

Eidgenössische Volksinitiative

«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie die Volksinitiative **«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»** annehmen?

Bundesrat und Parlament empfehlen, die Initiative abzulehnen.

Der Nationalrat hat die Initiative mit 123 zu 61 Stimmen bei 3 Enthaltungen abgelehnt, der Ständerat mit 29 zu 10 Stimmen bei 3 Enthaltungen.

Das Wichtigste in Kürze

Zweitwohnungen werden von Familien oftmals genutzt, um Ferien zu machen. In den Schweizer Tourismusregionen erhöhen sie das Bettenangebot. Auch Berufstätige, die ihren Arbeitsplatz in Städten oder Agglomerationen haben, nutzen unter der Woche häufig Zweitwohnungen. Aber Zweitwohnungen beanspruchen zusätzliche Flächen und tragen so zur Zersiedelung der Landschaft bei. Sie führen zudem zu höheren Immobilienpreisen, was es Einheimischen erschweren kann, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der Handlungsbedarf ist breit anerkannt: Es gilt, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und Sorge zur Landschaft zu tragen.

Ausgangslage

Die Initiative will den Anteil von Zweitwohnungen auf 20 Prozent pro Gemeinde begrenzen. Sie möchte dadurch die Zersiedelung stoppen. Die Gemeinden sollen dazu verpflichtet werden, jährlich über die Einhaltung dieser Beschränkung zu informieren und eine Übersicht über die dauerhaft genutzten Wohnungen zu erstellen.

Was will die Initiative?

Bundesrat und Parlament lehnen die Initiative ab, weil sie den regional und lokal unterschiedlichen Verhältnissen in der Schweiz nicht gerecht wird. Um Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu bekämpfen, setzen Bundesrat und Parlament auf das revidierte Raumplanungsgesetz. Dieses wurde ursprünglich als Gegenvorschlag zur Initiative verabschiedet und ist seit dem 1. Juli 2011 in Kraft. Es verpflichtet die Kantone und Gemeinden, den Zweitwohnungsbau mit gezielten Massnahmen zu beschränken.

Standpunkt von Bundesrat und Parlament

Die Vorlage im Detail

In der Schweiz gibt es heute rund 500 000 Zweitwohnungen¹. Dies entspricht rund 12 Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Stark verbreitet sind Zweitwohnungen in den klassischen Tourismusgebieten der Kantone Graubünden, Wallis, Tessin, Bern und Waadt. Die Nachfrage nach Zweitwohnungen ist gross. Oft werden sie über das Jahr hinweg nur wenig genutzt, man spricht deshalb auch von «kalten Betten». Der Bau von Zweitwohnungen trägt überdies zur Zersiedelung der Landschaft bei. Das grosse Interesse hat zudem steigende Boden- und Immobilienpreise zur Folge, was es der lokalen Bevölkerung erschweren kann, bezahlbare Wohnungen zu finden.

Ausgangslage

Die Volksinitiative schlägt einen neuen Verfassungsartikel vor, der den Anteil an Zweitwohnungen pro Gemeinde auf höchstens 20 Prozent am gesamten Wohnungsbestand beschränkt. Wo diese Schwelle heute bereits erreicht ist, wären keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig. Die schon gebauten Zweitwohnungen dürften indes bestehen bleiben. Von der Beschränkung wäre heute rund ein Fünftel aller Gemeinden in der Schweiz betroffen.

Zahl der Zweitwohnungen beschränken

Die Volksinitiative will die Gemeinden auch dazu verpflichten, jährlich über den Vollzug des Verfassungsartikels zu informieren sowie einen Plan zu veröffentlichen, der aufzeigt, welche Wohnungen dauerhaft genutzt werden (sogenannter «Erstwohnungsanteilsplan»). Die Initiative würde bei den Behörden dadurch einen zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen.

Informationspflicht der Gemeinden

¹ Berechnungsbasis: Volkszählung 2000 und Gebäude- und Wohnungsstatistik 2010 (BFS)

Auch Bundesrat und Parlament sind der Auffassung, dass es bei den Zweitwohnungen Handlungsbedarf gibt. Sie haben daher das Raumplanungsgesetz verschärft. Die Anpassungen sind auf den 1. Juli 2011 in Kraft getreten. Die Revision wurde vom Parlament ursprünglich als indirekter Gegenvorschlag zur Initiative verabschiedet.

Gesetz bereits
verschärft

Um in allen Regionen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu gewährleisten, sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, bis am 1. Juli 2014 in ihren Richt- und Nutzungsplänen Massnahmen zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu ergreifen. Die Vorgaben sind streng: Wer sie innert dieser Frist nicht erfüllt, darf keine Zweitwohnungen mehr bewilligen. Das revidierte Gesetz schreibt den Kantonen vor, die Zahl neuer Zweitwohnungen zu beschränken, preisgünstige Erstwohnungen sowie die Hotellerie zu fördern und bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten.

Kantone stehen
in der Pflicht

Die Umsetzung orientiert sich an der Situation vor Ort. Manche Gemeinden begrenzen die Anzahl zusätzlicher Zweitwohnungen, andere scheidern Bauzonen für dauerhaft genutzten Wohnraum zugunsten der Einheimischen aus oder sie sorgen dafür, dass die Betten in Zweitwohnungen kommerziell be-

Instrumente zur
Beschränkung von
Zweitwohnungen

wirtschaftet und besser ausgelastet werden. Verschiedene Gemeinden schaffen auch sogenannte Hotelzonen. Damit verhindern sie, dass Hotels zu Zweitwohnungen umgewandelt werden. Die Gesetzesrevision stellt sicher, dass den regionalen und lokalen Verhältnissen angemessen Rechnung getragen werden kann.

Die Initiative enthält keine Bestimmungen, die zu einer besseren Auslastung der bestehenden Zweitwohnungen führen oder die Umwandlung von Hotels in Zweitwohnungen verhindern. Sie will einzig den Zweitwohnungsanteil auf 20 Prozent aller Wohnungen beschränken.

Initiative hat
Lücken



Abstimmungstext

Bundesbeschluss über die Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

vom 17. Juni 2011

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf Artikel 139 Absatz 5 der Bundesverfassung¹,
nach Prüfung der am 18. Dezember 2007² eingereichten Volksinitiative
«Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom 29. Oktober 2008³,
beschliesst:*

Art. 1

¹ Die Volksinitiative vom 18. Dezember 2007 «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» ist gültig und wird Volk und Ständen zur Abstimmung unterbreitet.

² Sie lautet:

I

Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

Art. 75b^A (neu) Zweitwohnungen

¹ Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt.

² Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

II

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:

¹ SR 101

² BBl 2008 1113

³ BBl 2008 8757

⁴ Die Volksinitiative verlangte die Einführung der Bestimmung als Artikel 75a in die Bundesverfassung. Da inzwischen Artikel 75a (Vermessung) am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, wird der in der Volksinitiative vorgeschlagenen Bestimmung über Zweitwohnungen die Artikelnummer 75b gegeben.



Art. 197 Ziff. 8⁵ (neu)

8. Übergangsbestimmungen zu Art. 75b⁶ (Zweitwohnungen)

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

² Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75b folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig.

Art. 2

Die Bundesversammlung empfiehlt Volk und Ständen, die Initiative abzulehnen.

⁵ Die Nummerierung der Ziffer dieser Übergangsbestimmung zum vorliegenden Artikel wird nach der Volksabstimmung festgelegt.

⁶ Die Volksinitiative verlangte die Einführung der Bestimmung als Artikel 75a in die Bundesverfassung. Da inzwischen Artikel 75a (Vermessung) am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, wird der in der Volksinitiative vorgeschlagenen Bestimmung über Zweitwohnungen die Artikelnummer 75b gegeben.

Die Argumente des Initiativkomitees

Stopp dem Ausverkauf unserer Bergwelt

Jedes Jahr werden in der Schweiz über 8000 neue Zweitwohnungen gebaut. Davon 5000 in den Tourismusgebieten! Über **500 000 Zweitwohnungen** stehen bereits in den Schweizer Alpen. Mit entsprechendem Landschaftsverschleiss und neuen Strassen. Immer grössere Teile unserer Berge verstädtern, unersetzliche Landschaften werden verschandelt, die Natur für immer zerstört.

Zweitwohnungen veröden unsere Bergwelt

Schockierende Siedlungs- und Überbauungsprojekte (Andermatt, Aminona, Grimentz, etc. etc.) erhalten Ausnahmegewilligungen. Immer neue Einzonungen, Umzonungen und Sonderbewilligungen sind tägliche Normalität. Und wie nicht anders zu erwarten, sind es unsere schönsten und kostbarsten Landschaften, die auf diese Weise Stück für Stück vernichtet werden.

Zweitwohnungen verdrängen einheimische Familien

Unwiderrufliche Zersiedlung der Landschaft. Zugebaute, mit Zweitwohnungen verschandelte Täler und Berghänge. Zerstörte Ortsbilder, Geisterstädte in unseren Alpen. Die Verdrängung einheimischer Mieter und Familien aus ihrer Heimat als Folge unerschwinglicher Wohnpreise sowie eine andauernde Schädigung des Tourismus sind das verheerende Resultat.

Bund, Kantone und Gemeinden haben es bis heute verpasst, dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen. Auch das geänderte Raumplanungsgesetz ist nicht in der Lage, diese Zerstörungs- und Verdrängungspolitik zu bremsen. Es fehlen ihm die griffigen Massnahmen.

Ein Ja zur Zweitwohnungsinitiative ist eine massvolle Lösung für ein dringendes Problem

Unsere Initiative fordert eine einheitliche Obergrenze für den Zweitwohnungsbau in der Schweiz und legt diese **Grenze bei 20 Prozent** fest. Sie bietet damit eine saubere, massvolle Lösung für ein brennendes Problem, das uns alle betrifft.

Es geht nicht nur um die Schweizer Landschaften, es geht um die Zukunft unserer Heimat, um eine lebenswerte Zukunft unserer Kinder und Enkel und deren Erbe, für das wir verantwortlich sind.

Weitere Informationen: www.zweitwohnungsinitiative.ch

Die Argumente des Bundesrates

Der Bundesrat teilt die Auffassung, dass es im Zweitwohnungsbau strenge Vorschriften braucht. Die Initiative wird den unterschiedlichen Verhältnissen in der Schweiz aber nicht gerecht. Der Bundesrat ist überzeugt, dass sich Auswüchse im Zweitwohnungsbau mit dem kürzlich verschärften Raumplanungsgesetz wirksamer bekämpfen lassen. Dieses sorgt im Unterschied zur Initiative auch für eine bessere Auslastung bereits bestehender Zweitwohnungen.

Der Bundesrat lehnt die Initiative insbesondere aus folgenden Gründen ab:

Dem Bundesrat ist es ein grosses Anliegen, dass zur Landschaft Sorge getragen wird. Ihm ist auch bewusst, dass in gewissen Gebieten bis jetzt noch zu wenig dafür getan wurde. Die Initiative ist aber der falsche Weg, um Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu unterbinden.

Sorge zur Landschaft tragen

Die Initiative ist zu starr. Die Beschränkung der Zweitwohnungen auf einen fixen Anteil von 20 Prozent aller Wohnungen würde in zahlreichen Gemeinden zu einem abrupten Baustopp führen. In der Folge kämen jene Gebiete unter Druck, in denen der Anteil derzeit noch unter 20 Prozent liegt. Dies würde somit in heute noch wenig betroffenen Gebieten zu einer stärkeren Zersiedelung führen. Zudem würden ländliche Gemeinden mit wenig Arbeitsplätzen weiter geschwächt: Sie leiden unter einer starken Abwanderung der Bevölkerung und weisen deshalb einen hohen Zweitwohnungsanteil aus. Nach Annahme der Initiative dürften dort Wohnungen, die aufgrund der Abwanderung aufgegeben wurden, nicht mehr für Ferienzwecke renoviert oder umgebaut werden.

Quote keine geeignete Lösung

Das bereits verschärfte Raumplanungsgesetz ermöglicht wirksamere Lösungen. Es verpflichtet die Kantone und Gemeinden nicht nur dazu, Auswüchse im Zweitwohnungsbau gezielt zu bekämpfen, sondern zwingt sie im Unterschied zur Initiative auch dazu, die bereits bestehenden Zweitwohnungen besser auszulasten.

Gesetz schafft gezielt Abhilfe

Die Lösung des Bundes ist ausgewogen und vernünftig: Sie bringt mehr Schutz für die Landschaft, ohne aber die Interessen der Gemeinden und des Tourismus zu gefährden. Dies sichert den Regionen eine weitere, wirtschaftlich gedeihliche Entwicklung.

Haushälterischer
Umgang mit dem
Boden

Der Bund setzt mit seinen Vorgaben den Rahmen, die Kantone und Gemeinden entscheiden über die Massnahmen vor Ort. Im Unterschied zur Initiative behalten Gemeinden und Kantone die Freiheit zu bestimmen, ob sie mit Kontingenten, mit Lenkungsabgaben, mit Hotelzonen oder mit Wohnzonen für Einheimische den Zweitwohnungsbau einschränken wollen.

Föderalismus
wahren

Die Lösung des Bundes greift bereits: Seit dem 1. Juli 2011 verpflichtet das revidierte Raumplanungsgesetz Kantone und Gemeinden, in ihren Richt- und Nutzungsplänen einschränkende Massnahmen für die vom Zweitwohnungsbau stark betroffenen Gebiete zu bestimmen. Dafür haben sie bis spätestens am 1. Juli 2014 Zeit. Ab diesem Datum dürfen so lange keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden, bis die nötigen Massnahmen getroffen worden sind. In den Kantonen haben die Arbeiten an den Richtplänen bereits begonnen. Verschiedene Gemeinden sind ebenfalls daran, ihre Bestimmungen zu verschärfen. Mit der Lösung des Bundes können Auswüchse im Zweitwohnungsbau somit wirksamer und schneller bekämpft werden. Die Initiative führt demgegenüber nicht zum Ziel. Sie wäre mit zu vielen Nachteilen verbunden. Sie unterlässt es insbesondere, dafür zu sorgen, dass bereits bestehende Zweitwohnungen besser ausgelastet werden.

Verschärfungen
greifen bereits

Aus all diesen Gründen empfehlen Bundesrat und Parlament, die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» abzulehnen.