wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Gedanken zur Zweitwohnungspolitik in Davos

Präsentation anlässlich der Generalversammlung der FDP Davos vom 29. Juni 2007

Peder Plaz, Geschäftsführer Wirtschaftsforum Graubünden

Davos, 29. Juni 2007

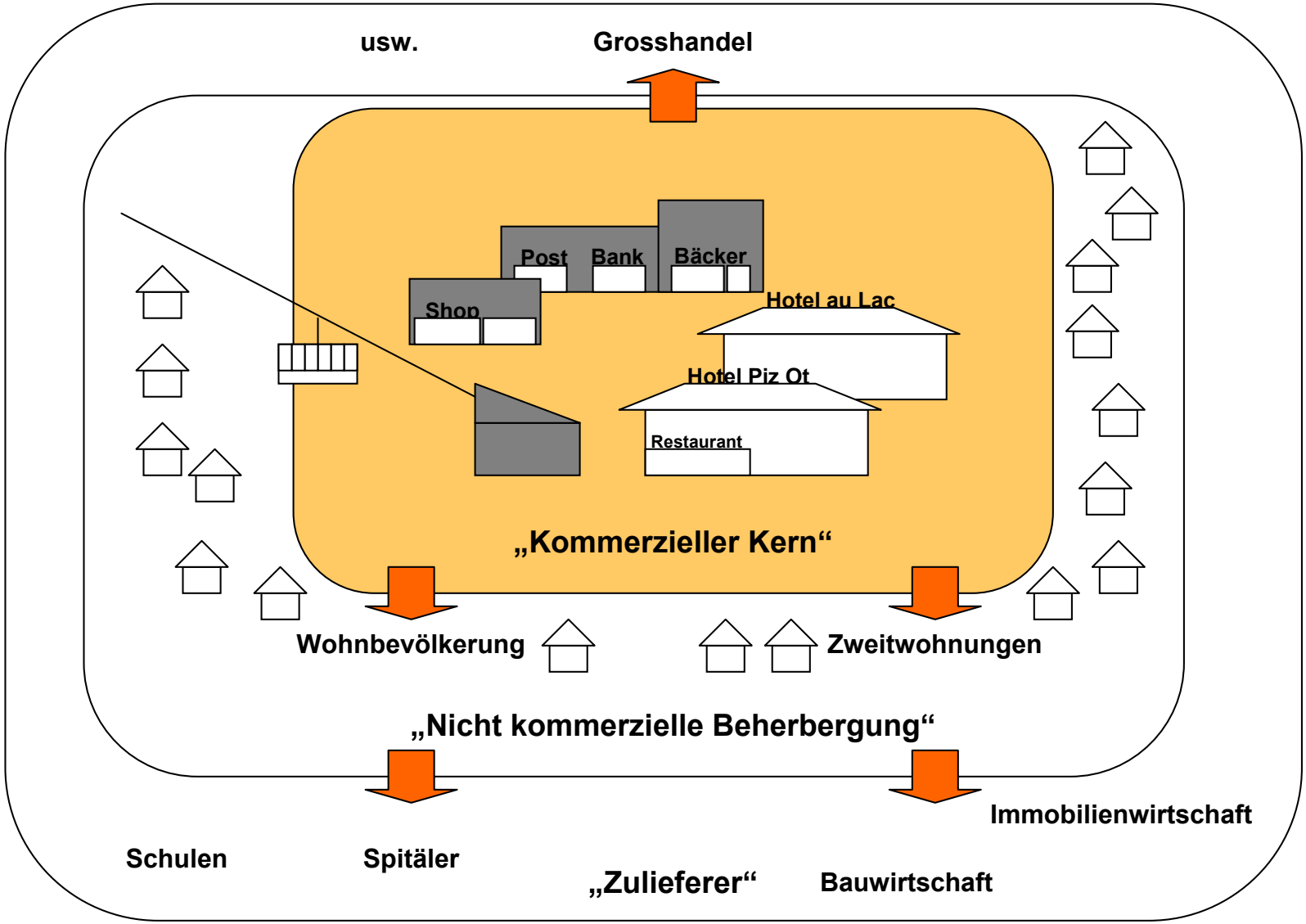
Wirtschaftsforum Graubünden, Postfach 704, 7001 Chur
Telefon: 081 253 34 34, Telefax: 044 299 95 10
www.wirtschaftsforum-gr.ch, info@wirtschaftsforum-gr.ch

Inhalt

- 1 Einleitende Überlegungen – Worum geht es?
- 2 Instrumente der Tourismusentwicklung / Zweitwohnungspolitik
- 3 Diskussion Lösungsvorschlag Landschaft Davos Gemeinde
- 4 Gedanken zum Thema Hotelförderung in Davos
- 5 Gedanken zum Thema „Zweitwohnungssteuern“

- 1 Einleitende Überlegungen – Worum geht es?

Schematische Darstellung einer Tourismusdestination



wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Entwicklung einer Tourismusdestination Beispiel Andermatt I

Quelle: Orascom

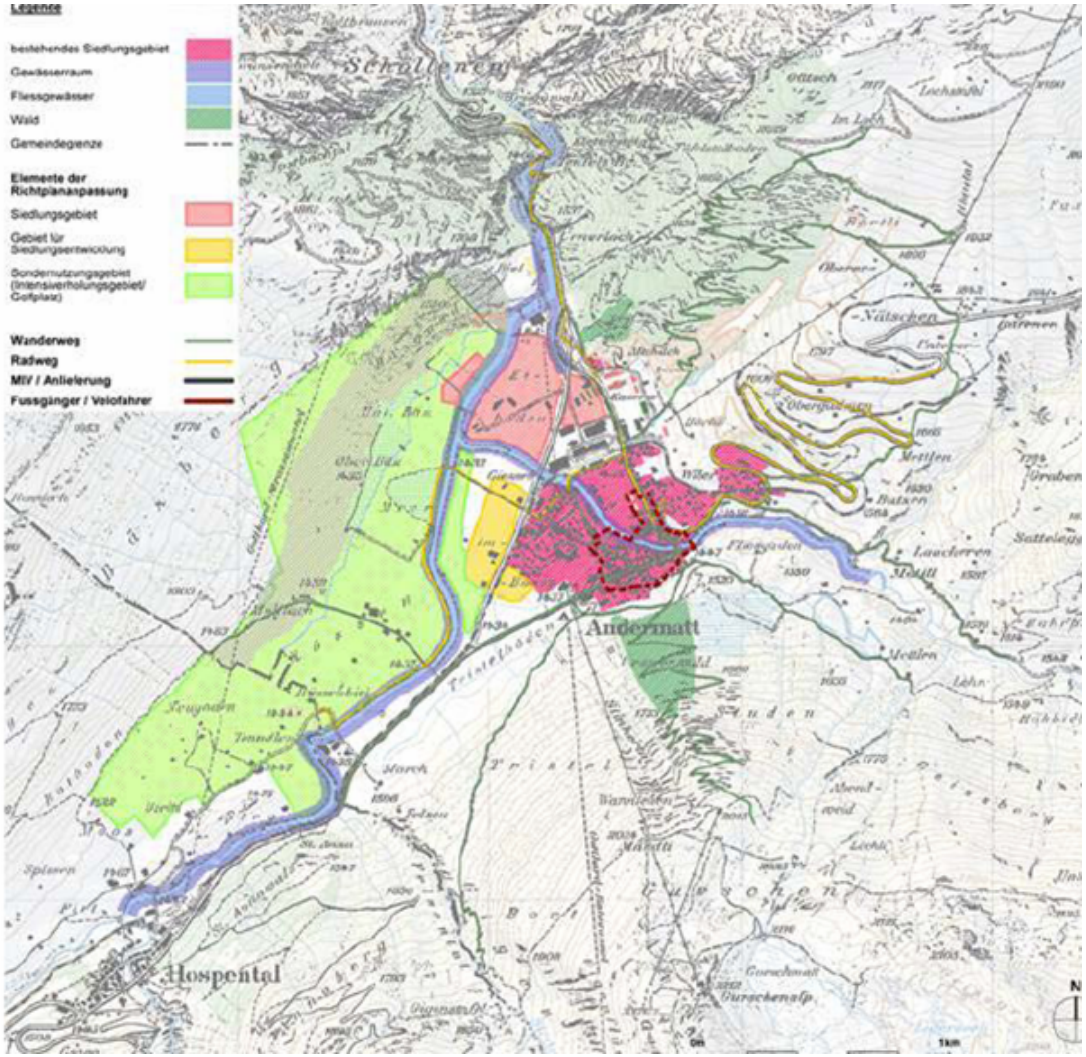
- Die langfristig nachhaltige Lösung des „Zweitwohnungsproblems“ heisst „Masterplan“!

Entwicklung einer Tourismusdestination Beispiel Andermatt IIII

Reallocation of army land to areas for tourist applications (hotels, apartments, villas)
Previously zoned areas for construction (Bellevue, Turmmatte)

Reallocation of army land and agricultural areas to areas for use as a golf course

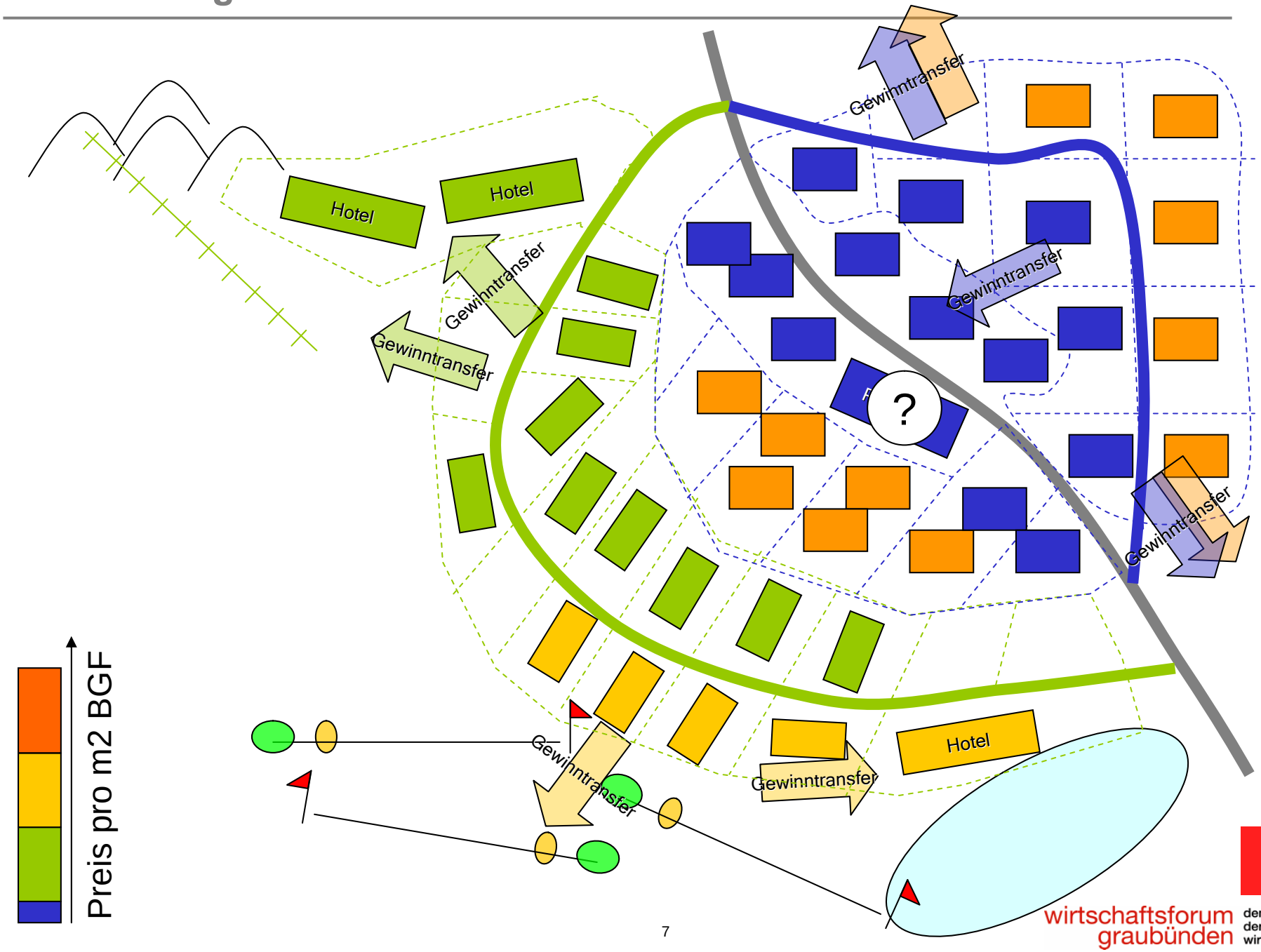
Reallocation of agricultural areas to areas for the further development of Andermatt



Quelle: Orascom

wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Entwicklung einer modernen Tourismusdestination I

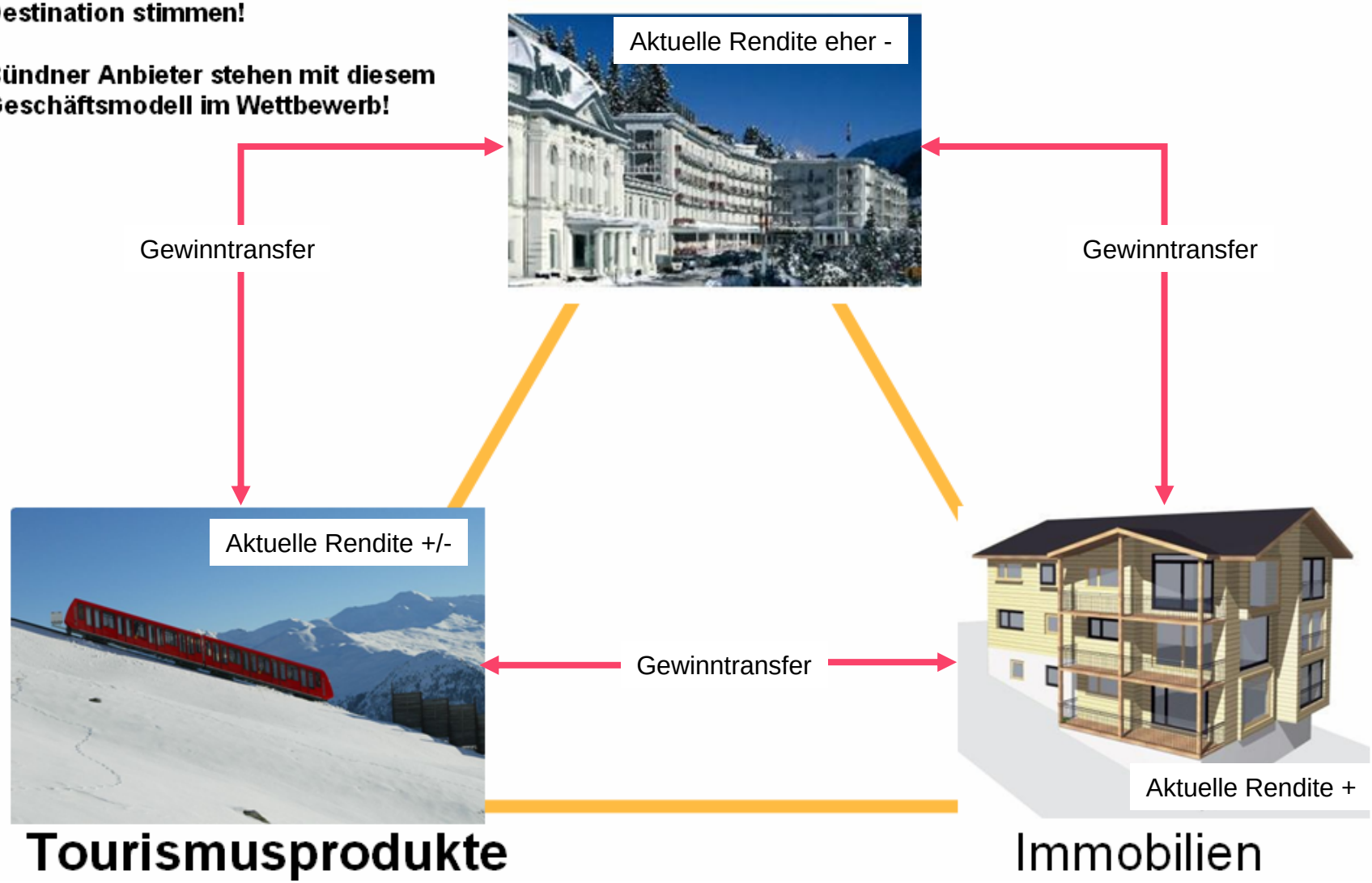


wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Entwicklung einer modernen Tourismusdestination II

Im „amerikanischen Resort-Modell“ muss die Gesamtrendite der Destination stimmen!

Bündner Anbieter stehen mit diesem Geschäftsmodell im Wettbewerb!



wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

- 2 Instrumente der Tourismusentwicklung

Tourismusförderung der Gemeinden

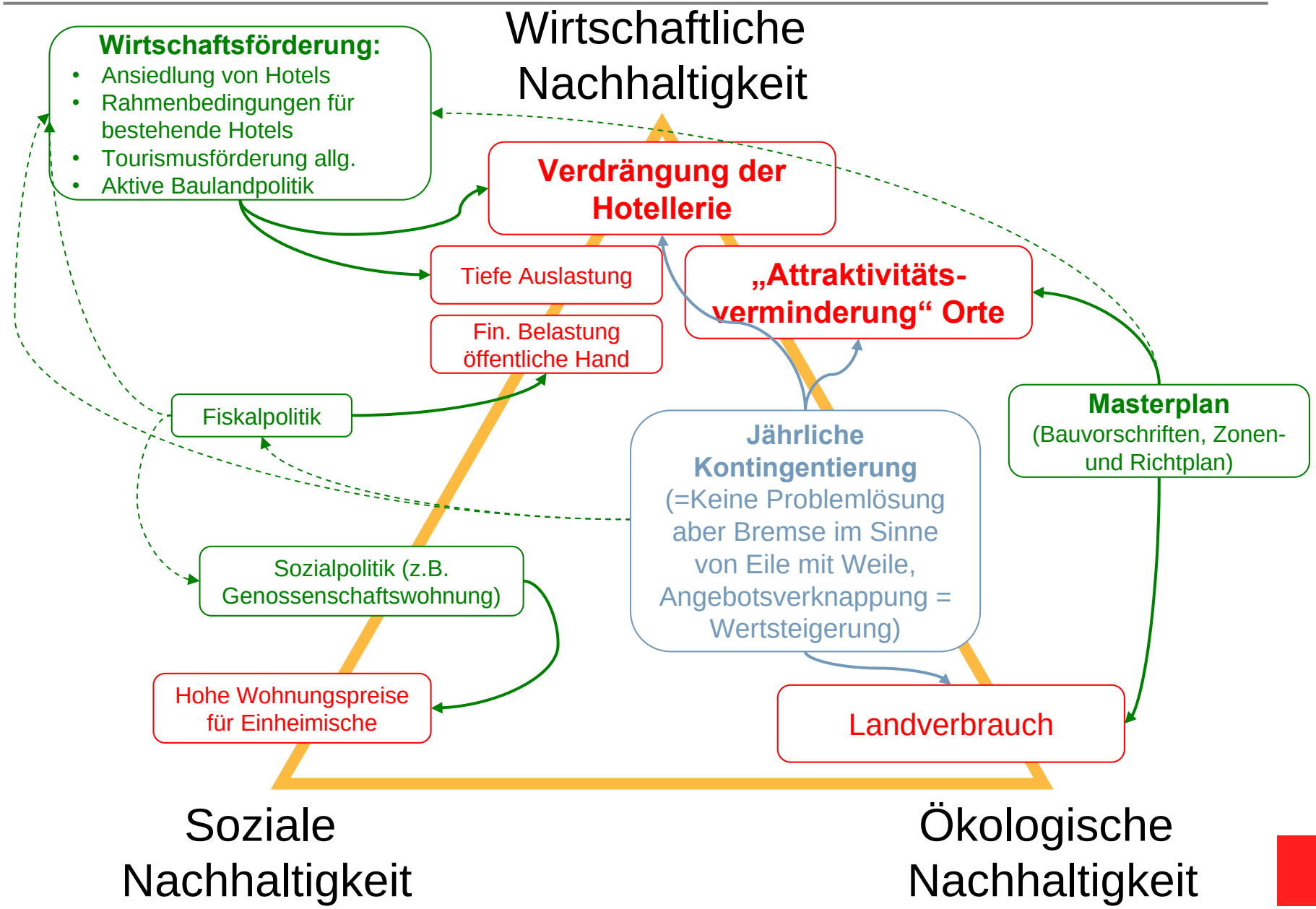
Basisprodukte
(Bergbahn, Beschneiung/Pisten, Bäder, Loipen ...)
⇨ Kurtaxen

Bettenkapazitäten
(Hotels, Feriendörfer, ...)
⇨ Flächen

Vermarktung
(PR, Sales, Infopoints, ...)
⇨ Tourismusförderungsabgabe

Aktuelle Sichtweise und vorherrschender Diskussionsansatz

Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

- 3 Diskussion Lösungsvorschlag Landschaft Davos Gemeinde

Lösung in Zermatt

Gast-Kommentar

Peter Bodenmann, Hotelier in Brig VS

Bauarbeiter ziehen in Zermatt ein Gebäude hoch. FOTO KEYSTONE

Zermatter stoppen die Baulawine

- Marktpreis: CHF 15‘000/m2 BGF Zweitwohnung
- Kontingent: 850 m2 BGF (= 6 Zweitwohnungen pro Jahr)
- Annahme: 72 % Ja-Stimmen
- Nächster Streich: Zweitwohnungssteuer auf kalte Betten von 2% auf dem Verkehrswert

- These: Davos braucht eine wegweisende Zweitwohnungspolitik!!!

Vorschlag Landschaft Davos Gemeinde I (Ausgewählte Elemente)

Regel	Grobbeurteilung WIFO als Diskussionsinput
Jährliches Kontingent von 8‘000 m2 für Zweit-wohnungen	Letzte Jahre eher Dimension von 12‘000 – 14‘000 m2 Langjähriges Mittel bei ca. 8‘000 m2 Konklusion: Vernünftiger Mittelwert für Bauwirtschaft. Kernwirtschaft Tourismus könnte auch mit einen deutlich tieferen Kontingent leben.
Ausnahme Sonder-nutzungs-bewilligungen	Muss als ausschliessliches Instrument der Förderung der **Exportwirtschaft** (Tourismus, Kliniken, Alterswohnen) angesehen werden. Gibt der Gemeinde die Möglichkeit volkswirtschaftlich bedeutende Projekte (z.B. „Stilli Park“, Projekte der Exportwirtschaft) zu bewilligen. Anwendung braucht disziplin. Konklusion: Sinnvoll, allenfalls stärkere Einschränkung der Anwendungsmöglichkeiten.

Vorschlag Landschaft Davos Gemeinde II (Ausgewählte Elemente)

Regel	Grobbeurteilung WIFO als Diskussionsinput
Umnutzung von Erstwohnungen nach 15 Jahren möglich	Grundsätzlich sinnvoll, wenn auf der grünen Wiese geplant werden könnte (also noch keine Erstwohnungen bestünden). Zeitdauer könnte für neue Wohnungen auch auf 30 Jahre ausgedehnt werden. Vorteil Druck auf Umnutzung und Erneuerung der alten Wohnungen steigt.
	Problem, bei Erstumsetzung könnten relativ viele Wohnungen umgenutzt werden, da wahrscheinlich mehr als 60% des Bestandes älter als 15 Jahre ist. **Kontingentierung wird damit vollständig unterwandert.** Konklusion: Korrekturen sind notwendig (z.B. Umnutzung nach 15 Jahren fallen lassen oder Frist von 15 Jahren ab Umsetzung Regime ansetzen, Übergangsbestimmungen einführen).

Vorschlag Landschaft Davos Gemeinde III (Ausgewählte Elemente)

Regel	Grobbeurteilung WIFO als Diskussionsinput
Erhebung von Lenkungs-abgaben	Vorliegendes Modell sind **nicht Lenkungsabgaben** im Sinne des Wirtschaftsforums Graubünden.
	Abschöpfung der Kontingentswerte grundsätzlich sinnvoll
	Belastung von **CHF 200/m2 BGF** eher niedrig, aber für den Anfang sinnvoll. Ideal wäre Versteigerung, um mehr Markt hineinzubringen.
	Stärkere Belastung der Hotellerie (CHF 1‘000 m2/BGF) grundsätzlich nachvollziehbar, aber nicht im Sinne des Erfinders. Hotels sollten durch Hotelförderpolitik und nicht durch „Beschränkung der Zweitwohnungen“ gefördert werden.
	Verwendung der Gelder wird nicht klar geregelt. Gelder gehören grundsätzlich der Tourismuskernwirtschaft.
	Verwendung der Mittel aus der Abschöpfung der Kontingentsprämie für **Erstwohnbau** ist nicht im Sinne des Wirtschaftsforums Graubünden. „Sozialwohnbau“ sollte aus den allgemeinen Mitteln alimentiert werden.
	Chancen für Spielvarianten werden nicht genutzt (z.B. Gratiskontingente für Hotels)

Vorschlag Landschaft Davos Gemeinde IV

Zusammenfassende Betrachtung

- Vorschlag mit jährlicher Kontingentierung erscheint sinnvoll und grundsätzlich machbar.
- Abschöpfung der Kontingentsrente geht in die richtige Richtung.
- Verwendung der Mittel ist aus Sicht der Tourismuswirtschaft nicht gelöst.
- Bestrafung der Hotellerie ist kontraproduktiv.
- Die Neuregelung der Zweitwohnungspolitik bietet zudem **Chancen**, die nicht genutzt werden (z.B. Thema Zweitwohnungssteuern, Thema Förderung der Hotellerie).

Mögliches weiteres Vorgehen:

- Interdisziplinäre Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung der definitiven Politik.
  - Umsetzung Kontingentierung.
  - Abschöpfung einheitlich regeln mit Versteigerungssystem für 5 Jahre.
  - Definition der Mittelverwendung (zugunsten der Kernwirtschaft Tourismus)
  - Chance Nutzen für Formulierung einer integrierten Hotelförderpolitik
  - Chance Nutzen für Lenkungsabgaben auf kalten Betten.

Inhalt

- 4 Gedanken zum Thema Hotelförderung in Davos (Chance 1)

- **These: Aktuelle Diskussion bietet eine Chance für die Formulierung einer griffigen Hotelförderpolitik**

Aktuelle Hotelkonzepte in Graubünden

Feriendörfer

⇨ Zweitwohnungsgeschäft ermöglicht Investitionsschutz

Rider's Palace, Jugendherbergen, Cube

⇨ zum Teil Mischrechnungen (Bergbahnen können anders kalkulieren als Hoteliers)

Hotelketten (als Betreiber)

⇨ Wachstum notwendig, Investorenrendite oft fraglich (bzw. Quersubventionierung durch Zweitwohnungsgeschäft)

„Mäzenatenhotels"

⇨ Freude am Produkt

(Kommerzielle) Investitionen in klassische Individualhotels nicht in Sicht !!!!

Instrumente der Hotelförderung auf Ebene Gemeinde

	Neue Hotels	Bestehende Hotels
Aktive Baulandpolitik / Standortpolitik (⇨ Inventar als Voraussetzung)	+++	+
Vorteile in der Zonenplanung für „warme Betten“ (⇨ Ausnützungsbonus, Gratis Zweitwohnungskontingente für Erneuerung Hotellerie, dynamische Hotelzonen mit Zweitwohnungsrechten)	+++	+++
Infrastrukturen gemäss Bedürfnisse Tourismus entwickeln (⇨ Kongress, Skigebiet, Eisplatz)	+	+++
Vermarktung verstärken	+	++
Einnahmen aus Kontingentierung zur Alimentierung von Vermarktung, Infrastrukturen, Hotelinvestitionen oder aktive Baulandpolitik	+	+++

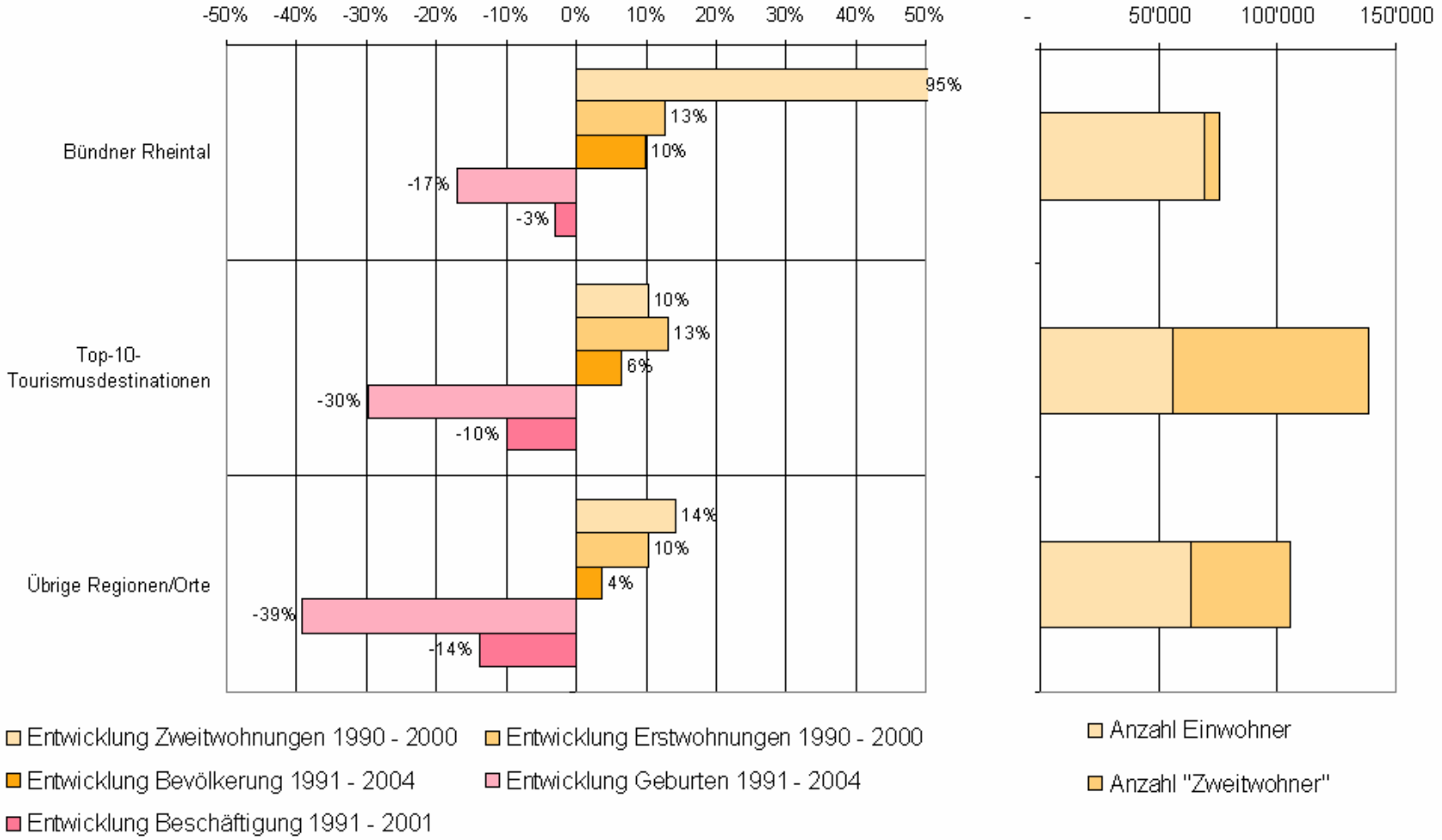
Inhalt

- 5 Gedanken zum Thema „Lenkungsabgaben/Steuerstrategie“ (Chance 2)

- **These: Aktuelle Diskussion bietet die Chance eine langfristig ausgelegte Lenkungsabgabe in Stellung zu bringen.**

Steuerstrategie (Ursache: Gesellschaftlicher Wandel I)

Abb. 12: Entwicklung verschiedener Kennzahlen in Graubünden



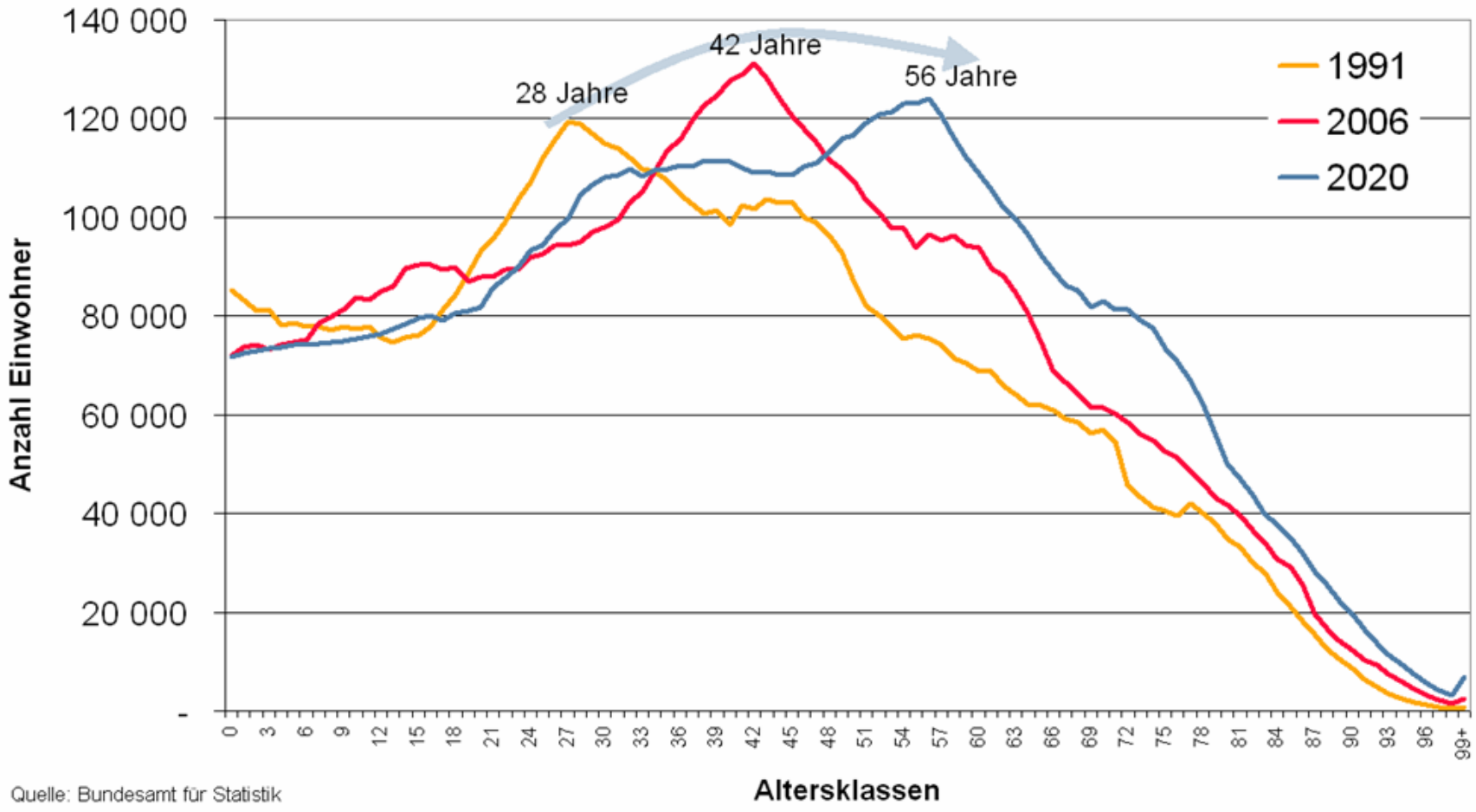
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS

wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Steuerstrategie (Ursache: Gesellschaftlicher Wandel II)

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung steigt.

Abb. 12: Entwicklung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung in der CH (Referenzszenario BFS)



Quelle: Bundesamt für Statistik

wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Steuerstrategie (Hebeleffekte attraktiv)

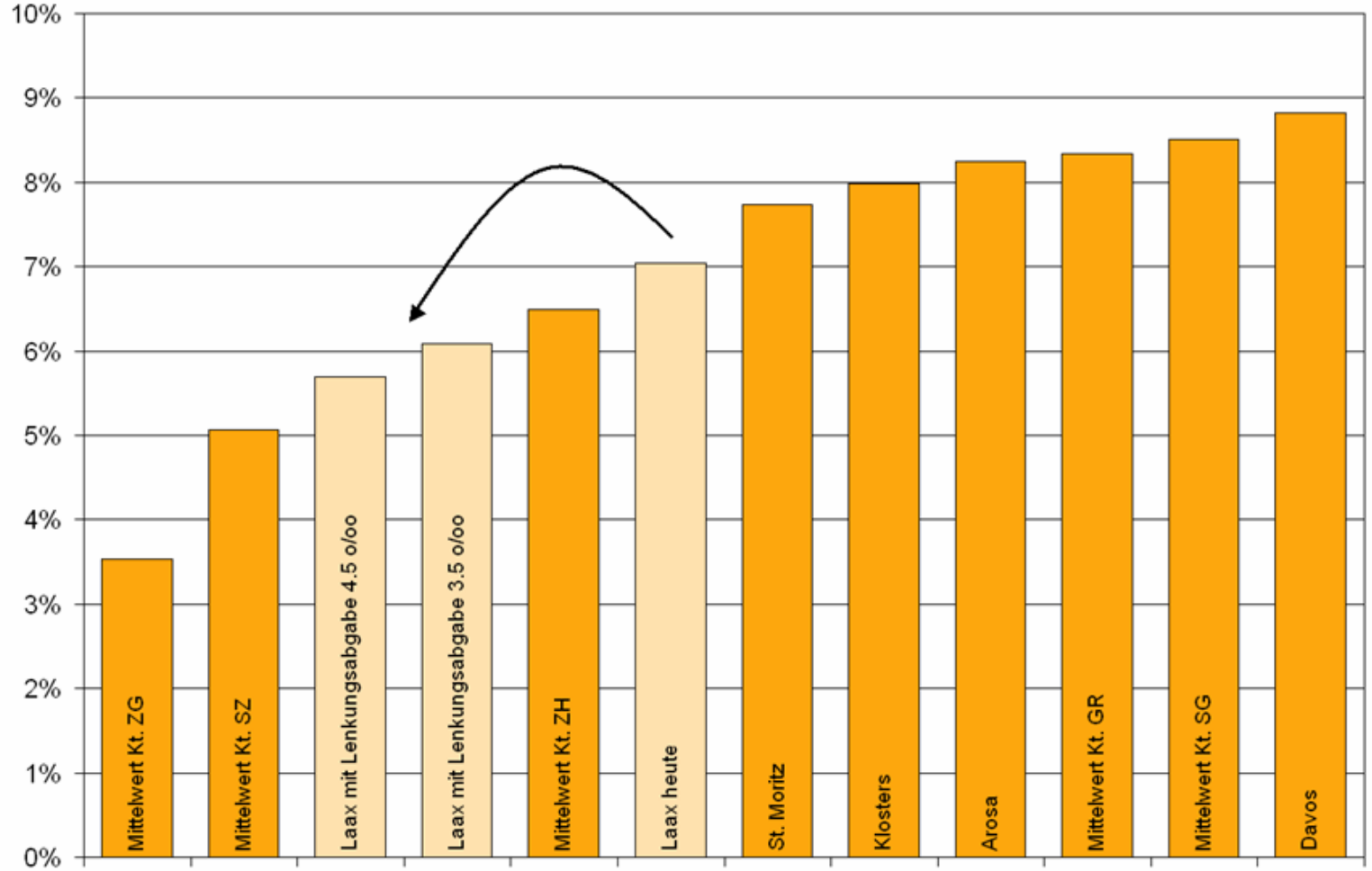
Abb. 20: Einnahmeerwartungen bei Einführung einer Lenkungsabgabe von 3.5 o/oo auf Basis der Liegenschaftssteuer für Zweitwohnungen (=Wohnungen von beschränkt steuerpflichtigen Personen)

	Arosa	Laax	Davos	Klosters	St. Moritz
Potenzielle Erträge aus einer Lenkungsabgabe	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**
Steuerwert Zweitwohnungen	505.2	451.6	1081.3	609.1	962.1
Aktueller Liegenschaftssteuersatz	0.05%	0.10%	0.00%	0.05%	0.05%
Neuer Liegenschaftssteuersatz für Zweitwohnungen (Lenkungsabgabe)	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%	0.35%
Zusätzliche Erträge aus einer Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen	1.52	1.13	3.78	1.83	2.89
Verwendung der Mittel aus der Lenkungsabgabe	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**	**in Mio. CHF**
Aktuelle Einnahmen aus der Einkommens- und Vermögenssteuer	7.69	3.18	35.33	11.19	25.61
Aktueller Steuersatz Vermögens- und Einkommenssteuer natürliche Personen	90.0%	71.3%	103.0%	90.2%	80.0%
Potenzieller Steuersatz Vermögens- und Einkommenssteuer bei vollständiger Umverteilung der Lenkungseinnahmen	72.3%	46.0%	92.0%	75.5%	71.0%

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / Steuerverwaltung Kanton Graubünden

Steuerstrategie (Steuerwettbewerb)

Abb. 8: → Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in Prozenten des Bruttoeinkommens (Beispiel: Verheirateter Alleinverdiener mit 2 Kindern, Bruttoarbeitseinkommen = CHF 100'000)



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden

wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Steuerstrategie (Zusatzbelastung akzeptabel)

Abb. 22: Vergleich der Belastung von beschränkt steuerpflichtigen Personen nach heutigem und neuem Modell (Fallbeispiel basiert auf Mittelwerte der beschränkte steuerpflichtigen Personen in der Gemeinde Laax)

	Bestehendes System	Tarife	Modell mit Lenkungsabgabe 3.5 Promille	Tarife	Modell mit Lenkungsabgabe 4.5 Promille	Tarife
Kanton						
Einkommenssteuer	471	105%	471	105%	471	105%
Vermögenssteuer	327	105%	327	105%	327	105%
Sonderabgabe auf Vermögen	14		14		14	
Gemeinde Flims						
Einkommenssteuer	320	71%	206	46%	161	36%
Vermögenssteuer	222	71%	143	46%	112	36%
Liegenschaftssteuer	230	0.10%	805	0.35%	1'035	0.45%
Kurtaxenpauschale	510	3.5-Zimmer	510	3.5-Zimmer	510	3.5-Zimmer
Bund						
Einkommenssteuer	556		556		556	
Total Belastung	**2'650**		**3'033**		**3'186**	
Veränderung Belastung mit Einkommens-, Vermögens-, Liegenschaftssteuer und Kurtaxen (Bund, Kanton und Gemeinde)	-		**383**		**536**	
	-		**+14%**		**+20%**	

Quelle: Wirtschaftsforum Graubündnen

wirtschaftsforum graubünden denkwerkstatt der wirtschaft

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Dieses Referat und weitere Informationen und Referate zur Bündner Wirtschaft finden Sie unter:

www.wirtschaftsforum-gr.ch