte	+50 (+2.3%)	+120 (+2.9%)	342 (13.4%)	-4 / 149 (-1.0% / 7.3%)	-502 / 1'774 (-51.9% / +56.6%)
Anteil 3. Sektor an Wirtschaftsleistung	65.4%	63.5%	14.2%	56.6% / 71.6%	27.9% / 89.1%
Entwicklung Beschäftigte 3. Sektor	75 (+3.4%)	99.4 (+6.6%)	262.1 (15.2%)	0 / 160 (0.3%/7.8%)	-556 / 1'376 (-17.3 / 89.8%)

Tabelle 6 Detailauswertung des Indikators Beschäftigung in den städtischen Gemeinden kleiner Agglomerationen (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

So verzeichnet beispielsweise die Gemeinde Visp das höchste Beschäftigungswachstum in absoluten Zahlen (+1774), während die Gemeinde Baltschieder (ein Vorort von Visp) das höchste prozentuale Beschäftigtenwachstum aufweist (+56,6 %).

Insgesamt hat die Beschäftigung im 3. Sektor weiter zugenommen. Bekannte Gemeinden wie Zermatt, Crans-Montana, Interlaken, St. Moritz oder Davos weisen mit Werten um

die 85 % die mit Abstand höchste Beschäftigung im 3. Sektor auf, was wenig überraschend ist.

3.3.4 Tourismus und Investitionen

Um die touristische Bedeutung und Attraktivität einer Gemeinde zu bewerten, wurden weitere Indikatoren in die Auswertung eingeschlossen.

So wurden für sämtliche Gemeinden die Logiernächte (pro Einwohner/in), den Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand sowie die Investitionen in Freizeit und Kultur erhoben. Gemeinden, welche keine Logiernächte oder Investitionen aufweisen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Tourismus	Logiernächte	Logiernächte pro Einw.	ZWA	Investitionen pro Einwohner
Ländlich				
Ländlich peripher gelegene Gemeinde (235)	21237 (96 Gem.)	21.9	45.8%	769
Ländlich zentral gelegene Gemeinde (111)	22421 (25 Gem.)	9.9	13.9%	331
Ländliches Zentrum (57)	47551 (40 Gem.)	3.3	18.5%	775
Periurbane Gemeinde geringer Dichte (149)	10882 (19 Gem.)	8.0	17.5%	269
Intermediär				
Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte (93)	15193 (21 Gem.)	4.8	14.0%	379
Periurbane Gemeinde hoher Dichte (19)	9451 (5 Gem.)	1.3	13.0%	278
Städtisch				
Städtische Gemeinde, einer kleinen Agglomeration (54)	39855 (30 Gem.)	3.8	12.2%	521
Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration (65)	77741 (24 Gem.)	5.3	14.5%	635
Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration (0)				
Berggebiet Total	23183	9.6	17.0%	452

Tabelle 7 Auswertung des Indikators Tourismus (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Die obenstehende Tabelle zeigt den Median der einzelnen Parameter. Auffallend ist die hohe Zahl der Logiernächte pro Einwohnerin bzw. Einwohner in den ländlichen Gemeinden. Einerseits relativiert sich dies sicherlich teils aufgrund der geringeren Einwohnerzahlen im Vergleich zu den städtischen Gemeinden, andererseits erlaubt dies doch eine Aussage über die touristische Bedeutung dieser Gemeinden in der peripheren und ländlichen Schweiz. Die Anzahl der Zweitwohnungen ist ebenfalls auffällig und spricht für eine hohe touristische Bedeutung oder zumindest für attraktive Landschaften und Infrastrukturen. In den ländlichen Gemeinden werden denn auch (neben den städtischen Gemeinden) die höchsten Pro-Kopf-Investitionen im Bereich Freizeit und Kultur getätigt.

Die Gefälle innerhalb der Gemeinden sind jedoch erneut beträchtlich. Exemplarisch zeigt die nachfolgende Tabelle die Detailauswertung für die ländlich peripher gelegenen Gemeinden.

Ländlich periphere Gemeinden (Detailauswertung)	Median	Mittelwert	Standardabweichung	25% / 75% Quantil	MIN / MAX
Logiernächte	21'237	48'324	69'961	8'523 / 60'962	2'071 / 473'170
Logiernächte pro Einwohner	21.9	39.8	51.4	8.17 / 50.8	0.5 / 336
Zweitwohnungsanteil	45.8	44.2	22.8	19.83 / 64.1	7.3 / 90.6
Investitionen pro Einwohner	769	2'245	4'281	169.80 / 2'176	8.9 / 32'476

Tabelle 8 Detailauswertung des Indikators Tourismus der ländlich peripheren Gemeinden (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

So weist beispielsweise die Gemeinde Lauterbrunnen mit 473 170 Logiernächten die höchste Anzahl Logiernächste aus, während für Chamoson mit total 2071 Logiernächten die tiefste Zahl erfasst wurde. Ebenfalls beträchtliche Unterschiede weisen die ZWA aus. Hier führen jedoch viele Kleinstgemeinden mit sehr tiefem Gebäudebestand die Gemeinden mit dem höchsten Zweitwohnungsbestand an. Auch für Gemeinden wie Bettmeralp, Riederalp, Silvaplana oder Falera werden Werte von rund 80 % verzeichnet.

3.3.5 Korrelationsanalyse

Die Bedeutsamkeit von Korrelationen hängt von deren Effektstärken ab. Die Korrelationskoeffizienten stellen dabei das Mass für die Effektstärke dar. Zur Beurteilung der Effektstärken setzten sich in der Wissenschaft die nachfolgenden Definitionen von Cohen (1992) durch: Ab (+/-) $r = 0.10$ besteht ein schwacher Zusammenhang, ab (+/-) $r = 0.30$ ein mittlerer Zusammenhang und ab (+/-) $r = 0.5$ ein starker Zusammenhang von zwei Variablen (Universität Zürich, 2023).

In diesem Unterkapitel werden nun nachfolgend die bereits in Kapitel 3.2 untersuchten Indikatoren in drei Schritten selektiert. So wurden zuerst 325 Korrelationskoeffizienten mittels 25 Indikatoren ermittelt (siehe Anhang).

In einem ersten Schritt wurden jene Indikatoren ausgeschlossen, welche keine oder sehr schwache Korrelationen mit den anderen Indikatoren aufwiesen, dies sind:

- Gesamtwohnungsbestandsentwicklung
- Stand LWZ gesamt

- Anteil Leerwohnungen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand
- Entwicklung LWZ gesamt

Die LWZ weist einzig einen schwachen bis mittleren negativen Zusammenhang (-0.19) zu den ZWA auf, sowie einen schwach positiven Zusammenhang mit der Entwicklung der Arbeitsstätten (0.10) und der Bevölkerungsentwicklung (0.12). Selbst wenn dies statistisch wohl schwache Zusammenhänge sind, haben sie einen Einfluss auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt.

In einer zweiten Selektion wurden wiederum jene Indikatoren ausgeschlossen, welche gegenüber sämtlichen anderen Indikatoren mehrheitlich die schwächsten Korrelationskoeffizienten ausweisen oder nur bei Kreuzbezügen (bspw. Arbeitsstättenentwicklung und Beschäftigungsentwicklung) höhere Werte generieren. Bei diesem Selektionsschritt gilt es anzumerken, dass es sich bereits um teils mittlere Effektstärken handelt, welche durchaus relevant sind und nachfolgend erläutert werden. Aus Sicht des Autors sind die Definitionen nach Cohen (1992) stets auch mit Augenmass und im Kontext anzuwenden. Nichtsdestotrotz wurden folgende Indikatoren ausgeschlossen:

- Wohnungszugang pro Kopf
- LWZ bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen
- Beschäftigungswachstum
- Entwicklung Anzahl der Arbeitsstätten
- Beschäftigte im 3. Sektor
- Investitionen pro Einwohnerin/Einwohner im Bereich Freizeit und Kultur

Mit 0.29 weist die Bevölkerungsentwicklung und mit 0.26 der Binnenwanderungssaldo zum Wohnungszugang eine nahezu mittlere Stärke, was schlüssig zu sein scheint. Weiter ist die LWZ bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit -0.20 ebenfalls von schwach bis mittlerer Stärke zum ZWA korreliert. In Gemeinden mit hohem ZWA scheint es auch eine Nachfrage nach kleineren Wohnungen zu geben. Die Entwicklung der Arbeitsstätten steht weiter positiv mit dem Bevölkerungswachstum (+0.22) und mit dem Beschäftigtenwachstum (+0.14) in Zusammenhang, ausserdem das Beschäftigtenwachstum mit dem Wanderungssaldo (+0.21). Die Investitionen in Freizeit und Kultur weisen mit +0.32 zu den Logiernächten, mit +0.25 zum ZWA wie auch zum Anteil der Einpersonenhaushalte

(+0.24) nicht zu ignorierende Effektstärken aus (vollständige Korrelationstabelle vgl. Anhang)

Daraus resultiert folgende Korrelationstabelle mit jenen Indikatoren, welche die meisten und/oder die höchsten Korrelationen mit den anderen Indikatoren aufweisen, wobei auf einige nachfolgend eingegangen wird.

Indikatoren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1 Anteil 1-Zi.-Bestand	1.00												
2 Anteil 2-Zi.-Bestand	0.51	1.00											
3 Bevölkerungsentwicklung	-0.09	-0.12	1.00										
4 Natürliche Entwicklung	-0.04	-0.32	0.51	1.00									
5 Wanderungssaldo	-0.01	0.02	0.83	0.17	1.00								
6 Internat. Wanderungssaldo	0.32	0.15	0.01	-0.06	0.10	1.00							
7 Binnenwanderungssaldo	-0.13	-0.10	0.32	0.05	0.37	-0.17	1.00						
8 Anteil Einpersonenhaushalte	0.41	0.58	-0.19	-0.48	0.00	0.23	-0.17	1.00					
9 Anteil Zweipersonenhaushalte	-0.15	-0.20	-0.13	-0.07	-0.16	-0.11	0.05	-0.39	1.00				
10 Beschäftigungsdichte	0.26	0.15	-0.11	0.01	-0.09	0.14	-0.18	0.22	-0.16	1.00			
11 Anteil 3. Sektor	0.36	0.25	0.11	-0.03	0.13	0.11	-0.01	0.30	-0.13	0.18	1.00		
12 Logiernächte	0.54	0.28	-0.08	-0.01	-0.03	0.25	-0.15	0.29	-0.13	0.28	0.28	1.00	
13 ZWA	0.33	0.53	-0.33	-0.49	-0.16	0.27	-0.19	0.50	-0.06	0.07	0.19	0.21	1.00

Abbildung 10 Korrelationsmatrix (eigene Berechnungen, basierend auf Bundesamt für Statistik [BFS], o.J.)

Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 1-Zimmer-Wohnungen hängt mittel bis stark mit dem internationalen Wanderungssaldo, mit der Beschäftigungsdichte, dem Anteil der Beschäftigten im 3. Wirtschaftssektor sowie mit den Logiernächten und dem ZWA zusammen. Gleiches gilt für das Verhältnis zwischen dem Anteil der Einpersonenhaushalte und diesen Indikatoren. Es handelt sich um wichtige Indikatoren, die einen Einfluss auf die Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen haben, zumal die LWZ in diesem Wohnsegment nicht auffällig hoch ausfällt.

Ein ähnliches, wenn auch weniger akzentuiertes Bild zeigt sich für dieselben Indikatoren beim Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 2-Zimmer-Wohnungen und beim Anteil der Zweipersonenhaushalte.

Obwohl die Indikatoren zu den Bevölkerungsbewegungen (Wanderungssaldi) sich teilweise überschneiden und deshalb hohe Effektstärken aufweisen (bspw. Bevölkerungsentwicklung und natürliche Entwicklung), bringen sie interessante Erkenntnisse hervor. So zeigt sich beispielsweise, dass der Zusammenhang zwischen dem internationalen Wanderungssaldo und den touristischen Indikatoren ausgeprägt ist. Dies dürfte Gemeinden mit internationaler Strahlkraft betreffen.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte zeigt einen starken Zusammenhang mit dem ZWA in den jeweiligen Gemeinden sowie generell mittlere Zusammenhänge mit den touristischen Indikatoren.

Gemeinden mit einem hohen ZWA korrelieren stark negativ mit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-0.49). Abwanderungs- und Verdrängungseffekte, vermutlich aufgrund angespannter Marktbedingungen, dürften aus Sicht des Autors dabei eine Rolle spielen.

Naturgemäss und nicht weiter überraschend ist die starke negative Korrelation zwischen einem hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aufgrund einer tiefen Geburtenziffer. Ein hoher Bestand an Einzelhaushalten könnte zugleich der Grund als auch die Folge für die mögliche Entleerung von Räumen sein und sich auch auf stark touristisch geprägte Gemeinden auswirken. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die natürliche Entwicklung einen positiven Zusammenhang zum Wohnungszugang hat (+0.12) und so auch hinsichtlich der Nachfrage und der sozialen Durchmischung der Gemeinden positive Auswirkungen hat.

3.3.6 Zwischenfazit

Die Gemeinden wurden vor der Auswertung in neun Kategorien eingeteilt (vgl. Unterkapitel 3.2.4). Damit versuchte der Autor, die in der Gemeindetypologisierung festgelegten Kriterien wie Dichte, Erreichbarkeiten und die Qualität der Nahversorgung und der öffentlichen Dienste zu berücksichtigen. Die deskriptive Auswertung (vgl. Unterkapitel 3.3) ergab, dass es wohl Unterschiede zwischen den verschiedenen Gemeindekategorien gibt, jedoch auch grosse Gefälle innerhalb derselben Gemeindekategorie. Das bedeutet, dass keine Aussage darüber gemacht werden kann, ob sich ein bestimmter Gemeindetyp gegenüber einem anderen für Mikrowohnformen besser eignet.

Die Bevölkerungsentwicklungen und -wanderungen weisen wohl in den urbanen Gemeinden im Berggebiet eine positive Tendenz auf, während peripherere Gemeinden eher negativ abschneiden. Andererseits gibt es viele auch periphere Gemeinden, die das Gegenteil beweisen. Woran das genau liegt, müsste auf Gemeindestufe weiter untersucht werden.

Hinsichtlich des Beschäftigungswachstums zeigt sich – wenig überraschend im Hinblick auf die soeben dargelegten Bevölkerungsentwicklungen – ebenfalls ein klar stärkeres Beschäftigungswachstum in den urbaneren oder städtischen Gemeinden im Berggebiet.

Nichtsdestotrotz gibt es doch eine nicht zu vernachlässigbare hohe Anzahl von ländlicheren Gemeinden, in denen sich ein anderer Trend bemerkbar macht, insbesondere im 3. Wirtschaftssektor (Tourismus). Der Anteil des 3. Wirtschaftssektors an der Gesamtwirtschaftsleistung ist jedoch in urbaneren oder städtischen Gemeinden insgesamt eindeutig grösser als in ländlicheren, weil es in den erstgenannten Gebieten andere Dienstleistungsbranchen gibt.

Die Korrelationsanalyse brachte Erkenntnisse an den Tag, die von praktischem Nutzen sind und in der nachfolgenden Gemeindeselektion angewendet werden.

4. Anwendung und Gemeindeselektion

Mithilfe der bisher gewonnenen Erkenntnisse sollten mögliche Zielgemeinden eruiert werden. Dabei gilt es hervorzuheben, dass die Datengrundlage beliebig und abhängig von der anvisierten Zielgruppe mit anderen Indikatoren ausgestattet werden kann; zudem können Indikatoren priorisiert oder stärker gewichtet werden. Beispielsweise könnte bei angestrebten Projektentwicklungen für Mikrowohnformen im Alter die demografische Bilanz auf Gemeindeebene ergänzt und prioritär bzw. vor anderen Indikatoren angewendet werden. Dasselbe könnte für Mikrowohnformen gelten, welche bewirtschaftet werden und weitere Dienstleistungen anbieten bzw. für entsprechende Wohnungen mit einer Mietdauer von minimal einer Woche. In diesem Fall wären sicherlich stark touristisch positionierte Gemeinden im Vordergrund und könnten so in einem anderen Selektionsprozess zu potenziellen Zielgemeinden führen. Nachfolgend wird die Methode der Selektion dargelegt, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit angewendet wurde.

4.1 Methode

Die Gemeindetypologisierung – und somit unter anderem die Erreichbarkeit der jeweiligen Gemeinde – wurde ignoriert. Für die vorliegende Selektion wurden keine Prioritäten der einzelnen angewendeten Indikatoren gesetzt und keine Gewichtungen vorgenommen. Jedoch wurden die Indikatoren des Tourismus miteinbezogen, was eine indirekte Gewichtung nach sich zieht, da die touristischen Kennzahlen ohnehin stark mit den anderen relevanten Indikatoren korrelieren, wie vorne gezeigt wurde.

Weiter wurden Indikatoren mit einem vergleichbarem Untersuchungsgegenstand und sehr starken Korrelationseffekten zusammengefasst (bspw. Anteil 3. Sektor an der Gesamtwirtschaftsleistung und Beschäftigtenwachstum im 3. Sektor).

<i>Nachfrageindikatoren</i>	<i>Angebots- und Mengenindikatoren</i>	<i>Tourismus</i>
<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>Anteil 1-Zimmer-Wohnungen</i>	<i>Logiernächte</i>
<i>Anteil Einpersonenhaushalte</i>	<i>Wohnungszugang</i>	<i>ZWA</i>
<i>Beschäftigungsdichte</i>	<i>LWZ bei 1- und 2-Zimmer-Wohnungen</i>	
<i>Anteil 3. Sektor an Gesamtwirtschaftsleistung</i>		

Tabelle 9 Nachfrageindikatoren (eigene Darstellung)

Für die in Tabelle 9 aufgeführten Indikatoren wurden pro Berggebietsgemeinde das 33 %- und das 66%-Quantil berechnet. Die Gemeinden erhielten keinen Punkt, wenn sie zwischen 0 % und dem 33 %-Quantil lagen. Für die Gemeinden innerhalb des Abstands

zwischen den beiden definierten Quantilen gab es einen halben Punkt und für jene vom 66%-Quantil bis zum höchsten Wert einen Punkt. Die Gemeindeselektion sucht nicht repräsentative Gemeinden, sondern nach jenen, die am besten geeignet sind. Deshalb wurde der Interquartilsabstand (25 % bis 75 %), der mögliche Ausreisser ignoriert, nicht bestimmt. Natürlich werden mit der gewählten Definition mögliche Ausreisser in das Punktesystem eingeschlossen. Im vorliegenden Fall können Ausreisser durchaus Zielgemeinden sein. Anhand der Anzahl von neun Indikatoren wurde versucht, wahren Ausreissern, die innerhalb der einzelnen Indikatoren keine Zielgemeinden darstellen, entgegenzuwirken.

4.2 Überblick über die Rangliste

Es resultierte eine Rangliste, die aus Sicht des Autors bekanntere und weniger bekannte Gemeinden umfasst. Nachfolgend ist ein Auszug der Gemeinderangliste mit den von ihnen erreichten Punktezahl, ihrer Region und der jeweiligen Gemeindetypologisierung dargestellt (für die Gesamtheit der Resultate vgl. Anhang).

9 Andermatt	Luzern / Vierwaldstättersee	Ländliche periphere Gemeinde (33)
9 Silvaplana	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
9 Vitznau	Luzern / Vierwaldstättersee	Ländliche zentral gelegene Gemeinde (32)
8.5 Bad Ragaz	Ostschweiz (2)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
8.5 Laax	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
8.5 Vaz/Obervaz	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
8.5 Zermatt	Wallis (11)	Städtische Gemeinde einer kleinen Agglom.
8 Château-d'Oex	Genferseegebiet (Waadtland)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
8 Davos	Graubünden (1)	Städtische Gemeinde einer kleinen Agglom.
8 Morschach	Luzern / Vierwaldstättersee	Ländliche zentral gelegene Gemeinde (32)
8 Nendaz	Wallis (11)	Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte (22)
8 Ormont-Dessus	Genferseegebiet (Waadtland)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
8 Schluein	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Andeer	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Anniviers	Wallis (11)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Brienz (BE)	Bern Region (6)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Champéry	Wallis (11)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Chur	Graubünden (1)	Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglom.
7.5 Disentis/Mustér	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Flims	Graubünden (1)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Grindelwald	Bern Region (6)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Ilanz/Glion	Graubünden (1)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Kandersteg	Bern Region (6)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Klosters	Graubünden (1)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Lantsch/Lenz	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Lens	Wallis (11)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Ollon	Genferseegebiet (Waadtland)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Paradiso	Tessin (12)	Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglom.
7.5 Pontresina	Graubünden (1)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Samedan	Graubünden (1)	Ländliche Zentrumsgemeinde (31)
7.5 Samnaun	Graubünden (1)	Ländliche periphere Gemeinde (33)
7.5 Sion	Wallis (11)	Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglom.

Tabelle 10 Auszug der Gemeinden mit den meisten Punkten in der Rangliste (eigene Darstellung)

Den 783 Gemeinden wurden 3355,50 Punkte von total 7047 möglichen Punkten vergeben. Die durchschnittliche Punktezahl beträgt 4,28 Punkte. Nachfolgende Grafik veranschaulicht die Mittelwerte pro Gemeinde anhand der Gemeindetypologisierung.

	Mittelwerte der Punkteverteilung
Ländlich periphere Gemeinden	4.8
Ländlich zentral gelegene Gemeinden	3.3
Ländliche Zentrumsgemeinde	5.4
Periurbane Gemeinden geringer Dichte	3.4
Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte	4.1
Periurbane Gemeinden hoher Dichte	4.3
Städtische Gemeinden einer kleinen Agglo.	5.0
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglo.	4.9

Tabelle 11 Mittelwerte der Punkteverteilung (eigene Darstellung)

Auffallend sind vor allem die ländlich zentral gelegenen Gemeinden (3,3 Punkte) und die periurbanen Gemeinden von geringer Dichte (3,4 Punkte), die deutlich unterdurchschnittlich abschneiden.

Der Median der Punkteverteilung liegt bei den Gemeinden mit 4 Punkten und schliesst 480 Gemeinden ein. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Berücksichtigung der Gemeindetypen in der Rangliste von 9 bis und mit 4 Punkten.

	Total Gemeinden	Vertretung in Rangliste	
Ländlich periphere Gemeinden	235	179	76%
Ländlich zentral gelegene Gemeinden	111	35	32%
Ländliche Zentrumsgemeinde	57	47	82%
Periurbane Gemeinden geringer Dichte	149	55	37%
Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte	93	54	58%
Periurbane Gemeinden hoher Dichte	19	14	74%
Städtische Gemeinden einer kleinen Agglo.	54	43	80%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglo.	65	53	82%

Tabelle 12 Gemeindevertretungen in der Rangliste nach Gemeindetyp (eigene Darstellung)

Zur Abschätzung der Sensitivität wurden die explizit touristischen Indikatoren ausgeschlossen und somit pro Gemeinde maximal 7 anstatt 9 Punkte vergeben. Der Median in der Sensitivitätsanalyse liegt bei 3,5 Punkten. Die nachfolgende Grafik zeigt die Gemeindetypen von 7 bis und mit 3,5 Punkten.

Sensitivitätsanalyse exkl. Tourismus	Total Gemeinden	Vertretung in Rangliste	
Ländlich periphere Gemeinden	235	161	69%
Ländlich zentral gelegene Gemeinden	111	42	38%
Ländliche Zentrumsgemeinde	57	47	82%
Periurbane Gemeinden geringer Dichte	149	49	33%
Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte	93	61	66%
Periurbane Gemeinden hoher Dichte	19	15	79%
Städtische Gemeinden einer kleinen Agglo.	54	46	85%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglo.	65	52	80%

Tabelle 13 Sensitivitätsanalyse exkl. Tourismus (eigene Darstellung)

Die Sensitivitätsanalyse zeigt durch den Ausschluss der explizit touristischen Indikatoren keine grösseren Verwerfungen. Die gewählten touristischen Indikatoren scheinen entweder bereits in den anderen Indikatoren berücksichtigt zu sein (wenn auch nur indirekt), oder sie haben kaum einen Effekt auf die Punkteverteilung.

Die ländlichen zentral gelegenen Gemeinden und die periurbanen Gemeinden geringer Dichte fallen aufgrund ihrer tiefen Vertretung in der Rangliste auf. Bei einer genaueren Betrachtung weisen die unterhalb des Medians liegenden Gemeinden meist bei allen Indikatoren zunehmend Schwächen auf. Am wenigsten Punkte wurden bei den 1-Zimmer-Beständen, dem Anteil an Einpersonenhaushalten (hohe Korrelationen zwischen den beiden Indikatoren und somit eine gewisse Doppelbelastung) und dem Anteil des 3. Sektors verzeichnet. Bei diesen Gemeinden können jedoch auch hinsichtlich der Beschäftigungsdichte, des Wohnungszugangs und der Bevölkerungsentwicklung deutliche Defizite festgestellt werden. Es handelt sich somit um Gemeinden, die auf breiter Front strukturell schwächer sind.

4.3 Zielgemeinden

Als Zielgemeinden wurden alle Gemeinden aus der Rangliste (siehe Kapitel 4.2.) über dem 3. Quartil und somit bis 5.5 Punkten definiert. Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Zielgemeinden nach Gemeindetyp (Übersicht über alle Zielgemeinden vgl. Anhang).

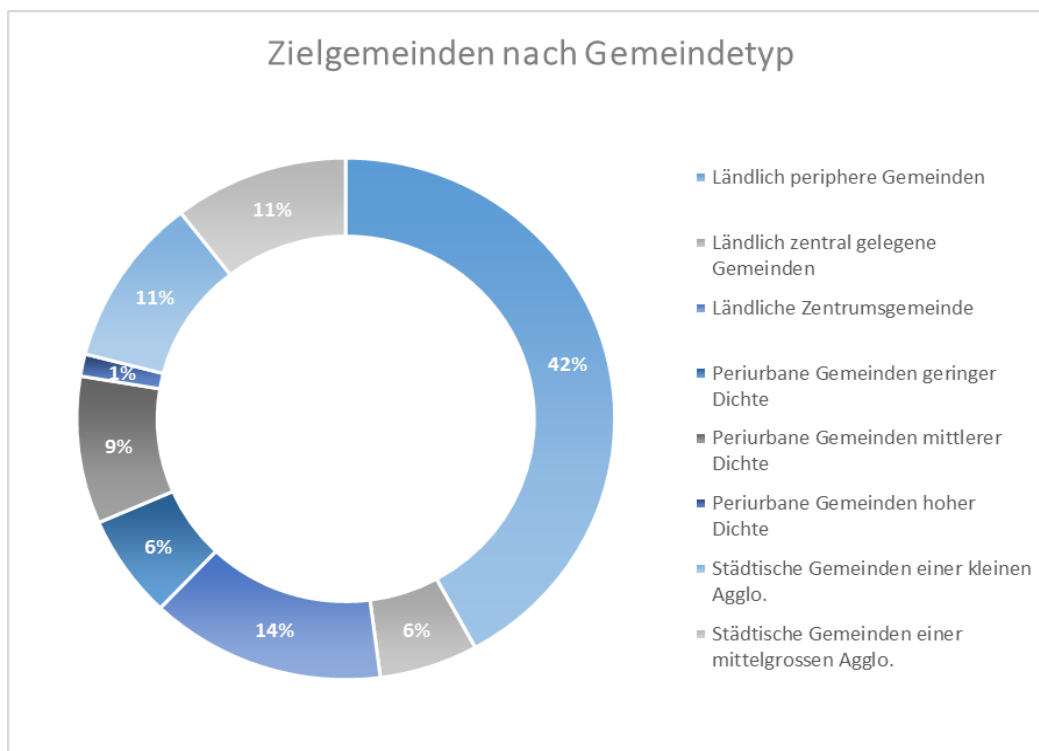


Abbildung 11 Zielgemeinden nach Gemeindetyp (eigene Darstellung)

So sind mit 42% der Zielgemeinden ländlich peripheren Ursprungs mit Abstand am höchsten vertreten. Generell bilden die ländlichen Gemeinden mit 62 % die höchste Gruppe möglicher Zielgemeinden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die relativen Anteile der berücksichtigten Gemeinden pro Gemeindetyp, da jeder Gemeindetyp unterschiedlich viele Gemeinden ausweist.

Zielgemeinden (3. Quartil)	Total Gemeinden	Vertretung in Rangliste	
Ländlich periphere Gemeinden	235	92	39%
Ländlich zentral gelegene Gemeinden	111	13	12%
Ländliche Zentrumsgemeinde	57	31	54%
Periurbane Gemeinden geringer Dichte	149	14	9%
Periurbane Gemeinden mittlerer Dichte	93	20	22%
Periurbane Gemeinden hoher Dichte	19	3	16%
Städtische Gemeinden einer kleinen Agglo.	54	23	43%
Städtische Gemeinden einer mittelgrossen Agglo.	65	23	35%

Tabelle 14 Relative Vertretung der Gemeinden je Gemeindetyp (eigene Darstellung)

Im Fokus stehen die ländlichen peripheren Gemeinden, die ländlichen Zentrumsgemeinden sowie die städtischen Gemeinden. In diesen Gemeindetypen wurden am meisten Zielgemeinden eruiert. Nichtsdestotrotz sind in sämtlichen Gemeindetypen mögliche Zielgemeinden vorhanden.

Für den Autor der vorliegenden Arbeit ist besonders interessant – wenn auch wissenschaftlich nur begrenzt relevant –, dass die Gemeinde Schwende-Rüte im Kanton Appenzell Innerrhoden als Zielgemeinde zu sehen ist. Schwende-Rüte ist die Gemeinde, in der der Autor die in der Einleitung dieser Arbeit erwähnte Bestandliegenschaft hält, was ihn zur Themenwahl dieser Arbeit motivierte. In dieser Liegenschaft wurden seit 2018 rund zwanzig ehemalige Hotelzimmer als ganzjährig vermietete Zimmer erfolgreich zwischen-genutzt. Das Interesse an einer kleinen Wohneinheit hat sich in dieser Gemeinde bewährt. Es besteht kaum Leerstand und nebst der Reinigung der Gemeinschaftsflächen fallen keine betrieblichen Tätigkeiten an. Der Autor weiss aus eigener Erfahrung, dass die Nachfrage für dieses Wohnsegment in dieser Gemeinde und in der umliegenden Region gross ist, jedoch haben sich bis anhin keine weiteren Entwicklungsobjekte angeboten – dies dürfte nicht nur auf diese Zielgemeinde zutreffen. Die Mieterschaft erweist sich als sehr vielseitig; die Mieterinnen und Mieter haben sich aus verschiedenen Gründen für diese Wohnform entschieden. Die touristische Orientierung der Gemeinde mit einer qualitäts-vollen Landschaft und natürlichen Sehenswürdigkeiten, einem starken lokalen Gewerbe und einem tendenziell höheren Mietpreisniveau können aber sicherlich – das zeigt sich im konkreten Fall auch anhand der Gespräche mit der Mieterschaft – als wichtige Standortfaktoren bezeichnet werden.

Aufgrund einer laufenden Sondernutzungsplanung befindet sich das ehemalige Hotel in einer Zwischennutzungsphase und bewährt sich als Pilotprojekt für eine zukünftige Projektentwicklung. Aufgrund der positiven Erfahrungen aus der Zwischennutzung ist geplant, in diesem Wohnsegment und an diesem Ort nach Rechtskraft der Sondernutzungsplanung eine Neubebauung zu verfolgen, damit weitere Zielgruppen in zeitgemässer Infrastruktur ihre Bedürfnisse abdecken können und das Projekt einen positiven Beitrag zur Standortentwicklung leistet.

5. Schlussbetrachtung

5.1 Fazit

In der vorliegenden Arbeit wurde versucht, die potenzielle Nachfrage nach Mikrowohnformen im alpinen Raum der Schweiz vor dem Hintergrund touristischer und gesellschaftlicher Trends grob abzuschätzen und mögliche Zielgemeinden für Projektentwicklungen in diesem Wohnsegment zu lokalisieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Verallgemeinerung der Begriffe „Stadt“ oder „Land“ und „zentral“ oder „peripher“ nicht zulässig ist. Die hohe Streuung der Standortindikatoren – selbst innerhalb der gleichen Gemeindetypen – verweist auf die grosse Heterogenität der Gemeindelandschaft. Es gibt in sämtlichen Gemeindetypen potenzielle Zielgemeinden für Mikrowohnformen. Somit kann keine Gemeinde, die nicht zuletzt aufgrund seiner Erreichbarkeiten und Dichte kategorisiert wurde, ausgeschlossen werden. Innerhalb sämtlicher Gemeindetypen variiert die Strukturstärke zwischen den Gemeinden teils beträchtlich, das Gefälle ist erheblich. Die Gründe dafür dürften vielseitig und komplex sein und müssten im Einzelfall ergründet werden.

Fest steht jedoch, dass gewisse Gemeinden mit ähnlichen Ausgangslagen es schaffen, sich kulturell, gesellschaftlich und wirtschaftlich erfolgreich zu positionieren und ihre touristische Anziehungskraft hochzuhalten. Dies fällt insbesondere bei den ländlichen peripheren Gemeinden auf. So sind 42 % der potenziellen Zielgemeinden (vgl. Abbildung 11) peripher innerhalb des Berggebiets gelegen mit dynamischen Wohnungs- sowie Arbeitsmärkten. Dies spricht für eine gute regionale Vernetzung, die erreicht werden konnte, und für die Fähigkeit zur Schaffung von lokalen Zentren in der Peripherie.

In den Auswertungen wurden weiter nicht wenige moderate bis starke Zusammenhänge zwischen den Indikatoren eruiert. So bestätigte sich, dass die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung, der Anteil des 3. Sektors an der Gesamtwirtschaftsleistung sowie die touristische Bedeutung anhand von Logiernächten und ZWA wichtige Indikatoren sind. Es wurde deutlich, wo dynamische Wohnungsmärkte verortet sind und sich Mikrowohnformen etablieren könnten.

Auch wenn die Bedeutung des vielschichtigen gesellschaftlichen Wandels nur indirekt in die vorliegende Arbeit einfließen konnte, ist aus Sicht des Autors davon auszugehen, dass die Chancen für erfolgreiche Projekte mit Mikrowohnformen im Berggebiet tendenziell zunehmen.

Mit der nun vorliegenden Gemeindeliste, welche beliebig erweitert oder auf spezifische Zielgruppen ausgerichtet werden kann, wurde eine Hilfestellung erarbeitet, um mögliche Zielgemeinden zu lokalisieren. Dem Autor ist bewusst, dass es sich dabei um eine Annäherung handelt.

5.2 Reflexion

Zuerst war vorgesehen, die Forschungsfrage qualitativ anhand von Experteninterviews auf Gemeindeebene zu untersuchen. Dazu hätten durchaus Exponenten repräsentativer Gemeinden eruiert und befragt werden können. Jedoch wären die Ergebnisse solcher Interviews aufgrund der ausgeprägten Heterogenität der Gemeinden, deren Vorhandensein sich nun bewahrheitet hat, weitgehend immer eine Einzelfallbetrachtung geblieben. Der Autor entschied sich deshalb für einen grundlegenden Ansatz und verfolgte die quantitative Auswertung sämtlicher Gemeinden. Spannend wäre nun, die in dieser Arbeit eruierten Zielgemeinden einzeln der anfangs verfolgten qualitativen Untersuchung mittels Experteninterviews zu unterziehen.

Die quantitative Untersuchung erfolgte anhand öffentlich verfügbarer Indikatoren des BFS. Die Definition und Auswahl dieser Indikatoren stellt eine Vereinfachung der Realität dar, weshalb die Auswertung nur eine Annäherung an die Wirklichkeit sein kann, die es jedoch möglich macht, eine mögliche Nachfrage nach Mikrowohnformen abzuschätzen.

Weiter wurde die Nachfrage implizit anhand der Indikatoren erhoben. Es war nicht möglich, Informationen über Preisniveaus oder Suchabos, welche explizit eine Aussage über die Nachfrage nach Mikrowohnformen erlauben würden, für sämtliche Gemeinden im Berggebiet zu beschaffen. Alle privaten Anbieter dieser Daten lehnten eine Datenlieferung in diesem Umfang ab. Die öffentlichen Mietpreisniveaus waren nur auf kantonaler oder regionaler Ebene verfügbar. Da die Untersuchung auf Ebene der Gemeinden durchgeführt wurde, wurde darauf verzichtet, mit diesen zu arbeiten.

Hinsichtlich der Evaluation der Zielgemeinden besteht eine gewisse Sensitivität bei der Punktevergabe. Es wurde versucht, diesem Umstand gerecht zu werden, indem drei Kategorien gebildet wurden (kein Punkt, halber Punkt und ein Punkt). Nichtsdestotrotz ist es denkbar, dass potenzielle Zielgemeinden nicht berücksichtigt wurden.

Mit den Indikatoren Ein- und Zweipersonenhaushalte und den Beständen an kleinen Wohneinheiten wurde versucht, die Nachfrage nach Mikrowohnformen zu berücksichti-

gen, dies in Abgrenzung zu einer Untersuchung, in der es um die generelle Wohnraumnachfrage geht. Dem Autor ist klar, dass dies eine Vereinfachung darstellt. Nichtsdestotrotz wird diese als zielführend betrachtet. Nur eine Primärerhebung bei den Nutzerinnen und Nutzern würde eine direkte Antwort auf die Frage geben, wie gross die Nachfrage nach Mikrowohnformen im Berggebiet ist. Der Fokus der Arbeit sollte aber auf den Standorten liegen und auf generell kleinräumigen Wohneinheiten, was in der Abgrenzung der Arbeit definiert wurde.

5.3 Ausblick

Die vorliegende Arbeit kann als erster Untersuchungsschritt und als Vorselektion zur Evaluation möglicher Entwicklungsstandorte von Mikrowohnformen betrachtet werden.

Einerseits wird es interessant sein, in einem nächsten Schritt ausgewählte Gemeinden auf Einzelfallbasis genauer zu verstehen. Die Gründe für ihr Prosperieren oder für ihre Strukturschwäche dürften vielschichtig und komplex sein.

Aus Entwicklersicht sollten auf der Stufe der Zielgemeinden eine Vielzahl weiterer Standortfaktoren beigezogen werden. Es gilt, die (über-)regionale Bedeutung der Gemeinden einzuordnen, deren Mikrolagen- und Standortqualitäten zu verstehen und die Marktanspannung und Bauzonenkapazitäten beizuziehen, um nur einige Faktoren zu nennen. Gespräche mit Gemeinden, lokalen Leistungsträgern und weiteren Anspruchsgruppen sind dafür unabdingbar.

Aus raumplanerischer Sicht wäre es interessant, die Frage zu untersuchen, warum vergleichbare Gemeinden besser abschneiden als andere und welche Ansatzpunkte sich bewährt haben.

Aus Sicht des Autors ist jedoch die zentralste Frage die Folgende: Welchen positiven Beitrag könnten Mikrowohnformen in der jeweiligen Gemeinde leisten? Eine Entwicklung in diesem Wohnsegment ist nämlich nur so viel wert, wie der Nutzen, den sie im Gesamtgefüge vor Ort stiftet.

Könnten sich gewisse Gemeinden für kleinräumige Wohneinheiten für das Wohnen im Alter besser eignen als andere? Besteht bei den touristischen Leistungsträgern Bedarf nach Personelhäusern für ihre Beschäftigten auf Zeit? Oder gibt es wiederum in anderen Gemeinden mit einer hohen Landschaftsqualität Bedarf an Wohnen auf Zeit, um Arbeit und Freizeit am selben Ort zu erfahren? Besteht bei Unternehmen ein Interesse, auf dem

Land mobile Arbeitsplätze in ihren Flächenbestand aufzunehmen und als attraktiver Arbeitgeber ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Verfügung zu stellen? Oder haben gar Hochschulen und Studierende Interesse, in „Lernstudios“ in den Bergen auf Zeit zu arbeiten, zu lernen und sich zurückzuziehen?

Für all diese Fragen wären weitere, zielgruppenorientierte Primärerhebungen nötig, welche im Rahmen dieser Arbeit nicht mehr möglich waren. Die vorliegende Arbeit stellt jedoch den Ausgangspunkt und ein Hilfsmittel für weiterführende Abklärungen dar.

6. Literaturverzeichnis

- Alonso, W. (1964). The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal. *Land Economics*, 40(2), 227–231. <https://doi.org/10.2307/3144355>
- Bentlage, M., Lüthi, S., & Thierstein, A. (2013). Knowledge creation in German agglomerations and accessibility – An approach involving non-physical connectivity. *Cities*, 30, 47–58. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.07.003>
- Berman, A., Marino, A., & Mudambi, R. (2020). The global connectivity of regional innovation systems in Italy: A core-periphery perspective. *Regional Studies*, 54(5), 677–691. <https://doi.org/10.1080/00343404.2019.1672865>
- Blotevogel, H. H. (Hrsg.). (2002). *Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts*. Akad. für Raumforschung und Landesplanung.
- Breit, S., & Gürtler, D. (2018). *Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert*. GDI Gottlieb Duttweiler Institut.
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). (o. J.). *Das Wohnungsinventar: Prozess und Daten*. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen/wohnungsinventar.html>
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). (2012). *Monitoring Ländlicher Raum, Synthesebericht 2012*. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/laendliche-raeume-und-berggebiete/synthesebericht-monitoring-landlicher-raum.html>
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). (2015). *Forum Raumentwicklung. Ländliche Räume und Berggebiete* (44. Aufl.). Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/forum_raumentwicklung215laendlicheraeumeundberggebiete-chancenei.pdf.download.pdf/forum_raumentwicklung215laendlicheraeumeundberggebiete-chancenei.pdf
- Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). (2018). *Trends und Herausforderungen. Zahlen und Hintergründe zum Raumkonzept Schweiz*. https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/trends_und_herausforderungen.html
- Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-a). *Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Gemeinde und Wirtschaftssektor*. https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0602010000_102/px-x-0602010000_102/px-x-0602010000_102.px
- Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-b). *Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat nach Grossregion, Kanton, Gemeinde, Art der Auftraggeber und Kategorie der Bauwerke*.

http://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0904010000_203/px-x-0904010000_203/px-x-0904010000_203.px/

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-c). *Demografische Bilanz nach institutionellen Gliederungen*. http://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0102020000_201/px-x-0102020000_201/px-x-0102020000_201.px/

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-d). *Flächenverbrauch*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-e). *Hotellerie: Ankünfte und Logiernächte der geöffneten Betriebe in 100 Gemeinden nach Jahr, Monat, Gemeinde und Gästeherkunftsland*. https://www.bfs.admin.ch/asset/de/px-x-1003020000_101

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-f). *Leer stehende Wohnungen nach Grossregion, Kanton, Gemeinde, Anzahl Wohnräumen und Typ der Leerwohnung*. https://www.bfs.admin.ch/asset/de/px-x-0902020300_101

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-g). *Neu erstellte Wohnungen nach Grossregion, Kanton, Gemeinde und Anzahl Zimmer, ab 2013*. https://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0904030000_105/px-x-0904030000_105/px-x-0904030000_105.px

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-h). *Raumgliederung der Schweiz*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen/raeumliche-typologien.assetdetail.2543323.html>

Bundesamt für Statistik (BFS). (o. J.-i). *Ständige Wohnbevölkerung in Privathaushalten nach institutionellen Gliederungen und Haushaltsgrösse*. [http://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0102020000_401/px-x-0102020000_401.px/](http://www.pxweb.bfs.admin.ch/pxweb/de/px-x-0102020000_401/px-x-0102020000_401/px-x-0102020000_401.px/)

Bundesamt für Statistik (BFS). (2014). *Nachhaltige Entwicklung und Disparitäten auf regionaler und internationaler Ebene. Raum mit städtischem Charakter 2012. Erläuterungsbericht*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/raeumliche-analysen/raeumliche-gliederungen.assetdetail.349558.html>

Bundesamt für Statistik (BFS). (2020). *Reisen der Schweizer Wohnbevölkerung 2019*. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/14816741>

Bundesamt für Statistik (BFS). (2017). *Vereinfachter Entscheidungsbaum zur Gemeindetypologie*. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/2441290>

- Bundesamt für Statistik (BFS). (2021). *Haushaltsszenarien*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/haushaltsszenarien.html>
- Bundesamt für Statistik (BFS). (2022a). *Haushalte*. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- Bundesamt für Statistik [BFS]. (2022b). *Berggebiete*. <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/21024456>
- Bundesamt für Statistik (BFS) / Statistischer Atlas der Schweiz. (o. J.-a). *Piktogramm-karten / 06—Industrie, Dienstleistungen / Struktur der Beschäftigten: Tourismus / 2014 Beschäftigte (in Vollzeitäquivalenten) in tourismusrelevanten Branchen*. https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/12133_12494_12458_12457/20018.html
- Bundesamt für Statistik (BFS) / Statistischer Atlas der Schweiz. (o. J.-b). *Räumliche Gliederungen der Schweiz / Analyseregionen / Berggebiete 2019 / Stand 2021*. https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/14458_14457_235_227/23025.html
- Christaller, W. (1933). *Die zentralen Orte in Süddeutschland: Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeit der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen*. Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Cohen, J. (1992). Statistical Power Analysis. *Current Directions in Psychological Science*, 1(3), 98–101.
- Dicken, P., & Malmberg, A. (2001). Firms in Territories: A Relational Perspective. *Economic Geography*, 77(4), 345–363. <https://doi.org/10.1111/j.1944-8287.2001.tb00169.x>
- Eisinger, A., & Schneider, M. (2003). *Urban-Scape Switzerland*. Springer Science & Business Media.
- ETH Wohnforum – ETH CASE. (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen, Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. (Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)).
- Fachhochschule Graubünden. (2023). *Umnutzungen von Erstwohnungen zu Zweitwohnungen*. <https://www.fhgr.ch/news/newsdetail/umnutzungen-von-erstwohnungen-zu-zweitwohnungen/>
- Fahrländer und Partner. (2009). *Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – FPPE*. <https://fppe.ch/wp-content/uploads/2020/08/methodenbeschrieb-nachfrage-wohnen.pdf>

- Farhauer, O., & Kröll, A. (2014). *Standorttheorien. Regional- und Städtökonomik in Theorie und Praxis*. Springer-Verlag.
- Feiock, R. C., Moon, M. J., & Park, H. J. (2008). Is the World „Flat“ or „Spiky“? Re-thinking the Governance Implications of Globalization for Economic Development. *Public Administration Review*, 68(1), 23–35.
- Florida, R. (2006). The Flight of the Creative Class. *Liberal Education*, 92(3), 22–29.
- Friedman, T. L. (2005). *The world is flat: A brief history of the twenty-first century*. Farrar, Straus and Giroux.
- Fujita, M. (2012). Thünen and the New Economic Geography. *Regional Science and Urban Economics*, 42(6), 907–912. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2011.12.002>
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2021). *Commercial real estate analysis and investments (3e Ed.)*. Mbition LLC.
- Hilti, N. (2015). *An mehreren Orten zu Hause. Neue ETH-Studie zeigt: Wohnen an mehreren Orten ist in der Schweiz stark verbreitet*. https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Forschung/projekte/2012/multilokales-wohnen-in-der-schweiz/mm_d_multilokal.pdf
- Iconomix. (o. J.). *Urbanias*. <https://urbanias.icomix.ch/#/city/land-price>
- Kühn, M. (2015). Peripheralization: Theoretical Concepts Explaining Socio-Spatial Inequalities. *European Planning Studies*, 23(2), 367–378. <https://doi.org/10.1080/09654313.2013.862518>
- Kuoni, P. (2023). Wie Tourismusorte schleichend Wohnraum für Einheimische verliere. *Südostschweiz*. <https://www.suedostschweiz.ch/politik/untersuchung-der-fachhochschule-wie-tourismusorte-schleichend-wohnraum-fuer-einheimische>
- Löhle, M., & Nussbaumer, M. (2020). *Mikroapartments: Die smarte und flexible Wohnform der Zukunft*. Immobilienblog Hochschule Luzern. <https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2020/01/27/mikroapartments-die-smarte-und-flexible-wohnform-der-zukunft/>
- Maier, G., & Tödting, F. (2005). *Regional- und Städtökonomik 1. Standorttheorie und Raumstruktur* (4., aktualisierte und erw. Aufl.). Springer.
- Pescia, L., Voll, F., Rageth, O., & Trepp, G.-R. (2022). *New Work—Touristisches Potenzial für Graubünden (Grundlagenstudie)*. Fachhochschule Graubünden. <https://www.fhgr.ch/news/newsdetail/new-work-touristisches-potenzial-fuer-graubuenden/>

- Pugh, R., & Dubois, A. (2021). Peripheries within economic geography: Four “problems” and the road ahead of us. *Journal of Rural Studies*, 87, 267–275. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2021.09.007>
- Rat für Raumordnung. (2019). *Megatrends und Raumentwicklung Schweiz*. <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/megatrends.html>
- regiosuisse – Netzwerkstelle Regionalentwicklung. (2011). *Die regionalwirtschaftliche Entwicklung der Schweiz. Innovationsaktivitäten und -hemmnisse nach Raumtypen in der Schweiz*. <https://regiosuisse.ch/documents/monitoringbericht-2011-die-regionalwirtschaftliche-entwicklung-der-schweiz>
- Sassen, S. (2007). The Global City. In *A Companion to the Anthropology of Politics* (p. 168–178), edited by D. Nugent & J. Vincent. John Wiley & Sons. <https://doi.org/10.1002/9780470693681.ch11>
- Schweizerischer Bundesrat. (2015). *Politik des Bundes für die ländlichen Räume und Berggebiete; Bericht in Erfüllung der Motion 11.3927 Maissen vom 29. September 2011. Für eine kohärente Raumentwicklung Schweiz. Bericht vom 18. Februar 2015*. https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/laendlicher_raum/politik_des_bundesfuerdieaendlichenraeumeundberggebiete.pdf.download.pdf/politik_des_bundesfuerdieaendlichenraeumeundberggebiete.pdf
- Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO). (2021). *Tourismusstrategie des Bundes* (Schweizerischer Bundesrat, Hrsg.).
- Thierstein, A. (2006). *Moderne Dienstleistungsangebote für den „ländlichen Raum“*. *Optionen angesichts räumlicher Dynamik?* In W. D. Eltrich (Hrsg.), *Argumente und Materialien zum Zeitgeschehen. Perspektiven für die Agrarwirtschaft im Alpenraum* (71-83). Hanns-Seidel-Stiftung.
- Universität Zürich. (2023). *Korrelation nach Bravais-Pearson*. http://www.methodenberatung.uzh.ch/de/datenanalyse_spss/zusammenhaenge/korrelation.html
- von Thünen, J. H. (1842). *Der isolirte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Erster Teil. Untersuchungen über den Einfluss, den die Getreidepreise, der Reichtum des Bodens und die Abgaben auf den Ackerbau ausüben*. BoD – Books on Demand.
- Weiss, J., Sachs, A., & Weinelt, H. (2018). *Globalisierungsreport 2018. Wer profitiert am stärksten von der Globalisierung?* Bertelsmann Stiftung.

- Zöllner, S., Heidinger, M., Sager, S., Lüthi, S., & Thierstein, A. (2023). Advanced producer services in Germany: A relational perspective on spatial core–periphery structures, 2009–19. *Regional Studies, Regional Science*, 10(1), 347–368. <https://doi.org/10.1080/21681376.2023.2185536>
- Zukunftsinstitut. (2023a). *Megatrend Globalisierung*. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-globalisierung/>
- Zukunftsinstitut. (2023b). *Megatrend Urbanisierung*. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-urbanisierung/>
- Zukunftsinstitut. (2023c). *Die Megatrends*. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrends/>
- Zukunftsinstitut. (2023d). *Megatrend Konnektivität*. <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-konnektivitaet/>

Anhang

Digitaler Anhang A: Auswertungen

Digitaler Anhang B: Gemeindefliste und Zielgemeinden

Digitaler Anhang C: Korrelationsanalyse

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Mikrowohnformen im alpinen Raum der Schweiz“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 04.09.2023
