

Monitoring und Analyse des Vollzugs und der Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes Schlussbericht



Bern, Mai 2023

**Titelbild**

Blick von Hirzboden auf Adelboden (Dominic Schorneck)

Auftraggeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

Projektleitung: Ueli Grob (SECO) und Gabriel Weick (ARE)

Auftragnehmende und Bearbeitungsteam

Daniel Studer, IC Infraconsult (Projektleitung)

Dominic Schorneck, IC Infraconsult (Stellvertretende Projektleitung)

Enrico Bellini, IC Infraconsult

Thomas Ammann, Arc Alpin

Peder Platz, Hanser Consulting

1972.00 / 12.4.2022 / / Scho (F), Std
c:\users\dscho\desktop\20230406_monitoring_zweitwohnungsgesetz_sber_e2.docx



Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	5
Résumé	8
Riassunto	11
1. Einleitung	14
2. Untersuchungskonzept	16
2.1 Übersicht Vorgehen	16
2.2 Wirkungsmodell	17
2.3 Themen, Hypothesen und Leitfragen	19
2.4 Untersuchungsperimeter	21
2.5 Methoden	23

3. Ergebnisse	25
3.1 Raum und Siedlung	25
3.1.1 Entwicklung Zweitwohnungsanteile	25
3.1.2 Bewilligung neuer Erstwohnungen	27
3.1.3 Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen	29
3.1.4 Auswirkungen Wohnraum und Bevölkerung	30
3.1.5 Effekte auf Siedlung und Landschaft	35
3.2 Tourismus und Wirtschaft	36
3.2.1 Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt	36
3.2.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft	40
3.2.3 Entwicklungen Hotellerie und Vermietungsplattformen	42
3.2.4 Touristisch bewirtschaftete Wohnungen und strukturierte Beherbergungsbetriebe	43
3.3 Vollzug	49
3.3.1 Umgang mit dem GWR	49
3.3.2 Bewilligung neuer Zweitwohnungen	49
3.3.3 Herausforderungen im Vollzug	50
3.4 Erkenntnisse zur Durchführung des Monitorings	50
3.4.1 Konzepte und Methoden	50
3.4.2 Handlungsbedarf bei den Datengrundlagen	52

4. Empfehlungen	53
4.1 Empfehlungen für das Monitoring des ZWG	53
4.1.1 Definition Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG	53
4.1.2 Wirkungsmodell und Fragestellungen	56
4.1.3 Erhebungskonzept und Methodenmix	57
4.1.4 Vorhandene und neue Grundlagen	59
4.2 Handlungsfelder zu Wirkungen des ZWG	61



Anhänge	64
Anhang 1: Literaturverzeichnis	64
Anhang 2: Tabelle Handlungsbedarf und Verbesserungsideen zu Grundlagen für das Monitoring des ZWG	67
Anhang 3: Operationalisierung der Fragestellungen	70
Anhang 4: Definition ZW-Betroffenheit BHP/Hanser 2013	74
Anhang 5: Auswahl der Gemeinden für die Online-Umfrage	74
Anhang 6: Auswahl der Gemeinden für Vertiefungsstudien	76
Anhang 7: Datengrundlagen Kontextanalyse	78
Anhang 8: Übersicht Beantwortungen Online-Umfrage	78
Anhang 9: Hochrechnungen Bewilligungen und Umnutzungen	79
Anhang 10: Weitere Tabellen und Abbildungen zu den Ergebnissen	80
Anhang 11: Fragebogen und Ergebnistabellen der Online-Umfrage	89

Zusammenfassung

Ausgangslage	Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz ZWG vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) sind die Auswirkungen des Gesetzes regelmässig zu überprüfen. Am 12. Mai 2021 hiess der Bundesrat die erste «Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes» gut und beschloss vier weiterführende Massnahmen. Der vorliegende Auftrag erfüllt die Massnahme 4: Aufbau und Durchführung eines Monitorings zum Vollzug und zu den Wirkungen des ZWG. Das Monitoring ist eine wichtige Grundlage für den institutionalisierten Stakeholder-Dialog (Massnahme 1) und soll Grundlagen für zukünftige Wirkungsanalysen des ZWG schaffen (die nächste ist im Jahr 2025 vorgesehen).
Vorgehen	Die Untersuchung stützt sich – auf den (methodischen) Erkenntnissen der Wirkungsanalyse aufbauend – auf verschiedene Datengrundlagen und Quellen. Mit Blick auf zukünftige Untersuchungen stehen das Erkennen aktueller Entwicklungen und Tendenzen im Zentrum des Monitorings. Dazu wurden die Arbeiten in vier Schritte unterteilt: 1. Untersuchungskonzept: Konkretisierung der Fragestellungen, Indikatoren und Grundlagen anhand eines Wirkungsmodells 2. Kontextanalyse: Übersicht über die wichtigsten Indikatoren zum ZWG in einfachen Zeitreihen für alle Gemeinden der Schweiz auf Basis von öffentlich zugänglichen oder privaten Daten 3. Vertiefungsstudien: Speziell auf aktuelle Herausforderungen und thematischen Vertiefungsfragen abgestimmte Untersuchung mit ausgewählten Gemeinden in Form einer Online-Umfrage und Vertiefungsinterviews 4. Synthese: Der Schlussbericht beinhaltet die Darstellung und Interpretation der Ergebnisse in den Themenbereichen «Raum und Siedlung», «Tourismus und Wirtschaft» und «Vollzug» sowie die Diskussionen vom Stakeholder-Dialog zur Plausibilisierung der Ergebnisse.
Untersuchungsperimeter	Für die Untersuchung wurden unterschiedliche Perimeter definiert, die sich aus den Zielen und Fragestellungen ableiten: Der grossräumige Untersuchungsperimeter für die Kontextanalyse umfasst die gesamte Schweiz. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Analyse wurde für die Vertiefungsstudien der Perimeter Alpenraum festgelegt, unterteilt nach West, Mitte, Ost und Süd. In diesen kleinräumigen Perimetern wurden schliesslich Regionen, Fokusgebiete und Gemeinden ausgewählt, die sich für vertiefende Analysen eignen.
Ergebnisse	Die Synthese der Ergebnisse ist nach den folgenden drei Wirkungsfeldern strukturiert: Raum und Siedlung, Tourismus und Wirtschaft sowie Vollzug.
Raum und Siedlung	Die Daten für die gesamte Schweiz zeigen, dass die Zweitwohnungsanteile zwischen 2018 und 2022 über alle Gemeinden gesehen leicht gesunken sind. Es gibt jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ist seit 2020 stark gesunken – insbesondere auch in Zweitwohnungsgemeinden – obwohl in diesen gemäss Hochrechnungen im Zeitraum 2016–2021 schweizweit ca. 3'000 bis 5'000 neue Erstwohnungen bewilligt wurden. In einem ähnlichen Umfang findet die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen statt, mit steigender Tendenz. Viele der umgenutzten Wohnungen liegen gemäss unseren Analysen im Ortskern. Die Gründe

für die vermehrte Umnutzung sind divers, sie stehen jedoch oft im Zusammenhang mit den hohen Kapitalgewinnen bei einer Veräusserung. Die Bevölkerungsentwicklung in Zweitwohnungsgemeinden stagniert, und das Thema von fehlendem, bezahlbarem Wohnraum für die lokale Bevölkerung wird für viele Gemeinden zentral. Es gibt vermehrt Gemeinden, in denen Einheimische und Arbeitskräfte nur sehr schwer oder keinen (bezahlbaren) Wohnraum mehr finden und in umliegende Gemeinden oder gar in andere Regionen ausweichen müssen. Insgesamt wirkt das ZWG in Richtung des gesetzten Ziels, namentlich die Zersiedelung durch den Bau von Zweitwohnungen zu bremsen.

Tourismus und Wirtschaft

Die privaten Wohnbauinvestitionen 2012–2019 sind schweizweit leicht gestiegen – jedoch vor allem in Nicht-Zweitwohnungsgemeinden. In Zweitwohnungsgemeinden ist die Entwicklung der Wohnbauinvestitionen insgesamt rückgängig, jedoch regional sehr unterschiedlich. Es sind teilweise sehr hohe Investitionen in touristischen Regionen, jedoch überproportional tiefe Investitionen ausserhalb der touristischen Regionen erkennbar. Auch die Preisentwicklung im Immobilienmarkt 2007–2021 ist insbesondere in den touristischen Regionen sehr stark. Die Covid-Pandemie, die langjährige Tiefzinspolitik und gestiegene Ansprüche haben einen verstärkenden Effekt auf die Preisdynamik. Gemäss unserer Online-Umfrage sind die Transaktionszahlen von altrechtlichen Wohnungen gestiegen, während die anderen Wohnungsarten stabile Transaktionszahlen verzeichnen. Zudem findet eine Angleichung der Preise zwischen Erst- und Zweitwohnungen statt. Die Anzahl Beschäftigte war in Zweitwohnungsgemeinden insbesondere 2013 bis 2016 unterdurchschnittlich, wächst seither – abgesehen vom «Corona-Knick» – jedoch wieder im gleichen Mass wie in der restlichen Schweiz. Die Entwicklung der Anzahl Betriebe ist in Zweitwohnungsgemeinden hingegen weiterhin unterdurchschnittlich. Die Ergebnisse weisen auf einen Strukturwandel zu zentraler gelegenen, grösseren Betrieben hin. Die Zahl der Logiernächte ist seit 2015 in allen Gemeinden angestiegen und zeigt einen deutlichen Effekt von Covid-19: starker Einbruch 2020 und teilweise Erholung 2021. Im Bereich der Plattformwohnungen war dieser Rückgang weniger stark ausgeprägt als in der klassischen Hotellerie. Die Möglichkeit, neue touristisch bewirtschaftete Wohnungen in Zweitwohnungsgemeinden zu erstellen, wird in einem überschaubaren Rahmen genutzt. Von der Erstellung von Zweitwohnungen auf Basis von Artikel 8 Absatz 1 ZWG (zur Querfinanzierung von Hotels) und von Artikel 8 Absatz 4 ZWG (Umnutzung von Hotels) wird bisher wenig Gebrauch gemacht.

Vollzug

Der Vollzug des ZWG hat sich in den Gemeinden grösstenteils etabliert, auch wenn weiterhin einige offene Fragen zu Details im Vollzug bestehen. Bauprojekte in Zweitwohnungsgemeinden sind oft mit Einsprachen im Rahmen des ZWG verbunden, die den Bau verzögern. Dies ist ein Grund, weshalb die Meldungen an den Bund gemäss Artikel 10 ZWV oftmals mit grosser zeitlicher Verzögerung eintreffen. Gemeinden auf der «Schwelle» zu einem Zweitwohnungsanteil von 20% führen das GWR in der Regel detailliert, weil sie damit «unter der Schwelle» bleiben können. Gemeinden mit hohen oder tiefen Zweitwohnungsanteilen führen das GWR gemäss den Mindestanforderungen.

Monitoring

Wie bereits die Wirkungsanalysen aus dem Jahr 2020 zeigten, sind kausale Interpretationen der durch das ZWG verursachten Effekte aus Kontextdaten nur schwer möglich. Weiter zeigte sich, dass Interpretationen auf gesamtschweizerischer Ebene oder für den gesamten Alpenraum zu kurz greifen, weil regional teilweise sehr unterschiedliche Herausforderungen bestehen. Nicht alle Auswirkungen des ZWG, die in Online-Umfragen und Vertiefungsinterviews erläu-

tert werden, können mit quantitativen Daten verifiziert werden. Ein auf die jeweilige Fragestellung angepasster Methodenmix aus Kontextdaten, Online-Umfrage, Vertiefungsinterviews und spezifischen Fallstudien hat sich bewährt.

Empfehlungen und Handlungsfelder

Abgeleitet aus den Ergebnissen zeigen sich zu Methodik und Auswirkungen folgende zwei übergeordnete Handlungsfelder:

- **Weiterentwicklung des Monitorings** im Hinblick auf die nächste Wirkungsanalyse: Definition der Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG, Aktualisierung von Wirkungsmodell und Fragestellungen, Erhebungen und Anwendung von Methoden sowie Datenverfügbarkeit und Kommunikation. Insgesamt wurden hierzu neun konkrete Empfehlungen formuliert.
- **Zeitnahe Weiterbearbeitung von fünf thematischen Handlungsfeldern**, welche aktuellen Handlungsbedarf aufweisen: Umnutzung altrechtlicher Wohnungen, bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, Sensibilisierung für politische Massnahmen und Unterstützungsangebote für Gemeinden sowie begriffliche Unsicherheiten für Hotellerie und strukturierte Beherbergungsbetriebe. Die Weiterbearbeitung dieser Handlungsfelder kann unter anderem durch Verbesserung der Datengrundlagen und Datenverfügbarkeit, Klärung offener Fragen und der Weiterführung einer aktiven Herangehensweise mit Gemeinden und Kantonen erfolgen.

Fazit

Im Gegensatz zur ersten Wirkungsanalyse des ZWG hat sich der Themenfokus verlagert von Fragen in Zusammenhang mit dem Vollzug in Richtung «sozialräumliche Probleme» rund um die Thematik von bezahlbarem und lokal verfügbarem Wohnraum. Aus fachlicher Sicht können einige davon in Bezug auf Artikel 12 ZWG als «unerwünschte Entwicklungen» bezeichnet werden, die von Kantonen und Gemeinden Massnahmen erfordern. Der Umgang mit diesen Herausforderungen ist zeitkritisch, weil bei zu langem Warten schwierig umkehrbare Folgeeffekte entstehen können – beispielsweise negative Auswirkungen in Bezug auf die Attraktivität des Berggebiets als Wohn- und Arbeitsort, den Erhalt von kleinräumigen Strukturen sowie von belebten Dorfzentren. Die Diskussionen am Stakeholder-Dialog im Januar 2023, an dem die Ergebnisse des Monitorings kritisch reflektiert wurden, haben diesen Befund bestätigt. Die Akteure stossen jedoch bei der Planung und Umsetzung von Massnahmen (z. B. aktive Boden- und Wohnraumpolitik) oft an politische und ressourcenbedingte Grenzen. Der Bund unterstützt die Kantone und Gemeinden unter anderem mit Informationen, etwa mit einer Informationsplattform des ARE zum ZWG, die laufend weiterentwickelt wird.

Inwiefern das ZWG diese sozialräumlichen und wohnungsmarktlichen Entwicklungen verstärkt oder abschwächt, kann aufgrund der wenig belegbaren Kausalitäten und der teilweise dünnen Datenbasis nicht abschliessend beurteilt werden. Als weitere wichtige Einflussfaktoren zu nennen sind: Interdependenzen mit dem Raumplanungsgesetz, die veränderte Weltwirtschaftslage, das Anlageumfeld, neue Arbeitsformen und die Covid-19 Pandemie.

Résumé

Contexte

La loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS ; RS 702) prévoit l'analyse régulière de ses effets. Le 12 mai 2021, le Conseil fédéral a adopté la première « Analyse des effets de la loi fédérale sur les résidences secondaires » et a décidé de mettre en œuvre quatre mesures supplémentaires. Le présent mandat exécute la quatrième mesure qui consiste à mettre sur pied et assurer un monitoring concernant la mise en œuvre et les effets de la LRS. Le monitoring est une base importante en vue d'instaurer un dialogue institutionnalisé avec les parties prenantes (mesure 1) et de mener de futures analyses des effets produits par la LRS (la prochaine est prévue pour 2025).

Procédure

Partant des connaissances méthodologiques acquises grâce à l'analyse des effets, la présente étude se fonde sur plusieurs sources et bases de données. En vue de prochaines études, il s'agit d'identifier les évolutions et les tendances actuelles. La procédure se déroule en quatre étapes :

1. **Projet d'étude** : définition des questions, des indicateurs et des bases à l'aide d'un modèle d'impact.
2. **Analyse du contexte** : aperçu des principaux indicateurs relatifs à la LRS sous forme de séries temporelles simples pour toutes les communes suisses, sur la base de données publiques ou privées.
3. **Études approfondies** : spécialement adaptées aux défis actuels et aux questions d'approfondissement thématique, menées avec une sélection de communes, sous forme d'un questionnaire en ligne et d'entretiens d'approfondissement.
4. **Synthèse** : présentation et interprétation des résultats des thèmes « Territoire et urbanisation », « Tourisme et économie » et « Exécution », résultats du dialogue avec les parties prenantes sur la pertinence des résultats.

Périmètres d'étude

Différents périmètres ont été définis en fonction des objectifs et du type de questions.

- Analyse du contexte : à l'échelle de la Suisse.
- Études approfondies : à l'échelle de l'Espace alpin, subdivisé en Ouest, Centre, Est et Sud.
- Analyses spécifiques : à l'échelle des régions, des zones clés et des communes au sein des quatre sous-espaces susmentionnés.

Résultats

La synthèse des résultats est organisée autour des trois domaines « Territoire et urbanisation », « Tourisme et économie », « Exécution ».

Territoire et urbanisation

Les données sur l'ensemble de la Suisse montrent que le nombre de résidences secondaires a légèrement baissé entre 2018 et 2022, toutes communes confondues. Cependant, les différences d'une commune à l'autre sont considérables. Le nombre de logements vacants a fortement diminué depuis 2020, en particulier dans les communes avec un taux élevé de résidences secondaires, bien que dans ces dernières, les extrapolations pour la période de 2016 à 2021 indiquent qu'environ 3 000 à 5 000 nouvelles résidences principales ont été autorisées. Le changement d'affectation de logements créés sous l'ancien droit en résidences secondaires est d'une ampleur similaire, avec une tendance à la hausse. Selon nos analyses, de nombreux logements dans lesquels l'affectation a été changé se trouvent au centre des localités. Cette croissance s'explique notamment par les importants gains réalisés lors des ventes. Dans de nombreuses communes avec un taux

élevé de résidences secondaires, la croissance démographique stagne et la population locale peine à trouver des logements abordables. Il y a de plus en plus de communes où la population locale et les travailleurs ne trouvent que très difficilement, voire plus du tout de logements abordables. Ils doivent par conséquent s'installer dans les communes environnantes ou même dans d'autres régions. Dans l'ensemble, la LRS contribue à atteindre l'objectif consistant à freiner l'étalement urbain.

Tourisme et économie

Entre 2012 et 2019, les investissements privés dans la construction de logements ont légèrement augmenté à l'échelle de la Suisse, toutefois essentiellement dans des communes avec un faible taux de résidences secondaires. Dans les communes soumises à la LRS, l'évolution des investissements privés dans la construction de logements est globalement à la baisse, mais très hétérogène. Par ailleurs, si les investissements dans les régions touristiques sont parfois très élevés, ils sont anormalement bas en dehors de ces régions. Les prix du marché immobilier ont fortement augmenté entre 2007 et 2021, particulièrement dans les régions touristiques. Cette hausse est renforcée par la pandémie de COVID-19, par la politique de taux bas appliquée de longue date et par les exigences élevées à l'achat. D'après notre questionnaire en ligne, le nombre de transactions concernant des logements créés sous l'ancien droit a augmenté. De plus, les prix des résidences principales et des résidences secondaires s'équilibrent progressivement. Les transactions concernant les autres types de logements restent stables. Entre 2013 et 2016 en particulier, le nombre de travailleurs dans les communes avec un taux élevé de résidences secondaires était inférieur à la moyenne. Depuis lors, il croît au même rythme que dans le reste de la Suisse (sans tenir compte de la période de COVID-19). En revanche, l'évolution du nombre d'établissements d'hébergement reste inférieure à la moyenne dans les communes avec un taux élevé de résidences secondaires. Les résultats indiquent un changement structurel en faveur d'établissements plus grands et plus proches des centres. Depuis 2015, le nombre de nuitées a augmenté dans toutes les communes, bien que la pandémie de COVID-19 ait eu un impact significatif (forte chute en 2020, reprise partielle en 2021). La location d'appartements sur des plateformes en ligne a moins souffert de la pandémie que l'hôtellerie classique. La possibilité de créer de nouveaux logements affectés à l'hébergement touristique dans les communes avec un taux élevé de résidences secondaires est utilisée de manière raisonnable. Jusqu'à présent, peu de logements sont créés sur la base de l'art. 8, al. 1 (financement croisé des établissements d'hébergement) et 4 (réaffectation des établissements d'hébergement), LRS.

Exécution

La LRS est à présent mise en œuvre dans la grande majorité des communes, même si certaines interrogations subsistent sur des points de détail. Les projets de construction dans les communes avec un taux élevé de résidences secondaires font souvent l'objet d'oppositions, ce qui retarde les travaux. C'est l'une des raisons pour lesquelles les notifications de ces décisions à la Confédération selon l'art. 10 de l'ordonnance sur les résidences secondaires arrivent avec un retard parfois important. Les communes proches d'un taux de résidences secondaires de 20 % tiennent en principe rigoureusement à jour le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), parce que cela leur permet de s'assurer qu'elles restent sous ce seuil. A contrario, les communes avec un faible taux ou avec un taux élevé de résidences secondaires ne tiennent le RegBL que selon les exigences minimales.

Monitoring

Comme l'ont montré les analyses d'impact de 2020, il est difficile d'établir une relation de cause à effet entre les effets de la LRS et les données contextuelles. En outre, les interprétations à l'échelle de la Suisse ou de l'Espace alpin se sont révélées insuffisantes, notamment parce que les défis sont parfois très différents d'une

région à l'autre. Les effets de la LRS relevés dans les questionnaires en ligne ou dans les entretiens d'approfondissement ne peuvent pas tous être vérifiés au moyen de données quantitatives. Une combinaison de méthodes adaptée à chaque question a fait ses preuves, comprenant des données contextuelles, un questionnaire en ligne, des entretiens d'approfondissement et des études de cas spécifiques.

Recommandations et champs d'action

Sur la base des résultats, deux pistes relatives à la méthodologie et aux effets ont été identifiées :

- **Développement du monitoring** en vue de la prochaine analyse des effets de la LRS dans quatre domaines : définition de l'impact de la LRS sur une commune donnée, actualisation du modèle d'impact et des questions, enquêtes et application des méthodes, disponibilité des données et communication. A ces domaines sont associées neuf recommandations.
- **Traitement dans les plus brefs délais de cinq champs d'action thématiques**, qui reflètent des préoccupations actuelles : changement d'affectation de logements créés sous l'ancien droit ; logements abordables pour la population locale ; sensibilisation aux mesures politiques, offres de soutien aux communes ; flous conceptuels relatifs à l'hôtellerie et aux établissements d'hébergement organisés. Le présent mandat ne demandait pas de formuler de recommandations pour ces thèmes.

Synthèse

Contrairement à la première analyse des effets de la LRS, il n'est plus question de mise en œuvre, mais de problématiques sociospatiales, concernant notamment la mise à disposition de logements abordables pour la population locale. D'un point de vue technique, certaines de ces questions sociospatiales peuvent être qualifiées d'évolutions indésirables au sens de l'art. 12 LRS qui nécessitent des mesures cantonales et communales. Ces défis doivent être surmontés au plus vite, car plus le temps passe, moins les conséquences (par ex. sur l'attractivité des régions de montagne comme lieux de résidence et de travail, sur le maintien des petites structures et sur la vitalité des centres des villages) seront réversibles. Le dialogue avec les parties prenantes, au cours duquel les résultats du monitoring ont fait l'objet d'une réflexion critique, a confirmé ce constat. Cependant, les acteurs se heurtent souvent à des oppositions politiques ou ont des ressources limitées lorsqu'ils planifient et mettent en œuvre des mesures (par ex. de politique active en matière de terrain et de logement). La Confédération accompagne les cantons et les communes notamment en leur fournissant des informations, par exemple au moyen d'une plateforme consacrée à la LRS, gérée par l'ARE et régulièrement mise à jour.

En raison du manque de causalités et de données encore insuffisamment éclairantes, il n'est pas possible de déterminer la mesure dans laquelle la LRS renforce ou atténue les évolutions sociospatiales et les évolutions du marché du logement. Il existe d'autres facteurs explicatifs : interdépendances avec la loi sur l'aménagement du territoire, changement de la situation économique mondiale, environnement de placement, nouvelles formes de travail et pandémie de COVID-19.

Riassunto

Premessa	Secondo la legge del 20 marzo 2015 sulle abitazioni secondarie (LASEc; RS 702), gli effetti della legge devono essere analizzati a intervalli regolari. Il 12 maggio 2021 il Consiglio federale ha approvato la prima «analisi d'impatto della legge sulle abitazioni secondarie» e ha definito quattro misure. Il presente mandato adempie la misura 4: definizione e svolgimento del monitoraggio dell'esecuzione e degli impatti della LASEc. L'attività di monitoraggio costituisce una base importante per il dialogo istituzionalizzato con le parti interessate (misura 1) e mira a fornire un punto di partenza per le future analisi degli effetti della LASEc (la prossima è prevista per il 2025).
Procedura	Partendo dai risultati (metodologici) dell'analisi d'impatto g, lo studio si basa su diverse basi di dati e fonti. In previsione delle analisi future, al centro dell'attività di monitoraggio si collocano il riconoscimento degli sviluppi e delle tendenze più recenti. A partire da queste premesse è stata definita una procedura composta da quattro fasi. 1. Piano di indagine: concretizzazione di problematiche, indicatori e basi tramite un modello d'impatto. 2. Analisi del contesto: panoramica (basata su dati pubblici e privati) dei principali indicatori relativi alla LASEc in serie temporali semplici per tutti i Comuni della Svizzera. 3. Studi di approfondimento: indagine incentrata su sfide e domande di approfondimento attuali con Comuni selezionati sotto forma di un sondaggio online e di interviste. 4. Sintesi: il rapporto finale illustra e interpreta i risultati negli ambiti tematici «Territorio e insediamenti», «Turismo ed economia» ed «Esecuzione» nonché le discussioni del dialogo tra le parti interessate volte a rendere plausibili i risultati.
Perimetro di studio	Per l'indagine sono stati definiti diversi perimetri individuati in base agli obiettivi e alle problematiche. Il perimetro di studio su ampia scala per l'analisi del contesto include l'intera Svizzera. Sulla base dei risultati di questa analisi, per procedere agli studi di approfondimento è stato definito il perimetro «spazio alpino», suddiviso in ovest, centro, est e sud. All'interno di questi perimetri di minori dimensioni sono stati selezionati solamente regioni, comprensori prioritari e Comuni che si prestano ad analisi approfondite.
Risultati	La sintesi dei risultati è strutturata secondo i tre campi d'azione seguenti: Territorio e insediamenti, Turismo ed economia, Esecuzione.
Territorio e insediamenti	I dati per l'intera Svizzera relativi al periodo 2018-2022 evidenziano per tutti i Comuni una leggera diminuzione della quota di abitazioni secondarie, sebbene si registrino sensibili differenze tra un Comune e l'altro. Dal 2020 il numero delle abitazioni vuote è fortemente diminuito. Questo è particolarmente vero anche per i Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie, nonostante, secondo stime di massima, tra il 2016 e il 2021 in questi Comuni siano state autorizzate tra 3000 e 5000 nuove abitazioni primarie. Si aggira su cifre analoghe, con una tendenza all'aumento, anche il numero dei cambiamenti di destinazioni delle abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore. Molte delle abitazioni che hanno subito un cambiamento di destinazione si trovano nei centri storici. Le ragioni dell'incremento dei cambiamenti di destinazione sono diverse, ma spesso sono legate agli elevati guadagni in caso di alienazione. Lo sviluppo demografico dei

Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie ristagna e per molti di essi la mancanza di alloggi a prezzi accessibili per la popolazione locale rappresenta una questione centrale. Sono infatti sempre di più i Comuni in cui la popolazione locale e la forza lavoro incontrano molte difficoltà o addirittura non riescono a trovare alloggi (a prezzi accessibili) e devono così ripiegare su Comuni limitrofi o addirittura su altre regioni. Nel complesso la LASEC opera nella direzione dell'obiettivo definito, cioè l'attenuazione della dispersione degli insediamenti

Turismo ed economia

Tra il 2012 e il 2019 gli investimenti edilizi privati sono leggermente aumentati in tutta la Svizzera, ma in particolare nei Comuni con meno del 20 per cento di abitazioni secondarie. Nei Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie l'andamento di suddetti investimenti risulta nel complesso al ribasso, ma si mostra molto eterogeneo: essi continuano ad essere in parte molto elevati nelle regioni turistiche, mentre sono sproporzionatamente ridotti al di fuori di esse. Tra il 2007 e il 2021 soprattutto le regioni turistiche sono state inoltre caratterizzate da un aumento dei prezzi molto importante, intensificato dalla pandemia di Covid-19, dalla pluriennale politica dei tassi bassi e da un aumento delle esigenze. Il nostro sondaggio online ha evidenziato una crescita delle transazioni relative ad abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore, mentre per gli altri tipi di abitazioni i numeri sono rimasti stabili. Si sta inoltre verificando un allineamento dei prezzi delle abitazioni primarie e secondarie. Soprattutto tra il 2013 e il 2016 il numero di persone occupate nei Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie era al di sotto della media. Fatta eccezione per il periodo pandemico, da allora il loro numero è in continua crescita, che prosegue allo stesso ritmo nel resto della Svizzera. Al contrario, l'evoluzione del numero di strutture ricettive nei Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie continua ad essere inferiore alla media. I risultati indicano un cambiamento evidente a favore di strutture ubicate in zone più centrali e di maggiori dimensioni. Dal 2015 il numero dei pernottamenti è aumentato in tutti i Comuni, con un crollo nel 2020 e una parziale ripresa nel 2021 legati alla pandemia di Covid-19. Questo crollo è stato meno marcato nel settore degli alloggi offerti su piattaforme online che nel settore alberghiero tradizionale. La possibilità di realizzare nuove abitazioni da impiegare a scopi turistici nei Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie viene sfruttata entro limiti gestibili. Finora viene sfruttata poco la possibilità di realizzare abitazioni nell'ambito di strutture ricettive organizzate. Le possibilità previste in virtù dell'articolo 8 capoverso 1 LASEC (per il finanziamento incrociato di strutture ricettive) e dell'articolo 8 capoverso 4 LASEC (trasformazione di strutture ricettive) vengono utilizzate poco sinora.

Esecuzione

L'esecuzione della LASEC si è consolidata nella maggior parte dei Comuni, anche se rimangono aperte diverse questioni relative ad aspetti esecutivi. I progetti edilizi nei Comuni con più del 20 per cento di abitazioni secondarie continuano ad essere spesso oggetto di obiezioni che ritardano la costruzione. Questo è uno dei motivi per cui le notifiche ai sensi dell'articolo 10 dell'ordinanza del 4 dicembre 2015 sulle abitazioni secondarie pervengono spesso alla Confederazione con (notevole) ritardo. I Comuni sulla soglia del 20 per cento di abitazioni secondarie gestiscono di norma il registro degli edifici e delle abitazioni in maniera dettagliata così da poter rimanere al di sotto di suddetta soglia. Al contrario i Comuni che presentano una quota elevata o ridotta di abitazioni secondarie lo gestiscono seguendo i requisiti minimi.

Monitoraggio

Come già mostravano le analisi d'impatto del 2020, l'interpretazione dei nessi causali degli effetti della LASEC a partire dai dati di contesto risulta molto difficile. Inoltre, vista l'estrema eterogeneità delle sfide presenti in alcuni casi a livello

regionale, le interpretazioni su scala nazionale o relative all'intero spazio alpino si rivelano insufficienti. Non tutte le ripercussioni della LASEC che emergono dai sondaggi online e dalle interviste di approfondimento possono essere verificate tramite dati quantitativi. Si è rivelata efficace una metodologia mista adattata alle singole problematiche basata su dati di contesto, sondaggi online, interviste di approfondimento e studi di caso specifici.

Raccomandazioni e settori d'intervento

A partire dai risultati emergono i due seguenti settori d'intervento sovraordinati relativi alla metodologia e alle ripercussioni.

- **Ulteriore sviluppo del monitoraggio** in vista della prossima analisi degli effetti nei quattro ambiti tematici seguenti: definizione del coinvolgimento di un Comune dalla LASEC, aggiornamento del modello d'impatto e delle problematiche, indagini e attuazione di metodologie nonché disponibilità dei dati e comunicazione. A questo proposito sono state formulate nove raccomandazioni concrete.
- **Approfondimento a corto termine di cinque settori d'intervento tematici** che presentano necessità di intervento: cambiamento dell'utilizzazione di abitazioni realizzate secondo il diritto anteriore, alloggi a prezzi accessibili per la popolazione locale, sensibilizzazione sulle misure politiche, offerte di sostegno per Comuni, incertezze contenutistiche da parte del settore alberghiero e delle strutture ricettive organizzate. L'approfondimento di questi settori d'intervento può tra l'altro essere effettuato con un miglioramento delle basi dei dati e la disponibilità dei dati, il chiarimento di domande aperte e il proseguimento dell'approccio proattivo con Cantoni e Comuni.

Conclusioni

A differenza della prima analisi degli effetti della LASEC, l'attenzione si è spostata da questioni relative all'esecuzione verso problematiche relative agli aspetti socio-territoriali quale la disponibilità di alloggi a livello locale e a prezzi accessibili. Dal punto di vista tecnico alcune di queste problematiche possono essere considerate «sviluppi indesiderati» ai sensi dell'articolo 12 LASEC che necessitano di misure da parte di Cantoni e Comuni. È necessario affrontare suddette sfide in tempi rapidi, dal momento che attendere troppo potrebbe far innescare dinamiche poi difficili da invertire. Ne sono un esempio eventuali sviluppi negativi per l'attrattiva delle regioni montane come luogo di domicilio e lavoro nonché per il mantenimento di piccole strutture e di centri cittadini animati. Le discussioni del dialogo tra le parti, che hanno analizzato in maniera critica i risultati del monitoraggio, hanno confermato questo fenomeno. Nella fase di pianificazione e attuazione di misure (p. es. politica attiva relativa al suolo e agli alloggi) gli attori si scontrano tuttavia spesso con limiti politici o legati alla mancanza di risorse. La Confederazione sostiene i Cantoni e i Comuni fornendo tra le altre cose informazioni, ad esempio mediante una piattaforma informativa dell'ARE relativa alla LASEC, che viene costantemente aggiornata.

La difficoltà nel provare i nessi causali e le basi di dati talvolta esigue non permettono di valutare in maniera conclusiva in che misura la LASEC rafforzi o indebolisca suddette evoluzioni in termini di dinamiche socio-territoriali e di mercato immobiliare. Altri fattori determinanti degni di nota sono: le correlazioni con la legge sulla pianificazione del territorio, il cambiamento del contesto economico mondiale, la congiuntura nel campo degli investimenti, le nuove forme di lavoro e la pandemia di Covid-19.

1. Einleitung

Ausgangslage

Gemäss Artikel 19 des Zweitwohnungsgesetzes vom 20. März 2015 (ZWG; SR 702) sind die Auswirkungen des Gesetzes regelmässig zu überprüfen. Am 12. Mai 2021 hiess der Bundesrat die erste «Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes» gut und beschloss vier weiterführende Massnahmen:

- **Massnahme 1:** Aufbau und laufende Weiterentwicklung einer Online-Wissensplattform sowie Führen eines institutionalisierten Stakeholder-Dialogs;
- **Massnahme 2:** Aufgaben und Kompetenzen der Kantone konkretisieren und Verantwortungen im Vollzug stärken;
- **Massnahme 3:** Präzisieren der Schlüsselbegriffe für die Beherbergungswirtschaft;
- **Massnahme 4:** Monitoring zum Vollzug und zu den Wirkungen des ZWG aufbauen und durchführen (inkl. Analyse der Covid-Situation).

Auftrag

Der vorliegende Auftrag soll vordergründig die 4. Massnahme erfüllen. Das Monitoring ist eine wichtige Grundlage für den institutionalisierten Stakeholder-Dialog und soll Grundlagen für zukünftige Wirkungsanalysen des ZWG schaffen (die nächste Wirkungsanalyse ist im Jahr 2025 vorgesehen). Die Analysen sollen auf den vorhandenen (Daten-)Grundlagen der «Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz» aufbauen. Der Auftrag beinhaltet vordergründig zwei Schwerpunktaufgaben:

- Identifizieren von geeigneten und effizienten Indikatoren für die Erfassung der Wirkungen des ZWG
- Durchführung eines Monitorings und Diskussion der Ergebnisse sowie Erarbeiten von (methodischen) Empfehlungen für künftige Monitorings

Ziele

Hauptziel des Monitorings ist, die Effekte des Zweitwohnungsgesetzes besser zu verstehen, Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Wirkungseffekte über die Zeit darzustellen. Das Monitoring soll vorhandene Datenlücken schliessen und Grundlagen schaffen, die längerfristige Beobachtungen von Trends auf Siedlung, Landschaft, Wirtschaft und Gesellschaft ermöglichen. Folgendes sind die zentralen Ziele für das aktuelle und künftige Monitoring:

- Darstellen der wichtigsten allgemeinen Entwicklungen in betroffenen Gemeinden / Regionen anhand von Übersichtsdaten;
- Übersichtsdaten stellen robuste Resultate über den Zeitverlauf dar und zeigen zukünftige Trends auf;
- Unerwartete / unerwünschte Entwicklungen und aktuelle Herausforderungen werden vertieft untersucht;
- Möglichst repräsentative Abbildung des Schweizer Alpenraums;
- Im Hinblick auf künftige Wirkungsanalysen werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die bestehenden Datengrundlagen mit Erhebungen ergänzt werden können.

Vorarbeiten

Auswirkungen des ZWG werden seit der Initiative ausgewertet. Erste Studien in den Jahren 2013 bis 2017 befassten sich unter anderem mit der Tourismusentwicklung ohne die Querfinanzierungen durch den Bau von Zweitwohnungen.¹ Mit der Vorstudie zur Wirkungsanalyse des ZWG im Jahr 2019 wurde der Grundstein für die erste gesetzlich vorgeschriebene Wirkungsanalyse gelegt.² Der Bericht «Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz» an den Bundesrat vom 12. Mai 2021 basiert auf den Resultaten von drei Grundlagenstudien mit unterschiedlichem Fokus: Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft und Vollzug.³ Weitere Literatur ist im Literaturverzeichnis aufgeführt.

¹ Vgl. BAKBASEL (2013); BHP – Hanser und Partner (2013), Bundesrat (2013); Ecoplan (2014), Rütter Soceco (2017)

² Vgl. INFRAS (2019)

³ Vgl. IC Infraconsult (2020); Rütter Soceco (2020); BHP und HSLU (2020)

2. Untersuchungskonzept

2.1 Übersicht Vorgehen

Übersicht

Abbildung 1 zeigt das Vorgehenskonzept für das Projekt. Das Vorgehen erfolgte in vier Hauptschritten:

- **Schritt 1: Untersuchungskonzept:** Konkretisierung der Fragestellungen, Indikatoren und Grundlagen anhand Wirkungsmodellen der erwarteten Auswirkungen
- **Schritt 2: Kontextanalyse:** Übersicht über die wichtigsten Indikatoren zum ZWG in einfachen Zeitreihen für alle Gemeinden der Schweiz auf Basis von öffentlich zugänglichen oder privaten Daten
- **Schritt 3: Vertiefungsstudien:** Speziell auf aktuelle Herausforderungen und thematischen Vertiefungsfragen abgestimmte Untersuchung mit ausgewählten Gemeinden in Form einer Online-Umfrage und von Vertiefungsinterviews
- **Schritt 4: Synthese:** Der Schlussbericht beinhaltet die Darstellung und Interpretation der Ergebnisse in den Themenbereichen «Raum und Siedlung», «Tourismus und Wirtschaft» und «Vollzug» sowie die Diskussionen vom Stakeholder-Dialog zur Plausibilisierung der Ergebnisse.

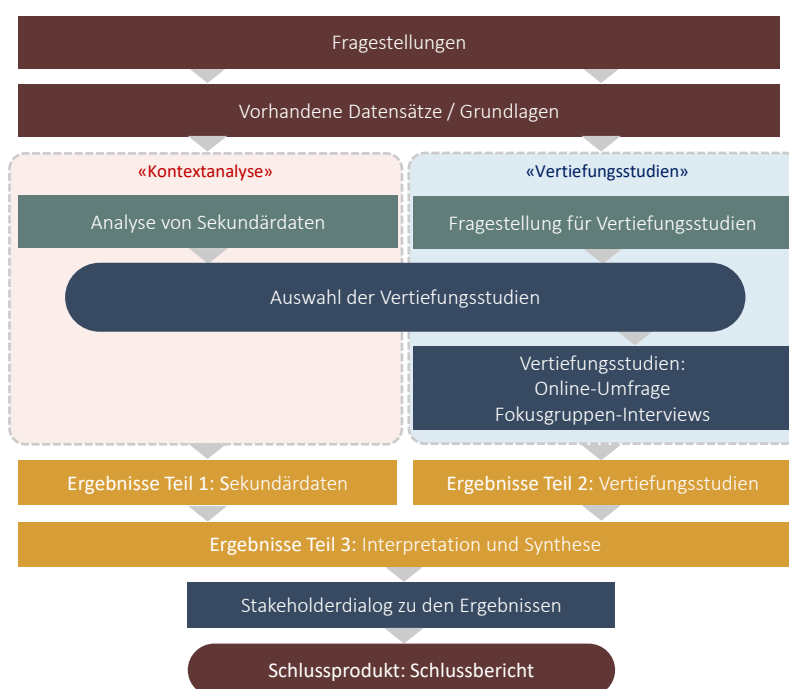


Abbildung 1: Detailkonzept Monitoring ZWG; Darstellung: IC Infraconsult

Vorgehen

Das Vorgehen in vier Teilen ermöglicht eine effiziente Beantwortung der Fragestellungen. Auf Basis des Untersuchungskonzepts werden Wirkungshypothesen erstellt und geeignete Erhebungsmethoden aufgezeigt, um diese zu beantworten. Die Beantwortung erfolgte in einem zweistufigen Analyseverfahren mit unterschiedlichen Schwerpunkten:

- **Kontextanalyse:** Möglichst schlanke Anzahl von Indikatoren mit Fokus auf die wichtigsten Fragestellungen und möglichst effiziente Erhebungsmethoden (Motto «So viel wie nötig – so wenig wie möglich»). Das Ziel ist eine gesamtschweizerische Übersicht über die wichtigsten Indikatoren zum ZWG in einfachen, übersichtlichen Zeitreihen.
- **Vertiefungsstudien:** Speziell auf aktuelle Herausforderungen und thematische Vertiefungsfragen abgestimmte Untersuchung (Motto «Auf die Fragestellung massgeschneidert – in die Tiefe»). Das Ziel ist, die Effekte und Herausforderungen bis auf die unterste Ebene möglichst gut zu verstehen.

2.2

Wirkungsmodell

Wirkungsmodell Zweitwohnungsgesetz

Für die Beantwortung der Leitfragen wird ein Wirkungsmodell erarbeitet. Wirkungsmodelle sind eine gute Möglichkeit, komplexe Wirkungszusammenhänge in einer einfachen Form darzustellen und die zugrundeliegenden Systeme und Mechanismen zu reflektieren. Als Grundlage dient das im Rahmen der Wirkungsanalyse des Zweitwohnungsgesetzes erarbeitete Wirkungsmodell aus dem im Jahr 2019.⁴ Das Wirkungsmodell wurde auf Basis von neuen Erkenntnissen aktualisiert und auf die im Monitoring relevanten Fragestellungen ausgerichtet.

Abbildung 2 zeigt das aktualisierte Wirkungsmodell (vgl. nächste Seite). Aufgezeigt werden direkte und indirekte Auswirkungen auf betroffene Akteure sowie langfristige Wirkungseffekte auf Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Das Wirkungsmodell basiert dabei auf Wirkungshypothesen, die anschliessend mit der Wirkungsanalyse überprüft werden sollen. Die genauen Fragestellungen, Wirkungshypothesen und verwendeten Messindikatoren werden im nächsten Kapitel diskutiert.

Unterschiede zum Wirkungsmodell der Vorstudie

Das Wirkungsmodell reflektiert eine auf den aktuellen Wissensstand aktualisierte Wirkungslogik. Wirkungseffekte, die aufgrund der Ergebnisse aus den neusten Studien verworfen wurden (z.B. Preise für ZW sinken), sind nicht mehr enthalten. Zudem sind – im Unterschied zum Wirkungsmodell aus der Vorstudie – die Vollzugsabläufe von Bund, Kantonen und Gemeinden einzeln ausgewiesen und die Wirkungen auf Ebene Impact den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit zugewiesen (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt).

⁴ Vgl. INFRAS (2019)

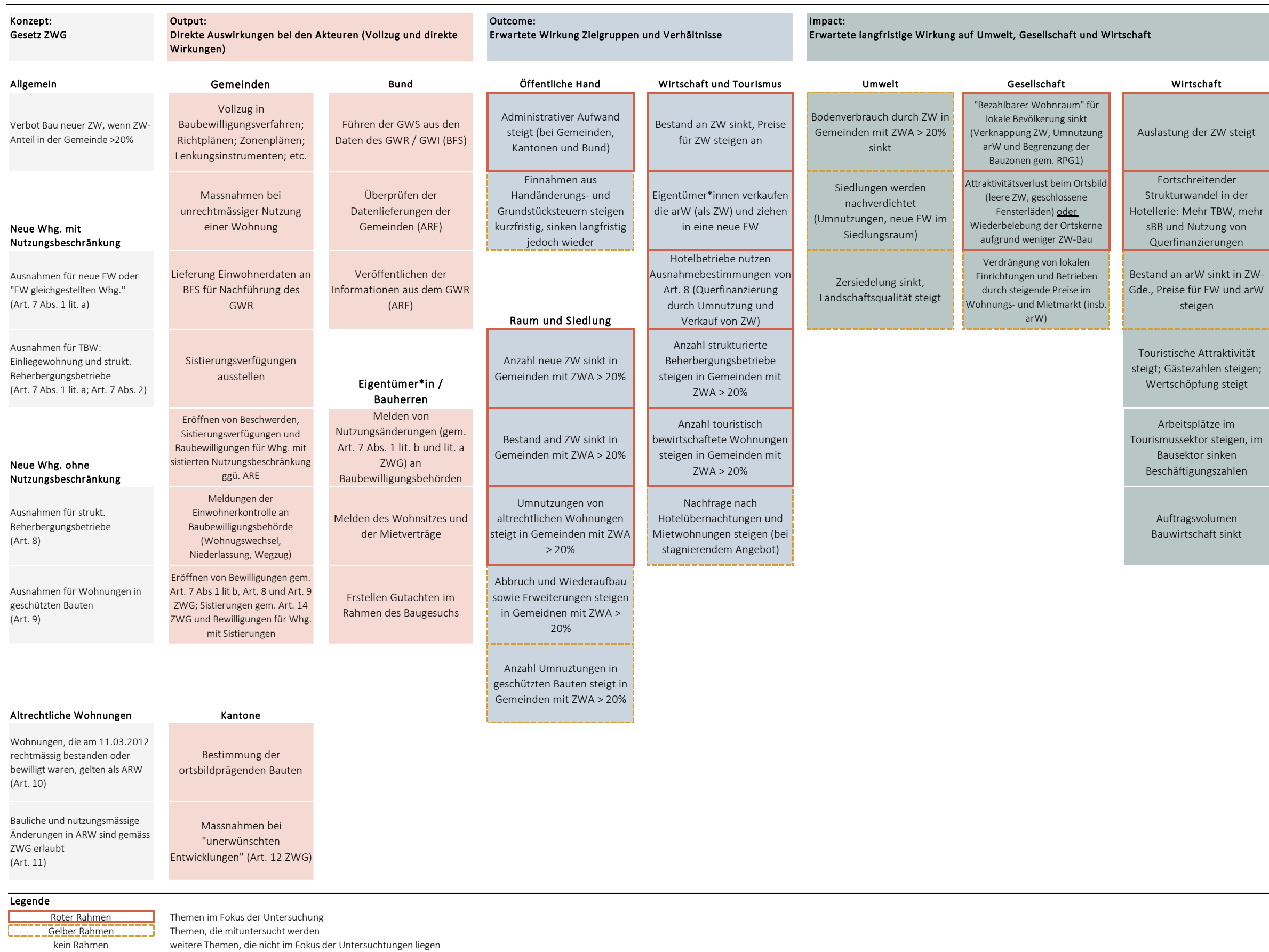


Abbildung 2: Wirkungsmodell der Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes. Roter Rahmen = Fokusthemen der Studie, gelber Rahmen = weitere Themen der Studie, kein Rahmen = kein Fokus in der Untersuchung (Darstellung: IC Infraconsult)

2.3

Themen, Hypothesen und Leitfragen

Themen

Die Leitfragen für das Monitoring Zweitwohnungsgesetz sind in drei Themen gegliedert. Der Fokus des Monitorings liegt auf den Themen «Raum und Siedlung» sowie «Tourismus und Wirtschaft». Das Thema «Vollzug» hat in dieser Untersuchung zweite Priorität. Die Leitfragen sind nachfolgend kurz erläutert.

Wirkungshypothesen

Auf Basis des Wirkungsmodells wurden zusammen mit der Auftraggeberschaft zentrale Themen identifiziert. Für jedes Thema wurden detaillierte Hypothesen zur Wirkungslogik und den erwarteten Wirkungseffekten aufgestellt und Leitfragen formuliert. Die Wirkungsketten und Wirkungshypothesen sind im Anhang zur Operationalisierung erläutert.

Raum und Siedlung

Wirkungserwartung

Die Fragestellungen zum Thema Raum und Siedlung befassen sich vorderhand damit, was mit den altrechtlichen Wohnungen passiert. Die Wirkungshypothese besagt, dass aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen vermehrt altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Dies führt dazu, dass Bewohner:innen aus altrechtlichen Wohnungen ausziehen und in andere (neue) Erstwohnungen ziehen. Wird dieser Effekt mit dem Bau von (vielen) neuen Erstwohnungen abgefedert, dürfte das Landschaftsbild trotz ZWG weiter beeinträchtigt werden. Werden jedoch keine neuen Erstwohnungen erstellt, dann wird eine weitere Abwanderungstendenz aus den Bergregionen erwartet. Ausserdem wird die Problematik von ungenügend bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung durch diese Wirkungstendenz verschärft.

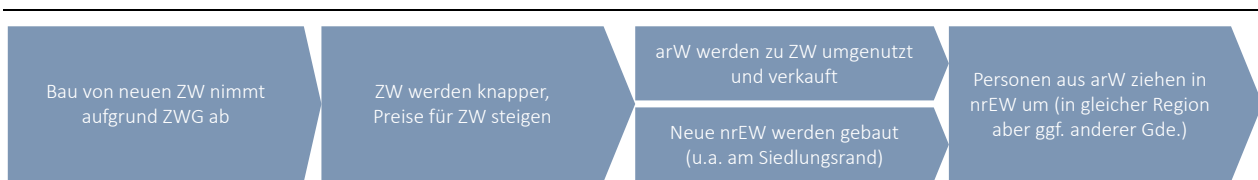


Abbildung 3: Schema Wirkungserwartungen «Raum und Siedlung» (Darstellung IC Infraconsult)

Leitfragen

Die Leitfragen zum Thema Raum und Siedlung befassen sich mit der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen, der Bevölkerung und den Auswirkungen aufs Siedlungs- und Landschaftsbild:

- Besteht ein Druck zur Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen?
- (In welchem Ausmass) Werden (deshalb) neue Erstwohnungen gebaut?
- Wie verändert sich das Siedlungs- und Landschaftsbild seit der Einführung des ZWG (2012)?
- Gibt es regionale Unterschiede?⁵

⁵ Bisher wird das Phänomen der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen und Knappheit von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische insbesondere in den touristischen Hotspots im Kanton Graubünden beobachtet. Eine mögliche Erklärung ist, dass im Graubünden aufgrund der bereits vor dem ZWG bestehenden Kontingentierung der ZW weniger ZW gebaut wurden und weniger «überdimensionierte Bauzonen» bestehen. Auch sind im Graubünden weniger «Ausweichmöglichkeiten» für die lokale Bevölkerung vorhanden als z.B. im Rohnetal (VS) oder Aaretal (BE). Deshalb zeigt sich dieser Verdrängungseffekt nun als erstes im Graubünden.

Tourismus und Wirtschaft

Wirkungserwartung Immobilienmarkt

Die Fragestellungen zum Thema Tourismus und Wirtschaft sind in die zwei Teile «Immobilienmarkt» und «Tourismus» gegliedert. Teil 1 «Immobilienmarkt» befasst sich vorderhand mit den Preisen und der Bautätigkeit von Immobilien. Die Wirkungserwartung ist ein steigender Preis für Zweitwohnungen, ausgelöst dadurch, dass in Zweitwohnungsgemeinden keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden. Hohe Preise für Zweitwohnungen führen in der Folge dazu, dass vermehrt altrechtliche Wohnungen auf dem Zweitwohnungsmarkt angeboten werden, was de facto eine Angebotsreduktion auf dem Markt für Erstwohnungen bewirkt. Insgesamt wird befürchtet, dass die Preise sowohl für Erst- als auch Zweitwohnungen steigen (Mieten, Kaufpreise) und einheimische Personen sowie Beschäftigte aus dem Dienstleistungssektor (u.a. Gastarbeiter:innen / Saisonniers) aus dem Immobilienmarkt verdrängt werden.

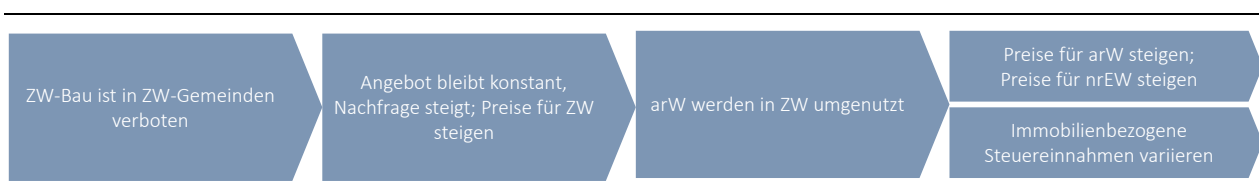


Abbildung 4: Schema Wirkungserwartungen «Immobilienmarkt» (Darstellung IC Infraconsult)

Leitfragen Immobilienmarkt

Die Leitfragen zum Thema Immobilienmarkt befassen sich mit der Preis- und Angebotsentwicklung im Immobilienbereich (Erst- und Zweitwohnungsmarkt):

- Wie entwickeln sich die Immobilienpreise bei den Erst- und Zweitwohnungen, differenziert nach alt- und neurechtlich?
- Wie entwickelt sich Wohnraum (Menge und Preis) für die lokale Bevölkerung?
- Wie entwickeln sich die immobilienbezogenen Steuereinnahmen?

Wirkungserwartung Tourismus

Fragestellungen zum Teil 2 «Tourismus» legen den Fokus auf die Beherbergungsbetriebe. Es wird erwartet, dass aufgrund der Restriktionen zum Bau neuer Zweitwohnungen in Zweitwohnungsgemeinden kaum neue Betten für die touristische Nutzung entstehen, während die Nachfrage weiterhin ansteigt. Als direkte Folge steigt die Auslastung der Zweitwohnungen und der touristisch bewirtschafteten Betten. Indirekt dürfte dies dazu führen, dass vermehrt von den Ausnahmebestimmungen des ZWG, die die Erstellung neuer Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben und touristisch bewirtschafteten Wohnungen erlauben, Gebrauch gemacht wird. Erwartet wird eine Stärkung der Investitionstätigkeit aufgrund der Ausnahmebestimmungen des ZWG und insgesamt eine steigende Zahl von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben und touristisch bewirtschafteten Wohnungen.

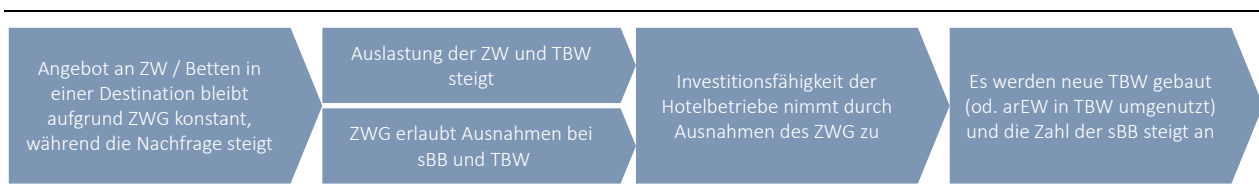


Abbildung 5: Schema Wirkungserwartungen «Tourismus» (Darstellung IC Infraconsult)

Leitfragen Tourismus

Die Leitfragen zum Thema Tourismus befassen sich vorwiegend mit den Ausnahmebestimmungen nach Artikel 7 und 8 des ZWG:

- Wie entwickelt sich der Bestand (inkl. Neubauten) der Zweitwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen (TBW)?
- Wie entwickeln sich Angebot, Nachfrage und Auslastung von TBW?
- Wie relevant sind die Ausnahmebestimmungen nach Artikel 8 ZWG?
- In welchem Rahmen werden Beherbergungsbetriebe umgenutzt und welche Herausforderungen stellen sich dabei?
- Welchen Beitrag leisten Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Finanzierung von Investitionen in der Beherbergungswirtschaft?

Vollzug

Wirkungserwartung Vollzug

Nach anfänglichen Unsicherheiten im Vollzug, etabliert sich der Umgang mit dem ZWG in den Gemeinden. Im Durchschnitt über alle Gemeinden wird erwartet, dass im Gebäude- und Wohnungsregister öfters alle Wohnungsarten erfasst werden und sich der Umgang mit Ausnahmebestimmungen eingespielt hat. Insgesamt dürfte dies zu einem Rückgang der Beschwerden und Gerichtsfälle führen.

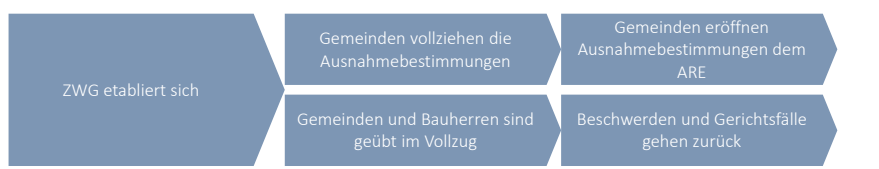


Abbildung 6: Schema Wirkungserwartungen «Vollzug» (Darstellung IC Infraconsult)

Leitfragen

Die Leitfragen zum Thema Vollzug befassen sich insbesondere damit, wie stark sich das ZWG in den Strukturen der Zweitwohnungsgemeinden etabliert hat:

- Wie wird mit den neuen Wohnungen (mit Nutzungsbeschränkung) umgegangen?
- Wäre eine Eröffnungspflicht (Art. 10 ZWV) gegenüber den Kantonen anstatt gegenüber dem ARE besser?
- Wie hat sich das ZWG etabliert?

2.4

Untersuchungsperimeter

Definition des Untersuchungsperimeters

Der Perimeter der Wirkungsanalyse des ZWG ist rechtlich definiert und umfasst alle Gemeinden mit einem ZW-Anteil von mindestens 20%. Die Detailanalyse zeigte jedoch, dass diese Definition zu kurz greift: Die von den Gemeinden wahrgenommenen Herausforderungen mit dem Thema Zweitwohnungen haben nicht nur mit dem reinen ZW-Anteil einer Gemeinde zu tun. Auch Gemeinden mit ZW-Anteilen unter 20% schätzen sich teilweise als stark betroffen ein⁶. Weiter zeigte sich, dass die Dynamik im ZW-Markt ein wichtiger Treiber für Herausforderungen im Rahmen des ZWG sind. Zielführend ist somit eine kontextbasierte Definition des Untersuchungsperimeters auf Basis von verschiedenen Indikatoren.

⁶ Beispielsweise weil der ZW-Anteil nur knapp unter 20% liegt; weil Verdrängungseffekte bestehen aufgrund vieler Nachbargemeinden in der Region mit bereits ZW-Anteilen über 20% oder weil sie in der Nähe von touristischen Hotspots liegen, selbst aber weniger als 20% ZW-Anteil aufweisen.

Zwei kontextbasierte Perimeter

Für das Monitoring des ZWG werden zwei Perimeter definiert:

- **Grossräumiger Untersuchungsperimeter für die Kontextanalyse:** Der Untersuchungsperimeter für die Kontextanalyse ist die *gesamte Schweiz*.
- **Kleinräumiger Perimeter für die Vertiefungsstudien:** Anhand der Fragestellungen und Ergebnisse der Kontextanalyse wurden Gemeinden gewählt, die sich für vertiefte Analysen eignen.

Auswahl Gemeinden für die Vertiefungsstudien

Als erste Eingrenzung für eine vertiefte Untersuchung diente die BFS-Definition der Berggebiete, die weiter eingegrenzt wurde: Die Herausforderungen in Bezug auf das ZWG sind insbesondere im Alpenraum relevant. Im Jurabogen bestehen im Zusammenhang mit den aktuellen Fragestellungen momentan keine vergleichbaren Herausforderungen. Auf eine Vertiefungsstudie im Jurabogen wurde deswegen verzichtet. Um in den Vertiefungsstudien eine adäquate Abbildung des Alpenraums zu ermöglichen, wurden vier Grossregionen definiert, die mit Vertiefungsstudien abgedeckt werden sollen:

- **«Schweizer Alpen West»:** Fokusgebiet im französischsprachigen Wallis
- **«Schweizer Alpen Mitte»:** Fokusgebiet im Berner Oberland
- **«Schweizer Alpen Ost»:** Fokusgebiet im Graubünden
- **«Schweizer Alpen Süd»:** Fokusgebiet im Tessin

Zweistufige Vertiefung

Innerhalb dieser Regionen werden auf Basis der Kontextanalyse und der Fragestellungen je eine Teilregion / Tourismusdestination gewählt, die sich besonders gut für die Beantwortung der Fragestellungen und Vertiefungsthemen eignet.⁷ Für eine erste Vertiefung wurden innerhalb dieser Regionen insgesamt 150 Gemeinden gewählt, die mittels einer Online-Umfrage befragt wurden. Eine weitere Vertiefung erfolgte im Rahmen von Vertiefungsinterviews mit acht Personen aus Gemeinden, zehn Expert:innen / Stakeholder und zwei Expertengutachten.⁸ Nachfolgende **Abbildung 7** zeigt die Untersuchungsperimeter für die Kontextanalyse sowie die beiden Vertiefungsstufen.

⁷ vgl. Auswahl der Gemeinden für die Online-Umfrage im Anhang

⁸ vgl. Auswahl der Gemeinden für die Vertiefungsstudien im Anhang

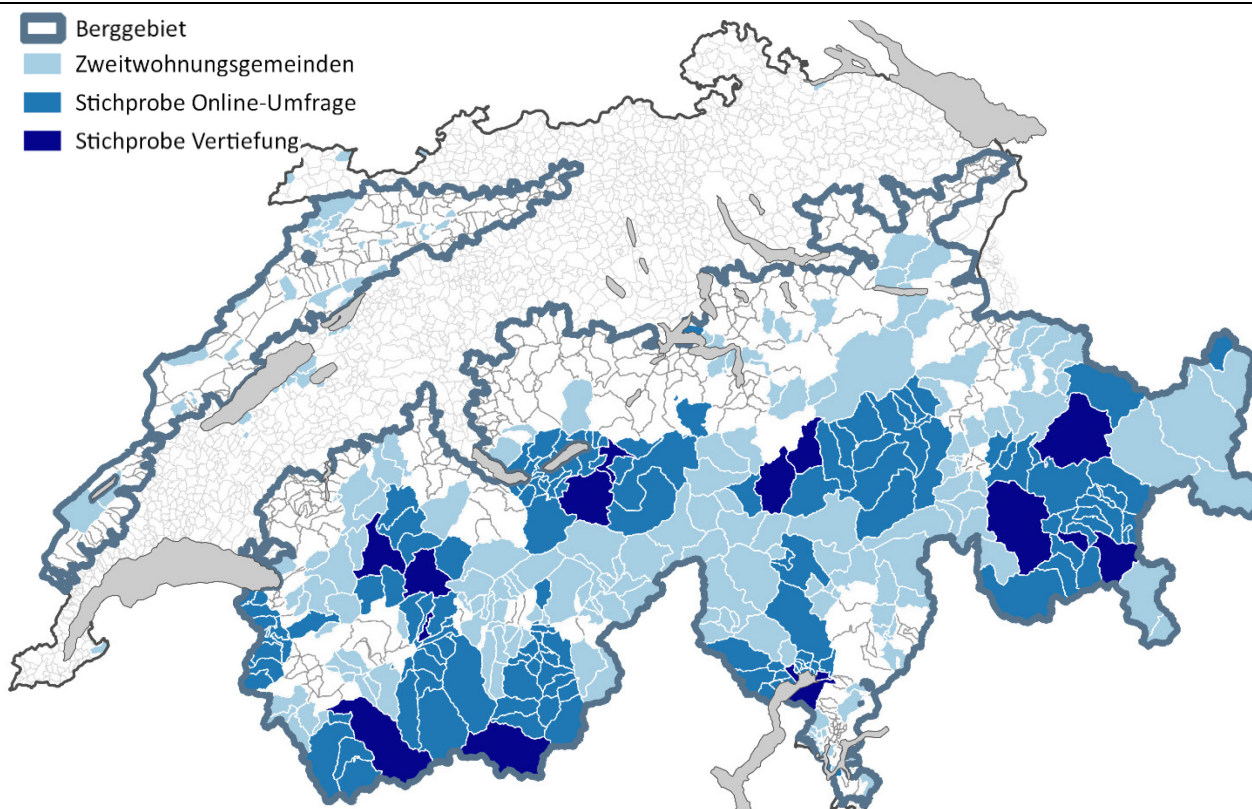


Abbildung 7: Darstellung der Untersuchungsperimeter

Umgang mit
Gemeindefusionen

Gemeindefusionen sind bei Arbeiten mit Zeitreihen stets eine Herausforderung. Im Rahmen der Kontextanalyse für das Monitoring wurde mit der Raumbeobachtungs-Software «GINES» gearbeitet, die Fusionen bei Zeitreihen mit statistischen Daten auf Ebene Gemeinde berücksichtigen kann (jährliche Fusionen als automatisierter Prozess; Daten- und Gemeindestand in der Vergangenheit frei kombinier-/wählbar). Bei den Auswertungen wurde der Gemeindestand Ende 2021 verwendet. Ältere Datensätze wurden entsprechend bereinigt.

2.5

Methoden

Methodenmix

Zur Beantwortung der Fragestellungen wurden verschiedene Methoden angewendet: Sekundärdatenanalysen, eine Online-Umfrage sowie mehrere Expert:inneninterviews, Expert:innengutachten und Expert:innenworkshops. Die Wahl der Methode hängt dabei von den Fragestellungen und Wirkungshypothesen ab. Eine Übersicht über alle Detailfragen, Wirkungshypothesen, Grundlagen und die Methodenwahl befindet sich im Anhang.

Kontextanalyse

Die Kontextanalyse liefert Aussagen im «Gesamtkontext» der Wirkungen des ZWG, indem öffentlich zugängliche oder private Sekundärdaten und Statistiken ausgewertet werden⁹. Dies ermöglicht ein standardisiertes Vorgehen mit verlässlichen Daten im Zeitverlauf. Die Datensätze wurden deskriptiv ausgewertet und qualitativ interpretiert.

⁹ Eine Liste aller Datengrundlagen der Kontextanalyse befindet sich im Anhang.

Vertiefungsstudien

Zu Themen ohne verfügbare Sekundärdaten und Statistiken wurden eigene Primärdatenerhebungen durchgeführt. Dazu wurden eine Online-Umfrage, vertiefte Datenanalysen (GWR) und verschiedene Vertiefungsinterviews und Expertengespräche geführt. Weil die Online-Umfrage auch anonym durchgeführt werden konnte, können nicht alle Antworten einer Gemeinde zugeordnet werden (unbekannte Antworten). Fast alle Gemeinden haben jedoch auf die anonyme Beantwortung verzichtet, womit die Antworten grösstenteils einer Gemeinde zugeordnet werden können.

Auswertung Effekte durch Covid-19

Die Covid-Pandemie stellt eine besondere Herausforderung für die Datenanalysen und Auswertungen dar. Die Pandemie und damit verbundene Massnahmen verursachen Lücken in den Zeitreihendaten. Gerade im Bereich des Freizeitverkehrs und bei touristischen Dienstleistungen führten einerseits die Massnahmen des Bundes und andererseits freiwillige Reaktionen der Bevölkerung zu veränderten Rahmenbedingungen, die sich auf die Daten auswirken. Hanser Consulting führte 2021 im Auftrag des SECO eine umfangreiche Analyse der Auswirkungen von Covid-19 auf den Tourismus durch. Weitere Untersuchungen zu diesem Thema haben z.B. EspaceSuisse oder Wüest&Partner veröffentlicht.¹⁰ Durch diese Studien ist das Thema der Auswirkungen von Covid-19 auf die Tourismusgemeinden ausreichend erörtert.

Im Rahmen unseres Auftrags wurden alle Ergebnisse im Hinblick auf die Zeitpunkte der Massnahmen aufgrund der Covid-Pandemie interpretiert und mit den Ergebnissen aus den Analysen durch Hanser Consulting verglichen.

¹⁰ Vgl. EspaceSuisse (2021) und Wüest&Partner (2020)

3. Ergebnisse

Verdichtung und Synthese der Daten verschiedener Erhebungsmethoden

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse dargelegt. Informationen zu den Rücklaufquoten, Stichproben und Themen befinden sich im Anhang. Im Rahmen der Auswertungen wurden die Ergebnisse aus den unterschiedlichen Quellen verdichtet und synthetisiert. Die provisorischen Ergebnisse wurden im Rahmen eines Stakeholder-Dialogs im Januar 2023 präsentiert und diskutiert. Inputs aus dem Stakeholder-Dialog wurden direkt in das Ergebniskapitel integriert.

Reduktion auf wesentliche Ergebnisse

Die Diskussion der Ergebnisse ist auf das Wesentliche reduziert. Die Vertiefungsinterviews wurden vertraulich behandelt. Inhalte aus den Interviews fliessen synthetisiert in die Ergebnisse ein. Detailergebnisse der Online-Umfrage befinden sich im Anhang.

Klassifizierung der Gemeinden für die Auswertungen wie in der Wirkungsanalyse

Für die Auswertung der Kontextdaten und Online-Umfrage wurden zur besseren Vergleichbarkeit dieselben Klassierungen verwendet wie in der Wirkungsanalyse des Bundesrats. Die Auswertungen der Kontextdaten sind dargestellt nach ZW-Anteilen (drei Klassen: ZW-Anteil «unter 17%», «17% bis 20%» und «über 20%»); die Ergebnisse der Online-Umfrage nach der Dynamik der Zweitwohnungsmärkte (vier Klassen: «ZW-Hotspots», «ZW-Durchschnitt», «ZW-Peripherie» und «nicht betroffen»). Grundlagen für die Klassifizierungen befinden sich in den Berichten zur Wirkungsanalyse zum Zweitwohnungsgesetz¹¹.

Die Eignung dieser Klassen für künftige Monitorings wird im Anschluss an die Resultate diskutiert. Auf Basis der neusten Erkenntnisse wird für künftige Monitorings ein neuer Vorschlag für die Messung der Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG erläutert (vgl. Kapitel 4.1.1).

3.1 Raum und Siedlung

3.1.1 Entwicklung Zweitwohnungsanteile

Insgesamt sinkende ZW-Anteile

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der ZW-Anteile zwischen 2018 und 2022. Die ersten zwei Jahre nach Inkrafttreten des ZWG wurden hier nicht berücksichtigt, weil 2016-2018 aufgrund von Unsicherheiten bei der Datenerfassung teilweise nur ungenaue Daten vorhanden sind. Die Daten des GWR und der GWS für die gesamte Schweiz zeigen, dass die Zweitwohnungsanteile zwischen 2018 und 2022 über alle Gemeinden gesehen leicht gesunken sind. Es gibt jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden. So sind die ZW-Anteile vieler Gemeinden im Alpenraum gestiegen, während andere Gemeinden teilweise grössere Rückgänge aufweisen.

¹¹ BHP - Hanser und Partner 2013; IC Infraconsult 2020 und Rütter Soceco 2020

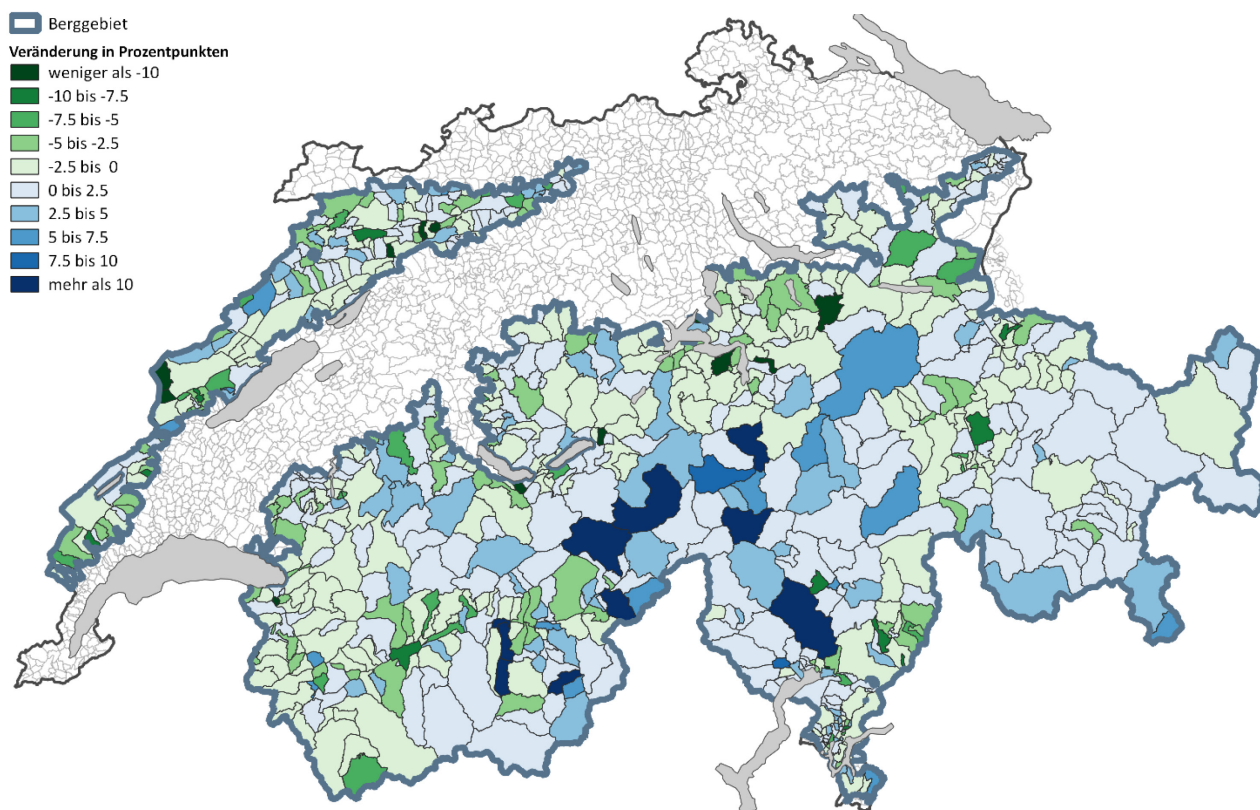


Abbildung 8: Entwicklung ZWA 2018-2022 nach Gemeinden; Daten: BFS (Wohnungsinventar)

Grösste Veränderungen
durch Gemeindefusionen

Die teilweise grossen Veränderungen sind darauf zurückzuführen, dass die betroffene Gemeinde die Erfassung des Merkmals «Wohnungsart» im GWR anpasst (die Wohnungsart wird neu im Detail erfasst). Gemeindefusionen führen in der überwiegenden Mehrheit nicht dazu, dass ehemalige Gemeindeteile neu einen ZW-Anteil von über oder unter 20% aufweisen. So galten beispielsweise die einschränkenden baurechtlichen Bestimmungen des ZWG bereits vor der Fusion für alle Gemeinden des Verzascatals. Andere Gemeinden mit grossen Anstiegen des ZW-Anteils wie z.B. Fieschertal, Airolo, Guttannen oder Grengiols sind nicht direkt erklärbar. Eine mögliche Erklärung bei diesen Gemeinden ist der Verzicht auf eine detaillierte Führung des GWR, womit der ZW-Anteil grössere Varianzen aufweisen kann.

Messung der
Zweitwohnungen via GWR
ist ungenau

Die sichere Messgrösse ist der Erstwohnungsanteil, der über einen Abgleich des GWR mit dem Register der Einwohnerkontrolle berechnet wird. Die Berechnung des ZW-Anteils ist jedoch nicht ganz genau. Wohnungen, die im GWR als «ohne Angaben zur Nutzungsart» ausgewiesen sind, werden zum Zweitwohnungsanteil gezählt. Die Präzisierung dieses Merkmals ist für die Gemeinden freiwillig. Der gemessene sinkende ZW-Anteil kann deshalb auch darin begründet sein, dass Gemeinden das GWR präziser führen und die Angaben zur Nutzung der Wohnungen genauer erfassen. Es gibt also Wohnungen, die im Sinne des GWR als Zweitwohnungen gelten, in Wirklichkeit aber nicht als Zweitwohnungen genutzt werden. Eine Analyse aus dem Jahr 2017 schätzt auf Basis einer Befragung von Gemeinden, dass in Gemeinden, die das GWR nicht präzise führen, sprich die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen nicht als solche ausweisen, der

tatsächliche ZW-Anteil rund 7-9 Prozentpunkte tiefer liegt als aus dem GWR hervorgeht.¹²

Hinweise zu vermehrt
aktiver Führung des GWR

Die Detailanalyse des GWR auf Gemeindeebene zeigt folgende Tendenzen:

- Es gibt 2022 weniger Gemeinden mit ZW-Anteil knapp unter 20% als 2018;
- Gleichzeitig hat die Zahl der Gemeinden mit ZW-Anteil unter 15% zugenommen;
- Oberhalb von 24% ZW-Anteil gab es nur geringfügige Verschiebungen beim ZW-Anteil.

Die Tendenzen sind Hinweise darauf, dass Gemeinden das GWR vermehrt «aktiv» führen¹³ – insbesondere, wenn sie knapp unter oder knapp über der Grenze von 20% ZW-Anteilen liegen. Diese Gemeinden haben grossen Anreiz dazu, weil sie mit der Reduktion des ZW-Anteils weiterhin Zweitwohnungen bewilligen können und für neue Erstwohnungen keine Nutzungsaufgabe verfügen müssen. Gemeinden mit mehr als 24% ZW-Anteil oder deutlich unter 20% hingegen, haben kaum Anreize, das GWR «aktiv» zu führen, weil für sie daraus fast keine Vorteile entstehen. Die Vertiefungsstudien haben diesen Befund bestätigt.

Steigende ZW-Anteile auch
in ZW-Gemeinden

In **Abbildung 8** ist zudem gut zu sehen, dass die ZW-Anteile auch in Gemeinden gestiegen sind, die als Zweitwohnungs-Hotspots gelten (z.B. Zermatt, St. Moritz, Grindelwald). Die Anstiege sind zwar nur gering, sie sind aber ein Indiz, dass trotz ZWG weiterhin neue Zweitwohnungen entstehen. Dies kann verschiedene Gründe haben. Eine Hypothese ist, dass vermehrt altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden (vgl. Kapitel 3.1.3). Eine andere Hypothese ist, dass vermehrt Ausnahmbewilligungen erteilt werden (vgl. Kapitel 3.2.4).

Regionale Unterschiede

Die Detailanalyse zeigte ausserdem gewisse regionale Unterschiede. Die ZW-Anteile im Jura tendenziell eher gestiegen, während einzelne Regionen im Graubünden 2022 leicht tiefere ZW-Anteile aufweisen als 2018. Im Wallis zeigen sich gewisse Unterschiede zwischen Ober- und Unterwallis und im Kanton Bern gibt es grössere regionale Unterschiede. Unter anderem im Berner Oberland haben die Anteile mehrheitlich zugenommen.

3.1.2

Bewilligung neuer Erstwohnungen

Wohnungszahl und
Leerwohnungen

Aus den Kontextdaten ist in der Periode von 2008 bis 2020 über alle Gemeinden eine steigende Wohnungszahl und eine steigende Leerwohnungsziffer festzustellen (vgl. **Abbildung 9**). Die Leerwohnungsziffern sind in den Gemeinden mit ZW-Anteilen unter 20% stärker angestiegen als in Zweitwohnungsgemeinden. Der Trend der steigenden Leerwohnungsziffern ist in den letzten zwei Jahren jedoch wieder rückläufig. Die Zahlen sollten grundsätzlich nicht überinterpretiert werden. Bei den Kontextdaten zu Leerwohnungen bestehen Vorbehalte bezüglich der Erhebungsgenauigkeit: Die Zahlen werden von den Gemeinden gemeldet, jedoch nicht mit dem GWR abgeglichen oder kontrolliert¹⁴.

¹² Vgl. Rütter et. al (2017)

¹³ Wird das GWR nur «passiv» nach den Mindestanforderungen geführt, werden diverse Wohnungskategorien dem ZWA angerechnet. Wird das GWR jedoch «aktiv» geführt, besteht meistens die Möglichkeit, einen Teil dieser Wohnungen als «den Erstwohnungen gleichgestellt» zu definieren. Dies reduziert den gemessenen ZWA der Gemeinde.

¹⁴ Die Genauigkeit der Angaben hängt somit stark von der Erhebungsmethode der Gemeinden ab.

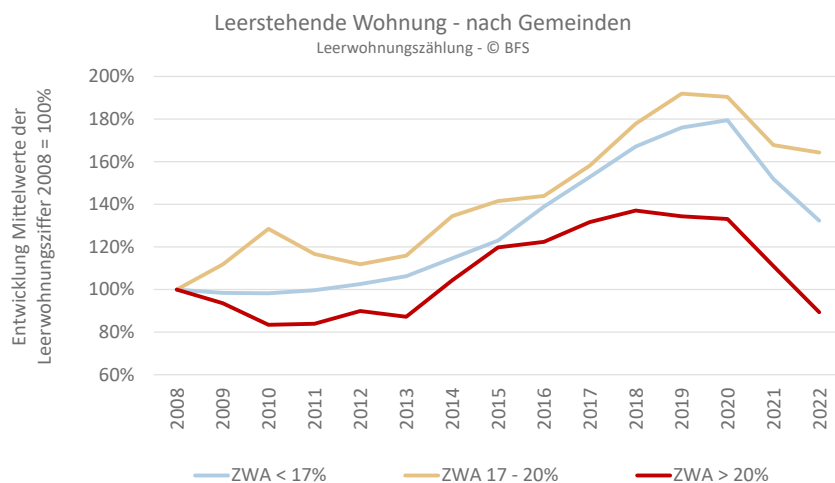


Abbildung 9: Entwicklung Leerwohnungsziffer, Mittelwert (relative Zahlen) nach ZWG-Gemeindeklassen; 2008-2022. Darstellung IC Infraconsult; Daten: BFS (Leerwohnungszählung)

Bewilligung neuer Erstwohnungen

Nachfolgende **Abbildung 10** zeigt die Antworten aus der Online-Umfrage zu den Bewilligungen von Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen – wobei nur Gemeinden mit ZW-Anteilen über 20% befragt wurden. Die Resultate bestätigen, dass in Zweitwohnungsgemeinden teilweise viele neue Wohnungen (mit Nutzungsbeschränkungen) bewilligt wurden und die Tendenz einer Zunahme solcher Bewilligungen besteht. Eine einfache Hochrechnung dieser Zahlen auf alle Zweitwohnungsgemeinden ergibt für die sechs Jahre von 2016 – 2021 insgesamt rund 2900 bis 4800 neue Erstwohnungen oder den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen in allen Zweitwohnungsgemeinden schweizweit.¹⁵

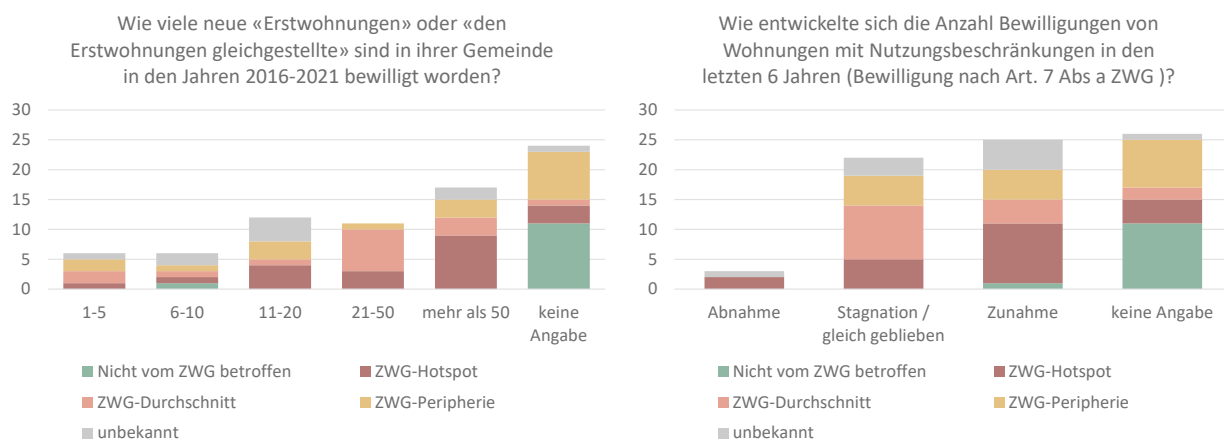


Abbildung 10: Resultate Online-Umfrage zu Fragen im Zusammenhang mit der Erstellung neuer Wohnungen gem. Art. 7a ZWG (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

¹⁵ Aufgrund der kleinen Stichprobe ist die Hochrechnung eher ungenau, kann aber plausibilisiert werden: Die Summe der in Zweitwohnungsgemeinden neu erstellten Wohnungen in diesem Zeitraum ist rund 25% grösser als die «obere Grenze» der Hochrechnung über die Antworten aus der Online-Umfrage (Bau- und Wohnbaustatistik des BFS). Vgl. Anhang für Berechnung und Plausibilisierung.

3.1.3

Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen

Vermehrte Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen

Nachfolgende **Abbildung 11** zeigt die Ergebnisse der Online-Umfrage zu vier Fragen im Zusammenhang mit Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen. Die Resultate verdeutlichen, dass insbesondere in ZWG-Hotspots oft «mehr als 50 altrechtliche Wohnungen» nach Artikel 11 ZWG umgenutzt wurden. Bei den Befragten Gemeinden wurden somit insgesamt rund 1'800 altrechtliche Wohnungen umgenutzt. Gemäss einer einfachen Hochrechnung sind 2016 – 2021 in allen Zweitwohnungsgemeinden (schweizweit) insgesamt rund 3'000 bis 5'000 altrechtliche Wohnungen umgenutzt worden (vgl. Anhang für Berechnung).

Rund die Hälfte der Gemeinden geben an, dass zusammen mit einer Renovation von altrechtlichen Wohnungen «meistens» oder «oft» auch eine Umnutzung stattfindet. Zudem geben die meisten Gemeinden an, dass sich dieser Trend in den letzten 6 Jahren verstärkt hat (Zunahme der Umnutzungen altrechtlicher Wohnungen). Viele der umgenutzten Wohnungen liegen im Ortskern. Zudem werden die umgenutzten altrechtlichen Wohnungen in der Regel mit der Umnutzung verkauft. Die Käufer sind gemäss den Antworten der Online-Umfrage zu rund einem Drittel bis zur Hälfte ausländische Staatsbürger. Diese Zahl sollte jedoch mit Vorsicht interpretiert werden, weil diese Frage nur von wenigen Gemeinden beantwortet wurde (sehr geringe Stichprobe).



Abbildung 11: Resultate Online-Umfrage zu Fragen im Zusammenhang mit der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen gem. Artikel 11 ZWG. (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Gründe für die vermehrte Umnutzung sind divers

Insgesamt gibt es klare Hinweise, dass vor allem in Zweitwohnungsgemeinden vermehrt Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen stattfinden. Die Gründe für den Verkauf einer altrechtlichen Wohnung sind gemäss den Expert:innen verschieden. In erster Linie steht jedoch der hohe Kapitalgewinn durch die Veräusserung einer als Zweitwohnung nutzbaren Wohnung. Die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen, unter anderem katalysiert durch die Covid-Pandemie, hat ab 2020 den Leerstand bei «altrechtlichen Zweitwohnungen» in vielen Gemeinden quasi auf null reduziert. Seither manifestiert sich ein stetig steigender Kaufdruck auf «altrechtliche Erstwohnungen». Folgende strukturelle Umstände in den Bergregionen begünstigen den Verkauf altrechtlicher Wohnungen zusätzlich:

- Erbgemeinschaften, die nicht mehr in den Bergregionen leben, erben nach dem Tod der Eltern eine altrechtliche Wohnung, die bisher als Erstwohnung genutzt wurde. Diese wird als Zweitwohnung veräussert, um die Kapitalgewinne der Erbgemeinschaft zuzuführen.
- Ortsansässige, die alters- oder mobilitätsbedingt nicht mehr in einer peripher gelegenen Wohnung leben wollen oder können, veräussern ihre altrechtliche Wohnung und kaufen oder mieten eine zentraler gelegene Wohnung (im Dorfkern oder in einer zentraler gelegenen Gemeinde).
- Personen, die in einer (renovationsbedürftigen) altrechtlichen Wohnung leben, kaufen sich eine neue Wohnung (mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung) und verkaufen zur Finanzierung die altrechtliche Wohnung als Zweitwohnung.

Nur wenig Massnahmen und Bestrebungen, diesen Trend zu unterbinden

Mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass in manchen Ortskernen in Folge der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen und der Möglichkeit von Umnutzungen der altrechtlichen Wohnungen der Anteil an Erstwohnungen abnehmen wird. Diese Entwicklung wird – insbesondere in Gemeinden mit starken Zweitwohnungsmärkten – kritisch beurteilt, weil mit der vermehrten Umnutzung altrechtlicher Wohnungen die günstigen Wohnungen für die einheimische Bevölkerung oft ersatzlos verloren gehen. Sowohl in der Online-Umfrage als auch in den Vertiefungsstudien gaben nur wenige Gemeinden an, dass sie Regulationen in Betracht ziehen, um der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen entgegenzuwirken (vgl. **Abbildung 11**).

Nachteilige Effekte durch vermehrte Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Die vermehrte Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen hat für die Gemeinde nachteilige Effekte: Erstens sinkt die Anzahl der als Erstwohnungen genutzten Wohnungen in der Gemeinde, was den Zweitwohnungsanteil erhöht, zweitens verliert die Gemeinde das Segment der günstigen, bezahlbaren Wohnungen, das insbesondere für Gastarbeitende, Angestellte im Bau- und Tourismusbereich und Familien sehr wichtig ist und drittens ziehen Personen, die in den altrechtlichen Wohnungen gewohnt haben, teilweise in eine andere Gemeinde – womit das Steuersubstrat abnimmt. Auf diese und weitere Effekte zu Wohnraum und Bevölkerung wird im nächsten Kapitel 3.1.4 vertieft eingegangen.

3.1.4

Auswirkungen Wohnraum und Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung in Zweitwohnungsgemeinden stagniert

Nachfolgende **Abbildung 12** zeigt die Entwicklung der ständigen Bevölkerung und die Mittelwerte der Differenz der Bevölkerung zum Vorjahr nach ZW-Anteilsklassen. Die Bevölkerung ist in den Jahren 2013 bis 2020 in den Gemeinden mit ZW-Anteilen über 20% weniger stark gewachsen als in den Gemeinden mit ZW-Anteilen unter 20%. Die Umzugsstatistik des BFS bestätigt diesen Trend: Zuzüge und Geburten in Gemeinden mit ZW-Anteilen unter 20% sind insgesamt höher als in

Zweitwohnungsgemeinden. Interessanterweise weisen Zweitwohnungsgemeinden überdurchschnittlich hohe Zuzüge aus dem Ausland auf (vgl. Abbildung im Anhang).

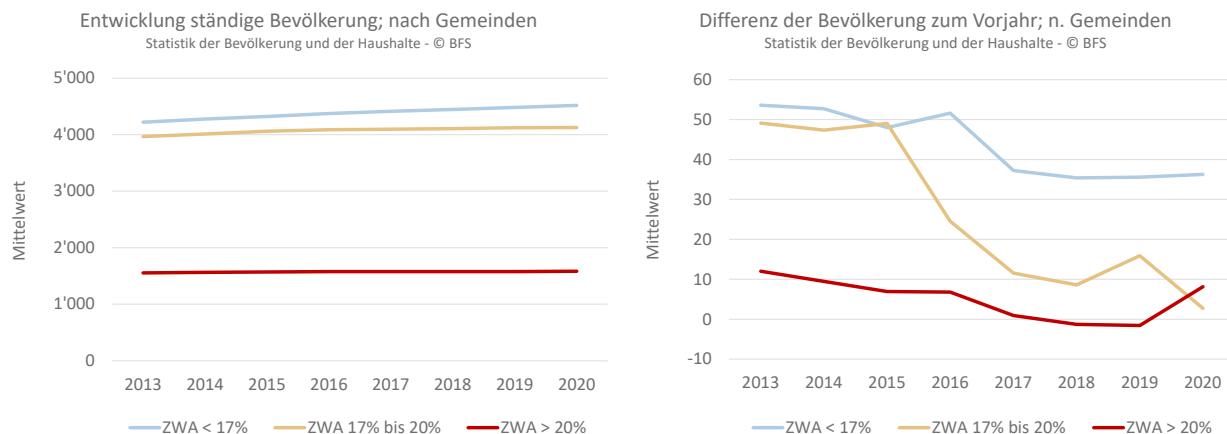


Abbildung 12: Entwicklung ständige Bevölkerung und Differenz Bevölkerung zum Vorjahr nach Gemeinden. Darstellung IC Infraconsult; Daten: BFS (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte)

Thema von bezahlbarem Wohnraum wird für viele Gemeinden zentral

Das Thema bezahlbarer Wohnraum für die einheimische Bevölkerung ist in fast allen befragten Gemeinden sehr aktuell. Die Situation wird vielerorts als kritisch beurteilt, weil gemäss Aussagen von Gemeindebehörden und Expert:innen fast überall günstiger Wohnraum fehlt – insbesondere jedoch in den touristischen Hotspotgemeinden mit stark dynamischem Zweitwohnungsmarkt. Selbst in Gemeinden, die Erstwohnungsanteilspläne oder andere Reglemente zur Sicherung oder Schaffung von Erstwohnungen haben, kosten (neue) Wohnungen heute oft so viel, dass sie für die einheimische Bevölkerung mit eher geringem Einkommen nicht mehr bezahlbar sind – geschweige denn von Angestellten im Dienstleistungs- und Gastronomiektor.

Wohnraumknappheit begünstigt durch strukturelle Veränderung des Wohnraumangebots

Ein Grund für die stagnierende Bevölkerungsentwicklung in Zweitwohnungsgemeinden und in einigen Fällen für eine Beschleunigung des diesbezüglichen Strukturwandels sehen die Expert:innen und Stakeholder in der Verknappung des (bezahlbaren) Wohnraums aufgrund struktureller Veränderungen im Wohnungsmarkt. Das Wohnraumangebot verändert sich durch Renovation von alten Wohnungen und dem Fehlen von neuen Wohnungen im günstigen Preissegment. Aus alten Wohnungen entstehen in der Regel neue Erst- oder Zweitwohnungen in einem eher gehobenen, teure(n) Marktsegment. Kleine Wohnungen und Studios werden oft innerhalb eines Gebäudes zusammengelegt zu einer grösseren und luxuriöseren Wohnung. Bei Umbauten werden z.B. Nebengebäude wie Ställe eher in die Hauptwohnung integriert und veredelt, statt dass (wie früher oft) eine günstige zweite Wohnung erstellt wird. Bei der Renovation von Wohnungen werden gemäss den befragten Expert:innen somit eher wenige grosse (luxuriöse) Wohnungen gebaut, statt mehrere kleine (einfache) Wohnungen «zu günstigen Preisen». ¹⁶

¹⁶ Der Begriff «luxuriös» wurde vermehrt genannt, ist aber ein heikler, normativer Begriff. Einigkeit besteht darin, dass der Ausbaustandard insgesamt ansteigt und mindestens vereinzelt auch Luxus-Zweitwohnungen gebaut werden und dass es immer weniger Wohnraumangebot im «günstigen» Preissegment gibt.

Nachfrageschock durch Covid-19 verstärkt den Effekt

Die seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie steigende Nachfrage nach Zweitwohnungen sowie die steigende Nachfrage nach kurzzeitiger Miete von Ferienwohnungen verstärken diesen Effekt zusätzlich. Die Preisentwicklung ist in vielen Gebieten derart stark, dass ein sehr grosser Anreiz besteht, die altrechtliche Wohnung entweder mit viel Gewinn zu verkaufen (meist als Zweitwohnung) oder als Ferienwohnung zu vermieten.

Neue Wohnungen nicht im günstigen Marktsegment

Gemäss Aussagen der Expert:innen bringt selbst der Bau von neuen Erstwohnungen (mit Nutzungsbeschränkung) oft keine Entlastung, weil auch diese nur selten das günstige Preissegment bedienen. Letztlich seien die Preise derart hoch, dass der Bau von günstigem Wohnraum für Eigentümer:innen und Investor:innen nicht attraktiv ist.

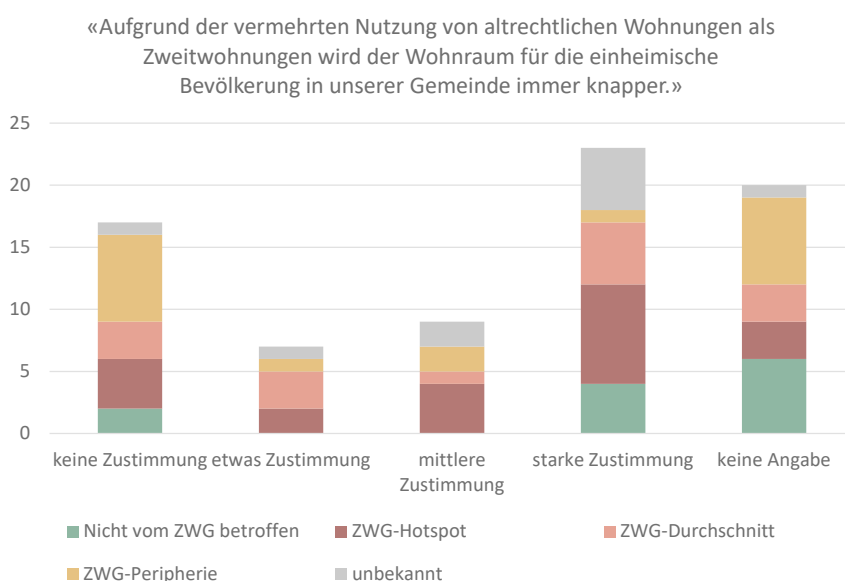


Abbildung 13: Ergebnisse Online-Umfrage zur These, dass Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen den Wohnraum für Einheimische verknappt.
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Wegzug in andere Gemeinden, weil kein bezahlbarer Wohnraum vorhanden ist

Rund bei der Hälfte der befragten Gemeinden sind Personen bekannt, die Mietwohnungen verlassen mussten aufgrund eines Verkaufs durch die Eigentümer:in und einer anschliessenden Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen. Aufgrund der steigenden Miet- und Kaufpreise sowie der geringen Verfügbarkeit von Wohnungen sehen sich viele dieser Personen gezwungen, in eine andere Gemeinde zu ziehen, weil kein (bezahlbarer) Wohnraum vorhanden ist.¹⁷ Mieter:innen, die in den «günstigen» altrechtlichen Wohnungen gelebt haben und keine vergleichbar günstigen Wohnungen mehr finden, ziehen oft in eine andere Gemeinde, wenn möglich innerhalb der Region (vgl. **Abbildung 14**). Gemäss den Ergebnissen aus dem Stakeholder-Dialog ziehen Personen eher in eine

¹⁷ Vgl. auch Kapitel 3.1.3 und 3.2.1 zu Immobilienpreisen und Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

andere Gemeinde mit tieferem Preisniveau als an den Dorfrand,¹⁸ auch begünstigt durch die vielerorts gut ausgebaute Strasseninfrastruktur und gute ÖV-Verbindungen (pendeln in die touristischen Zentren).¹⁹

Die Vertiefungsinterviews zeigten, dass ältere Personen tendenziell in zentraler gelegene Gemeinden im Talgrund (z.B. von Verbier nach Bagnes) oder in die nächste Agglomeration ziehen (Visp-Brig, Chur, Martigny, Monthey, Interlaken). Berufstätige Personen ziehen in Gemeinden, die noch günstigeren Wohnraum haben und in Pendlerdistanz liegen. In Bern sind dies aktuell z.B. Zweisimmen, Frutigen, Interlaken, Spiez. Im Graubünden werden Chur, Zerne, Poschiavo, das Unterengadin oder Italien (Tirano, Chiavenna) genannt.

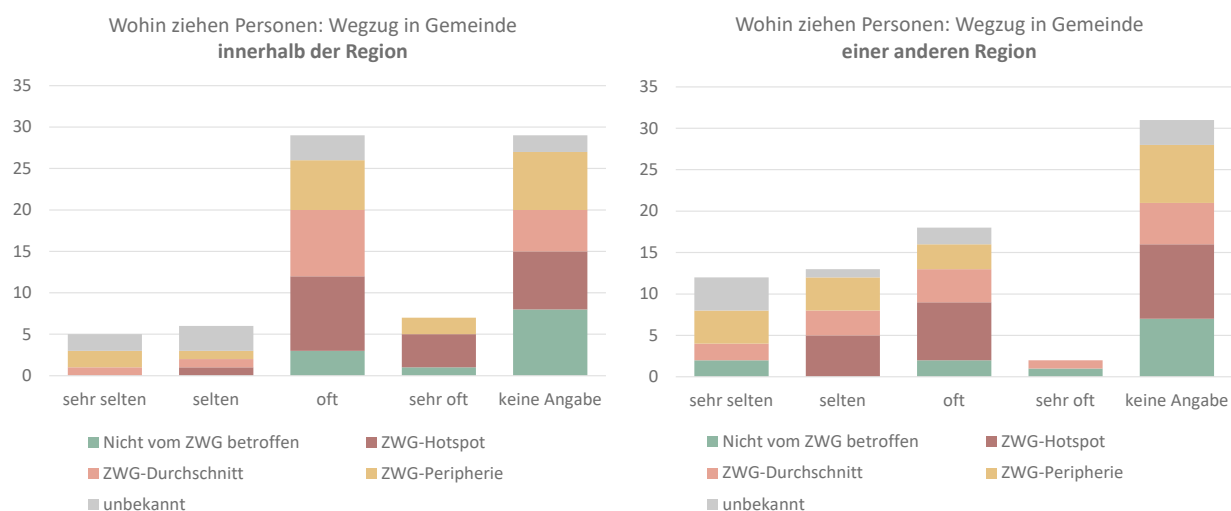


Abbildung 14: Ergebnisse Online-Umfrage zur Frage, wohin Personen ziehen, wenn sie aus einer altrechtlichen Wohnung ausziehen. (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Baulandreserven können kaum für den Bau von Erstwohnungen mobilisiert werden

Wie oben erläutert, führt die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Verdrängungseffekten und verstärkt (teilweise schon bestehende und im langjährigen Strukturwandel des Berggebietes begründete) Abwanderungstendenzen. In Kombination mit dem RPG, das bei rückläufiger Bevölkerungsprognose eine Reduktion der Bauzonen fordert, steht gemäss den Expert:innen aus den Vertiefungsstudien teilweise kaum mehr Bauland zur Verfügung. Gemäss der Bauzonenstatistik ist diese Aussage jedoch kritisch zu hinterfragen: Weil Zweitwohnungsgemeinden in der Regel historisch bedingt eher «zu grosse» Bauzonen und aktuell eine rückläufige Bevölkerung aufweisen, ist zwar die Erschliessung von neuem Bauland erschwert – aber in der Regel noch ausreichend Bauland vorhanden. Dies wurde in einer Studie im Oberengadin bestätigt: Es wurde festgestellt, dass mancherorts sowohl Private als auch Gemeinden noch unbebautes Bauland «horten» statt es zu verkaufen oder zu bebauen.²⁰ Einer Nutzung des

¹⁸ Unter anderem weil am Dorfrand aufgrund des Raumplanungsgesetzes keine neuen Wohnungen erstellt werden können

¹⁹ Diese Aussage könnte über die Pendlerstatistik auf Gemeindeebene noch genauer überprüft werden. Eine entsprechende Überprüfung wurde jedoch nicht erstellt.

²⁰ Vgl. Eco Alpin SA, La Punt Chamues-ch (2022)

vorhandenen Baulands stehen zuweilen auch lokale Gegebenheiten, wie Besitzverhältnisse, private Interessen, politische Hürden, Ortsbildschutz, Zentrums- und Hotelzonen etc., entgegen.

Ohne Massnahmen wird die Situation weiter verschärft

Mit neuem Bauland für neue Erstwohnungen kann der aktuell vorherrschenden Wohnungsknappheit nicht rasch Gegensteuer gegeben werden. Die Betroffenen Gemeinden «verlieren» weiterhin Erstwohnungen, indem altrechtliche Wohnungen umgenutzt oder mehrere Wohnungen zu einer zusammengelegt werden. Weiter verstärkt wird dieser Trend dadurch, dass auch Saisoniers, die früher oft in betriebseigenen Wohnungen vor Ort wohnen konnten, heute selbst eine Wohnmöglichkeit suchen müssen, weil Wohnungen für Angestellte vermehrt in die Betriebe integriert und als touristisch bewirtschaftete Wohnungen vermietet oder umgenutzt und als Zweitwohnungen verkauft werden. Sofern keine Massnahmen gegen diese Entwicklungen ergriffen werden, ist künftig mit noch grösserer Wohnraumknappheit und entsprechenden sozialräumlichen Verdrängungseffekten und geographischen Wanderungsbewegungen zu rechnen.

Als weitere negative Folgen dieses Strukturwandels wurden folgende Effekte genannt:

- In den Zuzugsgemeinden: Zunehmende Pendlerströme, steigende Infrastrukturkosten, steigende Kosten für Schulraum und Versorgung
- In den Abwanderungsgemeinden: Sinkende Steuersubstrate, Zusammenbruch der lokalen Kleingewerbe (Post, Einkaufsmöglichkeiten, Coiffeur usw.) sowie Verlust von Betrieben im Baunebengewerbe

Massnahmen scheitern an den Strukturen und der Politik

Um der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken, gibt es unterschiedliche Massnahmen. Sowohl von den Gemeinden als auch am Stakeholder-Dialog wurden verschiedene mögliche Massnahmen oder Instrumente eingebracht, um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken.²¹ Einige Gemeinden kennen z.B. einen Erstwohnungsanteilsplan, Kontingente oder Hotelzonen mit besonderen Vorschriften. Als zentrales Problem bei Bestrebungen zur stärkeren Regulierung der Umnutzungen werden unter anderem politische Hürden genannt. Regulierungen wie z.B. Mindestanforderungen zu Erstwohnungsanteilen, Anforderungen zum Bau von Wohnungen in allen Marktsegmenten (auch günstiger Wohnraum) oder Vorgaben zu Erstwohnungsflächenanteilen auf Parzellenebene (beispielsweise im Zuge einer Umnutzung oder eines Ersatzneubaus) scheitern oft im Gemeinderat oder an der Urne.²²

Bemerkt wurde zudem, dass die kurzfristigen Handlungsoptionen der Gemeinden für den Bau von bezahlbarem Wohnraum nur gering sind, insbesondere wenn dazu die Nutzungsplanung angepasst werden müsste. Projekte für bezahlbaren Wohnraum sind somit meist nur auf bereits eingezonten Parzellen im Besitz der Gemeinde möglich.

²¹ Gemäss Stakeholder drängen sich Einschränkungen im altrechtlichen Bestand auf sowie der bessere Einbezug der Zweitwohnungsbesitzenden (Mehrwertabgaben, Zweitwohnungssteuern, etc.).

²² Strengere Vorschriften sind beispielsweise gescheitert in Seelio, Bever, Pontresina, Davos.

3.1.5

Effekte auf Siedlung und Landschaft

ZWG wirkt im Rahmen der gesetzten Ziele

Hauptziel der Initianten des ZWG war der Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Insofern ist es wichtig, dass die Siedlungsentwicklung künftig möglichst innerhalb des Siedlungskörpers stattfindet. Gemäss den Aussagen der Expert:innen aus den Vertiefungsstudien wirkt das ZWG – zusammen mit dem RPG – im Rahmen der gesetzten Ziele. Es werden keine neuen Zweitwohnungen mehr «auf der grünen Wiese» erstellt. Die Erkenntnisse des Monitorings bestätigen somit auch den Befund aus der Wirkungsanalyse.

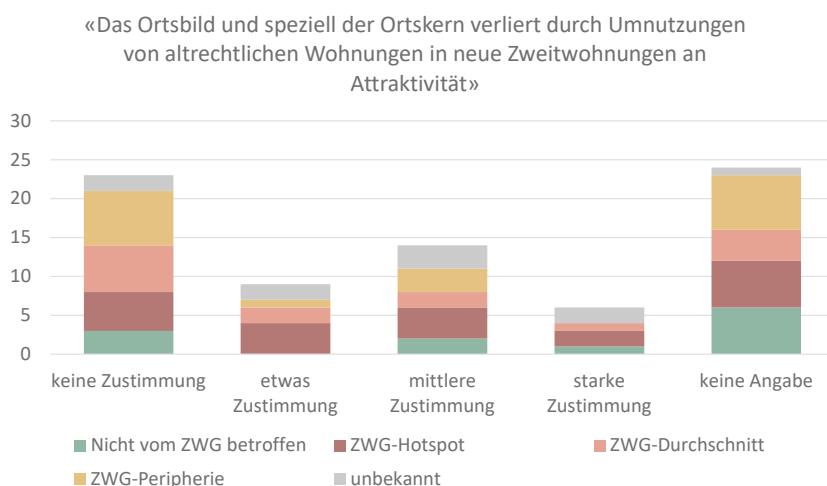


Abbildung 15: Ergebnisse Online-Umfrage: Zustimmung zur im Titel aufgeführten These (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Verlust von Attraktivität in den Ortskernen

Neu kommen die altrechtlichen Wohnungen in den Dorfkernen vermehrt auf den Zweitwohnungsmarkt. Im Extremfall entsteht ein sogenannter «Donut-Effekt», bei dem neue Erstwohnungen am Siedlungsrand entstehen und die Dorfkern «aussterben» (nur Zweitwohnungen). Andere Akteure postulieren eher einen grossräumigeren «Verlagerungseffekt», bei dem die Bevölkerung aus dem historischen Dorfkern nicht an den Dorfrand, sondern in die lokalen Zentren abwandert.

Es besteht keine eindeutige Meinung dazu, wie stark negativ der Effekt der Umnutzung altrechtlicher Wohnungen auf die Ortskerne bewertet werden kann. Die Online-Umfrage ergab diesbezüglich gemischte Antworten von «keine Zustimmung» bis «starke Zustimmung» (vgl. **Abbildung 15**). Fest steht, dass die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen mancherorts durch den Bau neuer Erstwohnungen kompensiert wird. Somit kann die Umnutzung auch zum Treiber einer weiteren Zersiedlung werden, wenn die neuen Erstwohnungen am Siedlungsrand erstellt werden.

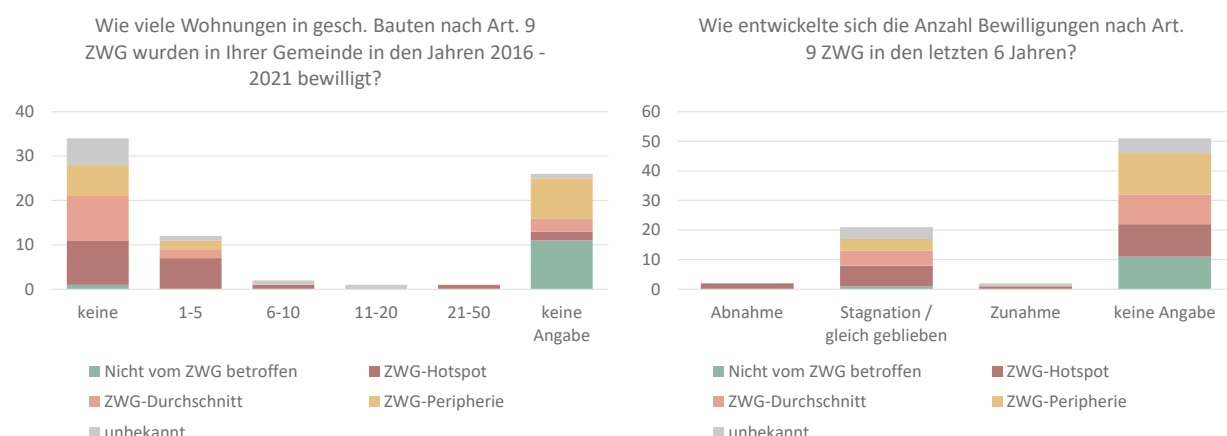


Abbildung 16: Ergebnisse Online-Umfrage zur Erstellung von neuen Zweitwohnungen in geschützten Bauten
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Neue Wohnungen in geschützten Bauten aktuell eher nebensächliches Thema

Das ZWG lässt neue Wohnungen in geschützten Bauten unter gewissen Bedingungen zu. Die Auswertungen der Online-Umfrage ergaben, dass dies aktuell eher ein nebensächliches Thema ist (vgl. **Abbildung 16**). Einzelne Gemeinden erwähnen jedoch Probleme bei der Bewilligung von Gesuchen. Einerseits sei der Begriff «ortsbildprägend» ungenau definiert. Es ist unklar, ob «ortsbildprägende» Gebäude über einen Schutzwert verfügen müssen, um als Zweitwohnungen genutzt werden zu können. Andererseits gibt es keine allgemein gültige Definition, wie beurteilt werden soll, ob der «dauerhafte Erhalt» des schützenswerten Objekts nicht auch mit einer anderen Nutzung möglich ist (z.B. mit Nutzung als Erstwohnung). Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktlage ist davon auszugehen, dass die Thematik der Umnutzung ortsbildprägender Bauten mittelfristig an Bedeutung gewinnen wird.

3.2

Tourismus und Wirtschaft

3.2.1

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Steigende private Wohnbauinvestitionen, vor allem in Nicht-Zweitwohnungsgemeinden

Die privaten Wohnbauinvestitionen aus der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS sind in den Jahren 2012 bis 2019 schweizweit leicht gestiegen. Eine Auswertung der Investitionen nach Erst- und Zweitwohnungen ist aufgrund der Datenlage nicht möglich. Der Vergleich über alle Schweizer Gemeinden zeigt jedoch, dass in Gemeinden mit ZW-Anteilen über 20% die privaten Wohnbauinvestitionen durchschnittlich deutlich gesunken sind (vgl. **Abbildung 17**).

Heterogene Entwicklung Wohnbauinvestitionen in Zweitwohnungsgemeinden

Die durchschnittlich abnehmenden privaten Wohnbauinvestitionen in Gemeinden mit ZW-Anteilen über 20% sind sehr heterogen. Während innerhalb der touristischen Regionen weiterhin steigende private Wohnbauinvestitionen zu verzeichnen sind, haben die Investitionen ausserhalb der touristischen Regionen überproportional abgenommen. Die detaillierte Betrachtung der Daten mit Unterscheidung zwischen touristischen und anderen Gemeinden zeigt zudem, dass in einzelnen touristischen Hotspots sehr hohe private Wohnbauinvestitionen getätigt wurden (z.B. Zermatt, Val de Bagnes, Saanen, Oberengadin).

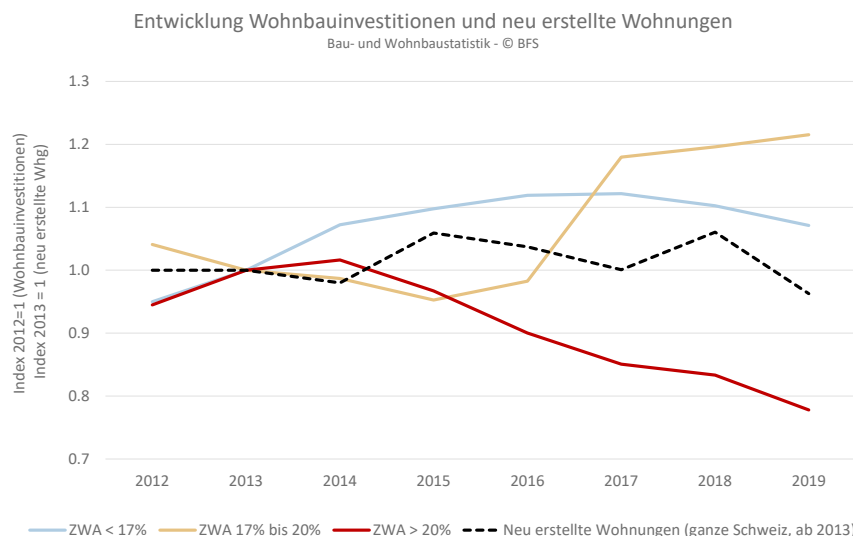


Abbildung 17: Index Entwicklung private Wohnbauinvestitionen, Mittelwert nach ZWG-Gemeindeklassen und Anzahl neu erstellte Wohnungen (ganze Schweiz); 2012 – 2019. Darstellung IC Infraconsult; Daten: BFS (Bau- und Wohnbaustatistik, Wohnungsinventar)

Immobilienmärkte im Alpenraum

Das Preisniveau und die Preisentwicklung von Immobilien im Alpenraum wurden anhand der Immobilienmarktdaten von FPPE²³ vertieft analysiert. Zur Beurteilung standen die Variablen «Preisniveau», «Preisentwicklung» und «Transaktionszahl» mit jeweils verschiedenen Kategorien von «tief» bis «hoch» zur Verfügung, aber ohne Unterscheidung zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Die absoluten Werte zur Entwicklung von Preisniveau und Transaktionszahl dürfen aus Datenschutzgründen nicht ausgewiesen werden.

Hohe Preise in den touristischen Regionen

Nachfolgende **Abbildung 18** stellt die FPPE-Variable «Preisniveau» für die ausgewählten Gemeinden der Stichprobe dar. Ein Blick auf die Karte zeigt, dass die Preise im Immobilienmarkt insbesondere in den touristischen Regionen hoch sind. In den bekannten touristischen Hotspots sind die Preise jeweils sehr hoch und werden mit abnehmenden touristischen Aktivitäten tendenziell kleiner.

²³ FPPE: Fahrländer und Partner AG

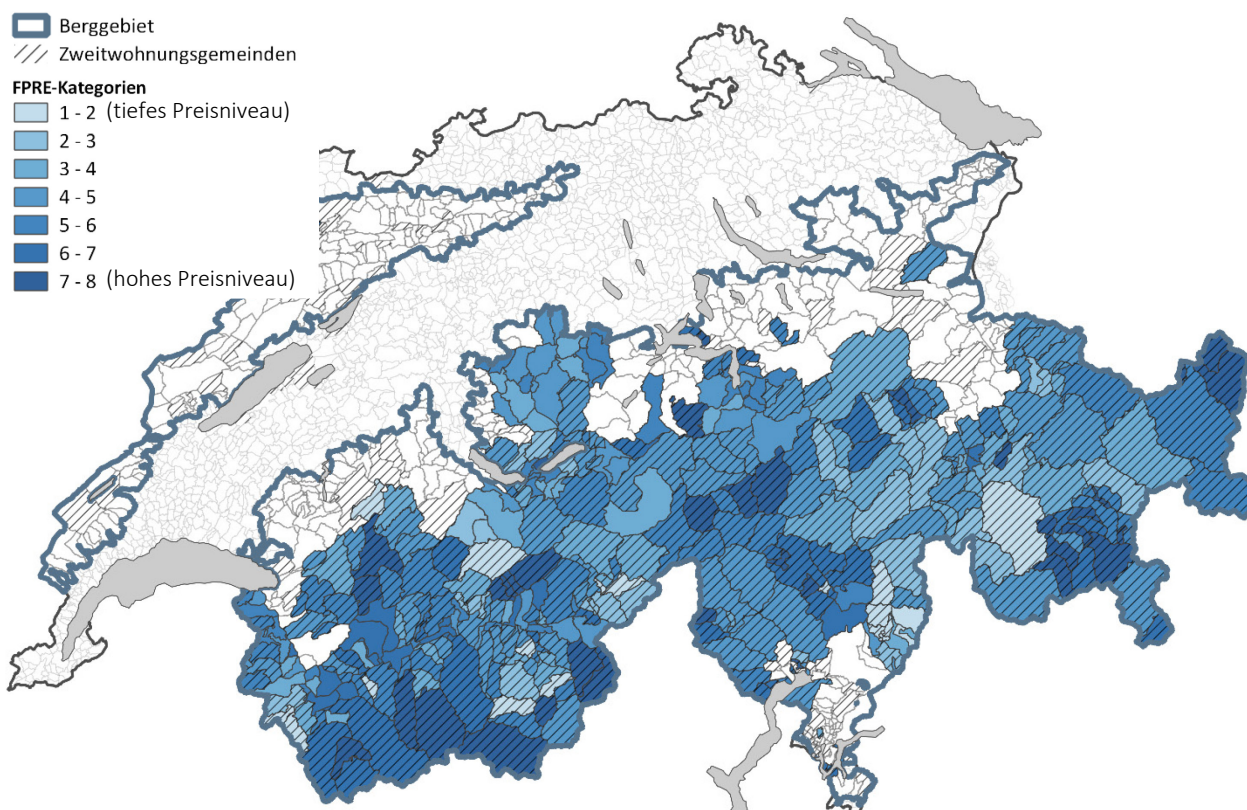


Abbildung 18: Preisniveau 2021 auf dem Immobilienmarkt nach Gemeinden; Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilien­daten)
Interpretation: Eine höhere Kategorie bedeutet, dass die Immobilienpreise in dieser Gemeinde höher sind. Gemeinden der Stichprobe ohne Farbe sind im Datensatz nicht vorhanden (keine oder zu wenig Daten).

Preisentwicklung im Immobilienmarkt sehr hoch

Nachfolgende **Abbildung 19** zeigt die FPRE-Variable «Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt zwischen 2007 und 2021» für die ausgewählten Gemeinden der Stichprobe. Ein Blick auf die Karte zeigt, dass die Preisentwicklung im Immobilienmarkt insbesondere in den touristischen Regionen stark angestiegen ist. Gemäss den Interviews mit betroffenen Gemeinden zeigte sich in den letzten Jahren zudem auch eher eine Tendenz zur Angleichung der Preise von Erst- und Zweitwohnungen – und nicht eine weitere Divergenz der Marktpreise von Erst- und Zweitwohnungen.

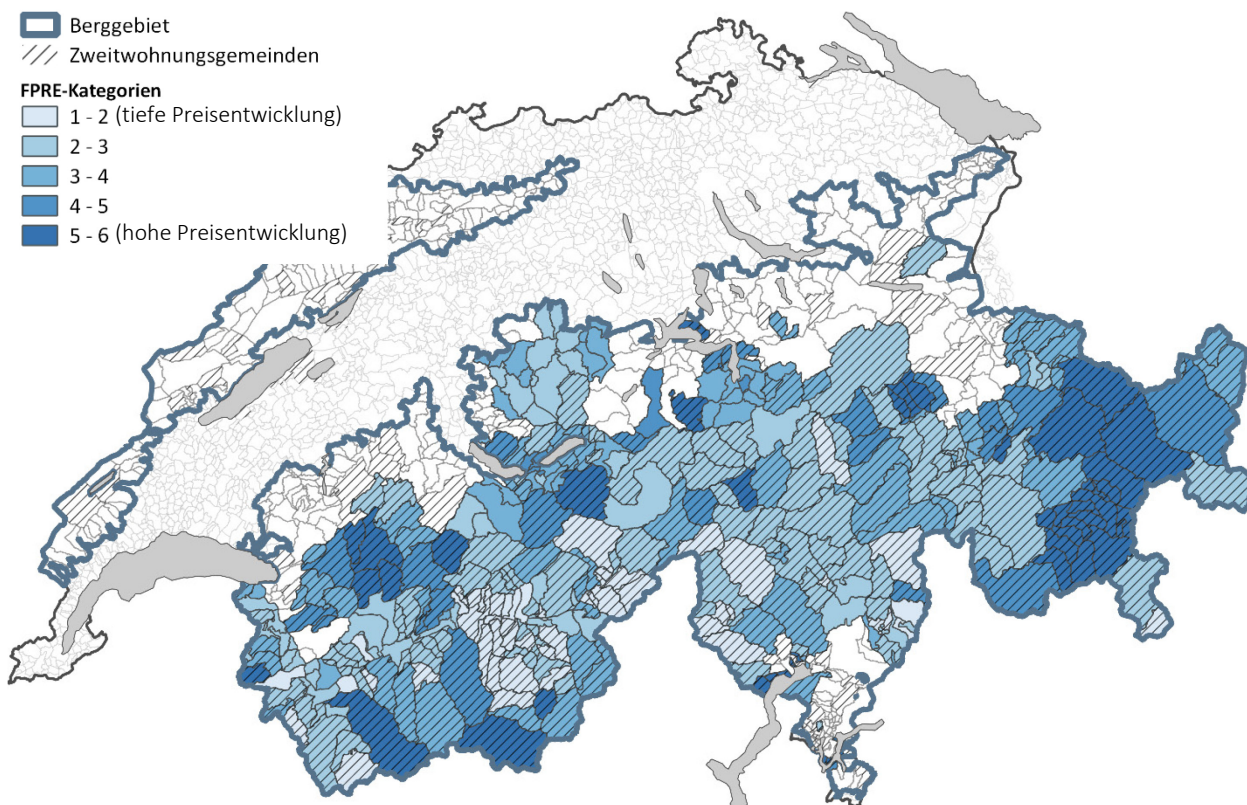


Abbildung 19: Preisentwicklung zwischen 2007 und 2021 auf dem Immobilienmarkt nach Gemeinden; Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienindizes)

Interpretation: Eine höhere Kategorie bedeutet, dass die Immobilienpreise in dieser Gemeinde stärker angestiegen sind. Gemeinden der Stichprobe ohne Farbe sind im Datensatz nicht vorhanden (keine oder zu wenig Daten).

Angebot, Verkaufspreise und Vermietungspreise mehrheitlich gestiegen

Die Resultate aus den Kontextdaten wurden durch die Online-Umfrage und die Vertiefungsstudien weiter bestätigt. Die Zahl von altrechtlichen Wohnungen und neuen Erstwohnungen (mit Nutzungsbeschränkung), die auf dem Markt angeboten werden, ist insbesondere in den ZW-Hotspots mehrheitlich gestiegen. Das Angebot an «neurechtlichen» Zweitwohnungen (mit Eintrag im Grundbuch) ist gemäss Aussagen der Gemeinden gleichzeitig nur leicht gestiegen. Die Verkaufspreise von altrechtlichen Wohnungen, neurechtlichen Erstwohnungen (mit Nutzungsbeschränkung) und neurechtlichen Zweitwohnungen (Art. 7, 8 und 9 ZWG) sind mehrheitlich, die Mietpreise allesamt gestiegen. Insgesamt werden in Zweitwohnungsgemeinden gemäss den Analysen in allen Immobilienmarktsegmenten und bei allen Wohnungsarten steigende Preise beobachtet.

Covid-Pandemie und
Tiefzinspolitik mit
verstärkendem Effekt auf
Preisdynamik

Die Covid-Pandemie hat die Preisentwicklung in den Jahren 2020 bis 2022 nochmals verstärkt: Die Nachfrage nach Zweitwohnungen kommt gemäss den Vertiefungsinterviews auch wieder vermehrt aus dem Inland. Die Gemeinden und Stakeholder erklären dies mit einer massiven Zunahme an Zweitwohnungsinteressenten aus dem «Unterland», die mit den Reiserestriktionen und Homeoffice-Regeln Ausschau nach Zweitwohnungen im Inland hielten und halten. Aufgrund der hohen Preise sind die Käuferinnen und Käufer in der Regel eher junge Personen aus dem Mittelland oder den Städten, die arbeitstätig sind und sehr gut verdienen oder aus Erbschaften wohlhabend geworden sind. Auch sei gemäss den befragten Expert:innen seit neustem wieder eine inländische Nachfrage nach Zweitwohnungen vorhanden, in denen zeitweise über mehrere Wochen gewohnt und gearbeitet werden kann. Ob dieser Trend anhält oder wieder abklingt, ist aktuell nicht beurteilbar.

In den Vertiefungsstudien wurde zudem erwähnt, dass nebst der Covid-Pandemie auch die Tiefzinspolitik verstärkend auf die Preisdynamik gewirkt hat. Welcher Anteil der Preisentwicklung den tiefen Zinsen und welcher Teil der hohen Nachfrage zuzurechnen ist, ist kausal kaum nachzuweisen.

Fokussierung auf
altrechtliche Wohnungen in
der Tendenz erkennbar

Gemäss Online-Umfrage sind die Transaktionszahlen von altrechtlichen Wohnungen gestiegen, während die Transaktionszahlen bei neurechtlichen Erstwohnungen (mit Nutzungsbeschränkung) und neurechtlichen Zweitwohnungen (Art. 7, 8 und 9 ZWG) eher stabil geblieben sind.

Die Gründe dafür liegen vermutlich bei den strukturellen Bevorteilungen von altrechtlichen Wohnungen auf dem Markt. Unsere Vertiefungsstudien zeigten, dass altrechtliche Wohnungen einfacher zu finanzieren sind: Für eine Wohnung mit Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung werden in der Regel mehr Eigenmittel bei der Finanzierung verlangt (aufgrund des eingeschränkten Wiederverkaufswerts). Personen, die eine Wohnung mit Eintrag als Erstwohnung bauen wollen, erhalten somit kleinere Kredite als Personen, die altrechtliche Wohnungen renovieren. Die Immobilienpreise in den Bergregionen sind so stark gestiegen, dass mittlerweile auch klassische Immobilienfirmen im Markt sind, die vor allem die Rendite optimieren wollen. Diese gehen gemäss den Interviews mit Kaufangeboten aktiv auf Besitzende von altrechtlichen Wohnungen zu, um Projekte mit Renovation und Umnutzung in eine Zweitwohnung zu lancieren.

3.2.2

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Anzahl Beschäftigte und
Betriebe wächst in
Zweitwohnungsgemeinden
unterdurchschnittlich

Nachfolgende **Abbildung 20** zeigt die Entwicklung der Beschäftigung und Betriebe 2011 bis 2019 nach ZW-Gemeindeklassen (mit 2011 = 100%)²⁴. Die Zahl der Betriebe und die Beschäftigung ist in Gemeinden mit ZW-Anteilen über 20% verglichen mit der restlichen Schweiz unterdurchschnittlich. Die Beschäftigung in Nicht-Zweitwohnungsgemeinden ist in der betrachteten Zeitspanne um rund 8 Prozentpunkte gestiegen. Das Wachstum der Beschäftigten in den Zweitwohnungsgemeinden ist mit 4 Prozentpunkten nur etwa halb so hoch.

²⁴ Bei den Betriebs- und Beschäftigtenzahlen waren zum Zeitpunkt der Datenabfrage erst Daten bis 2019 vorhanden. Aktuell könnte der Datenpunkt 2020 miteinbezogen werden. Da es sich dabei um das Jahr mit den stärksten Covid-Einflüssen handelt, wurde auf eine Integration verzichtet (aufgrund von Interpretationsschwierigkeiten ergeben die Zahlen 2020 nur geringen Mehrwert).

Insbesondere die Anzahl der Betriebe stagniert in ZW-Gemeinden

In den Jahren 2011 bis 2016 verlief die Beschäftigungsentwicklung in Zweitwohnungsgemeinden unterdurchschnittlich. Seit 2016 verläuft die Beschäftigungsentwicklung jedoch in allen drei Gemeindetypen ähnlich. Die Anzahl Betriebe ist in Zweitwohnungsgemeinden seit 2011 hingegen nahezu stagniert (Wachstum von 2 Prozentpunkten), während die restlichen Schweizer Gemeinden einen Anstieg der Betriebszahlen im selben Rahmen wie dem Anstieg der Beschäftigung verzeichnen.

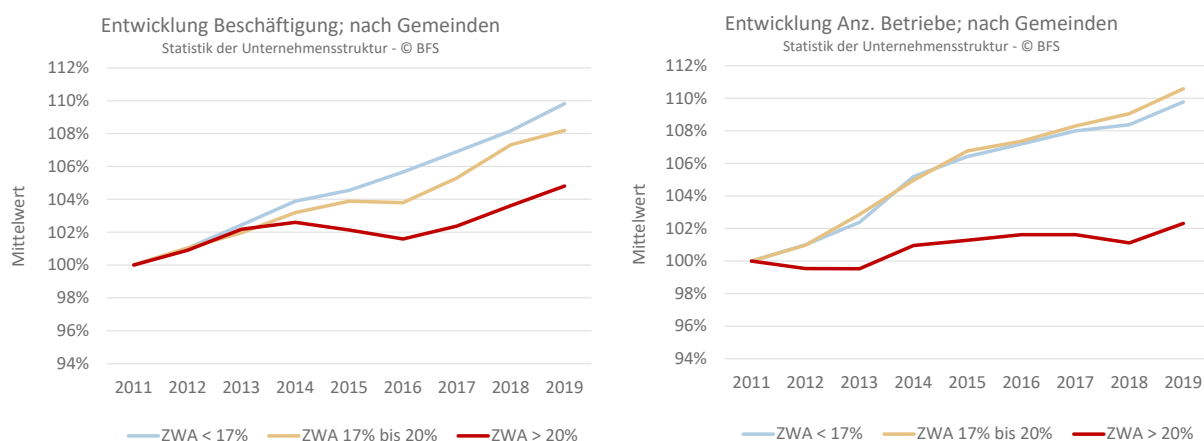


Abbildung 20: Entwicklung Anzahl Unternehmen und Entwicklung Beschäftigung, Mittelwert nach ZWG-Gemeindeklassen; 2011-2019
Darstellung IC Infraconsult; Daten: BFS (Statistik der Unternehmensstruktur)

Lokales Baunebengewerbe mit gewissem Strukturwandel

Die Auswirkungen auf die Wirtschaft standen in den Vertiefungsstudien nicht im Zentrum. Die Daten und Aussagen aus den Vertiefungsinterviews weisen auf einen Strukturwandel hin zu zentraleren, grösseren Firmen. Lokale Kleinbetriebe sind gemäss Aussagen der Expert:innen in letzter Zeit vermehrt geschlossen oder in grössere Unternehmen aus der Region integriert worden. Einzelbetriebe und kleine Firmen in den Bergregionen werden mit der Pensionierung der Eigentümer:innen oft nicht weitergeführt. Die allgemeine Professionalisierungs- und Zentralisierungstendenz ist laut den Interviews auch in den Alpen vermehrt spürbar. Kleinvolumige, lokale Nachfragen im Baunebengewerbe wie z.B. Küchenbau, Fensterbau, Reparaturen, etc. werden immer öfters aus den lokalen Zentren angeboten. Inwiefern diese Entwicklungen einem allgemeinen Trend oder dem ZWG angelastet werden können, ist auf Basis der Einzelaussagen nicht beurteilbar. Die Zentralisierungstendenzen sind jedoch seit den 1990er Jahren zu beobachten und dürften auch unabhängig vom ZWG stattfinden.

Zweitwohnungsbesitzende können Frequenz schaffen

Die Diskussionen in den Vertiefungsstudien weisen darauf hin, dass der Erhalt der lokalen Strukturen wichtig ist für lebendige und attraktive Bergdörfer. Das lokale Kleingewerbe (insb. Lädli, Kaffees und Restaurants) hat zunehmend finanzielle Schwierigkeiten, weil die Besucherfrequenzen in den Ortskernen nicht mehr ausreichend hoch sind und gleichzeitig die Lohnforderungen der Angestellten und die Mietkosten steigen. Eine genügend hohe Produktivitätssteigerung ist mit geringen Frequenzen und dezentralen Lagen kaum möglich. Gemäss den Expert:innen entstehen die «leeren Dorfkerne» insbesondere dann, wenn die Kleinbetriebe aus den Dörfern verschwinden, weil damit auch die Frequenz und die Kultur der lokalen Versorgung verschwindet. Sofern Zweitwohnungen genügend oft genutzt werden (z.B. Wochenaufenthalter:innen), dienen auch die Zweitwohnungsbesitzenden in gewissem Mass der Belebung. Tendenziell ist aber

auch in Nicht-Zweitwohnungsgemeinden eine Abnahme der Frequenzen festzustellen.

Demgegenüber steht ein gewisser Renovationsstau in den Zweitwohnungsgemeinden: Es besteht vergleichsweise viel alte Bausubstanz, die voraussichtlich in den nächsten Jahren renoviert wird. Dies dürfte neue Arbeitsplätze schaffen. Ob diese mit dem allgemeinen Strukturwandel zu mehr Zentralisierung tatsächlich in den Bergregionen angesiedelt sein werden, ist heute schwer zu beurteilen. Auch hier spielen sowohl Sowieso-Effekte aus einem allgemeinen Strukturwandel als auch Effekte im Zusammenhang mit dem ZWG eine Rolle. Welcher Anteil dem ZWG anzulasten ist, ist unklar.

3.2.3

Entwicklungen Hotellerie und Vermietungsplattformen

Logiernächte zeigen deutlichen Effekt von Covid-19

Nachfolgende **Abbildung 21** zeigt die Anzahl der Logiernächte für die Gemeinden, die in der HESTA-Stichprobe des BFS erfasst sind. In den letzten Jahren zeigt sich ein leichter Anstieg der Logiernächte – bis ins Jahr 2020, in dem aufgrund der Corona-Pandemie ein deutlicher Einbruch der Logiernächte zu sehen ist. Dieser ist insbesondere in den Zweitwohnungsgemeinden und den Gemeinden mit ZW-Anteilen von 17-20% stark sichtbar. Im Jahr 2021 sind die Zahlen wieder gestiegen, jedoch (noch) nicht auf das Niveau vor der Pandemie.

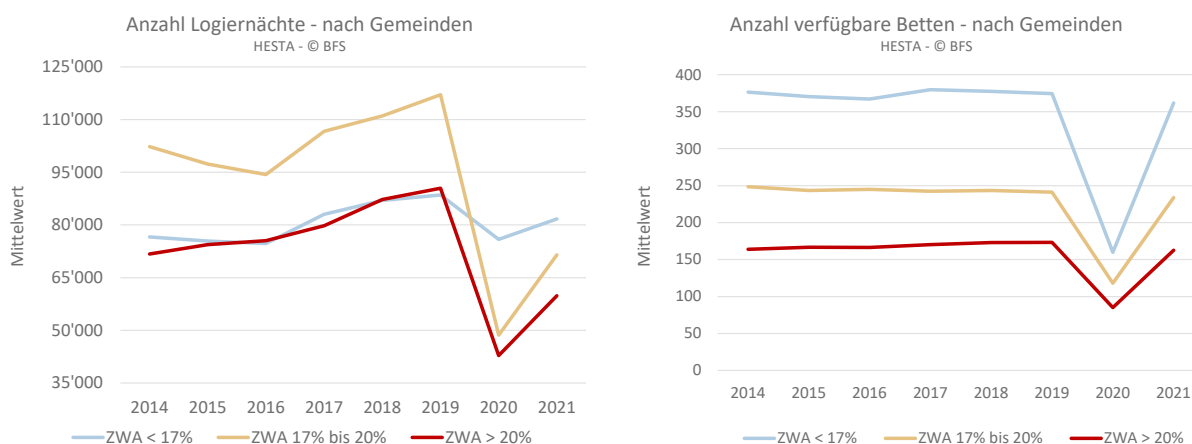


Abbildung 21: Anzahl Logiernächte und verfügbare Betten; Mittelwert nach ZWG-Gemeindeklassen; 2015 - 2021
Darstellung IC Infraconsult; Daten: BFS (HESTA)

Auslastung der Hotelbetten

Die Auslastung der Hotelbetten lässt sich aus der Kombination der beiden Grafiken ableiten. Die Auslastung ist im Zeitraum zwischen 2014 und 2019 leicht gestiegen (Anstieg der Logiernächte ist «steiler» als Anstieg der verfügbaren Betten). Im Jahr 2020 ist die Auslastung aufgrund der stark reduziert verfügbaren Betten entgegen der Erwartung sogar gestiegen – jedoch 2021 wieder auf das vorherige Niveau von 2019 gefallen. Der Effekt wird dadurch erklärt, dass 2020 viele Betriebe aufgrund der Pandemie schliessen mussten und somit die Zahl der verfügbaren Betten stärker gesunken ist als die Logiernächte.

Auslastung und Preise von Plattformwohnungen in Zweitwohnungsgemeinden höher

Nachfolgende **Abbildung 22** zeigt die Entwicklung der Auslastung der Objekte, die auf den Plattformen AirBnB und Vrbo angeboten werden sowie die durchschnittlichen Vermietungspreise in den Jahren 2014-2021 für die ZW-Anteilskategorien. Die Auslastung der Plattformwohnungen in Zweitwohnungsgemeinden ist über die sieben Jahre betrachtet durchschnittlich rund 2 Prozentpunkte höher als in den restlichen Gemeinden. Auch der Preis pro vermietetes Objekt ist in Zweitwohnungsgemeinden durchschnittlich höher als in den restlichen Gemeinden.

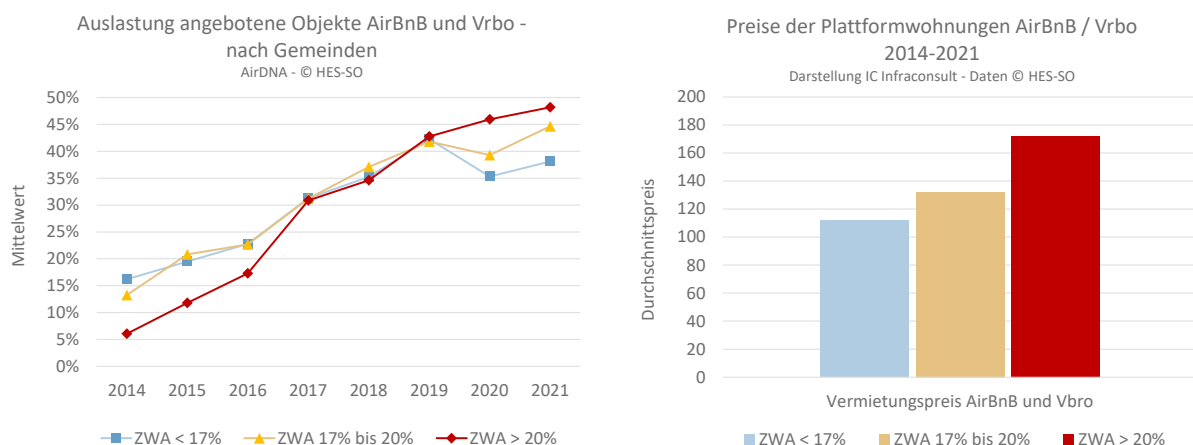


Abbildung 22: Auslastung und Preise der Objekte AirBnB/Vrbo; Mittelwert nach ZWG-Gemeindeklassen; 2014 - 2021
Darstellung IC Infraconsult; Daten: HES-SO (AirDNA)

Auslastung der Plattformwohnungen steigt

Die Auslastung der Plattformwohnungen ist über die letzten Jahre von durchschnittlich rund 13% auf rund 37% gestiegen. Der Anstieg ist in allen Gemeinden (auch Nicht-Zweitwohnungsgemeinden) ähnlich. Eine vergleichbare Preisentwicklung wurde jedoch nicht festgestellt: Die Durchschnittspreise der Plattformwohnungen sind in den Jahren 2014 bis 2021 eher stabil geblieben (vgl. Grafik im Anhang).

Datengrundlagen für Plattformwohnungen noch ungenau

Zur Analyse der Plattformwohnungen wurden Daten der AirDNA (HES-SO) ausgewertet. Es handelt sich um Marktdaten aus den Vermietungsplattformen «AirBnB» und «Vrbo» über die gesamte Schweiz. Der Datensatz enthält nur die Objekte aus den beiden Plattformen AirDNA und Vrbo und ist deshalb nicht vollständig. Aufgrund der noch wenig verbreiteten Vermietungsplattformen ist die Datengrundlage insbesondere in den ersten Jahren sehr dünn. Zudem variiert die Datendichte auf Gemeindeebene sehr stark oder ist nicht gross genug für repräsentative Vergleiche auf Gemeinde- oder Bezirksebene. Weiter beziehen sich die Daten auf eine Wohnung – es sind also keine Aussagen «pro Bett» möglich. Mit der steigenden Zahl von Wohnungen auf Vermietungsplattformen wird sich die Datensituation jedoch voraussichtlich verbessern.

3.2.4

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen und strukturierte Beherbergungsbetriebe

Der grösste Teil der bewilligten Wohnungen wird gebaut

Gemäss der Online-Umfrage wurden 2016 bis 2021 in 35 Gemeinden ca. 300 bis 400 touristisch bewirtschaftete Wohnungen nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b

ZWG bewilligt.²⁵ Gemäss Aussage der Gemeinden wird der grösste Teil der bewilligten touristisch bewirtschafteten Wohnungen auch gebaut. Die Analyse nach Gemeindetyp zeigt, dass es vor allem in den touristischen Hotspots grössere Projekte von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gab (Zermatt, Breil/Brigels, Davos, Laax, Disentis/Muster). Andere Gemeinden haben vereinzelt kleinere Projekte (vgl. **Abbildung 23**). In Relation mit der Anzahl Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden entstanden über die sechs Jahre ca. eine touristisch bewirtschaftete Wohnung pro 50 Zweitwohnungen. Aufgrund von Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen entstehen in diesen Gemeinden auch andere neue Zweitwohnungen ohne Bewirtschaftung oder strukturierte Beherbergung (vgl. Kapitel 3.2.4).

Einzelne Expert:innen sowie verschiedene Personen am Stakeholder-Dialog erwarten in Zukunft jedoch eine leichte Zunahme von Projekten mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen, sobald rechtliche Unsicherheiten geklärt und genügend erfolgreiche Beispielbetriebe bekannt sind.

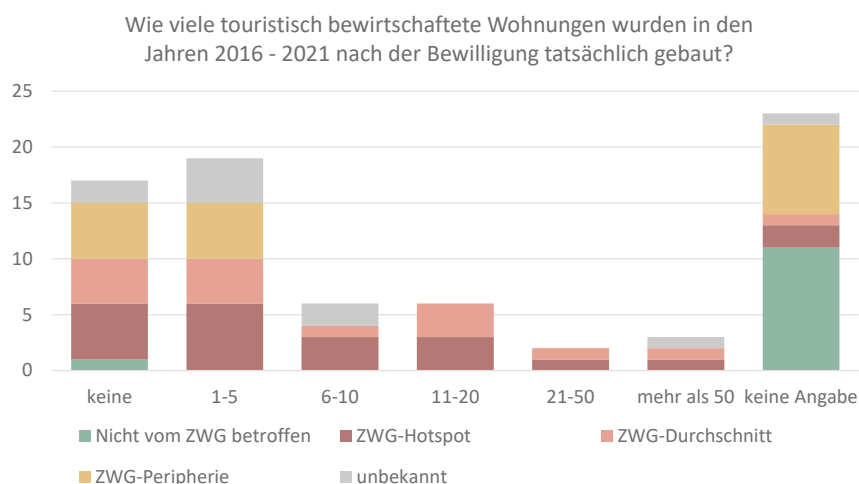


Abbildung 23: Ergebnisse Online-Umfrage zur Frage, ob bewilligte touristisch bewirtschaftete Wohnungen auch gebaut werden
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Vereinzelt Schwierigkeiten bei Nachweis der «Einheit mit Mutterbetrieb»

Vereinzelt nennen Gemeinden Schwierigkeiten bei den Bewilligungsverfahren, insbesondere bei der Erbringung des Nachweises, dass der Betrieb «eine Einheit» mit den neuen touristisch bewirtschafteten Wohnungen bilden muss. Es seien unterschiedliche Ansichten vorhanden, was mit «einer Einheit» in diesem Fall gemeint ist. Gemäss den Expert:innen sei zudem das Betriebskonzept wichtiger als die Bildung einer räumlich zusammenhängenden Einheit. Der Betrieb soll «hotel-mässig» sein und die Wohnungen tatsächlich auch so vermietet werden.

Konzept ist nicht überall gleich erfolgreich

Das Konzept der touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist nicht überall erfolgreich. Im Engadin gibt es Beispiele von Konzepten mit Schwierigkeiten, Käufer zu finden – auch weil Banken und Investoren das Wiederverkaufspotential dieser

²⁵ Aufgrund der kleinen Stichprobe ist die Hochrechnung eher ungenau, kann aber plausibilisiert werden: Die Summe der in Zweitwohnungsgemeinden neu erstellten Wohnungen in diesem Zeitraum ist rund 25% grösser als die «obere Grenze» der Hochrechnung über die Antworten aus der Online-Umfrage (Bau- und Wohnbaustatistik des BFS). Vgl. Anhang für Berechnung und Plausibilisierung.



Wohnungen als sehr tief einschätzen und aus diesem Grund den Kauf dieser touristisch bewirtschafteten Wohnungen nicht mitfinanzieren wollen. Andere Gemeinden haben spezielle Planungs- oder Hotelzonen erlassen, die maximale Anteile von touristisch bewirtschafteten Wohnungen oder eine Mindestzahl von Hotelbetten in den Hotelzonen vorschreiben. Im Stakeholder-Dialog wurde betont, dass der Erhalt von bedeutsamen Hotels für die Destinationen wichtiger sind als (neue) touristisch bewirtschaftete Wohnungen. Für kleinere Betriebe könne die Option der touristisch bewirtschafteten Wohnungen jedoch eine wichtige Finanzierungshilfe, beispielsweise für werterhaltende Investitionen, sein.

Einige gute Beispiele

In der Diskussion mit den Gemeinden und Stakeholdern wurden einige gute Beispiele von Konzepten mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen genannt. Darunter sind das Hotel Post (Pontresina), Archipex (Lenk), Barbatschauns (Lantsch/Lenz), Resort Catrina (Disentis/Mustér), Over Look Lodge by Cervo (Zermatt), Biner Apartments (Zermatt), SchlossCottage (Zermatt), Pradas Resort (Breil/Brigels), Rockresort (Laax), Weisse Arena AG (Laax), Solaria (Davos) und Projet Six Senses (Lens). Die Gründe für den Erfolg sind verschieden. Laut den Expert:innen und Stakeholdern funktionieren gewisse Projekte deswegen besonders gut, weil der Investor die Wohnungen *nicht* verkauft, sondern selbst bewirtschaftet.

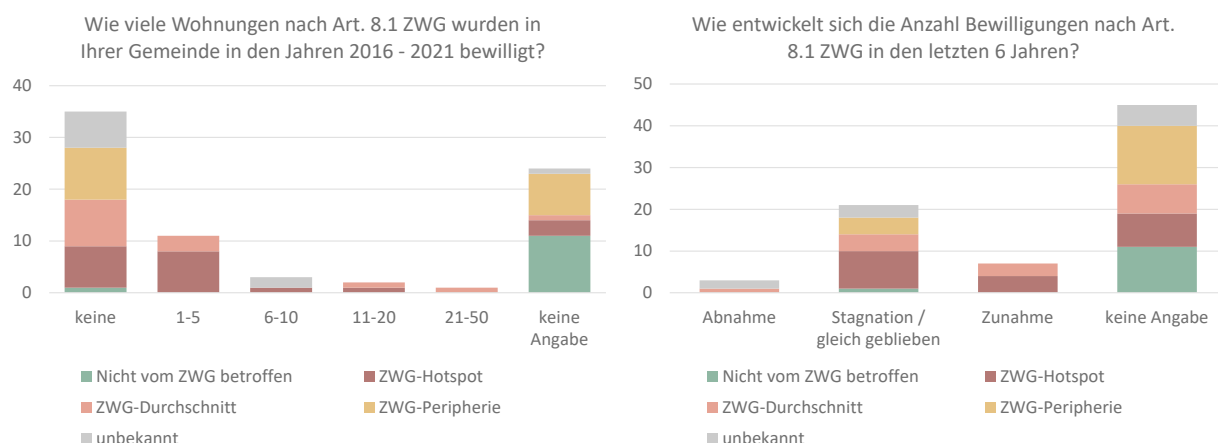


Abbildung 24: Ergebnisse Online-Umfrage Bewilligungen von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Artikel 8 Absatz 1 ZWG (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Eher wenige Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben bewilligt

Abbildung 24 zeigt die Antworten aus der Online-Umfrage zur Bewilligung von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben. In 17 der 79 Gemeinden, die die Online-Umfrage beantwortet haben, sind Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben bewilligt worden. In den Jahren 2016 bis 2021 wurden rund 100 solche Wohnungen bewilligt und gebaut. Gemäss einer einfachen Hochrechnung sind 2016 – 2021 in allen Zweitwohnungsgemeinden (schweizweit) insgesamt rund 230 bis 380 neue Wohnungen nach Artikel 8 Absatz 1 ZWG bewilligt worden (vgl. Anhang für Berechnung)²⁶.

Von einem starken Gebrauch des Artikels 8 Absatz 1 ZWG kann deswegen eher nicht gesprochen werden. Insgesamt stagniert die bereits heute eher tiefe Anzahl der Bewilligungen in den letzten Jahren. Dies bestätigen auch die Institutionen, die solche Hotelbauten mitfinanzieren (SGH, kantonale Geldgeber).

Umnutzung von alten Hotels ist ein kleiner Markt und wird eher selten genutzt

Ebenfalls eher gering ist die Anzahl der Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben, die im Rahmen von Artikel 8 Absatz 4 ZWG beim Marktaustritt von älteren Hotels erstellt werden (vgl. **Abbildung 25**). Insgesamt wurden in 13 der befragten Gemeinden rund 130 Wohnungen im Rahmen von Artikel 8 Absatz 4 ZWG erstellt. Gemäss einer einfachen Hochrechnung sind 2016 – 2021 in allen

²⁶ Aufgrund der kleinen Stichprobe ist die Hochrechnung eher ungenau, kann aber plausibilisiert werden: Die Summe der in Zweitwohnungsgemeinden neu erstellten Wohnungen in diesem Zeitraum ist rund 25% grösser als die «obere Grenze» der Hochrechnung über die Antworten aus der Online-Umfrage (Bau- und Wohnbaustatistik des BFS). Vgl. Anhang für Berechnung und Plausibilisierung.

Zweitwohnungsgemeinden (schweizweit) insgesamt rund 280 bis 470 neue Zweitwohnungen im Rahmen von Hotelumnutzungen bewilligt worden (vgl. Anhang für Berechnung).²⁷

Aufgrund der sehr spezifischen Anforderungen im ZWG ist aktuell nur ein Teil der bestehenden Betriebe überhaupt in der Lage, von diesem Artikel Gebrauch zu machen. Insbesondere der Nachweis über die fehlende Wirtschaftlichkeit ohne Selbstverschulden ist in grösseren Kurorten kaum zu erbringen. Insofern ist die eher geringe Zahl der so bewilligten Wohnungen nicht überraschend. Es bleibt deshalb offen, wie sich die Zahl der Bewilligungen nach Artikel 8 Absatz 4 entwickeln wird, wenn künftig mehr Hotels die 25 Jahre Betriebszeit überschreiten.

Menge der
Querfinanzierung schwer
abzuschätzen

Weder in der Online-Umfrage noch in den Vertiefungsstudien ist es gelungen, verlässliche Daten zur Höhe der Investitionen durch Artikel 8 Absatz 1 und Artikel 8 Absatz 4 ZWG zu erhalten. Aufgrund der Datenlage kann keine Aussage dazu getroffen werden, wie viel Investitionsvolumen Artikel 8 ZWG auslöst. Einzelne Interviewpartner wiesen darauf hin, dass Gesamtinvestitionen bei einer Renovation meist sehr hoch sind und der Verkauf von wenigen Zweitwohnungen kaum relevant sein dürfte – insbesondere bei grossen Projekten. Die Möglichkeiten aus Artikel 8 ZWG seien aus diesem Grund eher für kleinere Betriebe relevant.

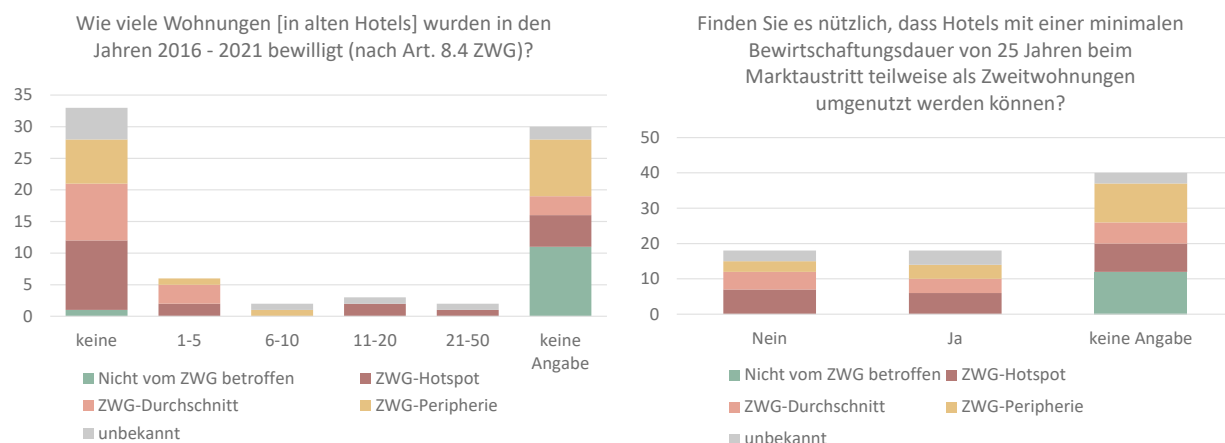


Abbildung 25: Ergebnisse Online-Umfrage Bewilligungen von Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben nach Artikel 8 Absatz 4 ZWG (Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Meinungen zu Nutzen des
Artikels 8 Absatz 4 ZWG
sind verschieden

Umstritten ist die Frage, ob die Umnutzung von älteren Hotels beim Marktaustritt nützlich ist. Viele Gemeinden haben auf eine Beantwortung der Frage verzichtet – und unter den Antworten sind beide Meinungen gleich oft vertreten.

Negativ aufgefasst wird, dass die mögliche Umnutzung eher als ein Anreiz zur Aufgabe von wirtschaftlich fährbaren Betrieben aufgefasst wird. Andere Stimmen weisen darauf hin, dass in Betrieben, die eine Subventionierung benötigen, auch mit der Umnutzungsmöglichkeit keine langfristig nachhaltige Lösung besteht. Mit der Umnutzung werden nur einmalige Einkünfte generiert und der Betrieb ist weiterhin nicht gewinnbringend. Demgegenüber unterstreichen andere Akteure,

²⁷ Aufgrund der kleinen Stichprobe ist die Hochrechnung eher ungenau, kann aber plausibilisiert werden: Die Summe der in Zweitwohnungsgemeinden neu erstellten Wohnungen in diesem Zeitraum ist rund 25% grösser als die «obere Grenze» der Hochrechnung über die Antworten aus der Online-Umfrage (Bau- und Wohnbaustatistik des BFS). Vgl. Anhang für Berechnung und Plausibilisierung.

dass die Umnutzungsmöglichkeiten insbesondere für kleinere Betriebe sehr wichtig seien. In den Interviews und im Stakeholder-Dialog wurde zudem darauf hingewiesen, dass mit dem Marktaustritt von alten Hotels potenziell Flächen für Erstwohnungen entstehen.

Nachweis der fehlenden Wirtschaftlichkeit wird problematisch beurteilt

Die Vertiefungsstudien zeigten, dass der Nachweis eines «nicht wirtschaftlich weiterführbaren» Betriebs zu Vollzugsproblemen führt. Weder Gesetz noch Verordnung definieren diesen Begriff ausreichend. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens stehen zudem andere Hindernisse im Weg.

Oft fehlen die nötigen Dokumente. In den wenigsten Betrieben sind alle Betriebszahlen, Anlagebuchhaltungen etc. über 25 Jahre vorhanden. Ausserdem hängt die Wirtschaftlichkeit eines Betriebs nicht vorderhand von den Betriebszahlen der letzten Jahre ab. Ausschlaggebend sind vielmehr das aktuelle Betriebskonzept, die Destination und das Marktsegment. Es bestehen Kurorte mit wirtschaftlich funktionierenden Hotels, in denen andere Hotelbetreiber:innen derselben Grösse behaupten, sie können nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden. Es bräuchte daher «Benchmark-Betriebe», die für einen sinnvollen Vergleich herangezogen werden können. Die Benchmarks müssten für eine präzise Beurteilung im selben Ort, im selben Marktsegment liegen, dieselbe Grösse sowie ein ähnliches Betriebskonzept aufweisen. Gerade in Gemeinden ausserhalb von grossen touristischen Zentren sind solche kaum vorhanden. Der Sachverhalt «Betrieb kann nicht wirtschaftlich weitergeführt werden ohne Verkauf von Zweitwohnungen» ist damit nur schwer beweisbar.

Anforderungen an Nutzung durch Eigner:in unklar

Weiter wird von verschiedenen Gemeinden moniert, dass die Anforderungen zur Nutzung der Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben durch den/die Eigner:in noch immer unklar seien. Wie oft, wie lange und in welchen Wohnungen sich die Eigner aufhalten dürfen und welche Forderungen durch die Eigner gestellt werden können, sei noch immer nicht abschliessend geklärt.

Entscheid für Bewilligung letztlich der Gemeinde überlassen

Einige Gemeinden äussern Mühe bei der Qualität und Interpretation der Gutachten, die im Rahmen von Artikel 8 Absatz 5 ZWG erstellt werden. Verschiedene Gemeinden sind aus diesem Grund dazu übergegangen, die Gutachten selbst erstellen zu lassen. Insbesondere der Begriff der Wirtschaftlichkeit werde durch die Gutachtende sehr unterschiedlich definiert. Die von einigen Gutachten verlangte hohe Eigenkapitalrendite für den Betrieb führt oft dazu, dass betriebswirtschaftlich gut funktionierende Betriebe in den Gutachten als nicht-wirtschaftlich bezeichnet werden. Die Projekte sind somit nicht bewilligbar – obwohl sie erfolgreich sein könnten.

Letzten Endes liegt der Bewilligungsentscheid bei der Gemeinde. Die Gemeinden fühlen sich jedoch teilweise im Stich gelassen, weil die Gutachten schwer nachvollziehbar und oft schwammig sind bezüglich Bewilligungsempfehlung und am Ende der Baubewilligungsentscheid dennoch durch die Gemeinde getroffen werden muss.

3.3

Vollzug

3.3.1

Umgang mit dem GWR

Führung des GWR lohnt sich insbesondere für Gemeinden auf der Schwelle von 20% ZW-Anteilen

Rund die Hälfte der befragten Gemeinden führen das GWR mit manuellen Präzisierungen, also inkl. den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungsarten (vgl. **Abbildung 26**). Gemeinden mit hohen ZW-Anteilen sehen in der Ausweisung aller Wohnungsarten vor allem Aufwand ohne grossen Nutzen. Erwartungsgemäss führen Gemeinden mit ZW-Anteilen weit über 20% das GWR tendenziell nach Minimalanforderungen, während Gemeinden «auf der Schwelle» von 20% ZW-Anteilen öfters eine vollständige Führung des GWR aufweisen.

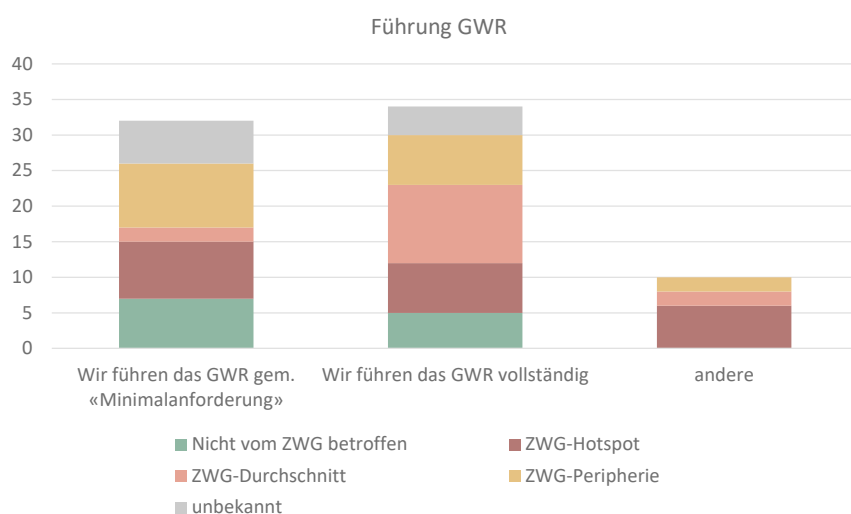


Abbildung 26: Beantwortungen Online-Umfrage zur Führung des GWR
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

3.3.2

Bewilligung neuer Zweitwohnungen

Neue Zweitwohnungen vor allem durch Umnutzung altrechtlicher Wohnungen

Die Entwicklung der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen hat zugenommen. Die Bewilligungen für die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen oder Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben sind gemäss der Analyse konstant oder nur leicht angestiegen. Details und Interpretationen sind in den entsprechenden Kapiteln enthalten (vgl. Kapitel 3.2.4 und Kapitel 3.2.4).

Das ZWG hat sich zunehmend etabliert

Die Online-Umfrage sowie die Vertiefungsstudien zeigen, dass sich der Vollzug des ZWG in den Gemeinden grösstenteils etabliert hat. Der Umgang mit den Spezialfällen und Ausnahmegewilligungen, der Führung des GWR sowie in Bezug auf Anforderungen an die Baubewilligungsverfahren hat sich über die letzten Jahre weiterentwickelt. Gemäss den Vertiefungsinterviews werden nicht-bewilligungsfähige Baugesuche heute vermehrt bereits vor der Baueingabe durch die Bauherr:inn:en aufgegeben. Der Zustand, dass sehr viele Baugesuche mit schlechten Bewilligungsaussichten eingegeben werden, hat sich insofern etwas beruhigt. Entsprechend sind auch Einsprachen durch Helvetia Nostra in den letzten Jahren zurückgegangen.

3.3.3

Weiterhin offene Fragen zu Details im Vollzug

Herausforderungen im Vollzug

Trotz zunehmenden Informationen, Wegleitungen und klärenden Bundesgerichtsentscheiden bemerken Gemeinden weiterhin Unklarheiten beim Vollzug. Kritische Themen sind in Kapitel 3.1 und 3.2 inhaltlich erläutert. Die wichtigsten Herausforderungen für die Gemeinde sind aktuell folgende:

- Definition einer «baulichen Einheit» bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen ist unzureichend definiert;
- Es fehlt eine klare Definition und Handhabe sowie Benchmarks dazu, wann ein Betrieb ohne Verkauf von Zweitwohnungen «nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt» werden kann;
- Die Feststellung der «tatsächlichen Nutzung einer Wohnung» ist sehr aufwändig und kann in vielen Fällen nicht mit Sicherheit überprüft werden;
- Der Begriff «ortsbildprägend» ist ungenau definiert. Es ist unklar, ob Gebäude über einen Schutzwert verfügen müssen, um als Zweitwohnungen genutzt werden zu können;
- Es besteht keine allgemein gültige Definition, wie beurteilt werden soll, ob der «dauerhafte Erhalt» des schützenswerten Objekts nicht auch mit einer anderen Nutzung möglich ist.

Meldungen an den Bund gem. Artikel 10 ZWV mit Verzögerungen

Aufgrund der Online-Umfrage und Expert:innengesprächen wird angenommen, dass die bewilligten Projekte nach Artikel 7 oder 8 ZWG nicht am Tag der Bewilligung dem Bund mitgeteilt werden. Die meisten dieser Projekte sind mit mehreren (sehr zähen) Einsprachen verbunden, die mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Die Meldung an den Bund gemäss Artikel 10 ZWV geschieht in vielen Fällen erst dann, wenn die Einspracheverhandlungen abgeschlossen sind und die Bewilligung gültig ist. Die Meldungen gemäss Artikel 10 ZWV sind somit ein schlechter Indikator für aktuelle Projekte im Zusammenhang mit den Ausnahmegewilligungen. Aus Sicht der Gemeinden ist zudem festzuhalten, dass die Schwierigkeiten im Vollzug von Ausnahmegewilligungen vielmehr bei den Bauanfragen entstehen als nach der Bewilligung. Beim Baustart (und der Meldung an den Bund) sind die Probleme meist bereinigt.

3.4

Erkenntnisse zur Durchführung des Monitorings

Einleitung

Nebst den *inhaltlichen* Ergebnissen des Monitorings, die in Kapitel 3.1 und Kapitel 3.2 erläutert sind, umfasst der Auftrag auch die Analyse der *technischen* Seite des Monitorings. Die Erkenntnisse zur *technischen* Seite der Durchführung des Monitorings werden in diesem Kapitel erläutert. Die Erkenntnisse fliessen in die Empfehlungen zur künftigen Durchführung des Monitorings ein (vgl. Kapitel 4).

3.4.1

Konzepte und Methoden

Reduktion auf das Wesentliche

Bereits die Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2020 zeigte, dass rein datentechnisch sehr viele Auswertungen möglich sind. Kausale Interpretationen der durch das ZWG verursachten Effekte sind aus Kontextdaten jedoch bis heute nicht möglich. Weiter zeigte sich, dass ein thematisch zu breiter Studienfokus dazu führt, dass

Interpretationen auf gesamtschweizerischer Ebene oder für den gesamten Alpenraum erschwert sind (regional teilweise sehr unterschiedliche Herausforderungen).

Fokus auf Fragestellungen statt Methoden

Anstatt Auswertungen nach vorgegebenen Methoden, sollten die Fragestellungen im Zentrum stehen und deren Beantwortung mit den jeweils bestmöglichen Methoden angestrebt werden. Die Hypothesen zu den Wirkungen des ZWG sind komplex, womit kausale Zusammenhänge aufgrund der langen Wirkungsketten nicht immer klar nachgewiesen werden können. Dies liegt daran, dass die Effekte oft aufgrund von mehreren, sich überlagernden Einflussfaktoren entstehen (RPG, Covid, Zinsniveau etc.) und deshalb schwer zu isolieren sind. Erkenntnisse entstehen durch die Kombination von quantitativen und qualitativen Methoden, dem Ziehen von Rückschlüssen und dem kritischen Nachfragen mittels spezifischer Vertiefungen. Für die Eingrenzung der Fragestellungen und für die Methodenwahl eignen sich ein Wirkungsmodell sowie das Formulieren von Wirkungshypothesen gut.

Anwendung von Methoden-Mix

Für die Erfassung der Daten stellte sich eine möglichst kleine, aber aussagekräftige Auswahl von Kontextindikatoren als zielführend heraus sowie einfach verständliche Fragestellungen für eine breit angelegte Online-Umfrage in Kombination mit lokalen Vertiefungsstudien.

- Die **Kontextanalyse** liefert wichtige Übersichtsdaten und Tendenzen im gesamtschweizerischen Kontext. Die Daten sind oft «zu einfach» für kausale Interpretationen. Insbesondere lokale Herausforderungen sind mit Kontextdaten nicht abbildbar. Mit spezifisch auf lokale und aktuelle Fragestellungen abgestimmten Vertiefungsstudien können die Kontextdaten plausibilisiert und untermauert werden.
- Für eine grossflächige Analyse der aktuell wichtigen Themen und Entwicklungen ist eine kurze **Online-Umfrage** mit allen ZW-Gemeinden relativ effizient. Die Durchführung zeigte ausserdem, dass hierbei auf wenige und einfache Fragen reduziert werden sollte, wie beispielsweise «Zustimmung zu Thesen» oder Fragen mit einfachen Antwortkategorien.
- Bei spezifischeren und komplexeren Fragen ist die Online-Umfrage nicht geeignet. Hier sind **vertiefte Analysen** in ausgewählten Gemeinden und/oder Regionen nötig. Wichtig hierbei ist eine offene Gestaltung der Erhebungsmethode, damit auf spezifische lokale Probleme, Herausforderungen und Anliegen eingegangen werden kann.

Interviews mit Expert:innen liefern gute Erkenntnisse; Belege nur mit zusätzlicher Datenerfassung möglich

Die Vertiefungsstudien zeigten, dass Interviews mit den zentralen Stakeholdern und Expert:innen gute Resultate liefern. Die zentralen Akteure (Gemeinden und Stakeholder) können die wichtigen Themen und Herausforderungen relativ schnell bezeichnen, ohne dass sie Zugang zu umfangreichen Datengrundlagen haben. Es zeigte sich jedoch auch, dass kaum Belege für ihre Aussagen vorhanden sind. Zur Verifizierung sind in der Regel Fallbeispiele oder Erhebungen auf gesamtschweizerischer Ebene nötig. Beispielsweise können mit Kombinationen von Kontextindikatoren oder Verknüpfung von Registerdaten verschiedene Fragestellungen beantwortet werden (vgl. Kapitel 3.4.2).

3.4.2

Handlungsbedarf bei den Datengrundlagen

Analyse Handlungsbedarf
zu Grundlagen

Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurde untersucht, welche Effekte aus dem Wirkungsmodell mit aktuell vorhandenen Daten ausreichend gut erfasst werden können und wo noch Unsicherheiten und Datenlücken bestehen. Die Resultate aus der Analyse, der Handlungsbedarf und mögliche Verbesserungsvorschläge sind in **Tabelle 3** im Anhang beschrieben.

Nicht alle Auswirkungen des ZWG, die in den Online-Umfragen und Vertiefungsstudien erläutert werden, sind mit aktuell vorhandenen quantitativen Daten verifizierbar. Ein zentrales Problem dabei ist, dass Baugesuche, Steuerbescheinigungen, Handänderungsanzeigen, Einwohnerdienste etc. der Gemeinden nicht harmonisiert und teilweise auch innerhalb der Gemeinden nicht einsehbar sind. Die vorhandene Datenlage ist somit nicht zuverlässig genug, um flächendeckende oder kausale Effekte zu messen. Dies, obwohl rein technisch sehr vieles möglich wäre. Die Bereiche mit dem grössten Handlungsbedarf sind:

- **Baubewilligungen und tatsächlicher Bau nach ZWG-Artikeln:** Obwohl die Gemeinden auf Stufe der Baubewilligungsverfahren die Informationen zu den Baugesuchen und tatsächlich gebauten Wohnungen, aufgeschlüsselt nach den betroffenen Artikeln im ZWG haben, sind aktuell keine systematischen Datensammlungen dazu vorhanden. Somit sind die Daten aktuell nur via Online-Umfragen oder Dokumentenanalysen in einzelnen Gemeinden messbar. Die Resultate dieser Stichprobenerhebungen sind jedoch abhängig von einer hohen Rücklaufquote (Online-Umfrage) oder nur mit sehr hohem Erhebungsaufwand messbar (Detailanalyse der Baugesuche).
- **Details zu Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen:** Aktuell sind keine Daten zu Wohnungsbiografien vorhanden. Technisch wäre es über den Wohnungsidentifikator möglich, die Nutzungsarten der Wohnungen über die Zeit zu erfassen. Sofern die Daten der Gemeinden im GWR korrekt erfasst sind, könnten so Wohnungsbiografien erstellt werden, die Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen aufzeigen (Was ist die aktuelle Nutzung der «verlassenen altrechtlichen Wohnung» und wie war die Nutzung der Wohnung vor 1, 2, 5, 10 Jahren?).
- **Tatsächliche Nutzung (Auslastung) der Erst- und Zweitwohnungen:** Es bestehen keine verlässlichen Daten zur tatsächlichen Nutzung der Erst- und Zweitwohnungen. Die Erhebung der tatsächlichen Nutzung der Erstwohnungen erfolgt heute über die Verknüpfung von Einwohner- und Wohnungsregister durch die Gemeinden und das BFS. Ob die Wohnungen jedoch tatsächlich als Erstwohnungen genutzt werden, ist aufgrund der Daten schwer beurteilbar.

Weiterer Handlungsbedarf
und Details im Anhang

Tabelle 3 im Anhang zeigt den Handlungsbedarf und mögliche Verbesserungen für die 17 Wirkungseffekte aus dem Wirkungsmodell im Detail auf. Die Tabelle enthält ausserdem eine Beurteilung der Relevanz für das Monitoring, eine Priorisierung des Handlungsbedarfs sowie eine grobe Schätzung des Erhebungsaufwands.

4. Empfehlungen

Verbesserung
Wirkungsanalyse und
aufzeigen von
Handlungsfeldern

Die Empfehlungen sollen aufzeigen, in welchen Bereichen die Analyse der Auswirkungen des ZWG verbessert werden kann und welche Handlungsfelder sich auf Basis der Monitoring-Ergebnisse aktuell abzeichnen. Das Kapitel Empfehlungen ist entsprechend in zwei Teile gegliedert: Empfehlungen für die künftige Durchführung des Monitorings (vgl. Kapitel 5.1) und Handlungsfelder im Zusammenhang mit den Auswirkungen des ZWG (vgl. Kapitel 5.2). Die Entwicklung von konkreten Massnahmenplänen zur Optimierung des ZWG, des Vollzugs des ZWG oder zur Behebung von unerwünschten Effekten des ZWG waren nicht Inhalt des Auftrags.

4.1 Empfehlungen für das Monitoring des ZWG

Einleitung

Die Empfehlungen für die Durchführung des künftigen Monitorings sind in vier Unterkapitel gegliedert. Im ersten Teil wird eine neue Definition der Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG vorgeschlagen. Der zweite Teil geht auf das Wirkungsmodell und die Fragestellungen ein. Im dritten Teil werden Erhebungskonzept und Methodenmix behandelt. Im letzten Teil werden Empfehlungen im Zusammenhang mit den Grundlagen erläutert.

4.1.1 Definition Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG

Herleitung der
Betroffenheit nicht trivial

Eine zentrale Aufgabe des Monitoring-Konzepts war die Erarbeitung eines Indikators für die Betroffenheit vom Zweitwohnungsgesetz auf Gemeindeebene. Bereits die Vorstudie zu der Wirkungsanalyse des Bundesrats zeigte, dass die Definition der Betroffenheit nicht trivial ist.

Bisherige Definition der
Betroffenheit

Die erste Frage der Betroffenheit ist, wann eine Gemeinde mit dem ZWG in Berührung kommt. Per Definition im Gesetz ist eine Gemeinde vom ZWG betroffen, sobald sie einen ZW-Anteil über 20% aufweist. Die Wirkungsanalyse zum Vollzug zeigt hingegen, dass Gemeinden bereits ab einem ZW-Anteil von rund 17% erste Überlegungen zu möglichen Massnahmen anstellen und die Bereinigung des GWR angehen – also vom ZWG betroffen sind.

Die zweite Frage zur Betroffenheit ist, wie stark eine Gemeinde von den *Auswirkungen* des ZWG betroffen ist. In den Wirkungsanalysen wurde dafür eine Klassifizierung über die Dynamik der Zweitwohnungsmärkte verwendet.²⁸ Die Definition folgt der Hypothese, dass Gemeinden dann stark vom ZWG betroffen sind, wenn die ZW-Transaktionen und die ZW-Preise hoch sind.

Die vorhandenen Wirkungsanalysen und auch dieser Bericht gehen bisher von diesen beiden Definitionen der Betroffenheit einer Gemeinde aus. Die Ergebnisse aus den Wirkungsanalysen und dem Monitoring liefern aber auch Hinweise, dass diese Definitionen zu kurz greifen. Der Indikator kann beispielsweise keine Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen aufnehmen, die nicht auf dem Markt

²⁸ Vgl. BAKBASEL (2013) / BHP (2013)

verkauft werden. Auch die Erstellung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen oder Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben werden unvollständig erfasst. Ausserdem berücksichtigt dieser Indikator keine der nachgewiesenen Effekte wie Abwanderung, Effekte auf bezahlbaren Wohnraum, Entkernung der Siedlungen etc.

Exakte Indikatoren für Betroffenheit nicht möglich

Um *direkte* Auswirkungen des ZWG abzudecken, wäre die Definition der Betroffenheit einer Gemeinde über einen Indikator wünschenswert, der die tatsächliche Nutzung aller Wohnungen in der Gemeinde und die wichtigsten Attribute dieser Wohnungen erfasst (z.B. Baujahr, Grösse, Transaktionspreis, Lage mit GIS-Koordinaten etc.). Damit könnten die Wirkungseffekte wie die Entwicklung der Anzahl Zweitwohnungen, die Nutzungsdauer der Zweitwohnungen, die Verkaufspreise und Transaktionszahlen sowie Umnutzungen direkt erfasst werden. Datenerhebungen dazu sind jedoch aktuell nur teilweise und nicht mit der notwendigen Genauigkeit vorhanden.

Die Messung der Betroffenheit von *indirekten* Effekten des ZWG z.B. auf Nachbargemeinden bedingt Wirkungshypothesen. Beispielsweise vermerken zentraler gelegene Gemeinden in Pendeldistanzen zu Tourismus-Hotspots Effekte auf bezahlbaren Wohnraum, der durch einen Verdrängungseffekt aus den Bergregionen entstehe. Die Integration solcher Wirkungen in einen Betroffenheitsindikator ist methodisch kaum umsetzbar, weil dies nicht ohne umfangreiche Annahmen bezüglich der Wirkungszusammenhänge möglich ist.

Approximative Definition der Betroffenheit

Aufgrund der Datenlage und der schwer beweisbaren indirekten Wirkungen wird eine Definition der Betroffenheit über einfache Hypothesen erstellt. Aus den Erkenntnissen des Monitorings lassen sich drei zentrale Betroffenheitsindikatoren ableiten. Die Betroffenheit einer Gemeinde hängt gemäss den Ergebnissen zusammen mit:

- **den Immobilienpreisen:** ZW-Gemeinden mit hohen Preisen und hoher Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt (für Zweitwohnungen) sind tendenziell stärker betroffen;
- **dem Zweitwohnungsanteil (bzw. Vollzug des ZWG):** Ab einem ZW-Anteil von rund 15% stellen Gemeinden erste Überlegungen zum ZWG an (und beginnen, das GWR detaillierter zu führen). Ab einem ZW-Anteil von über 25% wird in der Regel akzeptiert, dass ein ZW-Anteil unter 20% nicht mehr möglich ist;
- **Veränderungen in der Art der Wohnnutzung:** Als Erstwohnung genutzte Wohnungen werden zunehmend als Zweitwohnungen genutzt. Sinkende Bevölkerungszahlen bei gleichbleibender oder steigender Wohnungszahl ist ein Hinweis auf neue bewirtschaftete Zweitwohnungen und/oder Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen.

Nachfolgende Tabelle zeigt optimale Indikatoren und Datenlücken auf.

Thema 1: Preise auf den Zweitwohnungsmärkten

Optimaler Indikator	Durchschnittspreis aller verkauften Zweitwohnungen nach Gemeinden und Jahr (tatsächlich bezahlte Transaktionspreise)
Lücken der aktuell vorhandenen Indikatoren/Datengrundlagen	- Daten zu Immobilienpreisen unterscheiden nicht nach Erst- und Zweitwohnungen - Daten zu Immobilienpreisen sind i.d.R. zu «Angebotspreisen» nicht zu «tatsächlichen Transaktionspreisen» vorhanden - Datendichte von Immobiliendaten auf Gemeindeebene zu gering (sinnvolle Interpretation erschwert)

Thema 2: Zweitwohnungsanteile (Vollzug)

Optimaler Indikator	Daten zur tatsächlichen Wohnungsnutzungsart inkl. den heute «nicht-obligatorischen» Kategorien im GWR und Details zu Umzügen (Zu-/Wegzüge in aus den einzelnen Wohnungen)
Lücken der aktuell vorhandenen Indikatoren/Datengrundlagen	- Aktuelle Messung über die Verknüpfung von GWR und EWR mit der Annahme, dass alle Wohnungen ohne Erstbewohner:innen Zweitwohnungen sind, führt zu teilweise ungenauen Daten (den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen werden nur dann berücksichtigt, wenn die Gemeinden die Wohnungsmerkmale im GWR erfassen) - Erfassung der Daten via Gemeinden ohne automatisierte Methoden führt oft zu Erfassungsfehlern und Ungenauigkeiten

Thema 3: Strukturelle Veränderungen der Wohnungsnutzung

Optimaler Indikator	- Nachverfolgung aller Nutzungsänderungen und temporären Nutzungen innerhalb einer Gemeinde, insbesondere auch Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen - Genaue Daten zur Anzahl «warmer Betten» in Zweitwohnungen, Hotels, strukturierten Beherbergungsbetrieben und touristisch bewirtschafteten Wohnungen
Lücken der aktuell vorhandenen Indikatoren/Datengrundlagen	- Tatsächliche Nutzung der Wohnungen wird nicht erfasst - Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen werden nicht erfasst «Warme Betten» werden nicht erfasst

Tabelle 1: Indikatoren zur Messung der Betroffenheit vom ZWG (Vorschlag IC Infraconsult)

Hoher Aufwand und viele Unsicherheiten

Aufgrund der vielen noch bestehenden Datenlücken und Unsicherheiten sowie dem hohen erwarteten Aufwand bei der Erhebung der optimalen Indikatoren empfehlen wir vorerst auf einfache und etablierte Datenquellen zurückzugreifen. Unsere Überlegungen zu möglichen Proxy-Indikatoren oder Indexes aus verschiedenen Quellen zeigten, dass diese ebenfalls (zu) ungenau sind und ebenfalls zu Unsicherheiten führen. Wir empfehlen deswegen einen sehr pragmatischen Ansatz mit bestehenden Strukturdaten des BFS, zumindest solange keine detaillierten Daten erhoben werden.

Empfehlung 1
Verbesserung der Indikatoren zur Messung der Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG

Die aktuell verfügbaren Datengrundlagen sind nicht ausreichend detailliert, um eine genaue Messung der Betroffenheit auf Gemeindeebene über Proxy-Indikatoren oder Indexes sicherzustellen. Wir empfehlen, die Indikatoren zur Messung der Betroffenheit einer Gemeinde vom ZWG sofern möglich zu verbessern, so dass die «optimalen Indikatoren» direkt gemessen werden können (vgl. Tabelle oben). Solange keine besseren Indikatoren bestehen, empfehlen wir auf möglichst einfache Datenquellen zurückzugreifen und auf Indices oder Proxy-Indikatoren zu verzichten. Im einfachsten Fall sind dies Detaildaten aus dem GWR (Entwicklung des Wohnungstotal und der Anzahl Erstwohnungen), die Bevölkerungsentwicklung, die Immobilienpreise und der Erstwohnungsanteil.

Betroffenheit ist auch eine qualitative Frage

Die in der obigen Tabelle erläuterte Definition berücksichtigt die gemäss Wirkungsanalyse wichtigsten Effekte. Auf Basis dieser Kategorisierungen ist anhand von einfach zugänglichen Datenquellen eine grobe Abschätzung der Betroffenheit einer Gemeinde möglich. Die vielen im Monitoring erkannten *indirekten* Effekte werden mit diesen Indikatoren jedoch nicht erfasst. Bei indirekten Effekten ist die Betroffenheit oft eine qualitative Frage. Für das künftige Monitoring ist zentral, dass die Betroffenheit zusätzlich anhand qualitativer Vertiefungsstudien analysiert und Wirkungen kritisch hinterfragt werden.

4.1.2

Wirkungsmodell und Fragestellungen

Wirkungsmodell
Zweitwohnungsgesetz

Das Monitoring soll sich am übergeordneten Wirkungsmodell orientieren, das sich über die Jahre entwickelt hat (Vorstudie zur Wirkungsanalyse, Wirkungsanalyse und Monitoring). Das Wirkungsmodell hat sich über mehrere Studien bewährt und kann als umfassend bezeichnet werden. Für künftige Monitorings muss das Wirkungsmodell laufend weiterentwickelt und auf Basis von neuen Erkenntnissen aktualisiert werden.

Empfehlung 2
Periodische Überprüfung
des Wirkungsmodells und
der Fragestellungen

Das Wirkungsmodell zum Zweitwohnungsgesetz geht von den aktuellen Erkenntnissen aus. Wir empfehlen im Rahmen der regelmässigen Monitorings jeweils auch das Wirkungsmodell zu überprüfen. Neue Entwicklungen sollen im Wirkungsmodell dargestellt und entsprechende Indikatoren für deren Monitoring erarbeitet und aufgenommen werden. Daraus sind aktuelle Fragestellungen abzuleiten, die den Rahmen der Erhebungen festlegen.

Fragestellungen und
Wirkungshypothesen

Das Monitoring soll die wichtigsten Entwicklungen im Zeitverlauf aufzeigen. Zentrale Fragestellungen, die seit der Einführung des ZWG immer als wichtig erachtet wurden, sind:

- Wie vollziehen die Gemeinden das ZWG und welche Herausforderungen stellen sich dabei?
- Wie führen die Gemeinden das GWR?
- Wie entwickelt sich der Bestand der verschiedenen Wohnungsarten in den Zweitwohnungsgemeinden und in Nicht-Zweitwohnungsgemeinden?
- Wie entwickeln sich die Immobilienpreise und die Mietpreise für Erst- und Zweitwohnungen und welche Zusammenhänge bestehen zum ZWG?
- Wie entwickelt sich die Hotellerie und Tourismusbranche in den Gemeinden und welche Zusammenhänge bestehen zum ZWG?
- Gibt es unerwünschte Effekte aufgrund des ZWG auf Gemeinden, Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt?
- Wie verändert sich das Siedlungs- und Landschaftsbild?
- Gibt es regionale Unterschiede?

Dazu kommen aktuelle Fragestellungen und spezifische Unterfragen zu den neuesten Entwicklungen. Zu diesen Fragestellungen sind geeignete Wirkungshypothesen zu entwickeln und die bestmöglichen Methoden zu wählen, um die Fragen zu beantworten.

Empfehlung 3

Erstellen von Case-Studies
zu aktuellen
Herausforderungen

Auf Basis der Ergebnisse aus dem Monitoring bestehen aktuell Herausforderungen beim Umgang mit altrechtlichen Wohnungen und bezahlbarem Wohnraum sowie Fragen zum Vollzug von Artikel 8 und 9 ZWG. Weitere Themen sind die Wirkungen auf die «Auskernung» der Siedlungen sowie Bevölkerungswanderungen und regionalwirtschaftliche Entwicklungen (Zentralisierungstendenzen, mehr Pendlerströme etc.). Auf Basis der Ergebnisse aus dem Monitoring empfehlen wir, zu nachfolgenden Themen eine Vertiefungsstudie durchzuführen (sortiert nach Priorität):

- **Details und Auswirkungen zur Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen:** Anzahl der einzelnen Wohnungen (Lage, Segment, Wohnungsbiografien zur Nachverfolgung der Umnutzungen) sowie Analyse der aus altrechtlichen Wohnungen ausziehenden Personen (Wohin ziehen Sie?, Welche Bevölkerungsschicht ist betroffen?, Gründe für Auszug? etc.). Analyse der Sekundäreffekte wie z.B. «Auskernung» der Siedlungen
- **Entwicklungen in der Hotellerie:** Entwicklung Anzahl Hotelbetten und Zusammenhang dieser mit der Nutzung von Artikel 7 ZWG, Artikel 8 Absatz 1 ZWG und Artikel 8 Absatz 4 ZWG (Mengengerüste Nutzung der Artikel des ZWG und Klären der Widersprüche bei Bewilligungsverfahren von «nicht wirtschaftlich weiterführbar»)
- **Umgang mit Artikel 9 ZWG:** Mengengerüste Nutzung des Artikel 9 ZWG und Sammeln von «guten Beispielen» mit Benchmarks für die Bewilligung sowie Klärung der offenen Definitionsfragen
- **Wirkungsanalyse bzgl. Gewerbe:** Fallstudie zur Entwicklung des Gewerbes in Zweitwohnungsgemeinden, inkl. Effekt auf Baunebengewerbe (Renovationen, Fachkräftemangel, Zentralisierungstendenzen, Rückzug aus den Dorfzentren) und Aufzeigen von nachhaltigen Entwicklungsperspektiven ohne den Verkauf von Zweitwohnungen

Mit ausgewählten Case-Studys kann bedarfsgerecht auf die aktuellen Themen eingegangen werden. Ausserdem empfehlen wir die wichtigsten Themen zuerst anzugehen.²⁹

4.1.3

Empfehlung 4

Zweiteiliges
Erhebungskonzept
verwenden

Erhebungskonzept und Methodenmix

Das methodische Vorgehenskonzept in zwei Teilen mit Kontextanalyse und Vertiefungsstudien hat sich aufgrund der vorhandenen Datenlage bewährt. Die Kontextanalyse kann dabei wichtige Übersichtsdaten und Tendenzen im gesamtschweizerischen Kontext liefern, hat jedoch Schwächen bei der Erfassung von lokalen und detaillierten Herausforderungen. Für die Erhebung von aktuellen Herausforderungen empfehlen wir eine kurze und einfache Online-Umfrage mit den Gemeinden. Für detailliertere Analysen mit spezifischen Hypothesen und Grundlagen werden Vertiefungsinterviews oder Case-Studys mit spezifischen Dokumentenanalysen empfohlen.

²⁹ Die Liste ist nach Priorität sortiert: oberster Aufzählungspunkt mit höchster Priorität; unterster Aufzählungspunkt mit tiefster Priorität.

Empfehlung 5

Reduktion auf das Wesentliche

Für das künftige Monitoring sollen einfach verständliche, repräsentative und flächendeckende Indikatoren gewählt werden, die allgemeine und unerwünschte Entwicklungen aufzeigen und bei speziellen neuen Herausforderungen vertiefte Analysen ermöglichen. Sowohl die Kontextanalyse als auch die Vertiefungsstudien sollten so weit wie möglich auf das Wesentliche reduziert werden, damit möglichst viele Ressourcen für die Vertiefungsstudien mit den wirklich wichtigen Fragestellungen frei bleiben. Wir empfehlen aus diesen Gründen eine grösstenteils standardisierte Kontextanalyse und eine kurze, teilstandardisierte Online-Umfrage mit wenigen, wesentlichen Fragen zu verwenden.

Methodenmix

Der Methodenmix soll entsprechend den aktuellen Fragestellungen optimiert werden und sowohl quantitative als auch qualitative Methoden umfassen. Nachfolgende **Tabelle 2** zeigt mögliche Methoden und ihre Rolle im Monitoring auf.

Methode	Aussagekraft / Datenqualität	Rolle im Monitoring	Aufwand
Kontextanalyse (Sekundärdaten)	- Allgemeine Tendenzen für übergeordnete Kontextindikatoren - z.T. lückenhafte Daten - z.T. indirekte Interpretationen nötig - keine Kausalzusammenhänge	- Erkenntnisse und Datendarstellung für gesamte Schweiz auf Gemeindebasis als Online-Plattform öffentlich zugänglich - Übersicht über gesamtschweizerische Tendenzen und Trends - Grundlage für Auswahl von Vertiefungsregionen	Gering
Online-Umfrage (Fragebogen)	- Allgemeine Herausforderungen - Wichtige aktuelle Themen und Entwicklungen - Nur einfache Fragestellungen - Ausgewählte Stichprobe	Übersicht über aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen in ausgewählten Vertiefungsregionen	Mittel
Vertiefungsinterviews mit Gemeinden (Halboffene Befragung)	- Herausforderungen zu Detailfragen und Vertiefung in offener Diskussion - Ausgewählte Stichprobe	- Übersicht über aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen in ausgewählten Vertiefungsregionen - Plausibilisierung von Ergebnissen aus Kontextanalyse und Online-Umfrage	Hoch
Vertiefungsinterviews mit Expert:innen und Stakeholdern (Offene Befragung)	- Herausforderungen für Stakeholder/Gemeinden/Politik zu Detailfragen und Vertiefung in offener Diskussion - Ausgewählte Stichprobe	Übersicht über aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen in ausgewählten Vertiefungsregionen sowie Synthetisierung und Plausibilisierung von verschiedenen Effekten	Hoch
Vertiefungsstudien auf Basis von Dokumenten (Case-Studies, Dokumentenanalysen)	- Einzelne spezifische Fragestellung mit optimierten Erhebungsmethoden - Ausgewählte Stichprobe	- Spezialanalysen - Synthetisierung und Plausibilisierung von spezifischen Effekten	Sehr hoch

Tabelle 2: Zusammenfassung Erkenntnisse zur Durchführung des Monitorings

Empfehlung 6

Methoden für Vertiefungsstudien offen lassen

Aus der Wirkungsanalyse und dem Monitoring zeigte sich, dass die zu analysierenden Datengrundlagen sehr unterschiedlich sein können und es teilweise grosse regionale Unterschiede gibt. Eine Festlegung von Vertiefungsmethoden und Fragestellungen wird nicht empfohlen. Die Vertiefungen sollen jeweils auf aktuell wichtige Fragestellungen eingehen, und es ist die für spezifische Fragestellungen zielführendste Methode zu wählen.

4.1.4

Vorhandene und neue Grundlagen

Einleitung

Es sind jeweils die bestgeeigneten Grundlagen zur Beantwortung der Wirkungshypothesen zu wählen.

Kontextanalyse

Die Kontextanalyse soll einen schweizweiten Überblick über die Zweitwohnungsthematik liefern. Ein wichtiger Indikator dabei ist die Definition der vom ZWG betroffenen Gemeinden. Datengrundlagen für die Definition der Betroffenheit vom ZWG gemäss Vorschlag Kapitel 4.1.1 sind:

- Preisniveau von Wohnungen und Einfamilienhäusern nach Gemeinden im letzten Jahr (FPRE)
- Preisentwicklung von Wohnungen und Einfamilienhäusern nach Gemeinden der letzten 5 Jahre (FPRE)
- Zweitwohnungsanteile nach Gemeinden gemäss GWR (BFS)
- Anzahl ständige Wohnbevölkerung pro Gemeinde (BFS)
- Anzahl (neu gebaute) Wohnungen pro Gemeinde (BFS)

Zusätzlich zur Betroffenheit vom ZWG sind folgende Datengrundlagen gut geeignet, um allgemeine Entwicklungen darzustellen:

- Anzahl der Wohnungen nach Wohnungsarten im GWR (BFS)
- Anzahl Beherbergungsbetriebe, verfügbare Betten und Logiernächte (HESTA)
- Anzahl Beschäftigte und Betriebe (BFS)
- Angebot, Auslastung und Vermietungspreise AirBnB und Vrbo (AirDNA HES-SO)

Empfehlung 7

Schrittweise Schliessung der Datenlücken

Das Monitoring zeigte Schwierigkeiten bei der quantitativen Messung einzelner Indikatoren (vgl. Kapitel 3.4.2). Wir empfehlen, die erläuterten Herausforderungen bei den Datengrundlagen schrittweise zu lösen, indem präzisere Datengrundlagen zu wichtigen Themen angestrebt werden. Wichtig sind dabei Grundlagen zu folgenden Themen (sortiert nach Priorität; für Details vgl. auch Anhang):

- Die tatsächliche Nutzung aller Wohnungen (Erst- und Zweitwohnungen sowie deren Auslastung)
- Parzellenscharfe Daten zu Umzügen der Bevölkerung (innerhalb der Gemeinde und bei Abwanderung in andere Gemeinden)
- Angebot von Erst- und Zweitwohnungen auf dem Immobilienmarkt
- Die Verkaufspreise und Mietpreise von Erst- und Zweitwohnungen
- Investitionen in der Bauwirtschaft, die durch das ZWG ausgelöst werden
- Daten zu Bewilligungszahlen und Investitionsvolumina bei Projekten nach Artikel 7 Absatz 1 Buchstabe b, 8 und 9 ZWG

Empfehlung 8

Harmonisierung der Datenerfassung, Nutzung elektronische Möglichkeiten

Viele Effekte aus dem Wirkungsmodell lassen sich mit aktuell verfügbaren Sekundärdaten nur approximativ oder indirekt messen. Viele der Wirkungseffekte müssen deswegen mittels anderer Methoden wie beispielsweise Online-Befragungen erhoben werden. Die Harmonisierung und Verknüpfung von öffentlichen Systemen hat diesbezüglich viele Chancen. Elektronische Baugesuche, automatisierte Verknüpfungen von Einwohnerdiensten und Bauabteilungen, verknüpfte Personen-, Wohnungs- und Gebäuderegister oder elektronische Ablage und Verknüpfung von Handänderungsanzeigen würden die Datenlage massiv verbessern. Unerwünschte Entwicklungen könnten mit der Nutzung dieser Grundlagen deut-

lich schneller und zuverlässiger erkannt werden. Wir empfehlen, die elektronischen Verwaltungssysteme voranzutreiben, um künftig einfacher und schneller über gute Grundlagen zu verfügen.

Empfehlung 9
Kontextanalyse über
interaktive Plattform
umsetzen

Viele Kontextdaten mit gesamtschweizerischem Perimeter sind grösstenteils gemeindescharf verfügbar. Dies ermöglicht Datendarstellungen auf Karten der gesamten Schweiz und eine beliebige Wahl von Filtern und Kategorisierungen. Wir empfehlen, statt einem Datenbericht, die Umsetzung über eine Webseite, in der interessierte Personen die wichtigsten Daten direkt abrufen können, wie z.B. über «GINES³⁰». Die hinterlegten Datentabellen sollen jährlich aktualisiert und in das Tool eingespeist werden.

³⁰ Das geographische Informations- und Entscheidungssystem (GINES) ist eine Datenanalyse- und Darstellungslösung mit Einbindungsmöglichkeit auf einer Homepage.

4.2

Handlungsfelder zu Wirkungen des ZWG

Einleitung

Das Monitoring zum ZWG zeigt diverse Auswirkungen und teilweise neue Herausforderungen im Zusammenhang mit dem ZWG auf. Das Monitoring ist damit in gewisser Weise ein «Frühwarnsystem» für (unerwünschte) Entwicklungen im Zusammenhang mit dem ZWG. Die Synthese der wichtigsten Ergebnisse führt zu aktuellen Handlungsfeldern, die nachfolgend erläutert sind. Die Handlungsfelder sind das Ergebnis einer Gesamtsynthese aus allen Datenanalysen, Umfragen, Interviews und Expert:innengesprächen. Sie beziehen sich auf alle föderalen Ebenen.

Handlungsfeld 1 Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen

Sowohl die Online-Umfrage als auch die Vertiefungsinterviews mit den Expert:innen zeigen eine klare Tendenz zu vermehrter Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen. Dies wird auch von anderen Studien und Expert:innen bestätigt (vgl. z.B. Studie der FHGR³¹). Die Reserven an leerstehenden altrechtlichen Wohnungen wurden gemäss den Vertiefungsstudien in den letzten Jahren in vielen Regionen auf dem Zweitwohnungsmarkt verkauft. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen verschiebt sich zusehends auf die altrechtlichen Wohnungen, die (noch) als Erstwohnungen genutzt werden. Der Effekt wird durch die stetig steigenden Preise der Zweitwohnungen weiter verstärkt (Verkauf der altrechtlichen Wohnung als Zweitwohnung wird sehr attraktiv). Das Umnutzungspotenzial ist aufgrund des hohen Bestands an altrechtlichen Wohnungen sehr gross. Ohne zusätzliche Regulationen der altrechtlichen Wohnungen wird sich die Problematik vor allem in den Tourismusregionen weiter verschärfen. Einzelne Gemeinden haben dies erkannt und versuchen Massnahmen zu ergreifen, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Eine mögliche Lösung ist in der Regel ein Erstwohnungskontingent auf Parzellen- oder Quartierbasis (Erstwohnungsanteile bei Umbauten oder Ersatzneubauten, Erstwohnungskontingente bei Häusern mit mehreren Wohnungen und auf Quartierbasis). Die Zahl der Gemeinden, die tatsächlich solche Massnahmen umgesetzt hat, ist jedoch noch sehr gering.

Handlungsfeld 2 Wenig bezahlbarer Wohnraum vorhanden

Die Preise auf dem Erst- und Zweitwohnungsmarkt im Alpenraum sind in den letzten Jahren insgesamt stark angestiegen. Der Preisanstieg bei den Erstwohnungen steht gemäss den Expert:innen auch im Zusammenhang mit der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen, die immer öfters als Zweitwohnungen verkauft werden (vgl. Handlungsfeld 1). Zusätzlich ist ein Strukturwandel hin zu grösseren Wohnungen mit höherem Ausbaustandard beobachtbar, der die Wohnungszahl weiter verknappt (Zusammenlegung von Wohnungen, Integration von Nebenflächen wie Ställen in die Wohnungen) und Preise weiter in die Höhe treibt. Im Zuge dieser Entwicklungen beklagen immer mehr Gemeinden zu wenig bezahlbaren Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insbesondere im günstigen Wohnsegment. Dies ist auch für Tourismusunternehmen (Hotellerie, Bergbahnen, etc.) und lokale Gewerbe (Bäckerei, Handwerksbetriebe) kritisch, weil die Beschäftigten keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden. Oft sind auch in den näheren Umgebungsgemeinden keine günstigen Wohnungen mehr vorhanden. Es besteht die Gefahr, dass sich die Abwanderung der Bevölkerung beschleunigt.

Handlungsfeld 3 Sensibilisieren für politische Massnahmen

Verschiedene Gemeinden haben versucht, gegen die unerwünschten Entwicklungen bei der Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen und im Rahmen der Problematik mit zu wenig bezahlbarem Wohnraum, Massnahmen zu ergreifen. In den meisten Fällen scheitern diese jedoch politisch. Selbst wenn die Gemeinde und

³¹ Vgl. Hörburger et. al, 2022

die Bevölkerung die Probleme erkennen und Massnahmen vorschlagen, sind offenbar die Anreizsysteme oft so, dass die Entwicklungen nicht verhindert werden können. Dies ist insofern verständlich, weil die Eigentümer:innen von altrechtlichen Wohnungen von einer Wertsteigerung profitieren und die Mehrheit der politischen Stimmberechtigten ausmacht. Um auf kommunaler Ebene Massnahmen zu ergreifen, sind politische Mehrheiten zwingend. Problemdruck, Sensibilisierung und Aktivierung sind dazu wichtige Faktoren.

Handlungsfeld 4

Unsicherheiten für
Hotellerie und strukturierte
Beherbergung

Das Monitoring zeigte bei den Gemeinden diverse Unklarheiten im Umgang mit den Sonderbestimmungen aus Artikel 7 ZWG, Artikel 8 ZWG und Artikel 9 ZWG. Für den besseren Vollzug des ZWG wäre es für verschiedene Gemeinden wie auch für die Betriebe und Bauherren wünschenswert, wenn allgemeingültige und klare Definitionen erstellt würden, die offene Fragen beantworten und Unsicherheiten klären. Vordergründig betrifft dies folgende Punkte:

- Klare Definition für Minimalanforderungen an strukturierte Beherbergungsbetriebe: Definition einer Mindest- und Maximalausstattung von Einrichtungen, Bestimmung der «baulichen Einheit», Anforderungen zur Nutzung durch den/die Eigner:in und Klärung der Bedingungen (wie z.B. die «hotelmässige Vermietung») für die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen in touristisch bewirtschaftete Wohnungen;
- Handlungsanleitungen zur Kontrolle der tatsächlichen Nutzung der (touristisch bewirtschafteten) Wohnungen;
- Ortsspezifische Definition der «Nichtwirtschaftlichkeit» eines Betriebs (gem. Art. 8 Abs. 1 und 8 Abs. 4 ZWG) und Umgang mit fehlenden Grundlagen oder ungenauen Gutachten;
- Erstellen eines Werkzeugkastens für Gemeinden zur Unterstützung von für die Ortschaft wichtigen Hotelbetrieben in dem die Unsicherheiten aufgrund des ZWG geklärt werden;
- Erstellen von Benchmarks für die minimal nötige Schutzwürdigkeit von ortsbildprägenden Bauten, die für eine Nutzung als Zweitwohnung ausreichend ist (gem. Art. 9 ZWG).

Handlungsfeld 5

Zu wenig Unterstützung für
Gemeinden

Verschiedene Gemeinden beklagen unzureichende Vollzugshilfen und ausserdem wenig Hilfe von Kantonen und Bund bei den sich verstärkenden Herausforderungen in den Bergregionen. Die Steuereinnahmen gehen aufgrund der Abwanderung von Bevölkerung und Unternehmen sowie aufgrund der zunehmenden Zweitwohnsitze zurück, während die Infrastrukturkosten stagnieren oder steigen. Um die Regionen sinnvoll weiterzuentwickeln und als funktionierende Räume zu erhalten, sind neue Strategien und nachhaltige Einnahmequellen nötig. Von verschiedenen Stakeholdern wurde insbesondere auch Unterstützung für das lokale Gewerbe gefordert. Als Beispiel wurde eine Zweitwohnungssteuer genannt. Damit könnten auch die Zweitwohnungsbesitzenden als «Verursachende» der Kosten bei der Finanzierung der Gemeindeaufgaben einbezogen werden. Bisher sind solche Massnahmen jedoch meist politisch gescheitert.

Weiterführende Themen bei der Unterstützung von Zweitwohnungsgemeinden betreffen Fragen im Umgang mit dem Raumplanungsgesetz (z.B. die Mobilisierung von Baulandreserven), die Förderung von strukturell schwachen Lagen und die Reduktion der Abhängigkeit vom Tourismus.

Verlagerung der Themenfelder im Vergleich zur Wirkungsanalyse im Jahr 2020

Insgesamt zeichnet sich im Unterschied zur Wirkungsanalyse des Bundesrats vor drei Jahren eine gewisse Verlagerung der Themenfelder und Entwicklungen im Zusammenhang mit dem ZWG ab.

- Im Bereich des **Wohnungsangebots** nehmen mit der vermehrten Renovation des altrechtlichen Wohnungsbestands – respektive durch die Erstellung von Ersatzneubauten – der Ausbaustandard und damit die Kauf- und Mietpreise zu (Tendenz hin zu weniger, grösseren und teureren Wohnungen). Dieser Effekt wird verstärkt durch Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen in Zweitwohnungen (Verlust dieser Wohnungen auf dem Erstwohnungsmarkt).
- Im **Tourismusbereich** rücken neu vermehrt auch der Wohnungs- und Mietmarkt im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung – speziell für (eher Einkommensschwache) Angestellte im Tourismusgewerbe – in den Fokus der Diskussionen.
- Bei den **Arbeitsplätzen** geht es heute weniger stark um den Verlust der Arbeitsplätze, sondern eher um den Strukturwandel hin zu zentraleren und grösseren Betrieben – die vermehrt in den Tälern und Zentren angesiedelt sind und die peripheren Gemeinden von dort aus bedienen.
- Die Auswirkungen auf **soziale und gesellschaftliche Strukturen** werden – wie auch in den Städten und Agglomerationen – verstärkt wahrgenommen (Verlust der lokalen Kleingewerbe, steigende Pendlermobilität, Bevölkerungswanderung und damit verbundene Effekte auf Versorgung und Gemeindehaushalt). Inwiefern das ZWG diese Entwicklungen verstärkt oder abschwächt, kann aufgrund der fehlenden Kausalitäten jedoch nicht beurteilt werden.

Einzelne Themen sind zeitkritisch

Zusammenfassend stellen wir im Rahmen der Handlungsfelder fest, dass im Gegensatz zur ersten Wirkungsanalyse des Bundesrats zum ZWG³² insbesondere neue Herausforderungen in Bezug auf Artikel 12 ZWG (Massnahmen gegen unerwünschte Entwicklungen) entstanden sind. Aus fachlicher Sicht ist der Umgang mit diesen Herausforderungen zeitkritisch, weil bei zu langem Warten unumkehrbare Folgeeffekte entstehen können. Auch in den Diskussionen am Stakeholder-Dialog wurde darauf hingewiesen, dass die Chance nicht verpasst werden sollte, Massnahmen zu ergreifen, bevor Entwicklungen «unumkehrbar» werden. Die Gemeinden stossen gemäss unseren Ergebnissen bei der Planung und Umsetzung von solchen Massnahmen jedoch oft an politische und finanzielle Grenzen.

Handlungsmöglichkeiten des Bundes, der Kantone und der Gemeinden

Im Grundsatz betreffen die Handlungsfelder alle föderalen Ebenen. Verschiedene Gemeinden befassen sich in letzter Zeit aktiver mit räumlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit dem ZWG, dem RPG, dem Investitions- und Anlageumfeld sowie dem Strukturwandel im Generellen. Verschiedene mögliche Massnahmen sind in Diskussion, die unerwünschten Entwicklungen entgegenwirken könnten. Jedoch nur die wenigsten dieser Massnahmen wurden bisher umgesetzt. Verschiedene Gemeinden wünschen sich dabei bessere Unterstützung durch die Kantone und den Bund.

Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, die in diesem Kapitel erläuterten Handlungsfelder zeitnah kritisch zu hinterfragen und Massnahmen anzustreben.

³² Vgl. Bundesrat 2021

Anhänge

Anhang 1: Literaturverzeichnis

Direktverweise

BAKBASEL: Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung - Ausgangslage, Wirkungszusammenhänge und Szenarioanalysen, Basel 2013.

BHP – HSLU: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit betriebswirtschaftlichem Fokus; im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO), Bern 2020.

BHP - Hanser und Partner: Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen: Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Beherbergungsbetrieben und Tourismusinfrastrukturen, Zürich 2013.

Bussmann, Werner; Klöti, Ulrich; Knoepfel, Peter: Einführung in die Politikevaluation, Basel 1997.

Der Bundesrat: Bericht über die strukturelle Situation des Schweizer Tourismus und die künftige Tourismusstrategie des Bundesrates, Bern 2013.

Eco Alpin SA: Standortentwicklung - Wohnraum für Einheimische in der Region Maloja, La Punt Chamues-ch 2022.

Ecoplan: Nachhaltigkeitsbeurteilung des Zweitwohnungsgesetzes: auf der Basis des Gesetzesentwurfs gemäss Botschaft des Bundesrates - im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Bern 2014.

EspaceSuisse: Kurzbericht «Post-Corona »: <https://www.espace-suisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung/kurzbericht-post-corona>, Online 2021.

Hilber, Christian A.L.; Schöni, Olivier: On the economic impacts of constraining second home investments, in: Journal of Urban Economics 118, 07.2020, S. 103266. <<https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103266>>. Online 2020.

Hörburger, Norbert, Steiner Selina: Monitor 2 – Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Flims; Im Rahmen des Leistungsauftrags des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Graubünden. 2022.

IC Infraconsult: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Grundlagenbericht «Gute Beispiele» - im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Bern 2020.

IC Infraconsult: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Evaluation des Vollzugs - im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Bern 2020.

INFRAS: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz Vorstudie - Schlussbericht, Zürich 2019.

Rütter Soceco: Befragung von Eigentümer/innen von Zweitwohnungen im Kanton Uri, Rüschlikon 2017.

Rütter Soceco: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Analyse der Auswirkungen mit volkswirtschaftlichem Fokus - im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Bern 2020.

Wüest&Partner; Coronavirus; Einschätzung der kommenden Entwicklungen, https://www.wuestpartner.com/uploads/sites/2/2021/05/Einschaetzung_WP_dt.pdf, Online 2020.

Wüest&Partner: Zweitwohnungen: Mehrere Gründe für den Boom; <https://www.wuestpartner.com/ch-de/2022/01/18/zweitwohnungen-mehrere-gruende-fuer-den-boom/>, Online 2022.

Weiterführende Literatur

Seit der Annahme des ZWG wurden diverse weitere Studien mit Berührungspunkten zur Wirkungsanalyse des ZWG erstellt – meist im Auftrag von einzelnen Stakeholdern mit Fokus auf bestimmte Regionen oder Gemeinden oder im Rahmen akademischer Forschung, beispielsweise:

Aebli, Martin; Gallin, Cyrille: Standortentwicklung - Wohnraum für Einheimische in der Region Maloja, in: EcoAlpin, 04.2022.

Deuber, Andreas; Hörburger, Norbert: Monitor 1: Umnutzung von Hotels zu Zweitwohnungen - Im Rahmen des Leistungsauftrags des Amts für Wirtschaft und Tourismus (AWT) Grubünden 2019-2021, FHGR Fachhochschule Graubünden, 03.2021.

Gerber, Jean-David; Bandi Tanner, Monika: The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland, in: Land Use Policy 77, 2018, S. 859–870.

Hilber, Christian A.L.; Schöni, Olivier: On the economic impacts of constraining second home investments, in: Journal of Urban Economics 118, 07.2020, S. 103266. Online: <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103266>.

Hörburger, Norbert; Steiner, Selina: Monitor 2 - Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Flims, in, 12.2022.

Küng, Brigitte; Kuster, Jürg; Andres, Sandra: «Do bin i dahai» - Wohnattraktivität der Bündner Gemeinden, Wirtschaftsforum Graubünden (WIFO), 2022.

Müller-Jentsch, Daniel: Strukturwandel im Schweizer Berggebiet: Strategien zur Erschliessung neuer Wertschöpfungsquellen, Avenir Suisse, Zürich 2017.

Planidea SA: Studie die Base - Residenze secondarie, 2017.

Rütter+Partner: Befragung von Eigentümer/innen von Zweitwohnungen im Kanton Uri - Methodikbericht und Logiernächte, 2017.

Rütter+Partner: Befragung von Eigentümer/innen von Zweitwohnungen im Kanton Uri, Rüschlikon 2017.



Stricker, Luzius: Restricting the construction of second homes in tourist destinations: an effective intervention towards sustainability?, in: Swiss Journal of Economics and Statistics 158 (1), 12.2022. Online: <<https://doi.org/10.1186/s41937-022-00087-3>>, Stand: 19.04.2022.

Trepp, Gian-Reto; Hörburger, Norbert: Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen, FHGR Fachhochschule Graubünden, 08.2021.

Trepp, Gian-Reto; Hörburger, Norbert: Monitor 2: Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen in ausgewählten Gemeinden, FHGR Fachhochschule Graubünden, 08.2021.



Anhang 2: Tabelle Handlungsbedarf und Verbesserungsideen zu Grundlagen für das Monitoring des ZWG

Vgl. nächste Seite.

Auswirkung (gem. Wirkungsmodell)	Relevanz für Monitoring	Nötige Indikatoren (gemeindescharf)	Handlungsbedarf bezüglich Datenverfügbarkeit und Datenqualität	Ideen für neue Datenerhebungen zur Verbesserung der verfügbaren Messindikatoren im Monitoring zu den Wirkungen des ZWG	Aufwand zur Umsetzung
Bestand und Entwicklung Zweitwohnungszahl	hoch	Messung via Nutzungsauflagen aus dem Grundbuch (Differenz von allen Wohnungen minus den Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen)	Mittel: Heute wird der Zweitwohnungsanteil via das GWR gemessen. Viele Gemeinden führen das GWR jedoch nicht «vollständig», womit zum Teil Nicht-Zweitwohnungen zu den Zweitwohnungen gezählt werden (alle den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen zählen als Zweitwohnungen). Abgesehen von dieser «Grauziffer» ist die Messung relativ einfach und über die Registerverknüpfung gelöst. Eine genauere Messung und Behebung der «Grauziffer» ist nur in Handarbeit bei den Gemeinden möglich.	Einführung einer obligatorischen Erfassung der Wohnungsart im GWR. Erarbeitung und Einführung einer automatischen «tagesaktuellen» Erfassung aller Veränderungen vom Einwohneramt ins GWR.	Mittel
Erteilte Baubewilligungen nach den verschiedenen ZWG-Artikeln	hoch	- Bewilligung von Wohnungen nach Artikel 7 ZWG - Bewilligung von Wohnungen nach Artikel 8 ZWG - Bewilligungen von Wohnungen nach Artikel 9 ZWG - Bewilligungen von Wohnungen nach Artikel 11 ZWG mit Details zu Bewilligungen mit Abbruch und Wiederaufbau, Bewilligungen mit Erweiterungen, Bewilligungen mit Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer Einheit	Hoch: Obwohl die Gemeinden auf Stufe der Baubewilligungsverfahren die Informationen haben, sind aktuell keine systematischen Datensammlungen dazu vorhanden. Somit sind die Daten aktuell nur via Online-Umfragen oder Dokumentenanalysen in einzelnen Gemeinden messbar. Diese Daten sind eher ungenau (Online-Umfrage) oder nur mit sehr hohem Erhebungsaufwand messbar (Detailanalyse der Baugesuche).	Automatisierte elektronische Meldung aller Baubewilligungen inkl. den Details zum betroffenen Artikel des ZWG im Rahmen von elektronischen Baubewilligungsverfahren. Die Infos werden im Grundsatz durch die Gemeinden bereits erfasst. Die Automatisierung über elektronische Baubewilligungsdossiers ist theoretisch möglich.	Mittel
Tatsächlich gebaute Wohnungen nach den verschiedenen ZWG-Artikeln	hoch	- Tatsächlich gebaute Wohnungen nach Artikel 7 ZWG - Tatsächlich gebaute Wohnungen nach Artikel 8 ZWG - Tatsächlich gebaute Wohnungen nach Artikel 9 ZWG - Tatsächlich gebaute Wohnungen nach Artikel 11 ZWG mit Details zu Bewilligungen mit Abbruch und Wiederaufbau, Bewilligungen mit Erweiterungen, Bewilligungen mit Zusammenlegung von mehreren Wohnungen zu einer Einheit	Hoch: Obwohl die Gemeinden auf Stufe der Baubewilligungsverfahren die Informationen haben, sind aktuell keine systematischen Datensammlungen dazu vorhanden. Somit sind die Daten aktuell nur via Online-Umfragen oder Dokumentenanalysen in einzelnen Gemeinden messbar. Diese Daten sind eher ungenau (Online-Umfrage) oder nur mit sehr hohem Erhebungsaufwand messbar (Detailanalyse der Baugesuche).	Meldepflicht aller fertiggestellten Bauten inkl. den Details zum betroffenen Artikel des ZWG im Rahmen von elektronischen Baubewilligungsverfahren. Die Infos werden im Grundsatz durch die Gemeinden bereits erfasst. Automatisierung über elektronische Baubewilligungsdossiers ist theoretisch möglich.	Mittel
Details zu Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen	hoch	- Nachverfolgung der Wohnungsnutzung von altrechtlichen Wohnungen, wenn eine Person auszieht: Zählt die Wohnung nachher als Zweitwohnung? - Nachverfolgung der Personen, die aus altrechtlichen Wohnungen ausziehen: Wohin ziehen die Personen?	Hoch: Aktuell sind keine Daten zu den Wohnungsbiografien vorhanden. Technisch wäre über den Wohnungsidentifikator möglich, die Nutzungsarten der Wohnungen über die Zeit zu erfassen – sofern die Daten aus dem GWR korrekt erfasst sind. Auch der neue Wohnsitz der Person, die ausgezogen ist wäre technisch via den Registerdaten möglich. Die Umsetzung dürfte aus datenschutztechnischen Gründen jedoch schwierig sein.	Verknüpfung von Einwohnerregister und Grundbuch über den Wohnungsidentifikator (wie heute), jedoch mit automatisierter Verknüpfung der Daten der Einwohnerdienste und der Baubewilligungsbehörde. Aufbau einer automatisierten Analyse der Umzüge (Nachverfolgung der Einwohner-ID zur neuen Wohnung) und der Veränderung der Nutzungsart der altrechtlichen Wohnungen über Wohnungsbiografien (Was ist die Nutzung der «verlassenen altrechtlichen Wohnung» und wie war die Nutzung der Wohnung vor 1, 2, 5, 10 Jahren?) Die Umsetzung dürfte aus Datenschutztechnischen Gründen jedoch schwierig sein.	Mittel bis hoch
Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für die lokale Bevölkerung	hoch	- Mietpreise absolut und pro Quadratmeter aller als Erstwohnungen genutzten Wohnungen - Mietpreise absolut und pro Quadratmeter der verfügbaren Wohnungen auf dem Markt - Kaufpreise für Erstwohnungen Absolut und pro Quadratmeter	Mittel: Aktuell sind kaum quantitative Daten zum Zusammenhang der Zweitwohnungen mit bezahlbarem Wohnraum vorhanden. Es gibt jedoch viele Daten zur Preisentwicklung im Mietmarkt und Kauf von Immobilien. Zwischen Erst- und Zweitwohnungen unterscheiden ist jedoch oft schwierig. Zusammenhänge und Wirkungseffekte des ZWG wurden in Fallstudien hergestellt. Die Probleme mit bezahlbarem Wohnraum sind mit den Fallstudien gut erfasst. Trotzdem fehlt ein Indikator für z.B. den Effekt der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen auf die Preise des Wohnraums.	Die aktuelle Datenlage auf Basis der Vertiefungsstudien ist aufgrund der qualitativen Beurteilungsform geeignet und ausreichend.	Gering
Entwicklung tatsächliche Nutzung der Zweitwohnungen (Auslastung), inkl. den touristisch bewirtschafteten Wohnungen	hoch	- Anzahl Tage im Jahr, in der die Zweitwohnungen tatsächlich genutzt oder vermietet werden (aufgeschlüsselt nach Art der Zweitwohnung, z.B. touristisch bewirtschaftet, strukturierte Beherbergungsbetriebe, private Nutzung, private Vermietung, etc.) - Vermietungspreise, Angebot und Auslastung der bewirtschafteten Zweitwohnungen.	Hoch Aktuell bestehen keine verlässlichen Daten zur tatsächlichen Nutzung der Zweitwohnungen. Im aktuellen Monitoring wurden diese via Online-Umfrage und auf Basis der Daten von AirDNA zu Plattformwohnungen grob abgeschätzt. Die Erfassung ist jedoch insgesamt sehr schwierig, weil die Datenhoheit sehr dezentral ist (Private können ihre Wohnung z.B. auch privat vermieten – was schlecht nachvollziehbar ist).	Aufbau Registererhebung von Kurtaxen durch die Gemeinden bzw. Aufnahme des Merkmals «Auslastung der vermieteten Betten» aus Kurtaxendatenbank in GWR. Abschaffung der Pauschalkurtaxen oder Annahme, dass Pauschalkurtaxe = kaltes Bett ist.	Hoch
Tatsächliche Nutzung der Erstwohnungen	hoch	Nachweise, dass Personen, die in einer Wohnung ihren ständigen Wohnsitz angemeldet haben, auch regelmässig in dieser Wohnung aufhalten.	Hoch Die Erhebung der tatsächlichen Nutzung erfolgt heute über die Verknüpfung von Einwohner- und Wohnungsregister durch die Gemeinden. Ob die Wohnungen jedoch tatsächlich als Erstwohnungen genutzt werden, ist aufgrund der Daten schwer beurteilbar. Aufgrund Aussagen der Gemeinden reicht es aus, dass die tatsächliche Nutzung in begründeten Fällen auf Meldung der Bevölkerung abgeklärt wird.	Analyse von Verbrauchsdaten bei Wasser, Abwasser, Abfall, Stromverbrauch und Heizkosten zur approximativen Kontrolle der tatsächlichen Anwesenheiten. Dies basiert jedoch auch auf groben Annahmen, ist ungenau und benötigt Anpassungen beim Datenschutzgesetz.	Mittel

Höhe der Querfinanzierungen auf Basis Artikel 7 und 8 ZWG	mittel	Tatsächlicher Verkaufspreis einer Wohnung, aufgeschlüsselt nach Art der Zweitwohnung, z.B. touristisch bewirtschaftet, strukturierte Beherbergungsbetriebe, private Nutzung, private Vermietung etc.	Hoch: Aktuell sind keine quantitativen Daten zur Höhe der Quersubventionierungen vorhanden. Selbst in den Online-Umfragen und Vertiefungsinterviews waren die Gemeinden nicht bereit, hierzu Daten zu veröffentlichen. Die bisherigen Methoden sind somit ungeeignet, um die Quersubventionierungen zu erfassen.	Einführung obligatorische Erfassung des Kaufpreises sowie Investitionszahlen und finanziellen Details zu den Gesamtprojekten in einem elektronischen Baugesuch mit automatischer Meldung an den Bund. Am besten zum Zeitpunkt des tatsächlichen Kaufs (der tatsächliche Kaufpreis, nicht Listenpreis oder Angebotspreis). Die Umsetzung dürfte aus Datenschutztechnischen Gründen jedoch schwierig sein.	Hoch
Nachfrage nach Hotelübernachtungen	mittel	- Entwicklung der Anzahl Hotelübernachtungen pro Gemeinde - Angebot an Hotelbetten pro Gemeinde	Gering: Die Datensätze des BFS (HESTA und PASTA) liefern gute Daten zu den Fragestellungen zu der Hotellerie (Angebot, Auslastung).	Die aktuelle Datenlage ist ausreichend. Im Rahmen von Vertiefungsstudien können diese jährlich ausgewertet werden.	Gering
Preise für Erst- und Zweitwohnungen	mittel	Tatsächlicher Verkaufspreis einer Wohnung, aufgeschlüsselt nach Nutzungsart der Wohnung (mindestens unterscheiden von Erst- und Zweitwohnung)	Mittel Heute sind via Wüest+Partner oder FPRE anonymisierte Daten für Preisentwicklung, Preisniveau und Transaktionszahlen aufgeschlüsselt nach Einfamilienhäusern und Wohnungen vorhanden. Diese geben ein einigermaßen gutes Abbild der Preise für Immobilien in den Gemeinden. Der tatsächliche Verkaufspreis ist jedoch oft schwer messbar, weil die Daten in der Regel von Angebotspreisen ausgehen.	Obligatorische Erfassung des Kaufpreises in einem elektronischen Baugesuch mit automatischer Meldung an den Bund, zum Zeitpunkt des tatsächlichen Kaufs (der tatsächliche Kaufpreis, nicht Listenpreis oder Angebotspreis). Die Umsetzung dürfte aus Datenschutztechnischen Gründen jedoch schwierig sein.	Hoch
Zersiedelung, Lage der als Erst- und Zweitwohnungen genutzten Wohnungen	mittel	Verknüpfung der tatsächlichen Nutzung einer Wohnung mit dem Gebäuderegister und Gebäudeattributen (GIS-Koordinaten des Standorts)	Gering: Die Auswertungen können heute durchgeführt werden. Aufgrund der Aufwände und voraussichtlich eher langsamen Entwicklung reichen wohl einzelne Fallstudien alle paar Jahre aus, um diese Fragestellung zu beantworten.	Verknüpfung der als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen dem Gebäuderegister und Gebäudeattributen. Sobald die tatsächliche Nutzung der Wohnungen erfasst werden kann, ist die aktuelle Datenlage ist ausreichend. Im Rahmen von Vertiefungsstudien alle 4 bis 8 Jahre auszuwerten.	Gering
Attraktivitätsverlust im Ortsbild	mittel	Qualitative Einschätzung der Attraktivität des Ortsbilds	Gering Die Messung von Attraktivitätsverlusten im Ortsbild ist mit Fragen der Bewertung von qualitativen Indikatoren verbunden. Es braucht Hypothesen mit Werturteilen, die nur in qualitativen Studien erfassbar sind. Entsprechend sind aktuelle Erhebungen via Online-Umfragen und Vertiefungsstudien zielführend.	Die bestehenden Erhebungen via Online-Umfragen und Vertiefungsstudien sind zielführend.	Gering
Bodenverbrauch durch Zweitwohnungen	mittel	Quadratmeter Grundfläche der Gebäude, in der Zweitwohnungen liegen.	Gering: Die Auswertungen können heute durchgeführt werden. Aufgrund der Aufwände und voraussichtlich eher langsamen Entwicklung reichen wohl einzelne Fallstudien alle paar Jahre aus, um diese Fragestellung zu beantworten.	Verknüpfung der als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen dem Gebäuderegister und Gebäudeattributen. Sobald die tatsächliche Nutzung der Wohnungen erfasst werden kann, ist die aktuelle Datenlage ist ausreichend. Im Rahmen von Vertiefungsstudien alle 4 bis 8 Jahre auszuwerten.	Gering
Einnahmen der Gemeinden durch den Verkauf von Zweitwohnungen	gering	- Einnahmen durch Handänderungssteuern - Einnahmen durch Grundstückgewinnsteuern - Verluste der Einkommens- und Vermögenssteuern (durch Abwanderung der Bevölkerung)	Mittel: Aktuell sind keine strukturierten Daten zu den mit den Zweitwohnungen verbundenen Einnahmen vorhanden. Es sind Dokumentenanalysen mit ausgewählten Gemeinden nötig mit Durchsicht der Handänderungsanzeigen.	Obligatorische Erfassung Handänderungssteuern und Grundstückgewinnsteuern in einem elektronischen Baugesuch mit automatischer Meldung an den Bund. Dies dürfte aus Datenschutztechnischen Gründen schwierig sein in der Umsetzung.	Hoch
Vollzugsaufwand der Gemeinden	gering	Administrativer Aufwand der Gemeinden im Zusammenhang mit dem ZWG	Gering: Aktuell sind keine Detaildaten vorhanden zum steigenden Vollzugsaufwand der Gemeinden. Die Online-Umfrage mit den Gemeinden eignet sich jedoch gut für die Erhebung, da die Fragestellung voraussichtlich sowieso qualitativ beantwortet werden muss.	Detailstudie mit ausgewählten Gemeinden zu tatsächlichen Mehraufwänden im Vollzug.	Gering
Nachverdichtung von Siedlungen	gering	- Anzahl Bevölkerung pro Hektare - Anzahl Zweitwohnungsfläche pro Hektare - Anzahl Erstwohnungsfläche pro Hektare	Gering: Die Auswertungen können heute durchgeführt werden. Aufgrund der Aufwände und voraussichtlich eher langsamen Entwicklung reichen wohl einzelne Fallstudien alle paar Jahre aus, um diese Fragestellung zu beantworten.	Verknüpfung der als Zweitwohnungen genutzten Wohnungen dem Gebäuderegister und Gebäudeattributen. Sobald die tatsächliche Nutzung der Wohnungen erfasst werden kann, ist die aktuelle Datenlage ist ausreichend. Im Rahmen von Vertiefungsstudien alle 4 bis 8 Jahre auszuwerten.	Gering
Verdrängung von lokalen Betrieben	gering	- Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung - Entwicklung der Anzahl Unternehmen nach Unternehmensgrösse - Entwicklung der Anzahl Unternehmen und Beschäftigten nach Branche (NOGA)	Gering: Die Daten sind heute bereits vorhanden und können auf Gemeindeebene ausgewertet werden. Inwiefern ein direkter Zusammenhang mit dem ZWG besteht, ist jedoch umstritten.	Die aktuelle Datenlage ist ausreichend. Im Rahmen von Vertiefungsstudien alle 4 bis 8 Jahre auszuwerten.	Gering

Tabelle 3: Analyse Datengrundlagen; Datenlücken; Handlungsbedarf und Ideen für weitere Erhebungen

Anhang 3: Operationalisierung der Fragestellungen

Raum und Siedlung

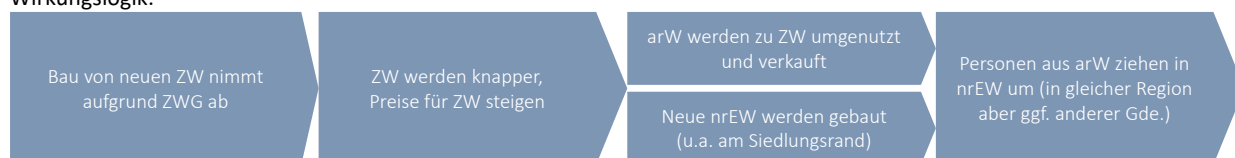
Leitfragen

- Besteht ein Druck zur Umnutzung altrechtlicher Wohnungen in Zweitwohnungen?
- (In welchem Ausmass) Werden (deshalb) neue Erstwohnungen gebaut?
- Wie verändert sich das Siedlungs- und Landschaftsbild seit Einführung des ZWG (2012)?
- Gibt es regionale Unterschiede?

Detailfragen:

- Wo haben Personen in neuen nrEW vorher gewohnt (Wohnungsart)?
- Ziehen die Personen aus arW in nrEW? Sind neue Zonen für Wohnen geschaffen worden?
- Wirkt sich die Nachfrage nach arW auf die Preise und das Angebot für EW aus?
- Auswirkungen der Umzüge von arW in nrEW auf den Bodenverbrauch und die Landschaft?
- Wird das Siedlungs- und Landschaftsbild durch den Bau von ZW weiterhin beeinträchtigt?

Wirkungslogik:



Wirkungshypothesen:

- Nachfrage nach ZW steigt, Preise von ZW steigen
- arW werden neu als ZW genutzt
- Personen in arW ziehen in nrEW (mit Eintrag) um.
- In ZW-Gemeinden liegen ZW vermehrt im Siedlungszentrum, EW vermehrt am Siedlungsrand.
- Siedlungszentren werden «entvölkert»
- Der Bestand von ZW steigt auch in Gemeinden mit ZWA>20% weiter an (durch Umnutzung altrechtlicher Wohnungen).
- Das Landschaftsbild wird trotz ZWG durch neue Bauten weiter beeinträchtigt.
- Die Lokale Bevölkerung wird durch Umnutzungen von arW verdrängt: Bei gleichbleibender Bevölkerungsprognose entsteht ein Zusatzbedarf an Wohnungen für Einheimische, der nicht bedient werden kann (keine neuen Bauzonen möglich ohne Bevölkerungswachstum)

Analysemethodik / Indikatoren

- Zeitreihe Preisentwicklung, Transaktionskosten, Angebot und Anzahl verkauften Erst- und Zweitwohnungen (FPRE)
- Zeitreihe Anzahl von arW (GWR/GWI Baujahr vor 2012)
- Zeitreihe Anzahl nrEW (GWR/GWI Baujahr ab 2012, mit Eintrag)
- Zeitreihe Anzahl Zweitwohnungen (GWR)
- Zeitreihe der Anzahl leerstehende Wohnungen (GWR)
- Zeitreihe der Anzahl neue Wohnungen (BFS, GWR)
- Zeitreihe Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigung (STATENT; STATPOP)
- Online-Umfrage mit Gemeinden: Frageblock Raum und Siedlung
- Interviews mit ausgewählten Akteuren: Vertiefungsthemen Vollzug, Bevölkerung und Wohnungswesen sowie Siedlungs- und Landschaftsbild

Messung / Datengrundlagen

Kontextanalyse

- STATPOP (BFS)
- STATENT (BFS)
- Neuwohnungsstatistik (BFS)
- Bauausgabestatistik (BFS)
- GWR (BFS)
- Transaktionspreise ZW und EW (FPRE)

Vertiefungsstudien

- Online-Befragung von ausgewählten Gde.
- Interviews mit ausgewählten Akteuren
- Expert:Innengutachten

Tabelle 4: Fragestellungen, Methoden und Datengrundlagen Thema «Raum und Siedlung»

Tourismus und Wirtschaft

Leitfragen Teil 1: Immobilienmarkt

- Wie entwickeln sich die Immobilienpreise bei den Erst- und Zweitwohnungen, differenziert nach alt- und neuerechtlich?
- Wie entwickelt sich Wohnraum (Menge und Preis) für die lokale Bevölkerung?
- Wie entwickeln sich die immobilienbezogenen Steuereinnahmen?

Detailfragen:

- Gibt es Probleme mit steigenden Wohnkosten für die lokale Bevölkerung?
- Wie äussern sich die Probleme?
- Wie reagieren die Gemeinden darauf?

Wirkungslogik:



Wirkungshypothesen:

- Die nominalen und realen Bauinvestitionen steigen über die Zeit
- Die nominalen und realen (Quadratmeter)Preise von ZW und arW steigen über die Zeit.
- Die nominalen und realen Mietpreise von EW steigen über die Zeit.
- Die Transaktionskosten von Immobilien steigen über die Zeit.
- Die Einnahmen durch Handänderungssteuern, Grundstückgewinnsteuern und Liegenschaftssteuern steigen über die Zeit.

Analysemethodik / Indikatoren

- Zeitreihe Preisentwicklung, Transaktionskosten und Anzahl verkauften Erst- und Zweitwohnungen (FPRE)
- Zeitreihe Anzahl von arW (GWR/GWI Baujahr vor 2012)
- Zeitreihe Anzahl nrEW (GWR/GWI Baujahr ab 2012, mit Eintrag)
- Zeitreihe Anzahl Zweitwohnungen (GWR)
- Zeitreihe der Anzahl leerstehende Wohnungen (GWR)
- Zeitreihe der Anzahl neue Wohnungen (BFS, GWR)
- Zeitreihe Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigung
- Zeitreihe Bauausgabestatistik (BFS)
- Zeitreihe Bewohnertyp, Mietpreis, Haushaltstyp (Strukturerhebung Gebäude- und Wohnungsstatistik; BFS)
- Interviews mit ausgewählten Akteuren: Vertiefungsthemen Wohnungs- und Immobilienmarkt Handänderungssteuer und Grundstückgewinnsteuer (Privatrechtliche Handänderung; Grundbuchämter Kantone)³³
- Online-Befragung von ausgewählten Gde.: Frageblock zu Wohnraum und Immobilienmarkt.

Messung / Datengrundlagen

- Kontextanalyse
 - STATPOP(BFS)
 - STATENT(BFS)
 - Strukturerhebung Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS)
 - GWR (BFS)
 - Bauausgabestatistik (BFS)
 - Transaktionspreise (FPRE)
 - Umzugsstatistik (BFS)
- Vertiefungsstudien
 - Interviews mit ausgewählten Akteuren
 - Online-Befragung von ausgewählten Gde
 - Expert:Innengutachten

Tabelle 5: Fragestellungen, Methoden und Datengrundlagen Thema «Tourismus und Wirtschaft», Teil 1 Immobilienmarkt

³³ Einzelne Kantone haben Informationen zu Verkauf von altrechtlichen Erstwohnungen in den Daten der Grundbuchgebühren, die einzeln ausgewertet werden könnten. Es wird im Rahmen der Vertiefungsstudien wird geklärt, ob sich der Aufwand lohnt.

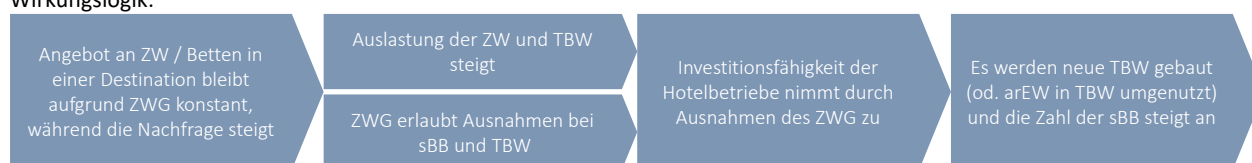
Leitfragen Teil 2: Tourismus

- Wie entwickelt sich der Bestand (inkl. Neubauten) der Zweitwohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen (TBW)?
- Wie entwickeln sich Angebot, Nachfrage und Auslastung von TBW?
- Wie relevant sind die Ausnahmebestimmungen nach Artikel 8 ZWG?
- In welchem Rahmen werden Beherbergungsbetriebe umgenutzt und welche Herausforderungen stellen sich dabei
- Welchen Beitrag leisten Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung zur Finanzierung von Investitionen in der Beherbergungswirtschaft?

Detailfragen:

- Werden die TBW in einer Region/Gemeinde zentral bewirtschaftet?
- Wurden Steuerungsmassnahmen für die TBW eingeführt?
- Wie lange stehen neue TBW leer, bevor sie verkauft werden?
- Welche Herausforderungen stellen sich bei den strBB-Projekten?

Wirkungslogik:



Wirkungshypothesen:

- Bestand ZW steigt in ZW-Gemeinden weiter an
- Bestand der TBW steigt an (Problem: Kein Nutzungsmerkmal für bewirtschaftete ZW vorhanden)
- Die Anzahl von Wohnungen auf Vermietungsplattformen nimmt zu
- Die Vermietungsdauer bzw. Auslastung der TBW steigt (und entspricht somit der Absicht des ZWG: Vermietung an Kunden, wenn nicht durch Eigentümer/-in selbst genutzt)
- Mietpreise für TBW steigen über die Zeit («Nachfrage steigt»)
- Der Anteil der abgelehnten Gutachten an allen Gutachten sinkt.
- Die Anzahl von geplanten / angekündigten Projekten für sBB in einer Region / Gemeinde steigt.
- Die Anzahl der bewilligten Projekte für sBB in einer Region / Gemeinde steigt.

Analysemethodik / Indikatoren

- Zeitreihe Anzahl Zweitwohnungen (GWR)
- Zeitreihe Anzahl Verfügbare Betten nach Bewirtschaftungstyp (PASTA)
- Zeitreihe Anzahl Ankünfte und Logiernächte pro verfügbares Bett (HESTA)
- Anzahl auf Buchungsplattformen angebotenen Objekte und deren Auslastung über die Zeit (AirDNA; HES-SO)
- Online-Umfrage bei Gemeinden: Frageblock zu TBW und Frageblock zu sBB
- Interviews mit ausgewählten Akteuren: Vertiefungsthemen TBW und zu sBB

Messung / Datengrundlagen

Kontextanalyse

- GWR (BFS)
- PASTA (BFS)
- AirDNA (HES-SO)
- Beherbergungsstatistik HESTA (BFS)

Vertiefungsstudien

- Online-Befragung von ausgewählten Gde.
- Interviews mit ausgewählten Akteuren³⁴

Tabelle 6: Fragestellungen, Methoden und Datengrundlagen Thema «Tourismus und Wirtschaft», Teil 2 Tourismus

³⁴ Adressdatenbank kann aus den Datenauswertungen der Online-Umfrage und gemeldeten Gutachten entnommen werden.

Vollzug

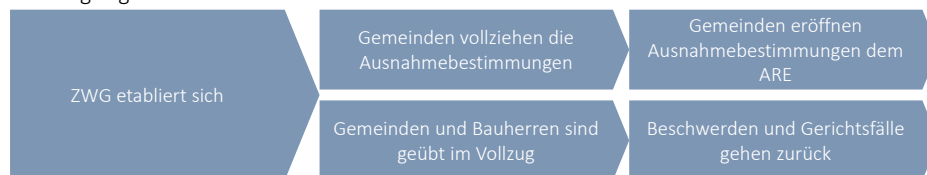
Leitfragen

- Wie wird mit den neuen Wohnungen (mit Nutzungsbeschränkung) umgegangen?
- Wäre eine Eröffnungspflicht (Art. 10 ZWV) gegenüber den Kantonen statt gegenüber dem ARE besser?
- Wie hat sich das ZWG etabliert?

Detailfragen:

- Würden Kantone eine Eröffnungspflicht gegenüber dem Kanton bevorzugen?

Wirkungslogik:



Wirkungshypothesen:

- Dem ARE werden die Ausnahmebewilligungen eröffnet (gem. Art. 10 ZWV)
- Die Beschwerden von *Helvetia Nostra* gehen zurück³⁵
- Die Gerichtsfälle gehen zurück
- Nicht bewilligungsfähige Baugesuche werden gar nicht erst eingegeben

Analysemethodik / Indikatoren

- Analyse der durch das ARE der eröffneten Ausnahmebewilligungen (gem. Art. 10 ZWV)
- Zeitreihe Anzahl Beschwerden Helvetia Nostra
- Online-Umfrage mit Gemeinden: Frageblock Vollzug.
- Interviews mit ausgewählten Akteuren: Vertiefungsthema Vollzug

Messung / Datengrundlagen

- Kontextanalyse
 - GWR (ARE)
- Vertiefungsstudien
 - Online-Umfrage mit Gemeinden
 - Interviews mit ausgewählten Akteuren
- Dokumentenanalysen
 - Beschwerden Helvetia Nostra (ARE)
 - Gemeldete Gutachten gem. Artikel 8 ZWG (ARE)

Tabelle 7: Fragestellungen, Methoden und Datengrundlagen Thema «Vollzug»

³⁵ Helvetia Nostra ist der beschwerdeberechtigte Verband und somit gegenüber dem BAFU meldepflichtig.

Anhang 4: Definition ZW-Betroffenheit BHP/Hanser 2013

Definition 2013

Die Definition von BAK/Hanser und Partner wurde über die Preisniveau und Transaktionszahlen der Zweitwohnungsmärkte hergeleitet.

- **ZWG-Hotspots:** Gemeinden mit margenstarken Zweitwohnungsmärkten (reger Zweitwohnungsbau und hohes Preisniveau)
- **Mittlere ZWG-Gemeinden:** Gemeinden mit durchschnittlichen Zweitwohnungsmärkten (reger Zweitwohnungsbau und mittleres Preisniveau)
- **Periphere ZWG-Gemeinden:** Gemeinden mit margenschwachen Zweitwohnungsmärkten (geringer Zweitwohnungsbau und tiefes Preisniveau)

Details zur Definition sind in folgendem Bericht ersichtlich: BHP - Hanser und Partner: Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen: Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Beherbergungsbetrieben und Tourismusinfrastrukturen, Zürich 2013.

Anhang 5: Auswahl der Gemeinden für die Online-Umfrage

Index Betroffenheit vom
ZWG

Auf Basis der Kontextanalyse wurde ein «Index der Betroffenheit vom ZWG» erstellt. Der «Index Betroffenheit vom ZWG» errechnet sich folgendermassen:

$$a + 2(z + I) + \frac{(b + h)}{2}$$

ACHTUNG: Der Index aus der Kontextanalyse entspricht NICHT dem in den Empfehlungen vorgeschlagenen Index!

Dies, weil zum Zeitpunkt der Kontextanalyse und der Auswahl der Gemeinden für die Online-Umfrage der Index noch anders hergeleitet wurde. Auf Basis der Diskussionen in den Vertiefungsstudien ist der Index später jedoch angepasst worden.

	Bedeutung	Ausprägungen
a	Dummy-Variable «Zweitwohnungsgemeinde»	1 wenn ZW-Anteil > 20% 0 wenn ZW-Anteil 20% oder kleiner
z	Zweitwohnungsanteil in %	[0...1]
I	Dynamik Immobilienmarkt	Gemäss Daten FPRE [0...7]
b	Vermietungspreise auf Vermietungsplattformen	0 wenn Durchschnittspreise <150 0.5 wenn Durchschnittspreise 150 bis 250 1 wenn Durchschnittspreise >250
h	Auslastung der Betten in Hotels und Parahotellerie	0 wenn jährliche Logiernächte pro Bett <50 0.5 wenn jährliche Logiernächte pro Bett 50 bis 150 1 wenn jährliche Logiernächte pro Bett >150

Tabelle 8: Variablenbeschrieb für Berechnung «Index Betroffenheit vom ZWG».

Vereinfacht betrachtet setzt sich der Index folgendermassen zusammen:

- Dem ZW-Anteil der Gemeinde
- Dem Anstieg des ZW-Anteils in den letzten 3 Jahren der Gemeinde
- Dem Index «Dynamik des Immobilienmarkts» (wo Daten vorhanden)
- Vermietungspreise AirBnB und Vrbo (wo Daten vorhanden)
- Auslastung der Betten in Hotels und Parahotellerie

Der Anstieg des ZW-Anteils in den letzten 3 Jahren und die Dynamik des Immobilienmarkts werden dabei doppelt so stark gewichtet, die Vermietungspreise und Auslastung der Betten je halb.

Der Index stellt somit eine Mischrechnung aus der Betroffenheit einer Gemeinde aufgrund des ZW-Anteils, der touristischen Aktivität der Gemeinde sowie der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt dar. Nachfolgende Grafik zeigt den Index der Betroffenheit vom ZWG sowie mögliche Regionen für die Vertiefungsstudien dar.

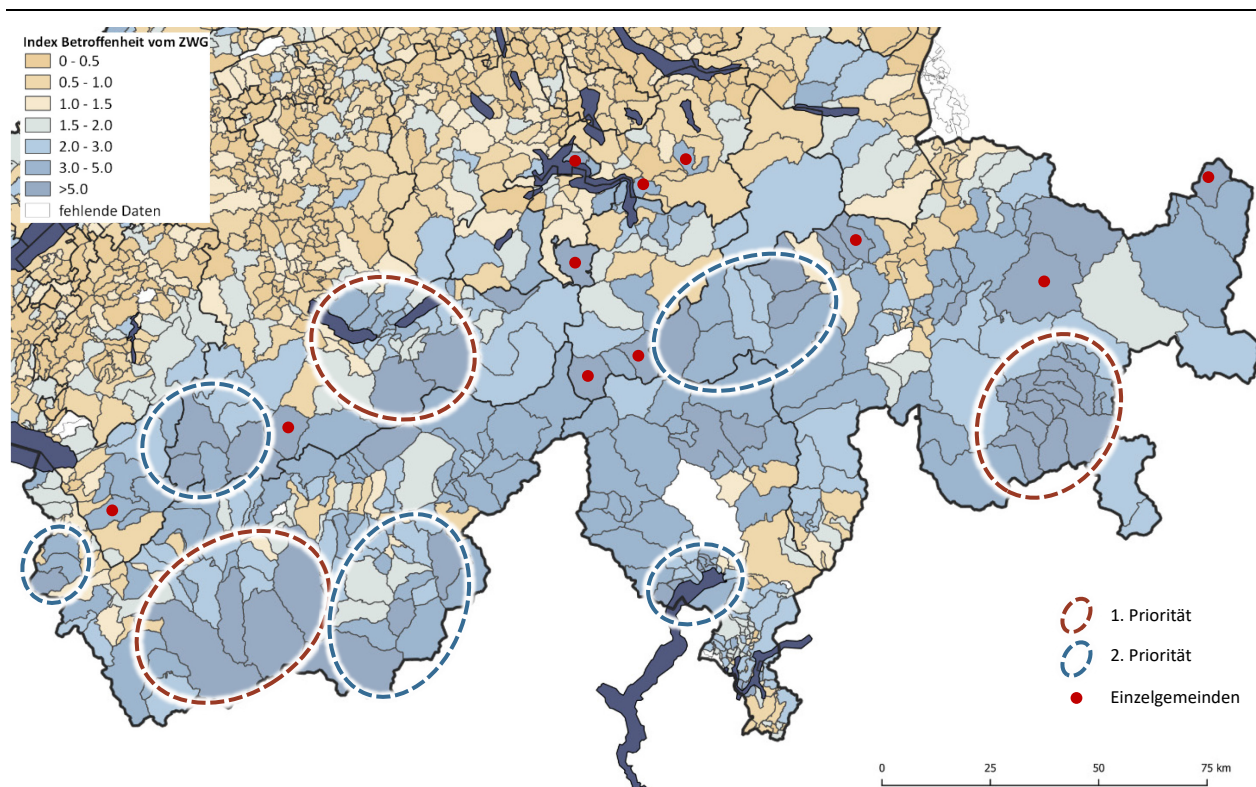


Abbildung 27: Vorschläge Auswahl Vertiefungsregionen auf Basis der Betroffenheit vom ZWG (vor definitiver Auswahl für die Online-Umfrage – siehe weiter unten).
Darstellung IC Infraconsult

Wahl der Gemeinden für die Online-Umfrage

Aufgrund der Datenanalysen wurde folgende Stichprobe mit 150 Gemeinden für die Online-Umfrage festgelegt (vgl. auch Darstellung Perimeter in Kapitel 3.4):

Alpenraum West (45 Gde.) ▪ VS Entremont (5 Gde.) ▪ VS Sierre (11 Gde.) ▪ VS Monthey (9 Gde.) ▪ VS Hérens (6 Gde.) ▪ VS Visp (19 Gde.)	Alpenraum Mitte (35 Gde.) ▪ BE Interlaken-Oberhasli (28 Gde.) ▪ BE Obersimmental-Saanen (7 Gde.)	Alpenraum Ost (33 Gde.) ▪ GR Maloja (12 Gde.) ▪ GR Surselva (15 Gde.) ▪ GR Albula (6 Gde.)
Alpenraum Süd (23 Gde.) ▪ TI Leventina (19 Gde.) ▪ TI Locarno (2 Gde.) ▪ TI Lugano (2 Gde.)	Zusätzlich einzelne Gemeinden aus anderen Bezirken (14 Gde.) ▪ Engelberg ▪ Andermatt ▪ Realp ▪ Morschach ▪ Oberiberg ▪ Veysonnaz ▪ Adelboden ▪ Samnaun ▪ Flims ▪ Davos ▪ Ollon ▪ Weggis	

Anhang 6: Auswahl der Gemeinden für Vertiefungsstudien

Eignung für
Vertiefungsstudie

Das Expertenteam der IC Infraconsult, ArcAlpin und Hanser&Partner hat eine Vorauswahl erstellt von Gemeinden, die sich für die weitere Vertiefung eignen. Die Eignung für die weitere Vertiefung basiert auf den Ergebnissen der Online-Umfrage sowie der Kontextanalyse zu den jeweiligen Gemeinden. Details und weitere Informationen zur Vorauswahl befinden sich im Anhang.

Wahl von vier
Vertiefungsregionen

Das Ziel gemäss Untersuchungskonzept war die Bildung von vier Vertiefungsregionen, die anhand von Interviews mit Gemeinden und Stakeholdern zu den noch offenen Fragen vertieft untersucht werden sollen. In Absprache mit den Auftraggebenden wurden 16 Gemeinden und 10 relevante Stakeholder für die Vertiefungsinterviews festgelegt. Folgende Gemeinden und Stakeholder wurden für die Vertiefungsstudien ausgewählt:

Region	Angaben zur interviewten Person (Personendaten sind bekannt; werden aber vertraulich behandelt)
Schweizer Alpen West	▪ Zermatt (Gemeinderat) ▪ Lens (Gemeindeverwaltung) ▪ Val de Bagnes (Gemeindeverwaltung) ▪ Expertengutachten Thomas Ammann
Schweizer Alpen Mitte	▪ Gemeinde Saanen (Gemeinderat) ▪ Gemeinde Saanen (Gemeindeverwaltung) ▪ Grindelwald (Gemeindeverwaltung) ▪ Lenk (Gemeindeverwaltung) ▪ Experte Gstaad-Saanenland Tourismus (diverse Gemeinden) ▪ Experte Hotelierverein Gstaad Saanenland (diverse Gemeinden)
Schweizer Alpen Ost	▪ Pontresina (Gemeindeverwaltung) ▪ Davos (Gemeindeverwaltung) ▪ Disentis/Mustér (Stakeholdergespräch) ▪ Surses (Gemeindeverwaltung) ▪ Verein Anna Florin (diverse Gemeinden) ▪ Experte Rechtsberater zum Thema ZWG im Graubünden (diverse Gemeinden) ▪ Expertengutachten Peder Plaz (diverse Gemeinden)
Schweizer Alpen Süd	▪ Anfrage und Nachfrage bei Gambarogno und Brissago, die jedoch kein Interesse an weiteren Auskünften zeigten.
National	▪ Experte Schweizerische Gesellschaft für Hotchkredite SGH ▪ Experte Helvetia Nostra ▪ Berater Helvetia Nostra ▪ Experte beim Bundesamt für Wohnungswesen ▪ Daniel Hornung (Experte IC Infraconsult)

Tabelle 9: Übersicht Auswahl Gemeinden für weitere Vertiefung.

Anhang 7: Datengrundlagen Kontextanalyse

Vollerhebungen (alle Gemeinden):

- STATPOP (BFS)
- STATENT (BFS)
- Wohnungsinventar und GWR / GWI (BFS)
- Strukturhebung Gebäude- und Wohnungsstatistik (BFS)
- Neuwohnungsstatistik (BFS)
- Leerwohnungszählung (BFS)
- Bau- und Wohnbaustatistik (BFS)
- Umzugsstatistik (BFS)
- Pendlermobilität / Gemeindematrix (BFS)
- Raumgliederungen der Schweiz (BFS)
- Beherbergungsstatistik HESTA (BFS)

Stichprobeerhebungen (nur einzelne Gemeinden):

- Parahotelleriostatistik PASTA (BFS)
- Immobilienmarktdaten (FPRE)
- Preise, Auslastung und Angebotene Objekte von Plattformwohnungen AirDNA (HES-SO)
- Beschwerden Helvetia Nostra (ARE)
- Gemeldete Gutachten gem. Artikel 8 ZWG (ARE)

Anhang 8: Übersicht Beantwortungen Online-Umfrage

Kasten: Allgemeine Informationen / Bemerkungen					
Bereinigung Datengrundlage			Abschlussquote und Bearbeitungszeit		
99	Total eingegangen		Abschlussquote	75%	
10	doppelte Beantwortungen*		Mittelwert Dauer	15 Min.	
4	ungültig				
6	leer				
79	gültige Antworten				
* Doppelte Beantwortungen wurden zusammengefügt					
Total Antworten (Eingeladene)			Antworten nach Bezirken		
22 (49)	Alpenraum West		13	Interlaken-Oberhasli	3 Albula
18 (35)	Alpenraum Mitte		5	Obersimmental-Saanen	5 Maloja
17 (33)	Alpenraum Ost		2	Entremont	9 Surselva
11 (19)	Alpenraum Süd		1	Hérens	11 Locarno
4	unbekannt		5	Monthey	8 Weitere
7 (15)	Weitere Hotspots		7	Sierre	4 unbekannt
79	Total		6	Visp	

Abbildung 28: Datengrundlage Online-Umfrage.
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Anhang 9: Hochrechnungen Bewilligungen und Umnutzungen

Hochrechnung Anzahl neue EW oder Ewgg		
Antwortmöglichkeit	Anzahl	Bewilligte Whg. (Approximativ)
1-5	6	18
6-10	6	48
11-20	12	180
21-50	11	385
50+	17	900
Andere / Keine	27	0
Total		1531
Anzahl Beantwortungen 79		
Einheit	Hypothese "tief" 150 Gemeinden mit Bewilligungen	Hypothese "hoch" 250 Gemeinden mit Bewilligungen
Gemeinden		
Gde. mit Bewilligungen	150	250
Anteil in Umfrage erfasst	52.7%	31.6%
Faktor "Hochrechnung"	1.90	3.16
Zahl bewilligter neuer Whg. Schweizweit	2907	4845

Hochrechnung Anzahl Umnutzungen ARW		
Antwortmöglichkeit	Anzahl	Bewilligte Whg. (Approximativ)
1-5	4	12
6-10	7	56
11-20	16	240
21-50	14	490
50+	13	780
Andere / Keine	25	0
Total		1578
Anzahl Beantwortungen 79		
Einheit	Hypothese "tief" 150 Gemeinden mit Bewilligungen	Hypothese "hoch" 250 Gemeinden mit Bewilligungen
Gemeinden		
Gde. mit Bewilligungen	150	250
Anteil in Umfrage erfasst	52.7%	31.6%
Faktor "Hochrechnung"	1.90	3.16
Zahl umgenutzter altr. Whg. Schweizweit	2996	4994

Hochrechnung Umnutzungen Whg. in alten Hotels (Art. 8.4)		
Antwortmöglichkeit	Anzahl	Bewilligte Whg. (Approximativ)
1-5	6	18
6-10	2	16
11-20	3	45
21-50	2	70
50+	0	0
Andere / Keine	66	0
Total		149
Anzahl Beantwortungen 79		
Einheit	Hypothese "tief" 150 Gemeinden mit Bewilligungen	Hypothese "hoch" 250 Gemeinden mit Bewilligungen
Gemeinden		
Gde. mit Bewilligungen	150	250
Anteil in Umfrage erfasst	52.7%	31.6%
Faktor "Hochrechnung"	1.90	3.16
Zahl umgenutzter altr. Whg. Schweizweit	283	472

Hochrechnung Anzahl Whg. in str. Beherbergungsbetrieben (Art. 8.1)		
Antwortmöglichkeit	Anzahl	Bewilligte Whg. (Approximativ)
1-5	11	33
6-10	3	24
11-20	2	30
21-50	1	35
50+	0	0
Andere / Keine	62	0
Total		122
Anzahl Beantwortungen 79		
Einheit	Hypothese "tief" 150 Gemeinden mit Bewilligungen	Hypothese "hoch" 250 Gemeinden mit Bewilligungen
Gemeinden		
Gde. mit Bewilligungen	150	250
Anteil in Umfrage erfasst	52.7%	31.6%
Faktor "Hochrechnung"	1.90	3.16
Zahl umgenutzter altr. Whg. Schweizweit	232	386

Plausibilisierung der Daten über neu erstellte Wohnungen schweizweit in Zweitwohnungsgemeinden			
Jahr	Total neue Whg in ZW-Gemeinden	Plausibilisierung	Summe Schätzung "Tie" Summe Schätzung "Ho"
2016		3315 EW oder Ewgg	2907 4845
2017		3308 Umnutzung ARW	2996 4994
2018		3033 Umnutzung Whg in alten Hotels	283 472
2019		2767 Whg in str. Beherb. Betr.	232 386
2020		2864	
2021		keine Daten	
Summe	15287	Summe	6418 10696

Abbildung 29: Hochrechnungen zu Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen, Erstwohnungen und den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen, Umnutzung von alten Hotels und Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben.
(Quelle: Online-Umfrage mit ausgewählten Gemeinden; IC Infraconsult)

Anhang 10: Weitere Tabellen und Abbildungen zu den Ergebnissen

Zuzüge aus dem In- und Ausland

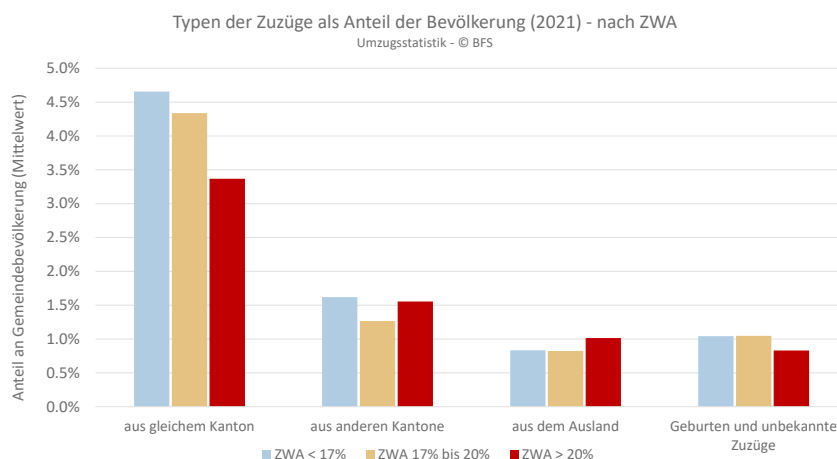


Abbildung 30: Typen Zuzüge als Anteil der Bevölkerung (2021)
Darstellung IC Infraconsult; Daten: Umzugsstatistik (BFS)

Preise der Plattformwohnungen

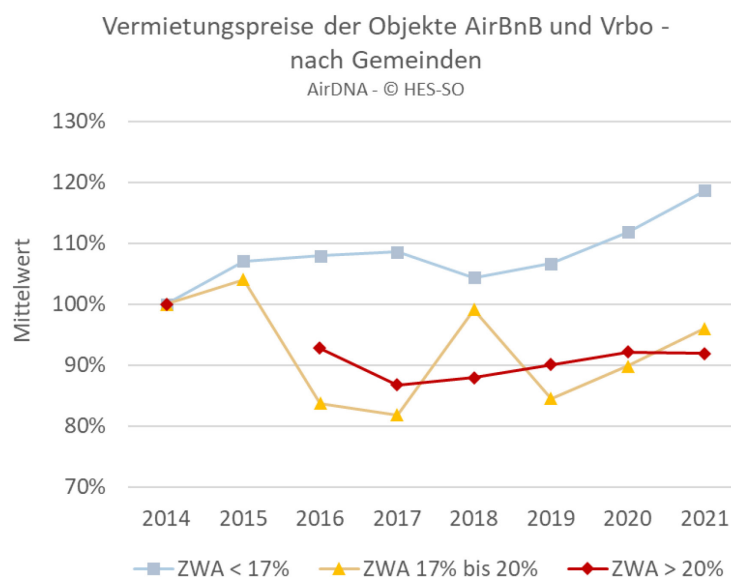


Abbildung 31: Vermietungspreise der Objekte auf AirBnB und Vrbo
Darstellung IC Infraconsult; Daten: HES-SO (AirDNA)

Immobilienmarkt-Index

Topliste Bern

Kanton Bern

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Gemeindetyp
841	Gsteig	BE Obersimmental-Saanen	5.5	8.0	2.0	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
843	Saanen	BE Obersimmental-Saanen	6.0	7.5	3.0	6.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
561	Adelboden	BE Frutigen-Niedersimmental	5.0	6.5	2.0	5.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
590	Ringgenberg (BE)	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	7.0	1.5	5.50	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
576	Grindelwald	BE Interlaken-Oberhasli	5.5	5.5	2.5	5.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
783	Hasliberg	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	6.5	2.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
842	Lauenen	BE Obersimmental-Saanen	5.5	5.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Agrargemeinde
593	Unterseen	BE Interlaken-Oberhasli	4.5	5.5	2.0	5.00	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
581	Interlaken	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	5.5	2.5	4.75	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
792	Lenk	BE Obersimmental-Saanen	4.0	5.5	2.5	4.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
592	Schwanden bei Brienz	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.5	1.5	4.50	Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums
572	Bönigen	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.5	1.5	4.50	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
587	Matten bei Interlaken	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	5.0	2.0	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
584	Lauterbrunnen	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	4.5	2.5	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
585	Leissigen	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.0	2.5	4.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
594	Wilderswil	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.0	2.0	4.25	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
562	Aeschi bei Spiez	BE Frutigen-Niedersimmental	3.5	4.5	2.0	4.00	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
588	Niedermied bei Interlaken	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	4.5	1.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
589	Oberried am Brienzersee	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	5.0	1.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
785	Meiringen	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	4.5	2.0	3.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
793	St. Stephan	BE Obersimmental-Saanen	3.5	4.0	2.0	3.75	Ländliche periphere Agrargemeinde
794	Zweisimmen	BE Obersimmental-Saanen	3.5	4.0	2.5	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
786	Schattenhalb	BE Interlaken-Oberhasli	2.5	4.5	1.5	3.50	Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums
573	Brienz (BE)	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	4.0	3.0	3.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
567	Reichenbach im Kandertal	BE Frutigen-Niedersimmental	3.0	3.5	2.5	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
574	Brienziwiler	BE Interlaken-Oberhasli	2.5	4.0	1.0	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
580	Hofstetten bei Brienz	BE Interlaken-Oberhasli	2.5	4.0	1.0	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
591	Saxeten	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	3.0	1.0	3.25	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte
6119	Turtmann-Unterems	BE Leuk	1.5	5.0	1.5	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
6116	Varen	BE Leuk	1.5	5.0	2.0	3.25	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte
6113	Salgesch	BE Leuk	2.0	4.5	2.0	3.25	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte

Abbildung 32: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Kanton Bern
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Topliste Graubünden

Kanton Graubünden

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Gemeindetyp
3783	Madulain	GR Maloja	6.0	7.5	1.5	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3781	Bever	GR Maloja	6.0	7.5	1.0	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3790	Silvaplana	GR Maloja	6.0	7.5	2.0	6.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3789	Sils im Engadin/Segl	GR Maloja	6.0	7.0	2.0	6.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3782	Celerina/Schlarigna	GR Maloja	6.0	7.0	2.0	6.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3784	Pontresina	GR Maloja	6.0	7.0	2.5	6.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3786	Samedan	GR Maloja	6.0	6.5	2.0	6.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3572	Falera	GR Surselva	6.0	6.5	1.0	6.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3575	Laax	GR Surselva	5.5	7.0	2.5	6.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3513	Lantsch/Lenz	GR Engiadina B./Val Müstair	5.0	7.0	1.5	6.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3752	Samnaun	GR Engiadina B./Val Müstair	3.5	8.0	1.0	5.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3785	La Punt Chamues-ch	GR Maloja	6.0	5.5	1.5	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3986	Tujetsch	GR Surselva	3.5	7.5	2.0	5.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3764	Valsot	GR Engiadina B./Val Müstair	3.5	7.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3791	Zuzot	GR Maloja	5.5	5.0	1.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3787	St. Moritz	GR Maloja	6.0	4.5	2.0	5.25	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
3871	Klosters	GR Prättigau/Davos	5.0	5.5	3.0	5.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3988	Obersaxen Mundaun	GR Surselva	4.5	6.0	2.5	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3981	Breil/Brigels	GR Surselva	4.5	6.0	3.0	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3762	Scuol	GR Engiadina B./Val Müstair	4.5	5.5	2.0	5.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3911	Churwalden	GR Plessur	4.5	5.5	3.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3638	Scharans	GR Viamala	3.5	6.5	1.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3640	Sils im Domleschg	GR Viamala	3.5	6.0	1.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3633	Fürstenua	GR Viamala	3.5	6.0	1.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3792	Bregaglia	GR Maloja	4.5	4.5	2.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3851	Davos	GR Prättigau/Davos	5.0	4.0	3.0	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
3582	Schluein	GR Surselva	4.0	5.0	1.5	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
3670	Urmein	GR Viamala	3.5	5.5	1.0	4.50	Ländliche periphere Agrargemeinde
3823	Soazza	GR Mosea	4.0	4.5	1.0	4.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3506	Vaz/Obervaz	GR Albula	4.5	3.5	3.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3551	Brusio	GR Bernina	1.5	6.5	1.0	4.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3746	Zernez	GR Engiadina B./Val Müstair	5.0	3.0	1.5	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3921	Arosa	GR Plessur	4.0	4.0	2.5	4.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3862	Furna	GR Prättigau/Davos	3.5	4.5	1.0	4.00	Ländliche periphere Agrargemeinde
3581	Sagogn	GR Surselva	3.5	4.5	2.0	4.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3637	Rothenbrunnen	GR Viamala	3.5	4.5	1.0	4.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3788	S-chanf	GR Maloja	5.0	2.5	1.0	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3962	Schiers	GR Prättigau/Davos	3.0	4.5	1.5	3.75	Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums
3891	Luzern	GR Prättigau/Davos	3.5	4.0	2.0	3.75	Ländliche periphere Agrargemeinde
3961	Grüsch	GR Prättigau/Davos	3.0	4.5	2.5	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3972	Seewis im Prättigau	GR Prättigau/Davos	3.0	4.5	2.5	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3714	Rheinwald	GR Viamala	3.5	4.0	1.0	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3673	Domleschg	GR Viamala	3.0	4.5	3.0	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3514	Schmitten (GR)	GR Albula	3.5	3.5	1.5	3.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
3847	Val Müstair	GR Engiadina B./Val Müstair	2.0	5.0	2.0	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3835	San Vittore	GR Mosea	3.0	4.0	2.0	3.50	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
3882	Küblis	GR Prättigau/Davos	3.0	4.0	2.0	3.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
3983	Medel (Lucmagn)	GR Surselva	2.5	4.5	1.5	3.50	Ländliche periphere Agrargemeinde
3982	Disentis/Mustér	GR Surselva	2.0	5.0	2.0	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3711	Rongellen	GR Viamala	3.0	4.0	1.0	3.50	Ländliche periphere Agrargemeinde
3701	Andeer	GR Viamala	2.5	4.5	1.5	3.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
3544	Bergün Filisur	GR Albula	3.0	3.5	2.0	3.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3561	Poschiavo	GR Bernina	2.0	4.5	2.5	3.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3932	Tschierschen-Praden	GR Plessur	3.5	3.0	2.0	3.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
3661	Cazis	GR Viamala	2.5	4.0	2.0	3.25	Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums
3695	Sufers	GR Viamala	3.0	3.5	1.0	3.25	Ländliche periphere Agrargemeinde

Abbildung 33: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Kanton Graubünden
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Topliste Wallis

Kanton Wallis							
BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Gemeindetyp
6300	Zermatt	VS Visp	6.0	7.0	2.5	6.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6290	Saas-Fee	VS Visp	5.5	7.0	3.0	6.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6037	Val de Bagnes	VS Entremont	6.0	6.0	3.0	6.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6009	Simplon	VS Brig	3.5	8.0	1.0	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
6083	Evolène	VS Hérens	3.5	8.0	3.0	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
6192	Blatten	VS Raron	3.0	8.0	1.0	5.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
6011	Zwischbergen	VS Brig	3.5	7.0	1.0	5.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
6151	Champéry	VS Monthey	5.0	5.5	2.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6197	Kippel	VS Raron	2.5	8.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
6252	Anniviers	VS Siere/Sion	4	6.5	3	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6033	Liddes	VS Entremont	2.5	7.5	1.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
6084	Hérémence	VS Hérens	3.0	7.0	3.0	5.00	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte
6202	Wiler (Lötschen)	VS Raron	2.5	7.5	3.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
6240	Lens	VS Siere/Sion	4	6	3	5.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
5405	Gryon	VS Aigle	4.5	5.0	3.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
6010	Termen	VS Brig	3.0	6.5	2.0	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6133	Fully	VS Martigny	3.0	6.5	3.0	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte
6267	Veysonnaz	VS Siere/Sion	3.5	6	2.5	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5409	Ollon	VS Aigle	4.5	4.5	3.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
5407	Leysin	VS Aigle	3.5	5.5	3.0	4.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6034	Orsières	VS Entremont	2.5	6.5	3.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6195	Ferden	VS Raron	2.0	7.0	1.0	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
6281	Baltschieder	VS Visp	2.5	6.5	1.5	4.50	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6254	Noble-Contrée	VS Siere/Sion	3	6	3	4.50	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6253	Crans-Montana	VS Siere/Sion	4	5	3	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
5410	Ormont-Dessous	VS Aigle	3.0	5.5	3.0	4.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
5411	Ormont-Dessus	VS Aigle	3.5	5.0	3.0	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6022	Chamoson	VS Conthey	2.5	6.0	3.0	4.25	Ländliche periphere Agrargemeinde
6023	Conthey	VS Conthey	2.5	6.0	3.0	4.25	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
6025	Vétroz	VS Conthey	2.5	6.0	3.0	4.25	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
6136	Martigny	VS Martigny	2.5	6.0	3.0	4.25	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6155	Saint-Gingolph	VS Monthey	3.0	5.5	2.0	4.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
6156	Troistorrens	VS Monthey	3.0	5.5	3.0	4.25	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6215	Massongex	VS Saint-Maurice	2.5	6.0	2.0	4.25	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
6295	Täsch	VS Visp	3.5	5.0	2.0	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6299	Zeneggen	VS Visp	2.5	6.0	1.0	4.25	Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte
6266	Sion	VS Siere/Sion	2.5	6	3	4.25	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration
6248	Sierre	VS Siere/Sion	2.5	6	3	4.25	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6235	Chippis	VS Siere/Sion	2.5	6	1	4.25	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6265	Savièse	VS Siere/Sion	2.5	6	3	4.25	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
6024	Nendaz	VS Conthey	3.0	5.0	3.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6076	Obergoms	VS Goms	3.0	5.0	2.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6090	Mont-Noble	VS Hérens	2.5	5.5	3.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
6139	Riddes	VS Martigny	2.5	5.5	3.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6140	Saillon	VS Martigny	2.5	5.5	2.5	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6158	Vionnaz	VS Monthey	2.5	5.5	3.0	4.00	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
6159	Vouvry	VS Monthey	2.5	5.5	3.0	4.00	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
6152	Collombey-Muraz	VS Monthey	2.5	5.5	3.0	4.00	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6181	Riederalp	VS Raron	3.5	4.5	2.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6198	Niedergesteln	VS Raron	1.5	6.5	1.5	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6297	Visp	VS Visp	2.5	5.5	2.5	4.00	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6239	Icogne	VS Siere/Sion	3	5	2.5	4.00	Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte

Abbildung 34: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Kanton Wallis
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Topliste Tessin

Kanton Tessin

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Gemeindetyp
5096	Brione sopra Minusio	Ti Locarno	5.5	7.0	2.5	6.25	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5125	Ronco sopra Ascona	Ti Locarno	6.0	6.0	2.5	6.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
5097	Brissago	Ti Locarno	5.5	6.5	3.0	6.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
5203	Morcote	Ti Lugano	5.5	6.5	2.5	6.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5121	Orselina	Ti Locarno	5.5	6.0	2.5	5.75	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5210	Paradiso	Ti Lugano	5.5	6.0	2.0	5.75	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5071	Dalpe	Ti Leventina	3.0	8.0	1.0	5.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
5091	Ascona	Ti Locarno	5.5	5.5	3.0	5.50	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5233	Vico Morcote	Ti Lugano	5.5	5.5	1.5	5.50	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5160	Brusino Arsizio	Ti Lugano	4.5	6.0	1.5	5.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5073	Giornico	Ti Leventina	2.5	7.5	1.5	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5154	Bissone	Ti Lugano	5.0	5.0	2.5	5.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5304	Bosco/Gurin	Ti Vallemaggia	2.0	7.0	1.0	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
5072	Faido	Ti Leventina	2.0	6.5	2.5	4.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
5078	Prato (Leventina)	Ti Leventina	2.0	6.5	1.0	4.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
5120	Muralto	Ti Locarno	4.5	4.0	2.5	4.25	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5076	Personico	Ti Leventina	2.0	6.0	1.0	4.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5077	Pollegio	Ti Leventina	2.0	6.0	2.0	4.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5397	Centovalli	Ti Locarno	2.5	5.5	1.5	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
5131	Tenero-Contra	Ti Locarno	3.5	4.5	3.0	4.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte
5317	Maggia	Ti Vallemaggia	3.5	4.5	2.5	4.00	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte
5061	Airolo	Ti Leventina	2.0	5.5	1.5	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
5399	Verzasca	Ti Locarno	3.0	4.5	2.0	3.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
5398	Gambarogno	Ti Locarno	3.5	4.0	3.0	3.75	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte
5079	Quinto	Ti Leventina	2.0	5.0	1.5	3.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
5307	Campo (Vallemaggia)	Ti Vallemaggia	1.0	6.0	1.0	3.50	Ländliche periphere Agrargemeinde
5063	Bedretto	Ti Leventina	1.5	5.0	1.0	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
5310	Cevio	Ti Vallemaggia	2.0	4.5	1.5	3.25	Ländliche periphere Mischgemeinde

Abbildung 35: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Kanton Tessin

Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Topliste nach Gemeindetypen (BFS)

Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Region
6300	Zermatt	VS Visp	6.0	7.0	2.5	6.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
5096	Brione sopra Minusio	TI Locarno	5.5	7.0	2.5	6.25	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
3787	St. Moritz	GR Maloja	6.0	4.5	2.0	5.25	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
593	Unterseen	BE Interlaken-Oberhasli	4.5	5.5	2.0	5.00	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
581	Interlaken	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	5.5	2.5	4.75	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6253	Crans-Montana	andere	4.0	5.0	3.0	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
587	Matten bei Interlaken	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	5.0	2.0	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
3851	Davos	GR Prättigau/Davos	5.0	4.0	3.0	4.50	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6002	Brig-GLIS	VS Brig	2.5	4.0	3.0	3.25	Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration

Abbildung 36: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserh. einer Agglomeration
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPPE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Region
843	Saanen	BE Obersimmental-Saanen	6.0	7.5	3.0	6.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
1402	Engelberg	OW Ganzer Kanton	5.5	8.0	2.0	6.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3784	Pontresina	GR Maloja	6.0	7.0	2.5	6.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3786	Samedan	GR Maloja	6.0	6.5	2.0	6.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6290	Saas-Fee	VS Visp	5.5	7.0	3.0	6.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
5097	Brissago	TI Locarno	5.5	6.5	3.0	6.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6037	Val de Bagnes	VS Entremont	6.0	6.0	3.0	6.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
561	Adelboden	BE Frutigen-Niedersimmental	5.0	6.5	2.0	5.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
576	Grindelwald	BE Interlaken-Oberhasli	5.5	5.5	2.5	5.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3871	Klosters	GR Prättigau/Davos	5.0	5.5	3.0	5.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3732	Films	andere	5.0	5.0	2.0	5.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3762	Scul	GR Engiadina B./Val Müstair	4.5	5.5	2.0	5.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
5407	Leysin	VS Aigle	3.5	5.5	3.0	4.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3921	Arosa	GR Plessur	4.0	4.0	2.5	4.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
785	Meiringen	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	4.5	2.0	3.75	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
573	Brienz (BE)	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	4.0	3.0	3.50	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
3561	Poschiavo	GR Bernina	2.0	4.5	2.5	3.25	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
6111	Leukerbad	BE Leuk	2.5	3.5	2.0	3.00	Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums

Abbildung 37: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPPE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Ländliche periphere Tourismusgemeinde

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Gemeindetyp
3790	Silvaplana	GR Maloja	6.0	7.5	2.0	6.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
1202	Andermatt	UR Ganzer Kanton	5.5	8.0	2.0	6.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3789	Sils im Engadin/Segl	GR Maloja	6.0	7.0	2.0	6.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3782	Celerina/Schlarigna	GR Maloja	6.0	7.0	2.0	6.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3575	Laax	GR Surselva	5.5	7.0	2.5	6.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3752	Samnaun	GR Engiadina B./Val Müstair	3.5	8.0	1.0	5.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3986	Tujetsch	GR Surselva	3.5	7.5	2.0	5.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6252	Annivers	andere	4.0	6.5	3.0	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
783	Hasliberg	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	6.5	2.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3791	Zuz	GR Surselva	5.5	5.0	1.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3981	Breil/Brigels	GR Surselva	4.5	6.0	3.0	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6151	Champéry	VS Monthey	5.0	5.5	2.5	5.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6240	Lens	andere	4.0	6.0	3.0	5.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
1215	Seelisberg	UR Ganzer Kanton	4.5	5.5	2.5	5.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
792	Lenk	BE Obersimmental-Saanen	4.0	5.5	2.5	4.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3792	Bregaglia	GR Maloja	4.5	4.5	2.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
5409	Ollon	VS Aigle	4.5	4.5	3.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6034	Orsières	VS Entremont	2.5	6.5	3.0	4.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
584	Lauterbrunnen	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	4.5	2.5	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
5411	Ormont-Dessus	VS Aigle	3.5	5.0	3.0	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6295	Täsch	VS Visp	3.5	5.0	2.0	4.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3506	Vaz/Obenaz	GR Albula	4.5	3.5	3.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3746	Zernez	GR Engiadina B./Val Müstair	5.0	3.0	1.5	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6076	Obergoms	VS Goms	3.0	5.0	2.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6181	Riederalp	VS Raron	3.5	4.5	2.0	4.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6205	Bettmeralp	VS Raron	3.0	4.5	1.5	3.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6288	Saas-Almagell	VS Visp	3.0	4.5	1.5	3.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3847	Val Müstair	GR Engiadina B./Val Müstair	2.0	5.0	2.0	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3982	Disentis/Mustér	GR Surselva	2.0	5.0	2.0	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6135	Leytron	VS Martigny	2.5	4.5	3.0	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6291	Saas-Grund	VS Visp	2.0	5.0	1.5	3.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3544	Bergün Filisur	GR Albula	3.0	3.5	2.0	3.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6285	Grächen	VS Visp	2.5	4.0	2.5	3.25	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
1631	Glarus Süd	GL Ganzer Kanton	2.5	3.5	3.0	3.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
571	Beatenberg	BE Interlaken-Oberhasli	3.0	2.5	2.0	2.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6077	Goms	VS Goms	2.0	3.5	2.0	2.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3603	Vals	GR Surselva	3.0	2.0	1.5	2.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
6057	Fiesch	VS Goms	1.5	3.5	2.0	2.50	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
565	Kandersteg	BE Frutigen-Niedersimmental	2.5	1.5	1.5	2.00	Ländliche periphere Tourismusgemeinde
3543	Surses	GR Albula	2.0	1.5	3.0	1.75	Ländliche periphere Tourismusgemeinde

Abbildung 38: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste ländlich periphere Tourismusgemeinde

Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPRE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Weitere Gemeinden

BFS-Nr.	Gemeinde	Region	Preisniveau 2021	Preisentwicklung 2007 - 2021	Transaktionszahl	Index	Region
1068	Vitznau	andere	6.0	8.0	2.5	7.00	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
841	Gsteig	BE Obersimmental-Saanen	5.5	8.0	2.0	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3783	Madulain	GR Maloja	6.0	7.5	1.5	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3781	Bever	GR Maloja	6.0	7.5	1.0	6.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3572	Falera	GR Sursevela	6.0	6.5	1.0	6.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3513	La Punt Chamues-ch	GR Albula	5.0	7.0	1.5	6.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5203	Morcote	TI Lugano	5.5	6.5	2.5	6.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
1069	Weggis	andere	5.5	6.5	3.0	6.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
5125	Ronco sopra Ascona	TI Locarno	6.0	6.0	2.5	6.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
3785	La Punt Chamues-ch	GR Maloja	6.0	5.5	1.5	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
6009	Simplon	VS Brig	3.5	8.0	1.0	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
6083	Evolène	VS Hérens	3.5	8.0	3.0	5.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
5121	Orselina	TI Locarno	5.5	6.0	2.5	5.75	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5210	Paradiso	TI Lugano	5.5	6.0	2.0	5.75	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
5071	Dalpe	TI Leventina	3.0	8.0	1.0	5.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
1212	Realp	UR Ganzer Kanton	4.0	7.0	1.0	5.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
6192	Blatten	VS Raron	3.0	8.0	1.0	5.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
5233	Vico Morcote	TI Lugano	5.5	5.5	1.5	5.50	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
590	Ringgenberg (BE)	BE Interlaken-Oberhasli	4.0	7.0	1.5	5.50	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
5091	Ascona	TI Locarno	5.5	5.5	3.0	5.50	Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
842	Lauenen	BE Obersimmental-Saanen	5.5	5.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Agrargemeinde
3764	Valsot	GR Engiadina B./Val Müstair	3.5	7.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
3988	Obersaxen Mundaun	GR Sursevela	4.5	6.0	2.5	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
5843	Rougemont	VD Riviera-Pays-d'Enhaut	6.0	4.5	2.5	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
6197	Kippel	VS Raron	2.5	8.0	1.0	5.25	Ländliche periphere Mischgemeinde
1366	Morschach	andere	4.5	6.0	2.0	5.25	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
5160	Brusino Arsizio	TI Lugano	4.5	6.0	1.5	5.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
6011	Zwischbergen	VS Brig	3.5	7.0	1.0	5.25	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
3911	Churwalden	GR Plessur	4.5	5.5	3.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
3638	Scharans	GR Viamala	3.5	6.5	1.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5073	Giornico	TI Leventina	2.5	7.5	1.5	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
6033	Liddes	VS Entremont	2.5	7.5	1.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
6202	Wiler (Lötschen)	VS Raron	2.5	7.5	3.0	5.00	Ländliche periphere Mischgemeinde
5154	Bissone	TI Lugano	5.0	5.0	2.5	5.00	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
6084	Héremence	VS Hérens	3.0	7.0	3.0	5.00	Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte
3640	Sils im Domleschg	GR Viamala	3.5	6.0	1.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
3633	Fürstenua	GR Viamala	3.5	6.0	1.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
5405	Gryon	VS Aigle	4.5	5.0	3.0	4.75	Ländliche periphere Mischgemeinde
1404	Kems	OW Ganzer Kanton	4.0	5.5	3.0	4.75	Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde
6267	Veysonnaz	andere	3.5	6.0	2.5	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
6133	Fully	VS Martigny	3.0	6.5	3.0	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte
6010	Termen	VS Brig	3.0	6.5	2.0	4.75	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
1201	Altdorf (UR)	UR Ganzer Kanton	4.0	5.5	2.5	4.75	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
592	Schwanden bei Brienz	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.5	1.5	4.50	Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums
3670	Urmein	GR Viamala	3.5	5.5	1.0	4.50	Ländliche periphere Agrargemeinde
3582	Schluelin	GR Sursevela	4.0	5.0	1.5	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
5304	Bosco/Gurin	TI Vallemaggia	2.0	7.0	1.0	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
6195	Ferden	VS Raron	2.0	7.0	1.0	4.50	Ländliche periphere Mischgemeinde
1504	Emmetten	andere	4.0	5.0	2.0	4.50	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
1009	Werthenstein	andere	3.5	5.5	1.5	4.50	Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde
938	Sigriswil	andere	4.5	4.5	3.0	4.50	Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte
6254	Noble-Contrée	andere	3.0	6.0	3.0	4.50	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
6281	Baltschieder	VS Visp	2.5	6.5	1.5	4.50	Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
572	Bönigen	BE Interlaken-Oberhasli	3.5	5.5	1.5	4.50	Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration

Abbildung 39: Index Immobilienmarkt, nach Gemeinden, Topliste weitere erfasste Gemeinden
Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Daten: FPPE (Immobilienmarktdaten), BFS (Raumgliederungen)

Unterschied Preisniveaus nach Raumtypen

In der Analyse der Immobilienpreise wurde nur der Alpenraum berücksichtigt. Die Gemeinden ausserhalb der Alpen sind in der Analyse nicht enthalten. Deswegen enthalten die Auswertungen nach den BFS-Raumgliederungen teilweise grosse Lücken.

Raumgliederung (BFS)	Index Immobilienmarkt	
	Nicht-ZW-Gemeinden	ZW-Gemeinden
Dienstleistungsgemeinde eines ländlichen Zentrums	3.2	3.2
Industriegemeinde eines ländlichen Zentrums	2.8	3.8
Kernstadt einer grossen Agglomeration	k.A.	k.A.
Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration	4.3	k.A.
Ländliche periphere Agrargemeinde	3.0	3.1
Ländliche periphere Mischgemeinde	3.1	3.6
Ländliche periphere Tourismusgemeinde		4.3
Ländliche zentral gelegene Agrargemeinde	3.5	k.A.
Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde	4.1	5.0
Ländliche zentral gelegene Industriegemeinde	4.0	k.A.
Periurbane Agrargemeinde geringer Dichte	3.5	2.7
Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte	3.5	3.6
Periurbane Dienstleistungsgemeinde hoher Dichte	4.4	k.A.
Periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte	3.8	4.0
Periurbane Industriegemeinde geringer Dichte	3.3	3.2
Periurbane Industriegemeinde hoher Dichte	k.A.	k.A.
Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte	3.9	3.8
Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer grossen Agglomeration	k.A.	k.A.
Städtische Arbeitsplatzgemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	5.8	5.2
Städtische Dienstleistungsgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	4.2	3.4
Städtische Industriegemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	3.9	k.A.
Städtische Tourismusgemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	4.4	5.2
Städtische Wohngemeinde einer grossen Agglomeration	k.A.	k.A.
Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	3.8	6.3
Tourismusgemeinde eines ländlichen Zentrums	3.8	5.3

Abbildung 40: Index Immobilienmarkt, nach Raumgliederungen BFS für ZW-Gemeinden und Nicht-ZW-Gemeinden

Erstellung Index und Darstellung IC Infraconsult; Datenbasis: FPPE; BFS (Raumgliederungen)



Anhang 11: Fragebogen und Ergebnistabellen der Online-Umfrage

Inhalte Anhang 11:

- Fragebogen der Online-Umfrage
- Zusätzliche Balkendiagramme zu den Resultaten aller Fragen der Online-Umfrage

Anhang 11 (28 Seiten) ist auf Anfrage erhältlich.