

VerbandHEV Schweiz Aktuelle Zeitung

Zweitwohnungsgesetz seit 1. 1. 2016 in Kraft



BILD: LEHVIS / FOTOLIA

12.02.2016

author KATHRIN STRUNK,
MSc Business & Economics Ökonomin Volkswirtschaft und
Immobilienmarkt beim HEV Schweiz

Das Parlament hat am 12. März 2015 das Zweitwohnungsgesetz verabschiedet. Seit dem 1. Januar 2016 ist es nun in Kraft. Wir stellen Ihnen die wichtigsten Aspekte vor.

Im Kern verbietet das Zweitwohnungsgesetz die Bewilligung und den Bau von neuen Zweitwohnungen in Gemeinden, deren Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent beträgt. Um den Anteil an Zweitwohnungen zu überprüfen, müssen daher alle Gemeinden eine Statistik über die

Anzahl Erstwohnungen sowie die gesamte Anzahl Wohnungen führen und diese jährlich dem Bundesamt für Raumentwicklung ARE zur Verfügung stellen. Dieses veröffentlichte Ende 2015 eine Liste aller Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent hatten.

Altrechtliche Wohnungen

Das Gesetz erlaubt eine Umnutzung von sogenannten altrechtlichen Wohnungen. Dies sind Wohnungen, die vor der Abstimmung über die Initiative am 12. März 2012 bereits bestanden. Sie dürfen auch in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent weiterhin bewilligungsfrei von Erst- in Zweitwohnungen umgenutzt werden. Das Gesetz behält jedoch Nutzungsbeschränkungen vonseiten der Gemeinde oder des Kantons im Falle von Missbrauch oder unerwünschten Entwicklungen vor. Dadurch können sie Bestimmungen erlassen, wonach eine Wohnung beispielsweise nur als Erstwohnung genutzt werden darf. Unter welchen Umständen unerwünschte Entwicklungen oder Missbrauch vorliegen, wird im Gesetzestext jedoch nicht genauer ausgeführt.

Überhaupt ist fraglich, ob und wie der gewählte Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent erhalten werden soll. Wenn betroffene Gemeinden Einwohner verlieren, weil es beispielsweise weniger Stellen gibt (wegen der geringeren Bautätigkeit), wird der Zweitwohnungsanteil automatisch steigen, wenn sich für die Wohnungen keine ansässigen Käufer finden. Der Zweitwohnungsanteil würde in einem solchen Fall auch ohne Neubauten ansteigen. Es stellt sich die Frage, wie die Gemeinden darauf reagieren werden.

Ausbauten von altrechtlichen Erst- und Zweitwohnungen bleiben gemäss Artikel 11 Absatz 3 in bescheidenem Ausmass möglich (maximal 30 Prozent der Hauptnutzfläche). In diesem Rahmen ausgebaute Erstwohnungen dürfen auch später noch als Zweitwohnung verkauft werden. Bestehende Zweitwohnungen können ebenfalls wie beschrieben erweitert werden, auch wenn dadurch streng genommen die Zweitwohnungsfläche in einer Gemeinde zunimmt.

Touristisch bewirtschaftete Ferienwohnungen
In Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Zweitwohnungen bleibt der Neubau von touristisch bewirtschafteten Ferienwohnungen zulässig. Diese müssen aber dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Das Gesetz sieht dazu zwei Möglichkeiten vor: Beim Bau einer Erstwohnung dürfen Eigentümer eine Einliegerwohnung erstellen und diese an Feriengäste vermieten, oder die neuen Wohnungen werden «im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet».

Schützenswerte Bauten

Wenn ihre Erhaltung anderweitig nicht sichergestellt werden kann, dürfen laut dem Gesetz auch schützenswerte und ortsbildprägende Bauten (z. B. Stadel) innerhalb der Bauzonen zu Zweitwohnungen umgebaut werden. Dabei darf das äussere Erscheinungsbild dieser Gebäude nicht wesentlich verändert werden. Für alte, nicht mehr rentable Hotels gelten zusätzliche Ausnahmeregelungen.

Auswirkungen auf Immobilienmarkt

Die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf den Immobilienmarkt in den betroffenen Gebieten können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Direkt vor und nach der Abstimmung war ein starker Anstieg der

Baubewilligungen in den Tourismusgebieten sichtbar, der danach wieder abnahm. Seit 2014 liegen die Baubewilligungen auf einem tieferen Niveau als vor der Abstimmung. Die Leerstandsquote ist im Alpenraum seit 2012 stärker gestiegen als in der übrigen Schweiz. Dies kann aber auch mit dem allgemeinen Anstieg der Leerstände zusammenhängen.

Durch das Zweitwohnungsgesetz werden die Immobilienmärkte in den Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent in einen Markt für Erstwohnungen und in einen Markt für Zweitwohnungen aufgeteilt. Das Beratungsbüro Fahrländer Partner konnte in ersten Analysen feststellen, dass der Aufschlag für eine identische Wohnung, die als Zweitwohnung verkauft wird, bis zu 20 Prozent betragen kann. Dieser Effekt scheint umso stärker zu sein, je begehrt und somit hochpreisiger eine Gemeinde für Touristen ist. Ein Beispiel für eine solche Gemeinde wäre St. Moritz. Bei weniger begehrten und teuren Gemeinden ist der Preisaufschlag für eine Zweitwohnung schwächer, er beträgt dann noch zwei bis acht Prozent. Die Lage kann aber regional sehr unterschiedlich sein, und auch andere Faktoren, wie beispielsweise die allgemeine Wirtschaftslage oder die Frankenstärke, haben einen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Es wird sich zeigen, ob die beobachteten Effekte Bestand haben und welche anderen Auswirkungen das Zweitwohnungsgesetz haben wird.