
Zweitwohnungen in Graubünden

Gedanken für eine zukunftsgerichtete Ferien- und Zweitwohnungspolitik

Präsentation anlässlich der Herbstversammlung vom 18. November 2004 des Handels- und Gewerbevereins Vaz/Obervaz.

Peder Plaz

Lenzerheide, 18. November 2004

- 1 Begriffe
- 2 Bedeutung der Zweit- und Ferienwohnungen in Graubünden
- 3 Zweitwohnungsmarkt Graubünden
- 4 Problemkreise und Lösungsansätze Zweitwohnungen
- 5 Erhöhung der Auslastung bestehender Zweitwohnungen
- 6 Ausgewählte denkbare staatliche Instrumente
- 7 Prüfwerte Strategien
- 8 Schlussfolgerungen

Nicht vermietete Zweitwohnungen

Beispiel: Fam. Müller aus Zürich kauft sich eine Ferienwohnung im Engadin, die sie ausschliesslich selber nutzt.

Vermietete Zweitwohnungen

Beispiel: Herr Danuser aus St. Moritz besitzt infolge Erbschaft mehrere Wohnungen in St. Moritz und vermietet diese an Feriengäste.

Kommerzielle Feriendörfer/-wohnungen

Beispiel: REKA-Feriendorf Disentis, das über die Verkaufskanäle der REKA national vermarktet wird.

Abb. 1: Beherbergungsstruktur im Kanton Graubünden (Quelle: BFS, Baustatistik und annähernde Hochrechnungen der Bettenkapazitäten und Logiernächte Wirtschaftsforum Graubünden)

2001/02	Anzahl Hotels / Wohnungen	Anzahl Betten	Anzahl Logier- nächte
Hotel- und Kurbetriebe	800	45'740	5.7 Mio.
Erstwohnungen	74'000	180'000	65.7 Mio.
Vermietete Wohnungen	16'570	63'181	4.1 Mio.
Zweitwohnungen	31'332	119'430	4.8 Mio.

Abb. 2: Wachstum des Wohnungsbestandes zwischen 1992 und 2002 (Quelle: BFS, Baustatistik)

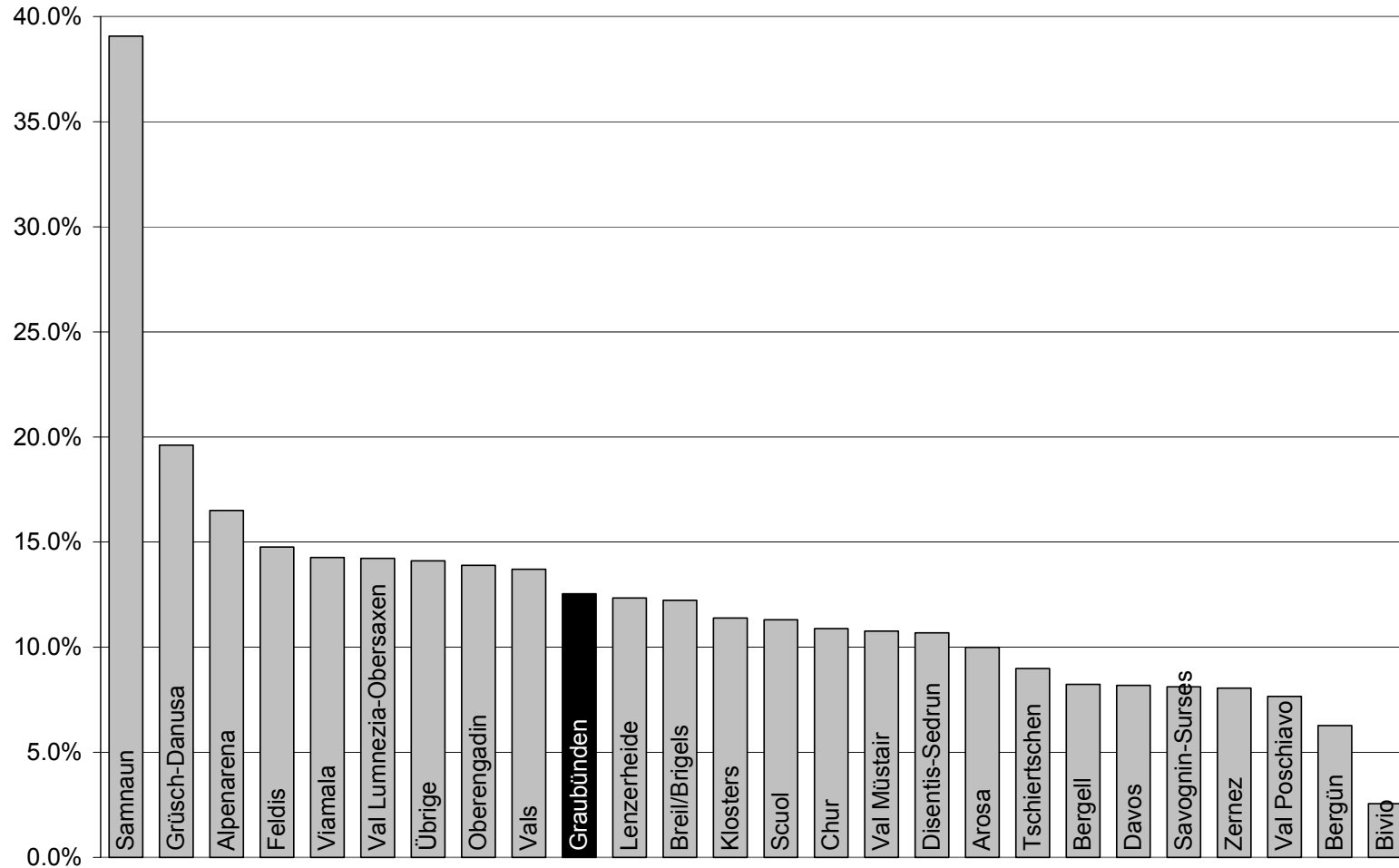


Abb. 3: Die Wohnungsstruktur in einer typischen Bündner Feriendestination:

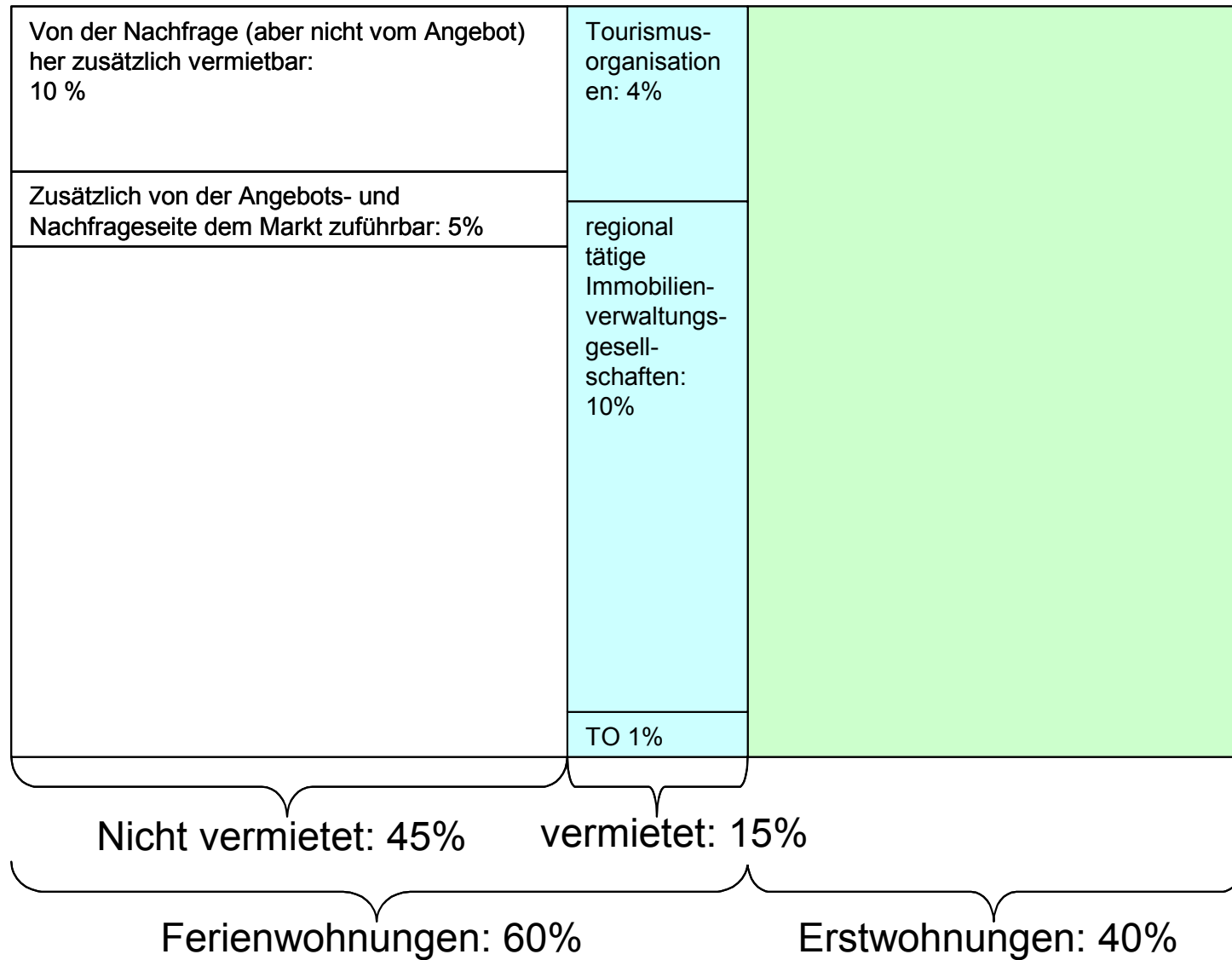
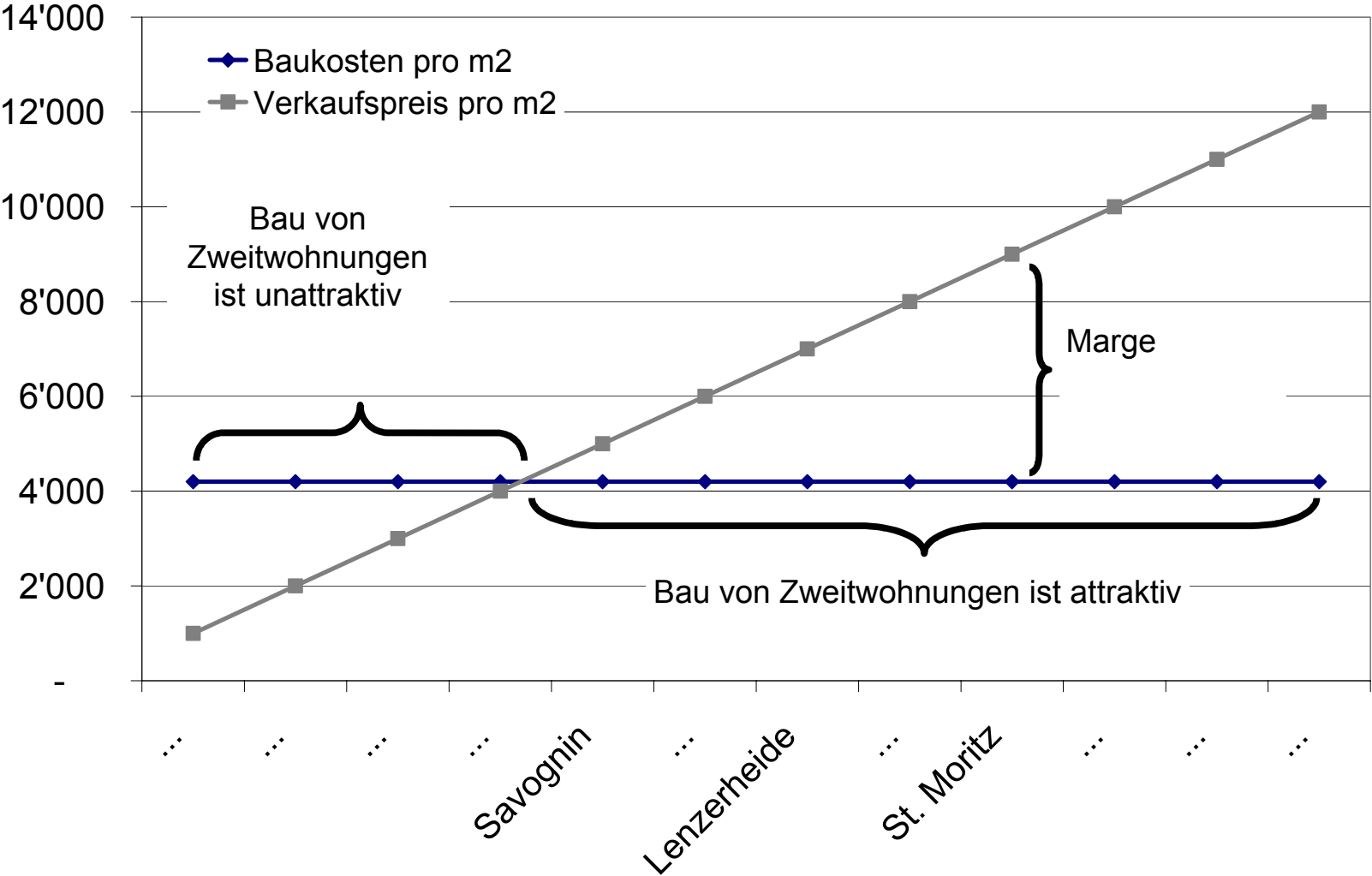


Abb. 4: Voraussetzung für einen funktionierenden Zweitwohnungsmarkt



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Abb. 5: Tourismusortschaften mit typischem Zweitwohnungsmarkt in Graubünden (Quelle: Wüest & Partner AG)

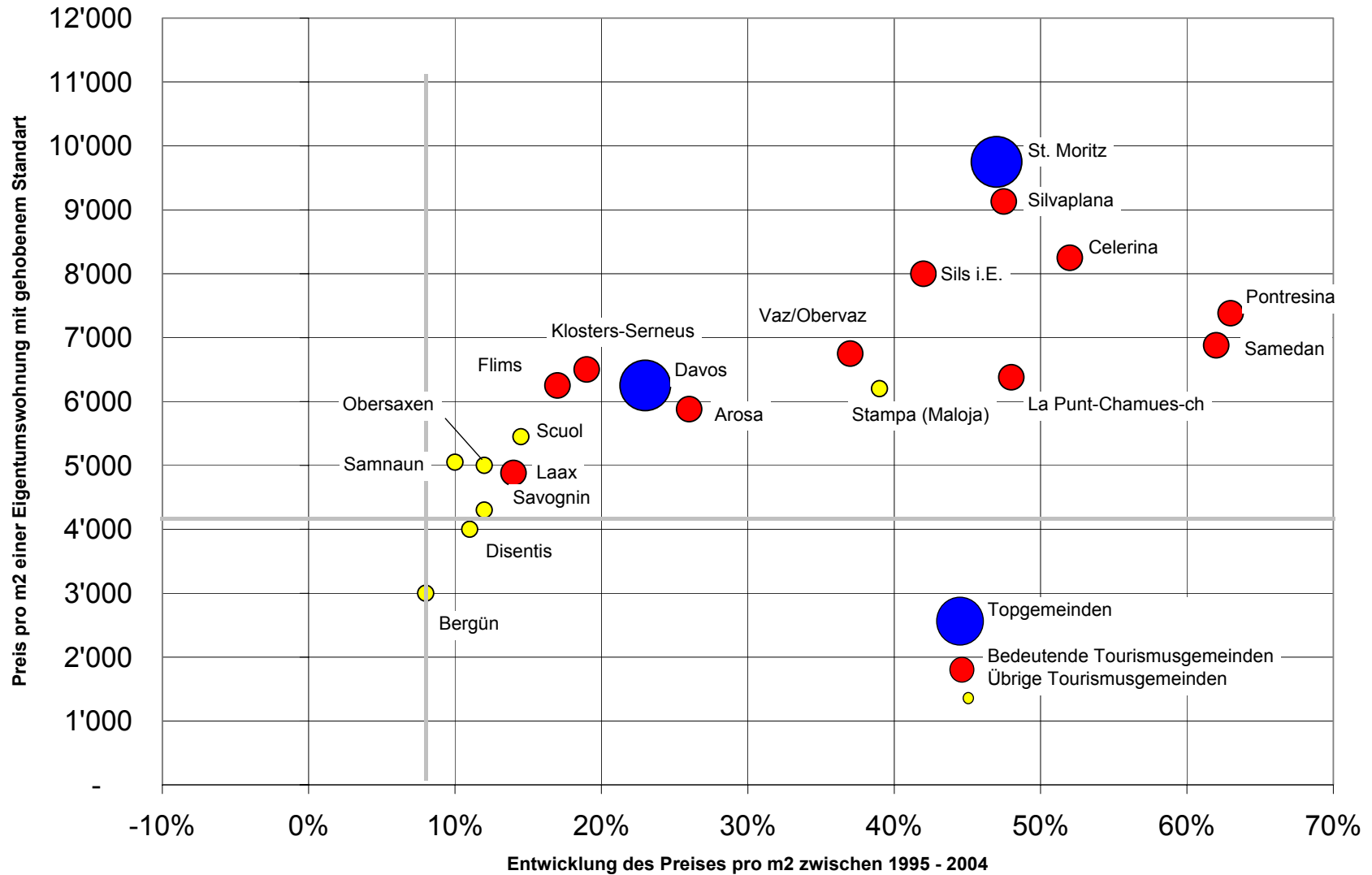
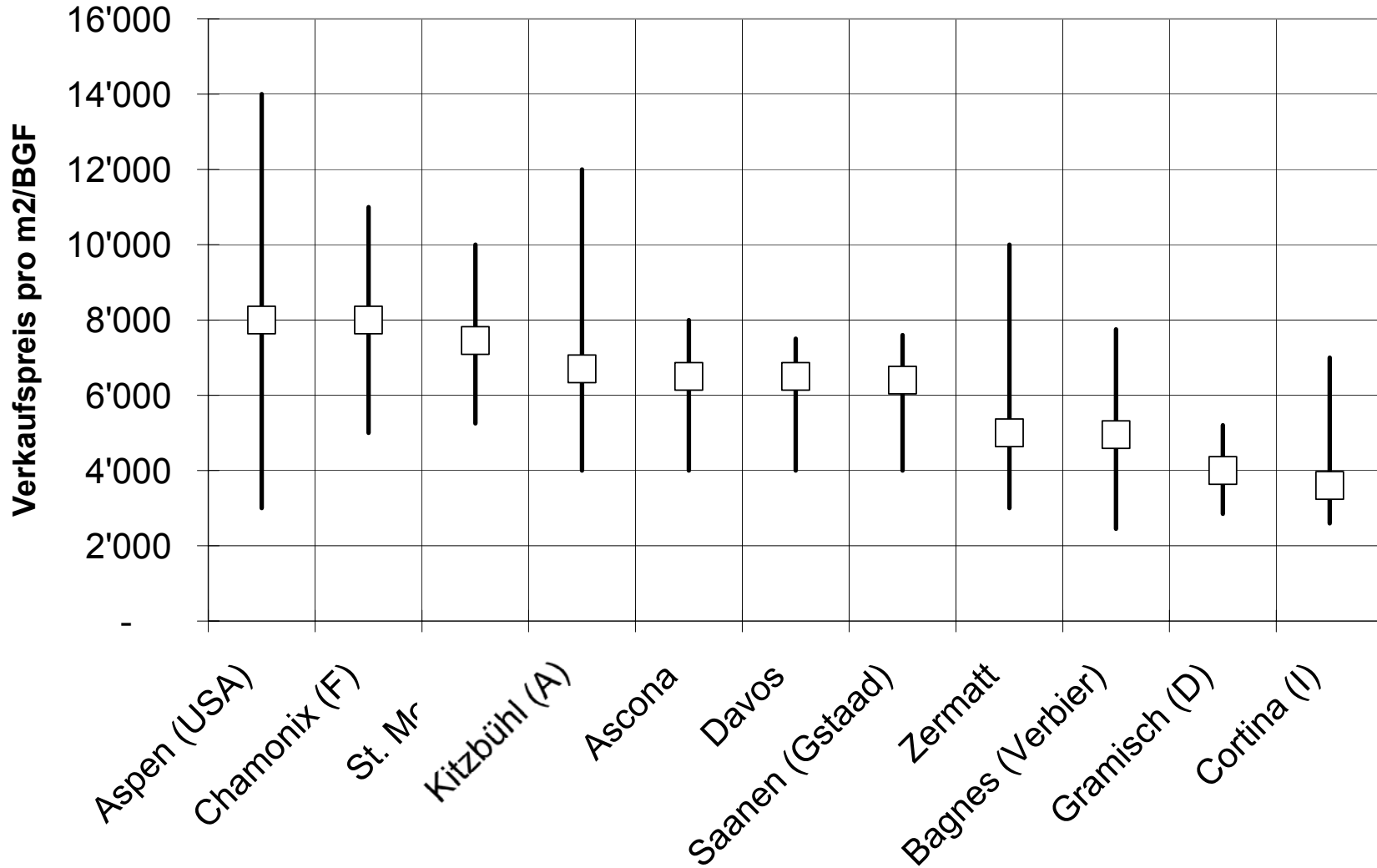


Abb. 6: Internationaler Preisvergleich für m²/BGF in Zweitwohnungsmärkten (Quelle: Wüest & Partner AG)



Wird die Nachfrage und der Preis nach Zweitwohnungen langfristig anhalten?

Pro

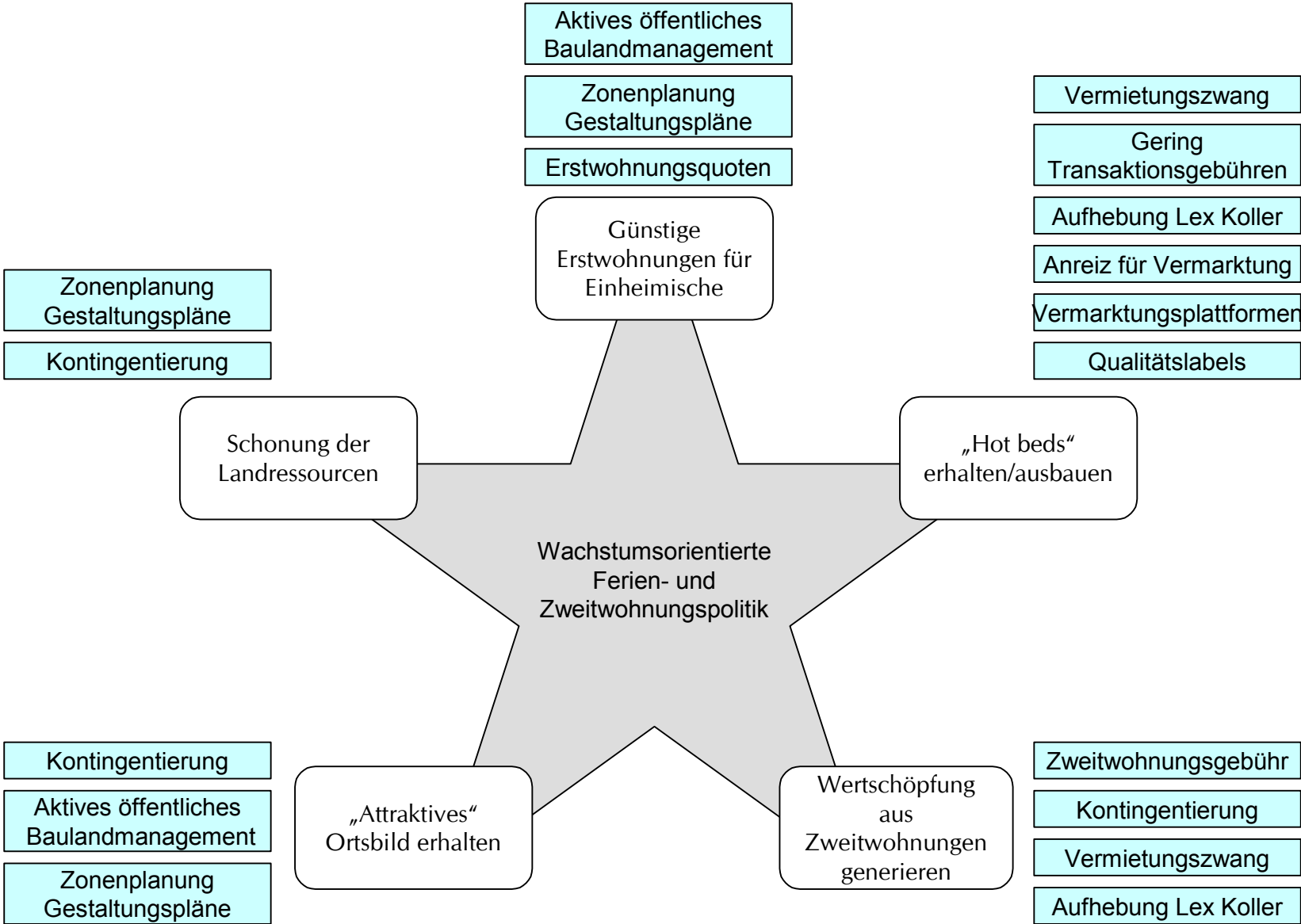
- Steigender Wohlstand und (Wohn)Raum als Luxus
- Gestiegene Mobilität (Wochenendaufenthalt in der Ferienwohnung)
- Öffnung der Märkte (z.B. EU, ehem. Ostblockländer)
- Wachsende Bevölkerung (Europa, weltweit)
- Volatile Finanzmärkte und unsichere Sozialversicherungssysteme machen Immobilien interessant (Altersvorsorge)
- Immer mehr „Heimwehbündner“
- Bisher durchschnittliche Preisentwicklung ausserhalb des Top-Segments

Contra

- Eigentlicher „Preis- und „Nachfrageboom“ im Top-Segment seit mehreren Jahren.
- Binnennachfrage dürfte eher abflachen.
- Hohe Preise für Ferienwohnungen in der Schweiz.
- Stagnierende Schweizer Bevölkerung
- Rückläufiges Interesse an Alpinsport

4 Problemkreise und Lösungsansätze

Abb. 7: Ziele und Instrumente der Zweitwohnungspolitik



5 Erhöhung der Auslastung

Ausgewählte Gründe, warum Zweitwohnungen nicht vermietet werden:

Ökonomisch (keine Notwendigkeit/Rendite)

Psychologisch (Optionsnutzen)

Markttechnisch – organisatorisch (Verhalten)

These: Der grösste Teil der Zweitwohnungen ist im Eigentum von Schweizern, die Ihre Wohnung nach dem Prinzip 1 – 2 Ferienaufenthalte und mehrere Wochenenden nutzen (können).

⇒ Fazit: Eine Erhöhung der Vermietung mit den bestehenden Eigentümern ist sinnvoll aber schwierig. Eher „privatwirtschaftliche Instrumente“ im Vordergrund.

Soll die öffentliche Hand eine aktive Zweitwohnungspolitik betreiben?

	Aktive Politik	Passive Politik	
		bewusst	unbewusst
Zielrichtung	Chancen nutzen	Schadensbegrenzung	„laissez-faire“ Politik
Typische Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Baulandmanagement • Masterplanung • Ansiedlung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kontingentierung • Quotenregelungen (Ausland, Einheimische) • Zonenplanung und Baugesetz mit expliziter Behandlung von Zweitwohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenplanung und Baugesetz ohne Behandlung von Zweitwohnungen

⇒ Die Möglichkeit - „keine“ Zweitwohnungspolitik zu betreiben - gibt es nicht.

Abb. 8: Schema eines Masterplans

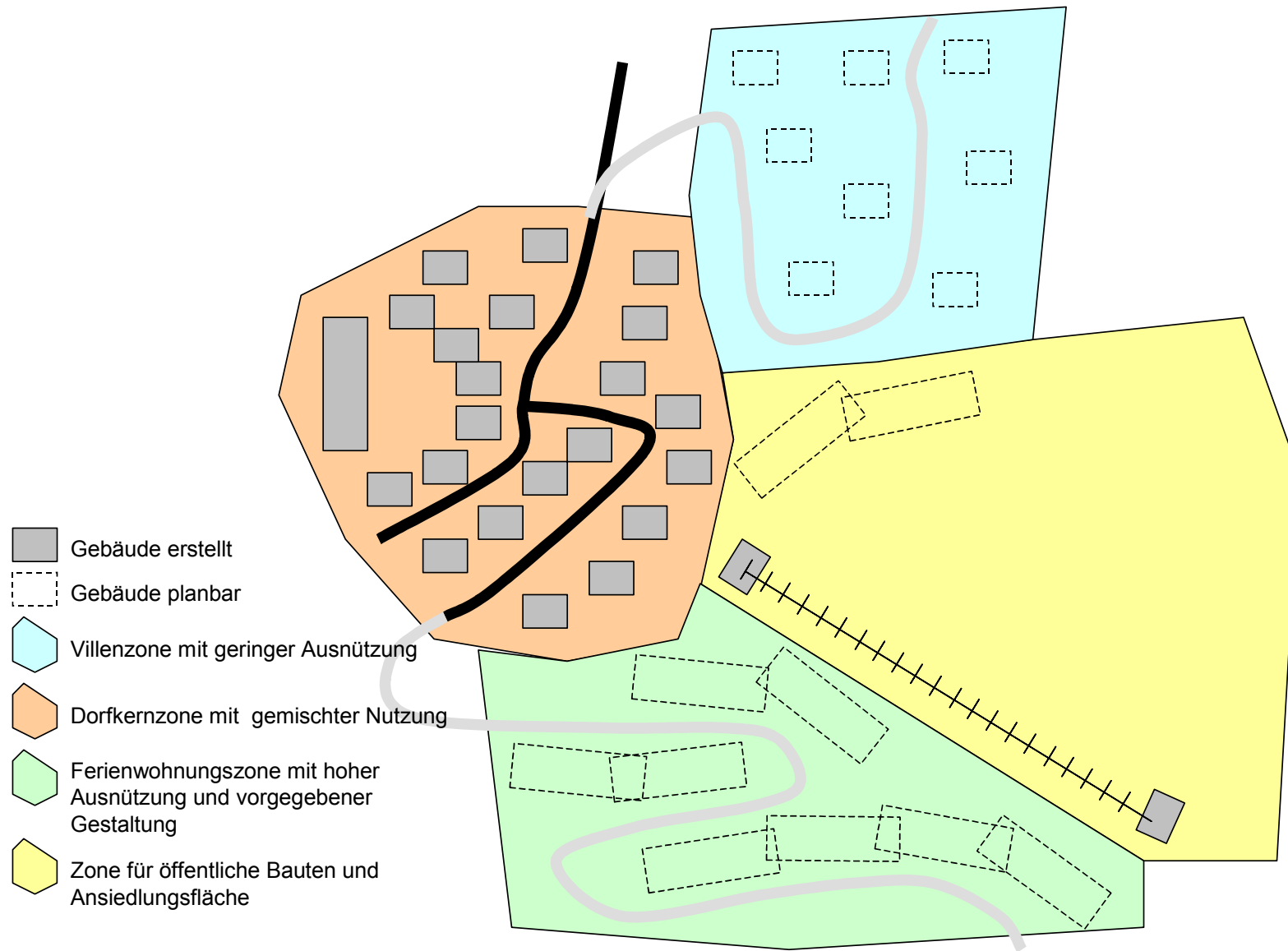


Abb. 9: Masterplan von Arc1950 erarbeitet von Intrawest Placemaking (wird zurzeit umgesetzt)



Sollen die Standortgemeinden der Zweitwohnungen vom Steuersubstrat der Zweitwohnungseigentümer profitieren?

Aktuelles System:



Gesamtsteuereinnahmen im Kt. GR im Zusammenhang mit Zweitwohnungen	CHF 75 Mio.
Anzahl beschränkt steuerpflichtige im Kanton GR	48'000
Steuereinnahmen Kanton und Gemeinden in Graubünden pro beschränkt Steuerpflichtigen	CHF 1'560

Frage: Wieviel Steuereinnahmen könnten Kanton und Gemeinden im Kanton Graubünden geltend machen, wenn ein „Steuersplitting-Modell“ mit den Wohnsitzkantonen der beschränkt Steuerpflichtigen vereinbart würde?

Rechenbeispiel mit Annahmen:

Ø Einkommenssteuerertrag pro Steuerpflichtigen in Kanton und Gemeinden des Kantons Zürich	CHF 8'613
Ø Aufenthaltsdauer Zweitwohnungseigentümer im Kanton Graubünden	60 Tage bzw. 1/6 des Jahres
theoretischer „Splitting-Anteil,, Kanton Graubünden aufgrund der Aufenthaltsdauer	CHF 1'436

Fazit:

- Splitting-Modell führt insgesamt zu gleich hohen Steuereinnahmen wie das bestehende Modell.
- Wenn Zweitwohnungen besteuern, dann idealerweise als „Kostenanlastungsabgabe“ oder der Einfachheit halber über „Liegenschaftensteuern der Gemeinden“.

Gedankenbeispiel für die Gemeinde Arosa:

Basisangaben	Ansätze	ca. Beträge/a
Liegenschaftssteuer	0.5 0/00 (von CHF 1 Mia. kantonaler Steuerwert der Liegenschaften)	CHF 504'000
Einkommens- und Vermögenssteuer	90% der einfachen Kantonssteuer	CHF 6'600'000
Gäste- und Sporttaxen		CHF 3'550'000
Tourismusförderungsabgabe		CHF 1'300'000

Fazit: Eine **Erhöhung der Liegenschaftssteuer um 1 0/00** ermöglicht beispielsweise entweder

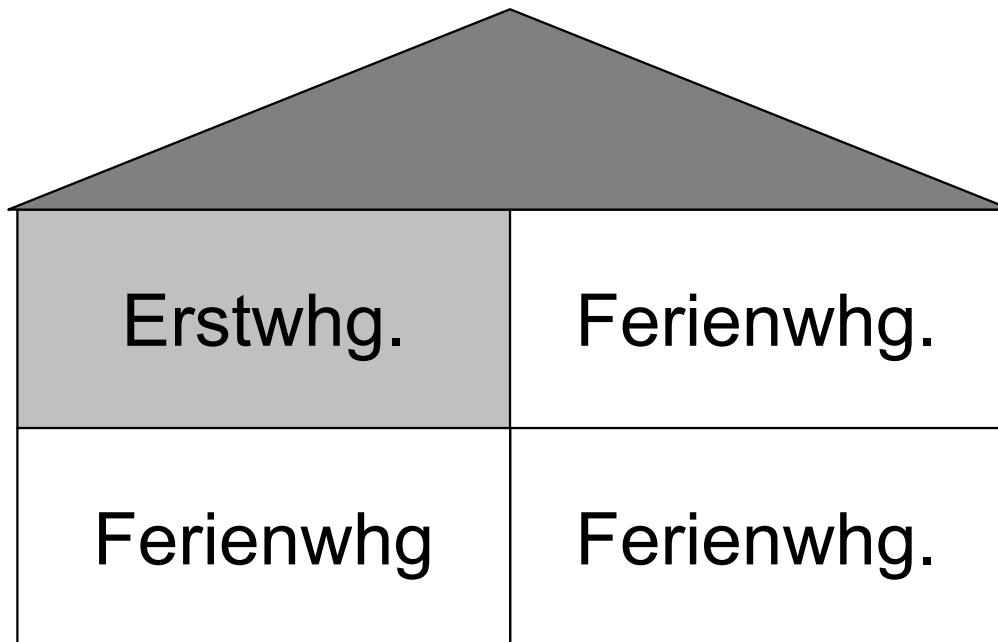
- die **Tourismusförderungsabgabe zu ersetzen** oder
- die **Einkommenssteuer auf 76%** der einfachen Kantonssteuer zu reduzieren.

Abb. 10: Hapimag Resort in Chamonix

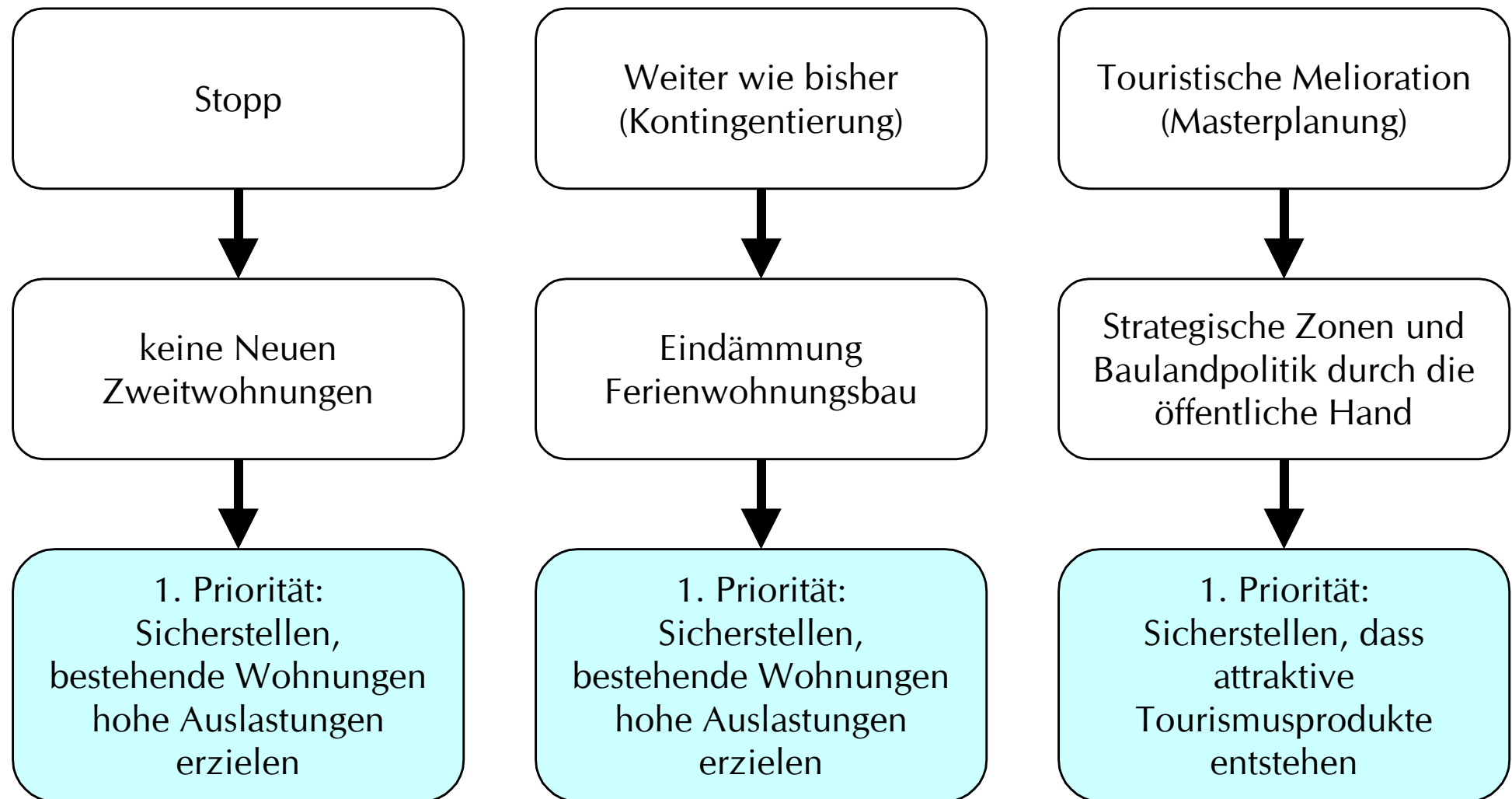


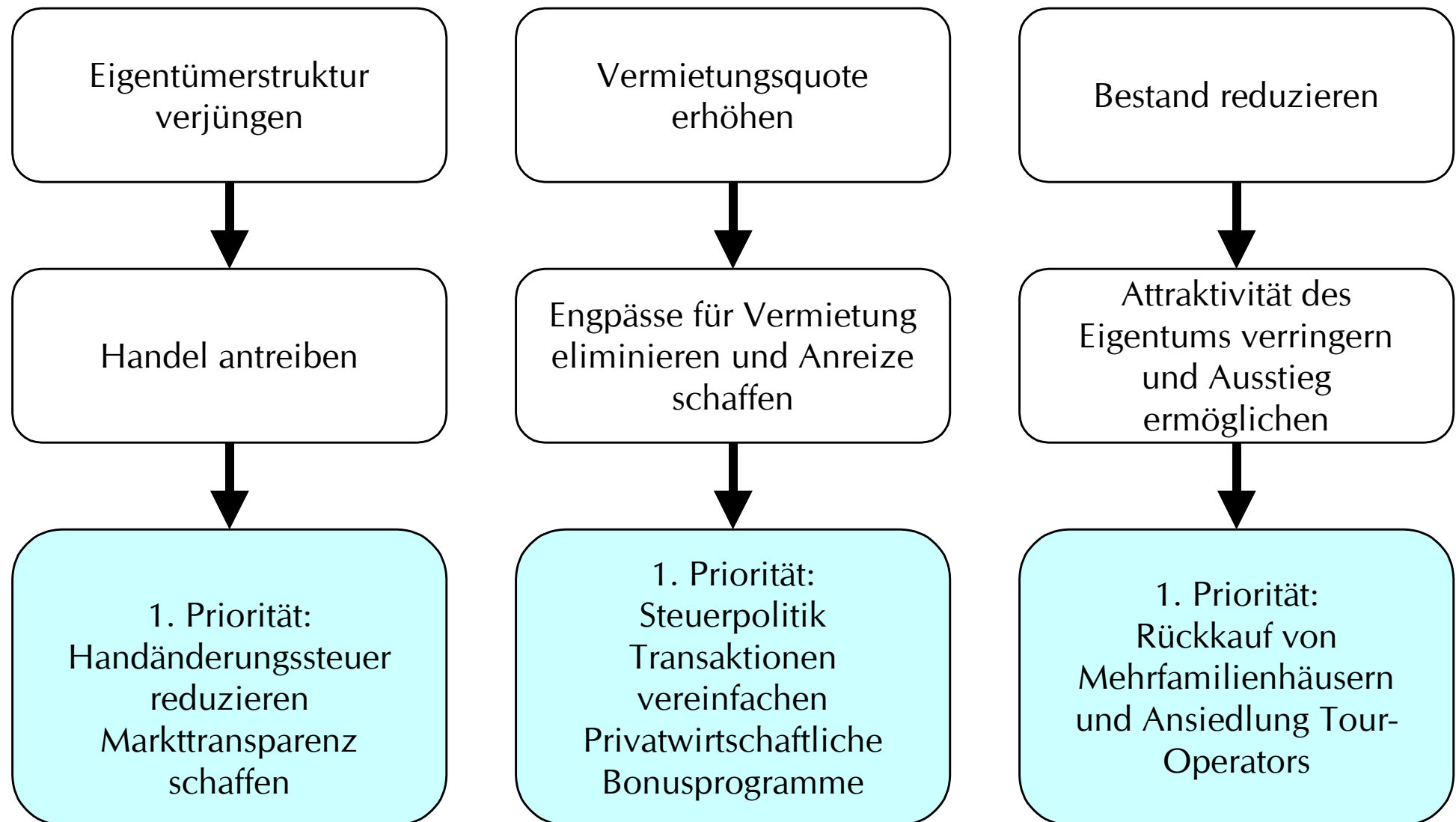
Grundsätzliches Zweitwohnungsverbot für Personen mit Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde.

Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde dürfen 3 Ferienwohnungen zur Vermietung erstellen.



Investitionskosten	in CHF
Erstwhg.	200'000
3 Ferienwhg.	600'000
Total	800'000
Finanzierung	
Hypothek	800'000
Erträge 3 Ferienwohnungen	60'000
Zinsen Hypothek zu 5%	-40'000
Amortisation auf 40 Jahre	- 20'000
Kosten Erstwhg.	0





Grundsätzlich geringe Bereitschaft zur Vermietung von Zweitwohnungen



Eher ungeeignete Produkte für kommerzielle Vermietung



Erfolg versprechende Massnahmen (Ausnahme: Besteuerung) eher privatwirtschaftlicher Natur.



Konzentration der Politik und des staatlichen Handels auf Siedlungsentwicklung

Aus **Sicht einer wachstumsorientierten Zweitwohnungspolitik** erscheinen folgende Massnahmen prüfenswert. Selbstverständlich bedarf es in jeder Gemeinde die situativen Voraussetzungen zu hinterfragen:

1. **Masterplan** entwickeln (Dorfbild und Ziele Zweitwohnungspolitik bestimmen)
2. **Akute Probleme** im Sinne des Masterplans mit einfachen Instrumenten wie **Quotenregelungen und Kontingentierungen** lösen.
3. **Zonenplan** Schritt um Schritt dem Masterplan angleichen
4. Bei Gelegenheit, **aktives Baulandmanagement** im Sinne des Masterplans betreiben.
5. **Hotelumnutzungen** im Grundsatz **zulassen**, sofern über einen längeren Zeitraum (z.B. 20 Jahre) als Hotel betrieben und soweit Ziele des Masterplans nicht entgegenstehen.
6. **Liegenschaftssteuern** als Ersatz für andere Steuerarten erhöhen.

Besten Dank für Ihr Interesse.

Dieses Referat und weitere Informationen zur Bündner Wirtschaft können bezogen werden bei:

www.wirtschaftsforum-gr.ch