
Zweitwohnungspolitik

Gedanken zur Bedeutung und zu den Handlungsmöglichkeiten einer Zweitwohnungspolitik in Graubünden

Präsentation anlässlich der Veranstaltung des Rotary Club St. Moritz vom 08.11.05.

Peder Plaz, Betriebsökonom HWV

St. Moritz, 8. November 2005

Freie Hand für die Kantone

Der Bundesrat sieht praktisch keinen Ersatz für die Lex Koller vor

Der Bundesrat will die Lex Koller abschaffen und die Kantone verpflichten, Massnahmen gegen einen überbordenden Zweitwohnungsbau zu ergreifen. Er lässt ihnen dabei aber freie Hand – was Landschaftschützer scharf kritisieren.



• VON DANIEL...

Seit bald von Immo setzlich be Angst vor Regelung e desrats üb tern seine fung der L länder so Grundstück... kompliziertes Bewilligungsverfahren kaufen können. «Wir versprechen uns von der Aufhebung der Lex Koller positive wirtschaftliche Impulse», sagte

Mit der Aufhebung der Lex Koller ist ein idealer Zeitpunkt gegeben, um eine stringente Zweitwohnungspolitik auf Destinationsebene zu formulieren.

- Teil 1: Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleitbild Graubünden und Zweitwohnungspolitik
- Teil 2: Problemaufriss und mögliche Stossrichtungen in der Zweitwohnungspolitik
- Teil 3: Die Arbeiten des Wirtschaftsforums Graubünden

Teil 1

Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleitbild Graubünden und Zweitwohnungspolitik

Die Zweitwohnungen können einen Teil des künftigen wirtschaftlichen Potentials im Kanton Graubünden bilden.

Abb. 1: Ausgangslage des Kantons Graubünden

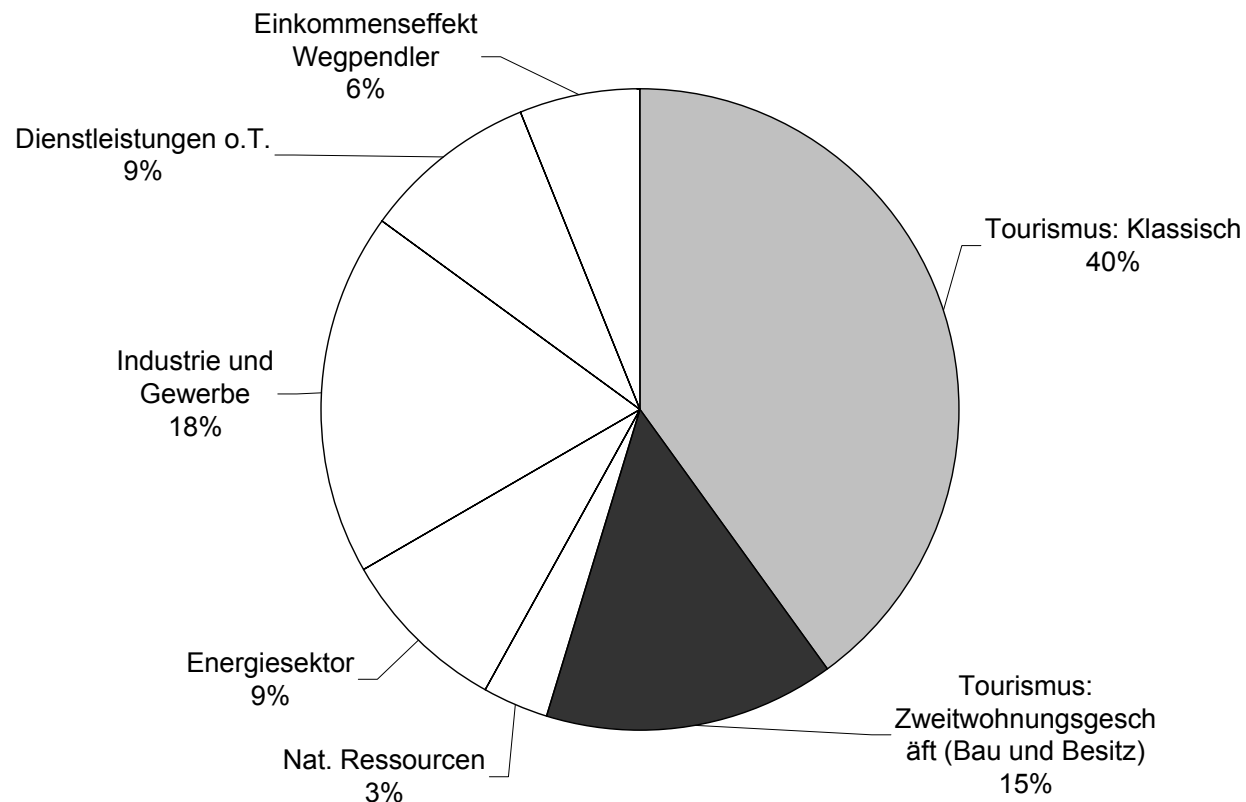
Basisszenario



Quelle: Wirtschaftsleitbild Graubünden 2010

Das Zweitwohnungsgeschäft (Bau und Betrieb der Zweitwohnungen) stellt heute einen bedeutenden Exportpfeiler der Bündner Volkswirtschaft dar (15% der Exporte, davon 2/3 durch den Betrieb und 1/3 durch den Bau der Zweitwohnungen).

Abb. 2: Aufteilung der Exportwertschöpfung nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen



Quelle: BAK Basel Economics / Wirtschaftsforum Graubünden

- Im Bündner Rheintal findet man für die Schweiz „normale“ Verhältnisse bezüglich Zweitwohnungsbestand vor.
- In den Tourismusdestinationen wird die Mehrheit der Wohnungen (60%) nur zeitweise benutzt.
- In den übrigen Regionen sind ebenfalls 40% der Wohnungen nur zeitweise benutzt. Hier kann man auch davon ausgehen, dass viele Wohnungen „ausgewanderten“ Bündnern gehören.
- Trotz einer rückläufigen Beschäftigung und Tourismusintensität (insb. Hotellerie) nimmt der Zweitwohnungsbestand in Graubünden zu. (Erfolgsprodukt Zweitwohnung?)
- Von den ca. 48'000 zeitweise benutzten Wohnungen (exkl. Leere Wohnungen) sind ca.
 - 12% im Eigentum von Bündnern
 - 23% im Eigentum von Ausländern
 - 66% im Eigentum von Schweizern (ex. Graubünden)

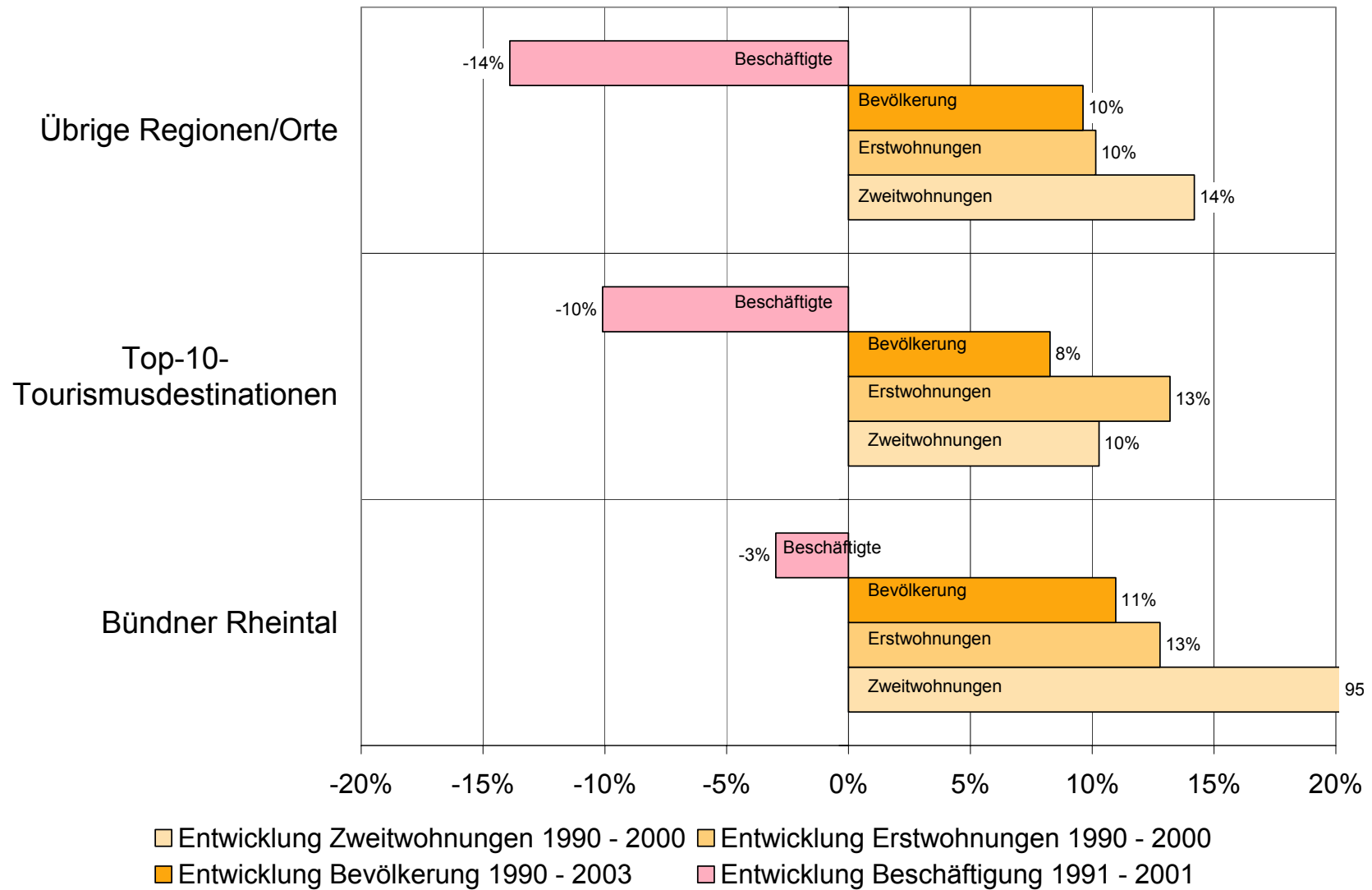
vgl. dazu Abb. 3 – 5

- Hinter diesen Statistiken verbergen sich verschiedene Effekte bzw. Eigentübertypen:
 - Mehr Erstwohnungen aufgrund von höherem Platzbedarf pro Kopf und leicht gewachsener Bevölkerung (Achtung: Eine Trendumkehr bezüglich Bevölkerungswachstum ist Mitte der 90er Jahre erfolgt).
 - Mehr Zweitwohnungen aufgrund von abwandernden Bündnern, die ihr Wohneigentum behalten (Wohnung von den Eltern geerbt oder aufgrund Verbundenheit zu GR gekauft).
 - Zuziehende Schweizer (wegen touristischer Qualität).
 - Zuziehende Ausländer (wegen touristischer Qualität).

Fazit:

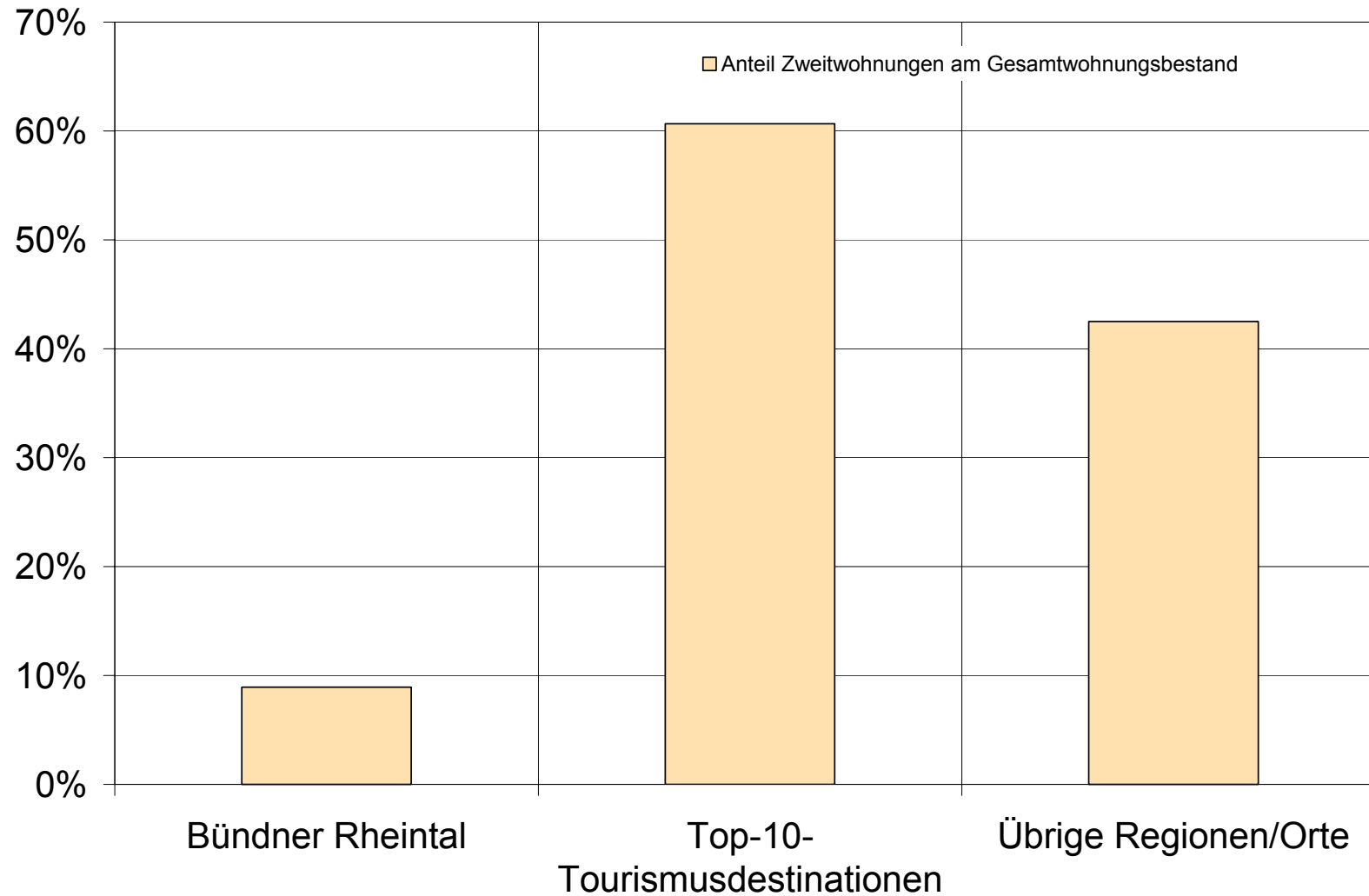
In Graubünden hat der Wohnungsbestand trotz Abnahme der Beschäftigten zugenommen. Dies führt zu neuen gesellschaftlichen Realitäten (z.B. mehr Pensionäre, mehr „Zweitwohner“, mehr leere Wohnungen). Diese gesellschaftliche Veränderung wird sich langfristig auf verschiedene Politikbereiche auswirken (z.B. Sozialkosten, Steuererträge).

Abb. 3: Indikatoren der wirtschaftlichen Entwicklung in einzelnen Regionstypen



Quelle: Bundesamt für Statistik (diverse Statistiken) / Wirtschaftsforum Graubünden

Abb. 4: Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Regionstypen

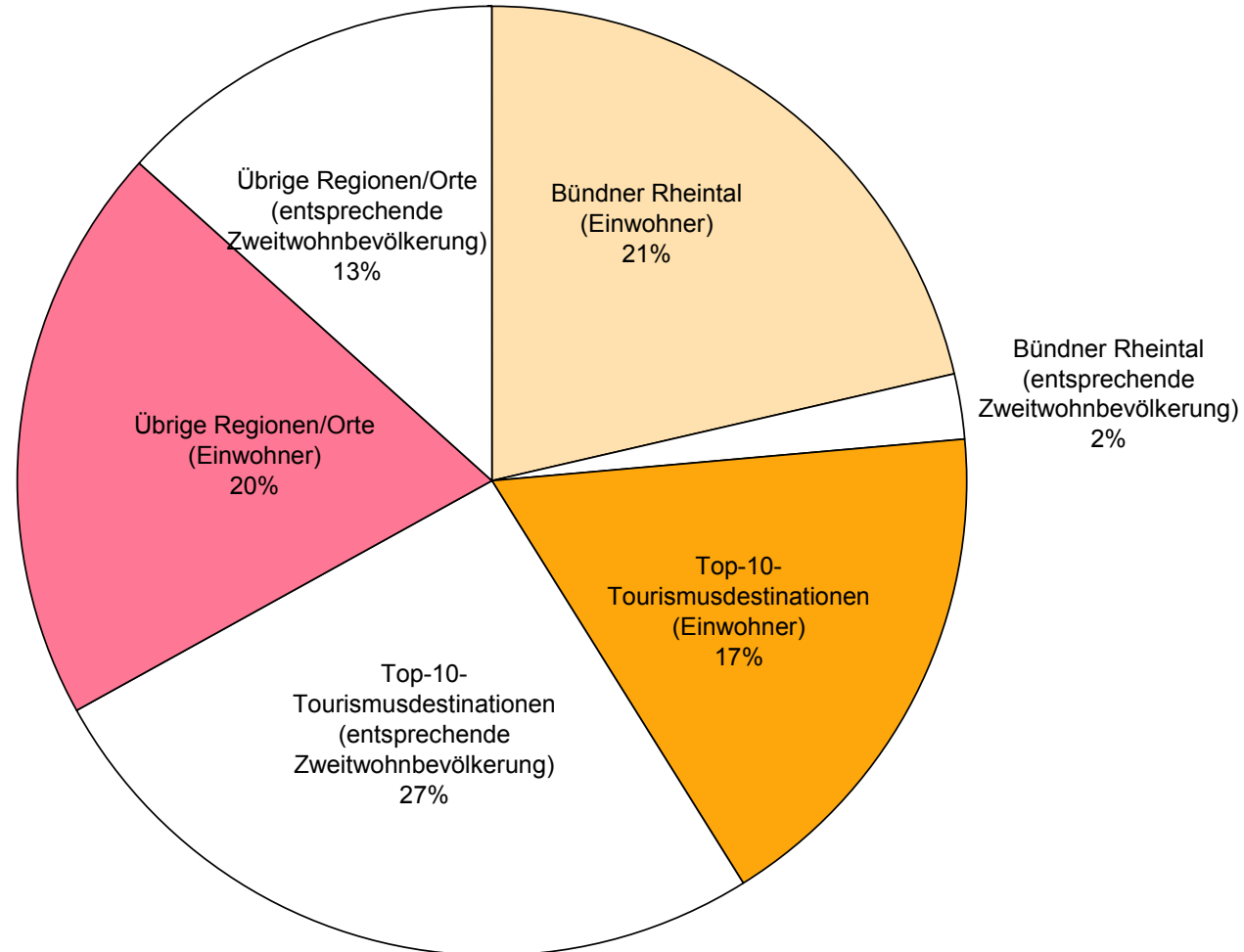


Quelle: Bundesamt für Statistik (Volkszählungsdaten)

Abb. 5: Verteilung der Bündner Erst- und Zweitwohnbevölkerung

Total
Einwohner in
GR (2003):
ca. 187'000

Total durch
Zweitwohnun-
gen
repräsentierte
"Zweitwohn-
bevölkerung"
in GR : ca.
130'000

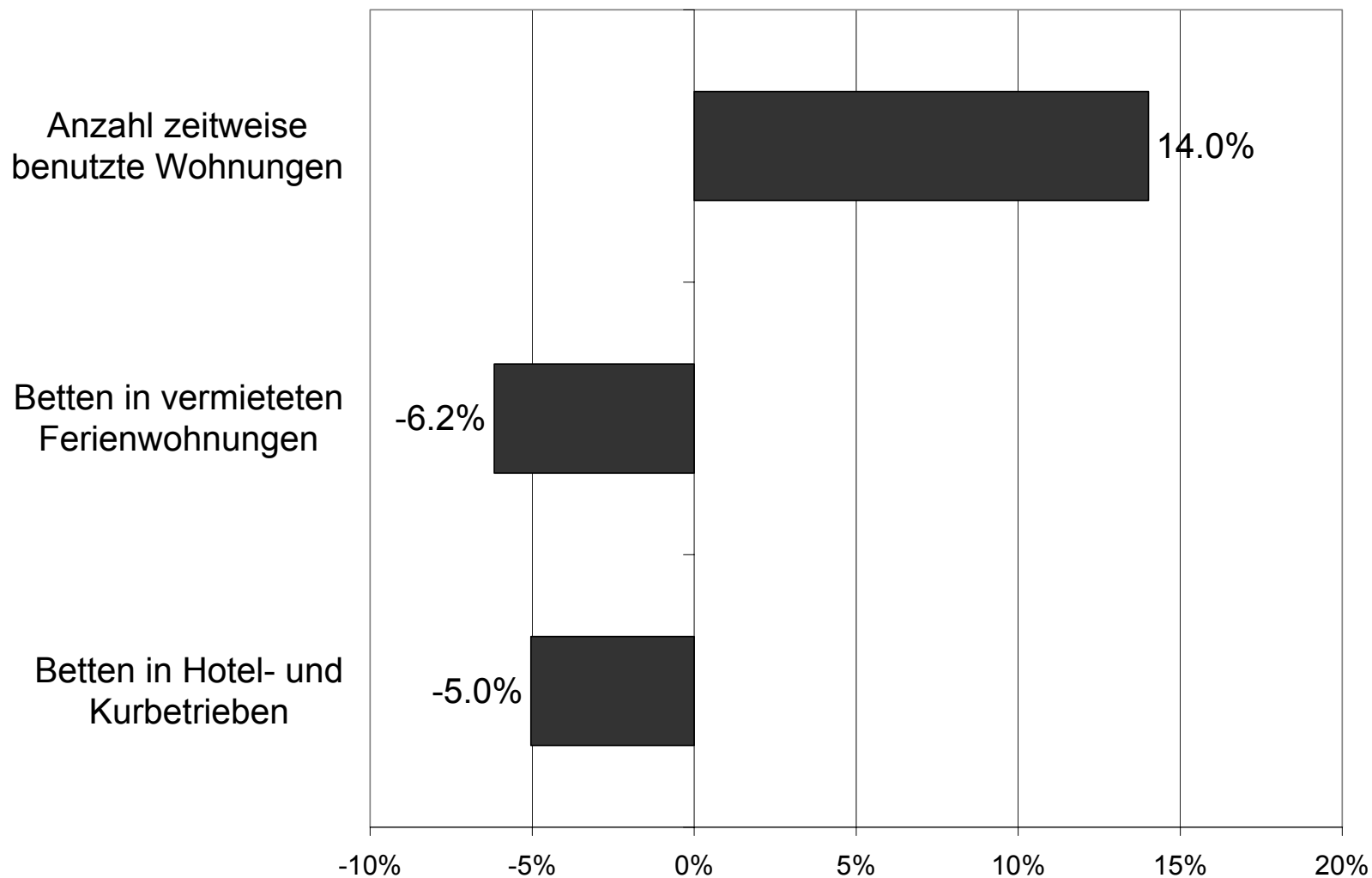


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden (Hochrechnung)

Teil 2

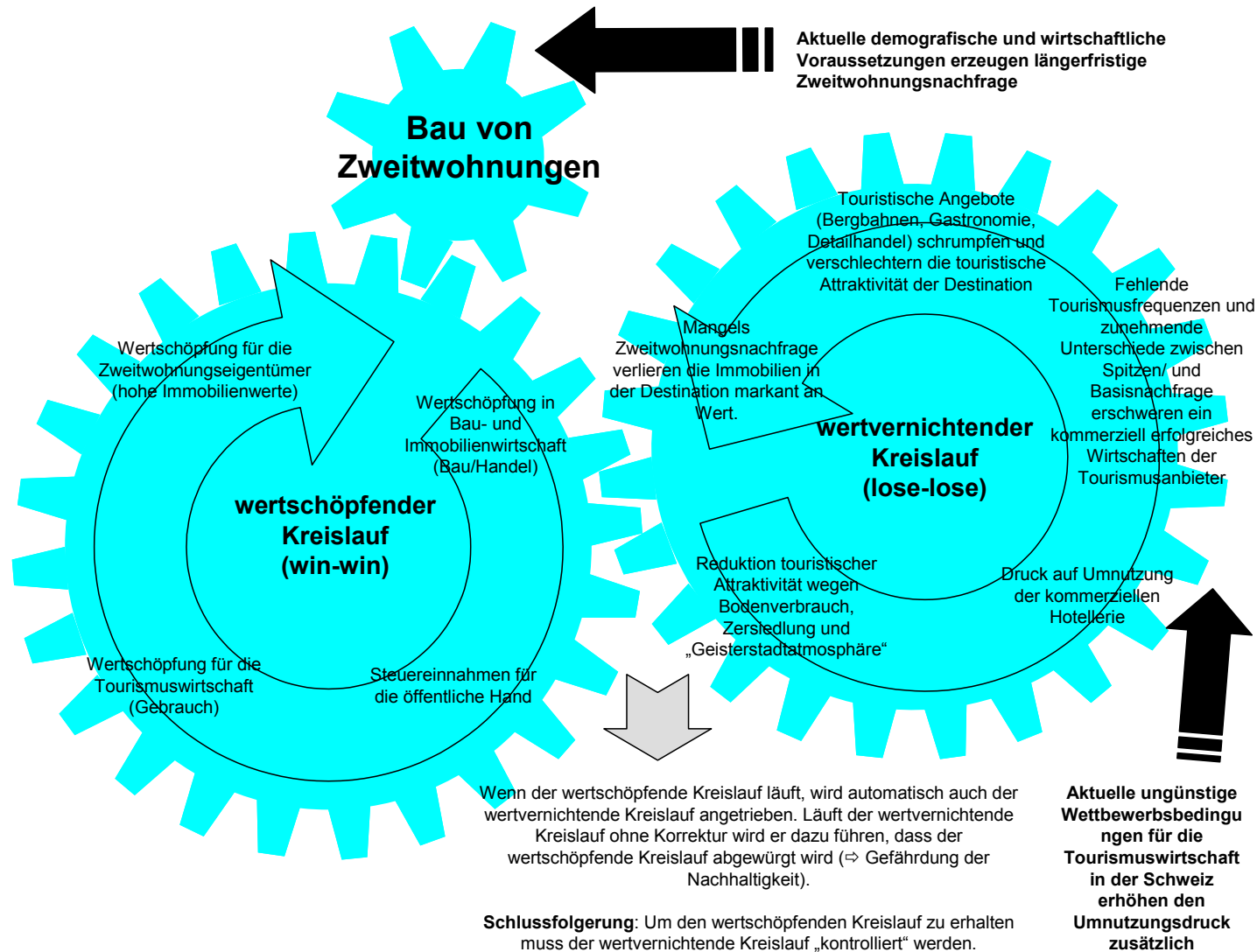
Problemaufriss und mögliche Stossrichtungen in der Zweitwohnungspolitik

Abb. 6: Entwicklung der Kapazitäten in der touristischen Beherbergung im Kanton Graubünden zwischen 1990 - 2000 in Betten bzw. Wohnungen



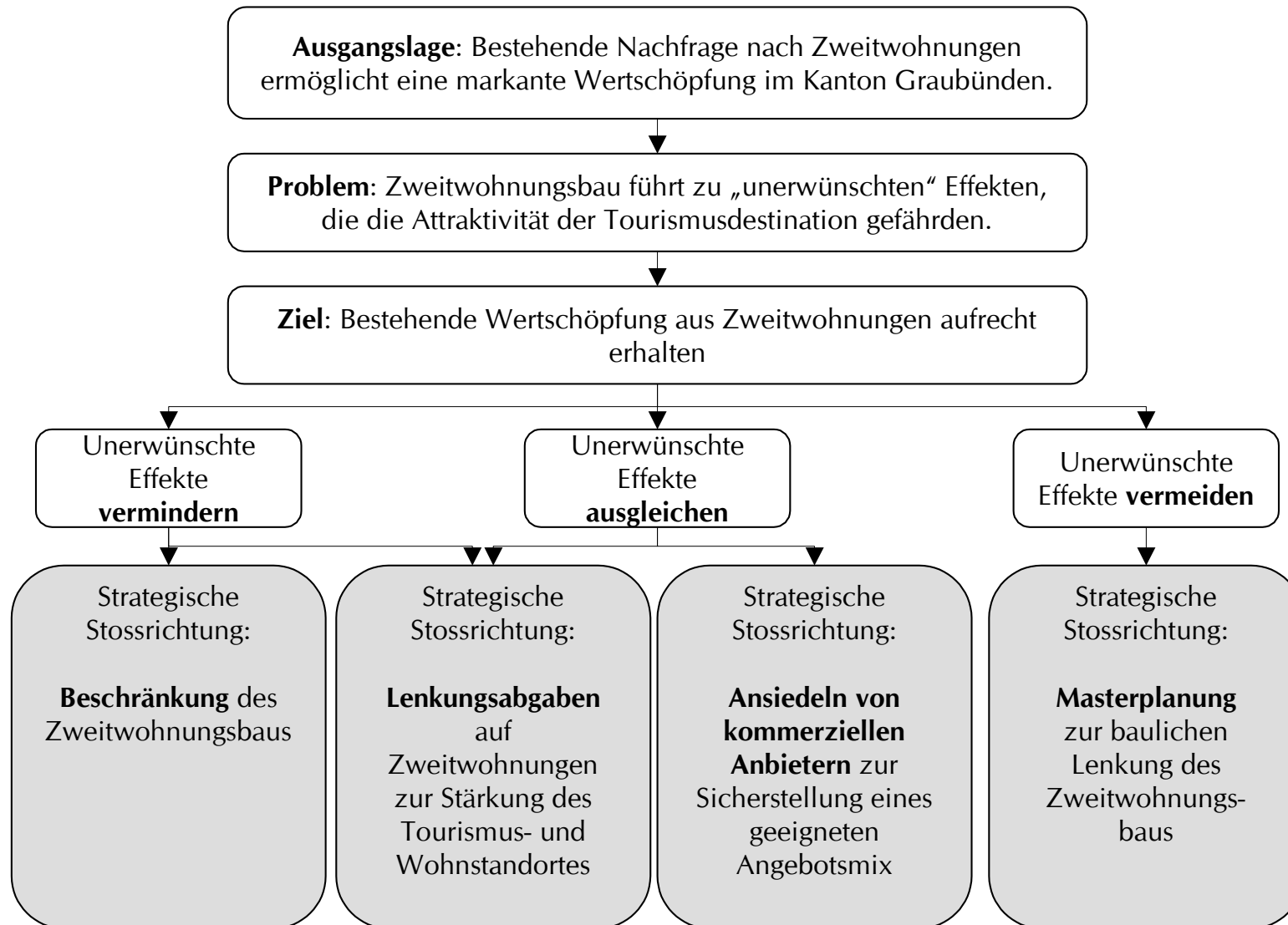
Quelle: BFS: Volkszählung und Tourismusstatistik

Abb. 7: Hauptkreisläufe aus der Bautätigkeit von Zweitwohnungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Abb. 8: Übersicht strategische Stossrichtungen



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Abb. 9: Vergleich bisherige Zweitwohnungspolitik und Vorschlag Wirtschaftsforum Graubünden

	Bisherige Politik		Vorschlag Wirtschaftsforum Graubünden
Zielrichtung	Schadensbegrenzung durch Beschränkung des Zweitwohnungsmarktes	⇒	Chancen aus der Zweitwohnungsnachfrage nutzen
Typische Instrumente	<p>Kontingentierung der jährlich gebauten Zweitwohnungsfläche</p> <p>Quotenregelungen für Eigentum durch ausländische / Schweizer Staatsangehörige</p> <p>Quotenregelungen für den Bau von Erst- und Zweitwohnungen</p>	⇒	<p>Proaktive Ansiedlung von kommerziellen Tourismusanbietern (z.B. Hotels, Feriendörfer, Freizeiteinrichtungen)</p> <p>Finanzielle Lenkungsmaßnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus</p> <p>Masterplanung für die langfristige Siedlungsentwicklung</p>

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

Teil 3

Die Arbeiten des Wirtschaftsforums Graubünden

Ausgangslage

- Hoher Problemdruck in Graubünden
- Einseitige Diskussion, wichtige Aspekte werden ausgeblendet

Fragen des Wirtschaftsforums Graubünden

- Welche Bedeutung haben die Zweitwohnungen für die Bündner Volkswirtschaft?
- Welche Möglichkeiten bestehen, um die Zweitwohnungsentwicklung in die gewollte Richtung zu steuern?
- Wie sind die heutigen Massnahmen (Quotenregelungen, Kontingente) aus einer wertschöpfungsorientierten Sicht zu beurteilen?
- Welche Lösungen soll die Politik im Bereich der Zweitwohnungen umsetzen?

Ziel: Einen **politischen Dialog** zu den formulierten Stossrichtungen auszulösen und mit einem Bericht Daten, Fakten und Ideen für die notwendige Diskussion zu unterbreiten.

Projektstand

- Bericht liegt im Entwurf vor (Abschlussarbeiten notwendig)
- Diskussion in Graubünden findet „zögerlich?“ statt
- Massnahmen in Gesprächen mit Partnern als sinnvoll erachtet
- Umsetzbarkeit Lenkungsmassnahmen umstritten (Juristisches Gutachten verlangt)

Zur Diskussion stehende Schritte:

- Juristisches Gutachten für Machbarkeit Lenkungsmassnahmen in Auftrag geben
- Studie „Kosten der Zweitwohnungen in typischen Ferienorten“ in Auftrag geben (für Argumentation Lenkungsmassnahmen oder Kostenanlastungssteuern)

Besten Dank für Ihr Interesse.

Weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch