

Nr. 243 | August 2019

# Vier Jahre Zweitwohnungsgesetzgebung

## Zwischenbilanz und Ausblick



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

3001 Bern / Seilerstrasse 4 / Postfach / Tel. 031/ 382 10 10 / Fax 031/ 382 10 16  
www.sab.ch info@sab.ch Postkonto 50-6480-3



**Impressum:**

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)

Seilerstrasse 4

3001 Bern

Tel. 031 382 10 10

Bern, September 2019

## Inhalt

<b>Begrüssung und Einführung ins Tagungsthema</b> .....	4
Thomas Egger, Nationalrat und Direktor SAB .....	
<b>Wirkungsanalyse der Zweitwohnungsinitiative aus Sicht des Bundes</b> .....	13
Richard Kämpf, Ressortleiter Tourismus im SECO und .....	
Martin Vinzens, Chef der Sektion Siedlung und Landschaft im ARE .....	
<b>Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Berggebieten seit 2012</b> .....	20
Patrik Schmid, Wüest Partner, Bern.....	
<b>Unpraktikable Bestimmungen für die Hotellerie?</b> .....	27
Christophe Hans, Leiter Wirtschaftspolitik hotelleriesuisse .....	
<b>Umnutzungsmöglichkeit von Ställen und ortsbildprägenden Bauten – Blockade oder Potenzial? ..</b>	33
Philipp Maurer, Bausatz GmbH, Zürich .....	
<b>Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes am Beispiel des Berner Oberlands</b> .....	41
Martin Künzi, Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli .....	
<b>Erfahrungsbericht aus einer alpinen Tourismusgemeinde</b> .....	49
Adrian Steiger, Gemeindepräsident Flims.....	
<b>Volkswirtschaftliche Konsequenzen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Wallis</b> .....	55
Eric Bianco, Leiter Dienststelle für Wirtschaft und Tourismus Kanton Wallis .....	
<b>Das Potential der «Zweitheimischen» nutzen</b> .....	69
Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz .....	
<b>Medienmitteilung zur Tagung</b> .....	74
Thomas Egger, Nationalrat und Direktor SAB .....	
<b>Medienecho zur Tagung</b> .....	80
Auszug aus dem ARGUS .....	

## Begrüssung und Einführung ins Tagungsthema

Thomas Egger, Nationalrat und Direktor SAB



**STV FST**  
Schweizer Tourismus-Verband  
Fédération suisse du tourisme  
Federazione svizzera del turismo  
Federaziun svizra dal turissem



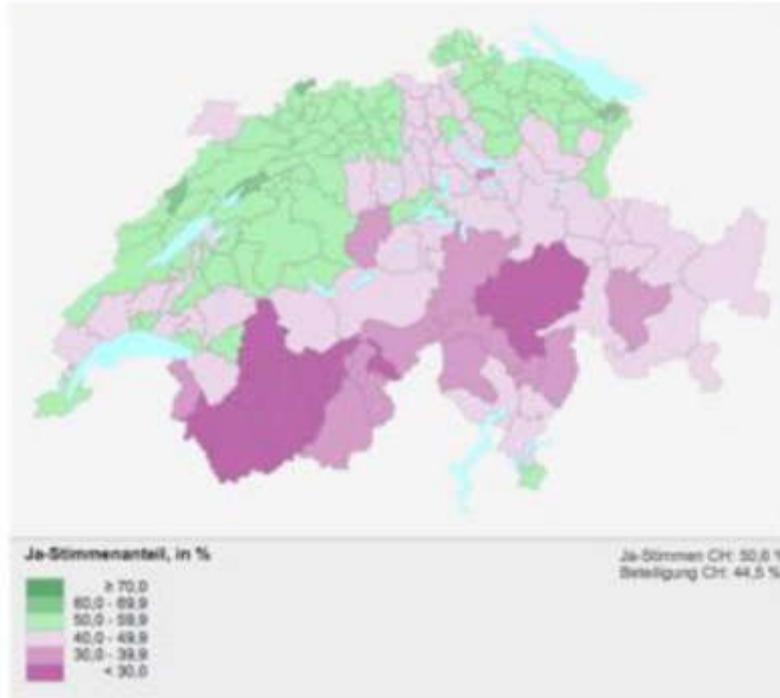
### Vier Jahre Zweitwohnungsgesetzgebung Zwischenbilanz und Ausblick



**Bern, 19. August 2019**

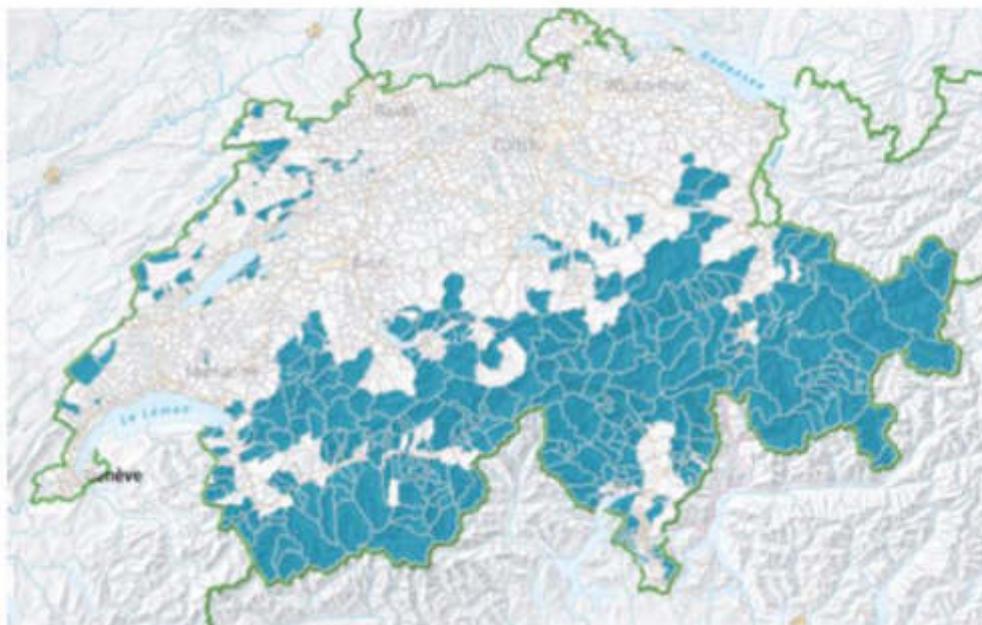


11. März 2012



## Zweitwohnungsinitiative - betroffene Gemeinden

Betroffene Gemeinden (Total 359), Stand 29. März 2019



Quelle: [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)





## Chronologie

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 18. Dez. 2007:      | Einreichung Volksinitiative Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen   |
| 17. Juni 2011:      | Parlament empfiehlt Volksinitiative zur Ablehnung.   |
| 1. Juli 2011:       | Indirekter Gegenvorschlag (RPG Art. 8, Abs. 2 und 3) in Kraft.   |
| 11. März 2012:      | Annahme der Initiative in der Volksabstimmung  |
| März – Juni 2012:   | Erarbeitung Zweitwohnungsverordnung in Arbeitsgruppe UVEK unter Einbezug Initianten, Kantone, Berggebiete und Gemeinden. |
| 1. Januar 2013:     | Zweitwohnungsverordnung in Kraft   |
| Okt. 12 – Juni 13:  | Erarbeitung Zweitwohnungsgesetz in Arbeitsgruppe UVEK  |
| 22. Mai 2013:       | Entscheid Bundesgericht  |
| Juli – Okt. 2013:   | Vernehmlassung zum Zweitwohnungsgesetz   |
| Sept. 14 - März 15: | Beratung im Parlament  |
| 1. Januar 2016      | Inkrafttreten Zweitwohnungsgesetz und -verordnung  |
| 2020:               | ARE und Seco müssen erstmals Bericht erstatten über Wirkungen.   |



## Umsetzung der Verfassungsbestimmung

### Kernpunkte:

- Definition Zweitwohnungen, statistische Grundlagen
  - Kontrollen und Sanktionen, Aufwand für Gemeinden
  - Besitzstandsgarantie für altrechtliche Wohnungen inkl. Erweiterungsmöglichkeit
  - Ausnahmeregeln für neurechtliche Erstwohnungen
  - Umnutzungen von alten Gebäuden ausserhalb der Bauzonen (altrechtlich, gemäss Art. 24 RPG)
  - Umnutzungen von alten Gebäuden innerhalb der Bauzonen (schützenswert oder ortsbildprägend)
  - Hotellerie: Querfinanzierungsmöglichkeiten für Neubauten durch Verkauf von Zweitwohnungen, Marktaustritt nachweislich nicht mehr rentabler Hotels
  - Zweitwohnungen: Neubau bewirtschafteter Zweitwohnungen, Einliegerwohnungen
  - Sonderfall: Resorts
- Die Lösung (20%) scheint so einfach und doch ist die Materie so komplex, dass wohl nie alle Fälle abschliessend geregelt werden können.



## Zweitwohnungsgesetzgebung Entwicklung

	Verordnung	Bundesrat	Ständerat	Beschluss NR/SR
Altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen:				
- Umnutzung	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
- Erweiterung	--	--	✓✓	✓✓
Neurechtliche Erstwohn.				
- Umnutzung (restriktiv)	--	✓✓	✓✓	✓✓
Ställe ausserhalb BZ				
Umnutzung (RPG)	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
Ställe innerhalb BZ				
Umnutzung (ZWG)	--	✓✓	✓✓	✓✓
Hotels				
Querfinanzierung	--	✓✓	✓✓	✓✓
Marktaustritt	✓✓	✓✓	--	50%
Tour. Bewirtschaftete Wohn.				
- Strukturierte Beherberg.	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
- Einliegerwohnungen	✓✓	✓✓	✓✓	✓✓
- Plattformwohnungen	--	✓✓	✓✓	--



## Zweitwohnungsgesetz - flankierende Massnahmen

Tourismusbericht Bundesrat Juni 2013 / Botschaft Standortförderung 2016 - 19:

-> 200 Mio. zur Begleitung des Strukturwandels aus NRP

-> 10 Mio. für neue Geschäftsmodelle via Innotour

-> Ausweitung Tätigkeitsfeld SGH:

- Förderung hybrider Beherbergungsformen

- Verlängerung Zusatzdarlehen des Bundes von 100 Mio. Fr. bis 2019

- Maximales Darlehensvolumen steigt von 2 auf 6 Mio. Fr.

Zweitwohnungsgesetz:

-> Monitoring der Auswirkungen

Politik des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume

-> Neupositionierung Berggebiete

-> stärkere Kohärenz unter den Bundespolitiken



## Zweitwohnungsgesetz - Besitzstandsgarantie

---



Vor dem 11. März 2012 bestehende Wohnungen sind im Bestand geschützt. Umnutzungen, Erneuerungen und Wiederaufbau sind jederzeit möglich (Art. 11).  
**Erweiterungen sind möglich bis zu 30% der Hauptgeschossfläche.**



## Neurechtliche Erstwohnungen

---



In Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungen, werden alle neuen Wohnungen mit einer Nutzungsaufgabe im Grundbuch versehen.  
Bei neurechtlichen Wohnungen kann die Nutzungsaufgabe sistiert werden.  
Voraussetzungen: Todesfall, Zivilstandsänderung, berufliche Veränderung.  
(Zweitwohnungsgesetz Art. 14)



## Schützenswerte oder ortsbildprägende Bauten



Schützenswerte oder ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzonen wie z.B. alte Ställe können in Zweitwohnungen umgenutzt werden. (ZWG Art. 9)

Siedlungsentwicklung nach innen lenken. -> Bezug zu RPG 1.

Ausserhalb der Bauzonen gelten die Bestimmungen gemäss RPG Art. 24.

Beachte: Bundesgerichtsurteil zu Kleinbauzonen!



## Auswirkungen auf die Hotellerie



Bsp. Hotel Saratz\*\*\*\* in Pontresina  
Erneuerung dank Verkauf von Zweitwohnungen

- > Querfinanzierung weiterhin zulassen
- > Erneuerung Hotellerie

Bsp. Berghotel Riederfurka  
- Neue Investitionen?  
- Umwandlung in Zweitwohnungen?  
- Abbruch?

-> Marktaustritt ermöglichen  
(aber nur zu 50%)





## Neue Konzepte – z.B. dezentrales Hotel

SANFTER TOURISMUS IN CORIPPO

### Die kleinste Schweizer Gemeinde wird zum Hotel

05. AUGUST 2017 - 16:00



Das malerische 14-Seelen-Örtchen Corippo im Verzascatal (Keystone)

Strukturierter  
Beherbergungsbetrieb

Dezentrales Hotel  
Nutzung bestehender  
Bausubstanz



## Sonderfall Resorts



2015 – 2018  
**SkiArena**  
ANDERMATT + SEDRUN  
*Die Arena wächst!*



## Touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen

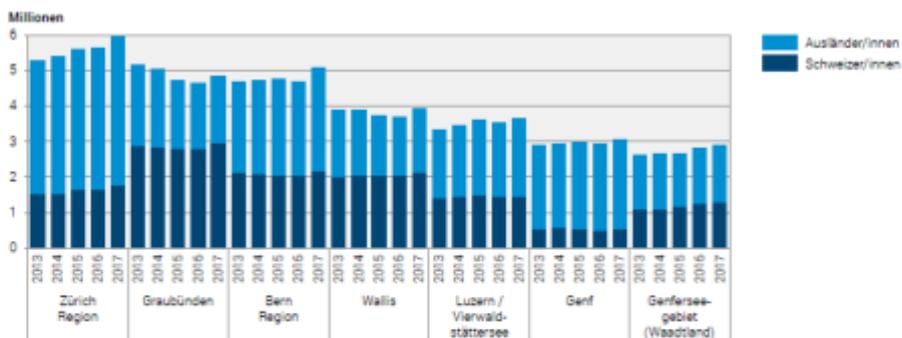


Strukturierte Beherbergungsbetriebe: **Ja**  
 Einliegerwohnungen: **Ja**  
 „Plattform-Wohnungen“: **Nein**  
 Nicht bewirtschaftete neue Zweitwohnungen: **Nein**



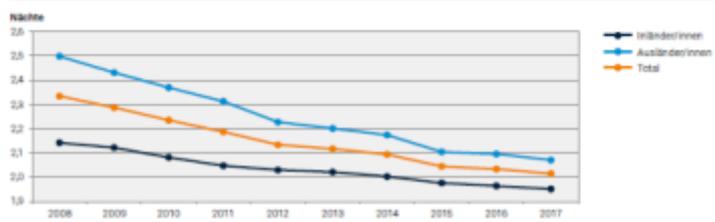
## Nachfrage in der Hotellerie

Logiernächte in der Hotellerie nach Tourismusregion, 2013–2017 (1/2)



Quelle: BFS – Beherbergungstatistik (HESTA)

Entwicklung der Aufenthaltsdauer in der Hotellerie, 2008–2017



Quelle: BFS – Beherbergungstatistik (HESTA)



## Ausgangslage für die Tagung

### Fragestellungen für die Tagung:

- Wo stehen wir bald 4 Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzgebung?
- Wie bewährt sich die Gesetzgebung in der Umsetzung?
- Welche offene Fragen gibt es?
- Welcher Korrekturbedarf ist erkenntlich?
- Welche Probleme sind noch nicht gelöst?
- Welche neuen Potenziale und Chancen ergeben sich?

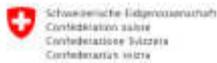
### Programm

09:45	Begrüssung und Einführung, Thomas Egger
10:00	Wirkungsanalyse aus Sicht des Bundes, Richard Kämpf und Martin Vinzens
10:20	Entwicklung des Wohnungsmarktes, Patrik Schmid
10:40	Unpraktikable Bestimmungen für die Hotellerie? Christophe Hans
11:00	Umnutzungsmöglichkeit von Ställen und ortsbildprägenden Bauten, Philippe Maurer
11:20	Umsetzung des Gesetzes am Beispiel Berner Oberland, Martin Künzi
11:40	Erfahrungsbericht aus einer Tourismusgemeinde (Flims), Adrian Steiger
12:00	Mittagessen
13:30	Volkswirtschaftliche Konsequenzen, Eric Bianco
13:50	Das Potenzial der Zweitheimischen nutzen, Heinrich Summermatter
14:50	Politischer Handlungsbedarf? Hans Stöckli, Markus Meier, Marcus Caduff
15:10	Fragen und Antworten
15:30	Abschluss der Tagung

## Wirkungsanalyse der Zweitwohnungsinitiative aus Sicht des Bundes

Richard Kämpf, Ressortleiter Tourismus im SECO und

Martin Vinzens, Chef der Sektion Siedlung und Landschaft im ARE



Eidgenössisches Departement für  
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF  
Staatssekretariat für Wirtschaft SECO  
Direktion für Standortförderung  
Tourismuspolitik

## Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

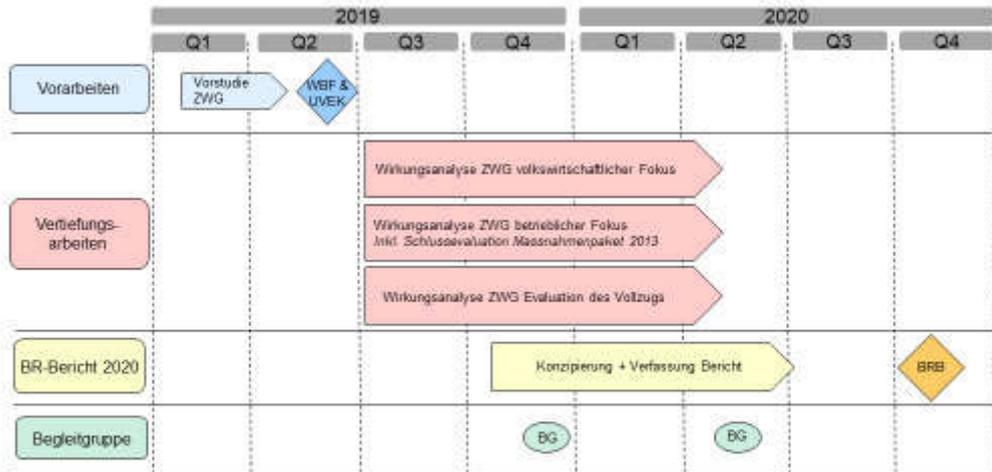
Tagung SAB, STV, HEV  
19. August 2019

Richard Kämpf, Leiter Tourismuspolitik SECO





## Zeitplan



Legenda: Meilenstein | WBF & UVEK Information und Konsultation an beide Departemente | BG: Sitzung Begleitgruppe | BRB: Bundesratsbeschluss

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz  
WBF/SECODS/ R. Kämpf

4



**STOP**

**Schluss mit  
uferlosem Bau  
von Zweitwohnungen**

**WIRKUNGSANALYSE ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE  
AUS SICHT DES BUNDES**

**Tagung SAB, STV, HEV  
vom 19. August 2019**

Martin Vinzens, Sektionschef, Bundesamt für Raumentwicklung  
[www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)

**JA**

am 11. März 2012



**Flankierende Massnahmen im RPG als indirekter  
Gegenvorschlag zur ...**

... eidg. Volksinitiative «Schluss  
mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Juli 2011         | Anpassung RPG im Bereich des <b>Zweitwohnungsbaus</b><br>in Kraft (Planungshilfe bereits seit 2010) |
| <b>11. März 2012</b> | <b>Annahme der sog. «Zweitwohnungsinitiative»</b>   |
| 1. Jan. 2013         | Verordnung über Zweitwohnungen tritt in Kraft   |
| 1. Jan. 2016         | Zweitwohnungsgesetz und Verordnung tritt in Kraft   |

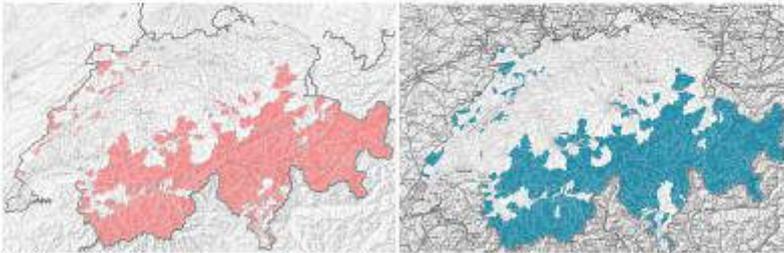




## Gemeinden mit Zweitwohnungsanteilen von über 20 Prozent



2008: ca. 650 Gemeinden von 2715 (24%)



2016: ca. 420 Gemeinden von 2255 (18%)    2018: ca. 360 Gemeinden von 2212 (16%)



## Auftrag Wirkungsanalyse ZWG

Art. 19 (Überprüfung der Wirkungen und Massnahmen-vorschläge) des Zweitwohnungsgesetzes verpflichtet das Bundesamt für Raumentwicklung ARE sowie das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, die Wirkungen des Gesetzes regelmässig zu untersuchen und dem Bundesrat periodisch Bericht zu erstatten.

**Diese Berichterstattung soll erstmals vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes erfolgen, was im Jahre 2020 der Fall sein wird.**





## Wirkungsanalyse – Kernthemen ARE



## Begleitgruppe (provisorisch)

**Gemeinden:** Schweizerischer Gemeindeverband (SGV), Zermatt

**Kantone** (Direktorenkonferenzen, Tourismus, Raumplanung):  
Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK), Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz (BPUK), Regierungskonferenz der Gebirgskantone (RKGK), Schweizerische Kantonsplanerkonferenz (KPK)  
Kantone Bern, Graubünden, Tessin und Wallis

**Bund:** Bundesämter für Justiz (BJ), für Statistik (BFS) und für Wohnungswesen (BWO)

**Initianten:** Helvetia Nostra

**Organisationen, Verbände:**

Allianz Zweitwohnungen Schweiz, Hotelleriesuisse, Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete (SAB), Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredite (SGH), Schweizerischer Baumeisterverband, Stiftung für Landschaftsschutz

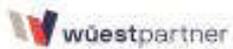
## Entwicklung des Wohnungsmarktes in den Berggebieten seit 2012

Patrik Schmid, Wüest Partner, Bern

### Entwicklung des Wohnungsmarkts in den Berggebieten seit 2012

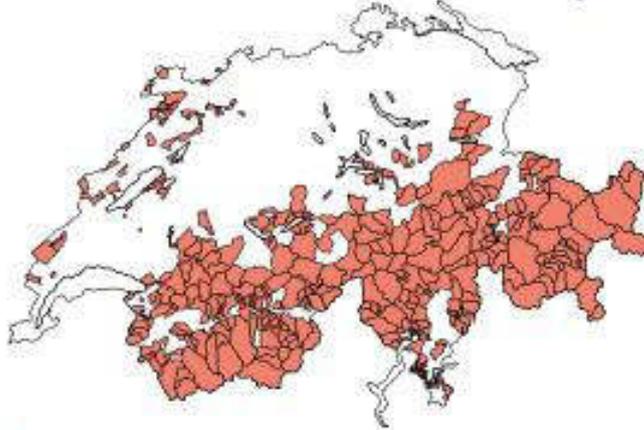
Patrik Schmid

Bern, 19. August 2019



## Zweitwohnungsgemeinden

Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteil



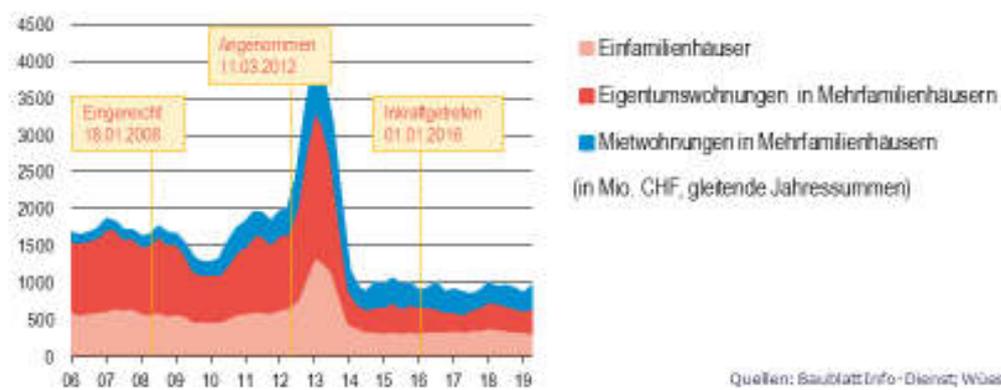
Quellen: BFS; Wüest Partner

Wüest Partner

12

## Bautätigkeit

Tourismuskommunen: Volumen der Neubaubewilligungen für Wohnobjekte



(in Mio. CHF, gleitende Jahressummen)

Quellen: Baublatt/Info-Dienst; Wüest Partner

Wüest Partner

13

## Bautätigkeit

Tourismusgemeinden: Anzahl neu erstellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

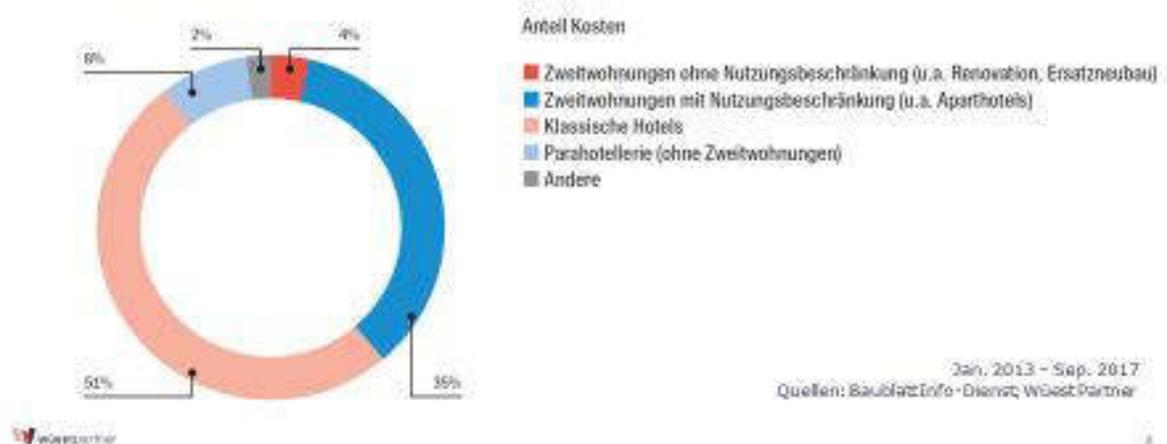


Wüest Partner

4

## Bautätigkeit

Tourismusgemeinden: Verteilung der Neu- und Umbaubewilligungen für Beherbergungsobjekte

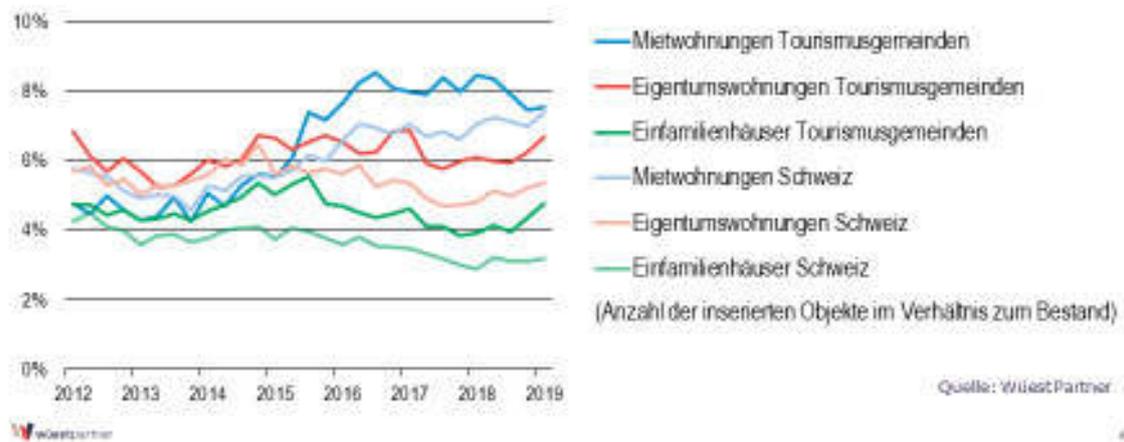


Wüest Partner

4

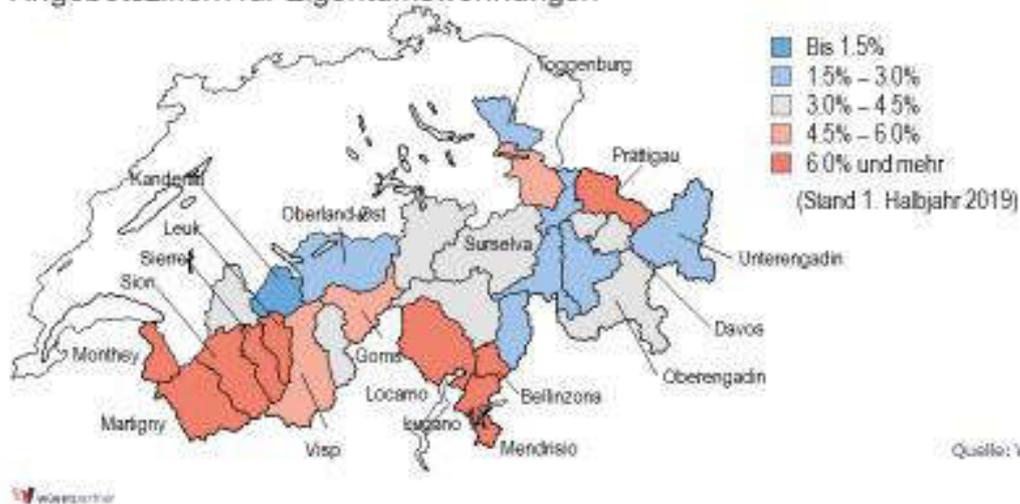
## Angebot

### Wohnen: Angebotsziffern



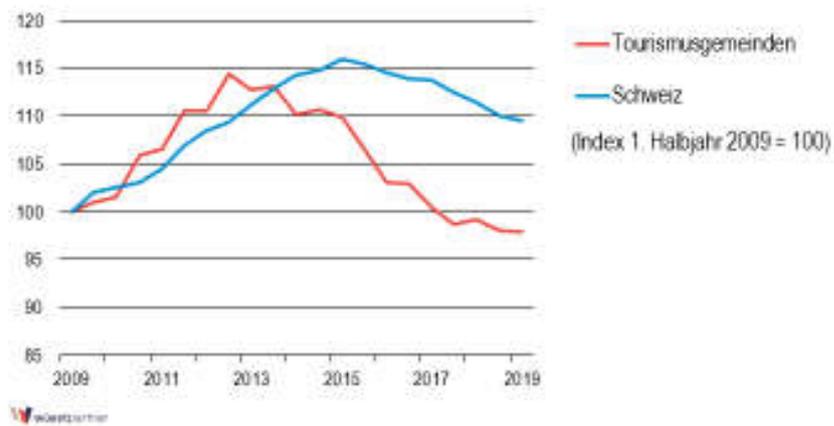
## Angebot

### Angebotsziffern für Eigentumswohnungen



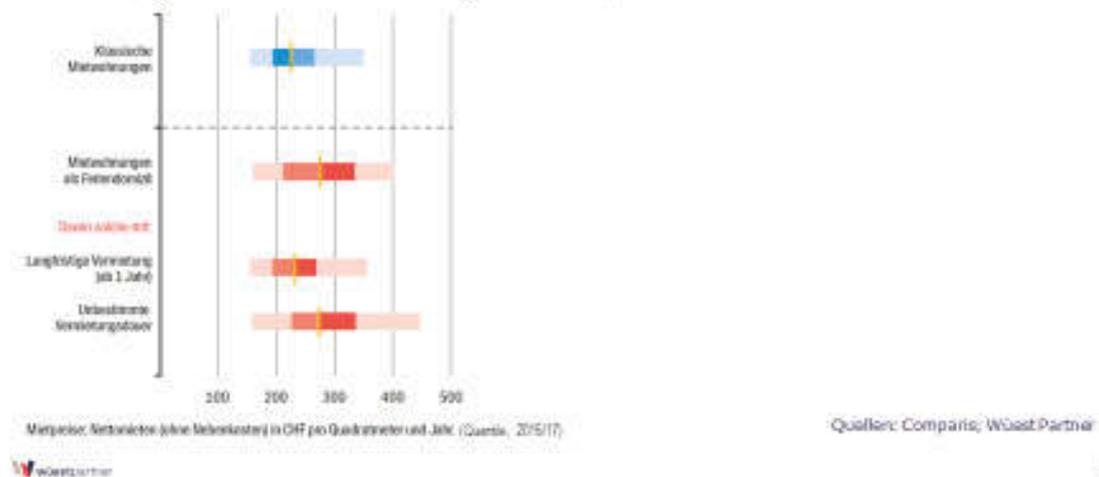
## Preise

### Mietwohnungen: Entwicklung der Angebotsmieten



## Preise

### Tourismusgemeinden: Mittlere Angebotsmietpreise



## Transaktionspreise

Tourismusgemeinden: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis

Klassische Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz) Gesamtschweiz	CHF 7'900
Eigentumswohnungen als Feriendomizil (Zweitwohnsitz) in Tourismusgemeinden	CHF 9'000
Klassische Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz) in Tourismusgemeinden	CHF 8'300

Angenommene Objekttypen:  
Zweitwohnsitz,  
10 Jahre alt,  
85m<sup>2</sup> Nettowohnfläche,  
10m<sup>2</sup> Terrassenfläche,  
1. Stock,  
sehr guter Zustand,  
guter Ausbaustandard und Minisage,  
Stand: Stand 1. Quartal 2019

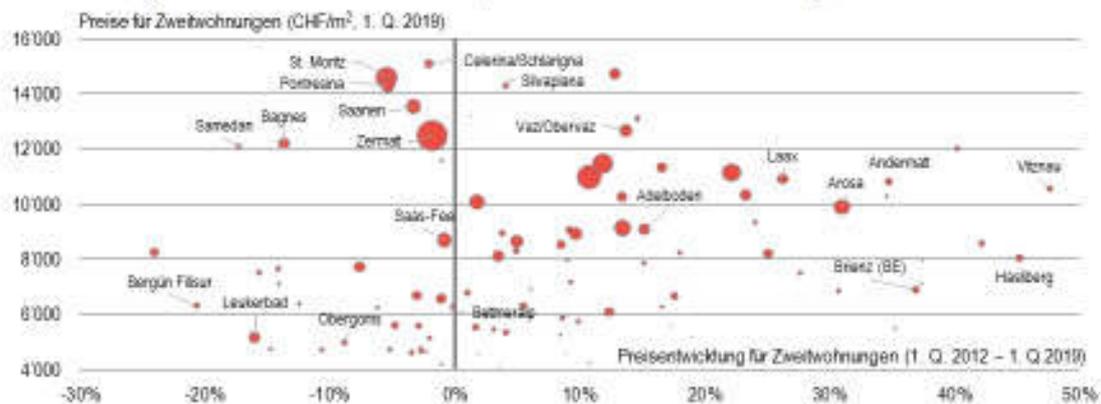
Quelle: WüestPartner

WüestPartner

10

## Preise

Tourismusgemeinden: Transaktionspreise für Zweitwohnungen



Quelle: WüestPartner

WüestPartner

11

## Fazit

- Die **Preise für die klassischen Zweitwohnungen** (ohne Nutzungseinschränkung) sind seit Annahme der Volksinitiative in den Tourismusgemeinden **gestiegen, jedoch mit unterdurchschnittlicher Dynamik**.
- In Zukunft sind weitere Wertsteigerungen realistisch, sie haben aber klare Grenzen.
- Die **Bautätigkeit in den Tourismusgemeinden** hat sich zunehmend in das Segment der hybriden Zweitwohnungen (touristisch bewirtschaftete Objekte) verlagert. Künftig dürfte dieses Segment weiter an Bedeutung gewinnen und eine attraktive Alternative zu den klassischen Zweitwohnungen sein.
- Auch auf den **Mietwohnungsmarkt** wirkt sich der Baustopp für klassische Zweitwohnungen aus. Zwar liegen die Mietpreise in den Tourismusgemeinden noch immer **um bis zu 30 Prozent über dem Schweizer Mittel** – wozu auch die Nachfrage der Dauermieter von Zweitdomizilen beigetragen hat. Jedoch sind sie im Zuge einer leicht erhöhten Neubautätigkeit und eines nur gemächlichen Bevölkerungswachstums **stark gesunken**.

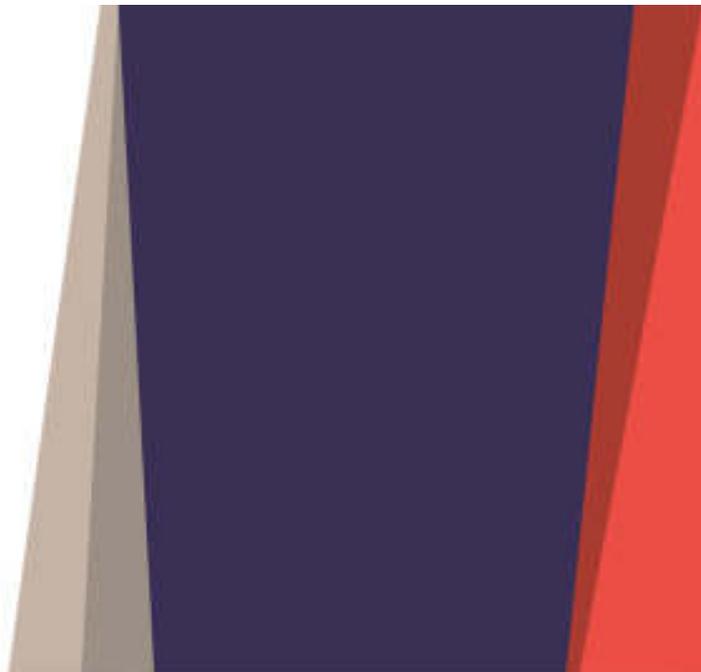


## Herzlichen Dank!

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Patrik Schmid  
T +41 91 300 73 00  
patrik.schmid@wuestpartner.com

Wuest Partner AG  
Münzgraben 6  
3011 Bern  
Schweiz  
wuestpartner.com



## Unpraktikable Bestimmungen für die Hotellerie?

Christophe Hans, Leiter Wirtschaftspolitik hotelleriesuisse

 Hotelleriesuisse

### Zweitwohnungsgesetz: Unpraktikable Bestimmungen für die Hotellerie?

Christophe Hans, Leiter Wirtschaftspolitik

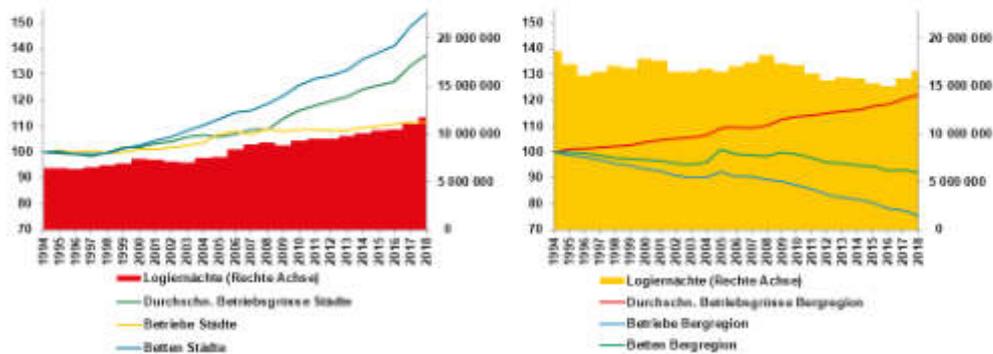
SAB/STV/HEV Schweiz-Tagung  
19. August 2019, Bern



## Inhaltsverzeichnis

- Wirtschaftliche Entwicklung der Hotellerie 2008-2018
- Betroffenheit der Hotellerie beim Zweitwohnungsgesetz und Klärung von Begriffen
- Fazit

## Strukturwandel in der Schweizer Hotellerie



## Warme Betten schaffen!

### Art. 7 Abs 2

Neue Wohnungen sind in Gemeinden mit mehr als 20% ZW nur erlaubt, wenn:

- Einliegerwohnungen – Hauptwohnsitz des Eigentümers (Art 7 Abs 2, Bst 1)
- Wohnungen, die im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet werden (Art 7 Abs 2, Bst 2)



## Unklare Begriffsdefinitionen

### Art. 8 Abs 1 – Erstellung von Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Mit folgenden Bedingungen:

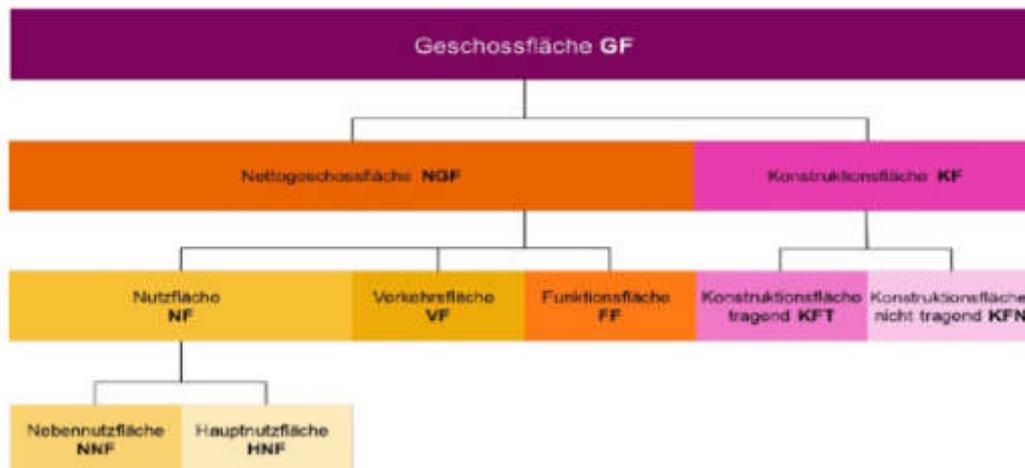
- a. der Betrieb braucht dem Ertrag um wirtschaftlich (weiter)geführt zu werden;
- b. der Ertrag aus den Wohnungen wird in den Bau oder Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert;
- c. die **Hauptnutzfläche** dieser Wohnungen darf einen Anteil von 20 Prozent der gesamten Hauptnutzfläche der Zimmer und der Wohnungen nicht übersteigen;
- d. eine **bauliche und funktionale Einheit** zwischen den Wohnungen und dem strukturierten Beherbergungsbetrieb ist gewährleistet (mit Ausnahme von Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes)
- e. **keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.**

## Nutzungsfläche – von was reden wir?

Im Gesetz sind verschiedenen Begriffe erwähnt:

- **Gesamthauptnutzfläche der Zimmer und Wohnungen**  
(Art.8, Abs. 1 – Strukturierten Beherbergungsbetriebe)
- **Hauptnutzfläche** (Art. 8, Abs. 4)
- **Hauptnutzfläche gemäss Definition SIA-Norm 416** (Botschaft des Bundesrates )

## Hauptnutzfläche < Nutzfläche < Geschossfläche



## Erstellung von Wohnungen zu verkaufen und zu vermieten – Art. 8, Abs. 3

*„Erstellt der Betrieb sowohl Wohnungen nach Absatz 1 wie auch solche nach Absatz 2, so wird der Höchstanteil von 33 Prozent reduziert um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der Wohnungen nach Absatz 1 und der Summe der Flächen der Wohnungen nach den Absätzen 1 und 2 mit 13 Prozent multipliziert wird...“*

HotellerieSuisse – Fusszeile einfügen über «Einfügen»-Kopf- und Fusszeile»

### Der Monster-Paragraf

Die März-Session wird in Erinnerung bleiben für einen der grösslichsten Paragrafen der Schweizer Rechtsgeschichte. Nicht einmal die Parlamentarier verstehen, was sie ins Gesetz geschrieben haben.



NZZ (20.03.2015)

21.08.2019

8

## Umnutzung eines Hotels zu 50% - Keine Exit-Strategie für die kleinen Berghotels

Bestimmungen Art. 8, Abs. 4 und 5 :

- In Betrieb seit 25 Jahren
- Wirtschaftlich nicht mehr rentabel zu betreiben (auch nicht mittels Umnutzung in touristisch bewirtschaftete Wohnungen);
- **Kein Fehlverhalten der Eigentümer, bzw. Betreiber;**
- **Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen;**
- **Nachweis durch unabhängiges Gutachten.**

Der Amstutz-Deal verhindert einen gesunden Struktur-Wandel !!

HotellerieSuisse – Fusszeile einfügen über «Einfügen»-Kopf- und Fusszeile»

21.08.2019

9

## Zusammenfassung

HotellerieSuisse steht voll und ganz hinter dem Volksentscheid vom März 2012.

Das Umsetzungsgesetz ist einerseits zu technisch, andererseits ungenau, teilweise unpraktikabel und einem gesunden Strukturwandel nicht dienlich.

Der Bericht des Bundesrates sollte Vorschläge bringen, diese Schwächen zu korrigieren und das Gesetz entsprechend zu revidieren.

**Vielen Dank für die  
Aufmerksamkeit**



## Umnutzungsmöglichkeit von Ställen und ortsbildprägenden Bauten – Blockade oder Potenzial?

Philipp Maurer, Bausatz GmbH, Zürich

# Umnutzungsmöglichkeiten von Ställen und ortsbildprägenden Bauten: Blockade oder Potenzial?

**Vier Jahre Zweitwohnungsgesetzgebung  
Zwischenbilanz und Ausblick**

**Bern, 19. August 2019**

**Philipp Maurer  
Dipl. Ing. ETH, Raumplaner NSD ETH SIA**





**Objekte der Begierde? Umnutzung als Fluch oder Segen?**

## **Potenzial**

**Gesetz sieht zusätzliche Bewilligungsmöglichkeit für Zweitwohnungen vor.**

**Oberziel von Art. 9 ZWG ist die Erhaltung von Bauten, nicht deren Umnutzung.**

**Fokus auf Bauten ohne Wohnnutzung.**

**Bauten ohne Wohnnutzung gibt es zu Hauf.  
Das weckt(e) Erwartungen – berechnigte und unberechnigte.**

## ZWG Art. 9: Neue Wohnungen in geschützten Bauten

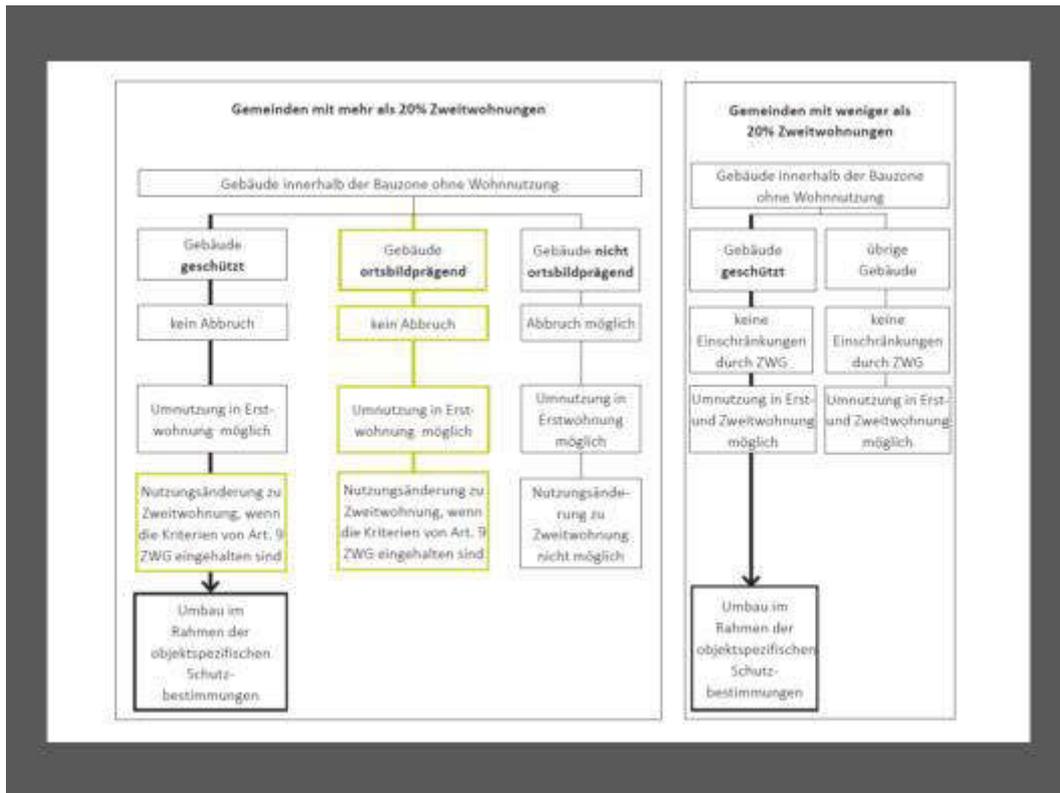
1 In Gemeinden ... dürfen **innerhalb der Bauzonen** in **geschützten oder ortsbildprägenden** Bauten neue Wohnungen ... bewilligt werden, wenn:

- a. die Baute **in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt** wird, insbesondere die **äussere Erscheinung** und die **bauliche Grundstruktur** des Gebäudes **im Wesentlichen unverändert** bleiben;
- b. eine dauernde Erhaltung der Baute **nicht anders** sichergestellt werden kann; und
- c. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

## ZWV Art. 6: Ortsbildprägende Bauten

1 Ortsbildprägende Bauten im Sinne von Artikel 9 Absatz 1 des Gesetzes sind Gebäude, die **durch ihre Lage und Gestalt wesentlich** zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

2 Die **Kantone** sorgen für ein Verfahren zur Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten.



Historische Ökonomiebauten (rot, ohne Bewertung)

## Themen zur Präzisierung

**Bezeichnung der Bauten**

**Umgang mit unterschiedlichen Stalltypen:  
Qualität der baulichen / architektonischen Eingriffe.**

**Anzahl und Grösse zulässiger Wohnungen in einer  
ortsbildprägenden Baute.**

**Andere Wege der Sicherstellung:  
Nachweis über fehlende Alternativen zur Umnutzung  
durch Gesuchsteller (Beweislast).**

**Mehrwertabgabe.**

## Einfache Methode zur Erhebung der ortsbildprägenden Bauten in GR

GVG-Nr.	Foto	Beurteilung			Kommentar
		Lage	Gestalt	Substanz	
55-A		X	X	X	Bis 2002 als Stall genutzt.
123-A		/	/	-	Stark beschädigt, störender Anbau im NW

## **Bauliche Eingriffe**

**Gestalt, Grundstruktur**

**Umnutzung darf keine zusätzlichen Nebenbauten bewirken. Störende Anbauten sind zu entfernen.**

**Prüfung der Verträglichkeit der baulichen Eingriffe**

**Hilfestellung für die Praxis mit Beispielen  
(z.B. Wegleitung ARE/BVRGOB – Bauprojekte)**

## **Bauliche Eingriffe**



## Anzahl und Grösse der Wohnungen

Art. 9 Abs. 1 lit. b begrenzt die Umnutzung:

Eine Zweitwohnung darf bewilligt werden, wenn eine dauernde Erhaltung der Baute **nicht anders** sichergestellt werden kann.

In den meisten Fällen wird dazu eine Wohnung ausreichen.

Wenn eine Zweitwohnung die Erhaltung sicher stellt, dann ist die zweite Wohnung in dieser Baute eine Erstwohnung.

## Wege der Sicherstellung

Vermietung

Erstwohnung

Sanfte Umnutzung (gedeckter Spielplatz, Veloraum, Kleintierstall etc.)

Unterschutzstellung mit Einschränkung der Umnutzung

Verkauf an Trägerschaft, welche keine Umnutzung anstrebt.

Zweitwohnung

## **Mehrwertabgabe**

**Generierung eines Mehrwertes durch die Bezeichnung „ortsbildprägend“ ist denkbar.**

## **Blockade?**

**Entsprechen die Erwartungen den gesetzlichen Vorgaben?**

**Haben die Kantone ihre Aufgaben gemacht?**

**Besteht ein Konsens zur Umnutzung von Ställen?**

**Sind wichtige Klärungen über den Weg der Rechtsprechung zu erwarten?**

## Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes am Beispiel des Berner Oberlands

Martin Künzi, Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli

---

### Tagung SAB 4 Jahre ZWG vom 19. August 2019 Umsetzung ZWG im Berner Oberland



Kanton Bern



---

## Umsetzung des ZWG im Berner Oberland: Themenübersicht



- Das ZWG als «bürokratisches Monstrum»?
- Bedeutung des Zweitwohnungsbaus im Berner Oberland
- Umsetzung des ZWG im Kanton Bern: Zuständigkeiten/Behördenorganisation/Praxishilfen
- Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden
- Aufgaben und Aufwand der Gemeinden

2

Kanton Bern

Regierungsrat/Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Das ZWG als «bürokratisches Monstrum»?



- Zweitwohnungsrechtliche Bestimmungen: Schon vor Annahme Zweitwohnungsinitiative ein Thema (z.B. EWAP-«Skandal» Grindelwald).
- Grosse Verunsicherung, viele Anfragen nach dem 22. März 2012 und bei Umsetzung ZWV.
- Erheblicher Aufwand für Ausarbeitung Praxishilfen und GWR.
- Seit dem 1. Januar 2016 deutlich weniger Anfragen.

3

Kanton Bern

Regierungsrat/Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

### Das ZWG als «bürokratisches Monstrum»?

- Baubewilligungsverfahren werden aufgrund immer neuer Vorschriften generell immer komplexer.
- Neben dem Zweitwohnungsrecht sind je nach Einzelfall zahlreiche andere Vorschriften (RPG, USG, NHG, GSchV etc.) zu beachten.
- Die einzelnen Gemeinden (selbst sog. Zweitwohnungsgemeinden) sind sehr unterschiedlich vom ZWG betroffen.
- Rückmeldung Gemeinden: Mehraufwand tragbar



Kanton Bern

Regierungsdirektoramt Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung im Beispiel des Berner Oberlands

### Bedeutung des Zweitwohnungsbaus für die Tourismusregion Berner Oberland



Kanton Bern

Regierungsdirektoramt Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung im Beispiel des Berner Oberlands

---

## **Bedeutung des Zweitwohnungsbaus für die Tourismusregion Berner Oberland**



- Nicht ganz 50 von rund 350 Gemeinden im Kanton Bern sind sog. Zweitwohnungsgemeinden.
- Rund 30 der Zweitwohnungsgemeinden befinden sich im Berner Oberland.
- Tourismus als wichtigste «Industrie», grosse Bedeutung des Baugewerbes.
- Grosse Differenzen zwischen Hotspots und peripheren Gebieten.

Kanton Bern

Regierungstatthalteramt Nidwalden-Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## **Umsetzung des ZWG im Kanton Bern; Behördenorganisation, Praxishilfen**



- Baubewilligungsbehörde: Je nach dem Gemeinde oder eines der 10 Regierungstatthalterämter (dezentrale kantonale Behörde).
- Bauten des Gastgewerbes: immer RSTA
- Baupolizei: Aufgabe der Gemeinde
- RSTH ist baupolizeiliche Aufsichtsbehörde und Aufsichtsbehörde nach Art. 15 ZWG.

Kanton Bern

Regierungstatthalteramt Nidwalden-Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Umsetzung des ZWG im Kanton Bern; Behördenorganisation, Praxishilfen



- Ziel der Geschäftsleitung der RSTH: möglichst rechtsgleiche, einheitliche Praxis im Kanton Bern.
- Ausarbeitung von zwei Praxishilfen:
  - BSIG Information Nr. 7/721.0/15.1: Zweitwohnungsgesetzgebung: Erstellung des Wohnungsinventars
  - BSIG Information Nr. 7/721.0/15.2: Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei
- Kantonale Arbeitsgruppe Zweitwohnungsrecht (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Verband Bernischer Gemeinden und RSTH).

Kanton Bern

Regierungsrat/Regierungsrätin Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden



Kanton Bern

Regierungsrat/Regierungsrätin Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

### Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden



- Neue Wohnungen mit Erstwohnungseintrag (Art. 7 ZWG) und altrechtliche Wohnungen ohne Nutzungsaufgabe: Umsetzung hat sich eingespielt.
- Wirtschaftliche Auswirkungen des Stopps für den Neubau von Zweitwohnungen sind schwierig abzuschätzen:<sup>10</sup>
  - Keine grösseren Auswirkungen für strukturschwache, ländliche Gemeinde (RPG als grösseres Problem) und für solche, die schon vor 2012 Erstwohnungsanteilsvorschriften kannten.

Kanton Bern

Regierungsrat/Präsidentin: Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

### Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden



- Aus Sicht vieler ländlicher Gemeinden stellt der Vollzug des RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone) das grössere Problem dar.
- Hingegen: Stärkere Auswirkungen auf Bauwirtschaft und Landpreise in sog. Hotspots wie Grindelwald, Adelboden, Kandersteg, Lenk und Saanenland).<sup>11</sup>

Kanton Bern

Regierungsrat/Präsidentin: Interkantonales Oberland

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden

Neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen  
(Art. 7 Abs. 2 ZWG):



- Einliegerwohnungen: vergleichsweise selten, im Bewilligungsverfahren gut handelbar.
- Hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben: Aufgrund der sehr hohen (überhöhten?) Anforderungen des Gesetzgebers sehr schwierig zu bewilligen.

12

Kanton Bern

Regierungsrath Herrmann Interlak-Obertal

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Umsetzung des ZWG in der Praxis der Baubewilligungsbehörden

Neue unbewirtschaftete Wohnungen (Art. 8 und 9 ZWG)



- Neue Wohnungen zur Querfinanzierung von Hotelneu- und -umbauten (hohe Anforderungen, schwierig zu überprüfende Kriterien, fehlende Praxis und keine höherinstanzlichen Gerichtsentscheide).
- Neue Wohnungen in geschützten Bauten: Ebenfalls hohe Anforderungen und fehlende Praxis.

13

Kanton Bern

Regierungsrath Herrmann Interlak-Obertal

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

---

## Aufgaben und Aufwand der Gemeinden



- Quartalsweise Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters ist für die Gemeinden mit einem erheblichen Aufwand verbunden (würde jährliche Nachführung nicht genügen?).
- Gemeindebaupolizei wird durch die Gemeinden sehr unterschiedlich wahrgenommen. Gerade auch Einzelfälle mit Verstössen gegen das Zweitwohnungsrecht sind äusserst anspruchsvoll und aufwändig.

14

Kanton Bern

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands



Martin Künzi  
Regierungsstatthalter Interlaken-Oberhasli  
[martin.kuenzi@jgk.be.ch](mailto:martin.kuenzi@jgk.be.ch)  
031 635 97 73

15

Kanton Bern

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli

Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung am Beispiel des Berner Oberlands

## Erfahrungsbericht aus einer alpinen Tourismusgemeinde

Adrian Steiger, Gemeindepräsident Flims

Vier Jahre Zweitwohnungsgesetzgebung

# Erfahrungsbericht aus einer alpinen Tourismusgemeinde

Adrian Steiger  
Gemeindepräsident Flims

## Inhalt

1. Vorstellung Flims
2. Ein paar Zahlen
3. Fünf Thesen über Zweitwohnungen
4. Strategie der Gemeinde
5. Fazit



## Flims

3'000 Einwohner

12'000 Betten im Tourismus

2.3 Mia. Gebäudewert

## Ein paar Zahlen

	1970	2015	2020
Einwohner	2'000	2'700	3'000
Haushalte permanent	1'000	1'600	1'750
Haushalte kalt	1'300	3'100	3'300
Hotelbetten	3'000	2'500	1'500

## Fünf Thesen über Zweitwohnungen

- I. Generationswechsel
- II. Weitergabe der Wohnung
- III. Wert der Wohnung
- IV. STWEG
- V. Potential

- I. Bei den Zweitwohnungseigentümer findet ein Generationswechsel statt. Mit diesem Wechsel ändert sich auch die Wertvorstellung der neuen Eigentümer. Von der mit Entbehrungen gross gewordene Zweitweltkriegsnachfolgegeneration geht es in die moderne, gleichberechtigte nicht weniger fordernde Generation Y. Eigentum spielt hier weniger eine Rolle, Besitz hingegen schon. Mehr soziologisches Wissen kann ich leider nicht bieten.  
Der Wechsel zeigt sich auch im Berufsbild der Eigentümer. Waren es früher Metzgermeister, Garagisten, Piloten und Zahnärzte aus dem schweizerischen Mittelland und Süddeutschland, so sind es heute Startup-Gründer, Informatiker, Anwälte und Fachärzte aus London, Zug oder Zürich, die sich eine Zweitwohnung leisten.
- II. Mit der anstehenden Erbteilung stellt sich die Frage der Übernahme durch eines der Kinder oder des Verkaufs an Dritte. Wie bei jeder Erbteilung ist die Vorstellung über den Wert der Wohnung je nach Käufer oder Verkäufer sehr verschieden. Ist der Sohn Musiker wird wohl eher die Tochter, die als Spezialärztin arbeitet, die Wohnung übernehmen, wenn überhaupt.
- III. Bei der Wertermittlung spielt der Zustand der Wohnung eine Rolle. Generell ist der Zustand der Wohnung vielfach in den 60-80er Jahre stehengeblieben. Die Wohnungen haben zu viele Zimmer, die eher zu klein sind. Eine Viel-Zimmer Wohnung liess sich früher besser verkaufen. Zum Teil wurde zu wenig in den Erneuerungsfonds einbezahlt, so dass dringende Haussanierungen zusätzliche Finanzmittel erfordern. Damit wäre ich bei den Stockwerkeigentümergeinschaften.
- IV. Die STWEG bedeuten oft viel Stress für die Eigentümer sowie eine schwierige und aufwendige Entscheidungsfindung, was der Erneuerung, dem Ausbau und der Zusammenlegung der Wohnung und der Gebäudeinfrastruktur nicht förderlich ist. Eine ganz persönliche Bemerkung: Und wenn die Gemeinde nach Jahrzehnten eine gerechtfertigte Erhöhung und Pauschalierung der Gästetaxe vornimmt ist dies auch noch ein Stimmungsdämpfer.
- V. Das Potential für die die zukünftige Wertschöpfung von Zweitwohnungen ist mit der Haussanierung, der Wohnungszusammenlegung oder der Erweiterung im Rahmen von 30% gegeben. Dann kann die Wohnung besser vermietet oder vermehrt selbstgenutzt werden. Hier liegt die Chance für das einheimische Baugewerbe, den Schreiner, Bodenleger, Sanitärinstallateur und Elektriker. In Flims geschehen diese Investition und dafür sind wir den Eigentümer auch dankbar.

## Strategie der Gemeinde

Ohne touristische Angebote würden die Zweitwohnungen ziemlich schnell an Wert verlieren.

Die Gemeinde Flims ist wie die meisten Gemeinden in Graubünden durch die verschärfte Gesetzgebung in der neuen Raumplanung stark gefordert. Als suburbane Gemeinde im Wirtschaftsraum Nordbünden soll sie auch ihre touristische Karte ausspielen. Das heisst, sie investiert in ein attraktives Angebot wie Wanderwege, den unentgeltlichen Regionalbus, die Erschliessung des UNESCO Weltnaturerbes Tektonikarena Sardona und anderes in Eigenverantwortung oder als Public Partner mit anderen Gemeinden und der privaten Unternehmung "Weissen Arena Gruppe" mit deren innovativen Kopf Reto Gurtner. Ohne touristisches Angebot würden die Zweitwohnungen ziemlich schnell an Wert verlieren, diese Erkenntnis ist erstaunlicherweise noch nicht überall angekommen. Damit schliesst sich der Kreis der Forderungen der Zweitwohnungseigentümer mit der Strategie der Gemeinde in Symbiose.

## Fazit

- Zweitwohnungsanteil 70%
- Revision des STWE - Gesetzes
- Eigenmietwertbesteuerung



## Volkswirtschaftliche Konsequenzen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Wallis

Eric Bianco, Leiter Dienststelle für Wirtschaft und Tourismus Kanton Wallis

---

### Volkswirtschaftliche Auswirkungen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative

**Eric Bianco**

Chef der Dienststelle für  
Wirtschaft, Tourismus und Innovation

SAB Tagung – 19.08.2019



## Inhaltsangabe

- ▶ Hinweise auf die volkswirtschaftliche Entwicklung
- ▶ Schlussfolgerungen
- ▶ Handlungsbedarf
- ▶ Positives aus dem Wallis



## Feststellung



Quelle: BFS, 2019

Im Wallis spricht man besser von nicht betroffenen Gemeinden.



## Hinweise auf die volkswirtschaftliche Entwicklung

### ▲ Grundsätzliches:

- Keine exakten Zahlen bzw. Studien zum Thema verfügbar.
- Evaluation des Bundes ist im Gange.

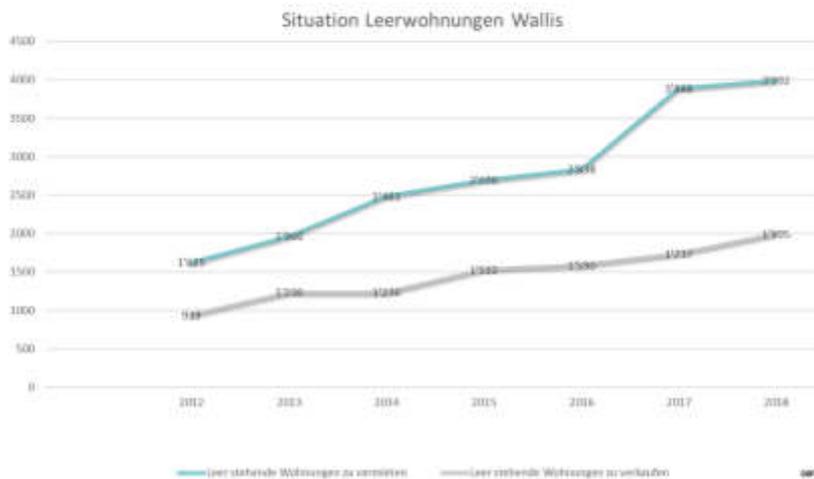
### ▲ Offene Fragen:

- Können alle wesentlichen Veränderungen ausschliesslich auf die Annahme der Initiative zurückgeführt werden?
- Welche anderen Trends beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons, des Tourismus, Beschäftigung und Wohnungsmarkt seit 2012?
- Sind Zweitwohnungen überhaupt noch gefragt bzw. entsprechen diese einem Kundenbedürfnis?



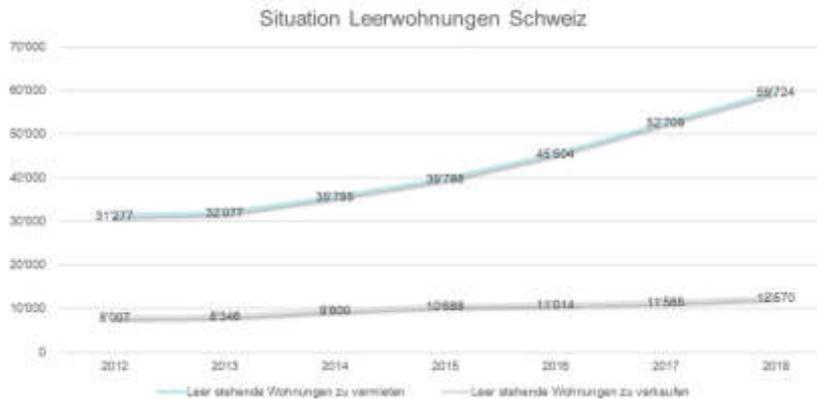
## Analyse Leerwohnungen (Quelle: BFS)

- ▲ Wegleitung des Bundesamtes für Statistik: «Mitzuzählen sind Ferien- oder Zweitwohnungen bzw. -häuser, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.»



## Analyse Leerwohnungen (Quelle: BFS)

- Wegleitung des Bundesamtes für Statistik: «Mitzuzählen sind Ferien- oder Zweitwohnungen bzw. -häuser, sofern sie zur Dauermiete von mindestens drei Monaten oder zum Verkauf ausgeschrieben sind.»



## Kurzer Blick auf den Wohnungsmarkt

The screenshot shows a search interface on comparis.ch. On the left, there are filter options for 'Mieten' (rent) and 'Kaufen' (buy), and a 'Filter' button. The main area displays search results for 'Immobilien in der Schweiz'. Three results are visible, each with a photo, description, and price. The prices are CHF 95'000, CHF 265'000, and CHF 1'075'000. The source is cited as 'Quelle: comparis.ch, 29. Juli 2019'.

Quelle: comparis.ch, 29. Juli 2019



## Schlussfolgerungen

- Die Preise für Zweitwohnungen stagnieren/sinken (was so im Vorfeld der Abstimmung nicht erwartet werden konnte).
- Das Angebot an Zweitwohnungen zum Kauf hat sogar zugenommen.
- Dies lässt den Schluss zu, dass Zweitwohnungen (momentan) nicht mehr gefragt sind.
- Warum?

**Kurzaufenthalte**  
 Kreuzfahrten Low Cost Airlines AirBnB  
**Generationswechsel**  
 Kurtaxenpauschalen Renovationsbedarf Unsicherheiten ZWG



## Entwicklung der Beschäftigungszahlen im Walliser Bausektor

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Anzahl Unternehmen</b>								
41 Hochbau	410	439	448	464	465	497		
42 Tiefbau	47	43	45	43	45	47		
43 Vorbereitende Baustellenarbeiten	1978	1965	1959	1952	1921	1940		
<b>NOGA F 41-43 Total Bau</b>	<b>2435</b>	<b>2447</b>	<b>2452</b>	<b>2459</b>	<b>2431</b>	<b>2684</b>		
<b>Anzahl V&amp;Z</b>								
41 Hochbau	4818	4864	4718	4888	4814	4526		
42 Tiefbau	708	694	681	686	721	716		
43 Vorbereitende Baustellenarbeiten	9973	9850	9776	9877	9815	9792		
<b>NOGA F 41-43 Total Bau</b>	<b>15499</b>	<b>15408</b>	<b>15175</b>	<b>15230</b>	<b>15100</b>	<b>15034</b>		
<b>Anzahl Arbeitslose</b>								
41 Hochbau	306	406	614	616	604	562	526	482
42 Tiefbau	25	35	67	81	62	68	45	35
43 Vorbereitende Baustellenarbeiten	343	476	632	626	632	647	588	580
<b>NOGA F 41-43 Total Bau</b>	<b>674</b>	<b>917</b>	<b>1313</b>	<b>1302</b>	<b>1298</b>	<b>1277</b>	<b>1159</b>	<b>1097</b>

Quelle: BFS, Walliser Arbeitsmarktbeobachtung, 2019



### Schlussfolgerungen

- ▲ Stetige Abnahme der Anzahl Beschäftigten im Bausektor seit 2011
- ▲ Zunahme der Arbeitslosenzahl im Baugewerbe
- ▲ Die Veränderungen sind aber weniger dramatisch, als im Vorfeld der Abstimmung erwartet.
- ▲ Hypothese: Andere Faktoren haben den Abschwung (bis jetzt) abgefedert.
  - ▲ Tiefe Hypothekarzinsen mit verbundener hoher Eigentumsquote im Wallis
  - ▲ Dynamische wirtschaftliche Entwicklung in der Rhonetalebene und im Genferseegebiet
  - ▲ Grossprojekte der öffentlichen Hand bzw. Privatwirtschaft
    - ▲ Energypolis in Sitten
    - ▲ Vollendung der A9 im Oberwallis
    - ▲ Rhonekorrektur (R3)
    - ▲ IBEX Projekt der Lonza in Visp
    - ▲ Grössere Projekte im Wohnungsbereich



### Schlussfolgerungen

- ▲ Das Geschäftsmodell «Zweitwohnung» war schon vor der Abstimmung ein Auslaufmodell.
- ▲ Viele grössere Walliser Baufirmen konnten den Wegfall dieses Geschäftszweiges mit anderen Grossaufträgen kompensieren
- ▲ Man baut zwar keine Zweitwohnungen mehr, die prophezeiten Renovationswellen sind aber nicht eingetreten.
- ▲ Man wollte einen «Bauwirtschaftsabhängigen Tourismus» in einen «Bewirtschaftungstourismus» umwandeln, was bis heute nicht geschafft wurde.
- ▲ Es braucht dringend eine Stärkung der organisierten Beherbergung.



## Was macht der Kanton Wallis?

- ▲ Erarbeitung einer kantonalen Beherbergungsstrategie mit folgenden Schwerpunkten (2013)
- ▲ Einsetzung eines interdepartementalen Kompetenzzentrums
- ▲ Revision des Tourismusgesetzes (2015)
- ▲ Erarbeitung einer Kantonalen Tourismuspolitik (2016)
  
- ▲ Mit folgenden Zielsetzungen:
  - Wettbewerbsfähigkeit der Destinationen stärken
  - Touristische Strukturen professionalisieren
  - Wintertourismus bleibt ein USP
  - Entwicklung eines Ganzjahrestourismus entwickeln
  - Belegung der Betten steigern



## Handlungsbedarf

- ▲ Welche Massnahmen sind zu ergreifen?
  - Verbesserung der Rahmenbedingungen für die organisierte Beherbergung
    - Rentabilität muss dringend verbessert werden, Kapital ist vorhanden.
    - Renovation des organisierten Beherbergungsangebotes (auch mit neuen öffentlichen Instrumenten)
    - Aktive Nachwuchsförderung in der Hotellerie (Junge Talente mit dem notwendigen Kapital ausstatten)
    - Verstärkte Kooperation mit anderen Leistungsträgern in der Destination fördern (Verkauf von Skitickets, Schlüssel-, Empfang- oder Reinigungsservice für Zweitwohnungen etc.)
  - Tourismusbüro 5.0
    - Neuinterpretation des Begriffs Gastgebers (Hotelier übernimmt Aufgaben)
    - Tourismusbüro wird zum Backoffice (Angebotsgestaltung, Kundenanalyse ...)
  - Bestehende Zweitwohnungen besser auslasten
    - Anreize setzen, damit Zweitwohnungen besser ausgelastet werden (z.B. mit attraktiven Gästekartensystemen)
    - Noch stärkerer Einbezug von Zweitwohnungsbesitzern



## Handlungsbedarf

- ▶ Optimieren der positiven Stossrichtungen des ZWG
  - **Noch stärkere Förderung der organisierten Beherbergung**
    - Gesetz soll die Realisierung von Beherbergungsprojekten für kurzfristige Aufenthalte fördern statt verhindern.
  - **Eine aktivere Wirtschafts- und Raumentwicklung auf Gemeindeebene ermöglichen**
    - Kommunale Raumentwicklung auf Potenziale ausrichten.
    - Verschiebung von altrechtlichen Wohnungen ermöglichen.
    - Umwandlung von Hotels an die Gegebenheiten der Destination anpassen.
  - **Weitere Optimierungen**



## Positives aus dem Wallis

- ▶ Swiss Peaks Resort, Vercorin



- ▶ QualiAgency



## Résumé

- ▲ Indications du développement économique
- ▲ Conclusions
- ▲ Actions à entreprendre
- ▲ Projets exemplaires en Valais



## Indications du développement économique

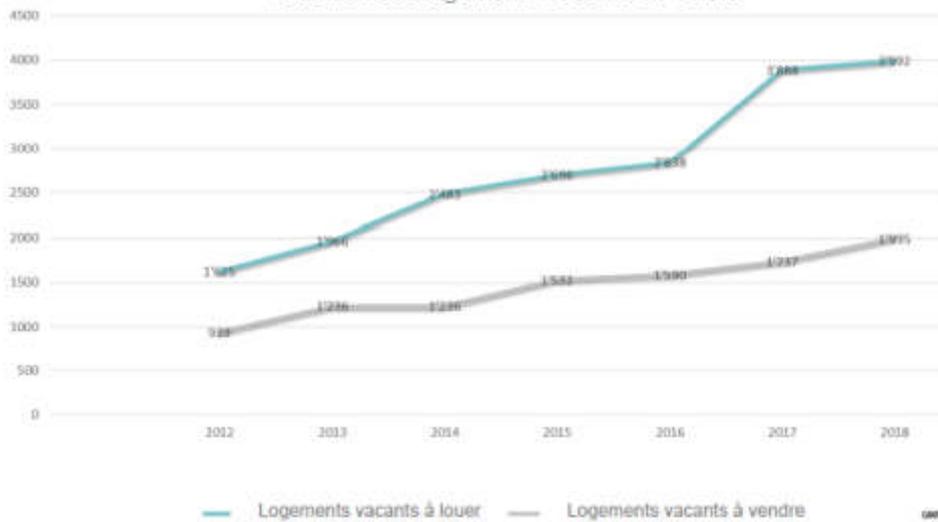
- ▲ **Fondamentalement:**
  - Pas de chiffres précis ou d'études sur le sujet disponibles.
  - Une évaluation de la Confédération est en cours.
- ▲ **Questions ouvertes:**
  - Est-ce que tous les changements observés peuvent être attribués uniquement à l'acceptation de l'initiative?
  - Quelles autres tendances ont influencé le développement économique du canton, le tourisme, l'emploi et l'hébergement depuis 2012?
  - Les résidences secondaires répondent-elles toujours à un besoin des clients? Y a-t-il toujours une demande pour ce type de bien?



### Analyse des logements vacants (source: OFS)

- ▲ Lignes directrices de l'Office fédéral de la statistique: "Inclure les logements (appartements ou maisons) de vacances et les résidences secondaires, dès qu'elles sont annoncées pour une durée de location d'au moins trois mois ou pour la vente."

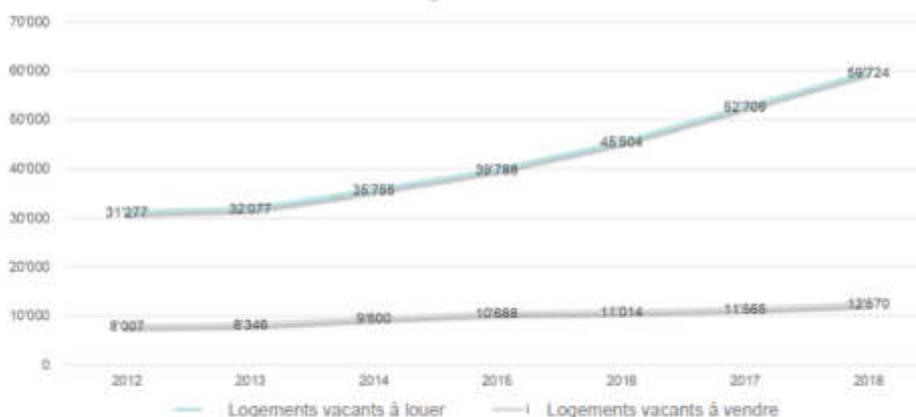
Situation des logements vacants en Valais



### Analyse des logements vacants (source: OFS)

- ▲ Lignes directrices de l'Office fédéral de la statistique: "Inclure les logements (appartements ou maisons) de vacances et les résidences secondaires, dès qu'elles sont annoncées pour une durée de location d'au moins trois mois ou pour la vente."

Situation des logements vacants en Suisse



## Conclusions

- ▲ Les prix des résidences secondaires sont stables / en baisse (ce qui n'était pas attendu avant le vote).
- ▲ L'offre de résidences secondaires en vente a même augmenté.
- ▲ Les résidences secondaires ne sont actuellement plus demandées.
- ▲ Pourquoi?

**Courts séjours**  
 Croisières AirBnB Compagnies Low Cost  
**Changement générationnel**  
 Taxe de séjour **Besoin de rénovation**  
 Incertitudes liées à la LR2



## Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction (VS)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Nombre d'entreprises</b>								
41 Construction de bâtiments	410	439	448	464	465	497		
42 Génie civil	47	43	45	43	45	47		
43 Travaux de construction spécialisés	1978	1965	1959	1952	1921	1940		
<b>NOGA F 41-43 Total Construction</b>	<b>2435</b>	<b>2447</b>	<b>2452</b>	<b>2459</b>	<b>2431</b>	<b>2684</b>		
<b>Nombre d'EPT</b>								
41 Construction de bâtiments	4818	4864	4718	4668	4614	4526		
42 Génie civil	708	694	681	686	721	716		
43 Travaux de construction spécialisés	9973	9850	9776	9877	9815	9792		
<b>NOGA F 41-43 Total Construction</b>	<b>15499</b>	<b>15408</b>	<b>15175</b>	<b>15230</b>	<b>15150</b>	<b>15034</b>		
<b>Nombre de chômeurs</b>								
41 Construction de bâtiments	306	406	614	616	604	562	526	482
42 Génie civil	25	35	67	61	62	68	45	35
43 Travaux de construction spécialisés	343	476	632	626	632	647	588	580
<b>NOGA F 41-43 Total Construction</b>	<b>674</b>	<b>917</b>	<b>1313</b>	<b>1302</b>	<b>1298</b>	<b>1277</b>	<b>1159</b>	<b>1097</b>

source: OFS; Observatoire valaisan de l'emploi, 2019



## Conclusions

- ▲ Diminution constante du nombre d'employés dans le secteur de la construction depuis 2011
- ▲ Augmentation du nombre de chômeurs dans la construction
- ▲ Mais les changements sont moins spectaculaires qu'annoncés dans la période qui a précédé le vote
- ▲ Hypothèse: D'autres facteurs ont compensé le ralentissement (jusqu'à présent)
  - ▲ Des taux hypothécaires historiquement bas conjugués avec un taux élevé de propriétaires en Valais
  - ▲ Un développement économique dynamique dans la vallée du Rhône et la région lémanique
  - ▲ Gros projets du secteur public et du secteur privé:
    - ▲ Energypolis à Sion
    - ▲ Construction des dernières sections de l'A9 dans le Haut-Valais
    - ▲ 3e correction du Rhône (R3)
    - ▲ Projet IBEX de la Lonza à Viège
    - ▲ Projets d'envergure supérieure dans le secteur immobilier



## Conclusions

- ▲ Le modèle d'affaire «résidence secondaire» était un modèle dépassé avant même le vote.
- ▲ De nombreuses grandes entreprises de construction valaisannes ont pu compenser la perte de cette activité par d'autres commandes importantes.
- ▲ Bien que les résidences secondaires ne soient plus construites, la vague de rénovation annoncée des objets existants ne s'est pas produite.
- ▲ Le passage d'un «développement touristique reposant sur l'économie de la construction» à un véritable «tourisme d'exploitation» n'a pas eu lieu.
- ▲ Il est urgent de renforcer l'hébergement organisé.



## Que fait l'Etat du Valais?

- ▲ Développement d'une stratégie d'hébergement cantonale (2013)
- ▲ Mise en place d'un centre de compétences interdépartemental
- ▲ Révision de la loi sur le tourisme (2015)
- ▲ Elaboration d'une politique cantonale du tourisme (2016)
  
- ▲ Avec les objectifs suivants:
  - Renforcer la compétitivité des destinations
  - Professionnaliser les structures touristiques
  - Capitaliser sur le tourisme d'hiver: USP du Valais
  - Développer le tourisme tout au long de l'année
  - Augmenter l'occupation des lits



## Actions à entreprendre

- ▲ Quelles mesures prendre?
  - Améliorer les conditions-cadres pour l'hébergement organisé
    - La rentabilité doit être améliorée de toute urgence, le capital est disponible
    - Rénovation de l'offre d'hébergement organisé (également avec de nouveaux instruments publics)
    - Promotion active des jeunes dans l'hôtellerie (doter les jeunes talents du capital nécessaire)
    - Promouvoir une coopération accrue entre les prestataires de services de la destination (vente de billets de ski, remise des clés, services de réception ou de nettoyage pour résidences secondaires, etc.)
  
  - Office du tourisme 5.0
    - Réinvention du rôle de l'hôte (l'hôtelier reprend des tâches)
    - L'office de tourisme agit en back office (conception de l'offre, analyse de la clientèle, etc.)
  
  - Mieux exploiter les résidences secondaires existantes
    - Mettre en place des incitations pour une meilleure utilisation des résidences secondaires (par exemple, avec des systèmes de cartes d'hôte attractifs)
    - Renforcer davantage l'intégration des propriétaires de résidences secondaires



## Action à entreprendre

### ▲ Optimiser les impulsions positives de la LR2

- **Renforcer davantage la promotion de l'hébergement organisé**
  - La loi doit promouvoir plutôt qu'empêcher la réalisation de projets d'hébergement destinés aux courts séjours.
- **Permettre un développement économique et territorial plus actif au niveau communal**
  - Orienter le développement territorial communal en rapport avec son potentiel.
  - Permettre le remplacement de logements vétustes.
  - Adapter la transformation des hôtels en fonction des caractéristiques de la destination.
- **Autre optimisations**



## Das Potential der «Zweitheimischen» nutzen

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

# Das Potential der « Zweitheimischen » nutzen

**Heinrich Summermatter**  
Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

## Themen

- Wer sind sie, und wenn ja wie viele ?
- Welchen Nutzen bringen sie den Ferienorten, **heute** ?
- Und **morgen** ?
- 4 Empfehlungen der Allianz für eine gute Partnerschaft
- Label „Top Zweitwohnungsdestination“

---

Alliance Résidences Secondaires Suisse

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

SAB 19.08.19

## Wer sind sie - und wenn ja, wie viele?

- 450'000 selbstgenutzte, nicht bewirtschaftete Zweitwohnungen
- Ø 58 Jahre alt, knapp die Hälfte pensioniert
- Erwarten eine ruhige und intakte Umwelt
- Lieben ihre Zweitheimat – erwarten Wertschätzung
- Ø Haushalteinkommen CHF 257'000

---

Alliance Résidences Secondaires Suisse

Allianz Zweitwohnungen Schweiz

SAB 19.08.19

## Nutzen für die Ferienorte heute :

- Geben am Ort p.a. CHF 21'000 aus
- Total rund 10 Mia CHF oder 20% der CH-Tourismuswirtschaft
- Generieren 54 Mio Übernachtungen p.a. (Hotellerie 36 Mio)
- Erbringen 30 - 80% der Gemeindesteuern -  
am Ende des Tages bleiben keine ungedeckten Kosten übrig !
- **Die Zweitheimischen sind heute schlicht und einfach ein grosser Segen für CH - Bergtourismus**

## Chancen und Risiken von morgen :

- Generationenwechsel – wenig Interesse bei den Jungen
- Entwicklung und Renovation der Zweitwohnungen
- Die Zweitheimischen sind auch *New Highlander*
- Problemzone „*der Zweitheimische als Steuersubjekt*“

## 4 Empfehlungen für gute Partnerschaft

1. Zweitwohnungsbesitzende in die Gremien einbinden und damit Gerichtshändel vermeiden
2. In Projekte am Ort einbeziehen – es ist viel Know-How vorhanden
3. Erfinden Sie für die Zweitheimischen den Tourismus am Ort neu (*aktiv.60, Kids, usw.*)
4. Upgrade des Zweitwohnungsparks als Chance für das örtliche Gewerbe wahrnehmen

## Label „Top Zweitwohnungsdestination“

- Qualitätslabel für Destinationen mit grosser Wertschätzung und offenem Dialog mit den Zweitheimischen
- Mitwirkung in den entscheidungsrelevanten Gremien
- Kriterien werden von der Allianz festgelegt, sie basieren auf der subjektiven Einschätzung der Mitglieder vor Ort
- Zweck des Labels : Entwicklung der Destination zum Nutzen der ZWB und der örtlichen Tourismuswirtschaft

## Fazit

- Die Zweitheimischen haben viel Zeit und Geld und sind schon an Bord !
- Ihr Verhältnis zur Destination ist ein hoch emotionales – pflegen Sie sie als Prime Kunden und Partner !
- Nehmen Sie sie an die Brust – auch wenn sie manchmal nerven – es hat noch Potential. Und es wird sich für alle lohnen !

[www.allianz-zweitwohnungen.ch](http://www.allianz-zweitwohnungen.ch)

## Medienmitteilung zur Tagung

Thomas Egger, Nationalrat und Direktor SAB

### **Zweitwohnungsgesetzgebung – Handlungsbedarf gegeben**

*Die Zweitwohnungsgesetzgebung ist am 1. Januar 2016 in Kraft getreten. Gestern haben in Bern die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB, der Schweizer Tourismus-Verband STV und der Hauseigentümer Verband Schweiz HEV-Schweiz eine Bilanz gezogen. Knapp vier Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzgebung zeigt sich, dass die Initiative deutliche Spuren hinterlassen hat und längst noch nicht alle Fragen abschliessend geklärt sind. Es ist deshalb nötig, Fehlkonstruktionen in der Gesetzgebung zu korrigieren und weitere flankierende Massnahmen zu ergreifen.*

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative und deren Umsetzung haben in den betroffenen Kantonen und Gemeinden für heftige Diskussionen gesorgt. Vier Jahre nach Inkrafttreten der Zweitwohnungsgesetzgebung muss der Bund eine Evaluation der Wirkungen dieser Gesetzgebung vornehmen. Der Bericht muss somit im Jahr 2020 vorliegen. Mit der Tagung leisten die SAB, der STV und der HEV Schweiz einen Beitrag zu dieser Evaluation.

#### **Neubautätigkeit gebremst**

Die Neubautätigkeit in Tourismusgemeinden ist seit 2016 deutlich zurückgegangen und ist nur noch etwa halb so hoch wie in der Zeit vor der Annahme der Initiative. Die Preise für Zweitwohnungen haben sich gemäss den Angaben der Wüest Partner AG in den Tourismusgemeinden sehr unterschiedlich entwickelt. Während in einem Teil der Gemeinden ein Rückgang des Preisniveaus um bis zu 20% verzeichnet werden musste (z.B. Bergün Filisur), sind die Preise in anderen Gemeinden um bis fast 50% gestiegen (z.B. Vitznau). Der Bau von Zweitwohnungen hat sich – wie vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative befürchtet - teilweise in Gemeinden verlagert, die noch nicht einen Anteil von 20% an Zweitwohnungen haben. Die Diskussion in der Tagung zeigte wiederholt, dass die direkten Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung nur sehr schwer zu messen sind, weil sie stark von anderen Faktoren übersteuert werden. Dazu gehören u.a. der Generationenwechsel bei den Zweitwohnungsbesitzern und das revidierte Raumplanungsgesetz.

#### **Veränderte Kundenwünsche der Gäste**

Das gleiche Bild zeigt sich bei der touristischen Entwicklung. Das Kundenverhalten der Gäste hat sich unabhängig von der Zweitwohnungsinitiative verändert. Der Trend nach immer häufigeren Kurzurlaube nimmt stetig zu. Das Modell der klassischen Zweitwohnungen war damit schon vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative ein Auslaufmodell. Der Trend zu Kurzurlaube stellt aber auch die Hotellerie vor Herausforderungen. Für Eric Bianco, Chef der Dienststelle für Wirtschaft,

Tourismus und Innovation des Kantons Wallis ist deshalb klar, dass es vor allem Massnahmen zur Förderung der Hotellerie braucht. Dazu gehören u.a. eine Unterstützung bei der Nachfolgeregelung, die Förderung von Renovationen bestehender Betriebe und die Förderung von Kooperationen.

### **Einbruch in der Bauwirtschaft teilweise kompensiert**

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative führte zu einem Einbruch in der Bauwirtschaft. Dieser ist sichtbar in den Arbeitslosenzahlen im Baugewerbe, welche beispielsweise im Kanton Wallis seit 2012 um einen Drittel höher ist noch im Jahr 2011. Der Einbruch im Baugewerbe konnte in den meisten Bergkantonen teilweise kompensiert werden durch andere Bauvorhaben wie z.B. im Strassenbau oder im Wallis durch die Rhonekorrektur. Das Arbeitsvolumen hat sich aber klar von den Berggemeinden in die Talgemeinden verlagert.

### **Potenziale nutzen**

Die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung hat den Weg geöffnet für die Nutzung neuer Potenziale. So wurde z.B. im Gesetz bewusst die Möglichkeit geschaffen, schützenswerte oder ortsbildprägende Bauten wie alte Ställe in Ortskernen zu Zweitwohnungen umzunutzen und sie so vor dem Zerfall zu retten. Dies schafft neue Möglichkeiten für die Bauwirtschaft und belebt die Ortskerne. Leider hat sich die Umsetzung dieser Bestimmung in einigen Kantonen verzögert.

In den Gemeinden braucht es einen verstärkten Dialog mit den Zweitwohnungsbesitzern. Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungsbesitzer Schweiz schätzt, dass die Zweitwohnungsbesitzer 30 – 80% der Gemeindesteuern in den Tourismusgemeinden entrichten. Die Zweitheimischen sollten aktiv in die Entwicklung der Gemeinden einbezogen werden. Summermatter schwebt ein neues Label «Top Zweitwohnungsdestination» vor für jene Gemeinden, die sich besonders für diesen Dialog zwischen Einheimischen und Zweitwohnungsbesitzern hervortun.

### **Erheblicher Aufwand für die Kantone und Gemeinden**

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ist für die Kantone und Gemeinden mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden. Insbesondere in den ersten Jahren gab es zahlreiche offene Fragen, die mit Planungshilfen und Leitfäden geklärt werden mussten. Wie Martin Künzi, Regierungsstatthalter von Interlaken – Oberhasli an der Tagung ausführte, ist die quartalsweise Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters für die Gemeinden bis heute aufwändig. Dazu kommen die Grundbucheinträge und die Kontrolle der Nutzungen. Die Gemeinden sind zudem mit zahlreichen Fragen der Eigentümer konfrontiert, die nicht selten vor Gericht behandelt werden müssen. Die komplexe Zweitwohnungsgesetzgebung ist für nicht-Experten nur schwer nachvollziehbar.

### **Fehlkonstruktionen in der Gesetzgebung korrigieren**

Bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Zweitwohnungsgesetzgebung war klar, dass nicht alle Fragen abschliessend geklärt werden konnten und dass sich die Gesetzgebung auf Grund der Erfahrungen in der Praxis weiter entwickeln müsse. Dieser Handlungsbedarf bestätigte sich auch an der Tagung. Die Bestimmung, wonach nicht mehr rentable Hotels nur zu 50% in Zweitwohnungen umgewandelt werden können, ist nicht praktikabel. Der vollständige Marktaustritt und damit der Strukturwandel müssen ermöglicht werden. Das forderte auch Christophe Hans von Hotellerie Suisse an der Tagung. Ebenso sind die Bestimmungen für neurechtliche Erstwohnungen viel zu restriktiv. Das Gesetz sieht vor, dass neurechtliche Erstwohnungen nicht zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen. In Ausnahmefällen kann während zweier Jahre die Nutzungsaufgabe sistiert werden. Dies wirkt abschreckend für potenzielle Neuzuzüger, auf die die Bergdörfer dringend angewiesen sind. Diese Bestimmung muss deshalb angepasst werden.

## **Législation sur les résidences secondaires – il est nécessaire d'agir**

*La législation sur les résidences secondaires est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. A cette occasion, le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB), la Fédération suisse du tourisme (FST) et l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) ont fait le point hier à Berne. Près de quatre ans après l'entrée en vigueur des dispositions législatives, il est évident que l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires a laissé des traces et que certaines questions ne sont toujours pas réglées. Il est donc nécessaire de corriger certains aspects et d'introduire des mesures d'accompagnement.*

L'adoption et la mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires ont suscité de vives discussions au sein des cantons et communes concernés. Quatre ans après son entrée en vigueur, la Confédération est chargée d'évaluer ses effets. Le rapport fédéral sera présenté en 2020. Dans ce cadre, le séminaire organisé hier par le SAB, la FST et HEV Schweiz a apporté d'importants enseignements en la matière.

### **Ralentissement dans le secteur de la construction**

Au sein des communes touristiques, le nombre de constructions neuves a considérablement diminué depuis 2016. Elles ne représentent plus que 50% de ce qui avait été enregistré avant l'adoption de l'initiative. Selon Wüest Partner AG, les prix des résidences secondaires ont évolué de manière très variable, selon les communes considérées. Alors qu'à Bergün-Filisur (GR) les prix ont chuté jusqu'à 20%, dans d'autres communes, par exemple à Vitznau (LU), les prix ont augmenté de près de 50%. Comme on le craignait avant l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires, la construction de logements de vacances s'est en partie déplacée auprès des communes n'ayant pas encore atteint la part de 20% de résidences secondaires. Les discussions qui ont eu lieu lors du séminaire d'hier ont démontré, à maintes reprises, qu'il est très difficile de mesurer les effets des dispositions législatives sur les résidences secondaires, étant donné que d'autres facteurs influencent cette problématique. Ainsi, la reprise des résidences secondaires par les nouvelles générations et/ou les effets de la loi révisée sur l'aménagement du territoire ont également un impact sur le sujet.

### **Des hôtes n'ayant plus les mêmes attentes**

Le développement du tourisme connaît également des changements. Le comportement des clients a évolué, indépendamment de l'initiative sur les résidences secondaires. Les séjours de courte durée sont de plus en plus fréquents. Le modèle de vacances lié aux résidences secondaires a commencé à passer de mode, avant même l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires. Cependant, l'engouement pour les courts séjours pose également des défis pour l'hôtellerie. Pour Eric Bianco, chef du Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation du canton du Valais, il est nécessaire

d'introduire des mesures, afin de promouvoir l'industrie hôtelière. Il s'agit, entre autres, de soutenir la relève, de promouvoir la rénovation des établissements existants et de favoriser la coopération.

### **L'effondrement du secteur de la construction partiellement compensé**

L'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires a entraîné un important recul pour l'industrie de la construction, en particulier dans les régions de montagnes. Cette baisse a en partie été compensée par des projets réalisés en plaine, tels que la construction de routes ou, en Valais, par la correction du Rhône.

### **Tirer parti des potentiels**

La mise en œuvre de la législation sur les résidences secondaires a permis d'exploiter de nouveaux potentiels. Par exemple, la loi a délibérément favorisé la transformation de bâtiments dignes de protection ou caractérisant un lieu, comme les anciennes écuries situées dans les centres, afin d'éviter qu'elles ne tombent en ruine. Malheureusement, dans certains cantons, l'application de cette disposition a été retardée.

Au sein des communes, il est nécessaire d'intensifier le dialogue avec les propriétaires de résidences secondaires. Heinrich Summermatter, président d'Alliance Résidences Secondaires Suisse, estime que les propriétaires de logements de vacances paient entre 30 et 80% des impôts communaux dans lesquelles ils séjournent. Par conséquent, ils devraient participer activement au développement de ces dernières. Dans ce cadre, un nouveau label (Top Zweitwohnungsdestination) pourrait récompenser les communes favorisant particulièrement le dialogue entre leurs habitants et les propriétaires de résidences secondaires.

### **Un effort considérable pour les cantons et les communes**

La mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires a engendré un travail administratif considérable pour les cantons et les communes. Au cours des premières années, de nombreuses questions ont dû être clarifiées, par le biais de guides de planification. Comme l'a expliqué Martin Künzi, préfet d'Interlaken - Oberhasli, la mise à jour trimestrielle du registre des bâtiments et logements implique un important investissement en temps de la part des communes. A cela s'ajoute encore les inscriptions au registre foncier et le contrôle des utilisations. Les communes sont également confrontées à de nombreuses questions de la part des propriétaires, qui doivent être réglées devant les tribunaux. Enfin, la complexité de la législation sur les résidences secondaires est trop souvent difficilement compréhensible pour les non-experts.

### **Corriger les erreurs d'interprétation de la législation**

Il était clair, au moment de l'élaboration de la législation sur les résidences secondaires, que toutes les questions ne pouvaient pas être clarifiées de manière concluante et que la législation devait être développée sur la base des expériences pratiques. Cette évolution a également été confirmée lors de ce séminaire. Par exemple, la disposition selon laquelle seuls les 50 % des hôtels non-rentables peuvent être convertis en résidences secondaires n'est pas applicable. Une sortie totale du marché, donc un

changement structurel, doit être possible. Christophe Hans, d'Hotellerie Suisse, l'a également demandé lors de cette rencontre. De même, les dispositions relatives aux nouvelles résidences principales sont beaucoup trop restrictives. La loi stipule que les nouvelles résidences principales ne peuvent pas être converties en résidences secondaires. Dans des cas exceptionnels, la condition d'utilisation peut être suspendue pendant deux ans. Cela a un effet dissuasif sur les nouveaux résidents potentiels, alors que certains villages de montagne ont besoin d'un renouvellement démographique. Cette disposition doit donc être adaptée.

## Medienecho zur Tagung

Auszug aus dem ARGUS



## Lex Weber Plaidoyer pour des corrections

Près de quatre ans après l'entrée en vigueur de la Lex Weber, la loi sur les résidences secondaires, le Groupement suisse pour les régions de montagnes (SAB), la Fédération suisse de tourisme (FST) et celle des propriétaires immobiliers (HEV) ont plaidé lundi pour une adaptation, voire une réforme de la loi. Si le pire a été évité, les trois organisations préconisent néanmoins, dans un communiqué publié à l'issue d'une journée d'étude et de bilan de la loi, plusieurs corrections et des mesures d'accompagnement. La Confédération doit publier, d'ici fin 2020, un rapport sur les effets de la Lex Weber. **ATS**



## Korrekturen am Zweitwohnungsgesetz gefordert

**Raumplanung** In der Zweitwohnungsgesetzgebung brauche es Korrekturen. Dies stellten an einer Tagung in Bern die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), der Schweizer Tourismus-Verband (STV) und der Hauseigentümer Verband Schweiz (HEV-Schweiz) fest. Es zeige sich, dass die Zweitwohnungs-Initiative von Helvetia Nostra, der Organisation von Franz und Vera Weber, deutliche Spuren hinterlassen habe und längst noch nicht alle Fragen abschliessend geklärt seien, hiess es in einer Medienmitteilung. Es sei deshalb nötig, «Fehlkonstruktionen» in der Gesetzgebung zu korrigieren und weitere flankierende Massnahmen zu ergreifen.

Die Zweitwohnungsgesetzgebung trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Vier Jahre danach muss der Bund eine Evaluation der Wirkungen dieser Gesetzgebung vornehmen. Der Bericht des Bundesrates soll im vierten Quartal 2020 vorliegen. Mit der Tagung vom Montag wollen die SAB, der STV und der HEV Schweiz nach eigenen Angaben einen Beitrag zu dieser Evaluation leisten. (sda)



## Zweitwohnungsgesetz gerät in die Kritik

**Raumplanung** In der Zweitwohnungsgesetzgebung brauche es Korrekturen. Dies stellen die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet, der Schweizer Tourismusverband und der Hauseigentümergebiet Schweiz gestern in Bern an einer Tagung fest. Es zeige sich, dass die Zweitwohnungsinitiative die den Bau von Zweitwohnungen in den Gemeinden limitiert deutliche Spuren hinterlassen habe und längst noch nicht alle Fragen abschliessend geklärt seien, heisst es in einer Medienmitteilung. Es sei deshalb nötig, «Fehlkonstruktionen» in der Gesetzgebung zu korrigieren und weitere «flankierende Massnahmen» zu ergreifen. (sda)



## Pas la catastrophe annoncée

**LEX WEBER** Il n'y a pas eu de flambée des prix et le nombre de résidences secondaires vacantes n'a cessé d'augmenter après quatre années d'application de la loi. Le point entre avantages et inconvénients.

PAR PHILIPPE CASTELLA

L'acceptation de l'initiative Weber par le peuple en 2012 avait été ressentie comme un véritable camouflet pour les régions de montagne et tout particulièrement en Valais. Aujourd'hui, près de quatre ans après l'entrée en vigueur de la loi d'application, tout le monde est bien forcé de reconnaître qu'on est très loin de la catastrophe annoncée. La question faisait l'objet d'un séminaire organisé lundi à Berne par le Groupement pour les régions de montagne (SAB).

L'initiative limitant à 20% le taux de résidences secondaires dans chaque commune, on s'attendait à une ruée sur celles-ci et des prix qui flambent. C'est tout l'inverse qui s'est produit. Le taux de tels logements vacants n'a cessé d'augmenter depuis 2012. Il a même doublé en Valais, alors que la hausse est de 50% sur le plan suisse. Les prix, eux, sont restés stables, voire ont baissé.

### Un frein à la surchauffe

«Les effets négatifs sont nettement moins grands que prévu, mais les effets positifs, eux, sont quand même bien visibles, à savoir la préservation des paysages», constate le conseiller aux Etats Hans Stöckli. Et le socialiste bernois d'ajouter: «Les milieux concer-

nés remercieront peut-être un jour les initiants d'avoir évité que la surchauffe ne continue dans la construction.»

Directeur du SAB, Thomas Egger n'en est pas encore là: «On n'en est pas à la catastrophe annoncée, mais cette initiative a eu un impact négatif sur les régions de montagne, avec notamment la perte de places de travail dans la construction.»

Le démocrate-chrétien valaisan ajoute: «Le marché des résidences secondaires est saturé aujourd'hui et ce n'est pas l'effet qu'on attendait. Cela n'est toutefois pas dû à l'initiative, mais à d'autres facteurs.» Parmi ceux-ci, le conseiller national évoque en premier lieu un changement de génération et une manière de pratiquer le tourisme qui a évolué.

L'âge moyen des propriétaires de résidences secondaires en Suisse est de 58 ans et près de la moitié sont à la retraite, note Heinrich Summermatter, président de l'organisation faîtière des propriétaires de résidences secondaires. Et leurs descendants n'envisagent pas d'aller passer leurs week-ends et leurs vacances au même endroit.

### Un modèle dépassé

«Le modèle de la résidence secondaire est un modèle dépassé qui était déjà arrivé à son terme au moment de la votation populaire», n'hésite pas à déclarer Eric Bianco, chef du

Service valaisan de l'économie, du tourisme et de l'innovation. Si ce modèle a pu connaître encore quelques beaux jours au début des années 2000, c'est grâce au développement des transports aériens faciles et bon marché, rendant intéressant l'achat d'un logement en Valais par exemple pour les touristes britanniques.



«Cette initiative a eu un impact négatif sur les régions de montagne.»

THOMAS EGGER  
DIRECTEUR DU GROUPEMENT  
POUR LES RÉGIONS DE MONTAGNE

Conséquence: il faut mettre l'accent sur d'autres priorités. Eric Bianco le reconnaît toutefois: «Le passage d'un développement touristique reposant sur l'économie de la construction à un véritable tourisme d'exploitation n'a pas encore eu lieu.»

### «Réchauffer les lits»

Pour le chef de service valaisan, «il est urgent de renforcer l'hébergement organisé». Et pour cela, il faut notamment professionnaliser les structures touristiques et développer le tourisme tout au long de l'année. Et il y a aussi, comme



il le dit joliment, «la nécessité de réchauffer les lits». Il se demande notamment s'il ne faut pas transformer les offices de tourisme en véritables back offices, pour venir en appui aux prestataires touristiques.

Thomas Egger met en avant encore d'autres moyens de renforcer la compétitivité de l'hôtellerie: «Il faut encourager les modèles de coopération entre hôtels, tels que ceux qui se sont mis en place à Grächen, dans le val d'Illyiez ou le Lötschental.» Ce séminaire tombe à point selon lui, parce que la Confédération est en train de lancer le processus

prévu d'évaluation des effets de l'initiative Weber. Et pour le directeur du SAB, cette évaluation devra aller au-delà des seules questions entourant les résidences secondaires.

### Des bugs à corriger

Mais sur ce point précis, le séminaire a aussi permis de mettre le doigt sur quelques bugs de la nouvelle législation. Et notamment le fameux accord trouvé au Parlement entre la droite et les initiants, pour autoriser la transformation des hôtels en résidences secondaires, mais seulement à moitié. Une fausse bonne idée, selon Thomas Eg-

ger, car cela conduit au maintien en place de structures hôtelières trop petites, vieillottes et pas rentables.

Autre défaut repéré, les trop nombreux obstacles mis à la transformation de nouveaux logements en résidences secondaires. Cela a, semble-t-il, pour effet de limiter l'attrait à s'installer en résidence principale dans les vallées, les propriétés perdant de la valeur. Et ce n'était évidemment pas le but de l'initiative. Des points qui pourront être corrigés s'ils sont confirmés par l'évaluation lancée.



**Les trop nombreux obstacles mis à la transformation de nouveaux logements en résidences secondaires ont eu, semble-t-il, pour effet de limiter l'attrait à s'installer en résidence principale dans les vallées. \r**



## Organisationen fordern Korrekturen am Zweitwohnungsgesetz

In der Zweitwohnungsgesetzgebung brauche es Korrekturen. Dies stellten am Montag in Bern an einer Tagung die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB), der Schweizer Tourismus-Verband (STV) und der Hauseigentümer Verband Schweiz (HEV-Schweiz) fest.



Der Walliser Ferienort Zinal liegt zuhinterst im Val d'Anniviers (Eifischtal). Der Walliser Ferienort Zinal liegt zuhinterst im Val d'Anniviers (Eifischtal). Bild: Switzerland Tourism / swiss-image.ch / Ivo Scholz

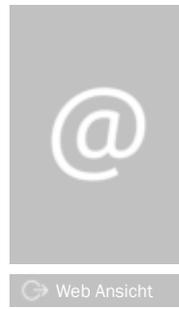
Bild: Switzerland Tourism / swiss-image.ch / Ivo Scholz

Es zeige sich, dass die Zweitwohnungsinitiative von Helvetia Nostra, der Organisation von Franz und Vera Weber, deutliche Spuren hinterlassen habe und längst noch nicht alle Fragen abschliessend geklärt seien, hiess es in einer Medienmitteilung. Es sei deshalb nötig, «Fehlkonstruktionen» in der Gesetzgebung zu korrigieren und weitere flankierende Massnahmen zu ergreifen.

Die Zweitwohnungsgesetzgebung trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Vier Jahre danach muss der Bund eine Evaluation der Wirkungen dieser Gesetzgebung vornehmen. Der Bericht des Bundesrates soll im vierten Quartal 2020 vorliegen. Mit der Tagung vom Montag wollen die SAB, der STV und der HEV Schweiz nach eigenen Angaben einen Beitrag zu dieser Evaluation leisten.

### Einbussen im Baugewerbe

Die Horrorszenarien seien zum Glück nicht so eingetroffen, wie man befürchtet habe, sagte SAB-Direktor Thomas Egger zur Nachrichtenagentur Keystone-SDA. So habe man den Verlust von bis zu 7000 Arbeitsplätzen befürchtet. Man könne heute sagen, dass es nicht so schlimm gekommen sei. Man sehe aber deutliche Einbussen im



## Baugewerbe.

Die Neubautätigkeit in Tourismusgemeinden sei nur noch etwa halb so hoch wie in der Zeit vor der Annahme der Initiative, heisst es im Communiqué. Der Bau von Zweitwohnungen habe sich – wie vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative befürchtet – teilweise in Gemeinden verlagert, die noch nicht einen Anteil von 20 Prozent an Zweitwohnungen haben.

Der Einbruch in der Bauwirtschaft sei sichtbar in den Arbeitslosenzahlen im Baugewerbe, welche beispielsweise im Kanton Wallis seit 2012 um einen Drittel höher sei als noch im Jahr 2011. Egger sagte hierzu, der Einbruch im Baugewerbe habe in den meisten Bergkantonen teilweise kompensiert werden können durch andere Bauvorhaben, etwa im Strassenbau oder im Wallis durch die Rhonekorrektur.

## Grosser Aufwand bei Umsetzung

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sei für die Kantone und Gemeinden mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden, schreiben die drei Organisationen weiter. Die Gemeinden seien zudem mit zahlreichen Fragen der Eigentümer konfrontiert, die nicht selten vor Gericht behandelt werden müssten. Die komplexe Zweitwohnungsgesetzgebung sei für Nicht-Experten nur schwer nachvollziehbar.

Die Bestimmung, wonach nicht mehr rentable Hotels nur zu 50 Prozent in Zweitwohnungen umgewandelt werden können, sei nicht praktikabel. Ebenso seien die Bestimmungen für neurechtliche Erstwohnungen viel zu restriktiv.

Das Gesetz sieht vor, dass neurechtliche Erstwohnungen nicht zu Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen. In Ausnahmefällen kann während zweier Jahre die Nutzungsaufgabe sistiert werden. Hierzu heisst es, dies wirke abschreckend für potenzielle Neuzuzüger, auf die die Bergdörfer dringend angewiesen seien. Diese Bestimmung müsse deshalb angepasst werden.

## Weber: Referendum bei Aufweichung

Vera Weber sprach sich auf Anfrage von Keystone-SDA für den Erhalt des Status quo aus. Jedes Feilen am Gesetz würde die Büchse der Pandora öffnen, befürchtet sie.

«Das Gesetz darf nicht angetastet werden», sagte Weber. Das Gesetz gehe schon sehr weit, und es gebe viel Ausnahmen. Bei einer Verwässerung werde man zum Referendum greifen. (sda)

Publiziert am Dienstag, 20. August 2019 Zweitwohnungsgesetz | Zweitwohnung | Zweitwohnungsinitiative



## Bern | Organisationen wollen Zweitwohnungsgesetz lockern

# Korrekturen gefordert

**In der Zweitwohnungsgesetzgebung brauche es Korrekturen. Dies stellten am Montag in Bern an einer Tagung die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, der Schweizer Tourismus-Verband und der Hauseigentümerverband Schweiz fest.**

Es zeige sich, das die Zweitwohnungsinitiative von Helvetia Nostra, der Organisation von Franz und Vera Weber, deutliche Spuren hinterlassen habe und längst noch nicht alle Fragen abschliessend geklärt seien, hiess es in einer Medienmitteilung. Es sei deshalb nötig, «Fehlkonstruktionen» in der Gesetzgebung zu korrigieren und weitere flankierende Massnahmen zu ergreifen.

Die Zweitwohnungsgesetzgebung trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Vier Jahre danach muss der Bund eine Evaluation der Wirkungen dieser Gesetzgebung vornehmen. Der Bericht des Bundesrates soll im vierten Quartal 2020 vorliegen. Mit der Tagung vom Montag wollen die SAB, der STV und der HEV Schweiz nach eigenen Angaben einen Beitrag zu dieser Evaluation leisten.

### Deutliche Einbussen

Die Horrorszenarien seien zum Glück nicht so eingetroffen, wie man befürchtet habe, sagte SAB-Direktor Thomas Egger zur Nachrichtenagentur Keystone-SDA. So habe man den Verlust von bis zu 7000 Arbeitsplätzen befürchtet. Man könne heute sagen, dass es nicht so schlimm gekommen sei. Man sehe aber deutliche Einbussen im Baugewerbe.

Die Neubautätigkeit in Tourismusgemeinden sei nur noch etwa halb so hoch wie in der Zeit vor der Annahme der Initiative, heisst es im Communiqué.

Der Einbruch in der Bauwirtschaft sei sichtbar in den Arbeitslosenzahlen im Baugewerbe, welche beispielsweise im Kanton Wallis seit 2012 um einen Drittel höher sei als noch

im Jahr 2011. Egger sagte hierzu, der Einbruch im Baugewerbe habe in den meisten Bergkantonen teilweise kompensiert werden können durch andere Bauvorhaben, etwa im Strassenbau oder im Wallis durch die Rhonekorrektur.

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sei für die Kantone und Gemeinden mit einem erheblichen administrativen Aufwand verbunden, schreiben die drei Organisationen weiter. Die Bestimmung, wonach nicht mehr rentable Hotels nur zu 50 Prozent in Zweitwohnungen umgewandelt werden können, sei nicht praktikabel. Ebenso seien die Bestimmungen für neurechtliche Erstwohnungen viel zu restriktiv. **sda**



**Zweitwohnungsgesetz.** Seit Januar 2016 in Kraft.

FOTO KEYSTONE