

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

Domus Antiqua Helvetica | C. Weber Golder | Arbedostrasse 8 | CH-4059 Basel

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
3003 Bern

Per E-Mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Zürich, 14.2.2023

## **Stellungnahme zur Revision des Zweitwohnungsgesetzes**

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne möchten wir zur vorgeschlagenen Revision des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) wie folgt Stellung nehmen.

Die Vereinigung Domus Antiqua Helvetica (nachstehend „DAH“) bezweckt die Förderung der Anliegen der Mitglieder im Sinne einer lebendigen Erhaltung von historisch oder kunsthistorisch wertvollen Wohnbauten.

Das ZWG kurbelt die bauliche Entwicklung in betroffenen Gemeinden entscheidend an und tangiert Kernanliegen von DAH. Unsere Anliegen sind im Grundsatz im Positionspapier Zweitwohnungsgesetz des Schweizer Heimatschutzes vom November 2021 enthalten, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

### Stellungnahme:

- DAH lehnt die Änderungen von Art. 11 ZWG ab.
- Grundsätzlich anerkennt DAH, dass beim Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen eine grössere Flexibilität bezüglich der Standortwahl aus ortsbaulicher Sicht bessere Lösungen hervorbringen könnte. Die Möglichkeit, beim Neuaufbau einer altrechtlichen Wohnung eine geringfügige Standortverschiebung vorzunehmen, besteht jedoch schon nach geltendem Recht, ohne dass dies im Gesetzestext ausdrücklich gesagt wird. Diese Möglichkeit soll auch weiterhin erhalten bleiben (vgl. Erläuternder Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 11. Oktober 2022 auf Seite 6 zu Art. 11 Abs. 2). Trotzdem könnte dies mit der Ergänzung eines Satzes in ZWG Art. 11 Abs. 2 wie folgt im Gesetz aufgenommen werden: «Beim Wiederaufbau sind Standortverschiebungen zulässig, sofern sie zur Verbesserung der Gesamtsituation und insbesondere des Ortsbildes beitragen».

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

- Eventualiter sollte wenigstens den Kantonen die Möglichkeit gegeben werden, den Besonderheiten und spezifischen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, indem ein Abs. 3<sup>bis</sup> gemäss Minderheitsantrag eingeführt wird. Die Kantone könnten damit die Möglichkeit, beim Abbruch und Neuaufbau altrechtlicher Wohnungen auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu schaffen, beispielsweise auf diejenigen Gemeinden beschränken, in denen dies voraussichtlich nicht zu einer Verdrängung oder Verteuerung von Erstwohnungen führen wird. Dies erachtet DAH als sinnvoll.

## Begründung:

- *Verfassungswidrig:* Die vorgeschlagene Revision von Art. 11 ZWG widerspricht dem klar definierten Ziel der Bundesverfassung (Art. 75b Abs. 1), nämlich die Anzahl von Zweitwohnungen und ihre Hauptnutzfläche auf 20 Prozent des Wohnungsbestandes einer Gemeinde zu beschränken.
- *Massive Auswirkungen durch kleine Änderungen:* Die vorgeschlagenen Änderungen erachtet DAH als zu grosszügig und potenziell schädlich. Die zu beobachtende starke Preisentwicklung in Gemeinden, die vom ZWG betroffen sind, verdeutlicht, dass ein Wettbewerb zwischen Personen mit Erstwohnsitz und der Kundschaft von Zweitwohnungen besteht. Weitere Lockerungen sind nicht zielführend und können schwerwiegende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt für Einheimische und saisonal Angestellte haben. 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.
- *Abbrüche von Erstwohnungen verknappen den Wohnungsmarkt für die ortsansässige Bevölkerung:* Der finanzielle Anreiz zur Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen ist gross, denn der Preisaufschlag zwischen einer Erst- und einer Zweitwohnung in derselben Gemeinde liegt heute zwischen 19 und 26 Prozent<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup>. Die Möglichkeit, Erstwohnungen abzubauen, um im vergrösserten Volumen Zweitwohnungen zu erstellen, führt zu einem weiteren Anreiz und zu einer Reduktion von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt für die lokale Bevölkerung. Damit wird die Preisspirale verstärkt.
- *Keine Notwendigkeit für die vorgeschlagenen Änderungen:* Das 2016 in Kraft getretene Zweitwohnungsgesetz enthält bereits zahlreiche Ausnahmen, welche den Gemeinden und Kantonen entgegengekommen, um insbesondere 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 bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen. Deswegen ist bereits genügend Flexibilität vorhanden, um Rechtssicherheit zu gewähren.
- *Unerwünschter Verlust von nicht geschützten Baudenkmalern:* Viele wertvolle Bauten in Zweitwohnungsgemeinden sind heute nicht ausreichend erfasst und geschützt. Der Anreiz gemäss den vorgeschlagenen Änderungen, durch Abbrüche grössere Gewinne zu erzielen, wird absehbar

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

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

# DOMUS ANTIQUA HELVETICA

zu grossen Verlusten von nicht geschützten Baudenkmalern führen. Dies wird sich negativ auswirken auf schützenswerte Ortsbilder.

Wir danken Ihnen sehr, dass Sie unseren Anliegen Aufmerksamkeit schenken und bestenfalls Gehör verleihen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Dr. Lukas Alioth  
Präsident



Dr. Wolfram Kuoni  
Vorstandsmitglied