



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ  
PROTECZIUN DA LA PATRIA  
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Bundesamt für Raumentwicklung  
3003 Bern

Per e-mail an: [info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

[www.heimatschutz-gr.ch](http://www.heimatschutz-gr.ch)  
[info@heimatschutz-gr.ch](mailto:info@heimatschutz-gr.ch)

PC 70-889-4

Chur, 17. Februar 2023

## **Vernehmlassung des Bündner Heimatschutzes zur Änderung des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (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 Vereins.

### **Stellungnahme**

- Der Bündner 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:

- **Abbrüche von Erstwohnungen verknapfen 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.<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 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.
- **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 bei Sanierungen um 30% erweitert werden. Ebenso gelten Wiederaufbauten im bestehenden Volumen als altrechtliche Wohnungen.
- **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.
- **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.
- **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.

Freundliche Grüsse



Bündner Heimatschutz  
Ludmila Seifert, Geschäftsführerin

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

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