

Alliance Patrimoine c/o Les Tailleurs Communication Marktgasse 38 · 3011 Bern

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Per Mail an: info@are.admin.ch

Bern, 13. Februar 2023

Stellungnahme der Alliance Patrimoine

Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (20.456 n Pa. Iv. Candinas)

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen.

Alliance Patrimoine setzt sich ein für den Erhalt und die Pflege des kulturellen Erbes der Schweiz. Sie ist ein Zusammenschluss von vier Organisationen: Archäologie Schweiz AS, Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK, Nationale Informationsstelle zum Kulturerbe NIKE sowie Schweizer Heimatschutz SHS.

Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen von Alliance Patrimoine. Das Positionspapier Zweitwohnungsgesetz des Schweizer Heimatschutzes vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

Stellungnahme

- Alliance Patrimoine lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

Begründung

Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

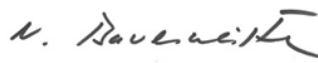
- **Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.¹ Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.² Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- **Genügend Flexibilität vorhanden, um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **Viele wertvolle Bauten in Zweitwohnungsgemeinden** sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmälern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit und stehe bei Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Alliance Patrimoine



Ellen Thiermann
Zentralsekretärin Archäologie Schweiz



Nicole Bauermeister
Direktorin GSK



Sebastian Steiner
Geschäftsführer NIKE



Stefan Kunz
Geschäftsführer Schweizer Heimatschutz

¹ Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

² Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>