

«Die Initiative ist ein harter Schlag für die Berggebiete»

Es sei zwar gelungen, die Ausführungsgesetzgebung im Sinne der Berggebiete zu beeinflussen, sagt SAB-Direktor Thomas Egger. Trotzdem verblieben langfristige volkswirtschaftliche Schäden.



Von einem Tag auf den anderen galt nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative in 570 Gemeinden im Berggebiet (Blick auf die Feriensiedlung Belalp im Wallis) ein absolutes Bauverbot für neue Zweitwohnungen.

Bild: Thomas Egger

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 war ein harter Schlag für die Berggebiete. Von einem Tag auf den anderen galt in 570 Gemeinden im Berggebiet ein absolutes Bauverbot für neue Zweitwohnungen. Bundesrat und Parlament hatten einen anderen Weg eingeschlagen und mit einer Revision des Raumplanungsgesetzes die Kantone und Gemeinden verpflichten wollen, Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus zu ergreifen. Der indirekte Gegenvorschlag hätte den Vorteil

gehabt, dass jeder Kanton und jede Gemeinde die aus ihrer Sicht richtigen Massnahmen hätten ergreifen können. So aber wirkte die Initiative mit ihrer pauschalen Quote von 20 Prozent wie ein Hammerschlag.

Massive Wertvernichtung

Dieser Hammerschlag hat leider deutlich sichtbare Spuren hinterlassen. So ist in einigen Tourismusregionen der Wohnungsmarkt zusammengebrochen. Wüest & Partner schätzt den Wertverlust

der Erst- und Zweitwohnungen in den betroffenen Gemeinden auf durchschnittlich zehn Prozent. Das ist eine massive Wertvernichtung. Dieser Wertverlust hat verschiedene Gründe. So haben wegen der lange anhaltenden Phase der Rechtsunsicherheit etliche Zweitwohnungsbesitzer ihre Immobilie verkauft. Dazu kommt der Generationenwechsel: Die ursprünglichen Besitzer vieler Chalets, die in den 1960er- und 70er-Jahren gebaut wurden, kommen altershalber nicht mehr in die Ferien, die



Thomas Egger, Direktor Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete. Bild: zvg

Jungen wollen nicht. Weitere Faktoren sind der Wechselkurs zum Euro sowie die in verschiedenen Gemeinden geplanten Zweitwohnungssteuern. Ergebnis: Noch selten waren so viele Zweitwohnungen auf dem Markt wie jetzt.

Steigende Arbeitslosigkeit

Doch auch auf dem Arbeitsmarkt hat die Annahme der Initiative deutlich sichtbare Bremsspuren hinterlassen. Erkennlich ist das beispielsweise an der Arbeitslosenstatistik im Baugewerbe. Die Arbeitslosigkeit ist hier seit 2012 in den Bergkantonen deutlich gestiegen. Die Baufirmen müssen vermehrt ausserhalb des Berggebiets und der Standortkantone Aufträge akquirieren. Im Kanton Graubünden schätzt der Baumeisterverband den Rückgang auf bis zu 60 Prozent in touristischen Hochburgen. Dieser konnte teilweise durch Aufträge im Tiefbau (Strassensanierungen und Eisenbahn – FABI) wettgemacht werden. Etliche Firmen mussten aber das Personal abbauen, teils um bis zur Hälfte.

Chance, um Ortskerne zu erneuern

Eine Chance stellt demgegenüber die Umnutzung ortsbildprägender oder geschützter Bauten in den Ortskernen dar. Gedacht wird dabei in erster Linie an ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, welche infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft ihre ursprüngliche Funktion verloren haben. Diese Gebäude dürfen in Zweitwohnungen umgenutzt werden, wenn die Gemeinde deren ortsbildprägenden oder schützenswerten Charakter aufzeigt. Hier besteht ein erhebliches Potenzial, von welchem auch die Bauwirtschaft profitieren kann. Zudem wird über diese Massnahme sichergestellt, dass der Charakter der Ortsbil-

der erhalten bleibt. Letztlich wird so noch ein Beitrag geleistet zur Siedlungsentwicklung nach innen, wie vom revidierten Raumplanungsgesetz gefordert.

Die Hotellerie profitiert nicht, sie leidet

Im Vorfeld zur Abstimmung über die Zweitwohnungsinitiative wurde behauptet, die Hotellerie würde von einer Annahme der Initiative profitieren. Das Gegenteil ist der Fall. Die Hotellerie gehört zu den grossen Verlierern. Neubau- und Sanierungsprojekte können nicht mehr durch den Verkauf von Zweitwohnungen finanziert werden. Die nötige Erneuerung der Hotellerie findet nicht mehr statt, es sei denn, ein ausländischer Investor stelle dazu das nötige Kapital bereit. Zahlreiche Hotels stehen derzeit leer und zum Verkauf. Eine Umnutzungsmöglichkeit wäre die Umwandlung in Zweitwohnungen, doch das Zweitwohnungsgesetz erlaubt nur die Umnutzung von 50 Prozent eines nachweislich unrentablen Hotels in Zweitwohnungen. Doch wie soll ein Hotel rentabler werden, wenn nur noch die Hälfte betrieben werden kann? Diese Bestimmung war Ergebnis des politischen Kompromisses zwischen den Initianten und der FDP/SVP im Nationalrat. Es war bereits damals allen klar, dass dieser rein arithmetische Kompromiss in der Praxis nicht funktioniert. Eine Motion von Ständerat Beat Rieder (CVP, VS) fordert derzeit, diese Bestimmung wieder rückgängig zu machen.

Krise im alpinen Tourismus verschärft

Der alpine Tourismus steckt seit Längerem in einer tief greifenden Krise. Externe Faktoren wie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses, das Wegschmelzen der Schneedecke und die Zweitwohnungsinitiative verschärfen die Situation zusätzlich. Eine Neupositionierung des alpinen Tourismus ist dringend nötig. Die SAB hatte den Bundesrat unmittelbar nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative aufgefordert, flankierende Massnahmen zur Unterstützung des Strukturwandels im alpinen Tourismus zu ergreifen. Nach einigem Zögern hat der Bundesrat letztlich ein Massnahmenpaket beschlossen: Über die Regionalpolitik werden 200 Mio. Franken zur Bewältigung des Strukturwandels im alpinen Tourismus bereitgestellt. Innotour wird um 10 Mio. Franken aufgestockt, um neue Geschäftsmodelle im alpinen Tourismus entwickeln zu können, und das Zusatzdarlehen von 100 Mio. Franken für die Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit wurde verlängert. All diese Massnahmen gelten

für den Zeitraum 2016–2019. Dazu müssen auch weitere langfristig wirksame Massnahmen zugunsten des Tourismus ergriffen werden, wie die dauerhafte Verankerung des MwSt.-Sondersatzes für Beherbergungsleistungen.

Tourismus neu positionieren

Der Tourismus muss sich an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen. Wenn der Präsident von Bergbahnen Graubünden sich am 13. September 2016 in der Südostschweiz mit dem Satz «Wir müssen uns daran gewöhnen, dass sich die Gäste nicht uns anpassen, sondern der Tourismus den Gästen» zitieren lässt, dann kommt diese Erkenntnis einige Jahrzehnte zu spät. Inzwischen sind die Gäste längst nach Österreich abgewandert und profitieren dort von «All-inclusive»-Angeboten zu allen vier Jahreszeiten. Die Tourismusbranche muss sich dringend bewegen. Die Handlungsachsen müssen dabei bei den Strukturen ansetzen. So können durch Kooperationen unter den Leistungsträgern die Kosten gesenkt werden. Impulsprogramme wie Innotour können helfen, neue Wege aufzuzeigen. So arbeitet die SAB derzeit mit Partnern an einem Projekt, um das Potenzial von Kooperationen aufzuzeigen und dieses in drei Regionen im Berggebiet umzusetzen. In der Leventina und im Bleniotal haben wir zudem in einem Modellvorhaben aufgezeigt, wie das Potenzial von leer stehenden Zweitwohnungen innerhalb der Ortskerne aktiviert werden kann.

Die Zweitwohnungsinitiative war und ist ein harter Schlag für die Berggebiete. Doch das Schweizervolk hat entschieden. Nun gilt es, das Beste daraus zu machen. Bei der Ausgestaltung der Ausführungsbestimmungen konnte die SAB entscheidend mitreden und diese mit Unterstützung des Schweizerischen Gemeindeverbandes weitgehend zugunsten der Berggebiete ausrichten. Ebenso konnte sich die SAB durchsetzen mit ihrer Forderung nach flankierenden Massnahmen zur Bewältigung des Strukturwandels im alpinen Tourismus. Derzeit sind vorab die Akteure in den Regionen gefordert, diese Hilfestellung anzunehmen und neue Impulse zu setzen. So kann unter Umständen der alpine Tourismus neu positioniert werden. Die Zweitwohnungsgesetzgebung selber weist Mängel auf, die teilweise durch den politischen Kompromiss bedingt sind. Diese gilt es zu identifizieren und zu korrigieren.

Thomas Egger,
Direktor Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)