



**Universität
Zürich** UZH

Abschlussarbeit

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

Das Potential der altrechtlichen Erstwohnungen

Das ökonomische Potential für politische Gemeinden bei der möglichen
Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen

Verfasser:

Hauri

Daniel F.

Bundesstrasse 14, 6003, Luzern

dh@danielhauri.com

+41 78 922 1986

Eingereicht bei:

Dr. Stephan Kloess, KRE KloessRealEstate

Abgabedatum:

02. September 2022

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	V
Tabellenverzeichnis	VI
Executive Summary.....	VII
1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Zielsetzung und zentrale Fragestellung	2
1.3 Abgrenzung des Themas	3
1.4 Vorgehen	4
2. Theoretische Grundlagen.....	5
2.1 Definition Begriffe	5
2.2 Entstehung und Einordnung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.....	8
2.2.1 Entstehung	8
2.2.2 Einordnung	9
2.3 Inhalt Bundesgesetzes über Zweitwohnungen	10
2.3.1 Planung und Erstellung neuer Wohnungen	11
2.3.2 Bauliche und nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen	12
2.4 Handlungsoptionen zur baulichen und nutzungsmässigen Änderung.....	16
2.5 Betrachtungen zum Markt der altrechtlichen Erstwohnungen	18
2.5.1 Allgemein	18
2.5.2 Angebot	19
2.5.3 Nachfrage.....	20
2.5.4 Angebot, Nachfrage, Preis.....	21
2.6 Betrachtungen zur Ökonomie der politischen Gemeinde.....	22
2.6.1 Betrachtung Nutzen	23
2.6.2 Betrachtung Kosten	27

3.	Empirie	30
3.1	Methode	30
3.2	Ausgangslage Gemeinde	32
3.2.1	Methode zur Auswahl der politischen Gemeinde.....	32
3.2.2	Portrait der Gemeinde Safiental	35
3.3	Untersuchung der Angebotspotentiale.....	37
3.3.1	Angebotspotential 1	38
3.3.2	Angebotspotential 2	38
3.3.3	Angebotspotential 3	39
3.3.4	Sicherung Erkenntnis.....	41
3.4	Untersuchung zur Aktivierung des Potentials	43
3.4.1	Abgeschätzte Nachfrage	43
3.4.2	Kapazitätsreserve der Bauzone.....	45
3.4.3	Annäherung an das ökonomische Potential.....	46
3.4.4	Auswertung und Interpretation	49
4.	Schlussbetrachtung	52
4.1	Fazit	52
4.2	Kritische Würdigung	55
4.3	Reflektierende Diskussion.....	59
4.4	Ausblick.....	60
	Literaturverzeichnis	61
	Anhang.....	65

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BV	Bundesverfassung
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung AG
GWR	Gebäude- und Wohnungsregister
GWS	Gebäude- und Wohnungsstatistik
HN	Hauptnutzung
HNF	Hauptnutzfläche
MS	Mobilité spatiale
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
SE	Strukturerhebung
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SSK	Schweizerische Steuerkonferenz
STATPOP	Statistik der Bevölkerung und der Haushalte
Stk.	Stück
StWE	Stockwerkeigentum
UVEK	Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
WBF	Eidgenössischer Departement für Wirtschaft Bildung, Forschung
ZWI	Zweitwohnungsinitiative
ZWG	Zweitwohnungsgesetz
ZWV	Zweitwohnungsverordnung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bundesgesetz über Zweitwohnungen Gegenstand	10
Abbildung 2: Handlungsoption 1 Umnutzung	17
Abbildung 3: Handlungsoption 2 Erweiterung Wohnungsanzahl	17
Abbildung 4: Handlungsoption 3 Erweiterung Wohnfläche	18
Abbildung 5: Gemeinde Safiental Übersicht Angebotspotentiale 1 bis 3	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gemeinde Safiental Vergleich Kriterien	35
Tabelle 2: Gemeinde Safiental Bestand Wohnungen	36
Tabelle 3: Gemeinde Safiental Angebotspotential 1	38
Tabelle 4: Gemeinde Safiental Vergleich Flächenausdehnung Wohnung	39
Tabelle 5: Gemeinde Safiental Übersicht altrechtliche Erstwohnungen	39
Tabelle 6: Gemeinde Safiental Angebotspotential 2	39
Tabelle 7: Gemeinde Safiental Angebotspotential 3	40
Tabelle 8: Gemeinde Safiental Vergleich Angebotspotentiale.....	41
Tabelle 9: Gemeinde Safiental Maximales Angebot innerhalb Bauzone	42
Tabelle 10: Gemeinde Safiental Abgeschätzte Nachfrage	44
Tabelle 11: Gemeinde Safiental Bauzonenstatistik 2017	45
Tabelle 12: Gemeinde Safiental Kapazitätsreserven 2018/ 2022	46
Tabelle 14: Gemeinde Safiental Hedonische Bewertung Angebotspotentiale	47
Tabelle 14: Gemeinde Safiental Ökonomisches Potential pro Handlungsoption.....	48
Tabelle 15: Gemeinde Safiental Ökonomisches Potential pro Angebotspotential	49
Tabelle 16: Gemeinde Safiental Abgleich Angebotspotential mit Zusatznachfrage....	50

Executive Summary

Die altrechtliche Erstwohnung innerhalb der Bauzone zeigt sich als ein bisher kaum erforschtes Phänomen. Mit der vorliegenden Arbeit wird anhand einer repräsentativen politischen Gemeinde im Schweizer Staatsgebiet, die durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffen ist, das Potential der altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone erforscht und quantifiziert. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert den Bau neuer Wohnungen sowie die bauliche und nutzungsmässige Änderung in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Während sich die Nachfrage nach selbstgenutztem Zweitwohnraum vorhanden ist, wird der Neubau von Zweitwohnungen untersagt, womit der Bestand an altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone das Potential der Angebotserweiterung an Zweitwohnungen bildet. Die Gesetzgebung lässt drei Handlungsoptionen zur Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu. Mit den erkannten Handlungsoptionen und der quantifizierten Anzahl an altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone werden drei Angebotspotentiale ermittelt. Die Angebotspotentiale quantifizieren das mögliche Zusatzangebot an Zweitwohnungen. Das ökonomische Potential für die politische Gemeinde variiert je nach Handlungsoption und folglich je nach Angebotspotential, sowie zwischen den untersuchten Betrachtungszeitpunkten Transaktion und Haltephase. Die mögliche Aktivierung der quantifizierten Angebotspotentiale wirkt sich positiv auf die ökonomische Handlungsfähigkeit der politischen Gemeinde aus. Die Ergebnisse aus der quantitativen Untersuchung zeigen, dass die altrechtlichen Erstwohnungen einen wesentlichen Bestandteil innerhalb der Bauzone darstellen, die Angebotspotentiale eine signifikante Angebotserweiterung ausweisen und die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ein aus Sicht der politischen Gemeinde relevantes ökonomisches Potential aufweist. Die Untersuchung zum Potential der altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone erweist sich aus Sicht der politischen Gemeinde als relevant. Die Arbeit basiert auf aggregierten, öffentlich zugänglichen Daten. Das angewandte Verfahren ist allgemeingültig, womit die Untersuchung auf weitere politische Gemeinden garantiert werden kann. Um die Untersuchung des Phänomens der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen inklusive des ökonomischen Potentials aus Sicht der politischen Gemeinde weiterzuführen, werden sachenrechtliche, objekt- und kommunalspezifische Präzisierungen in den Untersuchungen notwendig. Die Wohnungen ausserhalb der Bauzonen können dabei je nach Siedlungsstruktur eine massgebende Rolle einnehmen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Schweizer Siedlungsfläche ist in ihrer geografischen Ausdehnung durch die inhärenten Standortcharakteristiken und die gültige eidgenössische, kantonale und kommunale Gesetzgebung beschränkt. Das eidgenössische Bundesgesetz über die Raumplanung und dazugehörige Raumplanungsverordnung hat zum Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Im Jahr 2012 fasste der Schweizer Soverän den Beschluss, Teile des Baugebietes durch gesetzliche Bestimmungen weiterführender zu regulieren. Die eidgenössische Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“, kurz „Zweitwohnungsinitiative“, trat mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen am 01. Januar 2016 in Kraft (ZWG, SR 702). Mit der Annahme am 11. März 2012 durch Volk und Stände wurde die Bundesverfassung vom 18. April 1999 mit dem Artikel 75b BV ergänzt (Anhang 1). Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert die Erstellung von neuen Zweitwohnungen und die nutzungsmässige Änderung altrechtlicher Wohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Diese politischen Gemeinden befinden sich ausschliesslich im Berggebiet. Das Berggebiet stellt einen eminent wichtigen Teil der nationalen Identität dar und ist zudem durch den in- und ausländischen Tourismus Bestandteil der wirtschaftlichen Prosperität der Schweiz. In den attraktiven touristischen Regionen des Berggebietes ist die Nachfrage nach Zweitwohnungen ungebrochen. In den peripheren Regionen des Berggebiets kann in den letzten Jahren eine positive Entwicklung der Nachfrage nach Zweitwohnungen für selbstgenutzte Wohnungszwecke beobachtet werden. Im Berggebiet sind die Auswirkungen der erhöhten Nachfrage auf Siedlungsentwicklung, Baulandnachfrage, das Wohnungsangebot für die ständige Bevölkerung, die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz sowie der Orts- und Landschaftsbilder von grossem Interesse für die kommunale Entwicklungsstrategie. In den von dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffenen politischen Gemeinden ist das Erstellen neuer Zweitwohnungen untersagt, wobei die gesetzlichen Voraussetzungen die bauliche und nutzungsmässige Änderung des altrechtlichen Wohnungsbestandes zulassen. Die meisten politischen Gemeinden weisen, vorwiegend im Dorfkern, eine erhöhte Anzahl an altrechtlichen Erstwohnungen auf. Die altrechtlichen Erstwohnungen stellen als stille Reserve im Bestand ein Potential der Angebotserweiterung an Zweitwohnungen dar und weisen ein ökonomisches Potential für die politische Gemeinde auf. Die Auswirkungen, welche mit der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen einhergehen,

können Chancen und Herausforderungen für die politische Gemeinde darstellen. Die weiterhin geführte Diskussion in den Medien gründet auf einem anhaltenden Interesse der Öffentlichkeit an der Thematik von Zweitwohnungen im Berggebiet. Die Entwicklungen der Nachfrage im Immobilienmarkt nach Zweitwohnungen verschaffen dieser Arbeit prägnante Aktualität. Das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK und das eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF beabsichtigen ein räumliches Monitoring mit Fokus auf die Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

1.2 Zielsetzung und zentrale Fragestellung

In dieser Arbeit wird über ein allgemeingültiges Verfahren die altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone einer methodisch ermittelten, repräsentativen politischen Gemeinde quantifiziert. Die in der Theorie erkannten Handlungsoptionen zeigen auf, wie die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erfolgt. Die Kopplung der altrechtlichen Erstwohnungen mit den Handlungsoptionen ermöglicht die Angebotspotentiale zu quantifizieren. Ziel ist das Potential der altrechtlichen Erstwohnungen zu erforschen. Das ökonomische Potential wird aus Sicht der politischen Gemeinde relevant. Mögliche ökonomische Effekte und Auswirkungen werden qualitativ beschrieben. Nicht eine objektspezifische Betrachtung, sondern eine gesamtheitliche Betrachtung der altrechtlichen Erstwohnungen auf Ebene einer politischen Gemeinde wird getätigt. Die vorliegende Arbeit kann, die von der Zweitwohnungsgesetzgebung betroffenen politischen Gemeinden unterstützen die inneren Reserven effektiver zu erkennen und die in ihrer kommunalen Raumentwicklung wichtigen Themenbereiche der Verdichtung innerhalb der Bauzone, der Lenkung der Nachfrage und die Maximierung der Attraktivität zu steuern. Die gesamtheitliche Kenntnis über den sich im kommunalen Siedlungsgebiet innerhalb der Bauzone befindenden Grund und Boden ist für die aktive kommunale Raumentwicklung grundlegend. Die Forschungsfragen sind aus Sicht der politischen Gemeinde zu beantworten.

Forschungsfrage 1: Welches ökonomische Potential stellen altrechtliche Erstwohnungen zur Umnutzung zu Zweitwohnungen dar?

Forschungsfrage 2: Welche ökonomischen Effekte sind durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu erkennen?

Forschungsfrage 3: Was sind mögliche Auswirkungen bei der Aktivierung des ökonomischen Potentials?

1.3 Abgrenzung des Themas

Theoretisches Fundament dieser Arbeit bildet das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen (ZWG; SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV; SR 702.1) vom 04. Dezember 2015. Aufbauend auf Gegenstand (Art. 1 ZWG) und Begriffe (Art. 2 ZWG) wird auf das Themengebiet der altrechtlichen Wohnungen (Art. 10; Art. 11 ZWG) eingegangen. In dieser Arbeit liegt der Fokus auf dem altrechtlichen Bestand in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Politische Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20 Prozent werden nicht in die Betrachtung eingeschlossen, da diese von dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen nicht betroffen sind. Die Arbeit betrachtet den altrechtlichen Bestand innerhalb der Bauzone. Der Bestand ausserhalb der Bauzone bildet einen Teil der Reserve des politischen Gemeindegebietes. Die Bauten und Anlagen sowie die bereits bestehenden Wohnungen ausserhalb der Bauzone können in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent als Zweitwohnung genutzt (Art. 9 ZWG) werden. Diese Wohnungen ausserhalb der Bauzone bilden ein zusätzliches Angebotspotential an Zweitwohnungen. Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone ist das Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 24c RPG SR 700), die dazugehörige Raumplanungsverordnung (Art. 42 RPV SR 700.1) sowie die Erläuterungen zu Artikel 42 a (ARE, 2004, S.1 ff) massgebend. Diese sind in Anhang 2 und Anhang 3 beigefügt. Dieser ausserhalb der Bauzone liegende Wohnungsbestand wird in der vorliegenden Arbeit aus Gründen der Komplexität nicht betrachtet. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen erlaubt in betroffenen politischen Gemeinden neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten, unabhängig davon welchen Ursprung die Nutzungsart aufweist (Art. 9 ZWG). Wohnungen die in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neu geplant und erstellt werden, sind nicht Teil der Betrachtung, da diese Wohnungen nicht als altrechtliche Wohnungen im Sinne des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen gelten. Es gilt festzuhalten, dass diese neu zu planenden Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten ein zusätzliches Angebotspotential an Zweitwohnung bilden. Unberücksichtigt bleiben die Aufgabe und Kompetenzen der Kantone (Art. 3 ZWG), die Feststellung des Zweitwohnungsanteils (Art. 5 ZWG), Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkungen (Art. 7 ZWG), Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG), Missbrauch und unerwünschte Entwicklung (Art. 12 ZWG), Änderung und Sistierung (Art. 13; Art. 14 ZWG), Vollzug (Art. 15- Art. 20 ZWG), Strafbestimmungen (Art. 21 Art. 22 ZWG) und projektbezogene Sondernutzungspläne (Art. 26 ZWG).

Die Thematik rund um die Zweitwohnungen, die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ und das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) sowie die dazugehörige Verordnung (ZVV) besitzen weitreichende Wirkungsbereiche. Erlaubte kantonale und kommunale Verschärfungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen werden nicht untersucht, da die Allgemeingültigkeit über die gesamtschweizerische Siedlungsfläche fehlt. Weiter nicht berücksichtigt werden politische, baukulturelle, ökologische und soziokulturelle Aspekte. Volkswirtschaftliche Effekte können im Rahmen dieser Arbeit nicht aufgearbeitet werden. Diese Effekte werden durch das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO in Auftrag gegebenen Wirkungsanalysen gesamtheitlich betrachtet. Das Staatssekretariat für Wirtschaft überprüft mit Regelmässigkeit die Wirkung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen. Die Wirkungsanalysen bilden einen Bestandteil der Literatur der vorliegenden Arbeit.

1.4 Vorgehen

Im theoretischen Teil werden die Forschungsfragen in einen juristischen und ökonomischen Kontext eingebettet. Damit werden die Einordnung und Relevanz des Themas gefestigt. Das theoretische Fundament dieser Arbeit in Kapitel 2.2 bildet die eidgenössische Gesetzgebung inkl. zugehöriger Verordnung. Aus den theoretischen Grundlagen können drei Handlungsoptionen zur Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen erkannt und beschrieben werden. Das Kapitel 2.5 beschreibt die Auswirkungen der Gesetzgebung sowie der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen auf den Immobilienmarkt. In Kapitel 2.6 werden die ökonomischen Betrachtungen aus Sicht der politischen Gemeinde qualitativ beschrieben. Die empirische Untersuchung in Kapitel 3 beantwortet die Forschungsfragen. Kapitel 3.1 beschreibt die Methode sowie die Nutzung der Daten. Eine politische Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent bildet die Basis für die empirische Untersuchung. In Kapitel 3.2 werden die Kriterien zur Auswahl der politischen Gemeinde erörtert. Drei immobilienökonomische und drei themenrelevante Kriterien bilden den Kriterienkatalog. Dieser Kriterienkatalog ermöglicht die Auswahl der zu untersuchenden politischen Gemeinde. Mit der Auswahl der politischen Gemeinde kann die Betrachtung auf den kommunalen Bestand gelegt werden. Der Bestand an Wohnungen besteht aus altrechtlichen und neurechtlichen Wohnungen. Die altrechtlichen Erstwohnungen bilden den Themenschwerpunkt. Auf Stufe der politischen Gemeinde werden die altrechtlichen Erstwohnungen quantifiziert. Die altrechtlichen Erstwohnungen bilden die Grundlage für die bauliche und nutzungsmässige Änderung zu Zweitwohnungen. Sind die Handlungsoptionen erkannt, die Auswahl der politischen Gemeinde erfolgt, sowie die

altrechtlichen Erstwohnungen quantifiziert, können die Handlungsoptionen auf den altrechtlichen Bestand angewandt werden. Die Anwendung der Handlungsoptionen auf die altrechtlichen Erstwohnungen, lässt die möglichen Angebotspotentiale an Zweitwohnungen im altrechtlichen Bestand quantifizieren. Die Angebotspotentiale werden in Kapitel 3.3 quantifiziert. Bei den Angebotspotentialen handelt es sich um eine durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definierte Obergrenze für die untersuchte politische Gemeinde. In Kapitel 3.4 werden die Auswirkungen einer möglichen Aktivierung qualitativ beschrieben. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen für die untersuchte politische Gemeinde wird abgeschätzt und qualitativ beschrieben. Es wird erkannt, ob das quantifizierte Angebot auf eine Nachfrage nach Zweitwohnungen trifft und ob die Angebotspotentiale absorbiert werden können. Mit der Betrachtung der Baulandreserve wird es möglich, eine Aussage über die Entwicklung der ständigen Bevölkerung zu treffen. Das ökonomische Potential für die untersuchte politische Gemeinde wird qualitativ beschrieben und zeigt auf, welche Handlungsoption aus Sicht der Gemeinde das grösste Potential aufweist. Die Auswertung und Interpretation erfolgen zum Abschluss der empirischen Untersuchung. In Kapitel 4 werden die wichtigsten Erkenntnisse aus Theorie und Empirie zusammengefasst, kritisch gewürdigt und in einer reflektierenden Diskussion eingebunden. Die Arbeit wird im Kapitel 4.4 mit einem Ausblick auf die weitere Forschung zum Thema der baulichen und nutzungsmässigen Änderung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen abgeschlossen.

2. Theoretische Grundlagen

2.1 Definition Begriffe

Wohnung

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definiert den Begriff der Wohnung im Artikel 2 Abs. 1 ZWG wie folgt: „Eine Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Gesamtheit von Räumen, die:

- a. für eine Wohnnutzung geeignet sind;
- b. eine bauliche Einheit bilden;
- c. einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben;
- d. über eine Kocheinrichtung verfügen; und
- e. keine Fahrnis darstellen.“

Die unter litt. a-e aufgeführten Kriterien sind kumulativ zu verstehen und müssen vollständig eingehalten werden, damit im Sinne dieses Gesetzes die Gesamtheit von

Räumen als Wohnung begriffen wird (Alig, 2016, S.4-6). Die Anzahl der Räume ist unerheblich für die Klassifizierung. Auch ein einzelner Raum, als Gesamtheit von Räumen, hält dem Wohnungsbegriff stand, solange diese Raumeinheit die restlichen Kriterien erfüllt. Eine bei Betrachtung „wohnfremde“ Nutzungsart, wie beispielsweise Büro- oder Praxisnutzung wird dabei ausser Acht gelassen, d.h. auch eine so benutzte Raumeinheit wird als Wohnung begriffen, sofern die Raumeinheit ohne bauliche Massnahmen wieder herzustellen ist und sich zur Wohnnutzung eignet. Das Eigentumsverhältnis der Wohnung kann in der Klassifizierung ausser Acht gelassen werden. Ob eine bauliche Einheit zur Wohnnutzung im Eigentums- oder im Mietverhältnis vorliegt, ist für die Klassifizierung des Begriffes „Wohnung“ ebenso irrelevant (Wolf und Pfammatter, 2021, S. 51).

Erstwohnung

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definiert den Begriff der Erstwohnung im Artikel 2 Absatz 2 des ZWG wie folgt: „Eine Erstwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die von mindestens einer Person genutzt wird, die gemäss Artikel 3 lit. b des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 in der politischen Gemeinde, in der die Wohnung liegt, niedergelassen ist.“ Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen knüpft gemäss Wolf et al. (2021, S.53) an den Begriff „Niederlassung“ an, weil es den Gemeinden dadurch möglich ist, die Informationen aus dem Vollzug des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Registerharmonisierungsgesetz, RHG) vom 23. Juni 2006 (Zuweisung von Personen aus den Einwohnerregistern zu den Wohnungen im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister gemäss Art. 6 lit. c RHG) zu nutzen und sie bei der Führung des Wohnungsinventars (Anhang 11) entlastet werden. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definiert in Artikel 2 Absatz 3 lit. a-h Wohnungen, welche Erstwohnungen gleichgestellt sind. Diese Wohnungen dienen vorwiegend dem dauernden Aufenthalt, stellen Leerwohnungen dar oder lassen auf eine intensivere Auslastung schliessen (Alig, 2016, S.7-8). Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Erstwohnungen der „einheimischen“ Bevölkerung für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Erstwohnungen bilden die Basis für den Lebensmittelpunkt in der politischen Gemeinde.

Leerwohnung

Das Bundesamt für Statistik BFS bezeichnet eine Leerwohnung als Wohnung, die auf dem Markt zur Dauermiete oder zum Kauf angeboten wird. Dabei werden alle Wohnungen berücksichtigt. Die Leerwohnungen werden vom Bundesamt für Statistik jährlich am Stichtag 1. Juni erhoben (BFS, 2021).

Zweitwohnung

Die ursprüngliche Definition des Begriffs Zweitwohnung in der alten Zeitwohnungsverordnung wurde überarbeitet, da diese den Zielen der Initiative nicht entsprachen (Wolf et al., 2021, S. 50). Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definiert den Begriff der Zweitwohnung im Artikel 2 Absatz 4 des ZWG wie folgt: „Eine Zweitwohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.“

Neurechtliche Wohnung

Als neurechtliche Wohnungen gelten Wohnungen, die ab dem Stichtag des 11. März 2012 rechtskräftig bewilligt wurden, beziehungsweise deren Bewilligung ab den 11. März 2012 in Rechtskraft erwachsen sind. Neurechtliche Wohnungen können in den regulierten Gemeindegebieten entstehen, die Nutzungsart wird durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Art. 7-9 ZWG) geregelt.

Altrechtliche Wohnung

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definiert den Begriff der Zweitwohnung im Artikel 10 des ZWG wie folgt: „Eine altrechtliche Wohnung im Sinne dieses Gesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.“ Der Stichtag für die Qualifikation als alt- beziehungsweise neurechtlich unterscheidet ist der 11. März 2012. Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden, das heisst rechtskräftig bewilligt und bewilligungskonform erstellt wurden, gelten als altrechtliche Wohnungen. Es wird bei altrechtlichen Wohnungen nicht zwischen Erst- und Zweitwohnung unterschieden. Eine altrechtliche Wohnung konnte vor und kann nach dem 11. März 2012 als Erst- oder Zweitwohnung genutzt werden. Es besteht für altrechtliche Wohnungen keinerlei bundesrechtliche Einschränkung. Altrechtliche Wohnungen durften und dürfen ohne Nutzungsbeschränkung genutzt werden (Wolf et al., 2021, S. 145).

Altrechtliche Erstwohnung

Der Begriff der altrechtlichen Erstwohnung ist kein im Gesetz definierter Begriff. Die Begrifflichkeit ist eine in dieser Arbeit vorgenommene Unterkategorisierung. Die altrechtliche Erstwohnung koppelt die durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen formulierte altrechtliche Wohnung an die Nutzung als Erstwohnung. Die altrechtlichen Erstwohnungen hatten vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestand oder wurden rechtskräftig bewilligt und bilden die Basis für den Lebensmittelpunkt der ständigen Bevölkerung in der politischen Gemeinde.

Zweitwohnungsanteil

Das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister GWR wird durch das Bundesamt für Raumentwicklung per Stichtag des 31. Dezember ausgewertet und auf Ende März des darauffolgenden Jahres publiziert. Auf Grundlage des Gebäude- und Wohnungsregisters werden die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Erstwohnungen ermittelt. Mit den Angaben Gesamtzahl und Erstwohnungen kann die Anzahl an Zweitwohnungen ermittelt werden. Der Zweitwohnungsanteil gibt das Verhältnis zwischen Gesamtzahl der Wohnungen und Anzahl Zweitwohnungen an (Art. 4-5 ZWG).

Berggebiet

Das Berggebiet ist Teil der Raumgliederung Schweiz. Das Bundesamt für Statistik publizierte im August 2019 die neue statistische Definition der Berggebiete. Mit der wirksamen Definition gelten in der Schweiz alle Hektaren ab einer Höhe von 800 Meter über Meer als Berggebiet (BFS, 2019, S.2). Der Abgleich der durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierten politischen Gemeinden (Anhang 4) mit den politischen Gemeinden des Berggebietes (Anhang 5) zeigt, dass die betroffenen politischen Gemeinden im Berggebiet zu verorten sind.

2.2 Entstehung und Einordnung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen

2.2.1 Entstehung

Die Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ wurde von der Umweltorganisation „Helvetia Nostra“ lanciert. Die Initianten*innen reichten am 18. Dezember 2007 mit 108'497 gültigen Unterschriften die Initiative bei der Bundeskanzlei ein. Das Hauptanliegen der Initianten*innen war eine Obergrenze für den Bau von Zweitwohnung in der Schweiz festzulegen. Die Obergrenze, auch Höchstquote genannt, wurde auf 20 Prozent definiert. Ist die Obergrenze erreicht, sahen die Initianten*innen einen Baustopp für Zweitwohnungen vor. Bestehende Zweitwohnungen verfügen auch im Sinne der Initianten Besitzstandesgarantie und müssen nicht umgenutzt oder um-/rückgebaut werden. In den Abstimmungsunterlagen zur Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ fehlen Bestimmungen zu den altrechtlichen Wohnungen vollkommen (Bundeskanzlei, 2011, S. 5-11). Bundesrat und Parlament lehnten die Initiative ab. Der Nationalrat hatte die Initiative mit 123 zu 61 Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt, der Ständerat mit 29 zu 10 Stimmen bei 3 Enthaltungen (UVEK, 2022, S.1). Die Schweizer Stimmbevölkerung hat am 11. März 2012 die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ angenommen. Die Stimmbeteiligung lag bei 44.5 Prozent. Der Anteil der Ja-Stimmen bei 50.6 Prozent. In der Abbildung zum

Abstimmungsergebnis (Anhang 6), wird deutlich, dass die Initiative dort angenommen wurde, wo sie sich nicht auswirkt, und abgelehnt, wo sie sich auswirkt (Wolf et al., 2021, S.22-23). Helvetia Nostra ist als gesamtschweizerische Umweltschutzorganisation anerkannt und verfügt über das Verbandsbeschwerderecht. Das Verbandsbeschwerderecht ermöglicht es gegen Projekte Einsprache oder Beschwerde zu erheben. Von diesem Recht macht Helvetia Nostra Gebrauch. Im Jahr 2020 wurden beispielsweise acht Beschwerden im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative abgeschlossen (BAFU, 2021). Zehn Jahre nach der Annahme der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ beschreibt die Fondation Franz Weber in der Medienmitteilung vom 04. März 2022 neue Herausforderungen (Franz Weber, 2022, S.1): Mit dem Ziel Erstwohnungen zu sichern, ist die Thematik des altrechtlichen Wohnungsbestandes heute von den Initianten*innen erkannt und in der aktuellen Agenda aufgenommen.

2.2.2 Einordnung

Mit der Annahme der eidgenössischen Volksinitiative „Schluss mit dem uferlosen Bauen von Zweitwohnungen“ am 11. März 2012 durch Volk und Stände wurde die Bundesverfassung vom 18. April 1999 mit dem Artikel 75b BV ergänzt. Mit der Ergänzung der Bundesverfassung steht der Artikel über Zweitwohnung auf oberster Stufe des Schweizer Rechtssystems und ist Bestandteil des vierten Abschnittes „Umwelt und Raumplanung“ der Bundesverfassung (Art. 73 ff. BV), der u.a. auch die verfassungsrechtliche Grundlage für Nachhaltigkeit (Art. 73 BV), Umweltschutz (Art. 74 BV), Wasser (Art. 76 BV), Wald (Art. 77 BV), Natur- und Heimatschutz (Art. 78 BV) und Tierschutz (Art. 80 BV) beinhaltet. Der Verfassungsartikel der Bundesverfassung 75b „Zweitwohnungen“ beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer politischen Gemeinde auf höchstens 20 Prozent (Art. 75b Abs. 1 BV). Das Gesetz verpflichtet die politischen Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen (Art. 75 b Abs. 2 BV). Die Bundesversammlung der Schweizer Eidgenossenschaft beschloss gestützt auf die Artikel 75 und 75b der Bundesverfassung nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 19. Februar 2014 das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 (ZWG, SR 702). Das Gesetz trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Der Schweizer Bundesrat, gestützt auf das Bundessgesetz vom 20. März 2015 über Zweitwohnungen, verordnete die Zweitwohnungsverordnung (ZWV, SR 702.1), welche am 04. Dezember 2015 in Kraft trat.

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen und dessen Ausübung sind seit dem Inkrafttreten immer wieder Gegenstand der politischen Diskussion. Das Parlament behandelte seit der Annahme der Initiative 114 und seit Annahme des Gesetzes 21 Geschäfte rund um die Thematik der Zweitwohnung (Bundesversammlung, 2022). Ab dem Jahre 2014 beschäftigt sich das Bundesgericht mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Fünf Urteile wurden mit dem Entwurf über das Bundesgesetz E-ZWG und 29 Urteile mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 gefällt. Die Bundesgerichtsurteile präzisieren das Bundesgesetz über Zweitwohnungen. In Kapitel 2.2.3 sind die für die Arbeit wichtigen Urteile erwähnt.

2.3 Inhalt Bundesgesetzes über Zweitwohnungen

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015 sowie die dazugehörige Zweitwohnungsverordnung regulieren auf Bundesebene die nutzungsmässige Bebauung der Wohnbauzone. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 definiert in Artikel 1 den Gegenstand des Gesetzes: „Dieses Gesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent“ (S.1). Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert auf Bundesebene zum einen A) die Planung und Erstellung neuer Wohnungen sowie B) die bauliche und nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen. Abbildung 1 gibt eine Übersicht zum Gegenstand des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen und ordnet die bauliche sowie nutzungsmässige Änderung der altrechtlichen Erstwohnung ein.



Abbildung 1: Bundesgesetz über Zweitwohnungen | Gegenstand (Eigene Darstellung)

2.3.1 Planung und Erstellung neuer Wohnungen

Mit Nutzungsbeschränkung

Die Planung und Erstellung neurechtlicher Erstwohnungen, Erstwohnung gleichgestellter Wohnungen oder touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist weiterhin möglich. Diese Wohnungen gelten als neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung. Die Nutzungsbeschränkung verhindert die Nutzung als Zweitwohnung. Die Nutzungsbeschränkung wird unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung im Grundbuch angemerkt (Art. 3 ZWG). Die Abbildung in Anhang 7 illustriert das Bundesgesetz über Zweitwohnungen und zeigt detailliert die Nutzungsbeschränkung auf.

Ohne Nutzungsbeschränkung

Die Erstellung neurechtlicher Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung ist weiterhin möglich. Artikel 8 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen beschreibt die erste Voraussetzung für die Erstellung neuer Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung. Die im Artikel 8 beschriebenen Wohnungen stehen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben. Artikel 9 (Anhang 8) des Gesetzes beschreibt die zweite Voraussetzung für die Erstellung neuer Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen. Diese Wohnungen werden neu in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten erstellt. Die Verordnung zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen ZWV definiert den Begriff der ortsbildprägenden Bauten in Artikel 6. „Geschützte oder ortsbildprägende Bauten“ im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen sind Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen (Abs.1 ZWV). Die Kantone sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten (Abs. 2 ZWV). Mit dem Begriff geschützte Bauten werden Bauten verstanden, welche durch die kantonale oder kommunale Denkmalpflege unter Schutz gestellt wurden. In beiden Voraussetzungen erlaubt der Wegfall der Nutzungsbeschränkung die freie/unregulierte Nutzung als Erst- oder Zweitwohnung.

Zweitwohnungen

Die Erstellung neurechtlicher Zweitwohnungen wird im Artikel 6 des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen beschrieben. Der Artikel definiert im ersten Absatz die Voraussetzung zur Erstellung von neurechtlichen Zweitwohnungen. Liegt der Zweitwohnungsanteil einer politischen Gemeinde über 20 Prozent dürfen keine neurechtlichen Zweitwohnungen bewilligt werden (Ausnahme: Art. 9 ZWG). Liegt der Zweitwohnungsanteil einer politischen Gemeinde unter 20 Prozent dürfen neue Zweitwohnungen bewilligt

werden. Wird mit der Erteilung der Baubewilligung für die neue Zweitwohnung der Grenzwert von 20 Prozent überschritten, darf die Baubewilligung nicht erteilt werden. Die unter Absatz 2 beschriebenen Vorbehalte verweisen auf die touristische Wohnung (Art. 7 Abs. 1 lit. B ZWG), die Wohnung im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben (Art. 8 ZWG), auf neue Wohnungen in geschützten Bauten (Art. 9 ZWG), projektbezogene Sondernutzungspläne (Art. 26 ZWG) sowie auf Vorabklärungen vor dem 18. Dezember 2018 (Art. 27 ZWG).

2.3.2 Bauliche und nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen

Während die ersten drei Absätze sich mit der Planung und Erstellung von neurechtlichen Wohnungen befassen, widmet sich der folgende Teil den bestehenden Wohnungen im Siedlungsgebiet. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regelt die bauliche sowie nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent (Art. 1 ZWG). Mit dem gesetzlichen Wortlaut „bestehende Wohnungen“ werden in Kapitel 5 Bundesgesetzes über Zweitwohnungen alt- und neurechtliche Wohnungen des Bestandes erfasst. Bei Annahme der Initiative, am Stichtag des 11. März 2012 wurde der Gebäudepark in altrechtliche und neurechtliche Wohnungen unterteilt.

Bestand neurechtliche Wohnungen

Die Neubautätigkeit ab dem 11. März 2012 bildet die neurechtliche Erweiterung des Bestandes. Die Änderungen von Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden neurechtlichen Wohnungen bedürfen einer Baubewilligung (Art. 13 ZWG). Voraussetzung für die Baubewilligung bilden die Nutzungsänderung der Erstwohnung in die einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung (Art. 7 Abs. 1 ZWG) oder in touristisch bewirtschaftete Wohnung (Art. 7 Abs. 2 ZWG). Bauliche Änderungen sind unter Einhaltung der kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung zulässig. In politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ist die nutzungsmässige Änderung einer neurechtlichen Erstwohnung in eine Zweitwohnung untersagt.

Bestand altrechtliche Wohnungen

Die durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierte Siedlungsfläche weist nebst den neurechtlichen Wohnungen, Wohnungen auf, die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestehend oder rechtskräftig bewilligt waren. Diese Wohnungen werden im Sinne des Gesetzes als altrechtliche Wohnungen begriffen (Art. 10 ZWG). Altrechtliche Wohnungen, nach Definition vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestehend oder rechtskräftig bewilligt, besitzen Besitzstandsgarantie (Wolf et al., 2021, S.144).

Altrechtliche Wohnungen können weiterhin unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen ohne Nutzungsbeschränkungen bauliche und nutzungsmässige Änderungen erfahren (Art. 11 ZWG). Der Wegfall der Nutzungsbeschränkung erlaubt auch bei den altrechtlichen Wohnungen die freie/unregulierte Nutzung als Erst- oder Zweitwohnung. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen schreibt den Vorbehalt zu bestehenden oder künftigen Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts vor (Art. 11 Abs. 1 ZWG). Die Kantone und Kommunen können Präzisierungen zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen vornehmen. Werden weiterführende kantonale und kommunale Präzisierungen zur Zweitwohnungsgesetzgebung nicht erlassen, gelten die Bestimmungen welche im Artikel 11 (Anhang 8) des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen zur baulichen und nutzungsmässigen Änderung von altrechtlichen Wohnungen beschrieben werden. Bestehende kommunale oder kantonale Nutzungsbeschränkungen im altrechtlichen Bestand sind nicht Teil der vorliegenden Betrachtung.

Änderung mit Nutzungsbeschränkung

Übersteigen Erweiterungen der Hauptnutzfläche die zulässige Obergrenze (Art. 11 Abs. 3 ZWG), so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 lit. a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 lit. b ZWG in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 lit. a oder b ZWG deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. (Art. 11 Abs. 4 ZWG). Übersteigen die baulichen Erweiterungen das zulässige Mass von maximal 30 Prozent ist die Nutzungsbeschränkung zwingend und die Nutzung als Zweitwohnung untersagt (Anhang 9; Option 4).

Änderung ohne Nutzungsbeschränkung

Altrechtliche Wohnungen dürfen im Rahmen der bestehenden Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 ZWG auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 11 Abs.2 ZWG). Diese zusätzlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen können in Zweitwohnungen umgenutzt werden.

Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden (Art. 11 Abs.3 ZWG). Die Auslegung wurde vom Bundesgericht im Urteil vom 08. Mai 2020 präzisiert (Bundesgericht, 2020, S. 4). Während bei gleichbleibender Hauptnutzfläche die Erneuerung, der Umbau und der Wiederaufbau erlaubt sind (Art. 11 Abs. 2 ZWG), sieht das Urteil des Bundesgerichts vom 08. Mai 2020 den Wiederaufbau und die gleichzeitige Erweiterung der Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent als gesetzwidrig an. Die Kumulation von Absatz 1 und Absatz 2 des Artikel 11 ZWG ist nicht zulässig. „Die Ausdehnung von Art. 11. Abs. 3 ZWG auf Wiederaufbauten würde schliesslich Art. 75b Abs. 1 BV widersprechen“ (Bundesgericht, 2020, S.4). „Es läge eine unrechtmässige Erweiterung der Bruttogeschossfläche vor, denn Art. 75 BV beschränkt nicht nur den Zweitwohnungsanteil am Gesamtbestand der Wohneinheiten, sondern auch der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde.“ (Bundesgericht, 2014a, S.4.). Dieser Entscheid hat nicht nur für den Bestand des Gebäudeparks der regulierten Siedlungsfläche Auswirkungen (siehe Kapitel 2.4), sondern stellt auch in beschwerderechtlicher Hinsicht eine Seltenheit dar. „Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE führt nur in absoluten Ausnahmefällen selbst Beschwerde. Der überwiegende Teil seiner Beschwerden richtete sich gegen die Umnutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden zu Zweitwohnungen ausserhalb der Bauzonen. Dabei ging es aber in erster Linie um die Verletzung der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Zu einer rein zweitwohnungsrechtlichen Frage hat das ARE hingegen beim Bundesgericht erst einmal Beschwerde geführt, gegen ein Urteil des Kantonsgerichts Graubünden, weil damit die Möglichkeiten von Artikel 11 ZWG, die Hauptnutzfläche altrechtlicher Wohnungen zu erweitern, zu Unrecht auch auf den Abbruch und Wiederaufbau angewendet wurden.“ (ARE et al., 2021, S.31) Der Sachverhalt der altrechtlichen Wohnung in Bezug auf Abbruch, Wiederaufbau und gleichzeitige Erweiterung der altrechtlichen Wohnung war bereits Bestandteil der parlamentarischen Geschäfte. Die Motion Candinas 18.3704 vom 15. Juni 2018 und zuletzt die Parlamentarische Initiative Candinas 20.456 vom 19. Juni 2020 forderten die Anpassung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen betreffend Wiederaufbau und Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent. Die Behandlung der Parlamentarischen Initiative wurde Folge gegeben; die Beratung der Gesetzesänderung im Parlament ist noch nicht traktandiert. In Ergänzung zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen dokumentiert die Literatur weitere bauliche und nutzungsmässige Änderungen ohne Nutzungsbeschränkung. Die Reduktion der altrechtlichen Wohnungsanzahl zur

Umnutzung zu Zweitwohnungen ist grundsätzlich möglich. Dabei sind zwei Möglichkeiten zu erkennen. Möglichkeit Eins, in Anlehnung an Art. 11 Abs. 1 ZWG, beschreibt die Zusammenführung mit identischer Ausdehnung der Hauptnutzfläche (SIA 416). Mehrere altrechtliche Wohnungen können unter identischer Flächenausdehnung in eine zusammengefasste Zweitwohnung umgenutzt werden. Die ausgewiesene Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416 verändert sich dabei nicht. Möglichkeit Zwei in Anlehnung an Art. 11 Abs. 3 ZWG, beschreibt die Zusammenführung mit erweiterter Hauptnutzfläche. Während keine zusätzlichen Wohnungen bei einer Erweiterung geschaffen werden dürfen, ist bei Zusammenlegung und damit der Verringerung von altrechtlichen Wohnungen eine Erweiterung der Wohnung um maximal 30 Prozent zweifellos möglich. (Wolf et al., 2021, S.155). Mehrere altrechtliche Erstwohnungen können mit erhöhter Flächenausdehnung zusammengelegt in eine Zweitwohnung umgenutzt werden. Die ausgewiesene Hauptnutzfläche HNF erweitert sich bis zu einer Flächenexpansion von 30 Prozent. Der Wiederaufbau ist bei beiden Möglichkeiten gestattet. Die in der Literatur erkannten weiterführenden Optionen sind im Anhang 9 unter Option 2.1 und Option 3.1 illustriert.

Der Bestand an altrechtlichen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung bedarf für die weitergehende Betrachtung noch einer Präzisierung über die Nutzungsart. Die altrechtlichen Wohnungen können bereits als Erstwohnungen oder Zweitwohnungen genutzt werden. Altrechtliche Wohnungen die bereits als Zweitwohnungen genutzt werden, sind in der Betrachtung ausgeschlossen, da die nutzungsmässige Änderung bereits abgeschlossen ist. Bei altrechtlichen Wohnungen welche zum Betrachtungszeitpunkt als Erstwohnungen genutzt werden, ist die nutzungsmässige Änderung möglich. Diese altrechtlichen Erstwohnungen bilden die Basis für die nutzungsmässige Änderung. Für die politischen Gemeinden der betroffenen Siedlungsfläche bilden die altrechtlichen Erstwohnungen eine innere Reserve mit dem Potential der Nutzung als Zweitwohnung. Somit sind die rechtlichen Bestimmungen zum Bau neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent erkannt und ausgeführt.

Bestehende Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Wohnungen, die am 11. März 2012 in geschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden innerhalb der Bauzone bestanden, sind in der vorliegenden Betrachtung miteingeschlossen. Diese Wohnungen sind als altrechtlicher Bestand zu verstehen. Die nutzungsmässige Änderung ist grundsätzlich möglich. Die bauliche Änderung der geschützten oder ortsbildprägenden Bauten wird durch das Bundesgesetz über Zweit-

wohnungen reguliert (Art. 9 ZWG). Die Baute darf in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt werden, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der Baute muss im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 9 Abs 1 lit. a ZWG). Die Erweiterung der Wohnungsanzahl sowie eine Erweiterung von maximal 30 Prozent der bestehenden Hauptnutzfläche ist gemäss dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen erlaubt. In dieser Arbeit wird die Annahme getroffen, dass sich die altrechtlichen Erstwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten nicht für alle Handlungsoptionen eignen. Die direkte Umnutzung oder mögliche Teilung der altrechtlichen Erstwohnung scheint mit dem Schutzstatus vereinbar. Die mögliche Flächenerweiterung mit Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der geschützten oder ortsbildprägenden Wohnungen sind mit dem Schutzstatus nicht vereinbar. Somit wird dem Schutzwert der Wohnungen Rechnung getragen. Die altrechtlichen Erstwohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten können über die präzise Klassifizierung im digitalen Zonenplan eindeutig identifiziert und in die Betrachtung miteinbezogen werden.

2.4 Handlungsoptionen zur baulichen und nutzungsmässigen Änderung

Während die Erstellung neuer Zweitwohnungen nicht erlaubt ist, können altrechtliche Erstwohnungen unter gesetzlichen Voraussetzungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (Anhang 7). Das Schweizer Bundesgesetz über Zweitwohnungen formuliert unter Artikel 11 Absatz 1 bis und mit Absatz 4 die Bedingungen zur baulichen und nutzungsmässigen Änderung der Erstwohnung zur Zweitwohnung. Diese Bedingungen können als mögliche Handlungsoptionen zur Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erkannt und erläutert werden. Bauliche Änderungen sind in den drei Handlungsoptionen unterschiedlich zugelassen.

Handlungsoption 1: Umnutzung

Die erste Handlungsoption artikuliert die reine Nutzungsänderung (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Die altrechtliche Erstwohnung wird flächengleich in eine Zweitwohnung umgenutzt. Die ausgewiesene Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416 verändert sich in der ersten Handlungsoption nicht. In der Handlungsoption 1 ist der Wiederaufbau gestattet.

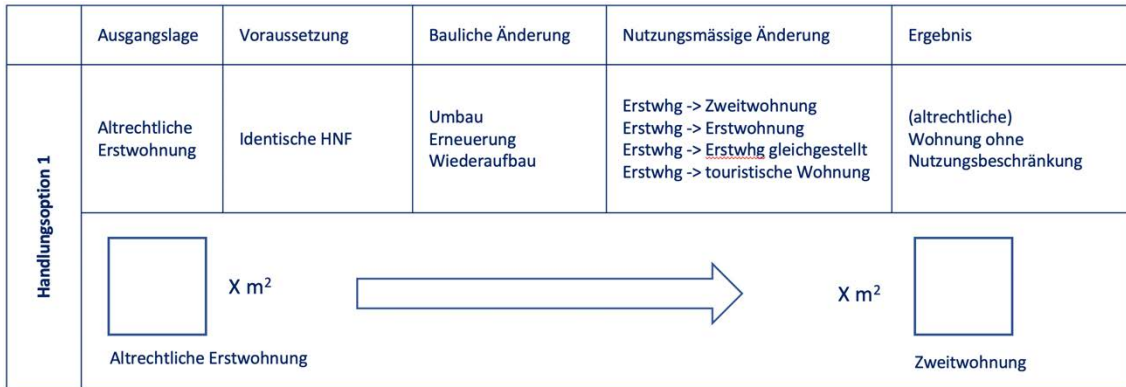


Abbildung 2: Handlungsoption 1 | Umnutzung (Eigene Darstellung)

Handlungsoption 2: Erweiterung der Wohnungsanzahl (Stk.)

Die zweite Handlungsoption ermöglicht es, die Wohnungsanzahl zu erhöhen (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Die altrechtliche Erstwohnung wird unter identischem Flächenkonsum in mehrere Zweitwohnungen umgenutzt. Die ausgewiesene Hauptnutzfläche HNF verändert sich in der zweiten Handlungsoption nicht. In der Handlungsoption 2 ist der Wiederaufbau gestattet.

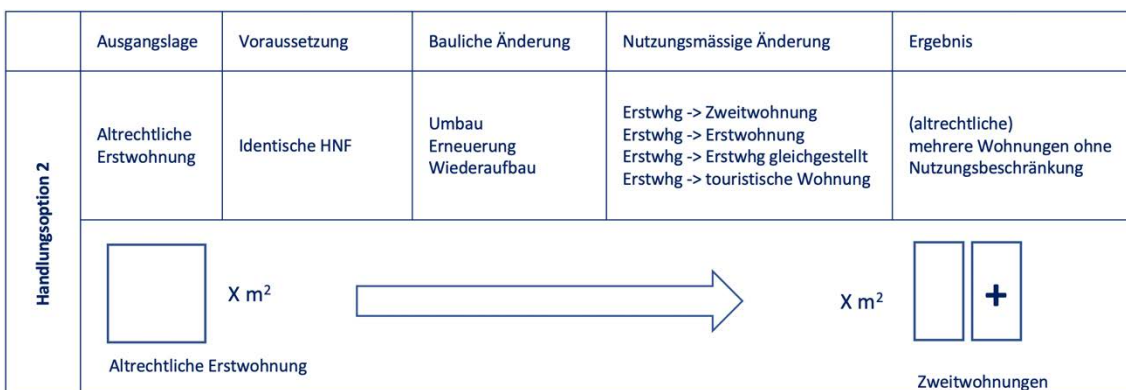


Abbildung 3: Handlungsoption 2 | Erweiterung Wohnungsanzahl (Eigene Darstellung)

Handlungsoption 3: Erweiterung der Wohnfläche (m²)

Die dritte Handlungsoption befasst sich mit der Erweiterung der ausgewiesenen Hauptnutzfläche. Die altrechtliche Erstwohnung wird mit erhöhter Flächenausdehnung zur Zweitwohnung. Die ausgewiesene Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416 erweitert sich in der dritten Handlungsoption bis zu einer Flächenexpansion von maximal 30 Prozent (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Zusätzliche Wohneinheiten sind nicht gestattet. Während in der

Handlungsoption 1 und Handlungsoption 2 der Abbruch und Wiederaufbau der altrechtlichen Erstwohnung gestattet ist, wird dies in der Handlungsoption 3 untersagt.

	Ausgangslage	Voraussetzung	Bauliche Änderung	Nutzungsmässige Änderung	Ergebnis
Handlungsoption 3	Altrechtliche Erstwohnung	Erweiterung HNF $\leq 30\%$	Umbau Erneuerung Wiederaufbau	Erstwhg -> Zweitwohnung Erstwhg -> Erstwohnung Erstwhg -> Erstwhg gleichgestellt Erstwhg -> touristische Wohnung	(altrechtliche) Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung

Abbildung 4: Handlungsoption 3 | Erweiterung Wohnfläche (Eigene Darstellung)

Die erkannten Handlungsoptionen bilden die Basis für die Ermittlung der Angebotspotentiale. In Kapitel 3.3 werden die Handlungsoptionen 1 bis 3 auf die altrechtlichen Erstwohnungen der repräsentativen politischen Gemeinde angewandt, um die möglichen Angebotspotentiale zu quantifizieren.

2.5 Betrachtungen zum Markt der altrechtlichen Erstwohnungen

2.5.1 Allgemein

Auch zehn Jahre nach der Annahme der Volksinitiative können kausale Effekte der Zweitwohnungsgesetzgebung auf den Immobilienmarkt nicht umgreifend und vollumfassend erkannt werden (ARE et al., 2021, S.40-45). Dieser Abschnitt widmet sich den in der Diskussion um die Zweitwohnungsgesetzgebung geführten Auswirkungen/Effekten und zeigt die Stellung der altrechtlichen Wohnungen in der geführten Diskussion auf. Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert den Zweitwohnungsmarkt. In der Auseinandersetzung mit dem Immobilienmarkt sind zwei Auffassungen zu erkennen. Die erste Auffassung bezieht sich auf die Gesamtheit des Wohnungsmarktes. Auch mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen handelt es sich in dieser Annahme um den Markt für Wohnraum. Der Markt für Erstwohnungen wird mit dem Markt für Zweitwohnungen gleichgesetzt. Erst- und Zweitwohnungen bilden vollkommene Substitute. Die erste Auffassung tätigt keine Segmentierung des Marktes und lässt die regulatorische Situation sowie die nachweisbar divergierenden Preisniveaus von Erst- und Zweitwohnungen außer Acht. Die zweite Auffassung beschreibt die Segmentierung des Wohnungsmarktes. Die Segmentierung des Immobilienmarktes wurde bereits im April 2012 durch F. Hasenmeile, Credit Suisse, als „ökonomisch nachteilige Zweiteilung in einen Erst- und Zweitwohnungsmarkt“ erkannt. (NZZ, 2012, S.2). Die Segmentierung

beinhaltet zwei Kategorien. Die eine Kategorie beschreibt den Erstwohnungsmarkt, die zweite Kategorie den Markt für Zweitwohnungen. Erst- und Zweitwohnungen werden nicht als Substitute erkannt. Christian Hilber und Oliver Schöni stützen die theoretische Annahme der „schlechten Substitute“ mit ihren empirischen Ergebnissen (Hilber Schöni, S. 23 ff.) und erkennen Erst- und Zweitwohnungen als schlechte Substitute. Der Erst- und Zweitwohnungsmarkt sind als für sich eigenständige Märkte zu betrachten. Die Eigenständigkeit der Märkte bedingt jeweils eigenständige Marktkomponenten pro Markt. Die vorliegende Arbeit stützt sich auf die erkannte Marktsegmentierung.

2.5.2 Angebot

Das Angebot stellt eine der fundamentalen Komponenten des Immobilienmarktes dar. Das Angebot der Erstwohnungen wird durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen nicht reguliert. Der Neubau von Erstwohnungen ist weiterhin möglich. Der Neubau von Erstwohnungen wird über das Bundesgesetz über die Raumplanung und die kantonalen und kommunale Baugesetzgebung reguliert. Der Neubau bildet zusätzlich mit dem Bestand das Angebot für den Erstwohnungsmarkt. Das Angebot von Wohnraum für die ständige Bevölkerung, der Erstwohnraum, sowie die Leerstandsnummer sinken in touristischen Gemeinden seit 2020 im Landesvergleich überproportional (CS, 2021, S.20). Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE formuliert in ihrer Planungshilfe für die kantonale Richtplanung bereits im Juni 2010 nebst der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens die Forderung eines angemessenen Angebots für Erstwohnungen sicherzustellen (ARE, 2010, S. 4).

Das Angebot der Zweitwohnungen wird durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert. In politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent wurde mit der Annahme der Volksinitiative das Angebot im Zweitwohnungsmarkt spezifiziert. Der Neubau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ist untersagt. Der Neubau ist in betroffenen politischen Gemeinden ab dem 01. Januar 2013 nicht Bestandteil des Angebots des Zweitwohnungsmarktes (Bundesgericht, 2013, S. 10). Das Angebot verlagert sich in den betroffenen politischen Gemeinden auf die im Bestand vorhandenen altrechtlichen Wohnungen. Das altrechtliche Angebot kann auf kantonaler und kommunaler Ebene präziser eingeschränkt werden. Altrechtliche Wohnungen können eine Nutzungsanmerkung im Grundbuch aufweisen. Die grundbuchrechtliche Anmerkung stellt die Nutzung als Erstwohnung sicher. Die altrechtlichen Wohnungen mit Nutzungsanmerkung sind nicht Bestandteil des Angebotes im Zweitwohnungsmarkt.

Altrechtliche Wohnungen werden als Erstwohnung oder bereits als Zweitwohnung genutzt. Die altrechtlichen Zweitwohnungen sind bereits Bestandteil des Zweitwohnungsmarktes und bilden keine Angebotsenerweiterung. Die altrechtlichen Wohnungen, welche als Erstwohnungen genutzt werden, ermöglichen die Erweiterung des Angebots im Zweitwohnungsmarkt. Altrechtliche Erstwohnungen stellen im Zweitwohnungsmarkt ein Substitut zu neurechtlichen Wohnungen dar (Steffen, 2021, S.7). Die altrechtlichen Wohnungen liegen im politischen Gemeindegebiet, können zu Zweitwohnungen umgenutzt und den Bedürfnissen der Nachfrage angepasst werden. Die altrechtlichen Erstwohnungen ermöglichen eine limitierte Erweiterung des Angebots.

2.5.3 Nachfrage

Die Nachfrage stellt die zweite fundamentale Komponente des Immobilienmarktes dar. Wie bei der Angebotsfunktion ist die Differenzierung der Nachfragefunktion wichtig. Beide Nachfragesegmente weisen wesensgleiche Voraussetzungen nach der geografischen Makrolage, der Flächennutzung als Wohnraum sowie der grundsätzlichen Ansprüche an Qualität des gebauten Raumes auf. In diesen Parametern sind beide Nachfragesegmente identisch. In einem wesentlichen Punkt unterscheiden sich die Nachfragesegmente. Die Nachfrage nach Erstwohnungen beschreibt die Nachfrage nach Wohnraum für den Lebensmittelpunkt. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen beschreibt die Nachfrage nach Wohnraum, welcher nicht für den Lebensmittelpunkt gedacht ist. In beiden Märkten sind die Eigentumsverhältnisse Eigentum und Miete möglich. Für die weiterführende Betrachtung der Zweitwohnungen ist die Nachfrage Eigentum entscheidend, da die Nachfrage Miete durch unterschiedlichste Angebote wie beispielsweise strukturierte Beherbergungsbetriebe, die Hotellerie oder die Parahotellerie befriedigt werden kann. Die Nachfrage nach Erstwohnungen ist nicht mit der Nachfrage nach Zweitwohnungen gleichzusetzen, da die beiden Nachfragesegmente unterschiedlichen Treibern unterliegen, unterschiedliche Voraussetzungen beinhalten, sich unterschiedlich strukturieren und sich mit unterschiedlichen Angebotsfunktionen auseinandersetzen. Die Nachfrage nach Erstwohnungen ist stark von der geografischen Lage und der Strukturbeschaffenheit abhängig. Treiber sind die Bedürfnisse der ständigen Bevölkerung. Die Nachfrage nach Erstwohnungen ist in stark peripheren und strukturschwachen Lagen weiterhin gering, während in touristischen Lagen, nahe an städtischen, strukturstarken Regionen eine hohe Nachfrage vorhanden ist (ARE et. al, 2021, S.42). Dem regulierten Zweitwohnungsangebot steht eine wachsende Nachfrage gegenüber. Die Nachfragezunahme ist vorwiegend im Berggebiet erkennbar. Treiber der positiven Nachfrage bilden die Etablierung von Homeoffice-Arbeitsmodellen, die Auswirkungen der Pandemie sowie die Präferenz

der Anleger, in einem Tiefzinsumfeld Anlagen in solide Sachwerte zu tätigen. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen stammt vorwiegend von inländischen Personen, die im Unterland in Ballungsräumen leben. Die Steigerung der Nachfrage kann durch den gesamtschweizerischen Anstieg von Hypothekarvolumen für Zweitwohnungen belegt werden. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen weist spezifische Voraussetzungen auf. Der Kauf einer Zweitwohnung bedingt hartes Eigenkapital. Es können keine Pensionskassengelder bezogen werden. Zudem ist das Hypothekarvolumen, die Zeitdauer der Amortisation sowie der Prozentsatz der Hypothekarzinsen im Vergleich zum Kauf einer Erstwohnung höher. Chefökonom der Raiffeisenbank Martin Neff sieht ein Rückgang der Nachfrage auch im steigenden Zinsumfeld als nicht wahrscheinlich an (Abbat et al., 2022). Mit dem Neubau Verbot von Zweitwohnungen in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent fokussiert sich die Nachfrage in diesen politischen Gemeinden auf den Bestand. Stimmen Angebot und Nachfrage in diesem Markt nicht überein oder gilt diese Nachfrage als unbefriedigt, besteht für die Nachfrage nach Zweitwohnungen die Möglichkeit des Ausweichens. Diese Möglichkeit entsteht durch die Wesenseigenschaft, dass Zweitwohnungen nicht Wohnraum des Lebensmittelpunktes darstellen. Die Nachfrage ist somit agiler. Drei Möglichkeiten können erkannt werden. Erstens ist es der Nachfrage nach Zweitwohnungen möglich, auf eine politische Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20 Prozent auszuweichen. In dieser Möglichkeit wird die Angebotsfunktion um die Neubautätigkeit erweitert. Die zweite Möglichkeit beschreibt das Ausweichen in eine andere politische Gemeinde mit über 20 Prozent, in welcher ein grösseres Angebot an Zweitwohnungen vorherrscht. Mit grösserem Angebot steigt die Wahrscheinlichkeit einer Transaktion. Die dritte Möglichkeit beschreibt das Ausweichen ins nahe Ausland. Keine der Möglichkeiten kann im Umfang dieser Arbeit quantifiziert oder bewertet werden. Es kann jedoch eine wichtige Differenzierung zwischen Angebot und Nachfrage festgehalten werden. Das Angebot wird stark reguliert und fällt relativ starr aus. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen weist eine wesenseigene Agilität auf, welche den Markt beeinflussen kann.

2.5.4 Angebot, Nachfrage, Preis

Daniel Steffen untersucht in seinem Working Paper Stand September 2020 mit dem Titel „The Effect of a Second Home Construction Ban on Real Estate Prices“ den kausalen Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf die Immobilienpreise. Steffen kommt zum Schluss, dass „nach ersten Preisdifferenzen es heute keine nennenswerte Differenz zwischen den Preisen der synthetischen Kontrollgruppe und den betroffenen Gemeinden

mehr gibt“ (Steffen, 2022, S. 9 ff). Aus der Angebots- und Nachfragebetrachtung können folgende Schlüsse erarbeitet werden:

1) Die Preise der Erstwohnungen sollten erwartungsgemäss sinken. Es besteht weiterhin kein Verbot zum Bau von Erstwohnungen. Bauland für Erstwohnungen ist vorhanden oder darf bei nachgewiesenem Bedarf der Nachfrage zugänglich gemacht werden. Das Angebot kann erweitert werden. Die Nachfrage nach Erstwohnungen hängt stark von der geografischen Lage ab, je nach Entwicklung der Nachfrage, entwickelt sich der Preis positiv oder negativ. Die Nutzungsanmerkung Erstwohnung schmälert die Attraktivität und führt zu einer tieferen Zahlungsbereitschaft der Nachfrage (ARE et al., 2021, S.42).

2) Die Preise der Zweitwohnungen sollten erwartungsgemäss steigen. In politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von unter 20 Prozent wird das Angebot nicht eingeschränkt und kann, bis die Obergrenze erreicht ist, erweitert werden. Die Nachfrage hängt stark von der geografischen Lage und touristischen Attraktivität der politischen Gemeinde ab. Da sich die Nachfrage nach Zweitwohnungen gesamtschweizerisch positiv entwickelt und die Produktionszeit des Angebots eine Rolle spielt, ist mit einem Preisanstieg von Zweitwohnungen in nicht betroffenen Gemeinden auszugehen. In politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent wird das Angebot durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen weitestgehend auf die altrechtlichen Wohnungen beschränkt. Die Nachfrage kann besonders in touristischen Gebieten, somit den politischen Gemeinden, welche durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen reguliert werden, als positiv erkannt werden. Mit einem limitierten Angebot und der sich abzeichnenden positiven Nachfrage sollten die Preise von altrechtlichen Erstwohnungen im altrechtlichen Bestand steigen. Die Preisentwicklung und die Nutzungsänderung von altrechtlichen Erstwohnungen ist heute noch nicht untersucht (SECO, 2020, S.115). Eine Datenbasis zur Beurteilung der Preisentwicklung der altrechtlichen Wohnungen wird geschaffen (SECO, 2020, S.115). Anhand der beobachteten Transaktionspreise von Erstwohnungen und Zweitwohnungen und den hedonischen Modellen von FPRE kann ein massgeblicher Preisunterschied von Erstwohnungen und Zweitwohnungen festgestellt werden (siehe Kapitel 3.4.3)

2.6 Betrachtungen zur Ökonomie der politischen Gemeinde

Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen kann Nutzen und Kosten für die politische Gemeinde beinhalten. Die exakte Nutzen-Kosten-Berechnung kann in dieser Arbeit nicht vorgenommen werden, da dies der Umfang dieser Arbeit übersteigt. Die Phänomene werden qualitativ beschrieben.

Liegenschaftswert

Der Gesamtwert der Liegenschaften einer politischen Gemeinde kann als Indikator für die gesamtgesellschaftliche Wohlfahrt dienen. Eine Veränderung der Mikrolagequalitäten schlägt sich direkt im Liegenschaftswert nieder. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen kann Veränderungen der Mikrolagequalitäten bewirken. Bei vereinzelt Objektumnutzungen wird die Mikrolagequalität nicht signifikant verändert. Werden Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen vollumfänglicher und in größerem Masse innerhalb einer politischen Gemeinde aktiviert, können Veränderungen der Mikrolagequalitäten beobachtet werden. Abwertungen der Mikrolagequalitäten haben einen negativen Einfluss auf den Liegenschaftswert, Aufwertungen einen positiven Einfluss. Die Veränderung der Mikrolagequalität ist in der vorliegenden Arbeit nicht abschätzbar. Die Veränderung der Mikrolagequalitäten lassen sich durch die politische Gemeinde aktiv beeinflussen und fördern. Die Entwicklung des Liegenschaftswertes ist eine kooperative Angelegenheit, in welcher die wertschöpfungsorientierte Steuerung des räumlichen Transformationsprozesses im Vordergrund steht. Die Veränderungen des Liegenschaftswertes können bei einer Aufwertung direkt und indirekt positive Auswirkung für die politische Gemeinde bedeuten, bei einer Abwertung des Liegenschaftswertes negative Auswirkungen.

2.6.1 Betrachtung Nutzen

Auf der Nutzenseite sind Direkte und indirekte Erträge zu erkennen. Die direkten Erträge gliedern sich in einmalige Steuern bei Transaktion und in wiederkehrende Steuern während der Haltephase. Als einmalig direkte Erträge für die politische Gemeinde sind die Grundstücksgewinnsteuer und Handänderungssteuer zu erkennen. Diese Erträge entstehen bei der Transaktion der Grundstücke.

Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuer

Mit der Transaktion eines Grundstücks werden Steuern erhoben. Die Erhebung der Steuern sowie die Steuerertragsteilung ist föderalistisch geregelt. Die Grundstücksgewinnsteuer besteuert die Wertvermehrung des Grundstückes während die Handänderungssteuer das Grundstücksgeschäft besteuert. Bei der Grundstücksgewinnsteuer ist die Haltedauer der Grundstücke für die Steuerermittlung von Bedeutung. Eine lange Eigentumsdauer bewirkt eine Ermässigung der Steuer (ESTV, 2020, S.37). Wird die altrechtliche Erstwohnung auf dem Zweitwohnungsmarkt angeboten und verkauft, ist aufgrund der erhöhten Transaktionspreise im Zweitwohnungsmarkt und der gesetzlich möglichen Flächenerweiterung von einem Grundstücksgewinn auszugehen. Dieser

Grundstücksgewinn wird einmalig bei der Veräusserung besteuert und generiert einen erhöhten Ertrag für die politische Gemeinde. „Die Handänderungssteuer wird mehrheitlich vom Kanton, vereinzelt auch von den Gemeinden, erhoben. Wo die Steuer vom Kanton erhoben wird, sind die Gemeinden oft am Steuerertrag beteiligt oder können (begrenzte) Zuschläge zur Kantonssteuer erheben“ (ESTV, 2018, S.6). Basis für die Handänderungssteuer bildet der Transaktionspreis. Der Steuersatz beträgt zwischen 1.0 und 3.3 Prozent (ESTV, 2021a, S.71). Mit der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnung zur Zweitwohnung kann die politische Gemeinde direkt einmalig von den erhobenen Steuern profitieren.

Als wiederkehrende, periodische Erträge für die politische Gemeinde sind die Einkommens- und Vermögenssteuer, die Liegenschaftssteuer und das Instrument der Zusatzsteuer zu erwähnen. Diese Erträge entstehen in der Haltephase der Grundstücke.

Einkommenssteuer- und Vermögenssteuer

Die Steuern auf Einkommen und Vermögen sind durch die kantonalen Gesetzgebungen festgelegt. Die politischen Gemeinden erheben den kantonalen Grundtarif als Vielfaches. (ESTV, 2021b, S.62). Werden die Transaktionen der altrechtlichen Erstwohnungen gewinnbringend durchgeführt, erhöhen sich die Vermögen der Verkäufer*innen. Das erhöhte Vermögen der altrechtlichen Erstwohnungsbesitzer*in wird versteuert. Es folgt eine erhöhte Steuerlast. Von dieser erhöhten Steuerlast profitiert die politische Gemeinde, sofern die altrechtlichen Erstwohnungsbesitzer*innen zur ständigen Bevölkerung zählen und nicht aus der politischen Gemeinde wegziehen.

Der Eigenmietwert als Teil der Einkommenssteuer wird im Kanton und der politischen Gemeinde der gelegenen Sache entrichtet. Für die Berechnung des Eigenmietwertes gilt der Grundsatz der Vergleichsmiete. Bei der Erhebung wird grundsätzlich nicht zwischen einer Erst- oder Zweitwohnung unterschieden. Die Vergleichsmiete entspricht der Marktmiete und ist für Erst- oder Zweitwohnungen identisch. Bei allen Eigentümern*innen, ob Erst- oder Zweitwohnung wird der Eigenmietwert als Einkommen besteuert. Jedoch sehen einige Kantone für die Berechnung der Steuerhöhe eine Ermässigung des Eigenmietwertes bei Erstwohnungen vor. „Für die am Wohnsitz dauernd selbst bewohnte Liegenschaft“ ist eine Herabsetzung des Eigenmietwertes von 20 bis 40 Prozent möglich (ESTV, 2021b, S.12). Der Kanton Graubünden, in welchem die in Kapitel 3 untersuchte, repräsentative politische Gemeinde liegt, sieht eine Ermässigung von 30 Prozent vor. Während für Eigentümer*innen einer Erstwohnung nur 70 Prozent des Eigenmietwertes erhoben wird, entrichten Eigentümer*innen einer Zweitwohnung 100 Prozent des

Eigenmietwertes. Die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen hat somit für die politische Gemeinde einen positiven Steuerertrag (Bsp. Kanton Graubünden: Zuschlag 30 Prozent Eigenmietwert) zur Folge.

Liegenschaftssteuer

Die Liegenschaftssteuer ist die Steuer auf dem Grundeigentum und ist am „Ort der gelegenen Sache zu versteuern“ (ESTV, 2021a, S. 69). Die Erhebung und Steuerertrags- teilung sind föderalistisch auf Stufe der Kantone geregelt. Wird die Steuer auf im Kanton gelegenen Liegenschaften erhoben, sind die politischen Gemeinden am Ertrag der Steuer vollumfänglich oder massgeblich beteiligt. Mit der Liegenschaftssteuer wird es der politischen Gemeinde ermöglicht, die Infrastrukturkosten durch Liegenschaftseigentü- mer*innen von altrechtlichen Erstwohnungen und Zweitwohnungen zu begleichen. Basis für die Ermittlung der Steuer bildet der Verkehrswert. Der Verkehrswert der alt- rechtlichen Erstwohnung steigt mit der Umnutzung, aufgrund der auf dem Zweit- wohnungsmarkt zu erzielenden Transaktionspreisen. Die politische Gemeinde kann von der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen profitieren.

Zusatzsteuer

Um unerwünschte Entwicklungen im Zusammenhang mit der Umnutzung von alt- rechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu steuern, besitzen die politischen Gemeinden die Möglichkeit, eine periodische, wiederkehrende Zusatzsteuer auf Zweit- wohnungen zu erheben. Diese kommunal erhobene Zusatzsteuer auf Zweitwohnungen ist mit der Bundesverfassung und dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vereinbar (Bundesgericht, 2014b, S.13). Die politischen Gemeinden sind somit berechtigt, die durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen entstehenden Zweitwohnungen steuerlich zusätzlich zu belasten. Die politische Gemeinde kann mit der Einführung der Zusatzsteuer von erhöhten direkten Erträgen profitieren.

Die durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erzielte Wertsteigerung der Grundstücke beeinflusst die direkten Erträge der politischen Gemeinde positiv. Nebst den direkten Erträgen lassen sich indirekte Nutzen der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erkennen. Diese indirekten Nutzen können qualitativ beschrieben werden.

Lokale Bauwirtschaft

Die lokale Bautätigkeit in betroffenen politischen Gemeinden ist gesamtheitlich rück-läufig (SECO, 2020, S.13). Die Gründe für den Rückgang der Bautätigkeit sind

nebst dem Neubauverbot von Zweitwohnungen die Bevölkerungsentwicklung. Avenir Suisse kommt 2017 im Debattenpapier „Strukturwandel im Schweizer Berggebiet“ zu folgendem Schluss: „Um Wertschöpfung in der Bauwirtschaft zu erhalten, gilt es, Investitionen in die Erneuerung des Bestandes umzulenken“ (S.60). Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen ermöglicht diese Umlenkung und die damit verbundene wiederkehrende Wertschöpfung in der Bauwirtschaft. Die lokale Wertschöpfung zu erhalten ist ein wichtiger Teil des Auftrages an die politische Gemeinde. Die Umlenkung der fehlenden Bautätigkeit von neurechtlichen Zweitwohnungen kann zum einen in den Neubau von Erstwohnungen oder in den Umbau, die Erneuerung oder den Wiederaufbau des altrechtlichen Bestandes ermöglicht werden. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen bilden das Potential den Neubau von Erstwohnungen sowie den Umbau, Erneuerung und Wiederaufbau von Zweitwohnungen zu aktivieren. Die altrechtlichen Erstwohnungen weisen somit als stille Reserve innerhalb der Bauzone das Potential auf, die Gesamtbautätigkeit im politischen Gemeindegebiet sowie im Berggebiet zu erhalten, ohne die übergeordneten Ziele der verschiedenen Gesetze zu missachten. Altrechtliche Erstwohnungen können als Treiber für die lokale Bauwirtschaft erkannt werden.

Zweitwohnungsbesitzer*innen

Während in der allgemeinen Wahrnehmung Besitzer*innen einer Zweitwohnung ein eher negatives Stigma anhaftet, können jene Besitzer*innen Chancen für die betroffenen politischen Gemeinden bilden und einen ökonomischen Nutzen erbringen. Obschon Besitzer*innen von Zweitwohnungen nicht zur ständigen Bevölkerung der betroffenen politischen Gemeinden zählen, tragen diese als Steuerzahler*innen, Tourist*innen und Konsument*innen vor Ort zur positiven Entwicklung der politischen Gemeinde bei. Besitzer*innen einer Zweitwohnung sind Teil des Wertschöpfungsprozesses und werden im Debattenpapier von Avenir Suisse als „Akteure des Wandels“ beschrieben, welche „innovative Ideen, Investitionen und Unternehmertum“ mit sich bringen und meist „einkommensstark, vermögend, gut ausgebildet, national- und international vernetzt und mobil“ sind (Avenir Suisse, 2017, S.58). Werden Besitzer*innen einer Zweitwohnung nicht nur als Besitzer*innen mit monetärem Potential betrachtet, sondern als Teil der politischen Gemeinde mit mannigfaltigen Qualitäten, kann die Entwicklung der politischen Gemeinde davon profitieren. Besitzer*innen einer Zweitwohnung können aktiv die Entwicklung der politischen Gemeinde prägen und Kooperationen fördern. Die Nutzenseite ist somit mit den direkten und indirekten Erträgen umfassend erkannt. Die

vergleichende Perspektive wird durch die Betrachtung der Kosten für die politische Gemeinde möglich.

2.6.2 Betrachtung Kosten

Mit der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnung zu Zweitwohnungen können direkte und indirekte Kosten entstehen. Die direkten Kosten werden in Infrastrukturkosten festgestellt. Die indirekten Kosten der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen liegen in der Veränderung der Mikroqualitäten.

Infrastrukturkosten

Die politische Gemeinde ist zur Wahrung eines prosperierenden Siedlungsgebietes angehalten, die technische und soziale Infrastruktur zu gewährleisten. Jede Einwohner*in benützt die zur Verfügung gestellte Infrastruktur. Die ständige Bevölkerung, für welche die politische Gemeinde den Lebensmittelpunkt darstellt, nutzt die Infrastruktur vorwiegend ganzjährig und umfassend. Die Besitzer*innen von Zweitwohnungen nutzen die Infrastruktur der politischen Gemeinde periodisch und spezifischer. Die politische Gemeinde ist darauf bedacht, die Infrastruktur so zu planen, dass die Ansprüche aller befriedigt werden können. Die Infrastruktur wird somit auf eine ganzjährige und vollumfängliche Benutzung ausgelegt. Besitzt die politische Gemeinde einen hohen Zweitwohnungsanteil, wird die auf die ganzjährige und vollumfängliche Benutzung ausgelegte Infrastruktur nicht vollständig Jahr ausgelastet. Die erhöhten Anforderungen an die Infrastruktur sind mit Kosten verbunden. Die Infrastrukturkosten setzen sich aus Investitionskosten, Sicherstellung Betrieb, Erhalt und Erneuerung zusammen. Die Kosten werden durch das Gemeinwesen getragen. Die ständige Bevölkerung begleicht über die kommunalen Steuerabgaben die Infrastrukturkosten. Sofern die politische Gemeinde keine Liegenschaftsteuer oder Zusatzsteuern auf Zweitwohnungen erhebt, versteuern Besitzer*innen von Zweitwohnungen während der Haltdauer nur Teile ihres Einkommens, den Eigenmietwert, in der politischen Gemeinde. Daraus kann abgeleitet werden, dass die ständige Bevölkerung, einen höheren Beitrag an den Infrastrukturkosten leistet. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen verschärft die Herausforderung der Kostentragung. Werden die altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt, wird Wohnraum für altrechtliche Erstwohnungsbesitzer*innen notwendig. Kann der Bedarf nicht im Bestand gedeckt werden, ist der Neubau in der politischen Gemeinde zwingend, um die Verdrängung zu verhindern. Die Neubautätigkeit bedarf der Erweiterung der bestehenden Infrastruktur. Die Erweiterung der Infrastruktur ist mit Kosten verbunden. Während die

Kosten für die Infrastruktur steigen, bleibt das Verhältnis des Bewohnertypus identisch, was die Steuerlast der ständigen Bevölkerung erhöht. Je dichter die Besiedlung, desto kleiner fallen die Infrastrukturkosten pro Kopf aus (Ecoplan, 2000, S.12).

Kosten der Verdrängung

Die Schweiz ist ein Land mit einer dynamischen Bevölkerungsstrukturentwicklung. Bestand und Struktur entwickeln sich. „Als Folge der Zweitwohnungsinitiative wurde befürchtet, dass vermehrt bislang von Ortsansässigen genutzte altrechtliche Wohnungen als Zweitwohnungen verkauft und so dem Erstwohnungsmarkt entzogen würden. Ein entsprechender Effekt konnte im Rahmen der Vertiefungsanalysen nicht nachgewiesen werden.“ (ARE et al., 2021, S.42). Auch wenn der Effekt der Verdrängung nicht nachgewiesen werden kann, so wird die öffentliche Diskussion rund um die Verdrängung der ständigen Bevölkerung aus dem Wohnungsmarkt seit Ausbruch der Pandemie intensiver geführt. In der Betrachtung der regulierten Siedlungsfläche sind einzelne politische Gemeinden zu erkennen, welche eine starke Verdrängung der ständigen Bevölkerung aus dem Wohnungsmarkt aufweisen (Bsp. Engadin). Um das Phänomen der Verdrängung zu verstehen, ist die Klärung des Begriffes notwendig. Die natürliche Wanderung von Personen innerhalb des Schweizer Staatsgebietes wird als Binnenwanderung bezeichnet (BFS, 2022b, S.35-36). Bei der Binnenwanderung wird der Hauptwohnsitz, somit die Erstwohnung, von einer Herkunftsgemeinde in eine Zielgemeinde verlegt. Die Binnenwanderung hat vielschichtige Gründe und ist nicht mit Verdrängung gleichzusetzen. Während der intrakantonalen Wanderung die veränderten Bedürfnisse an die Wohnsituation zu Grunde liegen, ist die interkantonale Wanderung meist durch die Ausbildungs- oder Erwerbssituation geprägt. Das Binnenwanderungssaldo 2020 des Bundesamtes für Statistik BFS lässt auf kantonaler Ebene die Erkenntnisse zu, dass während die Bergkantone Tessin, Graubünden und Uri ein negatives Wanderungssaldo aufweisen, sich die Binnenwanderung im Kanton Wallis, Kanton Bern und Kanton Obwalden positiv entwickelte (BFS, 2022b, S.36). Ein Wegzug in eine Zielgemeinde hinterlässt in der Herkunftsgemeinde freien Wohnraum. Leerwohnungen und bewohnte, auf dem Markt angebotene Wohnungen bilden das Angebot. Dieses Angebot steht der Nachfrage nach Wohnraum zur Verfügung. Leerwohnungen im altrechtlichen Erstwohnungsbestand werden in betroffenen politischen Gemeinden durch die Nachfrage nach Erstwohnungen und die Nachfrage nach Zweitwohnungen nachgefragt. Die beiden Nachfragesegmente können unterschiedliche Zahlungsbereitschaften für Wohnraum aufweisen. Wird die Zahlungsbereitschaft der Nachfrage Erstwohnungen durch die Zahlungsbereitschaft Nachfrage Zweitwohnung übertroffen, kann von einer

Marktverdrängung der Nachfrage Erstwohnungen gesprochen werden. Das Phänomen der Verdrängung von Marktteilnehmenden stellt ein natürliches Ereignis in allen Märkten dar. Nicht jeder Markt ist für jede Nachfrage geeignet. Im Immobilienmarkt werden Verdrängungen stets kritisch gewertet. Der Wohnraum stellt ein Grundbedürfnis einer jeder Person dar und sichert die individuelle Existenz, die einzelne sowie die gesamte Wohlfahrt der Schweiz. Den Wohnraum für die ständige Bevölkerung im politischen Gemeindegebiet zu sichern, stellt eines der Kernanliegen der politischen Gemeinde dar. Ein durch die Verdrängung möglicher Verlust der ständigen Bevölkerung generiert gesamtheitlich negative Auswirkungen für die politische Gemeinde. Die ständige Bevölkerung sichert das Leben und die Prosperität der politischen Gemeinde. Mit einer möglichen Verdrängung der ständigen Bevölkerung verliert die politische Gemeinde direkte wiederkehrende Erträge.

Kosten des Donut-Effekts

Der altrechtliche Bestand befindet sich in der abstrahierten Betrachtung vorwiegend im Zentrum der politischen Gemeinde. Unterschiedliche Ausprägungen sind je nach Siedlungstyp der politischen Gemeinde möglich. Der Neubau von Erstwohnungen kann grundsätzlich den altrechtlichen Bestand ersetzen oder auf vorhandenen Baulandreserven geschehen. Der altrechtliche Bestand wird bedingt durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vermehrt durch die zahlungskräftigere Nachfrage Zweitwohnungen besetzt und steht für den Neubau von Erstwohnungen nicht zur Verfügung. Das verfügbare Bauland für den Neubau von Erstwohnungen befindet sich in der Regel in den Randzonen der politischen Gemeinde und ist nur für die Nachfrage nach Erstwohnungen geeignet. Eine Preisdifferenz zwischen altrechtlichem Bestand und Bauland ist vorhanden. Es besteht somit ein Anreiz für Besitzer*innen der altrechtlichen Erstwohnungen im Dorfkern diese gewinnbringend zu veräussern und Bauland respektive eine neugebaute Wohnung am Dorfrand zu erwerben oder zu mieten. In Gemeinden mit einer hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen kann eine Segmentierung der Wohnraumstruktur entstehen. Die dadurch entstehende Gemeindestruktur mit Zweitwohnungen im Dorfkern und Erstwohnungen am Siedlungsrand wird als „Donut-Effekt“ bezeichnet. Das Bundesamt für Raumentwicklung kann den Verkauf von altrechtlichen Wohnungen im Dorfkern mit einhergehendem Ersatz des Neubaus am Siedlungsrand noch kaum beobachten (ARE et al., 2021, S.42). Der „Donut-Effekt“ kann zu einer gesellschaftlichen Entmischung von ständiger Bevölkerung und nicht-ortsansässiger Bevölkerung führen sowie die Dorfkern ausserhalb der stark frequentierten Saison entleeren. Beide Phänomene werden als kritisch beurteilt. (ARE et al. 2021, S.30). Das Image, ein Teil der Mikrolagequalität, der

politischen Gemeinde kann durch die entstehende Siedlungsstruktur abgewertet werden und sich auf den Bodenwert auswirken. Diese Auswirkungen sind als Kosten für die politische Gemeinde zu erkennen. Die durch den „Donut-Effekt“ entstehende Siedlungsstruktur verursacht für die politische Gemeinde erhöhte Eigenleistungs- und Infrastrukturkosten. Um die Siedlungsråder bebauen zu können, müssen diese erschlossen werden (Art. 19; Art. 22 RPG). Die Grund- und Groberschliessung liegt im Zuständigkeitsbereich der politischen Gemeinde. Je nach Ausbaugrad der Bauzone am Siedlungsrand variieren die Infrastrukturkosten. Der Ausbaugrad ist den Grundeigentümer*innen überlassen und kann von den raumplanerischen Absichten der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Grund und Bodens abweichen. Die mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung angestrebte Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen wird in den betroffenen politischen Gemeinden erreicht, da bereits vorhandenen Bauzonen bebaut werden. Der Flächenverbrauch der Bevölkerung wird jedoch nicht eingedämmt (ARE et al., 2021, S.35) und verursacht gesamtgesellschaftliche Kosten.

3. Empirie

3.1 Methode

Das Forschungsdesign ist rein quantitativ und basiert auf sekundären Daten, die schweizweit flächendeckend verfügbar sind. Die Daten sind in aggregierten Datensätzen vorhanden, welche mit Hilfe einfacher statistischer Systematiken ausgewertet wurden. Die Daten werden stichtagsbezogen von den zuständigen Stellen erhoben und publiziert. Die für diese Arbeit verwendeten Daten weisen unterschiedliche Stichtage auf (siehe Kapitel 4.2). Es werden keine Daten eigenständig erhoben.

Daten, welche nicht direkt von den politischen Gemeinden erhoben werden, sind für politische Gemeinden zugänglich und verfügbar. Hauptbezugsquelle ist das Bundesamt für Statistik in Neuchâtel. Die Verordnung über die Gebühren und Entschädigungen für statistische Dienstleistungen von Verwaltungseinheiten des Bundes vom 25. Juni 2003 sieht unter Artikel 18 die Gebührenbefreiung für statistische Ämter und Stellen der Kantone und Gemeinden vor. Die Methodik zur Auswahl der politischen Gemeinde, der Untersuchung der Angebotspotentiale, der Abschätzung der Nachfrage, der Kapazitätsreserve der Bauzone und des ökonomischen Potentials werden in den einzelnen Kapiteln erläutert. Folgende Datenquellen wurden für die vorliegende Arbeit verwendet:

Gebäude- und Wohnungsstatistik

Die eidgenössische Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS wird anhand von Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters und der Statistik der Bevölkerung und Haushalte STATPOP sowie aus der Strukturhebung SE vom Bundesamt für Statistik erstellt. Die Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS beinhaltet vollständige und kohärente Datensätze und liefert Informationen zur Struktur des gesamten Bestandes und über die Wohnverhältnisse der Bevölkerung (BFS, 2020). Die Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS bildet die Datenbasis für das Verfahren zur Bestimmung der Anzahl Wohnungen und der Angebotspotentiale (Anhang 10). Der Stichtag der verwendeten Daten ist der 31. Dezember 2020.

Wohnungsinventar

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen verpflichtet alle politischen Gemeinden der Schweiz jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen (Art. 4 Abs. 1 ZWG). Das Gebäude- und Wohnungsregister GWR bildet dafür die Grundlage. Die politischen Gemeinden weisen bis Ende Jahr im Wohnungsinventar die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl Erstwohnungen aus. Das in dieser Arbeit verwendete Wohnungsinventar weist den Datenstand 31.12.2021 aus und wurde am 31.03.2022 veröffentlicht (Anhang 11).

Digitaler Zonenplan

Der digitale Zonenplan dient der Bestimmung der Wohnungen innerhalb der Bauzone, der Bestimmung der Baulandreserven und der Ausnutzungsreserven. Weiter beinhaltet der digitale Zonenplan Informationen über die geschützten oder ortsbildprägenden Bauten und Anlagen. Somit kann der Inventarisierung der Denkmalpflege in der Anwendung der Handlungsoptionen Rechnung getragen werden (Anhang 12). Ist ein über das kantonale Gebiet harmonisierter digitaler Zonenplan vorhanden, ist die Anwendung des Verfahrens auf weitere regulierte Gemeinden des Kantonsgebietes möglich.

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG

Die Datengrundlage für das Preisniveau (siehe Kapitel 3.2.1) sowie die für die Berechnung der Liegenschaftswerte der Angebotspotentiale 1 bis 3 benötigten hedonischen Bewertungsmodelle (siehe Kapitel 3.4.3) stammen von FPRE, Zürich. Damit die hedonische Bewertung der Liegenschaftswerte pro Angebotspotential (Anhang 22) möglich wird, wurde zu jeder Wohnung die Mikrolagequalität, basierend auf dem Mikrolagenrating von FPRE, hinzugefügt. Der Datennutzung für die vorliegende Arbeit wurde zugestimmt. Die für die Arbeit unabdingliche Unterstützung für die Bearbeitung der Datensätze stammt von FPRE, Zürich.

3.2 Ausgangslage Gemeinde

3.2.1 Methode zur Auswahl der politischen Gemeinde

Betrachtungsgrundlage für den empirischen Teil dieser Arbeit bildet eine repräsentative politische Gemeinde. Die Auswahl der exemplarisch zu untersuchenden politischen Gemeinde folgt über nachfolgend festgelegte Kriterien. Grundlegend sind zwei Hauptkriterien für die Auswahl der repräsentativen politischen Gemeinde zu erkennen. Die politische Gemeinde muss im Schweizer Staatsgebiet liegen und vom Schweizer Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffen sein (Zweitwohnungsanteil grösser 20 Prozent). Das Schweizer Staatsgebiet umfasst am 31. Dezember 2021 2'148 politische Gemeinden von welchen 328 politische Gemeinden einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent aufweisen. Die 15 politischen Gemeinden, welche sich in einem laufenden Verfahren befinden wurden von der Auswahl ausgeschlossen. Diese 328 politischen Gemeinden sind für die Auswahl der repräsentativen politischen Gemeinde grundsätzlich geeignet und bilden die Basis für die Auswahl. Die Festlegung der Kriterien erfolgte nach dem Auswahlverfahren. Die Kriterien an die Ziele der Initiative zu koppeln, wurde als nicht zielführend erkannt. Die politisch motivierten Ziele eignen sich für die Arbeit nicht, da die Ziele der Initiative nicht nur durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen, sondern auch über die Revision des Raumplanungsgesetzes umgesetzt werden. Der vorliegende Kriterienkatalog zur Auswahl der politischen Gemeinde beinhaltet drei immobilienökonomische und drei sachspezifische Kriterien. Somit ist sichergestellt, dass die Kriterien an die erörterte Theorie gekoppelt sind, womit eine für die Thematik repräsentative politische Gemeinde für die Untersuchung ausgewählt wird. Der Wohnungsbestand, die Leerstandsquote und das Preisniveau bilden die drei immobilienökonomischen Kriterien. Der Zweitwohnungsanteil, die Baulandreserve und die Wohnungszugangsquote bilden die sachspezifischen Kriterien. Die Kriterien werden folgend erläutert.

Wohnungsbestand

Die Datengrundlage für das Kriterium „Wohnungsbestand“ bildet die Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS des Bundesamtes für Statistik vom 31. Dezember 2020. Die Statistik ist eine Vollerhebung, heisst es werden die Gesamtheit aller Wohnungen ungeachtet ihres Alters, Nutzung, und Zonenzugehörigkeit erfasst. Mit dem Kriterium Wohnungsbestand wird die Grösse der politischen Gemeinde erfasst. Der Wohnungsbestand korreliert grundsätzlich mit der Bevölkerungsgrösse. Je höher der Zweitwohnungsanteil in einer politischen Gemeinde ausfällt, desto kleiner ist die Korrelation mit der Bevölkerungsgrösse, da die Bevölkerung nur die Bewohner*innen von Erstwohnungen beinhaltet.

Leerstandsquote

Die Datengrundlage für das Kriterium „Leerstandsquote“ bildet die Leerwohnungsstatistik des Bundesamts für Statistik BFS vom 01. Juni 2021. Darin sind alle bewohnbaren Wohnungen als Leerwohnungen aufgeführt, die zur Dauermiete respektive zum Kauf verfügbar sind. Die Leerstandsquote bildet sich aus den gezählten Leerwohnungen des Gesamtwohnungsbestandes der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS. Die Quote zeigt das Verhältnis zum Bestand innerhalb des politischen Gemeindegebietes auf. Die Quote stellt die Vergleichbarkeit unter den politischen Gemeinden sicher, da die Grösse dieser herausgerechnet wurde. Die Leerstandsquote stellt eine branchenübliche immobilienökonomische Kennzahl dar.

Preisniveau

Die Datengrundlage für das Kriterium „Preisniveau“ bilden die durch FPPE quantifizierten Preise für eine Eigentumswohnung. Der Preis wird pro Wohnung angegeben. Es handelt sich um den geschätzten Marktwert einer standardisierten Eigentumswohnung. Die Quelle bilden die durch FPPE angewandten hedonischen Bewertungsmodelle. Mit dem Kriterium Preisniveau wird Nachfrage und Angebot berücksichtigt, welche den Preis bilden.

Zweitwohnungsanteil

Die Datengrundlage für das Kriterium „Zweitwohnungsanteil“ bildet das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister GWR des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 31. März 2022. Der Erst- und Zweitwohnungsanteil wird direkt im GWR ausgewiesen. Es sind alle politischen Gemeinden im Schweizer Staatsgebiet erfasst. Für die Evaluation der zu untersuchenden politischen Gemeinde wurden, die vom Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffenen politischen Gemeinden verwendet. Der Zweitwohnungsanteil bildet wesentlicher Bestandteil des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen.

Baulandreserven

Die Datengrundlage für das Kriterium „Baulandreserve“ bildet die eidgenössische Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom 12. Dezember 2017. Die aktualisierte Bauzonenstatistik erscheint erst im Spätjahr 2022. Die Bauzonenstatistik weist neun unterschiedliche Nutzungskategorien auf. Die Nutzungskategorie Hauptnutzung Wohnen mit dem Code HN 11 wird verwendet. Für die Evaluation der zu untersuchenden politischen Gemeinde wird die Baulandreserve für Wohnnutzung verwendet. Das Kriterium Baulandreserve ermöglicht die Einordnung über Auswirkungen bei einer möglichen Aktivierung der quantifizierten Angebotspotentialle.

Wohnungszugangsquote

Die Datengrundlage für das Kriterium „Wohnungszugangsquote“ bildet die eidgenössische Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS des Bundesamtes für Statistik von 2012 -2020. Mit dem Wohnungszugang kann die Veränderung des Wohnungsbestandes quantifiziert werden. Der Wohnungszugang zeigt auf, wie viele Wohnungen zugänglich gemacht wurden. Der Wohnungszugang erfasst die Neubautätigkeit von Wohnungen inkl. neue Wohnungen durch Umnutzung abzüglich des Verlustes durch abgebrochene Wohnungen und stellt somit für die Arbeit die höhere Relevanz als die reine Neubautätigkeit dar. Die Wohnungszugangsquote zeigt das Verhältnis zum Bestand auf. Die Wohnungszugangsquote stellt die Vergleichbarkeit unter den politischen Gemeinden sicher, da die Grösse dieser herausgerechnet wurde.

Für jede der durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierten Gemeinden sind die Daten der sechs Kriterien vorhanden. Bei jedem Kriterium wird der Medianwert ermittelt. Der Medianwert kommt in der exakten Mitte der Datenreihe zu liegen. Positive oder negative Ausreisser in der Datenreihe werden schwächer gewichtet als beim Mittelwert. Keine der durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierten Gemeinden kann bei jedem Kriterium exakt den Medianwert aufweisen. Unter diesen Voraussetzungen lässt sich keine politische Gemeinde für die Untersuchung erkennen. Mit der Einführung des Streubereichs um den Median wird eine Auswahl möglich. Der Median definiert das 50 Prozent Quantil. Das untere Abbruchkriterium des Streubereichs bildet das 40 Prozent Quantil. Das obere Abbruchkriterium des Streubereichs wird mit dem 60 Prozent Quantil festgelegt. Somit hängt der Streubereich mit dem Medianwert konzeptionell zusammen. Für jedes Kriterium wird somit das einheitliche Verfahren angewandt. Der Streubereich ermöglicht es, politische Gemeinden zu ermitteln welche den sechs festgelegten Kriterien entsprechen. Politische Gemeinden, welche ausserhalb des Streubereichs um den Medianwert liegen, erhalten eine Punktzahl von 0. Jene, welche innerhalb des Streubereichs um den Medianwert liegen, erhalten eine Punktzahl von 1. Die ermittelten Punkte werden addiert. Die maximale Summe, welche politische Gemeinden aufweisen können, ist eine Punktzahl von 6. Keine der 328 politischen Gemeinden weist in der Summe eine Gesamtpunktzahl Summe von 6 auf. Die Betrachtung fällt nun auf Gemeinden mit 5 Gesamtpunkten. Eine politische Gemeinde weist eine Summe von 5 Punkten auf (Anhang 13). Diese politische Gemeinde ist als repräsentative politische Gemeinde für die Untersuchung geeignet und wird ausgewählt.

3.2.2 Portrait der Gemeinde Safiental

Die Gemeinde Safiental (BFS- Nummer 3672) im Kanton Graubünden hat als einzige politische Gemeinde im betroffenen Siedlungsgebiet fünf von sechs Kriterien erfüllt. Die Kriterien Wohnungsbestand, Preisniveau, Zweitwohnungsanteil, Baulandreserve und Wohnungszugangsquote wurden erfüllt. Die Gemeinde Safiental kommt in diesen Kriterien im definierten Streubereich zu liegen. Das Kriterium Leerstandsquote wurde nicht erfüllt. Die Gemeinde Safiental weist eine Leerstandsquote von 0.38 Prozent auf. Mit einer Differenz von – 0.70 Prozentpunkten zum Median liegt die Gemeinde Safiental ausserhalb des definierten Streubereiches. Im gesamtschweizerischen Vergleich wird die Leerstandsquote von Safiental als „stark unterdurchschnittlich“ (FPRE, 2022, S2) erkannt. 64 von 328 politischen Gemeinden, somit rund 20 Prozent aller durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierten politischen Gemeinden weisen eine Leerstandsquote von kleiner gleich 0.38 Prozent auf.

Kriterien	40% Quantil	Median	60% Quantil	Safiental	Δ Delta M
1: Wohnungsbestand	613 (-277)	890	1215 (+325)	793	-97
2: Leerstandsquote	0.84% (-0.24)	1.08	1.26% (+0.18)	0.38 %	-0.70%
3: Preisniveau	721'906 (-48'189)	770'095	822'842 (+52'745)	752'754	-17'340
4: Zweitwohnungsanteil	42.91% (-5.73)	48.64%	56.33 % (+7.69)	50.95 %	+2.31%
5: Baulandreserve	12.61 % (-1.99)	14.60%	18.82% (+4.22)	13.16%	-14.60%
6: Wohnungszugangsquote	0.81% (-0.18)	0.99%	1.14% (+.45)	0.84 %	-0.14%

Tabelle 1: Gemeinde Safiental | Vergleich Kriterien (Eigene Darstellung)

Die Gemeinde Safiental, gemäss BFS eine „ländliche periphere Agrargemeinde“ (BFS, 2017, S.4) in der MS Region Surselva, zählt 941 Einwohner*innen (BFS, GWS, 2020) welche sich auf 394 Haushalte verteilen. Die Gemeinde Safiental weist am Stichtag 31.12.2021 einen Wohnungsbestand von 793 Wohnungen, 389 Erstwohnungen und 404 Zweitwohnungen auf (ARE, 2022). Diese Anzahl umfasst die Gesamtzahl der Wohnungen im politischen Gemeindegebiet. Die Arbeit betrachtet die Wohnungen innerhalb der Bauzone. Mit der Gesamtzahl an Wohnungen und dem vorliegenden digitalen Zonenplan können die Wohnungen innerhalb der Bauzone quantifiziert werden. Die Gemeinde Safiental weist innerhalb der Bauzone einen Wohnungsbestand von 475 Wohnungen, 290 Erstwohnungen und 185 Zweitwohnungen auf (BFS, 2020).

Die Differenz der Gesamtwohnungsanzahl zur Wohnungsanzahl innerhalb der Bauzone (rund 318 Wohnungen) ist für eine ländlich periphere Agrargemeinde als realistisch zu klassifizieren. Die Anzahl an bestehenden Wohnungen innerhalb der Bauzone (475 Wohnungen) bildet die Basis für die Ermittlung der altrechtlichen und neurechtlichen Wohnungen. Um die Gesamtzahl an altrechtlichen Wohnungen zu

ermitteln, wurde die Gesamtzahl an Wohnungen innerhalb der Bauzone mit der Anzahl an Wohnungen ab dem Baujahr 2015 subtrahiert (siehe Kapitel 4.2). Somit ist sichergestellt, dass alle Wohnungen, welche bis zum Stichtag bewilligt wurden, in der Berechnung inkludiert sind. Um die Gesamtzahl an altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone der Gemeinde Safiental zu ermitteln, wird die identische Methode angewendet. Die exakte Berechnung der anderen aufgeführten Wohnungen sowie der Flächen folgt der identischen Logik und kann dem Anhang 14 entnommen werden.

Wohnungsbestand GWS (BFS) Innerhalb der Bauzone	Total Bestand (2022)		Neurechtlich (12.03. 2012)		Altrechtlich (bis 11.03.2012)	
	Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)
Total Wohnungen	475	52'266	27	3'417	448	48'849
Erstwohnungen	290	32'055	20	2'768	270	29'287
Zweitwohnungen	185	20'211	7	649	178	19'562

Tabelle 2: Gemeinde Safiental | Bestand Wohnungen (Eigene Darstellung)

Der altrechtliche Erstwohnungsbestand der Gemeinde Safiental lässt sich auf 270 altrechtliche Erstwohnungen mit einer Flächenausdehnung von 29'287 m² quantifizieren, was rund 57 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in Stückzahl und rund 56% der Fläche innerhalb der Bauzone entspricht. Die 270 altrechtlichen Erstwohnungen entsprechen einem signifikanten Bestandteil des Gesamtwohnungsbestandes und bilden für die weiterführende Betrachtungen die Grundlage.

3.3 Untersuchung der Angebotspotentiale

Die drei Untersuchungen zu möglichen Angebotspotentialen sind auf die ganze Schweizer Siedlungsfläche anwendbar und als allgemeingültiges Verfahren auf Basis öffentlich verfügbarer Daten zu verstehen. Die Anwendungen zeigen auf, wie aus dem Angebot der altrechtlichen Erstwohnungen die Angebotspotentiale 1 bis 3 quantifiziert werden können. Die Angebotspotentiale quantifizieren das mögliche Zusatzangebot an Zweitwohnungen in der politischen Gemeinde. Die präzise Berechnung der Angebotspotentiale 1 bis 3 können den Anhängen 18 - 20 entnommen werden.

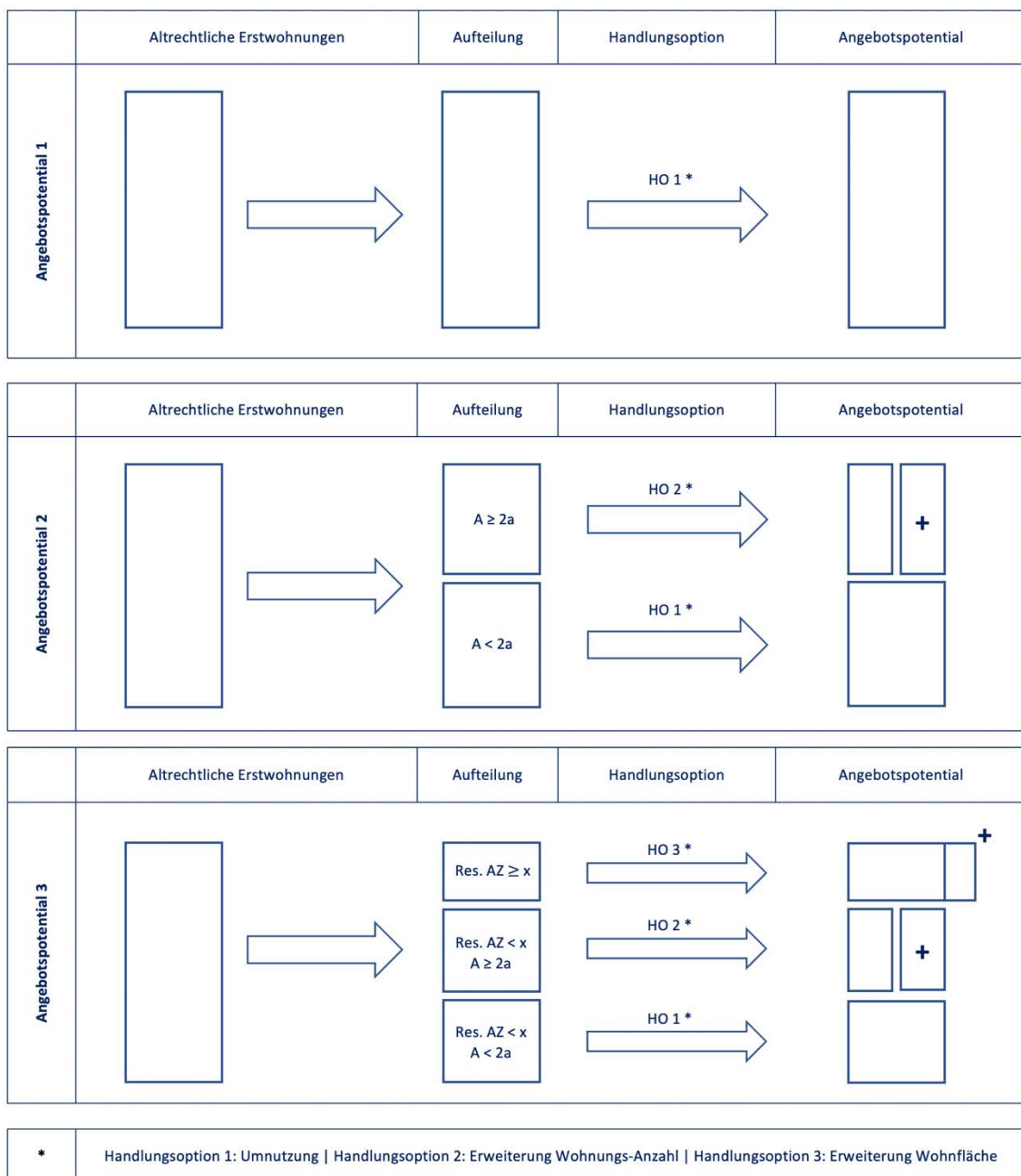


Abbildung 5: Gemeinde Safiental | Übersicht Angebotspotentiale 1 bis 3 (Eigene Darstellung)

3.3.1 Angebotspotential 1

In der Untersuchung des Angebotspotentials 1 (Anhang 15) wird die Handlungsoption 1 beigezogen. Die direkte Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ist unter den rechtlichen Voraussetzungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen erlaubt. In der Gemeinde Safiental können durch die direkte Umnutzung der 270 altrechtlichen Erstwohnungen 270 Zweitwohnungen entstehen.

Angebotspotential 1		Wohnung	
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)
Altrechtliche Erstwohnungen	Handlungsoption 1	270	29'287
Wohnungen Angebotspotential 1		270	29'287

Tabelle 3: Gemeinde Safiental | Angebotspotential 1 (Eigene Darstellung)

Das Angebotspotential 1 quantifiziert 270 Wohnungen mit einer Fläche von 29'287 m².

3.3.2 Angebotspotential 2

In der Untersuchung des Angebotspotentials 2 (Anhang 16) wird die Handlungsoption 2 beigezogen. Die Handlungsoption 2 beschreibt unter identischem Flächenverbrauch die Teilung der altrechtlichen Erstwohnung in mehrere Zweitwohnungen. Um herauszufinden welche Wohnungen als grundsätzlich teilbar gelten, ist die Sicht auf die Wohnungsgrösse (Fläche m²) entscheidend. Die möglich teilbaren Wohnungen müssen eine bestehende Fläche (A) aufweisen, die einerseits als teilbar gilt und andererseits zu einer relevanten neuen Situation führt. Wohnungen, welche diese Parameter nicht erfüllen, sind von der Betrachtung der Wohnungsteilung ausgenommen. Um den Flächenbedarf der zu entstehenden Zweitwohnungen zu quantifizieren, wurden die Flächen der in der politischen Gemeinde vorhandenen Zweitwohnungen als Referenz betrachtet. Identisch der Methode zur Auswahl der politischen Gemeinde (Kap. 3.2.1) wurde ein unteres Abbruchkriterium eingeführt. Das untere Abbruchkriterium bildet das 40 Prozent Quantil (a). Das 40 Prozent Quantil (a) definiert eine für die Betrachtung wichtige Referenzgrösse. Wird die aus dem 40 Prozent Quantil erhobene Flächenausdehnung verdoppelt (2a), ist die minimale Flächenausdehnung einer Wohnung, welche sich für eine Teilung eignet, definiert. Wohnungen welche eine Flächenausdehnung von kleiner gleich dem doppelten 40 Prozent Quantil ($A < 2a$) aufweisen, werden für die Berechnung des Angebotspotentials 2 direkt umgenutzt (vgl. Handlungsoption 1). Alle altrechtlichen Erstwohnungen welche eine Flächenausdehnung grösser gleich dem doppelten 40 Prozent Quantils ($A \geq 2a$) aus dem Zweitwohnungsdatensatz aufweisen, eignen sich für die Teilung. Ab dem dreifachen 40 Prozent (3a) Quantil sind grundsätzlich anstelle von zwei Wohnungen, die Teilung auf drei Wohnungen möglich. 7 der vorhandenen altrechtlichen Wohnungen weisen eine

Flächenausdehnung (A) grösser dem dreifachen 40 Prozent Quantil (3a) aus, womit die Teilung zu drei Wohnungen möglich wird (Faktor 3).

Kriterien	40% Quantil (a)	Median (b)	2 x 40% Quantil (2a)	3 x 40% Quantil (3a)
Fläche altrechtliche Erstwohnung (m ²)	92	105	-	-
Fläche ZWHG Bestand (m ²)	80	90	160	240

Tabelle 4: Gemeinde Safiental | Vergleich Flächenausdehnung Wohnung (Eigene Darstellung)

Altrechtliche Erstwohnungen	A < 2a	A = 2a	A > 2a	A > 2b	A > 3a	TOTAL
Anzahl (Stk.)	229	6	12	16	7	41
Anzahl (Stk.)	0	12	24	32	21	89

Tabelle 5: Gemeinde Safiental | Übersicht altrechtliche Erstwohnungen (Eigene Darstellung)

Die Betrachtung zeigt auf, dass 41 altrechtliche Erstwohnungen eine Fläche grösser gleich dem doppelten 40 Prozent Quantil ($A \geq 2a$) aufweisen. In der Gemeinde Safiental können durch Teilung aus 41 altrechtlichen Erstwohnungen 89 Zweitwohnungen entstehen. Die 229 altrechtliche Erstwohnungen, welche eine Fläche kleiner dem doppelten 40 Prozent Quantils ($A < 2a$) aufweisen, können - wie in Angebotspotential 1 - direkt umgenutzt werden. In der Berechnung des Angebotspotentials 2 ist es möglich, 270 altrechtliche Erstwohnungen in 318 Zweitwohnungen umzunutzen.

Angebotspotential 2		Wohnung	
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)
Altrechtliche Erstwohnungen ($A \geq 2a$)	Handlungsoption 2	89	8'041
Altrechtliche Erstwohnungen ($A < 2a$)	Handlungsoption 1	229	21'246
Wohnungen Angebotspotential 2		318	29'287

Tabelle 6: Gemeinde Safiental | Angebotspotential 2 (Eigene Darstellung)

Das Angebotspotential 2 quantifiziert 318 Wohnungen mit einer Fläche von 29'287 m².

3.3.3 Angebotspotential 3

Um das Angebotspotential 3 in Stück und Fläche zu quantifizieren (Anhang 17), werden alle Handlungsoptionen 1 bis 3 miteinbezogen. Es werden weiterführende Präzisierungen in der Betrachtung des altrechtlichen Bestandes notwendig. Altrechtliche Erstwohnungen mit einer nicht teilbaren Flächenausdehnung eignen sich für Handlungsoption 1. Altrechtliche Erstwohnungen mit einer Flächenausdehnung, welche die Erweiterung der Wohnungsanzahl zulässt, eignen sich für Handlungsoption 2. Altrechtliche Erstwohnungen mit einer Ausnutzungsreserve eignen sich für Handlungsoption 3. Die geschützten oder ortsbildprägenden Bauten werden von der Flächenerweiterungsbetrachtung ausgenommen, da wie in Kapitel 2.4 erläutert, die erlaubte Flächenerweiterung in diesen

Wohnungen mit den Absichten der Denkmalpflege nicht zu vereinbaren sind. Die geschützten oder ortsbildprägenden Bauten sind durch die Denkmalpflege inventarisiert und im digitalen Zonenplan vorhanden. Von den 31 geschützten oder ortsbildprägenden Wohnungen sind 16 Wohnungen als altrechtliche Erstwohnungen zu klassifizieren. 5 Wohnungen befinden sich in ortsbildprägenden oder geschützten Bauten mit Ausnutzungsreserven. Die geschützten und ortsbildprägenden Bauten werden zur Berechnung des Angebotspotentials 3, umgenutzt (vgl. Handlungsoption 1) oder in mehrere Wohnungen geteilt (vgl. Handlungsoption 2). Die Handlungsoption 3 erlaubt die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnung mit einer Flächenerweiterung von bis zu 30 Prozent der bestehenden HNF. Die Flächenerweiterung bedarf einer Ausnutzungsreserve (Res. AZ) auf den Grundstücken der Wohnungen. Um die Anzahl an altrechtliche Erstwohnungen welche sich für die Handlungsoption 3 eignen quantifizieren zu können, wird ein unteres Abbruchkriterium ($\text{Res. AZ} < X$) festgelegt. Eine Flächenerweiterung von unter 20 Prozent ($X < 0.2$) wird als ökonomisch nicht sinnvoll erachtet (siehe Kapitel 4.2). Altrechtliche Erstwohnungen, welche eine Ausnutzungsreserve von grösser gleich 20 Prozent ($X \geq 0.2$) aufweisen, eignen sich für die Handlungsoption 3. In der Gemeinde Safiental handelt sich um 183 Wohnungen, welche mit einer Flächenerweiterung umgenutzt werden können. Mit dem definierten Abbruchkriterium werden 87 altrechtliche Erstwohnungen die eine Ausnutzungsreserve von 0 bis 20 Prozent ($X < 0.2$) aufweisen aus der Betrachtung zur Flächenerweiterung ausgeschlossen. Von den 87 altrechtlichen Erstwohnungen weisen 66 altrechtliche Erstwohnungen eine Ausnutzungsreserve kleiner 0.2 und eine Flächenausdehnung kleiner dem doppelten 40 Prozent Quantil ($A < 2a$) auf. Diese 66 altrechtlichen Erstwohnungen können direkt umgenutzt werden. Aus den 21 altrechtlichen Erstwohnungen welche eine Ausnutzungsreserve kleiner 0.2 jedoch eine Flächenausdehnung von grösser gleich dem doppelten 40 Prozent Quantil ($A \geq 2a$) ausweisen, wird eine Teilung vorgenommen. Die 21 altrechtlichen Erstwohnungen lassen eine Teilung zu 45 Wohnungen zu. In der Berechnung des Angebotspotentials 3 ist es möglich 270 altrechtliche Erstwohnungen in 294 Zweitwohnungen umzunutzen.

Angebotspotential 3		Wohnung	
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m ²)
Altrechtliche Erstwohnungen Res. $AZ \geq x$	Handlungsoption 3	183	24'389
Altrechtliche Erstwohnungen Res. $AZ < x; A \geq 2a$	Handlungsoption 2	45	4'125
Altrechtliche Erstwohnungen Res. $AZ < x; A < 2a$	Handlungsoption 1	66	6'401
Wohnungen Angebotspotential 3		294	34'915

Tabelle 7: Gemeinde Safiental | Angebotspotential 3 (Eigene Darstellung)

Das Angebotspotential 3 quantifiziert 294 Wohnungen mit einer Fläche von 34'915 m².

3.3.4 Sicherung Erkenntnis

Aus den Untersuchungen zu den Angebotspotentialen 1 bis 3 können Erkenntnisse gesichert werden. Die Angebotspotentiale 1 bis 3 sind als mögliche Obergrenzen zu verstehen. Sie quantifizieren eine unter rechtskräftiger Gesetzgebung erlaubte Obergrenze eines zusätzlichen möglichen Angebots an Zweitwohnungen innerhalb der Bauzone der politischen Gemeinde.

Vergleich Angebotspotentiale	Wohnung			
	Anzahl (Stk.)		Fläche (m ²)	
Angebotspotential 1: Zweitwohnungen	270	+145.9 %	29'287	+144.9 %
Angebotspotential 2: Zweitwohnungen	318	+171.9 %	29'287	+144.9 %
Angebotspotential 3: Zweitwohnungen	294	+158.9 %	34'915	+172.8 %
Vgl. best. Zweitwohnungen	185	100 %	20'211	100 %

Tabelle 8: Gemeinde Safiental | Vergleich Angebotspotentiale (Eigene Darstellung)

Die Angebotspotentiale quantifizieren ein numerisches Zusatzangebot von 270 bis 318 und prozentuales Zusatzangebot von rund 146 bis 172 Prozent an Zweitwohnungen. Nebst der Anzahl an möglichen Zweitwohnungen können Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Angebotspotentiale beschrieben werden. Das Angebotspotential 1 beschreibt die reine Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen. Das Angebotspotential 1 weist die geringste Angebotserweiterung auf. Die baulichen Änderungen des Bestandes sind vollumfänglich vom Umbau bis zum Wiederaufbau möglich. Mit dem Angebotspotential 1 ist es möglich, den gesamten altrechtlichen Erstwohnungsbestand vollumfänglich in den Regeln der Baukunst zu modernisieren und an die heute geltenden gesellschaftlichen sowie gesetzlichen Anforderungen an Bauwerke anzupassen. Das Angebotspotential 2 quantifiziert mit 318 Wohnungen die höchste Anzahl an zusätzlichen Zweitwohnungen. Wie in Angebotspotential 1 ist die bauliche Änderung des Bestandes vollumfänglich möglich. Angebotspotential 1 und Angebotspotential 2 lassen keine Flächenerweiterungen zu. Der innerhalb der Bauzone bestehende Ausbaugrad bleibt beständig. Die durch die Revision des Raumplanungsgesetzes geltende Verdichtung der Siedlungsfläche kann mit der Handlungsoption 1 und Handlungsoption 2 nicht gefördert werden. Der Flächenverbrauch pro Person wird nicht eingedämmt. Das Angebotspotential 3 ermöglicht bei 183 Wohnungen eine mögliche Flächenerweiterung der altrechtlichen Erstwohnungen. Wird die Fläche der 183 Wohnungen bis zu 30 Prozent erhöht, ist eine Flächenerweiterung von rund 5'628 m² möglich, was einer Erweiterung von 28 Prozent der vorhandenen Fläche an Zweitwohnraum entspricht. Diese Flächenerweiterung ist als signifikant zu bewerten. Mit der Flächenerweiterung ist es der politischen Gemeinde möglich die Ziele der Verdichtung

innerhalb der Bauzone zu erfüllen. Des Weiteren ermöglicht die Flächenerweiterung, die Bedürfnisse der Nachfrage nach erhöhtem Flächenbedarf zu sättigen, womit die politische Gemeinde für die Nachfrage attraktiv bleibt. Mit der Flächenerweiterung bleibt die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen untersagt. Die bauliche Änderung des Bestandes ist im Angebotspotential 3 nicht vollumfänglich möglich. Während der Umbau und die Erneuerung der Wohnungen mit Flächenerweiterung gestattet sind, bleibt der Wiederaufbau der Wohnungen mit Flächenerweiterung untersagt. Der Gebäudepark innerhalb der Bauzone der politischen Gemeinde erfährt keine umfassende Modernisierung. Die Angebotspotentiale 1 bis 3 quantifizieren die mögliche Obergrenze der Angebotserweiterung an Zweitwohnungen in Stückzahl und Fläche der Wohnungen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone der Gemeinde Safiental. Die quantifizierte Erweiterung in Stückzahl und Fläche wird als signifikant bewertet. Der altrechtliche Bestand weist für die Gemeinde Safiental eine signifikante innere Reserve aus. Die quantitativen Resultate sind jedoch nicht als allgemeingültig zu verstehen. Je nach Siedlungsstruktur und Gebäudepark der politischen Gemeinde können die Resultate abweichen. In einer politischen Gemeinde mit erhöhten Ausnutzungsreserven innerhalb der Bauzone, einem Bestand mit kleinen Wohnungsflächen und einer nicht signifikanten Anzahl an geschützten Bauten, kann die quantifizierte Obergrenze des Angebotspotentials 2 und Angebotspotentials 3 identisch ausfallen. Die Gemeinde Safiental weist zum Betrachtungszeitpunkt innerhalb der Bauzone 185 bestehende Zweitwohnungen auf. Die bestehenden Zweitwohnungen und die quantifizierten Angebotspotentiale 1 bis 3 ermöglichen es, das maximale Angebot an Zweitwohnungen innerhalb der rechtskräftigen Bauzone der Gemeinde Safiental zu quantifizieren. Die mögliche Gesamtanzahl der Zweitwohnungen in der Gemeinde Safiental liegt im Bereich von 455 bis 503 Zweitwohnungen und einem Flächenangebot an Zweitwohnraum von 49'498 m² bis 55'126 m².

Vergleich Angebotspotentiale		Stand Betrachtung	altr. Erstwohnung	max. Angebot	Δ
Angebotspotential 1	Zweitwhg. (Stk.)	185	270	455	+245.9 %
	Fläche (m ²)	20'211	29'287	49'498	+244.9 %
Angebotspotential 2	Zweitwhg. (Stk.)	185	318	503	+271.9 %
	Fläche (m ²)	20'211	29'287	49'498	+244.9 %
Angebotspotential 3	Zweitwhg. (Stk.)	185	294	479	+258.9 %
	Fläche (m ²)	20'211	34'915	55'126	+272.7 %

Tabelle 9: Gemeinde Safiental | Maximales Angebot innerhalb Bauzone (Eigene Darstellung)

Die in den Angebotspotentialen 1 bis 3 quantifizierte Erweiterung in Stückzahl und Fläche wird als signifikant bewertet (Faktor 2.45-2.73). Der altrechtliche Erstwohnungsbestand weist für die Gemeinde Safiental eine signifikante innere Reserve aus.

3.4 Untersuchung zur Aktivierung des Potentials

In diesem Kapitel wird die mögliche Aktivierung der Angebotspotentiale in Relation zur Nachfrage, der Kapazitätsreserve der Bauzone und dem ökonomischen Potential beschrieben. Dabei werden die Nachfrage, die vorhandenen Bauzonenreserven sowie das ökonomische Potential abgeschätzt und beschrieben. Die Auswertung und Interpretation folgen in Kapitel 3.4.4.

3.4.1 Abgeschätzte Nachfrage

Eine statistische Erhebung über die Nachfrage nach Zweitwohnung existiert nicht. Die Prospektivmodelle FPPE zeigen die prognostizierte Nachfrage nach Erstwohnungen. Die Nachfrage nach altrechtlichen Erstwohnungen, welche zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können, qualitativ beschrieben werden. Wie in Kapitel 2.5.3 zur Nachfrage erkannt, kann in politischen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent die Nachfrage nach Zweitwohnungen durch den Bestand gesättigt werden. Um eine allgemeingültige Betrachtung der Nachfrage nach Zweitwohnungen für die betroffenen politischen Gemeinden tätigen zu können, sind die Faktoren Leerstand, Wohnungszugang sowie Bevölkerung notwendig. Werden diese Faktoren kombiniert, ist eine annähernde, abgeschätzte Aussage über die Nachfrage nach Zweitwohnungen möglich. Die Daten sind öffentlich zugänglich, das Verfahren kann als allgemeingültig erkannt werden. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass steigende Leerstände auf eine schwache Nachfrage von Erst- und Zweitwohnungen deuten und sinkende Leerstände auf eine positive Nachfrage hinweisen. Steigt der Leerstand bei negativem Wohnungszugang, ist die Nachfrage stark negativ. In dieser Kombination nimmt die ständige Bevölkerung der politischen Gemeinde ab. Ein positiver Wohnungszugang gekoppelt mit negativem Leerstand lässt auf eine starke Nachfrage schliessen. Ein positiver Wohnungszugang gekoppelt mit negativem Leerstand und neutralem oder negativem Wachstum der ständigen Bevölkerung, ist ein starkes Indiz für die Nachfrage nach Zweitwohnungen. Um einzelne Ausschläge in den vorhandenen Daten nicht zu stark zu gewichten, ist eine Betrachtungsperiode auszuwählen. Für die untersuchte Gemeinde Safiental wird der Betrachtungszeitraum von 5 Jahren während 2015 bis 2020 berücksichtigt. Über diesen Betrachtungszeitraum weist die Gemeinde Safiental beim Leerstand eine negative (-2), beim Wohnungszugang (+51) und der Bevölkerungsentwicklung (+41) eine positive Entwicklung auf (FPPE, 2022, S.1 ff). Die Überprüfung mit einer Periode von 10 Jahren ergab die identische Tendenz.

Faktoren	< 0 (negativ)	= 0 (neutral)	> 0 (positiv)	Δ
Leerstand	X			-2
Wohnungszugang			X	+51
Bevölkerung (ständig)			X	+41

Tabelle 10: Gemeinde Safiental | Abgeschätzte Nachfrage (Eigene Darstellung, Quelle BFS, FPRE)

In der Gemeinde Safiental wurden in der Betrachtungsperiode 2015-2020 51 Wohnungen für 41 Personen zugänglich gemacht. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse für die Gemeinde Safiental beträgt im Mittel 2.43 Personen. Der vorhandene Datenstand zeigt auf, dass eine tiefe durchschnittliche Haushaltsgrösse in der Tendenz für eine kleine Anzahl an Zweitwohnungen, eine hohe durchschnittliche Haushaltsgrösse für eine grössere Anzahl an Zweitwohnungen steht. Um die Erstwohnungen für den Betrachtungszeitraum zu quantifizieren wird das Delta der ständigen Bevölkerung (+41) durch die durchschnittliche Haushaltsgrösse über den Zeitraum von 5 Jahren (2.43) dividiert. In der Gemeinde Safiental wurden somit im Betrachtungszeitraum rund 17 Wohnungen als Erstwohnungen genutzt. Die Anzahl an Erstwohnungen (17) wird von der Summe des Wohnungszugangs (51) subtrahiert, somit ist die Anzahl der Zweitwohnungen quantifiziert. In der Gemeinde Safiental wurden somit im Betrachtungszeitraum rund 34 Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt. Der Zweitwohnungsanteil der Wohnungszugänge liegt bei gerundeten 66.8 Prozent, was weit über dem Zweitwohnungsanteil der gesamten politischen Gemeinde (50.95 Prozent) liegt. Von im Durchschnitt jährlich ca. 10 zugänglich (100 Prozent) gemachten Wohnungen, waren ca. 3 Erstwohnungen (ca. 30 Prozent) und ca. 7 Zweitwohnungen (ca. 70 Prozent). Wie in Kapitel 2.5.3 beschrieben ist es nicht möglich, die Zusatznachfrage für einen zukünftigen Beobachtungszeitraum verbindlich zu prognostizieren. Unter der Voraussetzung eines stabilen Wirtschaftsverlaufs besteht kein Grund zur Annahme, dass sich die Nachfrage nach Zweitwohnungen in der Gemeinde Safiental in den weiteren Jahren signifikant ändert. Ausgenommen sind außergewöhnliche Ereignisse/Schocks. Die vorliegenden Daten lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Nachfrage an Zweitwohnungen in der Gemeinde positiv ist. Auf Basis der vorgenommenen Schätzung ist davon auszugehen, dass rund 70 Prozent der jährlich zugänglich gemachten Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden. Auf Basis der vorliegenden Daten kann eine Zusatznachfrage über 15 Jahre mit 105 Zweitwohnungen quantifiziert werden.

3.4.2 Kapazitätsreserve der Bauzone

Von der in der Schweiz rechtskräftigen Bauzone mit 232'000 ha sind rund 83 Prozent überbaut, und 11 Prozent unüberbaut, wobei die Unschärfe bei ca. 6 Prozent liegt (ARE, 2017a). Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE verwendet eine schweizweit einheitliche Methode zur Ermittlung der unüberbauten Bauzonen. Zur Herleitung wurden die Daten von 2017 verwendet, die nächste Bauzonenstatistik ist auf das Jahr 2022 geplant (ARE, 2017a, S.5)

Zonen ARE *		Total (ha)	unüberbaut Annahme 1 (ha)**	unüberbaut Annahme 2 (ha)**	% (Total/ unüber.)
Total Bauzone		37.0	3.82	6.26	10.3% - 16.9%
Wohnzone	HN 11	2.97	0.53	1.30	17.8% - 43.7%
Mischzone	HN 13	-	-	-	-
Zentrumszone	HN 14	28.06	2.23	3.75	7.9% - 13.4%
* weitere Zonen im politischen Gemeindegebiet vorhanden, jedoch für die Betrachtung nicht von Notwendigkeit					
** Annahmen werden von ARE getroffen und ausgewiesen. Beschrieb siehe Bauzonenstatistik 2017					

Tabelle 11: Gemeinde Safiental | Bauzonenstatistik 2017 (Eigene Darstellung, Quelle Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bauzonenstatistik, 2017b)

Die Bauzone weist bebaute und unbebaute Grundstücke auf. Bebaute und unbebaute Grundstücke können Kapazitätsreserven ausweisen. Die bebauten Grundstücke mit ihren Kapazitätsreserven sind für die Betrachtung des Angebotspotentials 3 relevant. Die unüberbauten Grundstücke bilden eine innere Reserve für die Überbauung innerhalb der Bauzonen. Wie in der Theorie erkannt ist der Neubau auf bebauten und unüberbauten Grundstücken den Erstwohnungen vorbehalten. Die Kapazitätsreserve der unbebauten Grundstücke innerhalb der Bauzone ermöglichen theoretisch den Ersatz der umgenutzten altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone des politischen Gemeindegebietes. Nebst dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE erheben die Kantone Daten zur Siedlungsfläche. Die Kantone verwenden eine exaktere Methode zur Bestimmung der unüberbauten Bauzonen. Diese kantonalen Erhebungen gelten als Vermutung. Auf der Datenbasis von 2017 wurde erkannt, dass der Grossteil der Bündner Gemeinden überdimensionierte Bauzonen aufweisen. Die politischen Gemeinden sind aufgefordert diese zu prüfen und zu aktualisieren. Fehlt die präzise Dokumentation der politischen Gemeinde, kann auf die Bauzonenstatistik des Bundesamtes für Raumentwicklung zurückgegriffen werden. Das Amt für Raumentwicklung Graubünden weist im Datenblatt zur Gemeinde Safiental (Amt für Raumentwicklung GR, 2022, S.1) eine theoretische Kapazitätsreserve an zusätzlichen Einwohner*innen aus. Die aktuelle und präzise Übersicht der Bauzonenkapazität bildet die Grundlage für die Ermittlung der

Kapazitätsreserven an Wohnungen. Der Datenstand 2022 weist gesamthaft eine Kapazitätsreserve von 912 Einwohner*innen aus (Anhang 18). In den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden eine Kapazitätsreserve von 664 Einwohner*innen, in unbebauten Wohn- Misch und Zentrumszonen eine Kapazitätsreserve von 248 Einwohner*innen ausgewiesen. Wird die Anzahl Einwohner*innen durch die in Kapitel 3.4.1 erkannte durchschnittliche Haushaltsgrösse über die betrachtete Zeitperiode (2.43) dividiert, ist ein Zusatzpotential an Wohnungen zu quantifizieren. In den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen lässt sich eine Kapazitätsreserve von rund 273 Wohnungen quantifizieren. Die Kapazitätsreserve (Einwohner*innen und Wohnungen) innerhalb der überbauten rechtskräftigen Bauzone der Gemeinde Safiental weist mit 72.8 Prozent einen signifikanten Anteil der gesamten Kapazitätsreserve aus. Aus Sicht der politischen Gemeinde lässt sich auf einen unterdurchschnittlichen haushälterischen Umgang mit dem Boden schliessen. Die Kapazitätsreserve der überbauten Bauzone wird nicht in die weiterführende Betrachtung miteinbezogen. Die bebauten Grundstücke weisen bereits eine Bebauung auf. Obschon die Kapazitätsreserven der Wohn-, Misch- und Zentrumszone es zulassen, erschweren sachenrechtlichen Voraussetzungen einen allfälligen Ersatz der umgenutzten altrechtlichen Wohnungen auf bebauten Grundstücken. In unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weist der aktuelle Datenstand der Gemeinde Safiental eine Kapazitätsreserve von 248 Einwohnern*innen aus. Mit der in Kapitel 3.4.1 ermittelten Haushaltsgrösse von 2.43 Personen pro Haushalt entspricht dies einer Kapazitätsreserve von rund 102 Wohnungen.

Kapazitätsreserven Bauzone	Total (EW)	Überbaut (AG < 50%) *	Unüberbaut (EW)	Total (Whg)	Überbaut (Whg)	Unüberbaut (Whg)
2018	833	560	272	343	231	112
2022	912	664	248	375	273	102
Anteile in %	100	72.8	27.2	100	72.8	27.2
* Ausbaugrad < 50% (Ausbaugrad kann mit Ausnützung gleichgesetzt werden)						

Tabelle 12: Gemeinde Safiental | Kapazitätsreserven 2018/ 2022 (Eigene Darstellung, Quelle Amt für Raumentwicklung Graubünden 2018/2022)

3.4.3 Annäherung an das ökonomische Potential

Aus der in Kapitel 2.6 erkannten Parametern kann eine Annäherung des ökonomischen Potentials aus Sicht der politischen Gemeinde erfolgen. Das ökonomische Potential für die politische Gemeinde stellt sich aus den direkten und indirekten Erträgen, welche durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen generiert werden können, zusammen.

Für die Betrachtung des ökonomischen Potentials der politischen Gemeinde stellen die Liegenschaftswerte ein Parameter dar. Wird die Wohnung umgenutzt und auf dem Zweitwohnungsmarkt gehandelt, umgebaut, erneuert, wiederaufgebaut oder die Fläche erweitert, steigt der Wert der Liegenschaft. Mit steigendem Wert der Liegenschaft steigen die Erträge der politischen Gemeinde. Über hedonische Bewertungsmodelle lassen sich die Preisentwicklung durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen quantifizieren. Die in Kapitel 3.3 quantifizierten Angebotspotentiale bilden die Basis für die Bewertung. Für die Gemeinde Safiental ist bei der Umnutzung einer altrechtlichen Erstwohnung zur Zweitwohnung eine Wertentwicklung von rund 18 Prozent erkennbar (Anhang 19). Dieser Zuschlag gilt für die Eigentumswohnungen, bei Wohnungen in Einfamilienhäusern ist kein Zuschlag feststellbar. Für die hedonische Bewertung der Liegenschaftswerte Zweitwohnung wurden somit die zwei unterschiedlichen Bewertungsmodelle Eigentumswohnung (Anhang 20) und Einfamilienhaus (Anhang 21) angewandt.

Liegenschaftswerte		Altrechtliche Erstwohnung	Zweitwohnung	Δ Delta
Angebotspotential 1	Wohnungen (Stk.)	270	270	-
	Wert (CHF; gerundet)	133.3 MIO	149.2 MIO	+ 12.0%
Angebotspotential 2	Wohnungen (Stk.)	270	318	+17 %
	Wert (CHF; gerundet)	133.3 MIO	159.5 MIO	+19.7 %
Angebotspotential 3	Wohnungen (Stk.)	270	293	258 %
	Wert (CHF; gerundet)	133.3 MIO	177.1 MIO	+32.9 %

Tabelle 13: Gemeinde Safiental | Hedonische Bewertung Angebotspotentiale (Eigene Darstellung)

Die Resultate der hedonischen Bewertung (Anhang 22) zeigen über alle drei Angebotspotentiale eine massgeblich positive Entwicklung der Liegenschaftswerte durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen auf. Die Liegenschaftswerte zeigen, welches ökonomische Potential für die politische Gemeinde in der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen liegt. Das für die Gemeinde Safiental quantifizierte Angebotspotential 3 weist die höchsten Liegenschaftswerte auf. Nebst der Entwicklung der Liegenschaftswerte werden in dieser Arbeit anhand eines annähernden mathematischen Beispiels die Handlungsoptionen 1 bis 3 sowie die Angebotspotentiale 1 bis 3 quantifiziert. Für die Berechnung des ökonomischen Potentials pro Handlungsoption und Angebotspotential wurden die jeweils selben zwei Fallbetrachtungen, Fall A und Fall B, ausgewiesen. In Fall A bleibt der oder die altrechtliche Erstwohnungsbesitzer*in Einwohner*in der politischen Gemeinde, während die altrechtliche Erstwohnung umgenutzt und durch die Besitzer*in einer Zweitwohnung bewohnt wird. In Fall B zieht der oder die altrechtliche Erstwohnungsbesitzer*in aus der

politischen Gemeinde aus, während die altrechtliche Erstwohnung an den oder die Zweitwohnungsbesitzer*in übergeht. In der Tabelle 14 werden die Bezeichnung der Handlungsoption, die Fallbetrachtung, die Anzahl Einwohnereinheiten, die Flächenausdehnung und die Bewertung des ökonomischen Potentials ausgewiesen. Um das ökonomische Potential der Handlungsoptionen 1 bis 3 annähernd zu quantifizieren, wird in dieser Arbeit ein Faktor ausgewiesen. Der Faktor weist das Jahr der Transaktion und die Haltephase aus, so werden einmalige und wiederkehrende Erträge voneinander getrennt betrachtet. Basis der Berechnung bilden die kommunalen Steuern der ständigen Bevölkerung einer altrechtlichen Erstwohnung. Der Faktor weist das ökonomische Potential in Relation zur Basis aus. Die Grundstücksgewinnsteuer, die Handänderungssteuer, die Liegenschaftssteuer, allfällige Zusatzsteuern für Zweitwohnungsbesitzer*innen sowie die Einkommens- und Vermögenssteuern der politischen Gemeinde bilden die Parameter zur Berechnung des ökonomischen Potentials. Die föderalistische Regelung der kantonalen und kommunalen Stellen beeinflussen das ökonomische Potential der politischen Gemeinden. Die Informationen zu den jeweiligen Steuersätzen werden durch die kantonalen Stellen veröffentlicht. Die Liegenschaftssteuer wird nicht von allen Kantonen erhoben, ist jedoch für die Ausarbeitung des Faktors für die Gemeinde Safiental relevant. Die Gemeinde Safiental kennt keine Zusatzsteuer (im Gegensatz zur Gemeinde Silvaplana, Gaubünden) für Zweitwohnungen. Die Berechnungen weisen das Jahr der Transaktion (Anhang 23) und die Haltephase (Anhang 24) aus. Somit sind einmalige und wiederkehrende Erträge für die politische Gemeinde entkoppelt. Um die Einkommens- und Vermögenssteuern auf politischer Gemeindeebene für die altrechtlichen Erstwohnungs- sowie Zweitwohnungsbesitzer*innen zu quantifizieren wurde der öffentlich zugängliche Steuerrechner der kantonalen Steuerverwaltung Graubünden verwendet (Anhang 25). Die Berechnung des ökonomischen Potentials pro Handlungsoption sind als beispielhafte Annäherung zu betrachten.

Handlungsoption	Fall	Anzahl Einwohnereinheit Gemeinde	Fläche	Faktor*	Faktor **
Handlungsoption 1	A	+ 1 Einheit	=	24.93	1.40
	B	Einheiten (-1 Erst + 1 ZWG)	=	23.93	0.58
Handlungsoption 2	A	+ 2 Einheiten	=	26.65	1.38
	B	+ 1 Einheit (-1 Erst + 2 ZWG)	=	25.65	0.38
Handlungsoption 3	A	+ 1 Einheit	+ max. 30%	28.36	1.55
	B	0 Einheiten (-1 Erst + 1 ZWG)	+ max. 30%	27.36	0.55

* Faktor Jahr der Transaktion, Anhang 23 | ** Faktor Haltephase, Anhang 24

Tabelle 14: Gemeinde Safiental | Ökonomisches Potential pro Handlungsoption (Eigene Darstellung)

Das grösste ökonomische Potential im Jahr der Transaktion und in der Haltephase liegt für die Gemeinde Safiental in der Handlungsoption 3.

Sind das ökonomische Potential pro Handlungsoption 1 bis 3 sowie die Angebotspotentiale 1 bis 3 ermittelt, kann das ökonomische Potential pro Angebotspotential 1 bis 3 für die politische Gemeinde quantifiziert werden. Die Methodik zur Berechnung des ökonomischen Potentials der Angebotspotentiale ist der Berechnung des ökonomischen Potentials pro Handlungsoption identisch. Um das ökonomische Potential pro Angebotspotential zu quantifizieren, wird die Anzahl an altrechtlichen Erstwohnungen mit dem pro Handlungsoption quantifizierten Faktor multipliziert. Basis zur Ermittlung des Faktors pro Angebotspotential bildet die Gesamtanzahl an altrechtlichen Erstwohnungen (270 Stk.) multipliziert mit dem Faktor 1. Der in Tabelle 15 aufgewiesene Faktor weist das ökonomische Potential in Relation zur Basis aus. Die Berechnungen sind in Anhang 27 aufgeführt.

Angebotspotential	Fall	Anzahl Einwohnereinheit Gemeinde	Fläche	Faktor *	Faktor **
Angebotspotential 1	A	+ 1 Einheit	=	24.93	1.40
	B	Einheiten (-1 Erst + 1 ZWG)	=	23.93	0.58
Angebotspotential 2	A	+ 2 Einheiten	=	29.93	1.64
	B	+ 1 Einheit (-1 Erst + 2 ZWG)	=	28.75	0.62
Angebotspotential 3	A	+ 1 Einheit	+ max. 30%	29.76	1.62
	B	0 Einheiten (-1 Erst + 1 ZWG)	+ max. 30%	28.67	0.58

* Faktor Jahr der Transaktion, Anhang 23 | ** Faktor Haltephase, Anhang 24

Tabelle 15: Gemeinde Safiental | Ökonomisches Potential pro Angebotspotential (Eigene Darstellung)

Mit der Bewertung der Angebotspotentiale wird ersichtlich welches Angebotspotential das grösste ökonomische Potential für die Gemeinde Safiental aufzuweisen vermag. Das grösste ökonomische Potential im Jahr der Transaktion und in der Haltephase liegt für die Gemeinde Safiental im Angebotspotential 2.

3.4.4 Auswertung und Interpretation

Die Angebotspotentiale quantifizieren ein numerisches Zusatzangebot von 270 bis 318 und ein prozentuales Zusatzangebot von 146 bis 158 Prozent an Zweitwohnungen. Dieses quantifizierte, zusätzliche Angebotspotential kann als signifikant bezeichnet werden. Nebst den quantifizierten Angebotspotentialen können über die Zusatznachfrage, die Kapazitätsreserven der unüberbauten Bauzonen sowie dem ökonomischen Potential Aussagen über Effekte und Auswirkungen aus Sicht der Gemeinde Safiental getätigt werden.

Zusatznachfrage

Auf Basis der vorliegenden Daten kann für die Gemeinde Safiental eine Zusatznachfrage über 15 Jahre mit 105 Zweitwohnungen quantifiziert werden. Bei konstanter Zusatznachfrage von 7 Zweitwohnungen im Jahr formuliert der altrechtliche Erstwohnungsbestand eine Angebotsreserve, welche über die nächsten rund 38 bis 45 Jahre die Nachfrage nach Zweitwohnungen zu befriedigen vermag.

Vergleich Angebotspotentiale	Wohnung	Absorption*
	Anzahl (Stk.)	Jahre (a)
Angebotspotential 1: Zweitwohnungen	270	38.5
Angebotspotential 2: Zweitwohnungen	318	45.4
Angebotspotential 3: Zweitwohnungen	293	41.8
* quantifizierte Zusatznachfrage in Kapitel 3.4.1 von 105 Whg/ 15 Jahre		

Tabelle 16: Gemeinde Safiental | Abgleich Angebotspotential mit Zusatznachfrage (Eigene Darstellung)

Kapazitätsreserve unüberbaute Bauzone

Die unüberbauten Bauzonen der Gemeinde Safiental lassen die Erstellung von ca. 102 Wohnungen zu. Von den zum Betrachtungszeitpunkt bestehenden 270 altrechtlichen Erstwohnungen besteht somit die Möglichkeit rund 102 Wohnungen in den rechtskräftig bestehenden unüberbauten Bauzonen zu realisieren. Dies entspricht einem Prozentsatz von 38 Prozent. Die bestehenden Kapazitätsreserven der unüberbauten Bauzone reichen nicht aus, um die Angebotspotentiale 1 bis 3 vollumfänglich zu aktivieren. Die durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erloschenen Erstwohnsitze in der bestehenden Bauzone können innerhalb der rechtskräftigen unüberbauten Bauzone nur teilweise wiederhergestellt werden. Damit ist es grundsätzlich möglich einen Teil der Erstwohnsitze innerhalb der rechtskräftigen Bauzone der politischen Gemeinde zu wahren, und teilweise die Verdrängung der ständigen Bevölkerung aus der politischen Gemeinde zu verhindern. Die Zusatznachfrage nach Zweitwohnungen lässt erkennen, dass die Kapazitätsreserven der unüberbauten Bauzone für die nächsten 15 Jahre ausreichen. Die Nachfrage nach Erstwohnungen der ständigen Bevölkerung kann die Kapazitätsreserve der unüberbauten Bauzone zusätzlich beeinflussen. Zeigt sich die Nachfrage der ständigen Bevölkerung stagnierend oder rückläufig, steht die unüberbaute Bauzone für die ständige Bevölkerung der umgenutzten altrechtlichen Erstwohnungen zur Verfügung. Zeigt sich die Nachfrage nach Erstwohnraum durch eine merkliche Zuwanderung oder markantes Bevölkerungswachstum positiv, stehen die Kapazitätsreserven der unüberbauten Bauzone unter Druck. Für die politische Gemeinde kann der Erwerb von unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen die Möglichkeit bieten, den Bedarf der ständigen Bevölkerung an Erstwohnraum zu sichern. Reicht die

vorhandene unüberbaute Bauzone nicht aus, um den Bedarf an Erstwohnungen zu decken und werden die unüberbauten Bauzonen nicht gehandelt, ist es der politischen Gemeinde möglich, den Bedarf auf 15 Jahre nachzuweisen und neue Grundstücke periodisch nach kantonaler Genehmigung der Bauzone zuzuweisen. Aus den erarbeiteten Erkenntnissen kann festgehalten werden, dass der potenzielle Bedarf an Reserven der unüberbauten Bauzone durch die Zusatznachfrage nach Zweitwohnraum vorhanden ist. Der potenzielle Bedarf an unüberbauten Bauzonen in der Gemeinde Safiental spricht gegen eine Reduktion der unüberbauten Bauzonen.

Ökonomisches Potential

Das ökonomische Potential konnte pro Handlungsoption 1 bis 3 und pro Angebotspotential 1 bis 3 annähernd quantifiziert werden. Die Resultate der Berechnungen erlauben die Handlungsoptionen anhand des ökonomischen Potentials zu qualifizieren. Für das Jahr der Transaktion lassen sich die die Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuer als signifikante Parameter des ökonomischen Potentials für die politische Gemeinde erkennen. Diese beiden Steuersubstrate beeinflussen den Faktor und die daraus folgende Bewertung des ökonomischen Potentials erheblich. Die Grundstücksgewinnsteuer sowie Handänderungssteuer fallen einmalig bei Transaktionen an. Während in Fall A für das Jahr der Transaktion und die Haltephase ein positives ökonomisches Potential berechnet werden kann, zeigt sich in Fall B mit dem Wegzug der ständigen Bevölkerung rein für das Jahr der Transaktion ein positiv ökonomisches Potential. Auch wenn das ökonomische Potential im Jahr der Transaktion quantifiziert wurde, ist es aus Sicht der betroffenen politischen Gemeinde sinnvoll, eine intakte ständige Bevölkerungszahl anzustreben. Mit dem Wegzug der ständigen Bevölkerung reduzieren sich die wiederkehrenden Erträge für die politische Gemeinde. Mit dem Wegzug der ständigen Bevölkerung verliert die politische Gemeinde nebst direkten sowie indirekten Erträgen auch an Attraktivität. In der Haltephase der Liegenschaft wird die Liegenschaftsteuer sowie die allfällige Zusatzsteuer für Zweitwohnungen massgebend. Die erhöhten Liegenschaftswerte und zusätzlichen Einkommens- und Vermögenssteuern generieren in der Haltephase erhöhte wiederkehrende Erträge für die politische Gemeinde. Die Handlungsoption 2 weist in der Haltephase bei identischem Flächenbedarf zwei Wohnungen auf. Obwohl der Liegenschaftswert zweier kleineren Wohnungen den einer einzelnen übersteigt, sinkt mit der Flächenreduktion pro Wohnung das ökonomische Potential. Dies beruht darauf, dass der Eigenmietwert der kleineren Zweitwohnungen pro Kopf durch die Steuerprogression ein geringeres steuerbares Einkommen generiert. Somit weisen Handlungsoption 1 und 2 in der Haltephase das nahezu identische

ökonomische Potential auf. Mit der Handlungsoption 3, welche die Flächenerweiterung der Wohnung erlaubt, erhöht sich der für die Haltephase prägende Liegenschaftswert und der damit verbundene Eigenmietwert sowie die Liegenschaftsteuer.

Mit der Anwendung des ökonomischen Potentials pro Handlungsoption auf die quantifizierten Angebotspotentiale lässt sich eine Differenz von ökonomischem Potential pro Handlungsoption und ökonomischem Potential pro Angebotspotential erkennen. Die Anzahl an Wohnungen pro Handlungsoption im jeweiligen Angebotspotential zeichnen sich für die Berechnung des ökonomischen Potentials pro Angebotspotential als relevant aus. Das Angebotspotential 3 weist eine hohe Anzahl an Wohnungen (183 Stk.) aus, welche sich für Handlungsoption 3, der Handlungsoption mit dem höchsten ökonomischen Potential, eignen. In der Summe weist das Angebotspotential 2, das Angebotspotential mit gesamthaft grösster Wohnungsanzahl (318 Stk.), das höchste ökonomische Potential im Jahr der Transaktion und der Haltephase für die Gemeinde Safiental aus. Die Anzahl an teilbaren altrechtlichen Erstwohnungen sowie die daraus resultierende Anzahl an geteilten Zweitwohnungen ist entscheidend für die Resultate und die qualitative Bewertung des ökonomischen Potentials. Die Überprüfung (Anhang 26) zeigt, dass bereits eine Reduktion von 2 Wohnungen in der Anzahl geteilten Wohnungen (vgl. Handlungsoption 2) das ökonomische Potential des Angebotspotentials 2 sinken lässt und nicht mehr als grösstes ökonomisches Potential quantifizieren lässt. Je nach Siedlungsstruktur und Gebäudepark der politischen Gemeinde können die Resultate abweichen. In einer politischen Gemeinde mit einem geringen Bestand an teilbaren Wohnungen jedoch hohen Kapazitätsreserven kann das ökonomische Potential des Angebotspotentials 2 und Angebotspotentials 3 identisch ausfallen oder gar das Angebotspotential 3 das höchste ökonomische Potential aufweisen.

4. Schlussbetrachtung

4.1 Fazit

Das Ziel dieser Arbeit besteht darin, anhand einer repräsentativen politischen Gemeinde, welche durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffen ist, das Potential der altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone zu erkennen, zu beschreiben und zu quantifizieren. Die theoretische Grundlage bildet das Bundesgesetz über Zweitwohnungen. Dieses Ziel konnte erreicht werden. Die Gemeinde Safiental weist innerhalb der Bauzone 270 altrechtliche Erstwohnungen auf. Mit den durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen definierten Handlungsoptionen 1 bis 3 konnten die Angebotspotentiale

1 bis 3 quantifiziert werden. Die Angebotspotentiale weisen ein zusätzliches Angebot von 270 bis 318 Wohnungen aus. Mit den quantifizierten Angebotspotentialen kann das maximale Angebot an Zweitwohnungen innerhalb der Bauzone um bis zu 272 Prozent erweitert werden. Die altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone stellen als innere Reserve im Bestand die Basis für ein signifikantes ökonomisches Potential dar. Die dazugehörigen Forschungsfragen, welche sich auf das ökonomische Potential für die politische Gemeinde, im Hinblick auf die mögliche Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen, beziehen, konnten im Rahmen dieser Arbeit beantwortet werden. Dazu wurden die ermittelten Angebotspotentiale mit der Zusatznachfrage nach Zweitwohnungen und der vorhandenen Kapazitätsreserve innerhalb der Bauzone abgeglichen und das ökonomische Potential pro Handlungsoption und Angebotspotential annähernd quantifiziert.

Forschungsfrage 1: Welches ökonomische Potential stellen altrechtliche Erstwohnungen zur Umnutzung zu Zweitwohnungen dar?

Die altrechtlichen Erstwohnungen sind die Grundlage für die mögliche Umnutzung zu Zweitwohnungen und bilden die Basis des ökonomischen Potentials für die politische Gemeinde. Die strukturellen Eigenschaften der altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone (Flächenausdehnung, Ausnutzungsreserve, geschützt/ortsbildprägend) sind ausschlaggebend für die Anwendung der Handlungsoptionen und der daraus resultierenden Angebotspotentiale. Pro Handlungsoption 1 bis 3 und Angebotspotential 1 bis 3 kann in dieser Arbeit das ökonomische Potential annähernd quantifiziert werden. Das ökonomische Potential variiert je nach Handlungsoption und folglich je nach Angebotspotential, sowie zwischen den Betrachtungszeitpunkten Jahr der Transaktion und Haltephase. Ist das Angebot an altrechtlichen Erstwohnungen vorhanden, stellt die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ein signifikantes ökonomisches Potential im Jahr der Transaktion sowie in der Haltephase für die politische Gemeinde dar. Die Parameter, welche dem ökonomischen Potential für die politischen Gemeinde zu Grunde liegen, konnten in der Theorie erkannt und in der Empirie angewandt werden.

Forschungsfrage 2: Welche ökonomischen Effekte sind durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu erkennen?

Die durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen entstehenden ökonomischen Effekte für die politische Gemeinde sind als relevant zu beurteilen. Die direkten ökonomischen Effekte sind durch die direkten Erträge und direkten Kosten der politischen Gemeinde zu erkennen. Auf der Ertragsseite sind die durch die

Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnung zu Zweitwohnungen erzielte Wertsteigerung der Liegenschaften (Verkehrswert und Transaktionspreis) und damit verbundenen direkten Steuererträge in Transaktion und Haltephase für die politische Gemeinde relevant. Während die Grundstücksgewinn- und die Handänderungssteuer das ökonomische Potential im Jahr der Transaktion einmalig prägen, prägen während der Haltephase die Liegenschaftssteuer, die allfällige Zusatzsteuer sowie die Einkommens- und Vermögenssteuer wiederkehrend das ökonomische Potential für die politische Gemeinde. In Fall A ist das ökonomische Potential im Jahr der Transaktion sowie während der Haltephase positiv, was zu erhöhten direkten Erträgen für die politische Gemeinde führt. In Fall B mit dem Wegzug der ständigen Bevölkerung ist das ökonomische Potential im Jahr der Transaktion positiv, während der Haltephase negativ. Die direkten Kosten für die politische Gemeinde sind in Investition, Sicherstellung Betrieb, Erhalt und die Erneuerung der technischen und sozialen Infrastruktur erkannt. Diese direkten Kosten erhöhen die Ausgaben der politischen Gemeinde. Nebst den direkten ökonomischen Effekten sind indirekte ökonomische Effekte durch die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen erkannt. Die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen können eine Steigerung der gesamten lokalen und regionalen Wertschöpfungskette ermöglichen. Mit der erhöhten Anzahl an Personen, welche in der politischen Gemeinde ständig und temporär ansässig sind, können die Anforderungen an die Attraktivität der politischen Gemeinde sowie an die technische und soziale Infrastruktur steigen. Davon können die lokale und regionale Bauwirtschaft, das produzierendes Handwerk, das Gastgewerbe, der Detailhandel und sonstige Dienstleistungen profitieren. Auf der indirekten Kostenseite sind die Kosten einer möglichen Verdrängung, der Verlust an Attraktivität der politischen Gemeinde, sowie die gesamtgesellschaftlichen Kosten der möglich neuen Siedlungsstruktur aufzuführen.

Forschungsfrage 3: Was sind mögliche Auswirkungen bei der Aktivierung des ökonomischen Potentials?

Um das ökonomische Potential aktivieren zu können, muss der altrechtliche Erstwohnungsbestand zum einen vorhanden sein, zum anderen eine nutzungsmässige als auch bauliche Änderung erfahren. Erst mit der einhergehenden Transaktion im Zweitwohnungsmarkt wird das ökonomische Potential aktiviert. Die Effekte bei der Aktivierung des ökonomischen Potentials sind erkannt. Die ökonomischen Effekte wirken sich positiv auf die ökonomische Handlungsfähigkeit der politischen Gemeinde aus. Die politische Gemeinde besitzt bei der Aktivierung des ökonomischen Potentials die ökonomischen Mittel, agiler auf Veränderungen zu reagieren und langfristig die Attraktivität der

Gemeinde für die ständige Bevölkerung zu sichern. Die vorliegenden Untersuchungen lassen erkennen, dass innerhalb der nächsten 15 Jahre das Angebot an altrechtlichen Erstwohnungen, die Zusatznachfrage nach Zweitwohnungen und die Kapazitätsreserven der Bauzone vorhanden sind, um Teile des ökonomischen Potentials aktivieren zu können, ohne die ständige Bevölkerung zu verdrängen (Fall A: Erhalt ständige Bevölkerung). Die ständige Bevölkerung sichert die höheren wiederkehrenden Erträge für die politische Gemeinde und bilden die Grundlage für die Prosperität des Lebens innerhalb des politischen Gemeindegebietes.

4.2 Kritische Würdigung

Diese Arbeit stellt keine Anleitung zur Umgehung der Gesetzgebung, sowie kein Leitfadensystem zur Zerstörung der Landschafts- und Ortsbilder dar. Anhand einer durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffenen politischen Gemeinde wird unter den bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen ein allgemeingültiges Verfahren zur Quantifizierung der Angebotspotentiale innerhalb der Bauzone bestehenden altrechtlichen Erstwohnungen aufgezeigt. Das entwickelte Verfahren ist für die ganze Schweizer Siedlungsfläche anwendbar. Ein solches Verfahren existierte nicht. Die Forschungsfragen stellen das ökonomische Potential in den Vordergrund. Im Laufe dieser Arbeit wurde erkannt, dass die Forschungsfragen die grundlegenden Erkenntnisse nicht präzise genug abbilden können. Die Ermittlung der altrechtlichen Erstwohnungen, die erkannten Handlungsoptionen 1 bis 3 sowie die daraus resultierenden Angebotspotentiale 1 bis 3 sind für die Beantwortung der Forschungsfragen unabdingbar. Somit nehmen diese Themenbereiche einen hohen Stellenwert dieser Arbeit ein. Ohne die Ermittlung des zusätzlichen Angebots an Zweitwohnungen und die abgeschätzte Zusatznachfrage ist die annähernde Quantifizierung des ökonomischen Potentials nicht sinnvoll. Es kann festgestellt werden, dass für eine weiterführende Forschung die Fragen präziser auf die Ermittlung des Angebots gelegt werden müssen, um die Stringenz zu gewährleisten.

Allgemeine Unzulänglichkeiten der Methodik

Die für die Arbeit verwendeten aggregierten Daten weisen Unschärfen aus. Die verwendeten Datenstände weisen nicht das identische Erhebungsdatum auf, welches nötig wäre, um Unschärfen zu vermeiden. Erkenntlich wird dies in den Kriterien zur Auswahl der Gemeinde. Die sechs Kriterien weisen nicht das identische Erhebungsdatum auf, die Methodik zur Auswahl der politischen Gemeinde ist jedoch präzise. Für die Erhebung der altrechtlichen Erstwohnungen wurde die Gebäude- und Wohnungsstatistik verwendet. Diese klassifiziert für die untersuchte Gemeinde Safiental im direkten

Vergleich zum Wohnungsinventar eine höhere Anzahl an Erstwohnungen. Die Differenz kann als nicht signifikant beurteilt werden. Die Klassifizierung gemäss Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS kann mit der erfassten Mietdauer von Wohnungen im politischen Gemeindegebiet zusammenhängen. Um die Erhebung der Erstwohnungen zu präzisieren, wird die Verknüpfung mit dem Gebäude- und Wohnungsregister GWR notwendig. Die Verknüpfung konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht getätigt werden. Die Unschärfe der Anzahl Erstwohnungen zieht sich durch die gesamte Untersuchung. Zur Bestimmung der Erstwohnung wurden die Haushalte der ständigen Bevölkerung beigezogen. Wie in den Anhängen 16 bis 18 ersichtlich wurden in allen Berechnungen jeweils „Erstwohnungen Klein“ und „Erstwohnungen Gross“ vorgenommen. Die Anzahl an altrechtlichen Erstwohnungen ist identisch, die Flächenausdehnungen variiert. In dieser Arbeit wurden die altrechtlichen Erstwohnungen mit kleiner Flächenausdehnung als Grundlage verwendet. Die quantifizierten Flächen sind somit als Untergrenze zu verstehen. Zur Bestimmung der altrechtlichen Erstwohnungen fehlt in den verwendeten Datengrundlagen die eindeutig präzise Zuweisung „Erstwohnung“ und „altrechtlich“. Die Datengrundlage weist nicht das Jahr der Bewilligung, sondern das Baujahr aus. Um die altrechtlichen Wohnungen zu quantifizieren, wurden Wohnungen bis zum Baujahr 2015 betrachtet. Das Baujahr ist das Jahr der Fertigstellung. Die sieben neurechtlichen Zweitwohnungen, welche in Kapitel 3.2.1 als neurechtliche Wohnungen quantifiziert wurden, sind nach Bundesgesetz über Zweitwohnungen nicht möglich. Es handelt sich um Wohnungen, welche im Datensatz das Baujahr 2015 aufweisen und somit nach 2015 fertiggestellt wurden. Für die Betrachtung wurden diese sieben Wohnungen ausgenommen. Das gewählte Verfahren zur Bestimmung der altrechtlichen Erstwohnungen birgt das Risiko einer Unschärfe. Diese Unschärfe ist als nicht signifikant zu beurteilen.

Sachenrechtliche Gegebenheiten

Eigentumsverhältnisse und Eigentumsbeschränkungen stellen objektspezifische Sachverhalte dar, welche nicht Gegenstand der vorliegenden Betrachtung darstellen. Diese Sachverhalte können dazu führen, dass die Handlungsoptionen nicht vollumfänglich aktiviert werden können. Allfällig reduzierte Angebotspotentiale sind die Folge. Mögliche öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen (wie Dienstbarkeiten, o.Ä.) können in dieser Arbeit nicht mit in die Betrachtung miteinbezogen werden. Diese Eigentumsbeschränkungen wirken sich auf die Anwendung der Handlungsoptionen aus. Die Handlungsoption 3 mit der Erweiterung der Hauptnutzfläche ändert das äussere Erscheinungsbild der Baute. Die Veränderungen der Gestalt der Baute betrifft das öffentliche Interesse. Ein Baubewilligungsverfahren wird notwendig. Bei

Baubewilligungsverfahren sind Einsprachen der Anlieger*innen möglich. Auf Mit- oder Gesamteigentum am altrechtlichen Bestand kann in dieser Arbeit nicht eingegangen werden. Bei der Anwendung der Handlungsoptionen werden die sachenrechtlichen und gegebenenfalls gesellschaftsrechtlichen Regeln des Mit- oder Gesamteigentums massgebend. Bei einem Grundeigentümer*in sind alle Handlungsoptionen anwendbar. Bei mehreren Eigentümern*innen, ist für Handlungsoption 2 und Handlungsoption 3 die Zustimmung aller Eigentümer*innen zwingend. Die Praxis lässt erkennen, dass eine Einigung aller Eigentümer*innen erschwert herbeizuführen ist.

Gebäudekategorien

Der altrechtliche Bestand der betroffenen politischen Gemeinden weist unterschiedliche Gebäudekategorien auf. Das Bundesamt für Statistik nimmt im Gebäude- und Wohnungswesen 2020 (BFS, 2022a, S.8) diese Kategorisierung vor. Die Charakteristiken der Gebäudekategorien bilden einen wesentlichen Bestandteil für die Anwendung der Handlungsoptionen. Nicht jede Gebäudekategorie eignet sich für jede Handlungsoption. Bei der Betrachtung der Gebäudekategorie Mehrfamilienhäuser ist eine allfällige Aufteilung in Stockwerkeinheiten (jeweils mit eigenem Grundbuchblatt) in die Auslegung miteinzubeziehen. Altrechtliche Erstwohnungen in Mehrfamilienhäuser, die in verschiedene Stockwerkseigentumseinheiten aufgeteilt sind, können einen oder mehrere (Stockwerk-) Eigentümer*innen aufweisen (klassisches StWE). Für politische Gemeinden in der regulierten Siedlungsfläche kann die Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus einen signifikanten Parameter darstellen. Um das Potential präziser zu quantifizieren, ist in einer weiterführenden Betrachtung das Kriterium des Eigentumsverhältnisses miteinzubeziehen. So könnte die Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus um die Unterkategorien a) Eigentümer*in Einzahl b) Eigentümer*innen Mehrzahl erweitert werden. Die vorliegende Arbeit nimmt keine Präzisierung des Eigentumsverhältnisses vor. Das Eigentumsverhältnis (Miete/Eigentum) spielt in der vorliegenden Betrachtung keine Rolle.

Angebotspotential 3

Die Flächenerweiterung der altrechtlichen Erstwohnungen wird nicht nur durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen, sondern auch durch die kantonalen und kommunalen Baugesetzgebungen reguliert. Kantonale wie kommunale Baugesetzgebungen regulieren die Dichte der Bauzonen auf unterschiedliche Weise (Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Ausnützungsziffer, u.a.). Je nach kommunaler und kantonaler Baugesetzgebung kann die Methode zur Bestimmung des Angebotspotentials 3 variieren. Für die Gemeinde Safiental kann die Ausnützungsziffer Aufschluss über mögliche

Flächenerweiterungen liefern. Die Stimmbürger der politischen Gemeinden Safien, Tenna, Valendas und Versam beschlossen 2011 die Fusion. Die Gemeinde Safiental besitzt zum Zeitpunkt dieser Arbeit rechtskräftig vier unterschiedliche kommunale Baugesetzgebungen. Einzig das Baugesetz des Gemeindeteils Versam weist Ausnützungsziffern aus. Die Gemeindeteile Safien, Tenna und Valendas verwenden Gestaltungs- und Einordnungsrichtlinien. Um die gesamte Bauzone zu betrachten, wurden Annahmen getroffen. Für Wohnungen in Einfamilienhäusern wurde eine Ausnützungsziffer von 0.4 übernommen, für die restlichen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnnutzungen eine Ausnützungsziffer von 0.6. In den Berechnungen zum Angebotspotential 3 wurde eine Priorisierung vorgenommen. Für den Fall, dass die altrechtlichen Erstwohnungen eine Ausnützungsreserve ($x \geq 0.2$) und eine Flächenausdehnung grösser dem doppelten 40% Quantil ($A \geq 2a$) aufweist, ist grundsätzlich eine Flächenerweiterung oder eine Erweiterung der Wohnungsanzahl möglich. Die Flächenerweiterung wurde in dieser Arbeit priorisiert. Für das Angebotspotential 3 wurde für diese Arbeit ein unteres Abbruchkriterium festgelegt. Es gilt anzumerken, dass mit dem festgelegten unteren Abbruchkriterium ($X < 0.2$) nicht alle Wohnungen mit Flächenerweiterungspotential ausgewiesen werden. Befindet sich eine Wohnung in einem ausbaufähigen Bauvolumen, ist die Erweiterung unter dem Abbruchkriterium festgelegtem Prozentsatz von 20 Prozent rechtlich möglich und je nach Objekt als ökonomisch sinnvoll zu erachten (Bsp. Wohngebäude mit Nebennutzung). Die Betrachtungstiefe verlegt sich von einer gesamtheitlichen Betrachtungsebene jedoch auf spezifische einzelne Objektbetrachtungen, welche nicht das Ziel dieser Arbeit sind. Die Abstraktion und Verallgemeinerbarkeit sind mit diesem Vorgehen gewährleistet.

Ökonomisches Potential

Zur Berechnung des ökonomischen Potentials fehlen ausreichend präzise Datengrundlagen. Die der Berechnung zugrundeliegenden Daten wurden mit der kantonalen Steuerverwaltung Graubünden abgestimmt. Die Berechnungen des ökonomischen Potentials sind als Annäherung, welche als Musterbeispiel funktioniert, zu verstehen. Die Resultate illustrieren unter den getroffenen Annahmen den Sachverhalt. Die Resultate sind nicht allgemeingültig. Für die Ausarbeitung des ökonomischen Potentials pro Handlungsoption und Angebotspotential mussten Annahmen getroffen werden. Für Fall A (Erhalt ständige Bevölkerung) wurde angenommen, dass jede zusätzliche Einwohnereinheit positive Erträge zu Gunsten der politischen Gemeinde generiert. Die Kosten für das Wachstum einer politischen Gemeinde wurden in der Theorie erörtert. Fall A ist jedoch nur dann positiv, wenn die Grenzkosten pro Einwohnereinheit nicht überschritten werden. Die Grenzkosten können in der vorliegenden Betrachtung nicht präzisiert werden

4.3 Reflektierende Diskussion

Die Arbeit zeigt auf, welche Relevanz die altrechtlichen Erstwohnungen innerhalb der Bauzone aufweisen und welches Potential die altrechtlichen Erstwohnungen aufweisen. Selbstverständlich können die Resultate nicht verallgemeinert auf die gesamte Siedlungsfläche übertragen werden. Doch gibt die vorliegende Untersuchung Hinweise auf mögliche Korrelationen zu räumlich und strukturell verwandten politischen Gemeinden im Berggebiet, welche von dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen betroffen sind. Die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen weist weitreichende ökonomische Effekte und Auswirkungen auf. Diese ökonomischen Effekte und Auswirkungen können nicht in ihrer umfassenden Gesamtheit und vollständig erfasst oder quantifiziert werden. Ob die Aktivierung der Angebotspotentiale und damit einhergehende Aktivierung des ökonomischen Potentials gesamtheitlich als sinnvoll zu erachten ist, benötigt weiterführende Aufwendungen. Zur Diskussion steht, ob die politische Gemeinde bei der Aktivierung des ökonomischen Potentials die ökonomischen Mittel nützen sollte, um als möglicher Akteur im Immobilienmarkt aufzutreten, um Grundstücke zu erwerben. Grundstücke im Besitz der politischen Gemeinde erlauben es dieser, aktiv Wohnraum für die ständige Bevölkerung zu sichern und allenfalls selbst geeignete Strukturen zur Verfügung zu stellen. Es liegt es in der Zuständigkeit der politischen Gemeinde, eine allfällige Verdrängung und die Abwanderung der ständigen Bevölkerung zu vermeiden. Der politischen Gemeinde stehen regulative Instrumente zur Verfügung. Falls die Grundstücke weder bebaut noch gehandelt werden, ist es der politischen Gemeinde möglich, raumplanerische Massnahmen zu ergreifen und neue Grundstücke, welche gehandelt werden können, in die Bauzone zu integrieren. Die Arbeit zeigt auf, dass ein ökonomisches Potential für die politische Gemeinde vorhanden ist. Die politische Gemeinde kann daran interessiert sein, das ökonomische Potential innerhalb der Bauzone zu aktivieren, um die Herausforderungen ihrer Aufgaben agiler zu begegnen. Die Diskussion um die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen wird aktuell geführt. Wohnraum gilt als Grundlage für die Prosperität des Lebens. Die Arbeit kann helfen zu verstehen, dass die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen nicht nur negative Effekte und Auswirkungen auf das Leben in der politischen Gemeinde, sondern durchaus komplexere Wirkungsbereiche besitzt. Aus raumplanerischer Perspektive wird der durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen steigende Flächenverbrauch pro Kopf sowie der nicht ganzjährig genutzte Wohnraum, als kritisch eingestuft. Mit der Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen weicht ein Teil der ständigen Bevölkerung auf neuere Bauten aus,

welche den heutigen Bedürfnissen entsprechend durch ein hohes Flächenangebot die geforderten Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Zeitgleich erwerben Eigentümer*innen einer Zweitwohnung zusätzlichen nicht ständig bewohnten Wohnraum. Die Arbeit berücksichtigt die Entwicklung des Flächenverbrauchs nicht, verweist jedoch auf die Kapazitätsreserve der bebauten und unüberbauten Bauzone. Die bebaute Bauzone weist eine relevante Kapazitätsreserve aus. Die Argumentation, dass die Umnutzung der altrechtlichen Erstwohnungen die Zersiedlung fördert, kann in dieser Arbeit nicht erhärtet werden.

4.4 Ausblick

Mit der vorliegenden Arbeit konnte anhand eines für das gesamte Siedlungsgebiet gültigen Verfahrens die Quantifizierung der altrechtlichen Erstwohnungen sowie die Rahmenbedingungen zur Quantifizierung der Angebotspotentiale entwickelt werden. Um auf kommunaler Ebene das maximale Angebot an Zweitwohnungen sowie das ökonomische Potential präziser untersuchen zu können, muss die Betrachtung die Wohnungen ausserhalb der Bauzone miteinbeziehen sowie auf objekt- und kommunal-spezifische Gegebenheiten eingegangen werden. Die präzisere Betrachtung der altrechtlichen Erstwohnungen steht bei Bund, Kanton, Kommunen aber auch Umweltschutzorganisationen (Franz Weber, 2021, S.1) und Vereinen (Anna Florin, 2022) auf der Agenda. Die Auseinandersetzung rund um die altrechtlichen Erstwohnungen wird sich, solange die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht zum Erliegen kommt, weiterhin intensivieren. Das Bundesamt für Raumentwicklung ARE erwartet mit Blick auf die Zukunft, dass vermehrt altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden und Transaktionen im Zweitwohnungsmarkt stattfinden. Mit Blick auf die Altersstruktur in den durch das Bundesgesetz über Zweitwohnungen regulierten Gebieten nach Kantonen ist erkennbar, dass sich die Thematik Erbgang mit der prognostizierten Bevölkerungs-alterung sowie der durchschnittlichen Lebenserwartung in den kommenden Jahrzehnten weiter abzeichnen wird (BFS, 2022b, S.38). Die fundierte Betrachtung wird durch das Bundesamt für Raumentwicklung ARE angestrebt. Das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK sowie das eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF beabsichtigen nach eigenen Angaben die Wirkungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen in den Bereichen Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen sowie insbesondere den „Donut-Effekt“ präziser zu untersuchen. (ARE et al., 2021, S.47). Für die weiterführende Forschung sind die räumlich und ökonomisch komplexen Wirkungen der Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen zu präzisieren und von der kommunalen Ebene auf die kantonale Eben auszuweiten.

Literaturverzeichnis

- Abbat, A & Tenet Y, (Filmemacher) (2022, 24. März). SRF DOK, Ein Ferienhaus um jeden Preis – Corona und die Sehnsucht nach den Bergen (Fernsehsendung). Zürich: SRF. Gefunden unter <https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/ein-ferienhaus-um-jeden-preis---corona-und-die-sehnsucht-nach-den-bergen?urn=urn:srf:video:d972c2db-0a67-426e-ac3a-d4571cfd0150>
- Alig, J (2016). Der Wohnungsbegriff des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG). Jusletter, 30 Mai 2016, 7-15. Gefunden unter https://jusletter.weblaw.ch/juslissues/2016/848/der-wohnungsbegriff-_ef2943f6fb.html__ONCE&login=false
- AnnaFlorin, (2022). Per Cumüns Vivs. Gefunden unter <https://annaflorin.ch/de/#annaflorin>
- Avenir Suisse (2017). Strukturwandel im Schweizer Berggebiet. Strategien zur Erschliessung neuer Wertschöpfungsquellen. Zürich: Müller-Jentsch, D. Gefunden unter <https://www.avenir-suisse.ch/publication/strukturwandel-im-berggebiet/>
- Amt für Raumentwicklung GR (2018). Gemeinde Safiental. Chur: Autor. Gefunden unter https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/Gemeinde_Safiental_de_20180321-100509.pdf (2)
- Amt für Raumentwicklung GR (2022). Gemeinde Safiental. Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung. Chur: Autor. Gefunden unter Direktzustellung des Amtes für Raumentwicklung
- Bundesgericht (2020). Urteil vom 08. Mai 2020. BGE, 1C_478/2019, 1C_479/2019. Lausanne: Chaix. Gefunden unter <https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de>
- Bundesgericht (2013), Urteil vom 22. Mai 2013. BGE 1C_646/2012. Lausanne: Fonjallaz. Gefunden unter <https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de>
- Bundesgericht (2014a), Urteil vom 15. August 2014. BGE 1C_68/2014. Lausanne: Fonjallaz. Gefunden unter <https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de>
- Bundesgericht (2014b), Urteil vom 15. August 2014. BGE 2C_1076/2012; 2C_1088/2012. Lausanne: Zünd. Gefunden unter <https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/aza/http/index.php?lang=de>
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 01. Januar 2019), SR 700. Gefunden unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1979/1573_1573_1573/de
- Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG) vom 20. März 2015 (Stand am 01. Januar 2016), SR 702. Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE & Staatssekretariat für Wirtschaft SECO (2021). Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz. Bericht an den Bundesrat. Bern: Autor. Gefunden unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/raumplanungsrecht/wirkungsanalyse-zweitwohnungsgesetz.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2022). Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil 2022. Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2017a). Bauzonenstatistik Schweiz 2017. Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/bauzonenstatistik-schweiz.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2017b). Bauzonenstatistik Schweiz 2017. Resultate nach Gemeinden Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/grundlagen-und-daten/bauzonenstatistik-schweiz.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2010). Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung. Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/raumplanungsrecht/planungshilfe-zweitwohnungen-2010.html>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2004). Erläuterungen zu Artikel 42 a der Raumplanungsverordnung. Gefunden unter https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/publikationen/erlaeuterungen_zuart42arpv2004.pdf.download.pdf/erlaeuterungen_zuart42arpv2004.pdf

Bundesamt für Statistik BFS (2022a). Bau- und Wohnungswesen im Jahr 2020. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen.html>

Bundesamt für Statistik BFS (2022b). Demografisches Portrait der Schweiz. Bestand, Struktur und Entwicklung der Bevölkerung im Jahr 2020. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/migration-integration/binnenwanderung.html>

Bundesamt für Statistik (2021). Leerwohnungen. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.html>

Bundesamt für Statistik BFS (2020). Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter: Direktbezug FPRE

Bundesamt für Statistik BFS (2019). Raumgliederung der Schweiz. Neue statistische Definition der Berggebiete. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/grundlagen/raumgliederungen.html>

Bundesamt für Statistik BFS (2018). Merkmalskatalog. Eidgenössisches Gebäude und Wohnungsregister. Version 41. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/news/de/2018-0221>

Bundesamt für Statistik BFS (2017). Gemeindetypologie und Stadt- Land Typologie 2012. Neuchâtel: Autor. Gefunden unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.gnpdetail.2017-0593.html>

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft BV vom 18. April 1999 (Stand am 13. Februar 2022), SR 101. Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de>

Bundesversammlung (2022). Geschäfte. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista#k=Zweitwohnungen>

Bundesversammlung (2020). Parlamentarische Initiative 20.456. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben. Bern: Candinas, M. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20200456>

Bundesversammlung (2018). Motion 18.3704. Die Erweiterung altrechtlicher Bauten und die Schaffung zusätzlicher Wohnungen zulassen. Bern: Candinas M. Gefunden unter <https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20183704>

Credit Suisse (2022). Comeback der Zweitwohnungen. *Pandemie bremst Urbanisierung*. Schweizer Immobilienmarkt 2022. März 2022, 19-21. Gefunden unter: <https://www.credit-suisse.com/ch/de/articles/private-banking/schweizer-immobilienmarkt-2022-die-pandemie-bremst-die-urbanisierung-202202.html#:~:text=Es%20%C3%A4sst%20sich%20feststellen%2C%20dass,liess%20sich%20auch%202021%20beobachten.>

Ecoplan (2000). Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten. Gefunden unter: https://www.ecoplan.ch/download/sik_sb_de.pdf

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK (2022). Das Wichtigste In Kürze. Gefunden unter <https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home/uvek/abstimmungen/zweitwohnungsinitiative/argumentarium/ausgangslage.html>

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2021a). Das schweizerische Steuersystem. Gefunden unter: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/das-ch-steuersystem.html>

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2021b). Besteuerung der Eigenmietwerte. Gefunden unter: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2020). Grundstückgewinnsteuer. Gefunden unter: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2018). Handänderungssteuer. Gefunden unter: <https://www.estv.admin.ch/estv/de/home/die-estv/steuersystem-schweiz/dossier-steuerinformationen.html>

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG FPRE (2022). Gemeindecheck Wohnen. Gemeinde Safiental. Zürich: Autor. Gefunden unter <https://fpre.ch/tools/imbas/gemeindechecks/>

Fondation Franz Weber (2022). Unser Engagement. Gefunden unter <https://www.ffw.ch/de/fondation/>

Fondation Franz Weber (2021). Helvetia Nostra. Gefunden unter: <https://www.ffw.ch/de/news/helvetia-nostra/>

Hilber, C.A.L & Schöni, O (2020). On the economic Impact of constraining second home investments. CUREM Working Paper Series. Globalization of Real Estate Network. Working Paper No.6. Mai 2020, 2-72. Gefunden unter: https://personal.lse.ac.uk/hilber/hilber_wp/hilber_schoeni_2020_05_forthcoming_JUE.pdf

Hasenmeile, F. (2012, 27. April). Die Zweitwohnungsinitiative intelligent umsetzen. Neue Zürcher Zeitung online. Gefunden unter <https://www.nzz.ch/die-zweitwohnungsinitiative-intelligent-umsetzen-ld.646076>

Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28 Juni 2000 (Stand am 01. Januar 2021); Sr 700.1. Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2000/310/de>

Schweizer Eidgenossenschaft, Bundeskanzlei (2011). Volksabstimmung vom 11. März 2012. Erläuterungen des Bundesrates (S. 4-13). Bern: Autor. Gefunden unter <https://www.bk.admin.ch/ch/d/pore/va/20120311/index.html>

Staatsekretariat für Wirtschaft SECO (2020). Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus. Rüslikon: Rütter Soceco. Sozioökonomische Forschung + Beratung. Gefunden unter <https://www.are.admin.ch/dam/are/de/dokumente/raumplanung/dokumente/bericht/wirkungsanalyse-zwg-vertiefungsanalyse-volkswirtschaft.pdf.download.pdf/wirkungsanalyse-zwg-vertiefungsanalyse-volkswirtschaft.pdf>

Steffen, D (2021). Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise. Rückblick auf das letzte und Ausblick auf das nächste Jahrzehnt. *Swiss Real Estate Journal*. November 2021 (23), 4-11.

Wolf, S & Pfammatter A (2021). Zweitwohnungsgesetz (ZWG)- unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZWV). Bern: Verlag Stämpfli

Anhang

Anhang 1: Auszug Bundesverfassung (BV), Artikel 75b, BV

101

Bundesverfassung

Art. 75b³⁹ Zweitwohnungen*

¹ Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt.

² Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

Quelle: Schweizer Eidgenossenschaft, Bundesverfassung der Schweizer Eidgenossenschaft, (2022) Gefunden unter: <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de>

Anhang 2: Auszug Raumplanungsgesetz (RPG), Artikel 24c

700

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Art. 24c⁵⁸ Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

¹ Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

² Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.⁵⁹

³ Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.⁶⁰

⁴ Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.⁶¹

⁵ In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.⁶²

Quelle: Schweizer Eidgenossenschaft, Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), (2019) Gefunden unter: <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/de>

Anhang 3: Auszug Raumplanungsverordnung (RPV), Art. 41 und Art. 42

700.1

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Art. 41⁴² Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

¹ Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen).

² Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen⁴³

¹ Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.⁴⁴

² Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.⁴⁵

³ Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

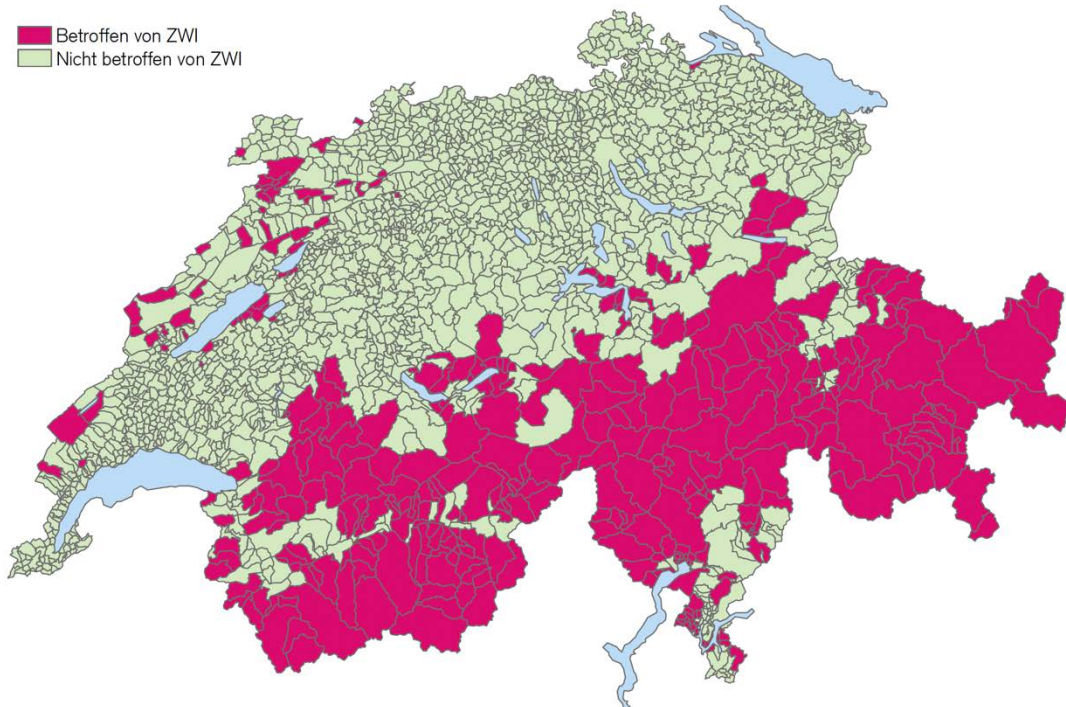
- a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.
- b. Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.
- c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.⁴⁶

⁴ Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.⁴⁷

Anhang 4: Gemeinden nach Zweitwohnungsstatus

Gemeinden nach Zweitwohnungsstatus

■ Betroffen von ZWI
■ Nicht betroffen von ZWI



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, eigene Darstellung

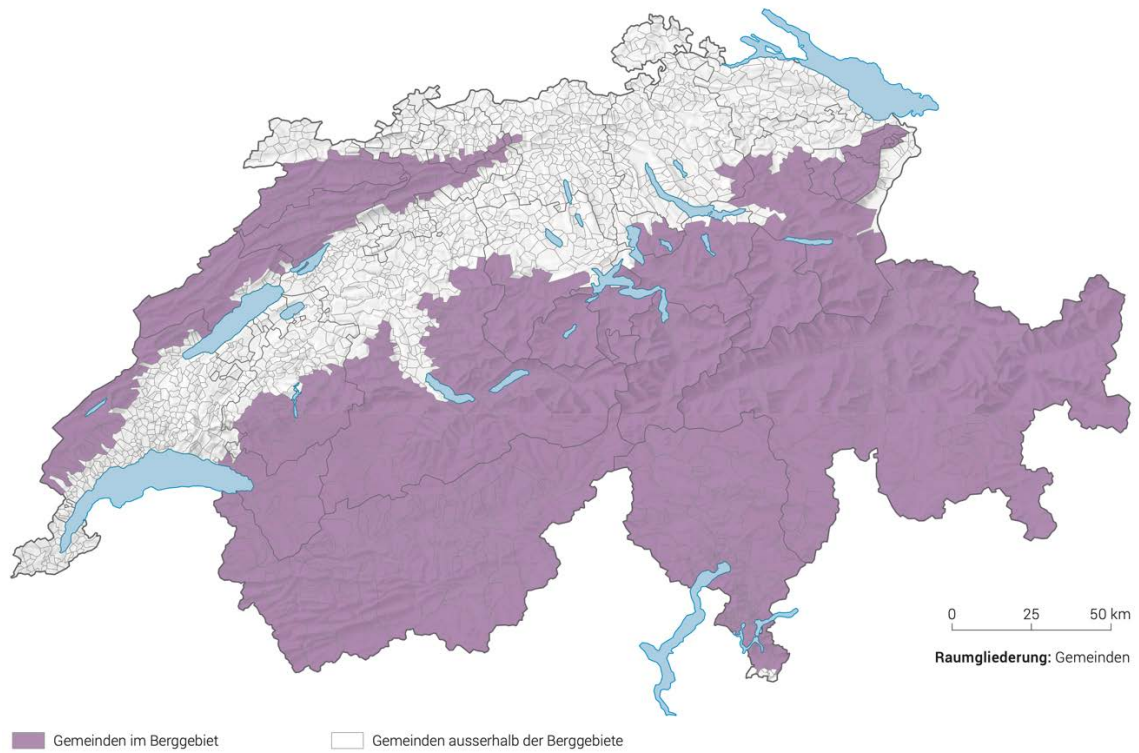
Letzter Datenpunkt: 2021

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung (2021), Darstellung: Steffen, D (2021). Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise. Rückblick auf das letzte und Ausblick auf das nächste Jahrzehnt. *Swiss Real Estate Journal*. November 2021 (23), 4-11.

Anhang 5: Berggebiet 2019

Berggebiete 2019

G 2



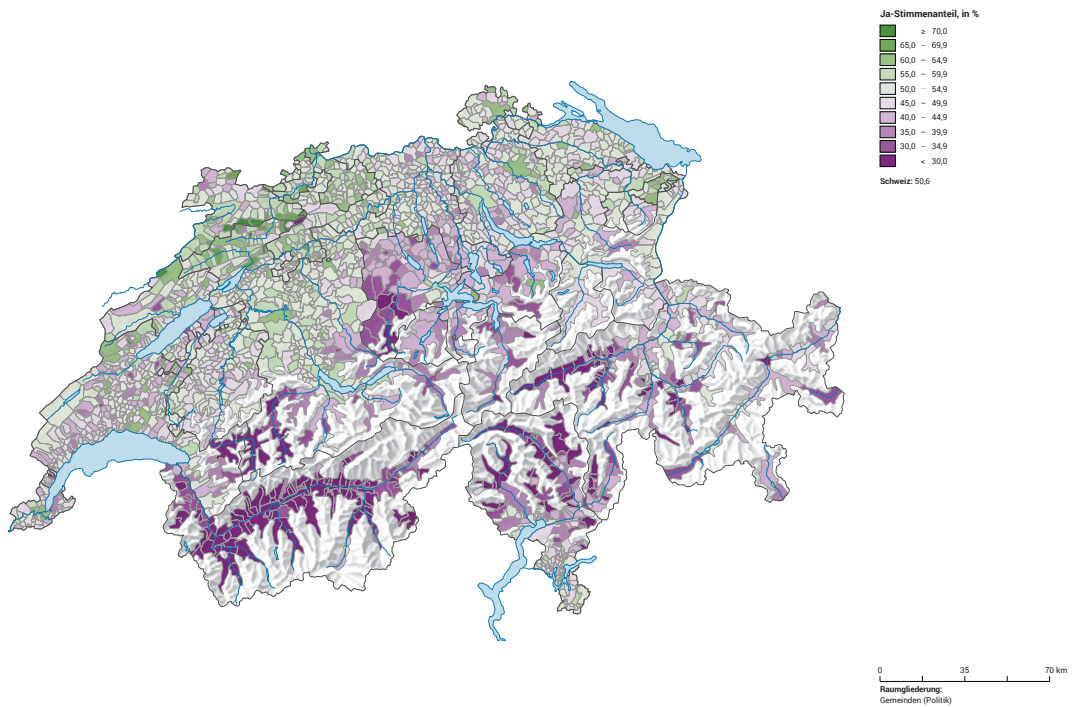
Quelle: BFS – Raumgliederungen der Schweiz

© BFS 2019

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2019). Berggebiete 2019. Gefunden unter: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/karten/kartenkatalog-statisch.assetdetail.9326221.html>

Anhang 6: Volksinitiative Abstimmung vom 11.03.2012

Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!», Abstimmung vom 11.03.2012



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Département fédéral de l'intérieur DFI
Bundesamt für Statistik BFS
Office fédéral de la statistique OFS

Karten-ID: 15341
Politischer Atlas der Schweiz
Quelle(n): BFS – Statistik der Wahlen und Abstimmungen
© Bundesamt für Statistik, Thesaurus, November 2015-2021

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2012), Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“, Abstimmung vom 11.03.2012. Gefunden unter: https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/12/de/7562_7561_5401_259/15341.html

Anhang 7: Bundesgesetz über Zweitwohnungen

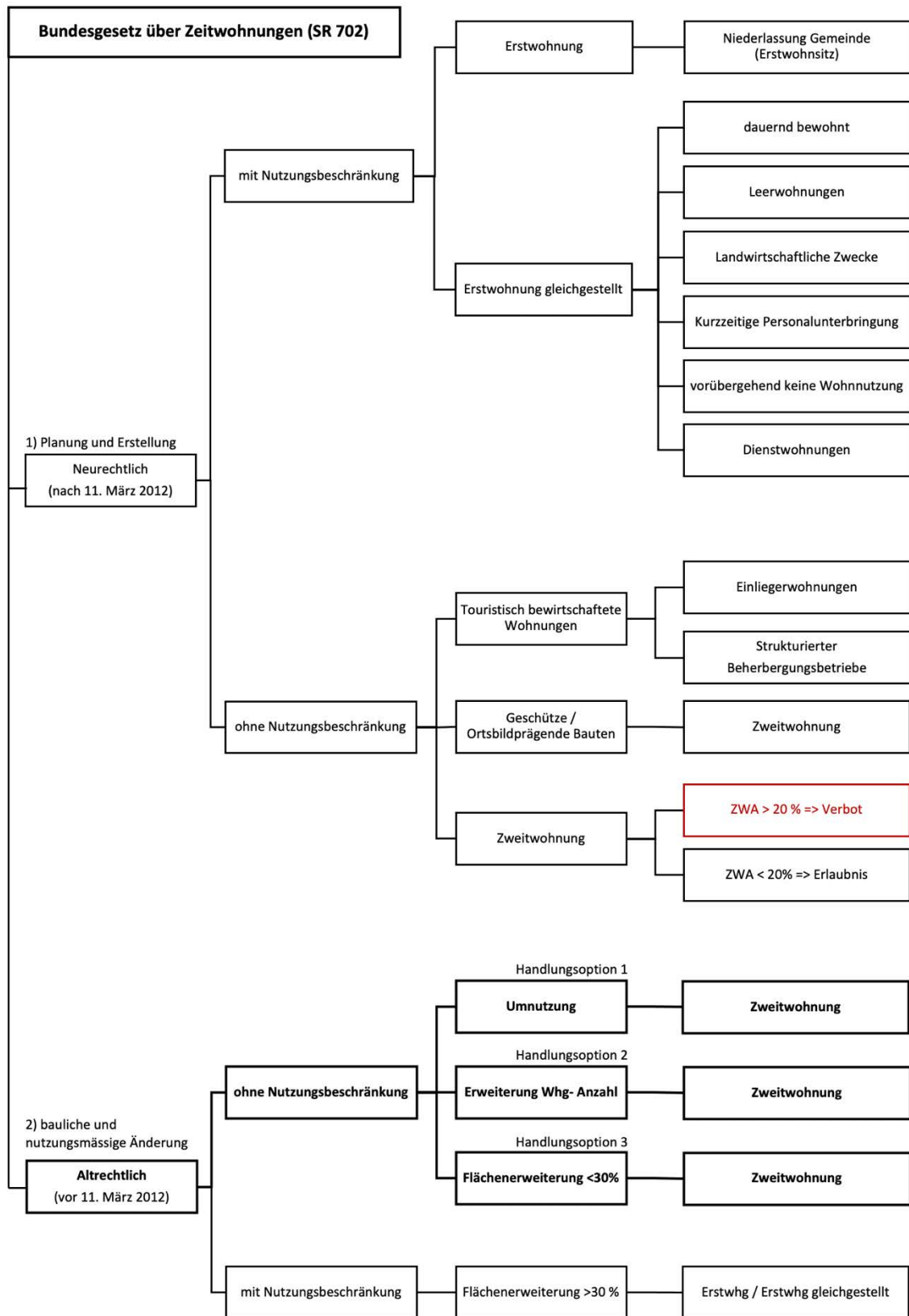


Abbildung: Bundesgesetz über Zweitwohnungen (SR 702), Eigene Darstellung

Anhang 8: Auszug Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG), Art. 9 und Art. 11

702

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Art. 9 Neue Wohnungen in geschützten Bauten

¹ In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen innerhalb der Bauzonen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

² Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung.

³ Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

702

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Art. 11 Bauliche und nutzungsmässige Änderung

¹ Altrechtliche Wohnungen sind unter Vorbehalt bestehender oder künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts in der Art der Wohnnutzung frei.

² Solche Wohnungen dürfen im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Werden in diesem Rahmen zusätzliche Wohnungen geschaffen, so können diese bewilligt werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung nach Artikel 7 Absatz 1 auferlegt werden muss. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

³ Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 Prozent der am 11. März 2012 vorbestehenden Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

⁴ Übersteigen Erweiterungen das Mass nach Absatz 3, so sind sie zulässig, wenn die Wohnung als Erstwohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe a oder als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Sinne von Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 7 Absatz 2 Buchstabe a oder b deklariert wird und die entsprechenden Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde ordnet in der Baubewilligung eine entsprechende Nutzungsbeschränkung an und weist unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung das Grundbuchamt an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken.

Anhang 9: Erweiternde Optionen Handlungsoptionen


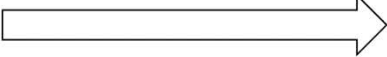


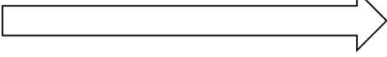




	Ausgangslage	Voraussetzung	Bauliche Änderung	Nutzungsmässige Änderung	Ergebnis
Option 2.1	Altrechtliche Erstwohnung	Identische HNF	Umbau Erneuerung Wiederaufbau	Erstwhg -> Zweitwhg Erstwhg -> Erstwhg Erstwhg -> Erstwhg gleichgestellt Erstwhg -> touristische Whg	(altrechtliche) mehrere Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
	 $X \text{ m}^2$ Altrechtliche Erstwohnungen		$X \text{ m}^2$ 	Zweitwohnung	
Option 3.1	Altrechtliche Erstwohnung	Erweiterung $\text{HNF} \leq 30 \%$	Umbau Erneuerung Wiederaufbau	Erstwhg -> Zweitwhg Erstwhg -> Erstwhg Erstwhg -> Erstwhg gleichgestellt Erstwhg -> touristische Whg	(altrechtliche) Wohnung ohne Nutzungsbeschränkung
	 $X \text{ m}^2$ Altrechtliche Erstwohnungen		$\leq 1.3 X \text{ m}^2$ 	Zweitwohnung	
Option 4	Altrechtliche Wohnung	Erweiterung $\text{HNF} > 30 \%$	Umbau Erneuerung Wiederaufbau	Erstwhg -> Zweitwhg Erstwhg -> Erstwhg Erstwhg -> Erstwhg gleichgestellt Erstwhg -> touristische Whg	(altrechtliche) Wohnung mit Nutzungsbeschränkung
	 $X \text{ m}^2$ Altrechtliche Erstwohnung		$\geq 1.3 X \text{ m}^2$ 	Erstwohnung	

Abbildung: Optionen Umnutzung altrechtliche Erstwohnungen, Eigene Darstellung

Anhang 11: Wohnungsinventar

Gem_No	Name	Kt_No	Kt_Kz	ZWG_3150_Anzahl WHG	ZWG_3010_Anzahl 1Whg	ZWG_3100 gleichgestellte Whg	ZWG_3110_1Whg Anteil	ZWG_3120_2Whg Anteil	Verfahren	Status
561	Adelboden	2	BE	4322	1464	1	33.9	0	2	1
571	Beatenberg	2	BE	1575	591	70	41.97	58.03	2	1
791	Boltigen	2	BE	846	539	0	63.71	36.29	2	1
573	Brienz (BE)	2	BE	2688	1508	0	56.1	43.9	2	1
574	Brienzwiler	2	BE	434	251	10	60.14	39.86	2	1
683	Champoz	2	BE	93	66	0	70.97	29.03	2	1
691	Crémines	2	BE	322	240	0	74.53	25.47	2	1
575	Därigen	2	BE	307	192	11	66.12	33.88	2	1
762	Diemtigen	2	BE	1843	1001	262	68.53	31.47	2	1
924	Erz	2	BE	315	226	0	71.75	28.25	2	1
975	Farnern	2	BE	134	98	0	73.13	26.87	2	1
576	Grindelwald	2	BE	5322	1923	0	36.13	63.87	2	1
841	Gsteig	2	BE	816	487	0	59.68	40.32	2	1
852	Guggisberg	2	BE	934	647	33	72.81	27.19	2	1
579	Häbkern	2	BE	529	274	0	51.8	48.2	2	1
783	Hasliberg	2	BE	1567	473	1	30.25	69.75	2	1
580	Hofstetten bei Brienz	2	BE	396	250	60	78.28	21.72	2	1
784	Innertkirchen	2	BE	837	495	133	75.03	24.97	2	1
582	Iseltwald	2	BE	461	205	32	51.41	48.59	2	1
565	Kandersteg	2	BE	1575	636	109	47.3	52.7	2	1
842	Laumen	2	BE	714	355	14	51.68	48.32	2	1
584	Lauterbrunnen	2	BE	3609	1124	235	37.66	62.34	2	1
792	Lenk	2	BE	3857	1040	303	34.82	65.18	2	1
497	Lüscherz	2	BE	415	287	0	69.16	30.84	2	1
588	Niederried bei Interlaken	2	BE	353	186	0	52.69	47.31	2	1
724	Nods	2	BE	410	324	0	79.02	20.98	2	1
589	Oberried am Brienzsee	2	BE	427	238	0	55.74	44.26	2	1
438	Orvin	2	BE	873	552	0	63.23	36.77	2	1
704	Roches (BE)	2	BE	129	87	0	67.44	32.56	2	1
843	Saanen	2	BE	7591	3315	352	48.31	51.69	2	1
449	Sauge	2	BE	591	382	0	66.3	33.7	2	1
707	Saules (BE)	2	BE	90	62	1	70	30	2	1
591	Saxeten	2	BE	116	54	13	57.76	42.24	2	1
708	Schelten	2	BE	19	14	0	73.68	26.32	2	1
592	Schwanden bei Brienz	2	BE	470	312	0	66.38	33.62	2	1
938	Sigriswil	2	BE	3783	2447	8	64.9	35.1	2	1
445	Sonvilier	2	BE	696	519	0	74.57	25.43	2	1
793	St. Stephan	2	BE	1172	575	43	52.73	47.27	2	1
756	Twann-Tüscherz	2	BE	776	589	28	79.51	20.49	2	1
502	Vinzel	2	BE	547	400	4	73.86	26.14	2	1
794	Zweisimmen	2	BE	2478	1400	0	56.5	43.5	2	1
2128	Châtel-sur-Montsalvens	10	FR	198	145	6	76.26	23.74	2	1
2055	Cheyles-Châbles	10	FR	1237	944	0	76.31	23.69	2	1
2130	Créruz	10	FR	319	206	0	64.58	35.42	2	1
2051	Delléy-Portalban	10	FR	799	540	0	67.58	32.42	2	1
3837	Gletterens	10	FR	501	385	0	76.85	23.15	2	1
2138	Jaun	10	FR	423	255	5	61.47	38.53	2	1
2299	Piaffelen	10	FR	2125	1611	49	78.12	21.88	2	1
2163	Val-de-Charmey	10	FR	1747	1160	7	66.8	33.2	2	1
1631	Glarus Süd	8	GL	6613	4482	112	69.47	30.53	2	1
3542	Albulia/Alvra	18	GR	1354	597	0	43.77	56.23	2	1
3701	Andeer	18	GR	742	422	0	56.87	43.13	2	1
3921	Arosa	18	GR	5863	1540	1	26.28	73.72	2	1
3681	Avers	18	GR	215	73	0	33.95	66.05	2	1
3544	Bergün Filisur	18	GR	1190	416	0	34.96	65.04	2	1
3701	Bever	18	GR	642	291	0	45.33	54.67	2	1
3792	Bregaglia	18	GR	2061	739	0	35.86	64.14	2	1
3981	Brell/Brigels	18	GR	2183	759	1	34.81	65.19	2	1
3551	Brusio	18	GR	822	466	3	57.06	42.94	2	1
3804	Buseno	18	GR	190	50	0	26.32	73.68	2	1
3837	Calanca	18	GR	1805	1005	0	26.98	73.02	2	1
3805	Castaneda	18	GR	226	129	0	57.08	42.92	2	1
3661	Cazis	18	GR	1555	966	135	70.8	29.2	2	1
3782	Celerina/Schlarigna	18	GR	2416	755	71	34.19	65.81	2	1
3911	Churwalden	18	GR	2569	956	2	37.29	62.71	2	1
3861	Conters im Prättigau	18	GR	2113	99	3	47.89	52.11	2	1
3851	Davos	18	GR	12476	5288	0	42.39	57.61	2	1
3982	Disentis/Mustér	18	GR	2370	940	39	41.31	58.69	2	1
3673	Domleschg	18	GR	1278	943	46	77.39	22.61	2	1
3572	Falera	18	GR	1356	276	0	20.35	79.65	2	1
3713	Herrera	18	GR	1353	39	0	25.49	74.51	2	1
3861	Fideris	18	GR	525	257	1	49.14	50.86	2	1
3662	Flerden	18	GR	160	108	0	67.5	32.5	2	1
3732	Films	18	GR	5191	1544	0	29.74	70.26	2	1
3862	Furna	18	GR	258	79	0	30.62	69.38	2	1
3961	Grüsch	18	GR	1422	941	0	66.17	33.83	2	1
3619	Ilanz/Glion	18	GR	3393	2204	0	64.96	35.04	2	1
3871	Klosters	18	GR	5992	2164	0	36.11	63.89	2	1
3882	Küblis	18	GR	625	415	49	74.24	25.76	2	1
3785	La Punt Chamues-ch	18	GR	1207	350	0	29	71	2	1
3575	Laax	18	GR	4093	1051	1	25.7	74.3	2	1
3513	Lantsch/Lenz	18	GR	990	268	0	27.07	72.93	2	1
3618	Lumnezia	18	GR	2503	923	0	36.88	63.12	2	1
3891	Luzein	18	GR	1431	700	2	49.06	50.94	2	1
3783	Madujain	18	GR	430	96	0	22.33	77.67	2	1
3963	Medel (Lucmagn)	18	GR	429	149	6	36.13	63.87	2	1
3822	Mesocco	18	GR	2158	651	0	30.17	69.83	2	1
3715	Muntogna da Schons	18	GR	404	167	0	41.34	58.66	2	1
3988	Obersaxen Mundaun	18	GR	2754	531	0	19.28	80.72	2	1
3784	Pontresina	18	GR	2312	981	0	42.43	57.57	2	1
3561	Poschiavo	18	GR	2656	1461	0	55.01	44.99	2	1
3714	Rheinwald	18	GR	784	272	2	34.95	65.05	2	1
3808	Rossa	18	GR	335	89	0	26.57	73.43	2	1
3834	Roveredo (GR)	18	GR	1731	1174	0	67.82	32.18	2	1
3788	Schlarigna	18	GR	373	343	4	60.96	39.04	2	1
3672	Saffental	18	GR	793	389	0	49.05	50.95	2	1
3581	Sagogn	18	GR	737	333	0	45.18	54.82	2	1
3786	Samedan	18	GR	2756	1448	0	52.54	47.46	2	1
3752	Samnaun	18	GR	1073	456	0	42.5	57.5	2	1
3810	Santa Maria in Calanca	18	GR	215	67	0	31.16	68.84	2	1
3962	Schiens	18	GR	1668	1238	43	76.8	23.2	2	1
3582	Schluen	18	GR	550	302	4	55.64	44.36	2	1
3514	Schmitten (GR)	18	GR	273	114	0	41.76	58.24	2	1
3762	Sculol	18	GR	5426	2169	0	39.97	60.03	2	1
3972	Seewis im Prättigau	18	GR	800	589	44	79.13	20.88	2	1
3789	Sils im Engadin/Segl	18	GR	1177	344	0	29.23	70.77	2	1
3790	Silvaplana	18	GR	2504	663	0	26.48	73.52	2	1
3823	Soazza	18	GR	225	158	0	70.22	29.78	2	1
3787	St. Moritz	18	GR	5772	2510	0	43.49	56.51	2	1
3695	Sufers	18	GR	112	64	0	57.14	42.86	2	1
3985	Sumvitg	18	GR	854	476	0	55.74	44.26	2	1
3543	Surses	18	GR	4660	1172	7	25.3	74.7	2	1
3734	Trin	18	GR	1208	688	93	64.65	35.35	2	1
3987	Trun	18	GR	819	531	9	65.93	34.07	2	1
3669	Tschappina	18	GR	243	59	24	34.16	65.84	2	1
3932	Tschierschen-Praden	18	GR	535	142	0	26.54	73.46	2	1
3986	Tujetsch	18	GR	1829	578	0	31.6	68.4	2	1
3670	Urmein	18	GR	242	74	0	30.58	69.42	2	1
3847	Val Müstair	18	GR	1241	670	0	53.99	46.01	2	1
3603	Vals	18	GR	1046	498	1	47.71	52.29	2	1
3764	Valsot	18	GR	718	365	1	50.97	49.03	2	1
3506	Vaz/Obervaz	18	GR	5710	1341	0	23.49	76.51	2	1
3746	Zernez	18	GR	1153	681	31	61.75	38.25	2	1
3712	Zillis-Reischen	18	GR	429	174	0	75.98	24.02	2	1

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar, (2022) Gefunden unter: <https://www.are.admin.ch/arc/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

Anhang 12: Digitaler Zonenplan



Quelle: Kanton Graubünden Amt für Raumentwicklung (2022). Gefunden unter: Direktzustellung durch amtliche Vermessung, Cavigelli Ingenieure, Ilanz.

Anhang 13: Auswahl politische Gemeinde

Q362										
A	B	C	D	E	F	G	P	Q	R	T
Auswahl Gemeinde										
Gem_No	Name	Wohnungsbestand 2020	Leerwohnungen 2021	Leerstandsquote 2021	Preisniveau EWG M Q2 2021 - Q1 2022	Wohnl Mittel 2022	Zugangsquote Mittel 2012 - 2020	Reserven Wohnen Unüberbaut/Bestand	Zweitwohnungsanteil Q1 2022	Summe Total
561	Adelboden	4313.00	16.00	0.37%	1'363'098.10	0	0	0	0	0
571	Beatenberg	1607.00	35.00	2.18%	869'526.42	0	0	0	0	0
791	Boltigen	848.00	22.00	2.59%	846'417.22	0	0	0	0	1
573	Brienz (BE)	2655.00	23.00	0.87%	796'521.21	1	0	0	1	0
574	Brienzwiler	448.00	1.00	0.22%	659'438.58	0	0	0	0	1
683	Champoz	93.00	0.00	0.00%	457'114.21	0	1	0	0	0
691	Crémines	319.00	16.00	5.02%	433'840.70	0	0	0	0	1
575	Därigen	309.00	4.00	1.29%	786'358.49	1	0	0	0	1
762	Diemtigen	1866.00	23.00	1.23%	686'959.89	0	0	0	0	2
924	Eriz	318.00	6.00	1.89%	598'688.73	0	1	1	0	1
975	Farnern	134.00	0.00	0.00%	748'212.30	1	0	0	0	1
576	Grindelwald	5310.00	108.00	2.03%	1'555'545.51	0	1	0	0	1
841	Gsteig	804.00	16.00	1.99%	1'299'450.91	0	0	0	0	2
852	Guggisberg	946.00	5.00	0.53%	579'732.25	0	0	1	0	2
579	Habkern	523.00	8.00	1.53%	772'242.34	1	0	0	1	1
783	Hasliberg	1557.00	9.00	0.58%	924'266.92	0	1	0	0	0
580	Hofstetten bei Brienz	345.00	1.00	0.29%	698'078.64	0	0	0	0	1
784	Innertkirchen	929.00	22.00	2.37%	702'419.47	0	0	0	0	3
582	Iseltwald	462.00	5.00	1.08%	764'086.66	1	0	0	1	3
6087	Saint-Martin (VS)	1136.00	35.00	3.08%	647'249.13	0	0	0	0	1
6218	Salvan	1404.00	5.00	0.36%	622'831.22	0	0	0	1	1
6009	Simplon	478.00	5.00	1.05%	843'061.86	0	0	0	0	1
6292	St. Niklaus	1570.00	37.00	2.36%	515'138.93	0	0	0	0	0
6293	Stalden (VS)	707.00	8.00	1.13%	551'602.19	0	1	0	0	3
6294	Staldenried	496.00	6.00	1.21%	552'010.96	0	1	0	1	3
6295	Täsch	1083.00	20.00	1.85%	860'134.90	0	0	0	0	1
6010	Termen	919.00	10.00	1.09%	760'755.19	1	0	0	1	4
6296	Törbel	497.00	2.00	0.40%	376'732.91	0	0	0	1	1
6142	Trient	164.00	2.00	1.22%	501'497.87	0	0	0	0	1
6156	Troistorrens	4160.00	9.00	0.22%	825'040.74	0	1	0	1	2
6119	Turtmann-Unterems	777.00	11.00	1.42%	542'472.52	0	0	0	0	1
6201	Unterbäch	582.00	22.00	3.78%	566'839.04	0	0	0	0	0
6037	Val de Bagnes	11597.00	86.00	0.74%	1'359'943.60	0	1	1	1	3
6157	Val-d'Illiez	2210.00	74.00	3.35%	1'001'329.49	0	0	0	1	1
6089	Vev	2727.00	64.00	2.35%	707'288.68	0	0	0	0	0
6267	Veysonnaz	974.00	11.00	1.13%	1'068'194.38	0	0	0	0	2
6158	Vionnaz	2101.00	0.00	0.00%	692'685.37	0	0	0	0	0
6298	Visperterminen	1049.00	1.00	0.10%	597'871.04	0	1	0	1	3
6202	Willer (Lötschen)	781.00	4.00	0.51%	595'978.18	0	0	0	0	1
6299	Zeneggen	304.00	1.00	0.33%	682'795.50	0	0	0	0	0
6300	Zermatt	7607.00	82.00	1.08%	2'259'063.55	0	0	0	1	2
6011	Zwischbergen	93.00	4.00	4.30%	860'597.98	0	1	0	0	1
min		18.00	0.00	0.00%	376'732.91	65	65	65	65	387
max		15606.00	224.00	8.61%	2'603'194.24					
mittel		1588.8	21.2	1.41%	868'724.93					
Median	50 % Quantil	890.00	9.00	1.08%	770'094.76					
Strebereich	40% Quantil	613.20	6	0.84%	721'906.25					
Strebereich	60% Quantil	1215.00	13.80	1.26%	822'841.52					
stabw		2013.38	33.36	1.33%	376'577.07					
MAD	Mittlere absolute Abweichung vom Median	1169.89		0.92%	241'928.55					
Abweichung -		276.80	3.00	0.24%	48'188.51					
Abweichung +		325.00	4.80	0.18%	52'746.76					
Differenz Strebereich		601.80	7.80	0.42%	100'935.27					

Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Wohnungsinventar, (2022) & Fahrländer Partner Raumentwicklung AG, Preisniveau. Gefunden unter: <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>; Direktbezug FPRE

Anhang 14: Gemeinde Safiental | Berechnung Anzahl Wohnungen

Quantifizierung der Wohnungen Kapitel 3.2.2

Anmerkung: In dieser Berechnung sind Ungenauigkeiten durch GWS/Statpop vorhanden
Ungenauigkeit: ca. 18 Wohnungen Gesamt

Gesamte Zonen politische Gemeinde							
	STK	TOT Fläche	m2 Erst Klein	m2 Fläche Gross	m2 DIFF	Mittel Klein	Mittel Gross
Whg Tot	793	86'740.0				109.38	
Whg Erst	407		47'325.0	51'353.0	4'028.0	116.28	126.17
Whg Zwt	386		39'415.0	35'387.0	-4'028.0	102.11	91.68
Whg Bj bis 2015	763						
Whg Bj ab 2015	30						
altr. Whg	763	82'758.0					
altr. Erstwhg	385		44'122.0	47'990.0	3'868.0	114.60	124.65
altr. Zweitwhg	378		38'636.0	34'768.0	-3'868.0	102.21	91.98
neur. Whg	30	3'982.0					
neur. Erstwhg	22		3'203.0	3'363.0	160.0	145.59	152.86
neur. Zweitwhg	8		779.0	619.0	-160.0	97.38	77.38
Innerhalb Bauzone							
	STK	TOT Fläche	m2 Erst Klein	m2 Fläche Gross	m2 DIFF	Mittel Klein	Mittel Gross
Whg Tot	475	52'266.0				110.03	
Whg Erst	290		32'055.0	35'160.0	3'105.0	110.53	121.24
Whg Zwt	185		20'211.0	17'106.0	-3'105.0	109.25	92.46
Whg Bj bis 2015	448						
Whg Bj ab 2015	27						
altr. Whg	448	48'849.0					
altr. Erstwhg	270		29'287.0	32'232.0	2'945.0	108.47	119.38
altr. Zweitwhg	178		19'562.0	16'617.0	-2'945.0	109.90	93.35
neur. Whg	27	3'417.0					
neur. Erstwhg	20		2'768.0	2'928.0	160.0	138.40	146.40
neur. Zweitwhg	7		649.0	489.0	-160.0	92.71	69.86
Geschützte und ortsbildprägende Bauten							
Whg TOT	32	3414					(Innerhalb & Ausserhalb Bauzone; Anmerk.: Wohnung Zeile 56 ist einzige Wohnung ausserhalb BZ)
Whg innerhalb	31	3214					(innerhalb BZ)
Whg altrechtlich	31	3214					Baujahr bis 2015 (altrechtlich)
Whg altr. Erst	16	1817					

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2020), Gebäude- und Wohnungsstatistik, Gefunden unter:
Direktbezug FPPE

Anhang 15: Gemeinde Safiental | Berechnung Angebotspotential 1

Quantifizierung Angebotspotential 1

Kapitel 3.3.1

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 1		KLEIN
	Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 01	270	29'287.0
altrechtliche Erstwohnung	270	29'287.0

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 1		GROSS
	Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 01	270	32'232.0
altrechtliche Erstwohnung	270	32'232.0

The screenshot shows a complex spreadsheet with multiple columns. The columns include 'Anzahl', 'Fläche', and several 'Bewertung' (valuation) columns. A red box highlights a specific row in the 'Bewertung_EFH_AP01' column, showing a value of 270. The spreadsheet appears to be a detailed breakdown of the data presented in the summary tables above.

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2020), Gebäude- und Wohnungsstatistik, Gefunden unter: Direktbezug FPPE.

Anhang 16: Gemeinde Safiental | Berechnung Angebotspotential 2

Quantifizierung Angebotspotential 2

Kapitel 3.3.2

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 2			KLEIN
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 02		318	29'287.0
altrechtliche Erstwohnung	A<2a	229	21'246.0
altrechtliche Erstwohnung	A>= 2a	89	8'041.0
<i>altrechtliche Erstwohnung</i>	<i>A>= 2a</i>	<i>41</i>	<i>8'041.0</i>

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 2			GROSS
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 02		328	42'022.0
altrechtliche Erstwohnung	A<2a	220	32'232.0
altrechtliche Erstwohnung	A>= 2a	108	9'790.0
<i>altrechtliche Erstwohnung</i>	<i>A>= 2a</i>	<i>50</i>	<i>9'790.0</i>

Methode			
			Fläche (m2)
Zweitwohnungen Bestand			
u. Abbruchkriterium (a)	40% Quantil		80
Median (b)	50% Quantil		90
Standardabweichung	stabw		62.8
2a	doppeltes 40% Quantil		160
2b	doppeltes 50% Quantil		180
3a	dreifaches 40% Quantil		240

Als Vergleich: altrechtliche Erstwohnungen

40% Quantil	40% Quantil	92.2
Median	50% Quantil	105

Anzahl altrechtliche Erstwohnungen							KLEIN
	A< 2a	A= 2a	A> 2a	A> 2b	A> 3a	TOT	
Anzahl (Stk.)	229	6	12	16	7	270	
Anteil (%)	84.8%	2.2%	4.4%	5.9%	2.6%	100.0%	
SUMME >=2(a)	0	12	24	32	21	89	

Anzahl altrechtliche Erstwohnungen							GROSS
	A< 2a	A= 2a	A> 2a	A> 2b	A> 3a	TOT	
Anzahl (Stk.)	220	7	15	20	8	270	
Anteil (%)	81.5%	2.6%	5.6%	7.4%	3.0%	100.0%	
SUMME >=2(a)	0	14	30	40	24	108	

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2020), Gebäude- und Wohnungsstatistik, Gefunden unter: Direktbezug FPRE.

Anhang 17: Gemeinde Safiental | Berechnung Angebotspotential 3

Quantifizierung Angebotspotential 3

Kapitel 3.3.3

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 3		KLEIN	
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 03		294	34'915
<i>Whg. geschützt / ortsbildprägend</i>	<i>(Handlungsoption 1)</i>	16	1'817
Whg (Res. AZ<0.2; A<2a)	(Handlungsoption 1)	66	6'401
Whg (Res. AZ<0.2; A>2a) geteilt	(Handlungsoption 2)	45	4'125
<i>Grundlage Whg (Res. AZ<x; A>y)</i>	<i>(Handlungsoption 2)</i>	21	4'125
Wohnungen (Res. AZ >= 2a)	(Handlungsoption 3)	183	24'389

Methode

unteres Abbruchkriterium	< 20% Fläche	0.2 Für Whg-Stückzahl	
Wohnungen mit Reserve	> 30% Fläche	0.3 Für Flächenerweiterung	
altrechtliche Erstwohnung		270	29'287

Anzahl Wohnungen Angebotspotential 3		GROSS	
		Anzahl (Stk.)	Fläche (m2)
Gesamtzahl Whg AP 03		316	40'218
<i>Whg. geschützt / ortsbildprägend</i>	<i>(Handlungsoption 1)</i>	16	1'817
Whg (Res. AZ<0.2; A<2a)	(Handlungsoption 1)	59	6'509
Whg (Res. AZ<0.2; A>2a) geteilt	(Handlungsoption 2)	56	5'160
<i>Grundlage Whg (Res. AZ<x; A>y)</i>	<i>(Handlungsoption 2)</i>	26	5'160
Wohnungen (Res. AZ >= 2a)	(Handlungsoption 3)	185	26'732

Methode

unteres Abbruchkriterium	< 20% Fläche	0.2 Für Whg-Stückzahl	
Wohnungen mit Reserve	> 30% Fläche	0.3 Für Flächenerweiterung	
altrechtliche Erstwohnung		270	32'232

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2020), Gebäude- und Wohnungsstatistik, Gefunden unter: Direktbezug FPPE.

Anhang 18: Gemeinde Safiental | Kapazitätsreserve Bauzone

Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Ufficio per il sviluppo del territorio del Canton Grigione
 Ufficio per lo sviluppo del territorio del Grigione

Datenblatt
Gemeinde Safiental

Raumtyp gemäss Raumkonzept: Ländlicher Raum
 Handlungsraum gemäss Raumkonzept: Surselva
 Region: Surselva
 Gemeindetyp: Agrarische Gemeinden (SA)
 Erstwohnungsanteil (EHG Art. 38b. B): 49%
 Entwicklungstendenz bis 2030: stagnierend

Einwohner + Beschäftigte
 Quelle: BFS-STADPOP, 31. Dezember 2016
 BFS-STADSTAT, 31. Dezember 2015

	Total	in WMZ
Einwohner	897	576
Vollzeitalquivalente	284	137
Beschäftigte	412	202

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980
 Quelle: BFS-STADPOP, 31. Dezember 2016

Bauzonenstatistik
 Quelle: Technischer Überbaustand (TU), Dezember 2017
 Hinweis: Projektierte Bauten sind in der Berechnung nicht berücksichtigt

	Total [ha]	überbaut [ha]	unüberbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	28.07	23.06	5.01	82%
Wohnzonen	2.97	1.63	1.34	55%
Mischzonen	0.00	0.00	0.00	-
Subtotal	31.04	24.70	6.35	80%
Arbeitszonen	2.69	1.87	0.81	70%
Weitere Bauzonen	3.22	2.77	0.46	86%
Total	36.96	29.34	7.62	79%

hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

Quelle(n):
 Zonenplan (ZP), ARE-GR, Dezember 2017
 Technischer Überbaustand (TU), ARE-GR, Dezember 2017
 Gebäudereg. AB/DVG, Dezember 2016
 Edg. Gebäude und Wohnungsregister (GWR), 2016
 Anwaltschaft Vermessung (AV), ARE-GR, Dezember 2017
 Handlungsraum, ARE-GR, Dezember 2017
 Raumtypen (1:1 Zonierung), ARE-GR, Dezember 2017
 Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
 20. März 2018

Kapazitätsreserve Wohnen

Annahmen
 Geschossflächenbedarf: + 70 m² pro Einwohner (inkl. Erschliessungszugang)
 Wohnanteil (WA): + 50% in Zentrums- und Mischzonen, + 90% in Wohnzonen, + 0% in übrigen Zonen
 Max. realisierbarer Ausbaugrad (AG): + 80%
 Ausnützungsziffer: + gemäss Baugesetz, + AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ, + zonenpezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
 Mobilisierbarkeit bis 2030: + 50% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%, + 2% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

Formeln
 Kapazitätsreserve in überbauter WMZ = überbaute WMZ Fläche x AZ x WA x AG
 Kapazitätsreserve = überbaute WMZ Fläche x Geschossflächenbedarf pro Einwohner
 Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% = (max. GF - real. GF) x WA x AG
 Kapazitätsreserve = Geschossflächenbedarf pro Einwohner
 real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AB/DVG od. GWR)
 max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenfläche (überbauter Teil)

Theoretische Kapazitätsreserve
 ohne Berücksichtigung der Mobilisierbarkeit bis 2030

theoretische Kapazitätsreserve [EW]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ [ha]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]	Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]
833	6.35	272	560

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

mobilisierbare Kapazitätsreserve [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ [EW]	mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50% [EW]
147	136	11

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen
 + Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
 + Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
 + Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	576	-	-
2030	584	+ 8	1%
2040	621	+ 45	8%

Beurteilung Kapazität

Prognose bis 2030 [EW]	mob. Kapazitätsreserve bis 2030 [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [EW]	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [%]
+ 8	147	- 139	- 95%

Fall A: Prognose > mob. Kapazitätsreserve
 Fall B: Prognose = +/- 10% mob. Kap-Reserve
 Fall C: Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Ufficio per il sviluppo del territorio del Canton Grigione
 Ufficio per lo sviluppo del territorio del Grigione

Gemeinde Safiental

Raumtyp: Ländlicher Raum
 Handlungsraum: Surselva
 Region: Surselva
 Gemeindetyp: Agrarische Gemeinden (SA)
 Entwicklungstendenz bis 2030: abnehmend
 * gemäss Raumkonzept

Datenbestand: Rechtskräftig
 Anwendungsfall: Erstmalige Überprüfung der Kapazität WMZ aus Richtplan Siedlung

Einwohner und Beschäftigte
 Quellen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016
 Bundesamt für Statistik, STATENT, 2016

	Total	in WMZ
Einwohner	897	576
Vollzeitalquivalente	288	191
Beschäftigte	415	265

Entwicklung ständige Wohnbevölkerung seit 1980
 Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP, 2016

Bauzonenstatistik
 hell: überbaut | dunkel: nicht überbaut

	Total [ha]	überbaut [ha]	nicht überbaut [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	28.07	23.18	4.9	83
Wohnzonen	2.97	2.03	0.94	68
Mischzonen	0	0	0	0
Subtotal	31.04	25.21	5.83	81
Arbeitszonen	2.69	1.68	1.01	63
Zonen f. öff. Nutz.	3.13	2.73	0.41	87
Weitere Bauzonen	0.09	0.05	0.04	55
Total	36.96	29.67	7.29	80

*) überbaut = Bruch-/Nebenbauten | *) nicht überbaut = Baubewilligung erteilt/in Bau

Annahmen für Kapazitätsberechnung

Geschossflächenbedarf: 70 m² (inkl. Erschliessungszugang)
Wohnanteil: 50% in Zentrums- und Mischzonen, 90% in Wohnzonen, 0% in übrigen Zonen
Max. realisierbarer Ausbaugrad (mAG): 80%
Ausnützungsziffer: gemäss Baugesetz, AZ 0.8 in Zentrumszonen ohne AZ, zonenpezifischer Mittelwert in übrigen Zonen ohne AZ
Mobilisierbarkeit bis 2030: 50% der Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ, 2% der Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit Ausbaugrad < 50%

Theoretische Kapazitätsreserve
 Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

	WMZ	W	M	Z
Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	248	39	0	210
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]	17382	2694	0	14686
Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [m ²]	664	39	0	625
Theoret. Kapazitätsreserve	912 EW, 63864 m² BGF			

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	113	17	0	96
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% [EW]	13	1	0	12
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	126			

Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Annahmen
 + Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016-2045
 + Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt
 + Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	576	-	-
2030	584	+ 8	+ 1
2040	621	+ 45	+ 8

Beurteilung Kapazität
 Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazitätsreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität [%]
8 EW	126 EW	- 118 EW	- 94 %
560 m ²	8853 m ²	- 8293 m ²	

Fall A: Prognose > mob. Kapazitätsreserve
 Fall B: Prognose = +/- 10% mob. Kap-Reserve
 Fall C: Prognose < mob. Kapazitätsreserve

Formeln
 Kapazitätsreserve in überbauter WMZ = überbaute WMZ Fläche x AZ x WA x mAG
 Kapazitätsreserve = überbaute WMZ Fläche x Geschossflächenbedarf pro Einwohner
 Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG < 50% = (max. GF - real. GF) x WA x mAG
 Kapazitätsreserve = Geschossflächenbedarf pro Einwohner
 real. GF = Gebäudegrundfläche x Geschosse (gem. AB/DVG od. GWR)
 max. GF = AZ x Parzellen- oder Parzellenfläche (überbauter Teil)

Quelle(n):
 Zonenplan (ZP), Gemeinde
 Übersicht UEB und Nutzungsreserven, Gemeinde
 Gebäudereg. AB/DVG
 Edg. Gebäude und Wohnungsregister (GWR)
 Anwaltschaft Vermessung (AV), Gemeinde
 Handlungsraum, ARE GR
 Raumtypen (1:1 Zonierung), ARE GR
 Bevölkerungsperspektive Graubünden 2016-2045
 Druck: 25.02.2022
 Die Tabellen können Rundungsdifferenzen aufweisen.

Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Graubünden, (2022), Gefunden unter: Direktzustellung per Mail

Anhang 19: Gemeinde Safiental | Zuschlag Zweitwohnungen

HF434							GM	GN	GO	GP	GQ
A	B	C	D	E	F	G					
							Isoliert	Grüselstandar	Kein Tourism	Günstiger Tou	Günstiger Tou Mitt
							0	50	50	0=Erstwhg	1=Zweitwohnung
ID	ObjOrt										
1											
2	EWG		ALPHA	MAKRO	DNWF50	LNWF50					
3											1
4											
5											
6											
7	/M12X83D8betiZ266ExTxxwRBLdCz5uZm4Zhv1th0=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
8	/M12X83D8betiZ266ExTxxwRBLdCz5uZm4Zhv1th0=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
9	/qW1YvtHqCqWje45MQFoK4PnRned7epa7UjH8KdhY=	CH-18-000293		1	270.751319	0	0	0	1	0	0
10	/wY2kzW7G3qQnF5d4t1YwZjDfT3FvZel2t0GfP2SI=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
11	/XhvtzB4TF2L7SCLNRU82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	CH-18-000076		1	270.945052	0	0	0	1	0	0
12	/XhvtzB4TF2L7SCLNRU82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	CH-18-000076		1	270.945052	0	0	0	1	0	0
13	/XhvtzB4TF2L7SCLNRU82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	CH-18-000076		1	270.945052	1	3.55534806	0	1	0	0
14	/AAkOCkIUkCs71p7GvY18uW7LAgOmFMSW7LQ=	CH-18-000397		1	270.737203	0	0	0	1	0	0
15	/Hkwp9f17i6L8BcVpXcPFRUHQBUjJlCBI/2l=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
16	/Hkwp9f17i6L8BcVpXcPFRUHQBUjJlCBI/2l=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
17	/Hkwp9f17i6L8BcVpXcPFRUHQBUjJlCBI/2l=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
18	/HobSrkHOU6emXg1DcnVlyRby/utBEFK3AcU1Gz24=	CH-18-000033		1	270.760821	0	0	0	1	0	0
19	/HobSrkHOU6emXg1DcnVlyRby/utBEFK3AcU1Gz24=	CH-18-000033		1	270.760821	1	3.40119738	0	1	0	0
20	/qW7LZPjDIdlFV87KwkpScdyWyHll73VXMRTDWEyoQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
21	/qW7LZPjDIdlFV87KwkpScdyWyHll73VXMRTDWEyoQ=	CH-18-000541		1	270.963607	1	3.40119738	0	1	0	0
22	/qW7LZPjDIdlFV87KwkpScdyWyHll73VXMRTDWEyoQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
23	/qW7LZPjDIdlFV87KwkpScdyWyHll73VXMRTDWEyoQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
24	/sMhGwxwmd07E/xNyG/sEYfSHQqoHtuI7l8MBPflQg=	CH-18-000076		1	270.945052	1	3.80666249	0	1	0	0
25	/OEgyyEcgH+hc6g02bo6Hrslw6aVJzBUdMLGHCo6o=	CH-18-000397		1	270.737203	1	3.68887945	0	1	0	0
391	/WxSKZjIklFOiKdw40hpS2GFmVZLOiOM1Vw40w=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
392	/WxSKZjIklFOiKdw40hpS2GFmVZLOiOM1Vw40w=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
393	/x4dpWdGtsG3aASHkS2ti/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
394	/x4dpWdGtsG3aASHkS2ti/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
395	/x4dpWdGtsG3aASHkS2ti/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
396	/x4dpWdGtsG3aASHkS2ti/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
397	/X2zCoDrOBqCccNDdHRjG5pA2fQ3FtLRHEGclj4c=	CH-18-000301		1	270.90745	0	0	0	1	0	0
398	/X2zCoDrOBqCccNDdHRjG5pA2fQ3FtLRHEGclj4c=	CH-18-000301		1	270.90745	1	3.91202301	0	1	0	0
399	/x3MpbOBQAFtDR0CXBk641/UpNfu9h69E0QfynbW4=	CH-18-000033		1	270.760821	0	0	0	1	0	0
400	/x3MpbOBQAFtDR0CXBk641/UpNfu9h69E0QfynbW4=	CH-18-000033		1	270.760821	1	3.68887945	0	1	0	0
401	/xGgdE1snj228i4HTztPteco5TosPlwn/OvMoxfD14A=	CH-18-000024		1	271.037999	0	0	0	1	0	0
402	/xGgdE1snj228i4HTztPteco5TosPlwn/OvMoxfD14A=	CH-18-000024		1	271.037999	1	3.40119738	0	1	0	0
403	/XGmdULCUAbryJl3fLXPvWi/HWklACNvI1VubWkE=	CH-18-000506		1	270.770324	0	0	0	1	0	0
404	/xwQnad09M+CIPlyw8Tynp+lqhZU14bQaE2FsuHY8c=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
405	/Y1psh8W5/5M+TVE2swreub2wcl2kXk6Pq/C1OTNO=	CH-18-000301		1	270.90745	1	3.73766962	0	1	0	0
406	/Yfjhhm4J5YtpV2qUfK4odkYgJvntV1GZbJDSzVkc=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
407	/Yfjhhm4J5YtpV2qUfK4odkYgJvntV1GZbJDSzVkc=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
408	/YfzqY0oyxPDbmbjSvlM3WdJl8S5WdeOliJ5KM0O/fmvv=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
409	/YgbiNriqE44WkbUm+22MagYTaHUGWLwYL6PoebzR/RO=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
410	/YgbiNriqE44WkbUm+22MagYTaHUGWLwYL6PoebzR/RO=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
411	/yLxndene4/gfQ2xkAYed7Fj563kd/wQpuBWy/ooM=	CH-18-000504		1	270.924056	1	3.91202301	0	1	0	0
412	/yLxndene4/gfQ2xkAYed7Fj563kd/wQpuBWy/ooM=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
413	/yprZgownoqgM0c5m78Sj2hmuor2mVUc6z8QraAHJE=	CH-18-000397		1	270.737203	1	3.91202301	0	1	0	0
414	/yprZgownoqgM0c5m78Sj2hmuor2mVUc6z8QraAHJE=	CH-18-000397		1	270.737203	0	0	0	1	0	0
415	/yqGONZ5sPZJR0EH1jR87f86Yudk17AJRREZ/q29a=	CH-18-000293		1	270.751319	0	0	0	1	0	0
416	/zEFFBjURvBCLpHKSJ3dQKArOfaino67OwOHS4443Q=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
417	/zEFFBjURvBCLpHKSJ3dQKArOfaino67OwOHS4443Q=	CH-18-000504		1	270.924056	0	0	0	1	0	0
418	/zjBkPwNui8E8kGm6vqrtd7lJlJlD5Ymg29eD/Ugs=	CH-18-000397		1	270.737203	0	0	0	1	0	0
419	/zRlzcLURFRfU6UzB0CirsEPrsvrMcGe8y+r2emc=	CH-18-000024		1	271.037999	0	0	0	1	0	0
420	/zGilmzyYfjSK3g3VxHBGHufXDaCD7GvGuvgd5JoU=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
421	/zGilmzyYfjSK3g3VxHBGHufXDaCD7GvGuvgd5JoU=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
422	/ZlZ/dH4E2x8/hvRvB792kHktOvkvwHfOxlAa4=	CH-18-000024		1	271.037999	0	0	0	1	0	0
423	/zpY4thx2aL9f3kg5lTW9Ue6UFMk6d+rVPmQ40HVYA=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
424	/zpY4thx2aL9f3kg5lTW9Ue6UFMk6d+rVPmQ40HVYA=	CH-18-000541		1	270.963607	0	0	0	1	0	0
425	/ZuzbaOf8vyyzAHnKhvoppAOucI9w59ERLntFC2pX8=	CH-18-000549		1	270.727868	0	0	0	1	0	0
426	/ZuzbaOf8vyyzAHnKhvoppAOucI9w59ERLntFC2pX8=	CH-18-000549		1	270.727868	1	3.29583687	0	1	0	0
427	/zwVdVpWwEdo1MM8ZKqavYPYIsuHHR02iYw+lveMge=	CH-18-000397		1	270.737203	0	0	0	1	0	0
428											
429				421		80					
430				421							
431											
432											
433			5.66307425	270.963607	0	0	0	0	0	0.1816708	0
434										Hinweis: Zuschlag für ZWG	
435											
436											
437											

Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2022), hedonische Bewertungsmodelle, Datensatz Safiental, Gefunden unter: Direktbezug FPRE.

Anhang 20: Gemeinde Safiental | hedonische Bewertung Eigentumswohnung

HF434	A	B	C	D	E	F	G	GZ	HA
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EWG	ALPHA	MAKRO	DNWF50	LNWF50	0	50	50	Marktwert altr. Erst. BZ. "KLEIN"	Marktwert altr. Erst. BZ. "GROSS"
ID	ObjOrt								
7	/M12X83D8betiZ26ExTYxwRBLdGIZsuzZm42hvtH0=	1	270.963607	0	0	153		1'329'153	1'329'153
8	/M12X83D8betiZ26ExTYxwRBLdGIZsuzZm42hvtH0=	1	270.963607	0	0	153		1'329'153	1'329'153
9	/qkW1YtHtHqCqWhe45MqJFoK4PnNed7epa7UjH8KdHY=	1	270.751319	0	0	807		-	-
10	/wY2kZW7GsqnQ5d4T+YwZjDfT3FvZel2t0GfP25l=	1	270.924056	0	0	479		-	-
11	/XhvtZB4TF2L75CLNRJ82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	1	270.945052	0	0	497		-	-
12	/XhvtZB4TF2L75CLNRJ82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	1	270.945052	0	0	497		-	-
13	/XhvtZB4TF2L75CLNRJ82OySgVwS22TWtsFR853Pra0=	1	270.945052	1	3.55534806	704		-	-
14	+AAuOcklUk5e271p7GvV18uW7LAqOvMfM5W7LQ=	1	270.737203	0	0	186		-	-
15	+ikywp9f1716L8f8cYvXcPFRlUHQBUjnjCBI+2l=	1	270.963607	0	0	543		-	-
16	+ikywp9f1716L8f8cYvXcPFRlUHQBUjnjCBI+2l=	1	270.963607	0	0	142		-	-
17	+ikywp9f1716L8f8cYvXcPFRlUHQBUjnjCBI+2l=	1	270.963607	0	0	543		-	-
18	+obSRRkhOU6emKj1DcnV1yRqy/ut8EFK3ACu1Gz24=	1	270.760821	1	3.40119738	795		-	-
19	+obSRRkhOU6emKj1DcnV1yRqy/ut8EFK3ACu1Gz24=	1	270.760821	1	3.40119738	795		-	-
20	+qW7L2PjodIFV87KwkpSCdyWyHl73VXMRTDWEjjoQ=	1	270.963607	0	0	561		478'561	-
21	+qW7L2PjodIFV87KwkpSCdyWyHl73VXMRTDWEjjoQ=	1	270.963607	1	3.40119738	245		233'245	-
22	+qW7L2PjodIFV87KwkpSCdyWyHl73VXMRTDWEjjoQ=	1	270.963607	0	0	133		-	609'022
23	+qW7L2PjodIFV87KwkpSCdyWyHl73VXMRTDWEjjoQ=	1	270.963607	0	0	133		-	577'133
24	+sMhGsxmmod7s/nyG5EYF5QqoHu71B8MGPHfge=	1	270.945052	1	3.80666249	734		-	-
25	0ElgyyECgN+hc6g02boGhRjw6aVZlBUdMLGHCo6o=	1	270.737203	1	3.68887945	059		248'059	-
391	WxSKXZjllkLlFOlrdkwd40hpS2gFMZlOIOmUveDw=	1	270.924056	0	0	047		492'047	-
392	WxSKXZjllkLlFOlrdkwd40hpS2gFMZlOIOmUveDw=	1	270.924056	0	0	405		-	919'405
393	x4dpWgtsG3aAShK52t1/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	1	270.963607	0	0	224		-	-
394	x4dpWgtsG3aAShK52t1/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	1	270.963607	0	0	831		-	-
395	x4dpWgtsG3aAShK52t1/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	1	270.963607	0	0	224		-	-
396	x4dpWgtsG3aAShK52t1/4Pv66D/PANP2/9YEBI9kaQ=	1	270.963607	0	0	831		-	-
397	XzClCoDrDQBcCnddHHRjG5pAK2f3FTlRHEGicjI4=	1	270.907445	0	0	066		-	-
398	XzClCoDrDQBcCnddHHRjG5pAK2f3FTlRHEGicjI4=	1	270.907445	1	3.91202301	458		-	-
399	x3MbPOBQATfR80CxbK64i/UpNf9h69E0QfYnbwN4=	1	270.760821	0	0	333		-	-
400	x3MbPOBQATfR80CxbK64i/UpNf9h69E0QfYnbwN4=	1	270.760821	1	3.68887945	873		-	-
401	xFggE1snj228IAHt1Ptexo5TosPlwn/OvMOx0114A=	1	271.037999	0	0	425		-	-
402	xFggE1snj228IAHt1Ptexo5TosPlwn/OvMOx0114A=	1	271.037999	1	3.40119738	116		-	-
403	XGmdULClAbryrL3LXpWl/HWvkACNV1VubwK=	1	270.770224	0	0	244		-	-
404	xwQnAD09M+ClPwY8Tynp+IqkZU14bQaE2F5uHwK=	1	270.727868	0	0	321		-	-
405	Y1pShRWS/5M+TlEzswreub2wcl2xK6Pq/RCl10T0=	1	270.907445	1	3.73766962	486		-	-
406	YFjhhnm4J5YpVe2qUfK4odkYgJvntV1GZbJDSVkc=	1	270.963607	0	0	866		-	-
407	YFjhhnm4J5YpVe2qUfK4odkYgJvntV1GZbJDSVkc=	1	270.963607	0	0	700		-	-
408	YFzQYooxPDMbJsvM3WdJ8SwdE0Ij5KM0O/Fmw=	1	270.924056	0	0	116		-	-
409	YGBiNriqE44WkUm+22MagYTaHUGWlWV6PoebzR/R0=	1	270.727868	0	0	674		-	-
410	YGBiNriqE44WkUm+22MagYTaHUGWlWV6PoebzR/R0=	1	270.727868	0	0	710		-	-
411	YLyxdene4/gfQ2xkAYed7f563kd/wQpUbwY/ooM=	1	270.924056	1	3.91202301	152		378'152	-
412	YLyxdene4/gfQ2xkAYed7f563kd/wQpUbwY/ooM=	1	270.924056	0	0	339		-	1'138'339
413	YprZgowXnoqqM0c9m78Sj2hmuor2mVuc6z8QraHJE=	1	270.737203	1	3.91202301	450		253'450	-
414	YprZgowXnoqqM0c9m78Sj2hmuor2mVuc6z8QraHJE=	1	270.737203	0	0	946		-	387'946
415	Yq6ONZ5dvPZdR0EH1jR87P86Ytuck7A/VRZ/q294=	1	270.751319	0	0	411		-	-
416	zEFFRURV8CLpHxSKT3d0tKArOfalnoG7OwDHS+4+3Q=	1	270.924056	0	0	034		-	-
417	zEFFRURV8CLpHxSKT3d0tKArOfalnoG7OwDHS+4+3Q=	1	270.924056	0	0	034		-	-
418	zdbKpWnlw8E8Gm6svrtq7jJlD5Ymg29eED/Ug=	1	270.737203	0	0	186		-	-
419	zRlZaZCRRf+uTUZBOC1rePsvrMcG8y8R2emc=	1	271.037999	0	0	440		-	-
420	zGllmxyfjSK3g3VhH8GhufDac0iGvPguv85JoU=	1	270.727868	0	0	392		-	667'992
421	zGllmxyfjSK3g3VhH8GhufDac0iGvPguv85JoU=	1	270.727868	0	0	741		357'741	-
422	ZlZ/dHdEa2z8/helVw79ZkHktoOkwvHfToXlAa=	1	271.037999	0	0	800		-	-
423	zp4thz2al9fu3kgStW9Ue6UFMyK6d+RVPmQADHVA=	1	270.963607	0	0	905		830'905	-
424	zp4thz2al9fu3kgStW9Ue6UFMyK6d+RVPmQADHVA=	1	270.963607	0	0	414		-	1'800'424
425	ZUzbxoF8yzzzAhNkhvoppA9ucl9w5ERLntFC2pX8=	1	270.727868	0	0	499		-	555'499
426	ZUzbxoF8yzzzAhNkhvoppA9ucl9w5ERLntFC2pX8=	1	270.727868	1	3.29583687	818		169'828	-
427	zwVdvYpwWdo1MM82KqavPYfSwwH80z21Yw+LveMg=	1	270.737203	0	0	328		-	-
428									
429									
430				421		80		95'947'618	112'243'736
431									
432									
433				5.66307425	270.963607	0	0		
434									
435									
436									
437									

Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2022), hedonische Bewertungsmodelle, Datensatz Safiental, Gefunden unter: Direktbezug FPRE.

Anhang 22: Gemeinde Safiental | Liegenschaftswerte Angebotspotential

Quantifizierung Liegenschaftswerte pro Angebotspotential Kapitel 3.4.3

Angebotspotentiale		KLEIN	
	Stk	Fläche	
Gesamtzahl Whg AP 01	270	29'287.0	
Gesamtzahl Whg AP 02	318	29'287.0	
Gesamtzahl Whg AP 03	293	34'958.5	

Marktwert (CHF)		KLEIN	
	altr. Erstwohnungen	Umgenutzt zu Zweitwohnungen	
	133'228'513	149'167'733	
	133'228'513	159'517'541	
	133'228'513	177'075'582	

Angebotspotentiale		GROSS	
	Stk	Fläche	
Gesamtzahl Whg AP 01	270	40'217.9	
Gesamtzahl Whg AP 02	436	42'022.0	
Gesamtzahl Whg AP 03	316	34'958.5	

Marktwert (CHF)		GROSS	
	altr. Erstwohnungen	Umgenutzt zu Zweitwohnungen	
	146'817'452	165'463'852	
	146'817'452	176'683'950	
	146'817'452	194'730'467	

Hinweis Berechnung

- A) Modell hedonische Berechnung anhand Methodik Fahrländer Partner
- B) Um altrechtliche Erstwohnungen zu bepreisen, jeweils Spalte GP auf 0 setzen
- C) hedonische Bewertung altr. EWG Klein (CHF) 80'008'397
- D) hedonische Bewertung altr. EWG Gross (CHF) 93'597'336
- E) hedonische Bewertung altr. EFH (CHF) 53'220'115

The screenshot shows a detailed spreadsheet with multiple columns. Key columns include 'AP' (Angebotspotential) with sub-columns for AP_01, AP_02, and AP_03; 'Bewertung' (Bewertung) with sub-columns for Bewertung_AP, Bewertung_EWG_AP01, Bewertung_EWG_AP02, Bewertung_EWG_AP03, Bewertung_EFH_AP01, and Bewertung_EFH_AP02; and 'Marktwert' (Marktwert) with sub-columns for Marktwert_Klein, Marktwert_Gross, and Marktwert_EFH. The data is organized in a grid format with many rows and columns.

Quelle: Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (2022), hedonische Bewertungsmodelle, Datensatz Safiental, Gefunden unter: Direktbezug FPPE.

Anhang 23: Gemeinde Safiental | Annäherung ökonomisches Potential Transaktion

Annäherung ökonomisches Potential (vgl Kap 2.6 & 3.4.3)
Jahr der Transaktion

Handlungsoption	Fall	Beschreibung	GgSt	Häs	LigSt	ZuSt	Total Steuern 1 Person	Faktor
HO 1	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	3'750.00 CHF	18'000.00 CHF	1'983.33 CHF	0.00 CHF	23'733.33 CHF	24.93
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	3'750.00 CHF	18'000.00 CHF	991.67 CHF	0.00 CHF	22'741.67 CHF	23.93
HO 2	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	5'250.00 CHF	18'200.00 CHF	1'983.33 CHF	0.00 CHF	25'433.33 CHF	26.65
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	5'250.00 CHF	18'200.00 CHF	991.67 CHF	0.00 CHF	24'441.67 CHF	25.65
HO 3	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	6'750.00 CHF	18'400.00 CHF	1'983.33 CHF	0.00 CHF	27'133.33 CHF	28.36
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	6'750.00 CHF	18'400.00 CHF	991.67 CHF	0.00 CHF	26'141.67 CHF	27.36
Vgl altrechtl		Whg verbleibt beim altrechtlichen Eigentümer			991.67 CHF		991.67 CHF	1.00

Annahmen / Variablen

	Handlungsoption 1	Handlungsoption 2	Handlungsoption 3
Nutzer altrechtliche Wohnung			
Steuerbares Einkommen	54'000.00 CHF		
Eigenmietwert (70%)	12'000.00 CHF		
Steuerbares Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Im Kanton GR)	66'000.00 CHF		
Steuerbares Vermögen (Steuerwert Lg + Steuerwert Vermögen - Schulden)	641'000.00 CHF		
Grenzsteuersatz (Einkommen)	11.00%		
Satz Vermögenssteuer	0.17%		
Nutzer Zweitwohnung			
satzbestimmendes Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Weltweit)	200'000.00 CHF	175'000.00 CHF	225'000.00 CHF
Eigenmietwert (100%)	17'142.86 CHF	8'571.43 CHF	22'285.71 CHF
Steuerbares Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Im Kanton GR)	17'200.00 CHF	8'600.00 CHF	22'300.00 CHF
satzbestimmendes Vermögen (Vermögen weltweit)	1'500'000.00 CHF	1'250'000.00 CHF	1'750'000.00 CHF
Steuerbares Vermögen (Steuerwert Lg + Steuerwert Vermögen - Schulden)	688'400.00 CHF	361'400.00 CHF	894'800.00 CHF
Steuern Gemeinde			
Grundstückgewinnsteuer (GgSt)	15.00%		
Handänderungssteuer (Häs)	2.00%		
Liegenschaftsteuer (LigSt)	0.17%		
Zusatzsteuer (ZuSt)	0.00%		
Wohnung			
Steuerwert Erstwohnung (2/3 des Verkehrswerts im Kanton GR)	583'333.33 CHF	583'333.33 CHF	583'333.33 CHF
Verkehrswert Erstwohnung	875'000.00 CHF	875'000.00 CHF	875'000.00 CHF
Transaktionspreis an Zweitwohnungseigentümer	900'000.00 CHF	910'000.00 CHF	920'000.00 CHF
Betrag relevant für die GgSt	25'000.00 CHF	35'000.00 CHF	45'000.00 CHF
Verkehrswert Erstwohnung umgenutzt	1'032'500.00 CHF	1'084'125.00 CHF	1'342'250.00 CHF
Steuerwert Erstwohnung umgenutzt	688'333.33 CHF	722'750.00 CHF	894'833.33 CHF

Grundlagen zur Berechnung

- A) Umfassende Daten zu steuerbares Einkommen und steuerbares Vermögen werden nicht erhoben/ sind nicht zugänglich. Folglich: Handelt sich um annähernde Betrachtung
 B) Steuerwert entspricht ca. 66% des Verkehrswertes (Die Berechnung erfolgt aus dem Ertragswert und dem Verkehrswert)
 C) steuerbares Vermögen Zweitwohnungsbesitzer rein der Steuerwert der Wohnung, abzüglich anteilmässige Schulden und Vermögensfreibetrag
 D) Falls finanzielle Belastungen auf Wohnung zu hoch, können Einkommens- und Vermögenssteuern für die politische Gemeinde entfallen
 E) Allfällige Schulden konnten nicht quantifiziert werden
 F) Verkehrswert Erstwohnung umgenutzt + 18% Verkehrswert Erstwohnung (FPRE, hedonische Bewertung)

Quelle: Kanton Graubünden (2022), Steuergesetz, Gefunden unter: [https://www.gr-lex.gr.ch/data/720.000/de](https://www.gr.lex.gr.ch/data/720.000/de)

Anhang 24: Gemeinde Safiental | Annäherung ökonomisches Potential Haltephase

Annäherung ökonomisches Potential (vgl Kap 2.6 & 3.4.3)
Haltephase; Umnutzung und Handlungsoption getätigt

Handlungsoption	Fall	Beschreibung	LigSt	ZuSt	EkSt & VmSt Gemein	Total Steuern 1 Perso	Faktor
HO 1	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	2'161.83 CHF	0.00 CHF	6'568.00 CHF	8'729.83 CHF	1.40
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	1'170.17 CHF	0.00 CHF	2'459.93 CHF	3'630.09 CHF	0.58
HO 2	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	2'220.34 CHF	0.00 CHF	6'352.38 CHF	8'572.72 CHF	1.38
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	1'228.68 CHF	0.00 CHF	1'122.15 CHF	2'350.83 CHF	0.38
HO 3	A	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung bleibt in der Gemeinde - Wohnung wird verkauft	2'512.88 CHF	0.00 CHF	7'146.73 CHF	9'659.61 CHF	1.55
	B	- Umnutzung altrechtliche Erstwohnung in Zweitwohnung - Nutzer altrechtliche Erstwohnung verlässt die Gemeinde - Wohnung wird verkauft	1'521.22 CHF	0.00 CHF	1'916.50 CHF	3'437.72 CHF	0.55
Vgl altrechtl		Wgh verbleibt beim altrechtlichen Eigentümer	991.67 CHF		5'230.23 CHF	6'221.89 CHF	1.00

Annahmen / Variablen

	Handlungsoption 1	Handlungsoption 2	Handlungsoption 3
Nutzer altrechtliche Wohnung			
Steuerbares Einkommen	54'000.00 CHF		
Eigenmietwert (70%)	12'000.00 CHF		
Steuerbares Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Im Kanton GR)	66'000.00 CHF		
Steuerbares Vermögen (Steuerwert Lg + Steuerwert Vermögen - Schulden)	641'000.00 CHF		
Grenzsteuersatz (Einkommen)	11.00%		
Satz Vermögenssteuer	0.17%		
Nutzer Zweitwohnung			
satzbestimmendes Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Weltweit)	200'000.00 CHF	175'000.00 CHF	225'000.00 CHF
Eigenmietwert (100%)	17'142.86 CHF	8'571.43 CHF	22'285.71 CHF
Steuerbares Einkommen (inkl. Eigenmietwertanteil; Im Kanton GR)	17'200.00 CHF	8'600.00 CHF	22'300.00 CHF
satzbestimmendes Vermögen (Vermögen weltweit)	1'500'000.00 CHF	1'250'000.00 CHF	1'750'000.00 CHF
Steuerbares Vermögen (Steuerwert Lg + Steuerwert Vermögen - Schulden)	688'400.00 CHF	361'400.00 CHF	894'800.00 CHF
Steuern Gemeinde			
Grundstückgewinnsteuer (GgSt)	15.00%		
Handänderungssteuer (Häs)	2.00%		
Liegenschaftssteuer (LigSt)	0.17%		
Zusatzsteuer (ZuSt)	0.00%		
Wohnung			
Steuerwert Erstwohnung (2/3 des Verkehrswerts im Kanton GR)	583'333.33 CHF	583'333.33 CHF	583'333.33 CHF
Verkehrswert Erstwohnung	875'000.00 CHF	875'000.00 CHF	875'000.00 CHF
Transaktionspreis an Zweitwohnungseigentümer	900'000.00 CHF	910'000.00 CHF	920'000.00 CHF
Betrag relevant für die GgSt	25'000.00 CHF	35'000.00 CHF	45'000.00 CHF
Verkehrswert Erstwohnung umgenutzt	1'032'500.00 CHF	1'084'125.00 CHF	1'342'250.00 CHF
Steuerwert Erstwohnung umgenutzt	688'333.33 CHF	722'750.00 CHF	894'833.33 CHF

Grundlagen zur Berechnung

- A) Umfassende Daten zu steuerbares Einkommen und steuerbares Vermögen werden nicht erhoben/ sind nicht zugänglich. Folglich: Handelt sich um annähernde Betrachtung
 B) Steuerwert entspricht ca.66% des Verkehrswertes (Die Berechnung erfolgt aus dem Ertragswert und dem Verkehrswert)
 C) steuerbares Vermögen Zweitwohnungseigentümer rein der Steuerwert der Wohnung, abzüglich anteilmässige Schulden und Vermögensfreibetrag
 D) Falls finanzielle Belastungen auf Wohnung zu hoch, können Einkommens- und Vermögenssteuern für die politische Gemeinde entfallen
 E) Allfällige Schulden konnten nicht quantifiziert werden
 F) Verkehrswert Erstwohnung umgenutzt + 18% Verkehrswert Erstwohnung (FPRE, hedonische Bewertung)

Quelle: Kanton Graubünden (2022), Steuergesetz, Gefunden unter: [https://www.gr-lex.gr.ch/data/720.000/de](https://www.gr.lex.gr.ch/data/720.000/de)

Anhang 25: Gemeinde Safiental | Eingabedaten Steuerrechner

Eingabedaten Steuerrechnungstool, Freitag 22.07.2022

https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/berechnen/Seiten/einkommens_und_vermoegenssteuer.aspx

Daniel F. Hauri, Freitag 22.07.2022

altrechtlicher Erstwohnungsbesitzer				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Steuerjahr	2022	2022	2022	2022
Gemeinde	Safiental	Safiental	Safiental	Safiental
Kanton	alleinstehend	Verheiratet	alleinstehend	Verheiratet
Anzahl Kinder	0	2	0	2
Konfession	katholisch	katholisch	reformiert	reformiert
Partner	0	1	0	1
Einkommen Kanton	66'000.0	66'000.0	66'000.0	66'000.0
Vermögen Kanton	640'000.0	640'000.0	640'000.0	640'000.0
Einkommen Bund	66'000.0	66'000.0	66'000.0	66'000.0
Gemeindesteuern	6496.40	4238.55	5600.30	4585.65

Mittelwert	5230.23
-------------------	----------------

Zweitwohnungsbesitzer HO 1				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Steuerjahr	2022	2022	2022	2022
Gemeinde	Safiental	Safiental	Safiental	Safiental
Kanton	alleinstehend	Verheiratet	alleinstehend	Verheiratet
Anzahl Kinder	0	2	0	2
Konfession	katholisch	katholisch	reformiert	reformiert
Partner	0	1	0	1
Einkommen Kanton	17'200.0	17'200.0	17'200.0	17'200.0
Vermögen Kanton	641'000.0	641'000.0	641'000.0	641'000.0
Einkommen Bund	17'200.0	17'200.0	17'200.0	17'200.0
Gemeindesteuern	1304.85	1265.45	1411.70	1369.10

Mittelwert	1337.78
-------------------	----------------

Zweitwohnungsbesitzer HO 2				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Steuerjahr	2022	2022	2022	2022
Gemeinde	Safiental	Safiental	Safiental	Safiental
Kanton	alleinstehend	Verheiratet	alleinstehend	Verheiratet
Anzahl Kinder	0	2	0	2
Konfession	katholisch	katholisch	reformiert	reformiert
Partner	0	1	0	1
Einkommen Kanton	8'600.0	8'600.0	8'600.0	8'600.0
Vermögen Kanton	336'900.0	336'900.0	336'900.0	336'900.0
Einkommen Bund	175'000.0	175'000.0	175'000.0	175'000.0
Gemeindesteuern	539.00	539.00	583.15	583.15

Mittelwert	561.08
-------------------	---------------

Zweitwohnungsbesitzer HO 3				
	Fall 1	Fall 2	Fall 3	Fall 4
Steuerjahr	2022	2022	2022	2022
Gemeinde	Safiental	Safiental	Safiental	Safiental
Kanton	alleinstehend	Verheiratet	alleinstehend	Verheiratet
Anzahl Kinder	0	2	0	2
Konfession	katholisch	katholisch	reformiert	reformiert
Partner	0	1	0	1
Einkommen Kanton	22'300.0	22'300.0	22'300.0	22'300.0
Vermögen Kanton	834'100.0	834'100.0	834'100.0	834'100.0
Einkommen Bund	225'000.0	225'000.0	225'000.0	225'000.0
Gemeindesteuern	2027.80	1664.80	2193.85	1779.55

Mittelwert	1916.50
-------------------	----------------

Quelle: Steuerverwaltung Kanton Graubünden (2022), Steuerrechner Einkommens- und Vermögenssteuer, Gefunden unter: https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dfg/stv/berechnen/Seiten/einkommens_und_vermoegenssteuer.aspx

Anhang 26: Gemeinde Safiental | Annäherung ökon. Potential Angebotspotential

Annäherung ökonomisches Potential (vgl Kap 2.6 & 3.4.3)

Kopplung ökonomisches Potential mit Angebotspotentialen

Angebotspotential 1

Handlungsoption	Anzahl Whg	Fall	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase	Summe Transaktion	Summe Haltephase	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase
HO 1	270	A	24.93	1.40	6731.85	378.83		
	270	B	23.93	0.58	6461.85	157.53		

Total	270	A			6731.85	378.83	24.93	1.40
	270	B			6461.85	157.53	23.93	0.58

Angebotspotential 2

Handlungsoption	Anzahl Whg	Fall	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase	Summe Transaktion	Summe Haltephase	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase
HO 1	229	A	24.93	1.40	5709.61	321.31		
		B	23.93	0.58	5480.61	133.61		

HO 2	89	A	26.65	1.38	2371.59	122.63		
		B	25.65	0.38	2282.59	33.63		

Total	318	A			8081.19	443.93	29.93	1.64
	318	B			7763.19	167.23	28.75	0.62

Angebotspotential 3

Handlungsoption	Anzahl Whg	Fall	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase	Summe Transaktion	Summe Haltephase	Faktor Transaktion	Faktor Haltephase
HO 1	66	A	24.93	1.40	1645.56	92.60		
		B	23.93	0.58	1579.56	38.51		

HO 2	45	A	26.65	1.38	1199.12	62.00		
		B	25.65	0.38	1154.12	17.00		

HO 3	183	A	28.36	1.55	5190.13	284.11		
		B	27.36	0.55	5007.13	101.11		

Total	294	A			8034.81	438.72	29.76	1.62
	294	B			7740.81	156.62	28.67	0.58

Vgl. altr. Erstwhg	270	A	1	1	270.00	270.00		
	270	B	1	1	270.00	270.00		

Quelle: Kanton Graubünden (2022), Steuergesetz, Gefunden unter: <https://www.gr-lex.gr.ch/data/720.000/de>

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Das Potential der altrechtlichen Erstwohnungen“ selbstständig verfasst und keine anderen Hilfsmittel als die angegebenen benutzt habe.

Alle Stellen die wörtlich oder sinngemäss aus veröffentlichten oder nicht veröffentlichten Schriften entnommen sind, habe ich in jedem einzelnen Falle durch Angabe der Quelle (auch der verwendeten Sekundärliteratur) als Entlehnung kenntlich gemacht.

Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegen und wurde auch noch nicht veröffentlicht.

Luzern, den 02. September 2022

Daniel F. Hauri