

Massnahmensuche

In den Gebirgskantonen haben 37,5 % der Befragten bereits Massnahmen gesucht, um den Einfluss der Initiative abzu-dämpfen. Dazu gehören eine Anpassung der Ortsplanung, die Entwicklung eines neuen Geschäftsmodells für den Tourismus oder die Teilnahme an nationalen Gremien zur Erarbeitung von Lösungen. Die Suche nach Massnahmen ist deutlich weniger intensiv in den anderen Kantonen; dort haben nur 2,4 % damit begonnen. Die anderen Kantone werden von der Initiative offensichtlich nicht so stark beeinflusst wie die Gebirgskantone; sie müssen daher auch keine Massnahmen ergreifen.

«Es kann nicht sein, dass die Städter die Tourismusgemeinden derart bevormunden!»

«Bevor es keine Definition von Zweitwohnungen gibt, werden wir nicht aktiv.»

Zusammenfassung

Die Resultate machen deutlich, dass die Meinungen der Gebirgskantone und der übrigen Schweiz klar auseinandergehen. Dies ist verständlich, da die Umsetzung der Initiative die Kantone unterschiedlich stark betrifft. Wenn diese etwa nicht zu einer Verbesserung des Ortsbilds in den Gebirgskantonen führt, hat sie eines ihrer Hauptanliegen verfehlt.

In einigen Gemeinden sind seit der Annahme der Initiative deutlich mehr Baugesuche eingegangen, da die Antragsteller offenbar hoffen, dass ihre Gesuche noch vor Inkraft-treten der Zweitwohnungsverordnung bewilligt werden. Im Lugnez im Bündner Oberland haben acht Gemeinden sogar beschlossen, sich zur Gemeinde «Lumnezia» zusammenzuschliessen. Dies mit dem Ziel, die 20%-Quote des Zweitwohnungsanteils zu erreichen. Denn auf der Schat-tenseite des Tales ist der Zweitwohnungsanteil tief, was der Sonnenseite hilft, beim 20%-Schnitt zu bleiben und weiter zu bauen.

Die Resultate unserer Befragung zeigen zwar, dass haupt-sächlich die Hotellerie von der Umsetzung profitieren wird. Trotzdem sind in dieser Branche nicht alle einer Meinung. Ein Grund dafür könnte sein, dass die Initiative den Hoteliers die Option nimmt, während des Baus oder Umbaus eines Hotels mehrere Eigentumswohnungen zum Verkauf zu erstellen – bis jetzt eine beliebte Art der Querfinanzierung. Es dürfte sich bald zeigen, was das für die Hotellerie genau bedeutet und welcher Spielraum ihr wirklich bleibt.

Die Verordnung des Bunderats besagt unter anderem, dass bestehende Hotelimmobilien in Ausnahmefällen und unter restriktiven Voraussetzungen zu nicht touristisch bewirt-schafteten Zweitwohnungen umgenutzt werden dürfen. Voraussetzung dafür ist, dass die Immobilie als Hotelbe-trieb gebaut, während mindestens 25 Jahren als Hotel geführt und als nicht mehr rentabel begutachtet wurde.

Sobald die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Initiative in Kraft sind und umgesetzt werden, führen wir eine umfassendere Umfrage durch. Sie soll die Auswirkungen auf und Möglichkeiten für die betroffenen Branchen im Detail aufzeigen.

Impressionen der Branche nach der Annahme der Weber-Initiative

Zweitwohnungen: Wie es weitergeht.

PwC hat den verschiedenen Interessengruppen auf den Puls gefühlt.

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 kam für viele überraschend und hat in den Gemeinden, in der Tourismusbranche und bei den Baufirmen Fragen aufgeworfen. Wie wird sich die Initiative auf die Gemeindefinanzen auswirken? Wie werden zukünftig Tourismusprojekte realisiert, wenn Investoren und Entwickler nicht mehr auf die Querfinanzierung durch Zweitwohnungen zurückgreifen können? Ist die Angst diverser Baufirmen vor einbrechenden Einkünften berechtigt?

Wir haben uns intensiv mit dem Thema und dessen Auswirkungen auf die verschie-denen Branchen befasst. Unser Fazit: Es gibt zwar Risiken, aber auch Chancen, gerade für gewisse Interessengruppen. Das Baugewerbe rechnet mit Auf-tragsrückgängen, vor allem Unternehmen mit Schwerpunkt im Zweitwoh-nungsbau. Auch Investoren in diesem Markt werden es schwerer haben, Bewilligungen für ihre Projekte zu erhalten. Die Hotellerie hingegen darf tendenziell positive Impulse erwarten. Neue Konzepte könnten hier lang-fristige Erfolge zeigen: Zum Beispiel liessen sich Apartments in Hotels inte-grieren, indem sie in Zeiten der Nichtnutzung von den Hoteliers an Dritte weitervermietet werden. Dafür braucht es jedoch neue Finanzierungs-modelle, denn die Quersubventionierung von Hotels über Zweitwohnungen entfällt. Daher ist eher mit einer Marktkonsolidierung und dem Erscheinen neuer Investoren zu rechnen. Zudem dürfte das künftig begrenzte Angebot an Zweitwohnungen in touristisch attraktiven Gemeinden zu einem weiteren Anstieg der Immobilienpreise führen.

«Touristische Leistungen werden wieder wichtiger. Rasche, einfache Spekulationsgewinne dürften deutlich abnehmen. Der Gast rückt wieder in den Mittelpunkt.»

«Wir dürfen die Aspekte der Hotelfinanzierung nicht ausser Acht lassen. Viele Hotelfinanzierungen beruhen bisher auf Umnutzungsüberlegungen und orientierten sich nur zweitrangig an der Ertragskraft der Hotels. Dies wird sich ändern und zu ausserordentlichen Amortisationen führen, um die Belehnung zu reduzieren.»

Die Annahme der Initiative beeinflusst zudem ausländische Investoren. Die «Lex Koller» verpflichtet diese schon heute dazu, vor dem Erwerb einer Immobilie in der Schweiz eine Sonderbewilligung des Kantons einzuholen oder ihren rechtmässigen Wohnsitz in die Schweiz zu verlegen. Für solche Investoren schafft die Initiative ein zusätzliches Hindernis: Künftig darf die geplante Immobilie nur in einer Gemeinde mit einem Zweitwohnungsanteil von weniger als 20 % erbaut werden – oder es muss sich um eine Bestandswohnung handeln.

Der Bundesrat hat am 22. August 2012 die Zweitwohnungsverordnung verabschiedet, damit sie am 1. Januar 2013 in Kraft treten kann. Die neue Verordnung über den Bau von Zweitwohnungen definiert diese als

«... Wohnungen, die nicht durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd genutzt werden. Massgebend ist somit, ob jemand unregelmässig oder dauerhaft in der betreffenden Gemeinde wohnt.»

Trotzdem bleiben viele Fragen ungeklärt, und erst das Ausführungsgesetz zur neuen Verfassungsbestimmung wird endgültige Klarheit schaffen. Deshalb haben wir eine Umfrage durchgeführt und die Befindlichkeit der Betroffenen eingefangen. Wir wollten wissen, wie die Interessengruppen die Auswirkungen der Initiative auf ihre jeweiligen Betriebe und Branchen einschätzen. Die Analyse der Befragung zeigt, dass sich die Meinungen der Gebirgskantone (definiert als Mitglieder der Regierungskonferenz der Gebirgskantone, RKGK) und der anderen Kantone wie erwartet deutlich unterscheiden.

«Die Zweitwohnungsinitiative ist meines Erachtens administrativ nicht umsetzbar.»

Einfluss auf Unternehmen

In den Gebirgskantonen erachten die Befragten den Einfluss der Initiative als negativ (64 %), die Mehrheit der anderen Kantone erwarten keine Veränderungen (64,9 %). Allerdings gehen doch 29,7 % der anderen Kantone von negativen Auswirkungen aus.

Einfluss auf Gemeinden

Der Einfluss auf die Gemeinden wird in den Gebirgskantonen zu 88 % als negativ bewertet. Unter den anderen Kantonen gehen 71,4 % davon aus, dass es keine Veränderung geben wird. Genauer betrachtet, schätzen die Gebirgskantone den Einfluss auf den Arbeitsmarkt (88 %), die Wettbewerbsfähigkeit (64 %), die Investitionen in die Gemeinde (88 %), die Tourismuseinnahmen (60 %) sowie die mittelfristige (83,3 %) und die langfristige (87,5 %) Finanzierung der Gemeinde als negativ ein. Bei den anderen Kantonen überwiegt die Einschätzung, dass es keine Veränderung gibt (siehe Tabelle). Diese Unterschiede lassen sich durch die unterschiedlichen Auswirkungen der Initiative auf die Kantone erklären.

«Ich rechne mit grossen regionalen Unterschieden der Auswirkungen.»

Einfluss auf	Befragungsgruppe	Negativ	Keine Veränderung	Positiv
Gemeinde gesamt	RKGK	88 %	8 %	4 %
	Andere	19 %	71,4 %	9,5 %
Gemeinde Arbeitsmarkt	RKGK	88 %	12 %	0 %
	Andere	25,6 %	69,8 %	4,7 %
Wettbewerbsfähigkeit	RKGK	64 %	24 %	12 %
	Andere	23,3 %	72,1 %	4,7 %
Investitionen	RKGK	88,0 %	4,0 %	8,0 %
	Andere	33,3 %	59,5 %	7,1 %
Tourismuseinnahmen	RKGK	60,0 %	24,0 %	16,0 %
	Andere	30,2 %	58,1 %	11,6 %
Mittelfristige Finanzlage	RKGK	83,3 %	16,7 %	0 %
	Andere	19,5 %	78,0 %	2,4 %
Langfristige Finanzlage	RKGK	87,5 %	0 %	12,5 %
	Andere	26,8 %	61,0 %	12,2 %

84 % der Gebirgskantone erwarten einen negativen Einfluss auf die Kapitalplanung bei Immobilien- und Hotelinvestitionen in den Gemeinden. Die anderen Kantone sehen dagegen eher keine Veränderung (62,5 %) voraus.

Einfluss auf den Umsatz bei Hotelübernachtungen

In beiden Kantonsgruppen sagen die meisten Befragten keine Veränderung des Umsatzes bei Hotelübernachtungen voraus. Jedoch liegt der Anteil der negativen Einschätzungen bei den Gebirgskantonen höher (32 %) als bei den anderen mit 4,9 %.

Auslastung von Zweitwohnungen und Hotels

72 % der Befragten meinen, dass die Umsetzung der Initiative zu keiner besseren Auslastung der Hotels oder Zweitwohnungen in ihren Gemeinden führen wird.

Einfluss auf das Ortsbild

Die meisten anderen Kantone glauben nicht an eine Verbesserung des Ortsbilds (90,5 %). Die Gebirgskantone dagegen sind sich uneinig: 50 % der Befragten geben an, dass sich die Initiative negativ auf das Ortsbild ihrer Gemeinden auswirken wird, 29,2 % sehen keine Veränderung voraus, und 20,8 % prognostizieren eine positive Entwicklung des Ortsbilds.

Wem schadet/nützt die Initiative am meisten?

Zwei Drittel der Teilnehmer aller Kantone sind sich einig, dass die Annahme der Initiative den Bauunternehmen am meisten schadet (64,2 %). Der damit ausgelöste Schaden könnte zu einem Stellenabbau in Gebirgskantonen führen. Dieser muss in anderen Branchen kompensiert werden, um den Wegzug der Bevölkerung zu verhindern. Den grössten Nutzen dagegen erwarten die Hoteliere (47,5 %). Dieses Ergebnis ist interessant, da die meisten Befragten keine positive Entwicklung des Umsatzes bei Hotels voraussagten; viele Befragte in den Gebirgskantonen befürchteten sogar eine negative Entwicklung.

Entwicklung der Bodenpreise

Bei der Entwicklung der Bodenpreise teilen sich die Meinungen: In den Gebirgskantonen geben 64 % der Befragten an, dass die Bodenpreise sinken werden, während in den anderen Kantonen 58,5 % der Meinung sind, dass die Preise stabil bleiben.

Entwicklung der Zweitwohnungspreise

Ein geteiltes Bild zeigt sich ebenfalls bei der Entwicklung der Preise bestehender Zweitwohnungen. In den Bergkantonen erwarten 64 % einen Anstieg der Preise. In den anderen Kantonen denken 51,2 %, dass die Preise stabil bleiben, und immerhin 31,7 %, dass sie steigen. Diese Einschätzung lässt sich darauf zurückführen, dass einige Nichtgebirgskantone stärker von der Initiative betroffen sind als andere.

Direkter Einfluss auf Projekte/Investitionen

Einig sind sich die Teilnehmer wiederum beim Einfluss der Initiative auf Projekte und Investitionen in ihrer Gemeinde. Beide Kantonsgruppen sagen voraus, dass Investitionen beschleunigt werden (61,9 % RKGK, 66,7 % andere). Diese Aussagen dürften sich hauptsächlich auf bewilligte Projekte beziehen.