

## Einführung

- Ziel der Initiative : Zersiedelung im Alpenraum stoppen

## Kernfragen

- ? wie hat sich das ZWG auf die Wirtschaft ausgewirkt ?
- ? wie hat sich das ZWG auf die Zersiedelung im Alpenraum ausgewirkt ?

## Struktur

- Bauwirtschaft
- Tourismuswirtschaft

## Bauwirtschaft

- Befürchtungen 2012 :

Bautätigkeit im Alpenraum massiv beeinträchtigt: Konkurswelle...

- Massnahmen ZWG :

1) altrechtliche Wohnungen sind frei nutzbar

2) altrechtliche Quartierpläne mit ZW sind umsetzbar, wenn genügend detailliert

## Auswirkungen (Ausnahmeregelungen ZWG) :

-> **Nachfrage ZW hat zwischen 2013 – 2018 abgenommen**

(Krisenmix -> 2012 noch bewilligte ZW nur teilweise erstellt)

-> Bauwirtschaft hat nahtlos von hoher Nachfrage Erstwohnungen profitiert (Niedrigzins)

-> in Quartierplänen sind heute noch hunderte von ZW im Bau

▪ **ab 2019 – Nachfrage ZW nimmt wieder zu** (Covid -> home office)

**Phase 1 : Abbau Leerbestand ZW** -> Handänderungen von ZW führen immer zu Renovationsarbeiten - > auch energetische Sanierungen

**Phase 2 : Umnutzung altrechtlicher de facto Erst-Wohnungen im Ort**

-> als ZW renoviert -> Ersatz-Neubauten auf der grüner Wiese

-> Wohnraum für Bevölkerung nimmt ab



## Fazit Bauwirtschaft :

**positif** : altrechtliche ZW werden saniert – Bestand ZW genügt  
wahrscheinlich um zukünftige Nachfrage zu decken (Generationenwechsel)

**kritisch** : Nutzung altrechtlichen Wohnungen als ZW im Siedlungskern –  
Neubau EW fördert Zersiedelung auf grüner Wiese

(zur Diskussion : Entdichtung ZWG - Widerspruch zum RPG : Verdichtung ? Rolle  
von Bund, Kantonen und Gemeinden ?)

**-> ZWG eher fördernd als hindernd für Bauwirtschaft**

-> ZW-Nachfrage bewirkt ZW-Renovation und EW-Umnutzung, bzw. EW-Neubau

▪ **ZWG ist nur bedingt zielführend aus Sicht der Initiative.**

-> Zersiedelung + (durch EW-Neubau anstatt ZW-Neubau)

## Ein Tourismus

### Befürchtungen :

- > Stopp Hotelinvestitionen wenn Querfinanzierung ZW verboten
- > ältere Hotels werden zu Ruinen wenn nicht in ZW umnutzbar
- > Rock Resort Projekte werden verunmöglicht

### ▪ Massnahmen ZWG (Ausnahmebestimmungen) :

- 1) Art. 8.1 : 20% ZW zur Querfinanzierung für unrentable Hotelprojekte
- 2) Art. 8.4 : 50% ZW für Betriebsstopp unrentabler älterer Hotels
- 3) Art. 7 : touristisch bewirtschaftete ZW -> sell and lease back

## Auswirkungen I :

### 1) 20% ZW für Querfinanzierung :

selten genutzt, da :

- Investor nicht glaubwürdig wenn neues HOTEL a priori unwirtschaftlich projiziert (-> glaubwürdiger bei Renovationen)
- nur unrentable Projekte werden gefördert ?!
- Wirtschaftlichkeit schwierig zu widerlegen - ohne Definition im ZWG
- Gutachten sehr komplex – grosser Aufwand für Gemeinden
- Einsprachen von ZW-Eigner bei zukünftigen Umbauten vorhersehbar
- ZW sind kalt – mehr Zimmer generieren ständig mehr Umsatz

## Auswirkungen II :

### 2) 50% ZW für Aufgabe älterer Hotels

#### hoher Anreiz auch rentable Hotels zu schliessen

- Gesetz bestimmt Verwendung des Gewinns Verkauf ZW nicht
- Wirtschaftlichkeit schwierig zu widerlegen - ohne Definition im ZWG
- Gutachten sehr komplex – grosser Aufwand für Gemeinden

#### Gemeinden reagieren um Hotelstrukturen zu erhalten :

- Baureglement hebt 50% ZW Bestimmung auf
  - Hotel während 2 Jahren zum Verkauf vor Prüfung 50% ZW Bestimmung
  - Gemeinde übernimmt Kosten der Gutachten
- > eher selten genutzt



## ZWG : Auswirkungen Wirtschaft



## ▪ Auswirkungen III :

### 3) Touristisch bewirtschaftete Wohnungen (Rock Resort)

nur wenige Projekte :

- Gesetz bestimmt Verwendung des Gewinns nicht (Illusion des Investors)
  - hohe Anforderungen an strukturierten Beherbergungsbetrieb
  - Wohnung darf keinen autonomen Aufenthalt erlauben
  - Nutzung durch Eigner nicht definiert – keine gesetzliche Grundlage !
  - Angebot an altrechtlichen frei nutzbaren ZW oder EW, Banken ?
- > Investoren behalten die TBW (Realität des Investors)



## ■ Fazit Tourismus :

- ZWG Ausnahmebestimmungen haben keine Investitionswelle in die Hotellerie ausgelöst – Kreation warmer ZWG-Betten blieb aus
- Investitionen in Hotels im Berggebiet : wieder interessant, auch ohne ZWG – Chance auch für ältere Hotels (wenn Gemeinde reagiert)
- aber : ZWG kann Hotelsterben auslösen (ohne Massnahmen Gemeinde)

**-> ZWG generell weder fördernd noch hindernd für Tourismuswirtschaft**

ausser      fördernd : durch 20% ZW finanzierte Hotelrenovationen

hindernd : ZW-Nachfrage entzieht Wohnraum für Angestellte im Kurort