

Mürren VAG

Stellungnahme der VAG zur geplanten Lenkungsabgabe

Wir lehnen das im „Reglement zur Förderung von Wohnungen für Ortsansässige und zur Lenkung des Zweitwohnungsangebots“ beschriebene Vorhaben als unannehmbar zurück. Es würde der Gemeinde erlauben, jährlich etwa eine Million Franken als Lenkungsabgabe von den Zweitwohnungsbesitzenden in Mürren einzufordern.

Die Abgabe löst das eigentliche Problem der Touristikregion nicht, hat teilweise eine falsche Zielsetzung – Förderung der Wohnung für Ortsansässige -, ist für die Lenkung des Zweitwohnungsangebotes untauglich und wird sich als Bumerang für die Gemeinde und das lokale Gewerbe erweisen. Der kausale Zusammenhang zwischen den Bezahlenden (Zweitwohnungsbesitzende) und den Meist-Profitierenden (zukünftige Erstwohnungsmieter) ist zudem in keiner Weise gegeben.

Wir weisen im Weiteren auf den verfehlten Zeitpunkt hin, da noch 1-2 Jahre die rechtlichen Grundlagen - wie Definition der Zeitwohnung, kantonale Beschlüsse zur Umsetzung des RPG – fehlen werden und der Gemeinde zum heutigen Zeitpunkt elementare Elemente wie die Definition der Raumeinheit fehlen.

Wir behalten uns eine rechtliche Beurteilung zum geeigneten Zeitpunkt vor.

Bezüglich Verfahren sind wir enttäuscht, dass trotz verbesserter Kommunikation und grossem Engagement zur Förderung der touristischen Einrichtungen, die auswärtigen Grundbesitzende nicht wie versprochen frühzeitig in ein solch weitreichendes Vorhaben einbezogen wurden.

Die VAG ist offen für Diskussionen über Abgaben in geringerem Umfang und anderer Form, sollte nachgewiesen werden können, dass durch Zweitwohnungsbesitzende verursachte Kosten nicht abgedeckt sind bzw. über Diskussionen zur Bildung eines Infrastrukturfonds für primär touristische Einrichtungen, unter der Voraussetzung, dass solche Instrumente gemeinsam verwaltet werden.

Begründung

Schuldfrage am heutigen Zustand:

Im Erläuterungsbericht wird der Eindruck erweckt, dass Zweitwohnungsbesitzende die ortsansässige Bevölkerung aus ihren Wohnungen

verdrängt, und damit die Abwanderung, das Verschwinden der Dorfläden und den Aufbau einer überdimensionierten Infrastruktur für nur eine kurzzeitige Nutzung verursacht hätten. Sogar die Unterauslastung der Hotels wird den Zweitwohnungsbesitzenden in die Schuhe geschoben.

Es wird mit keinem Wort auf die Tatsache eingegangen, dass sich die meisten Zweitwohnungen in neu erstellten Häusern befinden, welche gefördert von den einheimischen Landbesitzenden vorzugsweise zu hohen Preisen an Auswärtige verkauft und mehrheitlich von einheimischen Bauunternehmern und Handwerkern aufgebaut wurden.

Die früher bestehende Verpflichtung, in Neubauten auch Erstwohnungen vorzusehen, fiel den Interessen der vom Immobilienboom profitierenden Kreise zum Opfer. Die Gemeinde hat es verpasst, über genügend grosse Abgaben bei der Neuerstellung von oder Umnutzung in Zweitwohnungen die Finanzierung der notwendigen Infrastruktur sicherzustellen.

Der wahre Grund für den Rückgang der einheimischen Bevölkerung und dem Verschwinden von Läden sind die ungenügende Nutzung des touristischen Potentials, der ungenügenden Förderung des touristischen Angebotes, dem unsorgfältigen Umgang mit den Finanz- und Eigentumsverhältnissen touristisch wichtiger Einrichtungen (ASZ, Palace, Jungfrau etc.) und den daraus resultierenden, kontinuierlichen Rückgang der Übernachtungszahlen.

Lenkungsziele

Förderung von Wohnungen für Ortsansässige:

Gemäss obigen Ausführungen wird die Argumentation, die Zweitwohnungsbesitzenden zur Finanzierung von kostengünstigen Erstwohnungen heranzuziehen, hinfällig. Eine Subvention erübrigt sich seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowieso, da der Logik des Marktes folgend jetzt Land in Mürren zu einem Spottpreis erworben werden kann und die Baukosten wegen den riesigen Überkapazitäten drastisch sinken müssten (es sei denn, man würde wieder die Gewinnmaximierung der oben erwähnten Kreise fördern).

Die Gemeinde Lauterbrunnen hat den Nachweis nicht erbracht, dass kostengünstiger Wohnraum

Mürren VAG

für Ortsansässige fehlt. Finden Arbeitnehmende in Mürren tatsächlich kaum kostengünstige Wohnungen?

Die Arbeitsplätze sind in den letzten Jahren in Mürren stabil geblieben und eine Zunahme im aktuellen touristischen Umfeld ist nicht zu erwarten. Wenn die Hotels, Bahnen und Einheimischen ihre Wohnungen nicht als Zeitwohnungen verkaufen, müsste auch kein Mangel an Mietwohnungen für Personen mit Wohnsitz in Mürren entstehen.

Förderung eines attraktiven Angebots von Hotelbetten:

Es ist noch weniger nachvollziehbar, wieso die auswärtigen Grundbesitzer für versäumte Investitionen, Miss-Management oder Gewinnmaximierung oder anderen Machenschaften bei Verkäufen von Hotels an ungeeignete Besitzer gerade stehen und die Sanierung von Hotels subventionieren sollten.

Lenkung des Zweitwohnungsangebotes:

Wie bereits erwähnt liegt die Schuld des Anteils an kalten Betten nicht bei den Zweitwohnungsbesitzenden. Eine Eigennutzung von mehr als 80 Tagen ist kaum möglich, es sei denn, steuerliche Anreize würden die Verlegung des Wohnsitzes nach Lauterbrunnen attraktiv machen. Die Vorstellung, Wohnungen in grösserem Umfang vermieten zu können, beinhaltet verschiedene Fehlüberlegungen und vernachlässigt unbeachtete Konsequenzen:

- Die meisten Ferienwohnungen in Eigennutzung sind ohne Investitionen nicht in vermietbare Ferienwohnungen umnutzbar. Diese Investitionen müssten aus der Logik der Sache ebenfalls subventioniert werden.
- Die ganze Schweiz spricht jetzt von einer besseren Nutzung der kalten Betten, aber niemand spricht, woher plötzlich die Nachfrage für alle diese zusätzlichen Ferienwohnungen kommen soll.
- Die Zweitwohnungsbesitzenden brauchen nur ihre variablen Kosten zu decken und wären damit in der Lage, die Wohnungen wesentlich billiger auf den Ferienwohnungsmarkt zu bringen als Anbieter, die dies als Geschäft betreiben.
- Würde diese umgesetzt, würden die Preise im Ferienwohnungsmarkt zusammenbrechen und die einheimischen Besitzer von Ferienwohnungen, welche auf diese Geschäft angewiesen sind, massiv treffen.

- Auf Mürren bezogen könnte dies bedeuten, dass beispielsweise 50 von den 400 Zweitwohnungsbesitzenden sich entscheiden, ihre Wohnung zu vermieten. Dies würde das Angebot auf einen Schlag verdoppeln. Berücksichtigt man noch das neue Apartmenthotel hätten wir plötzlich ein 3-4faches Angebot an Ferienwohnungen bei einer heutigen Auslastung von 20% und einem Rückgang seit 2000 um 40%!

- Die VAG, zusammen mit Mürren Tourismus, hat im Übrigen ihre Hausaufgaben gemacht und einen professionellen (beitragswürdigen) Vermiederservice aufgebaut.

Nachweis ungedeckter Kosten:

Die Gemeinde Lauterbrunnen hat den Nachweis nicht erbracht, dass die Zweitwohnungsbesitzenden die durch sie verursachten Kosten nicht abdecken. An der Generalversammlung der VAG 2010 erläuterte der Finanzverwalter, Herr Markus Egger, in seinem Vortrag die Aufwendungen der Gemeinde, wobei zu den für uns interessanten Punkte

- Infrastrukturkosten, pauschal eine zu geringe finanzielle Beteiligung an den Kosten durch die Zweitwohnungsbesitzende beklagt wurde,
- Höhe der Steuereinnahmen und Abgaben von Zweitwohnungsbesitzenden, der Finanzverwalter und die Gemeindevertreter (Peter Wälchli, Präsident; GR Kurt Herren, Finanzdepartement, GR E. von Allmen) keine Angaben machen konnten.

Unserer Meinung nach verschweigt die Behörde die Tatsache, dass der Bau und Unterhalt der Infrastrukturen nur dank der Abgaben der Zweitwohnungsbesitzenden bezahlbar war. Diese Bauten (Wasser, Abwasser) für nur 400 Einwohner hätte die Gemeinde massiv stärker belastet. Die letzten vier Revisionen des Kurtaxenreglements haben die Kurtaxen verdoppelt. Mürren steht in der Rangliste der höchsten Kurtaxen an der Spitze Europas.

Die Zweitwohnungsbesitzenden unterstützten das AKSZ mit dem Kauf von Aktien mit 700'000 Franken. Berechtigte, nachgewiesene Begehren der Gemeinde haben die Zweitwohnungsbesitzenden bisher unterstützt.

Umsetzung

Kontrolle des Belegungsgrades:

Die angedachte Selbstdeklarierung scheint uns ein untaugliches Instrument zu sein. Es würde die Gemeinde Lauterbrunnen zu einem „Polizei-

Lenkungsabgaben auf Zweitwohnungen sollen möglich werden

Bernische Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil sollen eine spezielle, jährliche Lenkungsabgabe erheben dürfen. Das Berner Kantonsparlament hat den Regierungsrat beauftragt, die Gesetzgebung entsprechend anzupassen.

Die Motion aus den Reihen der SP ist auf die Gemeinden - vor allem im Berner Oberland - gemünzt, die nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative weitere Massnahmen ergreifen müssen. Gemäss der Motion fehlt aber die Option einer Lenkungsmassnahme, die auch Zweitwohnungsbesitzende in die Pflicht nimmt.

Hintergrund ist die Tatsache, dass in Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent an Zweitwohnungen grundsätzlich zwar keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden dürfen. Hingegen können nach wie vor Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Unter gewissen Bedingungen können Hotels ebenfalls in Zweitwohnungen umgebaut werden.

Der Vorstoss verlangt, das Gesetz so anzupassen, dass auf bisherigen Zweitwohnungen eine jährliche, zweckgebundene Lenkungsabgabe erhoben werden kann. Bei der Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen soll eine Gemeinde neben einer einmaligen auch eine jährliche Lenkungsabgabe verlangen dürfen. Die Abgaben sollen etwa dazu verwendet werden, um den Erstwohnungsbesitz oder das Angebot an Mietwohnung für Ortsansässige zu fördern.

Für Gemeinden freiwillig

Die SP-Motion stiess bei den Mitteparteien und den Grünen auf Sympathie. Sie betonten, dass die betroffenen Gemeinden ja selbst entscheiden

könnten, ob sie eine solche Abgabe erheben möchten.

In gewissen touristischen Gemeinden des Berner Oberlands sei es schwierig, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden, hielten die Befürworter des Vorstosses beispielsweise fest.

Wenn eine solche Gemeinde in den Winterferien plötzlich das Mehrfache an Personen beherberge, stelle die Bewirtschaftung der Infrastruktur, zum Beispiel die Abfallentsorgung, gewisse Probleme. Diese Gemeinden bräuchten ein neues Instrument, um die Steuerlast zu verteilen.

Rechtslage unklar

Vorbehalte äusserten indes die Bürgerlichen, die sich gegen eine neue Abgabe wehrten. Regierungsrat Christoph Neuhaus (SVP) sah in der Vorlage aber kein Plädoyer für eine neue Steuer. Vielmehr werde die Gemeindeautonomie gestärkt, sagte Neuhaus, der den Vorstoss zur Annahme empfahl.

Allerdings sei die Rechtslage zu den wiederkehrenden Lenkungsabgaben unklar, wie auch schon in der Motion festgehalten worden sei. Zurzeit sei beim Bundesgericht ein Verfahren aus der Gemeinde Silvaplana hängig, in welchem diese Rechtsfragen entschieden werden dürften.

Handle es sich bei wiederkehrenden Lenkungsabgaben um eine Steuer, setze deren Einführung durch die Gemeinden eine vorgängige Änderung des kantonalen Steuergesetzes voraus. Handle es sich um eine Abgabe sui generis, seien die Gemeinden schon nach geltendem Recht zu deren Einführung ermächtigt.

gbl/sda: Berner Oberländer 12. Juni 2013

Fortsetzung von Seite 11:
und Spitzelstaat bzw. -dorf“ machen.

Neuere Untersuchungen belegen negative Wirkung solcher Lenkungsabgaben.

Eine kürzlich publizierte Studie "Die Ferien- und Zweitwohnungen in Davos", im Anhang ein Beitrag aus der NZZ vom 23.2.13 zu dieser Untersuchung, belegt klar, welcher grosser Nutzen die Zweitwohnungsbesitzenden den Gemeinden

erbringen und wie negativ sich eine Lenkungsabgabe auswirken würde.

Unsere Mitglieder stützen mehrheitlich diese Stellungnahme.

Im Namen des Vorstandes der
Vereinigung auswärtige Grundeigentümer
Peter Wirth, Hansjörg Bietenholz,
Präsident Vize-Präsident