



## Wertschöpfungsstudie Zweitwohnungen Scuol vom 17.12.2021 **Zusammenfassung und Schlussfolgerungen**

### **Präambel**

Mit dieser Zusammenfassung präsentieren die Gemeinde Scuol und die Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Scuol (IG ZWET Scuol) die für sie relevantesten Ergebnisse der Wertschöpfungsstudie aus dem Jahr 2021. Die Institutionen haben diese Studie gemeinsam in Auftrag gegeben und finanziert, um den materiellen und immateriellen Beitrag von Zweitwohnungseigentümern an ihre Wahlferienregion zu erfassen.

Die Studienergebnisse wurden im Februar 2022 gemeinsam diskutiert und der interessierten Zweitwohnungseigentümerschaft im August 2022 erstmals vorgestellt.

**Die Erkenntnisse und insbesondere die gemeinsame Interpretation dienen beiden Parteien als Grundlage für zielgerichtete und konstruktive Gespräche im Sinne und Dienste der Allgemeinheit und einer funktionierenden, prosperierenden Wohn-, Arbeits- und Ferienregion.**

### **Inhalt**

1. Anlass für die Studie
2. Ziele der Studie, Auftraggeber und -nehmer
3. Ausgangslage: Anzahl Erst- und Zweitwohnungen in Scuol
4. Vorgehen bei der Studie
5. Erkenntnisse vorhergehender Studien
6. Daraus folgende Fragestellungen für Scuol
7. Online-Umfrage: Methodologie und Strukturierung
8. Zusammenfassung der Umfrage-Ergebnisse bei Zweitwohnungseigentümern
  - a. Berührungspunkte zwischen Einheimischen und befragten Zweitwohnungseigentümern
  - b. Materieller Beitrag von Zweitwohnungseigentümern
  - c. Nutzung der Zweitwohnungen
  - d. Beteiligung von Zweitwohnungseigentümern an lokalen Unternehmen
  - e. Immaterieller Beitrag von Zweitwohnungseigentümern
9. Empfehlungen des Auftragnehmers an die Auftraggeber
10. Bisherige Auswertung durch Gemeinde und IG ZWET
11. Erkenntnisse, Würdigung und Interpretation
12. Nächste Schritte

Freigegeben am 04.07.2022 durch die Arbeitsgruppe für prioritär zu behandelnde Themen:  
Andrea Matossi, Niculin Meyer (Gemeinde Scuol) sowie Heinz Zürcher, Felix Häusel (IG ZWET)

### 1. Anlass für die Studie

- Im Dialog zwischen Gemeinde Scuol und Interessengemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Scuol (IG ZWET) hat sich die Erkenntnis gefestigt, dass Bedeutung und Rolle der Zweitwohnungseigentümer für die Region unterschiedlich wahrgenommen und interpretiert werden.
- Diskussionen um Bedeutung und Wertschätzung dieser «Bevölkerungsgruppe» lenken oft von sachlichen und konstruktiven Fragen ab.

### 2. Ziele der Studie, Auftraggeber und -nehmer

- Quantitative Messung der Wertschöpfung und Analyse des Einflusses von Zweitwohnungseigentümern (ZWET) auf die Standortqualität von Scuol
- Nachvollziehbare, glaubwürdige und allgemein verständliche Darstellung der materiellen und immateriellen Beiträge der ZWET für die Gemeinde und die Region.
- Steuern/Abgaben und deren Verwendung sind NICHT Gegenstand dieser Studie
- Die gemeinsame Interpretation der Studienresultate soll den Partnern als Basis für gezielte Kooperationsmassnahmen dienen.

**Auftraggeber:** Gemeinde Scuol und IG ZWET (tragen je 50% der Kosten)

**Auftragnehmer:** Mountain Projects GmbH, Chur

**Erstellung der Studie:** Januar – Dezember 2021

### 3. Ausgangslage: Anzahl Erst- und Zweitwohnungen in Scuol

	<u>Statistik Bund</u>	<u>Statistik Gemeinde Scuol</u>
Anzahl Wohnungen	5387	5240
Davon Erstwohnungen	2147	3308
Davon Zweitwohnungen	3240 <sup>1</sup>	1932 <sup>2</sup>
Anteil Zweitwohnungen	60.14%	35.64%

### 4. Vorgehen bei der Studie

1. Auswertung bestehender Studien zum Thema «Zweitwohnungseigentum»  
→ Erarbeitung von Hypothesen für Fragestellungen
2. Einzelinterviews mit Einheimischen und ZWET
3. Online-Umfrage mit ZWET und einheimischen Unternehmen

<sup>1</sup> Zweitwohnungsgesetz (ZWG): Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die weder Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist. (...)

<sup>2</sup> Eine Zweitwohnung ist eine Wohnung, die von Personen genutzt wird, die Ihren Wohn- und Steuersitz nicht in Scuol haben und somit eine Gästetaxenpauschale bezahlen.

## 5. Erkenntnisse vorhergehender Studien (ausgewählt)

1. Zweitwohnungsgeschäft ist im volkswirtschaftlichen Sinn ein Exportgeschäft und zählt zu den Wirtschaftsmotoren Graubündens
2. Vom Zweitwohnungsgeschäft profitieren verschiedene Branchen (z.B. Immobilienwirtschaft, Tourismus). Eine erfolgreiche wachstumsorientierte Wirtschaftspolitik in GR muss folglich Zweitwohnungseigentümer und -nutzer berücksichtigen
3. Der Zweitwohnungsbau beträgt ca. 15-20% des gesamten Bauvolumens im Kanton Graubünden
4. Das Steueraufkommen der Zweitwohnungseigentümer (ZWET) mit Wohnsitz ausserhalb des Kantons ist von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. In typischen Tourismusdestinationen entsprechen die Beiträge von ZWET etwa einem Drittel der Gesamtsteuereinnahmen
5. ZWET sollten mobilisiert werden um Investitionen in die Erneuerung des Bestandes zu lenken und um innovative Vermietungsmodelle zur nachhaltigen touristischen Nutzung zu fördern
6. ZWET sind bereit, an attraktiven Standorten (mit intaktem touristischem Leben = kommerzieller Kern) deutlich höhere Preise zu bezahlen
7. Die grosse Mehrheit möchte künftig v.a. in der Meinungsbildung betr. Verwendung der Kurtaxengelder und Investitionen in touristische Infrastruktur stärker einbezogen werden
8. ZWET sind häufig gut gebildet und einkommensstark und könnten massgeblich zur Vitalisierung des Ortes beisteuern (Initiativen und Projekte)

### Positive Effekte von Zweitwohnungen

Zweitwohnungseigentümer können die Destination nachhaltig beleben, ihr zusätzliche Einnahmen verschaffen und massgebend zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Effekte:

- Wertschöpfung in Handel und Gewerbe
- Steuereinnahmen für die öffentliche Hand
- Wertschöpfung für die Tourismuswirtschaft
- Vermögende ZWET können als Investoren für lokale Projekte und Startups gewonnen werden und so zur Verminderung der Abwanderung beitragen

## 6. Daraus folgende (ausgewählte) Fragestellungen für Scuol

1. Wie kann die Gemeinde Scuol das Zweitwohnungsgeschäft steuern und einen Abfluss an Geldern möglichst verhindern?
2. Welcher Wert wird direkt und indirekt durch das Zweitwohnungsgeschäft für die Gemeinde Scuol und ihre Einwohner generiert?
3. Welche lokalen Branchen hängen von diesem Geschäft ab?
4. Welche Faktoren kann die Gemeinde beeinflussen, um ZWET und Nutzer von Zweitwohnungen besser wirtschaftlich einzubeziehen?
5. Wie stark profitieren lokale Bauunternehmen von Aufträgen durch ZWET?
6. Welche Infrastrukturleistungen müssen erbracht werden, um die Steuereinnahmen und/oder Tourismusabgaben zu rechtfertigen?
7. Wie könnte finanzielle Stärke der ZWET zum Wohl der Gemeinde eingesetzt werden?
8. Welche Anreize kann die Gemeinde schaffen, um ZWET zu mobilisieren?
9. Welche Faktoren beeinflussen die Aufenthaltsdauer von ZWET?
10. Wie hoch ist die Bereitschaft von ZWET, die Wohnung an Dritte zu vermieten und welche Anreize zur Vermietung von Zweitwohnungen kann die Gemeinde den Eigentümern geben?
11. Welche Faktoren beeinflussen die Standortqualität? Wie können diese beeinflusst werden?
12. In welchen Bereichen könnte das Wissen von ZWET zum Wohle der Gemeinde ideal eingesetzt werden?
13. Wie können ZWET zur Belebung und Promotion der Destination eingebunden werden?
14. Welche Anreize kann die Gemeinde schaffen, um die ZWET zu involvieren?

## 7. Online-Umfrage: Methodologie und Strukturierung

### Eingeladene Teilnehmer und Rücklauf

- 1659 ZWET eingeladen → 324 Antworten (19.5%) → **repräsentativ**
- 173 einheimische Unternehmen eingeladen → 34 Antworten → **nicht repräsentativ**

### Zwei Themenbereiche

1. Berührungspunkte zwischen Einheimischen und ZWET
2. Materieller und immaterieller Beitrag von ZWET

## 8. Zusammenfassung der Umfrage-Ergebnisse bei ZWET

### a. Berührungspunkte zwischen Einheimischen und befragten ZWET

- 70% fühlen sich selbst mittel bis sehr integriert
- 35% fühlen sich mittel bis stark repräsentiert
- 81% sind mittel bis sehr interessiert an lokalpolitischen Themen
- 15% schätzen ihr Mitspracherecht als mittel bis voll ein
- 42% finden, dass ihre Anliegen mittel bis stark ernst genommen werden
- 83% ist das Mitspracherecht bei lokalen Themen und Entscheidungen, die sie betreffen wichtig

### b. Materieller Beitrag von ZWET

#### Investitionen

79% haben seit Erwerb ihrer Zweitwohnung eine finanzielle Investition (z.B. Umbau) getätigt →

- Median            55'000 CHF
- Durchschnitt    224'000 CHF (nicht repräsentativ)

100% davon berücksichtigten vollständig oder teilweise einheimische Unternehmen.

#### Fixe Kosten

Im Durchschnitt geben ZWET jährlich 10'536 CHF für Fixkosten im Zusammenhang mit ihrer Zweitwohnung aus.

Aufteilung:

- Unterhaltskosten:    2835 CHF
- Steuern:            2685 CHF
- Abgaben:            742 CHF
- Gästetaxen Pauschale: 537 CHF
- Nebenkosten:        3631 CHF
- Andere Kosten:      2866 CHF

#### Variable Kosten

Im Durchschnitt geben ZWET jährlich 9'582 CHF für variable Kosten aus.

Aufteilung:

- Lebensmittel und Verbrauchsgüter:            3183 CHF
- Verpflegung in Restaurants:                    1876 CHF
- Erwerb von Waren (ausser VG):                1296 CHF
- Dienstleistungen in Zusammenhang mit Wohnung:    881 CHF
- Dienstleistungen nicht in Zusammenhang mit Wohnung: 736 CHF
- Unterbringung von Gästen in lokalen Unterkünften:    629 CHF
- Öffentlich zugängliche Infrastruktur (Schwimmbad):    341 CHF
- Finanzielle Unterstützung lokaler Projekte:        314 CHF
- Andere Kosten:                                    2257 CHF

### c. Nutzung der Zweitwohnungen

- Anzahl Übernachtungen von befragten ZWET: **112 Nächte** pro Haushalt (entspricht 52 Nächten pro Erwachsenen)
- **71.9%** stellen ihre Wohnung zur Verfügung an Freunde und Familie
- **18%** der befragten ZWET vermieten ihre Zweitwohnung für durchschnittlich 107 Nächte pro Jahr
- **82%** vermieten ihre Zweitwohnung nicht, aus Gründen der Flexibilität, des Eigengebrauchs oder weiteren
- **65%** der Vermietenden nehmen lokale Dienstleistungen in Anspruch → **81%** der anfallenden Kosten bleiben in der Gemeinde Scuol

### d. Beteiligung von ZWET an lokalen Unternehmen

31% der ZWET sind finanziell an lokalen Unternehmen beteiligt, davon

- 65% an Bergbahnen
- 38% an verschiedenen Unternehmen
- 20% am lokalen Gewerbe
- 9% an Stiftungen

### e. Immaterieller Beitrag von ZWET

15% engagieren sich regelmässig in der Gemeinde Scuol, davon

- 58% in Vereinen
- 29% erbringen unentgeltliche physische Leistungen
- 19% erbringen unentgeltliche geistige Leistungen

85% engagieren sich nicht in der Gemeinde Scuol; davon hätten 32% Interesse, dies zu ändern, falls folgendes gegeben wäre:

- 70% zentrale Übersicht über lokale Projekte
- 60% wenn sie wüssten wo Bedarf ist
- 42% bei Aussicht auf bessere Integration
- 30% durch Berichterstattung über erfolgreiche Projekte

## 9. Empfehlungen des Auftragnehmers an die Auftraggeber

Gemeinde, IG ZWET und andere Interessierte sollen definieren, welche Themen priorisiert anzugehen sind.

⇒ 3 Themen weiterverfolgen:

### 1. Integration

Diskrepanz zwischen Interesse der ZWET an lokalen politischen Themen und der Berücksichtigung von Zweitheimischen

⇒ Wie kann Diskrepanz verkleinert werden?

### 2. Verständnis für die Wertschöpfung durch ZWET

Mehrheit der ZWET vermietet ihre Wohnung nicht weiter

⇒ Definition lokaler Dienstleistungen und Anreize um Schwelle zu senken und mehr Übernachtungen zu generieren

### 3. Engagement / Einbindung in Gemeinde

85% der Zweitheimischen engagieren sich nicht in Scuol, aber 36% wären interessiert

⇒ Ein Thema definieren und das Engagement testen

## 10. Bisherige Auswertung durch Gemeinde und IG ZWET

Individuelle Auswertungen durch Mitglieder des Gemeindevorstands Scuol und des Vorstands IG ZWET

Gemeinsame Auswertungssitzung mit Gemeindevorstand Scuol und Vorstand IG ZWET

- Vorstellung der Studienergebnisse und individuellen Auswertungen
- Beschluss: Bildung von 1-2 gemischten Arbeitsgruppen, die prioritär gemeinsam zu behandelnde Arbeitsfelder bearbeiten

Konstituierung einer ersten gemeinsamen Arbeitsgruppe, bestehend aus je zwei Vertretern

- Gemeinsame Interpretation der Studienergebnisse
- Identifikation prioritär gemeinsam zu behandelnder Arbeitsfelder<sup>3</sup>
  - Klärung wichtiger Begriffe
  - Integration interessierter ZWET und Einheimischer
  - Bereitschaft für Engagement und Beteiligung vor Ort durch ZWET
  - Vermietung von Zweitwohnungen

Erstellung einer Zusammenfassung der bisherigen Aktivitäten und Ergebnisse (→ vorliegendes Dokument)

<sup>3</sup> vgl. auch „6. Daraus folgende Fragestellungen für Scuol“

## 11. Erkenntnisse, Würdigung und Interpretation

### a. Was sagt uns diese Studie

1. Relevanz von ZWET für die Wahlregion ist messbar und gross
2. Gegenseitige Abhängigkeit gegeben, gemeinsames Interesse am Fortschritt vorhanden.
3. Potential für mehr Kooperation vorhanden und teilweise beidseitig noch nicht genutzt

### b. Was sagt uns diese Studie nicht?

- Effektiv quantifizierte Wertschöpfung (inkl. Anteil am regionalen „BIP“)
- Steuern und Abgaben von ZWET an Gemeinde und Verwendung davon

### c. Schlussfolgerungen und Konsequenzen

1. Integration, Austausch und Partizipation fördern.
  - Aktiver und institutionalisierter Austausch bewährt sich – bisher implementierte Schnittstellen weiterpflegen (Austausch Gemeindepräsident – Präsident IG ZWET – Wirtschaftsförderer, Einsitz IG ZWET im Verwaltungsrat der ESTAG etc.)
  - Gemeinsame Anlässe und Begegnungsmöglichkeiten fördern (z.B. Botschaftertage)
  - Partizipationsmöglichkeiten prüfen und ausbauen (Umfragen, Vernehmlassungen)
  - Plattformen prüfen
2. Auslastung und Wertschöpfung steigern
  - Botschafterrolle und -funktion von ZWET nutzen
  - Auslastung noch nicht ausgereizt (durch Eigenbelegung und Vermietung)
  - Evtl. finanziell interessante Kooperationsmodelle suchen
3. Engagement ermöglichen/nutzen
  - Vereine, Investitionsmöglichkeiten, Freiwilligeneinsätze etc. zusammentragen und verfügbar machen.

## 12. Nächste Schritte

Vertiefung der prioritär gemeinsam zu behandelnden Arbeitsfelder

Information relevanter Zielgruppen über die bisherigen Aktivitäten und Ergebnisse sowie das weitere Vorgehen

- Für alle ZWET der Gemeinde Scuol am 5.8.2022 anlässlich Infoanlass Gemeinde
- Spezifisch für die Mitglieder der IG ZWET über Kanäle der IG ZWET
- In den relevanten Tourismus- und Gemeindegremien
- Für die Einwohner der Gemeinde Scuol (via scuol.net)
- Evtl. für weitere relevante Zielgruppen