

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)  
Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB)  
Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB)  
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna (SAB)

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach 7836 / Tel. 031/382 10 10 / Fax 031/382 10 16  
Internet <http://www.sab.ch> E-Mail [info@sab.ch](mailto:info@sab.ch) Postkonto 50-6480



Bern, 28. Oktober 2016

## SAB-Medienmitteilung Nr. 1123

### **Negative Folgen der Zweitwohnungsinitiative deutlich sichtbar**

*An einer von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB organisierten Tagung wurde in Bern eine erste Zwischenbilanz seit Inkrafttreten der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung gezogen. Die Zweitwohnungsinitiative hat in den Berggebieten erhebliche volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Der Immobilienmarkt ist zusammengebrochen, Arbeitsplätze wurden abgebaut, die Hotellerie kann nicht mehr erneuert werden und die Krise im alpinen Tourismus hat sich weiter verschärft. Darunter leiden auch die 413 betroffenen Gemeinden, welche mit Steuerausfällen bei gleichzeitig steigendem Verwaltungsaufwand kämpfen müssen. Potenziale bestehen u.a. in der Nutzung bestehender Bausubstanz wie etwa der ortsbildprägenden oder schützenswerten Bauten innerhalb der Bauzonen. Diese Potenziale vermögen aber die Einbussen nicht zu kompensieren.*

#### **Immobilienmarkt eingebrochen**

Die Zweitwohnungsinitiative hat im schweizerischen Berggebiet deutlich sichtbare volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Der Immobilienmarkt ist nach einem letzten Aufbäumen im Jahr 2013 eingebrochen. Die Anzahl Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser liegen im Durchschnitt der von der Initiative betroffenen Gemeinden rund 40% tiefer als in den Jahren zuvor. Gleichzeitig hat die Anzahl von Eigentumswohnungen, die zum Verkauf anstehen massiv zugenommen, so im Pays d'Enhaut (VD) und in Tre Valli (TI) um einen Faktor drei. Wie Alain Chaney von Wüest und Partner ausführte, sind als Folge auch die Preise auf dem Immobilienmarkt eingebrochen. Das durchschnittliche Preisniveau ist in den letzten vier Jahren in Zermatt um 11%, in St. Moritz um 13% und in Saanen um 15% zurückgegangen. Betroffen von dieser Entwicklung sind nicht nur die touristischen

Hochburgen, sondern praktisch alle Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Zum Vergleich: gleichzeitig stieg das durchschnittliche Preisniveau in der Schweiz um 6%. Dieser Rückgang ist nicht nur auf eine sinkende Nachfrage nach Zweitwohnungen zurückzuführen. Gleichzeitig mussten auch einheimische Familien auswandern, weil sie keine Erwerbsmöglichkeit mehr hatten.

### **Steuerausfälle bei den Gemeinden**

Die Zweitwohnungsinitiative betrifft somit nicht nur die Besitzer von Zweit- sondern auch von Erstwohnungen. Sie müssen in vielen Fällen eine Wertminderung hinnehmen. Betroffen sind auch die Standortgemeinden. So schilderte an der Tagung Christian von Känel, Gemeindepräsident von Lenk, die Lage in seiner Gemeinde: auf Grund der Initiative sind die Steuereinnahmen stark rückläufig. Sowohl die Grundstückgewinnsteuern als auch die Unternehmenssteuern und die Steuern von natürlichen Personen sind eingebrochen. Dies ist ein deutlicher Ausdruck des Abbaus von Arbeitsplätzen und der Abwanderung von Erwerbstätigen. Wegen der Steuerausfälle können die Gemeinden notwendige Investitionen nicht mehr vornehmen und verlieren längerfristig an Attraktivität. Gleichzeitig steigt der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden durch die zusätzliche Grundbucheinträge, Gesuchsprüfungen und Kontrollen enorm an. Etliche Gemeinden im Berggebiet haben in letzter Zeit versucht, diese Steuerausfälle durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu kompensieren. Nur werden dadurch gerade die treuesten Gäste, die Zweitwohnungsbesitzer, unnötig verärgert. Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungsbesitzer Schweiz wehrte sich an der Tagung nicht grundsätzlich gegen eine Zweitwohnungssteuer. Diese muss aber massvoll sein und im Dialog mit den Zweitwohnungsbesitzern entwickelt werden.

### **Nötige Erneuerung der Hotellerie blockiert**

Vor der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative wurde von den Initianten ins Feld geführt, dass die Hotellerie von der Initiative profitieren würde. Das Gegenteil ist eingetreten. Die Nachfrage nach Hotellogiernächten ist den Berggebietskantonen in den letzten drei Jahren massiv eingebrochen. Am stärksten betroffen waren Tessin (-9,5%), Graubünden (-8,7%) und Wallis (-3,8%). Demgegenüber konnten städtische Gebiete wie z.B. Zürich (+6,3%) und Genf (+2,4%) zulegen. Die Zweitwohnungsinitiative ist ein Element von mehreren, welche zu diesem Nachfragerückgang führten. Die Hotellerie im Alpenraum leidet darunter massiv. Die Hotelimmobilien verlieren an Wert. Andreas Züllig, Präsident von Hotelleriesuisse sprach an der Tagung gar von einer kalten Enteignung. Die Finanzierungsmöglichkeiten für die Hotellerie werden weiter eingeschränkt. Da die Banken die Tourismusbranche nur äusserst zurückhaltend unterstützen und die Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen

eingeschränkt wurde, ist der Neubau eines modernen Hotels ohne externes Sponsoring wie im Fall von Andermatt praktisch nicht mehr möglich. Der nötige Strukturwandel in der Hotellerie ist behindert. Dies bestätigte an der Tagung auch Philippe Pasche, Direktor der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit. Aus seiner Sicht müssten die Bestimmungen für die Hotellerie in der Zweitwohnungsgesetzgebung revidiert werden.

### **Potenziale für neue Wege**

Der Bund hat auf die Herausforderungen im Tourismus mit einem tourismuspolitischen Impulsprogramm für die Jahre 2016 - 19 reagiert. Dieses Impulsprogramm wurde an der Tagung von Richard Kämpf vom Staatssekretariat für Wirtschaft Seco vorgestellt. Zahlreiche Akteure in den Bergregionen versuchen, mit neuen Projekten verbleibende Potenziale zu nutzen. In der Leventina (TI) wurde beispielsweise in Zusammenarbeit mit der SAB ein erhebliches Potenzial an vermietungsbereiten Zweitwohnungsbesitzern innerhalb der Bauzonen identifiziert. Diesen wurde die Möglichkeit eröffnet, sich auf bestehenden Plattformen wie E-Domizil präsentieren zu können. Damit soll in der Leventina ein Beherbergungsangebot in Hinblick auf die Eröffnung des Gotthardbasistunnels geschaffen werden. In der Surselva (GR) wurde dazu mit „WarmesBett.ch“ eine Vermietungsgesellschaft aufgebaut, die die Zweitwohnungen erfolgreich auf den Markt bringt. Ein erhebliches Potenzial für den Tourismus aber auch die Baubranche besteht in der Umwandlung alter, nicht mehr gebrauchter Ställe innerhalb der Bauzonen. Ein erfolgreiches Beispiel dazu ist die Initiative Anakologe im Val d'Hérens (VS), in der alte Ställe unter Einhaltung des äusseren Erscheinungsbildes liebevoll saniert werden. Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt die Umwandlung derartiger Gebäude innerhalb der Ortskerne, sofern sie ortsbildprägend oder schützenswert sind. Den ortsbildprägenden oder schützenswerten Charakter müssen die Gemeinden bestimmen. Die Umsetzung in den Kantonen ist unterschiedlich weit fortgeschritten. Am weitesten ist Graubünden, wo auch der Denkmalschutz obligatorisch einbezogen werden muss. Ulrike Sax vom Bündner Amt für Denkmalpflege warnte jedoch vor übertriebenen Hoffnungen. Nicht jedes ortsbildprägende Gebäude eignet sich für die Umnutzung zu Wohnzwecken. Wichtig ist ein Gesamtkonzept für das Ortsbild, welches die Gemeinde erstellen muss.

### **Korrekturen sind unumgänglich**

Für SAB-Direktor und Tagungsleiter Thomas Egger zeigte sich an der Tagung eindrücklich, welche negativen wirtschaftlichen Folgen der Zweitwohnungsinitiative auslöste. Die Zweitwohnungsinitiative und weitere Entwicklungen wie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses machen den Berggebieten schwer zu schaffen. Die SAB fordert deshalb ein stärkeres Engagement des Bundes zu Gunsten der Berggebiete und

ländlichen Räume. Die Zweitwohnungsgesetzgebung weist eindeutige Mängel auf, welche mittelfristig behoben werden müssen. Dazu gehört beispielsweise die Klausel, dass nur 50% eines nachweislich unrentablen Hotels in Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen. Diese Klausel ist in der Praxis nicht umsetzbar und verhindert den nötigen Strukturwandel. Die SAB wird die Entwicklungen rund um die Zweitwohnungsthematik weiterhin aufmerksam beobachten und nötigenfalls mit politischen Vorstössen reagieren.

Für Rückfragen:

Thomas Egger, Direktor SAB

Tel 031 382 10 10 oder 079 429 12 55