

Zweitwohnungen als Wirtschaftsfaktor

Dank der Masterarbeit von Melanie Truffer an der Universität St. Gallen zum Thema «Oekonomische Bedeutung von Zweitwohnungen im Oberengadin» sind aktuelle Daten über die Ausgaben der Zweitwohnungsbesitzer in den 11 Kreisgemeinden des Oberengadin verfügbar. Daraus lässt sich die grosse Bedeutung der Zweitwohnungen für die Wirtschaft im Oberengadin wie folgt zusammenstellen:

Jährliche Ausgaben:	pro Wohnung	für alle Zweitwohnungen 1)
Kosten für Wohnung inkl. Tourismusabgaben, Gebühren 2)	8 731.-	101 000 000.-
Konsumausgaben (Essen, Sport, Bahnen, Ausgehen etc.) 3)	17 158.-	199 000 000.-
Steuern, Kanton und Gemeinden	1 166.- 4)	13 500 000.- 4)
Jährliche Ausgaben Zweitwohnungen im Oberengadin	27 055.-	313 500 000.-

1) Zu den von Truffer für 2009 ausgewiesenen 10 759 Zweitwohnungen addieren wir 7.5% als Zunahme an Zweitwohnungen von 2009 auf 2010/2011 gemäss Auskünften der Gemeindeverwaltungen, welche die neuesten Zahlen übermittelten. Masterarbeit Truffer Abb. Seite XXXII, Anhang.

2) gemäss Abb. 64, Seite 92 Masterarbeit Truffer

3) gemäss Abb. 65, Seite 99 Masterarbeit Truffer

4) gemäss Abb. 30, Seite 62 Masterarbeit Truffer: 13.5 Mio. Fr. geteilt durch 11 575 Zweitwohnunge insgesamt

Dank Zweitwohnungen fließen jährlich ca. 27 000.- pro Wohnung oder **insgesamt deutlich über 300 Mio. Franken in die Wirtschaft des Oberengadin**, davon über 13 Mio. an Einkommens- und Vermögenssteuern, rund 30 Mio. inkl. Abgaben und Gebühren (diese rund 17 Mio. zusätzlich). Gemäss Angaben der kant. Steuerverwaltung stammen 29% der Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern der Zweitwohnungsbesitzenden (siehe Truffer, Seite 62).

Sportgeschäfte nehmen jährlich 24.8 Mio. Fr. von den Zweitwohnungsbesitzenden ein, der übrige Detailhandel 65.9 Mio., das Gastgewerbe 42.6 Mio. Franken (Truffer Seite 99, hochgerechnet).

Stolze Zahlen! Zweitwohnungen sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Engadin, den man nicht vernachlässigen sollte.

Wäre es in Anbetracht dieser beträchtlichen Summe nicht angebracht, diesem bedeutenden Teil der Wirtschaft des Oberengadin auch kleine Vorteile zukommen zu lassen (z.B. Bergbahnermässigung), ähnlich wie den Hotelgästen, die in hohem Mass davon profitieren? Eine solches Entgegenkommen wäre aus den von den Zweitwohnungsbesitzern weitgehend selbst bezahlten Gäste- und Tourismustaxen problemlos finanzierbar, indem man etwas vom 15-Mio.-Budget abzieht, mit welchem man über die Tourismusorganisation des Oberengadin Gäste aus Indien, Brasilien oder China ins Engadin locken will.

Wäre es nicht an der Zeit, das grosse Potenzial der Zweitwohnungsbesitzer anzuerkennen, indem man diese in die politische Entscheidungsfindung einbezieht, zumindest im Rahmen von Vernehmlassungsverfahren bei Themen, welche die Zweitwohnungsbesitzer direkt betreffen?

Wie Frau Truffer in ihrer Arbeit schreibt, ist "für die Findung von gerechten und allgemein akzeptierten Lösungen der Einbezug der Zweitwohnungsbesitzer unerlässlich" (Truffer, Konklusion, Seite 107). VivLaPunt hat diesbezügliche Wünsche gegenüber den Gemeindebehörden schon mehrmals und in sachlicher Form eingebracht, ist aber stets abgewiesen worden.

Rolf Hintermann, Uitikon-Waldegg/La Punt
Präsident VivLaPunt

Ökonomische Bedeutung von Zweitwohnungen im Oberengadin

Zielsetzung und Aufbau der Arbeit

In ihrer der Uni St Gallen im Winter 2012 eingereichten Masterarbeit mit dem Titel „Ökonomische Bedeutung von Zweitwohnungen im Oberengadin“ hat sich die Walliserin Melanie Truffer zum Ziel gesetzt, „die positiven und negativen Aspekte, welche die Zweitwohnungen auf die Region Oberengadin haben, darzulegen und eine Auswahl davon im Detail zu analysieren, um den Grundstein für eine wissenschaftliche Diskussion und eine nachhaltige Entwicklung zu schaffen“.

Nach einleitenden Darlegungen zur begrifflichen Erfassung der Zweitwohnung (S. 4 ff) und zur Zweitwohnungssituation in der Schweiz (S. 23 ff) befasst sich die Autorin mit den Auswirkungen der Zweitwohnungen auf die Region (S. 35 ff). Unter diesem Abschnitt beginnt sie mit Überlegungen zur „Wertschöpfungskette“, an deren Ausgangspunkt der Gast steht. Anschliessend setzt sie sich mit der Bedeutung des Zweitwohnungsbaus auf die Wirtschaft auseinander – Arbeitsplätze und Macht der Baubranche - und beleuchtet dann die problematischen und belastenden Auswirkungen auf die Wohnsituation der Einheimischen und auf die Umwelt. Vor einem diesen Abschnitt abschliessenden Blick auf die Einnahmen der Gemeinden aus den Zweitwohnungen äussert sich die Autorin zum Stellenwert der emotionalen Bindung des Zweitwohnungseigentümers zur Region.

Im folgenden Abschnitt „Teilerhebung der Wertschöpfung“ fasst die Autorin die Daten zusammen, die sie mit Fragebögen zum Konsumverhalten der Zweitwohnungseigentümer und zu den mit dem Wohnungsbesitz zusammenhängenden Kosten erhoben hat, und analysiert die Ergebnisse (S. 63 ff).

Es überrascht nicht, dass Frau Truffer in ihrer Konklusion festhält, dass die Zweitwohnungen für die Tourismusregion Oberengadin wirtschaftlich wichtig sind, dass aber ein ungebremstes und ungesteuertes Wachstum problematisch wird (S. 107). Ihre Arbeit hat sie im Februar 2012 und damit vor der in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommenen Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ abgeschlossen, welche zumindest die erkannte Wachstumsproblematik zu bannen vermöchte, wenn sie tatsächlich umgesetzt wird.

Zur Wertschöpfung aus dem Bau der Zweitwohnungen

Es ist nichts Neues, dass die Bauwirtschaft samt Nebengewerbe vom Bauboom profitiert und immense Spekulationsgewinne erzielt haben. Aber das Ausmass überrascht doch etwas: Frau Truffer zeigt auf, dass in der Zeitperiode vom 1999 bis 2009 die jährlichen Bauinvestitionen pro Einwohner in der Schweiz konstant bei ungefähr Fr. 2'000.-- gelegen haben, während dem sie im Oberengadin stets die Marke von Fr. 6'000.-- überschritten und im Jahre 2004 gar Fr. 14'000.-- erreicht haben (S. 41). Dass auch die Gemeinden durch die Handänderungs- und

Grundstückgewinnsteuern, aber auch durch den Auskauf von Erstwohnungsanteilen reich geworden sind, haben wir bereits in der Begründung unserer Planungsbeschwerde vorgetragen. Nach ihren Intentionen will die Gemeinde Silvaplana gar ihre so aus dem Bauboom bezogenen Profite noch „vergolden“, indem sie ihren Zweitwohnungseigentümern die Schuld für den bislang hemmungslos zugelassenen Zweitwohnungsbau zuschieben und sie mit der Zweitwohnungssteuer zu Reue und Sühne aufrufen will.

Zur Wertschöpfung aus dem Besitz der Zweitwohnungen und aus den Konsumausgaben der Eigentümer

Die Autorin hat zur Erhebung zwei Fragebogen erarbeitet. Der eine wurde nach dem „Schneeballverfahren“ an eine in der Arbeit nicht bezifferte Anzahl von Zweitwohnungseigentümern in der Region Oberengadin versandt, von welchen sie 231 zurück erhielt und deren 227 auswerten konnte – die restlichen 4 betrafen Wohnungen in Maloja. Der zweite Fragebogen ging mit Unterstützung durch Engadin St. Moritz an die Vermieter von 2'025 Ferienwohnungen, die über die Homepage von ESTM zur Miete angeboten werden. Hier gingen 234 Antworten ein.

Steuereinnahmen der Gemeinden

Nicht aus Angaben der Eigentümer, sondern aus den offiziellen Zahlen des Kantons ergab sich, dass im Jahre 2010 von den in der Region Oberengadin bezogenen Einkommens- und Vermögenssteuern von gesamthaft Fr. 46'034'810 29 %, nämlich Fr. 13'449'803 von den Zweitwohnungseigentümern erbracht worden sind. Dabei erhielt S-chanf von ihnen den prozentual geringsten Anteil, nämlich 15,2%, während – wen wundert's – Silvaplana mit 41,5% den grössten (S. 62).

Konsumausgaben und Kosten für die Wohnung

Ein Gesamtbetrag von Fr. 17'157.80 pro Wohneinheit errechnet sich aus den Ausgaben der Zweitwohnungseigentümer (ohne Verwandte, Bekannte und allfällige Mieter) für Transport, Verpflegung, Sport, Gesundheitswesen, Vergnügen, persönliche Dienstleistungen und Detailhandel (S. 99). Bezogen auf die ganze Region ergibt sich bei insgesamt 10'769 Zweitwohnungen in der Region per 2009 (Anhang, Seite XXXII) der stolze Betrag von Fr. 184,7 Mio. Dazu kommen die Ausgaben für den laufenden Unterhalt, für die Verwaltung der Liegenschaften, für Tourismusabgaben und Gebühren, für den Energiebezug und für das Versicherungs- und Bankenwesen von Fr. 8'731.-- pro Wohneinheit (S. 92), somit gesamthaft Fr. 94 Mio. Genaue Zahlen zum Zweitwohnungsbestand 2011 fehlen, weil bei den Gemeinden Madulain, Celerina und Silvaplana keine Zahlen erhältlich waren (Anhang, Seite XXXII). Aufgrund der Angaben der übrigen Gemeinden ist aber von einer Zunahme von ungefähr 7% auszugehen.

Rechnet man alles - eingeschlossen die Zunahme von 7% und die Steuern von Fr. 13,5 Mio - zusammen, so fliessen rund Fr. 310 Mio in die Wirtschaft der Region Oberengadin. Dabei dürfte es bleiben, wenn es den Gemeinden gelingt, sich den Goodwill der Zweitwohnungseigentümer zu erhalten, die in der Arbeit von Frau Truffer

als „loyale, treue Kunden, die zum Erfolg der Destination viel beitragen können“ charakterisiert werden (S. 59). Gerade in der gegenwärtigen schwierigen Lage des Tourismus sind die Zweitwohnungseigentümer ein sicherer Wert, und Frau Truffer zitiert in diesem Zusammenhang die Empfehlung eines Experten, man möge sie als Stammgäste besonders pflegen (S. 59). Dieser Rat wird wohl unterstrichen durch die Erhebungen der Autorin zur Frage der Akzeptanz der Zweitwohnungseigentümer (S.100), die nicht durchwegs schmeichelhafte Ergebnisse für die Gemeinden erbracht haben. Nicht zu Unrecht werden die Zweitwohnungseigentümer als Werbebotschafter bezeichnet, die durch Mund-zu-Mund-Propaganda unter sich und über ihre Beziehungsnetze an ihren (Erst-)wohn- und Arbeitsorten „ihre Zufriedenheit streuen und dadurch neue Kunden anziehen“ (Seite 59). Aber diese Propaganda kann auch negativ sein - oder sie ist es möglicherweise bereits, wie sich aus der Erhebung zur Veränderung der Bereitschaft, im Oberengadin Geld auszugeben, vermuten lässt (S. 101). 35% der Befragten gaben an, dass sich ihre Bereitschaft dazu vermindert habe, wobei zur Begründung Unmut über die Zweitwohnungssteuer, Überteuering, fehlende Wertschätzung und unfreundliche Behandlung in Restaurants angegeben wird (S. 101).

Wohnungsauslastungen

Die Zweitwohnungen, welche nur von den Eigentümern selbst, von ihren Familien und von Bekannten genutzt werden, sind durchschnittlich während 113,07 Tagen belegt, diejenigen, die ausschliesslich oder teilweise vermarktet werden, sind an 146,77 Tagen vermietet und – rechnet man die Belegung durch die Eigentümer hinzu – an 200,91 Tagen besetzt (S. 85). Interessant ist, dass 69,7% der vermietenden Zweitwohnungsbesitzer mehr vermieten würden, wenn die Nachfrage vorhanden wäre. Das weist nach der Ansicht der Autorin darauf hin, dass die Nachfrage über das ganze Jahr kleiner ist als das Angebot (Seiten 85 und 106). Zur selben Erkenntnis sind wir aufgrund der im Rahmen unseres Beschwerdeverfahrens getätigten und dem Verwaltungsgericht belegten Abfragen über den Vermietungsmarkt bei e-domizil.ch und bei der Destination EngadinSt.Moritz gelangt. Es sei hier für Silvaplana wiederholt: Die Abfragen bei e-domizil.ch, wo für die Sommersaison rund 300 und für die Wintersaison gegen 320 Wohnungen angeboten werden, zeigen, dass die Wohnungen im Winter durchschnittlich zu 60% und im Sommer zu 50 % vermietet werden können. Nach den Ergebnissen der Volkszählung 2000 gab es in Silvaplana 1'531 Zweitwohnungen. Ende 2009 waren es 1734. Eine aktuellere Zahl hat die Autorin von der Gemeinde nicht erhalten (Anhang, S. XXXII). Also kämen allein in Silvaplana rund 1'400 Mietwohnungen hinzu. Es stellt sich hier einmal mehr die Frage, wo denn die Heerscharen von Mietern hergezaubert werden sollen.... Den Touristikexperten und gewissen unkritischen Politikern sei einmal mit aller Deutlichkeit ins Stammbuch geschrieben, dass man wohl stets die negative Wertschöpfung von leeren Wohnungen beklagen kann, aber dabei nicht vergessen darf, dass ja Wertschöpfung nicht einfach befohlen werden kann oder dass sie sich von selbst ergibt.

Dr. Bruno Suter, 7. August 2012