

Hochschule Luzern – Wirtschaft Bachelor of Business
Administration

Bachelorarbeit

Organisationen für Zweit- und Ferienwohnungsbesitzer in
Tourismusdestinationen



Quelle: (Handelszeitung, online)

Seraina Egler
Tourismus & Mobilität

Luzern, 30. Juni 2017

Hochschule Luzern – Wirtschaft Bachelor of Business Administration

Bachelorarbeit

Organisationen für Zweit- und Ferienwohnungsbesitzer in Tourismusdestinationen

Autorin: Seraina Egler
Viktoriastrasse 49
3084 Wabern
078 900 24 88
seraina.egler@stud.hslu.ch

Referent: Dr. Fabian Weber
Rösslimatte 48
Postfach 2940
6002 Luzern
041 228 99 33
fabina.weber@hslu.ch

Koreferent: Dr. Roger Sonderegger
Rösslimatte 48
Postfach 2940
6002 Luzern
041 228 42 18
roger.sonderegger@hslu.ch

Thema-Nr. : 118252

Datum: Luzern, 30. Juni 2017

Management Summary

Ausgangslage

In der Schweiz gibt es rund 520'000 Zweitwohnungen. Am stärksten vertreten sind dabei die Kantone Graubünden, Wallis und Tessin. Die daraus resultierenden positiven und negativen Effekte lassen sich auf der ökonomischen, ökologischen sowie gesellschaftlichen Ebene nachweisen. Mit der Durchführung der Zweitwohnungsinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ im März 2012 wurde vor allem die Problematik der Zweitwohnung bei der Schweizer Bevölkerung wieder in Erinnerung gerufen. Die Initiative hatte zum Ziel, den Anteil der Zweitwohnungen in den Tourismusgemeinden nicht über 20 Prozent ansteigen zu lassen. Mit der Annahme der Initiative durch das Stimmvolk verlieren die betroffenen Berggemeinden aber eine wichtige Einnahmequelle. Dazu kommt, dass sich in den vergangenen Jahren bei den Zweitwohnungsbesitzern ein Strukturwandel vollzieht. Für die heutige Generation haben Ferienwohnungen im Vergleich zu früher an Bedeutung verloren, und somit hat sie eine andere emotionale Bindung zu den Destinationen. Aufgrund der Zweitwohnungsinitiative, dem Strukturwandel und der aktuellen wirtschaftlichen Situation in der Schweiz und den traditionellen Märkten in den umliegenden Ländern stehen die Feriendestinationen vor der Herausforderung, neue Einkommensmodelle zu entwickeln. Eine Möglichkeit besteht dabei in der besseren Ausschöpfung des Potenzials der Zweitwohnungsbesitzer.

Bereits heute haben sich in verschiedenen Destinationen Zweitwohnungsbesitzer zusammengeschlossen und Interessensgemeinschaften gebildet. Zudem hat sich die Dachorganisation Allianz Zweitwohnungen Schweiz für die Interessensvertretung auf nationaler Ebene etabliert.

Ziel

Ziel der vorliegenden Arbeit ist die Erfassung aller örtlichen Vereinigungen der Zweitwohnungsbesitzer in Schweizer Destinationen. In einem zweiten Schritt werden die Vereine anhand vordefinierter Kriterien analysiert. Dafür werden die zwei Forschungsfragen „Wie sind die Zweitwohnungsbesitzer in den Destinationen organisiert und welches Ziel und welchen Zweck verfolgen die jeweiligen Interessensgemeinschaften?“ und „Welche Vorteile und Nachteile resultieren für die Destinationen aus den Organisationen und welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?“ ausgearbeitet und sollen am Schluss der Arbeit beantwortet werden.

Methodik

Einige theoretische Grundlagen sollen eingangs dazu dienen, ein besseres Verständnis für die Thematik zu erhalten. Als Informationsquellen dienen verschiedene Berichte und Studien zum Thema Zweitwohnungen und Zweitwohnungsinitiative sowie Zeitungsartikel. Die Analyse der örtlichen Vereinigungen wird anhand der nachfolgenden Kriterien durchgeführt.

- Gründung
- Mitglieder
- Zweck
- Ziele und Erfolge
- Dienstleistungen
- Mitgliederaufgaben
- Vorteile für die Destination
- Nachteile für die Destination

Die örtlichen Vereinigungen werden anhand der Informationen der jeweiligen Webseiten analysiert. Dies wird bei fünf ausgewählten Vereinigungen mittels weiterführenden Interviews vertieft und ausgewertet. Für die vorliegende Arbeit erweist sich die qualitative Sozialforschung in Form von Experteninterview am geeignetsten. Die Interviewpartner sind Präsidenten ausgewählter Interessensgemeinschaften sowie der Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz. Ihre Position und jahrelange Erfahrungen liefern wertvolle Erfahrungen und Ansichten. Die daraus erhaltenen Informationen werden den entsprechenden Themen zugeordnet und zur Beantwortung der Forschungsfrage analysiert.

Ergebnisse

Wie die Erhebung gezeigt hat, bestehen aktuell in der Schweiz rund 40 örtliche Vereinigungen, wobei die erste Gründung in die 60er Jahre zurückreicht. Der Grossteil der untersuchten Vereinigungen verfolgt das primäre Ziel der Interessensvertretung der Zweitwohnungsbesitzer gegenüber den Behörden und lokalen Institutionen sowie Organisationen.

Im Laufe der Arbeit hat sich gezeigt, dass die Zweitwohnungsbesitzer für die Schweizer Tourismusgemeinden ein Asset darstellen und über beträchtliches Potenzial verfügen. Dies zeigt sich sowohl in finanzieller Hinsicht als auch im Bereich der Dienstleistungen aufgrund ihres beruflichen Hintergrundes.

Daraus ergeben sich Handlungsempfehlungen für die Vereine und letztlich auch für die Gemeinden, wie Zweitwohnungsbesitzer eine zielführende und zukunftsorientierte Zusammenarbeit mit den Gemeinden vorbereiten könnten.

An dieser Stelle möchte ich all jenen danken, die mich im Rahmen dieser Bachelorarbeit begleitet haben. Ein besonderer Dank geht an die Präsidenten der örtlichen Vereinigungen, die sich Zeit genommen haben und mit ihrem Praxiswissen und Engagement einen wertvollen Beitrag geleistet haben: Ignaz Derungs, Reto Fehr, Rolf Hintermann, Jürg Sollberger und Heinrich Summermatter. Ausserdem möchte ich mich bei meinem Referenten Herrn Weber bedanken, der mir durch seine Unterstützung während des gesamten Prozesses zur Seite stand.

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	I
Inhaltsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VI
Interviewverzeichnis	VII
1 Einleitung	1
2 Begriffe und Definitionen	3
3 Problemstellung	6
4 Zielformulierung	7
5 Methodik	8
5.1 Vorgehen theoretische Grundlagen	8
5.2 Vorgehen Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen	8
5.3 Interview	10
5.3.1 Wahl der Interviewform	11
5.3.2 Wahl der Interviewpartner – Sampling	13
5.3.3 Angewandte Methode	14
5.3.4 Auswahl der Auswertungsmethode	15
6 Inhaltliche Abgrenzung	18
7 Theoretische Grundlagen	19
7.1 Definition Zweitwohnung	19
7.2 Rückblick zur Entwicklung der Zweitwohnungen in der Schweiz	19
7.3 Aktuelle Ausgangslage	20
7.4 Diskussion der unterschiedlichen Effekte der Zweitwohnungen	21
7.4.1 Wirtschaft	21
7.4.2 Umwelt	25
7.4.3 Gesellschaft	26
7.5 Die Zweitwohnungsinitiative	27
7.5.1 Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative	28
7.6 Bisherige Erfahrungen	31
7.6.1 Effiziente Vermietung	31
7.6.2 Einführung Zweitwohnungsabgabe	33
7.6.3 Förderinstrumente des Bundes	35
7.6.4 Verbesserte Zusammenarbeit mit Zweitwohnungsbesitzer	35
7.7 Internationaler Vergleich	36
7.7.1 Österreich	36
7.7.2 Deutschland	37
7.7.3 Frankreich	37
8 Aufbau von Organisationen	38
8.1 Rechtsformen	38
8.2 Organisationsformen	39
8.2.1 Funktionale Organisation	39
8.2.2 Divisionale Organisation	40

8.2.3	Matrixorganisation	41
9	Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen	42
9.1	Vereinsgründung	44
9.1.1	Rechtsform	46
9.1.2	Organisationsform	46
9.1.3	Finanzierung	47
9.2	Vereinsmitglieder	47
9.2.1	Zielgruppe	47
9.2.2	Promotion	48
9.3	Zweck	48
9.4	Ziele und Erfolge	49
9.4.1	Ziel	49
9.4.2	Erfolg	51
9.5	Dienstleistungen an die Mitglieder und Gemeinde	52
9.6	Mitgliederaufgaben	54
9.7	Vorteile für die Destination	55
9.7.1	Wertschöpfung	55
9.7.2	Dienstleistungen	57
9.8	Nachteile für die Destination	59
9.8.1	Strukturwandel	59
9.8.2	Kalte Betten	59
9.8.3	Konfliktfelder	61
10	Diskussion	61
10.1	Analyseergebnis	61
10.2	Kritische Reflexion methodisches Vorgehen	62
10.3	Handlungsempfehlungen	63
10.3.1	Transparenz	63
10.3.2	Akzeptanz	64
10.3.3	Wertschätzung	65
11	Schlusswort	66
	Literaturverzeichnis	VIII
	Anhang	XV
12	Eidesstattliche Erklärung	XXXII

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Durch Zweitwohnungen induzierte Umsätze (2010)</i>	22
<i>Abbildung 2: Übersicht Übernachtungen der Wohnbevölkerung und Gäste</i>	25
<i>Abbildung 3: Anteil der Zweitwohnungen nach Gemeinden</i>	28
<i>Abbildung 4: Wirkungsmodell Zweitwohnungsgesetz</i>	29
<i>Abbildung 6: Funktionale Organisation</i>	39
<i>Abbildung 7: Divisionale Organisationsform</i>	40
<i>Abbildung 8: Matrixorganisation</i>	41
<i>Abbildung 9: Gründungsentwicklung örtliche Vereinigungen</i>	44
<i>Abbildung 10: Alle Ferienwohnungen zur Vermietung Oberengadin Winter 2016/2017</i>	60
<i>Abbildung 11: Übersicht zu potenziellen Massnahmen und Handlungsansätze bei Zweitwohnungen</i>	XX
<i>Abbildung 12: Fallbeispiel Zweitwohnungsbesitzer Brigels</i>	XXI
<i>Abbildung 13: Zweitwohnungen als Wirtschaftsfaktor</i>	XXII

Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Kriterien für die Analyse der Vereinigungen der Zweitwohnungsbesitzer</i>	9
<i>Tabelle 2: Ergänzende Kriterien für die Analyse</i>	10
<i>Tabelle 3: Übersicht Interviewpartner</i>	15
<i>Tabelle 4: Übersicht der örtlichen Vereinigungen in der Schweiz</i>	42
<i>Tabelle 5: Wertschöpfung Brigels und Umgebung</i>	56
<i>Tabelle 6: Übersicht der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative</i>	XVIII

Interviewverzeichnis

Datum	Ort	Örtliche Vereinigung	Interviewpartner	Funktion
01.05.2017	Bern	Verein Stammgäste Adelboden	Jürg Sollberger	Präsident
04.05.2017	Zürich	VivLaPunt	Rolf Hintermann	Präsident
05.05.2017	Zürich	Flims, Laax Falera	Reto Fehr	Präsident
08.05.2017	Zürich	Brigels und Umgebung	Ignaz Derungs	Präsident
11.05.2017	Bern	Allianz Zweitwohnungs besitzer Schweiz	Heinrich Summermatter	Präsident

1 Einleitung

Aktuellen Schätzungen zufolge werden in der Schweiz zurzeit ca. 520'000 Wohnungen von Zweitwohnungsbesitzern¹ genutzt (Müller-Jentsch, 2015, online). Wie die Erhebungen zeigen, befindet sich der grösste Teil der Zweitwohnungen in den Schweizer Berggemeinden im Alpengürtel. An erster Stelle steht hierbei der Kanton Graubünden, gefolgt von den Kantonen Wallis und Tessin (Müller-Jentsch, 2017, S. 51). In letzter Zeit hat der hohe Zweitwohnungsbestand vor allem durch negative Informationen Schlagzeilen gemacht. Insbesondere die ungenügende Auslastung sowie der Zersiedelungseffekt sind seit einigen Jahrzehnten für viele Ferienorte ernst zu nehmende Herausforderungen. Die daraus resultierenden Auswirkungen lassen sich sowohl auf der wirtschaftlichen, gesellschaftlichen als auch ökologischen Ebene erkennen. Die Annahme der im März 2012 von der Franz Weber Stiftung initiierten Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ wurde vor diesem Hintergrund begünstigt. Mit der Annahme der Initiative sind auf der einen Seite Schwierigkeiten verbunden, da der Zweitwohnungsbau zu einem wichtigen wirtschaftlichen Treiber in den Berggebieten gehört. Auf der anderen Seite verändert der starke Schweizer Franken die Nachfrage nach Ferientaufenthalten der ausländischen Gäste, wobei gleichzeitig das nahe Ausland für die Schweizer günstiger und somit attraktiver ist. Weiter sorgt die Aufhebung des Bankengeheimnisses zu einem Nachfragerückgang der Steueranleger. Schliesslich findet bei der Schweizer Bevölkerung ein Strukturwandel hinsichtlich der Bedeutung der Ferienwohnungen sowie der Vorlieben der Feriendestinationen statt.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die betroffenen Gemeinden die wirtschaftlichen Einbussen mittels innovativen und neuen Geschäftsmodellen ausgleichen können. Eine Möglichkeit besteht in der besseren Analyse und Ausnutzung des Potenzials der zahlreichen Zweitwohnungsbesitzer. Bereits heute sind in einigen Destinationen Interessensgemeinschaften für Zweitwohnungsbesitzer vorzufinden. Die Allianz Zweitwohnungen Schweiz wird dabei als Dachorganisation der Interessensgemeinschaften angesehen.

Das Ziel der vorliegenden Bachelorarbeit besteht in einer Bestandesaufnahme der unterschiedlichen örtlichen Vereinigungen in der Schweiz. Diese Übersicht fehlt bisher. Dabei wird untersucht, welche Ziele und welchen Zweck diese Organisationen verfolgen. Ausserdem thematisiert die Arbeit die daraus resultierenden Vorteile und Nachteile für die Schweizer Destinationen, um schliesslich Handlungsempfehlungen ableiten zu können. Im Zentrum der Arbeit stehen somit die Zweitwohnungsbesitzer und ihr Sprachrohr vor Ort, die örtlichen Vereinigungen für Zweitwohnungsbesitzer.

¹ Die Bezeichnung Zweitwohnungsbesitzer wird in sämtlichen offiziellen Dokumenten verwendet, weshalb davon auszugehen ist, dass es sich um die neutrale Form handelt.

Das folgende Kapitel beinhaltet Begriffsdefinitionen. Die für die Arbeit relevanten Begriffe werden mit bestehenden Definitionen umschrieben. Im nächsten Kapitel wird die Problemstellung näher erläutert, um daraus die für die Bachelorarbeit relevanten Forschungsfragen im Kapitel vier aufzustellen sowie konkret zu beschreiben. Im nächsten Kapitel wird das methodische Vorgehen aufgezeigt. Dabei steht das Vorgehen bezüglich der Bestandesaufnahme und der Durchführung der fünf Experteninterviews im Vordergrund. Darauf aufbauend wird eine inhaltliche Abgrenzung vorgenommen. Um ein umfassendes Verständnis für das zu behandelnde Thema zu erreichen, werden im Kapitel sieben die theoretischen Grundlagen dargestellt. In diesem Zusammenhang werden auf die Ausgangslage und die allgemeinen Herausforderungen der Zweitwohnungen in der Schweiz hinsichtlich der drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft eingegangen. Anschliessend wird die Zweitwohnungsinitiative thematisiert. Die Auswirkungen aufgrund der Annahme der Initiative werden ebenfalls anhand der drei Dimensionen aufgezeigt. Schliesslich werden die theoretischen Grundlagen durch Massnahmen im Hinblick auf Möglichkeiten zur Vermeidung von kalten Betten aufgezeigt und durch neue Geschäftsmodelle zur Förderung der regionalen Wertschöpfung abgerundet. In diesem Zusammenhang wird die Handhabung in den Nachbarländern Frankreich, Deutschland und Frankreich als möglicher Vergleichswert miteinbezogen. Als Basis für die Bestandesaufnahme wird ausserdem auf das Thema Organisationen mit deren Rechtsform und Organisationsformen eingegangen.

Mit der Übersicht der örtlichen Vereinigungen im Kapitel neun wird der praxisbezogene Teil der Bachelorarbeit eingeleitet. Diesbezüglich wird zu Beginn das Rechercheresultat präsentiert und anschliessend anhand der vordefinierten Kriterien analysiert. Die Analyse wird im nachstehenden Kapitel mit den Erfahrungen und Meinungen der Experten, welche sich für Interviews zur Verfügung gestellt haben, ergänzt.

Im Kapitel zehn erfolgt eine Diskussion, welche das Analyseergebnis präsentiert, eine kritische Reflexion des methodischen Vorgehens aufzeigt sowie die abgeleiteten Handlungsempfehlungen darstellt.

Die Bachelorarbeit wird schliesslich mit einem persönlichen Schlusswort abgerundet.

2 Begriffe und Definitionen

Für die vorliegende Arbeit werden in diesem Kapitel die relevanten Begriffe analysiert, um ein besseres Verständnis zu erreichen. Es werden teilweise unterschiedliche Begriffsdefinitionen vorgestellt und in Bezug zueinander gesetzt.

Erstwohnung

In Art. 23 des ZGB vom 19. Dezember 2008, AS 2011 725, wird der Begriff Wohnsitz wie folgt definiert:

Art. 23 ZGB

¹ Der Wohnsitz einer Person befindet sich an dem Orte, wo sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält; der Aufenthalt zum Zweck der Ausbildung oder die Unterbringung einer Person in einer Erziehungs- oder Pflegeeinrichtung, einem Spital oder einer Strafanstalt begründet für sich allein keinen Wohnsitz. ²³

² Niemand kann an mehreren Orten zugleich seinen Wohnsitz haben.

³ Die geschäftliche Niederlassung wird von dieser Bestimmung nicht betroffen.

Die Autoren Hefti und Vinzenz (2014) präzisieren den Begriff in ihrem Beitrag weiter als der Ort, wo man seinen Lebensmittelpunkt hat und Steuern zahlt. Mit der Erstwohnung ist normalerweise der Ort gemeint, wo man übernachtet, die Freizeit verbringt und sich die persönlichen Effekten befinden (S. 7).

Zweitwohnung

Der Begriff Zweitwohnung lässt sich auf verschiedene Arten definieren. Die allgemeine Definition, auf welche sich auch die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 stützt, lautet wie folgt:

Art. 2 Zweitwohnung

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden:

- a. durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde;
- b. durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.

In einem Bericht, welcher von Ecoplan zum Thema Zweitwohnungsinitiative verfasst wurde, wird die Definition: „Als Zweitwohnung wird eine Wohnung bezeichnet, die nur zeitweise und nicht mit der Absicht des dauernden Verbleibens am Ort bewohnt wird. Sie kann gemäss Art. 2 des Entwurfs zur Verordnung über Zweitwohnungen nicht von Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde und nicht zu erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt werden (Ecoplan, 2013, S. 23)“ verwendet.

Die dritte Definition lautet: „Als Zweitwohnung wird eine Wohnung bezeichnet, die nur zeitweise und nicht mit der Absicht des dauernden Verbleibens am Ort bewohnt wird. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten (insbesondere im Zusammenhang mit der Frage von Tourismusabgaben) als Wohnung. Zweitwohnungen werden in bewirtschaftete und nicht bewirtschaftete Wohnungen unterteilt. Bei dieser Abgrenzung wird die Art der Nutzung berücksichtigt (Ganz, 2012, S. 50)“.

Der Begriff lässt sich folglich in bewirtschaftete Wohnungen und nicht bewirtschaftete Wohnungen unterteilen:

„Bewirtschaftete Wohnungen werden gegen Entgelt an Drittpersonen vermietet, wobei die Dauer der jährlichen Vermietung (eine oder mehrere Wochen) bis anhin nicht abschliessend definiert ist (Ecoplan, 2013, S. 23)“.

„Nicht bewirtschaftete Wohnungen werden ausschliesslich durch den Eigentümer und dessen Angehörige genutzt (Ecoplan, 2013, S. 23)“.

Kommerziell bewirtschaftete Zweitwohnung

Die Autoren des Berichts von Ecoplan haben für diesen Begriff eine eigene Definition ausgearbeitet: „Als kommerziell bewirtschaftete Zweitwohnung wird eine Wohnung bezeichnet, deren Belegung durch den Eigentümer auf 6 Wochen pro Jahr beschränkt ist und die zusätzlich noch während mindestens 20 Wochen pro Jahr vermietet wird. Die Vermarktung respektive der Verkauf der Wohnung erfolgt über eine kommerziell tätige, international ausgerichtete Organisation (Definition der Autoren) (Ecoplan, 2013, S. 23)“.

Zweitwohnungsbau

„Als Zweitwohnungsbau bezeichnet man die Bautätigkeit, aus der Zweitwohnungen hervorgehen (Zweitwohnungen, online)“.

Warme, kalte Betten

„Mit warmen Betten werden bewirtschaftete Beherbergungsformen bezeichnet. Kalte Betten sind Beherbergungskapazitäten, die nur wenige Wochen im Jahr belegt sind (Ecoplan, 2013, S. 23)“.

Touristische Destination

„Unter touristischer Destination oder Tourismusregion wird ein geografischer Raum verstanden, der aus Sicht des Gastes als ein touristischer Erlebnisraum betrachtet wird. Er kann, muss aber nicht mit dem politischen Gemeindegebiet, einer Region, eines Kreises etc. übereinstimmen oder kann gar institutioneller Art sein (Ganz, 2012, S. 6)“.

Eigentum

„Das Eigentum ist das Recht an einer Sache, welches dem Berechtigten („Eigentümer“) alle Befugnisse zuweist, die nicht durch die Rechtsordnung oder durch ein Rechtsgeschäft ausgenommen werden (Ganz, 2012, S. 7)“.

Gemeinde

„Eine Gemeinde ist eine vom öffentlichen Recht des Kantons eingesetzte öffentlich-rechtliche Körperschaft auf territorialer Grundlage, die zur Besorgung von lokalen, öffentlichen Aufgaben mit weitgehender Autonomie ausgestattet ist (Ganz, 2012, S. 7)“.

Gebühren

„Gebühren sind Abgaben, die als Entgelt für bestimmte behördliche Dienstleistungen oder für die Beanspruchung von Einrichtungen erhoben werden (Ganz, 2012, S. 7)“.

Organisationen

In der Arbeit werden die Begriffe Organisation, Interessensgemeinschaften und örtliche Vereinigungen als Synonyme verwendet.

3 Problemstellung

Wie bereits bei der Einleitung erwähnt, wird den Berggemeinden geraten, neue Geschäftsmodelle zu entwerfen, um den negativen Auswirkungen der Zweitwohnungen und den wirtschaftlichen Effekten aufgrund der Annahme der Zweitwohnungsinitiative entgegenzuwirken. Es stellt sich folglich die Frage, was die Berggemeinden unternehmen können, damit die Zweitwohnungsbesitzer sich in wirtschaftlicher Hinsicht vermehrt engagieren, beziehungsweise mehr mit den Gemeinden zusammenarbeiten. Eine Möglichkeit besteht in der Berücksichtigung der Interessensgemeinschaften, die sich auf der Gemeindeebene aktiv einbringen können. Dabei geht es konkret auch um das Mitspracherecht hinsichtlich der Verwendung der finanziellen Mittel, welche die Zweitwohnungsbesitzer abgeben müssen (Müller-Jentsch, 2015, online).

In verschiedenen Ortschaften der Schweiz haben sich die Zweitwohnungsbesitzer bereits in unterschiedlichen Organisationsformen organisiert. Mit der Gründung der „Allianz Zweitwohnungen Schweiz“ vor drei Jahren hat sich eine Dachorganisation für die Interessensgemeinschaften auf nationaler Ebene etablieren können (Allianz Zweitwohnungen (a), online). Ihre Aufgaben lassen sich wie folgt definieren:

- „Wahrnehmung und Vertretung der Interessen der Zweitwohnungsbesitzenden auf nationaler Ebene
- Koordinierung der Anstrengungen im Zusammenhang mit der Wahrung der Interessen der Zweitwohnungsbesitzenden.
- Unterstützung und Beratung der einzelnen Vereinigungen (Vereine) in ihrer Tätigkeit
- Unterstützung und Pflege der gegenseitigen Beziehungen zwischen den Vereinsmitgliedern untereinander und dieser zum Zentralvorstand
- Veranstaltung von Arbeits- und Informationsveranstaltungen sowie Weiterbildungskursen
- Förderung und Pflege von Kontakten mit anderen Institutionen und Organisation (Allianz Zweitwohnungen (b), online)“

4 Zielformulierung

Die vorliegende Bachelorarbeit setzt sich hauptsächlich mit den Organisationen für Zweitwohnungsbesitzer auseinander. Es soll untersucht werden, welche verschiedenen Organisationsformen in der jeweiligen Destination existieren. Vorläufig besteht keine Übersicht der Organisationen. Ziel der Arbeit ist es, eine Bestandesaufnahme der Interessensgemeinschaften in den Schweizer Ferienorten zu machen und diese anhand von definierten Kriterien zu analysieren. Dabei geht es einerseits um den Zweck und um die Ziele, die sich diese Organisationen gesteckt haben. Andererseits sollen die Vorteile und Nachteile für die entsprechende Destination durch die Vereinigungen der Zweitwohnungsbesitzer evaluiert werden. Ferner soll der Fokus nicht nur auf den örtlichen Vereinigungen sein, sondern auch die Zweitwohnungsbesitzer selber und deren Effekte auf die Destination sollen analysiert werden. Dabei steht bei den Vorteilen die durch die Zweitwohnungsbesitzer generierte Wertschöpfung im Zentrum. Abschliessend gilt es, Handlungsempfehlungen aus den gewonnen Erkenntnissen abzuleiten. In diesem Zusammenhang geht es darum, wie sich die Zweitwohnungsbesitzer und Gemeinden am besten verhalten könnten, um eine zielführende und langfristige Kooperation aufzubauen.

Aus den Zielsetzungen lassen sich für die vorliegende Bachelorarbeit folgende Forschungsfragen ableiten:

Wie sind die Zweitwohnungsbesitzer in den Destinationen organisiert und welches Ziel und welchen Zweck verfolgen die jeweiligen Interessensgemeinschaften?

Welche Vorteile und Nachteile resultieren für die Destinationen aus den Organisationen und welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?

5 Methodik

Das Kapitel Methodik setzt sich mit dem methodischen Vorgehen zur Erarbeitung der theoretischen Grundlagen, der Bestandesaufnahme und der Durchführung der Interviews auseinander.

5.1 Vorgehen theoretische Grundlagen

Der erste Teil der Bachelorarbeit beinhaltet die theoriebezogenen Kapitel und soll als Grundlage für den darauf aufbauenden zweiten Teil dienen.

Für das umfassende Kapitel sieben wird passende Literatur aus Internetrecherchen beigezogen. Es handelt sich hierbei um einzelne Studien und Berichte zu den Themen Zweitwohnungen und Zweitwohnungsinitiative sowie verschiedene Zeitungsartikel. Es hat sich gezeigt, dass im Zusammenhang mit dem Thema Zweitwohnungen kaum wissenschaftliche Literatur vorzufinden ist. Die verschiedenen Organisationsmöglichkeiten, welche im Kapitel acht aufgezeigt werden, werden aufgrund von wissenschaftlichen Literaturrecherchen untersucht.

5.2 Vorgehen Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen

Der zweite Teil der Arbeit besteht aus einem praxisbezogenen Teil, welcher eine Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen und deren Analyse und Ergebnisse beinhaltet.

Bei der Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen geht es in erster Linie darum, die Tourismusdestinationen, die über eine Organisation für Zweit- und Ferienwohnungsbesitzende verfügen, ausfindig zu machen. Hierbei ist eine systematische Vorgehensweise von essenzieller Bedeutung, da die Schweizer Destinationsstruktur komplex ist und es eine Vielzahl von Orten unterschiedlicher Grösse gibt.

Als Basis für die Bestandesaufnahme dient ein Excel-Sheet mit einem Namenverzeichnis und den für die Forschungsfragen relevanten Informationen sowie individuellen Bemerkungen.

In einem ersten Schritt geht es um die Erfassung der gesamten Schweizer Destinationen. Hierbei eignet sich die Website myswitzerland.com am besten. Die Kategorie „Ferienorte und Städte“ bietet einen ersten Anhaltspunkt für eine systematische Erfassung der Destinationen. Um eine übersichtliche Darstellung zu erhalten, können die gewünschten Regionen mit einer manuellen Auswahl eingegrenzt werden.

Um die Excel-Tabelle zu erweitern, wird die Website destinationen.ch herbeigezogen. Im Gegensatz zu myswitzerland.com sind die Suchergebnisse umfassender und beinhalten auch kleine Ortschaften, die in touristischer Hinsicht eine geringe Bedeutung haben und deshalb bei myswitzerland.com nicht angezeigt werden. Mit den genannten Webseiten soll eine umfassende Übersicht aller Schweizer Destinationen ermöglicht werden.

In einem weiteren Schritt geht es darum, nach möglichen Organisationen für die Zweitwohnungsbesitzer zu suchen. Dabei werden die aufgelisteten Destinationen einzeln untersucht, wobei sich die Autorin ausschliesslich auf Internetrecherchen stützt.

Falls die Internetsuche erfolglos ist, besteht die Möglichkeit eines direkten Kontaktes mit einer verantwortlichen Person im Bereich Tourismus vor Ort oder mit der Dachorganisation.

Sobald die Bestandesaufnahme der Organisationen erfolgreich abgeschlossen ist, erfolgt eine Analyse der gefundenen örtlichen Vereinigungen der Zweitwohnungsbesitzer. Die Analyse wird anhand der Kriterien in Tabelle 1 durchgeführt:

Tabelle 1: Kriterien für die Analyse der Vereinigungen der Zweitwohnungsbesitzer

Kriterium	Beschreibung / Fragestellungen
Vereinsgründung	Wann und aus welchem Grund wurden die Interessensgemeinschaften gegründet? Welcher Rechtsform gehören sie an und welche Organisationsform wurde ausgewählt? Wie werden die Organisationen finanziert?
Vereinsmitglieder	Welche Personen sind berechtigt, sich der Vereinigung anzuschliessen? Welche Voraussetzungen müssen hierbei erfüllt sein? Wie viele Mitglieder zählen die Interessensgemeinschaften aktuell?
Zweck	Welchen Zweck verfolgen die untersuchten Interessensgemeinschaften?
Ziele und Erfolge	Welche Ziele und Stossrichtungen verfolgen die örtlichen Vereinigungen? Welche Erfolge konnten bereits erzielt werden?
Dienstleistungen	Gibt es Aktivitäten oder Services, die den Mitgliedern geboten werden? Wenn ja, wie sind diese ausgestaltet und was sind die Vorzüge für die Zweitwohnungsbesitzer? Bestehen Partnerschaften?
Mitgliederaufgaben	Wie sieht das Aufgabenportfolio der Personen im Vorstand und dasjenige der einzelnen Mitgliedern aus?

Ziel dieser Analyse ist eine Gegenüberstellung der einzelnen örtlichen Vereinigungen zwecks Herausfilterung von Gemeinsamkeiten und Unterschieden. Dieser Teil der Auswertung ist eher allgemein gehalten und soll der Übersicht dienen. Die Informationen werden hierbei aus den öffentlich zugänglichen Statuten und dem Informationsgehalt der jeweiligen Webseiten gewonnen. Da nicht alle Webseiten über den gleichen Informationsgehalt verfügen, sind die Themenfelder im Excel-Sheet nicht immer vollständig.

Die oben genannten Kriterien werden jeweils mit den Aussagen der durchgeführten Interviews ergänzt. Ausserdem bilden die gewonnenen Informationen der Interviewpartner die Basis für die Beantwortung der zweiten Forschungsfrage: *Welche Vorteile und Nachteile resultieren für die Destinationen aus den Organisationen und welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?* Es erfolgt eine Ergänzung der Untersuchungskriterien, welche in der nachfolgenden Tabelle erläutert werden:

Tabelle 2: Ergänzende Kriterien für die Analyse

Kriterium	Beschreibung / Fragestellung
Vorteile für die Destination	Wie kann eine Destination von örtlichen Vereinigungen respektive von den Zweitwohnungsbesitzern profitieren? Ist eine messbare Wertschöpfung festzustellen?
Nachteile für die Destination	Welche Nachteile ergeben sich für die Destination durch die Bildung von Interessensgemeinschaften respektive durch die Zweitwohnungsbesitzer? Wo sind Konflikte festzustellen?

5.3 Interview

Für die Untersuchung eines Themengebietes kann entweder quantitative oder qualitative Forschung betrieben werden. Bei jedem Forschungszugang wird eine eigene Methode der Stichprobenauswahl, der Datengewinnung und anschliessender Datenauswertung eingesetzt. Diese basieren auf unterschiedlichen theoretischen Annahmen hinsichtlich empirischer Sozialforschung. „In der quantitativen Forschung werden demnach Fragen gestellt, deren Antworten entweder aus Zahlen bestehen oder in Zahlen transformiert werden und anschliessend mittels statistischer Verfahren ausgewertet werden (Aeppli, Gasser, Gutzwiller & Tettenborn, 2014, S. 114)“. Quantitative Methoden werden folglich für die Überprüfung von Hypothesen angewendet. Demgegenüber steht die qualitative Forschung, welche vermehrt auf eine Wahrnehmung als Ganzes, verdichtete Beschreibung sowie deren Interpretation abzielt. Die qualitativen Methoden werden hauptsächlich bei einer Erkundung eines Forschungsfeldes eingesetzt. Ausserdem gibt es die Möglichkeit, die vorgestellten Forschungszugänge zu kombinieren, um die Forschungsfrage zu beantworten (Aeppli et al., 2014, S. 114-116).

In Bezug auf die Beantwortung der vorliegenden Forschungsfragen erweist sich die qualitative Sozialforschung in Form von Interviews als geeignet, da am Schluss keine statistische Auswertung erwartet wird.

Genauer ausgedrückt geht es um die Wahrnehmung, die Erfassung von verschiedenen Zusammenhängen sowie um Interpretationen. Im Hinblick auf das Interview gibt es die Möglichkeit von standardisierten (quantitativ) und nicht-standardisierten Befragungen (qualitativ). Standardisierte Befragungen bestehen gemäss Weischer (2007) grösstenteils aus geschlossenen Fragen in einer festen Abfolge, während die Antwortmöglichkeiten bereits vorgegeben werden. Dabei ist die Interviewsituation weitgehend standardisiert. In der Regel wird dieses Vorgehen angewendet, wenn eine grosse Zahl von Personen befragt wird (S. 211). Bei nicht-standardisierten Interviews werden die Fragen üblicherweise offen gehalten, wobei der Strukturierungsprozess während dem Interview situativ gehandhabt wird (Weischer, 2007, S. 216). Für die vorliegende Arbeit eignet sich eine nicht-standardisierte Art besser, da durch die offen gestellten Fragen möglichst viele Informationen gewonnen werden möchten und insgesamt nur fünf Personen befragt werden.

5.3.1 Wahl der Interviewform

5.3.1.1 Leitfadeninterview

Weischer (2007) beschreibt in seinem Buch Sozialforschung verschiedene nicht-standardisierte Arten der Interviewformen (S. 257-291). Für die vorliegende Arbeit eignet sich die Interviewform „Leitfadeninterview“. Während der Befragung soll der Gesprächsleitfaden für den Interviewenden als grobe Orientierung dienen. Dieser wird im Voraus definiert und den Interviewpartnern vor dem Gesprächstermin zugesandt, damit eine angemessene Vorbereitung möglich ist. Das Interview wird somit nach einem Leitfaden geführt, wobei narrative Elemente vorkommen können, die weitere Einblicke in die Thematik eröffnen und daher erwünscht sind. Im Vergleich zu einem Fragekatalog eines standardisierten Interviews können die Fragen nach Weischer (2007) beim Leitfaden offener gestellt werden. So kann der Leitfaden bewusst kleine Erzählaufforderungen enthalten aber auch spezifische Aspekte ansprechen. Ziel ist es, zusammenhängende Darstellungen und Argumentationen der Interviewenden anzuregen (S. 273).

Einen weiteren Unterschied zur standardisierten Befragung besteht in der Handhabung des Leitfadens. „So können in Abhängigkeit vom Gesprächsverlauf

- die Abfolge der Leitfragen verändert werden,
- Fragen und Fragebereiche weggelassen werden, wenn sie z. B im Rahmen anderer Ausführungen bereits hinreichend behandelt wurden,
- Fragen situativ verändert und ergänzt werden
- Vertiefende Nachfragen gestellt werden,
- neue Aspekte, die sich im Gespräch ergeben haben, vertieft werden (Weischer, 2007, S. 273)“.

Für die Entwicklung der Interviewleitfäden wird ein strukturiertes Hintergrundwissen über das zu behandelnde Themenfeld vorausgesetzt. Ausserdem spielen der Ablauf und somit die Gliederung der Oberthemen eine wichtige Rolle (Weischer, 2007, S. 275).

Üblicherweise werden Leitfadeninterviews in einer Face-to-Face-Situation durchgeführt. Nur so ist es möglich, eine gewisse Verbindlichkeit und Vertiefung des Gesprächs zu erlangen und den Gesprächsverlauf situativ zu leiten (Weischer, 2007, S. 276).

In Bezug auf die Arbeit sind Gespräche mit Personen aus dem Vorstand der jeweiligen örtlichen Vereinigung und dem Vorstand der Allianz Zweitwohnungen geplant. Aus diesem Grund werden zwei verschiedene Leitfäden vorausgesetzt, um spezifische Fragen an die richtigen Personen stellen zu können. Die Gesprächsleitfäden sind im Anhang 1 und 2 hinterlegt. Mit dieser Methodik sollen möglichst viele Aspekte der Forschungsfragen angesprochen werden. Durch die Befragungen können somit wertvolle Informationen aus verschiedenen Blickwinkeln gewonnen werden, da alle Interviewpartner aufgrund ihrer Funktion im Verein aktiv in der Thematik involviert sind.

5.3.1.2 Experteninterview

Die Interviewform kann nebst dem Leitfadeninterview als Experteninterview konkretisiert werden. In der Regel werden Experteninterviews als Leitfadeninterview geführt. Flick hält in seinem Buch die Definition von Bogner und Menz fest: „Der Experte verfügt über technisches, Prozess- und Deutungswissen, das sich auf sein spezifisches professionelles oder berufliches Handlungsfeld bezieht (Flick, 2012, S. 215)“. Die entsprechenden Personen haben sich dieses Sonderwissen entweder durch lange Ausbildungswege angeeignet oder durch spezielle Tätigkeiten respektive Funktionen in einer Organisation erworben (Misoch, 2015, S. 120)“.

Experteninterviews lassen sich in drei unterschiedliche Typologien unterscheiden:

Explorative Experteninterviews dienen in erster Linie einer erstmaligen Orientierung in dem zu untersuchenden Feld. Die Experten sind entweder in diesem Feld tätig oder dienen als komplementäre Quelle für die ausgewählte Zielgruppe.

Bei **systematischen Experteninterviews** steht ein vertieftes Interesse für das Handlungs- und Erfahrungswissen der befragten Personen im Vordergrund. Das Ziel ist die Zugänglichkeit zum exklusiven Wissen der Experten. In diesem Zusammenhang ist ein relativ ausdifferenzierter Leitfaden unumgänglich. Allerdings soll beachtet werden, dass dadurch ein offenes Interview nicht behindert wird.

Die Typologie des **theoriegenerierenden Experteninterviews** zielt auf eine Theoriegenerierung eines bestimmten Gegenstandsbereichs. Mit dem Begriff Gegenstand ist das untersuchte Feld oder die untersuchte Organisation zu verstehen. (Weischer, 2007, S. 282-283)

Bei der Durchführung des Experteninterviews können die sechs folgenden Konstellationen zwischen dem Interviewer und Experten eintreten:

- Der Interviewende als Co-Experte
- Der Interviewende als Experte einer anderen Wissenskultur
- Der Interviewende als Laie
- Der Interviewende als Autorität
- Der Interviewende als Komplize
- Der Interviewende als potentieller Kritiker

(Weischer, 2007, S. 283-284)

Für die vorliegende Bachelorarbeit eignet sich diese Interviewform am besten, zumal das Angebot an wissenschaftlicher Literatur sehr begrenzt ist. Durch das spezifische Wissen eines Experten können wichtige und hilfreiche Informationen für die Arbeit gewonnen werden. Weiterführend ist die Autorin für die genauere Analyse auf die Erfahrungen, welche die befragten Personen durch ihre zum Teil langjährige Tätigkeit in den Vereinen erworben haben, angewiesen. Es handelt sich jeweils um eine Laie-Experten-Konstellation, da die befragten Personen die Funktion des Präsidenten im Verein einnehmen und deshalb über ein ausgeprägtes Wissen im zu untersuchenden Feld verfügen.

5.3.2 Wahl der Interviewpartner – Sampling

Wie Przyborski und Wohlrab-Sahr in ihrem Buch *Qualitative Sozialforschung* (2014) festhalten, wird der Begriff Sampling als die Auswahl der Untersuchungseinheiten für eine Untersuchung zusammengefasst (S. 173). Die Problematik des Samplings zeichnet sich in der Unterscheidung der Prozeduren des Samplings und in der Verallgemeinerung der Ergebnisse ab (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014, S. 176). In qualitativen Untersuchungen werden die folgenden drei Formen des Samplings angewendet:

5.3.2.1 Theoretical Sampling

Bei dieser klassischen Methode für reine qualitative Untersuchungen wird nicht von Anfang an ein Sample festgelegt, sondern während der Untersuchung. „Das Theoretical Sampling ist ein Verfahren, bei dem sich der Forscher auf einer analytischen Basis entscheidet, welche Daten als nächstes zu erheben sind und wo er diese finden kann (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014, S. 177)“. Folglich lässt sich aus dieser Aussage die grundlegende Frage ableiten: „*Welchen* Gruppen oder Untergruppen von Populationen, Ereignissen, Handlungen (um voneinander abweichende Dimensionen, Strategien usw. zu finden) wendet man sich bei der Datenerhebung *als nächstes* zu. Und *welche* theoretische Absicht steckt dahinter? (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014, S. 177)“

5.3.2.2 Sampling nach bestimmten, vorab festgelegten Kriterien

Bei dieser Variante werden standardisierte und nicht-standardisierte Erhebungen verknüpft. In diesem Zusammenhang ist es beispielsweise möglich, an eine standardisierte Erhebung eine qualitative Untersuchung anzuschliessen. Somit können Ergebnisse aus einer standardisierten Erhebung mittels qualitativer Forschung genauer untersucht werden. Zusammengefasst beruht dieses Vorgehen auf vorhandenen Forschungsergebnissen, wobei nach bestimmten und im Voraus festgelegten Kriterien gezielt eine Untersuchungsgruppe definiert wird. Für die Zusammensetzung des Samples wird ein Hintergrundwissen über die Verteilung hinsichtlich sozialstruktureller und kultureller Merkmale in einer bestimmten Population vorausgesetzt (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014, S. 178-180).

5.3.2.3 Snowball-Sampling

Bei dieser Methodik steht das persönliche Beziehungsnetzwerk der Interviewpartner im Vordergrund. Die befragten Personen empfehlen andere potenzielle Interviewpartner, mit denen sie in Kontakt stehen, weiter. Das Snowball-Sampling ist äusserst hilfreich, um sich einen ersten Zugang in ein unbekanntes Feld zu verschaffen und die relevanten Personen ausfindig zu machen. Es kann festgehalten werden, dass sich diese Methode zu Beginn der Untersuchung sehr gut eignet, allerdings sollten die anderen Sampling-Arten nicht ausser Acht gelassen werden (Przyborski & Wohlrab-Sahr, 2014, S. 180-181).

5.3.3 Angewandte Methode

Die drei vorgestellten Verfahren schliessen sich nicht aus, sondern ergänzen sich. So können sie in den unterschiedlichen Phasen des Forschungsprozesses eingesetzt werden. Für die Erarbeitung der theoretischen Grundlagen wird in der vorliegenden Arbeit auf bereits verfasste Studien und Berichte sowie aktuelle Artikel zurückgegriffen. Anhand der theoretischen Basis wird das nächste Vorgehen hinsichtlich Datenerhebung und Informationen festgelegt. Die Interviews dienen folglich der Weiterentwicklung. Aus diesem Grund wird bei diesem Schritt das „Theoretical Sampling“ als erste Methode ausgewählt. Bei der Anfrage und der Durchführung der Befragungen soll das „Snowball-Sampling“ angewendet werden. Es erweist sich als sinnvoll, den Präsidenten der Allianz Zweitwohnungen für eine Empfehlung bezüglich Interviewpartner anzufragen. Aufgrund der theoretischen Grundlage und der Weiterempfehlung haben sich für die Befragung die nachfolgenden fünf Personen in Tabelle 3 als sinnvolle Interviewpartner erwiesen.

Tabelle 3: Übersicht Interviewpartner

Name	Örtliche Vereinigung	Funktion	Abkürzung
Jürg Sollberger	Verein Stammgäste Adelboden	Präsident	Sollberger (Adelboden)
Rolf Hintermann	VivLaPunt	Präsident	Hintermann (La Punt)
Reto Fehr	Flims, Laax Falera	Präsident	Fehr (Flims)
Ignaz Derungs	Brigels und Umgebung	Präsident	Derungs (Brigels)
Heinrich Summermatter	Allianz Zweitwohnungen Schweiz / Stammgäste Lenk	Präsident	Summermatter (Allianz)

In erster Linie ist klar, dass die ausgewählten Personen eine Position im Vorstand haben sollen. Das hat den Vorteil, dass die Interviewenden mit der Materie bestens vertraut sind. Sie sind sowohl in die operativen als auch in die strategischen Tätigkeiten involviert. Ausserdem werden ihnen eine gewisse Verantwortung und zugleich Entscheidungskompetenzen zugesprochen. Durch das breite Wissen und ihre Erfahrungen können wertvolle Informationen für die Arbeit gewonnen werden.

Für die Kontaktaufnahme mit den jeweiligen Präsidenten war einerseits der Internetauftritt der örtlichen Vereinigungen oder das Interesse der Autorin an der Destination ausschlaggebend. Andererseits wurden auch Vereinigungen empfohlen, die sich zurZeit in einer spannenden Phase befinden. Der Kanton Graubünden ist allgemein am stärksten vertreten, was sich bei den Befragungen widerspiegelt. Der Verein Brigels und Umgebung sowie Flims, Laax, Falera sind Nachbargemeinden - ebenso Adelboden und die Lenk. Diese Ausgangslage bietet die Möglichkeit, eine mögliche Clusterwirkung im Hinblick auf Synergienutzung zu untersuchen. Schliesslich wurde es als sinnvoll erachtet, die Allianz Zweitwohnungen Schweiz miteinzubeziehen, um einen eher allgemeinen und umfassenden Blickwinkel zu erhalten.

5.3.4 Auswahl der Auswertungsmethode

Um die Forschungsfrage zu beantworten und eine Auswertung zu erarbeiten, werden die Interviews im Einverständnis mit den Befragten elektronisch aufgenommen und anschliessend transkribiert. Bei einem Experteninterview liegt der Fokus klar auf der Thematik, weshalb eine vollständige Transkription in der Regel nicht angewendet wird (Misoch, 2015, S. 124). Im Gegensatz zur wortwörtlichen Transkription werden dabei die einzelnen gesprochenen Worte, Denkpausen oder Äusserungen wie „hmm“ oder „aha“ nicht explizit festgehalten. Allerdings gilt es zu beachten, dass der Informationsgehalt möglichst genau erhalten bleibt. Weiter bietet diese Transkriptionsart einen grösseren Interpretationsraum für die Verwendung des Interviews.

Bevor eine Entscheidung hinsichtlich der Auswertungsmethode getroffen wird, werden in der vorliegenden Arbeit alle drei Analysemethoden von Forschauer und Lueger (2003) untersucht:

5.3.4.1 Feinstrukturanalyse

Die Feinstrukturanalyse „zielt auf die Erfassung von Sinngehalten, die sich in der selektiven Abfolge kleinster Gesprächseinheiten reproduzieren (Forschauer & Lueger, 2003, S. 110)“. In diesem Zusammenhang werden vorzugsweise Gesprächsausschnitte von vier bis acht Zeilen ausgewählt. Es gilt zu beachten, dass die Aussage einen Sinn ergeben muss. Es kann sich als hilfreich erweisen, auch Textstellen vom Gesprächsende auszuwählen, da dort oft nochmals das Wichtigste in Kürze zusammengefasst wird. Gegebenenfalls ist es auch möglich, zufällige Textstichproben zu ziehen, ohne dabei ein System zu beachten. Um eine Analyse vorzunehmen, werden die Textstellen in Analyseeinheiten oder auch Sinneinheiten aufgeteilt. Anschliessend werden sie einzeln nach einem Auswertungsschema analysiert (Forschauer & Lueger, 2003, S. 110).

5.3.4.2 Systemanalyse

Hier handelt es sich um eine genaue Analyse des gesamten Textes. Der Sinn dabei ist, nicht mengenmässig so viel wie möglich und möglichst exakt zu analysieren, sondern einzelne vollständige Gesprächsausschnitte zu interpretieren. Als erstes wird dabei der Gesprächsfluss analysiert. Um diese Gespräche auszuwählen, eignet sich das bereits erwähnte „Theoretical Sampling“. Nach erfolgter Auswahl werden die Interviews nicht wie bei der Feinstrukturanalyse in kleinste Sinneinheiten unterteilt, sondern in thematische Einheiten, die einen Zusammenhang aufweisen. Bei der Analyse dieser Einheiten macht es Sinn, die folgenden drei Ebenen zu unterscheiden: Paraphrasierung, Äusserungskontext und hypothetischer Wirkungskontext (Forschauer & Lueger, 2003, S. 142-150).

5.3.4.3 Themenanalyse

Die Themenanalyse eignet sich bestens, um sich einen Überblick über die Inhalte der geführten Interviews zu verschaffen sowie die Hauptaussagen festzuhalten. Mithilfe des Textreduktionsverfahrens werden die Texte einer Zusammenfassung unterzogen, um einen Überblick der angesprochenen Themen, deren Darstellungsweisen sowie mögliche Zusammenhänge zu erhalten. In einem ersten Schritt werden hierbei zusammenhängende Textstellen einem Oberthema zugeordnet. Die Identifikation der Themen ist jeweils von der Forschungsfrage abhängig. In einem weiteren Schritt werden die sogenannten thematischen Textblöcke anhand von fünf Komponenten analysiert.

Diese Komponenten orientieren sich an den folgenden Fragestellungen:

- Was ist ein wichtiges Thema und in welchen Textstellen kommt dieses zum Ausdruck?
- Was sind zusammengefasst die wichtigsten Charakteristika eines Themas und in welchen Zusammenhängen taucht es auf?
- In welcher Abfolge werden Themen zur Sprache gebracht?
- Inwiefern tauchen innerhalb oder zwischen den Gesprächen Unterschiede in den Themen auf?
- Wie lassen sich die besonderen Themencharakteristika in den Kontext der Forschungsfrage integrieren?

(Forschauer & Lueger, 2003, S. 159-162)

Die Themenanalyse eignet sich ausserdem, um Textstellen für eine spätere eventuelle Feinstrukturanalyse oder Systemanalyse auszuwählen (Forschauer & Lueger, 2003, S. 159).

5.3.4.4 Angewandte Auswertungsmethode

Bei der vorliegenden Arbeit wurden für die Wahl der Auswertungsmethode alle drei beschriebenen Möglichkeiten von Forschauer und Lueger (2003) verglichen. Da die Interviews nicht vollständig transkribiert wurden, fällt die Feinstrukturanalyse weg. Die Interviewführung nach einem Leitfaden führt dazu, dass sie einen ähnlichen Verlauf haben, beziehungsweise bei jedem Interview die gleichen Hauptthemen angesprochen werden. Aus diesem Grund eignet sich die „Themenanalyse“. In einem ersten Schritt hat die Autorin auf den ausgedruckten Transkriptionen die angesprochenen Hauptthemen markiert. Dieses Vorgehen dient als Hilfestellung, um einerseits einen Überblick über die Vielfalt der Themen zu erhalten und andererseits um in einem späteren Schritt die Themen zu analysieren und untereinander vergleichen zu können. Falls nötig, werden auch Subthemen definiert. Dieses Vorgehen basiert auf dem Textreduktionsverfahren. Anschliessend werden Themenblöcke in Bezug auf die Forschungsfragen gebildet. Die Themen orientieren sich dabei an den oben erwähnten Kriterien für die Analyse (siehe Tabelle 1 und 2). Die passenden Aussagen der Interviewpartner zum jeweiligen Thema werden herausgefiltert und in einer Tabelle festgehalten. Die Auswertungstabelle ist im Anhang 8 ersichtlich.

Als Ergänzung zur Themenanalyse ist die Systemanalyse denkbar, um bei einigen Gesprächsausschnitten ein genaueres Analyseergebnis zu erreichen.

6 Inhaltliche Abgrenzung

Wie bereits in der Ausgangslage und im Kapitel Zielsetzungen und Forschungsfragen ersichtlich ist, wird der Fokus der Bachelorarbeit auf die verschiedenen Organisationsformen der Zweitwohnungsbesitzer und den Mitgliedern selber in den ausgewählten Destinationen gelegt. In erster Linie geht es um eine Bestandesaufnahme der vorhandenen Organisationen. Die Analyse bezieht sich insbesondere auf den Zweck und die Ziele der örtlichen Vereinigungen sowie die Vorteile und Nachteile, die sich für die Destinationen auch in Bezug auf die Zweitwohnungsinitiative und den allgemeinen Herausforderungen ergeben.

Es erfolgt keine explizite Differenzierung zwischen den Sommerdestinationen und den Winterdestinationen. Viel mehr bezieht sich die Untersuchung auf alle nationalen Destinationen, um eine flächendeckende und einheitliche Übersicht zu erreichen. Die Bachelorarbeit setzt sich bei ihrer Analyse ausschliesslich mit Schweizer Destinationen auseinander. Allerdings wird als Vergleichswert auch die Zweitwohnungspolitik in den umliegenden Ländern (Österreich, Deutschland und Frankreich) berücksichtigt. Insbesondere für die Handlungsempfehlungen kann es sich als sinnvoll erweisen, den Horizont zu erweitern und den Umgang mit den Zweitwohnungsbesitzern in den Nachbarländern miteinzubeziehen.

Der Fokus wird bewusst auf die Zweitwohnungsbesitzer und deren Sichtweisen gelegt. Aus diesem Grund stammen alle Interviewpartner ausschliesslich aus Interessensgemeinschaften der Zweitwohnungsbesitzer. Auf den Einbezug von weiteren Akteuren wie Gemeinden, lokalen Dienstleister oder Tourismusorganisationen wird verzichtet, da das Themengebiet zu umfassend wäre. Diese Entscheidung wird auch von einigen der Befragten befürwortet.

7 Theoretische Grundlagen

In diesem Kapitel wird auf das Thema Zweitwohnungen in der Schweiz eingegangen. Einerseits werden ein Rückblick und die aktuelle Ausgangslage mit den damit verbundenen Herausforderungen belichtet, andererseits werden die Zweitwohnungsinitiative mit den Folgen sowie Massnahmen und mögliche neue Geschäftsmodelle dargestellt.

7.1 Definition Zweitwohnung

Der Begriff Zweitwohnung ist nicht einfach zu definieren. Es stellen sich hierbei viele Abgrenzungsfragen, beispielsweise von deren Grösse oder dem Verwendungszweck. Allerdings spielt die Definition hinsichtlich einer Kontingentierung und der Bemessung der Tourismustaxe und der Tourismusmehrwertabgabe eine Rolle.

Die Autorin erachtet die dritte Definition aus dem Kapitel Begriffe und Definitionen als Grundlage für die weiteren Ausführungen als passend, da die Begriffsumschreibung umfassend ist:

„Als Zweitwohnung wird eine Wohnung bezeichnet, die nur zeitweise und nicht mit der Absicht des dauernden Verbleibens am Ort bewohnt wird. Auch Gebäude mit lediglich einer Wohneinheit gelten (insbesondere im Zusammenhang mit der Frage von Tourismusabgaben) als Wohnung. Zweitwohnungen werden in bewirtschaftete und nicht bewirtschaftende Wohnungen unterteilt. Bei dieser Abgrenzung wird die Art der Nutzung berücksichtigt (Ganz, 2012, S. 50)“.

7.2 Rückblick zur Entwicklung der Zweitwohnungen in der Schweiz

Im Vergleich zu heute hatte eine Zweitwohnung zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine andere Bedeutung. Zu dieser Zeit war sie ein Gut, das hauptsächlich der reichen Bevölkerung vorbehalten war. Somit schritt die Expansion gemächlich voran. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg, dem wachsenden Wohlstand und der neuen Mobilisierungsmöglichkeiten der Gesellschaft veränderte sich die Bedeutung der Zweitwohnungen massiv. Über 50 Prozent der damaligen 110'000 Zweitwohnungen in der Schweiz wurden zwischen 1946 und 1990 erstellt (Ganz, 2012, S. 44).

In den 60er-Jahren wurde das Phänomen der Zweitwohnungen in den traditionellen Tourismusorten spürbar. Nichtortsansässige legten sich Wohnungen und Häuser für Ferienzwecke aber oftmals auch als Kapitalanlage zu. Damit verbunden folgte eine erste Welle des Zweitwohnungsbaus. In den Alpen und Voralpen entstanden zunehmend grössere Bauten und Siedlungen respektive Überbauungen (Ganz, 2012, S. 44).

Viele Schweizer Feriendestinationen hatten zu diesem Zeitpunkt noch keine Ortsplanung. Aus diesem Grund wurde am 1. Januar 1980 das Raumplanungsgesetz eingeführt. Das Gesetz sollte als Leitplanke für die Zweitwohnungsentwicklung in Bezug auf den Tourismus und die lokale Bevölkerung dienen.

Nach einer wirtschaftlichen Stagnation, welche 1973 und 1979/80 durch die Ölkrise verursacht wurde, erfolgte eine zweite Welle des Zweitwohnungsbaus (Hefti & Vinzenz, 2014, S.6). Die Anzahl Zweitwohnungen sowie der Zweitwohnungsanteil in den Gemeinden haben in den vergangenen 40 Jahren deutlich und stetig zugenommen (BAKBASEL, 2013, S. 27).

Es kann festgehalten werden, dass in den 70er und 80er Jahre die Bereitschaft für die Vermietung der Zweitwohnungen relativ hoch war. Allerdings sank diese Bereitschaft in den 90er Jahre massiv. Mögliche Gründe für diesen Verhaltenswandel waren:

- Neue Käufer kaufen eine Ferienwohnung nicht als Kapitalanlage, sondern aus emotionalen Beweggründen. Folglich sind sie oftmals nicht bereit, ihr Objekt zu vermieten.
- Dank der fortgeschrittenen Mobilität waren die touristischen Destinationen für viele Nichtortsansässige schneller erreichbar, weshalb dort auch vermehrt Zeit verbracht werden konnte.
- Da die Zweitwohnungen von langjährigen Besitzern allmählich abbezahlt wurden, sank der Vermietungszwang aus finanziellen Gründen. Dazu dürfte in vielen Fällen mit dem zunehmenden Alter der Eigentümer die Toleranz gegenüber fremden Leuten abgenommen haben.
- Aufgrund struktureller Veränderungen war eine Abwanderung in verschiedenen Destinationen festzustellen. Dabei behielten sie oftmals ihre Wohnung in der Heimat, die so zu nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen wurden.

(Ganz, 2012, S. 44)

7.3 Aktuelle Ausgangslage

Aktuellen Schätzungen zufolge sind in der Schweiz rund 520'000 Zweitwohnungen vorzufinden (Müller-Jentsch, 2015, online). Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand verzeichnen die Kantone Graubünden, Wallis und Tessin die höchsten Anteile an Zweitwohnungen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die zehn Kantone mit dem höchsten Anteil an Zweitwohnungen allesamt Bergkantone sind. Spitzenreiter ist dabei der Kanton Graubünden, bei welchem sich der Anteil auf 46 Prozent beläuft (Müller-Jentsch, 2017, S. 51). Dabei wurde festgestellt, dass der Anteil der nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen im Graubünden zwischen 60 und 85 Prozent liegt (Ecoplan, 2013, S. 27). Dicht gefolgt wird der Kanton Graubünden vom Wallis mit 41 Prozent (Müller-Jentsch, 2017, S. 51). Die Zahl der nicht vermieteten Betten ist im Wallis in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und ist heute bei 60 Prozent einzuordnen (Ecoplan, 2013, S. 30). Der dritte Platz geht an den Kanton Tessin (2010: 24%, UVEK, online). Insbesondere bei der Gemeinde San Nazzaro lässt sich mit 65 Prozent einen hohen Anteil an Zweitwohnungen feststellen (Ecoplan, 2013, S. 32).

Im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen und den damit verbundenen Problematiken wird in der Schweiz mit zentralstaatlichen Regelungen gearbeitet. So gibt es auf Bundesebene rechtliche Grundlagen. Hierbei gilt die Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen als erwähnenswert. Gleichzeitig wurde den Räten durch den Bund ein erster Entwurf eines Bundesgesetzes über Zweitwohnungen vorgelegt (Hefti, 2014, S. 13). Die Zweitwohnungsverordnung sowie das vom National- und Ständerat verabschiedete Bundesgesetz wurden am 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt (Are.admin (a), online). Ebenfalls werden auf kantonaler sowie regionaler Ebene Gesetze und Bestimmungen ausgearbeitet.

7.4 Diskussion der unterschiedlichen Effekte der Zweitwohnungen

Der hohe Anteil an Zweitwohnungen in der Schweiz ist mit positiven wie auch negativen Effekten verbunden. Grundsätzlich besteht das Problem der Zweitwohnungen in ihrer ungenügenden und saisonal stark schwankenden Auslastung. Die Problematik des überbordenden Zweitwohnungsbaus ist seit Jahrzehnten bekannt. Für die Schweizer Destinationen stellen die kalten Betten eine zentrale Herausforderung dar. Eine Zweitwohnung wird im Durchschnitt bloss während 30 bis 60 Tagen bewohnt. Oftmals liegt die Auslastung unter 20 Prozent (Krummenacher, 2010, online).

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Zweitwohnungen auf die drei Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft genauer beleuchtet.

7.4.1 Wirtschaft

7.4.1.1 Effekte auf privatwirtschaftlicher Ebene

Auf wirtschaftlicher Ebene erzeugen Zweitwohnungen für die Destinationen zahlreiche **positive Effekte**. Demzufolge führen Wohnungen beim Bau und Verkauf zu einer Wertschöpfung im lokalen Bau- und Immobiliengewerbe, wobei auch Arbeitsplätze geschaffen werden. Auch Renovationen für die laufende Instandhaltung der Objekte unterstützen das Baugewerbe. Es kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen folgende Effekte entstehen:

- Direkter Effekt: In der regionalen Bauindustrie und im Gastgewerbe
- Indirekter Effekt: In andere regionale Branchen, da sich die Zulieferströme ändern
- Direkt induzierter Effekt: In andere regionale Branchen wegen der veränderten Beschäftigungs- und Einkommenssituation im Bau- und Gastgewerbe, was sich schliesslich auf die regionalen Konsumausgaben auswirkt.

(BAKBASEL, 2013, S. 19)

Die nachfolgende Grafik (Abbildung 1) zeigt die durch die Zweitwohnungen induzierten Umsätze in Mrd. CHF im Alpenraum im Jahr 2010. Den Schätzungen von BAKBASEL zufolge wurden im Schweizer Alpenraum zwischen dem Jahr 2000 und 2010 jährlich rund 4'000 Zweitwohnungen erstellt, was einem gesamten Bauinvestitionsbetrag von knapp 1,9 Mrd. CHF entspricht. Weiter geht BAKBASEL davon aus, dass mit den Investitionen und Nutzung von Zweitwohnungen im Jahr 2010 ungefähr 8 Mrd. CHF umgesetzt wurden. Dabei werden rund 2.85 Mrd. CHF durch den Neu- und Umbau / Renovationen von Zweitwohnungen ausgelöst. BAKBASEL hat in diesem Zusammenhang eine generierte Wertschöpfung von 6 Prozent des regionalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) berechnet (BAKBASEL, 2013, S. 32). In der Abbildung wird offensichtlich, dass der grösste finanzielle Beitrag auf die Nutzung von Zweitwohnungen zurückzuführen ist, was für die langfristige Wertschöpfung in einem Ort oder in einer Region wichtig ist.

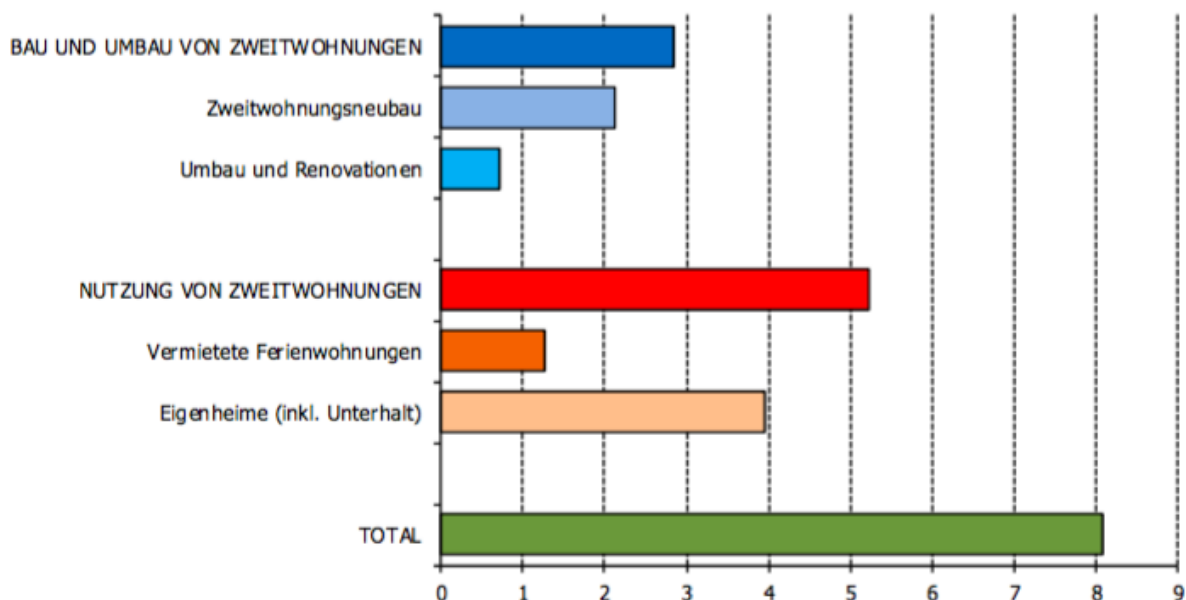


Abbildung 1: Durch Zweitwohnungen induzierte Umsätze (2010)

Quelle: BAKBASEL, 2013, S. 32

Ausserdem sind im Alpenraum rund 75'000 Arbeitsplätze im Prozess der Zweitwohnungen involviert und davon abhängig (BAKBASEL, 2013, S. 32). Die Zweitwohnungseigentümer selber sind loyale Kunden, welche die Nachfrage in der regionalen Wirtschaft verstärken (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S. 24). Ein Ferienaufenthalt ist für die Zweitwohnungsbesitzer mit laufenden Ausgaben verbunden. Durch die emotionale Bindung zum Ferienort werden teilweise auch teure und langfristige Investitionen wie beispielsweise die Anschaffung eines Autos getätigt. Weiter sind die Zweitwohnungsbesitzer durch ihre Mund-zu-Mund-Propaganda ein hervorragendes Marketinginstrument (Ganz, 2012, S. 45-46).

In einigen touristischen Destinationen zählen die Zweitwohnungsbesitzer teilweise sogar zu den Hauptkunden für die Bauwirtschaft sowie für das übrige Gewerbe, wie beispielsweise für die Gastronomie, Zahnärzte oder Ärzte (Ganz, 2012, S. 46). Die Allianz Zweitwohnungen Schweiz betont, dass die Zweitwohnungsbesitzer im aktuellen Umfeld im Hinblick auf den Wegfall des Euro-Mindestkurses einen wichtigen und verhältnismässig sicheren Wert darstellen (Schoenenberger, 2015, online).

Allerdings zeichnen sich auch **negative Effekte** ab. Werden ausschliesslich die Ausgaben pro Logiernacht betrachtet, geben die Zweitwohnungsbesitzer im Vergleich zu den Hotelgästen in der Regel weniger aus, nehmen hingegen mehr Bauland in Anspruch. Durch hohe Preise auf dem Immobilienmarkt steigen gleichzeitig die Opportunitätskosten der Hotellerie (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S. 24).

Weiter sind die touristischen Infrastrukturen wie beispielsweise eine Bergbahn auf die Auslastung zu Spitzenzeiten ausgerichtet. Die unausgeglichene Auslastung der Zweitwohnungen und Hotels trägt zum ungünstigen Kosten-Ertragsverhältnis bei (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S. 24).

7.4.1.2 Effekte auf kommunaler Ebene

Mit dem Besitz einer Zweitwohnung sind die nachfolgend erläuterten Steuerabgaben und Gebühren verbunden. Diese Steuern und Belastungen betreffen in der Regel alle Liegenschaftsbesitzer und beziehen sich nicht explizit auf die Zweitwohnungen.

Die Zweitwohnungsbesitzer sind einkommenssteuerpflichtig. Als Bemessungsgrundlage dienen einerseits der Eigenmietwert und andererseits der Ertrag aus der erwirtschafteten Wohnung, wobei Abzüge wie Hypothekarzinsen oder Unterhaltskosten geltend gemacht werden können. Unter dem Begriff Eigenmietwert wird der von den Gemeinden fiktiv und administrativ festgesetzte Mietwert einer selbst genutzten Liegenschaft oder Wohnung verstanden, der zum steuerlichen Einkommen hinzugerechnet wird.

Obwohl Zweitwohnungen in der Regel weniger benutzt werden, erfolgt keine steuerliche Bevorzugung. So entsteht bei einer Vermietung oft eine Kumulation (Ganz, 2012, S.103).

Ferner erheben die Kantone und Gemeinden von den natürlichen Personen eine allgemeine Vermögenssteuer, welche auf der objektiven Leistungsfähigkeit, dem Reinvermögen, basiert. Die Vermögenssteuer ist eine Subjektsteuer, da ausschliesslich das Reinvermögen von Steuersubjekten steuerbar ist. Die Besteuerung der Zweitwohnung erfolgt dort, wo sie sich befindet (Ganz, 2012, 104).

Zudem wird eine Liegenschaftssteuer erhoben. Darunter wird eine spezielle, nicht harmonisierte Vermögenssteuer auf Immobilien verstanden, die der jährlichen allgemeinen Vermögenssteuer angerechnet wird. Die Steuer wird im Ort erhoben, wo sich die Immobilie befindet und berechnet sich nach deren Markt- oder Ertragswert ohne Abzug der Schulden.

Diese Steuer soll als Entgelt für eine im Privatrecht begründete Sonderbeanspruchung des Gemeindeterritoriums dienen. Somit profitieren die Gemeinden von einer gesicherten und dauernden Einnahme, welche von einer Einkommensänderung der steuerpflichtigen Person unabhängig ist (Ganz, 2012, S. 105).

Bei Handänderungen fällt bei einem anfallenden Gewinn zudem die Grundstückgewinnsteuer an (Ganz, 2012, S. 105).

Als Wohneigentümer fallen weitere Aufwendungen, sogenannte Betriebskosten, wie beispielsweise die Grundgebühren für Kehrrechtversorgung, Abwasserentsorgung, Strassenbeleuchtung und Strassenreinigung an. In den meisten Fällen erfolgt die Berechnung für die Entsorgungsabgaben für die Zweitwohnungsbesitzer in Bezug auf die Wohnfläche, obwohl sich die Besitzer nur eine beschränkte Zeit pro Jahr in ihrer Liegenschaft aufhalten. Gemäss Ganz würden sich in touristischen Destinationen auch Jahreskosten pro Bett rechtfertigen. Die Infrastruktur muss für die Auslastung zu Spitzenzeiten ausgelegt werden. Je mehr Betten oder Wohnfläche in einer Gemeinde zur Verfügung stehen, desto mehr Gäste können sich theoretisch in der Gemeinde aufhalten, welche die Infrastruktur benötigen.

Es gilt anzumerken, dass die Gemeinden in diesen Bereichen weitgehend autonom sind und sich ihre Entscheidungen auf das kantonale Recht oder auf den Grundsatz der Gemeindeautonomie stützen (Ganz, 2012, S. 106-107).

Weiterführend werden von den Zweitwohnungsbesitzern diverse Abgaben im Zusammenhang mit dem Tourismus gefordert. Darunter fallen die Tourismusabgabe, die Kurtaxe und Tourismusförderungsabgabe. Bei diesen Abgaben haben die Gemeinden die Hoheit und können über die jeweilige Höhe bestimmen. Diese touristischen Taxen dienen in erster Linie der Finanzierung touristischer Infrastrukturen. Kurtaxen werden hauptsächlich pro Logiernacht abgerechnet, wobei in einigen Kantonen auch pauschale Kur- oder Beherbergungstaxen vorkommen (Ecoplan, 2013, S.52).

Es kann festgehalten werden, dass die Zweitwohnungsbesitzer zu einer beträchtlichen Wertschöpfung in den touristischen Destinationen beitragen sowohl gegenüber der Privatwirtschaft als auch gegenüber dem öffentlichen Bereich. Aus wirtschaftlicher Perspektive ist diese Kundengruppe von zentraler Bedeutung.

Allerdings zeichnen sich auf wirtschaftlicher Ebene unter anderem aufgrund mangelnder Auslastung auch **negative Auswirkungen** ab. Die Gemeinden müssen die entsprechende Infrastruktur wie Wasser, Abwasser sowie Verkehrsangebot auf Spitzenzeiten auslegen. Ausserdem ist mit dem Zweitwohnungsbau und der hohen Gewichtung der Bauwirtschaft in den Destinationen ein Klumpenrisiko vorhanden, da die Arbeitsplätze grösstenteils auf die Baubranche zurückzuführen sind (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S. 24).

Die nachfolgende Grafik (Abbildung 2) verdeutlicht die saisonalen Schwankungen in den Berggemeinden in Bezug auf die Kapazitätsauslastung der Infrastrukturen, welche durch die Zweitwohnungen verstärkt werden.

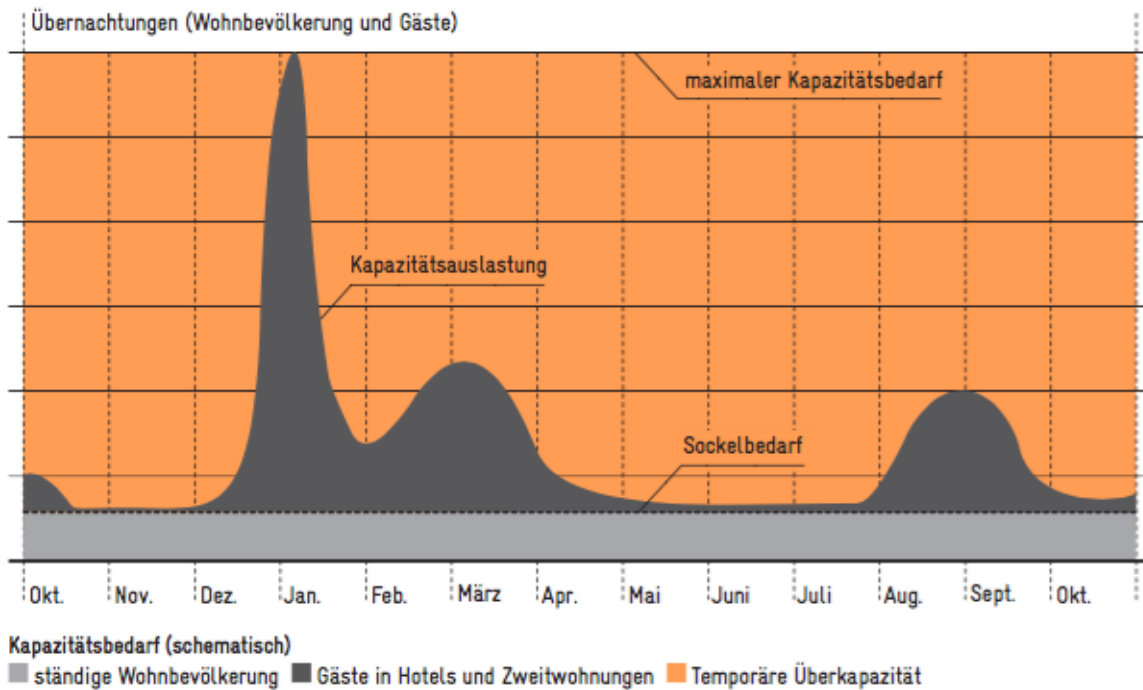


Abbildung 2: Übersicht Übernachtungen der Wohnbevölkerung und Gäste

Quelle: Müller-Jentsch, 2017, S. 56

7.4.2 Umwelt

In ökologischer Hinsicht stehen Zweitwohnungen in einem Spannungsfeld mit der Ressource Natur und Landwirtschaft. Für die touristische Attraktivität der Schweiz ist die Landwirtschaft unabdingbar. Ausländische Touristen sowie inländische Reisende fühlen sich insbesondere aufgrund der schönen Landschaft zur Schweiz hingezogen. Seit dem Bauboom in den 1970er Jahre, der grösstenteils auf den Zweitwohnungsbau zurückzuführen ist, geriet die Landwirtschaft in verschiedenen Tourismusdestinationen zunehmend unter Druck. Der Zersiedlungsprozess weitet sich aus. Wertvolles Kulturland wie Äcker, Weiden, Obstgärten, Alpenwiesen oder Moorlandschaften wird verdrängt. In diesem Zusammenhang wird der Lebensraum der Flora und Fauna vor Ort eingeschränkt oder teilweise sogar bedroht. Da viele Zweitwohnungen nur während weniger Nächte pro Jahr in Gebrauch sind, verursachen sie einen hohen Flächenverbrauch pro Logiernacht. Diese Tatsache steht im Konflikt mit dem Grundsatz „zweckmässige und haushälterische Bodennutzung“, welcher in der Schweizer Verfassung verankert ist. Eine weitere Problematik ist der Energieverbrauch. Obwohl die Zweitwohnungen nicht bewohnt sind, werden sie oftmals während der Abwesenheit der Besitzer geheizt, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Folglich verursachen leer stehende Wohnungen einen unnötigen Ressourcenverbrauch und CO₂-Ausstoss (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S. 23).

Auf der anderen Seite steht die Umweltbelastung, die hauptsächlich auf die An- und Abreise der Besitzer zurückzuführen ist. Im Vergleich zu den Tagesgästen ist diese Belastung bei den Zweitwohnungsbesitzern deutlich geringer. Sie verweilen in der Regel mehr als einen Tag in der jeweiligen touristischen Destination (Ganz, 2012, S. 46).

7.4.3 Gesellschaft

Auch auf der gesellschaftlichen Ebene werden die **negativen Auswirkungen** von leer stehenden Zweitwohnungen wahrgenommen. Vielerorts sind die Strassen und Gassen während der Nebensaison wie ausgestorben. Die Ferienwohnungen, Hotels und Restaurants haben ihre Türen geschlossen, die Fenster sind dunkel und die Rollläden heruntergelassen. Ein solcher Anblick beeinträchtigt das Ortsbild einer Destination. Folglich nimmt die Siedlungsqualität der einheimischen Bevölkerung ab, was sich schliesslich auf deren Lebensqualität negativ auswirkt. Aber auch für mögliche Touristen erweist sich ein solches Geisterdorf als unattraktiv. Ausserdem steigen durch den Zweitwohnungsmarkt die Preise für den Wohnraum, was die lokale Bevölkerung zunehmend unter finanziellen Druck setzt. Insbesondere Saisonangestellte sind vom Preisanstieg betroffen. Bezahlbare Unterkünfte lassen sich deshalb nur ausserhalb der Destination finden, was einen langen Arbeitsweg mit sich bringt (Rütter-Fischbacher, Rütter, & Wegmann, 2008, S.24).

Schliesslich zählt der Strukturwandel der Zweitwohnungen zur zentralen Herausforderung. Allgemein hat sich der Markt der Schweizer Ferienwohnungen seit den wirtschaftlichen Boomzeiten in den siebziger Jahren ziemlich verändert. Dies ist einerseits auf einen neuen Trend der heutigen Gesellschaft zurückzuführen. Viele Schweizerinnen und Schweizer haben sich früher ein Appartement in den Bergen als Statussymbol geleistet. Die Nachkommen hingegen sehen eine feste Ferienbleibe in den Bergen nicht mehr als erstrebenswert an und möchten für die Ausübung von winterlichen Sportaktivitäten verschiedene Orte besuchen. Beeinflusst wird dieser Trend auch durch die günstigen Fernreisen. Die klassischen Winterferien verlieren zunehmend an Bedeutung, da Ferien in der Wärme, auch zu dieser Zeit, an Beliebtheit gewinnen. Es kann von einem allgemeinen Strukturwandel gesprochen werden. Andererseits geriet die Baubranche aufgrund der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 in Torschusspanik. Es wurden noch möglichst viele Projekte realisiert, was zu einem Überangebot an Zweitwohnungen führte (Imwinkelried, 2016, online).

Damit hat sich bereits seit einiger Zeit abgezeichnet, dass der Zweitwohnungsbau in seiner exzessiven Form kein nachhaltiges Geschäftsmodell für die Bergregionen ist (Müller-Jentsch, 2017, S. 53).

Demgegenüber fallen aber auch **positive Aspekte** an. Mit dem Zweitwohnungsbesitzer lassen sich auch langjährige Freundschaften knüpfen. Somit erfolgt ein nicht zu unterschätzender Austausch auf zwischenmenschlicher Ebene, wovon beidseitig profitiert werden kann.

7.5 Die Zweitwohnungsinitiative

Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen positiven und negativen Effekte stellt sich die Frage, welche wirtschaftliche und soziale Bedeutung den Zweitwohnungen abschliessend in den Schweizer Destinationen zugeschrieben wird. Mit der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ (BB1 2012 6623, 6625), welche die Schweizer Bevölkerung und die Stände am 11. März 2012 angenommen haben, wurde die Zweitwohnungsproblematik wieder allgemein in Erinnerung gerufen. Das Hauptinteresse der Initiative bezieht sich auf die Erhaltung der Natur, die aufgrund der Bauwirtschaft für Zweitwohnungen zunehmend bedroht wird (Zweitwohnungsinitiative, online). Es wird argumentiert, dass die Zweitwohnungen grösstenteils leer stünden und dadurch die schöne Berglandschaft beeinträchtigt wird. Zusätzlich sollen die Zweitwohnungen zu einer unkontrollierten Erhöhung der Immobilienpreise führen (Ganz, 2012, S. 60). Die Initiative sieht vor, dass der Anteil an Zweitwohnungen pro Gemeinde nicht mehr als 20 Prozent betragen darf. Gemeinden, die diese Höchstquote bereits erreicht haben, werden mit einem Baustopp konfrontiert. Bestehende Zweitwohnungen, die sich in einer Gemeinde mit über 20 Prozent an Zweitwohnungen befinden, dürfen erhalten bleiben und müssen nicht umgebaut, rückgebaut oder umgewandelt werden (Zweitwohnungsinitiative, online). Die Initiative beruht auf den gesetzlichen Grundlagen Zweitwohnungsartikel der Bundesverfassung Art. 75b BV vom 11. März 2012, AS 2012 3627:

Art. 75b (neu) Zweitwohnungen

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

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

Weitere Ausführungen und Ausnahmegestimmungen sind im Zweitwohnungsgesetz und in der Zweitwohnungsverordnung festgehalten:

- *„Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen: «Altrechtliche» Erstwohnungen (die bis März 2012 bewilligt waren) geniessen Bestandsschutz und können umgewandelt werden.*
- *Modernisierung und Erweiterung: Altrechtliche Wohnungen können modernisiert, durch Ersatzneubauten ersetzt und (innerhalb der Bauzone) um bis zu 30% vergrössert werden.*
- *Neubau bewirtschafteter Zweitwohnungen: Der Neubau von Zweitwohnungen ist erlaubt, wenn sie Teil eines «strukturierten Beherbergungskonzeptes» sind (z.B. eines Hotels).*
- *Neubau nicht bewirtschafteter Zweitwohnungen: Neubau ohne Nutzungsbeschränkung ist erlaubt, um Hotelprojekte zu finanzieren oder ortsbildprägende Bauten zu erhalten.*
- *Umnutzung von Hotels: In stillgelegten Hotels darf maximal die Hälfte der Nutzfläche in Zweitwohnungen umgewandelt werden, wobei hier keine Nutzungsbeschränkungen gelten.*

- *Umnutzung von Ökonomiegebäuden: Innerhalb der Bauzone können Ökonomiegebäude in Zweitwohnungen umgenutzt werden, wenn sie geschützt oder ortsbildprägend sind. Ein Anhang zur Zweitwohnungsverordnung führt ca. 410 Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % auf, für die die Bestimmungen gelten. Dieser wird vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) auf Basis des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters und des Einwohnerregisters ermittelt, die Liste wird regelmässig aktualisiert (Müller-Jentsch, 2017, S. 53)“.*

Der Bundesrat hat das Zweitwohnungsgesetz und –verordnung am 1. Januar 2016 in Kraft gesetzt (Are.admin (b), online).

Die nachfolgende Grafik (Abbildung 3) verdeutlicht, welche Gemeinden in der Schweiz von der Initiative betroffen sind.

Hinweiskarte: Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Gemeinden
Gemeindestand: 01.04.2012, Datenstand GWR 31.12.2011

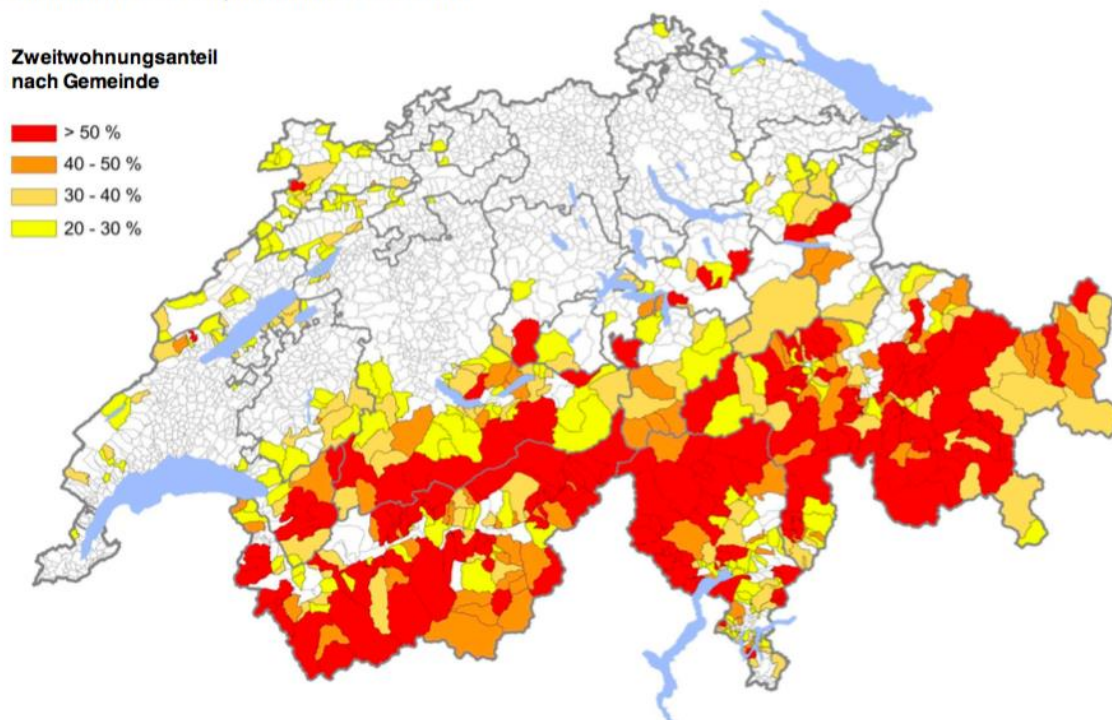


Abbildung 3: Anteil der Zweitwohnungen nach Gemeinden
Quelle: UVEK, S. 11, online

7.5.1 Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative

Im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) wurde eine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung zu den Auswirkungen des neuen Verfassungsartikels durchgeführt. Für die Untersuchung haben die Autoren des Berichts in einem ersten Schritt relevante Nachhaltigkeitskriterien definiert, untersucht und bewertet. Die Zusammenfassung und Bewertung der Nachhaltigkeitsbeurteilung ist im Anhang 3 vorzufinden.

Um die direkten Auswirkungen und Zusammenhänge übersichtlich darzustellen, haben die zuständigen Personen, wie in Abbildung 4 zu sehen ist, ein Wirkungsmodell entworfen. Die Indikatoren U, G und W beziehen sich jeweils auf die Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Nummern induzieren die Auswirkung, welche in der Zusammenfassung der Nachhaltigkeitsbeurteilung im Anhang genauer erläutert werden.

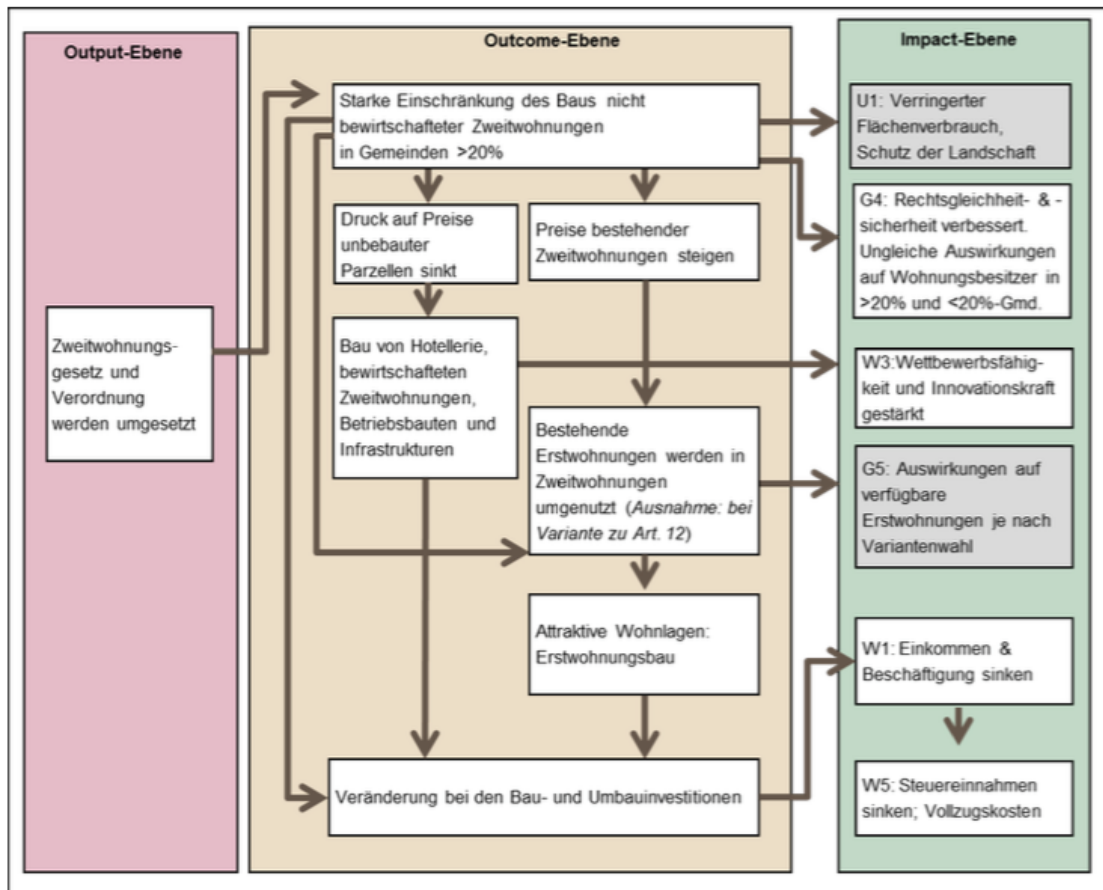


Abbildung 4: Wirkungsmodell Zweitwohnungsgesetz

Quelle: Ecoplan, 2014, S. 30

7.5.1.1 Wirtschaft

Die wirtschaftlichen Auswirkungen, die durch die Zweitwohnungsinitiative ausgelöst wurden, setzten in den Berggebieten mit einer Verzögerung ein. In einer ersten Phase kam es zu einem Anstieg von Bauanträgen, was in den folgenden Jahren zu einer wesentlichen Verstärkung der Bauaktivität, einem sogenannten Bauboom, geführt hat.

Drei Jahre nachdem die Initiative lanciert wurde, brach die Bauwirtschaft in den Bergregionen insbesondere im Kanton Graubünden und Wallis ein. Durch die Initiative verlieren die Bergregionen einen wichtigen wirtschaftlichen Treiber, der auch mit Arbeitsplätzen in Verbindung steht (Müller-Jentsch, 2017, S. 52). Das Modell zeigt weiter, dass die Preise der bestehenden Zweitwohnungen steigen können. Wie oben dargestellt, entsteht eine Wertschöpfung in den Standortregionen nicht nur durch den Zweitwohnungsbau, sondern auch durch die Benutzung der Wohnungen durch Eigentümer

oder Mieter. Werden in Zukunft weniger Zweitwohnungen gebaut, nehmen auch diese Einnahmen sowie die Steuereinnahmen ab (BAKBASEL, 2013, S. 51). Gleichzeitig sinkt die ausländische Nachfrage als Folge der Erstarkung des Schweizer Frankens und vor allem in Graubünden und im Tessin aufgrund der Aufhebung des Bankgeheimnisses. Die Folgen der Zweitwohnungsinitiative für die Schweizer Wirtschaft werden durch den starken Franken verstärkt. Die Währungssituation macht für Ausländer Liegenschaften auf Schweizer Boden teurer. (Müller-Jentsch, 2017, S. 53)

Abschliessend kann festgehalten werden, dass aufgrund der negativen Effekte auf Beschäftigung, regionale Wertschöpfung und Steuereinnahmen die Beurteilung in der Dimension Wirtschaft negativ ausfällt.

7.5.1.2 Umwelt

Wie der Beurteilung zu entnehmen ist, sind die Auswirkungen auf die Dimension Umwelt mehrheitlich positiv. In der Schweiz haben der Zersiedelungsprozess und die Zerschneidung der Landwirtschaft in den vergangenen Jahrzehnten durch die Errichtung neuer Verkehrswege zugenommen. Diese Entwicklung bedroht den Lebensraum von den einheimischen Tieren und Pflanzen. Ausserdem wird das Schweizer Landwirtschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Restriktionen im Zweitwohnungsbau wird diese negative Entwicklung eingedämmt. Die Landschaftsbilder werden somit nachhaltig erhalten bleiben und es ist zudem zu erwarten, dass die Artenvielfalt profitieren wird (Ecoplan, 2014, S. 5).

Unter den Annahmen der Nachhaltigkeitsbeurteilung kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung während der nächsten zehn Jahre rund 500 Hektar wertvolle Natur- und Kulturfläche erhalten bleiben (Ecoplan, 2014, S. 5).

Die Zweitwohnungsinitiative zielt explizit auf die Erhaltung der Natur und des Landschaftsbildes ab, weshalb die Folgen auf der ökologischen Ebene insgesamt positiv ausfallen.

7.5.1.3 Gesellschaft

Auf gesellschaftlicher Ebene sind verschiedene Aspekte festzuhalten. Für die lokale Bevölkerung ist es eher möglich, eine bezahlbare Wohnung in ihrer Feriendestination zu finden. Der Untersuchung zufolge wird auch eine positive Auswirkung auf die lokale Kultur und die gesellschaftlichen Werte erwartet, da der Anteil an Auswärtigen eingeschränkt wird. Durch den eingedämmten Bodenverbrauch haben längerfristig gesehen auch die zukünftigen Generationen in dieser Hinsicht mehr Gestaltungsspielraum. Allerdings kann es unter Umständen durch die negativen Auswirkungen auf der wirtschaftlichen Ebene zu Abwanderungen führen (Ecoplan, 2014, S. 6). Sofern keine alternativen Arbeitsplätze gefunden werden, müssen die Ortsansässigen im Unterland nach einer geeigneten Arbeitsstelle suchen.

Es kann festgehalten werden, dass die Dimension Gesellschaft von der angenommenen Initiative nicht einschneidend geschädigt wird.

7.6 Bisherige Erfahrungen

Die unangenehme Situation mit den kalten Betten und die angenommene Zweitwohnungsinitiative hinterlassen insbesondere in den Kantonen Graubünden, Wallis und Tessin einen bitteren Nachgeschmack, da sich nach in Kraftsetzung der Initiative ein negativer Effekt auf die Wertschöpfung feststellen lässt. In diesem Zusammenhang sind die betroffenen Destinationen gezwungen, andere Wertschöpfungsquellen und neue Geschäftsmodelle auszuarbeiten. Im Rahmen der Studie von Ecoplan, wurde eine Übersicht zu potenziellen Massnahmen und Handlungsansätzen bei Zweitwohnungen erarbeitet (siehe Anhang 4). Als zentrale Erkenntnis der Studie von Ecoplan (2013) kann festgehalten werden, dass zwar verschiedene erfolgsversprechende Massnahmen und Betriebsmodelle vorherrschen, allerdings gibt es „DIE“ Massnahme zur Steigerung warmer Betten nicht. Vielmehr sollten Massnahmenbündel ausgearbeitet werden, die Teil einer gesamten Strategie sind und somit die Problematik der kalten Betten aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten (S. 7).

Im Folgenden werden auf ausgewählte Lösungsansätze und Erfahrungen von Destinationen eingegangen.

7.6.1 Effiziente Vermietung

Eine Möglichkeit zur Verminderung der kalten Betten besteht in der verbesserten Vermietung der Liegenschaft an fremde Gäste. Dazu müssen die folgenden vier Voraussetzungen erfüllt sein, um die wiederkehrende Vermietung zu garantieren:

1. Vermietungsbereitschaft: Die Liegenschaftsbesitzer müssen bereit sein, ihre Zweitwohnung zu vermieten.
2. Leistungserbringung: Es muss sichergestellt werden, dass der Vermietungsprozess von der Vermarktung bis zur Wohnungsrücknahme zufriedenstellend vollbracht wird.
3. Vermietbarkeit: Aufgrund der Attraktivität der Wohnung sind Mietinteressenten vorhanden.
4. Attraktivität des Ortes: Die Destination ist attraktiv und zieht potenzielle Gäste an.
(Ecoplan, 2013, S.48)

Die Vermietung kann durch die Einführung von verbesserten Buchungsplattformen und Anknüpfung an international bestehenden Buchungsplattformen gesteigert werden. Ferner kann eine zentrale Verwaltung die Zweitwohnungsbesitzer in den administrativen Angelegenheiten entlasten und sich um den Unterhalt der vermieteten Zweitwohnung kümmern.

Im Zusammenhang mit dem Thema Vermietung haben sich bereits neue Geschäftsmodelle etabliert:

Serviced Apartments / Temporary Housing

Unter diesem Begriff sind vollständig eingerichtete Wohnungen zu verstehen, die mit Zusatzdienstleistungen wie Rezeption, Reinigung oder Wäscheservice versehen sind. Bei einem langen Aufenthalt können Serviced Apartments als Alternative zu einem Hotel angeschaut werden (Ecoplan, 2013, S. 54). Bei den bereits etablierten Serviced Apartments ergeben sich für den Gast den Vorteil, dass die Wohnungen verhältnismässig günstig sind. Zudem werden keine Kautionen und Makler- oder Vermittlergebühren erhoben. Der Gast muss sich nicht an einen Mietvertrag binden und kann flexibel entscheiden und agieren (Welt, online).

Der Ursprung dieses Ansatzes geht auf den Trend der Globalisierung der Unternehmen zurück, was mit einer grösseren Mobilität der Arbeitsnehmenden und längeren Auslandsaufenthalten in Verbindung steht. Es handelt sich nicht um Zweitwohnungen, sondern um ein mögliches Geschäftsmodell, wie neue Zweitwohnungen bewirtschaftet werden können (Ecoplan, 2013, S. 54). Dieses Modell ist vorwiegend in Städten vorzufinden.

Time sharing

Beim Time sharing, auch Ferienwohnrecht genannt, kaufen sich die Gäste das Recht, ein Feriendomizil jedes Jahr während einer bestimmten Zeitspanne zu bewohnen. Nebst der Liegenschaft stehen ihnen weitere hotelähnliche Dienstleistungen zur Verfügung. Die entsprechenden Nutzungsrechte werden über die Ferienanlage oder einen Treuhänder geregelt und können vererbt, verkauft, vermietet oder sogar verschenkt werden. In der Regel bezahlt der Gast anteilmässig eine jährliche Servicegebühr (Ecoplan, 2013, S. 55). Das Time-Sharing-System lässt sich in drei verschiedene Varianten unterteilen:

- *Fixed Weeks*: Eine festgelegte Kalenderwoche jedes Jahr im gleichen Appartement und in der gleichen Ferienanlage
- *Floating Week*: Eine frei wählbare Kalenderwoche innerhalb einer Saison
- *Aktien- oder Clubsystem*: Im Gegensatz zu konkreten Ferienwohnrechten werden bei dieser Variante Aktien oder Clubanteile erworben. Die Dividende wird den Aktionären mittels Urlaubspunkten ausgeschüttet, womit Urlaubswochen oder sonstige Dienstleistungen bezogen werden können.

(Ecoplan, 2013, S. 55)

Condotels

Hinter diesem Begriff steht ein Konzept, wo Wohnanlagen wie ein Hotel mit Rezeption und Reinigungsservice geführt wird. Allerdings sind die einzelnen Wohneinheiten in privatem Besitz. Für sie besteht die Möglichkeit, die Wohnung während ihrer Abwesenheit im Mietprogramm der Anlage zu hinterlegen, welches die Wohnung analog zu einem Hotelzimmer an auswärtige Gäste vermietet.

Der Vorteil ergibt sich in den Mieteinnahmen, die ohne Aufwand der Besitzer generiert werden. Ausserdem steht den Wohnungsbesitzern der Service vor Ort zur Verfügung. Als Nachteil kann die mangelnde zeitliche Flexibilität in Erwägung gezogen werden (Ecoplan, 2013, S.56).

In der Schweiz hat beispielsweise das Rocks Resort Laax dieses Konzept adaptiert. Die Ferienanlage wird aktiv von professionellen Partnern in der Schweiz und im Ausland vermarktet und basiert auf Partnerschaften von privaten Betreibern und Bergbahnen (Krummenacher, 2010, online). Die Mieteinnahmen von allen Appartements werden über ein Pooling-Modell gesammelt und anschliessend anteilmässig an die Eigentümer verteilt. Dies führt zu einem massgeblichen Vorteil, denn auch wenn die Ferienwohnung nicht vermietet ist, können die Besitzer mit einer garantierten Mieteinnahme rechnen (rocksresort, online). Wie dem Artikel „Bündner Rezept gegen Kalte Betten“ zu entnehmen ist, besteht der Erfolg dieses Modells in der gemeinsamen Verfolgung des Interesses „nicht die kurzfristige Rendite stehe im Vordergrund, sondern die nachhaltige regionale Wertschöpfung (Krummenacher, 2010, online)“.

7.6.2 Einführung Zweitwohnungsabgabe

Eine weitere Möglichkeit in Bezug auf die Vermietung besteht in der Einführung der Zweitwohnungsabgabe. Mit einer Zweitwohnungsabgabe kann einerseits erreicht werden, dass sich die Zweitwohnungsbesitzer an den allgemeinen Infrastrukturkosten in der Gemeinde beteiligen. Andererseits kann die Abgabe als Anreiz zur Vermietung verhelfen. Die Abgabe kann aufgrund der Vermietungsintensität der Wohnung berechnet und erhoben werden oder die Zweitwohnungsbesitzer werden von der Abgabe befreit, sofern sie eine festgelegte Anzahl Vermietungstage überschritten haben. Grundsätzlich sind zwei Arten von Abgaben realistisch (Ecoplan, 2013, S. 52):

- *Lenkungsabgabe*. Diese Art von Abgabe setzt eine Lenkungswirkung voraus. Es wird vorgeschrieben, dass die eingenommenen Mittel zweckgebunden reinvestiert oder der Bevölkerung zurückerstattet werden.
- *Steuer*. Eine Steuer ist voraussetzungslos geschuldet und hat das primäre Ziel einer Einnahmengenerierung. In der Praxis gibt es auch die „Lenkungssteuer“, womit ebenfalls eine Lenkungswirkung verbunden ist.

(Ecoplan, 2013, S. 52)

In diesem Zusammenhang haben die Verfasser der Studie von Ecoplan eine SWOT-Analyse gemäss Abbildung 5 entworfen.

SWOT-Analyse Zweitwohnungsabgabe	
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - Zwei Effekte mit einer Massnahme: Anreiz zur Vermietung und gleichzeitig Mittelgenerierung 	<ul style="list-style-type: none"> - Belebung der Dorfkerne - Positiver Impuls für lokale Tourismuswirtschaft - Mittel für (touristisch) wichtige Infrastrukturbauten und -renovierungen
Schwächen	Gefahren
<ul style="list-style-type: none"> - Für einen wirksamen Anreiz muss eine vergleichsweise hohe jährliche Abgabe erhoben werden, was auf Widerstand stossen kann. 	<ul style="list-style-type: none"> - Je nach Umsetzung grosser, administrativer Aufwand (Erfassung der Belegungstage und Kontrolle). - Sinkende Preise, wenn das Angebot bei gleichbleibender Nachfrage steigt. - Möglicher Abwehrreflex, wenn die stimmberechtigten Einwohner über eine Abgabe bestimmen, die andere leisten müssen.

Abbildung 5: SWOT-Analyse Zweitwohnungsabgabe

Quelle: Abgeänderte Darstellung in Anlehnung an SWOT-Analyse Zweitwohnungsabgabe (Ecoplan, 2013, S. 71)

Als konkretes Beispiel ist in diesem Zusammenhang Silvaplana mit der kommunalen Lenkungssteuer auf Zweitwohnungen zu nennen. Die Gemeinde wollte im Januar 2015 zur Förderung von warmen Betten von den Zweitwohnungsbesitzern nebst der Vermögenssteuer und der Liegenschaftssteuer eine Steuer von zwei Promille des Vermögenswertes der Ferienwohnung erheben. Ausgenommen sind Wohnungen, die zur Vermietung ausgeschrieben werden. Umgesetzt wurde das Vorhaben nicht, da es insbesondere bei Stammgästen und Zweitwohnungsbesitzer auf grossen Widerstand und Unverständnis gestossen ist (Schindler (a), 2014, online).

Christian Laesser, Professor für Tourismus und Dienstleistungsmanagement an der Universität St. Gallen kritisiert einen weiteren Aspekt der Besteuerung. Er ist der Meinung, dass durch die Einführung der Steuer keine zusätzlichen Wohnungen vermietet werden. Während der Hauptsaison wollen die Zweitwohnungsbesitzer ihr Domizil selber in Anspruch nehmen und während der Zwischensaison gibt es keine Nachfrage. Laesser geht davon aus, dass die meisten die zusätzliche Steuer einfach bezahlen werden. Diejenigen, die sich eine Ferienwohnung leisten können, werden es nicht als nötig ansehen, wegen ein- oder zweitausend Franken im Jahr die Wohnung zu vermieten (Schindler (b), 2014, online).

7.6.3 Förderinstrumente des Bundes

Auf Bundesebene sind die Förderungsinstrumente NRP und Innotour vorhanden. Mithilfe der Neuen Regionalpolitik (NRP) können Bund und Kantone gemeinsam Pilotprojekte zur Vermietung von Zweitwohnungen unterstützen. Innotour bietet für den Bund ein Instrument, mit dem Modellvorhaben im Hinblick auf die Verbesserung der Vermietung der Zweitwohnungen auf regionaler Ebene gefördert werden können (Ecoplan, 2013, S. 57).

7.6.4 Verbesserte Zusammenarbeit mit Zweitwohnungsbesitzer

Schliesslich bietet die stärkere Berücksichtigung der Zweitwohnungsbesitzer, wo ein grosses Potenzial hinsichtlich Dienstleistungen vorhanden ist, die Möglichkeit einer neuen Wertschöpfungsquelle. In den Regionen werden sie bereits seit Langem als Immobilienkäufer, Touristen und Steuerzahler geschätzt. Ein Grossteil der Zweitwohnungsbesitzer erweist sich als einkommensstark, vermögend, gut ausgebildet und mobil. Ausserdem sind viele von ihnen Selbständige, Unternehmer und Personen, welche über ein bedeutungsvolles Netzwerk im In- und Ausland verfügen. Oftmals haben diese Personen eine emotionale Bindung zu ihrem Feriendomizil und sind deshalb auch gewillt, sich dort aktiv einzubringen und zu engagieren. Dieses Potenzial soll erkannt und erfolgreich umgesetzt werden (Müller-Jentsch, 2015, online). Es darf nicht vergessen werden, dass die Zweitwohnungsbesitzer ein bedeutendes und kostenloses Marketinginstrument für die jeweiligen Tourismusgebiete sind. Sie bringen durch ihr Beziehungsnetz zusätzliche Gäste für Hotels, Restaurants, Bahnen und allgemein in die Region. Zweitwohnungsbesitzer sind treue und wichtige Stammgäste, welche die touristische Destination auch in schwierigen Zeiten aufsuchen. Ein Grossteil von ihnen identifiziert sich mit dem Ort, sind aktive Mitglieder in Sport- und Kulturvereinen, besuchen regelmässig Veranstaltungen und unterstützen einheimische Ideen und Projekte. Das regionale Gewerbe wird unterstützt, da sie praktisch alle notwendigen Sachen vor Ort einkaufen. Nebst den erwähnten Konsumausgaben dürfen die finanziellen Beiträge in Form von Steuern, Abgaben und Gebühren nicht ausser Acht gelassen werden. Ihr Interesse sowie Engagement ist sehr vielschichtig (Fross, 2015, online).

Verschiedene Projekte oder Investitionen zeugen von der Bereitschaft der Zweitwohnungsbesitzer gegenüber dem Ferienort, einen wertvollen Beitrag zu leisten. So ist die Gründung der Rhätischen Bahn auf die Initiative eines Auswärtigen zurückzuführen. Heute wird die finanzielle Unterstützung der Bergbahnen Saas-Fee und Disentis in Millionenhöhe von zwei Zweitwohnungsbesitzern übernommen, welche auch einen Sitz im Management eingenommen haben. Oder beispielsweise in Tinizong, einer Gemeinde im Kanton Graubünden, wird in einem partizipierenden Prozess zwischen den Einheimischen und einigen Zweitwohnungsbesitzern ein Massnahmenpaket zur Dorferneuerung ausgearbeitet (Müller-Jentsch, 2015, online).

Dieses Potenzial kann nur ausgeschöpft werden, wenn die Zweitwohnungsbesitzer entsprechend behandelt werden. Was können die Berggemeinden tun, um die Zweitwohnungsbesitzer stärker in die wirtschaftliche Entwicklung zu integrieren? Wie dem Artikel „Einheimische und Zweitheimische

sitzen im gleichen Boot“ zu entnehmen ist, „[ist es] nicht zielführend, wenn eine Bevölkerungsgruppe herausgepickt wird und ihr Steuern, Abgaben und Gebühren aufgezwungen werden, damit die Hotellerie, das Gewerbe, die Landwirtschaft und der Erstwohnungsbau subventioniert werden (Nick, 2016, online)“. Anders ausgedrückt sollen sie nicht wie Milchkühe behandelt werden. Dass sich die Zweitwohnungsbesitzer an der Tourismusfinanzierung beteiligen müssen, steht ausser Frage. Allerdings verlangen sie im Gegenzug ein gewisses Mitspracherecht und Transparenz in Bezug auf die Verwendung der durch sie eingenommenen Mittel (Nick, 2016, online). Es wäre denkbar, dass für die Zweitwohnungsbesitzer gewisse Milizämter bereitgestellt werden. Weiter könnten die Gemeinden Beauftragte für Zweitwohnungen benennen, welche als Relationship-Manager agieren. Deshalb wären die Gemeinden gut beraten, wenn sie sich aktiv darum bemühen würden, die Zweitwohnungsbesitzer für bestimmte Projekte zu gewinnen.

Steuerliche Anreize könnten auch helfen, dass die Zweitwohnungsbesitzer gar ihren Wohnsitz verlegen. Dies würde einerseits Steuereinnahmen in den Berggebieten generieren. Andererseits würden die Zweitwohnungsbesitzer dadurch Stimmbürger werden, was die Motivation für ein persönliches und unternehmerisches Engagement vor Ort stärken könnte (Müller-Jentsch, 2015, online).

Eine weitere Chance bietet die Babyboomergeneration, welche in den nächsten Jahren das Pensionsalter erreicht. Diese sogenannten Neurentner sind oftmals wohlhabend, verfügen über eine gute Ausbildung und sind frei in ihrer Wohnortwahl, sehr aktiv und aufgrund der gewonnenen Zeit auf der Suche nach neuen Betätigungsfeldern (Müller-Jentsch, 2015, online).

7.7 Internationaler Vergleich

Im Hinblick auf die Zweitwohnungspolitik wird es als lohnenswert angesehen, die Handhabungen der umliegenden Nachbarnländer zu belichten. Wie die Untersuchungen von Ecoplan gezeigt haben, spielt die Zweitwohnungsproblematik primär in Europa eine Rolle. Insbesondere in den Ländern Österreich, Deutschland und Frankreich konnten interessante Massnahmen beobachtet werden (Ecoplan, 2013, S. 4).

7.7.1 Österreich

Beim Zweitwohnungsbau sind in Österreich die Bundesländer für die Grundgesetzgebungen inklusive Raumplanung verantwortlich. Dabei haben sie verschiedene Bestimmungen zum Schutz des Alpenraums vor einem unkontrollierten Zweitwohnungsbau erlassen. Wie in der Schweiz haben auch die Zweitwohnungen in Österreich in den 60er und 70er Jahre sprunghaft zugenommen. In diesem Zusammenhang wurden spezielle Regelungen für den Zweitwohnungsbau in ihre Raumordnungsgesetze (ROG) aufgenommen. So wurden beispielsweise 1994 im Tirol restriktive Regelungen eingeführt, die zunächst den Bau neuer Ferienwohnungen gänzlich verboten haben.

Diese Regelung wurde später durch den Verfassungsgerichtshof wieder aufgelöst. 1997 wurde festgelegt, dass nur in solchen Gemeinden Zweitwohnungen gebaut werden dürfen, deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand unter acht Prozent lag. Ergänzend haben einige Bundesländer eine gesetzliche Kontrolle in Bezug auf den Verkauf von Immobilien, insbesondere für Ausländerinnen und Ausländer, eingeführt (Ganz, 2012, S. 110-111).

Auch das österreichische Bundesland Salzburg kennt seit rund 20 Jahren die Kontingentierung von Zweitwohnungen. So wurde 1993 eine Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf zehn Prozent festgelegt. Ausserdem dürfen Zweitwohnungen nur in ausgewählten Gebieten innerhalb einer Gemeinde gebaut werden (Melcher, 2012, online).

Die Gemeinden haben ausserdem zur Verminderung von kalten Betten eine Abgabe auf Ferienwohnungen eingeführt. Besteuert wird folglich der Zweitwohnungseigentümer, der die Liegenschaft als Zweitwohnsitz verwendet oder sie einem Dritten zu diesem Zweck unentgeltlich überlässt. Der Eigentümer kann sich von dieser Abgabe ausnehmen, wenn die Wohnung nicht selber genutzt wird und über die örtliche Tourismusorganisation für kurze Zeit an Gäste angeboten wird (Ganz, 2012, S.113).

7.7.2 Deutschland

In Deutschland ist die Problematik des Zersiedelungsprozesses aufgrund des Zweitwohnungsbaus im Gegensatz zur Schweiz nicht von zentraler Bedeutung. Eine Tendenz der Zersiedelung wird höchstens in einigen Gemeinden in Bayern wahrgenommen (Hefti, 2014, S.13).

Auf kommunaler Ebene kann in Deutschland eine Zweitwohnsitzsteuer erhoben werden. Die Steuer verfolgt kein raumplanerisches Ziel, sondern dient der stärkeren Beteiligung der Zweitwohnungsbesitzer an den Infrastrukturkosten. Es handelt sich hierbei um eine örtliche Verbrauch- und Aufwandsteuer. Die Jahreskaltmiete, also die Miete ohne Nebenkosten, dient als Bemessungsgrundlage, wovon eine Steuer in Prozent erhoben wird (Hefti, 2014, S. 13).

7.7.3 Frankreich

Der Zweitwohnungsbau betrifft insbesondere die Regionen Provence-Alpes-Côte-d'Azur und Rhône-Alpes. Aufgrund der vorherrschenden zentralistischen Staatsform ist der Einsatz von regionalen Instrumenten schwierig. In Haute-Savoie wurden beispielsweise im Jahr 2003 keine Baubewilligungen für Zweitwohnungen erteilt, um das Ausmass einzugrenzen. Die Gemeinde Tignes hat die Wohnungseigentümer ermutigt, ihre Wohnungen zu modernisieren und zu bewirtschaften, indem finanzielle Beihilfe geleistet wurde. Raumplanerische Massnahmen gegen den Bau von Zweitwohnungen sind auf nationaler Ebene in Frankreich nicht zu finden. Allerdings wird in den Städten mit Wohnungsnot versucht, mit einem Anreizsystem zu verhindern, dass Zweitwohnungen über lange Zeit leer stehen.

In diesem Zusammenhang existiert auf nationaler Ebene eine Verordnung, mit welcher die Besitzer von leer stehenden Wohnungen grundsätzlich zur Vermietung gezwungen werden können (Hefti, 2014, S. 13-14).

8 Aufbau von Organisationen

In diesem Kapitel werden die Rechtsformen und die traditionellen Organisationsformen vorgestellt.

8.1 Rechtsformen

Dieses Kapitel widmet sich der Beschreibung der möglichen Rechtsformen wie Einzelfirma, Kollektivgesellschaft, GmbH, AG, Genossenschaft sowie Verein. Bei der Untersuchung der örtlichen Vereinigungen hat sich herausgestellt, dass überall die Rechtsform des Vereins gewählt wurde. Aus diesem Grund wird nachfolgend nur auf den Verein eingegangen.

Die rechtlichen Grundlagen für den Verein sind im Schweizerischen Zivilgesetzbuch ab Artikel 60ff. vorzufinden. So wird in Art. 60 im Schweizerischen Zivilgesetzbuch (ZGB) über die Vereine vom 8. Oktober 2004, AS 2007 4791, die Gründung sowie körperschaftliche Personenverbindung wie folgt definiert:

¹ Vereine, die sich einer politischen, religiösen, wissenschaftlichen, künstlerischen, wohltätigen, geselligen oder andern nicht wirtschaftlichen Aufgaben widmen, erlangen die Persönlichkeit, sobald der Wille, als Körperschaft zu bestehen, aus den Statuten ersichtlich ist.

² Die Statuten müssen in schriftlicher Form errichtet sein und über den Zweck des Vereins, seine Mittel und seine Organisation Aufschluss geben.

Der hauptsächliche Verwendungszweck bezieht sich auf Personenvereinigungen, die einem kaufmännisch geführten Gewerbe oder nicht wirtschaftlichen Aufgaben nachgehen. Grundsätzlich soll der Verein einen ideellen Zweck verfolgen. Bei einer Ausrichtung auf einen wirtschaftlichen Zweck, ist ein Eintrag in das Handelsregister vorgeschrieben. Die Statuten schreiben bei der Gründung eine Mindestanzahl von zwei Personen fest (Startups, online).

Der Verein bietet folgende Vorteile:

- Ermöglicht unkomplizierte und formlose Tätigkeit
- Keine Vorschrift bezüglich Einhalten gesellschaftlicher Bestimmungen
- Kein Mindestkapital erforderlich
- Mitgliederkreis eingrenzbar

Demgegenüber fallen auch Nachteile an:

- Der Verein darf nicht gewinnorientiert sein
- Fehlende Akzeptanz auf dem Kapitalmarkt
- Vereinsversammlung hat analog zur Generalversammlung bei einer AG eine grössere Macht (Startups, online)

8.2 Organisationsformen

Die Mitglieder einer Organisation können sich auf verschiedene Arten organisieren. Im Folgenden werden die traditionellen Organisationsformen erläutert.

8.2.1 Funktionale Organisation

Die funktionale Organisation wird als Anfang der Entwicklung von Organisationsmodellen angesehen. Diese Form der Strukturierung wird durch die folgenden drei Merkmale charakterisiert:

- Verrichtungsprinzip
 - Einliniensystem
 - Zentralisation
- (Bea & Göbel, 2010, S. 361)

Die Struktur dieser Organisationsform bezieht sich auf die Kerntätigkeitsfelder der Organisation beziehungsweise Unternehmung und bildet sich auf der zweiten Hierarchieebene. Gleichartige oder ähnliche Verrichtungen werden zu Subsystemen zusammengefasst. In diesem Zusammenhang wird von einer Strukturierung nach dem Verrichtungsprinzip gesprochen. (Schanz, 1994, S. 113).

Es gilt zu beachten, dass die Auswahl der Verrichtungen respektive der Funktionen von der Bedeutung des jeweiligen Leistungsprozesses abhängt. In einem Industrieunternehmen sind üblicherweise die Funktionen Beschaffung, Produktion, Absatz, Forschung und Entwicklung, Finanzierung und Personal vorzufinden (Bea & Göbel, 2010, S. 361).

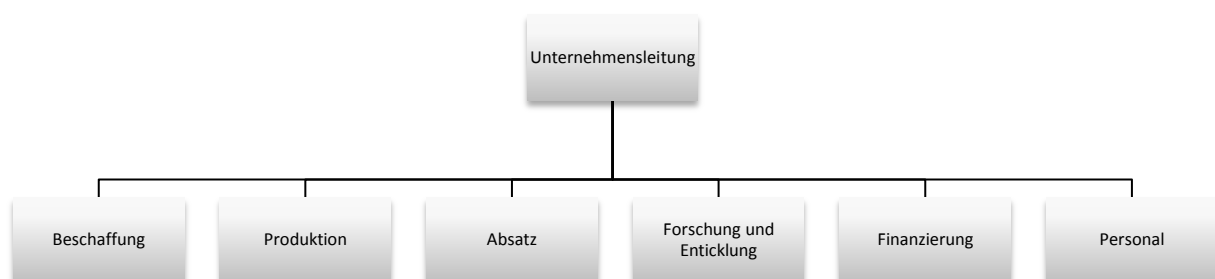


Abbildung 6: Funktionale Organisation

Quelle: eigene Darstellung

Auf der dritten Hierarchieebene werden die organisatorischen Einheiten nach Objekten gebildet. So wird beispielsweise die Funktion Produktion in Produkt A und Produkt B unterteilt.

Die funktionale Organisation ist bei vielen kleinen und mittelgrossen Unternehmen vorzufinden. Insbesondere wenn ein Unternehmen auf ein Erzeugnis oder eine homogene Produktgruppe spezialisiert ist, können die Vorteile optimal ausgeschöpft werden. Der Grundsatz der Gleichartigkeit des hergestellten oder vertriebenen Produktes sollte gegeben sein (Schanz, 1994, S. 115).

8.2.2 Divisionale Organisation

Die divisionale Organisation kann als eine Weiterentwicklung der funktionalen Organisation betrachtet werden (Schanz, 1994, S. 116).

Die drei Merkmale gelten für diese Organisationsform als charakteristisch:

- Objektprinzip
- Dezentralisation durch Center-Konzepte
- Mehrliniensystem

Im Gegensatz zum Verrichtungsprinzip werden auf der zweiten Hierarchieebene gleichartige oder verwandte Objekte zusammengefasst (Bea & Göbel, 2010, S. 365). Als Gliederungskriterien werden Produkte respektive Produktgruppen, Kunden oder regionale Gesichtspunkte angewendet werden. Eine Produktorientierung wird bei einer Verschiedenartigkeit der eingesetzten Technologie gewählt. Wenn die Wünsche oder Erfordernisse der Kunden unterschiedlich sind, eignet sich die Kundenorientierung und wenn die geographischen Marktsegmente verschiedene Anforderungen stellen, wird die Regionalorganisation angewendet. Auf der dritten Hierarchiestufe sind die einzelnen Funktionen angegliedert.

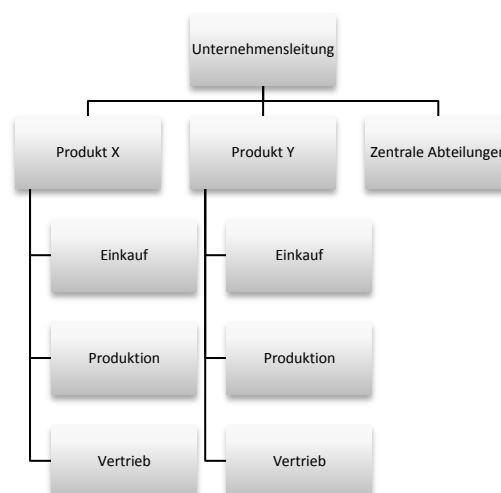


Abbildung 7: Divisionale Organisationsform

Quelle: Eigene Darstellung

Spartenübergreifende Funktionen wie beispielsweise das Personalmanagement werden in zentrale Abteilungen zusammengefasst (Bea & Göbel, 2010, S. 366).

Grosse Firmen mit diversifiziertem Leistungsprogramm präferieren die divisionale Organisationsform. Bei kleineren Unternehmen sind die negativen Auswirkungen der parallelen Erfüllung der Funktionen stärker ausgeprägt (Bea & Göbel, 2010, S. 372).

8.2.3 Matrixorganisation

Die Matrixorganisation wird implementiert, wenn mindestens zwei Gliederungsprinzipien gleichzeitig zur Anwendung kommen. Die gitterförmigen Strukturen implizieren die verschiedenen Beziehungen. Bei den Gliederungsprinzipien kann es sich um eine Kombination von Verrichtungs- und Marktgesichtspunkten handeln. Bei der Grundstruktur wird sowohl das Verrichtungsprinzip von der funktionalen Organisation als auch das Objektprinzip der divisionalen Organisation angewendet. Somit entstehen sich zwei einander überschneidende Kompetenzsysteme. Das Ziel dieser Organisationsform besteht in der Kombination von den Vorteilen der funktionalen und divisionalen Organisation (Schanz, 1994, S. 122).

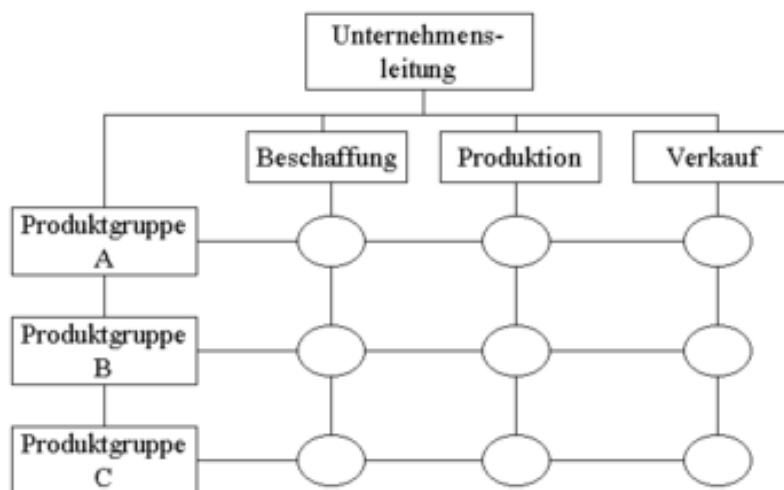


Abbildung 8: Matrixorganisation

Quelle: Wikipedia, online

Diese Form der Organisation wird hauptsächlich in grossen Unternehmen angewendet. Insbesondere international tätige und projektorientierte Firmen entscheiden sich in der Regel für die Matrixorganisation.

9 Bestandesaufnahme der örtlichen Vereinigungen

In der Schweiz sind insgesamt 40 verschiedene örtliche Vereinigungen für Zweitwohnungsbesitzer vorzufinden. Eine genaue Abgrenzung bei den örtlichen Vereinigungen hat sich als schwierig erwiesen. Die nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick:

Tabelle 4: Übersicht der örtlichen Vereinigungen in der Schweiz

Gemeinde(n)	Örtliche Vereinigung
Adelboden	Verein Stammgäste Adelboden
Aminona	Association des propriétaires d'Aminona (APRA)
Anzère, Ayent, Arbaz und Umgebung	Association des Propriétaires d'Anzère et environs (ASPA)
Arosa	VivArosa
Bergün (Latsch, Stuls, Preda, Tuors)	Verein Auswärtige Liegenschaftsbesitzende Bergün/Bravuogn (ALB)
Bofel	Interessensgemeinschaft Bofel (IGB)
Braunwald	Verein Auswärtiger Liegenschaftsbesitzer (VAL) Brundwald
Brigels, Andiast, Waltensburg, Obersaxen/Mundaun, Ilanz, Lugnez	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungen Brigels & Umgebung
Bürchen	Allianz der Zweitwohnungseigentümer in Bürchen (AZEB)
Champéry	Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Champéry (APCACH)
Davos und Region	Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos
Crans-Montana	Association des Propriétaires d'Appartements et de Chalets de Crans-Montana (APACH)
Disentis, Muster	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer/-innen Disentis / Muster (IGZWD)
Engelberg	Interessensgemeinschaft Engelberg
Fiescheralp	Interessensgemeinschaft Fiescheralp (gehört zu IG Goms)
Flims, Laax, Falera	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Flims Laax Falera

Goms	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungen Goms
Grindelwald	Verein der Chalet- und Wohnungsbesitzer Grindelwald (VCWG)
Klosters-Serneus und Umgebung	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungsbesitzer Klosters-Serneus und Umgebung
La Punt Chamues-ch und weitere Gemeinden im Oberengadin	VivLaPunt
Lenk	Lenk Stammgäste – Die Vereinigung der Zweitwohnungsbesitzenden
Lenzerheide (Malix, Churwalden, Parpan, Valbella, Vaz/Obervaz, Lenz/Lantsch, Brienz/Brinzauls, Vazerol)	Verein der auswärtigen Zweitwohnungseigentümer in der Ferienregion Lenzerheide (VLV)
Les Diablerets, Ormont Dessus	Association des Propriétaires de Chalets et d’Appartements des Diablerets et d’Ormont- Dessus (APCADO)
Melchsee-Frutt	Interessensgemeinschaft Melchsee-Frutt Freude
Moosalp, Bürchen, Saas-Fee, Leukerbad	Moosalbi – Informationen zur Besteuerung von Zweitwohnungen in Brüchen und anderswo
Mürren	Vereinigung auswärtiger Grundbesitzer
Ovrannaz, Leytron	APEROVronnaz
Saas-Fee	Friends of Saas-Fee
St. Luc, Anniviers	Association des propriétaires d’Anniviers (ASPROLUC)
Stoos Muotatal	Hüsliverein Stoos
Thyon	
Toggenburg	proTOGGENBURG.ch
Tujetsch (Sedrun)	Interessensgemeinschaft Tujetsch
Urserental (Andermatt, Hospental, Realp)	Interessensgemeinschaft Urserental
Verbier	Association des Propriétaires de Chalets et Appartements de Verbier (APCAV)
Vitznau	Zweitwohnungen Vitznau
Wengen	Chaletverein Wengen
Zermatt	FeelHomeZermatt
Zweisimmen, St. Stephan, Boltigen/Jaunpass	DauerGästeVerein (DGV)
Zwet-Scuol	Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Scuol

Die Auflistung zeigt, dass solche Interessensgemeinschaften in einem Grossteil der Schweizer Kantone vorzufinden sind. Insbesondere die Kantone Graubünden und Wallis sind stark vertreten. Diese Tatsache deckt sich mit der in der Einleitung beschriebenen aktuellen Ausgangslage und dem hohen Anteil an Zweitwohnungen im Graubünden und Wallis. Obwohl es im Tessin ebenfalls viele Zweitwohnungen gibt, wurde bis heute nirgends eine Interessensgemeinschaft gegründet. Summermatter (Allianz) geht davon aus, dass der hohe Ausländeranteil die Ursache für die fehlenden Vereinigungen ist. Probleme haben sie in den Gemeinden sicherlich auch (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Auffallend ist auch, dass es in den von Zweitwohnungsbesitzern beliebten Gemeinden Gstaad und Saanenland keine Interessensgemeinschaften gibt. Gemäss Summermatter (Allianz) liegt hier ein simpler Grund vor: Die Gemeinden fordern keine übermässigen Beiträge und die Bevölkerung vor Ort ist so reich, dass ihnen die Gebühren und Abgaben keine Rolle spielen (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

9.1 Vereinsgründung

In Bezug auf den Zeitpunkt der Gründung ist Abbildung 9 ersichtlich, dass ab Mitte 90er Jahre eine starke Zunahme an Zweitwohnungsvereinigungen festzustellen ist. Dabei ist allerdings zu beachten, dass für die Darstellung aufgrund mangelnder Informationen nicht alle örtlichen Vereinigungen berücksichtigt wurden. Fest steht, dass im Jahre 1968 bereits die erste Interessensgemeinschaft in Verbier gegründet wurde.

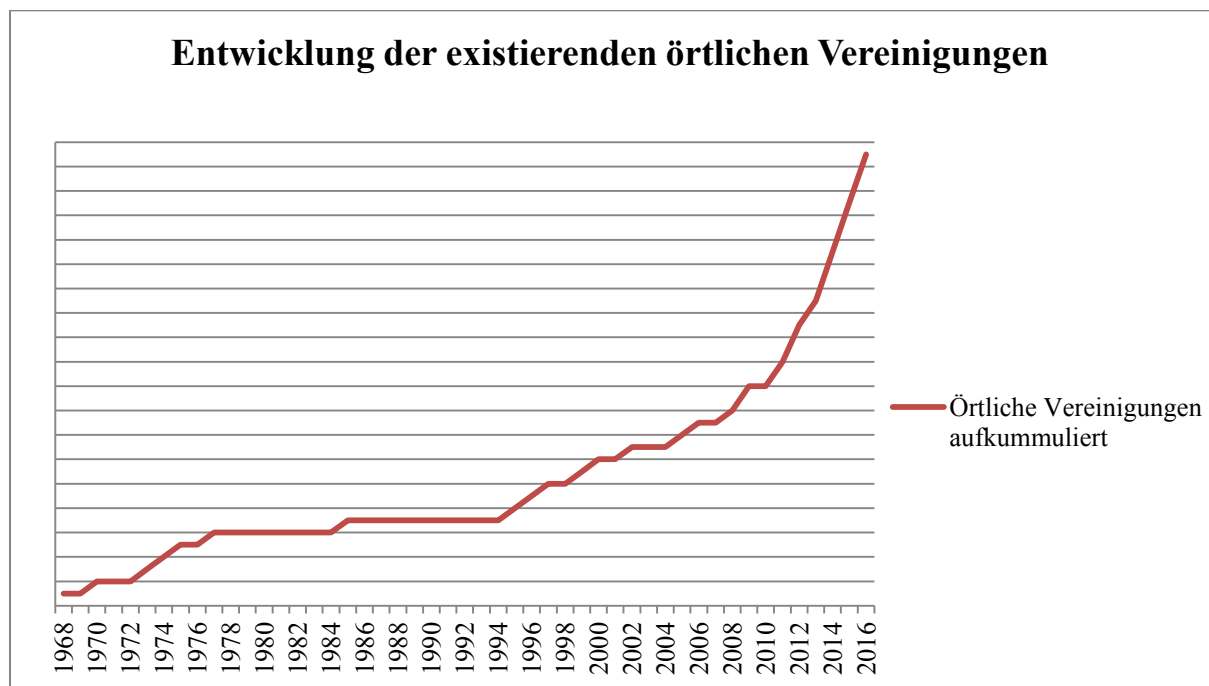


Abbildung 9: Gründungsentwicklung örtliche Vereinigungen

Quelle: Eigene Recherche und Darstellung

Bis zur Jahrtausendwende kamen stetig einzelne Interessensgemeinschaften dazu. Danach ist eine starke Zunahme festzustellen. Besonders in den letzten fünf Jahren wurden viele neue Vereine gegründet.

In der Regel ist eine Gründung mit einem Konflikt oder einem ausschlaggebenden Ereignis in Verbindung zu setzen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 bei dieser Entwicklung eine wichtige Rolle eingenommen hat. Insbesondere im Kanton Graubünden haben sich in den letzten zwei Jahren zahlreiche Zweitwohnungsbesitzer zu Interessensgemeinschaften zusammengeschlossen. Hierbei hat vermutlich das Tourismusabgabegesetz, welches ebenfalls im Jahr 2012 abgelehnt wurde, auch einen Einfluss. Die neue Gesetzgebung sah ein neues allgemeines Gesetz über die Tourismusabgaben (TAG) auf kantonaler Ebene vor, wobei die bisherigen 120 verschiedenen Gemeindegesetze hinsichtlich Kurtaxen und Tourismusförderungsabgaben abgeschafft werden sollten. Allerdings hat sich das Bündner Stimmvolk klar gegen diese Reform entschieden (Kanton Graubünden, online).

Bei Sollberger (Adelboden) geht der Grund für die Gründung der Stammgäste Vereinigung Adelboden auf die Tarifsplittung der privatwirtschaftlichen Unternehmung Licht und Wasserwerk im Jahr 2009 zurück. Die Grundtarife für Strom und Wasser wurden preislich differenziert nach Einheimischen und Auswärtigen unterteilt, was bei den Zweitwohnungsbesitzern für Empörung gesorgt hat. So haben sich sieben Personen organisiert und den Verein gegründet (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Bei der Vereinsgründung in der Lenk vor ca. 20 Jahren war Summermatter (Allianz) noch nicht im Vorstand tätig. Die Motivation für die Gründung ging auf einen Konflikt im Hinblick auf eine bevorstehende Abgabe für die Zweitwohnungsbesitzer zurück (Summermatter, Interview, 11.05.2017). Die gleiche Problematik mit zu hohen Abgaben und Gebühren hat Derungs (Brigels) dazu gebracht, im vergangenen Jahr eine Interessensvertretung für Brigels und Umgebung zu gründen. Ausserdem war es ihm ein wichtiges Anliegen, dass die Zweitwohnungsbesitzer in seinem Geburtsort mehr Wertschätzung erhalten.

Wie Hintermann (La Punt) erzählt, waren er und zwei Kollegen mit einigen Gegebenheiten auf kommunaler Ebene nicht einverstanden. Mit der Absicht einer Vereinsgründung ging Hintermann (La Punt) zum Gemeindepräsidenten und informierte ihn über seine Idee der Gründung einer Interessensgemeinschaft. Die Reaktion war erfreulich, da der Gemeindepräsident eine Ansprechperson im Namen der Zweitwohnungsbesitzer sehr begrüßte. Bis anhin häuften sich die Beschwerdebriefe beim Gemeindepräsidenten. Mit der Vereinsgründung sah er eine zukünftige Vereinfachung in administrativer Hinsicht, da Hintermann (La Punt) als Ansprechperson für die Zweitwohnungsbesitzer fungiert (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

Für Fehr (Flims) war damals in Silvaplana der drohende Vermietungszwang der Auslöser für die Vereinsgründung für Zweitwohnungsbesitzer Flims, Laax, Valera. Er sieht diese Geschichte in

Silvaplana als Teilenteignung an, da gezielt einzelne Gruppen herausgenommen und mit zusätzlichen Steuern belastet wurden. Diese Willkür hat ihn motiviert, sich mit dem Thema näher zu beschäftigen. In diesem Zusammenhang wurde der Kontakt mit Heinrich Summermatter hergestellt. Er wurde im Vorstand der Allianz aufgenommen, obwohl er zu diesem Zeitpunkt noch nicht Mitglied einer Interessensgemeinschaft für Zweitwohnungsbesitzer war. Erst nach einer zweijährigen Bedenkzeit hat er sich im Jahr 2014 dazu entschlossen, einen Verein für die drei Gemeinden Flims, Laax und Falera zu gründen (Fehr, Interview, 05.05.2017).

Die schweizweite Organisation „Allianz Zweitwohnungen Schweiz“ wurde auf Antwort der Weber-Initiative, die wie bereits in im Kapitel 7.5 erwähnt eine Einschränkung des Zweitwohnungsbaus beabsichtigt, gegründet. Obwohl hauptsächlich die Gemeinden und Kantone betroffen waren, tangierte es auch die Zweitwohnungsbesitzer, da Vermietungszwänge und Zwangsabgaben vorgesehen waren. So haben sich einige Präsidenten der Interessensvertretungen mit der Absicht zusammengeschlossen, dass sie auch zur Rede kommen wollten. So haben sie diese Dachorganisation gegründet und dem Bund entsprechend mitgeteilt (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

9.1.1 Rechtsform

Bei der Untersuchung der einzelnen örtlichen Vereinigungen hat sich gezeigt, dass sich alle für die Rechtsform „Verein“ entschieden haben. Wie bereits im Kapitel 8.1 aufgezeigt wird, hat diese Rechtsform diverse Vorteile zu bieten, weshalb dieses Resultat nicht erstaunt. So sprechen sicherlich das verhältnismässig einfache und unkomplizierte Gründungsverfahren und die nicht benötigte Mindestkapitaleinlage für sich. Weiter agieren alle im Sinne einer Interessensvertretung und sind nicht gewinnorientiert. Ausserdem gilt es zu erwähnen, dass die Interessensgemeinschaften nicht einer politischen Partei angehören.

9.1.2 Organisationsform

Als Organisationsform wurde bei allen Interessensgemeinschaften die funktionale Organisation vorgefunden. Es hat sich gezeigt, dass der Vorstand jeweils ähnlich zusammengesetzt ist. Eine Präsidentin oder ein Präsident wird zwingend vorausgesetzt. Das Präsidium verfolgt die Aufgabe der Führung und Koordination innerhalb des Vorstands. Daneben wird bei einem Grossteil der Vereine eine stellvertretende Vizepräsidentin oder Vizepräsident sowie eine verantwortliche Person für die finanziellen Angelegenheiten vorgefunden. Die weiteren Funktionen wie beispielsweise Veranstaltungen, Mitglieder, Webauftritt etc. sind von Verein zu Verein unterschiedlich. Ebenfalls lassen sich Unterschiede hinsichtlich Anzahl Vorstandsmitglieder feststellen, wobei dies mit der Grösse des Vereins in Verbindung steht.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass sich die funktionale Organisation bei den untersuchten Interessensgemeinschaften als geeignet erweist. Der Aufgabenbereich ist verhältnismässig

eingeschränkt und kann auf wenige Funktionen aufgeteilt werden. Für eine Divisionale- oder Matrixorganisation sind die Aufgaben zu simpel und gleichartig.

9.1.3 Finanzierung

Die Vereine werden hauptsächlich durch die Mitgliederbeiträge finanziert. Es handelt sich jeweils um einen jährlichen Beitrag, der entweder pro Haushalt oder pro Person erhoben wird. Die Spannweite der Beiträge liegt, abhängig von der jeweiligen Berechnungsgrundlage, zwischen 25 CHF und 100 CHF. Vereinzelt Vereine wie beispielsweise Crans Montana haben zusätzlich Sponsoren, die den Verein aktiv unterstützen. Wie in den Statuten festgehalten wird, berechnet sich der Mitgliederbeitrag bei der Allianz Zweitwohnungen Schweiz nach Anzahl der Vereinsmitglieder, wobei der Beitrag nicht höher als 3 CHF pro Vereinsmitglied sein darf.

Das Vereinsbudget wird in der Regel für Vereinstätigkeiten verwendet. Ausserdem gelten die Mitgliederbeiträge als finanzielles Polster bei allfälligen Gerichtsverfahren oder sonstigen rechtlichen Abklärungen.

9.2 Vereinsmitglieder

9.2.1 Zielgruppe

Die Interessensgemeinschaften wenden sich hauptsächlich an Zweitwohnungsbesitzer. Das macht auch Sinn, denn wie die Bezeichnung bereits sagt, handelt es sich um Vereine, welche die Interessen der Zweitwohnungsbesitzer vertreten. Dabei gelten teilweise unterschiedliche Voraussetzungen. Bei einigen Vereinigungen ist der Besitz einer Liegenschaft eine zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in den Verein, während andere auch offen für sonstige Gäste sind. Ein langjähriges Mietverhältnis reicht dabei für die Mitgliedschaft aus. Fest steht, dass sich die potenziellen Mitglieder regelmässig in der entsprechenden Destination aufhalten müssen, damit eine Beziehung und Identifikation mit dem Ferienort entsteht.

Nur zwei örtliche Vereinigungen, Freunde Melchsee-Frutt und die Vereinigung der Gemeinde Bofel, stellen keine Anforderungen an eine Mitgliedschaft. Sie richten sich an Personen, die sich im Allgemeinen für den Ferienort interessieren, aber nicht zwingend im Besitz einer Liegenschaft sind. Eine Ausnahme ist ebenfalls der Verein Moosalbi, der sich an die touristischen Regionen Bürchen und Umgebung richtet. Die Mitglieder sind keine Einzelpersonen, sondern Regionen. Gleichwohl ist Moosalbi der Allianz Zweitwohnungen Schweiz angeschlossen, weshalb dieser Verein bei der Bestandesaufnahme berücksichtigt wurde.

Wie die genauere Analyse gezeigt hat, sind grosse wie auch kleine Vereinigungen vorzufinden. Mit über 1000 Mitgliedern ist die älteste Vereinigung in Verbier auch am stärksten vertreten. Im Gegensatz dazu sind die Vereinigungen in Bofel und Saas-Fee mit ungefähr 50 Mitgliedern verhältnismässig klein. Im Durchschnitt besteht eine Interessensvertretung aus 370 Mitgliedern. Wie Summermatter (Allianz) aussagt, zählt die Allianz Zweitwohnungen Schweiz insgesamt zwischen

11'000 und 12'000 Zweitwohnungsbesitzer, die sich den schweizweiten örtlichen Vereinigungen angeschlossen haben. „Das ist ein kleiner Teil, wenn man bedenkt, dass es in der Schweiz ca. 250'000 Zweitwohnungen gibt. Für uns ist das ein wesentlicher Teil, wenn man bedenkt, dass das in kurzer Zeit zusammengekommen ist (Summermatter, Interview, 11.05.2017, Z. 46-48)“. Mitglieder der Allianz Zweitwohnungen Schweiz sind in erster Linie die örtlichen Vereinigungen. Falls beim Zweitwohnsitz noch keine örtliche Vereinigung besteht, ist eine Einzelmitgliedschaft für Privatpersonen möglich.

9.2.2 Promotion

Nach der Gründung stellt sich die Frage, wie sich die Bekanntheit des Vereins steigern kann und wie die Zweitwohnungsbesitzer zu einer Mitgliedschaft motiviert werden können.

Aufgrund des Datenschutzes ist es den Gemeinden nicht erlaubt, die Adressen der Zweitwohnungsbesitzer herauszugeben. Aus diesem Grund hat Derungs (Brigels) eine Flyeraktion gestartet. Er hat ziemlich offensiv die Zahlen offengelegt, was auch für Empörung bei den Gemeinden gesorgt hat. So zählte der Verein zu Beginn 60, dann 100 und jetzt beinahe 500 Mitglieder und das innerhalb kürzester Zeit (Derungs, Interview, 08.05.2017).

Die Problematik mit dem Datenschutz hat auch Hintermann (La Punt) dazu gebracht, Flugblätter zu kreieren und eigenständig in La Punt zu verteilen. Wenn es eine Organisation für das gesamte Oberengadin geben würde, wäre eine Anzeige in der Engadiner Post eine denkbare Möglichkeit (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

Bei den Organisationen in Adelboden und Flims, Laax, Valera war die Mund-zu-Mund-Propaganda das einzige Instrument, welches eingesetzt wurde. Der Verein in Flims, Laax Falera hatte innerhalb von zwei Wochen 350 Neuanmeldungen. Nach weiteren vier Monaten 450 und heute zählt der Verein rund 800 Mitglieder (Fehr, Interview, 05.05.2017).

Diese Entwicklungen zeigen, dass ein Interesse seitens der Zweitwohnungsbesitzer vorhanden ist. Einerseits kann das von Unzufriedenheit und Handlungsbedarf zeugen. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass sich die Zweitwohnungsbesitzer in ihren Ferienort einbringen möchten und gewillt sind, aktiv einen Beitrag zu leisten.

9.3 Zweck

Gemäss Duden wird unter dem Begriff Zweck die folgende Bedeutung verstanden: „etwas, das jemand mit einer Handlung beabsichtigt, zu bewirken, zu erreichen sucht; [Beweggrund und] Ziel einer Handlung in einem Sachverhalt, Vorgang o.Ä verborgener, erkennbarer Sinn“ (Duden (a), online). Die Autorin hat sich hierbei entschieden, für die Analyse des Kriteriums „Zweck“ die Ausführungen der Statuten unter Art. 3 zu verwenden.

Der primäre Zweck bei allen Vereinigungen ist die **Interessensvertretung**. Die Mitglieder sehen den Verein als Instrument, um ihre Anliegen gegen innen und aussen – gegenüber den Gemeinden, Tourismusorganisationen, lokalen Dienstleistern und Organisationen sowie der einheimischen Bevölkerung – zu vertreten. Durch die Mitgliedschaft bei der Allianz Zweitwohnungen Schweiz wird zusätzlich die Interessensvertretung auf Bundesebene gewährleistet.

Es hat sich gezeigt, dass sich die Vertretung der Mitgliederinteressen bei vielen Vereinigungen auf die Gebühren, Steuern und deren zweckgebundene Verwendung bezieht.

Ein weiterer Zweck besteht in der Förderung der Kontakte. Dabei geht es um die **Kontaktförderung** unter den Mitgliedern selber und mit der einheimischen Bevölkerung. Unstimmigkeiten und Missverständnisse sollen vermieden oder auf konstruktive Art und Weise gelöst werden. Es ist wichtig, die Kontakte innerhalb des Vereins zu pflegen, um einerseits die Bedürfnisse und Anliegen herauszufinden und um andererseits als Einheit gegen aussen auftreten zu können. Die Förderung des Austausches mit der einheimischen Bevölkerung soll die gegenseitigen Beziehungen verbessern und stärken.

Ein Grossteil der Vereine definiert in ihren Statuten die Förderung der **Tourismusedwicklung** in der Region als Zweck. Weiter sehen viele den Beitrag zu einem nachhaltigen wirtschaftlich gesunden **Wachstum** des Ferienorts als Aufgabenbereich ihrer Interessensgemeinschaft. In zahlreichen Statuten wird das Wort „harmonisch“ verwendet. Daraus kann geschlossen werden, dass Konflikte umgangen werden möchten und stattdessen das gegenseitige Einvernehmen gesucht wird. Diese Tatsache zeigt, dass die jeweiligen Regionen den Zweitwohnungsbesitzern am Herzen liegen und sie es als ihre Pflicht ansehen, sich bei der Entwicklung aber auch bei der Erhaltung zu beteiligen und einzusetzen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Zweck der Interessensgemeinschaften in der Interessensvertretung bezüglich Steuern und Gebühren, der Kontaktförderung, Unterstützung der Tourismusedwicklung sowie dem Beitrag zu einem nachhaltigen und wirtschaftlich gesunden Wachstum des Ferienorts liegt.

9.4 Ziele und Erfolge

9.4.1 Ziel

Um den Begriff Ziel besser einzugrenzen, wird auf die Definition gemäss Duden zurückgegriffen: „etwas, worauf jemandes Handeln, Tun o.Ä ganz bewusst gerichtet ist, was jemand als Sinn und Zweck, angestrebtes Ergebnis seines Handelns, Tuns zu erreichen sucht“ (Duden (b), online). Somit zielt dieses Kriterium auf die konkrete Zielerreichung und die bereits verzeichneten Erfolge ab.

Mit der Interessensvertretung möchten die Vereine eine **Mitsprache** im Hinblick auf die Handhabung der Steuern und Abgaben erreichen. Da die Zweitwohnungsbesitzer nicht stimm- oder wahlberechtigt sind, möchten sie in Form einer Vereinigung stärker auftreten.

Ihr Ziel liegt in der Durchsetzung ihrer Anliegen für beispielsweise angemessene Gebühren, Steuern und deren zweckgebundene Verwendung.

Mit ihrer Existenz möchten die Vereinigungen eine **Akzeptanz** bei den Behörden und Institutionen erlangen. Sie möchten bei Entscheidungen miteinbezogen werden und über Projekte und aktuelle Geschehnisse in der Region informiert werden. Es soll eine offene und transparente Gesprächskultur ermöglicht werden. Darauf aufbauend verfolgen sie das Ziel einer konstruktiven **Zusammenarbeit** mit den verschiedenen Akteuren. Kooperationen mit lokalen Organisationen werden ebenfalls als erstrebenswert angesehen. Diese Stossrichtungen sollen zu einem friedlichen und harmonischen Zusammenleben zwischen den Einheimischen und Auswärtigen führen.

Ausserdem haben die Zweitwohnungsbesitzer eine emotionale Bindung zum jeweiligen Ferienort. Die Vereinigungen verfolgen deshalb das Ziel, dass die **Orte erhalten** bleiben. In diesem Zusammenhang möchten sie einen unterstützenden Beitrag leisten und setzen sich für das Wohlergehen der örtlichen Bevölkerung ein.

Fehr (Flims) hat das Ziel vor Augen, dass sie sich einerseits zur Wehr setzen, sobald weitere Forderungen an die Zweitwohnungsbesitzer gestellt werden. Er möchte sich der Einstellung „Wer sich eine zweite Wohnung leisten kann, kann auch die Gebühren verkraften“ der Einheimischen widersetzen. Andererseits besteht sein Ziel in der Erlangung von mehr Transparenz. Transparenz nicht nur im Hinblick auf die Gästetaxen, sondern über die gesamten finanziellen Angelegenheiten. Der Verein verlangt von der Gemeinde, dass die von den Zweitwohnungsbesitzern einbezahlten Steuern und Gebühren offengelegt werden. Konkret geht es beispielsweise um den Beitrag an die Infrastruktur, an die Wasseraufbereitung und an den Wasserverbrauch usw. Es geht dabei um eine Aufklärung der Mittelverwendung und darauf aufbauend um eine andere Akzeptanz als bisher. Eine Traumvorstellung wäre, den Einheimischen offiziell aufzuzeigen, welchen Nutzen die Zweitwohnungsbesitzer den Gemeinden bringen. Es sollte die Akzeptanz erreicht werden, dass diese zur Gemeinde dazugehören, vieles mittragen und entsprechend respektiert werden können. Diese Wertschätzung fehlt jedoch oftmals, da die Zweitwohnungsbesitzer als Störfaktor angesehen werden. Fehr (Flims) sagt aus, dass den Einheimischen nicht bewusst ist, wie die Situation in den Gemeinden ohne Zweitwohnungsbesitzern aussehen würde (Fehr, Interview, 05.05.2017).

In Adelboden werden die Stossrichtungen in Richtung Zusammenarbeit ausgelegt. Es geht um einen gegenseitigen Beitrag – was kann Adelboden für die Zweitwohnungsbesitzer tun und wie können im Gegenzug die Zweitwohnungsbesitzer der Gemeinde helfen (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Für Hintermann (La Punt) besteht das primäre Ziel in einem guten Verhältnis zu den Gemeindebehörden. Darauf aufbauend soll ein vertrauensvolleres Verhältnis aufgebaut werden. In der dritten Stufe steht dann ein entgegenkommendes Verhältnis im Sinne eines Zurückgebens und einer Offenheit seitens der Gemeinde (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

Summermatter (Allianz) fasst die Zielerreichung der verschiedenen örtlichen Vereinigungen allgemein zusammen. Die Ausgangslage unterscheidet sich von Gemeinde zu Gemeinde. Einige der Vereine haben erreicht, dass sie wirklich wahrgenommen werden und auch im guten Sinne angehört werden. Andere sind davon noch weit entfernt. Dort gibt es immer wieder Konflikte, da die Gemeinden nicht auf die Vorschläge der Zweitwohnungsbesitzer. Dies endet oftmals in juristisch geführten Konflikten. Gesamtschweizerisch werden die Zweitwohnungsbesitzer aber im Vergleich zur Situation vor drei Jahren definitiv besser wahrgenommen (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

9.4.2 Erfolg

Die bisherigen Resultate der Vereine sind durchzogen und es lassen sich keine eindeutigen Schlussfolgerungen machen. Einige Vereine konnten entscheidende und zufriedenstellende Erfolge erzielen, während andere erfolglos bleiben.

So ist leider der Verein von Fehr (Flims) momentan in einer schwierigen Phase. Die Ansprechpartner in der Region sind besonders schwierig, weshalb kein konstruktiver Dialog mit den Behörden möglich ist. Obwohl Fehr (Flims) seit drei Jahren für die Interessen einsteht, konnten rückblickend keine zufriedenstellenden Erfolge erzielt werden. Einzig eine Gesetzesänderung konnte dank ihrem Input erreicht werden. Der Quadratmeteransatz für die Gästetaxen wurde von 10 CHF auf 9 CHF gesenkt. Ebenfalls wurde eine Obergrenze bei der Berechnung der Quadratmeter eingeführt, wobei sich nun die Gästetaxe maximal auf 1840 CHF beläuft. Ansonsten wäre sie gegen oben offengeblieben (Fehr, Interview, 05.05.2017).

Der Verein Stammgäste Adelboden verzeichnete seinen ersten Erfolg kurz nach der Gründung im Hinblick auf eine inakzeptable Erhöhung der Kurtaxen im Kurtaxenreglement. Insgesamt wurden von den Mitgliedern 130 Eingaben getätigt. Diese Opposition hat schliesslich dazu geführt, dass keine totale Änderung des Reglements vorgenommen wurde, sondern bloss eine Anpassung des bestehenden Reglements im Sinne eines Teuerungsausgleichs. Die Kurtaxen wurden somit sehr moderat erhöht. Ausserdem suchte die Gemeinde das Gespräch mit Sollberger Adelboden, da sie im Zusammenhang mit dem Kurtaxenreglement ein neues Konzept erarbeiten wollte und eine Person aus seinem Verein in diese Kommission aufnehmen wollte. Der Erfolg bestand also in der Verhinderung der ursprünglich geplanten Erhöhung sowie der Delegation eines Vereinsmitglieds in die Kommission der Gemeinde Adelboden (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Hintermann (La Punt) bezeichnet als grössten Erfolg die bevorstehende Zusammenarbeit für die Erstellung eines digitalen Zentrums in La Punt. Ein Projekt, das nebst dem Tourismus ein weiteres Standbein in der Region aufbauen soll. Es wird ein Logistikzentrum für modernste Arbeitstechnologie, für beispielsweise Arbeitsgruppen von Hochschulen, geben. Dieses Vorhaben soll explizit in Zusammenarbeit mit den Zweitwohnungsbesitzern erfolgen.

Hintermann (La Punt) geht davon aus, dass wahrscheinlich das Beziehungspotenzial der Zweitwohnungsbesitzer für die Anfrage der Kooperation ausschlaggebend war (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

9.5 Dienstleistungen an die Mitglieder und Gemeinde

Wie die Auswertung beim Kriterium Zweck deutlich gemacht hat, ist die Kontaktförderung unter den Mitgliedern und mit der einheimischen Bevölkerung in den Statuten fest verankert. Um das Zusammenleben zu fördern, werden unterschiedliche Aktivitäten organisiert, Events unterstützt oder Rabatte auf Produkte und Dienstleistungen gewährt. Dies basiert grösstenteils auf Partnerschaften mit lokalen Organisationen.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben ist eine jährliche Generalversammlung vorgesehen, welche bei den Vereinen auch eingehalten wird und für die Mitglieder auf deren Webseiten zuverlässig publiziert wird. Die Generalversammlung dient in erster Linie einem Jahresrückblick, einer Informierung über die aktuellen Aktivitäten und dem weiteren Vorgehen des Vereins. Oftmals wird die Versammlung mit einem Apéro oder Nachtessen kombiniert, um den Austausch unter den Mitgliedern zu fördern.

Weiter hat sich gezeigt, dass bei einem Grossteil der örtlichen Vereinigungen die Webseiten die Funktion einer Informationsplattform übernehmen. Aktualitäten hinsichtlich der Geschehnisse, Abstimmungen, Entscheidungen auf regionaler sowie nationaler Ebene werden für die Mitglieder aufgeschaltet. Der Zustand der Webseiten deutet darauf hin, dass die meisten Betreiber die Inhalte regelmässig aktualisieren oder überarbeiten. Die Generalversammlung und der Informationsaustausch, auch in Form von Newsletters, zählen folglich zu den primären Aktivitäten für die Mitglieder. Weiter organisieren viele Interessensgemeinschaften nebst der Generalversammlung jeweils einen geselligen Sommer- und / oder Winteranlass mit einer sportlichen Betätigung oder einem kulinarischen Angebot. So werden beispielsweise Ski-Tage, Curling-Turniers oder Besichtigungen unterschiedlicher Sehenswürdigkeiten organisiert oder zum gemeinsamen Fondue-Plausch eingeladen. Diese Aktivitäten sind explizit für die Mitglieder vorgesehen und sollen den Zusammenhalt innerhalb des Vereins stärken.

Es gilt anzumerken, dass ein Grossteil der Webseiten einen separaten Bereich „Mitglieder“ aufweist, wo die jeweiligen Aktivitäten und Dienstleistungen vorzufinden sind. Allerdings ist dieser Bereich passwortgeschützt und damit nur für die Mitglieder zugänglich.

Wie bereits erwähnt, ist es den örtlichen Vereinigungen ein Anliegen, sich bei der Entwicklung des Ferienorts einzubringen sowie Partnerschaften zu pflegen. Wie die Untersuchung gezeigt hat, sind die Vereine in Crans Montana, Engelberg und Zermatt vorbildlich in dieser Hinsicht. So werden in Crans Montana viele kulturelle und sportliche Events und Aktivitäten durch die Vereinigung der dortigen Zweitwohnungsbesitzer unterstützt. Sie beteiligen sich beispielsweise bei der Organisation von Veranstaltungen, richten einen speziellen Saal ein oder unterstützen bei der Planung neuer Konzerte.

Im Gegensatz dazu erhalten die APACH-Mitglieder VIP Zutritte oder andere Leistungen zu ihren Gunsten.

Die Interessensgemeinschaft der Destination Lenzerheide und Umgebung hat für ihre Mitglieder eine VLV Card eingeführt. So werden ihnen bei Vorweisung des VLV-Mitgliederausweises bei ausgewählten Geschäften Sonderkonditionen gewährt. Es handelt sich um Partnerschaften mit lokalen Sportgeschäften, Hotels und Restaurants sowie sonstigen Dienstleistungsunternehmen. Das gleiche System wird auch in Zermatt mit der FeelHomeZermatt-Card angewendet. Im Vergleich zur Lenzerheide haben sich in Zermatt noch mehr lokale Partner dem FeelHomeZermatt-Verbund mit Sonderkonditionen angeschlossen. Dieses Abkommen stärkt einerseits die lokale Wirtschaft, da der Zweitwohnungsbesitzer einen Anreiz zum Konsum bei den lokalen Anbietern gegeben wird. Andererseits werden die Vergünstigungen von den Zweitwohnungsbesitzern als Zeichen der Wertschätzung wahrgenommen.

In La Punt wird die Jahresversammlung immer mit einem Anlass mit interessanten Persönlichkeiten aus der Umgebung verbunden. Ausserdem versuchen sie auch immer wieder einen Anlass der Gemeinde zu unterstützen, um den Kontakt zwischen der einheimischen Bevölkerung und den Zweitwohnungsbesitzern zu fördern. So haben sie beispielsweise letztes Jahr bei einer Veranstaltung eine musikalische Unterhaltung gesponsert. Am Anfang scheiterte der Verein bei solchen Aktivitäten, da kein Interesse seitens der Einwohner vorhanden war. Mittlerweile haben sie mehr Erfolg. Sie sind nun so weit, dass die Einheimischen eine Veranstaltung „Das Fest der Vereine“ organisiert haben, wobei auch VivLaPunt teilhaben durfte (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

Die Vereinigung in Adelboden verfolgt klar die Interessensvertretung, allerdings organisieren sie auch gesellschaftliche Anlässe für das Vereinsleben und unterstützen diverse Projekte. Zu den Projekten zählt einerseits der Prix Lohner. Es handelt sich hierbei um eine Auszeichnung, die vom Verein an die Einheimischen gegeben wird. Konkret werden jeweils eine Organisation oder einzelne Personen ausgezeichnet, die sich speziell für den Ort engagiert haben. So wird dieses Jahr voraussichtlich der Frauenverein Adelboden ausgezeichnet. Auch der Curling-Club erhielt bereits den Prix Lohner. Gemäss Sollberger (Adelboden) ist dieser Club ein Vorzeigebispiel hinsichtlich der Zusammenarbeit zwischen den Einheimischen und den Auswärtigen. Rund ein Drittel der Mitglieder sind Auswärtige. Sie werden akzeptiert und mit einbezogen, was dem guten zwischenmenschlichen Verhältnis entgegenkommt. Ein weiteres Projekt ist die Zusammenarbeit mit den Bahnen und dem Tennis-Club, um spezielle Abonnements mit Vergünstigungen für die Mitglieder zu erhalten (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Bei Fehr (Flims) wird die Organisation des Vereins anders gehandhabt. Der Vorstand und der erweiterte Vorstand treffen sich etwa fünf Mal pro Jahr, wobei sie während des Jahres per Mail in einem sehr aktiven Austausch stehen und bei Bedarf sofort reagieren können. Nebst der jährlichen

Mitgliederversammlung, die als Pflicht gilt, gibt es keine weiteren Anlässe für die Mitglieder. Dies ist einerseits auf die Herausforderung für ein passendes Lokal zurückzuführen, andererseits will der Verein nicht als Tourismusplattform angesehen werden. Sie sind primär eine politische Organisation im Sinne der Interessensvertretung. Ausserdem stehen zur Zeit wegen mangelnder Akzeptanz der beteiligten Akteure andere Themen im Vordergrund. Fehr (Flims) ist der Meinung, dass es bei einer besseren Integration in der Gemeinde sicherlich ab und zu einen Anlass geben könnte, der gemeinsam organisiert wird oder bei dem sich der Verein beteiligen würde. Aufgrund der momentanen Situation wird der Fokus jedoch anders gesetzt (Fehr, Interview, 05.05.2017).

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Grossteil der Vereine das Vereinsleben mit verschiedenen Aktivitäten und Dienstleistungen aktiv unterstützt. Ebenfalls hat sich gezeigt, dass sich vereinzelte Interessensgemeinschaften bemühen, sich in den Destinationen einzusetzen und mitzuwirken. Sei das mit der Unterstützung von Projekten und Events oder mit Partnerschaften. In diesem Zusammenhang ist das jeweilige Entwicklungsstadium von wichtiger Bedeutung. Die Interessensgemeinschaften in Crans Montana und Adelboden sowie La Punt gibt es verhältnismässig lange und deshalb sind sie in den Gemeinden entsprechend integriert. In Flims, Laax und Falera ist die Ausgangslage noch komplett anders, da sie sich in der Kampf- und Widerstandsphase befinden, wobei die gesellschaftlichen Aktivitäten und das aktive Mitwirken in der Destination in den Hintergrund treten.

9.6 Mitgliederaufgaben

Die primäre Aufgabe der Mitglieder besteht in der Äusserung ihrer Anliegen. Einige der Vereinigungen verfügen über ein Forum, wo Anregungen und gewünschten Änderungen platziert und diskutiert werden können. Die Mitglieder werden aufgefordert, aktiv Stellung zu nehmen und sich einzubringen.

Das Aufgabenportfolio der verantwortlichen Personen im Vorstand kann anhand der gefundenen Informationen nicht abschliessend definiert werden. Die Aufgaben ergeben sich aus einer Ableitung der Statuten und Ziele, welche die Interessensgemeinschaften verfolgen sowie dem jährlichen Rapport für die Mitglieder.

Fest steht, dass ein Leitbild und die Stossrichtungen ausgearbeitet werden müssen. Dieses wird auch in regelmässigen Abständen überarbeitet und neu ausgerichtet. Eine adäquate orts- und situationsgerechte Strategie ist wichtig, um die gewünschten Ziele zu erreichen und entsprechende Massnahmen vorzunehmen. Der Präsident hat zudem die Vermittlungsfunktion zwischen den Anliegen der Mitglieder und den Anforderungen der Behörden an die Zweitwohnungsbesitzer. Das Präsidium übernimmt die Kommunikation gegen aussen und zählt Verhandlungen mit den betroffenen Akteuren zu den zugeteilten Aufgaben. Ausserdem ist der Präsident für die Durchführung und Information der jährlichen Mitgliederversammlung zuständig sowie für Entscheidungen in Absprache mit den anderen

Vorstandmitgliedern. Von den untersuchten Vereinen haben sieben der Präsidenten nebst der Leitung des Vereins einen Sitz im Vorstand der Allianz Zweitwohnungen Schweiz.

Wie die nachfolgenden Beispiele zeigen, sind die interviewten Präsidenten auch in weiteren Organisationen tätig.

Als ehemaliges Vorstandsmitglied der Vereinigung in der Lenk hat Summermatter (Allianz) die Möglichkeit erhalten, in den Verwaltungsrat der Tourismusorganisation einzutreten und somit ein neues Aufgabenfeld zu eröffnen. Nun vertritt er in diesem Gremium die Zweitwohnungsbesitzer (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Auch der Verein Stammgäste Adelboden ist heute Mitglied von Adelboden Tourismus und es werden Gespräche auf einer guten Basis geführt. Mit diesem Mandat möchte der Verein einen besseren Einblick in die Verwendung der Kurtaxen erhalten und setzt sich dementsprechend ein (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Nebst der Interessensvertretung gegenüber den Behörden ist Fehr (Flims) in den Vorstand des Eigentümergebietes Graubünden aufgenommen worden. Diese Zusammenarbeit gestaltet sich als sehr positiv (Fehr, Interview, 05.05.2017).

Eine Tätigkeit in anderen Organisationen erweist sich als sinnvoll. Insbesondere die Zusammenarbeit mit den Tourismusorganisationen hat sich bewährt und zeugt von einer guten und gewillten Partnerschaft.

9.7 Vorteile für die Destination

Die Vorteile für die Destinationen ergeben sich insbesondere auf finanzieller Ebene aufgrund der diversen Steuern und Abgaben, die von den Zweitwohnungsbesitzern erhoben werden. Daneben sind die Zweitwohnungsbesitzer dankbare Dienstleister in unterschiedlichsten Richtungen.

9.7.1 Wertschöpfung

Wie bereits in der Theorie aufgezeigt, werden von den Zweitwohnungsbesitzern diverse Steuern und Abgaben verlangt, was zu einer bedeutsamen Wertschöpfung führt. Mit dem Thema lokale Wertschöpfung haben sich auch die befragten Präsidenten der örtlichen Vereinigungen intensiv auseinandergesetzt. Nachfolgend wird ein Einblick in konkrete Berechnungen und Meinungen gewährleistet, welche die theoretischen Grundlagen im Kapitel 7.4.1.2 ergänzen.

Gemäss Summermatter (Allianz) liegt der wirtschaftliche Aspekt der Zweitwohnungsbesitzer für die Destination klar auf der Hand. Den durch die Zweitwohnungen generierte Umsatz wurde mit Gewinnschätzungen untersucht. Die Schätzungen liegen durchschnittlich bei 30'000 CHF jährlich pro Zweitwohnung. Diese Schätzung bezieht sich auf die gesamthafte Wertschöpfung inklusive Steuern, Abgaben, tägliche Konsumausgaben etc. Wenn diese Zahl mit allen selbst bewohnten Zweitwohnungen (ohne gewerbsmässige Vermietung) hochgerechnet wird, ergibt das für die Schweiz

eine Summe zwischen sieben und acht Milliarden CHF. Das entspricht beinahe einem Viertel der gesamtschweizerischen Tourismuswertschöpfung (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Derungs (Brigels) hat für die von seinem Verein betroffenen Gemeinden eine eigene Erhebung hinsichtlich der generierten Wertschöpfung durchgeführt. Die Hochrechnung wird nachfolgend aufgezeigt.

Anhand der Studien von Avenir Suisse, grischconsulta und HTW Chur gelten für eine Hochrechnung der Wertschöpfung durch die Zweitwohnungsbesitzer folgende Annahmen:

- 25'000 CHF pro Jahr für kleinere Feriendestinationen
- 30'000 CHF pro Jahr für grössere Feriendestinationen

Die Zahlen ergeben sich aus den Steuerabgaben (Einkommenssteuer, Vermögenssteuer, Liegenschaftssteuer und Kirchensteuer) Gebühren, Taxen, gegenüber dem öffentlichen Bereich sowie Bauten (Neubauten, Renovationen), tägliche Einkäufe, Mieten von Sportausrüstungen, Restaurantbesuche, Sponsorenbeiträge an Vereine, Institutionen etc. gegenüber dem privaten Bereich.

Tabelle 5: Wertschöpfung Brigels und Umgebung

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Hochrechnung der Wertschöpfung für unsere 6 Gemeinden (Igzwb (b), online)

Gemeinde	Total W	Eigenheim- W	ZW-W	% E	% ZW	Wertschöpfung / Jahr
Andiast	241	88	153	36.5	63.5	3'825'000
Brigels	1'472	528	940	36.1	63.9	23'500'000
Ilanz	3'115	2'028	1'087	65.1	34.9	27'175'000
Lugnez	2'376	921	1'455	38.8	61.2	36'375'000
Obersaxen- Mundaun	2'640	529	2'111	20	80	52'775'000
Waltensburg	316	139	177	44	56	4'425'000
Total	10'160	4'233	5'923	240.5	359.5	148'075'000

Anhand dieser Erhebung wird ersichtlich, dass durch die Zweitwohnungsbesitzer in den Gemeinden im Jahr 2015 gesamthaft eine Wertschöpfung von **148'075'000 CHF** generiert wurde.

Eine Privatperson aus dem Verein hat ausserdem die eigenen Ausgaben festgehalten und ist im Jahr 2014 auf Ausgaben in der Höhe von **41'558 CHF** gekommen. Eine genaue Auflistung ist dazu im Anhang 5 vorzufinden.

Im Hinblick auf die Wertschöpfung hat auch Hintermann (La Punt) eine Auflistung und Berechnung zusammengestellt und für die Vereinsmitglieder veröffentlicht. Wie dem Brief im Anhang 6 zu entnehmen ist, handelt es sich um die Wertschöpfung für das gesamte Oberengadin. Die jährlichen

Ausgaben belaufen sich durchschnittlich auf 27'066 CHF pro Zweitwohnung, was gesamthaft für alle Zweitwohnungen eine Summe von **313'500'000 CHF** ergibt.

In seinem Brief hält Hintermann (La Punt) fest, dass die Zweitwohnungen ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Engadin sind, der nicht vernachlässigt werden sollte.

Auch Sollberger (Adelboden) betont die Wichtigkeit der Wertschöpfung der Zweitwohnungen. In Adelboden wird von rund 2000 Zweitwohnungen ausgegangen, wobei nur ein Teil davon den Einheimischen gehört. Die Auswärtigen bilden folglich eine ziemlich grosse Gruppe von Steuerzahler in der Gemeinde (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Diese Aussagen und konkreten Erhebungen zeigen deutlich, welche Wichtigkeit den Zweitwohnungen in finanzieller Sicht zugesprochen werden sollte. Die Zahlen sind hoch und für die Gemeinden von essentieller Bedeutung.

9.7.2 Dienstleistungen

Das Kapitel 7.6.4 schlägt bei den neuen Geschäftsmodellen die Ressource Zweitwohnungsbesitzer vor. Dieses Potential in Bezug auf Vernetzung, Wissen sowie finanzieller und sozialer Bereitschaft ist bereits seit Langem vorhanden, wird aber bisher nicht überall optimal ausgeschöpft. Oftmals fehlt den Einheimischen das Bewusstsein dieses Potentials.

Diese Theorie mit dem Geschäftsmodell Zweitwohnungsbesitzer bestätigt Sollberger (Adelboden) im Interview. Er ist der Ansicht, dass in solchen Vereinen relativ viel Potenzial vorhanden ist. Mitglieder wie BetriebsökonomInnen, Juristen, Mediziner etc. sind in solchen Interessensvertretungen häufig anzutreffen und könnten entsprechend eingesetzt werden. Sofern die Leute Zeit haben, könnte man sie gut einspannen. Er versteht nicht, weshalb die Gemeinden Arbeiten extern vergeben, wenn sie auch von Leuten aus den jeweiligen Vereinen verrichtet werden könnten. Weiter wird an einer Zusammenarbeit beim Projekt „Für Adelboden“ gearbeitet. Darunter wird eine Gruppe von Einheimischen verstanden, die versucht, Impulse zu geben. Die Zweitwohnungsbesitzer könnten hierzu sicherlich wertvolle Unterstützung anbieten (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Diese Hilfsbereitschaft und Integration wird auch von Summermatter (Allianz) erwähnt. So gibt es in der Lenk beispielsweise einen Juristen, der gratis Beratungen anbietet oder einen Geometer, der bei Vermessungen mitgeholfen hat (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Ausserdem darf die Treue der Zweitwohnungsbesitzer nicht ausser Acht gelassen werden. So sind Gemäss Sollberger (Adelboden) die Zweitwohnungsbesitzer für die Destinationen in mehrfacher Hinsicht einen absoluten Gewinn. Ein Beispiel sind die Skiabonnements. Wer im schlechten Winter 2016 das Saisonabo gekauft hat, waren die Zweitwohnungsbesitzer und wer auch bei schlechten Wetterbedingungen trotzdem in die Berge ging, waren die Zweitwohnungsbesitzer. In Adelboden

wurde den Einheimischen diese Tatsache in diesem Winter sehr bewusst (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

Dieser Tatsache schliesst sich auch Summermatter (Allianz) an. „Diese Leute sind sehr sehr wichtig und bringen diesen Orten auch sehr viel. Sie bringen viel Geld und sind auch in schlechten Zeiten treu. Ich sage immer, wir gehen, auch wenn es regnet oder wenn es keinen Schnee hat (Summermatter, Interview, 11.05.2017, Z. 145-147)“.

In der Lenk gibt es konkrete Überlegungen im Hinblick auf ein Projekt in Zusammenarbeit mit Innotour. Die Zweitwohnungsbesitzer sollen die Rolle von Marketingbotschaftern übernehmen und zugunsten der gesamten Destination einen Beitrag leisten. Der Eigentümer macht das allerdings nur, sofern er zufrieden ist und sich mit der Destination näher identifizieren kann. Unterstützen möchte man dieses Vorhaben mit Hilfe der Gemeinde und Innotour. Die Zweitwohnungsbesitzer werden stärker in die Geschehnisse miteinbezogen und medial begleitet. Konkret sollen sie als Sprachrohr fungieren und Besonderheiten der Lenk via Printmedien, Facebook etc. bewerben. Eine finanzielle Entschädigung möchte man den Botschaftern nicht geben, sondern eher einen Fringe Benefit der besonderen Wertschätzung gewähren. Wenn sie mitmachen, erhalten sie beispielsweise eine Tageskarte oder werden als Erste zu einem Anlass eingeladen. Es soll auf freiwilliger Basis erfolgen und nicht aufgrund finanzieller Anreize (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Hintermann (La Punt) ist „der Meinung, - aber da muss man schaurig aufpassen - dass der Fundus in Sachen Zweitwohnungen, in Sachen Geld, in Sachen Ausbildung, in Sachen Freude und Sympathie für das Engadin grenzenlos ist. Wir kämpfen beinahe mehr als die Einheimischen für das Engadin. Das sollte sinnvoll genutzt werden, obwohl es schwierig ist (Hintermann, Interview, 04.05.2017, Z. 116-119)“.

Wie Fehr (Flims) im Interview erwähnt, tragen bereits heute viele Zweitwohnungsbesitzer etwas bei den Gemeinden bei. Bei kulturellen oder sportlichen Anlässen sind meistens Leute vom Unterland beteiligt. Sie tragen die Leistung entweder mit oder stellen sich als Sponsoren zur Verfügung. Er ist auch überzeugt, dass innerhalb des Vereins Mitgliedersympathien für persönliche oder finanzielle Unterstützung für diverse Projekte zu finden sind (Fehr, Interview, 05.05.2017).

9.8 Nachteile für die Destination

9.8.1 Strukturwandel

Wie bereits im Kapitel 7.5.3 beschrieben wird, findet in der Schweiz ein Strukturwandel in Bezug auf die Zweitwohnungen statt. Diese für die Destinationen negative Entwicklung bestätigt Summermatter Allianz und bezeichnet die Situation vor dem Strukturwandel Ende der 60er Jahre als Business Model Nummer eins der Zweitwohnungen: Die Mittelstandsfamilien waren ausflugsfreudig, wobei die Schweizer Alpendestinationen beliebt waren. Diejenigen, die über genügend finanzielle Mittel verfügten, haben sich eine Ferienwohnung gekauft. Die Bauwirtschaft vor Ort hat zusammen mit den Bauern das Geschäft gewittert, was der Startschuss des Zweitwohnungsbooms zu Beginn der 70er Jahre war. Zu diesem Zeitpunkt hat man sich an einem Ferienort in den Bergen wohlgefühlt und nur selten Ausflüge ans Meer unternommen. So entstand eine enge Bindung zum jeweiligen Ferienort.

Diese Einstellung hat sich bereits bei der nächsten Generation geändert, weshalb dieses Geschäftsmodell auf den absteigenden Ast geraten ist, da sich die Interessen und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung grundlegend geändert haben. Wie Summermatter (Allianz) sagt, muss ein neues Geschäftsmodell ausgearbeitet werden. Es muss geschaut werden, dass die Erben der Zweitwohnungsbesitzer und insbesondere deren Kinder in den Fokus genommen werden. Sie sollen sich mit der Destination identifizieren können und eine Bindung aufbauen. In diesem Zusammenhang sind österreichische Destinationen wie beispielsweise Sölden sehr vorbildlich, da sie bewusst die Kinder mit ihrem Angebot ansprechen. In der Schweiz wird das noch zu wenig gemacht (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

Hintermann (La Punt) bestätigt den Strukturwandel ebenfalls und sieht diese Entwicklung als problematisch für die Destinationen. Er sieht dahinter zwei Gründe, die für den Strukturwandel im Sinne des mangelnden Interesses einer Ferienwohnung sprechen. Einerseits gibt es viele junge Leute, die nicht über diese finanziellen Mittel verfügen, um das vererbte Haus oder die vererbte Wohnung zu unterhalten. Andererseits sind die jüngeren Leute nicht mehr im gleichen Masse sesshaft. Die Jungen von heute sind viel beweglicher (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

9.8.2 Kalte Betten

Wie im theoretischen Teil ausgeführt, muss die Infrastruktur auf Spitzenzeiten ausgerichtet sein. Die unbewohnten Feriendomizile in der Nebensaison beeinträchtigen jedoch das Dorfbild und die nicht vermieteten Zimmer gelten als Verschwendung für potenzielle Gäste.

Der Problematik der zusätzlichen Vermietung widerspricht Hintermann La Punt vehement. Er bezeichnet die ganze „Geschichte mit den kalten Betten als Märchen“ – zumindest im Engadin. „Das Engadin verfügt immer über genügend Betten – immer. Das wird auch immer erhoben (Hintermann, Interview, 04.05.2017, 247-248)“.

In diesem Zusammenhang hat Herr Hintermann eine Statistik zum letzten Winter erstellt, welche nachfolgend ersichtlich ist.

Alle Ferienwohnungen zur Vermietung Oberengadin Winter 2016/2017 (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

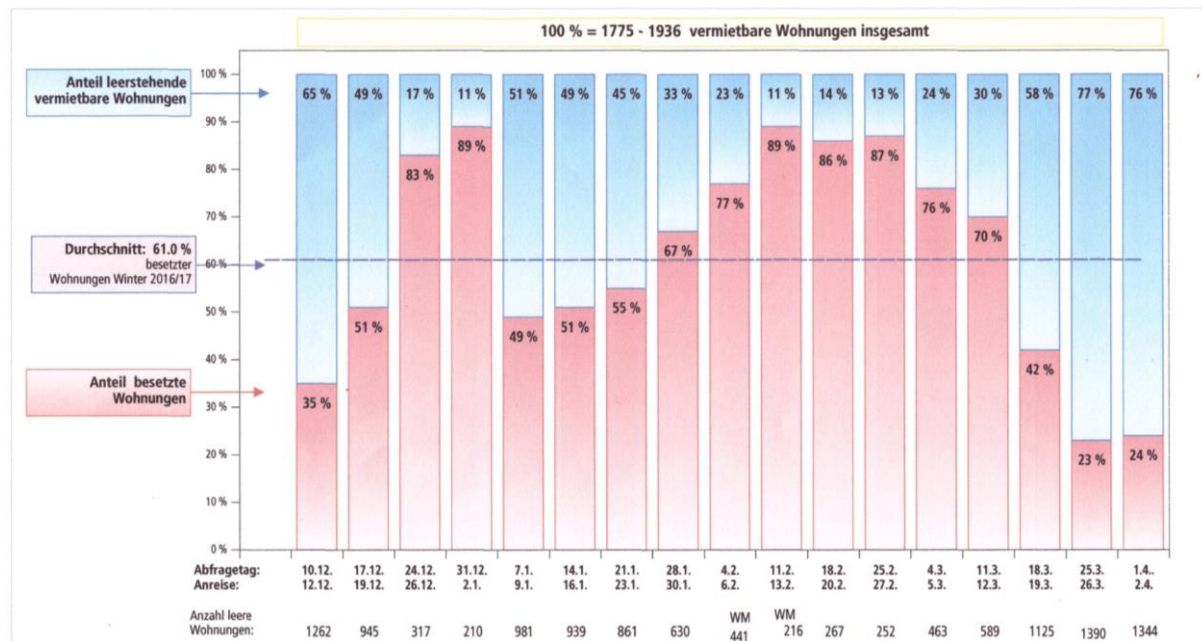


Abbildung 10: Alle Ferienwohnungen zur Vermietung Oberengadin Winter 2016/2017

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung von R. Hintermann

Ersichtlich sind die Spitzenzeiten über Weihnachten und Neujahr und anschliessend das Januarloch. Während des ganzen Jahres werden nie 100 Prozent der Wohnungen vermietet. Die 100 Prozent beziehen sich dabei auf alle vermietbaren Wohnungen im Oberengadin. Würden nun alle Zweitwohnungsbesitzer gezwungen werden, ihre Wohnungen ebenfalls zu vermieten, würde das Wohnungsangebot auf dem Markt zunehmen. Da die Nachfrage in diesem Masse nicht vorhanden ist, würde es zu einem Überangebot führen und die ohnehin fallenden Mietpreise würden zusätzlich sinken. Es gibt viele Einheimische, die auf die Vermietung von Ferienwohnungen angewiesen sind, da sie ihre Ferienwohnungen auf dem Markt anbieten. Bei einem Überangebot durch eine aufgezwungene Vermietung der Zweitwohnungen leiden am Schluss die Einheimischen (Hintermann, Interview, 04.05.2017).

Sollberger (Adelboden) sieht das Thema kalte Betten nicht so dramatisch und äussert sich wie folgt dazu: „Also, kalte Betten sind sowieso zum Teil eine Legende und zum Teil macht man sich vor der Realität etwas vor (Sollberger, Interview, 01.05.2017, Z. 204-205)“. Vor einiger Zeit hat Sollberger (Adelboden) bei seinen Mitgliedern eine relativ repräsentative Umfrage in Bezug auf die Auslastung ihrer Ferienwohnungen durchgeführt. So hat sich herausgestellt, dass die Wohnungen grösstenteils bis

zu 100 oder mehr Tagen belegt sind. Gemäss Sollberger (Adelboden) gelten zwei Monate im Sommer und zwei Monate im Winter als eine ausgezeichnete Auslastung (Sollberger, Interview, 01.05.2017).

9.8.3 Konfliktfelder

Die Konfliktfelder beziehen sich gemäss Summermatter (Allianz) hauptsächlich auf abgaberechtliche Diskussionen hinsichtlich Kurtaxen, Zweitwohnungssteuern etc. Für die Durchsetzung der Interessen muss gezwungenermassen der Weg über das Gericht gewählt werden, da die Zweitwohnungsbesitzer weder ein Stimm- noch Wahlrecht im jeweiligen Ferienort haben. Die bilateralen sowie gerichtlichen Verhandlungen sind für die Behörden sowie die Zweitwohnungsbesitzer nervenaufreibend und gegebenenfalls mit hohen Kosten verbunden. Darüber hinaus gibt es auf der persönlichen Ebene teilweise Angriffsflächen, da die Zweitwohnungsbesitzer als Störfaktor angesehen werden und von der einheimischen Bevölkerung nicht akzeptiert beziehungsweise respektiert werden. Ein weiteres Konfliktfeld besteht in der Ortsgestaltung. Der Zweitwohnungsbesitzer steht mehr hinter der Ökologie, während die Gemeinde vermehrt die Ökonomie ins Zentrum rückt (Summermatter, Interview, 11.05.2017).

10 Diskussion

Im Kapitel Diskussion wird einerseits auf das Analyseergebnis eingegangen. Andererseits wird eine kritische Reflexion zum methodischen Vorgehen vorgenommen sowie die abgeleiteten Handlungsempfehlungen aufgezeigt.

10.1 Analyseergebnis

Die Analyse hat verschiedene Aspekte im Hinblick auf die Zweitwohnungsbesitzer und die Interessensgemeinschaften beleuchtet. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse zur Beantwortung der definierten Forschungsfragen zusammengefasst:

- Heute bestehen in der Schweiz 38 örtliche Vereinigungen. Die ersten Vereinsbildungen reichen in die 60er Jahre zurück. In den letzten Jahren ist ein zunehmendes Aufkommen ersichtlich. Dies hängt grösstenteils mit den Erhöhungen der Abgaben und der fehlenden Akzeptanz zusammen.
- **Zweck:** Der Zweck der Vereinigungen kann hauptsächlich auf Interessensvertretung, Kontaktförderung, Tourismusförderung und Wachstum der Ferienregionen eingegrenzt werden.

- **Ziele:** Mit der Gründung eines örtlichen Vereins möchten die Ziele Mitsprache, Akzeptanz, Zusammenarbeit und Erhaltung des Ortes angestrebt werden. Es hat sich gezeigt, dass die Zielerreichung und Erfolge massgeblich vom Entwicklungsstadium und damit zusammenhängend von der Haltung der lokalen Bevölkerung, den Behörden und Institutionen abhängt.
- Aufgrund der Auslegung der Ziele und des Zwecks sind die Aktivitäten für die Mitglieder von Verein zu Verein unterschiedlich.
- **Vorteile:** In finanzieller Hinsicht bringen die Zweitwohnungen eine beträchtliche Wertschöpfung in den Gemeinden. Die Erhebungen haben die konkreten Zahlen aufgezeigt. Durch den beruflichen Hintergrund bieten viele Zweitwohnungsbesitzer ein grosses und vor allem kostenfreies Potenzial für Dienstleistungen unterschiedlicher Arten.
- **Nachteile:** Seit einigen Jahren zeichnet sich bei den Zweitwohnungsbesitzern einen Strukturwandel ab, welcher für die Gemeinden als Herausforderung gilt. Die Bedeutung einer zweiten Liegenschaft hat sich über die Generationen verändert. Ausserdem bestehen Konfliktfelder zwischen den Einheimischen und Zweitheimischen, welche oftmals mit juristischen Verhandlungen in Verbindung stehen. Dies ist einerseits mit hohen Kosten und andererseits mit zusätzlichem Aufwand in Verbindung zu setzen.

10.2 Kritische Reflexion methodisches Vorgehen

Rückblickend hat sich das ausgewählte methodische Vorgehen in vielen Hinsichten bewährt. Bei der Erarbeitung der Bestandesaufnahme hat sich gezeigt, dass die internen Verlinkungen auf den einzelnen Webseiten hilfreich waren. Ausserdem bietet die Allianz Zweitwohnungen Schweiz bereits einen umfassenden Überblick der örtlichen Vereinigungen.

In Bezug auf die Analyse war es teilweise schwierig, an die gewünschten Informationen zu gelangen. So ist der Informationsgehalt der einzelnen Webseiten ziemlich unterschiedlich. Einige bieten ein umfassendes Angebot an Informationen an und halten ihren Inhalt stets aktuell, wogegen der Internetauftritt bei anderen Organisationen sehr einfach und spärlich gestaltet ist und die Informationen oft veraltet sind. Ausserdem war die Analyse der Interessensgemeinschaften in den französisch sprechenden Kantonen als Herausforderung.

Die qualitative Sozialforschung in Form von Experteninterviews erwies sich als geeignet und zweckmässig. Die Entscheidung hinsichtlich der Durchführung von fünf ausgewählten Experteninterviews anstelle einer allgemeinen kurzen Umfrage aller Organisationen hat sich in den Augen der Autorin ebenfalls bewährt. Mit diesem Vorgehen konnten wichtige, spannende und herausfordernde Aspekte im Zusammenhang mit den Zweitwohnungen angesprochen und diskutiert

werden. So wurden nicht ausschliesslich standardisierte Fragen beantwortet. Das Gespräch wurde situativ und teilweise auch spontan geleitet, was einen grösseren Spielraum bot und den Informationsgehalt erweiterte. Bei Unklarheiten oder interessanten Aussagen bieten Experteninterviews den Vorteil, dass der Interviewer nachfragen kann. Die Autorin wagt zu behaupten, dass das Ergebnis im Gegensatz zu den kurzen Umfragen qualitativ besser ausgefallen ist.

Die Ergebnisse der Befragungen sind im Hinblick auf die Beantwortung der Forschungsfrage hilfreich und aussagekräftig. Dies ist sicherlich auch auf die Auswahl der Interviewpartner zurückzuführen. Es hat sich glücklicherweise so ergeben, dass sich jeweils die Präsidenten der Vereinigungen und der Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz für ein Gespräch zur Verfügung gestellt haben. So konnte von ihrem umfangreichen Wissen und grossen Erfahrungsschatz profitiert werden. Es hat sich gezeigt, dass die Aussagen und Ansichten der Interviewpartner grösstenteils mit der Theorie übereinstimmen. Bei einigen Themenbereichen allerdings scheinen sich die Theorie und Meinungen aus der Praxis zu widersprechen.

10.3 Handlungsempfehlungen

Aufgrund der momentanen wirtschaftlichen Lage, dem hohen Frankenkurs, dem Strukturwandel im Tourismus und der zunehmenden Veränderungen des Klimawandels mit ausbleibendem Schnee und mehr Niederschlägen im Sommer schwächelt der Tourismus in den Schweizer Bergregionen. Die Regionen, vor allem die hauptsächlich vom Tourismus abhängigen Orte, sind dringend auf Einnahmequellen angewiesen. Wie der obigen Analyse zu entnehmen ist, sind die Zweitwohnungsbesitzer für die touristischen Destinationen von essenzieller Bedeutung. Sie leisten einen wesentlichen finanziellen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung und sind auch gewillt, zur Entwicklung des Ferienortes aktiv beizutragen. Zudem sind sie die verlässlichsten und treuesten Gäste beziehungsweise Kunden in diesen Orten. Diese Tatsachen haben auch die Interviewpartner aus eigenen Erfahrungen bestätigt. Vor diesem Hintergrund sind die Gemeinden gut beraten, die Zweitwohnungsbesitzer verstärkt zu berücksichtigen und als wertvolle Anspruchsgruppe anzuerkennen. Um das Potenzial der Zweitwohnungsbesitzer ausschöpfen zu können, wird deshalb auch ein Effort seitens der Gemeinden nötig sein.

Nachfolgend werden die Hauptanliegen und das Potenzial der Zweitwohnungsbesitzer und daraus ableitbare konkrete Handlungsempfehlungen beschrieben, welche eine zukunftsorientierte Zusammenarbeit in gegenseitigem Einvernehmen ermöglichen sollen.

10.3.1 Transparenz

Die Infrastruktur wie beispielsweise Strassen, Sitzbänke, Wanderwege etc. sind öffentliche Güter und stehen den Einheimischen sowie Auswärtigen zur Verfügung. Sie müssen gepflegt, erneuert und gegebenenfalls erweitert werden, was mit laufenden Kosten und Investitionen in Verbindung steht. Aus diesem Grund ist eine finanzielle Beteiligung gerechtfertigt.

Die Zweitwohnungsbesitzer sind grundsätzlich auch bereit, die Gemeinden in finanzieller Hinsicht zu unterstützen. Als Gegenleistung wird jedoch Transparenz bei der konkreten Verwendung gewünscht. Eine Erhöhung der Gästetaxen stösst oftmals auf Unverständnis und Widerstand. Wird die Verwendung transparent aufgezeigt, kann eine Erhöhung nachvollziehbar und gerechtfertigt sein. Ein verbesserter Stakeholder-Dialog würde das Verständnis und die Bereitschaft also sicherlich positiv beeinflussen. Aus Sicht der Zweitwohnungsbesitzer könnte die Transparenz mit den folgenden Möglichkeiten verbessert werden:

- Anfrage an die Gemeindeverwaltung für eine regelmässige und kontinuierliche Information über die Verwendung der Gästetaxen in Form eines Newsletters oder einer internetbasierten Plattform wie beispielsweise Sharepoint.
- Einberufung eines Anspruchsgruppdialog zur Diskussion von dringlichen Themen wie beispielsweise die mögliche Erhöhung der Gästetaxen zwecks besseren Verständnisses, höherer Akzeptanz und Vermeidung von aufwendigen juristischen Verfahren.

10.3.2 Akzeptanz

Ein weiteres Anliegen ist die Erreichung besserer Akzeptanz in den Gemeinden. Die Zweitwohnungsbesitzer sind ein Teil der örtlichen Bevölkerung und werden dies vermutlich sogar über Generationen auch bleiben. Immerhin wurden sie während des Baubooms in den 60er und 70er Jahre zahlreich angezogen. Eine fehlende Akzeptanz ist beidseitig nicht erstrebenswert. Fühlen sich die Zweitwohnungsbesitzer in ihrem Ferienort nicht wohl, kann dies sogar in einen Boykott örtlicher Geschäfte münden, wie das aktuelle Beispiel in Silvaplana gezeigt hat. Den Ortsansässigen ist somit auch nicht gedient, denn sie verlieren ihre wichtigsten Stammkunden. Könnte sich hingegen eine bessere gegenseitige Akzeptanz etablieren, so können tragfähigere Voraussetzungen für einen zielführenden Dialog zwischen den lokalen Akteuren und den Zweitwohnungsbesitzern geschaffen werden. Dabei ist es auch durchaus nachvollziehbar, dass sich die Zweitwohnungsbesitzer nicht in alle Angelegenheiten einmischen sollen. Dazu werden folgende Handlungsmöglichkeiten vorgeschlagen:

- Die Zweitwohnungsvereinigung könnte die Durchführung von gemeinsamen Aktivitäten und Events zwischen der einheimischen Bevölkerung und den Zweitwohnungsbesitzern anregen, um den Kontakt und die Beziehungen untereinander zu fördern, beispielsweise mit der Organisation eines gemeinsamen Saisonöffnungs-Apéro oder der Durchführung von interessanten Vorträgen von Einheimischen für die Zweitwohnungsbesitzer oder umgekehrt.
- Anregung zur Einrichtung eines Anspruchsgruppdialogforums im Hinblick auf die Diskussion über die Erweiterung der touristischen oder kulturellen Dienstleistungen. Dabei könnten die Zweitwohnungsbesitzer die möglichen Dienstleistungen für die Gemeinden vorstellen wie die Bereitstellung von juristischem- und Expertenwissen, Mitorganisation von Ausstellungen, Wald- oder Seereinigungen mit anschliessendem Essen mit lokalen Spezialitäten, Organisation von Kaffee und Kuchen für Alternachmittage, Sommerjobbörse

für Jugendliche von Zweitwohnungsbesitzern, Zusammenstellung eines Bedürfniskatalogs für Jugendliche von Zweitwohnungsbesitzern etc.

Dadurch könnten die Zweitwohnungsbesitzer einen Beitrag zum Imagewechsel leisten, damit sie weniger als Gefahr oder Feind angesehen werden, sondern als echte bereichernde Partner. Die Akzeptanz steht damit mit der Integration und Zusammenarbeit in Verbindung.

Um die Vorteile in Bezug auf die Dienstleistungen der Zweitwohnungsbesitzer zu nutzen, müssen jedoch der Wille und die Bereitschaft für eine gegenseitige Zusammenarbeit sowohl seitens der Gemeinden als auch der Zweitwohnungsbesitzer vorhanden sein.

10.3.3 Wertschätzung

Aufgrund der Tatsache, dass durch die Zweitwohnungsbesitzer ein substanzieller Beitrag zur Wertschöpfung geleistet wird, wäre eine höhere Wertschätzung seitens der Gemeinden nicht abwegig. Wie aus den Gesprächen abgeleitet werden kann, ist dieser Faktor leider bei vielen Gemeinden noch nicht klar im Bewusstsein. Als Gegenleistung für ihre Treue und Loyalität, insbesondere bei schlechten Zeiten, erwarten die Zweitwohnungsbesitzer auch kleine Gesten von den Gemeinden. Was diese Wertschätzung anbelangt, so könnten die Zweitwohnungsbesitzer sich für folgende Möglichkeiten einsetzen:

- Mitgliederausweis der Zweitwohnungsbesitzer mit Berechtigung für Vergünstigungen bei Restaurants und Dienstleistungen der lokalen Sportartikelgeschäfte.
- Verhandlung mit den örtlichen Infrastrukturbetreibern zur Gleichbehandlung von beispielsweise Ski-Abonnements bei den Zweitwohnungsbesitzern, Hotelgästen und Gästen von Ferienwohnungen
- Aushandlung von exklusiven oder speziellen Angeboten für die Zweitwohnungsbesitzer wie beispielsweise eine Gratisfahrt für die ganze Familie mit der Bergbahn oder Spezialfahrten

11 Schlusswort

Aufgrund der Studienrichtung Tourismus und Mobilität hat die Autorin einen Bezug zu den touristischen Destinationen in der Schweiz. Ferner ist ihre Familie selber im Besitz einer Liegenschaft im Engadin. Diese Faktoren waren ausschlaggebend, sich dem Thema Organisationen für Zweit- und Ferienwohnungsbesitzer zu widmen.

Das untersuchte Themenfeld hat sich in vielen Hinsichten als interessant erwiesen. Insbesondere die Vorteile für die Destinationen auf finanzieller Ebene, aber auch in Form von Dienstleistungen haben das Bild der Zweitwohnungsbesitzer in den Augen der Autorin vom schlechten Image zu einem attraktiven Potenzial für die Berggemeinden verändert. Für die Praxis haben die Ergebnisse der Analyse insofern eine Bedeutung, da die Wichtigkeit der Zweitwohnungsbesitzer in den Gemeinden aufgezeigt wird. Die Wertschätzung der Zweitwohnungsbesitzer gilt nicht nur in finanzieller Hinsicht, sondern auch hinsichtlich der Treue und Loyalität gegenüber ihrer zweiten Heimat.

Der Bezug zur Praxis mit den durchgeführten Experteninterviews war spannend und hilfreich, da verschiedene Blickwinkel und Ansichten zum Vorschein kamen. Die Autorin ist über das Interesse und Engagement der kontaktierten Personen an der vorliegenden Bachelorarbeit dankbar.

Literaturverzeichnis

Aeppli, J., Gasser, L., Gutzwiller, E. & Tettenborn, A. (2014). *Empirisches wissenschaftliches Arbeiten. Ein Studienbuch für die Bildungswissenschaft*. Bad Heilbrunn: Verlag Julius Klinikhardt

ALB Bergün. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.alb-berguen.ch>

Allianz der Zweitwohnungseigentümer in Bürchen. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.azeb.ch>

Allianz Zweitwohnungen Schweiz (a). *Homepage*. Abgerufen am 03.01.2017 von
<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/de/home/>

Allianz Zweitwohnungen Schweiz (b). *Home*. Abgerufen am 03.01.2017 von
<https://www.allianz-zweitwohnungen.ch/de/home/>

Aperovronnaz. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.aperovronnaz.ch>

ASPROLUC. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<https://www.asproluc.ch>

Association des Propriétaires d'Anzère et Environs. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.aspa-anzere.ch/de/>

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Champéry. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.apcach.ch>

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Crans-Montana. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.1017 von
<http://www.apach.ch>

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements des Diablerets et d'Ormont-Dessus. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.apcado.ch>

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Thyon-les Collons. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.apcatc.ch>

Association des Propriétaires de Chalets et d'Appartements de Verbier. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.apcav.ch/portalAPCAV/cmsscripts/default.aspx>

BAKBASEL. (2013). *Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung – Ausgangslage, Wirkungszusammenhänge und Szenarioanalyse*. Basel

Bea, F.X. & Göbel, E. (2010). *Organisation. Theorie und Gestaltung (4. Auflage)*. Stuttgart: Lucius & Lucius

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (a). *Zweitwohnungen*. Abgerufen am 12. 06.2016 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (b). *Bundesrat setzt Zweitwohnungsgesetz und –verordnung auf 1. Januar 2016 in Kraft*. Abgerufen am 24. 01.2017 von <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/medienmitteilungen/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-59766.html>

Bundesamt für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK). *Faktenblatt. Zur Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“*. Abgerufen am 15.05.2017 von https://www.uvek.admin.ch/dam/uvek/de/dokumente/dasuvek/zweitwohnungen_inderschweiz.pdf.download.pdf/zweitwohnungen_inderschweiz.pdf.

Bundesverfassung über Zweitwohnungen vom 11. März 2012, AS 2012 3627

Chaletverein Wengen. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.chaletvereinwengen.ch>

DauerGästeVerein. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.dgv2simmen.ch>

Duden (a). *Der Zweck*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.duden.de/rechtschreibung/Zweck>

Duden (b). *Das Ziel*. Abgerufen am 16.05.2017 von <http://www.duden.de/rechtschreibung/Ziel>

Ecoplan. (2014). *Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) des Zweitwohnungsgesetzes*. Bern.

Ecoplan. (2013). *Zweitwohnungspolitik optimal umsetzen. Auslegeordnung flankierender Massnahmen zur Förderung warmer Betten bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative: Handlungsempfehlungen zuhanden der Kantone, Regionen und Gemeinden*. Bern.

- Eigentümergeinschaft Aminona. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
http://www.apra.ch/APRA_-_Association_des_Proprietaires_dAminona/DEUTSCH.html
- FeelHomeZermatt. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.feelhomezermatt.ch>
- Friends of Saas-Fee. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.friendsofsaasfee.ch/de/home>
- Fross, C. (2015). *Zweitwohnungen mit treuen Gästen in warmen Betten*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.suedostschweizimmo.ch/ratgeber/zweitwohnungen-mit-treuen-gaesten-warmen-betten>
- Ganz, G.M. (2012). *Zweitwohnungen in touristischen Destinationen. Rechtliche, raumplanerische und politische Aspekte*. Zürich.
- Handelszeitung. *Die Risiken beim Kauf einer Ferienwohnung*. Abgerufen am 03.01.2017 von
<http://www.handelszeitung.ch/unternehmen/die-risiken-beim-kauf-einer-ferienwohnung-610847>
- Hefti, G. (2014). Rechtliche Situation der Zweitwohnungen in der Schweiz und den Nachbarländern. In Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) & Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) (Hrsg.). *Zweitwohnungen – Wie weiter?. Chancen und Risiken einer neuen Ausgangslage* (S. 5-8). Basel: Pressebüro Kohlenberg.
- Hefti, G. & Vinzenz, M. (2014). Zweitwohnungen zwischen Fluch und Segen. In Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) & Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) (Hrsg.). *Zweitwohnungen – Wie weiter?. Chancen und Risiken einer neuen Ausgangslage* (S. 5-8). Basel: Pressebüro Kohlenberg.
- Hüsliverein Stoos. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.stoos-muotatal.ch/de/nuetzliche-infos/ortsportrait/stoos/huesliverein>
- Imwinkelried, D. (2016). *Harzendes Geschäft mit Zweitwohnungen. Das Ende der Ferienstimmung*. Abgerufen am 15.03.2017 von
<https://www.nzz.ch/schweiz/harzendes-geschaefit-mit-zweitwohnungen-immobilienhaendler-sind-nicht-in-ferienstimmung-ld.136179>
- Interessengemeinschaft Bofel. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.vivarosa.ch/index.php/partner/schanfigg>
- Interessengemeinschaft Brigels und Umgebung (a). *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.igzwb.ch>

- Interessensgemeinschaft Brigels und Umgebung (b). *Newsletter April 2017*. Abgerufen am 31.05.2017 von
http://www.igzwb.ch/wp-content/uploads/2017/05/NEWSLETTER-APRIL-2017_V1.0.pdf
- Interessensgemeinschaft Engelberg. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.ig-engelberg.ch>
- Interessensgemeinschaft Fiescheralp. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://ig-fiescheralp.ch>
- Interessensgemeinschaft Frutt-Freunde. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.melchsee-frutt.com/fruttfreunde.html>
- Interessensgemeinschaft Tujetsch. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://ig-tujetsch.ch>
- Interessensgemeinschaft Urserental. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.ig-urserental.ch>
- Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Disentis. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.igzwd.ch>
- Interessensgemeinschaft Zweitwohnungseigentümer Flims Laax Falera. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.zweitwohnungenflimslaaxfalera.ch>
- Interessensgemeinschaft Zweitwohnungen Goms. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<https://www.igzw-goms.ch>
- Interessensgemeinschaft Zweitwohnungsbesitzer Klosters-Serneus und Umgebung. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<https://www.zweitwhg-klosters.ch>
- Kanton Graubünden. *Neue Finanzierungslösung für den Bündner Tourismus*. Abgerufen am 22.05.2017 von
<https://www.gr.ch/DE/Medien/Mitteilungen/MMStaka/2011/Seiten/2011060801.aspx>
- Krummenacher, J. (2010). *Modell-Resorts zur nachhaltigen touristischen Wertschöpfung. Bündner Rezepte gegen kalte Betten*. Abgerufen am 15.03.2017 von
<https://www.nzz.ch/zweitwohnungen-modelle-1.4426712>
- Lenk Stammgäste. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://stammgaeste-lenk.ch>

- Melcher, M. (2012). *Wie Österreich die Zweitwohnungen managt*. Abgerufen am 15.05.2017 von <https://www.suedostschweiz.ch/zeitung/wie-oesterreich-die-zweitwohnungen-managt-0>
- Misoch, S. (2015). *Qualitative Interviews*. Berlin: Walter de Gruyter GmbH
- Moosalbi. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://moosalbi.ch/cms/>
- Müller-Jentsch, D. (2017). *Strukturwandel im Schweizer Berggebiet. Strategien zur Erschliessung neuer Wertschöpfungsquellen*. Zürich: Feldner Druck AG
- Müller-Jentsch, D. (2015). *Zweitwohnungsbesitzer als Akteure des Wandels. Neue Erfolgsfaktoren für Berggebiete*. Abgerufen am 14.05.2017 von <https://www.avenir-suisse.ch/zweitwohnungsbesitzer-als-mitgestalter/>
- Nick, R. 2016. *Einheimische und „Zweitheimische“ sitzen im gleichen Boot*. Abgerufen am 15.05.2017 von http://igzwd.ch/Pressemitteilungen_2016/HEV%20Reto%20Nick%202016-12-09.pdf
- ProToggenburg. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <https://www.protoggenburg.ch>
- Przybroski, A. & Wohlrab-Sahr, M. (2014). *Qualitative Sozialforschung. Ein Arbeitsbuch (2. Auflage)*. München: Oldenbourg.
- Rocksresort. *Appartement kaufen. Konzept*. Abgerufen am 11.04.2017 von <http://www.rocksresort.com/de/immobilien-laax-kaufen/konzept/>
- Rütter-Fischbacher, U., Rütter, H. & Wegmann, A. (2008). *Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“*. Rüşchlikon: In elektronischer Form unter: www.are.admin.ch
- Schanz, G. (1994). *Organisationsgestaltung. Management von Arbeitsteilung und Koordination*. München: Verlag Franz Vahlen
- Schindler, F (a). (2014). *Hauskrach in Silvaplana*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Hauskrach-in-Silvaplana/story/12825747>
- Schindler, F (b). (2014). *Die Zweitwohnungssteuer leistet einer Enteignung Vorschub*. Abgerufen am 15.05.2017 von http://www.tagesanzeiger.ch/schweiz/standard/Die-Zweitwohnungssteuer-leistet-einer-Enteignung-Vorschub-/story/12424833?dossier_id=1360

Schoenenberger, M. (2015). *Zweitwohnungen. Jetzt wehren sich die Besitzer*. Abgerufen am 15.05.2017 von <https://www.nzz.ch/schweiz/jetzt-wehren-sich-die-besitzer-1.18475614>

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) über das Personenrecht vom 19. Dezember 2008, AS 2011 725

Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB) über die Vereine vom 8. Oktober 2004, AS 2007 4791

Startups. *Der Verein*. Abgerufen am 10.05.2017 von <https://www.startups.ch/de/informieren/rechtsformendetails/verein/>

Verein der auswärtigen Liegenschaftsbesitzer in Braunwald. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://val-braunwald.ch>

Verein der Chalet- und Wohnungsbesitzer Grindelwald. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.vcwg.ch>

Vereinigung auswärtiger Grundbesitzer Mürren. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.vagmuerren.ch>

Verein Stammgäste Adelboden. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.stammgaeste-adelboden.ch>

Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://vzw-davos.ch/170-2/>

Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012, AS 2012 4583

VivArosa. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.vivarosa.ch>

VivLaPunt. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://www.vivlapunt.ch>

VLV Lenzerheide. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von <http://vlvlenzerheide.ch>

Welt. *Geld*. Abgerufen am 15.05.2017 von <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article151903821/Hier-leben-die-urbanen-Nomaden.html>

Weischer, C. (2007). *Sozialforschung*. Konstanz: UVK Verlagsgesellschaft

Wikipedia. *Matrixorganisation*. Abgerufen am 29.04.2017 von
<https://de.wikipedia.org/wiki/Matrixorganisation>

Zweitwohnungen. *Begriffe und Abgrenzungen*. Abgerufen am 03.04.2017 von
<http://www.zweitwohnungen.ch/begriffe-abgrenzungen>

Zweitwohnungen Vitznau. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.zweitwohnungen-vitznau.ch>

Zwet-Scuol. *Homepage*. Abgerufen am 15.05.2017 von
<http://www.zwet-scuol.ch/Startseite/>

Anhang

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Gesprächsleitfaden örtliche Vereinigungen	XVI
Anhang 2: Gesprächsleitfaden Allianz Zweitwohnungen Schweiz	XVII
Anhang 3: Nachhaltigkeitsbeurteilung	XVIII
Anhang 4: Übersicht zu potenziellen Massnahmen und Handlungsansätze bei Zweitwohnungen	XX
Anhang 5: Fallbeispiel Brigels	XXI
Anhang 6: Wertschöpfung Oberengadin	XXII
Anhang 7: Auswertungstabelle	XXIII

Anhang 1: Gesprächsleitfaden örtliche Vereinigungen**Gesprächsleitfaden Interview****Örtliche Vereinigungen in Schweizer Destinationen****1. Gesprächseröffnung / Informationen zum Interview / Gesprächsrahmen**

- Begrüssung
- Damit wir das Interview innerhalb unserer Arbeit systematisch auswerten können und nichts Wesentliches übersehen, möchten wir das Gespräch gerne mit Ihrer Zustimmung aufzeichnen.
- Der Gesprächsmittschnitt wird absolut vertraulich und wenn gewünscht anonym behandelt.
- Sind Sie damit einverstanden, dass wir das Gespräch aufzeichnen?
- Kurze Vorstellung des Interviewers und des Interviewpartners.
- Das Interview wird für die Bachelorarbeit an der Hochschule Luzern – Wirtschaft verwendet.
- Meine Bachelorarbeit setzt sich mit den folgenden zwei Forschungsfragen auseinander:
 - Wie sind die Zweitwohnungsbesitzer in den Destinationen organisiert und welches Ziel und welchen Zweck verfolgen die jeweiligen Interessensgemeinschaften.
 - Welche Vorteile und Nachteile resultieren für die Destinationen aus den Organisationen und welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?
- In diesem offenen Gespräch, das ca. 30-40 Minuten dauern wird, interessiere ich mich für Ihre Erfahrungen mit örtlichen Vereinigungen.

2. Gesprächseinstieg / aktuelle Aufgabe

- Aus welchem Grund sind Sie bei Ihrer örtlichen Vereinigung beigetreten?
- Wie lange üben Sie das Amt bereits aus?

3. Hauptteil

- Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit / Austausch mit den Zweitwohnungsbesitzern?
- Wie sehen ihre Rückmeldungen bezüglich der Organisation aus?
- Wie kann Ihrer Meinung nach die Destination von einer Interessensgemeinschaft mit den Zweitwohnungsbesitzern profitieren?
 - Verbesserung Dienstleistungsangebot?
 - Stärkung USP?
 - Austausch Einheimische – Zweitwohnungsbesitzer?
 - Datengewinnung?
- Gibt es positive oder negative Ereignisse / Veränderungen, die durch die örtliche Vereinigung ausgelöst wurden?
- Sind diese Veränderungen messbar?
- Bestehen Partnerschaften zwischen dem Verein und den lokalen Institutionen?
- Wie sieht es seitens der Zweitwohnungsbesitzer aus? Welche Vorteile können sie durch die Mitgliedschaft erhalten oder mit welchen Nachteilen werden sie konfrontiert?
- Wo sehen Sie Konfliktfelder zwischen den Einheimischen und den Zweitwohnungsbesitzer?
- Sind positive Effekte bezüglich der Problematik der kalten Betten festzustellen?
- Wie sehen Sie die Entwicklung in der Zukunft? Welches Interesse ist seitens der Zweitwohnungsseigentümer vorhanden?
- In welchen Bereichen gibt es Verbesserungspotenzial?

4. Gesprächsabschluss

- Welche Empfehlungen würden Sie weiteren Destinationen weitergeben?
- Besteht einen Austausch mit anderen Vereinigungen in anderen Destinationen?
- Möchten Sie gerne noch etwas zu diesem Interview ergänzen?
- Vielen Dank für Ihre Zeit und das Gespräch.

Anhang 2: Gesprächsleitfaden Allianz Zweitwohnungen Schweiz**Gesprächsleitfaden Interview**
Allianz Zweitwohnungen Schweiz**1. Gesprächseröffnung / Informationen zum Interview / Gesprächsrahmen**

- Begrüssung
- Damit wir das Interview innerhalb unserer Arbeit systematisch auswerten können und nichts Wesentliches übersehen, möchten wir das Gespräch gerne mit Ihrer Zustimmung aufzeichnen.
- Der Gesprächsmittschnitt wird absolut vertraulich und wenn gewünscht anonym behandelt.
- Sind Sie damit einverstanden, dass wir das Gespräch aufzeichnen?
- Kurze Vorstellung des Interviewers und des Interviewpartners.
- Das Interview wird für die Bachelorarbeit an der Hochschule Luzern – Wirtschaft verwendet.
- Meine Bachelorarbeit setzt sich mit den folgenden zwei Forschungsfragen auseinander:
 - Wie sind die Zweitwohnungsbesitzer in den Destinationen organisiert und welches Ziel und welchen Zweck verfolgen die jeweiligen Interessensgemeinschaften.
 - Welche Vorteile und Nachteile resultieren für die Destinationen aus den Organisationen und welche Handlungsempfehlungen lassen sich daraus ableiten?
- In diesem offenen Gespräch, das ca. 30-40 Minuten dauern wird, interessiere ich mich für Ihre Erfahrungen mit örtlichen Vereinigungen.

2. Gesprächseinstieg / aktuelle Aufgabe

- Aus welchem Grund sind Sie bei Ihrer örtlichen Vereinigung beigetreten, gegründet?
- Wie kam es zur Allianz Zweitwohnungen Schweiz?

3. Hauptteil

- Wie sehen die Stossrichtungen an der Lenk aus?
- Was ist das primäre Interesse der Allianz Zweitwohnungen Schweiz?
- Wie kann Ihrer Meinung nach die Destination von einer Interessensgemeinschaft mit den Zweitwohnungsbesitzern profitieren? (im Allgemeinen)
 - Verbesserung Dienstleistungsangebot?
 - Stärkung USP?
 - Austausch Einheimische – Zweitwohnungsbesitzer?
 - Datengewinnung?
 - Wertschöpfung?
- Gibt es positive oder negative Ereignisse / Veränderungen / Projekte, die durch die örtliche Vereinigung / Allianz Zweitwohnungen Schweiz ausgelöst wurden?
- Bestehen Ihrer Meinung nach auch Nachteile für eine Destination im Hinblick auf Interessensgemeinschaften?
- Wo sehen Sie Konfliktfelder zwischen den Einheimischen und den Zweitwohnungsbesitzern?
- Wie gestalten sich Partnerschaften? Wie ist das Verhältnis einzustufen?
- Sind positive Effekte bezüglich der Problematik der kalten Betten festzustellen?
- Wie sehen Sie die Entwicklung in der Zukunft? Welches Interesse ist seitens der Zweitwohnungsseigentümer vorhanden?
- In welchen Bereichen gibt es Verbesserungspotenzial?
- Wie profitieren die Leute von ihrer Mitgliedschaft?

4. Gesprächsabschluss

- Haben Sie einen Austausch mit ausländischen Partnern? Allgemein Partner?
- Möchten Sie gerne noch etwas zu diesem Interview ergänzen?
- Vielen Dank für Ihre Zeit und das Gespräch.

Anhang 3: Nachhaltigkeitsbeurteilung**Tabelle 6:** Übersicht der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative

Kriterium	Fazit zur Abschätzung der Auswirkungen	Beurteilung
Wirtschaft		
W1 Einkommen und Beschäftigung	Einkommen und Beschäftigung im Berggebiet verbleiben längerfristig auf einem etwas tieferen Niveau als zuvor.	-
W2 Produktivkapital	Voraussichtlich leichter Rückgang beim Humankapital (Arbeitskräfte).	0
W3 Wettbewerbsfähigkeit und Innovationskraft	Langfristig gute Positionierung der Tourismusbranche und Förderung der Innovationen der Wirtschaft im Berggebiet. Positiver Einfluss auf den Strukturwandel.	+
W4 Marktmechanismen und Kostenwahrheit	Einfluss auf die Marktmechanismen mit der Begründung des Marktversagens (Landschaftsbeeinträchtigung).	-
W5 Wirtschaften der öffentlichen Hand	Längerfristig tiefere Steuereinnahmen im Berggebiet als im Referenzszenario. Zudem Umsetzungsaufwand der Kantone & Gemeinden in noch unbekannter Höhe. Kleiner Gegeneffekt: Verminderte Risiken mit Infrastrukturausbauten.	-
Umwelt		
U1 Natur und Landschaft	Verlangsamung der Zerschneidung und Zersiedelung im Berggebiet und geringerer Bodenverbrauch. Positive Auswirkungen auf Landschaft und Artenvielfalt. Erhalt von mehr Landschaftswerten.	+
U2 Erneuerbare Ressourcen	Positive Auswirkungen in der Schweiz; allenfalls Verschiebungen des Ressourcenverbrauchs ins Ausland.	0
U3 Nicht erneuerbare Ressourcen		
U4 Belastung der natürlichen Umwelt und des Menschen	Weniger Belastung durch Schadstoffe durch verminderte Bautätigkeit bei den Zweitwohnungen. Effekt wird allenfalls durch Ausbau touristischer Aktivitäten abgeschwächt.	+
U5 Umweltkatastrophen und Unfallrisiko	<i>Nicht betrachtet, da Kriterium nicht relevant.</i>	
Gesellschaft		
G1 Gesundheit und Sicherheit	<i>Nicht betrachtet, da Kriterium nicht relevant.</i>	
G2 Entfaltung und Identität des Einzelnen	Positive Auswirkungen auf Identität und gesellschaftliche Werte. Fragezeichen bei den Auswirkungen auf die lokale Kultur. In sehr peripheren Gemeinden: evtl. Abwanderung und dadurch negative Auswirkungen.	0
G3 Kultur und gesellschaftliche Werte		

G4 Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit	Wahrung der Rechtsgleichheit und Steigerung der Rechtssicherheit im Vergleich zum Status quo. Ungleiche Effekte je nach Gemeinde. Offenheit bezüglich Umsetzung der Missbrauchsvermeidung ergibt naturgemäss eine gewisse Rechtsunsicherheit.	0
G5 Solidarität / Gerechtigkeit / Verteilungseffekte	Mehr räumlicher Gestaltungsspielraum für zukünftige Generationen. Die pragmatische Umsetzung der Verfassungsbestimmung kann als Solidarität mit dem Berggebiet verstanden werden. Ökonomische Ungleichbehandlung in Gemein- den über/unter 20% Zweitwohnungsanteil.	0

Quelle: Ecoplan Nachhaltigkeitsbeurteilung, S. 3-4)

Anhang 4: Übersicht zu potenziellen Massnahmen und Handlungsansätze bei Zweitwohnungen

	Interaktion/ Information	Angebote & Anreize	Grundlagen
Bund		<ul style="list-style-type: none"> – 6 Schutz gegen Mieterschäden 	<ul style="list-style-type: none"> – 18 Nationale Klassifizierung (Label) von Zweitwohnungen – 19 Unterstützung von Pilotprojekten, z.B. im Rahmen von Innotour und NRP – 20 Verfügbarkeit statistischer Daten – 21 Flexibilisierung Lex Koller – 22 Vermietungszwang – 23 Raumplanerische Voraussetzungen zur Umnutzung / Umsiedelung von dezentralen Maiensässen schaffen
Kanton / Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> – 1 Befragung von Zweitwohnungseigentümern – 2 Kontaktpflege – 3 Sensibilisierung und Informationsvermittlung – 4 Liegenschafts Kauf – 5 Aktives Bewerben des Standorts bei nationalen und internationalen Investoren 	<ul style="list-style-type: none"> – 7 Vermietungsdienstleistungsangebot – 8 Praktische Hilfestellungen für Selbstvermietung – 9 Tourismustaxen – 10 Zweitwohnungsabgabe – 11 Finanzierung von Gebäuderenovierungen 	<ul style="list-style-type: none"> – 24 Auch hier: Verfügbarkeit statistischer Daten – 25 (Regionaler) Aktionsplan Zweitwohnungen – 26 Destinationsentwicklung – 27 Spezielle Angebote ausserhalb der Hochsaison – 28 Ferienwohnungsvermieter-Verein – 29 Zugang zu Vertriebskanälen im Internet (auch neue Formen prüfen, z.B. in Kombi mit Social Media wie in USA)
Branche		<ul style="list-style-type: none"> – 12 Dezentrales Hotel / Albergo Diffuso – 13 Wohnungstausch – 14 Vergünstigungen für die Gäste – 15 Serviced Appartments/ Temporary Housing – 16 Time Sharing – 17 Condotels 	

Abbildung 11: Übersicht zu potenziellen Massnahmen und Handlungsansätze bei Zweitwohnungen

Quelle: Ecoplan, 2013, S. 49

Anhang 5: Fallbeispiel Brigels

Fallbeispiel 2: Zweitwohnungsbesitzer 3 Brigels

Besitzer: 3 Bekannt und 1 per 1 Unterlagen vorhanden

AUSGABEN 2014

per 1 Auszüge 1er 1 Kreditkartenabrechnungen

Metzgerei 3 Schmed		1'895
Bergbahnen 3 BAW		2'792
Brigells 3 Golf		4'658
Beat 3 Sport		3'297
Brigels 3 Gastro		287
Konsum 3 VOLG		1'851
<hr/>		
Total 1er 1 Auszüge 1 Kreditkarten		14'780
Barausgaben 1 diverse 3 Geschäfte	zirka	3'500
Dazu 1 ordentliche 3 Steuern 3 Brigels	geschätzte	3'000
Gäste- und 1 Tourismustaxen		1'200
Vermietungs- 3 Gebühren		1'100
Kirchsteuer		250
Abwasser- 3 Gebühren	pauschal	323
Stromgebühren	Grundpreise	155
Abfallentsorgungsgebühren	pauschal	250
Renovationsarbeiten 1 inheimisches 3 Gewerbe		15'000
Steuern 1 Kanton 3 GR		2'000
Gesamt 1 Wertschöpfung 1 in 1 Gemeinde/Kanton		41'558

Abbildung 12: Fallbeispiel Zweitwohnungsbesitzer Brigels

Quelle: Private Erhebung

Anhang 6: Wertschöpfung Oberengadin

Zweitwohnungen als Wirtschaftsfaktor

Dank der Masterarbeit von Melanie Truffer an der Universität St. Gallen zum Thema «Oekonomische Bedeutung von Zweitwohnungen im Oberengadin» sind aktuelle Daten über die Ausgaben der Zweitwohnungsbesitzer in den 11 Kreismunicipalitäten des Oberengadin verfügbar. Daraus lässt sich die grosse Bedeutung der Zweitwohnungen für die Wirtschaft im Oberengadin wie folgt zusammenstellen:

Jährliche Ausgaben:	pro Wohnung	für alle Zweitwohnungen 1)
Kosten für Wohnung inkl. Tourismusabgaben, Gebühren 2)	8 731.-	101 000 000.-
Konsumausgaben (Essen, Sport, Bahnen, Ausgehen etc.) 3)	17 158.-	199 000 000.-
Steuern, Kanton und Gemeinden	1 166.- 4)	13 500 000.- 4)
Jährliche Ausgaben Zweitwohnungen im Oberengadin	27 055.-	313 500 000.-

1) Zu den von Truffer für 2009 ausgewiesenen 10 759 Zweitwohnungen addieren wir 7.5% als Zunahme an Zweitwohnungen von 2009 auf 2010/2011 gemäss Auskünften der Gemeindeverwaltungen, welche die neuesten Zahlen übermittelten. Masterarbeit Truffer Abb. Seite XXXII, Anhang.

2) gemäss Abb. 64, Seite 92 Masterarbeit Truffer

3) gemäss Abb. 65, Seite 99 Masterarbeit Truffer

4) gemäss Abb. 30, Seite 62 Masterarbeit Truffer: 13.5 Mio. Fr. geteilt durch 11 575 Zweitwohnunge insgesamt

Dank Zweitwohnungen fliessen jährlich ca. 27 000.- pro Wohnung oder **insgesamt deutlich über 300 Mio. Franken in die Wirtschaft des Oberengadin**, davon über 13 Mio. an Einkommens- und Vermögenssteuern, rund 30 Mio. inkl. Abgaben und Gebühren (diese rund 17 Mio. zusätzlich). Gemäss Angaben der kant. Steuerverwaltung stammen 29% der Steuereinnahmen aus Einkommens- und Vermögenssteuern der Zweitwohnungsbesitzenden (siehe Truffer, Seite 62). Sportgeschäfte nehmen jährlich 24.8 Mio. Fr. von den Zweitwohnungsbesitzenden ein, der übrige Detailhandel 65.9 Mio., das Gastgewerbe 42.6 Mio. Franken (Truffer Seite 99, hochgerechnet). Stolze Zahlen! Zweitwohnungen sind ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im Engadin, den man nicht vernachlässigen sollte.

Wäre es in Anbetracht dieser beträchtlichen Summe nicht angebracht, diesem bedeutenden Teil der Wirtschaft des Oberengadin auch kleine Vorteile zukommen zu lassen (z.B. Bergbahnermassigung), ähnlich wie den Hotelgästen, die in hohem Mass davon profitieren? Eine solches Entgegenkommen wäre aus den von den Zweitwohnungsbesitzern weitgehend selbst bezahlten Gäste- und Tourismustaxen problemlos finanzierbar, indem man etwas vom 15-Mio.-Budget abzieht, mit welchem man über die Tourismusorganisation des Oberengadin Gäste aus Indien, Brasilien oder China ins Engadin locken will.

Wäre es nicht an der Zeit, das grosse Potenzial der Zweitwohnungsbesitzer anzuerkennen, indem man diese in die politische Entscheidungsfindung einbezieht, zumindest im Rahmen von Vernehmlassungsverfahren bei Themen, welche die Zweitwohnungsbesitzer direkt betreffen?

Wie Frau Truffer in ihrer Arbeit schreibt, ist "für die Findung von gerechten und allgemein akzeptierten Lösungen der Einbezug der Zweitwohnungseigentümer unerlässlich" (Truffer, Konklusion, Seite 107). VivLaPunt hat diesbezügliche Wünsche gegenüber den Gemeindebehörden schon mehrmals und in sachlicher Form eingebracht, ist aber stets abgewiesen worden.

Rolf Hintermann, Uitikon-Waldegg/La Punt
Präsident VivLaPunt

Abbildung 13: Zweitwohnungen als Wirtschaftsfaktor

Quelle: Verfasst durch Rolf Hintermann

Anhang 7: Auswertungstabelle

Thema	Subthema	Passende(s) Zitat(e)	Person
Vereinsgründung	Ursache	Z. 13-14: Politisiert in Anführungszeichen wurde ich, als in Adelboden die privatwirtschaftliche Unternehmung Licht und Wasserwerk begann, die Tarife zu splitten	Jürg Sollberger
Vereinsgründung	Gründung	Z. 19-20: So haben wir im Sommer 2009 eine Gruppe von sieben Personen gegründet, haben uns zusammengesetzt und geschaut, wie wir uns organisieren können. Z. 24-25: Der Verein heisst Verein Stammgäste Adelboden und wurde im Dezember 2009 gegründet.	Jürg Sollberger
Vereinsmitglieder	Promotion	Z. 25-27: Bereits in der ersten Phase hatten wir einen enormen Zustrom und nur aufgrund von Mund-zu-Mund-Propaganda.	Jürg Sollberger
Ziele und Erfolge	Ziele	Z. 30-31: Wir haben dazumal im Dezember 2009 bei der Gründung klar die Stossrichtung Interessensvertretung gehabt. Z. 151-152: Auch die Stossrichtungen zu justieren, wie ich bereits gesagt habe, in Richtung Zusammenarbeit. Z. 198-190: Wir wollen auch die Arbeit mit den Medien verbessern und wir möchten unbedingt die Mitgliederzahl von definitiv 500 Mitgliedern erreichen.	Jürg Sollberger
Ziele und Erfolge	Erfolge	Z. 49-52: Also wir haben hier einen ersten Erfolg gehabt, indem wir die ursprünglich geplante Erhöhung stoppen konnten, also das Reglement, welches verschiedene unakzeptable Bestimmungen hatte und zudem konnten wir erreichen, dass wir jemanden in die Kommission der Gemeinde Adelboden, welche das neue Reglement erarbeiten sollte, delegieren konnten. Z. 89-92: Miteinander nach vorne schauen und das führt auch dazu, dass wir nun ganz einen anderen Stil im Umgang mit den Gemeindenbehörden haben. Wir arbeiten nun zusammen, wir können zusammen diskutieren und es ist nicht mehr dieser Konflikt Kurtaxen, welcher im Vordergrund steht.	Jürg Sollberger

Dienstleistungen	An Mitglieder	Z. 142-143: Was wir jetzt machen wollen, mit den Bahnen und dem Tennis-Club spezielle Abis zu bekommen. Es soll Vergünstigungen für die Mitglieder des Vereins geben.	Jürg Sollberger
Dienstleistungen	An Andere	Z. 132-135 (ff.): Wir zeichnen Personen oder Organisationen, die in und für Adelboden etwas machen, mit einem Preis aus. Jetzt sind wir gerade dabei, wahrscheinlich wird dieses Mal der Frauenverein Adelboden ausgezeichnet. Prix Lohner, eine Auszeichnung, die wir immer den Einheimischen geben.	Jürg Sollberger
Mitgliederaufgaben	Präsident	Z. 146: Wir sind heute Mitglied von Adelboden Tourismus [...]	Jürg Sollberger
Vorteile für die Destination	Wertschöpfung	Z. 96-98 : [...]dass man das Bewusstsein bei den Einheimischen stärken kann, dass wir Zweitwohnungsbesitzer für die Destinationen in mehrfacher Hinsicht einen absoluten Gewinn sind. Z. 98-101: Dieser schlechte Winter, den wir dieses Jahr gehabt haben, war begleitend. Wer die Dauerabos trotzdem gekauft haben, waren die Zweitwohnungsbesitzer. Wer auch bei hässlichem Wetter rauf ging, waren die Zweitwohnungsbesitzer. Das wurde den Einheimischen in diesem Winter sehr bewusst. Z. 105-106: Die Auswärtigen bilden folglich eine ziemlich grosse Gruppe von Steuerzahler in der Gemeinde.	Jürg Sollberger
Vorteile für die Destination	Dienstleistungen	Z. 152-153: Wie es da steht, was kann Adelboden für uns tun und was können wir für sie machen. Z. 158-160: Da ist relativ viel Potenz vorhanden in solchen Vereinen. Da sind Mitglieder wie Betriebsökonom, Juristen, Mediziner etc. anzutreffen, welche man einsetzen kann. Z. 162-163: Wir haben uns gefragt, warum ziehen sie nicht Leute von uns für Arbeiten, die ihr sonst rausgeben müsst, bei.	Jürg Sollberger
Nachteile für die Destination	Kalte Betten	Z. 198-199: Das geht bis zu 100 oder mehr Tagen, wo diese Wohnungen belegt sind. Z. 204-205: Also kalte Betten sind sowieso zum Teil eine Legende und zum Teil macht man sich vor der Realität etwas vor.	Jürg Sollberger

		Z. 206-207: Also wenn man auf zwei Monaten im Sommer und zwei Monaten im Winter kommt, ist das eine super Auslastung.	
Nachteile für die Destination	Konfliktfelder	Z. 61-62: So waren die Jahre bis zum letzten Frühling von Auseinandersetzungen geprägt, was letztlich bis vor das Verwaltungsgericht ging. Z. 238: Es gibt folglich auch immer noch Leute, die sich an uns stören.	Jürg Sollberger
Vereinsgründung	Ursache	Z. 263-264: Soweit wir Kosten verursachen, sind wir auch absolut bereit, einen Beitrag dafür zu leisten, das ist ganz selbstverständlich. Z. 8 : Wir waren mit einigen Sachen kommunal mit der Gemeinde nicht zufrieden [...]	Rolf Hintermann
Vereinsgründung	Gründung	Z. 8-11: [...] und anschliessend ging ich zum Gemeindepräsident und sagte, wir hätten die Idee, die Interessen der Zweitwohnungsbesitzer zu bündeln und erwartete seine Meinung. Z. 8-11 Z. 12-13: Wenn ich nur noch mit Ihnen sprechen könnte, wäre mir das viel lieber.	Rolf Hintermann
Vereinsmitglieder	Promotion	Z. 62-65: Und somit haben wir selber ein schönes Flugblatt gebastelt und anschliessend an den Briefkästen selber verteilt. Das war bis jetzt die einzige Möglichkeit. Wenn man es ganzheitlich für das gesamte Oberengadin machen würde, könnte man zum Beispiel in der Engadiner Post eine Anzeige machen.	Rolf Hintermann
Ziele und Erfolge	Ziele	Z. 306-308: Das primäre Interesse besteht darin, dass wir ein gutes Verhältnis zu den Gemeindebehörden haben. Darauf aufbauend ein vertrauensvolleres Verhältnis zu den Gemeindebehörden. In der dritten Stufe dann ein entgegenkommendes Verhältnis, also ein Entgegenkommen der Gemeinde.	Rolf Hintermann
Ziele und Erfolge	Erfolge	Z. 104-106: Das Ziel ist ein Logistikzentrum für modernste Arbeitstechnologie, dass eine Hochschule mit einer Arbeitsgruppe dort arbeiten kann oder dass Gewerbler dort ihre Informatikprobleme auf dem neusten Stand lösen können. Z. 114-115: Sie wollen nun dieses Projekt mit uns durchführen. Das ist für	Rolf Hintermann

		mich eigentlich der grösste Erfolg.	
		Z. 415-416: Was ich an dieser Projektidee schätze, ist die Tatsache, dass sie uns von Beginn an integrieren und wir so mitdenken können.	
Dienstleistungen	An Mitglieder	Z. 400-401 Wahrscheinlich das Beziehungspotenzial im weitesten Sinne. Z. 78-79: Also unsere Jahresversammlung ist immer mit einem Anlass für die Mitglieder verbunden.	Rolf Hintermann
Dienstleistungen	An Andere	Z. 79: Ausserdem versuchen wir auch immer wieder einen Anlass der Gemeinde zu unterstützen. Z. 81-81: Wir haben letztes Jahr angefragt, ob wir eine musikalische Unterhaltung sponsoren dürfen. Z. 82-83: Wir haben aber auch schon Sachen gemacht, wo wir grauenhaft auf die Nase gefallen sind. Z. 98-100: Wir sind nun soweit, dass die Einheimischen eine Veranstaltung letzten Herbst gemacht haben – das Fest der Vereine. Darunter war der Verein VivLaPunt und wir wurden zu diesem Fest eingeladen. Z. 185-188: Zusätzlich hat er die Veranstaltung „Brückenbauer“ ins Leben gerufen – das finde ich gut. [...] Eine Brücke zwischen den Einheimischen und den Zweitheimischen.	Rolf Hintermann
Vorteile für die Destination	Wertschöpfung	Z. 148: Sie profitieren einfach, indem wir einen Haufen Geld bezahlen. Z. 299-300: Nicht nur indem wir Steuern und Gebühren bezahlen, sondern auch indem wir konsumieren – indem wir im Sportgeschäft einkaufen, indem wir im Restaurant essen gehen usw.	Rolf Hintermann
Vorteile für die Destination	Dienstleistungen	Z. 116-118: Ich bin sowieso der Meinung - aber da muss man schaurig aufpassen - dass der Fundus in Sachen Zweitwohnungen, in Sachen Geld, in Sachen Ausbildung, in Sachen Freude und Sympathie für das Engadin grenzenlos ist. Also wir kämpfen beinahe mehr als die Einheimischen für das Engadin.	Rolf Hintermann

		Z. 179-180: Ganz früh hatte er in La Punt ein Ferienhaus und er hat den La Punter die Orgel finanziert, gestiftet.	
Nachteile für die Destination	Strukturwandel	Z. 228-231: Erstens gibt es viele Junge, die nicht über diese finanziellen Mittel verfügen. [...] Zweitens sind die Jungen zum Teil nicht mehr im gleichen Masse sesshaft.	Rolf Hintermann
Nachteile für die Destination	Kalte Betten	Z. 247-248: Die ganze Geschichte mit den kalten Betten ist ja ein Märchen. Das Engadin verfügt immer über genügend Betten – immer. Das wird auch immer erhoben.	Rolf Hintermann
Nachteile für die Destination	Konfliktfelder	Z. 249-260: (Beschreibung Statistik) Z. 127-129: Wenn wir nämlich mit der Einstellung „wir sind die gescheiterten Siechen und sagen euch wie man solche Sachen angehen muss“, dann funktioniert das nicht und es gibt Widerstand.	Rolf Hintermann
Vereinsgründung	Ursache	Z. 198-199: Eine Zeit lang war die Einstellung: wir brauchen die nicht. Z. 5-8: Bei mir war der Auslöser für diesen Verein Silvaplana mit dem Vermietungszwang, als sie bis vor Bundesgericht gingen. Z. 2-3 Für mich ist das eigentlich eine Teilenteignung, wenn man gezielt einzelne Gruppen rausnimmt und mit zusätzlichen Gebühren belastet. Eine gewisse Willkür. Das hat mich dazumal motiviert, mich mit dem Thema mehr zu beschäftigen.	Reto Fehr
	Gründung	Z. 12-13: Im 2014 haben wir dann den Verein für die drei Gemeinden Flims, Laax und Falera gegründet.	Reto Fehr
Vereinsmitglieder	Promotion	Nur Mund-zu-Mund-Propaganda. Z. 51	Reto Fehr
Ziele und Erfolge	Ziele	So hatten wir innerhalb der zwei Wochen über 350 Mitglieder. [...] In vier Monaten waren es dann 450 Mitglieder und heute sind wir bei 800. Z. 47-49 Z. 108-109: Unser Ziel ist ganz klar, dass wir einerseits bereit sind, uns zu wehren, wenn weitere Forderungen auf uns zukommen.	Reto Fehr
Ziele und Erfolge	Erfolge	Z. 113-114: Andererseits ist unser Ziel Transparenz. Transparenz nicht über die Gästetaxen. Ich finde es auch schade, dass diese Taxen immer im Zentrum stehen. Sondern über die Gesamtseite. Z. 21-22: Wenn ich jetzt zurück schaue, wir sind seit drei Jahren aktiv,	Reto Fehr

		haben wir nichts erreicht.	
		Z. 65-68: Was wir aber im Gesetz immerhin erreicht haben und das dank unserem Input, dass der Quadratmeter-Ansatz von 10 CHF auf 9 CHF angelegt und es eine Obergrenze bei der Berechnung nach Quadratmeter eingeführt. Also die maximale Gästetaxe ist jetzt bei 1840 CHF und sonst wäre es gegen oben offen.	
Dienstleistungen	Für Mitglieder	Z. 77-79: Mit diesen zehn Leuten treffen wir uns etwa fünf Mal pro Jahr. Zudem sind wir auch per Mail in einem sehr aktiven Austausch. Und bei Bedarf reagieren oder machen wir natürlich etwas.	Reto Fehr
		Z. 81-82: Nein, nebst diesen Versammlungen haben wir nur die Mitgliederversammlung, die zwingend einmal im Jahr stattfindet. Daneben gibt es keine weiteren Anlässe.	
Dienstleistungen	Für andere	Z. 86-88: Wir sind primär eine politische Organisation im Sinne der Interessensvertretung. Tourismus und all dies zu organisieren ist eigentlich der Job der Tourismusorganisation.	Reto Fehr
Mitgliederaufgaben	Präsident	Z. 13-15: Ich bin im Vorstand der Allianz, dann sehr positiv beim Eigentümerverband Graubünden, sie wollten die Zweitwohnungen miteinbeziehen und haben mich angefragt.	Reto Fehr
Vorteile für die Destination	Wertschöpfung	Z. 149-151: Wir haben ja mehr Übernachtungen als die Hotels und wir konsumieren auch dort, wir kaufen die Skikarten, wir nutzen ja auch alles.	Reto Fehr
Vorteile für die Destination	Dienstleistungen	Z. 193-195: Bei kulturellen oder sportlichen Anlässen sind meistens Leute vom Unterland beteiligt, die die Leistung entweder mittragen oder Sponsoren sind.	Reto Fehr
		Z. 200-201: Aber dass man innerhalb der Mitglieder Sympathien für persönliche oder finanzielle Unterstützung von Projekten finden würde, ist sicherlich gegeben.	
Nachteile für die Destination	Kalte Betten	I Z. 235-236: Ich habe auch immer gesagt, dass unsere Betten teilweise wärmer als die der Hotels sind.	Reto Fehr
Nachteile für die Destination	Konfliktfelder	Z. 28-29: Die Unterländer müssen gar nicht erscheinen, es reicht, wenn sie das Geld schicken. Und diese Grundhaltung ist immer noch sehr tief verankert.	Reto Fehr

		Z. 139-140: Also es gibt Einheimische, die sind gute Kollegen... Aber sonst werden die Unterländer in der Surselva nicht positiv aufgenommen.	
		Z. 254-255: So wie sich die Einheimischen verhalten, haben sie keine Lust in diese Gegend zu gehen.	
Vereinsmitglieder	Promotion	Z. 28-31: Zu Beginn waren wir drei Leute. Plötzlich waren wir 60 und dann 100 und jetzt beinahe 500 Mitglieder innerhalb kürzester Zeit. Das haben wir auch mit Flyeraktionen erreicht, da wir aufgrund des Datenschutzes nicht an Adressen kommen. [...] Wir haben somit ziemlich offensiv die Zahlen offen gelegt und das hat natürlich für Empörung bei den Gemeinden gesorgt.	Ignaz Derungs
Ziele und Erfolge	Ziele	Z. 111-112: Unser Hauptinteresse besteht folglich darin, dass wir uns besser einbringen können.	Ignaz Derungs
Ziele und Erfolge	Erfolge	Z. 4-5: Aus diesem Grund treffen wir uns auch am 1. Juni mit der Regierung in Chur. Das ist für uns natürlich einen riesen Erfolg, dass wir das geschafft haben.	Ignaz Derungs
		Z. 15-17: So haben wir spontan die Sitzung abgehalten und uns gefragt, wie das weitere Vorgehen aussieht. Medial haben wir das natürlich am nächsten Tag etwas gestreut. Jetzt haben wir die Regierung unter Druck gesetzt.	
Dienstleistungen	An Mitglieder	Z. 127-128: Ein Mal pro Jahr haben wir ja Generalversammlung und da offerieren wir ein Apéro riche und das schätzen die Mitglieder natürlich.	Ignaz Derungs
Mitgliederaufgaben	Präsident	Z. 92-93: Da siehst du auch, dass ich mit all diesen Gemeinden das Gespräch gesucht habe.	Ignaz Derungs
Vorteile für die Destination	Wertschöpfung	Z. 136-137: Alles ist immer pauschal. Eigentlich subventionieren wir die Einheimischen mit den Pauschalen.	Ignaz Derungs
Vorteile für die Destination	Dienstleistungen	Z. 41-42: Die besten Botschafter sind die Zweitwohnungsbesitzer.	Ignaz Derungs
Nachteile für die Destination	Konfliktfelder	Z. 123-125: Wir wollen, dass diese Bergbahnen existieren. Aber wenn sie einen Alleingang machen und nicht in Zusammenarbeit mit uns, geht das langfristig gesehen nicht auf.	Ignaz Derungs
Örtliche Vereinigungen	Allgemein	Z. 52-56: Nein. Das ist sehr komisch. Dort gibt es natürlich auch sehr viele Zweitwohnungen, aber irgendwie sind die nicht organisiert oder es hat viele Ausländer. [...] Ich gehe davon aus, dass dies auf den hohen Ausländeranteil zurückzuführen ist. Probleme haben sie sicherlich auch.	Heinrich Summermatter

		Z. 60-61: Das hat einen simplen Grund: Sie fordern keine übermässigen Beiträge und die Population vor Ort ist so reich, dass es ihnen keine Rolle spielt.	
Vereinsgründung	Ursache Allianz	Z. 7-8: Das war im Zusammenhang mit der Weber-Initiative, also mit der Zweitwohnungsgesetzgebung.	Heinrich Summermatter
		Z. 16-19: Wir als Besitzer wurden nicht wahrgenommen, waren aber insofern betroffen, da bei dieser Gesetzgebung Vermietungszwänge mit Zwangsabgaben vorgesehen waren. Da haben wir gesagt, halt da müssen wir auch zur Rede kommen. So haben wir diese Organisation gegründet und haben das auch dem Bund der Frau Leuthard mitgeteilt.	
Vereinsgründung	Ursache Lenk	Z. 79-80: Meistens ist immer ein Konflikt bezüglich Abgaben der ausschlaggebende Grund für die Gründung. Wie ich es bei meinen Vorgänger gesehen habe, war das auch in der Lenk der Fall.	Heinrich Summermatter
Vereinsgründung	Gründung Allianz	Z. 7: Aber die Dachorganisation habe ich zusammen mit Arosa und Adelboden gegründet.	Heinrich Summermatter
Vereinsgründung	Gründung Lenk	Z.6: Nein, das in der Lenk bestand zu diesem Zeitpunkt schon.	Heinrich Summermatter
Vereinsmitglieder	Zielgruppe Allianz	Z. 45-48: Also wenn wir die etwas über 30 Organisationen anschaut, dann dürften es zwischen 11'000 und 12'000 Zweitwohnungsbesitzer sein. Das ist ein kleiner Teil, wenn man bedenkt, das es in der Schweiz ca. 250'000 Zweitwohnungen gibt. Für uns ist das aber ein wesentlicher Teil, wenn man bedenkt, dass das in kurzer Zeit zusammengekommen ist.	Heinrich Summermatter
Ziele und Erfolge	Ziele Allianz	Z. 24-25: Ja, das ist eine reine Interessensvertretung in politischer Hinsicht. Es geht nicht um die Pflege von Freundschaften oder ähnliches.	Heinrich Summermatter
Ziele und Erfolge	Erfolge Allianz	Z. 42-43: Gesamtschweizerisch werden wir im Vergleich vor drei Jahren aber definitiv besser wahrgenommen. Also es hat sich etwas verändert.	Heinrich Summermatter
Mitgliederaufgaben	Präsident	Z. 1-4: Ja ich war in der Lenk Präsident von der Vereinigung für die Zweitwohnungsbesitzer, jetzt bin ich dort oben im Tourismus tätig. [...] Ausserdem bin ich Präsident der Schweizerischen Organisation.	Heinrich Summermatter
Vorteile für die Destination	Wertschöpfung allgemein	Z. 140-145: Also im Schnitt sind die Schätzungen bei 30'000 CHF (ich bin mit meiner Schätzung von 25'000 CHF etwas tiefer) hinsichtlich generiertem Umsatz einer Zweitwohnung pro Jahr. Wenn sie diese Zahl mit 250'000 Zweitwohnungen hochrechnen, also nur die selbstbewohnten Zweitwohnungen und ohne diese, die gewerbsmässig vermietet werden,	Heinrich Summermatter

		dann kommen sie auf sieben bis acht Milliarden CHF in der Schweiz. Das entspricht fast einem Viertel der Tourismuswertschöpfung. Diese Leute sind sehr sehr wichtig und bringen diesen Orten auch sehr viel.	
Vorteile für die Destination	Dienstleistungen Lenk	J Z. 115-117 ff. bis 135: etzt gibt es auch eine Überlegung mit Innotour. Innotour ist eine Organisation vom Bund. Man möchte Projekte lancieren, wo die Zweitwohnungsbesitzer eigentlich eine Art Marketingbotschafter sind.	Heinrich Summermatter
Nachteile für die Destination	Strukturwandel	Z. 167 ff. : Das ist eigentlich das Business-Modell der Zweitwohnungen. Z. 179-182 ff. bis Z.190: Hier setze ich aber an, dass ich den Destinationen empfehle, im Zusammenhang mit dieser Marketinggeschichte, dass wir jetzt schauen müssen, dass die Erben dieser Zweitwohnungsbesitzer und insbesondere deren Kinder in den Fokus genommen werden.	Heinrich Summermatter
Nachteile für die Destination	Konfliktfelder	Z. 217-218: Also zu den Konfliktfelder zählen sicherlich diese abgabenrechtlichen Diskussionen hinsichtlich Kurtaxen, Zweitwohnungssteuern usw. Z. 220-222: Dann gibt es noch welche eher auf der persönlichen Ebene, allerdings nehme ich die nicht mehr so wahr. Wie beispielsweise, dass wir ein Störfaktor sind, dass zu viele Leute in diese Orte kommen etc. 223-225: Der Zweitwohnungsbesitzer ist mehr für Ökologie und die Gemeinde mehr für Ökonomie. Sie möchten die Infrastruktur bauen und erweitern und der Zweitwohnungsbesitzer (der sich engagiert) möchte die Landschaft erhalten. Z. 231-232: Oder aufgrund der Tatsache, dass die Zweitwohnungsbesitzer nur während den Spitzenzeiten vor Ort sind und dann die Infrastruktur übermässig benutzen.	Heinrich Summermatter

12 Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Mithilfe Dritter verfasst habe, dass ich alle verwendeten Quellen sowie alle verwendete Literatur angegeben habe, dass ich das Vertraulichkeitsinteresse der Auftraggebenden wahren und die Urheberrechtsbestimmungen der Hochschule Luzern respektieren werde.

Bern, 26. Juni 2017

Seraina Egler
