

Ansätze zur Integration der Zweitwohner

Referat anlässlich der Veranstaltung von «Ir novas Vias» in Ilanz

Peder Plaz, Geschäftsführer

Chur/Ilanz, 20. Oktober 2017

Inhalt

1. Ausgangspunkt	3
2. Zweitwohnungen in Graubünden	6
3. Ansätze zur Integration	11
4. Meinung der Zweitwohner	17
5. Thesen	30

Offenlegung von Quellen

Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.

Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.

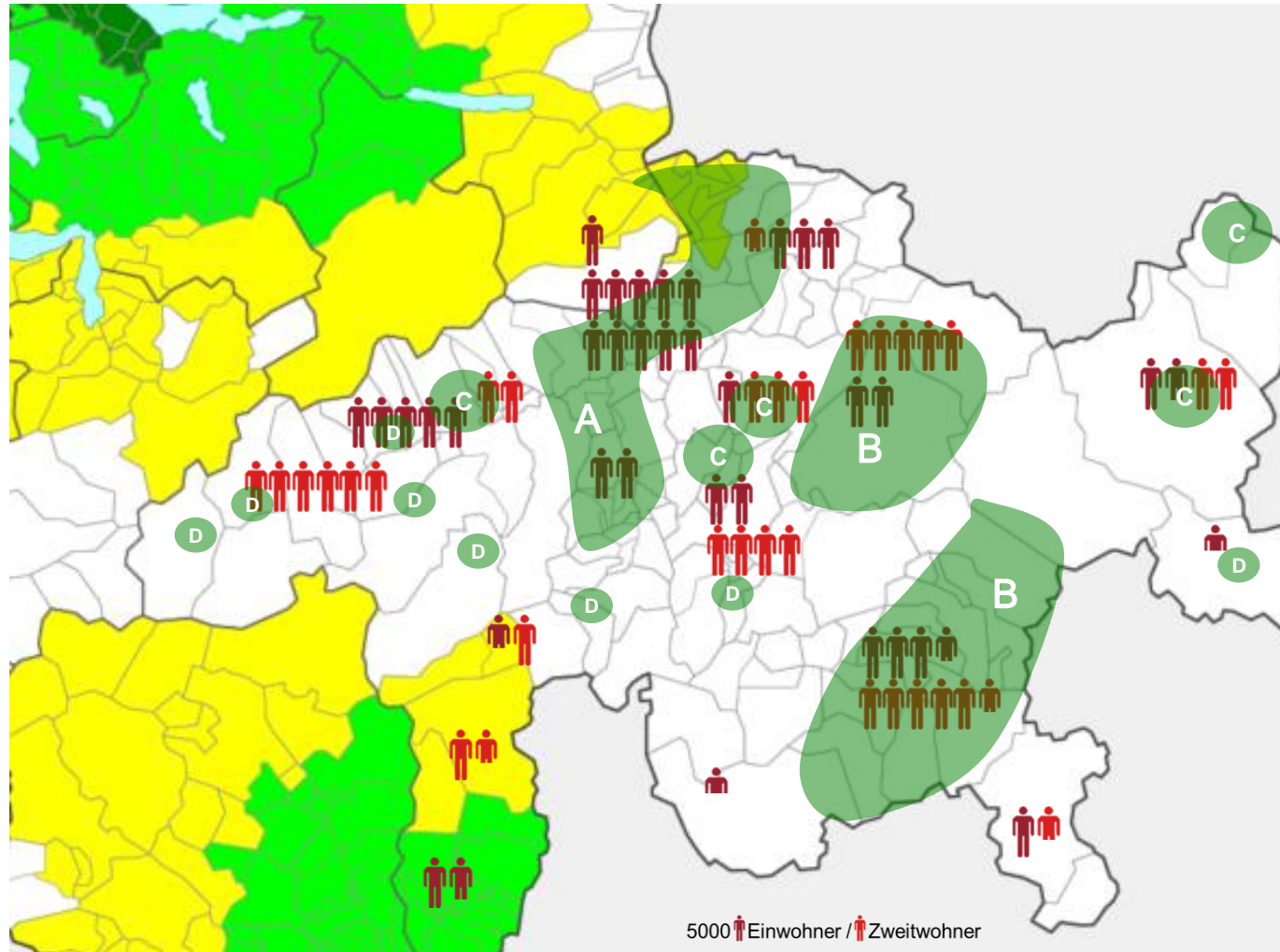
Gleichwohl kann das Wirtschaftsforum Graubünden für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

1 Ausgangspunkt

Vorbereiten auf ein «posttouristisches Graubünden»

	Gefahren	Chancen
Stärken	<p>Klassischer Tourismus als Auslaufmodell</p> <p>Klimawandel und Wintertourismus</p>	<p>Agglomeration Chur / Bündner Rheintal</p>
Schwächen	<p>«Bündner Berggebiet»</p> <p>Rückläufige Geburten Überalterung und Ausdünnung Unternehmertum</p>	<p>Tourismussenischen</p> <p>Neuinterpretation von Wohnen und Arbeiten in den Bergen</p>

Konzentration und qualitatives Wachstum!



- A** Wachstum anstreben durch moderne Industrien und Dienstleistungen
- B** Tourismusbasis stärken und für weitere Diversifikation im Dienstleistungsbereich nutzen.
- C** Prioritäre Stärkung und Ausbau des kommerziellen Tourismus
- D** Erhalt der touristischen Attraktivität für Wohntouristische Zwecke.
- Quantensprünge für die Verbesserung der Erreichbarkeit anstreben
- Primäres Pendlereinzugsgebiet der A und B Standorte
- Neuartige Wohn- und Wirtschaftsformen entwickeln
- Nationale Sonderwirtschaftszone (evtl. ex. A) einrichten um Voraussetzungen für «experimentelle neuartige» Wohn- und Wirtschaftsformen zu schaffen

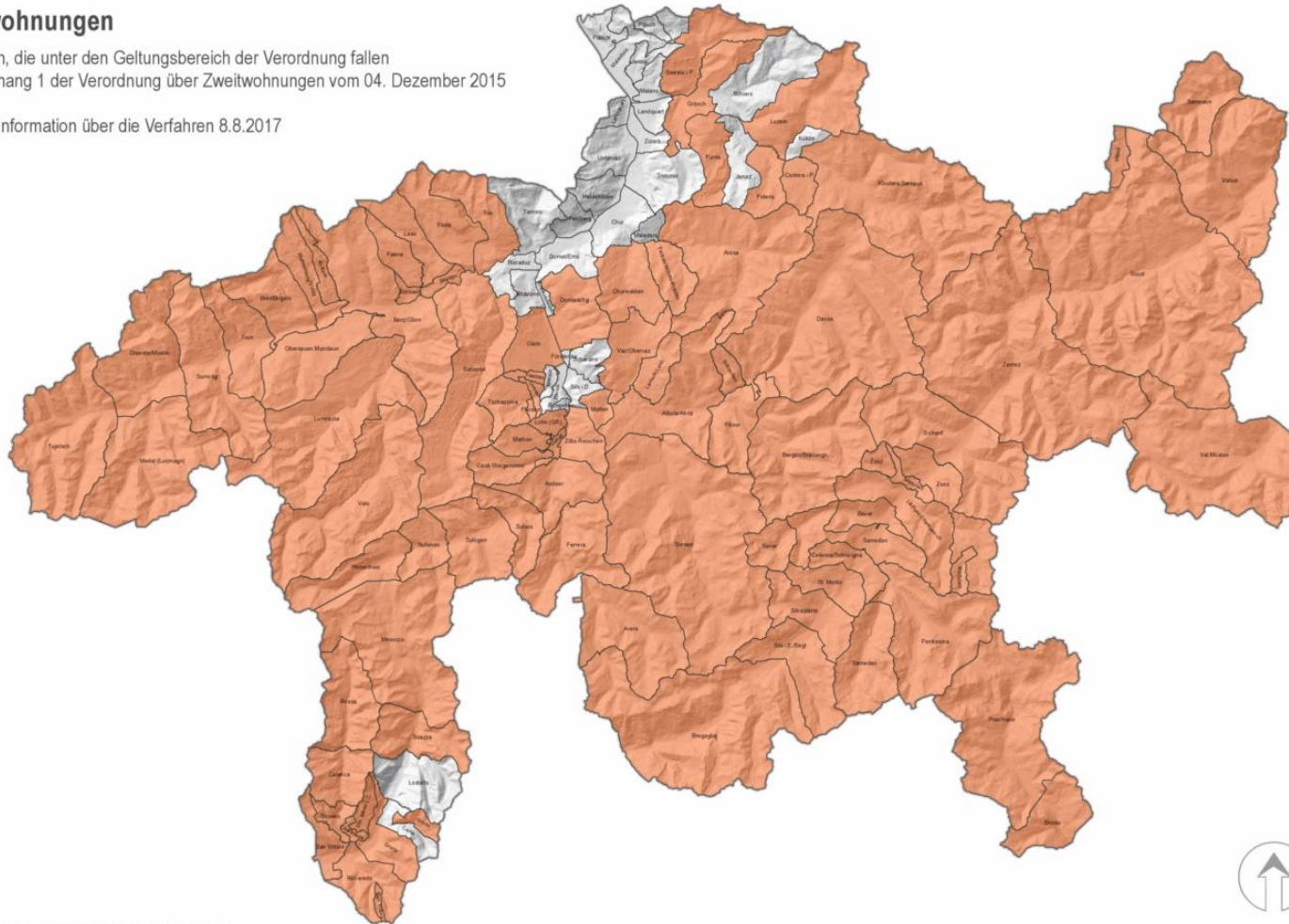
2 Zweitwohnungen in Graubünden

Nahezu alle Gemeinden ausserhalb Bündner Rheintal betroffen

Zweitwohnungen

Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen
Quelle: Anhang 1 der Verordnung über Zweitwohnungen vom 04. Dezember 2015

Stand der Information über die Verfahren 8.8.2017



- Legende**
- Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungsanteil
 - Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteil

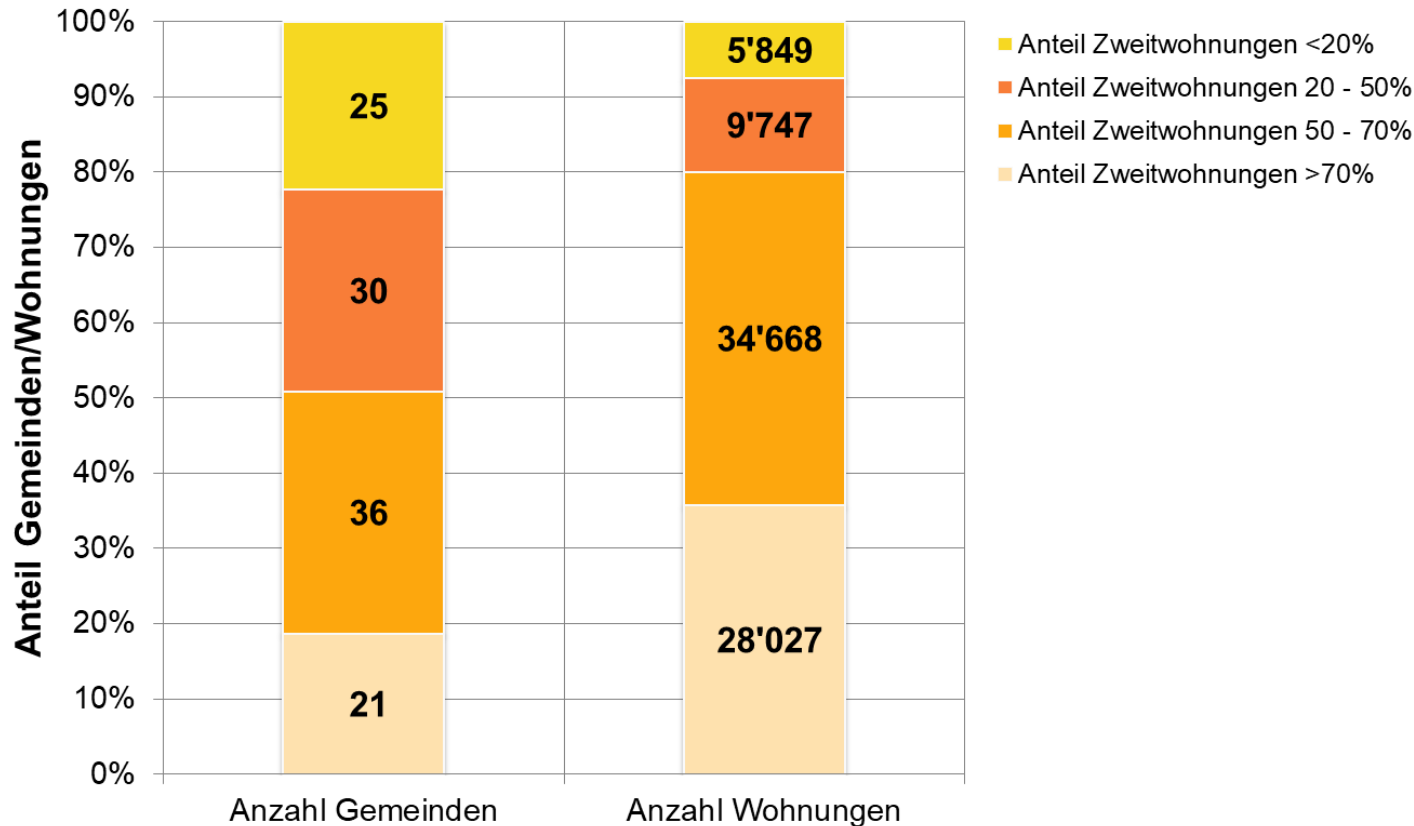
0 4 8 16 24 32 Kilometer



Kartenherstellung: ARE Graubünden

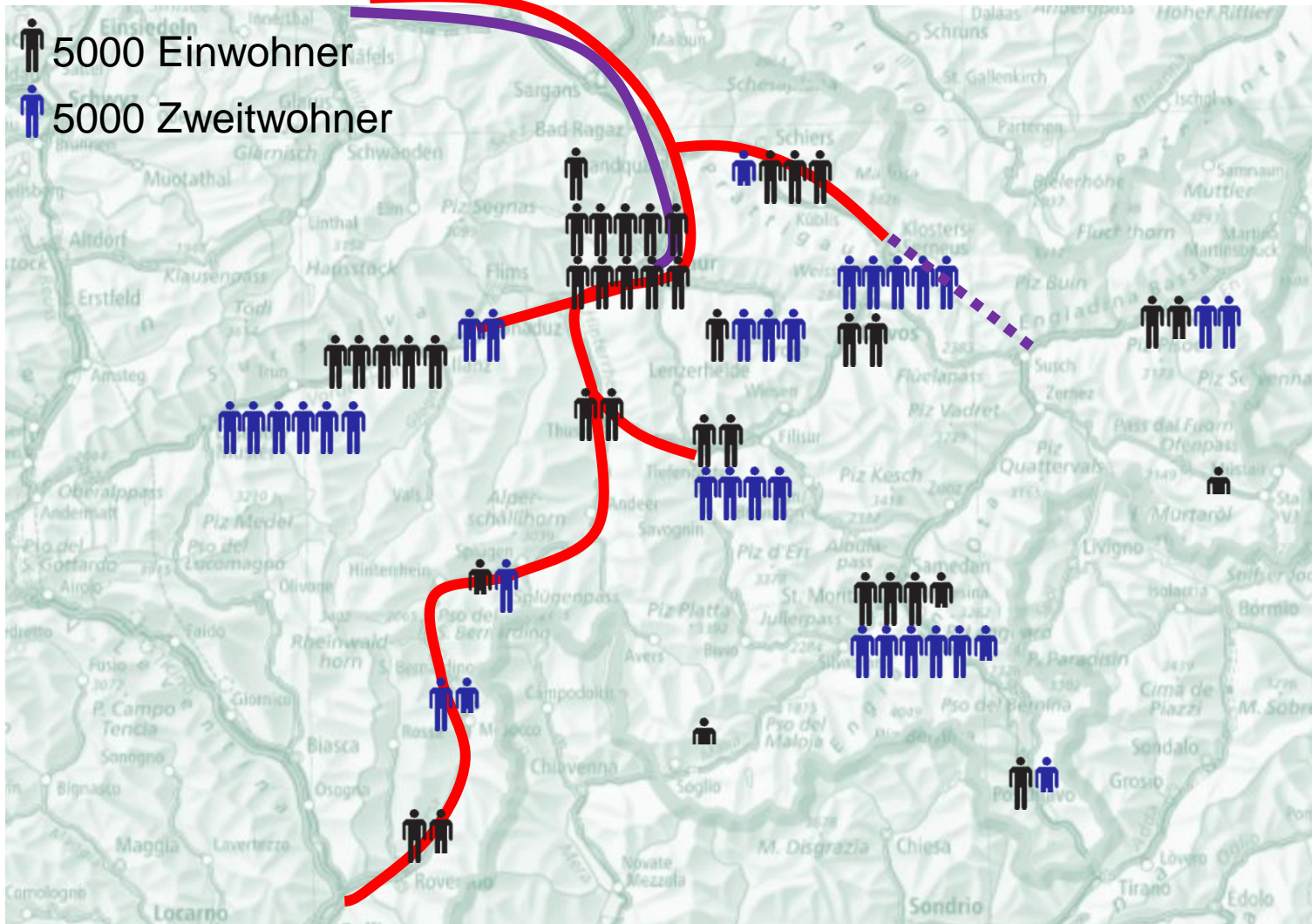
80% der Zweitwohnungen liegen in Gemeinden wo die Zweitwohner die Mehrheit der «Haushalte» stellen.

Verteilung der Zweitwohnungen in Graubünden



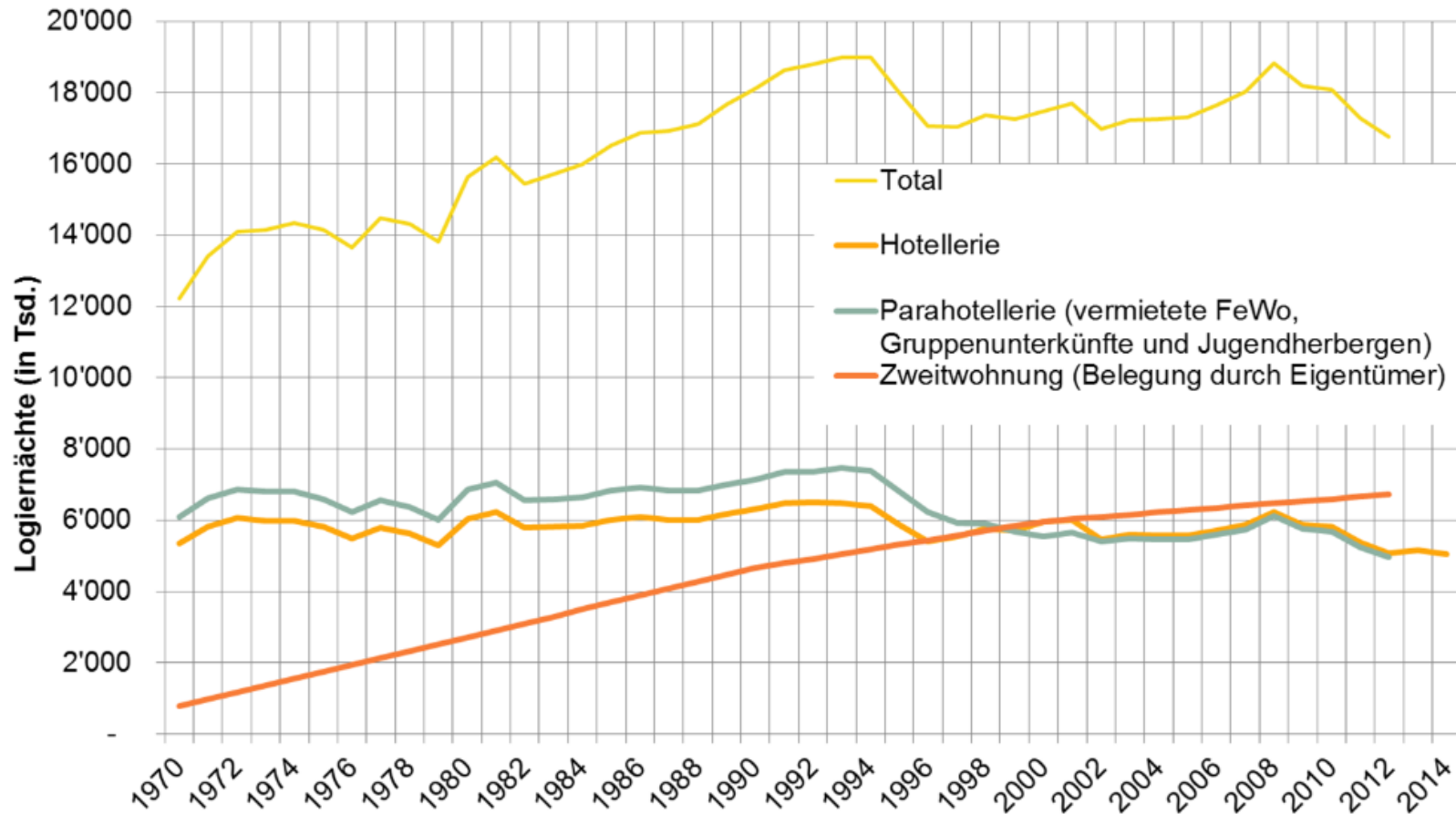
Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf BFS

Einwohner im Bündner Rheintal – Zweitwohner im Berggebiet



Min. ein Drittel der Touristischen Übernachtungen sind heute «Eiaenbeleauna» von Zweitwohnern

Abb. 6 - Schätzung der Anzahl Logiernächte in allen Beherbergungstypen



Quelle: - Wirtschaftsforum Graubünden

3 Ansatzpunkte zur Integration

Zusammenwirken kann auf mehrere Ebenen geschehen.

Gesellschaftliche Integration

(Interaktion zwischen Einheimischen und
Zweitwohnern sowie unter Zweitwohnern)

⇒ Vereine, privater Austausch

Politische Integration

(Interaktion zwischen Zweitwohnern und politischer
Gemeinde)

⇒ Politische Mitsprache und Information

Fiskalische Integration

⇒ Gebührensysteme
⇒ Kurtaxen / Tourismusförderungsabgabe
⇒ Steuern / Lenkungsabgaben

Zusammenwirken kann auf mehrere Ebenen geschehen.

Gast

(Interaktion zwischen Einheimischen
und Zweitwohnern sowie unter
Zweitwohnern)

⇒ Vereine, privater Austausch

Investor (Mäzen)

Gastgeber

... wenn die Wohnung vermietet oder
Freunden/Bekanntem zur Verfügung
gestellt wird.

Teilzeit Einwohner

Ehemaliger oder künftiger Einwohner

Emotion spielt eine grosse Rolle

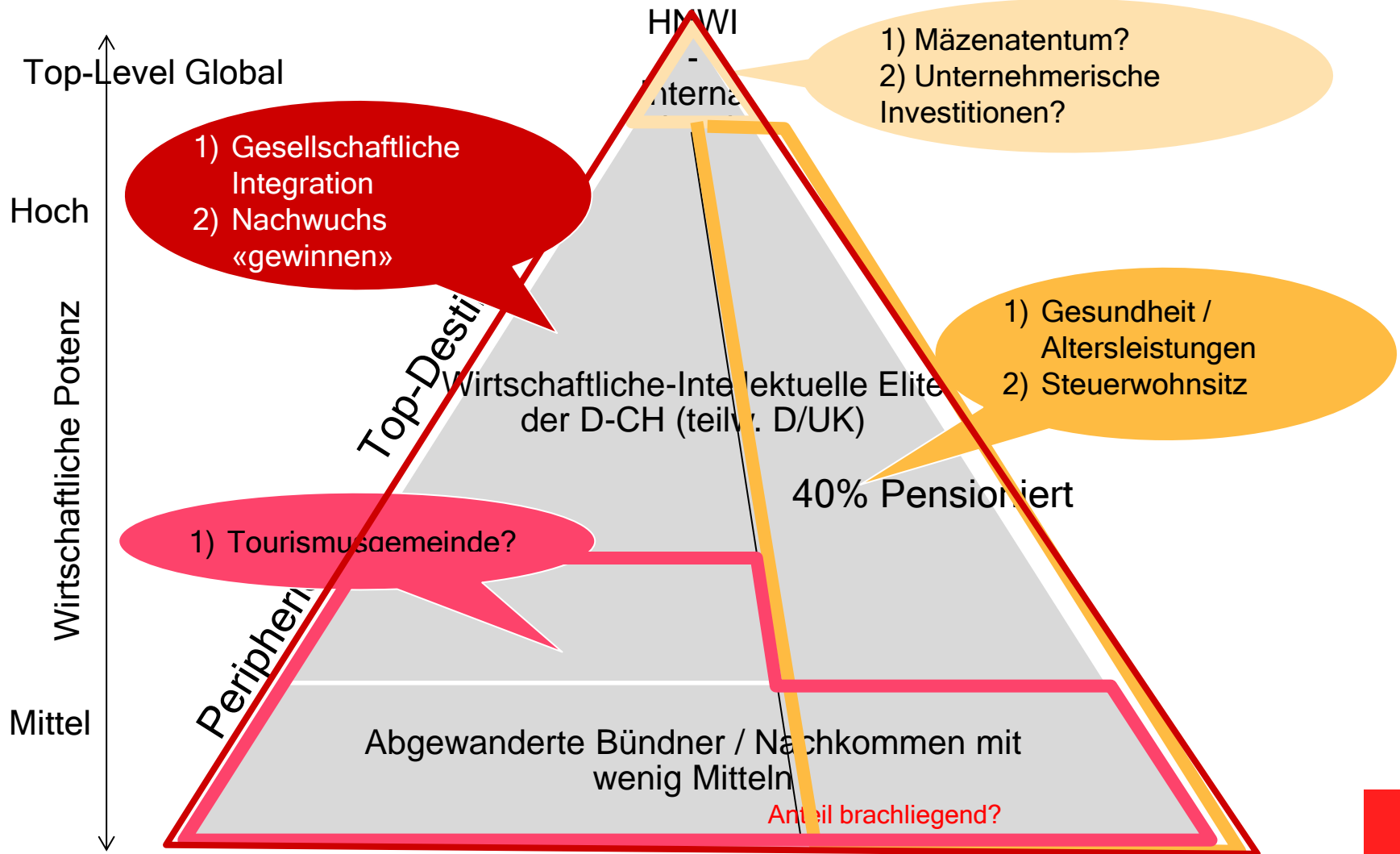
Rationale Ebene

Mitfinanzieren = Mitbestimmen = faire
Verteilung von Nutzen und Lasten

Emotionale Ebene

Wertschätzung, Beziehungen, Verbundenheit mit Menschen,
Kultur und Landschaft

Unterschiedliche Bedürfnisse von Gemeinden und Zweitwohnern



Es gibt verschiedene Fragen, die man sich stellen kann.

- 1) Was können wir tun, damit die Zweitwohner mehr da sind? [⇒ GAST]
- 2) Was können wir tun, damit die Zweitwohnungen mehr vermietet werden? [⇒ GAST]
- 3) Was können wir für die «Pensionäre» tun? [⇒ ZWEITWOHNER]
- 4) Wie können wir den Nachwuchs der Zweitwohner begeistern und binden? [⇒ ZWEITWOHNER/GAST/INVESTOR]
- 5) Wie können wir das ökonomische Potenzial in ressourcenschwachen Destinationen erschliessen? [⇒ ZWEITWOHNER/INVESTOR]
- 6) Wie können wir Mäzene gewinnen? [⇒ INVESTOR]

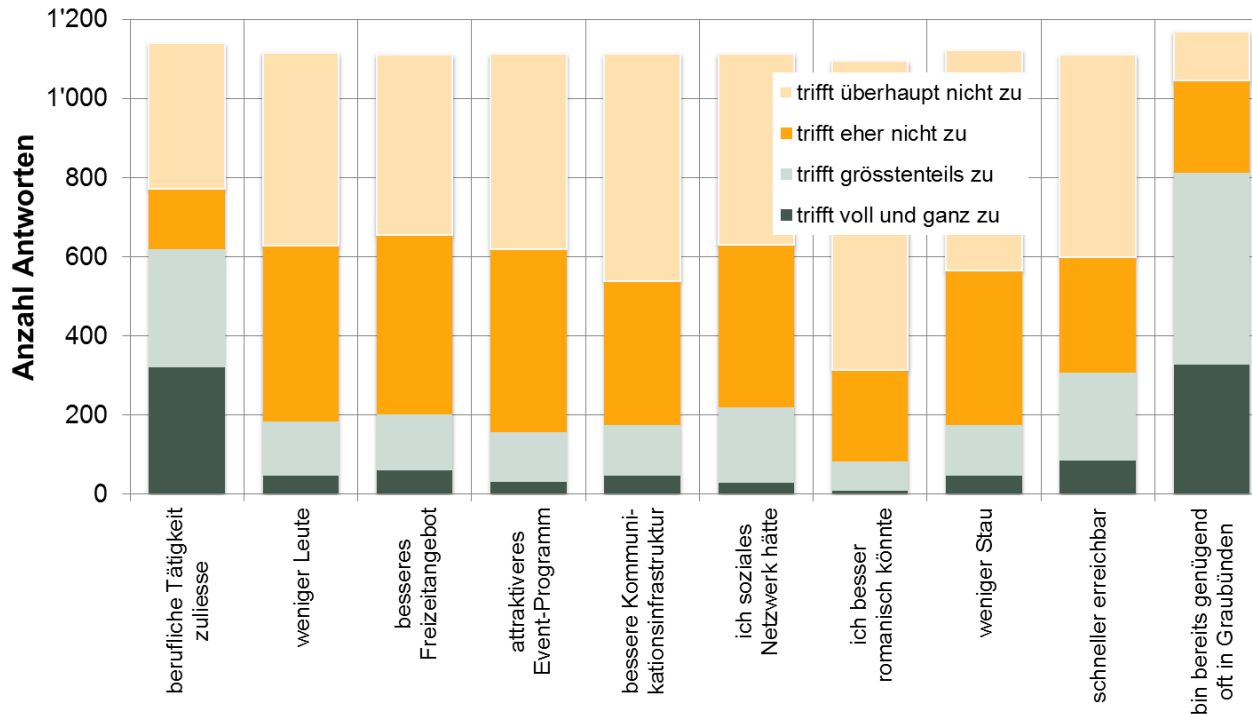
⇒ Wie können wir die Herzen der Zweitwohner gewinnen / behalten?

4 Meinung der Zweitwohner

Wir wissen viel über
Zweitwohnungen,
und wenig über **Zweitwohner.**

Die Möglichkeiten der Destinationen, die Aufenthaltszeit ihrer Zweitwohnungseigentümer positiv zu beeinflussen, sind begrenzt.

Unter welchen Voraussetzungen würden Sie mehr Zeit im Kanton Graubünden verbringen? „Ich würde mehr Zeit in meiner Destination verbringen, wenn:



Kommentare der Befragten

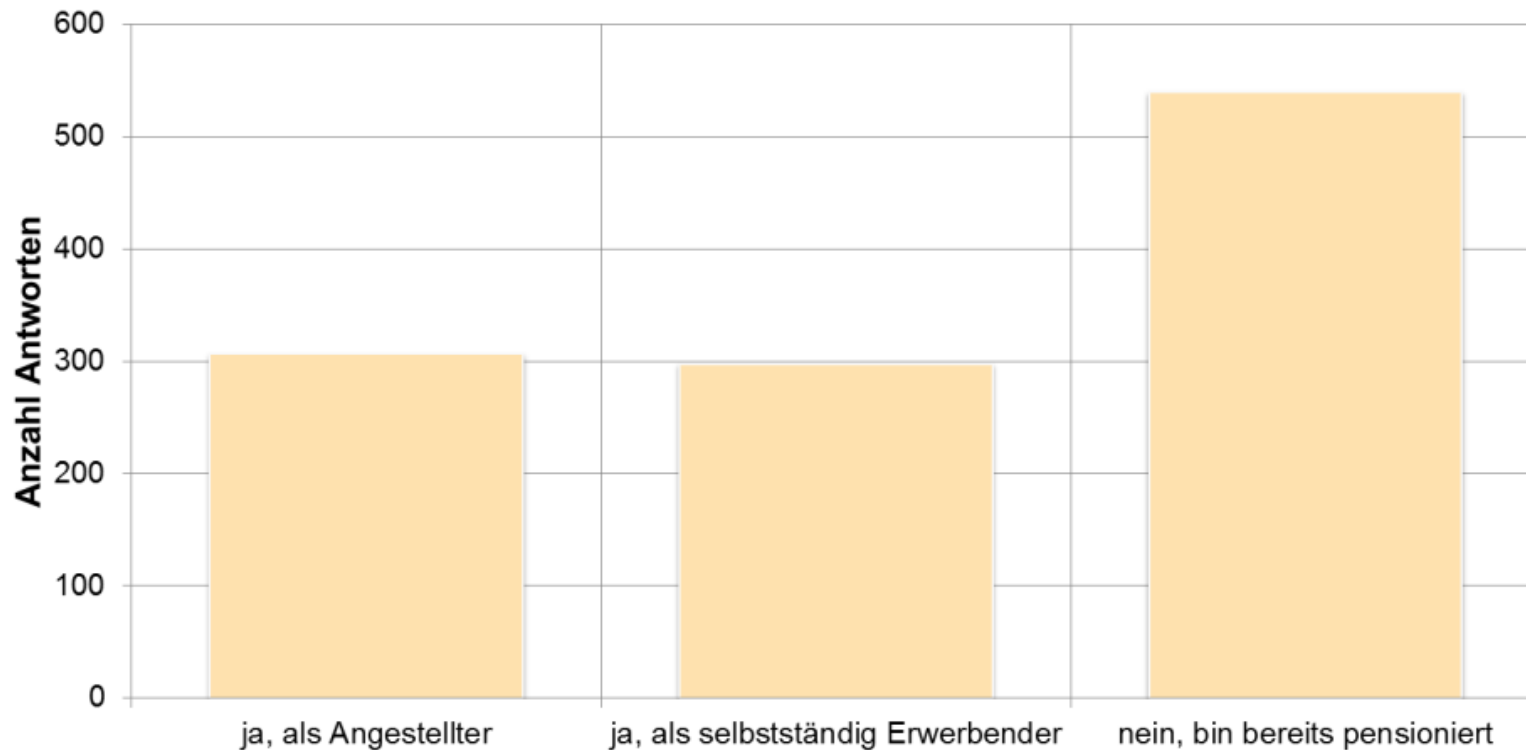
Weitere Beweggründe:

- man sich durch das Verhalten der Einheimischen und Behörden willkommener fühlen würde.»
- die Preise der Produkte nach einheimischen Konditionen angepasst wären.» (Saisonkarten Bergbahnen)
- die Kurtaxen tiefer wären.»

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Knapp die Hälfte der Zweitwohnungseigentümer ist bereits pensioniert.

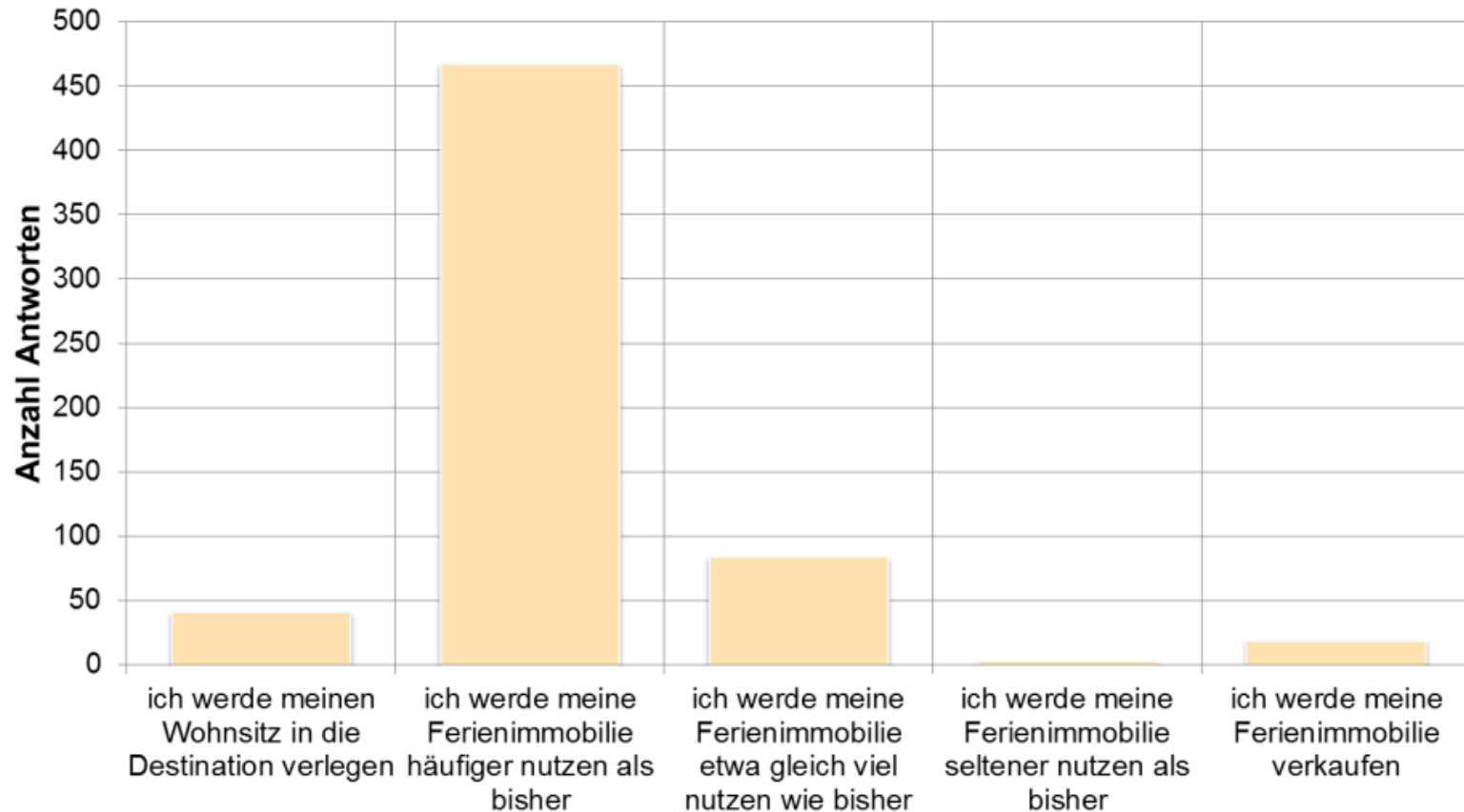
Sind Sie bzw. ist der Eigentümer der Ferienimmobilie (noch) berufstätig?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer Online-Befragung von über 1'300 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden

... Die übrigen hoffen, ihre Ferienimmobilie künftig häufiger zu nutzen.

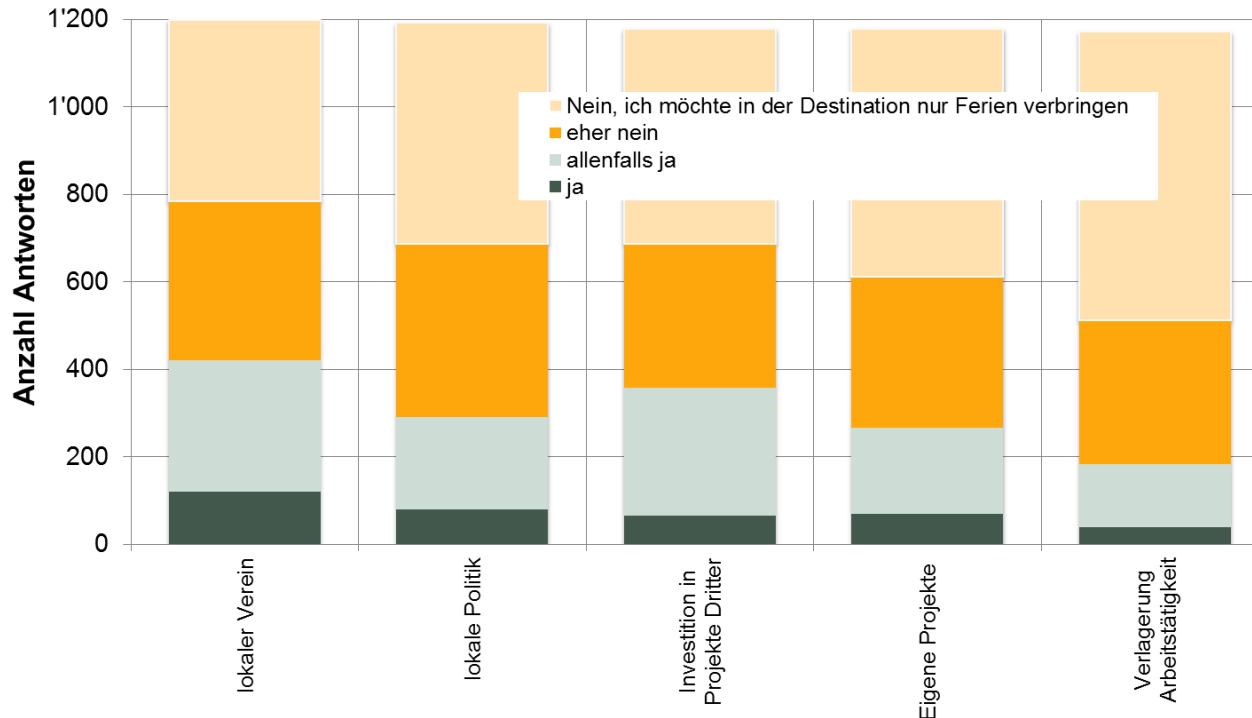
Wie wird sich ihr Nutzungsverhalten nach Ihrem Rückzug aus dem Arbeitsleben verändern?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer Online-Befragung von über 1'300 Zweitwohneigentümern im Kanton Graubünden

Rund ein Drittel aller Antwortenden kann sich ein stärkeres Engagement in der Destination vorstellen.

Können Sie oder jemand ihrer Angehörigen sich ein stärkeres Engagement in einem der folgenden Bereiche in Ihrer Destination vorstellen?



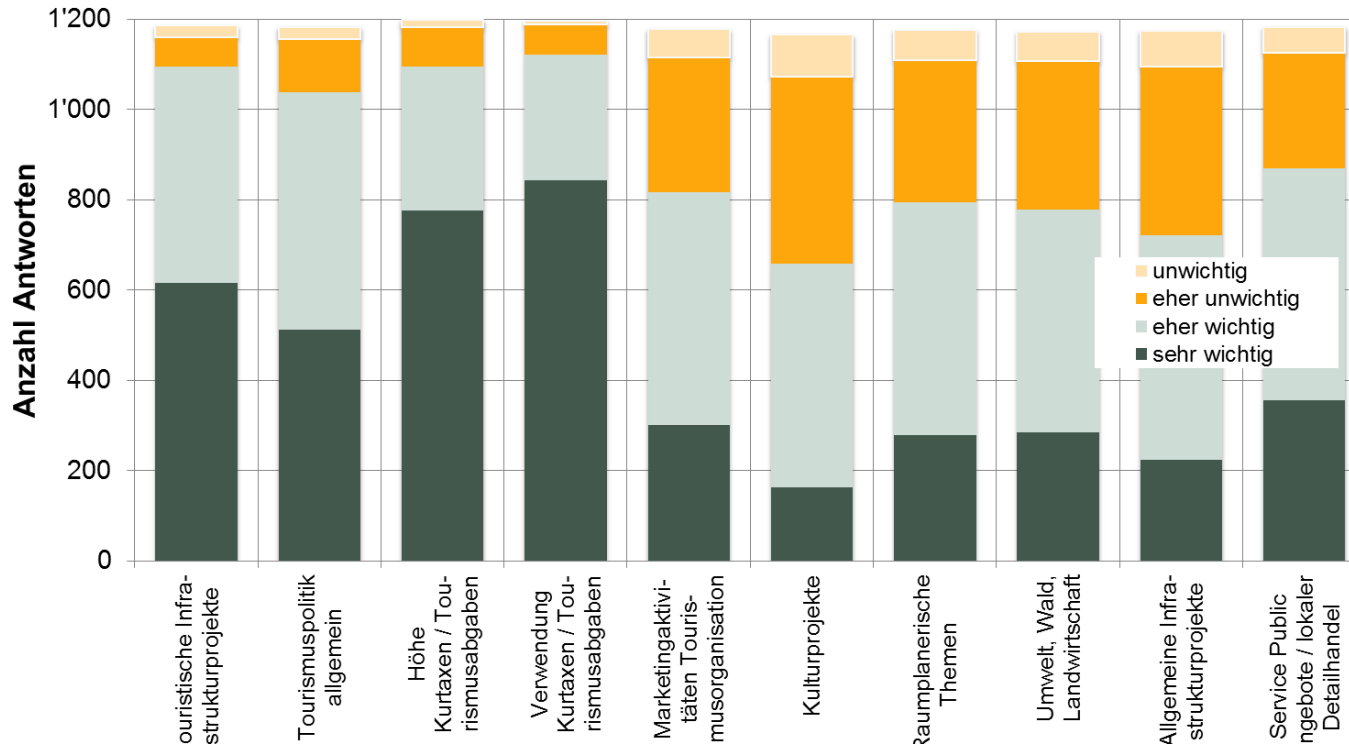
Kommentare der Befragten

- 1) Das Engagement wäre noch mehr vorhanden, wenn:
 - die Zweitwohner durch die Einheimischen besser integriert würden.
 - die Gemeinden gegenüber Zweitwohnern «transparenter» wären.
- 2) Einige betätigen sich bereits aktiv in den vorgeschlagenen Formen.
- 3) Unter den verneinenden Zweitwohnern befinden sich viele Pensionierte oder ältere Personen, die sich auf Grund fortgeschrittenen Alters nicht mehr in der Lage fühlen.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungsgeigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Den Zweitwohnungseigentümern ist primär an einer Mitsprache bei der Höhe und Verwendung der von ihnen bezahlten Abgaben gelegen.

In welchen Themenbereichen ist ihnen eine stärkere Mitsprache in Ihrer Destination besonders wichtig?



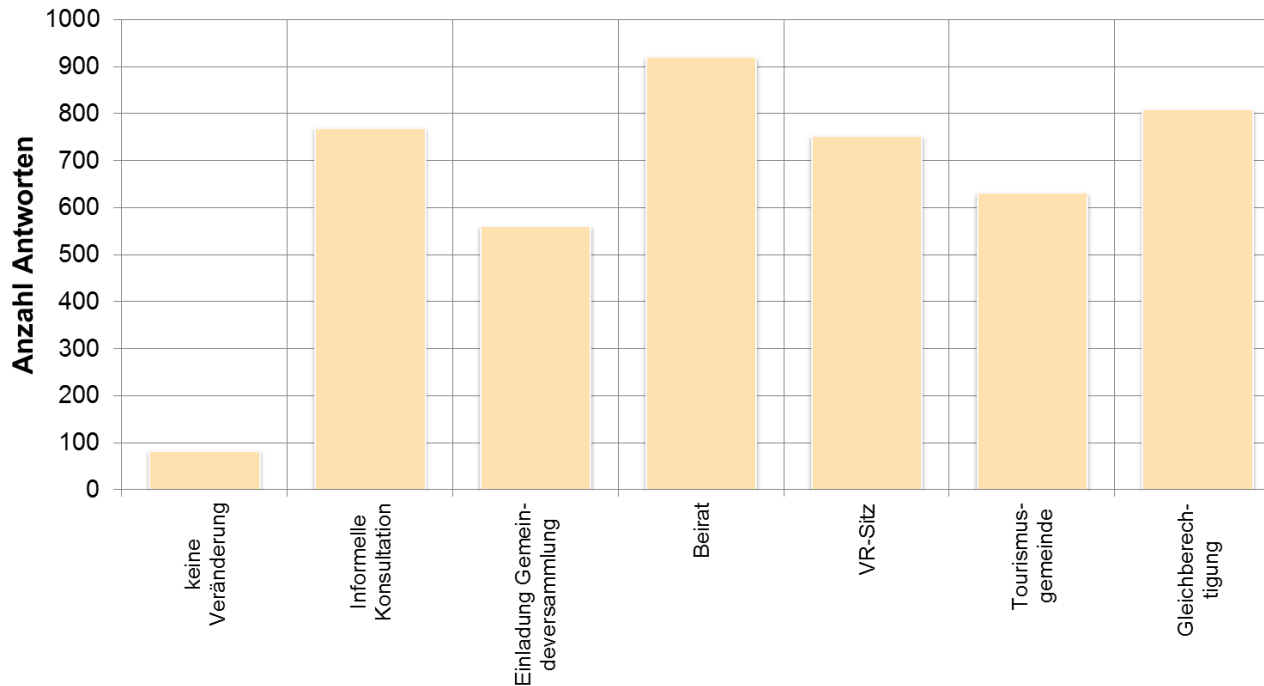
Kommentare der Befragten

Der Glaube an eine wirksame Mitsprache der Zweitwohner ist auf Grund der Verslossenheit der Einheimischen sowie der Behörden kaum vorhanden.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Der Status quo ist unbefriedigend. Bzgl. der Art der Organisation der Mitsprache sind die Zweitwohnungseigentümer offen.

In welcher Form wünschen Sie sich eine stärkere Mitsprache der Zweitwohnungseigentümer in Ihrer Destination (mehrere Antworten möglich)?



Kommentare der Befragten

Die Meinungen über die Intensität des Mitspracherechts der Zweitwohner gehen auseinander:

- Die Mehrheit unterstreicht die Wichtigkeit der Mitsprache der Zweitwohner aufgrund der gezahlten Steuern und ihrer starken Wertschöpfung in der Region.

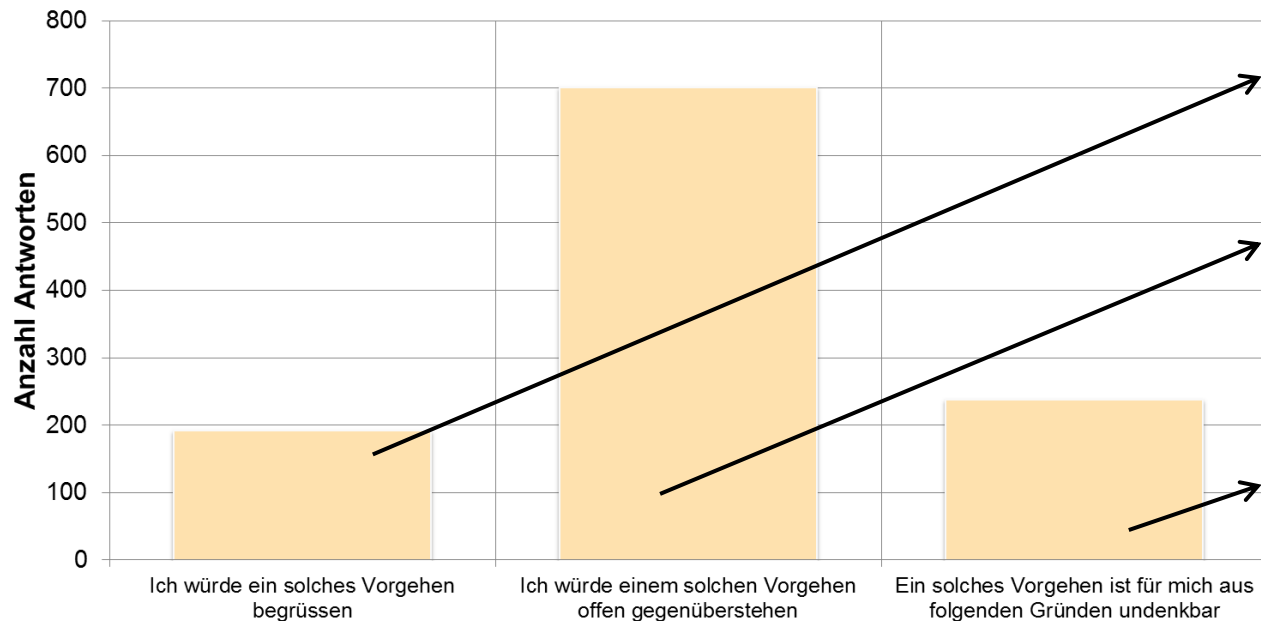
- Andere bevorzugen ein Mitspracherecht, da sie den Zweitwohnsitz als zweites Zuhause bezeichnen und auf Grund der emotionalen Bindung einen Einfluss auf die Entwicklung der Region haben möchten.

- Eine Minderheit verzichtet auf ein Mitspracherecht, wünscht jedoch eine klare Kommunikation der Verwendung der Kurtaxen und ein, ins Deutsch übersetztes, Protokoll der Gemeindeversammlung.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner stehen der Idee des Golfclub-Modells offen gegenüber.

Wie beurteilen Sie die Idee, dass Einheimische und Zweitwohnungseigentümer bei auf herkömmliche Weise nicht mehr finanzierbaren touristischen Infrastrukturen gleichberechtigt darüber abstimmen, wie mit dieser Infrastruktur zu verfahren ist?



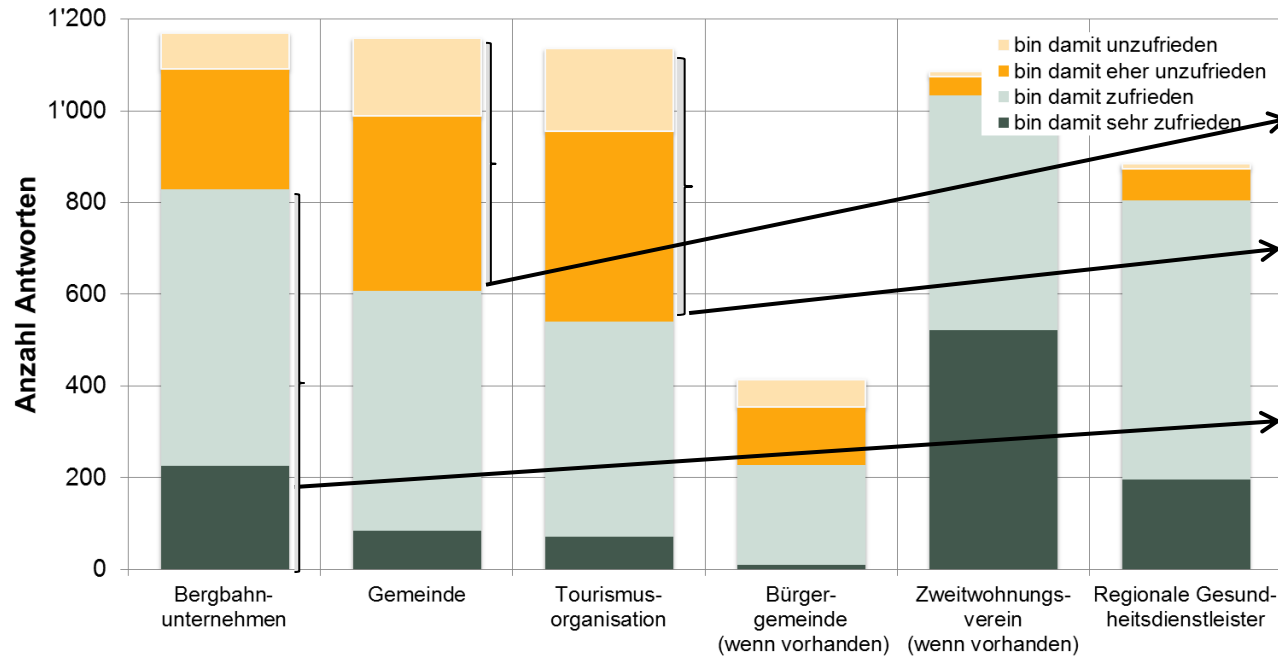
Kommentare der Befragten

- 1) Die Befürworter des Modells wünschen sich eine klarere Darstellung der finanziellen Aspekte.
- 2) Die Mehrheit ist gegenüber dem Modell offen, sieht jedoch auf Grund des nicht gegebenen Kostenverursacherprinzips sowie der Doppelbesteuerung der Zweitwohner eine geringe Umsetzbarkeit.
- 3) Für die Verneiner haben die Tourismusabgaben in ihrer Höhe die Schmerzgrenze erreicht. Ausserdem wird die Rettung unrentabler Infrastrukturen durch das Modell als nicht nachhaltig empfunden.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Rund die Hälfte aller Zweitwohner sind mit der Arbeit der Gemeinden und Tourismusorganisationen (eher) unzufrieden.

Wie beurteilen Sie die Qualität der Arbeit, die Entscheide und Massnahmen der folgenden Institutionen?



Kommentare der Befragten

1) Die Gemeinden zeigen sich wenig kommunikativ, sogar abweisend gegenüber den Anliegen der Zweitwohner.

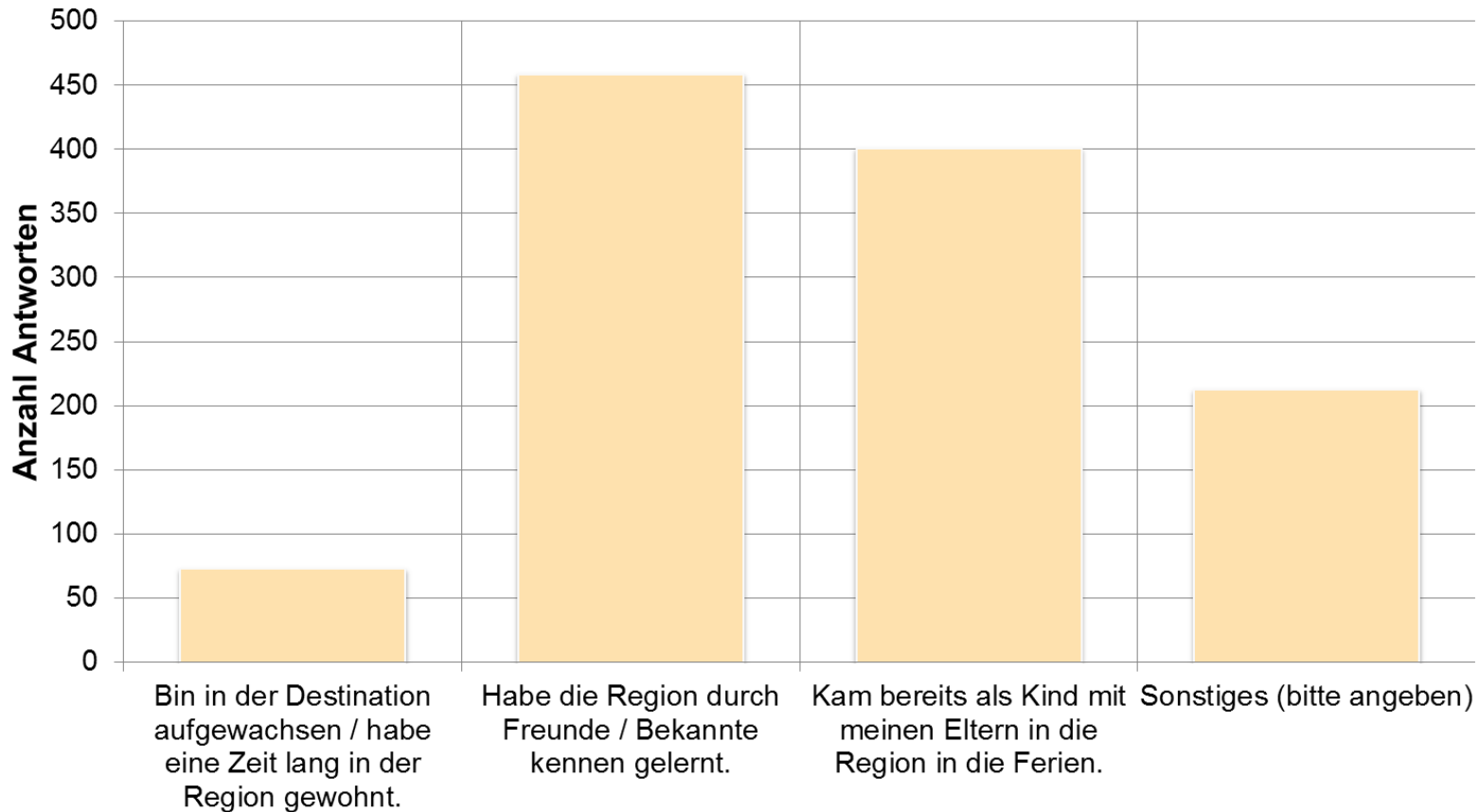
2) Tourismusorganisationen erreichen mit kostenintensiven Aktionen oft nicht die gewünschte Wirkung.

3) Die Pistenqualität wird in den meisten Skigebieten sehr geschätzt.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner haben die Destination über ihre Eltern, Freunde oder Bekannte kennengelernt.

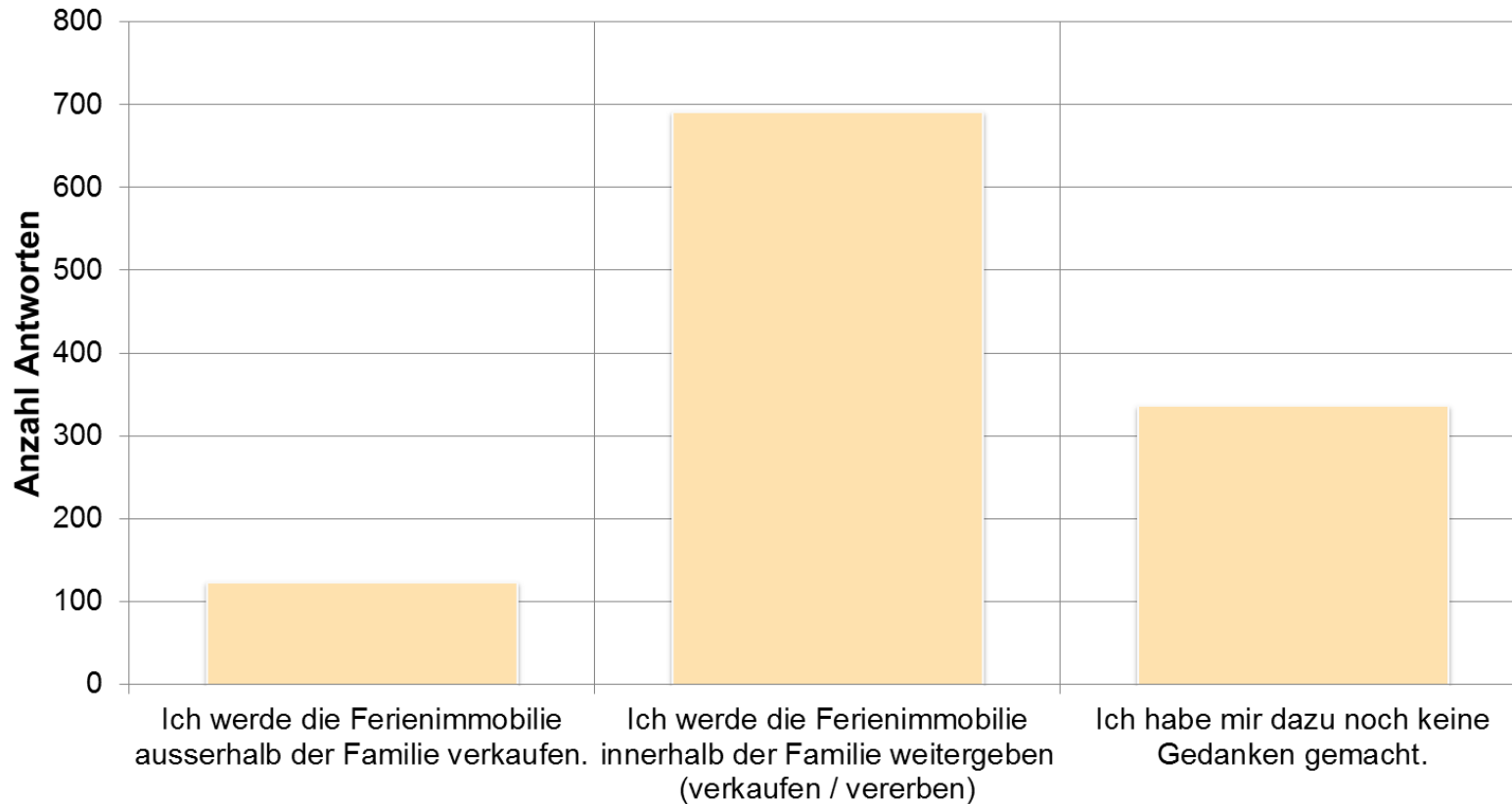
In welcher Beziehung stehen Sie zur Destination?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Mehr als die Hälfte der Wohnungen sollen in der Familie bleiben.

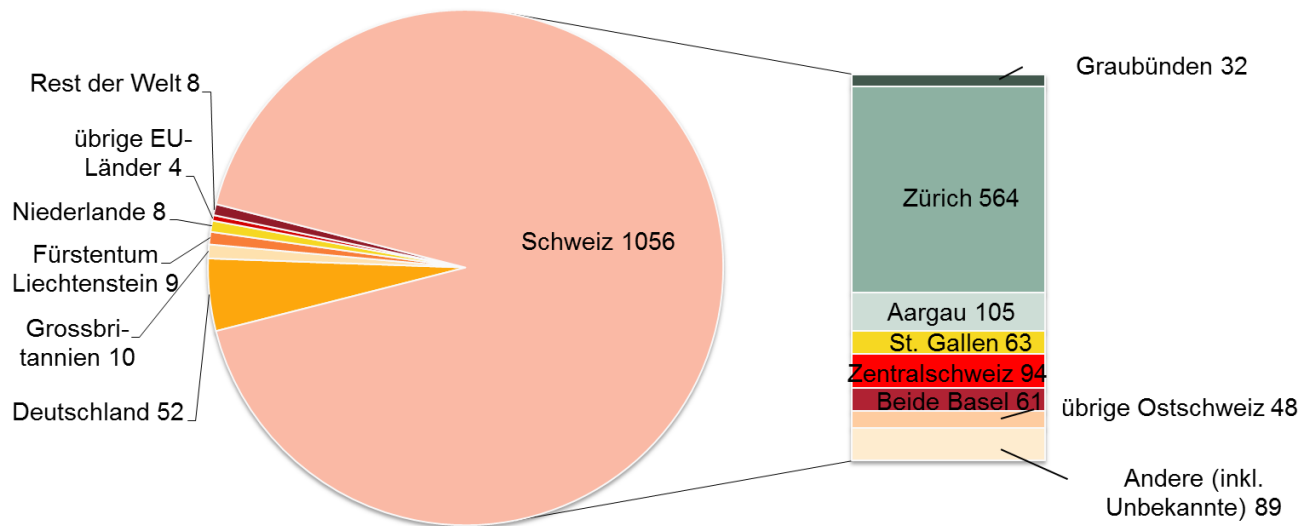
Welche Nachfolgelösung haben Sie für Ihre Ferienimmobilie vorgesehen?



Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

Die meisten Zweitwohner haben die Destination über ihre Eltern, Freunde oder Bekannte kennengelernt.

Hauptwohnsitz der Zweitwohnungseigentümer



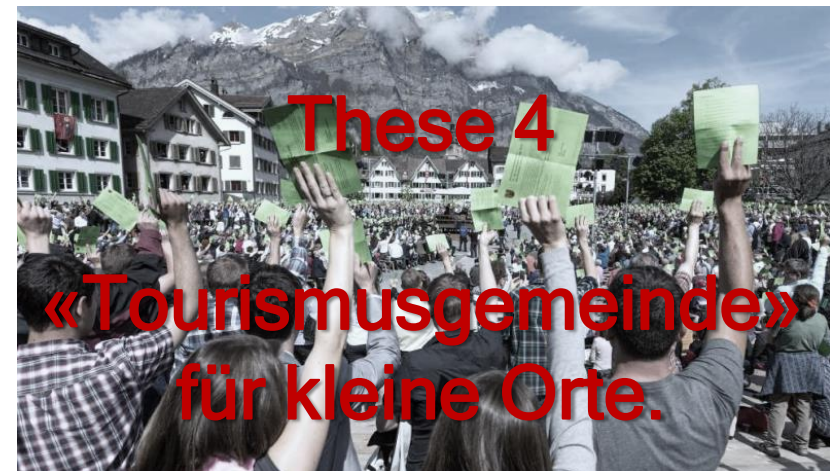
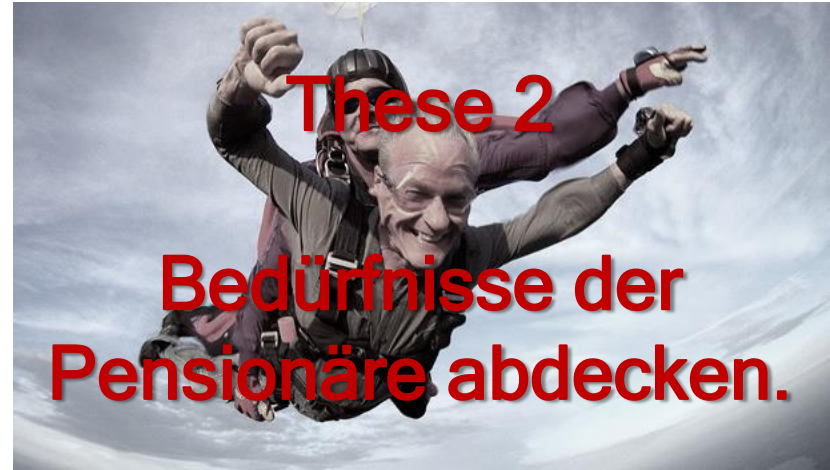
In **Davos** kommt ebenfalls die Hälfte der Schweizer Gäste aus dem Raum Zürich.

In **Vals** haben 90% der Zweitwohner ihren Hauptsitz in der Schweiz, im **Wallis** hingegen sind es 73%.

Quelle: Wirtschaftsforum Graubünden, basierend auf einer online Befragung von rund 5'000 Zweitwohnungseigentümern im Kanton Graubünden mit durchschnittlich 26% Antworten

5 Thesen

Vier zentrale Stossrichtungen



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dieses Referat kann unter www.wirtschaftsforum-gr.ch
heruntergeladen werden.