

**Geschäftsstelle EOS BeO GmbH**  
**Schulhausstrasse 25b, 3800 Unterseen**  
[brigitta.wyss@eos-beo.ch](mailto:brigitta.wyss@eos-beo.ch)  
[www.ig-laendlicher-raum.ch](http://www.ig-laendlicher-raum.ch)

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

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Unterseen, 31. Januar 2023

**Stellungnahme zur Pa. Iv. Candinas. Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die IG ländlicher Raum ist ein überparteilicher Verein mit dem Ziel, den ländlichen Raum als attraktiven, lebenswerten und wirtschaftlichen Lebensraum zu erhalten. Zahlreiche – primär ländliche Gemeinden – sind Mitglied der IG.

Die IG ländlicher Raum begrüsst den vorliegenden Vorschlag für die Revision des Zweitwohnungsgesetzes.

Die Zweitwohnungsinitiative wurde vom Schweizer Stimmvolk am 11. März 2012 angenommen. Im Abstimmungskampf wurde von den Initianten immer betont, dass es um die Eindämmung des „uferlosen“ Baus von Zweitwohnungen gehe. Nie war die Rede davon, mit der Initiative auch Einschränkungen bei Erstwohnungen oder etwa in der Hotellerie auslösen zu wollen. Vielmehr wurde seitens der Initianten betont, dass mit der Initiative der Wohnraum für Einheimische (Erstwohnungen) gesichert und die Hotellerie gestärkt werden könne. Es darf deshalb auch davon ausgegangen werden, dass das Stimmvolk nur den Bau neuer Zweitwohnungen einschränken wollte und darüber hinaus gehende Einschränkungen vom Stimmvolk nicht anvisiert wurden.

Seit der Annahme der Initiative sind zehn Jahre vergangen. Die Erfahrungen in diesen zehn Jahren zeigen deutlich, dass die Initiative zu unbeabsichtigten „Kollateralschäden“ geführt hat. Davon betroffen sind namentlich die Erstwohnungen und die strukturierten Beherbergungsbetriebe (umgangssprachlich: Hotellerie).

Diese „Kollateralschäden“ sind nicht nur auf die Initiative mit ihrer vermeintlich einfachen Lösung von 20% zurückzuführen, sondern auch auf die Gesetzgebung und die Rechtsprechung, wobei insbesondere das Bundesgericht in der Tendenz die Auslegung der Zweitwohnungsgesetzgebung immer weiter verschärft hat.

Der Bundesrat hat im Jahr 2021 den ersten Bericht zu den Wirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung vorgelegt. Der Bundesrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die Wirkungen der Gesetzgebung weiter beobachtet werden sollen und im Moment nur punktuelle Anpassungen im Vollzug nötig seien. Die IG ländlicher Raum beurteilt dies anders. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.

Mit seiner Parlamentarischen Initiative hat Martin Candinas einen wichtigen Punkt aufgegriffen, der aus Sicht der SAB revidiert werden muss. Ziel von Art. 11 des Zweitwohnungsgesetzes war es eigentlich, dass altrechtliche Wohnungen in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Das entspricht den verfassungsmässigen Grundsätzen des Eigentumsschutzes und der Besitzstandsgarantie. Art. 11 hält deshalb fest, dass altrechtliche Wohnungen in der Art der Wohnnutzung frei sind und auch ohne Nutzungseinschränkungen erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden dürfen. Erweiterungen sind bis zu einer Grenze von 30% der vor dem 11. März 2012 bestehenden Hauptnutzfläche ohne Nutzungsaufgabe möglich, sofern dadurch keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden. Darüberhinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe und sind nur zulässig, wenn sie als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Das Bundesgericht hat nun in seinem Urteil 1C\_478/2019 entschieden, dass der Wiederaufbau und die Erweiterung nicht kumuliert werden können. Werden bei Abbruch und Erweiterung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese nach Ansicht des Bundesgerichtes auch dann der Nutzungsbeschränkung, wenn sie innerhalb der 30%-Marge liegen. Dies gilt auch, wenn die zusätzlichen Wohneinheiten als Erstwohnungen genutzt werden. Das Bundesgericht schränkt damit Art. 11 weiter ein was tendenziell dazu führt, dass der Wohnungsbestand nicht erneuert wird und damit nicht mehr modernen Wohnbedürfnissen entspricht.

Mit der Parlamentarischen Initiative Candinas soll nun klargestellt werden, dass altrechtliche Wohnungen abgerissen, wiederaufgebaut und erweitert werden können. Innerhalb der Grenze von 30% können neue Gebäude oder Wohneinheiten geschaffen werden, die keiner Nutzungsaufgabe unterliegen. Dabei kann es sich also sowohl um Erst- als auch Zweitwohnungen handeln. Darüber hinaus gehende Erweiterungen sind nicht untersagt, die dadurch allenfalls geschaffenen zusätzlichen Wohneinheiten unterliegen aber der Nutzungsaufgabe und dürfen somit später nur noch als Erstwohnungen oder touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen genutzt werden.

Ziel der Zweitwohnungsinitiative war es, den Bau neuer Zweitwohnungen zu verhindern. Die Erneuerung und allenfalls der Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten entspricht zudem dem Anliegen der Raumplanung mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen und Belebung der Ortskerne. Die Erweiterung altrechtlicher Wohnungen trägt auch zu einer besseren Ausnutzung der begrenzten Flächen innerhalb der Bauzonen bei.

Das Bundesgerichtsurteil führt somit zu einer weiteren Verknappung der bestehenden Wohnungen für die einheimische Bevölkerung. Die Wohnungspreise in den Berggebieten steigen dadurch noch mehr – zudem hat Corona mit der «Flucht aufs Land» zu einer zusätzlichen Verschärfung geführt. Für die nachkommende Generation von jungen Leuten gibt es somit kaum erschwinglichen Wohnraum (weder zur Miete noch zum Kauf) im Heimatdorf. Familien, die sich am Ort niederlassen wollen, müssen auf die letzten noch freien Standorte am Dorfrand ausweichen.

Es kommt zum raumplanerisch unerwünschten Donut-Effekt. Die mit der Zweitwohnungsgesetzgebung verbundenen Einschränkungen laufen damit paradoxerweise raumplanerischen Zielsetzungen zuwider. Die Handlungsoptionen für die Gemeinden zur Schaffung von attraktivem Wohnraum hat das Bundesamt für Wohnungswesen in einem Leitfaden aufgezeigt, der im Oktober 2022 publiziert wurde. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind aber sehr beschränkt durch die Raumplanungs- und die Zweitwohnungsgesetzgebung. Durch den BGE wurde dies noch einmal verschärft. Umso wichtiger ist es, dass die Möglichkeit geschaffen wird, altrechtliche Wohnungen, die nicht mehr modernen Bedürfnissen entsprechen und nicht schützenswert sind, abzureissen, wiederaufzubauen und auch zu erweitern.

Die IG ländlicher Raum unterstützt deshalb den vorliegenden Vorschlag zur Gesetzesrevision gestützt auf die Pa.Iv. Candinas.

Wir danken für eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

### **Interessengemeinschaft Ländlicher Raum**

Im Namen der IG ländlicher Raum

Nadja Brönnimann, dipl. Bauverwalterin  
Vorstandsmitglied  
Inhaberin Kommunalbau Partner GmbH  
nadja.broennimann@kommunalbau.ch