

Sawiris strebt eine weitere Öffnung an

ANDERMATT Der ägyptische Unternehmer baut im Urner Ferienort Villen und Luxushotels. Ansprechen will er aber nicht nur Reiche. Die Jugendherbergen wittern ihre Chance.

DOMINIK BUHOLZER
dominik.buholzer@luzernerzeitung.ch

Jetzt geht es Schlag auf Schlag im Ferienresort des ägyptischen Unternehmers Samih Sawiris in Andermatt. Vor Ende Jahr wird die erste Villa ihrem Besitzer, dem Schaffhauser Unternehmer Giorgio Behr, übergeben, im Dezember nimmt das Luxushotel Chedi seinen Betrieb auf, im Frühling 2014 sind die ersten Appartementshäuser bezugsbereit, und in der Wintersaison 2015/16 soll das Skigebiet zwischen Andermatt und Sedrun in beide Richtungen befahrbar sein.

Sawiris ist sehr zuversichtlich

Mit dem Ausbau des Skigebiets könnte es nun auch zu einer weiteren Öffnung des Ferienresorts kommen. Wie Recherchen der «Zentralschweiz am Sonntag» ergaben, führt Sawiris' Gesellschaft Andermatt Swiss Alps Gespräche mit den Schweizer Jugendherbergen. «Unser Ziel war schon immer, im Umfeld des Ferienresorts eine Jugendherberge zu betreiben. Jetzt sehen wir unsere Chance gekommen», bestätigt Jugendherbergen-CEO Fredi Gmür.

Die Gespräche befinden sich noch in einem Anfangsstadium, aber die Zuversicht ist sehr gross. «Wir haben schnell festgestellt, dass unsere Ansichten nicht

sehr weit entfernt sind von jenen des Resorts», formuliert es Gmür vorsichtig. Für den ägyptischen Unternehmer Samih Sawiris steht fest: «Andermatt soll für alle attraktiv sein. Eine Jugendherberge wäre deshalb seine sinnvolle Ergänzung. Ich gehe deshalb davon aus, dass es klappen könnte», sagt er im Gespräch mit der «Zentralschweiz am Sonntag» (siehe Box).

Gmür: «Jugis sorgen für Leben»

Ins Rollen gebracht hat diese Kooperation indirekt die Urner Regierung. Im vergangenen Juni gab sie grünes Licht für die Verbindung der beiden Skigebiete von Andermatt und Sedrun. Damit war eine wichtige Hürde auf dem Weg zum Ausbau des Angebots genommen. In den kommenden Jahren will Sawiris über eine Tochtergesellschaft der Andermatt Swiss Alps AG das Gebiet auf über 120 Pistenkilometer erweitern. Dazu sollen unter anderem 14 neue Skianlagen gebaut werden. Die Investitionen belaufen sich auf über 180 Millionen Franken. 48 Millionen steuern der Bund und die Kantone Uri und Graubünden bei. Samih Sawiris sagt denn auch: «Wenn wir schon so viel Geld für den Ausbau des Skigebiets in die Hände

nehmen, wollen wir natürlich auch, dass die Gäste länger als einen Tag bei uns bleiben.» Und da könnten die Schweizer Jugendherbergen eine wichtige Rolle spielen. Denn nur mit Hotels im Hochpreissegment zieht Andermatt zu wenig Gäste an.

Dies weiss auch Fredi Gmür von den Schweizer Jugendherbergen: «Ein Resort kann nur leben, wenn Leben drin ist. Und dafür können wir sorgen», gibt er sich überzeugt. Die entscheidende Frage ist allerdings, ob sich dies rechnet. «Genau wie die Verantwortlichen von Andermatt Swiss Alps kommt für uns nur ein langfristiges Engagement in Frage», betont er. Gmür geht davon aus, dass dazu 200 bis 250 Betten notwendig sind. Geprüft wird zudem auch der Betrieb eines eigenen Restaurants.

Entscheid im nächsten halben Jahr

Die Schweizer Jugendherbergen betreiben seit gut einem Jahr in Interlaken einen Restaurationsbetrieb, das sogenannte 3a Restaurant Bar Lounge, das für den Gastro Award 2014 nominiert wurde. Die Erfahrungen nach dem ersten Betriebsjahr sind sehr positiv, eine Expansion so gut wie sicher, betont Gmür. Dabei werden zwar vor allem Standorte in Städten gesucht, aber nicht ausschliesslich. «Wir suchen Orte, wo etwas los ist, wo die unterschiedlichsten Begegnungen möglich sind», betont Fredi Gmür. Andermatt wäre da eine Möglichkeit.

Klarheit soll nun eine Detailanalyse bringen. Viel Zeit will Gmür allerdings nicht verlieren: «Innerhalb der nächsten sechs Monate wollen wir Klarheit», betont er. Es geht schliesslich Schlag auf Schlag in Andermatt.

«Eine Jugi wäre eine sinnvolle Ergänzung»

Samih Sawiris, die Schweizer Jugendherbergen haben immer wieder signalisiert, dass sie gerne mit Ihnen zusammenarbeiten würden. Jetzt laufen Verhandlungen für eine Kooperation in Andermatt. Was gab den Ausschlag?

Samih Sawiris: Seit die Investoren festgestellt haben, dass es in Andermatt einen Schritt weitergeht, reden wir mit vielen Interessenten, so auch mit den Schweizer Jugendherbergen.

Aber Sie haben Interesse an einer Kooperation mit den Jugendherbergen?

Sawiris: Auf jeden Fall. Unser Vorzeigestück ist das 5-Sterne-Hotel Chedi. Wir wollen in Andermatt aber nicht nur eine Zielgruppe ansprechen. Andermatt soll für alle attraktiv sein. Dazu braucht es

auch jemanden, der das Segment der Jugendlichen anspricht. Eine Jugendherberge wäre deshalb eine sinnvolle Ergänzung. Ich gehe davon aus, dass es klappen könnte. Unser Interesse ist auf jeden Fall sehr gross.

Sie würden die Jugendherbergen in Andermatt also als Bereicherung empfinden?

Sawiris: Unbedingt. Wir würden dies sehr begrüßen. Sie bringen eine Zielgruppe nach Andermatt, die wir mit unseren Hotels nicht ansprechen. Daneben begrüßen wir es, wenn das Angebot an Zimmern in Andermatt steigt. Wenn wir schon so viel Geld für den Ausbau des Skigebiets in die Hände nehmen, wollen wir natürlich auch, dass die Gäste länger als einen Tag bei uns bleiben.

Was fehlt noch zur Zusammenarbeit?

Sawiris: Es hängt von den Zahlen ab. Wenn sich die Investitionen für die Jugendherbergen lohnen und sie genügend Kunden aufbringen können, dann steht dem Projekt nichts im Wege. Wir sind bereit, die Jugendherbergen zu unterstützen, wenn dies möglich ist.

INTERVIEW DOMINIK BUHOLZER



HINWEIS

Samih Sawiris (56) ist ägyptischer Unternehmer und Investor des Ferienresorts in Andermatt.



Das Ferienresort in Andermatt nimmt Formen an: im Bild die ersten beiden Appartementshäuser.

Keystone/Sigi Tischler

Das süsse Gift der Immobiliensteuern

Der Immobilienboom der letzten Jahre hat nicht nur die Preise in die Höhe getrieben und damit Immobilienbesitzern Wertsteigerungen beschert, sondern auch den Staat kräftig profitieren lassen. Wüest & Partner hat kürzlich die fiskalischen Effekte der bisherigen Immobilienhaushalte untersucht. Mit interessanten Ergebnissen.

Spätestens seit der Steuerflucht von Gérard Depardieu wissen wir, dass Privatpersonen (und Firmen) bei einer zu hohen Steuerbelastung ihre Koffer packen und in günstigere Gefilde ziehen. Immobilien haben diese Möglichkeit nicht. Das macht sie für den Steuervogt äusserst attraktiv. Tatsächlich generieren die Immobilien von der Planung bis zum Verkauf verschiedenste Steuern und Gebühren für den Staat, die von 2002 bis 2010 um über 40 Prozent auf rund 5,5 Milliarden Franken pro Jahr gestiegen sind. Dazu kommen noch die Erträge der Eigenmietwertbesteuerung.

Insbesondere touristische Gemeinden sind extrem abhängig von Transaktionssteuern. In St. Moritz etwa machen allein die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern im Jahr 2011 rund 46 Prozent der gesamten Steuer-

einnahmen aus, 2007 waren es noch 30 Prozent. In urbanen Gebieten mit einem grösseren Anteil an juristischen Personen ist die Bedeutung der Liegenschaftsteuern naturgemäss tiefer.

Solange der Boom anhält, sprudeln diese Geldquellen munter weiter. Sobald die Preise weniger stark steigen oder sogar zurückgehen, werden Grundstückgewinnsteuern, Handänderungsgebühren und andere Liegenschaftsteuern wesentlich tiefer ausfallen. Gemeinden und Kantone tun somit gut daran, diese in ihrer Finanzplanung nicht als jährlich wiederkehrende Selbstverständlichkeit zu betrachten, sondern deren (zumindest teilweise) aussergewöhnliche Situation einzukalkulieren.

Gefährlich könnte die aktuelle Situation insbesondere für schnell wachsende Gemeinden sein. Wenn in grösserem Umfang Eigentumswohnungen gebaut und

verkauft werden, fallen entsprechend hohe Steuererträge an. Diese können gefährliche strukturelle Fehlentwicklungen kaschieren, welche die künftige Finanzsituation der Gemeinde untergraben können.

Insbesondere bei grösseren Einzonungen oder Quartierentwicklungen kann die Nutzerzusammensetzung massive Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen haben. Neue Bewohner bringen nicht nur Steuereinnahmen, sondern brauchen auch zusätzliche Infrastrukturen wie Schulräume, Gesundheitsleistungen, aber auch Abwasserreinigung und Strassen. Insbesondere wenn, wie heute vielerorts üblich, verdichtet gebaut wird, können sich grössere Neubauvorhaben massiv auswirken.

Bei einer Gesamtkostenbetrachtung zeigt sich, dass je nach konkreter Situation der Gemeinde ein Mittelklassehaushalt seine verursachten Zusatzkosten knapp decken kann. Haushalte im preisgünstigen Wohnungssegment dagegen verursachen allein auf

Gemeinde-Ebene ein Defizit von 2000 bis 6000 Franken pro Jahr. Das ist an sich kein Problem, da unser Gesellschaftssystem ja auf dem Grundsatz der Solidarität beruht. Wichtig ist einzig, dass die Defizite erkannt und kompensiert werden, was durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen oder von gut bis sehr gut verdienenden Haushalten geschehen kann, die wesentlich mehr Steuern bezahlen, als sie an staatlichen Leistungen beziehen.

AUSBLICK

Wenn, wie heute vielerorts üblich, Eigentumswohnungen gebaut und verkauft werden, wird die Gemeindefinanzierung aufgrund der Transaktionssteuern massiv aufpoliert. Zusammen mit der Wachstumseuphorie weckt das neue Begehrlichkeiten an die Infrastruktur. Tolle neue Schulhäuser, Bäder, Gemeindegänge usw. werden gefordert und schlimmstenfalls sogar gebaut. Kurz, nachdem die letzte Etappe abgeschlossen ist und die Erträge aus Immobilien-transaktionen wegfallen, zeigt sich das Ausmass der strukturellen Probleme. Dann ist es jedoch zu spät.

Verschiedene schnell gewachsene Gemeinden stellen fest, dass sie sich eine zu teure Infrastruktur aufgebaut haben und mit einem gewissen Abflachen des Wachstums ihre Steuern erhöhen müssen. Zu stark allerdings auch nicht, weil sonst die besten Steuerzahler vertrieben werden.

Gemeinden sind gut beraten, wenn sie sich von den hervorragenden Immobiliensteuererträgen der letzten Jahre nicht die Sicht vernebeln lassen. Die Auswirkungen von Einzonungen und Neubauprojekten können gut simuliert werden, sodass die zugrunde liegenden Mechanismen schnell und klar erkennbar werden. Es braucht den politischen Willen zu Klarheit, Transparenz und öffentlichem Diskurs anstelle von unreflektierten populistischen Forderungen jeglicher Couleur. Ansonsten ist der Kater garantiert.

MARKUS SCHMIDIGER
wirtschaft@luzernerzeitung.ch

HINWEIS

Prof. Dr. Markus Schmidiger lehrt und forscht an der Hochschule Luzern zum Thema Immobilienmanagement. Dieser Artikel ist auch auf dem Immobilienblog der Hochschule Luzern unter <http://blog.hslu.ch/immobilienblog/> publiziert.