



# Herausforderung Zweitwohnungen

**Peder Plaz**, Geschäftsführer

Arosa, 15. März 2010

# Inhalt

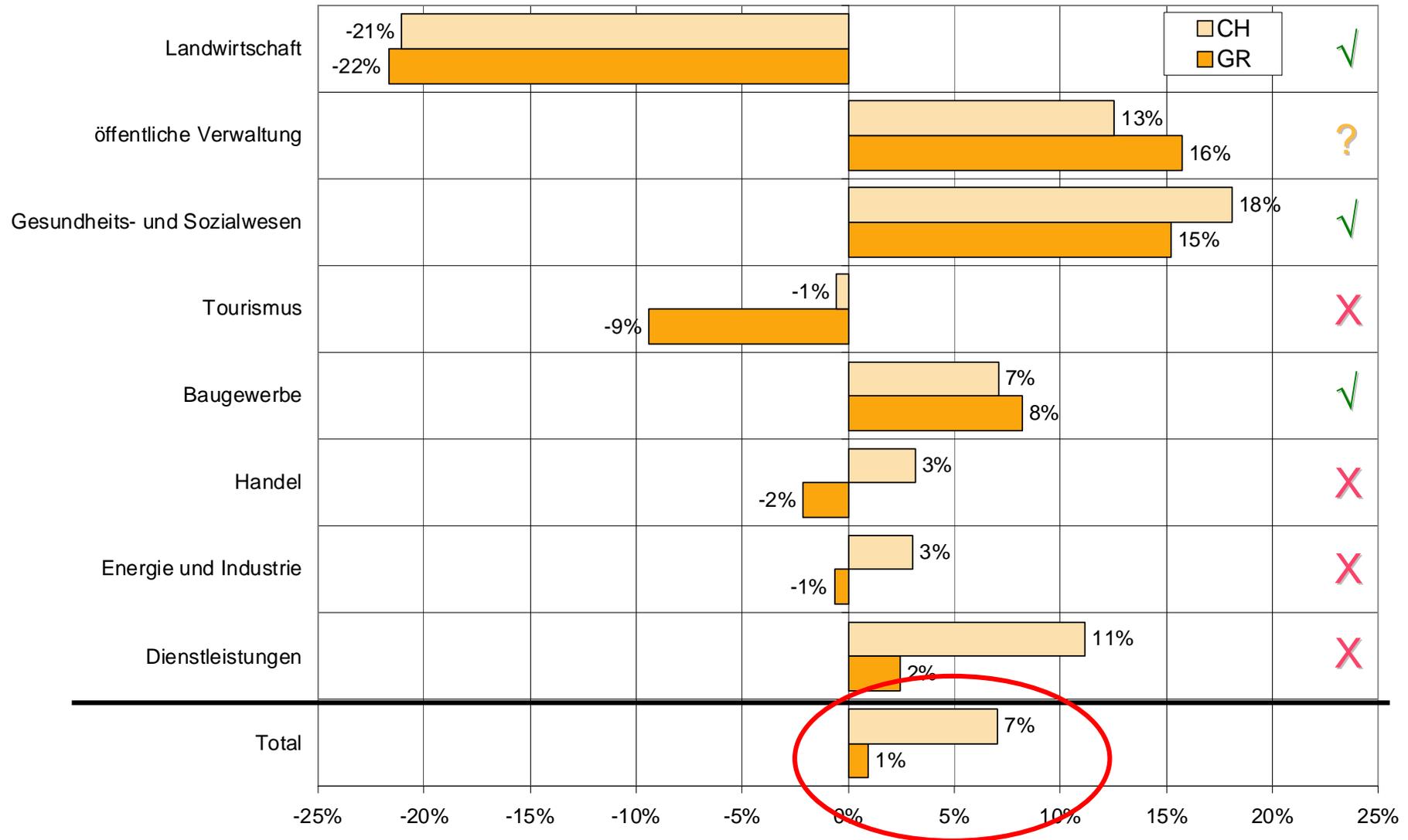
---

1. Entwicklung der Beschäftigten
2. Destinationsentwicklung
3. Zweitwohnungspolitik

---

# 1 Entwicklung der Beschäftigten

# Veränderung der Beschäftigten nach Branche 01-08



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

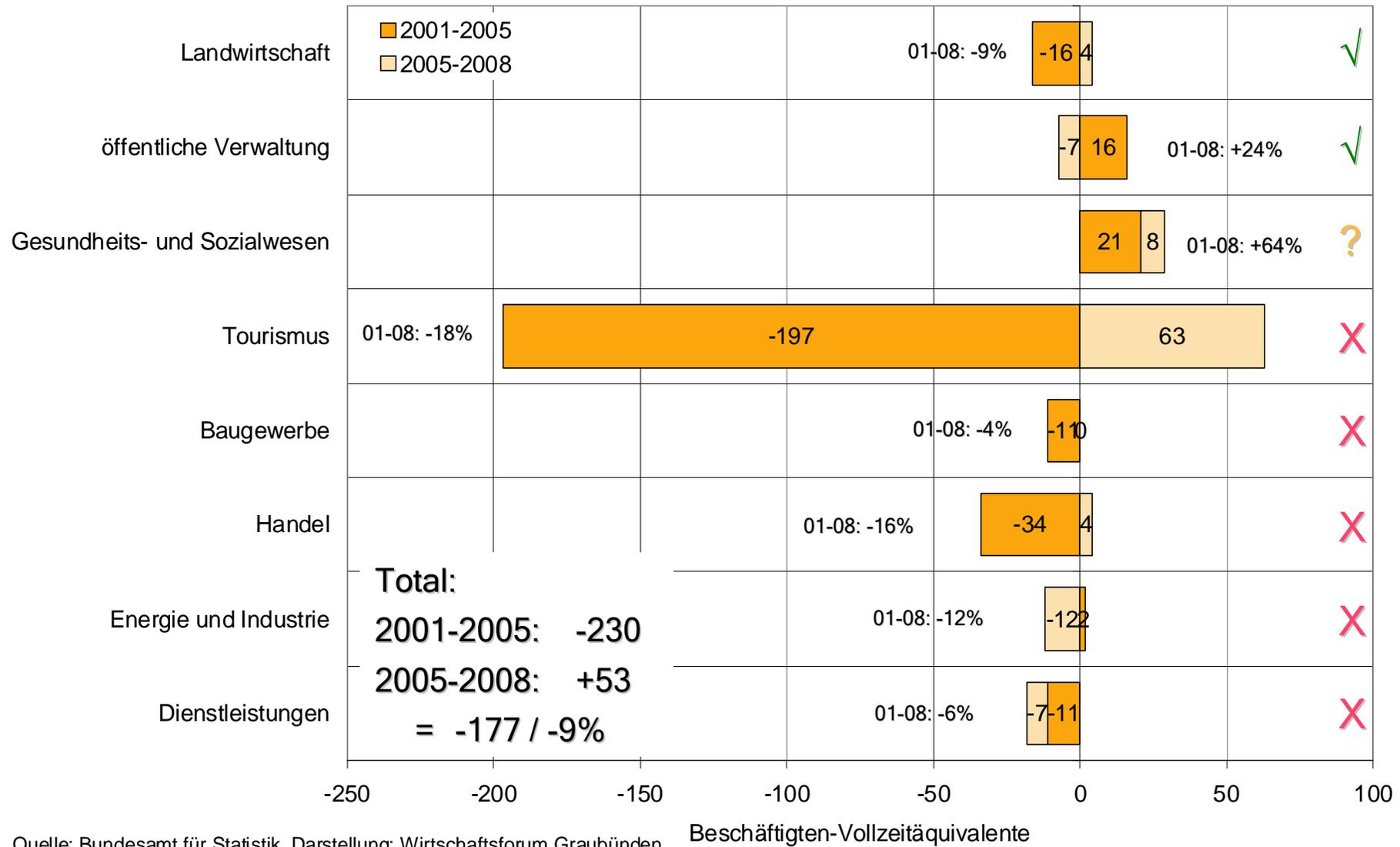
# Branchen und Regionsübergreifende Trends 2005-2008

	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

# Schanfigg: Tourismus hat vom Boom profitiert



## Schanfigg: Tourismus hat vom Boom profitiert

---

- Sinkende Beschäftigten- und Bevölkerungszahlen
- Der Tourismus hat die Talsohle durchschritten und konnte vom Boom der letzten Jahre profitieren
- Insgesamt sehr kleine, stabile Wirtschaft, kaum Veränderungen bei den Beschäftigtenzahlen

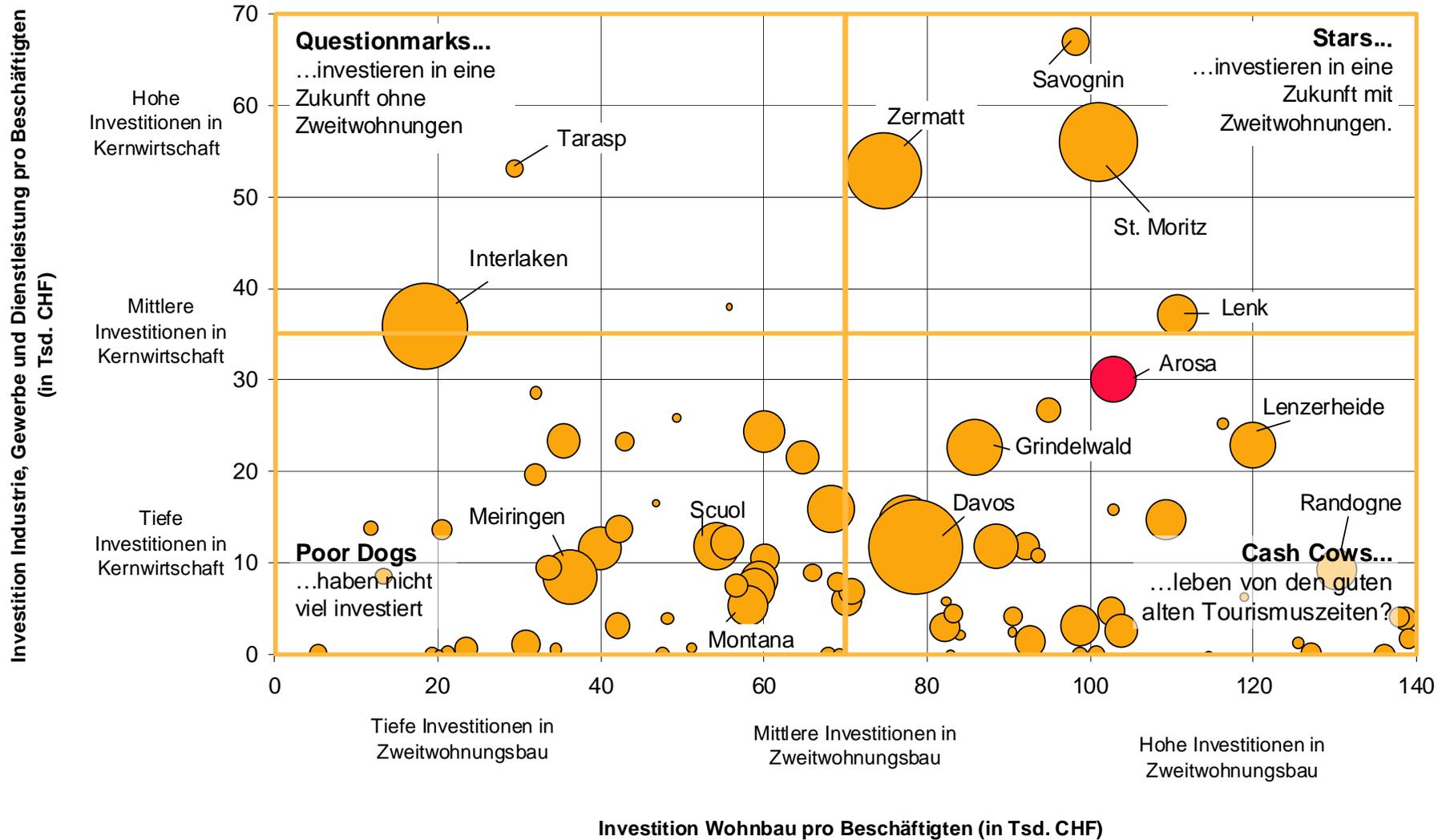


---

## 2 Destinationsentwicklung

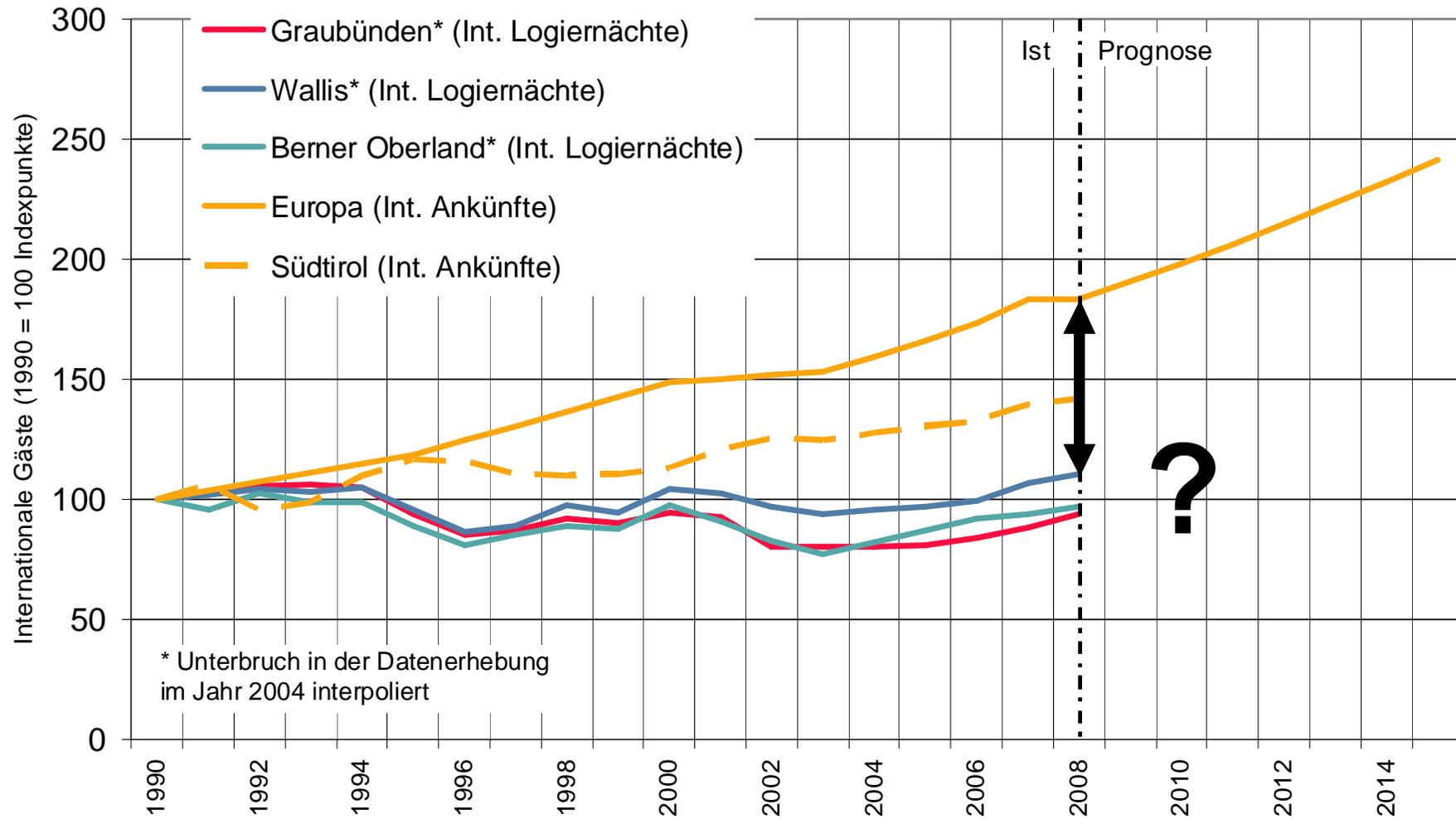


# Auch Arosa lebt von den guten alten Tourismuszeiten



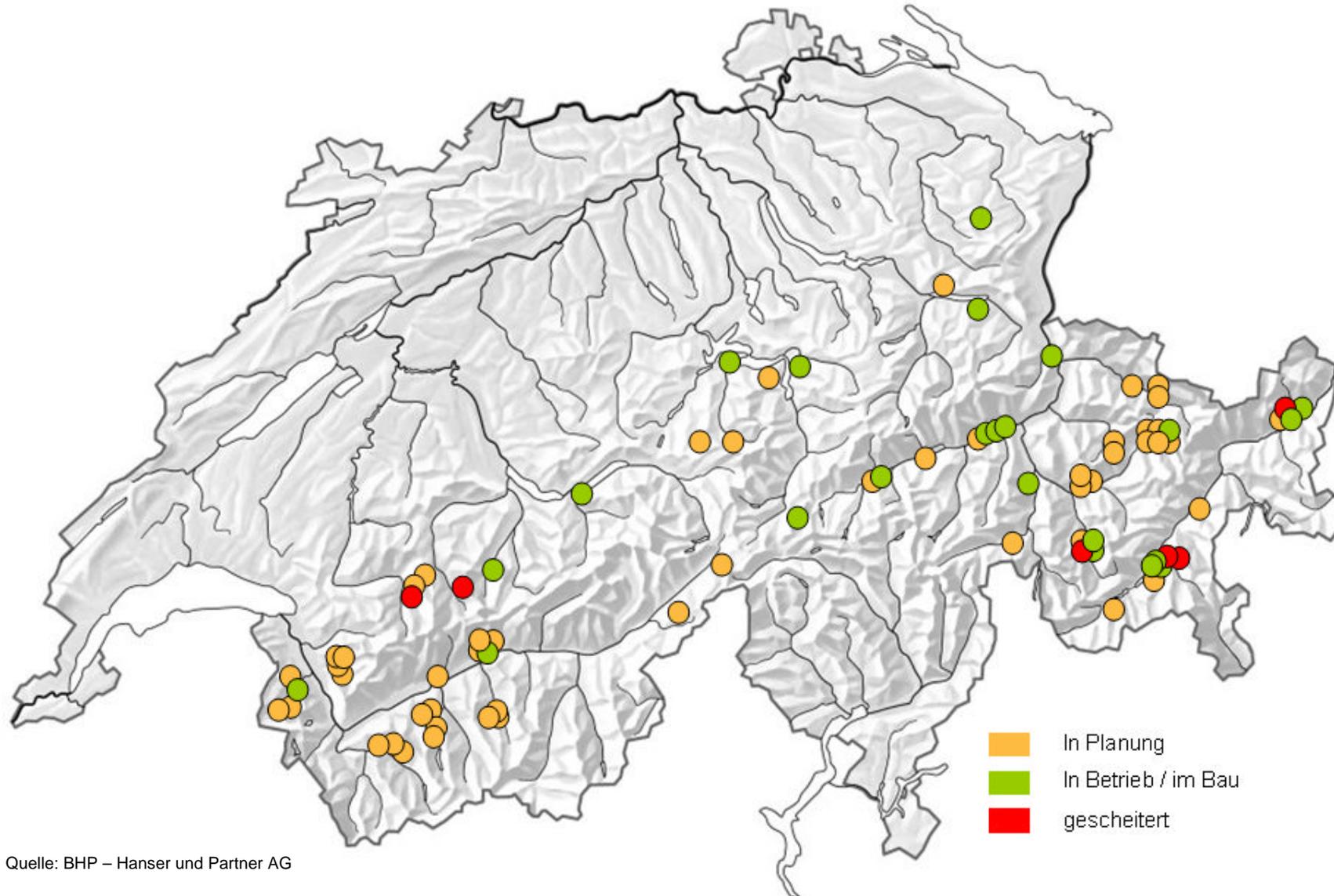
Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010) / BFS

# Tourismus bleibt ein potenziell attraktiver Wachstumsmarkt



Quelle: BFS, UNWTO

# In den Medien angekündigte Tourismusprojekte



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

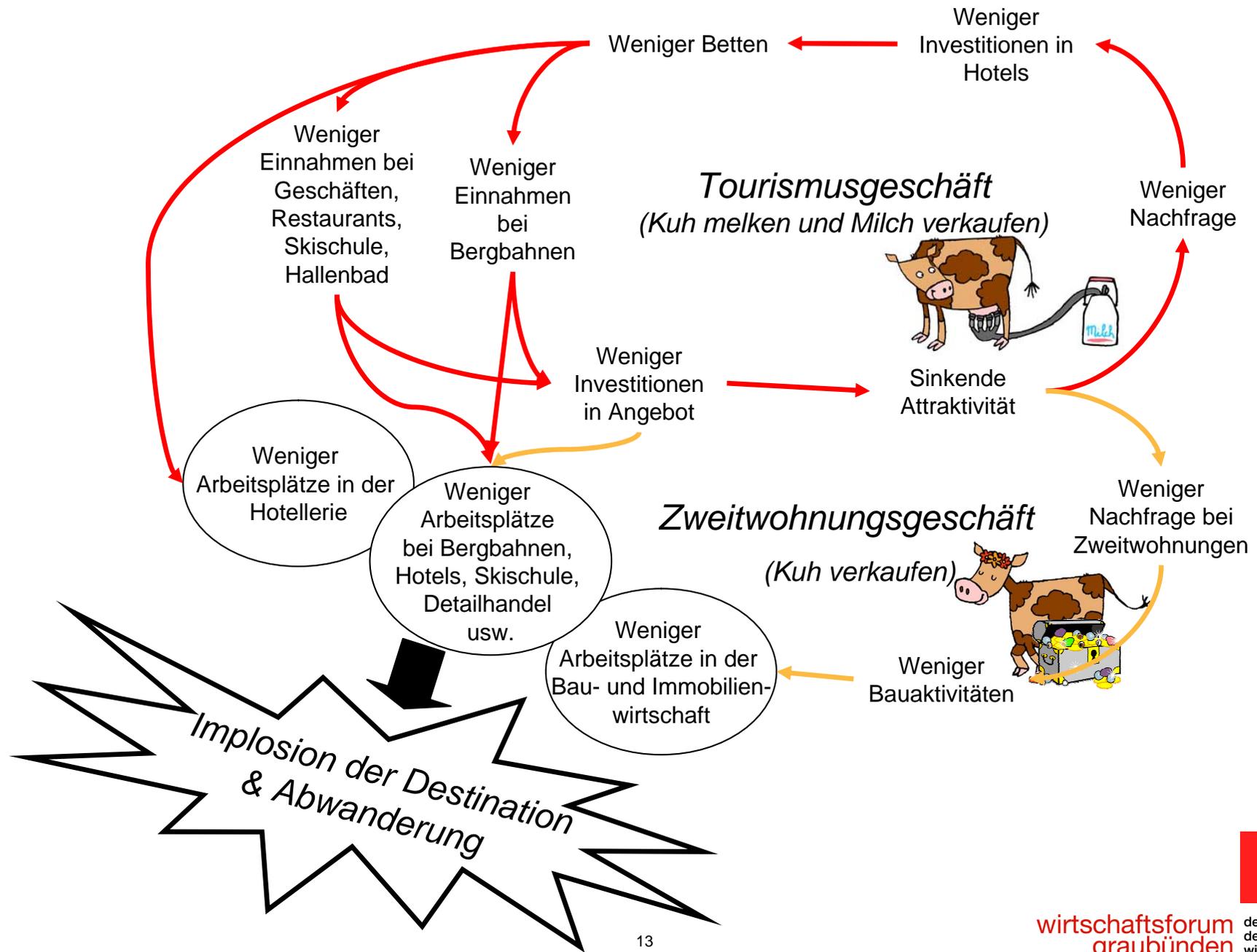
- Ca. 80 geplante Anlagen: CHF 8 Mrd. / >40'000 Betten ⇒ 20% der bestehenden Hotelbetten



## Trotzdem sieht es schlecht aus mit den Arbeitsplätzen

	Rückblick	Ausblick
Auslastung	Ferienwohnung (nur Eigentüternutzung): 5% Ferienwohnung (vermietet): 22%      Hotels: 44%	?      ⇒
Hotels: Betten	Betten 2004-2010: -309 (-9%)	X      ⇄
Hotels: Logiernächte	94-09: -63'975 (-13%)      05-09: +25'104 (+5%)	?      ⇄
Ferienwohnungen:	Betten 2004-2010: +140 (+2%) Anteil vermietete Ferienwohnungen: ca. 25%	✓      ⇒
Parahotellerie: Logiernächte	94-09: -30'261 (-7%)      05-09: + 24'891 (+6%)	?      ⇒
Bergbahnen: Trend Ersteintritte (Winter)	02/03: 695      04/05: 573 06/07: 578      08/09: 602	X      ⇒
Beschäftigte	01-05: -230 VZÄ      05-08: +53 VZÄ	X      ⇒
Bauinvestitionen in der Gemeinde Arosa	2001: TCHF 24'106      2006: TCHF 58'283 2008: TCHF 27'088	?      ?
Potenziale	+ Hotels investieren (z.B. Tschuggen, Waldhotel) - Skigebietzusammenschluss nicht erfolgt - Prätschli nicht gebaut	+      ?

# Tourismusgeschäft - Zweitwohnungsgeschäft



---

## 3 Zweitwohnungspolitik



# 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



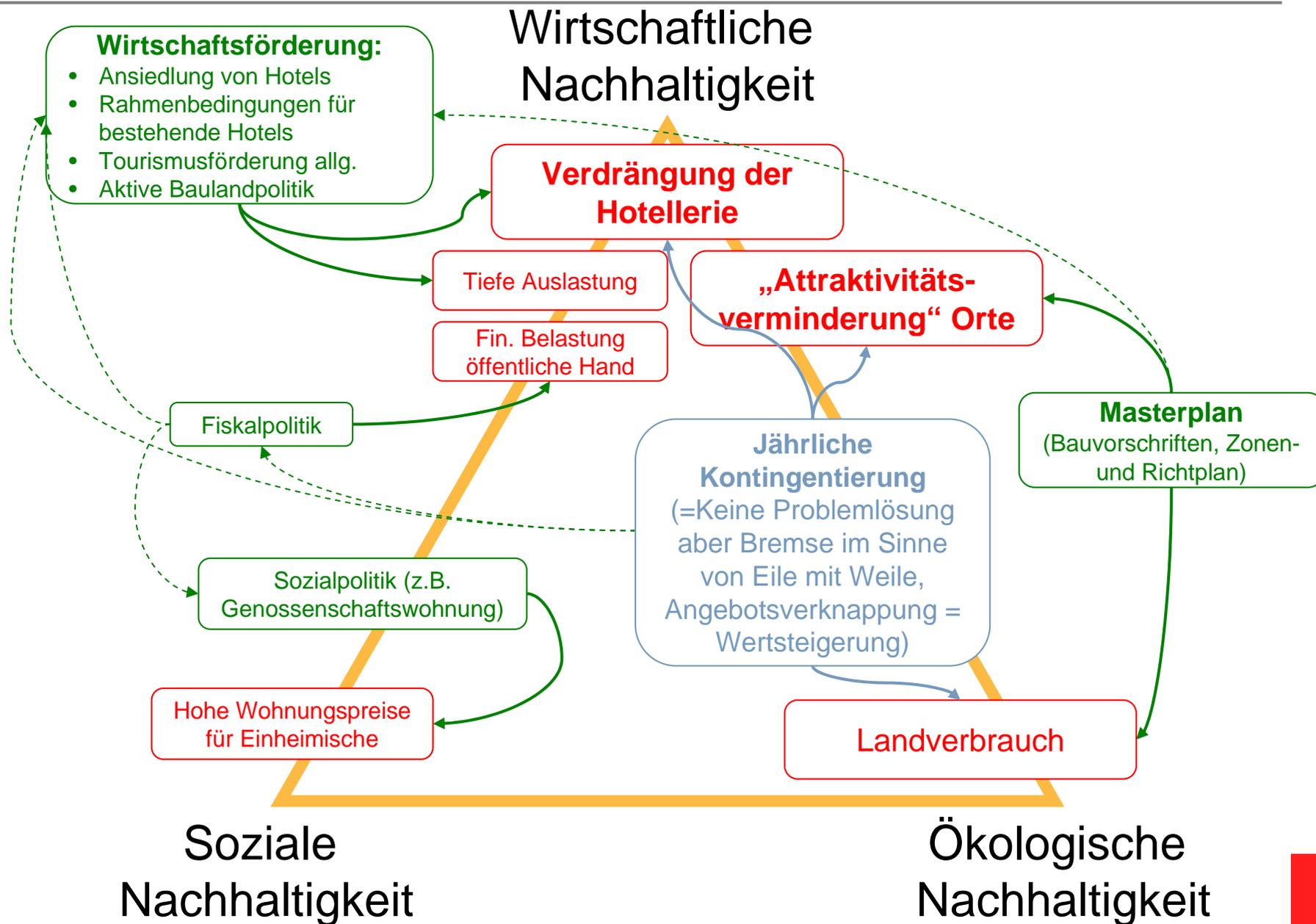
# Vitaler Tourismusort als Ziel ...



# Vitaler Tourismusort als Ziel ... in intakter Landschaft



# Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



# Gezielte Zweitwohnungspolitik

---

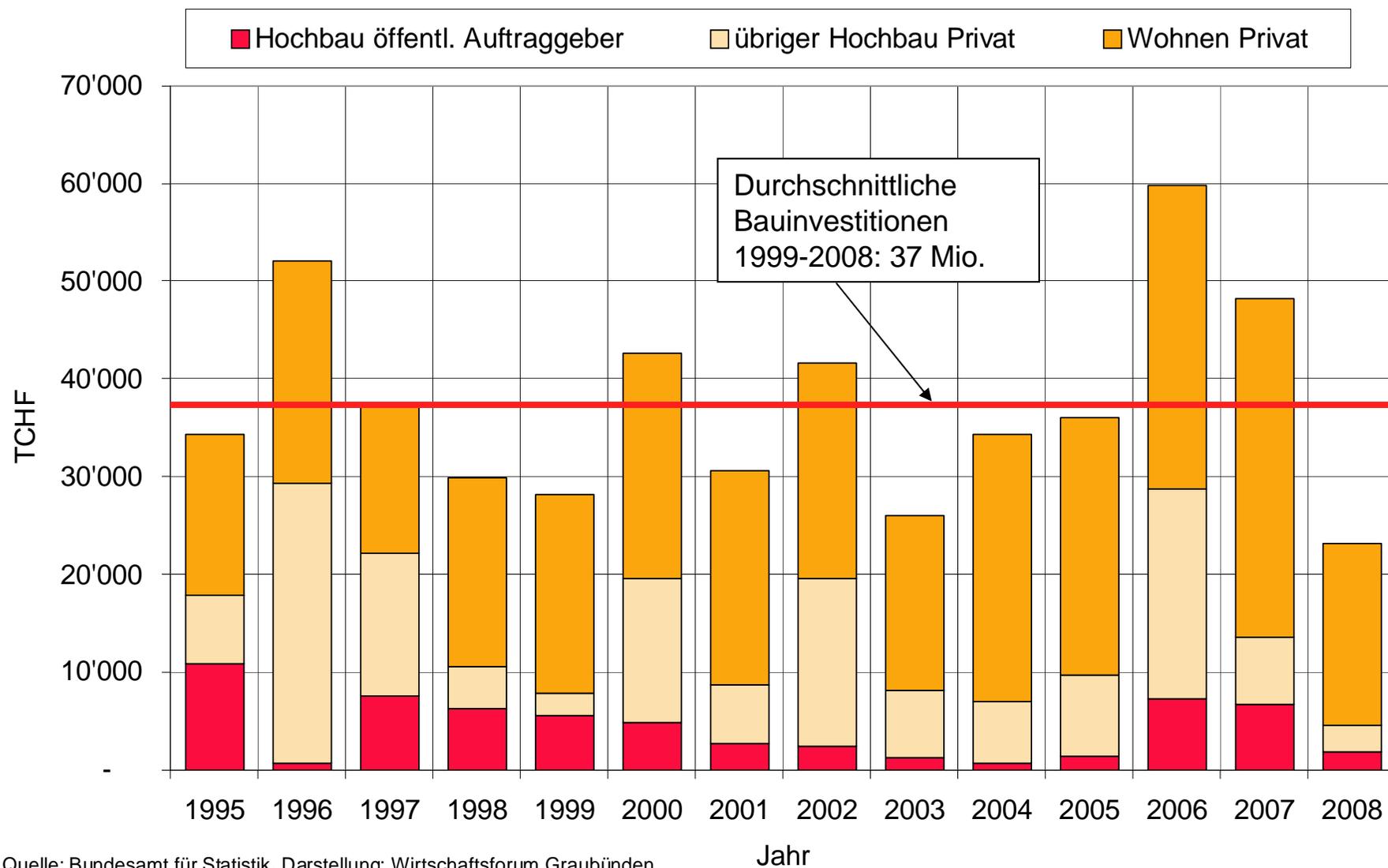
- Stärken Tourismusgeschäft
  - Aktive Baulandpolitik
  - Destinationsentwicklung (Thermalbad, Aufwertung Dörfer, Bergbahnen usw.)
- Kanalisieren Zweitwohnungsgeschäft
  - Kontingentieren des Neubaus / Abschöpfung Immobiliengewinne
  - Lenkungsabgaben auf nicht vermietete Zweitwohnungen



**Offene Frage: ⇒ Auswirkungen für Bauwirtschaft?**

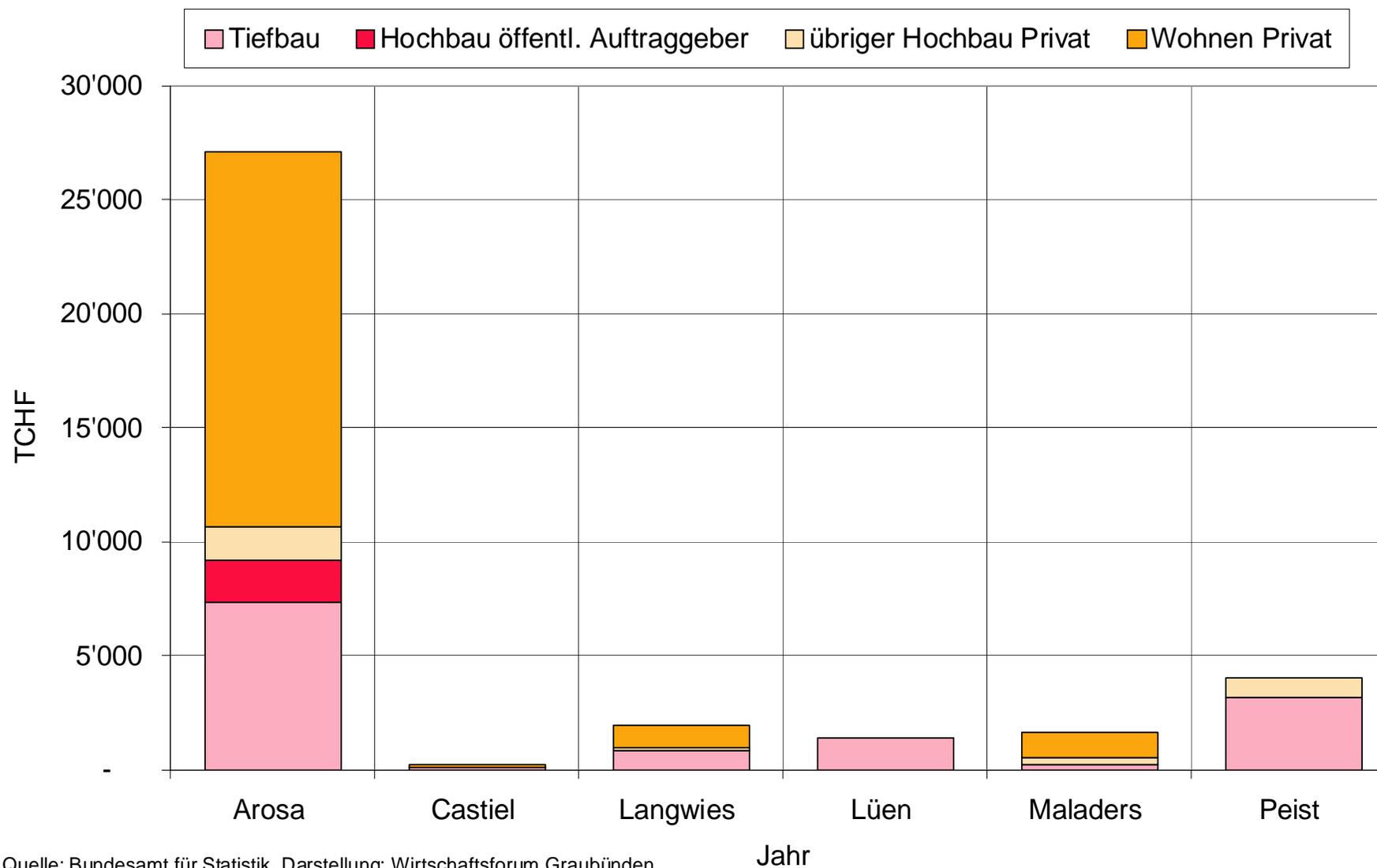


# Bauinvestitionen 1995 – 2008: Schanfigg



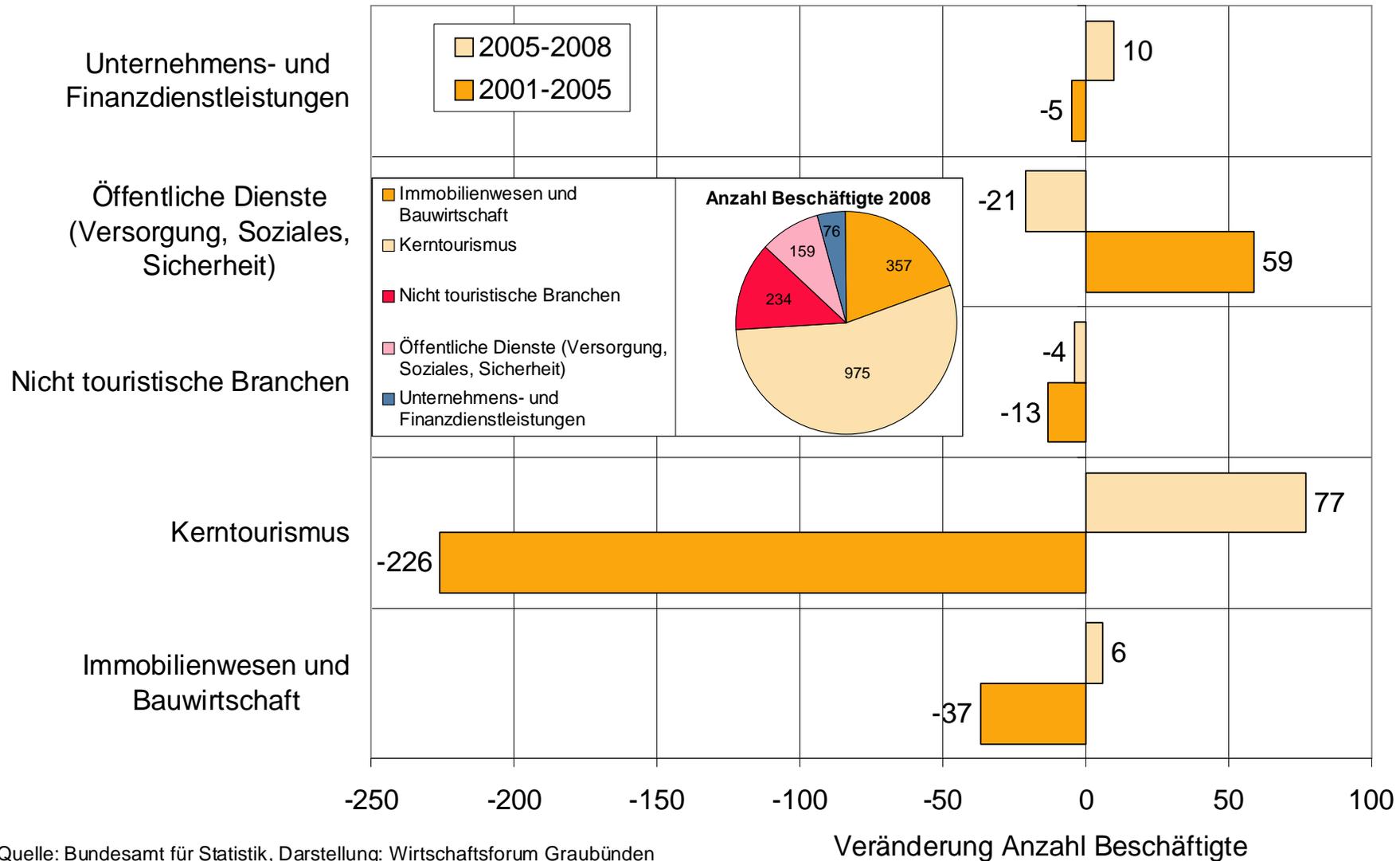
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

# Bauinvestitionen 2008 nach Gemeinden



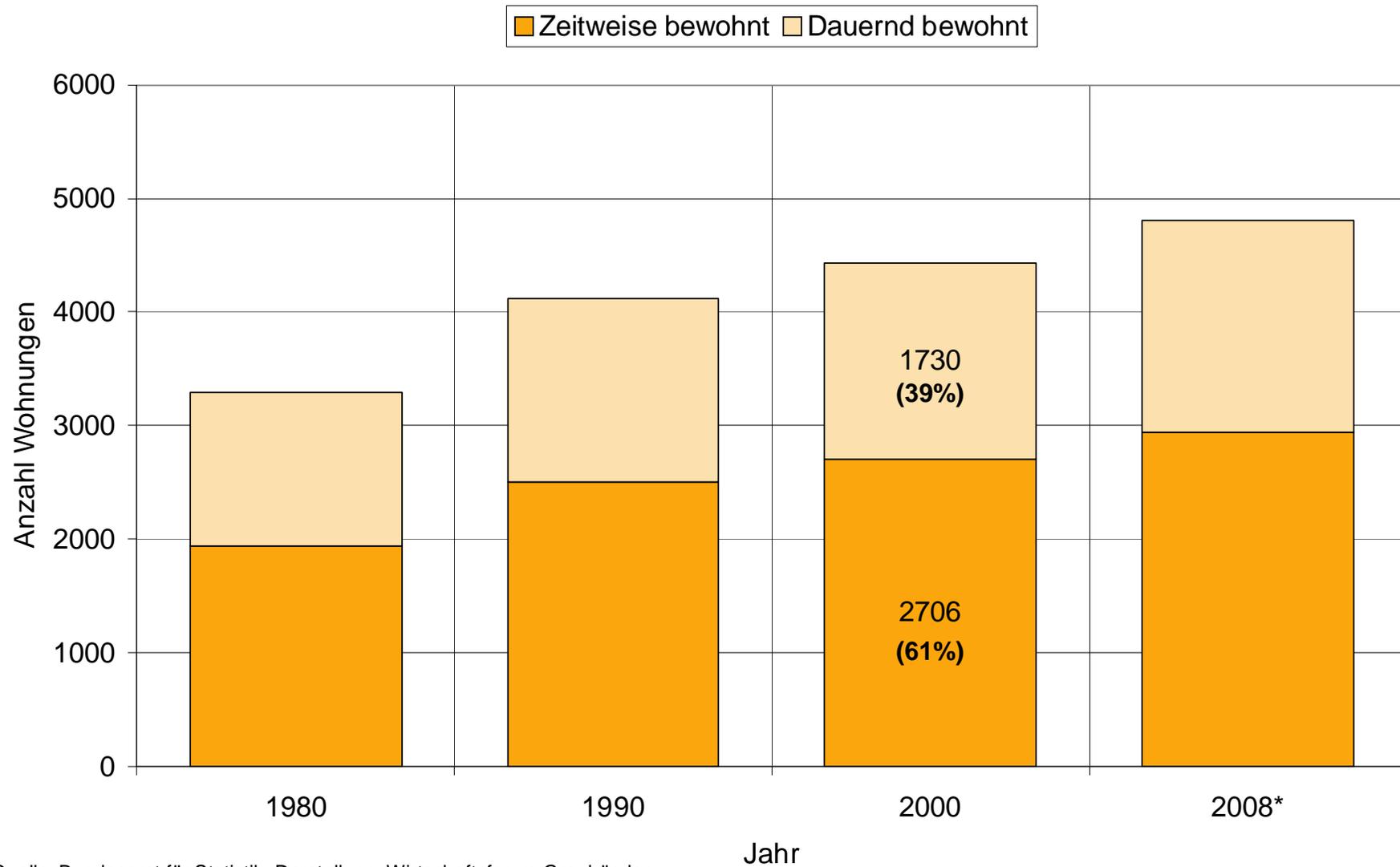
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

# Beschäftigte nach Branchen: Schanfigg



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

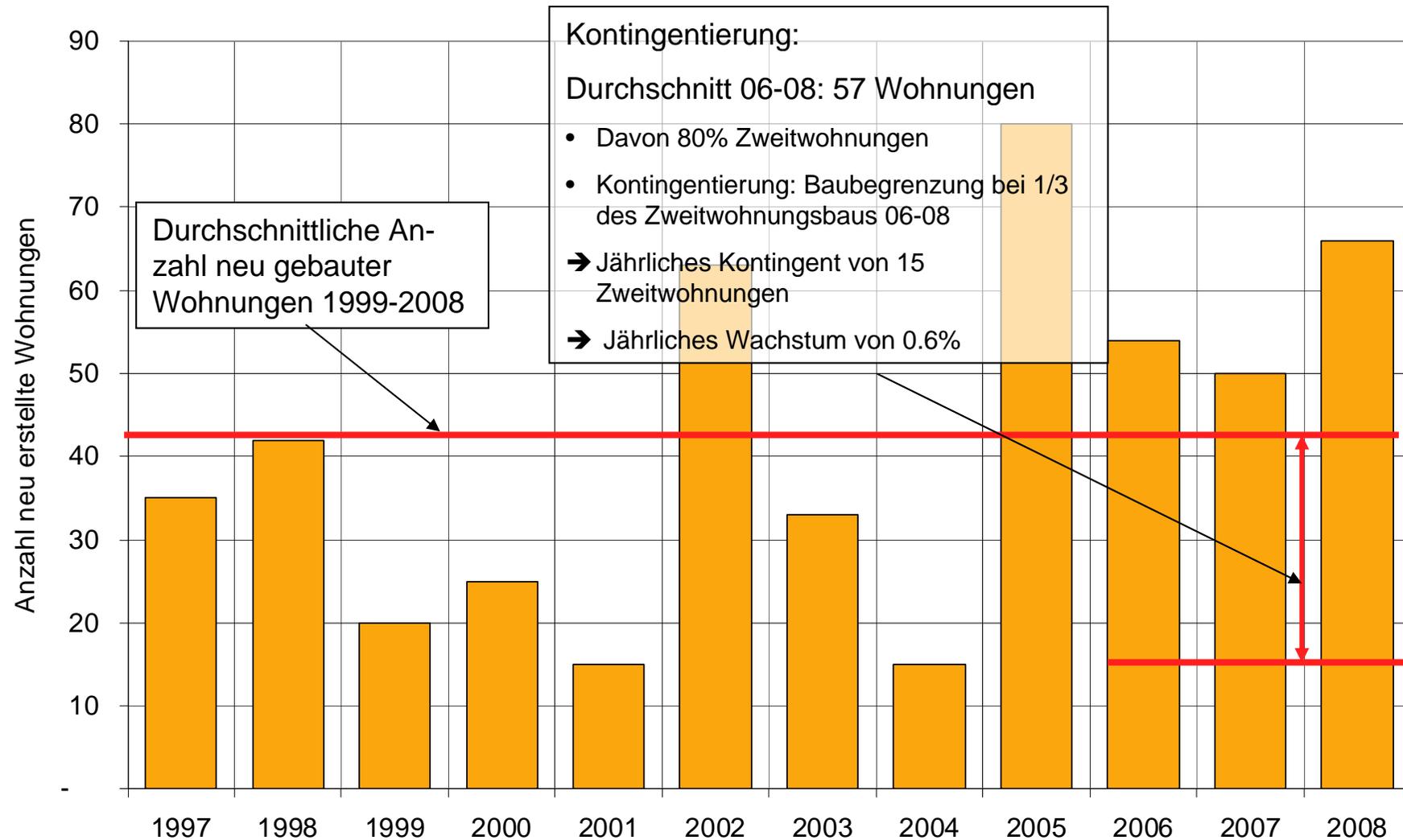
# Wohnungsbestand: Schanfigg



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

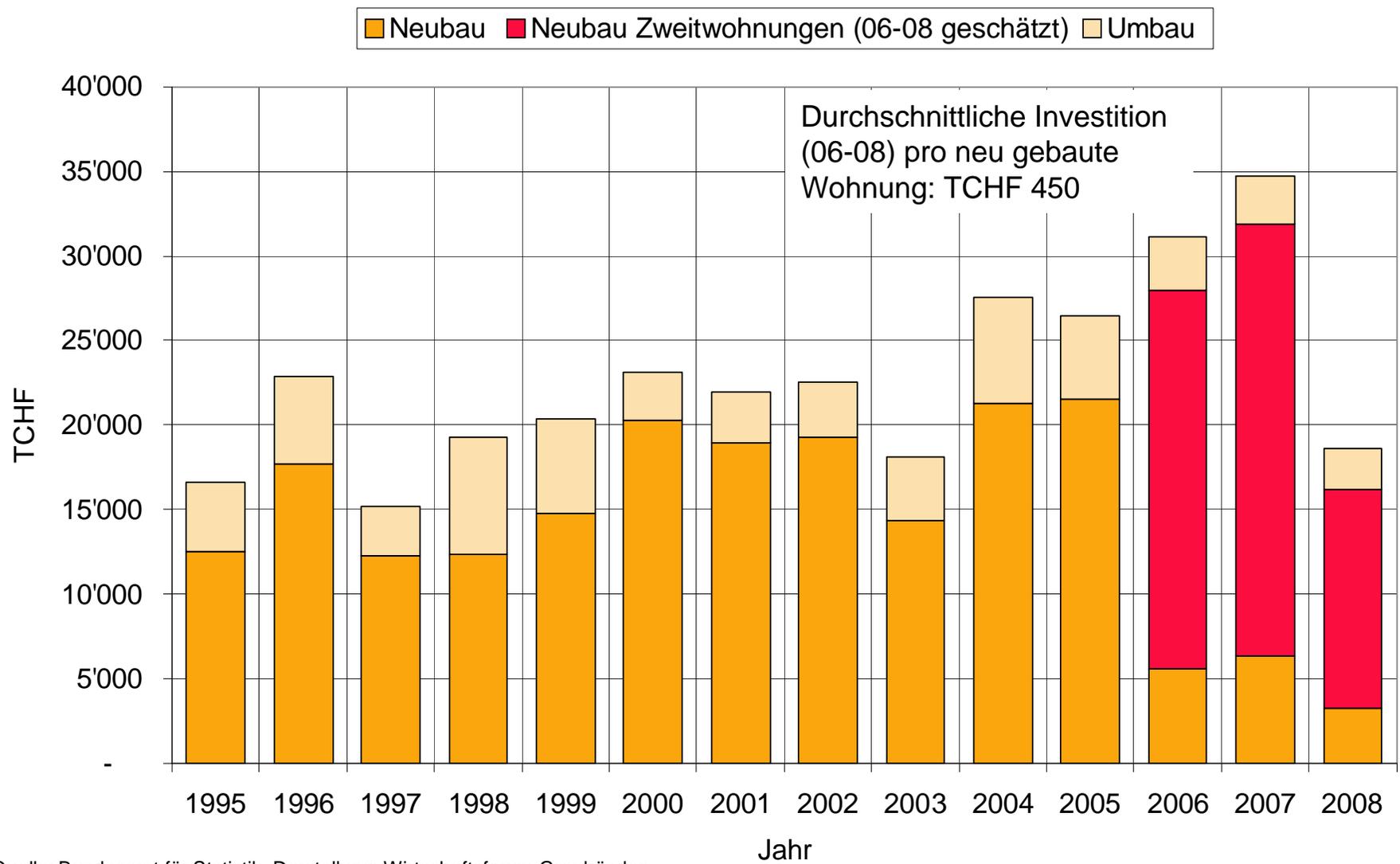
\* Werte 2008 auf Basis Bestand 2000 und Anzahl neu gebauter Wohnungen geschätzt

# Neu erstellte Wohnungen 1997-2008: Schanfigg



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

# Bauinvestitionen Wohnen Privat: Schanfigg



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

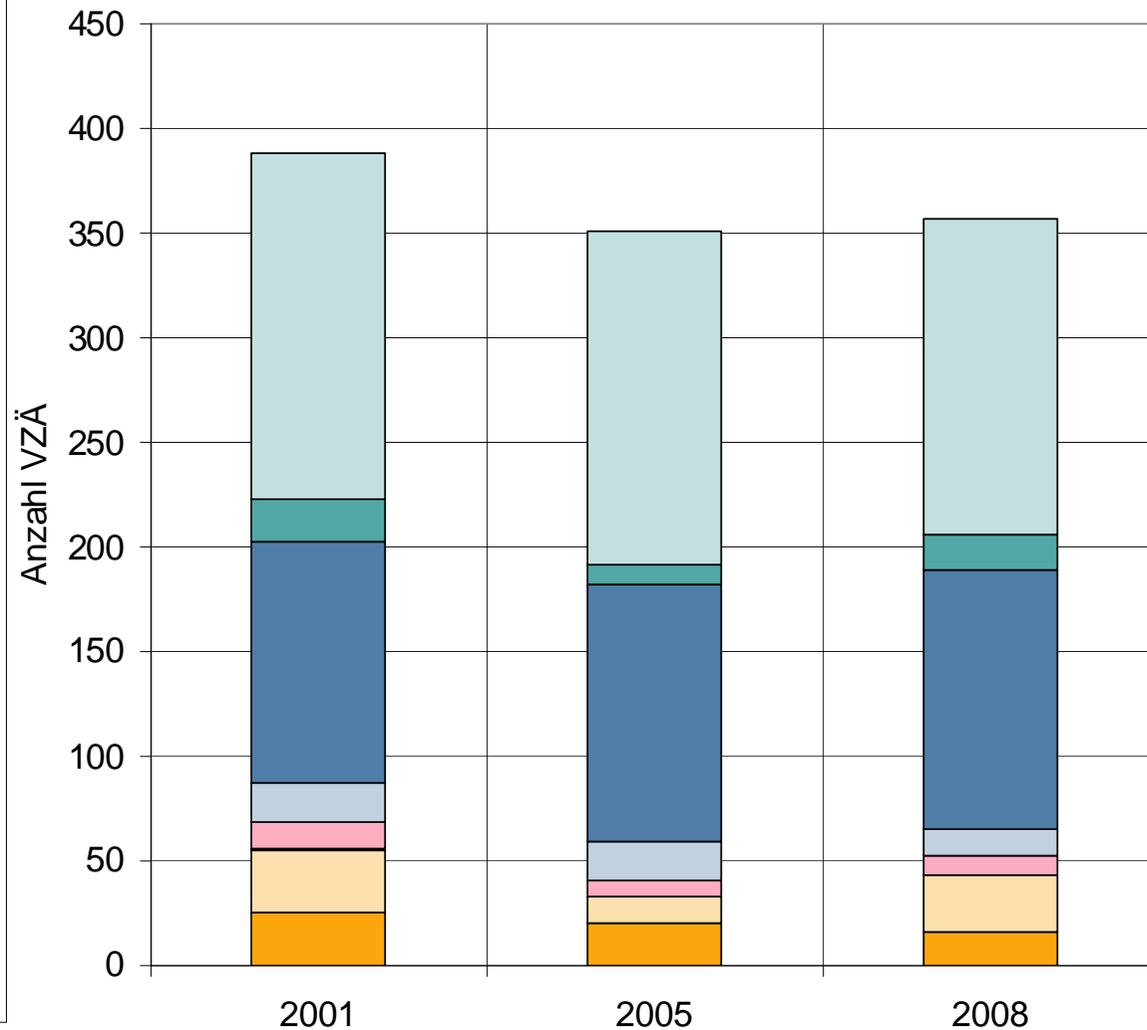
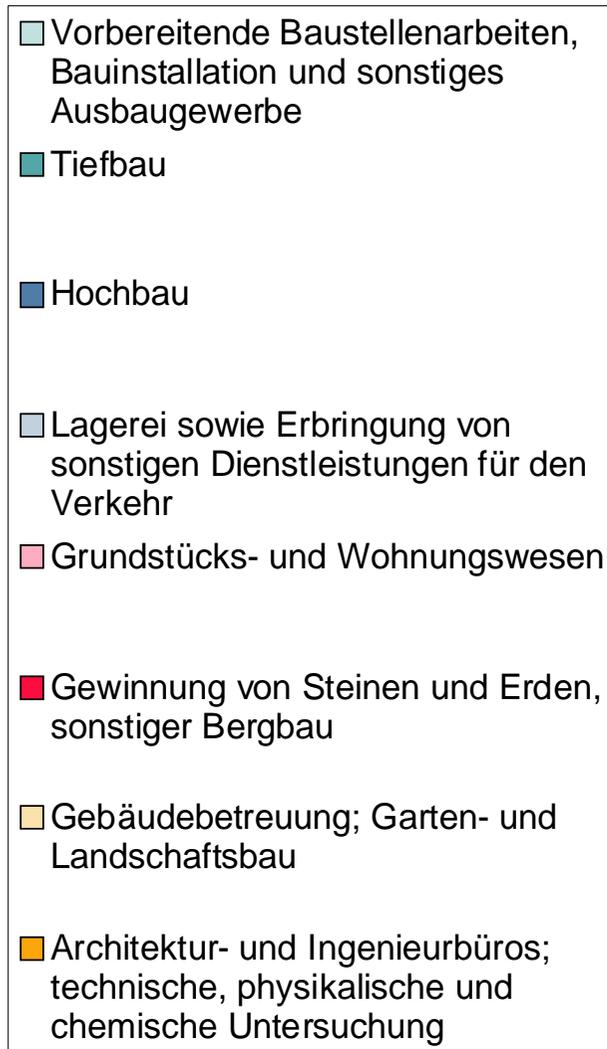
## Annahmen Szenario Kontingentierung

---

- Kontingentierung der Zweitwohnungen bei Baukontingentsgrenze von jährlich 15 neuen Zweitwohnungen im Kreis Schanfigg
- Durch die Kontingentierung werden weniger aber teurere Wohnungen gebaut. Die Bauinvestitionen steigen um CHF 2'000/m<sup>2</sup>. Im Durchschnitt wird von einer Wohnungsgrösse von 100m<sup>2</sup> 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



# Beschäftigte im Immobilienwesen und der Bauwirtschaft



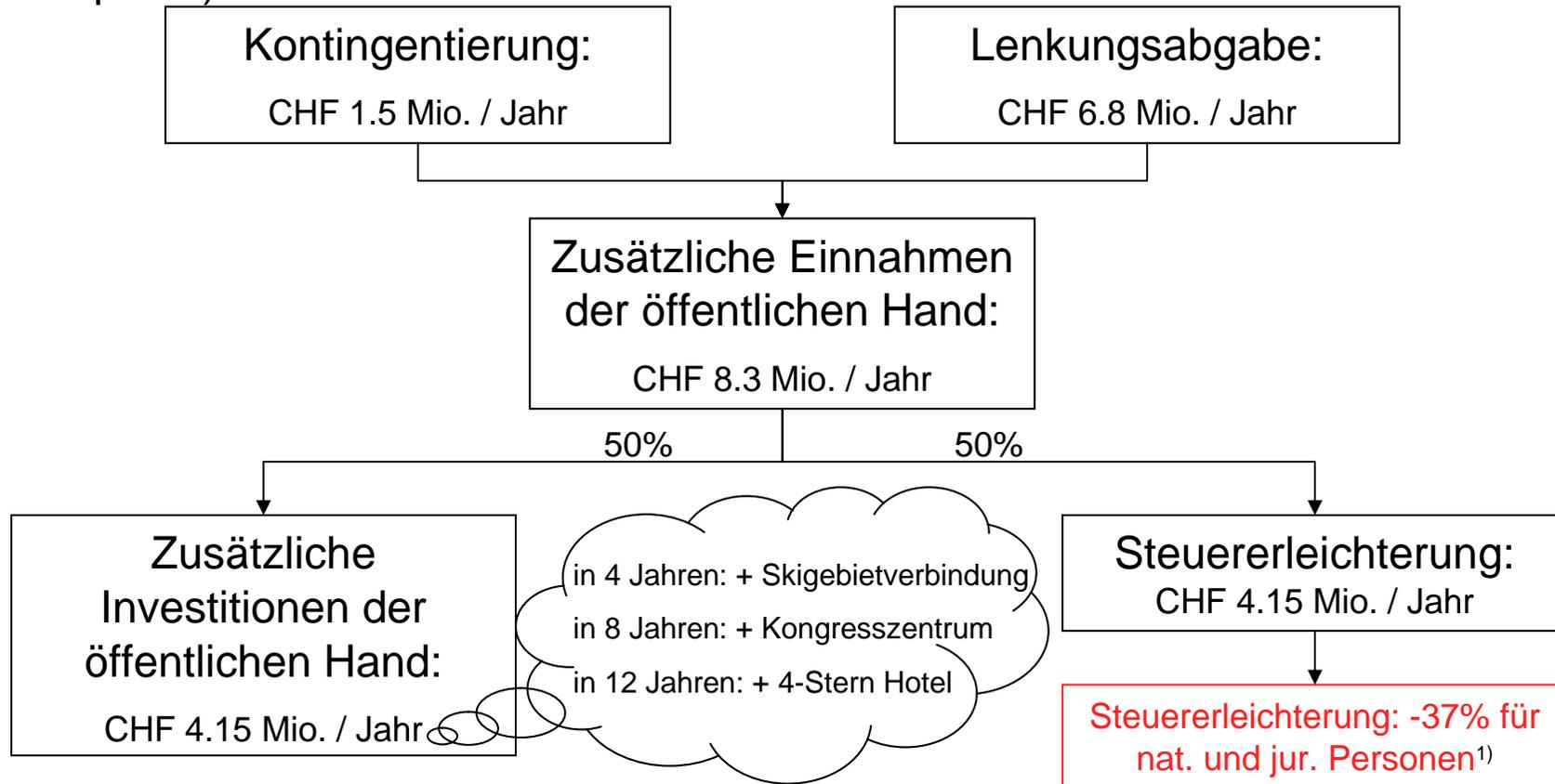
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

## Kontingentierung der Zweitwohnungen

in Mio. CHF	Schanfigg (Durchschnitt 03-08)	Schanfigg mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	40 Wohnungen	15 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	48.8	42.0
Investitionen Hochbau	37.9	31.2
Investitionen Private Wohnen	26.0	19.3
- Neubau Zweitwohnungen	17.7	9.7
- Neubau Erstwohnungen	4.4	4.4
- Umbau	3.9	5.2
Anzahl Beschäftigte im Hochbau und vorbereitende Baustellenarbeiten	275 VZÄ	237 VZÄ
Arbeitsplatzverlust	-38 VZÄ	

# Skizze Politikdesign

- Kontingentierung: einmalige Abgabe von CHF 1000/m<sup>2</sup> für Neubau Zweitwohnung (Modell Klosters)
- Lenkungsabgabe: jährliche Abgabe von CHF 2'500/Zweitwohnung (Modell Silvaplana)



<sup>1)</sup> 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 Arosa 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](http://www.wirtschaftsforum-gr.ch)