

**Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz:
Analyse der Auswirkungen mit
volkswirtschaftlichem Fokus**
Vorgehen und erste Ergebnisse

Carsten Nathani, Beat Burri

Präsentation am Tourismus-Forum, 14.11.2019, Bern

1. Ziele des Projektes
2. Methodisches Vorgehen
3. Vorläufige Ergebnisse der Grundlagenanalyse
4. Weiteres Vorgehen

1. Ziele des Projektes

rütter soceco

Ziele und Fragestellungen

Nr.	Thema	Fragestellung
1	Grundlagenanalyse	<ul style="list-style-type: none"> • Wie hat sich die Wirtschaft in den Gemeinden des Alpenraums / Jurabogens entwickelt (ZWG / Nicht-ZWG)? • Wie haben sich die relevanten Rahmenbedingungen entwickelt?
2	Analyse der bisherigen Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf Tourismus, regionale Wirtschaft und Staatshaushalt
3	Anpassungsprozesse und Innovationen	<ul style="list-style-type: none"> • Reaktionen der Wirtschaftsakteure auf ZWG? • Wurden Innovationen beobachtet?
4	Künftige Wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erwartete Auswirkungen bis 2030? • Wirkung von Anpassungen am ZWG?
5	Anpassungsbedarf und Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Besteht Anpassungsbedarf am ZWG? • Sind flankierende Massnahmen nötig?
6	Konzept für künftiges Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Welche Daten sind für künftige Wirkungsanalysen notwendig?

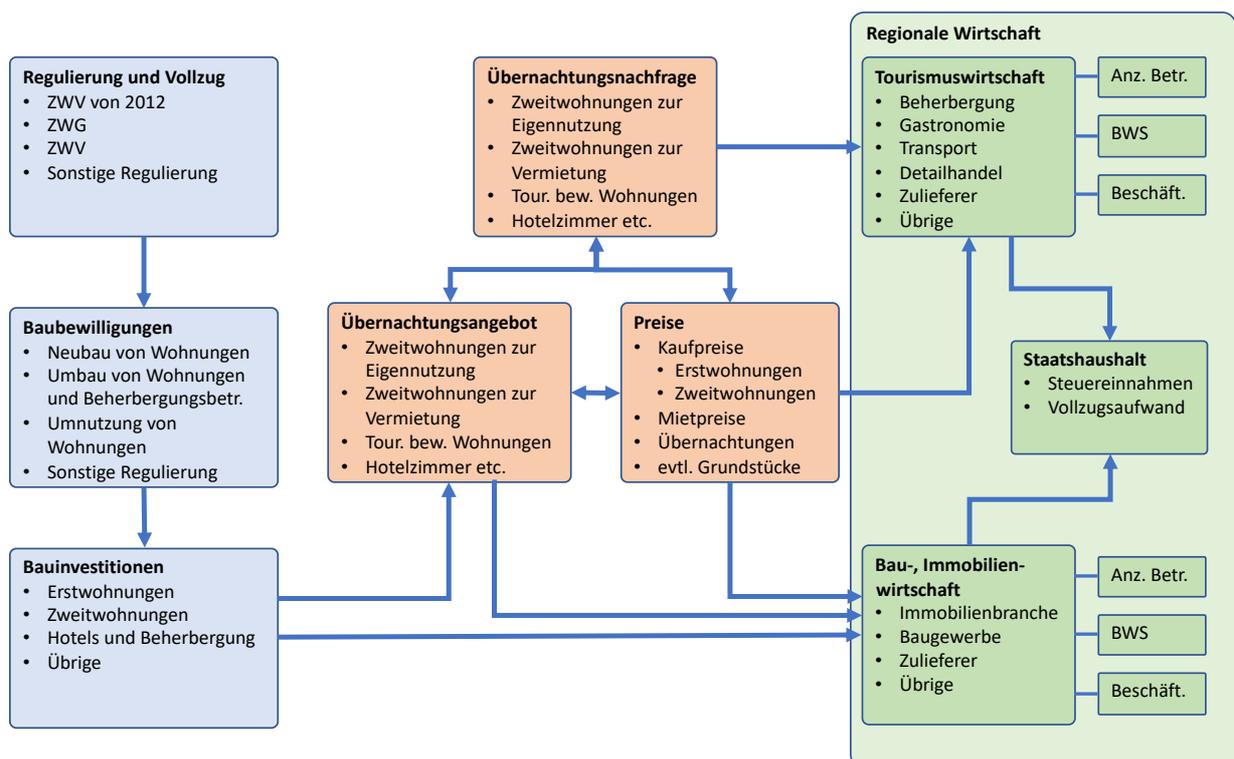
rütter soceco

2. Methodisches Vorgehen

rütti sococo

Vereinfachtes Wirkungsmodell

6



rütti sococo

Quantitative Methoden

- **Fokus**
 - Messbare Grössen (Baubewilligungen, Wohnungen, Bauinvestitionen, Immobilienpreise, (Hotelübernachtungen))
 - Künftige Wirkungen
- **Methoden**
 - Deskriptive Auswertungen von Statistiken
 - Regressionsanalysen
 - Modellrechnungen

Qualitative Methoden

- **Fokus:**
 - Wirkungszusammenhänge, die (noch) nicht messbar sind
 - Anpassungsprozesse und Innovationen
 - Anpassungen am ZWG sowie zu flankierenden Massnahmen
- **Methoden**
 - Regionale Fallstudien / Workshops
 - Interviews mit Experten und Stakeholdern

rütter soceco

Systemgrenzen

Alpenraum

- vollständig: Kantone Appenzell-Ausserrhoden, Appenzell-Innerrhoden, Glarus, Graubünden, Nidwalden, Obwalden, Schwyz, Tessin, Uri, Wallis
- teilweise: Kantone Bern, Freiburg, Luzern, St. Gallen, Waadt

Jurabogen

- vollständig: Kanton Jura
- teilweise: Kantone Bern, Neuchâtel, Waadt

Regionale Differenzierung

- Gemeinden, die vom ZWG nicht betroffen sind (Abk.: Nicht-ZWG)
- Gemeinden, die vom ZWG betroffen sind, (Abk. ZWG), weiter unterteilt gemäss SECO-Studien 2013
 - Hotspots: margenstarke ZW-Märkte
 - durchschnittliche ZW-Märkte
 - Peripherie: margenschwache ZW-Märkte

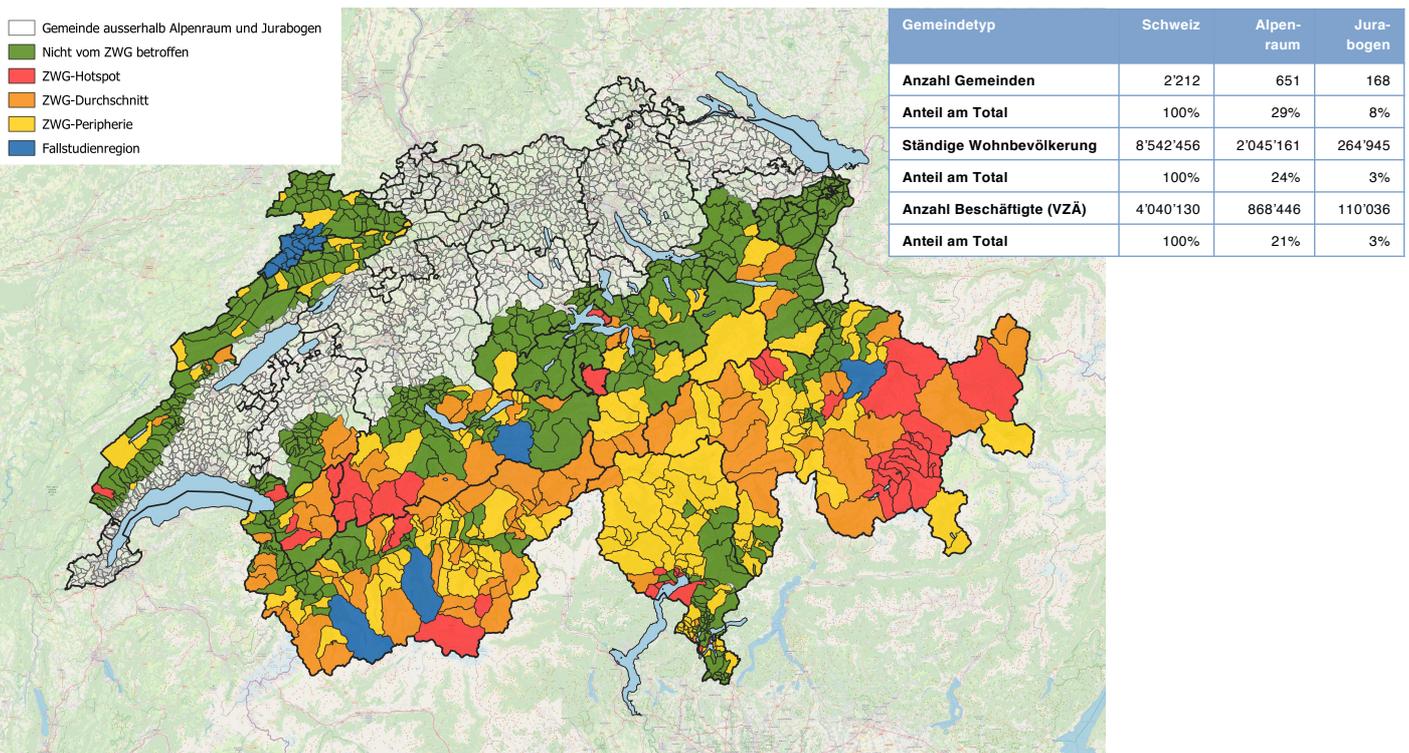
rütter soceco

Nr.	Region	Gemeindetyp
1	Arosa, GR	ZWG-Hotspot
2	Val d'Anniviers, VS	ZWG-Durchschnitt
3	Bagnes, VS	ZWG-Hotspot
4	Grindelwald, BE	ZWG-Hotspot
5	Franches-Montagnes, JU	ZWG-Peripherie

rütter soceco

Abgrenzung Alpenraum und Jurabogen und Zuordnung zu Gemeindetypen

10



Quelle: Gemeindedaten Schweiz Swisstopo 2019, Hintergrundkarte OSM Standardkarte

rütter soceco

3. Vorläufige Ergebnisse der Grundlagenanalyse

rütti soceco

0

Ziel der Grundlagenanalyse

12

- **Grundlagenanalyse:** liefert Informationen
 - zur allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in der Schweiz, im Alpenraum und im Jurabogen
 - zur Entwicklung der relevanten Rahmenbedingungen (z.B. Konjunktur, Wechselkurse, Zinsentwicklung, Immobilienpreise)
 - zu anderen rechtlichen Regelungen, die die Wirkung des Zweitwohnungsgesetzes beeinflussen können (z.B. Raumplanungsgesetz)

- Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse sind vorläufig und können sich im Laufe des Projektes verändern

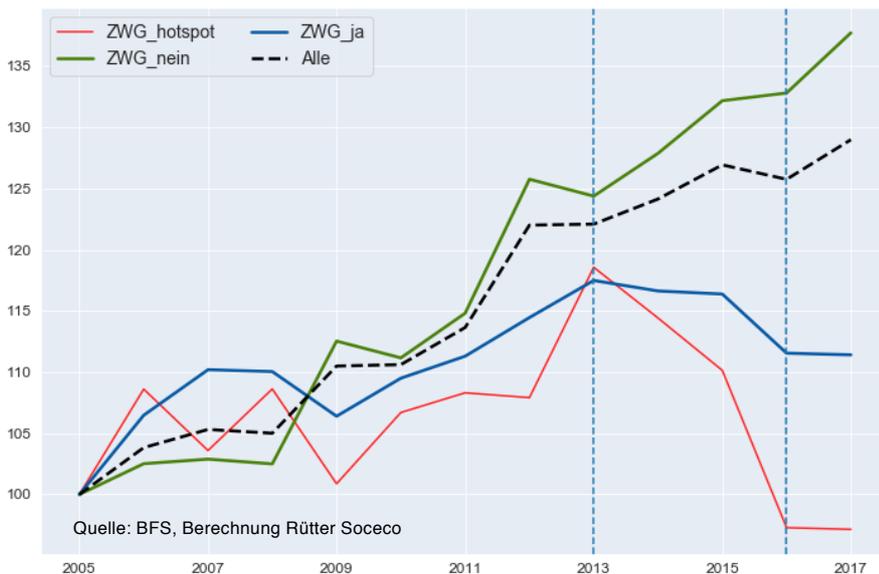
- **Wichtig:** Grundlagenanalyse erlaubt noch **keine Aussagen zu den Wirkungen des ZWG!** => Arbeitspaket 2

rütti soceco

Gemeindetyp	Schweiz	Alpenraum total	Nicht-ZWG	ZWG	ZWG-Hotspot	ZWG-Durchschnitt	ZWG-Peripherie
Charakterisierung der Gemeindetypen: Anteile am Alpenraum total							
Anteil an Gemeinden (2019)		100%	53%	47%	7%	14%	26%
Anteil an Wohnbevölkerung 2018		100%	76%	24%	8%	6%	9%
Anteil an Beschäftigung 2017		100%	79%	21%	10%	5%	6%
Dynamik der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung							
Veränderung Bevölkerung 2005 - 2018	15%	12%	14%	6%	6%	6%	5%
Veränderung Beschäftigung 2011 - 2017	5%	5%	6%	1%	0%	1%	3%
Weitere Kennzahlen							
Geschätzte Arbeitsproduktivität (nominal, CH = 100)	100	87	91	71	69	67	79
Anteil Bauwirtschaft an Beschäftigung	8%	11%	11%	12%	11%	12%	14%
Anteil Gastgewerbe an Beschäftigung	5%	8%	4%	20%	27%	20%	7%
Anteil Neubau von Wohnungen an Bauinvestitionen	41%	46%	47%	43%	45%	42%	40%

grün: überdurchschnittliche Anteile / Entwicklung;
rot: unterdurchschnittliche Anteile / Entwicklung

Indexierte Entwicklung der realen Bauinvestitionen zwischen 2005 und 2017 nach Gemeindetypen, 2005 = 100



- Grafik zeigt Summe aller Bauinvestitionen, nicht nur Neubau von Wohnungen
- Bis 2011: ähnliche Entwicklung zwischen ZWG- und Nicht-ZWG-Gemeinden
- Ab 2012: Entwicklung läuft auseinander
Nicht-ZWG: Bauinvestitionen steigen weiter
ZWG: Bauinvestitionen stagnieren und sinken dann
- ZWG-Hotspots:
 - Peak in 2013
 - danach Rückgang um 20 Prozentpunkte bis 2016

1) Alpenraum und Jurabogen im Vergleich zur Schweiz:

- Volkswirtschaftliche Kennzahlen (Arbeitsproduktivität) und wirtschaftliche Entwicklung unter dem Durchschnitt der Schweiz
- aber: Arbeitslosigkeit im Alpenraum tiefer als im Durchschnitt der Schweiz

2) Gemeinden im Alpenraum, die vom ZWG betroffen sind:

- Volkswirtschaftliche Kennzahlen und Entwicklung unter denen der vom ZWG nicht betroffenen Gemeinden
(=> Gründe: Randlage, Branchenmix; unabhängig vom Zweitwohnungsgesetz)

3) Bauinvestitionen

- entwickeln sich in ZWG-Gemeinden ab 2012 deutlich schwächer als in Nicht-ZWG-Gemeinden; sinkend ab 2013, insbesondere in Hotspots

rütter soceco

4) Weitere Entwicklungen

- Rahmenbedingungen:
 - Wirtschaftskrise von 2008
 - Frankenstärke
 - Sinkende / tiefe Zinsen
 - Andere Gesetze, insb. Raumplanungsgesetz
- **Hotellogiernächte** im Alpenraum **ab 2008 gesunken**, erholen sich seit 2016; im **Jura** auf niedrigem Niveau **gestiegen**, sinken seit 2014
- **Entwicklungen in den einzelnen Subregionen** des Alpenraums in der Tendenz vergleichbar, aber mit jeweils spezifischen Eigenheiten

rütter soceco

4. Weiteres Vorgehen

rütter soceco

Nächste Arbeitsschritte:

- Wirkungsanalyse
- Interviews und Fallstudien
- Szenarien zu künftigen Wirkungen
- Empfehlungen und Schlussbericht
 - Fertigstellung bis Ende Juni 2020

rütter soceco