



Per Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 16. Februar 2023

## Parlamentarische Initiative: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben

### Stellungnahme SP Schweiz

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir gerne nutzen.

Im Jahr 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Zweitwohnungsinitiative, die den Zweitwohnungsanteil und -ausbau beschränkt, angenommen: In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden. Dieses Zweitwohnungsgesetz ist am 01. Januar 2016 in Kraft getreten.

Die vorliegende parlamentarische Initiative soll erlauben, künftig altrechtliche Bauten flexibler zu erweitern, umzugestalten oder wiederaufzubauen. Als altrechtlich gelten Wohnbauten, die am 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bereits rechtskräftig bewilligt waren. Neu soll es in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent möglich sein, altrechtliche Wohnhäuser ohne Nutzungsbeschränkungen gleichzeitig zu vergrössern und in verschiedene Erst- und Zweitwohnungen zu unterteilen. Die Standortverschiebung auf demselben Grundstück wäre neu auch möglich. Zudem sollen auch Ersatzneubauten 30 Prozent grösser als das abgerissene Gebäude gestaltet werden können, ohne dass die Nutzung beschränkt wird.

Die SP nimmt zum Gesetzesentwurf wie folgt Stellung:

Schon jetzt erlaubt das bestehende Zweitwohnungsgesetz eine zu grosse Anzahl an Zweitwohnungen. In Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungen ist es aktuell erlaubt, altrechtliche Wohnbauten in eine unbegrenzte Anzahl von Erst- und/oder Zweitwohnungen umzuwandeln. Im Rahmen von Erneuerungen, Umbauten oder Wiederaufbauten ermöglicht das aktuelle Gesetz ausserdem, dass die Hauptnutzfläche von maximal 30 Prozent bei gleichbleibender Anzahl Wohnungen vergrössert oder die Anzahl Wohnungen bei gleichbleibender Hauptnutzfläche erhöht wird. **Damit schwächt bereits die aktuelle Gesetzgebung die verfassungsmässige Bestimmung nach einem maximalen Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent stark ab.** Mit den vorgeschlagenen Gesetzesanpassungen werden zusätzliche Möglichkeiten für die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen geschaffen. **Als Folge wird die Anzahl Zweitwohnungen auch in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungsanteil weiter ansteigen. Dies widerspricht den Zielen der Verfassung. Die SP sieht**

**deshalb jegliche weitere Verwässerung des Gesetzes als verfassungswidrig und Missachtung des Volkswillens.**

**Die vorliegende Gesetzesänderung richtet der Wohnsituation von Einheimischen und Familien grossen Schaden an.** Insbesondere in den touristischen Hotspots, aber auch in den meisten anderen Gemeinden der Alpen betragen die altrechtlichen Wohnungen über 90 Prozent des gesamten Wohnbestandes. Sämtliche historischen Dorfkerns sowie die umliegenden, bis 2012 gewachsenen Quartiere gehören dazu. Es ist Wohnraum, der heute zu über 50 Prozent von Einheimischen und Saisonangestellten bewohnt wird und grösstenteils bezahlbar ist. Einige Gemeinden – insbesondere im Engadin – begannen schon in den 80iger Jahren diese Wohnsubstanz zu schützen, indem sie Erstwohnungsanteilspflichten von 30 – 50 Prozent einführten. Das Bundesgericht bestätigte mehrmals einen Erstwohnungsanteilspflicht bis zu 60 Prozent. Mit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ab 2016 strichen die meisten Gemeinden ihre bewährten Instrumente zum Schutze des Wohnraums für Einheimische aus ihrer Gesetzgebung. Durch die in der Folge massive Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen, haben sich die Miet- und Kaufpreise für die lokale Wohnbevölkerung noch mehr erhöht. **In Anbetracht dessen ist es gegenüber jeder Familie, die zusammengepfertcht in einer überbeuerten 70m<sup>2</sup>-Wohnung lebt, verächtlich, zusätzliche Möglichkeiten und Anreize zu schaffen, um Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Denn die Gesetzesanpassungen werden die Miet- und Kaufpreise für Erstwohnungen noch weiter ansteigen lassen.** Die Gesetzesvorlage widerspricht deshalb auch einem zweiten Verfassungsauftrag. Nämlich jenem, nach dem Bund und Kantone sich dafür einsetzen müssen, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familien eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können (Art. 41 Abs. 1 lit. e BV, siehe auch Art. 108 BV).

Mit den gesetzlichen Änderungen wird auch das lokale Gewerbe und damit eine positive Wirtschaftsentwicklung in touristischen Regionen in mehrfacher Hinsicht geschwächt. Durch die hohen Mieten wird den lokalen Haushalten Kaufkraft abgeschöpft, was die Binnenwirtschaft schwächt. Lokale Arbeitskräfte, die im Tourismus direkt oder indirekt arbeiten, können für den lokalen Konsum weniger ausgeben oder werden ganz in die Peripherie vertrieben. Dies führt zur Verödung ganzer Dörfer und Regionen. Ausserdem haben die hohen Wohnungsmieten für das Gewerbe die Schwierigkeit zur Folge, das notwendige Personal zu finden und offene Stellen zu besetzen. Personalmangel bis zur Schliessung von Betrieben sind die Folge. Das ist nicht nur ungerecht, sondern auch wirtschafts- und gesellschaftspolitisch unerwünscht. Im Weiteren bedeuten höhere Wohnkosten auch Lohndruck für die lokale Wirtschaft. Deshalb siedeln sich keine neuen Branchen an oder verlassen bestehende KMU die Region. Dazu gehört beispielsweise die «Zulieferkette des Tourismus» wie etwa Ingenieurbüros, Webagenturen oder Homeoffice-Angebote. Dies läuft allen Bemühungen zuwider, die Wirtschaft in den Tourismusregionen zu diversifizieren. **Auch deshalb lehnt die SP jegliche Massnahmen ab, die den Aufwärts-Druck auf die Erstwohnungs-Mietpreise und -Kaufpreise verstärken.**

Die zusätzlichen Möglichkeiten für die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen werden auch auf die Siedlungsentwicklung und die Bodenversiegelung negative Auswirkungen haben. Wenn in Dorfkernen die Anzahl an Erstwohnungen abnimmt, wird ein Teil der verschwindenden Wohnungen durch neu gebaute Erstwohnungen auf der grünen Wiese an den Dorfrändern kompensiert werden. Damit würde die Zersiedelung in den Bergregionen weiter zunehmen, was zusätzlichen Boden versiegeln würde. Dies widerspricht nicht nur dem Votum der Bevölkerung, das sich mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative für intakte Berglandschaften ausgesprochen hat. Sondern dies verstiesse auch gegen die Bodenstrategie des Bundes, nach der bis 2050 kein Boden mehr verloren werden soll. **Deshalb ist die Gesetzesänderung auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes abzulehnen.**

Aus den genannten Gründen lehnt die SP den Gesetzesentwurf ab. Die SP könnte sich allenfalls vorstellen, eine gewisse Flexibilisierung bei Sanierungen von altrechtlichem Wohnbestand wie zum Beispiel bei energetischen Sanierungen, Anpassung der Raumstruktur an heutige Standards oder Entfernung von «Bausünden» mitzutragen. Dies aber nur unter der Bedingung, dass Erstwohnungen gleichzeitig mit einer Erstwohnungsanteilsspflicht von 50 Prozent pro Gemeinde auf Bundesebene geschützt werden. Ohne die Einführung einer Erstwohnungsanteilsspflicht von 50 Prozent im Falle von baulichen und/oder nutzungsmässigen Änderungen bei altrechtlichen Wohnungen, sieht sich die SP gezwungen, gegen die vorliegende, verfassungswidrige Revision das Referendum zu ergreifen.

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

SP Schweiz



Mattea Meyer  
Co-Präsidentin



Cédric Wermuth  
Co-Präsident



Levin Koller  
Politischer Fachreferent