



Zweitwohnungspolitik

Mögliche Strategien

Peder Plaz, Geschäftsführer

Scuol, 18. Februar 2008

INLAND DIE SÜDOSTSCHWEIZ AM SONNTAG | 8. APRIL 2007 | 19

Siegt Bau- oder Umweltlobby?

Belegärzte sind für die IV-Revision

Bern. – Die Schweizerische Belegärzte-Vereinigung empfiehlt ein Ja zur 5. Revision der Invalidenversicherung (IV) am 17. Juni. Eine Sanierung sei angesichts des jährlichen Defizits in Milliardenhöhe dringend nötig. Letztlich gehe es darum, den Schutz der Versicherten bei Invalidität längerfristig zu gewährleisten, teilte die Vereinigung gestern mit. Die Massnahmen in der 5. IV-Revision bewirkten eine mittelfristig wirksame strukturelle Korrektur der Invalidenversicherung, und sie würden den IV-Haushalt spürbar entlasten. (ap)

Ceneri: Klage wegen Bauvergabe

Camorino. – Der AlpTransit Gotthard AG droht wegen einer Bauvergabe am Ceneri-Basistunnel neuer juristischer Ärger. Die Firma, die bei der Vergabe der 812-leer ausgelegten Bauplätze desverwaltungen eingereicht. Die Ceneri habe bisher keinen Einfluss auf die Bautätigkeiten gehabt, sagte AlpTransit-Sprecher Ambros Zraggen gestern auf Anfrage und bestätigte einen entsprechenden Bericht des «Tagesanzeiger».

Die Volksinitiative «Stopp der Zersiedelung» ist aufgegleist: Der Initiativtext wurde diese Woche bereinigt. Zugleich zeichnet sich langsam ab, dass die Umweltverbände wohl per Referendum die Aufhebung der Lex Koller bekämpfen werden.

Von Fabian Renz

Bern. – Die Landreserven in der dicht besiedelten Schweiz schrumpfen dahin. Diesen Prozess noch beschleunigen dürfte die vom Bundesrat angestrebte Aufhebung der Lex Koller, die Ausländern den Grundbesitz erschwert und damit den Wohnungsbau boomt. Die Umweltverbände wollen den Prozess klein wenig abbremsen. Die Volksinitiative «Stopp der Zersiedelung» möchten der Verband Zentralschweizerische Bauern und die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL) hier nun endlich eine nachhaltige Trendwende erwirken. Wie SL-Geschäftsführer Raimund Rodewald auf Anfrage erklärte, ist der Initiativtext seit Mittwoch offiziell bereinigt. Die Prüfung durch die Bundesbehörden dauert rund zwei Monate, sodass wohl im Sommer mit der Unterschriftensammlung begonnen werden kann.



Neubauten und kein Ende: Der ungebremsen Überbauung von Landreserven möchten die Naturschützer endlich einen Riegel schieben. Bild Nicola Pizaro

Sollte nicht die Tourismuslobby gewinnen???

Inhalt

- 1 Problemerkennung (selektiv)
- 2 Integrierter Ansatz – Toolbox
- 3 Wichtigste Instrumente
- 4 Aktionsplan

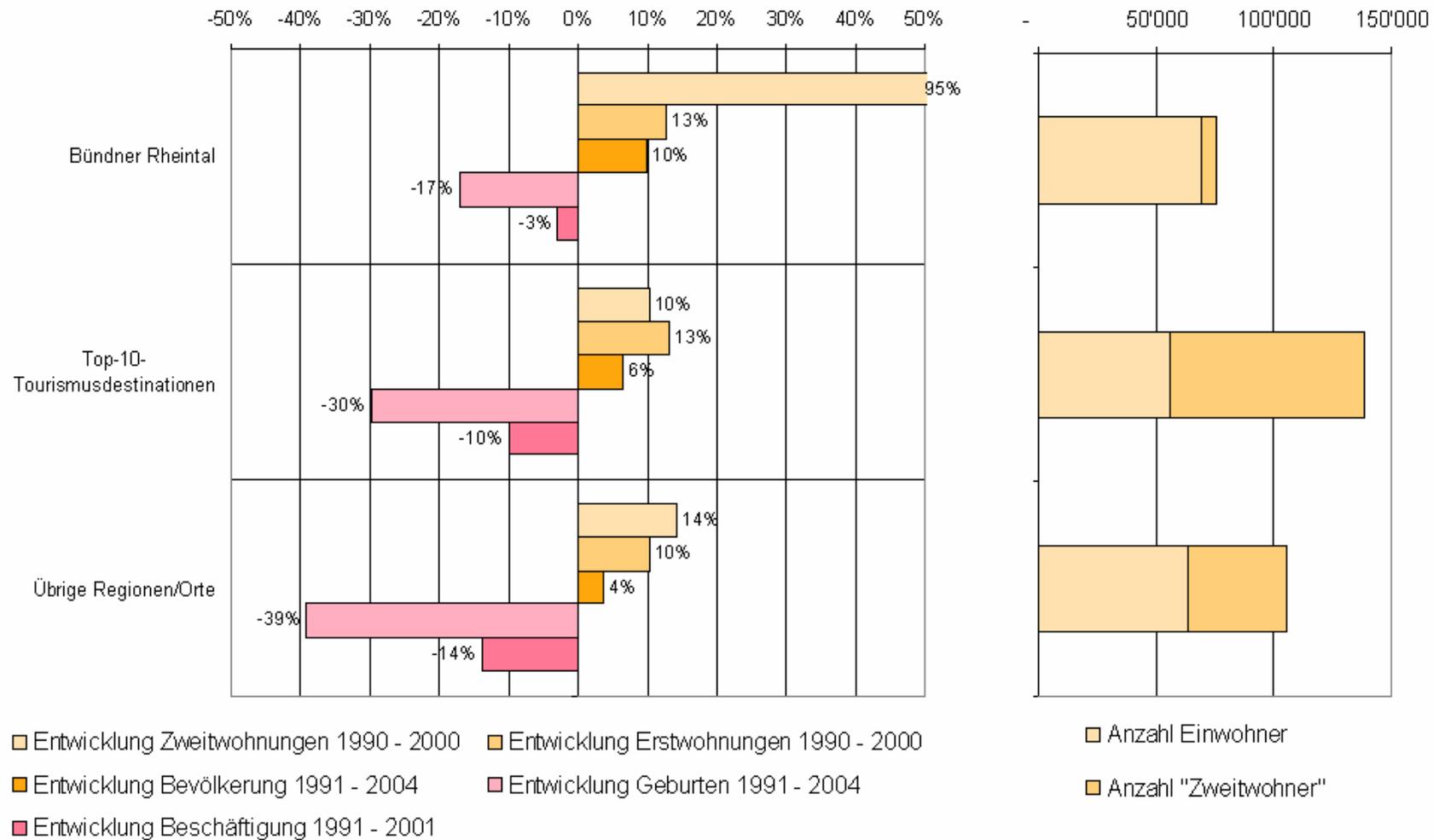


-
- 1 Problemerkfassung (selektiv)



Gesellschaftlicher Wandel

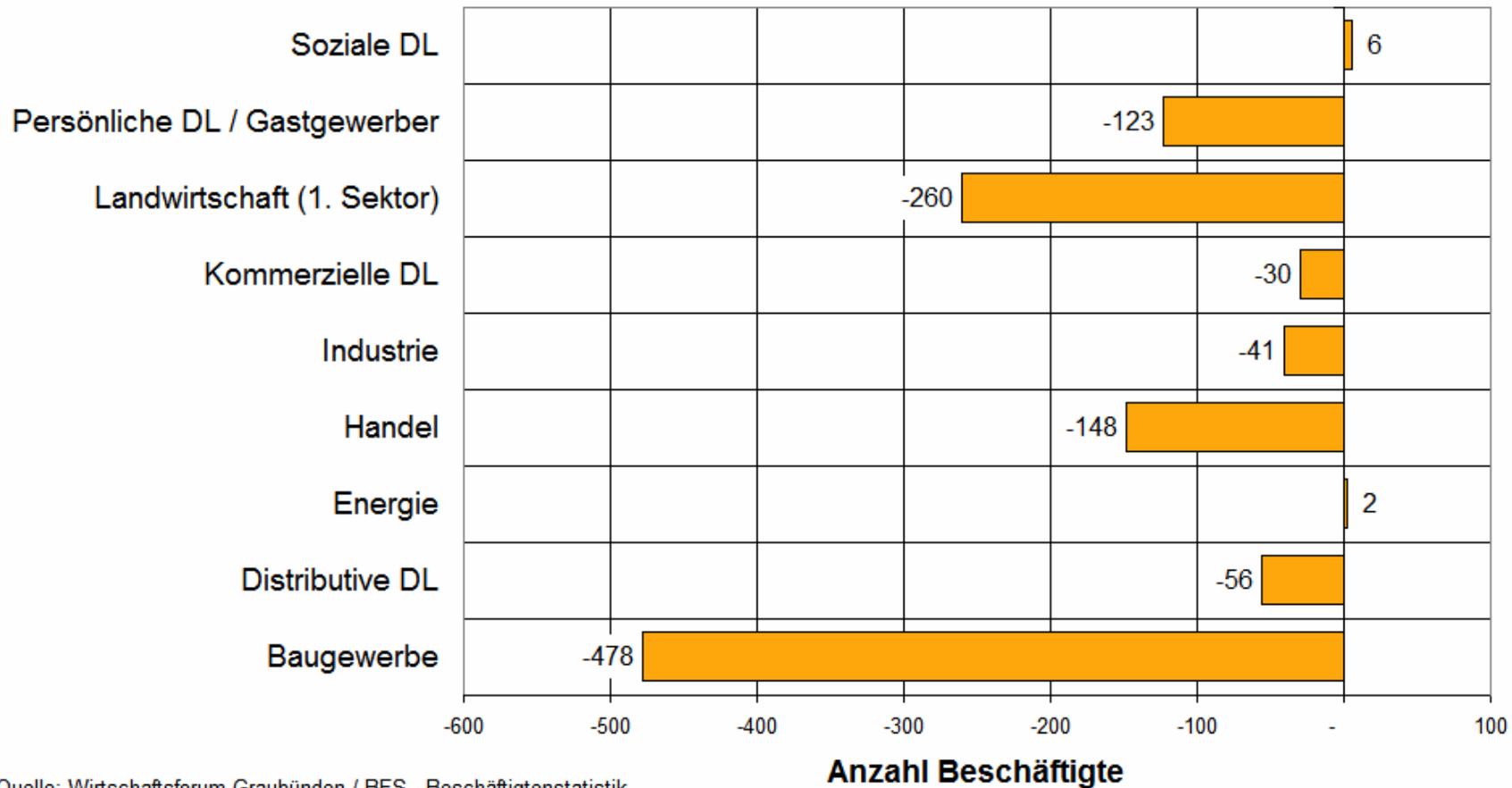
Abb. 12: Entwicklung verschiedener Kennzahlen in Graubünden



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS

Beschäftigtenentwicklung

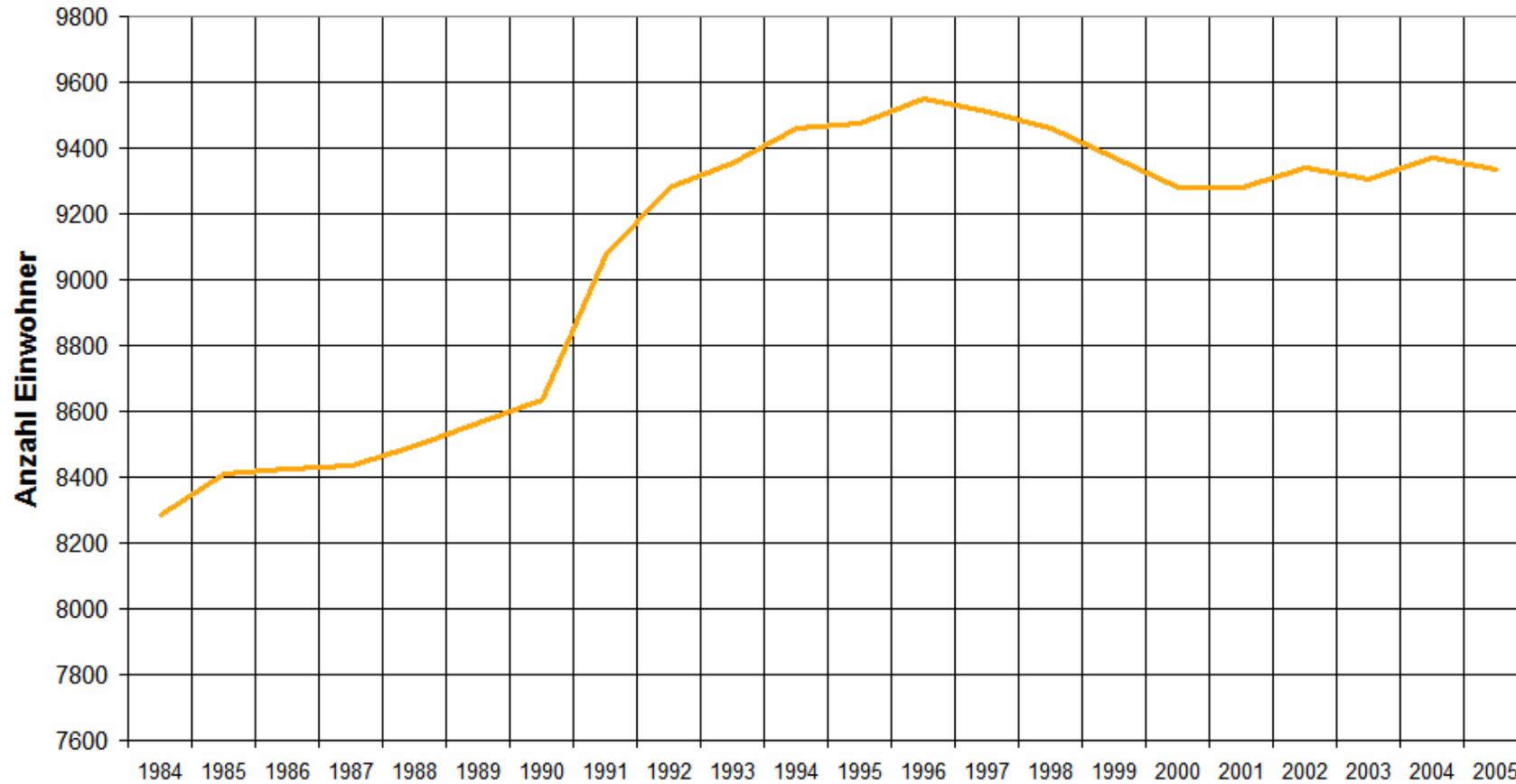
Veränderung der Beschäftigten im Unterengadin / Münstertal von 1995 - 2001



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Beschäftigtenstatistik

Bevölkerung (I)

Bevölkerungsbestand per 31.12. im Unterengadin / Münstertal

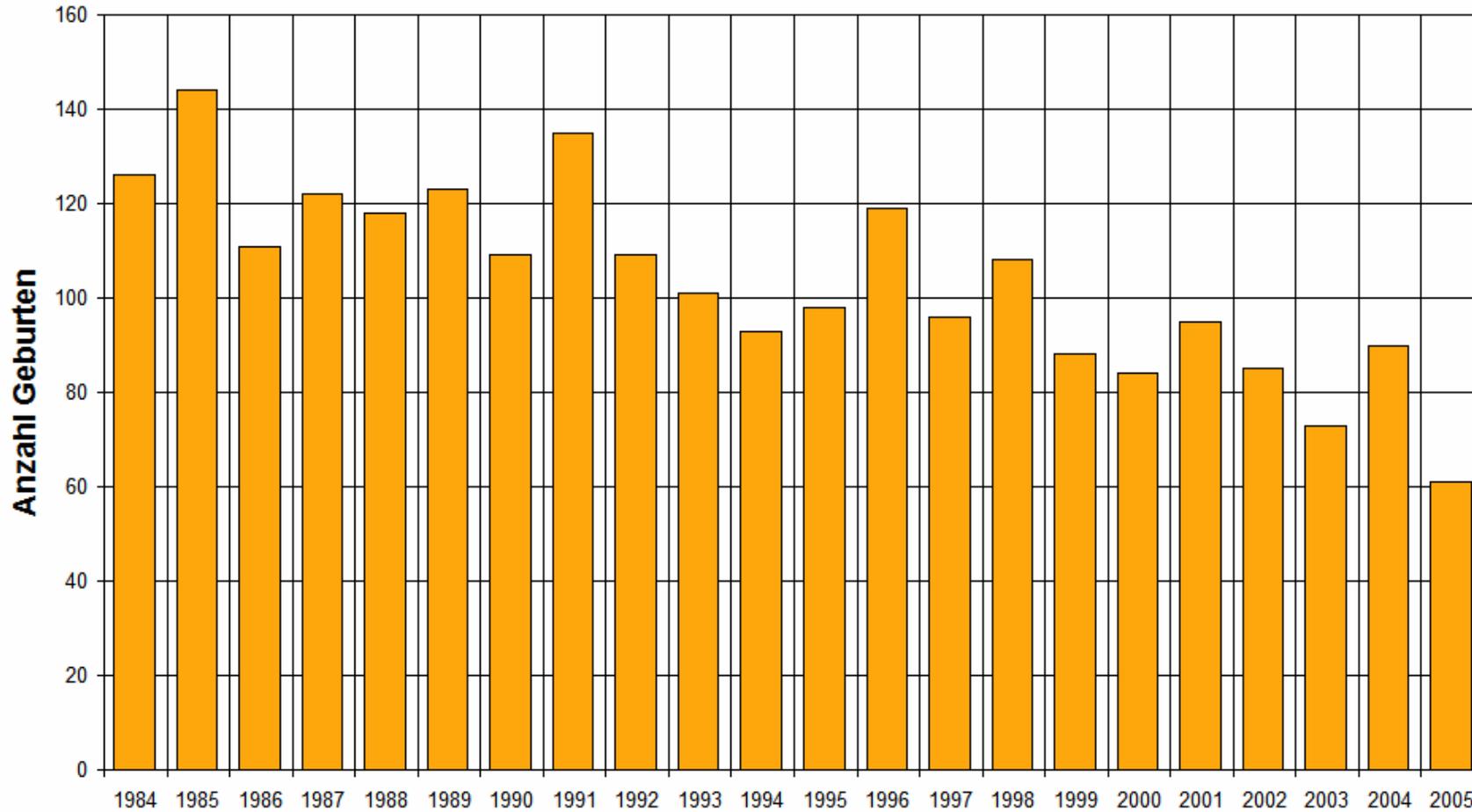


Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Bevölkerungsstatistik



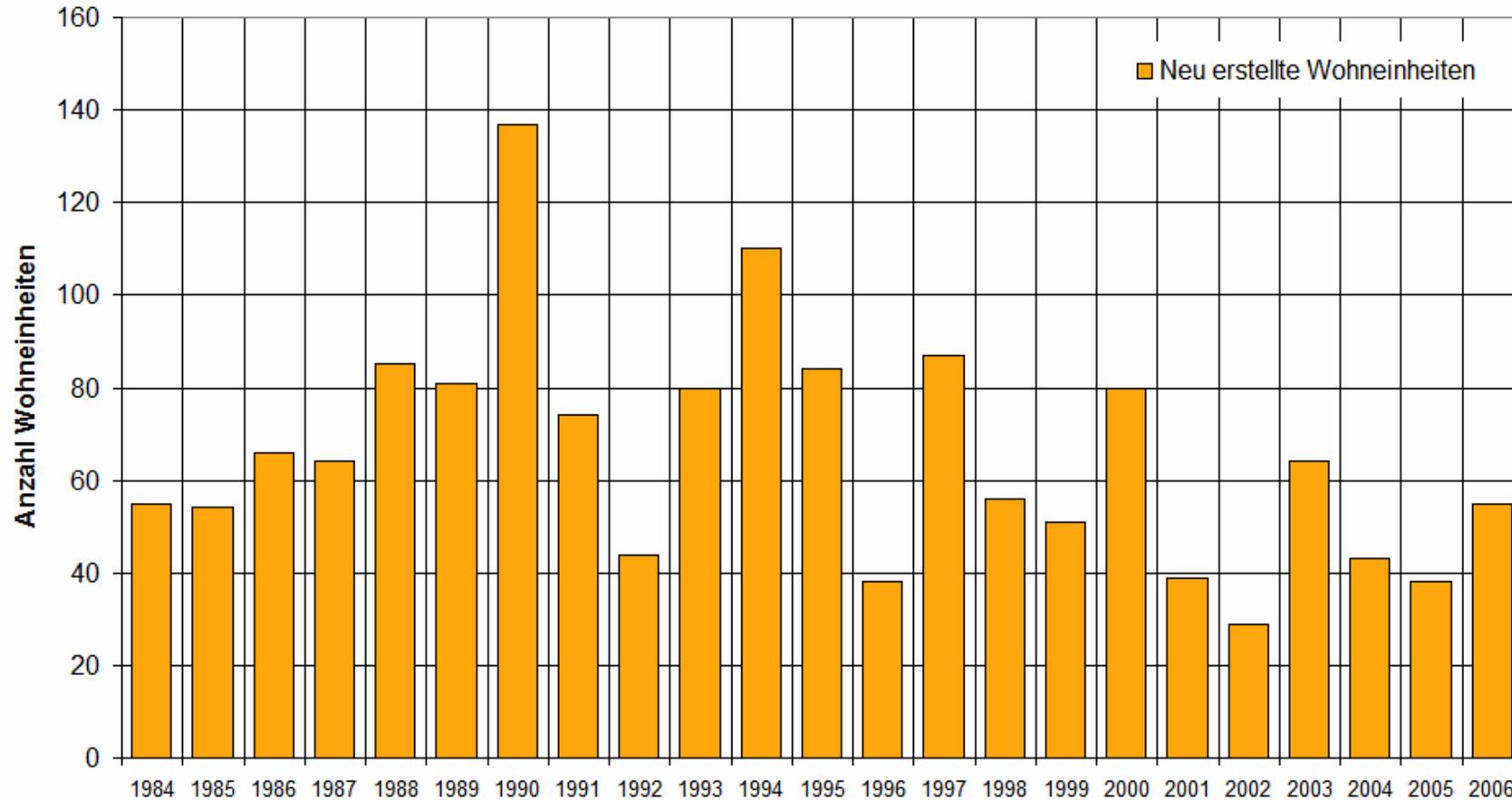
Geburten

Geburtenentwicklung im Unterengadin / Münstertal



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Bevölkerungsstatistik

Neu erstellte Wohnungen im Unterengadin / Münstertal



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden / BFS - Wohnbaustatistik



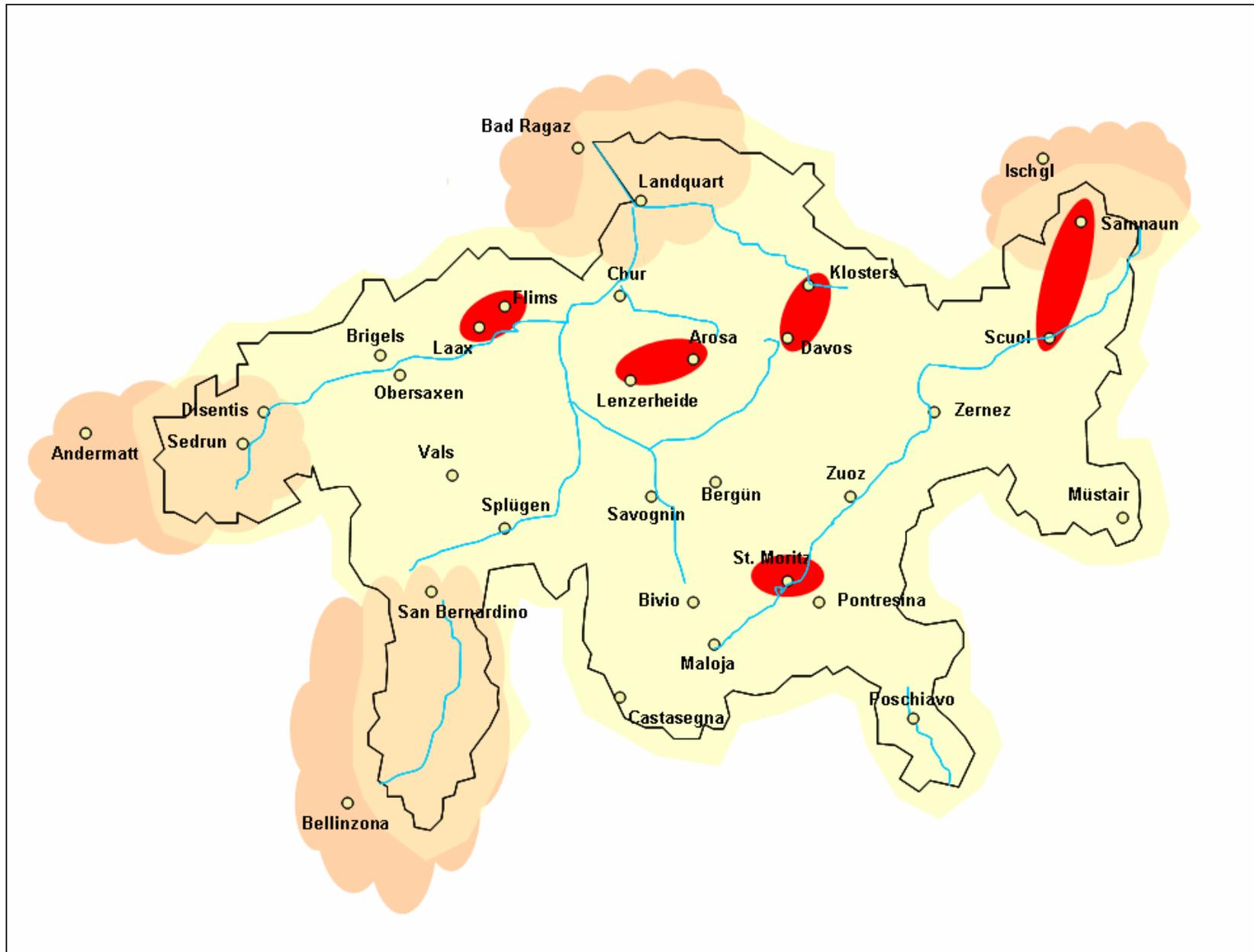
Vitaler Tourismusort als Ziel ... (Ia)



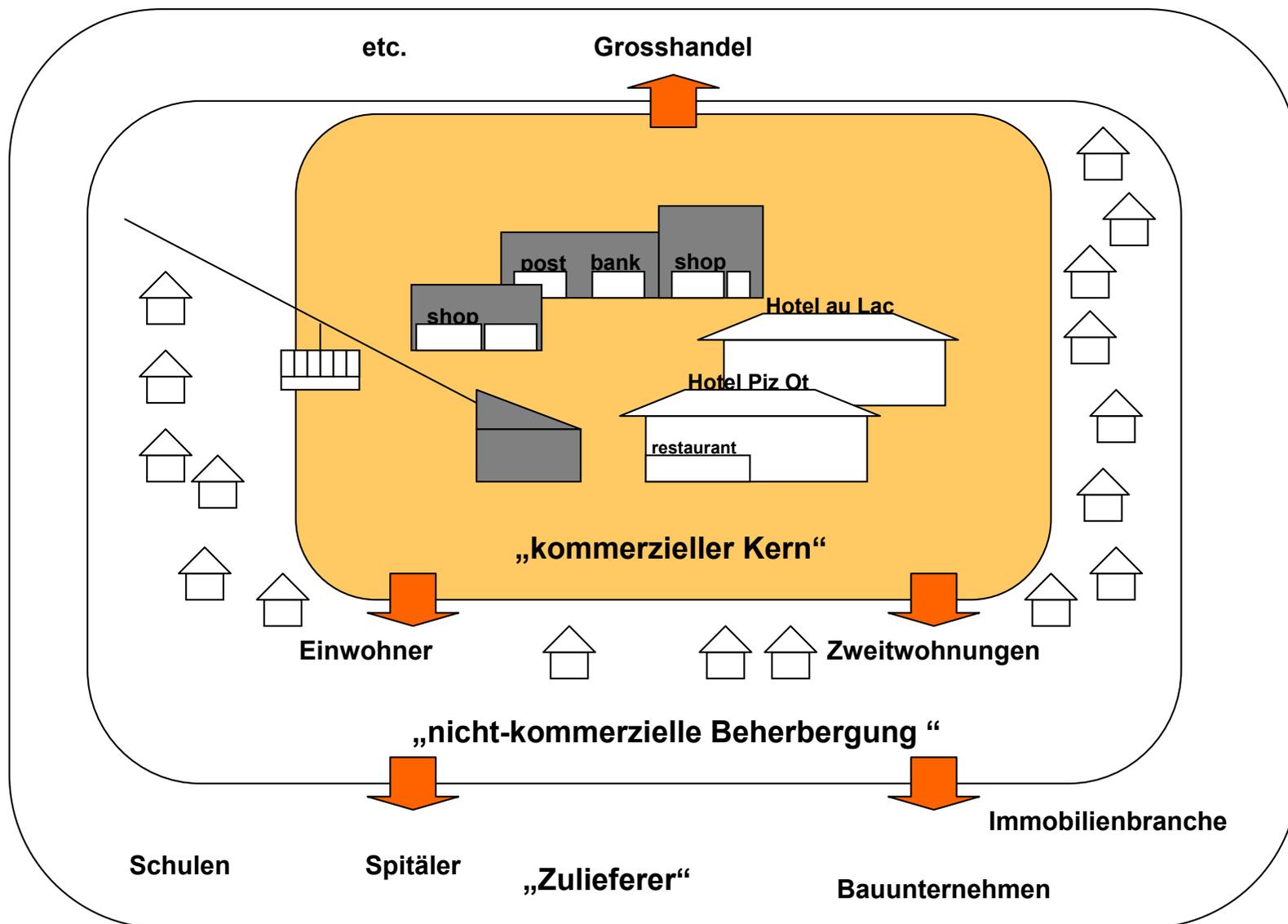
Vitaler Tourismusort als Ziel ... (Ib) ... in intakter Landschaft



Vitaler Tourismusort als Ziel ... (lc) ... an mehreren Standorten



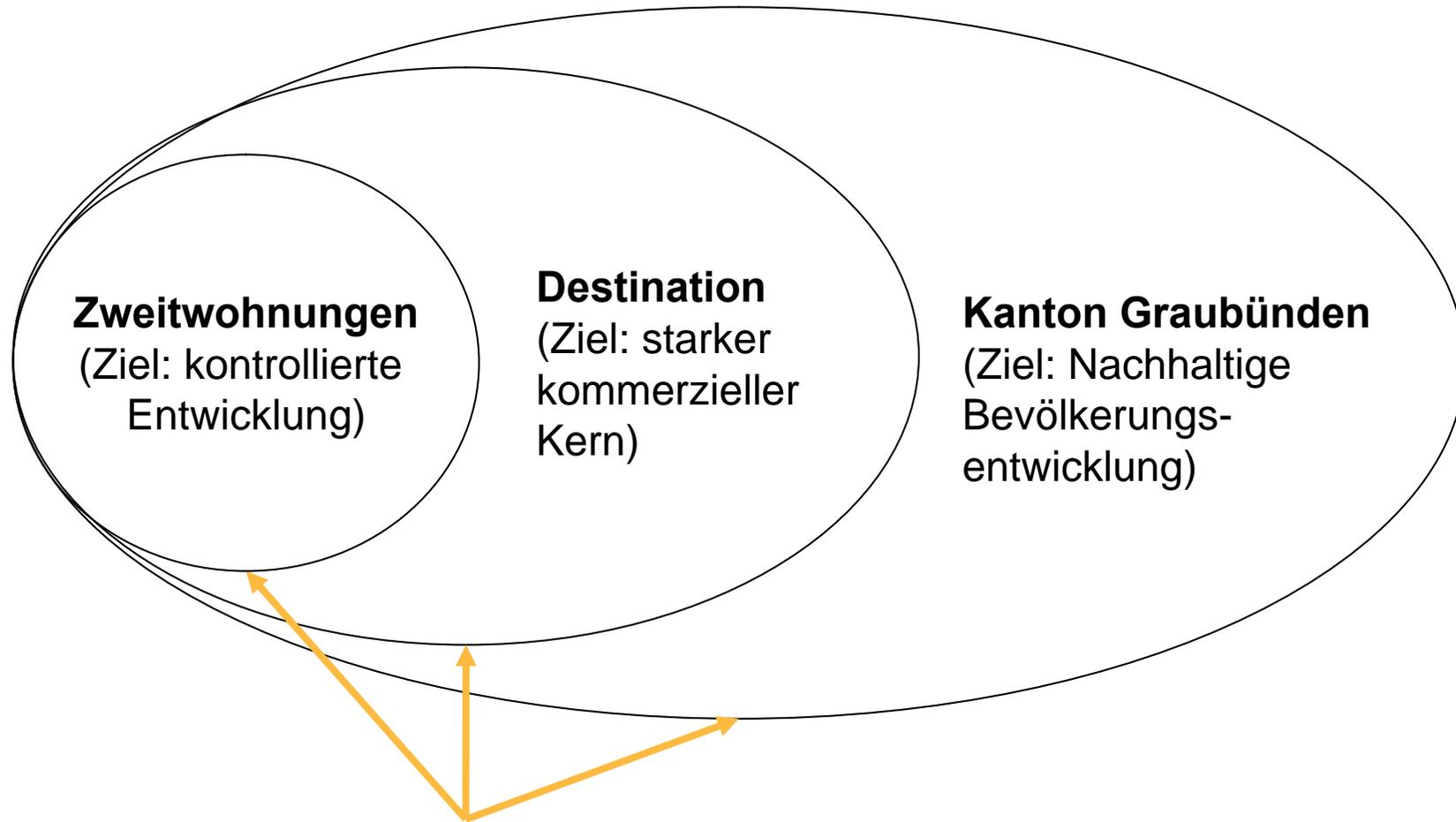
Vitaler Tourismusort als Ziel ... (II)



Darstellung: Wirtschaftsforum Graubünden



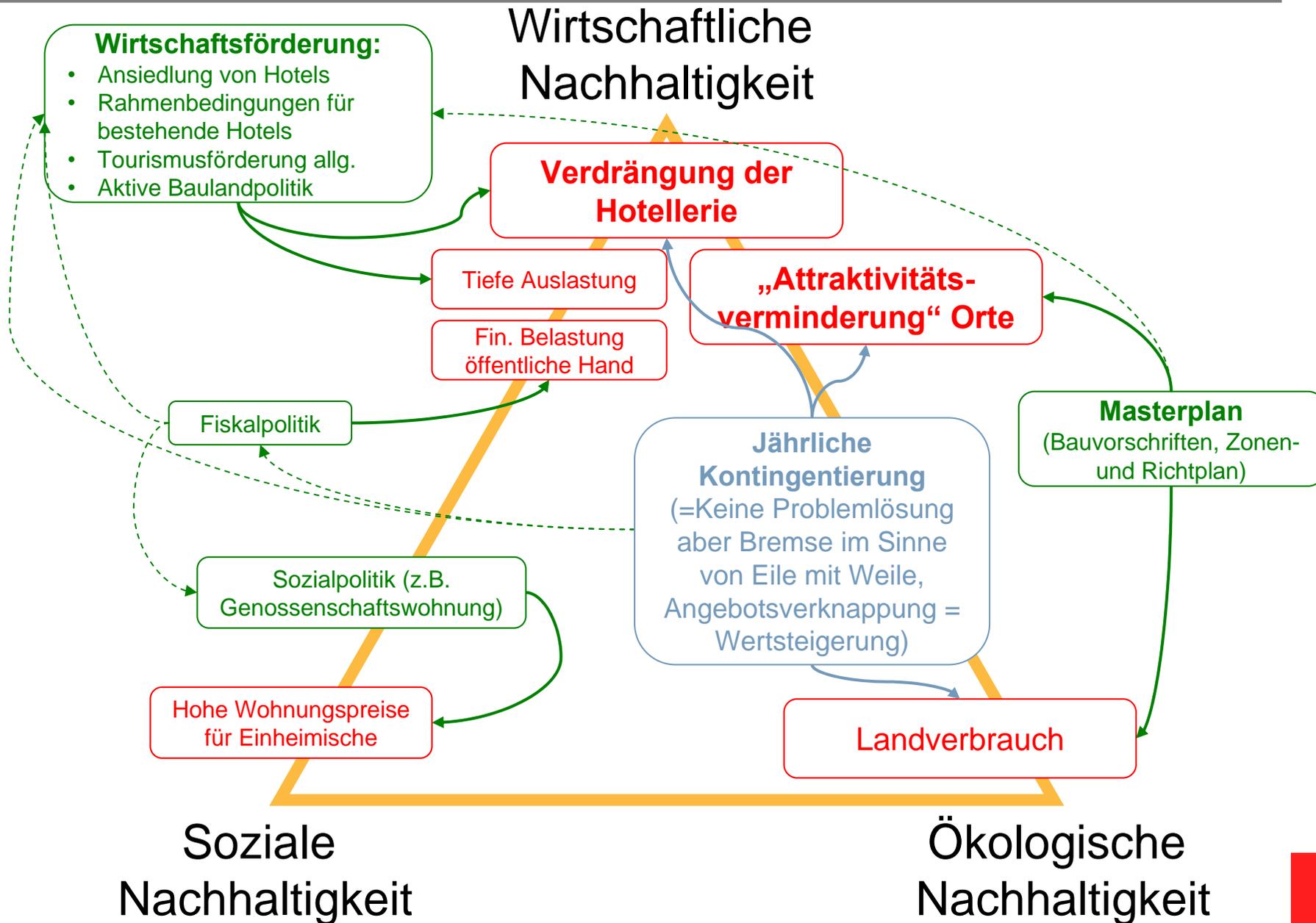
Es geht um mehr als um “Zweitwohnungen”



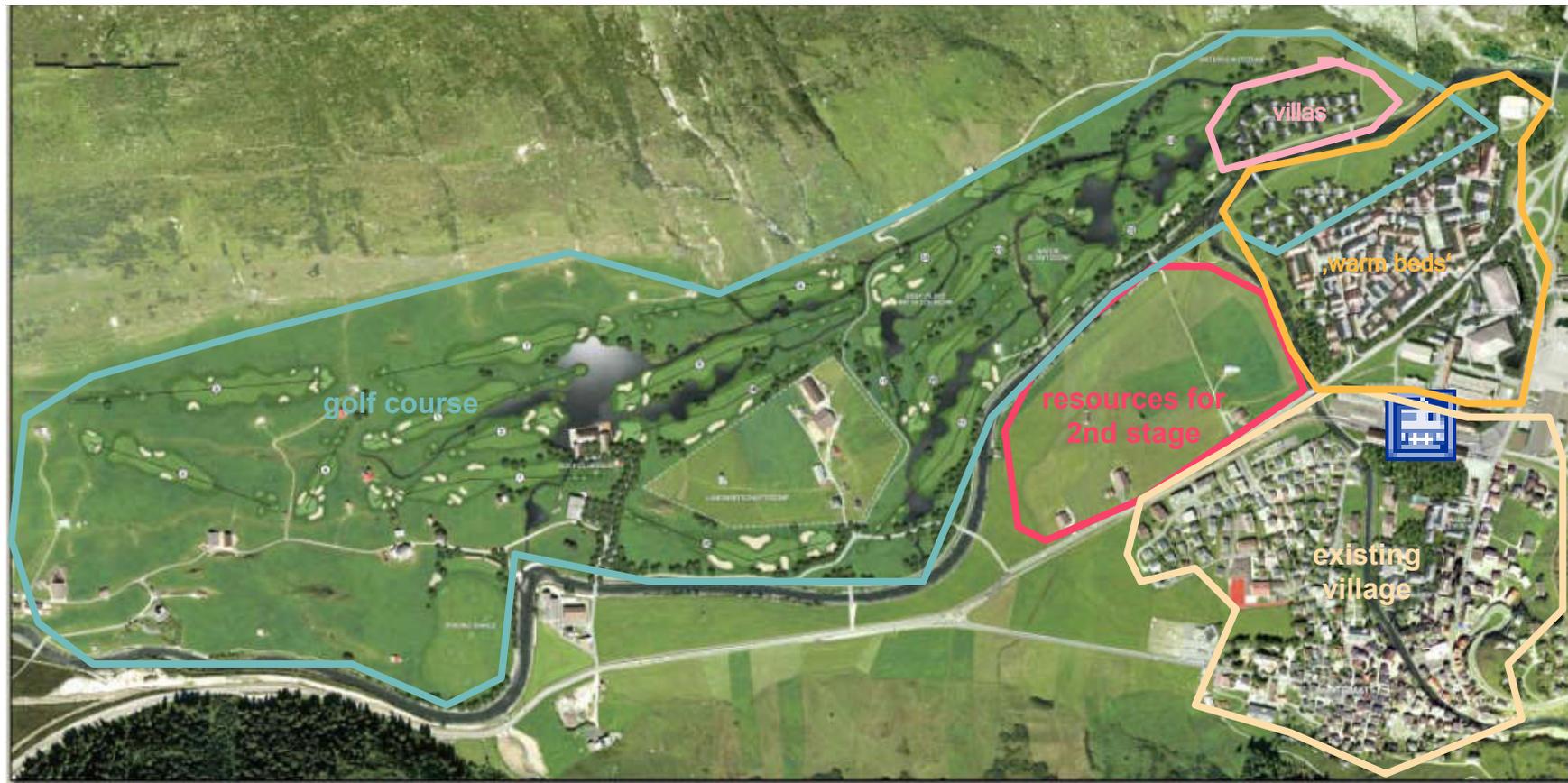
**Zweitwohnungsregeln
= Destinations- und
Gesellschaftsentwicklungspolitik**

-
- 2 Integrierter Ansatz – Toolbox

Auslegeordnung Probleme und Politiken des Zweitwohnungsbaus



Ansatz: Masterplan



Source: Orascom



Ansatz: Warme Betten fördern (1)

- Warum keine Ferienhotels entstehen ...

Annahmen	Kategorie	5-Sterne	
	Anzahl Zimmer	137 Zimmer	
	Zimmermoyenne	CHF 300	
	Öffnungstage	201	
	Auslastung pro Jahr	48%	
Betriebsdaten	Umsatz	CHF 11.2 Mio.	100%
	Cashflow	CHF 1.6 Mio.	14%
Investitionsdaten	Anlagekosten	CHF 39 Mio.	100%
	Wert des Hotels bei einem Verkauf	<u>CHF 23 Mio.</u>	<u>59%</u>
	Verlust auf Investition	- CHF 16 Mio.	- 41%



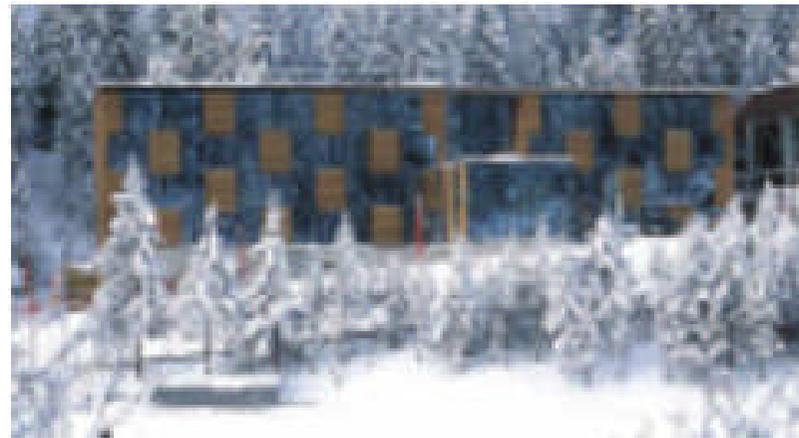
Ansatz: Warme Betten fördern (2)

- Hotelkonzepte, die derzeit mit vernünftigen unternehmerischen Risiken umgesetzt werden können.

Feriedörfer



Low cost Hotels



Mischkonzepte (Zweitwohnungen + Hotel)



Mäzenen-Hotels / Luxushotels



Ansatz: Warme Betten fördern (3)

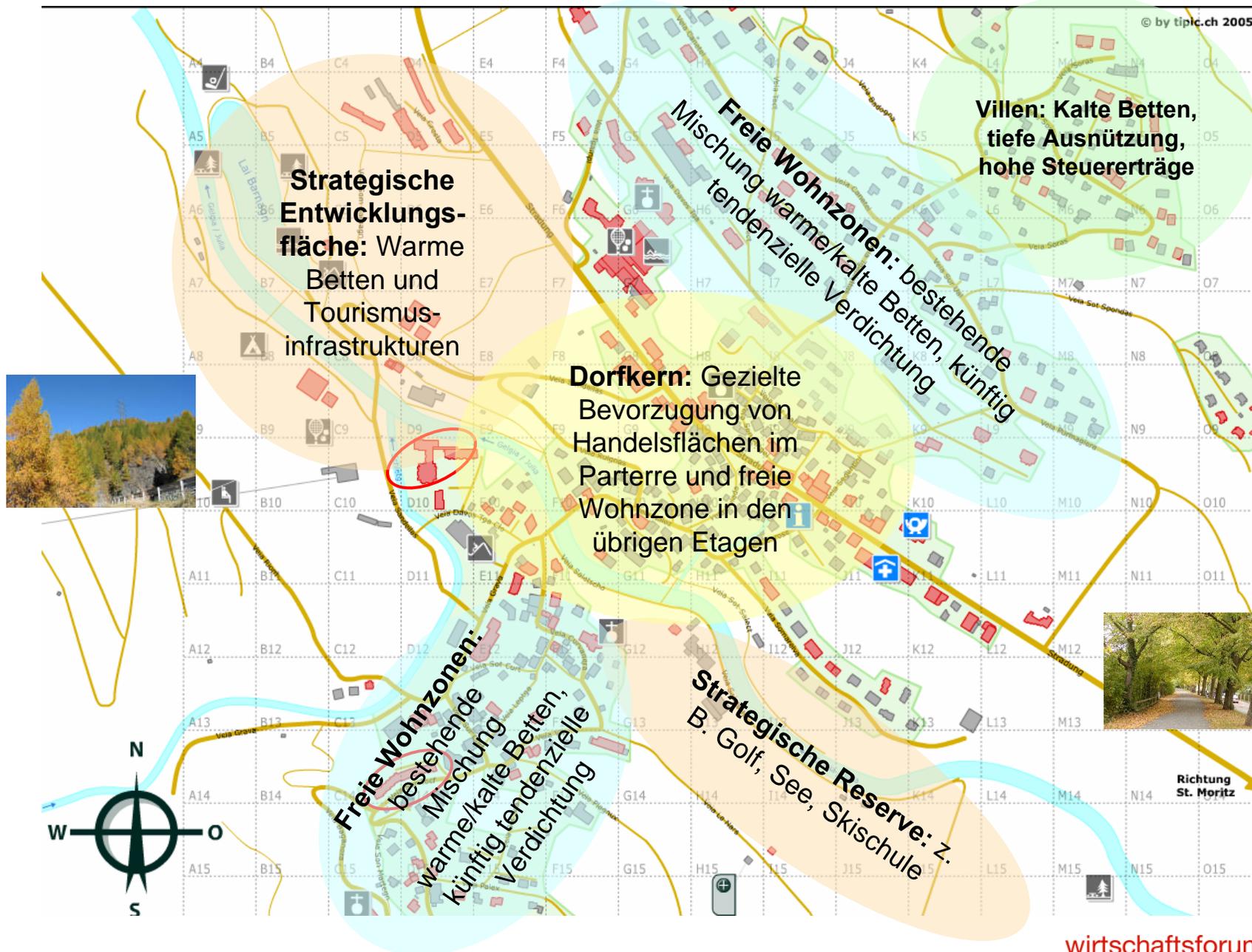
Es besteht derzeit ein **grosses Interesse von ausländischen Investoren**, in Resorts & Hotels in der Schweiz zu investieren.

Ausgewählte Beispiele ...		
Wer?	Wo?	Wieviel Betten?
Orascom	Andermatt (UR)	3'600
Maisons de Biarritz	Champéry (VS)	950
Intrawest	Bruson (VS)	2'000
Weisse Arena AG	Laax (GR)	1'000
Landal Green Parks	Klosters (GR)	700
... und viele weitere		

Beispiel: The Rocks in Laax – 1'000 Betten (GR)



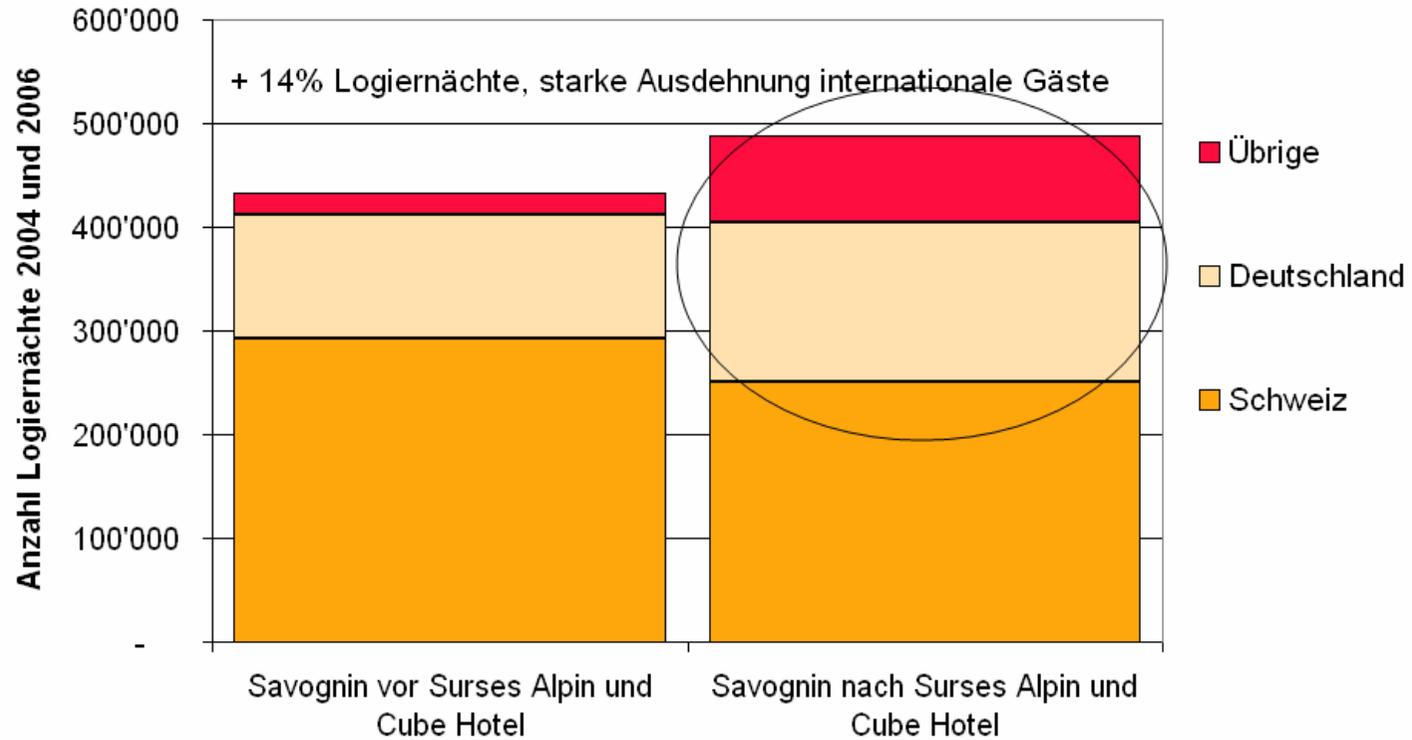
Ansatz: Warme Betten fördern (4)



Ansatz: Warme Betten fördern (III)

Ausgangslage 2002
Verlust von 3'500 vermietbaren Betten in Parahotellerie
Keine Dynamik in der Hotellerie

**Bedeutung von internationalen Distributionskanälen
 am Beispiel Savognin GR**



(9%)

Ansatz: Warme Betten fördern (IV)

- 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	+	+++

These: Eine gezielte Hotelförderung sollte pragmatisch sein und verlangt primär eine „aktive situative Baulandpolitik“ und eine „gezielte Ausgestaltung der Zonenplanung und Bauvorschriften“ (⇒ Industrieflächen).



Ansatz: Lenkungsabgaben (I)

Tab. 2: Ergebnisse der Berechnung der Kosten pro Zweitwohnung für den Gemeindehaushalt in ausgewählten Gemeinden (Basisjahr 2005)

In CHF	Arosa	Davos	Flims	Klosters	Vaz/ Obervaz
Anrechenbare Kosten mit Berücksichtigung der Kosten der Standortentwicklung	-1'913	-2'442	-2'739	-2'288	-2'044
Anrechenbare Steuereinnahmen	723	1'067	1'117	1'059	896
Anrechenbare Kurtaxeneinnahmen	170	*	*	88	*
Ungedeckte anrechenbare Kosten mit Berücksichtigung der Kosten der Standortentwicklung	-1'020	-1'375	-1'622	-1'141	-1'148
Angerechnete Kosten der Standortentwicklung	334	639	539	781	520
Ungedeckte anrechenbare Kosten ohne Berücksichtigung der Kosten der Standortentwicklung	-686	-737	-1'083	-360	-628

Quelle: Suter / Zila, 2007 und Bauer et al. 2007 / Jahresrechnungen der Gemeinden (*anteilige Kurtaxeneinnahmen sind in den anrechenbaren Kosten bereits berücksichtigt, aber nicht separat ausgewiesen)

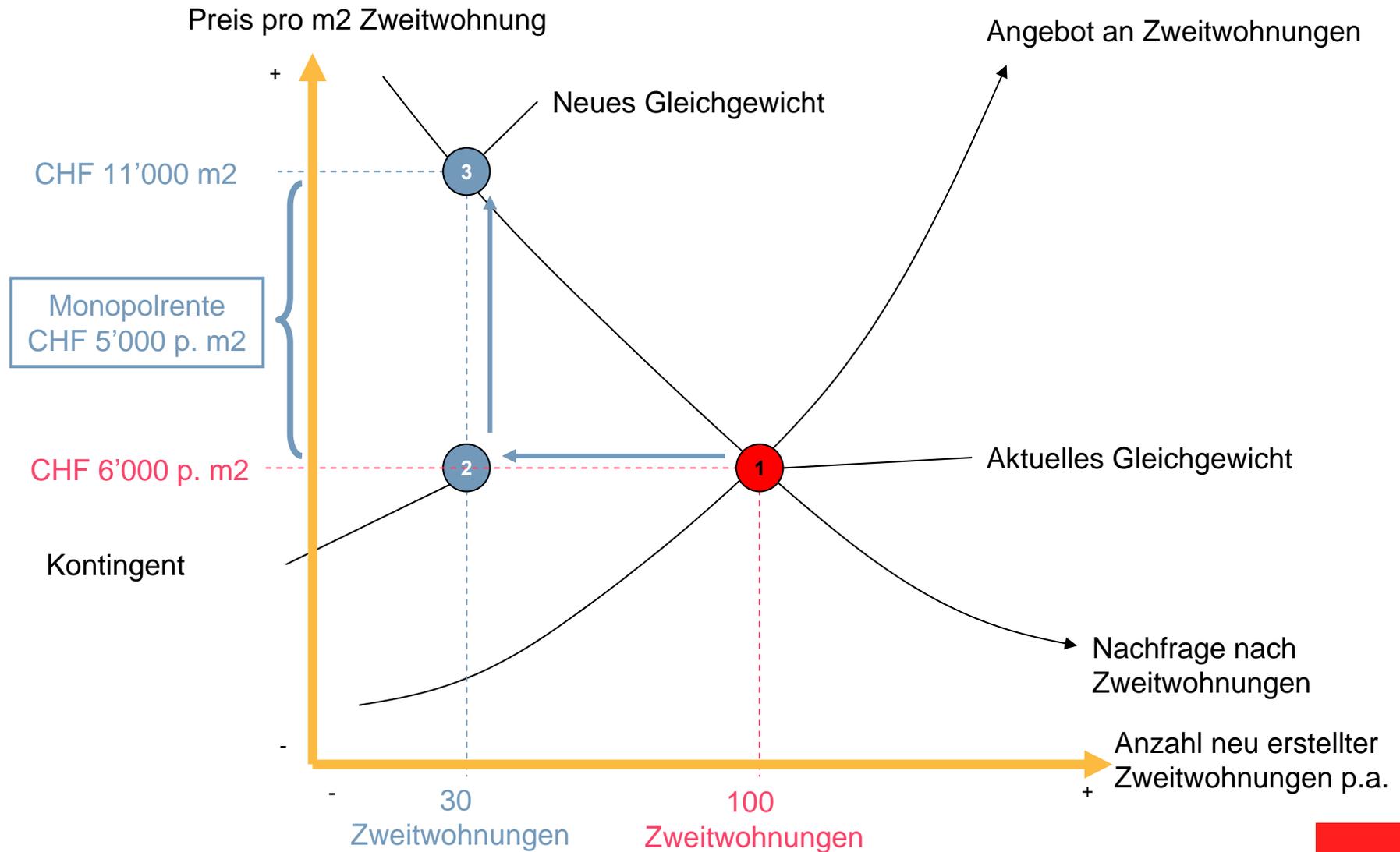
Ansatz: Lenkungsabgaben (II)

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
	in Mio. CHF				
Potenzielle Erträge aus einer Lenkungsabgabe					
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					
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

Ansatz: Jährliche Kontingente (I)



Ansatz: Jährliche Kontingente (II)

In Davos vorgeschlagenes Modell	Variante A 4'500 m ² à CHF 200 /m ²	Variante B 6'500 m ² à CHF 600 /m ²
Einnahmen aus dem Verkauf von Kontingenten	CHF 900'000	CHF 3'900'000



Ansatz: Lex Koller

Problem

- Wohnungen können nur teilweise an Ausländer verkauft werden, was den Markt kleiner macht und tendenziell auf die Preise für den Zweitwohnungsverkauf drückt (90% der Zweitwohnungen werden an CH-Personen verkauft).
- Resorts können nicht umgesetzt werden, weil das Konzept darauf basiert Wohnungen an Ausländern zu verkaufen, die die Wohnungen in die Vermietung geben.
- Bund kann Lex Koller nicht einfach aufheben, da sozial- und umweltpolitische Diskussion entsteht

Denkbare Sofortlösungen

- Bund: Betriebsstätte in der Lex Koller neu definieren (Resort = Betriebsstätte)
- Kanton Graubünden: Vorhandene 270 Kontingente intelligent einsetzen
 - 70% nur für Resorts mit >50 Wohnungen mit Vermietungszwang (anfangs Jahr reservierbar)
 - 30% bzw. Rest für andere Wohnungen/Objekte werden anfangs Jahr meistbietend versteigert



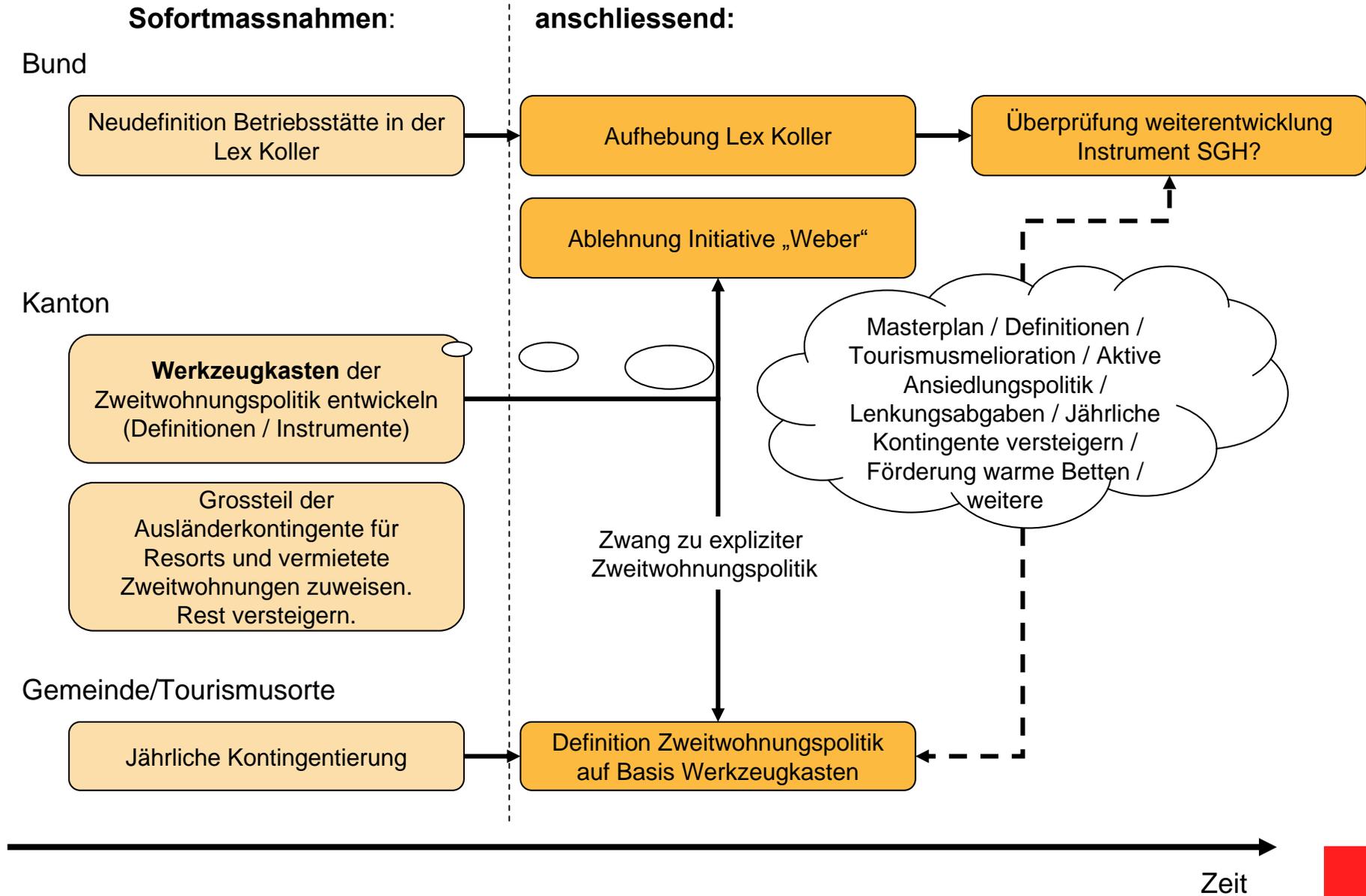
Wichtigste Instrumente allgemein (zu prüfende Vorschläge)

- Definition von „förderungswürdigen“ und „neutralen“ und „beschränkungswürdigen“ Betten.
- Jährliche Kontingentierung und Versteigerung der Kontingente
- Masterplan = Tourismusmelioration (potentialorientierte Siedlungs- und Raumplanung)
- Hotelförderung durch planerische Freiräume
- Aktive Baulandpolitik der Gemeinden (evtl. mit staatlichem Bodenfonds)
- Lenkungsabgaben auf nicht vermietete Zweitwohnungen von ca. 3.5 o/oo
- Evtl. Versteigerung der Lex Koller Kontingente und Bevorzugung von Resorts
- Neue Interpretation der „Betriebsstätte“ im Rahmen der Lex Koller



-
- 4 Aktionsplan

Aktionsplan „Zweitwohnungspolitik“



- Aktive Baulandpolitik der Gemeinde (Projekt Engadinerhof und weitere)
- Hotelförderung durch planerische Freiräume (Synergien mit Infrastrukturen schaffen)
- Ortsplanung auf touristische Bedürfnisse ausrichten
- Definition von „förderungswürdigen“ und „neutralen“ und „beschränkungswürdigen“ Betten.
- Jährliche Kontingentierung und Versteigerung der Kontingente
- Lenkungsabgaben auf nicht vermietete Zweitwohnungen



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

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

www.wirtschaftsforum-gr.ch