



Fernfachhochschule Schweiz  
Zürich | Basel | Bern | Brig

# Wirtschaftliche Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative in Walliser Tourismusgebieten

Wissenschaftliches Praxisprojekt

Referent: Adalbert Jung

Vorgelegt am:

26.05.2014

von:

Martin Giachino  
Dorfstrasse 6  
CH-3945 Niedergampel  
10-962-793

Leander Eyer  
Bahnhofstrasse 4b  
CH-3904 Naters  
03-807-948

Rahel Gemmet  
Biela 2  
CH-3911 Ried-Brig  
10-962-819

## Management Summary

Die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» wurde am 11. März 2012 mit 50.6% angenommen. Die in diesem Jahr veröffentlichte Verordnung regelt das Verbot des Baus neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.

Ziel des Wissenschaftlichen Praxisprojektes ist das Belegen der wirtschaftlichen Auswirkungen im Bezug auf die Immobilienpreise und die Arbeitslosigkeit. Es soll anhand von Sekundärdaten bewiesen werden, dass die Preise von bestehendem Wohnraum in Walliser Tourismusgebieten nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent steigen, sowie das auch die Arbeitslosigkeit in der Baubranche nach Annahme der Initiative im Kanton Wallis ansteigen wird.

Die aufgestellten Hypothesen werden anhand von effektiven Rohdaten analysiert. Dabei musste festgestellt werden, dass die Hypothese 1 in Bezug auf die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Immobilienpreise verworfen werden muss. Abschliessend zu diesem Ergebnis wird angemerkt, dass die Analyse der Daten 2010 bis 2013 wohl zu früh stattfand und die Analyse die Auswirkungen der Initiative erst in einigen Jahren aufzeigen könnte. Bezugnehmend auf die Hypothese 2, bei der die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Arbeitslosigkeit überprüft wurden, kann die Nullhypothese weder verworfen noch die Grundhypothese als bewiesen betrachtet werden. Diese Tatsache ist wie folgt zu erklären, da die betroffenen Arbeitslosen, sich neu orientieren und entweder in einer anderen Region oder in einer anderen Branche nach neuer Arbeit suchen und teils wohl schon gefunden haben.

Das Wissenschaftliche Praxisprojekt wird mit einem Ausblick auf weitere Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative sowie mit einem kritischen Blick auf das eigene Konzept abgeschlossen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1. AUSGANGSLAGE .....	4
1.2. ZIELSETZUNG UND ABGRENZUNG .....	4
1.3. AUFBAU UND METHODISCHES VORGEHEN .....	5
<b>2. DEFINITIONEN UND VARIABLEN</b> .....	<b>7</b>
2.1. DEFINITIONEN .....	7
2.1.1. <i>Definition einer Zweitwohnung</i> .....	7
2.1.2. <i>Betroffene Gemeinden im Kanton Wallis</i> .....	7
2.1.3. <i>Arbeitslosigkeit</i> .....	8
2.2. VARIABLEN DER DATEN .....	9
2.2.1. <i>Hypothese 1: Immobilienpreise</i> .....	9
2.2.2. <i>Hypothese 2: Arbeitslosigkeit</i> .....	10
<b>3. HAUPTTEIL DER ARBEIT</b> .....	<b>11</b>
3.1. THEORETISCHES MODEL .....	11
3.1.1. <i>Immobilienpreise</i> .....	11
3.1.2. <i>Arbeitslosigkeit</i> .....	14
3.2. UNTERSUCHUNGSMETHODIK .....	17
3.2.1. <i>Immobilienpreise</i> .....	17
3.2.2. <i>Arbeitslosigkeit</i> .....	17
3.3. HERKUNFT DER SEKUNDÄRDATEN .....	18
3.3.1. <i>Rohdaten Immobilienpreise</i> .....	18
3.3.2. <i>Daten der Arbeitslosigkeit</i> .....	19
3.4. AUSWERTUNG DER DATEN DER IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG .....	20
3.4.1. <i>Aufbau der Sekundärdaten</i> .....	20
3.4.2. <i>Umwandlung zur vereinfachten Analyse</i> .....	20
3.4.3. <i>Operationalisierung</i> .....	21
3.4.4. <i>Gruppierung der Datensätze</i> .....	22
3.5. AUSWERTUNG DER DATEN DER ARBEITSLOSIGKEIT .....	23
3.5.1. <i>Aufbau der Sekundärdaten</i> .....	23
3.5.2. <i>Umwandlung zur vereinfachten Analyse</i> .....	24
3.5.3. <i>Operationalisierung</i> .....	24
3.6. ERGEBNISSE DER IMMOBILIENPREISENTWICKLUNG .....	25
3.7. ERGEBNISSE DER ARBEITSLOSIGKEIT .....	27

<b>4. FAZIT .....</b>	<b>29</b>
4.1. AUSBLICK .....	29
4.1.1. <i>Gemeinden und Kantone</i> .....	29
4.1.2. <i>Banken</i> .....	30
4.1.3. <i>Tourismus und Image</i> .....	30
4.2. KRITISCHE PRÜFUNG DES EIGENEN KONZEPTES .....	31
4.2.1. <i>Bauland</i> .....	31
4.2.2. <i>Zeitraahmen</i> .....	31
4.2.3. <i>Arbeitslosigkeit</i> .....	32
<b>ANHANG A: LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG B: VERORDNUNG DER ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE .....</b>	<b>34</b>
<b>ANHANG C: GEMEINDELISTE DES BUNDESAMTES.....</b>	<b>37</b>
<b>SELBSTSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG .....</b>	<b>40</b>

# 1. Einleitung

## 1.1. Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk mit 50.6% die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen. Mit dieser Annahme verändern sich die bisherigen Rahmenbedingungen der hauptsächlich betroffenen Tourismus- und Bergregionen der Schweiz, da die Initiative den Anteil an Zweitwohnung in den Gemeinden begrenzen will.

Zu Beginn dieses Jahres hat der Bundesrat die Botschaft zum Zweitwohnungs-gesetz zuhanden des Parlamentes verabschiedet. „Der am 19.02.2014 beschlossene Entwurf regelt das Verbot des Baus neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent sowie die Erstellung touristisch bewirtschafteter Wohnungen. Ferner bestimmt er, inwiefern bestehende Wohnungen umgebaut werden dürfen.“(news.admin.ch, 2014) Die Verordnung über Zweitwoh-nungen vom 22. August 2012 (Stand am 15. November 2013) beschreibt klar den Geltungsbereich des Gesetzes: a) was unter einer Zweitwohnung verstanden wird; b) dass bestehende Zweitwohnungen auch weiterhin als solche verwendet werden dürfen und c) unter welchen Nutzungseinschränkungen eine Erst- in eine Zweitwoh-nung umgewandelt werden kann. Die ersten drei Seiten der Verordnung können im Anhang nachgelesen werden.

Die Annahme der Initiative 2012 sowie das nun verabschiedete Gesetz des Bundes-rates lassen die Zweitwohnungsinitiative jetzt definitiv umsetzen. Vor der Abstim-mung wurden verschiedene Szenarien aufgestellt und analysiert, um abzuwägen, welche wirtschaftlichen Auswirkungen die Annahme der Volksinitiative haben könn-te. Nur zwei Jahre danach, nimmt die Umsetzung der Initiative Gestalt an und es ist an der Zeit zu erforschen, welche wirtschaftlichen Auswirkungen wirklich schon ein-getroffen sind und in welchem Ausmass.

## 1.2. Zielsetzung und Abgrenzung

Ziel des Wissenschaftlichen Praxisprojektes ist nun festzustellen, ob wirtschaftliche Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative bereits eingetreten sind. Die Volksinitiati-ve betrifft verschiedene wirtschaftliche Bereiche, im Speziellen den Tourismus mit der Parahotellerie. Doch auch andere Branchen wie das Baugewerbe, die Gastro-

nomie und das regionale Gewerbe sind von der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sowohl direkt als auch indirekt betroffen.

Mit dem Wissenschaftlichen Praxisprojekt soll anhand von effektiven Zahlen belegt werden, dass das neue Zweitwohnungsgesetz problematische Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft hat. Dies unter anderem bei den Immobilien, wo der Preis von existierendem Wohnraum steigt, wenn diese sich in einer Gemeinde befinden, deren Anteil an Zweitwohnungen höher ist als 20%. Neue Zweitwohnungen können in diesen Gemeinden nicht mehr gebaut werden und auch die Umnutzung von bestehenden Erstwohnungen ist nicht einfach so möglich.

Diese Einschränkungen verursachen nicht nur, dass die Preise von bestehendem Wohnraum steigen; nein, auch die Baubranche leidet unter dem Baustopp von neuen Zweitwohnungen. Diese Tatsachen sollen mit Hilfe dieses Wissenschaftlichen Praxisprojektes ebenfalls unterstrichen werden.

Somit äussert sich die Studie konkret zu den folgenden Fragestellungen:

- Wie sieht die aktuelle Situation im Bereich der Zweitwohnungen aus?
- Welche Gemeinden des Kanton Wallis sind von der Initiative betroffen?
- Welche Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative konnten bereits festgestellt werden:
  - o bei der Entwicklung der Immobilienpreise?
  - o bei der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe?

Im vorliegenden Wissenschaftlichen Praxisprojekt wird nicht die ganze Schweiz betrachtet, sondern der Fokus wurde vor allem auf das Wallis und dessen Tourismusgebiete gesetzt. Zudem können die Auswirkungen nicht für alle Branchen gleichsam betrachtet werden. Die Studie konzentriert sich somit vor allem auf die Baubranche und die Beherbergungswirtschaft.

### **1.3. Aufbau und methodisches Vorgehen**

Grundlage für die Forschungsarbeit sind eine Literaturrecherche sowie die Analyse von Sekundärdaten, die die effektiven Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative aufzeigen. Einführend werden im Kapitel zwei einerseits die Definition der Zweitwohnung, sowie eine Liste der betroffenen Gemeinden und der aktuelle Bestand der Zweitwohnungen aufgezeigt. Andererseits werden die für die Analyse der Hypothesen notwendigen Variablen vorgestellt.

Anschliessend gehen wir im Kapitel drei auf den Hauptteil des Wissenschaftlichen Praxisprojektes ein, der das theoretische Modell und die Untersuchungsmethodik aufzeigt, sowie die Herkunft der Sekundärdaten der Immobilienpreise und der Arbeitslosigkeit beschreibt. Des Weiteren wird im Kapitel drei die Auswertung der Sekundärdaten aufgezeigt, zusammen mit der Analyse der Hypothesen, der Operationalisierung derjenigen und der Gruppierung der Datensätze. Schliesslich werden die Ergebnisse der Immobilienpreisentwicklung und der Arbeitslosigkeit präsentiert und erläutert.

Das darauffolgende Kapitel vier widmet sich auf Basis der erlangenen Erkenntnisse aus der Sekundäranalyse der Schlussbetrachtung. Es werden abschliessend kurz einige weitere Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative erwähnt und umschrieben. Abgeschlossen wird die Arbeit mit einem kritischen Blick auf das eigene Konzept.

## 2. Definitionen und Variablen

In Kapitel zwei werden zum einen ein paar Definitionen dargelegt. Dabei wird der für die Untersuchung verwendete Begriff einer Zweitwohnung und der Arbeitslosigkeit definiert und die betroffenen Gemeinden im Kanton Wallis abgegrenzt. Zum anderen werden die für die Analyse der Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative notwendigen Variablen detailliert erläutert.

### 2.1. Definitionen

Die genaue Definition einer Zweitwohnung und der Arbeitslosigkeit ist für die nachfolgende Analyse sowie für das Verständnis von grosser Bedeutung. Zusätzlich ist es für das Verständnis des Wissenschaftlichen Praxisprojektes hilfreich zu wissen, in welchem Umfang die Gemeinden in der Schweiz und vor allem im Wallis von der Zweitwohnungsinitiative betroffen sind. Entsprechend werden diese in den nachfolgenden Abschnitten detailliert erläutert.

#### 2.1.1. Definition einer Zweitwohnung

Als eine Zweitwohnung gilt gemäss Art. 2 der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 (Stand am 15. November 2013): „Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden:

- a. durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde;
- b. durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.“(Bundesrat, 2013)

#### 2.1.2. Betroffene Gemeinden im Kanton Wallis

Gemäss der Gemeindefliste mit Zweitwohnungsanteil des Bundesamtes für Statistik, welche am 01. Januar 2014 veröffentlicht wurde, haben in der Schweiz 595 Gemeinden einen vermuteten Zweitwohnungsanteil von über 20.0%. In der ganzen Schweiz machen diese 595 Gemeinden gerade mal einen Anteil von 25.3% aus. Also wurde Anfang dieses Jahres vermutet, dass etwas mehr als ein Viertel der Schweizer Gemeinden vom neuen Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.

Wenn nun nur die Gemeinden im Kanton Wallis betrachtet werden, stellt man genau das Gegenteil fest. Im Wallis haben von Total 134 politischen Gemeinden gerade mal 23.13%, also 31 Gemeinden einen vermuteten Zweitwohnungsanteil von unter 20.0%. Somit sind mehr als  $\frac{3}{4}$  der Walliser Gemeinden direkt von der Zweitwoh-

nungsinitiative und damit vom Zweitwohnungsgesetz betroffen. Ein Auszug der Walliser Gemeinden auf der Gemeindeliste des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE ist im Anhang dieser Arbeit abgebildet.

Die betroffenen Schweizer Gemeinden können nun noch beim Bundesamt für Raumentwicklung einen Nachweis erbringen, dass der Anteil an Zweitwohnungen kleiner ist als bisher vermutet. Seit Beginn dieses Jahres haben dies einige Gemeinden auch schon erfolgreich beantragt.

### **2.1.3. Arbeitslosigkeit**

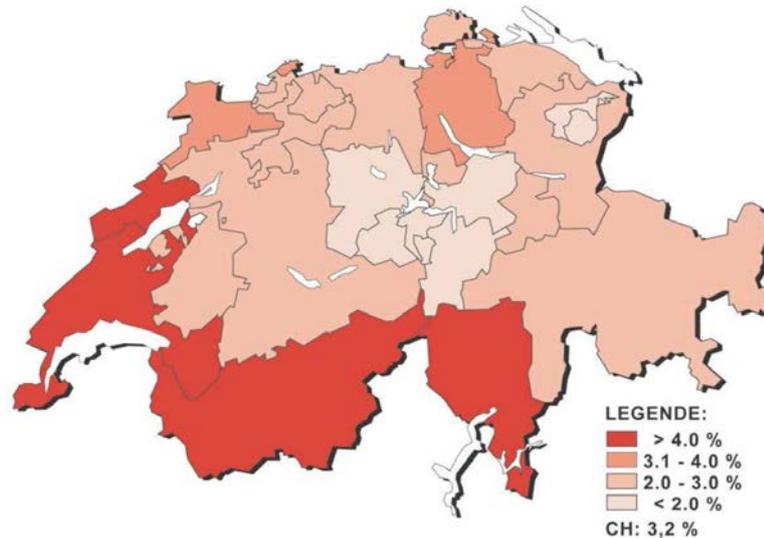
Arbeitslosigkeit betrifft jedes Land, jeden Kanton und jede Gemeinde. Unter Arbeitslosigkeit sind die Personen betroffen, welche unfreiwillig oder freiwillig keine Anstellung haben. In der Schweiz wird die Gesamtzahl der registrierten Arbeitslosen zudem in Vollzeit- und Teilzeit- Arbeitslose, sowie in die Jugendarbeitslosigkeit, welche Personen zwischen 15 - 24 Jahren betrifft, unterteilt. Diese Daten werden jeweils monatlich verglichen und veröffentlicht.

Doch nicht jeder, der keine Arbeit hat oder aktuell nicht arbeitet, registriert sich bei einem der Regionalen Arbeitsvermittlungszentren, besser bekannt unter der Abkürzung RAV, als arbeitslos. Unter diesen Dunkelziffern befinden sich nicht nur Eltern-teile, die sich der Betreuung der Kinder und des Haushaltes widmen und Studenten und junge Erwachsene, welche ein Jahr oder einige Monate auf Reisen sind, sondern auch viele, die den Weg zum RAV scheuen, um nicht gesellschaftlich „abgestempelt“ zu werden. Über diese aktuelle Dunkelziffer auf dem Schweizer Arbeitsmarkt werden weder vom SECO noch vom RAV Angaben gemacht.

Einen kurzen Überblick über die aktuelle Lage auf dem Schweizer Arbeitsmarkt zeigt folgender Ausschnitt aus dem monatlichen Bericht des Staatssekretariats für Wirtschaft. „Gemäss den Erhebungen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) waren Ende April 2014 137'087 Arbeitslose bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren (RAV) eingeschrieben, 5'759 weniger als im Vormonat. Die Arbeitslosenquote sank damit von 3,3% im März 2014 auf 3,2% im Berichtsmonat. Gegenüber dem Vorjahresmonat erhöhte sich die Arbeitslosigkeit um 1'236 Personen (+0,9%).“ (Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, 2014)

Im Tessin, den Westschweizer Kantonen Genf, Neuenburg und Waadt sowie im Wallis ist die Arbeitslosenquote, also die Zahl der am Stichtag registrierten Arbeits-

losen geteilt durch die Zahl der aktiven Bevölkerung gemäss der letzten Volkszählung, deutlich höher. Im Wallis betrug die Arbeitslosenquote im April 2014 4.2%. Diese Tatsache zeigt auch die nachfolgende Grafik.



Quelle: (Staatssekretariat für Wirtschaft SECO , 2014)

## 2.2. Variablen der Daten

Für die Analyse der aufgestellten Hypothesen wurden unterschiedlich relevante Variablen festgelegt, welche in diesem Unterkapitel erläutert sind. Zu jeder Variablen wird kurz deren Bedeutung für die jeweilige Hypothese beschrieben und die Variablen werden je nach Hypothese separat aufgelistet.

### 2.2.1. Hypothese 1: Immobilienpreise

Für die Analyse der Hypothese 1: „Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht, dann steigt der Preis von existierenden Immobilien, während der Wert von Bauland fällt.“ sind die folgenden Variablen relevant, welche im Zeitraum von 4 Jahren erhoben wurden:

Variablen	Bedeutung der Variablen
<b>Kaufpreis der Wohnung</b>	Die relevanteste Variable zur Analyse der Hypothese 1, der Kaufpreis jeder Wohnung.
<b>Art der Wohnung</b>	Zur Feststellung, ob es sich bei der erfassten Wohnung um eine Erst- oder Zweitwohnung handelt.

<b>Nettowohnfläche (m<sup>2</sup>) der Wohnung</b>	Um die Immobilienpreise verschiedener Wohnungen untereinander zu vergleichen, werden die Nettowohnflächen (m <sup>2</sup> ) je Wohnung benötigt.
<b>Gemeinde</b> - Name - Typ	Für die Zuteilung der prozentualen Zweitwohnungsanteile einer Gemeinde sowie zur Unterscheidung des Gemeindetyps (touristische oder zentrale Gemeinden) ist der Name der jeweiligen Gemeinde erforderlich.
<b>Kaufjahr der Wohnung</b>	In der Analyse der Hypothesen wird die Unterscheidung von Neu- oder Altbau (älter als ein Jahr) benötigt. Dies zum Vergleich der gekauften Wohnungen innerhalb eines bestimmten Jahres, je nach dem ob eine Wohnung neu gebaut und innerhalb eines Jahres verkauft oder älter als ein Jahr ist und erst dann verkauft wurde.

### 2.2.2. Hypothese 2: Arbeitslosigkeit

Bei der Hypothese 2: „Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht, dann steigt die Arbeitslosigkeit im lokalen Baugewerbe.“ sind für die Analyse die folgenden Variablen entscheidend:

Variablen	Bedeutung der Variablen
<b>Anzahl registrierte Arbeitslose pro Monat</b>	Die relevanteste Variable zur Analyse der Hypothese 2, ist die Anzahl der Arbeitslose pro Monat.
<b>Branche</b>	Die Zahl der registrierten Arbeitslosen wird für die Analyse der Hypothese für die Branche des Baugewerbes verwendet.
<b>Region</b>	Für die Analyse ist die Zahl der registrierten Arbeitslosen im Kanton Wallis notwendig.
<b>Zeitraum</b>	Die erhobenen Zahlen sollen sich in einem Zeitraum von 4 Jahren befinden, wie auch jene der Hypothese 1.

## 3. Hauptteil der Arbeit

Im Hauptteil der Arbeit wird versucht, die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative anhand eines theoretischen Modells vorherzusagen. Anschliessend wird das Eintreten des Modells in der Praxis anhand von Sekundärdaten untersucht. Abschliessend werden die Ergebnisse der Analyse präsentiert.

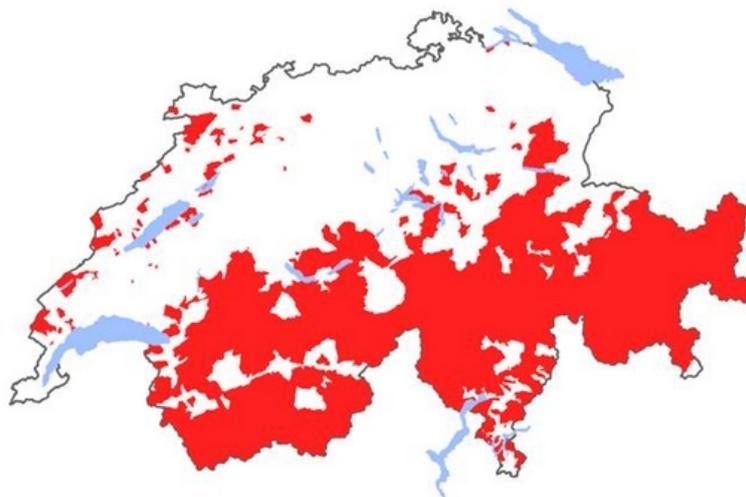
### 3.1. Theoretisches Model

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative, im Speziellen die Immobilienpreise und der Arbeitsmarkt im Kanton Wallis, mit der Theorie von Angebot und Nachfrage erklärt und deren Zusammenhang aufgezeigt.

#### 3.1.1. Immobilienpreise

Am 11. März 2012 war ein entscheidender Tag für einen Teil der Schweiz. Mit der Zweitwohnungsinitiative verlangte das Initiativ-Komitee, dass man den Bau der Zweitwohnungen stark einschränkt. Es forderte, dass bei einer Gemeinde der maximale Anteil an Zweitwohnungen höchstens bei 20% liegen darf. Falls der Anteil höher ist als 20%, dürfen keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden.

Durch die Annahme der Weber-Initiative wurde der Bau der Zweitwohnungen in touristischen Gebieten stark eingeschränkt. Gemeinden, welche einen Zweitwohnungsanteil von 20% haben, wird es untersagt, neue Zweitwohnungen zu bauen. Wie wir in der folgenden Grafik sehen, sind vor allem die Alpenregionen mit den Kantonen Wallis, Tessin, Graubünden, Bern und Waadt stark betroffen, wo zahlreiche Gemeinden einen Anteil von über 20% aufweisen.



Quelle: (Eidgenössisches Departement & GS-UVEK, o. J.)

Diese Regionen haben zum Teil einen Zweitwohnungsanteil, welcher klar über der Grenze von 20% liegt. Die Anteile gehen bei manchen Gemeinden über 80%. Durch diesen bereits sehr hohen Anteil an Zweitwohnungen wird es in diesen Gemeinden entsprechend schwer, wenn nicht unmöglich, neue Zweitwohnungen zu bauen. Dies hat zur Folge, dass die Preise von bereits bestehenden Zweitwohnungen stark ansteigen können, da das Angebot abrupt eingefroren und somit künftig eingeschränkt wird, wenn man von einer relativ stabil bleibenden Nachfrage ausgeht.

In der folgenden Tabelle haben wir einige Beispiele dieser Regionen mit zum Teil sehr hohen Anteilen an Zweitwohnungen. Auffallend ist bei dieser Tabelle, dass es sich vor allem um touristische Gebiete handelt. Zum Vergleich dazu werden einzelne Städte\* aufgelistet.

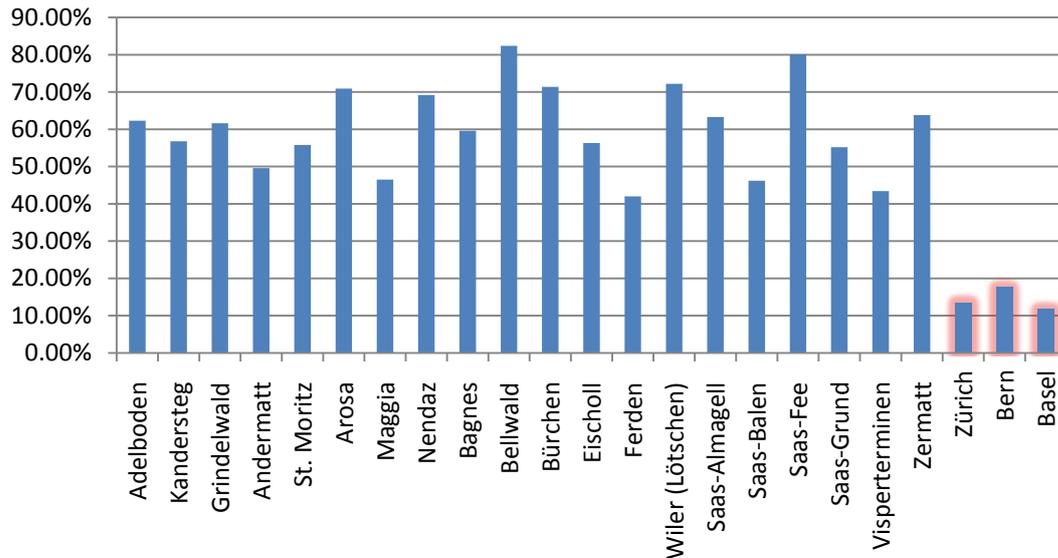
<b>Gemeinde</b>	<b>Anteil Zweitwohnungen</b>
<b>Bellwald (VS)</b>	82.4%
<b>Saas-Fee (VS)</b>	80.1%
<b>Wiler (Lötschen) (VS)</b>	72.2%
<b>Bürchen (VS)</b>	71.4%
<b>Arosa (GR)</b>	70.9%
<b>Nendaz (VS)</b>	69.2%
<b>Zermatt (VS)</b>	63.8%
<b>Saas-Almagell (VS)</b>	63.3%
<b>Adelboden (BE)</b>	62.3%
<b>Grindelwald (BE)</b>	61.6%
<b>Bagnes (VS)</b>	59.6%
<b>Kandersteg (BE)</b>	56.8%
<b>Eischoll (VS)</b>	56.3%
<b>St. Moritz (GR)</b>	55.8%
<b>Saas-Grund (VS)</b>	55.2%
<b>Andermatt (UR)</b>	49.6%
<b>Maggia (TI)</b>	46.5%
<b>Saas-Balen (VS)</b>	46.2%
<b>Visperterminen (VS)</b>	43.4%
<b>Ferden (VS)</b>	42.0%
<b>Bern (BE) *</b>	17.7%
<b>Zürich (ZH) *</b>	13.6%
<b>Basel (BS) *</b>	12.0%

Quelle: („Bundesamt für Raumentwicklung ARE - Zweitwohnungen“, o. J.)

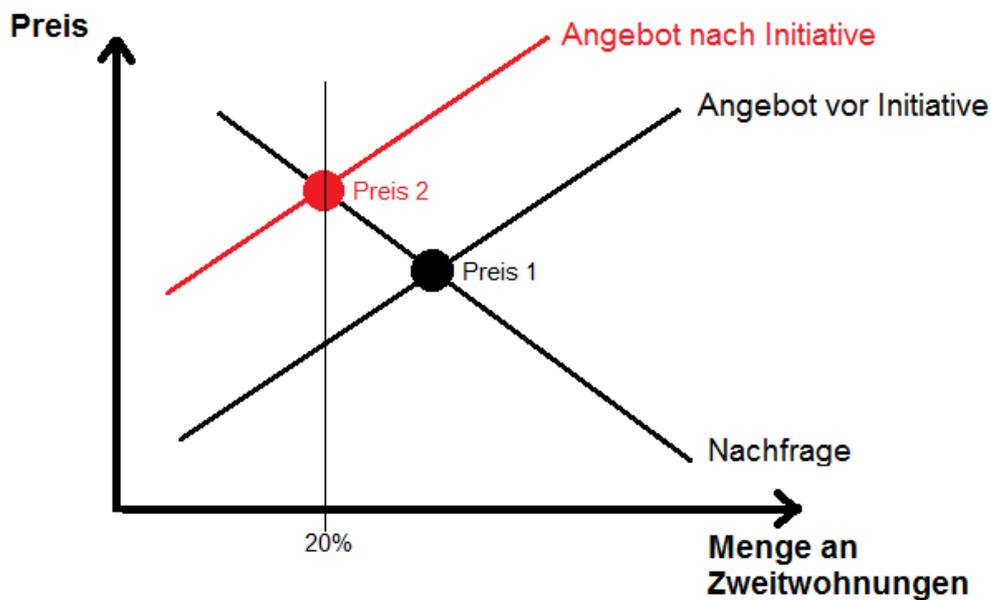
Aufgrund dieser Tabelle wurde die nachfolgende Grafik erstellt. In dieser Grafik sind die extremen Unterschiede zwischen den touristischen und den städtischen Regionen ersichtlich. Die höchsten Anteile der Gemeinden in Bergregionen sind zum Teil

bis zu acht Mal höher als die Anteile in den Städten. Auf Grund der Bevölkerungsanteile der Schweiz ist es aus dieser Sicht nicht verwunderlich, dass diese Initiative angenommen wurde. In den Regionen mit einem hohen Zweitwohnungsanteil wurde diese Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungsinitiativen“ hingegen klar abgelehnt.

### Anteil Zweitwohnungen



Wie bereits beschrieben, wird davon ausgegangen, dass durch dieses massiv eingeschränkte künftige Angebot an Zweitwohnungen die Preise stark ansteigen werden. Diese Meinung ist die logische Folgerung aufgrund des Angebot-Nachfrage-Modells, da mit einer Obergrenze das Angebot enorm eingeschränkt und daher knapper wird und die Nachfrage relativ konstant bleibt. Die nachfolgende Grafik zeigt die Erwartungen an den Markt der Zweitwohnungen:



Nach der Theorie von Angebot und Nachfrage, muss der Preis durch diese Obergrenze vom schwarzen Punkt (Preis 1) zum roten Punkt (Preis 2) ansteigen. Dies ist die logische Folge bei einer Angebotsverknappung, wenn davon ausgegangen wird, dass sich die Nachfrage konstant entwickelt.

### 3.1.2. Arbeitslosigkeit

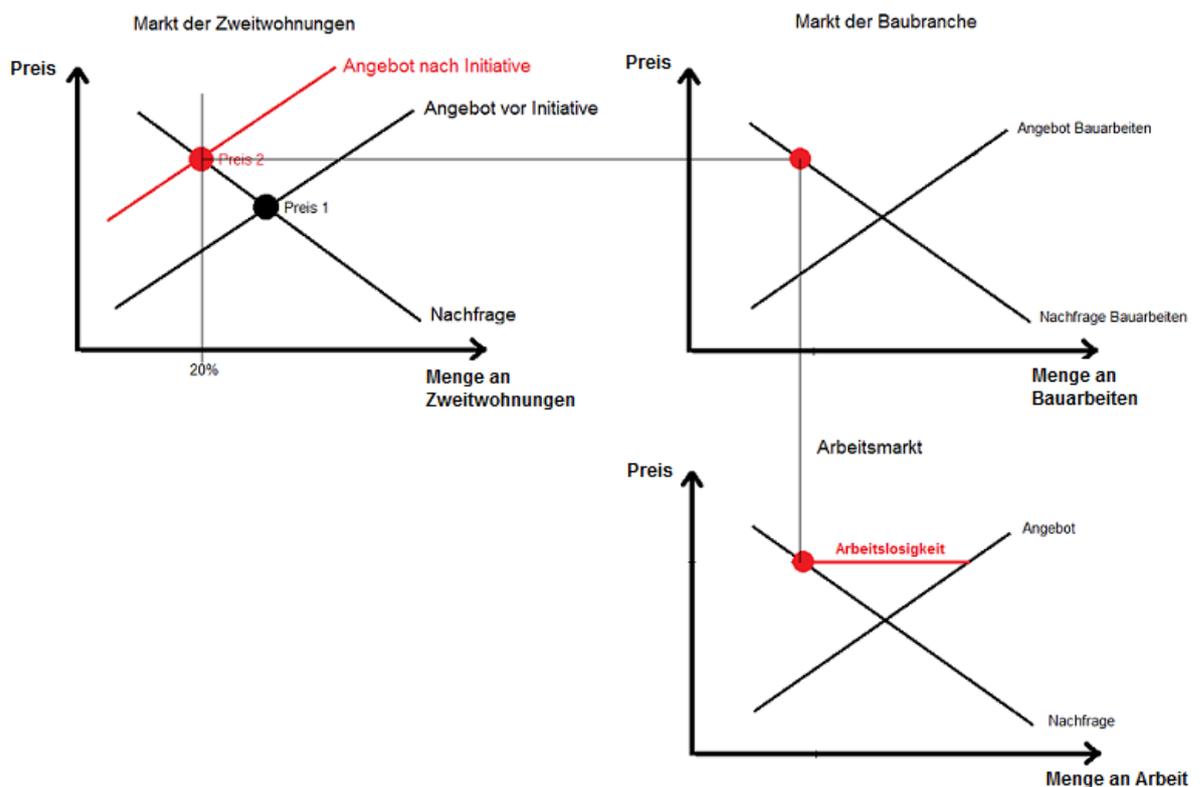
Die Zweitwohnungsinitiative hat nicht nur Auswirkungen auf den Preis der Zweitwohnungen. Diese Grenze von 20% wirkt sich ebenfalls auf die gesamte Baubranche aus. Die höheren Preise würden die Nachfrage an Zweitwohnungen und dadurch die Bauarbeiten in den betroffenen Regionen stark senken. Viele Interessenten könnten sich eine Zweitwohnung durch die steigenden Preise nicht mehr leisten oder sind nicht bereit, einen solchen Preis zu bezahlen.

Durch die hohen Preise werden die Bauaufträge immer lukrativer, wodurch viele Unternehmen versuchen, einen Auftrag zu erhalten. Durch den grossen Druck und die zum Teil sehr tiefen Margen im Baugewerbe könnten viele kleinere und mittlere Unternehmen in Schwierigkeiten geraten. Gleichzeitig ist es möglich, dass die potentiellen Auftraggeber durch die hohen Preise der Immobilien nicht mehr gewillt oder in der Lage sind, Bauarbeiten durchführen zu lassen.

Die kleinen und mittleren Unternehmen geraten durch diesen Rückgang stärker unter Druck als Grossunternehmen, da jene eine höhere Marge je Auftrag benötigen,

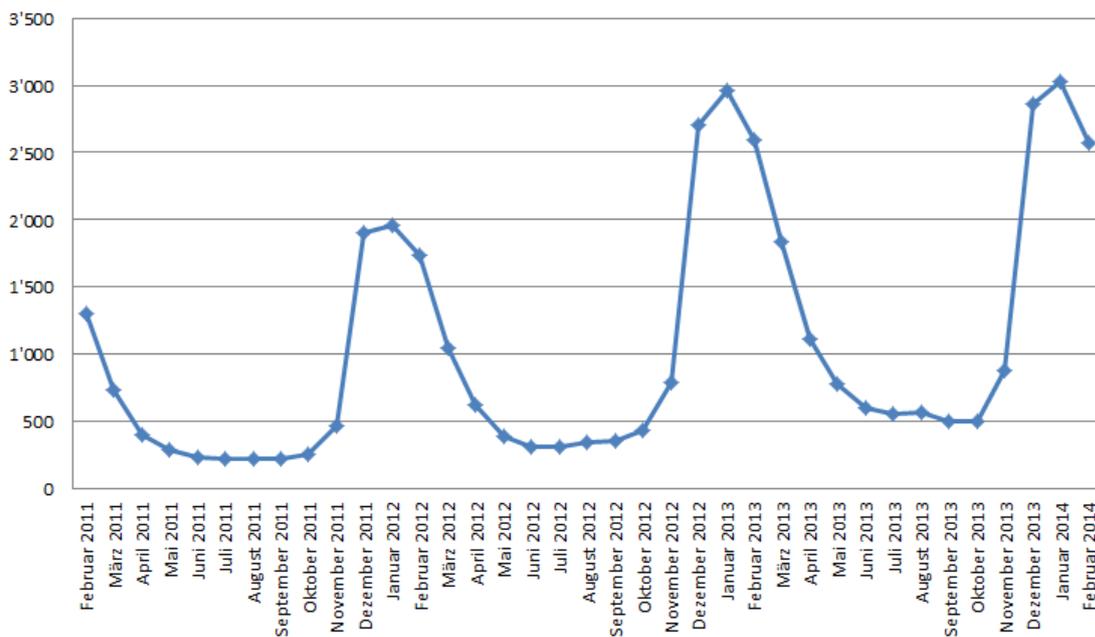
um zu überleben. Grossunternehmen hingegen benötigen bei den einzelnen Arbeitsaufträgen eine tiefere Marge und können daher den Preis drücken. Durch die Eliminierung eines grossen Teils der Nachfrage, bei Inkrafttreten des Baustopps bei Erreichung der 20%-Grenze, sinkt folglich zudem die Nachfrage an Arbeitskräften. Da die Bauunternehmungen versuchen werden unter anderem durch die Einsparung von Personalkosten die tieferen Margen auszugleichen.

Die Angst vor den Auswirkungen der Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ könnte bei den Arbeitgebern zu stark verbreitet sein. Die nachfolgende Grafik stellt die Erklärungen und Befürchtungen bildlich dar und zeigt genau auf, wie sich die Obergrenze von 20% schlussendlich auf den Arbeitsmarkt auswirken könnte und wie eine eventuelle Arbeitslosigkeit zu Stande kommen könnte (rote Linie im Angebot-Nachfrage-Modell „Arbeitsmarkt“).



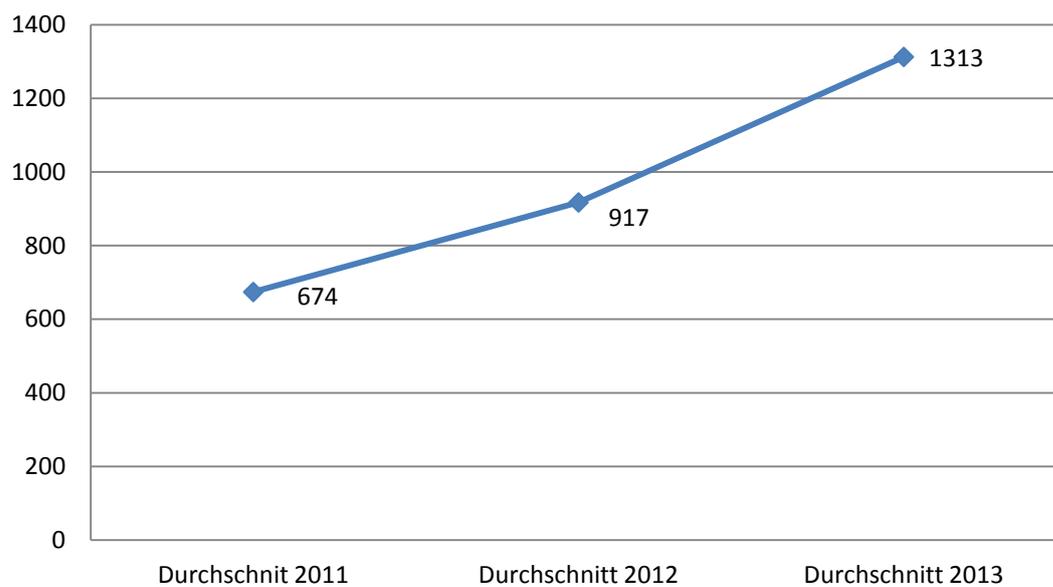
Auf Basis der erhaltenen Daten wurden die zwei folgenden Grafiken erstellt. Die erste zeigt, dass die Arbeitslosigkeit im Kanton Wallis sehr saisonabhängig ist; gleichzeitig kann jedoch festgehalten werden, dass die Zahl der Arbeitslosen insgesamt angestiegen ist.

### Arbeitslose Baubranche (VS)



Die durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen in der Baubranche illustrieren und unterstreichen die befürchtete Tendenz. Nun muss diese Tendenz überprüft werden, indem diese Zahlen mit neutralen Variablen verglichen werden. Erst nach diesem Vergleich kann festgestellt werden, ob die Initiative eventuell einen Einfluss auf die Arbeitslosen in der Baubranche hat oder nicht.

### Durchschnittliche Arbeitslose in der Baubranche



## **3.2. Untersuchungsmethodik**

Das folgende Kapitel beschreibt, mit welcher Methodik die theoretischen Vorhersagen analysiert wurden. Zudem wird aufgezeigt, warum die Analyse von Sekundärdaten gewählt wurde.

### **3.2.1. Immobilienpreise**

Man hat sich Gedanken gemacht, wie man diese Hypothesen testen kann. Mehrere Varianten wurden durchdacht. Zum einen war vorstellbar, dass man mit Spezialisten, wie zum Beispiel Immobilien-Maklern, Interviews durchführen könnte. Eine weitere Variante war, auf Basis von Sekundärdaten, eine entsprechende Analyse durchzuführen. Man hat direkt auf die zweite Variante tendiert, da man der Meinung ist, dass diese Daten mehr aussagen werden als entsprechende Interviews. Bei einem Interview wäre es nicht möglich, die politische Einstellung des Interviewpartners gegenüber der Initiative zu neutralisieren. Aus diesem Grund ist man der Meinung, dass durch die Analyse der Rohdaten eine aussagekräftigere Schlussfolgerung möglich ist.

Nachdem man schliesslich die Zusage zur Lieferung der Rohdaten erhalten hatte, war die Entscheidung über die Untersuchungsmethodik schnell gefallen. Nach dem Erhalt der Rohdaten hat man sich zusammengesetzt, um die Daten entsprechend zu analysieren. Da es sich um einen sehr umfassenden Datenpool handelt, hat man diese Daten in einem ersten Schritt filtrierte. So konnte man sich bereits auf Regionen, bei welchen die 20% Marke erreicht oder stark überschritten ist, konzentrieren. Mit den diversen Filterungen konnte man den sehr grossen Datenpool auf das Wesentliche kürzen. Die vereinfachten Daten hat man schliesslich zur Überprüfung vorbereitet und in entsprechende Programme importiert. Anschliessend wurden die Sekundärdaten auf die Hypothesen hin untersucht.

### **3.2.2. Arbeitslosigkeit**

Die Überlegungen, welche man bei den Immobilienpreisen hatte, hat man sich ebenfalls bei den Arbeitslosen gestellt. Man hat sich wieder Gedanken gemacht, wie man die Hypothese möglichst optimal testen könnte. Es kamen wieder zwei Varianten in Frage. Zum einen konnte man sich vorstellen, mit den Personalverantwortlichen von betroffenen, kleineren und mittleren Unternehmen Interviews durchzuführen. Man hatte sich auf kleinere und mittlere Unternehmen fokussiert, da es für diese schwieriger ist, solche Situationen zu überbrücken. Grossunternehmen sind von

den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative weniger betroffen, da sie im geringeren Masse von einzelnen Regionen und Aufträgen abhängig sind.

Als zweite Variante kam wieder eine Analyse von Sekundärdaten in Frage. Deshalb wurde bei der entsprechenden kantonalen Stelle eine Anfrage hinterlegt. Da die Arbeitslosenzahlen jeden Monat heraus gegeben werden, konnte man relativ rasch an diesen Datenpool gelangen. Die kantonale Stelle hat die Daten bereits den Wünschen entsprechend gefiltert zugestellt. So hatte man direkt einen entsprechenden Datenpool erhalten, welcher schon nach Regionen/Gemeinden und nach Branchen gefiltert war und mit dem sofort gearbeitet werden konnte. Da die kantonale Stelle mit einer raschen und detaillierten Lieferung geantwortet hatte, hat man sich auch hier für die Analyse der Sekundärdaten entschieden, um die Hypothese zu testen.

### **3.3. Herkunft der Sekundärdaten**

Nachfolgend wird nachgewiesen auf welchem Weg die Sekundärdaten bezogen wurden. Es wird erläutert, welche privaten und öffentlichen Stellen angefragt wurden und schliesslich für die Rohdatengewinnung in Frage kamen.

#### **3.3.1. Rohdaten Immobilienpreise**

Beim ersten Treffen hat man sich bereits Gedanken gemacht, wie man die Hypothesen erfolgreich testen möchte. Jedes Mitglied der Forschungsgruppe hat sich danach selbstständig auf die Suche der geeigneten Daten gemacht. Die Suche erwies sich anschliessend als schwieriger als gedacht. Beim ersten Coaching mit Herrn Jung hatte man eine Standortbestimmung durchgeführt. Man war sich sofort einig, dass man sich ebenfalls auf die zweite Variante, Interviews mit Experten, vorbereiten muss. Dies wäre jedoch sehr zeitaufwändig gewesen und die Hypothese hätte nicht so genau durchgeführt werden können, wie wenn man mit effektiven Zahlen arbeiten kann. Der Einfluss der politischen Ansicht wäre bei einem Interview sehr ausgeprägt gewesen.

Man hat sich schliesslich entschieden, bei Wüest und Partner AG eine Anfrage betreffend der Rohdaten zu machen. Eine Antwort liess nicht lange auf sich warten. Leider arbeitet Wüest und Partner AG auch nicht mit eigenen Rohdaten. Man hat uns schliesslich an Swiss Real Estate Datapool weitergeleitet. Swiss Real Estate Datapool ist ein Verein, der sich aus den drei grössten Banken der Schweiz zusammensetzt:

- Credit Suisse
- UBS
- Zürcher Kantonalbank

„Der Verein bezweckt zur Förderung von Markteffizienz und -transparenz im Schweizer Eigenheimmarkt das Pooling von Immobilientransaktionsdaten. Die gepoolten, konsolidierten und harmonisierten Daten (der "Datenpool") sollen unter anderem zur Erstellung, Verbesserung und Weiterentwicklung von Bewertungsmodellen für Immobilientransaktionen im Eigenheimmarkt verwendet werden. Der Verein ist in seinem Vorgehen zu diskriminierungsfreiem und angemessenem Handeln verpflichtet. Der Verein kann die Verwaltung und den Betrieb des Datenpools an eine externe Organisation delegieren. Der Verein ist nicht gewinnorientiert ausgerichtet.“(Swiss Real Estate Datapool, o. J.)

Es werden ausschliesslich Daten von wirklich getätigten Immobilientransaktionen erfasst. Offerten werden bei der SRED keine berücksichtigt. Nach einer schriftlichen Anfrage beim Vorstand des Vereins wurde man an Herrn Ilg weitergeleitet, der einen Geschäftsführungsauftrag zwischen der SRED und des Swiss Real Estate Institute innehat. Nachdem man Herrn Ilg erreicht hatte, konnte man das Vorhaben aufzeigen und den Antrag erneut stellen. Zwei Wochen nach dem ersten Kontakt mit Herrn Ilg fand eine Vorstandssitzung statt, in welcher der definitive Entscheid gefällt wurde. Schliesslich hatte man grünes Licht für die Lieferung der Rohdaten erhalten.

Es gab jedoch einige Voraussetzungen, die man einhalten musste:

- Man musste eine Geheimhaltungsverpflichtung unterzeichnen, dass man diese Rohdaten Drittpersonen nicht zugänglich macht und diese nicht weitergibt.
- Man musste der SwissRei erlauben, die Arbeit bei Bedarf auf ihrer Homepage zu veröffentlichen.

Nachdem alle den Vertrag unterzeichnet und an die SwissRei retourniert hatten, erhielt man die Rohdaten der Verkaufspreise der Immobilien der letzten Jahre.

### **3.3.2. Daten der Arbeitslosigkeit**

Bereits im Oktober 2013 hatte man mit der kantonalen Dienststelle für Arbeitslosigkeit des Kantons Wallis Kontakt aufgenommen, um zu prüfen, ob es eine Möglichkeit gibt, die Daten der Arbeitslosigkeit der letzten Jahre zu erhalten. Bei dieser Da-

tensuche hat man sehr schnell eine positive Antwort erhalten. Der kantonalen Stelle musste kurz aufgezeigt werden, was man mit diesen Daten erreichen möchte und wofür man diese Daten benötigt

Man konnte die gewünschten Branchen und Regionen direkt auswählen, welche man für dieses Wirtschaftliche Praxisprojekt benötigte. Man hatte schliesslich mit der entsprechenden Dienststelle des Kanton Wallis vereinbart, dass man sich im Monat Februar nochmals bei ihnen melden werde, damit man ebenfalls die Zahlen des 4. Quartals 2013 erhalte. Nach einem weiteren Treffen hat man die gewünschten Kriterien genau aufgelistet und entsprechend die Anfrage erneut gestellt. Die Lieferung der Daten erfolgte schliesslich sehr schnell.

### **3.4. Auswertung der Daten der Immobilienpreisentwicklung**

In diesem Kapitel wird aufgezeigt, wie die erhaltenen Sekundärdaten umgeformt wurden, um das Testen der Hypothesen zu ermöglichen. Des Weiteren werden die Variablen des statistischen Tests operationalisiert und die Datensätze für die Analyse gruppiert.

#### **3.4.1. Aufbau der Sekundärdaten**

Die Sekundärdaten wurden in Form einer Excel Datei geliefert. Sie enthielt 12'167 Datensätze über Immobilien - Transaktionen im Wallis. Für jede Transaktion wurden 41 Eigenschaften aufgelistet. Folgende Eigenschaften sind für die Analyse relevant:

1. BAUJAHR
2. BFS\_GEMEINDETYPE9\_ID
3. BFS\_GEMEINDETYPE9\_NAME
4. JAHR\_EIGENTUM
5. KAUFPREIS
6. NETTOWOHNFLAECHE\_CHAR
7. ERST\_ZWEIT\_DOMIZIL\_CODE

#### **3.4.2. Umwandlung zur vereinfachten Analyse**

Um die Analyse zu vereinfachen, wurden die Daten aus der Excel Tabelle in eine MySQL Datenbank exportiert. Dazu wurde die Excel Datei zuerst ins CSV Dateiformat umgewandelt (Comma-Separated Values). Die CSV Datei wurde anschliessend

mit der entsprechenden Import Funktion des PHPMyAdmin Verwaltungstools in eine Datenbank Tabelle eingelesen. Dies ermöglicht das einfache Auswählen und Gruppieren von Datensätzen mithilfe der Sprache SQL (Simple Query Language).

### 3.4.3. Operationalisierung

Die Bedingung der Hypothese lautet:

„Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht“

Damit wird ausgedrückt, dass die Grenze der Zweitwohnungsinitiative erreicht wurde und der Neubau von Zweitwohnungen in der betroffenen Gemeinde verboten ist.

Falls die Bedingung erfüllt ist, sagt die Hypothese zwei Effekte voraus:

Der Preis existierender Zweitwohnungen steigt

Der Preis von Bauland sinkt

Um zu testen, ob die Vorhersagen der Hypothese eingetroffen sind, muss zuerst die Variable „Preis“ operationalisiert werden. Grundsätzlich ist der Preis einer Immobilie der Kaufpreis (Eigenschaft 'KAUFPREIS' in unseren Datensätzen). Dieser Wert ist allerdings zu sehr abhängig von Faktoren, die Unabhängig von der Bedingung der Hypothese sind. Eine Veränderung dieser Variable kann also nicht auf die Bedingung zurückgeführt werden, ohne diese externen Faktoren bestmöglich zu eliminieren.

Der wichtigste Faktor für den Preis einer Immobilie sind die Grösse, die Lage und der Ausbaustandart. Die Grösse der Immobilie wird über die Eigenschaft „NETTOWOHNFLACHE\_CHAR“ definiert. Diese ist in rund 90% unserer Datensätze vorhanden. Man kann davon ausgehen, dass der Preis einer Immobilie annähernd proportional zur Nettowohnfläche steigt und die Variable Preis entsprechend definieren als

$$PREIS = KAUFPREIS / NETTOWOHNFLAECHE\_CHAR$$

Die Datensätze, welche die Nettowohnfläche nicht definieren, werden aus der Grundmenge ausgefiltert. Damit haben Trends bei der Wohnfläche keinen Einfluss mehr auf die Testvariable.

Die zwei weiteren wichtigen Faktoren sind Lage und Ausbaustandart. Betreffend der Lage existiert die Eigenschaft „GEO\_QUALITAET\_CODE“ mit den möglichen Werten 1, 2 oder 3. Diese haben allerdings kein proportionales Verhältnis zum Preis und können daher nicht eingerechnet werden. Es besteht die Möglichkeit diesen Fremd-

faktor zu eliminieren, indem nur Datensätze derselben Qualität betrachtet werden, dies würde aber die Anzahl Datensätze der Analyse empfindlich reduzieren. Da kein Trend in der Entwicklung der Qualität der Lage festgestellt werden konnte, wird dieser Einfluss ignoriert.

Der Ausbaustandart findet in der Eigenschaft „QUALITAET\_CODE“ der Datensätze Einzug, mit den möglichen Ausprägungen 1, 2, 3 oder 4. Wie bei der Lage ist diese Einteilung nicht proportional zum Preis und nicht eliminierbar durch Filterung ohne die Grundmenge zu stark zu verkleinern. Da hier ebenfalls kein Trend vorlag, wird dieser Einfluss ebenfalls ignoriert.

#### 3.4.4. Gruppierung der Datensätze

Da die Hypothese eine Änderung nach Erfüllung einer Bedingung voraussagt, werden die Datensätze nach Jahren gruppiert und die Jahre vor Eintreten der Bedingung (2010 bis 2012) mit dem Jahr danach (2013) für Touristische Gemeinden verglichen. Die touristischen Gemeinden werden in den Datensätze mit der Eigenschaft „BFS\_GEMEINDE\_TYP9\_ID“ Wert 5 definiert. Die Datensätze werden anhand der Eigenschaft „ERST\_ZWEIT\_DOMIZIL\_CODE“ in Erst- und Zweitwohnungen gruppiert und nach existierenden Immobilien gefiltert (JAHR\_EIGENTUM ist neuer als BAUJAHR). Dazu wird folgender SQL Ausdruck verwendet:

```
SELECT
    ERST_ZWEIT_DOMIZIL_TEXT,
    JAHR_EIGENTUM,
    count(*) as num,
    ROUND(AVG(KAUFPREIS / NETTOWOHNFLAECHE_CHAR))
FROM
    `daten`
WHERE
    (BAUJAHR < JAHR_EIGENTUM - 1) AND
    BFS_GEMEINDE_TYP9_ID=5 AND
    NETTOWOHNFLAECHE_CHAR <> " AND
    JAHR_EIGENTUM IN (2010,2011,2012, 2013)
GROUP BY
    ERST_ZWEIT_DOMIZIL_CODE, JAHR_EIGENTUM
ORDER BY
    ERST_ZWEIT_DOMIZIL_CODE, JAHR_EIGENTUM
```

Daraus resultiert folgende Zusammenstellung der Daten:

Jahr	2010	%	2011	%	2012	%	2013	% 2010-2013
<b>Erstwohnung</b>	SFr. 6.874	+3,19	SFr. 7.093	-1,49	SFr. 6.987	+6,63	SFr. 7.450	+8,38
<b>Zweitwohnung</b>	SFr. 7.405	+1,67	SFr. 7.529	+10,27	SFr. 8.302	-1,92	SFr. 8.143	+9,97

Die Tabelle zeigt die Entwicklung der Kosten pro Quadratmeter Nettowohnfläche aufgeteilt nach Jahr und der Wohnungsart (Erstwohnung, Zweitwohnung), für alle Datensätze die:

- existierende Immobilien widerspiegeln (Baujahr älter als Kaufjahr)
- in touristischen Gemeinden liegen
- 

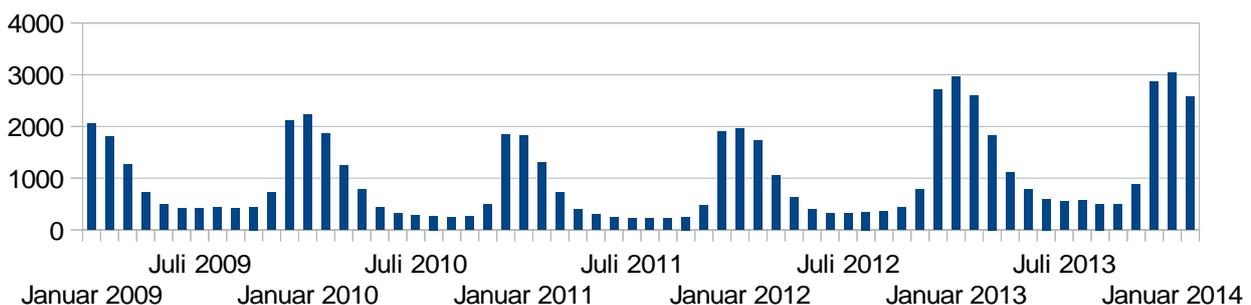
Falls die Hypothese zutrifft, muss die Preissteigerung für Zweitwohnungen signifikant grösser sein als die Preissteigerung für Erstwohnungen.

### 3.5. Auswertung der Daten der Arbeitslosigkeit

In diesem Kapitel wird aufgezeigt wie die erhaltenen Sekundärdaten umgeformt wurden, um das Testen der Hypothesen zu ermöglichen. Des Weiteren werden die Variablen des statistischen Tests operationalisiert.

#### 3.5.1. Aufbau der Sekundärdaten

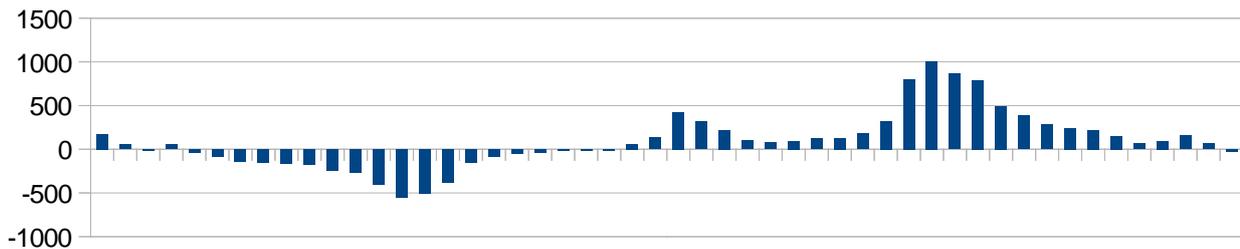
Die Sekundärdaten für die Auswertung der Arbeitslosigkeit wurden ebenfalls in Form einer Excel Tabelle geliefert. Diese enthält die monatlichen Arbeitslosigkeitszahlen des Baugewerbes im Kanton Wallis von Januar 2009 bis Februar 2014.



Figur 1: Rohdaten zur Entwicklung der Arbeitslosigkeit

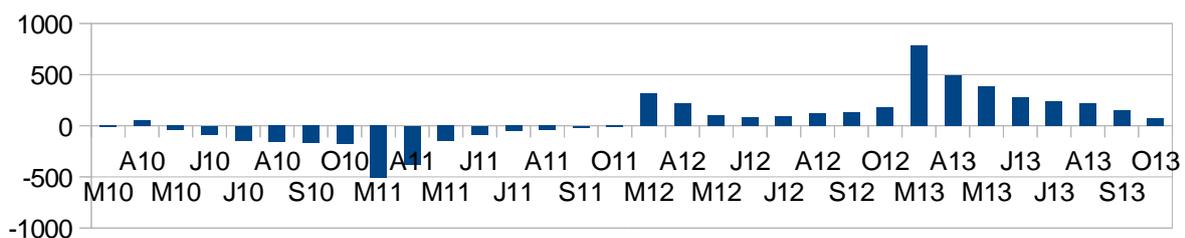
### 3.5.2. Umwandlung zur vereinfachten Analyse

Die Zahlen zeigen eine enorme saisonale Schwankung, wie es beim Baugewerbe zu erwarten ist. Diese Schwankungen erschweren das Erkennen eines Trends, daher werden sie heraus gerechnet, indem für jeden Monat der Unterschied in der Arbeitslosigkeit zum Vorjahr berechnet wird. Der Wert für Januar 2010 ergibt sich also als  $2'231$  (Jan 2010) –  $2'058$  (Jan 2009) =  $173$ . Im Januar 2010 hat es also 173 Arbeitslose mehr im Baugewerbe gegeben als im Jahr davor.



Figur 2: Unterschied zum Vorjahresmonat

Die Arbeiter im Baugewerbe sind selten ganzjährig beschäftigt und gehen in den Wintermonaten oft einer anderen Beschäftigung nach (zum Beispiel in Wintersportorten). Es ist daher zu erwarten, dass die Arbeitslosigkeit sich im Winter jeweils nur leicht ändert. Daher werden die Monate November, Dezember, Januar und Februar ausgefiltert. Nach der Filterung der schwachen Wintermonate ergibt sich folgende Verteilung:



Figur 3: Unterschied zum Vorjahresmonat, nur Saison

### 3.5.3. Operationalisierung

Die Variable für die Untersuchung der Arbeitslosigkeitsentwicklung wird folglich definiert als:

$X$  = Absolute Arbeitslosigkeitszahlen eines Monats abzüglich der absoluten Arbeitslosigkeitszahlen desselben Monats im Vorjahr.

Zusätzlich werden die Monate November, Dezember, Januar und Februar aus der Grundmenge der Datensätze gefiltert. Ist die Hypothese wahr, kann mit einer signifikanten Steigung der Variable gerechnet werden.

Grundsätzlich würde eine höhere Genauigkeit erzielt, falls die Arbeitslosen nach ihrer früheren Tätigkeit (Erstwohnungsbau, Zweitwohnungsbau) eingeteilt werden könnten. Diese Aufteilung steht aber nicht zur Verfügung. Praktisch alle touristischen Gemeinden des Kantons Wallis fallen unter die Sperrklausel der Zweitwohnungsinitiative. Ein Rückgang der Bautätigkeit in diesem Bereich wird sich auf die Arbeitslosigkeit der gesamten Baubranche durchschlagen, wodurch die Notwendigkeit einer Aufteilung entfällt.

### 3.6. Ergebnisse der Immobilienpreisentwicklung

Der Immobilienmarkt in der Schweiz unterliegt seit mehreren Jahren einem positiven Trend mit jährlichen Preissteigerungen im Bereich von mehreren Prozentpunkten, was sich in folgenden jährlichen Preissteigerungen ausdrückt:

Preissteigerung / Jahr	2011	2012	2013	2010 - 2013
<b>Erstwohnung</b>	3.19%	-1.49%	6.63%	8.38%
<b>Zweitwohnung</b>	1.67%	10.27%	-1.98%	9.97%

Die Zweitwohnungsinitiative wurde im Jahr 2013 angenommen und trat auf den Januar 2013 rückwirkend in Kraft. Die Daten zeigen aber bereits im Jahr 2012 einen markanten Preisanstieg für Zweitwohnungen. Dieses Preisniveau bleibt dann 2013 annähernd konstant. Auf die Periode 2010 bis 2013 betrachtet, steigt das Preisniveau für Erstwohnungen und Zweitwohnungen aber approximativ gleich (8.38% für Erstwohnungen sowie 9.97% für Zweitwohnungen).

Im Durchschnitt ist der Preis von Immobilien also mit rund 3% pro Jahr gewachsen. Diese allgemeine Preissteigerung muss beim Testen der Hypothese berücksichtigt werden, da ein allfälliger Preisanstieg bei Zweitwohnungen schlicht teil des allgemeinen Trends sein kann.

Die Hypothese wird daher wie folgt formuliert:

Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht, steigt der Preis existierender Zweitwohnungen stärker als der Preis existierender Erstwohnungen.

Preissteigerung / Jahr	2011	2012	2013	2010 - 2013
<b>Unterschied</b>	-1.52%	8.78%	-8.61%	1.59%

Der Preis von Zweitwohnungen ist also im Zeitraum von 2011 bis 2013 um 1.59% stärker gestiegen als der Preis von Erstwohnungen. Dieses zusätzliche Preiswachstum ist aber auf das Jahr 2012 zurückzuführen. In den Jahren 2011 und 2013 ist der Preis von Zweitwohnungen schwächer gestiegen als der Preis von Erstwohnungen.

Da praktisch alle Walliser Tourismusgemeinden einen Zweitwohnungsanteil von weit über 20% haben, ist die Bedingung der Hypothese mit Annahme der Initiative 2013 erfüllt. Die Hypothese fordert daher im Jahr 2013 einen stärkeren Preisanstieg für Zweitwohnungen als für Erstwohnungen. Dies ist nicht eingetreten, das Gegenteil ist der Fall. Der Preis von Erstwohnungen ist im fraglichen Jahr massiv stärker gewachsen als der Preis von Zweitwohnungen, welcher gar um fast 2 Prozent gefallen ist. Die Vorhersage der Hypothese ist daher klar nicht eingetreten und ein Test auf die statistische Signifikanz ist nicht nötig. Die Hypothese wird von den vorhandenen Daten nicht gestützt und muss verworfen werden.

Dazu ist allerdings zu sagen, dass der Immobilienmarkt sehr träge reagiert. Der Bau einer Wohnung, beginnend mit dem Erwerb von Bauland über die Planung, Bewilligung und dem eigentlichen Bau, kann mehrere Jahre dauern. Die Transaktionen, welche unsere Daten für das Jahr 2013 zeigen, wurden teils schon Jahre vorher eingefädelt. Grundsätzlich ist es noch zu früh, eine definitive Aussage zum Einfluss der Zweitwohnungsinitiative auf den Immobilienmarkt zu machen.

Interessant ist der markante Anstieg im Jahr 2012 von 10.27%, speziell da im selben Jahr der bereinigte Durchschnittspreis von Erstwohnungen gar um 1.49% gefallen ist. Dieser Effekt könnte eine psychologische „Vorwegnahme“ der Zweitwohnungsinitiative sein, d.h. das der Bau von Zweitwohnungen vorgezogen wurde, um einem Inkrafttreten der Initiative zuvor zu kommen. Damit wäre der Bedingungsteil der Hypothese „zu spät“ formuliert.

### 3.7. Ergebnisse der Arbeitslosigkeit

Die Hypothese zur Entwicklung der Arbeitslosigkeitszahlen lautet:

Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht, steigt die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe.

Die entsprechende Null Hypothese lautet:

Die Arbeitslosigkeit im Baugewerbe wird nicht durch die Zweitwohnungsinitiative beeinflusst.

Die Daten zeigen eine wesentlich höhere Arbeitslosigkeit nach Inkrafttreten der Initiative. Dieser Anstieg kann aber auch eine natürliche Schwankung der Arbeitslosigkeit darstellen. Daher wird untersucht, ob der Anstieg der Arbeitslosigkeit signifikant ist.

Mit Bezug auf die Testvariable wird die Null Hypothese wie folgt formuliert:

Der Vorjahresunterschied ( $X$ ) der Arbeitslosigkeit wird nicht durch die Zweitwohnungsinitiative beeinflusst.

Mithilfe des Student Tests wird nun untersucht mit welcher Wahrscheinlichkeit die erhobenen Daten unter der Nullhypothese auftreten können. Gemäss üblichen Standards wird das Signifikanzniveau auf 5% festgelegt, d.h. die Nullhypothese gilt als verworfen, falls die Wahrscheinlichkeit der Beobachtung mit der Nullhypothese unter 5% liegt.

Beim Student Test wird von einer Normalverteilung der beobachteten Werte ausgegangen und für beide Datenreihen (Pre-Initiative, d.h. vor der Initiative, sowie Post Initiative, d.h. nach der Initiative) jeweils der Mittelwert und die Varianz berechnet. Daraus wird anschliessend die gewichtete Varianz aller erfassten Daten berechnet. Mit dieser Varianz wird daraufhin der Testwert  $t$  berechnet, welcher die Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Auftretens der zweiten Testreihe unter Annahme einer gemeinsamen Verteilung ermöglicht. Aus diesem Wert wird die Wahrscheinlichkeit mit Hilfe standardisierter Tabellen ausgelesen.

Grundmenge Pre-Initiative (n=24 Datenpunkte):

-16, 53, -44, -85, -144, -157, -169, -180, -513, -379, -149, -86, -51, -44, -19, -14, 314, 222, 101, 78, 92, 122, 129, 180

Grundmenge Post-Initiative (m=8 Datenpunkte):

788, 492, 382, 282, 240, 221, 149, 69

Der Mittelwert der Grundmenge Pre-Initiative ( $\bar{x}$ ) beträgt -31.53, der Mittelwert der Grundmenge Post-Initiative ( $\bar{y}$ ) beträgt 311.44, mit einer Varianz von 183.28, respektive 218.311. Die gewichtete Varianz ( $s^2$ ) beläuft sich folglich auf 170.24.

$$t = \sqrt{\frac{nm}{n+m}} \frac{\bar{x} - \bar{y}}{s}$$

Nach Einsetzen der berechneten Werte ergibt sich ein t von -4.93. Der Test hat 31 Freiheitsgrade (32 Messwerte). Dieser Wert übertrifft die Signifikanzschwelle (5%) um -1.697. Damit kann die Null Hypothese verworfen werden.

Der Mittelwert der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe ist mit Annahme der Zweitwohnungsinitiative signifikant gestiegen. Die Daten zeigen aber auch ein Abnehmen des Effektes, die Zahl der Arbeitslosen pendelt sich also wieder auf ein normales Niveau ein.

Grundsätzlich war dies zu erwarten, da sich die betroffenen Arbeitslosen neu orientieren und in anderen Regionen oder Branchen Arbeit suchen.

## 4. Fazit

Abschliessend wird ein kritischer Blick auf das Wissenschaftliche Praxisprojekt geworfen. Im Ausblick werden einige weitere Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative betrachtet, welche bis anhin nicht speziell erwähnt wurden, jedoch doch bedeutend für die Walliser Wirtschaft sind. Zuletzt wird auf das eigene Konzept in Bezug auf drei Punkte: das Bauland, den Zeitrahmen und die Arbeitslosigkeit kritisch hinterfragt.

### 4.1. Ausblick

In diesem Unterkapitel erwähnt und vermutet man, ergänzend zu den analysierten Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Immobilienpreise und die Arbeitslosigkeit - die Auswirkungen der Umsetzung der Initiative auf den Kanton Wallis und die Gemeinden, die Banken, sowie auf den Tourismus und das Image des Wallis.

#### 4.1.1. Gemeinden und Kantone

Nicht nur die gewerblichen Betriebe sind von der Zweitwohnungsinitiative betroffen, sondern auch die Gemeinden und Kantone werden direkt weniger jährliche Steuereinnahmen erzielen. Denn jeder Besitzer einer Zweitwohnung ist verpflichtet, in der Gemeinde, in der sich die Zweitwohnung befindet, Steuern zu bezahlen, unter anderem zur Finanzierung der gebotenen Infrastruktur einer Gemeinde und der Dienstleistungen eines Kantons.

Des Weiteren zahlen Immobilienbesitzer einer Gemeinde jährlich diverse Gebühren für Strom, Abfallbewirtschaftung, Wasser und Abwasser. Diese Einnahmen werden durch die Einschränkung der zusätzlichen Zweitwohnungen nicht mehr erfolgen. Diese Einnahmen decken bei Neuinvestitionen nur einen Bruchteil der laufenden Kosten. Ein Beispiel dafür ist zum Beispiel die Kläranlage in Zermatt, welche, wie auch andere Infrastrukturen in Zermatt und weiteren Tourismusorten, auf die Spitzenbelegung in der Gemeinde in der Hochsaison ausgebaut worden sind. Gleichzeitig ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Infrastrukturen in den betroffenen Gemeinden auf Grund der zurück gegangenen Bautätigkeit von Zweitwohnungen auch nicht weiter ausgebaut werden muss.

Zukünftig könnte ein weiterer Grund für die Fusion von zwei oder mehreren Gemeinden das Verringern der Zweitwohnungsquote unter 20% sein, um nicht mehr unter die Einschränkungen des Zweitwohnungsartikels zu fallen. Zum Beispiel könn-

te eine kleinere touristische Berggemeinde mit einer grösseren Talgemeinde fusionieren und so die Zweitwohnungsquote ihrer Gemeinde oder der neu fusionierten Gemeinde auf unter 20% senken.

#### **4.1.2. Banken**

Die Zweitwohnungsinitiative hat ebenfalls eine Auswirkung auf die Banken, welche in den betroffenen Regionen angesiedelt sind. Da keine Zweitwohnungen mehr gebaut werden können, geht bei den betroffenen Banken ebenfalls die Nachfrage an Hypotheken zurück. Das Ausleihen von Krediten ist das Hauptgeschäft der Banken, indem sie Vermögen von Kunden als Kredite weitergeben. Es ist eine volkswirtschaftliche Aufgabe von Kreditinstituten, kurzfristige Geldanlage als langfristige Kredite zu vergeben (=Fristentransformation).

Durch den Rückgang bei Kreditanfragen gibt es ebenfalls einen Rückgang von weiteren Finanzdienstleistungen. Da die Kunden keine Bank mehr in der Region benötigen, wird es für die betroffenen Finanzinstitute auch schwieriger Neukunden zu generieren. Dies betrifft vor allem ausländische Kunden, da die meisten Banken nur in ihrem Domizilland Kredite vergeben. In touristischen Regionen handelt es sich vielfach um vermögende Kunden, welche dadurch kein Interesse mehr haben, ein Konto in der entsprechenden Region zu eröffnen.

#### **4.1.3. Tourismus und Image**

Die Studie hat sich hauptsächlich mit messbaren Auswirkungen der Initiative auf den Immobilienmarkt und den Arbeitsmarkt befasst. Grundsätzlich geht das theoretische Modell hier von negativen Auswirkungen aus, was natürlich nicht dem Ziel der Volksinitiative entspricht, von dieser aber als Kollateralschaden in Kauf genommen wird.

Die Ziele der Volksinitiative, insofern sie denn erreicht werden, dürften sich positiv auf den Tourismus im Wallis auswirken:

- ersetzen von kalten Betten (leere Zweitwohnungen) durch aktive Hotellerie
- erhalt der Landschaft und damit des Grundkapitals des Walliser Tourismus

Während der Erhalt der Landschaft schwer zu messen ist, dürfte es in ein paar Jahren interessant sein, die Entwicklung der kalten Betten zu analysieren. Es ist zu hoffen, dass die Initiative hier den Trend brechen kann.

Mit der Annahme der Initiative hat die Schweizer Bevölkerung ein Signal gesetzt, dass ihr der Erhalt unserer schönen Bergwelt am Herzen liegt. Dieses Signal dürfte sich positiv auf das Image der Schweiz im Ausland auswirken.

## **4.2. Kritische Prüfung des eigenen Konzeptes**

Ganz zum Schluss wurde das ganze Konzept kritisch überprüft, wobei drei Punkte, das Bauland, der Zeitrahmen und die Arbeitslosigkeit ausgewählt und nachfolgend kritisch beachtet werden.

### **4.2.1. Bauland**

Die zu Beginn des Wirtschaftlichen Praxisprojektes aufgestellte Hypothese „Wenn der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20% erreicht, dann steigt der Preis von existierenden Immobilien, während der Wert von Bauland fällt“, konnte nur teilweise analysiert werden, da die Zahlen für das Bauland im Wallis nicht in der vorgegebenen Zeit erfassbar waren. Gemäss der Aussage des Registerhalters der Stadtgemeinde Brig-Glis, gibt es nicht einmal ein Register oder etwas Ähnliches für die Gemeinde Brig-Glis. Die Parzellenpreise im Allgemeinen sind sehr stark abhängig von Nachfrage und Angebot, dazu kommt die Lage der Parzelle, zum Beispiel, ob es sich um Hanglage oder um eine schon erschlossene Parzelle handelt und abschliessend sind auch bei Parzellen, die nahe beieinander liegen, teils sehr grosse Differenzen festzustellen.

Wenn nun die Preise für Bauland im Wallis erfasst werden möchten und dies einigermaßen mit effektiven Zahlen belegt werden wollte, so müssten schon jede oder eine bestimmte Anzahl von Parzellen je Gemeinde erfasst werden. Zudem müsste bei den jeweiligen Besitzern der aktuelle Wert nachgefragt, geschätzt und erfasst werden. Diese Aufgabe würde aber den Umfang dieser Arbeit klar sprengen. Daher wurde dieser Teil der Hypothese bei der Analyse vernachlässigt.

### **4.2.2. Zeitrahmen**

Die Initiative wurde im März 2012 angenommen und ist damit erst seit knapp etwas über zwei Jahren in Kraft. Vor allem am Anfang gab es eine grosse Rechtsunsicherheit über die genaue Auslegung der Initiative, welche - wie bei allen Volksinitiativen - erst auf Gesetzes- und Verordnungsebene festgeschrieben werden müssen. Der Verein "Helvetia Nostra", von welchem die Initiative stammt, hat nach Annahme

der Initiative flächendeckend gegen Bauprojekte von Zweitwohnungen eingesprochen, auch wenn diese Baugesuche vor 2012 eingereicht wurden.

Obwohl die Initiative also bereits Wirkung zeigt im Sinn von aktiver Verhinderung von neuen Zweitwohnungen, konnten noch keine signifikanten Auswirkungen auf die entsprechenden Märkte festgestellt werden. Auf Grund der langen Prozessdauer von Immobilienprojekten ist es wahrscheinlich, dass sich wirtschaftliche Auswirkungen auf diesem Markt erst nach Jahren manifestieren. Auf Grund der geringen Zeitdauer seit Inkrafttreten der Initiative existieren auch erst sehr wenige Datenpunkte für die neue Regelung, was die nötigen Ausschläge bei der Analyse der Daten und deren Auswertung für statistisch relevante Aussagen in einem so volatilen Markt enorm erhöht.

Von dieser Optik aus betrachtet, wurde diese Studie zu früh durchgeführt und hätte in fünf Jahren sehr wahrscheinlich deutlichere Resultate gefunden.

Bei der Arbeitslosigkeit tritt dieses Problem nicht auf. Hier wurden deutliche Auswirkungen registriert, die aber bereits wieder am Abklingen sind. Eine Analyse der Beschäftigungszahlen statt der Arbeitslosenzahlen bietet sich für das Studium der langfristigen Auswirkungen daher eher an.

#### **4.2.3. Arbeitslosigkeit**

Während die Studie einen Anstieg der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe feststellen konnte, geht dieser Effekt bereits zurück. Grund für diesen Rückgang ist die Flexibilität der betroffenen Menschen, welche Arbeit in anderen Regionen oder Branchen suchen und finden. Grundsätzlich macht dies eine Betrachtung der Langzeitwirkung auf den Arbeitsmarkt schwierig. Es empfiehlt sich daher die Anzahl der Beschäftigten im Bausektor zu betrachten statt der Anzahl der Arbeitslosen.

## Anhang A: Literaturverzeichnis

Bundesrat. (15. November 2013). Verordnung über Zweitwohnungen. *Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation*. (März 2012).

Abgerufen am 21. April 2014 von

<http://www.uvek.admin.ch/themen/02536/03449/index.html?land=de>

Bundesamt für Raumentwicklung ARE – Zweitwohnungen. (o. J.). *Gemeindeliste mit Zweitwohnungsanteil*. Abgerufen am 21. April 2014 von:

<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=de>

*News.admin.ch*. (19. Februar 2014). Abgerufen am 21. April 2014 von

<https://www.news.admin.ch/message/index.html?lang=de&msg-id=52057>

Staatssekretariat für Wirtschaft SECO. (2014). *Die Lage auf dem Arbeitsmarkt – April*. Bern. Schweizer Eidgenossenschaft.

Eidgenössisches Departement, U. (o. J.). *Faktenblatt des UVEK Zweitwohnungen*.

Abgerufen von

<https://www.google.ch/#q=Faktenblatt+des+UVEK+Zweitwohnungen>.

Swiss Real Estate Datapool. (o. J.). *Ziele des Vereins – SRED*. Abgerufen von

<http://www.sred.ch/sred-verein/ziele-des-vereins/>.

# Anhang B: Verordnung der Zweitwohnungsinitiative

## Verordnung über Zweitwohnungen

702

vom 22. August 2012 (Stand am 15. November 2013)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf Artikel 182 Absatz 2 der Bundesverfassung<sup>1</sup>,

*verordnet:*

### **Art. 1** Geltungsbereich

<sup>1</sup> Diese Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

<sup>2</sup> Bei den im Anhang aufgeführten Gemeinden wird vermutet, dass der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

<sup>3</sup> Diese Vermutung ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt.

<sup>4</sup> Das Bundesamt für Raumentwicklung aktualisiert den Anhang mindestens jährlich aufgrund:

- a. der Nachweise der Gemeinden;
- b. der Erhebungen des Bundesamts für Statistik, wobei es sich auf die statistischen Daten nach dem Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006<sup>2</sup> stützt.

### **Art. 2** Zweitwohnungen

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd genutzt werden:

- a. durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde;
- b. durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken.

### **Art. 3** Bestehende Wohnungen und Hotelbetriebe

<sup>1</sup> Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, können im Rahmen der vorbestandenen, anrechenbaren Bruttogeschossfläche und unter Vorbehalt bestehender Nutzungseinschränkungen von Erst- in Zweit- und von Zweit- in Erstwohnungen umgenutzt werden.

AS 2012 4583

<sup>1</sup> SR 101

<sup>2</sup> SR 431.02

<sup>2</sup> Die Umnutzung ist insbesondere gerechtfertigt, wenn sie:

- a. im Zusammenhang mit einer Erbschaft, einem Wohnsitzwechsel oder einer Änderung des Zivilstands erfolgt; oder
- b. der Erhaltung des Ortskerns dient.

<sup>3</sup> Umnutzungen von Hotelbetrieben, die am 11. März 2012 bereits bestanden, sind im Rahmen von Artikel 4 zulässig. Ausnahmsweise können diese auch in nicht qualifiziert touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen umgenutzt werden. Voraussetzung hierfür ist insbesondere eine minimale Bewirtschaftungsdauer von 25 Jahren sowie das Vorliegen eines unabhängigen Gutachtens, welches feststellt, dass der Hotelbetrieb ohne Verschulden der Besitzer nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann.

<sup>4</sup> Die Umnutzung ist nicht zulässig, wenn sie missbräuchlich ist, insbesondere wenn sie den Neubau einer Erstwohnung zur Folge hat. Die Kantone und Gemeinden ergreifen die nötigen Massnahmen zur Verhinderung von Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen.

#### **Art. 4** Bau neuer Wohnungen

In Gemeinden mit einem Anteil von mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen dürfen Bewilligungen nur für den Bau von Wohnungen erteilt werden, die:

- a. als Erstwohnungen genutzt werden; oder
- b. nicht individuell ausgestaltet sind sowie dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden, wenn:
  1. sie im Rahmen strukturierter Beherbergungsformen bewirtschaftet werden, oder
  2. die Eigentümerin oder der Eigentümer im selben Haus wohnt.

#### **Art. 5** Zweitwohnungen in landschaftsprägenden Bauten

Ist in einer Gemeinde der Anteil von 20 Prozent Zweitwohnungen bereits erreicht, so steht dies der Erteilung von Bewilligungen nach Artikel 39 Absätze 2 und 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000<sup>3</sup> nicht entgegen.

#### **Art. 6** Anmerkung im Grundbuch und Eröffnung

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde legt in der Bewilligung für den Bau einer neuen Wohnung die Pflicht zu deren Nutzung nach Artikel 4 Buchstabe a oder b fest.

<sup>2</sup> Sie weist in der Bewilligung das Grundbuchamt an, auf dem Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks die Anmerkung «Erstwohnung» oder «qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnung» anzubringen.

<sup>3</sup> SR 700.1

<sup>3</sup> Sie eröffnet dem Bundesamt für Raumentwicklung die Bewilligungen, die sie gestützt auf Artikel 4 Buchstabe b und Artikel 8 Absatz 1 für den Bau neuer Wohnungen erteilt hat.

**Art. 7** Änderung bisherigen Rechts

...<sup>4</sup>

**Art. 8** Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen können nach bisherigem Recht gestützt auf einen projektbezogenen Sondernutzungsplan erteilt werden, wenn dieser:

- a. vor dem 11. März 2012 genehmigt wurde; und
- b. die wesentlichen Elemente der Baubewilligung betreffend Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungsart und Nutzungsmass regelt.

<sup>2</sup> Bewilligungen für den Bau von Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar 2013 und der Ablösung dieser Verordnung durch die ordentliche Ausführungsgesetzgebung erteilt werden, sind nichtig. Vorbehalten bleiben Bewilligungen nach Absatz 1 und den Artikeln 3 Absatz 3 und 4 Buchstabe b.

**Art. 9** Inkrafttreten und Geltungsdauer

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft.

<sup>2</sup> Sie gilt bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zu Artikel 75b der Bundesverfassung.

<sup>4</sup> Die Änderung kann unter AS 2012 4583 konsultiert werden.

## Anhang C: Gemeindefliste des Bundesamtes

Gemeinde-Nr.	Gemeindefname	Anzahl Wohnungen	Bewohnte Wohnungen unabhängig des Meldeverhältnisses der Personen	Von Personen mit Niederlassung (Hauptwohnsitz) bewohnte Wohnungen	Anteil Wohnungen bewohnt von Personen mit Niederlassung am Gesamttotal	Anteil Zweitwohnungen (Vermutung)	Gemeinden mit Nachweis, Zweitwohnungsanteil unter 20 %, von ARE geprüft (Stand: 28.2.2014)
VS	Chippis	725	676	676	93.2%	6.8%	
VS	Collombey-Muraz	3'130	2'898	2'884	92.1%	7.9%	
VS	Saint-Léonard	923	846	846	91.7%	8.3%	
VS	Massongex	751	673	673	89.6%	10.4%	
VS	Lalden	277	248	248	89.5%	10.5%	
VS	Martigny	8'265	7'502	7'360	89.1%	10.9%	
VS	Veyras	807	722	718	89.0%	11.0%	
VS	Vétroz	2'128	1'891	1'888	88.7%	11.3%	
VS	Fully	3'599	3'184	3'152	87.6%	12.4%	
VS	Baltschieder	519	455	454	87.5%	12.5%	
VS	Agarn	352	307	307	87.2%	12.8%	
VS	Charrat	686	599	596	86.9%	13.1%	
VS	Conthey	3'870	3'373	3'361	86.8%	13.2%	
VS	Ardon	1'285	1'101	1'097	85.4%	14.6%	
VS	Grimisuat	1'311	1'143	1'109	84.6%	15.4%	
VS	Miège	584	494	494	84.6%	15.4%	
VS	Sion	16'767	14'275	14'077	84.0%	16.0%	
VS	Vernayaz	858	718	716	83.4%	16.6%	
VS	Evionnaz	540	447	447	82.8%	17.2%	
VS	Visp	3'739	3'096	3'065	82.0%	18.0%	
VS	Brig-Glis	6'468	5'324	5'273	81.5%	18.5%	
VS	Ried-Brig	964	783	782	81.1%	18.9%	
VS	Saxon	2'510	2'042	2'036	81.1%	18.9%	unter 20%
VS	Saint-Maurice	1'968	1'601	1'591	80.8%	19.2%	
VS	Collonges	360	291	291	80.8%	19.2%	
VS	Venthône	601	484	483	80.4%	19.6%	
VS	Raron	875	704	703	80.3%	19.7%	
VS	Grône	1'284	950	941	73.3%	26.7%	unter 20%
VS	Port-Valais	1'628	1'264	1'260	77.4%	22.6%	unter 20%
VS	Sembrancher	510	394	394	77.3%	22.7%	unter 20%
VS	Vouvry	1'858	1'467	1'465	78.8%	21.2%	unter 20%
VS	Monthey	8'253	6'616	6'576	79.7%	20.3%	
VS	Savièse	3'677	2'929	2'907	79.1%	20.9%	
VS	Salgesch	652	517	515	79.0%	21.0%	
VS	Sierre	8'012	6'380	6'289	78.5%	21.5%	
VS	Vérossaz	328	255	255	77.7%	22.3%	
VS	Steg-Hohtenn	843	654	654	77.6%	22.4%	
VS	Niedergesteln	364	281	281	77.2%	22.8%	
VS	Dorénaz	430	327	326	75.8%	24.2%	
VS	Leuk	2'170	1'583	1'577	72.7%	27.3%	
VS	Varen	390	283	282	72.3%	27.7%	
VS	Turtmann-Unterems	608	435	434	71.4%	28.6%	
VS	Stalden (VS)	662	470	470	71.0%	29.0%	
VS	Volleges	957	675	675	70.5%	29.5%	
VS	Bovernier	511	359	359	70.3%	29.7%	
VS	Isérables	577	401	401	69.5%	30.5%	
VS	St. Niklaus	1'371	943	939	68.5%	31.5%	

Gemeinde-Nr.	Gemeindename	Anzahl Wohnungen	Bewohnte Wohnungen unabhängig des Meldeverhältnisses der Personen	Von Personen mit Niederlassung (Hauptwohnsitz) bewohnte Wohnungen	Anteil Wohnungen bewohnt von Personen mit Niederlassung am Gesamtotal	Anteil Zweitwohnungen (Vermutung)	Gemeinden mit Nachweis, Zweitwohnungsanteil unter 20 %, von ARE geprüft (Stand: 28.2.2014)
VS	Bitsch	506	338	336	66.4%	33.6%	
VS	Martigny-Combe	1'529	999	999	65.3%	34.7%	
VS	Ausserberg	391	254	254	65.0%	35.0%	
VS	Chamoson	2'193	1'424	1'417	64.6%	35.4%	
VS	Saillon	1'473	975	945	64.2%	35.8%	
VS	Naters	6'509	4'047	4'023	61.8%	38.2%	
VS	Gampel-Bratsch	1'350	822	821	60.8%	39.2%	
VS	Eisten	152	90	89	58.6%	41.4%	
VS	Ferden	193	112	112	58.0%	42.0%	
VS	Visperterminen	959	543	543	56.6%	43.4%	
VS	Täsch	962	550	539	56.0%	44.0%	
VS	Arbaz	890	493	493	55.4%	44.6%	
VS	Saint-Gingolph	764	419	419	54.8%	45.2%	
VS	Liddes	555	304	304	54.8%	45.2%	
VS	Saas-Balen	292	157	157	53.8%	46.2%	
VS	Embd	216	117	116	53.7%	46.3%	
VS	Chalais	2'572	1'371	1'363	53.0%	47.0%	
VS	Vionnaz	1'822	959	959	52.6%	47.4%	
VS	Grensiols	329	168	168	51.1%	48.9%	
VS	Eggerberg	278	141	141	50.7%	49.3%	
VS	Kippel	300	151	150	50.0%	50.0%	
VS	Randa	352	176	176	50.0%	50.0%	
VS	Chermignon	2'683	1'337	1'334	49.7%	50.3%	
VS	Mörel-Filet	625	309	307	49.1%	50.9%	
VS	Saint-Martin (VS)	792	387	387	48.9%	51.1%	
VS	Riddes	2'246	1'090	1'089	48.5%	51.5%	
VS	Zwischbergen	85	41	41	48.2%	51.8%	
VS	Termen	699	334	331	47.4%	52.6%	
VS	Staldenried	457	215	214	46.8%	53.2%	
VS	Simplon	259	120	120	46.3%	53.7%	
VS	Troistorrents	3'802	1'742	1'740	45.8%	54.2%	
VS	Guttet-Feschel	393	177	177	45.0%	55.0%	
VS	Orsières	2'756	1'236	1'236	44.8%	55.2%	
VS	Saas-Grund	1'003	456	449	44.8%	55.2%	
VS	Ayent	3'697	1'634	1'632	44.1%	55.9%	
VS	Leytron	2'843	1'244	1'244	43.8%	56.2%	
VS	Eischoll	435	190	190	43.7%	56.3%	
VS	Fieschertal	291	125	125	43.0%	57.0%	
VS	Salvan	1'359	580	579	42.6%	57.4%	
VS	Bagnes	9'729	3'968	3'931	40.4%	59.6%	
VS	Zeneggen	250	101	101	40.4%	59.6%	
VS	Finhaut	440	176	176	40.0%	60.0%	
VS	Val-d'Illiez	1'991	795	795	39.9%	60.1%	
VS	Montana	2'912	1'147	1'143	39.3%	60.7%	
VS	Fiesch	1'082	416	415	38.4%	61.6%	
VS	Törbel	503	193	192	38.2%	61.8%	
VS	Icogne	635	233	233	36.7%	63.3%	
VS	Saas-Almagell	447	164	164	36.7%	63.3%	
VS	Bourg-Saint-Pierre	210	77	77	36.7%	63.3%	
VS	Ergisch	247	91	90	36.4%	63.6%	
VS	Trient	154	57	56	36.4%	63.6%	

Gemeinde-Nr.	Gemeindename	Anzahl Wohnungen	Bewohnte Wohnungen unabhängig des Meldeverhältnisses der Personen	Von Personen mit Niederlassung (Hauptwohnsitz) bewohnte Wohnungen	Anteil Wohnungen bewohnt von Personen mit Niederlassung am Gesamtal	Anteil Zweitwohnungen (Vermutung)	Gemeinden mit Nachweis, Zweitwohnungsanteil unter 20 %, von ARE geprüft (Stand: 28.2.2014)
VS	Zermatt	6'930	2'553	2'508	36.2%	63.8%	
VS	Hérémece	1'735	622	622	35.9%	64.1%	
VS	Mont-Noble	1'290	462	462	35.8%	64.2%	
VS	Blatten	345	122	122	35.4%	64.6%	
VS	Reckingen-Glurigen	613	218	215	35.1%	64.9%	
VS	Lens	4'861	1'700	1'700	35.0%	65.0%	
VS	Mollens (VS)	1'197	417	416	34.8%	65.2%	
VS	Albinen	350	121	120	34.3%	65.7%	
VS	Evolène	2'145	734	732	34.1%	65.9%	
VS	Inden	169	57	57	33.7%	66.3%	
VS	Niederwald	63	21	21	33.3%	66.7%	
VS	Grächen	1'969	629	629	31.9%	68.1%	
VS	Binn	216	70	69	31.9%	68.1%	
VS	Bister	44	14	14	31.8%	68.2%	
VS	Münster-Geschinen	764	240	238	31.2%	68.8%	
VS	Nendaz	8'109	2'513	2'500	30.8%	69.2%	
VS	Lax	425	132	131	30.8%	69.2%	
VS	Unterbäch	561	170	170	30.3%	69.7%	
VS	Les Agettes	490	148	148	30.2%	69.8%	
VS	Veysonnaz	912	274	273	29.9%	70.1%	
VS	Oberems	191	55	55	28.8%	71.2%	
VS	Bürchen	1'081	313	309	28.6%	71.4%	
VS	Champéry	2'026	576	572	28.2%	71.8%	
VS	Vex	2'612	732	732	28.0%	72.0%	
VS	Ernen	879	246	246	28.0%	72.0%	
VS	Wiler (Lötschen)	788	221	219	27.8%	72.2%	
VS	Grafschaft	324	84	84	25.9%	74.1%	
VS	Randogne	4'723	1'178	1'175	24.9%	75.1%	
VS	Obergoms	1'273	297	297	23.3%	76.7%	
VS	Leukerbad	3'416	784	765	22.4%	77.6%	
VS	Anniviers	5'541	1'234	1'226	22.1%	77.9%	
VS	Saas-Fee	2'544	543	506	19.9%	80.1%	
VS	Blitzingen	216	41	41	19.0%	81.0%	
VS	Bellwald	1'094	193	193	17.6%	82.4%	
VS	Riederalp	1'573	239	235	14.9%	85.1%	
VS	Bettmeralp	1'612	237	227	14.1%	85.9%	

## Selbstständigkeitserklärung

Hiermit bestätigen wir, dass wir das vorliegende wissenschaftliche Praxisprojekt mit dem Titel

**„Wirtschaftliche Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative in Walliser Tourismusgebieten“**

selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen benutzt haben. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus Quellen entnommen worden sind, haben wir als solche gekennzeichnet.

Des Weiteren versichern wir, dass wir bisher noch keine wissenschaftliche Arbeit mit gleichem oder ähnlichem Inhalt an der FFHS oder an einer anderen Hochschule eingereicht haben.

Uns ist bekannt, dass die FFHS andernfalls auch nachträglich berechtigt ist, uns den auf Grund dieser Arbeit verliehenen Titel zu entziehen.

Naters, 26. Mai 2014

Ort und Datum



Giachino Martin



Eyer Leander



Gemmet Rahel