

Zweitwohnungen

Schlussbericht vom 19. Januar 2007



INHALTSVERZEICHNIS

1. Zusammenfassung	3
2. Problemstellung	5
2.1 Zum Begriff Zweitwohnungen	5
2.2 Positive und negative Aspekte von Zweitwohnungen	5
2.3 Entwicklung und Stand der Zweitwohnungen im Wallis	6
2.4 Perspektiven und Handlungsbedarf	7
3. Vorgehensschema für die Tourismusgemeinden	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Erfassen der Ist-Situation	8
3.3 Bestimmen des Handlungsbedarfs	8
3.4 Festlegen der Massnahmen	9
4. Massnahmen	10
4.1 Raumplanerische Massnahmen	10
A. Anpassung der Bauzone	10
B. Lenkung des Zweitwohnungsbaus	10
a) Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus	10
b) Erst- bzw. Zweitwohnanteilplan	11
c) Mindestwohnflächen	12
d) Bonus- bzw. Malussystem	12
C. Förderung von Hotelbauten und « Tourismusresidenzen »	13
a) Zone für Hotels bzw. « Tourismusresidenzen »	13
b) Erhöhung der Ausnutzungsziffer für Hotelbauten	13
4.2 Weitere Massnahmen	14
a) Fiskalische Massnahmen	14
b) Förderung der Vermietung	15
5. Schlussbemerkungen	16
Literaturverzeichnis	17

1. ZUSAMMENFASSUNG

Das Wallis verfügt heute über rund 79'000 Zweitwohnungen und weist mit 44% einen **hohen Anteil von Zweitwohnungen** am Gesamtbestand der Wohnungen auf.

In Bezug auf die **räumliche Verteilung** befinden sich die Zweitwohnungen vor allem in den bekannten Tourismusstationen, aber auch in vielen kleineren Tourismusgemeinden an den Talflanken und in den Seitentälern.

Unter dem **Begriff** Zweitwohnung oder Ferienwohnung werden Wohnungen in Chalets und Appartementshäusern verstanden, die nur zeitweise genutzt werden. Bei der zeitweisen Nutzung kann insbesondere zwischen Zweitwohnungen unterschieden werden, die

- vom Eigentümer als Ferienwohnung selber genutzt,
- als Ferienwohnung an Gäste vermietet oder an Saisonangestellte vermietet werden.

Die **Zahl** der Ferienwohnungen ist in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen. Der Anteil der nicht vermieteten Ferienwohnungen nahm dabei in beunruhigender Masse zu. Rund 60 % der Betten in den Ferienwohnungen werden heute nicht vermietet.

Die **Zahl der Logiernächte** in den Ferienwohnungen ging nach 1992/93 zurück und stagniert seither auf einem tieferen Niveau. Damit ist auch die Auslastung der vermieteten Ferienwohnungen gesunken.

Die Ferienwohnungen bringen den Tourismusgemeinden eine bedeutende Wertschöpfung und schaffen Arbeitsplätze. **Positive Aspekte** sind insbesondere:

- Beschäftigung beim Bau und Unterhalt der Gebäude;
- Beitrag zur Grundausslastung der Ferienorte durch Eigentümer von Ferienwohnungen;
- Gelegentliche Verlegung des Alterswohnsitzes und des Steuersitzes von Ferienhausbesitzern in die Gemeinde ihrer Ferienwohnung.

Der wachsende Zweitwohnungsbau ist jedoch auch mit bedeutenden **Nachteilen** verbunden:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Überhöhte Bodenpreise und Verdrängung der einheimischen Bevölkerung vom Wohnungsmarkt;
- Hohe Kosten für die Gemeinden durch den Ausbau der Infrastruktur auf eine Spitzenbelegung während wenigen Wochen im Jahr;

- Attraktivitätsverlust des Ferienortes aufgrund über Monate geschlossener Fensterläden.

In den Tourismusgemeinden mit einem grossen Zweitwohnungsanteil und einer anhaltend starken Nachfrage nach Ferienwohnungen werden die negativen Aspekte offensichtlich. In diesen Gemeinden besteht **Handlungsbedarf**. Ein Eingreifen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus wird umso dringender, je ungünstiger das Verhältnis zwischen den nicht vermieteten Betten der Parahotellerie und den Betten der Parahotellerie sowie zwischen den Hotelbetten und den gesamten Gastbetten ist.

Der Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland ist heute durch die **Lex Koller** der Bewilligungspflicht und der Kontingentierung unterworfen. Im Wallis übersteigt die Nachfrage das dem Kanton zugeteilte Kontingent. Mit der vorgesehenen Aufhebung der Lex Koller dürfte die Nachfrage nach Zweitwohnungen noch zunehmen.

Zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus stehen folgende **raumplanerischen Massnahmen** im Vordergrund:

- Anpassung der überdimensionierten Bauzonen;
- Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus bei anhaltend grosser Nachfrage;
- Einführung von Erst- bzw. Zweitwohnanteilplänen bei Mangel an geeigneten Wohnungen für Ortsansässige.

Weitere Instrumente wie Mindestwohnflächen, Bonuszuschläge zur Ausnützungsziffer oder Ausscheidung von speziellen Zonen können im Einzelfall zur Anwendung kommen. Mit einer Kombination dieser Massnahmen kann die Siedlungsentwicklung gesteuert werden.

Die Lenkung des Zweitwohnungsbaus ist in erster Linie Aufgabe der Gemeinde. Im Kantonalen Richtplan können übergeordnete Vorgaben für die Gemeinden festgelegt werden. Das Koordinationsblatt D.1/2 des Kantonalen Richtplanes behandelt das Thema des integrierten Tourismus. Aufgrund der Problematik der Zweitwohnungen ist eine Anpassung dieses Koordinationsblattes angezeigt. In Bezug auf den Zweitwohnungsbaus ist das Vorgehen für die Beurteilung der Ist-Situation und des Handlungsbedarfs sowie für die Festlegung der Massnahmen zu definieren. Dabei ist auch ein zeitlicher Rahmen festzulegen, in dem die Arbeiten in den Gemeinden durchzuführen sind.

2. PROBLEMSTELLUNG

2.1 Zum Begriff Zweitwohnungen

Unter dem Begriff Zweit- oder Ferienwohnung werden Wohnungen in Chalets und Apartmentshäusern verstanden, die nur zeitweise genutzt werden. Bei der zeitweisen Nutzung kann insbesondere zwischen Zweitwohnungen unterschieden werden, die

- vom Eigentümer als Ferienwohnung selber genutzt,
- als Ferienwohnung an Gäste vermietet oder an Saisonangestellte vermietet werden.

In Bezug auf die touristische Wertschöpfung ist die Unterscheidung wichtig, ob diese Wohnungen an Dritte vermietet oder nur zum Eigengebrauch genutzt werden.

2.2 Positive und negative Aspekte von Zweitwohnungen

Die Zweitwohnungen bzw. Ferienwohnungen bringen den Tourismusgemeinden eine bedeutende Wertschöpfung und schaffen Arbeitsplätze.

Positive Aspekte sind insbesondere:

- Beschäftigung des Bau – und Baunebengewerbes beim Bau und Unterhalt der Gebäude;
- Eigentümerinnen und Eigentümer von Ferienwohnungen sind in der Regel treue Gäste der Tourismusgemeinden und tragen damit zu einer Grundauslastung der Ferienorte bei;
- Es besteht ein wirtschaftliches Potential durch die Verlegung des Alterswohnsitzes und damit des Steuersitzes von Ferienwohnungsbesitzern in die Gemeinde ihrer Ferienwohnung.

Neben diesen positiven Aspekten treten aber bei Gemeinden mit einem grossen Anteil an Ferienwohnungen immer mehr auch die negativen Aspekte auf:

- Die steigende Zahl von Zweitwohnungen beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild;
- Der ungebremste Zweitwohnungsbau führt zu überhöhten Bodenpreisen und zu einer Verdrängung der einheimischen Bevölkerung vom Wohnungsmarkt;

- Für die Gemeinden resultieren hohe Kosten, weil sie ihre Infrastrukturen auf eine Spitzenbelegung ausbauen müssen, die nur während wenigen Wochen im Jahr erreicht wird;
- Aufgrund der sehr geringen Auslastung der Ferienwohnungen von durchschnittlich 15% schmälern über Monate geschlossene Fensterläden die Attraktivität des Ferienortes;
- Zweitwohnungen stehen oft in direkter Konkurrenz zur Hotellerie. Die Parahotellerie schafft weniger Arbeitsplätze als die Hotellerie;
- Für die Bergbahnen und Geschäfte generiert ein Hotelbett einen bedeutend grösseren Umsatz als ein Bett in einer Ferienwohnung.

2.3 Entwicklung und Stand der Zweitwohnungen im Wallis

Im Überblick kann die Entwicklung und der Stand der Zweitwohnungen im Wallis wie folgt dargestellt werden:

- Entwicklung der Zweitwohnungen

Das Wallis verfügt heute über rund 79'000 Ferienwohnungen mit über 276'000 Betten.

Die Zahl der Ferienwohnungen hat in den letzten Jahrzehnten markant zugenommen.

1980	1990	2000
52'889	59'085	79'609

- Verhältnis der Zweitwohnungen zum Gesamtwohnungsbestand

Im Verhältnis zu den Erstwohnungen nahm die Zahl der Zweitwohnungen in den letzten Jahrzehnten doppelt so stark zu.

Der Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen beträgt heute rund 44 %.

In den Tourismusgemeinden steigt der Anteil der Zweitwohnungen zum Teil über 80%.

- **Verhältnis der nicht vermieteten zu den vermieteten Betten**

Die Zahl der vermieteten Betten in den Ferienwohnungen ist in den 80er Jahren nur leicht gestiegen und in den 90er Jahren sogar gesunken.

Die Zahl der nicht vermieteten Betten ist ständig gestiegen. Rund 60% der Betten in den Ferienwohnungen werden heute nicht vermietet.

- **Logiernächte in den Ferienwohnungen**

Die Anzahl Logiernächte in den Ferienwohnungen ging nach 1992/93 zurück und stagniert seither auf einem tieferen Niveau.

Die Auslastung der vermieteten Ferienwohnungen ist entsprechend gesunken.

2.4 Perspektiven und Handlungsbedarf

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen hat in den letzten Jahren insbesondere in den bekannten Tourismusstationen stark zugenommen.

Der Erwerb von Ferienwohnungen durch Personen im Ausland ist heute durch die Lex Koller der Bewilligungspflicht und der Kontingentierung unterworfen. Währenddem das Kontingent schweizweit nicht ausgeschöpft wird, liegt im Kanton Wallis ein Nachfrageüberhang vor.

Um die Problematik der Zweitwohnungen in den Griff zu bekommen, haben stark betroffene Gemeinden im Wallis bereits raumplanerische Massnahmen eingeführt (Saas-Fee, Zermatt) oder einen Baustopp erlassen, um entsprechende Massnahmen vorzubereiten (Crans Montana).

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Zweitwohnungen, die durch die Aufhebung der Lex Koller noch zunehmen dürfte, drängen sich Massnahmen zur Lenkung der Entwicklung der Zweitwohnungen insbesondere in den stark betroffenen Tourismusgemeinden auf.

3. VORGEHENSSCHEMA FÜR DIE TOURISMUSGEMEINDEN

3.1 Allgemeines

Die Situation bezüglich der Zweitwohnungen ist in den einzelnen Gemeinden sehr unterschiedlich.

Es ist daher zweckmässig, dass für jede Tourismusgemeinde der Handlungsbedarf aufgrund ihrer konkreten Situation beurteilt wird.

Nachfolgend wird ein mögliches Vorgehen vorgeschlagen, um die Ist-Situation zu erfassen, den Handlungsbedarf zu bestimmen und die erforderlichen Massnahmen festzulegen.

3.2 Erfassen der Ist-Situation

Die Ist-Situation wird mit folgenden Daten erfasst:

	effektive Zahl	Verhältnis in %	Zunahme in den letzten 10 J in %
Wohnungen (Whg)			
Ferienwohnungen (Fwhg)		X.....von Whg	
Fwhg vor 10 Jahren			K
Betten in Parahotellerie (PB)			
nicht vermietete PB		Y.....von PB	
Gastbetten total (GB)			
Hotelbetten		Z.....von GB	
Bauzonenreserve 1)		R.....Bauzone	

1) Berechnung gemäß Koordinationsblatt A.1 des kantonalen Richtplanes

3.3 Bestimmen des Handlungsbedarfs

Der **Handlungsbedarf** sowie die **Dringlichkeit** werden gemäss folgendem Schema beurteilt.

Handlungsbedarf			Y Anteil der nicht vermieten Betten der Parahotellerie		
			Y ≤ 30%	30% < Y < 60%	Y ≥ 60%
X	Verhältnis Fwhg / Whg	X ≤ 30%	kein	klein	klein
		30% < X < 50%	klein	mittel	mittel
		X ≥ 50%	mittel	gross	gross

Dringlichkeit			K Zunahme der Fwhg in den letzten 10 Jahren		
			K ≤ 5%	5% < K < 30%	K ≥ 30%
Z	Verhältnis	Z ≥ 20%	keine	klein	klein
	Hotelbetten/ Total GB	20% > Z > 5%	klein	mittel	mittel
	Z ≤ 5%	mittel	gross	gross	

3.4 Festlegen der Massnahmen

In Gemeinden mit einem **mittleren bzw. grossen Handlungsbedarf** sind folgende raumplanerischen Massnahmen, die auf verschiedenen Ebenen wirken, zu überprüfen und festzulegen.

Eine **mittlere bzw. grosse Dringlichkeit** weist zudem darauf hin, dass sich die Situation aufgrund einer starken Zunahme der Zweitwohnungen und einer ungünstigen Beherbergungsstruktur in Zukunft verschlechtern wird und daher sofort gehandelt werden sollte.

Ausgangslage	
Bedeutender Anteil an Zweitwohnungen bzw. Ferienwohnungen (≥ 50%) und bedeutender Anteil an nicht vermieteten Betten (> 30%)	
Spezifisches Problem	Geeignete Massnahme
A. Grosse Bauzonenkapazität (Reserve von >40%) und unklare Siedlungsentwicklung	Bauzonenanpassung durch - Rückzonen - Umzonen in eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist
B. Anhaltend starke Nachfrage nach Zweitwohnungen und	Kontingentierung, maximale Zahl an neuen Zweitwohnungen pro Jahr
Ungenügendes Angebot an günstigen Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung	Erst- bzw. Zweitwohnanteilplan (Mindestwohnfläche*) (Bonus- bzw. Malussystem*)
C. Geringe Anzahl bzw. Abnahme bewirtschafteter Betten (Hotels, etc.)	Zone für Hotelbauten bzw. « Tourismusresidenzen » (Bonus zur Ausnützungsziffer*)

* Die Massnahmen in Klammern sind nur unter besonderen Bedingungen zweckmässig

Die Problemstellung ist in jeder Gemeinde bzw. in jeder gemeindeübergreifenden Tourismusstation verschieden. Eine Kombination der verschiedenen Massnahmen ist daher von Fall zu Fall vorzusehen.

4. MASSNAHMEN

Zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus werden bereits seit mehreren Jahren verschiedene Instrumente eingesetzt. Im Vordergrund stehen raumplanerische Massnahmen.

Dabei werden drei Kategorien von Massnahmen unterschieden: Anpassung der Bauzone (A), Lenkung des Zweitwohnungsbaus (B) und Förderung von Hotelbauten und « Tourismusresidenzen » (C).

Im Weiteren stehen indirekt wirkende Massnahmen wie abgaberechtliche Massnahmen oder die Förderung der Vermietung von Ferienwohnungen zur Diskussion.

Nachfolgend werden diese Massnahmen im Überblick kurz dargestellt.

4.1 Raumplanerische Massnahmen

A. Anpassung der Bauzone

Bei überdimensionierten Bauzonen steht die Anpassung der Bauzone im Vordergrund. Dabei sind folgende Möglichkeiten zu überprüfen:

- Die Rückzonung von offensichtlich zu grossen und problematischen Bauzonen;
- Die Zuweisung von Teilen der Bauzone in eine Zone, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder erst später zugelassen wird für Gebieten, in denen die zukünftige erwünschte Entwicklung noch unklar ist.

Beurteilung:

- Die Anpassung von zu grossen Bauzonen ist eine zweckmässige und notwendige Massnahme für die Sicherstellung einer langfristigen, auf die zukünftigen Generationen ausgerichteten Entwicklung.

B. Lenkung des Zweitwohnungsbaus

a) Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus

Mit der Kontingentierung wird in Abhängigkeit der Nachfrage, der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, sowie der vorhandenen Bodenreserven festgelegt, wie viel Bruttogeschossfläche von Zweitwohnungen pro Jahr erstellt werden darf. Es wird festgehalten,

in welcher Reihenfolge die Kontingente verteilt werden, welchen Anteil ein Bauherr maximal erhalten kann und was mit nicht beanspruchten Kontingenten geschieht.

Beurteilung:

- Mit dem Instrument der Kontingentierung wird die Nachfrage hochgehalten, jedoch nur etappenweise befriedigt. Für Gemeinden mit knapper werdenden Nutzungsreserven und konkreten Entwicklungsvorstellungen kann mit diesem flexiblen, rasch anpassungsfähigen Instrument eine längerfristige, gezielte Lenkung des Wohnungsbaus erreicht werden.

b) Erst- bzw. Zweitwohnanteilplan

Erst- bzw. Zweitwohnanteilpläne legen fest, in welchen Bauzonen und in welchem Verhältnis Hauptwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung erstellt werden müssen, bzw. Zweitwohnungen für den temporären Aufenthalt gebaut werden dürfen. Sie richten sich in erster Linie nach dem Entwicklungskonzept der Gemeinde und sollten auch der jeweils geltenden Ausnützungsziffer Rechnung tragen.

Für neue und erweiterte Wohnbauten oder Wohnnutzungen wird festgelegt, dass ein Mindestanteil der neuen Wohnflächen ausschliesslich als Erstwohnung zu nutzen ist.

Als Erstwohnungen gelten Wohnungen, die von Personen mit ständigem Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. Den Erstwohnungen können Wohnungen gleichgestellt werden, die von Personen bewohnt werden, die sich zur Berufsausübung vorübergehend in der Gemeinde aufhalten oder über eine Aufenthaltsbewilligung verfügen.

Beurteilung:

- Dieses Instrument eignet sich für Orte, in denen der Zweitwohnungsbau zu überhöhten Bodenpreisen geführt hat und die einheimische Bevölkerung vom Wohnungsmarkt verdrängt. In Orten mit Abwanderungsdruck, wo kaum Bedarf an Erstwohnraum besteht, ist dieses Instrument jedoch wenig tauglich, da dadurch die Wohnbautätigkeit völlig unterbunden wird.

- Es besteht auch die Möglichkeit, Bauzonen für Einheimische mit einem Erstwohnanteil von 100 % zu schaffen. Dieses Instrument kann für Bauzonen zweckmässig sein, die im Eigentum der Gemeinde sind und in denen die Parzellen im Baurecht an Einheimische abgegeben werden.
- Zur Umsetzung dieser Massnahme müssen die Gemeinden einen Erstwohnungskataster erstellen und die Anmerkung der Erstwohnungen im Grundbuch vorsehen.

c) Mindestwohnflächen

Es werden Mindestwohnflächen (ca. 80 – 100 m² Nettowohnfläche, d.h. ab ca. 3 ½ - Zimmer) im Wohnungsbau vorgeschrieben. Dahinter steht der Gedanke, Erstwohnungen für einheimische Familien seien grundsätzlich geräumiger, Ferienwohnungen hingegen tendenziell kleiner.

Beurteilung:

- Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach grossen Zweitwohnungen durch finanzstarke Interessenten in den touristischen Zentren zunimmt. Andererseits steigt auch in den Tourismusgemeinden die Zahl der Einzelhaushalte, die eher kleineren Wohnraum nachfragen.
- Dieses Instrument eignet sich nur in Ausnahmefällen.

d) Bonus- bzw. Malussysteme

Mit einem Bonussystem werden Bauwilligen bei der Erstellung von Erstwohnraum Ausnutzungsvorteile gewährt. Umgekehrt werden mit einem Malussystem die Ausnutzungsmöglichkeiten reduziert, wenn eine von der Gemeinde gemachte Vorgabe in Bezug auf Wohn- und Gewerberaum für Einheimische nicht erfüllt wird.

Beurteilung:

- Siedlungsplanerisch ist dieses Instrument problematisch, da die Ausnutzungsziffer Auswirkungen auf die Siedlungsqualität und -gestaltung hat. Diese sollte nicht davon abhängig sein, wie die Bauten genutzt werden.

- Das Malussystem widerspricht zudem den raumplanerischen Zielen, da dadurch Parzellen unternutzt werden und demnach mit dem Boden nicht haushälterisch umgegangen wird.
- Dieses Instrument eignet sich nur in Ausnahmefällen.

C. Förderung von Hotelbauten und « Tourismusresidenzen »

Die Hotellerie ist eine tragende Stütze einer Tourismusgemeinde. Durch die hohe Auslastung verhilft sie den Geschäften und den Bahnbetrieben zu den nötigen Umsätzen und schafft selbst Arbeitsplätze.

In Orten mit starker Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht die Gefahr, dass die Hotellerie durch die kurzfristig ertragsreichere Nutzung durch Zweitwohnungen verdrängt wird. Mit folgenden Instrumenten wird versucht, diesem Trend entgegen zu wirken:

a) Zone für Hotels bzw. « Tourismusresidenzen »

Es werden spezielle Zonen für Hotels bzw. « Tourismusresidenzen » geschaffen. Die Zone ist für Bauten mit einer hotelmässigen Bewirtschaftung bzw. professionellen Vermietung der Fremdenbetten bestimmt.

Beurteilung:

- In Hotelzonen kann mit zwingenden Nutzungsvorschriften in einem gewissen Rahmen die Umnutzung von Hotelbauten in Zweitwohnungen verhindert werden. Hotelzonen haben jedoch den Nachteil, dass bestehende Hotelliegenschaften einen Wertverlust erlangen können. Es kann schwieriger werden, von den Banken die notwendigen finanziellen Mittel für die Sanierung und die Erneuerung zu erhalten.
- Mit der Ausscheidung von Zonen für « Tourismusresidenzen » kann die Ansiedlung kommerzieller Anbieter von vermieteten Fremdenbetten begünstigt werden.

b) Erhöhung der Ausnützungsziffer für Hotelbauten

Für Hotelbauten wird eine höhere Ausnützungsziffer gewährt.

Beurteilung:

- Siedlungsplanerisch kann dieses Instrument problematisch sein, da die Ausnützungsziffer Auswirkungen auf die Siedlungsqualität und –gestaltung hat. Dieses Instrument ist daher nur in besonderen Fällen zweckmässig.

4.2 Weitere Massnahmen

a) Fiskalische Massnahmen

Gebühren

Kausalabgaben sind Gebühren, Ersatzabgaben und Beiträge, wobei die beiden letzten für den Zweitwohnungsbau von geringer Bedeutung sind. Gebühren bieten in beschränktem Mass eine Möglichkeit, Zweitwohnungseigentümer zu belasten.

Nach Bundesgerichtspraxis sind beispielsweise massiv höhere Trinkwasseranschlussgebühren oder höhere Gebühren für die Abfallbeseitigung nicht zulässig. Anschlussgebühren können jedoch auf der Bemessungsgrundlage der potenziellen Nutzung festgelegt werden.

Auch bei periodischen Gebühren besteht die Möglichkeit, Zweitwohnungseigentümer im Verhältnis zu den Ortsansässigen stärker zu belasten. Der Rahmen, den das Gleichheitsgebot setzt, darf jedoch nicht überschritten werden.

Steuern

Eigentümer von Zweitwohnungen sind in ihrem Ferienort in Form von Einkommens- und Vermögenssteuern beschränkt steuerpflichtig. Steuerlich relevant sind der Wert der Liegenschaft und der tatsächliche/potentielle Ertrag daraus. Der Steuersatz wird aufgrund der Einkommens- und Vermögensverhältnisse festgelegt.

Weitere steuerliche Massnahmen sind die Grundstücksteuer resp. deren Erhöhung für Zweitwohnungseigentümer oder die Einführung einer separaten Steuer auf Zweitwohnungen. Es handelt sich dabei um eine so genannte Kostenanlastungssteuer, die einer bestimmten Gruppe Pflichtiger auferlegt wird, die von bestimmten Leistungen stärker profitiert als andere oder als Hauptverursacher von Aufwendungen gilt. Die resultierenden Einnahmen sind meist einer Zweckbestimmung unterworfen.

Touristische Taxen

Touristische Taxen wie die Kurtaxe oder die Tourismusförderungstaxe dienen der Finanzierung der touristischen Infrastruktur.

Beurteilung:

- Zweitwohnungseigentümer können unter bestimmten Bedingungen durch fiskalische Massnahmen speziell belastet werden. Mit fiskalischen Massnahmen kann der Bau von Zweitwohnungen jedoch nur indirekt beeinflusst werden. Sie generieren jedoch der Gemeinde Einnahmen zur Finanzierung von Aufgaben, die mit dem grossen Anteil von Zweitwohnbauten in Zusammenhang stehen.

b) Förderung der Vermietung

In Anbetracht der grossen Zahl von bereits bestehenden Zweitwohnungen und deren geringen Ausnutzung stellt sich die Frage nach Massnahmen zur besseren Auslastung.

Ein grosser Teil der Eigentümer ist nicht bereit, ihre Ferienwohnungen zu vermieten. Es gibt jedoch Eigentümer, die an einer Weitervermietung interessiert wären. Sie scheuen jedoch den Aufwand und die Umtriebe. Diese Eigentümer könnten mit zusätzlichen Dienstleistungen, die eine Vermietung erleichtern, zur Weitervermietung motiviert werden.

Beurteilung:

- Massnahmen zur besseren Auslastung der Ferienwohnungen sind positiv. Neben der Vereinfachung der Vermietung für die Eigentümer braucht es jedoch zusätzliche Marketingmassnahmen. Denn ausserhalb der Hochsaison mangelt es nicht am fehlenden Angebot, sondern an der ungenügenden Nachfrage. Die Zahl der Logiernächte konnte gesamthaft seit den 90er Jahren nicht mehr gesteigert werden.

5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die Zweitwohnungen weisen positive und negative Aspekte auf. Die negativen Aspekte übertreffen die positiven insbesondere dann, wenn der Anteil an Zweitwohnungen sehr gross ist und das Verhältnis zwischen den nicht vermieteten Betten der Parahotellerie und den Betten der Parahotellerie sowie zwischen den Hotelbetten und den gesamten Gastbetten ungünstig ist.

Aufgrund der heutigen Situation und der zu erwartenden Entwicklung drängen sich Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus auf. Die Situation ist jedoch in den verschiedenen Gemeinden unterschiedlich. Die Massnahmen müssen daher auf die spezielle Situation in den Gemeinden abgestimmt werden.

Mit raumplanerischen Massnahmen kann die Siedlungsentwicklung gelenkt und eine Zersiedelung verhindert oder zumindest verlangsamt werden. Im Vordergrund stehen raumplanerische Massnahmen, die sich auf die Anpassung der Bauzone, die direkte oder indirekte Lenkung des Zweitwohnungsbaus sowie auf die Förderung der Hotelbauten und « Tourismusresidenzen » beziehen.

Die Lenkung des Zweitwohnungsbaus ist in erster Linie Aufgabe der Gemeinde. Im Kantonalen Richtplan können übergeordnete Vorgaben für die Gemeinden festgelegt werden. Das Koordinationsblatt D.1/2 des Kantonalen Richtplanes behandelt das Thema des integrierten Tourismus. Aufgrund der Problematik der Zweitwohnungen ist eine Anpassung dieses Koordinationsblattes angezeigt. In Bezug auf den Zweitwohnungsbau sollen die Grundsätze und das Vorgehen für die Beurteilung der Ist-Situation und des Handlungsbedarfs aufgezeigt sowie die erforderlichen Massnahmen festgelegt werden. Dabei ist auch ein zeitlicher Rahmen festzulegen, in dem die Arbeiten in den Gemeinden durchzuführen sind.

3. LITERATURVERZEICHNIS

- Credit Suisse Economic Research, Spotlight: Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, November 2005
- Raum und Umwelt VLP-ASPAN , Heidi Haag: Massgeschneiderte Lösungen im Zweitwohnungsbau, Januar 2006
- Bundesamt für Raumentwicklung, Änderung des Raumplanungsgesetzes, Erläuternder Bericht, Okt. 2005
- PLANVAL (1999): Ferienwohnungen im Wallis. Eine Analyse mit Massnahmen zur besseren Nutzung. Im Auftrag des Kantons Wallis, Finanz- und Volkswirtschaftsdepartement
- Jules de Heer Consulting: Graphische Darstellungen von statistischen Daten, 2006, (interne Unterlagen)