

Ferien- und Zweitwohnungen: das Boot ist noch nicht voll

Für die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in grossen Schweizer Tourismusdestinationen sind die Gemeinden und Tourismusorganisationen gefordert: die Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer müssen sich organisieren und besser integriert werden. „Wenig-Nutzer“ sollen gleichzeitig mehr Abgaben leisten.

Erstmals für die Schweiz liegen nun anhand von Davos detaillierte Fakten zum Phänomen der Ferien- und Zweitwohnungen in einer grossen Schweizer Tourismusdestination vor. Die Churer Tourismus- und Unternehmensberatung grischconsulta hat im Auftrag des Vereins Zweitwohnungsbesitzer Region Davos, der Gemeinde Davos, der Destination Davos Klosters und der Davos Klosters Bergbahnen u.a. eine repräsentative Umfrage bei den Davoser Zweit- und Ferienwohnungsbesitzern durchgeführt.

Pionier-Studie zeigt viel Potential

„Wir sitzen alle im selben Boot - aber es ist noch nicht voll“, fasste Roland Zegg, Inhaber und Geschäftsführer der grischconsulta, die Ergebnisse der Davoser Pionier-Studie zusammen. Die Befragung von über 5000 Davoser Zweit- und Ferienwohnungsbesitzern und von Ferienwohnungsgästen erreichte eine überaus hohe Rücklaufquote von mehr als 40 Prozent. Die damit repräsentative Studie zeige, dass die wirtschaftliche Bedeutung der Zweit- und Ferienwohnungen noch bedeutender sei als angenommen. Demgegenüber berge die tiefe Auslastung Potential für signifikante Verbesserungen. Die massiven Wertsteigerungen der Davoser Immobilien in den letzten zehn Jahren und die grossen Belastungen der Infrastruktur rechtfertige eine Erhöhung der Abgaben für „Wenig-Nutzer“. Gleichzeitig müssten die Besitzer politisch und touristisch besser in die grossen Schweizer Tourismusgemeinden integriert werden, erklärte Roland Zegg.

Ein Drittel der Wertschöpfung

Roman Grossrieder, Projektleiter grischconsulta, illustrierte die enorme wirtschaftliche Bedeutung der Ferien- und Zweitwohnungen: Ein Drittel der Davoser Wertschöpfung von CHF 770 Mio. stammt aus dem Bau, dem Handel, dem Betrieb und der touristischen Nutzung dieser Immobilien. Von den Logiernächten in Davos stammen gar 60 Prozent von Zweit- und Ferienwohnungen, auf die Hotellerie entfallen 40 Prozent der Übernachtungen. Die 1,4 Mio. Übernachtungen in den Ferien- und Zweitwohnungen stammen nur zu 30 Prozent aus der Vermietung. 70 Prozent der Logiernächte entstehen durch Eigennutzung der Besitzer oder unentgeltliche Nutzung durch Familie und Freunde. Die Besitzer geben pro Tag wiederum 25 bis 30 Prozent mehr Geld aus als die Ferienwohnungsmieter. Auch für die Bergbahnen sind die Zweit- und Ferienwohnungsbesitzer eine wichtige wirtschaftliche Grösse: sie machen im Winter ein Viertel der Gäste aus, im Sommer gar 40 Prozent.

Schlechte Auslastung

Bei der Auslastung hingegen schneiden die Ferien- und Zweitwohnungen schlechter ab als die Hotellerie. Im Durchschnitt sind die Wohnungen an 95 Tagen pro Jahr belegt und weisen eine durchschnittliche Bettenauslastung von 17 Prozent auf. Rund 3'400 Wohnungen (65 Prozent) werden nicht vermietet. Bei den vermieteten Wohnungen liegt der Auslastungsgrad bei 27 Prozent, während die Hotellerie einen solchen von 38 Prozent verzeichnet. Davos verfügt über 5'200 touristisch genutzte Ferien- und Zweitwohnungen, 84 Prozent in auswärtigem und 16 Prozent in einheimischen Besitz. Von den auswärtigen Besitzern vermieten nur 22 Prozent ihre Immobilie, während diejenigen in einheimischem Besitz alle in die Vermietung gelangen. Bei den vermieteten Ferienwohnungen entfallen zwei Drittel der Logiernächte auf den Winter und ein Drittel auf den Sommer. Vermietete Wohnungen sind doppelt so gut ausgelastet wie alleine vom Besitzer genutzte Wohnungen.

Geben und Nehmen

Aufgrund der Davoser Pionier-Studie hat grischconsulta zwölf Handlungsempfehlungen für Politik und Tourismus formuliert. Gemäss Roland Zegg drehen sich alle um das Thema „Geben und Nehmen“: die Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsbesitzer müssen sich noch professioneller organisieren und sollen besser integriert werden. „Wenig-Nutzer“ sollen gleichzeitig mehr Abgaben leisten. Dabei soll nicht nur die Nutzung durch Vermietung, sondern unbedingt auch die Eigennutzung positiv angerechnet werden. Zur Stärkung der Auslastung empfiehlt Roland Zegg, die Besitzer von Ferien- und Zweitwohnungen besser zu integrieren. Touristisch einerseits durch die Professionalisierung und Kanalisierung der Strukturen sowie institutionalisierte Kommunikations- und Informationswege. Zudem müsse sichergestellt werden, dass die Wohnungen auch „richtig“ vermietet würden und eine gewisse Marktkonformität nach dem Klassifikationsmodell des Schweizerischen Tourismusverbandes aufweisen. Die politische Integration sieht Roland Zegg durch eine entsprechende Vertretung in vorberatenden Kommissionen und touristischen Gremien sowie die Institutionalisation von Informations- und Kommunikationsprozessen. Zusätzlich fordert er eine langfristige, tourismusorientierte Investitionsplanung der Gemeinde, welche Anreize für eine Qualitätssteigerung des Ferienwohnungsangebotes beinhalte.

Abgaben für Kosten

Insbesondere nicht gebührenfinanzierte, touristische Infrastrukturen und Leistungen wie z.B. Hallenbad, Eisstadion, Langlaufloipen, Strassenunterhalt etc. erforderten zum Teil neue, breit abgestützte Finanzierungslösungen für Davos, erklärte Roland Zegg. Dazu gehören die Einführung einer zweistufigen Liegenschaftssteuer, welche die 75prozentige Wertsteigerung der Davoser Immobilien in den letzten zehn Jahren berücksichtige und künftige Wertzuwächse unabhängig von der Nutzungs- und Eigentumsfrage fair belaste. Ebenso müsse geprüft werden, wie der massive Wertschöpfungsabfluss aus Davos beim Kauf/Verkauf von Wohnungen durch höhere Handänderungs- und vor allem Grundstückgewinnsteuern reduziert werden kann. Zudem sind die pauschalisierten Gästetaxen für die Eigennutzung auf das gemäss der Umfrage tatsächlich vorhandene Volumen von über einer Million Logiernächte anzuheben. Die Einführung einer Lenkungssteuer sei so auszugestalten, dass schlecht genutzte Wohnungen belastet, häufig genutzte Wohnungen ab einer bestimmten Schwelle hingegen nicht belastet würden, wobei die Belegung inklusive Eigennutzung berücksichtigt werden müsse. Weil 40 Prozent der auswärtigen Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer sich in Zukunft Davos als Erstwohnsitz vorstellen

könnten, sollen auf Gemeinde- und Kantonebene entsprechende Anreize dafür geschaffen werden.

Learnings für die Schweiz

Für Projektleiter Roman Grossrieder ergeben sich aus der Davoser Pionier-Studie drei hauptsächliche Learnings für die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in grossen Schweizer Tourismusdestinationen: Erstens müssen weniger Neubauten und kurzfristige Einnahmenrückgänge bei den Gemeinden mittelfristig durch Verlagerung der Wohnbauinvestitionen z.B. auf Umbauten und durch höhere Steuerbelastung der Gewinne und der abfliessenden Wertschöpfung kompensiert werden. Zweitens müssen die Steuern direkte und indirekte Kosten und Belastungen sowie Nutzen und Erträge umfassend berücksichtigen. Integrations- und Kooperationsbestrebungen einerseits und Abgabenlasten andererseits sind zwingend miteinander zu verknüpfen, wobei aufgrund der Wertschöpfung die Eigenbelegung gegenüber der Vermietung nicht benachteiligt werden darf. Drittens ist das Potential durch Vermietungen besser auszuschöpfen. Die Studie hat für Davos nicht nur einen Markt während der klassischen Hochsaisonzeiten, in der die Wohnungen oft durch die Besitzer selber genutzt werden, aufgezeigt, sondern z.B. auch im Sommer, wo einheimische Vermieter bereits über 40 Prozent der Logiernächte erzielen.

Die Pionier-Studie „Ferien- und Zweitwohnungen Davos“ (umfassende Gesamtstudie CHF 390.-, Kurzversion CHF 39.-) kann direkt bei grischconsulta bestellt werden: www.grischconsulta.ch

Zürich/Davos, 21. Februar 2013

Eine Mitteilung von grischconsulta, www.grischconsulta.ch

Roman Grossrieder, Projektleiter, Telefon +41 (0)81 354 98 00,
rgrossrieder@grischconsulta.ch

Auskünfte:

Roland Zegg, Inhaber und Geschäftsführer grischconsulta, Telefon +41 (0)81 354 98 00, rzegg@grischconsulta.ch

Christoph Locher, Vorstandsmitglied Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos, Telefon +41 (0)79 207 33 13, christoph_locher@swissre.com

Martin Raich, Finanzverwalter Gemeinde Davos, Telefon +41 (0)81 414 30 61,
martin.raich@davos.gr.ch