

Regionale Standortentwicklungsstrategie

Chartset



Stand: 04. August 2020

Impressum

Auftraggeber	Region Maloja
Bearbeitung	Hanser Consulting AG, Peder Plaz und Brigitte Küng
Begleitgruppe	Jenny Kolmar, Geschäftsführerin Region Maloja Martin Aebli, Präsident Region Maloja Andrea Gilli, Vertreter Plaiv Adrian Ehrbar, Vertreter St. Moritz Tourismus Christian Jott Jenny, Vertreter Gemeinde St. Moritz



Offenlegung von Quellen	Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden. Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet. Gleichwohl kann Hanser Consulting AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.
Projektnummer	23018.02
Hanser Consulting AG	Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf der Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.

Die Gemeinden der Region Maloja



Inhaltsverzeichnis

1.	Wirtschaft und Tourismus	5
2.	Gesellschaft	25
3.	Staat	33
4.	Schlussfolgerung	39

1 Wirtschaft und Tourismus

Beschäftigte

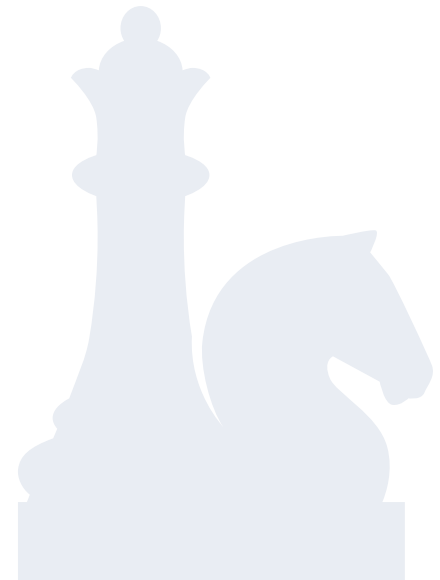
Entwicklung Bergbahnen und Hotellerie

Wohnungsbau

Verkehr, Mobilität und Pendler

Internetabdeckung

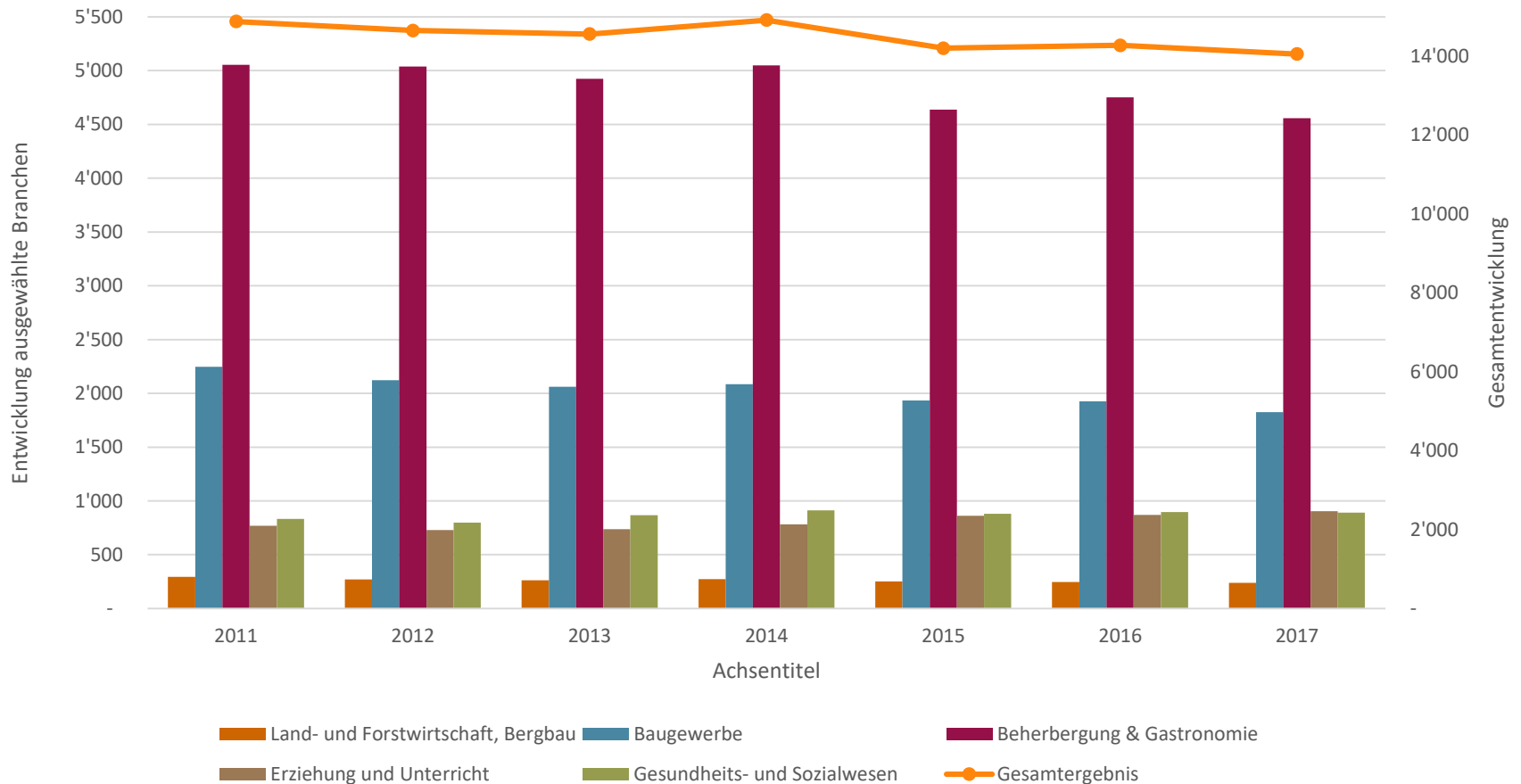
Gesamtattraktivität Wirtschaftsregion



Beschäftigungsentwicklung in der Region Maloja

Die Beschäftigung im Gastgewerbe hat im betrachteten Zeitraum um 10% abgenommen, jene im Baugewerbe um fast 20%. Die regionale Beschäftigung ging daher zwischen 2011-17 um 5% zurück.

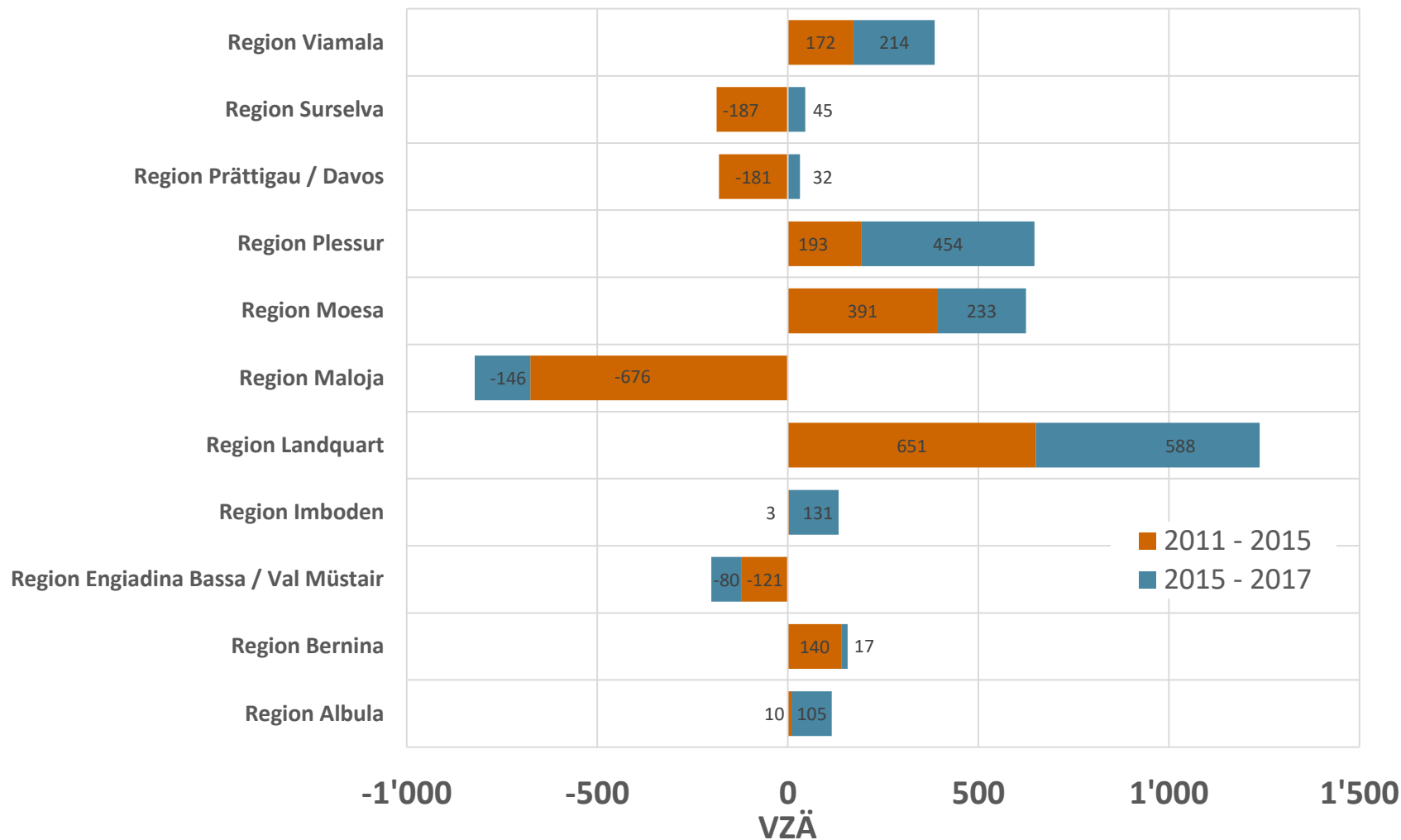
Beschäftigte (VZÄ) Gesamtentwicklung und ausgewählte Branchen



Quelle: BFS

Beschäftigungsentwicklung im kantonalen Vergleich

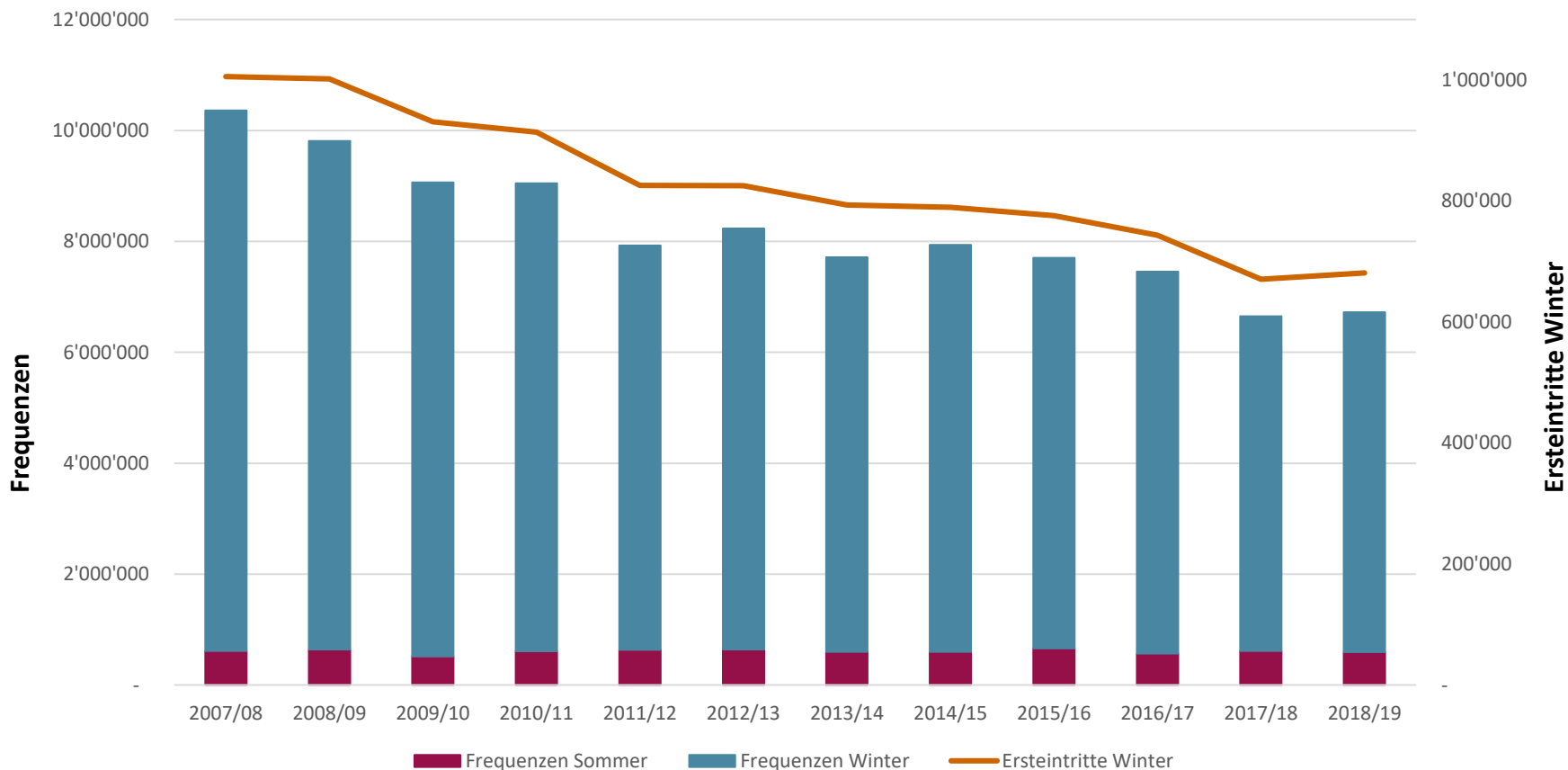
Veränderung VZÄ in Graubünden zwischen 2011 und 2017 nach Region



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden basierend auf BFS

Entwicklung Bergbahnen (1)

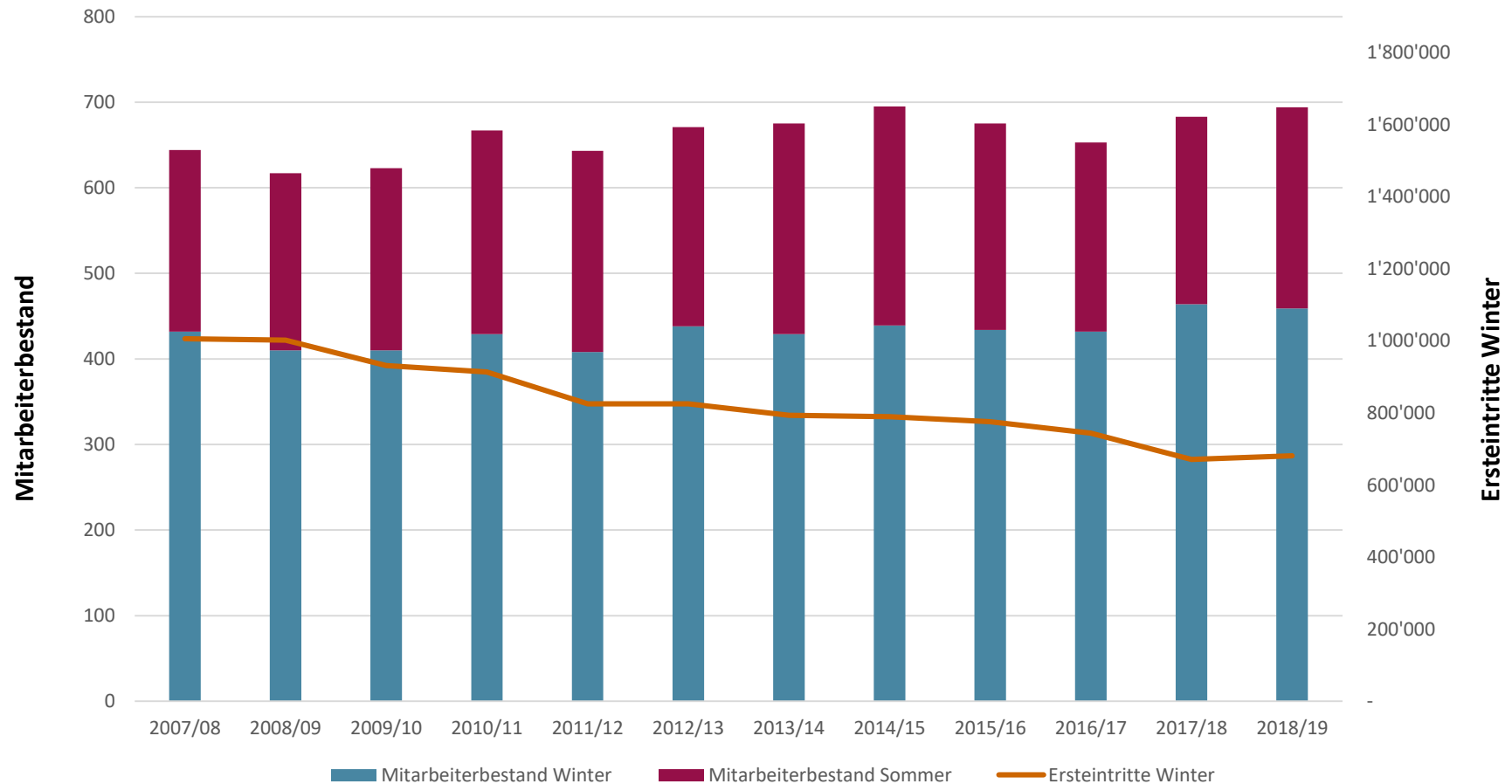
Die Entwicklung im Sommer zeigt eine hohe Stabilität auf tiefem Niveau. Aktuell entfallen lediglich 15% der Ersteintritte auf den Sommer. Das Wintergeschäft hat in den letzten 10 Jahren rund einen Drittel der Ersteintritte eingebüsst.



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Geschäftsberichten der Engadin St. Moritz Mountains AG

Entwicklung Bergbahnen (2)

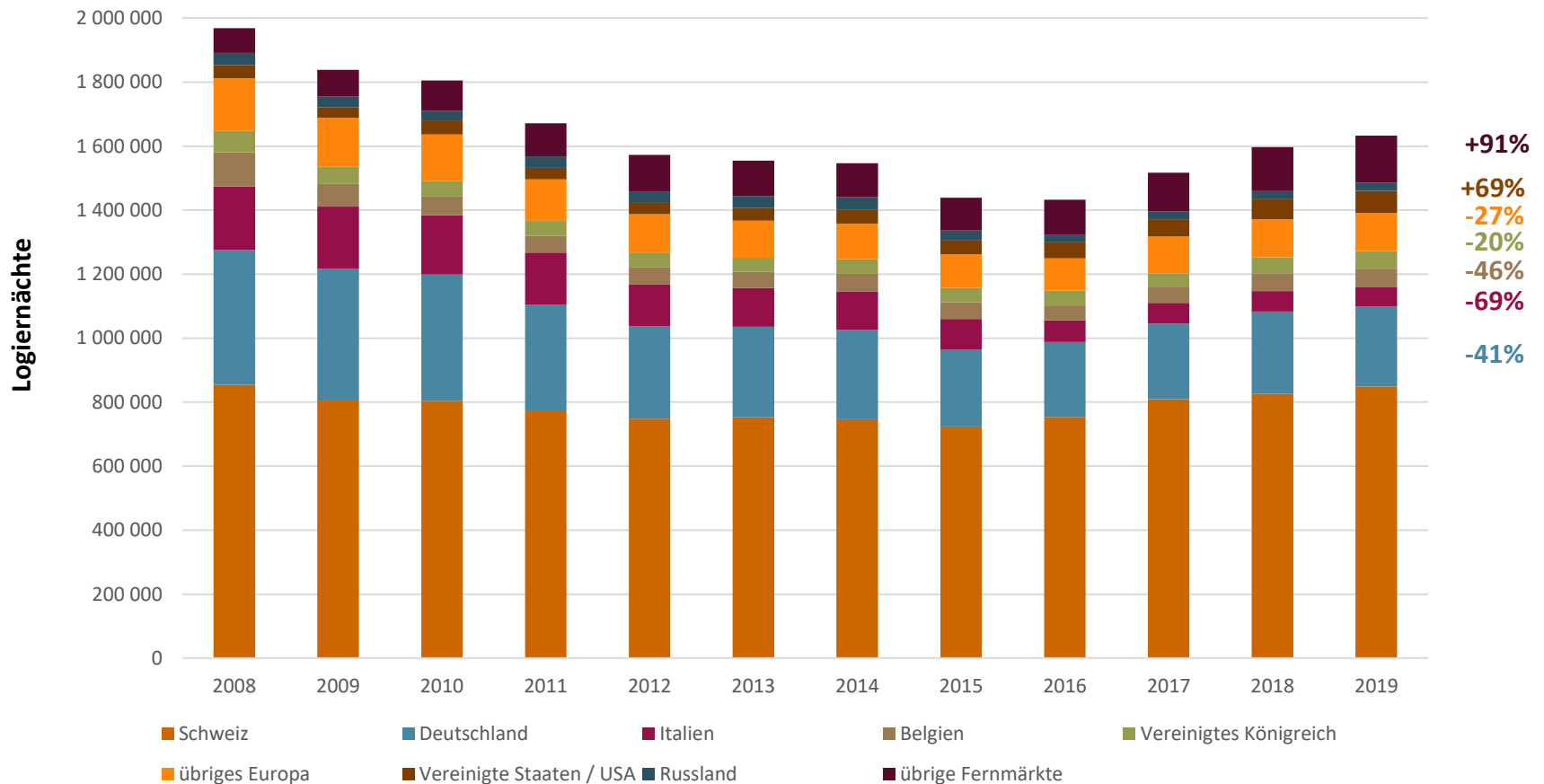
Das Wintersportgeschäft ist aufwändiger geworden. Bei deutlich tieferen Ersteintritten im Winter und gleichbleibenden Frequenzen im Sommer konnte der Mitarbeiterbestand nicht gesenkt werden.



Quelle: Hanser Consulting AG auf Basis von Geschäftsberichten der Engadin St. Moritz Mountains AG

Logiernächte nach Gästeherkunft

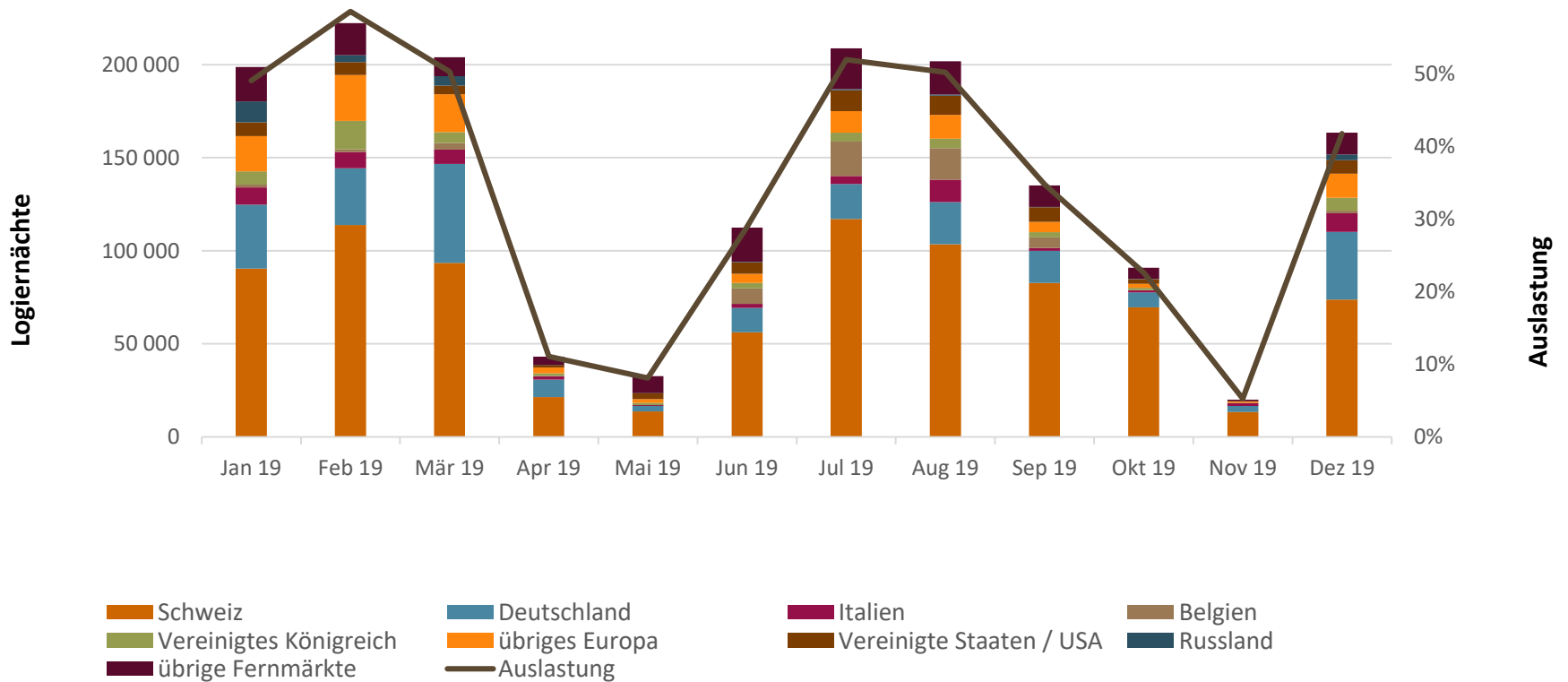
Die Schweizer Gäste konnten gehalten werden. Die traditionellen Märkte Deutschland, Italien und übriges Europa sind empfindlich zurückgegangen. Die USA und die übrigen Fernmärkte verzeichnen starkes Wachstum.



Quelle: BFS 2020

Auslastung Hotellerie und Saisonalität der Nachfrage nach Gästeherkunft

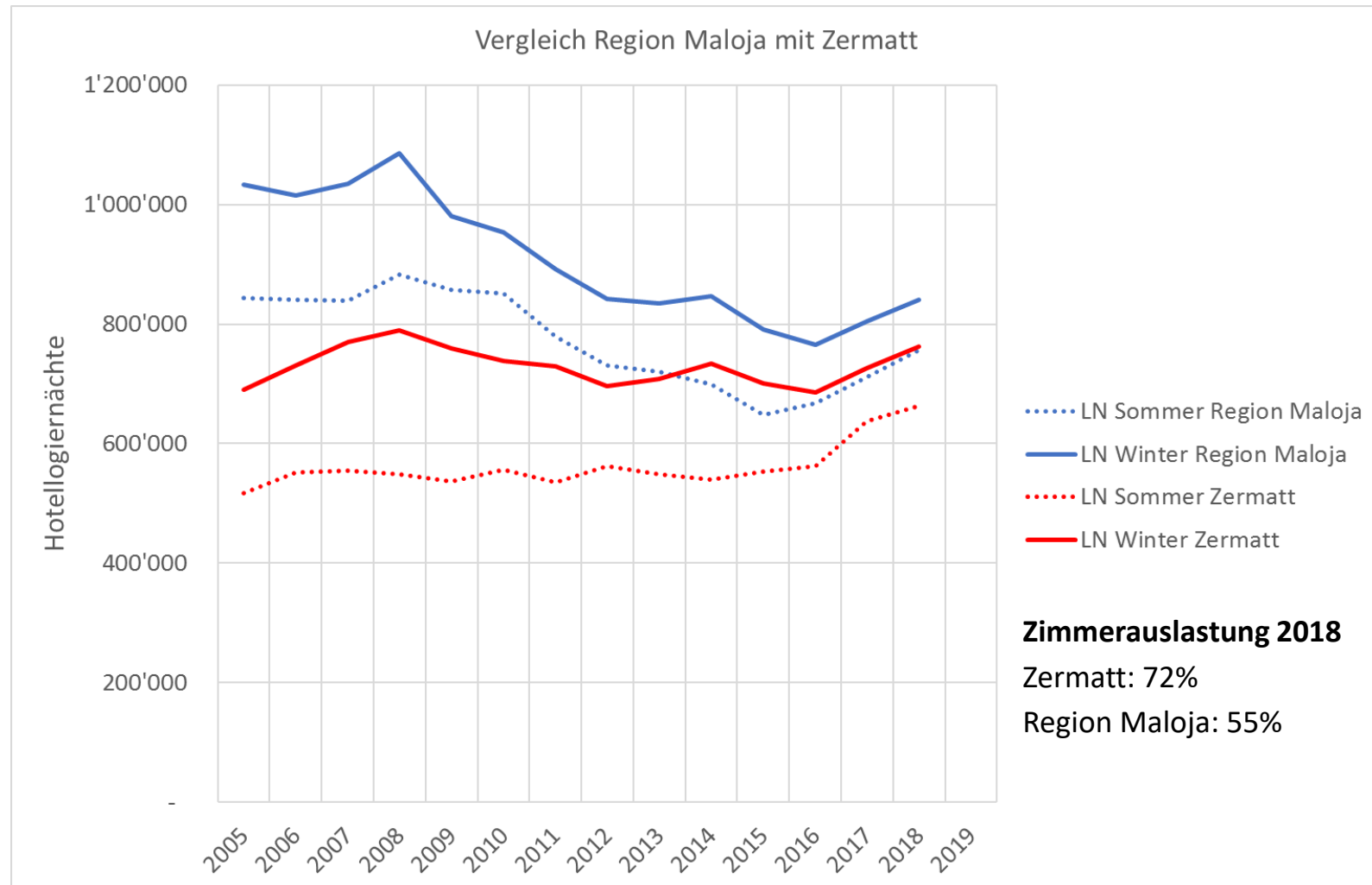
Die Schweiz und die traditionellen Märkte Deutschland, Italien und übriges Europa unterliegen einer starken Saisonalität. Die Fernmärkte verzeichnen über das ganze Jahr eine relativ stabile Nachfrage.



Quelle: BFS 2020

Vergleich mit Zermatt: Entwicklung der Logiernächte

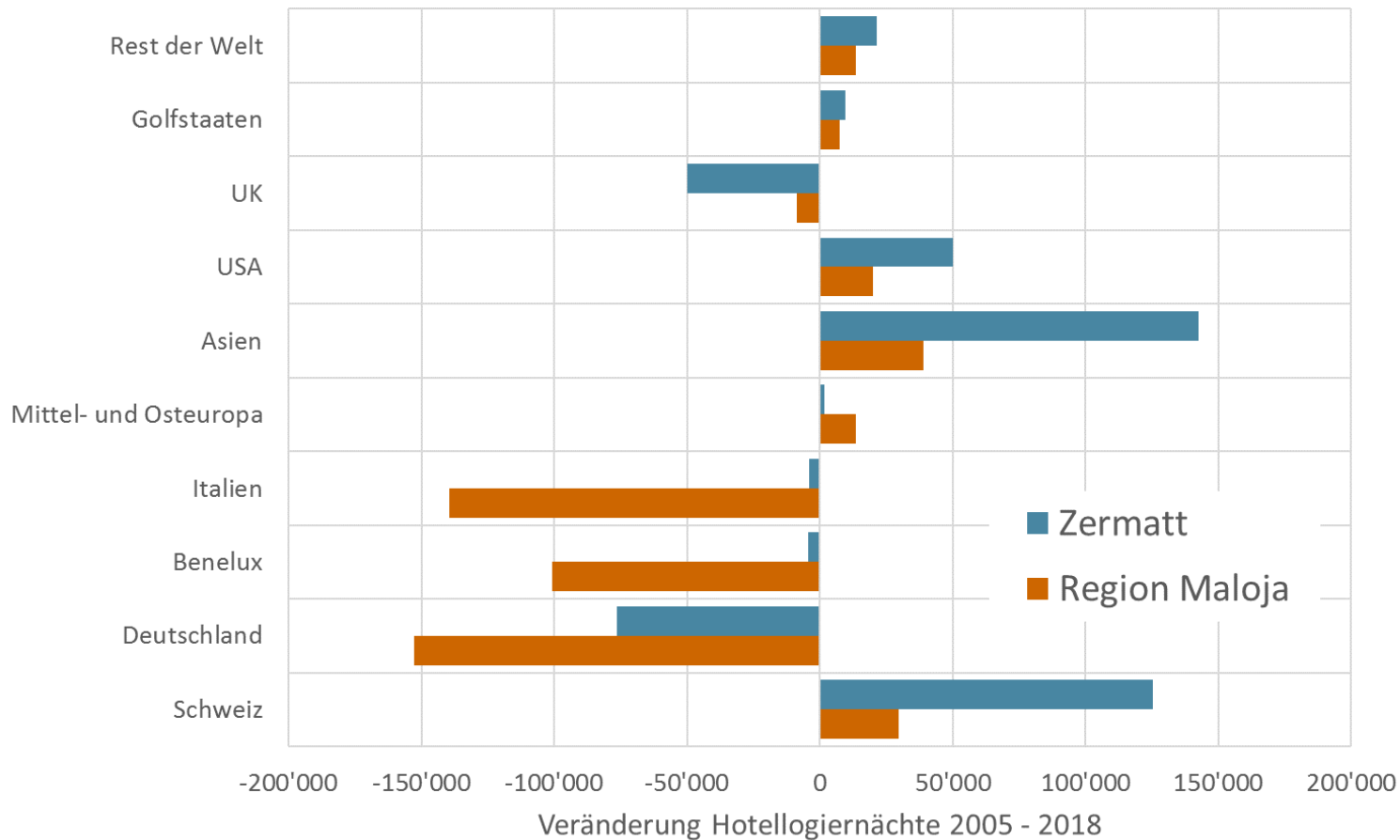
Zermatt hat sich besser entwickelt als die Region Maloja



Vergleich mit Zermatt: Veränderung der Logiernächte nach Gästeherkunft

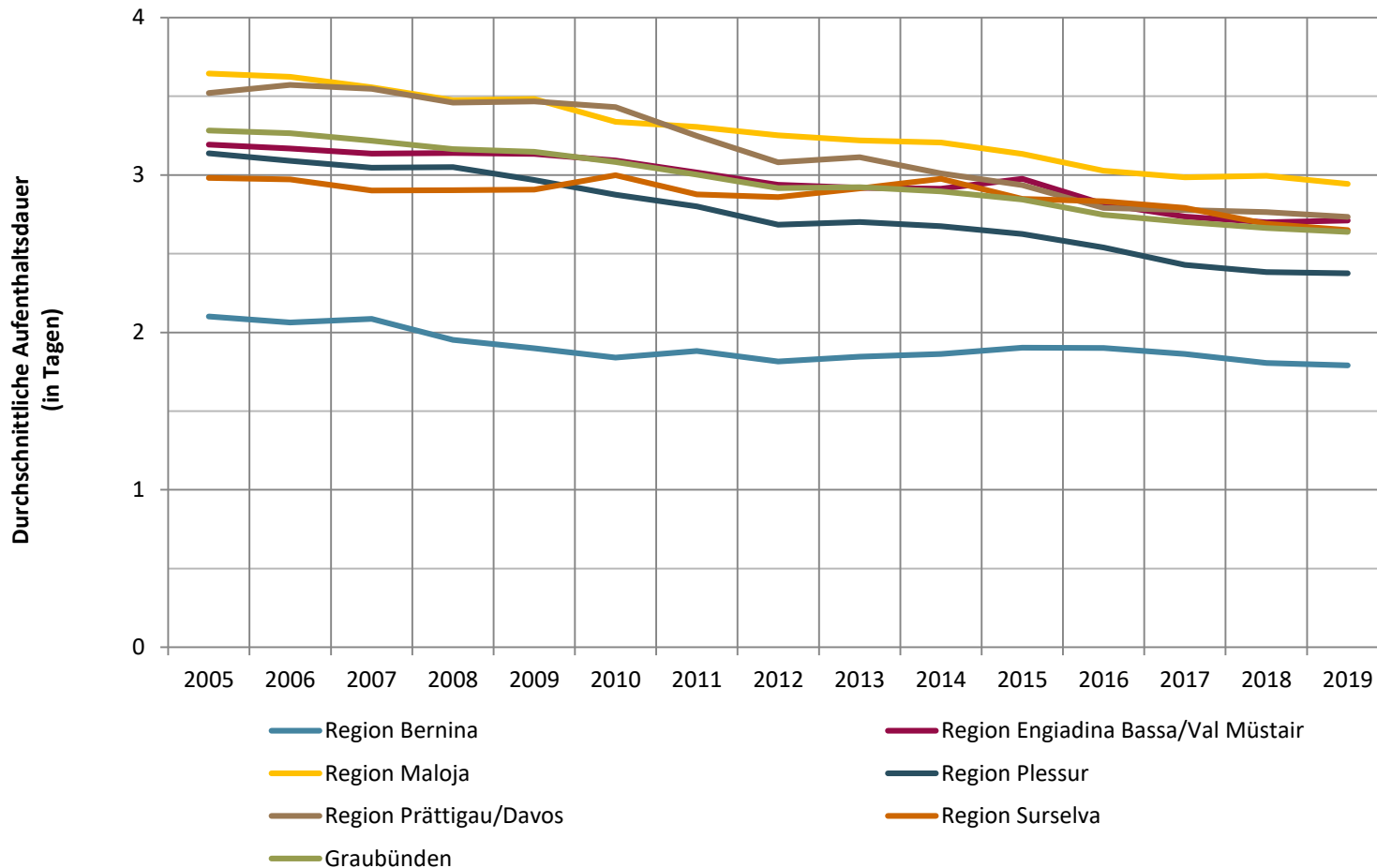
Die Region Maloja hat keine zusätzlichen Schweizer Gäste gewonnen, in Europa verloren und Asien nicht mitgemacht. Die jeweilige Wertschöpfungsqualität geht aus der Statistik nicht hervor.

Vergleich Zermatt mit Region Maloja



Aufenthaltsdauer pro Gast: Vergleich der Regionen

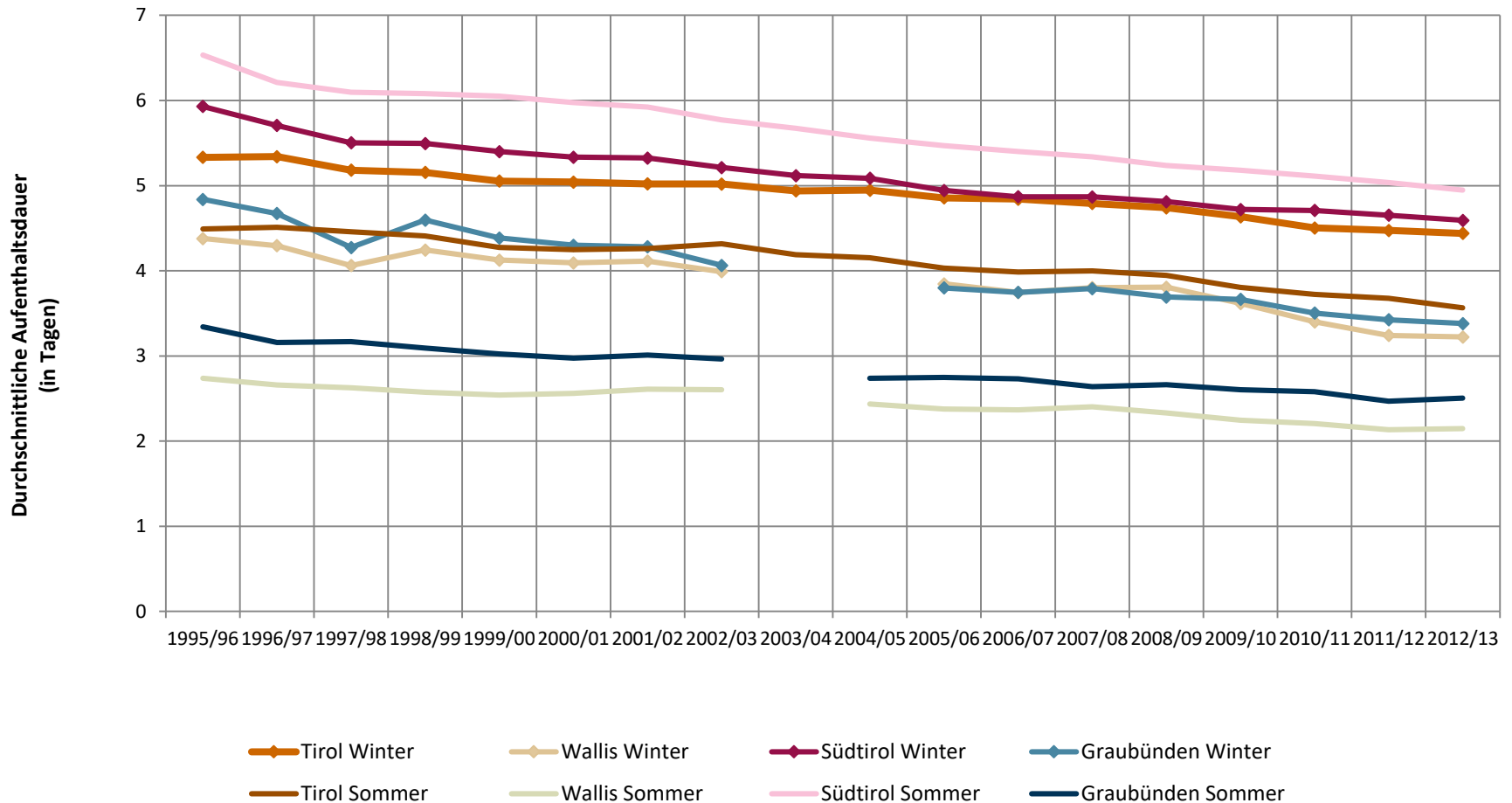
Die Aufenthaltsdauer pro Gast nimmt grundsätzlich ab. Nirgends in Graubünden bleiben Gäste jedoch länger als in der Region Maloja.



Quelle: BFS

Aufenthaltsdauer pro Gast: Vergleich Graubünden mit Wallis und Tirol

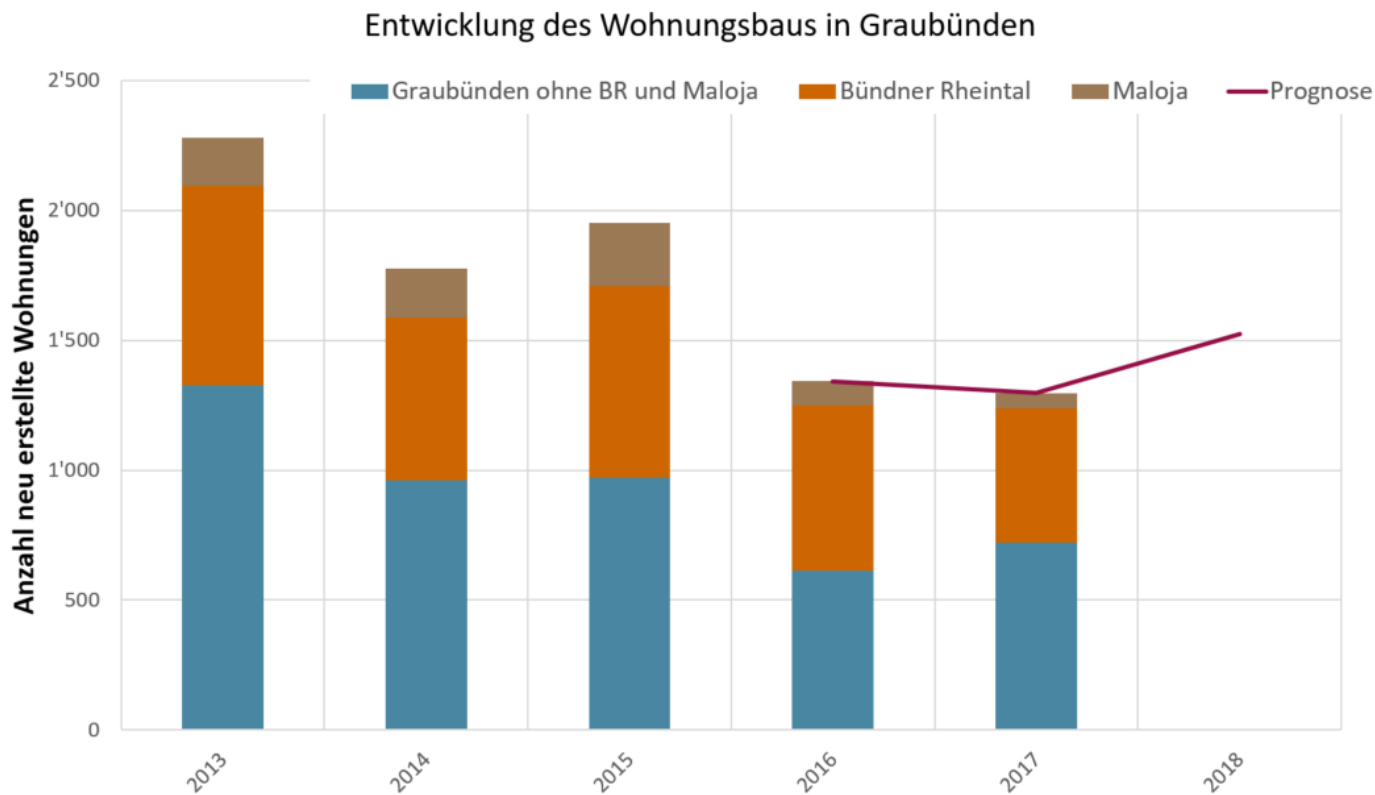
Die Aufenthaltsdauer pro Gast nimmt auch bei den Mitbewerbern stetig ab.



Quelle: Hanser Consulting AG

Wohnungsbau Graubünden, Bündner Rheintal, Region Maloja

Das Zweitwohnungsgesetz hat Spuren hinterlassen: In der Region Maloja entstehen weniger Wohnungen.

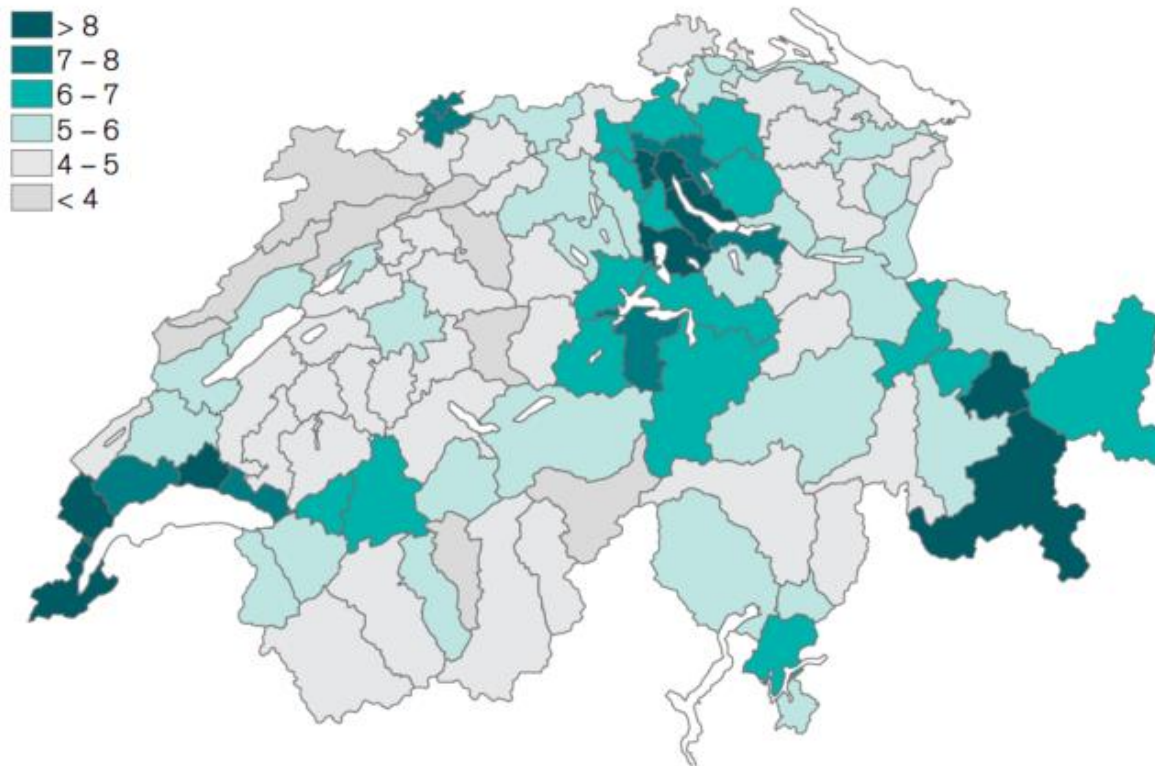


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden basierend auf BFS

Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Eigentum in der Region Maloja ist überaus wertvoll. Nur die Städte Zürich, Genf und Lausanne können mithalten.

Anzahl notwendiger Jahreseinkommen für den Erwerb einer Eigentumswohnung

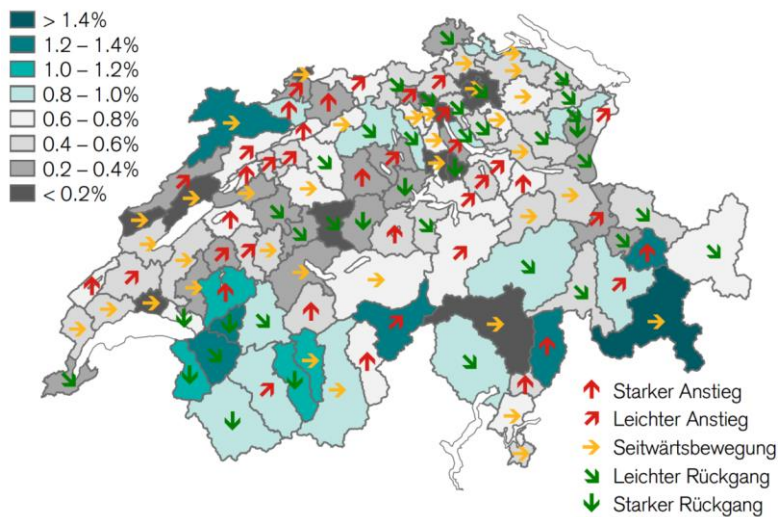


Quelle: Credit Suisse: Schweizer Immobilienmarkt (2020)

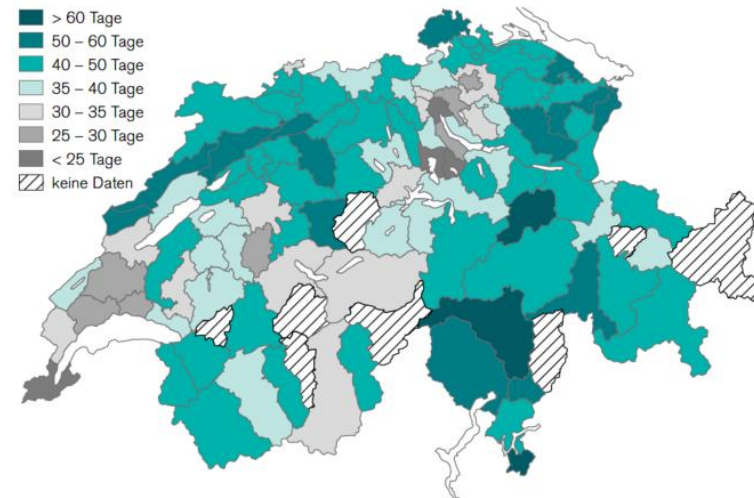
Leerbestand von Wohneigentum

Die Region Maloja hat schweizweit den höchsten Leerbestand von Wohneigentum, während die Städte Zürich, Genf und Lausanne wenig bis sehr wenig Leerbestand haben.

Regionaler Leerstand Wohneigentum (EWG und EFH), in % des Bestands

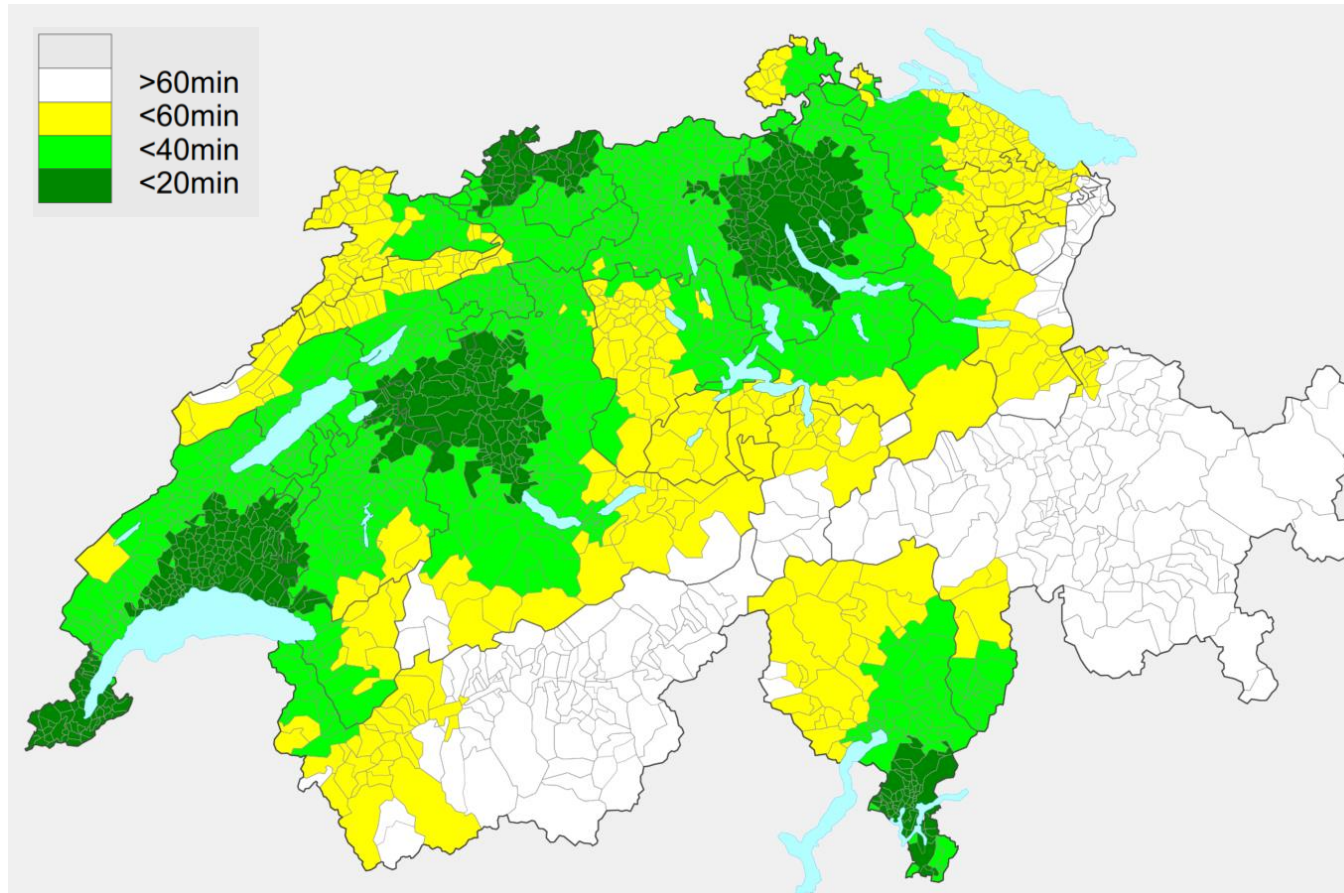


Insertionsdauer zur Vermietung ausgeschriebener Wohnungen, 2019



Verkehrsanbindung des Oberengadin nach Aussen

Das Oberengadin liegt von den Metropolitanräumen der Schweiz aus deutlich ausserhalb der Pendlerdistanz von max. 60 Minuten Fahrzeit.

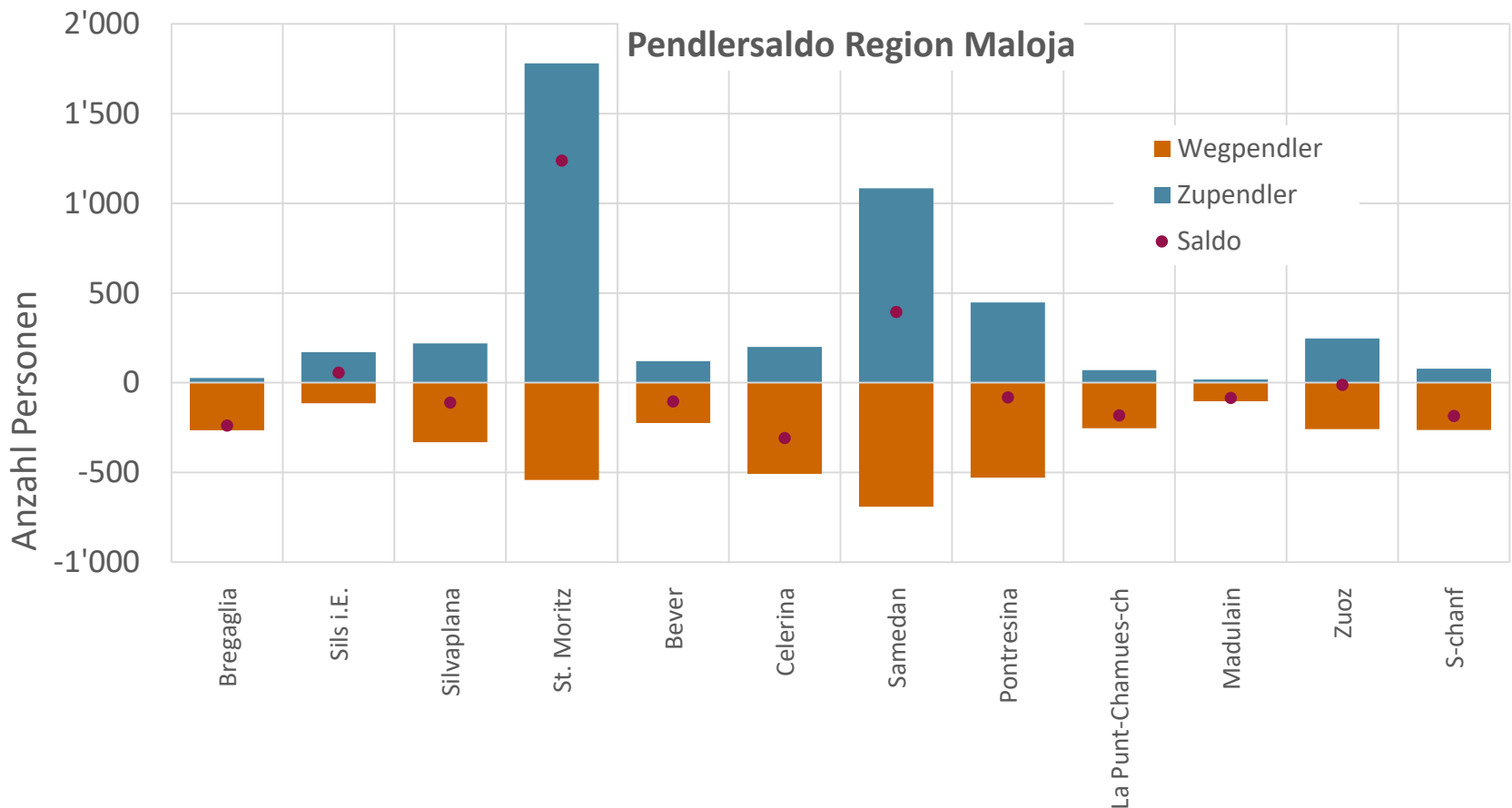


Erreichbarkeit der Kernstädte der Metropolitanräume im 2015 mit MIV (Daten BFS)

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Zu- und Wegpendler Region Maloja (2017)

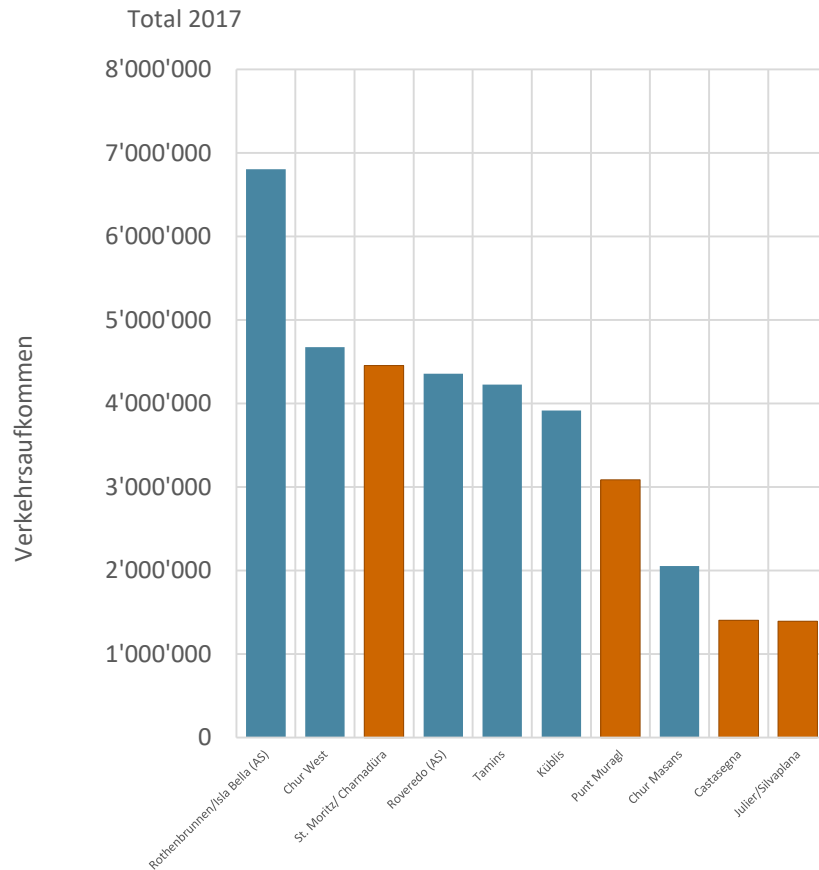
St. Moritz als regionales Zentrum stellt einen grossen Arbeitsmarkt für Zupendler dar. Zusätzlich zu den unten ersichtlichen inländischen Pendler kommen in der Region Maloja rund 3'000 Grenzgänger hinzu – fast die Hälfte davon arbeitet in St. Moritz.



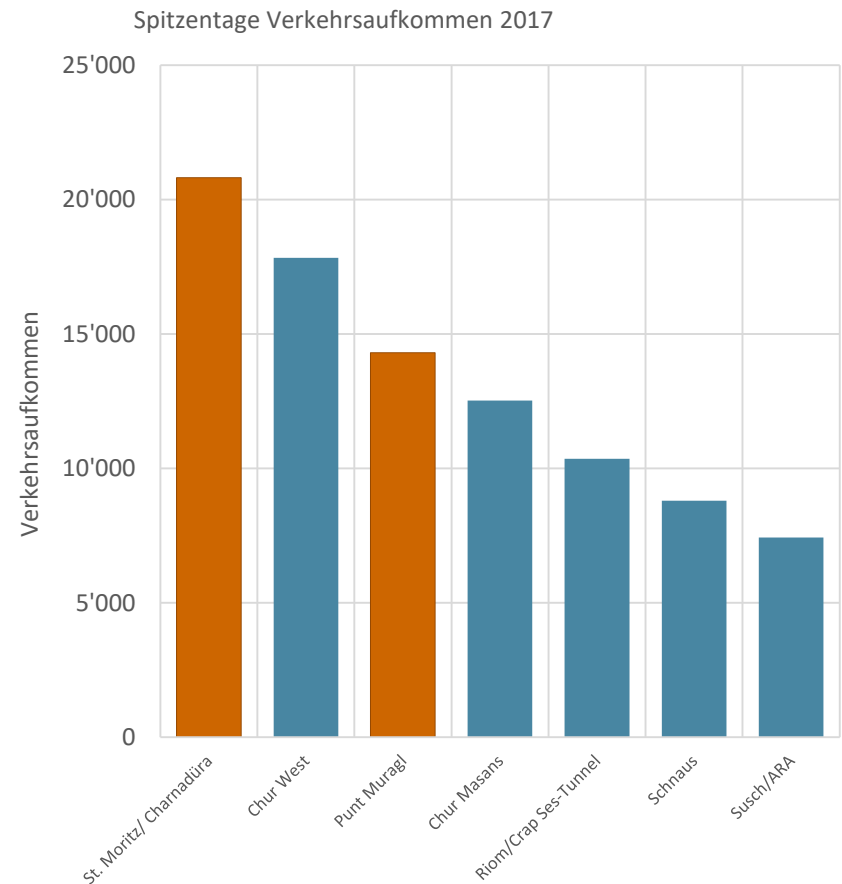
Quelle: Quellen: Credit Suisse, BFS, SBB, Meta-Sys AG

Verkehrsaufkommen Strassenverkehr (MIV)

Verkehrsknoten mit hohem Verkehrsaufkommen übers ganze Jahr im Kanton GR



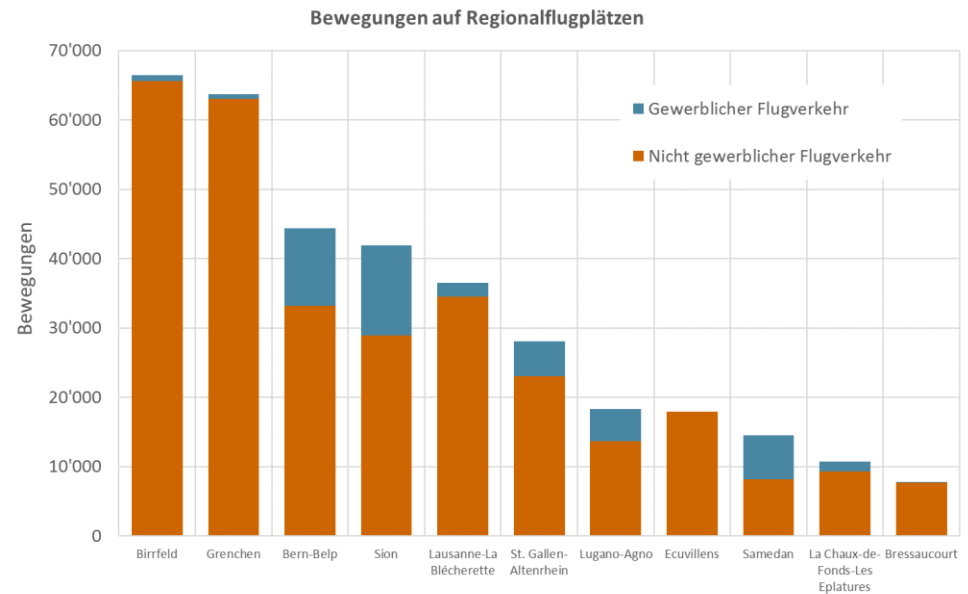
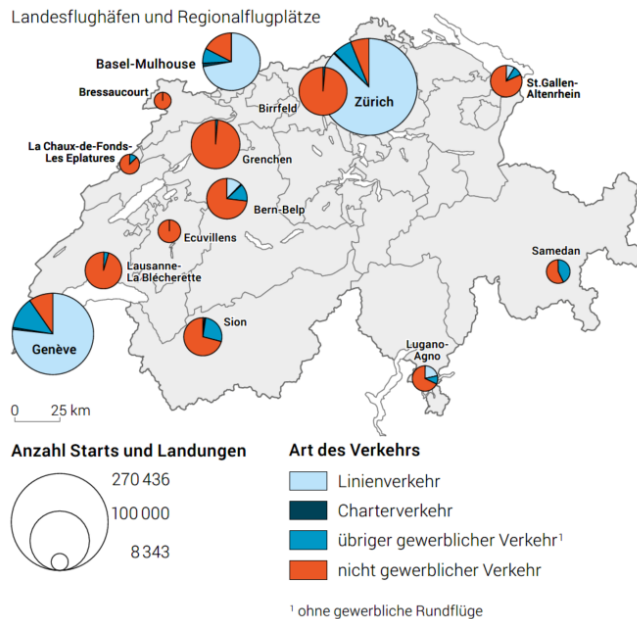
Verkehrsknoten mit hohem Verkehrsaufkommen an Spitzentagen im Kanton GR



Quelle: BVFD, Verkehrsfrequenzen

Flugverkehr

Der Flughafen Samedan zählt mehr gewerbliche Helikopterbewegungen als die meisten anderen Schweizer Regionalflugplätze (2018).



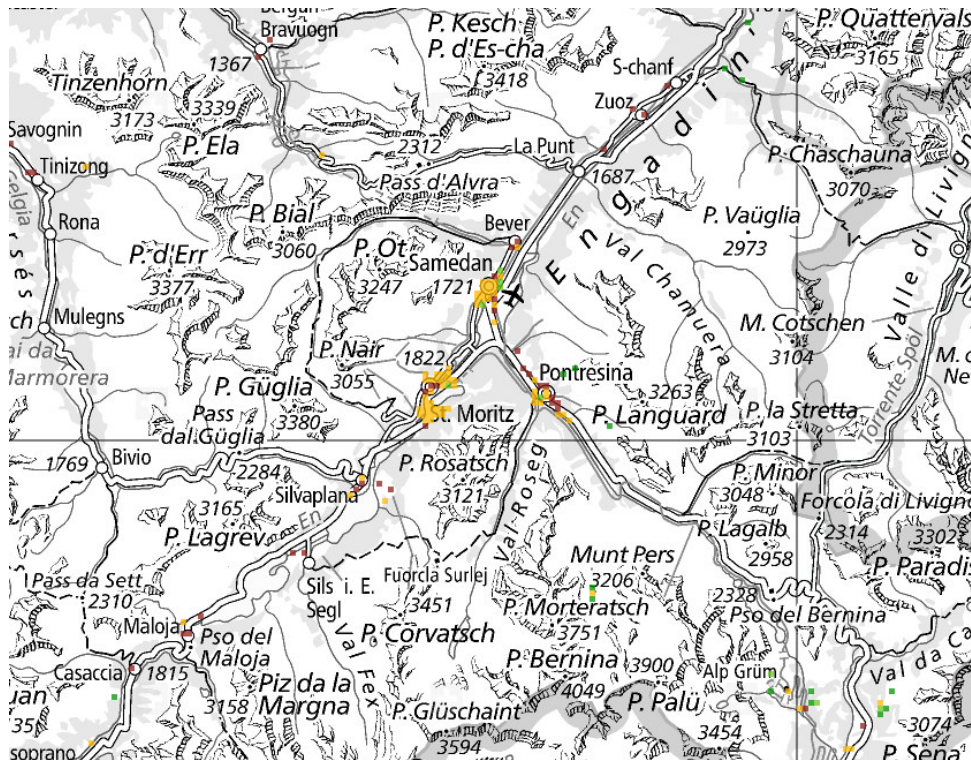
Gewerblicher Flugverkehr: Linien- und Charterverkehr, Transportflüge, Rettungsflüge, Rundflüge (erwerbsmässig)

Nicht gewerblicher Flugverkehr: Rundflüge (nicht erwerbsmässig), Sportflüge, Schulungen, Segelflüge etc.

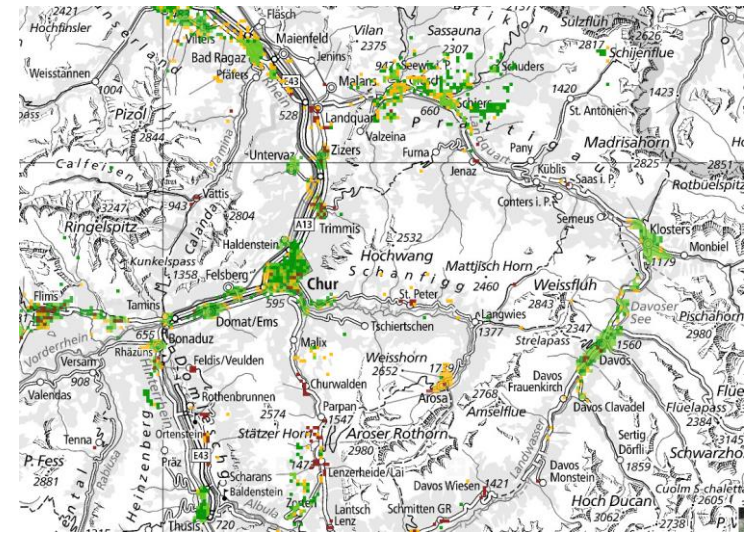
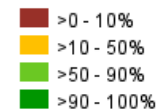
Breitbandabdeckung

Die Breitbandabdeckung in der Region Maloja ist aktuell relativ schwach. Dies äussert sich in schwachen Download- und Uploadkapazitäten

Verfügbare Glasfaseranschlüsse: Die Region Maloja und das Bündner Rheintal im Vergleich



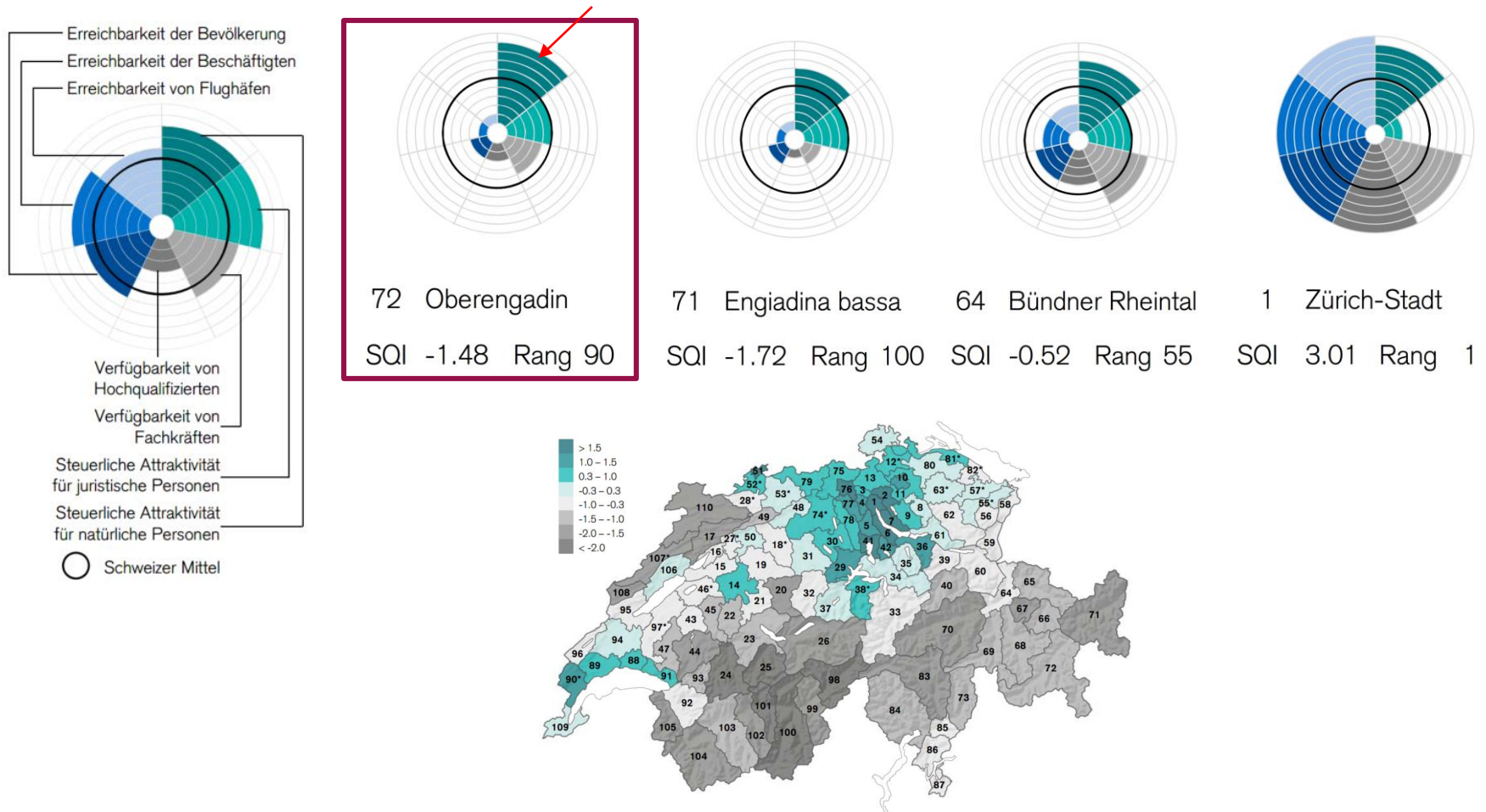
Legende



Quelle: BAKOM (Breitbandatlass) / Stand: Juni 2020

Attraktivität der Wirtschaftsregionen im Vergleich

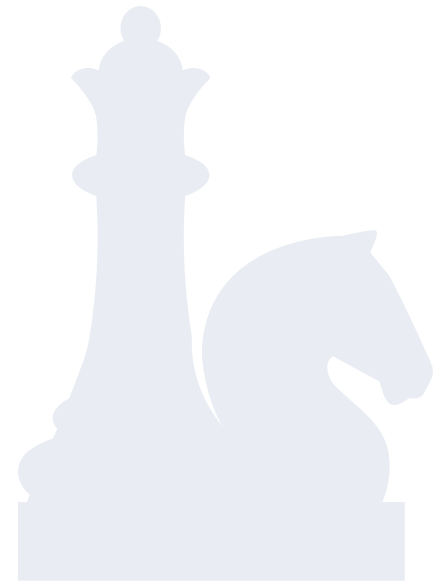
Das Oberengadin weist eine hohe steuerliche Attraktivität für natürliche Personen auf. Punkto Erreichbarkeit kann die Region aber nicht mit urbanen Gebieten der Schweiz mithalten.



Quelle: TaxWare, Credit Suisse: Standortqualitätsindex SQI (2019)

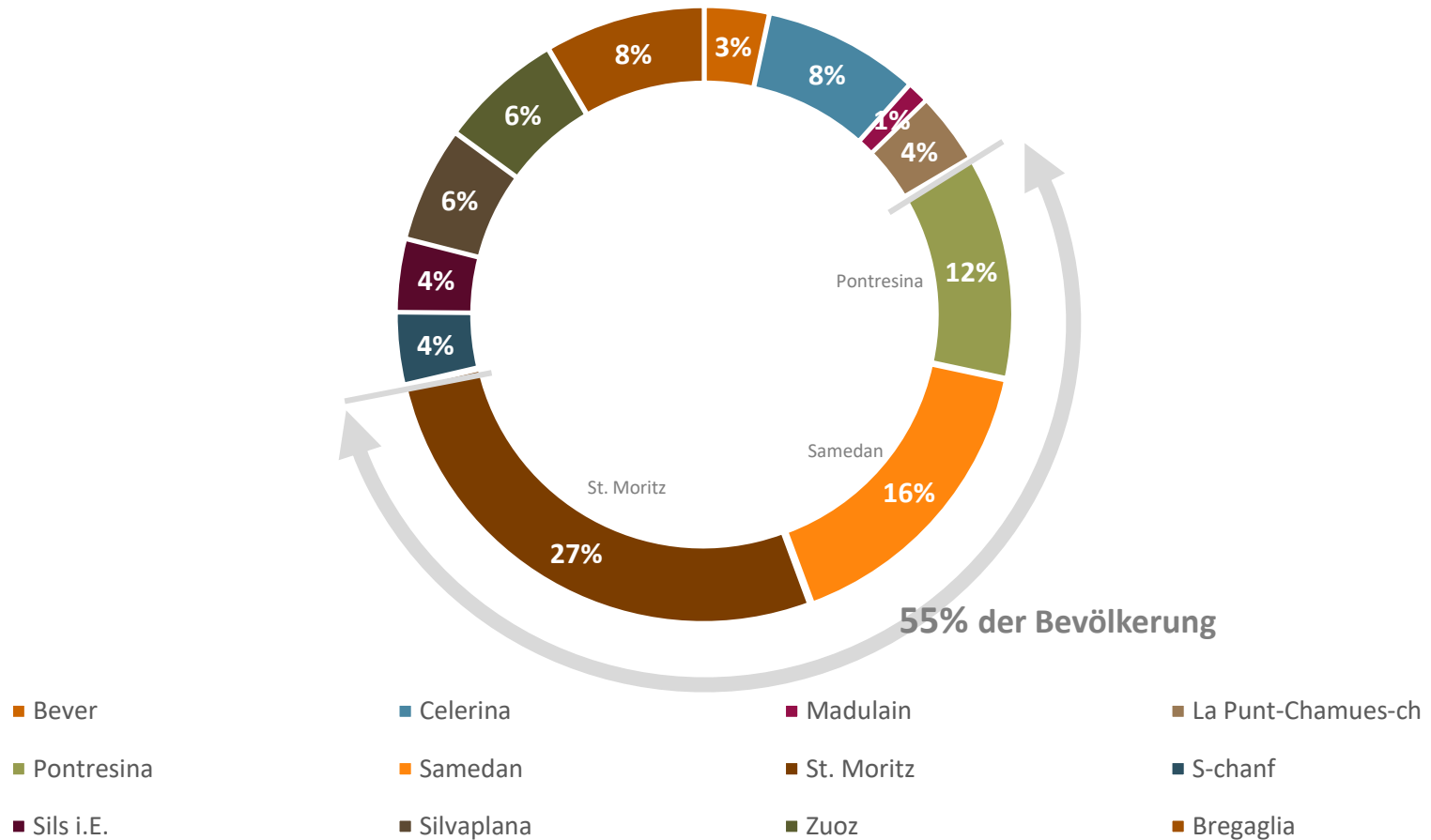
2 Gesellschaft

Bevölkerungsentwicklung & Demografie
Zu- und Abwanderung
Zweitwohnungsanteil



Bevölkerungsverteilung auf die Gemeinden

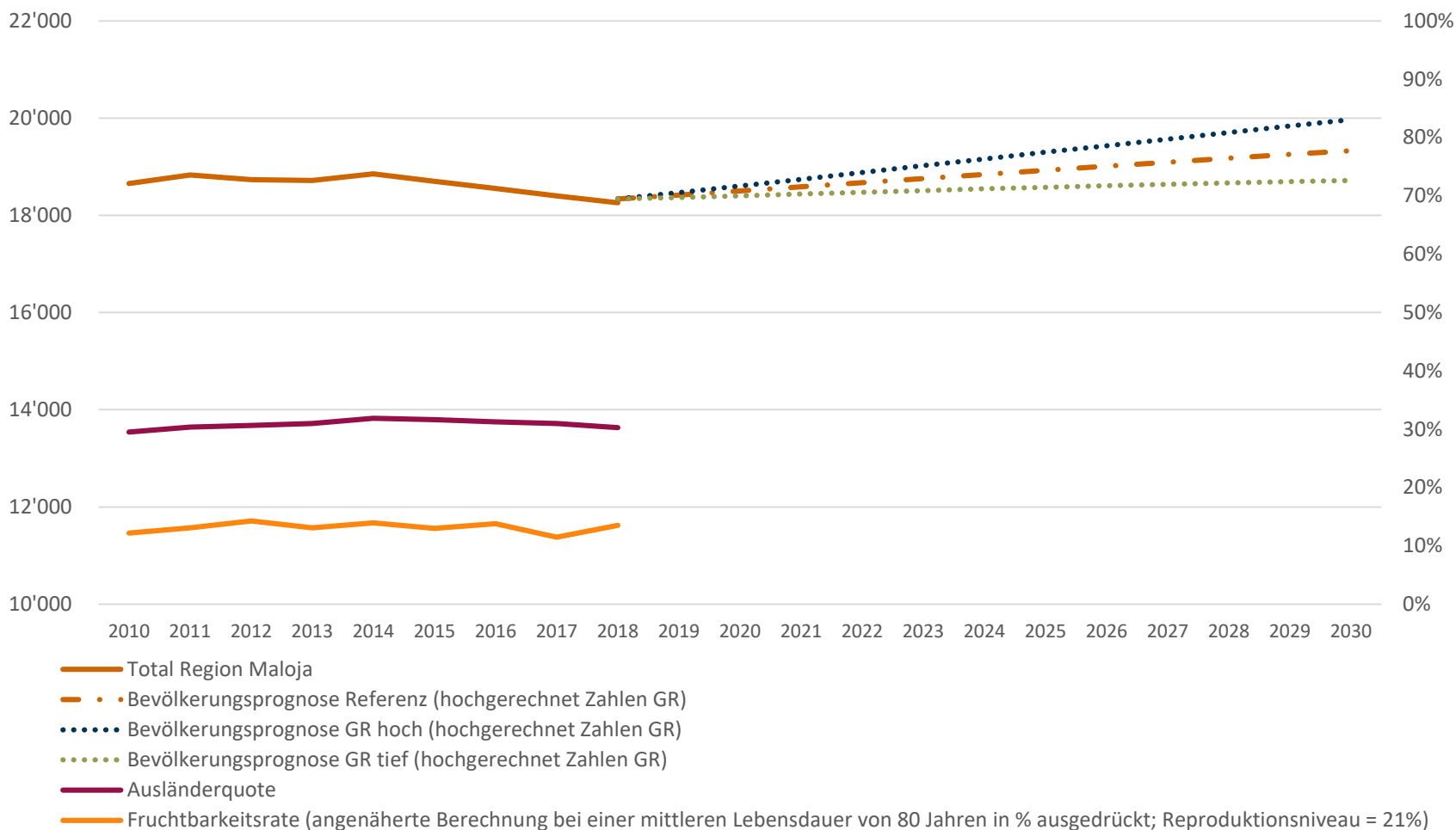
2018 lebten 18'259 Personen in der Region Maloja, 55% davon in den Gemeinden St. Moritz, Samedan und Pontresina.



Quelle: BFS 2020

Bevölkerungsentwicklung

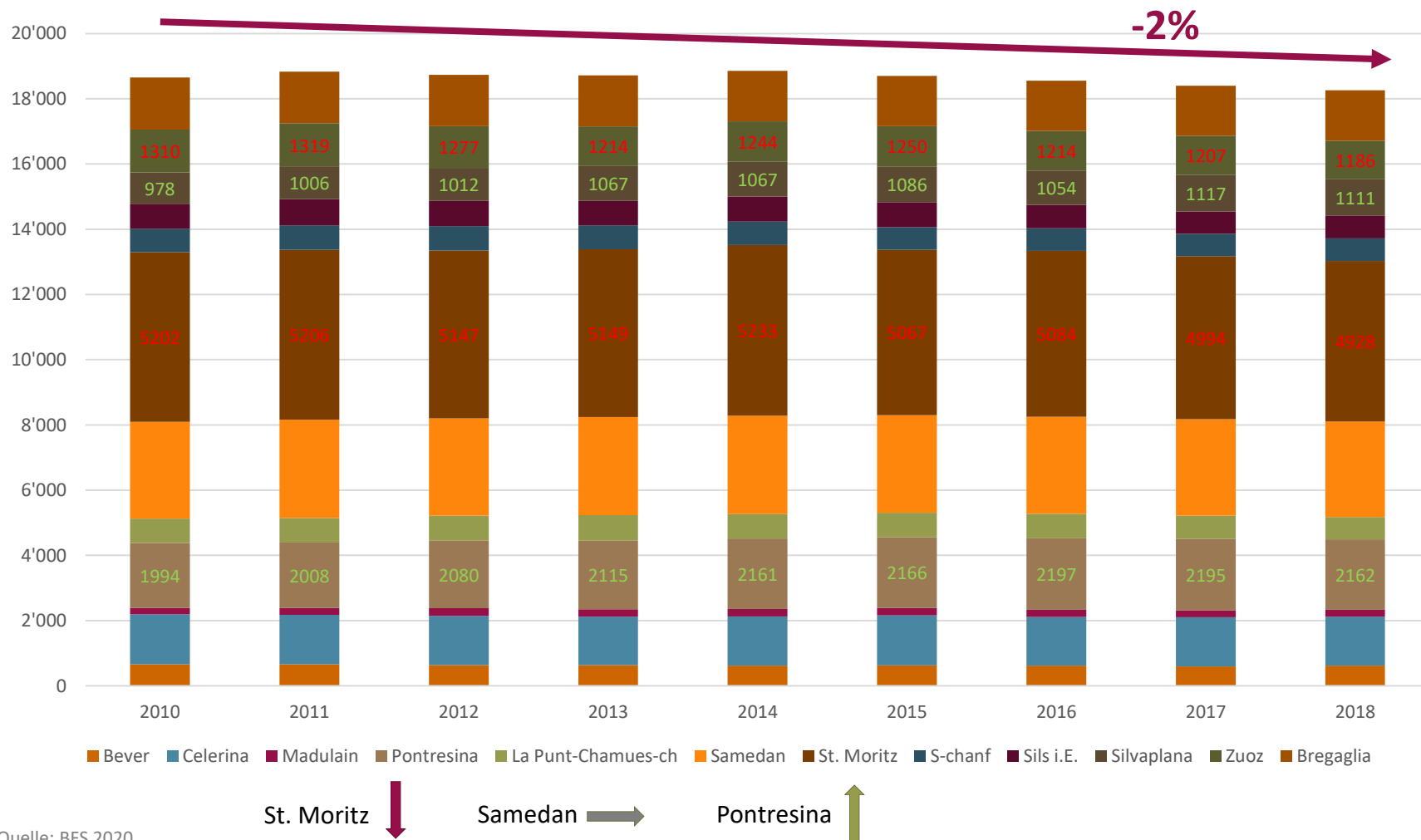
Gemäss Bevölkerungsszenarien des Bundes wird mit einer stagnierenden bis leicht steigenden Bevölkerung gerechnet. Die Ausländerquote ist mit rund 30% deutlich über dem CH Durchschnitt.



Quelle: BFS 2020

Ständige Wohnbevölkerung in der Region Maloja

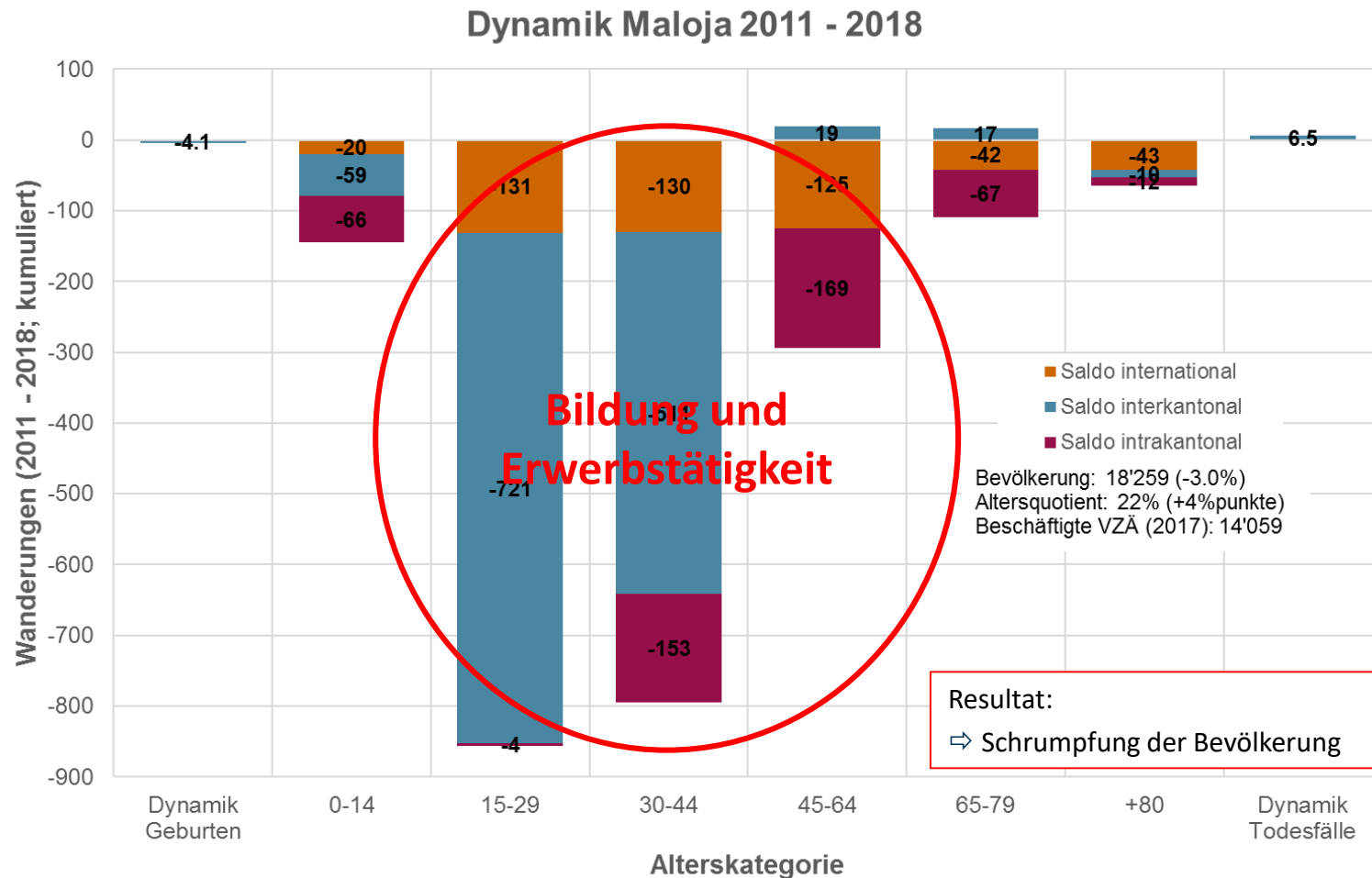
Die ständige Wohnbevölkerung hat seit 2010 um 2% abgenommen.



Quelle: BFS 2020

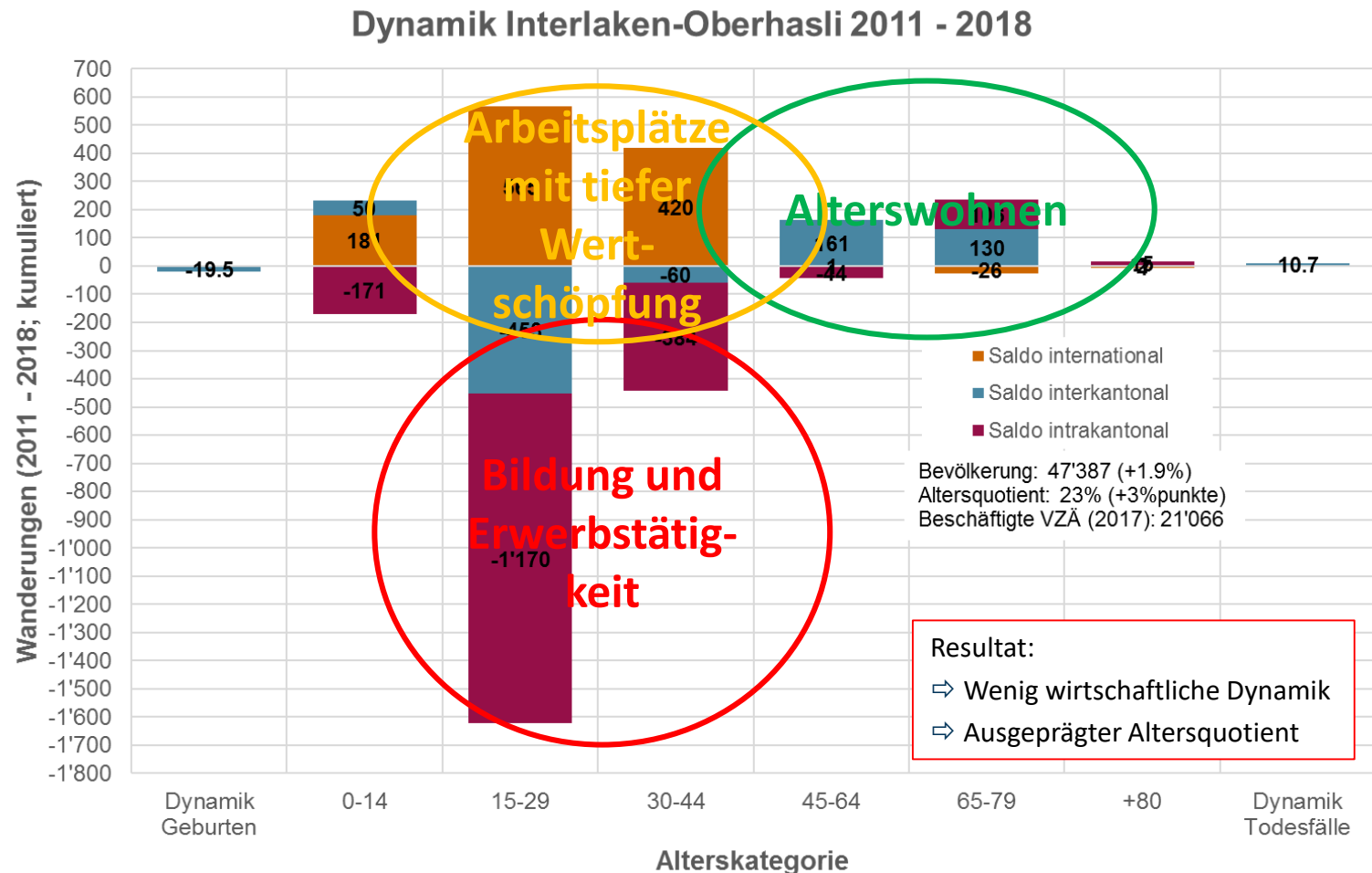
Region Maloja: Karriere- und ausbildungsbedingte Abwanderung

Wegen Ausbildung und Karriere wandern junge Einheimische ab. Anders als in anderen Bergregionen ist kaum Rückmigration bei den höheren Altersklassen (Pensionäre) festzustellen.



Zum Vergleich: Typisches Muster vieler Bergregionen

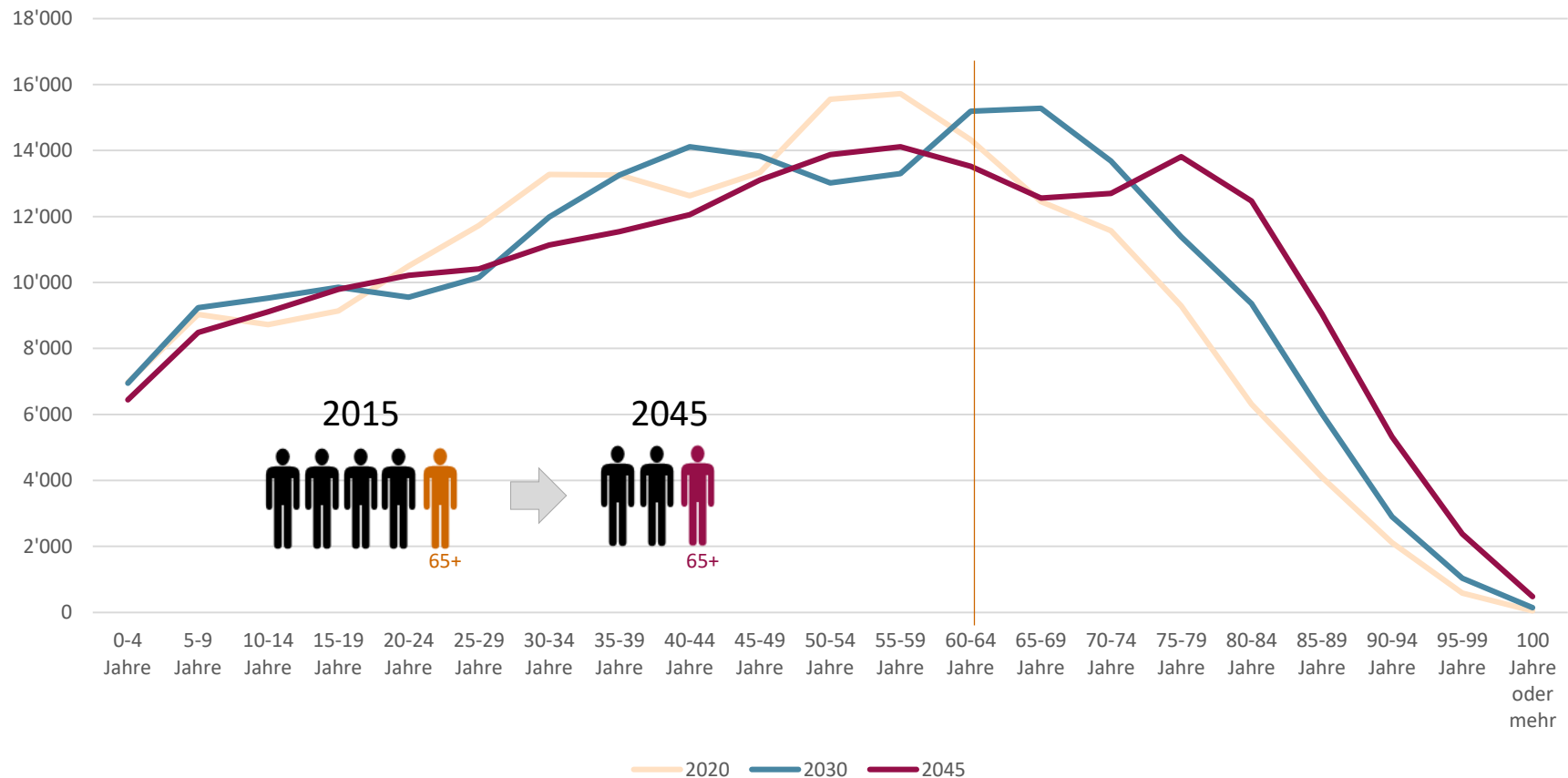
Abwanderung der Jungen und Erwerbstätigen. Teilweise Kompensation durch ausländische Arbeitskräfte (in wertschöpfungsschwächeren Branchen). Teilweise Einwanderung im Alter



Quelle: Hanser Consulting AG

Bevölkerungsentwicklung in Graubünden

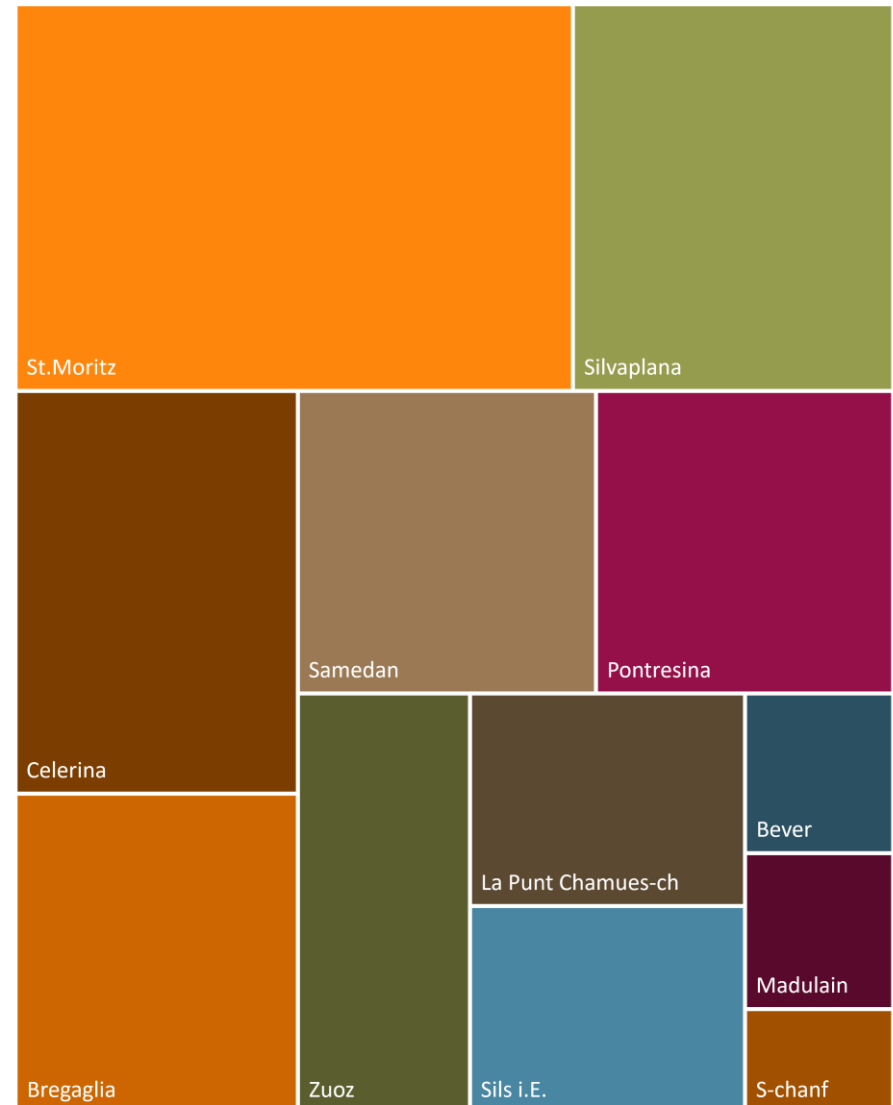
Die Menschen werden älter, der Anteil an Pensionären nimmt deutlich zu.



Quelle: BFS 2020

Zweitwohnungen

Ort	ZW-Anteil	Anzahl ZW
Bregaglia	64.3%	1'313
Sils i.E.	70.6%	830
Pontresina	56.6%	1'309
Samedan	47.7%	1'313
Silvaplana	72.6%	1'803
St.Moritz	56.1%	3'137
Celerina	68.0%	1'655
Bever	53.8%	344
Madulain	78.0%	336
La Punt Chamues-ch	70.8%	851
Zuoz	66.3%	1'051
S-chanf	40.3%	225
TOTAL Region	62.1%	14'167

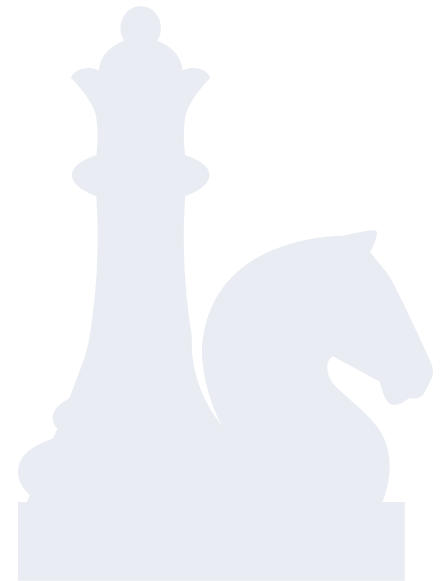


Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

3 Staat

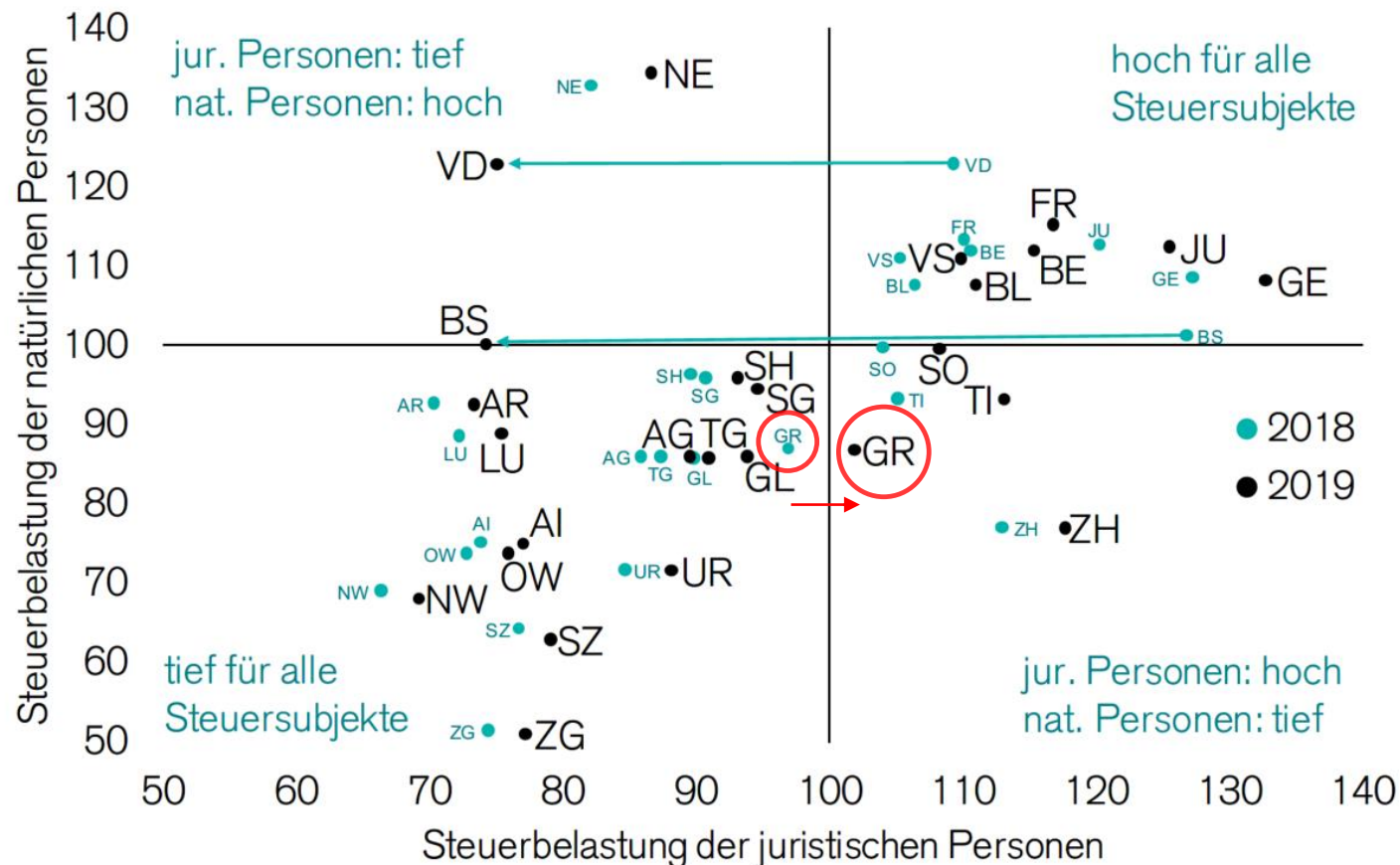
Steuerliche Situation

Leistungsfähigkeit der Region



Steuerbelastung im kantonalen Vergleich

Graubünden mit relativ tiefer Steuerbelastung für natürliche Personen.



Entwicklung der Steuerbelastung 2018 – 2019, Belastung der natürlichen (Einkommens- und Vermögenssteuern) und juristischen Personen (Gewinn- und Kapitalsteuern), synthetische Indizes, CHF = 100

Steuerwettbewerb in der Region Maloja

Die Region Maloja ist für natürliche Personen – auch im schweizweiten Vergleich – steuerlich sehr attraktiv.

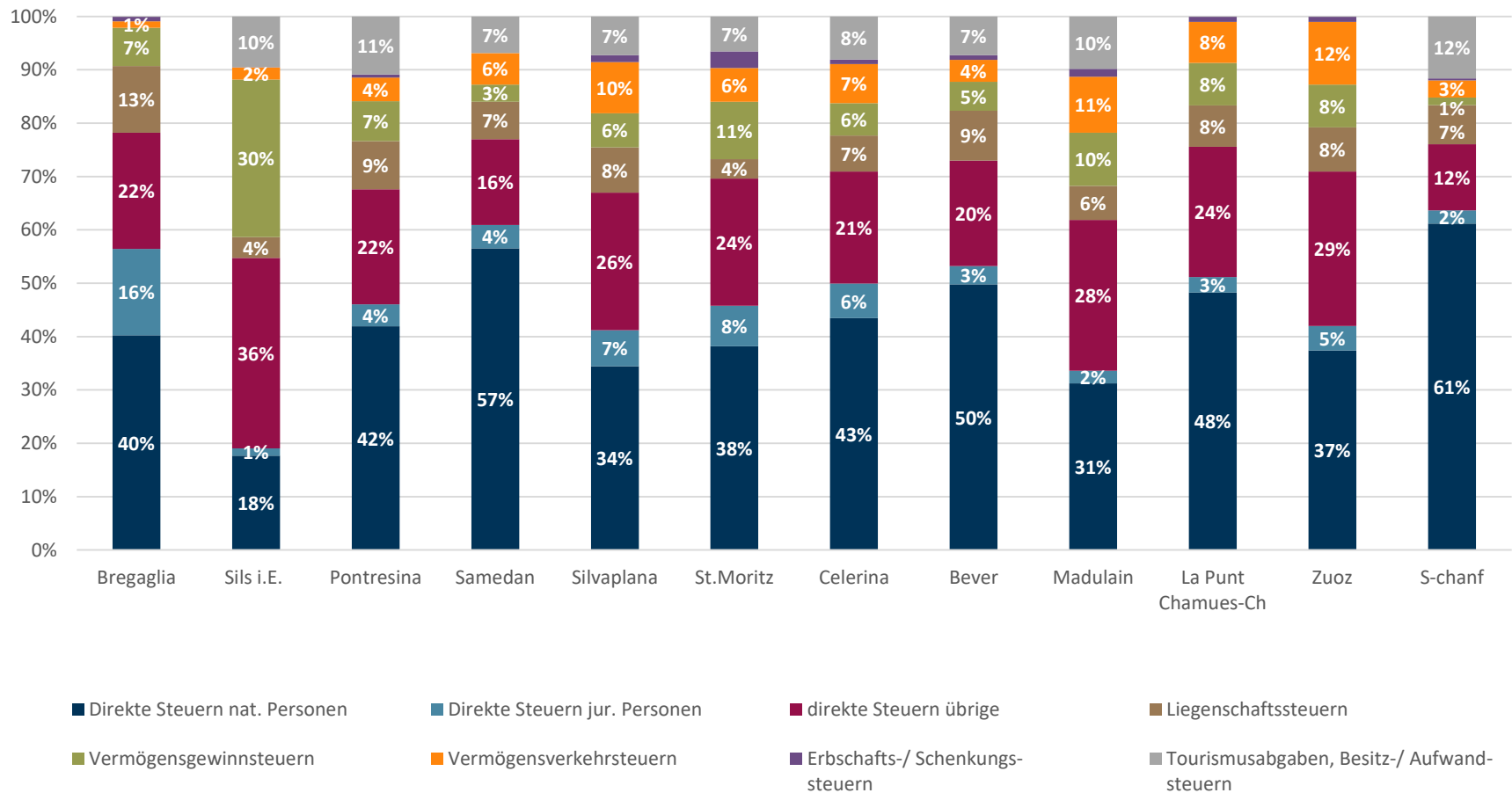
	Liegenschaftssteuer Promille	Steuerfuss	Zweitwohnungs- Anteil	Zweitwohnungen	Privathaushalte (Erstwohnungen)
Bregaglia	1.25	80	64.3%	1'313	730
Sils i.E.	1	80	70.6%	830	346
Pontresina	1.32	85	56.6%	1'309	1'002
Samedan	1.5	95	47.7%	1'313	1'448
Silvaplana	1.25	62	72.6%	1'803	680
St. Moritz	0.5	60	56.1%	3'137	2'457
Celerina	0.75	50	68.0%	1'655	779
Bever	1.25	70	53.8%	344	296
Madulain	1	85	78.0%	336	95
La Punt Chamues-Ch	1	67.5	70.8%	851	351
Zuoz	1.5	75	66.3%	1'051	534
S-chanf	1	65	40.3%	225	330
Total			62.1%	14'167	9'048

Quelle: Amt für Gemeinden Graubünden / Stand: 2020

Steuereinnahmen

Direkte Steuern natürlicher Personen sowie direkte Steuern übrige machen einen Grossteil der Steuereinnahmen aus.

Steuereinnahmen pro Gemeinde 2018, in Prozent

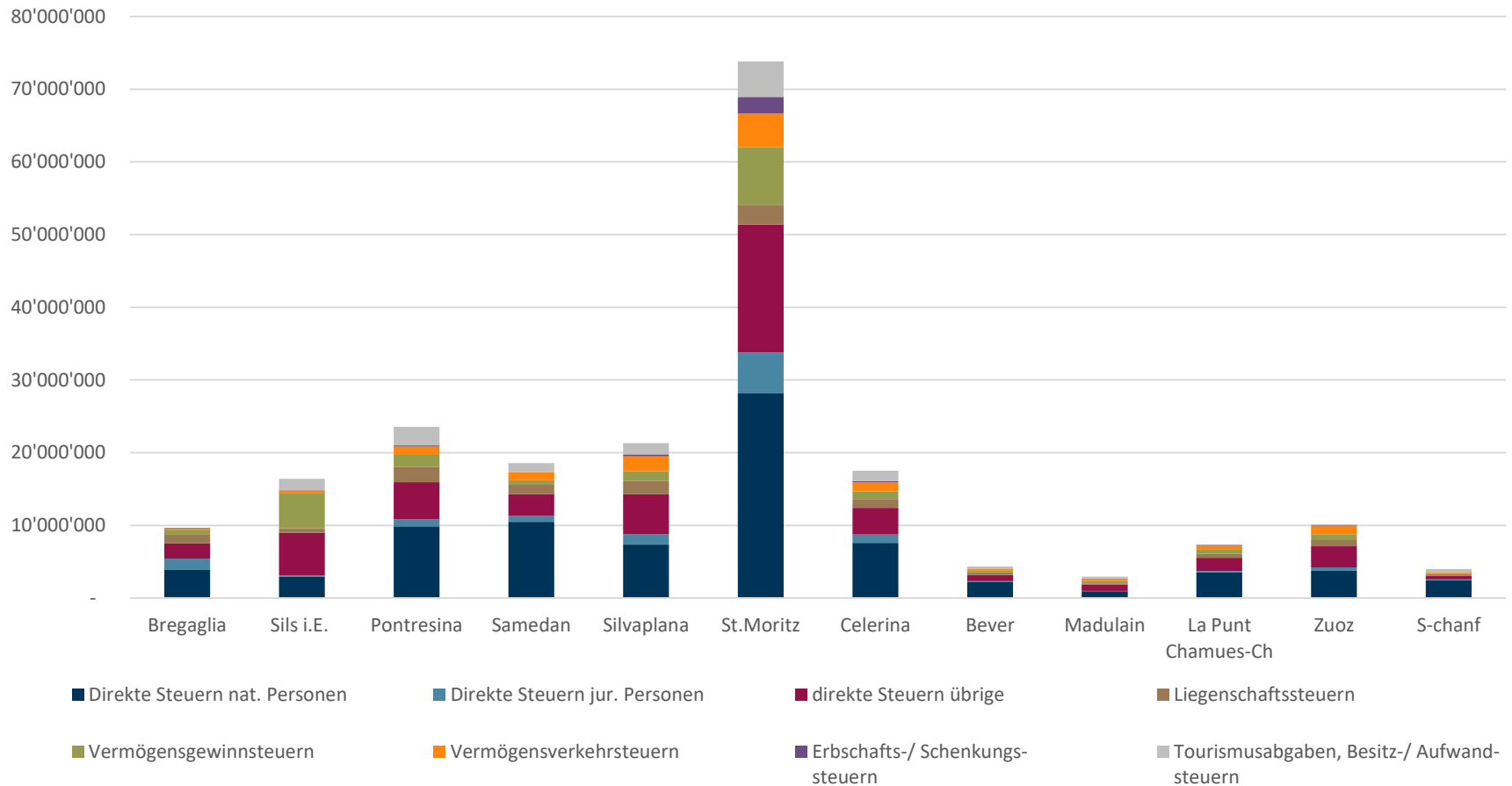


Quelle: Amt für Gemeinden Graubünden

Steuereinnahmen

Die Gemeinde St. Moritz steuert rund einen Drittel an die gesamten Steuereinnahmen der Region Maloja bei.

Steuereinnahmen absolut pro Gemeinde 2018, in CHF

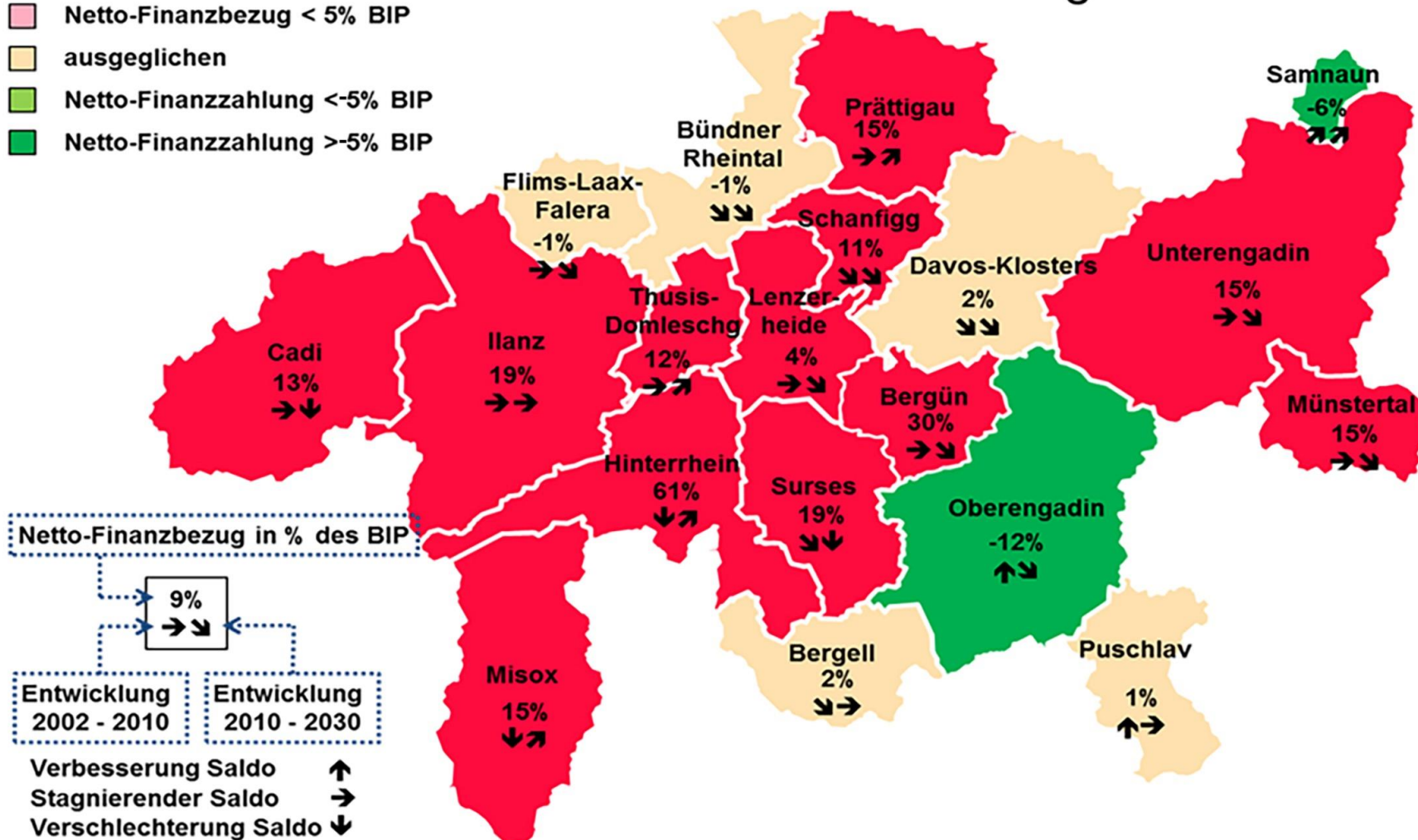


Quelle: Amt für Gemeinden Graubünden

Leistungsfähigkeit der Bündner Regionen 2010

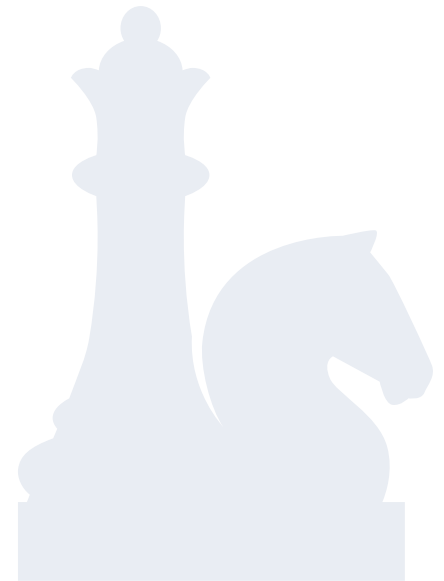
- Netto-Finanzbezug > 5% BIP
- Netto-Finanzbezug < 5% BIP
- ausgeglichen
- Netto-Finanzzahlung < -5% BIP
- Netto-Finanzzahlung > -5% BIP

Verursachergerechte Sicht



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

4 Schlussfolgerungen



Schlussfolgerungen auf einen Blick

1

Bevölkerung schrumpft

Die ansässige Bevölkerung in der Region schrumpft. Dies wird sich negativ auf den Arbeitsmarkt auswirken, wenn der Trend nicht durch Zuwanderung gebrochen werden kann. Auch die in anderen Bergregionen beobachtbare Rückmigration von Pensionären findet in der Region Maloja (noch) nicht statt.

2

Verkehrstechnische Erschliessung

Die vergleichsweise schlechte Erreichbarkeit der Region ist zugleich Fluch und Segen: Fluch, weil der Arbeitsmarkt im Oberengadin etwas isoliert dasteht. Segen, weil der Tourismus von mehr Aufenthaltsgästen und einer längeren Aufenthaltsdauer profitiert.

3

Steuerpolitik

Die Steuerpolitik ist für die Ansiedlung von Firmen wie auch für Zuzüger entscheidend. Die Region ist heute für natürliche Personen im schweizweiten Vergleich bereits attraktiv und finanziell vergleichsweise leistungsfähig.

4

Tourismus als wichtigstes Standbein

Der Tourismus ist das wichtigste volkswirtschaftliche Standbein. Die rückläufigen Ersteintrittszahlen bei den Bergbahnen und die nach wie vor nicht zurückgewonnenen Gäste aus den europäischen Stammmärkten sind Herausforderungen. Der Fokus auf die wachstumsstarken Fernmärkte kann ein möglicher Fokus sein.

5

Sommertourismus

Noch konzentriert sich der Grossteil der Frequenzen der Bergbahnen auf den Winter und die Auslastung in der Hotellerie ist ebenfalls in der Wintersaison höher. Der Sommer birgt – auch vor dem Hintergrund des Klimawandels – Potenzial, um ganzjährig eine bessere Auslastung zu erzielen.

6

Zweitwohner

Alle Gemeinden der Region weisen deutlich über 20% Zweitwohnungen auf. Damit machen die „Teilzeiteinwohner“ in vielen Gemeinden einen beachtlichen Teil der Bevölkerung aus.