Wirtschaftsforum Graubünden

Hotels oder Zweitwohnungen?

Bündner Destinationen am Scheideweg

Referat vor dem Lions-Club Oberengadin in Samedan am 19. April 2006.

Peder Plaz, Geschäftsführer Wirtschaftsforum Graubünden

Chur, 19. April 2006

Wirtschaftsforum Graubünden, Gäuggelistr. 16, Postfach, 7001 Chur
www.wirtschaftsforum-gr.ch; info@wirtschaftsforum-gr.ch
Telefon ++41 (0)81 254 34 34; Telefax ++41 (0)1 299 95 10

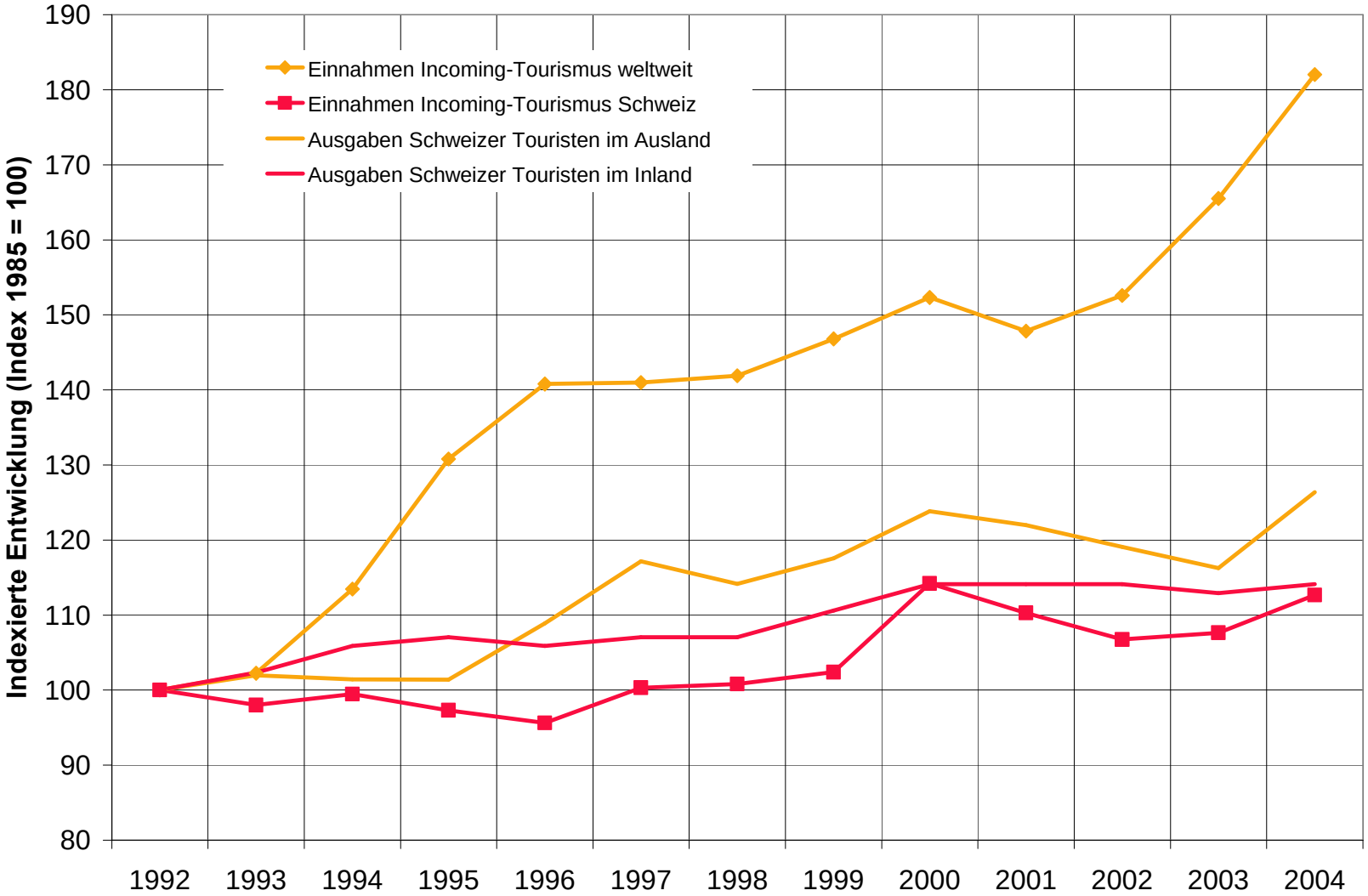
Inhalt

1 Kurzer Problemaufriss

2 Mögliche Stossrichtungen für die Zweitwohnungspolitik

3 Ansiedlung und Masterplanung

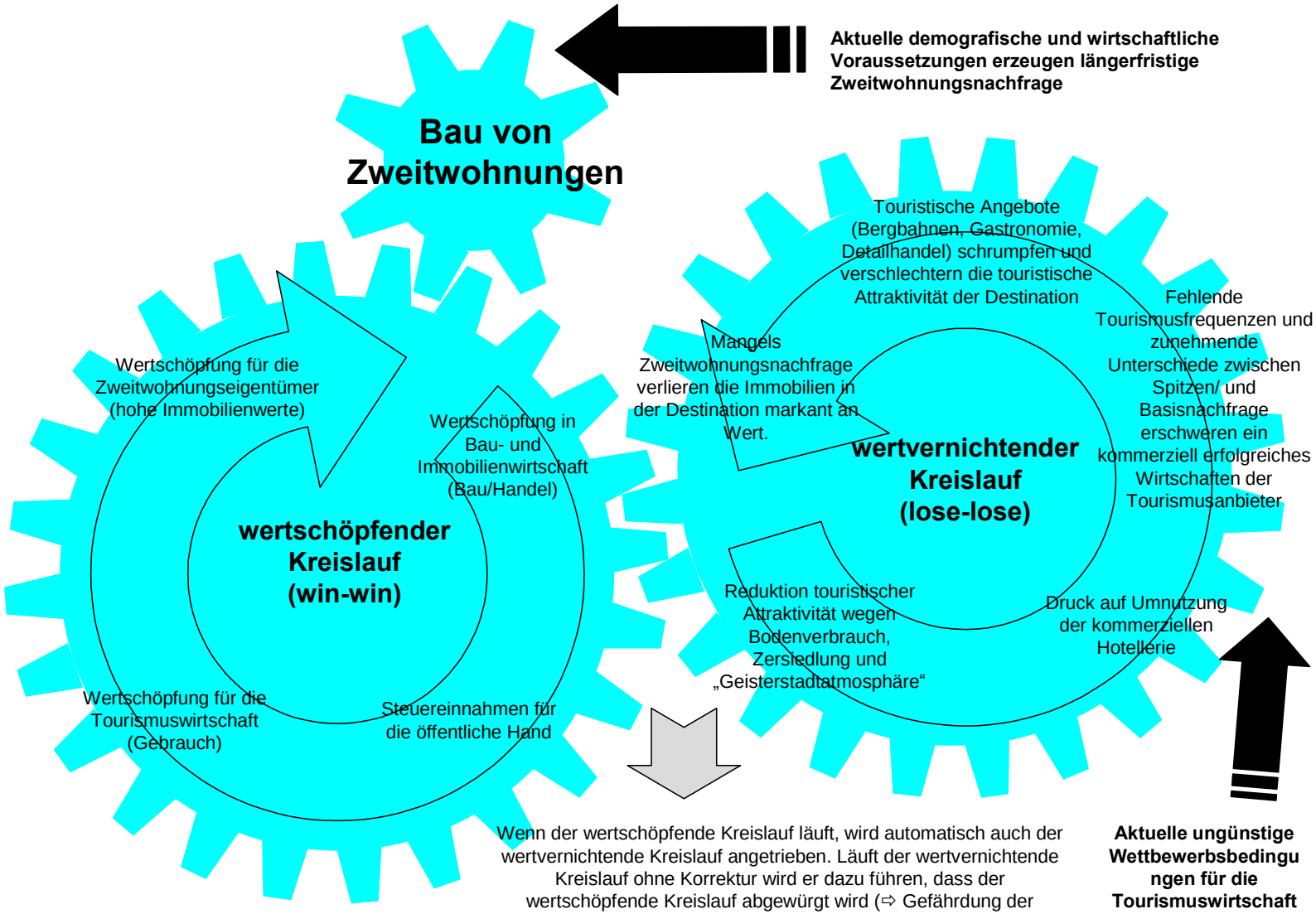
4 Arbeiten des Wirtschaftsforums Graubünden



Der Tourismus ist ein Wachstumsmarkt. Die Schweiz – wie auch der Alpentourismus allgemein – verliert jedoch Marktanteile.

1 Problemaufriss

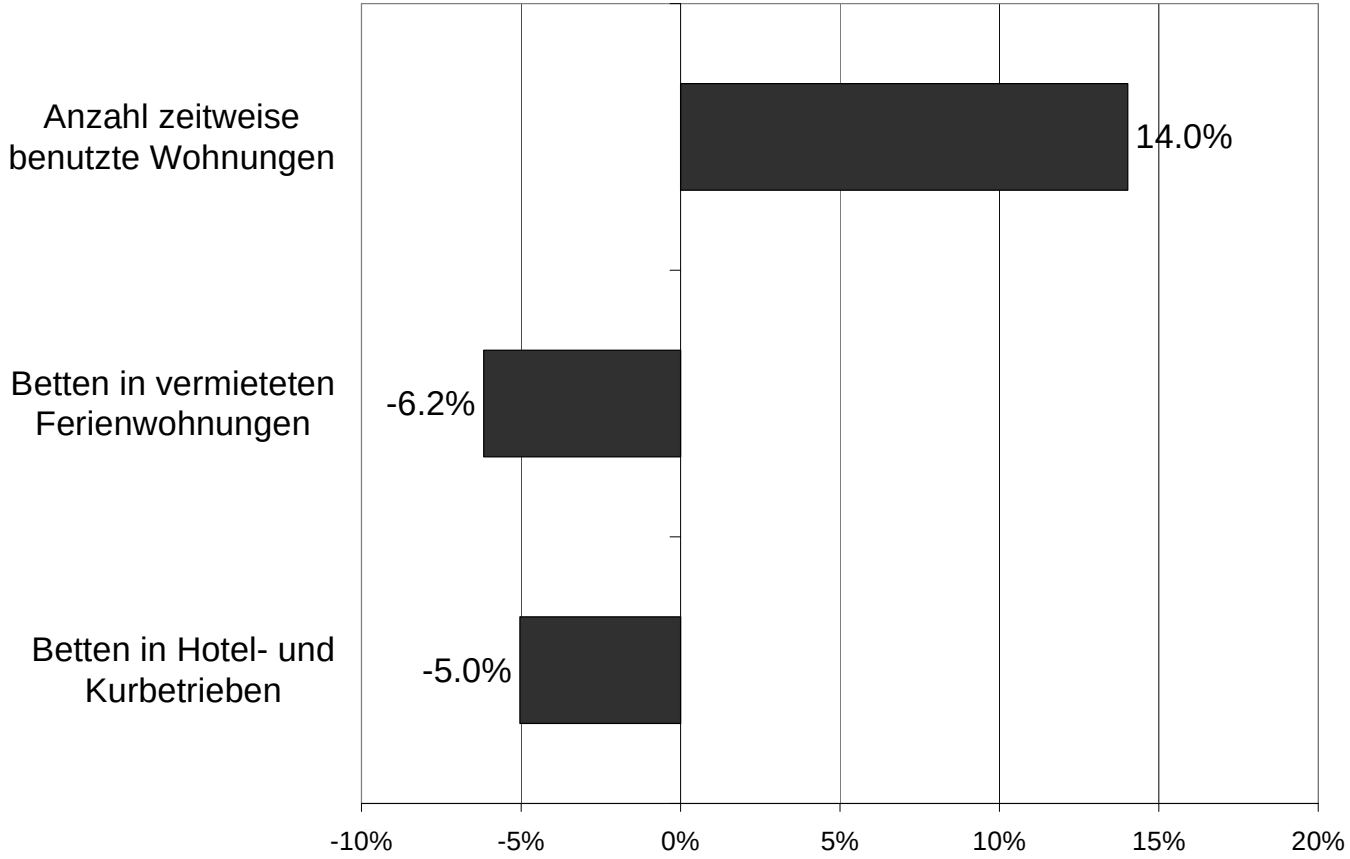
Hauptkreisläufe aus der Bautätigkeit von Zweitwohnungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

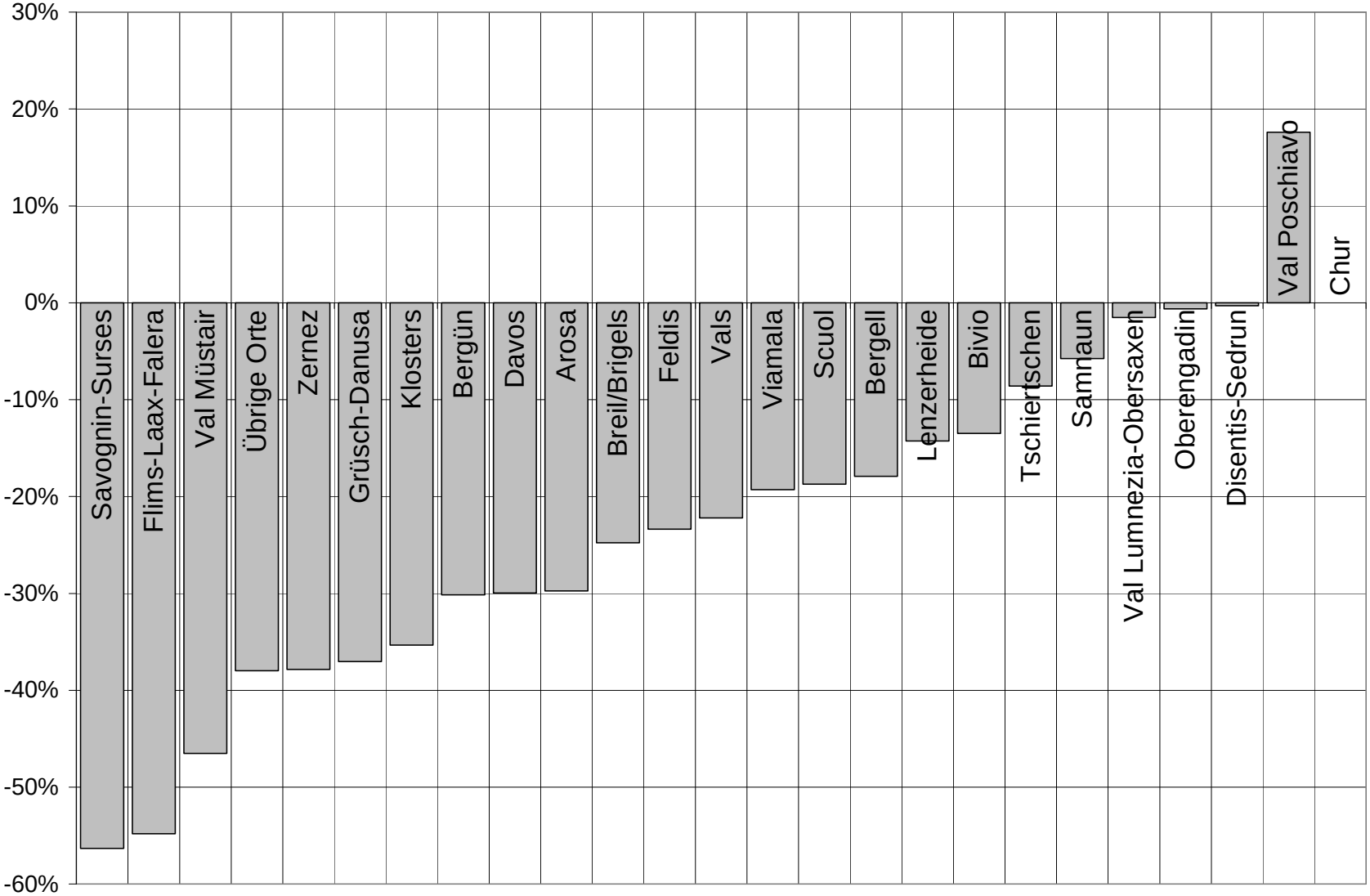
Wirtschaftsforum Graubünden

Entwicklung der Kapazitäten in der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden zwischen 1990 - 2000 in Betten bzw. Wohnungen



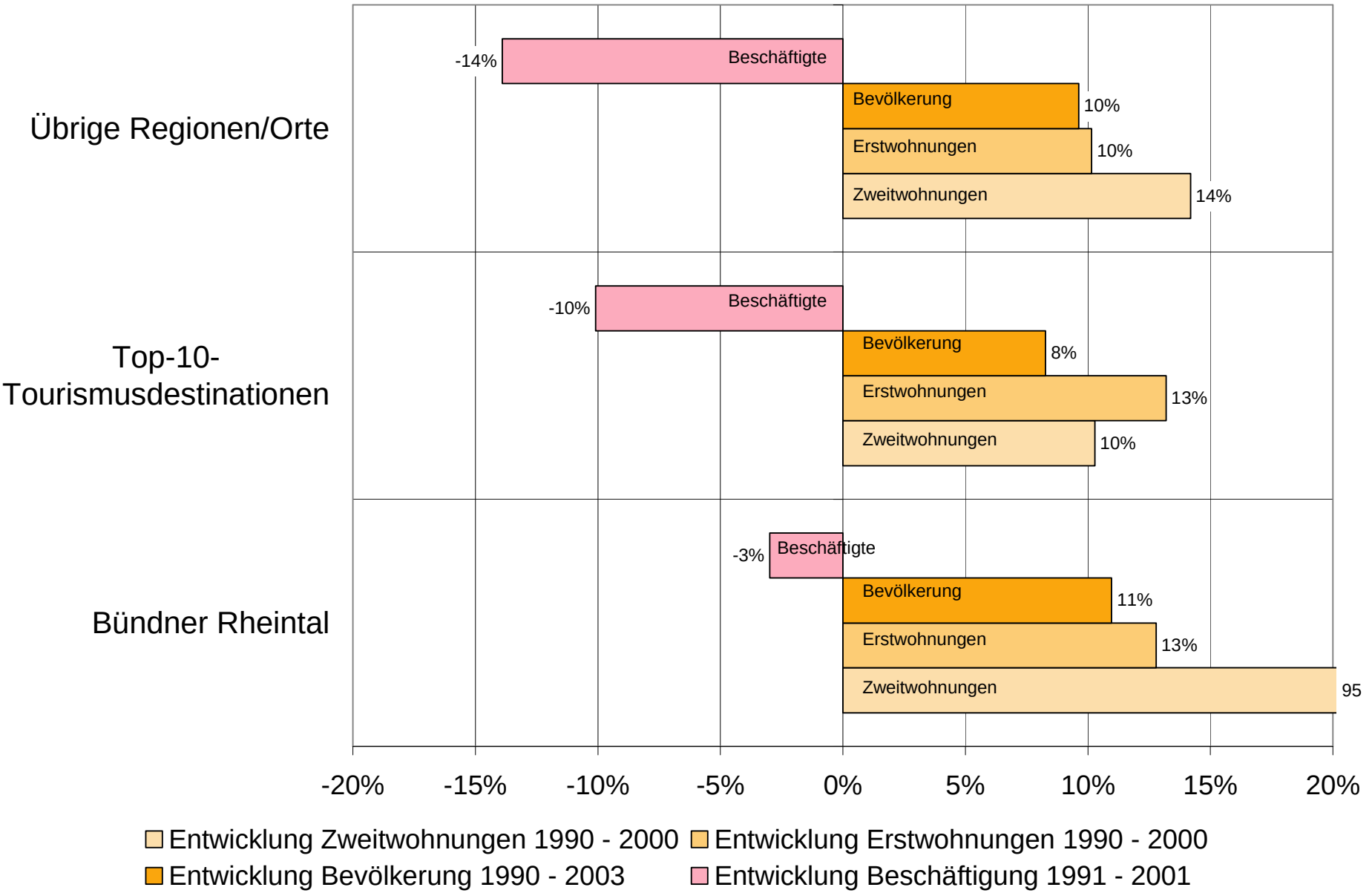
Quelle: BFS: Volkszählung und Tourismusstatistik

In den Destinationen Graubündens findet ein Strukturwandel v**on einer kommerziellen hin zu einer privaten Beherbergungsstruktur** statt. Konsequenz dieses Strukturwandels ist die Reduktion des Wertschöpfungspotentials der Destinationen.



Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden / Quelle: BFS, Volkszählung und Tourismusstatistik
Lesehilfe: Wenn in Savognin-Surses im 1993 30% der Zweitwohnungen vermietet wurden, wurden 2000 weniger als 15% vermietet

Weniger Beschäftigte mehr Wohnungen

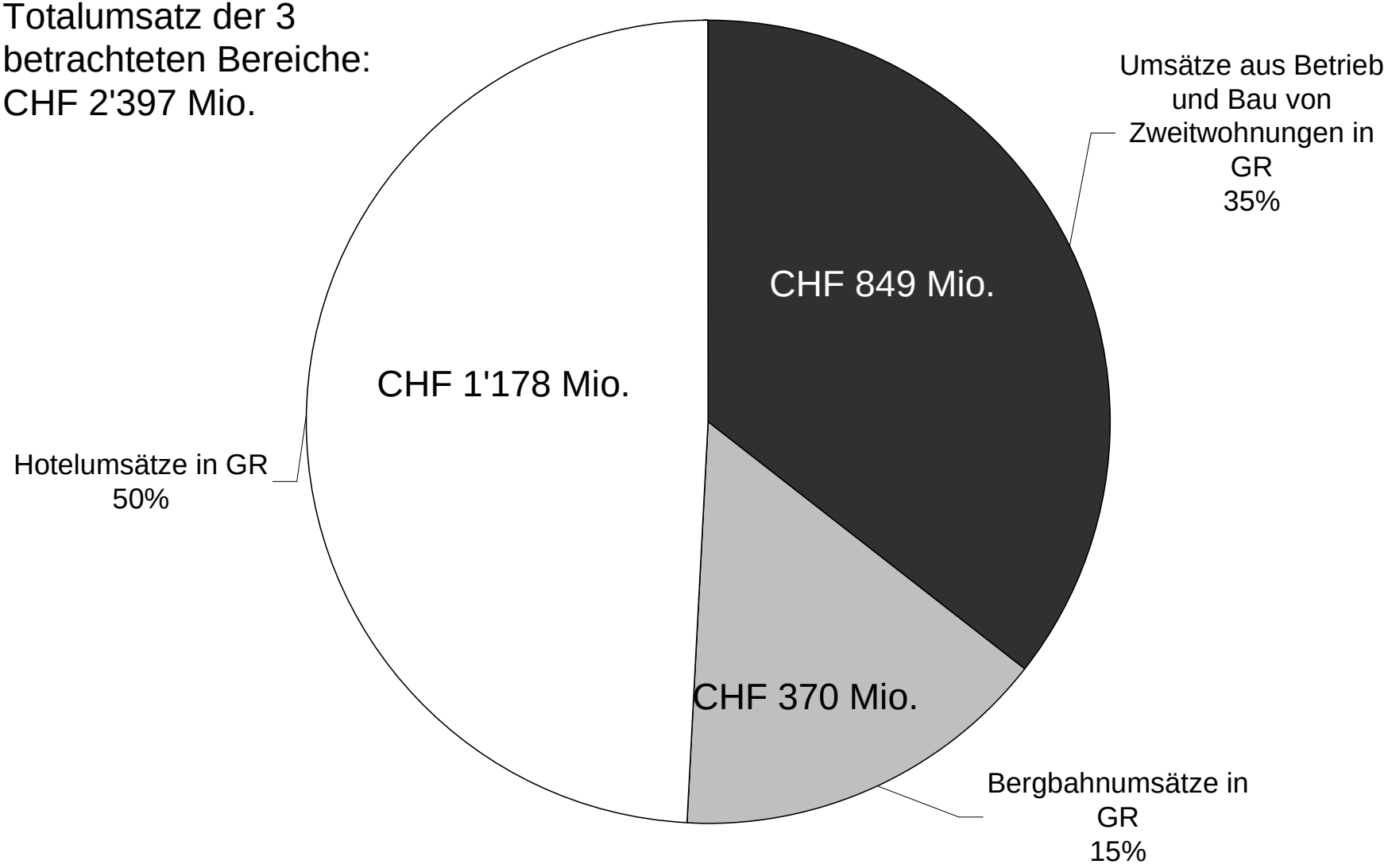


Quelle: Bundesamt für Statistik (diverse Statistiken) / Wirtschaftsforum Graubünden

Wirtschaftsforum Graubünden

Relative Bedeutung der Umsätze

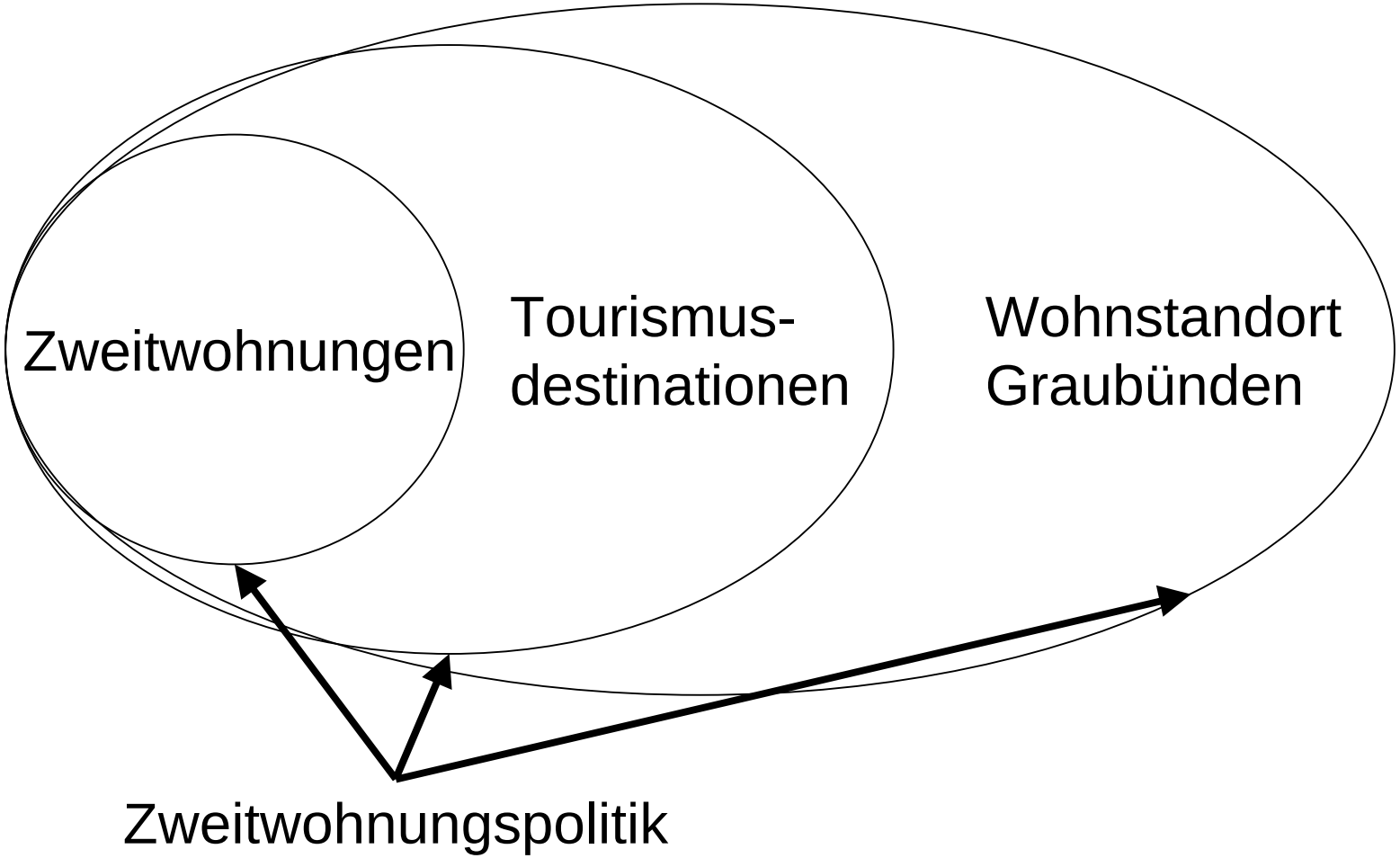
Totalumsatz der 3 betrachteten Bereiche: CHF 2'397 Mio.



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

- Graubünden weist im „Zweitwohnungsgeschäft“ eine hohe **Wettbewerbsfähigkeit** auf.
- **Bündner Destinationen verlieren** zusehends die **kommerziellen Anbieter** (Hotellerie, Detailhandel usw.).
- **Diskussionen und Lösungen** zur Zweitwohnungsentwicklung sind **einseitig auf die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus** ausgerichtet.

Eine Zweitwohnungspolitik wirkt auf verschiedenen Ebenen:



Es gilt Regulierungen zu formulieren, die eine langfristige Maximierung der Wertschöpfung aus Tourismus- und Zweitwohnungsgeschäft für die Volkswirtschaft Graubünden zulassen.

Aus der Problembeschreibung abgeleitete Ziele einer Zweitwohnungspolitik

- **Nutzen und beibehalten der volkswirtschaftlichen Vorteile** aus dem Bestand und Neubau von Zweitwohnungen (⇨ wertschöpfender Kreislauf antreiben).
- **Reduzieren der wertvernichtenden Effekte** der Zweitwohnungen auf die Attraktivität der Destination um eine nachhaltige Entwicklung der Zweitwohnungen und Destinationen zu ermöglichen (⇨ wertvernichtender Kreislauf vermeiden).

Um die touristische Nachfrage auch künftig aufrecht zu erhalten, ist die Attraktivität der Destination für den Tourismus sicherzustellen und laufend zu verbessern.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

	Bisherige Politik		**Vorschlag Wirtschaftsforum Graubünden**
Zielrichtung	**Schadensbegrenzung** durch Beschränkung des Zweitwohnungsmarktes	⇨	**Chancen** aus der Zweitwohnungsnachfrage **nutzen**
Typische Instrumente	**Kontingentierung** der jährlich gebauten Zweitwohnungsfläche **Quotenregelungen** für Eigentum durch ausländische und schweizerische Staatsangehörige **Quotenregelungen** für den Bau von Erst- und Zweitwohnungen	⇨	**Proaktive Ansiedlung** von kommerziellen Tourismusanbietern (z.B. Hotels, Feriendörfer, Freizeiteinrichtungen) **Finanzielle Lenkungsmassnahmen** zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus **Masterplanung** für die langfristige Siedlungsentwicklung

Idee:

- Voraussetzungen für die vermehrte Ansiedlung von internationalen Tourismusgesellschaften (z.B. Hotelketten, Feriendörfer) in den Tourismusgemeinden schaffen.
- Ansiedlungsaktivitäten verstärken und qualitativ verbessern.

Gründe:

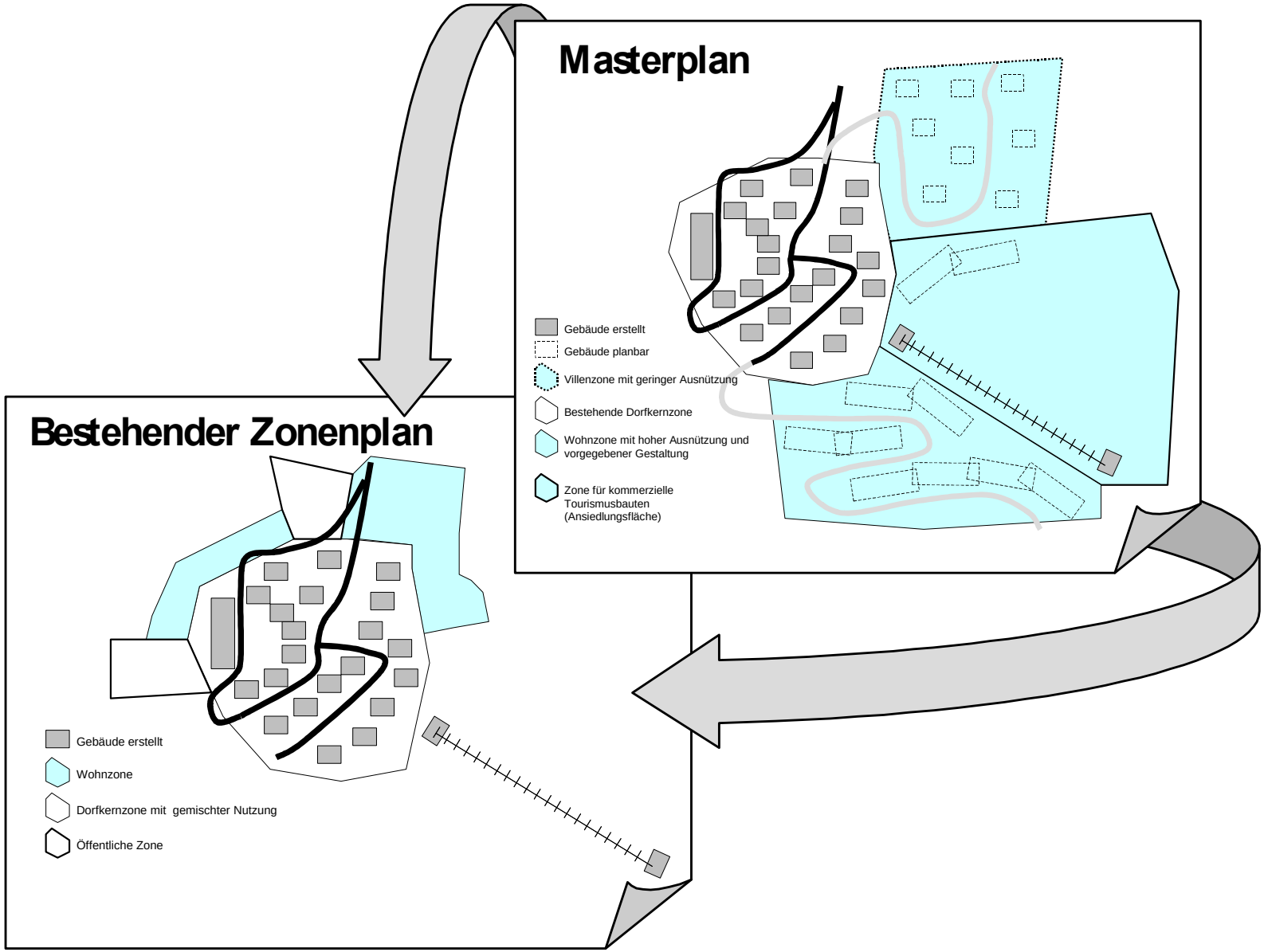
- Ausgleich der weggefallenen an Dritten vermietbaren Bettenkapazitäten
- Sichern der internationalen Präsenz und Distributionskanäle
- Schaffen von effizienten international wettbewerbsfähigen Betriebsstrukturen
- Schaffen eines geeigneten Mixes zwischen kommerzieller Beherbergung und Zweitwohnungen

Es gibt viele Standorte, die aus Sicht der Betreiber/Investoren gleichwertig sind.

Um ein Hotel, Feriendorf usw. ansiedeln zu können, gilt es folgende Voraussetzungen zu schaffen:

- Vorhandenes Bauland in angemessener Grösse (20'000 m2 – 60'000 m2, Potential für Ausbau vorsehen)
- Bewilligungen für einen raschen Bau (Ab „Letter of Intention“ bis Spatenstich: 1 Jahr; keine Verbandsbeschwerden usw.)
- Sympathischer und professioneller Umgang mit Interessenten (die Interessenten müssen sich in den Standort verlieben!)
- Günstige Baukosten durch kreative „Mischnutzungen“ (Hallenbad, Wellness, Parking)
- Attraktive Angebote für Gäste durch bauliche Gestaltung und kreatives Packaging (Architekturwettbewerb, Einbindung in „Masterplan“, Konditionen Bergbahnen usw.)
- Bauland muss in der Regel günstig/gratis zur Verfügung gestellt werden.

Die Standortgemeinde muss dem Betreiber und Investor helfen, Erfolg zu haben!



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Foto: Baustelle Savognin (CH)

Projektstand

- Bericht liegt im Entwurf vor (Abschlussarbeiten notwendig)
- Diskussion in Graubünden findet „zögerlich?“ statt
- Massnahmen in Gesprächen mit Partnern als sinnvoll erachtet
- Umsetzbarkeit Lenkungsmassnahmen umstritten (Juristisches Gutachten verlangt)

Zur Diskussion stehende Schritte:

- Juristisches Gutachten für Machbarkeit Lenkungsmassnahmen in Auftrag geben
- Studie „Kosten der Zweitwohnungen in typischen Ferienorten“ in Auftrag geben (für Argumentation Lenkungsmassnahmen oder Kostenanlastungssteuern)

Besten Dank für Ihr Interesse.

Weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch