

Zweitwohnungsbau: Aufbruch zu neuen Denkmustern

Mit der geplanten Aufhebung der Lex Koller hat die Zweitwohnungsproblematik in der vergangenen Zeit erheblich an Beachtung gewonnen. Dabei geht meist vergessen, dass die Zweitwohnungsproblematik in erster Linie ein hausgemachtes Problem und nicht eine Frage der Nationalität ist. Die SAB spricht sich deshalb entschieden für die Aufhebung der Lex Koller aus. Eine Fortführung der Lex Koller schadet letztlich den Berggebieten.

Thomas Egger, SAB, Seilerstrasse 4, 3001 Bern

Schon vor über 25 Jahren hat Tourismusprofessor Jost Krippendorf auf die Nachteile eines überbordenden Zweitwohnungsbaus hingewiesen. Er hat deutlich vor Augen geführt, dass Zweitwohnungen gegenüber Hotelbetten eine wesentlich geringere Wertschöpfung erzielen, dass sie die Landschaft als wichtigste Ressource des Tourismus beeinträchtigen und somit dem Tourismus quasi den Boden unter den Füßen wegziehen können. 25 Jahre später muss festgestellt werden, dass die Fragestellung immer noch hochaktuell ist.

Höchster Zuwachs in städtischen Gebieten

In der Schweiz gibt es derzeit rund 420 000 Zweitwohnungen. Die höchsten Bestände mit je über 40 000 Zweitwohnungen weisen die Kantone Wallis, Graubünden, Bern, Tessin und Waadt auf. Diese Kantone vereinigen auf sich rund 50% aller Zweitwohnungen. Interessant ist hingegen zu beobachten, wo die Zweitwohnungen in den letzten 20 Jahren die höchsten Zuwachsraten zu verzeichnen hatten: nicht etwa in typischen Tourismuskantonen, sondern in den Kantonen Aargau (+379%), Zürich (+314.9%) und Zug (+304.8%). Diese Zuwachsraten weisen bereits auf ein weiteres Problem hin: Zweitwohnungen können verschieden genutzt werden.

In der bisherigen Diskussion wurde meist implizit von Ferienwohnungen ausgegangen. Das Problem wurde damit im Berggebiet lokalisiert. Doch durch die veränderten wirtschaftlichen Gegebenheiten nehmen sich immer mehr Personen in städtischen Gebieten eine Zweitwohnung, um während der Woche der Arbeit nachgehen zu können. Am Wochenende kehren sie dann nach Hause zur Familie zurück. Dieses Phänomen ist heute raumplanerisch nicht thematisiert und Lösungsansätze fehlen gänzlich.

83% im Besitz von Schweizern

Die politische Diskussion um die Zweitwohnungsproblematik hat sich vielmehr auf einen kleinen Aspekt der Ferienwohnungen versteift: jene, welche an Ausländer verkauft werden. Die erste Regelung zum Grundstückserwerb durch Personen im Ausland stammt aus dem Jahr 1961 und trug damals noch den Namen Lex von Moos. Im Lauf der Zeit wechselten die Bundesräte und somit auch die Namen dieser Spezialregelung bis letztlich zur Lex Koller. Doch die Lex Koller regelt immer nur das Seg-

**Zermatt und Saas-Fee
haben den Zweitwohnungsbau
kontingentiert.**
(swiss-image / Zermatt)



ment der Personen im Ausland. Aktuell befinden sich nur rund 17% der Zweitwohnungen im Besitz von ausländischen Personen. Der weitaus grösste Teil befindet sich in der Hand von Schweizern. Damit ist das Problem der Zersiedlung durch Zweitwohnungen gar nicht ein Problem der Ausländer, sondern ein hausgemachtes Problem. Oder nochmal anders gesagt: Die Lex Koller wirkt am eigentlichen Problem vorbei.

Berggebiete haben reagiert

Viele der grossen Tourismusorte im Berggebiet haben bereits auf die Herausforderungen des Zweitwohnungsbaus reagiert oder sind daran, Massnahmen einzuführen. So haben beispielsweise Zermatt und Saas-Fee den Zweitwohnungsbau kontingentiert und damit ein weiteres Ausufernd eingedämmt. Derweil geht die Zersiedlung auf der Mittellandachse weiter. Es liegt nun an den städtischen Gebieten, ebenfalls Massnahmen zu ergreifen. Die vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen zur Aufhebung der Lex Koller erlauben genau diese Flexibilität. Gemäss dem Vorschlag des ARE ist es nämlich den Kantonen überlassen, die Gebiete mit einem hohen Anteil an Zweitwohnungen zu bezeichnen und dann zusammen mit den Gemeinden Massnahmen zu ergreifen. Diese offene Formulierung würde es gerade auch städtischen Kantonen ermöglichen, auf die Zweitwohnungsproblematik zu reagieren. Dies ist heute bei der rein auf die Ausländer fixierten Lex Koller nicht der Fall. Die Lex Koller sollte deshalb so rasch als möglich abgeschafft werden. Durch deren Abschaffung kann das Problem der Zweitwohnungen umfassender angegangen werden. Die Abschaffung der Lex Koller liegt damit letztlich im Interesse des Landschaftschutzes und des Tourismus.

Regional angepasste Lösungen

Die Problemlösung muss auf der kommunalen Ebene ansetzen. Hier bestehen zahlreiche Handlungsmöglichkeiten zur Lenkung des Zweitwohnungsbaus. Dabei kann unterschieden werden zwischen raumplanerischen Massnahmen wie der

Errichtung von Hotelzonen, der Kontingentierung des Zweitwohnungsanteils, der Festlegung eines Erstwohnanteils usw. und fiskalischen Massnahmen wie einer höheren Besteuerung von Zweitwohnungen, der Kostenanlastung für Erschliessungen und Unterhaltsarbeiten usw. Erfahrungsgemäss verspricht eine Kombination von raumplanerischen und fiskalischen Massnahmen die höchste Wirkung.

Wie einleitend erwähnt, gibt es in der Schweiz bereits rund 420 000 Zweitwohnungen. Beim Segment der Ferienwohnungen geht man davon aus, dass diese zu weniger als 15% ausgelastet sind. Prioritär müssen deshalb Massnahmen ergriffen werden, den bestehenden Immobilienpark besser auszulasten. Zentrale Einrichtungen wie der Empfang und die Gästebetreuung sowie ein professioneller Reinigungsdienst wären deshalb auf lokaler Ebene einzuführen. Die Kantone sollten derartige Bestrebungen finanziell unterstützen. Als Idee könnten sie dafür z. B. jene Mittel einsetzen, welche durch den Wegfall des Bundesgesetzes über die Wohnbausanierung im Berggebiet frei werden.

RÉSUMÉ

Faire face aux résidences secondaires

Le thème des résidences secondaires est l'une des problématiques liées à l'aménagement du territoire. De nombreuses fausses idées circulent sur ce sujet. D'une part, s'il est vrai que les cantons touristiques sont fortement concernés par cette thématique (VS, GR, TI, VD), ce sont surtout les cantons urbains qui ont connu, au cours de ces 20 dernières années, la plus spectaculaire augmentation de résidences secondaires (Aarau: + 379%, Zurich: + 314%, Zoug: + 304%). Cette thématique concerne donc l'ensemble du territoire suisse. D'autre part, seuls 17% des 420 000 résidences secondaires dénombrées en Suisse appartiennent à des étrangers. Dans ce contexte, il est souhaitable d'abroger la Lex Koller.

Cette suppression doit néanmoins être liée avec l'introduction de mesu-

res d'accompagnement. De leur côté, cantons et communes ont intérêt à prendre des dispositions (création de zones hôtelières, introduction d'un pourcentage de résidences secondaires, mesures fiscales, etc.), pour lutter contre les effets indésirables provoqués par la construction de résidences secondaires. Enfin, il est également souhaitable de trouver des incitations, afin que les constructions existantes soient occupées au mieux, dans les zones touristiques.

RIASSUNTO

Affrontare le residenze secondarie

Il tema delle residenze secondarie è una delle problematiche attuali legato alla pianificazione del territorio. Tuttavia diverse false idee circolano riguardo a questo argomento. Da una parte, se è vero che i cantoni turistici sono fortemente implicati in questa tematica (VS, GR, TI, VD), sono soprattutto dei cantoni urbani che hanno conosciuto, nel corso di questi ultimi venti anni, il più spettacolare aumento di residenze secondarie (Aarau: + 379%, Zurigo: + 314%, Zugo: + 304%). Questa problematica riguarda dunque l'insieme del territorio svizzero. D'altra parte, riguardo la questione degli stranieri, solo il 17% delle 420 000 residenze secondarie calcolate in Svizzera appartiene a delle persone che provengono dal fuori delle frontiere nazionali.

In questo contesto, è auspicabile abrogare la Lex Koller. Questa soppressione deve essere tuttavia accompagnata dall'introduzione di misure di accompagnamento. Dal canto loro, cantoni e comuni hanno interesse a prendere delle misure per lottare contro gli effetti indesiderabili legati alle residenze secondarie (creazione di zone alberghiere, introduzione di una percentuale di residenze secondarie, misure fiscali, ecc.). Infine, è anche auspicabile trovare degli stimoli, affinché le costruzioni esistenti, siano occupate al meglio nelle zone turistiche. ■