

Wohnungsknappheit, Pendler & Bevölkerungsprognosen für die Region Maloja

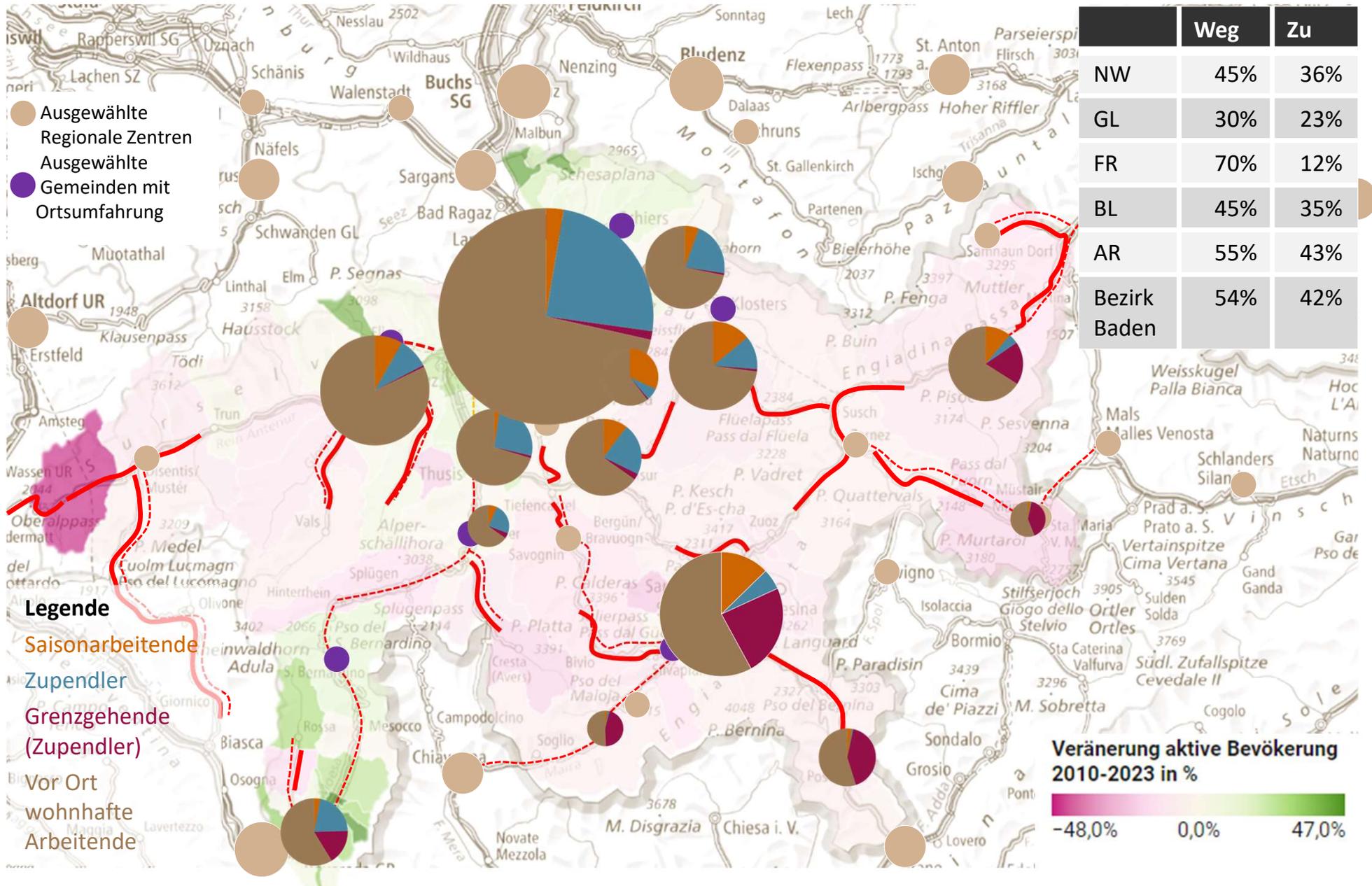
Inputreferat – Immobilienfrühstück St. Moritz vom 16.12.2024

Inhalt

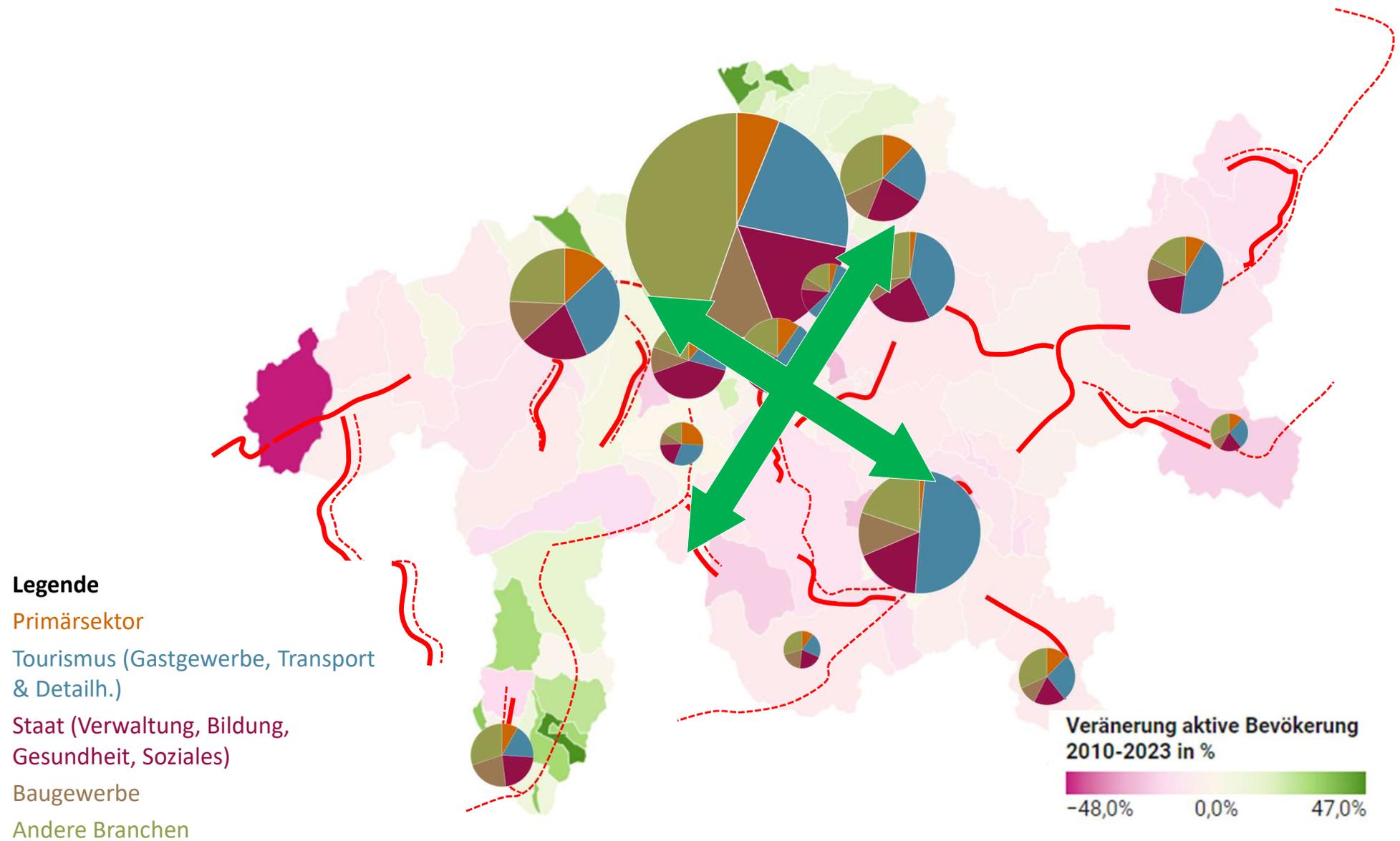
1. Arbeit & Pendlerstrukturen in Graubünden
2. Sozio-ökonomische Entwicklung
Oberengadin/Bregaglia
3. Wohnungsbedarfs Oberengadin (ex. Bregaglia)

1 Arbeit & Pendlerstrukturen in Graubünden

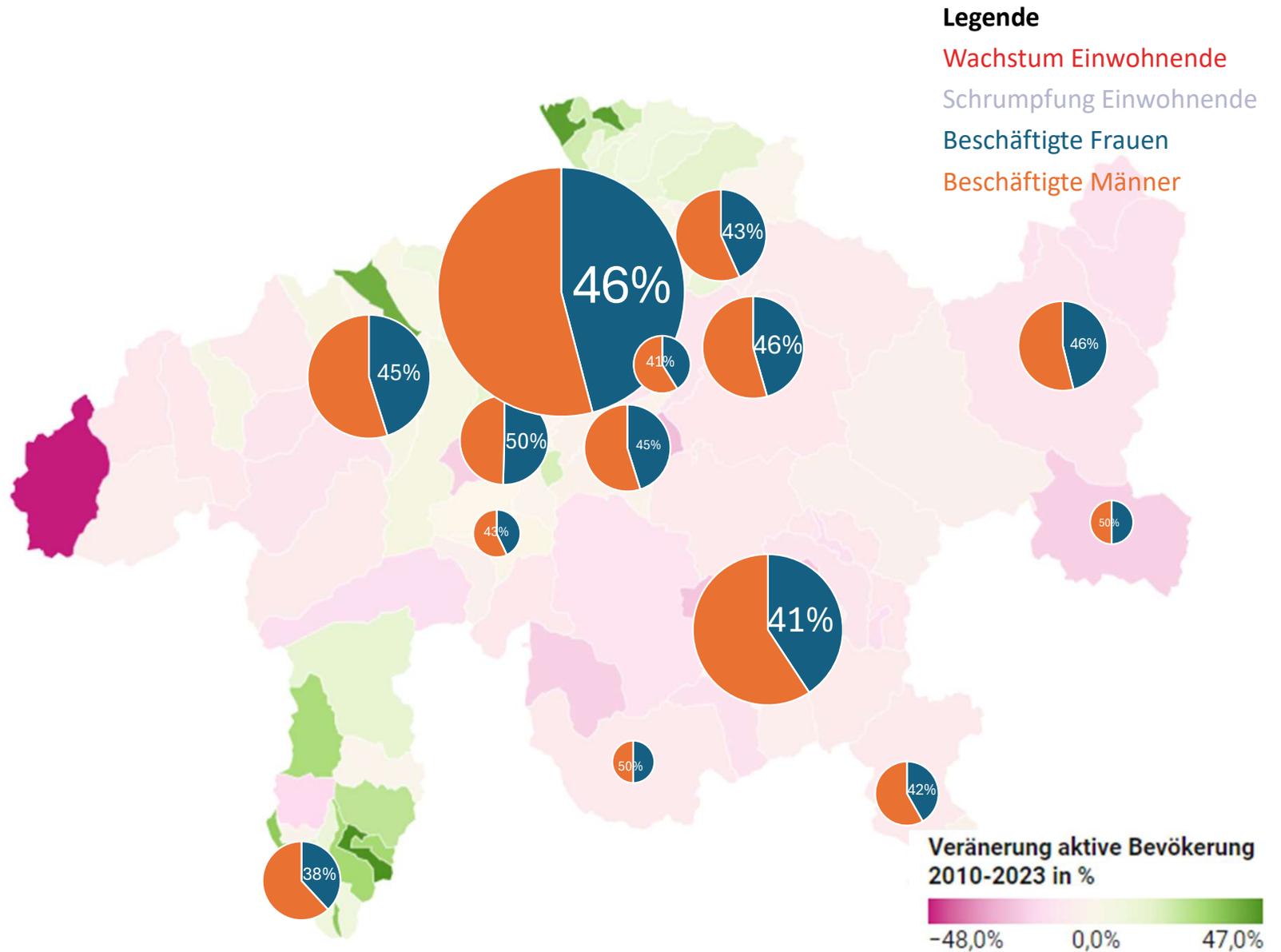
Problematische Distanzen für die Arbeitsmärkte



Arbeitsmärkte im 2021 mit jeweils ~1h Abstand zueinander

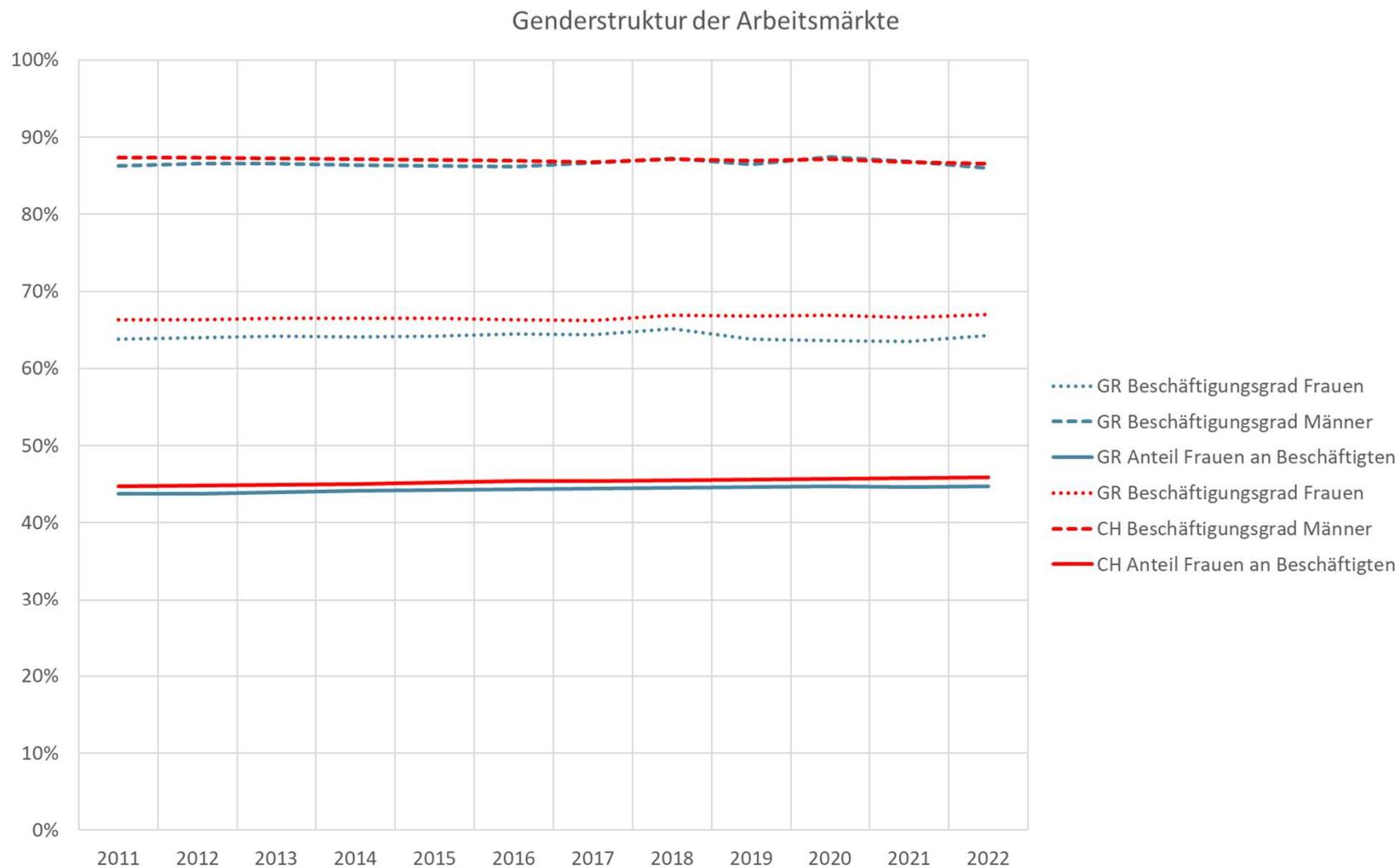


Arbeitsmärkte im 2021 mit jeweils ~1h Abstand zueinander



Genderstruktur des Arbeitsmarktes GR und CH

Treten am Ort, die Anteile bleiben sehr stabil.



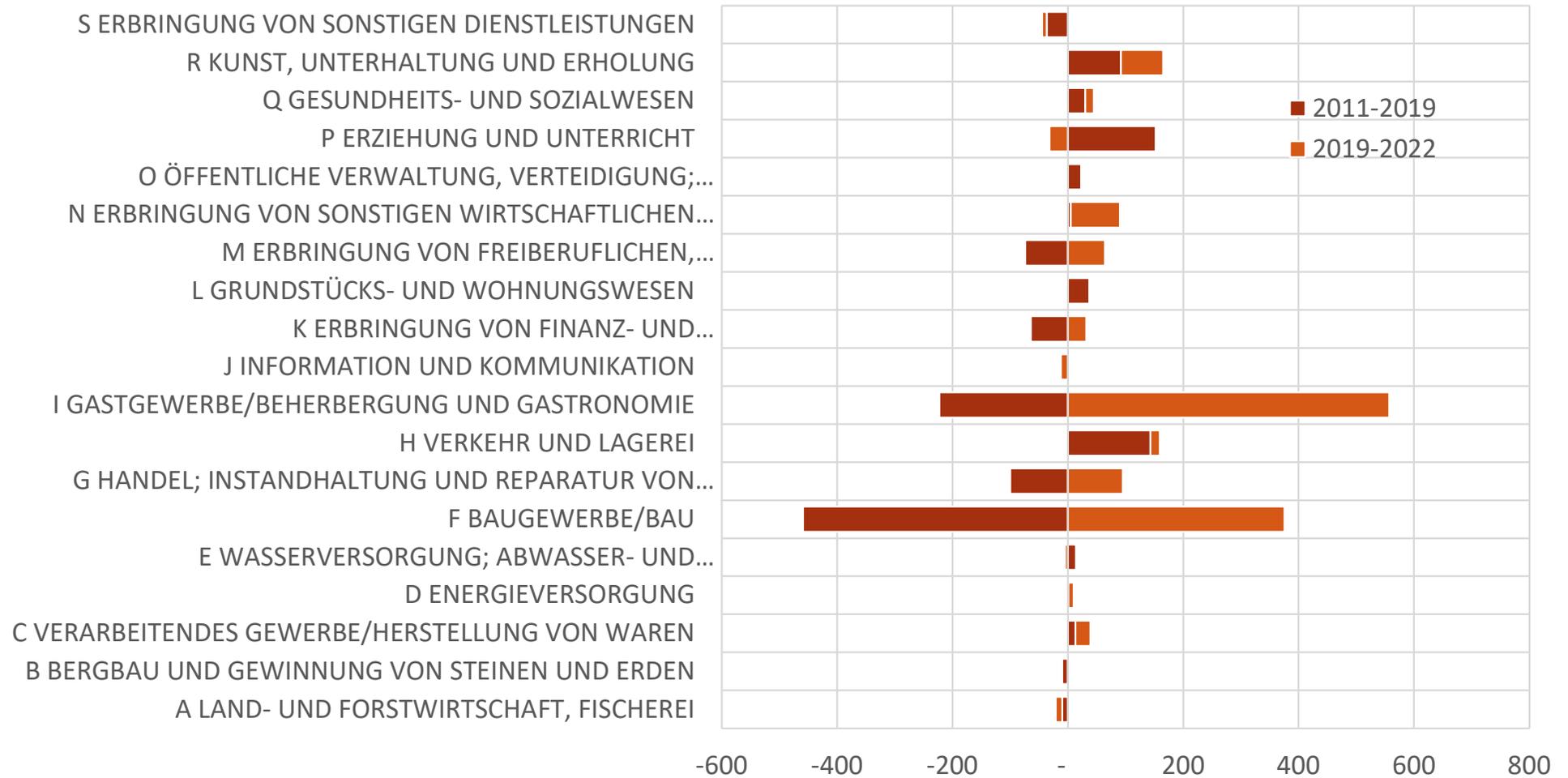
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf Daten von BFS STATENT

2 Sozio-ökonomische Entwicklung Oberengadin / Bregaglia

Beschäftigte und Arbeitsmarkt Region Maloja

Gute Beschäftigungsentwicklung über die Covid-Pandemie hinaus.

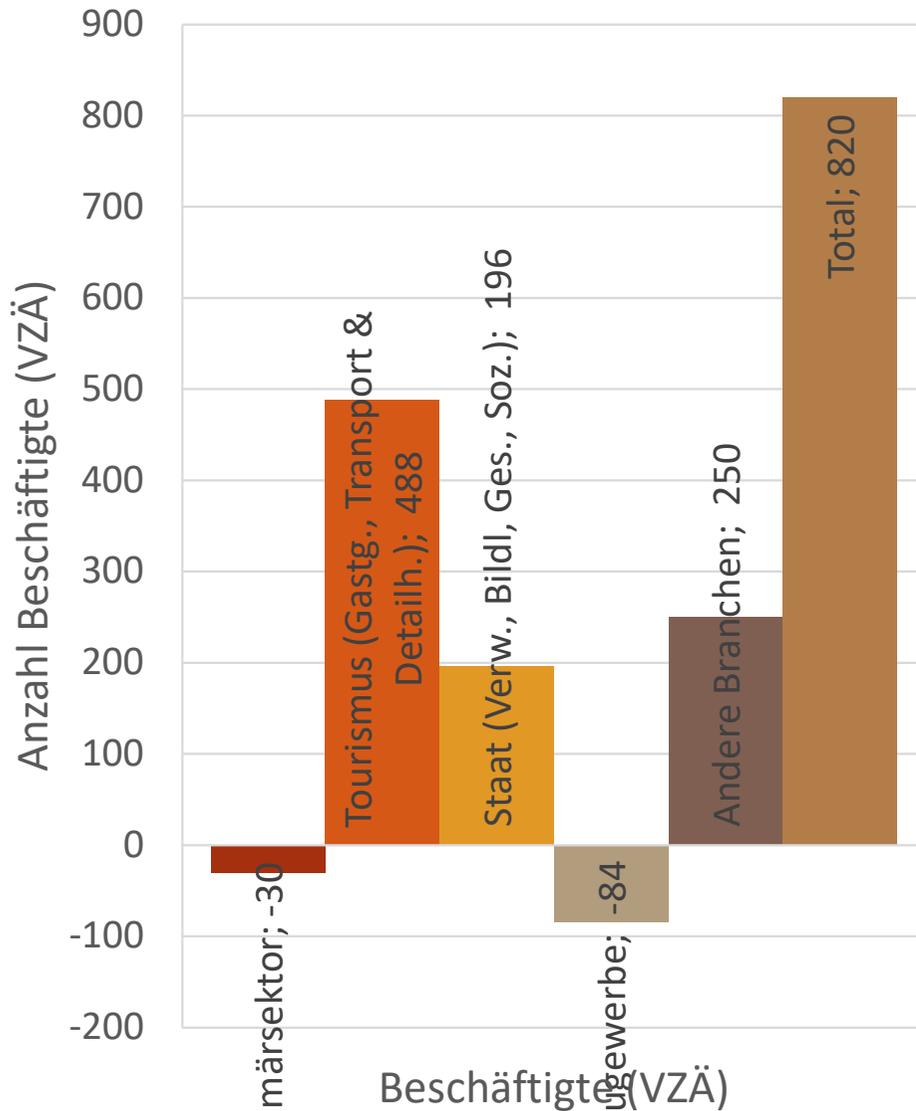
Entwicklung Beschäftigten-VZÄ in Region Maloja



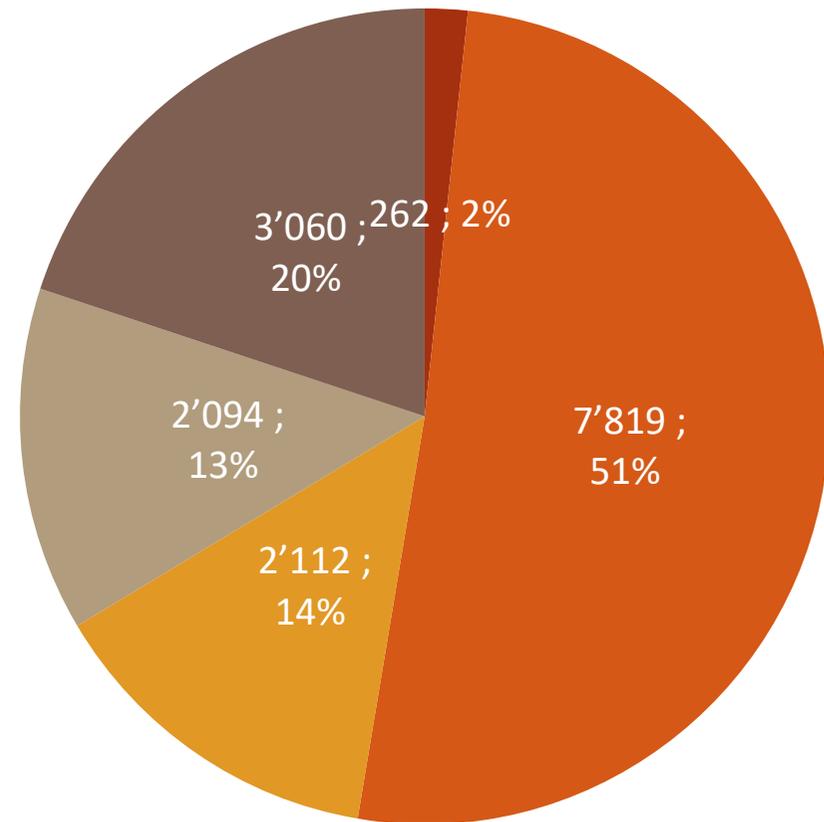
Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATENT BFS

Beschäftigte und Arbeitsmarkt Region Maloja

Entwicklung Beschäftigte in Region Maloja 2011-2022



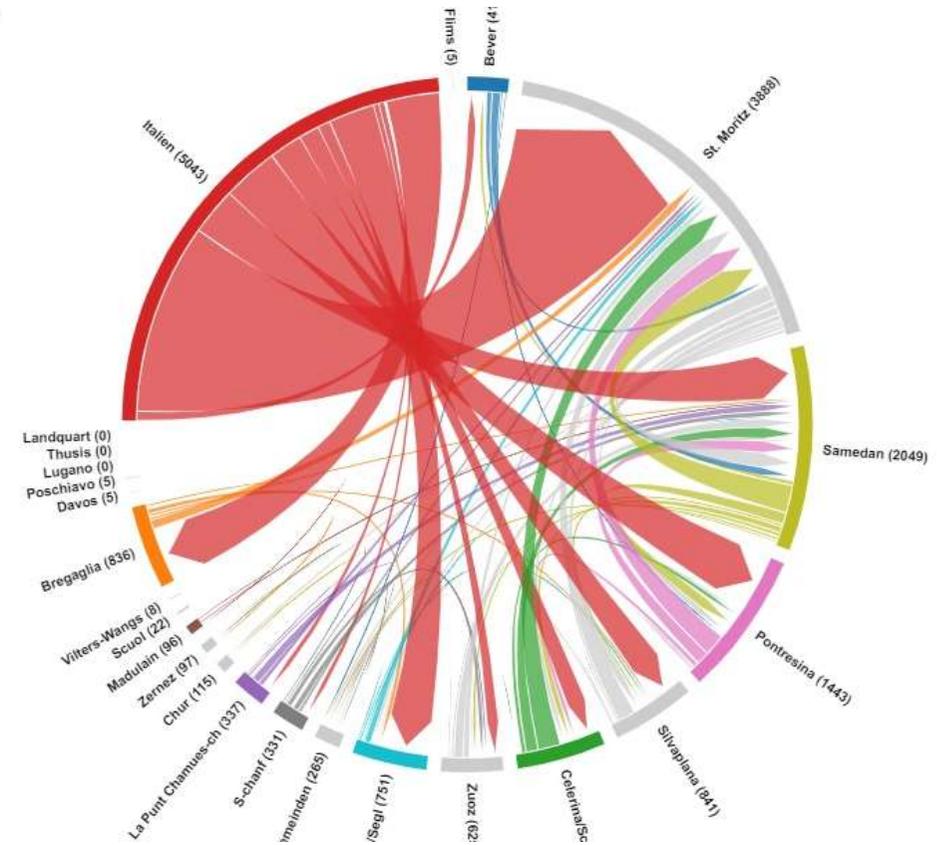
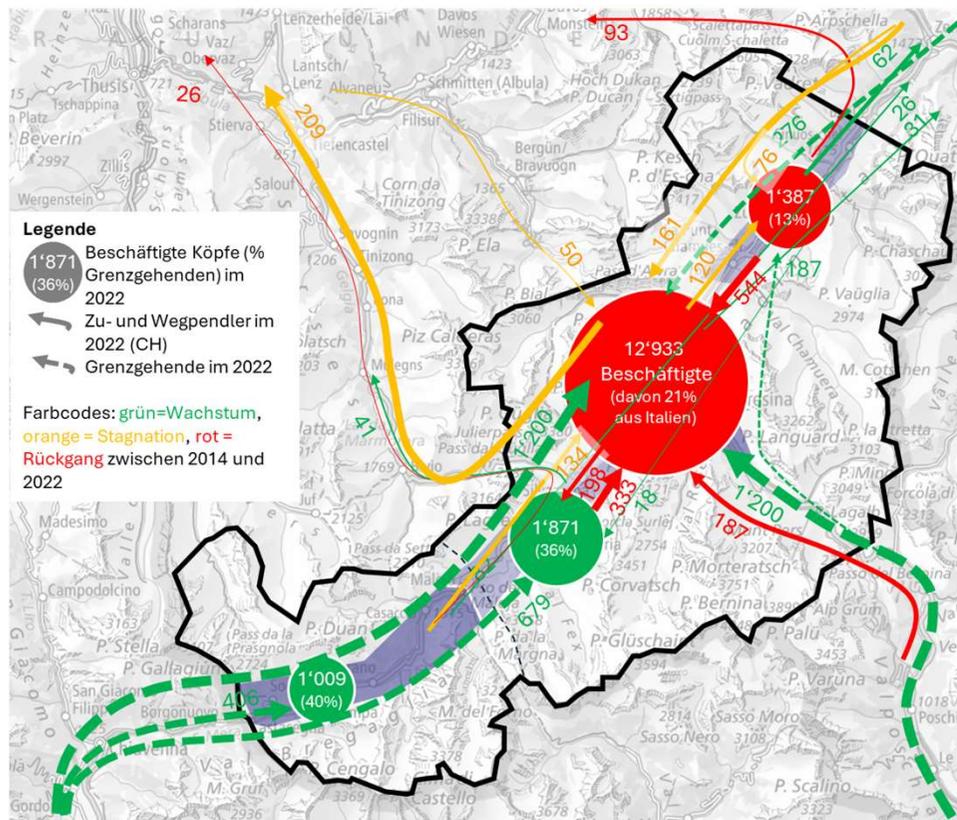
Beschäftigte (VZÄ) 2022



Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATENT BFS

Pendlerströme und deren Entwicklung Region Maloja

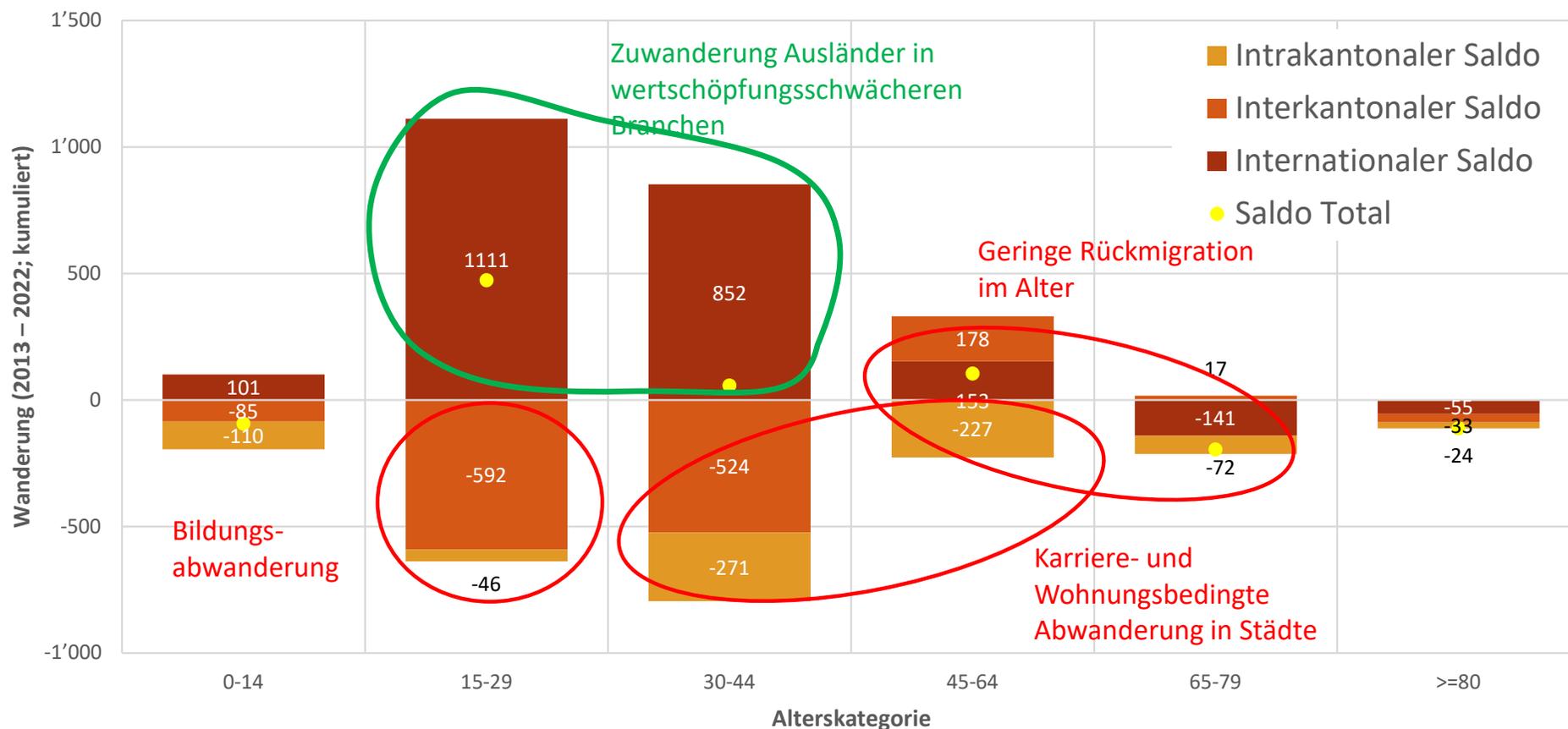
Der Arbeitsmarkt ist nur wenig verknüpft mit dem Norden. Die Arbeit wird je länger je mehr von männlichen, italienischen Grenzgehenden erledigt.



Wanderungsbewegungen Region Maloja

Als Grenzregion verzeichnet die Region Maloja dank der internationalen Zuwanderung einen positiven Wanderungssaldo.

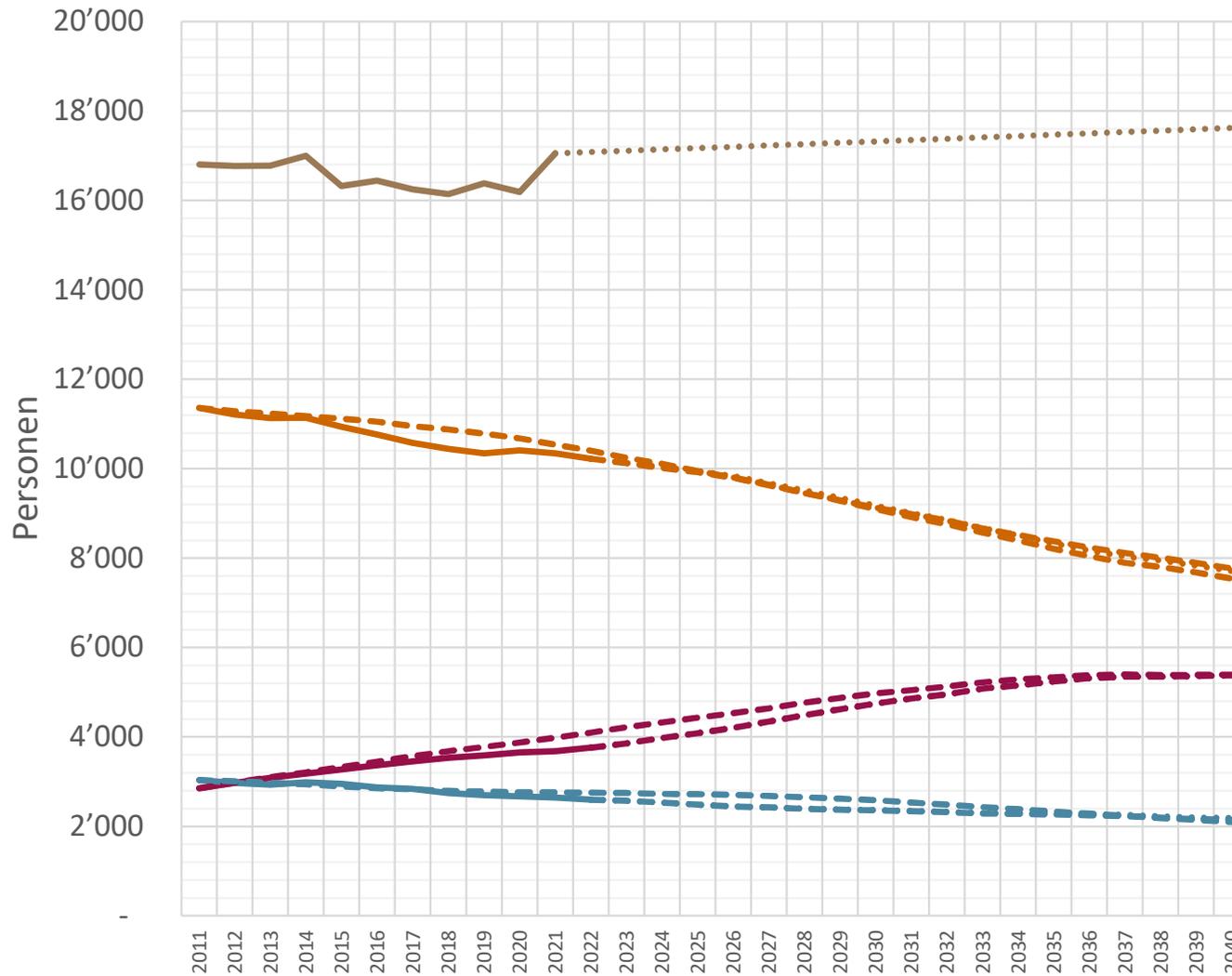
Dynamik Region Oberengadin 2013 - 2022



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf Daten BFS - STATPOP

Oberengadin (ex. Maloja/Bregaglia)

Oberengadin (ex. Bregaglia)



Legende

Durchgezogene Linie = Ist

Gestrichelte Linien =
'Natürliche
Prognose ohne Migration'

Gepunktete Linien =
'Szenario
Trendfortführung in der
Migration'

Jugend 0 - 19 Jahre

Aktive Bevölkerung 20-64
Jahre

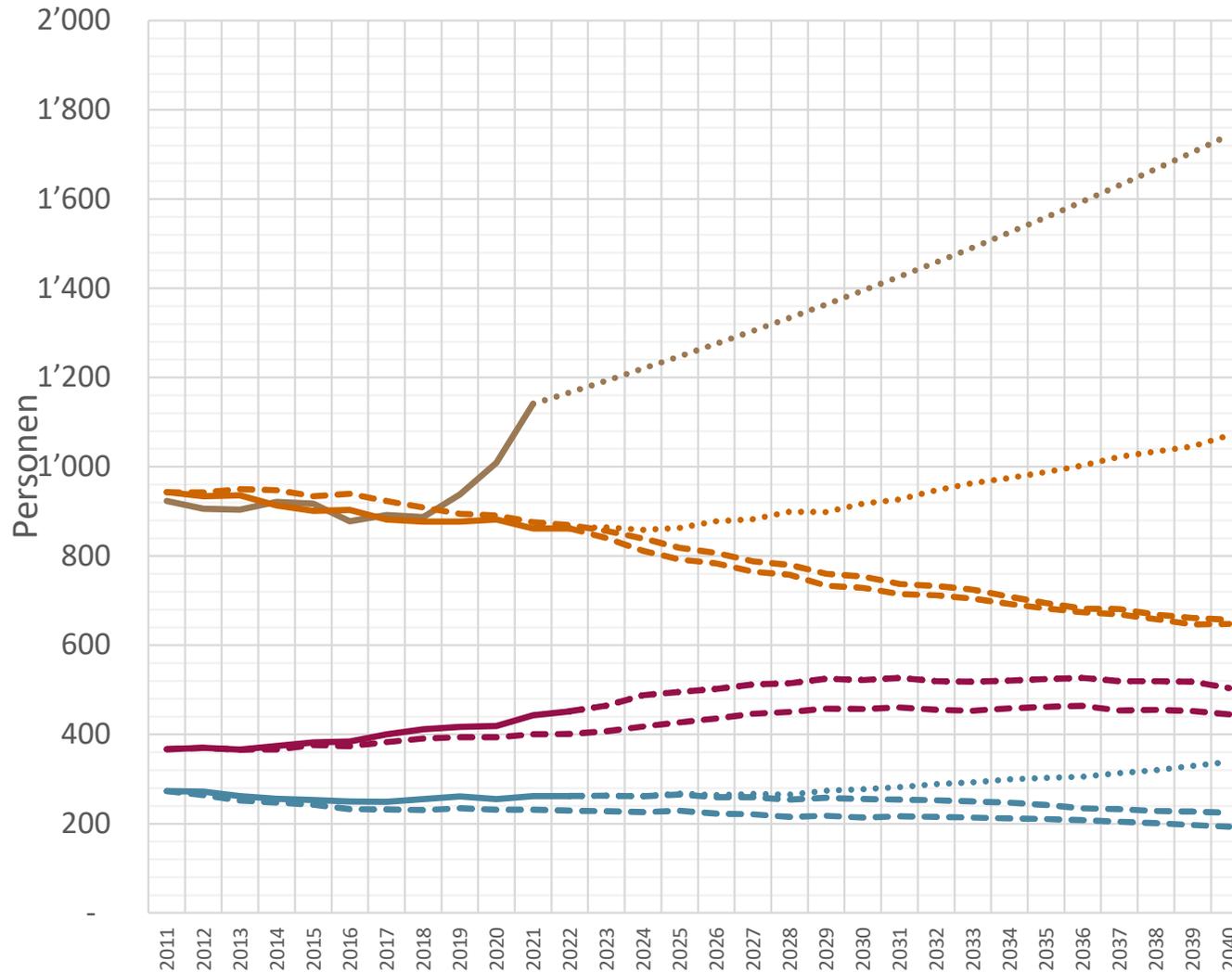
Pensionierte Bevölkerung
ü64 Jahre

Arbeitsplätze (Köpfe)

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

Bregaglia

Bregaglia



Legende

Durchgezogene Linie = Ist

Gestrichelte Linien =
'Natürliche
Prognose ohne Migration'

Gepunktete Linien =
'Szenario
Trendfortführung in der
Migration'

Jugend 0 - 19 Jahre

Aktive Bevölkerung 20-64
Jahre

Pensionierte Bevölkerung
ü64 Jahre

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf STATPOP und STATENT BFS

3 Wohnungsbedarfs Oberengadin (ex. Bregaglia)

Erläuterungen

Rückblickende Betrachtung

- Mit unserer Methodik schauen wir, wieviele Personen mehr in die Region zupendeln als wegpendeln. Zudem prüfen wir, wie sich diese Zahl über eine bestimmte Zeit verändert hat.
- Es handelt sich dabei um ein **theoretisches Zuzugspotenzial und dessen Änderung**.
- Wir gehen davon aus, dass das Zuzugspotenzial aufzeigt, wie hoch der maximale ungedeckte Wohnbedarf liegt. Es ist aber davon auszugehen, dass eine Gemeinde/Region das dargestellte Zuzugspotenzial in der Praxis nicht ausschöpfen kann, da einerseits **Grenzgehende** in der Regel nicht zuziehen wollen und auch bei den **Zupendelnden** aus anderen Regionen ist davon auszugehen, dass nicht alle in die Region ziehen wollen.
- Wir definieren deshalb vorsichtshalber nur die **Veränderung des Zuzugspotenzials als Wohnungsmangel**.

Ausblick

- Wir prüfen in einem zweiten Schritt, wie sich das Zuzugspotenzial in der Zukunft verändern wird, wenn eine
 - **Verdrängung von 0.5%/a** der altrechtlichen Erstwohnungen durch Zweitwohnungen erfolgt,
 - wenn die **demografische Alterung** dem natürlichen Lauf folgt,
 - die **Arbeitsplätze** konstant bleiben und allfällige freiwerdende Arbeitsplätze durch zuziehende Personen belegt werden.
- Dies ist aus unserer Sicht ein **konservativ-realistisches Szenario** für die Regionen in Graubünden.

Ergebnis

Rückblick

- Aufgrund der Zunahme der Beschäftigten, pensionierten Bevölkerung und Zweitwohnungen hat sich in der Region Oberengadin zwischen 2011 und 2021 ein **theoretisches Nachfragepotenzial** von **2'308** zusätzlichen Erstwohnungen (bzw. **27%** der aktuellen Haushalte) aufgestaut. Dies unter der Annahme, dass **die Pendlersaldi** von 2011 beibehalten werden und die neuen Arbeitsplätze durch lokale Einwohnende besetzt würden.
- Weil aber ein grosser Teil der Arbeitsplätze durch Grenzgehende besetzt werden und im Oberengadin davon auszugehen ist, dass diese Personen aufgrund der höheren Lebensunterhaltskosten auch bei **verfügbarem Wohnraum nicht zuziehen** würden, beläuft sich der tatsächliche Wohnungsmangel vermutlich auf **870 Erstwohnungen** (bzw. **10%** der aktuellen Haushalte).

Ausblick

- Bis im Jahr 2031 müssten zusätzlich bis zu **1'036 zusätzliche Wohnungen** (bzw. **12%** der aktuellen Haushalte) gebaut werden, um den bei einem **konservativ-realistischen Szenario** erwarteten ab heute zusätzlich entstehenden Erstwohnungsbedarf zu decken. Dieser Bedarf entsteht unter der Annahme, dass die heutigen Arbeitsplätze konstant bleiben, sich die Pendler-/Grenzgehendensaldi gegenüber heute nicht verändern und ein marginaler Teil der altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt wird.

Ergebnisse Oberengadin

Verdrängung von 0.2% der altrechtlichen Wohnungen pro Jahr zu vermuten.

Oberengadin

	Erstwohnungen			Zweitwohnungen			Alle Wohnungen			Verdrängung von EW durch ZW	
	Anzahl	Veränderung zum VJ		Anzahl	Veränderung zum VJ		Anzahl	Veränderung zum VJ		Anzahl	% der EW
2017	8'078			11'694			19'772				
2018	8'011	-67	-0.8%	11'838	144	1.2%	19'782	10	0.1%	-67	-0.84%
2019	7'965	-46	-0.6%	11'959	121	1.0%	19'878	96	0.5%	21	0.26%
2020	7'967	2	0.0%	12'004	45	0.4%	19'973	95	0.5%	48	0.60%
2021	8'297	330	4.1%	12'935	931	7.8%	21'562	1'589	8.0%	328	3.95%
2022	8'323	26	0.3%	12'990	55	0.4%	21'339	-223	-1.0%	-304	-3.65%
2023	8'328	5	0.1%	13'083	93	0.7%	21'416	77	0.4%	-21	-0.25%
Mittelwert		42	0.5%		232	1.9%		274	1.4%		0.01%

Quelle: Hanser Consulting AG, basierend auf ARE Bund

Ergebnisse Oberengadin

Oberengadin	Personen			Veränderung			Personen/Whg.			Wohnbedarf			Veränderung Wohnbedarf		
	2011	2021	2031 Szenario	2011-2021	2021-2031	2011-2031	2011	2021	2031 Szenario	2011	2021	2031 Szenario	2011-2021	2021-2031	2011-2031
Bevölkerung 0-19	3'035	2'647	2'647	-388	-	-388	2.45	2.24	2.24	1'237	1'181	1'181	-57	-	-57
Bevölkerung 20-64	11'359	10'343	10'343	-1'016	-	-1'016	2.45	2.24	2.24	4'631	4'613	4'613	-17	-	-17
Bevölkerung ü64	2'853	3'679	4'854	826	1'175	2'001	1.40	1.40	1.40	2'038	2'628	3'467	590	839	1'429
Nicht ständige Bevölkerung	2'803	2'073	2'073	-730	-	-730	2.18	1.98	1.93	1'285	1'047	1'076	-238	29	-209
Zweitwohnbewohner (rechnerisch ermittelt)	23'929	25'710	25'353	1'781	-357	1'424	2.18	1.98	1.93	10'969	12'990	13'158	2'021	168	2'189
Gesamtbevölkerung	43'979	44'452	45'270	473	818	1'291	2.18	1.98	1.93	20'160	22'459	23'496	2'299	1'036	3'336
Potenzial bei Grenzgängersaldo von 2011	2'326	5'350	5'350	3'024	-	3'024	2.45	2.24	2.24	948	2'386	2'386	1'438	-	1'438
Potenzial bei Pendlersaldo von 2011 (ex. Grenzgänger)	2'654	2'112	2'112	-542	-	-542	2.45	2.24	2.24	1'082	942	942	-140	-	-140
Potenzielle Bevölkerung	48'959	51'914	52'731	2'955	818	3'773	2.21	2.01	1.97	22'190	25'788	26'824	3'598	1'036	4'634
Tatsächlicher Wohnungsbestand										20'160	21'450	21'450	1'290	-	1'290
Fehlende Wohnungen (+) / Überschuss (-)										2'030	4'338	5'374	2'308	1'036	3'344
In % der bestehenden Haushalte										27%	12%				
Bevölkerung (Total) / Haushalte	17'247	16'669	17'844				2.18	1.98	1.93	7'906	8'422	9'261	516	839	
Netto-Zupendler															
Arbeitsplätze vor Ort (Köpfe - Beschäftigte)	16'804	17'053	17'053	249	-	249	*allenfalls lebt ein Teil der Haushalte in Altersheimen, die nicht als Wohnung zählen								
Arbeitsplätze durch Saisonarbeitende belegt (Nicht ständige Wohnbevölkerung)	-2'803	-2'073	-2'073	730	-	730									
Grenzgängersaldo	-1'681	-3'918	-3'918	-2'237	-	-2'237	Verdrängung durch Zweitwohnungen/a 0.20% Annahme								
Verfügbare Arbeitsplätze für Einwohner	12'320	11'062	11'062	-1'258	-	-1'258	Neu gebaute Wohnungen 2010-2021 1481 BFS								
Arbeitstätige Einwohner (Aktive Bevölkerung * mittlerer Erwerbsanteil CH)	-10'402	-9'515	-9'515	888	-	888									
Arbeitsplätze, die durch Zupendler (+) (netto) belegt werden müssen (ergo fehlende Wohnungen)	1'918	1'547	1'547	-371	-	-371									
Durchschnittlicher Anteil der aktiven Bevölkerung, welche arbeitet (CH-Wert)	91.6%	92.0%	92.0%												

Interpretation:
 Sofern man annimmt, dass die Grenzgehenden nicht im Oberengadin wohnen wollen oder können und keine Schweizer sich für diejenigen Jobs bewerben, welche die Grenzgehenden besetzen, muss der Bedarf von 1'438 Wohnungen aus der Veränderung des Grenzgehendensaldos abgezogen werden. Dadurch resultiert ein aufgestauter **Wohnungsmangel von 870 Wohnungen**.

Entwicklung 2011-2021 zusammengefasst

Arbeitsplätze

+ 249 Arbeitsplätze
benötigen +125
Wohnungen für die
aktive Bevölkerung



Potenzial für aktive
Bevölkerung von +
~2'000 aktive
Bevölkerung bzw.
~1'000 Wohnungen

Abnahme
aktive
Bevölkerung
-1'016 und
saisonale
Bevölkerung
- 730 = -
1'746

Bei gleichem
Arbeitsplatz-
angebot wie 2011
fehlen im 2021
~861
Wohnungen für
die aktive
Bevölkerung bzw.
fehlt Wohnraum
für ~ 1'600
Personen

Wohnraumbedarf

+826 pensionierte
Personen brauchen + 400
Wohnungen

Sinkende
Haushaltgrössen von
2.2 auf 2.0 Personen pro
Wohnung erfordern 10%
bzw. ~700 zusätzliche
Wohnungen

Entstandene neue
Erstwohnungen +252

Lösung 1
Mehr
Grenzgehend
e
+1'900

Lösung 2
Mehr
Pendler

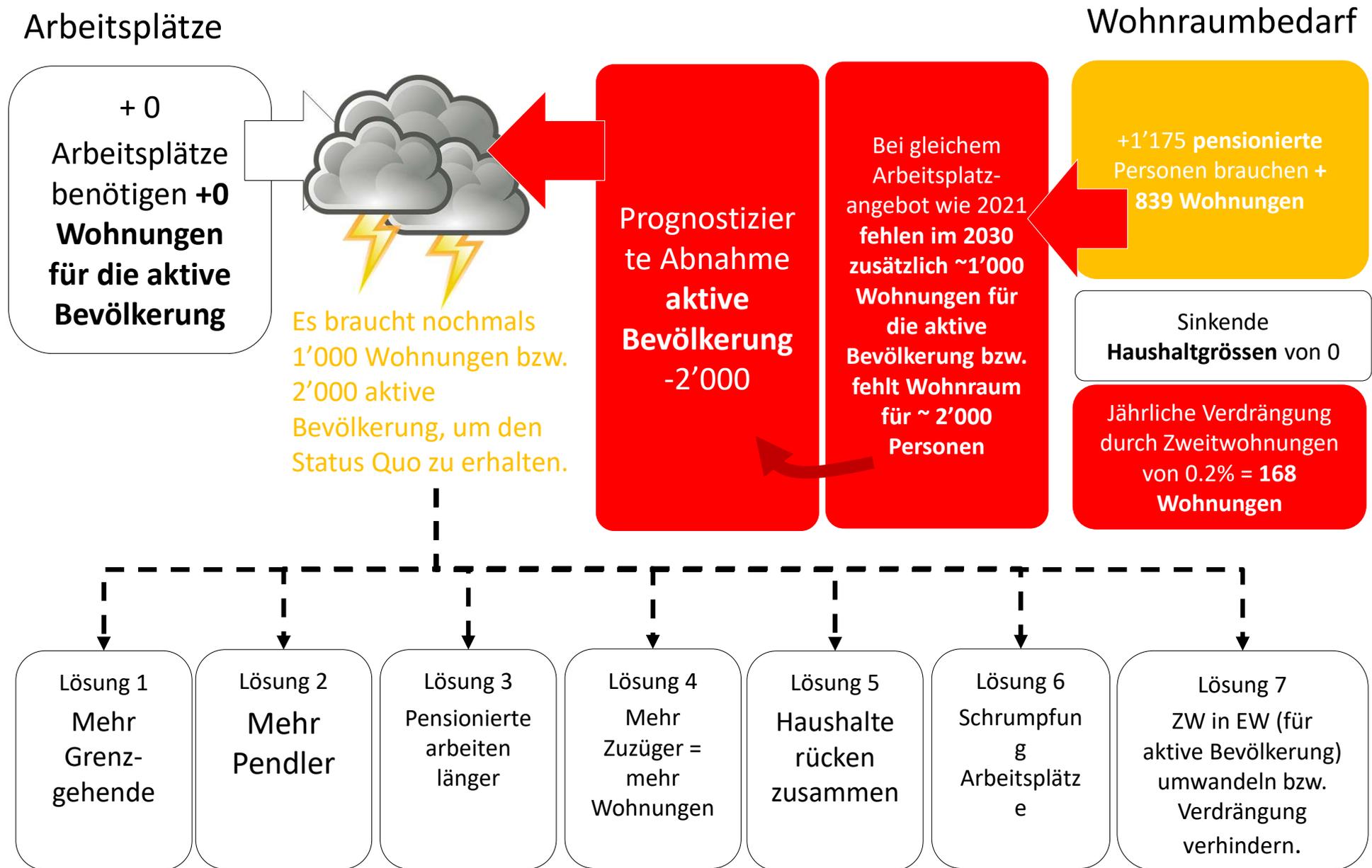
Lösung 3
Personen im
Erwerbsalter
arbeiten
mehr

Lösung 4
Mehr Zuzüger
= mehr
Wohnungen

Lösung 5
Haushalte
rücken
zusammen

Lösung 6
Verzicht auf
Wirtschafts-
entwicklung

Ausblick bis 2030



Fazit

Rückblick

Das Oberengadin hat im letzten Jahrzehnt **1'000 Erstwohnungen zuwenig gebaut** um den Anteil an der einheimischen Erwerbsbevölkerung an den Arbeitsplätzen konstant zu halten. 2'000 notwendige, potenzielle Zuzüger konnten nicht zuziehen.

Die **Lücke** wurde **mit** der Zunahme von **Grenzgehenden gefüllt**.

Ausblick

Aufgrund der **Alterung und potenziellen Verdrängung durch Zweitwohnungen** braucht es in den nächsten 10 Jahren **nochmals 1'000 zusätzliche Erstwohnungen** um den **Status Quo** bei Arbeitsplätzen und Erwerbsbevölkerung **zu halten**.

Sollte dies nicht gelingen, nimmt entweder die **Anzahl Grenzgehende** um die Differenz zu oder es muss **auf Arbeitsplätze verzichtet** werden.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Diese Folienpräsentation kann auf

www.wirtschaftsforum-gr.ch

Heruntergeladen werden.