

- Canadian Museum of Nature (2012). Nature Unleashed: Inside Natural Disasters. Abgerufen am 20. April 2013 von <http://nature.ca/en/plan-your-visit/nature-unleashed>.
- Chhabra, D. (2008). Positioning Museums on an Authenticity Continuum. *Annals of Tourism Research*, 35 (2), 427-447.
- Cropley, A. J. (2008). Qualitative Forschungsmethoden: Eine praxisnahe Einführung. 3. Auflage, Magdeburg: Klotz.
- Flick, U. (2006). *An Introduction to Qualitative Research*. 3. Auflage, London: Sage.
- ICOM (2009). *Key Concepts of Museology*. Abgerufen am 21. November 2012 von http://icom.museum/fileadmin/user_upload/pdf/Key_Concepts_of_Museology/Museologie_Anglais_BD.pdf.
- Ivanovic, M. (2008). *Cultural Tourism*. Cape Town: Juta & Company.
- Leask, A. (2010). Progress in visitor attraction research: Towards more effective management. *Tourism Management*, 31, 155-166.
- Louisiana State Museum (2010). Living with Hurricanes: Katrina and Beyond. Abgerufen am 21. April 2013 von http://www.crt.state.la.us/museum/exhibits/Katrina_and_Beyond/.
- MET (2013). Punk: Chaos to Couture. Abgerufen am 7. April 2013 von <http://www.metmuseum.org/exhibitions/listings/2013/punk>.
- Montreal Museum of Fine Arts (2011). The Fashion World of Jean Paul Gaultier: From the Sidewalk to the Catwalk. Abgerufen am 7. April 2013 von <http://www.mbam.qc.ca/jpg/en/info.html>.
- Prentice, R. (2001). *Experiential Cultural Tourism: Museums & the Marketing of the New Romanticism of Evoked Authenticity*. *Museum Management and Curatorship*, 19, 5-26.
- Rogl, S. (2010). *Mediation & Nonverbale Kommunikation: Ein Handbuch auch für Nicht-MediatorInnen*. Norderstedt: Books on Demand GmbH.
- Smith, M. K. (2003). *Issues in Cultural Tourism Studies*. London: Routledge.
- Statistik Austria (2013). *Museen und Ausstellungen*. Abgerufen am 20. März 2013 von http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/kultur/museen_und_ausstellungen/index.html.
- The British Museum (2013). *The British Museum*. Abgerufen am 8. April 2013 von www.britishmuseum.org.
- Veal, A. J. (2006). *Research Methods for Leisure and Tourism: A Practical Guide*. 3. Auflage. Harlow: Prentice Hall.
- Victoria and Albert Museum (2013). *David Bowie is*. Abgerufen am 21. April 2013 von <http://www.vam.ac.uk/content/exhibitions/david-bowie-is/>.
- WWD (2011). *Museums Get Fashionable*. Abgerufen am 5. April 2013 von <http://www.wwd.com/eye/design/fashion-exhibitions-thrive-at-museums-5388845?full=true>.

Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos

Roland Zegg, Roman Grossrieder, Nicolo Huder

Abstract

Im März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative zur Einschränkung des Ferien- und Zweitwohnungsbaus in der Schweiz angenommen. Daraus ergeben sich für die alpinen Gemeinden und Tourismusdestinationen grosse gesetzliche, wirtschaftliche und touristische Veränderungen, wobei die Informations- und Datengrundlage aufgrund der kleinstrukturierten Verhältnisse bis heute sehr dünn ist. In Davos konnte diese Informationslücke durch die Pionier-Studie „Ferien- und Zweitwohnungen in Davos“ geschlossen werden. Diese basiert auf umfangreichen Befragungen von Zweitwohnungsbesitzern und -gästen und gibt erstmals eine ganzheitliche Darstellung mit Fakten und Hintergrundinformationen zum Phänomen der Ferien- und Zweitwohnungen am Beispiel einer grossen international ausgerichteten Destination.

Keywords: Ferienwohnungen, Zweitwohnungen, Vermietung, Wertschöpfung

1 Einleitung

In den letzten Jahrzehnten hat sich Davos so wie auch zahlreiche andere Alpendestinationen hinsichtlich der touristischen Bettenstruktur massiv gewandelt. Zahlreiche Hotels und Betriebe aus dem Klinik- und Kurbereich wurden umgenutzt und neue Ferien- und Zweitwohnungen gebaut, was die Davoser Wirtschaftsstruktur, insbesondere aber den Tourismus, stark verändert hat.

Der Bau, der Handel und die Bewirtschaftung dieser Wohnungen haben sich zwar zu einem bedeutenden Wirtschaftszweig entwickelt, die Parahotellerie-Situation ist aber aufgrund der Kleinstrukturtheit nur schwierig fassbar, ausserdem wird seit 2003 schweizweit keine systematische Logiernächtestatistik mehr erhoben.

Mit den 2012 durchgeführten Befragungen und Untersuchungen in Davos wurden erstmals umfassende und breit abgestützte Grundlagen sowie aktuelle Daten zum Phänomen der Ferien- und Zweitwohnungen in einer grossen Schweizer Tourismusdestination erarbeitet.

2 Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos und ihre Besitzer

Die Gemeinde Davos verfügt per Ende 2011 über rund 5'200 touristisch genutzte Ferien- und Zweitwohnungen, was ungefähr 44% aller in Davos vorhandenen Wohnungen entspricht. Davon befinden sich 4'350 in auswärtigen und 850 in einheimischem Besitz. Rund 35% oder 1'800 Wohnungen werden auch vermietet. Die durchschnittliche Davoser Ferien- und Zweitwohnung weist 3.2 Zimmer und 4.5 Betten auf.

Die auswärtigen Wohnungsbesitzer fühlen sich in Davos ausgesprochen wohl (100%) und willkommen (84%).

Die Davoser Ferien- und Zweitwohnungen generierten – gemäss eigenen Angaben der Besitzer – mit insgesamt rund 23'000 Betten im Tourismusjahr 2011/12 über 1.4 Mio. Übernachtungen (ca. 880'000 im Winter, 530'000 im Sommer) – deutlich mehr als die bisher angenommenen und pauschalisiert berechneten 1.1 Mio. jährlich. Daraus resultiert eine durchschnittliche Bettenauslastung von 17% bei einer Wohnungsbelegung von rund 95 Tagen oder 26% pro Jahr. Rund 70% der 2011/12 in den Ferien- und Zweitwohnungen generierten Logiernächte entstanden durch Eigennutzung der Wohnungen durch die Besitzer oder unentgeltliche Nutzung durch Familie und Freunde. Die restlichen 30% entstanden aus der Vermietung der Wohnungen.

Die Davoser Hotellerie erwirtschaftete 2011/12 im Vergleich dazu mit knapp 6'000 Betten rund 790'000 Logiernächte. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 38%.

Die Ferien- und Zweitwohnungen stellen somit rund 80% der touristischen Betten und rund 60% der erzielten Logiernächte in Davos.

3 Freizeit- und Ausgabeverhalten der Nutzer

Die auswärtigen Wohnungsbesitzer sind in Davos grundsätzlich sehr aktiv (Sport, Veranstaltungen, Kultur, Shopping). Auch die Ferienwohngungsgäste sind sehr unternehmensfreudig wenn sie in Davos sind. Bei beiden Gästegruppen stehen im Winter der alpine Schneesport und im Sommer das Wandern und die Berge am höchsten im Kurs.

Die auswärtigen Besitzer der Ferien- und Zweitwohnungen geben pro Aufenthaltstag in Davos im Winter CHF 167, im Sommer CHF 110 für Konsum aus. Das ist rund 25 bis 30% mehr als die Mieter von Ferienwohnungen pro Aufenthaltstag in Davos ausgeben (Winter CHF 136, Sommer CHF 83). Dabei werden im Winter rund die Hälfte und im Sommer rund zwei Drittel der Konsumausgaben für auswärtige Verpflegung und Ausgaben im Detailhandel ausgegeben. Im Winter wer-

den zusätzlich rund 30% für den Skipass und die Verpflegung im Skigebiet ein-gesetzt.

Die durchschnittlichen Kosten (Betriebskosten) pro Logiernacht sind für die Besitzer der Ferien- und Zweitwohnungen im Vergleich mit anderen Übernachtungsformen sehr tief: Bei Wohnungen in auswärtigem Besitz betragen sie rund CHF 50 pro Nacht, bei Wohnungen in einheimischem Besitz aufgrund der höheren Auslastung rund CHF 20 pro Nacht. Bei den 22% der Wohnungen in auswärtigem Besitz, die vermietet werden, sind die Übernachtungskosten für die Besitzer aufgrund der Mieteinnahmen noch geringer.

4 Das Thema Vermietung

Rund 22% der auswärtigen Besitzer vermieten ihre Wohnung, während die Ferien- und Zweitwohnungen in einheimischem Besitz alle in die Vermietung gelangen. Insgesamt besteht das Davoser Ferienwohnungsangebot aus rund 1'800 mietbaren Wohnungen. Dies entspricht 35% aller Ferien- und Zweitwohnungen.

Im Tourismusjahr 2011/12 wurden in den Davoser Ferien- und Zweitwohnungen rund 400'000 Logiernächte durch Vermietung erzielt. Dies entspricht knapp 30% der insgesamt in den Wohnungen erzielten Übernachtungen. Das saisonale Verhalten lautet: Ein Drittel der Logiernächte werden im Sommer und zwei Drittel im Winter erzielt, wobei in Wohnungen in auswärtigem Besitz ein Verhältnis 15/85 und bei Wohnungen von Einheimischen ein solches von 40/60 resultiert.

Diejenigen Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer, die ihre Wohnung heute nicht vermieten, werden es grösstenteils auch in Zukunft nicht tun. Nur wenn Veränderungen im persönlichen Umfeld oder die finanzielle Notwendigkeit es erfordern, wird eine Vermietung der Wohnung ins Auge gefasst. Würde bspw. die finanzielle Belastung der Wohnung stark ansteigen, dann wird eher auf das Privileg einer Zweitwohnung in Davos verzichtet resp. diese verkauft, als dass sie vermietet wird.

5 Volkswirtschaftliche Bedeutung und Wertschöpfungswirkung

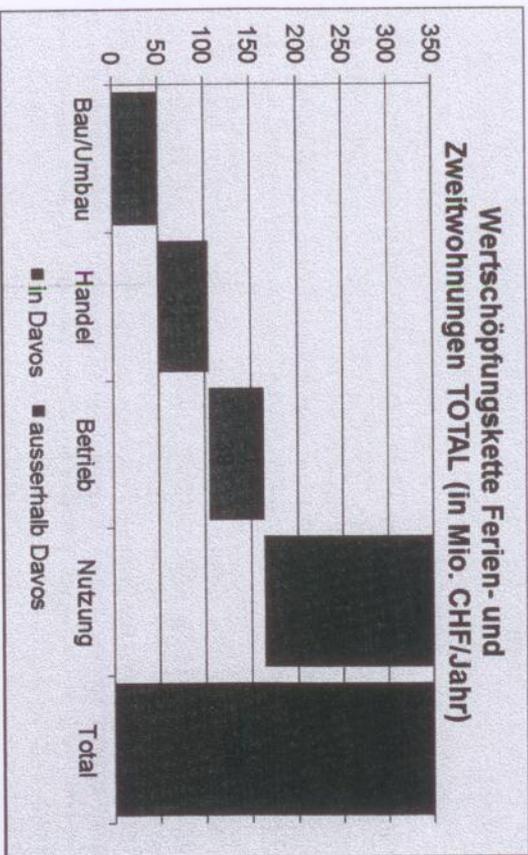
Die Bergbahnen Davos Klosters generieren im Winter rund 25% und im Sommer rund 40% der erzielten Ersteintritte mit den Besitzern und Gästen der Davoser Ferien- und Zweitwohnungen.

Von der gesamten in Davos jährlich generierten Wirtschaftsleistung von rund CHF 770 Mio. wird ein Drittel, nämlich rund CHF 260 Mio. aus dem Bau, dem Handel, dem Betrieb und der touristischen Nutzung von Ferien- und Zweitwohnungen erwirtschaftet.

Der Grossteil der in Davos selber entstehenden Wertschöpfung aus den Ferien- und Zweitwohnungen, nämlich über CHF 200 Mio. pro Jahr, wird mit dem Betrieb und vor allem der touristischen Nutzung der Wohnungen erwirtschaftet und ist somit rein touristisch. Mit über CHF 50 Mio. jährlich tragen der Bau und der Handel der Wohnungen ebenfalls einen wesentlichen Teil dazu bei.

Mehr als ein Viertel der insgesamt – innerhalb und ausserhalb Davos – resultierenden Wertschöpfung aus Davoser Ferien- und Zweitwohnungen von total ca. CHF 350 Mio. fällt ausserhalb von Davos an. So fliesst bspw. über die Hälfte der allein aus dem Handel mit Zweitwohnungen erzielten Wertschöpfung, immerhin rund CHF 30 Mio. jährlich, aus Davos ab, da 60% der Verkäufer keinen Wohn- oder Firmensitz in Davos aufweisen.

Abbildung 1: Darstellung der gesamten jährlichen Wertschöpfungswirkung der Ferien- und Zweitwohnungen in und ausserhalb Davos (eigene Darstellung)



Zwischen der Wertschöpfungswirkung der Davoser Ferien- und Zweitwohnungen und dem übrigen, umfassenden Davoser Angebot an Infrastrukturen, Gewerbe- und Dienstleistungen, touristischen Aktivitäten etc. besteht eine wechselseitige Abhängigkeit. Beispielsweise ist Davos anziehend für die Ferien- und Zweitwohnungsgäste aufgrund des breiten und attraktiven Angebots im alpinen Schneesport. Auf der anderen Seite sind die Bergbahnen zu einem Teil von den mit Besitzern und Gästen der Ferien- und Zweitwohnungen erzielten Ersteintritten und Umsätzen abhängig. Einfacher ausgedrückt: Alle sitzen im selben Boot.

Durch die Arbeit der Destinations-Organisation (Markenführung, Werbung, Verkauf, Reservationssysteme, Events etc.), der touristischen Leistungsträger (Bergbahnen, touristische Infrastrukturen, Dienstleistungen) und der Gemeinde (Infrastruktur, Ver- und Entsorgung etc.) und bedingt durch konjunkturelle und gesetzliche Rahmenbedingungen haben sämtliche Immobilienbesitzer in Davos in den letzten Jahren von einer ausserordentlichen Wertsteigerung profitiert.

Gemäss Untersuchungen der Immobilienberatung Wüest & Partner, Zürich, sind die Werte der Davoser Immobilien in den letzten 10 Jahren um rund 75% angestiegen. Damit dürften die Davoser Ferien- und Zweitwohnungen heute einen geschätzten Marktwert von insgesamt CHF 3.5 - 5 Mia. aufweisen. Weitere Wertzuwächse sind aufgrund der zukünftigen Angebotsbeschränkungen nicht ausgeschlossen.

Der heutige Marktwert der Davoser Ferien- und Zweitwohnungen ist nur teilweise in der effektiven Bausubstanz begründet. Es sind neben den natürlichen und landschaftlichen Voraussetzungen vor allem das umfassende touristische Angebot der Davoser Leistungsträger, die Reputation der weltweit bekannten touristischen Marke „Davos“ sowie die ausgebauten Verkehrswege und gute Erreichbarkeit, die die Immobilienpreise beeinflussen.

6 Die Handlungsempfehlungen aus Sicht von grischconsulta

Basierend auf den vorliegenden umfangreichen Untersuchungen und Informationen zu den Ferien- und Zweitwohnungen in Davos und einer umfassenden Betrachtungsweise der Nutzen-Belastungs-Frage können aus Sicht von grischconsulta zwölf zentrale Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, die in vielerlei Hinsicht durchaus auch für andere vom Zweitwohnungsphänomen betroffene Tourismusgemeinden Sinn machen. Diese Massnahmen können vier Bereichen zugeteilt werden:

a) Beziehung / Kommunikation / Organisation

Der Kontakt mit den Ferien- und Zweitwohnungsbesitzern ist konstruktiv und aktiv zu pflegen. Die Information und der Dialog unter den betroffenen Parteien ist eine der wichtigsten, wenn nicht wichtigste Voraussetzung für die Akzeptanz und den Wirkungserfolg sämtlicher zukünftiger Massnahmen.

Empfehlung 1: Institutionalisierung Informations- / Kommunikationsprozesse

Die Kommunikation zwischen der Gemeinde und/oder der Tourismusorganisation und den Ferien- und Zweitwohnungsbesitzern wie auch den Vermittlungsgagenturen muss weiter institutionalisiert werden. Gemeinsame Plattformen (Form der

Information, Anlässe etc.) sind ebenso zu definieren und zu institutionalisieren wie auch der Rhythmus der Information.

Aus Sicht der Gemeinde ist mit der gezielten und erweiterten Kommunikation das Ziel zu verfolgen, auch bei den Ferien- und Zweitwohnungsbesitzern das Bewusstsein für die Situation zu schaffen, in der sich die Gemeinde bezüglich Entwicklungs- und Investitionsstrategie sowie in finanziellen Fragen befindet.

Empfehlung 2: Professionalisierung und Stärkung einer legitimierten Vertretung der Zweitwohnungsbesitzer

Die Gemeinde Davos, die Tourismusorganisation und die touristischen Leistungsträger sind heute aufgrund der grossen Heterogenität der Besitzerstrukturen der Ferien- und Zweitwohnungen bezüglich zielgruppengerechter Kommunikation stark gefordert.

Eine Professionalisierung und Kanalisierung der Strukturen ist für mehr Effizienz und Effektivität in der Zusammenarbeit mit den Ferien- und Zweitwohnungsbesitzern von Bedeutung.

Der Verein Zweitwohnungsbesitzer Region Davos vertritt die Interessen seiner Mitglieder. Er kann in Zukunft diese Funktion der Interessensvertretung der Davoser Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer gegenüber den Davoser Gremien und Organisationen durchgehend und offiziell übernehmen.

Empfehlung 3: Einbindung der auswärtigen Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer in politische Meinungsbildung

Die Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer sind nicht nur Eigentümer von 44% aller Wohnungen und 80% der touristischen Betten in Davos, sie bilden auch eine der wichtigsten Gästegruppen für Davos. Je nach Bereich und Geschäft kann es durchaus Sinn machen, die Anliegen und Möglichkeiten der Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer in den politischen Meinungsbildungsprozess zu integrieren.

Die angesprochene Legitimation der „offiziellen Vertretung“ muss aber zwingend gewährleistet sein (siehe Empfehlung 2).

b) Bau / Planung

Dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Attraktivität von Davos als Tourismusdestination und Wohnort ist nach wie vor grösste Aufmerksamkeit zu widmen.

Empfehlung 4: Erhalt, Weiterentwicklung und sinnvoller Ausbau der touristischen Infrastrukturen

Die touristischen Infrastrukturen in Davos sind grundsätzlich auf einem guten Qualitätsniveau. Dies ist für die Prosperität des Tourismus als zentraler Wirtschaftszweig von grösster Bedeutung.

Die Verantwortlichen sind gefordert, eine langfristige, tourismusorientierte Investitionsplanung der Gemeinde entlang der Entwicklungsstrategie der Tourismusdestination Davos sicherzustellen.

Insbesondere sind auch die Ferien- und Zweitwohnungen in die Planungen miteinzubeziehen, um Investitionen in die heute nicht mehr durchgängig marktkonforme Qualität der Ferien- und Zweitwohnungen – immerhin einer der wichtigsten Angebotsfelder in Davos – zu fördern und zu steigern. Dabei sind Kriterien der Nachhaltigkeit für Bau/Umbau und Betrieb der Wohnungen zu verfolgen.

Empfehlung 5: Umsetzung Zweitwohnungsinitiative, Nutzung des Handlungsspielraums der Gemeinde für eine nachhaltige Tourismus- und Gemeindepolitik

Bezüglich Neubauten von Ferien- und Zweitwohnungen ist die Gemeinde Davos der nationalen Verordnung über Zweitwohnungen unterstellt. Im Bereich von Umnutzungsprojekten von altrechtlichen Wohn- und Hotelbauten in Ferien- und/oder Zweitwohnungen soll die Gemeinde Davos ihre Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen Tourismus- und Gemeindepolitik aktiv nutzen.

So kann ein Masterplan zum Thema Ferien- und Zweitwohnungen Fragen wie die Kontrolle von Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen oder Hotels sowie das Schaffen von Zonen für bewirtschaftete Feriendörfer bearbeiten und bezüglich der zukünftig zu verfolgenden Entwicklungsziele Klarheit und Verbindlichkeit schaffen.

c) Nutzung / Vermietung

Der Grad der touristischen Nutzung resp. Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen und Betten entscheidet über Erfolg oder Misserfolg. Demzufolge sollen Anreize geschaffen, Projekte gestartet und Initiativen unterstützt werden, um die touristische Nutzung der Ferien- und Zweitwohnungen, die aus Eigen- und Vermietungsnutzung besteht, langfristig zu steigern.

Empfehlung 6: Anreize und Kooperationsmöglichkeiten auf der Angebotsseite schaffen

Ein möglicher Weg, um die Auslastung zu verbessern, ist die Erhöhung der Anzahl vermieteter Wohnungen. Gleichzeitig muss aber auch sichergestellt werden, dass diese Wohnungen „richtig“ vermietet werden. Dazu gehören grundlegende Abklärungen bezüglich Marktkonformität des Angebots wie bspw. die Einstufung der Wohnungen nach dem Klassifikationsmodell des Schweizerischen Tourismusverbandes.

Weiter sind natürlich die **Marktbearbeitung** und Einbindung der Wohnungsangebote in die **Marketing-Plattformen** der Tourismusorganisation sowie eigene **Marketing- und Verkaufstätigkeiten** der Besitzer resp. der Vermietungsagenturen von Bedeutung.

Die Betreuung der Mieter und die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen während des Ferienaufenthaltes der Mieter vor Ort entscheiden schliesslich auch über die wahrgenommene **Qualität**, die sich auf Empfehlungs- und Stammgästeraten auswirkt.

Empfehlung 7: Wenig-Nutzer in die Pflicht nehmen

Ferien- und Zweitwohnungen, die heute wenig ausgelastet sind, sollen unabhängig der Frage, ob vermietet wird oder nicht, ihren Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde und Tourismusdestination Davos leisten. Dies gilt vor allem auch bei den Kosten für die Infrastrukturen, deren Kapazitäten auf Spitzenauslastungen ausgelegt werden.

Im Gegensatz dazu sollen Wohnungen, die eine hohe Belegung aufweisen, nicht noch zusätzlich finanziell belastet werden. Damit wird die Wertschöpfungswirkung, die durch die häufige touristische Nutzung in Davos entsteht, berücksichtigt.

Dabei soll aber nicht nur die Nutzung durch Vermietung, sondern auch die Eigennutzung positiv angerechnet werden (siehe Empfehlung 12).

d) Finanzen / Steuern / Abgaben

Heute trägt und definiert die Gemeinde Davos gemeinsam mit der Davoser Destinations-Organisation, den Davoser Unternehmern, touristischen Leistungsträgern und mit der Bevölkerung die Gemeinde-, Destinations- und Tourismuspolitik. Voraussetzung dafür ist ein gesunder, von allen Seiten und Nutzniessern mitgetragener Finanzhaushalt. In gesunden Mass und mit Weitblick sind einerseits die zukünftigen Investitionen und Projekte zu definieren und zu realisieren. Andererseits sind geeignete Instrumente zu finden, um die dafür nötigen finanziellen Mittel zu generieren. Insbesondere nicht gebührenfinanzierte, touristische Infrastrukturen und Leistungen wie bspw. Hallenbad, Eisstadion / -platz, Langlaufloipen, Strassenunterhalt etc.) erfordern zum Teil neue, breit abgestützte Finanzierungslösungen. Abgaben und Steuern sollen primär dort angelastet werden, wo direkte Kosten verursacht werden, und wo Gewinne und Wertschöpfung aus Davos abfliessen.

Empfehlung 8: Liegenschaftssteuer einführen

In der Gemeinde Davos wird heute – im Gegensatz zu vielen anderen Tourismusgemeinden – keine Liegenschaftssteuer erhoben. 2009 hat die Davoser

Stimmbevölkerung die geplante Einführung in einer Urnenabstimmung abgelehnt. Bei einer Festlegung der Liegenschaftssteuer auf 1 Promille der Steuerwerte würde die Gemeinde zusätzliche Einnahmen von knapp CHF 4 Mio. generieren. Um mögliche Finanzierungsprobleme der von der Gemeinde Davos zukünftig zu errichtenden und unterhaltenden Infrastrukturen zu reduzieren, ist ein erneuter Anlauf zur Einführung geplant.

Empfehlung 9: Erhöhung des kommunalen Spielraums bei den Höchstätzen für Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern initiieren

Wie die vorliegende Untersuchung zeigt, fliesst heute ein massiver Anteil der mit dem Handel von Davoser Wohnungen erzielten Gewinne und Wertschöpfung aus Davos ab.

Die Gemeinden sind an die kantonal festgelegten Höchstsätze für Handänderungssteuern (gemäss kantonalem Gesetz über Gemeinde- und Kirchensteuern maximal 2%) und Grundstückgewinnsteuern (gemäss kantonalem Steuergesetz maximal je 15% für Gemeinde und Kanton) gebunden. In anderen Kantonen kommen zum Teil wesentlich höhere Steuersätze zur Anwendung. Die Gemeinde Davos hat in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt rund CHF 5.5 Mio. an Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern eingenommen.

Es muss in Zusammenarbeit mit anderen Tourismusgemeinden und den kantonalen Gremien geprüft werden, ob und wieweit dieser massive Mittelabfluss mittels höheren Handänderungs- und vor allem höheren Grundstückgewinnsteuern reduziert werden kann.

Allerfalls ist auch eine interkantonale Zusammenarbeit anzustreben, da auch alpine Tourismusdestinationen in anderen Kantonen von diesem Phänomen betroffen sind.

Empfehlung 10: Anpassung der Grundlagen für die pauschalisierten Gästesteuern

Aufgrund der Angaben der einheimischen und auswärtigen Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer resultiert für Sommer 2011 und Winter 2011/12 rund einen Drittel höhere Logiernächtezahlen für die Eigennutzung (inkl. unentgeltlich übernachtende Gäste), als die Davoser Destinations-Organisation aufgrund der pauschalisierten Verrechnung der Gästetaxe berechnet hat.

Aus diesem Grund ist eine Anpassung der Grundlagen für pauschalisierte Gästesteuern zu prüfen. Eine Erhöhung der zugrunde liegenden Annahmen um 25% würde zu Mehreinnahmen von rund CHF 725'000 pro Jahr führen. Im Jahr 2011/12 hat die DDO Gästetaxen aus Eigennutzung der Ferien- und Zweitwohnungen von rund CHF 2.9 Mio. verzeichnet.

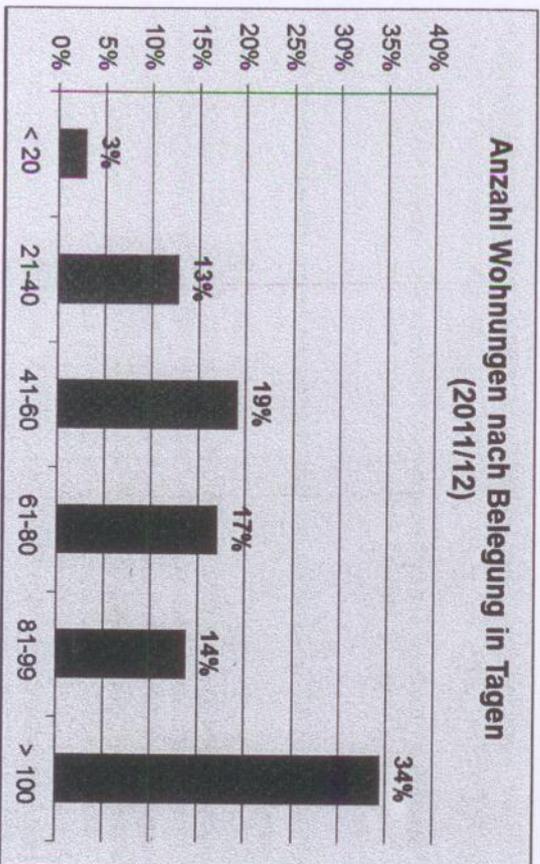
Empfehlung 11: Anreize schaffen, um auswärtige Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer zur Wohnsitzverlegung zu motivieren

Aus objektiver Sicht erscheint es interessant, dass rund 40% aller auswärtigen Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer sich durchaus vorstellen können, ihren Wohnsitz in Zukunft nach Davos zu verlegen. Da ein möglicher Wohnsitzwechsel oft im Zusammenhang mit dem Erreichen des Pensionsalters als Option in Betracht gezogen wird, ist die Attraktivität der Gemeinde Davos in steuerlicher Hinsicht zu überprüfen. Dabei spielen vor allem die Bedingungen bezüglich der Auszahlung von Pensionskassenguthaben eine Rolle.

Empfehlung 12: Einführung einer Lenkungssteuer

Vielorts wird die Einführung einer Lenkungssteuer geprüft. Dabei ist abzuwägen, welche heute noch nicht gedeckten, aber direkt durch Ferien- und Zweitwohnungen verursachten Kosten mittels Steuer überwältigt werden können und dürfen. Zu empfehlen ist die Verknüpfung mit der Nutzung resp. der Belegungsrate der jeweiligen Wohnungen. Wohnungen, die häufiger genutzt werden und somit eine grössere Wertschöpfung in Davos generieren, sollen gegenüber wenig genutzten Wohnungen weniger und bei Erreichen einer bestimmten Schwelle gar nicht belastet werden.

Abbildung 2: Anteile der Wohnungen nach Belegungstagen (Quellen: grischconsultants Befragungen auswärtige und einheimische Ferien- und Zweitwohnungsbesitzer)



Würde beispielsweise ab einer jährlichen Belegung der Wohnungen von mehr als 80 Tagen (durch Eigennutzung und Vermietung) auf die Erhebung einer Lenkungsabgabe verzichtet, so würde rund die Hälfte der Wohnungen von der Abgabe befreit. Die andere Hälfte würde aufgrund der tiefen Belegungsrate zur Leistung einer Abgabe verpflichtet.

Dabei ist zwingend die gesamte Belegung und nicht nur die Belegung durch Vermietung zu berücksichtigen. Dies insbesondere aufgrund der hohen durchschnittlichen Eigennutzung der Davoser Wohnungen und der geringeren Tagesausgaben der Wohnungsmieter im Vergleich zu denjenigen der Besitzer.

Literaturverzeichnis

Roland Zegg, Roman Grossrieder, Nicolo Huder (2013): Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos – Die Bedeutung der Ferien- und Zweitwohnungen für den Davoser Tourismus, deren Wertschöpfung sowie Antworten auf finanzielle und sozio-kulturelle Fragestellungen, Schlussbericht, grischconsultants, Chur (Studie zu beziehen auf www.grischconsultants.ch)