



TAGUNG

Siedlungsentwicklung nach innen in Zweitwohnungsgemeinden

Übersicht über die Wirkungsanalyse durch den Bund

Gabriel Weick, wissenschaftlicher Mitarbeiter, ARE

Ueli Grob, Stv. Leiter Tourismuspolitik, SECO



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE



DIE GEBIRGSKANTONE

Regierungskonferenz der Gebirgskantone
Conférence gouvernementale des cantons alpins
Conférenza dei governi dei cantoni alpini
Conférenza da las reganzas dals chantuns alpins

2. Juni 2021, Online



Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

Espace Suisse
2. Juni 2021

Gabriel Weick, wissenschaftlicher Mitarbeiter ARE
Ueli Grob, Stv. Leiter Tourismuspolitik SECO



Aufbau

TEIL I

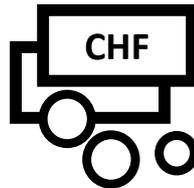
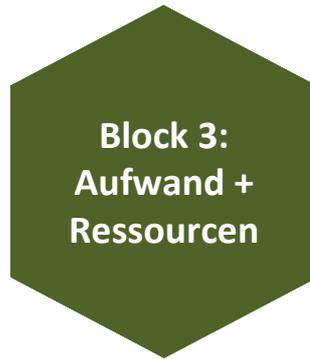
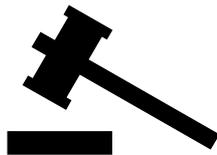
- Erkenntnisse Vollzug
- Massnahmen 1 & 2

TEIL II

- Erkenntnisse Wirkungen
 - Analyse der Fläche und Landschaft
 - Analyse mit betriebs-/volkswirtschaftlichem Fokus
- Massnahmen 3 & 4
- Weiteres Vorgehen



Vertiefungsstudie Vollzug - Themen



Erkenntnisse 1/2



4 Themen:

- Wissen im Rahmen der Betroffenheit, Wissen zu Spezialfällen ist gering
- Bestehende Hilfestellungen sind nur teilweise bekannt
- Unterschätzung der Aufgaben aufgrund von Unwissen
- Vollzugspraxen oder Gerichtsbeschlüsse sind nicht bekannt



23 Themen (Auszug der „Wichtigsten“):

- Unklarheiten bei Aufgabendefinition der Aufsichtsbehörde (Kanton)
- Eröffnungspflicht gegenüber Bund (Art. 10 ZWV) „übergeht“ Kantone
- Definition strukturierter Beherbergungsbetriebe unklar (Art. 4 ZWV)
- GWR wird nur selten „komplett“ geführt



Erkenntnisse 2/2



3 Themen:

- Aufwand bei erstmaligem Überschreiten der 20% ZW-Anteil ist sehr hoch (GWR, Bauverwaltung, Einwohnerdienste)
- Aufwand bei Behandlung von „Spezialfällen“ gem. Art. 7, 8, 9, 11, 14 ZWG ist allgemein hoch
- Kantone betreiben/haben i.d.R. wenig Aufwand



7 Themen:

- Wenig Massnahmen in kant. Richtplänen
- Öfters lokale Massnahmen auf Ebene Gemeinden
- Lokale Massnahmen werden nach Einführung des ZWG auch „ersatzlos gestrichen“
- Umgang mit langfristig leerstehenden Wohnungen ist noch unklar
- Umgang mit langfristig leerstehenden Hotels ist unklar
- Noch wenig Wirkungen bezüglich Raum und Landschaft
- Wirkungsmessung zu früh und nicht nur durch das ZWG bedingt („Cocktail-Effekt“)



Massnahme 1:

Wissensmanagement und Kommunikation

Online-Wissensplattform aufbauen und laufend weiterentwickeln

Ziele

- Niederschwelliger Zugriff auf wichtige Informationen
- Unterstützung im Vollzug

Inhalte

Merkblätter und Vollzugshilfen zu:

- Führung GWR
- Publikation/Prüfung GWI
- Spezialfällen
- Wegweisende Gerichtsurteile
- u.w.m.

Erwartete Wirkungen

- Vollzugsaufwand der Gemeinden wird verringert.
- Vollzug wird vereinheitlicht.

Institutionalisierter Stakeholder-Dialog führen

Ziele

- Vollzugsverantwortliche stehen miteinander im Austausch.
- Monitoringergebnisse werden gespiegelt.

Inhalte

- Diskussion von Entwicklungen und Problemstellungen
- Erarbeitung von Lösungsansätzen
- Sensibilisierung für Komplexität der Thematik (ZWG – RPG – BewG / Siedlung, Tourismus, Wirtschaft u.s.w.)

Erwartete Wirkungen

- Breites Verständnis für die ZWG-Thematik
- kritische Entwicklungen werden frühzeitig erkannt.

Massnahme 2

Aufgaben und Kompetenzen der Kantone konkretisieren und Verantwortungen im Vollzug stärken

Ziele

- Kompetenzen und Pflichten von Bund und Kantonen werden verdeutlicht.
- Die Schnittstellenfunktion der Kantone zwischen Bund und Gemeinden wird gestärkt.

Inhalte

- Prüfung der Aufsichtsfunktion in Zusammenarbeit Bund-Kantone (Beispiele):
 - Periodische Publikation der eröffneten Baubewilligungen nach ZWG
 - Kommunale Eröffnungspflicht auch auf Kantone ausweiten
 - Jährliche Überprüfung der Qualität des Vollzugs bei Stichprobengemeinden

Erwartete Wirkungen

- Bund und Kantone nehmen als Aufsichtsbehörde eine aktivere Rolle wahr. Dies schafft Klarheit und erleichtert den Vollzug für Gemeinden und Bund.

Aufbau

Teil I

- Erkenntnisse Vollzug
- Massnahmen 1 & 2

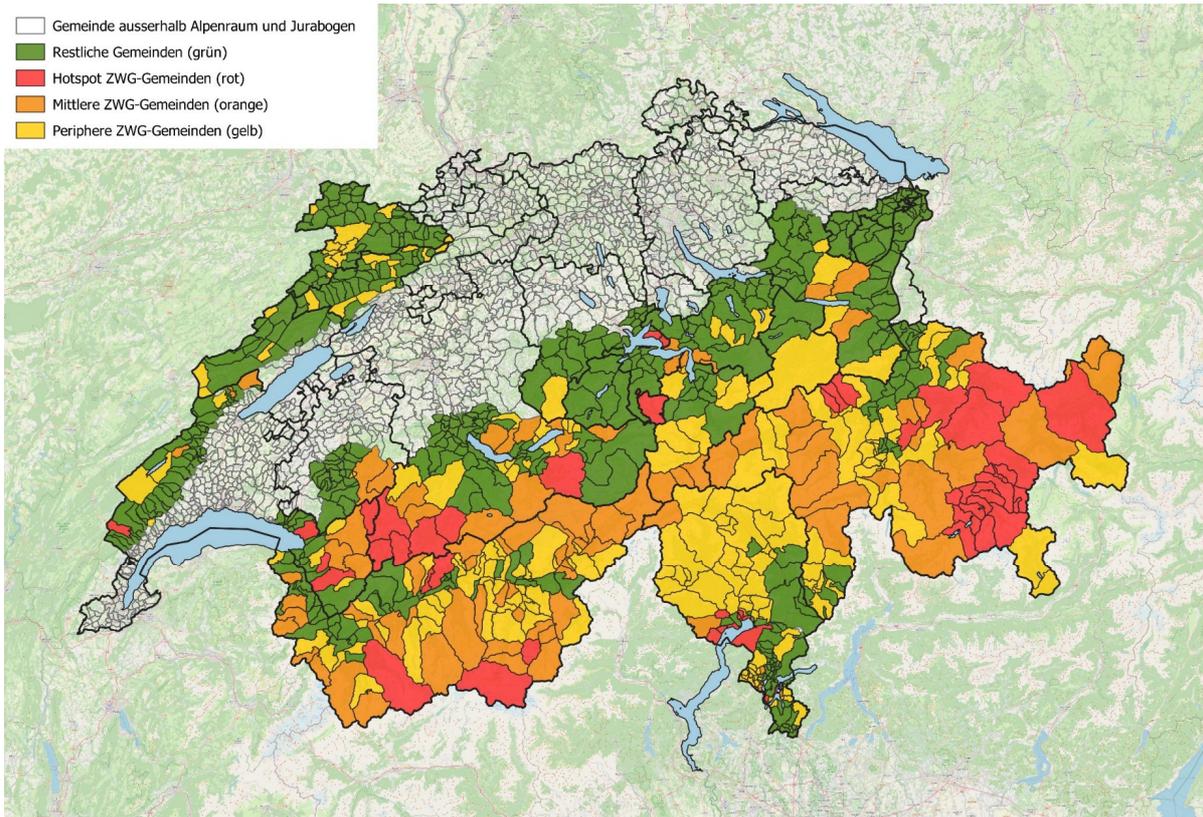
Teil II

- Erkenntnisse Wirkungen
 - Analyse der Fläche und Landschaft
 - Analyse mit betriebs-/volkswirtschaftlichem Fokus
- Massnahmen 3 & 4
- Weiteres Vorgehen



Perimeter Wirkungsanalyse

- Gemeinde ausserhalb Alpenraum und Jurabogen
- Restliche Gemeinden (grün)
- Hotspot ZWG-Gemeinden (rot)
- Mittlere ZWG-Gemeinden (orange)
- Periphere ZWG-Gemeinden (gelb)



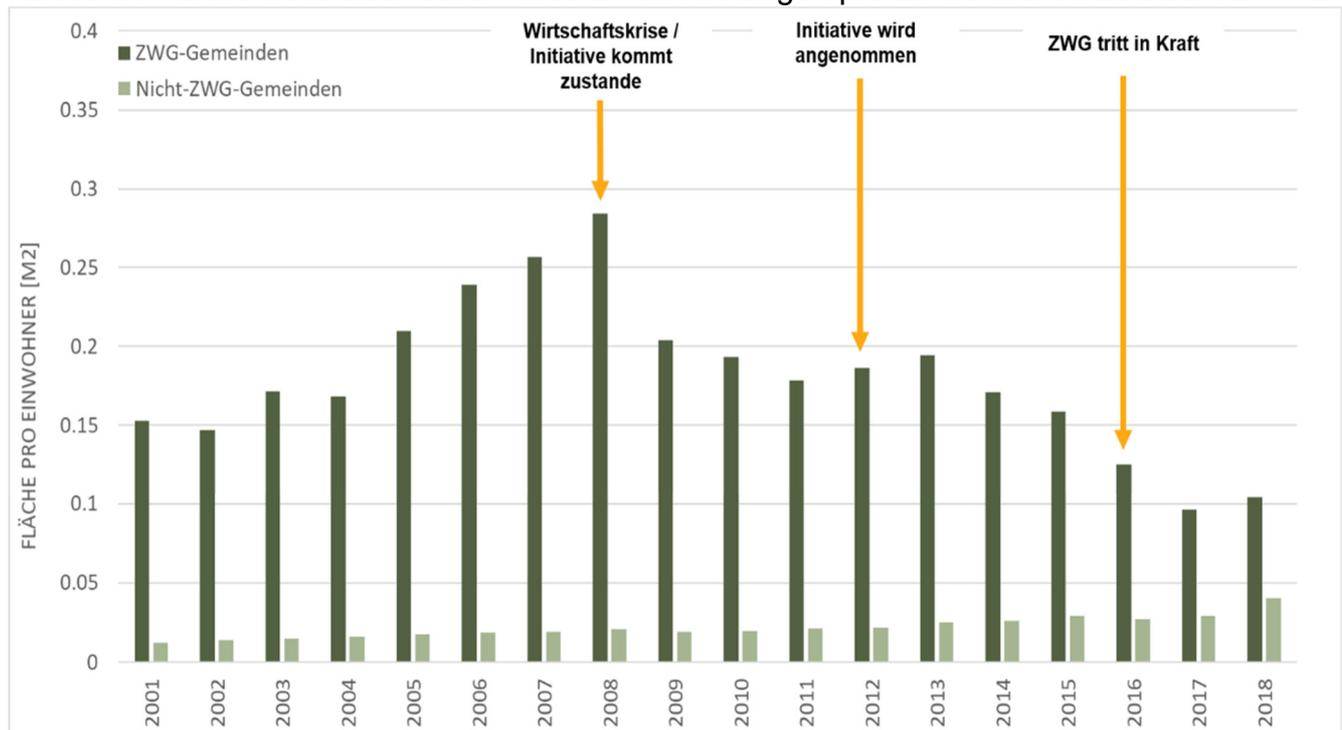
Quelle: Gemeindedaten Schweiz Swisstopo 2019, Hintergrundkarte OSM Standardkarte

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz
G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



Erkenntnisse Flächenauswertungen 1/3

Jährlicher Flächenverbrauch durch neue Zweitwohnungen pro Einwohner im Zeitraum 2001-2018



Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz
G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



Erkenntnisse Flächenauswertungen 2/3

Flächenverbrauch durch neue Erst- und Zweitwohnungen nach Gemeinde-typologie

	Zweitwohnungen			Erstwohnungen		
	2001-2006	2007-2012	2013-2018	2001-2006	2007-2012	2013-2018
Hotspot	298007	+ 1%	- 27%	250016	+ 5%	- 5%
Mittel	177929	+ 46%	- 39%	225998	+ 40%	- 4%
Peripher	75239	+ 54%	- 26%	340253	+ 21%	+ 1%

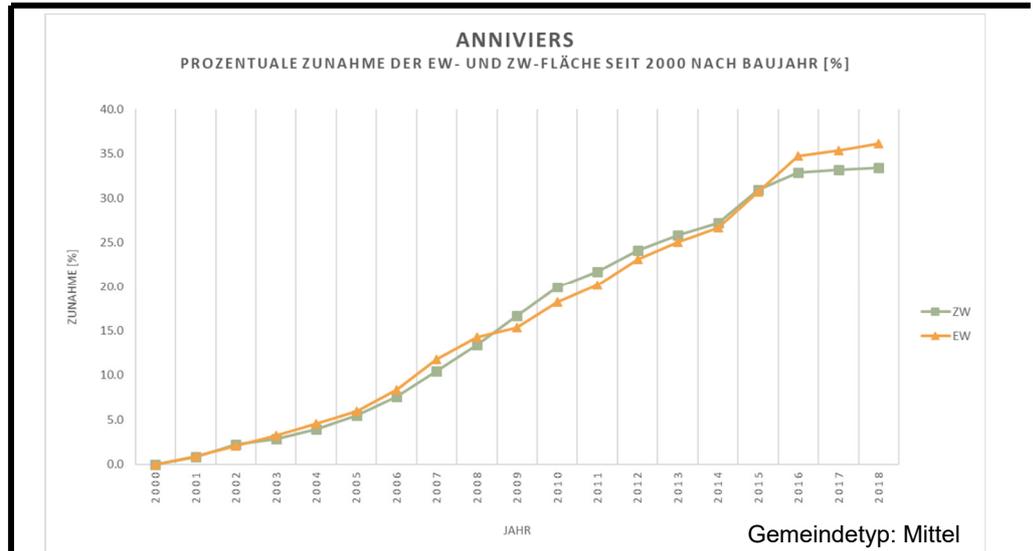
Anm: Periode 2001-2006
Zunahme in Quadratmetern
und danach Zunahme/
Abnahme in Prozenten.

Legende

Hotspot: margenstarke
Zweitwohnungsmärkte (bspw.
St. Moritz GR, Bagnes VS)

Mittel: mittlerer
Zweitwohnungsmarkt (bspw.
Anniviers VS, Samnau GR)

Peripher: schwacher
Zweitwohnungsmarkt (Le
Chenit VD, Poschiavo GR)

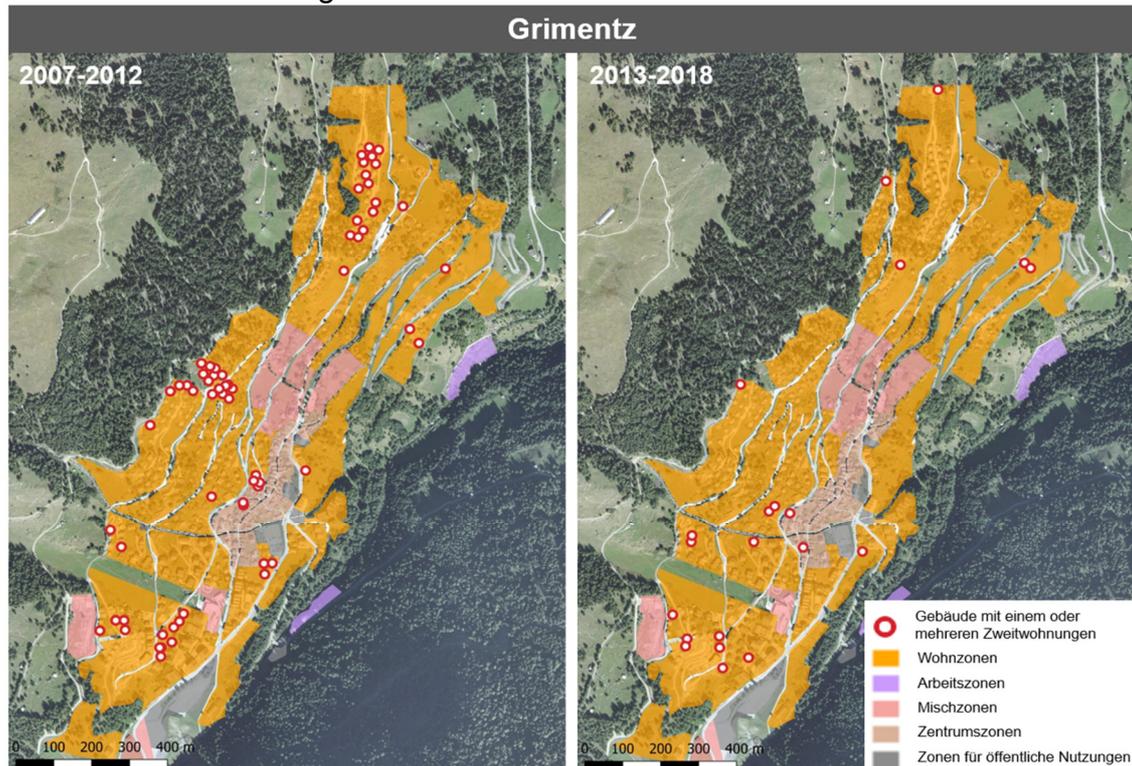


Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz
G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



Erkenntnisse Flächenauswertungen 3/3

Räumliche Entwicklung: Grimentz – Ort der Gemeinde Anniviers

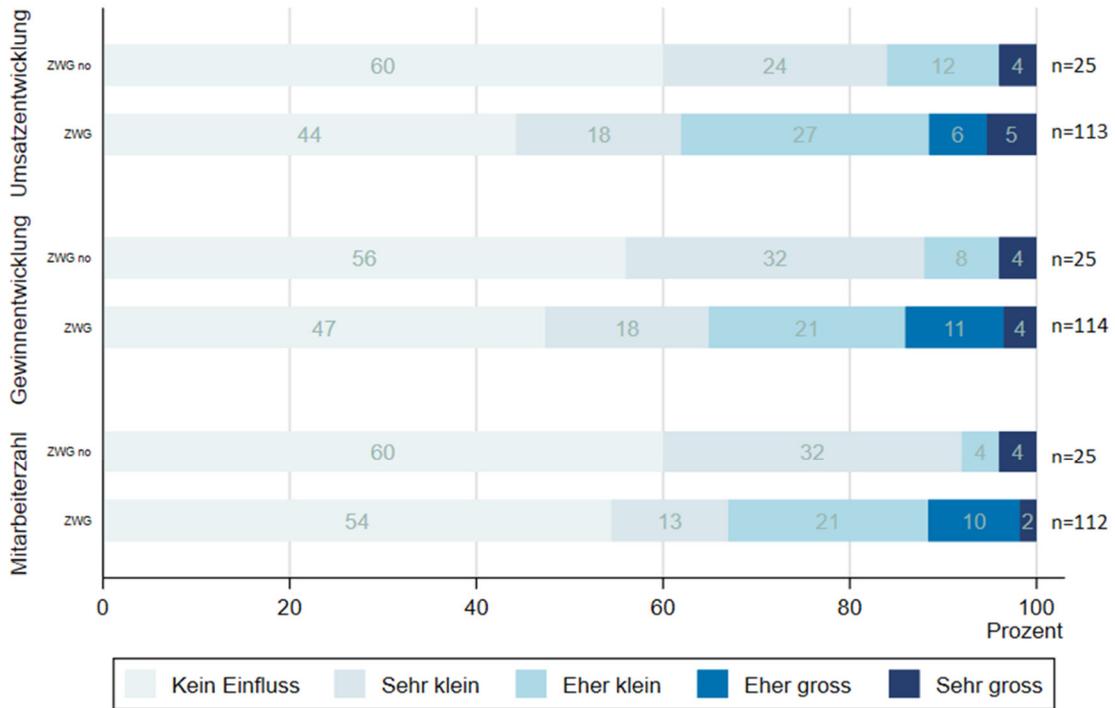


Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz
G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



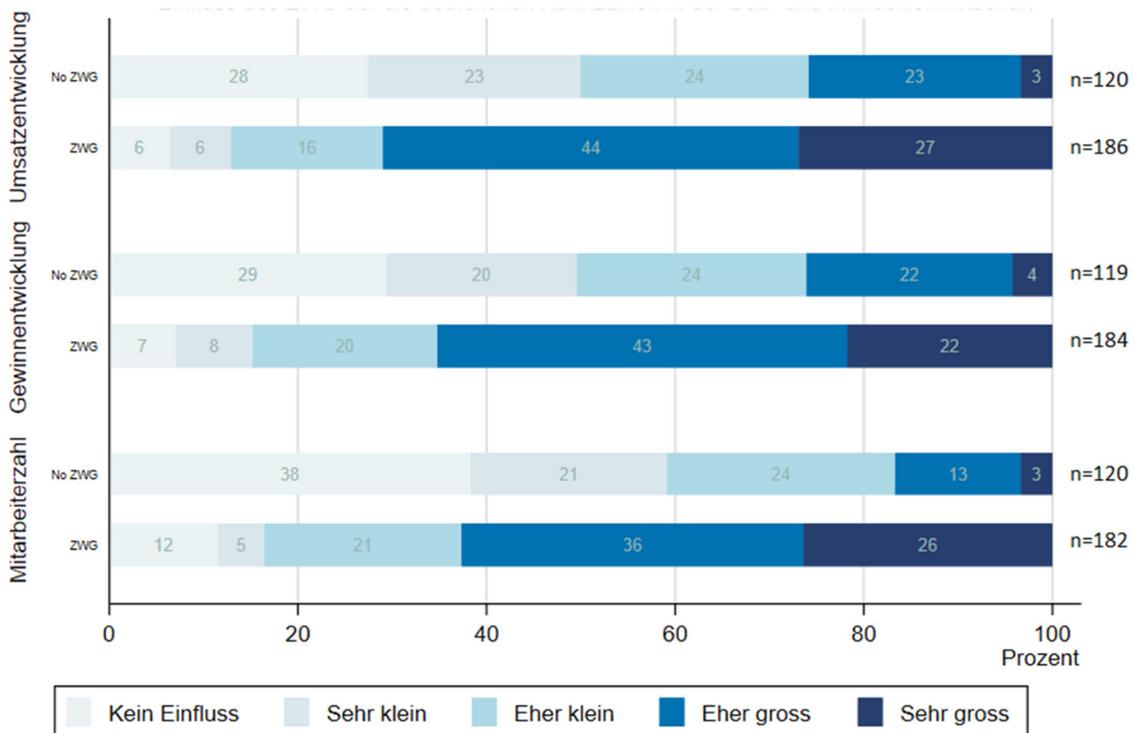
Umfrage: Beherbergungswirtschaft

Frage: Wie schätzen Sie den Einfluss des ZWG auf folgende betriebliche Kennzahlen in Ihrem Unternehmen ein? (nur Beherbergung ausgewertet)



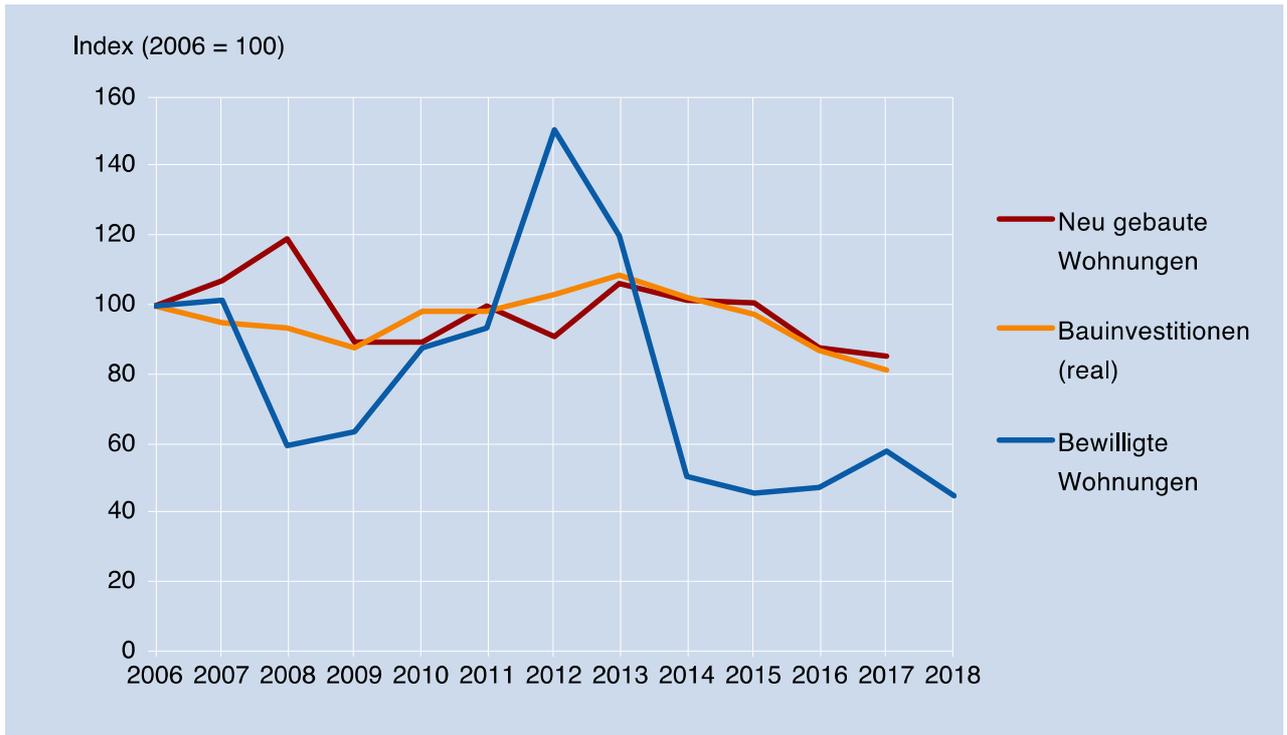
Umfrage: Bau und Immobilien

Frage: Wie schätzen Sie den Einfluss des ZWG auf folgende betriebliche Kennzahlen in Ihrem Unternehmen ein? (nur Bau- und Immobilien ausgewertet)





Wohnbautätigkeit in ZWG-Gemeinden



Quelle: Baublatt, BFS: Wohnbaustatistik, Bauausgabenstatistik; Berechnung Rütter Soceco

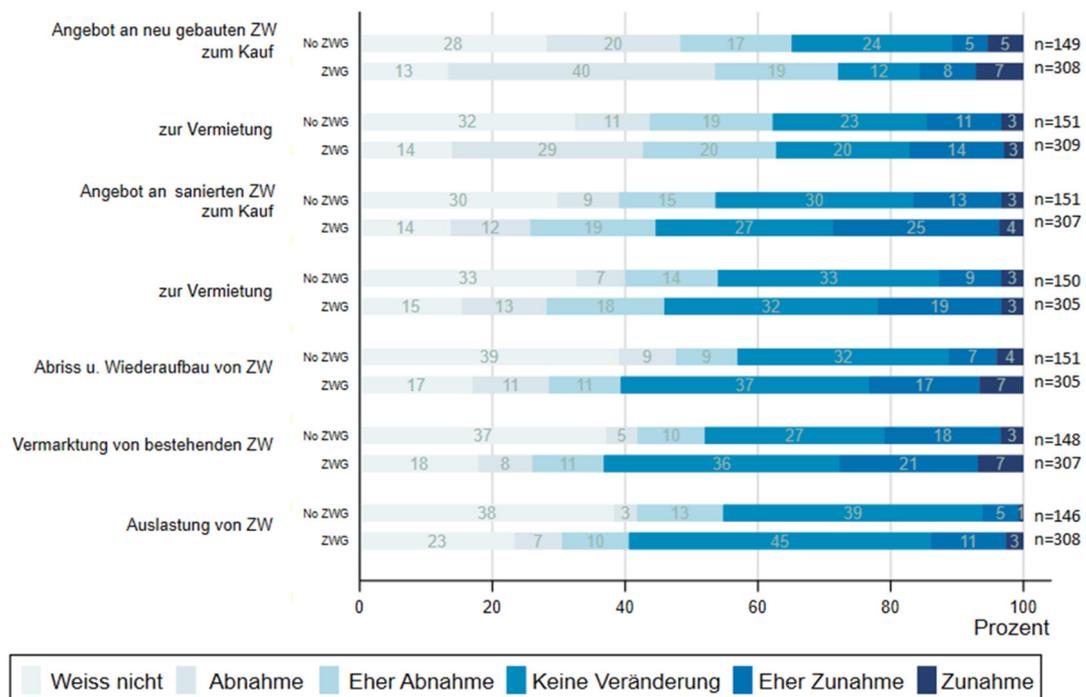
Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



Umfrage: Wohnungsmarkt

Frage: Was hat sich aus Ihrer Sicht im Zweitwohnungsmarkt Ihrer Region als Folge des ZWG seit 2016 verändert? (alle Betriebe ausgewertet)

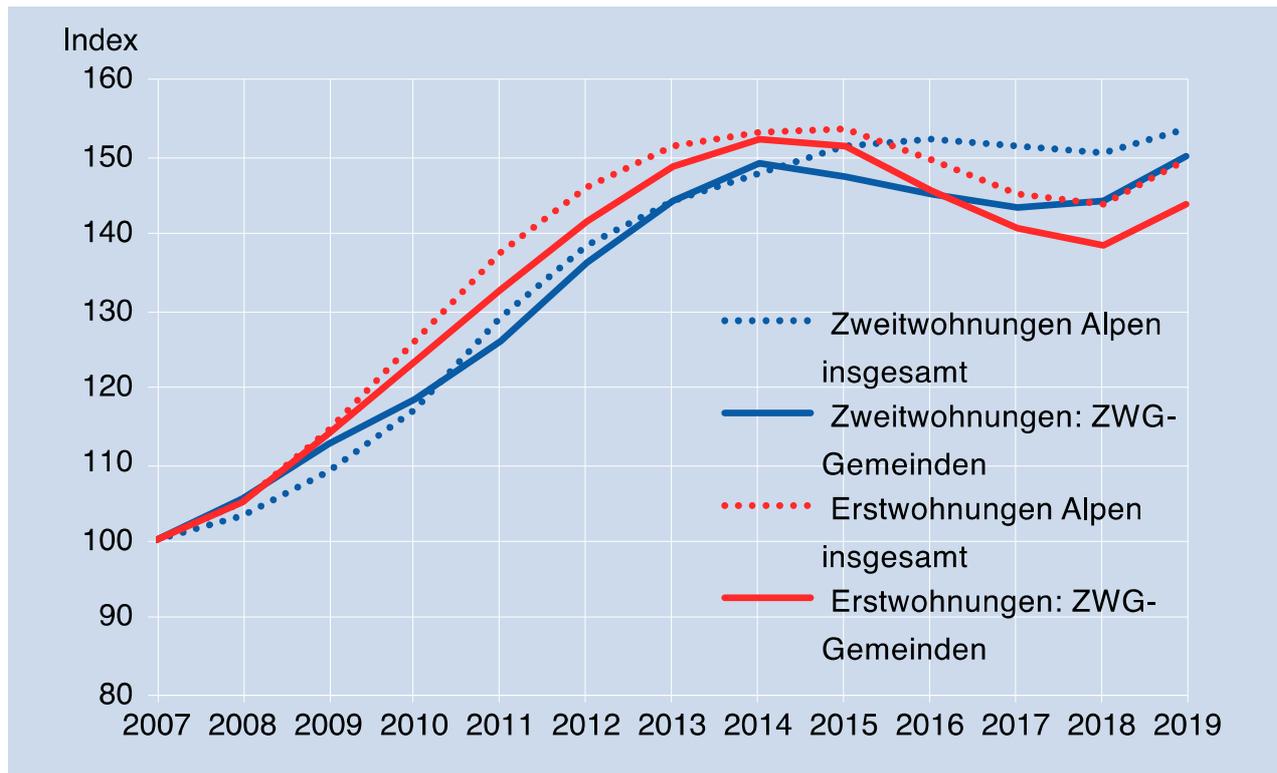


Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

G. Weick (ARE) und U. Grob (SECO)



Wohnungspreise im Alpenraum



Quelle: Transaktionspreisindizes und Modellierungen FPRE.



Weitere Analyseergebnisse

- **Beherbergungswirtschaft:** Das Investitionsvolumen in der Beherbergungswirtschaft, das über den Bau und Verkauf von ZW finanziert wird, kann (noch) nicht quantifiziert werden.
- **Bergbahnen:** Die Auswirkungen des ZWG auf die Bergbahnen werden generell als gering eingestuft.
- **Staatshaushalt:** Der Einfluss des ZWG auf den Staatshaushalt/das Steueraufkommen kann nicht abschliessend beurteilt werden.
- **Modellschätzungen:** Die bisherigen Wirkungen des ZWG sind aus volkswirtschaftlicher Sicht als marginal zu beurteilen.



Massnahme 3

Schlüsselbegriffe für die Beherbergungswirtschaft präzisieren

Ziel / Inhalt

Anforderungen an den strukturierten Beherbergungsbetrieb (Art. 4 ZWV) sowie den Begriff «Hauptnutzfläche» (Art. 8 Abs. 1 und Abs. 4 ZWG) präzisieren. Auslegeordnung zu den relevanten Schnittstellen zwischen dem ZWG und dem BewG erarbeiten.

Erwartete Wirkung

- Klarheit in Bezug auf offene Vollzugsfragen schaffen.
- Vollzugs- und Entscheidungsgrundlagen verbessern.
- Strukturwandel in der Beherbergungswirtschaft nicht behindern.



Massnahme 4

Monitoring zum Vollzug und zu den Wirkungen des ZWG aufbauen und durchführen

Ziel

Grundlagen für den institutionalisierten Stakeholderdialog sowie für zukünftige Wirkungsanalysen des ZWG schaffen.

Inhalt

Schlüsselindikatoren erheben und analysieren, z.B. Entwicklung des Flächenverbrauchs, Auslastung von Zweitwohnungen, Umnutzung von Beherbergungsbetrieben.

Erwartete Wirkung

- Weitere und vertiefte Erkenntnissen zu den Wirkungen des ZWG erlangen.



Weiteres Vorgehen

Massnahme	Meilensteine
Wissensmanagement und Kommunikation	Bis 2022 wird die Wissensplattform aufgeschaltet und es findet ein erster Stakeholderdialog statt.
Aufgaben und Kompetenzen der Kantone konkretisieren und Verantwortungen im Vollzug stärken	Bis 2023 wird das konkretisierte Rollenverständnis der Kantone implementiert.
Schlüsselbegriffe für die Beherbergungswirtschaft präzisieren	Bis 2022 werden die Schlüsselbegriffe für die Beherbergungswirtschaft präzisiert und zugänglich gemacht.
Monitoring zum Vollzug und zu den Wirkungen des ZWG aufbauen und durchführen	Bis 2022 liegt die erste Auswertung des Monitorings vor.