

Das Tessin erhält ein eigenes Alpamare

TESSIN Das Alpamare in Pfäffikon ist der grösste gedeckte Wasserpark Europas. Nun erhält die Anlage im Tessin eine Schwester. 93 Millionen Franken werden investiert.

JÜRGEN AUF DER MAUR
juerg.aufdermaur@zentralschweizsonntag.ch

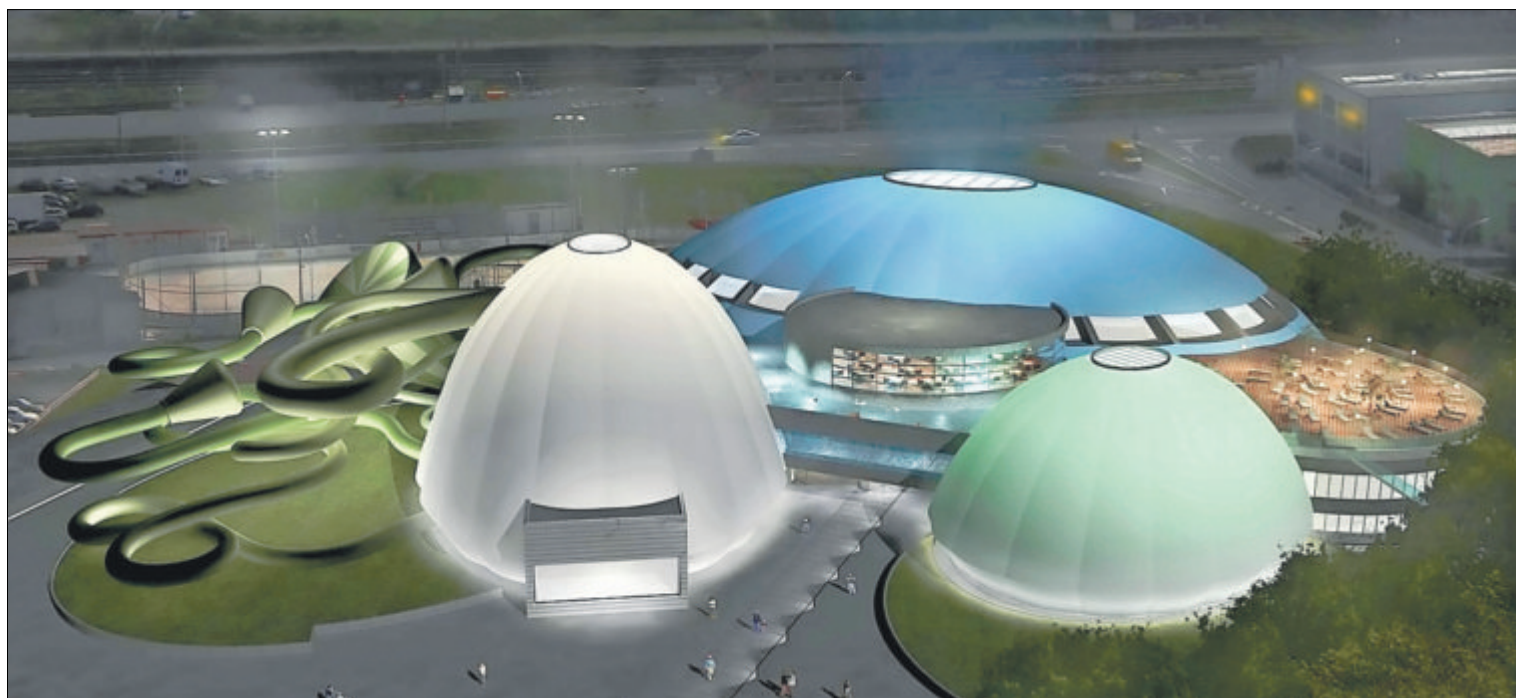
Die Tessiner Tourismusverantwortlichen reiben sich die Hände. Derzeit entsteht auf dem Monte Ceneri, gleich bei der Talstation der Monte-Tamaro-Bergbahn, ein neues touristisches Angebot, das seinesgleichen sucht. Für nicht weniger als 93 Millionen Franken wird gegenwärtig auf einem Grundstück von 12 865 Quadratmetern ein Bäder- und Wellnesskomplex gebaut. Die Arbeiten laufen auf Hochtouren. Bereits in der Wintersaison 2012/13 soll die Eröffnung der gesamten Anlage über die Bühne gehen.

Die Spitzen der drei grossen Kuppeln sind bereits gut sichtbar, und die verschiedenen Stahlträger und Masten deuten an, wo und wie die Rutschbahnen und anderen Attraktionen dereinst verlaufen werden. Die futuristisch gestaltete Überbauung wird in drei Nutzungsbereiche unterteilt und soll sich als Splash e Spa Tamaro zu einer Touristenattraktion von überregionaler Bedeutung entwickeln.

Grösste Tourismusinvestition

Die Erwartungen in der Südschweiz sind entsprechend gross: «Der Acquapark in Rivera macht das Tessin zweifellos um eine Attraktion reicher», schwärmt Tiziano Gagliardi, Direktor von Ticino Turismo, schon jetzt gegenüber der «Zentralschweiz am Sonntag». Da die Anlage sehr zentral gelegen und sowohl per Bahn als auch mit dem Auto gut erreichbar sei, lasse sich ein Besuch ohne grossen Zeitverlust mit einem Ausflug nach Lugano, Bellinzona, Lugano oder auf den Monte Tamaro kombinieren. «Insofern», so der Direktor von Ticino Turismo, «bildet der Acquapark

So soll das «Splash e Spa» am Monte Ceneri dereinst aussehen (Visualisierung).



eine hochkarätige Ergänzung zum bestehenden Angebot.»

Mit der Millioneninvestition – die grösste, die je in ein Tessiner Tourismusprojekt gesteckt wurde – sind grosse Pläne verbunden. «Das Gebiet um den Monte Tamaro wird damit nicht nur ein Erholungs- und Erlebnisberg für Wanderungen, Biking und andere sportliche und kulturelle Aktivitäten, sondern auch für Badespaß, Wellness und Spa in herrlicher und natürlicher Umgebung sein», ist Emilio Filippini, Gemeindepräsident der – im November 2010 fusionierten – neuen Gemeinde Monteceneri, überzeugt.

Ausrichtung nach Mailand

Die Hoffnungen sind gross, und im Visier sind keineswegs nur Tagesausflügler oder Feriengäste aus der Deutschschweiz. Als Ganzjahresbetrieb hofft Anton Hoefter, der Betreiber der künftigen Anlage, dass damit auch den Zweitwohnungsbesitzern im Januar und Februar etwas Neues, Zusätzliches geboten werden kann. Im Visier haben die Investoren nicht nur Besucher aus

der Deutschschweiz. Budgetiert sind künftig 350 000 bis 400 000 Badebesucher pro Jahr, wovon – so die Erwartung – viele aus der insgesamt 50 Millionen Leute umfassenden Metropolitanregion Mailand angelockt werden könnten. Dass die Italiener einem Ausflug über die Grenze nicht abgeneigt sind, wenn das Angebot entsprechend attraktiv ist, zeigt den künftigen Bäderbetreibern nicht zuletzt der Grosserfolg des Outlet-Centers Fox Town in Mendrisio, wo seit der Eröffnung Jahr für Jahr 2,5 bis 3 Millionen Gäste aus Italien gezählt werden.

«Vom Bäderpark dürfte eine ähnliche Strahlkraft ausgehen wie vom Fox Town, das heisst, dass viele Leute aus der Lombardei oder der Deutschschweiz deswegen anreisen werden», betont denn auch Tourismusdirektor Gagliardi.

Damit erhält das Alpamare in Pfäffikon, der bisher grösste gedeckte Wasserpark Europas, etwas Konkurrenz, auch wenn die Betreiber das Projekt im Tessin nicht als solches sehen wollen. Schliesslich liegt auch der Betrieb der beiden Anlagen in den gleichen Händen. «Das Projekt ist keine Konkurrenz zum

Alpamare in Pfäffikon. Wir richten uns auf den Grossraum Mailand aus», betont Anton Hoefter, der künftig nicht nur das Alpamare, sondern eben auch die Anlage im Tessin betreiben wird. Mit seiner Erfahrung aus verschiedenen Anlagen in Europa wurde Hoefter ein gern gesehener Mitinvestor im Tessin. Ob nicht doch die eine oder andere Familie mindestens am Anfang einen Bogen um Pfäffikon machen wird, um die neuen Anlagen in der Südschweiz zu besuchen, wird sich schon bald zeigen.

120 neue Arbeitsplätze

Für den Tessiner Tourismus und die Wirtschaft insgesamt ist die Anlage auf jeden Fall ein Gewinn. Nicht nur, dass 93 Millionen Franken in die Erstellung dieses Bäderkomplexes investiert werden und damit ein entsprechend grosses Arbeitsvolumen ausgelöst wird. Im Kanton Tessin entstehen mit dem Projekt auf einen Schlag 120 neue Arbeitsplätze – 90 Vollzeitstellen. Kein Wunder deshalb, dass gegen das Bauvorhaben trotz der Grösse von keiner Seite opponiert wurde und die Baugesuchsverfahren

schnell und problemlos abgewickelt werden konnten. «Wir hatten keine Probleme mit Umweltschutzkreisen bei der Baueingabe, weil das Projekt insgesamt ökologisch ausgerichtet ist», sagt der künftige Bäderbetreiber Hoefter nicht ohne Stolz. Der grösste Teil der Wärme wird durch Holzschmelzheizungen hergestellt, dank Wärmerückführungen oder Spannungsumwandler kann die verwendete Energie gleich mehrfach eingesetzt werden.

Besitzerin vieler Wasserwelten

Für den Betrieb der Anlage wird die Splash e Spa SA verantwortlich sein. Mit dieser auf Wasserwelten spezialisierten Betreibergesellschaft hat die Anlagegruppe CSA RES einen 25-jährigen Mietvertrag abgeschlossen. Für die Besitzerin CSA RES ist das Projekt auf dem Monte Ceneri ein Teil eines Programms zum Aufbau verschiedener Wasserwelten. Dazu gehören etwa das erfolgreiche Mineralbad & Spa in Samedan oder das vom Architekten Mario Botta gestaltete Mineralbad & Spa auf Rigi Kaltbad, das im nächsten Jahr eröffnet werden soll.

Machen die Bauspar-Initiativen für die Schweiz Sinn?

Am 11. März 2012 stimmen wir über die Bausparinitiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens ab. Nur gerade drei Monate später, voraussichtlich am 17. Juni 2012, wird das Stimmvolk noch einmal an die Urnen gerufen, um über die Bausparinitiative des Hauseigentümergebietes abzustimmen. Das Hauptanliegen beider Initiativen ist ein Abzug vom steuerbaren Einkommen zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Wie sind diese Initiativen aus einer ökonomischen Sicht zu beurteilen?

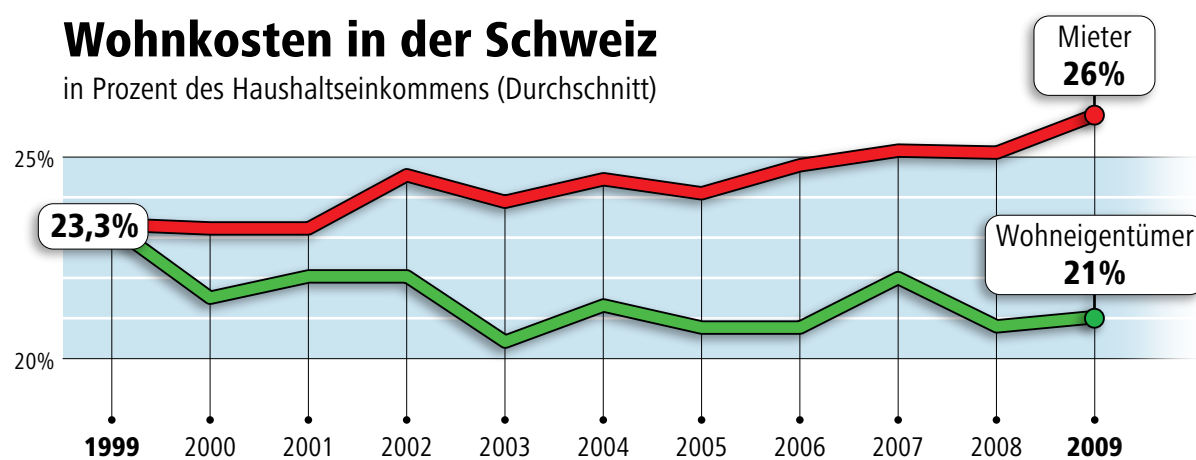
Ein wichtiger Beweggrund für die Initiativen ist der grosse Wunsch der Schweizer nach Wohneigentum. Gemäss einer Studie des Instituts GfS Bern würden 62 Prozent der

Mieterinnen und Mieter gerne in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Aber nur rund 40 Prozent der Schweizer Bevölkerung leben im eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung. Wie wir kürzlich im Rahmen einer Studie am IFZ auch für die Schweiz erstmals datengestützt belegen konnten, sind Wohneigentümer im Durchschnitt zufriedener als Mieter. Wobei in der Studie die vielen anderen Faktoren kontrolliert wurden, welche die Zufriedenheit der Leute ebenfalls beeinflussen. Dieses Resultat ist aus volkswirtschaftlicher Perspektive wichtig, da zufriedener Menschen weniger oft krank und entsprechend auch produktiver sind.

Auf der anderen Seite kann Wohneigentum gerade bei grösseren unerwarteten Problemen mit dem Wohnobjekt, Wertverlusten der Immobilie oder aufgrund (zu) hoher Hypothekenzinsen eine grosse Belastung darstellen. Auch dieser finanzielle Aspekt kommt in unserer Studie klar zum Ausdruck. Ein höherer Anteil der Wohnkosten relativ zum Einkommen hat einen negativen Effekt auf die Zufriedenheit. Zumindest in der heutigen Situation scheint dieses Problem aber nicht allzu gross zu sein. Gemäss den zu Grunde liegenden Daten des Swiss Household Panels beträgt der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen in der Schweiz durchschnittlich rund 24 Prozent. Wie auf der Grafik ersichtlich, ist

Wohnkosten in der Schweiz

in Prozent des Haushaltseinkommens (Durchschnitt)



Quelle: Swiss Household Panel, IFZ, SNB / Grafik: Oliver Marx

dieser Anteil für die betrachtete Zeitsperiode ab 2000 für Mieterhaushalte immer höher ausgefallen als für Wohneigentümer, wobei die Unterschiede statistisch signifikant sind. Die höhere Belastung für Mieter hängt unter anderem mit den historisch tiefen Hypothekenzinsen zusammen. Es versteht

KOLUMNE

sich von selbst, dass sich das Wohlbefinden der Hauseigentümer schnell ändern kann, wenn die Hypothekenzinsen ansteigen.

Soll der Staat im Rahmen des Bausparens nun im Sinne der Initiativen die Erhöhung der Wohneigentumsquote fördern? Zwei Folgefragen stellen sich in diesem Zusammenhang. Erstens: Führt Bausparen dazu, dass Haushalte, die sich ohne Bausparen kein eigenes Heim leisten könnten, zu Wohneigentümern werden? Zweitens, was sind die Kosten? Die erste Frage ist schwierig eindeutig zu beantworten. Es mangelt an wissenschaftlichen Daten. Die Befürworter der Initiativen

argumentieren, dass gerade die Mittelschicht so zu Wohneigentum kommt. Die Gegner jedoch behaupten, dass diese Abzüge nur einer Minderheit zugutekommen, die sich auch ohne diese Abzüge ein Eigenheim leisten könnte. Dies wird in der ökonomischen Diskussion als sogenannter Mitnahmeeffekt bezeichnet und stellt ein gewichtiges Gegenargument dar. Während diese Mitnahmeeffekte sicher eintreten, ist fraglich, ob das Bausparen dem Zielpublikum zugutekommt.

Zur Beantwortung der zweiten Frage müssen die Opportunitätskosten des Bausparens betrachtet werden. Wegen der Steuerausfälle muss der Staat auf andere Ausgaben verzichten. Gerade in Zeiten knapper Staatsfinanzen wie heutzutage könnte dies zum Beispiel geringere Unterstützungsbeiträge für Kinderkrippen, grössere Schulklassen, weniger Kulturbeiträge oder ein geringerer Ausbau des öffentlichen Verkehrs bedeuten. Zusätzlich sind allfällige Nebenwirkungen dieser Steuervergünstigung zu betrachten. Sollte das Bausparen funktionieren, würde dies zu einer Erhöhung der Nachfrage nach Wohneigentum führen. Dies wiederum führt zu Preiserhöhungen auf dem Im-

mobiliemarkt, was es tendenziell einkommensschwächeren Haushalten wiederum erschwert, Wohneigentum zu erwerben. Falls eine Erhöhung der Wohneigentumsquote zu einer erhöhten Zersiedelung der Landschaft beitragen sollte, sind auch diese Kosten mit in Betracht zu ziehen.

Insgesamt entspricht eine höhere Wohneigentumsquote den Präferenzen der Schweizer Haushalte, macht bei einer gesunden Finanzierung der Immobilien die Haushalte zufriedener und ist grundsätzlich wünschenswert. Jedoch stellt sich aufgrund der anfallenden Kosten schon die Frage, ob Wohneigentum nicht besser mit ausserfiskalischen Instrumenten wie zum Beispiel spezifischen Wohnraum- und Bodenflächenrestriktionen, Bauvorschriften und Ähnlichem gefördert werden sollte.

HINWEIS

► Die Autorin, Gabrielle Wanzanried, ist Professorin für Investitionsmanagement an der Hochschule Luzern – Wirtschaft und Dozentin und Forschungsleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Für weitere Informationen zum Thema Immobilien und Wohneigentum besuchen Sie bitte unseren IFZ Immobilien-Blog: <http://blog.hslu.ch/immobilienblog/>

