



Herausforderung Zweitwohnungen

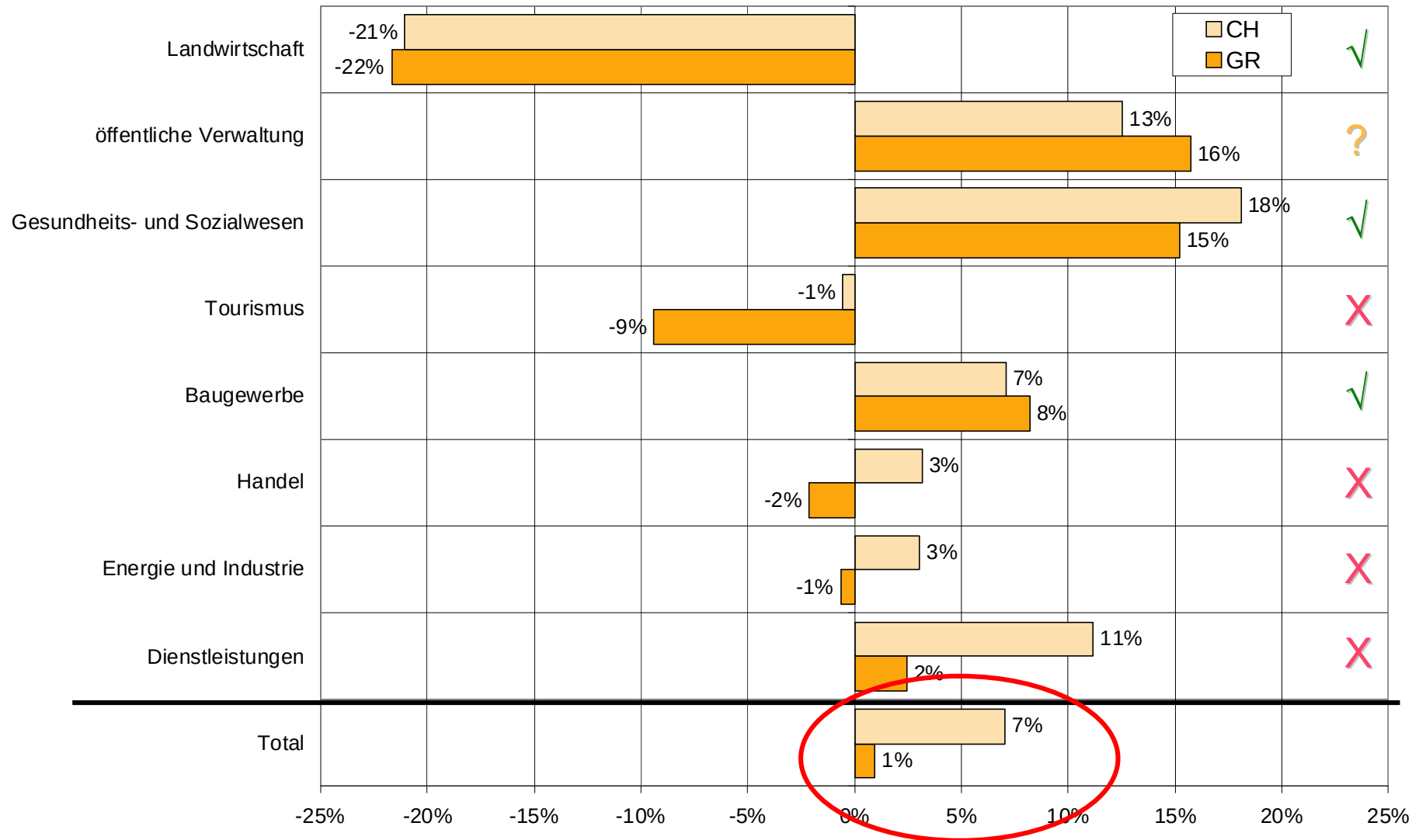
Peder Plaz, Geschäftsführer

Samedan, 9. April 2010

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

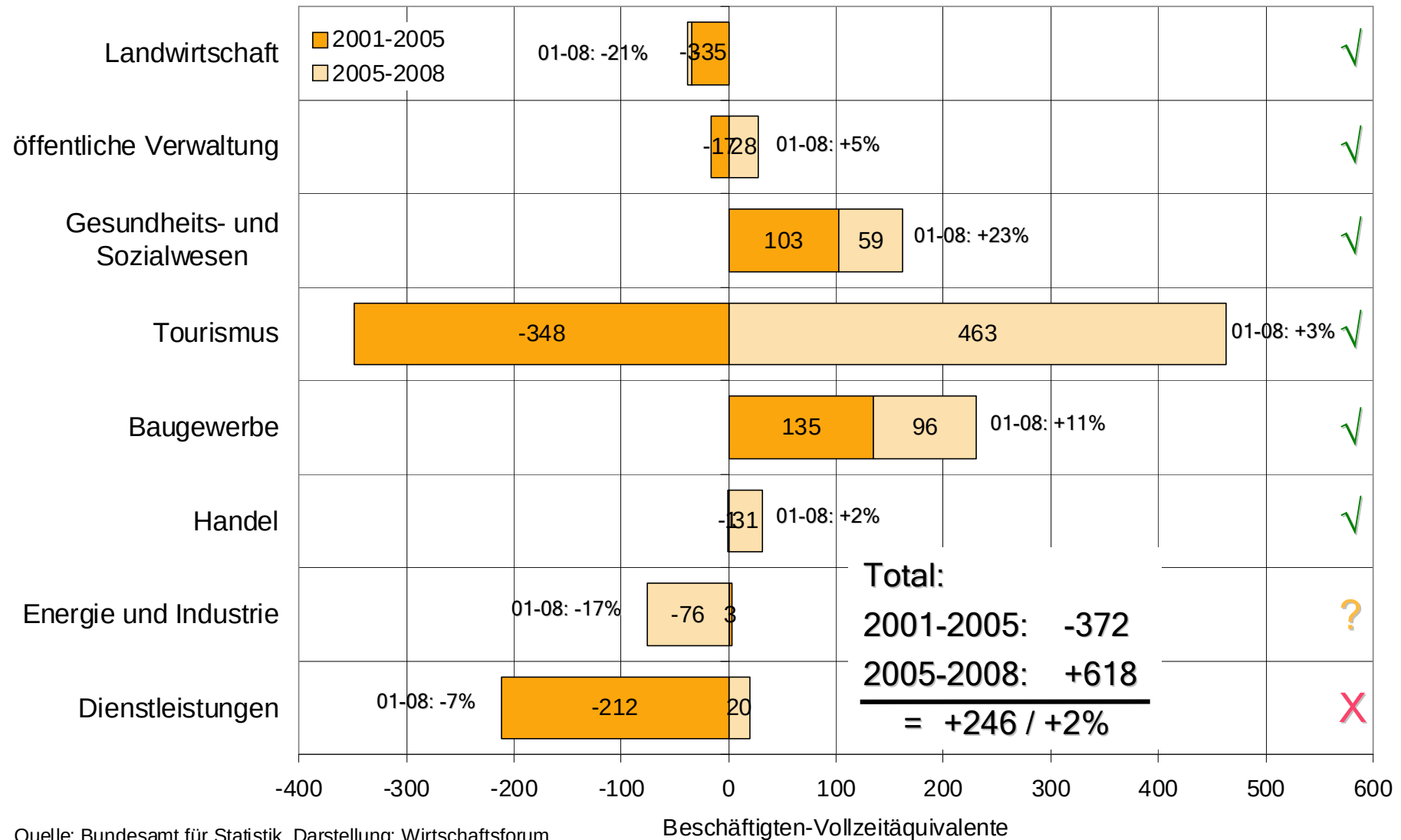
Branchen und regionsübergreifende Trends 2005-2008

	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

Oberengadin: profitiert vom Tourismusboom



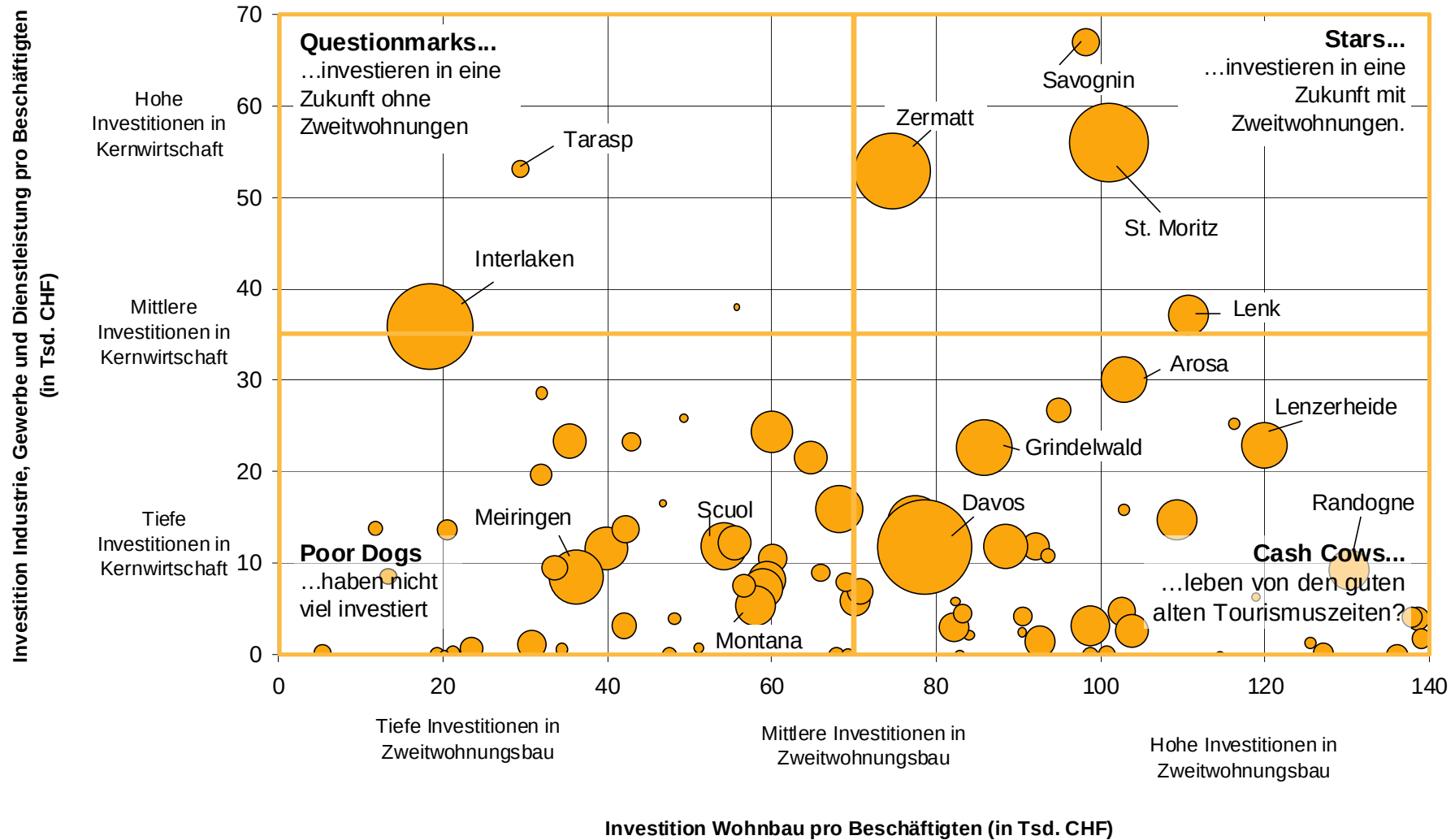
Oberengadin: profitiert vom Tourismusboom

- Die Bevölkerungszahl wächst im Oberengadin fast drei mal schneller als die Beschäftigtenzahl
- Als einzige Bündner Region verzeichnet das Oberengadin 2008 im Vergleich zu 2001 ein Wachstum der Beschäftigtenzahlen im Tourismus
- Die Bauinvestitionen unterliegen im Oberengadin grossen jährlichen Schwankungen. Im Jahr 2008 lagen sie mit CHF 176 Mio. gleich hoch wie 2001.
- Innerhalb der Dienstleistungsbranche sind die Veränderungen grösser als in der Summe: Landverkehr (-40), Interessensvertretungen (-20), Erbringung von Dienstleistungen des Sports (+20), Garten- und Landschaftsbau (+25), Reisebüros (+34)
- Auch innerhalb der Industrie sind grössere Umschichtungen zu sehen: Herstellung von Holz-, Flecht-, Korkwaren (-24), Herstellung von Druckerzeugnissen(-36), Gewinnung von Steinen und Erden (-22), Herstellung von Metallerzeugnissen (+15)



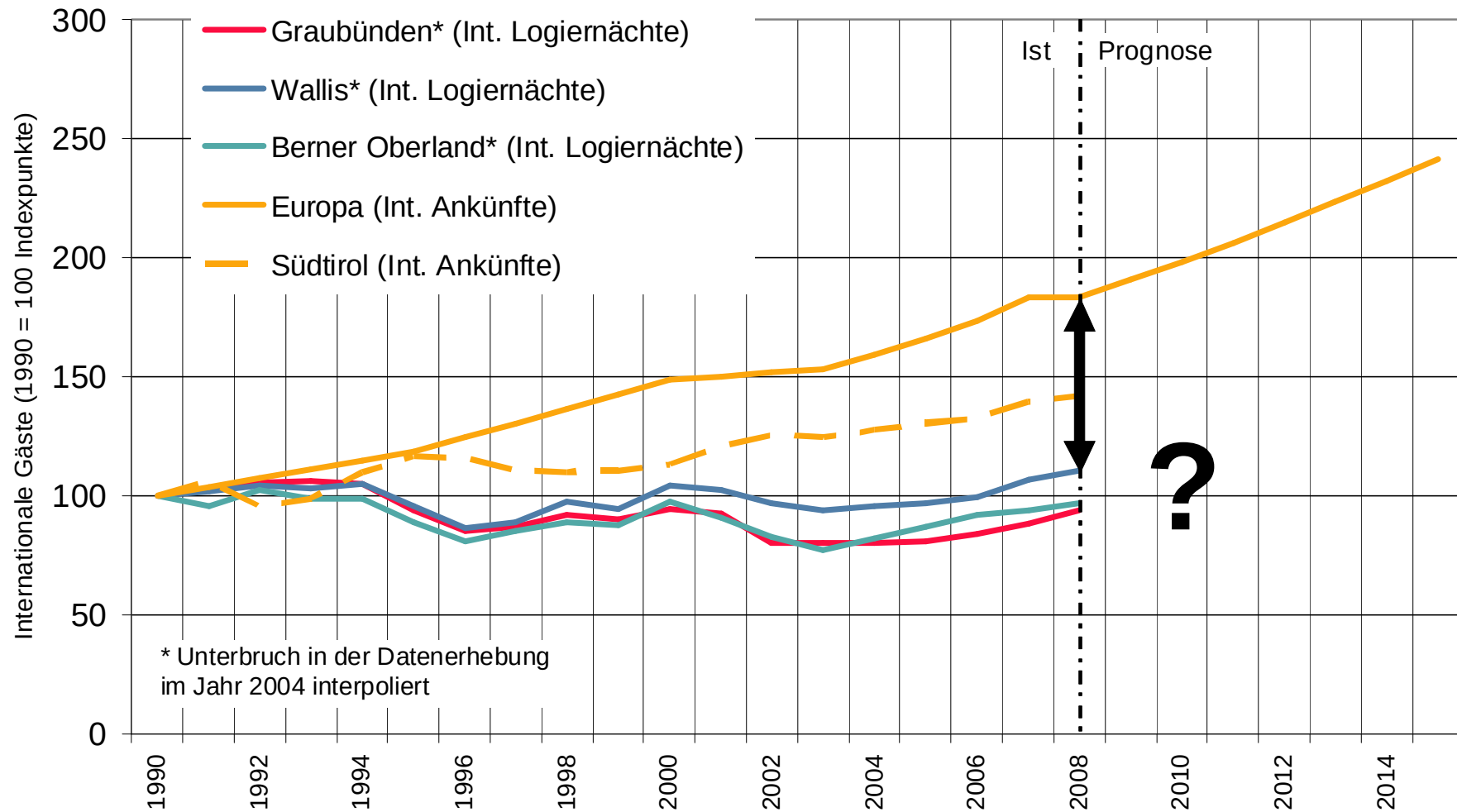
2 Destinationsentwicklung

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



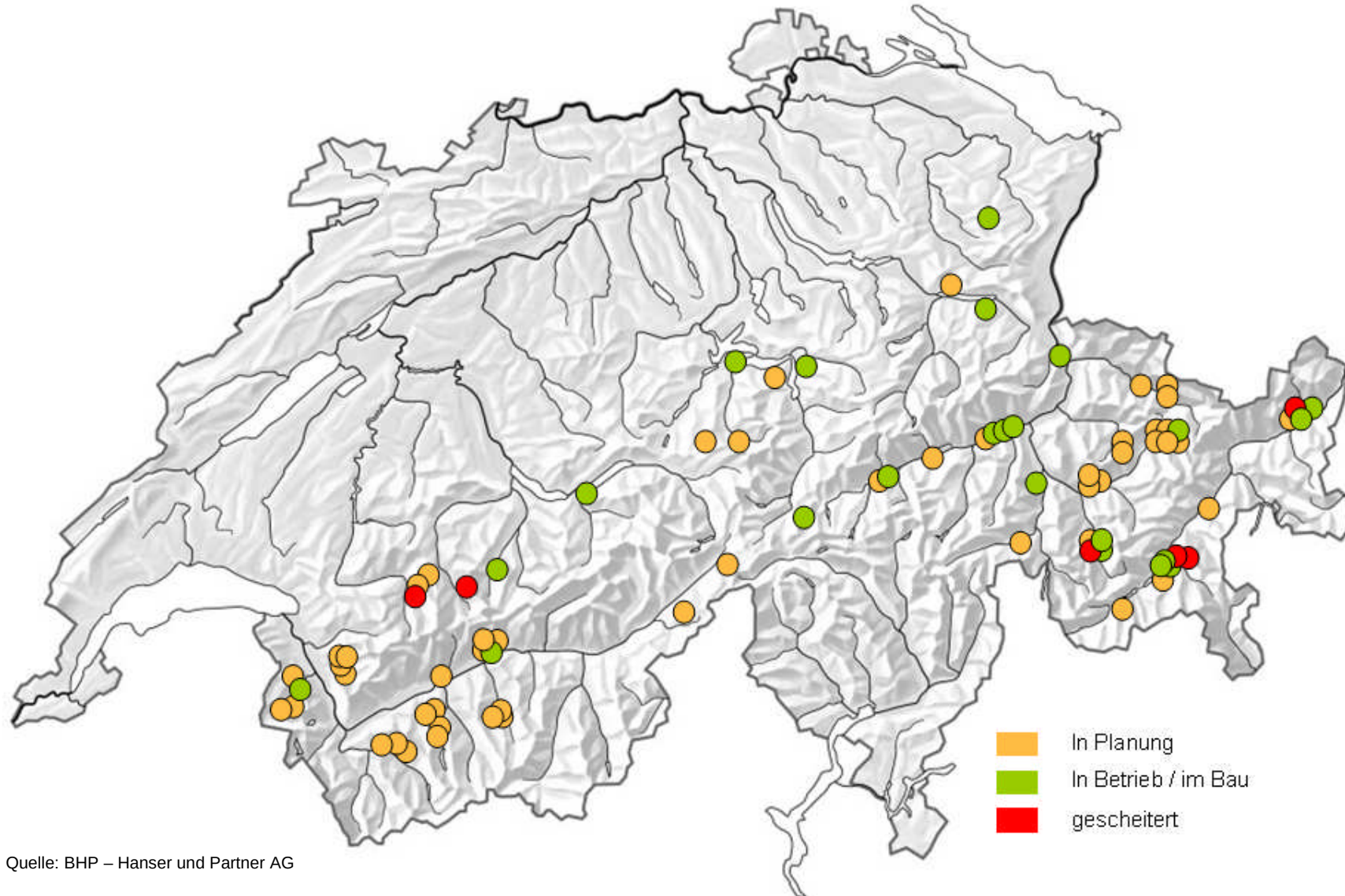
Quelle: Leitfaden „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ (2010) / BFS

Tourismus bleibt ein potenziell attraktiver Wachstumsmarkt



Quelle: BFS, UNWTO

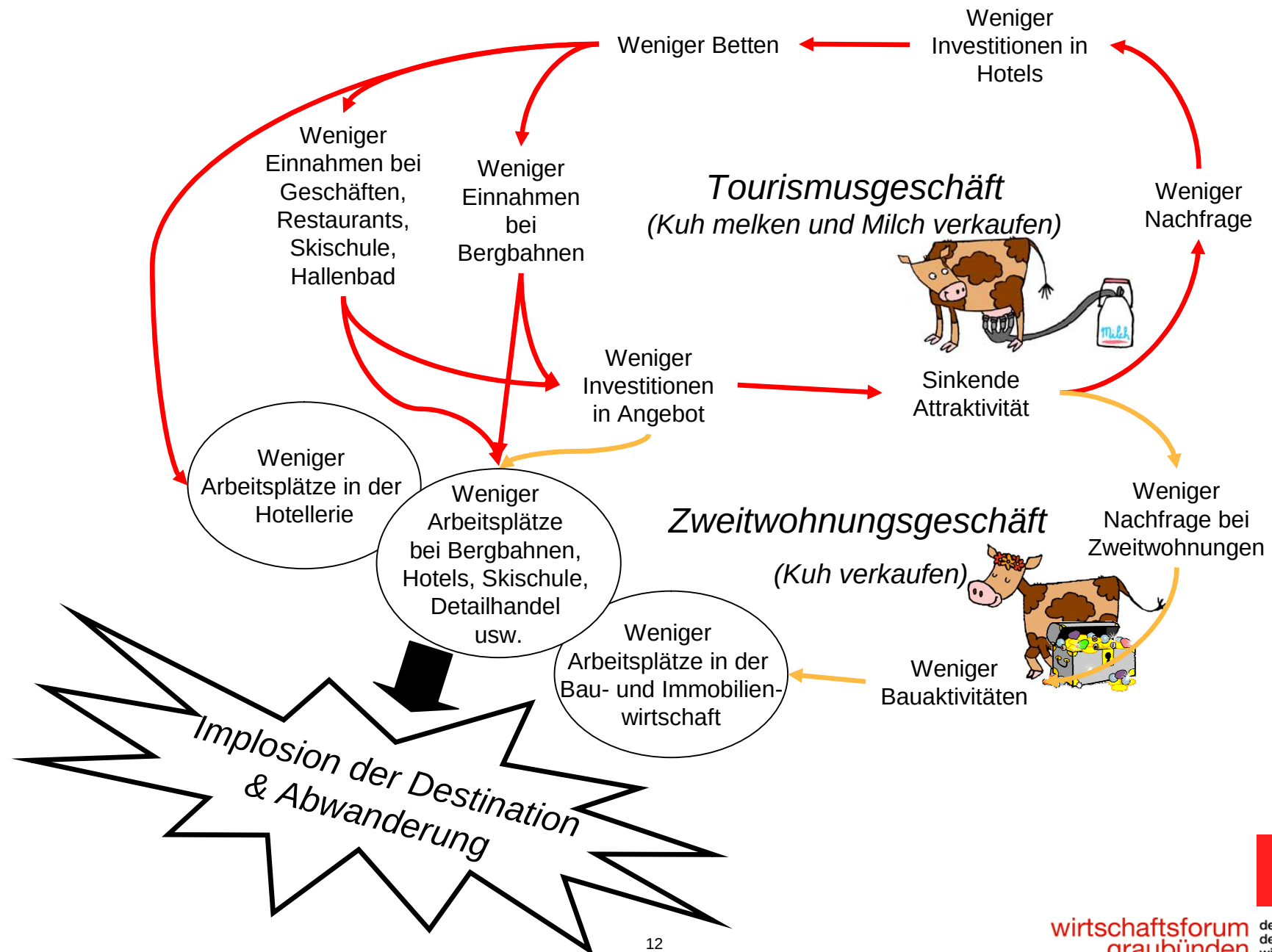
In den Medien angekündigte Tourismusprojekte



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

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

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 Menolfi

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

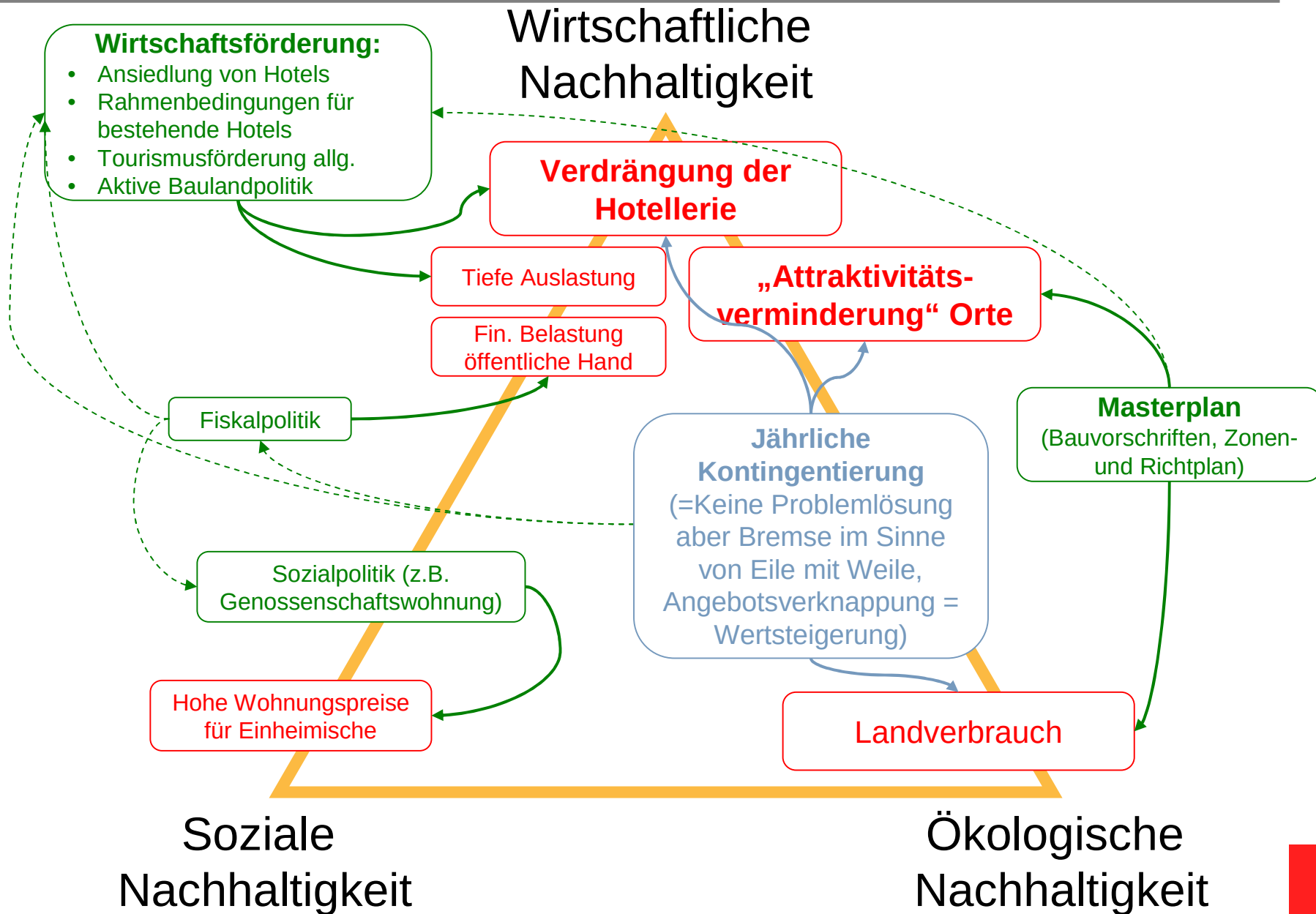
Vitaler Tourismusort als Ziel ...



Vitaler Tourismusort als Ziel ... in intakter Landschaft

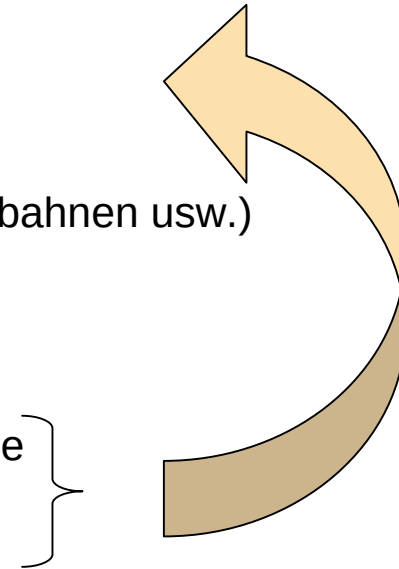


Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



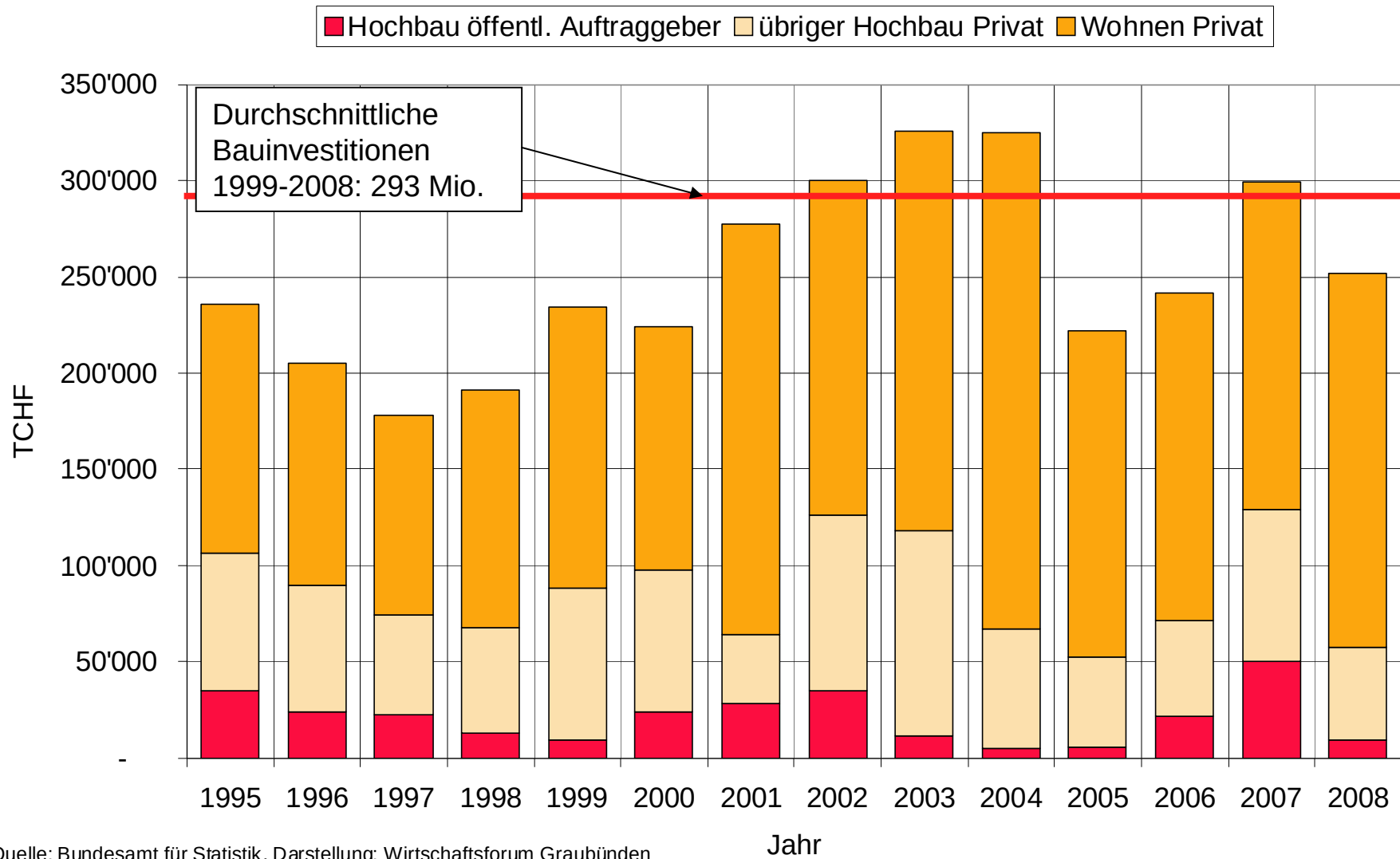
Gezielte Zweitwohnungspolitik

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



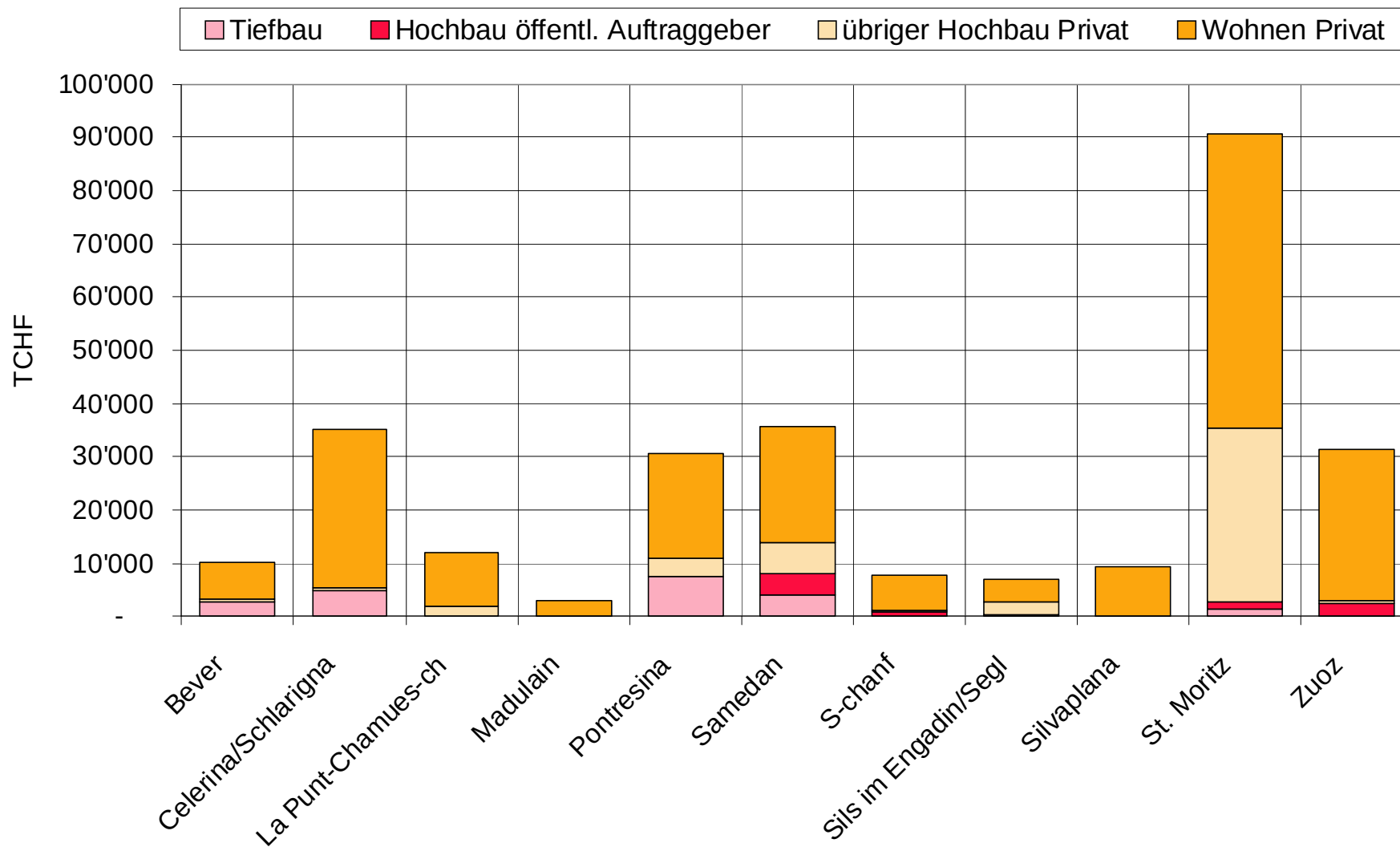
Offene Frage: ⇒ Auswirkungen für Bauwirtschaft?

Bauinvestitionen 1995 – 2008: Oberengadin



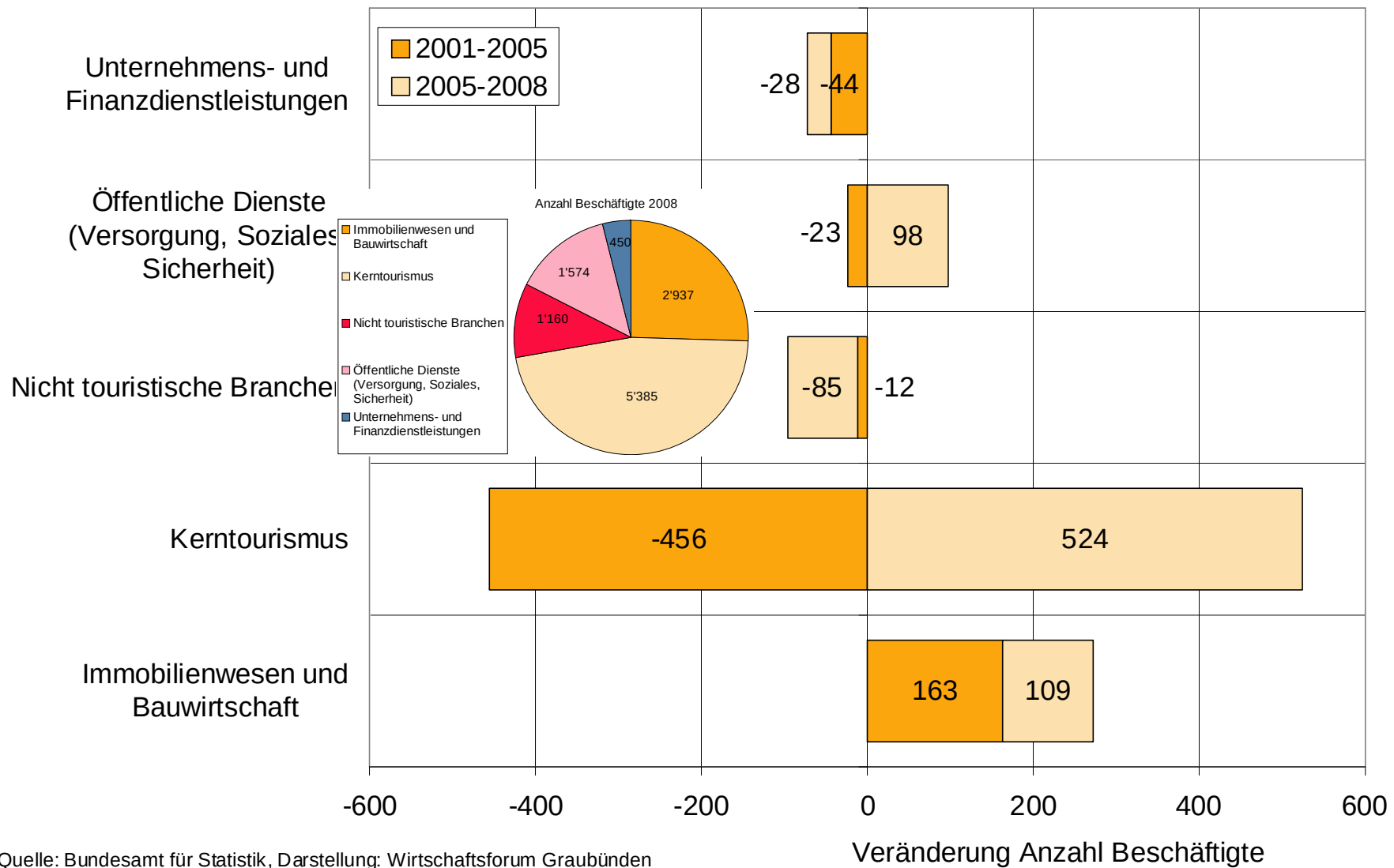
Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen 2008 nach Gemeinden des Kreises Oberengadin

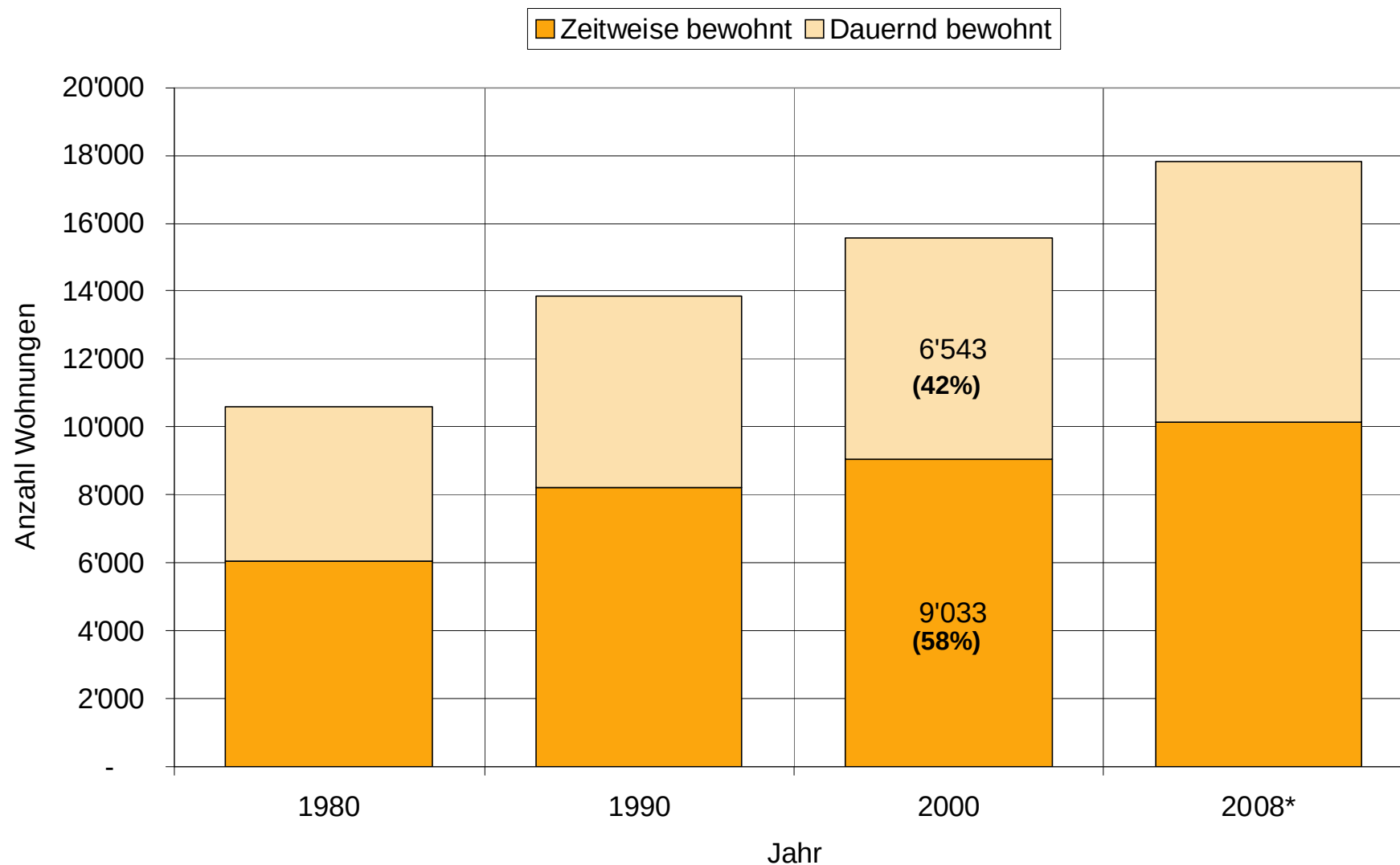


Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Beschäftigte nach Branchen: Oberengadin



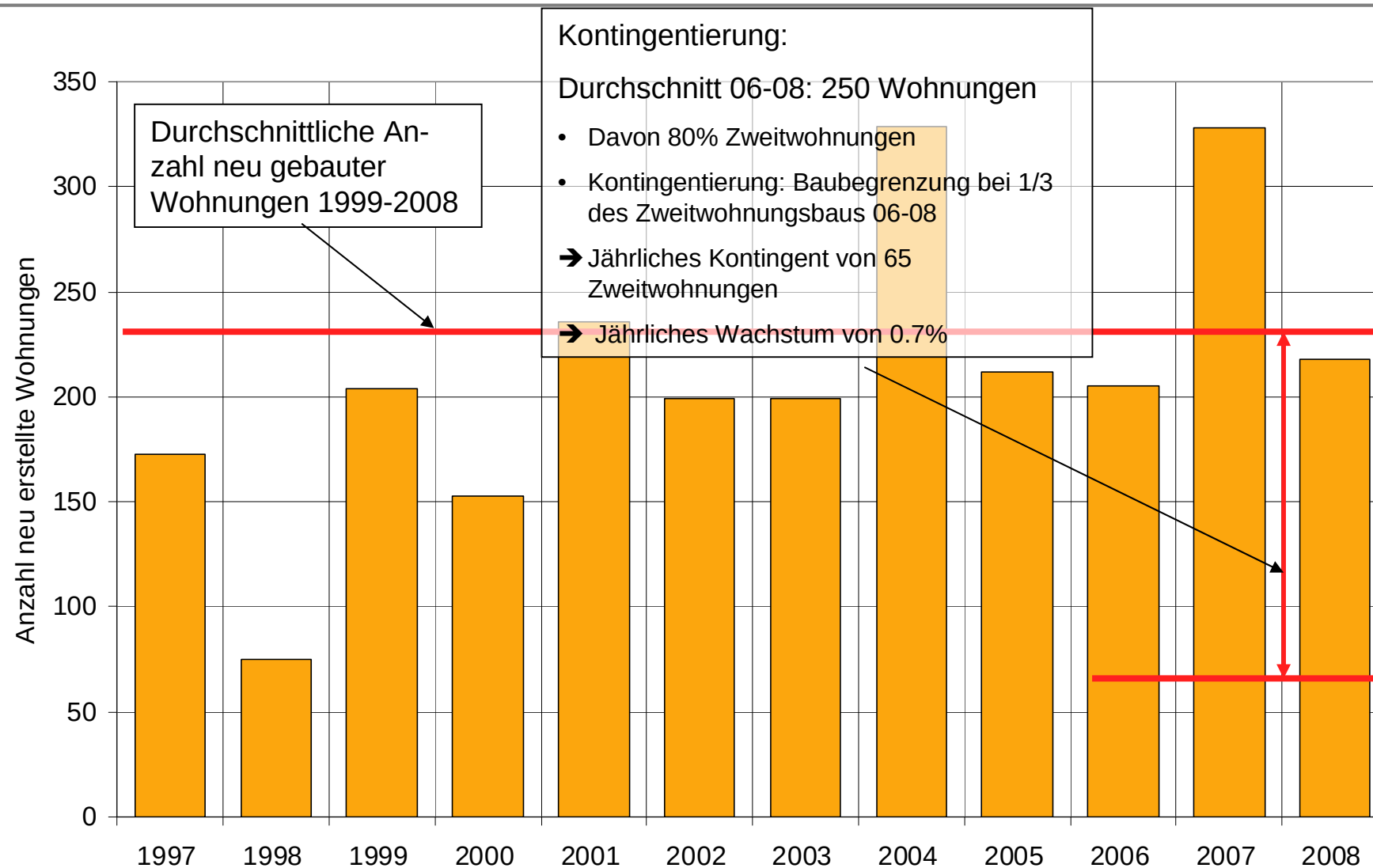
Wohnungsbestand: Kreis Oberengadin



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

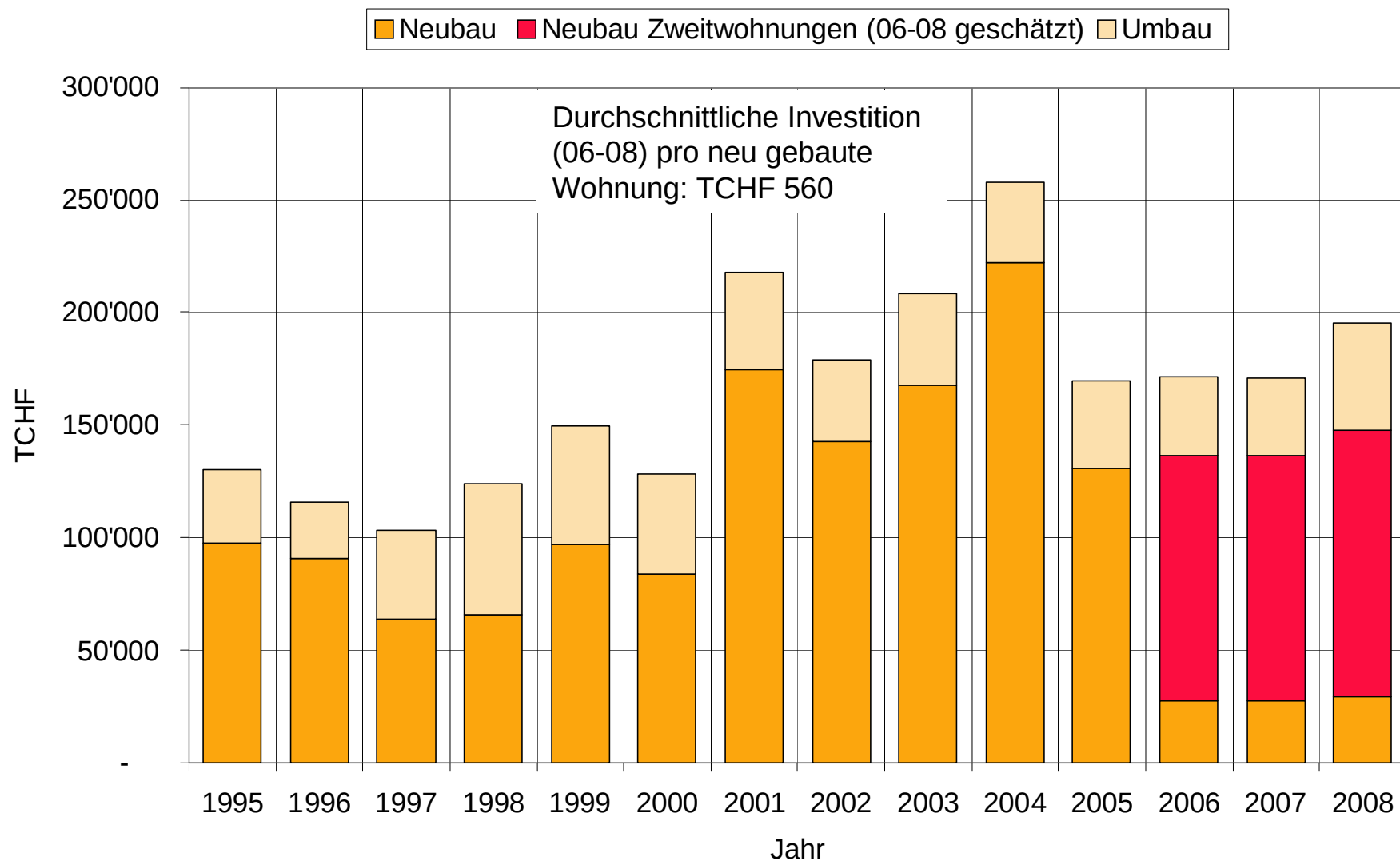
* Werte 2008 auf Basis Bestand 2000 und Anzahl neu gebauter Wohnungen geschätzt

Neu erstellte Wohnungen 1997-2008: Kreis Oberengadin



Quelle: Bundesamt für Statistik, Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

Bauinvestitionen Wohnen Privat: Kreis Oberengadin



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

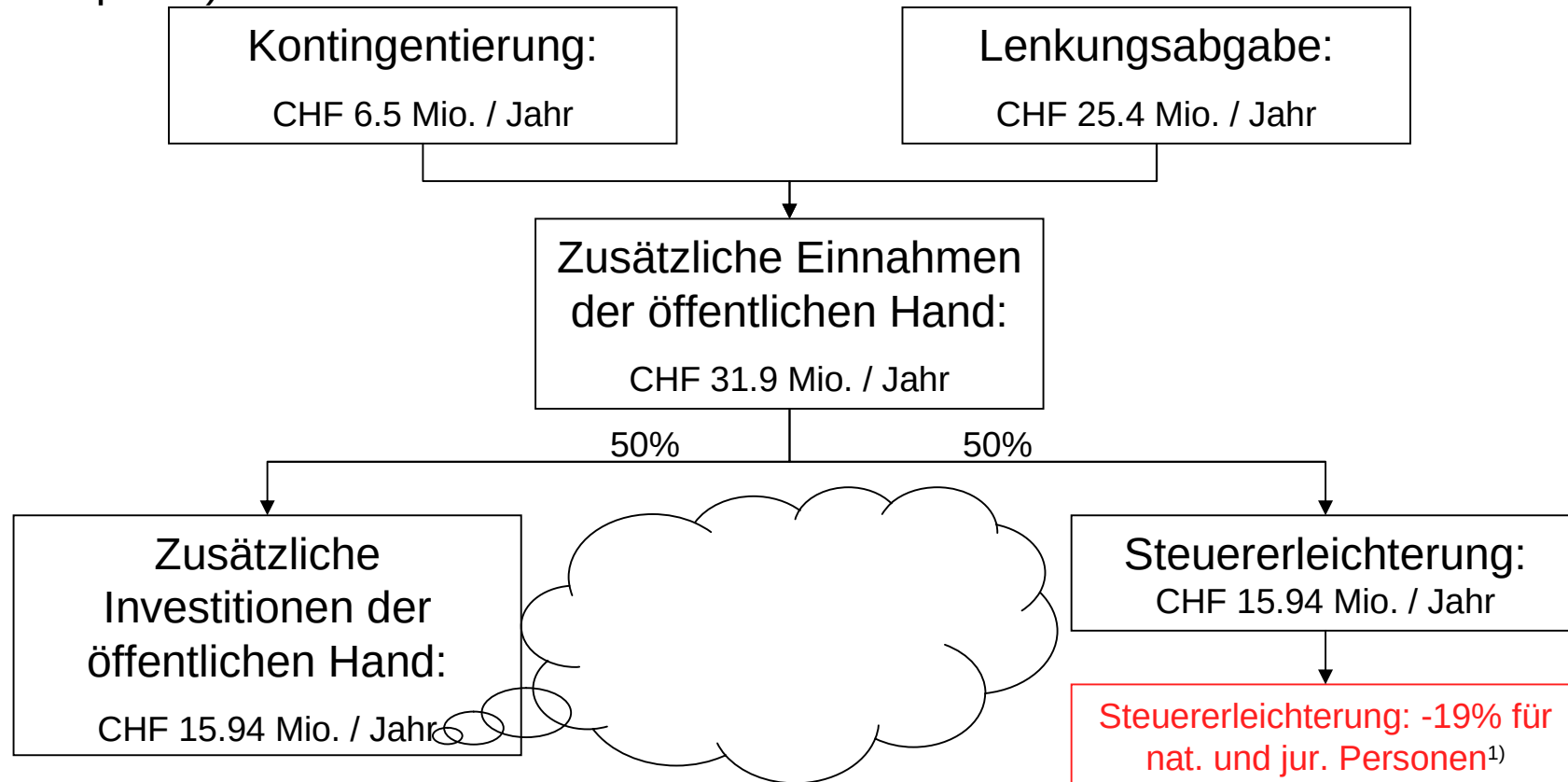


Kontingentierung der Zweitwohnungen

in Mio. CHF	Oberengadin (Durchschnitt 03-08)	Oberengadin mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	250 Wohnungen	65 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	298.8	234.8
Investitionen Hochbau	277.6	213.7
Investitionen Private Wohnen	194.8	130.9
- Neubau Zweitwohnungen	125.5	54.0
- Neubau Erstwohnungen	31.4	31.4
- Umbau	38.8	45.5
Anzahl Beschäftigte im Hochbau und vorbereitende Baustellenarbeiten	2'937 VZÄ	2'309 VZÄ
Arbeitsplatzverlust	-628 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

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

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

www.wirtschaftsforum-gr.ch