

Die Zweitwohnungen bringen auch Geld ins Dorf

Studien in Davos und Zuoz liefern erhärtetes Zahlenmaterial

Zweitwohnungsbesitzer tragen massgeblich zur wirtschaftlichen Prosperität eines Ortes bei. Diese könnte noch höher ausfallen, wenn die Wohnungen mehr genutzt würden. Die Vermietungslust aber hält sich in Grenzen.

RETO STIFEL

770 Millionen Franken beträgt die in Davos jährlich generierte Wirtschaftsleistung. Rund 260 Millionen, also ein Drittel davon, wird aus dem Bau, dem Handel, dem Betrieb und der touristischen Nutzung von Ferien- und Zweitwohnungen erwirtschaftet, wobei der Bau und der Handel «nur» einen Fünftel beitragen. Diese und viele andere Zahlen zum Phänomen der Zweitwohnungen sind in einer 2012 veröffentlichten Studie zu Davos nachzulesen. Noch aktuelleres Zahlenmaterial gibt es aus Zuoz, wo die Zweitwohnungsbesitzer ebenfalls befragt worden sind.

Keine Motivation für die Vermietung
Anlässlich einer Fachtagung in Zürich (siehe EP vom letzten Dienstag), sind die Zahlen einem interessierten Publikum bestehend aus Touristikern, Gemeindevertretern, Unternehmern und Zweitwohnungsbesitzern präsentiert worden. Waren es in Davos die Zweitwohnungsbesitzer selber, die die Studie



Die Zweitwohnungen stehen zu häufig leer, die Fensterläden bleiben geschlossen. Eine bessere Vermietung wäre wünschenswert, scheint aber gemäss einer Studie wenig realistisch.

Foto: Marie-Claire Jur

initiiert haben, ging in Zuoz der Anstoss von der Gemeinde aus. Beide Untersuchungen wurden von der Churer Firma Grischconsulta durchgeführt.

Roman Grossrieder, Mitverfasser der Studie, sprach am vergangenen Dienstag von einer enorm hohen touristischen und gesamtwirtschaftlichen Bedeutung, die dieses Gästesegment für

die Feriendestinationen hat (siehe auch Interview auf dieser Seite).

Untersucht worden ist aber nicht nur die Wertschöpfung, auch die Belegung der Wohnungen war ein Thema. In Zuoz gibt es 815 Ferienwohnungen, diese sind im Durchschnitt an 105 Tagen im Jahr belegt. Wird auf die Bettenauslastung abgestützt, sinkt die Be-

legungsdauer auf 66 Tage. Die Auslastung wäre zu steigern – wenn die Wohnungen mehr vermietet würden. Die Lust dazu ist bei den Besitzern aber nicht sehr gross. Untersucht wurde, ob die Vermietungsmotivation mit einer Erhöhung von Steuern, Abgaben und Gebühren gesteigert werden könnte. Eine zehnprozentige Erhöhung würde prak-

tisch nichts bewirken und selbst bei 20 Prozent höheren Gebühren würde ein Viertel der Befragten nichts machen. 23 Prozent aller Befragten haben gesagt, dass es für sie keinen Motivationsgrund gibt, die Wohnung in Zukunft zu vermieten. Das Fazit von Grossrieder: «Wer heute nicht vermieten will, wird nur schwierig zu motivieren sein, das in Zukunft zu tun.»

Gute Kommunikation entscheidend

Einen Versuch gemacht hat die Destination Engadin Scuol mit der Zweitwohnungsoffensive. Insgesamt 29 Teilprojekte wurden realisiert mit einem bescheidenen Budget von 60000 Franken. Wohler sprach an der Tagung von einer «extrem komplexen Situation», für die es keine Patentlösung, sondern viel mehr einen Mix aus verschiedenen Massnahmen brauche. Immerhin sei es gelungen, in den vier Jahren die Anzahl der verfügbaren Wohnungen im Angebot um acht Prozent zu steigern. Das deckt sich mit einer Erkenntnis aus der Studie am Beispiel von Davos: Knapp zehn Prozent der heutigen Nicht-Vermieter könnten mit Projekten und Support durch die Gemeinde und die Tourismusorganisation zur Vermietung bewegt werden.

Einig waren sich die Anwesenden, dass die Kommunikation zwischen der Gemeinde, den Einheimischen und den Zweitwohnungsbesitzern verbessert werden muss.

Weitere Infos zur Fachtagung unter www.grischconsulta.ch (News)

«Zweitwohnungsbesitzer sind bereit, sich persönlich zu engagieren»

Co-Autor Roman Grossrieder über die Ergebnisse der Studien in Davos und Zuoz

Beziehungs- und Aufklärungsarbeit sind gefragt. Besitzer von Zweitwohnungen wären bereit, sich persönlich zu engagieren. Das wird nicht überall gewünscht. Der erste Schritt muss von den Einheimischen ausgehen, sagt Roman Grossrieder.

RETO STIFEL

«Engadiner Post»: Roman Grossrieder, die Grischconsulta hat in Zuoz und Davos die Bedeutung der Ferienwohnungen untersucht. Welche Ergebnisse haben Sie überrascht?

Roman Grossrieder*: Wir hatten sehr hohe Rücklaufquoten bei den schriftlichen Befragungen. Das lässt darauf schliessen, dass das Interesse der Zweitwohnungsbesitzer sehr gross ist, an der Zukunft ihrer Feriendestination mitzuwirken. Dann sind wir überrascht über den sehr hohen Anteil der Ferien- und Zweitwohnungen am Bettenangebot und an den Logiernächten. Und schliesslich gilt es die Wertschöpfung zu erwähnen, die im Zusammenhang mit diesen Wohnungen steht. Im Falle von Davos war das 2012 rund ein Drittel der gesamten Wirtschaftsleistung der Gemeinde.

EP: Im Bericht ist auch zu erfahren, dass die Auslastung im Durchschnitt 20 Prozent der verfügbaren Betten beträgt. Das ist wenig.

Grossrieder: Ja, das ist wenig. Theoretisch wären also noch 80 Prozent der Betten verfügbar. Im Vergleich mit der Hotellerie ist die Auslastung aber nicht so schlecht. Die Hotellerie ist professionell geführt und nahe am Markt. In Davos beträgt die Auslastung der Hotels 40 Prozent, in Zuoz rund 30 Prozent. So gesehen sind die 20 Prozent

bei den Ferienwohnungen nicht so schlecht.

EP: Zu denken geben muss, dass das Potenzial nach oben kaum nutzbar ist. Gemäss der Studie wollen die, die heute nicht vermieten, auch in Zukunft ihre Wohnungen selber nutzen.

Grossrieder: Richtig. Das ist häufig in der Geschichte der Zweitwohnung begründet, die als persönliches Refugium erworben und entsprechend eingerichtet wurde. Viele Wohnungen sind nicht für die Vermietung gebaut und eingerichtet worden...

EP:...und daran kann nichts geändert werden?

Grossrieder: Doch, das hat man am Beispiel Scuol gesehen. Dort ist eine Zweitwohnungsoffensive gestartet worden mit intensiver Informations- und Aufklärungsarbeit.

EP: Die Gemeinden können nicht darüber hinwegsehen: Die Bruttowertschöpfung der Zweitwohnungsbesitzer ist hoch. Täuscht der Eindruck, dass das immer noch zu wenig estimiert wird?

Grossrieder: Wir sind überzeugt, dass man die Zweitwohnungsbesitzer als wohl wichtigste Gästegruppe noch intensiver betreuen muss, als es heute in fast allen Destinationen der Fall ist. Zum einen ist es wohl die treueste Gästegruppe, die mit der Wohnung eine

faktische Bindung an die Destination hat. Zum anderen dienen Zweitwohnungsbesitzer als Multiplikator für das touristische Marketing. Und schliesslich ist der wirtschaftliche Aspekt, das heisst die Steuer- und Umsatzeleistungen, die erbracht werden, nicht von der Hand zu weisen.

EP: Der Einheimische aber sieht das anders. Gemäss den Resultaten der Zuoz Umfrage stört sich jeder Zweite an den Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus.

Grossrieder: Das ist für mich einer der Punkte, der bisher am meisten unterschätzt, wenn nicht gar völlig verkannt wurde. Denn letztlich ist es der einheimische Bergbahnenmitarbeiter oder Ladenbesitzer, der jeden Tag mit dem Gast in Kontakt steht und dadurch die Tourismusqualität sehr stark mitprägt. Diese wichtige Personengruppe ist in der ganzen Diskussion etwas vergessen gegangen. Das muss korrigiert werden.

EP: Wie?

Grossrieder: Vor allem über Beziehungs- und Aufklärungsarbeit. Es gibt gute Beispiele im Oberengadin. Ich nenne den Förderverein in Zuoz, wo Zweitwohnungsbesitzer und Einheimische sich persönlich und finanziell gemeinsam für touristische Projekte engagieren. Diese Zusammenarbeit bedingt auf beiden Seiten eine konstruktive Offenheit, eine transparente Information und auch eine organisierte Vertretung der vielen Zweitwohnungsbesitzer.

EP: Welche drei Hauptkenntnisse ziehen Sie aus der Studie?

Grossrieder: An erster Stelle steht für uns der aktuelle Blindflug bezüglich der touristischen Bedeutung der Zweitwohnungen. Bislang hat man zu wenig zur Kenntnis genommen, wie wichtig dieses Segment ist. Zweitens die volks-

wirtschaftliche Bedeutung. Und da ist speziell, dass die touristische Nutzung und der Betrieb der Wohnungen ein viel grösseres Gewicht einnehmen als der Bau und der Immobilienhandel. Das ist für mich auch ein Hoffnungsschimmer, dass der Wegfall an Wertschöpfung aufgrund der Zweitwohnungsinitiative zum Teil kompensiert werden könnte über den Hebel der stärkeren touristischen Nutzung. Drittens schliesslich zeigt die Studie deutlich auf, dass Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsbesitzer ein sehr starkes Interesse daran haben, dass die Destination funktioniert. Sie wollen in ihrer Wohnung tolle Ferien in einer attraktiven Destination erleben. Dafür sind sie auch bereit, sich persönlich zu engagieren.

EP: Wer also ist gefordert?

Grossrieder: Primär die Gemeinden, die Einheimischen, die Tourismuswirtschaft, die Politik und dann natürlich auch die Zweitwohnungsbesitzer.

EP: Und was sollen wir machen?

Grossrieder: Sich Kenntnisse verschaffen über die Grösse, die Bedeutung und Bedürfnisse dieser Gästegruppe! Das ist primär Fleissarbeit, Grundlagenarbeit. Und dann ist wichtig, dass die Gemeinden, die Einheimischen, den ersten Schritt machen. Wir wollen schliesslich etwas von den Zweitwohnungsbesitzern: Eine intensivere Nutzung der Wohnungen, Steuern, Umsätze etc. Aber auch Bergbahnen, Geschäfte, die Gastronomie, kurz der Tourismus, muss sich dieser Gästegruppe mehr annehmen. Mit Informations- und Diskussionsplattformen, dann mit neuen Angeboten, die gemeinsam und zielgerichtet für diese Leute erarbeitet werden.

*Roman Grossrieder kommt aus Zuoz und ist bei der Grischconsulta verantwortlich für den Bereich Tourismus und KMu.



«Die Einheimischen müssen den ersten Schritt machen. Denn sie wollen etwas von den Zweitwohnungsbesitzern», sagt Roman Grossrieder.