
Bezirk Landquart

Gedanken zu einer potentialorientierten Standortpolitik

Referat anlässlich des Gewerbeapéros vom 31. Januar 2006 in Landquart.

Peder Plaz, Betriebsökonom HWV

Landquart, 31. Januar 2006

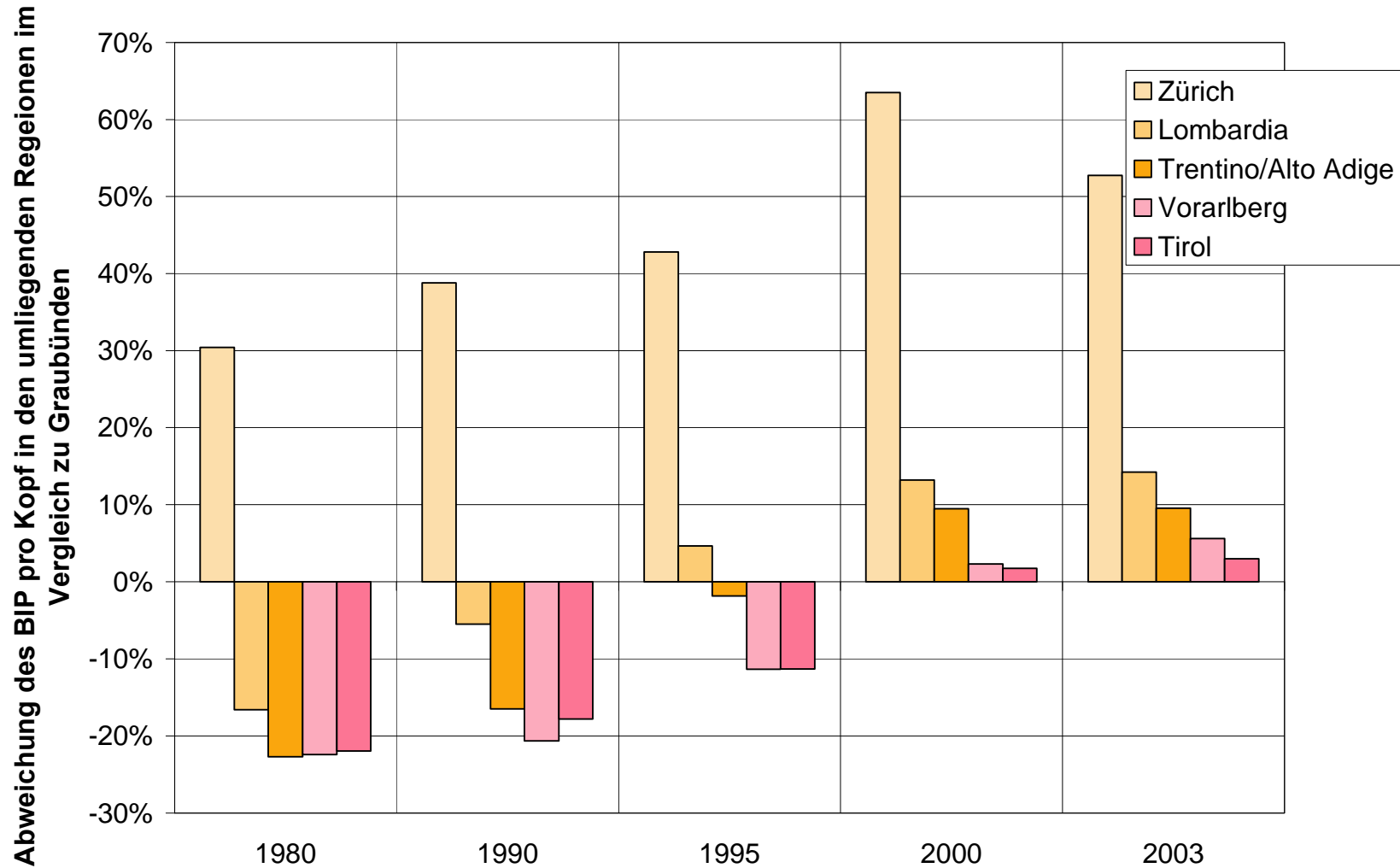
Inhalt

- 1 Einleitung
- 2 Grobanalyse Bezirk Landquart
- 3 Stossrichtung „Wohnregion“

1 Einleitung

Ausgangslage Graubünden

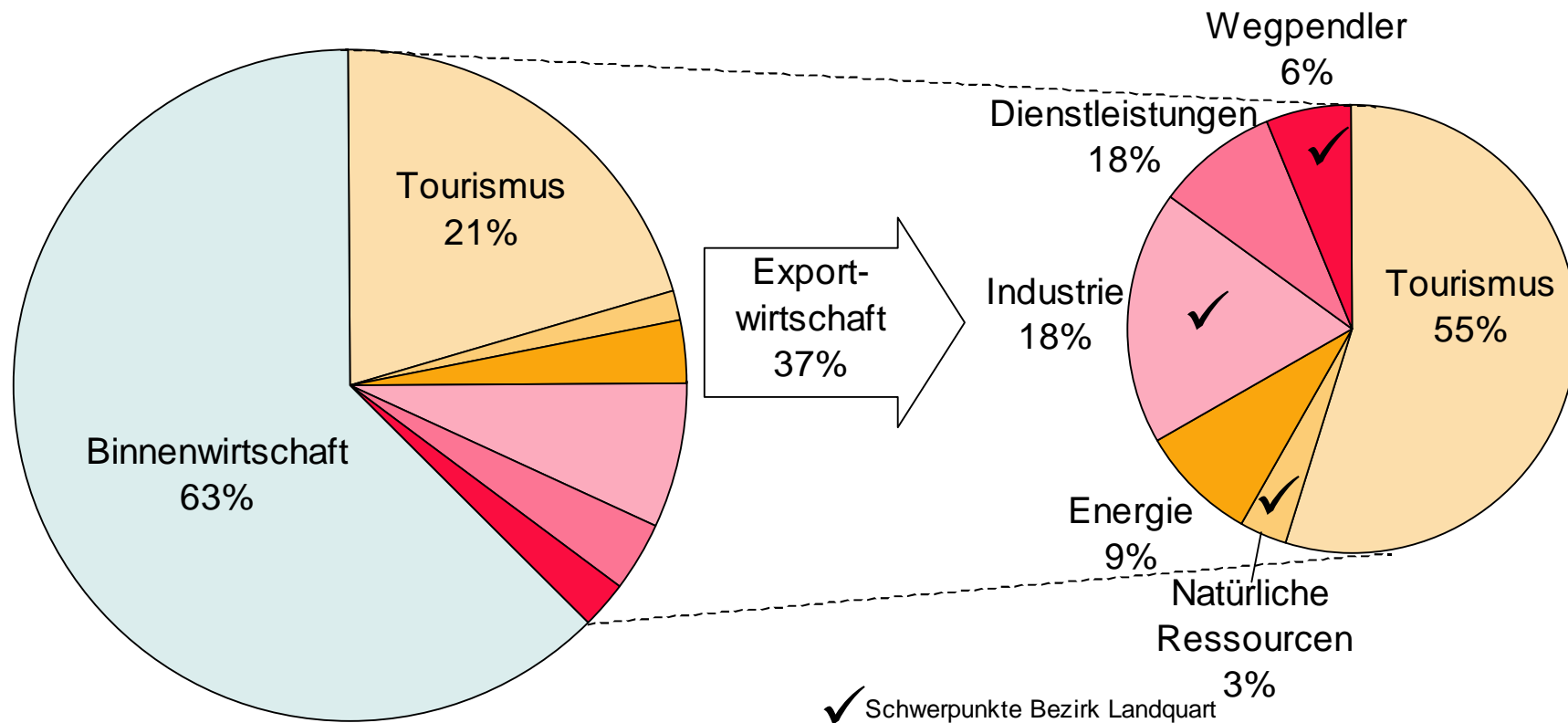
Abb. 1: Entwicklung BIP pro Einwohner in Graubünden und ausgewählten Regionen im Vergleich (Quelle: BAK Basel Economics)



Das BIP pro Einwohner in Graubünden stagniert seit 1990. Die umliegenden Regionen haben bezüglich dieser Kennzahl Graubünden in den letzten Jahren überholt. Diese Kennzahlen spiegeln die Wachstumsschwäche des Kantons Graubünden aufgrund des stotternen volkswirtschaftlichen Motors „Tourismus“ und der zum Teil fehlenden alternativen Wirtschaftsmotoren.

Bezirk Landquart als Teil der Volkswirtschaft Graubünden

Abb. 2: Aufteilung des BIP Graubünden (Total CHF 10.1 Mrd. / Bild links) und Anteil der Exportbranchen an der Exportwertschöpfung (Bild rechts) (Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BAK Basel Economics)



Die Volkswirtschaft Graubünden ist stark abhängig von der Entwicklung des Tourismus. Aufgrund der Zentrumsfunktion des Bündner Rheintals wirkt sich die Tourismusedwicklung auch auf die Beschäftigung im Bündner Rheintal aus. Fällt doch mehr als 15% der aus dem Tourismusgeschäft stammenden Wertschöpfung im Bündner Rheintal an. Im Unterschied zu den typischen Tourismusregionen des Kantons Graubünden, ist der Bezirk Landquart wesentlich von der Entwicklung der Industrie und den Wegpendlern abhängig. Demzufolge gelten allgemeine Aussagen zur Entwicklung des Kantons Graubünden (die oft stark von der Tourismusedwicklung hergeleitet werden) nur bedingt für den Bezirk Landquart. **Aus diesem Grund befasst sich das vorliegende Referat mit den spezifischen Fragestellungen dieses Bezirkes.**

2 Grobanalyse Bezirk Landquart

Überdurchschnittliche Entwicklung in den 90er Jahren

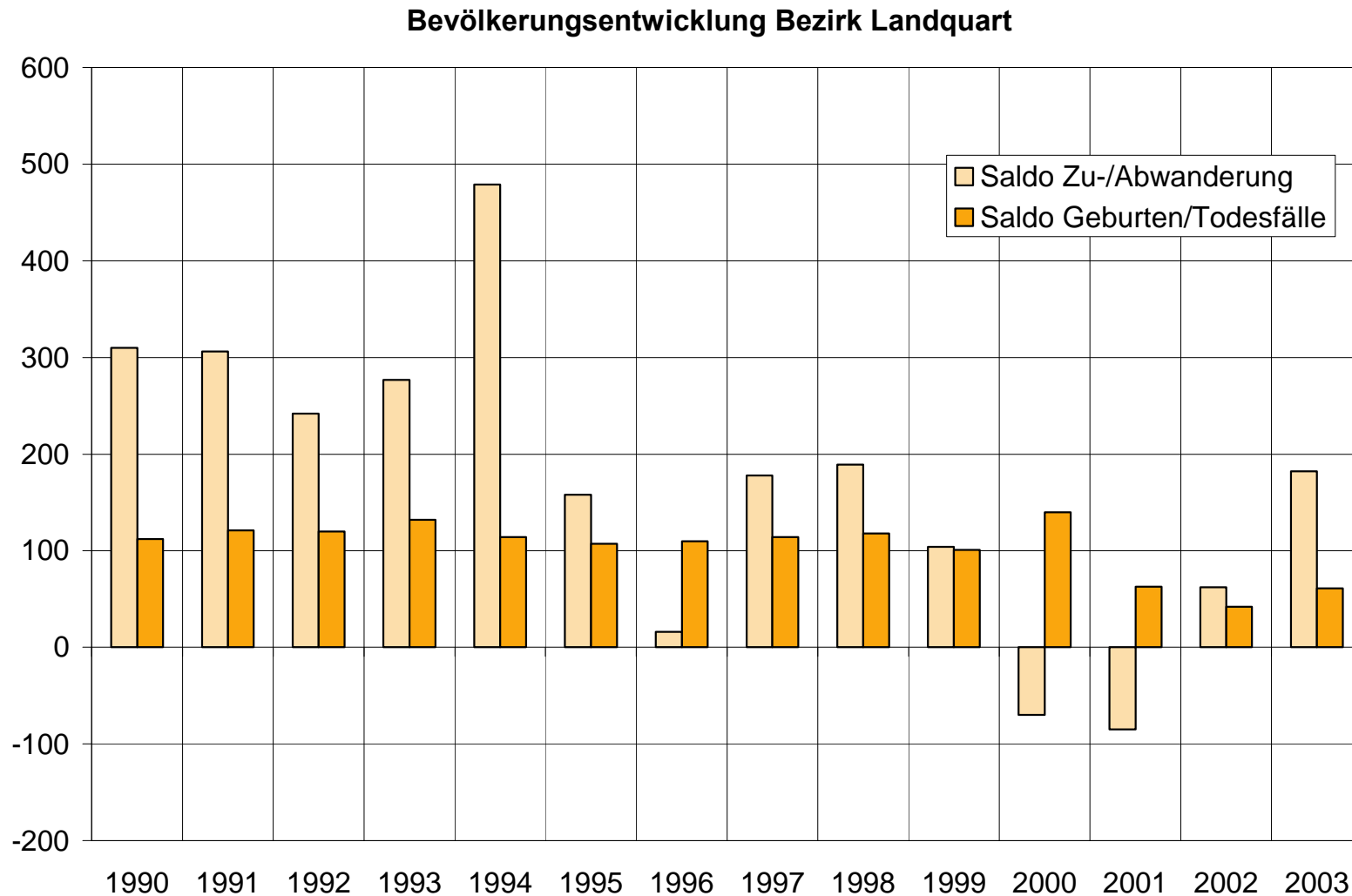
	Bezirk Landquart	Graubünden	Schweiz
Bevölkerungsentwicklung (1993 – 2003)	+ 9.7%	+ 2.8%	+ 5.3%
Beschäftigtenentwicklung (1991 – 2001)	-0.2%	- 9%	- 3.5%

Quelle: BFS

- Überdurchschnittliche Zunahme der Bevölkerung im Bezirk Landquart aufgrund eines kontinuierlichen positiven Migrationssaldos (vgl. Abb. 3)
- Stagnation der Beschäftigten, aber deutlich bessere Entwicklung der Mittelwerte von GR und CH
- Trotz Stagnation der Anzahl Beschäftigten fand ein markanter Strukturwandel innerhalb der Branchen statt. Resultat dieses Strukturwandels war eine Migration von wertschöpfungsschwachen hin zu wertschöpfungsstärkeren Branchen (vgl. Abb. 4)

Bevölkerung: Kontinuierliche Zuwanderung

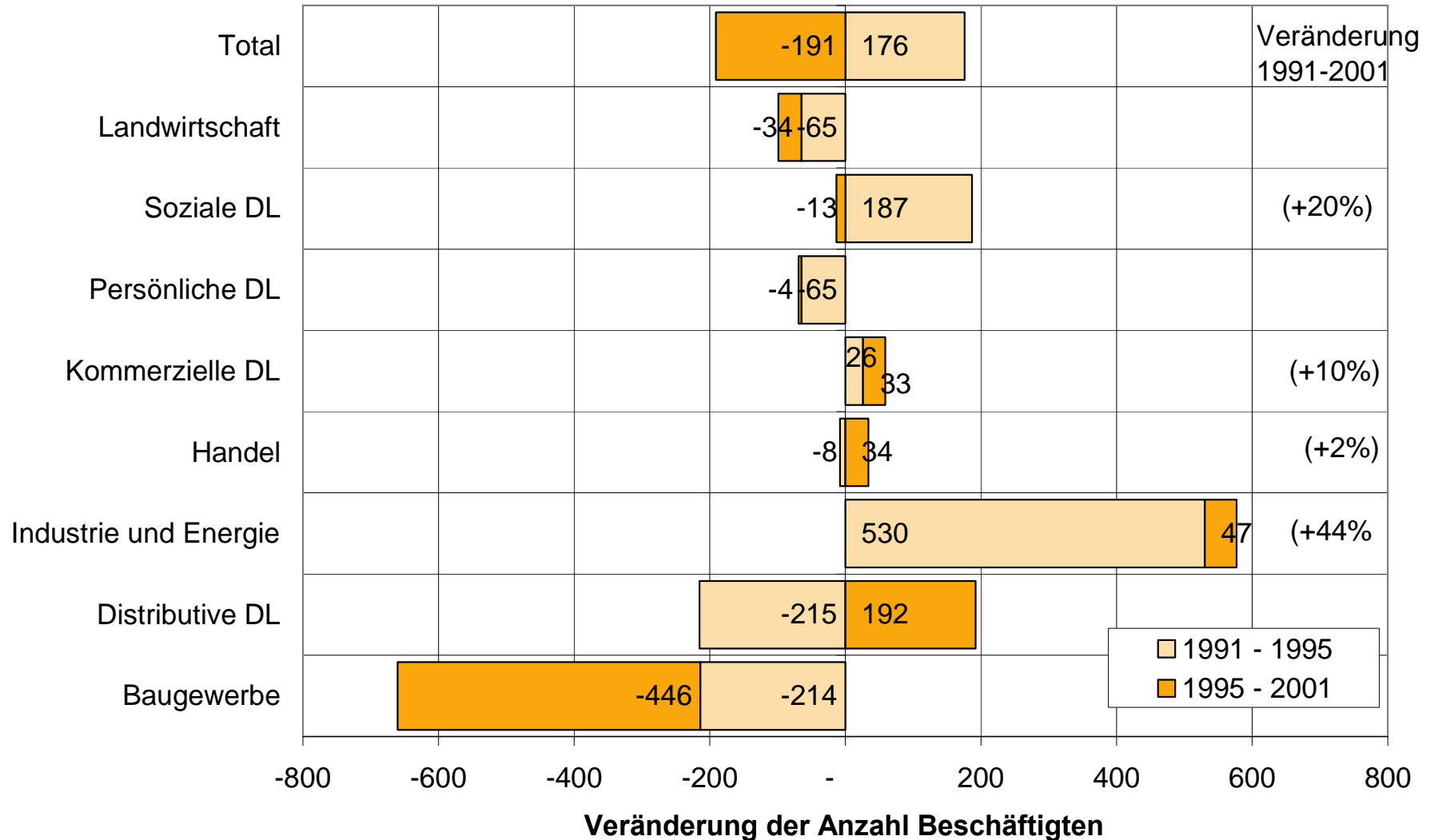
Abb. 3: Entwicklung der Salden aus Bevölkerungsmigration und Natürlicher Entwicklung (Quelle: BFS)



Bevölkerungswachstum hat vorwiegend durch Zuwanderung statt gefunden ⇒ Hinweis für hohe Attraktivität der Region als Wohnstandort

Beschäftigung: Stagnation und Strukturwandel

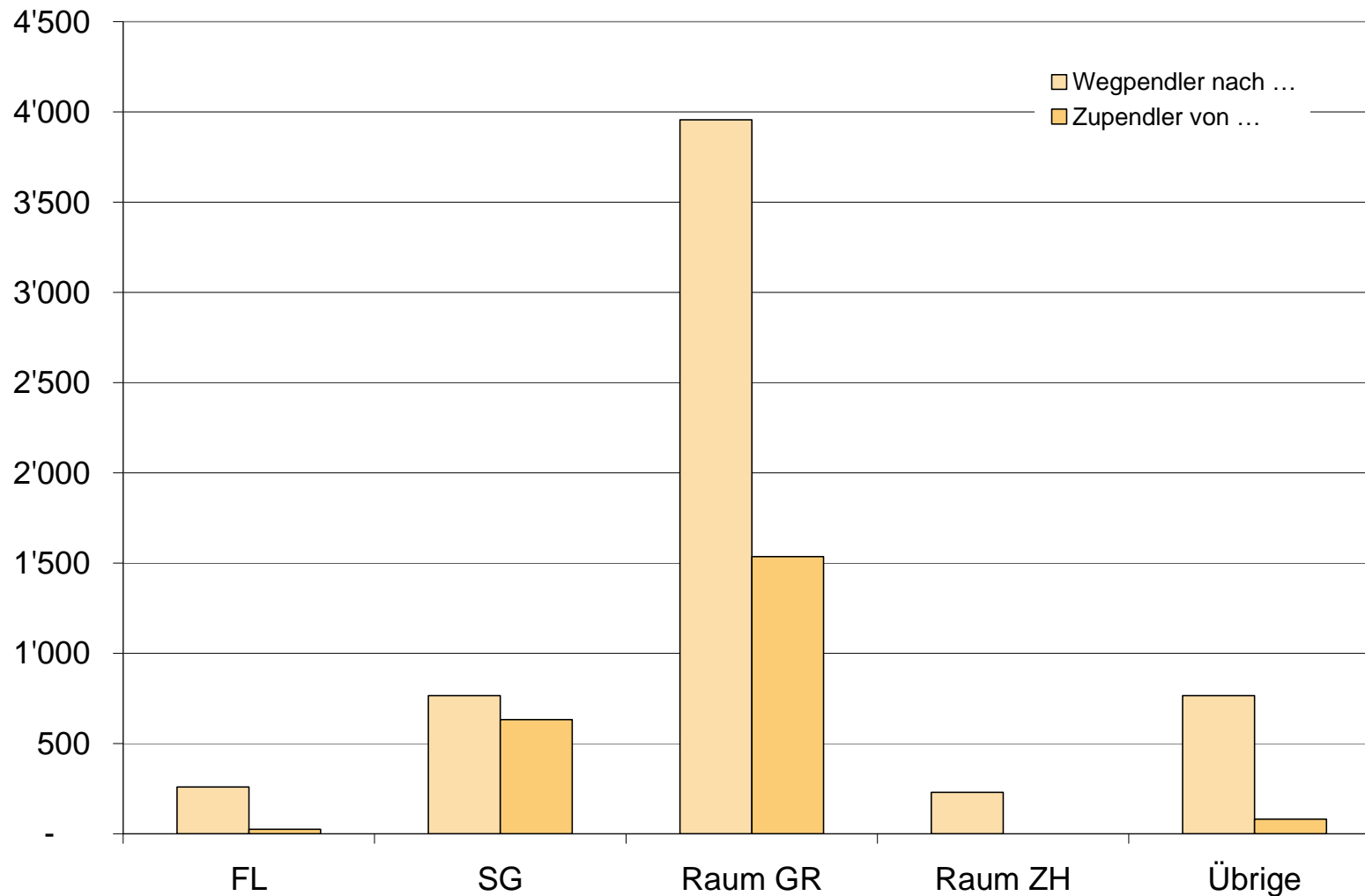
Abb. 4: Zu- und Abnahme der Beschäftigten zwischen 1991 und 2001 im Bezirk Landquart (Quelle: BFS)



Trotz Stagnation, Wechsel von wertschöpfungsschwächeren in wertschöpfungsstärkere Branchen beobachtbar.

Zunahme der Pendlerintensität

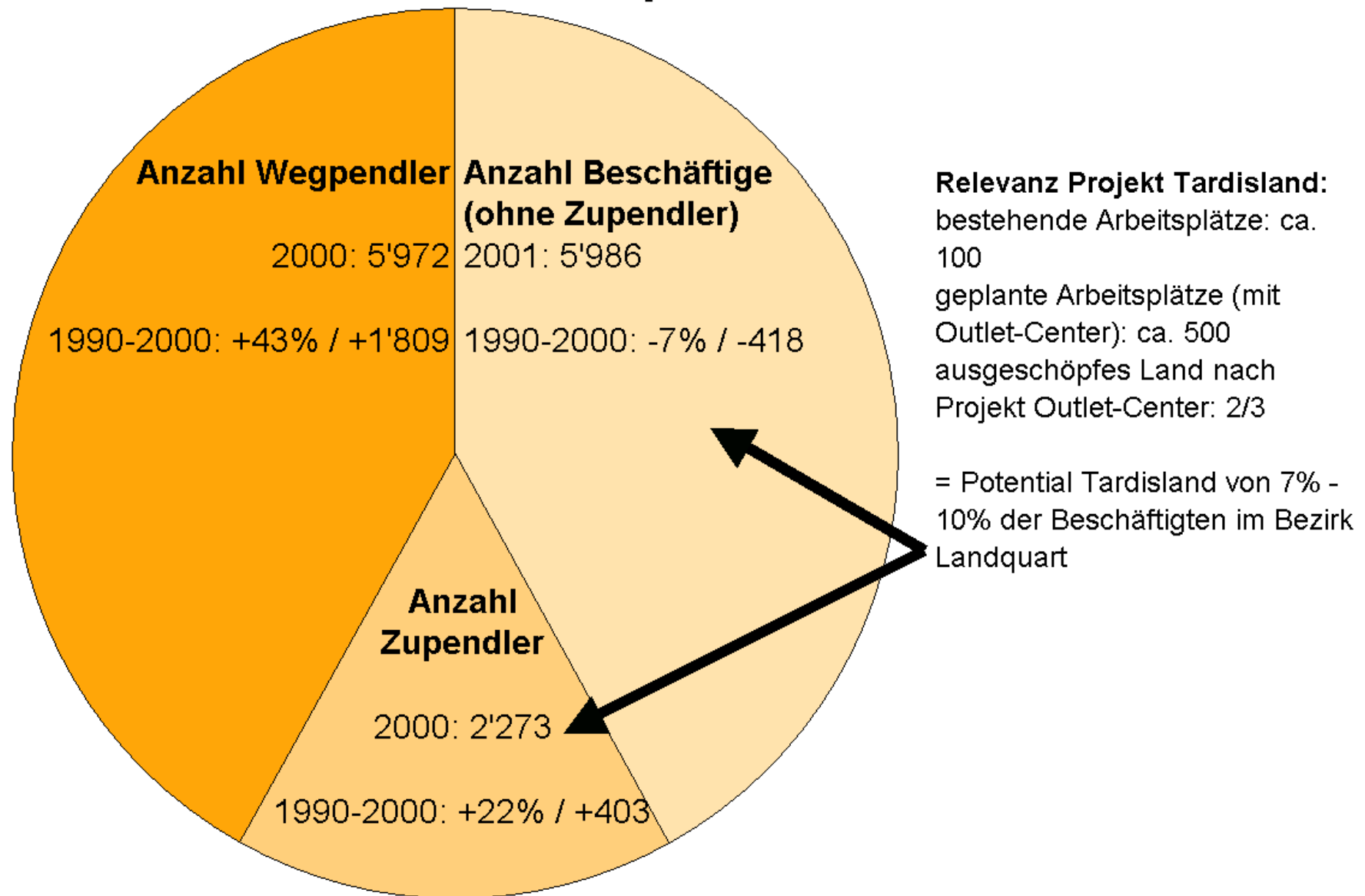
Abb. 5: Übersicht über die Pendler des Bezirks Landquart (Herkunft und Zielregionen) (Quelle: BFS)



Die Pendlerbewegungen haben zwischen 1990 – 2000 um etwa 50% zugenommen. Absolut gesehen weist der Bezirk Landquart im Jahr 2000 eine Zunahme von 1'809 Wegpendler im Vergleich zum Jahr 1990. Je zur Hälfte geht diese Zunahme auf Pendler ausserhalb des Kantons und in den Raum Chur/Graubünden zurück.

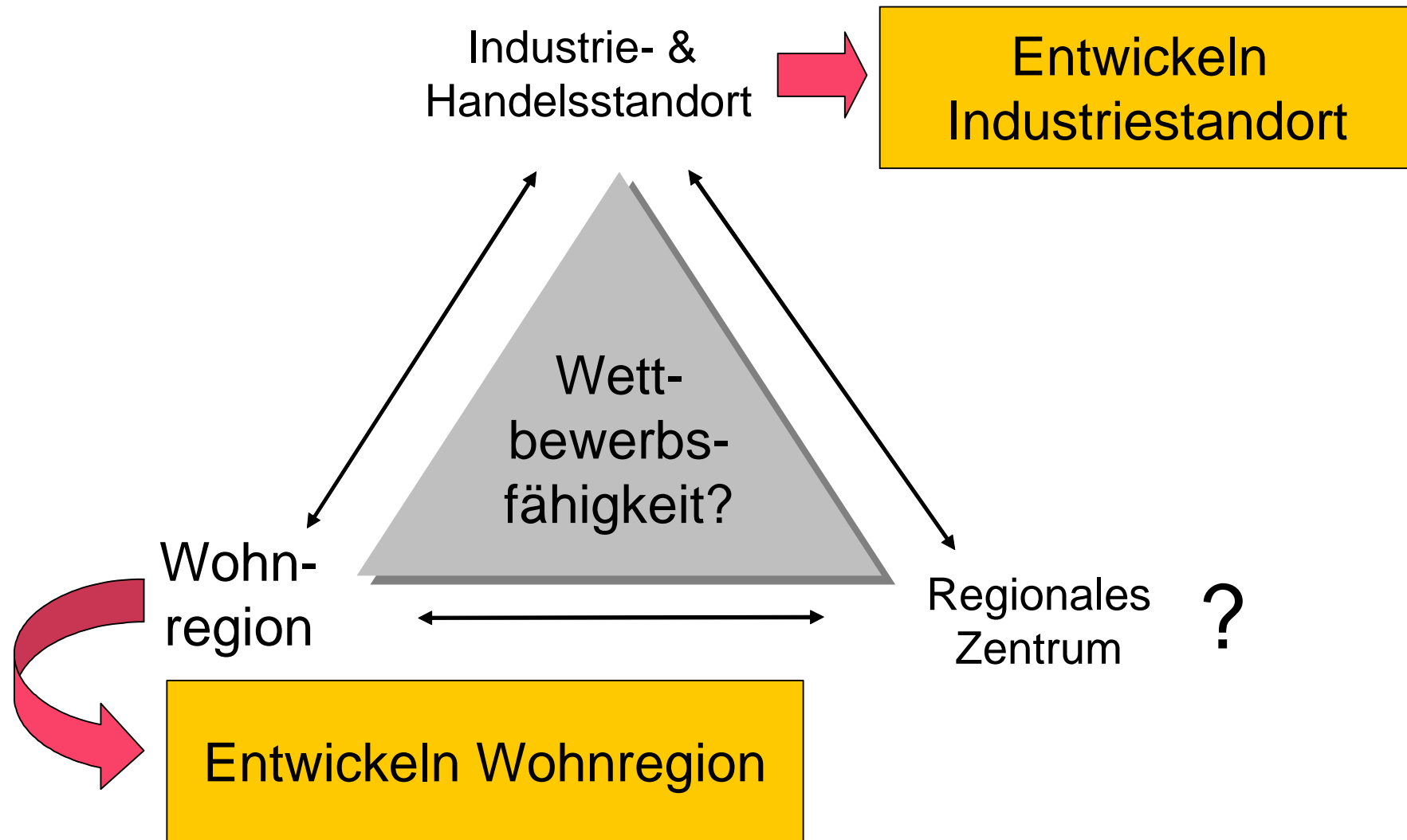
Wohnregion mit industriellen Aktivitäten

Abb. 6: Struktur des Wohn- und Arbeitsstandortes Bezirk Landquart im 2000 (Quelle: BFS)



Verschiedene Entwicklungsstrategien stehen offen

Abb. 7: Übersicht prüfenswerter Stossrichtungen für die potentialorientierte Entwicklung des Bezirks Landquart



In der Folge sollen Herausforderungen und Möglichkeiten für die Entwicklung der **Wohnregion** erörtert werden.

3 Stossrichtung „Wohnregion“

Ausgewählte Trends in der Wohnortentwicklung

- Professionalisierung der Ansiedlungsaktivitäten
 - Bildung von Zielgruppen: z.B. Familie, DINKS, Senioren, Vermögende
 - Gezielte Entwicklung der Standorte: Steuerstrategie, Zonenplanung, Erschliessungen (intern und extern)
 - Aktives Wohnort- und Standortmarketing
- Aufhebung Lex Koller? Liberalisierung Immobilienkauf (Potenzial Alterswohnen / Tourismus?)
- Zunehmender Wohlstand und Nachfrage nach grösserem Wohnraum
- Zunehmende Berufs- und Freizeitmobilität

Ausgewählte Einflussfaktoren auf Wohnortstrategie

- Wirtschaftliche Entwicklung der angrenzenden Regionen
- Steuerliche Attraktivität
- Weitere Kriterien der Attraktivität
- Angestrebte Zielgruppen

Im folgenden werden diese Faktoren grob analysiert und interpretiert.

	Liechtenstein	Bezirk Landquart
Bevölkerungsentwicklung (1993 – 2003)	+ 13.1% (+ 3'984)	+ 9.7%
Beschäftigte (1991 – 2001)	+ 41% (+ 8'339)	-0.2%
Zupendler 2001	44.8%	

Beschäftigungsstärkste Branchen	Hohes Wachstum
<ul style="list-style-type: none"> ○ Elektronik & Feinmechanik ○ Dienstleistungen für Unternehmen ○ Baugewerbe ○ Handel & Reparatur ○ Kredit- & Versicherungswesen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fahrzeugbau, ○ Herstellung von Nahrungsmitteln ○ Rechtsberatung, ○ Kredit- & Versicherungswesen ○ Nachrichtenübermittlung ○ Elektronik & Feinmechanik

- Wertschöpfung: BIP pro Erwerbstätigen (2001):

Liechtenstein	CHF 160'000
Graubünden	CHF 97'000

- Pendeldistanz: Landquart – Vaduz (Post) 20 (PW) – 50 Minuten (ÖV)
Sargans – Vaduz (Post) 15 (PW) – 35 Minuten (ÖV)

- **Beurteilung Potenzial Raum FL**
 - Wertschöpfungsintensive Branchen und positive Aussichten für den Standort Liechtenstein
 - Bezirk Landquart verfügt über Voraussetzungen von der Entwicklung des Raums Liechtenstein zu profitieren.
 - Potential für Pendler nach Liechtenstein scheint nicht ausgeschöpft.

Fragestellung: Wie kann zukünftig an der Entwicklung von FL partizipiert werden?

	Sarganserland – Werdenberg	Bezirk Landquart
Bevölkerungsentwicklung (1993 – 2003)	+ 5.8%	+ 9.7%
Beschäftigte (1991 – 2001)	- 4%	-0.2%%

- Bevölkerungszunahme im CH-Durchschnitt
- Wirtschaftlich ähnliche Entwicklungen wie Bezirk Landquart (Stagnation, Strukturreinigung)

Beurteilung Potenzial Raum Sarganserland – Werdenberg

- Entwicklung im CH-Durchschnitt, keine besonderen Impulse für den Bezirk Landquart zu erwarten

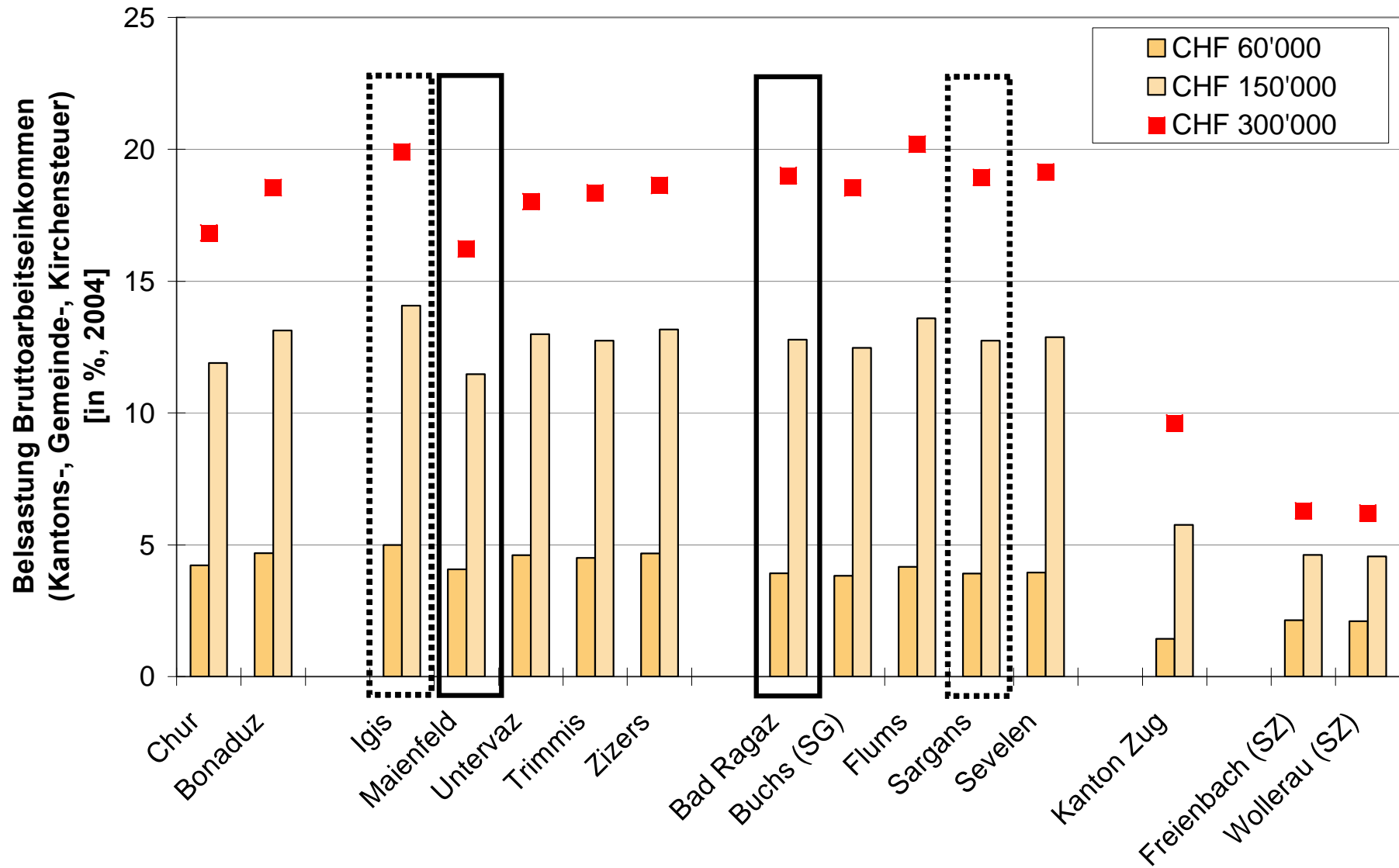
	Region Bündner Rheintal	Bezirk Landquart	Bezirk Imboden	Bezirk Plessur	Kreis Chur	Rest GR (ohne Bündner Rheintal)
Bevölkerungsentwicklung (1993 – 2003)	6.9%	+9.7%	5.5%	3.6%	5.8%	0.8%
Beschäftigte (1991 – 2001)	-5.4%	-0.2%	-11.7%	-5.4%	-3.9%	-11.2%
<i>Prognose BIP 2006-2009 (BAK Basel Economics)</i>	+4.8%					3.2% (GR)

Beurteilung Potenzial Raum Graubünden

- Hohe Attraktivität des Bezirks Landquart im Vergleich zu anderen Bezirken des Kantons
- Schwache Beschäftigungsimpulse aus Chur möglich; aus übrigem Graubünden nicht wahrscheinlich
- Verhaltene Prognosen → Zunehmender Wettbewerb der Wohnstandorte

Steuerliche Attraktivität

Abb. 8: Steuerbelastungen ausgewählter Gemeinden im Vergleich (Quelle: Eidg. Steuerverwaltung)



Steuerliche Attraktivität

Gemeinden	Igis	Sargans	Maienfeld	Bad Ragaz	Zug
<i>Gemeindesteuerertrag pro Einwohner¹</i>	1'776	2'296	2'387'	2'833	2'396

¹Natürliche Personen (2004 / 2005)

Beurteilung steuerliche Attraktivität

- Steuersituation von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich; vergleichbar mit Region Sarganserland - Werdenberg
- Steuer-Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinden ist auch abhängig vom Kanton Graubünden (z.B. Möglichkeiten für Pauschalbesteuerung, Anpassung des Steuertarifs für höhere Einkommen, Erbschaftssteuern)
- Kantonale Rahmenbedingungen werden tendenziell verbessert (z.B. Unternehmenssteuern, Erbschaftssteuern)
- Um überregional als attraktive Wohnregion wahrgenommen zu werden sind markante Schritte bezüglich der Steuerattraktivität zu tun.

Wie beurteilt der Markt die Standorte?

Gemeinden	Igis	Sargans	Maienfeld	Bad Ragaz	Zug
Baulandpreise ¹	300 – 450	150 – 300	450 – 600	150 – 300	> 750

¹CHF / m², mittlere Lage (Quelle: Wüest & Partner, 2. Q. 2004)

Beurteilung weitere Kriterien

- Unterschiedliche Gemeinden wie **Igis und Maienfeld bestehen gegen ihre direkten Wettbewerber Sargans und Bad Ragaz** mit höheren erzielbaren Marktpreisen für Flächen. Das Niveau von Topgemeinden wie Zug wird auch in Maienfeld nicht erreicht. Segmentierungsmöglichkeiten für Zuzüger vorhanden
 - Vermögende Personen in Toplagen „mitten in den Rebbergen“
 - Überregionale Berufspendler in Gemeinden mit gutem öffentlichen Verkehr
- Der Bezirk Landquart weist **sehr unterschiedliche Gemeindetypen** auf. Die Attraktivität als Wohnstandorte ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden und von den gewünschten Zielgruppen abhängig (Familien, Vermögende Personen usw.).
- Entwicklung Wohnstandort Bezirk Landquart steht insbesondere im für Pendler in den Raum Liechtenstein und überregionale Pendler (z.B. Raum Zürich) im **Wettbewerb mit Region Sarganserland – Werdenberg**.

Die Formulierung von Wohnortstrategien ist abhängig von den angestrebten Zielgruppen, da verschiedene Zielgruppen unterschiedliche Bedürfnisse aufweisen:

Zielgruppe*	Vor- und Nachteile aus Sicht Wohngemeinde*	Hauptbedürfnisse
Familie	<ul style="list-style-type: none"> + Belebung der Gemeinde + Nachhaltige Entwicklung der Bevölkerung - Verursachen öffentliche Kosten (z.B. Schule) 	<ul style="list-style-type: none"> Qualität der Schulen Soziales Umfeld Kinderkrippe
DINKS**	<ul style="list-style-type: none"> + Gute Steuerkraft + Potential für spätere Familiengründung - Gefahr einer schwachen Integration 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsverbindungen
HNWI***	<ul style="list-style-type: none"> + Hohe Steuerkraft + Evtl. Imageschub für Gemeinde - Gefahr einer Zersiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktive Wohnlagen Wettbewerbsfähige Besteuerung

*ausgewählte Beispiele, ** double income, no kids, ***high networth individuals (sehr vermögende Personen)

Fragestellung Wohnen: Für wen ist man attraktiv und wen wollen die einzelnen Gemeinden ansprechen?

Schlussfolgerungen

- **Duale Strategie von Wohn- und Industriestandort** erscheint sinnvoll (gegenseitige Befruchtung, Wettbewerbsfähigkeit, Bedeutung)
- Für die Entwicklung des Industriestandorts leisten Projekte wie z.B. das **Tardisland** einen **entscheidenden Beitrag**.
- Die Entwicklung als **Wohnstandort** ist nahe liegend, stellt aber bei einem aktiven Standortmarketing nicht zu unterschätzende **konzeptionelle Anforderungen**.
 - Bei gezielten Aktivitäten zur Verstärkung des Wohnstandortes ist eine **Auseinandersetzung mit den anzustrebenden Zielgruppen** und deren Bedürfnisse notwendig.
 - Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen der einzelnen Gemeinden ist eine **Einheitslösung nicht erstrebenswert**.
 - Um die Wohnregion prominent zu vermarkten, ist ein **koordiniertes Vorgehen gleich gesinnter Gemeinden zumindest prüfenswert** (z.B. Bad Ragaz, Maienfeld und „Rebgemeinden“). Aktivitäten der Raumplanung, Steuergesetzgebung könnten allenfalls koordiniert werden.
 - Eine Auseinandersetzung mit dem **Potential im Raum Liechtenstein** erscheint sinnvoll.

Besten Dank für Ihr Interesse.

Dieses Referat und weitere Informationen zur Bündner Wirtschaft können bezogen werden bei:

www.wirtschaftsforum-gr.ch