



Argumentarium

Eidgenössische Volksabstimmung vom 11. März 2012

Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»: Haltung des Bundesrats

Am 11. März 2012 kommt die Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» zur Abstimmung. Sie will den Anteil der Zweitwohnungen auf 20 Prozent pro Gemeinde begrenzen. Der Bundesrat lehnt die Initiative ab. Sie ist zu starr und wird den unterschiedlichen regionalen und lokalen Verhältnissen nicht gerecht. Um Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu bekämpfen, setzt der Bundesrat auf das revidierte Raumplanungsgesetz, das seit dem 1. Juli 2011 in Kraft ist. Es verpflichtet die Kantone und Gemeinden, den Zweitwohnungsbau gezielt zu beschränken sowie die Hotellerie zu fördern und für Einheimische erschwingliche Wohnungen zu schaffen. Das verschärfte Gesetz sorgt zudem für eine bessere Auslastung bereits bestehender Zweitwohnungen.

Inhalt des Argumentariums

Ausgangslage.....	Seite 2
Die Abstimmungsvorlage im Detail.....	Seite 3
Warum der Bundesrat die Volksinitiative ablehnt.....	Seite 4
Fazit.....	Seite 5



Medienmitteilung • **Argumentarium**

Ausgangslage

Zweitwohnungen werden häufig von Familien 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. Zweitwohnungen beanspruchen aber auch 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.

Die Initiative will den Anteil von Zweitwohnungen in der Schweiz 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.

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 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.

Entscheid im Parlament

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

Wer steht hinter der Volksinitiative?

Die Initiative wurde von der Umweltorganisation «Helvetia Nostra» lanciert und am 18. Dezember 2007 mit 108 497 gültigen Unterschriften bei der Bundeskanzlei eingereicht. «Helvetia Nostra» ist eine Tochtervereinigung der «Fondation Franz Weber».



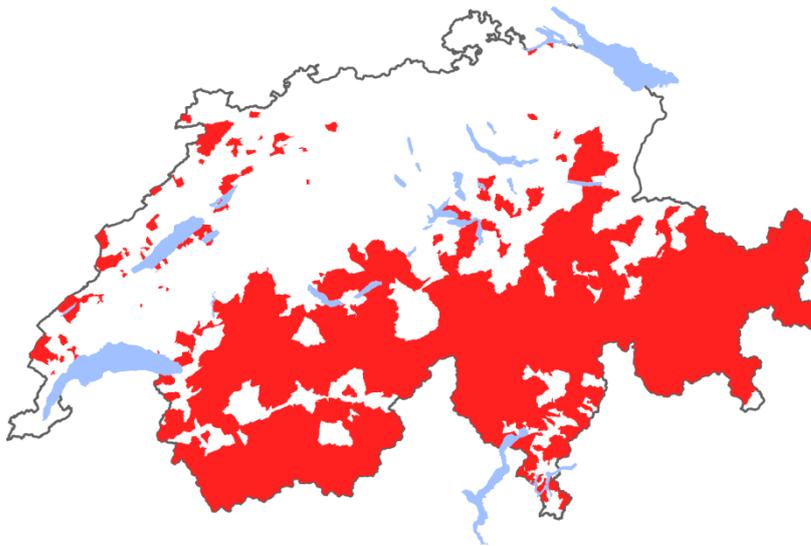
Medienmitteilung • **Argumentarium**

Die Abstimmungsvorlage im Detail

In der Schweiz gibt es heute rund 500 000 Zweitwohnungen. Das 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. Der Bau von Zweitwohnungen trägt allerdings auch zur Zersiedelung der Landschaft bei. Oft werden sie über das Jahr hinweg zudem nur wenig genutzt, man spricht deshalb auch von «kalten Betten».

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 bereits erreicht ist, wären keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig. Die schon gebauten Zweitwohnungen dürften indes bestehen bleiben. Von der Beschränkung wären rund ein Fünftel aller Gemeinden in der Schweiz betroffen.

Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von mindestens 20 %



Die rot markierten Gemeinden weisen einen Anteil zeitweise bewohnter Wohnungen von mindestens zwanzig Prozent auf.
Quelle: Volkszählung 2000 BFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, Berechnungen ARE, Stand der Gemeinden 1.1.2011.

Die Volksinitiative will die Gemeinden auch verpflichtet, jährlich über die Einhaltung der neuen Beschränkung zu informieren und eine Übersicht über die dauerhaft genutzten Wohnungen zu erstellen. Die Initiative würde bei den Behörden dadurch einen zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen.



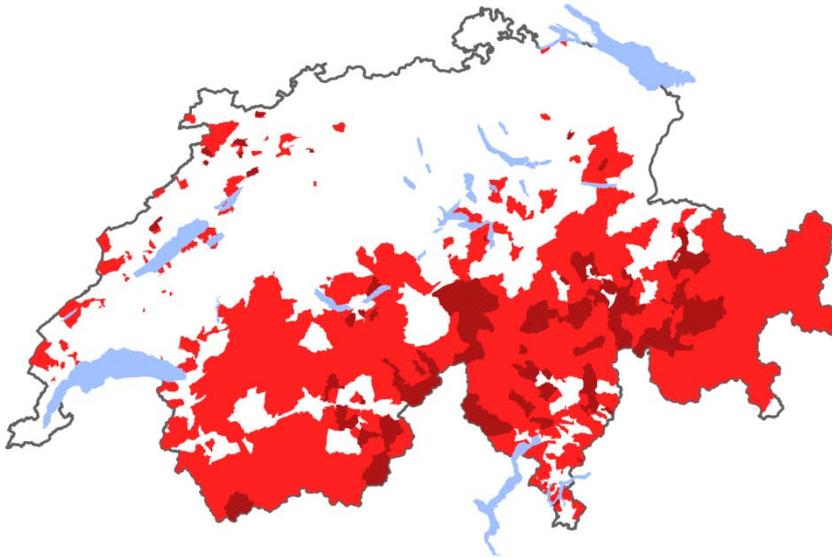
Medienmitteilung • Argumentarium

Warum der Bundesrat die Volksinitiative zur Ablehnung empfiehlt

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 unerwünschte Auswüchse im Zweitwohnungsbau zu unterbinden.

Die Initiative ist zu starr. Die Beschränkung der Zweitwohnungen auf einen fixen Anteil von 20 Prozent würde in manchen 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 aus diesem Grund einen hohen Zweitwohnungsanteil aus, nicht wegen zunehmender Bautätigkeit. Nach Annahme der Initiative dürften in diesen Gemeinden Wohnungen, die aufgrund der Abwanderung aufgegeben wurden, nicht mehr für Ferienzwecke renoviert oder umgebaut werden.

Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von mind. 20 % (rot) sowie strukturschwache Gemeinden (dunkelrot schraffiert)



Die rot markierten Gemeinden weisen einen Zweitwohnungsanteil von mindestens zwanzig Prozent auf. Innerhalb dieser Gebiete gibt es zahlreiche strukturschwache Gemeinden (dunkelrot schraffiert). Dazu zählen Gemeinden, deren Bevölkerung abnimmt und die nicht mehr als 500 Einwohner haben sowie Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung, die zwischen 2000 und 2010 nur eine sehr geringe Wohnbautätigkeit verzeichneten.

Quelle: Volkszählung 2000 und GWS 2010 des BFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, Berechnungen ARE, Stand der Gemeinden 1.1.2011.



Medienmitteilung • Argumentarium

Das revidierte Raumplanungsgesetz führt zu wirksameren Lösungen. Es verpflichtet die Kantone und Gemeinden nicht nur dazu, Auswüchse im Zweitwohnungsbau gezielt zu bekämpfen. Es zwingt sie im Unterschied zur Initiative auch dazu, Massnahmen zu ergreifen, um bereits bestehende Zweitwohnungen besser auszulasten. Die Kantone und Gemeinden müssen zudem preisgünstige Erstwohnungen sowie die Hotellerie fördern. Um in allen Regionen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu gewährleisten, müssen sie bis spätestens am 1. Juli 2014 in den Richt- und Nutzungsplänen entsprechende Massnahmen verankern. Die Vorgaben sind streng: Wer sie nicht fristgerecht erfüllt, darf keine Zweitwohnungen mehr bewilligen.

Die Umsetzung orientiert sich an der Situation vor Ort. Die Gemeinden setzen unterschiedliche Instrumente ein:

- Kontingente, um den Bau von Zweitwohnungen zu begrenzen;
- Hotelzonen, um die Umwandlung in Appartements zu verhindern und die Hotellerie zu fördern;
- Erstwohnanteilsregelungen, um Wohnraum für Einheimische zu sichern;
- Lenkungsabgaben, um preisgünstige Wohnungen zu schaffen;
- Zweitwohnungssteuern, um die Auslastung der Zweitwohnungen zu erhöhen.

Viele Gemeinden nutzen auch die Bodenpolitik, um die Auslastung der Zweitwohnungen zu erhöhen und günstigen Wohnraum für die Einheimischen zu schaffen. Meistens werden die unterschiedlichen Instrumente miteinander kombiniert. Die Gesetzesrevision stellt sicher, dass den regionalen und lokalen Verhältnissen Rechnung getragen wird.

Das revidierte Raumplanungsgesetz ist ausgewogen und vernünftig: Es bringt mehr Schutz für die Landschaft, ohne aber die Interessen der Gemeinden und des Tourismus zu gefährden. Es sichert den Regionen damit eine weitere, wirtschaftlich gedeihliche Entwicklung. Der Bund setzt mit seinen Vorgaben den Rahmen, die Kantone und Gemeinden entscheiden über die Massnahmen vor Ort. Sie behalten die Freiheit zu bestimmen, ob sie mit Kontingenten, mit Lenkungsabgaben, mit Hotelzonen oder mit Wohnzonen für Einheimische den Zweitwohnungsbau einschränken wollen.

Das revidierte Raumplanungsgesetz greift bereits: Seit dem 1. Juli 2011 verpflichtet es die Kantone und Gemeinden, für die vom Zweitwohnungsbau stark betroffenen Gebiete in ihren Richt- und Nutzungsplänen einschränkende Massnahmen zu bestimmen. Dafür haben sie maximal drei Jahre Zeit. In den Kantonen haben die Arbeiten an den Richtplänen bereits begonnen. Verschiedene Gemeinden sind ebenfalls daran, ihre Bestimmungen zu verschärfen.

Die Initiative missachtet den Föderalismus: Die Initiative zielt darauf ab, allen Kantonen und Gemeinden die gleichen Vorgaben zu machen. Sie wird den regional und lokal unterschiedlichen Verhältnissen in der Schweiz nicht gerecht und missachtet damit eines der wichtigsten Grundprinzipien unseres Landes – den Föderalismus.

Fazit

Die Initiative führt nicht zum Ziel. Sie ist mit zu vielen Nachteilen verbunden und unterlässt es insbesondere, dafür zu sorgen, dass bereits bestehende Zweitwohnungen besser ausgelastet werden. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz können Auswüchse im Zweitwohnungsbau wirksamer bekämpft werden. Der Bundesrat empfiehlt deshalb, an der Urne ein NEIN zur Initiative einzulegen.