

Kalte Betten

«Kalte Betten» ist ein politisches Schlagwort, unter dem man Wohnungen und Zimmer versteht, die nicht dauernd bewohnt werden. Der Ausdruck wurde in der Schweiz geprägt.

Politiker von Graubünden bis Genf werden nicht müde zu betonen, dass selbst genutzte Ferienwohnungen besser ausgenutzt werden müssen. Dazu müssten die Zweitwohnungseigentümer ihre selbst genutzten Wohnungen vermieten. Sie sehen die Lösung in der Ausweitung des Angebots und gehen dabei von einem klassischen Grundlagenirrtum aus: Man ist nämlich der irrigen Ansicht, dass bei einer Erhöhung des Angebots durch Anreize oder durch staatliche Zwangsmassnahmen die «kalten Betten» vermindert werden könnten. Dabei lässt man völlig ausser Acht – und das ist der zentrale Punkt –, dass auch für die «kalten Bet-

ten» eine Nachfrage vorhanden sein muss. Wenn nun das Angebot an Betten durch die Zweitwohnungseigentümer die Nachfrage übersteigt, so kann man das Angebot erhöhen, wie man will, die kalten Betten gehen nicht zurück. Und genau das hat eine Langzeituntersuchung der Zweitwohnungseigentümer des HEV Graubünden gezeigt. Es hat mehr vermietbare Wohnungen auf dem Markt, als nachgefragt werden, und das während des gesamten Jahres über mehrere Jahre.

Die erwähnte Untersuchung zeigt, dass man nicht einmal über Weihnachten die auf dem Markt vorhandenen vermietba-

ren Zweitwohnungen vermieten kann. Mit anderen Worten: Es gibt ein Übermass an Zweitwohnungseigentümern, die bereit sind, ihre Wohnungen zu vermieten – aber die Nachfrage fehlt. Somit lösen weder Anreize und schon gar nicht Staatseingriffe mit Zwangsmassnahmen das Problem der «kalten Betten». Nur eine stärkere Nachfrage würde das Problem der «kalten Betten» lösen. Nicht die Zweitwohnungseigentümer verursachen die kalten Betten, sondern die mangelnde Nachfrage.

*Reto Nick, Geschäftsführer
Hauseigentümerverband Graubünden*

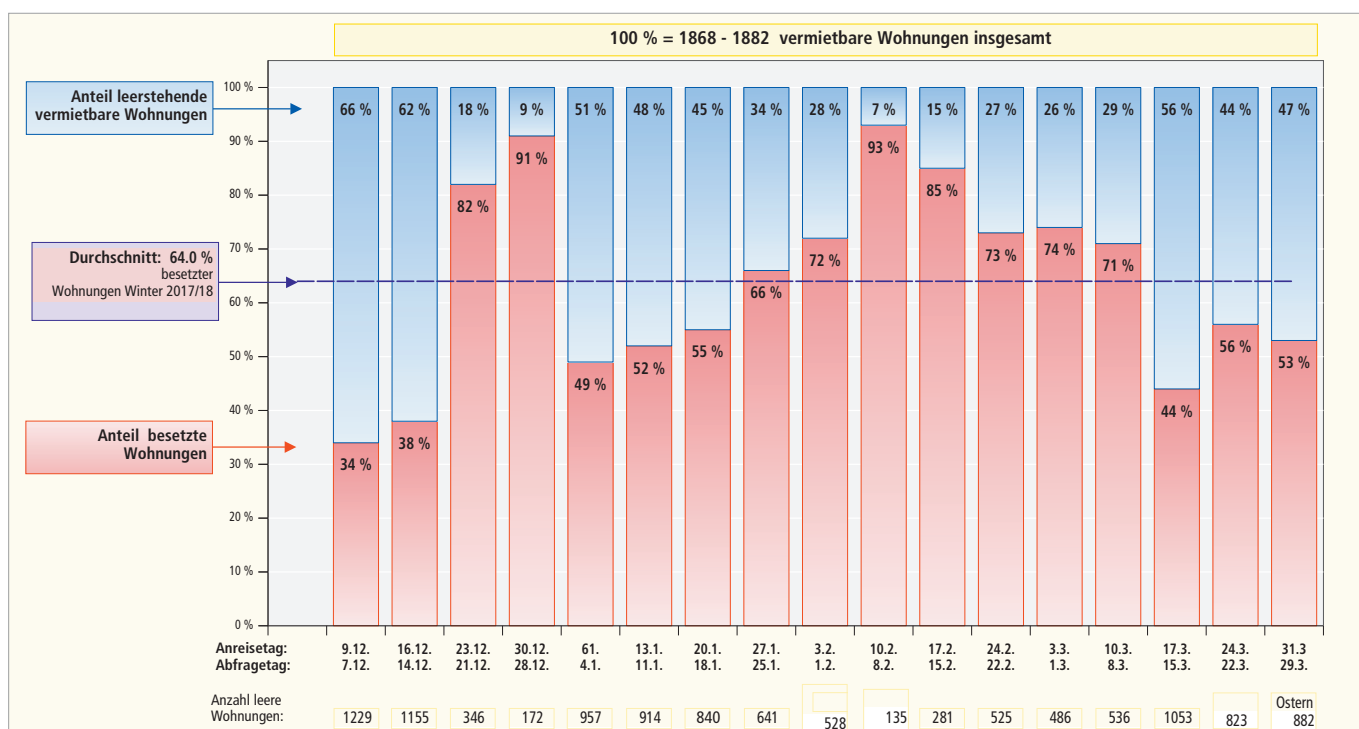
Wintersaison 2017/2018

In jeder Woche der Wintersaison gab es im Oberengadin leere, aber mietbare Ferienwohnungen, nie waren alle angebotenen Ferienwohnungen besetzt. Sogar über Neujahr stehen Wohnun-

gen zur Verfügung, und in den Spitzenwochen Februar sind stets zwischen 10 Prozent und 20 Prozent der Wohnungen für Feriengäste verfügbar.

Alle Ferienwohnungen zur Vermietung Oberengadin Winter 2017/2018 (Maloya bis Zernez)

Vermietete und noch freie Wohnungen 2 Tage vor Mietbeginn
Kriterium: Wohnungsmiete sämtliche Grössen für 7 Tage
Datensammlung: Frau Doris Römer aus www.engadin.stmoritz.ch



Die blauen Balken zeigen: Es hat zu jeder Zeit leer stehende vermietbare Wohnungen.