

Zweitwohnungsinitiative – aktuelle Herausforderungen

Erstwohnungen sichern

Der in der Volkabstimmung angenommene Verfassungsartikel hält fest, dass der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand von Wohneinheiten einer Gemeinde auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt ist. Gegner und Befürworter der Initiative waren sich einig, dass bereits bestehende Zweitwohnungen weiterhin als solche genutzt werden sollten, auch wenn die Gemeinde den Schwellenwert von 20 Prozent bereits überschritten habe. Bundesrat und Parlamentsmehrheit waren jedoch zusätzlich der Meinung, dass die Umwandlung einer altrechtlichen Erstwohnung in eine Zweitwohnung weiterhin möglich sein sollte. Damit erhöht sich der Anteil an Zweitwohnungen auch in Gemeinden mit einem Anteil über 20 Prozent Zweitwohnungen, was den Verfassungsauftrag verletzt.

Die Problematik, dass Zweitwohnungskäufer Einheimische im Wohnungsmarkt verdrängen, bestand schon vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative – das Initiativkomitee hat auf diesen Punkt explizit hingewiesen. Durch die erhöhte Nachfrage nach Zweitwohnungen aufgrund der Pandemie ist der Ausverkauf von altrechtlichen Zweitwohnungen in einigen touristischen Hotspots besonders dramatisch.

Die Fondation Franz Weber fordert die Kantone auf, die Möglichkeiten des Zweitwohnungsgesetzes aktiv zu nutzen. So können Kantone Vorschriften erlassen, die die Erstellung und Nutzung von Wohnungen stärker einschränken als dieses Gesetz (Art. 3 Abs. 2 ZWG). Zudem verfügen die Kantone über die Kompetenz, Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungszwecken ergeben können (Art. 12 Abs. 1 ZWG).

Auch Gemeinden verfügen über planerische Mittel. So hat die Gemeinde Sils (GR) eine Planungszone erlassen, um die planerische Entwicklung der Nutzung von Erstwohnungen stärker steuern zu können. Zudem sollte genossenschaftlicher Wohnungsbau nicht nur in Städten, sondern auch in stark touristisch ausgerichteten Gemeinden vermehrt ein Thema sein.

<https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2015/886/de>

Vollzug stärken

Das Zweitwohnungsgesetz ist seit über sechs Jahren in Kraft und hat sich seither einigermaßen eingespielt. Es gab und gibt aber weiterhin Versuche, das Gesetz zu umgehen. Deshalb ist eine aktivere Rolle der Gemeinden und der Kantone notwendig.

Gemäss Zweitwohnungsgesetz bestimmt jeder Kanton eine Behörde, die den Vollzug dieses Gesetzes beaufsichtigt (Art. 15 ZWG). Diese Aufsicht müsste wesentlich aktiver sein. Neben der bereits bestehenden Beratung von Gemeinden müssten stichprobenweise Kontrollen durchgeführt werden, um die Bewilligungspraxis zu überprüfen und gegebenenfalls Korrekturen einzuleiten.

Kritisch beurteilt die Fondation Franz Weber die Parlamentarische Initiative Candinas «Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben». Die Möglichkeit, auch bei Abbruch und



Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen die Hauptnutzfläche um 30 Prozent zu erweitern, könnte zu weiteren Umwandlungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen führen. Eine Nutzungsbeschränkung als Erstwohnung würde dieses Problem entschärfen.

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20200456>

Einschränkung des Verbandsbeschwerderechts verhindern

Philipp Matthias Bregy (Mitte/VS) lancierte eine parlamentarische Initiative zur Beschränkung des Verbandsbeschwerderechts gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Gemäss der Begründung der Parlamentarischen Initiative sei beispielsweise der Ausschluss des Verbandsbeschwerderechts bei Projekten innerhalb der Bauzone, jedoch ausserhalb von geschützten Dorfkernen und Stadtzentren, mit weniger als 600 Quadratmetern Bruttogeschossfläche oder anderen klar definierbaren Kriterien denkbar. Die Kommissionen für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) haben Folge geben beschlossen. Derzeit befasst sich die UREK-N mit dem Geschäft.

Dieses Vorhaben ist aus mehreren Gründen aus der Zeit gefallen. Unmittelbar nach Annahme der Volksinitiative erhob Helvetia Nostra gegen viele Baubewilligungen Einsprache, um die massenhafte Umgehung des Volksentscheids zu verhindern. Unterdessen sind die Einsprachen viel selektiver – und weiterhin in vielen Fällen erfolgreich. Viele Gemeinden haben ihren Bedarf an neuen Erstwohnungen geklärt und damit Neubauten sachdienlich begründen können.

Ob ein Gesetzesverstoss vorliegt, hängt zudem nicht von der Grösse des Bauobjekts ab. Die Hauptrolle im Bewilligungsverfahren steht nach wie vor den Behörden zu. Die Verbandsbeschwerde führt in strittigen Fällen zu einer Prüfung durch Gerichte und damit auch zu Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit.

<https://www.parlament.ch/de/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaefft?AffairId=20190409>

Energetische Sanierungen fördern

Hunderttausende Zweitwohnungen gibt es in der Schweiz – ein gewichtiger Faktor für den Energieverbrauch, insbesondere im Winterhalbjahr. Energiesanierungen sind nicht nur bei Erstwohnungen ein Thema, sondern auch bei Zweitwohnungen. Wir gehen von einem grossen Potential an Sparmöglichkeiten durch Sanierungen, Ersatz von Erdöl- und Elektroheizungen sowie durch verbesserte Nutzung aus.

Da die Zweitwohnungsbesitzenden ihre Wohnung auch kurzfristig am Wochenende nutzen möchten, werden sie oftmals bei Abwesenheit geheizt. Neu ist es möglich, die Heizung über App zu steuern und damit nur bei Bedarf zu heizen.



Hotels erhalten statt umnutzen

Die Pandemie hat nicht nur die Nachfrage nach Zweitwohnungen erneut steigen lassen, sondern auch die grosse touristische Bedeutung der heimischen Hotellerie für Ferien in der Schweiz verdeutlicht. Allerdings sind Hotels auch im Visier seitens der (internationalen) Immobilienbranche, die Hotels gerne in Zweitwohnungen umwandeln würden.

Vom Verfassungsartikel 75b zu Zweitwohnungen lässt sich klar ableiten, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent die Umwandlung von Hotelräumen in Zweitwohnungen nicht möglich ist. Das Zweitwohnungsgesetz sieht dennoch eine Ausnahme vor. Demzufolge können Hotels unter bestimmten Bedingungen zu maximal 50 Prozent der Hauptnutzfläche zu Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen umgewandelt werden (d.h. in Zweitwohnungen, denn die Umwandlung in Erstwohnungen ist so oder so möglich).

Ziel ist, anstelle von Zweitwohnungen die für Tourismusdestinationen wichtige Hotellerie und Parahotellerie zu erhalten. In diesem Sinne begrüsst die Fondation Franz Weber, dass einige Gemeinden mit Hotelzonen ihre Hotellerie gezielt absichern und andere mit Planungszonen korrigierend eingreifen. Weitere Gemeinden sollten diese Planungsschritte nun dringend einleiten.

Fondation Franz Weber, 4. März 2022