



**STOP**

**Schluss mit  
uferlosem Bau  
von Zweitwohnungen**

**J A**

**am 11. März 2012**

---

**[zweitwohnungsinitiative.ch](http://zweitwohnungsinitiative.ch)**

Fondation Franz Weber & Helvetia Nostra



# Würde Heidi die Heimat wieder erkennen?



# Unsere Heimat ist bedroht

Unsere Kinder sollen die **Schönheit unserer Bergwelt** möglichst unversehrt erleben können. Doch wo einst lokal geprägte Bergdörfer waren, entstanden mehr und mehr seelenlose Überbauungen für Zweitwohnungen.

Während die **Bauwirtschaft das kurzfristige Geschäft** wittert, verlieren die Ortschaften ihren ursprünglichen Charakter und die Einheimischen den günstigen Wohnraum.

Wir müssen nun ein **Zeichen gegen noch mehr Zweitwohnungen** zu setzen. Das Volk hat es in der Hand, mit der Annahme der Volksinitiative griffige Massnahmen gegen den uferlosen Bau von Zweitwohnungen zu beschliessen.

# Ohne intakte Natur kein Tourismus

Für viele Berggemeinden stellt der **Tourismus eine grosse wirtschaftliche Chance** dar. Rund 30 Milliarden Franken pro Jahr betragen in der Schweiz die Einnahmen aus dem Tourismus, wovon rund 60 Prozent aus dem Binnentourismus und rund 40 Prozent von ausländischen Gästen stammen.

Der Tourismus schafft **138'203 Vollzeitstellen** oder 4.2 Prozent der Arbeitsplätze in der Schweiz – viele davon in den Berggemeinden.

**Intakte Landschaften sind im Wettbewerb um Feriengäste** der wichtigste Trumpf. Zweitwohnungen beeinträchtigen die Schönheit der Bergwelt und gefährden damit den Tourismus. Zweitwohnungen bringen wirtschaftlich kurzfristigen Gewinn – aber langfristig viel mehr Schaden.

# Facts & Figures Tourismus

## Hohe Wertschöpfung

Im Jahr 2005 (neuste verfügbare Zahlen) lagen die Gesamteinnahmen des Tourismus bei 30.4 Milliarden Franken, wovon 18.4 Milliarden (61%) aus dem Binnentourismus stammen und 12 Milliarden von ausländischen Gästen ausgegeben werden.

Quelle: [www.swisstourfed.ch](http://www.swisstourfed.ch)

## Viele Arbeitsplätze

Der Tourismus stellt 4.2 Prozent der Arbeitsplätze in der Schweiz, dies entspricht 138'203 Vollzeitstellen.

Quelle: [www.swisstourfed.ch](http://www.swisstourfed.ch)

## Natur als Feriengrund

Die Natur ist der stärkste Grund für Reisen in die Schweiz. Das gilt selbst für Städtereisen – das urbane Umfeld in der Schweiz besticht durch seine grüne Note und die Nähe zum Wasser und wird mit «Natur» in einem Atemzug genannt. In einem Punkt sind sich alle Gäste einig: Die Schönheit der Bergwelt differenziert die Schweiz.

Quelle: *Tourismus Monitor Schweiz*, <http://mediacorner.stnet.ch/chde/?p=3029>

## Zitat Jürg Schmid, Direktor Schweiz Tourismus

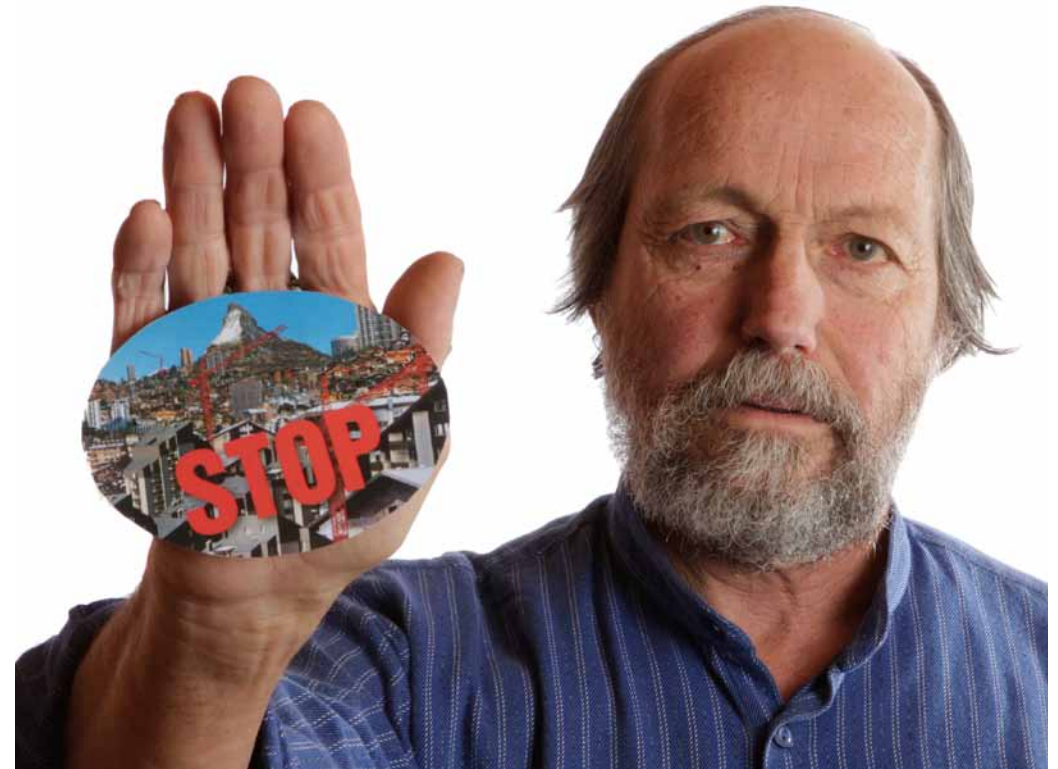
«Die Zweitwohnungsbautätigkeit ist eine ökologische Herausforderung für unsere Branche», warnt Jürg Schmid. Intakte Landschaften seien im internationalen Wettbewerb um Feriengäste der wichtigste Trumpf des Landes. Schmid sieht diesen Vorteil akut bedroht, falls ständig neue Objekte aus dem Boden schießen und die Feriengebiete zersiedeln. Das grösste Problem: Die Ferienwohnungen sind oft nur wenige Wochen im Jahr belegt und stehen sonst leer. Man spricht von kalten Betten.

Quelle: *Handelszeitung*, 30. Juni 2010



# Emil Feuz

Bergführer  
Unterbach, Berner Oberland



***Es bringt letztlich niemandem etwas, wenn wir unsere eindrucklichen, wunderschönen Bergtäler bis zum Ersticken mit Zweitwohnungen überstellen.***

***Der vernünftige Weg führt über eine drastische Beschränkung und eine optimale Auslastung der Hotels und der schon bestehenden Ferienlogis.***



# Landschaft und Landwirtschaftsland erhalten





# Wertvolle Landschaften als Lebensraum erhalten

Heute gibt es **in der Schweiz rund 600'000 Zweitwohnungen**. Vom Chalet bis zum 10-stöckigen Haus. Ein Meer von Zweitwohnungen, die die meiste Zeit des Jahres leer stehen. Und es werden jedes Jahr mehr.

**8000 Zweitwohnungen werden jedes Jahr gebaut**, davon 5000 im Berggebiet. Damit kommt jährlich eine Zahl von Wohnungen hinzu, die beinahe die Einwohner der Stadt Solothurn aufnehmen könnte.

**In Bergregionen gehen so wertvolle Landschaften und Naturräume verloren.** Mit der Initiative können wir den Bau von weiteren Zweitwohnungen einschränken und damit unsere Landschaften retten.



## Boden für Landwirtschaft erhalten

Die **landwirtschaftliche Nutzfläche wird immer geringer**. Wohnungen, Industrie und Gewerbe sowie Strassen fressen immer mehr Landwirtschaftsfläche weg. In zwölf Jahren gingen der Landwirtschaft 32'000 ha Kulturland verloren – mehr als die Fläche des Kantons Schaffhausen.

Im Berggebiet verschwindet das relativ **flache und wertvolle Bergbauernland** wegen den Zweitwohnungen. Die Bergbauern werden an die steilen und schwierig zu bewirtschaftenden Hanglagen verdrängt.

Wir können mit der Annahme der Initiative ein **Zeichen setzen gegen den zunehmenden Landverschleiss**. Die Zweitwohnungsinitiative hilft, den Druck auf wertvolle Landwirtschaftsflächen abzuwehren.

# Facts & Figures Landschaft

## Wohnungen nach Belegungsart

	1990	in %	2000	in %	2010 *	in %
Wohnungen total	3'159'977	100.0	3'569'181	100.0	3'978'385	100.0
Dauernd bewohnt	2'800'953	88.6	3'027'829	84.8	3'254'705	81.8
Zeitweise und nicht bewohnt	359'024	11.4	541'352	15.2	723'680	18.2
Zeitweise bewohnt (Zweitwohnungen)			419'819	11.8	602'147	15.1
Nicht bewohnt			121'533	3.4	121'533	3.1

\* Hochrechnung bei gleichbleibender Zunahme, Quelle: Bundesamt für Statistik

## Wachstum der Siedlungsfläche

- Jede Sekunde wird fast 1m<sup>2</sup> (0.86 m<sup>2</sup>) Boden verbraucht
- Pro Minute entspricht das 6 Autoabstellflächen
- Pro Tag macht dies eine Fläche in der Grösse der Rütliwiese aus.
- Jährlich verschwindet eine Fläche in der Grösse des ganzen Brienersees
- Geht die Überbauung ungebremst weiter, wird die besiedelbare Fläche der Schwiez nach Ablauf von rund 400 Jahren zugebaut sein. Diese Zeitspanne entspricht nur einer Dauer von ca. 5 Menschenleben.

Quelle: [www.landschaftsinitiative.ch](http://www.landschaftsinitiative.ch)

## Beispiel Solothurn

Die Stadt Solothurn weist im Jahr 2010 rund 16'000 Einwohner auf (genau: 15'982). Bei 1.73 Einwohnern pro Wohnungen ergibt sich ein Wohnungsbestand von 9238 Wohnungen.

Quelle: [www.stadt-solothurn.ch](http://www.stadt-solothurn.ch)

## Verlust Landwirtschaftsland

Seit Jahrzehnten ist in der Schweiz ein dramatischer Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen feststellbar. In den zwölf Jahren zwischen den letzten zwei Erhebungen der Arealstatistik (1979/85 bis 1992/97) fielen in der Schweiz 32'000 ha Kulturland der Siedlungsentwicklung zum Opfer, sprich dem Bau von Wohnhäusern, Gewerbe- und Industriebauten, Verkehrswegen und Freizeitanlagen (z.B. Golfplätzen). Dies ist mehr als die Fläche des Kantons Schaffhausen (298 km<sup>2</sup>). Jahr für Jahr gehen der Schweiz somit 2700 ha Kulturland verloren. Erste Ergebnisse der neusten Erhebungen deuten auf einen Verlust an Landwirtschaftsfläche in der gleichen Grössenordnung hin.

Quelle: [www.landschaftsinitiative.ch](http://www.landschaftsinitiative.ch)



# Philippe Roch

Ehemaliger Direktor des Bundesamts für Umwelt, Wald und Landschaft (Buwal)



***Der Wirtschafts- und Siedlungsdruck in der Schweiz verlangt eine grössere Disziplin in Sachen Bau- und Raumplanung. Für die Erhaltung des wunderbaren Landschaftsgartens, den uns die Natur geschenkt hat, sage ich JA zur Initiative.***

# Keine Verdrängung der einheimischen Bevölkerung in Tourismusorten





Es gibt schon heute viele Zweitwohnungen – das genügt!

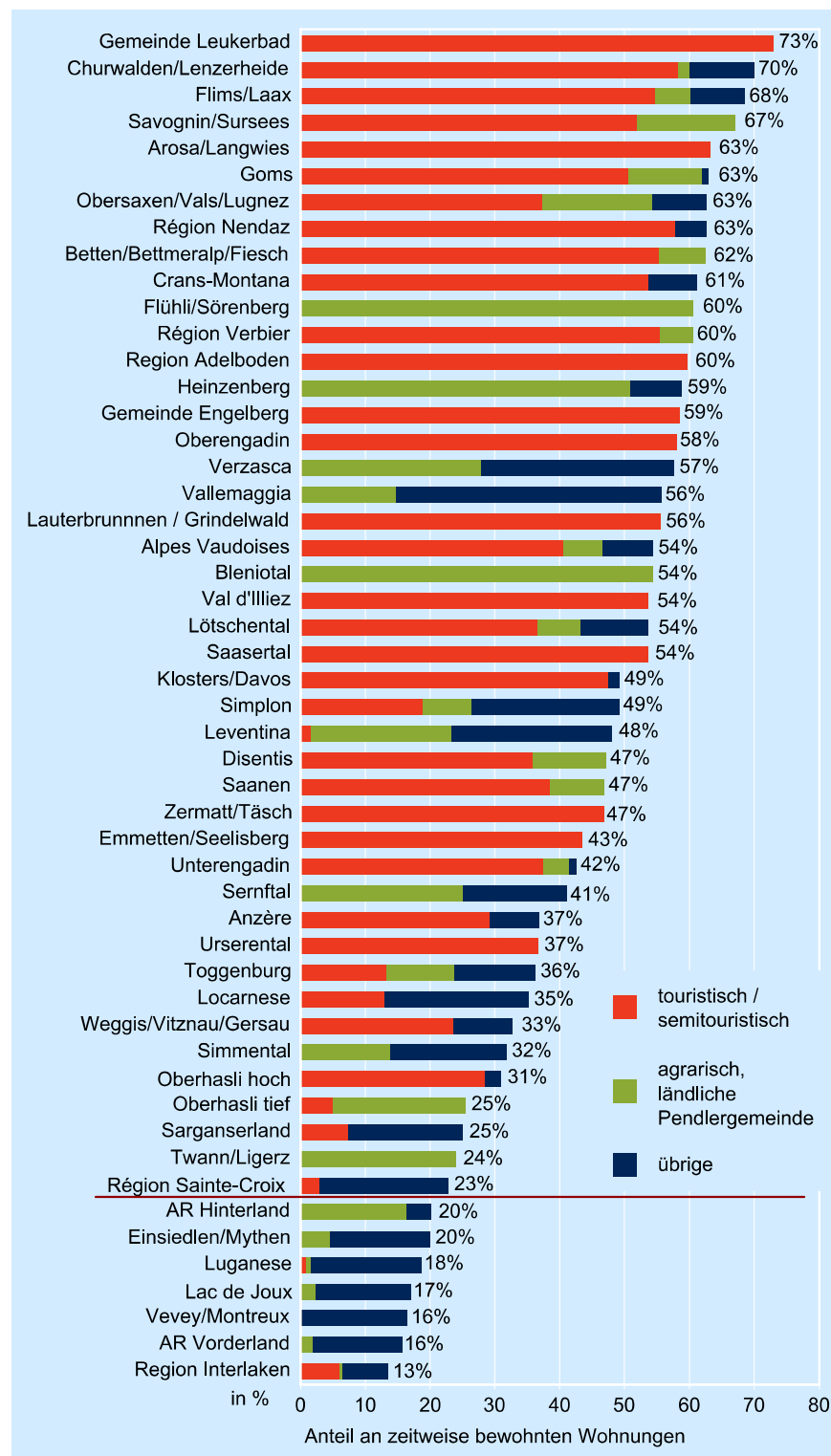
In der Schweiz weist **knapp ein Viertel der Gemeinden Anteile von mehr als 20 Prozent** an zweitweise bewohnten Wohnungen auf. Kleinere Gemeinden sind davon stärker betroffen als grosse Gemeinden.

Viele Zweitwohnungen gibt es in den **Tourismuskantonen** Graubünden, Wallis, Tessin, im Berner Oberland und in den Alpes Vaudoises. Auch einzelne Gemeinden im Jura verzeichnen hohe Anteile.

Im Kanton Graubünden weisen 81% der Gemeinden über 20 Prozent Zweitwohnungen auf, im Tessin 66 Prozent und im Wallis 78 Prozent der Gemeinden. **Das ist mehr als genug.**

# Facts & Figures

## Anteile Zweitwohnungen in Gemeinden



Quelle: Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen". rütter+partner Rüschiikon 2008, im Auftrag Bundesamt für Raumentwicklung ARE



## Zweitwohnungen erhöhen Mietpreise & Wohnungsnot

Immobilienpreise sind in Tourismusregionen **oft so hoch wie in den städtischen Boomregionen** Zürich/Zürichsee und Genfersee. Grund dafür ist vor allem die Nachfrage nach Zweitwohnungen.

Die Löhne im Berggebiet sind dagegen tiefer als in den Städten. Die Folge: Die Mieten sind **für Einheimische kaum mehr bezahlbar**, sie werden aus ihren Dörfern verdrängt.

Zweitwohnungen führen zu höheren Mietpreisen in Bergregionen und Städten. **Mit der Annahme der Initiative wird die Wohnungsnot verringert.**

# Facts & Figures Mietpreise und Wohnungsnot

## Preisanstieg bei Zweitwohnungen

Die in den letzten Jahren wieder erstarkte Nachfrage nach Ferienwohnungen in ausgewählten Tourismusgemeinden spiegelt sich auch in den Transaktionspreisen wider. Die Preise für Eigentumswohnungen gehobenen Standards sind seit 1995 in vielen touristischen Gemeinden überdurchschnittlich stark angestiegen. Am stärksten fiel der Preisanstieg im Oberengadin aus. Zwischen 1995 und 2005 sind die Preise von Eigentumswohnungen in St. Moritz, Celerina oder Silvaplana 42.5 Prozentpunkte stärker angestiegen als im Schweizer Mittel.

*Quelle: Credit Suisse, Spotlight Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, 3. November 2005*

## Vergleich Immobilienpreis- und Einkommensentwicklung

Zur Beurteilung der Nachhaltigkeit bietet sich vor allem anderen der Vergleich der Immobilienpreis- mit der Einkommensentwicklung an. Dieses in der Forschung breit abgestützte Konzept besagt, dass die Immobilienpreise in der langen Frist nicht stärker ansteigen dürfen als die Einkommen der Haushalte.

In touristisch geprägten Regionen wie beispielsweise dem Oberengadin ist die Entwicklung der Immobilienpreise auf die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen zurückzuführen. Daher kann lediglich darauf geschlossen werden, dass die Situation für die Einheimischen nicht nachhaltig ist. Die zukünftige Preisentwicklung in diesen Regionen wird aber in erster Linie von ihrer zukünftigen Attraktivität als Tourismusstandort abhängen.

*Quelle: Credit Suisse, Immobilienmarkt 2011, Markt und Trends, S. 19; [www.credit-suisse.com/immobilienstudie](http://www.credit-suisse.com/immobilienstudie)*

## Zweitwohnungen auch in Städten

Zweitwohnungen sind entgegen der landläufigen Meinung nicht nur in touristischen Gemeinden ein Thema. 238'000 Wohnungen oder über die Hälfte des gesamten Zweit- und Ferienwohnungsbestandes (419'000 [Stand Jahr 2000]) in der Schweiz stehen in den Zentren und den umliegenden Agglomerationsgemeinden. In den fünf Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne werden zusammen über 45'000 Wohneinheiten nur vorübergehend genutzt. Dies entspricht 5 Prozent des Wohnungsbestandes der Grossstädte.

*Quelle: Credit Suisse, Spotlight Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, 3. November 2005*

*Quelle: Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen". rütter+partner Rüschlikon 2008, im Auftrag Bundesamt für Raumentwicklung ARE*



# Reto Pedotti

Gemeindepräsident, Ftan



***Bei uns können sich Einheimische keine Wohnung mehr leisten. Das kann es doch nicht sein. Die Problematik mit den Zweitwohnungen kann nur grossflächig gelöst werden. Deshalb stimme ich JA!***

Jetzt braucht es Lösungen – die Initiative liefert sie





## Gemeinden könnten handeln, tun es aber selten

Einzelne Gemeinden haben die **Zeichen der Zeit erkannt und Massnahmen ergriffen**. Sie zeigen, dass Handeln schon heute möglich ist. Leider gibt es nur einzelne positive Beispiele wie Sils i.E. oder Zermatt – Orte, die allerdings schon sehr viele Zweitwohnungen aufweisen.

**Viele Gemeinden verzichten jedoch auf Massnahmen** gegen zu viele Zweitwohnungen. Sie vergeben damit die Chance, die Entwicklung in ihrer Gemeinde in sinnvolle Bahnen zu lenken.

Fazit: Es braucht **Leitplanken, die für die ganze Schweiz gelten**. Die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» gibt diese vor. Den Gemeinden steht es frei, darüber hinaus weitere Massnahmen zu beschliessen.



# Facts & Figures Gemeinden

## **Raumplanerische Massnahmen, die in den Gemeinden angewendet werden können:**

**Erstwohnanteilplan:** In einer Gemeinde wird nach Nutzungszonen festgelegt, welcher Anteil prozentual der ortsansässigen Bevölkerung reserviert werden soll. Erstwohnanteilspläne werden auch durch die Initiative verlangt. Beispiele: Sils i.E., Zermatt, St. Moritz, Saas-Fee, Grindelwald.

**Kontingentierung von Zweitwohnungen:** Die Nutzfläche, die jährlich für Zweitwohnungen bewilligt werden kann, wird beschränkt. Teils auf Kantonebene verankert. Beispiele: Celerina/Schlarigna, Fiesch, St. Moritz, Sils i.E., Wildhaus (nur bei Ausländern), Disentis/Mustér, Betten, Saas-Fee.

**Mindestwohnflächen:** Es wird eine minimale Bruttogeschossfläche von Wohnungen festgelegt. Unter der Annahme, dass grossflächige Wohnungen eher nicht für Ferienzwecke benutzt werden, soll so der Anteil an Zweitwohnungen gering gehalten werden. Beispiele: St. Luc, Saas-Fee.

**Bonus-/Malussysteme:** Erzielt wird eine erhöhte Grundstückausnützung bei der Erstellung von Erstwohnraum und tiefere Ausnützung bei der Erstellung von Zweitwohnungen. Beispiel: Saanen.

Beschränkung des Erwerbs von Zweitwohnungen durch Personen im Ausland. Beispiele: St. Luc, Klosters-Serneus

## **Fiskalische Massnahmen:**

**Zweitwohnungssteuer/Liegenschaftssteuer:** In mehreren Gemeinden erhoben, aber ohne stärkere Belastung von Zweitwohnungen, wodurch Lenkungswirkung entfällt.

## **Indirekte Massnahmen:**

Mit finanziellen Anreizen oder zum Beispiel der Bereitstellung von Infrastruktur für die Vermarktung können Anreize für die Vermietung der Zweitwohnungen geschaffen werden.

Gebühren für die Benützung der Infrastruktur: In einigen Gemeinden werden Pauschalkurtaxen erhoben.

## **Fazit:**

Es gibt viele Massnahmen, aber nur wenige sind wirklich griffig. Sie werden viel zu selten angewendet. Die Initiative setzt dagegen wirksame Leitplanken.

*Quelle: Konferenz der Gemeindepräsident/innen von Ferienorten im Berggebiet, c/o SAB: Zweitwohnungsbau. Aktuelle Erfahrungen und Massnahmen der Tourismusgemeinden. Bern, 2005*

# Dem indirekten Gegenvorschlag wurden die Zähne gezogen

Mit dem indirekten Gegenvorschlag des Parlaments werden die Kantone verpflichtet, in ihren Richtplänen die Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein **ausgewogenes Verhältnis Erst- und Zweitwohnungen** sicherzustellen.

**Besondere Massnahmen** sind: Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen; Förderung der Hotellerie und preisgünstiger Erstwohnungen; eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen.

Das Parlament lehnte Anträge ab, Kontingentierung als Massnahme vorzuschreiben und zu definieren, was ausgewogene Verhältnisse zwischen Erst- und Zweitwohnungen sind. Der Gegenvorschlag ist nicht griffig und lässt **zu viel Spielraum für noch mehr Zweitwohnungen** offen.

# Facts & Figures Gegenvorschlag

## **Folgende Änderung des Raumplanungsgesetzes wurde vom Parlament am 17.12.2010 beschlossen:**

(in Kraft seit dem 1. Juli 2011)

Art. 8 Sachüberschrift (Betrifft nur den französischen Text), Abs. 2 und 3

**2** Sie bezeichnen die Gebiete, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

**3** Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:

- a. eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;
- b. die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
- c. eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen.

## **Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 17. Dezember 2010**

**1** Die betroffenen Kantone passen ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderungen an und sorgen dafür, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere die Festlegung jährlicher Kontingente, die Festlegung von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

**2** Nach Ablauf dieser Frist dürfen so lange keine Zweitwohnungen bewilligt werden, bis die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.

## **Folgende Anträge wurden im Parlament abgelehnt:**

Art. 8 Abs 3 neu (Ziele)

Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:

- a) eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;
- b) die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
- c) eine bessere Auslastung von Zweitwohnungen.

Art. 8 Abs. 4 neu (Kriterien):

Das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen ist insbesondere dann nicht mehr ausgewogen, wenn:

- a) das Landschafts- und Ortsbild durch die Zweitwohnungen beeinträchtigt wird;
- b) hohe Immobilienpreise das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für Einheimische erheblich einschränken;
- c) der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der vorhandenen Bauzonenreserven beansprucht; oder
- d) die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebots beeinträchtigt werden.

Übergangsbestimmungen: Erwähnung der geeigneten Massnahmen wie etwa die Festlegung jährlicher Kontingente, oder von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

Während der Ständerat einen griffigeren Gegenvorschlag wollte, hat der Nationalrat dies mehrheitlich abgelehnt. In der Schlussabstimmung stimmten FDP (Ausnahmen NR Pelli, NR Theiler), BDP, CVP, SP und Grüne für den Gegenvorschlag, der SVP ging sogar dieser abgeschwächte Vorschlag zu weit (Ausnahmen NR Freysinger, NR Gobbi, NR Veillon).

Quelle: Curia Vista und Amtliche Sammlung, [www.parlament.ch](http://www.parlament.ch)



# Die Volksinitiative korrigiert die heutige Fehlentwicklung wirksam

Die Initiative “Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen” verlangt eine **Höchstquote für Zweitwohnungen** pro Gemeinde. Dies bedeutet, dass in Gemeinden mit über 20 Prozent Zweitwohnungen keine weiteren Zweitwohnungen mehr gebaut oder Erstwohnungen in Zweitwohnungen umgenutzt werden können.

Das Parlament legt innert **zwei Jahren nach Annahme der Initiative** fest, wie dies im Detail umgesetzt wird. Die Gemeinden schaffen Transparenz, indem sie ihren Erstwohnungsanteilsplan und den Vollzug jährlich veröffentlichen.

Die Initiative erlaubt, die **heutige Fehlentwicklung zu korrigieren** und dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen wirksam entgegenzutreten.

# Facts & Figures Volksinitiative

## Initiativtext:

I

Die Bundesverfassung vom 18. April 1999 wird wie folgt geändert:

### **Art. 75a (neu) Zweitwohnungen**

<sup>1</sup> Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.

<sup>2</sup> Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

II

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:

### **Art. 197 Ziff. 8 (neu)**

8. Übergangsbestimmungen zu Art. 75a (Zweitwohnungen)

<sup>1</sup> *Tritt die entsprechende Gesetzgebung nach Annahme von Artikel 75a nicht innerhalb von zwei Jahren in Kraft, so erlässt der Bundesrat die nötigen Ausführungsbestimmungen über Erstellung, Verkauf und Registrierung im Grundbuch durch Verordnung.*

<sup>2</sup> *Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75a folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig.*

# Flurina Bezzola

Studentin in Chur, aus Pontresina



***Schluss! Jetzt reicht's! Die Natur ist unsere Lebensgrundlage. Aber bei uns im Engadin wird sie immer mehr durch Zweitwohnungen zugebaut. Es braucht gesetzliche Grundlagen, um dies zu stoppen. Darum stimme ich JA!***



## **Was wird unter Zweitwohnungen verstanden?**

Als Zweitwohnung wird eine zweite Wohnung bezeichnet, die von Privatpersonen während des Jahres nur zeitweise zur Ferienzwecken genutzt wird.

Nicht unter den Begriff Zweitwohnung fallen:

- Ferienwohnungen, die kommerziell vermietet werden (Parahotellerie). Diese werden auch viel stärker genutzt (durchschnittlich 200 Nächte) als Zweitwohnungen (30 bis 60 Nächte/Jahr).
- Nebenwohnsitze für Schul- und Arbeitszwecke.

## **Warum fordert die Initiative eine Beschränkung auf 20 Prozent?**

Die Obergrenze von 20 Prozent wurde festgesetzt, um der einheimischen Bevölkerung genügend Platz für die eigene Entwicklung zu lassen. Die Begrenzung auf 20 Prozent wurde vom Bundesgericht ausdrücklich als verhältnismässige raumplanerische Massnahme bezeichnet (Entscheid 1P.404/1997 vom 9. November 1998).

Im Tirol, mit der schweizerischen Bergregion vergleichbar, wurde in den 90er Jahren sogar noch ein tieferer Wert festgelegt (8 Prozent). Auch schweizerische Gemeinden können tiefere Zweitwohnungsanteile festlegen.

## **Ist die Angabe eines Höchstwertes in der Verfassung notwendig?**

Ja, denn Bund, Kantone und Gemeinden haben es bis anhin verpasst, den uferlosen Bau von Zweitwohnungen zu verhindern. Zwar verlangt die Bundesverfassung bereits heute die «haushälterische Nutzung des Bodens» (Art. 75 Abs. 1 BV). Die bestehenden Gesetze wurden jedoch möglichst flexibel ausgelegt, um der Baubranche ein Maximum an Aufträgen zu ermöglichen. Erst wenige Gemeinden haben wirksame Massnahmen erlassen.

Die Initiative legt eine eindeutige Obergrenze für Zweitwohnungen fest und beendet damit eine raumplanerische Misere auf Kosten von Natur und Landschaft. Klare Leitplanken für alle bedeuten, dass die Kantone und touristischen Regionen sich nicht gegenseitig auf Kosten der Natur und der einheimischen Bevölkerung im Wettkampf um Zweitwohnungen überbieten können.

Im Rahmen der Ausführungsgesetzgebung können die Spielräume für Kantone und Gemeinden definiert werden. Damit verbleibt den Kantonen und Gemeinden die Möglichkeit, ihre Entwicklung individuell zu planen.

## **Was geschieht mit den bereits bestehenden Zweitwohnungen?**

Die bereits bestehenden Zweitwohnungen bleiben selbstverständlich stehen. Sie können weiter als Zweitwohnung benutzt werden. Die Initiative verlangt keine Umwandlung von Zweit- in Erstwohnungen.

In Zukunft dürfen Zweitwohnungen nur noch 20 Prozent der Wohnflächen einer Gemeinde ausmachen. Wo die Zweitwohnungen diesen Anteil bereits übersteigen, können erst wieder neue Zweitwohnungen gebaut werden, falls der Zweitwohnungsanteil unter 20 Prozent sinkt. Das gleiche gilt für die Umwandlung von Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

Die genauen Bestimmungen sind in der Ausführungsgesetzgebung durch das Parlament festzulegen. Dieses wird auch die Weitergabe in der Familie regeln (Erbfall; die Initiative macht dazu keine Vorgaben).

## **Werden nicht diejenigen Gemeinden belohnt, die bereits viel gebaut haben?**

Nein. In Gemeinden, die einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil haben, werden nach Annahme der Initiative vermutlich auf längere Frist hinaus nicht mehr weitere Zweitwohnungen gebaut werden können. Je höher der aktuelle Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent liegt, desto länger dürfte es dauern, bis neue Zweitwohnungen wieder in Frage kommen.

## **Führt die Annahme der Initiative nicht zu einer Verschiebung der Bautätigkeit in Gemeinden, die die Grenze von 20 Prozent Zweitwohnungen noch nicht erreicht haben?**

Auch Zweitwohnungen dürfen nur in der Bauzone gebaut werden. Eine Verlagerung ist deshalb nur insoweit möglich, als eine noch nicht überbaute Wohnbauzone in einer benachbarten Gemeinde besteht.

Die Initiative bezweckt einen Ausgleich zwischen Wohnraum für Einheimische und Zweitwohnungen. Gemeinden können zu diesem Zweck auch tiefere Zweitwohnungsanteile in ihrer Bauordnung festschreiben.

## **Trifft die Initiative nicht die Bauwirtschaft in Tourismusregionen?**

In Gemeinden, die schon heute mindestens 20 Prozent Zweitwohnungen aufweisen, können zwar keine zusätzlichen Zweitwohnungen gebaut werden. Der Bau von Erstwohnungen (für Einheimische), Hotels, Ferienwohnungen (Parahotellerie) oder von touristischen Anlagen ist aber weiterhin möglich. Ebenso sind Renovationsarbeiten an Erst- und Zweitwohnungen weiterhin gefragt. Die Bauwirtschaft wird sich auf diese Bereiche ausrichten.

## **Steht die Initiative im Zusammenhang mit der Lex Koller?**

Die Initiative wurde im Zusammenhang mit der geplanten Abschaffung der Lex Koller (Einschränkung beim Kauf von Wohneigentum für ausländische Personen) lanciert. Im Gegensatz zu dieser unterscheidet sie jedoch nicht zwischen Ausländern und Schweizern. Die Initiative löst vielmehr ein Problem, das von Schweizern und Ausländern gleichermassen verursacht wird. Konkret befinden sich rund 17 Prozent der Zweitwohnungen in ausländischen Händen (NZZ 12.12.2009).

## **Braucht es neben der Zweitwohnungsinitiative auch die Landschaftsinitiative?**

Ja. Beide Initiativen thematisieren die zunehmende Überbauung und Zersiedelung der Schweiz. Die Zweitwohnungsinitiative behandelt das Problem der Zweitwohnungen, die Landschaftsinitiative geht die Thematik breiter an (Begrenzung Bauzonen). Die beiden Initiativen ergänzen sich optimal. Die Fondation Franz Weber und Helvetia Nostra, die die Zweitwohnungsinitiative lanciert haben, machen auch bei der Landschaftsinitiative mit.