



Herausforderung Zweitwohnungen

Referat anlässlich des Runden Tisches der Credit Suisse in Flims

Peder Plaz, Geschäftsführer

Flims, 8. April 2010

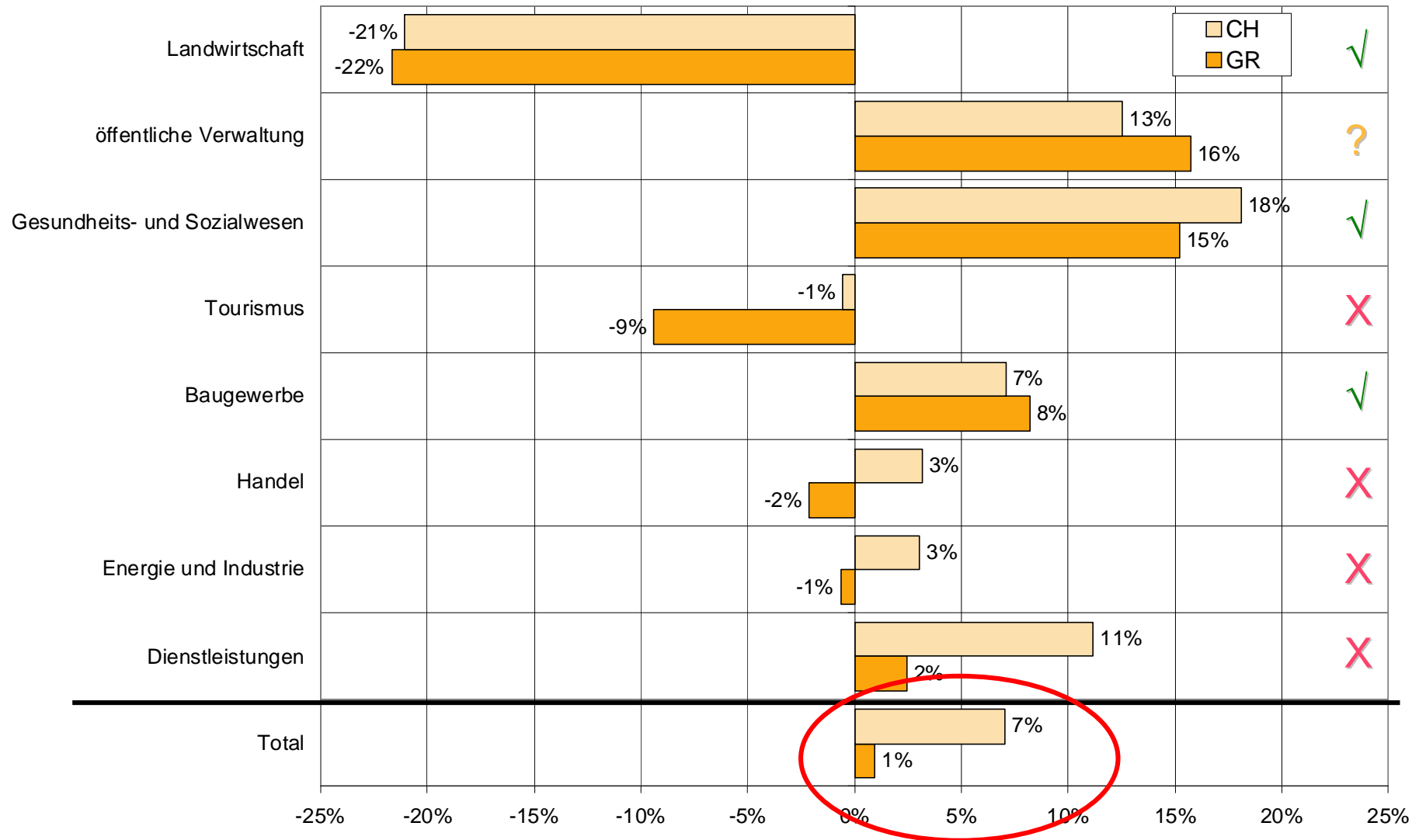
Inhalt

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

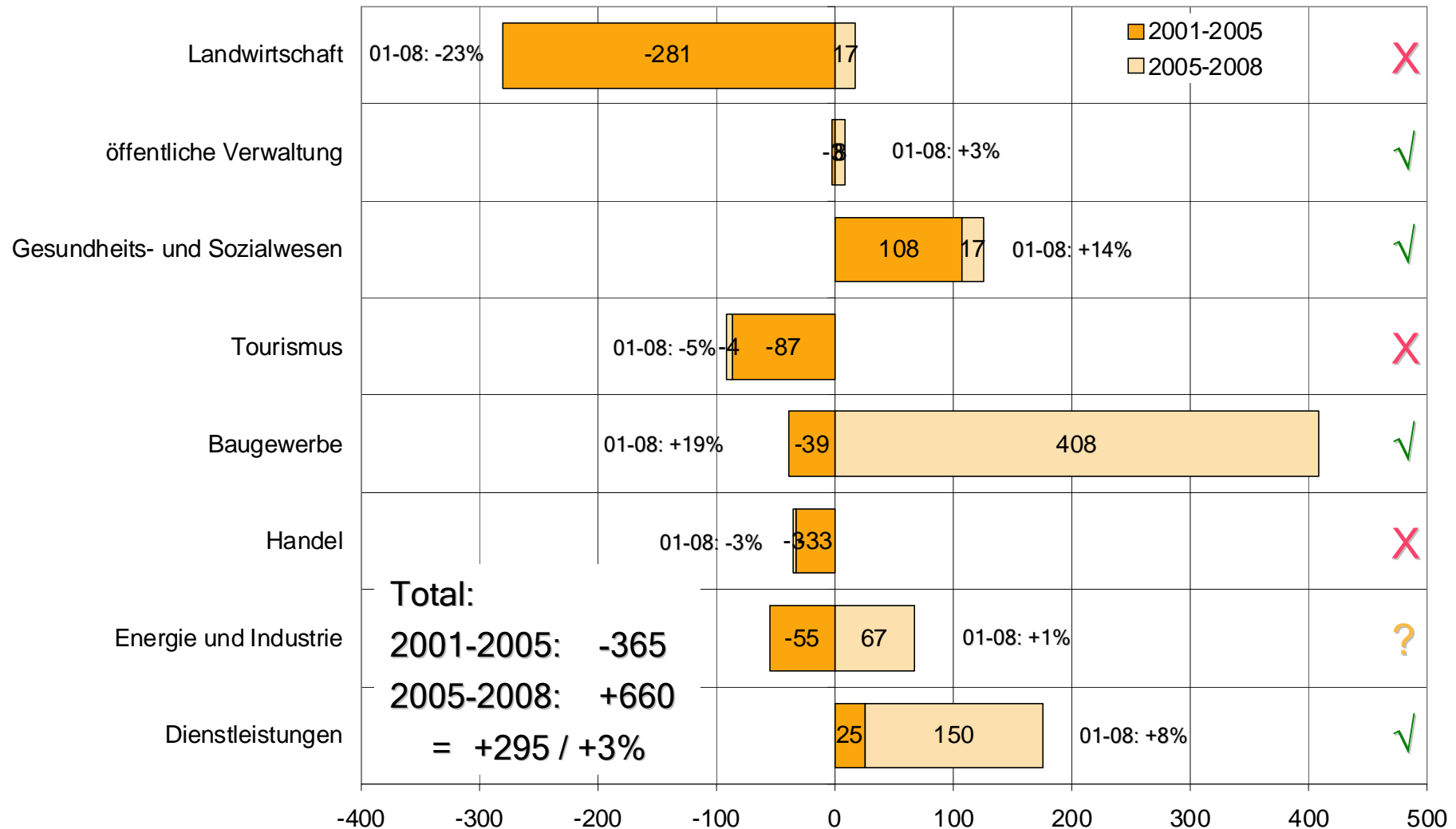
Branchen und regionsübergreifende Trends 2005-2008

	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

Surselva: Der NEAT sei dank



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden Beschäftigten-Vollzeitäquivalente

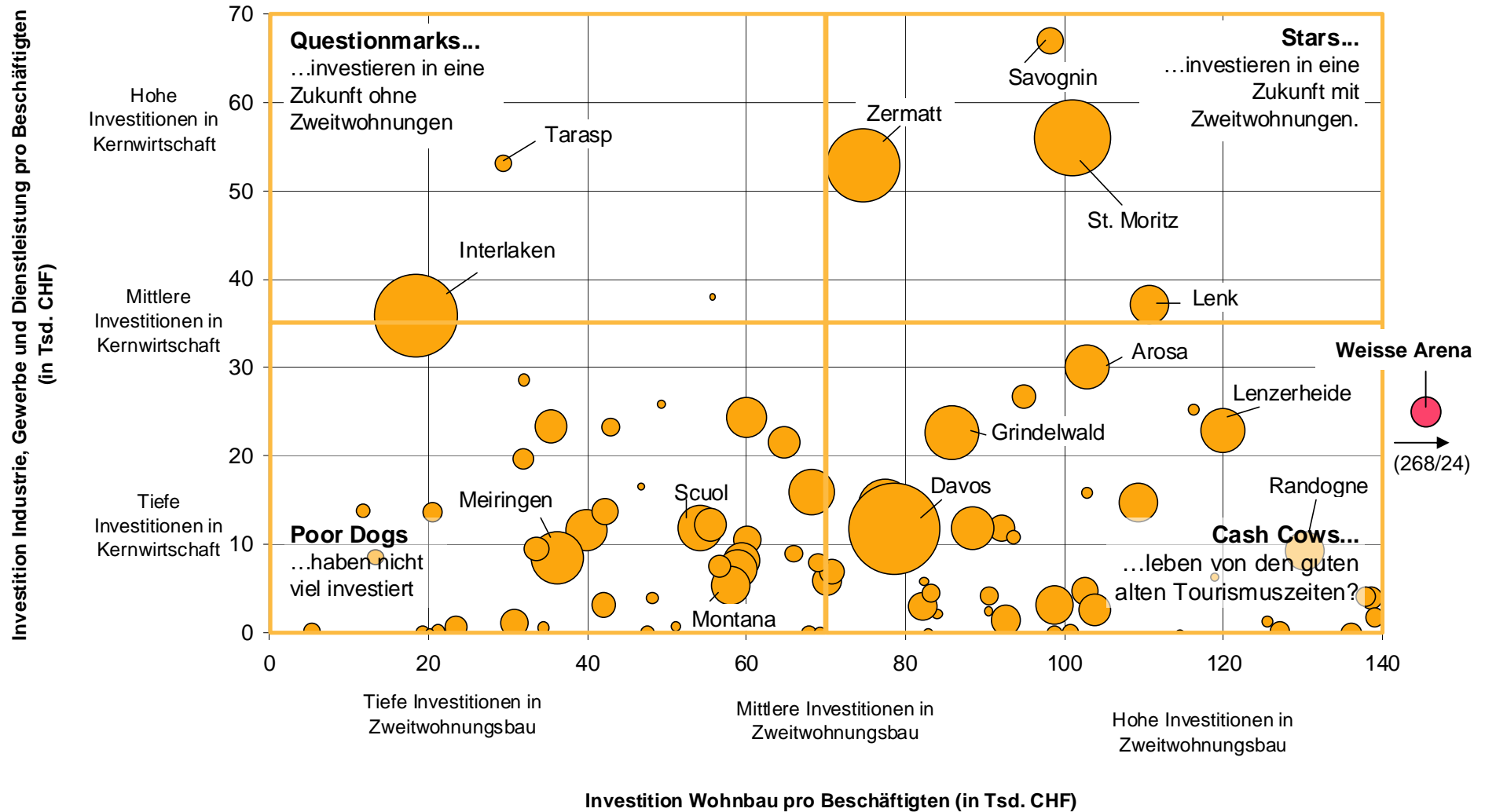
Surselva: Der NEAT sei dank

- Obwohl die Beschäftigtenzahl wächst, nimmt die Bevölkerung weiter ab
- Die Bauinvestitionen sind in der Surselva seit 2001 kontinuierlich gestiegen. Auf der NEAT Baustelle wurde die Mitarbeiterzahl ab 2002 kontinuierlich erhöht und erreichte im Jahre 2007 mit ca. 700 Mitarbeitern für den Teilabschnitt Sedrun das Maximum. Ab 2008 sind wieder sinkende Investitions- und Beschäftigtenzahlen zu erwarten.
- Parallel zum Arbeitsverlauf auf der NEAT Baustelle ist auch die Beschäftigtenzahl im Bergbau und in der Verarbeitung von Steinen angestiegen.
- Das Wachstum im Dienstleistungssektor wird von folgenden Branchen getrieben: Landverkehr (+76), Erbringung von Finanzdienstleistungen (+14), Landschaftsbau (+17), Rechts- und Steuerberatung (+27)



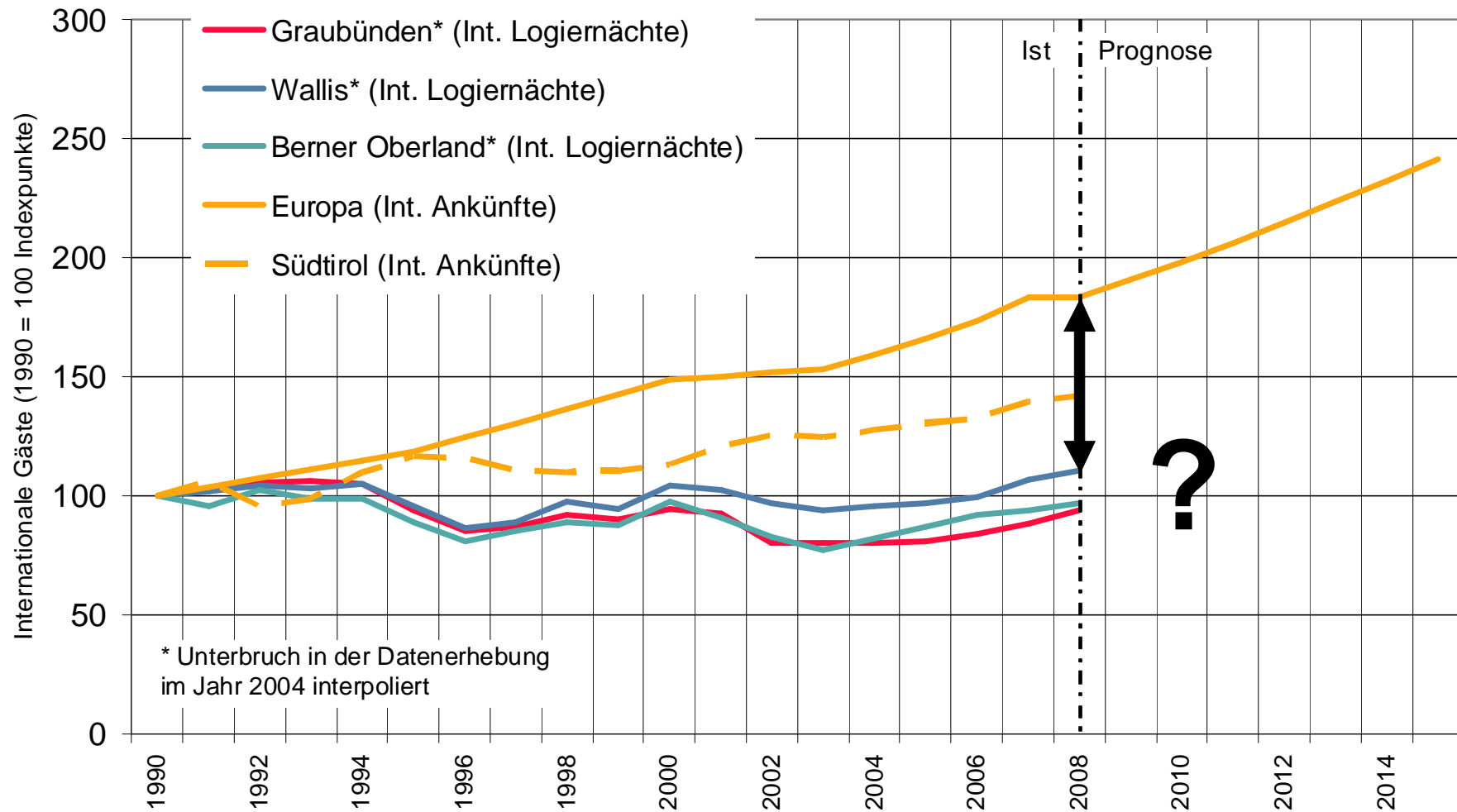
2 Destinationsentwicklung

Auch die „weisse Arena“ lebt von den guten alten Tourismuszeiten



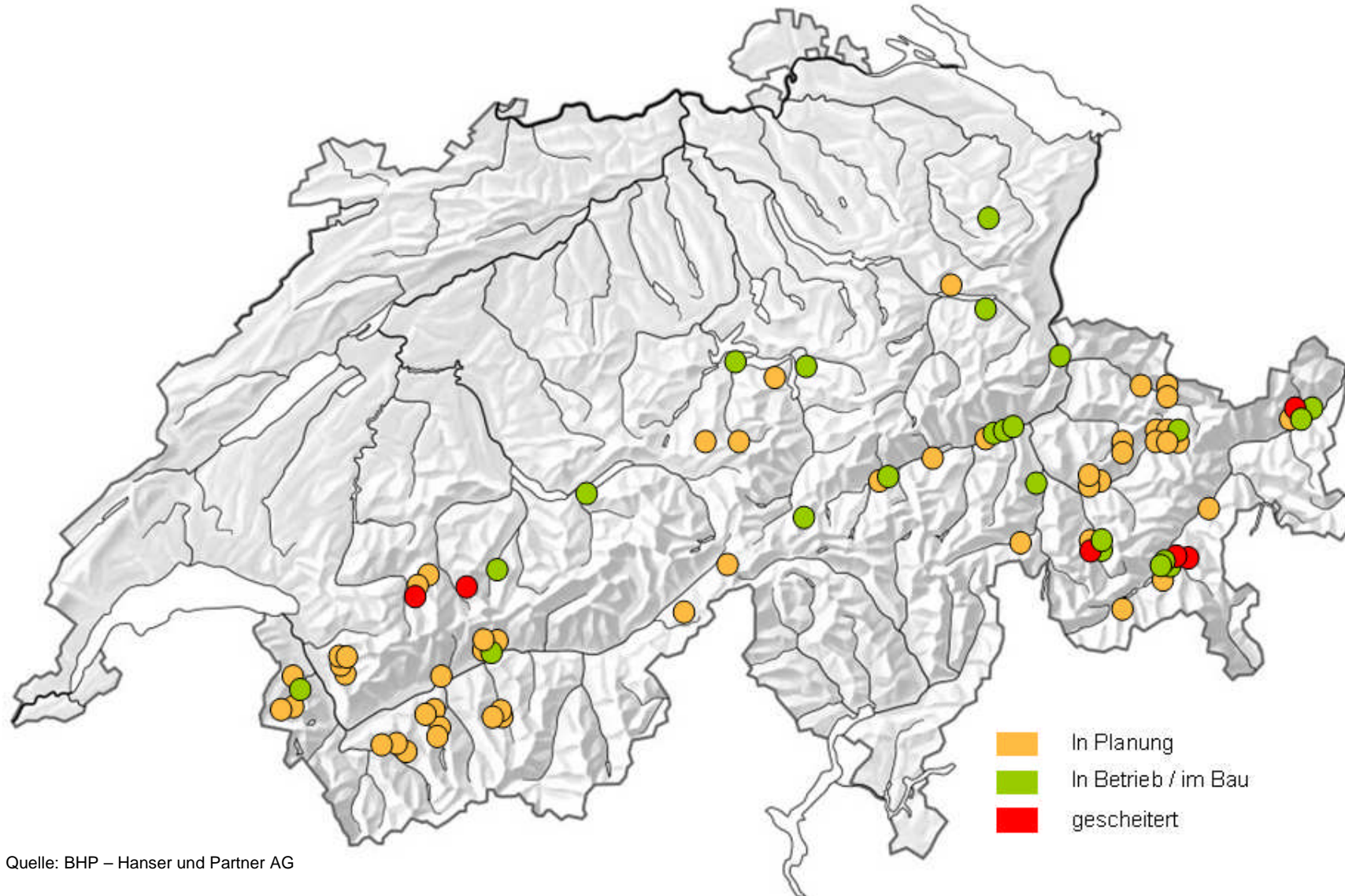
Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010) / BFS

Tourismus bleibt ein potenziell attraktiver Wachstumsmarkt



Quelle: BFS, UNWTO

In den Medien angekündigte Tourismusprojekte



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

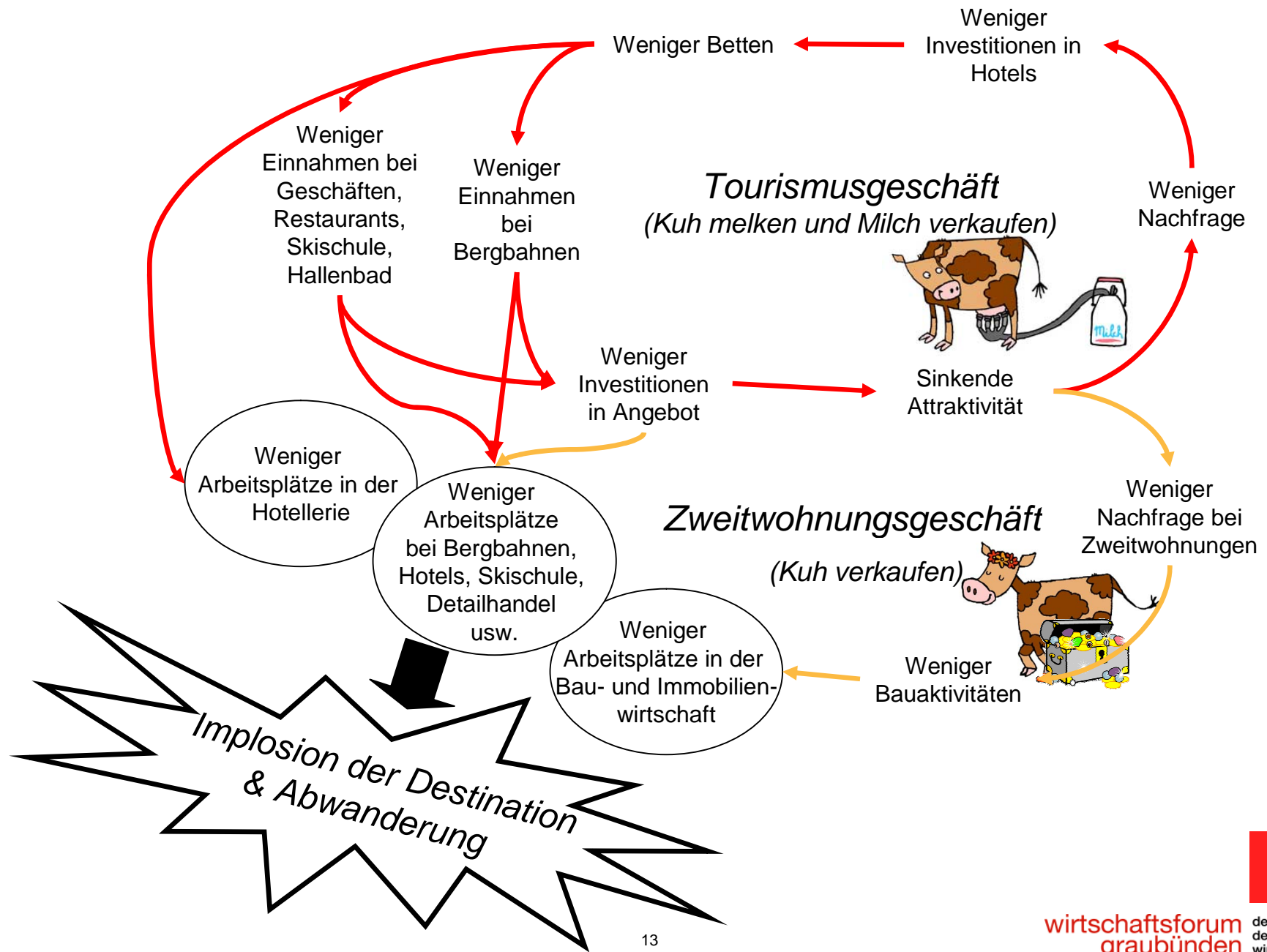
- Ca. 80 geplante Anlagen: CHF 8 Mrd. / >40'000 Betten ⇒ 20% der bestehenden Hotelbetten



Grobbeurteilung Destination Flims, Laax, Falera

Flims, Laax, Falera	Rückblick (z. T. Schätzungen)		Ausblick
Auslastung	Ferienwohnung (nur Eigentüternutzung): ~30% Ferienwohnung (vermietet): <10% Hotels: 35%	?	⇒
Hotels: Betten	Betten 2004-2009: -222 (-7%)	✘	⇄
Hotels: Logiernächte	01-09: 31'181 (+8%) 05-09: +45'439 (+12%)	✓	⇒
Vermietete Ferienwohnungen:	Wohnungen 2004-2009: +814 (+20%) Anteil professionell, vermietete Ferienwhg: 10-15%	?	⇄
Ferienwohng/Chalet: Logiernächte	01-09: +30'794 (+10.5%) 05-09: - 16'517 (-5%)	?	⇒
Bergbahnen: Trend Ersteintritte (Winter)	02/03: 1'079'767 04/05: 981'112 06/07: 932'959 08/09: 1'078'368	✓	⇒
Beschäftigte	01-05: -31 VZÄ 05-08: +50 VZÄ	✓	⇒
Bauinvestitionen in Flims, Laax, Falera	2001: TCHF 50'268 2005: TCHF 59'250 2008: TCHF 97'603	?	?
Potenziale	+ Bau Rocks-Resort + Ausbau Waldhaus + Ausbau Skigebiet + Golfplatz Sagogn + Sinfonia d'aua (Speichersee, Stromproduktion)	+	?

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

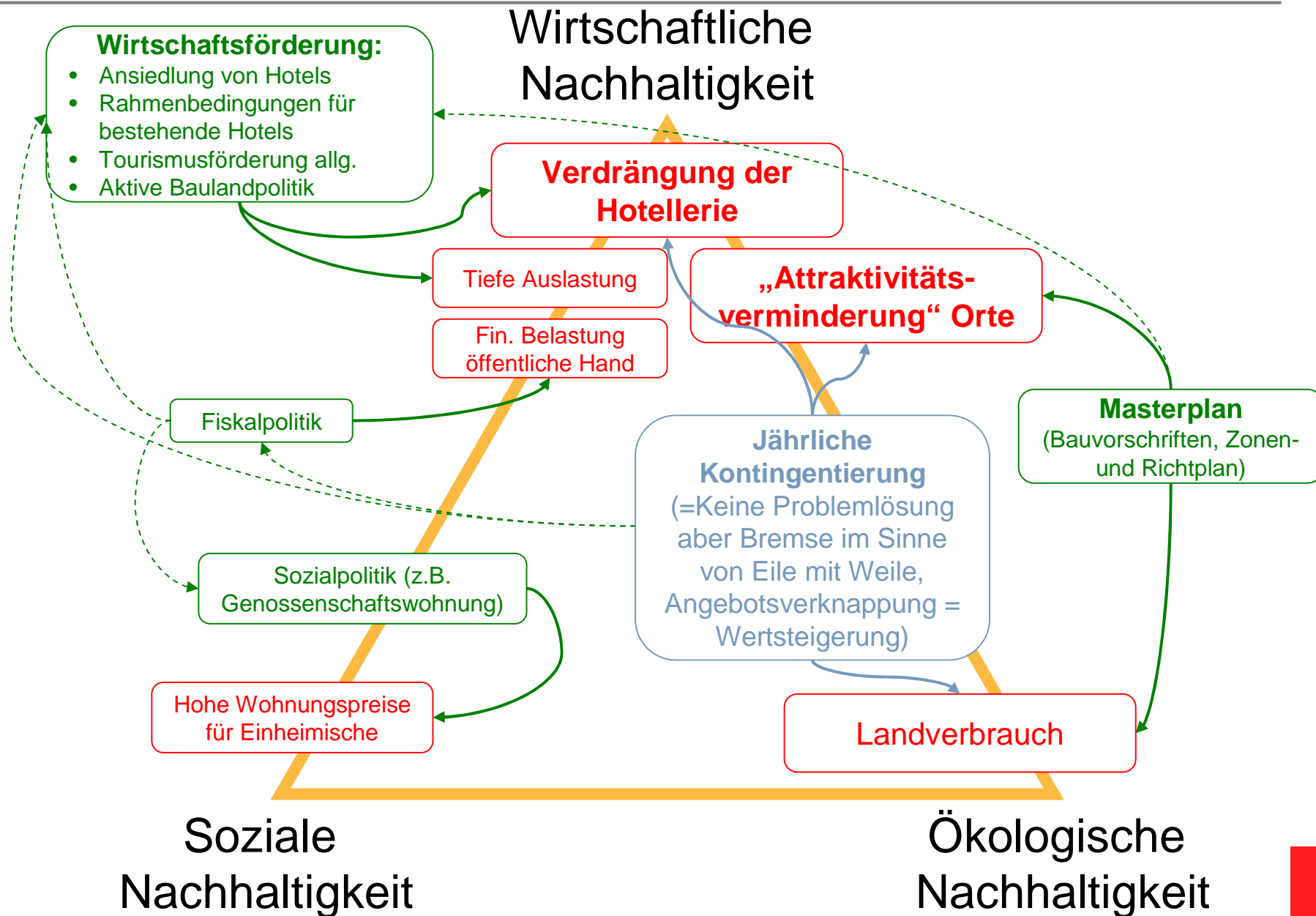
Vitaler Tourismusort als Ziel ...



Vitaler Tourismusort als Ziel ... in intakter Landschaft



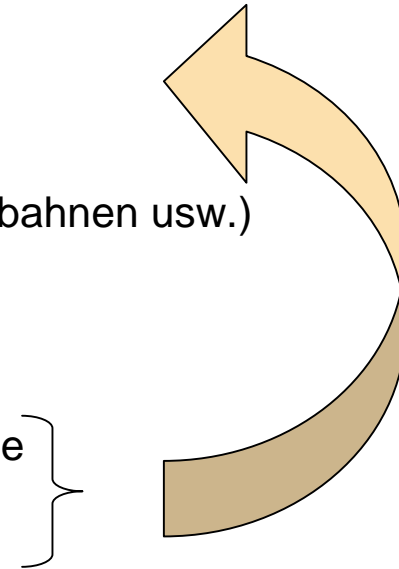
Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



Gezielte Zweitwohnungspolitik

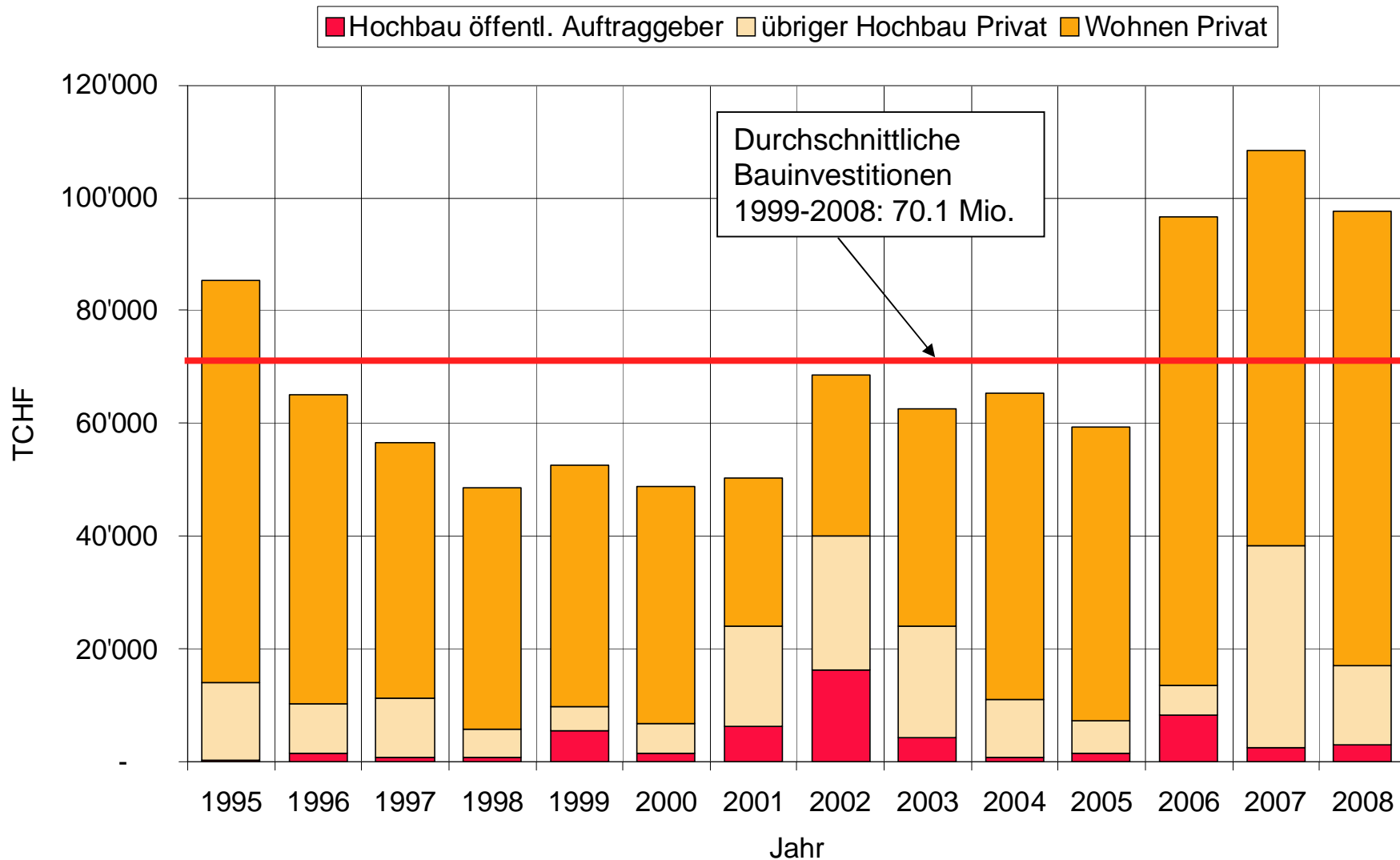
- Stärken Tourismusgeschäft
 - Aktive Baulandpolitik
 - Destinationsentwicklung (Thermalbad, Aufwertung Dörfer, Bergbahnen usw.)

- Kanalisieren Zweitwohnungsgeschäft
 - Kontingentieren des Neubaus / Abschöpfung Immobiliengewinne
 - Lenkungsabgaben auf nicht vermietete Zweitwohnungen



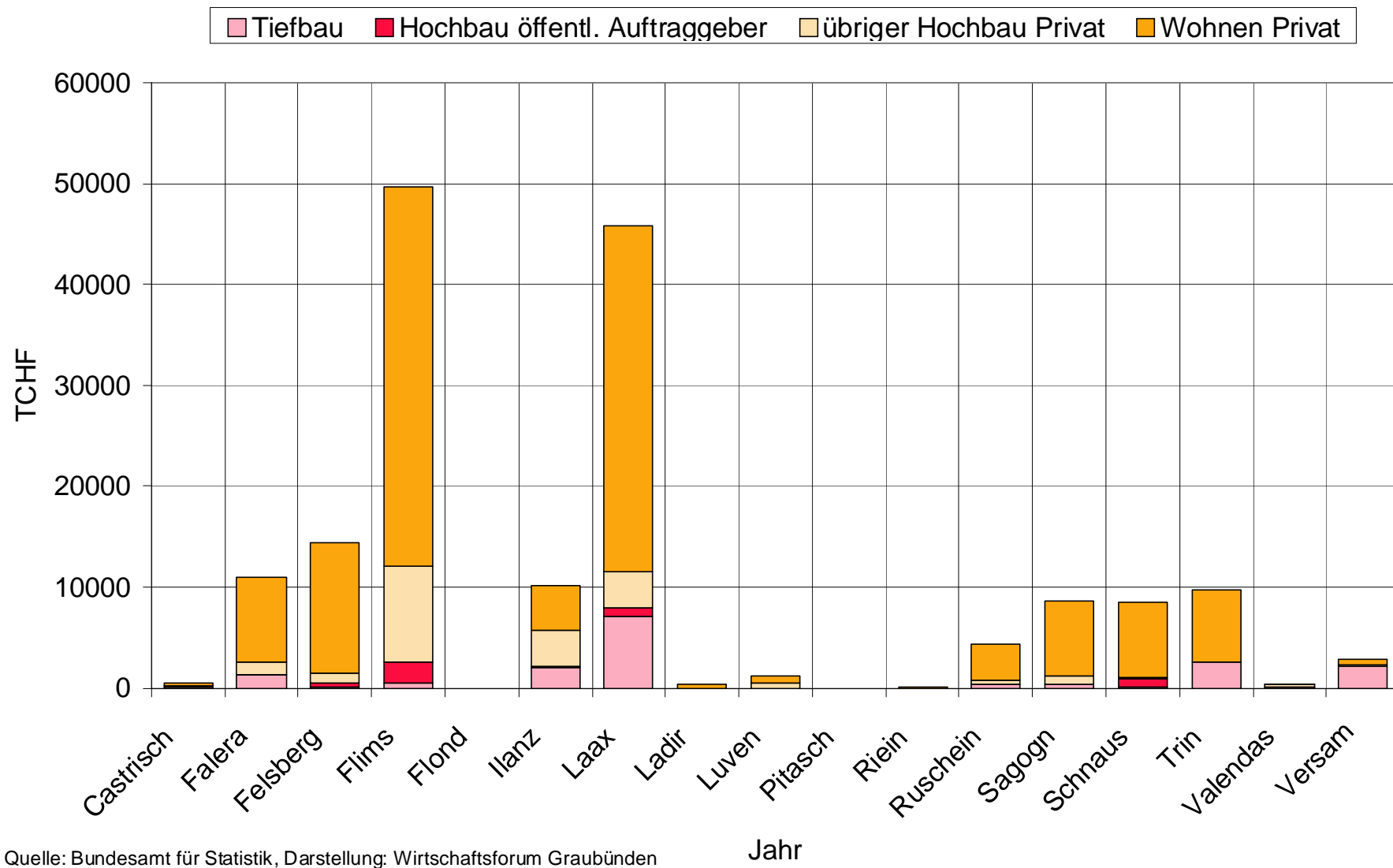
Offene Frage: ⇒ Auswirkungen für Bauwirtschaft?

Bauinvestitionen 1995 – 2008: Flims, Laax, Falera



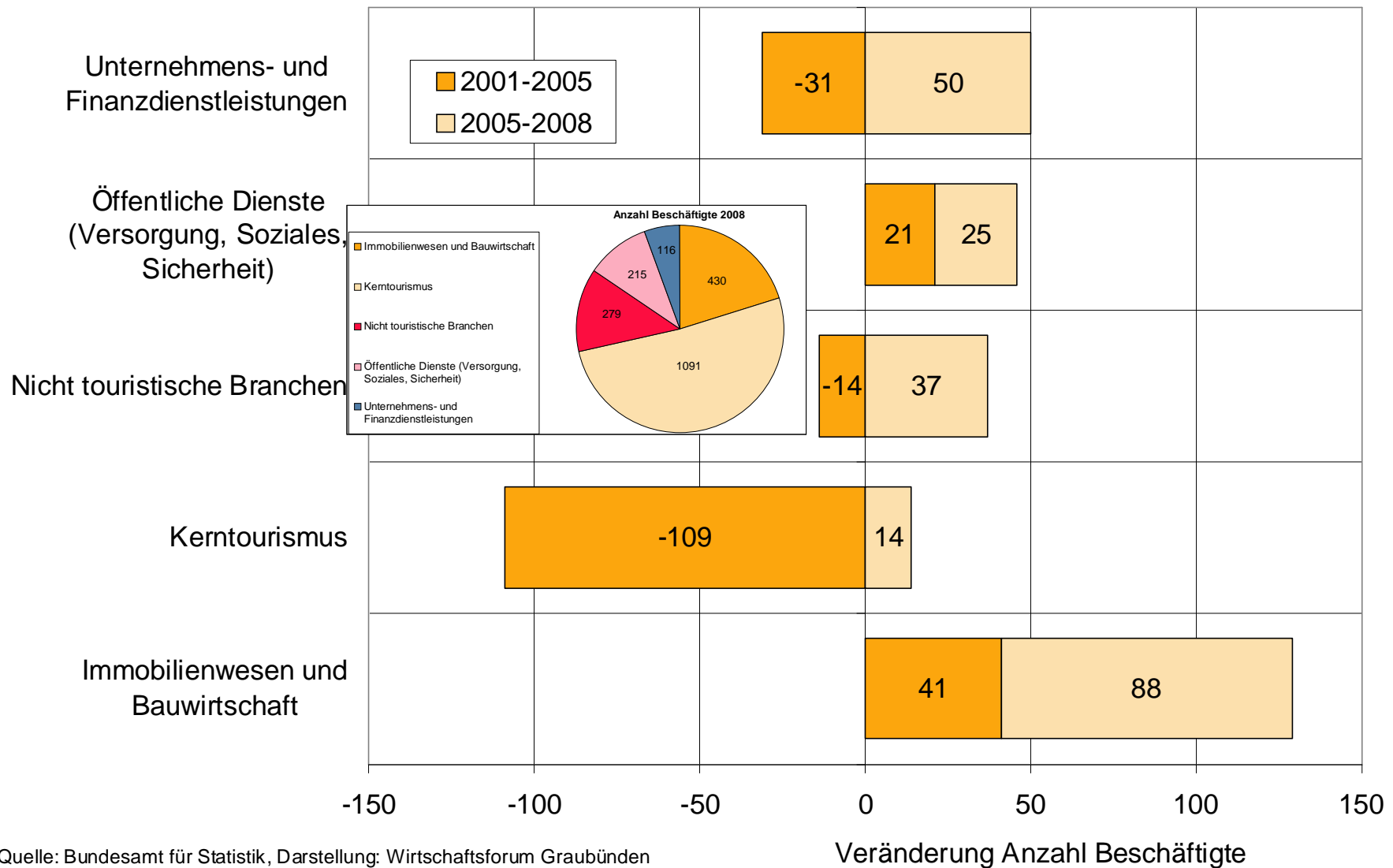
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen 2008 nach Gemeinden der Kreise Ilanz und Trins



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

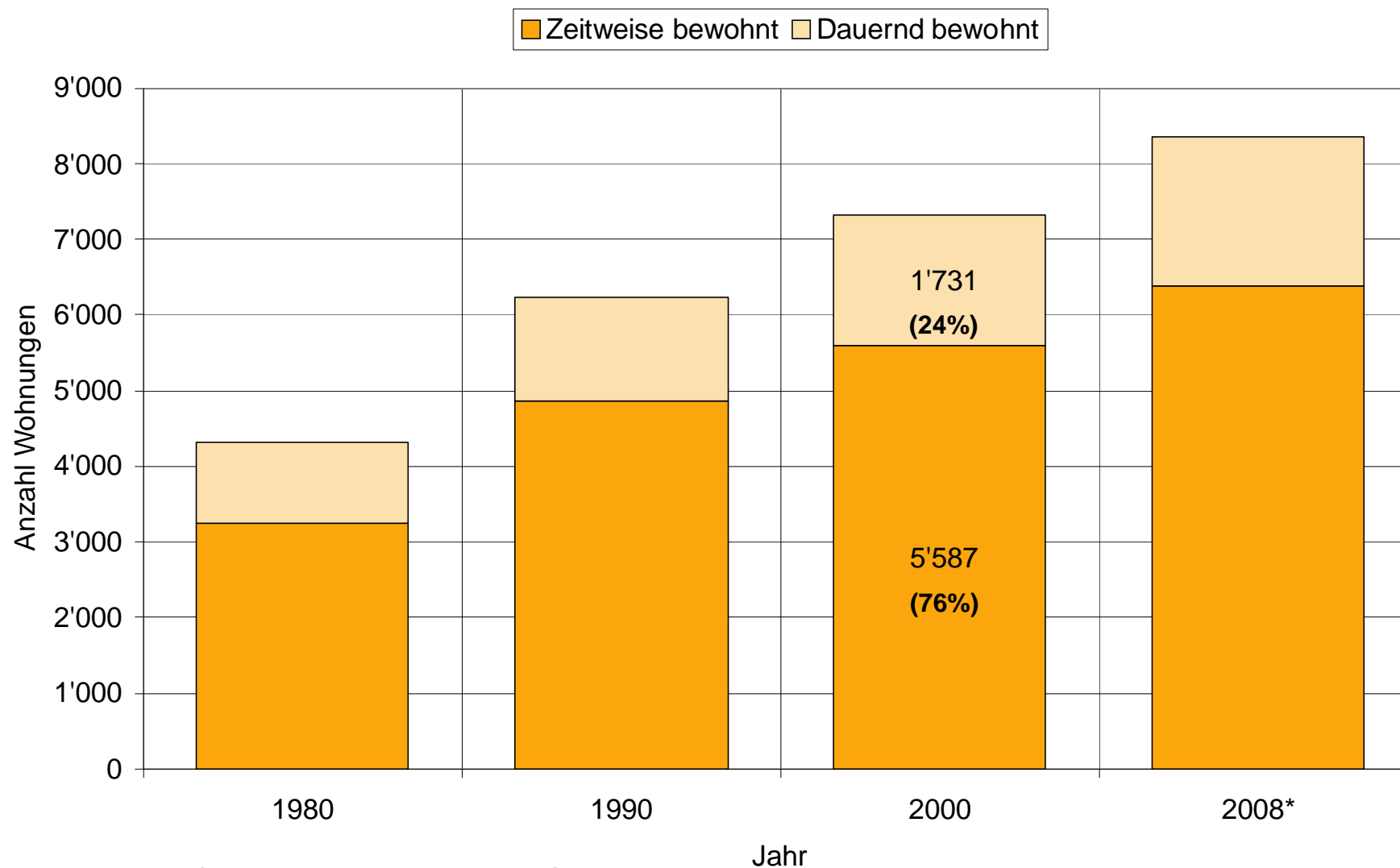
Beschäftigte nach Branchen: Flims, Laax, Falera



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Veränderung Anzahl Beschäftigte

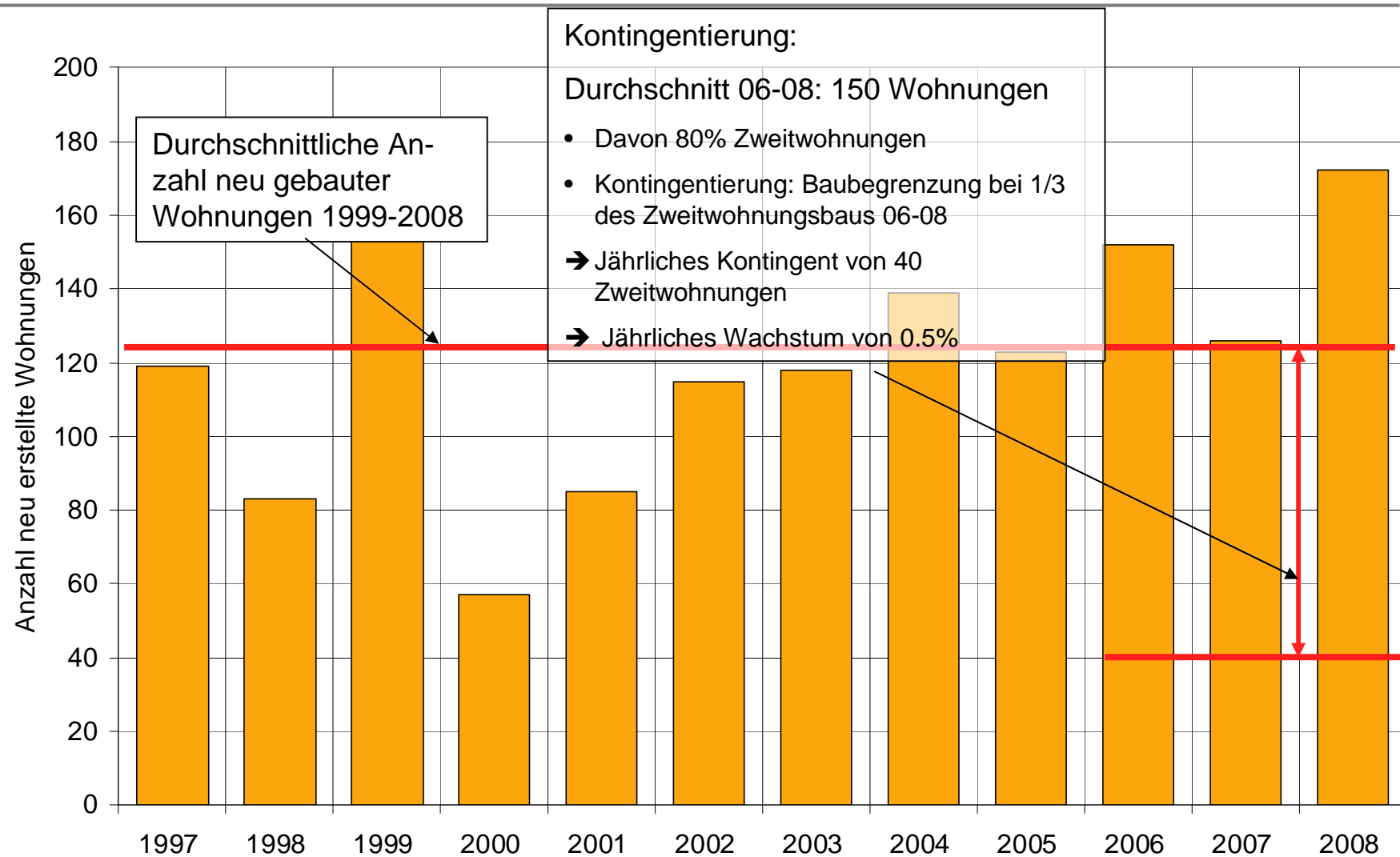
Wohnungsbestand: Flims, Laax, Falera



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

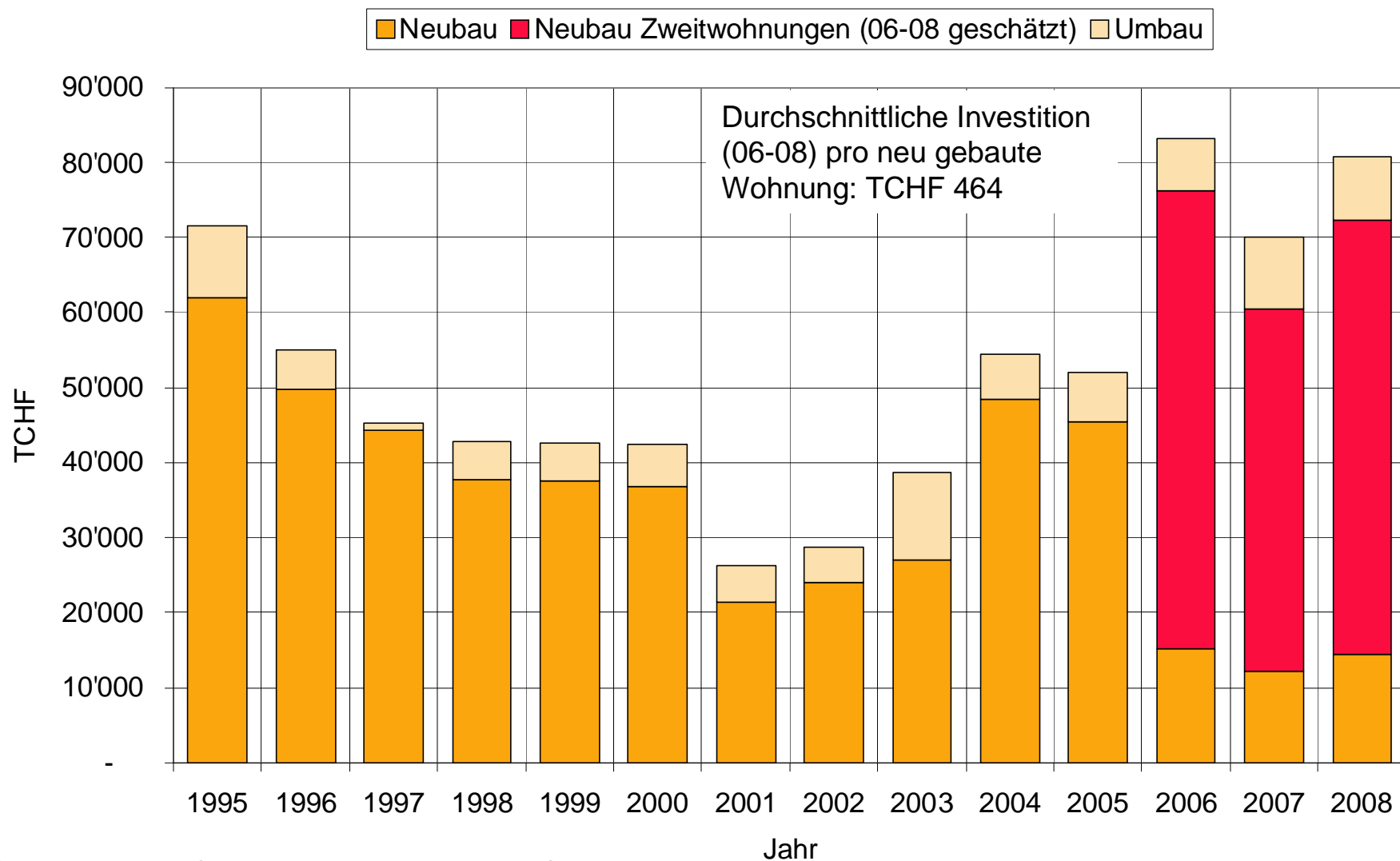
* Werte 2008 auf Basis Bestand 2000 und Anzahl neu gebauter Wohnungen geschätzt

Neu erstellte Wohnungen 1997-2008: Flims, Laax, Falera



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen Wohnen Privat: Flims, Laax, Falera



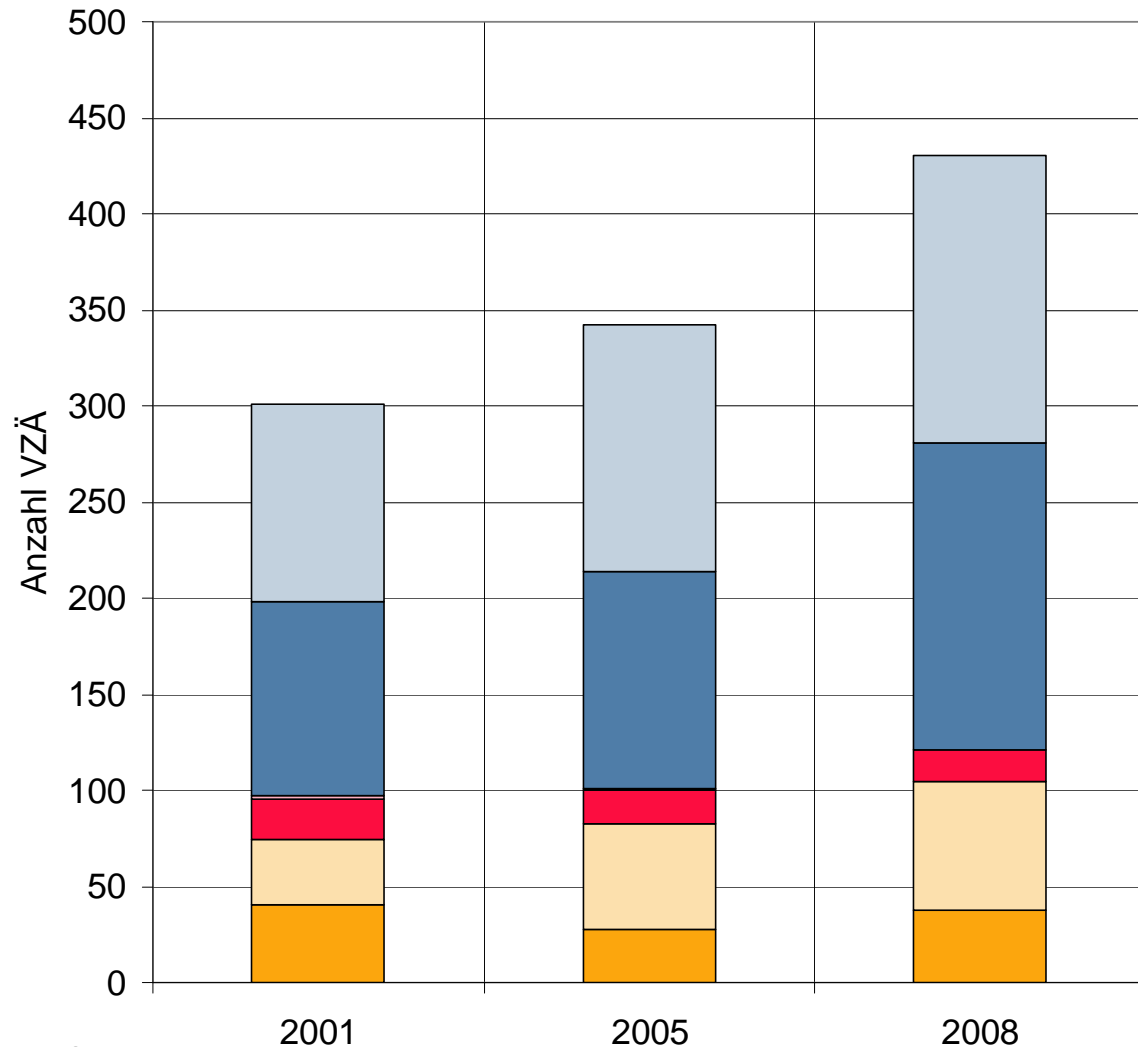
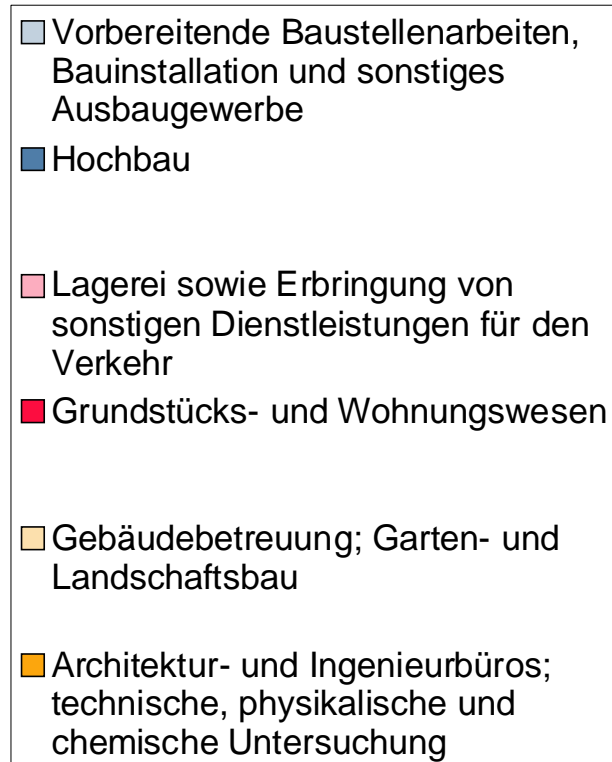
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Annahmen Szenario Kontingentierung

- Kontingentierung der Zweitwohnungen bei Baukontingentsgrenze von jährlich 40 neuen Zweitwohnungen in den Gemeinden Flims, Laax und Falera
- 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



Beschäftigte im Immobilienwesen und der Bauwirtschaft



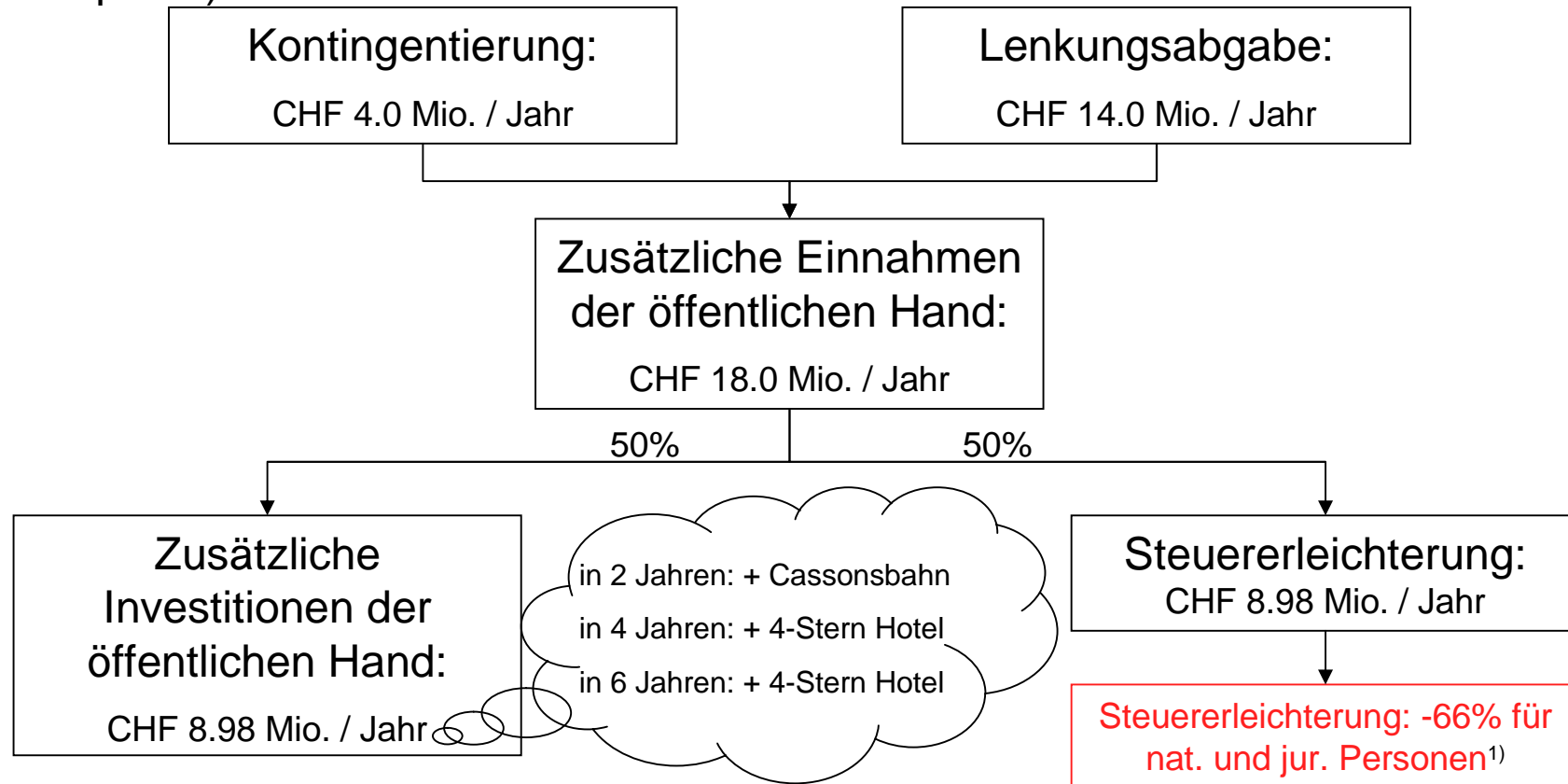
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Kontingentierung der Zweitwohnungen

in Mio. CHF	Flims, Laax, Falera (Durchschnitt 03-08)	Flims, Laax, Falera mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	111 Wohnungen	40 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	86.6	70.1
Investitionen Hochbau	81.6	65.2
Investitionen Private Wohnen	63.1	46.6
- Neubau Zweitwohnungen	43.9	23.9
- Neubau Erstwohnungen	10.9	10.9
- Umbau	8.2	11.7
Anzahl Beschäftigte im Hochbau und vorbereitende Baustellenarbeiten	309 VZÄ	250 VZÄ
Arbeitsplatzverlust	-59 VZÄ	

Skizze Politikdesign

- Kontingentierung: einmalige Abgabe von CHF 1000/m² für Neubau Zweitwohnung (Modell Klosters)
- Lenkungsabgabe: jährliche Abgabe von CHF 2'500/Zweitwohnung (Modell Silvaplana)



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 „Bausektor“.
- Im für Flims, Laax, Falera gezeichneten Szenario **könnten** diese **Verluste** jedoch durch den Bau von zwei 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