



heimische geführt.

Bild: Keystone

meinden. Diese Gemeinden merkten, dass teilweise mit dem Bau von Zweitwohnungen überbordet wurde und hatten sich selbst Beschränkungen auferlegt. Differenzierte Beschränkungen, die dem Gewerbe nicht den ganzen Schnauf raubten. Vielleicht machten die Gemeinden hier etwas zu wenig vorwärts. Das Misstrauen gegenüber den Gemeinden und den Bergkantonen führte dann zur heutigen zentralistischen Regelung.

Eine neue Steuer würde wohl das vielerorts ohnehin bereits angespannte Verhältnis der Zweitwohnungsbesitzer mit den Gemeinden weiter belasten.

Entscheidend wäre natürlich, dass die neue Regelung an die Stelle der Zweitwohnungsgesetzgebung treten würde, was natürlich auch eine Verfassungsänderung voraussetzt. Wenn diese dann schweizweit gelten würde, würde das sicher auch die Diskussionen zwischen Gemeinden und Gästen minimieren.

Was für andere Korrekturen müsste oder könnte der Gesetzgeber machen?

Wenn wir mal von einem kompletten Systemwechsel absehen und beim Zweitwohnungsgesetz bleiben: sicher bei der unnötigen Erschwerung des Baus von Erstwohnungen für Einheimische. Sodann bei den Um- und Ausbauten von bestehenden Gebäuden, nicht zuletzt um dem Grundsatz des verdichteten Bauens nachzuleben.

Auch bei den touristisch bewirtschafteten Wohnungen sind Klärungen nötig. Wichtig würde mir scheinen, dass man das Gesetz einer Teilrevision unter Berücksichtigung aller hängigen parlamentarischen Vorstösse unterziehen würde. Es ist etwas schade, dass sich die gleichgesinnten Parlamentarier hier nicht absprechen und eher als Einzelkämpfer agieren.

Auch beim Raumplanungsgesetz gibt es mit der Umsetzung grosse Probleme: Kann man die ZWI und die Revision des RPG vergleichen?

In beiden Bereichen geht es um das vornehme Ziel des Landschaftsschutzes, das wir ja alle grundsätzlich teilen. In beiden Fällen haben die undifferenzierten zentralistischen Regelungen aber nicht beabsichtigte unerwünschte Auswirkungen. Und dies, obwohl die Raumplanung gemäss Bundesverfassung eigentlich den Kantonen obliegt. In Österreich, als Beispiel, sind die einzelnen Bundesländer für die Zweitwohnungsgesetzgebung zuständig. Ausserdem sind von vielen Regelungen weitgehend nur die Bergkantone betroffen. Beim Zweitwohnungsgesetz gänzlich, beim Raumplanungsgesetz namentlich bei der Frage der Umnutzung von Ökonomiegebäuden. Und die Rückzonenfrage ist, was das Ausmass betrifft, praktisch ein Walliser Problem. Schlussendlich halte ich an meinem Traum fest, dass wir dereinst eine Initiative zur Stärkung des Föderalismus in verschiedenen, auch städtisch relevanten Bereichen durchbringen.

Steuer statt Verbot

Studie der Hochschule Luzern zur Zweitwohnungsinitiative bringt Alternative ins Spiel.

Herold Bieler

Die Hochschule Luzern (HSLU) hat eine Studie zu den Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative präsentiert. Die Preise für Zweitwohnungen, unmittelbar nach der Annahme und Umsetzung der Initiative zuerst sanken, sind heute wieder ungefähr auf dem Niveau, auf dem sie nach Modellrechnungen auch ohne Zweitwohnungsinitiative wären. Und sie werden gemäss der Studie weiter deutlich anziehen, doch es werde nicht zu einer grundsätzlichen Abnahme der Zweitwohnungen kommen.

In den nächsten zehn Jahren, so die Luzerner Forscher, würden sich die Prognosen der Ökonomen mit etwas Verspätung bewahrheiten. Altrechtliche Wohnungen dürften weiter deutlich an Wert gewinnen, da das Angebot beschränkt sei. Vor diesem Hintergrund stelle sich die Frage, so Daniel Steffen, Dozent und Projektleiter an der HSLU, ob es nicht effektivere und effizientere Massnahmen gäbe, um die gesellschaftlich breit abgestützten Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum und Zersiedelungsstopp in den Bergregionen zu erreichen und gleichzeitig die lokale Bevölkerung weniger mit ungewollten Nebenefekten zu belasten.

Eine Alternative zum starren Zweitwohnungsverbot könnte laut Steffen eine Besteuerung von Zweitwohnungen sein, die den betroffenen Gemeinden in Form von Steuereinnahmen auch etwas zurückergeben würde und eine gewisse Flexibilität für die heterogenen betroffenen Gemeinden bietet. «Anstatt eines starren Verbots des Zweit-

wohnungsbaus sollen Steuern die Nachfrage dämpfen. Man könnte zum Beispiel Gemeinden die Möglichkeit geben, weiterhin am Zweitwohnungsgesetz festzuhalten oder aber eine Steuer auf Zweitwohnungen zu erheben. Die Steuer erhöht den Preis von Zweitwohnungen und senkt damit die auswärtige Nachfrage», begründet Steffen. Die Krux dieser Steuer sei aber, so Steffen, dass die Höhe der Steuer so gewählt werden müsste, dass die Nachfrage in gewünschtem Masse eingeschränkt werde. Aber durch die gedämpfte auswärtige Nachfrage könnten die beiden Ziele – Zersiedelungsstopp und bezahlbarer Wohnraum für Einheimische – erreicht werden.

Die grossen Vorteile dieses Modells wären, dass Gemeinden zwar weiterhin eingeschränkt würden, gleichzeitig aber zusätzliche Steuereinnahmen generieren könnten, was allfällige negative Nebeneffekte abfedern könne, was beim heutigen Zweitwohnungsgesetz nicht der Fall sei. Zweitens wäre die Besteuerung weniger starr als ein Verbot und könne damit auch der Heterogenität und den unterschiedlichen Realitäten der Gemeinden Rechnung tragen. «Drittens kann die Besteuerung sowohl auf altrechtliche wie auch neurechtliche Wohnungen angewandt werden, was bei einem Verbot politisch nicht durchzusetzen ist und viele unerwünschte Effekte hätte. Dies bringt den Vorteil, dass es keine Zweiteilung des Marktes mehr gäbe und Einheimische weniger stark aus den Zentren verdrängt würden», glaubt Steffen.

Das Forschungsteam der Hochschule Luzern hat auch untersucht, welche Folgen das Zweitwohnungsgesetz auf Beherbergungsbetriebe, Bergbahnen sowie auf die Bau- und Immobilienbranche hat. Die Folgen durch das Zweitwohnungsgesetz sind für die Beherbergungswirtschaft in eher gering. Deutlich stärker betroffen sei die Bau- und Immobilienwirtschaft. So hätten die betrieblichen Kennzahlen für entsprechende Unternehmen markant unter den neuen Bedingungen gelitten. Die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf die Baubranche seien aber noch nicht vollständig sichtbar. Noch seien verschiedene Zweitwohnungsprojekte in der Umsetzung. Das Marktvolumen verschwinde aber langsam. Die Bergbahnen schätzen den Einfluss des Zweitwohnungsgesetzes auf ihr Tätigkeitsfeld mehrheitlich als klein bis sehr klein ein, wie die HSLU-Studie zeigt.

Über alle Branchen betrachtet sei insgesamt zu erwarten, dass die Wirkungen erst in den kommenden Jahren spürbar werden dürften: in der Beherbergungswirtschaft als Folge der veränderten Finanzierungsbedingungen und in der Bau- und Immobilienwirtschaft als Folge rückläufiger Bauvolumina.

Anders argumentierte das Seco im letzten Mai. Das Zweitwohnungsgesetz habe zu keinen substanziellen wirtschaftlichen Schwierigkeiten geführt, verkündete man. Statt Korrekturen vorzunehmen, sehe man vor allem Optimierungspotenzial beim Wissen der Verantwortlichen in den Gemeinden...

Die Zweitwohnungsinitiative

Die eidgenössische Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» (Zweitwohnungsinitiative) wurde zur Beschränkung von Zweitwohnungen und sogenannten «kalten Betten», die nur während eines Bruchteils der Zeit genutzt werden, lanciert. Über die Initiative wurde am 11. März 2012 abgestimmt. Die Initiative wurde vom Komitee «Helvetia Nostra» um den Tier- und Landschaftsschützer Franz Weber eingereicht und von verschiedenen Umweltschutzorganisationen unterstützt.

Fast 350 Schweizer Gemeinden, also etwa 15 Prozent, sind

von der Zweitwohnungsinitiative betroffen. Es sind vor allem touristisch geprägte Gemeinden in den Berggebieten. Neue Zweitwohnungen dürfen nicht mehr gebaut werden. Altrechtliche Erst- und Zweitwohnungen, die vor der Annahme der Initiative bereits standen oder baubewilligt waren, dürfen weiterhin genutzt oder abgebrochen und mit bis zu einem Drittel mehr Nutzfläche wieder aufgebaut werden.

Bundesrat, National- und Ständerat lehnten die Initiative ohne Gegenvorschlag ab. Die Gegner haben den Abstimmungs-

kampf total verschlafen, reagierten erst wenige Wochen vor der Abstimmung. Zu spät. Mit einem knappen Volksmehr von 50,6 Prozent (28 796 Stimmen Unterschied) wurde die Initiative angenommen. Die kantonalen Ja-Stimmen-Anteile bewegten sich zwischen 26 Prozent im Wallis und 62 Prozent im Kanton Basel-Stadt. Vor allem die städtischen Regionen des Mittellands verhalten der Initiative zum Durchbruch, während die direkt betroffenen Berg- und Tourismusregionen teils deutlich Nein sagen. Die Stimmbeteiligung lag bei 45,2 Prozent. (hbi)