



Tourismus vs. Zweitwohnungsgeschäft in den Destinationen

Peder Plaz, Geschäftsführer

Chur, 27. Januar 2010

Inhalt

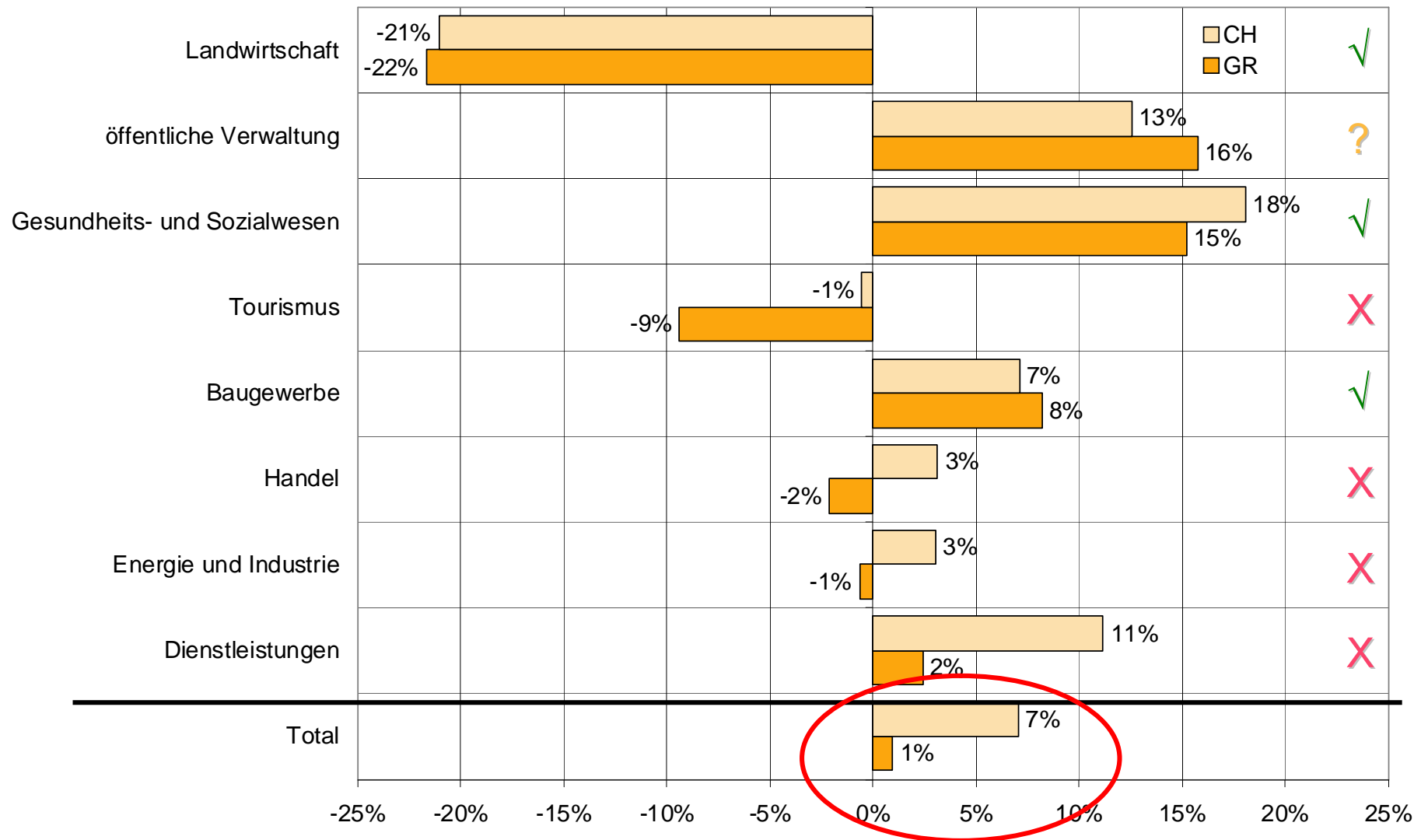
1. Entwicklung der Beschäftigten im Unterengadin
2. Destinationsentwicklung im Unterengadin
3. Zweitwohnungspolitik im Unterengadin



1 Entwicklung der Beschäftigten im Unterengadin

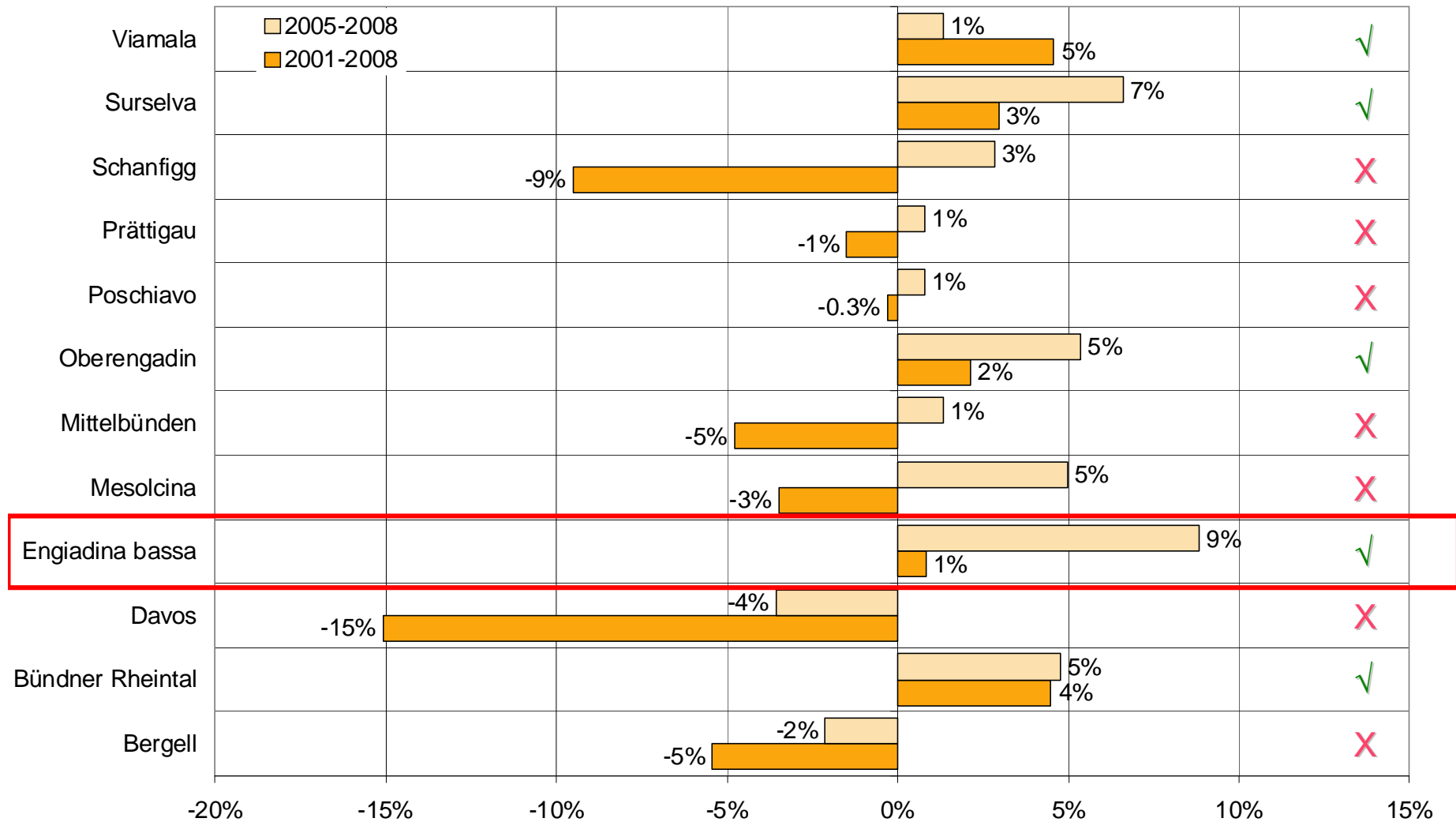


Vergleich der Veränderung der Beschäftigten nach Branche 01-08



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Veränderung der Anzahl Beschäftigter nach Regionen im Kt. GR



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Branchen und Regionsübergreifende Trends 2005-2008

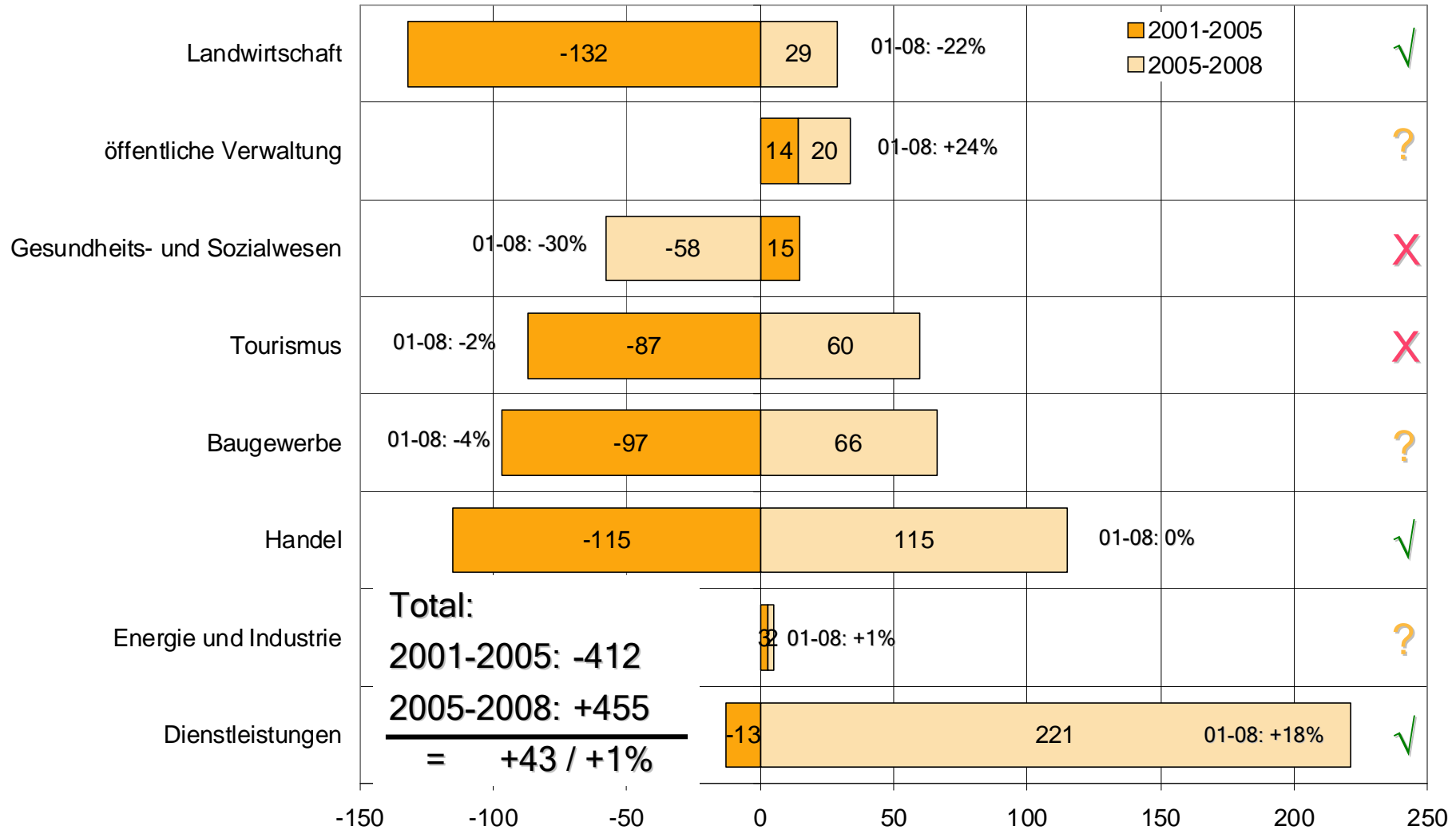
| | Dienstleistungen | Energie und Industrie | Handel | Baugewerbe | Tourismus | Gesundheits- & Sozialwesen | öffentliche Verwaltung | Landwirtschaft |
|------------------|------------------|-----------------------|--------|------------|-----------|----------------------------|------------------------|----------------|
| CH | 9% | 8% | 5% | 5% | 5% | 9% | 4% | -7% |
| GR | 4% | 0% | 4% | 7% | 1% | 8% | 14% | -1% |
| Bergell | -11% | -13% | 5% | 9% | -10% | 11% | 9% | -3% |
| Bündner Rheintal | 2% | 0% | 7% | 7% | -15% | 16% | 18% | -5% |
| Davos | 4% | 0% | -4% | -17% | -11% | 3% | 0% | -8% |
| Engiadina bassa | 19% | 1% | 14% | 9% | 5% | -41% | 14% | 6% |
| Mesolcina | -4% | 8% | -2% | 10% | 14% | 12% | 6% | -13% |
| Mittelbünden | -6% | -1% | 0% | 12% | -7% | 23% | 18% | -2% |
| Oberengadin | 1% | -17% | 2% | 5% | 13% | 8% | 12% | -2% |
| Poschiavo | 22% | -19% | 5% | -2% | -7% | 1% | -33% | -11% |
| Prättigau | 0% | 5% | 2% | 4% | 0% | -16% | -1% | 0% |
| Schanfigg | -2% | -15% | 2% | 0% | 8% | 18% | -18% | 3% |
| Surselva | 7% | 7% | 0% | 21% | 0% | 2% | 4% | 2% |
| Viamala | 11% | -2% | -6% | -1% | 2% | -2% | 6% | 0% |

■ Überalterung
 ■ Zentralisierung
 ■ Bauboom

Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden



Unterengadin: Von der Landwirtschaft zum Dienstleister



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Beschäftigten-Vollzeitäquivalente

Unterengadin: Von der Landwirtschaft zum Dienstleister

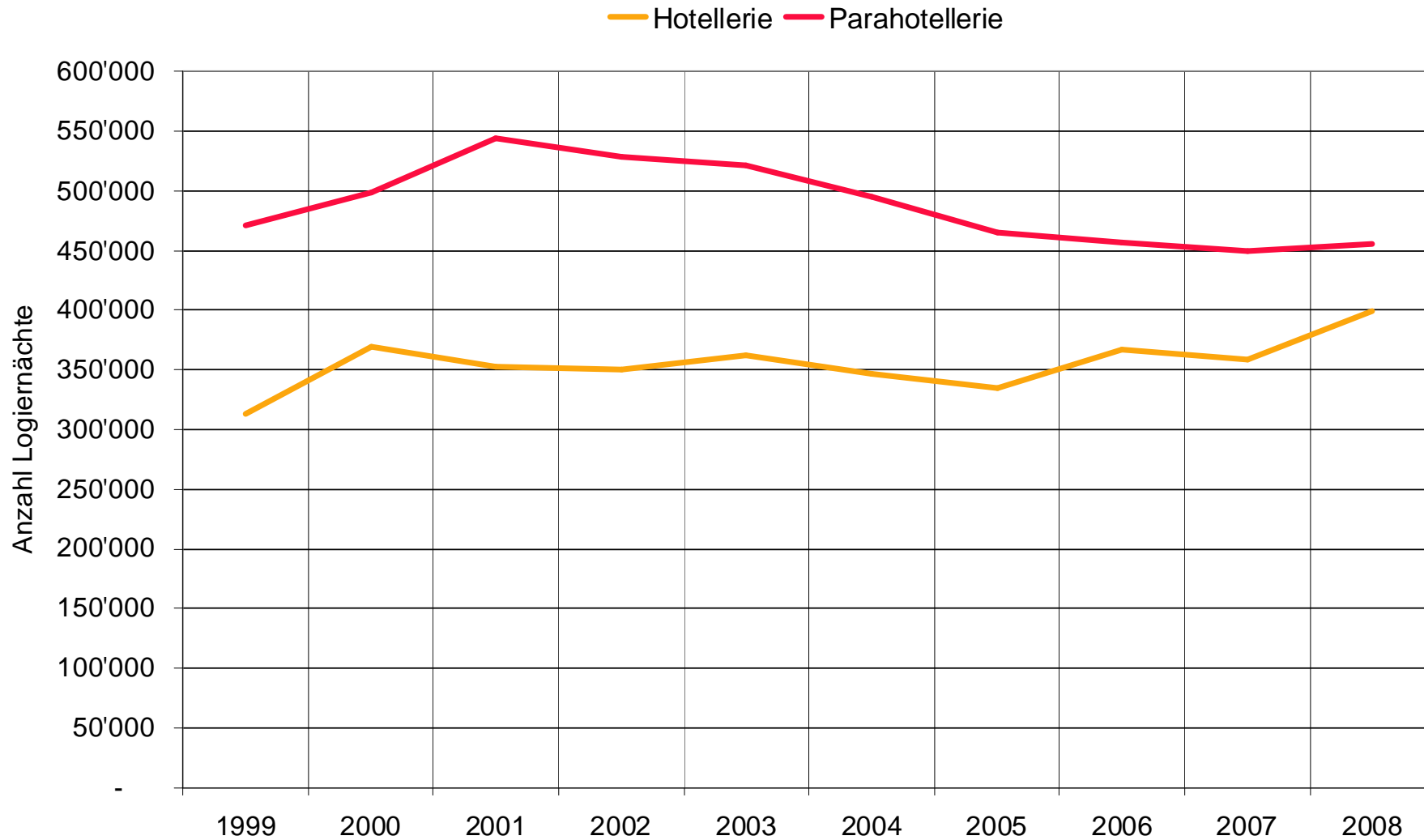
- Das Wachstum der Landwirtschaft ist auf zunehmende Aktivitäten in der Forstwirtschaft, sowie der Jagd zurückzuführen
- Das Gesundheitswesen des Unterengadin hat sich 2007 mit der Schaffung des „Center de sanità Engiadina Bassas“ neu organisiert
- Der Tourismus und die Baubranche erholen sich vom Einbruch zwischen 2001 und 2005. Die Bauinvestitionen haben im Unterengadin zwischen 2005 und 2008 um einen Faktor 3 auf CHF 128 Mio. zugelegt.
- Bei den Dienstleistungen waren insbesondere in folgenden Bereichen Beschäftigungszunahmen festzustellen: Landverkehr (+46), Interessenvertretungen (+107)



2 Destinationsentwicklung im Unterengadin



Entwicklung der Logiernächte in der Ferienregion Engadin Scuol



Quelle: Geschäftsbericht ESTAG 2008, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

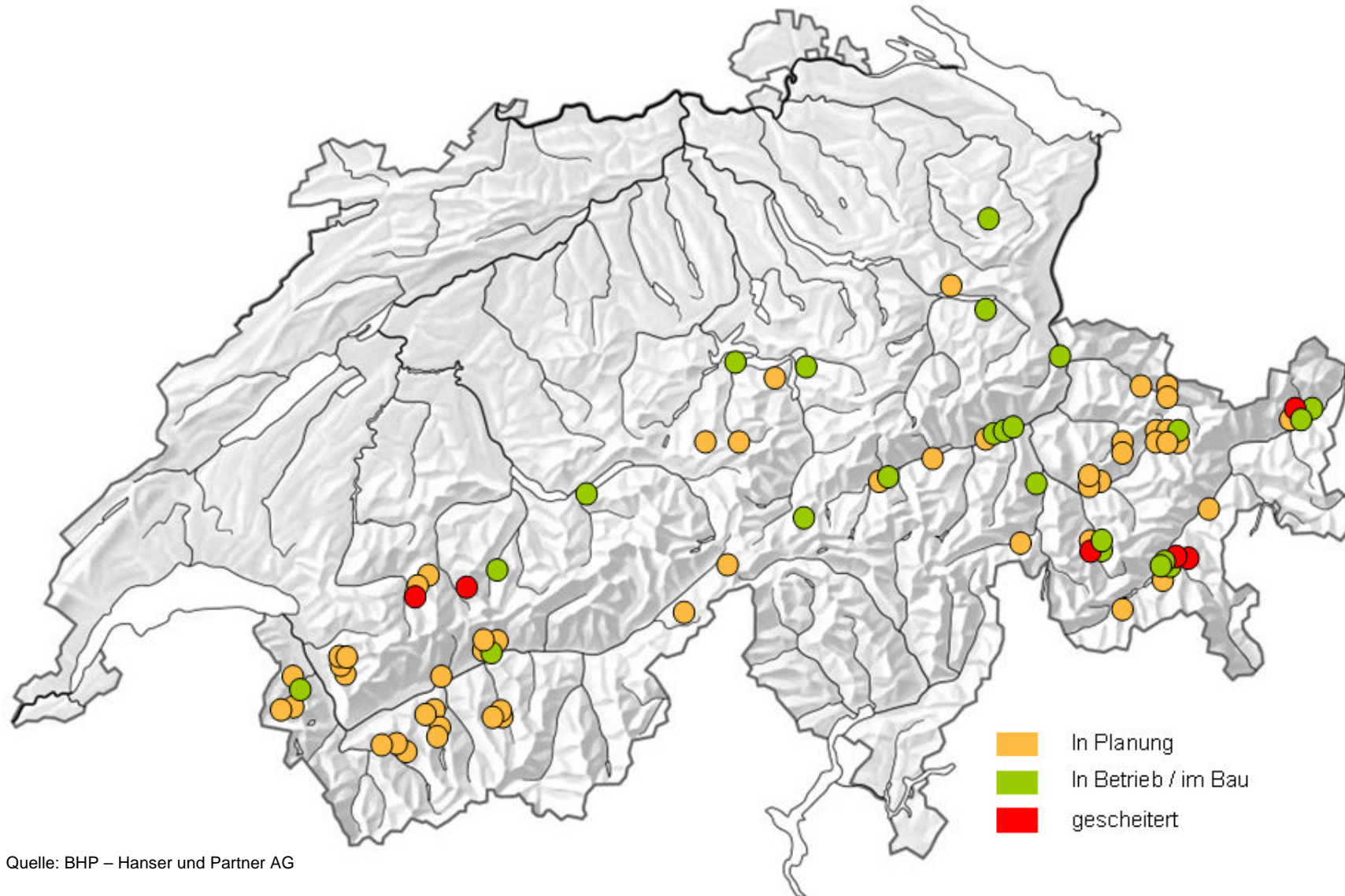
Neue vermietbare Kapazitäten entstehen – im Ausland

Neubau:

500 Wohnungen, Total 3'600 Betten, ca. 700'000 Logiernächte



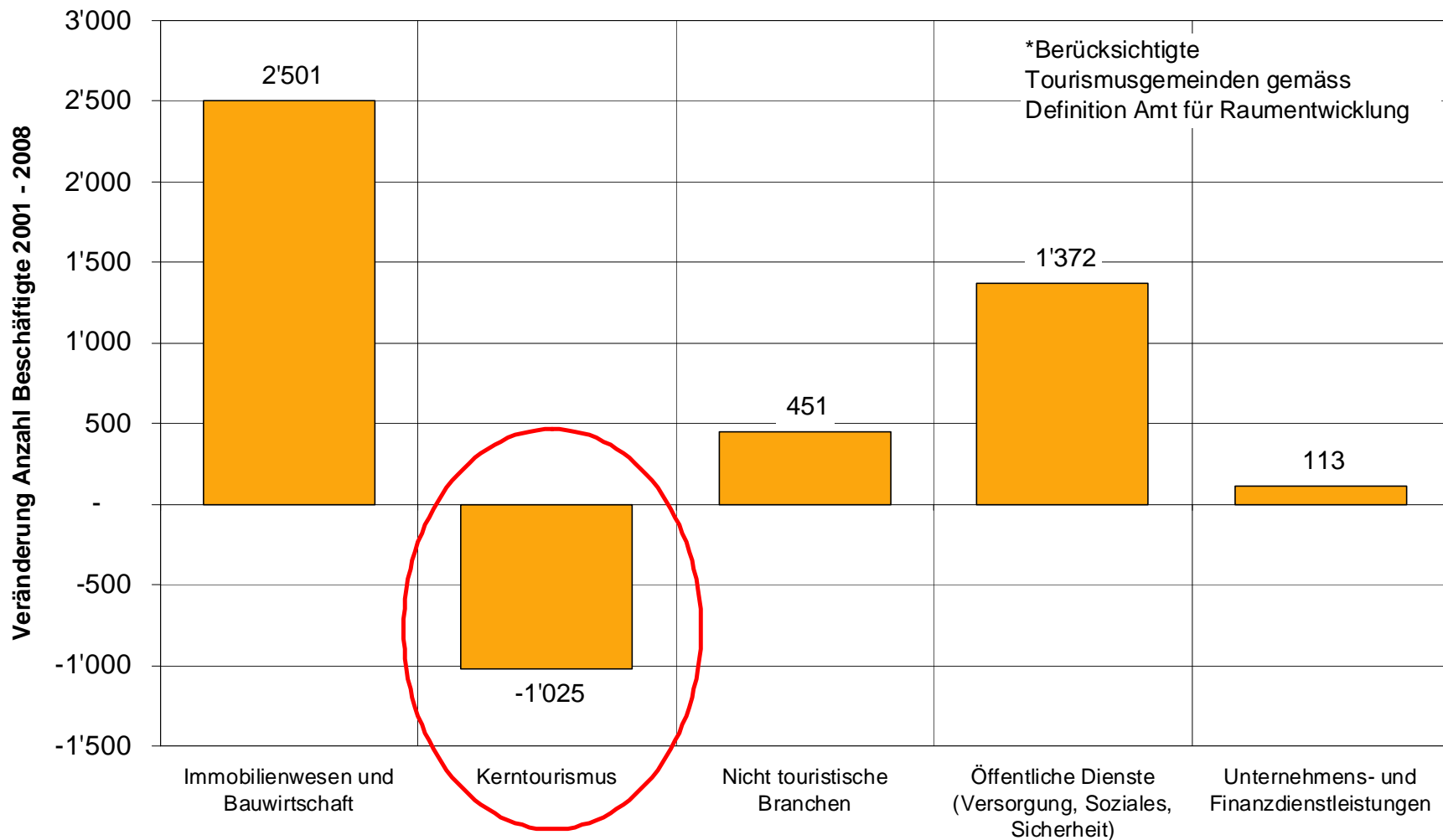
In den Medien angekündigte Tourismusprojekte



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

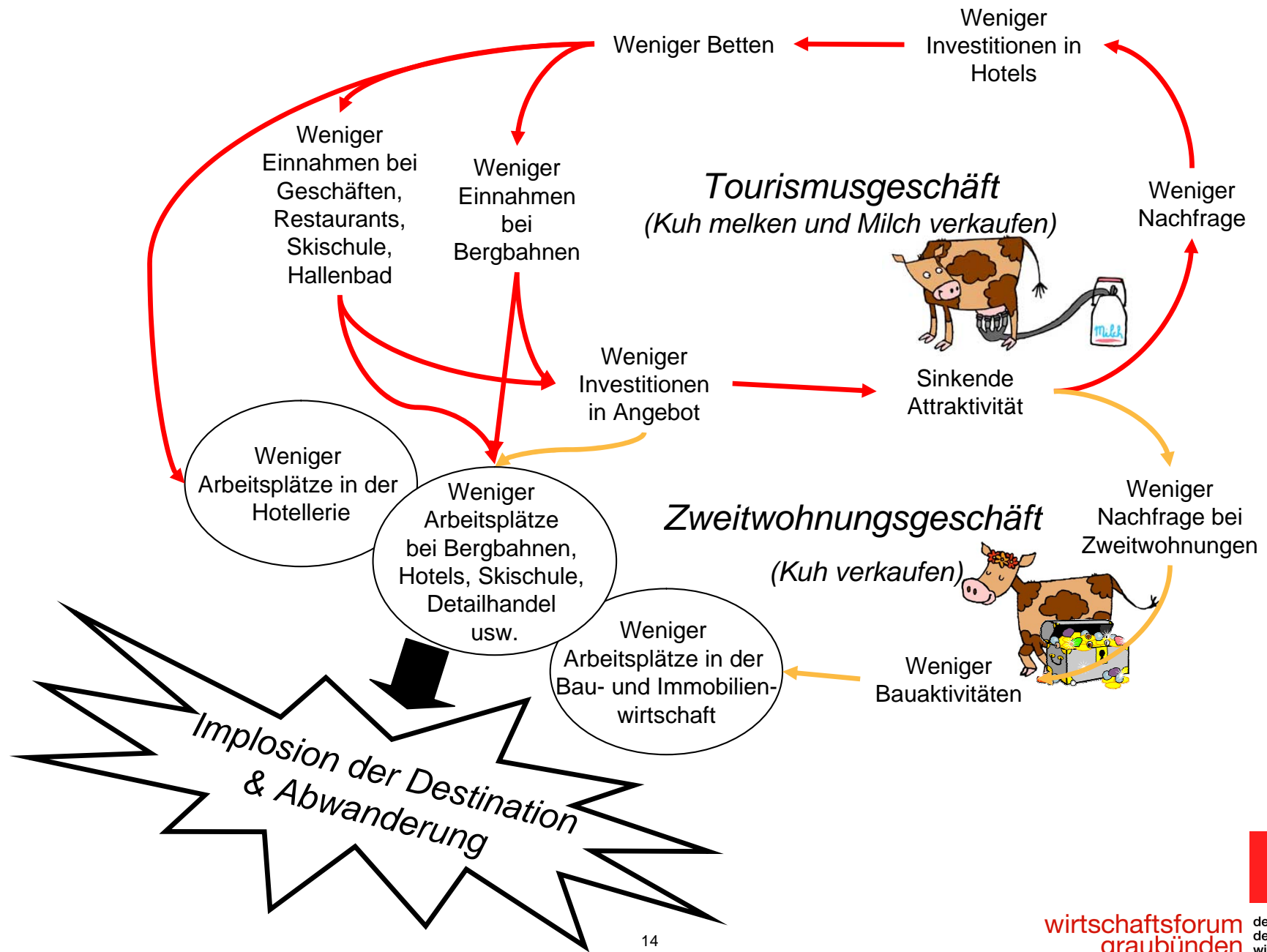
- Ca. 80 geplante Anlagen: CHF 8 Mrd. / >40'000 Betten ⇒ 20% der bestehenden Hotelbetten

Trotzdem sieht es schlecht aus mit den Arbeitsplätzen



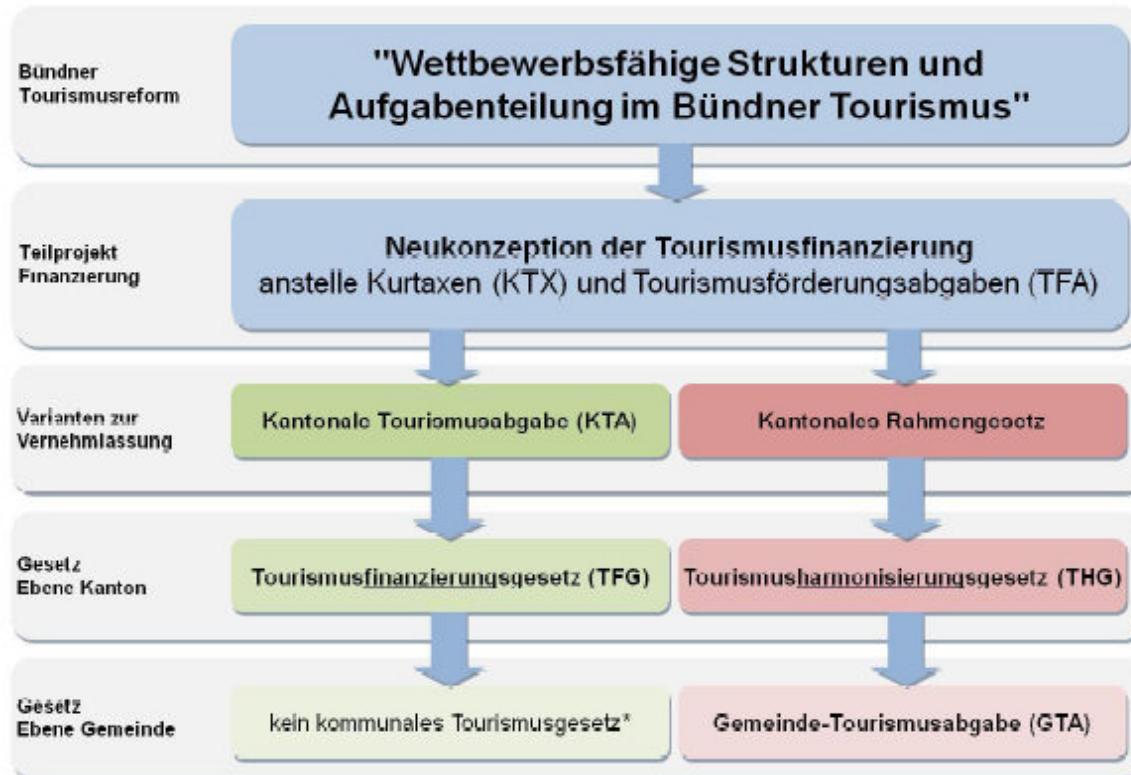
Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / Bundesamt für Statistik

Tourismusgeschäft - Zweitwohnungsgeschäft



Vernehmlassung KTA

Tourismusfinanzierung Graubünden



* ausser Regelung eines allfälligen Gemeindeforschlags resp. abschlags zur KTA

35 Gemeinden werden ab 2013 in die Pflicht genommen

In Graubünden soll ab Mitte 2013 der Bau von Zweitwohnungen eingeschränkt werden. 35 Gemeinden müssen bis dann über Möglichkeiten verfügen, den Bau von Eigentumswohnungen, die nicht vermietet werden, einzudämmen.

Von Hansruedi Berger

Chur. – Graubünden macht Ernst im Kampf gegen den Bau von so genannten kalten Betten: Wohnungen, die nicht vermietet werden, sollen in Tourismusgebieten in den bestehenden Bauzonen nur noch 30 bis 50 Prozent des früheren Bauvolumens betragen. Noch stärker begrenzt wird der Zweitwohnungsbau bei Neueinzonungen. Hier beträgt das Maximum

Mit den Massnahmen solle erreicht werden, dass ab 2013 der Zuwachs an kalten Betten im Kanton gebremst werde, dafür aber mehr warme Betten geschaffen würden, erklärte Carlo Decurtins, Jurist für Raumplanung beim Departement für Volkswirtschaft und Gemeinden. Mit der Ergänzung des Richtplans will der Kanton in erster Linie den Tourismus stärken. Denn dieser sei in vielen Regionen Hauptträger der wirtschaftlichen Entwicklung, sagte Trachsel.

Auch zusätzliche Gemeinden Direkt betroffen von den Massnahmen sind 35 Tourismusgemeinden. Es handelt sich dabei vor allem um die Hauptzentren in den grossen Tourismusräumen (siehe Grafik). Neben diesen 35 Gemeinden können die Regionen in den regionalen Richtplänen



Klare Regelungen: Hansjörg Trachsel (links) und Carlo Decurtins präsentieren die Karte mit den betroffenen Gemeinden.
Bild Jakob Menotti

KOMMENTAR

DIE BETROFFENEN TRAGEN DIE NEUEN REGELN MIT

Von Hansruedi Berger

Fast unbeschadet haben die von der Regierung vorgeschlagenen Massnahmen zum Zweitwohnungsbau die Vernehmlassung überstanden. Nur kleinere Änderungen mussten auf Wunsch der betroffenen Gemeinden vorgenommen werden. Die wichtigste «Verwässerung» ist, dass die ursprüngliche Fassung, die den Zweitwohnungsbau für kalte Betten auf einen Drittel des bisherigen Bauvolumens beschränken wollte, jetzt auf 30 bis 50 Prozent festgesetzt wurde.

Die bedeutendste Änderung bedeutet jedoch sogar noch eine Verschärfung der ursprünglichen Regelungen. Die Regionen können



3 Zweitwohnungspolitik im Unterengadin



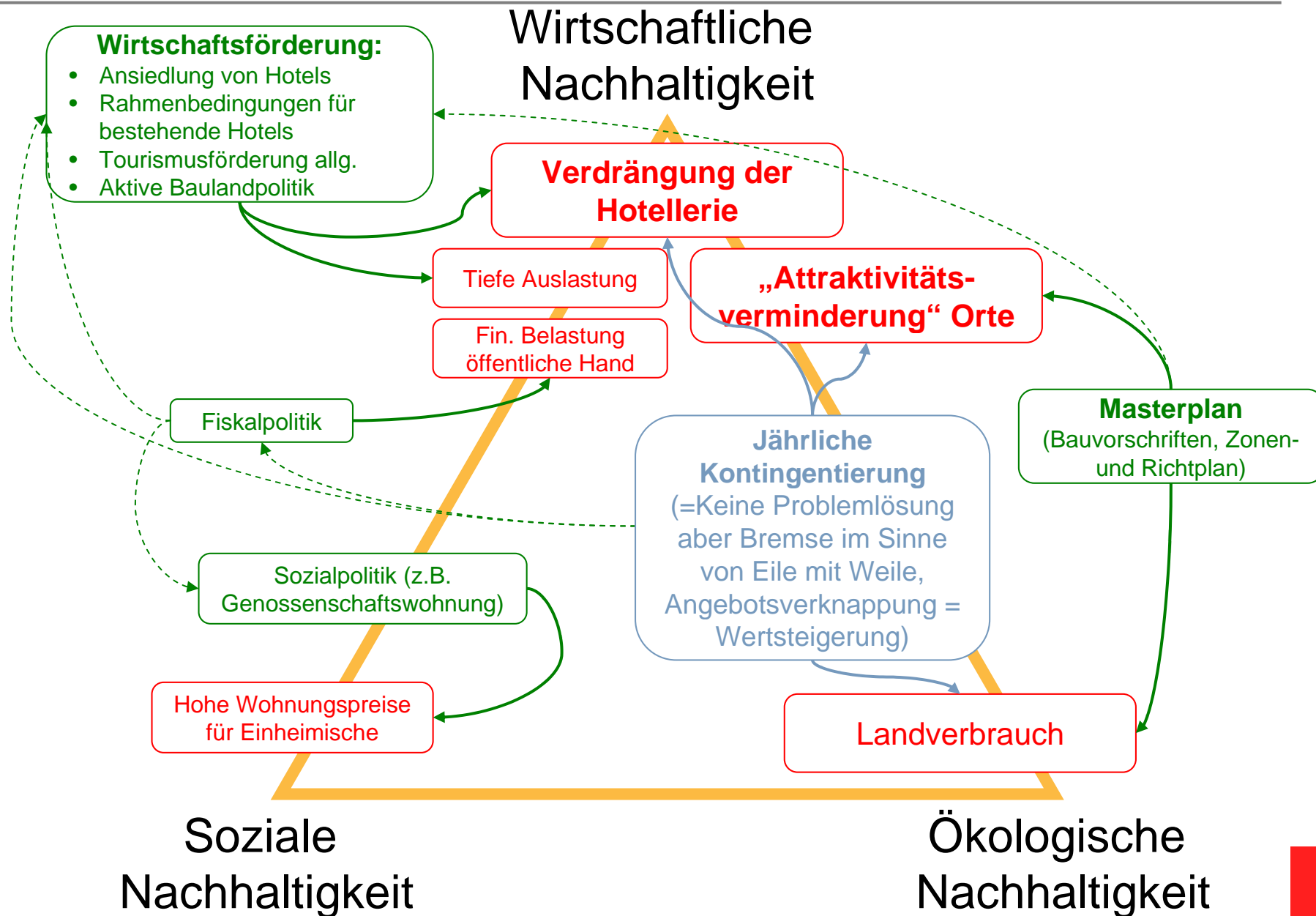
Vitaler Tourismusort als Ziel ...



Vitaler Tourismusort als Ziel ... in intakter Landschaft



Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



Gezielte Zweitwohnungspolitik

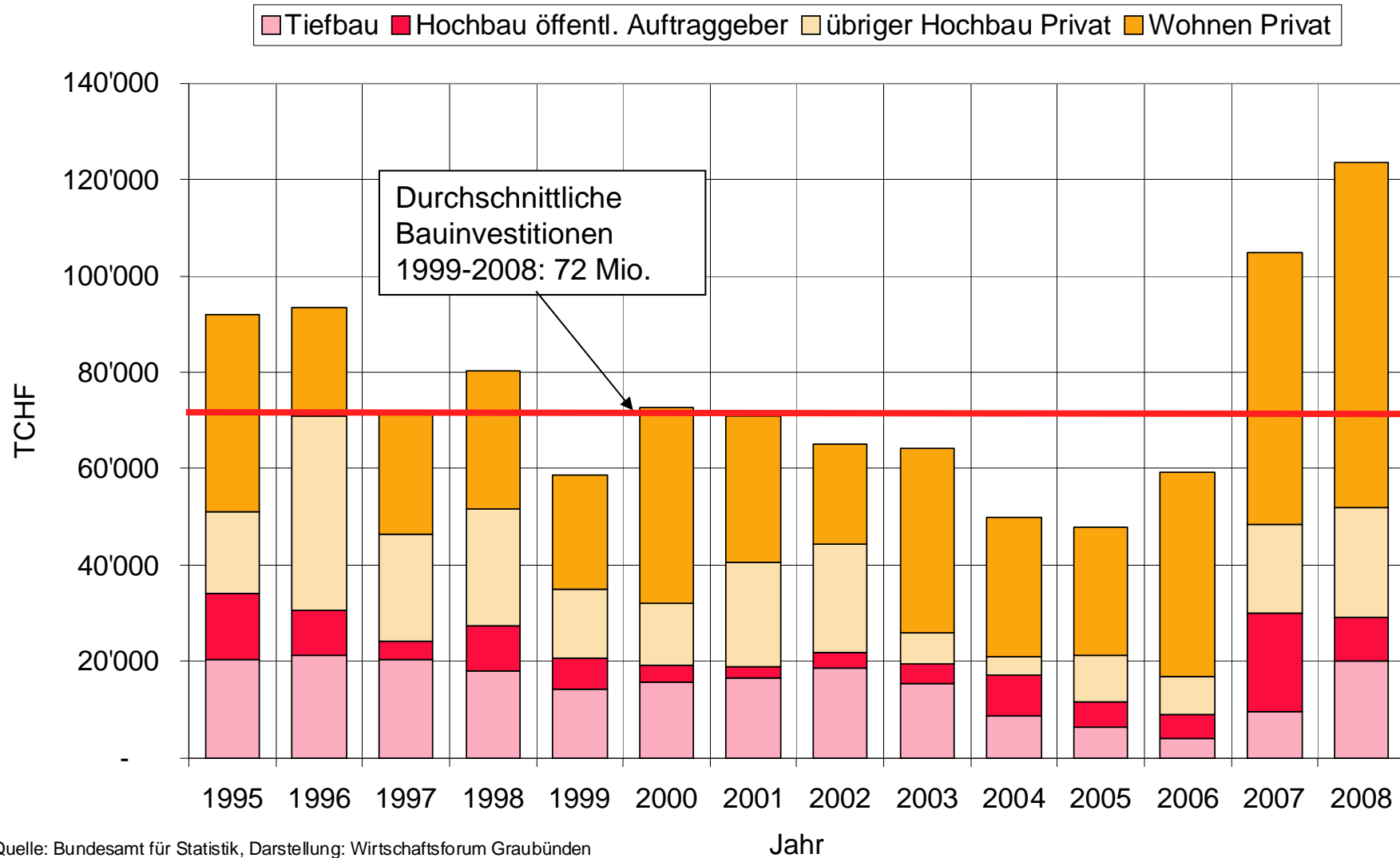
- Stärken Tourismusgeschäft
 - Aktive Baulandpolitik
 - Destinationsentwicklung (Thermalbad, Aufwertung Dörfer, Bergbahnen usw.)
- Kanalisieren Zweitwohnungsgeschäft
 - Kontingentieren des Neubaus / Abschöpfung Immobiliengewinne
 - Lenkungsabgaben auf nicht vermietete Zweitwohnungen



Offene Frage: ⇒ Auswirkungen für Bauwirtschaft?

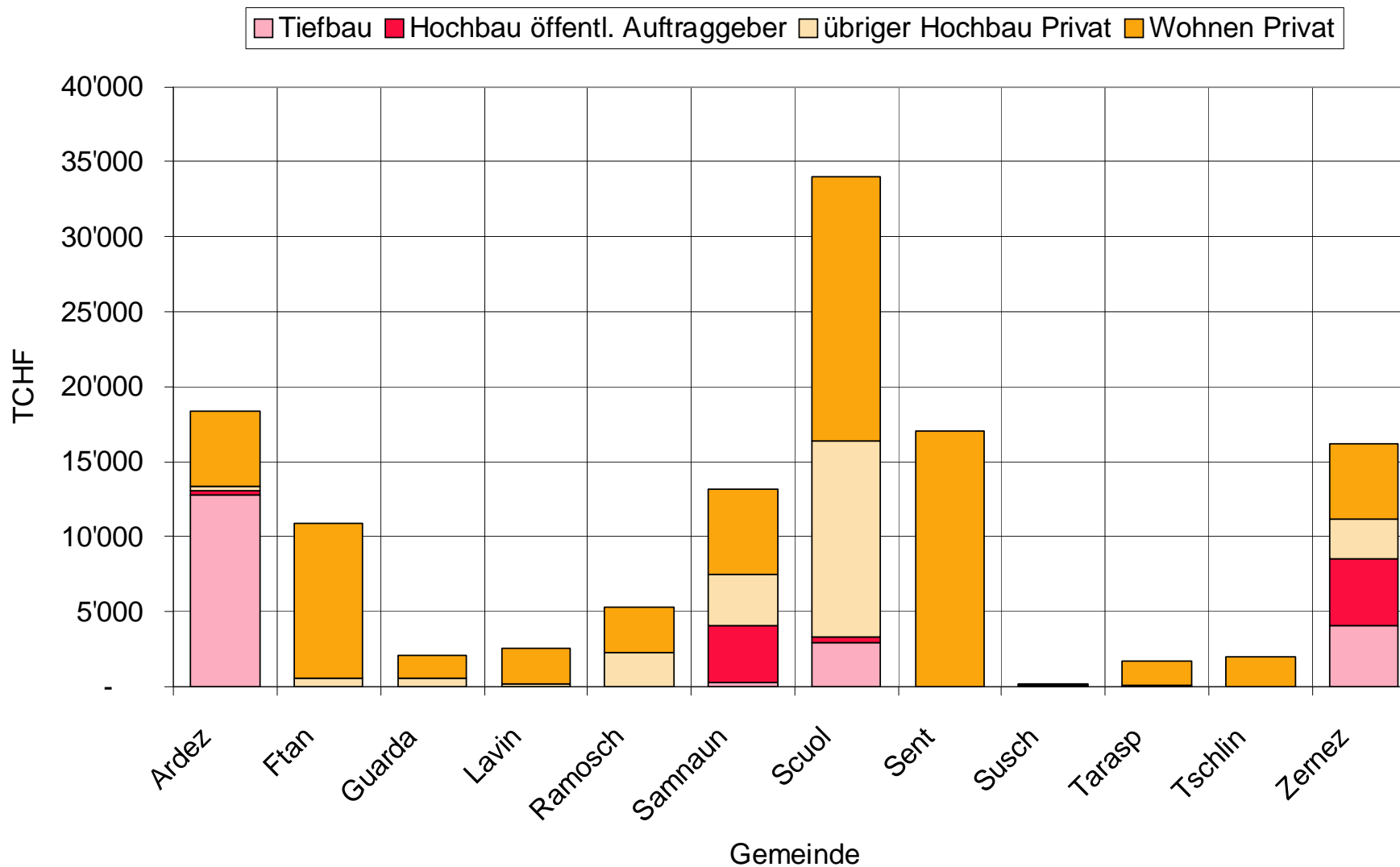


Bauinvestitionen 1995 – 2008: Ramosch, Sur Tasna, Untertasna



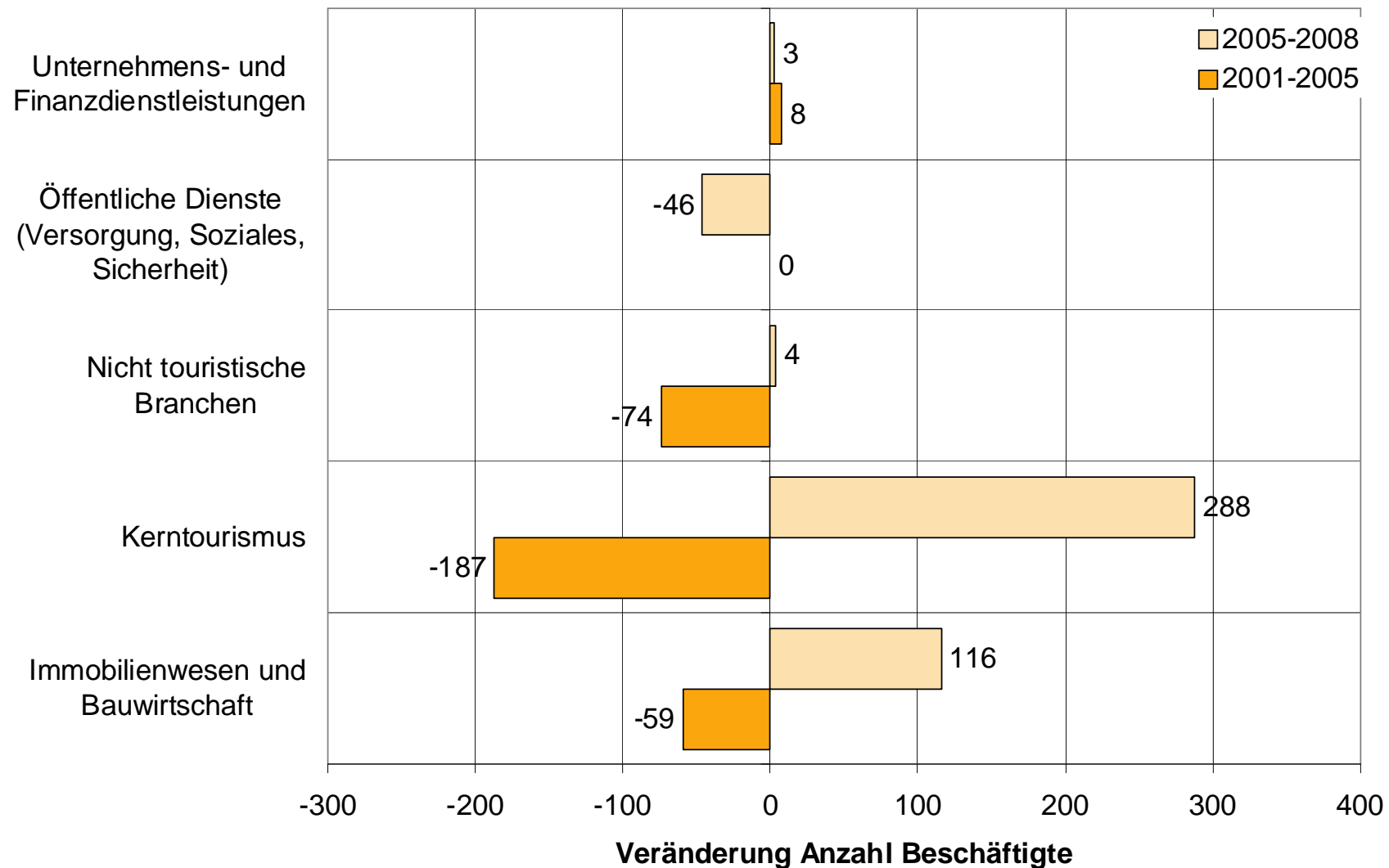
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen 2008 nach Gemeinden



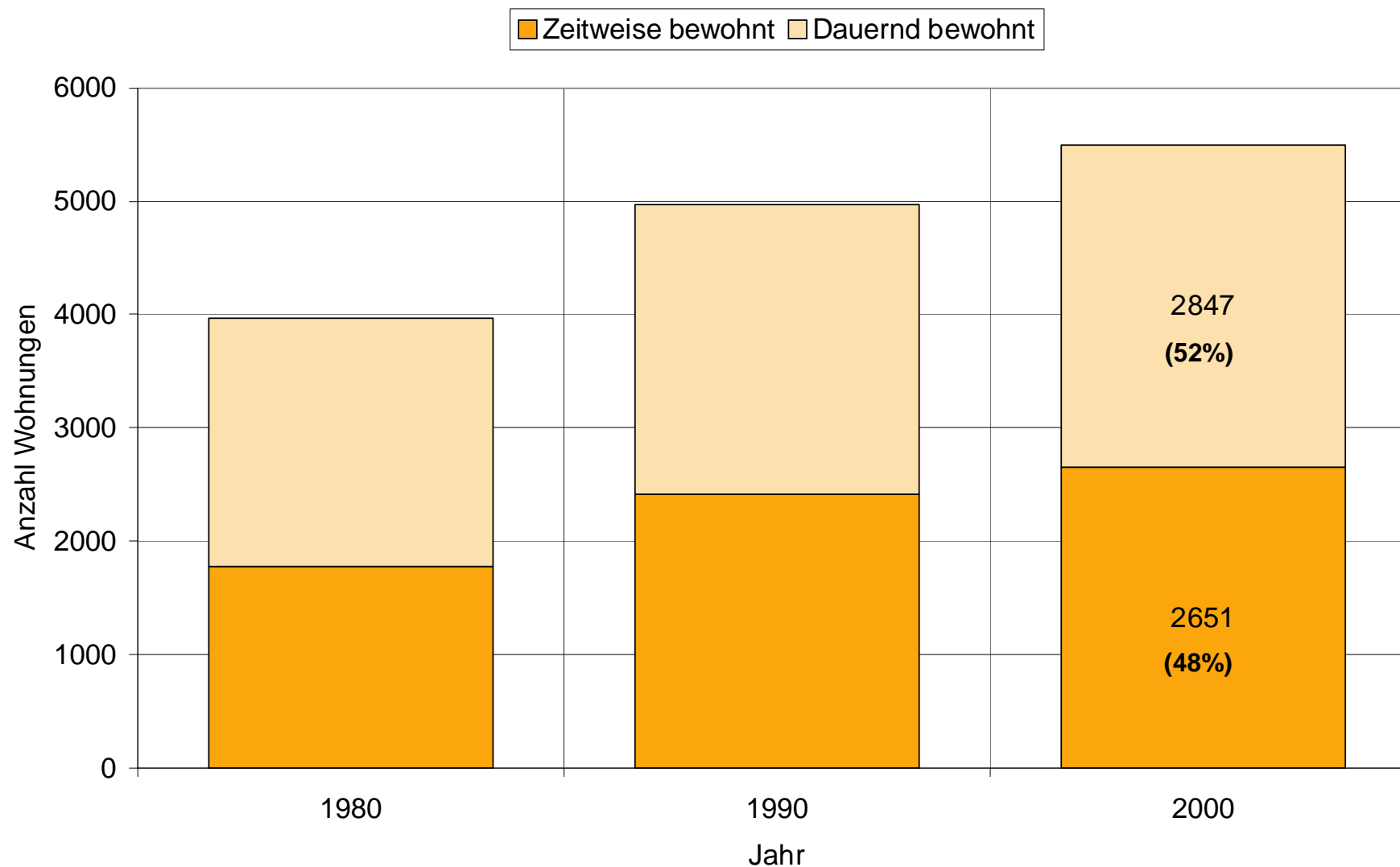
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Beschäftigte nach Branchen: Ramosch, Sur Tasna, Untertasna



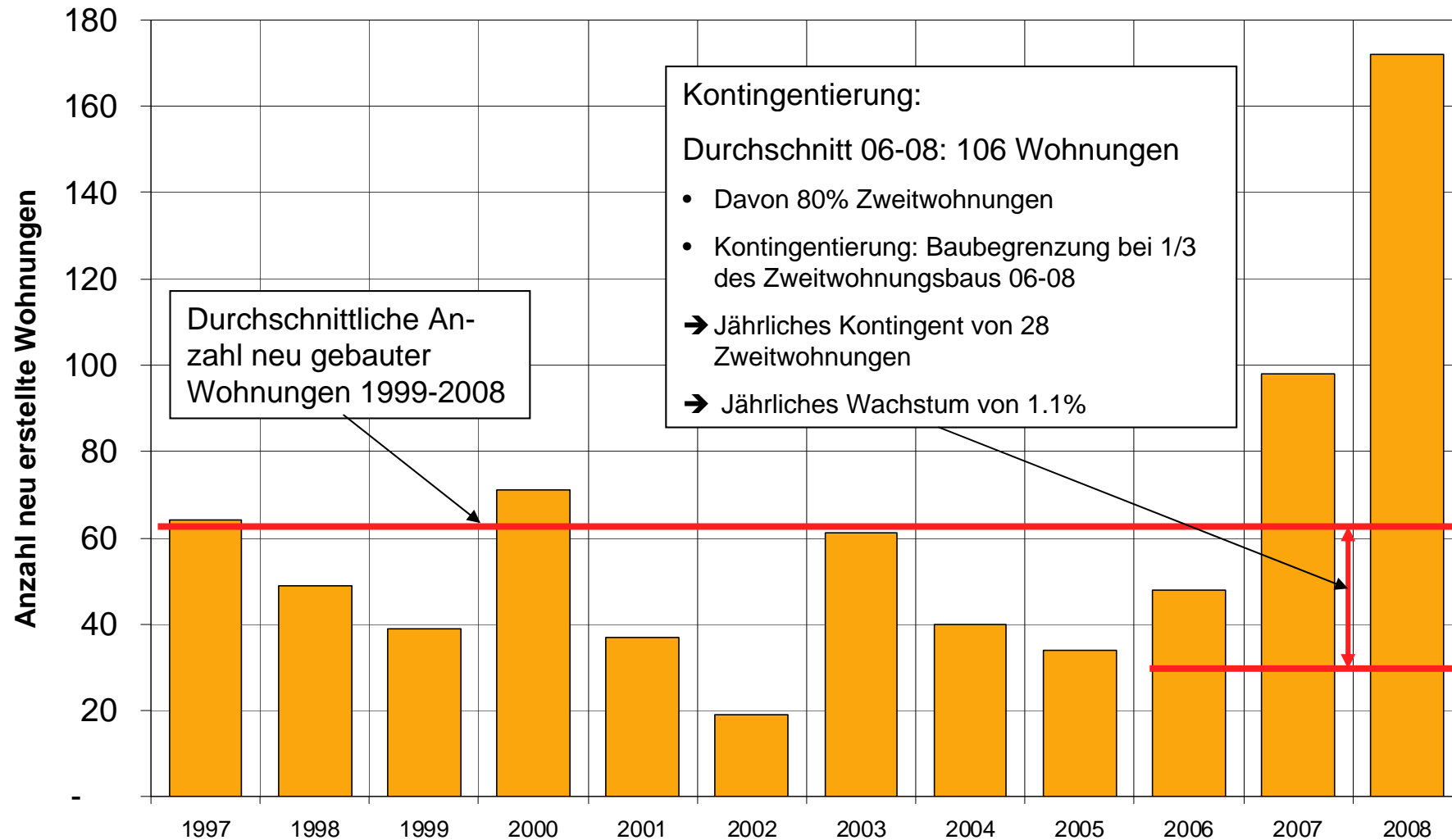
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Wohnungsbestand: Ramosch, Sur Tasna, Untertasna



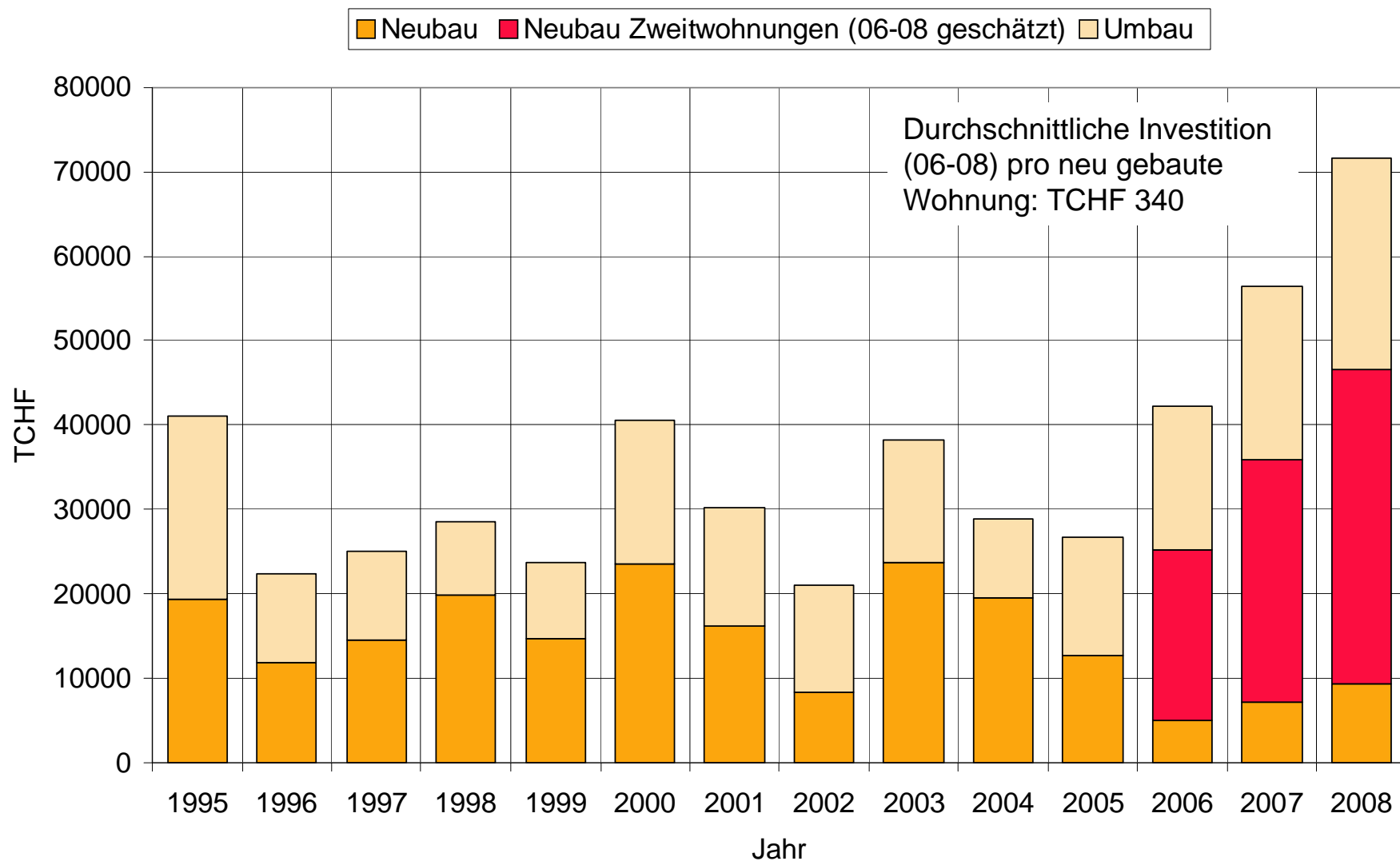
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Neu erstellte Wohnungen 1997-2008: Ramosch, Sur Tasna, Untertasna



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen Wohnen Privat: Ramosch, Sur Tasna, Untertasna



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Annahmen Szenario Kontingentierung

- Kontingentierung der Zweitwohnungen bei Baukontingentsgrenze von jährlich 30 neuen Zweitwohnungen in den Kreisen Ramosch, Sur Tasna und Untertasna
- Durch die Kontingentierung werden weniger aber teurere Wohnungen gebaut. Die Bauinvestitionen steigen um CHF 2'000/m². Im Durchschnitt wird von einer Wohnungsgrösse von 100m² pro Wohnung ausgegangen.
- Durch die Angebotsverknappung wird verstärkt bestehende Gebäudesubstanz genutzt. Zunahme der Investitionen in den Umbau von bestehenden Wohnungen um CHF 50'000/nicht gebaute Wohnung
- Die Bauinvestitionen in den anderen Bereichen bleiben unverändert

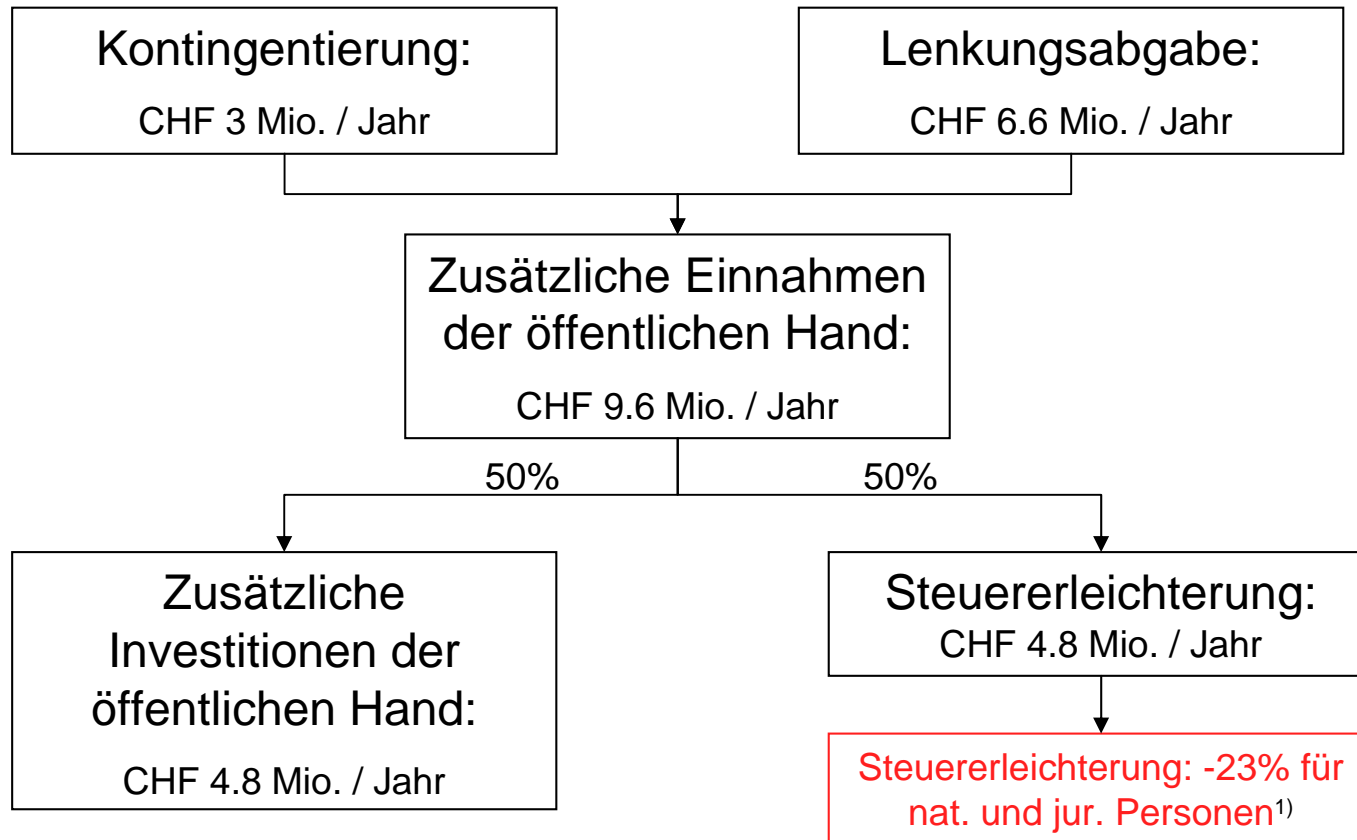


Kontingentierung der Zweitwohnungen

| in Mio. CHF | Ramosch, Sur Tasna, Untertasna (Durchschnitt 03-08) | Ramosch, Sur Tasna, Untertasna mit Kontingentierung |
|---|---|---|
| Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen | 60 Wohnungen | 30 Wohnungen |
| Bauinvestitionen Total | 74.9 | 71.6 |
| Investitionen Hochbau | 64.3 | 60.9 |
| Investitionen Private Wohnen | 43.9 | 40.6 |
| - Neubau Zweitwohnungen | 21.8 | 16.9 |
| - Neubau Erstwohnungen | 5.4 | 5.4 |
| - Umbau | 16.7 | 18.3 |
| Anzahl Beschäftigte in Immo- bilienwesen und Bauwirtschaft | 535 VZÄ | 502 VZÄ |
| Arbeitsplatzverlust | -33 VZÄ | |

Skizze Politikdesign

- Kontingentierung: einmalige Abgabe von CHF 1000/m² für Neubau Zweitwohnung
- Lenkungsabgabe: jährliche Abgabe von CHF 2'500/Zweitwohnung



¹⁾ Als Basis wurden die Einkommens- /Vermögenssteuern sowie die Ertrags- /Kapitalsteuererträge 2007 berücksichtigt

Fazit

- Eine auf Beschränkung des Zweitwohnungsneubaus ausgerichtete Zweitwohnungspolitik führt – zumindest im Vergleich zu baustarken Jahren – zu einer **Reduktion der Arbeitsplätze** im „Immobiliengeschäft“.
- Im für Scuol gezeichneten Szenario **könnten** diese **Verluste** jedoch durch den Bau eines einzigen neuen ******Hotels kompensiert werden**.
- Zudem können folgende **positive Wirkungen** erzielt werden:
 - Erhöhung der **verfügbaren Einkommen** der einheimischen Bevölkerung
 - **Stabilisierung der Baunachfrage**, was tendenziell das einheimische Gewerbe bevorteilt
 - Verlangsamung der **Siedlungsentwicklung**
 - Verbesserung der **Anreizmechanismen** für eine langfristig ausgerichtete Destinationsentwicklung

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Dieses Referat und weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch