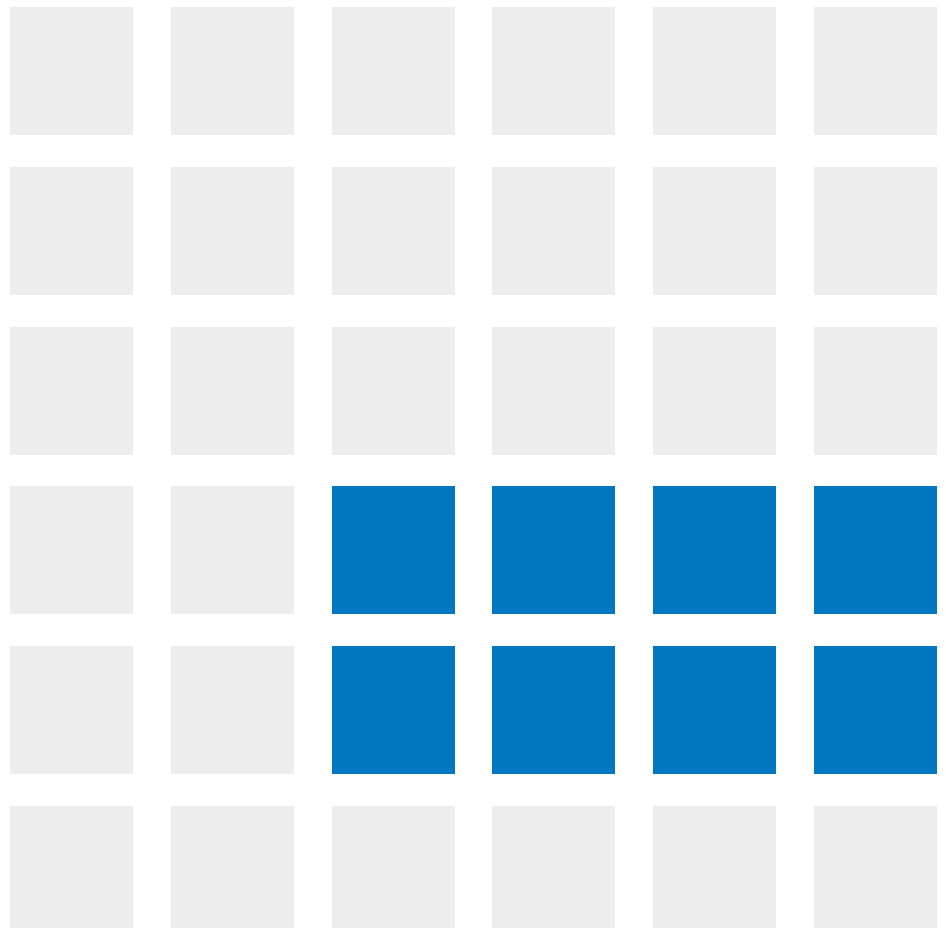


**AUSWIRKUNGEN DER ZWEITWOHNUNGS-
INITIATIVE AUF DIE TOURISTISCHE UND
REGIONALWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG –
AUSGANGSLAGE, WIRKUNGSZUSAMMENHÄNGE UND
SZENARIOANALYSEN**

Februar 2013



Herausgeber

BAKBASEL im Auftrag des SECO

Redaktion

Alexis Bill-Körber
Christian Hunziker
Klaus Jank

Adresse

BAK Basel Economics AG
Güterstrasse 82
CH-4053 Basel
T +41 61 279 97 00
F +41 61 279 97 28
info@bakbasel.com
<http://www.bakbasel.com>

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	8
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Zielsetzung und Fragestellungen	8
1.3 Aufbau des Schlussberichts	9
2 Abgrenzungen, Definitionen und methodisches Vorgehen	10
2.1 Abgrenzungen und Definitionen	10
2.2 Methodisches Vorgehen	13
3 Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur im Schweizer Alpenraum	21
3.1 Wirtschaftsentwicklung	21
3.2 Wirtschaftsstruktur	23
3.3 Zwischenfazit zu Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung.....	25
4 Entwicklung und Bedeutung der Zweitwohnungen im Schweizer Alpenraum	27
4.1 Entwicklung der Zahl der Zweitwohnungen	27
4.2 Bedeutung des Zweitwohnungsneubaus	29
4.3 Exkurs: Bedeutung der Zweitwohnungen für den Alpenraum.....	32
4.4 Zwischenfazit zur Entwicklung und Bedeutung von Zweitwohnungen im Alpenraum	33
5 Ankerszenario: Prognosen für den Schweizer Alpenraum	34
5.1 Wirtschaftliches Umfeld.....	34
5.2 Ankerszenario für die Wirtschaftsentwicklung im Schweizer Alpenraum	37
5.3 Ankerszenario für die Bauinvestitionen	39
5.4 Ankerszenario für die Tourismusnachfrage.....	41
5.5 Zwischenfazit Ankerszenario	42
6 Szenarioanalysen zu den möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative	43
6.1 Vier Grundszenarien	44
6.2 Drei Varianten je Szenario.....	46
7 Szenario «Basis»	48
7.1 Qualitative Ergebnisse: Wirkungszusammenhänge und Mechanismen der Initiative	48
7.2 Setup für das Szenario «Basis».....	54
7.3 Quantitative Ergebnisse: Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekte	61
8 Ergebnisse des Grundszenarios «Mild»	66
8.1 Mittleres Szenario «Mild»	66
8.2 Grundszenario «Mild»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante	67
9 Ergebnisse des Grundszenarios «Streng»	69
9.1 Mittleres Szenario «Streng».....	69
9.2 Grundszenario «Streng»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante.....	70
10 Grundszenario «extrem»	72
10.1 Mittleres Szenario «Extrem»	72
10.2 Grundszenario «Extrem»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante	73
11 Anhang	75
12 Literatur	84

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Szenarioergebnisse: Vergleich der Beschäftigungseffekte der 4 Grundszenarien mit ihren Ausprägungen	6
Abb. 2-1	Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent	11
Abb. 2-2	Abgrenzung des Schweizer Alpenraums.....	12
Abb. 2-3	4 Gemeindetypen im Alpenraum.....	13
Abb. 2-4	Einbettung des Strukturmodells für den Schweizer Alpenraum in die Modellfamilie von BAKBASEL	19
Abb. 3-1	Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen 1995 - 2011	22
Abb. 3-2	Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Gastgewerbe (1995 – 2011).....	23
Abb. 3-3	Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe (1995 – 2011).....	23
Abb. 3-4	Erwerbstätigenanteil im Baugewerbe: Internationaler Vergleich, 2011.....	25
Abb. 3-5	Erwerbstätigenanteil im Gastgewerbe: Internationaler Vergleich, 2011.....	25
Abb. 4-1	Schätzung des Zweitwohnungs Zugangs zwischen 2000 und 2010	29
Abb. 4-2	Anteil des Zweitwohnungsneubaus an verschiedenen Referenzgrössen	30
Abb. 4-3	Anteil des Zweitwohnungsneubaus in den betroffenen Gemeinden an den Bauausgaben im Gesamten Alpenraum, insgesamt und nach Bauarten.....	31
Abb. 4-4	Durch Zweitwohnungen induzierte Umsätze im Alpenraum, Jahr 2010	32
Abb. 5-1	Wichtige Prognose-Inputs für die Prognose der Bauinvestitionen	36
Abb. 5-2	Entwicklung der Erwerbstätigenzahl im Schweizer Alpenraum.....	38
Abb. 5-3	Prognose für die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Gastgewerbe.....	38
Abb. 5-4	Prognose für die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe.....	38
Abb. 5-5	Ankerszenario für den Wohnbau im Schweizer Alpenraum nach Gruppen	39
Abb. 5-6	Ankerszenario für den Wohnbau im Schweizer Alpenraum nach Gemeindetyp.....	40
Abb. 5-7	Ankerszenario für die Bauausgaben im Schweizer Alpenraum nach Bauart.....	41
Abb. 5-8	Ankerszenario für die Tourismuskonsumnachfrage im Schweizer Alpenraum nach Gästegruppen	41
Abb. 7-1	Übersicht über die erwarteten Wirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative.....	54
Abb. 7-2	Baugesuche Wohnungsneubau: Enorme Zunahme führt zu Vorholeffekten	56
Abb. 7-3	Differenzen zwischen dem mittleren Szenario «Basis» und dem Ankerszenario bei den Primärinputs (I)	62
Abb. 7-4	Differenzen zwischen mittlerem Szenario «Basis» und Ankerszenario bei den Primärinputs (II)	62
Abb. 7-5	Mittleres Szenario «Basis» vs. Ankerszenario: Entwicklung des realen BIP im Schweizer Alpenraum	64
Abb. 7-6	Mittleres Szenario «Basis» vs. Ankerszenario: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Alpenraum.....	64
Abb. 7-7	Vergleich der Erwerbstätigen effekte je Variante	65
Abb. 8-1	Vergleich der Erwerbstätigen effekte je Variante	68
Abb. 9-1	Vergleich der Erwerbstätigen effekte je Variante	71
Abb. 10-1	Vergleich der Erwerbstätigen effekte je Variante	74

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario	5
Tab. 3-1	Entwicklung der realen Wertschöpfung 1995 -2011	21
Tab. 3-2	Wirtschaftsstruktur: Anteil der Erwerbstätigen nach Branchen, Jahr 2011.....	23
Tab. 3-3	Entwicklung der Wirtschaftsstruktur: Anteil der Erwerbstätigen in den Fokusbranchen, Jahre 1995 und 2011	24
Tab. 4-1	Entwicklung der Zweitwohnungen seit 1970	28
Tab. 4-2	Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen.....	30
Tab. 5-1	Wirtschaftsaussichten in der kurz- und langfristigen Sicht	35
Tab. 5-2	Wichtige Prognose-Inputs für die Prognose der Tourismusnachfrage	36
Tab. 5-3	Ankerszenario für das regionale Bruttoinlandsprodukt.....	37
Tab. 5-4	Ankerszenario für die Wirtschaftsentwicklung im Alpenraum.....	42
Tab. 6-1	Schematische Darstellung der Szenarien.....	44
Tab. 7-1	Mittleres Szenario «Basis»: Szenario-Setup für den Primärintput «Bauinvestitionen»	55
Tab. 7-2	Fallbeispiel Unterengadin: Neu erstellte Wohnungen in den Jahren 2003 bis 2011.....	57
Tab. 7-3	Mittleres Szenario «Basis»: Szenario-Setup für den Primärintput «Tourismusnachfrage»	59
Tab. 7-4	Regressionsoutput: Einfluss verschiedener Variablen auf die Auslastung.....	60
Tab. 7-5	Szenario-Setup für das Szenario «Basis» optimistisch	60
Tab. 7-6	Szenario-Setup für das Szenario «Basis» pessimistisch	61
Tab. 7-7	Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario	63
Tab. 7-8	Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario.....	65
Tab. 8-1	Ergebnisse des mittleren Szenarios «Mild»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario.....	66
Tab. 8-2	Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Mild»: Abweichungen ggü. Ankerszenario.....	67
Tab. 9-1	Ergebnisse des mittleren Szenarios «Streng»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario	69
Tab. 9-2	Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Streng»: Abweichungen ggü. Ankerszenario.....	70
Tab. 10-1	Ergebnisse des mittleren Szenarios «Extrem»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario	72
Tab. 10-2	Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Extrem»: Abweichungen ggü. Ankerszenario.....	74
Tab. 11-1	Mittleres Szenario «Basis» Szenario-Setup für den Primärintput «Bauinvestitionen».....	75
Tab. 11-2	Mittleres Szenario «Basis»: Setup für den Primärintput «Tourismusnachfrage»	76
Tab. 11-3	Szenario-Setup für das Szenario «Basis» optimistisch	76
Tab. 11-4	Szenario-Setup für das Szenario «Basis» pessimistisch	77
Tab. 11-5	Mittleres Szenario «Mild» Szenario-Setup für den Primärintput «Bauinvestitionen»	77
Tab. 11-6	Mittleres Szenario «Mild»: Setup für den Primärintput «Tourismusnachfrage».....	78
Tab. 11-7	Szenario-Setup für das Szenario «Mild» optimistisch.....	78
Tab. 11-8	Szenario-Setup für das Szenario «Mild» pessimistisch	79
Tab. 11-9	Mittleres Szenario «Streng» Szenario-Setup für den Primärintput «Bauinvestitionen»	79
Tab. 11-10	Mittleres Szenario «Streng»: Setup für den Primärintput «Tourismusnachfrage»	80
Tab. 11-11	Szenario-Setup für das Szenario «Streng» optimistisch	80
Tab. 11-12	Szenario-Setup für das Szenario «Streng» pessimistisch	81
Tab. 11-13	Mittleres Szenario «Extrem» Szenario-Setup für den Primärintput «Bauinvestitionen».....	81
Tab. 11-14	Mittleres Szenario «Extrem»: Setup für den Primärintput «Tourismusnachfrage»	82
Tab. 11-15	Szenario-Setup für das Szenario «Extrem» optimistisch	82
Tab. 11-16	Szenario-Setup für das Szenario «Extrem» pessimistisch.....	83

Zusammenfassung

Die vorliegende Analyse der volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative zielt darauf ab, die Entwicklung im Zweitwohnungsbau ex post aufzuzeigen, die Wirkungszusammenhänge der Beschränkungen gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen detailliert darzustellen und soweit als möglich zu quantifizieren. Aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Ausführungsgesetzgebung werden die Auswirkungen in Form von Szenarien ermittelt.

Im Vordergrund der Untersuchungen stehen die Auswirkungen auf den Tourismus, den Bau- und Immobiliensektor und die Gesamtwirtschaft im Schweizer Alpenraum. Im Schweizer Alpenraum fallen 488 Gemeinden unter den Geltungsbereich der Verordnung über Zweitwohnungen. Die Gemeinden des Alpenraums werden in die vier Kategorien «Hotspots» (53 Gemeinden), «Tourismugemeinden» (128), «periphere Tourismugemeinden» (307) und «nicht betroffene Gemeinden» (288) eingeteilt.

Bedeutung von Zweitwohnungen im Schweizer Alpenraum

Gemäss Schätzungen von BAKBASEL lag die Zahl der Zweitwohnungen in der Schweiz im Jahr 2010 bei rund 513'000 Einheiten, im Alpenraum bei 315'000 und in den betroffenen Gemeinden des Alpenraums bei 247'000. Im Alpenraum wurden zwischen 2000 und 2010 jährlich knapp 4'000 Zweitwohnungen neu erstellt. Das dadurch ausgelöste Bauinvestitionsvolumen belief sich auf knapp 1.9 Mrd. CHF. In den betroffenen Gemeinden wurde im selben Zeitraum jährlich mit 2'530 neu erstellten Zweitwohnungen ein Bauinvestitionsvolumen von gut 1.2 Mrd. CHF ausgelöst. Der Vergleich mit den Bauausgaben zeigt, dass im Alpenraum mit einem Rückgang der nominellen Bauausgaben von 9.3 Prozent gerechnet werden muss, wenn in Zukunft in den betroffenen Gemeinden gar keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen.

BAKBASEL schätzt, dass mit den Zweitwohnungen (Investitionen und Nutzung) im Alpenraum im Jahr 2010 insgesamt gut 8 Mrd. CHF umgesetzt worden sind. Damit ist eine Wertschöpfung von 6.4 Mrd. CHF generiert worden, was rund 6 Prozent des regionalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) entspricht. Von den Bauinvestitionen in und der Nutzung von Zweitwohnungen sind im Alpenraum zudem rund 75'000 Arbeitsplätze abhängig (7.2% des Totals).

Szenarien zu den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative

Die Szenarien zu den möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative werden mit einem Ankerszenario verglichen. Dieses prognostiziert die wirtschaftliche Entwicklung im Alpenraum unter der Annahme, dass es die Zweitwohnungsinitiative nie gegeben hätte. Insgesamt werden vier Grundszenarien definiert, welche sich in Abhängigkeit des möglichen Spielraums bei der Ausführungsgesetzgebung unterscheiden. Im Szenario «Basis» wird von einer Umsetzung gemäss Verordnung über Zweitwohnungen ausgegangen. Daneben werden ein mildes, ein strenges und ein extremes Szenario (Vollstopp des Zweitwohnungsbaus) untersucht. Für jedes Szenario werden die möglichen Reaktionen der Wirtschaftssubjekte auf die Regulierung anhand von Bandbreiten abgebildet (optimistische, mittlere und pessimistische Variante).

Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»

Die mittlere, als am realistischsten eingestufte Variante des Grundszenarios «Basis» führt bei den beiden Primärinputs «Tourismusanfrage» und «Bauinvestitionen» zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Die **Bauinvestitionen** werden nach einem Vorholeffekt (Stichwort «Last Minute Gesuche») im Jahr 2013 deutlich zurückgehen. Im Jahr 2015 dürften die Bauinvestitionen um gut eine Mrd. CHF tiefer liegen als im Ankerszenario. Nach dem einmaligen Downsizing-Effekt werden die Differenzen in den Folgejahren wieder kleiner und bis zum Jahr 2025 reduzieren sich die Differenzen auf rund 800 Mio. CHF.

Bei der **Tourismuskonsumnachfrage** ist ganz im Gegensatz zum Primärinput «Bauinvestitionen» im langfristigen Trend eine leichte Erhöhung festzustellen. Im Jahr 2025 liegt die Tourismuskonsumnachfrage im mittleren Szenario «Basis» um rund 26 Mio. CHF über dem für das Ankerszenario ermittelte Niveau – Tendenz steigend. Betrachtet man nicht nur die Tourismuskonsumnachfrage als Ganzes, sondern auch seine einzelnen Komponenten, so zeigt es sich, dass diesbezüglich tiefgreifende Veränderungen vor sich gehen: Bis 2025 liegt die touristische Nachfrage der Eigenheimbesitzer (nicht kommerzielle Zweitwohnungen) deutlich tiefer als im Ankerszenario. Dafür entfällt ein deutlich grösserer Teil der Nachfrage auf die Hotels und die gewerblich genutzten Ferienwohnungen. Die klassische Tourismusindustrie (Beherbergungsgewerbe) wird also langfristig zu den Gewinnern zählen.

Mit der Verschiebung der Nachfrage in die gewerbliche Beherbergungsindustrie geht eine höhere Auslastung der Beherbergungskapazitäten und eine spürbare Erhöhung der Wertschöpfung pro Gästebett einher. Künftig wird die Tourismuskonsumnachfrage gemäss dem mittleren Szenario «Basis» mit einer erhöhten Raumeffizienz abgewickelt werden, was als nachhaltigere Entwicklung als jene im Ankerszenario gewertet werden kann.

Tab. 1 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

		2013	2014	2015	2020	2025
Umsätze, nominal	in Mio. CHF	292	-268	-1'014	-883	-787
davon Bauinvestitionen	in Mio. CHF	292	-288	-1'039	-894	-814
davon Tourismuskonsumnachfrage	in Mio. CHF	0	20	26	11	26
davon Hotellerie	in Mio. CHF	0	5	10	79	141
davon kommerzielle FeWo	in Mio. CHF	0	0	4	89	216
davon nicht kommerz. ZW	in Mio. CHF	0	15	11	-157	-330
Bruttowertschöpfung, nom.	in Mio. CHF	242	-223	-840	-734	-659
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>
Erwerbstätige	in Tsd. Pers.	2.5	-2.3	-8.6	-6.4	-4.8
davon Baugewerbe	in Tsd. Pers.	1.4	-1.3	-4.8	-3.6	-2.9
davon Gastgewerbe	in Tsd. Pers.	0.0	0.0	0.0	0.4	0.8
davon übrige Branchen	in Tsd. Pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.1	-2.7
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>
Indirekte Steuereffekte	in Mio. CHF	27	-24	-92	-80	-73
Einkommenssteuern nat. Pers.	in Mio. CHF	15	-14	-50	-41	-35
Gewinnsteuern jur. Pers.	in Mio. CHF	2	-2	-8	-8	-7
Mehrwertsteuer	in Mio. CHF	10	-8	-34	-32	-30

Quelle: BAKBASEL

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative führt in der mittleren Frist gegenüber dem Ankerszenario zu einem einmaligen Downsizing-Effekt. Im Jahr 2015, dem Jahr mit dem voraussichtlich negativsten Impact, resultiert gegenüber dem Ankerszenario ein Wegfall von rund 8'600 Erwerbstätigen. Dies entspricht einem Anteil von 0.8 Prozent aller erwerbstätigen Personen im Alpenraum. Hauptsächlich betroffen sind dabei der Bau und die baunahen Branchen. Hierbei gilt es festzuhalten, dass ein gewichtiger Teil der Beschäftigten saisonal angestellt sind, wobei viele aus dem Ausland rekrutierte Personen, Grenzgänger und Kurzaufenthalter dazuzählen. Damit wird der zu erwartende Beschäftigungsrückgang nicht voll in den regionalen Arbeitslosenzahlen Niederschlag finden, sondern tendenziell zu einem Wegzug bzw. einer nicht erneuten Rekrutierung von saisonal Beschäftigten führen. Die Beschäftigungswirkung bzw. die Arbeitslosigkeit wird damit zum Teil aus dem Alpenraum exportiert.

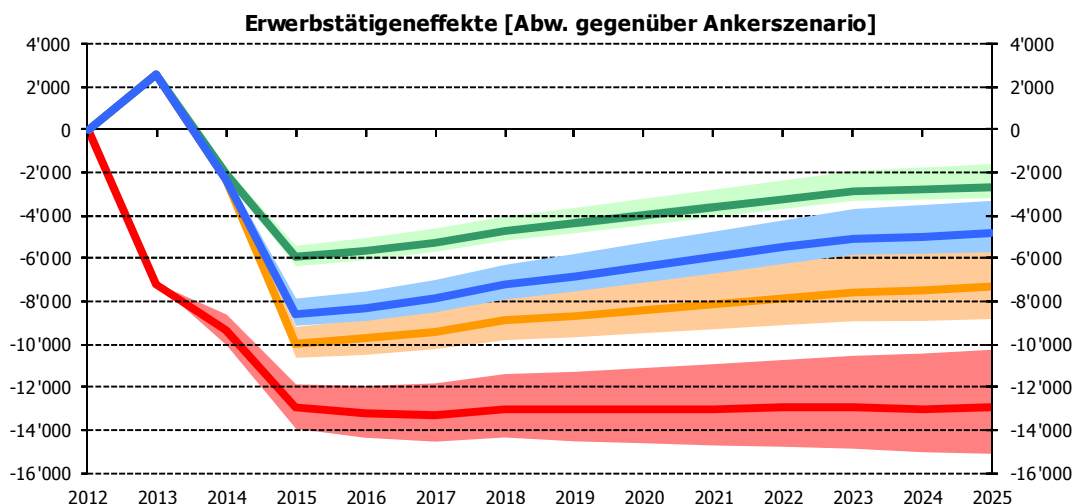
Das regionale Bruttoinlandsprodukt wird gemäss den Resultaten des mittleren Szenarios «Basis» in der mittleren Frist um rund 0.7 Prozent unter dem entsprechenden Wert des Ankerszenarios liegen. Vergleicht man die im Ankerszenario prognostizierten jährlichen Wachstumsraten des realen BIP mit den im mittleren Szenarios «Basis» resultierenden Wachstumsraten, dann fällt auf, dass die Wirtschaftsentwicklung unter Berücksichtigung der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in den Jahren 2014 und 2015 deutlich flacher verläuft. Zu einer rezessiven Phase dürfte es aber mit Wachstumsraten von knapp unter einem Prozent dennoch nicht kommen. Anders als bei der Entwicklung des regionalen BIP, in welcher in keinem Jahr ein Wirtschaftsrückgang resultiert, geht die Zahl der Erwerbstätigen in den Jahren 2014 und 2015 zurück. Die Negativwachstumsraten dürften zwischen -0.2 und -0.5 Prozent zu liegen kommen (vgl. dazu das Ankerszenario: 2014: +0.0%, 2015: +0.2%).

Nach der spürbaren Redimensionierung bis zum Jahr 2015 wird die Wirtschaft des Alpenraums – ausgehend von einem tieferen Niveau als im Ankerszenario – einen nachhaltig steileren Wachstumspfad einschlagen. Dank dem Wiedereinsetzen des Zweitwohnungsbaus in Form von kommerziellen Beherbergungsangeboten und dank steigenden Spillover-Effekten in die Bau- und die Tourismuswirtschaft wird die alpine Wirtschaft gemäss dem mittleren Szenarios «Basis» gegenüber dem Ankerszenario aufholen und die Differenzen werden wieder kleiner. Im Schlussjahr der Beobachtungsperiode (2025) wird das regionale BIP noch um 0.4 Prozent tiefer liegen. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt 2025 noch um rund 4'800 Personen unter dem Ankerszenario. Dies entspricht rund 0.5 Prozent aller für dieses Jahr im Ankerszenario prognostizierten Erwerbstätigen. Branchenseitig zeigt sich dabei, dass in der Bauwirtschaft eine Redimensionierung auch in der langen Frist bestehen bleibt, während im alpinen Gastgewerbe gegenüber dem Ankerszenario rund 800 Erwerbstätige zusätzlich beschäftigt sein werden.

Die durch die Umsatzrückgänge erwarteten Mindereinnahmen bei den Steuern (nur indirekte Steuereffekte) werden im Jahr mit dem grössten negativen Impact (2015) auf rund 92 Mio. CHF veranschlagt, für 2025 geht BAKBASEL gegenüber dem Ankerszenario von Mindereinnahmen um die 73 Mio. CHF aus.

Ergebnisse der Alternativszenarien

Abb. 1 Szenarioergebnisse: Vergleich der Beschäftigungseffekte der 4 Grundszenarien mit ihren Ausprägungen



Szenario «Mild», Szenario «Basis», Szenario «Streng», Szenario «Extrem»

Quelle: BAKBASEL

Je nach Ausgestaltung der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative (vgl. die vier Grundszenarien) und je nach Reaktionen der Wirtschaftssubjekte auf die Regulierung (Bandbreiten) ergeben sich abweichend vom mittleren Szenario «Basis» sehr unterschiedliche Auswirkungen. Am anschaulichsten zeigen sich diese bei der Betrachtung der Beschäftigungseffekte. Bei allen vier berechneten Szenarien zeigt sich eine einmalige Redimensionierung bis zum Jahr 2015. Danach setzen ausser im Grundszenario «Extrem» bei allen Szenarien Nachholeffekte ein und der Alpenraum wird auf tieferem Niveau auf einen leicht steileren Wachstumspfad gelangen.

Das Spektrum möglicher Beschäftigungseffekte reicht bis 2025 von einer im Vergleich zum Ankerszenario tieferen Zahl der Erwerbstätigen um 1'600 Personen (optimistisches Szenario «Mild») bis zu 15'000 Erwerbstätigen (pessimistisches Szenario «Extrem»).

Die Ergebnisse der verschiedenen Szenarien führen zu zwei zentralen Erkenntnissen: Erstens wird deutlich, dass bei der ausführenden Gesetzgebung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative Sorgfalt getragen werden muss, damit die Wirtschaft alternative, nachhaltigere Geschäftsmodelle umsetzen kann. Zweitens zeigt es sich, dass in der Durchschnittsbetrachtung die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen in jedem Fall zwar kurz- und mittelfristig schmerzhaft, langfristig aber verkraftbar sind.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative verändern sich die Rahmenbedingungen für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der hauptsächlich betroffenen Tourismus- und Bergregionen. Es wird vermutet, dass es in diesen Regionen nun zu einem beschleunigten Strukturwandel kommen wird. Bis anhin fehlten jedoch die notwendigen Grundlagen, um Art und Ausmass eines allfälligen beschleunigten Strukturwandels abschätzen zu können.

Die Studie «Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung - Ausgangslage, Wirkungszusammenhänge und Szenarioanalysen» soll helfen, diese Wissenslücke zu schliessen, indem mögliche Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative vertieft – aufgrund der bestehenden Unsicherheiten bezüglich Ausführungsbestimmungen in Szenarienform – untersucht werden.

Die Studie liefert Grundlagen, damit im Jahr 2013 darauf aufbauend allfällige Massnahmen der Tourismus- und Regionalpolitik des Bundes zur Abfederung und Begleitung des zu erwartenden beschleunigten Strukturwandels geprüft werden können.

1.2 Zielsetzung und Fragestellungen

Ziel der Untersuchung ist die Abschätzung der Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative auf die touristische und wirtschaftliche Entwicklung in den betroffenen Regionen. Konkret zielt die Analyse darauf ab, die Ausgangslage und bisherige Entwicklung im Zweitwohnungsbau sauber aufzuarbeiten, die Wirkungszusammenhänge der vorgeschlagenen Beschränkungen detailliert aufzuzeigen und soweit als möglich zu quantifizieren.

Im Fokus der Untersuchung stehen Fragestellungen in der Beherbergungswirtschaft und im Tourismus, im Bereich des Bau- und Immobiliensektors, sowie insbesondere solche in Bezug auf die Auswirkungen auf die regionale Volkswirtschaft der betroffenen Gebiete. Konkret äussert sich die Studie unter anderem zu den folgenden Fragestellungen:

- Wie gestaltet sich die gegenwärtige Situation im Bereich der Zweitwohnungen und wie haben sich der Zweitwohnungsbestand und der Zweitwohnungsbau in der Vergangenheit entwickelt?
- Welche Bedeutung hat der Zweitwohnungsbau für die regionale Wirtschaft in den betroffenen Gebieten?
- Welche Regionen sind von der Initiative betroffen?
- Welche Auswirkungen haben die vorgeschlagenen Einschränkungen im Zweitwohnungsbau auf:
 - A) die regionale Tourismuswirtschaft
 - B) die regionale Bauwirtschaft
 - C) die regionale Volkswirtschaft in den betroffenen Gebieten?

Nicht explizit im Zentrum der Betrachtung stehen dabei die Wirkungen der Vermögenseffekte und die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Diese werden nur dann in die Untersuchung einbezogen, wenn sie für die Beantwortung der oben formulierten Fragestellungen notwendig sind. Dabei wird insbesondere auf eine Quantifizierung der Effekte auf Vermögen und Bevölkerung verzichtet.

1.3 Aufbau des Schlussberichts

Der Schlussbericht gliedert sich insgesamt in 10 Kapitel. Nach der Einleitung werden in Kapitel 2 einerseits verschiedene Abgrenzungen und Definitionen vorgenommen. Es werden die betroffenen Gebiete aufgezeigt, der Alpenraum definiert und in vier Gemeindetypen eingeteilt. Andererseits wird die methodische Vorgehensweise detailliert offengelegt. Kapitel 3 befasst sich mit der Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung im Alpenraum. Dazu wird zum einen dargestellt wie sich die Wirtschaftsleistung im Alpenraum und seinen Teilgebieten entwickelt hat. Zum anderen wird dargelegt wie die aktuelle Wirtschaftsstruktur ausgestaltet ist und wie sie sich über die letzten Jahre entwickelt hat. Kapitel 4 zeigt die Bedeutung und Entwicklung von Zweitwohnungen auf. Es wird aufgeführt, wie gross der Bestand der Zweitwohnungen heute ist und wie sich dieser entwickelt hat. Zudem wird gezeigt, welche Bedeutung die Zweitwohnungen für den Alpenraum haben. Dabei wird vor allem die Bedeutung des Zweitwohnungsneubaus erläutert, da dieser von der Initiative hauptsächlich betroffen sein wird.

Im fünften Kapitel wird das Ankerszenario vorgestellt. Dazu werden die Wirtschaftsprognosen für den Alpenraum unter Nicht-Berücksichtigung der Zweitwohnungsinitiative dargelegt. In Kapitel 6 wird das Setting zu den verschiedenen Alternativszenarien zum Ankerszenario beschrieben. Kapitel 7 liefert die Ergebnisse des Basisszenarios zu den möglichen Auswirkungen der Initiative. Einerseits werden die möglichen Veränderungen detailliert beschrieben und andererseits werden durch den Vergleich mit dem Ankerszenario die möglichen Effekte der Initiative sichtbar gemacht. In den darauffolgenden Kapiteln 8 (Szenario «mild»), 9 (Szenario «streng») und 10 (Szenario «extrem») werden die weiteren möglichen Szenarien zu den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative dargestellt.

2 Abgrenzungen, Definitionen und methodisches Vorgehen

In Kapitel 2 werden zum einen verschiedene Abgrenzungen und Definitionen dargelegt (Kap. 2.1). Dabei wird der für die Untersuchung verwendete Begriff für eine Zweitwohnung definiert und die betroffenen Gebiete sowie der Alpenraum und seine Teilgebiete gemeindeförmig abgegrenzt. Zum anderen wird das methodische Vorgehen zur Untersuchung der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative detailliert erläutert (Kap. 2.2).

2.1 Abgrenzungen und Definitionen

Die exakten geographischen Abgrenzungen und die genauen Definitionen der Begriffe sind für die vorliegende Untersuchung von grosser Bedeutung, weil sie die Ergebnisse bezüglich der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative massgeblich beeinflussen. Entsprechend werden diese in den nachfolgenden Abschnitten detailliert erläutert.

2.1.1 Definition einer Zweitwohnung

Der für die vorliegende Untersuchung verwendete Begriff einer Zweitwohnung orientiert sich an jener aus der Volkszählung 2000. Demnach gilt eine Wohnung als Zweitwohnung, wenn sie weder ganz leer steht, noch dauerhaft durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde bewohnt wird («zeitweise bewohnte Wohnung»). Der hier verwendete Zweitwohnungsbegriff musste aus Gründen der Operationalisierbarkeit so gewählt werden, auch wenn sich BAKBASEL bewusst ist, dass bei der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 auch für Erwerbs- oder Arbeitszwecke genutzte Wohnungen nicht als Zweitwohnung gelten. Die unterschiedliche Definition dürfte sich allerdings nur minim auf die Ergebnisse der vorliegenden Studie auswirken.

Zweitwohnungen werden zudem weiter in zwei Gruppen unterteilt, weil diese beiden unterschiedlichen Arten von Zweitwohnungen in Bezug auf mögliche Ausnahmen bei der Umsetzung besonders wichtig sind. Die Unterscheidung umfasst die beiden folgenden Arten von Zweitwohnungen:

1. Nicht vermietete Zweitwohnungen

Bei den nicht vermieteten Zweitwohnungen handelt es sich um Wohnungen, welche nicht touristisch bewirtschaftet werden.

2. Kommerziell vermietete Ferienwohnungen

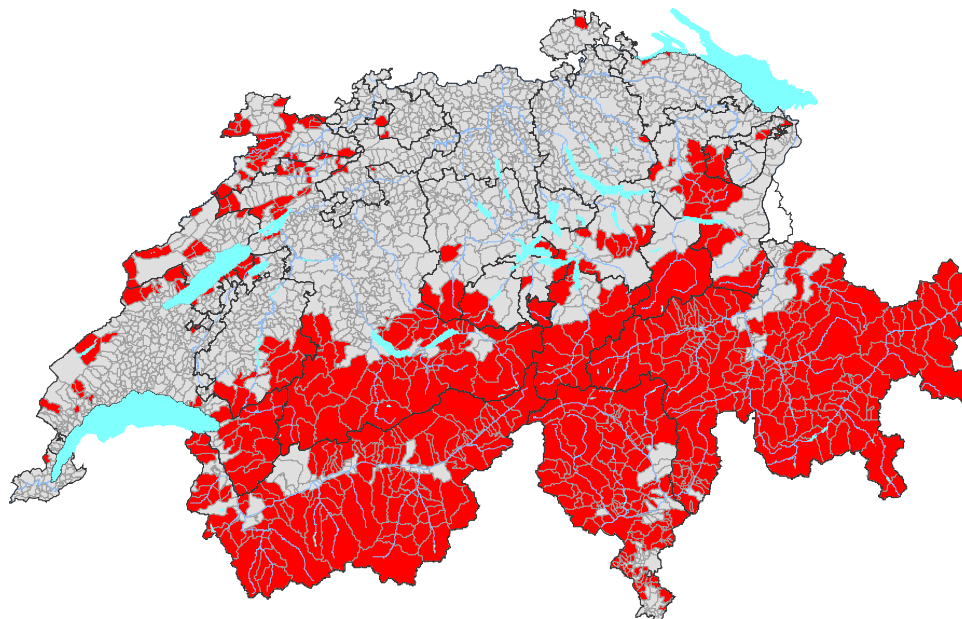
Unter einer kommerziell vermieteten Ferienwohnung wird eine Zweitwohnung verstanden, welche gewerblich genutzt wird, das heisst der kurzfristigen, touristischen Vermietung dient.

Eine genaue Unterscheidung dieser beiden Gruppen wird hier bei der allgemeinen Definition noch nicht vorgenommen. Diese unterscheidet sich je nach Ausgestaltung der Umsetzung der Initiative erheblich und hat entsprechend auch Auswirkungen auf die Untersuchungsergebnisse. Generell reichen die Kriterien, ob eine Zweitwohnung als «kommerziell» bezeichnet werden kann, von «am Markt angeboten» (milde Auslegung) bis zu «komplett strukturiert mit Mindestauslastungsanforderung» (strenge Auslegung).

2.1.2 Betroffene Gebiete

Der Geltungsbereich der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» umfasst Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent. Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Gemeinden gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August von der Initiative betroffen sind (Gemeinden mit roter Einfärbung). Betroffen sind (bei einem Gemeindestand vom 31.12.2011) 584 Gemeinden, dabei liegen 488 dieser Gemeinden im später (vgl. Kap. 2.1.3) definierten Alpenraum.

Abb. 2-1 Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent



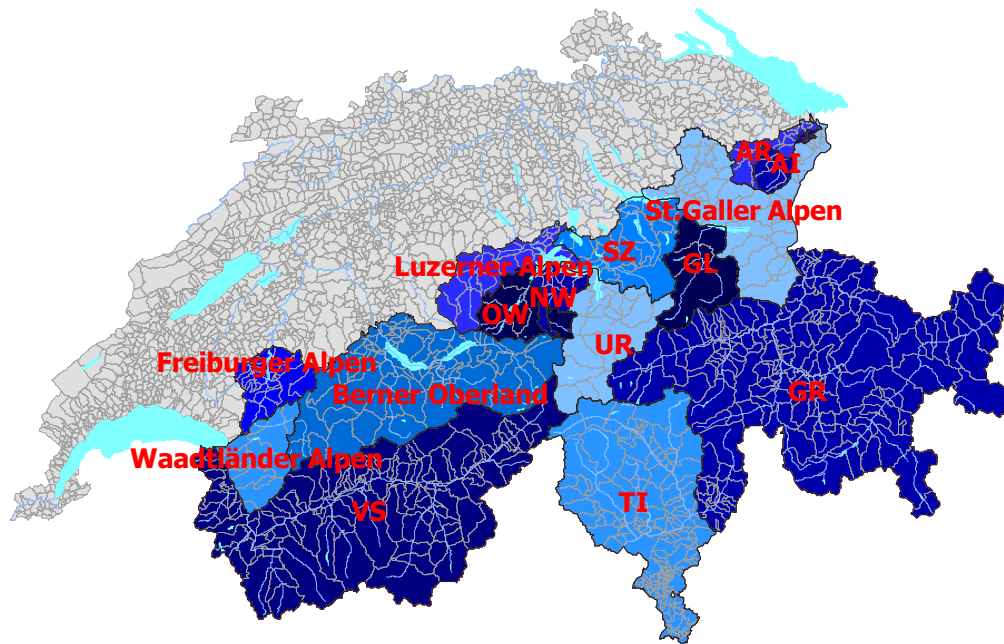
Quelle: ARE, BAKBASEL

2.1.3 Schweizer Alpenraum

Bei den Untersuchungen zur Bedeutung von Zweitwohnungen gilt der besondere Fokus dem Schweizer Alpenraum, weil dieser von der Auswirkungen der angenommenen Zweitwohnungsinitiative am stärksten betroffen sein wird. BAKBASEL hat dazu den Schweizer Alpenraum gemeindescharf abgegrenzt. Zum Schweizer Alpenraum werden dabei folgende Gebiete gezählt:

- Kantone Wallis, Tessin, Graubünden, Obwalden, Nidwalden, Schwyz, Glarus, Appenzell Innerrhoden, Appenzell Ausserrhoden, Uri
- Freiburger Alpen (Bezirk Gruyère), Waadtländer Alpen (Bezirk Aigle, MS-Region Pays d'Enhaut), Berner Oberland (Amtsbezirke Saanen, Obersimmental, Frutigen, Interlaken, Oberhasli, Nidersimmental, Thun), Luzerner Alpen (Bezirke Entlebuch, Luzern), St. Galler Alpen (Bezirke Rheintal, Werdenberg, Sarganserland, See-Gaster, Toggenburg)

Abb. 2-2 Abgrenzung des Schweizer Alpenraums



Quelle: BAKBASEL

Die nachfolgende Auflistung zeigt für das bessere Verständnis der geographischen Abgrenzung einige Zahlen und Fakten zum Schweizer Alpenraum für das Jahr 2010:

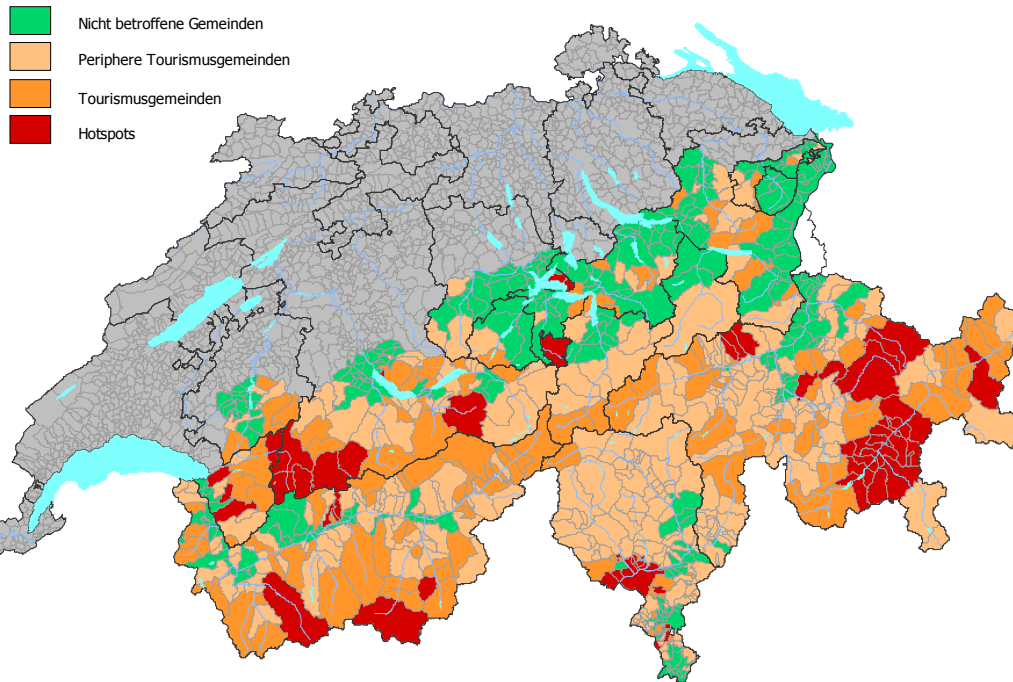
- Bruttoinlandsprodukt: 111 Mrd. CHF, Anteil an der Gesamtschweiz: 20.2%
- Erwerbstätige: 1.041 Mio. Erwerbstätige, Anteil an der Gesamtschweiz: 22.6%
- Tourismus: 21.2 Mio. Hotelübernachtungen, Anteil an der Gesamtschweiz: 59.3%
- Bauausgaben: 15.9 Mrd. CHF, Anteil an der Gesamtschweiz: 28.0%
- Bevölkerung: 1.943 Mio., Anteil an der Gesamtschweiz: 24.5%
- Fläche: 25'000 Quadratkilometer, Anteil an der Gesamtschweiz: 62.5%

2.1.4 Vier Gemeindetypen im Alpenraum

Innerhalb des Alpenraums sind die Gebiete von der Initiative sehr unterschiedlich betroffen. Die Wirkungszusammenhänge unterscheiden sich insbesondere je nach Intensität des Zweitwohnungsgeschäfts. BHP Hanser und Partner AG hat dazu eine Gemeindetypisierung vorgenommen, welche auch in der vorliegenden Studie verwendet wird. Unterschieden werden 4 verschiedene Gemeindetypen: «**Hotspots**», «**Tourismusgemeinden**», «**Periphere Tourismusgemeinden**», «**Nicht betroffene Gebiete**». Die Addition der drei erstgenannten Gemeindetypen ergibt dabei die im Alpenraum von der Initiative betroffenen Gebiete («Betroffene Gebiete»).

Im Schweizer Alpenraum fallen 488 Gemeinden unter den Geltungsbereich der Verordnung über Zweitwohnungen (betroffene Gemeinden). Darunter die Hotspots mit 53 Gemeinden, die Tourismusgemeinden mit 128 und die periphere Tourismusgemeinden mit 307. 288 Gemeinden des in Abschnitt 2.1.3 definierten Alpenraums sind von der Initiative nicht betroffen. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick darüber, welche Gemeinden wie typisiert worden sind.

Abb. 2-3 4 Gemeindetypen im Alpenraum



Quelle: BHP, BAKBASEL

2.2 Methodisches Vorgehen

Um die Effekte der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» zu evaluieren sind verschiedene Arbeitsschritte notwendig. In einem ersten Schritt gilt es, die **Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur** des Alpenraums und dabei insbesondere der von der Initiative betroffenen Gebiete zu analysieren. Diese Analyse wird mit Hilfe des Regional- und Gemeindemodells von BAKBASEL vollzogen (vgl. Kap. 2.2.1). Der zweite Arbeitsschritt umfasst die Untersuchung der aktuellen **Bedeutung von Zweitwohnungen** und dabei insbesondere des Zweitwohnungsneubaus für die regionale Bauwirtschaft, für die Tourismuswirtschaft und für die gesamte Volkswirtschaft (vgl. Kap. 2.2.2).

Im dritten Arbeitsschritt wird ein **Ankerszenario** für die wirtschaftliche Entwicklung im Alpenraum bis ins Jahr 2025 vorgenommen, wobei angenommen wird, dass die Zweitwohnungsinitiative nicht existiert hätte. Prognostiziert werden dabei die Entwicklungen der beiden Primärinputs «Tourismuskonsum» und «Bausausgaben» sowie jene des regionalen Bruttoinlandsprodukts und der regionalen Erwerbstätigenzahlen (vgl. Kap. 2.2.3). Arbeitsschritt vier umfasst die Entwicklung eines Simulations-Impact-Modells für den Schweizer Alpenraum. Dieses Modell basiert auf einer spezifisch für die Wirtschaft im Alpenraum entwickelten Input-Output-Tabelle und ermöglicht die Berechnung der ökonomischen Effekte bei einer Veränderung der beiden Primärinputs (vgl. Kap. 2.2.4).

Arbeitsschritt 5 umfasst die **Definition der Alternativszenarien und deren Umsetzung** anhand von erwarteten Veränderungen bei den beiden Primärinputs. Dazu müssen die Wirkungszusammenhänge analysiert und anschliessend ein Wirkungsmodell aufgestellt, validiert und umgesetzt werden. Der sechste und letzte Arbeitsschritt dient der endgültigen **Berechnung der Alternativszenarien**. Einen detaillierten Einblick in die verwendete Methodik bei den einzelnen Arbeitsschritten wird in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt.

2.2.1 Analyse der Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur

Die Analysen zur regionalen Wirtschaftsstruktur basieren auf dem **Regional- und Gemeindemodell von BAKBASEL**. Dieses enthält Angaben zu der Zahl der Erwerbstätigen sowie zur nominalen und realen Bruttowertschöpfung für die Gesamtwirtschaft und 46 Branchen seit 1995.

Das Regionalmodell von BAKBASEL

Die regionalen Wertschöpfungs- und Erwerbstätigendaten stützen sich auf das Regionalmodell von BAKBASEL. Dieses Modell dient der Analyse und Prognose der konjunkturellen wie auch der strukturellen Entwicklung von 46 Branchen gemäss NOGA-02-Systematik in allen Kantonen der Schweiz. Im Rahmen des Modells werden für die kantonalen Branchen die reale sowie die nominelle Bruttowertschöpfung, die Zahl der Erwerbstätigen sowie die Arbeitsproduktivität berechnet. Zusätzlich werden für kantonale Branchen die Arbeitsvolumen und die Stundenproduktivitäten berechnet. Die Analyse- und Prognoseperiode beginnt im Jahre 1995 und reicht bis ins Jahr 2025.

Das Regionalmodell modelliert die Entstehungsseite der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für jeden Schweizer Kanton. In seinem Ursprung ist das Regionalmodell ein Strukturmodell, das unter Berücksichtigung verschiedener kantons- und branchenspezifischer Bestimmungsfaktoren in der Konjunkturanalyse eingesetzt werden kann. Ausgangslage ist der Arbeitsmarkt, die Branchenwertschöpfung wird mittels eines korrigierten Produktivitätsansatzes berechnet. Die historische Fortschreibung erfolgt mittels eines kombinierten Produktivitäts- und Indikatorenansatzes. Das Regionalmodell ist integrierter Bestandteil der BAKBASEL-Modellwelt, die Regionaldaten und -prognosen sind somit konsistent zu den entsprechenden Makro- und Branchendaten gemäss der Schweizerischen Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (ESVG 95). Die Entwicklung am aktuellen Rand wird vierteljährlich aufdatiert. Die Prognosen werden mittels eines zweistufigen Trendabweichungsverfahrens erarbeitet. Die modelltechnischen Wertschöpfungs- und Erwerbstätigenprognosen bzw. Produktivitätsprognosen nach kantonalen Branchen werden von BAKBASEL einem intensiven Validierungsverfahren unterworfen. Dabei nutzt BAKBASEL umfassende Datenbanken, vielfältige Umfelddaten und ihr grosses Fachwissen in der Regionalökonomie sowie in der Erstellung von Wirtschaftsprognosen.

2.2.2 Entwicklung und Bedeutung der Zweitwohnungen

Sämtliche Berechnungen und Abschätzungen zur Bedeutung der Zweitwohnungen und insbesondere des Zweitwohnungsneubaus wurden auf Gemeindeebene durchgeführt. Die Verwendung von Kennzahlen auf Gemeindeebene hat dabei den Vorteil, dass Spezialregionen wie der Alpenraum und seine Teilgebiete oder die «betroffenen Gebiete» problemlos abgebildet werden können. In der Regel wurden Kennzahlen für die Jahre 2000 bis 2010 verwendet, wobei häufig auch mit Durchschnittswerten dieser Nullerjahre gearbeitet wurde.

Für die Bestimmung der Entwicklung und Bedeutung der Zweitwohnungen sind vier Aspekte zentral: Abgeschätzt werden müssen die Zahl der Zweitwohnungen im Jahr 2010, die Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen, die Bauausgaben für den Umbau und für Renovationen von Zweitwohnungen sowie die Umsätze, welche durch die Benutzung einer Zweitwohnung generiert werden. Das für die Abschätzung dieser vier Elemente verwendete Vorgehen wird nachfolgend erläutert.

A) Ermittlung der Zahl der Zweitwohnungen im Jahr 2010

Basis für die Ermittlung der Zahl der Zweitwohnungen im Jahr 2010 ist die Volkszählung 2000, welche den Wohnungsbestand sowie die drei Nutzungsarten «dauerhaft bewohnt», «zeitweise bewohnt» und «nicht bewohnt» enthält. Dabei werden die Wohnungen der Kategorie «zeitweise bewohnt» als Zweitwohnungen verstanden. Neuere Zahlen als jene aus dem Jahr 2000 standen für die vorliegende Untersuchung nicht zur Verfügung. Deshalb musste der Bestand 2010 geschätzt werden. Für die Abschätzung waren drei Arbeitsschritte notwendig:

1) Abschätzung der «Erstwohnungen»

Die Entwicklung der Zahl der Erstwohnungen wurde anhand des Wohnungsbedarfs geschätzt. Der zusätzliche Wohnungsbedarf ergibt sich dabei durch die seit 2000 hinzugekommenen Haushalte. Dazu musste die Entwicklung der Zahl der Haushalte ermittelt werden. Diese wurde über die Entwicklung der Bevölkerungszahl und die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrösse¹ berechnet. Die Zahl der Erstwohnungen im Jahr 2010 entspricht also der Zahl der dauerhaft bewohnten Wohnungen im Jahr 2000 plus der Zahl der seitdem hinzugekommenen Haushalte.

2) Abschätzung der «nicht bewohnten Wohnungen»

Für die Abschätzung der Zahl der nicht bewohnten Wohnungen im Jahr 2010 wurde davon ausgegangen, dass sich diese seit der Volkszählung 2000 nicht substantiell verändert hat.

3) Ermittlung der Zahl der Zweitwohnungen als Residuum

Die Zahl der Zweitwohnungen im Jahr 2010 lässt sich letztlich dadurch berechnen, dass vom gesamten Wohnungsbestand (gemäss Gebäude und Wohnungsstatistik) die geschätzten Erstwohnungen und die nicht bewohnten Wohnungen abgezogen werden.

B) Abschätzung der Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen

Die Differenz beim Bestand der Zweitwohnungen zwischen 2000 und 2010 kann auf 5 verschiedene Ursachen zurückgeführt werden.

- Neu erstellte Wohnungen
- Zu- oder Abgang durch Umbau
- Abgang durch Abbruch
- Zu- oder Abgang durch Umnutzung
- Zu- oder Abgang durch statistische Korrekturen

Während dabei die Veränderungen beim baulichen Zugang (Neubau, Umbau, Abbruch) bekannt sind, ist es nicht möglich, einzeln zu eruieren, wie hoch der Anteil der Umnutzungen und der statistischen Korrekturen ist. Diese Unterscheidung ist für die vorliegende Untersuchung aber auch nicht wichtig, sondern viel mehr gilt es, die Zahl der neu erstellten Zweitwohnungen und die Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen abzuschätzen. Diese Abschätzung ist anhand der vier folgenden Arbeitsschritte möglich:

1) Ermittlung der neu erstellten Zweitwohnungen

Als Basis für die Berechnung der neu erstellten Zweitwohnungen dient die Zahl der gesamten neu erstellten Wohnungen (aus Bau- und Wohnbaustatistik). Diese wird mit dem Anteil des Zweitwohnungszugangs am Gesamtwohnungszugang (Anzahl Zweitwohnungen 2010 minus Anzahl Zweitwohnungen 2000 geteilt durch Anzahl Wohnungen Total 2010 minus Anzahl Wohnungen Total 2000) multipliziert.

¹ Angaben zu den Haushaltsgrössen nach 2000 standen lediglich auf kantonaler Ebene zur Verfügung. Die Entwicklung dieser Haushaltsgrössen wurde auf die zugehörigen Gemeinden umgelegt.

2) Ermittlung der Investitionen je neu erstellter Wohnung

Die Investitionen je neu erstellter Wohnung werden durch die Division der Wohnungsneubauinvestitionen durch die Zahl der neu erstellten Wohnungen ermittelt. Dazu werden Durchschnittswerte der Jahre 2001 bis 2010 verwendet. Beide Grössen stammen aus der Bau- und Wohnbaustatistik und sind aufeinander abgestimmt.

3) Hochrechnung der Bauinvestitionen in neu erstellte Zweitwohnungen

Die Berechnung der Bauinvestitionen in neu erstellte Zweitwohnungen erfolgt durch die Multiplikation der neu erstellten Zweitwohnungen mit den Investitionen je neu erstellter Wohnung.

4) Ermittlung der Referenzgrössen (Wohnbauinvestitionen, Hochbauinvestitionen, Bauinvestitionen, Bauausgaben)

Um die Bedeutung der Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen aufzuzeigen, werden diese zu verschiedenen Referenzgrössen ins Verhältnis gesetzt. Sämtliche Referenzgrössen stammen aus der Bau- und Wohnungsstatistik und sind aufeinander abgestimmt. Der Anteil der Investitionen in neu erstellte Wohnungen an den gesamten Bauausgaben kann entsprechend als Indikator für die Bedeutung des Zweitwohnungsneubaus für die Bauwirtschaft verwendet werden.

C) Abschätzung der Bauausgaben für Umbau und Renovationen von Zweitwohnungen

Die Abschätzung der Bauausgaben für den Umbau und die Renovationen von Zweitwohnungen wird ebenfalls mit Hilfe der Bau- und Wohnbaustatistik ermittelt. Dazu wird angenommen, dass der Umbau- und Renovationsbedarf bei Zweitwohnungen ähnlich ausfällt wie bei jenem der Erstwohnungen. Entsprechend werden die aus der Statistik bekannten Investitionen in den Umbau und die Renovationen mit dem Zweitwohnungsanteil multipliziert.

D) Abschätzung der Bedeutung der touristischen Nutzung von Zweitwohnungen

Zweitwohnungen sorgen nicht nur in der Bauwirtschaft für Wertschöpfung, sondern auch für touristische Nachfrage über die Benutzung der Zweitwohnungen. Die touristische Nachfrage lässt sich dabei über die Multiplikation der Übernachtungszahlen mit den zugehörigen Tagesausgaben berechnen. Zusätzlich werden noch die Ausgaben für den Unterhalt (z.B. Elektrizität, Versicherungen, Zinskosten) in nicht vermieteten Zweitwohnungen zum touristischen Umsatz gezählt. Folgende Arbeitsschritte sind zur Abschätzung des touristischen Umsatzes notwendig:

1) Abschätzung der Übernachtungszahlen in vermieteten und nicht vermieteten Zweitwohnungen

Die Abschätzung der Übernachtungszahlen basiert bei den vermieteten Ferienwohnungen auf der Parahotelleriostatistik aus dem Jahr 2003 sowie auf diversen Kurtaxenstatistiken verschiedener Destinationen. Die Zahl der Übernachtungen in nicht vermieteten Zweitwohnungen wird abgeschätzt über die auf Erfahrungswerten basierende Annahme, dass eine Zweitwohnung im Schnitt rund 140 Logiernächte (3.5 Betten pro Einheit, 40 Logiernächte pro Bett) generiert.

2) Ermittlung der Tagesausgaben in vermieteten und nicht vermieteten Zweitwohnungen

Die durchschnittlichen Tagesausgaben werden basierend auf Befragungsergebnissen von verschiedenen Wertschöpfungsstudien berechnet. Dabei wurden die Werte der Studien mit Berücksichtigung der Teuerung auf das Jahr 2010 umgerechnet. Die Untersuchungen zeigten, dass Gäste in vermieteten Ferienwohnung pro Tag 90 CHF ausgeben, Gäste in eigenen Ferienwohnungen hingegen nur rund 50 CHF. Die Tagesausgaben in nicht vermieteten Ferienwohnungen sind tiefer, weil keine direkten Ausgaben für die Wohnungsmiete anfallen. Allerdings entstehen auch bei den eigenen Ferienwohnungen Kosten für den Unterhalt. Diese müssen zusätzlich abgeschätzt werden (vgl. Arbeitsschritt 4).

3) Ermittlung des direkten touristischen Umsatzes durch Multiplikation

Die direkten touristischen Umsätze ergeben sich durch die einfache Multiplikation der Frequenzen (Übernachtungen) mit den Tagesausgaben.

4) Ermittlung der Unterhaltsausgaben bei den nicht vermieteten Zweitwohnungen

Als Unterhaltsausgaben werden hier nicht Umbauten oder Renovationen, sondern andere laufende Kosten verstanden. Dazu zählen Ausgaben wie Versicherungen, Heizungen, Gebühren, Elektrizität, Wasserversorgung, Zinskosten etc. Diese Ausgaben wurden basierend auf Befragungsergebnissen geschätzt. BAKBASEL schätzt diese Ausgaben auf rund 8'500 CHF pro Einheit. Diese Ausgaben werden nur für die nicht vermieteten Zweitwohnungen berechnet. Bei den vermieteten sind diese Ausgaben Teil der Tagesausgaben der Gäste.

5) Ermittlung des touristischen Umsatzes

Der gesamte touristische Umsatz ergibt sich durch die Addition des direkten touristischen Umsatzes mit den Unterhaltsausgaben bei nicht vermieteten Zweitwohnungen.

2.2.3 Entwicklung des Ankerszenarios

Für die Entwicklung des Ankerszenarios – also der Langfristprognose für den Schweizer Alpenraum ohne Berücksichtigung der Zweitwohnungsinitiative – wurden verschiedene Prognosemodelle von BAKBASEL verwendet beziehungsweise speziell für die vorliegende Untersuchung adaptiert. Verwendet wurden das Multi-Länder Makromodell, das Schweizer Makromodell, das Multi-Länder Branchenmodell, das Schweizer Branchenprognosemodell, das Schweizer Regional- und Gemeindemodell, das regionale Hochbau-Prognosemodell und das regionale Tourismusprognosemodell.

Als Vorbereitung für den nachfolgenden Arbeitsschritt der Simulationen in Abweichung zum Ankerszenario, müssen neben den allgemeinen Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt und zu der Zahl der Erwerbstätigen zusätzlich die Bauausgaben nach Unterarten sowie die Tourismusnachfrage nach Art der Gäste prognostiziert werden.

Ankerszenario für die regionale Wirtschaft

Das Ankerszenario für die regionale Wirtschaft enthält Prognosen für die nominale und reale Wertschöpfungsentwicklung sowie für die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Gesamtwirtschaft und für 46 Branchen, insbesondere auch für die beiden Branchen Gastgewerbe und Baugewerbe.

Für das Ankerszenario wurde das **Schweizer Regional- und Gemeinde-Prognosemodell** von BAKBASEL verwendet. Dieses wiederum ist eingebettet in die Modellwelt von BAKBASEL und wird gespeist durch eine Reihe von nationalen und globalen Prognosemodellen (das **Multi-Länder Makromodell**, das **Schweizer Makromodell**, das **Multi-Länder Branchenmodell**, das **Schweizer Branchenprognosemodell**). Mit Hilfe dieses Modells sind Prognosen für jede gemeindescharf abgegrenzte Region möglich. Für die vorliegende Untersuchung wurde eine Prognose bis ins Jahr 2025 für den Alpenraum sowie die vier Gemeindetypen des Alpenraums (vgl. Kap. 2.1.4) erstellt.

Ankerszenario für die Tourismusnachfrage

Das Ankerszenario für die Tourismusnachfrage basiert zu einem wichtigen Teil auf dem **Tourismus-Prognosemodell** von BAKBASEL. Das Tourismus-Prognosemodell ist komplett in die Modellwelt von BAKBASEL eingegliedert und basiert ähnlich wie das Schweizer Regionalmodell auf dem Multi-Länder Makromodell, auf dem Schweizer Makromodell und auf dem Schweizer Branchenmodell.

Für alpine Regionen können mit Hilfe dieses Modells Prognosen für die Frequenzen im gewerblichen Teil des Tourismus berechnet werden. Für die Hotellerie erfolgt die Prognose getrennt nach verschiedenen

Herkunftsmärkten. Um schliesslich eine monetäre Grösse, also die Tourismusnachfrage als Umsatz ausgedrückt zu erhalten, werden die prognostizierten Frequenzen mit den um die erwartete Teuerung fortgeschriebenen Tagesausgaben multipliziert. Für den nicht gewerblichen Teil der Tourismusindustrie mussten andere Prognoseansätze gewählt werden. Bei den Übernachtungen von Verwandten und Bekannten wurde die Annahme verwendet, dass sich die Zahl der Besuche proportional mit der Entwicklung der Bevölkerungszahl verhält. Für die Nachfrage in nicht vermieteten Zweitwohnungen wurden die prognostizierten neuen Stückzahlen mit dem Erfahrungswert von 140 Logiernächten (vgl. Kap. 2.2.1) multipliziert.

Ankerszenario für die Bauausgaben

Das Ankerszenario für den zweiten Primärinput – die Bauausgaben – wurde mit Hilfe **des Hochbauprognosemodells von BAKBASEL** ermittelt. Die Prognose wurde für die vier Gemeindetypen des Alpenraums einzeln ermittelt und deckt den Zeithorizont 2010 bis 2025 ab. Bei der Prognose wird zwischen den Neubauiinvestitionen und den Bauausgaben im Bereich «Umbau & Renovationen» unterschieden. Die beiden Kenngrössen wurden für den Erstwohnungsbau, den Zweitwohnungsbau, den Hotelbau, den Betriebsbau ohne Hotels und Restaurants sowie für die übrigen Bauausgaben (Infrastrukturbau und Tiefbau) separat ermittelt.

2.2.4 Entwicklung eines Simulations-Impact-Modells für den Schweizer Alpenraum

Für die Simulationsanalysen möglicher Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative musste ein regionales Strukturmodell entwickelt werden. Dieses basiert auf den verschiedenen Modellen von BAKBASEL (vgl. Abb. 2-4). Das Strukturmodell für den Schweizer Alpenraum ist sektoral nach 42 Branchen gegliedert. Das Modell ist als integraler Bestandteil in die bereits bestehende Modellwelt von BAKBASEL (Makro- und Branchenmodell WELT, Makromodell CH, Branchenmodell CH, Regionalmodell CH) eingebettet. Dadurch können sektoral oder regional übergeordnete Einflussfaktoren abgebildet werden, wodurch die mit dem Modell durchgeführten Prognosen mit den aktuellen Prognosen von BAKBASEL konsistent sind.

Mit dem Modell können einerseits die übergeordneten Einflussfaktoren auf die regionale Branchenentwicklung, andererseits Wechselwirkungen innerhalb der Region abgebildet werden. Eine veränderte internationale Nachfrage nach Tourismusdienstleistungen wirkt sich beispielsweise auf die Wertschöpfung des Gastgewerbes aus. Im Rahmen des regionalen Branchenmodells kann zusätzlich abgebildet werden, wie sich eine veränderte Produktion in der einen Branche (z.B. Gastgewerbe) auf die restlichen regionalen Branchen auswirkt. Mit dem Strukturmodell werden insbesondere die Zusammenhänge zwischen den beiden nachfrageseitigen Primäreffekten (Bauinvestitionen und Tourismusnachfrage) und der restlichen Wirtschaft im Schweizer Alpenraum modelliert.

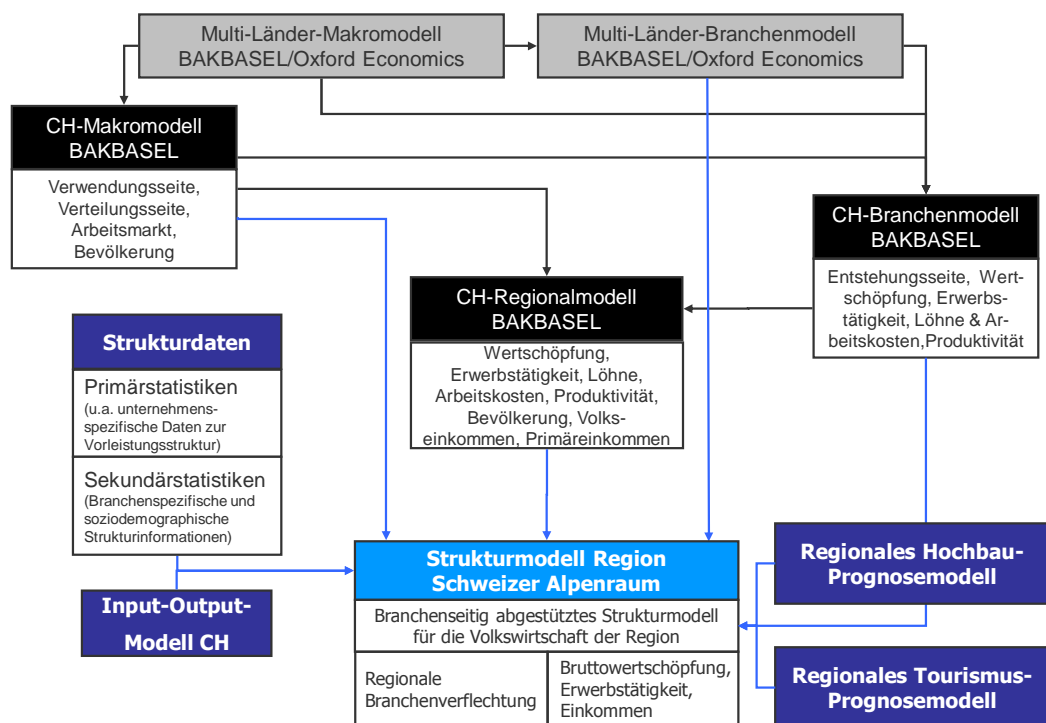
Szenarioanalyse: Funktionsweise der Impact-Analyse

Kern des Strukturmodells für den Schweizer Alpenraum ist ein Exportbasismodell, bei dem in erster Linie die Auswirkungen verschiedener Umsetzungsarten der Zweitwohnungsinitiative durchgespielt werden können. Die derivativen Branchen, also die Zulieferer der direkt betroffenen Branchen (Bau- und Gastgewerbe) sind nachgelagert. Die Strukturbeziehungen zwischen den verschiedenen Branchen werden mit einem regionalen Input-Output-Modell repräsentiert. Grundlage hierfür ist eine von BAKBASEL geschätzte regionale Input-Output-Tabelle, welche die zu erwartenden Veränderungen der sektoralen Vorleistungsstrukturen in den kommenden 15 Jahren Rechnung trägt. Diese strukturellen Verschiebungen in der interindustriellen Verflechtung ergeben sich durch die fortschreitende internationale Arbeitsteilung, Effizienzgewinne in der Produktion, sektoral unterschiedlichen technologischen Fortschritt sowie durch die Veränderung der relativen Preise.

Anhand des Input-Output-Modells kann gezeigt werden, wie ein Schock in der Tourismusnachfrage und bei den Bauinvestitionen (Primärinputs) – wie er durch die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zu erwarten ist – in der gesamten Wirtschaft diffundiert. Hierbei unterscheidet man zwischen drei Effekten:

- **Direkter Effekt:** In der regionalen Bauindustrie und im Gastgewerbe
- **Indirekter Effekt:** In anderen regionalen Branchen aufgrund geänderter Zuliefererströme
- **Direkt induzierter Effekt:** In anderen regionalen Branchen aufgrund veränderter Beschäftigungs- und Einkommenssituation im Bau- und Gastgewerbe und den damit verbundenen Auswirkungen auf die regionalen Konsumausgaben.

Abb. 2-4 Einbettung des Strukturmodells für den Schweizer Alpenraum in die Modellfamilie von BAKBASEL



Quelle: BAKBASEL

2.2.5 Definition der Alternativszenarien

Nach der Modellierung des Simulationsmodells wurden verschiedene Szenarien über die unterschiedliche Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative definiert und technisch umgesetzt. Dazu wurde jeweils abgeschätzt, wie sich die entsprechende Umsetzungsart auf die Primäreffekte bei den Bauinvestitionen und der Tourismusnachfrage auswirkt.

Um die möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative sichtbar zu machen, wurden verschiedene Szenarien definiert, welche sich einerseits nach der **Art der Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung** und andererseits über unterschiedliche **mögliche Spillover-Effekte** ergeben. Die Art der Aus-

gestaltung der künftigen Gesetzgebung definiert die vier Grundszenarien, die Intensität der Spillover-Effekte liefert zusätzlich drei Ausprägungen je Szenario, so dass insgesamt zwölf Szenarien berechnet werden:

- **Basisszenario**
 - Basisszenario mittel (Umsetzung gemäss Verordnung vom 22. August, mittelhohe Spillovers)
 - Basisszenario pessimistisch (Umsetzung gemäss Verordnung, geringe Spillovers)
 - Basisszenario optimistisch (Umsetzung gemäss Verordnung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Streng»**
 - Szenario «Streng» mittel (strengere Umsetzung als in Verordnung, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Streng» pessimistisch (strengere Umsetzung, geringe Spillovers)
 - Szenario «Streng» optimistisch (strengere Umsetzung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Mild»**
 - Szenario «Mild» mittel (mildere Umsetzung als in Verordnung, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Mild» pessimistisch (mildere Umsetzung, geringe Spillovers)
 - Szenario «Mild» optimistisch (mildere Umsetzung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Extrem»**
 - Szenario «Extrem» mittel (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Extrem» pessimistisch (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, geringe Spillovers)
 - Szenario «Extrem» optimistisch (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, hohe Spillovers)

Die **vier Grundszenarien** unterscheiden sich in der Art der Umsetzung bezüglich der Handhabung des bestehenden Gebäudeparks, bezüglich der Ausnahmen für Zweitwohnungen, welche weiterhin gebaut werden können sowie in Bezug auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzgebung. Die weiterführende Unterteilung der vier Grundszenarien in ein mittleres, ein optimistisches und ein pessimistisches Szenario erfolgt über unterschiedliche Annahmen zu möglichen Spillover-Effekten. Vereinfacht kann gesagt werden, dass die vier Grundszenarien durch die politische Ausgestaltung zu Stande kommen, während die Bandbreite (von optimistisch bis pessimistisch), welche pro Grundszenario entsteht, über die möglichen Reaktionen der Wirtschaftssubjekte auf die Regulierung resultiert. Dabei erachtet BAKBASEL jeweils die mittlere Ausprägung der vier Grundszenarien als die realistischste.

2.2.6 Berechnung der Alternativszenarien

Mit Hilfe des Strukturmodells für den Schweizer Alpenraum können die zuvor definierten Szenarien simuliert werden. Es wird gezeigt, wie sich die regionale Wirtschaft durch die unterschiedliche Höhe der Primärinputs (Bauinvestitionen und Tourismuskonsum) verändert. Der Vergleich mit dem Ankerszenario liefert letztlich die Auswirkungen der Umsetzung. Aussagen gemacht werden primär über das Delta der folgenden Variablen:

- Beschäftigung (Erwerbstätige)
- Wertschöpfung (BIP)

Zudem wird zu den Steuererträgen eine grobe Abschätzung auf Basis durchschnittlicher Steuersätze des gesamten Gebietes vorgenommen. Die Steuerbasis wird zwar im Hinblick auf die Einkommensverteilung differenziert (um Progressionseffekte zu erfassen). Eine Differenzierung nach einzelnen Gemeinden wird bezüglich der Analysen zu den Steuern nicht vorgenommen.

3 Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur im Schweizer Alpenraum

Eine erste Voraussetzung für die spätere Untersuchung der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative ist die detaillierte Analyse der vergangenen Wirtschaftsentwicklung sowie der Wirtschaftsstruktur des Alpenraums und vor allem der von der Initiative betroffenen Gebiete des Alpenraums. Diese Untersuchungen sind zentral für die spätere Ermittlung der Bedeutung des Zweitwohnungsbaus beziehungsweise der Abschätzung einer Einschränkung derselben, weil dafür die Wirtschaftsstruktur bekannt sein muss.

Entsprechend werden nachfolgend die Wirtschaftsentwicklung und die Wirtschaftsstruktur des Alpenraums und der betroffenen Gebiete anhand der Erwerbstätigenzahlen und anhand der Wertschöpfungsentwicklung untersucht und mit der Gesamtschweizer Wirtschaft verglichen. Im Fokus stehen dabei die Gesamtwirtschaft, die Bauwirtschaft und das Gastgewerbe als Kernbranche der Tourismuswirtschaft.

3.1 Wirtschaftsentwicklung

Das **reale Bruttoinlandsprodukt** ist im Alpenraum zwischen 1995 und 2011 um rund 24.2 Prozent angestiegen. Damit präsentierte sich die Wirtschaftsentwicklung im Schweizer Alpenraum weniger dynamisch als jene in der Gesamtschweiz (+32.8%). Sehr unterschiedlich verlief die Wirtschaftsentwicklung in den verschiedenen Gemeindetypen des Alpenraums. Ein grosser Unterschied zeigt sich insbesondere zwischen den von der Initiative nicht betroffenen Gemeinden und jenen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent. Während die nicht betroffenen Gemeinden (+29.2%) eine ähnliche Wirtschaftsentwicklung an den Tag legten wie diejenige der Gesamtschweiz, konnten die Hotspots (+10.4%), die Tourismusgemeinden (+9.2%) und die peripheren Tourismusgemeinden (+11.4%) deutlich weniger stark expandieren. Spannend ist dabei die Tatsache, dass diese drei Gemeindetypen, welche zusammen die von der Initiative betroffenen Gemeinden ausmachen, allesamt einen sehr ähnlichen Wachstumspfad einschlugen. Sie erfuhren in den letzten 16 Jahren einen realen BIP-Anstieg um die 10 Prozent.

Tab. 3-1 Entwicklung der realen Wertschöpfung 1995 -2011

	BIP	Bau	Gastgewerbe
Schweiz	32.8%	5.5%	-14.0%
Alpenraum	24.2%	11.7%	-23.6%
Hotspots	10.4%	18.2%	-28.5%
Tourismusgemeinden	9.2%	18.1%	-24.7%
Periphere Tourismusgemeinden	11.4%	9.2%	-30.3%
Nicht betroffene Gemeinden	29.2%	10.3%	-18.3%

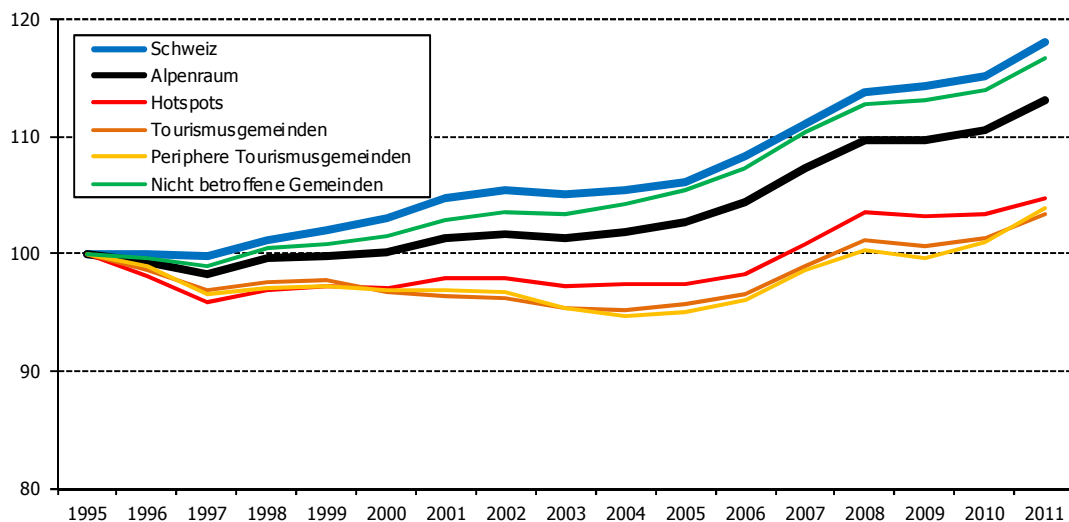
BIP bzw. Bruttowertschöpfung (real), Entwicklung in %
Quelle: BAKBASEL

Aufschlussreiche Erkenntnisse liefert die Analyse der Bruttowertschöpfungsentwicklung der beiden Fokusbranchen Gastgewerbe und Bauwirtschaft. In der Schweiz zeigte der Bau (+5.5%) in der Untersuchungsperiode ein moderates Wachstum, während die reale Bruttowertschöpfung im Gastgewerbe um rund 14 Prozent zurückging. Im Alpenraum zeigt sich der Bausektor (+11.7%) expansiver als in der Ge-

samtschweiz, im Gastgewerbe (-23.6%) hingegen war der Rückgang deutlich ausgeprägter. Interessant ist dabei insbesondere die Entwicklung in den betroffenen Gebieten (Hotspots, Tourismusgemeinden, periphere Tourismusgemeinden), wo die Bruttowertschöpfung im Gastgewerbe um mehr als 25 Prozent zurück ging, während sie im Baugewerbe deutlich zulegte. Die Bauwirtschaft hat in den betroffenen Gebieten deutlich stärker zugelegt als in der gesamten Schweiz, was nicht zuletzt auf die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen zurückzuführen sein dürfte.

Die Entwicklung der **Zahl der Erwerbstätigen** spiegelt auf gesamtwirtschaftlicher Ebene jene der Wertschöpfungsentwicklung in abgeschwächter Form wider. In der gesamten Schweiz legte die Zahl der Erwerbstätigen zwischen 1995 und 2011 um rund 18 Prozent zu, im Alpenraum hingegen nur um rund 13 Prozent. Wiederum zeigen sich innerhalb des Alpenraums deutliche Unterschiede zwischen den nicht betroffenen und den betroffenen Gebieten (vgl. Abb. 3-1).

Abb. 3-1 Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen 1995 - 2011



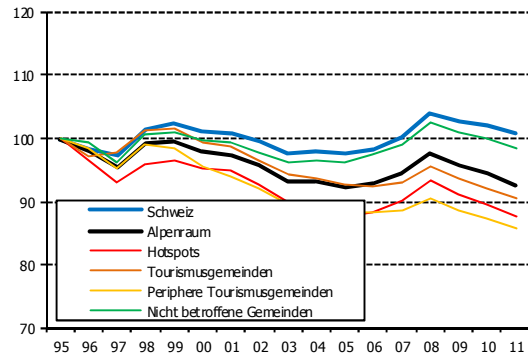
Indexiert: 1995 = 100
Quelle: BAKBASEL

Die Zahl der Erwerbstätigen im Gastgewerbe erreichte in der Schweiz im Jahr 2011 wieder ungefähr denselben Wert wie im Jahr 1995 (Stagnation). Im Alpenraum hingegen musste bei der Zahl der Erwerbstätigen ein Rückgang um rund 7.3 Prozent hingenommen werden (vgl. Abb. 3-2). Dabei nahm die Erwerbstätigenzahl in den betroffenen Gebieten (-11.8%) deutlich stärker ab als bei den nicht betroffenen Gebieten (-1.6%). Von den betroffenen Gebieten war der Rückgang bei den peripheren Tourismusgemeinden am deutlichsten. Dort ging im lokalen Gastgewerbe zwischen 1995 und 2011 ungefähr jede siebte Stelle verloren (-14.3%).

Nach einem zwischenzeitlichen Einbruch in der zweiten Hälfte der 90er Jahre erreichte das Schweizer Baugewerbe im Jahr 2011 wieder eine ähnliche Erwerbstätigenzahl wie im Jahr 1995. Über die ganze Periode betrachtet ergibt sich damit eine ähnliche Entwicklung wie im Gastgewerbe. Im Alpenraum zeigen sich hingegen bei den Fokusbranchen deutliche Unterschiede: Während sich die Erwerbstätigenzahlen im Gastgewerbe deutlich ungünstiger entwickelten als in der gesamten Schweiz, zeigte sich bei der Bauwirtschaft ein ganz anderes Bild. Die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Bauwirtschaft verlief im Alpenraum sowie in sämtlichen Teilgebieten des Alpenraums günstiger als im gesamtschweizerischen Durchschnitt. Besonders ausgeprägt zeigt sich diese positivere Entwicklung bei den Tourismusgemeinden und den Hotspots (vgl. Abb. 3-3). Zusammenfassend kann in Bezug auf die Entwicklung der Erwerbstätigen

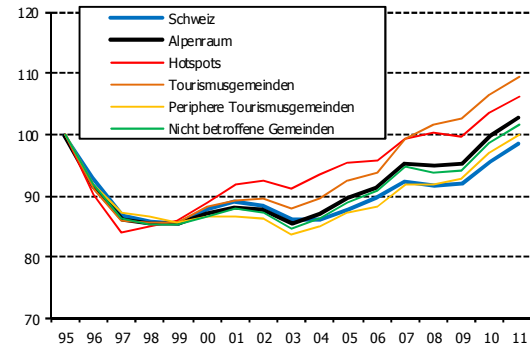
genzahlen also festgehalten werden, dass die Beschäftigungsentwicklung in den betroffenen Gebieten insgesamt ungünstiger verlief als im Schweizer Durchschnitt. In Bezug auf die Fokusbranchen zeigt es sich, dass die von der Initiative betroffenen Gebiete im Baugewerbe eine deutlich positivere, im Gastgewerbe eine deutlich negativere Entwicklung verzeichneten als in der Gesamtschweiz.

Abb. 3-2 Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Gastgewerbe (1995 – 2011)



Indiziert: 1995 = 100
Quelle: BAKBASEL

Abb. 3-3 Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe (1995 – 2011)



Indiziert: 1995 = 100
Quelle: BAKBASEL

3.2 Wirtschaftsstruktur

Das Schweizer Baugewerbe zählte 2011 rund 333'000 Erwerbstätige, das Schweizer Gastgewerbe rund 252'000. Mit Erwerbstätigenanteilen von 7.1 bzw. 5.3 Prozent zählten sie damit zu den gewichtigsten privatwirtschaftlichen Branchen der Schweiz. Sowohl das Gastgewerbe als auch die Bauwirtschaft sind im Alpenraum überproportional vertreten. Der Bausektor hielt 2011 einen Beschäftigungsanteil von 9.4 Prozent, das Gastgewerbe einen von 8.7 Prozent.

Tab. 3-2 Wirtschaftsstruktur: Anteil der Erwerbstätigen nach Branchen, Jahr 2011

	Schweiz	Alpenraum	Hotspots	Tourismusgemeinden	Periphere Tourismusg.	Nicht betr. Gemeinden
Primärer Sektor	3.9%	5.8%	4.0%	11.9%	17.6%	4.0%
Nahrungsmittel	1.4%	1.2%	0.7%	1.5%	1.2%	1.3%
Chemie / Pharma	1.4%	1.2%	0.1%	0.5%	1.0%	1.5%
Investitionsgüterindustrie	8.2%	7.8%	3.7%	3.3%	7.1%	8.9%
Energie- u. Wasserversorgung	0.6%	0.8%	0.9%	0.9%	1.3%	0.8%
Baugewerbe	7.1%	9.4%	10.9%	12.1%	11.7%	8.7%
übriger sekundärer Sektor	4.1%	5.0%	2.5%	5.0%	5.2%	5.3%
Handel	14.6%	14.4%	14.0%	10.3%	9.2%	15.4%
Gastgewerbe	5.3%	8.7%	24.0%	19.4%	9.3%	5.5%
Verkehr- u. Nachrichtenü.	6.1%	5.6%	6.7%	7.7%	4.9%	5.4%
Finanzsektor	5.1%	3.3%	1.8%	1.2%	1.1%	4.0%
Unternehmensbezogene DL	12.7%	8.9%	7.4%	4.1%	3.6%	10.2%
öffentlicher Sektor	5.3%	4.8%	2.9%	3.3%	3.7%	5.3%
Übrige DL	24.2%	22.9%	20.4%	18.7%	23.2%	23.7%

Anteile in %
Quelle: BAKBASEL

Innerhalb des Alpenraums zeigen sich in Bezug auf die Bedeutung der beiden Fokusbranche deutliche Unterschiede zwischen den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent und jenen, welche von der Zweitwohnungsinitiative nicht betroffen sind. Die nicht betroffenen Gemeinden im Alpenraum zeigen einen ähnlich hohen Anteil im Gastgewerbe wie die gesamte Schweiz, aber einen leicht erhöhten Anteil im Baugewerbe. Die Erwerbstätigenstruktur der betroffenen Gemeinden ist geprägt von einem sehr hohen Anteil des Gastgewerbes und einem ebenfalls stark überproportional vertretenen Bau-sektor. Der Beschäftigungsanteil des Gastgewerbes beträgt in den touristischen Hotspots rund ein Viertel, in den Tourismusgemeinden rund ein Fünftel und bei den peripheren Tourismusgemeinden rund 10 Prozent.

Tab. 3-3 Entwicklung der Wirtschaftsstruktur: Anteil der Erwerbstätigen in den Fokusbranchen, Jahre 1995 und 2011

	TOTAL		BAUWERBE				GASTWERBE			
	1995	2011	95	11	Anteil 1995	Anteil 2011	95	11	Anteil 1995	Anteil 2011
Schweiz	3'996	4'714	338	333	8.5%	7.1%	250	252	6.2%	5.3%
Alpenraum	942	1'066	98	101	10.4%	9.4%	100	92	10.6%	8.7%
Betr. Gem. Alpenraum	268	279	31	32	11.4%	11.5%	56	49	20.9%	17.7%
Hotspots	101	106	11	11	10.7%	10.9%	29	25	28.6%	24.0%
Tourismusgemeinden	75	77	9	9	11.5%	12.1%	17	15	22.1%	19.4%
Periphere Tourismusgem.	92	95	11	11	12.2%	11.7%	10	9	11.3%	9.3%
Nicht betr. Gem. Alpenraum	674	787	67	69	10.0%	8.7%	44	43	6.5%	5.5%

Anteile in %
Quelle: BAKBASEL

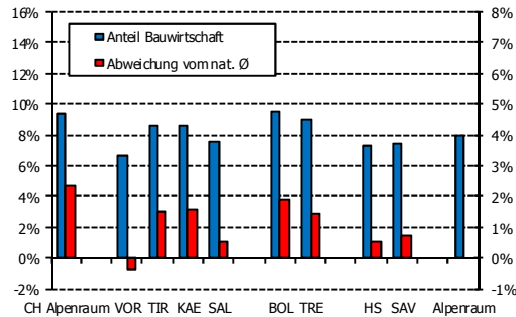
Neben der Betrachtung der aktuellen Wirtschaftsstruktur ist auch die Entwicklung des Beschäftigungsanteils der beiden Fokusbranchen im Alpenraum sehr aufschlussreich: Während das Gastgewerbe im Jahr 1995 mit einem Anteil von 10.6 Prozent noch mehr Leute beschäftigte als das Baugewerbe (Anteil 1995: 10.4%), zählte der Bausektor 2011 mehr Erwerbstätige als das Gastgewerbe. Im Jahr 2011 waren im Alpenraum insgesamt rund 101'000 Personen im Baugewerbe und rund 92'000 Personen im Gastgewerbe beschäftigt.

Seit 1995 ist der Erwerbstätigenanteil des Gastgewerbes und der Bauwirtschaft sowohl in der Gesamtschweiz als auch im Alpenraum zurückgegangen. Eine Ausnahme bilden die betroffenen Gebiete und dabei insbesondere die beiden Gemeindetypen «Hotspots» und «Tourismusgemeinden», wo der Anteil der Bauwirtschaft noch zulegen konnte, während der Beschäftigungsanteil des Gastgewerbes deutlich abgenommen hat (vgl. Tab. 3-3). Diese Beobachtung deutet in Kombination mit dem allgemein hohen Beschäftigungsanteil in der Bauwirtschaft darauf hin, dass der Zweitwohnungsbau in diesen Gebieten eine sehr wichtige Stellung einnimmt.

Die überdurchschnittliche Vertretung des Baugewerbes im Schweizer Alpenraum zeigt sich auch in einem internationalen Vergleich: Einzig in Südtirol ist der Anteil der Erwerbstätigen im Baugewerbe noch höher als im Schweizer Alpenraum. In allen übrigen Vergleichsregionen ist die Bedeutung des Baugewerbes für die regionale Wirtschaft weniger hoch als im Schweizer Alpenraum. Betrachtet man die abweichende Wirtschaftsstruktur der Regionen im Vergleich zum jeweils nationalen Durchschnitt, so ist sogar erkennbar, dass in keiner vergleichbaren Alpenregion die Bedeutung der Bauwirtschaft den nationalen Durchschnitt derart stark übertrifft wie im Schweizer Alpenraum. Anders präsentiert sich die Situation im Gastgewerbe: Auch hier ist im Schweizer Alpenraum im Vergleich zum nationalen Beschäftigungsanteil eine deutlich überproportionale Vertretung erkennbar, allerdings ist diese auch in vielen Vergleichsregionen zu beobachten. Speziell in Tirol, in Bolzano (Südtirol) und in Savoie liegen die Beschäftigungsanteile des Gastgewer-

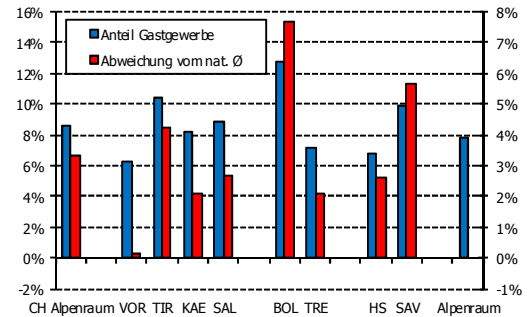
bes deutlich über demjenigen des Schweizer Alpenraums und auch die Abweichung zum jeweiligen nationalen Durchschnitt ist deutlich grösser. Während also der Beschäftigungsanteil des Gastgewerbes im Schweizer Alpenraum vergleichbare Werte einnimmt wie im europäischen Alpenraum, zeigt sich der Beschäftigungsanteil der Bauwirtschaft im Schweizer Alpenraum deutlich ausgeprägter. Sowohl der nationale als auch der internationale Vergleich zeigen damit, dass der Bausektor im Schweizer Alpenraum eine überdurchschnittlich wichtige Stellung einnimmt. Die Vermutung liegt nahe, dass dies nicht zuletzt auf den im Schweizer Alpenraum überdimensionalen Zweitwohnungsbau zurückzuführen ist.

Abb. 3-4 Erwerbstitigenanteil im Baugewerbe: Internationaler Vergleich, 2011



Linke Skala: Anteil der Zahl der Erwerbstitigen in der Bauwirtschaft;
 Rechte Skala: Abweichung des Anteils vom jeweiligen nationalen Durchschnitt (in Prozentpunkten)
 VOR: Vorarlberg, TIR: Tirol, KAE: Kärnten, SAL: Salzburg, BOL: Bolzano (Südtirol); TRE: Trento, HS: Haute-Savoie, SAV: Savoie
 Quelle: BAKBASEL

Abb. 3-5 Erwerbstitigenanteil im Gastgewerbe: Internationaler Vergleich, 2011



Linke Skala: Anteil der Zahl der Erwerbstitigen im Gastgewerbe
 Rechte Skala: Abweichung des Anteils vom jeweiligen nationalen Durchschnitt (in Prozentpunkten)
 VOR: Vorarlberg, TIR: Tirol, KAE: Kärnten, SAL: Salzburg, BOL: Bolzano (Südtirol); TRE: Trento, HS: Haute-Savoie, SAV: Savoie
 Quelle: BAKBASEL

3.3 Zwischenfazit zu Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung

Die **Wirtschaftsentwicklung** verlief im Alpenraum zwischen 1995 und 2011 flacher als in der übrigen Schweiz. Während das Bruttoinlandsprodukt der Schweiz zwischen 1995 und 2011 real um rund ein Drittel expandierte, legte das reale BIP des Alpenraums nur um rund ein Viertel zu. Auch die Entwicklung der Zahl der Erwerbstitigen zeigt einen ähnlich unterschiedlichen zeitlichen Verlauf.

Innerhalb des Alpenraums zeigte sich in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent eine deutlich unterschiedliche Dynamik als in den anderen Gebieten des Alpenraums. Während das reale BIP in den von der Initiative nicht betroffenen Gebieten fast in gleichem Masse wie die Gesamtschweiz expandierte, konnte die Wirtschaftsleistung in den von der Initiative betroffenen Gebieten real nur um rund 10 Prozent zulegen.

Die Wirtschaftsentwicklung der beiden Fokusbranchen Gastgewerbe und Baugewerbe zeigten sich im Alpenraum sehr unterschiedlich: Während das Gastgewerbe im Alpenraum sehr deutlich und klar stärker als in der Gesamtschweiz rückläufig war, konnte die reale Bruttowertschöpfung im Baugewerbe gesteigert werden und dies erst noch stärker als im Schweizer Durchschnitt.

Die Analyse der **Wirtschaftsstruktur** des Schweizer Alpenraums brachte zum Vorschein, dass der Bau und das Gastgewerbe in der regionalen Wirtschaft einen hohen Stellenwert einnehmen. Im Jahr 2011 waren im Alpenraum insgesamt rund 101'000 Personen im Baugewerbe und rund 92'000 Personen im Gastgewerbe beschäftigt. Insbesondere in den Gebieten, welche von der Zweitwohnungsinitiative tangiert werden, sind das Baugewerbe und das Gastgewerbe eigentliche Schlüsselbranchen: Knapp 30 Prozent aller Erwerbstitigen arbeiten in den betroffenen Gebieten des Alpenraums in den beiden Fokusbranchen.

Während der Beschäftigungsanteil des Gastgewerbes im Schweizer Alpenraum vergleichbare Werte einnimmt wie im europäischen Alpenraum, zeigt sich der Beschäftigungsanteil der Bauwirtschaft im Schweizer Alpenraum deutlich ausgeprägter. Sowohl der nationale als auch der internationale Vergleich zeigen damit, dass der Bausektor im Schweizer Alpenraum eine überdurchschnittlich hohe Stellung einnimmt. Die Vermutung liegt nahe, dass dies nicht zuletzt auf den im Schweizer Alpenraum überdimensionalen Zweitwohnungsbau zurückzuführen ist.

Neben der Betrachtung der aktuellen Wirtschaftsstruktur ist auch die Entwicklung des Beschäftigungsanteils der beiden Fokusbranchen im Alpenraum sehr aufschlussreich: Während das Gastgewerbe im Jahr 1995 mit einem Anteil von 10.6 Prozent noch mehr Leute beschäftigte als das Baugewerbe (Anteil 1995: 10.4%), zählte der Bausektor 2011 mehr Erwerbstätige als das Gastgewerbe. Die Bauwirtschaft ist also im Alpenraum heute mit einem Beschäftigungsanteil von 9.4 Prozent der bedeutendere Arbeitgeber als das Gastgewerbe mit einem Anteil von 8.7%).

4 Entwicklung und Bedeutung der Zweitwohnungen im Schweizer Alpenraum

Nach der Analyse der Wirtschaftsentwicklung und Wirtschaftsstruktur im Alpenraum gilt es für die Abschätzung der Auswirkungen der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» als zweite Voraussetzung die Entwicklung und die Bedeutung von Zweitwohnungen beziehungsweise des Zweitwohnungsbaus zu ermitteln. Diese Analyse erfolgt in den nachfolgenden Abschnitten basierend auf Kennzahlen der Jahre 2000 bis 2010.

Zuerst wird als Ausgangslage aufgezeigt, wie viele Zweitwohnungen im Jahr 2010 existierten bzw. wie viele in den letzten 10 Jahren hinzugekommen sind (Kap. 4.1). Anschliessend wird dargelegt, welche Bedeutung dem Zweitwohnungsneubau – welcher von der Initiative massgeblich betroffen ist – der Bauwirtschaft im Alpenraum zukommt (Kap. 4.2). Danach wird die allgemeine volkswirtschaftliche Bedeutung der Zweitwohnungen analysiert, sei es über den Um- oder Neubau oder durch die touristische Nutzung der Zweitwohnung (Kap. 4.3). Zum Schluss werden in einem Zwischenfazit die wichtigsten Erkenntnisse zur Bedeutung der Zweitwohnungen und des Zweitwohnungsneubaus zusammengefasst (Kap. 4.4).

4.1 Entwicklung der Zahl der Zweitwohnungen

Die letzten umfassenden Kennzahlen über die Zahl der Zweitwohnungen in der Schweiz entstammen der Volkszählung des Jahres 2000. Diese zeigte, dass in der Schweiz im Jahr 2000 rund 420'000 Zweitwohnungen existierten, von welchen rund 229'000 im Alpenraum lagen. In den von der Initiative betroffenen Gemeinden standen gemäss der Volkszählung rund 180'000 Einheiten. Aktuellere statistische Zahlen liegen gegenwärtig nicht vor und mussten für die vorliegende Untersuchung in einem aufwendigen Schätzverfahren angenähert werden (vgl. dazu Kap. 2.2.2).

Gemäss den Schätzungen von BAKBASEL lag die Zahl der Zweitwohnungen in der Schweiz im Jahr 2010 bei rund 513'000. Davon lagen rund **315'000 im Alpenraum**. Innerhalb des Alpenraums entfielen rund 247'000 Zweitwohnungen auf die von der Zweitwohnungsinitiative betroffene Gemeinden. Darunter 92'000 auf die Hotspots, 84'000 auf die Tourismusgemeinden und rund 70'000 auf die peripheren Tourismusgemeinden. Weitere rund 68'000 Zweitwohnungen stehen in denjenigen Gemeinden des Alpenraums, welche einen Zweitwohnungsanteil unter 20 Prozent aufweisen und entsprechend nicht von der Initiative betroffen sind.

Der Anteil der Zweitwohnungen am gesamten Wohnungsbestand betrug im Jahr 2010 in der Schweiz rund 12.6 Prozent. Im Schweizer Alpenraum war diese Quote mit rund 27 Prozent deutlich höher. Eine besonders hohe Konzentration an Zweitwohnungen zeigt sich naturgemäss in den betroffenen Gebieten, wo beinahe jede zweite Wohnung eine Zweitwohnung war. Den höchsten Anteil an Zweitwohnungen wiesen die touristischen Hotspotgemeinden auf (54%), gefolgt von den Tourismusgemeinden mit einem Anteil von rund 52 Prozent.

Die Zahl der Zweitwohnungen und auch der Zweitwohnungsanteil haben in den letzten 40 Jahren deutlich und kontinuierlich zugelegt. In der gesamten Schweiz hat sich die Zahl der Zweitwohnungen zwischen 1970 und 2010 beinahe verdreifacht, wobei die Zunahme zwischen 1970 und 2000 stärker war als in den letzten 10 Jahren (vgl. Tab. 4-1). Im Alpenraum stieg die Zahl der Zweitwohnungen von 90'000 im Jahr 1970 bis auf 315'000 an, was einer Zunahme um den Faktor 2.5 entspricht. In den Jahren 2000 bis 2010 war die jährliche Zunahme im Alpenraum in Stückzahlen gemessen deutlich höher als zwischen 1970 und 2000, in Wachstumsraten ausgedrückt zeigt sich hingegen eine seit 1970 ungefähr gleichlaufende Entwicklung.

Tab. 4-1 Entwicklung der Zweitwohnungen seit 1970

Zahl der Zweitwohnungen	1970	2000	2010	1970-2000 p.a.		2000-2010 p.a.	
				absolut	in %	absolut	in %
Schweiz	131	420	513	9.6	4.0%	9.3	2.0%
Alpenraum	90	229	315	4.6	3.2%	8.6	3.2%
Betroffene Gemeinden	72	180	247	3.6	3.1%	6.7	3.2%
Hotspots	27	67	92	1.3	3.1%	2.6	3.3%
Tourismusgemeinden	23	61	84	1.3	3.3%	2.4	3.4%
Periphere Tourismusgemeinden	23	53	70	1.0	2.9%	1.7	2.8%
Nicht betroffene Gemeinden	18	49	68	1.0	3.5%	1.9	3.4%

Zweitwohnungsanteil	1970	2000	2010	1970-2000 p.a.		2000-2010 p.a.	
				absolut	in %	absolut	in %
Schweiz	5.9%	11.8%	12.6%	0.2%	2.3%	0.1%	0.7%
Alpenraum	17%	23%	27%	0.2%	1.2%	0.4%	1.4%
Betroffene Gemeinden	33%	43%	48%	0.3%	0.9%	0.5%	1.1%
Hotspots	39%	49%	54%	0.3%	0.7%	0.5%	1.0%
Tourismusgemeinden	36%	46%	52%	0.4%	0.9%	0.6%	1.2%
Periphere Tourismusgemeinden	25%	34%	38%	0.3%	1.0%	0.4%	1.2%
Nicht betroffene Gemeinden	5%	9%	10%	0.1%	1.6%	0.2%	1.8%

Stückzahlen in Tausend, Entwicklung: durchschnittliche jährliche Veränderung in %
 Quelle: BAKBASEL, BFS: Volkszählungen 1970, 2000

4.1.1 Zweitwohnungsentwicklung 2000 bis 2010

Interessant ist insbesondere die Zweitwohnungsentwicklung in der jüngsten Vergangenheit (2000 - 2010). Vor dem Hintergrund der Zweitwohnungsinitiative ist vor allem die Entwicklung im Alpenraum und dabei speziell in den Gebieten mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent am Gesamtbestand von besonderem Interesse.

Abb. 4-1 zeigt die jährliche absolute Zunahme der Anzahl Zweitwohnungen in diesen Gebieten zwischen 2000 und 2010. Dabei gilt es zwischen dem Zugang durch Neubau sowie dem Zu- bzw. Abgang durch Umbau, Umnutzungen und statistische Korrekturen zu unterscheiden.

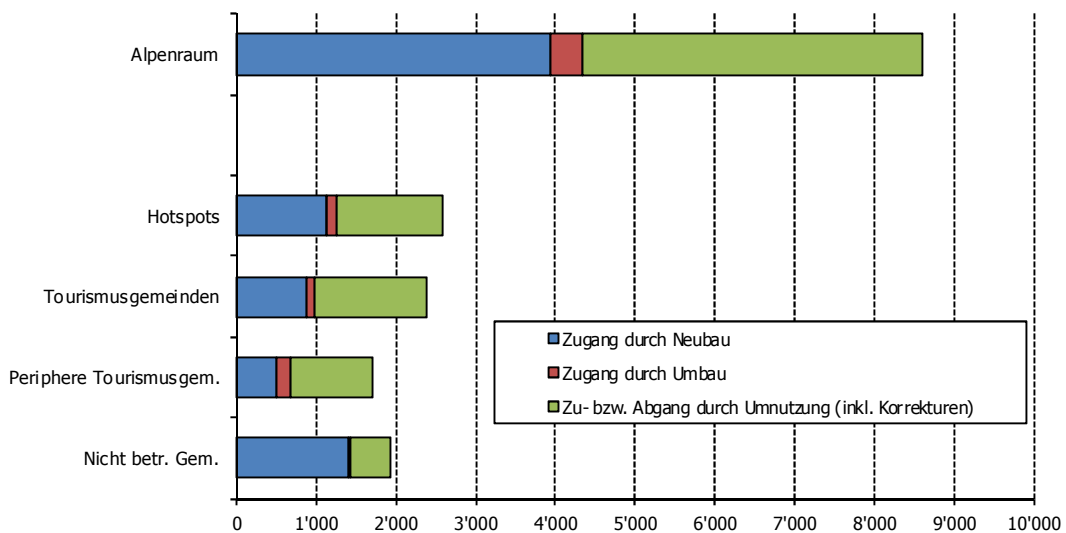
BAKBASEL geht im **Alpenraum** zwischen 2000 und 2010 von einem jährlichen Zugang von rund 8'600 Zweitwohnungen aus. Davon sind **rund 3'930 neu erstellte Zweitwohnungen**. Weitere gut 400 Zweitwohnungen kamen zudem jährlich durch Umbau hinzu. Die übrigen gut 4'200 Einheiten, welche pro Jahr hinzukamen, sind auf Umnutzungen und statistische Korrekturen zurückzuführen.

Eine weitere Unterscheidung zwischen «Umnutzung» und «statistische Korrekturen» ist leider nicht möglich. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein grosser Teil auf statistischen Korrekturen zurückzuführen ist. Die umfangreichen statistischen Anpassungen sind zu einem wichtigen Anteil darauf zurückzuführen, dass bei der Volkszählung 2000 viele Zweitwohnungen nicht berücksichtigt wurden. Diese existierten zwar bereits im Jahr 2000, wurden aber von den Befragten nicht angegeben. Für die vorliegende Untersuchung

gilt es festzuhalten, dass dieser Teil nicht im Zentrum des Interesses steht. Es geht primär um die neu erstellten Zweitwohnungen (welche von der Initiative betroffen sind) und diese können eindeutig abgegrenzt werden.

Der Zugang bei den **betroffenen Gebieten im Alpenraum** belief sich zwischen 2000 und 2010 jährlich auf durchschnittlich rund 6'700 Einheiten, davon gut **2'530 durch Neubauten**. In den Hotspotgemeinden wurden jährlich rund 1'100 Zweitwohnungen neu erstellt, in den Tourismusgemeinden rund 900 und in den peripheren Tourismusgemeinden gut 500 (vgl. Abb. 4-1). Der Zugang an neuen Zweitwohnungen war aber auch in den nicht von der Initiative betroffenen Gebieten des Alpenraums relativ hoch: Jährlich kamen dort rund 1'400 Einheiten neu hinzu.

Abb. 4-1 Schätzung des Zweitwohnungszugangs zwischen 2000 und 2010



Quelle: BAKBASEL

4.2 Bedeutung des Zweitwohnungsneubaus

Die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» zielt vor allem auf den Zweitwohnungsneubau ab und will diesen eindämmen. Entsprechend gilt der Fokus bei der vorliegenden Untersuchung vor allem den neu erstellten Zweitwohnungen.

Über die Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz sind die durchschnittlichen Bauinvestitionen pro neu erstellte Wohnung in sämtlichen Gemeinden der Schweiz bekannt. Im Schweizer Alpenraum beispielsweise betragen die Bauinvestitionen pro Wohnung im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2010 rund 473'000 Schweizer Franken. Mit Hilfe dieser durchschnittlichen Investitionen pro Wohnung können entsprechend die Bauinvestitionen, welche durch den Neubau von Zweitwohnungen ausgelöst werden, abgeschätzt werden.

Die jährlich rund 3'930 neu erstellten Zweitwohnungen im Alpenraum lösten im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 ein geschätztes Bauinvestitionsvolumen von 1.86 Mrd. CHF aus (vgl. Tab. 4-2). In den drei Gemeindetypen «Hotspots», «Tourismusgemeinden» und «Periphere Tourismusgemeinden», welche zusammen die von der Zweitwohnungsinitiative **betroffenen Gebiete des Alpenraums** ausmachen, belaufen sich die entsprechenden Bauinvestitionen auf **1.24 Mrd. CHF**.

In den «Hotspots» wurde zwischen 2000 und 2010 jährlich durchschnittlich rund 630 Millionen Schweizer Franken in Zweitwohnungen investiert. Auch in den «Tourismusgemeinden» fällt das Investitionsvolumen

mit rund 370 Millionen CHF beträchtlich aus. In den «Peripheren Tourismusgemeinden» lösten die jährlich gut 500 neu erstellten Zweitwohnungen ein Investitionsvolumen von rund 235 Millionen Schweizer Franken aus (vgl. Tab. 4-2).

Tab. 4-2 Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen

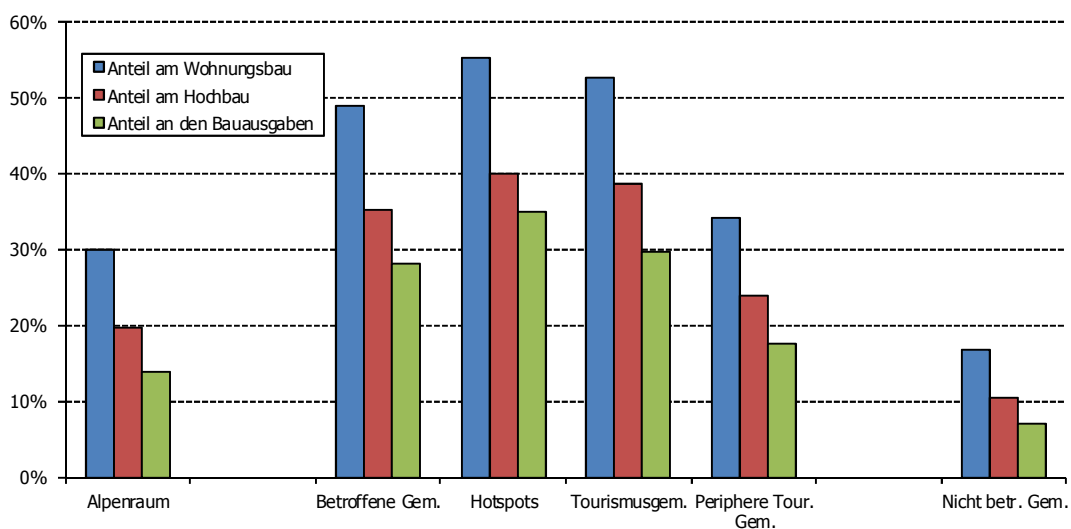
	Neu erstellte Zweit- wohnungen pro Jahr	Bauinvestitionen pro Wohnung (in Tsd.)	Bauinvestitionen pro Jahr (in Mio.)
Alpenraum	3'927	473	1'857
Betr. Gem. im Alpenraum	2'533	488	1'236
Hotspots	1'135	557	632
Tourismusgemeinden	886	417	369
Periphere Tourismusgem.	512	459	235
Nicht betr. Gem. im Alpenraum	1'394	445	620

Durchschnittswerte der Jahre 2001 - 2010

Quelle: BAKBASEL

Um die Bedeutung dieser Investitionen für die Region abschätzen zu können, werden nun diese Investitionsvolumina ins Verhältnis zu verschiedenen Referenzgrössen aus der Bauwirtschaft gesetzt. Es wird gezeigt, wie gross der Anteil der Neubauinvestitionen in Zweitwohnungen an den Wohnbau-, den Hochbau- und an den gesamten Bauausgaben ausfällt.

Abb. 4-2 Anteil des Zweitwohnungsneubaus an verschiedenen Referenzgrössen



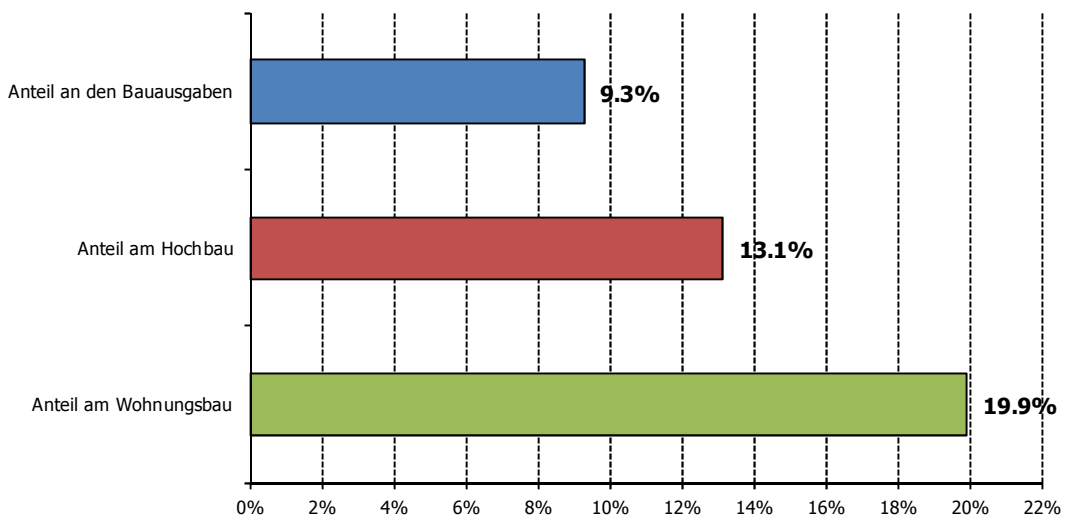
Anteile in %, Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2010

Quelle: BAKBASEL, BFS: Bau- und Wohnbaustatistik

Im gesamten Alpenraum beträgt der Anteil der Bauinvestitionen in neu erstellte Zweitwohnungen rund 30 Prozent am gesamten Wohnbau, rund 20 Prozent am gesamten Hochbau und rund 14 Prozent an den gesamten Bauausgaben. In den betroffenen Gemeinden des Alpenraums sind diese Anteile deutlich höher: Die Hälfte aller Wohnbauinvestitionen ist in diesen Gebieten auf den Zweitwohnungsneubau zurückzuführen. Auch der Anteil des Zweitwohnungsneubaus an den gesamten Bauausgaben fällt in den betroffenen Gebieten mit rund 28 Prozent sehr hoch aus. Die grösste Bedeutung zeigt sich bei den tourismusintensiven Gebieten: In den «Hotspots» waren zwischen 2000 und 2010 rund 35 Prozent aller Bauinvestitionen auf den Zweitwohnungsneubau zurückzuführen, in den «Tourismusgemeinden» rund 30 Prozent (vgl. Abb. 4-3).

Die Zweitwohnungsinitiative beschränkt den Zweitwohnungsneubau nur in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent. Die Auswirkungen der Initiative zeigen sich deshalb dann am besten, wenn die Anteile der Zweitwohnungsneubauinvestitionen in den betroffenen Gebieten an den gesamten Bauausgaben des Alpenraums berechnet werden. Die Zweitwohnungsneubauinvestitionen in den betroffenen Gebieten machen rund ein Fünftel aller Wohnbauinvestitionen im Alpenraum aus, der Anteil an sämtlichen Hochbauausgaben beträgt rund 13 Prozent. Das Investitionsvolumen in den Zweitwohnungsneubau der betroffenen Gebiete entspricht rund 9.3 Prozent aller Bauausgaben im gesamten Alpenraum. Wenn also im Schweizer Alpenraum in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen, führt dies ceteris paribus zu einem **Rückgang der Bauausgaben um 9.3 Prozent**.

Abb. 4-3 Anteil des Zweitwohnungsneubaus in den betroffenen Gemeinden an den Bauausgaben im Gesamten Alpenraum, insgesamt und nach Bauarten



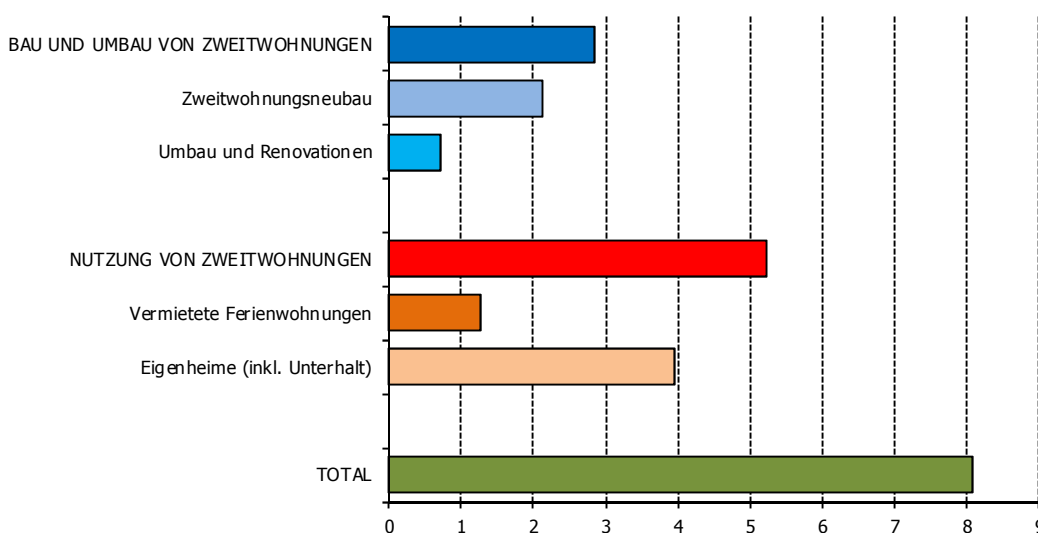
Anteile in %, Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2010
 Quelle: BAKBASEL, BFS: Bau- und Wohnbaustatistik

4.3 Exkurs: Bedeutung der Zweitwohnungen für den Alpenraum

Auch wenn von der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» nur der Zweitwohnungsneubau massgeblich betroffen sein wird, soll hier in einem Exkurs die Bedeutung der Zweitwohnungen für den Alpenraum untersucht werden. Die Bedeutung der Zweitwohnungen für den Alpenraum ergibt sich dabei nicht nur über den Wohnungsneubau sondern auch über Umbau- und Renovationsarbeiten sowie aus der Nutzung der Wohnungen durch die Eigenheimbesitzer oder durch Gäste in vermieteten Ferienwohnungen.

Insgesamt schätzt BAKBASEL, dass durch Zweitwohnungen im Alpenraum im Jahr 2010 gut **8 Mrd. CHF umgesetzt** wurden. Davon waren rund 2.85 Mrd. auf den Neu- und Umbau bzw. auf Renovationen zurückzuführen. Die grössere Bedeutung als der Bau und Umbau von Zweitwohnungen kommt der Nutzung von Zweitwohnungen zu. BAKBASEL schätzt, dass in den rund 315'000 Zweitwohnungen im Alpenraum mehr als 45 Millionen Übernachtungen registriert werden. Die Gäste lösen dabei in der Tourismuswirtschaft des Alpenraums einen Umsatz in Höhe von gut 5.2 Mrd. CHF aus (vgl. Abb. 4-4, Nutzung von Zweitwohnungen).

Abb. 4-4 Durch Zweitwohnungen induzierte Umsätze im Alpenraum, Jahr 2010



In Mrd. CHF
Quelle: BAKBASEL

Mit Hilfe des Input-Output-Modells für den Alpenraum (vgl. Kap. 2.2.4) können die direkten und indirekten volkswirtschaftlichen Effekte der Zweitwohnungen für den Alpenraum berechnet werden. Die gut 8 Mrd. CHF Umsatz bringen eine **Wertschöpfung von rund 6.4 Mrd. CHF, was rund 6.1 Prozent des regionalen BIP** entspricht.

Der Beschäftigungseffekt ist ebenfalls beeindruckend: Fast **75'000 Erwerbstätige** leben vom Bau und der Benutzung von Zweitwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von **7.2 Prozent an der gesamten regionalen Beschäftigung**.

4.4 Zwischenfazit zur Entwicklung und Bedeutung von Zweitwohnungen im Alpenraum

Zweitwohnungsstand und Zweitwohnungsentwicklung

2010 existierten im Alpenraum geschätzte 315'000 Zweitwohnungen, davon 247'000 in den durch die Initiative betroffenen Gebieten. Zwischen 2000 und 2010 kamen im **Alpenraum** jährlich rund 8'600 Zweitwohnungen hinzu, davon rund **3'930 durch Neubau**. In den **betroffenen Gebieten** wird die Zahl der jährlich neu erstellten Zweitwohnungen auf rund **2'530** geschätzt.

Bauinvestitionen in neue Zweitwohnungen

Im Durchschnitt der Jahre 2001 bis 2010 wurde im Schweizer Alpenraum rund 1.86 Mrd. CHF in den Bau von neuen Zweitwohnungen investiert. Dies entspricht rund 30 Prozent des gesamten Wohnungsbaus, rund 20 Prozent des Hochbaus und rund 14 Prozent aller Bauausgaben. In denjenigen Gemeinden des Alpenraums, welche durch die Initiative betroffen sind, wurde jährlich durchschnittlich 1.24 Mrd. CHF in den Zweitwohnungsneubau investiert. Dies entspricht rund 20 Prozent des Wohnbaus und rund 9.3 Prozent der gesamten Bauausgaben im Alpenraum. Wenn also im Schweizer Alpenraum in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden dürfen, führt dies ceteris paribus zu einem **Rückgang der Bauausgaben um 9.3 Prozent**.

Bedeutung des Baus und der Nutzung von Zweitwohnungen

Die Bedeutung der Zweitwohnungen für den Alpenraum ergibt sich dabei nicht nur über den Wohnungsneubau sondern auch über Umbau- und Renovationsarbeiten sowie aus der Nutzung der Wohnungen durch die Eigenheimbesitzer oder durch Gäste in vermieteten Ferienwohnungen. Insgesamt schätzt BAKBASEL, dass durch Zweitwohnungen im Alpenraum im Jahr 2010 gut **8 Mrd. CHF umgesetzt** wurden. Davon waren rund 2.85 Mrd. auf den Neu- und Umbau bzw. auf Renovationen und gut 5.2 Mrd. CHF auf die touristische Nutzung zurückzuführen. Die gut 8 Mrd. CHF Umsatz bringen eine **Wertschöpfung von rund 6.4 Mrd. CHF**, was rund 6.1 Prozent des regionalen BIP entspricht. Der Beschäftigungseffekt ist ebenfalls beeindruckend: Fast **75'000 Erwerbstätige** leben vom Bau und der Benutzung von Zweitwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 7.2 Prozent an der gesamten regionalen Beschäftigung. Im Alpenraum verdankt also rund jeder 14. Erwerbstätige seine Stelle dem Bau und der Nutzung von Zweitwohnungen.

5 Ankerszenario: Prognosen für den Schweizer Alpenraum

Um später Szenarien zu den möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative zu berechnen, muss vorgängig ein Ankerszenario erstellt werden. Das Ankerszenario umfasst eine Langfristprognose für den Schweizer Alpenraum unter der Annahme, dass es die Initiative nie gegeben hätte. Das Ankerszenario ist also eine Art «prognostischer Status Quo» für die Jahre 2013 bis 2025, mit welchem die Ergebnisse der später beschriebenen Szenariorechnungen verglichen werden. Die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative werden dabei durch die Differenz zwischen den Szenarien und dem Ankerszenario sichtbar. Für die Entwicklung des Ankerszenarios wurden verschiedene Prognosemodelle von BAKBASEL beziehungsweise speziell für die vorliegende Untersuchung adaptiert: Verwendet wurden das Multi-Länder Makromodell, das Schweizer Makromodell, das Multi-Länder Branchenmodell, das Schweizer Branchenprognosemodell, das Schweizer Regional- und Gemeindemodell, das regionale Hochbau-Prognosemodell und das regionale Tourismusprognosemodell (vgl. Kap 2.2.3).

Als wichtige Vorbereitung für die späteren Simulationen müssen für das Ankerszenario neben den allgemeinen Prognosen zum Bruttoinlandsprodukt und zu der Zahl der Erwerbstätigen nach Branchen zusätzlich die **Bauausgaben** nach Unterarten sowie die **Tourismussachfrage** nach Art der Gäste prognostiziert werden. In den nachfolgenden Abschnitten wird das Ankerszenario für die regionale Volkswirtschaft (vgl. Kap. 5.2), für die Bauinvestitionen (vgl. Kap. 5.3) und sowie für die Tourismussachfrage (vgl. Kap. 5.4) detailliert erläutert. Bevor allerdings auf die Prognosen für die verschiedenen Kenngrössen eingegangen wird, werden die Annahmen bezüglich des makroökonomischen Umfelds offengelegt. Dazu wird in Kapitel 5.1 einerseits die erwartete kurz- und langfristige Wirtschaftsentwicklung der wichtigsten Volkswirtschaften beschrieben und andererseits werden einige wichtige Einflussvariablen für die Tourismus- und Bauachfrage prognostiziert.

5.1 Wirtschaftliches Umfeld

Als Überblick werden die globalen und nationalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zusammengefasst, welche dem Ankerszenario über die künftige Wirtschaftsentwicklung im Schweizer Alpenraum zu Grunde liegen. Dabei werden zuerst die kurzfristigen Konjunkturaussichten dargelegt und anschliessend die langfristigen Entwicklungspfade aufgezeigt.

Die kurzfristigen Aussichten für die globale Konjunkturentwicklung zeigen sich verhalten. Trotz der Ankündigung der EZB zu unbegrenzten Aufkäufen von Staatsanleihen belastet die Schuldenkrise und die damit zusammenhängende äusserst restriktive Fiskalpolitik in der Eurozone nach wie vor die Wirtschaftsentwicklung. Doch auch in den USA und Japan kommt die Konjunktur nicht wirklich in Fahrt. Die schwache Verfassung der führenden westlichen Industrienationen hemmt zunehmend den Welthandel und damit auch die Konjunktur der exportorientierten Schwellenländer. Das Erholungspotenzial bleibt in vielen westlichen Nationen aufgrund der notwendig gewordenen Entschuldungsprozesse bescheiden. Erst ab dem Jahr 2014 ist mit einem schwungvolleren globalen Wachstum zu rechnen.

Angesichts der schwierigen aussenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Schweizer Konjunktur nur von einer bescheidenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung auszugehen. Die stabile Schweizer Binnenkonjunktur dürfte jedoch eine Rezession vermeiden. Der private Konsum profitiert dabei weiterhin von der regen Zuwanderung sowie der relativ robusten Arbeitsmarktlage. Für 2013 ist mit einem Anstieg des realen BIP auf 1.2 Prozent zu rechnen. BAKBASEL geht in ihrem Ankerszenario davon aus, dass die Belastung durch die Eurokrise im Jahresverlauf 2013 allmählich nachlässt. Somit ist für 2014 von einem schwungvolleren Wirtschaftswachstum in Höhe von 1.7 Prozent auszugehen.

Tab. 5-1 Wirtschaftsaussichten in der kurz- und langfristigen Sicht

Reales BIP	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	3.0%	1.9%	0.9%	1.2%	1.7%	1.8%	1.7%	1.5%
Euroraum	2.0%	1.5%	-0.5%	0.1%	1.2%	1.3%	1.5%	1.5%
UK	1.8%	0.8%	-0.3%	1.2%	2.3%	2.4%	2.6%	2.5%
USA	2.4%	1.8%	2.3%	2.2%	2.9%	3.0%	3.0%	2.7%
Japan	4.6%	-0.7%	2.0%	1.2%	2.6%	1.6%	0.9%	0.8%
Welt	3.4%	2.9%	2.3%	2.6%	3.6%	3.6%	3.4%	3.3%

Erwerbstätige	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	0.7%	2.5%	1.2%	0.2%	0.4%	0.3%	0.2%	0.0%
Euroraum	-0.6%	0.1%	-0.5%	-0.6%	0.0%	0.4%	0.4%	0.1%
UK	-0.5%	0.2%	1.2%	0.1%	1.3%	1.4%	0.8%	0.2%
USA	-0.6%	0.6%	1.8%	1.4%	2.0%	1.7%	1.0%	0.7%
Japan	-0.4%	-0.1%	0.2%	0.5%	0.9%	-0.7%	-0.5%	-0.6%

Durchschnittliches jährliches Wachstum in %
 Quelle: BAKBASEL, Oxford Economics

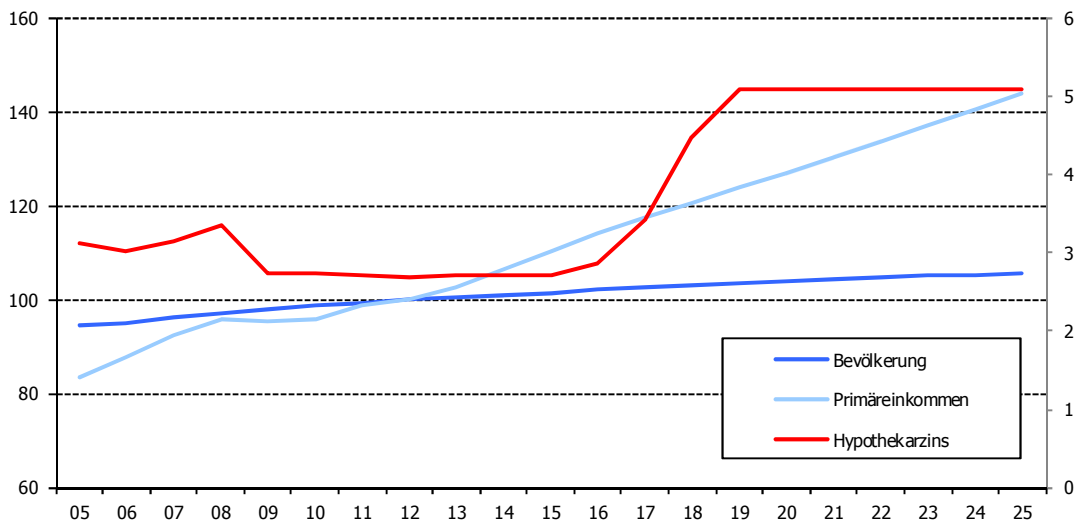
Im Langfristtrend ist davon auszugehen, dass die aktuell hohe globale Risikoaversion deutlich zurückgeht. Dies ebnet den Industrieländern in den Jahren 2014 bis 2016 trotz der bestehenden fiskalischen Zwängen und Strukturreformen den Weg für eine konjunkturelle Erholung. Die vor der Krise erreichten hohen Wachstumsraten werden jedoch voraussichtlich nicht mehr erreicht. Erfreulichere Aussichten weisen die Schwellenländer Asiens und Südamerikas auf, dank des hohen Bevölkerungswachstums, der vergleichsweise gesunden Staatsfinanzen und des weiterhin beträchtlichen Wohlstandsrückstandes zum Westen. Neben dem dynamischen Bevölkerungswachstum ist vor allem das im Vergleich zu den Industriestaaten deutlich höhere Produktivitätswachstum der wichtigste Garant für den Aufstieg der Schwellenländer, von denen einige zunehmend die Rolle der Wachstumslokomotive der Weltwirtschaft übernehmen dürften.

Angetrieben von einer wieder deutlich regeren Auslandsnachfrage dürften die globalen Nachholeffekte auch der Schweizer Wirtschaft zugutekommen. Sie profitiert hierbei von der hohen Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit der inländischen Unternehmen sowie den guten Standortfaktoren. Hinzu kommt, dass viele der exportorientierten Schweizer Unternehmen eine gute Marktstellung in den aufstrebenden Wachstumsmärkten Asiens innehaben. BAKBASEL geht davon aus, dass die Schweiz das anhaltend hohe weltwirtschaftliche Nachfragepotenzial langfristig trotz der zunehmenden demographischen Knappheiten bedienen kann, beziehungsweise der wachstumshemmende Einfluss der leicht rückläufigen Erwerbsbevölkerung durch entsprechende Produktivitätsgewinne ausgeglichen wird. Auch die Zuwanderung wirkt weiterhin stimulierend auf die Wirtschaftsentwicklung ein.

Neben den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielen zudem für die Prognose der Bauinvestitionen und der Tourismusnachfrage weitere Faktoren eine entscheidende Rolle: Für die Prognose der Bauinvestitionen sind dies neben der Bevölkerungsentwicklung die Primäreinkommen und die Zinssätze. Bei der Prognose über die Tourismusnachfrage sind neben der Konsumententwicklung vor allem die Lage auf dem Arbeitsmarkt und der Wechselkurs von grosser Bedeutung.

Die entsprechenden Prognosen, welche den später folgenden Ankerszenarien zu den beiden Primärinputs (Bauinvestitionen, Tourismusnachfrage) zu Grunde liegen, werden in Abb. 5-1 sowie in Tab. 5-2 dargelegt. Auf eine Interpretation bzw. Beschreibung der Entwicklung dieser Variablen wird an dieser Stelle verzichtet, hingegen werden diese bei der Beschreibung der entsprechenden Ankerszenarien (vgl. Kap. 5.3 und Kap. 5.4) wieder aufgenommen.

Abb. 5-1 Wichtige Prognose-Inputs für die Prognose der Bauinvestitionen



Rechte Skala: Bevölkerung und Primäreinkommen im Schweizer Alpenraum, Index: 2012 = 100
 Linke Skala: Durchschnittlicher Hypothekarzins Schweiz, in %
 Quelle: BAKBASEL

Tab. 5-2 Wichtige Prognose-Inputs für die Prognose der Tourismusnachfrage

Wechselkurse	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
CHF / €	1.38	1.23	1.20	1.22	1.22	1.23	1.24	1.25
CHF / \$	1.04	0.89	0.94	0.98	1.07	1.10	1.09	1.07
CHF / £	1.61	1.42	1.47	1.45	1.51	1.55	1.57	1.58
CHF / Yen	1.19	1.11	1.12	1.04	1.04	1.04	1.04	1.20

Realer Konsum	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	1.6%	1.2%	2.2%	1.4%	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%
Euroraum	1.0%	0.1%	-0.9%	-0.1%	0.7%	1.1%	1.5%	1.5%
UK	1.3%	-1.1%	-0.2%	1.2%	2.2%	2.6%	2.8%	2.5%
USA	1.8%	2.5%	2.0%	2.4%	2.9%	3.0%	2.8%	2.6%
Japan	2.6%	0.1%	2.3%	0.9%	2.5%	1.4%	0.9%	0.8%
Welt	2.8%	2.4%	2.0%	2.5%	3.2%	3.3%	3.3%	3.1%

Arbeitslosenquoten	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	3.5	2.8	2.9	3.2	3.2	3.2	3.1	3.0
Euroraum	10.1	10.2	11.3	12.0	11.9	11.5	10.3	8.3
UK	4.6	4.7	4.9	4.8	4.5	4.3	3.8	3.6
USA	9.6	9.0	8.3	7.8	6.8	6.0	5.2	5.0
Japan	5.1	4.6	4.7	4.8	4.2	4.1	4.1	4.1

Konsum: Durchschnittliches jährliches Wachstum in %; Arbeitslosenquote in %
 Quelle: BAKBASEL, Oxford Economics

5.2 Ankerszenario für die Wirtschaftsentwicklung im Schweizer Alpenraum

BAKBASEL prognostiziert für den Schweizer Alpenraum im Ankerszenario sowohl in der kurzen als auch in der langen Frist gegenüber der gesamtschweizerischen Entwicklung eine etwas weniger starke Wirtschaftsdynamik. Für 2013 geht BAKBASEL von einem Anstieg des realen BIP im Alpenraum um 1.1 Prozent aus. Danach dürfte sich die Wirtschaftsentwicklung wieder auf den mittel- und langfristig zu erwartenden Wachstumspfad begeben und jährlich durchschnittlich um 1.3 bis 1.4 Prozent ansteigen. Gesamtschweizerisch wird hingegen mittel- und langfristig ein Anstieg des realen BIP um rund 1.7 Prozent pro Jahr erwartet.

Innerhalb des Alpenraums dürften sich wie schon in der Vergangenheit die von der Initiative nicht betroffenen Gebiete spürbar günstiger entwickeln als die Gemeinden der drei anderen Gemeindetypen, welche allesamt einem sehr ähnlichen Wirtschaftsverlauf folgen (vgl. Tab. 5-3). Die nicht betroffenen Gemeinden werden mittel- und langfristig voraussichtlich um rund 1.4 Prozent pro Jahr expandieren, die drei übrigen Gemeindetypen erreichen Wachstumsraten um die 1.1 Prozent pro Jahr. Nominal sind die entsprechenden Wachstumsraten höher, die Unterschiede bei den Wachstumspfaden verhalten sich aber fast identisch zu jenen bei der Betrachtung der realen Wirtschaftsentwicklung.

Tab. 5-3 Ankerszenario für das regionale Bruttoinlandsprodukt

Nominales BIP	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	2.8%	2.2%	0.9%	1.4%	2.7%	3.0%	3.0%	2.8%
Alpenraum	3.0%	2.0%	0.9%	1.2%	2.2%	2.6%	2.6%	2.4%
Hotspots	2.3%	0.9%	0.5%	1.5%	2.3%	2.3%	2.4%	2.3%
Tourismuskommunen	2.9%	1.4%	0.7%	1.1%	2.0%	2.3%	2.3%	2.2%
Periphere Tourismuskommunen	3.1%	1.8%	0.8%	0.7%	1.5%	2.0%	2.2%	2.1%
Nicht betroffene Kommunen	3.1%	2.1%	0.9%	1.3%	2.3%	2.7%	2.7%	2.5%

Reales BIP	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015 - 2020	2020 - 2025
Schweiz	2.7%	1.9%	0.9%	1.2%	1.7%	1.8%	1.7%	1.7%
Alpenraum	2.7%	1.7%	0.8%	1.1%	1.3%	1.3%	1.3%	1.4%
Hotspots	1.9%	0.4%	0.3%	1.1%	1.3%	1.0%	1.1%	1.1%
Tourismuskommunen	2.3%	0.9%	0.5%	1.0%	1.2%	1.0%	1.0%	1.1%
Periphere Tourismuskommunen	2.7%	1.5%	0.6%	0.8%	0.9%	0.9%	1.1%	1.2%
Nicht betroffene Kommunen	2.9%	1.9%	1.0%	1.1%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%

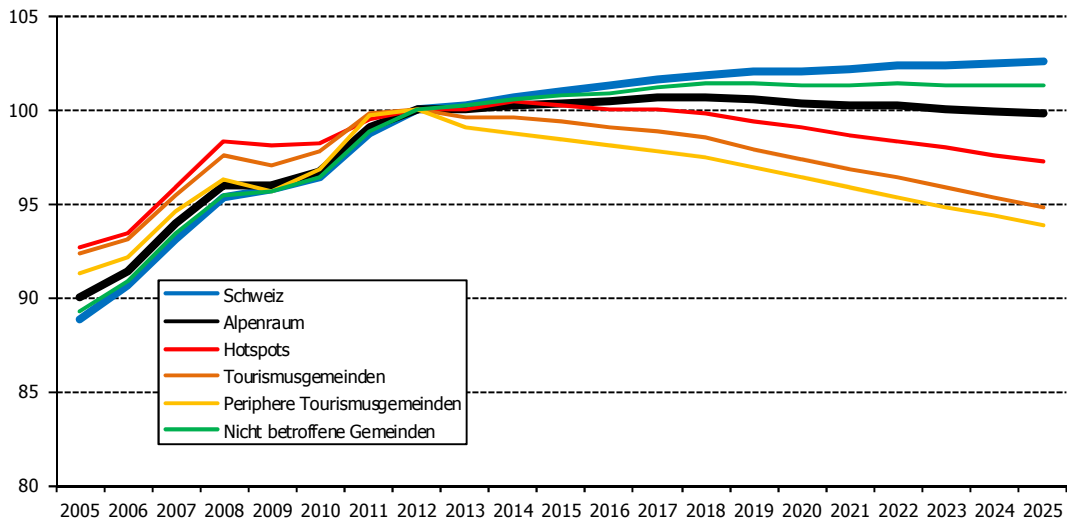
Durchschnittliches jährliches Wachstum in %
Quelle: BAKBASEL

Die Zahl der Erwerbstätigen entwickelt sich sowohl in der kurzen Frist als auch in der mittel- und langfristigen Perspektive deutlich weniger dynamisch als das Bruttoinlandsprodukt. Gesamtschweizerisch dürfte die Zahl der Erwerbstätigen zwar noch immer leicht zunehmen, allerdings werden die Jahreswachstumsraten nur noch knapp positiv ausfallen. Am Ende der Beobachtungsperiode (2025) dürfte die Zahl der Erwerbstätigen nur gerade um rund 2.5 Prozent höher liegen als im Jahr 2012.

Im Alpenraum ist insgesamt von einer Stagnation bei den Erwerbstätigenzahlen auszugehen. 2025 dürften im Alpenraum ungefähr gleich viele Erwerbstätige registriert werden wie im Jahr 2012. Dabei dürfte im Jahr 2018 bei den Erwerbstätigenzahlen ein Maximum erreicht werden, danach wird die Zahl der Erwerbstätigen – vor allem aus demographischen Gründen – leicht zurückgehen. Innerhalb des Alpenraums zeigt sich wiederum die Differenz zwischen den Gebieten, welche nicht von der Initiative betroffen sind und den betroffenen Gebieten. Die nicht betroffenen Gebiete zeigen eine ähnliche Entwicklung bei den Erwerbstätigen wie die übrige Schweiz, bei allen anderen Gemeindetypen werden abnehmende Erwerbstätigenzahlen

erwartet. Am deutlichsten trifft dies auf die peripheren Tourismusgemeinden zu, für welche BAKBASEL bis 2025 einen Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt rund 6 Prozent prognostiziert. Aber auch in den Tourismusgemeinden dürfte sich ein kumulierter Rückgang von rund 5 Prozent einstellen.

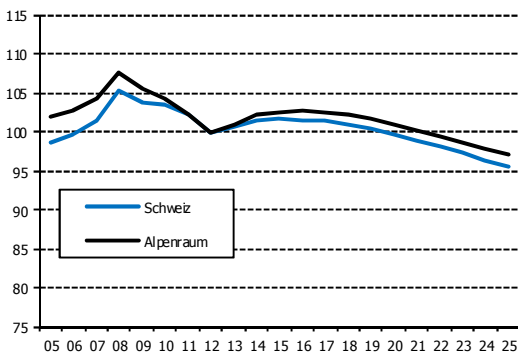
Abb. 5-2 Entwicklung der Erwerbstätigenzahl im Schweizer Alpenraum



Indexiert: 2012 = 100
Quelle: BAKBASEL

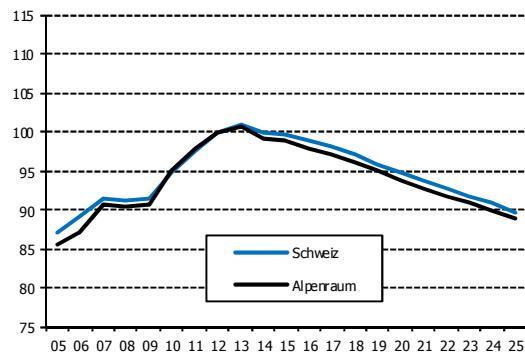
Prognostiziert wurde nicht nur die Entwicklung in der Gesamtwirtschaft, auch für die verschiedenen Wirtschaftsbranchen wurden mit Hilfe der Schweizer Regional- und Gemeindemodells Prognosen erstellt. Stellvertretend werden hier die Entwicklungen im Gastgewerbe sowie in der Bauwirtschaft dargelegt, weil diese beiden Branchen durch die Zweitwohnungsinitiative mutmasslich am stärksten betroffen sein dürften.

Abb. 5-3 Prognose für die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Gastgewerbe



Index: 2012 = 100
Quelle: BAKBASEL

Abb. 5-4 Prognose für die Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe



Index: 2012 = 100
Quelle: BAKBASEL

Sowohl im Gastgewerbe als auch in der Bauwirtschaft erwartet BAKBASEL gemäss dem Ankerszenario mittel- und langfristig einen Rückgang bei der Zahl der Erwerbstätigen. Dieser dürfte im Alpenraum im Gastgewerbe weniger stark ausfallen als in der Gesamtschweiz, im Baugewerbe hingegen leicht deutlicher.

Insgesamt erwartet BAKBASEL bis ins Jahr 2025 im Vergleich zum Jahr 2012 in der alpinen Bauwirtschaft einen Rückgang der Erwerbstätigenzahl um rund 10 Prozent, im Gastgewerbe um rund 5 Prozent. Vergleicht man allerdings mit dem Jahr 2005, so zeigt es sich, dass die Erwerbstätigenzahl im Baugewerbe 2025 noch höher liegt als in diesem Referenzjahr, was im Gastgewerbe nicht der Fall ist.

5.3 Ankerszenario für die Bauinvestitionen

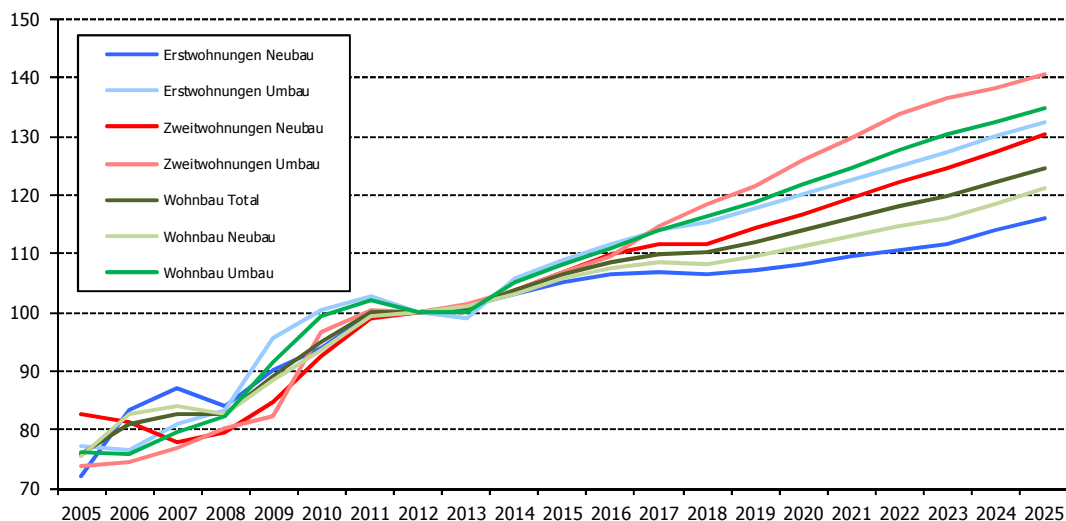
Neben den Prognosen für die Entwicklung der regionalen Wirtschaftsleistung und der Zahl der Erwerbstätigen muss auch ein Ankerszenario für die Entwicklung der Bauinvestitionen getätigt werden, da hierbei die Auswirkungen durch die Zweitwohnungsinitiative am grössten sein dürfte. Bei den später folgenden Szenariorechnungen wird die durch die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus abweichende Bauinvestitionsstätigkeit eine der beiden hauptsächlichen Primärinputveränderungen darstellen (vgl. Kap. 6).

Für das Ankerszenario werden die Bauinvestitionen in verschiedenen Bereichen prognostiziert. Dabei gilt ein besonderes Augenmerk dem Wohnungsbau, aber auch für den Hotelbau, den übrigen Betriebsbau und den Infrastrukturbau werden Prognosen erstellt. Bei den Prognosen für den Wohnungsbau wird zudem zwischen dem Neubau und dem Umbau (inkl. Renovationen) sowie zwischen dem Erstwohnungs- und dem Zweitwohnungsbaus unterschieden.

BAKBASEL geht im Ankerszenario davon aus, dass der Wohnungsbau 2013 und 2017 deutlich zulegen wird. Beflügelt wird der Wohnbau dabei insbesondere durch das weiterhin tiefe Zinsniveau (vgl. Abb. 5-1), aber auch durch die dann wieder anziehende Konjunktur. Zwischen 2017 und 2020 wird dann von einer etwas flacheren Entwicklung bei der Wohnbautätigkeit ausgegangen, weil ab 2017 davon ausgegangen wird, dass die Zinsen wieder ansteigen.

Über den gesamten Zeitraum betrachtet wird beim Wohnungsumbau eine dynamischere Entwicklung erwartet als beim Wohnungsneubau. Der Wohnungsumbau dürfte im Alpenraum zwischen 2012 und 2025 nominal um rund 35 Prozent expandieren, der Neubau um rund 21 Prozent. Insgesamt wird der Wohnbau im Alpenraum um rund ein Viertel zulegen (vgl. Abb. 5-5).

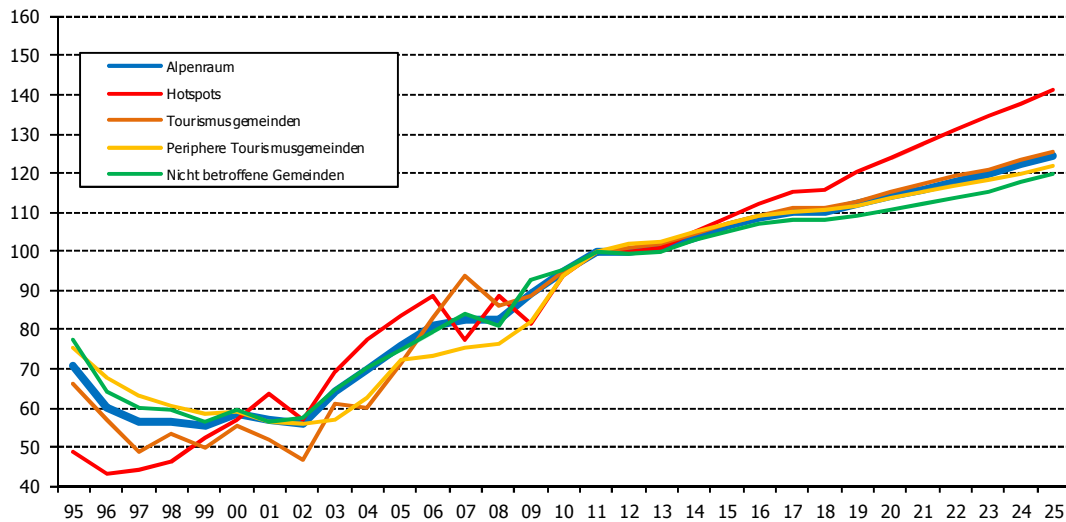
Abb. 5-5 Ankerszenario für den Wohnbau im Schweizer Alpenraum nach Gruppen



Nominale Bauausgaben, Indexiert: 2011 = 100
Quelle: BAKBASEL

Im Ankerszenario wird davon ausgegangen, dass der Zweitwohnungsbau im Alpenraum stärker zulegt als der Erstwohnungsbau. Der Zweitwohnungsumbau dürfte 2025 um insgesamt mehr als 40 Prozent über dem Niveau von 2012 liegen, der Zweitwohnungsneubau um mehr als 30 Prozent. Beim Erstwohnungsbau wird im Neubau von einem Anstieg um rund 16 Prozent ausgegangen, beim Umbau um rund ein Drittel (vgl. Abb. 5-5).

Abb. 5-6 Ankerszenario für den Wohnbau im Schweizer Alpenraum nach Gemeindetyp



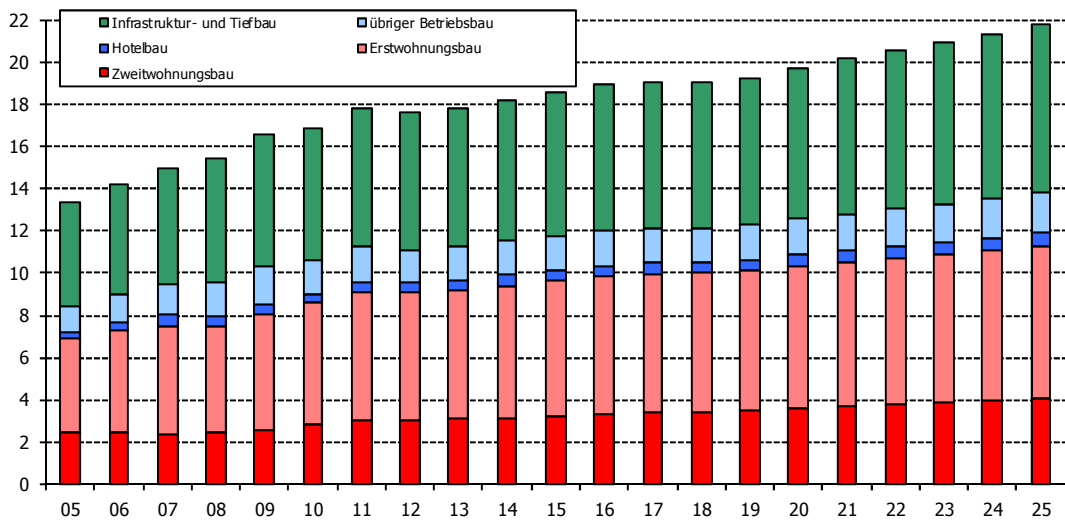
Nominale Bauausgaben, Indexiert: 2011 = 100
Quelle: BAKBASEL

Die Prognose für die Wohnbautätigkeit innerhalb des Alpenraums zeigt im Ankerszenario eine deutliche Zunahme für touristischen Hotspotgemeinden. Für diese wird im Ankerszenario zwischen 2012 und 2025 von einer Zunahme der Wohnbautätigkeit um gut 40 Prozent ausgegangen. Alle übrigen Gemeindetypen zeigen eine ähnlich starke Zunahme wie der gesamte Alpenraum, für welchen ein nominaler Anstieg der Wohnbautätigkeit um rund ein Viertel resultiert (vgl. Abb. 5-6).

Im Ankerszenario wird nicht nur für die Wohnbautätigkeit prognostiziert, sondern es wird auch für die Bauinvestitionen in den Hotelbau, in den übrigen Betriebsbau sowie in den Tief- und Infrastrukturbau bis 2025 die künftige Entwicklung abgeschätzt. Insgesamt geht BAKBASEL davon aus, dass die gesamten Bauausgaben im Alpenraum zwischen 2012 und 2025 ohne die Zweitwohnungsinitiative nominal um rund 23 Prozent zugelegt hätten, wobei die deutlichsten Impulse aus dem Zweitwohnungsneubau gekommen wären.

Im Ankerszenario wird aber auch in allen übrigen Bauarten von einem Anstieg ausgegangen. Deutliche Anstiege sind im Ankerszenario vor allem in den Jahren 2014 bis 2016 und nach 2020 zu erwarten. Zwischen 2016 und 2020 zeigt sich eine Stagnation, welche vor allem auf die erwartete Zinswende im Jahr 2017 zurückzuführen ist. Gemäss dem Ankerszenario wären 2025 Bauinvestitionen in Höhe von rund 22 Milliarden Schweizer Franken getätigt worden, mehr als die Hälfte davon im Wohnungsbau (vgl. Abb. 5-7).

Abb. 5-7 Ankerszenario für die Bauausgaben im Schweizer Alpenraum nach Bauart

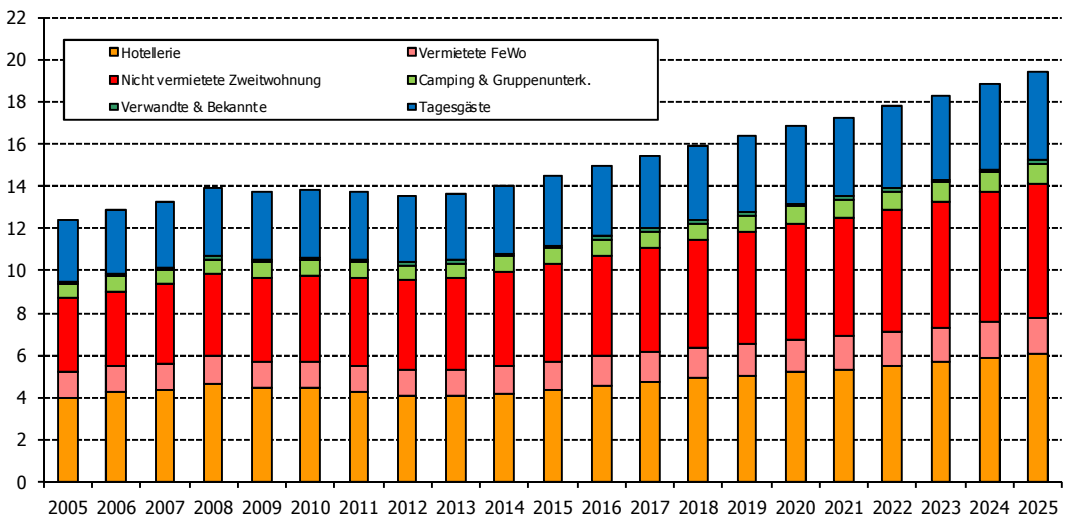


In Mrd. CHF, nominal
Quelle: BAKBASEL,

5.4 Ankerszenario für die Tourismuskategorie

Auch für die zu erwartende Tourismuskategorie wurde ein Ankerszenario, also eine Prognose unter der Annahme die Zweitwohnungsinitiative wäre nicht angenommen worden, berechnet. Prognostiziert wurden dabei die Umsätze der Gäste, unterteilt nach Tages- und Übernachtungsgästen und deren Unterkunftsart.

Abb. 5-8 Ankerszenario für die Tourismuskategorie im Schweizer Alpenraum nach Gästegruppen



In Mrd. CHF, nominal
Quelle: BAKBASEL

Im Ankerszenario geht BAKBASEL davon aus, dass die Tourismuskonsumnachfrage langfristig einen Anstieg erfährt. Nach den spürbaren Nachfrageeinbrüchen in den Jahren 2011 und 2012 wird zwar auch noch im Jahr 2013 keine sehr dynamische Entwicklung erwartet, danach allerdings werden – ausgehend von einem spürbar tieferen Niveau – Aufholprozesse einsetzen und der Tourismus wird auf einen nachhaltigen Wachstumspfad zurückkehren. Die nominalen Umsätze dürften nach 2013 sowohl im Tagestourismus als auch im Übernachtungstourismus ansteigen.

Zwischen 2012 und 2025 erwartet BAKBASEL im Ankerszenario einen Anstieg der nominalen Tourismuskonsumnachfrage um rund 3 Prozent pro Jahr. Den deutlichsten Anstieg zeigen im Ankerszenario die touristische Nachfrage der Zweitwohnungsbesitzer sowie die Gäste in der Hotellerie. In der Hotellerie ist dabei der treibende Faktor nicht nur die steigende Frequenzzahl, sondern auch die Entwicklung hin zu einem Gästesegment, welches tendenziell höhere Tagesausgaben tätigt (z.B. asiatische Gäste).

5.5 Zwischenfazit Ankerszenario

Die wichtigsten Eckwerte für das Ankerszenario, also die Prognosen für den Schweizer Alpenraum unter der Annahme es hätte die Zweitwohnungsinitiative nie gegeben, werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tab. 5-4 Ankerszenario für die Wirtschaftsentwicklung im Alpenraum

BAUWIRTSCHAFT (Bauinvestitionen nominal)		
	2011-2015	2015-2025
Zweitwohnungsneubau	2.3%	2.0%
Zweitwohnungsumbau und Renovationen	1.5%	2.8%
Zweitwohnungsbau total	2.1%	2.2%
Wohnbau total	1.8%	1.6%
Bauausgaben total	1.6%	1.6%
TOURISMUSNACHFRAGE (nominaler Umsatz)		
	2011-2015	2015-2025
Hotellerie	-1.6%	3.4%
Vermietete Ferienwohnungen	-0.4%	2.6%
Nicht vermietete Zweitwohnungen	1.8%	3.4%
Übernachtungsgäste Total	-0.1%	3.2%
Tagesgäste	-0.3%	2.3%
Total	-0.1%	3.0%
GESAMTWIRTSCHAFT		
	2011-2015	2015-2025
BIP nominal	1.3%	2.5%
BIP real	1.0%	1.3%
Erwerbstätige	0.7%	0.0%

Durchschnittliche jährliche Wachstumsraten in %
Quelle: BAKBASEL

6 Szenarioanalysen zu den möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative

Das Hauptziel der vorliegenden Untersuchung besteht darin, die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative aufzuzeigen, die Entwicklung im Zweitwohnungsbau ex post zu identifizieren, die Wirkungszusammenhänge der Beschränkungen gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen detailliert darzustellen und soweit als möglich zu quantifizieren. Aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Ausführungsgesetzgebung werden die Auswirkungen in Form von Szenarien ermittelt. In Kapitel 6 werden diese verschiedenen Szenarien vorgestellt.

Um die möglichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative sichtbar zu machen, werden verschiedene Szenarien berechnet, welche sich einerseits nach der **Art der Ausgestaltung der Umsetzungsgesetzgebung** und andererseits über unterschiedliche **mögliche Spillover-Effekte** ergeben. Vereinfacht kann gesagt werden, dass die Art der Ausgestaltung durch die Politik definiert wird, während die Intensität der Spillover-Effekte durch die Reaktion der Wirtschaftsakteure auf die veränderten Rahmenbedingungen beeinflusst wird.

Die Art der Ausgestaltung der künftigen Gesetzgebung definiert die vier Grundszenarien, die Intensität der Spillover-Effekte liefert zusätzlich drei Ausprägungen je Szenario, so dass insgesamt zwölf Szenarien berechnet werden:

- **Szenario «Basis»**
 - Szenario «Basis» mittel (Umsetzung gemäss Verordnung vom 22.8., mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Basis» pessimistisch (Umsetzung gemäss Verordnung, geringe Spillovers)
 - Szenario «Basis» optimistisch (Umsetzung gemäss Verordnung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Streng»**
 - Szenario «Streng» mittel (strengere Umsetzung als in Verordnung, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Streng» pessimistisch (strengere Umsetzung, geringe Spillovers)
 - Szenario «Streng» optimistisch (strengere Umsetzung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Mild»**
 - Szenario «Mild» mittel (mildere Umsetzung als in Verordnung, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Mild» pessimistisch (mildere Umsetzung, geringe Spillovers)
 - Szenario «Mild» optimistisch (mildere Umsetzung, hohe Spillovers)
- **Szenario «Extrem»**
 - Szenario «Extrem» mittel (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, mittelhohe Spillovers)
 - Szenario «Extrem» pessimistisch (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, geringe Spillovers)
 - Szenario «Extrem» optimistisch (Vollstopp im Zweitwohnungsneubau, hohe Spillovers)

Die detaillierte Beschreibung der vier Grundszenarien mit den jeweils drei Ausprägungen werden in den nachfolgenden Abschnitten 6.1 und 6.2 erläutert. Die Ergebnisse der Szenariorechnungen werden dann in den Kapiteln 7 bis 10 dargestellt.

6.1 Vier Grundscenarien

Die **vier Grundscenarien** unterscheiden sich in der Art der Umsetzung der Initiative bezüglich der Handhabung des bestehenden Gebäudeparks, bezüglich der Ausnahmen für Zweitwohnungen, welche weiterhin gebaut werden können sowie in Bezug auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzgebung. Das von BAKBASEL als am realistischsten eingestufte Szenario wird als Szenario «Basis» bezeichnet und geht von einer Umsetzung gemäss bundesrätlicher Verordnung aus. Davon abweichend beschreiben die Szenarien «Mild» und «Streng» zwei leicht abweichende Umsetzungen, die entweder milder oder eben strenger ausfallen. Zusätzlich wird mit dem Szenario «Extrem» eine Variante berechnet, in welcher keinerlei Ausnahmen bezüglich des Zweitwohnungsneubaus erlaubt sind. Einen schematischen Überblick über die unterschiedliche Ausgestaltung der vier Grundscenarien liefert die nachfolgende Tabelle (Tab. 6-1). Zudem werden anschliessend die einzelnen Szenarien weiter erläutert.

Tab. 6-1 Schematische Darstellung der Szenarien

Stellschrauben	Szenario «Extrem»	Szenario «Streng»	Szenario «Basis»	Szenario «Mild»
Zweitwohnungsdefinition und Anmerkung	Objektzuweisung über Nutzung bzw. Eigentum aller Objekte am 11.3.2012	altrechtliche Wohnungen werden nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen unterschieden, Objektzuweisung für neue Bauten per 31.12.2012	altrechtliche Wohnungen werden nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen unterschieden, Objektzuweisung für neue Bauten per 31.12.2012	altrechtliche Wohnungen werden nicht zwischen Erst- und Zweitwohnungen unterschieden, Objektzuweisung für neue Bauten per 31.12.2012
Ausnahme qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen	nicht möglich	nur im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen, professionell angeboten und Mindestbelegungsdauer	im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen (inkl. qualifizierte Anforderungen) und wenn der Eigentümer im selben Haus wohnhaft möglich (professionell angeboten)	im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen (ohne qualifizierte Anforderungen) und auch private Vermietung nicht nur der Ortsansässigen möglich (angeboten)
Umnutzung von Erst- in Zweitwohnungen	nicht möglich	baubewilligungspflichtig, eng begrenzter Katalog, wann Umnutzung möglich (starke flankierende Massnahmen durch Gemeinden und Kantone)	Umnutzung möglich, flankierende Massnahmen bei missbräuchlichem Ersatzneubau	Umnutzung möglich, kaum flankierende Massnahmen
Ersatzneubauten von Zweitwohnungen	nicht möglich	möglich an gleicher Stelle, keine Erweiterungen	möglich an anderer Stelle, keine Ausweitung der Bruttogeschossfläche	möglich an anderer Stelle, inkl. Ausweitung der Bruttogeschossfläche
Umnutzung von Hotelbetrieben	nicht möglich	nicht möglich	eingeschränkt möglich (25 Jahre Betriebsdauer und Nachweis der unverschuldeten Nicht-Wirtschaftlichkeit)	uneingeschränkt möglich für bestehende Hotels, Umnutzung neuer Hotels nur eingegrenzt möglich
Umnutzung neu erstellter Wohnungen	nicht möglich	nicht möglich	nicht möglich	Umnutzung möglich unter gewissen Bedingungen (z.B. Erbfall, Wegzug)

Quelle: BAKBASEL

6.1.1 Szenario «Basis»

Das Szenario «Basis» entspricht der Umsetzung gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen des Bundesrates vom 22. August 2012. Diese beinhaltet folgende zentralen Merkmale:

- **Inkrafttreten**
 - Die Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.
- **Geltungsbereich**
 - Gemeinden mit Zweitwohnungsbestand > 20 Prozent des Gesamtwohnungsbestands

- **Zweitwohnungsdefinition**
 - „Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden“...
 - ... durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde
 - ... durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken
- **Umgang mit bestehendem Gebäudepark**
 - Altrechtliche Wohnungen können umgenutzt werden, sofern dies nicht den Bau einer neuen Erstwohnung zur direkten Folge hat: Umbau und Ersatzneubau sind also möglich.
 - Flankierende Massnahmen durch Kantone sorgen dafür, dass keine missbräuchlichen Umnutzungen – also solche, die den Bau einer neuen Wohnung mit sich bringen - stattfinden.
 - Altrechtliche Hotelbetriebe können nach 25 Jahren Betriebsdauer und Nachweis der Nicht-Wirtschaftlichkeit umgenutzt werden.
 - Landschaftsprägende Bauten sind ausgenommen.
- **Ausnahmen bewirtschaftete Betten**
 - Ein Zweitwohnungsneubau ist möglich wenn die Wohnungen nicht individuell ausgestaltet sind und dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:
 - sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden oder
 - der/die Eigentümer/in im selben Haus wohnhaft ist.

6.1.2 Szenario «Mild»

Das Szenario «Mild» entspricht einer liberaleren Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative als jener, die in der Verordnung vorgeschlagen ist. Die massgeblichen Unterschiede beziehen sich dabei auf den Umgang mit dem bestehenden Gebäudepark und auf die Ausnahmen für Zweitwohnungen mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen. Inkrafttreten, Geltungsbereich und Zweitwohnungsdefinition unterscheiden sich hingegen nicht. Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem Basisszenario und den Annahmen im Szenario «Mild» sind folgende:

- **Umnutzungen bestehender Gebäude sind fast uneingeschränkt möglich.** Flankierende Massnahmen gegen missbräuchliche Umnutzungen (z.B. Verkauf der Erstwohnung als Zweitwohnung bei gleichzeitigem Bau einer neuen Erstwohnung im gleichen Ort) gibt es kaum.
- **Ersatzneubauten inkl. Ausweitung der Bruttogeschossfläche** sind an gleicher und an anderer Stelle **erlaubt**.
- **Auch nach dem 1. Januar 2013 neu erstellte Wohnungen und Hotels können unter gewissen Umständen umgenutzt werden.** Beispielsweise wenn ein Hotel nicht mehr rentabel betrieben werden kann oder wenn eine Erstwohnung beispielsweise wegen Wegzug oder einem Todesfall veräussert oder vererbt werden muss.
- Die **Ausnahmen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen umfassen** nicht nur strukturierte Beherbergungsformen, **auch individuell ausgestattete Wohnungen**, welche am Markt angeboten werden, zählen zu den Ausnahmen. Dabei spielt es keine Rolle ob die Wohnung einer ortsansässigen Person gehört oder jemand anderem.

6.1.3 Szenario «Streng»

Das Szenario «Streng» entspricht – wie der Name bereits verrät – einer strengeren Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative als jener, die in der Verordnung vorgeschlagen ist. Engere Grenzen sind dabei beim Umgang mit dem bestehenden Gebäudepark und bei den Ausnahmen für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen gesetzt. Inkrafttreten, Geltungsbereich und Zweitwohnungsdefinition unterscheiden sich hingegen nicht. Die wichtigsten Unterschiede zwischen dem Basisszenario und den Annahmen im Szenario «Streng» sind folgende:

- **Die Umnutzungen bestehender Wohnungen ist bewilligungspflichtig** und mit strengen flankierenden Massnahmen gegen missbräuchliche Umnutzungen unterlegt. Es existiert ein genauer Katalog, wann Umnutzungen erlaubt sind (z.B. bei jobbedingtem Wegzug oder im Erbfall).
- **Die Umnutzung bestehender Hotelbetriebe in Zweitwohnungen ist nicht erlaubt.**
- **Als Ausnahmen für bewirtschaftete Betten gelten nur strukturierte Beherbergungsformen inklusive einer Mindestanforderung an die Auslastung.** Privatvermietungen und individuelle Ausgestaltungen sind in jedem Fall untersagt, auch für einheimische Hausbesitzer.

6.1.4 Szenario «Extrem»

Das Szenario «Extrem» entspricht der wörtlichen Umsetzung der Initiative. Dabei sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent sowohl keine Umnutzung als auch keine Ausnahmen für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen möglich. Die Merkmale des Szenarios «Extrem» lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Inkrafttreten: 31.3.2012.** Alle Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die nach diesem Datum gesprochen wurden sind hinfällig.
- **Die Umnutzung bestehender Gebäude** (sowohl Wohnungen als auch Hotels) **in Zweitwohnungen ist nicht erlaubt.** Auch **Ersatzneubauten** sind **komplett ausgeschlossen.**
- Es gibt **keine Ausnahmen für bewirtschaftete Beherbergungsformen.**

Das Szenario «Extrem» wird von BAKBASEL nicht als realistisch erachtet, dennoch kommt diesem Szenario eine grosse Wichtigkeit zu, weil es eine Art Untergrenze definiert: Egal wie die Initiative letztlich umgesetzt wird, strenger als in diesem Szenario kann die Umsetzung nicht ausfallen und entsprechend werden die volkswirtschaftlichen Effekte auf keinen Fall stärker ausfallen als in diesem Extremszenario.

6.2 Drei Varianten je Szenario

Für die vier durch die unterschiedlich ausgestaltete Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative definierten Grundszenarien werden zusätzlich je drei Varianten berechnet. Diese Varianten unterscheiden sich durch die unterschiedlichen Erwartungen über die Intensität der **Spillover-Effekte in der Bauwirtschaft und in der Tourismuswirtschaft.** Berücksichtigt werden dabei die folgenden Spillover-Effekte:

- **Spillover-Effekte in der Bauwirtschaft**
 - Substitutionseffekte:
In der Bauwirtschaft ergeben sich eventuell alternative Möglichkeiten (Opportunitäten). Beispielsweise über verstärkte Investitionen in den übrigen Betriebs- oder Infrastrukturbau oder in den Erstwohnungsbau.

- Veränderungen der Umbau- und Renovationsausgaben:
Wenn weniger Zweitwohnungen gebaut werden, werden diese Ausgaben in Zukunft weniger stark steigen, als wenn die Entwicklung gleich weiter läuft wie bisher. Hingegen kann der Umbau- und Renovationsbedarf bestehender Zweitwohnungen auch ansteigen, weil der Wert einer bestehenden Zweitwohnung aufgrund der gestiegenen Exklusivität zunimmt.
- Veränderungen bei den Boden- und Immobilienpreisen:
Eine gesetzlich gering gehaltene Nachfrage nach Zweitwohnungen nimmt den bestehenden Druck auf die Bodenpreise und macht Wohneigentum für Einheimische wieder eher erschwinglich. Dies kann zu einer stärkeren Erstwohnungsbautätigkeit führen.
- **Spillover-Effekte in der Tourismuswirtschaft**
 - Rückgang bestehender negativer Externalitäten:
Mit dem Bau und Unterhalt von Zweitwohnungen sind nicht nur positive Aspekte verbunden. Zweitwohnungen bringen auch eine Reihe von negativen Effekten mit sich, die sich insbesondere bei den übrigen Tourismusbetrieben auswirken. Sie haben negative Spillover-Effekte durch hohe Basisinfrastrukturkosten, einen hohen Landschaftsverbrauch, die Belastung der Ortsbilder und Massierungsprobleme in der Hochsaison. Weniger zusätzliche Zweitwohnungen dürften sich in der gewerblichen Beherbergungswirtschaft eher positiv auswirken.
 - Opportunitäten für die gewerbliche Tourismuswirtschaft
Zweitwohnungen stehen bis zu einem gewissen Grad in direkter Konkurrenz zur gewerblichen Beherbergungsindustrie. Zwar würde nicht jeder Benutzer einer Zweitwohnung – gäbe es diese Möglichkeit nicht – auch im Hotel übernachten, ein Teil der Nachfrage dürfte sich aber dennoch in die gewerbliche Beherbergungsindustrie verschieben.

In den Szenariorechnungen wurden diese Spillover-Effekte jeweils mitberücksichtigt. Bezüglich der Höhe dieser Effekte wurden drei unterschiedliche Varianten gerechnet. Die Bandbreite reicht dabei von «optimistisch» über «mittel» bis zu «pessimistisch». Dabei erachtet BAKBASEL jeweils die mittlere Ausprägung der vier Grundszenerarien als die realistischste Ausprägung.

7 Szenario «Basis»

In den Kapiteln 7 bis 10 werden die Ergebnisse der Szenariorechnungen vorgestellt. Begonnen wird mit dem Szenario «Basis», welches die Auswirkungen der Umsetzung gemäss der Verordnung über Zweitwohnungen des Bundesrates vom 22. August 2012 ermitteln soll. Die entsprechenden Eckwerte dieser Umsetzung wurden in Kapitel 6 bereits beschrieben. Nachfolgend werden zuerst die Wirkungszusammenhänge und Mechanismen der Initiative qualitativ beschrieben und anschliessend quantitativ als Szenariorechnung abgeschätzt. Das Szenario «Basis», welches als das realistischste eingeschätzt wird, wird am ausführlichsten diskutiert und beschrieben. Bei den drei weiteren Szenarien beschränken sich die qualitativen Ausführungen auf die Abweichungen, welche sich im Vergleich zum Basisszenario ergeben.

7.1 Qualitative Ergebnisse: Wirkungszusammenhänge und Mechanismen der Initiative

Die Umsetzung der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» wirkt sich in besonderem Masse in der alpinen Bauwirtschaft aus. Aber auch für die regionale Tourismuswirtschaft und die regionale Volkswirtschaft als Ganzes ist von umfangreichen Umwälzungen auszugehen. Die erwarteten Wirkungszusammenhänge und Mechanismen der Initiative werden nachfolgend qualitativ erörtert. Die Einschätzungen basieren dabei auf den Ergebnissen bestehender Untersuchungen², der qualitativen und quantitativen Analyse vergangener Entwicklungen sowie der Experteneinschätzung von BAKBASEL.

7.1.1 Auswirkungen auf die Bauwirtschaft

Die zweifellos bedeutendsten Umwälzungen werden sich in der Bauwirtschaft ergeben. Das Bauverbot für neue Zweitwohnungen (in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20%), welche nicht der kommerziellen kurzfristigen touristischen Vermietung dienen, wird die Bauwirtschaft im Alpenraum spürbar verändern. Auswirkungen sind dabei nicht nur beim Zweitwohnungsneubau, sondern auch bei sämtlichen anderen Bauarten zu erwarten. Dabei werden die Auswirkungen je nach Gemeindetyp ganz unterschiedlich ausfallen.

Auswirkungen auf den Zweitwohnungsbau

Beim **Zweitwohnungsbau** bringt die Zweitwohnungsinitiative einen tiefgreifenden Einschnitt. Nach **Vorholeffekten** aufgrund der noch vor Umsetzung der Initiative eingereichten und bewilligten Zweitwohnungsprojekte («Last Minute Gesuche»), wird der Zweitwohnungsneubau in den betroffenen Gebieten vorübergehend **sehr stark reduziert**. Klassische Zweitwohnungen dürfen nicht mehr gebaut werden und neue im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen erstellte Wohnungen werden wegen der noch unsicheren Rechtslage und der erwarteten Sättigungen aufgrund der Vorholeffekte noch nicht im grösseren Stil realisiert. Von dieser Entwicklung werden die touristischen «Hotspots», die «Tourismusgemeinden» und die «Peripheren Tourismusgemeinden» gleichermassen betroffen sein.

Mit der Zeit, beziehungsweise mittel- und vor allem langfristig dürfte der Zweitwohnungsneubau primär in den Hotspots und bei den Tourismusgemeinden wieder einsetzen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach einer gewissen Zeit der (Rechts)unsicherheit immer stärker in strukturierte Beherbergungsformen investiert werden dürfte. In den touristischen Hochburgen dürften sich insbesondere **hybride Beherbergungsformen** – also Mischformen zwischen klassischer Hotellerie und Parahotellerie durchsetzen. Potenzial für hybride Beherbergungsformen ergibt sich vor allem bei den Hotspots und etwas abgeschwächt bei

² Vgl. dazu vor allem BHP (2012) und Rütter + Partner (2008)

den Tourismusgemeinden. An diesen touristischen Top-Standorten ist eine hohe touristische Attraktivität gewährleistet und in der mittleren Frist dürften die Bodenpreise – aufgrund des gesunkenen Nachfrage- drucks der klassischen Zweitwohnungen – wieder erschwinglicher werden, so dass solche Projekte erfolgs- versprechend umgesetzt werden können.

Bei den peripheren Tourismusgemeinden ist das Potenzial für solche hybriden Projekte eher geringer. Aber auch in diesen Gemeinden wird der Zweitwohnungsneubau auch mittel- und langfristig nicht ganz zum Erliegen kommen, weil beispielsweise die Umsetzung von klassischen **Feriedörfern** durchaus eine Opti- on darstellt. Bei den Feriedörfern sieht BAKBASEL mit den Bergbahnen – die an genügend (auch günsti- gen) Beherbergungskapazitäten interessiert sind – potentielle Investoren, da sie genügend Frequenzen am Berg benötigen.

Mit der Zeit – vor allem nach der Überwindung einer gewissen (Rechts-)unsicherheit – werden sich Inves- toren finden, welche bereit sind, in strukturierte Beherbergungsformen zu investieren. In Frage kommt dabei neben den **Bergbahnen** vor allem auch die **Bau- und Immobilienwirtschaft**, die versuchen wird, sich aktiv Arbeit zu verschaffen, indem z.B. Land gekauft wird und eigene Projekte oder solche in Zusammenarbeit mit Hoteliers realisiert werden. Auch Investitionen über **neuartige Finanzierungsfor- men** (z.B. Beteiligungen an einem Beherbergungsbetrieb) werden dazu beitragen, dass neue, im Rahmen strukturierte Beherbergungsformen umgesetzter Zweitwohnungen entstehen. Es ist generell davon auszu- gehen, dass die lokale Tourismus-, Bau- und Immobilienwirtschaft mittel- und langfristig kreative Lösun- gen zur Finanzierung derartiger Projekte findet.

Generell geht BAKBASEL davon aus, dass das Wiedereinsetzen des Zweitwohnungsneubaus in den **«Hot- spots»** aufgrund ihrer touristischen Attraktivität am stärksten ausgeprägt sein wird. Auch bei den **«Tou- rismusgemeinden»** wird der Zweitwohnungsneubau nach einer starken Redimensionierung mittel- und langfristig wieder wichtiger, wenn auch nicht im gleichen Umfang wie wenn die Initiative nicht angenom- men worden wäre. In den **«peripheren Tourismusgemeinden»** hingegen wird der Zweitwohnungs- neubau auch mittel- und langfristig auf tiefem Niveau verharren. In den **«nicht betroffenen Gemein- den»** wird der Zweitwohnungsneubau voraussichtlich wie bis anhin weiter laufen. Über sämtliche nicht betroffenen Gebiete hinweg erwartet BAKBASEL über die Zeit keinen substanziellen Anstieg des Zweit- wohnungsneubaus, weil sich der vermehrte Nachfragedruck (Anstieg der Zweitwohnungsbautätigkeit) und die Tatsache, dass mit der Zeit weitere Gemeinden die 20-Prozent-Marke beim Zweitwohnungsanteil über- schreiten (Zweitwohnungsbaustopp in den neu betroffenen Gemeinden) die Waage halten dürften.

Die grosse Bedeutung des Zweitwohnungsbaus ergibt sich nicht nur durch die neu erstellten Wohnungen. Auch der **Umbau und Renovationsbedarf** ist nicht zu unterschätzen. Der Anteil der Bauausgaben für den Umbau und die Renovationen von Zweitwohnungen an den gesamten Zweitwohnungsbauausgaben beläuft sich auf rund ein Viertel. Der Zweitwohnungsumbau wird im Gegensatz zum Neubau nicht unmit- telbar von der Zweitwohnungsbeschränkung tangiert. Entsprechend ist nicht von einem Rückgang der Umbautätigkeit auszugehen. Im Gegenteil: bestehende Wohnungen gewinnen gegenüber der Situation ohne eingeschränktem Neubau tendenziell an Wert, so dass sich Investitionen in Renovationen und Um- bauten eher auszahlen. Zudem ist davon auszugehen, dass von der (zwar eingeschränkten) Möglichkeit, Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln rege Gebrauch gemacht wird. Diesen Umwandlungen bestehender Erstwohnungen in Zweitwohnungen sind meist mit Umbau- oder Renovationsarbeiten ver- bunden, was den Zweitwohnungsumbau gegenüber dem Status Quo eher stärker werden lässt. Vermehrte Umnutzungen als Folge von Wegzug und damit auch verstärkter Umbau bzw. Renovationen sind in den **«peripheren Tourismusgebieten»** am stärksten zu erwarten.

Auswirkungen auf den Erstwohnungsbau

Ein vermehrter Bau von Erstwohnungen ist möglich, da das Bauland günstiger werden dürfte. Je nach Attraktivität des Ortes und der Verfügbarkeit genügend grosser Bauparzellen fallen diese Verlagerungspro- zesse ausgeprägter oder weniger deutlich aus. Gegen einen vermehrten Bau von Erstwohnungen spricht hingegen die Tatsache, dass mit einer Redimensionierung der Bauwirtschaft auch eine im Vergleich zum

Ankerszenario schwächere Bevölkerungsentwicklung stattfinden dürfte, was die Nachfrage nach Erstwohnungen tendenziell mindert. Zudem werden vermehrte strengere Finanzierungsbedingungen durch Banken wegen erschwerter Umwandelbarkeit den Erstwohnungsbau belasten. In den «**Tourismusgemeinden**» und in den «**Hotspots**» dürfte der Preiseffekt überwiegen und entsprechend im Vergleich zum Ankerszenario ein verstärkter Erstwohnungsbau einsetzen. In den «**peripheren Tourismusgemeinden**» hingegen wird sich nach Einschätzung von BAKBASEL eine verstärkte Abwanderung einstellen und die Gesamteffekte im Erstwohnungsbau werden negativ ausfallen. Bei den «**nicht betroffenen Gemeinden**» ist nicht von nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Ankerszenario auszugehen.

Auswirkungen auf den Hotelbau

Die Zweitwohnungsinitiative wird nicht nur im Wohnungsbau zu Veränderungen führen, sondern auch im Hotelbau ihre Spuren hinterlassen. Wichtigster Grund dafür ist das **Wegfallen der Möglichkeit von Querfinanzierungen über den Zweitwohnungsbau**. In den letzten zehn Jahren hat dieses Finanzierungsmodell immer mehr an Bedeutung gewonnen. Hoteliers haben – häufig auf ihrem eigenen Grundbesitz – Zweitwohnungen erstellt und diese gewinnbringend veräussert. Den erzielten Gewinn konnten sie sodann in ihr Hotel reinvestieren und dabei die häufig vorhandene Finanzierungslücke schliessen. Diese Finanzierungsmöglichkeit ist vor allem in Gebieten mit einem margenstarken Zweitwohnungsgeschäft erfolgsversprechend und entsprechend verbreitet. So ist auch davon auszugehen, dass bei den «**Hotspots**» und bei den «**Tourismusgemeinden**» sich zumindest ein vorübergehender Rückgang der Hotelbauinvestitionen einstellen wird. Für die «peripheren Tourismusgemeinden» ist dieser Negativeffekt nicht zu erwarten, weil Querfinanzierungen auch ohne Zweitwohnungsinitiative aufgrund des margenschwachen Zweitwohnungsgeschäfts nicht verbreitet war. Naheliegend ist auch, dass bei den nicht betroffenen Gebieten kaum Auswirkungen zu erwarten sind.

Für den Hotelbau sind aber auch positive Auswirkungen abzusehen: Zum einen führen die erwarteten tieferen Baulandpreise nicht nur im Erstwohnungsbau, sondern auch im Hotelbau zu tieferen Gesamtinvestitionskosten und zum anderen ist aufgrund der geringeren Konkurrenz durch Zweitwohnungen eine leicht positivere Ertragslage zu erwarten, was den Kreditrahmen erhöht. Auf der anderen Seite dürften die Kreditgeber vor allem dann vorsichtiger werden, wenn eine Umwandelbarkeit von Hotels in Zweitwohnungen nicht mehr möglich ist. Dann steigt die Risikoprämie und damit der erwartete Zinssatz zusätzlich bzw. ein Kredit wird eventuell gar nicht erst gewährt.

Insgesamt dürfte im Hotelbau das Wegfallen der Querfinanzierungsmöglichkeit über Zweitwohnungen sowie der erschwerten Umwandelbarkeit in Zweitwohnungen die positiven Effekte überwiegen. Diese negativen Effekte werden umso deutlicher ausfallen je strikter die Regulierungen zu den Ausnahmen bezüglich kommerzieller Beherbergungsformen ausfallen, denn vor allem bei einer liberaleren Auslegung der Initiative dürften die weiter oben erwähnten neuartigen Finanzierungsformen im Rahmen hybrider Beherbergungsformen auch wieder Investitionen in die Hotellerie fliessen lassen.

Auswirkungen auf den übrigen Betriebsbau und den Infrastrukturbau

Auch der übrige Betriebsbau und der Infrastrukturbau werden durch die Initiative beeinflusst. Dabei dürften die positiven Aspekte überwiegen. Es ist davon auszugehen, dass die Immobilien- und Bauwirtschaft aktiv versucht, sich Arbeit zu verschaffen. Wiederum kann hier das Argument aufgeführt werden, dass bei einem geringeren Bodendruck durch Zweitwohnungen andere Projekte realisiert werden können. Solche **Spillover-Effekte** sind dabei nicht nur für den Betriebsbau, sondern auch für den Infrastrukturbau zu erwarten. Beispiele hierfür sind nicht zuletzt der Bau von Wasserkraftwerken, Hochwasserschutzbauten oder Infrastrukturbauten, für welche künftig die Nachfrage steigen dürfte.

Aber auch beim übrigen Betriebsbau und beim Infrastrukturbau zeigen nicht alle erwarteten Auswirkungen in dieselbe Richtung. Den positiven Effekten steht aus der Sicht der Bauwirtschaft eine negative Auswirkung durch die mit einem geringeren Zweitwohnungsneubau verbundene tiefere Bautätigkeit für Erschliessungen entgegen. Aus einer weniger branchenorientierten Optik hingegen ist dies positiv zu bewerten, weil dadurch die auf die Spitzenbelastungen ausgelegten Infrastrukturen weniger stark ausgebaut werden

müssen, dass also Kosten eingespart werden können. Insgesamt geht BAKBASEL davon aus, dass im übrigen Betriebsbau und im Infrastrukturbau die positiven Spillover-Effekte überwiegen werden.

Über die gesamte Bauwirtschaft betrachtet und unter Einbezug sämtlicher Bauarten gilt es festzuhalten, dass die Bautätigkeit zurückgehen wird, was zu Umsatzeinbussen und zu einem Beschäftigungsrückgang im Baugewerbe sowie bei den baunahen Branchen führen wird. Es ist davon auszugehen, dass ein **einmaliger, dafür ausgeprägter «Downsizing-Effekt»** zu beobachten sein wird. Die Arbeitslosigkeit hingegen dürfte nur kurzfristig ansteigen, denn das Baugewerbe ist an stark schwankende Auftragsstände gewohnt. Zudem ist ein gewichtiger Teil der Angestellten saisonal angestellt, wobei auch viele Grenzgänger und Kurzaufenthalter dazuzählen. Damit wird der zu erwartende Beschäftigungsrückgang nicht voll in den regionalen Arbeitslosenzahlen Niederschlag finden, sondern tendenziell zu einem Wegzug bzw. einer nicht erneuten Rekrutierung von saisonal Beschäftigten führen. Die Beschäftigungswirkung bzw. die Arbeitslosigkeit wird damit zum Teil aus dem Alpenraum exportiert.

7.1.2 Auswirkungen auf die Tourismuswirtschaft

Die Auswirkungen der Umsetzung der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» zeigen sich in der Tourismuswirtschaft hauptsächlich über drei Wirkungskanäle. Erstens wird die touristische Nachfrage in Zweitwohnungen gegenüber dem Ankerszenario unterschiedlich ausfallen. Die Nachfrage in nicht kommerziellen Zweitwohnungen wird tiefer, jene in kommerziellen voraussichtlich höher ausfallen. Zweitens werden die negativen Externalitäten, welche durch den Zweitwohnungsbau entstehen, geringer ausfallen und drittens dürfte ein Teil des Nachfrageausfalls bei den Zweitwohnungen sich in die Hotels und hotelähnliche Betriebe verschieben, d.h. es ergeben sich Opportunitäten für das Hotelgewerbe.

Veränderungen der touristischen Nachfrage in Zweitwohnungen

Nicht nur der Zweitwohnungsbau, sondern auch die Benutzung der Zweitwohnungen durch die Eigentümer oder Mieter lösen in den Standortregionen Umsätze aus. Wenn weniger Zweitwohnungen gebaut werden, werden auch diese Ausgaben in Zukunft weniger stark steigen, als wenn die Entwicklung gleich weiter läuft wie bisher.

Wenn im Vergleich zum Ankerszenario also keine neuen nicht kommerziellen Zweitwohnungen hinzukommen, führt dies zu einem Wegfall der Zusatznachfrage durch die Benutzung der potenziell neuen Zweitwohnungen. Zwischen 2000 und 2010 kamen – wie in Kapitel 4 gezeigt wurde – in den von der Initiative betroffenen Gemeinden jährlich mehr als 2'500 Einheiten hinzu. Die touristische Nutzung dieser Zweitwohnungen induziert einen touristischen Umsatz von gut 40 Mio. CHF pro Jahr. Rechnet man nun damit, dass bis 2025 gegenüber dem Ankerszenario pro Jahr zweieinhalbtausend Zweitwohnungen weniger auf den Markt kommen, so ergibt dies kumuliert mehr als 30'000 Wohnungen. Bei einem geschätzten touristischen Umsatz von rund 16'300 CHF pro Wohnung und Jahr ergibt sich dadurch 2025 ein **Umsatzausfall von rund einer halben Mrd. CHF.**

Der effektive Umsatzausfall wird aber deutlich geringer ausfallen. Ein Grund ist, dass durch verstärkte **Umwandlung oder Umbau des bestehenden Gebäudeparks** gegenüber dem Ankerszenario zusätzliche Einheiten auf den Markt kommen. Auch werden durch den zu erwartenden **ausgeprägten Vorholeffekt** in den Jahren 2013 und 2014 viele neue Zweitwohnungen noch hinzukommen. Der dritte und nachhaltigste Grund, weshalb der Umsatzausfall deutlich geringer ausfallen wird ist die Tatsache, dass wie im Abschnitt zu den Auswirkungen auf die Bauwirtschaft dargelegt viele **kommerzielle Zweitwohnungen** auf den Markt kommen, welche dank höherer Auslastung pro Einheit spürbar höhere Umsätze bringen und insgesamt einen bedeutenden Teil der Ausfälle kompensieren werden.

BAKBASEL erwartet im Basisszenario sogar, dass die erwähnten Umsatzausfälle gegenüber dem Ankerszenario langfristig überkompensiert werden. Grund dafür sind – neben den oben erläuterten Ursachen –

geringere negative Externalitäten als im Ankerszenario sowie Opportunitäten, welche sich bei Hotels und hotelähnlichen Beherbergungsbetrieben ergeben. Diese beiden Effekte werden nachfolgend detailliert erläutert.

Geringere negative Externalitäten

Mit der grossen Zahl von nicht kommerziellen Zweitwohnungen sind aus touristischer Sicht bei weitem nicht nur positive Aspekte verbunden. Zweitwohnungen bringen eine Reihe von negativen Effekten mit sich, die sich insbesondere bei den übrigen Beherbergungsbetrieben auswirken. Sie haben negative Spillover-Effekte durch hohe Basisinfrastrukturkosten, da die Basisinfrastruktur auf die Hochsaison ausgerichtet werden muss und damit im Jahresdurchschnitt schlecht ausgelastet ist. Zudem wird eine Destination für Gäste anderer Unterkunfts-kategorien durch die Massierungsprobleme in der Hochsaison weniger attraktiv.

«Kalte Betten» haben insgesamt negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Atmosphäre einer Destination, was die Wettbewerbsfähigkeit von alpinen Destinationen beeinträchtigt. Auch ist eine Verdrängung der lokalen Bevölkerung vom Immobilienmarkt durch den Nachfragedruck des Zweitwohnungsbaus nicht zu negieren. Schliesslich ist mit dem Zweitwohnungs-bau ein hoher Landschaftsverbrauch verbunden. Die touristische Nachfrage, welche durch die Nutzung von Zweitwohnungen generiert, steht in keinem Verhältnis zum Flächenverbrauch. Die Wertschöpfung pro Einheit und damit die Raumeffizienz ist schwach und verhindert alternative Wirtschaftstätigkeiten.

Weniger zusätzliche Zweitwohnungen dürften sich aus den oben genannten Gründen in der gewerblichen Beherbergungswirtschaft und dabei insbesondere in der Hotellerie klar positiv auswirken.

Opportunitäten für die gewerbliche Beherbergungswirtschaft

Zweitwohnungen stehen bis zu einem gewissen Grad in direkter Konkurrenz zur gewerblichen Beherbergungsindustrie. Zwar würde nicht jeder Benutzer einer Zweitwohnung – gäbe es diese Möglichkeit nicht – auch im Hotel oder in einem hotelähnlichen Betrieb derselben Region übernachten, ein Teil der Nachfrage dürfte sich aber dennoch in die gewerbliche Beherbergungsindustrie verschieben.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative auf die Tourismuskonsumnachfrage als Ganzes nicht sehr ausgeprägt ausfallen wird. Langfristig ist dabei sogar eine insgesamt positivere Entwicklung als im Ankerszenario nicht ausgeschlossen. Die Struktur der Tourismuskonsumnachfrage wird sich hingegen deutlich verändern: Die Tourismuskonsumnachfrage wird sich künftig stärker in Richtung der gewerblichen Beherbergungsindustrie verschieben. Damit einhergehend ist zu erwarten, dass durch eine höhere Auslastung der Beherbergungskapazitäten die Wertschöpfung pro Gästebett spürbar ansteigt. Künftig wird die Tourismuskonsumnachfrage mit einer deutlich erhöhten Raumeffizienz abgewickelt werden, was als nachhaltigere Entwicklung als jene im Ankerszenario gewertet werden kann.

7.1.3 Auswirkungen auf die regionale Volkswirtschaft

Für die Gesamtwirtschaft ist davon auszugehen, dass es im Alpenraum nach Vorholeffekten mittelfristig und vorübergehend zu einer spürbaren Wirtschaftsverlangsamung und sinkenden Erwerbstätigenzahlen insbesondere beim Baugewerbe und bei den baunahen Branchen kommen wird. Danach werden Nachholeffekte einsetzen und der Alpenraum wird auf tieferem Niveau letztlich auf einen nachhaltig steileren Wachstumspfad gelangen.

Neben den Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Flussgrössen wie die Wertschöpfungs- und Beschäftigungsentwicklung wird es auch zu **Vermögenseffekten** kommen. Die Analyse der Vermögenseffekte steht zwar nicht im Zentrum der vorliegenden Untersuchung, dennoch werden an dieser Stelle einige grundlegende Gedanken angeführt. Die Vermögenseffekte werden je nach Ausgestaltung der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sehr unterschiedlich ausfallen. Vor allem der Umgang mit dem bestehenden

Gebäudepark ist diesbezüglich äusserst sensibel. Wenn bestehende Erstwohnungen nicht mehr in Zweitwohnungen umgewandelt werden könnten, führt dies zu einem enormen Wertverlust ebendieses Gebäudeparks. Bleibt die Umwandlungsmöglichkeit bestehen, so dürften diese Effekte erstens weniger stark ausfallen und zweitens genau in die Gegenrichtung wirken. Eine bestehende Erstwohnung gewinnt dann aufgrund der Verknappung von Zweitwohnungen tendenziell an Wert. Grössere Vermögenseffekte werden sich so oder so beim bestehenden Bauland ergeben. Wenn wie erwartet weniger ge- und verbaut wird, verliert bestehendes, eingezontes Bauland aufgrund des verminderten Nachfragedrucks deutlich an Wert.

Wenn die Auswirkungen der Initiative auf den Alpenraum diskutiert wird, muss neben den Effekten auf die Beschäftigung, die Wertschöpfung und die Vermögen auch auf die **Steuereffekte** eingegangen werden. Die steuerlichen Auswirkungen ergeben sich dabei über zwei verschiedene Kanäle; durch unmittelbare Steuerabgaben (Eigenmietwert, Liegenschaftssteuer, Handänderungssteuer, Grundstücksgewinnsteuer), sowie indirekten Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Entwicklung des Steuersubstrats (Einkommenssteuer für natürliche und juristische Personen, Mehrwertsteuer).

BAKBASEL rechnet grundsätzlich damit, dass die die **unmittelbaren Steuereffekte** durch die Zweitwohnungsinitiative nur begrenzt tangiert werden. Es kann zwar nicht mehr von einem starken Wachstum der Anzahl zu steuernden Objekte ausgegangen werden, aber durch Wertvermehrung und zunehmende Transaktionen sollte auch zukünftig ein Wachstum der Steuereinnahmen realisiert werden können. Zu den unmittelbaren Steuerabgaben gehören neben der Kurtaxenpauschale und Registrierungsgebühren die Besteuerung des Eigenmietwertes, die Liegenschaftssteuer sowie Handänderungs- und Grundstücksgewinnsteuern.

Die **Besteuerung des Eigenmietwerts** ist in der Schweiz gängige Praxis, bei welchem ein hypothetisches Einkommen aus der Vermietung eines Objekts als Einkommen versteuert werden muss. Bei Zweitwohnungen kommt seit dem 1. Januar 2011 ausschliesslich der etwas höhere Mietwert für die direkte Bundessteuer zur Anwendung. Der Eigenmietwert wird grundsätzlich im Kanton entrichtet, in welchem sich auch die Liegenschaft befindet. Jeder Kanton ist dabei verpflichtet, Einkommensteuern auf mindestens 60 Prozent der Marktmiete einzufordern.

Die **Liegenschaftssteuer** wird nur in manchen Kantonen erhoben. So ist sie zwar z.B. im Kanton Wallis obligatorisch, im Kanton Graubünden hingegen nur fakultativ und im Kanton Glarus nicht existent. Liegenschaftssteuern werden entweder vom Kanton oder den Gemeinden, aber auch von beiden gleichzeitig auf den in ihrem Gebiet gelegenen Grundstücken erhoben. Die Höhe der Steuern liegt i.d.R. im sehr tiefen Promillebereich (z.B. Celerina: 0.75‰) auf den Verkehrswert der Liegenschaft und ist jährlich zu entrichten.

Im Falle eines Verkaufs einer Liegenschaft wird eine **Handänderungssteuer** fällig. Im Falle eines mit Gewinn behafteten Verkaufs wird zusätzlich noch eine **Grundstücksgewinnsteuer** erhoben. Der Tarif ist je nach Kanton und Besitzdauer einer Liegenschaft unterschiedlich, kann aber bis zu 60 Prozent des erzielten Gewinns ausmachen. Die Handänderungssteuer wird bei jedem Verkauf von Wohneigentum fällig und bewegt sich im Rahmen von 1-3% des erzielten Verkaufspreises.

Indirekte Steuereffekte umfassen durch die Initiative erwartete Veränderungen bei Einkommenssteuern für natürliche und juristische Personen sowie bei den Einnahmen aus der Mehrwertsteuer durch Konsum und Bauaktivität.

Bei den **Einkommenssteuern** dürfte eine kurzfristige Erhöhung der Einkommenssteuereinnahmen aufgrund von Vorholeffekten einsetzen. Nach 2014 dürfte jedoch ein spürbarer Rückgang der Einnahmen resultieren. Dies weil die sinkenden Auftragszahlen eine Konsolidierung des Marktes (geringere Einnahmen bei den Unternehmenssteuern) und somit auch der Anzahl Steuern zahlender Arbeitnehmer (natürliche Personen) bewirkt. Nach dieser Konsolidierungsphase dürfte ein erneutes Wachstum einsetzen, welches aber auf bedeutend tieferem Niveau als im Ankerszenario stattfindet. Die geringere Anzahl Arbeitnehmer bewirken durch ihre Abwesenheit ebenfalls einen Rückgang der durch Konsum entrichteten **Mehrwertsteuern**. Die erwarteten tieferen Einnahmen sind vor allem auf die verminderte Bauaktivität zurückzuführen.

Eine zusammenfassende Übersicht über die erwarteten Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative für die Bauwirtschaft und die Tourismuskategorie der betroffenen Gebiete liefert die nachfolgende schematische Darstellung.

Abb. 7-1 Übersicht über die erwarteten Wirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative

	Bauwirtschaft / Bauvolumen			Tourismuskategorie		
	Kurze Frist (2013 - 2014)	Mittlere Frist (2015 - 2017)	Lange Frist (2018 - 2025)	Kurze Frist (2013 - 2014)	Mittlere Frist (2015 - 2017)	Lange Frist (2018 - 2025)
Hotspots						
Nicht vermietete Zweitwohnungen	++	--	--	++	-	--
Kommerziell vermietete Zweitwohnungen	0	+	++	0	+	++
Hotels und hotelähnliche Betriebe	0	-	0	0	+	+
übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	0	+	+			
Erstwohnungen	0	+	+			
Tourismuskategorie						
Nicht vermietete Zweitwohnungen	++	--	--	++	-	--
Kommerziell vermietete Zweitwohnungen	0	+	++	0	+	++
Hotels und hotelähnliche Betriebe	0	-	0	0	+	+
übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	0	+	+			
Erstwohnungen	0	+	+			
Periphere Tourismuskategorie						
Nicht vermietete Zweitwohnungen	+	-	--	+	-	-
Kommerziell vermietete Zweitwohnungen	0	0	+	0	+	+
Hotels und hotelähnliche Betriebe	0	0	0	0	+	+
übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	0	+	+			
Erstwohnungen	0	-	-			

Skala: von ++ (deutliche Erhöhung ggü. Ankerszenario) bis zu -- (deutlicher Rückgang ggü. Ankerszenario)
Quelle: BAKBASEL

7.2 Setup für das Szenario «Basis»

Für die Quantifizierung der in Kapitel 7.1 beschriebenen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative wurde ein umfangreiches Wirkungsmodell erarbeitet, mit dessen Hilfe die Veränderungen auf die beiden Primärinputs «Bauinvestitionen» und «Tourismuskategorie» im Vergleich zum Ankerszenario simuliert werden können. Diese vom Ankerszenario abweichenden Primärinputs liefern die Grundlage für die Abschätzung der volkswirtschaftlichen Effekte mittels des Simulations-Impact-Modells für den Schweizer Alpenraum (vgl. Kap. 2.2.4).

Für jedes der vier Grundszenarien muss ein Szenario-Gerüst aufgesetzt werden, das dazu beiträgt die durch die Initiative herbeigeführten Veränderungen bei den beiden Primärinputs «Bauinvestitionen» und «Tourismuskategorie» im Vergleich zum Ankerszenario abzubilden. Dazu wurde in einem ersten Schritt ein Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen» aufgesetzt und in einem zweiten Schritt darauf aufbauend die Veränderungen beim Primärinput «Tourismuskategorie» modelliert. Nachfolgend wird das Szenario-Gerüst für die beiden Primärinputs des mittleren Szenarios «Basis» erläutert (vgl. Kap. 7.2.1 und Kap. 7.2.2). Anschliessend werden die abweichenden Annahmen für das optimistische und das pessimistische Szenario «Basis» vorgestellt (vgl. Kap. 7.2.3).

7.2.1 Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

Wie in Kapitel 7.1 beschrieben wirkt sich die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative nicht nur beim Zweitwohnungsneubau, sondern auch in vielen anderen Bereichen der Bauwirtschaft aus. Entsprechend muss für jede Bauart separat ein Szenario-Gerüst erstellt werden. Modelliert werden dabei die Auswirkungen auf den Zweitwohnungsneubau, auf den Zweitwohnungsumbau, auf den Erstwohnungsneubau, den Hotelbau und den Betriebs- und Infrastrukturbau. Das detaillierte Szenario-Setup zum Primärinput «Bauinvestitionen» wird in Tab. 7-1 dargestellt.

Tab. 7-1 Mittleres Szenario «Basis»: Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Zweitwohnungsneubau	Modellierung: Zugang neuer Zweitwohnungen als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
Hotspots	100%	120%	80%	30%	34%	38%	41%	45%	49%	53%	56%	60%	60%	60%	
Tourismuskommunen	100%	125%	80%	30%	33%	35%	38%	40%	43%	45%	48%	50%	50%	50%	
Periphere Tourismuskommunen	100%	100%	80%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	33%	33%	
Nicht betroffene Kommunen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Zweitwohnungsumbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Erstwohnungsneubau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Hotelbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der Zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Tourismuskommunen	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Periphere Tourismuskommunen	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Nicht betroffene Kommunen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Quelle: BAKBASEL

Szenario-Setup für den Zweitwohnungsneubau

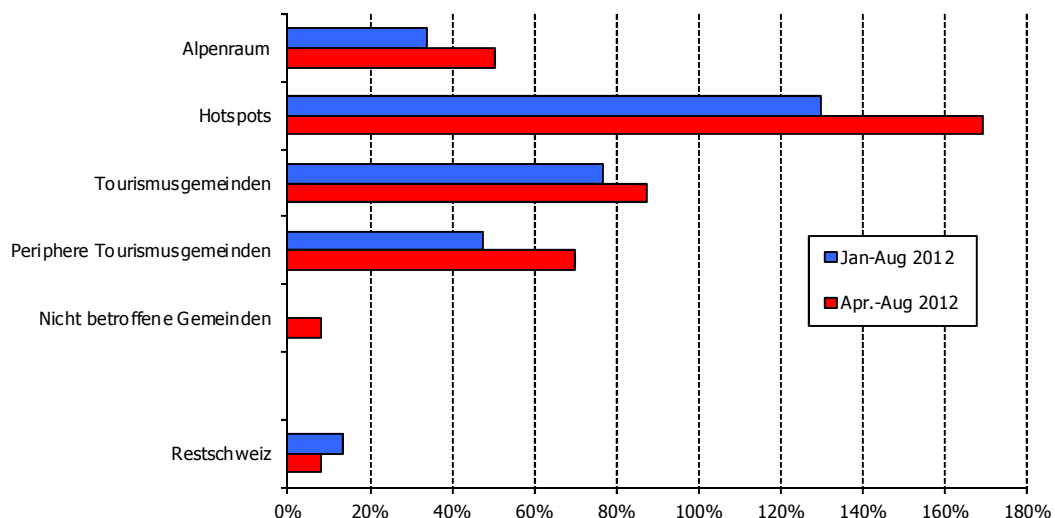
Die Modellierung der im Vergleich zum Ankerszenario unterschiedlich ausfallenden Bauinvestitionen in den Zweitwohnungsneubau erfolgt über den erwarteten jährlichen Zugang an Zweitwohnungen. Beim Zweitwohnungsneubau sind die grössten Effekte zu erwarten und die Hebelwirkung ist bei diesem Faktor am ausgeprägtesten. Entsprechend ist bei der Festlegung der Eckwerte bzw. bei den Annahmen mit grösstmöglicher Sorgfalt vorzugehen. Beim Zweitwohnungsneubau wird davon ausgegangen, dass zuerst ein Vorholeffekt eintritt, also dass 2013 überproportional viele neue klassische Zweitwohnungen gebaut werden und auch 2014 noch nicht der volle Effekt der Initiative eintritt. Der Tiefpunkt dürfte 2015 erreicht werden, bevor anschliessend als Folge der Realisierung von Projekten mit kommerziell genutzten Zweitwohnungen wieder ein Anstieg der Zweitwohnungsneubautätigkeit eintritt.

Für die Abschätzung der Eckwerte (Niveau der Vorholeffekte, Falltiefe in 2015) können dabei zwei verschiedene Datenquellen zu Hilfe genommen werden. Die Abschätzung der Vorholeffekte basiert auf den eingereichten Baugesuchen im Jahr 2012, die Falltiefe kann mit Hilfe eines Fallbeispiels plausibilisiert werden.

Abb. 7-2 zeigt den Anstieg der eingereichten Baugesuche zwischen Januar und August 2012. Dabei wird deutlich, dass in den betroffenen Gebieten eine grosse Flut an Gesuchen eingegangen ist. In Stückzahlen ausgedrückt zeigt es sich, dass in den ersten acht Monaten des Jahres 2012 in den von der Initiative betroffenen Gebieten mehr als 2000 zusätzliche Gesuche für neue Wohnungen eingegangen sind. Dabei ist davon auszugehen, dass ein Grossteil dieser Gesuche noch bis Jahresende bewilligt wird und insgesamt (zusammen mit dem „normalen“ Ausmass an Bewilligungen) beläuft sich der Vorrat auf fast zweimal den Jahresbedarf an Zweitwohnungen.

Besonders hoch sind die **Vorholeffekte** für die Tourismusgemeinden und die Hotspots, aber auch in den peripheren Tourismusgebieten wird in den nächsten beiden Jahren noch kräftig gebaut. Gestützt auf die Kennzahlen zu den Baugesuchen im Wohnungsbau erwartet BAKBASEL, dass 2013 und 2014 zusammen genommen pro Jahr in den betroffenen Gebieten mehr Zweitwohnungen erstellt werden als noch in der Vergangenheit. Für die Hotspots und die Tourismusgemeinden geht BAKBASEL in 2013 gegenüber dem Ankerszenario von einem um 25 Prozent höheren Zugang aus, bei den peripheren Tourismusgemeinden dürfte zumindest die gleiche Zahl entstehen wie im Ankerszenario. Die bis zum Jahresende 2012 bearbeiteten Bewilligungen werden auch noch 2014 abgearbeitet, so dass auch dann noch rund vier Fünftel der „normalen“ Aktivität im Zweitwohnungsneubau stattfinden wird (vgl. Tab. 7-1).

Abb. 7-2 Baugesuche Wohnungsneubau: Enorme Zunahme führt zu Vorholeffekten



Anstieg der Baugesuche für den Wohnungsneubau im Vergleich zur Vorjahresperiode, in %
 Quelle: Baublatt, Fahrländer und Partner, BAKBASEL

Die Auswirkungen der Vorholeffekte dürfte den Zweitwohnungsneubau nur bis Ende 2014 beflügeln, danach werden die Einschränkungen durch die Initiative ihre volle Wirkung entfalten. **2015** wird beim Neubau von Zweitwohnungen gegenüber dem Ankerszenario der **Tiefpunkt** erreicht. Grund hierfür ist die Tatsache, dass dannzumal aufgrund der Rechtsunsicherheiten und der unsicheren Erfolgsaussichten erst sehr wenige Projekte für kommerziell genutzte Zweitwohnungen realisiert werden und weil nach den Vorholeffekten eine vorübergehende Sättigung im Zweitwohnungsmarkt entsteht.

Für 2015 geht BAKBASEL davon aus, dass verglichen mit dem Ankerszenario **nur noch 30 Prozent** der neuen Zweitwohnungen realisiert werden. Die Festlegung dieses Eckwertes auf 30 Prozent entspricht zum einen der Experteneinschätzung von BAKBASEL und kann zum anderen durch ein Fallbeispiel plausibilisiert werden:

Als Fallbeispiel werden hierfür bekannte Kennzahlen der Region Unterengadin für die Jahre 2003 bis 2011 ausgewertet. Diese zeigen, dass in der Region Unterengadin in der Untersuchungsperiode rund 40 Prozent aller neu erstellten Wohnungen Zweitwohnungen waren. Von diesen wiederum entfallen rund drei Viertel auf Zweitwohnungen, die bei der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative nicht mehr erlaubt wären. Es bleibt also rund ein Viertel neu erstellter Wohnungen übrig, die kommerziell touristisch genutzt oder zwecks Berufsaufenthalt gebaut wurden. Der Eckwert wird leicht höher als im Fallbeispiel angelegt, weil BAKBASEL davon ausgeht, dass im Basisszenario insbesondere aufgrund der Möglichkeit von Ersatzneubauten auch im tiefsten Punkt etwas mehr als ein Viertel gebaut wird.

Tab. 7-2 Fallbeispiel Unterengadin: Neu erstellte Wohnungen in den Jahren 2003 bis 2011

Gemeinde	Gemeindetyp	Erstwohnung (1)	Zweitwohnung (2)	betr. ZW (3)	Nicht betr. ZW (4)	TOTAL (5)	Anteil ZW- Neubau (1) / (5)	Anteil nicht betr. ZW am Total der ZW (4) / (2)
Scuol	Hotspot	114	135	103	32	249	54%	24%
Zernez	Tourismusgemeinde	59	16	10	6	75	21%	38%
Samnaun	Tourismusgemeinde	121	19	12	7	140	14%	37%
Sent	Tourismusgemeinde	35	82	62	20	117	70%	24%
Ramosch	Tourismusgemeinde	20	14	14	0	34	41%	0%
Guarda	Tourismusgemeinde	5	0	0	0	5	0%	0%
Tarasp	Tourismusgemeinde	8	13	13	0	21	62%	0%
Ardez	Tourismusgemeinde	23	6	5	1	29	21%	17%
Ftan	Tourismusgemeinde	57	40	30	10	97	41%	25%
Tschlin	Periphere Tourismusgem.	14	4	1	3	18	22%	75%
Lavin	Periphere Tourismusgem.	9	7	0	7	16	44%	100%
Susch	Periphere Tourismusgem.	22	1	1	0	23	4%	0%
TOTAL		487	337	251	86	824	41%	26%

Quelle: Wohler 2012, BAKBASEL

Nach 2015 wird der Zweitwohnungsneubau primär in den Hotspots und bei den Tourismusgemeinden wieder einsetzen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach einer gewissen Zeit der (Rechts)unsicherheit immer stärker in strukturierte Beherbergungsformen investiert werden dürfte. BAKBASEL geht im Basisszenario davon aus, dass bis zum neuen Gleichgewicht im Jahr 2023 in den «Hotspots» im Vergleich zum Ankerszenario wieder rund 60 Prozent Zweitwohnungen jährlich erstellt werden. In den «Tourismusgemeinden» ist wieder von einem Anstieg auf rund 50 Prozent des jährlichen Zugangs zu erwarten. Für die «peripheren Tourismusgemeinden» wird nur noch ein Zweitwohnungszugang von einem Drittel des Umfangs, der für das Ankerszenario ermittelt wurde, erwartet (vgl. Tab. 7-1).

Szenario-Setup für den Zweitwohnungsumbau

Beim Zweitwohnungsumbau ist – wie bei der qualitativen Beschreibung der Wirkungszusammenhänge erläutert – gegenüber dem Ankerszenario von einer leicht erhöhten Bautätigkeit auszugehen. Modelliert wird dieser Umstand im Szenario über einen Aufschlagsfaktor (Add-Faktor) auf die Wachstumsrate des Ankerszenarios. Dieser wird für die «Hotspots» und die «Tourismusgemeinden» auf 0.5 und für die «peripheren Tourismusgemeinden» auf 1.0 Prozentpunkte festgelegt (vgl. Tab. 7-1).

Szenario-Setup für den Erstwohnungsbau

In den «Hotspots» und in den «Tourismusgemeinden» ist dank günstigerem Bauland gegenüber dem Ankerszenario von einer leicht erhöhten Nachfrage im Erstwohnungsbau auszugehen. Modelliert wird dieser Umstand wie im Zweitwohnungsumbau über einen Aufschlagsfaktor auf die Wachstumsrate des An-

kerszenarios. Dieser Faktor liegt bei 0.5 Prozentpunkten. Bei den «peripheren Tourismusgemeinden» verläuft dieser Aufschlagsfaktor genau umgekehrt, weil hier der negative Effekt der Abwanderung gegenüber dem positiven Effekt des günstigeren Baulandes überwiegen wird. Die Add-Faktoren liegen zwischen 1.0 Prozentpunkten im Jahr 2015 und 0 Prozentpunkten im langfristigen Gleichgewicht (vgl. Tab. 7-1).

Szenario-Setup für den Hotelbau

Aufgrund der erschwerten Querfinanzierung durch Zweitwohnungen wird der Hotelbau in den «Hotspots» und in den «Tourismusgemeinden» in der mittleren Frist gegenüber dem Ankerszenario eine Korrektur nach unten erfahren. Modelliert wird dieser Umstand über einen Abschlagsfaktor auf die Wachstumsraten der Jahre 2015 bis 2017 (mittlere Frist) um 2 Prozentpunkte. Bei den «peripheren Tourismusgemeinden» spielt das Konzept der Querfinanzierung keine grosse Rolle und entsprechend sind auch keine speziellen Auswirkungen auf den Hotelbau zu erwarten (vgl. Tab. 7-1).

Szenario-Setup für den übrigen Betriebsbau und den Infrastrukturbau

Der Nachfrageausfall bei den Bauinvestitionen für neue Zweitwohnungen wird künftig teilweise kompensiert über Spillover-Effekte in den Betriebs- und Infrastrukturbau. Im mittleren Szenario «Basis» werden diese über alle betroffenen Gebiete betrachtet auf 15 Prozent der Zweitwohnungsneubauausfälle geschätzt (vgl. Tab. 7-1).

7.2.2 Szenario-Setup für den Primärintput «Tourismuskonsumnachfrage»

Die Umsetzung der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» wird nicht nur die Höhe der Bauinvestitionen beeinflussen, sondern als zweiten Primärintput für die Ermittlung der volkswirtschaftlichen Effekte auch die Tourismuskonsumnachfrage verändern. Zum einen wird sich die Zahl der künftig neu hinzugekommenen Zweitwohnungen – und damit die daraus resultierende touristische Nachfrage – verändern. Über Spillover-Effekte wird aber auch die Hotellerie-Nachfrage eine Veränderung erfahren.

Szenario-Setup für die Tourismuskonsumnachfrage in kommerziell und nicht kommerziell genutzten Zweitwohnungen

Die im Vergleich zum Ankerszenario unterschiedlich ausfallende Tourismuskonsumnachfrage durch die touristische Benutzung von Zweitwohnungen wird ermittelt, indem zuerst die Zahl der neu durch Neubau, Umbau oder Umwandlung hinzukommenden Zweitwohnungen (unterteilt nach «kommerziell» und «nicht kommerziell») abgeschätzt wird. Die dadurch hervorgehende Tourismuskonsumnachfrage wird dann über die beherbergungstypische Auslastung und die teuerungsbereinigten, beherbergungstypischen Ausgaben pro Übernachtung hochgerechnet.

Der im Vergleich zum Ankerszenario veränderte **Zugang von Zweitwohnungen durch den Neubau und den Umbau** kann vom Szenario-Setup zum Primärintput «Bauinvestitionen» übernommen werden. Im Szenario-Setup «Tourismuskonsumnachfrage» muss nur noch festgehalten werden, wie hoch bei den neu erstellten Zweitwohnungen der Anteil der kommerziell genutzten Wohnungen ausfällt. Dieser dürfte zwischen 80 Prozent (Hotspots) und 50 Prozent (periphere Tourismusgemeinden) betragen (vgl. Tab. 7-3).

Neue Zweitwohnungen können aber auch durch Umnutzungen von Hotels oder Erstwohnungen hinzukommen. Hierbei geht BAKBASEL im Basisszenario davon aus, dass der Zugang durch Umnutzungen höher ausfällt als im Ankerszenario. Der entsprechende Faktor wird für die «Hotspots» und die «Tourismusgemeinden» auf 1.5 und für die «peripheren Tourismusgemeinden» auf 1.75 festgelegt.

Tab. 7-3 Mittleres Szenario «Basis»: Szenario-Setup für den Primärinput «Tourismusanfrage»

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Tourismusanfrage in Zweitwohnungen		Modellierung: Ermittlung der neu hinzukommenden Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell) durch Neubau, Umbau und Umnutzung (vgl. unten) Berechnung der Nachfrage über beherbergungstypische Auslastung und teuerungsbereinigte beherbergungstypische Tagesausgaben													
Tourismusanfrage in Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell)	Zugang durch Neubau (kommerziell / nicht kommerziell)	Modellierung: Anteil der kommerziellen Zweitwohnungen an den neuen Zweitwohnungen. Zahl der insgesamt neu hinzugekommenen Wohnungen wurde für den Bau bereits modelliert.													
	Hotspots	0%	0%	10%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
	Tourismusgemeinden	0%	0%	10%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zugang durch Umbau (nicht kommerziell)		Modellierung: Zugang von Zweitwohnungen durch Umbau gemäss Szenariosetup Bauinvestitionen													
Zugang durch Umwandlung (nicht kommerziell)		Modellierung: Zugang durch Umwandlung als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario													
Tourismusanfrage in der Hotellerie	Hotspots	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
	Tourismusgemeinden	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%
	Periphere Tourismusgemeinden	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Geringere negative Externalitäten		Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
Alle betroffenen Gemeinden		-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
Opportunitäten in der Hotellerie		Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden		0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%

Quelle: BAKBASEL

Szenario-Setup für die Tourismusnachfrage in der Hotellerie

Die Nachfrage in der Hotellerie wird durch die Zweitwohnungsinitiative über zwei Kanäle beeinflusst. Einerseits dürfte die Auslastung in den vorhandenen Hotelbetrieben aufgrund der **geringeren negativen Externalitäten** durch «kalte Betten» höher ausfallen. Basierend auf einer Regressionsanalyse hat BAKBASEL die Auswirkungen verschiedener Variablen auf die Auslastung in der Hotellerie überprüft. Dabei zeigte sich klar, dass ein geringerer Anteil «kalter Betten» an der Gesamtzahl der Gästebetten sich signifikant positiv auf die Bettenauslastung in der Hotellerie auswirkt. Die ermittelte **Elastizität beträgt -0.2**. Dies bedeutet, dass bei einer Abnahme des Anteils der kalten Betten um 10 Prozent die Auslastung in der Hotellerie um 2 Prozent steigt (vgl. Regressionsoutput in Tab. 7-4). Die ermittelte Elastizität fliesst entsprechend in das Szenario-Setup zur Tourismusnachfrage in der Hotellerie mit ein (vgl. Tab. 7-3).

Neben dem Einfluss der geringeren negativen Externalitäten verändert sich die Nachfrage in der Hotellerie auch über einen zweiten Kanal: Zweitwohnungen stehen bis zu einem gewissen Grad in direkter Konkurrenz zur gewerblichen Beherbergungsindustrie. Zwar würde nicht jeder Benutzer einer Zweitwohnung – gäbe es diese Möglichkeit nicht – auch im Hotel oder in einem hotelähnlichen Betrieb derselben Region übernachten, ein Teil der Nachfrage dürfte sich aber dennoch in die Hotellerie verschieben. Im mittleren Szenario «Basis» schätzt BAKBASEL diesen Anteil auf 40 (2013) bis 50 Prozent (2023) der wegfallenden Frequenzen bei den Zweitwohnungen (vgl. Tab. 7-3).

Tab. 7-4 Regressionsoutput: Einfluss verschiedener Variablen auf die Auslastung

Dependent Variable: LOG (Bettenauslastung)
 Method: Least Squares
 Included observations: 57

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-4.95	1.00	-4.94	0.00
LOG (Anteil Zweitwohnungsbetten)	-0.20	0.05	-4.18	0.00
LOG (Betriebsgrösse)	0.35	0.17	2.14	0.04
LOG (4- und 5-Sternhotellerie)	0.01	0.01	0.75	0.46
LOG (Attraktivität des Skigebietes)	0.11	0.14	0.74	0.46
LOG (Vielfalt des Sommerangebotes)	0.38	0.19	2.01	0.05
LOG (Saisonalität)	-0.29	0.17	-1.75	0.09
R-squared	0.51			
Adjusted R-squared	0.45			

Sample: 57 Destinationen aus der Schweiz
 Quelle: BAKBASEL

7.2.3 Szenario-Setup für die optimistische und das pessimistische Variante des Szenarios «Basis»

Für jedes Grundscenario – so auch für das Szenario «Basis» - wird neben dem mittleren, als am realistischsten eingestufte Szenario, zusätzlich eine optimistische und eine pessimistische Variante berechnet. Diese Varianten unterscheiden sich durch die unterschiedlichen **Erwartungen über die Intensität der Spillover-Effekte in der Bauwirtschaft und in der Tourismuswirtschaft.**

Tab. 7-5 Szenario-Setup für das Szenario «Basis» optimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Tourismugemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Periphere Tourismugemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%	

Quelle: BAKBASEL

In der optimistischen Variante wird davon ausgegangen, dass rund 20 Prozent der im Vergleich zum Ankerszenario wegfallenden Bauausgaben für neue Zweitwohnungen als Spillover-Effekt durch den Betriebs- und Infrastrukturbau kompensiert werden. Das sind 5 Prozentpunkte mehr als im mittleren Szenario. Auch die Spillover-Annahmen für die touristische Nachfrage in der Hotellerie fallen optimistischer aus (vgl. Tab. 7-3 mit Tab. 7-5).

Bei der pessimistischeren Variante des Szenarios «Basis» wird davon ausgegangen, dass die Spillover-Effekte geringer ausfallen. Dies wird sowohl für die Spillover bei den Bauinvestitionen als auch bei jenen bezüglich der Tourismuskonsumnachfrage angenommen (vgl. Tab. 7-6).

Tab. 7-6 Szenario-Setup für das Szenario «Basis» pessimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Tourismuskommunen	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Periphere Tourismuskommunen	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Nicht betroffene Kommunen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismuskonsumnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Kommunen	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
	Alle betroffenen Kommunen	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%

Quelle: BAKBASEL

7.3 Quantitative Ergebnisse: Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und Steuereffekte

Nachdem in Kapitel 7.1 die Wirkungszusammenhänge und Wirkungsmechanismen qualitativ erörtert und die Grundannahmen zum Szenario «Basis» in Kapitel 7.2 offengelegt wurden, können nun die Szenario-Ergebnisse dargestellt bzw. die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative gemäss der Umsetzung der bundesrätlichen Verordnung quantifiziert werden. Im nachfolgenden Abschnitt werden die Ergebnisse für das mittlere, als am realistischsten eingestufte Szenario dargelegt (vgl. Kap. 7.3.1), bevor anschliessend die Bandbreite bzw. die Resultate der pessimistischen und optimistischen Variante des Szenarios «Basis» aufgeführt werden (vgl. Kap. 7.3.2).

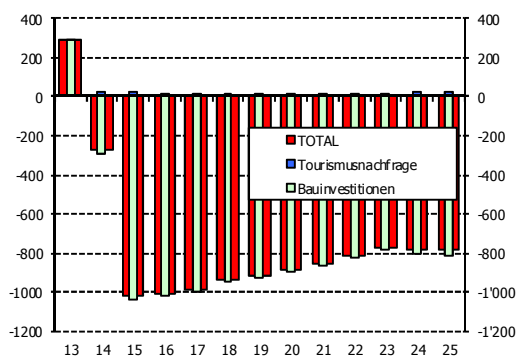
7.3.1 Mittleres Szenario «Basis»

Die mittlere, als am realistischsten eingestufte Variante des Grundszenarios «Basis» führt bei den beiden Primärinputs «Tourismuskonsumnachfrage» und «Bauinvestitionen» zu sehr unterschiedlichen Resultaten. Die **Bauinvestitionen** dürften nach einem Vorholeffekt im Jahr 2013 deutlich zurückgehen. Im Jahr 2015 dürften die Bauinvestitionen um gut eine Mrd. CHF tiefer liegen als im Ankerszenario. In den Folgejahren werden die Differenzen wieder kleiner und bis zum Jahr 2025 reduzieren sich die Differenzen auf **rund 800 Mio. CHF**.

Die Tourismusnachfrage hingegen verhält sich insgesamt ähnlich wie im Ankerszenario. Gegenüber dem Ankerszenario ist allerdings ganz im Gegensatz zum Primärinput «Bauinvestitionen» im Langfristtrend eine leichte Erhöhung festzustellen (vgl. Abb. 7-3). Im Jahr 2025 liegt die Tourismusnachfrage im mittleren Szenario «Basis» um rund 26 Mio. CHF über dem für das Ankerszenario ermittelte Niveau – Tendenz steigend.

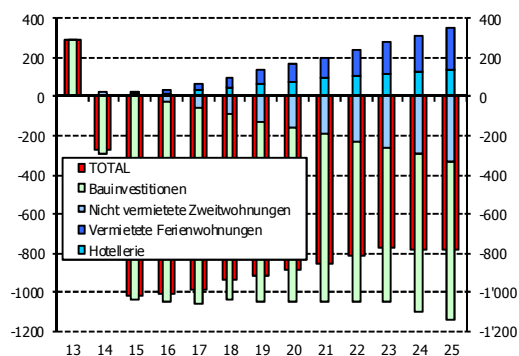
Betrachtet man nicht nur die Tourismusnachfrage als Ganzes, sondern auch seine einzelnen Komponenten, so zeigt es sich, dass diesbezüglich tiefgreifende Veränderungen vor sich gehen: Bis 2025 liegt die touristische Nachfrage der Eigenheimbesitzer (nicht kommerzielle Zweitwohnungen) deutlich tiefer als im Ankerszenario (-330 Mio. CHF). Dafür entfällt ein deutlich grösserer Teil der Nachfrage auf die Hotels (+141 Mio. CHF) und die gewerblich genutzten Ferienwohnungen (+216 Mio. CHF) (vgl. Abb. 7-4). **Die klassische Tourismusindustrie (Beherbergungsgewerbe) wird also langfristig zu den Gewinnern zählen.** Mit der Verschiebung der Nachfrage in die gewerbliche Beherbergungsindustrie geht eine höhere Auslastung der Beherbergungskapazitäten und eine spürbare Erhöhung der Wertschöpfung pro Gästebett einher. Künftig wird die Tourismusnachfrage gemäss dem mittleren Szenario «Basis» mit einer deutlich erhöhten Raumeffizienz abgewickelt werden, was als nachhaltigere Entwicklung als jene im Ankerszenario gewertet werden kann.

Abb. 7-3 Differenzen zwischen dem mittleren Szenario «Basis» und dem Ankerszenario bei den Primärinputs (I)



In Mio. CHF, nominal
Quelle: BAKBASEL

Abb. 7-4 Differenzen zwischen mittlerem Szenario «Basis» und Ankerszenario bei den Primärinputs (II)



In Mio. CHF, nominal
Quelle: BAKBASEL

Trotz der leicht positiven Effekte, welche für die Tourismusnachfrage ausgemacht wurden, liegen die gesamten Umsätze der beiden Primärinputs «Tourismusnachfrage» und «Bauinvestitionen» insgesamt deutlich unter dem Niveau des Ankerszenarios. Die im Vergleich zum Ankerszenario tieferen Umsätze wirken sich auf die Beschäftigung, die Wertschöpfung und auch die Steuereinnahmen im Alpenraum aus. Tab. 7-7 zeigt diese Effekte als Differenz zum Ankerszenario übersichtsartig auf. Die aufgelisteten Auswirkungen umfassen nicht nur die direkten Effekte in den Tourismusbranchen und im Baugewerbe, sondern auch die indirekten und induzierten Effekte (vgl. dazu Kap. 2.2.4). Es wird also auch berücksichtigt, dass weniger Vorleistungen bezogen werden, und dass weniger beschäftigte Personen auch zu geringeren Konsumausgaben führen.

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative gemäss der bundesrätlichen Verordnung führt in der mittleren Frist zu einem im Vergleich mit dem Ankerszenario spürbar tieferen Wertschöpfungs- und Beschäftigungsniveau. Im Jahr 2015, dem Jahr mit dem voraussichtlich negativsten Impact, resultiert gegenüber dem Ankerszenario ein **Wegfall von rund 8'600 Erwerbstätigen**. Dies entspricht einem **Anteil von 0.8 Prozent** aller erwerbstätigen Personen im Alpenraum. Hauptsächlich betroffen sind dabei der Bau und die baunahen Branchen. Im Baugewerbe dürfte die Zahl der Erwerbstätigen um rund 4'800 Personen tiefer liegen als im Ankerszenario, was einem Anteil von 4.7 Prozent entspricht. Bei der Beschäftigung im Gast-

gewerbe, der Kernbranche der Tourismusindustrie, sind auch im Tiefpunkt-Jahr 2015 gegenüber dem Ankerszenario keine signifikant negativen Auswirkungen zu erwarten. Das regionale Bruttoinlandsprodukt wird gemäss den Resultaten des mittleren Szenarios «Basis» um rund 0.7 Prozent unter dem entsprechenden Wert des Ankerszenarios liegen (vgl. Tab. 7-7).

Nach der spürbaren Redimensionierung bis zum Jahr 2015 wird die Wirtschaft des Alpenraums - ausgehend von einem tieferen Niveau als im Ankerszenario – einen nachhaltig steileren Wachstumspfad einschlagen. Dank dem Wiedereinsetzen des Zweitwohnungsbaus in Form von kommerziellen Beherbergungsangeboten und dank steigenden Spillover-Effekten in die Bau- und die Tourismuswirtschaft wird die alpine Wirtschaft gemäss dem mittleren Szenarios «Basis» gegenüber dem Ankerszenario aufholen und die Differenzen werden wieder kleiner. **Im Schlussjahr der Beobachtungsperiode (2025) wird das regionale BIP noch um 0.4 Prozent tiefer liegen. Die Zahl der Erwerbstätigen liegt 2025 noch um rund 4'800 Personen unter dem Ankerszenario. Dies entspricht rund 0.5 Prozent aller für dieses Jahr im Ankerszenario prognostizierten Erwerbstätigen.** Branchenseitig zeigt sich dabei, dass in der Bauwirtschaft eine Redimensionierung auch in der langen Frist bestehen bleibt, während im alpinen Gastgewerbe gegenüber dem Ankerszenario rund 800 Erwerbstätige zusätzlich beschäftigt sein werden.

Die durch die Umsatzrückgänge erwarteten Mindereinnahmen bei den Steuern (nur **indirekte Steuereffekte**) werden im Jahr mit dem grössten negativen Impact (2015) auf rund 92 Mio. CHF veranschlagt, für 2025 geht BAKBASEL gegenüber dem Ankerszenario von Mindereinnahmen um die 73 Mio. CHF aus.

Tab. 7-7 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

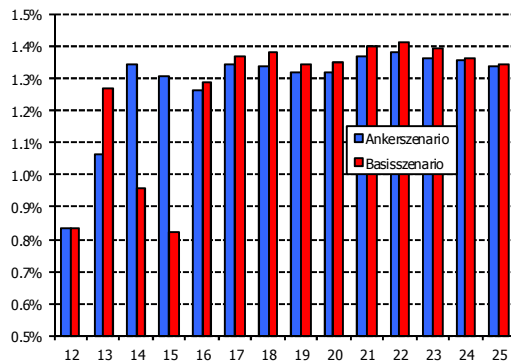
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bruttowertschöpfung, nom. in Mio. CHF	242	-223	-840	-836	-817	-778	-759	-734	-707	-677	-643	-651	-659
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>
Erwerbstätige in Tsd. Pers.	2.5	-2.3	-8.6	-8.3	-7.9	-7.3	-6.8	-6.4	-6.0	-5.5	-5.0	-5.0	-4.8
davon Baugewerbe in Tsd. Pers.	1.4	-1.3	-4.8	-4.6	-4.4	-4.0	-3.8	-3.6	-3.4	-3.2	-2.9	-2.9	-2.9
davon Gastgewerbe in Tsd. Pers.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8
davon übrige Branchen in Tsd. Pers.	1.1	-1.0	-3.8	-3.7	-3.6	-3.4	-3.3	-3.1	-3.0	-2.9	-2.7	-2.7	-2.7
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>	<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.6%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>
Indirekte Steuereffekte in Mio. CHF	27	-24	-92	-91	-89	-85	-83	-80	-78	-74	-71	-72	-73
Einkommenssteuern nat. Pers. in Mio. CHF	15	-14	-50	-49	-47	-44	-43	-41	-39	-37	-35	-35	-35
Gewinnsteuern jur. Pers. in Mio. CHF	2	-2	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-7	-7	-7	-7	-7
Mehrwertsteuer in Mio. CHF	10	-8	-34	-34	-34	-33	-32	-32	-31	-30	-29	-30	-30

Quelle: BAKBASEL

Vergleicht man die im Ankerszenario prognostizierten jährlichen Wachstumsraten des realen BIP mit den im mittleren Szenarios «Basis» resultierenden Wachstumsraten, dann fällt auf, dass die Wirtschaftsentwicklung unter Berücksichtigung der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative in den Jahren 2014 und 2015 deutlich flacher verläuft (vgl. Abb. 7-6). Zu einer rezessiven Phase dürfte es aber mit Wachstumsraten von knapp unter einem Prozent dennoch nicht kommen. Ab 2017 dürften die jährlichen Wachstumsraten gemäss dem mittleren Szenario «Basis» in einer Nachholphase spürbar höher ausfallen als im Ankerszenario. Auch nach 2023, wo sich aus der Sicht von BAKBASEL ein neues Gleichgewicht einstellt, sind die Wachstumsraten leicht höher als im Ankerszenario. Dies zeigt, dass sich die alpine Wirtschaft gemäss dem mittleren Szenario «Basis» langfristig betrachtet auf einem leicht steileren Wachstumspfad befindet als dies im Ankerszenario prognostiziert wurde.

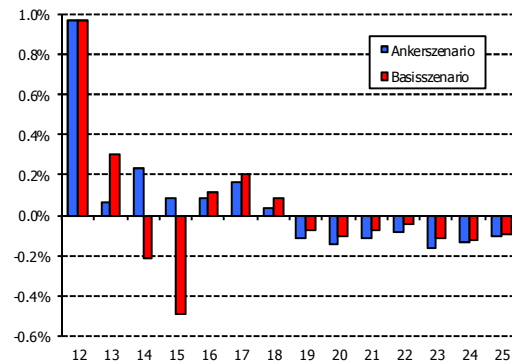
Anders als bei der Entwicklung des regionalen BIP, wo im mittleren Szenario «Basis» in keinem Jahr ein Wirtschaftsrückgang resultiert, geht die Zahl der Erwerbstätigen in den Jahren 2014 und 2015 zurück. Die Negativwachstumsraten dürften zwischen -0.2 und -0.5 Prozent zu liegen kommen (vgl. dazu das Ankerszenario: 2014: +0.0%, 2015: +0.2%). Langfristig sind die jährlichen Entwicklungsraten wie bei der BIP-Entwicklung auch für die Zahl der Erwerbstätigen positiver als im Ankerszenario (vgl. Abb. 7-5).

Abb. 7-5 Mittleres Szenario «Basis» vs. Ankerszenario: Entwicklung des realen BIP im Schweizer Alpenraum



Veränderung im Vergleich zum Vorjahr, in %
Quelle: BAKBASEL

Abb. 7-6 Mittleres Szenario «Basis» vs. Ankerszenario: Entwicklung des Zahl der Erwerbstätigen im Alpenraum



Veränderung im Vergleich zum Vorjahr, in %
Quelle: BAKBASEL

7.3.2 Grundscenario «Basis»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante

Für das Grundscenario «Basis» wurde neben der mittleren Variante auch noch eine pessimistische und eine optimistische Variante berechnet, welche sich hinsichtlich möglicher unterschiedlicher Spillover-Effekte in der Tourismuswirtschaft und in der Bauwirtschaft unterscheiden. Dadurch wird die Bandbreite einer möglichen künftigen Entwicklung im Rahmen der vorgegebenen politisch bedingten Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative sichtbar.

Bei der **optimistischen Variante des Szenarios «Basis»** zeigen sich die Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative weniger ausgeprägt als in der mittleren Variante. Zwar ist auch in der optimistischen Variante für 2015 eine deutliche Wirtschaftsverlangsamung mit rückläufigen Erwerbstätigenzahlen zu erwarten, danach aber werden sich die Spillover-Effekte verstärkt bemerkbar machen und die Wirtschaft gelangt auf einen steileren Wachstumspfad als bei der mittleren Variante simuliert wurde (vgl. Tab. 7-8). Bei der **pessimistischen Variante des Szenarios «Basis»** ist das Wiedererstarken der alpinen Wirtschaft nach der kräftigen Redimensionierung in den Jahren 2014 und 2015 deutlich weniger stark ausgeprägt. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die touristischen Spillover-Effekte bei der pessimistischen Variante kaum Wirkung zeigen.

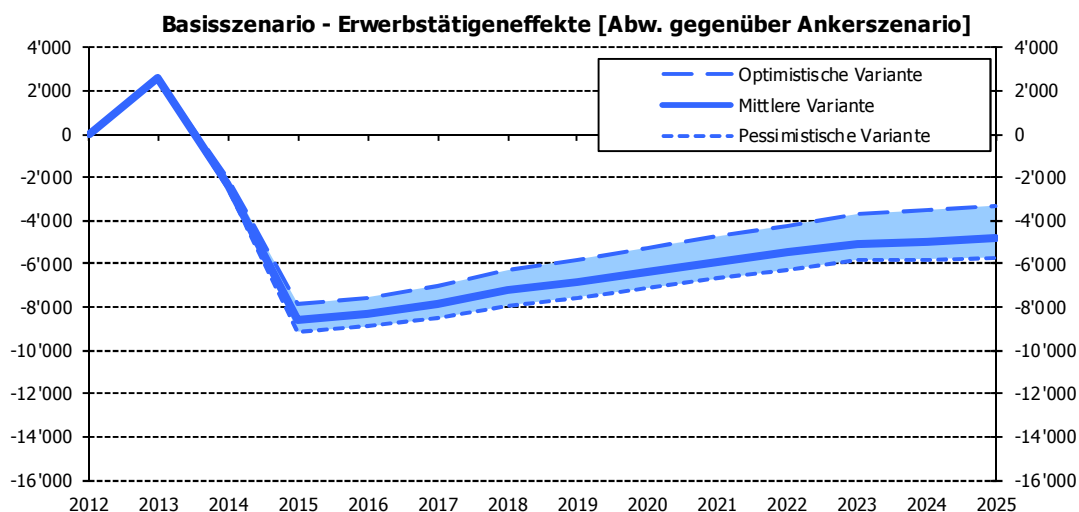
Am anschaulichsten werden die unterschiedlichen Ergebnisse der drei Varianten bei den Beschäftigungseffekten: Es zeigt sich, dass der Beschäftigungsverlust gegenüber dem Ankerszenario im schwierigsten Jahr 2015 zwischen rund 9'100 (pessimistische Variante) und rund 7'900 (optimistische Variante) variiert. Langfristig (2025) wird der Beschäftigungsverlust auf rund 5'700 im schlechtesten und rund 3'300 im besten Fall beziffert. Dabei wird klar, dass zwar bei allen Varianten kurzfristig ein deutlicher Rückgang eintritt, dass aber mit der Zeit unterschiedliche Wachstumspfade eingeschlagen werden können. Gelingt es der regionalen Wirtschaft sich optimal auf die veränderten Rahmenbedingungen einzustellen, wird die Lücke zum Ankerszenario schneller geschlossen als wenn dieser Prozess weniger gut gelingt.

Tab. 7-8 Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Basis»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Primärinput Bauinvestitionen in Mio. CHF													
Optimistische Variante	292	-272	-978	-961	-938	-891	-869	-840	-809	-776	-738	-751	-763
Mittlere Variante	292	-288	-1'039	-1'022	-997	-948	-924	-894	-862	-826	-786	-800	-814
Pessimistische Variante	292	-305	-1'101	-1'082	-1'056	-1'004	-979	-948	-914	-877	-834	-849	-864
Primärinput Tourismusnachfrage in Mio. CHF													
Optimistische Variante	0	28	41	37	48	59	71	85	97	110	124	142	159
Mittlere Variante	0	20	26	13	11	10	10	11	12	14	16	22	26
Pessimistische Variante	0	18	21	4	-4	-11	-17	-21	-25	-28	-31	-30	-30
Erwerbstätige in Tsd. Pers.													
Optimistische Variante	2.5	-2.1	-7.9	-7.5	-7.0	-6.3	-5.8	-5.3	-4.7	-4.2	-3.7	-3.5	-3.3
Mittlere Variante	2.5	-2.3	-8.6	-8.3	-7.9	-7.3	-6.8	-6.4	-6.0	-5.5	-5.0	-5.0	-4.8
Pessimistische Variante	2.5	-2.5	-9.1	-8.9	-8.5	-7.9	-7.5	-7.1	-6.7	-6.3	-5.8	-5.8	-5.7
Erwerbstätige in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Wertschöpfung in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Indirekte Steuereffekte in Mio. CHF													
Optimistische Variante	27	-22	-85	-84	-80	-75	-72	-69	-65	-61	-57	-57	-56
Mittlere Variante	27	-24	-92	-91	-89	-85	-83	-80	-78	-74	-71	-72	-73
Pessimistische Variante	27	-26	-98	-98	-96	-92	-90	-88	-86	-83	-79	-81	-82

Quelle: BAKBASEL

Abb. 7-7 Vergleich der Erwerbstätigeneffekte je Variante



Quelle: BAKBASEL

8 Ergebnisse des Grundszenarios «Mild»

Im Grundszenario «Mild» wird von einer liberaleren Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ausgegangen als jener, die in der bundesrätlichen Verordnung vom 22. August 2012 vorgeschlagen ist. Als wichtigste Unterschiede zum Szenario «Basis» sind die erleichterte Umwandlung von altrechlichen Erst- in Zweitwohnungen sowie die grosszügigere Ausgestaltung der Ausnahmen für «warme Betten» zu nennen. Eine detailliertere Beschreibung der Eckwerte des Szenarios «Mild» liefert Kapitel 6.1.2, die genaue technische Umsetzung wird im Anhang (Kap. 11.2) offengelegt.

Bei einer milderer Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative dürfte insbesondere die Falltiefe im Baugewerbe in der mittleren Frist geringer ausfallen, weil erstens mehr Ausnahmen möglich sind und zweitens weil vermehrt Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt werden, da es lohnend sein dürfte seine Erstwohnung zu verkaufen und eine neue zu beziehen oder eben zu bauen. Während also im Baugewerbe ein geringerer Rückgang als im Szenario «Basis» resultieren dürfte, werden auf der anderen Seite die Spillover-Effekte in die klassische Beherbergungsindustrie geringer ausfallen und entsprechend wird das Gastgewerbe weniger profitieren.

Die genauen Szenario-Ergebnisse werden in den beiden nachfolgenden Abschnitten vorgestellt. Dabei wird zuerst das mittlere Szenario «Mild» diskutiert, bevor anschliessend die Bandbreite zwischen der pessimistischen, der mittleren und der optimistischen Variante des Grundszenarios «Mild» aufgezeigt wird.

8.1 Mittleres Szenario «Mild»

Tab. 8-1 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Mild»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umsätze, nominal	in Mio. CHF	292	-243	-705	-687	-659	-613	-585	-553	-519	-482	-441	-443	-444
davon Bauinvestitionen	in Mio. CHF	292	-268	-741	-724	-696	-653	-629	-602	-575	-546	-516	-529	-543
davon Tourismusnachfrage	in Mio. CHF	0	26	37	37	38	40	44	50	56	65	75	87	98
davon Hotellerie	in Mio. CHF	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	51	57	62
davon kommerzielle FeWo	in Mio. CHF	0	0	4	17	31	46	62	78	96	114	134	154	175
davon nicht kommerz. ZW	in Mio. CHF	0	21	23	5	-13	-31	-47	-63	-79	-95	-110	-125	-139
Bruttowertschöpfung, nom.	in Mio. CHF	242	-202	-585	-571	-547	-510	-488	-462	-434	-404	-372	-374	-376
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.2%</i>
Erwerbstätige	in Tsd. Pers.	2.5	-2.1	-5.9	-5.6	-5.2	-4.7	-4.4	-4.0	-3.6	-3.2	-2.9	-2.8	-2.7
davon Baugewerbe	in Tsd. Pers.	1.4	-1.2	-3.4	-3.2	-3.0	-2.8	-2.6	-2.4	-2.2	-2.1	-1.9	-1.9	-1.9
davon Gastgewerbe	in Tsd. Pers.	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.3	0.4	0.5	0.5	0.6
davon übrige Branchen	in Tsd. Pers.	1.1	-0.9	-2.6	-2.5	-2.3	-2.1	-2.0	-1.9	-1.7	-1.6	-1.4	-1.4	-1.4
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.5%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.4%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.3%</i>	<i>-0.2%</i>
Indirekte Steuereffekte	in Mio. CHF	27	-22	-63	-62	-59	-55	-52	-49	-46	-43	-39	-39	-39
Einkommenssteuern nat. Pers.	in Mio. CHF	15	-12	-35	-34	-32	-29	-28	-26	-24	-23	-21	-21	-21
Gewinnsteuern jur. Pers.	in Mio. CHF	2	-2	-6	-6	-5	-5	-5	-5	-4	-4	-4	-4	-4
Mehrwertsteuer	in Mio. CHF	10	-7	-23	-22	-22	-20	-19	-18	-17	-16	-15	-14	-14

Quelle: BAKBASEL

Beim mittleren Szenario «Mild» zeigt sich, dass der Einbruch beim Primärinput «Bauinvestitionen» in der mittleren Frist weniger ausgeprägt ausfällt als im Szenario «Basis». Im Jahr 2015, bei welchem gegenüber dem Ankerszenario der deutlichste Ausfall resultiert, gehen die Bauinvestitionen gemäss dem milden Szenario um rund 741 Mio. CHF zurück. Mit der Zeit werden diese Differenzen kleiner und im Endjahr der Betrachtung (2025) liegt das Niveau noch rund 543 Mio. CHF unter dem Wert des Ankerszenarios. Beim Primärinput «Tourismusnachfrage» als Ganzes resultiert im milden Szenario sowohl ein höherer Wert als im Ankerszenario wie auch im mittleren Szenario «Basis». Allerdings ist dieser höhere Wert bei der Tourismusnachfrage im Gegensatz zum Basisszenario nicht so stark auf die Hotellerie, sondern viel mehr auf den Bereich der (grosszügig definierten) kommerziellen Ferienwohnungen zurückzuführen.

Gemäss den Resultaten des mittleren Szenarios «Mild» wird die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Ankerszenario mittelfristig (2015) um knapp 6'000 Personen zurückgehen und langfristig (2025) um rund 2'700 Personen unter dem Niveau des Ankerszenarios zu liegen kommen.

8.2 Grundszenario «Mild»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante

Tab. 8-2 Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Mild»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Primärinput Bauinvestitionen in Mio. CHF													
Optimistische Variante	292	-252	-698	-681	-655	-614	-591	-566	-540	-513	-484	-497	-509
Mittlere Variante	292	-268	-741	-724	-696	-653	-629	-602	-575	-546	-516	-529	-543
Pessimistische Variante	292	-284	-785	-767	-738	-692	-667	-639	-610	-580	-548	-562	-576
Primärinput Tourismusnachfrage in Mio. CHF													
Optimistische Variante	0	33	51	59	67	77	88	102	116	132	150	172	192
Mittlere Variante	0	26	37	37	38	40	44	50	56	65	75	87	98
Pessimistische Variante	0	23	32	29	28	28	29	32	36	42	49	58	67
Erwerbstätige in Tsd. Pers.													
Optimistische Variante	2.5	-1.8	-5.4	-5.0	-4.6	-4.0	-3.6	-3.2	-2.8	-2.4	-1.9	-1.8	-1.6
Mittlere Variante	2.5	-2.1	-5.9	-5.6	-5.2	-4.7	-4.4	-4.0	-3.6	-3.2	-2.9	-2.8	-2.7
Pessimistische Variante	2.5	-2.2	-6.4	-6.1	-5.7	-5.2	-4.8	-4.4	-4.1	-3.7	-3.3	-3.3	-3.2
Erwerbstätige in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.1%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Wertschöpfung in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.2%	-0.2%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.5%	-0.4%	-0.4%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.3%
Indirekte Steuereffekte in Mio. CHF													
Optimistische Variante	27	-19	-58	-56	-52	-48	-45	-41	-37	-34	-29	-29	-28
Mittlere Variante	27	-22	-63	-62	-59	-55	-52	-49	-46	-43	-39	-39	-39
Pessimistische Variante	27	-23	-68	-66	-64	-59	-57	-54	-51	-48	-44	-45	-45

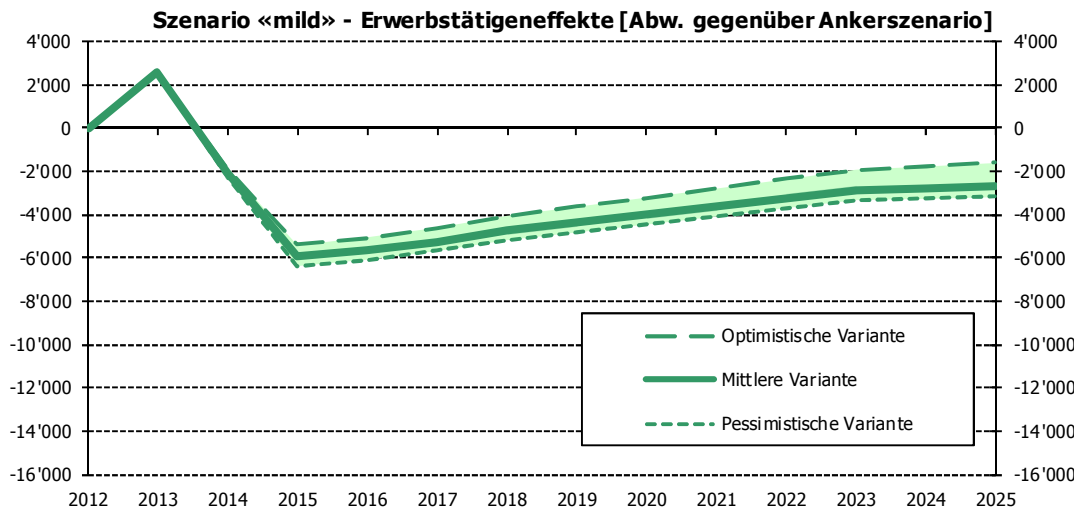
Quelle: BAKBASEL

Bei der **optimistischen Variante des Szenarios «Mild»** zeigen sich die Auswirkungen der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative weniger ausgeprägt als in der mittleren Variante. Nach einer ähnlich starken Wirtschaftsverlangsamung wie in der mittleren Variante in der mittleren Frist werden sich die Spillover-

Effekte verstärkt bemerkbar machen und die Wirtschaft gelangt langfristig auf einen steileren Wachstumspfad als bei der mittleren Variante simuliert wurde (vgl. Tab. 8-2). Bei der **pessimistischen Variante des Szenarios «Mild»** ist das Wiedererstarken der alpinen Wirtschaft nach der kräftigen Redimensionierung in den Jahren 2014 und 2015 deutlich weniger stark ausgeprägt.

Der Beschäftigungsverlust gegenüber dem Ankerszenario variiert im schwierigsten Jahr 2015 zwischen rund 6'400 (pessimistische Variante) und rund 5'400 (optimistische Variante). Langfristig (2025) wird der Beschäftigungsverlust auf rund 3'200 im schlechtesten und rund 1'600 im besten Fall beziffert.

Abb. 8-1 Vergleich der Erwerbstätigeneffekte je Variante



Quelle: BAKBASEL

9 Ergebnisse des Grundszenarios «Streng»

Das Grundszenario «Streng» liefert Ergebnisse für eine restriktivere Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative. Einerseits wird in dieser Variante davon ausgegangen, dass bei den Ausnahmen für Zweitwohnungen enge Grenzen gesetzt werden. Zudem wird auch die Umwandlung bestehender Erst- in Zweitwohnungen sehr restriktiv gehandhabt. Eine detailliertere Beschreibung der Eckwerte des Szenarios «Streng» liefert Kapitel 6.1.3, die genaue technische Umsetzung wird im Anhang (Kap. 11.3) offengelegt.

Von einer strengeren Interpretation der Zweitwohnungsinitiative ist vor allem die alpine Bauwirtschaft stärker betroffen als bei einer liberaleren Umsetzung. Zum einen dürfte der einmalige Downsizing-Effekt ausgeprägter ausfallen und zum anderen wird auch die nachfolgende Erholung durch den Bau neuer Zweitwohnungen in Form von kommerziellen Ferienwohnungen weniger stark sein als bei einer liberaleren Interpretation der Ausnahmen.

Die Effekte auf die Tourismusnachfrage als Ganzes werden relativ bescheiden ausfallen, innerhalb dieser wird es aber zu einer sehr starken Verschiebung hin zu gewerblichen Beherbergungsformen kommen. Die genauen Szenario-Ergebnisse werden in den beiden nachfolgenden Abschnitten vorgestellt. Dabei wird wie schon bei den anderen Grundszenarien zuerst das mittlere Szenario diskutiert, bevor anschliessend die Bandbreite zwischen der pessimistischen, der mittleren und der optimistischen Variante des Grundszenarios «Streng» aufgezeigt wird.

9.1 Mittleres Szenario «Streng»

Tab. 9-1 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Streng»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umsätze, nominal	in Mio. CHF	292	-274	-1'178	-1'187	-1'181	-1'156	-1'164	-1'167	-1'169	-1'170	-1'168	-1'186	-1'201
davon Bauinvestitionen	in Mio. CHF	292	-286	-1'189	-1'191	-1'180	-1'151	-1'157	-1'159	-1'160	-1'161	-1'160	-1'184	-1'208
davon Tourismusnachfrage	in Mio. CHF	0	13	11	4	-1	-5	-7	-8	-9	-9	-8	-2	8
davon Hotellerie	in Mio. CHF	0	5	10	37	65	92	121	150	180	211	242	279	319
davon kommerzielle FeWo	in Mio. CHF	0	0	4	15	27	40	54	69	85	101	119	137	157
davon nicht kommerz. ZW	in Mio. CHF	0	8	-4	-48	-92	-137	-182	-228	-274	-321	-369	-418	-468
Bruttowertschöpfung, nom.	in Mio. CHF	242	-227	-975	-983	-978	-958	-966	-969	-972	-974	-973	-990	-1'004
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.6%</i>
Erwerbstätige	in Tsd. Pers.	2.5	-2.3	-10.0	-9.7	-9.4	-8.9	-8.7	-8.4	-8.1	-7.9	-7.6	-7.5	-7.3
davon Baugewerbe	in Tsd. Pers.	1.4	-1.3	-5.5	-5.4	-5.2	-4.9	-4.8	-4.7	-4.6	-4.4	-4.3	-4.3	-4.3
davon Gastgewerbe	in Tsd. Pers.	0.0	0.0	-0.1	0.0	0.1	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	0.9	1.1	1.2
davon übrige Branchen	in Tsd. Pers.	1.1	-1.0	-4.4	-4.4	-4.4	-4.3	-4.3	-4.2	-4.2	-4.2	-4.2	-4.3	-4.3
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>0.2%</i>	<i>-0.2%</i>	<i>-0.9%</i>	<i>-0.9%</i>	<i>-0.9%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>	<i>-0.7%</i>
Indirekte Steuereffekte	in Mio. CHF	27	-25	-107	-108	-108	-106	-107	-107	-107	-108	-108	-110	-111
Einkommenssteuern nat. Pers.	in Mio. CHF	15	-14	-58	-57	-56	-55	-54	-54	-54	-53	-52	-53	-53
Gewinnsteuern jur. Pers.	in Mio. CHF	2	-2	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
Mehrwertsteuer	in Mio. CHF	10	-9	-40	-41	-41	-41	-42	-43	-44	-44	-45	-46	-47

Quelle: BAKBASEL

Beim mittleren Szenario «Streng» fällt der Einbruch beim Primärintput «Bauinvestitionen» in der mittleren Frist sehr deutlich aus. Es dürften gegenüber dem Ankerszenario fast 1.2 Mrd. CHF weniger in die Bau-

wirtschaft fließen. Weil zudem aufgrund der strengeren Auflagen relativ wenig Möglichkeiten für neue Zweitwohnungsformen vorhanden sind, wird die Lücke, welche sich in der Bauwirtschaft öffnet auch kaum mehr geschlossen. Auch bei einer strengen Umsetzung der Initiative wird hingegen die Tourismuskapazität als Ganzes nicht wesentlich beeinträchtigt. Am Ende der Beobachtungsperiode (2025) resultiert sogar eine ganz leicht höhere Nachfrage als im Ankerszenario.

Zu den Gewinnern einer strengen Umsetzung zählt langfristig die gewerbliche Beherbergungsindustrie. Sie wird die gegenüber dem Ankerszenario tiefere Nachfrage bei den «kalten Betten» zumindest ausgleichen können. Dies ist positiv zu bewerten, da somit die gleiche Nachfrage mit deutlich weniger Landschaftsverbrauch erzielt werden kann. Gemäss dem mittleren Szenario «Streng» wird die ungefähr gleich hohe Tourismuskapazität wie im Ankerszenario mit einer höheren Kapazitätsauslastung, einer höheren Wertschöpfung pro Bett und einer grösseren «Raumeffizienz» erzielt werden können.

Die nominale Bruttowertschöpfung wird gemäss dem mittleren Szenario «Streng» einen Niveau-Shift um rund eine Mrd. CHF erfahren. In der mittleren Frist (2015) entspricht dies rund 0.8 Prozent der Wirtschaftsleistung des Alpenraums, in der langen Frist (2025) rund 0.6 Prozent. Der Wegfall der Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Ankerszenario beträgt gemäss dem mittleren Szenario «Streng» in der mittleren Frist rund 10'000 Personen, in der langen Frist rund 7'300. Betroffen sind vor allem das Baugewerbe und die baunahen Branchen. Im Gastgewerbe hingegen wird sich die Verschiebung der Tourismuskapazität hin zu den gewerblichen Beherbergungsbetrieben positiv bemerkbar machen und in der langen Frist dürfte das Gastgewerbe rund 1'200 Personen mehr beschäftigen als im Ankerszenario.

9.2 Grundszenario «Streng»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante

Tab. 9-2 Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Streng»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

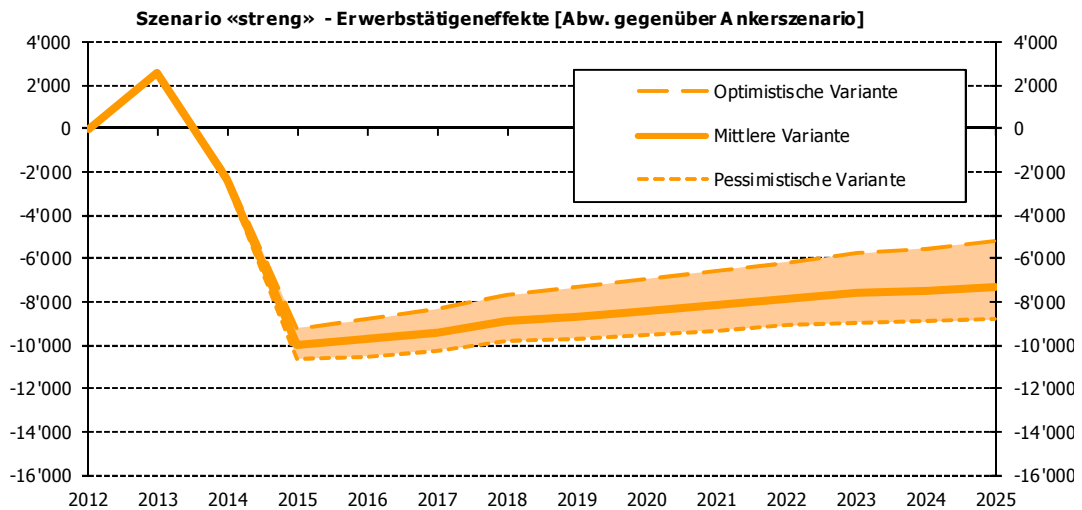
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Primärinput Bauinvestitionen													
in Mio. CHF													
Optimistische Variante	292	-269	-1'119	-1'121	-1'110	-1'082	-1'087	-1'088	-1'089	-1'089	-1'087	-1'110	-1'133
Mittlere Variante	292	-286	-1'189	-1'191	-1'180	-1'151	-1'157	-1'159	-1'160	-1'161	-1'160	-1'184	-1'208
Pessimistische Variante	292	-303	-1'259	-1'262	-1'250	-1'220	-1'227	-1'229	-1'231	-1'233	-1'232	-1'258	-1'284
Primärinput Tourismuskapazität													
in Mio. CHF													
Optimistische Variante	0	20	26	35	47	58	72	87	101	117	135	160	188
Mittlere Variante	0	13	11	4	-1	-5	-7	-8	-9	-9	-8	-2	8
Pessimistische Variante	0	10	5	-11	-26	-40	-52	-64	-74	-84	-93	-97	-100
Erwerbstätige													
in Tsd. Pers.													
Optimistische Variante	2.5	-2.1	-9.2	-8.8	-8.3	-7.7	-7.3	-6.9	-6.5	-6.2	-5.8	-5.5	-5.2
Mittlere Variante	2.5	-2.3	-10.0	-9.7	-9.4	-8.9	-8.7	-8.4	-8.1	-7.9	-7.6	-7.5	-7.3
Pessimistische Variante	2.5	-2.5	-10.6	-10.5	-10.2	-9.8	-9.7	-9.5	-9.3	-9.1	-8.9	-8.9	-8.8
Erwerbstätige													
in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%
Wertschöpfung													
in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
Mittlere Variante	0.2%	-0.2%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.7%	-0.6%
Pessimistische Variante	0.2%	-0.2%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.7%	-0.7%
Indirekte Steuereffekte													
in Mio. CHF													
Optimistische Variante	27	-23	-99	-99	-97	-94	-93	-92	-91	-90	-88	-88	-88
Mittlere Variante	27	-25	-107	-108	-108	-106	-107	-107	-107	-108	-108	-110	-111
Pessimistische Variante	27	-27	-114	-116	-116	-115	-117	-118	-120	-121	-122	-125	-127

Quelle: BAKBASEL

Auch bei der **optimistischen Variante des Szenarios «Streng»** zeigt es sich, dass in der Bauwirtschaft nur wenig Aufholeffekte einsetzen werden. Anders zeigt sich die Situation bei der Tourismuskonsumfrage, wo am Ende des Beobachtungszeitraums gegenüber dem Ankerszenario ein beträchtliches Plus von 188 Mio. CHF steht. Im Vergleich mit der mittleren Variante zeigt sich, dass nach einer ähnlich starken Wirtschaftsverlangsamung wie in der mittleren Variante in der mittleren Frist sich die Spillover-Effekte verstärkt bemerkbar machen und die Wirtschaft danach auf einen steileren Wachstumspfad gelangen kann (vgl. Tab. 8-2). Bei der **pessimistischen Variante des Szenarios «Streng»** ist einerseits die Fallhöhe in der mittleren Frist etwas tiefer, vor allem aber ist das Wiedererstarken der alpinen Wirtschaft nach der kräftigen Redimensionierung in den Jahren 2014 und 2015 deutlich weniger stark ausgeprägt.

Eine anschauliche Darstellung der Bandbreite zwischen den verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Streng» liefert Abb. 9-1, welche die Erwerbstätigeneffekte der drei unterschiedlichen Ausprägungen darstellt. Sie zeigt, dass der Beschäftigungsverlust gegenüber dem Ankerszenario in der mittleren Frist bei den drei Szenarien noch relativ ähnlich ausfällt. Die Bandbreite im Tiefpunkt-Jahr 2015 beginnt bei einem Minus von 9'200 Erwerbstätigen (optimistische Variante) und endet bei 10'600 Erwerbstätigen (pessimistische Variante). In der langen Frist aber werden die unterschiedlichen Wachstumspfade je Szenario deutlich. Im Endjahr der Betrachtung (2025) variiert der Beschäftigungsverlust zwischen 5'200 in der optimistischen und 8'800 in der pessimistischen Variante.

Abb. 9-1 Vergleich der Erwerbstätigeneffekte je Variante



Quelle: BAKBASEL

10 Grundszenario «extrem»

Während die beiden Grundszenarien «Mild» und «Streng» lediglich einer liberaleren bzw. restriktiveren Version des als am realistischsten eingestufte Szenarios «Basis» entsprechen, erfüllt das Szenario «Extrem» eine etwas andere Funktion: Es zeigt die Effekte auf, die aus einem kompletten Verbot von Zweitwohnungen jeglicher Art in den von der Initiative betroffenen Gebieten resultieren. Das Szenario «Extrem» entspricht der wortwörtlichen Umsetzung der Initiative. Dabei sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent sowohl keine Umnutzungen als auch keine Ausnahmen für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen möglich.

Das Szenario «Extrem» wird von BAKBASEL nicht als realistisch erachtet, dennoch kommt diesem Szenario eine grosse Wichtigkeit zu, weil es eine Art Untergrenze definiert: Egal wie die Initiative letztlich umgesetzt wird, strenger als in diesem Szenario kann die Umsetzung nicht ausfallen und entsprechend werden die volkswirtschaftlichen Effekte auf keinen Fall stärker ausfallen als in diesem Extremszenario. Eine detailliertere Beschreibung der Eckwerte des Szenarios «Extrem» liefert Kapitel 6.1.4, die genaue technische Umsetzung wird im Anhang (Kap. 11.4) offengelegt.

In den beiden nachfolgenden Kapiteln werden die Ergebnisse des Grundszenarios «Extrem» dargestellt. Zuerst werden die Resultate der mittleren Variante erläutert (vgl. Kap 10.1), bevor anschliessend auf die Bandbreite möglicher Ergebnisse als Folge unterschiedlich hoch ausfallender Spillover-Effekte eingegangen wird (vgl. Kap. 10.2).

10.1 Mittleres Szenario «Extrem»

Tab. 10-1 Ergebnisse des mittleren Szenarios «Extrem»: Abweichungen ggü. dem Ankerszenario

		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Umsätze, nominal	in Mio. CHF	-823	-1'094	-1'542	-1'620	-1'676	-1'689	-1'748	-1'800	-1'850	-1'899	-1'943	-1'997	-2'050
davon Bauinvestitionen	in Mio. CHF	-823	-1'085	-1'514	-1'568	-1'600	-1'590	-1'627	-1'657	-1'686	-1'714	-1'738	-1'767	-1'795
davon Tourismusnachfrage	in Mio. CHF	0	-9	-28	-52	-76	-99	-121	-143	-164	-185	-205	-229	-255
davon Hotellerie	in Mio. CHF	0	26	54	91	129	168	208	251	295	341	389	434	480
davon kommerzielle FeWo	in Mio. CHF	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
davon nicht kommerz. ZW	in Mio. CHF	0	-35	-83	-144	-206	-268	-331	-395	-461	-528	-596	-665	-736
Bruttowertschöpfung, nom.	in Mio. CHF	-680	-905	-1'274	-1'339	-1'385	-1'396	-1'445	-1'488	-1'530	-1'571	-1'608	-1'653	-1'697
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>-0.6%</i>	<i>-0.8%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>	<i>-1.1%</i>
Erwerbstätige	in Tsd. Pers.	-7.2	-9.4	-13.0	-13.3	-13.3	-13.0	-13.1	-13.1	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
davon Baugewerbe	in Tsd. Pers.	-3.8	-5.0	-7.0	-7.1	-7.0	-6.8	-6.8	-6.7	-6.7	-6.6	-6.5	-6.5	-6.4
davon Gastgewerbe	in Tsd. Pers.	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.7	0.8	0.9	1.0
davon übrige Branchen	in Tsd. Pers.	-3.2	-4.3	-5.9	-6.2	-6.4	-6.4	-6.6	-6.8	-6.9	-7.0	-7.2	-7.4	-7.5
<i>in % der Gesamtwirtschaft</i>		<i>-0.7%</i>	<i>-0.9%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>	<i>-1.2%</i>
Indirekte Steuereffekte	in Mio. CHF	-76	-101	-142	-150	-155	-157	-162	-167	-172	-177	-181	-186	-191
Einkommenssteuern nat. Pers.	in Mio. CHF	-41	-54	-75	-78	-79	-79	-80	-81	-82	-83	-84	-85	-86
Gewinnsteuern jur. Pers.	in Mio. CHF	-7	-9	-13	-14	-14	-14	-15	-16	-16	-17	-18	-18	-19
Mehrwertsteuer	in Mio. CHF	-28	-38	-54	-58	-62	-63	-67	-70	-73	-76	-79	-83	-86

Quelle: BAKBASEL

Die Auswirkungen einer kompletten Beschränkung jeglicher Art von Zweitwohnungen und dem vollständigen Verbot der Umwandlung von Hotels- oder Erstwohnungen, wie dies im Szenario «Extrem» unterstellt wird, wären enorm. Nicht nur bei der Wertschöpfungs- und Beschäftigungsentwicklung würden sich grosse Veränderungen einstellen, vor allem die (hier nicht simulierten) **Vermögenseffekte** würden extrem gross ausfallen. Ausgesprochen grosse Wertverschiebungen dürften sich insbesondere beim bestehenden Gebäudepark ergeben. Bestehende Erstwohnungen und Hotels würden bei einem kompletten Umwandlungsverbot einen enormen Wertverlust erfahren, während als «Zweitwohnung» deklarierte Wohnungen aufgrund der Verknappung stark an Wert gewinnen würden. Auch beim Bauland würden die Vermögensverluste ausgesprochen hoch ausfallen. Die Quantifizierung dieser Vermögenseffekte ist schwierig und nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung, so dass nachfolgend bei der Quantifizierung der Effekte nur auf die Wertschöpfungs-, Beschäftigungs- und darauf abgeleitet die indirekten Steuereffekte eingegangen wird.

Beim mittleren Szenario «Extrem» fällt der Einbruch beim Primärinput «Bauinvestitionen» in der mittleren Frist (2015) mit 1.5 Mrd. CHF gegenüber dem Ankerszenario sehr deutlich aus. Auffallend ist, dass der Einbruch schon 2013 und 2014 beginnt, weil hier davon ausgegangen wird, dass die Vorholeffekte aufgrund der angenommenen strengen Gesetzgebung (Gesuche und Bewilligungen nach dem 31.3.2012 werden als nichtig erklärt) nicht stattfinden. Weil keine neuen Zweitwohnungen hinzukommen dürfen, kann die Lücke bei den Bauinvestitionen, welche sich bis 2015 öffnet auch nicht mehr geschlossen werden. Sie wird nominal sogar noch grösser, real betrachtet hingegen zeigen sich keine grösseren Auswirkungen mehr.

Bei der wortwörtlichen Umsetzung der Initiative zeigt sich zudem, dass auch die Tourismuskonsumnachfrage negativ beeinträchtigt wird. Grund hierfür ist der Umstand, dass alternativ zu den nicht kommerziell genutzten Zweitwohnungen auch keine kommerziell genutzten Zweitwohnungen hinzukommen dürfen. So bleibt letztlich nur die Hotellerie und diese legt zwar gemäss dem Szenario «Extrem» deutlich zu, kann aber den Nachfrageausfall, der durch das Ausbleiben neuer Zweitwohnungsgäste entsteht, nicht kompensieren. Insgesamt resultiert bei der Tourismuskonsumnachfrage in der langen Frist ein Rückgang um rund 250 Mio. CHF.

Die nominale Bruttowertschöpfung wird gemäss dem mittleren Szenario «Extrem» im Jahr 2016 um rund 1.3 Mrd. tiefer liegen als im Ankerszenario. Damit liegt das Wertschöpfungsniveau um rund 1.1 Prozent tiefer. Die Differenz bleibt relativ betrachtet bis 2025 konstant bei diesen rund 1.1 Prozent der Wirtschaftsleistung des Alpenraums. Der Wegfall der Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Ankerszenario beträgt gemäss dem mittleren Szenario «Extrem» sowohl in der mittleren als auch in der langen Frist rund 13'000 Personen. Betroffen sind vor allem das Baugewerbe, die baunahen Branchen und über indirekte Effekte auch fast alle anderen Branchen. Einzig im Gastgewerbe wird sich die teilweise Verschiebung der Tourismuskonsumnachfrage hin zur Hotellerie positiv bemerkbar machen und in der langen Frist dürfte das Gastgewerbe rund 1'000 Personen mehr beschäftigen als im Ankerszenario.

10.2 Grundszenario «Extrem»: mittlere, optimistische und pessimistische Variante

Auch bei der optimistischen Variante des Szenarios «Extrem» zeigt es sich, dass weder in der Bauwirtschaft noch bezüglich der Tourismuskonsumnachfrage entscheidende Aufholeffekte einsetzen werden. (vgl. Tab. 10-2). Bei der pessimistischen Variante des Szenarios «Extrem» ist einerseits die Fallhöhe in der mittleren Frist etwas tiefer, vor allem aber ist in der langen Frist nicht nur kein Wiedererstarken der alpinen Wirtschaft in Sicht, sondern sogar ein weiteres Öffnen der Lücke im Vergleich zum Ankerszenario feststellbar. Die Darstellung der Bandbreite zwischen den verschiedenen Varianten des Grundszenarios «Extrem» zeigt bei den Beschäftigungseffekten (vgl. Abb. 10-1), dass der Beschäftigungsverlust gegenüber dem Ankerszenario in der mittleren Frist bei den drei Szenarien noch relativ ähnlich ausfällt. Die Bandbreite im

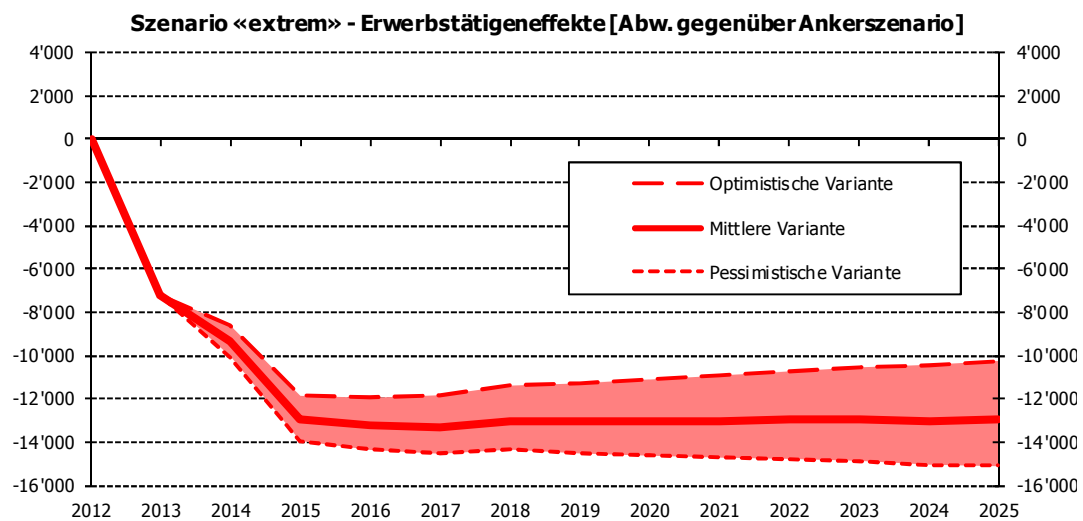
Tiefpunkt-Jahr 2016 beginnt bei einem Minus von 11'900 Erwerbstätigen und endet bei 14'900 Erwerbstätigen. In der langen Frist aber werden die unterschiedlichen Wachstumspfade je Szenario deutlich. Im Endjahr der Betrachtung (2025) variiert der Beschäftigungsverlust zwischen 10'100 Erwerbstätigen in der optimistischen und 15'000 in der pessimistischen Variante.

Tab. 10-2 Ergebnisse der verschiedenen Varianten des Grundsenarios «Extrem»: Abweichungen ggü. Ankerszenario

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Primärinput Bauinvestitionen in Mio. CHF													
Optimistische Variante	-823	-1'021	-1'425	-1'477	-1'507	-1'497	-1'530	-1'558	-1'584	-1'610	-1'631	-1'657	-1'683
Mittlere Variante	-823	-1'085	-1'514	-1'568	-1'600	-1'590	-1'627	-1'657	-1'686	-1'714	-1'738	-1'767	-1'795
Pessimistische Variante	-823	-1'149	-1'602	-1'659	-1'694	-1'684	-1'723	-1'756	-1'788	-1'819	-1'845	-1'877	-1'908
Primärinput Tourismusnachfrage in Mio. CHF													
Optimistische Variante	0	9	5	-2	-8	-14	-19	-22	-26	-28	-29	-33	-39
Mittlere Variante	0	-9	-28	-52	-76	-99	-121	-143	-164	-185	-205	-229	-255
Pessimistische Variante	0	-19	-48	-84	-120	-156	-191	-225	-260	-294	-328	-366	-406
Erwerbstätige in Tsd. Pers.													
Optimistische Variante	-7.2	-8.6	-11.9	-11.9	-11.8	-11.4	-11.3	-11.1	-10.9	-10.7	-10.5	-10.4	-10.3
Mittlere Variante	-7.2	-9.4	-13.0	-13.3	-13.3	-13.0	-13.1	-13.1	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0	-13.0
Pessimistische Variante	-7.2	-10.0	-13.9	-14.4	-14.5	-14.3	-14.5	-14.6	-14.7	-14.8	-14.9	-15.0	-15.1
Erwerbstätige in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	-0.7%	-0.8%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%
Mittlere Variante	-0.7%	-0.9%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
Pessimistische Variante	-0.7%	-0.9%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.3%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%	-1.4%
Wertschöpfung in % der Gesamtwirtschaft													
Optimistische Variante	-0.6%	-0.7%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%	-0.9%
Mittlere Variante	-0.6%	-0.8%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%	-1.1%
Pessimistische Variante	-0.6%	-0.8%	-1.1%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%	-1.2%
Indirekte Steuereffekte in Mio. CHF													
Optimistische Variante	-76	-94	-131	-137	-140	-140	-144	-147	-150	-153	-156	-159	-162
Mittlere Variante	-76	-101	-142	-150	-155	-157	-162	-167	-172	-177	-181	-186	-191
Pessimistische Variante	-76	-108	-152	-161	-168	-170	-177	-184	-190	-196	-201	-208	-214

Quelle: BAKBASEL

Abb. 10-1 Vergleich der Erwerbstätiqeneffekte je Variante



Quelle: BAKBASEL

11 Anhang

Im Anhang wird das Szenario-Setup für alle vier Grundscenarien in der mittleren Version sowie für die jeweilige optimistische und pessimistische Variante in Tabellenform dargestellt. Erläuterungen zu den Szenario-Gerüsten liefert exemplarisch das Kapitel 7.2, wo das Grundscenario «Basis» mit seinen drei Ausprägungen detailliert dargelegt und plausibilisiert wird.

11.1 Setup für das Szenario «Basis»

11.1.1 Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

Tab. 11-1 Mittleres Szenario «Basis» Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Zweitwohnungsneubau	Modellierung: Zugang neuer Zweitwohnungen als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
Hotspots	100%	120%	80%	30%	34%	38%	41%	45%	49%	53%	56%	60%	60%	60%	
Tourismuskommunen	100%	125%	80%	30%	33%	35%	38%	40%	43%	45%	48%	50%	50%	50%	
Periphere Tourismuskommunen	100%	100%	80%	30%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	33%	33%	33%	
Nicht betroffene Kommunen	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Zweitwohnungsumbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Erstwohnungsbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Hotelbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	-2.0%	-2.0%	-2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Periphere Tourismuskommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Nicht betroffene Kommunen	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der Zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)														
Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Tourismuskommunen	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Periphere Tourismuskommunen	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Nicht betroffene Kommunen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

Quelle: BAKBASEL

11.1.2 Szenario-Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

Tab. 11-2 Mittleres Szenario «Basis»: Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell)	Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen	Modellierung: Ermittlung der neu hinzukommenden Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell) durch Neubau, Umbau und Umnutzung (vgl. unten) Berechnung der Nachfrage über beherbergungstypische Auslastung und teuerungsbereinigte beherbergungstypische Tagesausgaben														
	Zugang durch Neubau (kommerziell / nicht kommerziell)	Modellierung: Anteil der kommerziellen Zweitwohnungen an den neuen Zweitwohnungen. Zahl der insgesamt neu hinzugekommenen Wohnungen wurde für den Bau bereits modelliert.														
	Hotspots	0%	0%	10%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
	Tourismusgemeinden	0%	0%	10%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Zugang durch Umbau (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang von Zweitwohnungen durch Umbau gemäss Szenariosetup Bauinvestitionen														
	Zugang durch Umwandlung (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang durch Umwandlung als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
	Hotspots	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	
	Tourismusgemeinden	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	150%	
Periphere Tourismusgemeinden	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%		
Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		
Tourismusnachfrage in der Hotellerie	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.														
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann														
Alle betroffenen Gemeinden	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%		

Quelle: BAKBASEL

11.1.3 Szenario-Setup für die optimistische und die pessimistische Variante des Grundszenarios

Tab. 11-3 Szenario-Setup für das Szenario «Basis» optimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)														
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.														
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann														
Alle betroffenen Gemeinden	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%		

Quelle: BAKBASEL

Tab. 11-4 Szenario-Setup für das Szenario «Basis» pessimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%	

Quelle: BAKBASEL

11.2 Setup für das Szenario «Mild»

11.2.1 Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

Tab. 11-5 Mittleres Szenario «Mild» Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zweitwohnungsneubau	Modellierung: Zugang neuer Zweitwohnungen als Anteil am jährlichen Zugang 2000-2010														
	Hotspots	100%	120%	80%	50%	53%	56%	59%	63%	66%	69%	72%	75%	75%	75%
	Tourismusgemeinden	100%	125%	85%	50%	52%	54%	56%	58%	60%	63%	65%	67%	67%	67%
	Periphere Tourismusgemeinden	100%	100%	80%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zweitwohnungsumbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Erstwohnungsbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.2%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Hotelbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	-1.0%	-1.0%	-1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der Zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)														
	Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: BAKBASEL

11.2.2 Szenario-Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

Tab. 11-6 Mittleres Szenario «Mild»: Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen	Modellierung: Ermittlung der neu hinzukommenden Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell) durch Neubau, Umbau und Umnutzung (vgl. unten) Berechnung der Nachfrage über beherbergungstypische Auslastung und teuerungsbereinigte beherbergungstypische Tagesausgaben														
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell)	Zugang durch Neubau (kommerziell / nicht kommerziell)	Modellierung: Anteil der kommerziellen Zweitwohnungen an den neuen Zweitwohnungen. Zahl der insgesamt neu hinzugekommenen Wohnungen wurde für den Bau bereits modelliert.													
	Hotspots	0%	0%	10%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	Tourismusgemeinden	0%	0%	10%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zugang durch Umbau (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang von Zweitwohnungen durch Umbau gemäss Szenariosetup Bauinvestitionen														
Zugang durch Umwandlung (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang durch Umwandlung als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
	Hotspots	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	175%	
	Tourismusgemeinden	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	200%	
	Periphere Tourismusgemeinden	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	225%	
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Tourismusnachfrage in der Hotellerie	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Quelle: BAKBASEL

11.2.3 Szenario-Setup für die optimistische und die pessimistische Variante des Grundszenarios

Tab. 11-7 Szenario-Setup für das Szenario «Mild» optimistisch

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%	

Quelle: BAKBASEL

Tab. 11-8 Szenario-Setup für das Szenario «Mild» pessimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismuskonsumnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
	Alle betroffenen Gemeinden	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%

Quelle: BAKBASEL

11.3 Setup für das Szenario «Streng»

11.3.1 Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

Tab. 11-9 Mittleres Szenario «Streng» Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zweitwohnungsneubau	Modellierung: Zugang neuer Zweitwohnungen als Anteil am jährlichen Zugang 2000-2010														
	Hotspots	100%	120%	80%	20%	23%	25%	27%	28%	30%	32%	33%	35%	35%	35%
	Tourismusgemeinden	100%	125%	80%	20%	23%	25%	26%	27%	28%	28%	29%	30%	30%	30%
	Periphere Tourismusgemeinden	100%	100%	80%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zweitwohnungsumbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Erstwohnungsbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.5%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.8%	-1.0%	-0.9%	-0.8%	-0.8%	-0.7%	-0.6%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Hotelbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-4.0%	-4.0%	-4.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	-4.0%	-4.0%	-4.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)														
	Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: BAKBASEL

11.3.2 Szenario-Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

Tab. 11-10 Mittleres Szenario «Streng»: Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen	Modellierung: Ermittlung der neu hinzukommenden Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell) durch Neubau, Umbau und Umnutzung (vgl. unten) Berechnung der Nachfrage über beherbergungstypische Auslastung und teuerungsbereinigte beherbergungstypische Tagesausgaben														
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell)	Zugang durch Neubau (kommerziell / nicht kommerziell)	Modellierung: Anteil der kommerziellen Zweitwohnungen an den neuen Zweitwohnungen. Zahl der insgesamt neu hinzugekommenen Wohnungen wurde für den Bau bereits modelliert.													
	Hotspots	0%	0%	10%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	Tourismusgemeinden	0%	0%	10%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zugang durch Umbau (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang von Zweitwohnungen durch Umbau gemäss Szenariosetup Bauinvestitionen														
Zugang durch Umwandlung (nicht kommerziell)	Modellierung: Zugang durch Umwandlung als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
	Hotspots	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Tourismusgemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Periphere Tourismusgemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Tourismusnachfrage in der Hotellerie	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%	50%	50%	

Quelle: BAKBASEL

11.3.3 Szenario-Setup für die optimistische und die pessimistische Variante des Grundszenarios

Tab. 11-11 Szenario-Setup für das Szenario «Streng» optimistisch

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	55%	56%	57%	58%	59%	60%	61%	62%	63%	64%	65%	65%	65%	

Quelle: BAKBASEL

Tab. 11-12 Szenario-Setup für das Szenario «Streng» pessimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismuskapazität	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Gemeinden	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
Alle betroffenen Gemeinden	0%	25%	26%	27%	28%	29%	30%	31%	32%	33%	34%	35%	35%	35%	

Quelle: BAKBASEL

11.4 Setup für das Szenario «Extrem»

11.4.1 Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

Tab. 11-13 Mittleres Szenario «Extrem» Szenario-Setup für den Primärinput «Bauinvestitionen»

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Zweitwohnungsneubau	Modellierung: Zugang neuer Zweitwohnungen als Anteil am jährlichen Zugang 2000-2010														
	Hotspots	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Tourismusgemeinden	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Periphere Tourismusgemeinden	100%	50%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zweitwohnungsumbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	1.5%	1.6%	1.6%	1.7%	1.8%	1.8%	1.9%	1.9%	2.0%	2.0%	2.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.1%	2.3%	2.4%	2.5%	2.6%	2.8%	2.9%	3.0%	3.0%	3.0%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Erstwohnungsbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.8%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	-0.5%	-1.0%	-1.3%	-1.5%	-1.3%	-1.2%	-1.0%	-0.8%	-0.7%	-0.5%	-0.5%	-0.5%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Hotelbau	Modellierung: Veränderung der jeweiligen Wachstumsrate ggü. Ankerszenario														
	Hotspots	0.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	-10.0%	-5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	-15.0%	-10.0%	-5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	Periphere Tourismusgemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	Nicht betroffene Gemeinden	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)														
	Hotspots	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
	Nicht betroffene Gemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Quelle: BAKBASEL

11.4.2 Szenario-Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

Tab. 11-14 Mittleres Szenario «Extrem»: Setup für den Primärinput «Tourismusnachfrage»

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell)	Tourismusnachfrage in Zweitwohnungen Modellierung: Ermittlung der neu hinzukommenden Zweitwohnungen (kommerziell und nicht kommerziell) durch Neubau, Umbau und Umnutzung (vgl. unten) Berechnung der Nachfrage über beherbergungstypische Auslastung und teuerungsbereinigte beherbergungstypische Tagesausgaben														
	Zugang durch Neubau (kommerziell / nicht kommerziell) Modellierung: Anteil der kommerziellen Zweitwohnungen an den neuen Zweitwohnungen. Zahl der insgesamt neu hinzugekommenen Wohnungen wurde für den Bau bereits modelliert.														
	Hotspots Tourismusgemeinden Periphere Tourismusgemeinden Nicht betroffene Gemeinden Es kommen keine neuen Zweitwohnungen hinzu, also auch keine kommerziell genutzten!														
	Zugang durch Umbau (nicht kommerziell) Modellierung: Zugang von Zweitwohnungen durch Umbau gemäss Szenariosetup Bauinvestitionen														
	Zugang durch Umwandlung (nicht kommerziell) Modellierung: Zugang durch Umwandlung als Anteil am jährlichen Zugang im Ankerszenario														
	Hotspots	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Periphere Tourismusgemeinden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
	Nicht betroffene Gemeinden	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Tourismusnachfrage in der Hotellerie	Geringere negative Externalitäten Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.														
	Alle betroffenen Gemeinden														
			-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20	-0.20
Tourismusnachfrage in der Hotellerie	Opportunitäten in der Hotellerie Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann														
	Alle betroffenen Gemeinden														
			0%	30%	31%	31%	32%	32%	33%	33%	34%	34%	35%	35%	35%

Quelle: BAKBASEL

11.4.3 Szenario-Setup für die optimistische und die pessimistische Variante des Grund szenarios

Tab. 11-15 Szenario-Setup für das Szenario «Extrem» optimistisch

	Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fliesst (Opportunitäten)														
	Hotspots														
			0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
	Tourismusgemeinden														
			0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Periphere Tourismusgemeinden															
		0%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	
Nicht betroffene Gemeinden															
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.														
	Alle betroffenen Gemeinden														
			-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50
Spillover für die Tourismusnachfrage	Opportunitäten in der Hotellerie Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann														
	Alle betroffenen Gemeinden														
			0%	40%	41%	41%	42%	42%	43%	43%	44%	44%	45%	45%	45%

Quelle: BAKBASEL

Tab. 11-16 Szenario-Setup für das Szenario «Extrem» pessimistisch

		Kurze Frist			Mittlere Frist			Lange Frist							
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Spillover für die Bauinvestitionen	Übriger Betriebsbau und Infrastrukturbau	Modellierung: Anteil des durch die Initiative bedingten Ausfalls der Bauinvestitionen bei den Zweitwohnungen, der zusätzlich in den Betriebs- und Infrastrukturbau fließt (Opportunitäten)													
	Hotspots	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Tourismuskommunen	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Periphere Tourismuskommunen	0%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Nicht betroffene Kommunen	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Spillover für die Tourismusnachfrage	Geringere negative Externalitäten	Modellierung: Elastizitäten der Auslastung durch ein günstigeres Verhältnis zwischen kalten und warmen Betten.													
	Alle betroffenen Kommunen	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
	Opportunitäten in der Hotellerie	Modellierung: Anteil des Nachfragerückgangs bei den Zweitwohnungen, der von der Hotellerie aufgenommen werden kann													
	Alle betroffenen Kommunen	0%	20%	21%	21%	22%	22%	23%	23%	24%	24%	25%	25%	25%	

Quelle: BAKBASEL

12 Literatur

BAK Basel Economics AG (2010):

«Tourismus Benchmarking – die Schweizer Tourismuswirtschaft im internationalen Vergleich», Basel.

BHP Hanser und Partner AG (2012):

«Zweitwohnungsinitiative – Erste Thesen und Projektvorschlag zur Quantifizierung der Auswirkungen», unveröffentlicht.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2012):

«Erläuternder Bericht zur Verordnung über Zweitwohnungen», Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern. <http://www.are.admin.ch>, Zugriff: 25.8.2012.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2011):

«Zweitwohnungen in der Schweiz», Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern. <http://www.are.admin.ch>, Zugriff: 25.7.2012.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2010), S.36-39:

«Zweitwohnungen Planungshilfe für die kantonale Richtplanung», Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Bern. <http://www.are.admin.ch>, Zugriff: 20.7.2012.

Credit Suisse Economic Research (2012a):

«Zweitwohnungsbau in praktisch allen touristischen Gemeinden nicht mehr möglich», Credit Suisse Group AG, Zürich. <http://www.credit-suisse.com/global/de>, Zugriff: 25.7.2012.

Credit Suisse Economic Research (2012b):

«Zweitwohnungsinitiative: Auswirkungen auf Bautätigkeit, Bauwirtschaft und Erstwohnungen in den betroffenen Gebieten», Tagungsunterlagen der Tagung "Zweitwohnungsinitiative: Wie weiter im Schweizer Tourismus?" vom 4.6.2012.

Der Schweizer Bundesrat (2012a):

«Verordnung über Zweitwohnungen» vom 22. August 2012.

Die Volkswirtschaft (2008), S. 51-54:

«Wirtschaftliche Bedeutung von Zweitwohnungen für die Kantone Graubünden und Wallis», Die Volkswirtschaft - Das Magazin für Wirtschaftspolitik, Bern. <http://www.dievolkswirtschaft.ch>, Zugriff: 23.7.2012.

Rütter+Partner (2008):

«Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!"», Rütter + Partner, Rüschlikon, <http://www.ruetter.ch/cs/home.html>, Zugriff: 22.7.2012.

Wirtschaftsforum Graubünden (2010):

«Herausforderung Zweitwohnungen», Wirtschaftsforum Graubünden, Chur <http://www.wirtschaftsforum-gr.ch>, Zugriff: 24.7.2012.

Wohler Urs (2012):

« Der Umgang mit Zweitwohnungen und deren Bewirtschaftung am Beispiel von Scuol in der Destination Engadin Scuol Samnaun», Tagungsunterlagen der Tagung "Zweitwohnungsinitiative: Wie weiter im Schweizer Tourismus?" vom 4.6.2012.