
Zweitwohnungen in Graubünden

Gedanken für eine zukunftsgerichtete Ferien- und Zweitwohnungspolitik

Präsentation anlässlich der Stiftungsratssitzung vom 29. November 2004
des Wirtschaftsforums Graubünden in Chur

Dr. Christian Hanser

Chur, 29. 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
- 9 Weiteres Vorgehen

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: Tourismus- und Baustatistik;
*Schätzungen des Wirtschaftsforums Graubünden)

2001/02	Anzahl Hotels / Wohnungen	Anzahl Betten	Anzahl Logier- nächte / Präsenz- tage Einheimi- sche
Hotel- und Kurbetriebe	800*	45'740	5.7 Mio.
Erstwohnungen	74'000	180'000*	60.0 Mio.*
Vermietete Zweitwohnungen und kommerzielle Ferien- wohnungen	16'570	63'181	4.1 Mio.
Nicht vermietete Zweitwoh- nungen	31'332	119'430*	4.8 Mio.*

Abb. 2: Entwicklung der Kapazitäten in der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden zwischen 1990 - 2000 in Betten bzw. Wohnungen (Quelle: BFS: Tourismus- und Baustatistik)

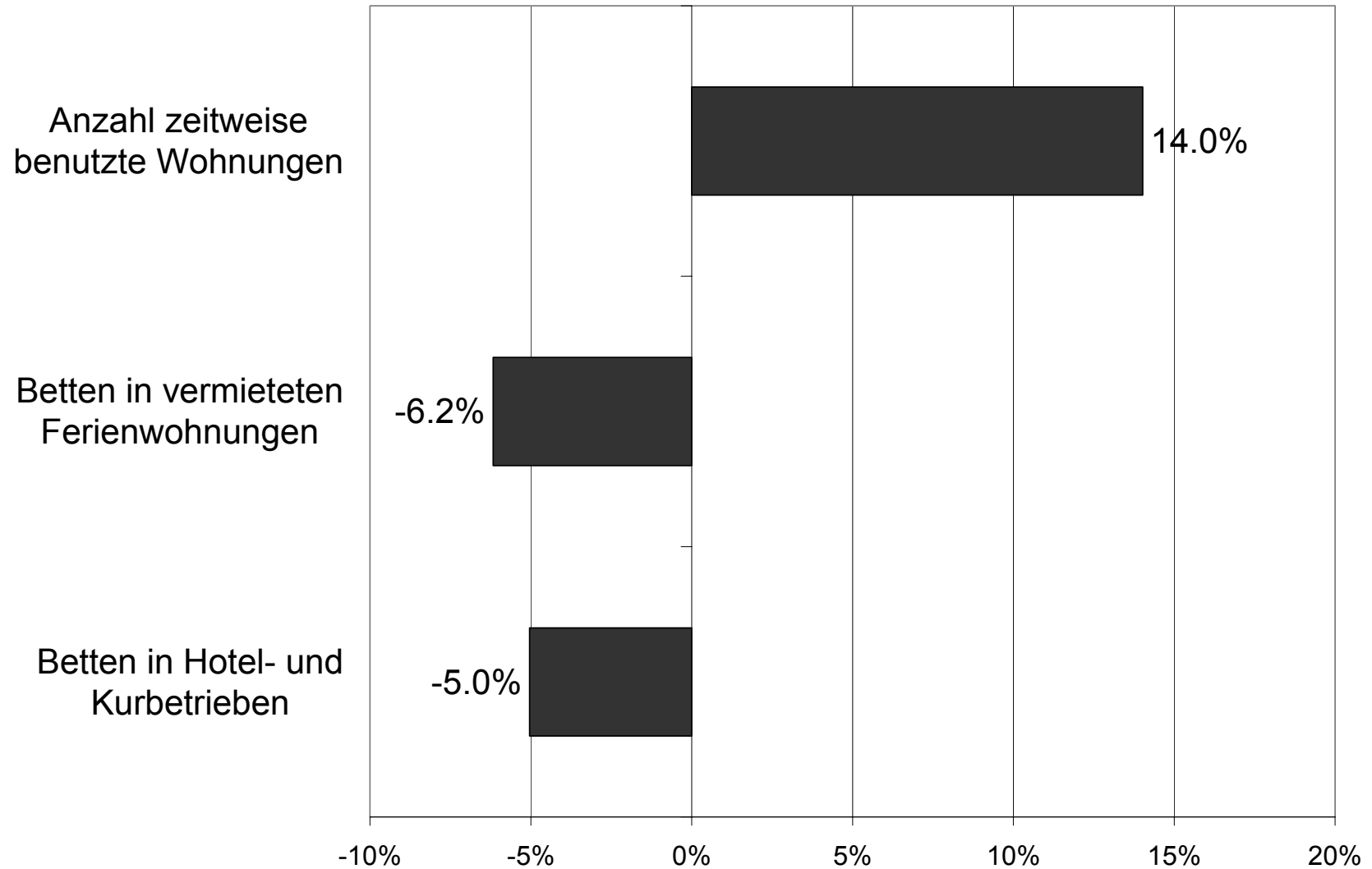


Abb. 3: Die Wohnungsstruktur in einer typischen Bündner Feriendestination

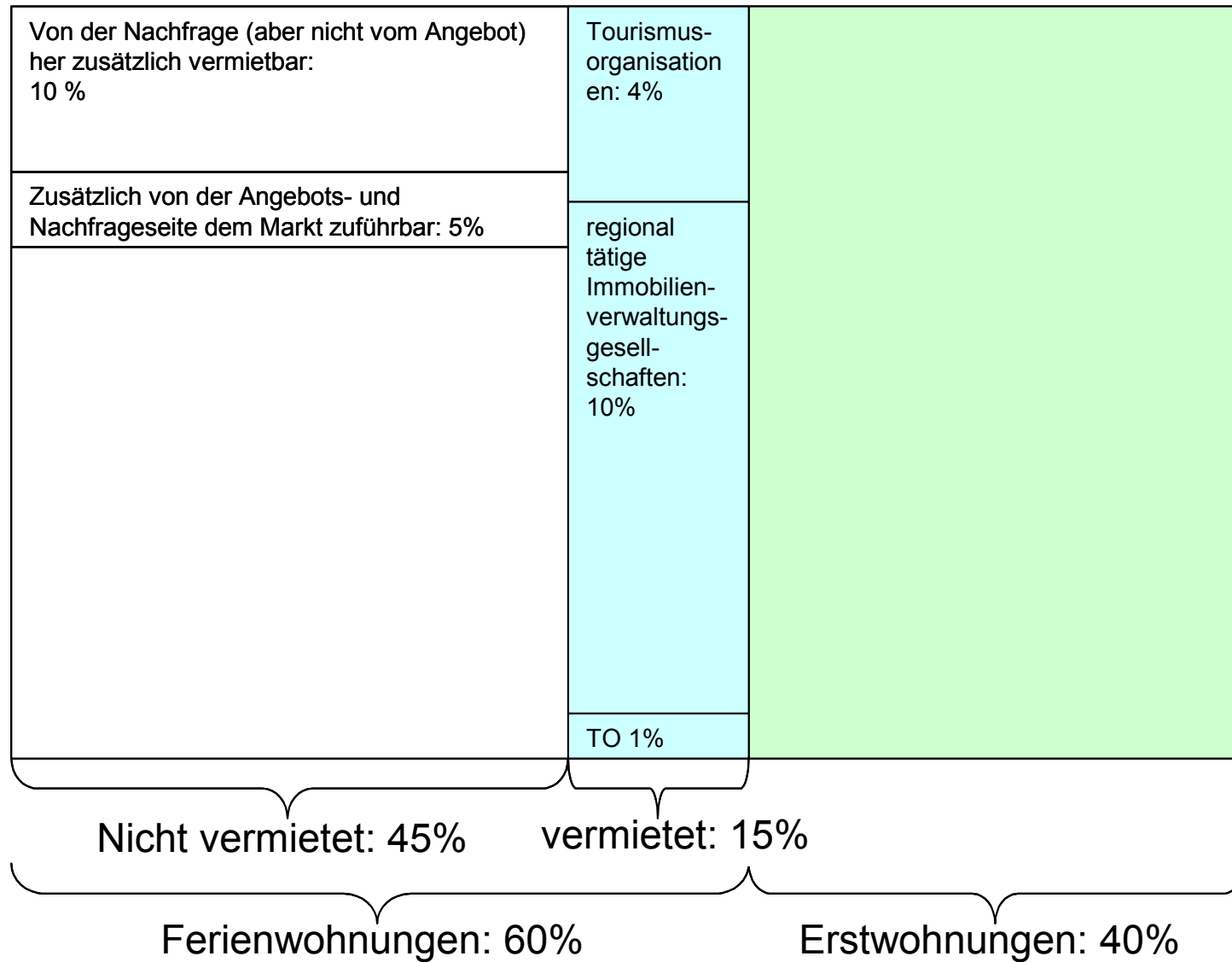
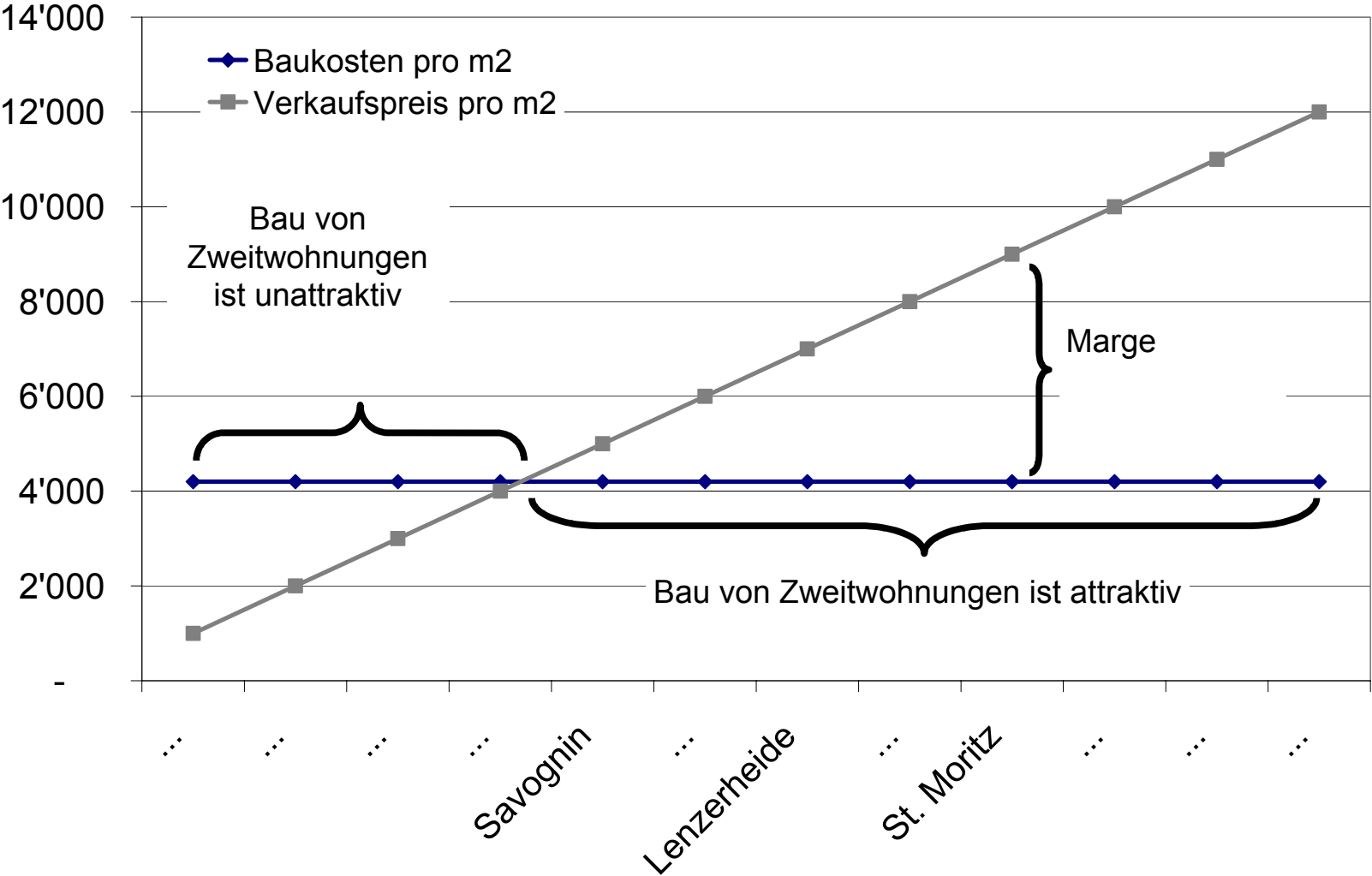


Abb. 4: Voraussetzung für einen funktionierenden Zweitwohnungsmarkt



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

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

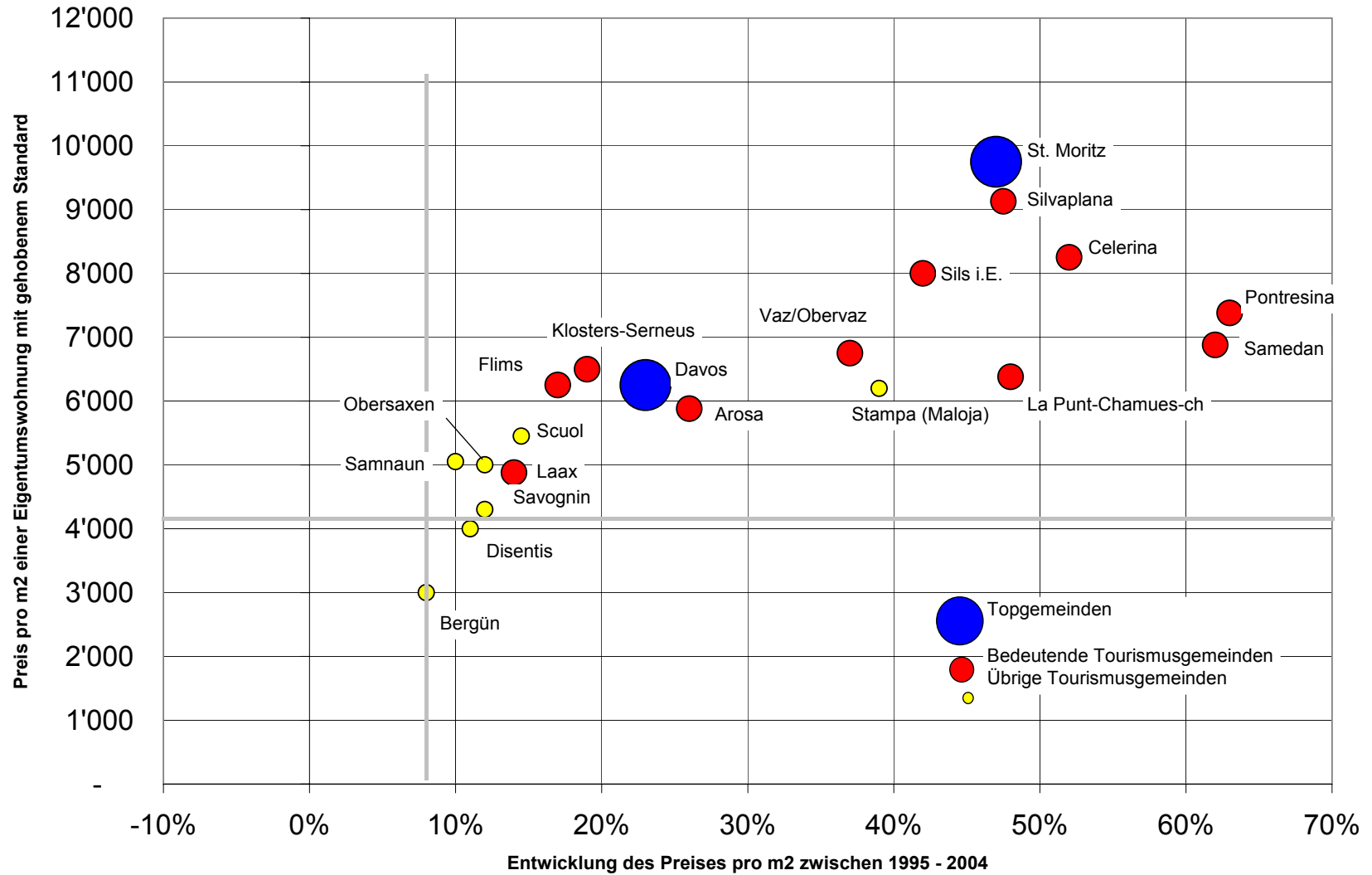
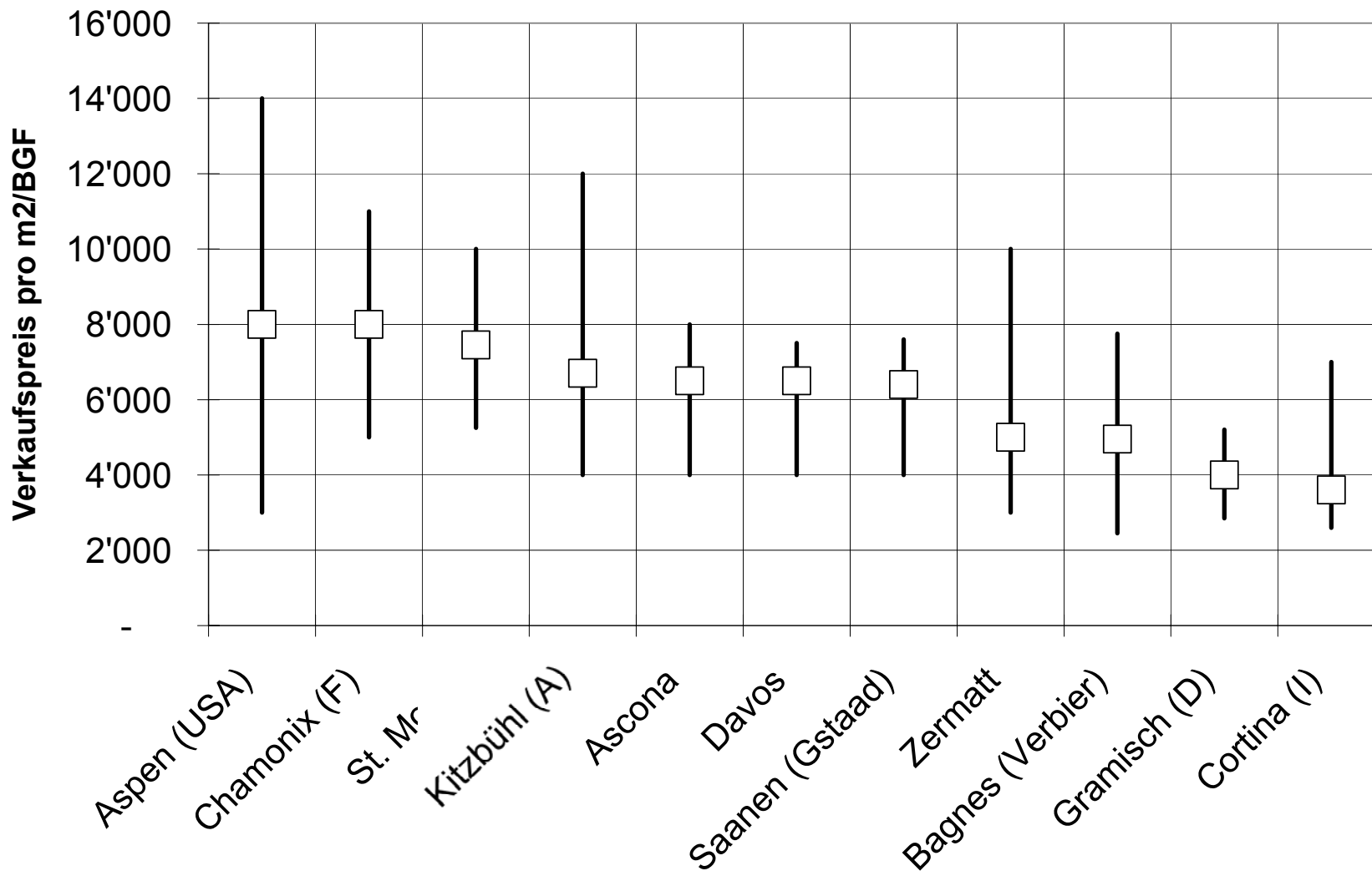


Abb. 6: Internationaler Preisvergleich für m2/BGF in Zweitwohnungsmärkten (Quelle: Wüest & Partner AG)



Wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen (und das Preisniveau) langfristig anhalten?

Pro

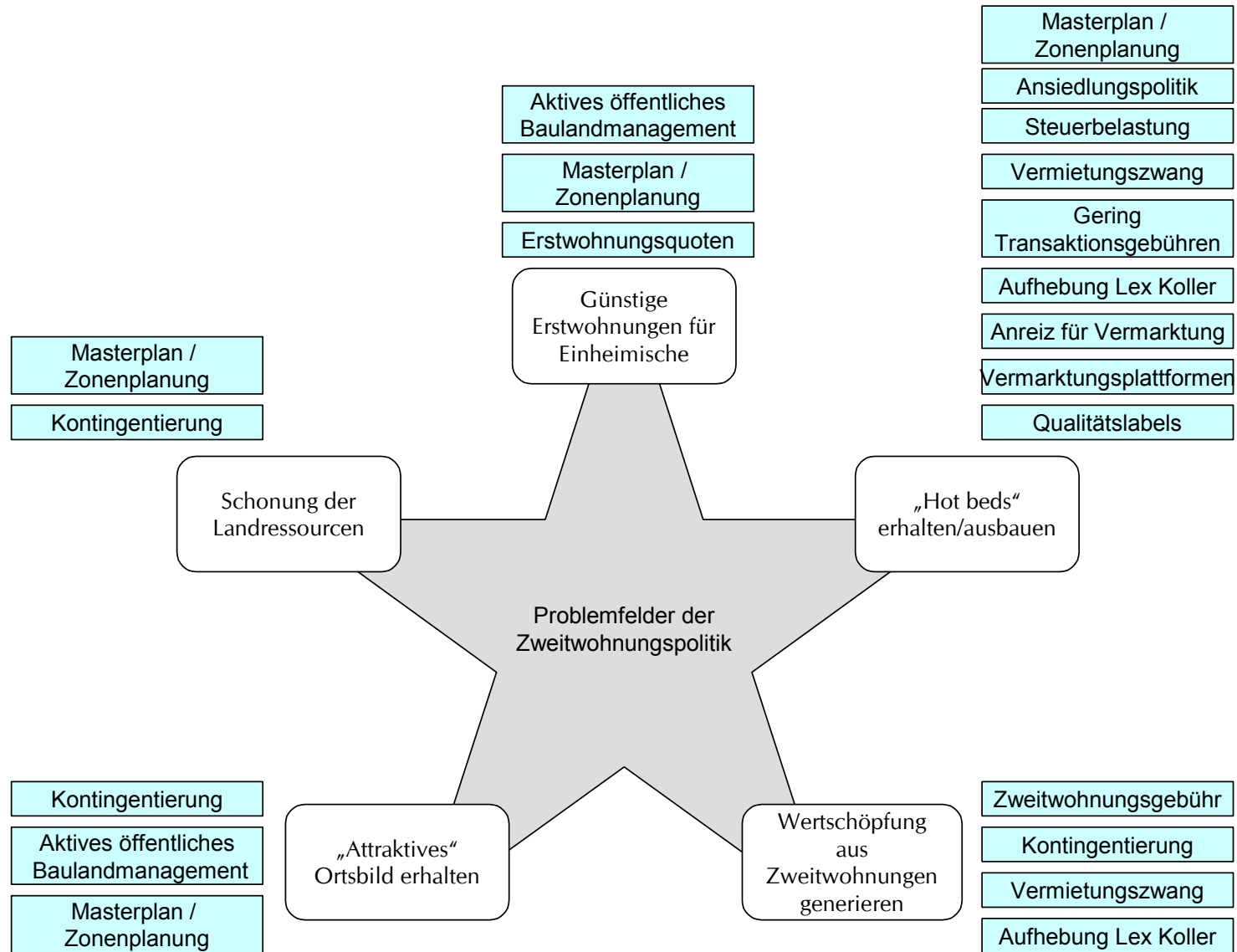
- Steigende Nachfrage nach (Wohn-)Raum aus den gehobenen Kundensegmenten
- Gestiegene Mobilität (Wochenendaufenthalt in der Ferienwohnung)
- Öffnung der Märkte (z.B. EU, ehem. Ostblockländer)
- Wachsende Bevölkerung (Europa, weltweit)
- Volatile Finanzmärkte und unsichere Sozialversicherungssysteme machen 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 (Intimität, Verfügbarkeit)

Markttechnisch – organisatorisch (Nutzungsform, z.B. Wochenendbelegung)

These: Der grösste Teil der Zweitwohnungen ist im Eigentum von Schweizern, die ihre Wohnung nach dem Prinzip „1 – 2 Ferientaufenthalte 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

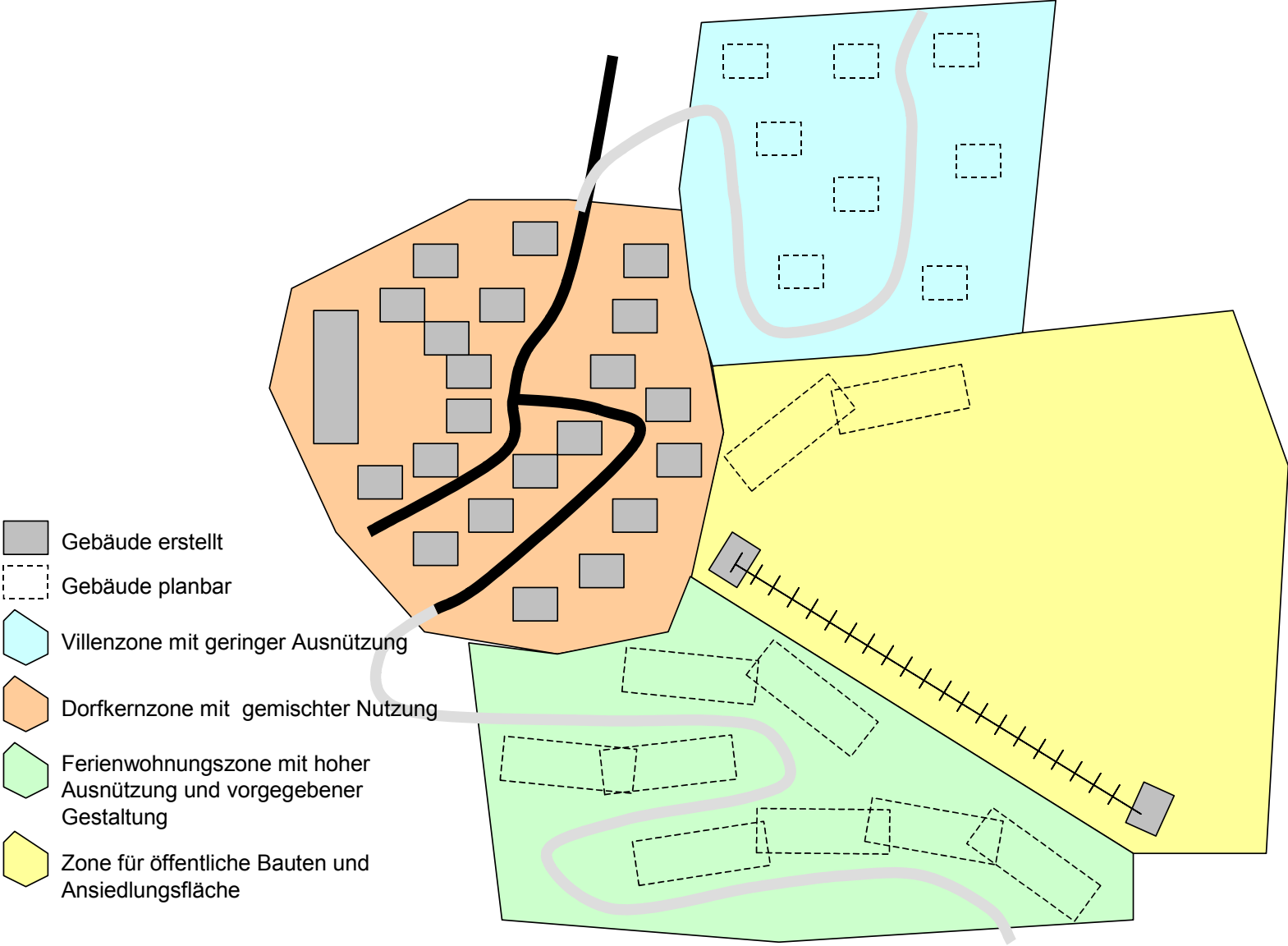


Abb. 9: Masterplan von Arc1950, erarbeitet von Intravest Placemaking (wird zurzeit umgesetzt)



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: Wie viel 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:

∅ Einkommenssteuerertrag pro Steuerpflichtigen in Kanton und Gemeinden Zürich: CHF 8'613	
Annahme: ∅ Einkommenssteuerertrag pro Zweitwohnungseigentümer ca. CHF 16'000 – 25'000	CHF 16'000 – 25'000
∅ Aufenthaltsdauer Zweitwohnungseigentümer im Kanton Graubünden	60 Tage bzw. 1/6 des Jahres
Theoretischer „Splitting-Anteil“ Kanton Graubünden aufgrund der Aufenthaltsdauer	CHF 2'666 - CHF 4'166

Fazit:

- Splitting-Modell führt zu bedeutend höheren Steuereinnahmen als das bestehende Modell, wäre aber auf absehbare Zeit wohl kaum politisch durchsetzbar.
- Wenn Zweitwohnungen besteuern, dann idealerweise als „Kostenanlastungsabgabe“ oder der Einfachheit halber über „Liegenschaftensteuern der Gemeinden“.

Gedankenbeispiel für die Liegenschaftensteuern* der Gemeinde Arosa:

Basisangaben	Ansätze	ca. Beträge/a
Liegenschaftssteuer	0.5 ‰ (von CHF 1 Mia. kantonaler Steuerwert der Liegenschaften)	CHF 504'000
Einkommens- und Vermögenssteuer	Gemeindesteuerfuss: 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 Promille** ermöglicht beispielsweise entweder

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

*Max. Steuersatz durch Kanton Graubünden bei 1 Promille festgelegt. Andere Kantone bis zu 3 Promille.

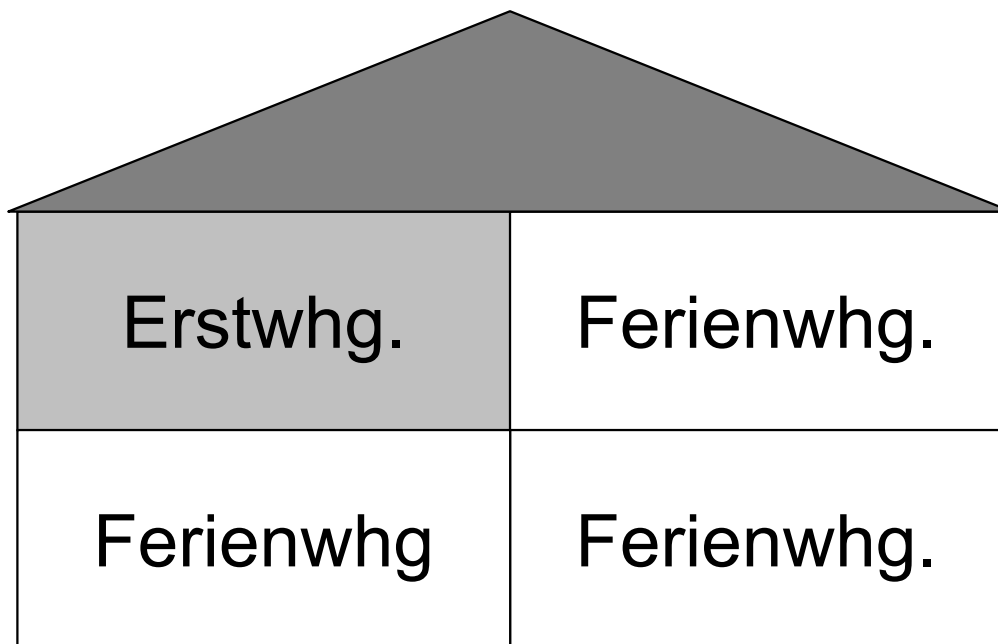
Abb. 10: Hapimag Resort in Chamonix



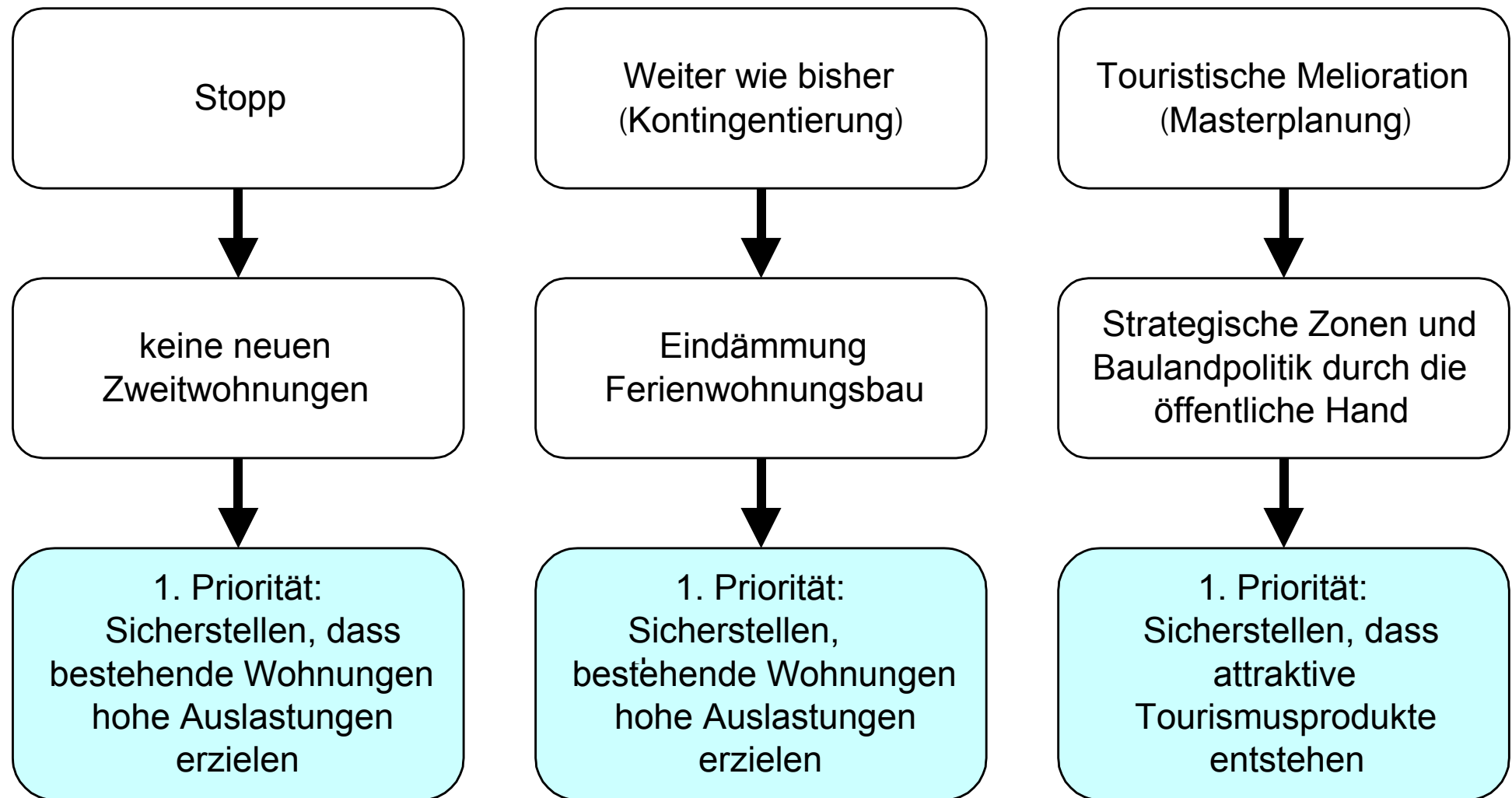
⇒ Die professionelle Ansiedlung von Tourismusbetrieben setzt eine attraktive Destination und geeignetes, überbaubares Land voraus.

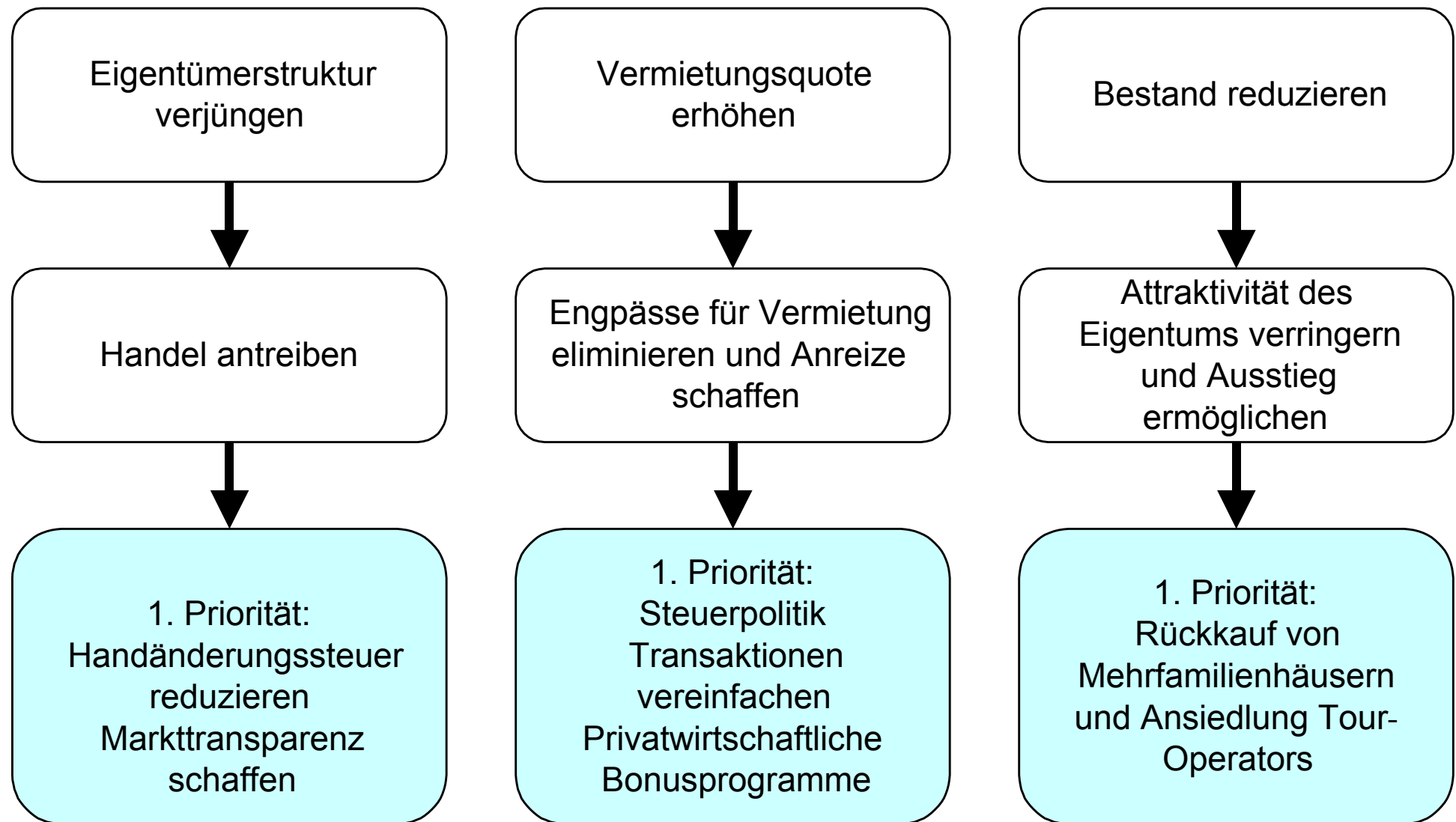
Grundsätzliches Zweitwohnungsverbot für Personen mit Wohnsitz ausserhalb der Gemeinde.

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 sind in jeder Gemeinde die situativen Voraussetzungen zu hinterfragen.

1. Attraktive Destination schaffen	2. Wertschöpfung erhöhen	3. Anpassungen ermöglichen
<ul style="list-style-type: none"> • Masterplan entwickeln (Dorfbild und Ziele Zweitwohnungspolitik bestimmen) • Zonenplan Schritt um Schritt dem Masterplan angleichen • Bei Gelegenheit aktives Baulandmanagement im Sinne des Masterplans betreiben • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Liegenschaftssteuern als Ersatz für andere Steuerarten erhöhen • Nachfragedruck vergrössern durch Aufhebung der Lex Koller / Lex Friedrich • Ansiedlung von kommerziellen Anbietern gegenüber Bau von Zweitwohnungen bevorzugen • usw. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hotelumnutzungen im Grundsatz zulassen, sofern über einen längeren Zeitraum (z.B. 20 Jahre) als Hotel betrieben und soweit nicht im Widerspruch zu Zielen des Masterplans • Weiter: bäuerliches Bodenrecht überprüfen • usw.

	Bisherige Politik	Vorschlag WIFO
	Passive Politik	Aktive Politik
Zielrichtung	Schadensbegrenzung	Chancen nutzen
Typische Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Kontingentierung • Quotenregelungen (Ausland, Einheimische) • Zonenplanung und Baugesetz mit expliziter Behandlung von Zweitwohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Baulandmanagement • Masterplanung • Ansiedlung • Steuerpolitik
Angesprochene politische Ebene	Gemeinde	Gemeinde (Kanton muss Voraussetzungen schaffen)

9 Weiteres Vorgehen (zu prüfende Ideen)

- A. Research abschliessen
- B. Grundlagenübersicht „**Leitfaden**“ publizieren

Veranstaltungsreihe „Zweitwohnungen“

- C. Workshop „**Masterplanung**“ z.B. mit Intravest Placemaking und Einladung von Vertreter der Bündner Destinationen mit Zweitwohnungsthematik
- D. Workshop „**Ansiedlung**“ mit internationalen Anbietern zur Herstellung von Kontakten und zur Auslotung der Bedürfnisse der internationalen Anbieter sowie der Chancen für Bündner Destinationen
- E. Workshop „**Immobilieninvestitionen**“ durch Institutionelle Anleger (Voraussetzungen und Möglichkeiten)
- F. Workshop „**Steuerpolitik**“ in Zusammenarbeit mit kantonalen und nationalen Steuerbehörden

Fallbeispiel mit einer Pilotgemeinde entwickeln

- G. Entwickeln einer **Modellrechnung** für Rückkauf von „Ferienwohnungsblöcken“