



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ
PATRIMOINE SUISSE
PATRIMONIO SVIZZERO
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Bundesamt für Raumentwicklung
3003 Bern

Per E-Mail an: info@are.admin.ch

Villa Patumbah
Zollikerstrasse 128
8008 Zürich

T 044 254 57 00
F 044 252 28 70

www.heimatschutz.ch
www.patrimoinesuisse.ch
info@heimatschutz.ch
info@patrimoinesuisse.ch

PC 80-2202-7

Zürich, 06.02.2023

Stellungnahme des Schweizer Heimatschutzes zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (20.456)

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Stellung nehmen zu dürfen. Das ZWG ist ein wesentlicher Treiber für die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden und tangiert Kernanliegen unseres Verbandes. Unser Positionspapier Zweitwohnungsgesetz vom November 2021 hält unsere Grundanliegen fest.

Stellungnahme

- Der Schweizer Heimatschutz lehnt die Änderung von ZWG Art. 11 ab.
- Wir anerkennen, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl bessere ortsbauliche Lösungen hervorbringen könnte. Dieses Anliegen der Palv 20.456 kann mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 umgesetzt werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».
- Eventualiter müssten die in ZWG Art. 11 vorgeschlagenen Möglichkeiten räumlich differenziert anwendbar sein: Die Marktlage bei Erstwohnungen in touristischen Hot-Spots und strukturschwachen Gemeinden ist nicht dieselbe. Der Vorschlag der Minderheit der UREK-N (ZWG Art. 11 Abs. 3bis) zeigt einen möglicherweise gangbaren Kompromiss auf.

Begründung

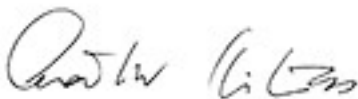
Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 möchte ermöglichen, dass altrechtliche Wohngebäude abgebrochen und in einem um 30 Prozent grösseren Volumen mit mehr Einheiten als Zweitwohnungen verkauft werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen deutlich abzulehnen:

- **Verfassungswidrig:** Die vorgeschlagene Revision von ZWG Art. 11 widerspricht dem Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.
- **Viele wertvolle Bauten** in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht genügend erfasst und geschützt. Der vorgeschlagene Anreiz, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird


absehbar zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmalern und führen und negative Auswirkungen auf schützenswerte Ortsbilder haben.

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:** Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist beträchtlich: Der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent.¹ Der Run auf Zweitwohnungen hat dabei zu einer Preisspirale geführt: Unter den 10 Gemeinden mit dem höchsten Preisanstieg in den letzten Jahren bei Eigentumswohnungen befinden sich 6, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind.² Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubrechen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einer weiteren Preisspirale und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung.
- **Kleine Änderung mit immensen Auswirkungen:** Der Vorschlag, neben dem Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen mit einer Volumenvergrösserung beim Ersatzneubau einen zweiten finanziellen Hebel anzusetzen, wird den Druck auf den Wohnungsbestand für die ortsansässige Bevölkerung weiter erhöhen.
- **Genügend Flexibilität vorhanden um Rechtssicherheit zu gewähren:** Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz ist den betroffenen Gemeinden und Kantonen mit zahlreichen Ausnahmen entgegengekommen. Dies insbesondere, um den Gebäudeunterhalt zu sichern und Rechtssicherheit beim Status der altrechtlichen Wohnung zu gewährleisten: Heute können sämtliche Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 erstellt wurden, als Zweitwohnungen verkauft werden. Ohne Veränderung des Status als altrechtliche Wohnung darf die Hauptnutzfläche darf bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.

Freundliche Grüsse



Martin Killas, Präsident



Stefan Kunz, Geschäftsführer

¹ Zürcher Kantonalbank, 5.4.2022: <https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/zweitwohnung-preisaufschlag.html>

² Neue Zürcher Zeitung, 19.7.2022: <https://www.nzz.ch/finanzen/immobilienpreise-die-top-und-flop-gemeinden-der-schweiz-ld.1694071>