

# Ferienresorts: Eine Chance für den Schweizer Tourismus

Ferienresorts ermöglichen höhere Renditen als traditionelle Tourismuskonzepte. In Zukunft wird das touristische Potenzial eines Landes wesentlich von solchen Einrichtungen abhängen. Das politische Tauziehen um die Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller) bremst und gefährdet die Schaffung solcher neuer Beherbergungsmodelle für Touristen. Es steht dabei einiges auf dem Spiel, denn die damit verbundenen Investitionen werden auf 1,5 bis 2 Mrd. Franken oder 0,3% bis 0,4% des schweizerischen Bruttoinlandprodukts (BIP) geschätzt.



Ferienresorts entsprechen den Bedürfnissen einer bestimmten Kategorie von Gästen und bieten eine zusätzliche Ressource für den Schweizer Tourismus. Bild: Quarten am Walensee, wo eine deutsch-holländische Gruppe 80 Mio. Franken in ein Ferienresort investiert.

Foto: Keystone

In verschiedenen Regionen der Welt ist eine starke Nachfrage nach Ferienunterkünften vorhanden. Beispiele sind die Investitionen und der Erwerb von Immobilien durch Nordamerikaner in den Rocky Mountains oder Mexiko oder ganze Städte mit ausländischen Pensionierten entlang der spanischen Küste. Der wichtigste Faktor bei der Wahl einer Tourismusdestination ist die Attraktivität des Ortes. Die starke Nachfrage der vergangenen Jahre ist aber in erster Linie mit den historisch tiefen Zinssätzen, der guten Konjunktur und der Alterung der Bevölkerung zu erklären.



**Davide Codoni**  
Ressort Tourismus,  
Staatssekretariat  
für Wirtschaft SECO, Bern

## Lebhafte Diskussionen in der Schweiz

Zweitwohnungen geben im Tourismussektor seit langem Anlass zu hitzigen Debatten. Die vorgebrachten Argumente betreffen im Wesentlichen zwei Aspekte: die Auslastung von Zweitwohnungen und den Landschaftsschutz als eine der wichtigsten Ressourcen für den Tourismus. Vor allem in den Tourismusregionen der Alpen können und müssen Zweitwohnungen besser genutzt werden. Dazu wurden verschiedene Instrumente entwickelt. Eines davon ist das vom



**Karl Koch**  
Stv. Ressortleiter  
Tourismus, Staatssekretariat  
für Wirtschaft SECO,  
Bern

Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) entwickelte «Innotour», das zum Ziel hat, Qualität und Struktur des Angebots zu optimieren.

## Ein Gleichgewicht finden

Zur nachhaltigen Entwicklung eines Tourismusorts gehört ein gewisses Gleichgewicht zwischen dem Verhalten der Wirtschaftsakteure<sup>1</sup> und dem Landschaftsschutz. Es handelt sich hier um Marktversagen, bei dem sogenannte Externalitäten<sup>2</sup> – also externe Effekte – entstehen. So kann beispielsweise die Attraktivität eines Ferienorts unter dem Einfluss von bestimmten Wirtschaftsakteuren leiden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass es in gewissen Fällen ein Instrument für eine optimale Raumplanung braucht, das gleichzeitig der Umwelt und der Wettbewerbsfähigkeit Rechnung trägt und das Verhalten der Wirtschaftsakteure beeinflusst. Der sogenannte «Masterplan» geht in diese Richtung. Er wird namentlich von gewissen Ferienorten in Frankreich verwendet.

In der Schweiz ist das Instrument nicht sehr verbreitet. In kritischen Situationen gelangen eher punktuelle Massnahmen zur Anwendung, die zahlreiche Instrumente beinhalten.<sup>3</sup>

Tabelle 1

**Auswirkungen der Lex Koller nach Art der Gebäudenutzung**

Bestimmung	Nutzungszweck		Auswirkungen	Massnahmen
Lex Koller: Kauf von Liegen- schaften durch Personen im Ausland	Gewerbliche Tätigkeit	Traditionelle Hotellerie	Keine, unterstehen nicht der Lex Koller	–
		Wohnungen in Ferienresorts	Hürden bei der Realisierung neuer Unterkunftsformen. Kontingentierung für Personen im Ausland	Ausnahme von der Lex Koller, Fall Andermatt
	Traditionelle Zweitwohnungen			Mögliche Aufhebung der Lex Koller

Quelle: Codoni, Koch / Die Volkswirtschaft

**Eine Chance für die Schweiz**

Erfahrungsgemäss ist die Nutzungsquote bei Unterkünften in Resorts deutlich höher als bei traditionellen Zweitwohnungen, was in Einklang mit den Bestimmungen zur Raumplanung in Artikel 75 Absatz 1 der Bundesverfassung steht, die von den Kantonen eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes verlangt. Zudem würden Ferienresorts einen Teil der allfälligen zusätzlichen Kaufnachfrage nach Wohnungen im Zusammenhang mit der Aufgabe der Lex Koller absorbieren. Nicht nur ausländische Personen, sondern auch Schweizer wären an solchen Wohnungen interessiert. Dies würde zu einem Rückgang der Nachfrage nach traditionellen Zweitwohnungen führen. Der Aufwärtsdruck bei den Preisen für Immobilien, die sich an die einheimische Bevölkerung richten, würde somit nachlassen.

Bei dieser Frage steht einiges auf dem Spiel, denn die damit verbundenen Investitionen werden auf 1,5 bis 2 Mrd. Franken oder 0,3% bis 0,4% des schweizerischen BIP geschätzt. Noch relevanter ist die Schaffung von mehreren Tausend «warmen Betten» und der damit verbundene wirtschaftliche Nutzen.

**Die Lex Koller verursacht Probleme**

Falls an der Lex Koller festgehalten wird, könnten der Realisation von Ferienresorts bedeutende Hürden im Weg stehen, da diese Projekte mehrheitlich von ausländischen Investoren und Bauherren getragen werden. Die Lex Koller schafft einen Anreiz, diese Projekte ins Ausland zu verlagern. *Kasten 1* und *Tabelle 1* verdeutlichen das heute bestehende Auslegungsproblem, das zur Folge hat, dass Zweitwohnungen in Resorts der Kontingentierung unterworfen sein können.

Die Förderung des nachhaltigen Tourismus darf nicht durch juristische Hürden behindert werden, die nicht im Zusammenhang mit dem Prozess zur Aufhebung der Lex Koller stehen. Eine Klärung der Situation ist dringend. Kriterien wie der Grad der Abhängigkeit vom Ferienresort, die Ausnutzungsziffer oder die Nutzungsart der Wohnungen müssen so gewählt werden, dass sie eine Unterscheidung der Zweitwohnungen in Resorts von den traditionellen erlauben.

**Weshalb Ferienresorts?**

Ferienresorts übernehmen verschiedene Erfolgsrezepte moderner Betriebsführung. Zunächst sind Ferienresorts eine Antwort auf die Zersplitterung der Branche, da sie in der Regel verschiedene Beherbergungsmodelle (Wohnungen, Bungalows, Hotelzimmer) vereinen und oft auch vertikal entlang der touristischen Wertschöpfungskette integriert sind. Resorts verfügen über Golfplätze, eigene Strände, Reisebüros, Verkaufsläden oder Transportinfrastrukturen. Zudem ist für sie die Auswahl von Finanzierungsinstrumenten grösser und die Risikoallokation einfacher. Die Ferienresorts sind vor allem auch geografisch integriert – dies im Gegensatz zu den internationalen Reisekonzernen, die nur vertikal und/oder horizontal integriert sind. So lassen sich gegenüber traditionellen Destinationen bessere Auslastungen von Anlagen, Personal und Boden erzielen. Kurz: Der Benchmark touristischer Leistungsfähigkeit wird in Zukunft von den Ferienresorts vorgegeben.

**Unterkünfte spielen eine wichtige Rolle**

Während mit dem Bau von Unterkünften in Ferienresorts anfänglich Liquidität generiert wird, das zur Finanzierung der Infrastruktur beiträgt, gehören die Unterkünfte längerfristig zu den wichtigsten Elementen für eine nachhaltige Nutzung des Resorts. Je nach Finanzierungsart – etwa beim «Time Sharing» (Teilzeiteigentum) oder beim «Fractional Sharing» (Miteigentum) – kann der Käufer einer Unterkunft drei Akteure auf sich vereinigen: Tourist, Investor und Bauherr. Diese Personen schätzen die Schönheiten eines Ferienortes und beteiligen sich aktiv an dessen Entwicklung. Zudem ist die Ausnutzungsquote bei Beherbergungsstrukturen besser als bei traditionellen Zweitwohnungen – insbesondere, wenn ein geeignetes Marketing betrieben wird.

Kasten 1

**Ein Problem der rechtlichen Auslegung**

Artikel 2 Absatz 2 Buchstabe a der Lex Koller sieht vor, dass für gewerblich genutzte Gebäude keine Bewilligung notwendig ist (so genannte ständige Betriebsstätte). Gebäude eines Ferienresorts, die als Ferienunterkünfte genutzt werden, gelten jedoch nicht in jedem Fall als ständige Betriebsstätten, obwohl das Gesetz Liegenschaften, die zu Hotelzwecken genutzt werden, von der Bewilligung ausnimmt.

- 1 Unter anderem Gastgewerbe, Bergbahnen, Detailhandel, Bauunternehmen, Finanzdienstleister.
- 2 Als Externalität bezeichnet man Vorteile oder Kosten, die im Marktpreis nicht berücksichtigt sind und die unbeteiligte Wirtschaftsakteure betreffen, die gesetzlich nicht verpflichtet sind, für diesen Nutzen eine Entschädigung zu bezahlen bzw. die keinen Anspruch auf eine Entschädigung für solche Kosten haben.
- 3 Peder Plaz und Christian Hanser, Neue Wege in der Zweitwohnungspolitik, Wirtschaftsforum Graubünden, September 2006; Rütter und Partner und Arcalpin, Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsmarktes, Schweiz Tourismus, August 2007.