

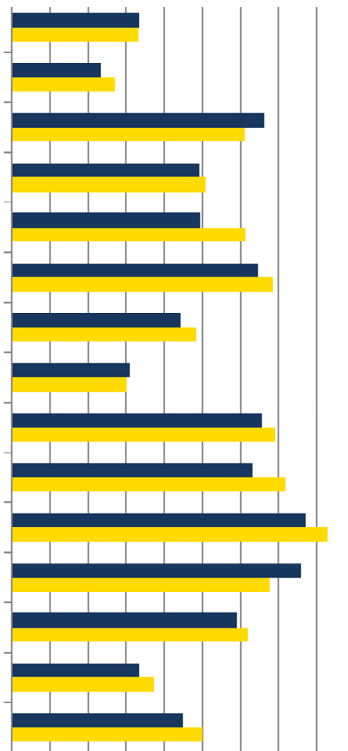


St. Moritz

GEMEINDEPROFIL ST. MORITZ

St. Moritz ist anders – oder doch nicht?

Grundlagenbericht für das Kommunale räumliche Leitbild (KRL)



St. Moritz/Bern, Mai 2020

Bild Titelseite:

Diagramm von IC Infraconsult, Karte von Wikimedia,

https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/8/87/Karte_Gemeinde_St._Moritz_2018.png

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde St. Moritz, Gemeindevorstand
Claudio Schmidt, Leiter Bauamt, Projektleiter

AUFTRAGNEHMER/BEARBEITENDE:

IC Infraconsult AG, Bern
Daniel Studer, Projektleitung, Sachbearbeitung
Thomas Röthlisberger, stellvertretende Projektleitung, Sachbearbeitung

PROJEKTLEITUNGSTEAM:

Claudio Schmidt, Leiter Bauamt Gemeinde St. Moritz
Heinz Beiner und Benno Ender, Ortsplaner, Planpartner AG, Zürich
Thomas Bernhard und Daniel Studer, IC Infraconsult AG, Bern

BEZUGSADRESSE:

Gemeinde St. Moritz, Leiter Bauamt, Claudio Schmidt, Via Maistra 12, CH-7500 St. Moritz

DOKUMENTENKONTROLLE:

Nr.	Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
V1	23.9.2019	Entwurf	Projektleitungsteam	Besprechung Inhaltsstruktur, Inhaltsbausteine und erste Ergebnisse zur Beantwortung der Arbeitshypothesen
V2	18.12.2019	Entwurf	Projektleitungsteam	Ergänzung Thesen, Auswertung neue Datensätze, Formulierung Empfehlungen, Methodik, Zusammenfassung usw.
V3	5.2.2020	Entwurf	Planungskommission, Gemeindevorstand	Vorstellung und Diskussion Inhalte, Überarbeitung, Fertigstellung Dokument
V4	19.5.2020	Schlussversion	Gemeinderat, Kanton, Öffentlichkeit	Präsentation an Strategietag, Redaktion, Abgabe

INHALT

1.	EINLEITUNG	4
2.	ZUSAMMENFASSUNG	5
2.1	Gesamtbild	5
2.2	Fazit Diskussion Arbeitshypothesen	6
2.3	Schlussfolgerungen für das KRL	6
3.	DISKUSSION DER ARBEITSHYPOTHESEN	7
	These 1: St. Moritz weist eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsprognose auf	8
	These 2: In St. Moritz wird die Bevölkerung gesamthaft älter	9
	These 3: St. Moritz weist einen hohen Ausländeranteil auf	10
	These 4: St. Moritz verzeichnet eine Abwanderung bei jungen Erwerbstätigen	11
	These 5: In St. Moritz verläuft die Bevölkerungsentwicklung parallel zur Beschäftigtenentwicklung	12
	These 6: St. Moritz ist mehr Arbeitsgemeinde als Wohngemeinde	13
	These 7: St. Moritz wird zum Ferienresort	14
	These 8: In St. Moritz ist die Wohnbautätigkeit eingebrochen	15
	These 9: In St. Moritz sind die Mietpreise für die Ortsansässigen zu hoch	16
	These 10: In St. Moritz werden verstärkt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt	17
	These 11: St. Moritz gerät in einen finanziellen Engpass	18
4.	GRUNDLAGEN	19
4.1	Methodik, Begriffe, Abkürzungen	19
4.2	Untersuchungsgebiet	21
4.3	Zuordnung der Thesen zu den Themen	23
4.4	Bevölkerung	24
4.4.1	Bevölkerungsentwicklung	24
4.4.2	Bevölkerungsstruktur	26
4.4.3	Bevölkerungsbewegung	31
4.4.4	Haushalte	34
4.5	Wirtschaft/Tourismus	35
4.5.1	Erwerbstätige und Pendler	35
4.5.2	Beschäftigte und Wirtschaftssektoren	36
4.5.3	Tourismus	37
4.6	Bauen/Wohnen	44
4.6.1	Wohnungsbestand	44
4.6.2	Erst- und Zweitwohnungen	47
4.6.3	Neu Erstellte Wohnungen	49
4.6.4	Leer stehende Wohnungen	52
4.6.5	Immobilienpreise	56
4.7	Finanzen	57
4.7.1	Steuern	57
4.7.2	Finanzkennzahlen	59
4.7.3	Einkommen	61

1. EINLEITUNG

Ausgangslage	<p>Der Visions- und Strategieprozess „St. Moritz 2030“ ist abgeschlossen. Darauf aufbauend soll als nächstes in einem „Kommunalen räumlichen Leitbild“ (KRL) festgehalten werden, wo im Gemeindegebiet St. Moritz in Zukunft, welche räumlichen Veränderungen angestrebt werden. Bei der Erarbeitung des KRL fordert der Kanton im Arbeitsschritt 1¹ als Grundlage u. a. eine analytische Auseinandersetzung mit der Gemeinde.</p>
Auftrag/Ziel	<p>Der Gemeindevorstand St. Moritz hat IC Infraconsult beauftragt, hierfür einen Grundlagenbericht zu erstellen. Dieser soll in Abstimmung mit relevanten Themen, welche in der Wirkung die räumliche Entwicklung von St. Moritz betreffen, u. a. folgende Inhalte umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Analyse zu Stand und Entwicklung von Bevölkerung, Wirtschaft/ Tourismus, Bauen/Wohnen und Finanzen,▪ Vergleich von St. Moritz mit Regionsgemeinden, Region und Kanton,▪ Plausibilitätsprüfung der Annahmen und Ergebnisse der kantonalen Bevölkerungsprognosen für St. Moritz bis 2040,▪ Einschätzung der Trends und Auswirkungen auf relevante Politikbereiche der Gemeinde,▪ Ableiten von Empfehlungen, in welchen Bereichen und wie das KRL bzw. die Ortsplanung auf unerwünschte Entwicklungen reagieren könnte. <p>Die Hauptzielgruppen des Berichts sind Gemeinde (v.a. Projektleitungsteam, Planungskommission), der Kanton und die interessierte Öffentlichkeit. Die Ergebnisse lassen sich bei Bedarf teilweise auch für andere Zwecke/Zielgruppen verwenden, wie Altersplanung, Standortmarketing, Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung, Kommunikation, Data Stories usw. Der vorliegende Bericht dient als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage. Die Inhalte sind nicht abschliessend.</p>
Vorgehen	<p>Ausgangspunkt sind 11 Arbeitshypothesen zu relevanten Themen, auf die mit dem KRL reagiert werden kann/soll. Für die fachliche Auseinandersetzung mit den Thesen wurden ausgewählte Daten beschafft und aufbereitet. Mit engem Bezug zu den Thesen folgte eine breite, kombinierte Analyse und Interpretation der verschiedenen Datensätze. Anhand dieser Ergebnisse liessen sich die Thesen als „zutreffend“ oder „nicht zutreffend“ beurteilen und auch die Frage beantworten, ob St. Moritz „anders“ oder „gleich“ tickt als die anderen Gemeinden im Oberengadin, die Region Maloja, der Kanton oder die Schweiz. Die Schlussfolgerungen bestehen aus einer Einschätzung der Auswirkungen und Vorschläge für allfällige planerische und weitere Gegenmassnahmen bei unerwünschten Entwicklungen.</p>
Aufbau	<p>Auf die Einleitung in diesem Kapitel folgt mit Kapitel 2 das eigentliche Gemeindeprofil im Sinne einer Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse. Die ausführliche Diskussion über die Arbeitshypothesen findet sich in Kapitel 3. Am Schluss steht Kapitel 4 mit den Grundlagen, wie Begriffe, Untersuchungsgebiet sowie Tabellen und Diagramme zu jedem Thema.</p>

¹ siehe: Amt für Raumentwicklung (2018): Wegleitung «Kommunales räumliches Leitbild»

2. ZUSAMMENFASSUNG







Gemeindeprofil Mit den vorliegenden Ergebnissen bekommt die Gemeinde St. Moritz zusätzlich Profil. Diese Charakterisierung beruht auf einer faktenbasierten Beantwortung von Arbeitshypothesen zu relevanten Themen mit räumlichen Wirkungen und dem Vergleich von St. Moritz mit den anderen Gemeinden im Oberengadin, der Region Maloja, dem Kanton und der Schweiz.

2.1 GESAMTBILD

Übersicht Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse aus der Prüfung der bewusst einprägsam formulierten Arbeitshypothesen und zur Leitfrage „St. Moritz ist anders – oder doch nicht?“ in tabellarischer Form zusammen, inkl. Seitenhinweis zu Thesendiskussion. Die Stichworte in Klammern nehmen Bezug auf relevante Themen für das KRL. Methodische Hinweise zur Prüfung der Thesen, zu Begriffen und Definitionen finden sich in Kapitel 4.1.

Nr.	Arbeitshypothese	Ergebnis aus der Prüfung	St. Moritz im Vergleich	Seite
1	St. Moritz weist eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsprognose auf (Bevölkerungsentwicklung)	✓	⊙	8
2	In St. Moritz wird die Bevölkerung gesamthaft älter (Demografischer Wandel)	✓	≡	9
3	St. Moritz weist einen hohen Ausländeranteil auf (Integration)	✓	≠	10
4	St. Moritz verzeichnet eine Abwanderung bei jungen Erwerbstätigen (Brain Drain)	⊙	⊙	11
5	In St. Moritz verläuft die Bevölkerungsentwicklung parallel zur Beschäftigtenentwicklung (Arbeitsplätze)	⊙	≡	12
6	St. Moritz ist mehr Arbeitsgemeinde als Wohngemeinde (Regionale Bedeutung)	✓	≠	13
7	St. Moritz wird zum Ferienresort (Belebung Ortskerne)	✓	≠	14
8	In St. Moritz ist die Wohnbautätigkeit eingebrochen (Baubranche)	✓	≡	15
9	In St. Moritz sind die Mietpreise für die Ortsansässigen zu hoch (Bezahlbarer Wohnraum)	✓	≠	16
10	In St. Moritz werden verstärkt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt (Zweitwohnungen)	⊙	≠	17
11	St. Moritz gerät in einen finanziellen Engpass (Finanzen)	⊙	≠	18

Legende: (Begriffe s. a. Kap. 4.1)

 St. Moritz ist anders	 St. Moritz ist gleich	 Keine klare Antwort möglich
 These trifft zu	 These trifft nicht zu	 Keine klare Antwort möglich

2.2 FAZIT DISKUSSION ARBEITSHYOPTHESEN

St. Moritz im Vergleich (Leitfrage)	Bei sechs der elf Thesen und damit bei einer Mehrheit der Fragen und Themen zeigt sich in St. Moritz ein anderes Bild als bei den Vergleichsgemeinden, dem Regions- oder dem Kantonsmittel. Bei weiteren zwei der elf Thesen ist keine klare Antwort möglich. Dieses Ergebnis lässt den Schluss zu, dass die Gemeinde St. Moritz effektiv „etwas anders tickt“.
Arbeitshypothesen (Teilfragen)	Sieben der elf Thesen treffen zu bzw. bestätigen die Aussage. Bei weiteren vier der elf Thesen (Themen Zweitwohnungen, Brain Drain, Arbeitsplätze und Finanzen) sind teilweise leichte Tendenzen zu erkennen, jedoch ist auf Basis der vorhandenen Datengrundlagen keine klare, abschliessende Antwort möglich. Hierfür wären weitere Abklärungen notwendig.
Trends und Auswirkungen	Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Themen und Fragen je These zeigt, dass sich die teilweise negativen Entwicklungen und Trends der letzten Jahre mehrheitlich fortschreiben. Eine Trendumkehr ist einzig bei der touristischen Nachfrage von Beherbergungen erkennbar. Ohne die Umsetzung von konkreten und wirkungsvollen Massnahmen ist davon auszugehen, dass die Entwicklungen so weiterlaufen wie bisher und damit verbundene, teilweise unerwünschte Effekte bestehen bleiben oder sich gar verstärken.
Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde	Die Gemeinde St. Moritz hat in Zusammenarbeit mit ihren Partnern, wie Stakeholdern aus Wirtschaft/Gesellschaft/Umwelt, Regionsgemeinden, Region Maloja oder Kanton, verschiedene Handlungsmöglichkeiten bzw. „Stellschrauben“, um unerwünschte Trends zu stoppen bzw. sie in eine gewünschte Richtung zu lenken. Mögliche planerische und andere Massnahmen dazu sind am Schluss der jeweiligen Thesendiskussion in Kapitel 3 erwähnt.
Mögliche planerische und weitere Massnahmen	Die vorgeschlagenen Massnahmen bestätigen die in der Strategie „St. Moritz 2030“ erwähnten Umsetzungsinstrumente, unterteilt nach ortsplanungsrelevante und nicht ortsplanungsrelevante, grundsätzlich. Mit vorliegendem Bericht werden diese teilweise konkretisiert sowie um mögliche weitere, wirkungsorientierte Umsetzungsinstrumente ergänzt, wie in den Themenbereichen Bevölkerungsentwicklung (These 1), demografischer Wandel (These 2), Integration (These 3), bezahlbarer Wohnraum (These 9), Zweitwohnungen (These 10) oder Finanzen (These 11).

2.3 SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR DAS KRL

Wirkungszusammenhänge prüfen	Zwischen den Trends können Wirkungszusammenhänge bestehen. Es wird empfohlen, bei der Diskussion und Wahl von geeigneten Massnahmen, Abhängigkeiten und Kausalitäten zu prüfen. Mit der dadurch erlangten Kenntnis können erwünschte Massnahmen zielgerichteter ausgearbeitet und umgesetzt werden. Im Sinne eines Beispiels, besteht vermutlich ein Wirkungszusammenhang zwischen folgenden Trends (vereinfacht): Hohe Mietpreise, Zunahme der Beherbergungsangebote, Abwanderung bzw. Nicht-Rückkehr von jungen Erwerbstätigen, weniger Familiengründungen und Abnahme der Bevölkerungszahl.
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fokus Wohnraum
für Familien

Aus dem vorherigen Beispiel, liesse sich folgende Massnahme ableiten: Um das Ziel zu erreichen, wieder neue Einwohnerinnen und Einwohner – und damit auch Steuerzahlende – nach St. Moritz zu holen, müsste die Gemeinde der „Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum“ eine hohe Priorität einräumen. Dabei ist der Fokus auf Personen im familienbildenden Alter zu legen. Das Thema „Wohnraumförderung“ taucht, teilweise mit leicht unterschiedlicher Ausprägung, bei mehreren der diskutierten Arbeitshypothesen auf. Deshalb empfehlen wir, diesem im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) eine hohe Bedeutung beizumessen.

Weiteres Vorgehen
und Ziel

Die vorliegenden Ergebnisse, spezielle die möglichen Massnahmen, müssen in einem nächsten Schritt, im Rahmen des KRL-Prozesses und auf Basis der lokalen Kenntnisse aus fachlicher sowie politischer Sicht beurteilt werden. Für die Ortsplanung relevante und für die zukünftige, nachhaltige Raumentwicklung der Gemeinde St. Moritz als sinnvoll beurteilte Massnahmen, sollen schliesslich in geeigneter Form in das Kommunale räumliche Leitbild und darauf in die Nutzungsplanung einfließen.

3. DISKUSSION DER ARBEITSHYPOTHESEN

Einleitung

Das 3. Kapitel beinhaltet die Diskussion und Beurteilung der Arbeitshypothesen sowie Schlussfolgerungen zu möglichen Auswirkungen und allfälligen (Gegen-)Massnahmen der öffentlichen Hand.

Die Diskussion umfasst eine deskriptive Beschreibung der Ergebnisse aus der Datenanalyse mit Verweis auf die entsprechenden Tabellen/Abbildungen in Kapitel 4.4 bis 4.7 und ist nicht abschliessend.

Die Symbole auf den folgenden Seiten oben rechts fassen das Beurteilungsergebnis der jeweiligen Thesenprüfung zusammen (Legende wie in Kapitel 2.1). Weitere methodische Hinweise zur Prüfung der Thesen, zu Begriffen, Definitionen und zum Untersuchungsgebiet finden sich in den Kapitel 4.1. und 4.2.

These 1: St. Moritz weist eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsprognose auf (Bevölkerungsentwicklung)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die ständige Wohnbevölkerung in St. Moritz hat von 2001 bis 2014 mehr oder weniger stetig zugenommen um total rund 200 Personen. Im 2014 folgte die Kehrtwende: Innerhalb von 4 Jahren nahm die Bevölkerung wieder um rund 300 Personen ab; ein Bevölkerungsrückgang zeigt sich auch im Total der gesamten Region (-2.1 % von 2010-18). Einzelne Gemeinden verbuchen eine Bevölkerungszunahme. 	4.4.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die Bevölkerungsprognose des Kantons² rechnet beim Szenario hoch mit einer Stagnation der Bevölkerung auf gut 5'000 Personen bis 2040; das Szenario tief prognostiziert eine Abnahme um rund 1'200 Personen. IC Infraconsult hat mit den Autoren der Prognose-Studie Kontakt aufgenommen und die verschiedenen Annahmen diskutiert (Gemeindetyp, Wanderungsverhalten, Geburten-/Sterbezahlen, Wohnbautätigkeit usw.). IC Infraconsult erachtet das angewandte Prognosemodell, die Berechnungsmethodik (inkl. Annahmen) und die Ergebnisse als plausibel³. Die Auseinandersetzung mit anderen Statistiken, wie z. B. Geburtenzahlen, Wanderungen oder demografischer Wandel (siehe auch These Nr. 2), lassen kurz- bis mittelfristig keine Trendwende vermuten. 	4.4.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die ausländische ständige Wohnbevölkerung hingegen hat zwischen 2010-17 um gut 50 Personen zugenommen; diese Zunahme kann jedoch den Rückgang bei der schweizerischen ständigen Wohnbevölkerung nicht aufheben. Dasselbe Bild zeigt sich auch in anderen Gemeinden und im Total der Region. 	4.4.2-2
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Datenanalyse, die Abklärungen zu den Prognoseannahmen sowie die Trends aus anderen Statistiken bestätigen die These einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für die nächsten Jahre. Die kantonale Prognose für die Gemeinde St. Moritz scheint plausibel. Die Schätzung des zukünftigen Wanderungsverhaltens ist bei einer Prognose ein massgebender Faktor. Die Wanderungen haben einen engen Zusammenhang mit der Wohnbautätigkeit, den Wohnungsfreisetzung durch Generationenwandel oder dem Immobilienpreisniveau. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Ein deutliche Abnahme der Bevölkerungszahl hat mittel- bis längerfristig grössere Auswirkungen auf mehrere Politikbereiche der Gemeinde Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: „Verflüssigung“ von Wohnbauland, Förderung Erstwohnungsbau zu bezahlbaren Preisen (Einzelmassnahmen gemäss These Nr. 9 und 10) Weitere, mögliche Massnahmen: Standortmarketing (Thema „Image“ der Gemeinde, Vernetzung), Wirtschaftspolitik/-förderung (siehe Thesen Nr. 5), aktive Familien- und Alterspolitik, Wohnbaupolitik (u.a. Förderung von Sanierungen, Beratungsangebot bei Wohnraumfreisetzung durch Generationenwandel) 	

² Siehe „Bevölkerungsperspektiven Kanton Graubünden, Factsheet zum Model, Wüest&Partner, 5. März 2018

³ IC Infraconsult verfügt über ein eigenes Prognosemodell und hat langjährige Erfahrung in der Erstellung von Bevölkerungsprognose.

These 2: In St. Moritz wird die Bevölkerung gesamthaft älter (Demografischer Wandel)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl Personen in der Altersklasse 0-39 hat sich seit 1970 in etwa halbiert. Gemäss Prognose geht diese Entwicklung weiter; im Jahr 2030 beträgt die Anzahl Personen in dieser Altersklasse noch gut 30% im Vgl. zu 1970. 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Hingegen hat sich die Bevölkerungszahl in der Altersklasse >40 Jahre von gut 1'600 im Jahr 1970 auf gut 3'000 im Jahr 2017 fast verdoppelt. Auch diese Entwicklung geht so weiter. 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Der Anteil Personen >65 Jahre steigt von heute gut 20% bis ins Jahr 2030 auf knapp 30%. Der Anteil Personen 0-19 Jahre ist von 26% im Jahr 1970 auf 16% im 2010 gesunken und bleibt bis 2030 in etwa stabil. 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Eindrücklich ist die Abnahme der Personen im Alter 20-39 von rund 45% im Jahr 1970 auf rund 16% im Jahr 2030 (Abnahme von rund 30%) 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Die Abnahme der Anzahl Personen 0-39 Jahre ist im Mittel der Region relativ gesehen etwas kleiner und die Zunahme der Personen >40 Jahre etwas höher als in St. Moritz. 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Im Vergleich mit den anderen Gemeinden im Oberengadin ist der Anteil Personen von 0-19 Jahre in St. Moritz etwas tiefer. Zuoz hat von allen Gemeinden den höchsten Anteil 0-39-jährige und La Punt den tiefsten. Die höchsten Anteile Personen >65 Jahre weisen die Gemeinden Bregaglia und Silvaplana auf. 	4.4.2-4
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anteile der Personen 0-39 Jahre sind bei der ständigen, ausländischen Wohnbevölkerung in St. Moritz rund 10% höher und bei den Personen >65 Jahre deutlich tiefer. 	4.4.2-5
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Mit der These ist gemeint, dass in St. Moritz immer mehr ältere Personen und gleichzeitig immer weniger jüngere leben und sich damit die Altersstruktur der Bevölkerung ändert. Die Ergebnisse der Datenanalyse bestätigen diese These. Der demografische Wandel hat einen starken Zusammenhang mit dem Älterwerden der bevölkerungsreichen „Babyboomer-Generation“. Der demografische Wandel bedeutet auch eine breitere Zusammensetzung der Bevölkerung in Bezug auf die Herkunft der Personen, eine leichte Zunahme der Kinderzahlen seit 2013 und ein Rückgang der Erwerbsbevölkerung. Die „Überalterung“ zeigt sich in St. Moritz in etwa in ähnlichem Masse wie im Mittel der anderen Gemeinden im Oberengadin. Der überdurchschnittlich hohe Anteil der ständigen, ausländischen Wohnbevölkerung, welche insgesamt jünger ist, schwächt das Phänomen etwas ab. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Der demografische Wandel mit seinen verschiedenen Auswirkungen lässt sich nicht umkehren und vermutlich nur wenig abschwächen. Es sollten Wege skizziert werden, wie am besten damit umgegangen werden kann. Mögliche, ortsplannerische Massnahmen: Altersgerechte Siedlungs- und Infrastrukturplanung, generationenverbindende Nutzungen und Infrastrukturen (Schaffen von Begegnungsorten) Weitere, mögliche Massnahmen: Integrales Konzept zur Bewältigung des demografischem Wandels (u. a. Alterswohnen, Generationenwohnen, Schaffen der Voraussetzungen für die Ansiedlung von attraktiven Arbeitsplätzen ausserhalb der klassischen Branchen Tourismus und Bau, altersgerechte Dienstleistungs- und Mobilitätsangebote, Pflege) 	

These 3: St. Moritz weist einen hohen Ausländeranteil auf (Integration)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil nicht ständige Wohnbevölkerung (2017: 21.8%; u. a. doppelt so hoch wie Region Maloja insgesamt), Abnahme von rund 3% seit 2010. 	4.4.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil ausländische ständige Wohnbevölkerung (2017: 41.4 %), Zunahme von rund 3% seit 2010; höchster Ausländeranteil im Vergleich (u. a. mehr als doppelt so hoch wie im Kanton; der tiefste Wert im Oberengadin weist S-chanf auf mit rund 15%). 	4.4.2-2
	<ul style="list-style-type: none"> Hoher Anteil ausländische Wohnbevölkerung im Erwerbsalter im Vergleich zu schweizerischer Wohnbevölkerung; ähnlich hoher Anteil wie in der Region; die Anteile im Alter von 20-39 sind etwas tiefer als im kantonalen und schweizerischem Durchschnitt, dafür sind die Anteile im Alter von 40-64 etwas höher. 	4.4.2-5
	<ul style="list-style-type: none"> Überdurchschnittliche Wanderungsanteile bei der ausländischen Wohnbevölkerung im Erwerbsalter. 	4.4.3-3
	<ul style="list-style-type: none"> Im Unterschied zur Abnahme der schweizerischen ständigen Wohnbevölkerung von rund 200 Personen, Zunahme der ausländischen ständigen Wohnbevölkerung zwischen 2010-17 um gut 50 Personen, trotz Abnahme Logiernächte und Anzahl Beschäftigte im 3. Sektor. 	4.4.2-2
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Ergebnisse aus der Datenanalyse bestätigen den hohen Ausländeranteil in St. Moritz. In praktisch allen Vergleichen weist St. Moritz – teilweise mit Abstand – die höchsten Anteile auf. Speziell der hohe Anteil im Erwerbsalter, in Kombination mit dem hohen Wanderungsanteil bei der ausländischen Bevölkerung, weist darauf hin, dass viele ausländische Personen der Arbeit wegen in St. Moritz leben. In St. Moritz arbeiten die ausländischen Erwerbstätigen mehrheitlich in der Tourismus- und Baubranche. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Bei einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil stellt sich die Frage nach dem Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlicher Herkunft und der Integration vor Ort. Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Schaffung von Begegnungsräumen (z. B. Freiräume, Haus der Kulturen), Einbindung ausländische Wohnbevölkerung in partizipative Planungen Weitere, mögliche Massnahmen: Bedürfniserhebung bei der ausländischen Wohnbevölkerung 	

These 4: St. Moritz verzeichnet eine Abwanderung bei jungen Erwerbstätigen (Brain Drain)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz weist einen sehr hohen Anteil Personen bei der nicht ständigen Wohnbevölkerung auf; am höchsten im Vergleich. 	4.4.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anteile der Altersklassen 20-39 und 40-64 am Total der ständigen Wohnbevölkerung liegen leicht über dem Durchschnitt der Region; es gibt jedoch Unterschiede nach Nationalität: Die Anteile der schweizerischen Bevölkerung sind tiefer als die der ausländischen Bevölkerung. 	4.4.2-3
	<ul style="list-style-type: none"> Der Wanderungssaldo bei der ständigen Wohnbevölkerung ist negativ (-60 Personen im 2017); bei vier von zwölf Gemeinden in der Region Maloja ist er positiv. 	4.4.2-5
	<ul style="list-style-type: none"> Der Wanderungssaldo bei der ständigen Wohnbevölkerung ist negativ (-60 Personen im 2017); bei vier von zwölf Gemeinden in der Region Maloja ist er positiv. 	4.4.3-2
	<ul style="list-style-type: none"> Der Anteil Wegzüge in der Altersklasse 20-39 am Total der Bevölkerung liegt im Durchschnitt der Jahre 2011-17 knapp 5% höher als bei den Zuzügen. Die Zuzüge und Wegzüge der ausländischen Wohnbevölkerung sind deutlich höher als die der schweizerischen Bevölkerung. 	4.4.3-3
	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz hat unter den Erwerbstätigen einen hohen Anteil Zupendler und im Vergleich mit Abstand den tiefsten Anteil an Wegpendlern unter den Regionsgemeinden. 	4.5.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl Beschäftigten hat zwischen 2011-16 um rund 230 Personen abgenommen, v.a. im Dienstleistungssektor. Die Abnahme zeigt sich auch bei den Regionsgemeinden (bis auf Celerina, Samedan und Sils). 	4.5.2-1
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Es findet in jüngster Zeit gesamthaft und in allen Altersklassen eine erhöhte Abwanderung statt. Die Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) sind in der Altersklasse 20-39 Jahre am höchsten. Die rund doppelt so hohen Zuzugsanteile bei der ausländischen Bevölkerung lassen den Schluss zu, dass die Abwanderung von Schweizerinnen und Schweizern in der Altersklasse 20-39 durch die Zuwanderung ausländischer Personen aufgefangen werden kann. Andererseits sind bei der ausländischen Wohnbevölkerung auch die Wegzugsanteile deutlich höher. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass es bei den wandernden Personen Unterschiede gibt im Bildungsniveau. Um herauszufinden, welche Bildungsschichten (welche Art von „Brain“) weg- oder zuziehen, wären weitere Untersuchungen notwendig. Der demografische Wandel führt dazu, dass zukünftig auch die Anzahl Erwerbspersonen sinkt (Stichwort: Fachkräftemangel; siehe auch These 2). Ein Vergleich der Wanderungen nach Altersklasse mit den anderen Gemeinden im Oberengadin bzw. in der Region Maloja ist aufgrund der Datenlage nicht möglich. Die These kann damit nicht abschliessend beantwortet werden. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Junge einheimische Erwerbstätige, die wegziehen (Lern- und Wanderjahre) und auch später nicht mehr zurückkehren, verstärken grundsätzlich den Fachkräftemangel. Die Zuwanderung von Personen mit anderer Herkunft erhöht die kulturelle Durchmischung der Bevölkerung. Mögliche, ortsplannerische Massnahmen: Schaffung von Arbeitszonen (u. a. für Wirtschaftskluster), aktive Förderung von Nutzungsdurchmischung (innovative Milieus), Ermöglichen von Zwischennutzungen Weitere, mögliche Massnahmen: Standortmarketing, Wohnraum- und Wirtschaftspolitik/-förderung mit Fokus junge Erwerbstätige und Familien 	

These 5: In St. Moritz verläuft die Bevölkerungsentwicklung parallel zur Beschäftigtenentwicklung (Arbeitsplätze)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die ständige Wohnbevölkerung hat in St. Moritz zwischen 2010-17 um rund 220 Personen abgenommen. Die drei Regionsgemeinden Madulain, Pontresina und Silvaplana weisen eine Bevölkerungszunahme auf. 	4.4.1-2
	<ul style="list-style-type: none"> Die Abnahme der nicht ständigen Wohnbevölkerung zwischen 2010-17 war mit rund 350 Personen höher; sie war in allen Gemeinden der Region rückläufig. 	4.4.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die ausländische ständige Wohnbevölkerung hingegen, eine Teilmenge der ständigen Wohnbevölkerung, hat zwischen 2010-17 um gut 50 Personen zugenommen; dasselbe Bild zeigt sich auch in einigen anderen Gemeinden und im Total der Region. 	4.4.2-2
	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz verzeichnet bei den Beschäftigten im Zeitraum 2011-16 eine Abnahme von rund 230 Personen, vorwiegend im 3. Sektor; in der Region gibt es drei Gemeinden, die eine Zunahme der Beschäftigten aufweisen. 	4.5.2-1
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Datenanalyse bestätigt die Vermutung, dass die Bevölkerungsentwicklung (Wohnen) und die Entwicklung der Beschäftigten (Arbeiten) ähnlich verlaufen und hier ein Zusammenhang besteht. Es wird vermutet, dass das Angebot an Arbeitsplätzen die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst (kausaler Zusammenhang) Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass zu der Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung auch die Veränderung der nicht ständigen Wohnbevölkerung betrachtet werden muss. Unter Miteinbezug der nicht ständigen Wohnbevölkerung sieht die Situation so aus, dass die Bevölkerungsabnahme deutlich höher war als der Rückgang der Anzahl Beschäftigten. Das könnte darauf hindeuten, dass nebst den Beschäftigten (v.a. in Hotellerie und Baugewerbe) auch zahlreiche ständige Einwohner die Gemeinde verlassen haben, insbesondere aus der Altersklasse 20-39 Jahre Die These kann unter diesen Umständen nicht abschliessend beantwortet/bestätigt werden. Die Situation bei den anderen Gemeinden im Oberengadin ist bis auf einzelne Ausnahmen ähnlich. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Wenn die Anzahl Beschäftigte (potentielle Arbeitsplätze) weiter sinkt, ist davon auszugehen, dass auch die Wohnbevölkerung, v.a. im Erwerbsalter, weiter abnimmt. Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Wie bei These 4 Weitere, mögliche Massnahmen: Wie bei These 4, jedoch Fokus auf Beschäftigte aller Altersklassen legen 	

These 6: St. Moritz ist mehr Arbeitsgemeinde als Wohngemeinde (Regionale Bedeutung)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz hat bei der Erwerbsbevölkerung klar den tiefsten Anteil Wegpendler unter den Gemeinden in der Region und eine sehr hohe Anzahl Zupendler. 	4.5.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die nicht ständige Wohnbevölkerung in St. Moritz ist überdurchschnittlich hoch, wie auch der Anteil der ausländischen ständigen Wohnbevölkerung; im Vergleich am höchsten. 	4.4.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz hat mit rund 7'300 Personen mehr Beschäftigte als Einwohner. 	4.4.2-2
	<ul style="list-style-type: none"> Die Zu- und Wegzugsanteile bei der ausländischen Wohnbevölkerung im Erwerbsalter sind deutlich höher als bei der schweizerischen 	4.5.2-1
		4.4.3-3
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Ergebnisse aus der Datenanalyse bestätigen die Arbeitshypothese. Gäbe es in St. Moritz weniger/keine Arbeitsplätze, wären die Anteile der nicht ständigen Bevölkerung sowie der positive Pendlersaldo bei der Erwerbsbevölkerung schwierig zu erklären. St. Moritz liegt im Vergleich mit den anderen Gemeinden in der Region deutlich an der Spitze. St. Moritz hat attraktive Freizeitangebote im gehobenen Segment. Für den „einfachen“ Bürger fehlen teilweise angemessene Angebote. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Eine breites Gewerbe und attraktive Arbeitsplätze sind eine wichtige Voraussetzung für ein belebtes Dorf. Als Zentrums- und Arbeitsgemeinde trägt die Gemeinde auch Lasten, wie Arbeitsverkehr, Mehrausgaben für Infrastrukturen, erhöhte Preise oder saisonale Schwankungen in der Tourismusbranche. Bestimmte Lasten reduzierten die Attraktivität von St. Moritz als Wohngemeinde. Als grosse Arbeitsgemeinde hat St. Moritz eine erhöhte regionale Bedeutung und Verantwortung, speziell im wirtschaftlichen Bereich („Wirtschaftsmotor“) Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Aufwertung von Siedlung und Landschaft im Allgemeinen in Richtung Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Weitere, mögliche Massnahmen: Wohnortmarketing, Förderung des Vereinslebens, Unterstützung des lokalen und regionalen Gewerbes, Regionale Infrastrukturplanung, Aufbau neuer Wirtschaftsbranchen mit geringeren Lasten/Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung 	

These 7: St. Moritz wird zum Ferienresort (Belebung Ortskerne)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die ständige Wohnbevölkerung in St. Moritz hat seit 2010 um rund 300 Personen abgenommen, wie auch in der Region total. Einzig bei drei der zwölf Regionsgemeinden nahm die Bevölkerungszahl zu. 	4.4.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Der Geburtenüberschuss liegt im 2017 bei -8 für St. Moritz und +2 für die Region. Bei sechs der 12 Regionsgemeinden ist der Saldo positiv. 	4.4.3-1
	<ul style="list-style-type: none"> Der Wanderungssaldo für St. Moritz liegt bei -60 Personen im Jahr 2017; in der Region insgesamt sind es -62 Personen. 	4.4.3-2
	<ul style="list-style-type: none"> Der Zweitwohnungsanteil liegt leicht unter dem regionalen Mittel. 	4.6.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Nach einem mehrjährigen „Bauboom“ ist die Anzahl neu erstellter Wohnungen seit 2014 rückläufig. 	4.6.3-1
	<ul style="list-style-type: none"> Der Leerwohnungsanteil ist im Vergleich mit der Region überdurchschnittlich stark gewachsen und verweilt auf dem zweithöchsten Niveau unter den Regionsgemeinden. 	4.6.4-2
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl der verfügbaren Betten in Hotel- und Kurbetrieben ist zwischen 2005-15 leicht zurückgegangen und seither wieder gestiegen auf einen ähnlichen Stand wie 2005. 	4.5.3-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die Netto Betten-Auslastung und die Anzahl Logiernächte in St. Moritz und in der Region waren von 2008-16 sinkend und steigen seither wieder. 	4.5.3-2
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl an erfassten Ferienwohnungen in St. Moritz ist seit 2016 in etwa stabil; in der gesamten Region Maloja gibt es seit 2016 rund 100 Wohnungen weniger. 	4.5.3-3
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl angebotenen Wohnungen auf Buchungsplattformen (z. B. AirBnB) hat in St. Moritz seit 2016 um 385 zugenommen und die Auslastung ist mit 92.6 % sehr hoch. Dasselbe Bild zeigt sich in der Region Maloja insgesamt. 	4.5.3-5
	<ul style="list-style-type: none"> Die Aufenthaltsdauer in den Plattform-Wohnungen beträgt in St. Moritz im Jahr 2018 rund 4.6 Tage. Der Jahresumsatz pro Objekt hat sich seit 2016 verfünffacht und beträgt knapp CHF 13'000.-. Die Werte für die Region sind leicht höher. 	4.5.3-6
	<ul style="list-style-type: none"> Die Aufenthaltsdauer in den Plattform-Wohnungen beträgt in St. Moritz im Jahr 2018 rund 4.6 Tage. Der Jahresumsatz pro Objekt hat sich seit 2016 verfünffacht und beträgt knapp CHF 13'000.-. Die Werte für die Region sind leicht höher. 	4.5.3-7
	Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Mit der These ist gemeint, dass in St. Moritz zunehmend weniger Leute wohnen und Wohnungen verstärkt zur Beherbergung von Gästen genutzt werden. Die Kombination von abnehmender Bevölkerungszahl und Netto-Auslastung in Hotels, stabiler Anzahl Hotelbetten und Ferienwohnungen, steigender Anzahl Wohnungen auf Buchungsplattformen sowie zunehmenden Anzahl Leerwohnungen bestätigt die These. In den anderen Regionsgemeinden ist das Phänomen weniger stark ausgeprägt, u.a. dort, wo die Bevölkerungszahl zunimmt. Und keine andere Gemeinde hat so viele verfügbare Betten wie St. Moritz. Die abnehmende Anzahl verfügbare Betten in Hotel- und Kurbetrieben bis ungefähr 2015 könnte ein Hinweis sein darauf, dass Hotelzimmer zu Eigentumswohnungen in gehobenem Standard (Suiten) oder Büros umgenutzt wurden (z. B. ehem. Hotel Belvedere, Posthotel oder Hotel Albana).
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Geht der Trend weiter in diese Richtung, verstärkten sich vermutlich bestimmte, tourismusinduzierte Lasten, wie häufige Benutzerwechsel in Internet-Plattform-Wohnungen, mehr Lärmemissionen, erhöhte Mieten, weniger einheimische Bewohner im Ortskern usw. (siehe auch These Nr. 6) Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: siehe These Nr. 6 Weitere, mögliche Massnahmen: siehe These Nr. 6 	

These 8: In St. Moritz ist die Wohnbautätigkeit eingebrochen (Baubranche)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl neu erstellter Wohnungen in der jüngsten Bauperiode ist tiefer als in den vorangehenden; leicht tieferer Anteil im Vergleich 	4.6.1-3
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anzahl neu erstellter Wohnungen seit 1995 hatte ihr Maximum im Jahr 2014 (93 Wohnungen) und ihr Minimum im Jahr 2017 (10 Wohnungen); die Veränderungen sind in der Region ähnlich. Andere Gemeinden haben ihren „Knick“ im Jahr 2015 	4.6-3-1
	<ul style="list-style-type: none"> Bei St. Moritz fällt auf, dass seit 2010 v.a. viele kleine Wohnungen (1-2½-Zimmer) in Wohngebäuden mit Nebennutzung⁴ und Gebäuden mit teilweise Wohnnutzung⁵ gebaut wurden 	4.6.3-2 4.6.3-3
	<ul style="list-style-type: none"> Der Leerwohnungsanteil ist seit 2013 auffallend stark gestiegen; im Vergleich ist er deutlich höher als in der Region 	4.6.4-2
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Ergebnisse aus der Datenanalyse zeigen einen starken Rückgang der Wohnbautätigkeit bei den neu erstellten Wohnungen in den letzten Jahren. Nicht untersucht wurden die Wohnbauinvestitionen, z. B. bei Sanierungen. Der „Knick“ liegt im 2014, nach Inkrafttreten der Übergangsverordnung Zweitwohnungen ab dem 1.1.13. Das Zweitwohnungsgesetz und die Zweitwohnungsverordnung traten dann am 1.1.16 in Kraft. Die Kombination der beiden Aussagen lässt darauf schliessen, dass der starke Rückgang der Wohnbautätigkeit und die Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes miteinander zu tun haben. Dieses Phänomen zeigt sich in ähnlicher Art und Weise auch in anderen Gemeinden im Oberengadin und um ein Jahr verzögert in der Region Maloja insgesamt. Die vielen kleinen Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung und Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung sind vermutlich Angestelltenzimmer in Hotels, Kliniken oder von Baufirmen (Betrieb im EG, Wohnungen im OG) 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Der starke Rückgang (umgangssprachlich: „Einbruch“) beim Bau von neuen Wohnungen bringt negative Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienbranche und damit auf die Anzahl Arbeitsplätze und die Bevölkerungsentwicklung mit sich. Eine Trendumkehr ist gegenwärtig nicht in Sicht. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Druck auf die Bauzonen durch den Einbruch etwas nachgelassen hat und der Anreiz besteht, vermehrt in Sanierungen von Wohneigentum oder Ersatzneubauten zu investieren. Die Art der Auswirkungen ist Gegenstand einer schweizweiten Untersuchung (Wirkungskontrolle Zweitwohnungsgesetz aus volks- und betriebswirtschaftlicher Sicht; Ergebnisse per Ende 2020 in Aussicht gestellt) Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Nutzungsbonus in Wohn-/Mischzonen bei Beachtung bestimmter Anforderungen (z. B. Freiraumqualität, energetische Sanierungen) Weitere, mögliche Massnahmen: Standortmarketing, Förderung von strukturierten Beherbergungsangeboten, verstärkter Austausch mit Zweitheimischen (Sensibilisierung auf Thematik), Anreize Sanierung Wohneigentum 	

⁴ Das beinhaltet gemäss Definition (GWR-Merkmalsskatalog, GKAT 1030): Wohngebäude mit Wohnungen und z. B. Geschäft, Werkstatt, Bank im Erdgeschoss; Ferienhäuser mit Sportgeschäft im Erdgeschoss; Wohngebäude mit Arztpraxen oder Büroräumlichkeiten im Gebäude; Landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit Wohnteil.

⁵ Das beinhaltet gemäss Definition (GWR-Merkmalsskatalog, GKAT 1040): Schulhäuser, Fabriken, Verwaltungsgebäude usw. mit Abwärts-Wohnung, Gebäude mit Räumlichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen wie Kliniken, Heime, Internate; Gebäude für touristische Zwecke.

These 9: In St. Moritz sind die Mietpreise für die Ortsansässigen zu hoch (Bezahlbarer Wohnraum)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> Die Preise für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser liegen über dem Mittel der Region Maloja und deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt. 	4.6.5-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die günstigsten Mietzinse (10%-Quantil) für 4-4½-Zimmer-Wohnungen in St. Moritz liegen bei rund CHF 1'780.-. In der Region Maloja beträgt der Mietzins für günstige Wohnungen dieses Typs im Durchschnitt ca. CHF 1'450.- und das schweizerische Mittel liegt bei 1'050.-. 	4.6.5-1
	<ul style="list-style-type: none"> Im Vergleich mit dem schweizerischen Durchschnitt bezahlt man in St. Moritz für eine 4-4½-Zimmer-Eigentumswohnung im mittleren Preissegment (50%-Quantil) fast das Doppelte. 	4.6.5-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die Einkommen und die Ungleichheit der Einkommen im Oberengadin sind im schweizerischen Vergleich hoch. 	4.7.3-1
	<ul style="list-style-type: none"> Die frei verfügbaren Mittel im Oberengadin und speziell in St. Moritz sind im schweizerischen Vergleich eher tief. 	4.7.3-2
	<ul style="list-style-type: none"> Im regionalen Vergleich wohnen viele Leute in St. Moritz (rund 27% der ständigen Wohnbevölkerung in der gesamten Region Maloja). 	4.4.1-2
	<ul style="list-style-type: none"> Ob eine Wohnung für Ortsansässige bezahlbar ist oder nicht, hängt stark vom Einkommen und den Mietpreisen ab. Beides ist in St. Moritz vergleichsweise hoch. Hinzu kommt, dass auch die Ungleichheit der Einkommen hoch ist und das frei verfügbare Einkommen im Mittel vergleichsweise tief, trotz ebenfalls tiefem Steuerfuss. Diese Ergebnisse führen zu der Annahme, dass für einen Teil der Bevölkerung die Wohnungen „bezahlbar“ sind, für den anderen Teil jedoch eher weniger. Die These von den zu hohen Mietpreisen in St. Moritz für Ortsansässige trifft mit grosser Wahrscheinlichkeit zu, wenn auch nicht alle Bewohner im selben Ausmass betroffen sind. 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Hohe Mietpreise führen dazu, dass es für Personen mit tieferem Einkommen schwierig ist, angemessenen Wohnraum zu finden. Vermutlich betrifft dies Angestellte in der Tourismus-, Bau- oder Gesundheitsbranche, die oftmals ausländischer Herkunft sind und teilweise ein relativ tiefes Einkommen haben, sowie junge Familien. Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Anteile preisgünstige Wohnungen in Nutzungsplanung festlegen, Nutzungsprivilegien als Anreiz, Zone für einheimisches Wohnen (z. B. keine Umnutzungen von altrechtlichen Erst- in Zweitwohnungen erlaubt) Weitere, mögliche Massnahmen: Bauland erwerben (z. B. vorab Fonds schaffen, Vorkaufsrechte einhandeln), Abgabe von kommunalem Land/Darlehen an gemeinnützigen Bauträger, Mietzinsbeiträge, Beratungen, Standortmarketing 	

These 10: In St. Moritz werden verstärkt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt (Zweitwohnungen)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> In St. Moritz gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung und Gebäuden mit teilweise Wohnnutzung. 	4.6.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Der Anteil an kleinen Wohnungen (1-2½-Zimmer) am Gesamtbestand ist etwas höher als in der Region. 	4.6.1-2
	<ul style="list-style-type: none"> Mit Abstand am meisten Wohnungen wurden anteilmässig in der Bauperiode 1961-1980 erstellt; im Vergleich gehört der Wert für St. Moritz zu den höchsten (rund 45% aller Wohnungen). 	4.6.1-3
	<ul style="list-style-type: none"> Seit 2010 sind in St. Moritz stark überdurchschnittlich viele 1-2½-Zimmer-Wohnungen in Wohngebäuden mit Nebennutzung und Gebäuden mit teilweise Wohnnutzung entstanden. 	4.6.3-2 4.6.3-3
	<ul style="list-style-type: none"> Der Leerwohnungsanteil ist seit 2013 auffallend stark gestiegen; im Vergleich ist er deutlich höher als in der Region. 	4.6.4-2
	<ul style="list-style-type: none"> Die leerstehenden Wohnungen sind in etwa gleichmässig auf die Wohnungsgrössen verteilt. Am meisten leerstehende gibt es bei den 3-Zi-Wohnungen. 	4.6.4-3
	<ul style="list-style-type: none"> Im Vergleich mit der Region und v.a. mit der Schweiz sind beim Leerstand überdurchschnittlich stark Eigentumswohnungen betroffen. 	4.6.4-4
	<ul style="list-style-type: none"> Die Wohnungsbelegung in St. Moritz beträgt gut 2 Personen/Wohnung. Die Gemeinde liegt im Mittel der Region. Die Wohnungsbelegung im schweizerischen Durchschnitt ist mit einem Wert von knapp 2.2 höher. 	4.6.2-2
	<ul style="list-style-type: none"> Der Zweitwohnungsanteil von St. Moritz beträgt 56.3% und liegt leicht unter dem regionalen Mittel. 	4.6.2-1
	Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Die Datenanalyse zeigt einige Auffälligkeiten, wie der sehr hohe Anteil neu erstellter kleiner Wohnungen seit 2010, die starke Zunahme des Leerwohnungsanteils und der hohe Anteil leer stehender Eigentumswohnungen. Zudem hat St. Moritz einen hohen Zweitwohnungsanteil. Bei den vielen leerstehenden Wohnungen gibt es zwei mögliche Erklärungsansätze: 1. Gebaute Zweitwohnungen als Anlage/zu Spekulationszwecken vor Inkraftsetzung des ZWG oder 2. gebaute Erstwohnungen/Einliegerwohnung (da Kontingentierung/Verbot von Zweitwohnungen), für welche aufgrund der hohen Preise nun keine Mieter gefunden werden. Aufgrund des hohen Anteils an leer stehenden Wohnungen kann vermutet werden, dass der Druck zur Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen gegenwärtig (noch) nicht so hoch ist. Für eine genauere Beurteilung dieser These, wären weitere Analysen notwendig. Allenfalls liefert die schweizweite Untersuchung zur Wirkung des Zweitwohnungsgesetzes neue Erkenntnisse.
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Sofern vermehrt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (gemäss Zweitwohnungsgesetz ist dies erlaubt), kann dies eine Steigerung der Wohnungspreise für Erstwohnungen zur Folge haben (wegen Verknappung des Angebots). Die Lage der neuen Zweitwohnung und die Art der Bewirtschaftung haben Auswirkungen auf die Belegung der Ortskerne. Mögliche, ortsplannerische Massnahmen: Gebiete mit Einschränkung/Kontingentierung Umnutzung altrechtliche Erst- in Zweitwohnung, Ersatzabgabe, Lenkungsabgabe, Erstwohnungsanteilplanung Weitere, mögliche Massnahmen: Aufbau „Umnutzungs-Monitoring“, Sensibilisierung Erstwohnungsbesitzer 	

These 11: St. Moritz gerät in einen finanziellen Engpass (Finanzen)



Thema	Beobachtung und Interpretation	Tab/Abb
Ergebnisse Datenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> St. Moritz hat einen Steuersatz von 60%. Im Vergleich mit den anderen Gemeinden im Oberengadin ist es der zweittiefste. Die Liegenschaftsteuer ist mit 0.5 Promille die tiefste. 	4.7.1-1
	<ul style="list-style-type: none"> Der Steuerertrag total beträgt im Jahr 2018 gut CHF 56 Mio. Es handelt sich um den absolut höchsten Ertrag der Gemeinden im Oberengadin. 	4.7.1-2
	<ul style="list-style-type: none"> Der Pro-Kopf-Ertrag beträgt aktuell rund CHF 11'400.-/Einwohner. Es handelt sich dabei um den dritthöchsten innerhalb der Region. 	4.7.1-2
	<ul style="list-style-type: none"> Der Steuerertrag unterliegt jährlichen Schwankungen, vorwiegend aufgrund unregelmässiger Liegenschafts-/Handänderungssteuer-Einnahmen. 	Finanzplan
	<ul style="list-style-type: none"> Die Selbstfinanzierung/Einwohner beträgt aktuell rund CHF 3'200.- und liegt im Mittelfeld der Regionsgemeinden. 	4.7.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Das Eigenkapital der Gemeinde beträgt 2018 knapp CHF 220 Mio. Das Nettovermögen/Einwohner hat seit 2013 stetig etwas abgenommen, bis auf das letzte Jahr. Es liegt aktuell bei rund CHF 10'400.-/Kopf. Im Vergleich liegt St. Moritz im unteren Mittelfeld. 	Finanzplan 4.7.2-1
	<ul style="list-style-type: none"> Gemäss dem Finanzplan 2019-23 hat die Gemeinde St. Moritz in den nächsten Jahren einen sehr hohen Investitionsbedarf. Die Finanzplanperiode enthält Investitionen in der Höhe von ca. CHF 190 Mio. 	Finanzplan
	<ul style="list-style-type: none"> Die grössten Projekte sind Bildungszentrum Grevas (ca. 61 Mio.), Neubau Pflegeheim Du Lac (Netto ca. 24.5 Mio.), Ausbau Breitband/Glasfaser (ca. 13.5 Mio.) und Sanierung Parkhaus Quadrellas (ca. 10 Mio.). 	Finanzplan
Beurteilung der These	<ul style="list-style-type: none"> Würden sämtliche Investitionen getätigt, so müssten Fremdmittel von ca. CHF 150 Mio. beschafft werden. Das hätte den Effekt, dass die Zielvorgabe der max. Nettoschuld von ca. CHF 50 Mio. weit übertroffen würde. Eine so hohe Verschuldung würde den Gemeindehaushalt aus dem Gleichgewicht bringen. Die Finanzplanung zeigt auch, dass trotz tiefen Fremdkapitalzinsen keine Selbstfinanzierung mehr möglich wäre. Es ist zu beachten, dass die Investitionen über die Zinsen und Abschreibungen sowie die personellen und betrieblichen Folgekosten die Erfolgsrechnung in den kommenden Jahren erheblich belasten werden. Andererseits sind die hohen Investitionen von der Bevölkerung mehrheitlich noch nicht beschlossen. Es besteht also nach wie vor Handlungsspielraum. Der Finanzplan ist ein strategisches Planungsinstrument und dient dazu, die Behörden und die Öffentlichkeit über die finanziellen Auswirkungen von Investitionen über eine mehrjährige Planungsperiode zu orientieren. Er ist rechtlich nicht verbindlich. Die These lässt sich demnach nicht abschliessend beantworten 	
Mögliche Auswirkungen und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Mit einer Kombination aus Sparen, Mehreinnahmen und Aufschieben von Investitionen können die Finanzen der Gemeinde im Lot behalten werden. Mögliche, ortsplanerische Massnahmen: Das Augenmerk ist vermehrt auf städtebaulich nachhaltige Lösungen, kurze Wege, effiziente Abläufe, kombinierte Nutzungen, nachhaltige Bauweise oder tragbare Betriebskosten zu richten. Weitere, mögliche Massnahmen: Die Jahresrechnung 2018 wird ohne Defizit abgeschlossen. Für die Zukunft sind Steuererhöhungen zu prüfen, sollen alle geplanten Projekte verwirklicht werden. Es sollte aber auch das Ziel sein, neue Einwohnerinnen und Einwohner bzw. Steuerzahlende nach St. Moritz zu bringen holen. Für diesen Zweck sind bezahlbare Wohnungen insbesondere für Personen im familienbildenden Alter besonders wichtig. 	

4. GRUNDLAGEN

4.1 METHODIK, BEGRIFFE, ABKÜRZUNGEN

Bezug zur Strategie „St. Moritz 2030“	Die behandelten Themen haben alle einen engen Bezug zu zentralen Fragen der zukünftigen räumlichen Entwicklung von St. Moritz. Sie leiten sich mehrheitlich ab aus den Strategieprozess „St. Moritz 2030“. Dort bereits behandelte Themen auf hoher Flughöhe werden im vorliegenden Gemeindeprofil vertieft und in den regionalen Kontext gesetzt, wie Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigte oder Finanzen. Einige Themen wurden ergänzt, weil sie im Zusammenhang mit dem zu erarbeitenden Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) wichtig sind, wie Wohnungsbestand oder Immobilienpreise.
Methodik	<p>Die Themen wurden als einprägsame Arbeitshypothesen formuliert, die in dieser oder zumindest ähnlicher Art auch in der Bevölkerung diskutiert werden. Die faktenbasierte Diskussion über die der Bevölkerung mehrheitlich geläufigen Thesen signalisiert Betroffenheit und soll auch ein Beitrag zur Versachlichung von Gesprächen leisten. Jede These beinhaltet indirekt auch eine oder mehrere Fragen. Die Leitfrage „St. Moritz ist anders – oder doch nicht?“ umfasst den Vergleich von St. Moritz mit den anderen Gemeinden im Oberengadin bzw. in der Region Maloja, mit dem Kanton oder der Schweiz.</p> <p>Die Diskussion der Thesen im vorliegenden Bericht basiert primär auf den ausgewerteten, themenspezifischen Tabellen und Diagrammen in den Kapiteln 4.4 bis 4.7. Die Kombination verschiedener Einzelaussagen/These und die fachliche Auseinandersetzung mit Kausalitäten, basierend auf lokalem/regionalen Erfahrungswissen, ergibt ein Gesamtbild, das eine Beurteilung der Thesen und der Leitfrage ermöglicht.</p>
Beurteilung und Begriffe	<p>Die Beurteilungsergebnisse pro These unterscheiden sich in „zutreffend“, „nicht zutreffend“ oder „keine Antwort möglich“. Damit werden gängige Annahmen bestätigt, widerlegt oder aufgezeigt, dass eine Bestätigung/Widerlegung nicht so einfach möglich ist (z. B. kein klares Bild aufgrund vorhandener Datensätze, fehlende Kausalität, weitere Abklärungen notwendig).</p> <p>Die Auseinandersetzung mit dem Thema „St. Moritz im Vergleich“ hat als Ergebnis St. Moritz ist „gleich“ oder „anders“. Diese Einschätzung basiert auf der Interpretation der Ergebnisse in Tabellen und Diagrammen, welche Daten zu den Vergleichsgemeinden (exkl. Bregaglia) sowie meist auch zum regionalen (inkl. Bregaglia) oder kantonalen Mittel beinhalten (s.a. Kapitel 4.2).</p>
Datenquellen	Die verwendeten Daten sind mehrheitlich öffentlich verfügbar. Sie stammen vom Bundesamt für Statistik (u. a. ESPOP, STATPOP, BEVNAT, STATENT, HESTA, PASTA, GWS), vom Kanton (Bevölkerungsprognosen, Wohnungsnutzungsart, Gemeindefinanzstatistik) oder von der Gemeinde (Finanzplan). Einige der Daten waren kostenpflichtig und wurden bei Dritten beschafft, wie Wüest Partner (Immobilienpreise) und HES-SO/Walliser Tourismus Observatorium (Ferienwohnungen auf Buchungsplattformen; AirDNA).

Abkürzungen und Definitionen

Abkürzungen und im vorliegenden Bericht verwendete Definitionen:

Bevölkerung

- BEVNAT = Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung
- ESPOP = Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes (bis 2010)
- STATPOP = Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
- Ständige Wohnbevölkerung: Alle schweizerische Staatsangehörige mit einem Hauptwohnsitz in der Schweiz; ausländische Staatsangehörige mit einer Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung für mindestens zwölf Monate (Ausweis B oder C oder EDA-Ausweis); ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine kumulierte Aufenthaltsdauer von mindestens zwölf Monaten; Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von mindestens zwölf Monaten.
- Nichtständige Wohnbevölkerung: Ausländische Staatsangehörige mit einer Kurzaufenthaltsbewilligung (Ausweis L) für eine Aufenthaltsdauer von weniger als zwölf Monaten; Personen im Asylprozess (Ausweis F oder N) mit einer Gesamtaufenthaltsdauer von weniger als zwölf Monaten.

Wirtschaft

- STATENT = Statistik der Unternehmensstruktur
- Beschäftigte: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (Angestellte und Selbständigerwerbende) mit einem jährlichen Mindesteinkommen von CHF 2'300. Personen die in mehreren Unternehmen beschäftigt sind werden mehrmals erfasst.
- Erwerbstätige: Personen, die aufgrund von Unternehmensmeldungen bei einer AHV-Ausgleichskasse eingetragen sind.

Tourismus

- HESTA = Beherbergungsstatistik
- PASTA = Parahotelleriestatistik
- Ferienwohnungen: Kommerziell bewirtschaftete Wohnungen, die touristisch (kurzzeitige Beherbergung) gegen Entgelt genutzt und von einer Tourismus- oder Vermietungsorganisation vermittelt werden (z.B. Verkehrsbüro, Buchungsplattform).
- Kollektivunterkünfte: Betriebe, die Betten in Gemeinschaftszimmern vermieten, mit der Möglichkeit, Einzelbetten und nicht das gesamte Zimmer zu mieten (z.B. Berghäuser, Alphütten, Herbergen mit Schlafsälen), sowie Unterkünfte, die von Gruppen als Ganzes gemietet werden können (z.B. Gruppenunterkünfte, Ferienlagerhäuser).

Bauen/Wohnen

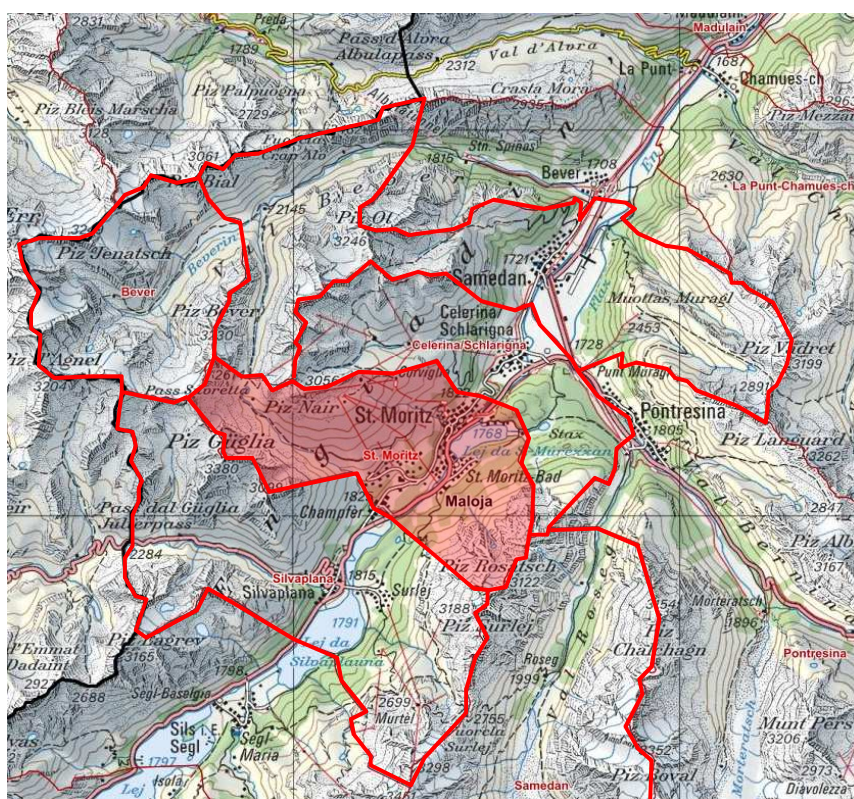
- GWS = Gebäude- und Wohnungsstatistik
- Leer stehende Wohnungen: Wohnungen, die auf dem Markt zur Dauer- miete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind; mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.
- Leerwohnungsziffer: Prozentualer Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand des Vorjahres.

4.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Einleitung

Der Untersuchungsgegenstand ist die Gemeinde St. Moritz im Untersuchungsgebiet der Region Maloja. Dieses umfasst total 12 Gemeinden. Eine davon ist die Gemeinde Bregaglia (gut 1'500 Einwohner) im Bregaglia-Tal auf der westlichen Seite des Maloja-Passes. Beim Vergleich von St. Moritz mit den einzelnen, anderen Gemeinden des Oberengadins wurde diese Gemeinde nicht berücksichtigt, da Ausgangslage und Herausforderungen etwas anderes gelagert sind. In den Daten-Mittelwerten der Region Maloja (gut 18'000 Einwohner) ist Bregaglia enthalten, wie auch beim Vergleich mit kantonalen oder gar schweizerischen Durchschnittswerten.

St. Moritz und seine Nachbargemeinden



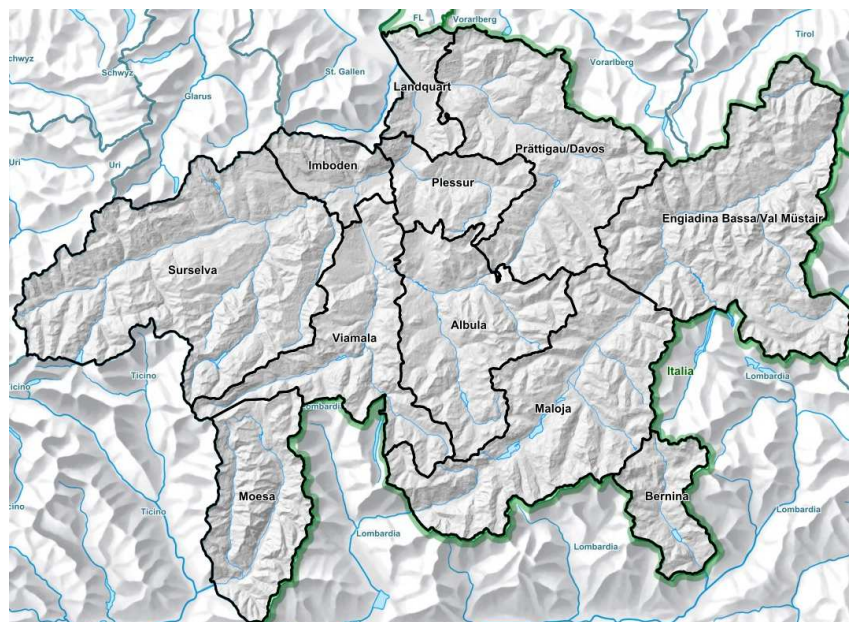
Quelle: swisstopo; www.map.geo.admin.ch; Hervorhebung der Gemeinde St. Moritz (rote Fläche; IC), Grenzen der Nachbargemeinden nachgezeichnet (rote Linien; IC)

St. Moritz in der
Region Maloja



Quelle: Region Maloja; www.regio-maloja.ch

Die Region Maloja im
Kanton Graubünden



Quelle: Geoportal Kanton Graubünden; www.map.geo.gr.ch

4.3 ZUORDNUNG DER THESEN ZU DEN THEMEN

Übersicht

Thesen zu "St. Moritz ist anders"		BE	WT	BW	FI
1	St. Moritz weist eine stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf (Bevölkerungsprognose)	x			
2	In St. Moritz wird die Bevölkerung gesamthaft älter (Demografischer Wandel)	x			
3	St. Moritz weist einen hohen Ausländeranteil auf (Integration)	x	x		
4	St. Moritz verzeichnet eine Abwanderung bei jungen Erwerbstätigen (Brain Drain)	x	x		
5	In St. Moritz verläuft die Bevölkerungsentwicklung parallel zur Beschäftigtenentwicklung (Arbeitsplätze)	x	x		
6	St. Moritz ist mehr Arbeitsgemeinde als Wohnge- meinde (Regionale Bedeutung)	x	x		
7	St. Moritz wird zum Ferienresort (Belebung Ortskerne)	x	x	x	
8	In St. Moritz ist die Wohnbautätigkeit eingebrochen (Baubranche)		x	x	
9	In St. Moritz sind die Mietpreise für die Ortsansässigen zu hoch (Bezahlbarer Wohnraum)			x	
10	In St. Moritz werden verstärkt altrechtliche Erst- wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt (Zweitwohnungen)			x	
11	St. Moritz gerät in einen finanziellen Engpass (Finanzen)		x	x	x

Legende

*BE = Bevölkerung, WT = Wirtschaft/Tourismus
 BW = Bauen/Wohnen, FI = Finanzen/Einkommen*

4.4 BEVÖLKERUNG

4.4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

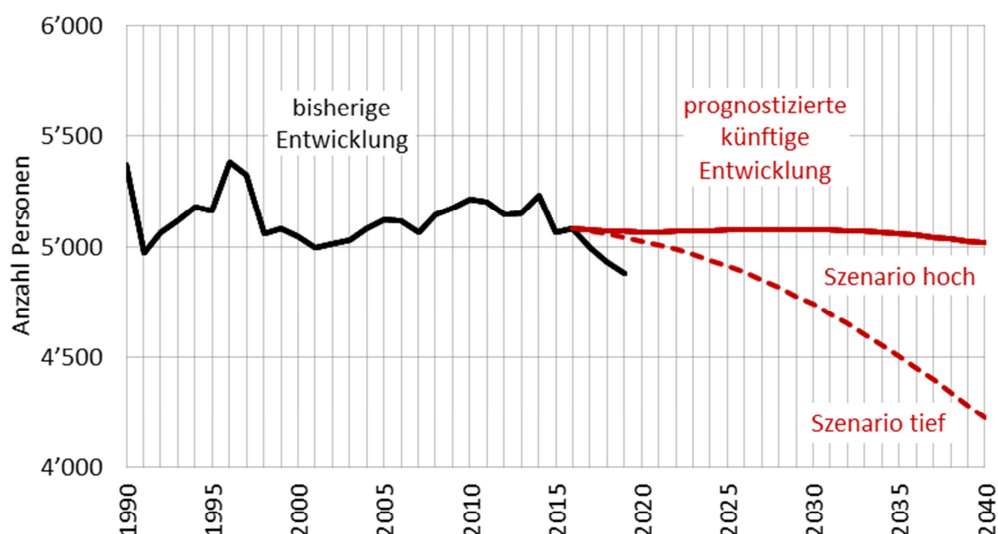
Tab. 4.4.1-1 Bestand der ständigen Wohnbevölkerung, 2010-2018

	Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende									
	Anzahl Personen									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bever	660	660	636	633	620	627	616	598	616	
Bregaglia	1'601	1'583	1'576	1'564	1'543	1'536	1'537	1'531	1'544	
Celerina	1'533	1'514	1'509	1'488	1'504	1'534	1'499	1'506	1'502	
La Punt	748	748	759	770	752	749	745	712	686	
Madulain	194	215	234	227	232	229	216	209	210	
Pontresina	1'994	2'008	2'080	2'115	2'161	2'166	2'197	2'195	2'162	
Samedan	2'968	3'019	2'982	3'007	3'014	2'996	2'980	2'956	2'924	
S-chanf	712	747	748	727	715	697	694	685	690	
Sils	752	805	773	756	768	761	714	691	700	
Silvaplana	978	1'006	1'012	1'067	1'067	1'086	1'054	1'117	1'111	
St. Moritz	5'202	5'206	5'147	5'149	5'233	5'067	5'084	4'994	*4'928	
Zuoz	1'310	1'319	1'277	1'214	1'244	1'250	1'214	1'207	1'186	
Region Maloja	18'652	18'830	18'733	18'717	18'853	18'698	18'550	18'401	13'331	
Kanton GR	192'621	193'388	193'920	194'959	195'886	196'610	197'550	197'888	198'379	
Schweiz	7'870'134	7'954'662	8'039'060	8'139'631	8'237'666	8'327'126	8'419'550	8'484'130	8'544'527	

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP

(*) Gemäss den provisorischen Ergebnissen vom Bundesamt für Statistik BFS per 31.12.2019 beträgt die ständige Wohnbevölkerung in der Gemeinde St. Moritz 4'881 Personen.

Abb. 4.4.1-1 Bisherige und künftige Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung, St. Moritz, 1990-2040



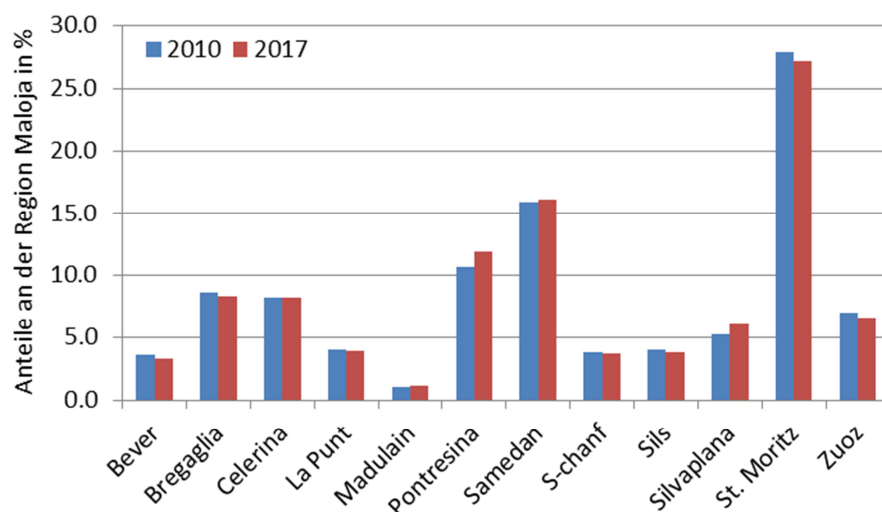
Quellen: Bundesamt für Statistik, ESPOP (1990-2009), STATPOP (2010-2018; prov. 2019); Wüest Partner, Regionale Bevölkerungsprognosen Kanton Graubünden (2015-2040)

Tab. 4.4.1-2 Entwicklung und Anteile der ständigen Wohnbevölkerung, 2010-2017

	Ständige Wohnbevölkerung am Jahresende					
	Veränderung				Anteil in % an	
	absolut		in %		Region Maloja	
	2010-2017	2016-2017	2010-2017	2016-2017	2010	2017
Bever	-62	-18	-9.4	-2.9	3.5	3.2
Bregaglia	-70	-6	-4.4	-0.4	8.6	8.3
Celerina	-27	7	-1.8	0.5	8.2	8.2
La Punt	-36	-33	-4.8	-4.4	4.0	3.9
Madulain	15	-7	7.7	-3.2	1.0	1.1
Pontresina	201	-2	10.1	-0.1	10.7	11.9
Samedan	-12	-24	-0.4	-0.8	15.9	16.1
S-chanf	-27	-9	-3.8	-1.3	3.8	3.7
Sils	-61	-23	-8.1	-3.2	4.0	3.8
Silvaplana	139	63	14.2	6.0	5.2	6.1
St. Moritz	-208	-90	-4.0	-1.8	27.9	27.1
Zuoz	-103	-7	-7.9	-0.6	7.0	6.6
Region Maloja	-251	-149	-1.3	-0.8	100.0	100.0
Kanton GR	5'267	338	2.7	0.2	.	.
Schweiz	613'996	64'580	7.8	0.8	.	.

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Abb. 4.4.1-2 Anteile der ständigen Wohnbevölkerung am Total der Region Maloja, 2010 und 2017



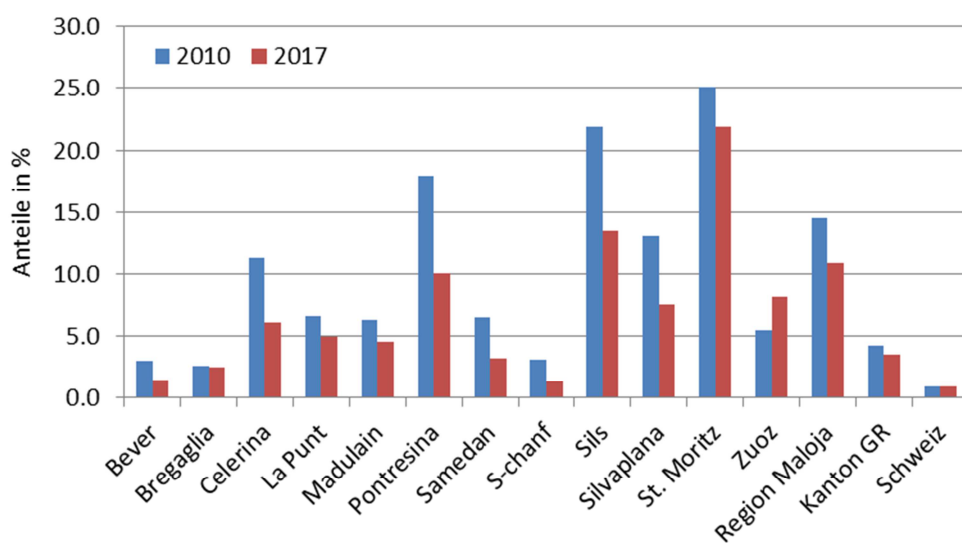
4.4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Tab. 4.4.2-1 Ständige und nicht ständige Wohnbevölkerung, 2010 und 2017

	Anzahl Personen (Wohnbevölkerung)							
	2010				2017			
	Ständige WB	Nicht ständige WB	Total WB	Anteil nicht ständige WB in %	Ständige WB	Nicht ständige WB	Total WB	Anteil nicht ständige WB in %
Bever	660	20	680	2.9	598	9	607	1.5
Bregaglia	1'601	43	1'644	2.6	1'531	38	1'569	2.4
Celerina	1'533	197	1'730	11.4	1'506	98	1'604	6.1
La Punt	748	53	801	6.6	712	37	749	4.9
Madulain	194	13	207	6.3	209	10	219	4.6
Pontresina	1'994	437	2'431	18.0	2'195	248	2'443	10.2
Samedan	2'968	207	3'175	6.5	2'956	98	3'054	3.2
S-chanf	712	23	735	3.1	685	9	694	1.3
Sils	752	210	962	21.8	691	108	799	13.5
Silvaplana	978	148	1'126	13.1	1'117	91	1'208	7.5
St. Moritz	5'202	1'737	6'939	25.0	4'994	1'396	6'390	21.8
Zuoz	1'310	75	1'385	5.4	1'207	107	1'314	8.1
Region Maloja	18'652	3'163	21'815	14.5	18'401	2'249	20'650	10.9
Kanton GR	192'621	8'568	201'189	4.3	197'888	7'178	205'066	3.5
Schweiz	7'870'134	70'835	7'940'969	0.9	8'484'130	76'021	8'560'151	0.9

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP

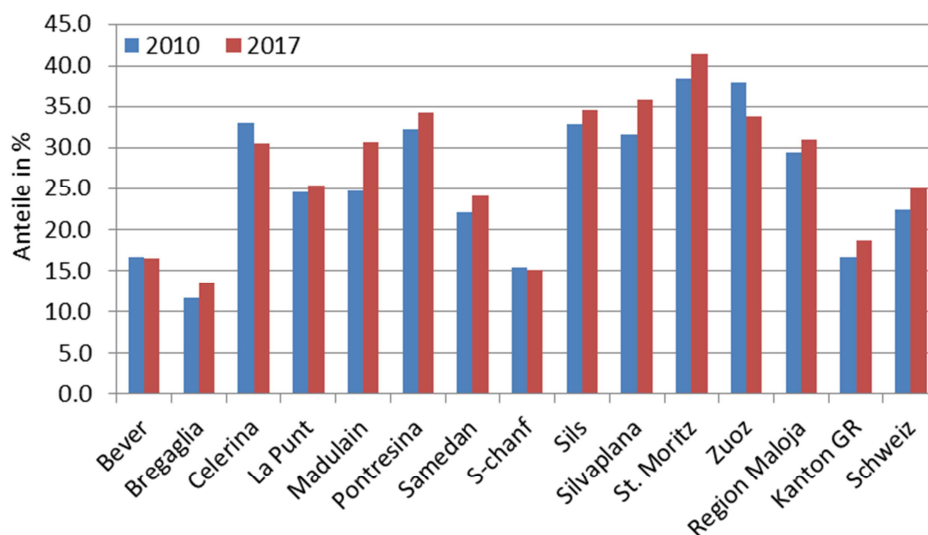
Abb. 4.4.2-1 Anteile der nicht ständigen Wohnbevölkerung am Total der Wohnbevölkerung, 2010 und 2017



Tab. 4.4.2-2 Ausländische ständige Wohnbevölkerung, 2010 und 2017

	2010			2017		
	Anzahl Personen		Anteil ausländische Personen in %	Anzahl Personen		Anteil ausländische Personen in %
	Total	Ausland		Total	Ausland	
Bever	660	110	16.7	598	99	16.6
Bregaglia	1'601	187	11.7	1'531	207	13.5
Celerina	1'533	507	33.1	1'506	460	30.5
La Punt	748	184	24.6	712	181	25.4
Madulain	194	48	24.7	209	64	30.6
Pontresina	1'994	644	32.3	2'195	752	34.3
Samedan	2'968	656	22.1	2'956	714	24.2
S-chanf	712	110	15.4	685	103	15.0
Sils	752	247	32.8	691	239	34.6
Silvaplana	978	309	31.6	1'117	401	35.9
St. Moritz	5'202	2'005	38.5	4'994	2'070	41.4
Zuoz	1'310	497	37.9	1'207	408	33.8
Region Maloja	18'652	5'504	29.5	18'401	5'698	31.0
Kanton GR	192'621	32'104	16.7	197'888	36'903	18.6
Schweiz	7'870'134	1'766'277	22.4	8'484'130	2'126'392	25.1

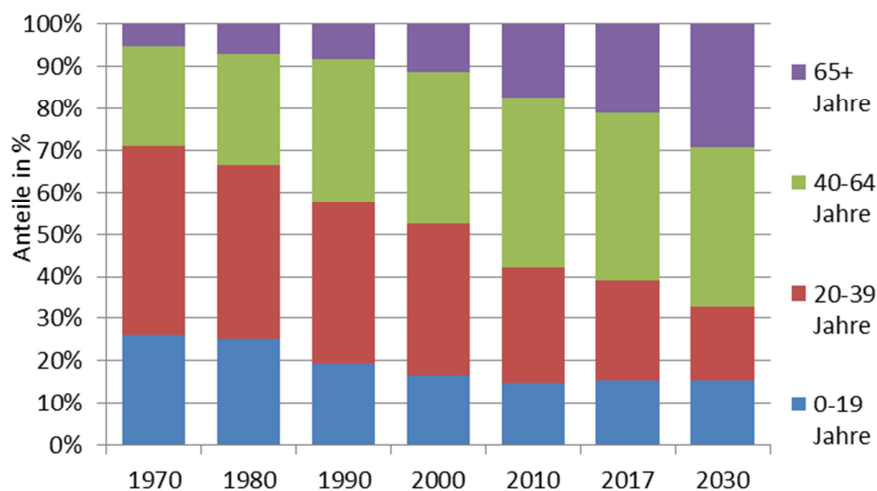
Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Abb. 4.4.2-2 Anteile der ausländischen ständigen Wohnbevölkerung, 2010 und 2017


Tab. 4.4.2-3 Wohnbevölkerung nach Altersklassen, 1970-2030, Szenario hoch

		Anzahl Personen (Wohnbevölkerung)						
	Alters- klassen	1970	1980	1990	2000	2010	2017	2030
St. Moritz	0-19	1'487	1'484	1'053	925	772	763	782
	20-39	2'555	2'431	2'076	2'015	1'426	1'184	882
	40-64	1'349	1'572	1'845	2'008	2'089	1'988	1'922
	65+	308	413	452	641	915	1'059	1'491
	Total	5'699	5'900	5'426	5'589	5'202	4'994	5'077
Region Maloja	0-19	4'796	4'606	3'965	3'941	3'346	3'086	.
	20-39	5'997	6'001	5'764	6'253	5'019	4'336	.
	40-64	3'940	4'188	4'972	6'339	7'209	7'121	.
	65+	1'177	1'457	1'719	2'280	3'078	3'858	.
	Total	15'910	16'252	16'420	18'813	18'652	18'401	.
Kanton GR	0-19	54'121	48'464	42'961	43'587	37'591	35'900	.
	20-39	46'122	50'120	55'627	53'788	49'777	48'821	.
	40-64	43'677	43'662	49'743	60'468	70'720	71'817	.
	65+	18'166	22'395	25'559	29'215	34'533	41'350	.
	Total	162'086	164'641	173'890	187'058	192'621	197'888	.

Quelle: Bundesamt für Statistik, Volkszählungen (1970-2000), STATPOP (2010, 2017); Wüest Partner, Regionale Bevölkerungsprognosen Kanton Graubünden (2030)

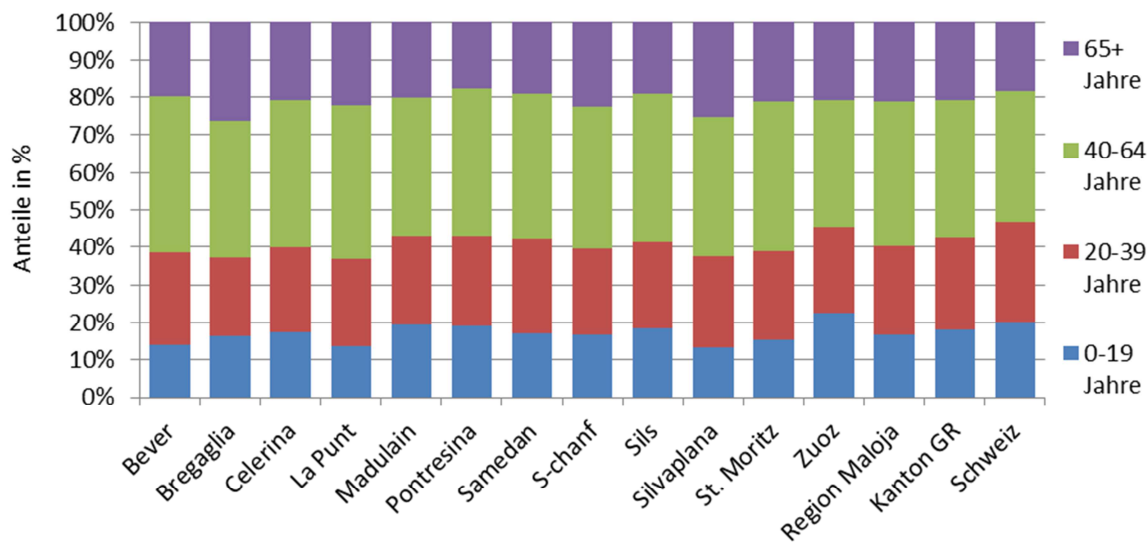
Abb. 4.4.2-3 Anteile der Altersklassen am Total der ständigen Wohnbevölkerung, St. Moritz, 1970-2030


Tab. 4.4.2-4 Ständige Wohnbevölkerung nach Altersklassen, 2010 und 2017

	Anzahl Personen									
	Ständige Wohnbevölkerung 2010					Ständige Wohnbevölkerung 2017				
	0-19	20-39	40-64	65+	Total	0-19	20-39	40-64	65+	Total
Bever	121	171	289	79	660	83	148	249	118	598
Bregaglia	301	360	581	359	1'601	249	322	560	400	1'531
Celerina	312	397	601	223	1'533	263	340	592	311	1'506
La Punt	135	186	317	110	748	98	165	292	157	712
Madulain	27	60	69	38	194	41	49	77	42	209
Pontresina	363	566	808	257	1'994	416	531	856	392	2'195
Samedan	545	870	1'085	468	2'968	509	738	1'150	559	2'956
S-chanf	142	172	285	113	712	115	156	260	154	685
Sils	128	231	286	107	752	127	159	273	132	691
Silvaplana	125	275	376	202	978	149	269	417	282	1'117
St. Moritz	772	1'426	2'089	915	5'202	763	1'184	1'988	1'059	4'994
Zuoz	375	305	423	207	1'310	273	275	407	252	1'207
Region Maloja	3'346	5'019	7'209	3'078	18'652	3'086	4'336	7'121	3'858	18'401
Kanton GR	37'591	49'777	70'720	34'533	192'621	35'900	48'821	71'817	41'350	197'888
Schweiz	1'642'435	2'100'060	2'797'945	1'329'694	7'870'134	1'700'494	2'261'148	2'972'123	1'550'365	8'484'130

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Abb. 4.4.2-4 Anteile der Altersklassen am Total der ständigen Wohnbevölkerung, 2017

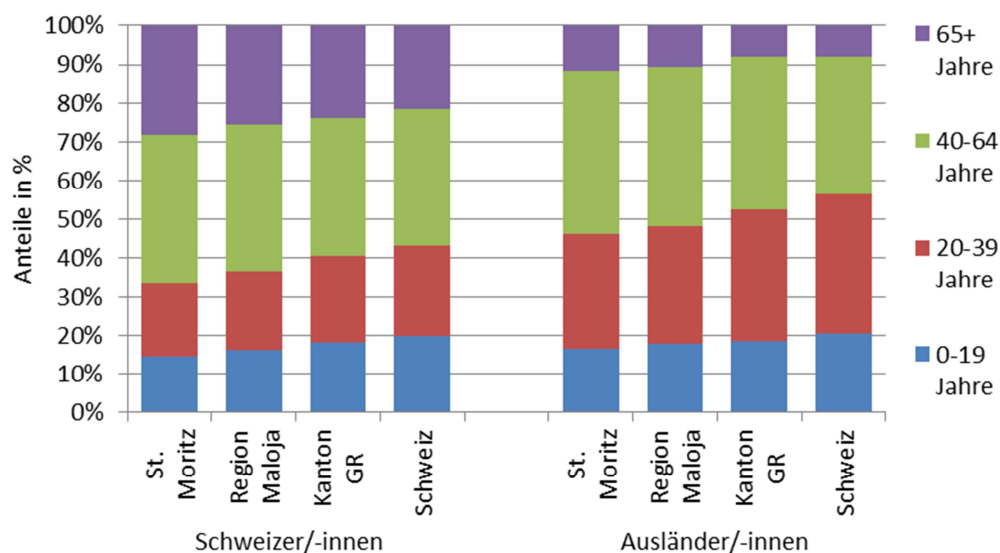


Tab. 4.4.2-5 Altersstruktur der schweizerischen und ausländischen Wohnbevölkerung, 2017

	Anzahl Personen (ständige Wohnbevölkerung)									
	Schweizerische Wohnbevölkerung 2017					Ausländische Wohnbevölkerung 2017				
	0-19	20-39	40-64	65+	Total	0-19	20-39	40-64	65+	Total
Bever	71	114	205	109	499	12	34	44	9	99
Bregaglia	220	267	474	363	1'324	29	55	86	37	207
Celerina	188	211	403	244	1'046	75	129	189	67	460
La Punt	69	117	213	132	531	29	48	79	25	181
Madulain	26	27	59	33	145	15	22	18	9	64
Pontresina	268	285	539	351	1'443	148	246	317	41	752
Samedan	385	508	841	508	2'242	124	230	309	51	714
S-chanf	99	117	219	147	582	16	39	41	7	103
Sils	92	81	162	117	452	35	78	111	15	239
Silvaplana	97	145	264	210	716	52	124	153	72	401
St. Moritz	422	565	1'116	821	2'924	341	619	872	238	2'070
Zuoz	128	166	289	216	799	145	109	118	36	408
Region Maloja	2'065	2'603	4'784	3'251	12'703	1'021	1'733	2'337	607	5'698
Kanton GR	29'106	36'166	57'338	38'375	160'985	6'794	12'655	14'479	2'975	36'903
Schweiz	1'265'828	1'494'876	2'215'511	1'381'523	6'357'738	434'666	766'272	756'612	168'842	2'126'392

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Abb. 4.4.2-5 Anteile der Altersklassen am Total der schweizerischen und ausländischen Wohnbevölkerung, 2017



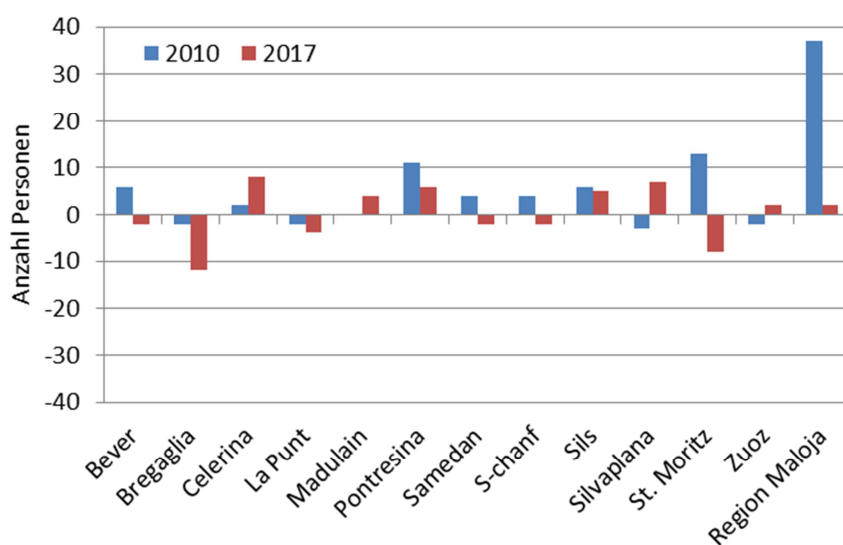
4.4.3 BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG

Tab. 4.4.3-1 Geburten, Todesfälle und Geburtenüberschuss, 2010 und 2017

	Anzahl Personen (ständige Wohnbevölkerung)							
	2010				2017			
	Bevöl- kerung	Lebend- geburten	Todes- fälle	Geburten- über- schuss	Bevöl- kerung	Lebend- geburten	Todes- fälle	Geburten- über- schuss
Bever	660	9	3	6	598	2	4	-2
Bregaglia	1'601	13	15	-2	1'531	7	19	-12
Celerina	1'533	11	9	2	1'506	15	7	8
La Punt	748	5	7	-2	712	2	6	-4
Madulain	194	1	1	0	209	4	0	4
Pontresina	1'994	20	9	11	2'195	20	14	6
Samedan	2'968	24	20	4	2'956	23	25	-2
S-chanf	712	5	1	4	685	4	6	-2
Sils	752	6	0	6	691	7	2	5
Silvaplana	978	3	6	-3	1'117	10	3	7
St. Moritz	5'202	36	23	13	4'994	29	37	-8
Zuoz	1'310	9	11	-2	1'207	9	7	2
Region Maloja	18'652	142	105	37	18'401	132	130	2
Kanton GR	192'621	1'602	1'608	-6	197'888	1'712	1'746	-34
Schweiz	7'870'134	80'290	62'553	17'737	8'484'130	87'381	66'971	20'410

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP/BEVNAT

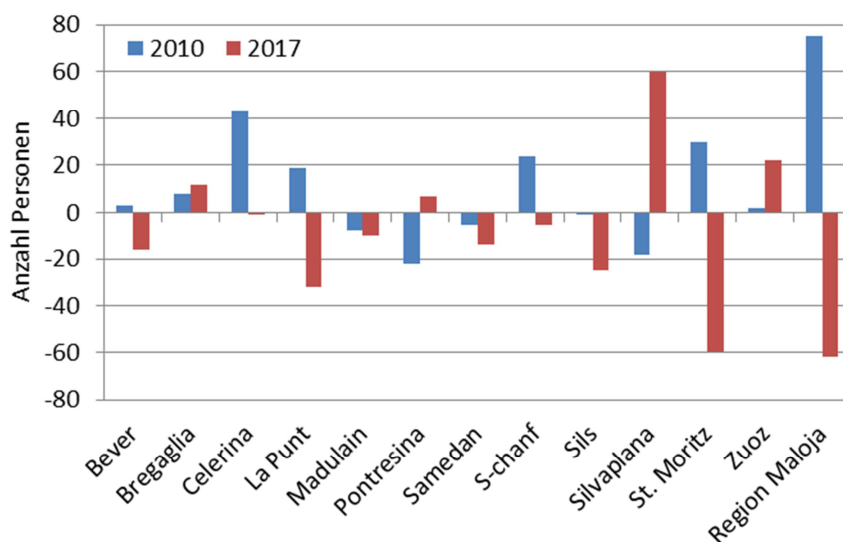
Abb. 4.4.3-1 Geburtenüberschuss, 2010 und 2017



Tab. 4.4.3-2 Zuzüge, Wegzüge und Wanderungssaldo, 2010 und 2017

	Anzahl Personen (ständige Wohnbevölkerung)							
	2010				2017			
	Bevölkerung	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungssaldo	Bevölkerung	Zuzüge	Wegzüge	Wanderungssaldo
Bever	660	46	43	3	598	37	53	-16
Bregaglia	1'601	78	70	8	1'531	64	52	12
Celerina	1'533	178	135	43	1'506	145	146	-1
La Punt	748	81	62	19	712	55	87	-32
Madulain	194	24	32	-8	209	13	23	-10
Pontresina	1'994	219	241	-22	2'195	219	212	7
Samedan	2'968	324	329	-5	2'956	259	273	-14
S-chanf	712	74	50	24	685	43	48	-5
Sils	752	70	71	-1	691	68	93	-25
Silvaplana	978	117	135	-18	1'117	162	102	60
St. Moritz	5'202	564	534	30	4'994	518	578	-60
Zuoz	1'310	188	186	2	1'207	129	107	22
Region Maloja	18'652	1'963	1'888	75	18'401	1'712	1'774	-62
Kanton GR	192'621	13'766	12'876	890	197'888	14'866	14'448	418
Schweiz	7'870'134	606'591	541'652	64'939	8'484'130	681'011	635'063	45'948

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP/BEVNAT

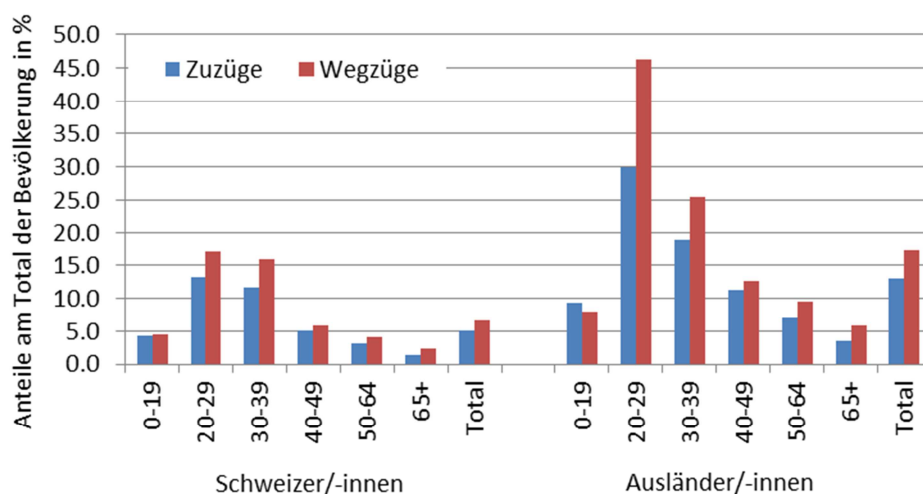
Abb. 4.4.3-2 Wanderungssaldo, 2010 und 2017


Tab. 4.4.3-3 Zuzüge und Wegzüge nach Altersklassen und Nationalität, St. Moritz, Durchschnitt 2011-2017

	Altersklassen	Anzahl Personen			Zuzugsanteile in %		Wegzugsanteile in %	
		Bevölkerung	Zuzüge [1]	Wegzüge	Zuzüge am Total der Bevölkerung	Altersklassen am Total der Zuzüge	Durchschnittswerte 2011-2017	
							Wegzüge am Total der Bevölkerung	Altersklassen am Total der Wegzüge
Schweiz	0-19	3'203	140	146	4.4	13.1	4.6	10.5
	20-29	2'508	332	428	13.2	31.1	17.1	30.8
	30-39	1'927	225	306	11.7	21.1	15.9	22.0
	40-49	2'781	140	164	5.0	13.1	5.9	11.8
	50-64	5'314	161	214	3.0	15.1	4.0	15.4
	65+	5'503	70	131	1.3	6.6	2.4	9.4
	Total	21'236	1'068	1'389	5.0	100.0	6.5	100.0
Ausland	0-19	2'144	199	171	9.3	10.4	8.0	6.8
	20-29	1'780	534	824	30.0	28.0	46.3	32.6
	30-39	3'033	570	770	18.8	29.9	25.4	30.4
	40-49	3'041	340	384	11.2	17.8	12.6	15.2
	50-64	2'968	207	285	7.0	10.8	9.6	11.3
	65+	1'678	59	97	3.5	3.1	5.8	3.8
	Total	14'644	1'909	2'531	13.0	100.0	17.3	100.0
Total	0-19	5'347	339	317	6.3	11.4	5.9	8.1
	20-29	4'288	866	1'252	20.2	29.1	29.2	31.9
	30-39	4'960	795	1'076	16.0	26.7	21.7	27.4
	40-49	5'822	480	548	8.2	16.1	9.4	14.0
	50-64	8'282	368	499	4.4	12.4	6.0	12.7
	65+	7'181	129	228	1.8	4.3	3.2	5.8
	Total	35'880	2'977	3'920	8.3	100.0	10.9	100.0

[1] Werte nicht identisch mit den vom BFS publizierten STATPOP-Daten (ohne Korrektur durch BFS)

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP (Sonderauswertung)

Abb. 4.4.3-3 Zuzugs- und Wegzugsanteile nach Altersklassen und Nationalität, St. Moritz, Durchschnitt 2011-2017


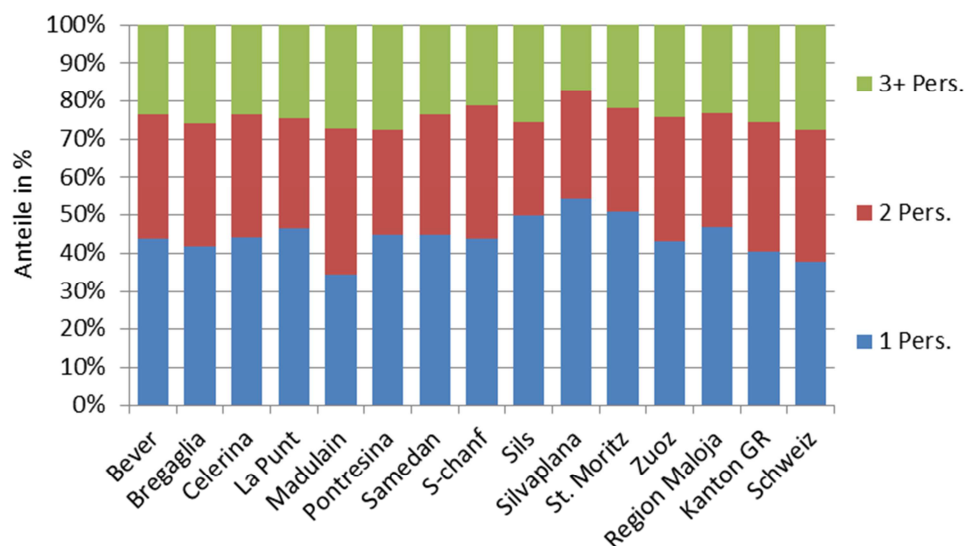
4.4.4 HAUSHALTE

Tab. 4.4.4-1 Privathaushalte nach Haushaltsgrösse, 2013 und 2017

	Anzahl Privathaushalte nach Haushaltsgrösse									
	Privathaushalte 2013					Privathaushalte 2017				
	1 Pers.	2 Pers.	3-4 Pers.	5+ Pers.	Total	1 Pers.	2 Pers.	3-4 Pers.	5+ Pers.	Total
Bever	109	90	76	14	289	130	96	70	6	302
Bregaglia	258	194	173	56	681	277	217	171	41	706
Celerina	294	181	173	41	689	314	229	168	25	736
La Punt	136	98	96	16	346	154	96	82	15	347
Madulain	49	31	27	4	111	29	32	23	6	90
Pontresina	443	256	277	30	1'006	455	281	281	36	1'053
Samedan	577	416	387	43	1'423	638	452	338	38	1'466
S-chanf	115	110	78	22	325	142	114	69	14	339
Sils	192	101	88	10	391	174	85	89	5	353
Silvaplana	308	168	105	12	593	336	178	107	10	631
St. Moritz	1'471	705	524	78	2'778	1'301	705	556	58	2'620
Zuoz	254	153	136	12	555	233	178	131	13	555
Region Maloja	4'206	2'503	2'140	338	9'187	4'183	2'663	2'085	267	9'198
Kanton GR	32'594	27'731	22'259	4'881	87'465	34'871	29'579	21'955	4'531	90'936
Schweiz	1'242'396	1'154'617	924'939	218'689	3'540'641	1'320'230	1'217'294	965'539	220'016	3'723'079

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP

Abb. 4.4.4-1 Anteile der Haushaltsgrössen am Total der Privathaushalte, 2017



4.5 WIRTSCHAFT/TOURISMUS

4.5.1 ERWERBSTÄTIGE UND PENDLER

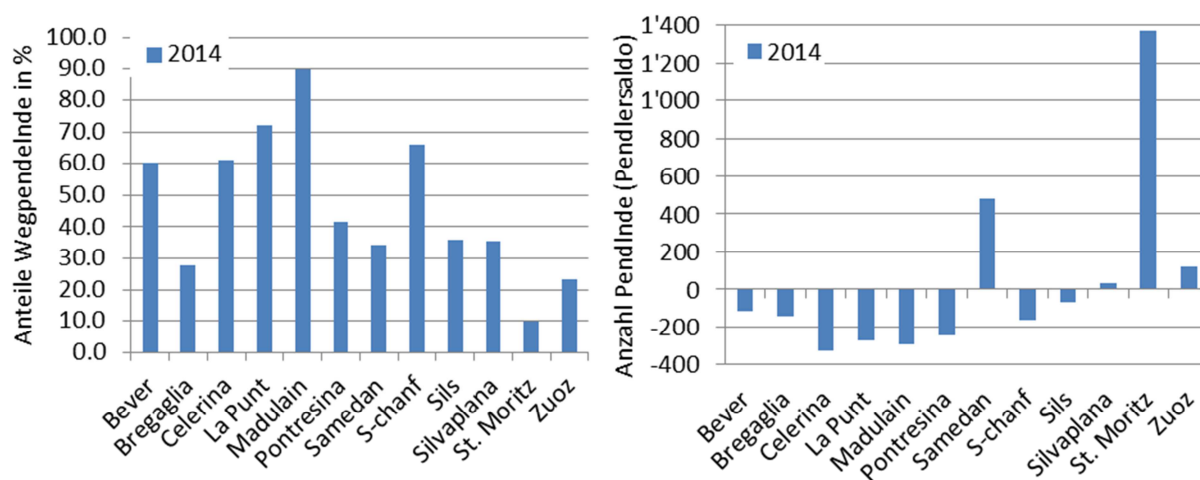
Tab. 4.5.1-1 Erwerbstätige nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014

	Total	Nicht-pendelnde	Anzahl Erwerbstätige Pendelnde [1]			Anteil Wegpendelnde in % der in der Gde. wohnhaften Erwerbstätigen
			Weg-pendelnde	Zu-pendelnde	Saldo	
Bever	509	155	234	120	-114	60.2
Bregaglia	635	441	168	26	-142	27.6
Celerina	1'063	337	527	199	-328	61.0
La Punt	543	133	340	70	-270	71.9
Madulain	363	35	310	18	-292	89.9
Pontresina	2'117	976	694	447	-247	41.6
Samedan	2'838	1'150	604	1'084	480	34.4
S-chanf	449	127	244	78	-166	65.8
Sils	828	422	236	170	-66	35.9
Silvaplana	755	345	190	220	30	35.5
St. Moritz	5'921	3'732	410	1'779	1'369	9.9
Zuoz	771	403	122	246	124	23.2
Region Maloja [1]	16'792	8'256	4'079	4'457	378	.

[1] Summe der die Gemeindegrenze überschreitenden Pendelnden (nicht identisch mit den die Regionsgrenze überschreitenden Pendelnden)

Quelle: Bundesamt für Statistik, Registerverknüpfung aus AHV, STATPOP und STATENT

Abb. 4.5.1-1 Anteile der Wegpendelnden am Total der Erwerbstätigen und Pendlersaldo, 2014



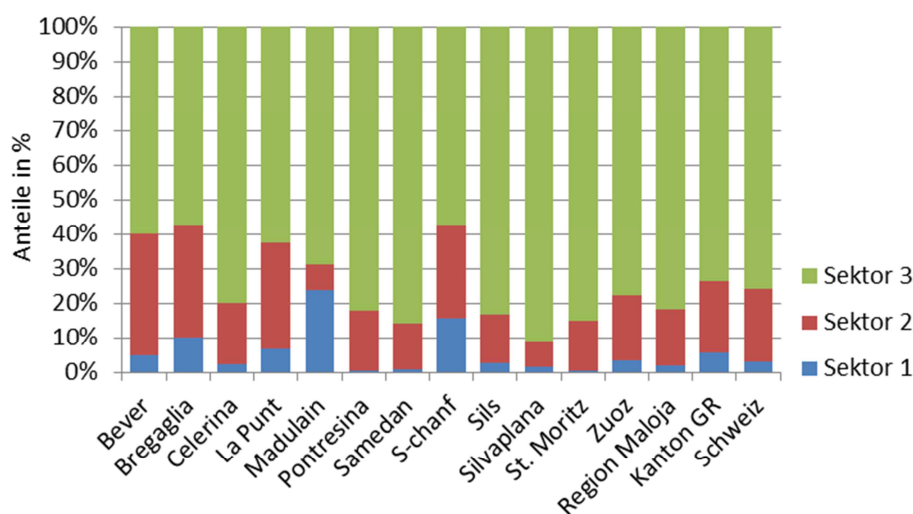
4.5.2 BESCHÄFTIGTE UND WIRTSCHAFTSSEKTOREN

Tab. 4.5.2-1 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor, 2011 und 2016

	Anzahl Beschäftigte									
	2011								Veränderung	
	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	Total	Total	
Bever	22	154	202	378	16	112	192	320	-58	
Bregaglia	110	312	493	915	88	286	501	875	-40	
Celerina	20	200	669	889	23	181	808	1'012	123	
La Punt	16	87	160	263	16	73	149	238	-25	
Madulain	20	33	38	91	19	6	55	80	-11	
Pontresina	17	355	1'500	1'872	8	322	1'524	1'854	-18	
Samedan	21	485	2'300	2'806	25	380	2'461	2'866	60	
S-chanf	53	71	161	285	43	73	157	273	-12	
Sils	28	152	733	913	25	128	767	920	7	
Silvaplana	15	92	775	882	13	67	799	879	-3	
St. Moritz	16	1'048	6'449	7'513	20	1'065	6'201	7'286	-227	
Zuoz	38	142	682	862	27	145	600	772	-90	
Region Maloja	376	3'131	14'162	17'669	323	2'838	14'214	17'375	-294	
Kanton GR	7'566	26'615	90'500	124'681	7'036	26'634	94'035	127'705	3'024	
Schweiz	171'666	1'088'657	3'610'385	4'870'708	162'649	1'076'021	3'881'665	5'120'335	249'627	

Quellen: Bundesamt für Statistik, STATENT

Abb. 4.5.2-1 Anteile der Beschäftigten pro Wirtschaftssektor am Total der Beschäftigten in %, 2016



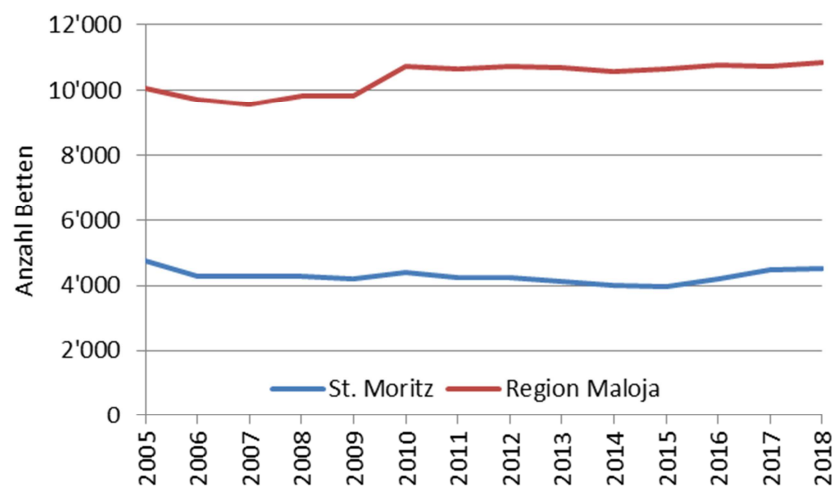
4.5.3 TOURISMUS

Tab. 4.5.3-1 Verfügbare Betten in Hotel- und Kurbetrieben, 2010-2018

	Anzahl verfügbare Betten in Hotel- und Kurbetrieben									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bever	133	136	130	109	119	174	215	215	220	
Bregaglia	685	784	870	821	992	1'044	1'018	665	702	
Celerina	912	893	901	901	910	845	841	806	821	
La Punt	86	73	86	84	74	71	63	66	61	
Madulain	27	30	15	11	17	9	26	24	26	
Pontresina	1'929	1'916	1'908	1'990	1'967	2'075	1'947	2'052	2'111	
Samedan	461	507	440	500	452	434	443	438	423	
S-chanf	67	66	66	60	29	36	34	44	46	
Sils	1'186	1'148	1'160	1'167	1'130	1'191	1'136	1'109	1'149	
Silvaplana	511	579	645	655	625	572	550	541	445	
St. Moritz	4'401	4'261	4'231	4'133	4'018	3'958	4'201	4'475	4'524	
Zuoz	324	270	281	251	256	261	289	298	334	
Region Maloja	10'720	10'663	10'733	10'681	10'590	10'668	10'762	10'732	10'861	

Quellen: Bundesamt für Statistik, HESTA

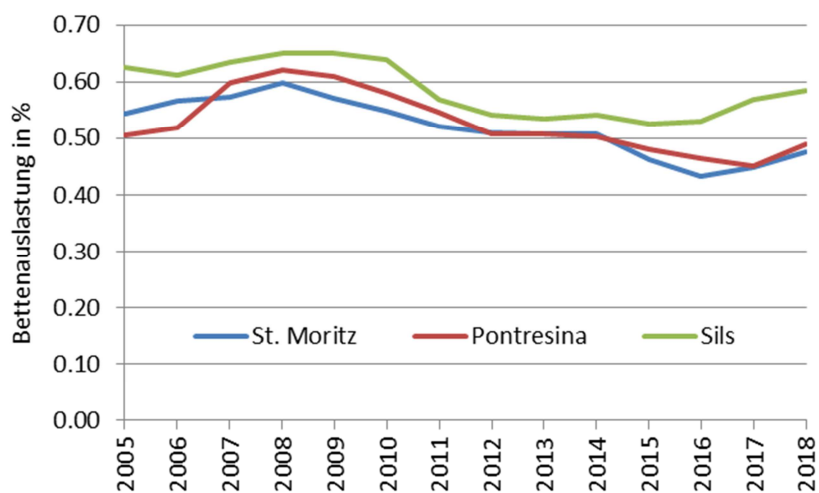
Abb. 4.5.3-1 Verfügbare Betten in Hotel- und Kurbetrieben, St. Moritz und Region Maloja, 2005-2018



Tab. 4.5.3-2 Netto Betten-Auslastung in Hotel- und Kurbetrieben, 2010-2018

	Netto Betten-Auslastung in Hotel- und Kurbetrieben								
	Auslastung in %								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bever	0.37	0.35	0.32	0.33	0.28	0.18	0.22	0.28	0.31
Bregaglia	0.23	0.20	0.14	0.13	0.12	0.12	0.12	0.20	0.18
Celerina	0.49	0.45	0.42	0.40	0.40	0.38	0.38	0.38	0.37
La Punt	0.41	0.39	0.38	0.35	0.38	0.33	0.36	0.34	0.33
Madulain	0.09	0.06	0.06	0.01	0.13	0.07	0.19	0.34	0.33
Pontresina	0.58	0.55	0.51	0.51	0.50	0.48	0.47	0.45	0.49
Samedan	0.34	0.32	0.34	0.31	0.33	0.29	0.31	0.35	0.39
S-chanf	0.42	0.38	0.34	0.26	0.32	0.27	0.24	0.29	0.25
Sils	0.64	0.57	0.54	0.54	0.54	0.53	0.53	0.57	0.59
Silvaplana	0.49	0.42	0.39	0.41	0.43	0.43	0.44	0.44	0.51
St. Moritz	0.55	0.52	0.51	0.51	0.51	0.46	0.43	0.45	0.48
Zuoz	0.48	0.50	0.43	0.47	0.45	0.41	0.42	0.46	0.43
Region Maloja	.	.	.	.	.	.	.	.	.

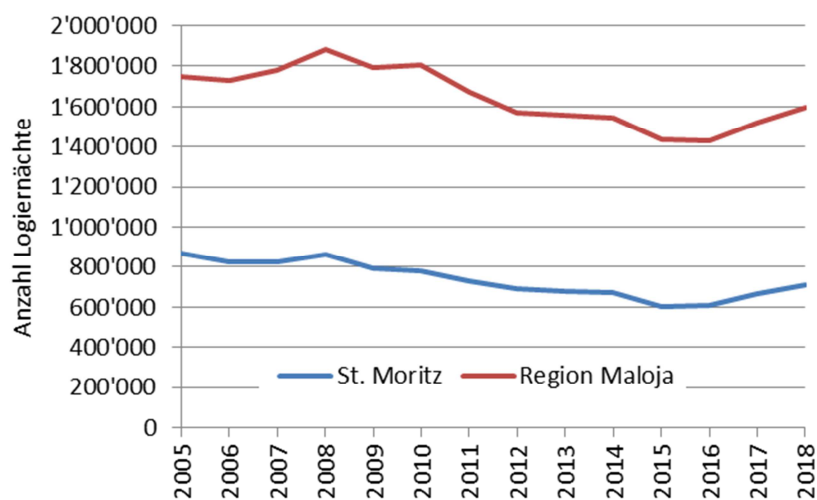
Quellen: Bundesamt für Statistik, HESTA

Abb. 4.5.3-2 Netto Betten-Auslastung in Hotel- und Kurbetrieben, St. Moritz, Pontresina, Sils, 2005-2018


Tab. 4.5.3-3 Logiernächte in Hotel- und Kurbetrieben, 2010-2018

	Anzahl Logiernächte in Hotel- und Kurbetrieben									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bever	15'578	15'540	13'769	12'395	11'405	10'439	16'457	20'408	22'603	
Bregaglia	52'048	51'112	40'699	36'615	40'062	41'439	41'504	43'606	42'386	
Celerina	152'682	131'466	124'961	122'737	119'408	106'331	107'797	105'176	101'393	
La Punt	11'926	9'751	10'540	9'760	9'152	7'483	7'367	7'046	6'113	
Madulain	804	566	334	46	664	186	1'593	2'761	2'574	
Pontresina	361'767	334'697	315'167	321'945	329'839	322'175	295'056	297'985	328'113	
Samedan	52'440	53'006	49'215	52'767	49'817	43'094	47'005	51'651	53'480	
S-chanf	9'757	9'084	8'220	5'650	3'151	3'046	2'761	4'197	3'747	
Sils	237'633	215'826	199'611	192'552	191'921	196'257	188'639	197'031	206'947	
Silvaplana	77'526	77'200	78'426	83'338	83'342	73'545	72'537	74'517	69'018	
St. Moritz	779'870	727'095	692'487	679'060	669'244	599'734	610'740	666'054	712'844	
Zuoz	53'424	45'690	39'350	37'894	38'342	35'352	41'356	46'166	47'941	
Region Maloja	1'805'455	1'671'033	1'572'779	1'554'759	1'546'347	1'439'081	1'432'812	1'516'598	1'597'159	

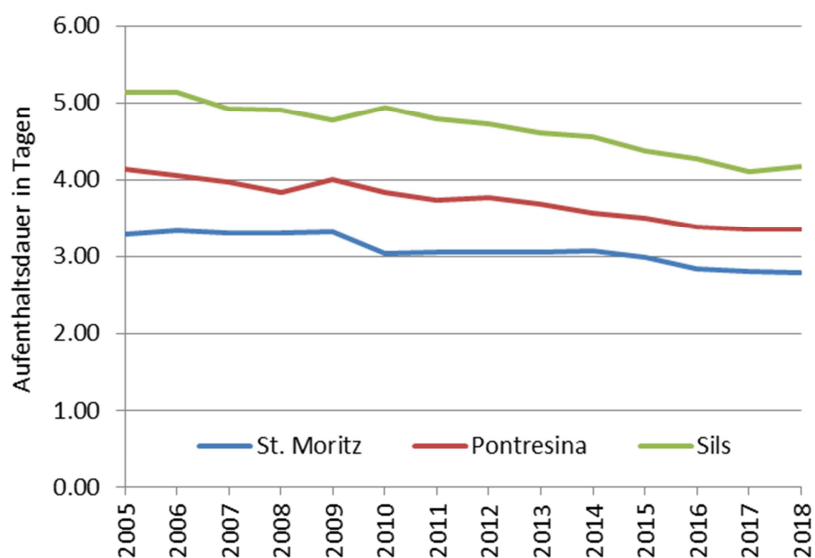
Quellen: Bundesamt für Statistik, HESTA

Abb. 4.5.3-3 Logiernächte in Hotel- und Kurbetrieben, St. Moritz und Region Maloja, 2005-2018


Tab. 4.5.3-4 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Hotel- und Kurbetrieben, 2010-2018

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Hotel- und Kurbetrieben									
	Anzahl Tage								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bever	2.83	2.90	2.73	2.62	2.65	2.57	2.49	2.58	2.50
Bregaglia	2.80	2.80	2.38	2.36	2.37	2.61	2.29	2.35	2.41
Celerina	3.29	3.22	3.19	3.18	3.12	3.12	3.19	3.10	3.02
La Punt	3.17	3.02	3.13	3.06	2.95	2.58	2.72	2.66	2.57
Madulain	4.02	5.24	15.18	1.53	1.83	3.65	1.75	2.43	2.54
Pontresina	3.83	3.73	3.77	3.68	3.56	3.50	3.38	3.36	3.35
Samedan	2.62	2.49	2.34	2.25	2.28	1.85	2.10	2.19	2.24
S-chanf	2.18	2.51	2.30	2.01	1.85	2.04	1.90	2.62	1.86
Sils	4.94	4.78	4.72	4.60	4.55	4.37	4.26	4.11	4.17
Silvaplana	3.27	3.20	2.89	2.89	2.86	2.80	2.88	2.88	3.01
St. Moritz	3.03	3.06	3.05	3.05	3.08	2.98	2.84	2.80	2.79
Zuoz	2.89	2.80	2.69	2.72	2.65	2.64	2.61	2.59	2.65
Region Maloja	.	.	.	.	.	.	.	.	.

Quellen: Bundesamt für Statistik, HESTA

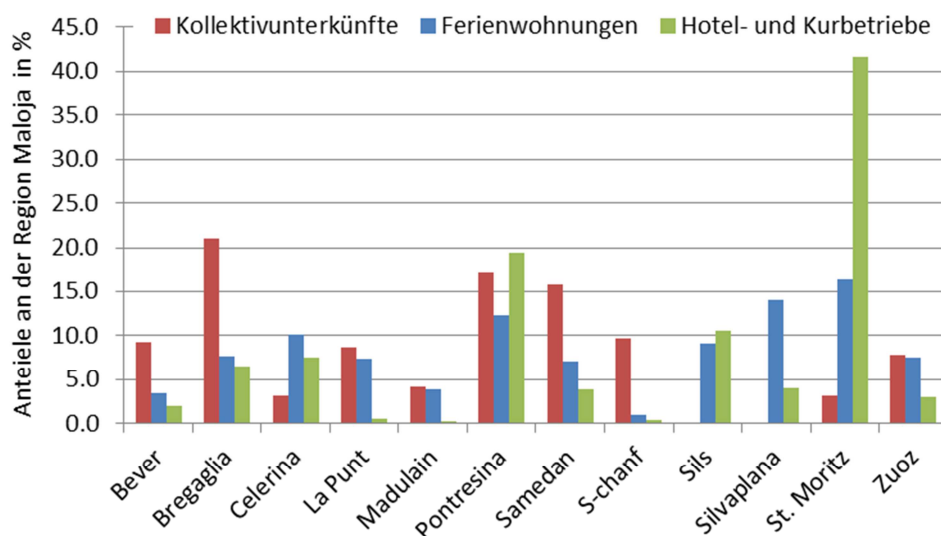
Abb. 4.5.3-4 Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Hotel- und Kurbetrieben, St. Moritz, Pontresina, Sils, 2005-2018


Tab. 4.5.3-5 Ferienwohnungen und Kollektivunterkünfte, 2016-2018

	Ferienwohnungen						Kollektivunterkünfte [1]					
	Erfasste Wohnungen			Verfügbare Betten			Erfasste Betriebe			Verfügbare Betten		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Bever	74	69	61	318	300	278	2	2	2	170	174	176
Bregaglia	148	147	145	615	603	607	7	7	7	420	402	402
Celerina	160	171	176	700	767	802	1	1	1	56	60	60
La Punt	180	157	148	718	606	580	4	3	3	206	166	166
Madulain	48	48	54	279	279	311	2	2	2	79	79	79
Pontresina	251	251	243	950	968	969	5	5	5	333	330	330
Samedan	158	153	144	620	593	561	5	4	4	467	301	301
S-chanf	25	22	18	99	96	80	4	4	4	184	184	184
Sils	214	199	194	792	745	717	0	0	0	0	0	0
Silvaplana	292	287	280	1'129	1'124	1'109	0	0	0	0	0	0
St. Moritz	317	326	319	1'264	1'343	1'300	2	1	1	366	60	60
Zuoz	146	140	133	656	633	597	2	2	2	157	149	149
Region Maloja	2'013	1'970	1'915	8'140	8'057	7'911	34	31	31	2'438	1'905	1'907
Kanton GR	8'159	7'985	7'714	37'298	36'763	35'616	329	317	314	17'384	16'021	15'915
Schweiz	33'403	32'514	31'447	163'045	159'063	154'149	2'561	2'482	2'444	123'208	116'640	115'680

[1] Die Veränderung von 2016 zu 2017 ist teilweise darauf zurückzuführen, dass Jugendherbergen, die Hotels und ähnlichen Unterkünften weitgehend entsprechen, ab 2017 neu zu den Hotel- und Kurbetrieben gezählt werden.

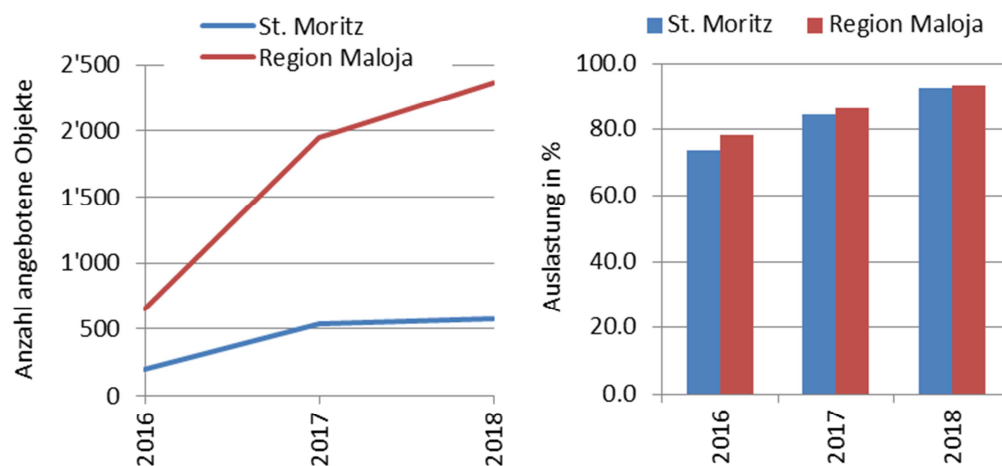
Quellen: Bundesamt für Statistik, PASTA

Abb. 4.5.3-5 Anteile der verfügbaren Betten in Ferienwohnungen, Kollektivunterkünften und Hotel- und Kurbetrieben an der Region Maloja, 2018


Tab. 4.5.3-6 Auf Buchungsplattformen angebotene Objekte und deren Auslastung, 2016-2018

	Anzahl angebotene Objekte			Auslastung (Anteil vermietete an angebotenenen Objekten in %)		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Bever	7	23	29	57.1	100.0	93.1
Bregaglia	32	68	107	68.8	88.2	89.7
Celerina	79	259	307	82.3	88.4	93.2
La Punt	30	88	103	56.7	81.8	94.2
Madulain	8	36	41	87.5	86.1	87.8
Pontresina	73	215	229	94.5	90.7	96.1
Samedan	55	107	121	80.0	86.9	93.4
S-chanf	5	11	11	40.0	81.8	90.9
Sils	24	55	78	95.8	81.8	93.6
Silvaplana	106	471	656	84.9	84.9	94.8
St. Moritz	193	537	578	73.6	84.4	92.6
Zuoz	40	80	105	65.0	92.5	94.3
Region Maloja	652	1'950	2'365	78.4	86.4	93.6
Kanton GR	1'870	5'922	7'514	79.2	87.4	93.7
Schweiz	28'683	54'414	65'736	78.2	85.8	89.9

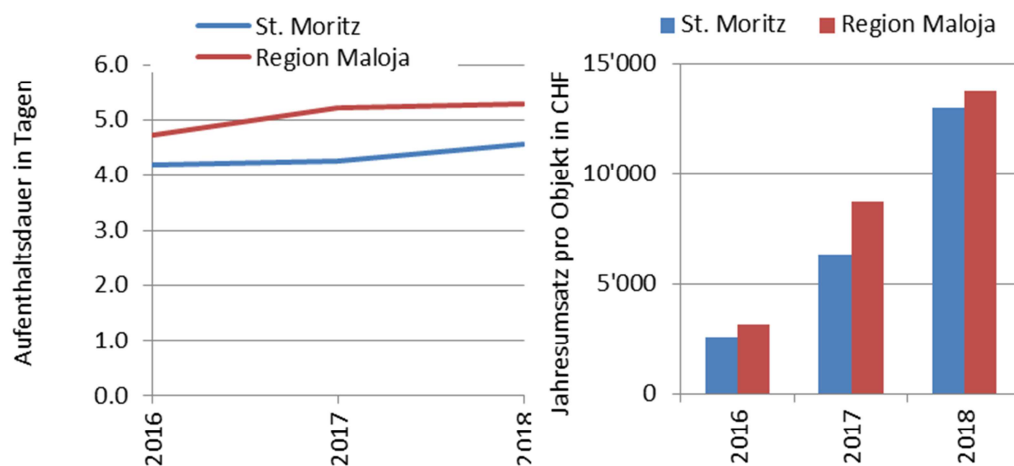
Quellen: HES-SO Valais-Wallis, Sonderauswertung AirDNA

Abb. 4.5.3-6 Angebotene Objekte und deren Auslastung, St. Moritz und Region Maloja, 2016-2018


Tab. 4.5.3-7 Aufenthaltsdauer, Anzahl Gäste und Jahresumsatz der angebotenen Objekte, 2016-2018

	Aufenthaltsdauer in Tagen (Durchschnitt)		Anzahl Gäste pro Objekt (Durchschnitt)		Jahresumsatz pro Objekt in CHF (Median)		
	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018
Bever	5.9	4.9	3.1	3.1	1'661	8'663	13'002
Bregaglia	5.6	5.2	2.4	2.3	4'214	4'903	9'370
Celerina	6.1	6.0	2.8	3.6	4'148	8'238	13'385
La Punt	5.6	5.0	2.7	4.2	2'216	6'665	11'273
Madulain	5.2	4.4	2.7	3.1	914	8'397	6'970
Pontresina	5.0	5.0	2.2	3.1	3'692	9'598	15'338
Samedan	4.6	4.9	2.7	3.0	1'879	9'518	13'322
S-chanf	4.7	5.0	3.9	3.6	1'089	12'107	10'129
Sils	5.7	6.3	2.3	2.8	3'676	12'193	16'609
Silvaplana	6.1	5.9	2.0	2.7	3'440	10'158	15'734
St. Moritz	4.2	4.6	2.0	2.8	2'551	6'325	12'964
Zuoz	5.2	4.5	2.9	3.2	2'265	9'598	12'748
Region Maloja	5.2	5.3	2.3	3.0	3'170	8'731	13'699
Kanton GR	5.0	5.0	2.4	3.1	2'091	7'330	11'498
Schweiz	4.0	4.0	2.1	2.5	2'540	5'353	7'417

Quellen: HES-SO Valais-Wallis, Sonderauswertung AirDNA

Abb. 4.5.3-7 Aufenthaltsdauer und Jahresumsatz pro Objekt, St. Moritz und Region Maloja, 2016-2018


4.6 BAUEN/WOHNEN

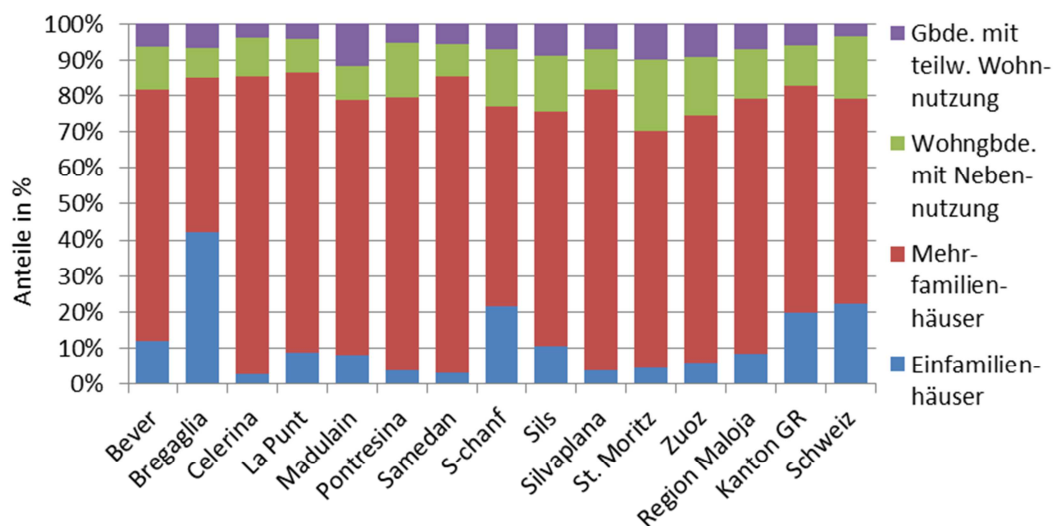
4.6.1 WOHNUNGSBESTAND

Tab. 4.6.1-1 Wohnungen nach Wohnungstyp, 2017

	Anzahl Wohnungen nach Wohnungstyp				Total
	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohngebäude mit Neben- nutzung	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	
Bever	75	435	75	40	625
Bregaglia	781	798	146	126	1'851
Celerina	67	2'004	259	95	2'425
La Punt	106	940	112	49	1'207
Madulain	35	304	41	50	430
Pontresina	91	1'739	354	121	2'305
Samedan	85	2'318	243	159	2'805
S-chanf	121	312	91	39	563
Sils	121	761	181	102	1'165
Silvaplana	95	1'926	289	170	2'480
St. Moritz	257	3'651	1'104	556	5'568
Zuoz	92	1'078	252	146	1'568
Region Maloja	1'926	16'266	3'147	1'653	22'992
Kanton GR	34'205	108'021	19'656	10'005	171'887
Schweiz	993'887	2'540'955	774'320	160'336	4'469'498

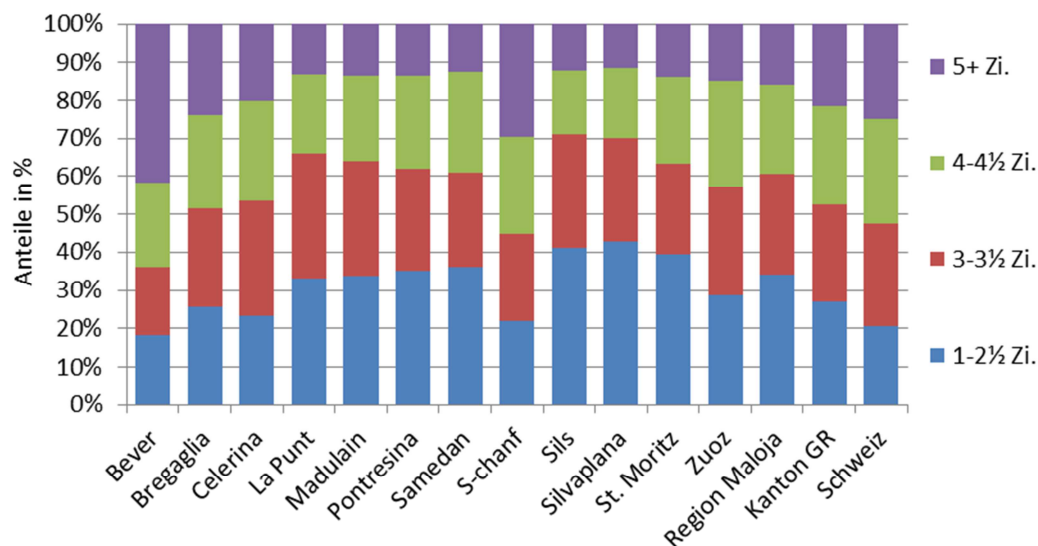
Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

Abb. 4.6.1-1 Anteile der Wohnungstypen am Total der Wohnungen, 2017



Tab. 4.6.1-2 Wohnungen nach Wohnungsgrösse, 2017

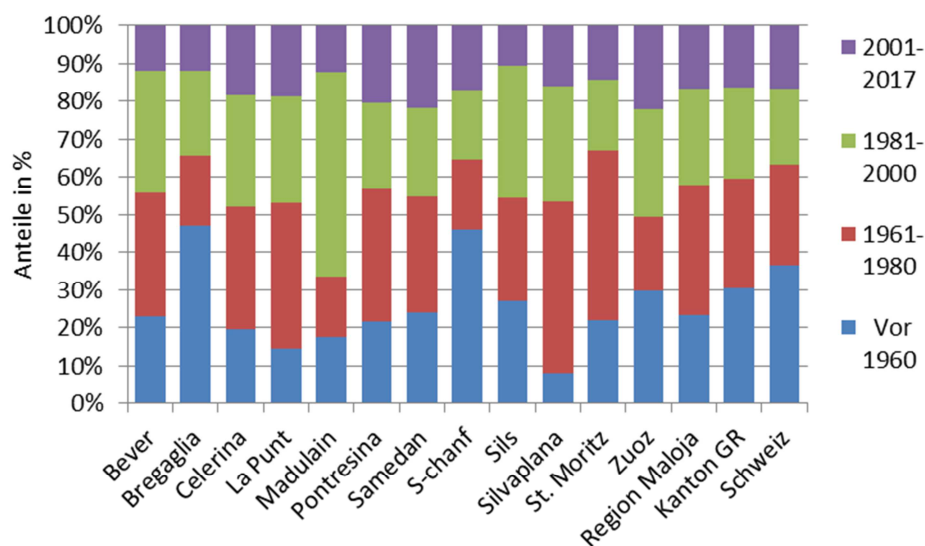
	Anzahl Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)						2017
	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6+ Zi.	Total
Bever	34	79	113	139	146	114	625
Bregaglia	183	290	484	451	273	170	1'851
Celerina	199	367	736	638	311	174	2'425
La Punt	93	304	399	254	77	80	1'207
Madulain	38	107	130	98	38	19	430
Pontresina	296	509	623	568	183	126	2'305
Samedan	484	531	700	740	208	142	2'805
S-chanf	38	85	129	145	85	81	563
Sils	212	268	350	193	82	60	1'165
Silvaplana	457	601	679	462	180	101	2'480
St. Moritz	1'134	1'066	1'324	1'285	414	345	5'568
Zuoz	154	293	452	435	125	109	1'568
Region Maloja	3'322	4'500	6'119	5'408	2'122	1'521	22'992
Kanton GR	17'183	29'403	43'847	44'583	21'896	14'975	171'887
Schweiz	283'219	634'777	1'201'110	1'235'816	681'166	433'410	4'469'498

Abb. 4.6.1-2 Anteile der Wohnungsgrössenklassen am Total der Wohnungen, 2017


Tab. 4.6.1-3 Wohnungen nach Bauperiode, 2017

	Anzahl Wohnungen nach Bauperiode				Total
	Vor 1960	1961-1980	1981-2000	2001-2017	
Bever	143	206	201	75	625
Bregaglia	873	344	412	222	1'851
Celerina	474	790	718	443	2'425
La Punt	176	467	337	227	1'207
Madulain	75	69	234	52	430
Pontresina	501	811	523	470	2'305
Samedan	676	862	658	609	2'805
S-chanf	259	106	102	96	563
Sils	316	318	410	121	1'165
Silvaplana	200	1'126	761	393	2'480
St. Moritz	1'226	2'510	1'044	788	5'568
Zuoz	467	311	444	346	1'568
Region Maloja	5'386	7'920	5'844	3'842	22'992
Kanton GR	52'227	50'053	41'689	27'918	171'887
Schweiz	1'629'469	1'197'078	895'978	746'973	4'469'498

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

Abb. 4.6.1-3 Anteile der Bauperiodenklassen am Total der Wohnungen, 2017


4.6.2 ERST- UND ZWEITWOHNUNGEN

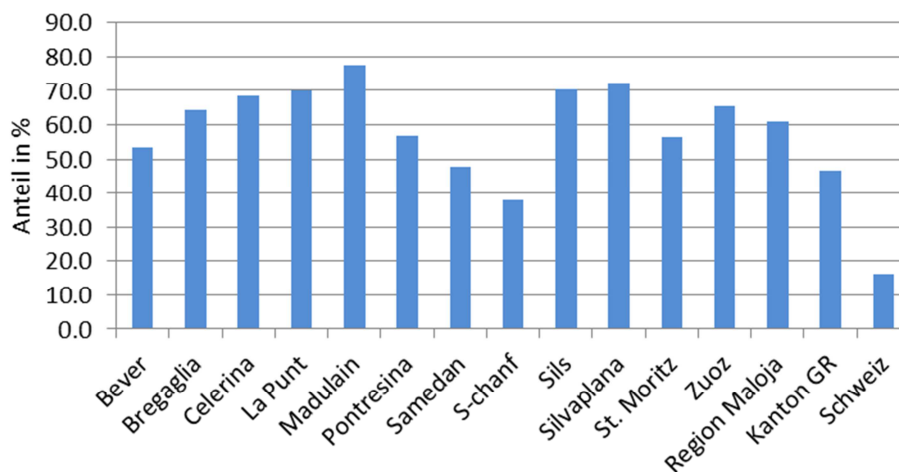
Tab. 4.6.2-1 Erst- und Zweitwohnungen, 2018

	Erst- und Zweitwohnungen					
	2018					
	Wohnungen Total [1]	Anzahl Wohnungen			Anteile in %	
		Erst- wohnungen	Erst- gleichgestellte Wohnungen	Zweit- wohnungen	Erst- wohnungen	Zweit- wohnungen
Bever	624	291	0	333	46.6	53.4
Bregaglia	2'033	726	0	1'307	35.7	64.3
Celerina	2'425	768	0	1'657	31.7	68.3
La Punt	1'205	363	0	842	30.1	69.9
Madulain	431	97	0	334	22.5	77.5
Pontresina	2'308	1'001	0	1'307	43.4	56.6
Samedan	2'766	1'446	0	1'320	52.3	47.7
S-chanf	553	336	6	211	61.8	38.2
Sils	1'174	347	0	827	29.6	70.4
Silvaplana	2'482	688	0	1'794	27.7	72.3
St. Moritz	5'579	2'440	0	3'139	43.7	56.3
Zuoz	1'588	551	0	1'037	34.7	65.3
Region Maloja	23'168	9'054	6	14'108	39.1	60.9
Kanton GR	173'013	91'174	1'124	80'715	53.3	46.7
Schweiz	4'500'481	3'742'805	34'908	722'768	83.9	16.1

[1] Die Wohnungszahlen beruhen auf einem Auszug des Eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) (Stand 31.12., plus Nachmeldungen der Gemeinden bis 15.3.). Die Zahlen unterscheiden sich von den vervollständigten und bearbeiteten Werten der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS).

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar

Abb. 4.6.2-1 Anteil Zweitwohnungen am Total der Wohnungen, 2018

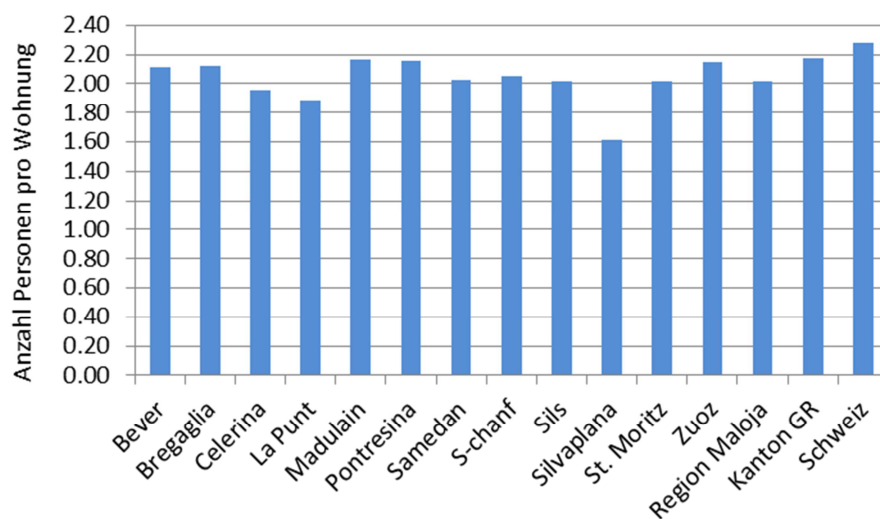


Tab. 4.6.2-2 Wohnungsbelegung, 2018

	Ständige Wohnbevölkerung	Erstwohnungen	Wohnungsbelegung
	Anzahl Personen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Personen pro Wohnung
	2018	2018	2018
Bever	616	291	2.12
Bregaglia	1'544	726	2.13
Celerina	1'502	768	1.96
La Punt	686	363	1.89
Madulain	210	97	2.16
Pontresina	2'162	1'001	2.16
Samedan	2'924	1'446	2.02
S-chanf	690	336	2.05
Sils	700	347	2.02
Silvaplana	1'111	688	1.61
St. Moritz	4'928	2'440	2.02
Zuoz	1'186	551	2.15
Region Maloja	18'259	9'054	2.02
Kanton GR	198'379	91'174	2.18
Schweiz	8'544'527	3'742'805	2.28

[1] Die Wohnungszahlen beruhen auf einem Auszug des Eidg. Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) (Stand 31.12., plus Nachmeldungen der Gemeinden bis 15.3.). Die Zahlen unterscheiden sich von den vervollständigten und bearbeiteten Werten der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS).

Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP; Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar

Abb. 4.6.2-2 Wohnungsbelegung, 2018


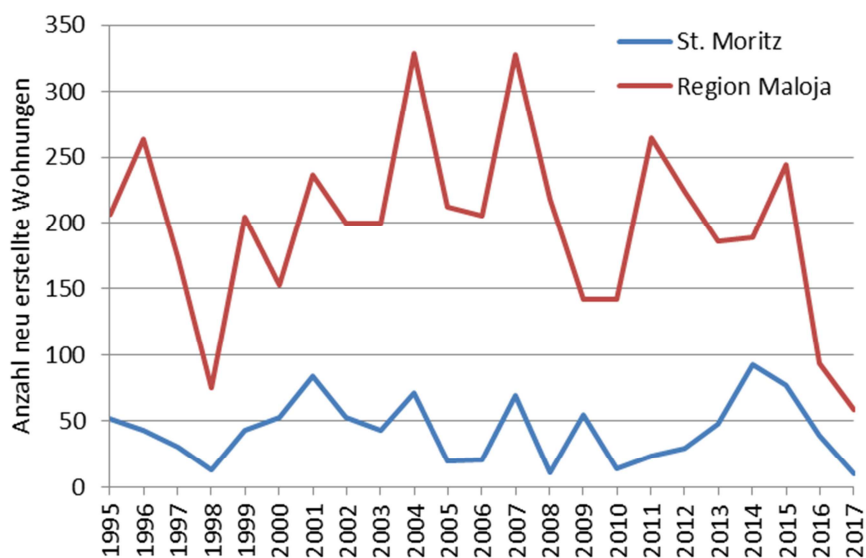
4.6.3 NEU ERSTELLTE WOHNUNGEN

Tab. 4.6.3-1 Neu erstellte Wohnungen, 2010-2017

	Anzahl neu erstellte Wohnungen								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total 2010-2017
Bever	0	0	0	2	6	2	0	0	10
Bregaglia	23	3	13	2	8	3	8	4	64
Celerina	0	0	19	6	12	8	8	8	61
La Punt	15	17	0	6	0	16	1	4	59
Madulain	0	5	2	0	8	0	0	1	16
Pontresina	20	100	44	17	6	39	13	3	242
Samedan	36	47	95	28	27	7	8	10	258
S-chanf	5	15	3	0	0	4	0	3	30
Sils	0	19	7	20	11	2	0	0	59
Silvaplana	10	0	9	37	0	74	17	14	161
St. Moritz	14	24	29	48	93	77	39	10	334
Zuoz	19	35	3	20	18	12	0	2	109
Region Maloja	142	265	224	186	189	244	94	59	1'403
Kanton GR	1'499	1'637	1'791	2'280	1'776	1'952	1'343	1'296	13'574
Schweiz	43'632	47'174	45'157	50'166	49'162	53'126	52'034	50'209	390'660

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

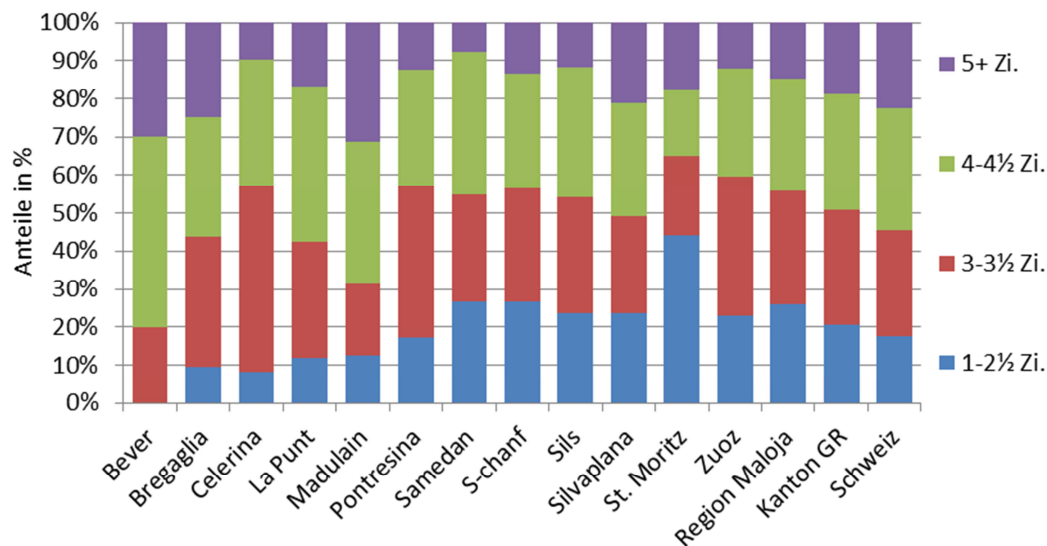
Abb. 4.6.3-1 Neu erstellte Wohnungen, St. Moritz und Region Maloja, 1995-2017



Tab. 4.6.3-2 Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse, Summe 2010-2017

	Anzahl neu erstellte Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)						Total
	1-1½ Zi.	2-2½ Zi.	3-3½ Zi.	4-4½ Zi.	5-5½ Zi.	6+ Zi.	
Bever	0	0	2	5	2	1	10
Bregaglia	2	4	22	20	13	3	64
Celerina	1	4	30	20	5	1	61
La Punt	0	7	18	24	7	3	59
Madulain	0	2	3	6	4	1	16
Pontresina	5	37	97	73	24	6	242
Samedan	25	44	73	96	9	11	258
S-chanf	2	6	9	9	2	2	30
Sils	2	12	18	20	6	1	59
Silvaplana	16	22	41	48	25	9	161
St. Moritz	109	38	70	57	27	33	334
Zuoz	10	15	40	31	12	1	109
Region Maloja	172	191	423	409	136	72	1'403
Kanton GR	702	2'089	4'107	4'127	1'654	895	13'574
Schweiz	10'855	57'570	109'243	124'583	61'701	26'708	390'660

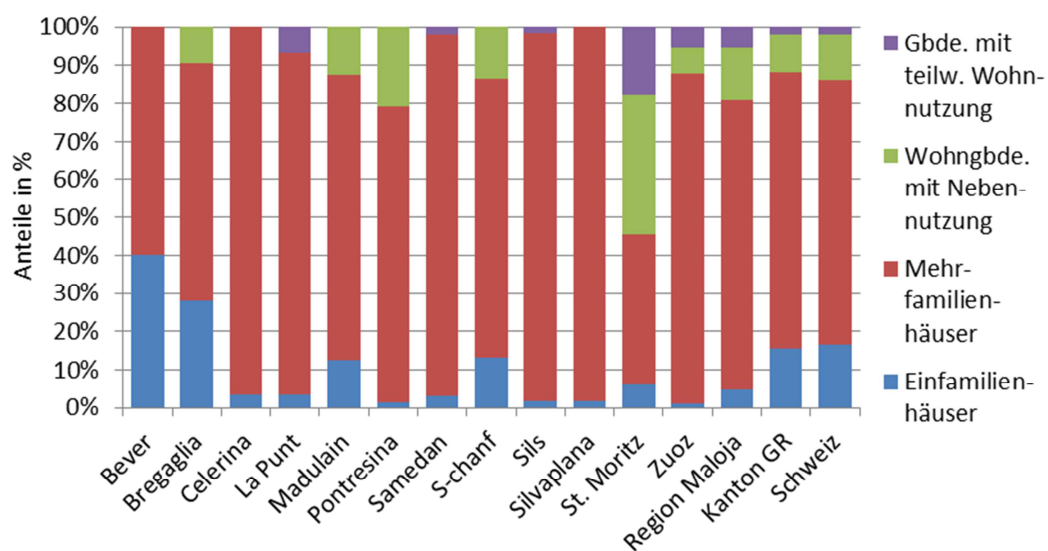
Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

Abb. 4.6.3-2 Anteile der Wohnungsgrössen am Total der neu erstellten Wohnungen, Summe 2010-2017


Tab. 4.6.3-3 Neu erstellte Wohnungen nach Wohnungstyp, Summe 2010-2017

Anzahl neu erstellte Wohnungen nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer)					
Summe 2010-2017					
	Einfamilien- häuser	Mehrfamilien- häuser	Wohngebäude mit Neben- nutzung	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	Total
Bever	4	6	0	0	10
Bregaglia	18	40	6	0	64
Celerina	2	59	0	0	61
La Punt	2	53	0	4	59
Madulain	2	12	2	0	16
Pontresina	3	189	50	0	242
Samedan	8	245	0	5	258
S-chanf	4	22	4	0	30
Sils	1	57	0	1	59
Silvaplana	3	158	0	0	161
St. Moritz	20	132	123	59	334
Zuoz	1	95	7	6	109
Region Maloja	68	1'068	192	75	1'403
Kanton GR	2'095	9'907	1'296	276	13'574
Schweiz	64'827	271'610	47'033	7'190	390'660

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

Abb. 4.6.3-3 Anteile der Wohnungstypen am Total der neu erstellten Wohnungen, Summe 2010-2017


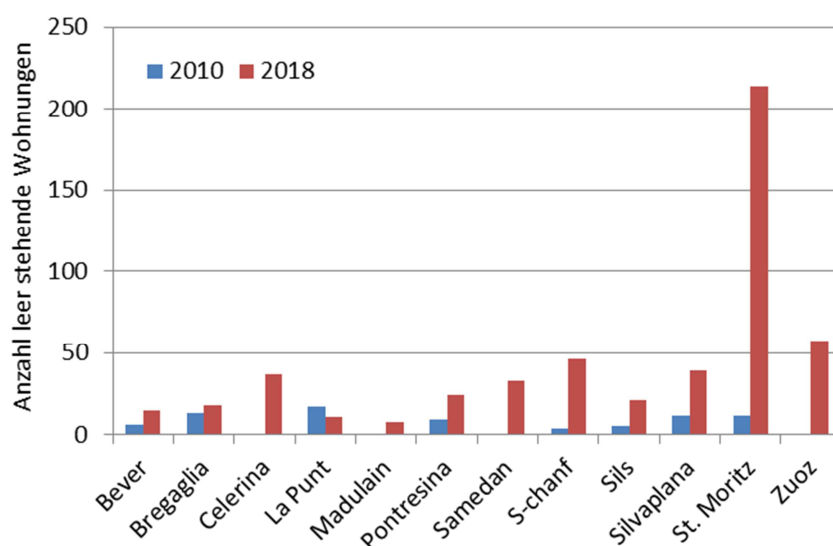
4.6.4 LEER STEHENDE WOHNUNGEN

Tab. 4.6.4-1 Leer stehende Wohnungen, 2010-2018

	Anzahl leer stehende Wohnungen									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bever	6	3	6	0	2	6	17	12	15	
Bregaglia	13	15	19	16	19	15	18	20	18	
Celerina	0	0	0	0	42	30	33	38	37	
La Punt	17	14	13	9	14	14	14	12	11	
Madulain	0	4	4	4	9	4	0	6	8	
Pontresina	9	29	42	32	47	49	54	42	24	
Samedan	0	0	5	53	59	56	51	51	33	
S-chanf	4	11	12	7	7	15	28	29	46	
Sils	5	6	10	9	11	14	17	22	21	
Silvaplana	12	15	16	9	20	25	17	20	39	
St. Moritz	12	7	14	16	65	174	219	221	214	
Zuoz	0	13	27	26	52	41	52	55	57	
Region Maloja	78	117	168	181	347	443	520	528	523	
Kanton GR	1'189	1'428	1'538	1'486	1'935	2'231	2'567	2'906	2'740	
Schweiz	36'713	38'417	39'284	40'423	45'355	50'476	56'518	64'274	72'294	

Quellen: Bundesamt für Statistik, GWS

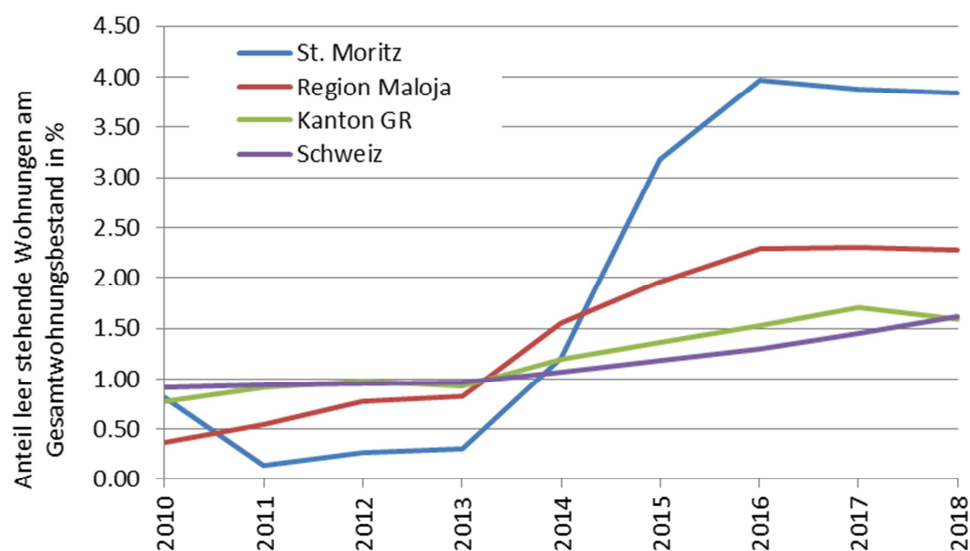
Abb. 4.6.4-1 Leer stehende Wohnungen, 2010 und 2018



Tab. 4.6.4-2 Leerwohnungsziffern, 2010-2018

	Leerwohnungsziffer									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Bever	0.97	0.49	0.97	0.00	0.32	0.96	2.72	1.92	2.40	
Bregaglia	0.52	0.90	1.14	0.95	1.12	0.87	1.04	1.14	0.97	
Celerina	0.00	0.00	0.00	0.00	1.66	1.18	1.37	1.57	1.53	
La Punt	0.83	1.24	1.15	0.78	1.21	1.20	1.19	1.00	0.91	
Madulain	0.00	0.96	0.96	0.96	2.15	0.94	0.00	1.40	1.86	
Pontresina	0.36	1.40	1.95	1.45	2.11	2.17	2.35	1.82	1.04	
Samedan	0.00	0.00	0.19	1.96	2.14	2.01	1.83	1.82	1.18	
S-chanf	0.82	2.17	2.31	1.32	1.31	2.81	5.09	5.27	8.17	
Sils	0.48	0.55	0.90	0.80	0.96	1.20	1.46	1.88	1.80	
Silvaplana	0.54	0.65	0.69	0.39	0.84	1.04	0.70	0.81	1.57	
St. Moritz	0.81	0.13	0.27	0.30	1.20	3.18	3.97	3.88	3.84	
Zuoz	0.00	0.87	1.79	1.71	3.38	2.63	3.32	3.51	3.64	
Region Maloja	0.37	0.54	0.77	0.82	1.55	1.96	2.29	2.30	2.27	
Kanton GR	0.77	0.91	0.98	0.93	1.19	1.36	1.53	1.71	1.59	
Schweiz	0.92	0.94	0.95	0.97	1.07	1.18	1.30	1.45	1.62	

Quellen: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

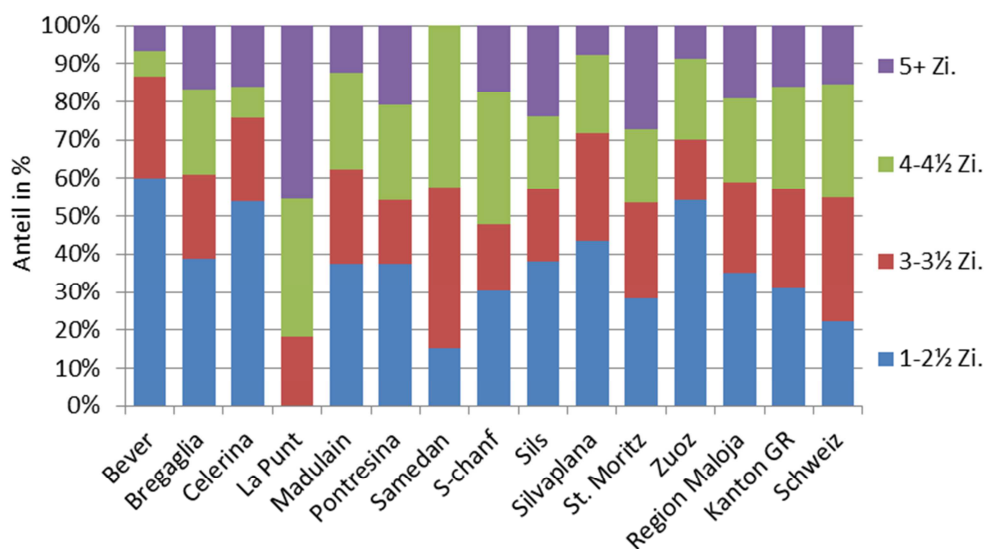
Abb. 4.6.4-2 Leerwohnungsziffern, St. Moritz und Vergleichsgebiete, 2010-2018


Zweitwohnungsverordnung (Übergangsverordnung): 1.1.2013; Zweitwohnungsgesetz/-verordnung 1.1.2016

Tab. 4.6.4-3 Leer stehende Wohnungen nach Wohnungsgrösse, 2018

	Anzahl leer stehende Wohnungen nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)						Total
	1-1½ Zi.	2-2½ Zi.	3-3½ Zi.	4-4½ Zi.	5-5½ Zi.	6+ Zi.	
Bever	3	6	4	1	0	1	15
Bregaglia	4	3	4	4	3	0	18
Celerina	9	11	8	3	4	2	37
La Punt	0	0	2	4	4	1	11
Madulain	0	3	2	2	1	0	8
Pontresina	3	6	4	6	3	2	24
Samedan	2	3	14	14	0	0	33
S-chanf	6	8	8	16	4	4	46
Sils	4	4	4	4	5	0	21
Silvaplana	6	11	11	8	1	2	39
St. Moritz	27	34	54	41	25	33	214
Zuoz	17	14	9	12	2	3	57
Region Maloja	81	103	124	115	52	48	523
Kanton GR	351	497	722	727	278	165	2'740
Schweiz	4'983	11'199	23'475	21'451	7'215	3'971	72'294

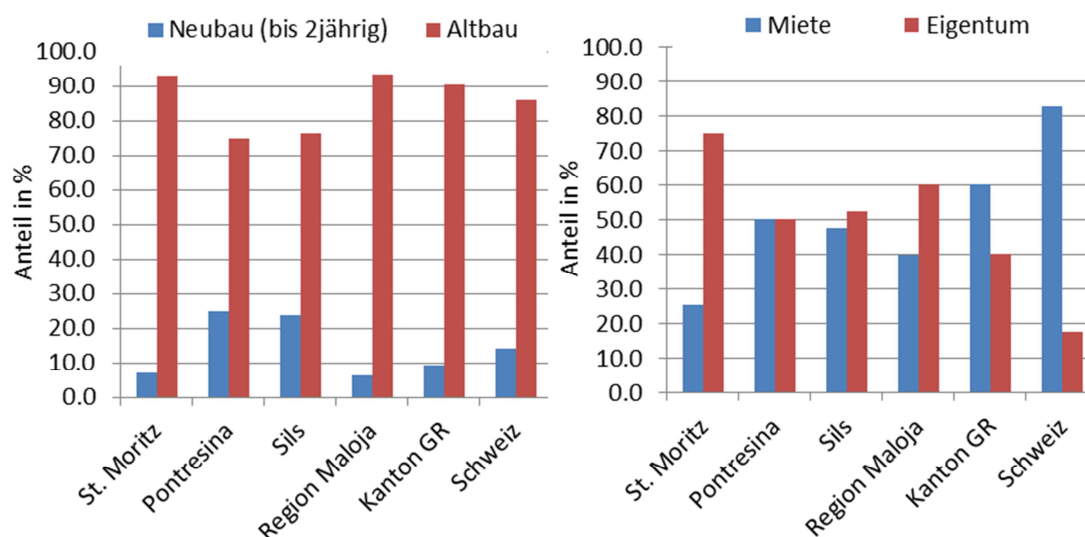
Quellen: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Abb. 4.6.4-3 Anteile der Wohnungsgrössenklassen am Total der leer stehenden Wohnungen, 2018


Tab. 4.6.4-4 Leer stehende Wohnungen nach Wohnungstyp, 2018

Anzahl leer stehende Wohnungen nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer)								2018
	EFH/MFH		Neu-/Altbau		Miete/Eigentum		Total	
	Ein-familien-haus	Mehr-familien-haus	Neubau	Altbau	Miete	Eigentum	Total	
Bever	1	14	0	15	14	1	15	
Bregaglia	2	16	0	18	9	9	18	
Celerina	1	36	6	31	20	17	37	
La Punt	0	11	0	11	0	11	11	
Madulain	0	8	0	8	3	5	8	
Pontresina	1	23	6	18	12	12	24	
Samedan	0	33	0	33	3	30	33	
S-chanf	3	43	1	45	35	11	46	
Sils	1	20	5	16	10	11	21	
Silvaplana	2	37	1	38	8	31	39	
St. Moritz	16	198	15	199	54	160	214	
Zuoz	2	55	0	57	40	17	57	
Region Maloja	29	494	34	489	208	315	523	
Kanton GR	281	2'459	257	2'483	1'641	1'099	2'740	
Schweiz	7'192	65'102	10'148	62'146	59'724	12'570	72'294	

Quellen: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

Abb. 4.6.4-4 Anteile der Wohnungstypenklassen am Total der der leer stehenden Wohnungen, 2018


4.6.5 IMMOBILIENPREISE

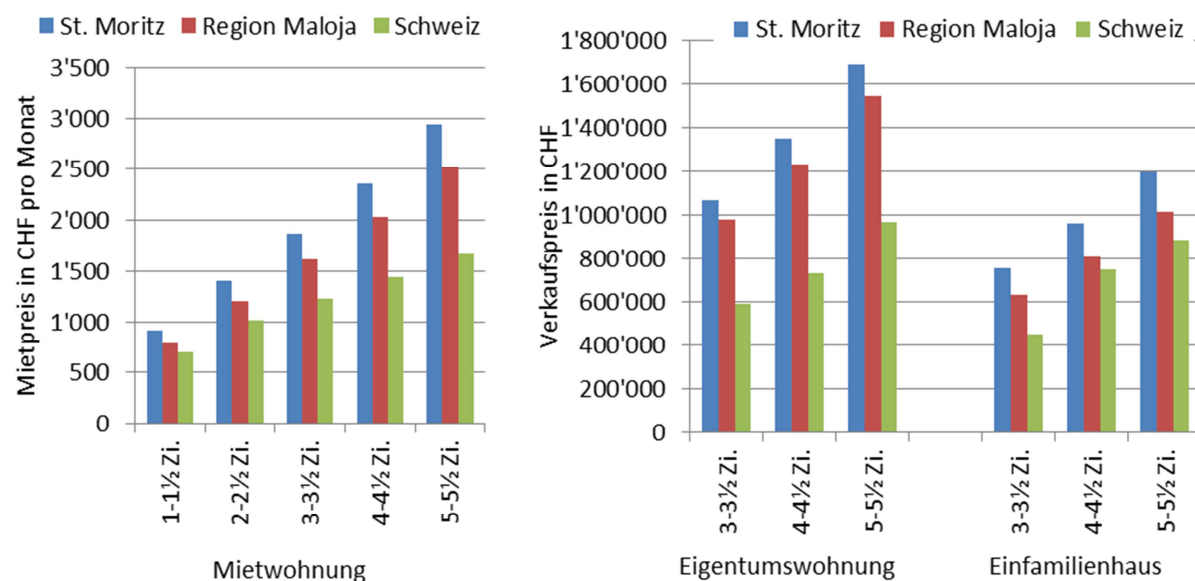
Tab. 4.6.5-1 Immobilienpreise nach Wohnungstyp und -grösse, 2019

Immobilienpreise nach Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer)										
2019										
	Anzahl Zimmer	Mietwohnungen (Nettomiete/Monat in CHF)			Eigentumswohnungen (Kaufpreis in CHF)			Einfamilienhäuser (Kaufpreis in CHF)		
		10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %	10 %	50 %	90 %
St. Moritz	1-1½ Zi.	690	914	1'190	280'000	435'000	668'000	.	.	.
	2-2½ Zi.	1'050	1'400	1'820	474'000	739'000	1'133'000	.	.	.
	3-3½ Zi.	1'410	1'870	2'430	685'000	1'066'000	1'636'000	423'000	757'000	1'917'000
	4-4½ Zi.	1'780	2'360	3'070	866'000	1'348'000	2'068'000	536'000	960'000	2'430'000
	5-5½ Zi.	2'220	2'940	3'830	1'086'000	1'692'000	2'596'000	669'000	1'200'000	3'037'000
Region Oberengadin [1]	1-1½ Zi.	560	785	1'050	253'000	397'000	651'000	.	.	.
	2-2½ Zi.	857	1'200	1'610	430'000	674'000	1'104'000	.	.	.
	3-3½ Zi.	1'150	1'620	2'160	624'000	978'000	1'601'000	376'000	634'000	1'121'000
	4-4½ Zi.	1'450	2'030	2'710	787'000	1'233'000	2'020'000	479'000	808'000	1'430'000
	5-5½ Zi.	1'800	2'530	3'380	984'000	1'542'000	2'526'000	603'000	1'018'000	1'801'000
Schweiz	1-1½ Zi.	502	700	990	80'200	199'000	391'000	.	.	.
	2-2½ Zi.	700	1'020	1'430	230'000	415'000	719'000	.	.	.
	3-3½ Zi.	850	1'230	1'700	330'000	590'000	1'100'000	182'000	453'000	732'000
	4-4½ Zi.	1'050	1'440	2'020	440'000	735'000	1'550'000	450'000	750'000	1'334'000
	5-5½ Zi.	1'230	1'680	2'600	530'000	968'000	1'990'000	560'000	885'000	1'550'000

[1] Region Maloja plus Brusio und Poschiavo

Quelle: Wüest Partner AG, Immo-Monitoring (Stand 17.7.2019)

Abb. 4.6.5-1 Immobilienpreise nach Wohnungstyp und -grösse, 2019



4.7 FINANZEN

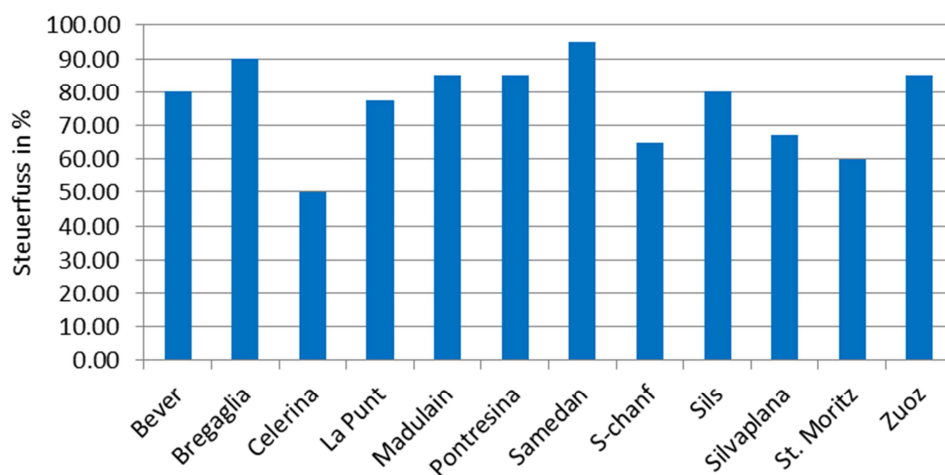
4.7.1 STEUERN

Tab. 4.7.1-1 Steuerbelastung, 2013 und 2018

	Steuerbelastung					
	2013			2018		
	Steuerfuss in %	Hand- änderungs- steuer in %	Liegenschafts- steuer in ‰	Steuerfuss in %	Hand- änderungs- steuer in %	Liegenschafts- steuer in ‰
Bever	80.00	2.00	1.00	80.00	2.00	1.25
Bregaglia	90.00	2.00	1.25	90.00	2.00	1.25
Celerina	50.00	2.00	0.75	50.00	2.00	0.75
La Punt	77.50	2.00	1.00	77.50	2.00	1.00
Madulain	85.00	2.00	1.00	85.00	2.00	1.00
Pontresina	85.00	2.00	1.32	85.00	2.00	1.32
Samedan	75.00	2.00	1.00	95.00	2.00	1.50
S-chanf	75.00	2.00	1.00	65.00	2.00	1.00
Sils	80.00	2.00	1.00	80.00	2.00	1.00
Silvaplana	67.00	2.00	1.00	67.00	2.00	1.25
St. Moritz	60.00	2.00	0.50	60.00	2.00	0.50
Zuoz	85.00	2.00	1.00	85.00	2.00	1.00

Quelle: Kanton Graubünden, Amt für Finanzen, Gemeindefinanzstatistik

Abb. 4.7.1-1 Steuerfuss, 2018

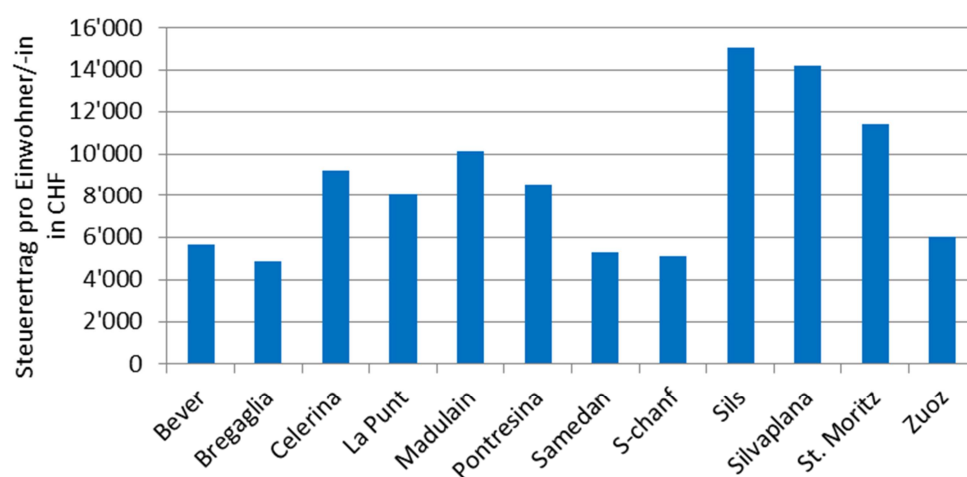


Tab. 4.7.1-2 Steuerertrag, 2013-2018

	Steuerertrag total [1] (in Mio CHF)						Steuerertrag total [1] pro Einwohner/-in (in CHF)					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bever	3.32	3.32	3.28	3.52	3.70	3.50	5'251	5'359	5'239	5'714	6'184	5'684
Bregaglia	6.72	6.65	8.77	7.76	7.23	7.54	4'297	4'309	5'709	5'046	4'720	4'882
Celerina	11.06	10.59	11.23	12.89	12.71	13.84	7'434	7'041	7'323	8'598	8'436	9'213
La Punt	4.95	4.38	5.05	5.13	7.48	5.53	6'423	5'818	6'739	6'882	10'499	8'065
Madulain	1.29	1.68	1.48	1.25	1.39	2.13	5'702	7'226	6'483	5'786	6'637	10'153
Pontresina	14.40	16.09	16.44	15.45	17.10	18.49	6'811	7'447	7'589	7'031	7'790	8'554
Samedan	12.91	14.72	15.10	16.41	16.76	15.59	4'294	4'884	5'042	5'508	5'670	5'333
S-chanf	2.17	2.93	2.51	3.14	2.17	3.52	2'983	4'102	3'601	4'518	3'165	5'102
Sils	5.69	5.04	5.41	5.50	6.15	10.54	7'529	6'557	7'110	7'700	8'896	15'059
Silvaplana	12.02	10.73	10.77	12.04	15.08	15.81	11'264	10'059	9'921	11'422	13'500	14'232
St. Moritz	48.97	43.36	44.60	40.22	48.43	56.23	9'510	8'286	8'801	7'910	9'698	11'411
Zuoz	7.52	7.97	8.13	6.51	7.60	7.16	6'196	6'408	6'502	5'360	6'295	6'036

[1] Steuerertrag total aus Einkommens- und Vermögenssteuern, Gewinn- und Kapitalsteuern, Grundsteuern, Vermögensgewinnsteuern, Erbschafts- und Schenkungssteuern, übrige Steuern.

Quelle: Kanton Graubünden, Amt für Finanzen, Gemeindefinanzstatistik

Abb. 4.7.1-2 Steuerertrag pro Einwohner/-in, 2018


4.7.2 FINANZKENNZAHLEN

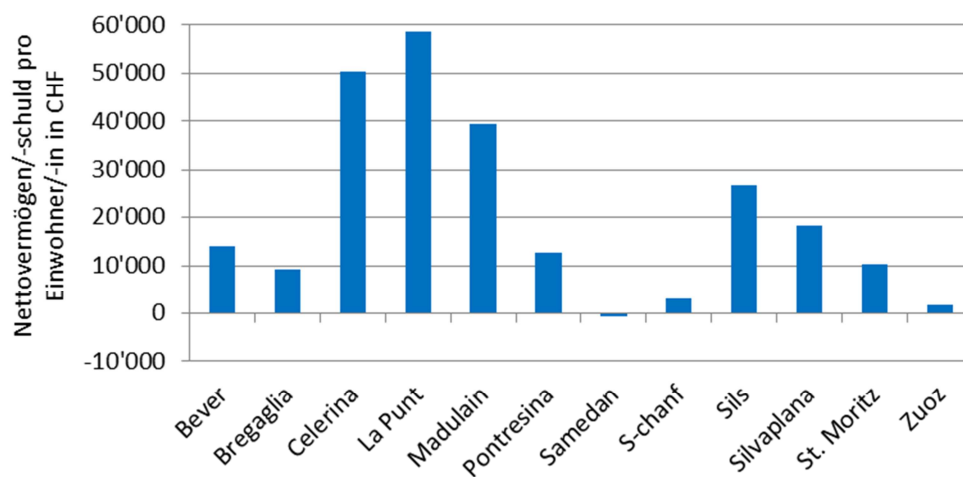
Tab. 4.7.2-1 Selbstfinanzierung und Nettovermögen/Nettoschuld, 2013-2018

	Selbstfinanzierung pro Einwohner/-in (in CHF)						Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital (Nettovermögen/-schuld) pro Einwohner/-in (in CHF)					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bever	288	1'492	1'172	1'681	1'723	811	4'948	7'290	7'333	7'598	7'460	13'979
Bregaglia	2'154	2'021	2'990	2'405	2'515	2'630	2'399	1'663	2'820	3'940	-9'721	9'184
Celerina	1'769	2'135	2'018	3'045	3'214	1'681	48'615	47'717	45'748	46'132	45'965	50'270
La Punt	2'497	2'527	1'862	1'917	4'240	1'751	13'555	16'054	16'901	18'320	21'911	58'530
Madulain	1'188	3'087	2'351	2'306	2'348	3'504	17'599	20'293	20'375	22'654	21'758	39'326
Pontresina	2'551	3'050	1'820	2'926	1'833	2'857	4'153	6'974	8'658	9'867	10'603	12'657
Samedan	641	1'583	1'802	3'257	2'920	1'877	-8'481	-6'873	-5'511	-4'623	-2'487	-667
S-chanf	3'786	4'393	3'120	4'766	2'967	3'711	3'155	3'905	3'380	6'701	7'266	2'978
Sils	2'741	2'646	3'032	3'392	4'293	7'846	4'199	2'164	4'622	7'476	10'595	26'835
Silvaplana	3'202	2'179	1'878	3'716	5'987	4'839	15'513	15'179	14'501	15'478	19'176	18'182
St. Moritz	2'796	2'550	2'414	2'774	3'528	3'271	14'212	11'087	5'846	3'840	4'232	10'391
Zuoz	2'457	3'062	2'644	1'397	2'639	1'581	4'113	4'402	6'196	1'971	1'322	1'772

[1] Minusbeträge bedeuten eine Verschuldung; Verschuldung klein: bis CHF 1'000; Verschuldung mittel: CHF 1'000 - 3'000; Verschuldung gross: CHF 3'000 – 5'000; Verschuldung sehr hoch: über CHF 5'000

Quelle: Kanton Graubünden, Amt für Finanzen, Gemeindefinanzstatistik

Abb. 4.7.2-1 Nettovermögen/Nettoschuld pro Einwohner/-in (in CHF), 2018



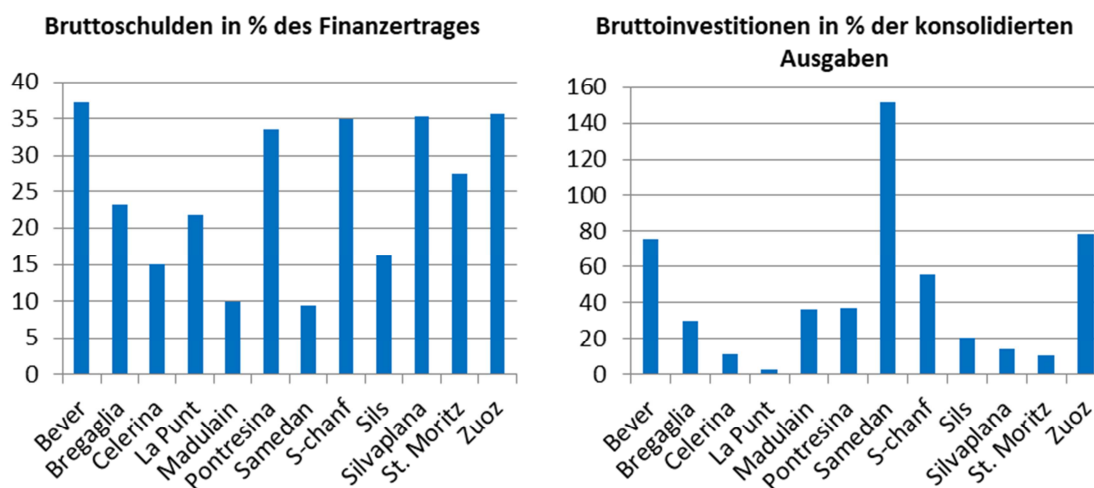
Tab. 4.7.2-2 Bruttoschulden und Bruttoinvestitionen, 2013-2018

	Bruttoschulden in % des Finanzertrages [1]						Bruttoinvestitionen in % der konsolidierten Ausgaben [2]					
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bever	.	.	.	.	.	75.51	21.10	10.77	14.19	24.85	35.09	37.21
Bregaglia	31.56	25.85	23.59	24.60	29.02	29.82	27.51	24.23	25.82	24.82	17.56	23.31
Celerina	.	.	.	.	.	11.62	23.75	29.61	28.18	30.56	28.37	15.09
La Punt	103.50	117.86	106.87	106.24	93.14	2.54	12.09	9.07	14.24	9.84	18.31	21.81
Madulain	61.60	51.52	53.24	37.49	42.08	36.45	34.61	8.42	24.21	8.25	28.54	9.87
Pontresina	46.29	37.49	30.51	19.98	19.10	37.08	12.41	11.13	16.27	20.09	16.49	33.51
Samedan	277.83	241.63	201.22	156.74	147.64	151.84	9.73	6.04	7.08	12.50	12.25	9.35
S-chanf	55.65	53.88	58.25	51.62	55.98	55.26	39.80	34.09	32.21	23.82	27.14	35.04
Sils	32.67	33.49	32.20	25.06	23.93	20.48	38.83	32.98	13.07	8.72	13.61	16.19
Silvaplana	33.20	36.89	4.60	4.27	3.43	14.44	27.29	21.74	19.42	23.42	21.11	35.25
St. Moritz	19.32	17.38	14.17	10.70	9.87	10.93	39.69	45.07	43.70	28.58	24.89	27.39
Zuoz	9.05	25.99	17.48	52.82	67.95	78.05	39.79	48.60	21.54	48.94	42.31	35.62

[1] Sehr gut: < 50 %; gut: 50 - 100 %; mittel: 100 - 150 %; schlecht: 150 - 200 %; kritisch: > 200 %

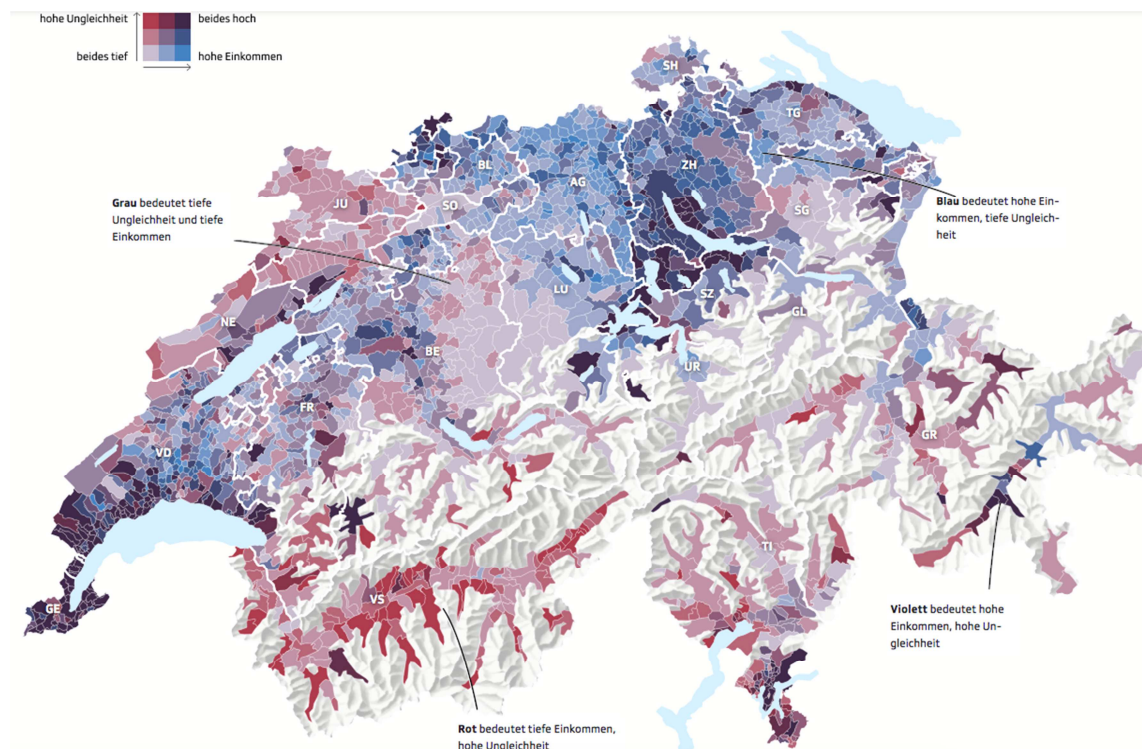
[2] Schwach: < 10 %; mittel 10 - 20 %; stark: 20 - 30 %; sehr stark: > 30%

Quelle: Kanton Graubünden, Amt für Finanzen, Gemeindefinanzstatistik

Abb. 4.7.2-2 Bruttoschulden und Bruttoinvestitionen, 2018


4.7.3 EINKOMMEN

Abb. 4.7.3-1 Verteilung des Einkommens in den Gemeinden, 2015



Quelle: <https://www.srf.ch/news/schweiz/interaktive-karte-so-ungleich-ist-das-einkommen-in-der-schweiz-verteilt> (Abfrage: 8.1.19)

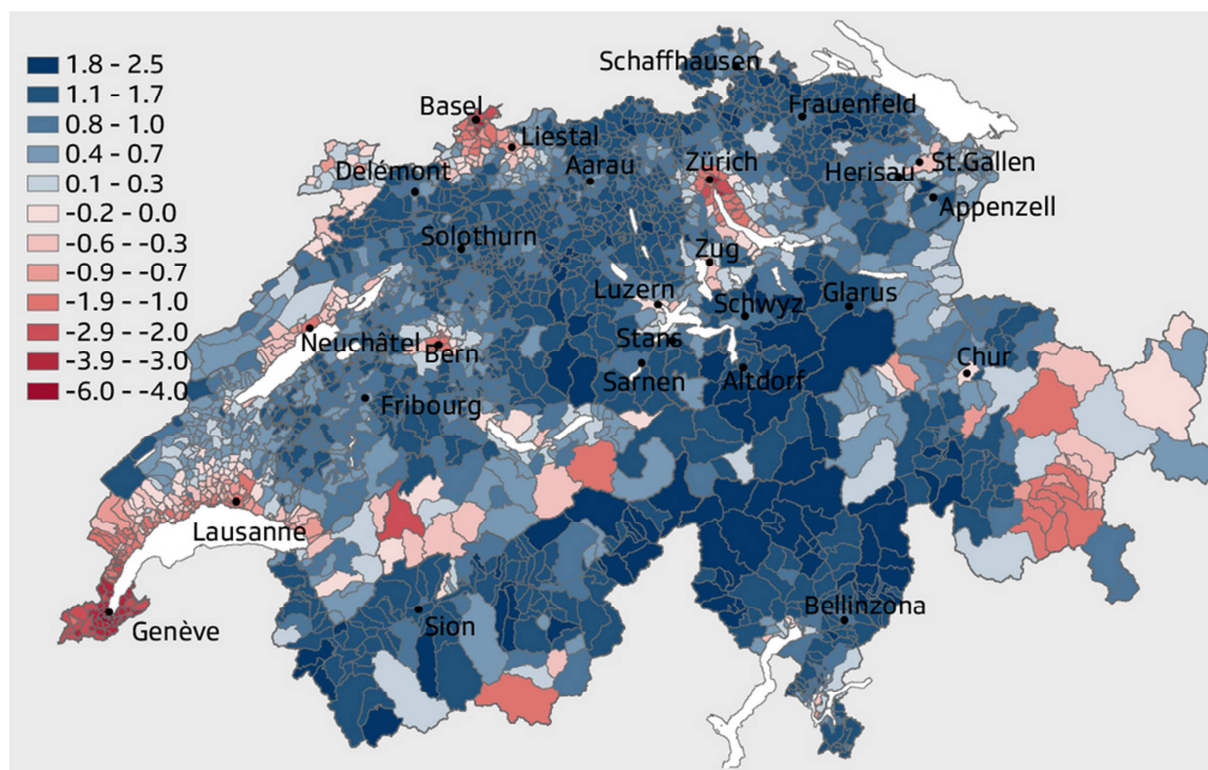
Erläuterungen zur Karte:

Gemessen wird der Grad der Ungleichverteilung mit dem sogenannten Gini-Index. Beträgt er null, bedeutet dies, dass alle Menschen in der Gemeinde das gleiche Einkommen erzielen. Beträgt er eins, so verdient eine Person alles – alle anderen nichts. Bei den meisten Schweizer Gemeinden liegt der Index zwischen 0.35 und 0.55.

Beim Einkommen handelt es sich um das «reine Äquivalenzeinkommen». Dieses berechnet sich aus Reineinkommen (Einkommen nach allgemeinen Abzügen aber vor Sozialabzügen), das man nach einem Schlüssel durch die Anzahl Erwachsene und Kinder im Haushalt dividiert. Der erste Erwachsene zählt voll, der zweite halb und ein Kind als 0.3 Personen. Das Einkommen eines Ehepaars mit 2 Kindern wird also durch 2.1 geteilt.

Die Farben wurden so gewählt, dass jede Gruppe ungefähr gleich viele Gemeinden beinhaltet. Die Daten stammen von der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Abb. 4.7.3-2 Frei verfügbares Einkommen in den Gemeinden, 2016



Quelle: <https://www.srf.ch/news/schweiz/so-viel-bleibt-nach-abgaben-und-fixkosten-im-portemonnaie> (Abfrage: 8.12.19)

Nicht überall in der Schweiz kostet das Leben gleich viel. Das zeigt der sogenannte RDI-Indikator⁶ der Credit Suisse für das Jahr 2016.

⁶ RDI-Indikator: Der «Regional Disposable Income» bezeichnet das standardisierte Mass für das frei verfügbare Einkommen eines Haushalts. Als Einkommen gelten Lohn, Vermögensertrag, Rente und Transfers. Als Abzüge Steuern, Krankenversicherung, Sozialversicherung, berufliche Vorsorge, Wohnkosten (inkl. Nebenkosten und Strom), Pendelkosten und Krippenkosten.