

# **SAB Tagung von Freitag 28. Oktober 2016 im Kulturcasino Bern**

## **Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung**

### **Die Zweitwohnungsbesitzer: Partner und Kunden!**

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben heute einiges über den Stand der Zweitwohnungsgesetzgebung wie sie seit Anfang dieses Jahres in Kraft ist, erfahren. Ich bin der Tagungsveranstalterin sehr dankbar, an dieser Stelle die Sicht der Zweitwohnungsbesitzer einzubringen zu können – nicht zum neuen Gesetz, sondern zu grundsätzlichen Fragen der Befindlichkeit dieser Teilzeitbewohner oder „Zweitheimischen“ in den in den alpinen Ferienregionen der Schweiz. Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative kommen sie sich manchmal schon wie zwischen Hammer und Amboss vor.

### **Wer sind wir, und wenn ja wie viele?**

Zweitwohnungen im weiteren Sinn finden wir schon seit Beginn unserer Zivilisation in Form von Sommerresidenzen der Adligen - hier in der Region Bern gehörte es während des Ancien Régime zum guten Ton, in der näheren Umgebung eine Campagne zu haben.

Aber darüber rede ich heute nicht, sondern über die Liegenschaften, die anfangs der Sechzigerjahre in den Bergregionen der Schweiz für Ferien- und Freizeit entstanden sind. Treiber dieser Entwicklung war einerseits die Bereitschaft der Einheimischen Land zu verkaufen, mit einem zunehmend stärkeren Baugewerbe vor Ort, passende Objekte zu erstellen und diese auf den Markt zu bringen. Zu diesem Zeitpunkt war es andererseits dem schweizerischen Mittelstand zunehmend möglich ein Auto zu erwerben, was die Mobilität stark erhöhte und das Interesse am Besitz einer Ferienwohnung sehr erstrebenswert machte. Heute hat sich das Blatt leider gewendet und das Interesse der Nachkommen der heutigen Noch-Besitzer an diesen Objekten hält sich sehr in Grenzen. Einem Ferienort fast ausschliesslich die Treue zu halten wird für unsere Jungen immer seltener, zu gross sind die konkurrenzierenden und günstige Angebote von nah und fern. Für sie sind Zweitwohnungen in der heutigen Art nicht mehr das Ferienmodell ihrer Wahl, wie das noch für ihre Eltern der Fall war. Ich komme noch darauf zurück.

Heute gehen wir von rund **400'000** von den Besitzern selbst genutzten Zweitwohnungen und -Häusern für Ferien- und Freizeitzwecke in den alpinen Destinationen aus.

## **Nutzen des Zweitwohnungsparks für die Tourismuswirtschaft**

Die Zweitwohnungsbesitzer sind gute Kunden beim Gewerbe und in den Läden in der Destination. Verschiedene Studien und Untersuchungen der letzten Jahre zeigen auf, dass pro Wohnung CHF 25'000 – 30'000 pro Jahr an Ausgaben in den Gemeinden getätigt werden.

Wenn die Tourismuswirtschaft in der Schweiz im Jahr rund CHF 47 Mia. umsetzt, entfallen davon rund **CHF 9 Mia. oder 20%** auf die selbstbewohnten Zweitwohnungen.

Auch wenn die schwache Auslastung der Ferienwohnungen manchmal kritisiert wird: vergessen wir nicht, dass sie schweizweit rund 54 Mio. Übernachtungen generieren gegenüber rund 36 Mio. Hotelübernachtungen.

## **Ungedeckte Kosten in den Gemeinden?**

Gemäss unseren Schätzungen zahlen die Zweitwohnungsbesitzer in den Destinationen, nach der Steuerteilung mit der Erstgemeinde, zwischen 35% - 70% des gesamten Steueraufkommens, Gebühren und Abgaben abgezogen. Auch dazu haben verschiedene Untersuchungen aufgezeigt, dass den Tourismusgemeinden wegen der Zweitwohnungen am Ende des Tages keine ungedeckten Kosten verbleiben. (brauchen keine Schulen, Sozialhilfe etc....)

## **Wieso mancherorts der Haussegen schief hängt**

Die Zweitwohnungsbesitzer lieben ihre Ferienheimat, sie sind wirtschaftlich für die Destination interessant und hinterlassen keine ungedeckten Kosten. Und trotzdem kommt es in letzter Zeit verschiedentlich zu unschönen Friktionen zwischen den Feriengemeinden und den auswärtigen Liegenschaftsbesitzern – warum ist das so - fragt man sich?

Nun, die heutige Situation im Tourismus ist nicht einfach. Vielen Einrichtungen und Unternehmen am Ort geht es schlecht. Sanierungsmassnahmen stehen an und die finanziellen Mittel sind knapp. Da ist die Versuchung gross, mit Zwangsabgaben wie neuen Zweitwohnungssteuern und überhöhten Kurtaxen, dem auswärtigen Besitzer so quasi unter Narkose noch einen zusätzlichen Obolus abzuzwacken um damit Löcher zu stopfen und unternehmerische Exit Entscheide z.B. hinauszuzögern.

Die einheimische Bevölkerung, die von diesen Abgaben nicht betroffen ist, segnet diese in aller Regel an der Gemeindeversammlung, wo sie über die uneingeschränkte Lufthoheit verfügt, problemlos ab.

Nur, dieser Weg führt in eine Sackgasse – wenn eine gewisse Schmerzgrenze überschritten ist, kommt es zu Reaktionen wie in Silvaplana. Die Teilzeitbewohner sind verärgert und verärgerte Kunden sind keine guten Kunden – sie verändern ihr Konsumverhalten. Dabei hilft auch die Beteuerung der Gemeinden nicht, solche Abgaben würden den Wert der Zweitwohnungsliegenschaften erhöhen. Wenn schon, würde der Wert aller Liegenschaften vor Ort zunehmen und solche Abgaben müssten dann auch von allen Besitzern, auch den einheimischen, erhoben werden.

### **Stein des Anstosses**

Werfen wir zuerst einen Blick auf den Stein des Anstosses: auf die Tourismusabgaben, die die Zweitwohnungsbesitzer entrichten müssen und hier im speziellen auf die Kurtaxen. Sie wurden vor etwas über hundert Jahren „erfunden“.

Die Kurorte wollten die zusätzlichen Kosten, für Anlagen wie Sitzbänke und Spazierwege zugunsten der Gäste in den Kurhäusern nicht mehr selber tragen, sondern gezielt diesen belasten.

Damit war die Kurtaxe geboren. Heute rechtlich ausgestaltet als Kostenanlastungssteuer mit fiskalischem Zweck, d.h. der Ertrag muss zwingend für die Interessen des Gastes verwendet werden.

Und da haben wir schon die Knacknuss: Diese Zweckbindung ist ja schön und gut – nur wer formuliert und bestimmt heute die Interessen des Gastes, im vorliegenden Fall der Zweitwohnungsbesitzenden? Im schlimmsten Fall die Gerichte – aber das sollten wir möglichst verhindern und uns vorher finden.

Hier liegt der Hund begraben - wohl aber auch die Lösung des Problems.

Unser Dachverband hat heute 33 regionale Vereinigungen und es gibt ihn seit 4 Jahren. Aufgrund unserer Erfahrungen möchte ich Ihnen 6 Empfehlung für eine gute Partnerschaft zwischen der Destination und ihren Teilzeitbewohner mit eigenen Liegenschaften mit auf den Weg geben:

## 6 Empfehlungen für gute Partnerschaft

1. Zweitwohnungsbesitzende zu Partnern machen: Einbinden in die Tourismusgremien, welche über die Verwendung der Kurtaxen bestimmen und die Interessen der Zweitwohnungbesitzer vertreten. (Beispiele: Engelberg, Lenk).
2. Für die Tourismusedwicklung im Ort die Zweitwohnungsbesitzenden beiziehen, es ist viel Know How vorhanden, das die Gäste gern einbringen.
3. Nachrückende Generationen der Zweitwohnungbesitzer in den Fokus nehmen – für sie den Tourismus am Ort neu erfinden und sie zu begeisterten Gästen und Fans der Destination machen.
4. Augenmass bei der Festlegung der Kurtaxen und Verzicht auf eigentumsfeindliche Zweitwohnungssteuern. Faustregel beachten: heute liegt die Schmerzgrenze für eine Dreizimmerwohnung bei CHF 600 für eine jährliche Pauschal-kurtaxe.
5. Keinen Zwang zur Vermietung ausüben aber wer will soll unterstützt werden.
6. Upgrade des Zweitwohnungsparks als Chance für das örtliche Gewerbe wahrnehmen und unterstützen.

### Fazit

Die Herausforderungen im alpinen Tourismus der nächsten Jahre sind gross – es hat keinen Platz für Querelen zwischen der Destination und den auswärtigen Liegenschaftsbesitzern. Nur eine gute Partnerschaft zwischen allen Beteiligten hilft uns weiter! Vielen Dank allen, die dabei mithelfen!