

Studienauswertung zum materiellen und immateriellen Beitrag von Zweitwohnungseigentümern

Gliederung

- ▶ Vorgeschichte - Wie es zur Umfrage kam Niculin Meyer
- ▶ Umfrage/Studie - Resultate und Kernaussagen Felix Häusel
- ▶ Und jetzt? Schlussfolgerungen Niculin Meyer

Vorgeschichte und Einleitung

Niculin Meyer

Stabsstelle Wirtschaftsförderung der Gemeinde Scuol
Geschäftsführer Engadin Scuol Tourismus AG

Was uns **verbindet...**

Gemeinsame Nutzung

Gemeinsames Interesse

Gemeinsames Sorgerecht

Verantwortung und Respekt für unsere Heimat und Lieblingsregion.

... und gemeinsam **verpflichtet**

Strategische Ansätze zur Integration von Zweitwohnungseigentümern (2017/2018)

«Agenda 2030» Scuol



Agenda 2030 : 12
Stossrichtungen für
Scuol

Aus den Ausführungen in Kapitel 2 können die folgenden 12 Stossrichtungen abgeleitet werden. Dieses Programm gibt sich die Gemeinde als Mission der Standortentwicklung für die kommenden Jahre mit dem zeitlichen Horizont 2030 vor.

Abb. 6 Strategische Stossrichtungen



Quelle: Bf

Stossrichtung 10: Zweitwohnungseigentümer integrieren

Die Gemeinde möchte abklären, wie eine verstärkte gesellschaftliche und finanzielle Partizipation von Seiten der Zweitwohnungseigentümer in der Gemeinde sinnvoll aufgeleistet werden könnte. Dazu sind fundierte Erkenntnisse zur Struktur der Zweitwohnungseigentümer, dessen Bedürfnissen und zu den durch die Zweitwohnungen verursachten Kosten und Erträgen für den Finanzhaushalt notwendig. Vgl. dazu Massnahmen 10.1, 10.2.

Konsequenter **Ausbau** von Schnittstellen



- ▶ Info-Anlass mit Apéro
- ▶ Austausch IG ZWET & Gde.-Stab
- ▶ VR ESTAG verbrieftter Einsitz ZWET
- ▶ Arbeitsgruppe Tourismus u. ZWET
Bogn Engiadina, Bergbahn, Tourismusdirektorin,
IG-Vertreter, WiFö Gemeinde
- ▶ ...

Was **bringt** uns das?

Abgleich

Interessen

Botschafter-Tage

Dialog

Erkenntnisse

Fragen

Angebote

Botschafter-Ausweis

Einfluss

Erkenntnis und offene Frage als Anlass

- ▶ Beiträge der ZWET für Region weitgehend **unbekannt**
- ▶ **unterschiedliche Wahrnehmung** der gegenseitigen Bedeutung, Abhängigkeiten und Wertschätzung
- ▶ **Konsens** fördert konstruktive Diskussionen

Ziel

Neutrale, co-finanzierte Studie soll

- ▶ Bedeutung von ZWET ermitteln
- ▶ künftige Diskussionen **versachlichen**
- ▶ **Kooperationspotential** aufzeigen
- ▶ Grundlage für gezielte Massnahmen liefern

NICHT Gegenstand der Studie: Haushaltsbeitrag der ZWET

Umfrage / Studie

Felix Häusel

Eigentümer einer Ferienwohnung in Scuol

Vorstandsmitglied IG Zweitwohnungseigentümer Scuol

www.zwet-scuol.ch

Auftragsparteien und Ausführungszeitraum

- ▶ Auftraggeber: Gemeinde und IG ZWET SCUOL (zu je 50%)
- ▶ Vertreten durch: Niculin Meyer bzw. Felix Häusel
- ▶ Auftragnehmer: Mountain Projects GmbH
 - Marcin Zielinski
 - Gerry Romanescu
 - Luca Faesch
- ▶ Ausführung: Januar - Dezember 2021

Vorgehen: 3 Phasen

1. Datenerhebung: Auswertung bestehender Studien und Daten
2. Einzelinterviews mit 15 ausgewählten Einheimischen und ZWET
3. Online-Umfragen bei ZWET und einheimischen Unternehmen

Teilnahme an Online-Umfragen

- ▶ ZWET: 1659 Einladungen, 324 Antworten
 - ▶ 19.5% Rücklauf; ⇒ **Ergebnisse repräsentativ**
 - ▶ Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme!

- ▶ Einheimische Unternehmen: 173 Einladungen, 34 Antworten
 - ▶ 19.5% Rücklauf, nur einzelne Branchen; ⇒ **Ergebnisse *nicht* repräsentativ**

Umfang der Studie

Zwei Berichte mit total 118 Seiten



Wichtigste Erkenntnisse

- ▶ Berührungspunkte zwischen Einheimischen und ZWET
- ▶ Ausgaben von ZWET für Ferienwohnung und Aufenthalt
- ▶ Investitionen in die Zweitwohnung
- ▶ Nutzung und Vermietung der Zweitwohnung
- ▶ Beteiligungen und Engagements vor Ort

Berührungspunkte zwischen befragten Einheimischen Unternehmen und befragten Zweitwohnungsbesitzern

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer & Einheimische Unternehmen

70%

der **Zweitwohnungsbesitzer** fühlen **sich selbst** mittel bis sehr **integriert in der Gemeinde Scuol**



59%

der **Zweitwohnungsbesitzer** empfinden **andere Zweitheimische insgesamt** als mittel bis sehr **integriert in der Gemeinde Scuol**

Themen welche eine Annäherung zwischen Ein- und Zweitheimischen **erleichtern** oder **behindern** (top 3 Themen)

44%

der **Einheimischen** empfinden Zweitheimische als integriert bis sehr **integriert in der Gemeinde Scuol**



Zweitwohnungsbesitzer

62%

Offenheit von Einheimischen

55%

Empfinden keine Hinderung

52%

Offenheit von Zweitheimischen

28%

Sprache

20%

Verschlossenheit von Einheimischen

15%

Kommunikation

Einheimische Unternehmen

59%

Offenheit von Zweitheimischen

47%

Empfinden keine Hinderung

47%

Kommunikation

41%

Sprache

41%

Verschlossenheit von Einheimischen

15%

Überheblichkeit von Zweitheimischen

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



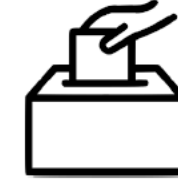
35%

der Befragten fühlen sich mittel bis stark repräsentiert in der Gemeinde Scuol



81%

der Befragten sind mittel bis sehr interessiert an lokalpolitischen Themen der Gemeinde Scuol



15%

der Befragten schätzen ihr Mitspracherecht in der Gemeinde Scuol als mittel bis voll ein

42%

der Befragten finden, dass ihre Anliegen mittel bis stark ernst genommen werden in der Gemeinde Scuol

83%

der Befragten ist das Mitspracherecht bei lokalen Themen und Entscheidungen die sie betreffen mittel bis sehr wichtig

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



10'536 CHF

Im Durchschnitt geben Zweitwohnungsbesitzer jährlich CHF 10'535.95 für **Fixkosten** im Zusammenhang mit Ihrer Zweitwohnung aus



3'631 CHF

Nebenkosten



2'835 CHF

Unterhaltskosten



2'685 CHF

Steuern



742 CHF

Abgaben



537 CHF

Gästetaxen Pauschale



2866 CHF

Andere Kosten

Der Gesamtdurchschnitt entspricht nicht einer Summierung der einzelnen Durchschnitte der Positionen, da nicht bei allen Teilnehmern alle Kosten anfallen

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



9'582 CHF

Im Durchschnitt geben Zweitwohnungsbesitzer jährlich CHF 9'582.05 für **variable Kosten** aus, die grob in folgende Kategorien aufgeteilt wurden



3'183 CHF

Lebensmittel & Verbrauchsgüter



1'876 CHF

Verpflegung in Restaurants



1'296 CHF

Erwerb von Waren (ausser Verbrauchsgüter)



881 CHF

Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Wohnung



736 CHF

Dienstleistungen nicht in Zusammenhang mit der Wohnung



629 CHF

Unterbringung von Gästen in lokalen Unterkünften



341 CHF

Öffentlich zugängliche Infrastruktur (Schwimmbad)



314 CHF

Finanzielle Unterstützung lokale Projekte



2'257 CHF

Andere Kosten

Der Gesamtdurchschnitt entspricht nicht einer Summierung der einzelnen Durchschnitte der Positionen, da nicht bei allen Teilnehmern alle Kosten anfallen

Detaillierte Auswertung [hier](#) und [hier](#)

Wertschöpfungsstudie Zweitwohnungsseigentümer der Gemeinde Scuol

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer

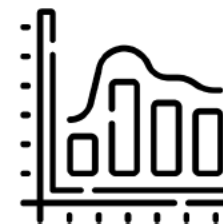


der Befragten haben seit dem Erwerb Ihrer Zweitwohnung eine finanzielle Investition (z.B. Umbau) in Ihre Zweitwohnung getätigt

Bemerkung der Autoren:

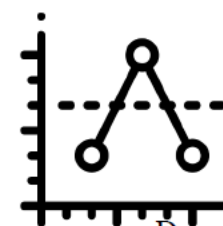
Der Median sollte in diesem Falle beachtet werden, da der Nummernsatz Ausreisser ausweist, welche den Durchschnitt verfälschen

Median



Median liegt bei 55'000 CHF

Durchschnitt



Durchschnittlich haben sie 224'499 CHF an finanziellen Investitionen getätigt

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer

Im Durchschnitt generiert ein Haushalt jährlich

112 Nächte



In seiner Zweitwohnung

Was pro Erwachsenen, bei durchschnittlich 2.15
Erwachsenen pro Haushalt

52 Nächte

pro Jahr entspricht.

Kinder im gleichen Haushalt nutzen die
Zweitwohnung für durchschnittlich insgesamt 40
Nächte jährlich



71.9%

stellen Ihre Wohnung
zur Verfügung

an



28.1%

stellen Ihre Wohnung
nicht zur Verfügung



93.1%

Familie (nicht im gleichen
Haushalt) nutzen die
Zweitwohnung 58 Nächte
(Erwachsene), respektive 41
(Kinder)



52.4%

Freunde der Familie nutzen die
Zweitwohnung 25 Nächte
(Erwachsene), respektive 16
(Kinder)



51.1%

Eigene Freunde nutzen die
Zweitwohnung 20 Nächte
(Erwachsene), respektive 14
(Kinder)

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer

18%

der Zweitwohnungsbesitzer **vermieten** Ihre Zweitwohnung für durchschnittlich **107 Nächte** pro Jahr was im Schnitt pro Wohnung 172 Übernachtungen von erwachsenen Einzelpersonen und 59 Übernachtungen von Kindern generiert



65%

nehmen bei der Vermietung **lokale Dienstleistungen** in Anspruch



35%

nehmen bei der Vermietung **keine lokalen Dienstleistungen** in Anspruch

welche



81%

der anfallenden Kosten verbleiben durchschnittlich in der Gemeinde Scuol



19%

der anfallenden Kosten wandern aus der Gemeinde ab

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



31%

der Zweitwohnungsbesitzer sind **finanziell an lokalen Unternehmen beteiligt**

davon



65%

Sind an **Bergbahnen** beteiligt



38%

Sind an **unterschiedlichen Unternehmen** beteiligt



20%

Sind am **lokalen Gewerbe** beteiligt



9%

Sind an **Stiftungen** beteiligt

weil



76%

Möchten Unternehmen der Region unterstützen



76%

Möchten das Angebot in der Region erhalten



23%

Haben emotionale Gründe



7%

Haben andere Gründe



1%

Investieren für finanziellen Profit

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



15%

der Befragten engagieren sich **regelmässig** in der Gemeinde Scuol



55

Stunden beträgt der jährliche Aufwand — für



58%

der engagierten Zweitwohnungsbesitzer sind Mitglied in einem Verein



29%

der engagierten Zweitwohnungsbesitzer erbringen unentgeltliche physische Leistungen



19%

der engagierten Zweitwohnungsbesitzer erbringen unentgeltliche geistige Leistungen

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



85%

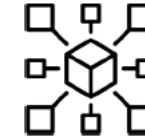
der Befragten engagieren sich nicht in der Gemeinde Scuol



32%

Die sich nicht engagierenden hätten Interesse dies zu ändern

falls



70%

würden sich mit einer zentralen Übersicht über lokale Projekte motivieren lassen



60%

würden sich motivieren lassen wenn sie wüssten wo Bedarf ist



42%

würden sich durch Aussicht auf bessere Integration motivieren lassen



30%

würden sich durch Berichterstattung erfolgreicher Projekte motivieren lassen

Weitere wichtige Erkenntnisse

- ▶ Summe der gegenseitigen (oft kleinen) Erwartungen, die nicht erfüllt werden, sind Zündstoff für Spannungen
- ▶ Schnittstelle zwischen Einheimischen und ZWET aktiv bewirtschaften, für langfristig positive Entwicklung der Gemeinde

Empfehlungen der Autoren

- ▶ Studie dient als Grundlage und Startpunkt
- ▶ Themen für die gemeinsame Bearbeitung priorisieren
- ▶ Konkrete Beispiele von Themen für die weitere Analyse:
 - a) Diskrepanz zwischen Interesse der ZWET an lokalen politischen Themen und Berücksichtigung der ZWET verkleinern
 - b) Engagement der ZWET in der Gemeinde fördern
 - c) Wohnungsvermietungen fördern

Und jetzt?

Niculin Meyer

Stabsstelle Wirtschaftsförderung der Gemeinde Scuol
Geschäftsführer Engadin Scuol Tourismus AG

Auswertung durch Gemeinde und IG (1)

Gemeinsame Sitzung der Vorstände beider Auftraggeber am 21.02.2022

- ▶ Grundsätzlich keine unerwarteten Ergebnisse
- ▶ ZWET wichtiger regionaler Wirtschaftsfaktor
- ▶ Austausch und Integration sinnvoll und beidseitig erwünscht
- ▶ Studie enthält *keine* Aussagen zum
 - ▶ zum durch ZWET ausgelösten, anteilmässigen Umsatz bei lokalen Unternehmen
 - ▶ zu durch ZWET in der Region generierten Arbeitsplätzen

Auswertung durch Gemeinde und IG (2)

Weitere Aussagen sind zahlreich, komplex, nur teilweise repräsentativ

- ▶ Unterschiedliche Interpretation möglich
- ▶ 1:1-Publikation deshalb nicht zielführend

Für Publikation ist Zusammenfassung erstellt

- ▶ Verfügbar auf Anfrage sowie unter scuol.net sowie zwet-scuol.ch
- ▶ Beschluss: Arbeitsgruppe mit je 2 Vertretern Gemeinde und IG

Was sagt uns diese Studie?

- ▶ **Relevanz** von ZWET für die Wahlregion ist nachweisbar und gross
- ▶ Gegenseitige **Abhängigkeit** und **gemeinsames Interesse** vorhanden
- ▶ **Potential** für mehr Kooperation beidseitig noch nicht optimal genutzt
- ▶ Eindeutige **Definition der Begriffe** von zentraler Bedeutung. Z.B:
 - Zweitwohnungseigentümer und Zweitheimische
 - Erst- und Zweitwohnung

Was sagt uns diese Studie **nicht**?

1. Effektiv **quantifizierte** Wertschöpfung (inkl. Anteil am regionalen «BIP»)

→ Herzliche Empfehlung:

Teilnahme an laufender, kantonaler Wertschöpfungsstudie: ask.ebp.ch/s/fewo-62

2. **Steuern und Abgaben** von ZWET an Gemeinde und Verwendung davon

3. Es gibt keinen **Durchschnitts-Typus** von ZWET

→ Gezielte Ansätze mit Orientierung an Kooperationsfähigkeit und -wille

Schlussfolgerungen und Konsequenzen 1/3

Identifikation und Partizipation

- ▶ Ansprache ZWET und Zweitheimische
- ▶ Institutionalisierte Austausch bewährt sich - bisher implementierte Schnittstellen weiterpflegen
- ▶ Partizipationsmöglichkeiten prüfen und ausbauen (Umfragen, Vernehmlassungen, Plattformen)
- ▶ Botschafterrolle und -funktion von ZWET nutzen

Engagement in der Gemeinde durch befragte Zweitwohnungsbesitzer



Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



15%

der Befragten engagieren sich **regelmässig** in der Gemeinde Scuol



55 Stunden beträgt der jährliche Aufwand für



58% der engagierten Zweitwohnungsbesitzer sind Mitglied in einem Verein



29% der engagierten Zweitwohnungsbesitzer erbringen unentgeltliche physische Leistungen



19% der engagierten Zweitwohnungsbesitzer erbringen unentgeltliche geistige Leistungen

Detaillierte Auswertung [hier](#)

Wertschöpfungsstudie Zweitwohneigentümer der Gemeinde Scuol

35

Engagement von Zweitheimischen in der Gemeinde eingeschätzt von befragten Einheimischen Unternehmen



Befragte: Einheimische Unternehmen



56%

der Befragten sehen das Engagement von Zweitheimischen in der Gemeinde Scuol

für



53% Botschafter der Gemeinde Scuol (einbringen von neuen Gästen)



21% Unentgeltliche geistige Leistung



18% Mitgliedschaft in einem Verein



18% Unentgeltliche physische Leistungen

Detaillierte Auswertung [hier](#)

Wertschöpfungsstudie Zweitwohneigentümer der Gemeinde Scuol

37

Schlussfolgerungen und Konsequenzen 2/3

Auslastung und Wertschöpfung

- ▶ Potential und Bereitschaft zur besseren Auslastung teilweise ungenutzt
- ▶ interessante Kooperationsmodelle suchen

Anzahl Übernachtungen von befragten Zweitwohnungsbesitzern

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer

Im Durchschnitt generiert ein Haushalt jährlich

112 Nächte



In seiner Zweitwohnung



71.9%

stellen Ihre Wohnung zur Verfügung

an

Was pro Erwachsenen, bei durchschnittlich 2.15 Erwachsenen pro Haushalt

52 Nächte

pro Jahr entspricht.



28.1%

stellen Ihre Wohnung nicht zur Verfügung

Kinder im gleichen Haushalt nutzen die Zweitwohnung für durchschnittlich insgesamt 40 Nächte jährlich



93.1%

Familie (nicht im gleichen Haushalt) nutzen die Zweitwohnung 58 Nächte (Erwachsene), respektive 41 (Kinder)



52.4%

Freunde der Familie nutzen die Zweitwohnung 25 Nächte (Erwachsene), respektive 16 (Kinder)



51.1%

Eigene Freunde nutzen die Zweitwohnung 20 Nächte (Erwachsene), respektive 14 (Kinder)

Datellende: Auslastung: bis, bis und bis

Wertschöpfungsstudie Zweitwohnungsbesitzer der Gemeinde Scuol

28

Vermietung der Zweitwohnung durch befragte Zweitwohnungsbesitzer

Befragte: Zweitwohnungsbesitzer

82%



der Zweitwohnungsbesitzer vermieten Ihre Zweitwohnung nicht

weil



80%

Flexibilität zum Eigengebrauch



56%

Hoher Eigengebrauch



34%

Organisatorischer Aufwand



22%

Andere Gründe



10%

Schlechte Erfahrungen mit Gästen

30

Schlussfolgerungen und Konsequenzen 3/3

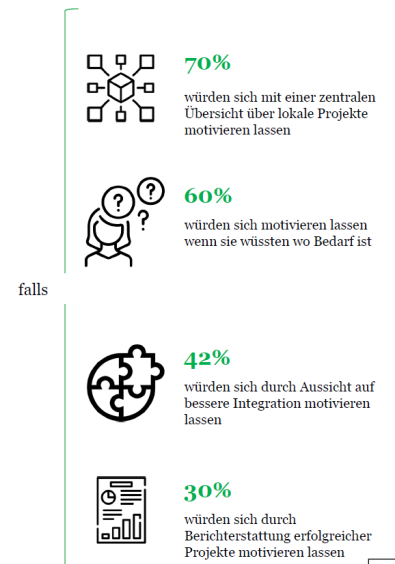
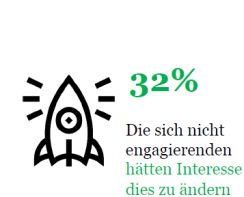
Engagement ermöglichen/nutzen

- ▶ Vereine, Investitionsmöglichkeiten, Freiwilligeneinsätze etc. verfügbar machen.

Engagement in der Gemeinde durch **befragte Zweitwohnungsbesitzer**



Befragte: Zweitwohnungsbesitzer



Fazit

- ▶ Engagement der Wahlgemeinde zentral für ZWET
- ▶ Engagement der ZWET wichtig für Wahlgemeinde
- ▶ Fortschritt braucht das Miteinander
- ▶ Studienabschluss ist wichtiger Meilenstein
- ▶ Wir bleiben dran und nutzen die Erkenntnisse

«Gemeinsam für die beste Heimat und Ferienregion der Welt»

Egal ob Wohn-, Arbeits- oder Ferienregion:

Jeder schätzt dieses Fleckchen Erde -
und jeder trägt sein Bestes dazu bei.

Grazcha fich!