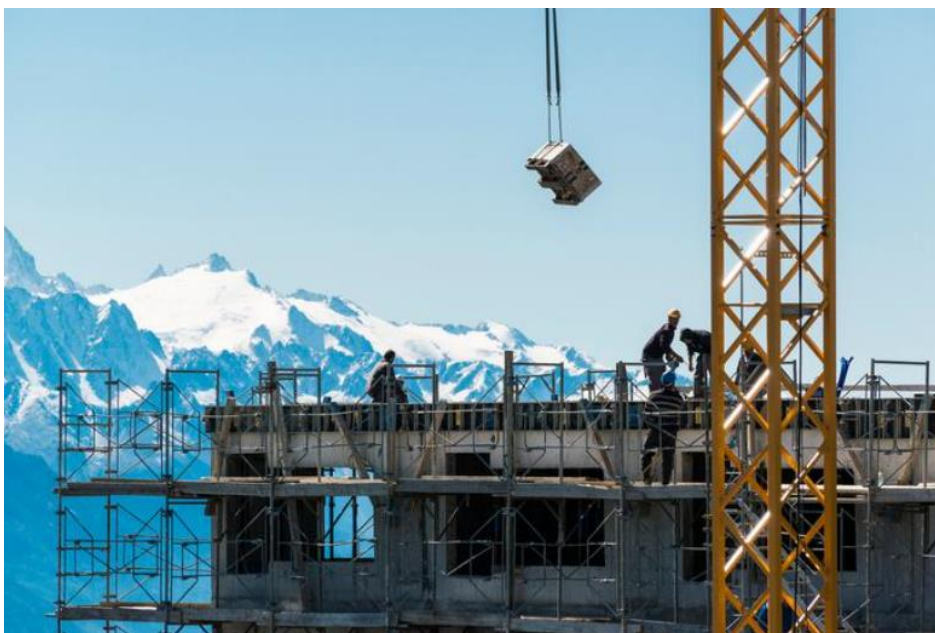


Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz Vorstudie

Schlussbericht
Zürich, 29. Mai 2019

Thomas von Stokar, Remo Zandonella, Vanessa Angst



Impressum

Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz

Vorstudie

Schlussbericht

Zürich, 29. Mai 2019

Schlussbericht_Vorstudie_Wirkungsanalyse_ZWG_def_29052019.docx

Auftraggeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO

Begleitung ARE und SECO

ARE: Maria-Pia Gennaio Franscini, Gabriel Weick, Martin Vinzens

SECO: Ueli Grob, Rebekka Rufer, Rebeka Furrer, Annette Spoerri

Autorinnen und Autoren

Thomas von Stokar, Remo Zandonella, Vanessa Angst

INFRAS, Binzstrasse 23, 8045 Zürich

Tel. +41 44 205 95 95

Bild: © Olivier Maire / Keystone

Inhalt

Impressum	2
1. Ausgangslage, Ziele und Vorgehen	4
2. Wirkungsmodell	5
2.1. Grundlagen	5
2.2. Übersicht	7
2.3. Kontext	11
2.4. Hypothesen	11
3. Fragestellungen	17
3.1. Vollzug (A)	17
3.2. Wirkungen	17
3.3. Raum/Umwelt (B)	17
4. Indikatoren und Methoden	20
4.1. Indikatoren und Datenquellen	20
4.2. Methodische Ansätze	22
4.3. Primärerhebung	23
5. Folgerungen für die Hauptstudie	25
5.1. Hauptfragen	25
5.2. Methodenvorschlag für die Hauptstudie	28
Annex	32
InterviewpartnerInnen	32
Workshopteilnehmende	33
Fragestellungen, Indikatoren und Methoden (ausführliche Tabelle)	34
Literatur	36

1. Ausgangslage, Ziele und Vorgehen

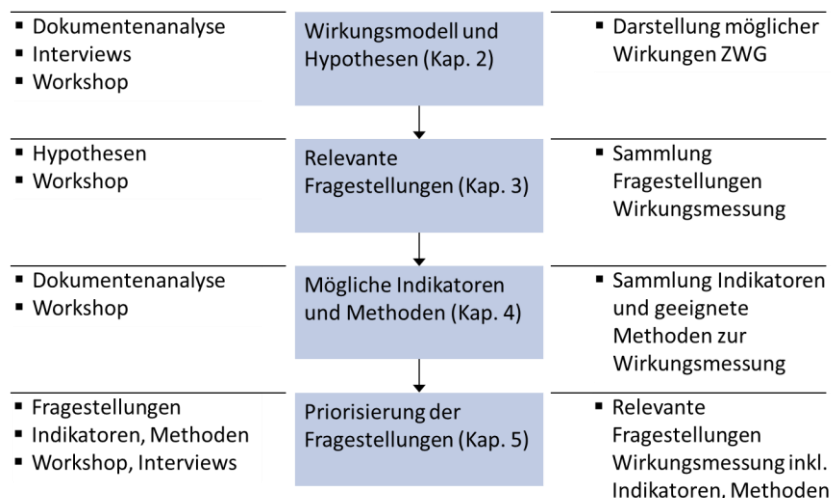
Im März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Knapp zwei Jahre danach hat der Bundesrat die Botschaft zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG) verabschiedet und dem Parlament vorgelegt. Das ZWG wurde schliesslich im März 2015 vom Parlament verabschiedet und trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Zwischen Januar 2013 und dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes hatte eine Übergangsverordnung über die Zweitwohnungen Rechtssicherheit geschaffen.

Artikel 19 des ZWG verpflichtet das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, in Zusammenarbeit mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, regelmässig die Wirkungen des Gesetzes zu untersuchen, wobei insbesondere die Auswirkungen auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung in den betroffenen Regionen im Fokus stehen. Das UVEK und das WBF werden dem Bundesrat darüber Bericht erstatten und bei Bedarf auch Massnahmen vorschlagen, insbesondere im Bereich der Standortförderung. Diese Berichterstattung erfolgt erstmals vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes, das heisst im Jahr 2020.

Vor diesem Hintergrund liefert die vorliegende Vorstudie ein Wirkungsmodell und identifiziert die zentralen Fragestellungen für die Wirkungsanalysen. INFRAS hat diese Vorstudie im Auftrag des Bundesamtes für Raumplanung ARE und in Zusammenarbeit mit dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO erstellt.

Das Vorgehen der Vorstudie sowie die Gliederung des Berichts sind in folgender Abbildung dargestellt.

Abbildung 1: Vorgehen Vorstudie



Grafik INFRAS.

2. Wirkungsmodell

2.1. Grundlagen

Gesetzliche Eckwerte

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) legt sowohl die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen, als auch die bauliche und nutzungsmässige Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% fest.

- Erstens verpflichtet das ZWG alle Schweizer Gemeinden jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen. Grundlage dafür bietet das eidgenössische Gebäude und Wohnungsregister (GWR). Dieses Register wird von den Gemeinden gepflegt und durch das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) per 31.12. ausgewertet.
- Zweitens ist es Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20% nicht mehr erlaubt, neue Zweitwohnungen zu bewilligen. Das ZWG behandelt jedoch verschiedene Ausnahmen und Spezialfälle von Wohnungen, welche auch bei einem Zweitwohnungsanteil über 20% neu gebaut werden dürfen (vgl. folgende Tabellen zur Erstellung neuer und Änderung bestehender Wohnungen).
- Drittens müssen die Kantone bei Bedarf Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung von Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen im Richtplan festlegen. Kantone und Gemeinden ergreifen zudem Massnahmen, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Tabelle 1: Erstellung neue Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil über 20%

Neue Wohnungen	Art von Wohnungen
mit Nutzungsbeschränkung (ZWG Art. 7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstwohnungen oder Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (vgl. ZWG Art. 2 und 3) ▪ touristisch bewirtschaftete Wohnungen: Einliegerwohnungen und im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs
ohne Nutzungsbeschränkung (ZWG Art. 8 und 9)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungen in Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben ▪ Neue Wohnungen in geschützten Bauten

Tabelle INFRAS. Quelle: ZWG, Kap.4, Abs.1, Art. 7 und Abs.2, Art. 8.

Tabelle 2: Änderungen von Wohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil über 20%

Mögliche Änderungen	
Bei Altrechtliche Wohnungen (ZWG Art. 11)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche und nutzungsmässige Änderungen an Wohnungen, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt waren.
Bei Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung (ZWG Art. 13)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wechsel der Nutzung von Erstwohnungen oder Erstwohnung gleichgestellten Wohnungen in touristisch bewirtschaftete Wohnungen oder innerhalb der Nutzungskategorien von touristisch bewirtschafteten Wohnungen. ▪ Sistierung einer Nutzungsbeschränkung auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers in Spezialfällen (vgl. Kap. 5, Abs. 2, Art. 14).

Tabelle INFRAS. Quelle: ZWG, Kap.5, Abs.1 und Abs.2.

Akteure

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Akteure des ZWG dargestellt. Diese umfassen sowohl Akteure, welche das ZWG zu konkreten Aufgaben verpflichtet, als auch Akteure, welche ausschliesslich von den Wirkungen des ZWG betroffen sind.

Tabelle 3: Übersicht relevante Akteure ZWG

Akteur	Rolle/Pflichten/Wirkungen
Bund (ARE, SECO, BFS)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung Anteil Zweitwohnungen (ARE, BFS) ▪ Bundesrechtspflege (ARE) ▪ Regelmässige Überprüfung der räumlichen und wirtschaftlichen Wirkungen des ZWG (ARE, SECO) ▪ Wirkungen durch ZWG
Kantone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestimmung einer Behörde für Aufsicht Gesetzesvollzug ▪ Bei Bedarf: Massnahmen zur besseren Auslastung von Zweitwohnungen und zur Förderung der Hotellerie sowie weitere Massnahmen, Art. 3 ▪ Möglichkeit zum Erlass von stärkeren Vorschriften für Erstellung und Nutzung von Wohnungen
Gemeinden/Destinationen (>20% und <20%)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung Wohnungsinventar ▪ Bewilligung von (Zweit-)Wohnungen ▪ Wirkungen durch ZWG
Eigentümer (auswärtige und einheimische)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue Bestimmungen für Baugesuche ▪ Wirkungen durch ZWG
Hotellerie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neue Bestimmungen zu Umnutzung und Veräusserung ▪ Wirkungen durch ZWG
Tourismus-/ Standortförderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Bedarf können Bund, Kantone, Gemeinden Massnahmen vorschlagen, Art.19, Abs. 2
Immobilien/Bauwirtschaft	
Gastronomie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Aufgaben gemäss ZWG, aber Wirkungen für diese Akteure durch ZWG
Übriges lokales Gewerbe	

Tabelle INFRAS.

2.2. Übersicht

Die folgenden beiden Abbildungen zeigen das Wirkungsmodell des ZWG: Das erste Modell bildet den Vollzug und die Wirkungen entlang der Wirkungslogik in der Politikevaluation ab, das zweite die Wirkungsketten im Einzelnen ausgehend vom Kernelement des Gesetzes, der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20%. Die Wirkungsmodelle basieren auf den geführten Interviews und des durchgeführten Workshops (vgl. Annex), der gesichteten Literatur und der Analysearbeit der AutorInnen. In beiden Wirkungsmodellen sind jeweils mögliche Richtungen einzelner Wirkungen im Vergleich zur hypothetischen Situation ohne ZWG mittels Pfeile (↑ ↓) oder Vorzeichen (+, -) dargestellt. Ein Fragezeichen bedeutet, dass die Wirkungen noch unklar sind, z.B. weil verschiedene gegenläufige Effekte möglich sind. Generell handelt es sich bei den Angaben um Hypothesen, die im Rahmen der Hauptstudie zu prüfen sind.

Der Vorteil des ersten Modells liegt darin, dass es eine gute Übersicht bietet und hilfreich ist für die Analyse des Vollzugs und der Wirkungen einzelner Massnahmen des Gesetzes. Das zweite Modell hat den Vorteil, detailliertere Grundlagen für die Analyse von Wirkungsketten zu liefern, bildet aber keine Vollzugselemente ab. Für ein besseres Verständnis der Wirkungsmodelle sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Wirkungsbeziehungen sind nach Ebenen (1. Modell) bzw. mit Pfeilen und Wirkungsrichtung (2. Modell) dargestellt. Die möglichen Wirkungsrichtungen basieren auf Hypothesen, welche ausführlich in Kapitel 2.4 erläutert sind.
- Die Wirkungsmodelle fokussieren auf die Wirkungen bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil grösser als 20%. Bei Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil geringer als 20% treten insbesondere dann Wirkungen durch das ZWG auf, wenn es zu Nachfrageverlagerungen kommt.

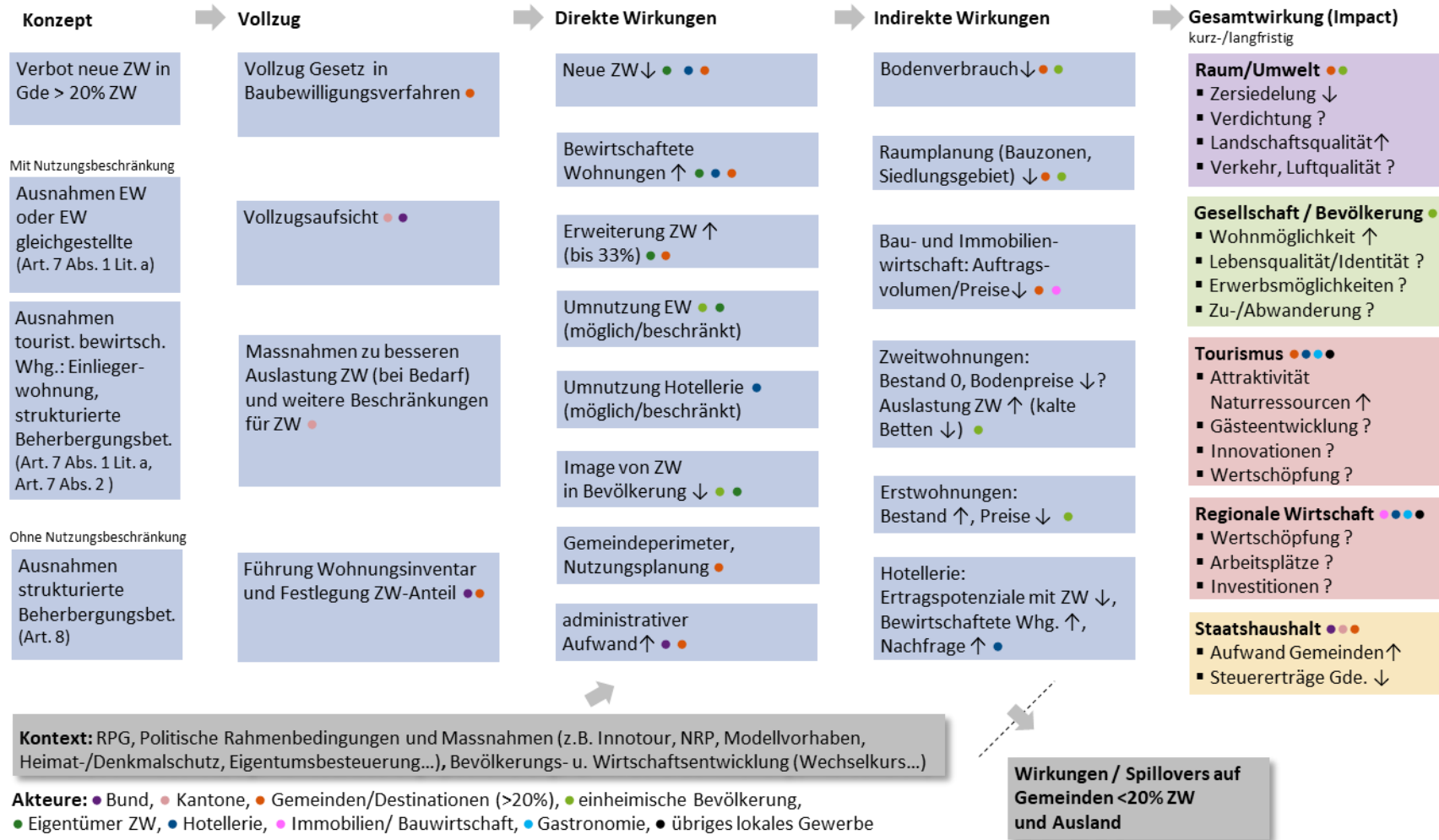
Modell 1: Politikevaluation

- Die Wirkungen auf der Outcome-Ebene sind in direkte (unmittelbare) und indirekte (nachgelagerte) Effekte unterteilt (Mikro- und Mesoebene).
- Die Impacts beinhalten die weiterreichenden, übergeordneten Wirkungen (Makroebene). Sie sind farblich unterteilt nach den Dimensionen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Staat.
- Es sind nicht alle Spezialfälle/Ausnahmen abschliessend dargestellt.
- Die betroffenen Akteure sind mit unterschiedlich farbigen Punkten dargestellt.
- EW=Erstwohnungen, ZW=Zweitwohnungen.

Modell 2: Wirkungsketten für Kernelement (Verbot von Zweitwohnungen)

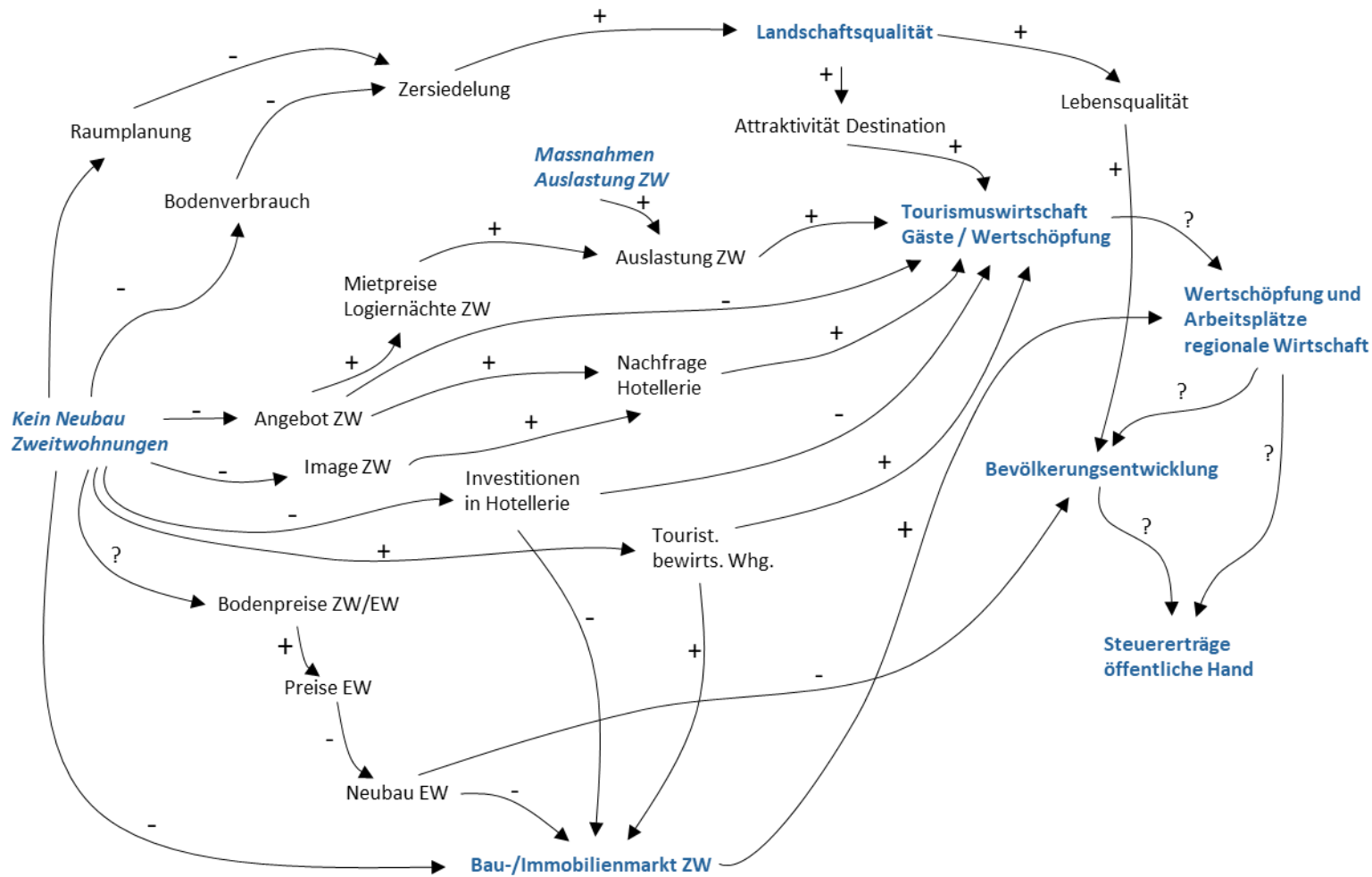
- Ausgangspunkt bildet das Kernelement «Verbot von Zweitwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen». Als zweites Element haben wir die möglichen Massnahmen von Kantonen und Gemeinden zur besseren Auslastung einbezogen (in kursiver Schrift).
- Abgebildet sind die wichtigsten Wirkungsketten und die mutmassliche Wirkungsrichtung im Sinne einer Hypothese. In einigen Fällen ist die Wirkungsrichtung unklar, weil sowohl positive wie auch negative Effekte möglich sind.
- Die Wirkungsrichtung bezieht sich auf den Vergleich mit einer Referenzentwicklung ohne ZWG, d.h. gegenüber einer entsprechenden Situation ohne ein ZWG (Policy off).

Abbildung 2: Wirkungsmodell ZWG, Modell 1 Politikevaluation



Grafik INFRAS.

Abbildung 3: Wirkungsmodell ZWG, Modell 2 Wirkungsketten



Grafik INFRAS. Abgebildet sind die wichtigsten Wirkungsketten und die mutmassliche Wirkungsrichtung im Sinne einer Hypothese; ohne Einbezug von Kontextfaktoren.

2.3. Kontext

Verschiedene kontextuelle Faktoren können die Wirkung des Zweitwohnungsgesetzes stark beeinflussen. Wir gehen folgend auf die im Wirkungsmodell aufgeführten Faktoren kurz ein. Die Liste ist jedoch nicht abschliessend.

- Politische Rahmenbedingungen und (Begleit-)Massnahmen: Raumplanungsgesetz (RPG) (z.B. Nutzung Meiensässe), Heimat- und Denkmalschutz u.a. sowie besondere Massnahmen mit Bezug zum ZWG, z.B. regionale Modellvorhaben von Innotour und Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung des ARE. Insbesondere mit dem RPG bestehen mehrschichtige Interdependenzen, welche für die Wirkungsanalyse sehr relevant sind (Workshop).
- Bevölkerungsentwicklung: Nicht nur die absolute Entwicklung der Bevölkerungszahl spielt als Einflussfaktor der Nachfrage nach Wohnraum eine Rolle, auch die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung (Generationenwechsel) und dadurch ggf. andere Präferenzen haben einen Einfluss.
- Wirtschaftliche Aspekte (Konjunktur, Wechselkurs): Die wirtschaftliche Entwicklung ist ein wichtiger Einflussfaktor der erzielten Einkommen auf Arbeit und Kapital und damit der Nachfrage in verschiedenen Bereichen (Wohnraum, Sanierungen, Tourismus). Speziell zu erwähnen ist der Wechselkurs (Aussenwert des Schweizer Frankens), da er die ausländische Nachfrage nach touristischen Leistungen wesentlich prägt.
- Heimat-/Denkmalschutz: Gesetzgebung und Durchsetzung der Regulierung im Bereich Heimat- und Denkmalschutz wirken sich auch auf den Zweitwohnungsbereich aus.
- Eigentumsbesteuerung: Die Besteuerung von Wohneigentum (z.B. Diskussion um Abschaffung des Eigenmietwerts) beeinflusst deren Nachfrage und wirkt sich zudem auf die kommunalen (kantonalen) Steuereinnahmen aus.

2.4. Hypothesen

In den beiden Wirkungsmodellen sind jeweils mögliche Richtungen einzelner Wirkungen mittels Pfeile (↑ ↓) oder Vorzeichen (+, -) dargestellt. Zum besseren Verständnis des Wirkungsmodells erklären wir diese Wirkungen in Form von Hypothesen genauer, u.a. mit Hilfe von Aussagen aus vorliegenden Studien, Vorarbeiten von ARE und SECO, Interviews, Workshop und eigenen Analysen kausaler Zusammenhänge. Wenn wir keine Quelle zitieren, sind dies Überlegungen der AutorInnen. Die Hypothesen dienen zur Veranschaulichung und Vorbereitung der Hauptuntersuchung. Es wird Aufgabe der Hauptuntersuchung sein, ausgewählte Wirkungen zu überprüfen und von den Wirkungen der Kontextfaktoren zu isolieren. Die Hypothesen bilden zudem die Grundlage, um in einem nächsten Schritt mögliche Fragestellungen für die Hauptuntersuchung zu formulieren. Die Hypothesen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und teils können Wirkungen in entgegengesetzte Richtungen gehen. Falls nicht anders vermerkt liegt der Fokus auf Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil >20%. Die Hypothesen sind entlang der Gesamtwirkungen (Impact) gegliedert.

2.4.1. Raum/Umwelt

- **Zersiedlung, Landschaftsqualität:** Wenn durch das ZWG weniger Wohnungen gebaut werden, wird die Zersiedelung und Zerschneidung der Landschaft eingedämmt (Bundesrat 2014). Orts- und Landschaftsbilder bleiben zukünftigen Generation länger erhalten.
- **Verdichtung:** Das ZWG schränkt die planerischen Möglichkeiten in Bezug auf die Siedlungsstruktur ein (von Känel und Trachsel 2016). Eine Verdichtung sei mit der beschränkten Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen um maximal 30% kaum umzusetzen.
- **Luftqualität:** Durch die geringere Bautätigkeit kommt es zu weniger Belastung durch Schadstoffe (Ecoplan 2014).

2.4.2. Gesellschaft/Bevölkerung

- **Wohnmöglichkeit:**

Vor Verabschiedung des ZWG wurden die folgenden zwei Hypothesen aufgestellt:

- Wenn die Umnutzung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil >20% beschränkt wird, führt diese Nutzungsbeschränkung zu geringeren Bodenpreisen und Preisen für Erstwohnungen. Einheimische haben höhere Chancen bezahlbaren Wohnraum zu finden (Ecoplan 2014).
- Wenn die Umnutzung von Erstwohnungen eher frei umgesetzt werden kann, z.B. in touristisch bewirtschaftete Wohnungen, werden diese für potenzielle Zweitwohnungsbesitzende attraktiv und der Preis von Erstwohnungen steigt (Ecoplan 2014).

Mit der Verabschiedung wurde die Umnutzung grundsätzlich frei geregelt, so dass nun eher die zweite These im Vordergrund steht.

- **Lebensqualität/Identität:** Das ZWG fördert den Erhalt von traditionellen Gemeindestrukturen und damit der kulturellen Identität (Ecoplan 2014). Ortsansässige haben eher bessere Chancen bezahlbaren Wohnraum zu finden, somit werden die lokalen Werte gewahrt. Durch den Rückgang der Zersiedlung und positive Auswirkungen auf die Landschaft steigt zudem die Lebensqualität. Durch die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen kann es für die einheimische Bevölkerung zu Verdrängungseffekten kommen, indem z.B. Einheimische aus gut und zentral gelegenen Erstwohnungen an peripherere Lagen verdrängt werden («Donut-Effekt»). Neue Erstwohnungen an peripheren Lagen können dabei den Zielen des ZWG zuwiderlaufen. Das revidierte RPG setzt dazu aber Grenzen.
- Für **Erwerbsmöglichkeiten** vgl. Kapitel 2.4.3 und 2.4.4.
- Für **Zu-/Abwanderung** vgl. Kapitel 2.4.4 und 2.4.6.
- **Image Zweitwohnungen:** Mit dem ZWG wird auf gesetzlicher Ebene eine Norm gesetzt, dass (zu viele) Zweitwohnungen nicht begrüssenswert sind. Dadurch können das Image von

Zweitwohnungen und die Nachfrage nach Zweitwohnungen sinken. Gleichzeitig können sich Zweitwohnungsbesitzer eher verpflichtet fühlen, ihre Zweitwohnungen besser auszulasten.

▪ **Angebot Zweitwohnungen:**

- Durch das Verbot des Neubaus von Zweitwohnungen in Gemeinden >20% sinkt das Angebot an neuen Zweitwohnungen und kann die Nachfrage nicht decken (c.p. bei gleichem Nachfragetrend). In diesem Fall steigt der Preis von Zweitwohnungen (Ecoplan 2014). Diesem Effekt wirkt aber entgegen, wenn altrechtliche Erstwohnungen umgenutzt werden.
- Das ZWG führt zu Verunsicherung bei (potentiellen) Zweitwohnungseigentümern und ist durch das Verbot als Begriff negativ besetzt. Dies kann zu einem Nachfragerückgang nach Zweitwohnungen führen und somit zu einer Preissenkung bei Zweitwohnungen (Interviews).
- Gemäss Skoczek et al. (2018) besteht zudem eine grosse Reserve von (potenziellen) Zweitwohnungen, da altrechtliche Wohnungen im ZWG keiner Nutzungsbeschränkung unterliegen. Dies wird teils durch kommunale Vorschriften eingeschränkt.

2.4.3. Tourismus und Beherbergungswirtschaft

- **Attraktivität Naturressourcen:** Eine intakte und attraktive Landschaft kann positive Wirkungen für den Tourismus haben, weil dadurch die Attraktivität der Tourismusdestination steigt bzw. nicht weiter sinkt.
- **Wert der Hotelimmobilien** (vgl. auch Wirkungen Innovation):
 - Da die Banken die Tourismusbranche nur äusserst zurückhaltend unterstützen und die Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen eingeschränkt wurde, ist der Neubau eines modernen Hotels ohne externes Sponsoring praktisch nicht mehr möglich (Egger 2016). Auch das Interesse von Investoren an bisher üblichen, klassischen Hotelneubauten nimmt wesentlich ab (BHP 2013). Demgegenüber an Bedeutung gewinnen dürften neue, innovative Beherbergungsformen wie Dorfhoteles (z.B. Corippo im Verzascatal oder Poort a Poort in Grengiols), (Luxus-)Resorts (z.B. Parsenn Resort, Village Gardens (Monte Brè, Augur Invest) oder Rock-Resort in Laax) und Beherbergungsbetriebe mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen (Scuol/Tarasp, Teilrevision Ortsplanung).
 - Hotels können weniger Zweitwohnungen verkaufen und an Wert verlieren. Damit fehlen unter Umständen Mittel zur Querfinanzierung des (oftmals defizitären) Hotelbetriebs und für Investitionen zur Modernisierung. Mittelfristig kann sich dies negativ auf die Qualität des Hotelangebots sowie die Gästezahlen, Wirtschaftsleistung und **Wertschöpfung** auswirken.
 - Mit den jetzigen Bestimmungen des ZWG (insb. Art. 8) sind Umnutzungen/neue Geschäftsmodelle für Hotels nur schwer umsetzbar. Dies hemmt den Strukturwandel und

kann zu einem Wertverlust einer Hotelimmobilie führen (Interviews, Workshop). Dieser negative Effekt auf die Hotellerie steht dem generell positiven Effekt durch die Nachfrageverlagerung von Zweitwohnungs- zu Hotellergästen (vgl. Wirkungsmodell 2). Welcher Effekt zu welchem Zeitpunkt überwiegt, ist offen und nicht zuletzt auch abhängig von der Innovationsfähigkeit der Hotellerie.

- **Gästeentwicklung:**

- Weil Hotels weniger Einnahmen haben und somit weniger investieren können (vgl. oben), sinken der Wert der Hotelimmobilien und die Attraktivität (Züllig 2016, Egger 2016). Dies hat wiederum negative Auswirkungen auf die Anzahl Gäste, Beschäftigung, Wirtschaftsleistung, Einnahmen lokales Gewerbe, Steuereinnahmen und **Wertschöpfung**.
- Durch das beschränkte Angebot an Zweitwohnungen könnte die Nachfrage in der Hotellerie und Parahotellerie steigen und diese würden von mehr Gästen profitieren (Ecoplan 2014, BAK Basel 2013). Dies hätte positive Auswirkungen auf die Beschäftigung, Wirtschaftsleistung, Einnahmen des lokalen Gewerbes und Steuereinnahmen.

- **Innovation:**

- Durch den Rückgang im Auftragsvolumen/Einnahmen werden nach 5 bis 10 Jahren die Bau-, Tourismus- und Immobilienwirtschaft versuchen, aktiv Arbeit zu schaffen und in neuartige Beherbergungsprojekte zu investieren (Ecoplan 2014). Neuartige Finanzierungsformen und innovative Aktionen der Beherbergungsbranche werden erwartet. Dies steigert den Wert von Hotelimmobilien.
- Innovationen sind zudem auch in Bezug auf die bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur denkbar (neue Vertriebskanäle, etc.) (Ecoplan 2014). Dazu könnten die Destinationen ihre Tourismusstrategie anpassen.
- Leere Betten haben negative Auswirkungen auf die Atmosphäre und das Orts- und Landschaftsbild (Workshop). Weniger leerstehende Betten hätten somit positive Auswirkungen auf die Beherbergungswirtschaft und Erhöhen die Attraktivität der Tourismusdestination. Dies kann zu einer Zunahme der Gästezahlen und somit auch der Wirtschaftsleistung und **Wertschöpfung** vor Ort führen.

2.4.4. Regionale Wirtschaft

- Der verminderte bzw. Ausfall von Neubau von Zweitwohnungen resultiert in einem geringeren Auftragsvolumen für die Bauwirtschaft, deren Zulieferer, Architekten und weiterer Akteure der Immobilienbranche (Bundesrat 2014, Workshop). Dies kann ein Minus an **Arbeitsplätzen** und Wirtschaftsleistung vor Ort sowie tiefere Steuereinnahmen bedeuten – mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die **Wertschöpfung** und Standortattraktivität. Einheimische wandern in andere Gemeinden/Städte (Anteil ZW <20%) ab. Gleichzeitig ist zu be-

achten, dass ein wichtiger Teil der Beschäftigten saisonal angestellte Personen aus dem Ausland sind und somit die Beschäftigungswirkung teils aus den betroffenen Regionen exportiert wird (BAK Basel 2013).

- Allenfalls ist eine Verschiebung der Aufträge des Neubaus in den Markt von Renovierungen und Umbau zu beobachten (Interviews).
- Das ZWG erlaubt den Neubau von Erstwohnungen, Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen und touristisch bewirtschafteten Wohnungen in Gemeinden >20%. Kompensiert z.B. der Neubau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen den Ausfall neu gebauter Zweitwohnungen, treten die oben genannten Effekte nicht ein (Interviews).
- Durch die Verunsicherung der Bevölkerung ist kurzfristig grundsätzlich ein geringerer Handel von Immobilien in den betroffenen Gemeinden zu beobachten (von Känel und Trachsel 2016).
- Ausgehend von einem relativ konstanten, insgesamt Investitionsvolumen, sind Verschiebungen vom Zweitwohnungsmarkt in andere Wirtschaftsbereiche und -regionen wahrscheinlich. Für weitere **Investitionen** Bereich Tourismus vgl. Kapitel 2.4.3.
- Für Effekte durch die Minderung leerer Betten vgl. Kapitel 2.4.3.

2.4.5. Staatshaushalt

- **Steuererträge:** Da aufgrund der Zweitwohnungsinitiative bereits einige Gemeinden Steuer ausfälle erfuhren, haben gewisse eine Zweitwohnungssteuer als Lenkungsabgabe eingeführt, um den Effekt zu kompensieren (von Känel und Trachsel 2016, Egger 2016).
- **Aufwand Gemeinden:** Aufgrund des Vollzugs des ZWG erfahren die Gemeinden einen höheren administrativen Aufwand.
- **Gemeindefusionen:** Nach der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative wurde vermutet, dass die Zweitwohnungsbeschränkung Anreize für Gemeindefusionen bieten könnte. Vorläufig gibt es dazu keine Anzeichen, mögliche Effekte bedürfen aber der Überprüfung.

2.4.6. Weitere Wirkungen und Spillovers

- **Wirkungen auf Gemeinden <20% ZW-Anteil und Verlagerung zwischen Gemeinden/Städten:** Neben dem erhöhten administrativen Aufwand durch das ZWG zeigen sich bei Gemeinden <20% nur Wirkungen, wenn es zu einer Verlagerung der Nachfrage von Zweitwohnungen oder Zuwanderung von EinwohnerInnen aus Gemeinden >20% kommt. Gerade in den stark betroffenen Kantonen Wallis, Graubünden und Tessin gibt es aber fast keine Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil <20% ausweisen. Deshalb ist es fraglich, ob eine solche Verlagerung überhaupt realistisch ist. Denkbar ist aber, dass Gemeinden mit einem ZW-Anteil rund um 20% Anreize haben, ihr GWR präziser zu führen und Erstwohnungen und Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen genauer auszuweisen.

- **Verlagerung Ausland:** Wegen des beschränkten Zweitwohnungsangebots in der Schweiz könnten Zweitwohnungsinteressierte beim Kauf vermehrt auf das Ausland ausweichen (vgl. auch Verschiebungen des Investitionsvolumens, Kapitel 2.4.4).

3. Fragestellungen

Aus den dargestellten Wirkungsmodellen und den zugehörigen Hypothesen lassen sich die wesentlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Wirkungsanalyse des Zweitwohnungs-gesetzes ableiten. Die Fragestellungen basieren auf den obigen Wirkungsmodellen und den zugehörigen Hypothesen. Anhand der Diskussionen am Workshop, den Interviews und eigener Analysen nehmen wir eine erste Priorisierung vor. Zuerst folgen die Fragestellungen zum Vollzug, danach zu den Wirkungen.

3.1. Vollzug (A)

Vollzug auf Gemeindeebene

- A1. Wie werden die gesetzlichen Bestimmungen in den Gemeinden gehandhabt (mit speziellem Fokus auf touristisch bewirtschaftete Wohnungen)? Welche Überlegungen werden angestellt und welche Unterschiede gibt es zwischen den einzelnen Gemeinden? Erfolgt der Vollzug gesetzeskonform? Welche Schwierigkeiten ergeben sich im Vollzug?
- A2. Wie hoch ist der zusätzliche administrative Aufwand und ist der Vollzug effizient?

Vollzug auf Kantonsebene

- A3. Wie handhaben die Kantone die Aufsicht über den Vollzug und kommen sie den Aufsichtspflichten nach? Legen Kantone weitere Massnahmen oder strengere Vorschriften fest (z.B. in Bezug auf Missbrauch, zur besseren Auslastung, zur Förderung der Hotellerie oder auf Ebene der Richtpläne)? Welche Schwierigkeiten ergeben sich?
- A4. Wie hoch ist der zusätzliche administrative Aufwand und ist der Vollzug auf Kantonsebene effizient?

Vollzug auf Bundesebene

- A5. Welche Schwierigkeiten ergeben sich durch das ZWG bei den zuständigen Bundesämtern?
- A6. Wie hoch ist der zusätzliche administrative Aufwand und ist der Vollzug auf Bundesebene effizient?

3.2. Wirkungen

Bei den nachfolgend aufgeführten Fragen zu den Wirkungen interessieren insbesondere auch Unterschiede zwischen Kantonen und zwischen Regionen.

3.3. Raum/Umwelt (B)

- B1. Welche Auswirkungen auf die kommunale Raumplanung und die Siedlungsstruktur sind feststellbar? Welche Effekte hat das ZWG in Bezug auf die Zersiedlung und Verdichtung?

B2. Wie wirkt sich das ZWG auf den Bodenverbrauch und die Landschaftsqualität aus?

3.3.1. Gesellschaft/Bevölkerung (C)

- C1. Wie verändert sich die Standortattraktivität der Gemeinden für die lokale Bevölkerung (Lebensqualität, traditionelle Strukturen, Erwerbsmöglichkeiten, Angebot günstiger Erstwohnungen)?
- C2. Wie entwickelt sich die Bevölkerung in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen? Lässt sich eine vermehrte Zu- oder Abwanderung feststellen?
- C3. Inwiefern hat sich das Image von Zweitwohnungen verändert?

3.3.2. Tourismus und Beherbergungswirtschaft (D)

- D1. Mit welchen Änderungen in der strategischen Ausrichtung reagieren die Gemeinden und Destinationen? Welche neuen «Geschäftsmodelle» werden vermarktet und umgesetzt? Wie entwickeln sich die Investitionen sowie deren Finanzierung und die Angebotsqualität in der Hotellerie? Wie wird Artikel 8 angewendet und wie wirkt er sich aus? Gibt es Anpassungsbedarf?
- D2. Wie wirkt sich das ZWG auf die Logierzahlen (Auslastung), die Gästestruktur, die Wertschöpfung und Beschäftigung im Tourismussektor (Hotellerie, strukturierte Beherbergungsbetriebe) aus? Wie wirkt sich das ZWG auf die Vermietung und Auslastung von Zweitwohnungen aus (warme Betten)?

3.3.3. Regionale Wirtschaft (E)

Allgemeine Entwicklung

- E1. Wie hat sich das ZWG auf die wirtschaftliche Dynamik in den einzelnen Regionen ausgewirkt (Investitionen, Wertschöpfung, Beschäftigung)? Lassen sich Struktureffekte feststellen?

Immobilienmarkt

- E2. Welche Wirkungen sind im Zweitwohnungsmarkt generell festzustellen? Welche Innovationen sind im Immobiliensektor zu beobachten? Welche Unterschiede zeigen sich bezüglich Erstellung, Sanierung und Kauf/Verkauf von Zweitwohnungen? Wie entwickeln sich die Preise in relevanten Segmenten des Immobilienmarktes: Erst- und Zweitwohnungen, Altbauten-/Neubauten, alt- und neurechtliche Wohnungen?
- E3. Welche Veränderungen sind auf dem Erstwohnungsmarkt festzustellen? Wie hat sich das ZWG auf die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnungen ausgewirkt?
- E4. Welche Unterschiede zeigen sich zwischen Gemeinden mit einem Anteil von Zweitwohnungen über/unter 20%?

Baugewerbe und übriges lokales Gewerbe

- E5. Welche Wirkungen zeigen sich im Baugewerbe? Wie entwickelt sich die Bautätigkeit und welche Verlagerungen sind festzustellen (nach Bautätigkeit und Region)? Welche Innovationen sind im Baugewerbe zu beobachten?
- E6. Wie wirkt sich das ZWG auf das übrige lokale Gewerbe aus? Welches sind Gewinner und Verlierer?

3.3.4. Staatshaushalt (F)

- F1. Wie wirkt sich das ZWG auf die Steuererträge von Gemeinden und Kantonen aus?
- F2. Welche neuen Finanzierungsmodelle entstehen in den Gemeinden für destinationsrelevante Infrastrukturen, falls die Steuererträge sinken?

3.3.5. Weitere Wirkungen (G)

- G1. Welche Verlagerungen von Zweitwohnungen in Gemeinden mit Anteil >20% hin zu Gemeinden <20% zeigen sich?
- G2. Inwiefern ist eine Verlagerung der Nachfrage nach Zweitwohnungen ins Ausland feststellbar?

4. Indikatoren und Methoden

In diesem Kapitel zeigen wir mögliche Indikatoren, Datenquellen und methodische Ansätze zur Beantwortung der obigen Fragestellungen auf.

4.1. Indikatoren und Datenquellen

Tabelle 4 gibt eine Übersicht über Indikatoren Datenquellen entlang der Wirkungsbereiche.

Tabelle 4: Indikatoren (long-list)

Indikatoren	Datenquellen
Vollzug	
Administrativer Aufwand in Gemeinden, Kantonen, Bund aufgrund ZWG in Stellenprozenten oder Tagen/Jahr	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Sekundärdaten verfügbar, Primärerhebung notwendig: Online-Befragung und Fallstudien. ▪ Die Organisation der Aufsichtsbehörde und Spezialfälle müssen qualitativ erfasst werden.
Anteil Gemeinden, welche einen Leitfaden zum Umgang mit dem ZWG erstellt haben	
Organisation der Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des ZWG	
Handhabung Ausnahmen und Spezialfälle des ZWG (insb. Art. 7 und 8)	
Raum/Umwelt	
Entwicklung Anzahl Zweitwohnungen	Wohnungsinventar BFS/ARE
Veränderung/Entwicklung der Fläche der bebauten/unbebauten Bauzonen (insb. Wohnzonen) und der gesamten Siedlungsfläche	Arealstatistik Schweiz, für Bauzonen: auf kommunaler Ebene fallweise Daten zusammentragen
Nutzungsdichten (EW oder VZÄ je ha gesamtes und überbautes Siedlungsgebiet)	vgl. oben (mit ESPOP/STATPOP)
Zersiedelung	Evtl. Zersiedelungsindex (WSL)
Landschaftsqualität	Die Wirkung auf die Landschaftsqualität ergibt sich indirekt über den Indikator Bodenverbrauch und Zersiedelung.
Gesellschaft / Bevölkerung	
Entwicklung Anzahl Erstwohnungen	Gebäude- und Wohnungsstatistik, BFS und Wohnungsinventar BFS/ARE
Entwicklung Preise Erstwohnungen	Miet-/Kaufpreise Erstwohnungen: BFS, Kantone, private Anbieter (z.B. CS, UBS, Wüest Partner AG ¹)
Entwicklung leerstehende (Erst-)Wohnungen	BFS Leerwohnungsstatistik (jährlich per 1. Juni, aber (bisher) ohne Differenzierung Erst-/Zweitwohnung)
Anzahl Beschäftigte nach Regionen	Beschäftigte nach Kanton/Gemeinden und Branche: Betriebszählung BFS (alle 3 Jahre ab 1995)

¹ Für diesen Indikator ist ungewiss, ob zwischen Erst- und Zweitwohnungen unterschieden werden kann.

Arbeitslosenquote nach Regionen (evtl. auch saisonale Sockelarbeitslosigkeit)	Arbeitsmarktstatistik SECO (jährlich ab 1993)
Wohnbevölkerung nach Gemeinden und Wanderungssaldo	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes BFS (ESPOP und STATPOP) (jährlich ab 1981)
Tourismus und Beherbergungswirtschaft	
Anpassungen Strategie Tourismus der Gemeinden und Kantone, neue Geschäftsmodelle	Qualitative Erhebung Gemeinden/Destinationen, Expertenbefragung
Investitionen Beherbergungswirtschaft	Keine Sekundärdaten verfügbar, Primärerhebung notwendig
Bettenangebot (Kapazität), nach Kategorien	Beherbergungsstatistik (HESTA) BFS (jährlich ab 1992), weitere Daten von hotelleriesuisse (z.B. Monitoring Nachhaltigkeit)
Anzahl Logiernächte und Bettenauslastung	Beherbergungsstatistik (HESTA) BFS (jährlich ab 1992)
Anzahl Beschäftigte (und Entwicklung) Tourismus	STATENT (seit 2011), zuvor Betriebszählungen BFS (alle 3 Jahre ab 1995)
Wertschöpfung Tourismus	Satellitenkonto Tourismus BFS
Entwicklung der Konsumentenpreise in der Hotellerie	Landesindex der Konsumentenpreise BFS
Auslastung der Betriebe	Anzahl Logiernächte dividiert durch Anzahl Betten: Beherbergungsstatistik (HESTA) und Parahotellerie-statistik BFS (STV FST 2018)
Mietrendite und Tagesmieteinnahmen touristisch bewirtschaftete Wohnungen	UBS AG (Skoczek et al. 2018)
Gästezufriedenheit	Tourismus Monitor Schweiz (Schweiz Tourismus)
Regionale Wirtschaft	
Allgemein	
BIP nach Regionen und pro Kopf (sowie nach Branchen)	BFS (VGR) ² , BAK Economics (jährlich ab 2000), Eco-plan (2014)
Entwicklung der Beschäftigung nach Branchen und Regionen	Betriebszählung BFS (alle 3 Jahre)
Neu entstandene Arbeitsplätze (allgemein und in bestimmten Branchen)	Unternehmensdemografie (UDEMOMO) BFS (jährlich ab 1999)
Immobilienmarkt	
Entwicklung Neubau/Umbau ZW	Wohnungsinventar BFS/ARE (für Neubau), für Umbau mit Erweiterung eigene Erhebung notwendig
Bettenkapazität und Bettenauslastung in ZW	Erhebung notwendig (Online-Befragung, Fallstudie)
Preise Zweitwohnungen (Entwicklung)	Wüest Partner AG und UBS AG (Skoczek et al. 2018)
Entwicklung Anzahl Erstwohnungen, Anzahl Neubau Erstwohnungen	Bau- und Wohnbaustatistik BFS (jährlich ab 1984), Daten bei ARE vorliegend
Leerwohnungsziffer differenziert nach EW und ZW	Bau- und Wohnbaustatistik BFS ³

² Verfüg- und Verwendbarkeit von Branchendaten auf kantonaler Ebene abzuklären.

³ Daten nicht differenziert nach EW und ZW verfügbar.

Baugewerbe und Übrige	
Entwicklung Bauausgaben/-investitionen Neubau	Bau- und Wohnbaustatistik BFS (jährlich ab 1984), Banken, Wüest Partner AG u.a.
Bewilligtes Bauvolumen für Mehrfamilienhäuser (MFH)	vgl. oben
Anzahl Baubewilligungen (MFH), Baugesuche	SBV, Docu-Media (Meta-Sys), Raiffeisen Investment Office (ARE 2017)
Staatshaushalt	
Steuereinnahmen der Gemeinden (aggregiert pro Kanton) und Kantone	Finanzstatistik eidgenössische Finanzverwaltung EFV (Verfügbarkeit kommunaler Daten zu prüfen)

Tabelle INFRAS.

4.2. Methodische Ansätze

Wir beschreiben nachfolgend, mit welchen methodischen Ansätzen die verschiedenen Fragestellungen bearbeitet werden können. Je nach Fragestellung stehen dabei quantitative und / oder qualitative Ansätze im Vordergrund. Wie in Tabelle 4 oben dargestellt, liegen für einen Teil der Fragen Sekundärdaten vor, für einen anderen Teil müssen Daten primär erhoben werden.

4.2.1. Analyse von Sekundärdaten

Statistisch deskriptive, univariate Analysen

Einige Fragestellungen lassen sich mittels entsprechenden Sekundärdaten deskriptiv statistisch beschreiben, bspw. die Entwicklung des Bodenverbrauchs, des Bettenangebots und der Bettenauslastung in der Hotellerie etc. Damit können Entwicklungen im Längsschnitt vor und nach Einführung des ZWG und im Quervergleich zwischen Regionen und von Gemeinden mit und ohne ZW-Beschränkung beschrieben werden. Die Gruppe von (touristischen) Gemeinden mit einem ZW-Anteil unter 20% kann damit als «Kontrollgruppe» dienen. Beim Quervergleich mit einer Kontrollgruppe ist zu prüfen, ob eine ausreichende Anzahl von gut vergleichbaren Tourismusgemeinden mit einem ZW-Anteil unter 20% bestimmbar ist. Im Weiteren können Strukturdaten und Kontextfaktoren interessieren, um unterschiedliche Entwicklungen zwischen Regionen/Gemeinden zu erklären.

Multivariate Analysen

Da bei rein deskriptiven Verfahren der Einfluss des ZWG auf die Entwicklung der relevanten Indikatoren vage bleibt, kann darüber hinaus ein statistischer Vorher/Nachher-Vergleich mittels multivariater statistischer Verfahren durchgeführt werden, z.B. mittels Regressionsanalysen (sogenannte Event-Studie) oder Strukturbruchanalysen (z.B. Chow-Breakpoint Test)⁴. Diese

⁴ vgl. für beide Methoden z.B. Wooldridge 2013

Analysen erlauben es zu ermitteln, ob im Jahr des Inkrafttretens des ZWG ein statistisch signifikanter Strukturbruch stattgefunden hat. Allerdings reicht dies allein für einen kausalen Nachweis des Einflusses des ZWG noch nicht aus, weil weitere mögliche Einflussfaktoren kontrolliert werden müssen. Zu diesen Ereignissen zählen Kontextfaktoren wie die RPG-Revision oder die Wechselkursentwicklung. Um diese äusseren Faktoren zu isolieren, müssen weitergehende multivariate (ökonometrische) Analysen durchgeführt werden, bspw. eine «Difference in Difference Analyse» oder das «Matching-Verfahren»:

- **Difference in Difference Analyse (DiD):** Eine beliebte Methode, um kausale Auswirkungen einer Gesetzesveränderung zu analysieren, ist die sogenannte Differenzen-in-Differenzen Analyse. Sie bildet ein spezielles ökonometrisches Verfahren im Längs- und Querschnittvergleich und bedient sich der Tatsache, dass es Unterschiede in der Entwicklung von Rahmenbedingungen über zwei oder mehrere Gruppen hinweg gibt. Im Fall des ZWG sind dies die Gemeinden mit und ohne ZW-Beschränkung. Sie erlaubt damit Rückschlüsse auf die kausalen Auswirkungen der Gesetzesänderung.
- **Matching-Verfahren:** Beim «Matching-Verfahren» wird die Entwicklung zwischen zwei Gruppen paarweise verglichen, indem jeder Gemeinde > 20% ZW eine ansonsten möglichst ähnliche Gemeinde <20% zugeteilt wird. Möglichst ähnlich heisst, dass die zu vergleichenden Gemeinden in Bezug auf die zu erklärende Variable möglichst gleich sein soll, also z.B. in Bezug auf die Grösse, die Region, die Tourismus- oder Wirtschaftsstruktur. Auf dieser Basis lässt sich eruieren, ob bei Gemeinden >20% signifikante und kausale Auswirkungen aufgrund des ZWG eingetreten sind. Voraussetzung ist, dass eine genügend grosse Anzahl von vergleichbaren Gemeinden mit einem ZW-Anteil unter 20% zu finden ist. Ansonsten wäre zu prüfen, ob für eine Kontrollgruppe andere Merkmale herangezogen werden könnten, z.B. Gemeinden, die bereits zuvor den Zweitwohnungsbau stark beschränkten (z.B. Kontingente).

4.3. Primärerhebung

Mittels Primärerhebung lassen sich direkt qualitative und quantitative Daten erfassen. Im Vordergrund stehen dabei Interviews und Online-Erhebungen. Interviews lassen sich generell zu bestimmten Fragen oder örtlich gebündelt im Rahmen von Fallstudien durchführen. Fallstudien eignen sich insbesondere, um die Wirkungen mit einer Fokussierung auf ausgewählte Gemeinden vertieft zu analysieren. Neben qualitativen können dabei auch quantitative Daten erfasst werden.

Fallstudien

Zur Wirkungsmessung schlagen wir die Analyse der Wirkungen in ausgewählten Gemeinden im Rahmen von Fallbeispielen vor. Die Auswahl der Fallbeispiele soll anhand verschiedener Kriterien getroffen werden. Mögliche Kriterien sind: Anteil Zweitwohnungen, räumliche Kriterien

(z.B. periphere Regionen vs. alpine Tourismuszentren) oder Gemeinden mit und ohne zusätzliche Lenkungsmaßnahmen. Jedes Fallbeispiel wird anhand einer Dokumentenanalyse und Interviews analysiert. Gegebenenfalls könnten aus den Fallbeispielen auch Best-Practice-Beispiele hinsichtlich der Umsetzung des ZWG (Vollzug) abgeleitet werden.

Online-Befragung

Aus der obigen Tabelle wird ersichtlich, dass viele mögliche Indikatoren bereits verfügbar sind (Sekundärdaten). Für einzelne Indikatoren, wie z.B. administrativer Aufwand oder Anpassungen der Tourismusstrategie der Gemeinden und Kantone, wäre jedoch eine Erhebung notwendig (Primärdaten). Insbesondere für die Wirkungsmessung des Vollzugs fehlen Sekundärdaten. Diese können in einer Online-Befragung bei den Gemeinden direkt erhoben werden (Vollerhebung oder ein Sample). Die dadurch gewonnenen quantitativen Daten lassen sich wiederum mit deskriptiven oder multivariaten Methoden analysieren.

5. Folgerungen für die Hauptstudie

5.1. Hauptfragen

Aus den präsentierten Fragestellungen gemäss Kapitel 3 sowie vor dem Hintergrund der in Kapitel 4 dargelegten Indikatoren und den methodischen Ansätzen lassen sich die Hauptfragestellungen für die Hauptuntersuchungen herleiten (vgl. Tabelle 5). Diese Priorisierung der Fragestellungen erfolgt anhand der Einschätzungen aus den Interviews und dem Workshop und eigener Bewertungen entlang der folgenden Kriterien:

- **Relevanz:** Wie relevant könnte die Wirkung aus wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und ökologischer Sicht sein und in wie weit könnte sie politischen Handlungsbedarf zeigen in Bezug auf eine rechtliche Anpassung (Verordnung/Gesetz) oder auf Massnahmen in der Raumordnungspolitik und Standortförderung (Tourismus, Regionalpolitik)?
- **Fristigkeit der Wirkungen:** Sind Wirkungen bereits kurzfristig und/oder (auch) mittel- oder langfristig zu erwarten?
- **Datenverfügbarkeit:** Sind geeignete Daten für die Hauptuntersuchung verfüg- oder gut erfassbar?

Die **Priorität** ergibt sich aus der Bewertung und bezeichnet, mit welcher Priorität der Aspekt in die Hauptuntersuchung aufgenommen werden soll.

Tabelle 5: Priorisierung der Fragestellungen

Frage/Thema	Priorität	Relevanz	Fristigkeit	Datenverf.
A. Vollzug				
Gemeindeebene				
A1. Handhabung	●●●	●●●	kfr.	×
A2. Administrativer Aufwand	●●	●●	kfr.	×
Kantonebene				
A3. Handhabung	●●●	●●	kfr.	×
A4. Administrativer Aufwand	●●	●●	kfr.	×
Bundesebene				
A5. Schwierigkeiten	●●●	●●●	kfr.	×
A6. Administrativer Aufwand	●●	●●	kfr.	×
B. Raum/Umwelt				
B1. Raumplanung, Siedlungsstruktur	●●●	●●●	mfr.	✓
B2. Bodenverbrauch, Landschaftsschutz	●●●	●●	kfr.	✓

C. Gesellschaft/Bevölkerung				
C1. Standortattraktivität ⁵	●●●	●●●	kfr. bis lfr.	✓
C2. Bevölkerungsentwicklung	●●	●●	kfr.	✓
C3. Image Zweitwohnungen	●	●●	mfr.	✗
D. Tourismus/Beherbergungswirtschaft				
D1. Strategien Gemeinden	●●●	●●●	mfr.	✗
D2. Tourismusbranche	●●●	●●●	kfr. bis mfr.	✓
E. Regionale Wirtschaft				
Allgemeine Entwicklung				
E1. Wirtschaftliche Dynamik	●●●	●●●	mfr.	✓
Immobilienmarkt				
E2. Zweitwohnungsmarkt	●●●	●●	kfr.	✓
E3. Erstwohnungsmarkt	●●●	●●	kfr.	✓
E4. Unterschiede Gemeinden (>/< 20%)	●	●●	mfr.	✗
Baugewerbe und übriges lokales Gewerbe				
E5. Baugewerbe	●●●	●●●	kfr.	✓
E6. Übriges lokales Gewerbe	●	●●	kfr.	✓
F. Staatshaushalt				
F1. Steuererträge	●●	●●	kfr.	✓
F2. Finanzierungsmodelle	●●	●●	mfr.	✗
G. Weitere Wirkungen				
G1. Verlagerung Gemeinden	●	●	mfr.	✓
G2. Verlagerung Ausland	●	●	mfr.	✗

●●● = hohe Priorität, Relevanz. ●● = mittlere Priorität, Relevanz. ● = geringe Priorität, Relevanz.
kfr. = kurzfristige Wirkung 1-2 Jahre. mfr. = mittelfristige Wirkung 3-5 Jahre. lfr. = langfristige Wirkung 5-10 Jahre.
✓ = Daten verfügbar. ✗ = keine Daten verfügbar.

Tabelle INFRAS.

Im Folgenden erläutern wir kurz die Priorisierung der Fragestellungen nach den verschiedenen Wirkungsbereichen.

Vollzug

- Handhabung des ZWG: Gemäss Aussagen aus den Interviews und des Workshops resultieren bei der Umsetzung des ZWG Unsicherheit und Spezialfälle (insb. aufgrund Art. 7 und 8), welche für die Gemeinden schwierig umzusetzen sind. Zudem wird das ZWG in den Gemeinden sehr unterschiedlich umgesetzt. Da diese Wirkungen bereits beobachtbar sind und allenfalls gesetzlichen Handlungsbedarf nach sich ziehen, beurteilen wir diese Fragestellung als relevant.

⁵ Daten zur Lebensqualität sind nicht vorhanden.

- **Administrativer Aufwand:** Diese Veränderung tritt unmittelbar nach der Einführung des Gesetzes ein und ist bei einer ersten Wirkungsmessung für den Vollzug relevant. Zudem ist hier der Effekt des ZWG gut messbar. Da der Aufwand sich über die Zeit nicht stark verändern dürfte, muss dieser Indikator nicht bei jeder Wirkungsmessung erhoben werden.

Raum/Umwelt

- Für den Wirkungsbereich Raum und Umwelt erachten wir die Wirkungsmessung prioritär, weil die Wirkungen auf die intendierten Ziele des ZWG Bezug nehmen, allfällige Vollzugsdefizite und Handlungsbedarf offenlegen und zudem beim Bodenverbrauch gut überprüfbar sind.

Gesellschaft/Bevölkerung

- **Standortattraktivität:** Wie sich Strukturen und Erwerbsmöglichkeiten für die lokale Bevölkerung aufgrund des ZWG verändern, erachten wir als sehr relevant für die wirtschaftliche Dynamik und Lebensqualität vor Ort. Je nach Entwicklung kann dies Handlungsbedarf nach sich ziehen. Relevante Indikatoren müssen aber im Rahmen von Fallstudien und/oder einer Online-Befragung direkt erhoben werden.
- **Bevölkerungsentwicklung:** Je nachdem wie sich die Standortattraktivität einer Gemeinde für die lokale Bevölkerung verändert, kann dies zu Zu- oder Abwanderungen der lokalen Bevölkerung führen. Diese Veränderungen sind relevant für betroffene Gemeinden, weil «ausgestorbene» Gemeinden weiter an Attraktivität verlieren würden (Negativspirale). Die Entwicklung sollte auf Basis von Sekundär- und Primäranalysen analysiert werden.
- **Image:** Die Erfassung des Images von Zweitwohnungen betrachten wir als zweitrangig, weil allfällige Veränderungen sich eher längerfristig zeigen und aufwändig zu erfassen sind (Bevölkerungsbefragung, Medienanalysen).

Tourismus und Beherbergungswirtschaft

In Bezug auf die Auswirkungen des ZWG auf den Tourismus sind aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse v.a. zwei Aspekte relevant:

- **Strategie Gemeinden und Destinationen:** Aufgrund der oben beschriebenen Auswirkungen sind auch bereits erste Reaktionen der Destinationen und Gemeinden zu erwarten. Diese können für die Entwicklung des Tourismus relevant sein. Strategische Veränderungen und Innovationen sind quantitativ nicht direkt zu erfassen und sollten mittels Fallstudien und/oder einer Online-Umfrage analysiert werden.
- **Entwicklung der Tourismusbranche:** Die Tourismusbranche ist direkt von Auswirkungen des ZWG betroffen. Zur Beobachtung, wie sich die Branche entwickelt hat, sind für verschiedene Indikatoren Sekundärdaten vorhanden. Der Tourismus ist in Berggebieten eine Haupteinnahmequelle, deshalb erachten wir die Auswirkungen und einen daraus abgeleiteten möglichen

Handlungsbedarf als zentral für die Wirkungsmessung. Wirkungen auf den Tourismus erwarten wir mittelfristig.

Regionale Wirtschaft

- Für die regionale Wirtschaft sind Effekte des ZWG insbesondere in drei Branchen zu beobachten: Im Tourismus, der Bau- und Immobilienwirtschaft. Diese stehen deshalb auch im Fokus der Analyse. Diese Branchen erfahren durch das ZWG kurz- bis mittelfristig Auswirkungen. Diese können mittels statistischer Analyse von Sekundärdaten erfasst und mit Fallstudien vertieft beleuchtet werden.

Staatshaushalt

- Für die Gemeinden identifizieren wir primär zwei relevante Effekte: Zum einen den oben beschriebenen administrativen Aufwand und zum anderen allenfalls geringere Steuereinnahmen (Handänderungssteuern, Grundstückgewinnsteuern, Liegenschaftssteuern). Letztere sind kurzfristig zu beobachten und relevant für die Gemeinden. Geringere Steuereinnahmen könnten zu geringeren Investitionsmöglichkeiten und einer tieferen Standortattraktivität führen. Für die Analyse stehen statistische Daten zur Verfügung. Für die qualitative Vertiefung eignen sich Fallstudien.

Die weiteren Wirkungen erachten wir zum jetzigen Zeitpunkt für die Wirkungsmessung als weniger relevant. Zum einen, weil sie gemäss Aussagen von interviewten ExpertInnen eine geringe Relevanz aufweisen und zum anderen, weil die Verlagerung zwischen Gemeinden bereits teilweise im Wirkungsbereich Gesellschaft/Bevölkerung thematisiert wird.

5.2. Methodenvorschlag für die Hauptstudie

Die folgende Tabelle stellt die zusammengefassten Fragestellungen sowie die ihnen zugrundeliegenden Indikatoren und Methoden zusammen, die wir aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der vorliegenden Studie als Untersuchungsgegenstand für die Wirkungsanalyse empfehlen.

Frage/Thema	Priorität	Analyse Sekundär- daten	Multivariate statistische Analysen	Online- Befragung	Fallstu- dien, In- terviews
A. Vollzug					
Gemeindeebene					
A1. Handhabung	●●●			●●●	●●●
A2. Administrativer Aufwand	●●			●●●	●
Kantonebene					
A3. Handhabung	●●●			●●	●●
A4. Administrativer Aufwand	●●			●●●	●●
Bundesebene					
A5. Schwierigkeiten	●●●				●●●
A6. Administrativer Aufwand	●●				●●●
B. Raum/Umwelt					
B1. Raumplanung, Siedlungsstruktur	●●●	●●●	●	●●	●●●
B2. Bodenverbrauch, Landschaftsschutz	●●●	●●	●	●●	●●●
C. Gesellschaft/Bevölkerung					
C1. Standortattraktivität ⁶	●●●	●		●●	●●
C2. Bevölkerungsentwicklung	●●	●●●	●●		●●●
C3. Image Zweitwohnungen	●			●	●●
D. Tourismus/Beherbergungswirtschaft					
D1. Strategien Gemeinden	●●●			●●	●●●
D2. Tourismusbranche	●●●	●●●		●	●●●
E. Regionale Wirtschaft					
Allgemeine Entwicklung					
E1. Wirtschaftliche Dynamik	●●●	●●	●●●	●	●●
Immobilienmarkt					
E2. Zweitwohnungsmarkt	●●●	●●	●●●	●	●●●
E3. Erstwohnungsmarkt	●●●	●●	●●●	●	●●●
E4. Unterschiede Gemeinden (>/< 20%)	●	●●	●●●	●	
Baugewerbe und übriges lokales Gewerbe					
E5. Baugewerbe	●●●	●●	●●●	●	●●
E6. Übriges lokales Gewerbe	●	●	●●●	●	●●
F. Staatshaushalt					
F1. Steuererträge	●●	●●	●●		
F2. Finanzierungsmodelle	●			●●	●●●
G. Weitere Wirkungen					
G1. Verlagerung Gemeinden	●	●●			
G2. Verlagerung Ausland	●	●			

●●● = hohe Priorität / Eignung. ●● = mittlere Priorität / Eignung. ● = geringe Priorität / Eignung.

⁶ Daten zur Lebensqualität sind nicht vorhanden.

Um die priorisierten Fragestellungen beantworten zu können, sollten verschiedene Methoden kombiniert werden. Zum heutigen Zeitpunkt dürfte es zudem nur teilweise möglich sein, die Effekte des ZWG allein mit statistischen Methoden nachzuweisen. Dies aus verschiedenen Gründen:

- Zum einen wurde das ZWG erst vor 4 Jahren in Kraft gesetzt. Viele Effekte treten aber erst mit Verzögerung ein und werden in den Daten zum jetzigen Zeitpunkt schwierig erkennbar sein.
- Es gibt viele verschiedene Kontextfaktoren, wie z.B. der Wechselkurs oder das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), welche die statistische Analyse erschweren. Es ist denkbar, diese intervenierenden Effekte mit statistischen Verfahren zu isolieren, erfordert aber komplexe statistische Verfahren und eine hohe Datenqualität.
- Es gibt keine Kontrollgruppe in der Schweiz, die sich (zumindest theoretisch) vollständig unabhängig von den Auswirkungen des ZWG entwickelt hat. Im Sinne einer Second-best-Lösung bieten zwar Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil unter 20% eine vertretbare Vergleichsgrösse. Verschiedene Wirkungen sind aber auch in dieser Gruppe vorstellbar: So ist es z.B. in der Baubranche denkbar, dass nicht nur lokale Firmen am Zweitwohnungsbau beteiligt waren, sondern auch auswärtige Unternehmen. Somit hätte die Abnahme im Auftragsvolumen auch auf die Beschäftigung in Gemeinden mit einem Anteil <20% einen Einfluss.

Wir empfehlen deshalb, verschiedene quantitative und qualitative Ansätze gezielt zu kombinieren. In welchem Umfang diese kombiniert werden können, hängt schliesslich auch von den verfügbaren Ressourcen ab. Wir schlagen vor, diese wenn nötig folgendermassen zu priorisieren.

1. Deskriptive statistische Analysen kombiniert mit einer Online-Erhebung bei den Gemeinden und mit qualitativen Fallstudien.

Die deskriptive Analyse der genannten Indikatoren dient dazu, Entwicklungen zu beobachten und Strukturbrüche oder Unterschiede nach Regionen zu erkennen und mögliche Indikatoren für das Monitoring langfristiger Wirkungen zu definieren. Ein Monitoring wäre sehr empfehlenswert und könnte wertvolle Informationen auch im weiteren Kontext der Raumordnungs-, Tourismus- und Regionalpolitik liefern. Im Fokus steht dabei die Auswertung der aufgeführten Sekundär- (ggf. Register-)daten. Ergänzt werden diese erstens durch die Erhebung und Analysen von Primärdaten, welche in einer Befragung der Gemeinden erhoben werden. Mit diesen können insbesondere auch Aspekte des Vollzugs beleuchtet werden. Zweitens empfehlen wir die Effekte mittels Fallstudien zu beleuchten. Sie erlauben in der Regel ein vertieftes Verständnis der Effekte, der Reaktion der betroffenen Akteure und möglicher Verbesserungsmassnahmen auf verschiedenen Ebenen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf eine geeignete Auswahl der Fallbeispiele zu legen (Anzahl, Repräsentativität bzgl. Anteil ZW, Grösse, Bedeutung des Tourismus, etc.).

2. Multivariate statistische Analysen ausgewählter Effekte des ZWG.

Multivariate Verfahren sind relativ aufwändig, setzen eine gute Datenbasis voraus (vgl. Monitoring) und fokussieren eher auf bestimmte Teilaspekte. Denkbar wäre auch, diese zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, wenn auch längere Zeitreihen zur Verfügung stehen.

Annex

InterviewpartnerInnen

In der nachfolgenden Tabelle listen wir alle Personen auf, die wir im Rahmen dieser Vorstudie interviewt haben.

Tabelle 6: InterviewpartnerInnen

Name	Vorname	Organisation	Akteursgruppe
Arpagaus	Eugen	Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden	Kantone
Lauber	Stefanie	Gemeinde Zermatt	Gemeinden
Summermatter	Heinrich	Allianz Zweitwohnungen Schweiz	Eigentümer
Weber	Vera	Stiftung Helvetia Nostra	Initianten

Tabelle INFRAS.

Workshopteilnehmende

In der nachfolgenden Tabelle listen wir alle Personen auf, die wir im Rahmen dieser Vorstudie am Workshop vom 8. April 2019 teilgenommen haben.

Tabelle 7: Workshopteilnehmende 8.4.2019

Name	Vorname	Organisation	Akteursgruppe
Maranta	Bruno	Amt für Wirtschaft, Kanton Graubünden	Kantone
Bianco	Eric	Service du développement économique, Kanton Wallis	Kantone
Camenzind	Reto	Bundesamt für Raumentwicklung	Bund
Grob	Ueli	Staatssekretariat für Wirtschaft	Bund
Künzi	Martin	Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli	Kantone
Pasche	Philippe	Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit	Hotellerie
Hans	Christoph	hotelleriesuisse	Hotellerie
Egger	Thomas	Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete	Verbände
Furrer	Rebeka	Staatssekretariat für Wirtschaft	Bund
Rohrer	Joseph	Stiftung für Landschaftsschutz	Verbände
Rufer	Rebekka	Staatssekretariat für Wirtschaft	Bund
Nauli	Gian	Schweizerischer Baumeisterverband	Baubranche
Müller-Jentsch	Daniel	Avenir Suisse	Forschung
Skoczek	Maciej	Immobilien-Analyse, UBS	Forschung
Spörri	Annette	Staatssekretariat für Wirtschaft	Bund
Vinzens	Martin	Bundesamt für Raumentwicklung	Bund
Weick	Gabriel	Bundesamt für Raumentwicklung	Bund

Tabelle INFRAS.

Fragestellungen, Indikatoren und Methoden (ausführliche Tabelle)

Wirkungsbe- reich	Fragestellungen	Indikatoren	Methoden
Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> Wie hoch ist der zusätzliche administrative Aufwand? 	<ul style="list-style-type: none"> Administrativer Aufwand in Stellenprozente in Gemeinden, Kantonen, Bund aufgrund ZWG 	<ul style="list-style-type: none"> Online-Befragung Case-Studies
	<ul style="list-style-type: none"> Wie handhaben die Gemeinden und Kantone die gesetzlichen Bestimmungen? Welche Schwierigkeiten ergeben sich? 	<ul style="list-style-type: none"> Anteil Gemeinden, welche einen Leitfaden zum Umgang mit dem ZWG erstellt haben Organisation der Aufsichtsbehörde für die Umsetzung des ZWG Handhabung Ausnahmen und Spezialfälle des ZWG (insb. Art. 7 und 8) 	<ul style="list-style-type: none"> Online-Befragung Case-Studies
Raum/Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> Welche Auswirkungen auf die Raumplanung und Siedlungsstruktur sind feststellbar? Welche Effekte hat das ZWG in Bezug auf die Zersiedlung und Verdichtung? 	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung/Entwicklung der Fläche der Bauzonen (insb. Wohnzonen) 	<ul style="list-style-type: none"> Statistisch deskriptive univariate Analyse
	<ul style="list-style-type: none"> Wie wirkt sich das ZWG auf den Bodenverbrauch und die Landschaftsqualität und das Siedlungsgebiet aus? 	<ul style="list-style-type: none"> Bauzonen und Nutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> Statistisch deskriptive univariate Analyse
Gesellschaft/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Wie verändert sich die Standortattraktivität der Gemeinden für die lokale Bevölkerung? 	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl Erstwohnungen (Entwicklung) Entwicklung Preise Erstwohnungen Anzahl Beschäftigte nach Regionen Arbeitslosenquote nach Regionen (evtl. auch saisonale Sockelarbeitslosigkeit) Steuerbares Einkommen lokale Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> Statistisch deskriptive univariate Analyse Multivariate Analyse Online-Befragung
	<ul style="list-style-type: none"> Wie entwickelt sich die Bevölkerungszahl in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen? Lässt sich eine vermehrte Zu- oder Abwanderung feststellen? 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnbevölkerung nach Gemeinden und Wandersaldo 	<ul style="list-style-type: none"> Statistisch deskriptive univariate Analyse Multivariate Analyse
Tourismus/Beherbergungswirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> Wie reagieren die Gemeinden und Destinationen? Welche neuen strategischen 	<ul style="list-style-type: none"> Anpassungen Strategie Tourismus der Gemeinden und Kantone Neue Geschäftsmodelle 	<ul style="list-style-type: none"> Fallstudien Online-Umfrage

Wirkungsbe- reich	Fragestellungen	Indikatoren	Methoden
	Ausrichtungen oder «Geschäftsmodelle» zeigen sich?		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie wirkt sich das ZWG auf den Tourismussektor aus? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl Logiernächte ▪ Bettenkapazität und Bettenauslastung ▪ Anzahl Beschäftigte (und Entwicklung) Tourismus ▪ Wertschöpfung Tourismus ▪ Entwicklung der Konsumentenpreise in der Hotellerie ▪ Auslastung der Betriebe ▪ Mietrendite und Tagesmieteinnahmen touristisch bewirtschaftete Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Statistisch deskriptive univariate Analyse ▪ Multivariate Analyse
Regionale Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie hat sich die wirtschaftliche Dynamik in den einzelnen Regionen generell entwickelt (v.a. Bauwirtschaft)? Lassen sich Struktureffekte feststellen? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BIP nach Regionen und pro Kopf ▪ Entwicklung der Beschäftigung nach Regionen ▪ neu entstandene Arbeitsplätze ▪ Entwicklung Bauausgaben/-investitionen Neubau ▪ Bewilligtes Bauvolumen, Anzahl Baubewilligungen, Baugesuche Mehrfamilienhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Statistisch deskriptive univariate Analyse ▪ Multivariate Analyse
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Welche Wirkungen sind im Zweit- und Erstwohnungsmarkt zu beobachten? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung Anzahl ZW, EW ▪ Bettenkapazität und Bettenauslastung in ZW ▪ Preise Zweitwohnungen (Entwicklung) ▪ Neubau Erstwohnungen ▪ Leerwohnungsziffer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Statistisch deskriptive univariate Analyse ▪ Multivariate Analyse
Staatshaushalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie wirkt sich das ZWG auf die Steuererträge von Gemeinden und Kantonen aus? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuereinnahmen der Gemeinden (aggregiert pro Kanton) und Kantone 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Statistisch deskriptive univariate Analyse ▪ Multivariate Analyse

Tabelle INFRAS.

Literatur

- BAKBASEL 2013:** Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung – Ausgangslage, Wirkungszusammenhänge und Szenarioanalysen, im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, Basel, 2013.
- BHP – Hanser und Partner AG 2013:** Tourismusfinanzierung ohne Zweitwohnungen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Finanzierung von Beherbergungsbetrieben und Tourismusinfrastrukturen, im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, Basel, 2013.
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE 2017:** Ökonomische Auswirkungen der Annahme und Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, Aktennotiz, Bern, 2017.
- Bundesrat 2014:** Botschaft zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen, Bern, 2014.
- Ecoplan 2014:** Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) des Zweitwohnungsgesetzes, im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE, Bern, 2014.
- Egger, T. 2016:** Medienmitteilung: Negative Folgen der Zweitwohnungsinitiative deutlich sichtbar, Präsentationsunterlagen zur Tagung der SAB «Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung» vom 28.10.2016 in Bern.
- Schweizerischer Tourismus-Verband STV FST 2018:** Schweizer Tourismus in Zahlen 2017. Struktur- und Branchendaten, Bern, 2018.
- Skoczek, M., Holzhey, M. und C. Saputelli 2018:** Immobilienmärkte. UBS Alpine Property Focus 2018, Bericht der UBS Switzerland AG.
- von Känel, C. und J. Trachsel 2016:** Was bedeutet die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung für die betroffenen Gemeinden?, Präsentationsunterlagen zur Tagung der SAB «Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung» vom 28.10.2016 in Bern.
- Wooldridge, J.M. 2013:** Introductory Econometrics: A Modern Approach. 5th Edition. Cengage Learning.
- Züllig, A. 2016:** Hotellerie – Gewinner oder Verlierer der Zweitwohnungsinitiative? Präsentationsunterlagen zur Tagung der SAB «Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung» vom 28.10.2016 in Bern.