

Tourismus Forum Schweiz

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

Analyse der Auswirkungen mit betrieblichem Fokus

Break-out: Wirkungsmessung Zweitwohnungsgesetz

14. November 2019, 14:30-15:15 Uhr

Zentrum Paul Klee, Bern

Wirkungsmodell

Konzept



Vollzug



Wirkungen bei Beherbergungs-, Bau- und Immobilienfirmen

Verbot neue ZW
in Gemeinde > 20% ZW

Folgende Wohnungen
dürfen bewilligt werden:

Mit Nutzungsbeschränkung:

- Erstwohnungen
- Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

Ohne

Nutzungsbeschränkung:

- Strukturierte Beherbergungsbetriebe

Vollzug Gesetz in
Baubewilligungsverfahren

Massnahmen zur
besseren Auslastung von
ZW und weitere
Beschränkungen für ZW

Betriebliche Kernindikatoren:

- Umsatz / Gewinn
- Mitarbeiterzahl / Mitarbeiterstruktur
- Kundensegmente / Gästestruktur
- Logiernächte / Auslastung
- Marktgebiet
- Investitionen in Gebäude

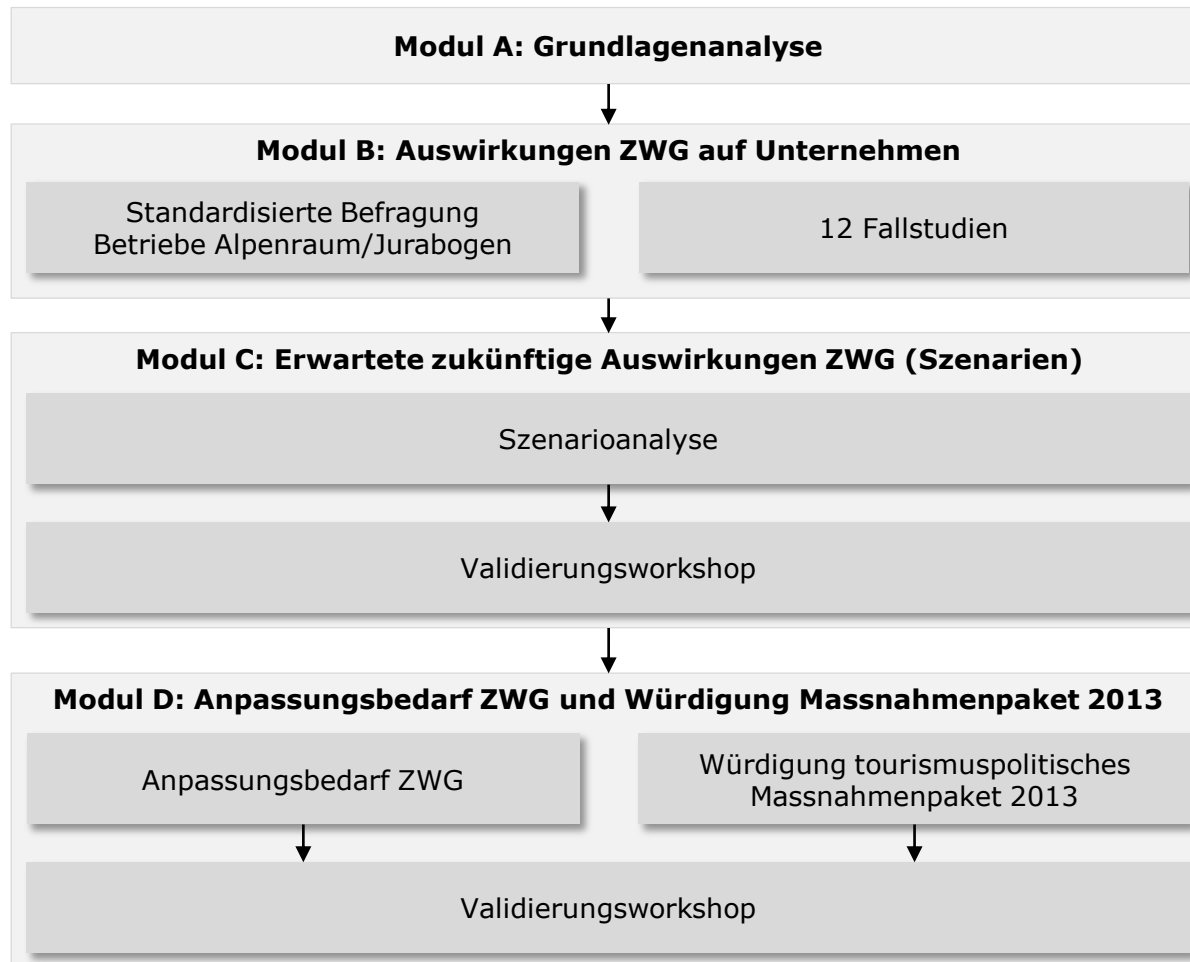
Betriebliche Anpassungsprozesse:

- Neue Geschäftsmodelle im Tourismus (z.B. neue Beherbergungsformen, neue Bewirtschaftungskonzepte, neue Kooperationsmodelle)
- Umnutzung / Erweiterung von Hotelbetrieben
- Neue Geschäftsmodelle im Bau- und Immobiliensektor (z.B. Umnutzung von altrechtlichen EW)
- Erweiterung, Vermietung und Auslastung von ZW
- Veränderung der Finanzierungs-kreisläufe (alternative Einnahmequellen)

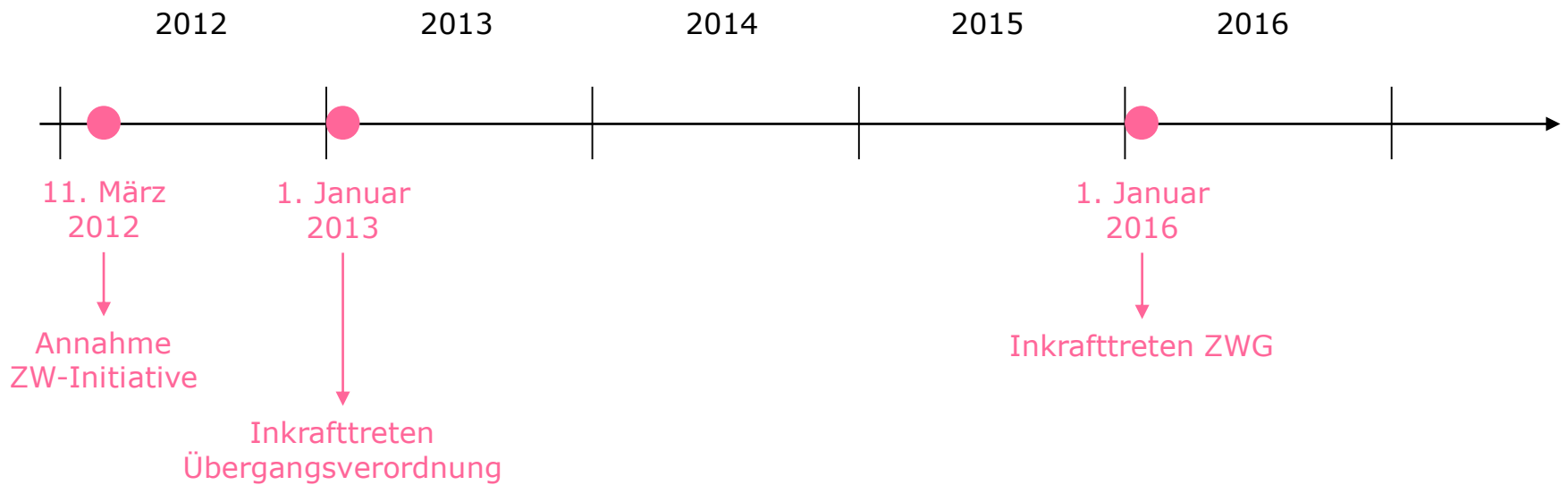
Erst- und Zweitwohnungsmarkt:

- Erstellung
- Sanierung
- Kauf/Verkauf
- Preise

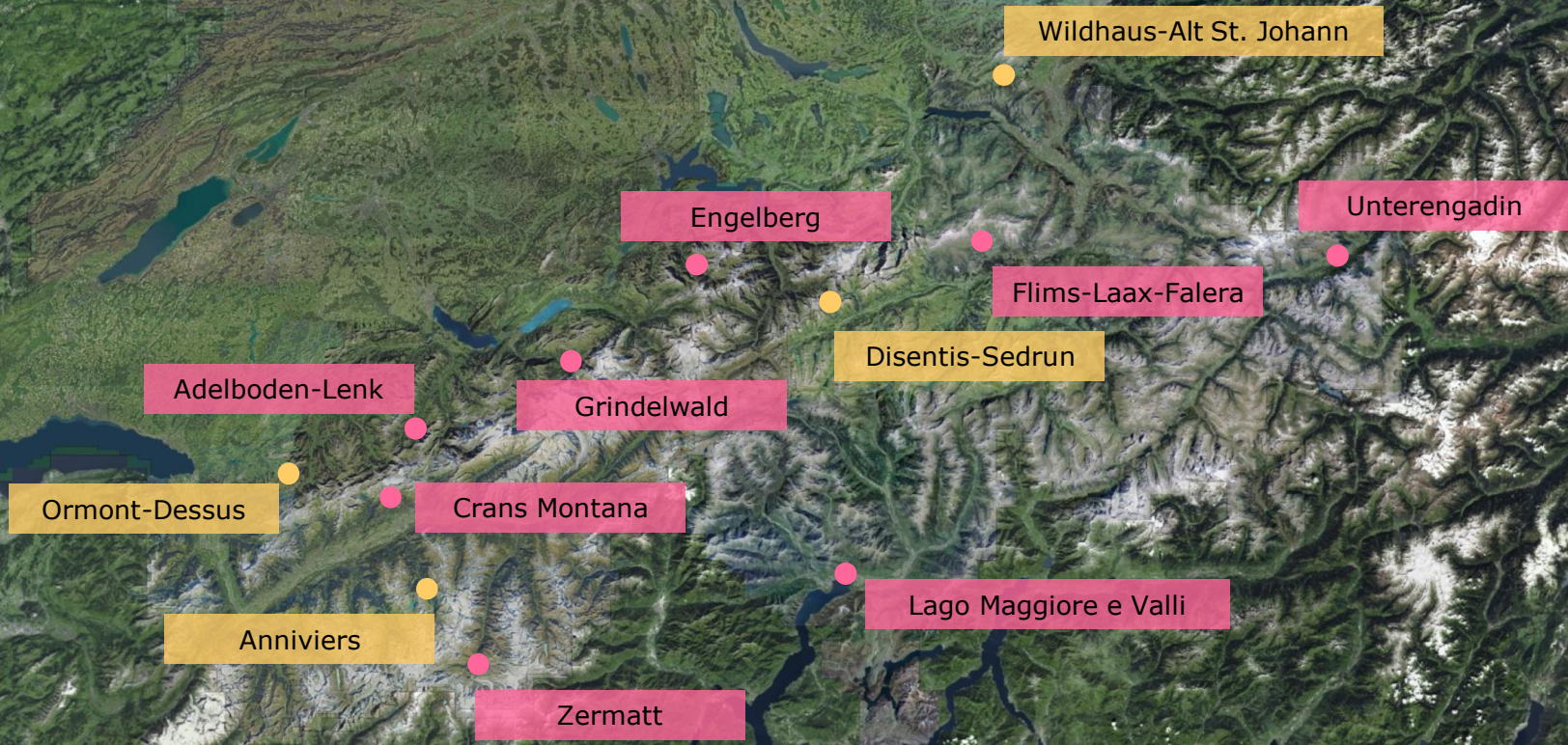
Vorgehen



Wichtige Phasen und Zeitpunkte



12 Fallstudien



12 Fallstudien

Fallstudien	Kanton	ZWG-Raumtyp	BFS Gemeindetypologie 25
Flims-Laax-Falera	GR	Hotspot	Tourismugemeinde eines ländlichen Zentrums
Disentis-Sedrun	GR	Mittel	Ländliche periphere Tourismugemeinde
Untere Engadin / Scuol	GR	Hotspot	Tourismugemeinde eines ländlichen Zentrums
Zermatt	VS	Hotspot	Städtische Tourismugemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
Val d'Anniviers*	VS	Mittel	Ländliche periphere Tourismugemeinde
Crans Montana	VS	Hotspot	Städtische Tourismugemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
Adelboden/Lenk	BE	Hotspot	Tourismugemeinde eines ländlichen Zentrums
Grindelwald*	BE	Hotspot	Tourismugemeinde eines ländlichen Zentrums
Wildhaus-Alt St. Johann	SG	Mittel	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
Engelberg	OW	Hotspot	Tourismugemeinde eines ländlichen Zentrums
Ormont-Dessus	VD	Mittel	Ländliche periphere Mischgemeinde
Lago Maggiore e Valli / Locarno	TI	Hotspot	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration

* Überschneidung mit anderen Studien.

ZWG-Raumtypen

- **Hotspot**
=> Tourismusgemeinden mit margenstarkem ZW-Geschäft
- **Mittel**
=> Tourismusgemeinden mit durchschnittlichem ZW-Geschäft
- **Peripherie**
=> Tourismusgemeinden mit vernachlässigbarem ZW-Geschäft
- **ZWG-No**
=> Nicht betroffene Gemeinden im Alpenraum und Jurabogen

Interviews

Für jede Fallstudie

- 1 Interview mit Gemeinde
- 1 Interview mit Tourismusorganisation
- 1 Interview mit Beherbergungsbetrieb
- 1 Interview mit Bau-/Immobilienfirma

Zusätzlich 4 Interviews mit (überregionalen) Unternehmen

- Uffer AG, Savognin (Modulbauer)
- Fanzun Architekten, Chur (Architekt)
- Sunstar Hotels (Hotelkette)
- Swissspeak Resorts (Resortstandorte)
- Ev. REKA

Total 52 Interviews

Standardisierte Befragung

Befragt wird eine **repräsentative Stichprobe** von Unternehmen aus Alpenraum und Jurabogen aus folgenden Branchen:

Beherbergungsbranche

- Hotels, Gasthöfe und Pensionen (NOGA 551)
- Ferienunterkünfte und ähnliche Beherbergungsstätten (NOGA 552)

Bau- und Immobilienbranche

- Hochbau (NOGA 41)
- Grundstücks- und Wohnungswesen (NOGA 68)
- Architektur- und Ingenieurbüros (NOGA 711)

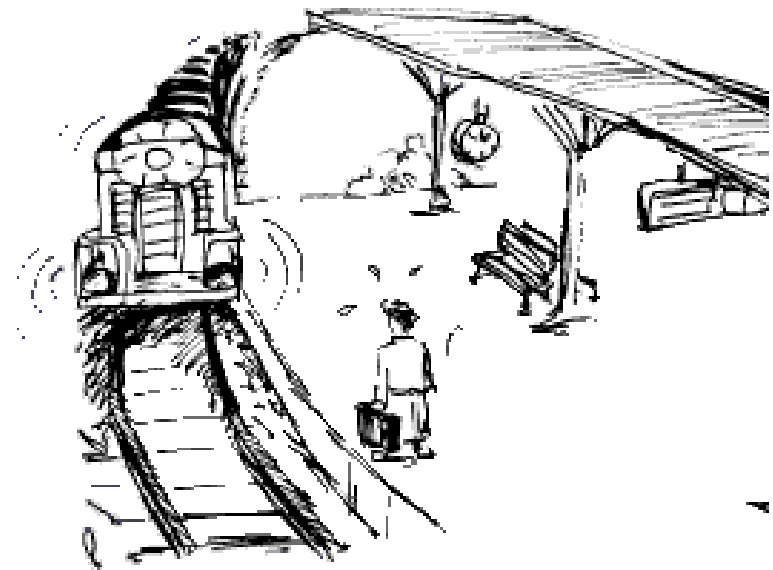
Total 1'620 Firmen

Zeitplan

- Interviews 12 Fallstudien (Nov. bis Dez. 2019)
- Standardisierte Befragung (Jan. 2020)
- Validierungsworkshop Szenarien (Jan. 2020)
- Validierungsworkshop Anpassungsbedarf ZWG / Würdigung tourismuspolitisches Massnahmenpaket 2013 (März 2020)

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

Fragen? Anmerkungen? Kommentare?



Stefan Lüthi

IBR Institut für Betriebs- und Regionalökonomie
Hochschule Luzern – Wirtschaft

www.hslu.ch/wirtschaft