



## Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“

Die Initiative will die Zersiedelung der Schweizer Landschaft stoppen. Dafür soll der Anteil an Zweitwohnungen für jede Gemeinde der Schweiz auf 20% aller Wohnbestände beschränkt werden. Dieser Text präsentiert die aktuelle Gesetzeslage und zeigt auf, was sich mit Annahme der Initiative ändern würde. Anschliessend werden die Auswirkungen dargestellt, sowie die Pro- und Contra-Argumente aufgeführt.

### Ausgangslage

Bisher wurde der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland im Bundesgesetz „Lex Koller“ geregelt. Dieses ist jedoch gemäss Bundesrat und Parlament heute nicht mehr notwendig und deshalb aufgehoben worden. Um mögliche negative Auswirkungen dieser Aufhebung im Bereich des Ferienwohnungsbaus zu verhindern, hat das Parlament mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes 2010 die sogenannten flankierenden Massnahmen verabschiedet. Das Raumplanungsgesetz sieht darin vor, dass die Kantone Gebiete mit hohen Zweitwohnungsbeständen in ihren Richtplänen bezeichnen und für diese lenkende Massnahmen entwickeln. Dennoch gibt es schweizweit fast eine halbe Million Zweitwohnungen was 12% des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht und den Initianten wesentlich zu viel ist. In einigen Schweizer Tourismusgebieten sind über 70% aller Wohnungen Zweitwohnungen. Zusätzlich kommen jedes Jahr 8'000 neue Zweitwohnungen dazu. Auch der Flächenverbrauch der Zweitwohnungen, der für eine typische Schweizer 3½-Zimmer-Ferienwohnung für 80 bis 120 Übernachtungen im Jahr beispielsweise bei 50 Quadratmetern Bodenfläche liegt,

ist den Initianten ein Dorn im Auge. Sie haben deshalb die Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ eingereicht.

### Was wird geändert?

Mit Annahme der Initiative wird der Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtbestand aller Wohneinheiten und Bruttogeschossfläche pro Gemeinde auf 20% beschränkt. Die Ausgestaltung der Raumplanung wird somit neu auf Bundesebene geregelt, während sie bis anhin Sache der Kantone war. Ausserdem werden diese konkreten Vorschriften zur Raumplanung neu in der Verfassung und nicht mehr auf Gesetzesstufe geregelt.

### Auswirkungen

In den grösseren Schweizer Tourismusgebieten liegt der Zweitwohnungsbestand bereits heute deutlich über der Grenze von 20%. Die Annahme der Initiative wird deshalb faktisch zu einem Baustopp von Zweitwohnungen in diesen bedeutenden Regionen führen. Zudem werden die Landpreise in diesen Gebieten enorm sinken, da keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürfen und somit die Nachfrage nach Bauland sinkt. Dafür werden allenfalls vermehrt Hotels gebaut, wenn die Nachfrage nach Übernachtungen trotzdem bestehen bleibt.

Bei einem Nein tritt der indirekte Gegenvorschlag in Kraft. Dieser besteht aus der erwähnten Änderung des Raumplanungsgesetzes. Darin werden die Kantone dazu verpflichtet, eigene Massnahmen zur Reduktion der Zahl neuer Zweitwohnungen zu ergreifen. Diese Massnahmen sollen nicht nur preisgünstige Erstwohnungen und die Hotellerie fördern, sondern auch zu einer besseren Auslastung der bestehen-

## Zusammenfassung

### Ziel der Vorlage

Die Initiative will die Zersiedelung der Landschaft stoppen.

### Wichtigste Änderungen

Der Anteil der Zweitwohnungen wird pro Gemeinde auf 20% des Gesamtwohnungsbestandes beschränkt.

### Argumente dafür

- Die Zerstörung der Landschaft durch den enormen Flächenverbrauch von Zweitwohnungen werde gestoppt.
- Die Geisterstädte, die ausserhalb der Saison entstünden, könnten vermieden werden.
- Die Grundstücks- und Mietpreise würden sinken, wovon vor allem die Einheimischen profitieren würden.

### Argumente dagegen

- Der Baustopp bei Annahme der Initiative führe zu massiven Einbussen in der Baubranche.
- In Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen würde die Initiative deren Bau fördern anstatt verhindern.
- Die Initiative würde der überregionalen Ausbreitung des Ferienwohnungsbaus nicht entgegenwirken.

### Positionen

Ein „Ja“ empfehlen: SP

Ein „Nein“ empfehlen: Bundesrat und Parlament, SVP, FDP

den Zweitwohnungen führen. Die Förderung der Hotellerie wurde in einigen Gemeinden zum Beispiel durch die Einführung von Hotelzonen realisiert, wodurch eine Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen nicht mehr möglich ist.

## Argumente der Befürworter

Gemäss Initianten würde sich mit Annahme der Initiative in Gebieten, in denen keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden dürften, die Belastung für Natur und Umwelt auf dem aktuellen Niveau stabilisieren. Gerade die empfindlichen Ökosysteme in Tourismusgebieten erhielten dadurch die Chance sich langfristig zu erholen. Nur dadurch könne eine nachhaltige Nutzung der Umwelt gewährleistet werden.

Der massive Bau von Zweitwohnungs-siedlungen zerstöre ausserdem die Landschaft. Dies vor allem weil der Flächenverbrauch pro Übernachtung bei Zweitwohnungen besonders gross ist, da diese nicht vermietet, sondern nur von den Besitzern genutzt würden.

Da der Zweitwohnungsbau ausserdem Arbeitsplätze in der Hotelbranche zerstöre, würden die Hotellerie, sowie das Gastgewerbe von der Annahme der Initiative profitieren.

Zusätzlich würden die imageschädigenden Geisterstädte, die ausserhalb der Saison aus den Tourismusgebieten entstünden, mit einer reduzierten Anzahl an Zweitwohnungen eingedämmt.

Ausserdem würden auch die Einheimischen von der Annahme der Initiative profitieren. Denn die geringere Bodennachfrage führe zu einer Senkung der Grundstücks- und Mietpreise, sodass diese auch für die Einheimischen wieder erschwinglich wären.

## Argumente der Gegner

Der erwähnte Baustopp in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen sei mit massiven Einbussen in der Bauwirtschaft verbunden.

Gleichzeitig werde die Annahme der Initiative in den Gebieten mit weniger als 20% Zweitwohnungen gerade den Bau der unerwünschten Zweitwohnungen fördern, da Bauwillige nun vermehrt in diese Regionen investieren würden.

Kritisiert wird ausserdem, dass der Zweitwohnungsanteil für jede Gemeinde einzeln beschränkt wird. Die Ausdehnung der Tourismusdestinationen über die Gemeindegrenzen hinaus könne so nicht gestoppt werden. Diese Einheitslösung werde den regionalen Unterschieden nicht gerecht und lasse deshalb auch keinen Raum für individuelle Problemlösungen.

Weiter wird argumentiert, dass die Bundesversammlung mit den flankierenden Massnahmen zur Änderung des Raumplanungsgesetzes den Sachverhalt besser regeln würde, weil darin auch die bessere Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen angestrebt werde.

Gegner kritisieren auch die Ungenauigkeit der Begriffe der Initiative. Daraus gehe nicht klar hervor ab wann eine Wohnung als Zweitwohnung zu kategorisieren sei und ob bestehende Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgenutzt und verkauft werden könnten.

## Literaturverzeichnis:

- Die Bundesversammlung (kein Datum). *Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen – Initiative*. Gefunden am 8. Jan. 2012 unter [http://www.parlament.ch/D/Suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch\\_id=20080073](http://www.parlament.ch/D/Suche/seiten/geschaefte.aspx?gesch_id=20080073)
- Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement (2007). *Aufhebung der Lex Koller*. Gefunden am 8. Jan. 2012 unter [http://www.ejpd.admin.ch/ejpd/de/home/themen/wirtschaft/ref\\_gesetzgebung/ref\\_lex\\_koller.html](http://www.ejpd.admin.ch/ejpd/de/home/themen/wirtschaft/ref_gesetzgebung/ref_lex_koller.html)
- Rettet den Schweizer Boden. (kein Datum). *Am 11. März 2012 JA! zur Initiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“*. Gefunden am 8. Jan. 2012 unter [http://www.schweizer-boden.ch/index.php?Itemid=12&id=22&option=com\\_content&lang=de](http://www.schweizer-boden.ch/index.php?Itemid=12&id=22&option=com_content&lang=de)
- Bundesamt für Raumentwicklung (2008). *Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative: „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“*. Gefunden am 8. Jan. 2012 unter <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html>
- Schweizerischer Bundesrat (2012). *Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung*. Gefunden am 8. Jan. 2012 unter <http://www.admin.ch/ch/d/ff/2007/5765.pdf>
- Hotelrevue (2012). *Abstimmungskampagne gestartet*. Gefunden am 12. Jan. 2012 unter <http://www.htr.ch/aktuell/abstimmungskampagne-gestartet-30584.html>
- Bundeskanzlei (2011). *Volksabstimmung vom 11. März 2012 - Erläuterungen des Bundesrates*. Gefunden am 16. Jan. 2012 unter [http://www.ch.ch/abstimmungen\\_und\\_wahlen/01253/02443/index.html?lang=de&download=M3wBPgDB/8ull6Du36WenojQ1NTTjaXZnqWfVpzLhmfhnapmmc7Zi6rZnqCkklV2fHeDbKbXrZ6lhuDZz8mMps2gpKfo](http://www.ch.ch/abstimmungen_und_wahlen/01253/02443/index.html?lang=de&download=M3wBPgDB/8ull6Du36WenojQ1NTTjaXZnqWfVpzLhmfhnapmmc7Zi6rZnqCkklV2fHeDbKbXrZ6lhuDZz8mMps2gpKfo)
- SVP – Schweizerische Volkspartei (2012). *Die Parolen der SVP*. Gefunden am 21. Jan. 2012 unter [http://www.svp.ch/g3.cms/s\\_page/78820/s\\_name/parolen](http://www.svp.ch/g3.cms/s_page/78820/s_name/parolen)
- FDP – Die Liberalen (2012). *Schwächung der Kantone verhindern*. Gefunden am 21. Jan. 2012 unter <http://www.fdp.ch/zweitwohnungen.html>