

«Frutigländer», 23.08.2019

Vier Jahre Zweitwohnungsgesetz: Zeit für eine Zwischenbilanz



Betroffene und Fachleute tauschten sich in Bern aus, unter ihnen Martin Küni (3. v.l.), Regierungsrat der Verwaltungskreise Interlaken-Oberhasli, SP-Ständerat Hans Stöckli (Mitte sitzend) und Heinrich Summermatter (ganz rechts) als Interessenvertreter der Zweitwohnungsbesitzer. BILD POL

WIRTSCHAFT Über 100 Tagungsteilnehmer sprachen über ihre Erfahrungen mit dem Zweitwohnungsgesetz. Das Fazit: In manchen Bereichen waren die Auswirkungen weniger schlimm als befürchtet – und viele Entwicklungen hätten die Schweiz sowieso erfasst. Nachbesserungsbedarf sah man trotzdem.

MARK POLLMEIER

Seit 2016 ist das Gesetz in Kraft. Bis Ende 2020 muss der Bund eine Evaluation vorlegen, welche Wirkung das Zweitwohnungsgesetz entfaltet hat. Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB) und des Hauseigentümerverbands HEV-Schweiz gab am vergangenen Montag quasi den Startschuss für diese Auswertung.

Die hochkarätig besetzte Tagung in Bern zeigte, wie viele Facetten das Thema Zweitwohnungen hat. Immobilienpreise, Bauwirtschaft, Tourismusentwicklung, Raumplanung – selten hat ein Gesetz so viele Bereiche in Politik und Wirtschaft tangiert. Die konkreten Auswirkungen zu erfassen, sei jedoch schwierig – darauf wiesen viele der Referenten hin. Schon vor Annahme der

Zweitwohnungsinitiative hätten sich zahlreiche Trends abgezeichnet, deren Folgen man heute spüre. Martin Venzens, Sektionschef Siedlung und Landschaft beim Bundesamt für Raumentwicklung, fasste es treffend zusammen: «Die Zweitwohnungsinitiative hat viele Probleme nicht ausgelöst, sie hat sie nur auf den Punkt gebracht.»

Eric Bianco, Chef der Dienststelle für Wirtschaft, Tourismus und Innovation des Kantons Wallis, wies auf den allgemeinen Wandel des Tourismus hin. Immer mehr Kurzaufenthalte, billige Flugpreise, der Boom der Kreuzfahrten, neue Vermarktungsformen wie Airbnb, Generationenwechsel in der Hotellerie – all dies seien Trends, die ohnehin eingesetzt hätten. Biancos These: «Das Modell der klassischen Zweitwohnungen war

schon vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative ein Auslaufmodell.» Auch Christophe Hans, Leiter Wirtschaftspolitik bei Hotelleriesuisse, sprach den Wandel in seiner Branche an. Derzeit entstünden beispielsweise völlig neue Hotelkonzepte, mit personallosem Check-in wie im Flughafen, mit einem stark eingeschränkten Zimmerservice und dem Verzicht auf ein eigenes Restaurant.

Einbruch im Baugewerbe

Baubewilligungsverfahren würden aufgrund neuer Vorschriften generell immer komplexer, führte Martin Küni aus. Regierungsrat der Verwaltungskreise Interlaken-Oberhasli. Das Zweitwohnungsgesetz habe sicher dazu beigetragen, der Mehraufwand sei nach Rückmeldung aus den Gemeinden inzwischen jedoch tragbar. Überhaupt: Aus Sicht vieler ländlicher Orte stelle derzeit nicht das Zweitwohnungs-, sondern eher das Raumplanungsgesetz ein Problem dar.

Die Bauwirtschaft dagegen ist eine Branche, in der die Zweitwohnungsinitiative deutlich spürbar ist: In einzelnen Tourismusorten sank die Bautätigkeit um bis zu 50 Prozent, wie Patrik Schmid von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner aufzeigte. Dies schlägt sich nicht zuletzt in den Arbeitslosenzahlen im Baugewerbe nieder, die beispielsweise im Kanton Wallis seit 2012 um einen Drittel höher liegen als noch 2011. Doch es hätte schlimmer kommen können. Vielerorts konnten die Ausfälle bei den Zweitwohnungen kompensiert werden, im Wallis etwa durch grosse Strassenbauprojekte oder die Rhone-Korrektion. In anderen Regionen hat sich das Arbeitsvolumen von den Berggemeinden in die Talgemeinden und Agglomerationen verlagert.

«Mit einer Chaletsteuer nimmt man die Zweitwohnungsbesitzer quasi in Geiselhaft.»

Heinrich Summermatter, Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz

Wegen des teils überalterten Baubestands bei Zweitwohnungen hatte die Baubranche auf eine Renovationswelle gehofft – diese sei aber bisher nicht eingetreten, wie mehrmals erwähnt wurde. Ein Grund könnte sein, dass bei den Zweitwohnungsbesitzern ebenfalls ein Generationenwechsel ansetze, die «Nachfolge» aber noch nicht geklärt sei. Für viele jüngere Menschen sei eine Wohnung oder ein Chalet in den Bergen nicht mehr so attraktiv wie noch für ihre Eltern oder Grosseltern.

Preissteigerungen bis zu 50 Prozent

Uneinheitlich präsentieren sich die Immobilienpreise nach der Zweitwohnungsinitiative. «Nach deren Annahme habe er gehofft, sein Häuschen werde an Wert gewinnen», scherzte Ständerat Hans Stöckli in der Diskussionsrunde. Doch das sei leider nicht eingetreten. Wie eine Statistik von Wüest Partner zeigte, sind die Preise für die klassische Zweitwohnung zwar insgesamt gestiegen – allerdings mit sehr unterschiedli-

cher Dynamik. So gibt es Gewinner (etwa Adelboden, Brienz oder Hasliberg), aber auch Verlierer wie Saanen oder Leukerbad. Preissteigerungen seien tendenziell dort zu verzeichnen, wo der Wohnungsstandard hoch und die Infrastruktur der Gemeinde gut sei, so Patrik Schmid. Auch Lage und Erreichbarkeit von den Zentren aus spiele eine Rolle. Besonders gut scheint dabei die Gemeinde Vitznau abzuschneiden, gelegen am Ufer des Vierwaldstättersees und gleichzeitig am Südfuss der Rigi. Dort stiegen die Zweitwohnungspreise um knapp 50 Prozent.

Insgesamt stark gesunken sind dagegen die Mietpreise für Zweitwohnungen. Zwar liegen sie in den Tourismusgemeinden immer noch um bis zu 30 Prozent über dem Schweizer Mittel. Insgesamt zeigt hier die Tendenz jedoch nach unten.

«Man braucht zufriedene Leute»

Adrian Steiger, Gemeindepräsident von Flims (Zweitwohnungsanteil 70 Prozent), sprach die steuerliche Seite der Zweitwohnungen an. Sollte die Eigenmietwertbesteuerung derneuert werden, müssten die Gemeinden umgehend Massnahmen ergreifen, die wegfallenden Einnahmen zu kompensieren. Als Beispiele nannte Steiger eine Zweitwohnungssteuer auf «kalte Betten», die gleichzeitig zu einer besseren Auslastung beitragen könnte. Auch andere Redner brachten das Reizwort einer Chaletsteuer in die Diskussion ein.

Heinrich Summermatter, Präsident von Allianz Zweitwohnungen Schweiz, wehrte sich vehement gegen derlei Überlegungen. «Damit nimmt man die Zweitwohnungsbesitzer quasi in Geiselhaft», das sei der völlig falsche Weg. Summermatter zählte die zahlreichen Vorteile der «Zweitheimischen» für die Gemeinden auf – und vergass dabei auch nicht, deren durchschnittliches Haushaltseinkommen von brutto 257'000 Franken zu erwähnen. Jeder Zweitwohnungsbesitzer gebe am Ort durchschnittlich 21'000 Franken pro Jahr aus, rechnete Summermatter vor. Sein Fazit: Die Gemeinden sollten diese treue Klientel besser pflegen und sie möglichst auch in die Entscheidungsprozesse des Dorfes einbinden. Denn: «Man braucht zufriedene Leute!»

Wo muss, wo kann nachgebessert werden?

Die Evaluation des Zweitwohnungsgesetzes dient auch dazu, den Optimierungsbedarf auszuloten. An der SAB-Tagung in Bern wurden dazu bereits erste Vorschläge gemacht – manche davon gleich mehrmals.

- Die meisten Anregungen kamen aus dem Bereich Hotellerie und Tourismus. Vielfach wurde bemängelt, dass nicht mehr rentable Hotels derzeit nur zu 50 Prozent in Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen. Damit, so betonten mehrere Redner, werde ein nötiger Strukturwandel in der Hotellerie verhindert. Nicht mehr zeitgemässe Hotels würden unnötig lange weiterbetrieben, statt ihnen den vollständigen Marktaustritt zu ermöglichen. Es brauche «eine Exit-Strategie für kleine Berghotels», forderte Christophe Hans, Leiter Wirtschaftspolitik bei Hotelleriesuisse. Die jetzige Regelung komme einer Enteignung der Hotelbesitzer gleich.
- Hans wies auf einen weiteren interessanten Punkt hin. Momentan seien die Bestimmungen für Erstwohnungen viel zu restriktiv. Das Gesetz sieht vor, dass solche Wohnungen nicht zu Zweitwohnungen umgenutzt werden

- dürfen. Es sei lediglich möglich, die Nutzungsaufgabe für zwei Jahre zu stützen. Dies würde jedoch abschreckend auf potenzielle Neuzuzüger, auf die Bergdörfer dringend angewiesen seien, kritisierte Hans. Diese Bestimmung müsse künftig flexibler werden.
- Flexibilisierung war überhaupt ein viel gebrauchtes Schlagwort. Der Flimsener Gemeindepräsident Adrian Steiger wünschte sich beispielsweise eine Unterscheidung zwischen Zweitwohnungen, die bewirtschaftet seien oder regelmässig im Eigengebrauch genutzt würden, und solchen, die nahezu das ganze Jahr leer stünden. Auch sei eine Flexibilisierung des Stockwerkeigentumsgesetzes wünschenswert, um Zweitwohnungen leichter erneuern oder sogar in Erstwohnungen umwandeln zu können.
- Eine Stärkung der organisierten Beherbergung wünschte sich der Walliser Eric Bianco – vor allem Massnahmen zur Förderung der Hotellerie. Bianco nannte etwa Unterstützung bei der Nachfolgeregelung, die Förderung von Renovations bestehender Betriebe und Anreize für Kooperationen verschiedener Leistungsträger. Auch die Auslastung von Zweitwoh-

- nungen müsse gefördert werden, etwa mit attraktiven Gästekartensystemen und einem stärkeren Einbezug der Wohnungsbesitzer.
- Die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes habe den Weg geöffnet für neue Nutzungsformen – darauf wies der Architekt Philipp Maurer von der Bausatz GmbH hin. So seien Möglichkeiten geschaffen worden, schützenswerte oder ortsbildprägende Bauten wie alte Ställe im Dorfkern zu Zweitwohnungen umzunutzen und sie auf diesem Weg vor dem Zerfall zu retten. Die Umsetzung dieser Bestimmung habe sich aber in einigen Kantonen verzögert, bedauerte Maurer. Es liege auch an den Behörden, die Nutzung solcher Bauten zu ermöglichen.
- Für die Verwaltungsebene regte Regierungsrat Martin Küni an, die aufwendige Nachführung des Gebäude- und Wohnungsregisters statt quartalsweise nur noch einmal jährlich durchzuführen. Auch fragte Küni, ob die Anforderungen an hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen in strukturierten Beherbergungsbetrieben nicht zu hoch seien. Möglicherweise müsse man hier das Gesetz an die Realität anpassen.

- Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungen Schweiz, sprach sich für eine gute Partnerschaft der Gemeinden mit ihren Zweitwohnungsbesitzern aus. Von einem Einbezug dieser Gästegruppe könne ein Ort profitieren, es sei viel Know-how vorhanden. Im Übrigen würden auf diese Weise «Gerichtshände» vermieden. Summermatter

regte an, die nächste Generation der «Zweitheimischen» mit touristischen Innovationen an den Ort zu binden, etwa mit Angeboten speziell für Kinder oder junge Familien. Ein «Upgrade des Zweitwohnungsparks» könne dem örtlichen Gewerbe zugute kommen – auch hierbei seien die Gemeinden gefragt.

POL



Engagiertes Podiumsgespräch (v.l.): SP-Ständerat und STV-Vorstand Hans Stöckli, SAB-Direktor und CVP-Nationalrat Thomas Egger, der Gräubünder Regierungsrat Marcus Caduff (Volkswirtschaft und Soziales, CVP) und Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerverbands Schweiz. BILD POL