

### Argumentarium

Am 11. März 2012 gelangt die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ zur Volksabstimmung. Eine breite Allianz bestehend aus der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz, der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete, dem Schweizerischen Gemeindeverband, dem Schweizer Tourismus-Verband, hotelleriesuisse, der Konferenz der Gemeindepräsidentinnen von Ferienorten im Berggebiet und der IG Parahotellerie Schweiz erachtet diese Volksinitiative als den falschen Weg, um die Frage der Zweitwohnungen zu regeln. Die aufgeführten Organisationen lehnen deshalb die Volksinitiative ab. Das vorliegende Argumentarium enthält die wesentlichsten Argumente, welche gegen die Volksinitiative sprechen. Anhand verschiedener Beispiele aus den Kantonen und Gemeinden wird zudem aufgezeigt, welche Massnahmen diese bereits zur Regelung der Zweitwohnungsfrage ergriffen haben.

### Zielsetzung der Volksinitiative

Die Volksinitiative will den Anteil an Zweitwohnungen auf 20% pro Gemeinde beschränken. In denjenigen Gemeinden, in denen der Anteil bereits heute höher als 20% ist, würde die Initiative einen Baustopp bewirken. In den übrigen Gemeinden könnten weiterhin Zweitwohnungen erstellt werden. Bei einer Annahme müsste die Initiative innert zwei Jahren umgesetzt werden. Die Gemeinden müssten jährlich Bericht erstatten.

### Die Volksinitiative ist der falsche Weg

**Das Problem ist erkannt.  
Bund, Kantone, Gemeinden und weitere Akteure haben bereits Massnahmen  
zur Regelung des Zweitwohnungsbaus eingeleitet.  
Die Volksinitiative ist deshalb unnötig und kann sogar kontraproduktiv wirken.**

### Das Problem ist erkannt, die Massnahmen beginnen zu wirken

Bundesrat und Parlament haben die Problematik des Zweitwohnungsbaus erkannt und deshalb eine Revision des Raumplanungsgesetzes beschlossen, welche am 1. Juli 2011 in Kraft getreten ist. Die Kantone und Gemeinden haben nun drei Jahre Zeit, also bis zum Jahr 2014, um in den betroffenen Gebieten Massnahmen zu ergreifen. Ansonsten dürfen in den betroffenen Gebieten keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, was eine sehr einschneidende Sanktionsmöglichkeit darstellt. Die Kantone und Gemeinden haben diesen Auftrag

#### Allianzpartner

- Konferenz kantonaler Volkswirtschafts-  
direktoren VDK
- Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die  
Berggebiete SAB
- Schweizerischer Gemeindeverband
- Schweizer Tourismus-Verband STV
- hotelleriesuisse
- Konferenz der GemeindepräsidentInnen von  
Ferienorten im Berggebiet
- IG Parahotellerie Schweiz

## **„Nein zur Zweitwohnungsinitiative“**

---

ernst genommen und sind an der Umsetzung. Die wichtigsten Tourismuskantone haben ihre kantonale Planung bereits revidiert (Bern und Graubünden) oder die nötigen Schritte eingeleitet (Tessin, Uri, Waadt, Wallis). Zahlreiche Gemeinden haben ebenfalls zum Teil schon lange vor der Revision des Raumplanungsgesetzes Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus ergriffen.

Für die Umsetzung der Massnahmen haben die Kantone und Gemeinden Zeit bis zum Jahr 2014. Sollte die Volksinitiative angenommen werden, muss sie zuerst noch auf dem Wege der Gesetzgebung präzisiert werden. Das bedeutet, dass eine Vorlage für eine Gesetzesrevision ausgearbeitet und vom eidgenössischen Parlament behandelt werden muss. Die Revision des Raumplanungsgesetzes wirkt hingegen bereits jetzt.

### **Der Zweitwohnungsbau muss mit Instrumenten der Raumplanung geregelt werden**

Ein übermässiger Bau von Zweitwohnungen kann das Landschaftsbild und damit das Kapital des Tourismus beeinträchtigen. Zweitwohnungen tragen auch zu einer weiteren Zersiedelung bei. Die Thematik des Zweitwohnungsbaus muss deshalb mit Instrumenten der Raumplanung geregelt werden. Dabei zeigt die Erfahrung, dass am Besten verschiedene Instrumente miteinander kombiniert werden. So kann z.B. eine Kontingentierung auf kommunaler Ebene mit der Schaffung einer Hotelzone und einer Lenkungsabgabe kombiniert werden. Und mit einer Zone für Einheimische können erschwingliche Immobilienpreise für die ortsansässige Bevölkerung gewährleistet werden. Je nach den Voraussetzungen in den Kantonen und Gemeinden sind verschiedene Modelle möglich und sinnvoll. Dadurch wird den jeweiligen lokalen Verhältnissen Rechnung getragen. Die Volksinitiative hingegen setzt als einziges Instrument auf eine Kontingentierung auf 20%. Die erfolgreich eingeführten Massnahmen in zahlreichen Gemeinden würden dadurch in Frage gestellt.

### **Kantone und Gemeinden handeln gemeinsam**

Der Zweitwohnungsbau muss mit Instrumenten der Raumplanung geregelt werden. Die Raumplanung liegt gemäss der schweizerischen Verfassung in der Kompetenz der Kantone und Gemeinden. Die Kantone legen die gewünschte Entwicklung in ihren Richtplänen fest. Die Gemeinden bestimmen über die Bauordnungen und Nutzungspläne die detaillierten Regelungen. Dieser Kompetenzverteilung hat das eidgenössische Parlament mit der Revision des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen. Die Kantone und Gemeinden werden verpflichtet, bis zum Jahr 2014 Massnahmen zu ergreifen. Dadurch, dass auch die Kantone in die Pflicht genommen werden, wird sichergestellt, dass für Bauvorhaben eine Interessensabwägung aus übergeordneter Sicht vorgenommen wird. Reine Spekulationsentscheide können so verhindert werden.

### **Bessere Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen fördern**

Die Schweiz verfügt mit rund 500'000 Zweitwohnungen über einen grossen Immobilienpark, der nur zeitweise genutzt wird. Eine Priorität muss die bessere Auslastung der bestehenden Ferienwohnungen anstelle des Baus neuer Ferienwohnungen haben. Verschiedene Gemeinden haben Initiativen in diese Richtung gestartet, so z.B. Grindelwald mit der GriwaRent AG zur professionellen Bewirtschaftung der Ferienwohnungen. Auch das Rocks Resort in Laax (GR) geht mit dem Vermietungszwang der Ferienwohnungen in diese Richtung. Die Klassifikation von Ferienwohnungen leistet ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur

## „Nein zur Zweitwohnungsinitiative“

---

Professionalisierung des kommerziellen Ferienwohnungsangebots. Bisher sind über 22'000 Objekte klassiert, laufend kommen neue dazu und werden auf dem E-Marktplatz [www.MySwitzerland.com](http://www.MySwitzerland.com) angeboten. Die Volksinitiative berücksichtigt den Aspekt der besseren Auslastung bestehender Zweitwohnungen nicht.

### **Volksinitiative fördert Zersiedelung**

Die Volksinitiative will den Anteil der Zweitwohnungen pauschal auf 20% pro Gemeinde ansetzen. Gemeinden, in denen der Anteil bereits über 20% liegt, könnten keine zusätzlichen Zweitwohnungen mehr erstellen. Umgekehrt könnten aber alle jene Gemeinden, welche heute weniger als 20% Zweitwohnungen aufweisen, weitere Zweitwohnungen erstellen. Die Volksinitiative würde also entgegen ihrer eigenen Zielsetzung zu einer weiteren Zersiedelung führen. Zudem wird das touristische Angebot weiter verstreut, anstatt Schwerpunkte zu bilden und hier auch die Verkehrsströme zu bündeln.

### **Initiative unterscheidet nicht nach Nutzungsart der Zweitwohnungen**

In der Schweiz gibt es gemäss der letzten Volkszählung aus dem Jahr 2000 rund 420'000 zeitweise bewohnte Wohnungen. Unter diese zeitweise benutzten Wohnungen fallen sowohl touristisch genutzte Ferienwohnungen wie auch nicht touristisch genutzte Zweitwohnungen. Eine aktuellere Statistik über die Zweitwohnungen ist nicht verfügbar. Hochrechnungen gehen davon aus, dass die Zahl bis heute auf rund 500'000 angestiegen ist. Von den rund 500'000 Zweitwohnungen liegen nur rund 200'000 oder etwa 40% in touristischen Gebieten ausserhalb der städtischen Zentren und deren Agglomerationen. Wenn die Initianten von 500'000 oder gar 600'000 Zweitwohnungen sprechen und dabei einzig mit Bildern von Ferienwohnungen in den Bergen operieren, ist das irreführend.

Wenn die Zahl der Zweitwohnungen laufend zunimmt, dann hat das auch mit den Veränderungen auf dem schweizerischen Arbeitsmarkt zu tun. Die Arbeitsplätze konzentrieren sich zunehmend in den urbanen Zentren. Arbeitnehmer aus Randregionen mieten hier eine Wohnung für den Wochenaufenthalt und kehren am Wochenende zu ihren Familien im ländlichen Raum zurück. Die Zahl der Zweitwohnungen wächst dementsprechend auch am stärksten in den urbanen Kantonen (Wachstumsraten über 300% im Zeitraum 1980 – 2000 in AG, ZH und ZG, zum Vergleich: CH-Durchschnitt 73,5%). Andererseits weist beispielsweise das Calancatal zwar einen hohen Zweitwohnungsanteil von rund 60% auf. Dabei handelt es sich aber nicht um touristisch genutzte Zweitwohnungen sondern um die noch im Besitz verbliebene Wohnungen ausgewanderter Einheimischer. Diese verschiedenen Arten von Zweitwohnungen erfordern unterschiedliche Lösungsansätze. Die bereits in Kraft getretene Revision des Raumplanungsgesetzes erlaubt eine derart differenzierte Betrachtungsweise. Die Volksinitiative hingegen unterscheidet nicht zwischen den verschiedenen Arten von Zweitwohnungen und kann deshalb keine angemessene Antwort auf die Zweitwohnungsfrage darstellen.

### **Zweitwohnungen entsprechen einer touristischen Nachfrage**

Ein Chalet in den Bergen ist der Ferientraum vieler Familien. Insbesondere bei Schweizer Familien erfreut sich diese Urlaubsform einer grossen Beliebtheit. Rund 80% aller Zweitwohnungen sind im Besitz von Schweizern. Zudem bieten mietbare Zweitwohnungen für sozial schwächer gestellte Gesellschaftsschichten und auch Familien die einzige Möglichkeit, sich überhaupt Ferien zu leisten. Bei einer zu starken Einschränkung des Zweitwohnungsangebotes in der Schweiz würden die

## **„Nein zur Zweitwohnungsinitiative“**

---

Gäste ihre Ferien im Ausland, z.B. in Österreich, verbringen. Eine Verlagerung hin zur Hotellerie ist hingegen nicht zu erwarten, da es sich um ein anderes Gästesegment handelt. Durch die Initiative würde somit der Schweizer Tourismus als ganzes benachteiligt. Dazu gehören auch die Bergbahnen und andere touristische Leistungsträger.

### **Zweitwohnungen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor**

Zweitwohnungen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Alleine der Kanton Graubünden generiert jährlich fast 1 Mrd. Fr. oder gegen 10% seines Bruttoinlandproduktes (BIP) durch Zweitwohnungen. Im Kanton Wallis sind es gar 1,5 Mrd. Fr. oder 12,6%<sup>1</sup>. Über alle Tourismusregionen hinweg wird das jährliche Investitionsvolumen auf 3,8 Mrd. Fr. geschätzt. Dazu kommen Ausgaben für den Unterhalt der touristisch genutzten Zweitwohnungen von rund 2,5 Mrd. Fr. Die Feriengäste in Zweitwohnungen generieren zudem einen Umsatz von rund 2,8 Mrd. Fr. Die direkten Auswirkungen der Zweitwohnungen auf die lokale und regionale Wirtschaft belaufen sich in den touristischen Gebieten somit insgesamt auf rund 9,1 Mrd. Fr. Durch den Bau und Unterhalt der Zweitwohnungen sowie vor allem durch die Konsumausgaben der Touristen werden somit wichtige Arbeitsplätze im ländlichen Raum geschaffen und erhalten. Ohne diese Arbeitsplätze müsste die einheimische Bevölkerung lange Arbeitswege in Kauf nehmen oder abwandern.

### **Die Initiative trifft strukturschwache ländliche Regionen am stärksten**

Die Initiative benachteiligt strukturschwache, ländliche Regionen, die gar nicht vom Tourismus profitieren. Wenn Zweitwohnungen undifferenziert kontingentiert werden, wie dies die Volksinitiative verlangt, dann trifft das u.a. auch die Zweitwohnsitze von Einheimischen, die abgewandert sind. Göschenen weist beispielsweise 40% Zweitwohnungen auf. In Göschenen dürften also nach Annahme der Initiative keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden. Das Problem ist nur, dass es sich hier gar nicht um touristisch genutzte Zweitwohnungen handelt. Die Zweitwohnungen in Göschenen sind im Besitz Einheimischer, die in den urbanen Zentren ihren Hauptwohnsitz genommen haben und nur noch sporadisch nach Göschenen zurückkehren. Göschenen und andere ähnliche, strukturschwache Gemeinden könnten nach Annahme der Initiative keine touristischen Zweitwohnungen erstellen und während damit in ihren wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten massiv eingeschränkt. Das gleiche gilt beispielsweise für das Vallemaggia. Diese Region weist zwar einen Zweitwohnungsanteil von 56% auf. Davon sind aber nur 14% touristisch genutzte Zweitwohnungen. Die Initiative würde ein sofortiges Umnutzungsverbot von Erst- in Zweitwohnungen und einen Baustopp für neue Zweitwohnungen bewirken. Regionen wie Göschenen und das Vallemaggia wären damit in ihrer weiteren Entwicklung massiv eingeschränkt.

Stand: 20. Januar 2012

---

<sup>1</sup> Die Volkswirtschaft, Nr. 5-2008, S. 51