



Medienmitteilung Nr. 1185

Bern, 12. Mai 2021

## **Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden**

*Die Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB ist der Überzeugung, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung jetzt revidiert werden muss. Die Zweitwohnungsgesetzgebung hat zu unerwünschten Nebeneffekten geführt, die so nicht beabsichtigt waren. Diese Effekte müssen durch eine Revision des Zweitwohnungsgesetzes beseitigt werden. Wie vom Bundesrat vorgeschlagen, müssen zudem kurzfristig Verbesserungen in der Vollzugspraxis umgesetzt werden.*

Der Bundesrat hat heute die Wirkungsanalyse zur Zweitwohnungsgesetzgebung zur Kenntnis genommen und entschieden, vorerst auf Gesetzesanpassungen zu verzichten. Der Bundesrat will einige Anpassungen in der Vollzugspraxis vornehmen und in vier Jahren eine weitere Wirkungsanalyse durchführen, bevor er über weitere Schritte entscheidet. Die SAB war an der Erarbeitung der Wirkungsanalysen beteiligt und begrüsst die vorgesehenen Massnahmen für Verbesserungen in der Vollzugspraxis. Im Unterschied zum Bundesrat ist die SAB jedoch dezidiert der Auffassung, dass die Gesetzgebung bereits jetzt angepasst werden muss.

Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 und dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes im Jahr 2016 ist eine genügend lange Zeit verstrichen, um die Wirkungen aufzeigen zu können. Die während dieser Zeit gesammelten Erfahrungen zeigen eindeutig, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung Konstruktionsfehler aufweist, die so vom Schweizer Stimmvolk nicht beabsichtigt waren. Diese Konstruktionsfehler müssen behoben werden. Die Konstruktionsfehler sind teilweise dem politischen Kompromiss geschuldet, welcher bei der Beratung des Zweitwohnungsgesetzes im Parlament gefällt wurde. Zudem haben sich seit der Ausarbeitung des Gesetzes in der Praxis immer wieder neue Fragen gestellt, die damals noch nicht bekannt waren. Ferner hat das Bundesgericht mit seiner Rechtsprechung in der Tendenz die Praxis laufend verschärft.

### **Unbeabsichtigte Nebenwirkungen am Beispiel der Hotellerie**

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative hat dazu geführt, dass auch Bereiche stark betroffen sind, die eigentlich gar nicht im Fokus der Initiative standen. Dazu gehören namentlich die Hotellerie und die Besitzer von Erstwohnungen. In der Hotellerie wird durch die aktuellen Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes der notwendige Strukturwandel verhindert. Nicht mehr rentable Hotels dürfen nach geltender Gesetzgebung nur zu 50% in

Zweitwohnungen umgenutzt werden. Diese Zahl von 50% kam einzig durch den politischen Kompromiss zu Stande und hat keinen Bezug zur Realität. Es sollte vielmehr möglich sein, dass nicht mehr rentable Hotels vollständig aus dem Markt verschwinden können. Die Umnutzung zu Zweitwohnungen ist dabei eine von vielen Möglichkeiten. Ebenso gut könnte man z.B. Mietwohnungen für Jugendliche, ein Mehrgenerationenhaus oder Appartements einrichten. Gemeinden, welche die Hotels schützen wollen, können z.B. eine Hotelzone errichten. Den Gemeinden muss zudem die Möglichkeit eingeräumt werden, dass sie gestützt auf die raumplanerischen Vorgaben der Kantone systemrelevante Hotels bezeichnen können, die nicht umgenutzt werden dürfen.

### **Die unbeabsichtigten Nebenwirkungen am Beispiel der Erstwohnungen**

Die Zweitwohnungsinitiative hat explizit auf eine Beschränkung der Zahl an Zweitwohnungen abgezielt. Einschränkungen bei Erstwohnungen waren nie die Absicht. Doch genau dazu hat die Zweitwohnungsgesetzgebung geführt und die Praxis wird durch das Bundesgericht zusätzlich verschärft. Erstwohnungen, die vor dem 11. März 2012 bestanden, dürfen erneuert, umgebaut, abgerissen und wiederaufgebaut werden. Erweiterungen werden aber per Gesetz beschränkt auf 30%. Damit findet bereits eine Einschränkung statt. Das Bundesgericht hat zudem entschieden, dass eine Kumulation von Abbruch und Neubau bei gleichzeitiger Erweiterung um 30% nicht zulässig ist. Das Bundesgericht hat somit die bereits bestehende Beschränkung durch das Gesetz noch weiter verschärft und greift in einen Bereich ein, der eigentlich mit der ursprünglichen Absicht der Zweitwohnungsinitiative nichts zu tun hat. Die restriktive Haltung des Bundesgerichtes steht auch in Widerspruch mit den Anliegen der Raumplanung, Siedlungen nach innen zu entwickeln. Denn für die Innenentwicklung ist auch wichtig, dass bestehende Bausubstanz erneuert und an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden kann. Dazu können auch Erweiterungen sinnvoll sein. Damit diese und weitere unbeabsichtigte Nebenwirkungen der Zweitwohnungsinitiative behoben werden, braucht es eine Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

### **Die zweigeteilte Schweiz**

Ganz generell führt die Zweitwohnungsgesetzgebung auch zu einer Ungleichbehandlung von Gemeinden mit über 20% Zweitwohnungen gegenüber anderen Gemeinden. Die Zweitwohnungsgemeinden müssen grosse Auflagen auf sich nehmen und sich mit dem schwer verständlichen und komplexen Zweitwohnungsgesetz befassen. Umweltverbände sprechen gegen alle möglichen Bauvorhaben ein, auch gegen eindeutige Erstwohnungen und sogar gegen Güllegruben. Die Einsprachenflut gegen Erst- und Zweitwohnungen führt zu jahrelangen Verzögerungen mit Rechtsstreitigkeiten oft bis zum Bundesgericht. Das wirkt auf Bauherren abschreckend und senkt die Attraktivität von Berggemeinden erheblich. Die Einsprachen führen z.B. auch dazu, dass eine Gemeinde bei der Erstellung neuer Mietwohnungen mit einem Gutachten nachweisen muss, dass für die Mietwohnungen wirklich ein Bedarf besteht. Zweitwohnungs-Gemeinden müssen damit gegenüber anderen Gemeinden zusätzliche administrative Hürden bewältigen. Sie werden zudem quasi unter Generalverdacht gestellt, dass jede neue Wohnung missbräuchlich verwendet werden könnte. Durch Anpassungen in der Zweitwohnungsgesetzgebung könnte diese Ungleichbehandlung zumindest gemindert werden.

#### Weitere Informationen:

- Thomas Egger, Direktor der SAB, Tel. 079 429 12 55