Nr 234 I November 2016

# Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

CH-3001 Bern I Seilerstrasse 4 I Tel. 031 382 10 10 I Fax 031 382 10 16
Internet: http://www.sab.ch I E-Mail: info@sab.ch I Postkonto 50-6460-3

**Impressum:**

Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)

Seilerstrasse 4

3001 Bern

Tel. 031 382 10 10

November 2016

# Inhalt

**Begrüssung und Einführung** ..... 5

Thomas Egger .....

**Auswirkungen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf den Immobilienmarkt** ..... 15

Alain Chaney .....

**Erste Erfahrungen im Umgang mit altrechtlichen und neurechtlichen Erstwohnungen** ..... 27

Dr. Jur. Aron Pfammatter .....

**Der Bündner Ansatz zur Umnutzung ortsbildprägender Bauten innerhalb der Bauzonen** ..... 33

Ulrike Sax .....

**Verhindert die Zweitwohnungsgesetzgebung den nötigen Strukturwandel in der Hotellerie?** ..... 41

Philippe Pasche .....

**Hotellerie – Gewinner oder Verlierer der Zweitwohnungsinitiative?** ..... 53

Andreas Züllig .....

**Was bedeutet die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung für die betroffenen Gemeinden?** 65

Christian von Känel und Jakob Trachsel .....

**Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus** ..... 79

Richard Kämpf .....

**Das Modellvorhaben in der Leventina und im Bleniotal zur Aktivierung des Zweitwohnungspotentials innerhalb der Ortskerne** ..... 89

Raffaele de Rosa .....

**Warmes Bett** ..... 107

Claudio Quinter .....

**Wie kann die lokale Wirtschaft weiterhin von den Zweitwohnungen profitieren? Erste Erkenntnisse aus dem Modellvorhabern „Sillon rural“ im Val d’Anniviers** ..... 113

Jasmine Ramondt-Fragnière und Mathieu Pernet .....

**Umnutzung von Ställen ausserhalb der Bauzonen** ..... 125

Olivier Cheseaux .....

**Die Zweitwohnungsbesitzer: Partner und Kunden!** ..... 137

Heinrich Summermatter.....

**Diskussions- und Fragerunde-Zusammenfassung** ..... 141

**Medienmitteilung: Negative Folgen der Zweitwohnungsinitiative deutlich sichtbar** ..... 142

Thomas Egger .....

**Communiqué de presse : Les conséquences négatives liées à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires**..... 145

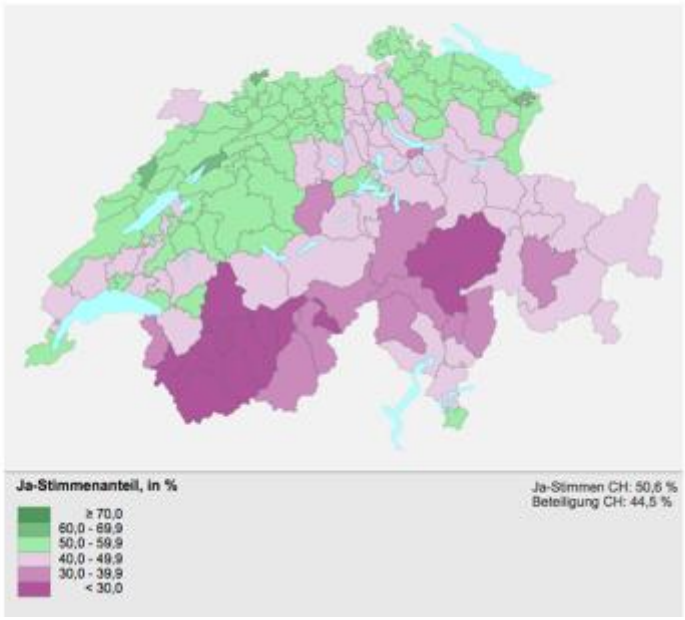
Thomas Egger .....

# Begrüssung und Einführung

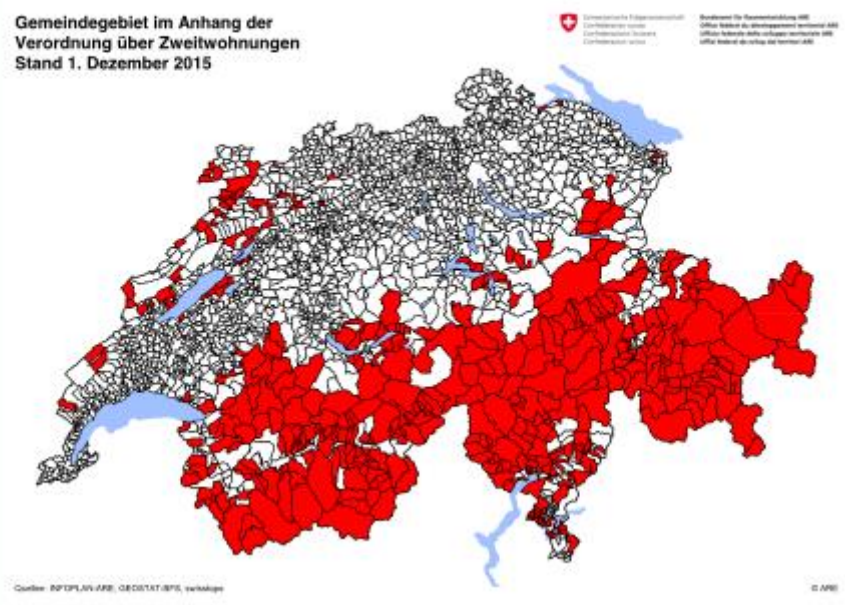
Thomas Egger



## 11. März 2012




## Zweitwohnungsinitiative - betroffene Gemeinden



## Chronologie

| | |
|---|---|
| 18. Dez. 2007: | Einreichung Volksinitiative Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen |
| 17. Juni 2011: | Parlament empfiehlt Volksinitiative zur Ablehnung. |
| 1. Juli 2011: | Indirekter Gegenvorschlag (RPG Art. 8, Abs. 2 und 3) in Kraft. |
| 11. März 2012: | Annahme der Initiative in der Volksabstimmung |
| März – Juni 2012: | Erarbeitung Zweitwohnungsverordnung in Arbeitsgruppe UVEK unter Einbezug Initianten, Kantone, Berggebiete und Gemeinden. |
| 1. Januar 2013: | Zweitwohnungsverordnung in Kraft |
| Okt. 12 – Juni 13: | Erarbeitung Zweitwohnungsgesetz in Arbeitsgruppe UVEK |
| 22. Mai 2013: | Entscheid Bundesgericht |
| Juli – Okt. 2013: | Vernehmlassung zum Zweitwohnungsgesetz |
| September 2014: | Beratung im Ständerat |
| März 2015: | Differenzbereinigung in National- und Ständerat |
| 1. Januar 2016 | Inkrafttreten Zweitwohnungsgesetz und -verordnung |

## Problemerfassung in drei Kreisen



## Umsetzung der Verfassungsbestimmung

Umsetzung Initiative: Verordnung und Gesetz

**Kernpunkte:**

- Definition Zweitwohnungen, statistische Grundlagen
- Kontrollen und Sanktionen, Aufwand für Gemeinden
- Besitzstandsgarantie für altrechtliche Wohnungen inkl. Erweiterungsmöglichkeit
- Ausnahmeregeln für neurechtliche Erstwohnungen
- Umnutzungen von alten Gebäuden ausserhalb der Bauzonen (altrechtlich, gemäss Art. 24 RPG)
- Umnutzungen von alten Gebäuden innerhalb der Bauzonen (schützenswert oder ortsbildprägend)
- Hotellerie: Querfinanzierungsmöglichkeiten für Neubauten durch Verkauf von Zweitwohnungen, Marktaustritt nachweislich nicht mehr rentabler Hotels
- Zweitwohnungen: Neubau bewirtschafteter Zweitwohnungen, Einliegerwohnungen
- Sonderfall: Resorts
- Grundanliegen: rasch Rechtssicherheit schaffen.
- Die Lösung (20%) scheint so einfach und doch ist die Materie so komplex, dass wohl nie alle Fälle abschliessend geregelt werden können.

## Zweitwohnungsgesetzgebung Entwicklung

| | Verordnung | Bundesrat | Ständerat | Beschluss NR/SR |
|---|---|---|---|---|
| Altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen: | | | | |
| - Umnutzung | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| - Erweiterung | – – | – – | ✔✔ | ✔✔ |
| Neurechtliche Erstwohn. | | | | |
| - Umnutzung (restriktiv) | – – | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| Ställe ausserhalb BZ | | | | |
| Umnutzung (RPG) | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| Ställe innerhalb BZ | | | | |
| Umnutzung (ZWG) | – – | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| Hotels | | | | |
| Querfinanzierung | – – | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| Marktaustritt | ✔✔ | ✔✔ | ☹ ☹ | 50% |
| Tour. Bewirtschaftete Wohn. | | | | |
| - Strukturierte Beherberg. | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| - Einliegerwohnungen | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ | ✔✔ |
| - Plattformwohnungen | – – | ✔✔ | ✔✔ | ☹ ☹ |

## Flankierende Massnahmen




Tourismus:
Vorstösse aus SAB-Kreisen:
- Motion Hassler: Aufstockung InnoTour
- Motion Fournier: Tätigkeit SGH
- Postulat Baumann / Hassler: Tourismusbank
- „Road Map Tourismus" der SAB

-> Tourismusbericht Bundesrat Juni 2013:
- Ausweitung SGH
- 10 Mio. für Innotour
- 200 Mio. aus NRP

Regionalpolitik:
Vorstösse aus SAB-Kreisen:
- Motion Fournier: Auswirkungen prüfen
- Motion Amherd: Mittel aus NRP
- Motion Candinas/Imoberdorf: Energetische Sanierung Zweitwohnungen
- Reformvorschläge SAB zur NRP

-> Tourismusbericht Bundesrat Juni 2013:
- 200 Mio. aus NRP

-> Mehrjahresprogramm NRP 2016-23

## Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen dürfen in der Fassung des Bundesrates nicht mehr als 30% erweitert werden
-> Wertverlust, Investitionshemmend

Neurechtliche Wohnungen werden mit einer Nutzungsauflage versehen.
Möglichkeit zur Sistierung der Nutzungsauflage in begründeten Fällen.
-> Rückläufige Investitionen in strukturschwachen Regionen und sinkendes Preisniveau, weitere Bevölkerungskonzentration in regionalen Zentren, die von der Initiative nicht betroffen sind.

Schützens- und erhaltenswerte Gebäude in der Bauzone können zu Zweitwohnungen umgenutzt werden (auch „kalte Betten").
-> Potenzial für Baugewerbe, Siedlungsentwicklung nach innen lenken.

Anhaltende Rechtsunsicherheit bis zum Inkrafttreten des Gesetzes.
-> Zurückhaltende Investitionsentscheide.

## Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Auftragseingang im Bündner Baugewerbe p.A.



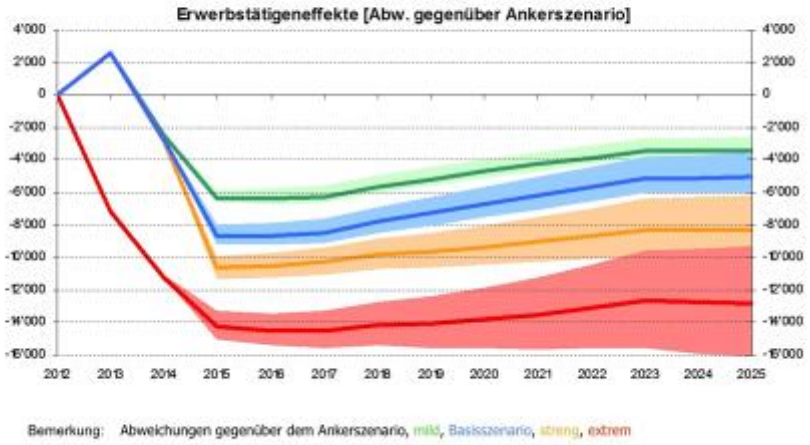

Quelle: Quartalserhebung SBV

## Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt



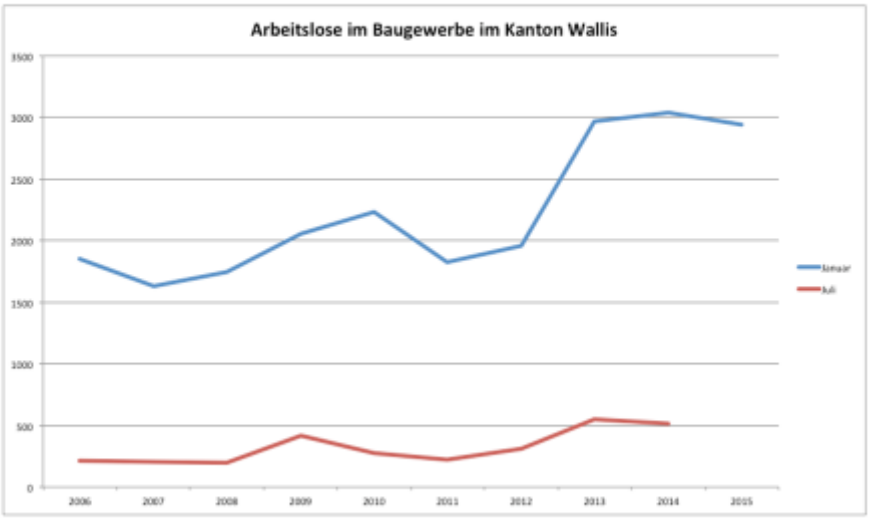
Grosses Überangebot an Mietwohnungen im Engadin

## Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt



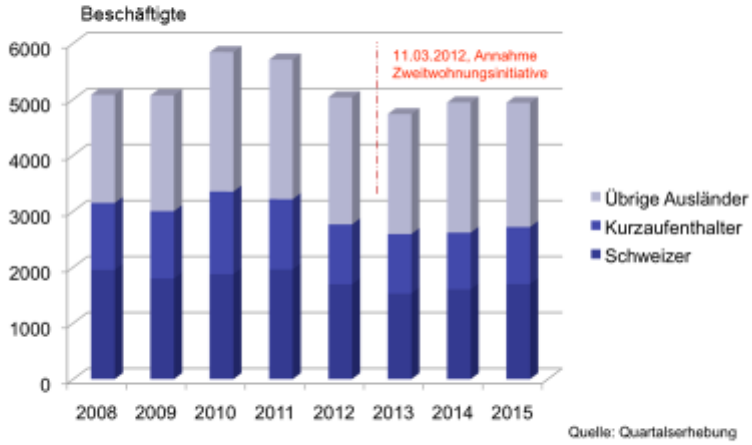

Bemerkung: Abweichungen gegenüber dem Ankerszenario, mild, Basisszenario, streng, extrem

## Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt



## Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Beschäftigte im Bündner Baugewerbe per 30. Juni




Quelle: Quartalserhebung

## Auswirkungen auf den alpinen Tourismus




Der alpine Tourismus steckt seit längerem in tief greifenden strukturellen Problemen

Diese werden verschärft durch drei externe Schocks in rascher Folge:
- Zweitwohnungsinitiative
- Masseneinwanderungsinitiative
- Aufhebung Euro-Mindestkurs

Der Alpine Tourismus muss neu positioniert werden.

Massnahmen müssen bei den Strukturen ansetzen.

## Zweitwohnungsgesetz - flankierende Massnahmen

Tourismusbericht Bundesrat Juni 2013 / Botschaft Standortförderung 2016 - 19:

-> 200 Mio. zur Begleitung des Strukturwandels aus NRP

-> 10 Mio. für neue Geschäftsmodelle via Innotour

-> Ausweitung Tätigkeitsfeld SGH:
- Förderung hybrider Beherbergungsformen
- Verlängerung Zusatzdarlehen des Bundes von 100 Mio. Fr. bis 2019
- Maximales Darlehensvolumen steigt von 2 auf 6 Mio. Fr.

Zweitwohnungsgesetz:

-> Monitoring der Auswirkungen

Politik des Bundes für die Berggebiete und ländlichen Räume

-> Neupositionierung Berggebiete
-> stärkere Kohärenz unter den Bundespolitiken

## Auswirkungen auf die Hotellerie



Bsp. Hotel Saratz**** in Pontresina
Erneuerung dank Verkauf von Zweitwohnungen

-> Querfinanzierung weiterhin zulassen
-> Erneuerung Hotellerie

Bsp. Hotel Forni in Airolo (fiktiv)
- Neue Investitionen?
- Umwandlung in Zweitwohnungen?
- Abbruch?

-> Marktaustritt ermöglichen (aber nur zu 50%)



## Sonderfall Resorts







2015 – 2018
SkiArena
ANDERMATT SEDRUN
Die Arena wächst!

## Ausgangslage für die Tagung

**Fragestellungen für die Tagung:**

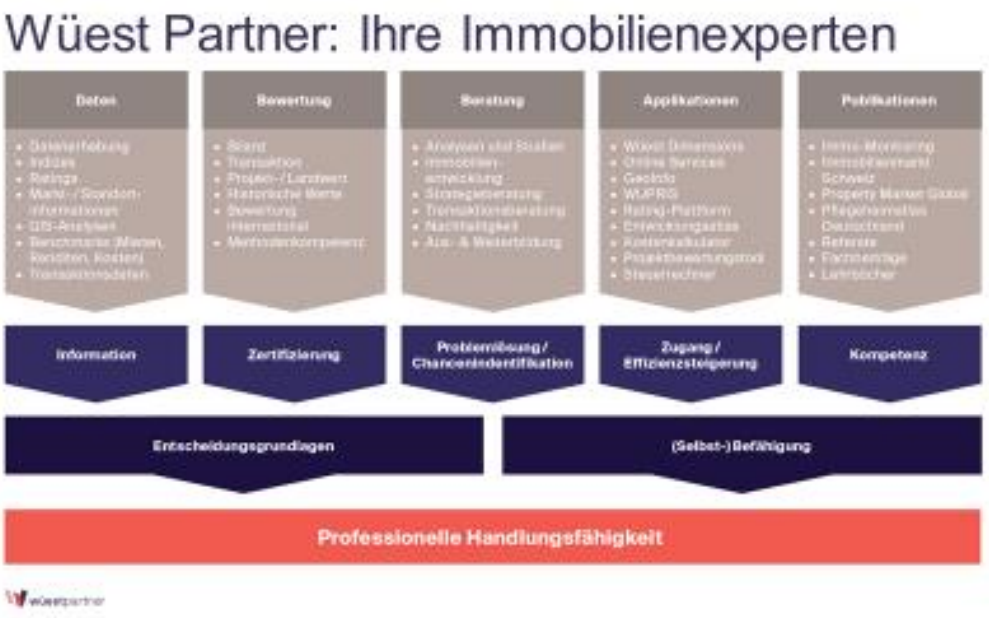
- Wo stehen wir 4 Jahre nach der Volksabstimmung und 10 Monate nach Inkrafttreten der Gesetzgebung?
- Wie bewährt sich die Gesetzgebung in der Umsetzung?
- Welche offene Fragen gibt es?
- Welcher Korrekturbedarf ist erkenntlich?
- Welche Probleme sind noch nicht gelöst?
- Welche neuen Potenziale und Chancen ergeben sich?

# Auswirkungen der Annahme der Zweitwohnungsinitiative auf den Immobilienmarkt

Alain Chaney

Geschäftsführer Bern der Wüest und Partner AG








## Wovon sprechen wir?

Der **Neubau von Zweitwohnung** in Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil **> 20% ist verboten**. Ausnahmen:

**Bestandesgarantie**



Wohnungen, die am 11. März 2012 bestanden oder bewilligt waren, dürfen umgenutzt, erneuert und um bis zu 30% vergrössert werden (Fläche, keine zusätzlichen Zimmer!)

**Warme Betten**



Einliegerwohnung bei den Häusern von Ortsansässigen sind erlaubt, sofern dauerhaft angeboten
Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen weiterhin möglich

**Querfinanzierung**



Wenn ein Hotelbetrieb nur dank dem Ertrag aus Zweitwohnungen wirtschaftlich (weiter)geführt werden kann
Wenn geschützte oder ortsbildprägende Bauten nicht anders erhalten werden können

# Wen betrifft es?

550'000 Personen betroffen, primär VS, TI, GR, VD und BE



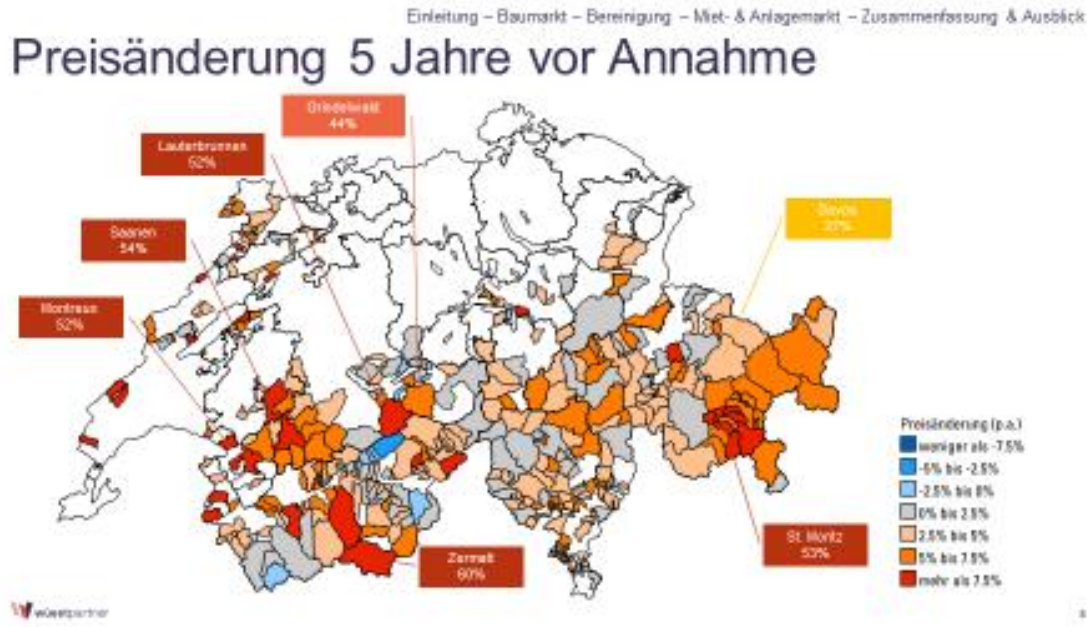



# Verursacher

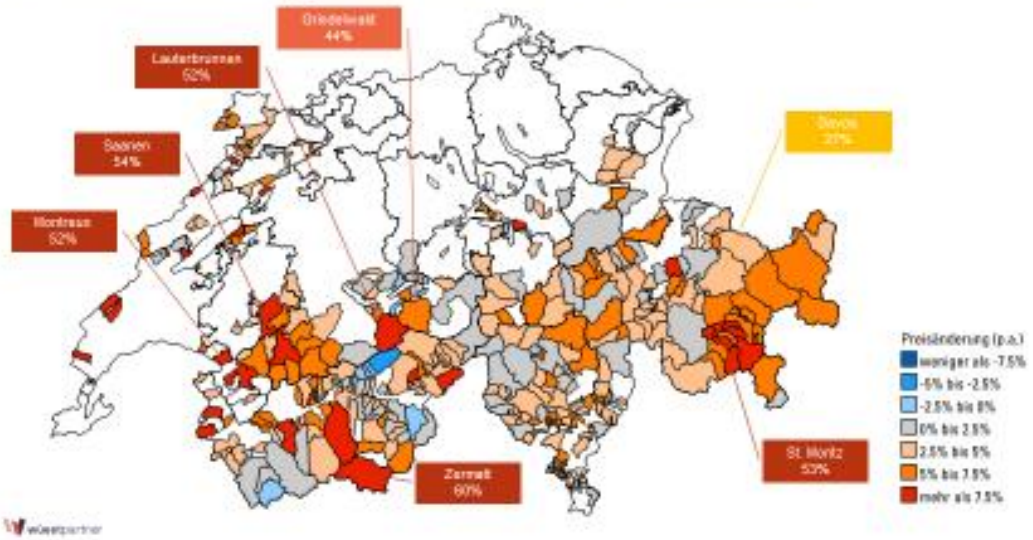
Die Betroffenen wurden mit 30'000 Stimmen überstimmt (mehrheitlich Jura und Mittelland)




Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick
Zurück zu den Zweitwohnungsgemeinden


Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick
Preisänderung 5 Jahre vor Annahme
Lauterbrunnen
62%
Saanen
54%
Zermatt
60%
St. Moritz
53%
Preisänderung (p.a.)
weniger als -7.5%
-5% bis -2.5%
-2.5% bis 0%
0% bis 2.5%
2.5% bis 5%
5% bis 7.5%
mehr als 7.5%

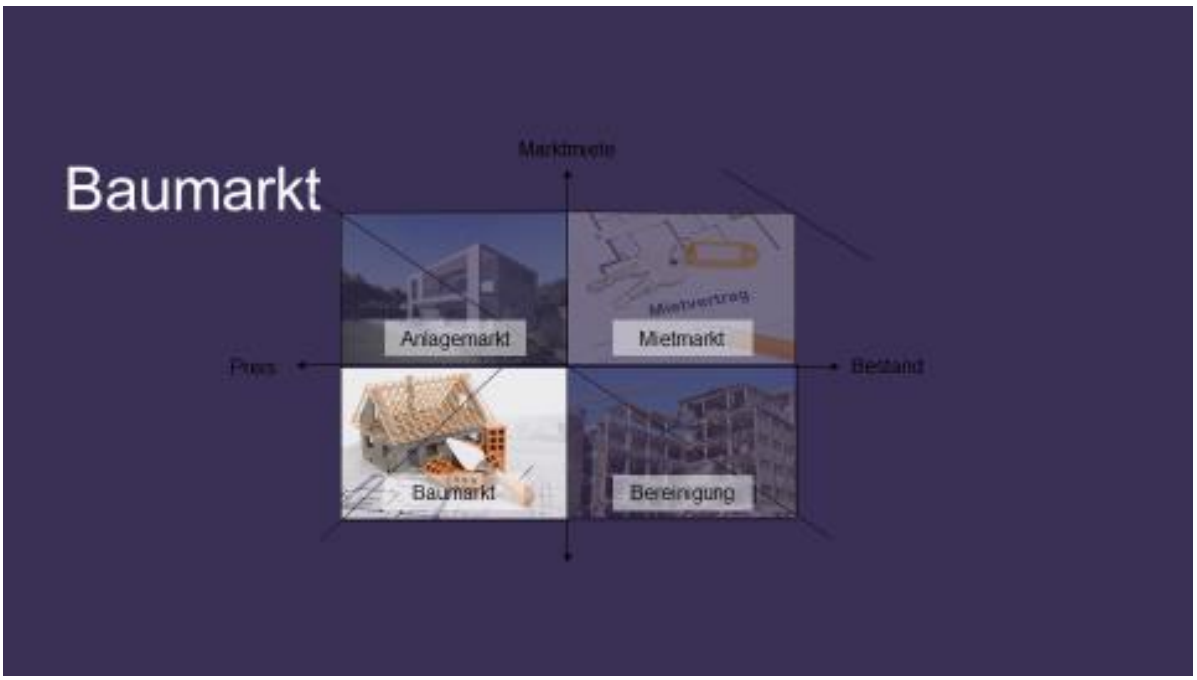
## Preisänderung 5 Jahre vor Annahme

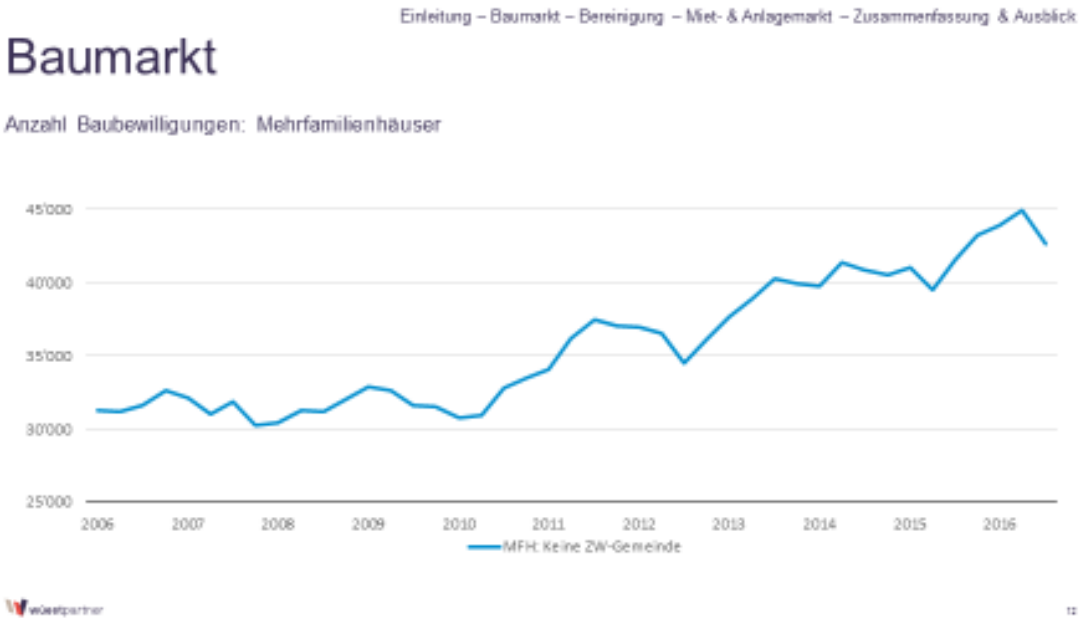





## Der Immobilienmarkt auf einen Blick

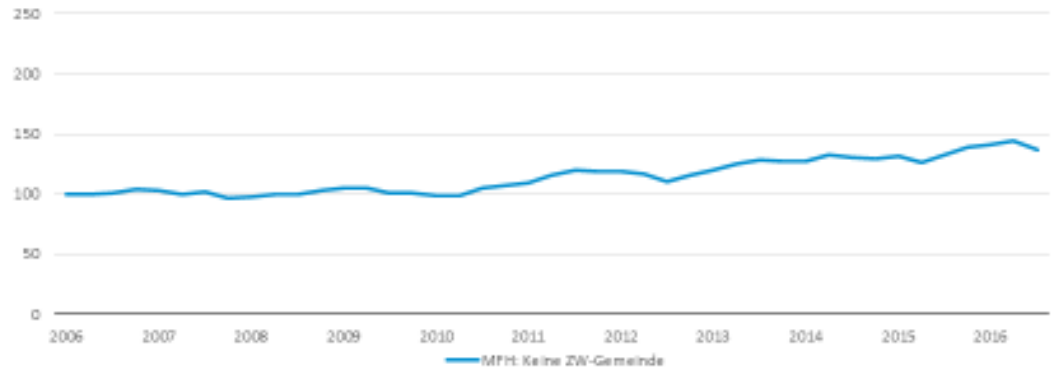



Baumarkt
Anlagemarkt
Mietmarkt
Baumarkt
Bereinigung
Preis
Bestand


Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick
Baumarkt
Anzahl Baubewilligungen: Mehrfamilienhäuser
45'000
40'000
35'000
30'000
25'000
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
MFH Keine ZW-Gemeinde

# Baumarkt

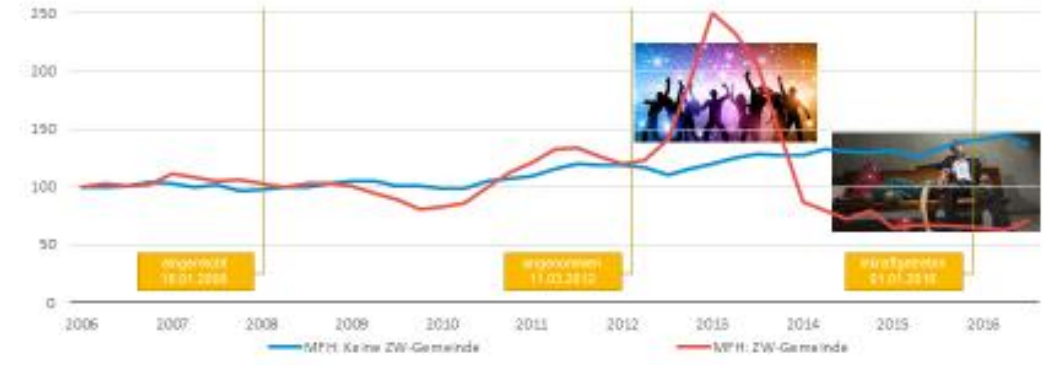
Anzahl Baubewilligungen: Mehrfamilienhäuser (Indexiert 1Q. 2006 = 100)

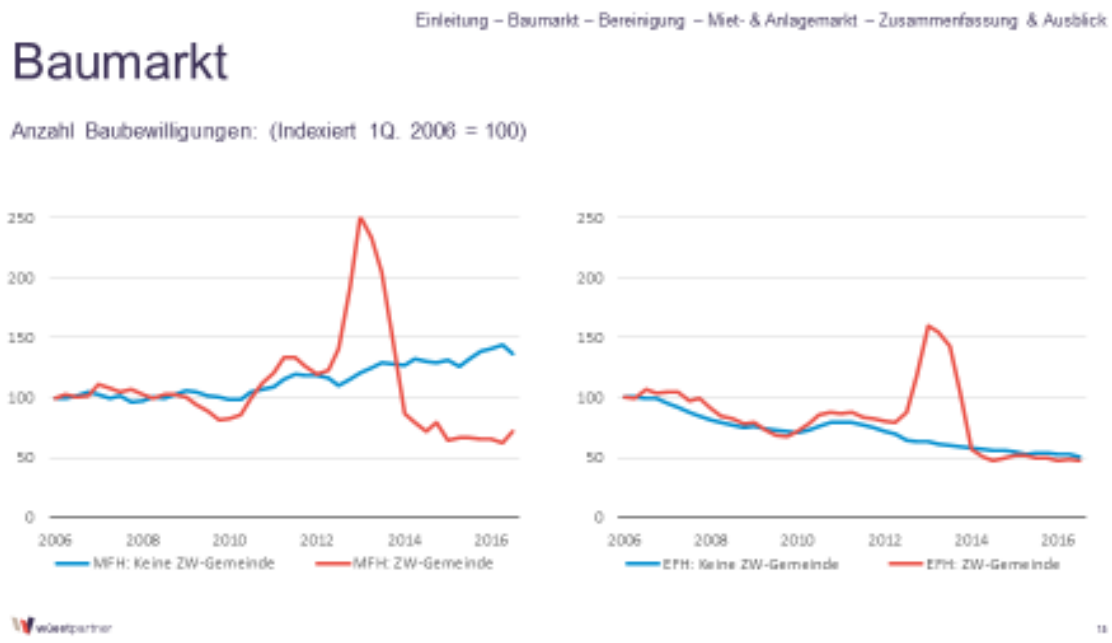


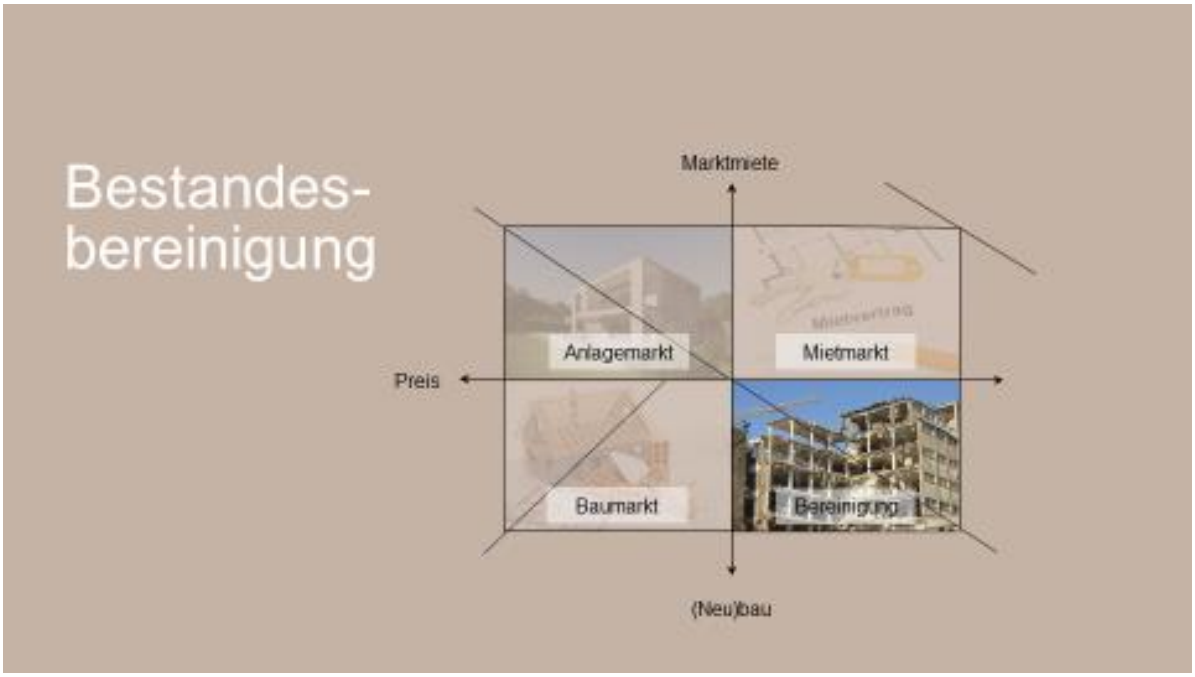

Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick

# Baumarkt

Anzahl Baubewilligungen: Mehrfamilienhäuser (Indexiert 1Q. 2006 = 100)

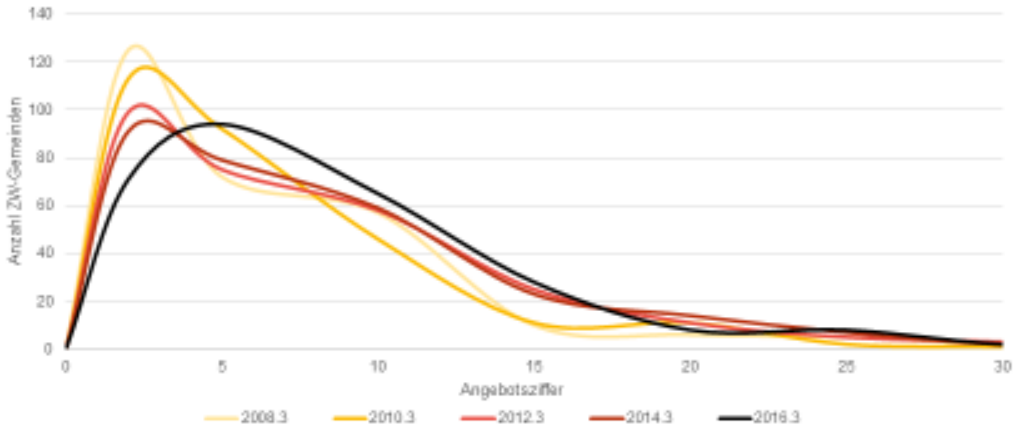



Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick
Baumarkt
Anzahl Baubewilligungen: (Indexiert 1Q. 2006 = 100)
250
200
150
100
50
0
2006
2008
2010
2012
2014
2016
MFH: Keine ZW-Gemeinde
MFH: ZW-Gemeinde
EFH: Keine ZW-Gemeinde
EFH: ZW-Gemeinde


Bestandes-
bereinigung
Marktmiete
Preis
Anlagemarkt
Mietmarkt
Baumarkt
Bereinigung
(Neu)bau

# Bereinigung

Verteilung der Angebotsziffer für EWO in ZW-Gemeinden mit >100 Wohnungen

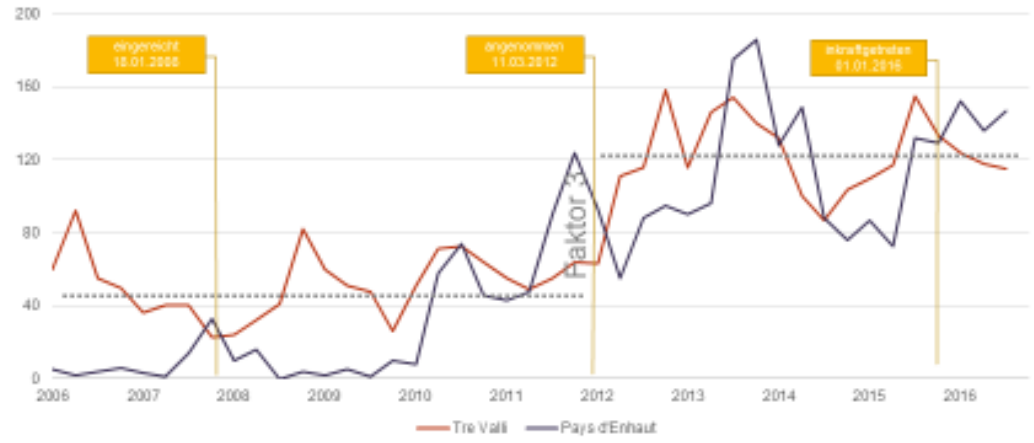


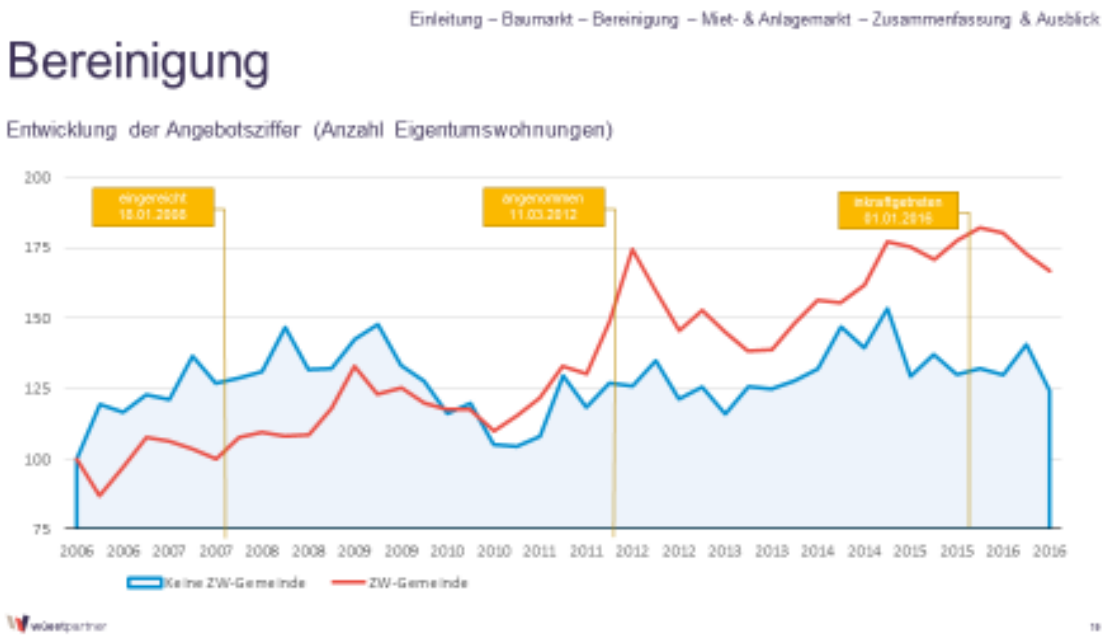





# Bereinigung

Anzahl inserierter Eigentumswohnungen



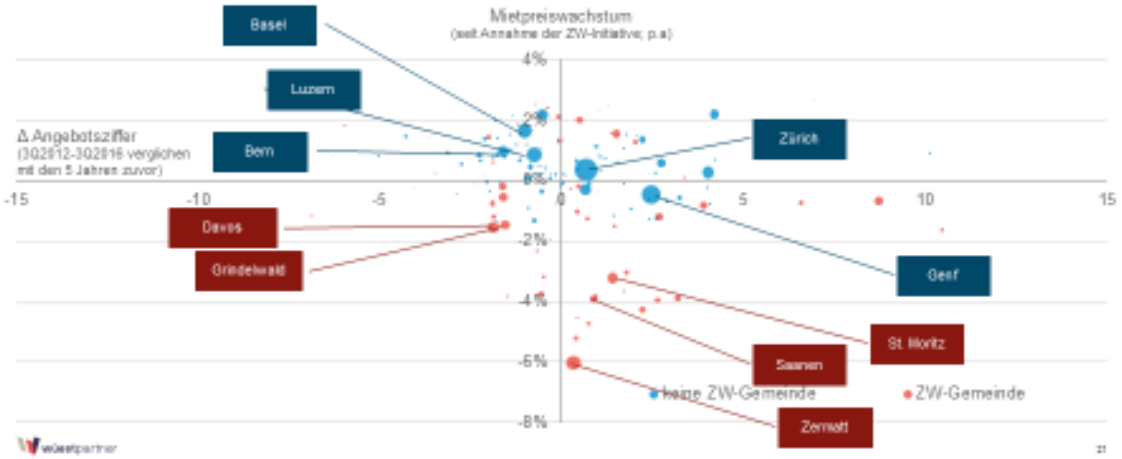

Einleitung – Baumarkt – Bereinigung – Miet- & Anlagemarkt – Zusammenfassung & Ausblick
Bereinigung
Entwicklung der Angebotsziffer (Anzahl Eigentumswohnungen)
eingereicht
18.01.2008
angenommen
11.03.2012
inkraftgetreten
01.01.2016
200
175
150
125
100
75
2006 2006 2007 2007 2008 2008 2009 2009 2010 2010 2011 2011 2012 2012 2013 2013 2014 2014 2015 2015 2016 2016
Keine ZW-Gemeinde
ZW-Gemeinde


Miet- und Anlagemarkt
Marktmiete
Anlagemarkt
Mietvertrag
Mietmarkt
Preis
Baumarkt
Bereinigung
(Neu)bau

# Mietmarkt

Anstieg der Angebotsziffer reduziert die Mietpreise

Gemeinden mit mindestens 1'000 Wohnungen; Blasengrösse = Anzahl Logiernächte

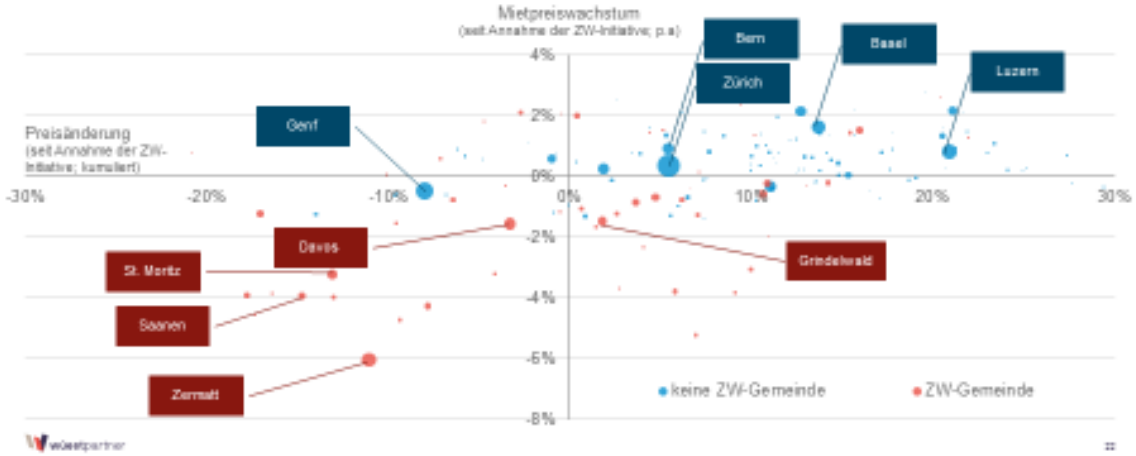





# Anlagemarkt

Sinkende Mieten gehen mit reduzierten Preise einher

Gemeinden mit mindestens 1'000 Wohnungen; Blasengrösse = Anzahl Logiernächte



# Anlagemarkt

Preisentwicklung (High Flyer ZW-Gemeinden mit mehr als 300'000 Logiernächten)

Vor | Nach





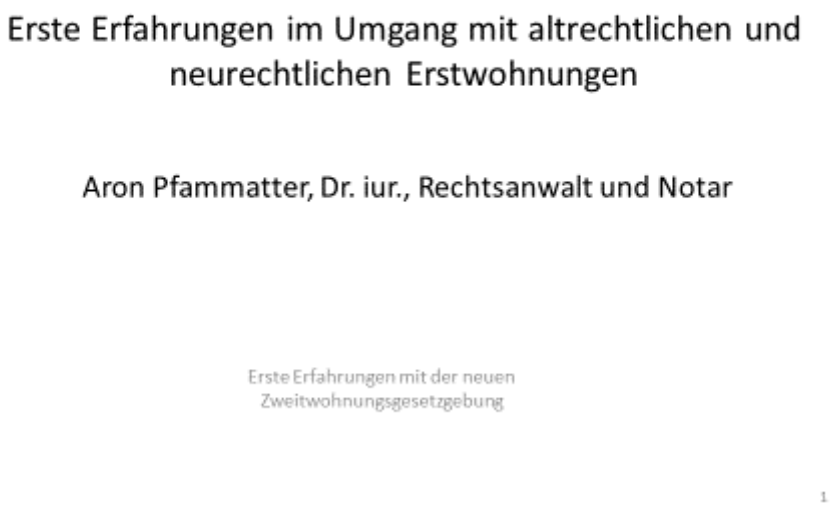

# Zusammenfassung und Ausblick



# Erste Erfahrungen im Umgang mit altrechtlichen und neurechtlichen Erstwohnungen

Dr. Jur. Aron Pfammatter

Advokat und Notar in Brig



# Übersicht

A. Neurechtliche Erstwohnungen und diesen gleichgestellte Wohnungen
B. Anmerkung im Grundbuch
C. Erstwohnungs-Nutzungsbeschränkung und Rechtsmissbrauch
D. Altrechtliche Wohnungen
E. Wohnungen im Übergangsbereich zwischen altem und neuem Recht



# A. Neurechtliche Erstwohnungen

**Erstwohnungen** und **Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen**
(Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 2 Abs. 2 und 3 ZWG)

- **Erstwohnungen** (Art. 2 Abs. 2 ZWG)
  - **Niederlassung** gemäss Art. 3 lit. b RHG (Wohnsitz nach Art. 23 ZGB)
  - **Nutzung**, nicht Eigentum ist entscheidend

- **Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen** (Art. 2 Abs. 3 ZWG)
  - Zu Erwerbs- und Ausbildungszwecken
  - Landwirtschaftliche Nutzung
  - Personal- und Dienstwohnungen
  - etc.

## Naters – auch eine Zweitwohnungsgemeinde





## B. Anmerkung im Grundbuch

- Nutzungsauflage: **Erstwohnung** oder **einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung** (Art. 7 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 3 und 5 lit. c ZWG und Art. 3 ZWV)
- **Erstwohnungs-Vermutung** (Art. 7 Abs. 3 Satz 2 ZWG)
- **Gebäude- und Wohnungsidentifikator** (EGID und EWID)
- **Grundbuchanmeldung** durch Baubewilligungsbehörde **gestützt auf rechtskräftige Baubewilligung** (Art. 7 Abs. 4 ZWG); deklaratorische Wirkung
- **Unbefristet** (Löschung, falls Zweitwohnungsanteil unter 20%; Art. 25 Abs. 3 ZWG)
- **Bereinigung** (STWE-Begründung / Parzellierung)
- **Änderung** (Art. 13 ZWG)
- **Sistierung** (Art. 14 ZWG)

## C. Erstwohnungs-Nutzungsbeschränkung und Rechtsmissbrauch

- Nur **offenbarer** Rechtsmissbrauch (Art. 2 Abs. 2 ZGB): Im Zweifel bewilligen
- **Indizien im konkreten Einzelfall** (z.B. Lage, bauliche Ausgestaltung, persönliche Verhältnisse etc.)
  → bereits 10 Urteile des Bundesgerichts
- Nutzung eines Gebäudes als Erstwohnung muss **von vornherein als ausgeschlossen** erscheinen

Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung 6

## D. Altrechtliche Wohnungen

- Begriff: Am 11. März 2012 **rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt** (Art. 10 ZWG)
- **Umnutzung**: Grundsätzlich frei (Art. 11 Abs. 1 ZWG)
- **Um- und Wiederaufbau**: Im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche (Art. 11 Abs. 2 ZWG)
- **Erweiterung**: 30% der vorbestandenen Hauptnutzfläche (Art. 11 Abs. 3 ZWG)

Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung 7

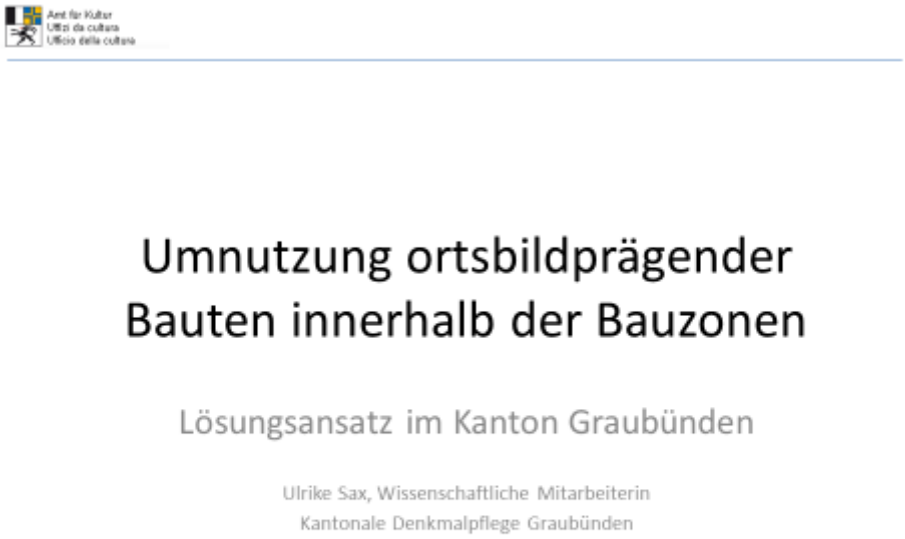
## E. Wohnungen im Übergangsbereich zwischen altem und neuem Recht

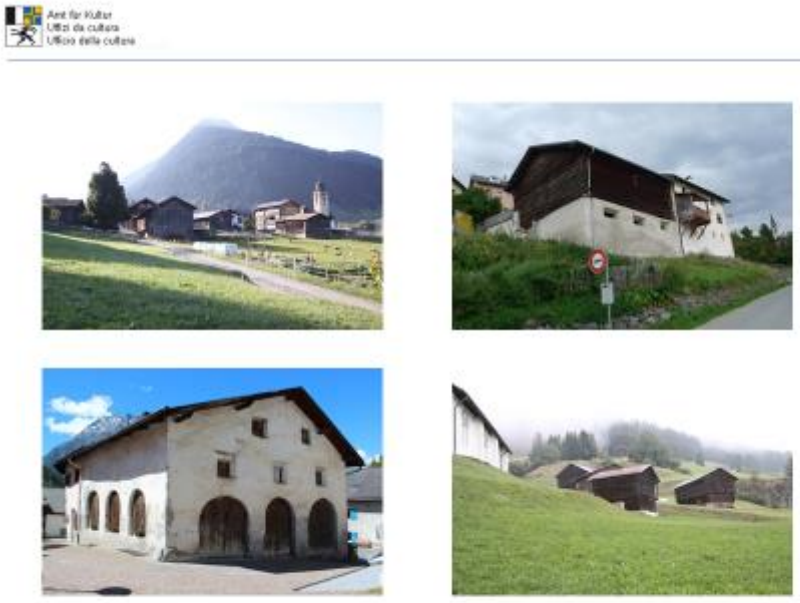
- **Altrechtliche Wohnungen** gem. Art. 10 ZWG: Vor 11.03.2012 rechtmässig bestanden oder rechtskräftig bewilligt
- **Zwischen 11.03.2012 und 31.12.2012 rechtskräftig bewilligte Wohnungen**: Gem. Art. 25 Abs. 4 ZWG bleiben Bewilligungen gültig. → Umnutzung und Erweiterung?
- **Im Dezember 2012 bewilligte Wohnungen**: Bewilligung erst im Jahr 2013 formell rechtskräftig. M.E. ist Bewilligung gültig (systematische und teleologische Auslegung von Art. 25 Abs. 4 und 5 ZWG)
- **Nach dem 01.01.2013 bewilligte Wohnungen**

# Der Bündner Ansatz zur Umnutzung ortsbildprägender Bauten innerhalb der Bauzonen

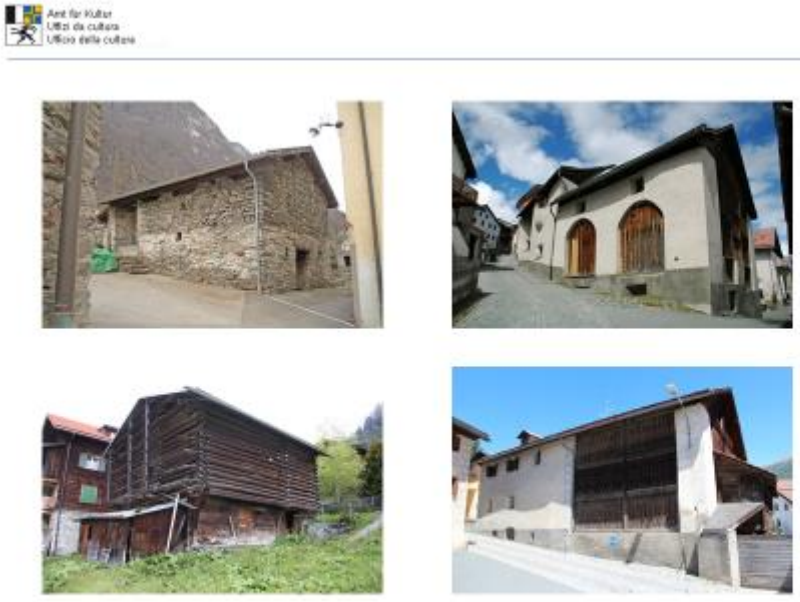
Ulrike Sax

Wissenschaftliche Mitarbeiterin der Denkmalpflege Graubünden





Ortsbildprägende Ökonomiebauten



Ortsbildprägende Ökonomiebauten

Amt für Kultur
Ufficio della cultura

## Zweitwohnungsgesetz

- Art. 9[1] ZWG: Neue Wohnungen in geschützten Bauten
  - Schutzwert darf nicht beeinträchtigt werden
    - Äussere Erscheinung
    - Grundstruktur
  - Einzige Möglichkeit der Erhaltung
  - Keine überwiegenden Interessen

- Art. 6 ZWV: Ortsbildprägende Bauten
  - Bauten, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen
  - Kanton regelt das Verfahren zur Bestimmung ortsbildprägender Bauten

Amt für Kultur
Ufficio della cultura

- Begriffsdefinitionen
  - ZWG / ZVO: "Geschützte und ortsbildprägende Bauten"
  - Kommunale Baugesetze
    - Grosse Vielfalt an Begriffen
    - Gleiche Begriffe mit unterschiedlichen Regelungen
  - Kantonales Bauinventar der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder
    - Keine Unterscheidung von Kategorien der Schutzwürdigkeit

Amt für Kultur
Ufizi da cultura
Ufficio della cultura

## Problematik

- Denkmalpflegerische Interessen <-> (bau-)wirtschaftliche Interessen
- Fokussierung auf baukulturell wertvolle Objekte
- Fehlende Rechtsgleichheit betreffend Ortsbild- und Gebäudeschutz
- Ableitung unterschiedlicher Bauvorschriften für Erst- und Zweitwohnungen
- Fehlende Inventare
- Bewilligungspraxis vor und nach dem 1.1.2016

Amt für Kultur
Ufizi da cultura
Ufficio della cultura

## Lösungsansatz in GR

- KRVO (Kantonale Raumplanungsverordnung)
  - Zuständig für den Bereich Raumplanung ist das DVS (Departement für Volkswirtschaft und Soziales). Es beaufsichtigt den Vollzug der Bundesgesetzgebung über Zweitwohnungen
  - Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde
  - Die Denkmalpflege (EKUD, Erziehungs-, Kultur- und Umweltdepartement) muss angehört werden
  - Baubewilligungen müssen dem ARE Bund eröffnet werden

Amt für Kultur
Uffizi da cultura
Ufficio della cultura

## Verfahrensschema zu Art. 35 a und b KRVO



Art. 35a KRVO

Grundsatz: Bestimmung ortsbildprägender Bauten im Verfahren für die kommunale Grundordnung

Art. 35b KRVO

Ausnahme: Bezeichnung einer ortsbildprägenden Baute gemäss ZWG, wenn bereits eine altrechtliche Erhaltungsregelung für das Objekt besteht

=> Rolle der Denkmalpflege

1. Bestätigung der Bezeichnung als ortsbildprägende Baute gemäss ZWG
2. Angebot der Bauberatung
3. Stellungnahme zum Bauprojekt vor Erteilung der Baubewilligung

Amt für Kultur
Uffizi da cultura
Ufficio della cultura

## Art. 35a KRVO: Gesamtkonzept für das Ortsbild als Basis

- Kontext Entwicklungsleitbilder
- Trennung von Inventar der schutzwürdigen Bauten, Anlagen und Ortsbilder gem. KNHG und Bezeichnung ortsbildprägender Bauten gemäss ZWG
- Perimeter Ortsbild (historisches Siedlungsgebiet)
- Erfassung der ortsbildprägenden Bauten erfolgt durch Gemeinden resp. deren beauftragte Planer

Amt für Kultur
Uffizi da cultura
Ufficio della cultura

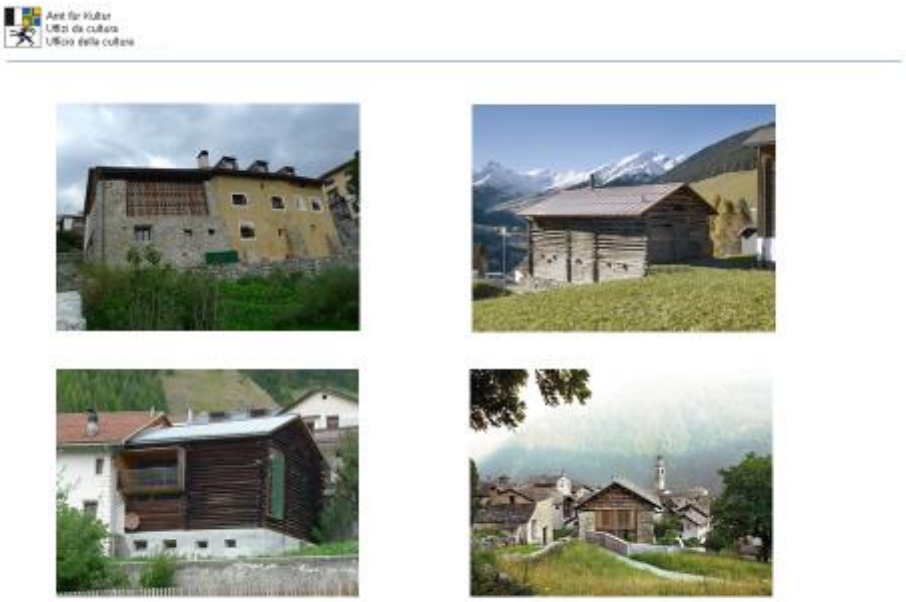
Unterstützung der Gemeinden durch …

- Denkmalpflege
  - Beratung im Rahmen der Bestimmung der ortsbildprägenden Bauten
  - Merkblätter zur Umnutzung von Ökonomiebauten
  - Stellungnahmen gemäss KRVO-Verfahrensschema
- BVR (Bündner Vereinigung für Raumplanung)
  - Leitfaden für die Umsetzung von Art. 9[1] ZWG in der Nutzungsplanung im Auftrag des ARE
- HTW (Hochschule für Technik und Wirtschaft)
  - Auftrag zur Sammlung guter Beispiele von Umnutzungen
  - Vorschläge für Umnutzungen

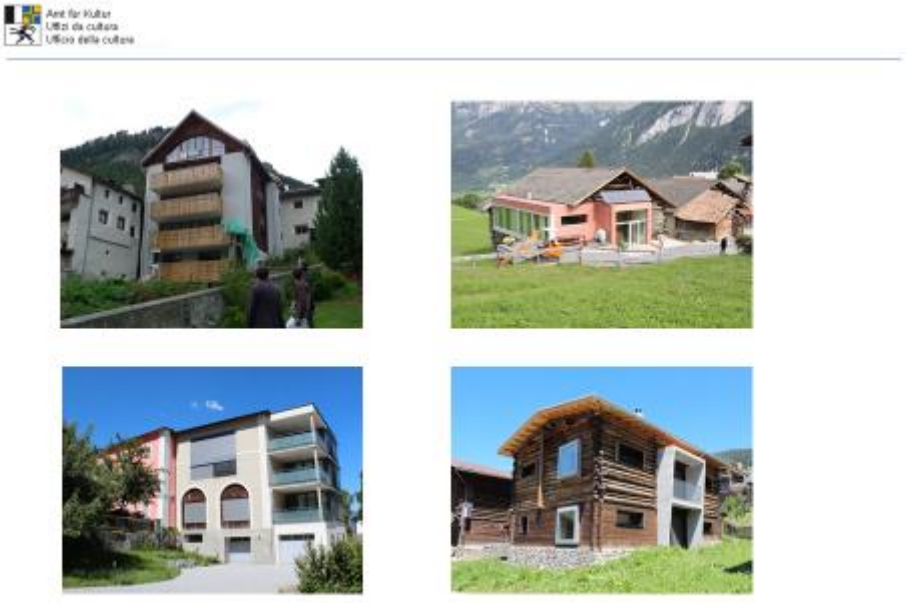
Amt für Kultur
Uffizi da cultura
Ufficio della cultura

## Bisherige Erkenntnisse

- Möglichkeit der Umnutzung geschützter und ortsbildprägender Bauten gemäss ZWG untergräbt Ziele der Denkmalpflege
- Nicht jedes ortsbildprägende Gebäude eignet sich für die Umnutzung zu Wohnraum
- Gesamtkonzept für das Ortsbild innerhalb eines Entwicklungsleitbildes als Ansatz
- Denkmalpflege vertritt ihre fachspezifische Haltung. Ziel: "qualitätvolle Ortsbildentwicklung"



Vor Inkrafttreten des ZWG umgenutzte Ökonomiebauten



Vor Inkrafttreten des ZWG umgenutzte Ökonomiebauten

# Verhindert die Zweitwohnungsgesetzgebung den nötigen Strukturwandel in der Hotellerie?

Philippe Pasche

Direktor Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit

# Journée d'étude SAB, Berne, 28 octobre 2016
# Les premières expériences réalisées suite à l'introduction des nouvelles dispositions législatives dédiées aux résidences secondaires

## Quatre remarques préliminaires

Premièrement. Pour ne pas trop interférer avec et anticiper sur la présentation suivante, laquelle va traiter de la question de savoir si l'hôtellerie est gagnante ou perdante vis-à-vis de l'initiative sur les résidences secondaires, je ne vais pas traiter des conséquences générales de l'initiative, notamment de ses effets négatifs ou positifs.

Deuxièmement. Tant l'ordonnance transitoire d'août 2012 que la législation entrée en vigueur en janvier 2016 prévoient que dans certains cas – en relation avec des objets hôteliers – des expertises sont à fournir à l'autorité de décision par le requérant. La SCH est explicitement mentionnée comme un des experts possibles. Si les demandes de renseignements furent nombreuses, les expertises réalisées sont de l'ordre d'une vingtaine seulement.

Troisièmement. Si l'on voulait répondre de façon complète à la question posée, il faudrait aussi s'interroger sur la notion de restructuration de l'hôtellerie : quels sont les besoins de restructuration ? quels en sont les déclencheurs ? quelles mesures sont envisageables ? etc. Pour des questions de temps, je ne vais pas aborder cette problématique centrale ; celle-ci allant certainement apparaître en fil rouge dans d'autres contributions de ce jour.

Quatrièmement. N'étant pas juriste, les juristes dans la salle me pardonneront quelques raccourcis et liens pragmatiques dans mes propos.

## La première question est : quels mécanismes législatifs de la LRS concernent directement / indirectement le secteur de l'hôtellerie ?

Essayons de détailler cette question par le biais de 3 sous-questions.

1. Peut-on continuer à construire des hôtels ?

Il est intéressant de noter que la loi ne parle pas d'hôtels mais d'établissements d'hébergement organisés. Les hôtels traditionnels, dans la mesure où ils ne comportent pas de logement au sens de la loi (par exemple avec une installation de cuisine), ne sont donc pas directement impactés.

La loi ne restreint pas la construction de logements affectés à l'hébergement touristique et mis sur le marché dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. Ce terme (établissement d'hébergement organisé) au demeurant quelque peu administrativo-barbare ouvre en fait trois portes :

- La première vise à favoriser de manière générale une exploitation économique durable, de type hôtelier avec des lits chauds destinés à une clientèle de séjours de courte durée.
- La deuxième conduit vers des établissements de types hybrides, plus flexibles dans la structure de l'offre d'hébergement et pouvant s'adapter plus aisément aux nouvelles tendances de la demande.
- La troisième porte mène vers une certaine cohérence et coordination avec la notion d'établissement stable selon la Lex Koller (LFAIE loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger) et avec la définition des établissements pouvant être financés par la SCH (ordonnance sur l'encouragement du secteur de l'hébergement).

Evidemment cette forme comprend des obligations et contraintes, mais qui ne sont, somme toute, pas très différentes de celles liées à un établissement hôtelier avec une offre d'hébergement « standard ».

Rappelons aussi que les logements de service pour des personnes qui travaillent dans des établissements hôteliers sont assimilés à une résidence principale. Cela est une condition cadre favorable et nécessaire dans la plupart des destinations touristiques.

En résumé, la réponse à la question posée est donc à priori oui.

2. Peut-on financer un hôtel / établissement d'hébergement organisé par un financement croisé provenant de logements sans restriction d'utilisation (=résidences secondaires) ?

La loi permet, sous conditions, un mécanisme de financement croisé, valable tant pour de nouveaux établissements que pour des établissements existants.

Le principe étant que maximum 20% des surfaces utiles principales des chambres et des logements peuvent être affectées à la création de logements sans restriction d'utilisation (donc comme des résidences secondaires « libres ») et vendues comme telles. Si ces logements sont mis en location, au lieu d'être vendus, c'est même une proportion de 33% qui peut être affectée en résidences secondaires.

Ici aussi quelques conditions, et non des moindres, sont à respecter. Notamment il doit exister:

- une nécessité économique pour assurer la rentabilité de l'exploitation et les revenus tirés de ces logements doivent profiter à la construction ou à l'exploitation de l'établissement ;
- une unité architecturale et fonctionnelle entre l'établissement et les logements ; seuls des motifs visant à la protection de monuments ou de sites permettraient de déroger à cette exigence.

En résumé, la réponse à cette question est donc à priori également positive, même si restrictive.

3. Est-il possible pour des établissements d'hébergement organisés qui n'ont plus de perspective économique d'être transformés en logements sans restriction d'utilisation (donc en résidences secondaires) ?
L'ordonnance d'août 2012 permettait à des exploitations hôtelières existantes au 11 mars 2012 et ayant plus de 25 ans d'exploitation – sous conditions et à titre d'exception – une transformation complète en résidences secondaires. Le but visé était de soutenir l'évolution structurelle de l'offre hôtelière en facilitant la sortie du marché d'établissements sans perspective économique.

Il ne s'agissait pas d'offrir une prime à l'incompétence ou de soutenir une spéculation immobilière. Mais d'éviter que certains établissements soient exploités « jusqu'à la corde » et impactent négativement la qualité de l'offre globale (donc celle de l'image du tourisme) et créent une pression supplémentaire sur les prix de l'hôtellerie.

Si ce mécanisme a été repris sur le principe dans la loi actuelle, il a été amputé de moitié, puisque seulement le 50% maximum de la surface utile principale peut encore être transformé en résidences secondaires. Pour que cette transformation soit possible, faut-il encore qu'il existe une affectation potentielle pour le 50% restant ... Nous y reviendrons tout à l'heure.

Il existe aussi la possibilité offerte par l'article 9 de la loi sur les résidences secondaires (LRS), lequel prévoit que des bâtiments protégés ou caractéristiques du site, à l'intérieur de zones à bâtir, peuvent être affectés en résidences secondaires, pour autant que la conservation du bâtiment ne puisse être assurée autrement. En d'autres termes, cela semble signifier qu'une transformation du 100% des surfaces est envisageable.

En synthèse, la réponse à cette question pourrait se résumer par un « oui mais ».

---

**Pour en revenir au titre de la présentation : Ces dispositions législatives empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie ?**

Reprenons les 3 questions précédentes dans l'ordre.

A la 1ère question : Peut-on continuer à construire des hôtels ?
Si ma réponse tout à l'heure était oui, il ne faut cependant pas perdre de vue quelques points négatifs :

- A long terme, la valeur des établissements (et donc leur potentiel à être financé) est impactée négativement. En cas de difficultés économiques durables et structurelles, un scénario d'exit par une reconversion immobilière n'est plus envisageable ou du moins fortement restreint.

- Même si la définition d'un établissement d'hébergement organisé est assez souple, les incertitudes quant à la pratique des autorités et les charges et coûts administratifs sont des freins à ne pas négliger. Le temps fera son œuvre et il s'agira ici de rapidement définir et publier des bonnes pratiques. Cela est à la fois une tâche des autorités (dans le cadre de l'analyse des effets de la loi) et des acteurs la branche. Cette remarque est évidemment aussi valable pour les deux questions suivantes.

A la 2ème question : Peut-on financer un hôtel / établissement d'hébergement organisé par un financement croisé provenant de logements sans restriction d'utilisation (=résidences secondaires) ?

Si ma réponse tout à l'heure était plutôt positive, il existe trois enjeux spécifiques que je souhaite évoquer :

- Lorsque l'investisseur est une personne à l'étranger au sens de la Lex Koller, se pose la question si le financement croisé par du logement sous forme de résidences secondaires est envisageable. Cette question mérite d'être clarifiée si l'on ne veut pas se couper des possibilités de financement par des acteurs étrangers (au sens de la LFAIE). Se pose notamment la question si l'art. 2 al. 3 de la LFAIE est applicable par analogie ; cette disposition prévoit qu'en cas d'acquisition d'un immeuble qui sert d'établissement stable, les logements imposés par les prescriptions relatives aux quotas de logements peuvent être acquis simultanément.
- L'exigence de l'unité fonctionnelle et architecturale méritera aussi d'être évaluée de près, quant aux exceptions possibles. Je pense par exemple à la possibilité que plusieurs hôtels puissent se regrouper. Dont certains sont maintenus et développés en la forme hôtelière, alors que d'autres pourraient être transformés intégralement en résidences secondaires. Que l'on me comprenne bien, je ne plaide pas pour une augmentation des quotas de 20% ou de 33 %, mais pour une répartition entre plusieurs objets. Il en découle deux avantages possibles : d'une part une incitation à la collaboration entre les exploitations existantes avec une réelle amélioration structurelle, d'autre part des opportunités en matière d'urbanisme.
- La possibilité de réaliser des établissements hybrides est intéressante, mais il faut prendre garde de ne pas créer des modèles trop complexes quant aux nombres d'acteurs impliqués et aux rapports juridiques entre eux. Les enseignements tirés des apparthôtels, dont peu existent encore sous leur forme initiale, doivent rester présents à l'esprit des investisseurs et des exploitants. Ce n'est en effet pas avec des montages complexes, entre des acteurs qui ont sur la durée des intérêts divergents, que l'on crée un modèle d'affaires stable.

A la 3ème question : Est-il possible pour des établissements d'hébergement organisés qui n'ont pas de perspective économique d'être transformés en logements sans restriction d'utilisation (donc en résidences secondaires) ?

Ma réponse tout à l'heure fut assez dubitative, car en amputant de 50% la possibilité de transformation que prévoyait l'ordonnance de 2012, n'a-t-on pas en fait généré un cul-de-jatte plutôt qu'un unijambiste ? Car la question est maintenant que faire du 50% qui ne peut être transformé en résidences secondaires. Dans bien des cas, les solutions alternatives de résidences principales et assimilées ou de surfaces commerciales ne sont pas possibles.

La crainte de dérives est légitime, mais il est probable que l'on s'est privé d'une mesure permettant un assainissement structurel, sans intervention étatique et en limitant les cas de rigueur. Ici aussi l'analyse des effets de la loi sera une étape intéressante.

Comme évoqué lors de la question précédente, l'on devrait ici aussi examiner la possibilité pour plusieurs établissements de se regrouper pour tirer bénéfice de cette mesure. Imaginez le potentiel en matière de collaborations et d'amélioration des structures de l'offre d'hébergement ainsi que des opportunités en matière d'urbanisme. Si l'on estime nécessaire d'encadrer cette flexibilité pour en dégager des avantages durables, l'on peut imaginer l'utilisation d'instruments connus comme un plan sectoriel de développement touristique et / ou une taxe sur les plus-values affectée au développement d'infrastructures touristiques.

Certes, il faut aussi voir que si cette clause du 100% réduite à 50% pénalise les solutions de sortie de marché visant à l'amélioration structurelle, elle ouvre une porte supplémentaire pour les anciens établissements d'une certaine dimension. Il est envisageable que ces établissements, existants en 2012 et ayant plus de 25 ans d'exploitation, puissent ainsi transformer jusqu'à 50% de leur surface utile principale en résidences secondaires. Mais était-ce le but initial ? Laissons la question posée et en suspens !

Les remarques faites tout à l'heure sur la problématique de la Lex Koller et sur les risques des modèles hybrides s'appliquent évidemment aussi par analogie.

---

**En conclusion** et pour répondre à la question de savoir si les dispositions législatives sur les résidences secondaires empêchent la restructuration de l'hôtellerie, permettez-moi une réponse bien normande : « p'tèt ben qu'oui, p'tèt ben qu'non ».

Il ne faut pas perdre de vue que la loi sur les résidences secondaires ne se veut pas être un instrument de promotion et de soutien à l'hôtellerie. Elle ne restreint cependant pas la construction de logements affectés à l'hébergement touristique, tout en ne facilitant pas les restructurations nécessaires dans la branche hôtelière

Cette législation rajoute une couche et des contraintes supplémentaires à un mille-feuille administratif déjà souvent complexe pour les investisseurs et les exploitants. Tout en reconnaissant que dans le cadre de l'article constitutionnel cette loi (LRS) ouvre des portes. Comme démontré, il serait cependant judicieux de graisser les charnières de ces portes pour qu'elles s'ouvrent plus aisément, et cela sans trahir le but de l'article constitutionnel.

Par ailleurs, il faut prendre garde de ne pas créer et figer des modèles d'affaires par le biais de contraintes législatives. Je ne dis pas que l'hôtellerie traditionnelle et les résidences secondaires, telles que nous les connaissons sont des concepts dépassés, mais elles sont en évolution permanente. Si l'on veut maintenir un tourisme dans les régions de montagne, il faut pouvoir s'adapter à la demande c'est-à-dire permettre à des modèles d'affaires durables et avec une capacité d'adaptation d'émerger et de se concrétiser.


Journée d'étude SAB
Berne, 28 octobre 2016
SCH
SGH
SCA
„Les dispositions législatives sur les résidences secondaires empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie ?"
„Verhindert die Zweitwohnungs-gesetzgebung den nötigen Strukturwandel in der Hotellerie ?"
Source : http://www.montagne-alternative.com/fr/hotel-chalets/grange-rogneux

## Quels mécanismes législatifs de la LRS concernent le secteur de l'hôtellerie ?

1. **Peut-on continuer à construire des hôtels ?**

- Hôtels traditionnels pas directement concernés
- Etablissements d'hébergement organisés
- Logement pour le personnel



20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 2

## Quels mécanismes législatifs de la LRS concernent le secteur de l'hôtellerie ?

2. **Peut-on financer un hôtel / établissement d'hébergement organisé par un financement croisé provenant de logements sans restriction d'utilisation ?**

- Mécanisme possible
- 20% (vente) voire 33% (location)
- Nécessité économique, affectation des fonds, unité architecturale et fonctionnelle



20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 3

## Quels mécanismes législatifs de la LRS concernent le secteur de l'hôtellerie ?

**3. Possibilité de transformer des établissements d'hébergement organisés sans perspective économique en logements sans restriction d'utilisation?**

- Soutien à l'évolution structurelle
- 100% => 50%
- Bâtiments protégés ou caractéristiques du site



20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 4

## Les dispositions législatives empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie?

**1. Peut-on continuer à construire des hôtels ?**

- Valeur de marché des biens immobiliers
- Charges administratives et pratique des autorités
- „Bonnes pratiques"

20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 5

## Les dispositions législatives empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie?

2. **Peut-on financer un hôtel / établissement d'hébergement organisé par un financement croisé provenant de logements sans restriction d'utilisation ?**

- Lex Koller
- Unité fonctionnelle et architecturale
- Fausses incitations => se souvenir des apparthôtels

20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 6

## Les dispositions législatives empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie?

3. **Possibilité de transformer des établissements d'hébergement organisés sans perspective économique en logements sans restriction d'utilisation?**

- Que faire du solde de 50% ?
- Etablissements de plus grande dimension
- Lex Koller et fausses incitations

20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 7

## Les dispositions législatives empêchent-elles la restructuration de l'hôtellerie?



Source: collection-gourmande.com



http://www.youthhostel.ch/fr/hostels/saas-fee



Résidences secondaires & hôtellerie traditionnelle : des modèles dépassés ?

20161028 SAB R2, Berne (Ph. Pasche) 8

# Hotellerie – Gewinner oder Verlierer der Zweitwohnungsinitiative?

Andreas Züllig

Präsident hotelleriesuisse



01.11.2016 Folie 2

hotelleriesuisse

## Agenda

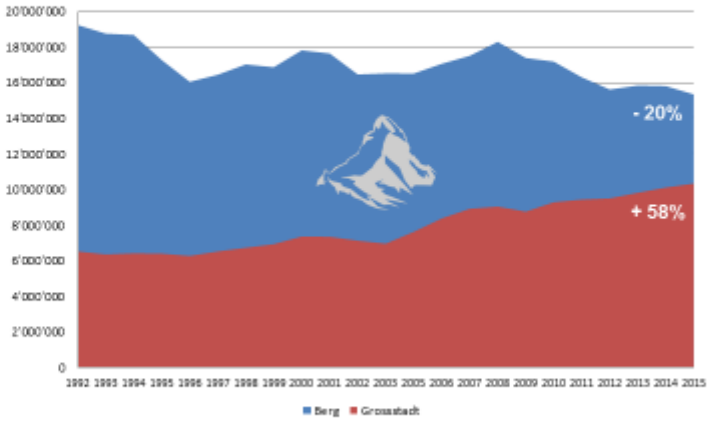
1. **Entwicklung Hotellerie Schweiz**
2. Faktoren die den Tourismus in den Bergregionen beeinflussen
3. Die Zweitwohnungsiniatitve
4. Der Strukturwandel am Beispiel Graubünden
3. Können neue Hotels noch finanziert werden?

01.11.2016 Folie 3

hotelleriesuisse

## Schere zwischen Stadt und Land

Logiernächte

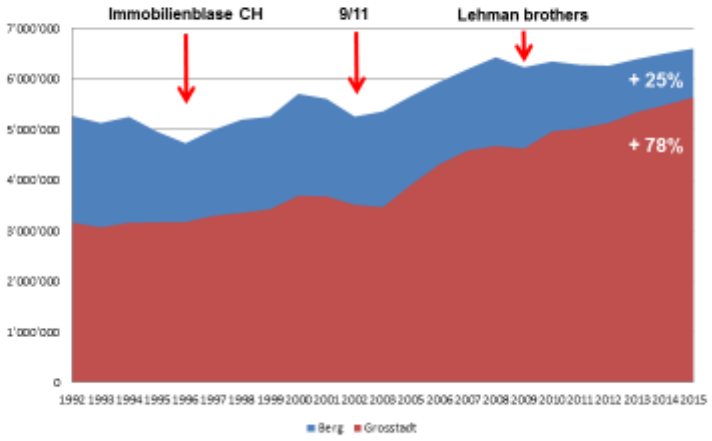


01.11.2016 Folie 4

hotelleriesuisse

## Es kommen immer mehr Gäste!

Anreisen

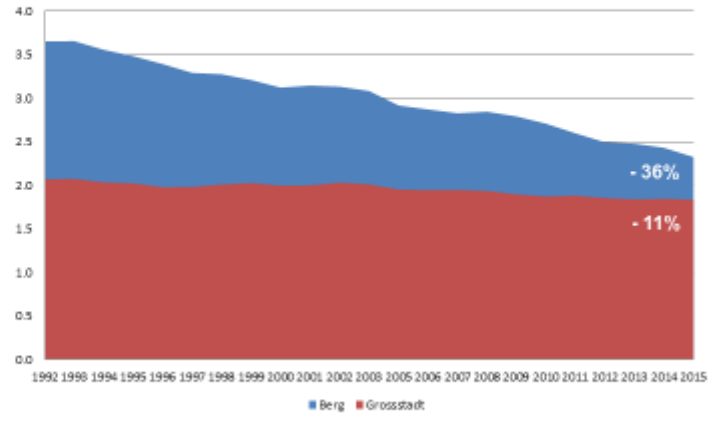



01.11.2016 Folie 5

hotelleriesuisse

## Sie bleiben immer weniger lang…

Durchschnittsaufenthalt

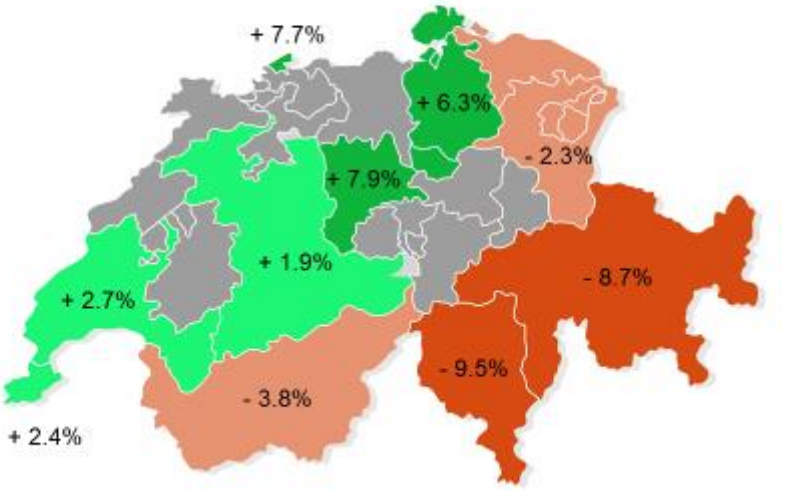


01.11.2016 Folie 6

hotelleriesuisse

## Schere zwischen Stadt- und Ferienhotellerie

Effektiv Januar – Dezember (Veränderung 2013/2015 kumuliert)

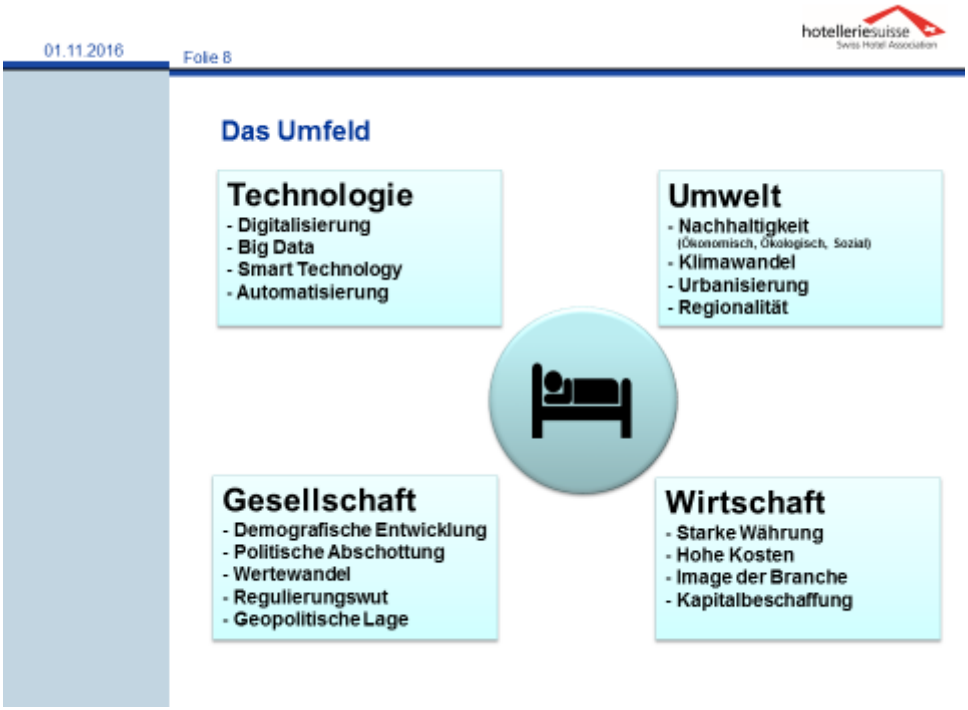



01.11.2016 Folie 7

hotelleriesuisse

## Agenda

1. Entwicklung Hotellerie Schweiz
2. **Faktoren die den Tourismus in den Bergregionen beeinflussen**
3. Die Zweitwohnungsiniatitve
4. Der Strukturwandel am Beispiel Graubünden
3. Können neue Hotels noch finanziert werden?


01.11.2016
Folie 8
hotelleriesuisse
Das Umfeld
Technologie
- Digitalisierung
- Big Data
- Smart Technology
- Automatisierung
Umwelt
- Nachhaltigkeit
(Ökonomisch, Ökologisch, Sozial)
- Klimawandel
- Urbanisierung
- Regionalität
Gesellschaft
- Demografische Entwicklung
- Politische Abschottung
- Wertewandel
- Regulierungswut
- Geopolitische Lage
Wirtschaft
- Starke Währung
- Hohe Kosten
- Image der Branche
- Kapitalbeschaffung


01.11.2016
Folie 9
hotelleriesuisse
Das Umfeld
Wasserkraft
Bauwirtschaft
Tourismus
Landwirtschaft

01.11.2016 Folie 10

hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

## Agenda

1. Entwicklung Hotellerie Schweiz
2. Faktoren die den Tourismus in den Bergregionen beeinflussen
3. **Die Zweitwohnungsiniatitve**
4. Der Strukturwandel am Beispiel Graubünden
3. Können neue Hotels noch finanziert werden?

01.11.2016 Folie 11

hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

# St. Moritz schreibt rote Zahlen

Die Gemeine St. Moritz spürt die Folgen der Zweitwohnungsinitiative und rechnet für das Jahr 2016 mit einem Defizit. Eine Steuererhöhung scheint unausweichlich zu sein.

von Fadrina Hofmann

In einer ersten Lesung hat der Gemeinderat St. Moritz am Donnerstag das Budget 2017 beraten. In diesem Zusammenhang sind die Gemeinderäte über die Rechnung 2016 informiert worden, die voraussichtlich mit einem Defizit von 3,8 Millionen Franken schliessen wird.

Wie Gemeindepräsident Sigi Asprion gestern auf Anfrage erklärte, ist das hohe Defizit mit weniger Einnah-

men bei den Spezialsteuern zu erklären – eine direkte Folge der Zweitwohnungsinitiative.

«Bis jetzt sind wir immer mit einem blauen Auge davongekommen, doch dieses Mal müssen wir mit roten Zahlen rechnen», sagte Asprion.

**Hohe Investitionen stehen an**

Schon seit einigen Jahren gibt es in der Gemeinde St. Moritz Sparmassnahmen. Nun wird wohl das Thema Steuererhöhung aktuell. Der Steuerfuss liegt derzeit bei 60 Prozent der einfachen Kantonssteuer. «Eine Erhöhung des Steuerfusses wird notwendig, weil hohe Investitionen anstehen», erklärte der Gemeindepräsident.

Allein die Investitionen in das Schulhaus, in das Altersheim und in die neue regionale Abwasserreinigungsanlage (ARA) betiefen die Gemeinde über 100 Millionen Franken. Die Entscheidung über eine Erhöhung des Steuerfusses wird der Gemeinderat voraussichtlich an der zweiten Lesung des Budgets 2017 am Donnerstag, 3. November, fällen.

«Bis jetzt sind wir immer mit einem blauen Auge davongekommen, doch dieses Mal müssen wir mit roten Zahlen rechnen.»

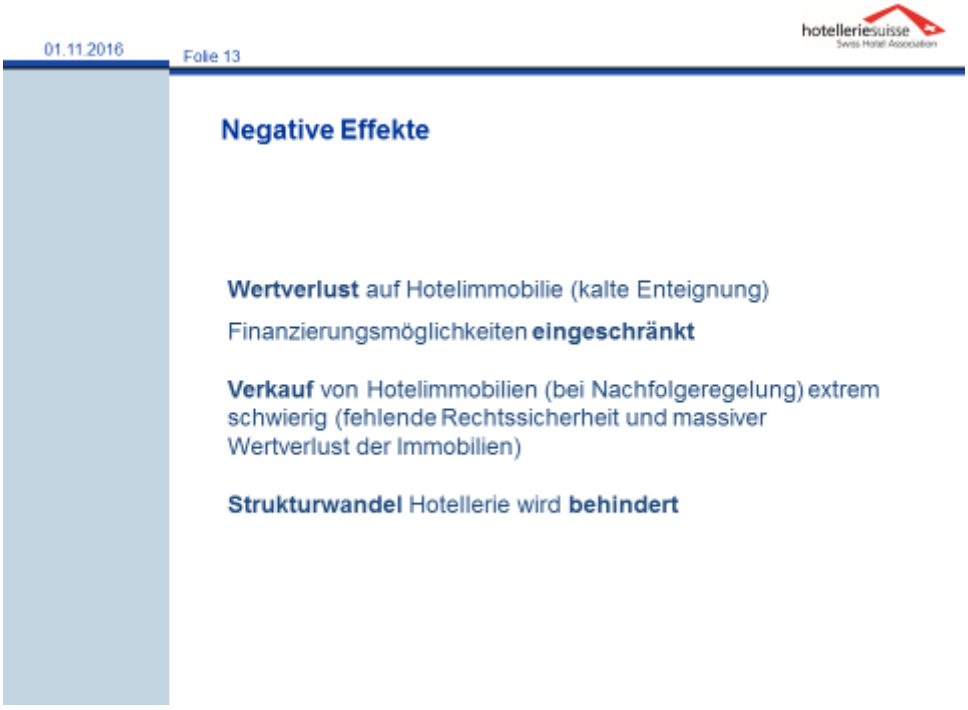
**Sigi Asprion**
Gemeindepräsident St. Moritz

**DIE SÜDOSTSCHWEIZ**

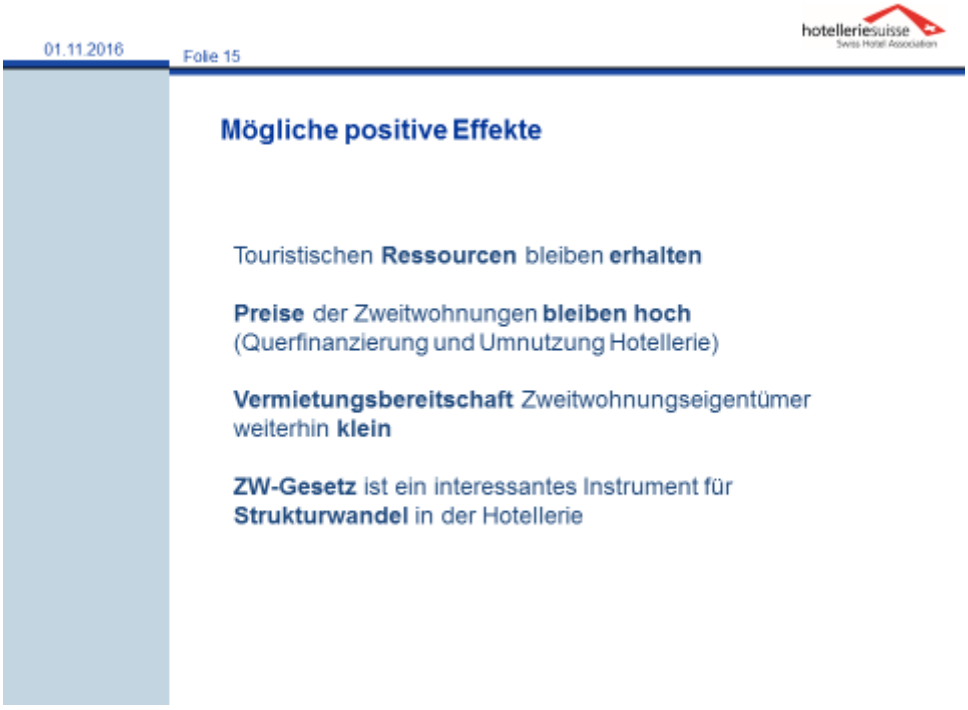
Samstag, 22. Oktober 2016

Die Gemeine St. Moritz **spürt die Folgen der Zweitwohnungsinitiative** und rechnet für das Jahr 2016 mit einem Defizit. Eine **Steuererhöhung scheint unausweichlich** zu sein.


01.11.2016
Folie 12
hotelleriesuisse
Swiss Hotel Association
Negative Effekte
Ja


01.11.2016
Folie 13
hotelleriesuisse
Swiss Hotel Association
Negative Effekte
Wertverlust auf Hotelimmobilie (kalte Enteignung)
Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt
Verkauf von Hotelimmobilien (bei Nachfolgeregelung) extrem schwierig (fehlende Rechtssicherheit und massiver Wertverlust der Immobilien)
Strukturwandel Hotellerie wird behindert


01.11.2016
Folie 14
hotelleriesuisse
Mögliche positive Effekte
Ja


01.11.2016
Folie 15
hotelleriesuisse
Mögliche positive Effekte
Touristischen Ressourcen bleiben erhalten
Preise der Zweitwohnungen bleiben hoch
(Querfinanzierung und Umnutzung Hotellerie)
Vermietungsbereitschaft Zweitwohnungseigentümer
weiterhin klein
ZW-Gesetz ist ein interessantes Instrument für
Strukturwandel in der Hotellerie

01.11.2016 Folie 16

hotelleriesuisse

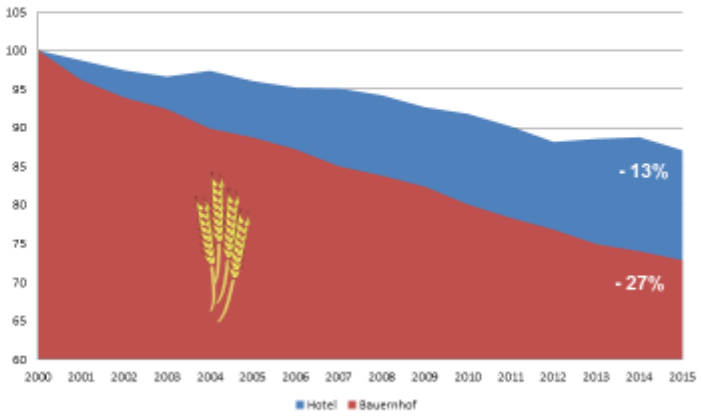
## Agenda

1. Entwicklung Hotellerie Schweiz
2. Faktoren die den Tourismus in den Bergregionen beeinflussen
3. Die Zweitwohnungsiniatitve
4. **Der Strukturwandel am Beispiel Graubünden**
3. Können neue Hotels noch finanziert werden?

01.11.2016 Folie 17

hotelleriesuisse

## GR Strukturwandel (Anzahl Bauernhof/Hotel)



01.11.2016 Folie 19

hotelleriesuisse

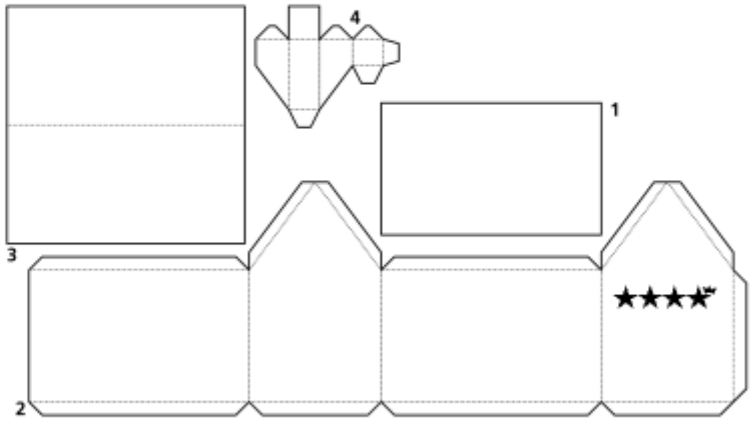
## Agenda

1. Entwicklung Hotellerie Schweiz
2. Faktoren die den Tourismus in den Bergregionen beeinflussen
3. Die Zweitwohnungsiniativte
4. Der Strukturwandel am Beispiel Graubünden
3. **Können neue Hotels noch finanziert werden?**

01.11.2016 Folie 20

hotelleriesuisse

## Wir bauen uns ein ****Hotel



01.11.2016 Folie 21

hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

## Wir bauen uns ein ****Hotel

| | |
|---|---|
| Anzahl Zimmer | 65 |
| Anzahl Betten | 125 |
| Öffnungstage | 293 |

| | |
|---|---|
| Ankünfte | 7'400 |
| Logiernächte | 23'000 |
| Bettenauslastung (Jahr) | 59.2% |
| Bettenauslastung Graubünden (Jahr) | 34.0% |

01.11.2016 Folie 22

hotelleriesuisse Swiss Hotel Association

## Wir bauen uns ein ****Hotel

| | | |
|---|---|---|
| Zimmer | 65 | |
| Investitionen pro Zimmer | 250'000 | |
| **Total Investitionen** | **16 Mio.** | |
| Umsatz ****Ferienhotel | 6,000'000 | |
| Warenkosten | -1,000,000 | -17% |
| Personalaufwand | -2,500'000 | -42% |
| Betriebsaufwand | -1,000,000 | -17% |
| Unternehmensleitung | -250'000 | -5% |
| **Betriebsergebnis II** | **1,250,000** | **21%** |
| Unterhalt & Ersatz | -350'000 | -6% |
| GOP (Gross Operating Profit) | 900'000 | 15% |

01.11.2016 Folie 23

hotelleriesuisse

## Wir bauen uns ein ****Hotel

| | |
|---|---|
| **Betriebsergebnis II** | **1,250'000** |
| Kapitalisierung auf BE II (8.5%)* | 15,000'000 |

* 2.5% Zinsen/3% U&E/3% Amortisation

| | |
|---|---|
| Belehnung Banken (60%) | 9,000'000 |
| **Differenz zu Baukosten** | **-7,000'000** |

**Entspricht 8-14 Wohnungen à 100m²**

**20% = 400m²**



01.11.2016 Folie 24

hotelleriesuisse

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

# Was bedeutet die Umsetzung der Zweitwohnungsgesetzgebung für die betroffenen Gemeinden?

Christian von Känel und Jakob Trachsel

Gemeindepräsident und Bauverwalter von Lenk



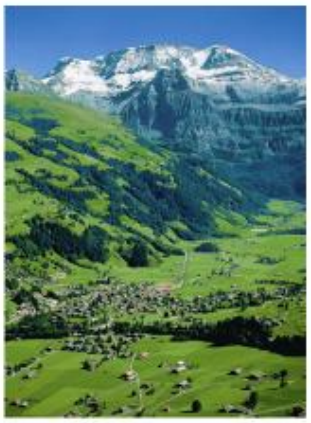
# Ausgangslage

- Gemeinde Lenk mit über 60 % Zweitwohnungen stark betroffen
- Von allem Anfang an bei der Ausarbeitung von Zweitwohnungensbestimmungen mitgearbeitet (Schweizerischer Gemeindeverband, Kanton Bern)
- Mitarbeit bei der Ausarbeitung der Zweitwohnungsrichtlinien des Kantons Bern
- Kommissionsarbeit im Grossrat des Kantons Bern
- Gute Zusammenarbeit mit Bergkantonen Graubünden und Wallis

Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Einwohnergemeinde Lenk

- 2'454 Einwohner
- 123 km² Gesamtfläche
- 94 ha Bauzone
- 6,5 ha unüberbaute Bauzone
- 3'723 Wohnungen



Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Anzahl Wohnungen Lenk

| Erstwohnungen | | Zweitwohnungen | |
|---|---|---|---|
| 3010 Erstwohnungen | 1'046 | 3020 Zweitwohnungen (zeitweise bewohnt) | 2'277 |
| 3080 Erwerbs- oder Ausbildungszwecke | 35 | 3030 Anders als zum Wohnen genutzt | 3 |
| 3081 Privathaushalt mit zwei Wohnungen | 1 | 3070 Wohnung unbewohnt | 6 |
| 3083 Leerstehend (seit höchstens 1 Jahr) | 30 | Ohne Angabe | 79 |
| 3084 landwirtschaftliche Zwecke (Alpwirtschaft) | 238 | | |
| 3085 kurzzeitige Unterbringung von Personal | 4 | | |
| 3086 Dienstwohnung | 2 | | |
| 3087 Kollektivhaushalt | 2 | | |
| **36,5 %** | **1358** | **63.5 %** | **2365** |

Total Wohnungen Gemeinde Lenk **3'723**

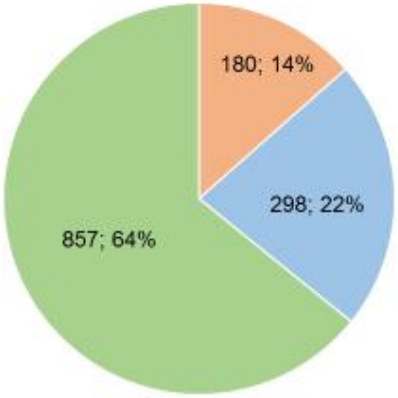


# Anzahl Betten

2'500 Erstwohnungsbetten
7'800 Zweitwohnungsbetten
1'200 Betten in Massenlagern
700 Betten in Hotels
**12'200 Betten Total**

→ Infrastruktur /Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist auf 12'500 ausgerichtet

# Anzahl Beschäftigte nach Sektoren




- Land- / Forstwirtschaft
- Produktion
- Dienstleistung

**Total 1'335** Vollzeitstellen
Stand 2014



# Konsequenzen für betroffene Gemeinden

- Steuerausfälle
- (+/- 50% der Bauaufträge haben den Zweitwohnungsbau betroffen)
- Arbeitsplatzverluste im Baugewerbe
- Arbeitsplatzverluste in anderen Bereichen infolge Abwanderung



# Steuerausfälle

- Rückgang von Grundstückgewinnsteuern
- Unternehmenssteuern sind rückläufig
- Steuerausfälle von natürlichen Personen wegen Arbeitsplatzabbau und Wegzügen

  → Konsequenzen
- Mindereinnahmen der Gemeinde verhindert notwendige Investitionen
- Attraktivität des Ortes nimmt ab und Wert von Zweitwohnungen sinkt, wenn Gemeinde nicht genügend investieren kann



# Ausgleichsmassnahmen

- Sanierung von Altbauten als Ausgleich für Neubauten
- Ansiedlung anderer Gewerbe um Arbeitsplatzverlust zu kompensieren ist sehr schwierig
- Förderung von Wohnungsbau für Erstwohnungen macht wegen ungenügender Nachfrage keinen Sinn
- andere Lösungsansätze wie Altersresidenz usw. werden geprüft (Investorensuche schwierig)

# Zweitwohnungssteuer (Lenkungsabgabe)

- Lenkungsabgaben für zweckgebundene Massnahmen
  (Förderung Hotellerie, bessere Auslastung Zweitwohnungen und Sicherstellung ausgewogenes Verhältnis Erst-/Zweitwohnungen)
  ➡ Gefahr Boykott der Einheimischen Gewerbler / Detaillisten durch Zweitwohnungsbesitzer
- → partnerschaftliche Lösung, wo Zweitwohnungsbesitzer Projekte (freiwillig) finanziell unterstützen
- → Erfahrungen und Beziehung von Zweitwohnungsbesitzern nutzen
- → Kurtaxenerhöhung um touristisches Angebot zu verbessern

Lenk IM SIMMENTAL Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Was ist noch möglich

- ab 01.01.2016 **keine** Zweitwohnungen mehr (Art. 6 ZWG)
- Neue Wohnungen (Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Wohnungen) nur mit Nutzungsbeschränkung und Anmerkung im Grundbuch möglich (Art. 7 ZWG)
- Neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherberungsbetrieben (Art. 8 ZWG) und in geschützten Bauten (Art. 9 ZWG) zulässig
- altrechtliche Wohnungen Erweiterung max. 30 % ohne Nutzungsbeschränkung

Lenk IM SIMMENTAL Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Planerische Massnahmen

- Bei Neueinzonungen → Erstwohnungsanteil
- Kur- und Hotelzone → Umnutzung von Hotels in Zweitwohnung nicht zulässig (Baureglement). Es sind nur Erstwohnungen und touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig.





# Reglementarische Bestimmungen

- Kontrolle und Monitoring der Veränderung aller Wohnungen aufgrund von Bestimmungen im **Baureglement**

**Art. 15 Kontrolle und Monitoring Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen**

[1] Die Gemeinde verfolgt die Entwicklung des Verhältnisses von Erstwohnungen und Zweitwohnungen, führt ein Verzeichnis und hält diese in einem Bericht fest.

[2] Die Bauverwaltung ist befugt, die zum Vollzug nötigen Informationen und Auskünfte von den Grundeigentümern einzufordern sowie auf die dahingehenden Daten der Einwohnerkontrolle sowie der kommunalen Steuerbehörde zuzugreifen.

# Vollzug

- Zusätzlicher Kontrollaufwand von Baugesuchen
- Meldungen an Grundbuchamt (Anmerkungen)
- Vollzugskontrolle (bewirtschafte Wohnungen)
- Kontrolle/Abgleich Einwohnerregister (Erstwohnungen)

→ Fazit

Massiv höherer Verwaltungsaufwand



# Auswirkungen

- Markttrennung von Erst- und Zweitwohnungen wegen ZWG
- Verkauf von Zweitwohnungen an Einheimische zur Nutzung als Erstwohnung eingebrochen. Einheimische können nicht mehr zu moderaten Preisen Wohnungen kaufen
- Generell geringerer Handel von Wohnungen wegen Verunsicherung

# Auswirkungen

- Baugesuche für Wohnungsbau rückläufig
- In den letzten 4 Jahren wurden 6 Erstwohnungen gebaut
- in den letzten 4 Jahren wurden nur 3 Einliegerwohnungen und 10 strukturiert bewirtschaftete Wohnungen erstellt
- Wegen Stellenabbau und Wegzügen genügend Erstwohnungen
- Verunsicherung bei Bauherren wegen Grundbuchanmerkung
- Finanzierung für Erstwohnungen schwierig wegen Erstwohnungsanmerkung im Grundbuch



# Baustatistik

- Baugesuchseingaben rückläufig
  - → Ø 2008 – 2012 108 Gesuche
  - → Ø 2013 – 2015 86 Gesuche
- Wohnungsbau abnehmend
  - → Ø 2008 – 2012 42 Wohnungen
  - → Ø 2013 – 2015 24 Wohnungen
- Bauvolumen nimmt deutlich ab
  - → Ø 2008 – 2012 CHF 46 Mio.
  - → Ø 2013 – 2015 CHF 32 Mio.

# Verwaltungsaufwand

- Nutzungsbeschränkungen erfordern Hinweis in Baupublikation und Auflage in Baubewilligung

**Zweitwohnungsrechtliche Nutzungsbeschränkungen**

**Erstwohnung**

- Das Grundbuchamt Oberland, 3714 Frutigen, wird angewiesen, für die Wohnung im OG/DG auf Lenk-Grundbuchblatt Nr. die Anmerkung „Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellte Wohnung nach Art. 7 Abs. 1 Bst. a ZWG" gemäss Art. 2 i.V. mit Art. 7 Abs. 4 ZWG als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen. Bei Begründung von Stockwerkeigentum oder einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten bzw. Parzellen zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.

**Touristisch bewirtschaftete Wohnung (Einliegerwohnung)**

- Das Grundbuchamt Oberland, 3714 Frutigen, wird angewiesen, für die Wohnung im EG auf Lenk-Grundbuchblatt Nr. die Anmerkung „touristisch bewirtschaftete Wohnung nach Art. 7 Abs. 2 Bst. a des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) (Einliegerwohnung)" als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen (Art. 7 Abs. 4 ZWG). Bei Begründung von Stockwerkeigentum oder einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf die jeweiligen Stockwerkeinheiten bzw. Parzellen zu übertragen. Die rechtskräftige Baubewilligung gilt als Rechtsgrundausweis für diese Anmerkung.



# Verwaltungsaufwand

- Anmerkung im Grundbuch erforderlich

**Grundbuchanmeldung**

Der/Die Unterzeichnende ersucht um Vornahme
der folgenden Einschreibungen in das Grundbuch:
*(Es sind alle von einer Einschreibung oder Löschung betroffenen Grundstücke anzugeben; **Einschreibungen oder Löschungen werden nur auf den aufgeführten Grundstücken vorgenommen**)*

Gemeinde

Grundbuchblatt Nr.

**Rechtsgrundausweis**

Urschrift Nr.

Geschäftsart

Parteien (**summarisch**)

**Vorzunehmende Einschreibungen**

*(Gemäss Art. 47 Abs. 2 GBV muss jede vorzunehmende Einschreibung einzeln aufgeführt werden; **es werden nur die beantragten Einschreibungen vorgenommen**)*

# Verwaltungsaufwand

- Regelmässige Kontrolle aller Nutzungsbeschränkungen anhand einer gemeindeinternen Liste

Grundbuchanmeldungen Erstwohnungen 2016

Anmerkung im GB

| Name | Strasse | Parz. | Erstwohnung | Anmeldung | Eintrag GB | im GWR eingetragen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gutenbrunnenstrasse | | Wohnung OG/DG | 03.05.2016 | 04.05.2016 | |
| | Flöschstrasse | | ganzes Wohnhaus | 03.05.2016 | 04.05.2016 | |
| | Aegertenstrasse | | Wohnhaus 22b | 14.06.2016 | | |

Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Verwaltungsaufwand

- Regelmässige Kontrolle und Abgleich mit Einwohnerkontrolle





- Verknüpfung GWR und Einwohnerkontrolle fehlt. Dies würde Kontrollarbeit massiv erleichtern.

Einwohnergemeinde Lenk • 3775 Lenk BE SAB 28. Oktober 2016

# Unklarheiten

- Erweiterungen 30 % pro Wohnung oder pro Haus
- Anforderung an Gutachten für Hotelumnutzungen
- Vollzug von Sistierungen
- Kontrolle der Mietpreise und Belegung von Einliegerwohnungen und strukturiert bewirtschafteten Wohnungen schwierig (Mietpreis/Belegungsdauer)



# Auswirkungen/Widersprüche

- ZWG verhindert Verdichtung und innere Erneuerung (Widerspruch zum RPG)
- geforderte Verdichtung nach RPG mit Erweiterung von 30 % kaum möglich, da Nachfrage nach Erstwohnungen rückläufig ist
- Förderung von Wohneigentum kein Bedarf, da wegen Stellenabbau keine Nachfrage (Leerwohnungen)
- Verkauf von Zweitwohnungen an Einheimische ist seit Annahme der Zweitwohnungsinitiative eingebrochen

# Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



# Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus

Richard Kämpf

Leiter Ressort Tourismus beim Seco



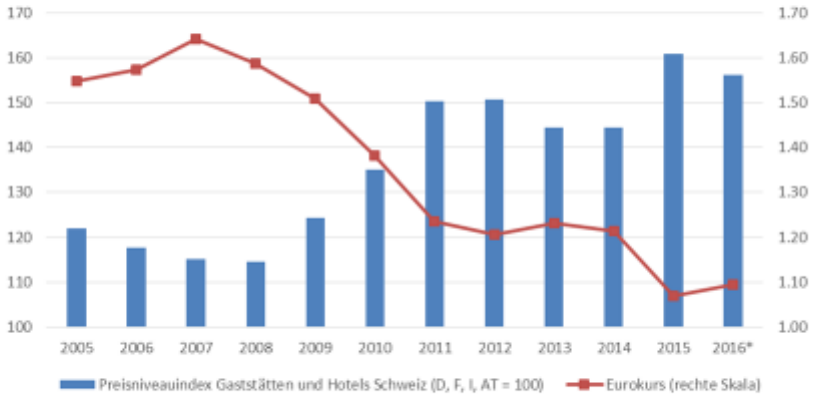

## Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus

Erste Erfahrungen mit der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung
Bern, 28. Oktober 2016

Richard Kämpf, Leiter Ressort Tourismuspolitik SECO

# Herausforderungen

## Frankenstärke




* Schätzung
Quellen: Eurostat, SNB, BFS, OECD

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 2

# Herausforderungen

## Zweitwohnungsgesetzgebung



Quelle: Tagesanzeiger

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 3

## Herausforderungen

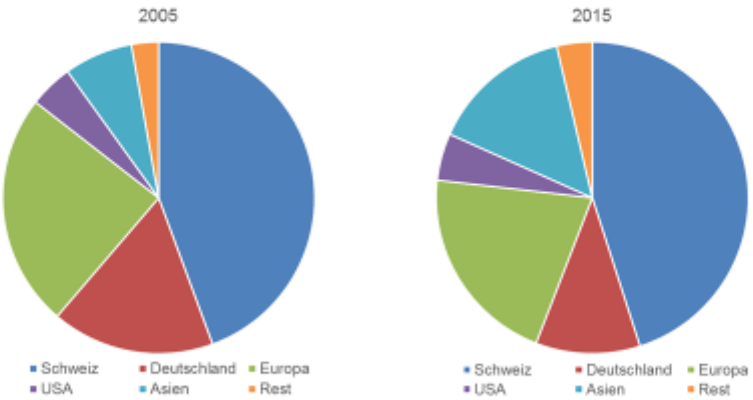
### Digitalisierung



Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 4

## Herausforderungen

### Veränderung der Gästestruktur

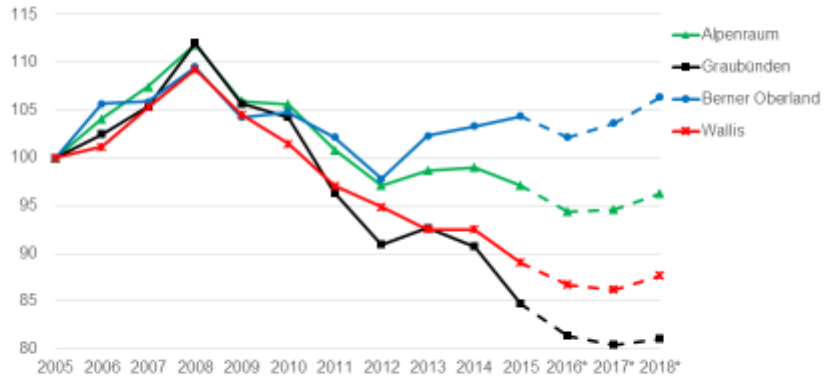



Logiernächteanteil in %
Quellen: BFS

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 5

## Lageanalyse

### Entwicklung der Hotellogiernächte im Schweizer Alpenraum

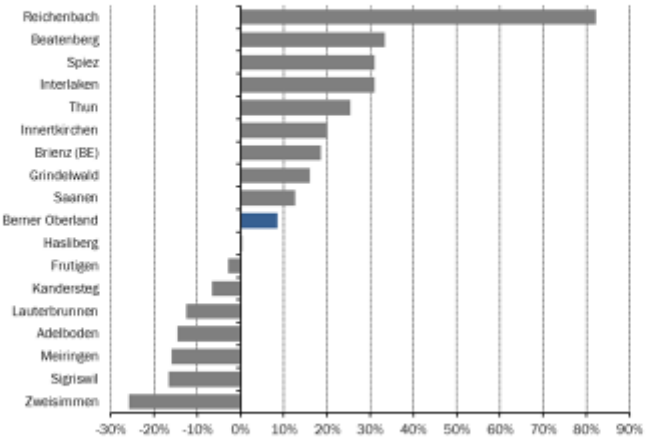



Indexiert 2005 = 100, Kalenderjahr, * Prognose Tourismusjahr
Quellen: BFS, KOF (Prognose)



## Lageanalyse

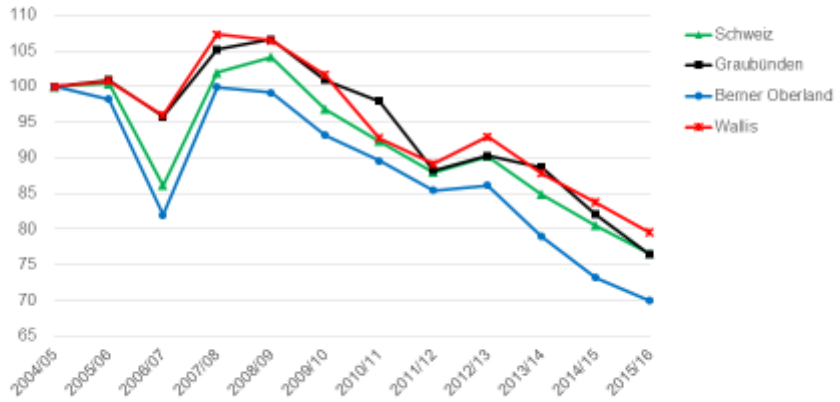
### Entwicklung der Hotellogiernächte im Berner Oberland, 2005-2015




Tourismusjahr
Quellen: BFS, BAKBASEL

## Lageanalyse

**Entwicklung Skier-Days in ausgewählten Regionen**




Indexiert, 2004/05 = 100
Quellen: SBS, Laurant Vanat

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 8

## Neue Geschäftsmodelle



http://news.immowelt.de/

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 9

# Neue Geschäftsmodelle

## Value Proposition / Innovationen



Quelle: Stanserhorn



# Neue Geschäftsmodelle

## Strategiefähigkeit von Tourismusdestinationen verbessern




Quelle: laax.com

## Neue Geschäftsmodelle

### Synergien nutzen




Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 12

## Neue Geschäftsmodelle

### Design to cost





http://farm7.staticflickr.com/6102/6359332003_cdc4fb8b30_z.jpg

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 13

# Neue Geschäftsmodelle

## Chancen der Digitalisierung nutzen



http://www.theoldrobots.org/images3/servicerobot-9.JPG

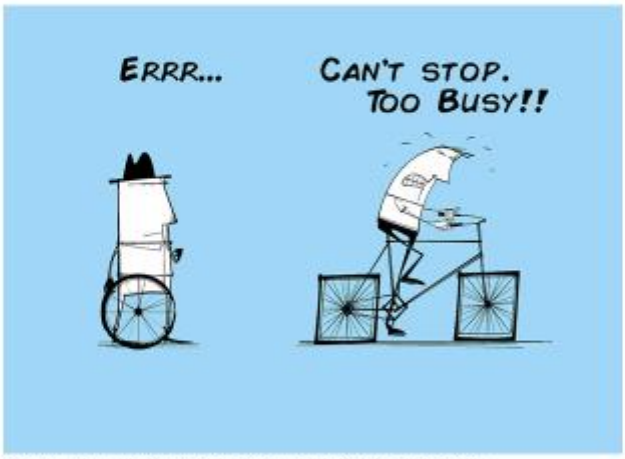



https://www.mbymontcalm.co.uk/blog/eight-hospitality-trends-that-define-millennial-travellers/

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 14

# Neue Geschäftsmodelle

## Produktivität steigern




https://www.16five.com/blog/4-scientifically-proven-methods-increase-productivity/

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 15

# Tourismuspolitik Bund

## Wachstumsstrategie für den Tourismusstandort Schweiz

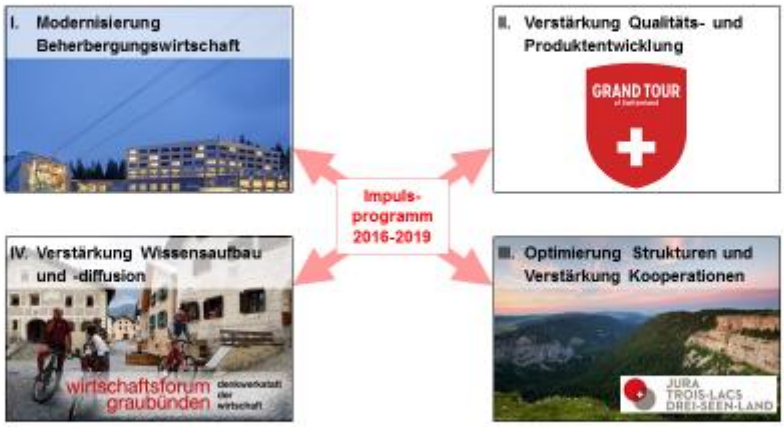
**Wachstumsorientierte Tourismuspolitik**

| Verbesserung der Rahmenbedingungen | Tourismus-Standortförderung |
|---|---|
| • Marktzugang sichern (z.B. Visa)<br>• Administrative Entlastung und bessere Regulierung für Tourismusunternehmen<br>• Koordination und Kooperation<br>• Chancen Digitalisierung nutzen | Impulsprogramm 2016 - 2019 |

Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 16

# Tourismuspolitik Bund

## Impulsprogramm 2016-2019




Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 17

# Vielen Dank




Neue Geschäftsmodelle für den alpinen Tourismus
WBF/SECO/DS/DSTO – R. Kämpf 18

# Das Modellvorhaben in der Leventina und im Bleniotal zur Aktivierung des Zweitwohnungspotentials innerhalb der Ortskerne

Raffaele de Rosa

Geschäftsführer Ente Regionale per lo Sviluppo del Bellinzonese e Valli



## Agenda

1. Situation de départ
2. Le projet-modèle «Exploiter le potentiel d'utilisation des résidences secondaires dans la Léventine et la Vallée de Blenio»
3. Développement futur

ERSBV SAB SGH 2

# 1. Situation de départ

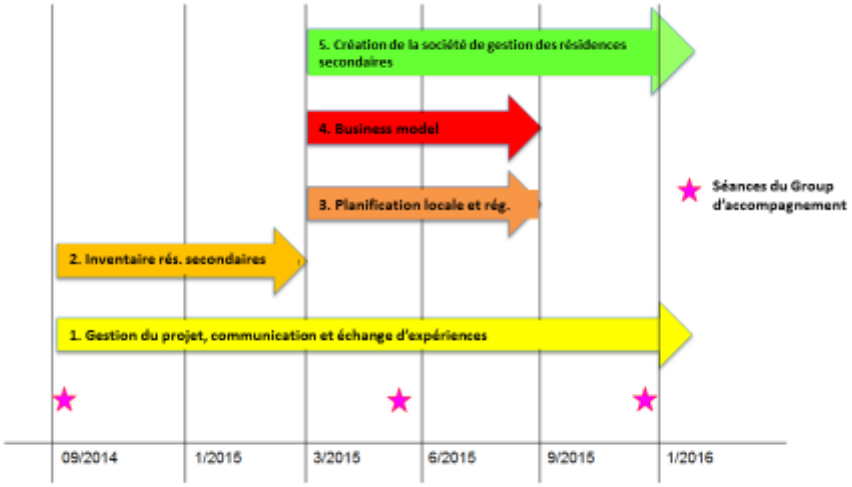
ERSBV SAB SGH 3

- Acceptation de l'initiative populaire Weber
- Loi sur l'aménagement du territoire
- Projets-modèles de la Confédération pour un développement territorial durable
- Constat que nombreux logements de vacance dans la Léventine et la Vallée de Blenio ne sont pas (ou peu) utilisés

4

# 2. Le projet-modèle «Exploiter le potentiel d'utilisation des résidences secondaires dans la Léventine et la Vallée de Blenio»

5




ERSBV SAB SGH

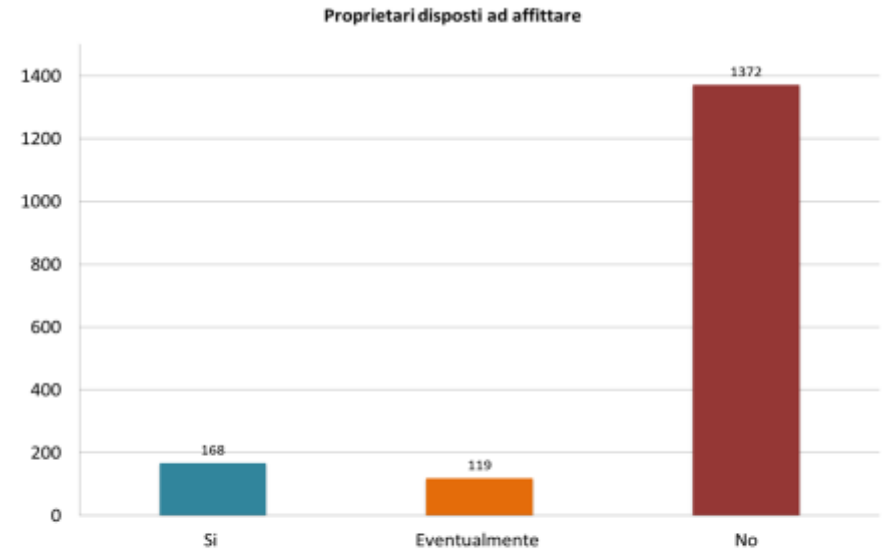
6

# Résultats de l'enquête auprès des propriétaires de résidences secondaires

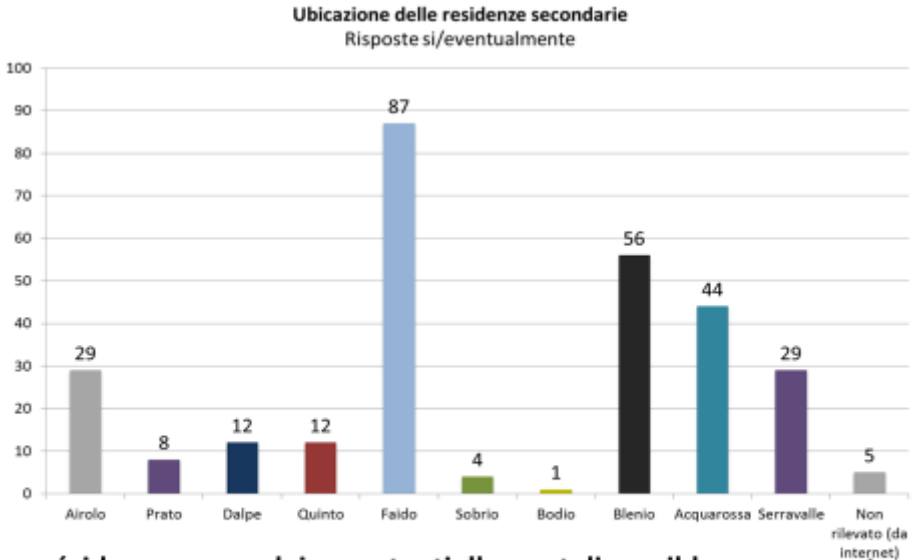
**Questionnaires envoyés: 3'340**
**Questionnaires remplis: 1'659**
**Taux de réponse: 49.7%**

ERSBV SAB SGH

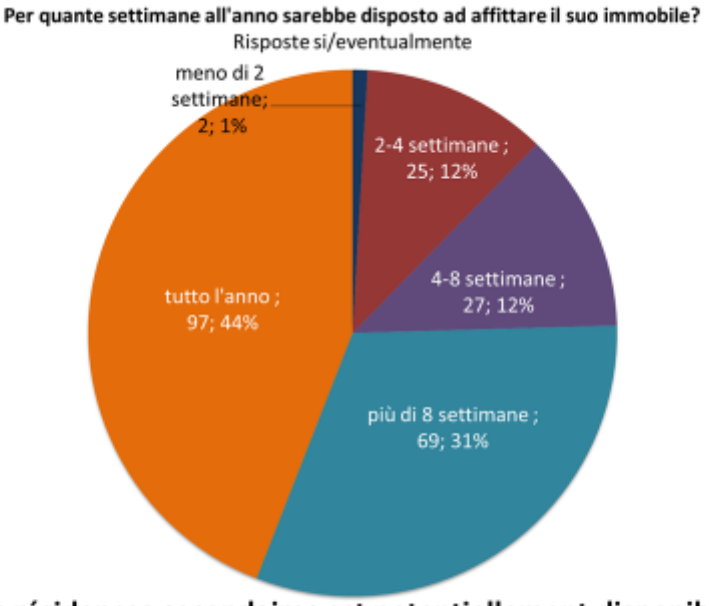
7




**Les propriétaires qui seraient prêts à louer leur résidence secondaire sont environ 300, égal à 1/5 du total des propriétaires qui ont répondu au questionnaire**




**Les résidences secondaires potentiellement disponibles se concentrent dans la haute e la moyenne Léventine et dans toute la Vallée de Blenio. Une corrélation avec la localisation des rémontées mécaniques est donnée.**

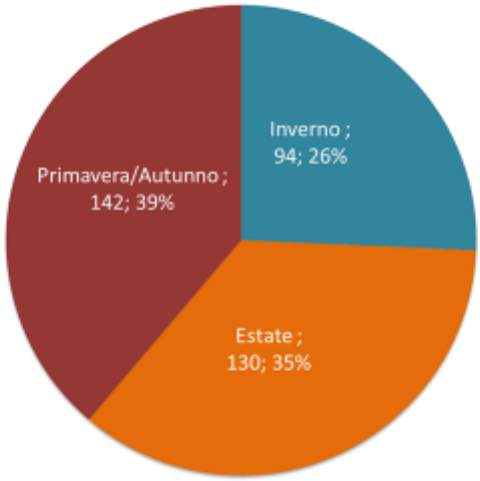



**44% des résidences secondaires est potentiellement disponible pour être loué tout au long de l'année.**
**31% pour une période de plus de 8 semaines par année.**

| Durée de la location | | Nombre de lits disponibles |
|---|---|---|
| Moins de deux semaines | 1% | 15 |
| 2-4 semaines | 12% | 179 |
| 4-8 semaines | 12% | 179 |
| Plus de 8 semaines | 31% | 464 |
| Toute l'année | 44% | 658 |

**Le nombre de lits disponibles est de 1'495 (env. 5 lits dans chaque appartament/maison).**
**À titre de comparaison: nombre de lits dans le secteur hôtelier: 1'099. dans le secteur para-hôtelier: 3'479.**
**La mise à disposition de ces lits froid augmenterait l'offre dans les deux vallées!**

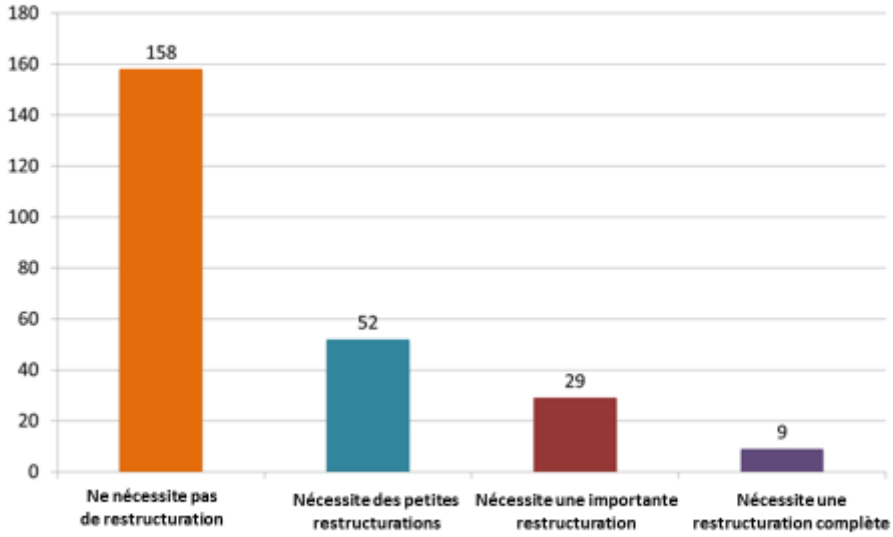
**In quale periodo dell'anno preferirebbe affittare il suo immobile?**
Risposte si/eventualmente




**La disponibilité à louer est similaire entre été et printemps/automne.**
**Elle est légèrment inférieure en hiver.**
**La disponibilité est bonne en haute et en basse saison.**

12

**Etat actuel de l'immeuble**
Réponses oui/éventuellement




13

85% des propriétaries qui seraient prêts à louer affirme que leur immeuble est en bon état et il ne nécessite pas de restructuration.

Bien que nous sommes de l'avis que cette donnée est trop optimiste, le pourcentage est tellement élevé que nous pouvons affirmer qu'il y a un nombre discret de logements en bon état et disponible de suite.

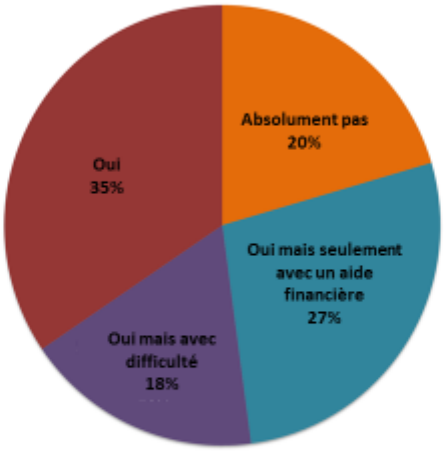
Les avis des propriétaires sur les coûts moyens pour les restructurations indiquent qu'il y a une dispersion de données très importante allant de quelques milliers de francs pour des petites interventions, à montants plus significatifs pour les restructurations totales (env. 300'000-400'000 fr.), jusqu'à 1-2 mio francs pour des B&B ou des maisons multifamiliaux.

ERSBV SAB SGH

14

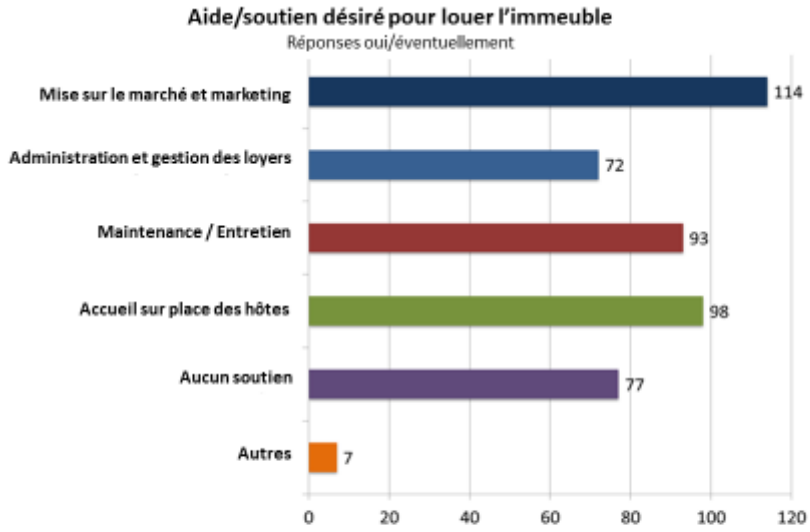
**Financement de la restructuration**

En ce moment, pourriez vous faire face aux investissements nécessaires pour la restructuration de votre immeuble?

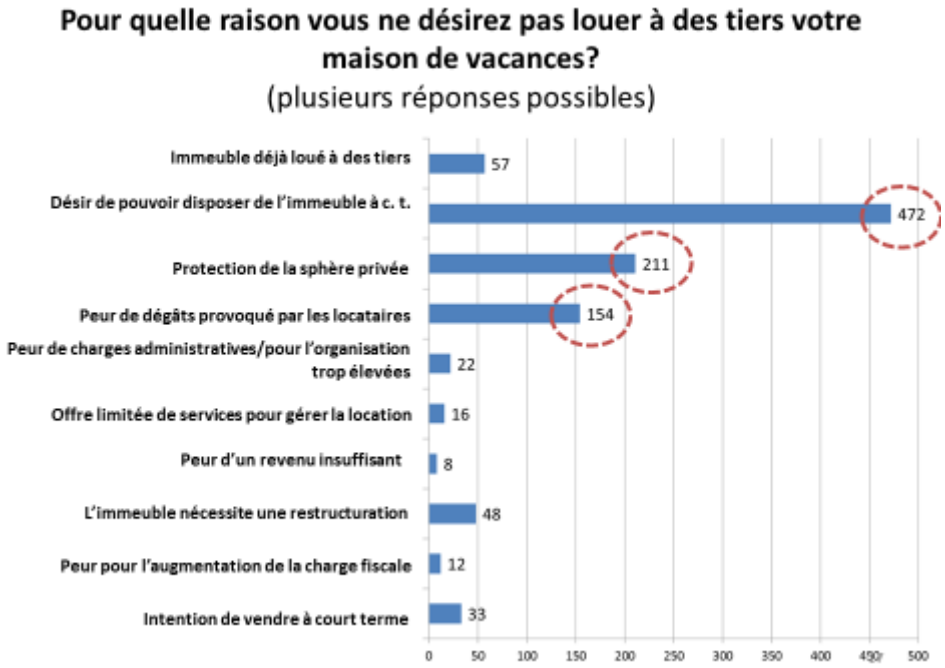



**1/3 des propriétaires pourrait faire face aux coûts de restructuration sans problèmes majeur.**
**20% ne pourrait pas les prendre en charge, même pas avec un soutien financier.**
**27% nécessiterait absolument d'une aide financière.**

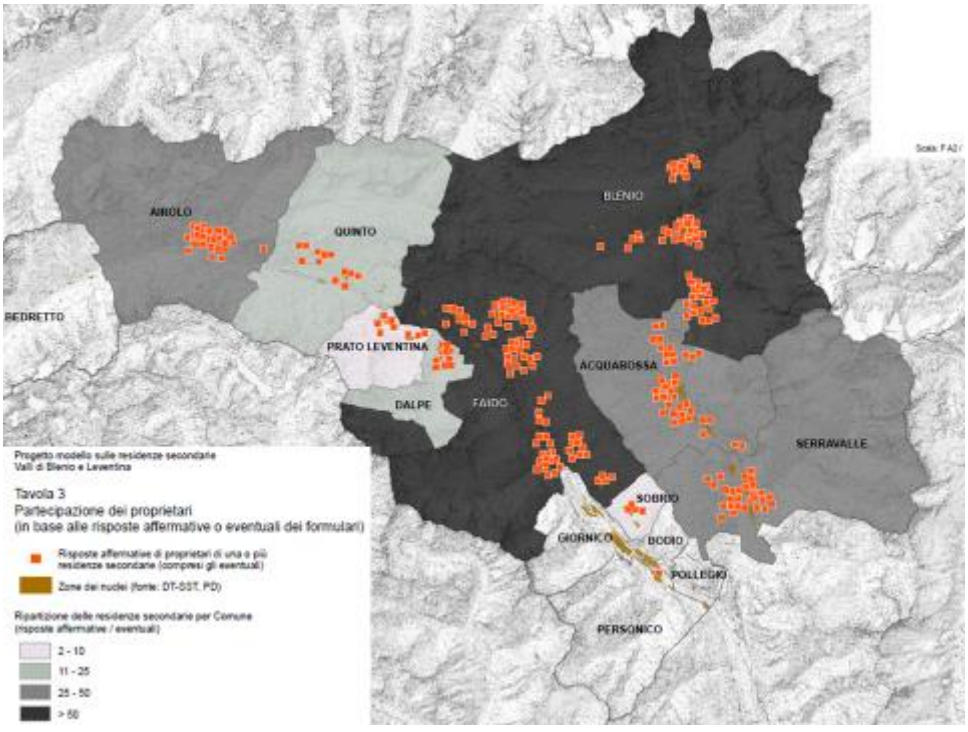
15

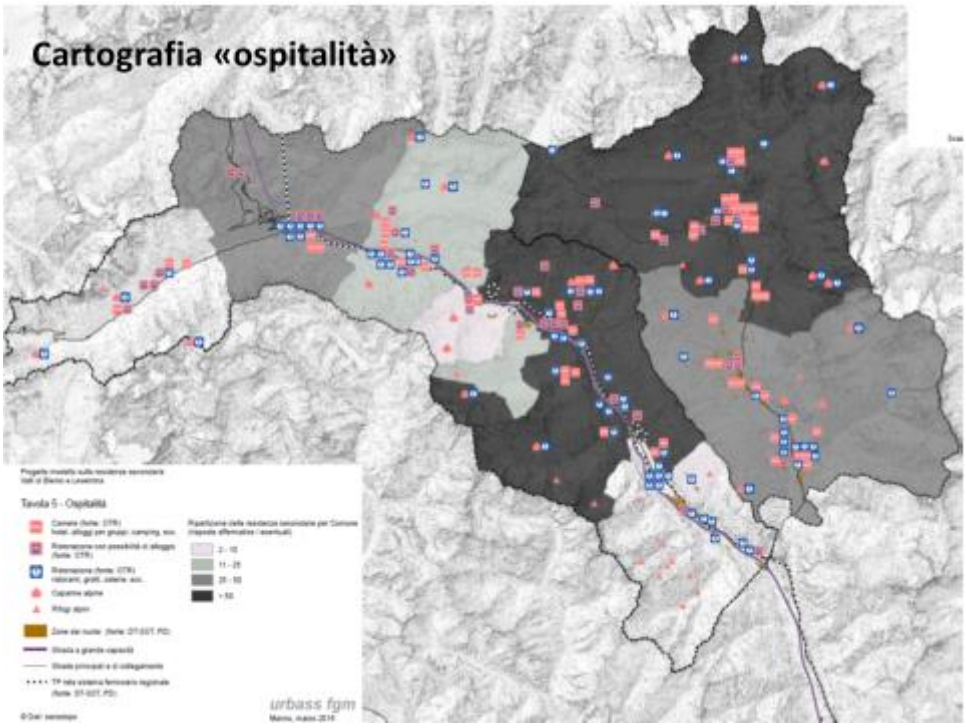


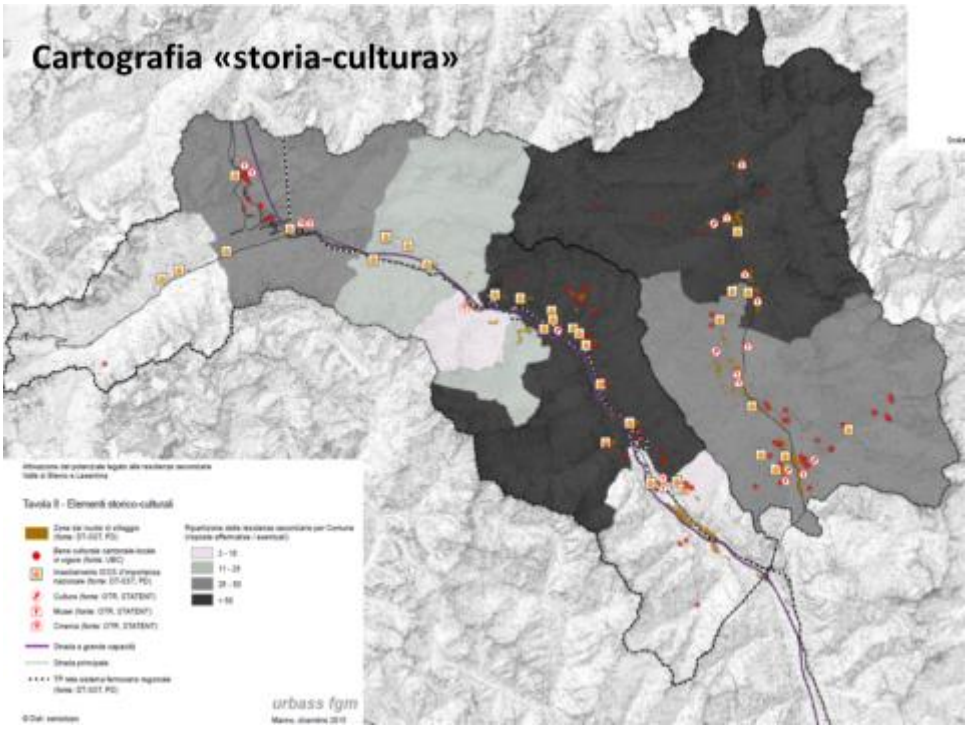

**Plusieurs propriétaires souhaiteraient une aide pour différentes activités. Notamment, pour la mise sur le marché de la résidence secondaire et le marketing, mais aussi pour l'accueil sur place e la maintenance/l'entretien. De l'aide pour les questions administratives e la gestion des loyers serait aussi souhaité.**
**77 répondants (env. 25%) ne necessitent pas de soutien.**



# Représentation cartographique

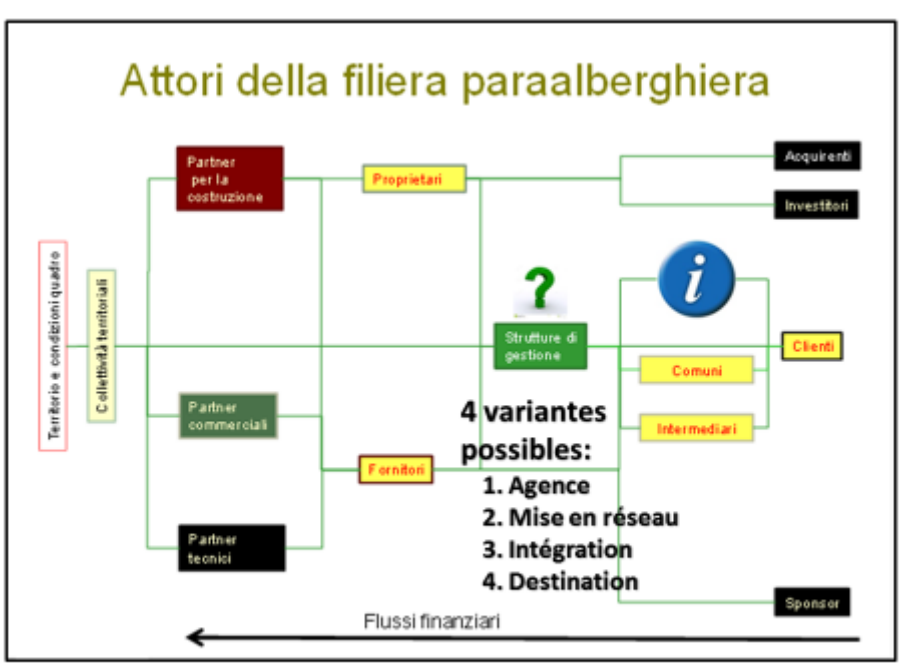



Cartografia «ospitalità»
urbass fgm


Cartografia «storia-cultura»
urbass fgm

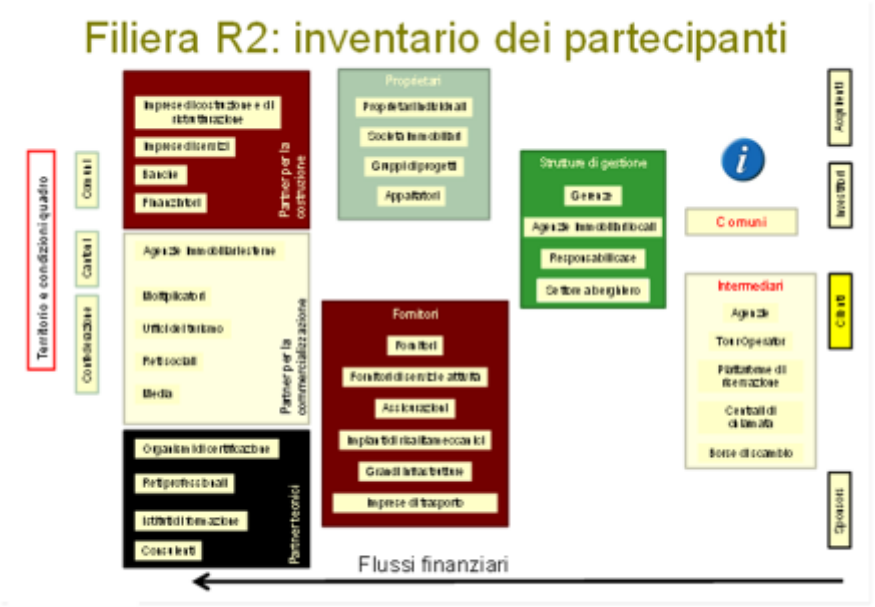
# Business model

22




Source: SEREC Sagl

23




Source: SEREC Sagl

24

## Soutien désiré pour l'organisation de la location

Sur la base de 4 scénarios possibles issus du questionnaire

| Soutien désiré | BM 1 | BM 2 | BM 3 | BM 4 |
|---|---|---|---|---|
| Marketing (40%) | x | x | x | x |
| Accueil sur place (34%) | | x | x | x |
| Maintenance / entretien (32%) | | | x | x |
| Administration (25%) | | | | x |

25

# Budget BM 1

Hypothèse…

| | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 |
|---|---|---|---|---|
| Prestazioni / tipi di costi | Ricavi / Costi | Ricavi / Costi | Ricavi / Costi | Ricavi / Costi |
| Totale ricavi | 23500 | 42000 | 60500 | 55500 |
| Totale costi | 86520 | 53520 | 53520 | 46020 |
| 9200 Utile o perdita annuale | -63020 | -11520 | 6980 | 9480 |
| Cash flow | -63020 | -74540 | -67560 | -58080 |

- Même en offrant seulement un service minimum (marketing et commercialisation) et avec un personnel minimum, la soutenabilité financière de la start-up est très faible.
- En plus du risque entrepreneurial intrinsèque à chaque activité, l'équilibre financier est à prouver même avec un soutien financier pour le lancement de la start-up.
- **Nous avons pourtant décidé de renoncer à la constitution d'une nouvelle société de gestion pour nous concentrer sur des solutions alternatives.**

26

# Stratégie (1)

**La direction du projet a décidé de proposer une solution moins risqué, moins chère et qui laisse jouer les lois du marché.**

C'est-à-dire….

ERSBV SAB SGH

27

# Stratégie (2)

- Tirer avantage des plateformes existantes (plateformes de réservation online, agences de location);
- Améliorer les conditions cadres pour les propriétaires de résidences secondaires qui désirent louer leur immeuble. Par ex. améliorer la transparence et donner plus d'information (céation du dossier «Affitto il mio appartamento ai turisti»/Je loue mon appart. aux touristes);
- Accorder un soutien financier pour ceux qui décident de mettre sur le marché leur résidence sécondaire entre certains délais;
- Conditions: la R2 n'a pas encore été louée sur des plateformes de réservation online ou à travers des agences de location professionelle; le propriétaire est prêt à louer pour une période minimale de 3 ans (pendant au moins 3 mois par année); préparation d'un dossier professionnel; classification selon les critères de la FST; confirmation de la mise sur le marché (plateforme ou agence prof.).

ERSBV SAB SGH

28

# Plan d'action

| | Mesures | Responsable |
|---|---|---|
| 1 | Identification des fournisseurs de services pour les propriétaires (préparation du dossier avec la description de l'immeuble, préparation de l'immeuble, service blanchisserie, ...) | ERS-BV e OTR BAT |
| 2 | Préparation du dossier pour les propriétaires qui désirent mettre sur le marché leur R2. Le dossier est construit sur la base des informations générales fournies par le site de la FST et complété avec des informations locales elaborées par l'ERS-BV et l'OTR BAT | ERS-BV e OTR BAT |
| 3 | Envoi d'une lettre aux propriétaires intéressés avec les données pour accèder au domaine réservé du site www.ers-bv.ch/r2, possibilité de télécharger le dossier «Affitto il mio appartamento ai turisti» et indications pour bénéficier de l'aide financière de l'ERS-BV pour co-financer la préparation de toute la documentation nécessaire [condition: mise sur le marché pour une période minimale de 3 ans pendant au moins 3 mois par année] | ERS-BV |
| 4 | Classification FST | OTR BAT |
| 5 | Campagne de communication et de promotion pour faire connaître la Région et la possibilité de séjourner dans des maisons de vacances | OTR BAT |
| 6 | Assistance aux touristes et à d'autres acteurs | OTR BAT |

ERSBV

# ATTIVAZIONE DEL POTENZIALE LEGATO ALLE RESIDENZE SECONDARIE

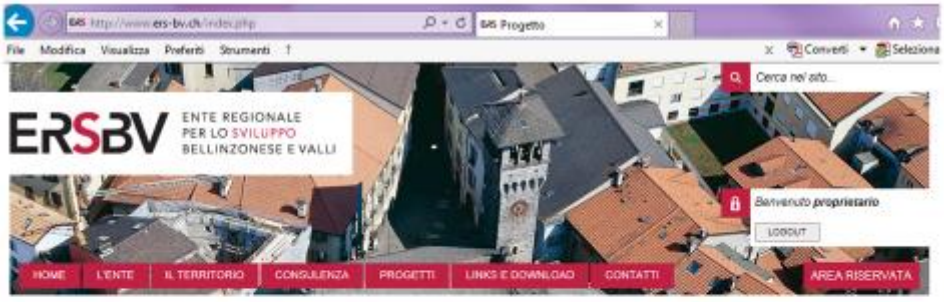
## Leventina e Valle di Blenio



Progetto modello
Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018

Dr. Raffaele De Rosa e Daisy Albertella
Biasca, aprile 2016






Progetto R2

Italiano

- Progetto
- Dossier "Affitto il mio appartamento ai turisti"
- Condizioni di adesione
- Modulo per la segnalazione della disponibilità ad affittare

Deutsch

## PROGETTO

Il progetto "**Attivazione del potenziale legato alle residenze secondarie**" nasce in seguito all'approvazione popolare dell'iniziativa Weber e alla constatazione che nelle Valli dell'Alto Ticino sono sempre di più gli edifici vetusti, sfitti o sottoutilizzati e le strutture alberghiere in uno stato non ottimale.

L'idea dei promotori è di creare una rete di camere "private" e di appartamenti affittabili per vacanze, così che il turista possa essere ospitato nelle abitazioni secondarie o in edifici attualmente sottoutilizzati. In questo senso il progetto intende attivare il potenziale di utilizzo delle residenze secondarie all'interno delle zone edificabili attraverso la collaborazione di vari attori al fine di sfruttare economicamente e turisticamente le attuali residenze secondarie e trasformare i letti freddi in letti caldi.

Per il suo concetto innovativo, l'idea promossa dall'Ente regionale per lo sviluppo del Bellinzonese e Valli (ERS-BV) con la stretta collaborazione del Gruppo svizzero per le regioni di montagna (SAB) e della Società svizzera di credito alberghiero (SCA), è stata selezionata dalla Confederazione nell'ambito dei "Progetti modello Sviluppo sostenibile del territorio 2014-2018".

Un sondaggio inviato ai circa 3'340 proprietari di residenze secondarie situate in zona edificabile o nei nuclei della Leventina e della Valle di Blenio ha dimostrato che sono quasi 300 i proprietari potenzialmente disposti a mettere in affitto la propria residenza secondaria, favorendo così la messa sul mercato di circa 1'500 letti freddi in media per 3 mesi all'anno. Dal sondaggio è inoltre emerso che i servizi più graditi dai proprietari per l'affitto di un immobile sono il marketing e la promozione, l'accoglienza degli ospiti in loco, la manutenzione e la gestione degli appartamenti, l'amministrazione e la gestione degli

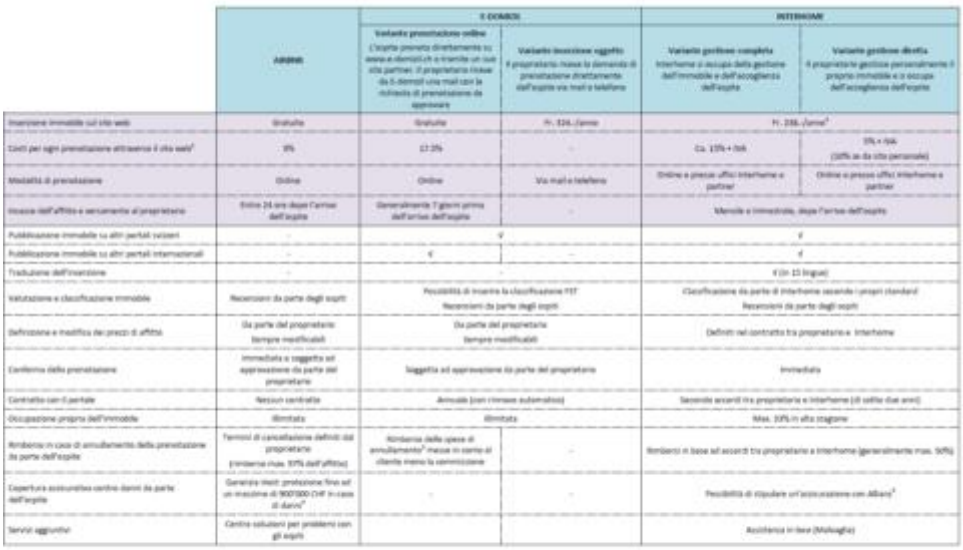
ENTE REGIONALE PER LO SVILUPPO BELLINZONESE E VALLI
Via Parallela 3
CP 1447
CH-6710 Biasca

T +41 91 873 00 30
F +41 91 873 00 31

www.ers-bv.ch
info@ers-bv.ch

DOCUMENTI UTILI

- Relazione finale



| | ABBINI | CI DIRETTI | | INTERMEDIARI | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Variante prenotazione online<br>L'ospite prenota direttamente su www.e-domizil.ch o tramite un suo sito partner. Il proprietario riceve da E-domizil una mail con la richiesta di prenotazione da approvare | Variante inserzione oggetto<br>Il proprietario riceve la domanda di prenotazione direttamente dall'ospite via mail o telefono | Variante gestione completa<br>Interhome si occupa della gestione dell'immobile e dell'accoglienza dell'ospite | Variante gestione diretta<br>Il proprietario gestisce personalmente il proprio immobile e si occupa dell'accoglienza dell'ospite |
| Inserzione immobile sul sito web | Gratuita | Gratuita | Fr. 324./anno | Fr. 288./anno[1] | |
| Costi per ogni prenotazione attraverso il sito web[2] | 9% | 17.5% | - | Ca. 15% + IVA | 5% + IVA<br>(50% se da sito personale) |
| Modalità di prenotazione | Online | Online | Via mail e telefono | Online e presso uffici Interhome e partner | Online o presso uffici Interhome e partner |
| Invasa dell'affitto e versamento al proprietario | Entro 24 ore dopo l'arrivo dell'ospite | Generalmente 7 giorni prima dell'arrivo dell'ospite | - | Mensile e trimestrale, dopo l'arrivo dell'ospite | |
| Pubblicazione immobile su altri portali svizzeri | - | √ | | √ | |
| Pubblicazione immobile su altri portali internazionali | - | √ | - | √ | |
| Traduzione dell'inserzione | - | - | | √ (in 13 lingue) | |
| Valutazione e classificazione immobile | Recensioni da parte degli ospiti | Possibilità di inserire la classificazione ITT<br>Recensioni da parte degli ospiti | | Classificazione da parte di Interhome secondo i propri standard<br>Recensioni da parte degli ospiti | |
| Definizione e modifica dei prezzi di affitto | Da parte del proprietario (sempre modificabili) | Da parte del proprietario (sempre modificabili) | | Definiti nel contratto tra proprietario e Interhome | |
| Conferma della prenotazione | Immediata e soggetta ad approvazione da parte del proprietario | Soggetta ad approvazione da parte del proprietario | | Immediata | |
| Contratto con il partner | Nessun contratto | Annuale (con rinnovo automatico) | | Secondo accordi tra proprietario e Interhome (di solito due anni) | |
| Occupazione propria dell'immobile | Illimitata | Illimitata | | Max. 10% in alta stagione | |
| Rimborso in caso di annullamento della prenotazione da parte dell'ospite | Termini di cancellazione definiti dal proprietario<br>(rimborso max. 93% dell'affitto) | Rimborso delle spese di annullamento[3] messe in conto al cliente meno la commissione | - | Rimborsi in base ad accordi tra proprietario e Interhome (generalmente max. 50%) | |
| Copertura assicurativa contro danni da parte dell'ospite | Garanzia Host: protezione fino ad un massimo di 300'000 CHF in caso di danni[4] | - | - | Possibilità di stipulare un'assicurazione con Allianz[5] | |
| Servizi aggiuntivi | Centro soluzioni per problemi con gli ospiti | | | Assistenza in loco (Molveglia) | |



# 3. Développement futur

- Le potentiel est activé en fournissant aux propriétaires des informationes utiles et une incitation financière

→Une dixaines d'immeubles a fait l'objet d'intérêt

- Classification FST en partenariat avec l'OTR BAT
- Possibilité d'insérer gratuitement les objets sur le catalogue des logements de vacances de l'OTR BAT
- Les résidences secondaires sont commercialisées de façon professionelle (photos, textes, traductions, ...)
- Les R2 peuvent être louées sur des plateformes online ou par le biais d'une agence

ERSBV SAB SGH

34

- Le rapport du projet, le dossier et le site web, ainsi que les connaissances acquises, seront à disposition des propriétaires et d'autres intéressés → **Transfer des connaissances aussi sur d'autres régions**
- Le projet peut être adapté selon les besoins d'autres régions
- Pour assurer la continuité du projet, l'ERS-BV participe à un projet de mise en réseaux des acteurs du secteur touristique (projet Innotour avec SAB et HES-SO Wallis)
- L'ERS-BV suit aussi les travaux de création d'un centre de compétence pour les «Rustici» par l'OTR BAT

ERSBV SAB SGH

35

# Warmes Bett

Claudio Quinter

Geschäftsführer in Ilanz



## Agenda



- Kurzfilm / Präsentation WarmesBett
- ZDF (Zahlen Daten Fakten)
- Erfolgsfaktoren Geschäftsmodell WarmesBett
- Sharing Community
- Skalierbarkeit
- Wir merken uns!

## Kurzfilm/Präsentation WarmesBett



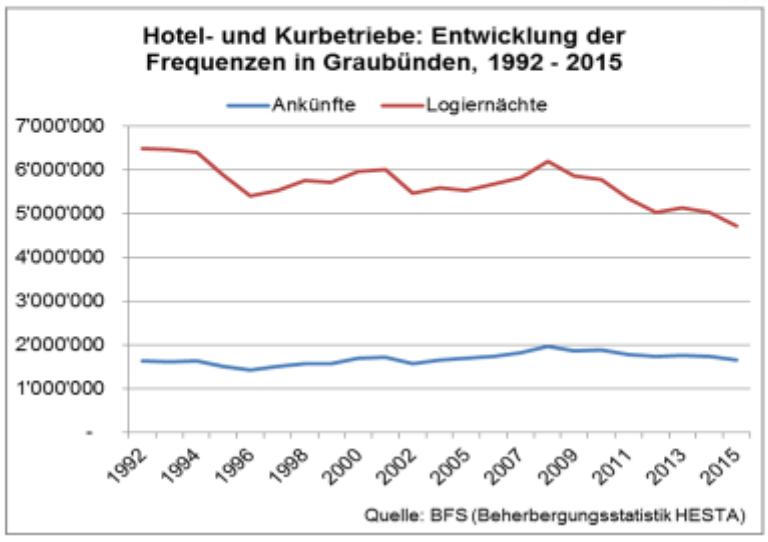



Produktion: Stiftung Schweizerische Berghilfe / Nomination Prix Montagne 2016

Kurzfilm /Präsentation WarmesBett

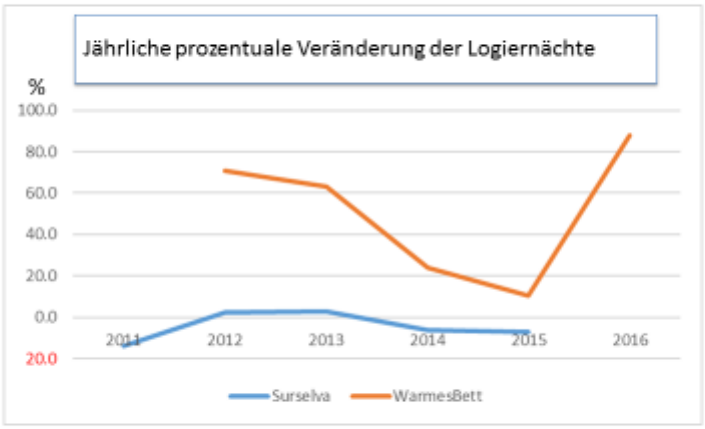


## ZDF (Zahlen Daten Fakten)



## ZDF (Zahlen Daten Fakten)






Quelle: AWT GR / Statistik Logiernächte Hotel und Kurbetriebe / eigene Darstellung)

## Erfolgsfaktoren Geschäftsmodell WarmesBett



- **Dienstleistungsangebot vor Ort durch Einheimische.**
  **(Was die Tourismusbeamten bis heute nicht verstehen)**
- **Ansprech- und Vertrauenspartner für Vermieter**
- **Starkes Qualitäts- und Servicebewusstsein**
- **Wachsende Sharing Community……..**

## Erfolgsfaktoren Geschäftsmodell WarmesBett



……aber vor allem



**Viele Plattformen sind nicht entscheidend!**
**Google etc. machen das schon**

## Sharing Community






**Wandel von Sharing Community nach Sharing Economy**

**WarmesBett, Airbnb usw. folgen diesem Megatrend!**

## Skalierbar?



### Ja, durch……

- Ausweitung auf weitere Regionen
- Dienstleistungsangebote erweitern
- Partnerschaften eingehen
- Visionäre Angebotsformen schaffen
- Franchisesystem möglich
- …. und vieles mehr (Einheitsbrei vermeiden!)

## Wir merken uns:



- Erfolgsfaktor Nr. 1. ist der persönliche Service vor Ort → Knochenarbeit
- Zu viele Internetplattformen verderben den Brei
- Die Sharing Economy wächst
- Das Modell ist skalierbar und rentabel
- Das Potenzial Vermieter / Mieter ist hoch

# Wie kann die lokale Wirtschaft weiterhin von den Zweitwohnungen profitieren? Erste Erkenntnisse aus dem Modellvorhabern „Sillon rural“ im Val d’Anniviers

Jasmine Ramondt-Fragnière und Mathieu Pernet

Projektleiter bei der Région du Valais romand



REGIONS VALAIS ROMAND antenne

*Introduction*

# Le contexte général de la mise en œuvre du projet

## Programme de la Confédération

- Programme pluriannuel de la Confédération **2014-2018** pour un développement territorial durable (ARE et SECO)
- 32 projets-modèles retenus à travers la Suisse et inscrits dans **5 axes thématiques** différents.
- Soutien des projets d'acteurs locaux, régionaux et cantonaux qui élaborent de nouvelles approches, avec pour **objectif que ces expériences profitent à d'autres acteurs du milieu**.
- Projets-modèles visant à mettre en place des **approches innovantes** pour renforcer la qualité de vie, la diversité, la compétitivité et la solidarité, tel que le prévoit le Projet de territoire Suisse.

## Mise en œuvre Projet Sillon rural

Le projet bénéficiant du soutien de la Région Valais central, l'Antenne Région Valais romand a été désignée pour la mise en œuvre du projet *Sillon rural*.

L'Antenne Région Valais romand est le bras opérationnel des Régions du Valais romand.

Dans ses missions, elle est au service des communes pour leurs projets de développement et au service du tissu économique endogène.

La mise en œuvre d'un projet régional permet de renforcer la cohésion entre les acteurs du territoire.



REGIONS VALAIS ROMAND Antenne

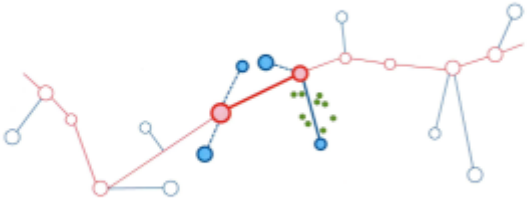
*Introduction*

# Le contexte économique et territorial de la Région Valais central

## Contexte

Le **projet Sillon rural** prend en considération

- La plaine multifonctionnelle du Rhône et l'agglomération Valais central (20 communes de plaine, 100'000 hab., 60'000 emplois)
- Les centres touristiques et les liens forts entre centres urbains et touristiques
- Les coteaux et vallées latérales / *espace rural*
- Les similitudes en Valais et en Suisse

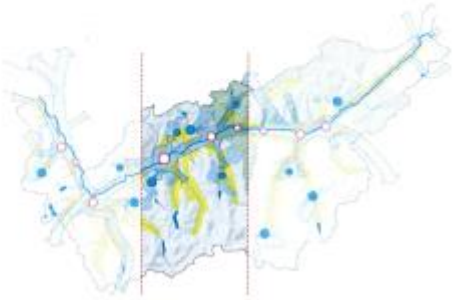




## Contexte

Le **périmètre** du projet Sillon rural comprend

- Le périmètre fonctionnel
- Un éventail de typologies différentes et de liens les unissant
- Des opportunités de rapprochement





## Contexte

La mise en œuvre du projet coïncide également avec l'acceptation de la Lex Weber. La loi force les communes touristiques de montagne à revoir les fondamentaux de leur développement (lits chauds-lits froids).

En 2015, les premières communes des Sillons ruraux reconnaissent subir les effets de la Lex Weber. Les chiffres d'affaires en baisse de leurs entreprises le démontrent.

Le lien entre économie locale et résidences secondaires est un thème qui ressort du brainstorming avec les communes.

Des démarches sont initiées par la commune d'Anniviers pour développer une mesure dans le but de contrer l'érosion de l'économie locale.

REGIONS VALAIS ROMAND
Antenne

# La mesure « *Fidélité Anniviers* »



## Contexte en chiffres Anniviers




## Les objectifs de la mesure de consommation locale

- Augmenter le revenu des entreprises situées sur la commune
- Favoriser les achats dans les commerces et restaurants locaux par les propriétaires/habitants de résidences secondaires et les résidents
- Maintenir ou augmenter les ressources à disposition des communes
- Mieux connaître les clients des commerçants et de la commune

## Les résultats visés par la mesure

Un système de fidélité lié à la consommation locale peut rapporter aux commerçant +5% à +10% de chiffre d'affaires.

*« Ce qui, au final, différencie le plus une marque [destination] d'une autre : la singularité de la relation qu'elle établit avec ses clients ! »*

*Bertrand Destailleur à propos du modèle de Val Thorens*



## Les variantes de la mesure

**L'IDÉE FORCE : favoriser la consommation locale**

**2 variantes étudiées**

**- «Concept R2» =** récompenser la fidélisation des propriétaires de R2 en diminuant le montant de la taxe de séjour forfaitisée sur la base de leur consommation locale.

**- «Fidélité Anniviers»** = bonifier la consommation locale des habitants et des hôtes (R2, etc.) à travers un système de fidélisation par des récompenses de points.



## Processus de mise en œuvre des variantes

Chaque propriétaire reçoit une carte personnelle compatible avec les terminaux de paiements existants des magasins /restaurants/entrepreneurs de la commune ou télécharge une application.

**- Variante «Concept R2»** :

- Chaque dépense dans les commerces ou auprès des entrepreneurs locaux permet d'accumuler des points
- Ces points diminuent directement le montant de la taxe de séjour forfaitisée
- Ces points sont payés en partie par les commerces participants



## Processus de mise en œuvre des variantes

**- Variante «Fidélité Anniviers»** :

- Chaque dépense dans les commerces ou auprès des entrepreneurs locaux permet d'accumuler des points
- Ces points peuvent être réutilisés pour le paiement d'autres prestations auprès de commerce et entrepreneurs de la vallée
- Ces points sont payés en partie par les commerces participants



## Différences entre les variantes

Population touchée

**Variante «Concept R2»** :

- Propriétaires de résidences secondaires
• Utilisateurs libres du système

- Locataires des R2
• Utilisateurs de la carte du propriétaire

- Commerçants et artisans de la commune
• Adhérents libres au système



## Différences entre les variantes

Population touchée

**Variante «Fidélité Anniviers»** :

- Hôtes d'Anniviers (propriétaires R2, locataires vacanciers, pendulaires, excursionnistes, weekenistes)

- Habitants de la vallée
• Adhérents libres au système

- Commerçants et artisans de la commune
• Adhérents libres au système



## Composants du système




## Les cartes pour la fidélité en Anniviers



## Les cartes pour la fidélité en Anniviers

CARTE ANNIVIERS

Anniviers Fidélité

| | |
|---|---|
| Rabais de consommation pour les **consommateurs** | En fonction des points accumulés 2% |
| Rabais de taxe lié à la consommation | Accumulation de points à faire valoir pour prochains achats |
| Ouvert aux commerçants locaux | **Oui** uniquement entreprises locales |
| Multi-secteurs | **Oui, tous les secteurs** achats, restauration, construction... |
| Coût par transactions pour commerçant | **1%** de la consommation |



## Marges de manœuvre et rééquilibrages

- Les **rééquilibrages** s'opèrent à travers le développement et/ou une redistribution d'activités économiques dans un territoire situé entre les pôles (espace de la vallée). Cela permet une mise en réseau = chaîne de valeurs locale des acteurs locaux.

- L'implication des acteurs locaux est indispensable pour **l'opérationnalisation de la mesure**. Cette dernière permet **le renforcement de la connaissance clients** et **l'amélioration du service attendu**.

- **Transposition des mesures** et enseignements tirés dans les sillons ruraux identifiés à d'autres sillons ou régions (objectifs des projets-modèles).



# Merci de votre attention



# Umnutzung von Ställen ausserhalb der Bauzonen

Olivier Cheseaux

Architekt aus Grimisuat





## Sommaire

- anakolodge

- mayen à Pierre, notre prototype

- site

- procédures
  - Commune
  - Helvetia Nostra
  - Lex Weber

- financement
  - banques - crédit NPR
  - plan financier
  - rentabilité
  - marketing

- patrimoine

## mayen à Pierre, notre prototype

airbnb

weekNgo

anibis.ch

XOTELIA

en location depuis 2012



## mayen à Pierre, notre prototype

airbnb

weekNgo

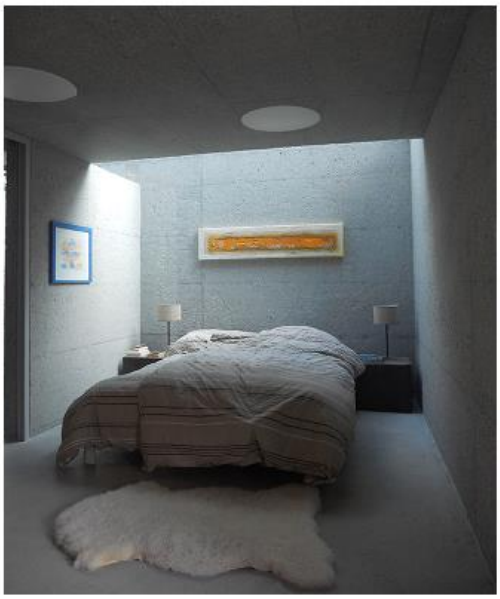
anibis.ch

XOTELIA

en location depuis 2012



## mayen à Pierre, notre prototype





site



La Forclaz

site

« La Forclaz dispose des éléments pour favoriser le retour aux sources, la symbiose avec les éléments. En bref, un endroit pour retrouver une qualité de vie que recherchent de plus en plus les populations urbaines, blasées par la civilisation. »

Pierre Crettaz, La Forclaz

## site




« La Forclaz dispose des éléments pour favoriser le retour aux sources, la symbiose avec les éléments. En bref, un endroit pour retrouver une qualité de vie que recherchent de plus en plus les populations urbaines, blasées par la civilisation. »

Pierre Crettaz, La Forclaz

## site



## procédures

- Commune

- dossier de la mise à l'enquête déposé le 20 juin 2014
- lettre d'accusé de réception et l'information de la transmission du dossier dans les services de l'Etat, le 5 août 2014
- autorisation de construire délivrée le 30 septembre 2014

## procédures

- Helvetia Nostra

- délai de la mise à l'enquête échoit le 28 juillet 2014
- lettre d'opposition de l'association datée au 28 juillet 2014

« **Nous concluons dès lors à ce qu'il vous plaise de refuser purement et simplement le permis de construire requis. Toutefois, nous sommes disposés à examiner les preuves précises qui démontreraient qu'il s'agit effectivement d'un projet de résidences touristiques** (autorisation de construire formulée conformément à l'art. 6.1 de l'Ordonnance fédérale sur les résidences secondaires du 22 août 2012 - inscription sous le chapitre « Conditions et charges » - et de la copie du courrier adressé au Registre foncier pour ordonner l'inscription de ces futures constructions en tant que résidences touristiques conformément à l'article 6.2 de ladite ordonnance).»

- lettre du requérant anakodirectiondestravaux Sàrl datée du 30 octobre 2014
- Helvetia Nostra renonce à recourir contre l'autorisation, lettre du 3 novembre 2014

## procédures

- Lex Weber

- initiative votée le 12 mars 2012 par le peuple
- entrée en vigueur de l'ordonnance le 1 janvier 2013

« l'autorisation est octroyée à condition que :

a) les logements ne soient pas personnalisés;
b) le concept d'exploitation touristique, la solution conforme à l'usage de la branche pour le financement des investissements de rénovation et les contrats nécessaires à l'octroi de l'autorisation de construire perdurent;
c) les logements soient mis à disposition d'hôtes toute l'année aux conditions usuelles du marché et de manière durable, et notamment en haute saison;
d) les logements servent exclusivement à héberger des hôtes pour des séjours de courte durée;
e) l'utilisation par les propriétaires, les membres de la famille, les amis et les connaissances, que ce soit à titre gratuit ou payant, se limite à une durée maximale de trois semaines par haute saison;
f) les propriétaires apportent tous les deux ans à l'autorité compétente la preuve qu'ils respectent les obligations auxquelles ils sont soumis.»

## financement

- banques

| 2 établissements bancaires | Banque Cantonale du Valais | crédit NPR Etat du Valais |
|---|---|---|
| - oui, mais...<br>- réalisation en 2 étapes<br>- un mayen après 6, trop incertain<br>- trop de contraintes | - oui, mais...<br>- prouver la rentabilité<br>- fonds propres conséquents<br>- suivi rigoureux du plan financier<br>- postpositions sévères<br>- remboursement fonds propres impossible<br>- amortissement conséquent | - refusé |

## financement

- plan financier

| | |
|---|---|
| **Total investissement** | **2'500'000.—** |
| Fonds propres | 40 % |
| Crédits | 60 % |

- rentabilité

**de la 1ère à la 3ème année**

| | |
|---|---|
| Total locations à la semaine | 77 jours |
| 15 week-ends hors vacances | 30 jours |
| Total général locations | 107 jours |
| Soit taux d'occupation annuel | 30 % |
| Rendement | 5.5 % |



## financement

- rentabilité

**But fixé dès la 5ème année**

| | |
|---|---|
| Total locations à la semaine | 140 jours |
| 22 week-ends hors vacances | 44 jours |
| Total général locations | 184 jours |
| Soit taux d'occupation annuel | 50 % |
| Rendement | 9.5 % |
| Capacité en personnes par mayen | 2 à 10 |
| Capacité totale | 36 |

## patrimoine





patrimoine






patrimoine





« La planète terre vous est prêtée par vos arrière-petits-enfants »

Anako chef d'une tribu amérindienne



# Die Zweitwohnungsbesitzer: Partner und Kunden!

Heinrich Summermatter

Präsident Allianz Zweitwohnungen Schweiz



## Wer sind wir - und wenn ja, wie viele?

- 400'000 selbstgenutzte Zweitliegenschaften
- Gute Kunden: CHF 25'000 - 30'000 Ausgaben pro Liegenschaft
- Total CHF 9 Mia. Ausgaben oder 20% vom Umsatz der schweizerischen Tourismuswirtschaft (CHF 47 Mia. p.a.)
- Generieren 54 Mio. Übernachtungen p.a. (Hotels 36 Mio.)
- Gute Steuerzahler: erbringen 35 - 80% an das Steuer-aufkommen in den Gemeinden
- Am Ende des Tages verbleiben keine ungedeckten Kosten



## Wieso der Haussegen schief hängt

- Die Auswärtigen lieben ihre Ferienheimat
- Sind gute Kunden, sie hinterlassen keine ungedeckten Kosten
- Aber dem alpinen Tourismus geht es schlecht
- Keine gute Idee: die fehlenden Mittel bei den Zweitwohnungsbesitzern einzutreiben

## Stein des Anstosses

- Bunter Strauss an Tourismusabgaben
- Geschichte der Kurtaxen
- Zweck: ausschliesslich für die Interessen der Zahlenden
- Ungerechtfertigte Abgaben führen zu verärgerten Kunden
- Verärgerte Kunden sind schlechte Kunden – sie ändern ihr Konsumverhalten



## 6 Empfehlungen für gute Partnerschaft

1. Zweitwohnungsbesitzende einbinden in die Gremien, die über die Mittelverwendung bestimmen (Good Practice: Engelberg, Lenk)
2. Zweitwohnungsbesitzende in Projekte am Ort einbeziehen – es ist viel Know-How vorhanden
3. Nachrückende Generation in den Fokus nehmen und für diese den Tourismus am Ort neu erfinden
4. Verzicht auf Zweitwohnungssteuern und Augenmass bei der Festlegung der Kurtaxen. **Faustregel beachten:** Die Schmerzgrenze liegt bei pauschal CHF 600 für eine 3-Zimmerwohnung
5. Keinen Vermietungszwang ausüben – aber wer vermieten will soll unterstützt werden
6. Upgrade des Zweitwohnungsparks als Chance für das örtliche Gewerbe wahrnehmen und unterstützen

# Fazit

- Die Herausforderungen im alpinen Tourismus sind gross; es hat keinen Platz für Querelen
- Nur eine gute Partnerschaft hilft uns weiter
- Herzlichen Dank allen, die dabei mithelfen

www.allianz-zweitwohnungen.ch

## Diskussions- und Fragerunde-Zusammenfassung

Im Anschluss an die Vorträge gab es eine kurze Diskussions- und Fragerunde. Im Zentrum der Diskussion standen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative, sowie die Bezifferung der Vermögensvernichtung, welche durch die Preissenkungen im Immobilienmarkt entstanden ist. Da die Auswirkungen zum Teil erst jetzt spürbar werden, soll der Immobilienmarkt in den Zweitwohnungsgebieten weiterhin im Auge behalten werden. Die Auswirkungen auf den gesamten Wohnungsmarkt müssten quantifiziert werden. Dies wäre auch wichtig in Hinblick auf zukünftige flankierende Massnahmen. Zu Wortmeldungen kam es auch bezüglich der Tourismusstrategie des Bundes. Die Teilnehmer zeigten sich im Allgemeinen zufrieden mit dessen Engagement. Es kamen jedoch auch kritische Stimmen auf. Angesprochen wurden auch die konkreten Projekte, welche an der Tagung präsentiert wurden. Von Interesse war die Sicht des Denkmalschutzes auf Projekte, wie das aus dem Val d'Hérens, welches die Umnutzung von Ställen ausserhalb von Bauzonen betrifft. Die Teilnehmer zeigten sich sehr zufrieden mit der Tagung. Viele Gemeinden sind sehr stark betroffen von der Zweitwohnungsgesetzgebung und sind deshalb froh, mit einer solchen Veranstaltung erste Erfahrungen aus der Umsetzung gegenseitig austauschen können.

# Medienmitteilung: Negative Folgen der Zweitwohnungsinitiative deutlich sichtbar

Thomas Egger
Direktor SAB

***An einer von der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB organisierten Tagung wurde in Bern eine erste Zwischenbilanz seit Inkrafttreten der neuen Zweitwohnungsgesetzgebung gezogen. Die Zweitwohnungsinitiative hat in den Berggebieten erhebliche volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Der Immobilienmarkt ist zusammengebrochen, Arbeitsplätze wurden abgebaut, die Hotellerie kann nicht mehr erneuert werden und die Krise im alpinen Tourismus hat sich weiter verschärft. Darunter leiden auch die 413 betroffenen Gemeinden, welche mit Steuerausfällen bei gleichzeitig steigendem Verwaltungsaufwand kämpfen müssen. Potenziale bestehen u.a. in der Nutzung bestehender Bausubstanz wie etwa der ortsbildprägenden oder schützenswerten Bauten innerhalb der Bauzonen. Diese Potenziale vermögen aber die Einbussen nicht zu kompensieren.***

**Immobilienmarkt eingebrochen**

Die Zweitwohnungsinitiative hat im schweizerischen Berggebiet deutlich sichtbare volkswirtschaftliche Schäden verursacht. Der Immobilienmarkt ist nach einem letzten Aufbäumen im Jahr 2013 eingebrochen. Die Anzahl Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser liegen im Durchschnitt der von der Initiative betroffenen Gemeinden rund 40% tiefer als in den Jahren zuvor. Gleichzeitig hat die Anzahl von Eigentumswohnungen, die zum Verkauf anstehen massiv zugenommen, so im Pays d'Enhaut (VD) und in Tre Valli (TI) um einen Faktor drei. Wie Alain Chaney von Wüest und Partner ausführte, sind als Folge auch die Preise auf dem Immobilienmarkt eingebrochen. Das durchschnittliche Preisniveau ist in den letzten vier Jahren in Zermatt um 11%, in St. Moritz um 13% und in Saanen um 15% zurückgegangen. Betroffen von dieser Entwicklung sind nicht nur die touristischen Hochburgen, sondern praktisch alle Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20%. Zum Vergleich: gleichzeitig stieg das durchschnittliche Preisniveau in der Schweiz um 6%. Dieser Rückgang ist nicht nur auf eine sinkende Nachfrage nach Zweitwohnungen zurückzuführen. Gleichzeitig mussten auch einheimische Familien auswandern, weil sie keine Erwerbsmöglichkeit mehr hatten.

**Steuerausfälle bei den Gemeinden**

Die Zweitwohnungsinitiative betrifft somit nicht nur die Besitzer von Zweit- sondern auch von Erstwohnungen. Sie müssen in vielen Fällen eine Wertminderung hinnehmen. Betroffen sind auch die Standortgemeinden. So schilderte an der Tagung Christian von Känel, Gemeindepräsident von Lenk, die Lage in seiner Gemeinde: auf Grund der Initiative sind die Steuereinnahmen stark rückläufig. Sowohl die Grundstückgewinnsteuern als auch die Unternehmenssteuern und die Steuern von

natürlichen Personen sind eingebrochen. Dies ist ein deutlicher Ausdruck des Abbaus von Arbeitsplätzen und der Abwanderung von Erwerbstätigen. Wegen der Steuerausfälle können die Gemeinden notwendige Investitionen nicht mehr vornehmen und verlieren längerfristig an Attraktivität. Gleichzeitig steigt der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden durch die zusätzliche Grundbucheinträge, Gesuchsprüfungen und Kontrollen enorm an. Etliche Gemeinden im Berggebiet haben in letzter Zeit versucht, diese Steuerausfälle durch die Einführung einer Zweitwohnungssteuer zu kompensieren. Nur werden dadurch gerade die treuesten Gäste, die Zweitwohnungsbesitzer, unnötig verärgert. Heinrich Summermatter, Präsident der Allianz Zweitwohnungsbesitzer Schweiz wehrte sich an der Tagung nicht grundsätzlich gegen eine Zweitwohnungssteuer. Diese muss aber massvoll sein und im Dialog mit den Zweitwohnungsbesitzern entwickelt werden.

**Nötige Erneuerung der Hotellerie blockiert**

Vor der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative wurde von den Initianten ins Feld geführt, dass die Hotellerie von der Initiative profitieren würde. Das Gegenteil ist eingetreten. Die Nachfrage nach Hotellogiernächten ist den Berggebietskantonen in den letzten drei Jahren massiv eingebrochen. Am stärksten betroffen waren Tessin (-9,5%), Graubünden (-8,7%) und Wallis (-3,8%). Demgegenüber konnten städtische Gebiete wie z.B. Zürich (+6,3%) und Genf (+2,4%) zulegen. Die Zweitwohnungs-initiative ist ein Element von mehreren, welche zu diesem Nachfragerückgang führten. Die Hotellerie im Alpenraum leidet darunter massiv. Die Hotelimmobilien verlieren an Wert. Andreas Züllig, Präsident von Hotelleriesuisse sprach an der Tagung gar von einer kalten Enteignung. Die Finanzierungsmöglichkeiten für die Hotellerie werden weiter eingeschränkt. Da die Banken die Tourismusbranche nur äusserst zurückhaltend unterstützen und die Querfinanzierung durch den Verkauf von Zweitwohnungen eingeschränkt wurde, ist der Neubau eines modernen Hotels ohne externes Sponsoring wie im Fall von Andermatt praktisch nicht mehr möglich. Der nötige Strukturwandel in der Hotellerie ist behindert. Dies bestätigte an der Tagung auch Philippe Pasche, Direktor der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit. Aus seiner Sicht müssten die Bestimmungen für die Hotellerie in der Zweitwohnungsgesetzgebung revidiert werden.

**Potenziale für neue Wege**

Der Bund hat auf die Herausforderungen im Tourismus mit einem tourismuspolitischen Impulsprogramm für die Jahre 2016 - 19 reagiert. Dieses Impulsprogramm wurde an der Tagung von Richard Kämpf vom Staatssekretariat für Wirtschaft Seco vorgestellt. Zahlreiche Akteure in den Bergregionen versuchen, mit neuen Projekten verbleibende Potenziale zu nutzen. In der Leventina (TI) wurde beispielsweise in Zusammenarbeit mit der SAB ein erhebliches Potenzial an vermietungsbereiten Zweitwohnungsbesitzern innerhalb der Bauzonen identifiziert. Diesen wurde die Möglichkeit eröffnet, sich auf bestehenden Plattformen wie E-Domizil präsentieren zu können. Damit soll in der Leventina ein Beherbergungsangebot in Hinblick auf die Eröffnung des Gotthardbasistunnels geschaffen werden. In der Surselva (GR) wurde dazu mit „WarmesBett.ch“ eine Vermietungsgesellschaft aufgebaut, die die Zweitwohnungen erfolgreich auf den Markt bringt. Ein erhebliches Potenzial für den Tourismus aber auch die Baubranche besteht in der Umwandlung alter, nicht mehr gebrauchter Ställe innerhalb der Bauzonen. Ein erfolgreiches Beispiel dazu ist die Initiative Anakologe im Val d’Hérens (VS), in der alte Ställe unter Einhaltung des äusseren Erscheinungsbildes liebevoll saniert werden. Das Zweitwohnungsgesetz erlaubt die Umwandlung derartiger Gebäude innerhalb der Ortskerne, sofern sie ortbsildprägend oder schützenswert sind.

Den ortsbildprägenden oder schützenswerten Charakter müssen die Gemeinden bestimmen. Die Umsetzung in den Kantonen ist unterschiedlich weit fortgeschritten. Am weitesten ist Graubünden, wo auch der Denkmalsschutz obligatorisch einbezogen werden muss. Ulrike Sax vom Bündner Amt für Denkmalpflege warnte jedoch vor übertriebenen Hoffnungen. Nicht jedes ortsbildprägende Gebäude eignet sich für die Umnutzung zu Wohnzwecken. Wichtig ist ein Gesamtkonzept für das Ortsbild, welches die Gemeinde erstellen muss.

**Korrekturen sind unumgänglich**

Für SAB-Direktor und Tagungsleiter Thomas Egger zeigte sich an der Tagung eindrücklich, welche negativen wirtschaftlichen Folgen der Zweitwohnungsinitiative auslöste. Die Zweitwohnungsinitiative und weitere Entwicklungen wie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses machen den Berggebieten schwer zu schaffen. Die SAB fordert deshalb ein stärkeres Engagement des Bundes zu Gunsten der Berggebiete und ländlichen Räume. Die Zweitwohnungsgesetzgebung weist eindeutige Mängel auf, welche mittelfristig behoben werden müssen. Dazu gehört beispielsweise die Klausel, dass nur 50% eines nachweislich unrentablen Hotels in Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen. Diese Klausel ist in der Praxis nicht umsetzbar und verhindert den nötigen Strukturwandel. Die SAB wird die Entwicklungen rund um die Zweitwohnungsthematik weiterhin aufmerksam beobachten und nötigenfalls mit politischen Vorstössen reagieren.

# Communiqué de presse : Les conséquences négatives liées à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires

Thomas Egger

Directeur SAB

*Un premier bilan intermédiaire, depuis l'entrée en vigueur de la législation sur les résidences secondaires, a été esquissé, lors d'une journée d'étude organisée par le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) à Berne. L'acceptation de l'initiative Weber a causé d'importants dommages économiques au sein des régions de montagne. Le marché immobilier s'est effondré, des places de travail ont disparu, l'hôtellerie a des difficultés à renouveler ses infrastructures et la crise touristique en montagne s'est aggravée. Ce sont surtout les 413 communes concernées par cette initiative qui en souffrent, notamment en raison de l'augmentation de leurs charges administratives et de la baisse de leurs recettes fiscales. Heureusement, il existe la possibilité de valoriser certaines constructions, comme les bâtiments caractéristiques ou édifices protégés situés dans la zone à bâtir. Ce potentiel ne suffit toutefois pas à compenser les désagréments liés à l'acceptation de l'initiative Weber.*

**Marché immobilier en perte de vitesse**

L'initiative sur les résidences secondaires a pénalisé l'économie des régions de montagne. Le marché immobilier est en baisse depuis 2013. Les demandes pour des habitations ont baissé de 40% dans les communes concernées, par rapport aux périodes précédentes. De plus, le nombre de logements mis en vente a sensiblement augmenté dans certaines régions (Pays d'Enhaut – VD ou Tre Valli – TI). Alain Chaney, de Wüest & Partner, a indiqué que les prix avaient logiquement subi une baisse dans ces espaces. Ils ont par exemple diminué de 11% à Zermatt, de 13% à St-Moritz et de 15% à Saanen. Ce ne sont pas seulement les destinations touristiques qui sont concernées par cette évolution, mais pratiquement toutes les communes ayant plus de 20% de résidences secondaires. En revanche, le prix moyen de l'immobilier connaît une hausse de 6% en Suisse. Ce phénomène ne concerne pas uniquement le secteur immobilier. Il touche aussi des familles obligées d'émigrer en raison de l'absence de perspectives professionnelles.

**Diminution des recettes fiscales pour les communes**

L'initiative sur les résidences secondaires ne pénalise pas uniquement les propriétaires de logements de vacances, mais aussi ceux possédant des résidences principales. Ces derniers subissent également une perte de valeur de leur bien. Pour leur part, certaines communes enregistrent une baisse de leurs entrées fiscales. C'est par exemple le cas de la commune de la Lenk. Ces pertes proviennent aussi bien d'une baisse des entrées liées à l'impôt sur les biens immobiliers, qu'à l'évolution des

recettes sur les personnes physiques ou morales. Il faut encore ajouter à cela la suppression de places de travail, ainsi que le départ d'autochtones.

Par conséquent, la commune de la Lenk a de la peine à assurer certains investissements et perd ainsi en attractivité. De plus, les charges administratives, liées à l'initiative Weber (inscriptions au registre foncier, examens des demandes, contrôles) ont fortement augmenté. Plusieurs communes de montagne ont ainsi essayé de compenser ces désavantages par l'introduction d'une taxe sur les résidences secondaires. Cette mesure provoque souvent le mécontentement des propriétaires de résidences secondaires les plus fidèles. Heinrich Summermatter, président de l'Alliance Résidences Secondaires Suisses, ne s'oppose pas fondamentalement à l'introduction d'une telle mesure. Mais une taxe doit être élaborée en partenariat avec les propriétaires de résidences secondaires.

**L'adaptation du secteur hôtelier bloquée**

Avant la votation au sujet de l'initiative sur les résidences secondaires, les initiants indiquaient que l'hôtellerie allait en profiter. C'est exactement le contraire qui a eu lieu. Dans les cantons de montagne, le nombre de nuitées hôtelières est en baisse (Tessin -9.5%, Grisons -8.7%, Valais -3.8%). Pour leur part, les régions urbaines ont connu une embellie (Zurich +6.3% et Genève +2.4%). L'initiative Weber est l'un des éléments qui a contribué à cette évolution. De manière générale, les biens hôteliers ont perdu de leur valeur, comme l'a expliqué Andreas Züllig, président de Hotelleriesuisse. De plus, les possibilités de financement se sont réduites. Déjà que les banques soutiennent le secteur touristique avec beaucoup de réserve, il est devenu encore plus difficile de dégager des fonds par le biais de la vente de résidences secondaires. Autrement dit, sans un soutien externe, comme dans le cas d'Andermatt, il n'est pratiquement plus possible de construire de nouveaux hôtels. La restructuration de l'hôtellerie est ainsi freinée. Philippe Pasche, directeur de la Société Suisse de Crédit Hôtelier l'a aussi confirmé. De son point de vue, les dispositions législatives pour l'hôtellerie devraient être révisées.

**Des voies à explorer**

Face à ces défis, la Confédération a réagi, dans le cadre de son programme d'impulsion touristique 2016-2019. Ce dernier a été présenté par Richard Kämpf du SECO. D'autre part, de nombreux acteurs en région de montagne, cherchent le moyen de valoriser le potentiel des résidences secondaires. C'est notamment le cas dans la Léventine (TI). Un projet a été lancé avec le concours du SAB, afin d'encourager la location de résidences secondaires existantes en les proposant sur des plateformes comme e-domizil.ch. Dans la région de Surselva (GR), une société de location et de services a également été créée (WarmesBett.ch).

Au niveau de la construction, il existe la possibilité de transformer d'anciens bâtiments agricoles situés au sein de la zone à bâtir, en logements de vacances. Dans le Val d'Hérens (VS), le projet « Anakolodge » constitue un bon exemple de reconversion. La loi sur les résidences secondaires permet de modifier ce type de bâtiments, lorsqu'ils possèdent une valeur caractéristique. Cependant, la mise en œuvre de cette disposition varie d'un canton à l'autre. Le plus avancé dans ce domaine est celui des Grisons. Ulrike Sax, du département de la conservation des monuments historiques, a toutefois indiqué qu'il ne fallait pas avoir de trop grosses attentes en la matière. Tous les bâtiments ne peuvent pas être transformés en logements. Dans ce cadre, il est important que les communes concernées développent un concept destiné à cet effet.

**Des corrections sont nécessaires**

Thomas Egger, directeur du SAB et animateur de cette journée d'étude, a souligné les effets négatifs liés à l'initiative sur les résidences secondaires. Ces derniers ont notamment été renforcés par la suppression du taux plancher entre le franc suisse et l'euro. C'est pourquoi le SAB demande un engagement plus important de la part de la Confédération. Il s'agit aussi de corriger les défauts contenus dans la législation sur les résidences secondaires. Cela concerne par exemple la possibilité de ne transformer que 50% des établissements hôteliers non-rentables, en résidences secondaires. Dans la pratique, cette disposition n'a aucun intérêt et empêche les restructurations nécessaires. Le SAB continuera à suivre ce dossier et à intervenir politiquement, afin d'améliorer le sort des régions de montagne et de l'espace rural.