

Zweitwohnungsbau in GR

Auslegeordnung zur Seminarwoche «Vernetztes Denken»

Peder Plaz, Geschäftsführer

Chur, 13. Januar 2014

Inhalt

1. Bedeutung Zweitwohnungsbau	3
2. Gesetz und Politik	9
3. Wirkung auf kommerzielle Beherbergung	18
4. Wirkung auf Wirtschaft und Bau	27

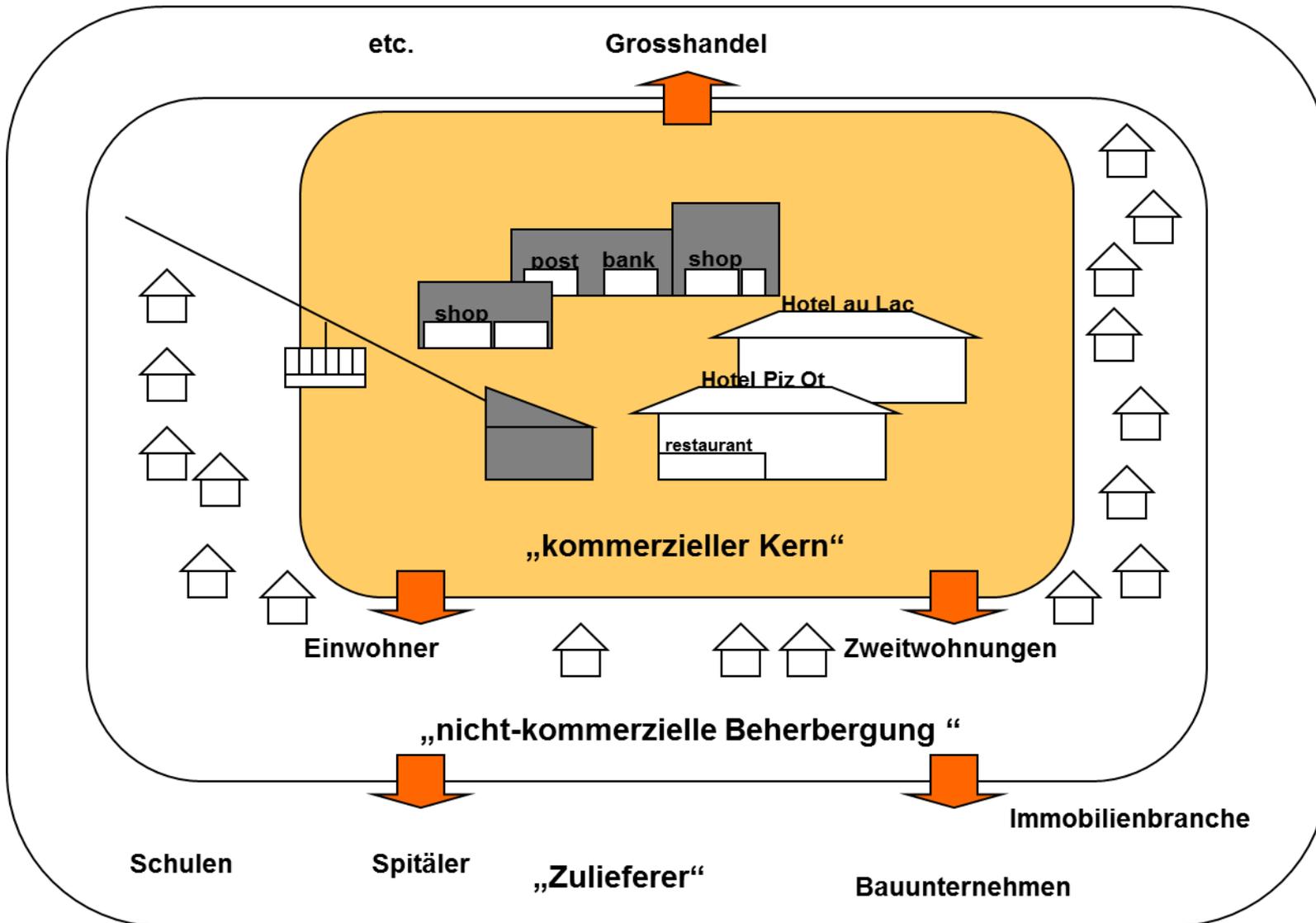
Disclaimer:

Dieses Dokument wurde zur ausschließlichen Nutzung für unsere Kunden erstellt. Es ist ohne die zu Grunde liegenden Detailanalysen und weiteren mündlichen Ausführungen nicht vollständig. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit dem ausdrücklichen Einverständnis von BHP – Hanser und Partner AG gestattet.

Die Ausführungen von BHP beruhen auf Annahmen, die auf Grund des zugänglichen Materials für richtig erachtet werden. Gleichwohl kann BHP für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

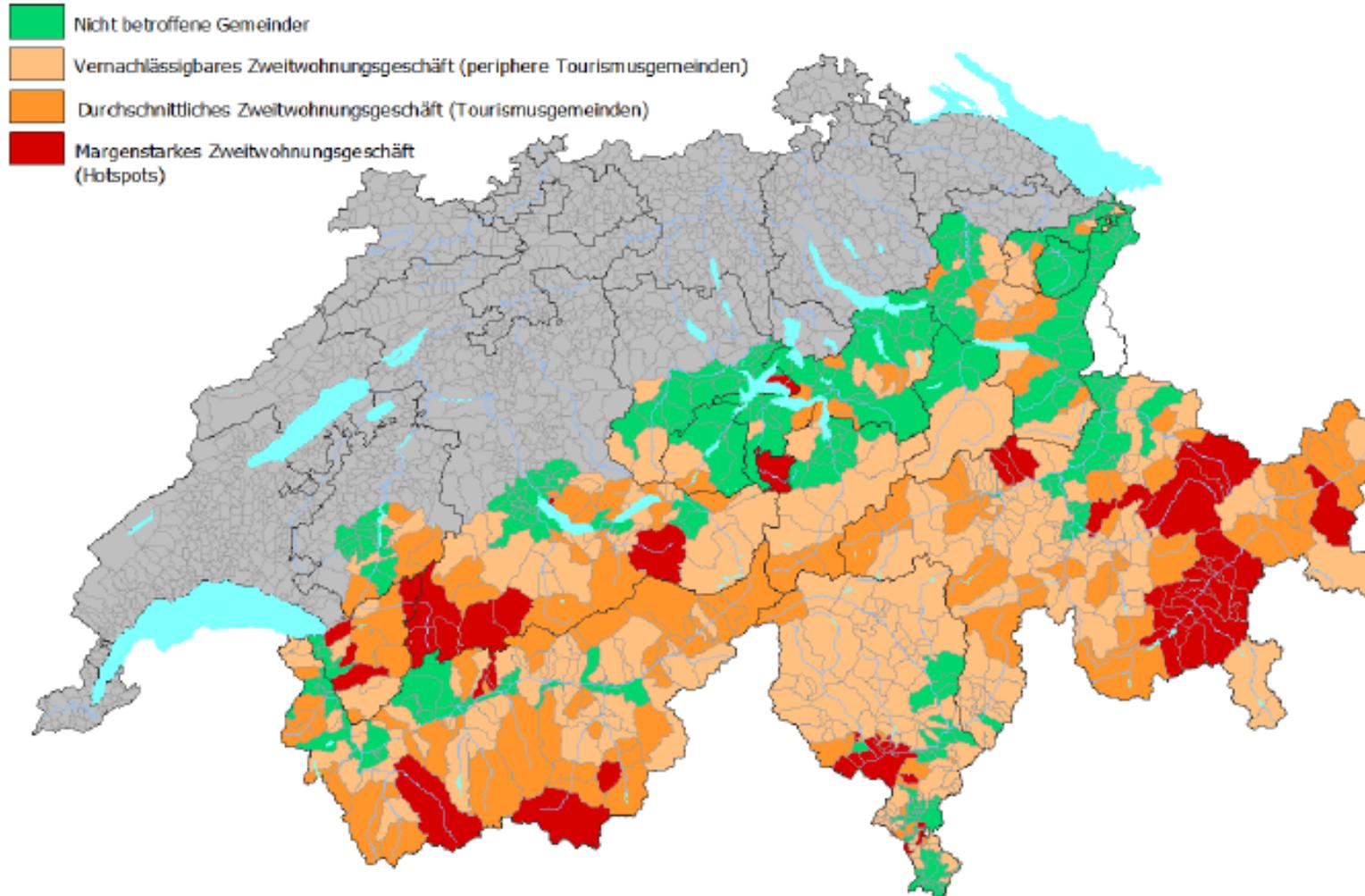
BHP wird im Rahmen des erteilten Auftrags einzig im Interesse von und gegenüber unseres Kunden tätig. Schutzrechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.

1 Bedeutung Zweitwohnungsbau



Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden

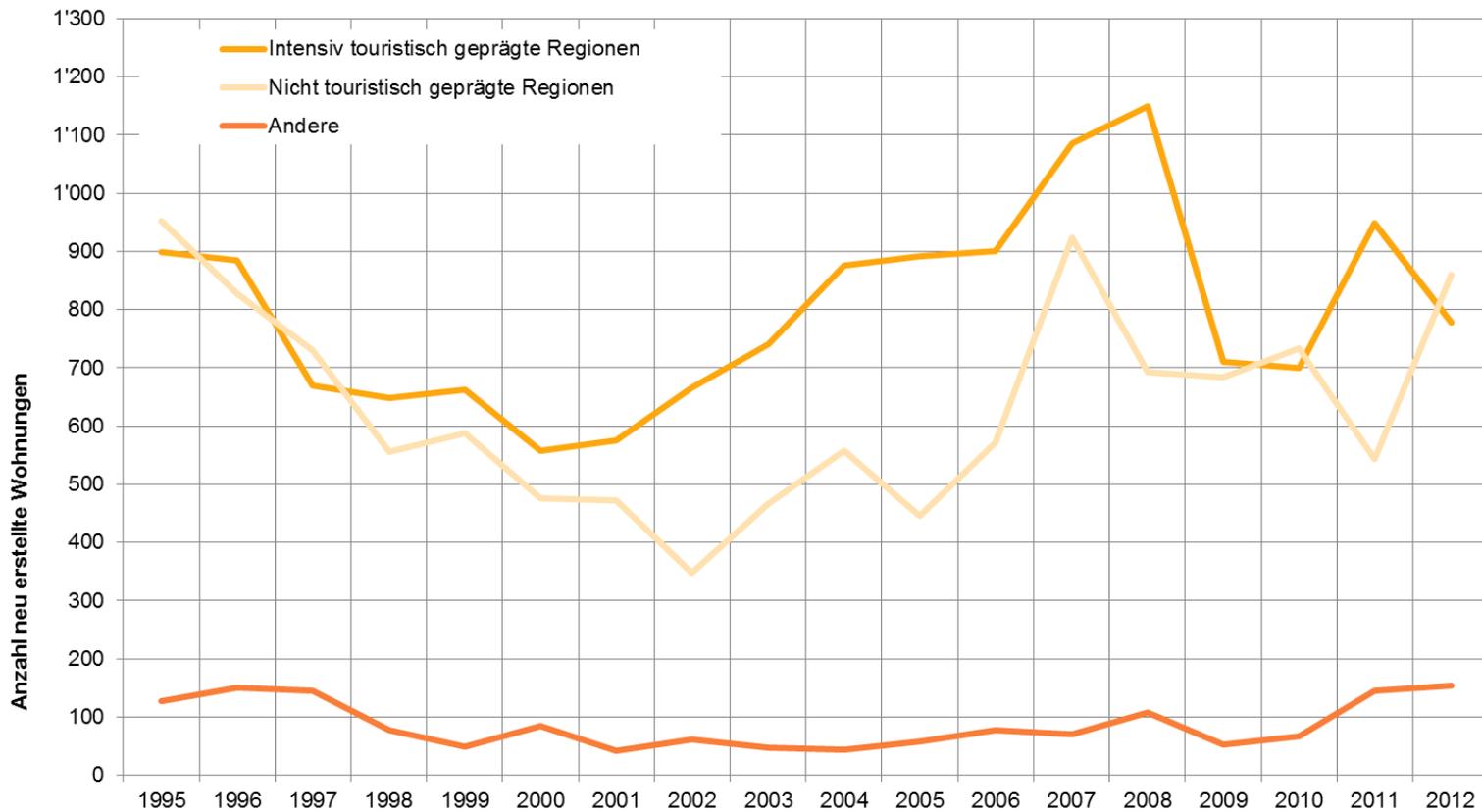
Abb. 1 Darstellung der Destinationstypen



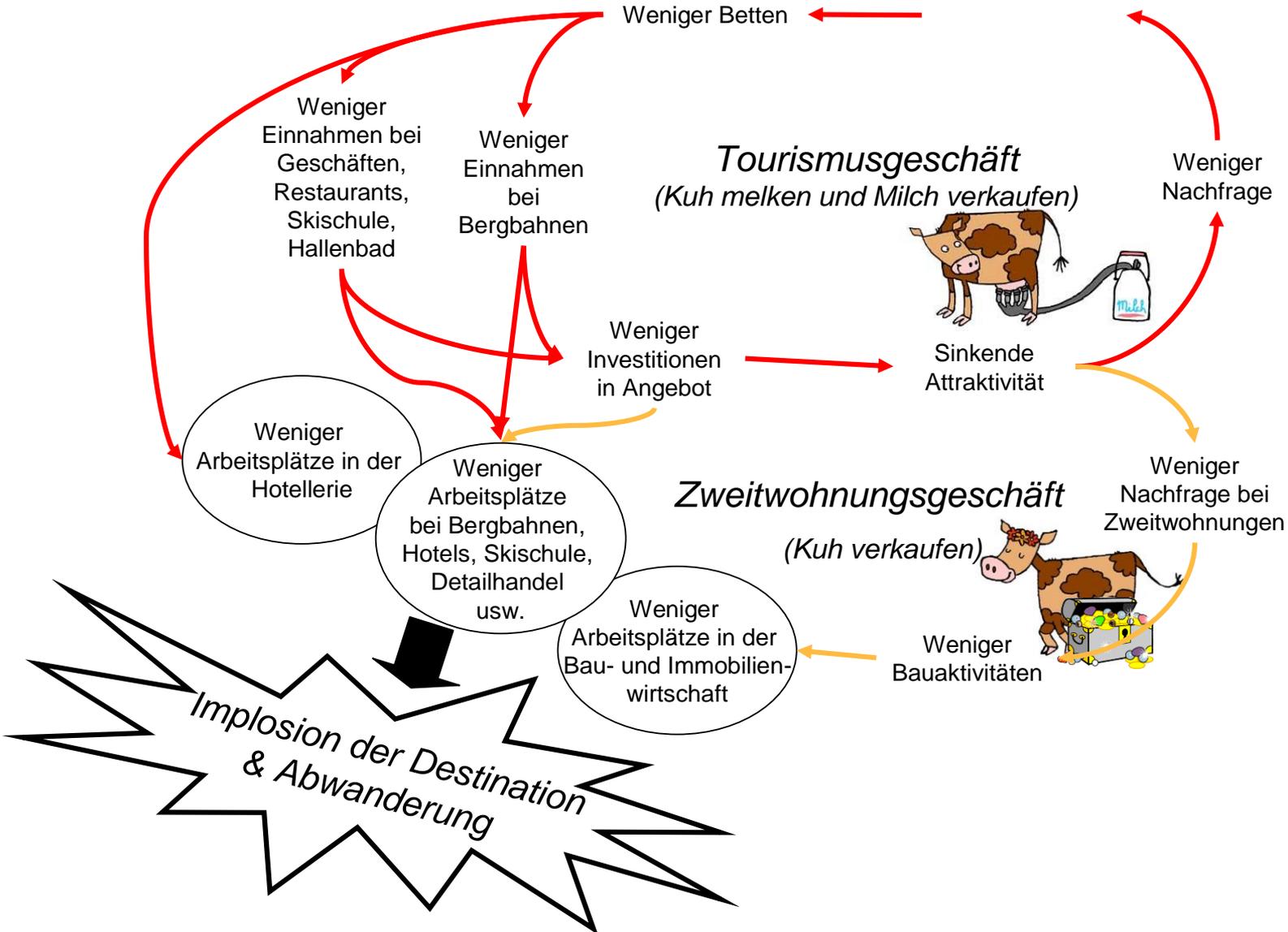
Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / BAK Basel Economics

Pro Jahr wurden in Bündner Tourismusorten rund 1'000 – 1'500 ZW mit einem aktuellen Vermarktungswert von CHF 500 – 750 Mio. gebaut.

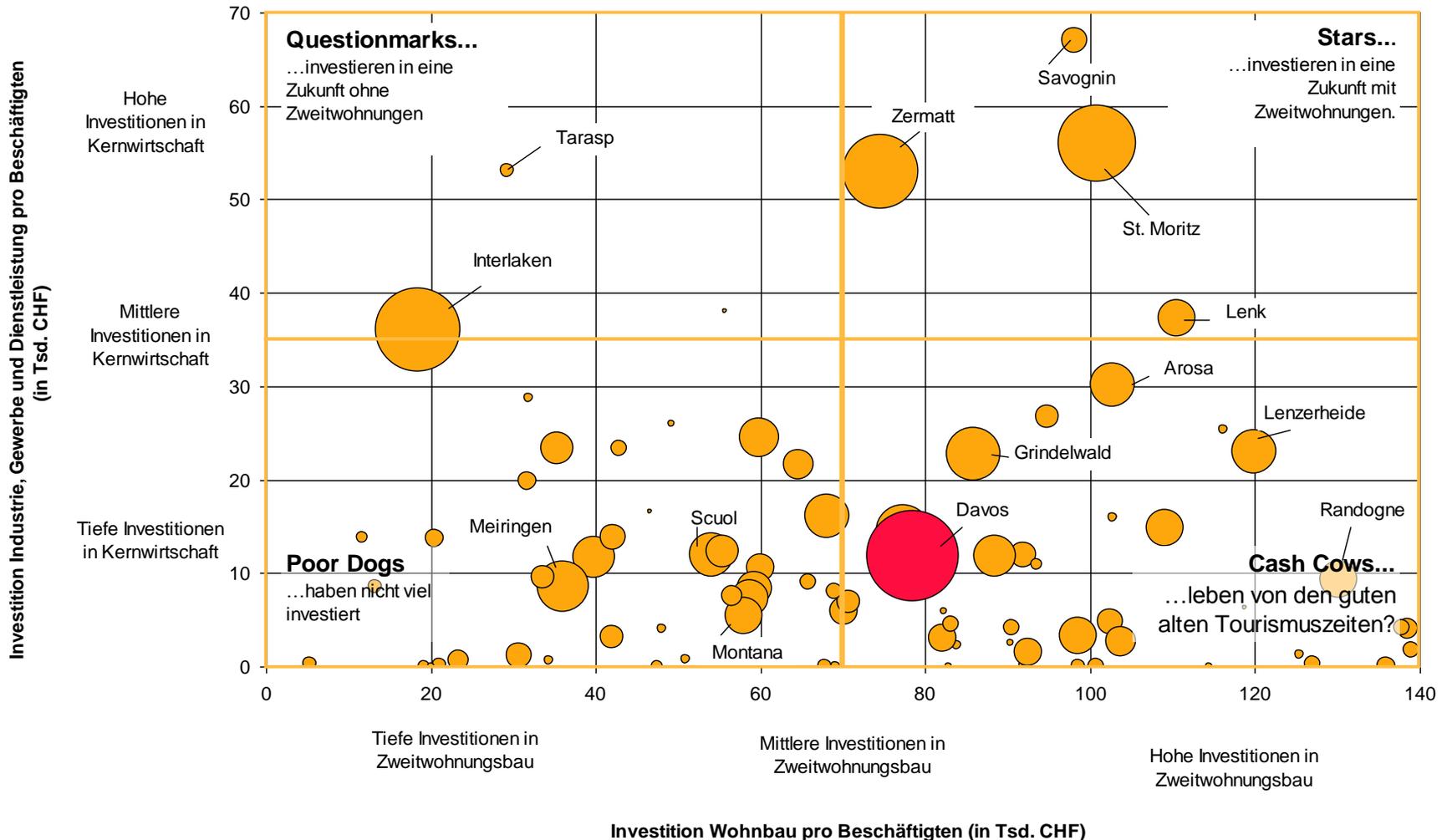
Entwicklung des Wohnungsbaus in Graubünden



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden



Mehr Immobilien- als Tourismusgeschäft zwischen 2001 und 2008

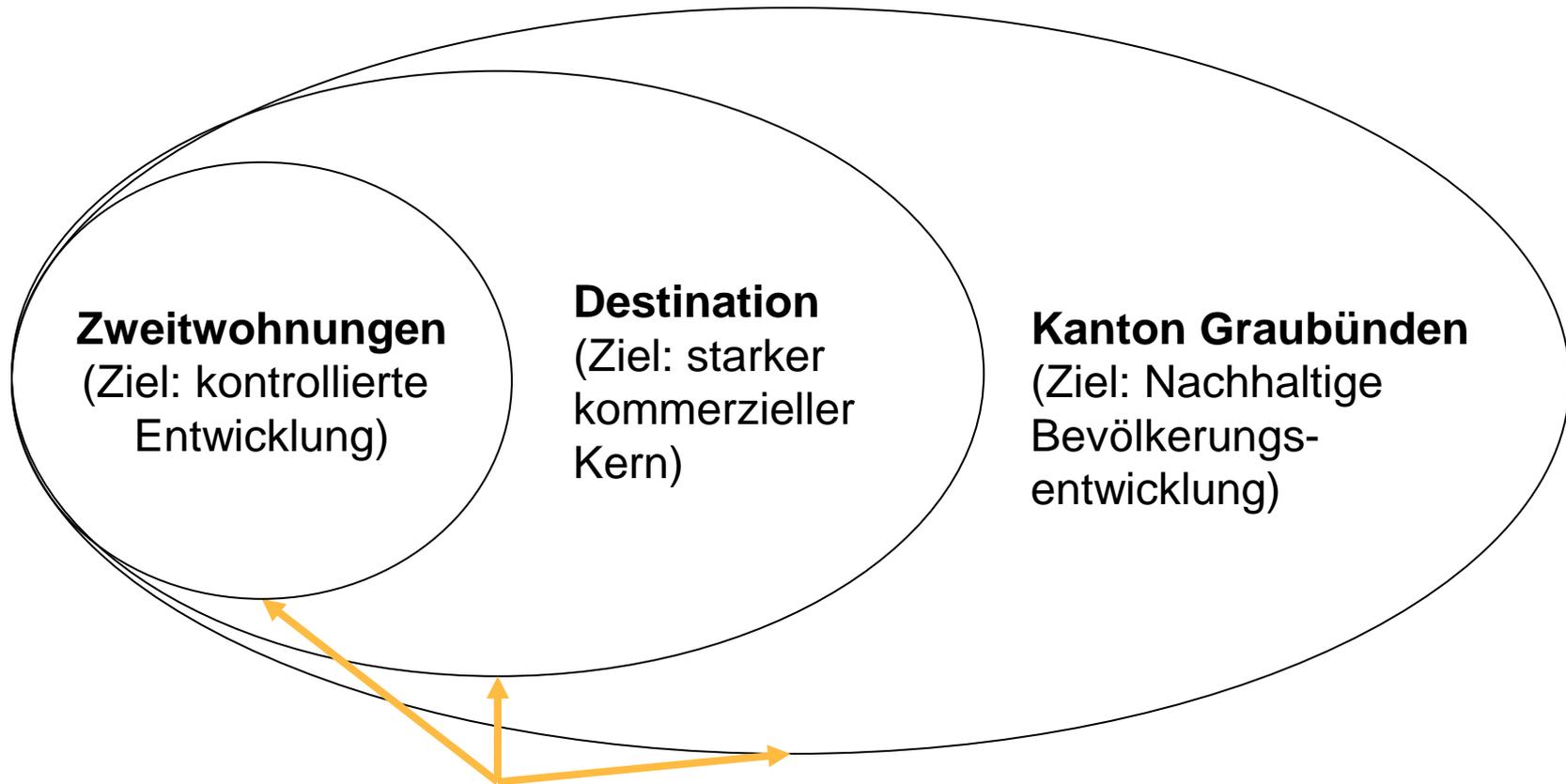


2 Zweitwohnungspolitik



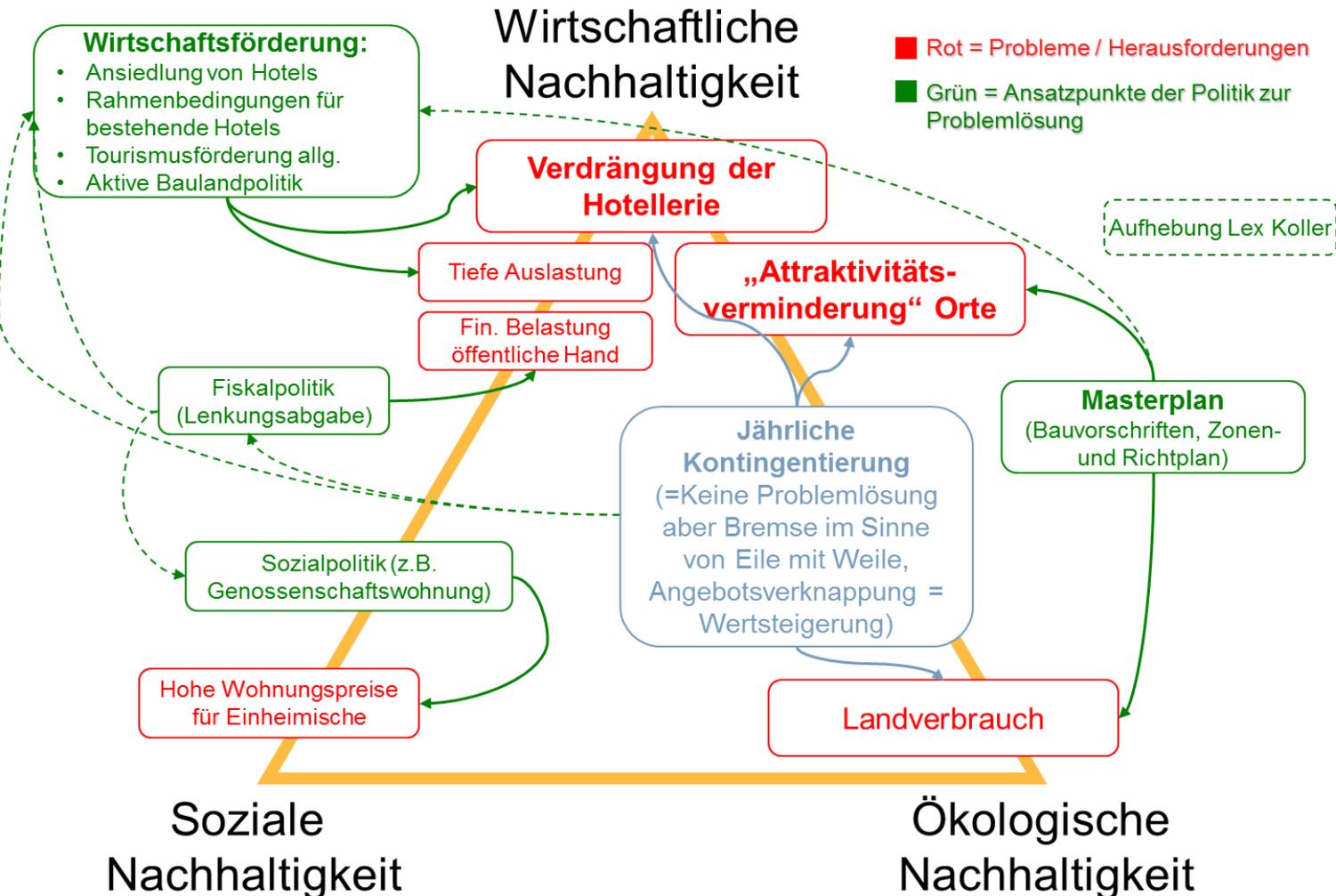


Es geht um mehr als um “Zweitwohnungen”



**Zweitwohnungsregeln
= Destinations- und
Gesellschaftsentwicklungspolitik**

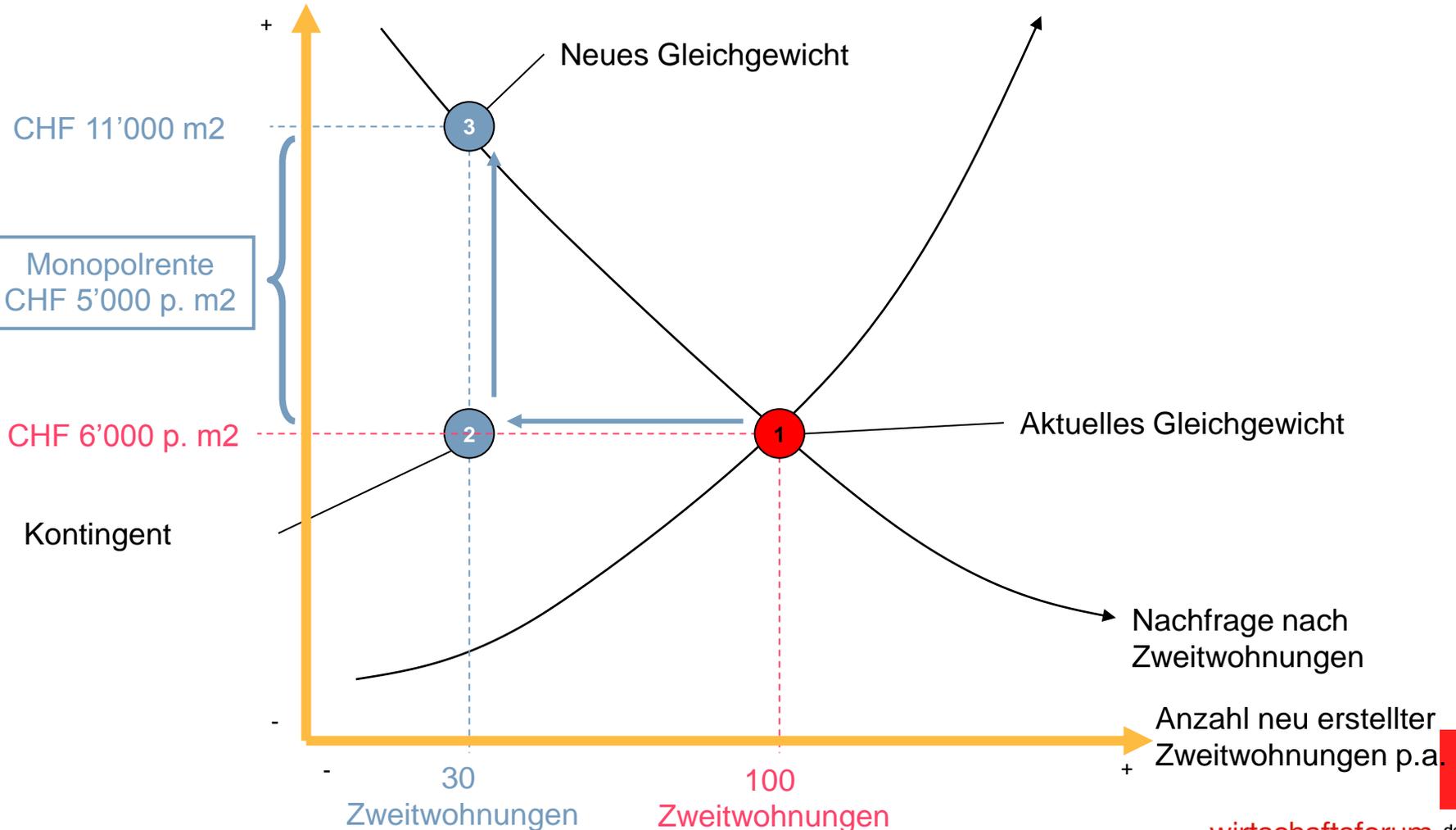
Verschiedene Steuerungsinstrumente sind bekannt...



Angebotsverknappung führt zu höheren Preisen und "Produzentenrenten"

Preis pro m2 Zweitwohnung

Angebot an Zweitwohnungen

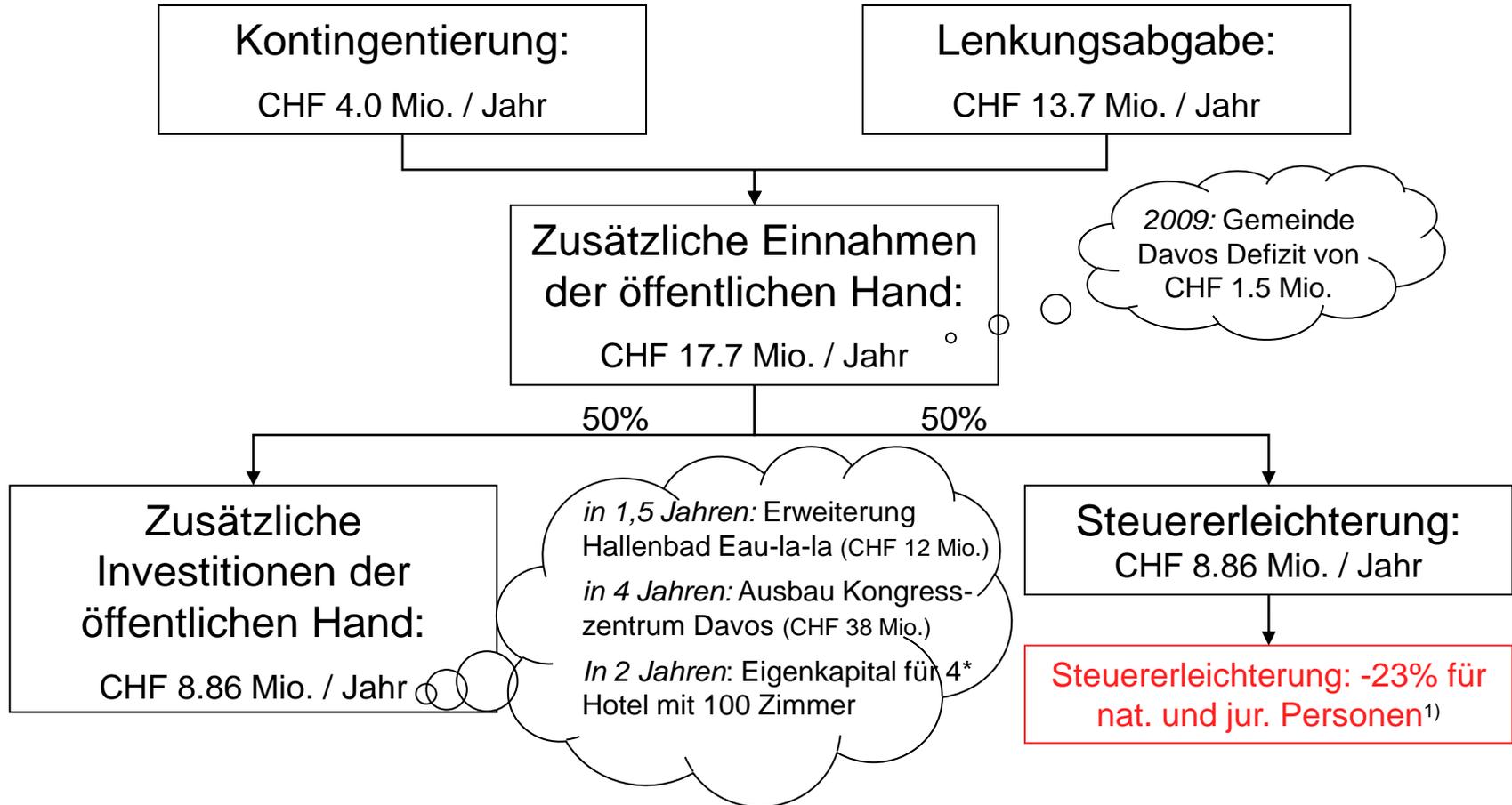


in Mio. CHF	Davos (Durchschnitt 03-08)	Davos mit Kontingentierung
Anzahl neu erstellte Zweitwohnungen	115 Wohnungen	40 Wohnungen
Bauinvestitionen Total	100.0	79.3
Investitionen Hochbau	98.1	77.4
Investitionen Private Wohnen	71.1	50.4
- Neubau Zweitwohnungen	49.7	25.3
- Neubau Erstwohnungen	12.4	12.4
- 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

Kontingentierung: einmalige Abgabe von CHF 1000/m² für Neubau Zweitwohnung (Modell Klosters)

Lenkungsabgabe: jährliche Abgabe von CHF 2'500/Zweitwohnung (Modell Silvaplana)

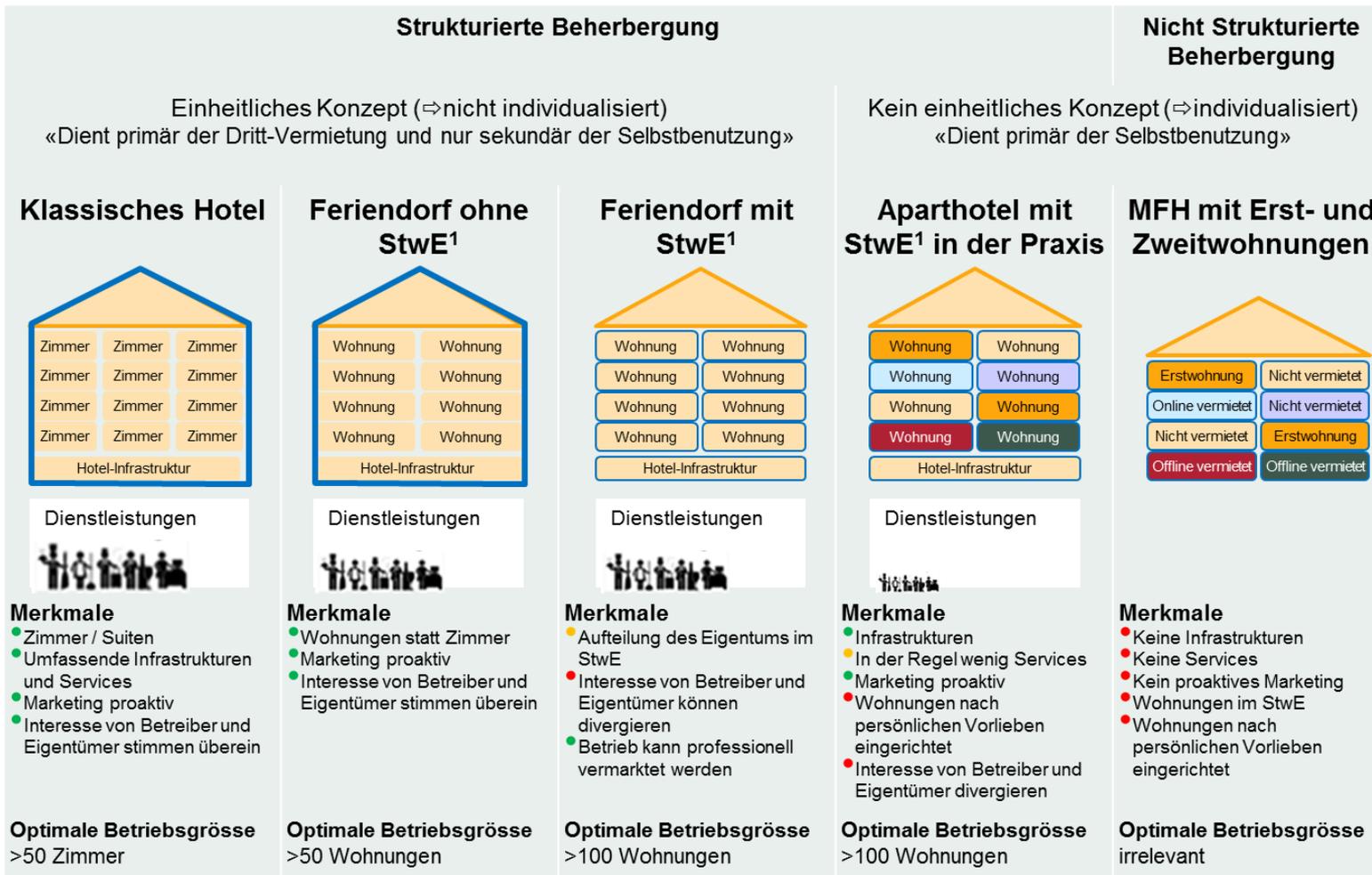


¹⁾ Als Basis wurden die Einkommens- /Vermögenssteuern sowie die Ertrags- /Kapitalsteuererträge 2008 berücksichtigt

Noch besteht keine Rechtssicherheit

Vor Initiative Vor 12.03.2012	Zwischenzeit 12.03.2012 – 31.12.2012	Gültigkeit Verordnung Ab 01.01.2013	Gültigkeit Gesetz Ab ??
<div data-bbox="38 456 328 971"> <p>11.03.2012 Initiativtext</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine neuen Zweitwohnungen wenn bereits 20% Anteil erreicht • Gültig spätestens am folgendem Jahr </div>	<div data-bbox="357 456 830 571"> <p>Alles noch möglich</p> </div> <div data-bbox="367 592 821 1285"> <p>22.08.2012 Bundesrätliche Verordnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baubewilligungen bis Ende 2012 gültig • Altbestand Hotels dürfen umgenutzt werden • Altbestand Erstwohnungen kann umgenutzt werden • Strukturierte FeWo möglich • ZW für Querfinanzierung nicht möglich • «Lex Andermatt» <p>+ Definitionen, Gemeindefliste, Spezialfälle</p> </div>	<div data-bbox="850 592 1468 699"> <p>Verordnung ist gültig bis das Gesetz in Kraft tritt</p> </div> <div data-bbox="850 721 1458 1378"> <p>Herbst 2013 Vernehmlassung Gesetz</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altbestand Hotels kann umgenutzt werden • Altbestand Erstwohnungen kann umgenutzt werden • Strukturierte FeWo möglich • Nicht strukturierte FeWo möglich, wenn zu Vermietung angeboten und Bedarf ausgewiesen • ZW für Querfinanzierung Hotels im Ausmass von 20% möglich • Einlegerwohnung möglich • Lex Andermatt <p>+ Definitionen, Gemeindefliste, Spezialfälle</p> </div>	<div data-bbox="1487 728 1767 842"> <p>???</p> </div> <div data-bbox="1391 871 1690 1063"> <p>Anfangs 2014: Botschaft an das Parlament</p> </div> <div data-bbox="1468 1078 1767 1249"> <p>Evtl. Referendum</p> </div>

3 Wirkung auf Beherbergung



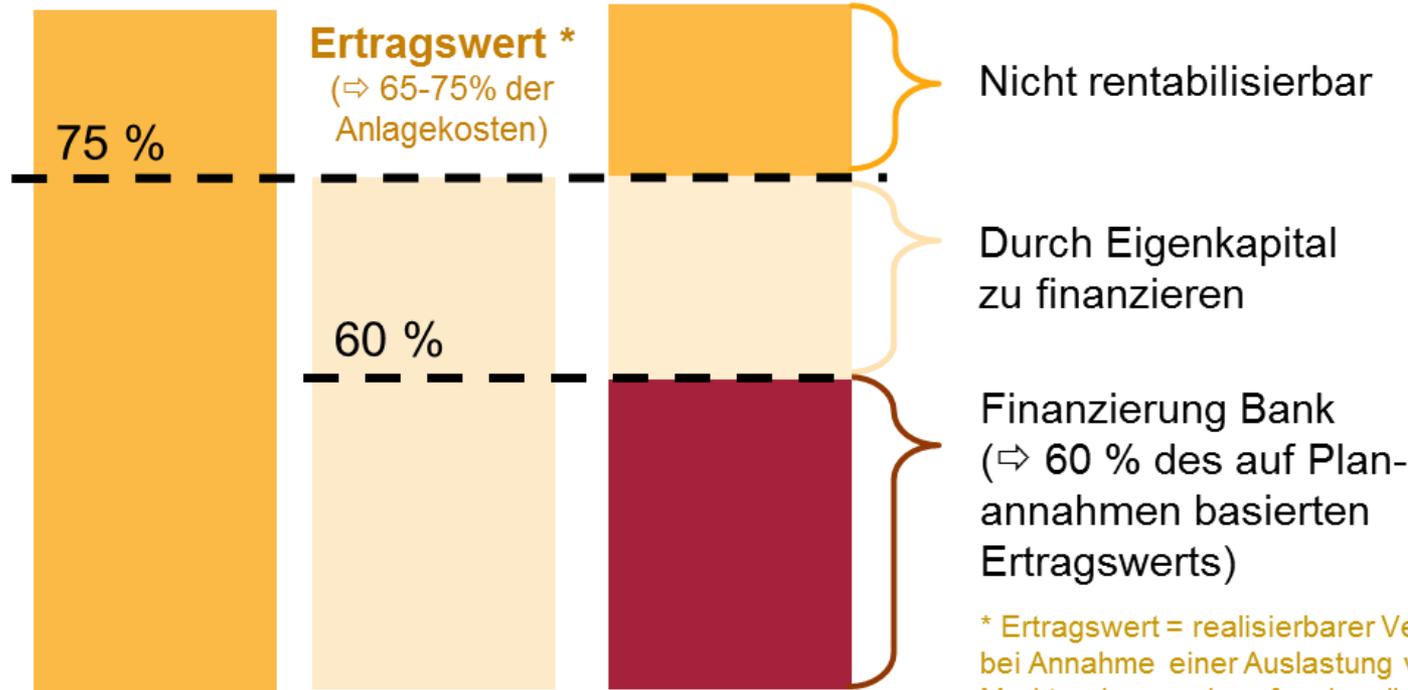
Legende: Eigentumsgrenze; Ausprägung der Dienstleistungen von gross – klein; Indikator für ● warme ● unklare ● kalte Betten

¹StwE: Stockwerkeigentum

Hohe Bedeutung der Querfinanzierung

Anlagekosten
(inkl. Bauland)

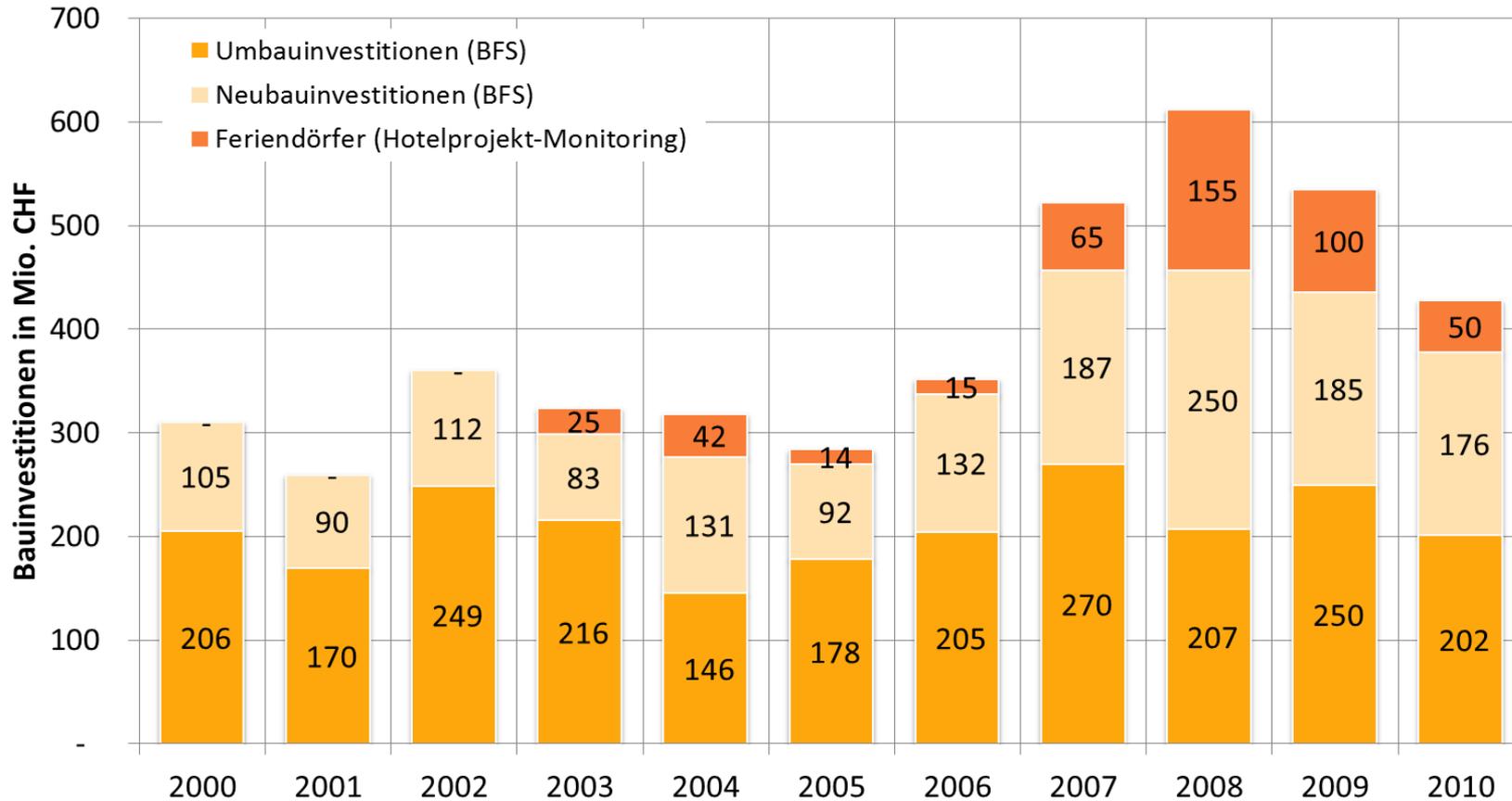
Finanzierung



* Ertragswert = realisierbarer Verkaufspreis für Hotel bei Annahme einer Auslastung von 60 %, üblichen Marktpreisen und professionellem Management

Investitionstätigkeit auf hohem Niveau

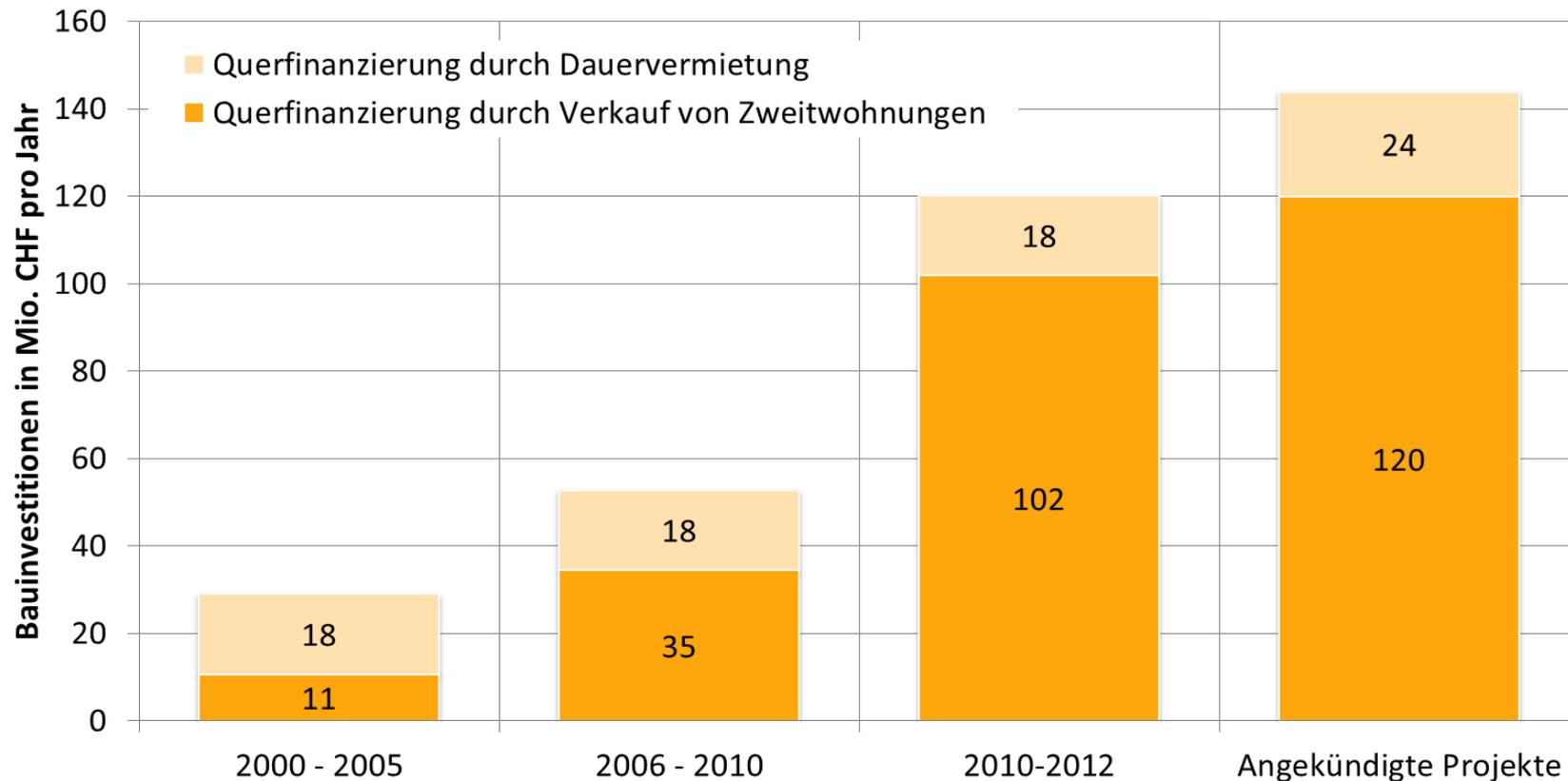
Investitionen in Hotels und Feriendörfer im von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Alpenraum



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / BFS

Zunehmende Querfinanzierung durch Zweitwohnungen

Geschätzte Querfinanzierung der Hotelinvestitionen im von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Alpenraum durch den Verkauf und die Dauervermietung von Zweitwohnungen



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG / Hotelmonitoring

Unterschiedliche Szenarien denkbar



Kriterium	Szenario „Basis (Verordnung)“	Szenario „Basis +“	Szenario „Extrem“	Szenario „Mild“
Verkauf Zweitwohnungen für Querfinanzierung	Nicht möglich	Nicht möglich	Nicht möglich	Eingeschränkt möglich, Zweitwohnungen dürfen max. 20% der Gesamthotelfläche betragen
Umnutzung von Hotelbetrieben	Vor 12.03. 2012 erstellte Hotels nach 25 Jahren Betriebsdauer und Nachweis der unverschuldeten Nicht-Wirtschaftlichkeit möglich	Umnutzung bestehender und neuer Betriebe (nach 25 Jahren Betriebsdauer) möglich, jedoch mengenmässig beschränkt (Kontingentierung)	Nicht möglich	Jederzeit möglich

Unterschiedliche Szenarien denkbar



Kriterium	Szenario „Basis (Verordnung)“	Szenario „Basis +“	Szenario „Extrem“	Szenario „Mild“
Strukturierte Ferienwohnungen	Neubau unter Einhaltung qualifizierter Anforderungen möglich, Stockwerkeigentum zulässig.	Neubau unter Einhaltung qualifizierter Anforderungen möglich, Stockwerkeigentum nicht zulässig	Kein Neubau möglich	Neubau unter Einhaltung qualifizierter Anforderungen möglich, Stockwerkeigentum zulässig
Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen	Vor 12.03.2012 erstellte Erstwohnungen können umgenutzt werden.		Nicht möglich	Vor 12.03.2012 erstellte Erstwohnungen können umgenutzt werden
Dauermiete	Nicht möglich	Unter Einhaltung von Mindestanforderungen für Hotels möglich.	Nicht möglich	Nicht möglich

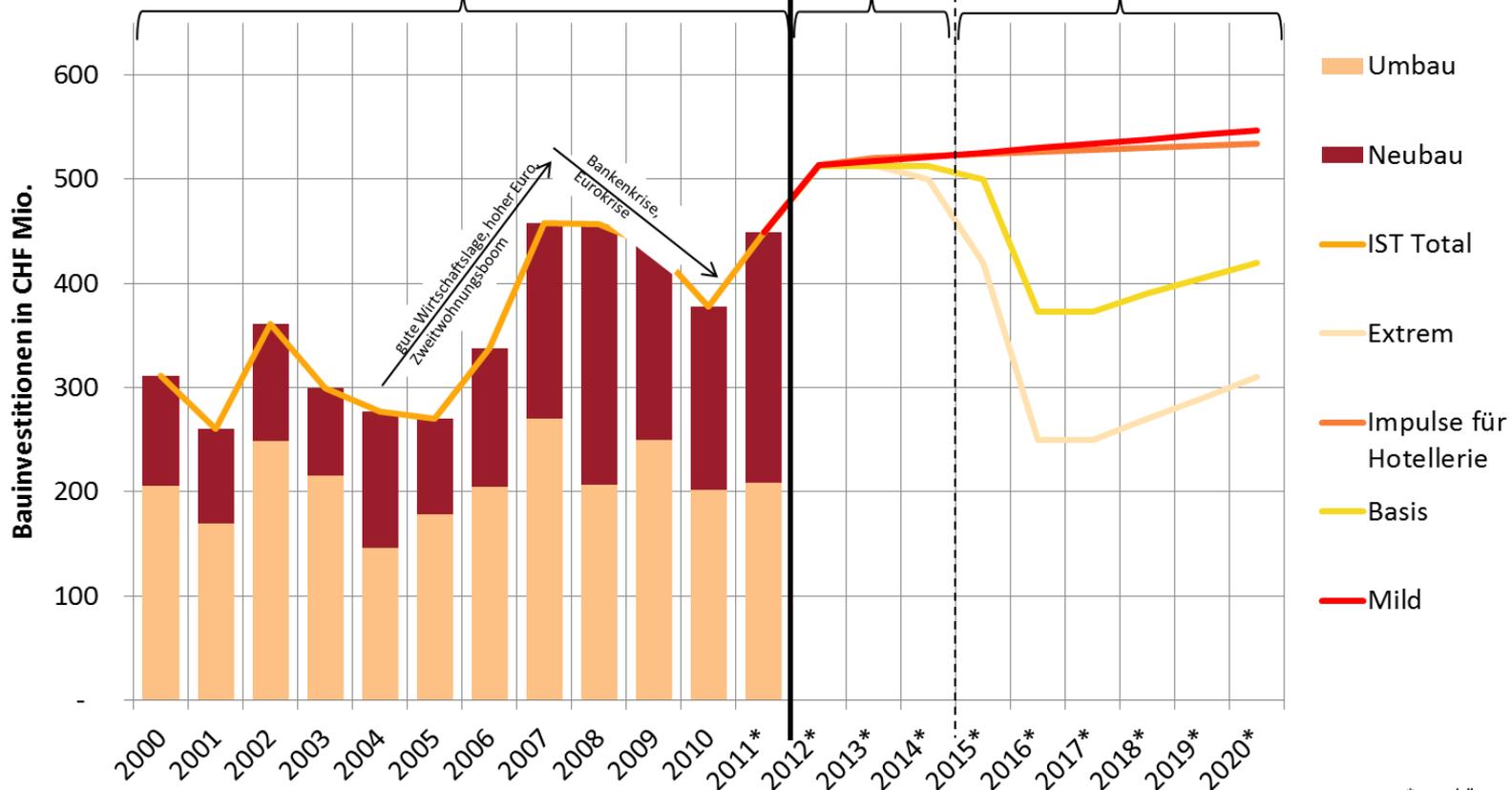
Unterschiedliche Szenarien denkbar

Schematische Darstellung Szenarien

Bauinvestitionen in Hotellerie und Gastronomie IST, BFS

Projekte geplant / in Umsetzung

Reaktion auf Initiative

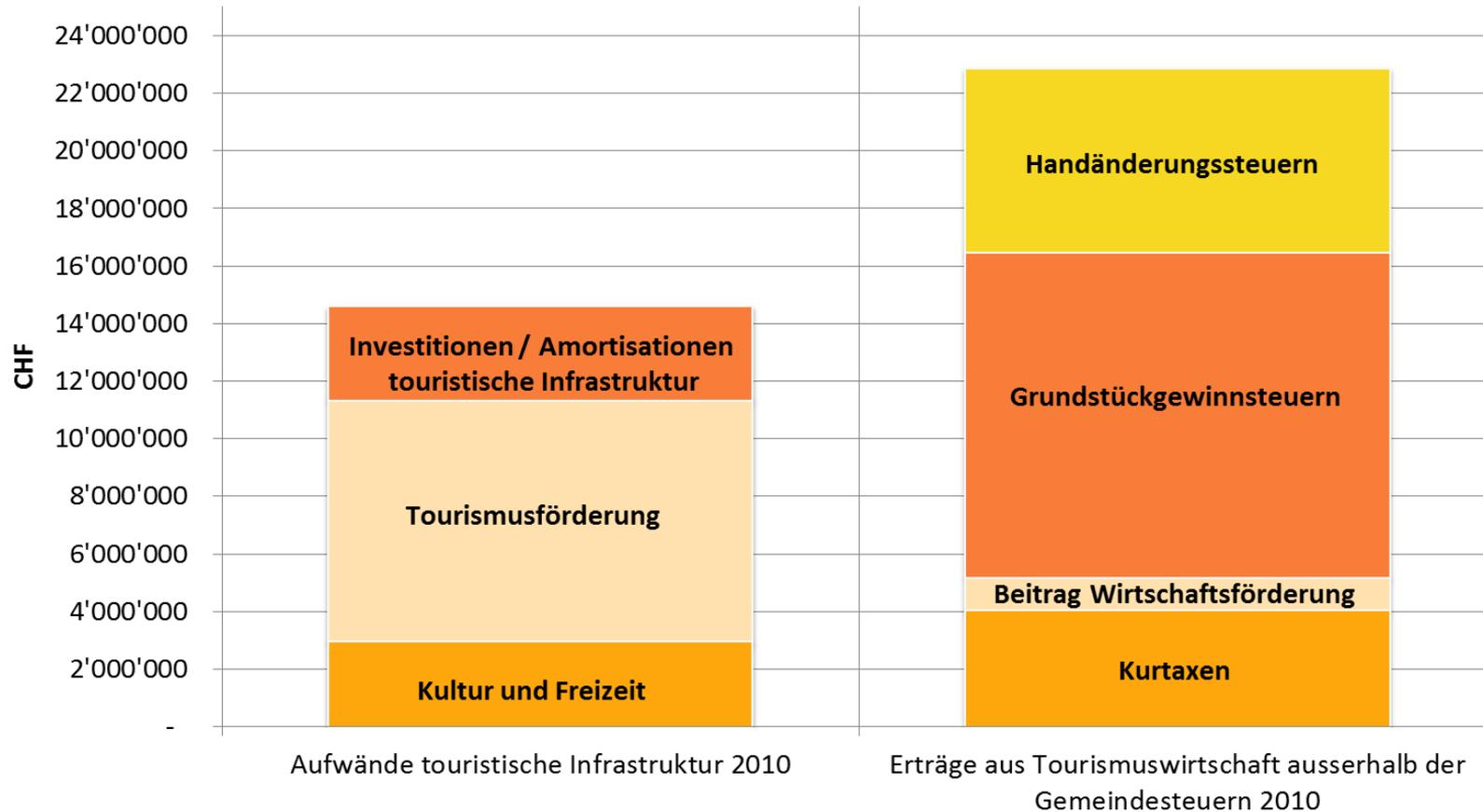


Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

* geschätzt

Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer sind wichtig

Touristisch geprägte Einnahmen und Ausgaben in der Gemeinde St. Moritz im 2010



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG, Gemeinderechnung St. Moritz 2010

4 Wirkung auf Gesamtwirtschaft

Verlust von 8'600 Arbeitsplätzen bis im 2015 im Alpenraum

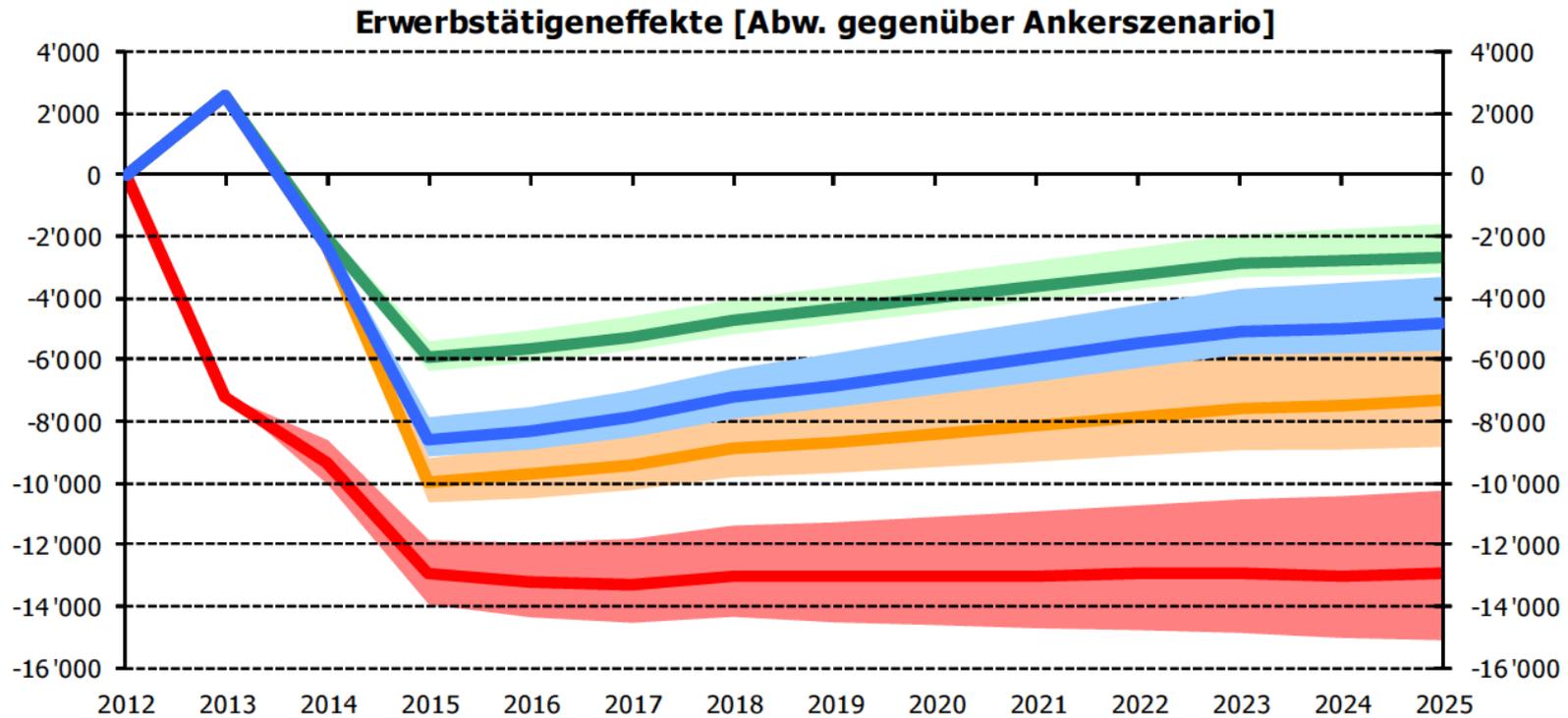
Tab. 1 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

		2013	2014	2015	2020	2025
Umsätze, nominal	in Mio. CHF	292	-268	-1'014	-883	-787
davon Bauinvestitionen	in Mio. CHF	292	-288	-1'039	-894	-814
davon Tourismusnachfrage	in Mio. CHF	0	20	26	11	26
davon Hotellerie	in Mio. CHF	0	5	10	79	141
davon kommerzielle FeWo	in Mio. CHF	0	0	4	89	216
davon nicht kommerz. ZW	in Mio. CHF	0	15	11	-157	-330
Bruttowertschöpfung, nom.	in Mio. CHF	242	-223	-840	-734	-659
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>
Erwerbstätige	in Tsd. Pers.	2.5	-2.3	-8.6	-6.4	-4.8
davon Baugewerbe	in Tsd. Pers.	1.4	-1.3	-4.8	-3.6	-2.9
davon Gastgewerbe	in Tsd. Pers.	0.0	0.0	0.0	0.4	0.8
davon übrige Branchen	in Tsd. Pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.1	-2.7
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>
Indirekte Steuereffekte	in Mio. CHF	27	-24	-92	-80	-73
Einkommenssteuern nat. Pers.	in Mio. CHF	15	-14	-50	-41	-35
Gewinnsteuern jur. Pers.	in Mio. CHF	2	-2	-8	-8	-7
Mehrwertsteuer	in Mio. CHF	10	-8	-34	-32	-30

Quelle: BAKBASEL

Strukturanpassung nach unten in allen Szenarien

Abb. 1 Szenarioergebnisse: Vergleich der Beschäftigungseffekte der 4 Grundscenarien mit ihren Ausprägungen



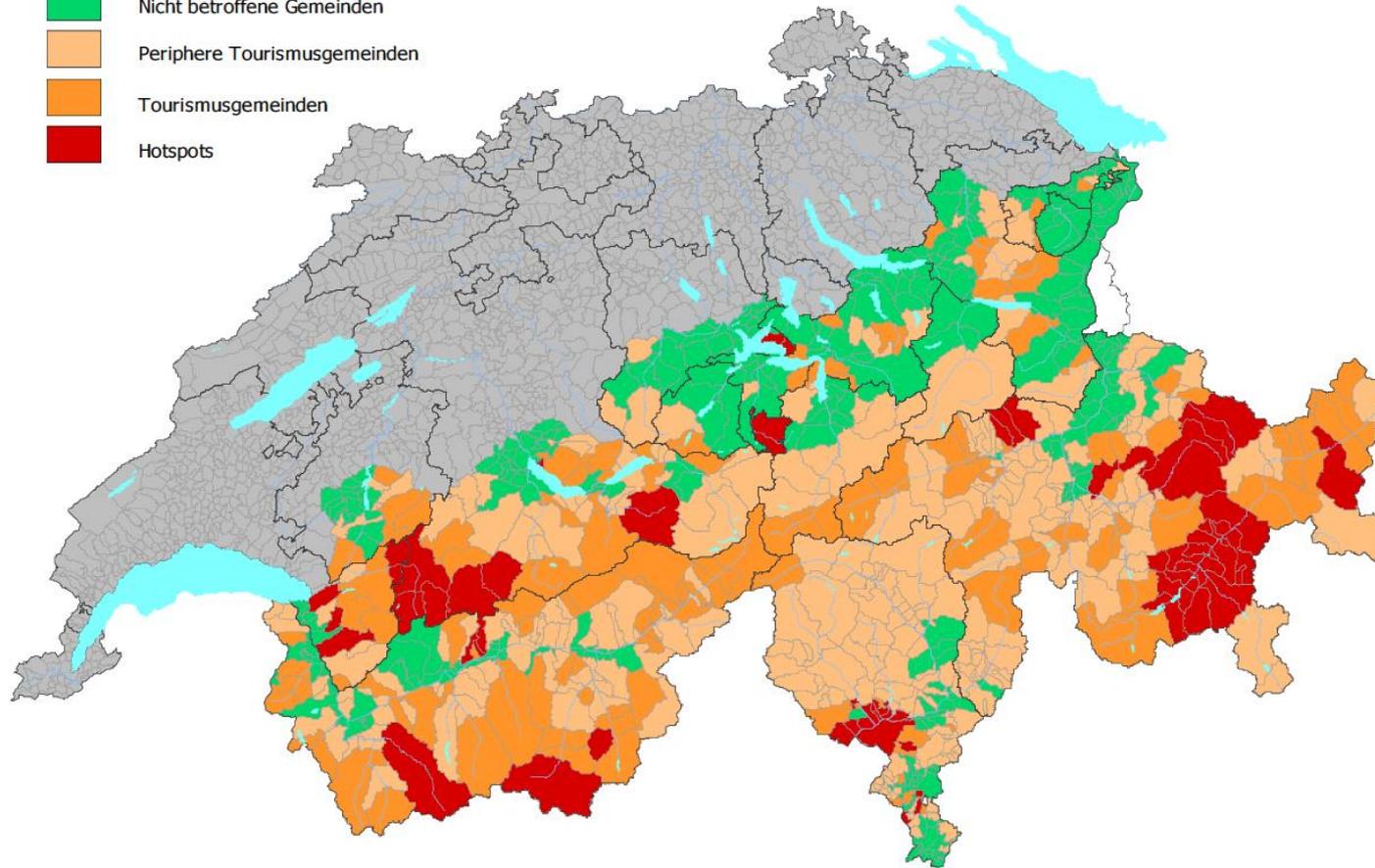
Szenario «Mild», **Szenario «Basis»**, **Szenario «Streng»**, **Szenario «Extrem»**

Quelle: BAKBASEL

Strukturanpassung konzentriert sich lokal stark

Abb. 2-3 4 Gemeindetypen im Alpenraum

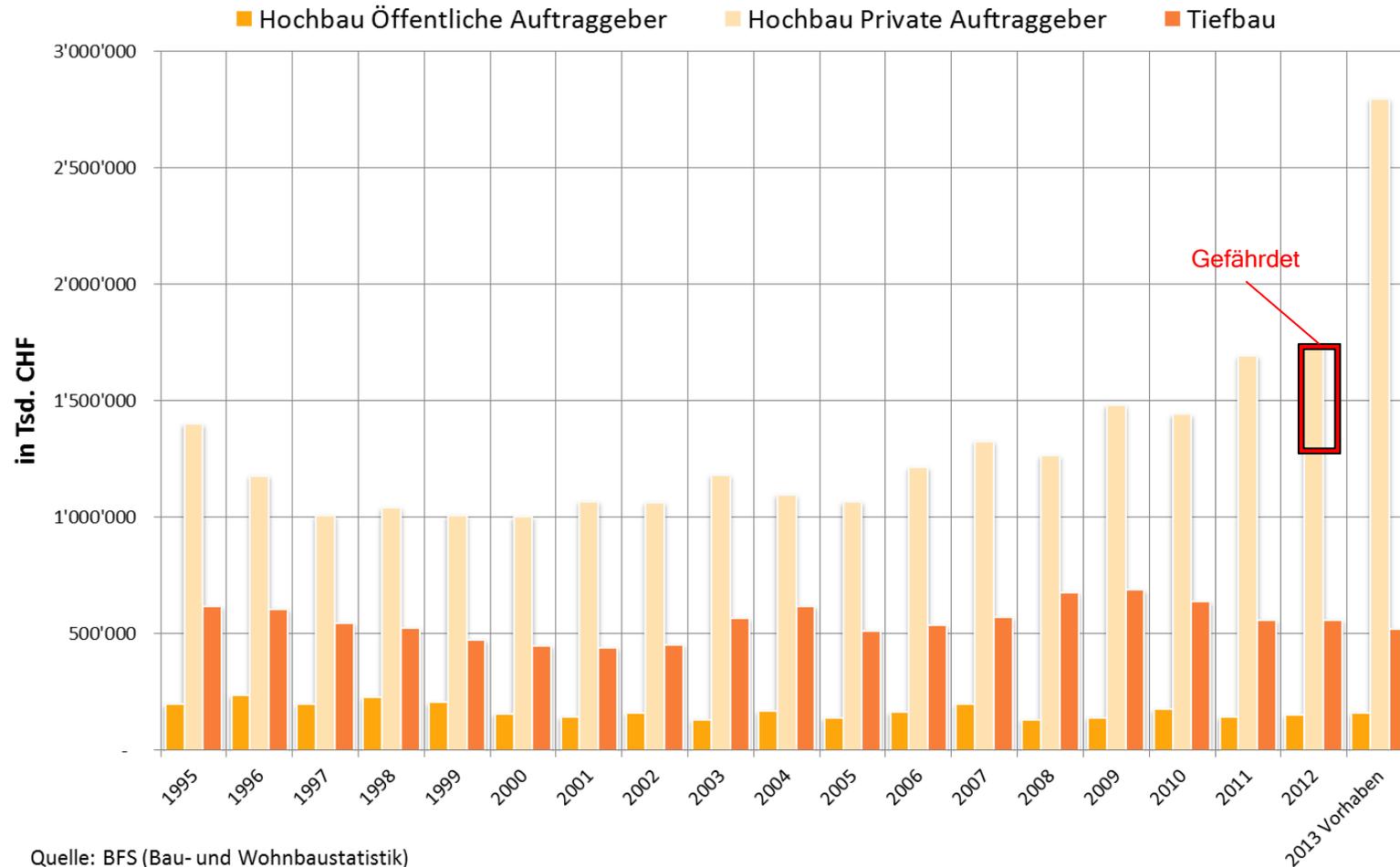
-  Nicht betroffene Gemeinden
-  Periphere Tourismusgemeinden
-  Tourismusgemeinden
-  Hotspots



Quelle: BHP, BAKBASEL

Strukturanpassung konzentriert sich lokal stark

Bauinvestitionen/-vorhaben in Graubünden



Quelle: BFS (Bau- und Wohnbaustatistik)