

# Erste Erfahrungen

## mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative war ein harter Schlag für die Berggebiete. Auch wenn es gelungen ist, die Ausführungsgesetzgebung im Sinne der Berggebiete zu beeinflussen, verbleiben trotzdem langfristige volkswirtschaftliche Schäden. Der Bund hat auf Druck der SAB mit einem Impulsprogramm reagiert. Doch zur Bewältigung der Folgen braucht es auch langfristig wirksame politische Massnahmen sowie eine Neupositionierung des alpinen Tourismus.

Thomas Egger, SAB, Seilerstrasse 4, 3001 Bern

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 war ein harter Schlag für die Berggebiete. Von einem Tag auf den anderen galt in 570 Gemeinden im Berggebiet ein absolutes Bauverbot für neue Zweitwohnungen.

### Deutlich sichtbare Bremsspuren

Dieser Schlag hat leider deutlich sichtbare Spuren hinterlassen. So ist u.a. in einigen Tourismusregionen der Zweitwohnungsmarkt zusammengebrochen. Nicht zuletzt wegen der lange anhaltenden Phase der Rechtsunsicherheit haben viele Zweitwohnungsbesitzer ihre Immobilie verkauft. Dazu kommen Faktoren wie der Wechselkurs zum Euro, die in verschiedenen Gemeinden geplanten Zweitwohnungssteuern usw. Ergebnis: noch selten waren so viele Zweitwohnungen auf dem Markt wie jetzt. Doch auch auf dem Arbeitsmarkt hat die Annahme der Initiative deutliche Bremsspuren hinterlassen. Erkennlich ist das beispielsweise an der Arbeitslosenstatistik im Baugewerbe. Die Arbeitslosigkeit ist hier seit 2012 in den Bergkantonen sprunghaft angestiegen. Die Baufirmen müssen vermehrt ausserhalb des Berggebiets und des Kantons Aufträge akquirieren. Im Kanton Graubünden schätzt der Baumeisterverband den Rückgang auf bis zu 60% in touristischen Hochburgen. Dieser konnte teilweise durch Aufträge im Tiefbau wettgemacht werden. Etliche Firmen

mussten aber das Personal abbauen, teils um bis zur Hälfte.

### Ortskerne erneuern

Eine Chance für das Baugewerbe stellt die Umnutzung ortsbildprägender oder geschützter Bauten in den Ortskernen dar. Wenn man sieht, wie gross die Nachfrage nach Mäensässen ist, besteht hier ein erhebliches Potenzial, von welchem auch die Bauwirtschaft profitieren kann. Zudem wird über diese Massnahme sichergestellt, dass der Charakter der Ortsbilder erhalten bleibt. Letztlich wird so sogar noch ein Beitrag geleistet zur Siedlungsentwicklung nach innen, die vom revidierten Raumplanungsgesetz gefordert wird. Die SAB ist froh darüber, dass es ihr gelungen ist, bei der Ausarbeitung des Zweitwohnungsgesetzes diese Möglichkeit einzubauen.

### Die Hotellerie leidet

Die Hotellerie gehört zu den grossen Verlierern. Neubau- und Sanierungsprojekte können nicht mehr durch den Verkauf von Zweitwohnungen finanziert werden. Die nötige Erneuerung der Hotellerie findet nicht mehr statt. Bei nachweislich nicht mehr rentablen Hotels dürfen nur 50% in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Diese Bestimmung war Ergebnis des politischen Kompromisses im Nationalrat. Es war bereits damals allen klar, dass dieser rein arithmetische Kompromiss in der Praxis nicht funktioniert. Eine Motion von Stände-

rat Beat Rieder (CVP/VS) fordert derzeit, diese Bestimmung wieder rückgängig zu machen. Doch der Vorstoss kommt vermutlich zu früh, um vom Parlament akzeptiert zu werden.

### Krise im alpinen Tourismus verschärft

Der alpine Tourismus steckt seit längerem in einer tief greifenden strukturellen Krise. Externe Faktoren wie die Zweitwohnungsinitiative verschärfen die Situation zudem. Eine Neupositionierung des alpinen Tourismus ist dringend nötig. Die SAB hatte den Bundesrat unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative aufgefordert, flankierende Massnahmen zur Unterstützung des Strukturwandels im alpinen Tourismus zu ergreifen. Nach einigem Zögern hat der Bundesrat letztlich ein Massnahmenpaket beschlossen: über die Regionalpolitik werden 200 Mio. Fr. bereit gestellt, Innotour wird um 10 Mio. Fr. aufgestockt und das Zusatzdarlehen von 100 Mio. Fr. für die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit wurde verlängert. All diese Massnahmen gelten für den Zeitraum 2016 – 19. Doch für die Zeit danach braucht es langfristig wirksame Massnahmen. Dazu gehören nach Ansicht der SAB u.a. die dauerhafte Verankerung des MWST-Sondersatzes für Beherbergungsleistungen und die Aufstockung des Fonds für Regionalentwicklung. Rund drei Viertel aller NRP-Projekte sind im Tourismusbereich angesiedelt.

### Neue Geschäftsmodelle

Der Tourismus muss sich an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Die SAB arbeitet derzeit selbst zusammen mit Partnern an einem Innotour-Projekt um das Potenzial von Kooperationen aufzuzeigen und wird dieses auch in drei Bergregionen umsetzen. Spezifisch betreffend Zweitwohnungen hat die SAB zudem mit dem regionalen Partner in der Leventina und im Bleniotal aufgezeigt, wie das Potenzial von leer stehenden Zweitwohnungen innerhalb der Ortskerne aktiviert werden kann (vgl. Artikel de Rosa in diesem Heft). Diese zwei Beispiele zeigen, wie mittels Impulsprogrammen wie Innotour neue Wege aufgezeigt werden können.

### Korrekturbedarf gegeben

Die Zweitwohnungsinitiative ist ein harter Schlag für die Berggebiete. Der vermeintlich einfache, pauschale Ansatz von 20% Zweitwohnungen pro Gemeinde führt zu unzähligen Fragen in der Umsetzung. Die Zweitwohnungsgesetzgebung kann nicht auf alle Fragen Antworten liefern. Offene Fragen gilt es zu identifizieren und allenfalls die Gesetzgebung zu korrigieren. Die SAB wird dazu am 28. Oktober 2016 in Bern einen ersten nationalen Erfahrungsaustausch durchführen.

## RÉSUMÉ

### Les conséquences de l'introduction de la législation sur les résidences secondaires

L'acceptation de l'initiative Weber a durement touché certaines régions de montagne. Les principales conséquences sont une baisse des carnets de commandes pour de nombreuses entreprises de construction, une augmentation du chômage chez les employés actifs dans l'industrie du bâtiment et une hausse du nombre de résidences secondaires mises en vente.

L'hôtellerie souffre particulièrement de l'entrée en vigueur de la nouvelle législation. En effet, les établissements hôteliers sont limités dans leur projet de rénovation, étant donné qu'ils ne peuvent presque plus les fi-



Rege Bautätigkeit in La Tzoumaz – VS. (©TE – SAB)

nancer par le biais de la vente de résidences secondaires. Au niveau des constructions, il existe heureusement la possibilité de transformer les bâtiments protégés ou caractéristiques situés à l'intérieur de la zone à bâtir. D'autre part, grâce notamment à l'intervention du SAB, des mesures d'accompagnement ont été introduites. Le Conseil fédéral a par exemple mis 200 millions de francs à disposition du tourisme, dans le cadre de la politique régionale, le programme Innotour a reçu 10 millions de francs supplémentaires et 100 millions de francs, sous forme de prêts, ont été accordés à la Société Suisse de Crédit Hôtelier. Il faudra en profiter, notamment pour mettre en place un nouveau modèle d'affaires. Une des voies possibles consiste à mettre en valeur les résidences secondaires existantes (voir article aux pages 10-11).

## RIASSUNTO

### Le conseguenze dell'introduzione della legislazione sulle residenze secondarie

L'accettazione dell'iniziativa Weber ha toccato duramente alcune regioni di montagna. Le conseguenze principali sono una riduzione del portafoglio degli ordini di numerose imprese

di costruzione, un incremento della disoccupazione presso i lavoratori attivi nel settore delle costruzioni e un aumento del numero delle residenze secondarie messe in vendita.

Il settore alberghiero soffre particolarmente dell'entrata in vigore della nuova legislazione. In effetti, le strutture alberghiere sono limitate nei loro progetti di ristrutturazione, poiché non possono quasi più finanziarli attraverso la vendita delle residenze secondarie. A livello delle costruzioni vi è fortunatamente la possibilità di trasformare gli edifici protetti o caratteristici situati all'interno delle zone edificabili. D'altra parte, grazie in particolare all'intervento del SAB, sono state introdotte delle misure di accompagnamento. Il Consiglio federale ha per esempio messo a disposizione 200 milioni di franchi a favore del turismo, nell'ambito della politica regionale, il programma Innotour ha ricevuto 10 milioni di franchi supplementari e 100 milioni di franchi, sotto forma di prestiti, sono stati accordati alla Società Svizzera di Credito Alberghiero. Bisognerà approfittarne, in particolare per creare un nuovo modello di sviluppo commerciale e delle imprese. Una via possibile consiste nel valorizzare le residenze secondarie esistenti (si veda l'articolo alle pagine 10-11).