



Baunachfrage in Graubünden – Trends und Treiber

Referat anlässlich der Verwaltungsratssitzung der Catram AG
vom 22. September 2010 in Vättis

Peder Plaz, Geschäftsführer

Vättis, 22. September 2010

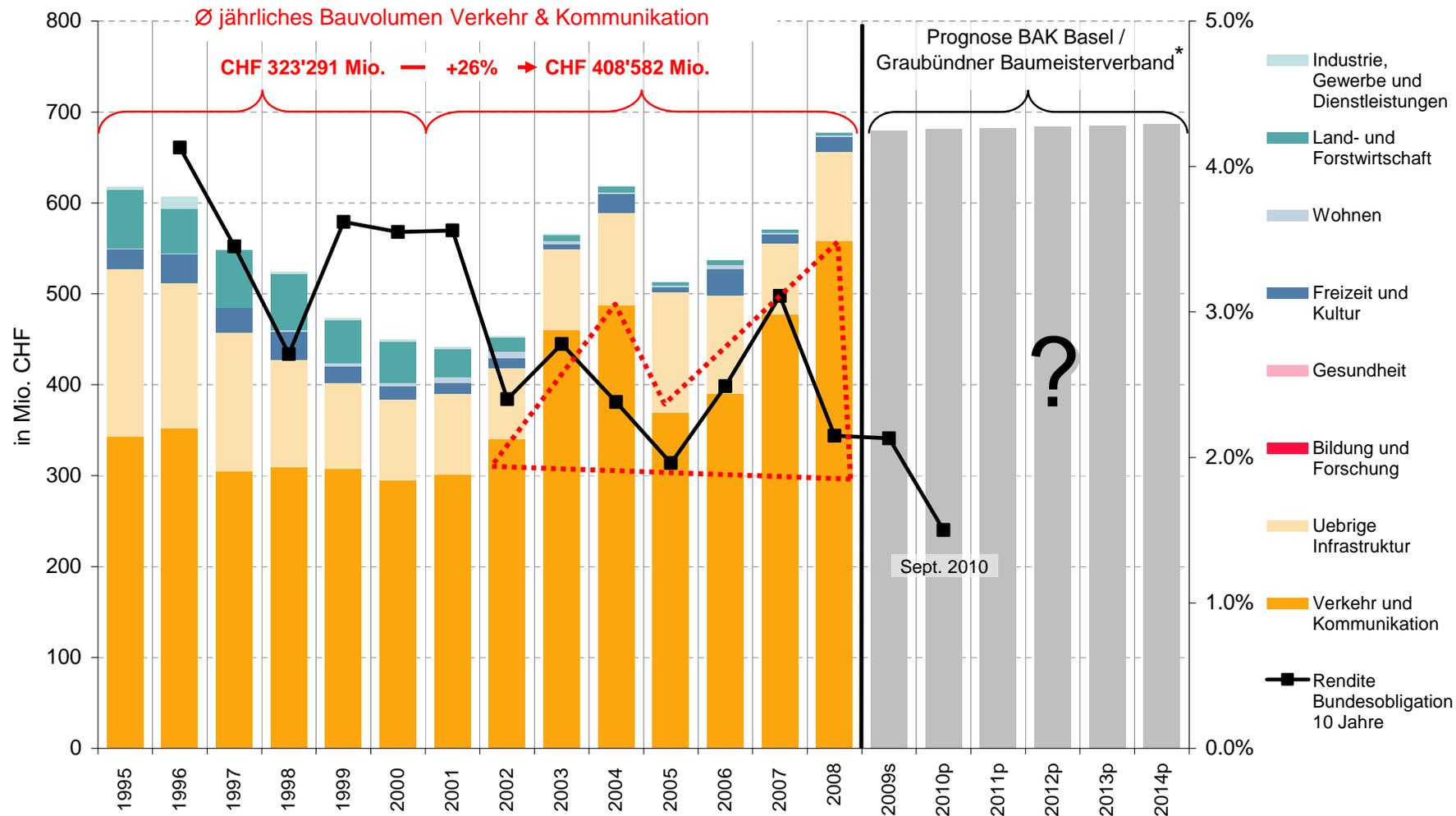
-
- 1 Wo stehen wir?
 - 2 Was Kommt auf uns zu – kurzfristig?
 - 3 Was kommt auf uns zu – längerfristig?
 - 4 Fazit

1 Wo stehen wir?

1.1 Entwicklung Bauinvestitionen (I)

- Das durchschnittliche Investitionsvolumen der 00er Jahre war rund 26% höher als in den 90er Jahren

Entwicklung Bauinvestitionen Tiefbau Kanton Graubünden 1995-2014



*Ohne Tiefbau-Grossprojekte (z.B. NEAT)

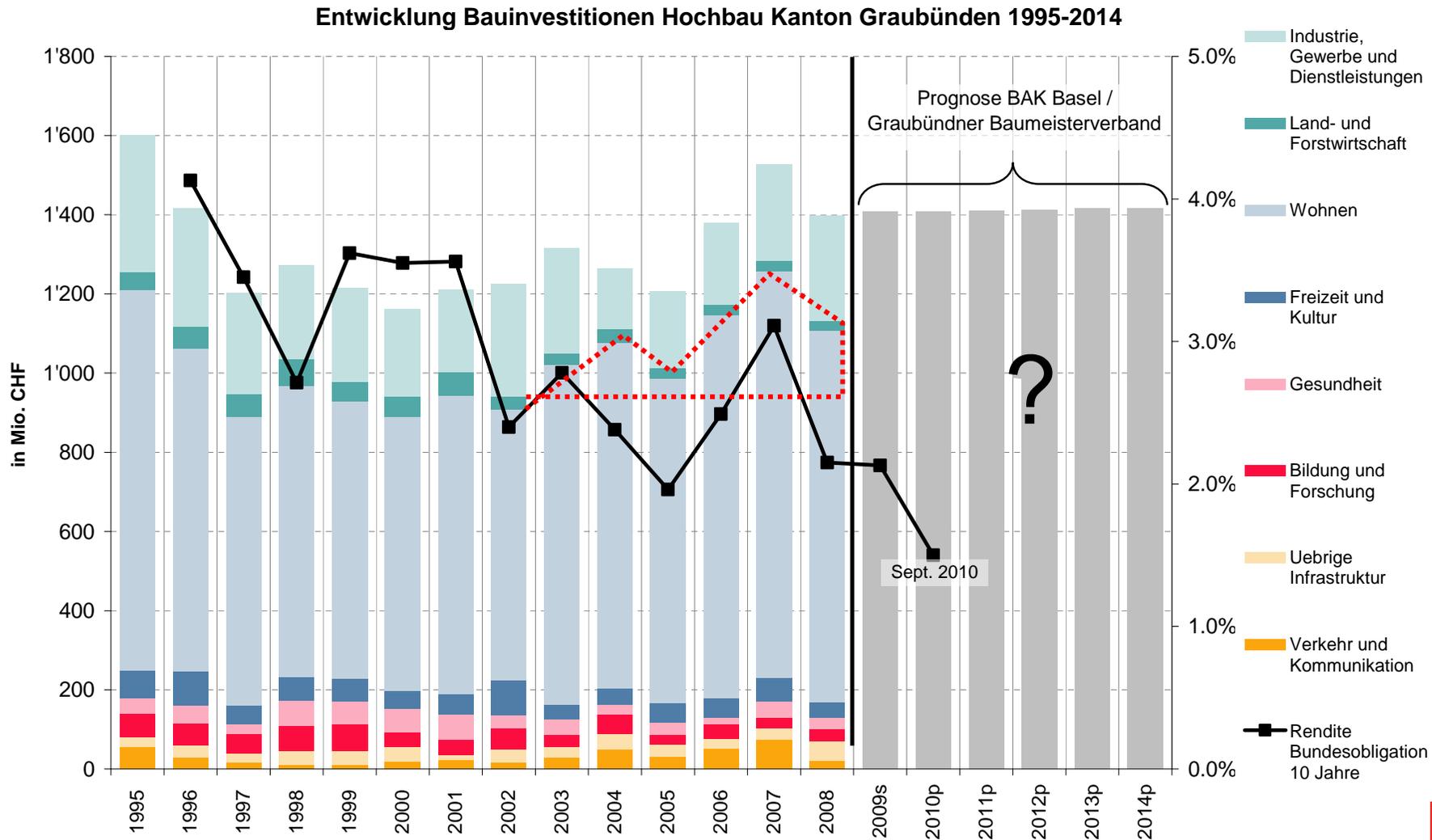
S: Schätzung; P: Prognose

Quelle: BFS, BAK Basel, Graubündner Baumeisterverband

Korrelation Bauinvestitionen/Rendite Bundesobligation 10 Jahre: -0.26

1.1 Entwicklung Bauinvestitionen (II)

- Der Grossteil der Investitionen im Hochbau fließen der Wohnungsbau (67%) und in Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen (19%)



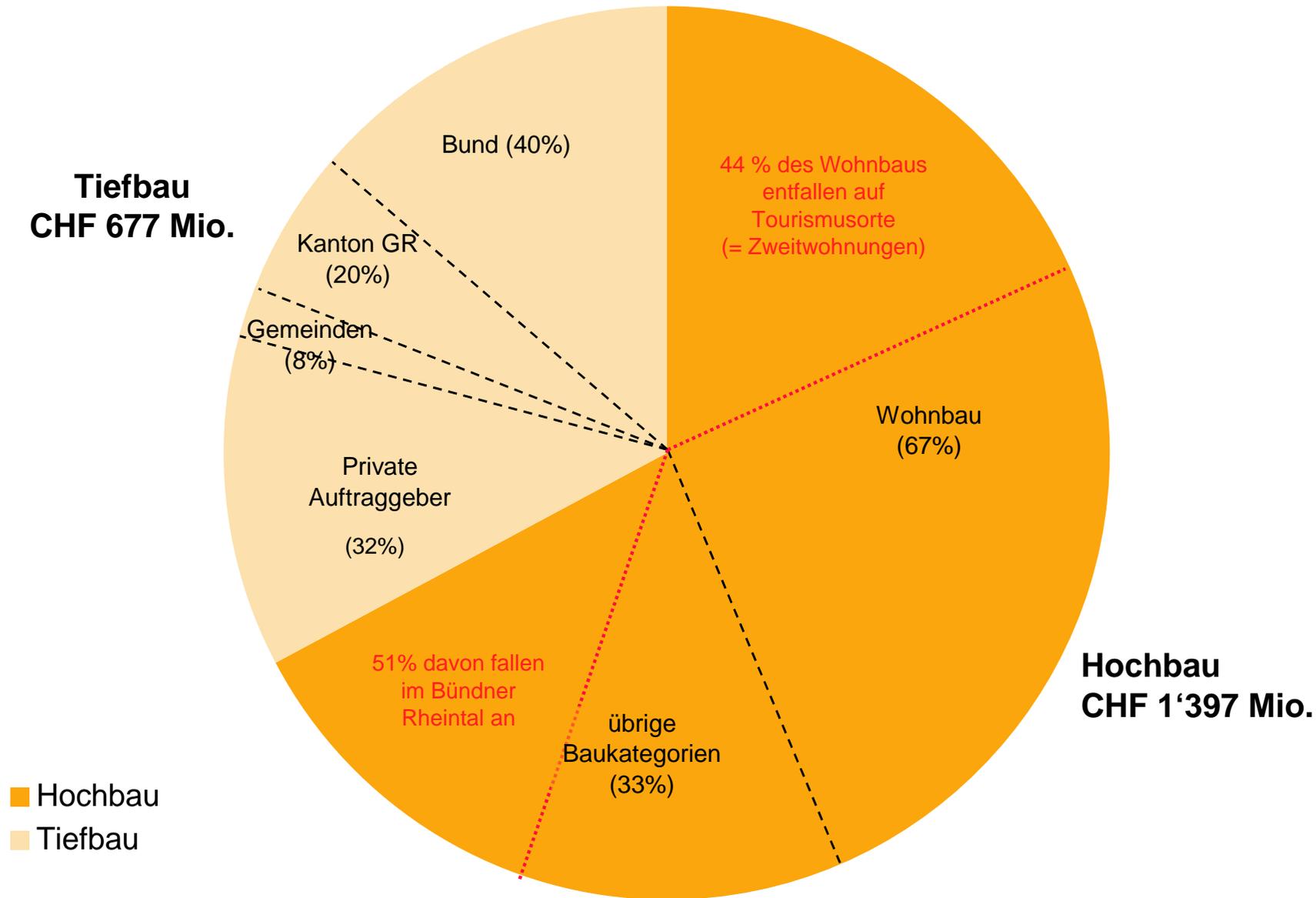
S: Schätzung; P: Prognose

Quelle: BFS, BAK Basel, Graubündner Baumeisterverband

Korrelation Bauinvestitionen/Rendite Bundesobligation 10 Jahre: -0.03

1.1 Entwicklung Bauinvestitionen (III)

Zusammensetzung Bauinvestitionen Kanton Graubünden 2008

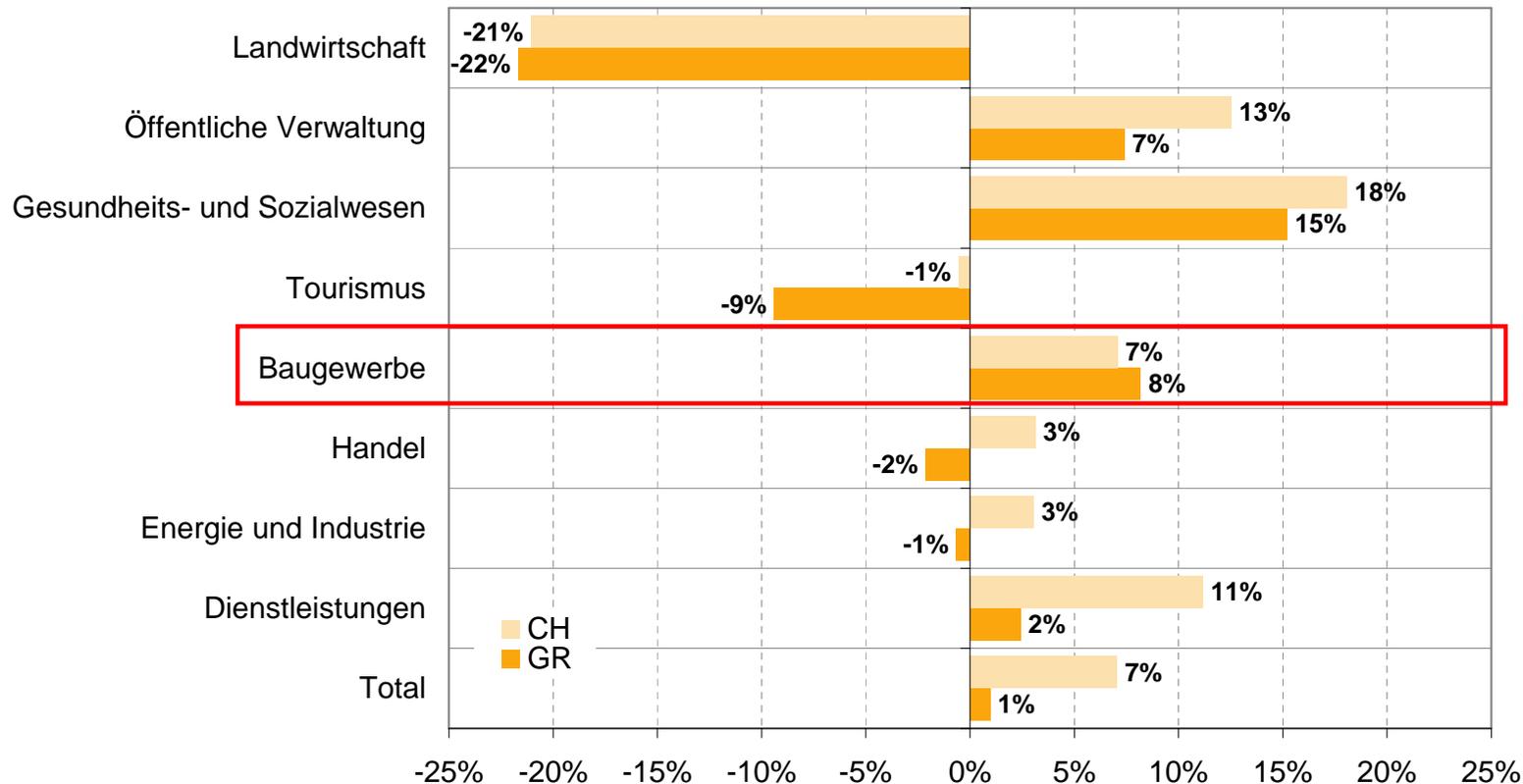


Quelle: BFS

1.2 Entwicklung Beschäftigte (I)

- Die Beschäftigten im Bündner Baugewerbe haben zwischen 2001 und 2008 im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich zugenommen.
- Die Anzahl Beschäftigter im Tiefbau ist zwischen 2001 und 2008 um 8% zurückgegangen. Überdurchschnittliche Zuwachse sind dagegen bei den Bauinstallationen (+15%) sowie dem Hochbau (+3%) auszumachen.

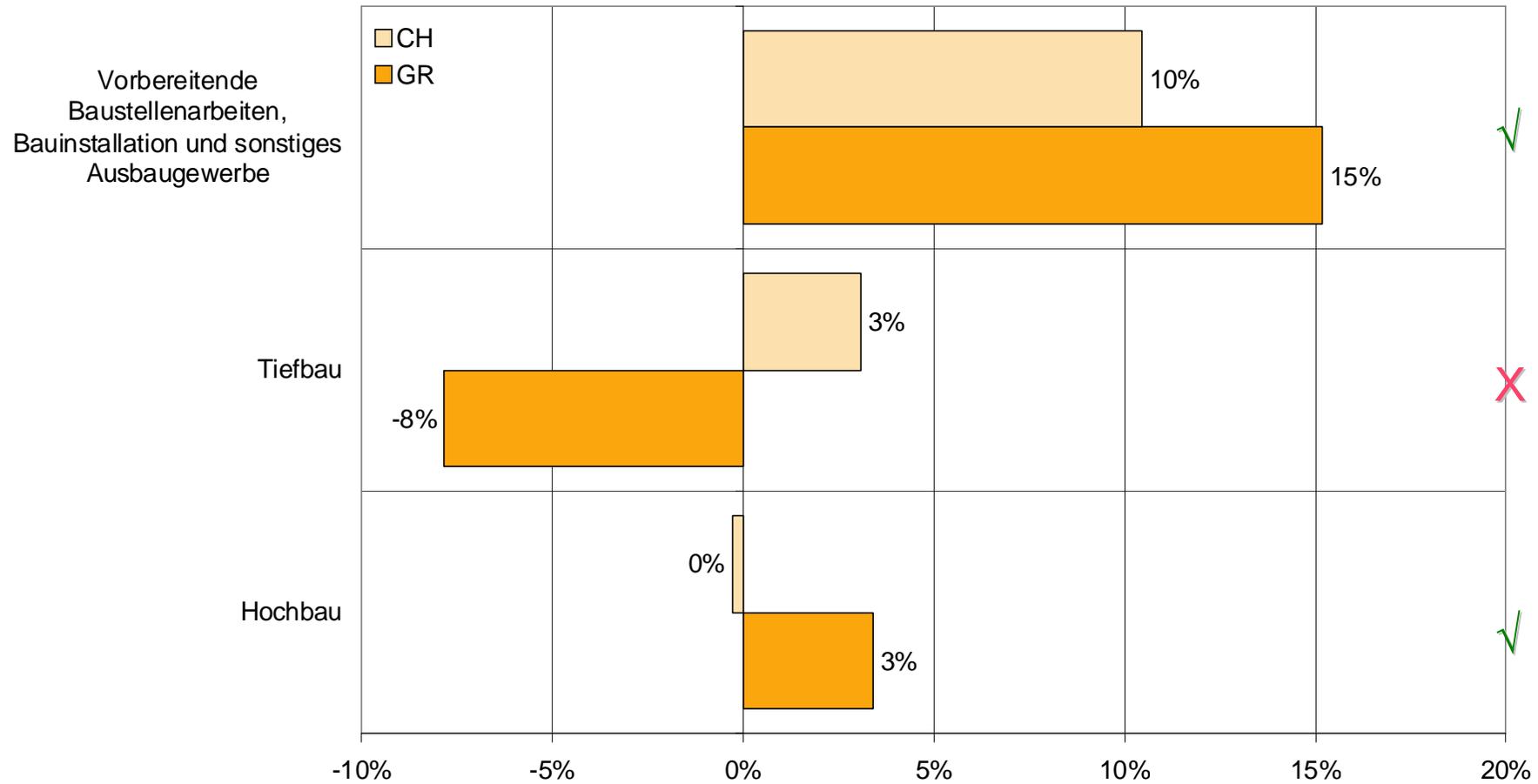
Veränderung Beschäftigte nach Branchen 2001-2008



Quelle: BFS

1.2 Entwicklung Beschäftigte (II)

Veränderung Beschäftigte im Baugewerbe 2001-2008

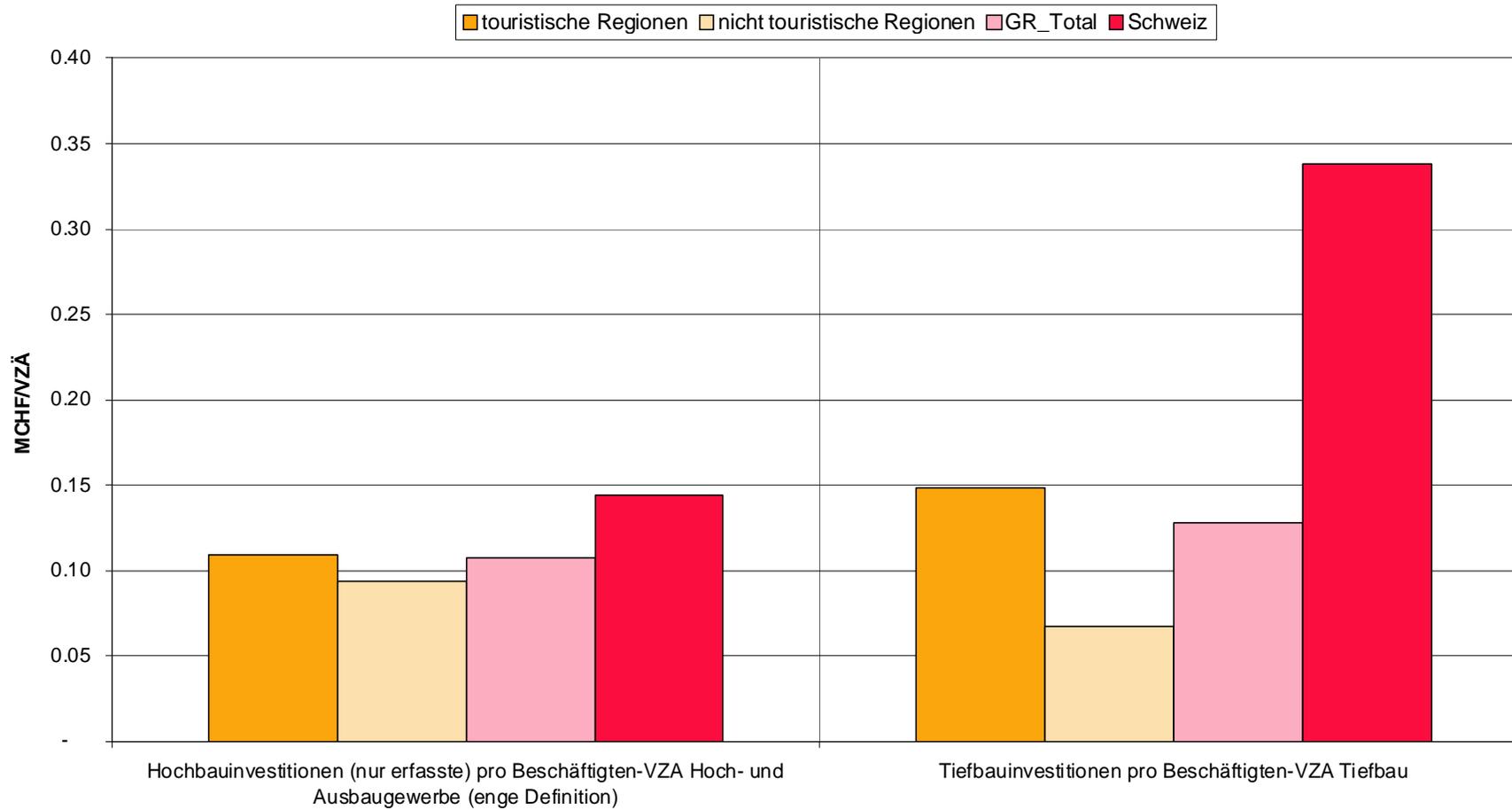


Quelle: BFS



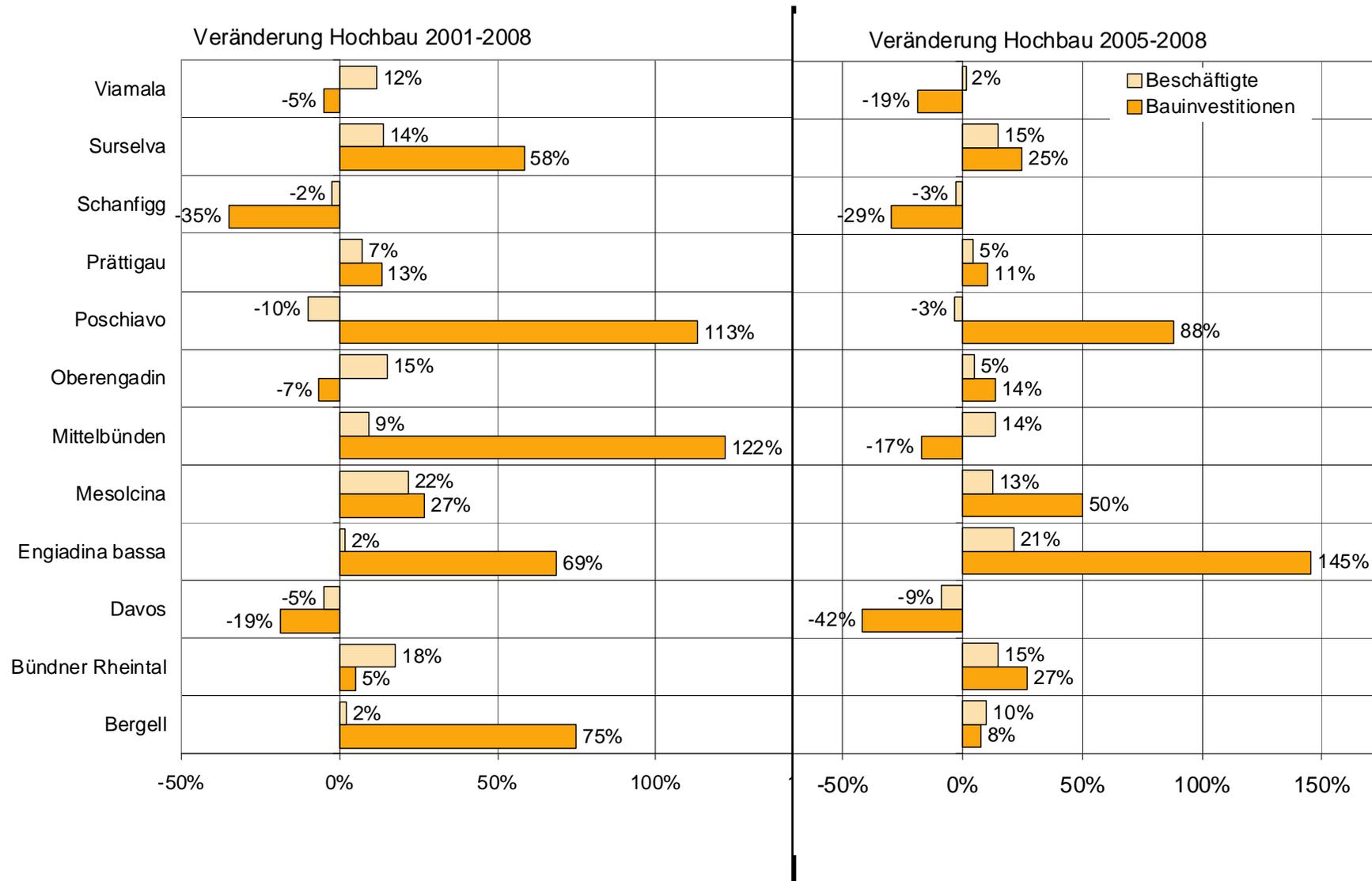
1.3 Bauinvestitionen pro Beschäftigten (I)

Bauinvestitionen pro Beschäftigten 2008



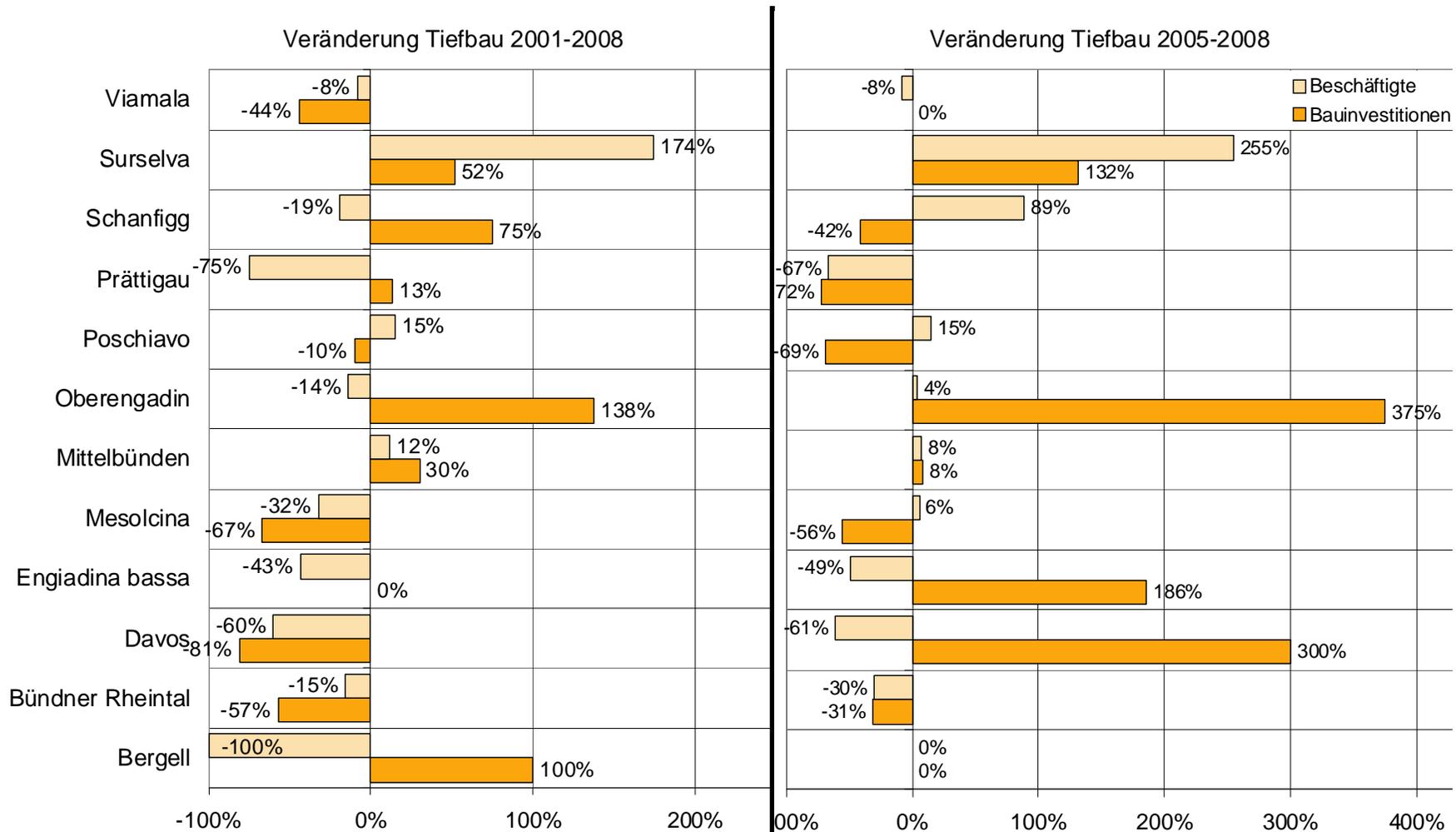
Quelle: BFS

1.3 Bauinvestitionen pro Beschäftigten (II)



Quelle: BFS

1.3 Bauinvestitionen pro Beschäftigter (III)



Quelle: BFS

1.4 Fazit

- Das Gesamtbauvolumen hat zwischen 2000 und 2008 um knapp 30% zugenommen, sowohl der Tiefbau als auch der Hochbau haben sich positiv entwickelt.
- Die Anzahl Beschäftigten in der Bauwirtschaft hat – im Vergleich zu anderen Branchen - überdurchschnittlich zugenommen

Gute Entwicklung der Bauwirtschaft in Graubünden bei gleichzeitig schwacher Entwicklung der Exportwirtschaft.



2 Was kommt auf uns zu – kurzfristig?



2.1 Prognosen - Konjunktur und Zinsen (I)

Konjunkturprognosen

- Die Konjunkturforschungsstelle der ETH (KOF) und das Seco erwarten bis Ende 2011 eine langsam fortschreitende Erholung der **Schweizer Wirtschaft**

Reales BIP-Wachstum	
2010	2011
+2.3%	+1.7%

Quelle: KOF

- Es wird erwartet, dass die **Bündner Wirtschaft** sich analog der Schweiz fortsetzt, angetrieben insbesondere von der Industrie.

Trend BIP-Wachstum Graubünden 2010-14
+1%

Quelle: BAK Basel

Zinsprognosen

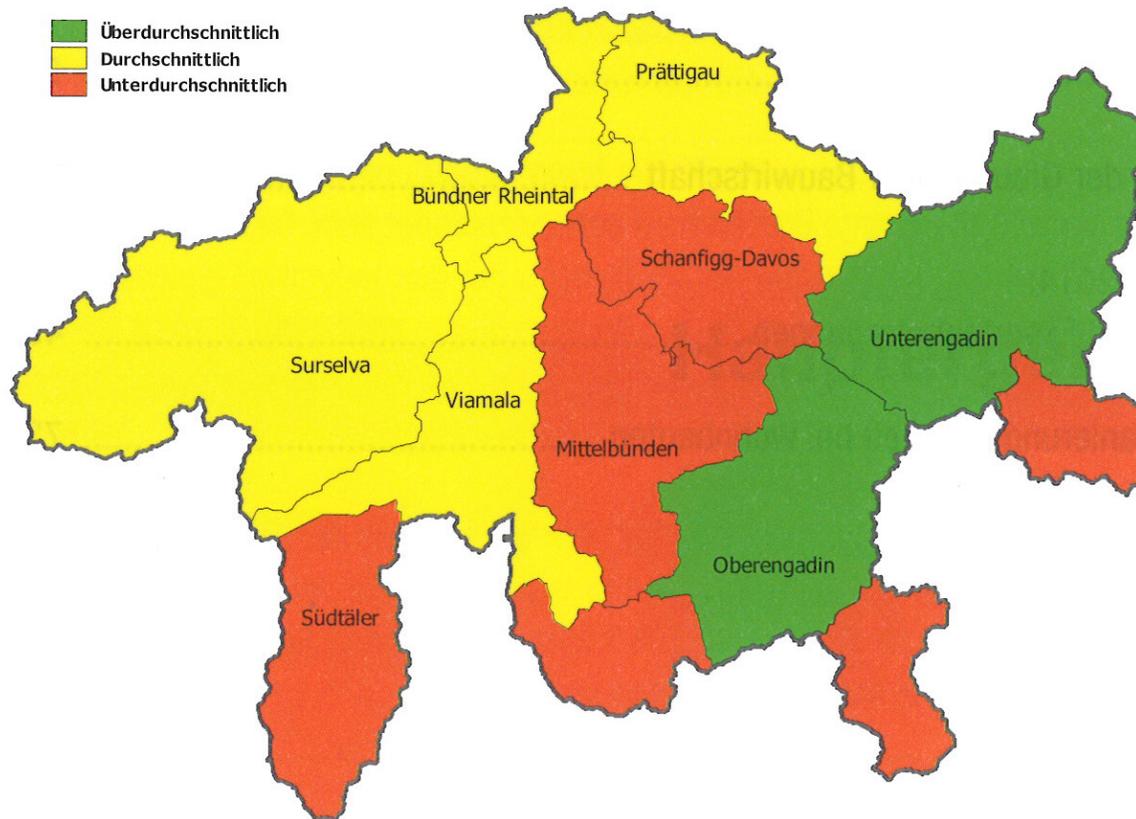
- Experten gehen mittelfristig von einem ansteigenden Zinsniveau aus

Ø Zins Bundesobligation Eidgenossenschaft 10 Jahre			
2009	Sept 2010	2010	2011
2.13%	1.51%	1.5-1.9%	2-2.2%

Quelle: KOF, Seco

2.1 Prognosen - Bauwirtschaft (II)

- Prognose reale Bauaufwendungen 2010-2014 ohne Grossprojekte



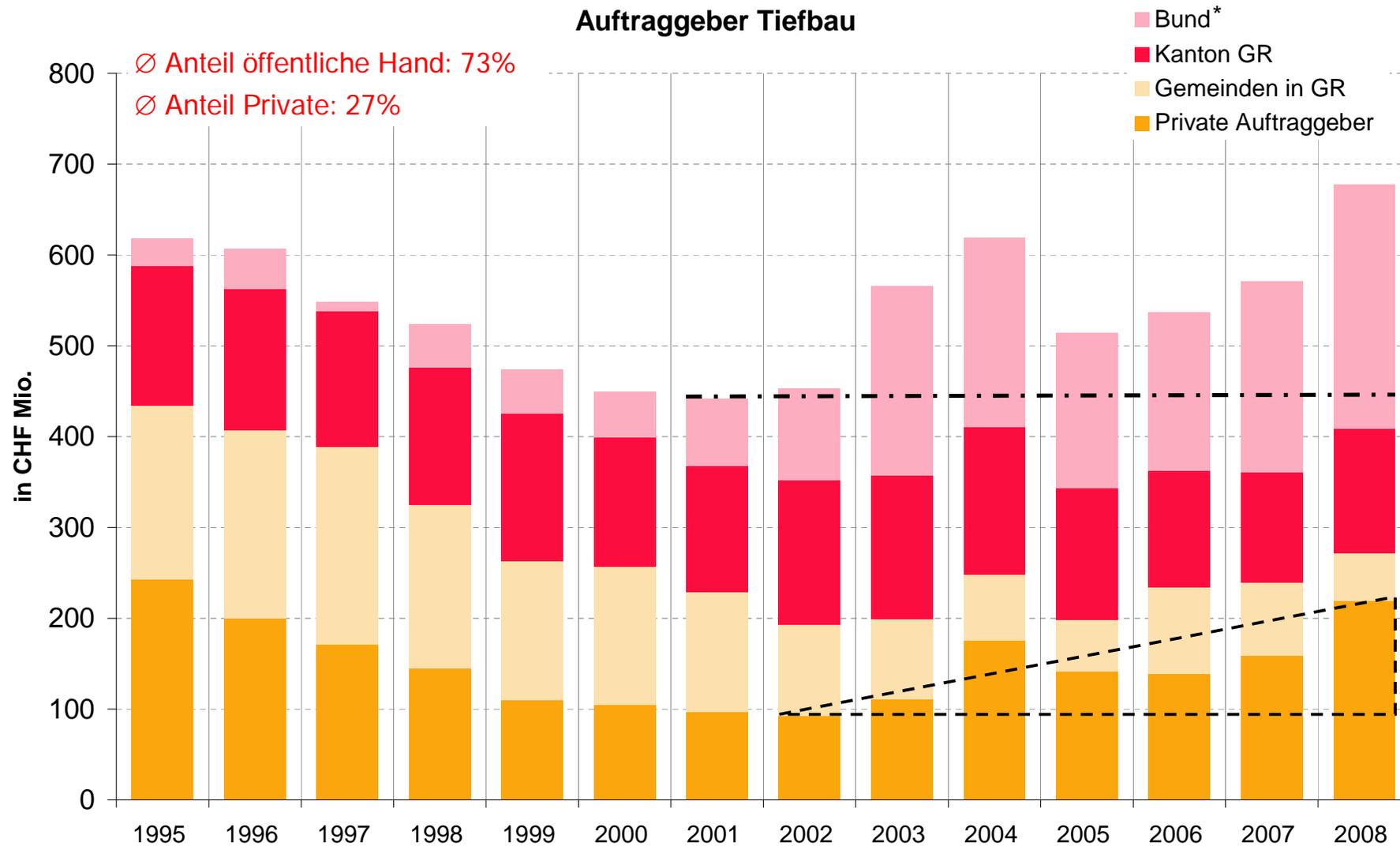
Bau	Trend 10-14
Kanton Graubünden	0.2%
Unterengadin	0.9%
Oberengadin	0.4%
Viamala	0.3%
Bündner Rheintal	0.2%
Prättigau	0.0%
Surselva	0.0%
Schanfigg-Davos	-0.1%
Südtäler	-0.4%
Mittelbünden	-0.4%

Durchschnittliche Bauteuerung: +0.0% pro Jahr

Quelle: BAK Basel

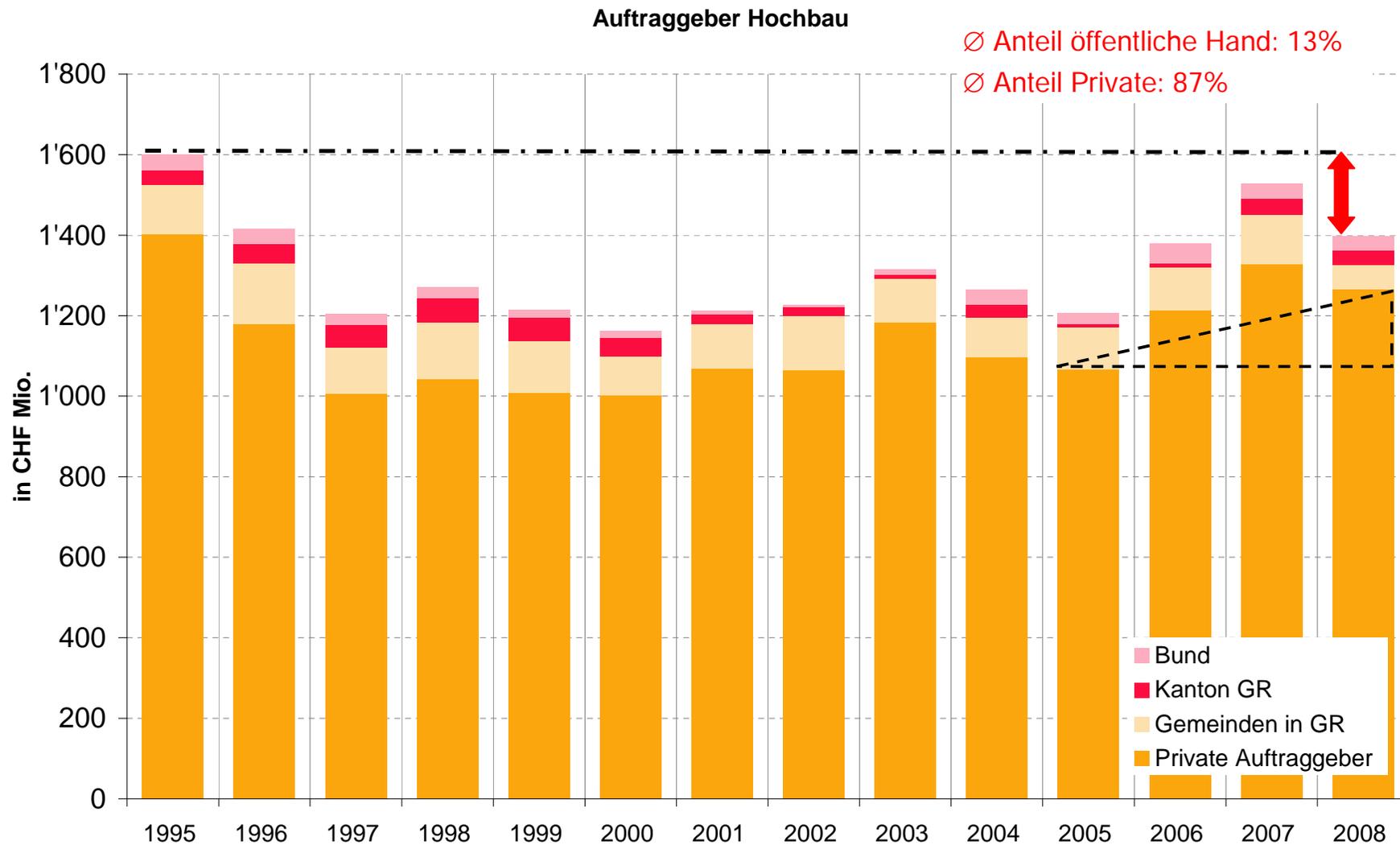


2.2 Investitionen der Öffentlichen Hand (I)



*ohne Grossprojekte (z.B. NEAT)
Quelle: BFS

2.2 Investitionen der Öffentlichen Hand (II)

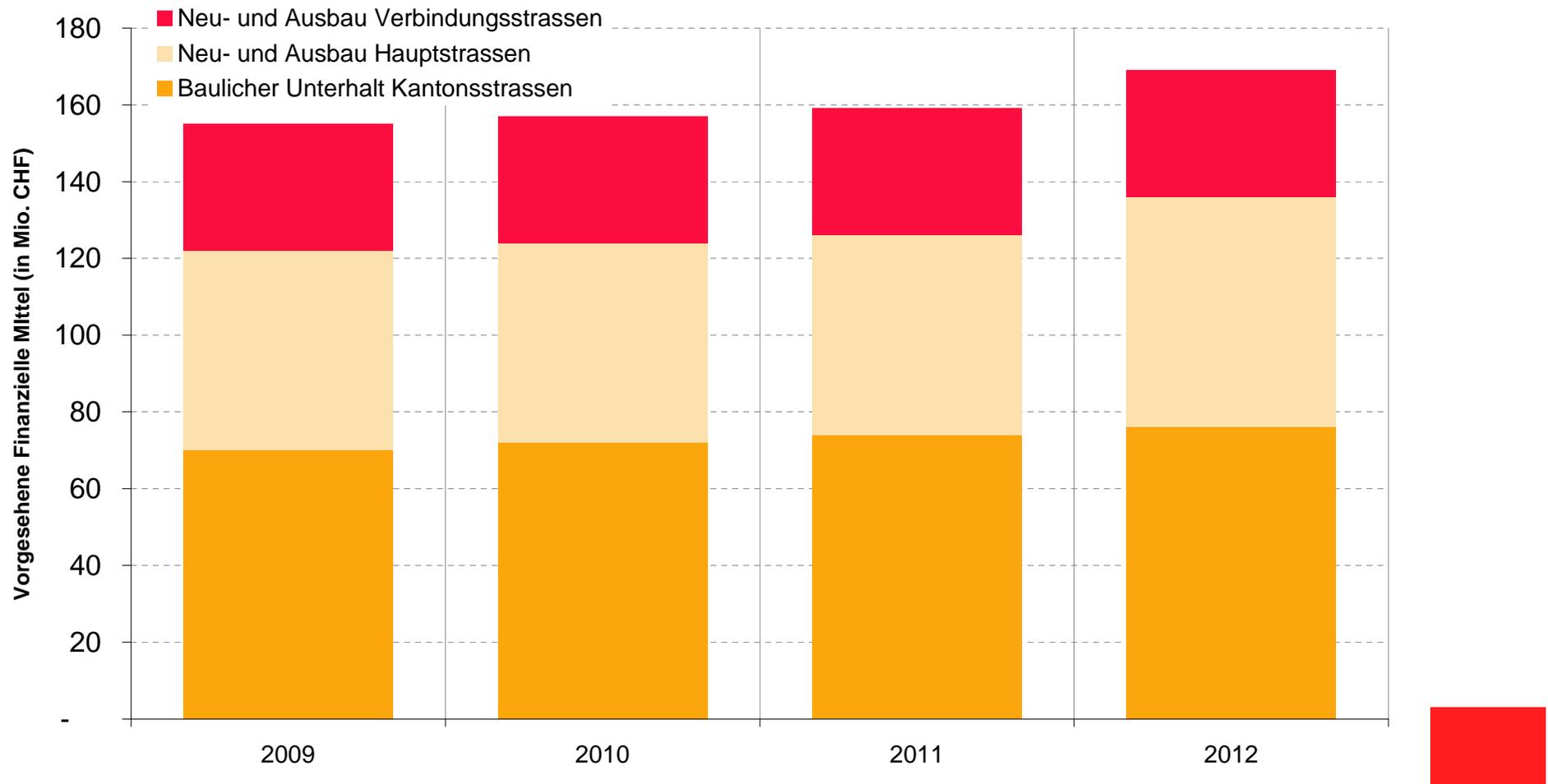


Quelle: BFS

2.2 Investitionen der Öffentlichen Hand - Strassenbau (III)

- Der Kanton Graubünden investiert zwischen 2009 und 2012 rund CHF 640 Mio. in den Neu- und Ausbau sowie den Unterhalt der Bündner Strassen

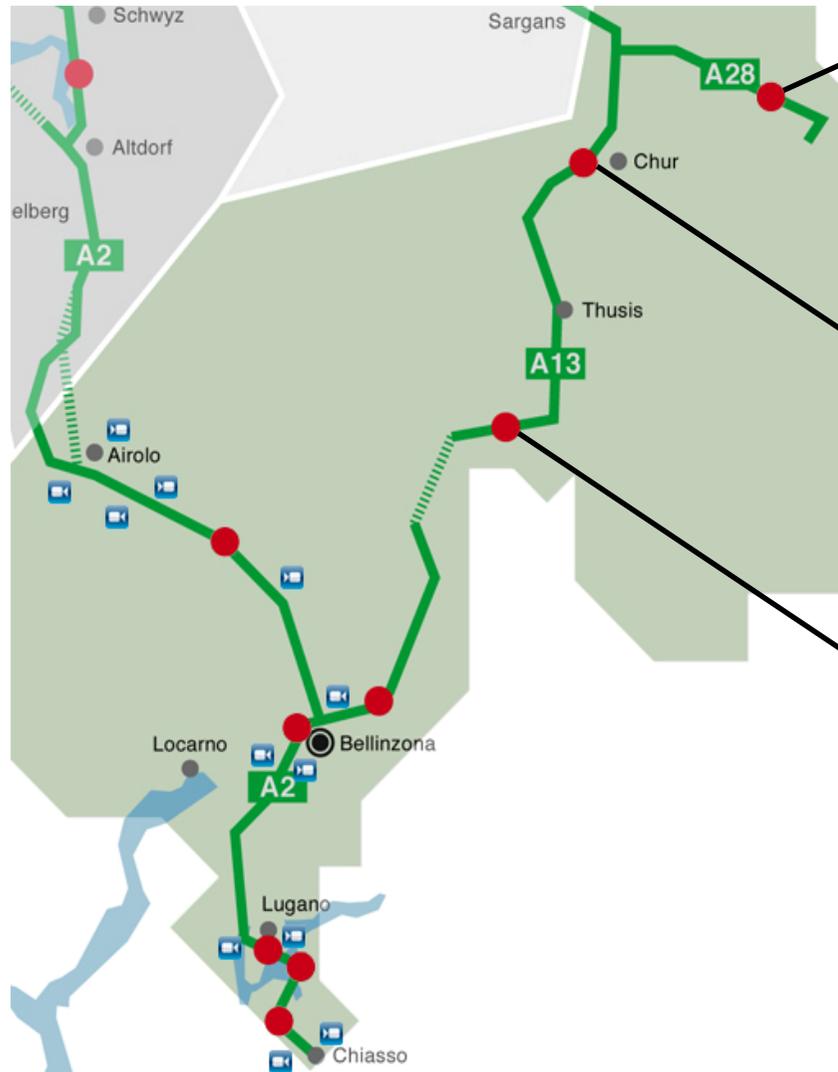
**Strassenbauprogramm Kanton Graubünden
2009-2012**



Quelle: Tiefbauamt Kanton Graubünden

2.2 Investitionen der Öffentlichen Hand - Strassenbau (IV)

■ Projekte Nationalstrassen im Kanton Graubünden



Neubauprojekt:
A28 Prättigauerstrasse

Im Auftrag des ASTRA

Periode: 2006-2016
Kosten: CHF 210 Mio.
(92% Bund, 8% Kanton)

Erneuerungsprojekt:
Umgestaltung Anschluss Chur Süd
im Auftrag des ASTRA

Periode: 2013-2015
Kosten: CHF 30 Mio.

Erneuerungsprojekt:
A13 Cassanawald Süd- Anschluss Nufenen

Periode: 2008-2010
Kosten: CHF 40 Mio.

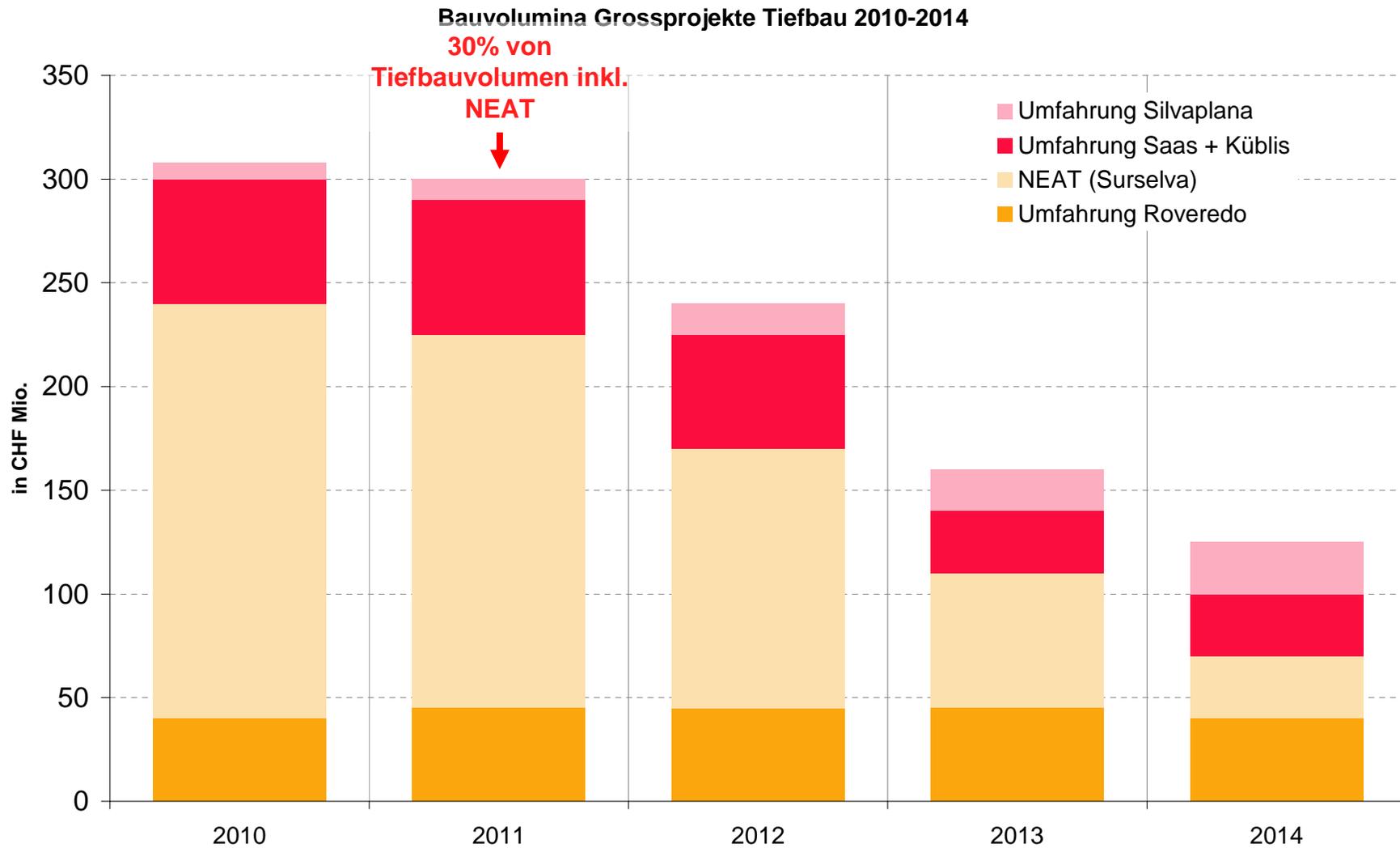
rund
CHF 41 Mio.
pro Jahr
(5% des
Bauvolumens
im Tiefbau)

Quelle: ASTRA



2.3 Investitionen in Grossprojekte (I)

- Tiefbau-Grossprojekte bis 2014 beeinflussen die Bauvolumen massgeblich:

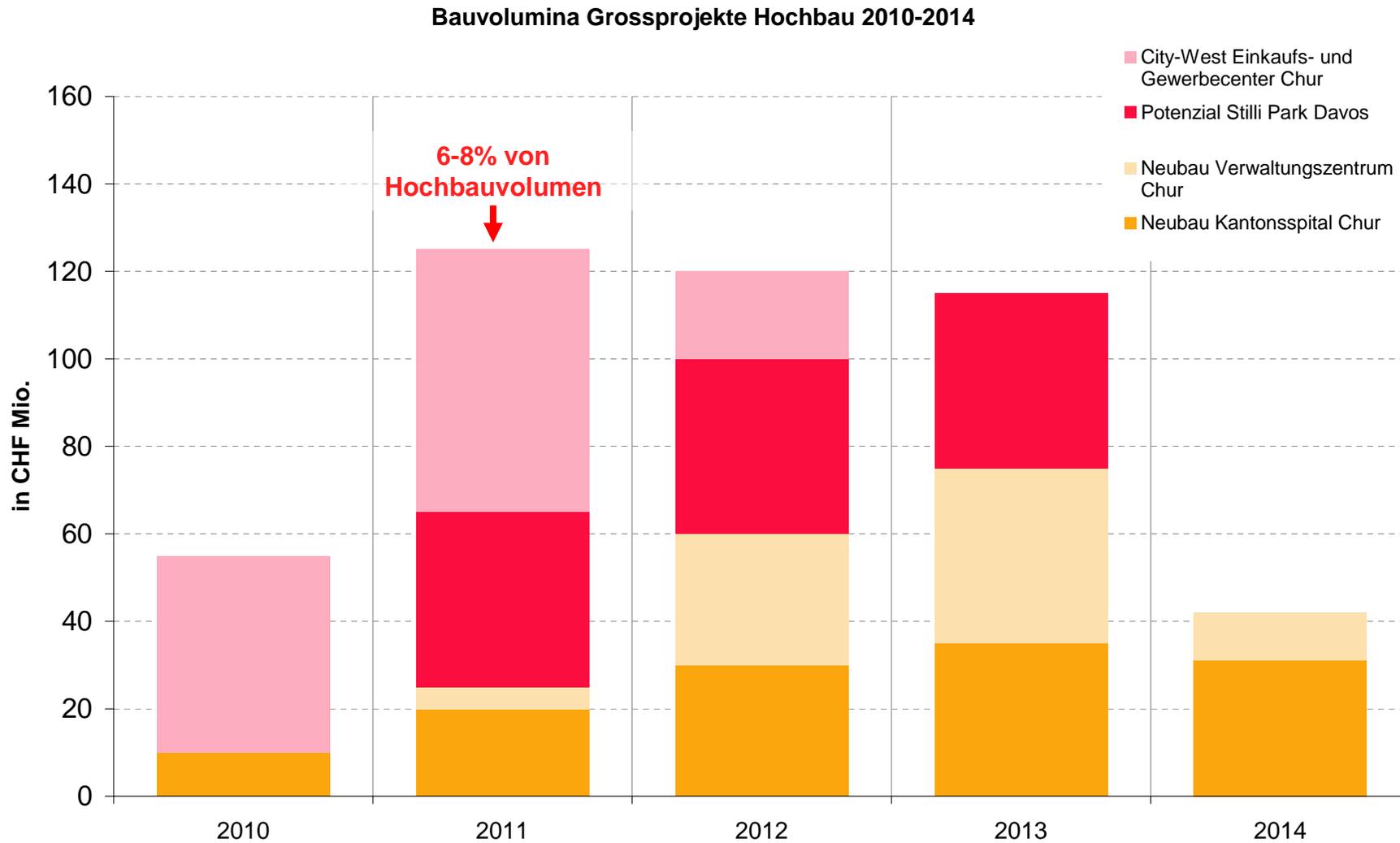


Quelle: AlpTransit, ASTRA, Tiefbauamt Graubünden, BAK Basel



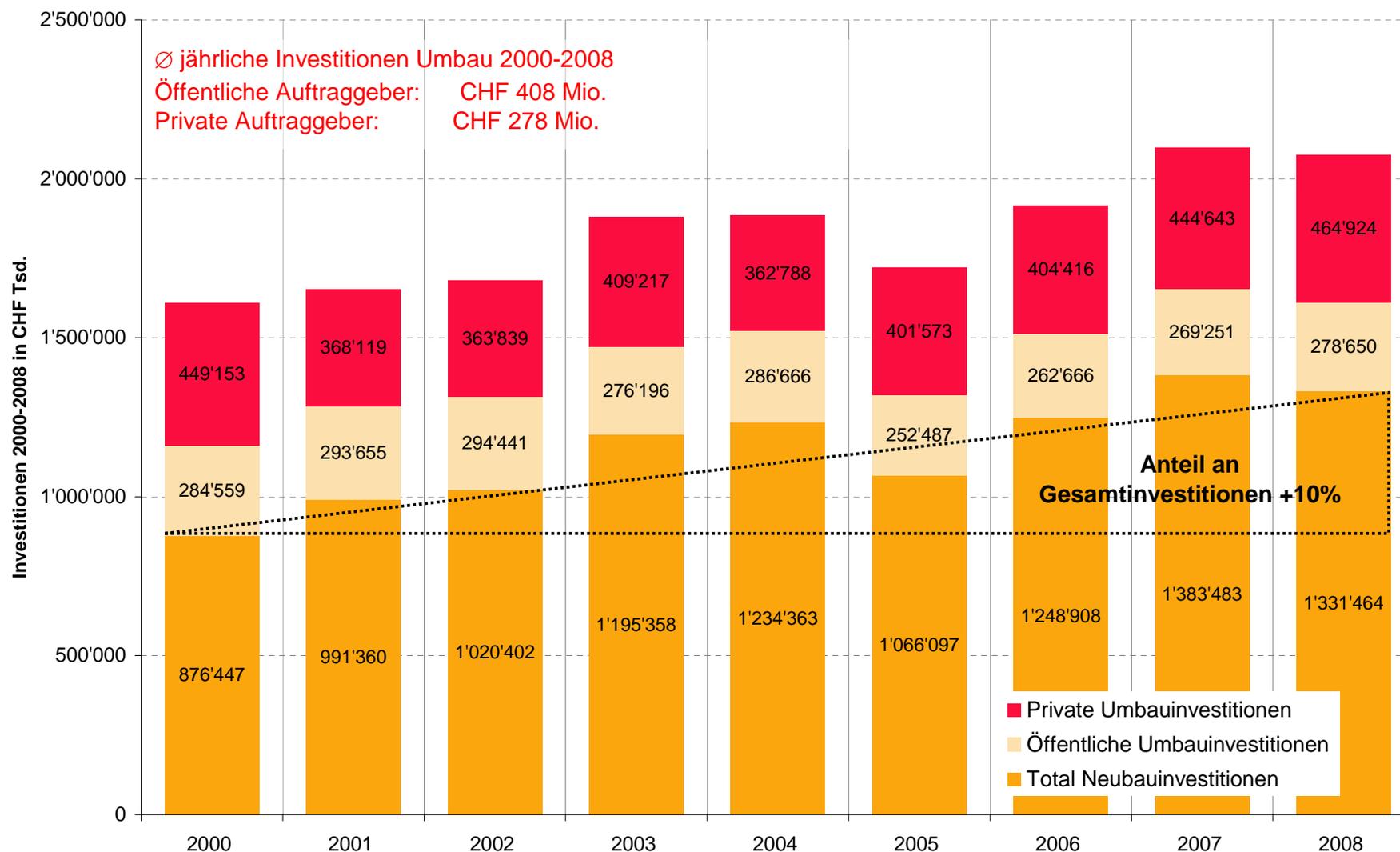
2.3 Investitionen in Grossprojekte (II)

- Grossprojekte im Hochbau bis 2014 beeinflussen die Bauvolumen massgeblich:



Quelle: Domenig Architekten, Hochbauamt Graubünden, Kantonsspital Graubünden, BAK Basel

2.4 Sanierungsinvestitionen (I)



Quelle: BFS

2.4 Sanierungsinvestitionen (II)

- Graubündner Baumeisterverband und BAK Basel schätzen für die kommenden Jahre Sanierungsinvestitionen von jährlich rund CHF 270 Mio., dies entspricht dem Niveau der öffentlichen Sanierungsinvestitionen der letzten 10 Jahre.

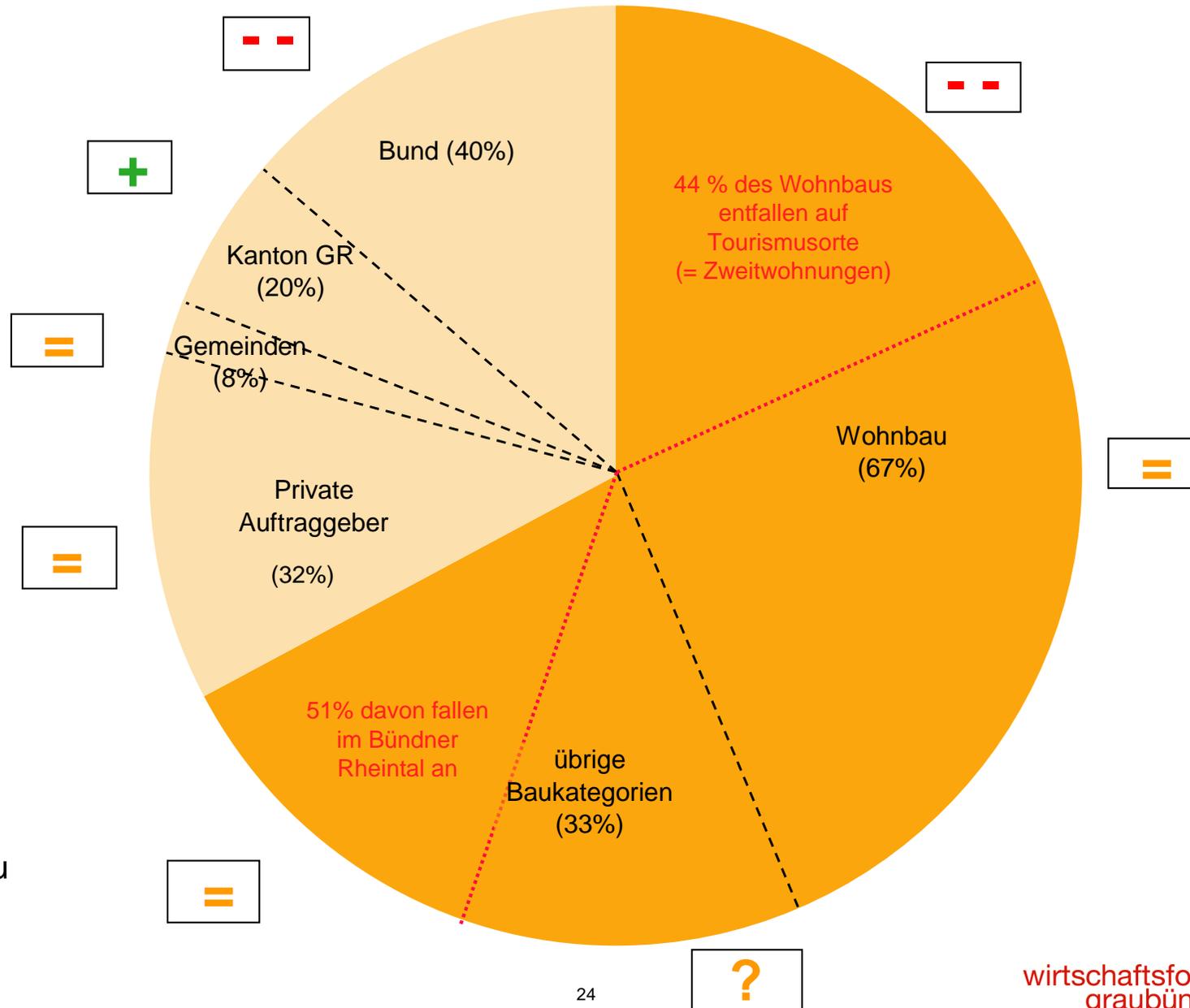
Baukategorie	Kantonales Bauvolumen* (Ø pro Jahr 2010-14)
Verkehr	CHF 126.4 Mio.
Wasser Ver- und Entsorgung	CHF 33.9 Mio.
Energie	CHF 35.6 Mio.
Land- und Forstwirtschaft	CHF 54.5 Mio.
Tourismus	Modernisierungsbedarf dürfte zunehmend realisiert werden, BAK Basel schätzt jährliche Zunahme von 2.5-3% pro Jahr
Konjunkturprogramme	Gesamthaft CHF 60 Mio.
Sanierung Altlasten	CHF 2-5 Mio.
Total	Ca. CHF 270 Mio. (13% von Gesamtbauvolumen)

* Schätzung: Primärerhebung bei Grossinvestoren wichtigster Baukategorien, Expertengespräche, keine vollständige Datenerhebung

Quelle: Graubündner Baumeisterverband, BAK Basel

2.5 Kurzfristige Prognosen

Kurzfristige Entwicklung Bauinvestitionen Kanton Graubünden (Basis 2008)



Quelle: BFS

3 Was kommt auf uns zu – langfristig?

3.1 Immobilientrends Wüest & Partner

- Wüst & Partner sehen folgende Immobilientrends für die nächsten Jahre
 1. Die **Ökonomisierung und Verdichtung hochzentraler und hochwertiger Standorte** wird sowohl im Wohnbereich als auch im Büro- und Geschäftsbereich weiter zunehmen.
 2. Durch die Globalisierung und aus betriebswirtschaftlichen Gründen konzentriert sich die **Nachfrage nach Büroflächen in urbanen Gebieten und in grossen Immobilien.**
 3. Es wird in Zukunft vermehrt zur **Revitalisierung von zweit- und drittklassigen Tourismusstandorten** durch Projektentwicklungen mit spezifischem Fokus kommen (Stichwort: Resorts).
 4. Durch den wachsenden Konkurrenzdruck unter steuergünstigen Gemeinden laufen **Wohnimmobilien in heutigen Steueroasen** Gefahr, **relativ an Attraktivität einzubüssen.**
 5. Zunehmende Konkurrenz auf Anbieterseite lässt den **Profilierungsdruck** anwachsen, wodurch sich das **Immobilienanlageuniversum thematisch immer weiter ausdehnt.**
 6. Durch die Pluralisierung der Gesellschaft nimmt auch die **Produktvielfalt** im Wohnen weiter zu. Die meisten der **neuen Wohnformen bleiben jedoch Nischenprodukte.**

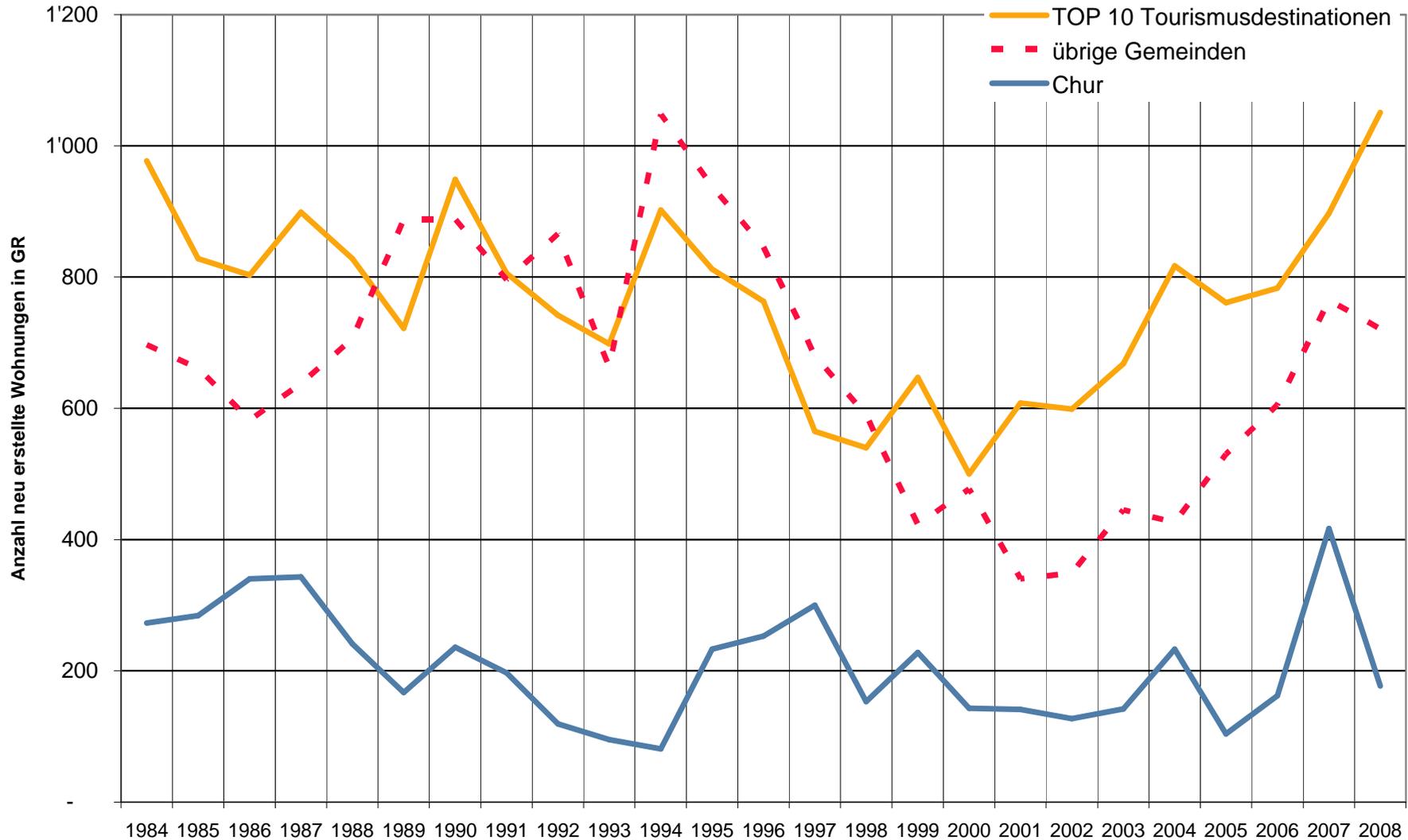


3.1 Immobilientrends Wüest & Partner

7. Peripher gelegene, ältere Einfamilienhäuser verlieren an Attraktivität. In **ländlichen Gemeinden drohen mangels Nachfrage Einfamilienhausbrachen** zu entstehen.
8. Die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes nach ökonomischen, marktorientierten Kriterien führt zur **verstärkten Umnutzungs- und Rückbauwelle demodierter Objekte**.
9. Das Thema der adäquaten **Wohnformen im Alter** wird uns zunehmend beschäftigen. Im Vordergrund steht die **Anpassung der bestehenden Bausubstanz**.
10. Beschleunigt durch die Finanzkrise nimmt die **Regulierungsdichte** in den Schweizer Bau-, Immobilien- und Finanzmärkten weiter zu.
11. Nicht nur **Normen und Standards** im Immobilienbereich werden immer häufiger **vom Ausland übernommen**, auch die **Gepflogenheiten** dürften sich vermehrt anpassen.
12. Die **Technischen Hilfsmittel** werden immer ausgefeilter, was dazu führt, dass der Schweizer Immobilienmarkt für alle Marktteilnehmer an **Transparenz** gewinnt.



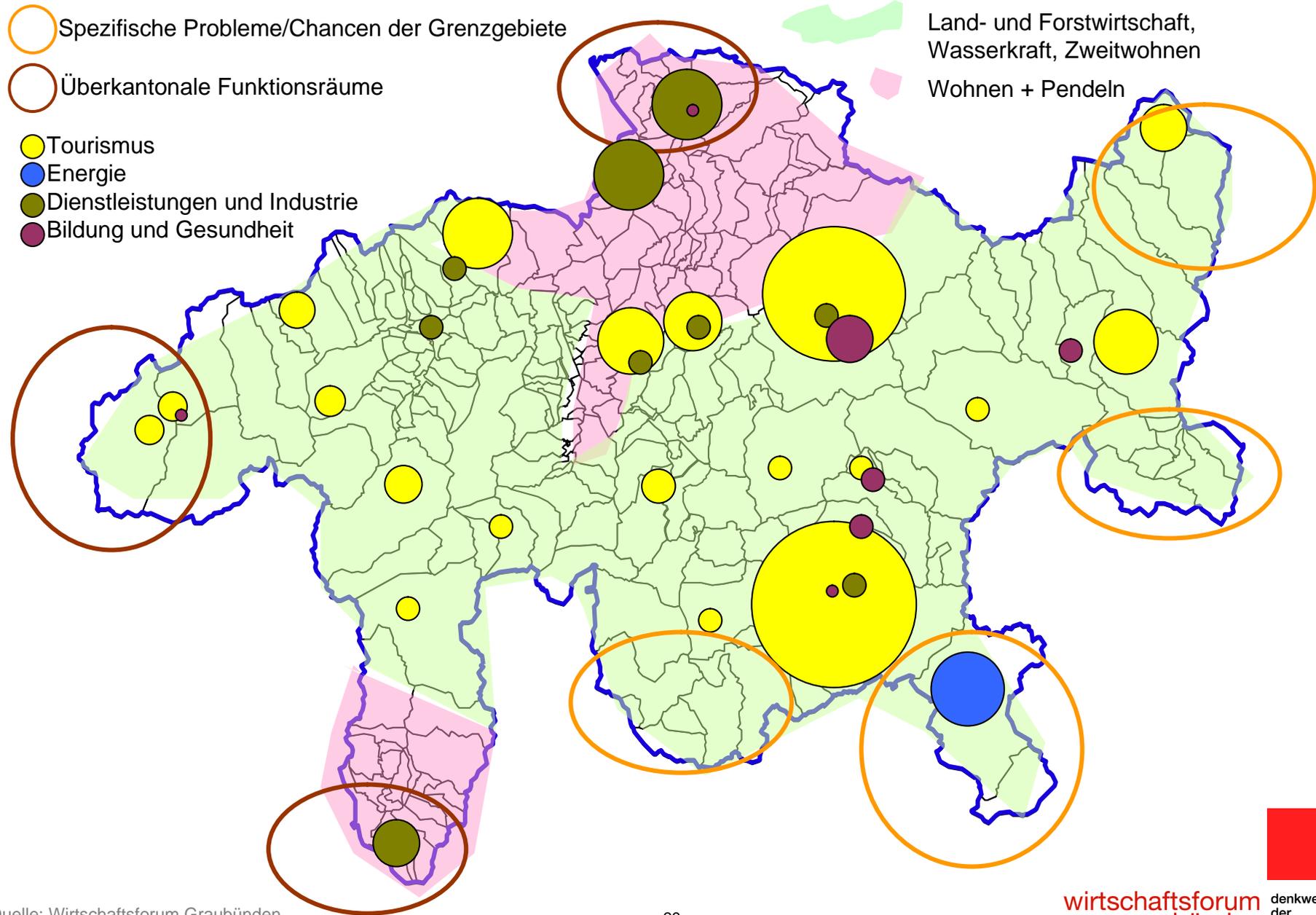
3.2 Zweitwohnungsbau in Bündner Tourismusorten (I)



Quelle: BFS



3.2 Zweitwohnungsbau in Bündner Tourismusorten (II)



Statt Luxushotel soll eine riesige Wohnanlage entstehen

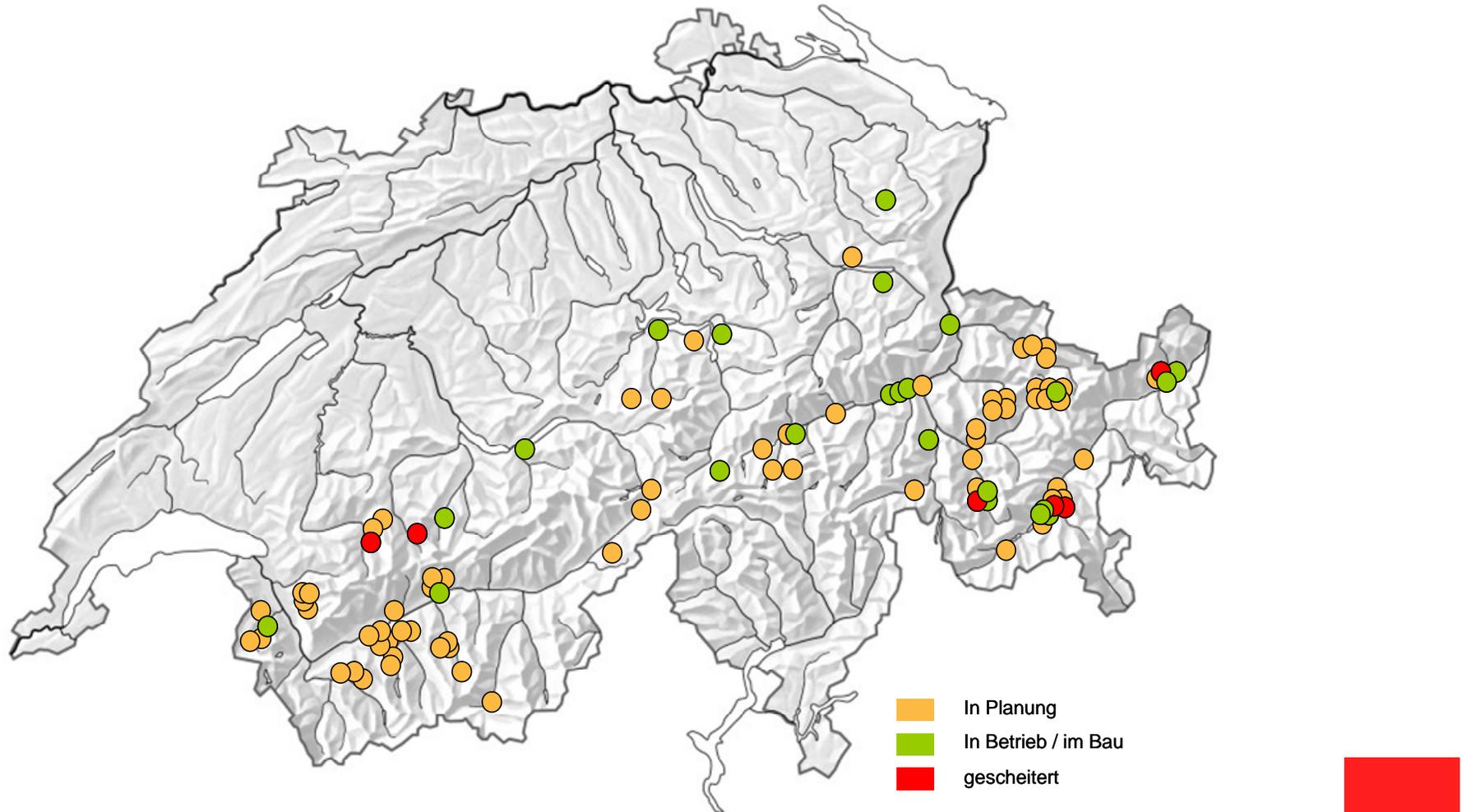


Die Bauprofile stehen schon: Das «Derby»-Hotel in Davos Dorf (links) soll gemäss Modell acht voluminösen Bauten mit fast 140 Wohnungen weichen. Bilder Béla Zier

Quelle: Südostschweiz

3.2 Zweitwohnungsbau in Bündner Tourismusorten (III)

- Ca. 80 „angekündigte“ Hotel- und Resortanlagen in der Schweiz: CHF >7 Mrd. Investitionsvolumen / >40'000 Betten ⇒ 15% der bestehenden Hotelbetten
- Viele davon in Graubünden



3.2 Zweitwohnungsbau in Bündner Tourismusorten (IV)

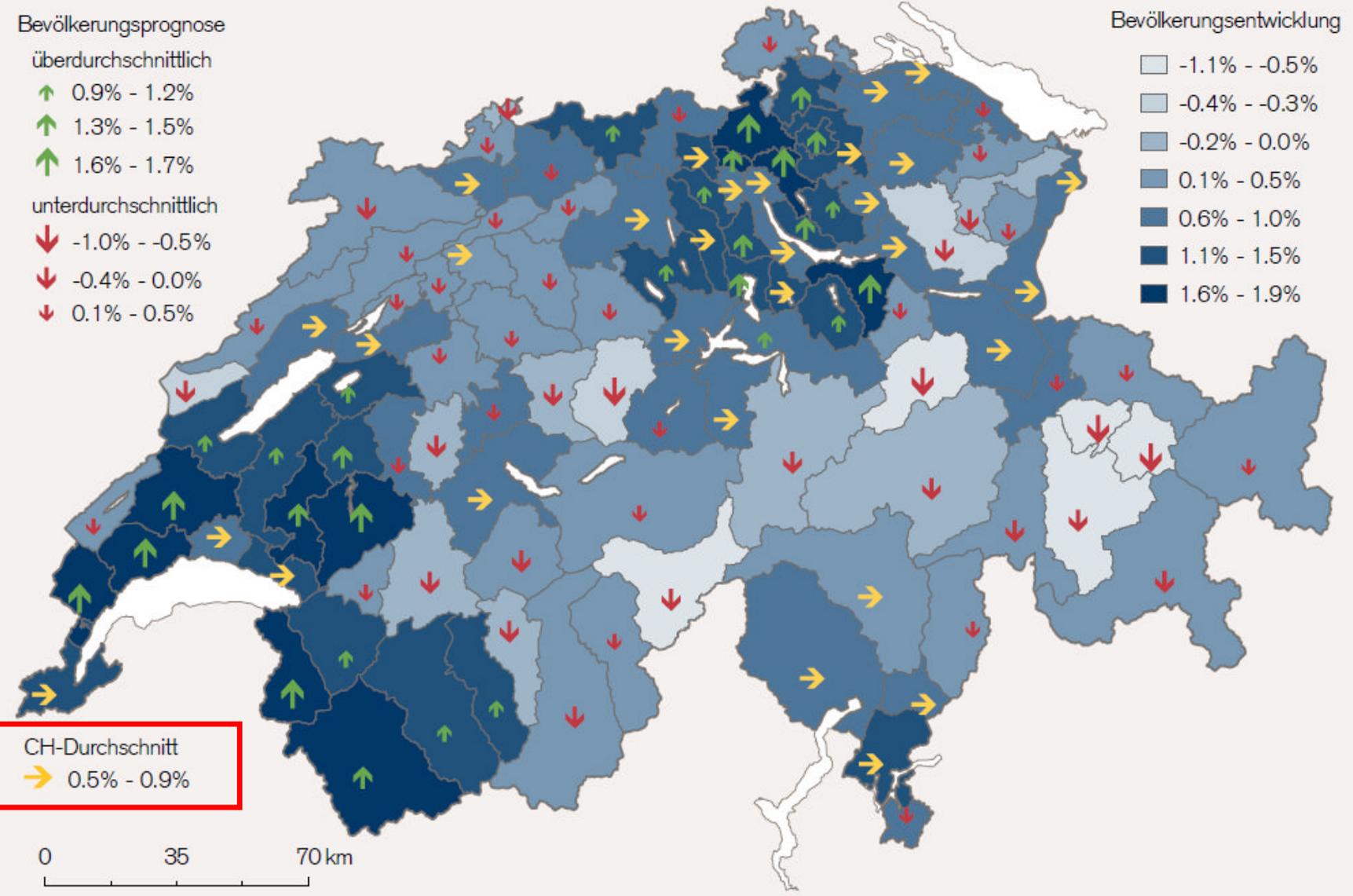
in Mio. CHF	Davos (Durchschnitt 03-08)	Davos mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	115 Wohnungen	40 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	100.0	79.3
Investitionen Hochbau	98.1	77.4
Investitionen Private Wohnen	71.1	50.4
- Neubau Zweitwohnungen	49.7	25.3
- Neubau Erstwohnungen	12.4	12.4
- Umbau	8.9	12.7
Anzahl Beschäftigte im Hochbau und vorbereitende Baustellenarbeiten	827 VZÄ	656 VZÄ
Arbeitsplatzverlust		-171 VZÄ

Entspricht 3% von
Total 5'804
Beschäftigten in
Davos im Jahr 2008

3.3 Demografische Entwicklung (I)

Bevölkerungsentwicklung 1998-2020

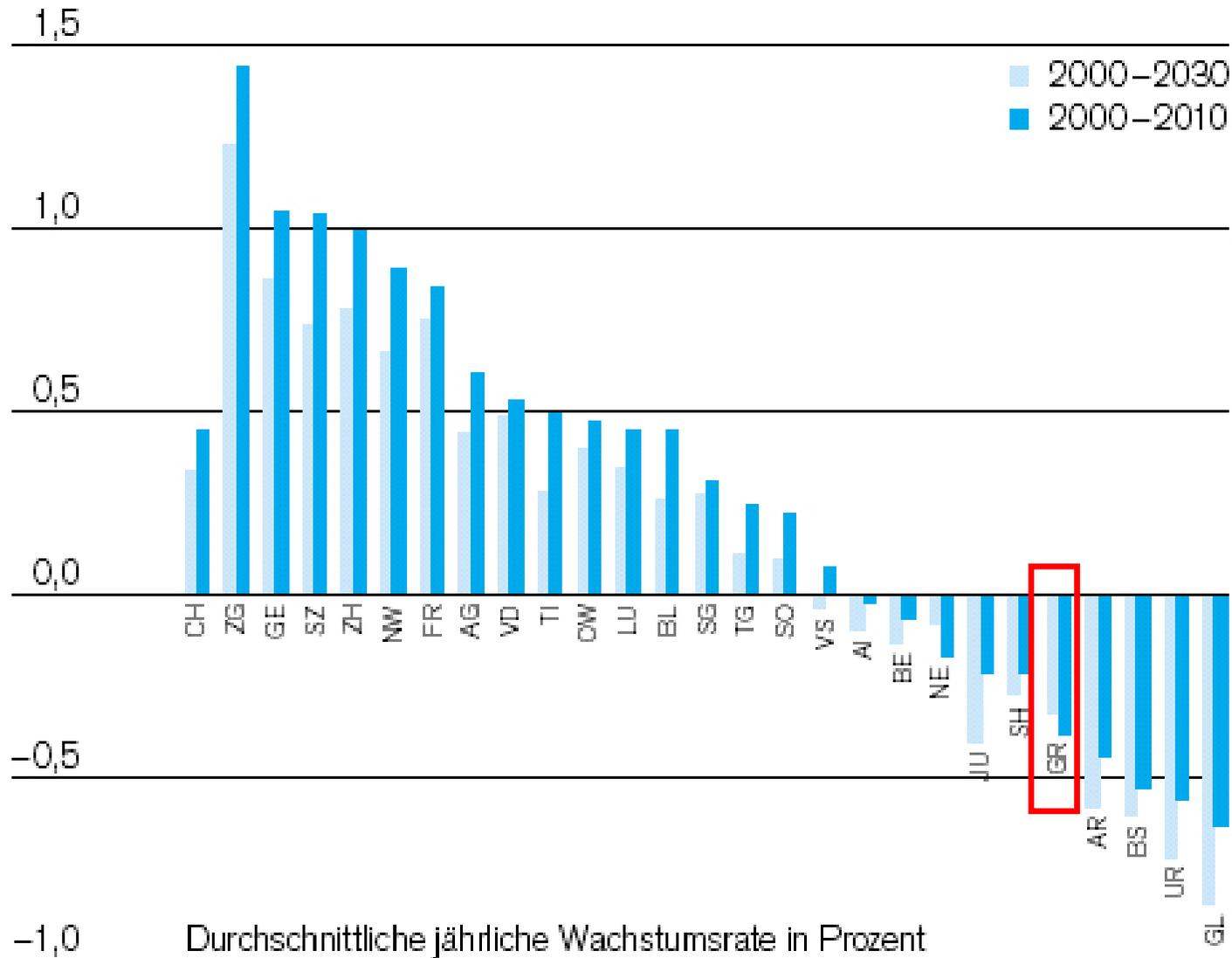
Bevölkerungsentwicklung 1998-2008 in Prozent, CH = 0.8% p. a.; Bevölkerungsprognose 2008-2020 in Prozent, CH = 0.7% p. a.



Quelle: Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, Geostat (2010)

3.3 Demografische Entwicklung (I)

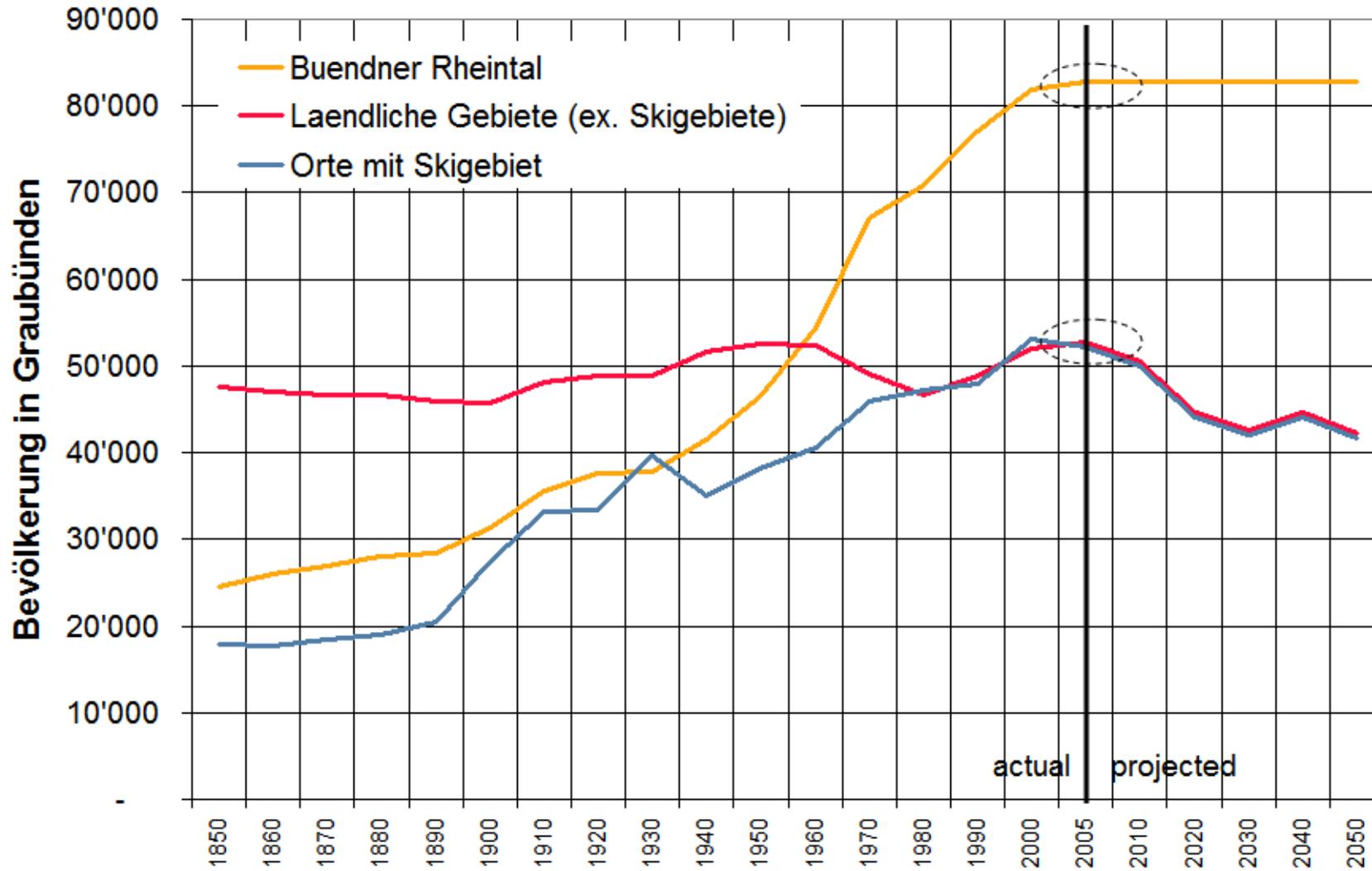
- Bevölkerungsentwicklung in den Kantonen 2000-2030 gemäss Referenzszenario



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Statistik, (2002)

3.3 Demografische Entwicklung (II)

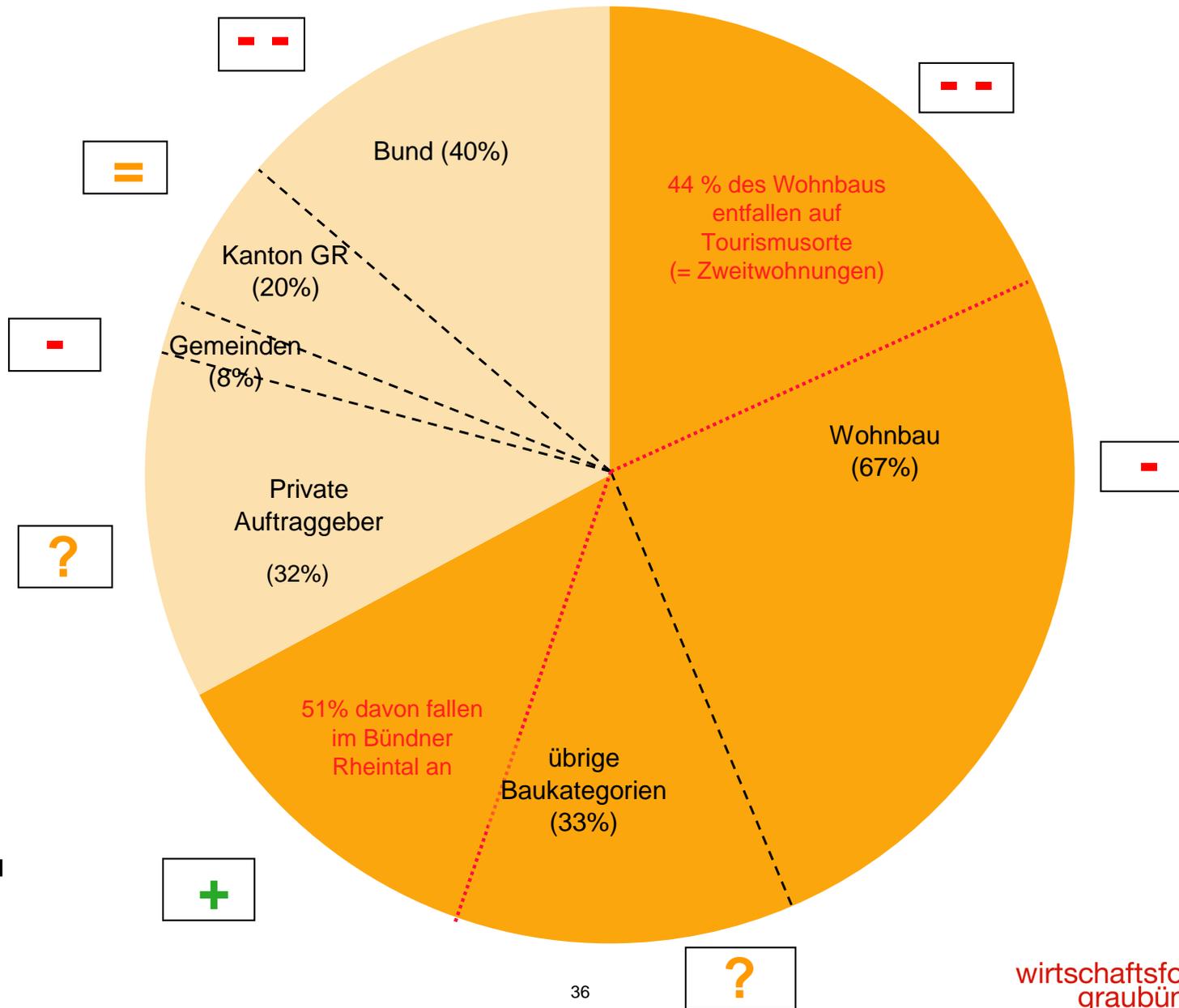
Bevölkerungsentwicklung bei Null-Wachstum Szenario



Quelle: BFS

3.4 Langfristige Prognosen

Langfristige Entwicklung Bauinvestitionen Kanton Graubünden (Basis 2008)



■ Hochbau
■ Tiefbau

Quelle: BFS

4 Fazit

4.1 Fazit

- Rückblick: **Tiefe Zinsen** haben zu **hoher Bauaktivität** geführt, **trotz** bescheidenem Wirtschaftswachstum.
- Kurzfristige Trends: Niveau der Bauaktivität bleibt aufgrund der tiefen Zinsen und der Fähigkeit der öffentlichen Hand weiter zu investieren **kurzfristig stabil**
- Langfristige Trends: Das **Bündner Rheintal kann das Niveau halten**. In den übrigen Gebieten hängt die Entwicklung davon ab, ob die **Tourismusorte langfristig revitalisiert** werden können



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

(Dieses Referat kann von www.wirtschaftsforum-gr.ch heruntergeladen werden)