



Département de l'économie, de l'énergie et du territoire

Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung

# Entwicklungsstrategie für die touristische Beher- bergung

Ausgangslage, Strategie und Massnahmen-  
vorschläge

Schlussbericht zu Handen des Staatsrates des Kantons Wallis

Sitten, im Juni 2013

Hinweis für den eiligen Leser:

Als Zusammenfassung des Berichts dient das Kapitel 6 Empfehlungen an den Staatsrat

## Impressum

---

Auftraggeber	Departement für Volkswirtschaft, Energie und Raumentwicklung, Kanton Wallis
Bearbeitung	BHP – Hanser und Partner AG: Peder Plaz, Master in Public Administration Harvard (Projektleiter) Sarah Schmid, dipl. Ing. Agr. ETHZ
Arbeitsgruppe	Eric Bianco, Chef der Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung (Präsident) Beda Albrecht, Chef der Kantonalen Steuerverwaltung Patrick Bérod, Direktor des Walliser Hoteliervereins Christophe Clivaz, Professor am IUKB und Mitglied des Komitee Altitude 1400 Gabriel Décaillet, Direktor des Walliser Handwerkerverbandes Gilles Délèze, Dienststelle für Strassen, Verkehr und Flussbau Pierre-Yves Délèze, Les Trois Rocs, Verbier Pierre-Alain Grichting, Präsident der Walliser Bankiervereinigung <sup>1</sup> Damian Jerjen, Chef der Dienststelle für Raumentwicklung Philippe Lathion, Präsident der Télé-Nendaz SA Stéphane Pont, Vertreter des Walliser Gemeindeverbandes Laurent Vaucher, Vertreter Walliser Bergbahnen (WBB) Leander Williner, Chef der Dienststelle der Grundbuchämter und Geomatik Martin Zurwerra, Chef des Verwaltungs- und Rechtsdienst des DVER
Veröffentlichung	Juni 2013
Haftungsausschluss	Dieses Dokument wurde zur ausschließlichen Nutzung für unsere Kunden erstellt.  Die Ausführungen im Bericht beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zugänglichen Materials für richtig erachtet werden. Gleichwohl kann BHP für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.  BHP wird im Rahmen des erteilten Auftrags einzig im Interesse von und gegenüber dem Kunden tätig. Schutzrechte zugunsten Dritter werden nicht begründet.
Projektnummer	32012.01

---

<sup>1</sup> Aufgrund beruflicher Veränderungen hat Herrn Grichting die Arbeitsgruppe per Ende Januar 2013 (nach Abschluss des Zwischenberichtes zu Händen des Staatsrates) verlassen

## Inhaltsverzeichnis

---

1	Einleitung	4
1.1	Einbettung der Arbeiten	4
1.2	Ziele	4
1.3	Beherbergung – Begriffsdefinition	5
2	Ausgangslage	7
2.1	Walliser Beherbergungswirtschaft (⇒ Stärken – Schwächen)	7
2.2	Entwicklungen im Umfeld (⇒ Chancen – Risiken)	11
2.3	Herausforderungen (⇒ Schlüsselfragen)	14
2.4	Fazit	18
3	Strategie	20
3.1	Vision und Mission	20
3.2	Strategische Stossrichtungen	20
4	Rollenverständnisse	24
5	Massnahmen	25
5.1	Raumplanung	25
5.2	Finanzielle Unterstützung	33
5.3	Kosten auf alle Nutzniesser verteilen	45
5.4	Vermarktung und Vermietung	49
5.5	Zweitwohnungspolitik Bund	54
5.6	Fiskalische Massnahmen	58
5.7	Weitere Rahmenbedingungen	64
5.8	Fazit	67
6	Empfehlungen der Arbeitsgruppe an den Staatsrat	69

# 1 Einleitung

Der Staatsrat hat die Arbeitsgruppe „Aktionsplan: Entwicklungsstrategie für die touristische Beherbergung“ mit der Aufgabe betraut, eine Strategie für die Entwicklung der touristischen Beherbergung im Wallis zu verfassen und ihm bis im Juni 2013 einen Schlussbericht zur vorgeschlagenen Strategie und den zu ergreifenden Massnahmen vorzulegen.

## 1.1 Einbettung der Arbeiten

Die Arbeiten der Arbeitsgruppe sind nur ein Teil der Überlegungen zur Weiterentwicklung der Tourismuspolitik

Wie die nachfolgende Abbildung skizziert, sind die Arbeiten der Arbeitsgruppe nur ein Teilprojekt neben anderen Projekten zur Weiterentwicklung der Tourismuspolitik des Kantons Wallis.

Abb. 1 Einbettung der Arbeiten der Arbeitsgruppe



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Die Arbeitsgruppe hat die Erkenntnisse der anderen Teilprojekte soweit bekannt in ihre Überlegungen einfließen lassen. Trotzdem scheint es wichtig, dass der Staatsrat bzw. die entsprechende Dienststelle des Kantons, welche über Zugang zu allen Erkenntnissen der verschiedenen Arbeitsgruppen verfügt, vor der Umsetzung konkreter Massnahmen eine Abwägung der Argumente im Gesamtkontext vornimmt.

## 1.2 Ziele

Massnahmen entwickeln und Vorschlagen

Basierend auf den Vorgaben des Staatsrates vom 4. April 2012 verfolgt der vorliegende Bericht das Ziel, die folgenden Aufgaben der Arbeitsgruppe zu erfüllen:

- Analyse der aktuellen Situation
- Redaktion einer Entwicklungsstrategie für den Tourismus im Wallis, welche alle Aspekte der Branche beinhaltet

<sup>2</sup> "Structures et financement - Rapport final du groupe de travail", September 2012

<sup>3</sup> "Modification du règlement sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 21 novembre 2007", November 2012

- Analyse der zur Verfügung stehenden Mittel und Überlegungen zu neu zu ergreifenden Massnahmen
- Erstellung eines Massnahmenplans und eines Handlungsrahmens für alle betroffenen Behörden und Verwaltungseinheiten

In den nachfolgenden Abschnitten sind die wichtigsten Erkenntnisse der Ist-Analyse sowie ein Vorschlag der Arbeitsgruppe für die künftige Strategie und die zu ergreifenden Massnahmen zusammengefasst. Bei der Darstellung der Massnahmen wurde bewusst eine breite Sicht gewählt, welche alle diskutierten Ideen und Umsetzungsvarianten darstellt. Durch die Leitgedanken und die kurze Beurteilung von Bedeutung und Umsetzbarkeit werden auch die Argumente zur Annahme oder Ablehnung einzelner Massnahmen bzw. Umsetzungsvorschläge offengelegt. Der Bericht schliesst mit 4 Empfehlungen an den Staatsrat.

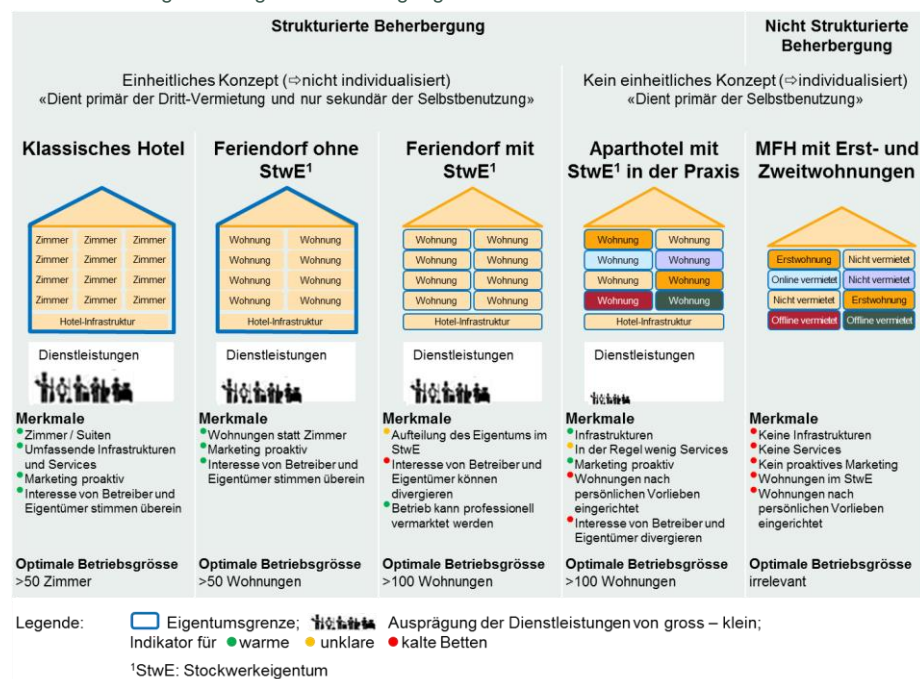
### 1.3 Beherbergung – Begriffsdefinition

Trennscharfe Abgrenzung der Beherbergungsformen fast nicht möglich

Beherbergung als Begriff umschreibt eigentlich nur das Objekt, welches erlaubt, jemandem eine Unterkunft anzubieten. Die Begriffsvielfalt zu verschiedenen Beherbergungsformen sowie die Anzahl der Merkmale, welche beigezogen werden müssen, um die verschiedenen Beherbergungsformen trennscharf voneinander abzugrenzen, sind enorm.

Die Diskussion im vorliegenden Bericht orientiert sich am nachfolgenden Schema, welches im Rahmen des Berichts „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“ im Auftrag des SECO basierend auf einer umfassenden Analyse des aktuellen Stands der wissenschaftlichen und politischen Diskussion erarbeitet wurde. Im Rahmen der Arbeiten zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative (BV 75.b) dreht sich die Frage insbesondere darum, welche Beherbergungsformen künftig noch gebaut werden dürfen und wie diese Beherbergungsformen mit möglichst geringem Missbrauchspotential klar von den übrigen Beherbergungsformen abgegrenzt werden können.

Abb. 2 Kategorisierung der Beherbergungsformen



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG im Bericht „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“

Zum Verständnis der in den Kapiteln 2-6 folgenden Erläuterungen zur Förderung der Beherbergungswirtschaft im Kanton Wallis ist insbesondere die Unterscheidung der

nachfolgend beschriebenen zwei Beherbergungskategorien und den darin zusammengefassten Beherbergungsformen zentral:

- Strukturierte Beherbergung (gewerbliche oder kommerzielle Betriebe)
- Nicht-strukturierte Beherbergung (Zweitwohnungen)

### Strukturierte Beherbergung (gewerbliche oder kommerzielle Betriebe)

Strukturierte Beherbergungsbetriebe schaffen Arbeitsplätze und tragen zur Wertschöpfung bei

Die Kategorie strukturierte Beherbergung – synonym auch als gewerbliche oder kommerzielle Betriebe bezeichnet - umfasst die umgangssprachlich oft verwendeten Kategorien:

- Hotel
- Feriendörfer = strukturierte Beherbergung gemäss Verordnung
- Gewerbliche Parahotellerie (Campingplätze, Jugendherbergen, Lagerhäuser, etc.)

Die Betriebe der strukturierten Beherbergung zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem kommerziellen Interesse, gewinnorientiert betrieben werden. Dadurch werden in der Region Arbeitsplätze geschaffen. Die Wertschöpfung ist verglichen mit den nicht-strukturierten Beherbergungsformen pro verbautem m<sup>2</sup> hoch. Zwecks erfolgreicher Auslastung der Beherbergungsbetriebe (insbesondere auch in der Nebensaison) besteht eine hohe Interdependenz zwischen der eigentlichen Beherbergungsinfrastruktur und der Organisation der Vermarktung sowie der Verfügbarkeit weiterer touristischer Infrastrukturen und Produkte in der Destination.

Die Beherbergungsformen dieser Kategorie werden in den nachfolgenden Kapiteln unter dem Titel **Beherbergungsbetriebe** zusammengefasst.

### Nicht-strukturierte Beherbergung (Zweitwohnungen)

Bei den Zweitwohnungen steht die Nutzung durch und die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers im Vordergrund

Die Kategorie der nicht-strukturierten Beherbergung umfasst die umgangssprachlich unter dem Begriff Zweitwohnungen zusammengefassten Wohnungen. Dabei handelt es sich sowohl um:

- Vermietete Zweitwohnungen (sporadische Vermietung durch den Eigentümer)
- Nicht-vermietete Zweitwohnungen

Im Gegensatz zu den Beherbergungsbetrieben zeichnen sich nicht strukturierte Zweitwohnungen dadurch aus, dass das Primärinteresse des Wohnungsinhabers (Investors) darin liegt, seine Wohnung selber zu nutzen. Entsprechend sind diese Wohneinheiten individuell nach Geschmack und Verwendungszweck der Eigentümer eingerichtet. Wenn überhaupt werden diese Wohneinheiten von den Eigentümern in der Zeit vermietet, in welcher sie diese nicht selber nutzen möchten / können. Die Vermietung an Dritte bringt dem Eigentümer allenfalls einen willkommenen Zusatzertrag. Der Wohnungsinhaber kann jedoch in aller Regel auch auf dieses Zusatzeinkommen verzichten. Er ist damit nicht der kommerziellen Logik - für die Sicherung des Überlebens einen Ertrag am Markt zu generieren - unterworfen. Es ist deshalb auch nicht zu erwarten, dass er sich besonders anstrengen würde, um eine hohe Auslastung zu erreichen. Die Durchgriffsmöglichkeiten einer Vermarktungsorganisation auf die Qualität und Konzeption dieser Wohnungen sind begrenzt. Damit ist es schwierig, die Angebote den Marktbedürfnissen anzupassen, was die Vermarktbarkeit der Zweitwohnungen in der Nebensaison stark einschränkt.

Die Beherbergungsformen dieser Kategorie werden in den nachfolgenden Kapiteln als **Zweitwohnungen** bezeichnet.

## 2 Ausgangslage

Die Durchführung und Dokumentation einer umfassenden Analyse der Walliser Tourismuswirtschaft würde den Rahmen des vorliegenden Berichts sprengen. Die nachfolgenden Abschnitte konzentrieren sich deshalb darauf, die wesentlichen Aspekte herauszuschälen, welche für das Verständnis der Herausforderungen der Walliser Beherbergungswirtschaft wichtig erscheinen. Die Erkenntnisse sollen die Grundlage bilden, um die vorgeschlagenen Massnahmen und die zu erwartenden Wirkungen im Gesamtkontext beurteilen und einbetten zu können.

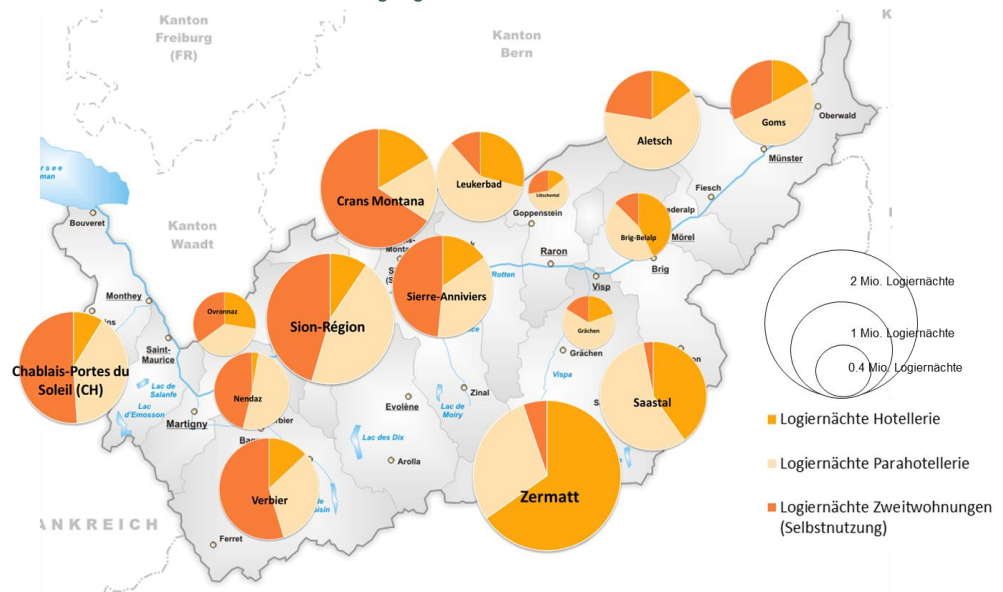
### 2.1 Walliser Beherbergungswirtschaft (⇒ Stärken – Schwächen)

#### Strukturen

Unterschiedliche Arten von Destinationen

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, wird die Walliser Tourismuslandschaft von 15 grösseren Destinationen geprägt. Diese generieren zusammen rund 15 Mio. Logiernächte pro Jahr. Im internationalen Vergleich gehört nur Zermatt mit rund 2 Mio. Logiernächten zu den grossen Destinationen. Alle übrigen sind als kleine bis mittlere Destinationen im Alpenraum zu klassieren.

Abb. 3 Übersicht über die Beherbergungsstrukturen in den Walliser Destinationen



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG mit Daten der BAK Basel Economics

Anteil Zweitwohnungen liegt überdurchschnittlich hoch

Die kommerzielle Anbieterstruktur ist in den Walliser Destinationen vergleichsweise schwach ausgeprägt. Der Anteil der Hotellerie an den Logiernächten liegt mit ca. 25% im internationalen Vergleich tief, wobei deutliche Unterschiede zwischen dem Oberwallis und dem Unterwallis auszumachen sind. Einzige Hoteldestination (mehr als 50% der Logiernächte in Hotels) ist Zermatt, wo rund 35% der Hotelübernachtungen des Kantons (total 3.7 Mio. Logiernächte pro Jahr) generiert werden. Während in allen Oberwalliser-Destinationen mehr als 60% der Logiernächte in kommerziell betriebenen Beherbergungsbetrieben (Hotellerie und Parahotellerie) generiert werden, dominieren im Unterwallis die nicht kommerziellen Beherbergungsstrukturen.

Insgesamt verfügt das Wallis über rund 65-70'000 Zweitwohnungen und 700 Hotelbetriebe. Die Walliser Hotellerie bietet insgesamt 34'430 Betten in über 16'000 Zimmern an. In den betrachteten 15 Destinationen stehen 29'500 Hotelbetten, 124'000

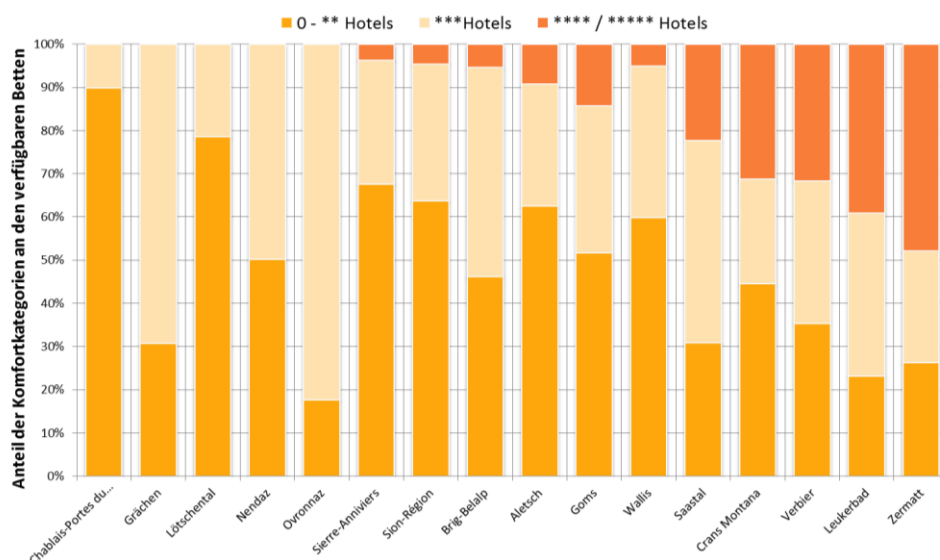
Betten der Parahotellerie und 142'000 Betten in Zweitwohnungen gegenüber. Während der Anteil der Hotellerie bei den Logiernächten bei rund 25% liegt, liegt er bei der Anzahl Betten nur bei knapp 10%. Damit ist der Anteil der Hotellerie an den Tourismusbetten deutlich tiefer als in vergleichbaren Ferienregionen der Schweiz.

Eine Analyse der Entwicklung der Hotelbetriebe in den Destinationen zeigt, dass Verbier, Crans-Montana und Portes du Soleil zwischen 2001 und 2011 Hotelbetriebe und Hotelbetten verloren haben. Die übrigen Orte konnten die Hotellerie halten. Dank der Möglichkeit zur Querfinanzierung von Hotelbetrieben über den Verkauf von Wohneinheiten sind in Verbier in jüngster Vergangenheit einige neue Betriebe entstanden, wodurch ein Teil der Hotelbetten zurückgewonnen werden konnte.

Primär low-cost Hotellerie

Die Walliser-Hotels sind mit durchschnittlich 49 Betten pro Betrieb vergleichsweise klein. In Zermatt und Leukerbad sind rund 40% der Hotelbetriebe im 4-5-Stern Bereich klassiert. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, dominiert in den meisten Walliser Tourismusorten jedoch die low-cost Hotellerie.

Abb. 4 Strukturen der Walliser Hotellerie



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG mit Daten der BAK Basel Economics

Die Analyse der Entwicklung der Betriebstypen zwischen 2001 und 2011 hat gezeigt, dass sich diese Tendenz bei Trendfortsetzung sogar noch akzentuieren dürfte. Die traditionelle 3-Stern-Familienhotellerie hat in den letzten Jahren Betten und Betriebe verloren. Eine Zunahme der Betten und Betriebe war primär im 0-2-Sternbereich (grösstenteils aufgrund der Deklassierung früherer 3-Stern Hotels) zu beobachten. Nur in ausgewählten Top-Tourismusorten (Zermatt, Leukerbad, Verbier, Montana) sind auch neue Betriebe im 4- und 5-Stern Bereich entstanden.

Die im Kanton Wallis beobachtete Hotelstrukturentwicklung ist für Schweizer Tourismusregionen nicht untypisch. Im internationalen Vergleich entwickeln sich jedoch insbesondere Tirol und Südtirol gegenläufig, indem bei den Anzahl Betten in der gehobenen Hotellerie eine deutliche Zunahme, bei den Hotelbetten in tieferen Kategorien eine Abnahme zu verzeichnen war.

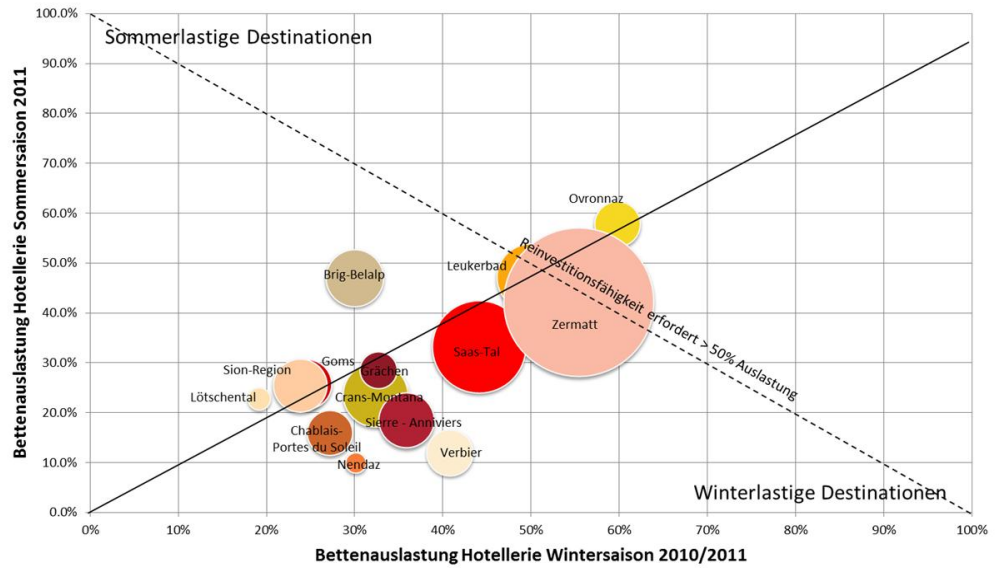
### Auslastung Hotellerie

Winterlastige Geschäftsmodelle dominieren, Auslastung insgesamt zu tief

Die Analyse des Logiernächtaufkommens in der Sommer- bzw. der Wintersaison zeigt, dass fast alle Walliser Destinationen „winterlastig“ sind, d.h. dass die Auslastung in der Hotellerie in den Wintermonaten höher liegt, als während der Sommersaison. Nur die Hotelbetriebe in Orornaz, Leukerbad und Zermatt erreichen sowohl im Winter (>50%) als auch im Sommer (>40%) eine gute Auslastung.



Abb. 5 Auslastung der Hotellerie in den Walliser Destinationen

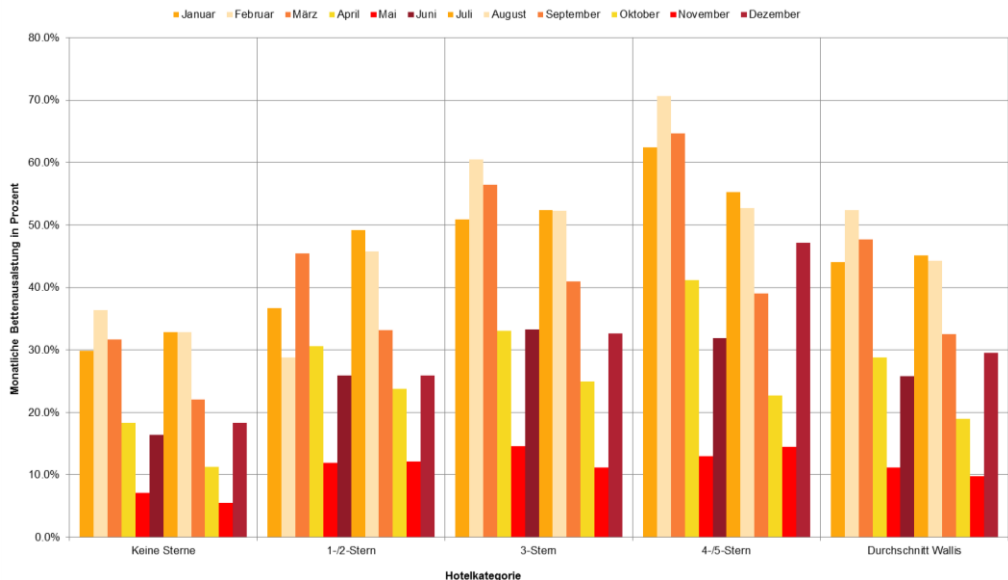


Quelle: BHP – Hanser und Partner AG mit Daten der BAK Basel Economics

Die durchschnittliche Hotelauslastung liegt im Wallis bei ca. 30%. Allgemein wird in der Schweiz davon ausgegangen, dass bei der aktuellen Preis-Kostenstruktur in der Schweizer Hotellerie eine Auslastung von 60% notwendig wäre, um die notwendige Rendite zu erzielen. Bei tieferer Auslastung ist es oft unmöglich, die Mittel zu erwirtschaften, welche für die Finanzierung der zwecks Qualitätserhalts notwendigen Ausbau- und Erneuerungsinvestitionen benötigt würden.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt (vgl. Abb. 6), ist das Auslastungsproblem besonders ein Problem der Zwischensaison, d.h. die Gäste fehlen insbesondere in den Monaten zwischen den guten Wintermonaten (Januar-März) und der Sommersaison (Juli-August).

Abb. 6 Bettenauslastung der Walliser Hotellerie 2011 nach Sternenkategorie und Monat



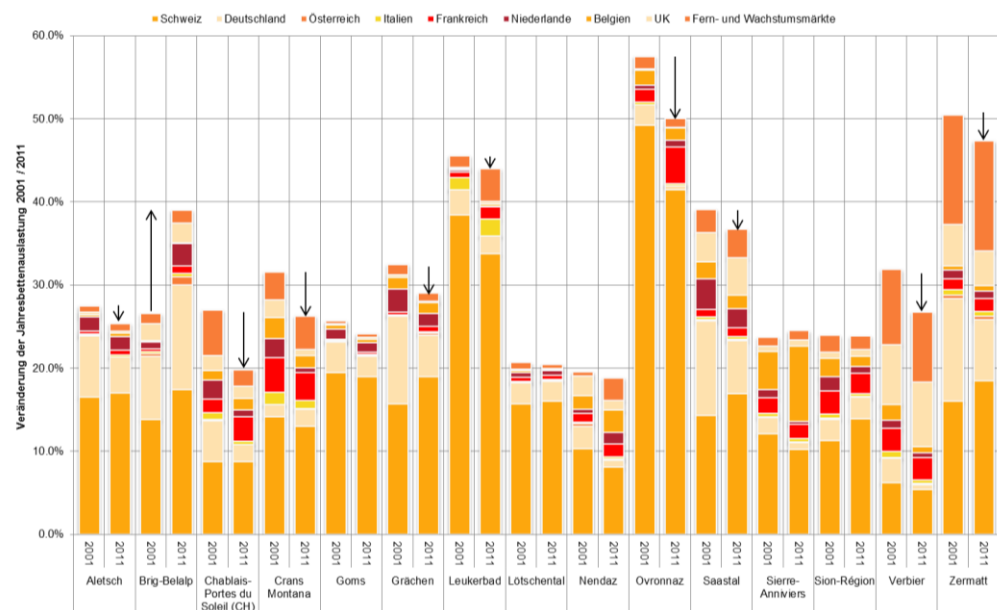
Quelle: BHP – Hanser und Partner AG mit Daten des Bundesamtes für Statistik

Zudem zeigt die Grafik auch, dass die Auslastung und dadurch auch die mit den Übernachtungsgästen in Verbindung stehende Wertschöpfung in der Tourismusregion in der Low-Cost Hotellerie deutlich tiefer liegt, als in der 4-/5-Stern Hotellerie. Während die Auslastung über das ganze Jahr gerechnet in der 4-/5-Sterhotellerie bei über 40% liegt, zeigen die Hotels ohne Sterne eine Jahresbettenauslastung von

nur 20%. Sie kommen auch in den Spitzenmonaten nur auf eine Auslastung von 36%.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, variierten in den letzten 10 Jahren sowohl die Entwicklung der Gäste als auch deren Herkunft zwischen den Walliser-Destinationen sehr stark. Eine deutliche Verbesserung verzeichnete einzig die Destination Brig-Belalp (+12% Auslastung dank einer Zunahme der Logiernächte um +70'000), welche in allen Märkten deutlich zulegen konnte. Die grössten Verlierer waren in diesem Zeitraum die Hoteliers der Destinationen Chablais, Crans Montana und Verbier, wo die Auslastung um über 5 Prozentpunkte zurückging. In Ovronnaz zeigt die Grafik zwar ebenfalls einen Auslastungsrückgang von über 7 Prozentpunkten. Dieser ist jedoch nicht auf einen Verlust bei den Logiernächten, sondern auf eine Zunahme der Hotelkapazität um über 30% zurückzuführen. Auch der Rückgang in Zermatt ist auf eine Zunahme der Beherbergungskapazitäten zurückzuführen.

Abb. 7 Entwicklung der Bettenauslastung der Walliser Hotellerie nach Gästeherkunft



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG mit Daten der BAK Basel Economics

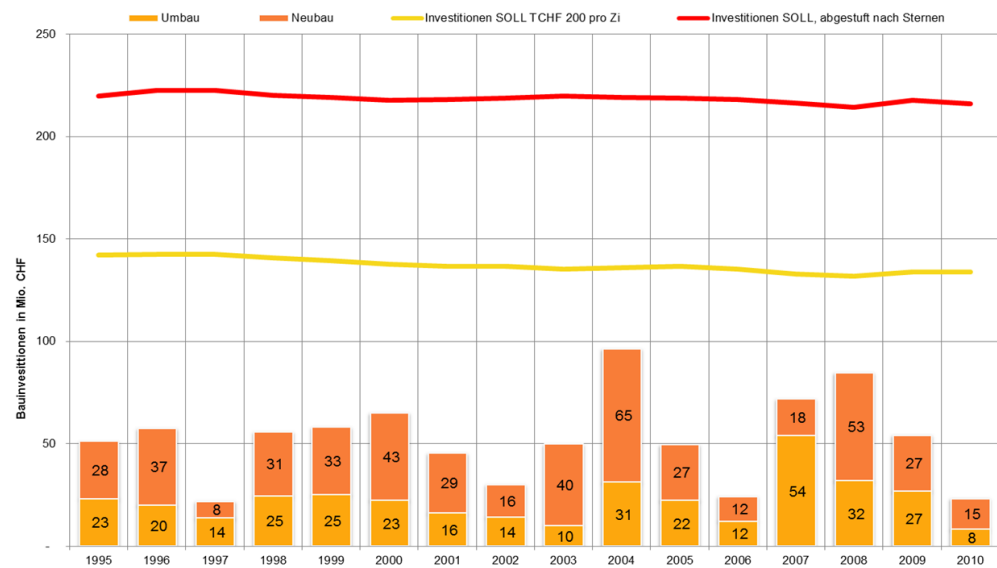
Den höchsten Anteil internationaler Gäste weisen im Wallis Zermatt und Verbier auf, In diesen Destinationen liegt der Anteil der Schweizer Gäste unter 40%. In den Destinationen Goms, Leukerbad, Lötschental und Ovronnaz liegt der Anteil der Schweizergäste hingegen bei über 75%.

### Investitionen

Investitionen reichen nicht, um Qualität der bestehenden Kapazität zu erhalten

Im Wallis wurden in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt jährlich rund CHF 23 Mio. in den Umbau und CHF 30 Mio. in Neubauprojekte der Beherbergungswirtschaft investiert. Eine Beurteilung dieser Investitionen mittels Berechnung der mittleren jährlichen SOLL-Investitionen zum Erhalt der bestehenden Zimmer zeigt, dass die im Wallis tatsächlich getätigten jährlichen Bauinvestitionen bei weitem nicht ausreichen, um die Qualität und die Kapazität der heutigen Hotelbetriebe zu erhalten.

Abb. 8 Bauinvestitionen in die Beherbergungswirtschaft



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG basierend auf Daten des BFS

Je nach Berechnung (mit oder ohne Berücksichtigung des höheren bzw. tieferen Investitionsbedarfs für Hotels höherer bzw. tieferer Sternenkategorien) wären zum Erhalt der aktuellen Qualität der heutigen Kapazität jährliche Bauinvestitionen in die Hotellerie von rund CHF 140 - 220 Mio. notwendig. Dies ist mehr als das Dreifache der tatsächlich getätigten jährlichen Bauinvestitionen. Ein Vergleich zeigt, dass die Abweichung zwischen SOLL und IST-Investitionen zum Erhalt der bestehenden Kapazitäten im Wallis deutlich grösser ist, als im restlichen Schweizer Alpenraum.

## 2.2 Entwicklungen im Umfeld (⇔ Chancen – Risiken)

### Veränderung der Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen mit wesentlicher Bedeutung für die Walliser Beherbergungswirtschaft haben sich in den letzten Jahren massgeblich verändert:

- Gesetzliche Vorgaben zum Zweitwohnungsbau (Annahme der Zweitwohnungsinitiative)
- Wechselkurs

Initiative will Bau einschränken, birgt jedoch Risiko die ganze touristische Entwicklung zu beeinträchtigen

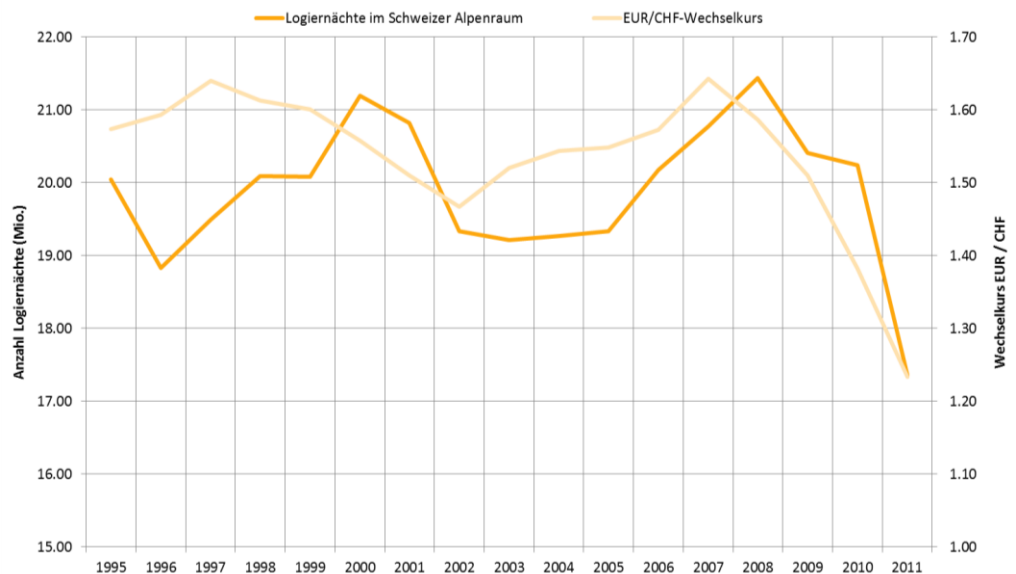
Im März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative angenommen. Diese will primär den Bau von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% verbieten. Einerseits weil grössere Investitionsprojekte der strukturierten Beherbergung in den letzten Jahren zu einem relevanten Teil durch Bau und Verkauf von Zweitwohnungen querfinanziert wurden und andererseits weil die Zweitwohnungseigentümer einen relevanten Anteil der Gäste der Bergbahnen, des Detailhandels und der übrigen Betriebe in den Destinationen sind, ist von dieser Initiative aber nicht nur die Immobilienwirtschaft sondern die ganze Tourismuswirtschaft betroffen. Das Ausmass der Auswirkungen auf die kommerziellen Beherbergungsbetriebe sowie auf die übrigen Tourismusunternehmen hängt von der detaillierten Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung ab. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Möglichkeiten zur Querfinanzierung von Beherbergungsprojekten grösstenteils verschwinden werden. In den nächsten Jahren dürfte die Branche zudem ebenfalls mit der durch die Gesetzesanpassung verursachten, dämpfend wirkenden Verunsicherung potentieller Investoren zu kämpfen haben.

Signifikanter Zusammenhang zwischen Wechselkurs und Logiernächten

Der CHF/EUR-Wechselkurs beeinflusst die Erfolgsrechnungen der Ferienhotellerie im Alpenraum sowohl auf der Kosten- als auch auf der Ertragsseite, wobei die ertragsseitigen Effekte klar überwiegen.

Die folgende Abbildung (vgl. Abb. 9) zeigt, was Aeppli und Moser bereits 1999 in ihrer Studie zu den Auswirkungen der Währungsunion auf den Tourismus aufzeigen konnten. Es besteht ein starker Zusammenhang zwischen dem Wechselkurs und der Anzahl Logiernächten, was sich auf den Umsatz bzw. die verfügbaren liquiden Mittel der Beherbergungsbetriebe auswirkt. Der Rückgang der Anzahl Logiernächten bei Erstarkung des Schweizer Frankens, ist einerseits auf die ausbleibenden ausländischen Gäste, welche sich Ferien in der Schweiz nicht mehr leisten wollen, und andererseits auf die ausbleibenden Schweizer Gäste, welche für ihre Ferien in den günstigeren Euroraum ausweichen, zurückzuführen.

Abb. 9 Entwicklung der Logiernächte im Alpenraum im Vergleich zum Wechselkurs EUR/CHF



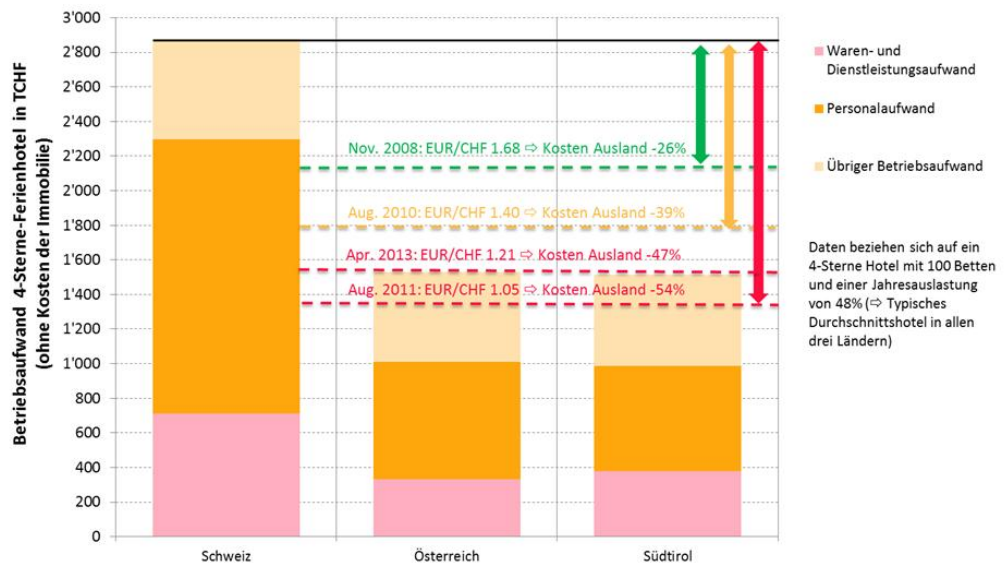
Quelle: BHP – Hanser und Partner AG basierend auf Daten des BFS

Die Möglichkeiten der Schweizer Hoteliers zur Kompensation, der durch die Wechselkursschwankungen ausgelösten Ertrageinbussen (bei gleichen Preisen sinkende Nachfrage) auf der Kostenseite, halten sich in engen Grenzen, da der Grossteil der Kosten (Personalkosten, Baukosten und Lebensmittel für die Gastronomie) unabhängig vom Wechselkurs in Schweizer Franken anfällt.

Dies führt dazu, dass die Hoteliers bei einer Erstarkung des CHF/EUR- Wechselkurses in jedem Fall Mühe bekunden werden, ihren Ertrag zu halten. Wenn sie bei gleichem Angebot die Preise in CHF halten, führt dies mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einem Rückgang bei den Logiernächten, da ihr Angebot komparativ teurer wird. Wenn sie die Preise in EUR halten bzw. in CHF senken, führt dies zu einer Reduktion ihrer Marge, da die Kosten unabhängig vom Wechselkurs auf der gleichen Höher verharren dürften.

Die wechselkursabhängige Kostenrelation zwischen der Schweiz, Tirol und Südtirol wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Während sich der Kostennachteil für ein identisches Modellhotel in Abhängigkeit des Standorts bei einem CHF/EUR- Wechselkurs von fast 1.70 (Stand November 2008) auf einen Unterschied von 26% reduzierte, liegen die Kosten beim aktuellen Wechselkurs von ca. CHF/EUR 1.20 in der Schweiz rund doppelt so hoch wie in Österreich oder dem Südtirol. Zwar sind viele Gäste bereit, für Ferien in der Schweiz etwas mehr zu bezahlen, der aktuelle Kostennachteil von fast 50% kann jedoch nur durch wenige Hoteliers wettgemacht werden.

Abb. 10 Betriebskosten der ausländischen Ferienhotellerie im Vergleich zur Schweiz bei unterschiedlichen CHF / EUR-Wechselkursen



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Ebenfalls verschlechtert hat sich die Kosten- bzw. Preisrelation der Schweizer Bergbahnen im Vergleich zu den Nachbarländern. Gemäss Erhebungen von Laurent Vanat<sup>4</sup> lagen die Preise für einen Tages-Skipass in der Saison 2011/12 in der Schweiz rund 30% höher als in den Nachbarländern (Österreich, Frankreich, Italien). In der Saison 2005/06 betrug der Preisunterschied noch weniger als 5%.

### Trends im Tourismus

Sinkende Transportkosten führten zu einer Globalisierung des Angebots

Angebotsseitig hat die dramatische Senkung der Transportkosten in den letzten zwei Jahrzehnten dazu geführt, dass die Konsumenten heute aus einer Vielzahl an Ferienangeboten in der ganzen Welt wählen können. Viele dieser Angebote werden in Entwicklungsländern „hergestellt“ und profitieren von verhältnismässig tiefen Arbeitskosten. Sie können zu entsprechend günstigen Konditionen auf dem Weltmarkt angeboten werden. Durch das Internet hat gleichzeitig die Preistransparenz über die verschiedenen Ferienangebote hinweg enorm zugenommen.

Neue Angebote müssen traditionelle Skiferien ersetzen

Nachfrageseitig können im europäischen Tourismus folgende für das Wallis relevanten Trends ausgemacht werden:

- Wintersport:** Aufgrund des demografischen Wandels und der Zuwanderung aus den wenig „schneesportaffinen“ Ländern des Südens, hat der Bevölkerungsanteil, welcher Skifahren kann, in den letzten Jahren insbesondere in der Schweiz abgenommen. Winterferien werden von diesen Personen vermehrt durch Substitutionsprodukte wie Badeferien und Entdeckungsreisen ersetzt. Aus den aufstrebenden Ländern Europas werden zwar vermehrt Schneesporthferien nachgefragt. Im Hinblick auf den Preis stehen die Schweizer Wintersportorte bei dieser Nachfragegruppe jedoch im Wettbewerb mit anderen, preisgünstigeren Wintersportorten im Alpenraum.
- Touring und Sightseeing:** Erfreulich entwickelt sich die Nachfrage nach Touring und Sightseeing Angeboten im Sommer aus Übersee. Europa und die Schweiz stehen bei der an Wohlstand gewinnenden Bevölkerung aus Asien weit oben auf der Beliebtheitsliste. Die Touring-Gäste, insbesondere diejenigen aus Asien, stellen jedoch andere Anforderungen an die Touris-

<sup>4</sup> Bilanz der Saison 2011/12 – Schweiz, Oktober 2012, und bilan de la saison 2005/2006 – Suisse, septembre 2006

musangebote. Sie besuchen die Schweiz meist nur während 1-2 Tagen als Teil einer Europareise, weshalb nur wenige Orte, welche gut in die europäische Rundreise eingefügt werden können, von diesem Geschäft profitieren können. Zudem messen die Gäste aus Asien insbesondere der Gastronomie eine tiefere Bedeutung zu und geben ihr Geld stattdessen bei den Bergbahnen und in den Schmuckläden aus. Dies führt zu einer Verschiebung der Gewichte in der Wertschöpfungskette.

- **Ältere Gäste:** Aufgrund des demographischen Wandels entwickelt sich auch die Nachfrage durch ältere, wohlhabende Gäste aus dem Inland erfreulich. Diese stellen jedoch vergleichsweise hohe Ansprüche an die Qualität der Hotellerie, Gastronomie und des Wellnessangebots. Bringen den Bergbahnen und dem Detailhandel jedoch nur geringe Mehrumsätze.
- **Kurzaufenthalte:** Wegen der relativen Verteuerung der Produkte ist die Schweiz insbesondere in den Hauptprodukten (Winter- und Sommerferien) stark unter Druck geraten. Die Aufenthaltsdauer der Gäste in der Schweiz liegt im Durchschnitt bei rund 2 Nächten, Tendenz sinkend. Eine teilweise Kompensation des Feriengeschäftes durch Kurzaufenthalte aus den Nahmärkten war bisher möglich, weil der Distanzschutz bei den Kurzaufenthalten in Form von einer kürzeren Reisezeit stärker vorhanden ist. Der Trend zu kürzeren Ferienaufenthalten erhöht jedoch die Ansprüche an die Flexibilität, kurzfristige Verfügbarkeit und kurzfristige Buchbarkeit der Beherbergungsbetriebe.
- **Konferenztourismus:** Die Nachfrage nach Konferenztourismus auch ausserhalb der Städte scheint trotz Wirtschaftskrise ungebrochen. Angebote in diesem Bereiche erfordern jedoch die Bereitstellung entsprechender Infrastrukturen (Konferenzräume, 4-5 Stern Hotels, etc.).

Die Veränderung des Ferienverhaltens in den angestammten Märkten Europas sowie der zunehmend globale Wettbewerb um Feriengäste haben dazu geführt, dass die Ferienanbieter im Alpenraum, um erfolgreich zu sein, nicht mehr auf das Grundprodukt „Schneesport“ alleine setzen können. Es müssen neue differenzierte Angebote geschaffen werden.

Die wechselkurs- und strukturell bedingten Kostennachteile sowie die vorherrschenden kleinen und verzettelten Unternehmensstrukturen schränken die Handlungsfähigkeit der Unternehmen ein und erschweren eine effiziente, internationale Vermarktung. Gleichzeitig begrenzen sie die Möglichkeiten des Wallis, von den oben beschriebenen, aktuellen Trends zu profitieren.

## 2.3 Herausforderungen (⇒ Schlüsselfragen)

Die Walliser Tourismuswirtschaft und die Beherbergungswirtschaft im Speziellen stehen aktuell vor folgenden Herausforderungen:

### Produktivität der Beherbergungswirtschaft

Weder Betriebe noch Destinationen verfügen über optimale Strukturen

Die vorherrschende Kombination von kleinen Betrieben sowie tiefer Auslastung führen zu einer tiefen Produktivität und damit verbunden zu einer tiefen Betriebsrentabilität. Die grössten Herausforderungen bzw. Potentiale zur Produktivitätssteigerung werden in folgenden Bereichen geortet:

- **Bauliche Voraussetzungen des Betriebs:** Viele Beherbergungsbetriebe im Wallis verfügen über eine suboptimale Grösse. Die Anzahl Zimmer ist im Verhältnis zur notwendigen Infrastruktur (Restaurant, Reception, Wellness,

etc.) zu klein. Zudem sind die Möglichkeiten zur Optimierung und Automatisierung der Betriebsabläufe innerhalb der bestehenden Strukturen oft begrenzt.

- **Produkte / Angebote in der Destination:** Die meisten Walliser Destinationen zeigen eine ausgeprägte Saisonalität. Aufgrund fehlender Angebote oder fehlender Attraktivität beschränkt sich das Gästeaufkommen auf wenige Wochen im Winter. Über das ganze Jahr gerechnet kommen die Hotels im Durchschnitt auf eine Auslastung der Hotelbetten von nur 34% (dies entspricht etwa dem Mittelwert des CH-Alpenraums). Zur Erhöhung der Auslastung und damit verbunden einer Steigerung der Produktivität der Beherbergungsbetriebe wäre ein gezielter Ausbau von Angeboten für die heutigen Zwischensaisons (Infrastrukturen wie z.B. Wellnessanlagen, etc.) notwendig. Voraussetzung für einen erfolgreichen Angebotsausbau wäre die gleichzeitige Verbesserung der Zusammenarbeit über die ganze Wertschöpfungskette der Destination hinweg. Damit die entsprechenden Angebote / Produkte tatsächlich zu einer höheren Auslastung in der Destination führen, braucht es jedoch auch die entsprechenden Fähigkeiten / Organisationsstrukturen zur nationalen und internationalen Vermarktung (vgl. folgenden Abschnitt – Akquisitionsfähigkeit der Betriebe).

### Akquisitionsfähigkeit der Betriebe

Zur Gästegewinnung im internationalen Wettbewerb braucht es export- und handlungsfähige Unternehmen

Die Globalisierung der Märkte und der damit verbundene Preisdruck sowie die Veränderung des Konsums hin von Ferienwochen zu Kurzaufenthalten stellen neue Ansprüche an die Akquisitionsfähigkeit der Beherbergungsbetriebe. Das Geschäftsmodell, welches darauf ausgelegt war, dass sich die Zimmer während 15 Wochen pro Jahr fast von alleine durch Skifahr- und Wandergäste füllten und die Betriebe in dieser Zeit genügend Cash erwirtschafteten, um ihre Lebensfähigkeit zu sichern, hat ausgedient. Vielmehr müssen die Leistungen der Beherbergungsbetriebe sowie die Angebote der Destination aktiv und im Wettbewerb mit anderen Ferien- und Freizeitprodukten verkauft werden.

In der Art wie die Beherbergungsbetriebe mit dieser neuen Herausforderung umgehen, kann vereinfachend zwischen „export- und handlungsfähigen Unternehmen“ (Lokomotiven) einerseits und „Mitfahrern“ andererseits unterschieden werden.

Unter handlungsfähigen Unternehmen verstehen wir Unternehmen, die optimal strukturiert und damit in der Lage sind, Märkte selbständig – also unabhängig von Destinationsstrukturen - zu bearbeiten. Voraussetzung dafür ist, dass die Unternehmensführung über Instrumente und Ressourcen verfügt, mit welchen unternehmerische Entscheide gefällt und umgesetzt werden können. Dazu gehört unter anderem ein angemessenes Marketingbudget, eine Auswahl an Produktangeboten, die es dem Betrieb ermöglichen, auch in der Nebensaison der Destination ein Geschäft zu betreiben und genügend fachlich qualifizierte personelle Ressourcen. Die handlungsfähigen Betriebe zeichnen sich in der Regel dadurch aus, dass sie eine gegenüber der Destination überdurchschnittliche Jahresauslastung und Wertschöpfung erreichen.

Als Mitfahrer bezeichnen wir Unternehmen, die noch nach dem alten Geschäftsmodell funktionieren und deshalb zur Akquisition von Gästen auf die Arbeit von Tourismusorganisationen oder anderen Unternehmen angewiesen sind. Diese Unternehmen erreichen in der Regel nur in der Hauptsaison eine vernünftige Auslastung.

In den Destinationen haben beide Unternehmenstypen ihre Daseinsberechtigung. Die Unterscheidung ist jedoch bei der Diskussion von Fördermassnahmen und ihrer Wirkung wichtig. Solange die handlungsfähigen Unternehmen gestärkt werden und

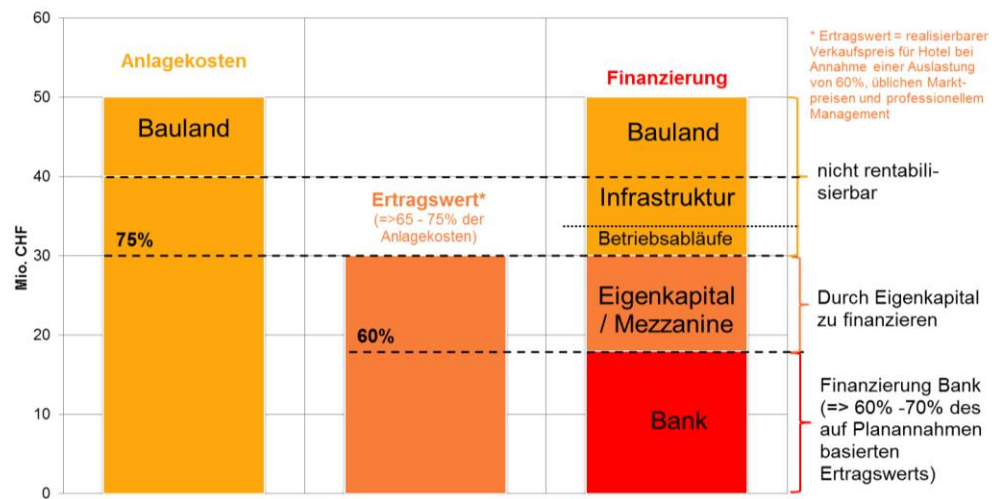
so Gäste für sich und die Destination akquirieren, haben auch die Mitfahrer eine Chance im Windschatten weiterzubestehen.

### Finanzierung von Investitionen in Beherbergungsbetriebe

Ein Teil des Kapitals ist nicht rentabilisierbar

Hoteliere und Immobilienentwickler sehen sich bei der Kapitalbeschaffung für die Umsetzung von Neu- oder Ausbauprojekten in der Regel mit der Herausforderung konfrontiert, dass ein Teil des investierten Kapitals nach herkömmlichen Planannahmen nicht rentabilisierbar ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Ertragswert eines Hotels im Schweizer Alpenraum, auch bei optimistischen Annahmen zu erzielbaren Erträgen und Auslastungen, meist deutlich unter dessen Anlagekosten liegt. Das heisst, die Investitionen, welche zur Erstellung eines Hotelneubaus oder zur Realisierung eines Aus- oder Umbauprojektes notwendig sind, liegen deutlich höher als der Wert, für den mit dem erstellten Objekt im Betrieb eine marktübliche Kapitalrendite erwirtschaftet werden kann. (vgl. Abb. 12)

Abb. 11 Herausforderung bei der Finanzierung



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Wie hoch der nicht-rentabilisierbare Kapitalanteil ist, hängt selbstverständlich von der detaillierten Ausgestaltung des Projektes ab. Die Analyse von Fallbeispielen hat jedoch gezeigt, dass die Differenz zwischen Anlagekosten und Ertragswert bei branchenüblichen Projekten oft bei 25 bis 35 Prozent der Investition (inkl. Bauland) liegt. In den letzten Jahren hat sich das Modell einer Querfinanzierung der Finanzierungslücke durch Zweitwohnungsbau zum Standardmodell entwickelt. Da dieses Modell mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative verunmöglicht wurde, müssen für die künftige Finanzierung von Hotelprojekten neue Wege gefunden werden.

Die Feststellungen zu den Herausforderungen zur Finanzierung von Hotelprojekten gelten auch für Feriendorfprojekte, falls diese eigene Infrastrukturen wie Hallenbad oder Restaurants enthalten und die Wohnungen nicht im Stockwerkeigentum verkauft werden. Falls bestehende, öffentlich zugängliche Infrastrukturen genutzt oder einzelne Einheiten / Wohnungen verkauft werden, entsteht keine Finanzierungslücke, da die Investitionen tiefer liegen bzw. die Finanzierung über private Mittel mit anderen Nutzenbetrachtungen erfolgt.

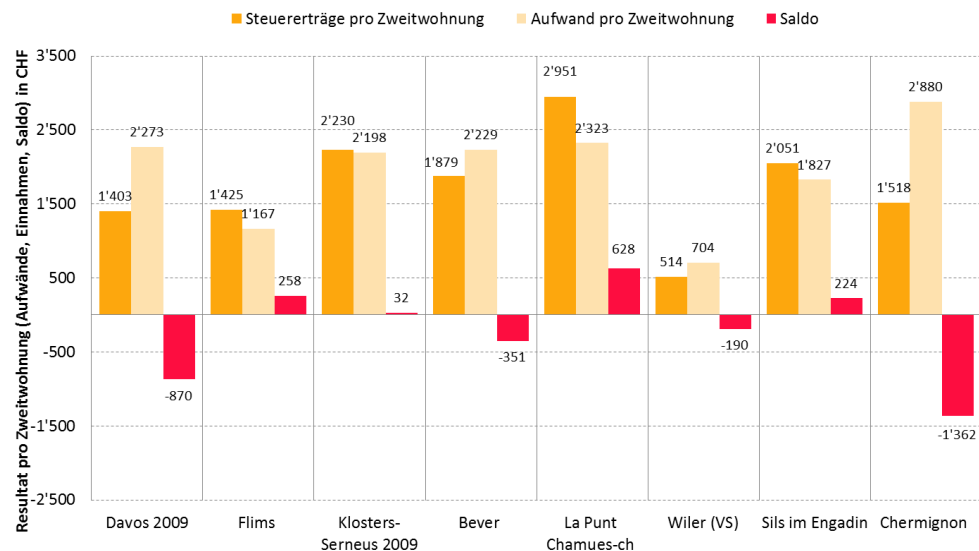


## Bewirtschaftung Zweitwohnungen

Ungenutzte Zweitwohnungen generieren Kosten, bringen jedoch keine Wertschöpfung

Die Anzahl Zweitwohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand liegt im Wallis gleich hoch wie in Graubünden (36% aller Wohnungen) und deutlich höher als in der übrigen Schweiz. Werden diese nicht vermietet bzw. wenig von deren Eigentümern belegt, belasten sie das Ortsbild, generieren jedoch nur wenig regionale Wertschöpfung. Der Bau der Zweitwohnungen hat zudem dazu geführt, dass die Infrastrukturanlagen der Gemeinden (Erschliessung, Parkplätze, ARA, etc.) viel grösser ausgelegt werden mussten, als wenn diese nur für die Erstwohner erstellt worden wären. Eine detaillierte Analyse von Gemeinderechnungen primär im Kanton Graubünden (vgl. Abb. 12) hat gezeigt, dass der Aufwand der Gemeinden für die Zweitwohnung in den meisten Gemeinden deutlich über den Einnahmen der Gemeinden aus den Zweitwohnungen liegt. Die Gemeinderechnung wird pro Zweitwohnung mit bis zu CHF 1'000 belastet. Ähnliche Ergebnisse dürften auch für das Wallis gelten (vgl. Chermignon in Abb. 12).

Abb. 12 Aufwand und Ertrag der Gemeinde pro Zweitwohnung



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG basierend auf den Jahresrechnungen der Gemeinden und weiteren Quellen

Gemeinden müssen künftig fehlende Einnahmen aufgrund geringerer Grundstückgewinnsteuern anderweitig kompensieren

In der Vergangenheit verzeichneten die Gemeinden dank dem Zweitwohnungsbau hohe Einnahmen aus den Grundstückgewinnsteuern und konnten sich entsprechend diese höheren Ausgaben leisten. Falls die Zweitwohnungsinitiative jedoch zu einem Rückgang bei den Grundstückgewinnsteuern und gleichzeitig bei den Einnahmen aus den Einkommenssteuern der Einwohner (wegfallende Einnahmen aus dem Baulandverkauf, schrumpfende Immobilienbranche, etc.) führen würde, stellt sich die Frage, aus welchen Mitteln die Gemeinden die Kosten für den Unterhalt der allgemeinen Infrastrukturanlagen künftig decken sollen. Wenn es nicht gelingt, in Zukunft mehr Wertschöpfung aus den bestehenden Zweitwohnungen zu generieren, besteht die Gefahr, dass die Destinationen an Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit einbüßen.

## Gast wünscht „alles aus einer Hand“

Zeit für Erlebnisse und Erholung statt für Organisation einsetzen

Die Aufenthalte der Gäste werden tendenziell immer kürzer. Damit verbunden steigt deren Anspruch, ihre Zeit optimal für Erholung und Erlebnisse einsetzen zu können. Die Bereitschaft, die Ferienaktivitäten durch mühsames Zusammensuchen bei den

verschiedenen Anbietern in der Destination zusammenzustellen, nimmt entsprechend ab.

Um in den internationalen Märkten zu bestehen und auch das neue zahlungskräftige Gästesegment aus Übersee optimal bedienen zu können, wird es zunehmend wichtiger, dass alles aus einer Hand angeboten werden kann. Durch ein Telefon oder durch Einkauf auf einer Website möchte der Gast die ganzen Ferien (Beherbergung, Tickets, Mietmaterial, Guide oder Skilehrer, etc.) modulartig nach seinen persönlichen Wünschen zusammenstellen, mit anderen Angeboten vergleichen und kaufen können. Die kleinen und verzettelten Anbieterstrukturen im Wallis stellen extrem hohe Ansprüche an die Kooperationsfähigkeit und den Kooperationswillen der Akteure, um diesem Gästebedürfnis Rechnung zu tragen.

## Anpassung an neue Rahmenbedingungen

Destinationen brauchen ein neues Geschäftsmodell

Der Erfolg vieler Tourismusdestinationen hing in den letzten Jahren zu einem relevanten Teil von der Immobilienwirtschaft ab. Die überdurchschnittliche Bauaktivität generierte Arbeitsplätze. Hohe Margen auf dem Verkauf von Zweitwohnungen erlaubten Investitionen in anderen Bereichen, z.B. der Hotellerie vorzunehmen. Die Gemeinden erzielten hohe Einnahmen durch Grundstücksgewinn- und Handänderungssteuern, welche sie in den Ausbau der touristischen Infrastruktur investieren konnten.

Durch Annahme der Zweitwohnungsinitiative wurde der Motor dieses Wirtschaftsmodells angehalten. Um ein Fortbestehen der Tourismusdestinationen im Alpenraum unter den neuen Rahmenbedingungen sicherzustellen, ist eine Anpassung des Geschäftsmodells der Destinationen zwingend. Künftig können die Destinationen nicht mehr mit dem Bau von Zweitwohnungen Geld verdienen, sondern müssen die nötige Wertschöpfung primär aus der bestehenden Siedlung generieren. Dies wäre durch folgende Entwicklungsmodelle grundsätzlich möglich: Auslastung der bestehenden Beherbergungsinfrastrukturen erhöhen, Renovationsraten und Ersatzneubauten in der bestehenden Siedlung steigern, neue Beherbergungsbetriebe bauen, eine Zweitwohnungsabgabe erheben. Die genannten Modelle können zur Steigerung des Entwicklungspotentials selbstverständlich miteinander kombiniert werden.

## 2.4 Fazit

Walliser Tourismus von kleinen, verzettelten Strukturen geprägt

Die Walliser Tourismuswirtschaft ist geprägt von kleinen, verzettelten Strukturen. Der Anteil der Hotellerie an der Beherbergungskapazität ist insgesamt gering. Die bestehenden Hotels sind zudem grösstenteils klein und aufgrund der fehlenden Rentabilität von einem schleichenden Qualitätsverlust bedroht. Die Anzahl Betten in Zweitwohnungen liegt sehr hoch. Diese Betten werden aber nur wenig genutzt und tragen deshalb wenig zur Wertschöpfung in der Region bei.

Globalisierung des Feriengeschäfts

Durch die sinkenden Transportkosten und die zunehmende Globalisierung des Tourismus haben sich die Reisegewohnheiten verändert. Die traditionellen Walliser-Tourismusprodukte wie „eine Woche Skiferien“ im Winter oder „zwei Wochen wandern“ im Sommer stehen seit einigen Jahren im Wettbewerb mit den oft günstigeren Badeferien und Abenteuerreisen in Übersee. Gleichzeitig sind für die Walliser Destinationen aber neue Marktchancen wie Sightseeing-Gäste aus Asien oder Kurzaufenthalte von Schweizern und Westeuropäern entstanden.

Ziel ist die Förderung von export- und handlungsfähigen Unternehmen

Um diese Marktchancen zu nutzen und im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, müssen die Beherbergungsbetriebe und Destinationen fähig sein, aktiv Gäste zu akquirieren. Dies gelingt primär denjenigen Betrieben, welche über die notwendige Grösse und Struktur verfügen, um durch ein angemess-

senes Marketingbudget, ein Produktangebot, das auch in der Nebensaison der Destination verkauft werden kann und genügend fachlich qualifizierte personelle Ressourcen selber am Markt agieren zu können. Alternativ können die Unternehmer nur darauf hoffen, dass die Akquisitionsanstrengungen der export- und handlungsfähigen Betriebe dazu führen, dass auch bei ihnen noch einige Gäste vorbeikommen.

Zwar haben sich durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative die nationalen Rahmenbedingungen verändert. Das insbesondere im Unterwallis verbreitete Modell der Schaffung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen durch den Bau von Zweitwohnungen wurde durch die Abstimmung ersatzlos gestrichen. Trotzdem sollte diese Veränderung nicht überbewertet werden. Die grösste Herausforderung des Walliser Tourismus ist mittelfristig nicht der Umgang mit der Zweitwohnungsinitiative, sondern die Frage, wie mit den neuen Gästebedürfnissen und Preisrelationen umgegangen werden kann. Der Staat sollte sich deshalb unabhängig von der Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf seine hoheitlichen Aufgaben konzentrieren und durch gute Rahmenbedingungen das Entstehen rentabler Betriebe ermöglichen. Allfällige kantonale Förderprogramme sollten auf die Beschleunigung der „Strukturanpassungen“ abzielen. Konkret heisst dies, dass der Fokus allfälliger Förderprogramme darauf zu legen ist, dass möglichst rasch Unternehmen entstehen, welche ihre Produkte im internationalen Wettbewerb erfolgreich verkaufen können und bereits bestehende wettbewerbsfähige Unternehmen weiter gestärkt werden.

## 3 Strategie

Aktionsplan touristische Beherbergung ist im Gesamtkontext zu verstehen und zu definieren

### 3.1 Vision und Mission

Die Beherbergungsbetriebe sind ein integrierter Bestandteil der Tourismusdestinationen und sind durch die Generierung von Logiernächten der Ursprung der Wertschöpfung für andere Tourismusbetriebe. Ihr Erfolg ist ebenfalls zu einem relevanten Teil von den Aktivitäten und Angeboten der übrigen Tourismusunternehmen abhängig. Der Aktionsplan „touristische Beherbergung“ muss entsprechend im Gesamtkontext der Tourismuspolitik verstanden und definiert werden. Basierend auf diesen Überlegungen schlägt die Arbeitsgruppe folgende Vision für die Walliser Tourismuspolitik vor:

Vision für den Walliser Tourismus:  
**„Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Destinationen“**

Unter einer Destination verstehen wir eine funktionalräumliche Einheit, in der verschiedene Leistungsanbieter zusammen ein umfassendes touristisches Produktangebot anbieten (z.B. Zermatt, Crans-Montana oder Goms). Eine wettbewerbsfähige Destination ist in ihrer Gesamtheit rentabel und fähig, selbstständig auf Nachfrage-trends zu reagieren und ihre Angebote und Kapazitäten im Gleichgewicht zu halten.

Als Beitrag des Kantons zur Erfüllung der Vision sieht die Arbeitsgruppe folgende kantonale Mission:

- Der Kanton schafft geeignete **gesetzliche, raumplanerische und administrative Voraussetzungen**, damit die Destinationen ihre Beherbergungsangebote, ihre Infrastrukturen und ihre übrigen touristischen Angebote so aufeinander abstimmen können, dass diese rentabel betrieben und laufend weiterentwickelt werden können.
- Der Kanton fördert die Schaffung von **Plattformen** und Kooperationsgefässen zur Vernetzung der verschiedenen Akteure.
- Der Kanton unterstützt **Investitionen** in zukunftsgerichtete Tourismusprodukte, indem er Finanzierungs- und administrative Hürden entschärft.

### 3.2 Strategische Stossrichtungen

Akteurverhalten steuern

Die Walliser Destinationen bestehen aus verschiedenen Akteuren, welche bei ihren Tätigkeiten und Entscheiden oft unterschiedlichste bzw. manchmal entgegengesetzte Ziele und Interessen verfolgen. Dabei stehen folgende Akteurguppen im Fokus:

- **Tourismusunternehmen** sind die Betriebe, welche einen überwiegenden Anteil ihrer Einnahmen aus Tourismusaktivitäten generieren. Dazu gehören primär die Hotels und andere kommerzielle Betreiber von Beherbergungsbetrieben, die Bergbahnen und weitere Betreiber von touristischen Infrastrukturen (z.B. Golfplatz, Hallenbad, etc.) sowie lokale Gewerbebetriebe, welche auf den Gästeumsatz angewiesen sind (insbesondere der Detailhandel). Allen diesen Betrieben gemeinsam ist das Interesse an einem hohen und konstanten Gästeaufkommen.
- **Zweitwohnungseigentümer** sind die Eigentümer von nicht kommerziell bewirtschafteten Zweitwohnungen. Auch wenn einige der Zweitwohnungseigentümer ihre Wohnung sporadisch vermieten, steht für diese Gruppen die Zweitwohnung als Konsumgut und der Erholungswert der Destination während der eigenen Ferien im Vordergrund. Die Zweitwohnungseigentümer wünschen sich zwar eine gute Infrastruktur, welche sie während ihrem Auf-

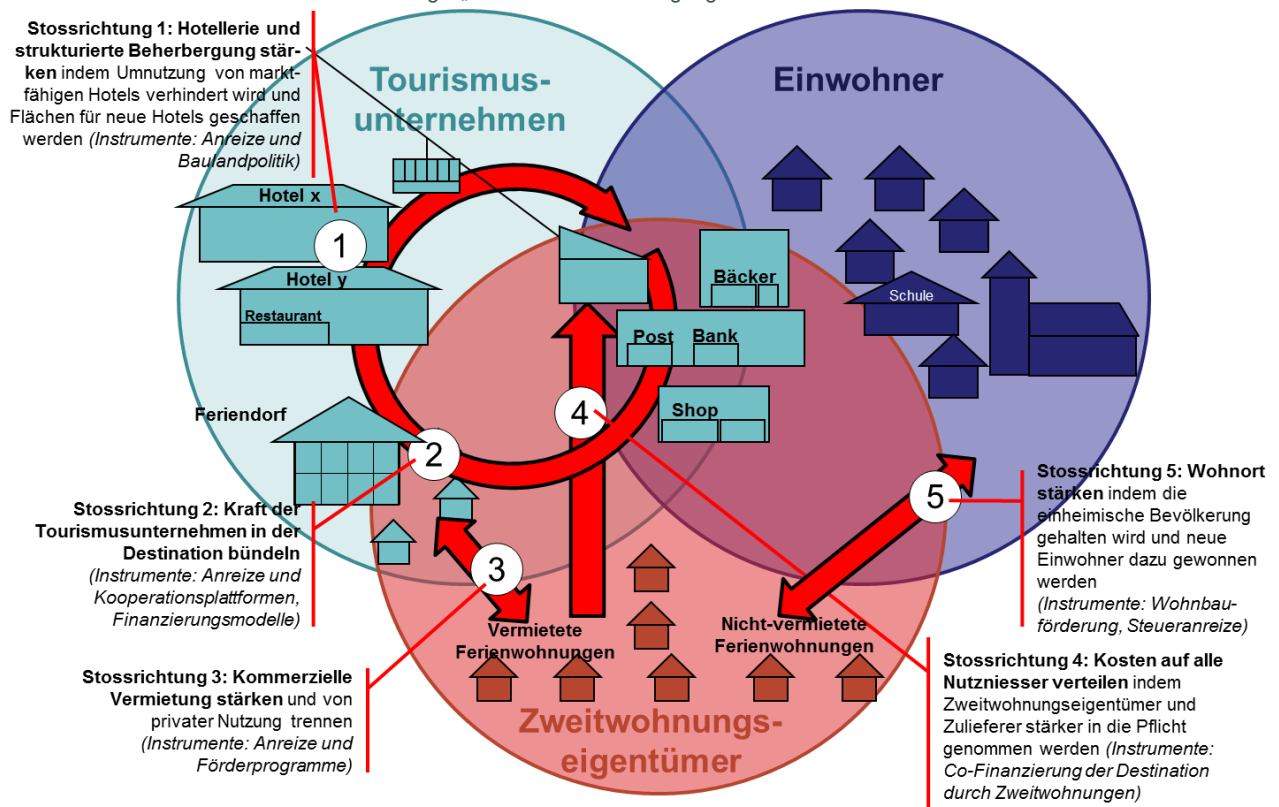
enthalten benutzen können, sind jedoch wenig interessiert an einem hohen Gästeaufkommen, da dies für sie persönlich zu Wartezeiten und Engpässen bei der Infrastrukturbenutzung führen kann.

- **Einwohner** sind die Personen, welche das ganze Jahr in der Destination wohnen und dort ihre Steuern bezahlen. Die Einwohner haben ein Interesse an einer funktionierenden Dorfgemeinschaft. Dies impliziert, dass weiterhin eine sozial durchmischte Bevölkerungsgruppe in der Gemeinde wohnen kann. Voraussetzung dafür ist neben erschwinglichem Wohnraum und vernünftigen Steuern, das Angebot attraktiver, ganzjähriger Arbeitsplätze in der Destination sowie eine Siedlungsplanung, welche sicherstellt; dass der Raum, in dem sich die Einwohner hauptsächlich bewegen, auch während der Nebensaison nicht ausstirbt. Ergänzend gilt es auch die Fragen der Bereitstellung von Wohnraum für und der Integration der Saisonniers zu lösen.

Anreize setzen

Die nachfolgend dargestellten und in den folgenden Abschnitten beschriebenen 5 Stossrichtungen zielen darauf ab, einen kantonalen Rahmen zu setzen, der das individuelle Weiterentwickeln der Destinationen zulässt, indem die Finanzierung der gemeinsam genutzten touristischen Infrastruktur auf alle Nutzniesser verteilt, Kooperation zwischen den Tourismusunternehmen gefördert und Hindernisse aus dem Weg geschaffen bzw. geeignete Anreize gesetzt werden. Treiber der Entwicklungen in den Destinationen sind primär die Tourismusunternehmen, welche ihrerseits ihre Aktivitäten an den Gästebedürfnissen ausrichten.

Abb. 13 Strategie „touristische Beherbergung“



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

### 3.2.1 Hotellerie und strukturierte Beherbergung stärken

Anreize zur Zusammenarbeit, Raumplanung und Bodenpolitik im Fokus

Tiefe Auslastungen, qualitativ ungenügende Infrastrukturen mit im internationalen Vergleich sehr hohen Personal- und Vorleistungskosten führen dazu, dass viele Hotelbetriebe nicht (mehr) rentabel betrieben werden können.

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, welche den Bau neuer Zweitwohnungen in bestimmten Gebieten verbietet, die Umnutzung von Hotels unter bestimmten Bedingungen (Mindestbetriebsdauer von 25 Jahren, Nachweis der unverschuldeten Nicht-Rentabilität) jedoch zulässt, verstärkt die Anreize, auch grundsätzlich marktfähige Hotels in Zweitwohnungen umzuwandeln.

Für die Realisierung von neuen Hotels und anderen strukturierten Ferienwohnungen stehen an den geeigneten Orten oft keine Flächen zur Verfügung.

Durch die Stossrichtung „Hotellerie und strukturierte Beherbergung stärken“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Rentabilität der Hotel- und Beherbergungsbetriebe steigern.
- Verfügbare Flächen für Hotel- und Beherbergungsbetriebe an geeigneten Lagen (ski-in / ski-out; zentral; attraktive Aussicht) in den Destinationen sichern.
- Investitionen in marktfähige Hotel- und Beherbergungsbetriebe fördern.
- Die Umwandlung rentabler Hotelbetriebe in Zweitwohnungen vermeiden.

### 3.2.2 Kraft der Tourismusunternehmen in der Destination bündeln

Vernetzung und Kooperationsplattformen

Die Tourismusunternehmen in den Destinationen müssen grundsätzlich am gleichen Strang und in die gleiche Richtung ziehen, um erfolgreich auf den Märkten aufzutreten. Heute wird die Kraft verzettelt, weil zu viele Akteure die Vermarktungsstrategien mitbestimmen können, ohne dass sie die Konsequenzen tragen müssen. Zudem ist die Abstimmung zwischen den einzelnen oft kleinen Unternehmen nach wie vor schwierig. Wenn die Destinationen jedoch in der Vermarktung und Entwicklung ihres Produkts weiter kommen möchten, müssen die wichtigsten Akteure des Tourismus (Bergbahnen, Beherbergungsbetriebe, Skischulen usw.) ihre Kräfte und Ressourcen bündeln.

Durch die Stossrichtung „Kraft der Tourismusunternehmen in der Destination bündeln“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Verantwortung der Tourismusunternehmen für die Vermarktung der Destination stärken.
- Die Zusammenarbeit zwischen den Tourismusunternehmen fördern.
- Erlass des notwendigen rechtlichen Rahmens.

### 3.2.3 Kommerzielle Vermietung stärken

Trennen von kommerzieller und privater Nutzung

Der Neubau von Zweitwohnungen wurde mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative gestoppt. Agenturen, die hauptsächlich von Verkaufsprovisionen auf Neubauten und nebensächlich von der Vermietung lebten, sehen ihr Geschäftsmodell zerstört. Zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen in den Destinationen soll ein Teil der selten genutzten Zweitwohnungen künftig stärker bewirtschaftet werden.

In Zukunft sollten kommerziell vermietete Ferienwohnungen bezüglich Fördermöglichkeiten und Handlungsspielraum der Hotellerie gleichgestellt werden. Dies bedingt jedoch, dass eindeutig zwischen kommerziell vermieteten Ferienwohnungen<sup>5</sup> und

<sup>5</sup> Bei den kommerziell vermieteten Ferienwohnungen steht die kommerzielle Vermietung im Fokus und wird durch einen professionellen Vermieter sichergestellt. Der Eigentümer einer kommerziell vermieteten Wohnung kann seine Wohnung nur sehr eingeschränkt selber nutzen. Seine Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung der Wohnung sind begrenzt. Diese Wohnungen gehören folglich in die Kategorie der strukturierten Beherbergungsformen bzw. der kommerziellen Beherbergungsbetriebe.

(primär) privat genutzten Zweitwohnungen, welche von deren Eigentümer nur bei eigenem Nichtgebrauch vermietet werden, unterschieden wird.

Durch die Stossrichtung „Kommerzielle Vermietung stärken“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Den Anteil für die kommerzielle Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen erhöhen.
- Die Auslastung der bestehenden kommerziell vermieteten Wohnungen verbessern.

### 3.2.4 Kosten auf alle Nutzniesser verteilen

Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen einführen

Der Anteil nicht vermieteter Zweitwohnungen liegt im Wallis hoch. Diese führen zu hohen Infrastrukturkosten, einer hohen Belastung der Landschaft und der Ortsbilder, tragen jedoch nur wenig zur Wertschöpfung bei.

Auch die Zulieferer der Tourismuswirtschaft tragen derzeit nicht wesentlich zu den Vermarktungskosten der Destinationen bei.

Durch die Stossrichtung „Kosten auf alle Nutzniesser verteilen“ wird folgendes Ziel verfolgt:

- Die Zweitwohnungseigentümer und Zulieferer als Hauptnutzniesser des Tourismus gerechter in die Finanzierung der Aufgaben einbinden.

### 3.2.5 Wohnort stärken

Arbeiten und Wohnen in der Destination ermöglichen

Aufgrund der Zweitwohnungsinitiative, welche den Neubau von Zweitwohnungen in bestimmten Gebieten verbietet, den Umbau von Erstwohnungen jedoch zulässt, wird der Druck auf die Erstwohnungspreise weiter zunehmen. Die Abwanderung von Einwohnern aus Tourismusgemeinden könnte weiter steigen. Die Frage nach dem Wohnraum für die Saisoniers bleibt ungelöst.

Durch die Stossrichtung „Wohnort stärken“ wird folgendes Ziel verfolgt:

- Attraktivität der Tourismusgemeinden als Wohnort für eine angemessene Bevölkerung erhalten
- Fragen bzgl. Wohnraums für die Saisoniers lösen

## 4 Rollenverständnisse

Kanton unterstützt durch Hilfe zur Selbsthilfe

Damit die Akteure der Walliser Tourismuswirtschaft sich der gemeinsamen Vision „wettbewerbsfähige Destinationen“ annähern können, ist es wichtig, dass sich alle ihrer Rolle und Aufgaben bewusst sind und den anderen Akteuren den entsprechenden Gestaltungsraum für die Erfüllung deren Aufgaben lassen. Dabei kommen den Akteuren grundsätzlich folgende Rollen zu:

- Die **Tourismusunternehmen** in den Destinationen sind für sich selber und insbesondere für die Gewinnung ihrer Gäste verantwortlich. Sie richten ihre Aktivitäten an den sich laufend verändernden Bedürfnissen der Gäste aus. Gemeinsam definieren sie die Vermarktungsstrategie der Destination und sprechen die Angebote (z.B. Öffnungszeiten) miteinander ab.
- Die **Gemeinden bzw. der interkommunale Gemeindeverbund (Destination)** sind für die Destinationsentwicklung zuständig. Sie formulieren dabei insbesondere die Orts- und Zonenplanung (inkl. Ausscheidung von Hotel- oder Tourismusentwicklungszonen zur Sicherung von strategisch wichtigen Arealen), führen bei Projekten die notwendigen Schritte zur Ein- und Umzonung von Arealen durch und entscheiden über die Anwendung von Finanzierungsinstrumenten wie Kurtaxen, Tourismusförderungsabgaben und Zweitwohnungsabgaben. Sie führen auch die Datenerhebung für die Statistiken bezüglich des Beherbergungsangebots durch.
- Der **Kanton** legt – in Abstimmung mit den Bundesmassnahmen – primär die gesetzlichen Grundlagen für die Tourismusentwicklung fest (z.B. Finanzierungsinstrumente, Grundsätze der Raumplanung, Definitionen von Beherbergungstypen). Über Ergänzungen der kantonalen Richtplanung kann er den raumplanerischen Spielraum der Gemeinden steuern. Zudem kann er kantonale Plattformen (z.B. Valais/Wallis Promotion) und Förderprogramme (z.B. NRP-Hilfen, Darlehen, Investitionsfonds für den Erwerb strategisch wichtiger Bauparzellen) einrichten.



## 5 Massnahmen

Eine detaillierte Auswertung der heute in der Branche diskutierten Massnahmen hat gezeigt, dass sich die Möglichkeiten des Kantons zur Unterstützung der Beherbergungswirtschaft auf Massnahmen in folgenden Themenbereichen konzentrieren:

- Raumplanung (Kapitel 5.1)
- Finanzielle Unterstützung (Kapitel 5.2)
- Kosten auf alle Nutzniesser verteilen (Kapitel 5.3)
- Vermarktung und Vermietung (Kapitel 5.4)
- Zweitwohnungspolitik Bund (Kapitel 5.5)
- Fiskalische Massnahmen (Kapitel 5.6)
- Weitere Rahmenbedingungen (Kapitel 5.7)

In den nachfolgenden Abschnitten wird erläutert, wie der Kanton Wallis den Tourismus in diesen Bereichen heute bereits fördert und welche Massnahmen aus Sicht der Arbeitsgruppe zur Umsetzung der im Kapitel 3 vorgeschlagenen Strategie ergänzend zu implementieren wären. Bei einer Konkretisierung der Massnahmen sind selbstverständlich auch diesbezügliche Erkenntnisse anderer Arbeitsgruppen (vgl. Abb. 1) zu berücksichtigen.

### 5.1 Raumplanung

#### 5.1.1 Herausforderungen

Im Bereich der Raumplanung sieht sich die Walliser Beherbergungs- und Tourismuswirtschaft heute mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- **Flächen für Beherbergungsbetriebe:** Damit neue moderne Hotels und strukturierte Beherbergungsbetriebe gebaut werden können, müssen Flächen zur Verfügung stehen, welche die folgenden Anforderungen erfüllen: Sie weisen eine passende Grösse auf (10'000 – 30'000 m<sup>2</sup>), stehen an einem touristisch attraktiven Standort (z.B. Aussicht, Ski in/Ski out), sind zonenplanerisch optimal definiert (Hotelzone, Ausnützung > 1) und bieten nach Möglichkeit Optionen zur Nutzung von Synergien (z.B. bestehendes Parkhaus, Anbindung an Hallenbad). Zudem sollten sie durch potenzielle Investoren zu vernünftigen Preisen gekauft werden können. Falls keine solchen Flächen verfügbar sind, ist die Chance klein, dass neue kommerzielle Beherbergungsbetriebe entstehen.
- **Verfahrensdauer:** Von Projektinitianten und potentiellen Investoren wird immer wieder beklagt, dass Verfahren für Zonenplanänderungen zu lange dauern und dadurch zu einem höheren Projektrisiko und höheren Planungskosten führen. Auch wenn die Verfahrenslänge in der Praxis nie alleinige Ursache für das Zustandekommen oder Scheitern eines Projektes darstellt, wäre es wünschenswert, dass bedeutungsvolle Projekte nicht durch unnötig in die Länge gezogene Verfahren verzögert werden.
- **Umnutzungsdruck auf Hotels:** Durch das in der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative (BV 75.b) vorgesehene Verbot des Baus neuer Zweitwohnungen in Kombination mit der grundsätzlichen Ermöglichung der Umnutzung bestehender Hotels in Zweitwohnungen<sup>6</sup> wird der Druck auf be-

Flächen für Beherbergungsbetriebe und touristische Infrastrukturen

<sup>6</sup> Im vorliegenden Bericht wird davon ausgegangen, dass der Nachweis der unverschuldeten nicht-Rentabilität aktuell leider bei sehr vielen Betrieben erbracht werden kann und somit der Grossteil der seit 25 Jahren genutzten Beherbergungsbetriebe theoretisch umgenutzt werden könnte.

stehende, wenig rentable Hotels wahrscheinlich zunehmen. Die bisherigen Hotels werden zum „Bauland“ für neue Zweitwohnungen. Wenn es sich bei den umgenutzten Betrieben wie in der Verordnung vorgesehen ausschliesslich um Hotels ohne Zukunft handelt, ist der Strukturwandel zu begrüssen. Sollten jedoch durch die Initiative Hotels umgenutzt werden, die grundsätzlich eine Zukunft haben, führt dies zu zwei Problemen. Erstens verschwinden Hotels, die eigentlich weiterexistieren könnten. Dadurch gehen der Destination bewirtschaftete Betten verloren. Zweitens werden wertvolle Hotelareale aufgegeben und gehen für die kommerzielle Beherbergung verloren. Es gilt deshalb im Minimum, die Hotelareale zu erhalten.

- **Attraktivität des Tourismusortes:** Damit eine Destination für Gäste attraktiv ist, muss auch die Siedlung, d.h. beispielsweise die Architektur, das Vorhandensein von Fussgängerzonen, die Gestaltung der öffentlichen Plätze aus touristischer Optik attraktiv sein. Darüber hinaus sind jedoch auch die funktionalen Aspekte eines Tourismusortes von zentraler Bedeutung. Angepasst an die lokale Situation sind die touristischen Aspekte bei der Gestaltung der funktionalen Elemente (bspw. Verkehrswege, Konzentration des Detailhandels, Ski in / Ski out) bei der Planung und Gestaltung eines Ortes zu berücksichtigen. Je besser die Siedlung in Tourismusorten aus touristischer Optik geplant ist, desto attraktiver wirkt sie auf den Gast und desto höher sind die Chancen am Markt. Zwar kann im Wallis nirgendwo auf der grünen Wiese geplant werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in allen Destinationen langfristige Verbesserungspotenziale in dieser Hinsicht realisiert werden könnten.

### 5.1.2 Bestehende Instrumente

Bestehende Instrumente werden zu wenig strategisch eingesetzt

Grundsätzlich bestehen für die Raumplanung die notwendigen Instrumente wie Richt-, Nutzungs- und Ortsplanung.

Damit diese Instrumente im Sinne des Tourismus angewendet werden können, braucht es jedoch Überlegungen, wie man die Tourismusorte langfristig entwickeln möchte. Dabei stehen beispielsweise folgende Fragen im Raum:

- Wo sollen die Beherbergungsbetriebe stehen?
- Wie kann man Synergien zwischen Beherbergungsbetrieben und touristischen Infrastrukturen realisieren?
- Welches Verkehrskonzept ist anzustreben?
- Sollen Einheimische und Zweitwohner gemischt oder getrennt wohnen?
- Wer soll von Ski in / Ski out profitieren?

Die strukturierte Beantwortung dieser Fragen im Gesamtkontext kann in einem räumlichen Tourismusedwicklungskonzept<sup>7</sup> erfolgen. Unter einem räumlichen Tourismusedwicklungskonzept verstehen wir eine bildliche Darstellung eines Tourismusortes in der Zukunft. Das Konzept zeigt auf, wo welche Gebäude und Funktionen realisiert werden könnten bzw. sollten. Manchmal spricht man dabei auch von einem räumlichen Leitbild, Destinationsentwicklungskonzept oder Masterplan.

Ein räumliches Tourismusedwicklungskonzept ermöglicht eine Auslegeordnung von Ideen und Projekten, welche eine räumliche Dimension haben. Durch die Darstellung der möglichen Projekte auf einer Karte können die Wirkungszusammenhänge

<sup>7</sup> Mehr Informationen zur Idee des räumlichen Tourismus- oder Destinationsentwicklungskonzepts findet man im vom Kanton Wallis mitentwickelten Leitfadens „Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels“ aus dem Jahr 2010.

und Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Projekten, aber auch zwischen Projekten und bestehenden Strukturen, erkannt und koordiniert werden.

Im Gegensatz zum Ortsplan handelt es sich bei einem räumlichen Tourismusentwicklungskonzept nicht um ein formelles Instrument, sondern lediglich um eine Planungshilfe. Damit ist die Erarbeitung und Änderung dieses Dokuments nicht an öffentliche Verfahren gebunden. Eine Formalisierung der Überlegungen des Tourismusentwicklungskonzeptes kann in einem kommunalen oder interkommunalen Richtplan erfolgen. Zudem werden die Gemeinden in der Regel versuchen, die Inhalte des räumlichen Tourismusentwicklungskonzepts durch Teil- oder Gesamtrevisionen Schritt für Schritt in die Ortsplanung einfließen zu lassen.

Ein räumliches Tourismusentwicklungskonzept kann über die räumliche Projektplanung hinaus auch eine Grundlage für die aktive Bodenpolitik einer Gemeinde bilden. Man kann zum Beispiel aufzeigen, welche Flächen für die touristische Entwicklung einer Gemeinde von strategischer Bedeutung sind und welche nicht.

### 5.1.3 Massnahmenvorschläge

Vor dem geschilderten Hintergrund schlägt die Arbeitsgruppe vor, folgende Massnahmen zu prüfen:

- Proaktive Beschaffung von Flächen / Areale für Beherbergungsbetriebe
- Räumliche Tourismusentwicklungskonzepte erarbeiten und in (inter)kommunalem Richtplan formalisieren
- Bestehende Hotels und Hotelareale vor spekulativer Umnutzung schützen

#### Massnahme 1: Proaktive Beschaffung von Flächen / Arealen für Beherbergungsbetriebe

Beschrieb

Um der Herausforderung „Flächen für Beherbergungsbetriebe“ zu begegnen, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton die Konkretisierung der folgenden Massnahme vor:

Massnahme 1: Proaktive Beschaffung von Flächen / Arealen für Beherbergungsbetriebe	
<b>Kurzbeschrieb</b>	Die öffentliche Hand sorgt dafür, dass für den Bau kommerzieller Beherbergungsprojekte geeignete Areale zu günstigen Konditionen zur Verfügung stehen.  Dabei wird das Ziel verfolgt, dass innerhalb von 10 Jahren in jedem entwicklungswilligen Tourismusort 1 – 2 solcher Flächen bereitgestellt werden.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsatzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Areale, die für Investoren interessant sein könnten, werden beispielsweise im Rahmen der Erarbeitung eines räumlichen Tourismusentwicklungskonzepts (vgl. Massnahme 2) ausgeschieden und der angemessenen Zone zugewiesen.</li> <li>– Die Grösse des Areals wird durch Arrondierung der entsprechenden Parzellen mittels Kauf oder Kaufrechten durch die öffentliche Hand gesichert. Möglich ist auch ein Flächenabtausch durch Baulandumlegung.</li> <li>– Beim Kanton sind Kerninformationen zu den entsprechenden Flächen verfügbar, so dass potentiellen Investoren jederzeit zentral über Status und Verfügbarkeit solcher Areale Auskunft gegeben werden kann.</li> <li>– Die für Beherbergungsbetriebe „geschaffenen“ Areale werden interessierten Investoren im Baurecht oder zum Kauf angeboten.</li> </ul>

<b>Voraussetzungen</b>	<p>Der Kanton oder die Gemeinde verfügen über die notwendigen finanziellen Mittel, um die entsprechenden Flächen zu erwerben. Als mögliche Finanzierungsquellen bieten sich die NRP, die Mittel aus einer Zweitwohnungsabgabe (vgl. Kapitel 5.3) oder die Äufnung eines kantonalen Tourismusinfrastrukturfonds an.</p> <p>Wenn man eine solche Massnahme umsetzen möchte, braucht es einen Gesamtkoordinator, der die Baulandidentifizierung und -beschaffung koordiniert und vorantreibt.</p>
<b>Akteure</b>	Grundsätzliche Aufgabe der Gemeinde, allenfalls Durchführung von Kantonsverwaltung und Gemeinden gemeinsam
<b>Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Falls Kanton und Gemeinden die Massnahme nicht gemeinsam ergreifen, wäre es auch denkbar, dass die Massnahme von einem der beiden Akteure alleine vorangetrieben würde.</li> <li>– Der Kanton könnte einen Gesamtkoordinator anstellen, welcher die Gemeinden auf Wunsch bei der Baulandidentifizierung, und -beschaffung mit Wissen und Ressourcen unterstützt.</li> <li>– Um allfällig notwendige Verfahren bei Vorliegen eines konkreten Projektes möglichst kurz zu halten, wäre es wünschenswert, dass falls die Massnahme nicht wie vorgeschlagen umgesetzt würde, der Kanton zumindest Kriterien zur Auswahl von Projekten von kantonaler Bedeutung festlegt. Die Umzonung von Flächen für Projekte von kantonaler Bedeutung sollte dann mittels prioritärerer Verfahren erfolgen können.</li> </ul>

Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Damit Interessen einzelner Gemeindevertreter (z.B. Landbesitzer, Immobilienhändler, Hoteliers) weniger stark ins Gewicht fallen, ist es wünschenswert, dass der Kanton sich am Entscheidungsprozess zur Flächenwahl beteiligt. Die planerische Aufgabe zur proaktiven Flächenausscheidung ganz dem Kanton zu überlassen, scheint jedoch problematisch, da dieser die strategische Bedeutung der Flächen für die Entwicklung der Destinationen nur beschränkt einschätzen kann. Auch die Verantwortung für die Flächenbeschaffung, welche mit jahrelangen formellen und informellen Verhandlungsschritten verbunden sein dürfte, ist vorzugsweise auf Ebene Gemeinde / Destination anzusiedeln. Der Kanton kann die Gemeinden durch eine Anfangsinitiative, welche die Diskussion ins Rollen bringt sowie durch (Mit-)finanzierung eines externen Coachs in ihren Aufgaben unterstützen.
- Um aus Investorensicht einen echten Mehrwert gegenüber dem heutigen Zustand zu schaffen, müssen die Flächen nicht nur der entsprechenden Zone zugewiesen werden. Sie müssen auch soweit arrondiert werden, dass sie für den Investor attraktiv (Grösse, Lage, Anbindung, Preis, etc.) und sofort verfügbar sind.
- Die Flächen sollten so ausgewählt werden, dass sie Synergien mit bestehenden Beherbergungsbetrieben, Tourismusangeboten (z.B. Hallenbad) oder öffentlichen Infrastrukturen (z.B. Parkhaus) ermöglichen. Dadurch können Investoren ihre Projekte kostenseitig optimieren. Die genaue Anzahl bereitzustellender Flächen ist in Abhängigkeit der Bedürfnisse und des Entwicklungsstadiums und -ziels der Destinationen festzulegen.
- Zur Umsetzung dieser Massnahmen sind beträchtliche finanzielle Mittel notwendig (Annahme: 20'000 m<sup>2</sup> x 20 Tourismusorte x CHF 400/m<sup>2</sup> = CHF 160

Mio.). Entsprechende Mittel sind auf Stufe Kanton und / oder Gemeinde bereit zu stellen.

- Das Wissen über die verfügbaren Flächen ist interessierten und potentiellen Investoren einfach zugänglich zu machen.
- Wird die Fläche den Investoren im Baurecht zur Verfügung gestellt, hat die öffentliche Hand den Vorteil, dass sie bei einer allfälligen Betriebsaufgabe Einfluss auf die Anschlussnutzung nehmen kann. Gleichzeitig ist der Mittelbedarf für den Flächenerwerb durch die öffentliche Hand jedoch um ein Vielfaches höher, als wenn das Land den Investoren zu günstigen Konditionen verkauft würde. In jedem Fall scheint es sinnvoll, dass vor Baubeginn vertraglich geregelt wird, in welcher Form die öffentliche Hand bei Aufgabe des Beherbergungsbetriebs Zugriff auf den Betrieb oder zumindest auf die Fläche erhält.
- Die Konkretisierung der Massnahme soll den durch die Revision des Raumplanungsgesetzes veränderten Anforderungen an die Bauzonen Rechnung tragen.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass die Umsetzung dieser Massnahme eine grosse Wirkung hätte, da die Investoren rascher und günstiger zu besser geeigneten Arealen kommen dürften. Die Umsetzung der Massnahme dürfte aufwändig bis sehr schwierig ausfallen. Dabei dürften neben der Mittelbeschaffung und der Entscheidungsfindung zur Flächenwahl insbesondere die Verhandlungen mit den Eigentümern zur Arrondierung der Areale sehr zeitaufwändig sein und einiges an lokalpolitischem Fingerspitzengefühl verlangen. Wenn man von 1-2 Flächen pro Destination ausgeht, wären insgesamt rund 20-30 Areale zu beschaffen.

Als grösste Herausforderung bei der Umsetzung der Massnahme wird einerseits die Frage der Sicherstellung der finanziellen Mittel und andererseits die personelle Besetzung der Entscheidungsgremien sowie die Fähigkeit dieses Gremiums zur Arrondierung der einzelnen Parzellen zu einem bebaubaren Areal betrachtet.

### Massnahme 2: Räumliche Tourismusedwicklungs-konzepte erarbeiten und in (inter)kommunalem Richtplan formalisieren

Beschrieb

Um der Herausforderung „Attraktivität des Tourismusortes“ zu begegnen, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton zudem vor, folgende Massnahme zu konkretisieren:

Massnahme 2: Räumliche Tourismusedwicklungs-konzepte erarbeiten und in (inter)kommunalem Richtplan formalisieren	
<b>Kurzbe-schrieb</b>	Der Kanton ermuntert die Gemeinden / Destination zur Erarbeitung eines übergeordneten mittel- bis langfristigen räumlichen Tourismusedwicklungs-konzepts und unterstützt sie dabei.
<b>Kernelemen-te der Mass-nahmenums-etzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der räumliche Tourismusedwicklungsplan stellt primär dar, welche Flächen künftig wie für den Tourismus genutzt werden sollen und wo im bestehenden Siedlungsbereich, welche Art von Entwicklung angestrebt wird (z.B. Parkhäuser, Verkehrsanpassungen, Fussgängerzonen, Neuentwicklung alter Bausubstanz).</li> <li>– Zwecks Formalisierung werden die Überlegungen aus dem räumlichen Tourismusedwicklungs-konzept in den (inter)kommunalen Richtplan integriert.</li> <li>– Projekte, welche nicht mit dem räumlichen Tourismusedwicklungs-konzept in Einklang stehen, werden vom Kanton nicht oder mit tieferen För-</li> </ul>

	deransätzen unterstützt.
<b>Voraussetzungen</b>	
<b>Akteure</b>	Gemeinden und Tourismusakteure
<b>Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Kanton kann die Erarbeitung der räumlichen Tourismusedwicklungs-konzepte durch Know-how oder bezahlte Coaching-Leistungen unterstützen, falls die Überlegungen in Abstimmung mit den Leistungsträgern anschliessend in den (inter)kommunalen Richtplan übertragen werden.</li> <li>– Wenn der Kanton die „proaktive Baulandbeschaffung für Beherbergungsbetriebe“ (Massnahme 1) umsetzt, kann die Ausscheidung der entsprechenden Flächen gut mit der Erarbeitung eines räumlichen Tourismusedwicklungs-konzepts gekoppelt werden.</li> </ul>

#### Leitgedanken für die Konkretisierung

Die Entwicklung einer gemeinsamen Vision sowie die gemeinsame Planung der zu erstellenden, notwendigen und wünschenswerten touristischen Infrastrukturanlagen sind Voraussetzung für eine effiziente Bereitstellung eines wettbewerbsfähigen Angebots. Die Integration dieser Überlegungen in den (inter)kommunalen Richtplan verbunden mit der Prüfung und Genehmigung dieses Dokuments durch den Staatsrat erlaubt es, die touristischen Überlegungen einer Gemeinde bereits frühzeitig auf ihre Vereinbarkeit mit den kantonalen Grundlagen (z.B. Tourismusstrategie, kantonaler Richtplan) zu überprüfen und allfällige spätere Arbeiten zur Anpassung der Zonennutzungspläne zu beschleunigen.

Gleichzeitig können solche übergeordneten räumlichen Tourismusedwicklungs-konzepte auch zur Beurteilung der Förderwürdigkeit eines Projektes mit öffentlichen Mitteln beigezogen werden, da ihre Einbettung in das Gesamtkonzept der Destination für Aussenstehende rascher ersichtlich wird. Trotz der genannten Vorteile bestehen gegenüber einer kantonal verordneten Entwicklungsplanung jedoch folgende Vorbehalte:

- Lokale Exponenten in politischen Machtpositionen könnten sich zur Wahrung der eigenen Interessen bei der Erarbeitung der Entwicklungsplanung über die übergeordneten Interessen von Bevölkerung, Zweitwohnungseigentümer und Tourismusunternehmen hinwegsetzen. Der Kanton hat entsprechend sicherzustellen, dass die Tourismusakteure sich bei der Erarbeitung tatsächlich angemessen einbringen können.
- Das Festlegen sinnvoller und überprüfbarer Kriterien, um eine Mindestqualität einer solchen Entwicklungsplanung einfordern zu können, dürfte für den Kanton eine grosse Herausforderung darstellen, weshalb zumindest in einem ersten Schritt auf einen allgemeinen Umsetzungszwang verzichtet werden sollte. Sinnvoller wäre es, wenn der Kanton mit 1 – 2 Gemeinden im Sinne von Pilotprojekten räumliche Tourismusedwicklungs-konzepte erarbeiten würde, welche als Orientierungsgrösse und Beispiel für andere Gemeinden dienen können.
- Die Erarbeitung eines nützlichen räumlichen Tourismusedwicklungs-konzepts unter Einbezug aller relevanten Akteure ist zeitaufwändig und kostspielig, weshalb eine solche Massnahme ohne gleichzeitiges Bereitstellen finanzieller Mittel für Coaching-Leistungen kleinere bzw. finanzschwächere Destinationen komparativ benachteiligt.
- Ziel eines räumlichen Tourismusedwicklungs-konzeptes ist es, zusätzliche Optionen für eine touristische Entwicklung zu schaffen, indem nötige Pla-

nungsschritte (Gutachten, Umzonungen u.ä.) bei Vorliegen eines konkreten Projektes basierend auf Vorabklärungen verkürzt werden können. Wie eine intensive Diskussion in der Arbeitsgruppe gezeigt hat, ist es jedoch zwingend, dass das Vorantreiben touristischer Projekte im normalen Planungsverfahren möglich bleibt, auch wenn eine Gemeinde noch kein Tourismusentwicklungskonzept erarbeitet hat oder wenn ein Projekt im vorgesehenen Entwicklungskonzept zwar fehlt, mit diesem jedoch nicht im Konflikt steht. Andernfalls besteht die Gefahr, dass das räumliche Tourismusentwicklungskonzept zu einem Instrument wird, welches Verbote zementiert und die Entwicklung touristischer Projekte behindert.

- Es besteht im Wallis noch keine klare Vorstellung darüber, welche räumlichen Einheiten zusammen eine Destination bilden, d.h. es gibt Destinationen, welche aus einer oder mehreren Gemeinden bestehen und Gemeinden, welche einer oder mehreren Destinationen angehören. Dies erschwert die Beantwortung der Frage, wer - unter Einbezug welcher Akteure - ein räumliches Tourismusentwicklungskonzept zu erstellen hätte. Wenn man im Kontext von Hotel- und Infrastrukturbauten von Destinationen spricht, ist jedoch eher ein kleinräumiges Destinations-Verständnis (Siedlung/Gemeinde oder eng beieinander liegende Gemeindegliederungen) sinnvoll. Im Gegensatz dazu geht im Zusammenhang mit der Vermarktung die Tendenz hin zu einem grossräumigeren Verständnis (Talschaften, Kanton).
- Die Arbeiten zur Erstellung der räumlichen Entwicklungskonzepte sollen den durch die Revision des Raumplanungsgesetzes veränderten Anforderungen an die Bauzonen Rechnung tragen.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass die Umsetzung dieser Massnahme langfristig eine grosse Wirkung hätte, da die koordinierte Planung zu einer Aufwertung der Destinationen sowie zu Synergien bei der Infrastrukturerstellung und -nutzung führen dürfte. Der Zusatzaufwand für die Gemeinden zur Umsetzung der Massnahme dürfte vergleichsweise tief ausfallen, da sich die Gemeinden mit vielen Fragen der räumlichen Entwicklung sowieso auseinandersetzen müssen und dabei nur noch den touristischen Aspekt bewusster miteinbeziehen müssten. Die Fähigkeiten der Gemeinden, eine räumliche Planung aus Tourismussicht zu koordinieren und gemeinsam mit den Tourismusakteuren voranzutreiben, und damit verbunden die Bedeutung bzw. Wirkung der Massnahme dürften von Gemeinde zu Gemeinde variieren.

### Massnahme 3: Bestehende Hotels und Hotelareale vor spekulativer Umnutzung schützen

Beschrieb

Wenn die Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative die Umnutzung von Hotels, wie aktuell diskutiert, weiterhin zulässt, wird der Druck auf bestehende Hotelbetriebe voraussichtlich zunehmen. Um der Herausforderung, dass bestehende Hotels unnötig in Zweitwohnungen umgenutzt werden, entgegenzuwirken, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, folgende Massnahme zu konkretisieren:

<b>Massnahme 3: Bestehende Hotels und Hotelareale vor spekulativer Umnutzung schützen</b>	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton fordert von allen Tourismusgemeinden, die bestehenden strategisch wichtigen Hotels und Hotelareale zu identifizieren und einen Massnahmenplan zu erarbeiten, wie diese vor der Umnutzung in Zweitwohnungen geschützt werden sollen.

<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identifizierung der wichtigen Hotels und Hotelareale</li> <li>– Aufzeigen, welche Massnahmen zum Schutz dieser Areale vor Umnutzung in Zweitwohnungen getroffen werden (z.B. Maximale Zweitwohnungsanteile in der Zone nach dem Beispiel in Davos, Hotelzonen (freiwillig oder unfreiwillig), Mehrwertabgaben bei Umnutzungen, Parzellenabtausch für die Realisierung der Umnutzungszweitwohnungen<sup>8</sup>)</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Die Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative lässt die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen weiterhin zu.
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung und Gemeinden
<b>Varianten</b>	Statt nur die Hotelareale vor spekulativer Umnutzung zu schützen, könnten die Gemeinden noch einen Schritt weiter gehen und im Dorfkern auch die Erstwohnungen und Gewerbeflächen vor Umnutzung in Zweitwohnungen schützen. Als Instrument dazu würde sich das Festlegen eines maximalen Zweitwohnungsanteils in den schützenswerten Zonen oder das Festlegen jährlicher Umnutzungskontingente (m <sup>3</sup> oder m <sup>2</sup> ) eignen.

Leitgedanken für die Konkretisierung

Es ist davon auszugehen, dass der Umnutzungsdruck in Zukunft für viele Hotels sehr gross wird, weil ihnen die Immobilienentwickler sehr attraktive Preisangebote unterbreiten dürften. Um die wertvollen Hotelareale zu schützen, stehen folgende Instrumente zur Verfügung:

- Die schützenswerten Hotelareale können in Hotelzonen umgezont werden.
- Die Umnutzung der Hotels (und Erstwohnungen) wird durch hohe Mehrwertabgaben verhindert bzw. weniger attraktiv gestaltet. Alternativ wäre auch eine Einschränkung der Umnutzung durch jährliche Umnutzungskontingente oder durch das Einräumen eines Vorkaufsrechts an die Gemeinden denkbar.
- Die Umnutzung wird gedanklich zugelassen. Es darf aber nicht das Areal überbaut werden, sondern die frei werdende Umnutzungsfläche (Bruttogeschossfläche, bebaute m<sup>3</sup>) darf und muss an einem anderen, besser geeigneten Standort als neue Zweitwohnung erstellt werden. Um die Hotelfläche zu sichern, kann beispielsweise ein Parzellenabtausch zwischen der Gemeinde und dem Projektentwickler realisiert werden. So kommt die Gemeinde in den Besitz attraktiver Hotel- und Infrastrukturareale für künftige Entwicklungen und die Hoteliers erleiden durch die Zweitwohnungsinitiative keinen Wertverlust auf ihren Anlagen.
- Auch die Erstwohnungen an attraktiver Lage im Dorfkern dürften vom Umnutzungsdruck betroffen sein. Es wäre deshalb sinnvoll eine Lösung anzustreben, welche sowohl Hotelareal als auch Erstwohnungen und Gewerbeflächen im Dorfkern vor spekulativer Umnutzung schützt. Das Weiterbestehen eines lebendigen, bewohnten Dorfkerns ist für die Attraktivität eines Tourismusortes als Wohnort insbesondere in der Nebensaison wichtig.

Der Schutz der wertvollen Hotelareale sollte in einer Form erfolgen, die weder zu einer Enteignung des Eigentümers noch zu einer grundsätzlichen Verunmöglichung der Umnutzung führt. Um die räumlich-architektonische Weiterentwicklung der touristischen Zentren zuzulassen, scheint es spannend, auch Massnahmen weiter zu

<sup>8</sup> Bei dieser Variante wird davon ausgegangen, dass es zulässig wäre, ein umnutzbares Hotel abzureissen und an einem anderen Standort einen Neubau mit den entsprechenden Flächen / Volumen für Zweitwohnungen zu erstellen. Das Areal des vormaligen Hotels könnte so trotz Umnutzung des Hotels für den Neubau eines Beherbergungsbetriebs gesichert werden.



Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

verfolgen, die die räumliche Verschiebung der bei einer Hotelumnutzung frei werdenden Flächen ermöglichen.

Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass die Umsetzung dieser Massnahme für die Betriebe, welche sonst von spekulativen Umnutzungsangeboten betroffen wären, eine grosse Wirkung hätte, dass aber zusätzlich eine Umnutzungskontingentierung notwendig wäre, um Hotelbetriebe trotz Zulassen von Flächenverschiebungen effektiv zu schützen. Der Aufwand für die Gemeinden zur Umsetzung der Massnahme dürfte beträchtlich sein, da die Diskussion über die zu schützenden Areale stark von Eigeninteressen der lokalen Akteure geprägt sein kann. Von der Massnahme betroffen wären grundsätzlich alle Hotels, da überall entschieden werden müsste, ob ein Schutz wünschenswert wäre und welche Massnahme dem Schutzbedürfnis am besten Rechnung tragen könnte.

## 5.2 Finanzielle Unterstützung

Ein Teil des Kapitals ist nicht rentabilisierbar

### 5.2.1 Herausforderungen

Bei der Finanzierung kommerzieller Beherbergungsprojekte und Tourismusinfrastrukturen sieht sich die Walliser Beherbergungs- und Tourismuswirtschaft heute mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- Viele der bestehenden Betriebe sind zu wenig rentabel, um die notwendigen Erneuerungs- und Ausbauinvestitionen zu tätigen. Statt eine Rendite abzuwerfen, leben die Betriebe von der Substanz.
- Die Kosten für den Neu- oder Ausbau von Hotels und kommerziellen Beherbergungsinfrastrukturen liegen oft über dem Ertragswert. Dies bedeutet, dass ein Teil des investierten Kapitals (regelmässig 25-35%) nach herkömmlichen Planannahmen nicht rentabilisierbar ist.
- Junge Fachkräfte, welche bereit wären, einen Hotelbetrieb von einem pensionierten Hotelier zu übernehmen, verfügen in den seltensten Fällen über das notwendige Eigenkapital (meist > 0.5 Mio.). Gleichzeitig kann der aufgebende Hotelier kaum Darlehen für die Betriebsübernahme stehen lassen, da der Wert des Hotels dazu genutzt werden muss, um die teilweise fehlende Pensionskasse zu alimentieren.

### 5.2.2 Bestehende Instrumente

Zur finanziellen Unterstützung der Beherbergungsbranche stehen heute im Kanton Wallis bereits folgende Förderinstrumente zur Verfügung:

#### Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit (SGH)

Mittel der SGH werden nicht ausgeschöpft

Die SGH kann basierend auf dem Bundesgesetz über die Förderung der Beherbergungswirtschaft vom 20. Juni 2003 Beherbergungsbetrieben in Fremdenverkehrsgebieten und Badekurorten Kredite gewähren, um deren Wettbewerbsfähigkeit und Nachhaltigkeit zu erhalten und zu verbessern.

Üblicherweise erfolgt die SGH-Unterstützung durch Finanzierung grundpfandgesicherter Darlehen ergänzend und nachrangig zur Bankfinanzierung. Die Höhe der Darlehen beträgt grundsätzlich höchstens CHF 2 Mio. und max. 35% der Gesamtfinanzierung. Die gesamte Fremdkapitalbeleihung (inkl. Darlehen der SGH) darf höchstens dem zukünftigen, nachhaltigen Ertragswert entsprechen. In den ersten 3-5 Jahren nach der Investition kann die SGH den Hoteliers Spezialkonditionen bzgl. Zins- und Amortisationszahlungen gewähren.

Der Darlehensbestand der SGH im Kanton Wallis betrug 2011 CHF 17.1 Mio. verteilt auf 59 Hotelbetriebe. 2011 wurden bei einem mittleren Bauinvestitionsvolumen der Walliser Hotellerie von rund CHF 50 Mio. neue Darlehen im Wert von CHF 2.7 Mio. bewilligt. Die verfügbaren Fördermittel der SGH werden derzeit bei weitem nicht ausgeschöpft.

### Investitionshilfedarlehen des Kantons Wallis

Bereitstellung von Mezzanine-Kapital, max. 25% der anrechenbaren Kosten der Investition

Der Kanton Wallis kann kleineren und mittleren Familienbetrieben der Hotellerie ein zinsloses Investitionshilfedarlehen gewähren. Die Laufzeit der Darlehen bewegt sich in der Regel zwischen 15 und 18 Jahren, die Höhe der Unterstützungsbeiträge kann maximal 25% des Investitionsprojektes betragen.

Es kann pro Betrieb max. alle 5 Jahre ein Investitionshilfesuch bewilligt werden, was insbesondere für Hoteliers, welche ihren Betrieb schrittweise renovieren, ein Problem darstellt. Die Beurteilung des Dossiers erfolgt durch die SGH zu Lasten des Gesuchstellers (die Kosten pro geprüftem Dossier belaufen sich auf rund CHF 5'000 pro Dossier).

Der Kanton hat für die Jahre 2012-2015 ein Darlehensvolumen von CHF 36 Mio. zur Förderung der Hotellerie bereitgestellt. Dieses wird auf die drei sozio-ökonomischen Regionen aufgeteilt. Je nach Mittelbedarf der Regionen in der spezifischen Periode können die Gelder jedoch auch für Projekte in anderen Regionen eingesetzt werden.

### Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP)

Primär Unterstützung von Bergbahnen, im Bereich Beherbergung Unterstützung von Machbarkeitsstudien, Kooperationsaufbau

Das Umsetzungsprogramm des Kantons Wallis hat für die NRP 2012-2015 die Unterstützung des Strukturwandels im Tourismus als zweiten Schwerpunkt der Neuen Regionalpolitik definiert. Dabei sollen insbesondere Projekte und Aktivitäten in folgenden Bereichen unterstützt werden:

- Förderung der Zusammenarbeit zwischen Tourismusdestinationen
- Gründung der Gesellschaft für Wallis Werbung (bereits erfolgt)
- Optimierung und Vernetzung der Bergbahnbranche
- Förderung von Kooperationen in der Hotellerie
- Förderung der Auslastung der Parahotellerie
- Förderung des extensiven Tourismus
- Förderung überregionaler touristischer Infrastrukturen

Projekte im Rahmen der festgesetzten strategischen Schwerpunkte können von Bund und Kanton in Form von zinslosen Darlehen oder Direktsubventionen finanziell unterstützt werden. Dabei können die Darlehen von Kanton und Bund max. je 25% der anrechenbaren Kosten ausmachen.

Unterstützt werden in den genannten Themenbereichen aktuell Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen, Umsetzung und Projektbegleitung.

Über eine Finanzierung entscheidet bei Darlehen oder à-fonds-perdu Beiträgen bis TCF 200 der Departementschef. Über höhere Beiträge entscheidet der Staatsrat. Im Rahmen der NRP-Vereinbarung 2012-2015 gewährt der Bund dem Wallis Darlehen von CHF 31 Mio. und à-fonds-perdu Beiträge von rund CHF 12.5 Mio. Davon wurden Darlehen im Wert von CHF 24 Mio. für die Bergbahnen reserviert. Für einzelbetriebliche Hotelprojekte sind keine Mittel aus der NRP des Bundes vorgesehen, da diese über das kantonale Investitionshilfedarlehen gefördert werden können. Die Beherbergungswirtschaft kann jedoch bei Kooperationsprojekten à-fonds-perdu Unterstützungsgelder aus der NRP beantragen. Der Anteil der von der Tourismuswirtschaft beantragten à-fonds-perdu Mittel war bisher gering.

## Centre de Compétences Financières (CCF)

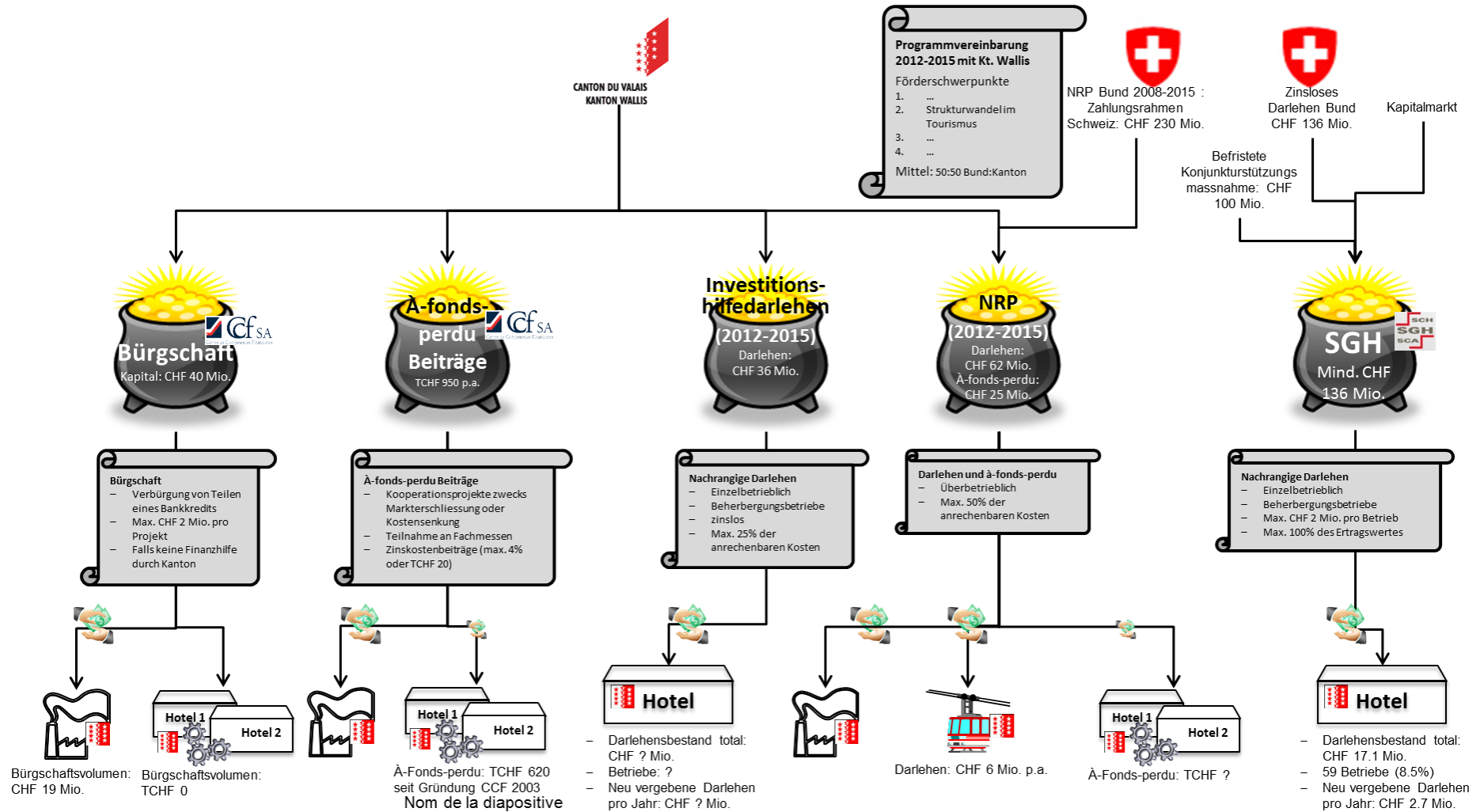
Die CCF AG kann die Walliser Beherbergungswirtschaft mittels folgender Instrumente unterstützen:

- **Bürgschaften:** Die CCF hat die Möglichkeit einen Bank- oder Leasingkredit zu verbürgen, wobei sich der Partner ebenfalls am Risiko beteiligen muss. Mit einer Bürgschaft des Kantons können in Ausnahmefällen Bankkredite von mindestens TCHF 50, jedoch maximal TCHF 500 abgesichert werden. Das Instrument käme am ehesten dann zum Zug, wenn keine Unterstützung über andere Instrumente (z.B. Investitionshilfedarlehen) möglich ist. Von diesem Instrument haben die Walliser Tourismusunternehmen bis jetzt jedoch noch nie Gebrauch gemacht.
- **Mitfinanzierungen (à-fonds-perdu Beiträge bei Kooperationsprojekten):** Die CCF hat die Möglichkeit Kooperationsprojekte zwecks Markterschliessung oder Kostensenkung (durch Synergien) mit einem à-fonds-perdu Beitrag zu unterstützen. Der Kanton stellt der CCF jährlich knapp CHF 1 Mio. für die Unterstützung von Kooperationsprojekten der Walliser KMU (Industrie und Tourismus) zur Verfügung. Im 2012 konnte die CCF rund CHF 1.5 Mio. an Kooperationsprojekte verteilen, da sie noch über eine Reserve verfügt. Seit der Gründung der CCF im November 2003 haben die Walliser Tourismusunternehmen über dieses Instrument finanzielle Unterstützung von rund TCHF 600 erhalten.
- **Zinskostenbeiträge:** Die CCF hat die Möglichkeit Unternehmen, welche keine zinslosen Darlehen erhalten, mit einem Zinskostenbeitrag zu unterstützen. Beitragsberechtigt sind Kredite von max. CHF 0.5 Mio. Der Zinskostenbeitrag beträgt max. 4% oder TCHF 20 während 3 Jahren. Die Mittel für die Zinskostenbeiträge sind im Budget für die CCF Mitfinanzierungen enthalten. Die Tourismusbranche hat seit der Gründung der CCF über dieses Instrument finanzielle Unterstützung von rund TCHF 95 erhalten (bei Mitfinanzierungen bereits enthalten).

Die nachfolgende Übersicht (vgl. Abb. 14) stellt die Geldflüsse und Kernelemente der bestehenden Finanzierungsinstrumente dar.

Trotz der bestehenden Finanzierungsinstrumente, über welche die Beherbergungswirtschaft des Kantons Wallis mit jährlich über CHF 11 Mio. nachrangiger Darlehen und einigen TCHF à-fonds-perdu Beiträgen unterstützt wird, ist es der Branche nicht möglich, die Investitionen zu tätigen, welche zur Erhaltung der bestehenden Bettenkapazität in der heutigen Qualität notwendig wären (vgl. auch Abb. 8).

Abb. 14 Bestehende Finanzierungsinstrumente



Quelle: Darstellung BHP – Hanser und Partner AG basierend auf Daten des Kantons, der SGH und des CCF

### 5.2.3 Massnahmenvorschläge

Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, im Sinne einer Optimierung und Ergänzung der bestehenden Instrumente zur finanziellen Unterstützung der Branche die Ergreifung folgender Massnahmen zu prüfen.

- Optimierung des Förderinstruments der SGH
- Partiarische<sup>9</sup> Baulandfinanzierungen
- Mehr Mittel für hotelnahe Tourismusinfrastrukturen einsetzen
- Finanzierung von Hotelübernahmen durch Hoteliers
- Optimierung Investitionshilfedarlehen

Bei der Erarbeitung der nachfolgend dargestellten Massnahmen wurden ergänzend zu den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe auch die von der CCF AG bei den Hoteliers erhobenen Bedürfnisse und Überlegungen<sup>10</sup> zur Anpassung der Finanzierungsinstrumente mitberücksichtigt.

#### Massnahme 4: Optimierung des Förderinstruments der SGH

Beschrieb

Die in den letzten Jahren in der Schweiz realisierten Hotelneubauprojekte haben gezeigt, dass pro Projekt mit Investitionskosten von CHF 40 – 100 Mio. zu rechnen ist. Wenn die SGH diese Projekte mit bis zu 30% des Ertragswerts finanzieren würde, wären pro Fall Darlehensbeträge von mehreren Millionen zu sprechen. Aktuell liegt jedoch aus Risikoüberlegungen (Anzahl Betriebe, die ein SGH-Darlehen erhalten können) die Darlehensobergrenze der SGH pro Betrieb in der Regel bei CHF 2 Mio. Um dem heutigen Finanzierungsbedürfnis bei Neubauprojekten Rechnung zu tragen, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, folgende Massnahme zu prüfen:

Massnahme 4: Optimierung des Förderinstruments der SGH	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Die Darlehensobergrenze der SGH wird für den Neubau von Beherbergungsprojekten im Wallis erhöht. Wenn notwendig bürgt der Kanton gegenüber der SGH für das zusätzliche Kapital.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsatzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des max. SGH-Darlehensvolumens pro Betrieb (&gt; CHF 2 Mio. bei Neubauten)</li> <li>– Falls die SGH eine Erhöhung der Darlehensobergrenze aus Klumpenrisikoüberlegungen nicht von sich aus vornehmen kann, wird das zusätzliche Kapital zur Erhöhung der Darlehensobergrenze für Neubauten durch den Kanton gegenüber der SGH verbürgt.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Der Kanton ist bereit, das Risiko gegenüber der SGH zu verbürgen und stellt das entsprechende Kapital zur Deckung der Bürgschaften bereit. Da davon auszugehen ist, dass solche Finanzierungen mit gewissen Risiken verbunden sind, kann die Finanzierung nicht über einen renditeorientierten Fonds erfolgen. Grössere Abschreibungen müssen durch Verfügbarkeit von à-fonds-perdu Mitteln möglich sein.
<b>Akteure</b>	SGH (Bund) und Kanton
<b>Varianten</b>	– Entweder der Kanton erhöht die Darlehen der SGH mit gleichwertigen kantonalen Darlehen oder er wirkt über gedeckte Bürgschaften als

<sup>9</sup> partiarisch = Zins wird in Abhängigkeit des Gewinns oder Umsatzes fällig  
<sup>10</sup> Irene Rieder, CCF AG, Soutien à l'hôtellerie valaisanne, janvier 2013

Rückversicherung für den CHF 2 Mio. übersteigenden SGH-Darlehensteil. Damit könnte die SGH im Einzelfall höhere Darlehen gewähren.

- In Anlehnung an die Massnahmen 5 und 7 könnte die SGH ihr Instrumentarium zur Förderung von Beherbergungsprojekten durch Bauland- und / oder Nachfolgefinanzierungen ergänzen.

Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Unter den vom Bund aktuell vorgegebenen Rahmenbedingungen kann die SGH nicht mehr Risiken eingehen als bisher. Änderungen in der Kalkulation zur Darlehensvergabe sind nur in folgenden Bereichen denkbar:
  - Bei der Berechnung des Ertragswerts könnte berücksichtigt werden, dass der Hotelbetrieb für das SGH-Darlehen keinen Zins bezahlen muss. Dadurch würde der berechnete Ertragswert leicht höher liegen.
  - Bei der Darlehensfestsetzung könnte der Substanzwert des Betriebs berücksichtigt werden. In einem solchen Fall müsste die SGH in Anlehnung an die in Massnahme 5 skizzierte partiarische Baulandfinanzierung vorgehen und das Bauland als Gegenwert sichern.
- Die Festlegung des max. Darlehensvolumens der SGH basiert auf einer Risikoüberlegung (Klumpenrisiko). Um das Kriterium zur Erhöhung des Darlehensvolumens zumindest für Hotelneubauprojekte im Kanton Wallis anzupassen, könnte der Kanton wenn notwendig den Darlehensanteil, welcher CHF 2 Mio. übersteigt, gegenüber der SGH verbürgen. Sofern die SGH eine Erhöhung der Darlehensobergrenze aus Klumpenrisikoüberlegungen nicht von sich aus vornehmen kann, müssen die Mittel, welche vom Kanton verbürgt werden (Förderung weniger grosser Projekte), so bereitgestellt werden, dass Verluste absorbiert werden können.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Zur Sicherstellung der Finanzierung eines Neubauprojektes ist das Kapitalvolumen, welches über zinsgünstige, nachrangige Darlehen abgedeckt werden kann von grosser Bedeutung. Da die SGH ein nationales Förderinstrument ist, werden die Möglichkeiten des Kantons Wallis, eine Anpassung der Förderkriterien durchzubringen, als gering eingestuft. Die SGH ist jedoch aktuell daran, ihre Förderpolitik neu auszurichten. Es kann davon ausgegangen werden, dass - ganz im Sinne der vorliegenden Strategie - im Bereiche der Förderung vertikaler Kooperationen künftig ein breiterer Fokus resultieren wird. Gleichzeitig scheint es jedoch unwahrscheinlich, dass die von der SGH für ein einzelnes Projekt gewährte Darlehensobergrenze wesentlich verändert wird. Um eine Erhöhung der Darlehensobergrenze im Sinne der vorgeschlagenen Massnahme zu erzielen, müsste der Kanton das zusätzliche Kapital wohl gegenüber der SGH verbürgen. Der Aufwand, die bestehenden Instrumente der SGH durch gezielte Bürgschaften zu komplettieren und dadurch das Förderinstrument für die Walliser Beherbergungswirtschaft zu optimieren, wird als beträchtlich eingeschätzt, da der Kanton dazu eigene Mittel bereitstellen müsste. Von der Optimierung betroffen wären primär Neubauprojekte, deren Ertragswert deutlich über CHF 5 Mio. liegt.

### Massnahme 5: Partiarische Baulandfinanzierungen

Beschrieb

Die Banken und die SGH orientieren sich bei der Finanzierung von Beherbergungsprojekten primär am Ertragswert. Da kaum ein Hotel eine grosse Rendite erwirtschaftet, mit welcher das Bauland rentabilisiert werden kann, wird in diesen Betrachtungen

tungen das Bauland de facto als wertlos eingerechnet. Vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative floss der Wert des Baulandes (Wert im Falle einer Umnutzung) bei den Banken jedoch in die Risikobetrachtung mit ein. Je stärker die Umnutzung durch Vorgaben der Umsetzung der Initiative oder durch Schaffung von Hotelzonen eingeschränkt wird, desto geringer wird der Wert des Baulandes aus Sicht der Bank.

Für die öffentliche Hand hat jedoch Boden an guter Lage immer einen Wert, da dieser langfristig neuen Nutzungen zugewiesen werden könnte. Die öffentliche Hand kann Beherbergungsbetrieben deshalb Darlehen über den Ertragswert hinaus gewähren, solange diese mit dem Zugriff auf das Bauland gesichert werden. Vor diesem Hintergrund schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, die folgende Massnahme zu prüfen:

<b>Massnahme 5: Partiarische Baulandfinanzierungen</b>	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton stellt Beherbergungsbetrieben in Zusammenhang mit Investitionen partiarische Darlehen zur Verfügung, welche mit einer Hypothek auf dem Bauland gesichert werden.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Partiarische Darlehen sind per Definition nur zu verzinsen, wenn Gewinne anfallen.</li> <li>– Die Darlehen werden durch das Bauland / Hotelareal gesichert.</li> <li>– Partiarische Darlehen werden nur dort zur Verfügung gestellt, wo das Hotelareal einen strategischen Wert hat. Dies wäre mit Massnahme 3 kombinierbar, wo strategisch wertvolle Hotelareale identifiziert werden.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	<p>Der Kanton oder die Gemeinde verfügen über die notwendigen finanziellen Mittel, um die entsprechenden Flächen zu erwerben. Als mögliche Finanzierungsquellen bieten sich die NRP, die Mittel aus einer Zweitwohnungsabgabe (vgl. Kapitel 5.3) oder die Äufnung eines kantonalen Tourismusinfrastrukturfonds an.</p> <p>Die Umsetzung dieser Massnahme wird nur als sinnvoll erachtet, wenn das bereits bei der Massnahme 3 formulierte Ziel „Sicherung strategisch wichtiger Beherbergungsflächen“ verfolgt wird.</p>
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung und Gemeinden
<b>Varianten</b>	Statt partiarische Darlehen zur Verfügung zu stellen, könnte die öffentliche Hand die Hotelareale kaufen und danach zu einem gewinnabhängigen Baurechtszins zur Verfügung stellen (vgl. auch Massnahme 1). Damit liesse sich ein ähnlicher Effekt realisieren.

Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Die Umsetzung dieser Massnahme ist nur im Hinblick auf das Ziel „Sicherung strategisch wichtiger Beherbergungsflächen“ sinnvoll.
- Die Sicherung des Darlehens durch die öffentliche Hand durch Unterlegung mit dem Bauland darf nicht zu einer Verteuerung oder Reduktion des durch die Banken bereitgestellten Finanzierungsvolumens führen. Die Lösungsfindung mit der Bank im Konkursfall ist deshalb klar zu regeln.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Bestehende Betriebe kämpfen bei Ausbauprojekten oder Totalanierungen häufig mit Finanzierungslücken (vgl. Abb. 11). Die Möglichkeit einen Teil des nicht-rentabilisierbaren Kapitals durch ein partiarisches Darlehen zu finanzieren, dürfte für diese Betriebe eine interessante Option darstellen, welche die Projektfinanzierung

entscheidend beeinflussen könnte. Da die Umsetzung dieser Massnahme die Bereitstellung von weiteren finanziellen Mitteln bedingt und noch kein partiarisches Darlehensinstrument besteht, d.h. die Förderkriterien wären neu zu definieren, wird der Aufwand für die Konkretisierung als relativ hoch eingeschätzt. Von der Massnahme profitieren könnten sowohl bestehende Hotels an guter Lage (strategisch wichtige Areale) als auch neue Hotels, welche auf nachrangige Darlehen zur Finanzierung ihrer Ausbau und oder Erneuerungsinvestitionen angewiesen sind.

### Massnahme 6: Mehr Mittel für hotelnahe Tourismusinfrastrukturen einsetzen

Beschrieb

Das Hauptproblem der Beherbergungsbetriebe ist, dass bei Investitionen oft ein Teil der Baukosten nicht rentabilisiert werden kann. Ursache dafür sind in aller Regel notwendige Infrastrukturen wie z.B. Tiefgarage oder Wellnessanlagen. Die Summe der Kosten für die Zimmer und die allgemeine Infrastruktur übersteigt in der Regel den Ertragswert. Investitionen über dem Ertragswert können per Definition nicht mit normalen Darlehen finanziert werden, da diese nicht rückzahlbar wären. Bisher erfolgte die Finanzierung dieser nicht rentabilisierbaren Investitionen oft durch Querfinanzierung aus dem Zweitwohnungsbau. Es ist davon auszugehen, dass dieses Vorgehen künftig nicht mehr möglich ist.

Zwei Lösungen sind denkbar: Das Projekt wird optimiert, damit möglichst viele Synergien genutzt werden können (z.B. bereits bestehende Tiefgaragen, Anbindung des Hotels an öffentliche Wellnessangebote / Thermen). Die Massnahmen 1 und 2 zielen auf die Bereitstellung von Flächen zur Ermöglichung der Synergienutzung ab. Eine zweite Variante wäre, die Finanzierung solcher Infrastrukturen mit nachrangigen partiarischen Darlehen oder à-fonds-perdu Mitteln zu unterstützen:

Massnahme 6: Mehr Mittel für hotelnahe Tourismusinfrastrukturen einsetzen	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Zur Finanzierung von Investitionen in hotelnahe Tourismusinfrastrukturen, die öffentlich zugänglich und überbetrieblich nutzbar sind, werden über das Instrument der NRP vermehrt nachrangige partiarische Darlehen oder à-fonds-perdu-Mittel zur Verfügung gestellt.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hotelnahe Tourismusinfrastrukturen sind beispielsweise Tiefgaragen, öffentliche Hallenbäder / Wellnessanlagen, Konferenzräume.</li> <li>– Mit öffentlichen Mitteln unterstützte Investitionen müssen als non-profits organisiert sein oder aus späteren Gewinnen zurückbezahlt werden.</li> <li>– Mit öffentlichen Mitteln unterstützte Infrastrukturen müssen öffentlich zugänglich sein. Nach Möglichkeit ist eine überbetriebliche Nutzung (Nutzung durch mehrere Hotels) anzustreben.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Der Bund muss bereit sein, die Förderkriterien der NRP so anzupassen, dass entsprechende Projekte unterstützt werden können.
<b>Akteure</b>	Bund, Kantonsverwaltung und Gemeinden
<b>Varianten</b>	Statt die Finanzierung über die NRP zu unterstützen, könnten die Mittel über kommunale Zweitwohnungsabgaben oder über einen Fonds des Kantons zur Verfügung gestellt werden.



Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Die Infrastrukturplanung soll überbetrieblich erfolgen. Dies soll sich positiv auf die Produktivität und somit auf die Rentabilität des entsprechenden Betriebszweigs auswirken. Gleichzeitig sollen die Anlagen durch Qualität und öffentliche Zugänglichkeit zur allgemeinen Attraktivität der Destination beitragen.
- Das notwendige Eigenkapital zur Finanzierung dieser überbetrieblichen Infrastrukturen soll vor Ort durch die beteiligten Unternehmen, durch die Gemeinde oder durch Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe (vgl. Massnahme 9) bereitgestellt werden. Aufgrund der schwachen oder fehlenden Rentabilität der Infrastrukturanlagen sind diese Unterstützungsgelder nach Möglichkeit als à-fonds-perdu Beitrag zu verstehen.
- Der Kanton und oder der Bund soll die Finanzierung in Ergänzung zur Unterstützung vor Ort durch Gewährung von nachrangigen, partiarischen Darlehen (aus der SGH, NRP oder aus einem speziell dafür geäußerten Infrastruktur-Fonds) unterstützen.
- Die finanzielle Unterstützung darf an Auflagen (z.B. überbetriebliche Kooperation) gekoppelt sein. Die Auflagen müssen jedoch klar sein. Der administrative Aufwand zur Gesuchreicherung sowie zur Darlegung, dass die Auflagen erfüllt sind, ist so gering wie möglich zu halten.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Bestehende Betriebe kämpfen bei Ausbauprojekten oder Totalsanierungen häufig mit Finanzierungslücken (vgl. Abb. 11). Die Möglichkeit einen Teil der Infrastruktur überbetrieblich zu erstellen und dadurch mit Hilfe von Mitteln der öffentlichen Hand zu finanzieren, dürfte für diese Betriebe eine entscheidende Option darstellen. Da die Umsetzung dieser Massnahme die Bereitstellung von weiteren finanziellen Mitteln bedingt und weitergehende Anpassungen bestehender Finanzierungsinstrumente bzw. die Schaffung eines neuen Finanzierungsinstruments notwendig wären, wird der Aufwand für die Konkretisierung als relativ hoch eingeschätzt. Gleichzeitig dürfte ein solches Instrument politisch auf Wohlwollen stossen, da es die überbetriebliche Kooperation fördert und die öffentlich zugängliche Infrastruktur verbessert. Von der Massnahme profitieren könnten insbesondere Neubauprojekte und Betriebe, welche an zentraler Lage eine Erneuerung bzw. ein Ausbau der Infrastruktur anstreben. Die Anzahl Fälle dürfte sich auf einige wenige Betriebe pro Jahr begrenzen.

### Massnahme 7: Finanzierung von Hotelübernahmen durch Hoteliers

Beschrieb

Junge Fachkräfte, welche bereit wären, einen bestehenden Hotelbetrieb von einem pensionierten Hotelier (Nachfolgeregelung von Hotelier zu Hotelier) zu übernehmen, sehen sich oft mit der Herausforderung konfrontiert, dass sie nicht über das notwendige Eigenkapital (meist mehr als CHF 0.5 Mio.) verfügen. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, folgende Massnahme zu konkretisieren:

Massnahme 7: Finanzierung von Hotelübernahmen durch Hoteliers	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Die öffentliche Hand unterstützt Nachfolgeregelungen von Hotelier zu Hotelier durch die Finanzierung des Aktienkaufs auf Unternehmerseite.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Hotelübernahmen, wo Hoteliers selbständig werden (Betrieb und Immobilien nicht getrennt wird), soll es möglich sein, den Aktienkauf zu finanzieren.</li> <li>– Als Sicherheit für die Finanzierung dienen die Verpfändung der Aktien</li> </ul>

	und allenfalls eine Baulandhypothek.
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die öffentliche Hand ist bereit, Mittel für solche Finanzierungen zur Verfügung zu stellen. Da davon auszugehen ist, dass solche Finanzierungen mit gewissen Risiken verbunden sind, kann die Finanzierung nicht über einen renditeorientierten Fonds erfolgen. Grössere Abschreibungen müssen durch Verfügbarkeit von à-fonds-perdu Mitteln möglich sein.</li> <li>– Der Kaufpreis für das zu übernehmende Hotel darf maximal dem Ertragswert des Betriebs entsprechen.</li> </ul>
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung
<b>Varianten</b>	Die Nachfolgefinanzierung könnte auch über die SGH erfolgen, da dort die entsprechende Kompetenz vorhanden ist.

Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Die Branche wünscht grundsätzlich keine direkte Beteiligung der öffentlichen Hand an den Betrieben. Die vorübergehende Bereitstellung eigenkapitalähnlicher Mittel wäre aber dort wünschenswert, wo dadurch eine Nachfolgeregelung von Hotelier zu Hotelier ermöglicht wird.
- Um Missbrauch zu vermeiden und trotzdem die Handlungsfähigkeit des Unternehmers sicherzustellen, sollte die öffentliche Hand auf eine Mitsprache im Betrieb verzichten, sich jedoch ein Vorkaufsrecht auf den Betrieb oder das Bauland im Falle einer Betriebsaufgabe sichern.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Für den einzelnen Jungunternehmer bzw. für den aussteigenden Hotelier dürfte dieses Instrument Türöffner für eine Lösungsfindung sein. Für den Kanton ist die Umsetzung mit einem gewissen Aufwand verbunden, da die Kriterien für die Finanzierung des Aktienkaufs neu definiert und verabschiedet werden müssen. Da die jährlich erforderlichen Mittel begrenzt sein dürften, sollte sich aber auch der Aufwand für die Entwicklung des Instruments in Grenzen halten. Die Anzahl Fälle pro Jahr dürfte sich auf ein paar wenige kleinere bis mittelgrosse Betriebe begrenzen.

### Massnahme 8: Optimierung Investitionshilfedarlehen

Beschrieb

Ergänzend oder anstelle einer Optimierung des Instruments der SGH zur Bereitstellung von Mezzanine- Kapital (vgl. Massnahme 4), könnte auch das Instrument des Investitionshilfedarlehen weiter optimiert werden. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb eine Überprüfung hinsichtlich der Förderkriterien und der Beanspruchbarkeit dieses Instruments vor:

<b>Massnahme 8: Optimierung Investitionshilfedarlehen</b>	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Erhöhung der maximalen Beitragshöhe pro Fall, Eliminierung der Sperrperiode von 5 Jahren und Aufstockung der Mittel.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung der maximalen Beitragshöhe pro Fall von 25% auf 50% (Analog NRP Bund und Kanton), wobei das Fremd- und Mezzanine-Kapital insgesamt 100% des Ertragswerts nicht übersteigen darf.</li> <li>– Hälfthige Übernahme der Gutachtenkosten der SGH (für die Abklärung der Förderwürdigkeit des Projektes) durch den Kanton.</li> <li>– Verzicht auf die Klausel, dass ein Darlehen nur alle 5 Jahre beantragt</li> </ul>

	<p>werden kann und eine Mindestinvestition von TCHF 200 betragen muss, weil dadurch kleinere Beherbergungsbetriebe, die schrittweise investieren, benachteiligt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewährung von Bürgschaften für Bankfinanzierungen, welche eine Verlängerung der Amortisationsfristen oder eine Reduktion der Zinskosten erlauben.</li> <li>– Erhöhung der beim Kanton verfügbaren Mittel und damit der Anzahl Gesuche, die pro Jahr bewilligt werden können.</li> <li>– Anpassung der Förderkriterien an die überarbeiteten Definitionen des Bundes sowie Aufnahme der Auflagen aus den anderen Massnahmen (z.B. Massnahme 2 „Räumliche Tourismusedwicklungsplanung“)</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Der Kanton ist bereit, zusätzliche Mittel aus dem laufenden Haushalt oder aus einem dafür zu äufnenden Fonds für dieses Instrument zur Verfügung zu stellen.
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung
<b>Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Denkbar wäre die Einführung eines höheren Fördersatzes für Kooperationsprojekte.</li> <li>– Zudem könnte geprüft werden, ob der Amortisationsaufwand der Unternehmen (Darlehensempfänger) reduziert werden könnte, indem die von den Unternehmen bezahlten Steuern an die Darlehensamortisation angerechnet würden.</li> </ul>

#### Leitgedanken für die Konkretisierung

Folgende Überlegungen der Arbeitsgruppe sollten bei der Konkretisierung und Umsetzung der Massnahme berücksichtigt werden:

- Da davon ausgegangen wird, dass die aktuell vom Kanton zur Verfügung gestellten Darlehensmittel von rund CHF 9 Mio. pro Jahr ausgeschöpft werden, macht eine Anpassung der Kriterien nur dann Sinn, wenn die verfügbaren Mittel gleichzeitig erhöht werden.
- Die Banken nutzen die Anforderung SGH-Gutachten heute teilweise, um den Unternehmern nicht selber einen abschlägigen Bescheid geben zu müssen. Es wäre schade, wenn kantonale Mittel zur Finanzierung solcher taktischer Gutachten verpuffen würden.
- Die Ausgestaltung der Förderkriterien haben einen massgeblichen Einfluss darauf, welche Art von Projekten künftig entstehen werden, i.S. dass eine Bewilligung häufiger, kleiner Darlehen oder von Mehrjahresinvestitionsprogrammen eher die schrittweise Renovation bestehender Betriebe fördert, während die Freigabe grösserer Darlehen in mehrjährigen Abständen eher das Entstehen neuer Produkte / Betriebe begünstigt.
- Zwecks Reduktion der Komplexität sollte sich der Kanton bei der Festlegung der Definitionen bzgl. Förderungswürdigkeit an den vom Bund definierten Beherbergungsformen orientieren (vgl. auch Massnahme 13).
- Die Reduktion der Zinskosten steht heute nicht im Vordergrund. Je nach Marktumfeld kann sich dies jedoch rasch und markant ändern. Die Verlängerung der Amortisationsfristen käme tendenziell den kleinen Familienbetrieben zu Gute, da bei diesen eher ein Bedarf nach derartiger Unterstützung besteht.
- Um die Rückzahlung von Darlehen zu beschleunigen und damit die Wiederinvestitionsfähigkeit der Betriebe zu verbessern, sollte eine Unterstützung der Betriebe bei der Darlehensrückzahlung durch steuerliche Entlastung geprüft werden. Bei Darlehen der öffentlichen Hand steht dabei die An-

rechnung der von den entsprechenden Unternehmen bezahlten Steuern an die Darlehensamortisation im Fokus. Bei Darlehen Dritter könnten die Steuerzahlungen bis zur Amortisation der Darlehen sistiert werden.

- Initiativen, welche nicht mit der räumlichen Tourismusentwicklungsplanung vereinbar sind, sollen nicht mit kantonalen Geldern unterstützt werden.
- Die Unterstützung sollte auf Projekte, welche zu einer Erhöhung der Produktivität oder zu einer Verbesserung der Qualität des Angebots führt, begrenzt werden. Beherbergungsbetriebe sind nur förderungswürdig, wenn sie sich einer Klassifizierung gemäss Richtlinien von hotelleriesuisse unterziehen.
- Im Rahmen der Überprüfung der Förderkriterien sollte ebenfalls geprüft werden, wie die administrativen Prozesse vereinfacht und / oder bzgl. des Ablaufs transparenter gestaltet werden können.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Für den einzelnen Betrieb, welcher versucht, seinen Aus-, Um- oder Neubau zu finanzieren, dürfte dieses Instrument eine gewisse Bedeutung haben. Da die Rentabilität der Betriebe nicht direkt beeinflusst wird und die Anpassungen gegenüber heute nur marginal sind, darf die Wirkung aber nicht überschätzt werden. Für den Kanton ist die Umsetzung mit einem geringen Aufwand verbunden. Da das Instrument bereits besteht, müssen nur einzelne Kriterien angepasst werden. Entscheidend ist entsprechend eher die Frage, um wie viel die jährlich verfügbaren Mittel erhöht werden können. Von der Optimierung profitieren dürfte der Grossteil der investierenden Betriebe.

#### 5.2.4 Umsetzungsidee - Tourismusinfrastrukturfonds

Bereitstellung zusätzlicher Mittel durch Äufnung eines Tourismusinfrastrukturfonds ohne Renditeziele

Die im vorangehenden Abschnitt vorgeschlagenen Massnahmen 5-8 tragen auf unterschiedliche Weise dazu bei, Investitionen in Beherbergungsbetriebe zu vereinfachen bzw. die Rentabilität der entsprechenden Betriebe zu erhöhen. Zur Umsetzung dieser Massnahmen wären zusätzliche kantonale Mittel notwendig. Diese Mittel könnten jährlich direkt aus der Staatskasse oder aus einem eigens dafür geäuften Tourismusinfrastrukturfonds bereitgestellt werden. Wenn die Mittel nicht aus dem jährlichen Budget, sondern aus einem Fonds bereitgestellt werden, scheint es wichtig, dass folgende Überlegungen berücksichtigt werden, damit der Fonds die angestrebte Impulswirkung entfalten kann:

- **Fonds ohne Rendite:** Der Fonds darf nicht renditeorientiert ausgelegt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass das Fondsvermögen ohne erneute Staatseinlagen über die Jahre abnehmen wird. Nur so kann der Kanton einen Teil der notwendigen unternehmerischen Risiken übernehmen, ohne die Deckung dieser Risiken wie die Banken in die Zinskonditionen einzurechnen. Auch wenn durch den Fonds nur Projekte unterstützt würden, von deren Lebensfähigkeit der Kanton überzeugt ist und obwohl die Mittel den Unternehmen in Form von zurückzahlenden Darlehen (o.ä. Kapitalformen) zur Verfügung gestellt würden, ist davon auszugehen, dass nicht alle Projekte reüssieren würden. Die Verluste wären aus dem Fondsvermögen zu absorbieren.
- **Mittel ab 2014 verfügbar:** Auf das bei vielen Fonds übliche Vorgehen, dass die Fondsmittel am Kapitalmarkt angelegt und die Ausschüttung der Mittel auf die am Kapitalmarkt erwirtschafteten Gewinne begrenzt werden, ist aus zeitlichen Überlegungen zu verzichten. Bei einem solchen Vorgehen würden bei Äufnung des Fonds mit beispielsweise CHF 50 Mio. in den nächsten Jahren nämlich nur CHF 1-5 Mio. für die Förderung der Tourismusunternehmen zur Verfügung stehen, wodurch es nicht möglich wäre, die gewollten Impulse zu setzen.

- **Einfache Administration:** Das Gesuchs- und Entscheidungsverfahren zur Vergabe der Fondsmittel ist möglichst einfach zu gestalten und nach Möglichkeit bei einer bereits bestehenden Organisation anzusiedeln.

Unabhängig davon, ob die Mittel aus einem Fonds oder aus dem laufenden Budget bereitgestellt werden, sollte das Setzen von Impulsen zur Kooperation (in Richtung vertikale Integration) und Entwicklung der Destinationen hin zu einem wettbewerbsfähigen Gebilde im Vordergrund stehen. Entsprechend sind primär Investitionen in öffentlich zugängliche Tourismusinfrastrukturen sowie in die Erneuerung der bestehenden Tourismusinfrastrukturen zu unterstützen.

## 5.3 Kosten auf alle Nutzniesser verteilen

### 5.3.1 Herausforderungen

Im Bereich der Finanzierung der öffentlich zugänglichen Tourismusinfrastrukturen sowie der von den Gästen genutzten Gemeindeinfrastrukturen stehen die Walliser Tourismusdestinationen heute vor folgenden Herausforderungen:

- Der Anteil Zweitwohnungen liegt im Wallis überdurchschnittlich hoch. Diese Wohnungen führen zu verhältnismässig hohen allgemeinen Infrastrukturkosten in den Gemeinden, tragen jedoch verglichen mit kommerziellen Beherbergungsprojekten nur wenig zur Wertschöpfung bei.
- Bisher profitierten insbesondere die Gemeinden mit margenträchtigen Zweitwohnungsgeschäft direkt durch hohe Einnahmen bei den Grundstücksgewinnsteuern vom florierenden Zweitwohnungsgeschäft. Indirekt dürften sie auch über die Einkommens- und Vermögenssteuern der in der Gemeinde ansässigen durch den Zweitwohnungsbau reich gewordenen „ehemaligen“ Baulandbesitzer Mehreinnahmen verzeichnet haben. Diese Einnahmen konnten die Gemeinden zum Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie zur Deckung der allgemeinen Infrastrukturkosten einsetzen. Aufgrund der starken Einschränkung der Zweitwohnungsbautätigkeit durch BV 75.b könnte künftig ein beträchtlicher Teil dieser Steuereinnahmen in den Gemeindekassen wegfallen. Dadurch werden die Möglichkeiten der Gemeinde zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur eingeschränkt.

### 5.3.2 Bestehende Instrumente

Die Walliser Gemeinden dürfen zwecks stärkerer finanzieller Einbindung der Zweitwohnungseigentümer in eigener Kompetenz Ersatzabgaben, aber keine Steuern erheben.

Die Gemeinde Val d'Illeiez und dem Vorbild folgend ebenfalls die Gemeinden Champéry und Zermatt haben in den letzten Jahren eine Aufenthalts-Ersatzabgabe beschlossen. In Val d'Illeiez trifft die Abgabe alle Eigentümer, die ihre Wohnung bzw. ihr Haus nicht während mindestens 70 Tagen pro Jahr selbst nutzen oder vermieten. Die Ersatzabgabe wird während maximal 20 Jahren geschuldet. Der jährliche Steuersatz beläuft sich auf 1%. Bemessungsgrundlage bildet der Versicherungswert des Gebäudes. Ab einer Nutzung von 20 Tagen wird die Steuerschuld bei jedem weiteren Nutzungstag um 2% reduziert.

Die Verwendung der Ersatzabgabe ist zweckgebunden und wird je nach Zone für die Finanzierung touristischer Infrastrukturen respektive für den Kauf von Bauland eingesetzt.

Verschiedene Juristen stellen in Frage, ob es rechtlich zulässig ist, einem Wohnungseigentümer / -inhaber die „Primärverpflichtung“ aufzuerlegen, sich entweder

Steuereinnahmen  
der Gemeinden  
dürften sinken

mindestens 70 Tage pro Jahr in seiner Zweitwohnung aufzuhalten oder diese während mindestens 70 Tagen pro Jahr Dritten zu überlassen. Ebenfalls angezweifelt wird die Bemessungsgrundlage für die Ersatzabgabe. Als Alternative zur Ersatzabgabe wird die Erhebung einer Lenkungsabgabe basierend auf dem Raumplanungsgesetz juristisch als möglicher Weg gesehen.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass das Erheben einer Abgabe auf Zweitwohnungen unter dem aktuellen gesetzlichen Rahmen zwar möglich ist, die rechtliche Grundlage aber nur wenig Gestaltungsraum lässt. Aus Tourismussicht unschön ist, dass die eingeführte Abgabe nur zeitlich befristet erhoben werden soll. Da der Zweitwohnungsbau künftig nicht mehr möglich ist, wird diese Geldquelle deshalb in spätestens 20 Jahren versiegen, bzw. auf die wenigen aus Umnutzung neu entstandenen Zweitwohnungen reduziert werden. Die nachhaltige Generierung von Einnahmen für Erstellung, Unterhalt und Betrieb von Infrastrukturen sowie das dauerhafte Setzen eines Anreizes zur häufigen Nutzung der Wohnungen ist deshalb über den Weg einer solchen Abgabe nicht möglich.

### 5.3.3 Massnahmenvorschläge

#### Massnahme 9: Erheben einer Zweitwohnungsabgabe auf wenig genutzte Zweitwohnungen

Beschrieb

Belebte Zweitwohnungen erhöhen die Attraktivität der Destination, während geschlossene Fensterläden sie senken. Anwesende Zweitwohnungsgäste geben in der Destination Geld aus und tragen so zur Wertschöpfung bei. Um nachhaltig lenkend zu wirken und die für das Bestehen sowie die Weiterentwicklung der Destination notwendigen Infrastrukturen durch alle Nutzniesser gemeinsam zu finanzieren, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, folgende Massnahme zu konkretisieren:

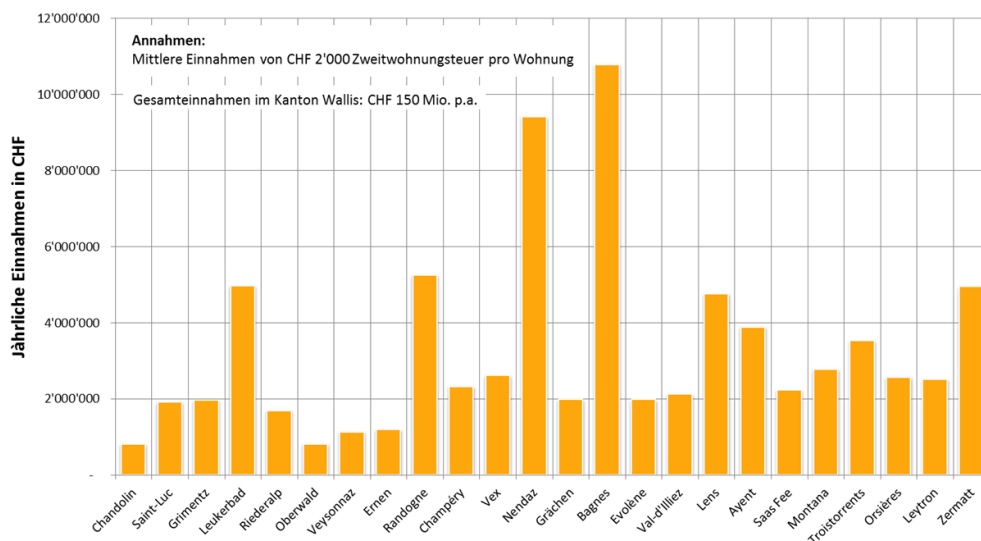
Massnahme 9: Erheben einer Zweitwohnungsabgabe	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton schafft die Voraussetzungen, dass die Gemeinden auf wenig benutzte Zweitwohnungen permanent eine Abgabe erheben können. Gleichzeitig schafft er die Voraussetzungen, dass diese Mittel von den Gemeinden zielführend eingesetzt werden.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Falls der Bund nicht agiert, schafft der Kanton eine rechtliche Grundlage als Voraussetzung für die kommunale Erhebung einer Lenkungssteuer auf wenig genutzten Zweitwohnungen.</li> <li>– Die Gemeinden entscheiden, ob sie die Abgabe erheben oder nicht und welchen Steuersatz sie anwenden.</li> <li>– Zweitwohnungen, welche häufig genutzt werden (durch den Besitzer oder durch Vermietung) werden von der Abgabe befreit.</li> <li>– Das Geld aus der Zweitwohnungsabgabe wird für den Ausbau der touristischen Infrastruktur sowie für die Finanzierung der durch die Zweitwohnungen verursachten, ungedeckten allgemeinen Infrastrukturkosten in der Destination eingesetzt. Vor Einführung der Abgabe erarbeiten die Gemeinden ein Reglement, welches festlegt, wie und wofür die eingenommenen Mittel verwendet werden können.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Der Kanton ist bereit, die umfassenden Abklärungen zur ausgewogenen und sinnvollen Ausgestaltung eines solchen Instrumentes zu leisten.

<b>Akteure</b>	Kanton (Politik) und Gemeinden (Politik)
<b>Varianten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die gesetzliche Grundlage kann von den Gemeinden, Bund oder vom Kanton kommen. Erstrebenswert ist eine einfache klare Lösung, die von allen Gemeinden gleich angewendet werden kann (z.B. Liegenschaftsteuer mit differenzierten Tarifen nach Gewerbe, Zweitwohnungen und Erstwohnungen).</li> <li>– Die Befreiung häufig genutzter Zweitwohnungen von der Abgabe könnte über verschiedene Mechanismen, beispielsweise über eine Reduktion des Steuersatzes oder über einen Bonus für häufige Nutzung erfolgen. Bei der Festlegung der Variante sind der Aufwand für die Kontrolle bzw. das Missbrauchspotenzial zu berücksichtigen.</li> <li>– Die Entscheidungskompetenz über die Mittelverwendung kann bei der Gemeinde zusammen mit der Destinationsentwicklungsorganisation (vgl. Massnahme 10) liegen oder die Entscheide können unter Einbezug des Kantons oder der Zweitwoningseigentümer gefällt werden.</li> </ul>

Leitgedanken für die Konkretisierung

Die folgende Graphik stellt dar, wie viele Mittel in den Walliser Destinationen generiert werden könnten, wenn pro Zweitwohnung eine durchschnittliche Abgabe von CHF 2'000 pro Jahr erhoben würde.

Abb. 15 Schätzung der potentiellen Einnahmen aus einer Zweitwohnungsabgabe im Kanton Wallis



Quelle: BHP – Hanser und Partner AG

Diese Betrachtung zeigt, dass durch Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe und damit verbunden der Generierung zusätzlicher Einnahmen von CHF 150 Mio. pro Jahr die Finanzierung einer qualitativen Aufwertung der Destinationen viel rascher erfolgen könnte, als wenn die Tourismusunternehmen und der Kanton die entsprechenden Mittel aus den laufenden Rechnungen abzweigen müssen.

Eine Zweitwohnungsabgabe ist somit ein Instrument, welches in folgenden Bereichen zur Zielerreichung beitragen könnte:

- Anreiz, damit die Betten in den Zweitwohnungen vermehrt genutzt werden.
- Verursachergerechte Finanzierung der Infrastrukturkosten der Gemeinden (Schneeräumung zu entlegenen Chalets, grössere ARA für Spitzenzeiten in denen alle Zweitwohnungen belegt sind, etc.) und dadurch steuerliche Entlastung der Einwohner.
- Finanzierung der touristischen Weiterentwicklung und des langfristigen Erhalts der Attraktivität der Destination durch die Nutzniesser.

Gleichzeitig wird die Einführung einer Zweitwohnungsabgabe jedoch als politisch sehr sensibles Instrument betrachtet, weshalb es den Mitgliedern der Arbeitsgruppe ein grosses Anliegen ist, dass bei der Konkretisierung der Umsetzung neben den Erkenntnissen aus der Arbeitsgruppe Fellay<sup>11</sup> auch folgende Aspekte beachtet werden:

- Damit die Steuer lenkend wirkt, ist Zweitwohnungseigentümern, welche ihre Wohnung häufig selber nutzen oder vermieten, eine reduzierte Steuer zu belasten oder sie sind durch eine Art Member-card Vergünstigungssystem (Skifahren zum Einheimischen Tarif, x% Rabatt auf Einkäufe beim lokalen Detailhandel, 10 gratis Eintritte ins Hallenbad, etc.) zu belohnen, i.S. je häufiger die Zweitwohnung genutzt wird, desto mehr profitiert der Eigentümer von den Spezialangeboten.
- Bei den Überlegungen zu einer allfälligen Reduktion der Abgabe auf häufig genutzten Wohnungen ist sicherzustellen, dass das Missbrauchspotential minimiert wird und sich der administrative Aufwand der Gemeinden in Grenzen hält.
- Um dem Ziel „die Kosten auf alle Nutzniesser zur verteilen“ gerecht zu werden, dürfen die Mittel nicht zweckentfremdet werden, sondern sind für die touristische Entwicklung der Destination einzusetzen. Im Fokus der Überlegungen der Arbeitsgruppe steht dabei die finanzielle Unterstützung folgender Projekte / Aufgaben:
  - Erstellung / Aufwertung der öffentlich zugänglichen touristischen Infrastrukturen (vgl. auch Massnahme 6)
  - Ausbau des saisonverlängernden Angebots
  - Unterstützung von Kooperationsbemühungen zur Verbesserung der vertikalen Integration in der Destination (vgl. auch Massnahme 11)
  - Setzen von Anreizen zur Nutzung der Zweitwohnungen durch Finanzierung von Sonderangeboten für Zweitwohnungseigentümer und -gäste
  - Erwerb strategisch wichtiger Flächen, welche Investoren zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden können (vgl. auch Massnahme 1)
  - Evtl. Renovationsbeiträge an Zweitwohnungen, welche anschliessend kommerziell vermietet werden (vgl. auch Massnahme 12)
- Die Höhe des Steuersatzes ist der Finanzkraft der durchschnittlichen Zweitwohnungseigentümer einer Destination anzupassen.
- Die in den Gemeinden / Destinationen erhobenen Steuern sollen für Projekte vor Ort zur Verfügung stehen. Eine Einbindung in einen kantonal gemagten Fonds wäre jedoch denkbar, falls dadurch die Projektqualität erhöht und die Entscheidungsmechanismen vereinfacht würden.
- Die Entscheidungskompetenz zur Ausgabe der Mittel ist an ein Gremium zu delegieren, welches das Ziel der Entwicklung der gesamten Destination in den Vordergrund stellt. Vor Einführung einer Zweitwohnungsabgabe ist dem Kanton das Reglement zur Verwendung der mit der Abgabe generierten Mittel zur Prüfung vorzulegen.
- Sollte die Eigenmietwertbesteuerung in Zukunft wegfallen, wäre die Zweitwohnungsabgabe ein Instrument, über welches ein solcher Einnahmewegfall ohne grossen Aufwand kompensiert werden könnte.

---

<sup>11</sup> Vgl. auch "Structures et financement - Rapport final du groupe de travail", September 2012



Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Für die Destination, welche eine Zweitwohnungsabgabe erhebt, dürfte der zusätzliche Mittelzufluss von entscheidender Bedeutung sein. Da das Erheben zusätzlicher Steuern oder Abgaben politisch unpopulär ist, dürfte das Erarbeiten einer ausgewogenen Lösung, welche die tatsächlichen Wertflüsse und die möglichen Vorteile für die Zweitwohnungseigentümer aufzeigt, entscheidend sein. Ohne gute, begleitende Kommunikation dürfte die Vorlage politisch schwierig umsetzbar sein. Grundsätzlich steht die Möglichkeit zur Erhebung einer Zweitwohnungsabgabe allen Tourismusorten offen. Natürlich sind das Einnahme- und das damit verbundene Entwicklungspotential in Destinationen mit vielen Zweitwohnungen und wohlhabenden Zweitwohnungseigentümern höher als in kleinen Destinationen mit weniger finanzkräftigen Gästen.

Auch die Zulieferer der Tourismuswirtschaft tragen derzeit nicht wesentlich zu den Tourismusentwicklungs- und Vermarktungskosten der Destinationen bei, obwohl sie indirekt davon profitieren. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, deren Einbindung in einem zweiten Schritt ebenfalls zu prüfen.

## 5.4 Vermarktung und Vermietung

### 5.4.1 Herausforderungen

Um die Vision „wettbewerbsfähige Destinationen“ umzusetzen, sieht sich die Walliser Beherbergungs- und Tourismuswirtschaft im Bereich der kantonalen Rahmenbedingungen heute mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- Die mit der Vermarktung der Destination beauftragten Verkehrsvereine sind zu weit von den Marktbedürfnissen entfernt und werden in ihrem Handeln von der lokalpolitischen Agenda geprägt.
- Die Kriterien zur Vergabe finanzieller Beiträge entsprechen teilweise nicht mehr den Bedürfnissen der Beherbergungsakteure bzw. sind in ihrer Wirkungsweise nicht optimal (vgl. auch Vorschläge in Kapitel 5.2.3).
- Der Anteil Zweitwohnungen liegt im Kanton Wallis überdurchschnittlich hoch. In Anbetracht des Neubauverbots stellt sich die Frage, ob die bestehenden Bettenkapazitäten nicht besser genutzt werden könnten.

### 5.4.2 Massnahmenvorschläge

Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, zur Stärkung der Vermarktung der Destinationen sowie der kommerziellen Vermietung der bestehenden Zweitwohnungen die Ergreifung folgender Massnahmen zu prüfen.

- Vermarktung der Destination durch Tourismusunternehmen
- Anreize für Kooperationsbemühungen
- Stärkung der kommerziellen Vermietung bestehender Zweitwohnungen

#### Massnahme 10: Vermarktung der Destination durch Tourismusunternehmen

Beschrieb

Das Walliser Tourismusgesetz sieht die Schaffung von Verkehrsvereinen vor. Dabei handelt es sich um einen privatrechtlichen Verein, der grundsätzlich nur auf dem Gebiet einer Gemeinde tätig ist. Die Gemeinde ist von Rechts wegen Mitglied des Verkehrsvereins und im Vorstand vertreten. Die Verkehrsvereine wurden mit folgenden Aufgaben betraut:

- sich an Arbeiten zur Festlegung der örtlichen Tourismuspolitik zu beteiligen;

- die Interessen des örtlichen Tourismus zu vertreten und zu verteidigen;
- die Information, die Gestaltung eines angenehmen Aufenthaltes und die Werbung für den örtlichen Tourismus sicherzustellen;
- die ihnen mit ihrem Einverständnis von den Gemeinden übertragenen Aufgaben auszuführen.

Zur Wahrnehmung der genannten Aufgaben stehen dem Verkehrsverein Einnahmen aus der Kurtaxe, seinem Anteil an der Beherbergungs- oder Tourismusförderungstaxen, den Mitgliederbeiträgen sowie ein Beitrag der Gemeinden zur Verfügung.

Da die Verkehrsvereine primär lokale Tourismuspolitik betreiben, regt die Arbeitsgruppe an, folgende Massnahme zu konkretisieren:

Massnahme 10: Vermarktung der Destination durch Tourismusunternehmen	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Das Tourismusgesetz wird dahingehend abgeändert, dass nicht mehr die Politik, sondern die kommerziellen Tourismusunternehmen die Strategie zur Gestaltung der Gästeinformation und Werbung prägen.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Strategie für die Werbung und Vermarktung der Destination wird durch ein Gremium festgelegt, welches die Interessen der lokalen Tourismusunternehmen repräsentiert.</li> <li>– Die Entscheidungskompetenz über die Mittel für die Werbung, welche primär aus der Beherbergungsabgabe stammen, geht ebenfalls an dieses Gremium über.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Bereitschaft zur Anpassung des Tourismusgesetzes
<b>Akteure</b>	Kanton (Politik)
<b>Varianten</b>	

Leitgedanken für die Konkretisierung

Aus Sicht der Arbeitsgruppe sollte sich der Kanton aus folgenden Gründen für eine Entpolitisierung der Vermarktungsorganisationen einsetzen:

- Im kompetitiven internationalen Umfeld wird die Gästegewinnung immer herausfordernder. Damit die Gelder nicht verpuffen, scheint es zielführend, dass die von den Tourismusunternehmen eingesetzten und die öffentlich bereitgestellten Mittel koordiniert und nach Möglichkeit gebündelt für eine gemeinsame Destinationsvermarktung eingesetzt werden. Der strategische Lead für diese Vermarktung kann nur bei den Tourismusunternehmen liegen, welche ein direktes Interesse am Gästeaufkommen haben.
- Zur Umsetzung dieses Anliegens sind verschiedene Organisationsformen denkbar. Die Arbeitsgruppe Fellay<sup>12</sup> hat sich vertieft mit dieser Thematik auseinandergesetzt.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Vermarktung der Destination ist für die Tourismusunternehmen zentral, da sie den Erfolg oder Misserfolg der einzelnen Unternehmen bei der Gästeakquisition entscheidend beeinflusst. Weil die Tourismusunternehmen täglich mit den Gästen im Kontakt stehen und deren Bedürfnisse aufnehmen können und da sie ein direktes kommerzielles Interesse an einer erfolgreichen Vermarktung haben, scheint es sinnvoll, dass sie die Vermarktungsstrategie mitprägen können. Da die Umsetzung dieser Massnahme eine Anpassung des Tourismusgesetzes bedingt, wird der Aufwand

<sup>12</sup> Vgl. auch "Structures et financement - Rapport final du groupe de travail", September 2012

für die Konkretisierung als beträchtlich eingeschätzt. Von der Massnahme profitieren könnten alle Tourismusunternehmen, indem sie ihr Know-how und ihre Interessen stärker einbringen und dadurch von einer effektiveren Destinationsvermarktung profitieren könnten.

### Massnahme 11: Anreize für Kooperation und Integration

Beschrieb

Das Gästebedürfnis „alles aus einer Hand“, fertig organisiert, aber modulweise kaufen zu können, wird stärker. Dadurch nimmt die Bedeutung der Zusammenarbeit unter den Akteuren nicht nur zwecks Steigerung von Produktivität und Rentabilität, sondern auch zwecks effizienter Bereitstellung des vom Gast gewünschten Gesamtpakets zu.

Um die Akteure auf dem oft etwas harzigen Weg zur Kooperation oder sogar zur Integration zu unterstützen, regt die Arbeitsgruppe die Prüfung der folgenden Massnahme an:

Massnahme 11: Anreize für Kooperation und Integration	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton unterstützt die klein strukturierten und verzettelten Akteure auf dem Weg zum Aufbau horizontaler und vertikaler Kooperationen bis hin zu einer Integration in Destinationsunternehmen / Resorts.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die zeit- und kostenintensive Aufbauphase von Kooperationen wird durch Mitfinanzierung von Coaching-Leistungen (à-fonds-perdu Beiträge) unterstützt.</li> <li>– Förderinstrumente, welche klar überbetriebliche Leistungen betreffen, sollen an Kooperationsauflagen gebunden werden.</li> <li>– Der Kanton unterstützt gemeinsam mit der Branche den Aufbau von branchenweit nutzbaren Tools / Informatiksystemen.</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	Es besteht die Bereitschaft, die entsprechenden finanziellen Mittel bereitzustellen.
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung
<b>Varianten</b>	

Leitgedanken für die Konkretisierung

Aus Sicht der Arbeitsgruppe sollte der Kanton aus folgenden Gründen Anreize zur Kooperation bis hin zur Integration setzen:

- Obwohl in der Theorie davon ausgegangen wird, dass zwischen den Walliser Beherbergungs- und Tourismusbetrieben ein hohes Synergiepotential besteht, wurden in den letzten Jahren nur vereinzelt Kooperationen aufgebaut. Die Unternehmen nehmen sich oft mehr als Konkurrenten denn als Partner wahr, was den Aufbau von Kooperationen erschwert.
- In ausgewählten Bereichen (gemeinsame Infrastruktur, Vermarktung) sind die Synergiepotentiale so offensichtlich, dass es sinnvoll scheint, dass der Kanton seine Unterstützungsleistungen an Kooperationsbemühungen bindet.
- Trotzdem soll die Initiative weiterhin von unten wachsen können. Der Kanton zwingt die Unternehmen nicht zur Kooperation. Durch Bereitstellung von Arbeitsinstrumenten (z.B. Informatiktools) und Dienstleistungen, die von kooperierenden Unternehmen deutlich besser genutzt werden können, bzw. die zu einer Ausschöpfung von Synergien auch bei geringer Kooperation der

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Unternehmen führt, setzt der Kanton klare Anreize zur Förderung kooperierender bzw. integrierter Unternehmen. Als Alternative oder zur Verstärkung könnte der Kanton Kooperation auch durch höhere finanzielle Anreize (z.B. höhere Förderansätze) stärken.

Die Möglichkeit, Kooperationen aufzubauen, besteht bereits. In vielen Fällen scheinen die Hürden zur Umsetzung in der Praxis aufgrund von Personenkonstellationen oder gewachsener Strukturen jedoch sehr hoch. Aus übergeordneter Sicht scheint es sinnvoll und wichtig, die Unternehmen auf dem Weg zu Kooperation und Integration zu unterstützen. Auf Ebene des einzelnen Betriebs dürfte die Wirkung von den tatsächlich erzielbaren Verbesserungen und dem Kooperationswillen der einzelnen Unternehmer abhängen. Der Aufwand für die Umsetzung seitens des Kantons kann als eher gering eingestuft werden, da zentrale Förderinstrumente (z.B. NRP) bereits entsprechende Anreizmechanismen vorsehen oder bei anderen bestehenden Instrumenten (z.B. Investitionshilfedarlehen) durch Anpassung der Kriterien ergänzt werden könnten.

### Massnahme 12: Stärkung der kommerziellen Vermietung bestehender Zweitwohnungen

Beschrieb

Damit die Walliser Destinationen aus dem bestehenden Zweitwohnungsbestand möglichst viel Wertschöpfung generieren können und das Angebot an kommerziell bewirtschafteten Ferienwohnungen auch ohne teure Neubauprojekte zunimmt, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, folgende Massnahme zu konkretisieren:

Massnahme 12: Stärkung der kommerziellen Vermietung bestehender Zweitwohnungen	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton setzt Anreize, um die kommerzielle Vermietung der bestehenden Zweitwohnungen zu stärken.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Häufig genutzte Zweitwohnungen werden von einer allfälligen Zweitwohnungsabgabe befreit (vgl. Kapitel 5.3).</li> <li>– Kommerziell bewirtschaftete Ferienwohnungen könnten durch Renovationsbeiträge gefördert werden.</li> <li>– Prüfung der Möglichkeit, steuerliche Anreize zu schaffen, unter der Voraussetzung, dass die Wohnung renoviert und durch professionelle Strukturen vermietet wird (vgl. Kapitel 5.6).</li> <li>– Bestandsaufnahme zur Qualität der bestehenden Zweitwohnungen und der Vermietungsbereitschaft durch die Eigentümer.</li> <li>– Auflagen zur Erhöhung der Qualität und der Verfügbarkeit der kommerziell vermieteten Wohnungen.</li> <li>– Anreiz, dass vermietete Wohnungen nach dem Standard des Schweizer Tourismusverbandes klassifiziert werden.</li> <li>– Anschubfinanzierungen von Agenturen bei Anpassungsprozessen (z.B. Portfoliorestrukturierung).</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	–
<b>Akteure</b>	Kantonsverwaltung
<b>Varianten</b>	

## Leitgedanken für die Konkretisierung

Bei der Erarbeitung von Teilmassnahmen zur Stärkung der kommerziellen Vermietung bestehender Zweitwohnungen wird insbesondere folgenden Aspekten Rechnung getragen:

- Die Vermietung bestehender Zweitwohnungen soll das Angebot der Hotels und strukturierten Beherbergungsformen ergänzen, jedoch nicht durch dumping-Preise konkurrenzieren.
- Ferienwohnungen, welche eine gewisse Auslastung erreichen, werden von der Zweitwohnungsabgabe befreit (vgl. Massnahme 9).
- Ferienwohnungen, welche von einem kommerziellen Betreiber bewirtschaftet werden und gewisse Mindestauflagen (Qualität, Klassierung, Verfügbarkeit) erfüllen, sind in einem beschränkten Ausmass förderungswürdig. Um die kurzfristigen Effekte der Zweitwohnungsinitiative auf das Arbeitsvolumen der Bauwirtschaft zu reduzieren und die Verfügbarkeit und Vermietbarkeit der bestehenden Zweitwohnungen zu stärken, könnte der Kanton in den nächsten 5 Jahren die Renovation von Zweitwohnungen bei anschliessender langfristiger Vermietung durch professionelle Strukturen mit zinslosen Darlehen oder à-fonds-perdu Beiträgen unterstützen.
- Im Wallis existieren kaum Anbieter, welche sich um die kommerzielle Vermietung von Zweitwohnungen kümmern, da die Agenturen in der Vergangenheit primär vom Zweitwohnungsverkauf lebten. Die Vermietung war nur ein Nebengeschäft. Um die kommerzielle Vermietung zu stärken, ermuntert der Kanton die Gemeinden, eine systematische Bestandsaufnahme zur Qualität der bestehenden Zweitwohnungen und der Vermietungsbereitschaft der Eigentümer durchzuführen. Die Informationen aus einer solchen Bestandsaufnahme können einerseits genutzt werden, um zu prüfen, ob seitens der Gemeinden eine Anpassung der Rahmenbedingungen erforderlich ist. Andererseits können sie kommerziellen Vermietungsagenturen zur Weiterbearbeitung zur Verfügung gestellt werden. Im Fokus steht dabei der gezielte Ausbau der kommerziellen Vermietung durch Aufbau der notwendigen Strukturen (z.B. Schlüsselservice, Reinigung).
- Vermietete Ferienwohnungen haben sich einer Klassifizierung gemäss Vorgaben vom Schweizer Tourismusverband zu unterziehen, um eine Mindestqualität und Transparenz gegenüber dem Gast sicherzustellen.
- Um die energetische Qualität der kommerziell vermieteten Zweitwohnungen zu verbessern und den Ressourcenverbrauch zu senken, sollen vom Bund und vom Kanton im Rahmen der Energiepolitik zusätzliche Mittel für die energetische Gebäudesanierung von anschliessend kommerziell vermieteten Zweitwohnungen bereitgestellt werden.

## Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Eine stärkere Frequentierung der Zweitwohnungen insbesondere in der Nebensaison ist daher anzustreben, da sich dies auf die Nutzung und damit verbunden auf die Betriebsrechnung der kommerziellen Tourismusunternehmen (Bergbahnen, Restaurants, Sportcenter, etc.) einer Destination positiv auswirken würde. Die Häufigkeit der Nutzung, bzw. die Bereitschaft zur Vermietung einer Zweitwohnung dürfte jedoch insbesondere von den Interessen des Eigentümers (Fokus Immobilienanlage oder Fokus Selbstnutz) abhängen. Entsprechend ist sich die Arbeitsgruppe bewusst, dass Anreize der öffentlichen Hand, wie das Erteilen von Renovationsbeiträgen oder die Bereitstellung einer Vermarktungsplattform nur einen Teil der Eigentümer dazu bewegen werden, ihre Wohnung in die Vermietung zu geben. Von den vorstehenden Massnahmevarianten werden einerseits von der Einführung einer Zweitwohnungsabgabe auf wenig genutzte Wohnungen und andererseits von der Bereitstellung eines professionellen Reinigungs- und Schlüsseldepotservices die grössten Effekte erwartet.

Neben einem Effort der vermietungswilligen Eigentümer zur Verbesserung der Qualität der Wohnungen und zur Erhöhung der Transparenz auf dem Markt braucht es aber auch neue Strukturen zur kommerziellen Vermietung und zur Bewirtschaftung der Wohnungen in der Nebensaison und für Kurzaufenthalte.

## 5.5 Zweitwohnungspolitik Bund

### 5.5.1 Herausforderungen

Damit sich die Tourismusunternehmen weiterentwickeln können, sind sie auf gute Rahmenbedingungen angewiesen, welche die richtigen Anreize setzen. Im Bereiche der vom Bund gesetzten Rahmenbedingungen sieht sich die Walliser Beherbergungs- und Tourismuswirtschaft heute mit folgenden Herausforderungen konfrontiert:

- **Zweitwohnungsinitiative:** Mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben sich die Rahmenbedingungen der touristischen Beherbergung stark verändert. Wie die vom SECO in Auftrag gegebene Studie „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“ gezeigt hat, dürfte die Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung einen entscheidenden Einfluss darauf haben, wie sich die Beherbergungsbranche weiterentwickeln wird.
- **Lex Koller:** Die Bundesverfassung (BV 75.b) verbietet den Bau neuer unstrukturierter Zweitwohnungen, lässt den Bau kommerziell betriebener strukturierter Beherbergungsformen aber weiterhin zu. Erfahrungsgemäss investieren Inländer aus nutzungstechnischen Gründen jedoch kaum in solche Immobilien. Die Möglichkeit von Ausländern in strukturierte Beherbergungsformen in der Schweiz zu investieren, wird hingegen durch die Lex Koller eingeschränkt, wodurch das künftige Investorenpotential der Walliser Tourismusdestinationen beschnitten wird.
- **„Hochkosteninsel Schweiz“:** Die Schweizer Tourismuswirtschaft steht im internationalen Wettbewerb, insbesondere mit den Alpenländern der EU. Da die Schweiz nicht Teil der EU und des EUR-Raumes ist, stehen die Tourismusbetriebe vor speziellen Herausforderungen. Einerseits wird ihr Ertrag durch den Wechselkurs CHF / EUR massgeblich beeinflusst und andererseits sehen sie sich wegen verschiedener Handelshemmnisse sowohl bei Lebensmitteln als auch bei Bauleistungen mit höheren Einkaufspreisen konfrontiert.

### 5.5.2 Massnahmenvorschläge

Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, sich im Rahmen der Arbeiten zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative durch den Bund die Ergreifung folgender Massnahmen zu prüfen:

- Tourismusgerechte Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative
- Ausnahme von Lex Koller

Massnahme 13: Tourismusgerechte Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative

Um die Beherbergungsbranche durch die Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative nicht zu schwächen, schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, die Konkretisierung der folgenden Massnahme zu prüfen:

Massnahme 13: Tourismusgerechte Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton Wallis setzt sich beim Bund für eine tourismusgerechte Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung der Zweitwohnungsinitiative ein.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ermöglichen von Dauermiete oder ähnlichen Querfinanzierungsmöglichkeiten für Einheiten strukturierter Beherbergungsbetriebe in eingeschränktem Rahmen<sup>13</sup></li> <li>– Zulassen der Umnutzung nicht rentabler Hotels in Zweitwohnungen, wobei ein räumlich unabhängiger Ersatzneubau möglich sein soll (vgl. Massnahme 3)</li> <li>– Festlegen von Definitionen, was als kommerzielle Beherbergung gilt (weiter zugelassen ist) und was nicht</li> <li>– Vereinheitlichung der Definitionen über alle Anwendungsgebiete hinweg (SGH, Lex Koller, BV 75.b, BFS, kantonale Förderung, etc.)</li> <li>– Definitionen so ausgestalten, dass in der Praxis eine rasche Anwendung möglich ist</li> <li>– Rasche Festlegung der Definitionen, um keine Projekte zu blockieren</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	
<b>Akteure</b>	Kantonale Vertreter in der Arbeitsgruppe des Bundes, National- und Ständeräte des Kantons Wallis
<b>Varianten</b>	

Leitgedanken für die Konkretisierung

Aus Sicht der Arbeitsgruppe scheint es wichtig, dass sich der Kanton Wallis bei der Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung insbesondere für folgende Aspekte einsetzt<sup>14</sup>:

- **Ermöglichen von Dauermiete oder ähnlichen Querfinanzierungsmöglichkeiten für Einheiten strukturierter Beherbergungsbetriebe:** Zur Stärkung der gehobenen Hotellerie wäre es wünschenswert, dass das Modell der Dauervermietung einzelner Einheiten auch künftig in einem eingeschränkten Rahmen ermöglicht wird.
- **Umnutzung von Hotels:** Damit die Beherbergungswirtschaft nicht in überlebten Strukturen erstarrt, ist es wichtig, dass die Umnutzung von Hotels in Zweitwohnungen auch künftig unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Bei der Ausgestaltung der Gesetzgebung ist jedoch gleichzeitig darauf

<sup>13</sup> Aktuell diskutiert werden folgende Einschränkungen: die max. Anzahl m<sup>2</sup> der dauernd vermieteten Einheiten darf z.B. 30% der Bruttogeschossfläche der Hotelanlage nicht überschreiten. Der Mietvertrag läuft spätestens nach 3-5 Jahren ohne Recht auf eine Anschlussverlängerung aus. Die langfristig vermieteten Einheiten müssen räumlich und juristisch eine Einheit mit dem Kernbetrieb bilden.

<sup>14</sup> Die hier genannten Überlegungen der Arbeitsgruppe gründen auf einer Tourismussicht auf das Thema. Es ist selbstverständlich Aufgabe des Kantons, bei seiner Strategiefindung auch die Aspekte anderer Branchen, insbesondere der Immobilienbranche, zu berücksichtigen. Im Fokus der konsolidierten Stellungnahme des Kantons sollte die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Region und seiner Bevölkerung stehen.

zu achten, dass der spekulative Druck auf lebensfähige Beherbergungsbetriebe reduziert wird (vgl. Massnahme 3).

- **Räumlich flexibler Ersatzneubau:** Damit sich die Destinationen räumlich und architektonisch entwickeln können, ist es wichtig, dass der Ersatzneubau von Hotels und Zweitwohnungen weiterhin räumlich flexibel erfolgen kann. Die Neubauten haben in Grösse (Anzahl m<sup>3</sup>) und Dichte (Bebauungsdichte) dem Gebäude, welches sie ersetzen zu entsprechen.
- **Definition kommerzielle Beherbergung:** Im Rahmen der Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung ist festzulegen, was als kommerzielle Beherbergung gilt und was nicht. Dabei ist darauf zu achten, dass die Definition so ausgestaltet wird, dass Missbrauch nach Möglichkeit verhindert wird, jedoch weiterhin Raum für Innovation in der Beherbergungswirtschaft besteht. Als mögliche Orientierungsgrösse kann der Definitionsvorschlag in der vom SECO in Auftrag gegebenen Studie „Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen“ beigezogen werden. Kernmerkmale zur Festlegung der Definition sind dabei: Eigentumsgrösse bzw. Vereinbarkeit der Interessenlage von Eigentümer und Betreiber, Betriebsgrösse (Anzahl Einheiten), Einheitlichkeit der Einrichtung der Wohnung / Zimmer, Umfang des Dienstleistungsangebots.
- **Vereinheitlichung der Definitionen:** Im Anschluss an die Definitionsfindung ist eine Harmonisierung der Definitionen unter BV 75.b, Lex Koller und Bundesamt für Statistik sowie kantonaler Förderkriterien vorzunehmen.
- **Anwendbarkeit in der Praxis:** In der Praxis ist es wichtig, dass rasch und abschliessend entschieden werden kann, ob ein Objekt gebaut werden darf oder nicht. Zur Beurteilung umstrittener Fälle (Gilt das Projekt als Zweitwohnung oder als kommerzielle Beherbergung?) ist deshalb eine Kommission (Schiedsinstanz) zu etablieren, die im Rahmen von BV 75.b abschliessend über die Bewilligung von kommerziellen Betrieben entscheiden kann.
- **Baldige Klarheit:** Rasche Festlegung der Definitionen, damit bei Projekten in Entwicklung bald entschieden werden kann, ob eine Anpassung nötig und möglich ist oder ob das Projekt aufgegeben werden muss.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Definitionen in der Umsetzungsgesetzgebung entscheiden über die grundsätzliche Möglichkeit zur Realisierung eines Projektes. Entsprechend prägend wirken sie auf die Beherbergungsstrukturen, welche künftig entstehen werden sowie auf die Art der Entwicklungsmöglichkeiten, die den bestehenden Betrieben noch offen stehen. Die rasche und klare Festsetzung der Definitionen ist wichtig für das Vertrauen potentieller Investoren und bildet somit Voraussetzung dafür, dass wieder Projekte entwickelt werden. Die Gesetzgebung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative muss sowieso erarbeitet werden. Ob die Definitionen mehr oder weniger tourismusgerecht ausgestaltet werden, ist entsprechend nicht mit mehr oder weniger Aufwand verbunden, sondern vom politischen Kräfteverhältnis abhängig.

#### Massnahme 14: Ausnahme von Lex Koller

Beschrieb

Die Lex Koller beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Ursprünglich wurde damit das Ziel verfolgt, den einheimischen Boden vor Überfremdung zu schützen. Seit einigen Jahren steht jedoch eine Einschränkung der Immobilienspekulation im Fokus der Argumentation zur Beibehaltung des Gesetzes. In Gemeinden in denen der Artikel BV 75.b zur Anwendung kommt, wurde der Zweitwohnungsbau de facto vollständig verboten. Die Beibehaltung der Lex Koller führt in diesen Gemeinden zu einer unerwünschten Einschränkung des potentiellen Investorenkreises für die Finanzierung strukturierter Beherbergungsformen und dadurch zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Gemeinden /



Destinationen. Die Arbeitsgruppe fordert deshalb vom Kanton, sich beim Bund für folgende Gesetzesanpassung stark zu machen:

<b>Massnahme 14: Ausnahme von Lex Koller</b>	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton Wallis setzt sich beim Bund für eine Ausnahme der von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden von der Lex Koller ein.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	Gemeinden, welche von Zweitwohnungsinitiative (BV 75.b) betroffen sind, werden von der Lex Koller ausgenommen.
<b>Voraussetzungen</b>	Bereitschaft des Bundes, über Anpassungen an der Lex Koller nachzudenken.
<b>Akteure</b>	National- und Ständeräte des Kantons Wallis; Staatsrat des Kantons Wallis
<b>Varianten</b>	Als Minimalvariante setzt sich der Kanton dafür ein, dass die Definitionen für strukturierte Beherbergungsformen der BV 75.b (vgl. Massnahme 13) anstelle der Betriebsstättendefinition in der Lex Koller übernommen werden.

Leitgedanken für die Konkretisierung

Die BV 75.b schränkt das Entstehen neuer Zweitwohnungen stark ein, indem der Neubau verboten wird. Für den Ausbau der Bettenkapazitäten sind die Destinationen deshalb auf das Entstehen weiterer kommerzieller Beherbergungsbetriebe angewiesen. Durch eine Ausnahme der von der Zweitwohnungsinitiative betroffenen Gemeinden von der Lex Koller könnte der potentielle Investorenkreis für Projekte der strukturierten Beherbergung geöffnet werden. Dies scheint insbesondere bedeutsam, weil Inländer aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten bisher deutlich weniger Interesse zeigten, eine Zweitwohnung zu kaufen und kommerziell betreiben zu lassen, als Ausländer, für welche eine Immobilienanlage in der Schweiz auch bei tiefer Rendite eine interessante Ergänzung des Portfolios darstellen kann.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Beschaffung eigenkapitalähnlicher Mittel durch Verkauf von Aktien oder Stockwerkeinheiten stellt insbesondere bei der strukturierten Beherbergung eine verbreitete Form der Projektfinanzierung dar. Durch die Lex Koller werden die ausländischen Investoren, welche eher bereit wären in solche Projekte zu investieren, ausgeschlossen, was zu einer gewissen Erschwernis bei der Mittelbeschaffung führen dürfte. Falls beim Bund grundsätzlich die Bereitschaft besteht, über Anpassungen in der Lex Koller zu diskutieren, dürfte der Änderungsvorschlag, welcher den verschiedenen Interessen des Berg- und Talgebiets Rechnung trägt, mit relativ wenig Aufwand durchzusetzen sein. Die Bedeutung dieser Massnahme ist insbesondere abhängig von den im Rahmen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative festgelegten Definitionen (vgl. Massnahme 13).

## 5.6 Fiskalische Massnahmen

### 5.6.1 Kommerzielle Beherbergungsbetriebe

#### 5.6.1.1 Herausforderungen

Im Zusammenhang mit der Förderung der touristischen Beherbergung werden immer wieder Forderungen formuliert, die darauf abzielen, die Beherbergungsbetriebe steuerlich zu entlasten. Dabei stehen insbesondere folgende Überlegungen im Zentrum:

- **Rentabilität:** Durch steuerliche Entlastung könnten die Kosten der Beherbergungsbetriebe gesenkt werden, was sich positiv auf die Rentabilität der Betriebe auswirken würde.
- **Finanzierung:** Durch Wegfall der Anreize zur fiskalischen Optimierung der Erfolgsrechnung würde ein Anreiz bestehen, Gewinne auszuweisen. Dies dürfte sich positiv auf die Kreditfähigkeit der Betriebe auswirken.
- **Qualität:** Eine Steuerbefreiung von Investitionen in die Qualität der Beherbergungsinfrastruktur könnte ein Anreiz zur qualitativen Verbesserung der Infrastruktur setzen.

#### 5.6.1.2 Bestehende Steuern und Tourismusabgaben

Aktuell werden die im Wallis ansässigen Tourismusunternehmen (Hotels, Bergbahnen, etc.) wie folgt steuerliche belastet:

##### Ebene Bund:

- **Gewinnsteuer:** Der Gewinnsteuersatz beträgt 8.5% und ist für die entsprechende Unternehmensform schweizweit identisch.
- **Quellensteuer:** Die Quellensteuer wird den Unternehmen bei korrekter Deklaration der Erträge auf dem beweglichen Kapital zurückerstattet.
- **Mehrwertsteuer:** Die Steuer beträgt 8%. Beherbergungsleistungen der Hotellerie und Parahotellerie unterliegen dem Sondersatz von 3.8%. Gastgewerbliche Leistungen werden im Gegensatz zu Nahrungsmitteln, für die der reduzierte Satz von 2.5% gilt, mit dem Normalsatz belastet. Die Mehrwertsteuer wird üblicherweise an den Konsumenten überwält, indem sie auf der Rechnung als separate Position aufgeführt wird. Trotzdem führt sie zu einer Erhöhung des Preises für den Gast und damit zu einer Reduktion der Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Tourismusprodukte.

##### Ebene Kanton:

- **Gewinn- und Kapitalsteuern:** Der Kanton Wallis besteuert den Reingewinn mit einem Steuersatz in zwei Stufen nach Höhe des Gewinns. Das Grundkapital wird progressiv besteuert. Neu eröffnete Unternehmen, die dem wirtschaftlichen Interesse des Kantons dienen, können während maximal zehn Jahren vollumfänglich oder teilweise steuerbefreit werden.
- **Liegenschaftssteuer:** Die Berechnung der Steuer basiert auf dem Verkehrswert der Immobilie. Der Steuersatz beträgt 0.8‰.

##### Ebene Gemeinde:

- **Liegenschaftssteuer:** Die Berechnung der Steuer basiert auf dem Verkehrswert der Immobilie. Der Steuersatz beträgt 1.25‰.

- **Beherbergungstaxe:** Die Beherbergungstaxe beträgt CHF 0.5 je Übernachtung. Kinder unter sechs Jahren bezahlen keine Taxe. Kinder zwischen sechs und sechzehn Jahren bezahlen die halbe Taxe. Ergänzend sind die Beherbergungsbetriebe für die Erhebung der Kurtaxe bei ihren Übernachtungsgästen verantwortlich.
- **Tourismusförderungsabgabe:** Die Tourismusförderungsabgabe kann von den Gemeinden anstelle der Beherbergungstaxe erhoben werden.

### 5.6.1.3 Massnahmenvorschläge

Beschrieb

Die Arbeitsgruppe wünscht, die Beherbergungsbetriebe ergänzend zu den Massnahmen 4-8 kostenseitig noch stärker zu entlasten und glaubt, dass über fiskalische Massnahmen die entsprechenden Anreize gesetzt werden könnten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Steuern und mit dem Ziel die Rentabilität der Beherbergungsbetriebe durch Kostensenkung zu erhöhen, wurden in der Arbeitsgruppe deshalb folgende Massnahmen mit ihren Vor- und Nachteilen diskutiert:

- **Liegenschaftssteuer für Beherbergungsbetriebe auf Ertragswert basiert:** Aufgrund der potentiellen Umnutzungsmöglichkeit und der oft attraktiven Lage der Beherbergungsbetriebe kann der Verkehrswert eines Beherbergungsbetriebs deutlich über dem Ertragswert liegen. Der tatsächliche Wert einer Liegenschaft für den aktuellen Betrieb wird jedoch durch den Ertragswert reflektiert. Um dieser Situation Rechnung zu tragen, wurde in der Arbeitsgruppe der Vorschlag diskutiert, Beherbergungsbetriebe gleich wie landwirtschaftliche Gebäude zu behandeln und deren Steuerwert basierend auf dem Ertragswert zu errechnen. Eine Einschätzung der kantonalen Steuerbehörde relativiert die Wirkung einer solchen Massnahme. Da die Steuerwerte der Liegenschaften im Kanton Wallis relativ tief bemessen sind, birgt eine solche Massnahme sogar das Risiko, dass einige Beherbergungsbetriebe durch eine Umstellung des Systems künftig deutlich höhere Liegenschaftssteuern bezahlen müssten. Die Arbeitsgruppe erachtet die Weiterverfolgung dieser Massnahme deshalb als nicht zielführend.
- **Abzug Abgaben Buchungssysteme von den Steuern:** Die Beherbergungsbetriebe bezahlen Abgaben von bis zu 25% auf Logiernächte, welche über ein internationales Buchungssystem (z.B. booking.com) gebucht werden. Im Sinne einer Unterstützung dieser kostenintensiven internationalen Vermarktung wurde vorgeschlagen, dass die Abgaben, welche an die Betreiber dieser internationalen Plattformen bezahlt werden, vom Kanton übernommen werden, indem sie direkt von der Steuerschuld in Abzug gebracht werden könnten. Eine Konkretisierung dieser Massnahme hat zwei bedeutende Nachteile zu Tage gefördert. Einerseits würde ein derartiger Abzug ein völliges Novum im Schweizer Steuersystem darstellen und wäre deshalb nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Andererseits wurde der Vorschlag in der Arbeitsgruppe auch hinsichtlich seiner Wirkung kontrovers diskutiert. Es ist fraglich, ob die internationale Vermarktung der Walliser Beherbergungsbetriebe durch einen solchen Abzug wirklich erfolgreicher würde oder ob primär die Betreiber der internationalen Buchungssysteme davon profitieren würden, dass der Anreiz zur Vermarktung über günstigere Kanäle entfallen würde. Ein Abzug der Kosten für die Verwendung der Buchungssysteme von den Einnahmen ist bereits heute im Rahmen der effektiven oder pauschalen Kostenabzüge möglich.

Wie die kurze Darstellung der Diskussion zeigt, wurden in der Arbeitsgruppe zwar verschiedene Ansatzpunkte für fiskalische Entlastungsmassnahmen erkannt, diese

konnten aber nicht zu fertigen Ideen entwickelt werden. Trotzdem erachtet es die Arbeitsgruppe als wichtig, dass die Themen weiterverfolgt und vertieft werden (vgl. Massnahme 16).

## 5.6.2 Zweitwohnungseigentümer

### 5.6.2.1 Herausforderungen

Im Zusammenhang mit der Förderung der Vermietung bestehender Zweitwohnungen werden immer wieder Forderungen formuliert, die darauf abzielen, die Zweitwohnungseigentümer, welche ihre Wohnung renovieren und anschliessend kommerziell vermieten, ebenfalls steuerlich zu entlasten. Dabei stehen insbesondere folgende Überlegungen im Zentrum:

- **Vermietungsanreiz:** Viele Zweitwohnungseigentümer versteuern bereits ein hohes Einkommen. Müssten sie zusätzlich Einnahmen aus der Vermietung ihrer Zweitwohnung versteuern, wäre es aufgrund des progressiven Steuersatzes denkbar, dass sie einen wesentlichen Teil der Mieteinnahmen an den Staat abliefern müssten und damit die Vermietung wenig attraktiv wäre.
- **Qualität:** Viele Zweitwohnungen weisen heute eine ungenügende Qualität auf, um am Markt erfolgreich vermietet werden zu können. Eine Steuerbefreiung von Investitionen in die Qualität von Zweitwohnungen, welche anschliessend vermietet werden, könnte ein Anreiz zur qualitativen Verbesserung und anschliessenden Vermietung darstellen.

### 5.6.2.2 Bestehende Steuern

Die Zweitwohnungseigentümer haben im Zusammenhang mit ihrer Zweitwohnung heute folgende Steuern zu bezahlen:

#### **Wohnortkanton:**

- **Vermögenssteuer:** Die Zweitwohnung wird zum Verkehrswert bewertet und für die Satzbestimmung dem Vermögen des Eigentümers zugerechnet.
- **Mieteinnahmen / Eigenmietwert:** Der Eigenmietwert und / oder alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung werden für die Satzbestimmung dem Einkommen zugerechnet.

#### **Kanton Wallis:**

- **Vermögenssteuer:** Die Zweitwohnung wird zum Katasterwert bewertet und dem Vermögen des Eigentümers zugerechnet.
- **Mieteinnahmen / Eigenmietwert:** Der Eigenmietwert und / oder alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung sind im Standortkanton der Wohnung als Einkommen aus dem unbeweglichen Vermögen zu versteuern
- **Handänderungssteuer:** Die Handänderungssteuer wird bei einem Eigentumsübergang von einem im Kanton Wallis gelegenen Grundstück belastet. Es fallen kantonale Gebühren an. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, ebenfalls Gebühren einzuverlangen.

#### **Zweitwohnungsgemeinde:**

- **Vermögenssteuer:** Die Zweitwohnung wird zum Katasterwert bewertet und dem Vermögen des Eigentümers zugerechnet.

- **Mieteinnahmen / Eigenmietwert:** Der Eigenmietwert und / oder alle Einkünfte aus Vermietung, Verpachtung, Nutzniessung oder sonstiger Nutzung sind im Standortgemeinde der Wohnung ebenfalls als Einkommen zu versteuern
- **Liegenschaftssteuer Standortgemeinde:** Die Berechnung der Steuer basiert auf dem Katasterwert der Zweitwohnung. Der Steuersatz beträgt 1%.
- **Kurtaxe:** Der Kurtaxenansatz trägt der Ausstattung des Ferienortes, der Beherbergungsart und der geographischen Lage der Unterkunft Rechnung. Er darf CHF 2.50 je Übernachtung nicht übersteigen. Kinder unter sechs Jahren bezahlen keine Taxe. Kinder zwischen sechs und sechzehn Jahren bezahlen die halbe Taxe. Auf Begehren hin können kurtaxenpflichtige Eigentümer die Kurtaxe in Form einer Jahrespauschale (pro Person) entrichten.

### 5.6.2.3 Massnahmenvorschläge

Beschrieb

Die Arbeitsgruppe wünscht, die kommerzielle Vermietung der bestehenden Zweitwohnungen ergänzend zur Massnahme 12 noch weiter zu fördern und glaubt, dass über fiskalische Massnahmen die entsprechenden Anreize gesetzt werden könnten. Vor dem Hintergrund der bestehenden Steuern und mit dem Ziel, die Zweitwohnungseigentümer zu einer qualitativen Aufwertung und Vermietung ihrer Wohnungen zu bewegen, wurden in der Arbeitsgruppe deshalb folgende Massnahmen mit ihren Vor- und Nachteilen diskutiert:

- **Höhere Abzüge für vermietete Zweitwohnungen:** Sowohl der Aufwand für die Vermietung als auch die Kosten für den Unterhalt einer wochenweise vermieteten Wohnung sind deutlich höher als bei dauerhaft vermieteten Wohnungen. Diesem Aspekt sollte bei der Besteuerung Rechnung getragen werden, indem die Abzugsmöglichkeiten für kommerziell vermietete Ferienwohnungen erhöht werden.
- **Ermittlung des Steuersatzes für die Besteuerung der Mieteinnahmen von Zweitwohnungen aufgrund des Mietertrags:** Die Zweitwohnungseigentümer gehören oft zu den einkommensstärkeren Personen. Aufgrund des progressiven Steuersatzes kann es für sie steuerlich unattraktiv sein, ihre Wohnung zu vermieten, da sie dann auf dem gesamten Einkommen mit einem höheren Steuersatz besteuert würden. Um dieser Hemmschwelle entgegenzuwirken, wäre es denkbar, die Einnahmen aus der Vermietung klassifizierter und durch kommerzielle Organisationen vermieteter Zweitwohnungen nicht zum Gesamteinkommen dazuzurechnen, sondern diese gemäss einem separaten Satz zu besteuern. Da die Einkommensveranlagung bzw. die Abzüge, die auf dem Einkommen geltend gemacht werden können, durch den Wohnortkanton festgesetzt werden, ist die Einflussnahme des Kantons Wallis bzgl. Satzbestimmung auf die im Kanton Wallis wohnhaften Zweitwohnungseigentümer beschränkt. Die Umsetzung einer solchen Massnahme (für alle im Kanton Wallis stehenden Zweitwohnungen) dürfte aufgrund des Steuerharmonisierungsgesetzes und der interkantonalen Verlinkung sowohl im Aufbau als auch in der jährlichen Veranlagung mit einer hohen Komplexität verbunden sein. Trotzdem würde es die Arbeitsgruppe als sinnvoll erachten, dass die Idee weiterentwickelt würde.
- **Abzug von Investitionen:** Um einen Anreiz zu setzen, dass mehr in die Renovation der Zweitwohnungen investiert wird und diese anschliessend besser vermietet werden könnten, wurde vorgeschlagen, dass Investitionen in die Renovation von vermieteten Zweitwohnungen von den Steuern abgezogen werden könnten. Bei Liegenschaften im Privatvermögen können die für ihren Unterhalt notwendigen Kosten, die Kosten für die Wiederin-

standstellung kürzlich erworbener Liegenschaften, die Versicherungsprämien und die Kosten der Verwaltung durch Dritte bereits heute abgezogen werden. Ein direkter Abzug der Investitionen zur Renovation einer Zweitwohnung von der veranlagten Steuerschuld würde im Schweizer Steuersystem ein völliges Novum darstellen und die Logik der Einkommenssteuer durchbrechen.

- **Differenzierte Eigenmietwertbesteuerung:** Der Eigenmietwert soll grundsätzlich dem Marktwert der Liegenschaftsnutzung entsprechen. In der Praxis nehmen jedoch etliche Kantone eine Reduktion des Eigenmietwerts im Vergleich zur Marktmiete oder zu dem nach dem Steuergesetz berechneten Wert vor. Im Kanton Wallis richtet sich der Eigenmietwert grundsätzlich nach der Marktmiete. Bei der Berechnung des Eigenmietwertes wird zum Zweck der Wohneigentumsförderung der Mietwert jedoch bei 60% des für ein vergleichbares Objekt zu bezahlenden Mietzinses festgelegt. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton vor, in Anlehnung an die Praxis in den Kantonen UR, NW, GL, ZG, AR, AI, SG, GR und TG bei den nicht vermieteten bzw. wenig belegten Zweit- und Ferienwohnungen künftig auf diese Herabsetzung des Mietwertes zu verzichten, d.h. den Eigenmietwert der entsprechenden Ferienwohnungen zu 100% des Marktwertes zu besteuern. Zudem schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, zu prüfen, ob für kommerziell vermietete Ferienwohnungen oder beispielsweise mindestens 10 Wochen pro Jahr belegte Wohnungen ein steuerlicher Anreiz gewährt werden kann, indem die Eigenmietwertbesteuerung auf 80% herunter gesetzt wird.

### Massnahme 15: Differenzierte Eigenmietwertbesteuerung

Basierend auf den oben dargestellten Überlegungen zu den Steuersenkungsideen und ihrer Umsetzbarkeit schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, die Umsetzung folgender Massnahme vertieft zu prüfen:

Massnahme 15: Differenzierte Eigenmietwertbesteuerung	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Anreiz zur Wohneigentumsförderung soll bei den Zweitwohnungen korrigiert werden. Gleichzeitig können die Gemeinden durch diese Anpassung aus dem bestehenden Zweitwohnungssubstrat die notwendigen Einnahmen zur Deckung der durch die Zweitwohnungen verursachten höheren Gemeindeinfrastrukturkosten generieren. Der Kanton hat zudem die Möglichkeit, durch diese Anpassung Einnahmen zu generieren, welche für die finanzielle Förderung der Tourismusinfrastrukturen oder –betriebe eingesetzt werden können.
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	Besteuerung des Eigenmietwerts von Zweitwohnungen zu 100% statt wie aktuell im Kanton Wallis üblich zu 60%.
<b>Voraussetzungen</b>	
<b>Akteure</b>	Kantonale Verwaltung
<b>Varianten</b>	Als Möglichkeit, um durch diese Massnahme die kommerzielle Vermietung der Zweitwohnungen zu fördern, könnte, falls die gesetzliche Basis dies zulässt, für Zweitwohnungen, welche kommerziell vermietet werden, ein steuerlicher Anreiz eingeführt werden.

Leitgedanken für die Umsetzung

Die folgende tabellarische Zusammenstellung zeigt, dass das theoretische Einnahmepotential von Kanton und Gemeinde bei Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahme bei rund CHF 30 Mio. pro Jahr liegt:

Geschätzte durchschnittliche Einkommenssteuer pro Zweitwohnung im Kanton Wallis (Kanton und Gemeinden)	CHF 900
Durchschnittliche Steuerabgabe pro Zweitwohnung im Kanton Wallis (bei Berücksichtigung von 100% statt 60% des Eigenmietwertes)	CHF 1'500
Einnahmepotential der Massnahme pro Wohnung	CHF 600
Anzahl Zweitwohnungen im Kanton Wallis	70'000
Einnahmepotential der Massnahme (je hälftig an Gemeinde und Kanton)	CHF 42 Mio.

Damit die Massnahme die erwünschte positive Wirkung auf die Tourismusentwicklung im Wallis entfalten kann, schlägt die Arbeitsgruppe vor, die durch die Anpassung der Eigenmietwertbemessung von Zweitwohnungen generierten Mehreinnahmen wie folgt einzusetzen:

- Gemeinde: Unterhalt, Betrieb und Erneuerung der mit dem Tourismus in Verbindung stehenden Infrastruktur
- Kanton: Finanzielle Unterstützung der Beherbergungs- und Tourismusbetriebe und / oder des Baus öffentlich zugänglicher Tourismusinfrastrukturen

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahme wäre mit dem bestehenden Steuersystem möglich, weshalb die Umsetzung schnell und ohne grosse politische Einflussnahme erfolgen könnte. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Zweitwohnungsabgabe eingeführt würde oder die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft werden sollte, wäre zu prüfen, wie eine ungerechtfertigte Doppelbelastung vermieden bzw. der Einnahmeausfall zu kompensieren wäre.

Auch wenn die Anreize der vorstehend beschriebenen Massnahme im Vergleich zur Massnahme 9 weniger stark sein dürften, da die mögliche Steuerhöhe und der Verwendungsspielraum der Mittel begrenzt sind, bietet diese Massnahme im Vergleich zur Massnahme 9 den Vorteil, dass sie rasch umsetzbar ist. Sie kann deshalb als optimale Übergangslösung bis zu einer möglichen Einführung einer Zweitwohnungsabgabe betrachtet werden.

### Massnahme 16: Vertiefte Prüfung möglicher fiskalischer Entlastungsmassnahmen

Basierend auf den in den Kapiteln 5.6.1.3 dargestellten Ideen zu möglichen Ansatzpunkten zur fiskalischen Entlastung der Beherbergungsbetriebe sowie zur Verstärkung des Anreizes die Zweitwohnungen kommerziell zu vermieten (vgl. Kapitel 5.6.2.3), schlägt die Arbeitsgruppe dem Kanton vor, die Umsetzung folgender Massnahme weiterzuverfolgen:

Massnahme 16: Vertiefte Prüfung möglicher fiskalischer Entlastungsmassnahmen	
<b>Kurzbeschrieb</b>	Der Kanton setzt ein Expertengremium ein, welches sich vertieft mit den folgenden beiden Frage auseinandersetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit welchen Massnahmen können die Beherbergungsbetriebe steuerlich</li> </ul>

	entlastet werden? – Ist es möglich durch steuerliche Entlastung einen Anreiz zu schaffen, dass die Zweitwohnungs Eigentümer ihre Wohnungen vermehrt kommerziell vermieten lassen?
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	Systematische und vertiefte Analyse fiskalischer Entlastungsmassnahmen für Beherbergungsbetriebe und Eigentümer kommerziell vermieteter Zweitwohnungen (mögliche Ansatzpunkte, finanzielle Auswirkungen für den Kanton, Einpassung in das bestehende Steuersystem, etc.).
<b>Voraussetzungen</b>	Der Kanton ist grundsätzlich bereit, über branchenspezifische, steuerliche Entlastungsmassnahmen nachzudenken.
<b>Akteure</b>	Kantonale Verwaltung
<b>Varianten</b>	Der Kanton könnte entweder ein internes Expertengremium (kantonale Steuerverwaltung) oder ein externes Expertenteam mit der vertieften Prüfung möglicher Massnahmen beauftragen.

Leitgedanken für die Umsetzung

Aus Sicht der Arbeitsgruppe sollten bei der Weiterentwicklung der dargestellten Ansatzpunkte insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Mit einer steuerlichen Entlastung der Beherbergungsbetriebe werden folgende Ziele verfolgt:
  - Freisetzung der Mittel, welche Beherbergungsbetriebe heute an den Fiskus abliefern müssen, für betriebliche Investitionen.
  - Verbesserung der Möglichkeiten der Beherbergungsbetriebe am Kapitalmarkt zu Geld zu kommen, durch Reduktion des Anreizes, eine steuerlich optimierte Erfolgsrechnung zu erstellen.
- Bei den Zweitwohnungen ist nur eine Entlastung für diejenigen Eigentümer vorzusehen, welche ihre Wohnung an die Marktbedürfnisse anpassen und kommerziell vermieten (lassen). Die beim Kanton durch diese Massnahme verlorenen Einnahmen sollten durch eine Erhöhung der regionalen Wertschöpfung durch Zunahme der Übernachtungsgäste kompensiert werden.
- In der Arbeitsgruppe wurden zwar verschiedene Ansatzpunkte für fiskalische Entlastungsmassnahmen diskutiert (vgl. Kapitel 5.6.1.3 und 5.6.2.3), diese konnten aber im Rahmen dieses Projektes nicht zu fertigen Ideen entwickelt werden. Vielmehr hat sich gezeigt, dass die Weiterentwicklung von Ideen zu umsetzbaren Massnahmen viele Fragen aufwirft, welche eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Thematik und den heute üblichen und künftig möglichen administrativen Abläufen erfordern.

Bedeutung und Umsetzbarkeit der Massnahme

Die Beauftragung eines Expertenteams mit der Weiterentwicklung und vertieften Prüfung der geschilderten Ansatzpunkte wäre problemlos möglich. Die Arbeitsgruppe geht davon aus, dass, falls der Wille seitens des Kantons vorhanden ist, auch entsprechende Massnahmen gefunden werden könnten.

## 5.7 Weitere Rahmenbedingungen

Herausforderung

Die Beherbergungswirtschaft hat ihre Dienstleistungen gleich wie die exportierende Industrie auf freien, transparenten internationalen Märkten in einem hart umkämpften Wettbewerb anzubieten. Die wenigen Möglichkeiten des Tourismus, Vorleistungen ins kostengünstigere Ausland auszulagern, werden heute grösstenteils durch wettbewerbsverzerrende Massnahmen an der Schweizer Grenze zu Nichte ge-



macht. Umso mehr ist die Schweizer Tourismuswirtschaft auf flankierende Rahmenbedingungen angewiesen, welche es ihr ermöglichen, eine wettbewerbsfähige Dienstleistung anzubieten. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, sich für eine Optimierung der Rahmenbedingungen in folgenden Bereichen stark zu machen:

Massnahmenvor-  
schläge

- **Stützung CHF/EUR-Wechselkurs:** Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat einen direkten und wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Tourismus in der Schweiz, da er über die Kaufkraft der Gäste in der Schweiz bestimmt. Bei tiefem Wechselkurs sehen sich die Hoteliers bzw. die Betreiber der Beherbergungsbetriebe gezwungen, die Preise zu senken oder einen Rückgang bei den Logiernächten der Gäste aus dem EU-Raum hinzunehmen. Beide Varianten haben einen negativen Einfluss auf die Einnahmen. Die Tourismusbetriebe erwarten deshalb, dass die Schweizerische Nationalbank auch in Zukunft bei spekulativ motivierten Aufwertungen der Währung Gegensteuer gibt.
- **MwSt.-Satz:** Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton Wallis vor, sich im Falle einer Mehrwertsteuerreform beim Bund dafür einzusetzen, dass den Beherbergungs- und Tourismusunternehmen unter Berücksichtigung folgender Argumentationslinien die möglichen Vorzugskonditionen eingeräumt werden:
  - Tourismusdienstleistungen für Gäste aus dem Ausland kommen einer Exportleistung gleich. Exportleistungen werden von der Schweizer Mehrwertsteuer befreit.
  - Lebensmittel als Teil der Grundversorgung werden in Produktion und Detailhandel zum reduzierten Satz besteuert. Essen in Restaurants sollte gleich behandelt werden.
  - Die meisten Länder wenden für Beherbergungs- und Verpflegungsleistungen den tieferen MwSt.-Satz an. Im Sinne gleich langer Spiesse bzw. um die Kostennachteile gegenüber dem Ausland möglichst gering zu halten, soll auch in der Schweiz für gastgewerbliche Leistungen der reduzierte MwSt.-Satz zur Anwendung kommen.
- **Energetische Gebäudesanierung:** Die Kosten für Energie stellen einen wesentlichen Kostenfaktor in der Betriebsrechnung eines Beherbergungsbetriebs dar. Damit die Energiekosten der Betriebe mittelfristig gesenkt werden können, ohne die Betriebsrechnung durch hohe Abschreibungen zu belasten, sollen vom Bund und vom Kanton im Rahmen der Energiepolitik Mittel für die energetische Gebäudesanierung von kommerziellen Beherbergungsbetrieben bereitgestellt werden.
- **Angleichung Lebensmittelpreise:** Die Hochkosteninsel Schweiz und mit ihr insbesondere die im Vergleich zu den umliegenden Ländern deutlich höheren Lebensmittelpreise führen zu einem komparativen Kostennachteil der Beherbergungswirtschaft. Unabhängig der hohen Preise in der Schweiz müssen die Schweizer Hotels ihre Beherbergungs- und Verpflegungsleistungen auf freien und transparenten internationalen Märkten zu vergleichbaren Preisen anbieten können. Die Tourismuswirtschaft fordert deshalb, dass die zwecks Stützung der Schweizer Agrarpreise an der Grenze in Form von Zöllen abgeschöpften Mittel in der Grössenordnung des Konsums der ausländischen Gäste an die Beherbergungsbetriebe zurückgegeben werden.
- **Regional differenzierte Gesamtarbeitsverträge:** Die durchschnittlichen Lebenskosten liegen im Wallis deutlich tiefer als in den Zentrumsregionen der Schweiz. Entsprechend würde es die Arbeitsgruppe als sinnvoll und gerechtfertigt betrachten, dass die Löhne der Mitarbeiter entsprechend im nationalen Gesamtarbeitsvertrag regional differenziert werden könnten. Ent-

sprechende Diskussionen sind auf nationaler Ebene mit dem Bund und den involvierten Sozialpartnern zu führen.

- **Sensibilisierung / Bildung:** Der Tourismus stellt ein wichtiger Pfeiler der Walliser Wirtschaft dar. Einerseits um talentierte Nachwuchskräfte für die Tourismusberufe zu gewinnen und andererseits um sicherzustellen, dass Gäste vor Ort mit der notwendigen Gastfreundschaft behandelt werden, ist es wichtig, dass die Walliser Bevölkerung sich der Bedeutung und der Bedürfnisse des Tourismus bewusst ist. Die Arbeitsgruppe würde es begrüßen, wenn der Sensibilisierung für die Tourismus Anliegen insbesondere in den Schulen und Ausbildungslehrgängen im Kanton Wallis ein höherer Stellenwert zugemessen würde.
- **Vereinfachung der administrativen Prozesse:** Das Einholen der notwendigen Bewilligungen und Finanzierungszusagen kann Neu- oder Ausbauprojekte verzögern. Oft besteht zudem wenig Transparenz über den Zeitplan der öffentlichen Hand zur Bearbeitung von Anträgen und Gesuchen. Durch Vereinfachung der Prozesse und transparente Terminierung bis wann der Antragsteller mit einer verbindlichen Antwort rechnen kann, könnten die Projektrisiken und Planungskosten deutlich gesenkt werden. Die Arbeitsgruppe wünscht deshalb, dass einerseits die administrativen Prozesse hinsichtlich ihrer Optimierungsmöglichkeiten überprüft und andererseits Transparenz über die Verfahren geschaffen wird. Ergänzend ist zu prüfen, ob und wann es möglich ist, Tourismusprojekte prioritär zu behandeln
- **Tourismusobservatorium:** Dem neu geschaffenen Tourismusobservatorium wurden folgende Aufgaben anvertraut: Marktbeobachtung, Analyse, Market survey, Innovation und Ausbildung. Damit der Beherbergungswirtschaft künftig die relevanten statistischen Daten zur Verfügung stehen, regt die Arbeitsgruppe an, die vom Tourismusobservatorium zu erhebenden und auszuwertenden Daten zu Zustand und Entwicklung des Beherbergungsangebots gemeinsam mit Branchenvertretern zu definieren.

### Massnahme 17: Vereinfachung der administrativen Prozesse

Obwohl die Thematik nicht im Vordergrund der vorliegenden Arbeit stand, haben die Diskussionen immer wieder gezeigt, dass seitens der Tourismusakteure ein grosses Bedürfnis nach Vereinfachung und Beschleunigung der administrativen Prozesse besteht. Die Arbeitsgruppe schlägt dem Kanton deshalb vor, die Umsetzung folgender Massnahme weiterzuverfolgen:

Massnahme 17: Vereinfachung der administrativen Prozesse	
<b>Kurzbeschreibung</b>	Der Kanton setzt ein Expertengremium ein, welches sich vertieft mit den folgenden Frage auseinandersetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Können die Prozesse der öffentlichen Hand zur Erteilung von Bewilligungen für Tourismusprojekte vereinfacht oder beschleunigt werden?</li> <li>– Ist es möglich die Tourismusakteure durch aktive Koordination seitens des Kantons dahingehend zu unterstützen, dass die Bewilligungsverfahren trotz Beibehaltung der aktuellen Prozesse für die Unternehmer einfacher verständlich und rascher durchlaufbar werden?</li> </ul>
<b>Kernelemente der Massnahmenumsetzung</b>	Systematische und vertiefte Analyse der aktuell von Tourismusprojekten zu durchlaufenden administrativen Prozesse (Potentiale zur Vereinfachung, Beschleunigung der Prozesse bzw. zur Optimierung der Unterstützung der Unternehmen bei der Koordination und Aufbereitung der notwendigen An-

	träge, etc.).
<b>Voraussetzungen</b>	Der Kanton ist grundsätzlich bereit, die kantonalen Prozesse einer Überprüfung zu unterziehen.
<b>Akteure</b>	Kantonale Verwaltung
<b>Varianten</b>	Der Kanton könnte entweder ein internes Expertengremium (Vertreter der verschiedenen betroffenen Dienststellen) oder ein externes Expertenteam mit der vertieften Prüfung möglicher Massnahmen beauftragen.

Leitgedanken für die Umsetzung

Aus Sicht der Arbeitsgruppe sollten bei der Weiterentwicklung der dargestellten Ansatzpunkte insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Mit dieser Massnahme wird das Ziel verfolgt, die administrativen Prozesse für die Antragsteller (Entwickler touristischer Projekte) zu vereinfachen und zu beschleunigen. Innerhalb der kantonalen Verwaltung könnte dieses Vorgehen auch zu Mehraufwand (z.B. Koordinationsaufwand, Übernahme von Abklärungen) führen.
- Die Überlegungen zur Vereinfachung der administrativen Prozesse sollen sich nicht auf die Prozesse der Dienststellen des Kantons beschränken, sondern auch die Bewilligungsverfahren durch den Bund und die Gemeinden miteinbeziehen.

### 5.8 Fazit

Die nachfolgende Matrix-Tabelle stellt die vorgeschlagenen Massnahmen in Bezug zu den 5 Stossrichtungen der Vision „wettbewerbsfähige Destinationen“ und zeigt dadurch, welche Massnahmen positiv auf die Zielerreichung bei den verschiedenen Stossrichtungen wirken.

Abb. 16 Übersicht Kernmassnahmen – Stossrichtungen

Stossrichtung		1 Hotellerie erhalten & ausbauen	2 Kraft der Tourismusunternehmen bündeln	3 Kommerzielle Vermietung stärken	4 Kosten auf alle Nutzer verteilen	5 Wohnort stärken
M1	Proaktive Beschaffung von Flächen / Arealen für Beherbergungsbetriebe	Ermöglicht neue Projekte				
M2	Räumliche Tourismuskonzepte erarbeiten und in (inter) kommunalem Richtplan formalisieren	Steigert die Attraktivität	Steigert die Attraktivität	Steigert die Attraktivität		Koordiniert die touristische Entwicklung mit den sonstigen Raumnutzungen
M3	Bestehende Hotels und Hotelareale vor spekulativer Umnutzung schützen	Trägt zum Erhalt der strategischen Flächen bei				Erstwohnungen vor spekulativer Umnutzung schützen
M4	Optimierung des Förderinstruments der SGH	Ermöglicht Investitionen				
M5	Partiarische Baulandfinanzierungen	Ermöglicht Steigerung Rentabilität				
M6	Mehr Mittel für hotelnahe Tourismusinfrastrukturen einsetzen	Ermöglicht gezielte Förderpolitik	Steigert die Attraktivität	Steigert die Attraktivität der Destination	Ermöglicht gezielte Förderpolitik	

Stossrichtung		1 Hotellerie erhalten & ausbauen	2 Kraft der Tourismusunternehmen bündeln	3 Kommerzielle Vermietung stärken	4 Kosten auf alle Nutzer verteilen	5 Wohnort stärken
M7	Finanzierung von Hotelübernahmen durch Hoteliers	Ermöglicht Erhalt Familienbetriebe				
M8	Optimierung Investitionshilfedarlehen	Erhöht Investitionspotenzial				
M9	Erheben einer Zweitwohnungsabgabe	Mittel für aktive Baulandpolitik	Mittel für gemeinsame Projekte	Setzt Anreize für Vermietung	Nutzungsanreize, Beitrag zur Steigerung der Attraktivität	Entlastung Gemeindehaushalt bei Tourismusinfrastruktur
M10	Vermarktung der Destination durch Tourismusunternehmen		Gemeinsame Vermarktung			
M11	Anreize für Kooperation und Integration		Stärkt gemeinsames agieren		Stärkt gemeinsames agieren	
M12	Stärkung der kommerziellen Vermietung bestehender Zweitwohnungen			Setzt Anreize für Vermietung		
M13	Tourismugerechte Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative	Ermöglicht gezielte Förderpolitik		Ermöglicht gezielte Förderpolitik	Ermöglicht gezielte Förderpolitik	
M14	Ausnahme von Lex Koller	Erhöht Investitionspotenzial				
M15	Differenzierte Eigenmietwertbesteuerung	Mittel für finanzielle Förderung		Setzt Anreize für Vermietung	Beitrag zur Steigerung der Attraktivität	Entlastung Gemeindehaushalt bei Tourismusinfrastruktur
M16	Vertiefte Prüfung möglicher fiskalischer Entlastungsmassnahmen	Ermöglicht Investitionen		Setzt Anreize für Vermietung	Nutzungsanreize, Beitrag zur Steigerung der Attraktivität	
M17	Vereinfachung der administrativen Prozesse	Erhöht Investitionspotenzial				

Aus der Tabelle geht hervor, dass der anzahlmässige Schwerpunkt der Massnahmen auf den Erhalt und den Ausbau der Hotellerie bzw. der kommerziellen Beherbergungsbetriebe abzielt. Verschiedene Massnahmen wirken auf alle Stossrichtungen, einzig das Erheben einer Lenkungsabgabe auf wenig genutzte Zweitwohnungen dürfte aber gleichzeitig in allen Stossrichtungen zu positiven Effekten führen. Dies ist damit begründet, dass die Massnahme einerseits lenkend wirkt und andererseits Mittel zur Förderung verschiedener Anliegen generiert.

### Gesamtbeurteilung

Im Rahmen von Diskussionen sowie von schriftlichen Feedbackrunden wurden in der Arbeitsgruppe über 50 Massnahmen und Handlungsoptionen diskutiert. Aus dieser Vielzahl von Ideen und Ansätzen wurden in einem Konsensfindungsprozess die 17 wichtigsten in den vorangehenden Abschnitten dargestellten Massnahmen sowie einige Überlegungen zu weiteren Rahmenbedingungen herausgeschält. Sowohl die Arbeitsgruppe als auch BHP – Hanser und Partner AG erachten die vorgeschlagenen Massnahmen grundsätzlich als sinnvoll und für die Weiterentwicklung der Branche wertvoll.

## 6 Empfehlungen der Arbeitsgruppe an den Staatsrat

Basierend auf den vorangehenden Ausführungen empfiehlt die Arbeitsgruppe dem Staatsrat des Kantons Wallis:

1. Eine kantonale Tourismusförderungspolitik umzusetzen, welche primär auf die **Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Destinationen** abzielt.
2. Bei seinen Bemühungen folgende Ziele zu verfolgen:
  - a) Stärkung der Hotellerie und der strukturierten Beherbergungsbetriebe
  - b) Bündelung der Kräfte der Tourismusunternehmen in den Destinationen
  - c) Bei der Förderung von Wohnungen unterscheiden zwischen intensiv kommerziell vermieteten Einheiten (strukturierte Beherbergung) und Einheiten, deren Vermietung sich auf die Zeit beschränkt, in welcher die Wohnung nicht von den Eigentümern genutzt werden. Gleichsetzung der übrigen kommerziell betriebenen Beherbergungsbetriebe mit der Hotellerie hinsichtlich Förderungen und gesetzlichen Grundlagen.
  - d) Stärkerer Einbezug der Nutzniesser (Zweitwohnungsbesitzer und Zulieferer) bei der Finanzierung der Infrastrukturaufgaben der Tourismusgemeinden.
  - e) Anreize für den Erhalt der Attraktivität der Tourismusgemeinden als Wohnort für Erstwohner setzen.
3. Die vorgeschlagenen Massnahmen zur Optimierung der Rahmenbedingungen (Massnahmen 1-3, sowie 9-17) umzusetzen und damit Voraussetzungen zu schaffen, dass die Beherbergungsbetriebe gemeinsam mit den Gemeinden und den übrigen Tourismusunternehmen die Probleme anpacken und die Destinationen weiterentwickeln können.
4. Zu entscheiden, ob er die Beherbergungs- und Tourismusbranche mit zusätzlichen Mitteln aus dem bestehenden kantonalen Budget unterstützen möchte. Falls der Staatsrat einer solchen weiterführenden Förderung zustimmen sollte, wäre es sinnvoll, die entsprechenden Mittel in einem Tourismusinfrastrukturfonds oder aus dem laufenden Budget bereit zu stellen. Bzgl. Umsetzungsinstrumente empfiehlt die Arbeitsgruppe, auf die in den Massnahmen 4-8 diskutierten Finanzierungsinstrumente zu fokussieren.