

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz**  
**Assemblée des délégués du PDC suisse**  
**Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



1. Die Volksinitiative im Wortlaut
2. Der indirekte Gegenvorschlag im Wortlaut
3. Ausgangslage – Zahlen und Fakten
4. Bereits eingeleitete Massnahmen von Kantonen und Gemeinden
5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative
6. Fazit

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 1. Die Volksinitiative im Wortlaut

I Die Bundesverfassung wird wie folgt geändert:

### **Art. 75b4 (neu) Zweitwohnungen**

**1 Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt.**

**2 Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilsplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.**

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 1. Die Volksinitiative im Wortlaut

II Die **Übergangsbestimmungen** der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:

*Art. 197 Ziff. 85 (neu)*

*8. Übergangsbestimmungen zu Art. 75b6 (Zweitwohnungen)*

1 Tritt die entsprechende Gesetzgebung nach Annahme von Artikel 75b nicht innerhalb von zwei Jahren in Kraft, so erlässt der Bundesrat die nötigen Ausführungsbestimmungen über Erstellung, Verkauf und Registrierung im Grundbuch durch Verordnung.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 1. Die Volksinitiative im Wortlaut

2 Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75b folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



**2. Der indirekte Gegenvorschlag im Wortlaut**

**Das revidierte Raumplanungsgesetz**

**Wortlaut der verschärften Bestimmungen, die seit dem 1. Juli 2011 in Kraft sind:**

*Art. 8 Mindestinhalt der Richtpläne*

**2 Sie [die Richtpläne] bezeichnen die Gebiete, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.**

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



**2. Der indirekte Gegenvorschlag im Wortlaut**

**3 Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:**

- a. eine Beschränkung der Zahl neuer Zweitwohnungen;**
- b. die Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;**
- c. eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen.**

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 2. Der indirekte Gegenvorschlag im Wortlaut

### *Übergangsbestimmungen*

1 Die betroffenen Kantone passen ihre Richtpläne **innerhalb einer Frist von drei Jahren** nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderungen an und sorgen dafür, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere die Festlegung jährlicher Kontingente, die Festlegung von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

2 Nach Ablauf dieser Frist dürfen so lange keine Zweitwohnungen bewilligt werden, bis die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



### 3. Ausgangslage – Zahlen und Fakten

In der Schweiz gibt es rund 500 000 Zweitwohnungen. Das entspricht rund 12 % des gesamten Wohnungsbestands.

83 % der Zweitwohnungen sind in Schweizer Besitz

Die Nachfrage ist seit Jahren gross: Zweitwohnungen werden von Familien und Touristen gern für Ferien benutzt.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



### 3. Ausgangslage – Zahlen und Fakten

Das grosse Interesse hat aber auch Schattenseiten: Der Bau von Zweitwohnungen trägt zur Zersiedlung der Landschaft bei und die starke Nachfrage nach Zweitwohnungen führt auch zu höheren Immobilienpreisen. Dies kann es einheimischen Familien erschweren, bezahlbare Wohnungen zu finden.

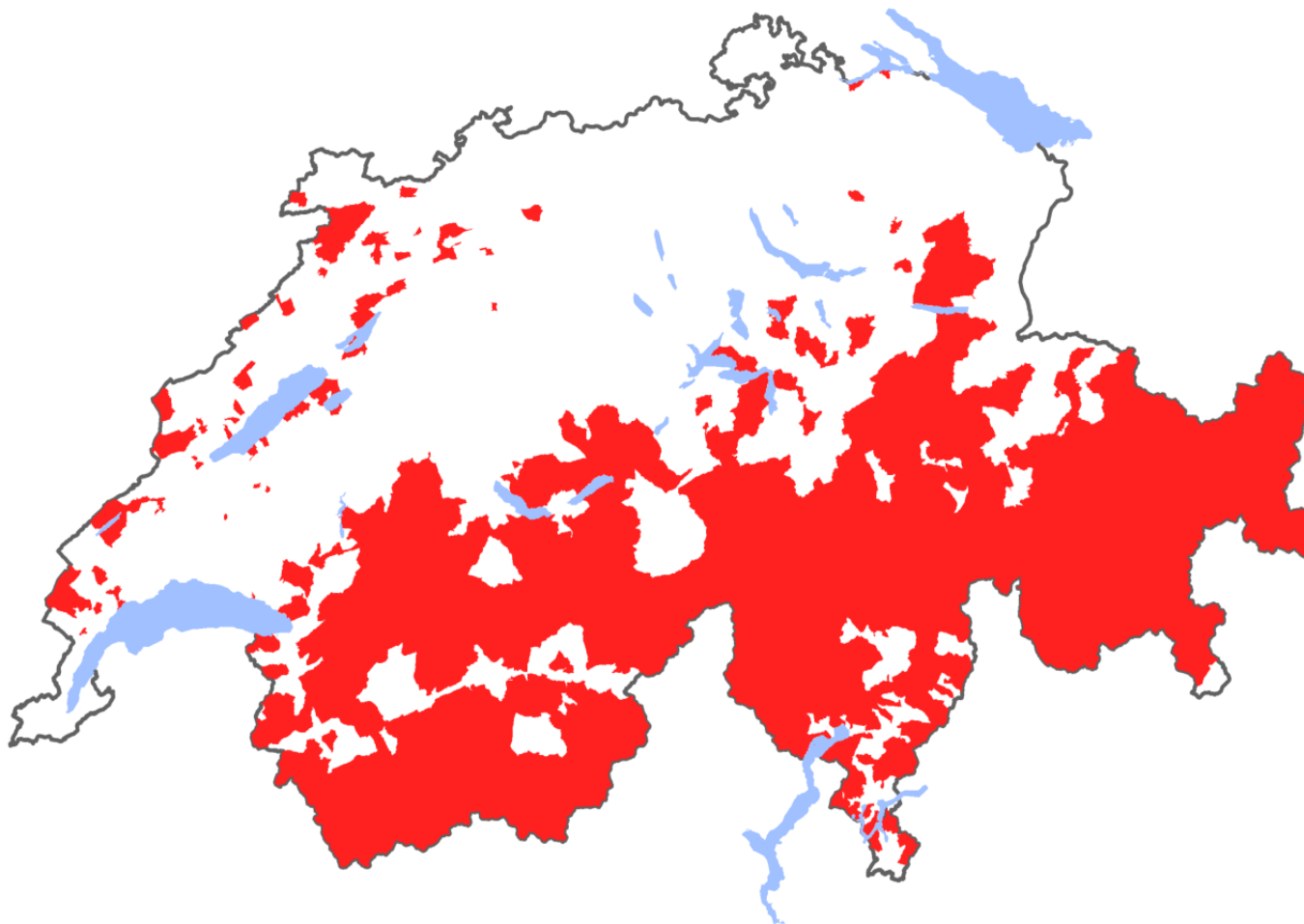
# Zeitweise bewohnte Wohnungen (Zweitwohnungen) in den Kantonen



	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %
<b>Graubünden</b>	47 902	37,1	<b>Freiburg</b>	10 454	9,9
<b>Wallis</b>	61 614	35,7	<b>Zug</b>	3 979	9,3
<b>Tessin</b>	45 175	24,4	<b>St.Gallen</b>	18 965	9,2
<b>Obwalden</b>	3 606	22,4	<b>Jura</b>	2 742	8,8
<b>Glarus</b>	2 916	15,2	<b>Basel-Stadt</b>	8 395	7,9
<b>Waadt</b>	43 481	13,4	<b>Neuenburg</b>	6 431	7,9
<b>Nidwalden</b>	2 113	12,5	<b>Thurgau</b>	7 983	7,9
<b>Uri</b>	1 978	12,5	<b>Luzern</b>	11441	7,5
<b>Genf</b>	22 912	11,2	<b>Schaffhausen</b>	2 611	7,4
<b>Appenzell AR</b>	2 790	11,1	<b>Solothurn</b>	6 729	6,0
<b>Appenzell IR</b>	668	11,0	<b>Zürich</b>	33 861	5,7
<b>Schwyz</b>	5 526	10,0	<b>Aargau</b>	13 435	5,6
<b>Bern</b>	45 623	9,8	<b>Basel-Land</b>	6 489	5,5
			<b>Schweiz</b>	<b>419 819</b>	<b>11,8</b>

Quelle: Volkszählung 2000, BFS; Berechnungen ARE

# Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mindestens 20 %



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

21. Januar 2012

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



4. Bereits eingeleitete Massnahmen von Kantonen und Gemeinden

**Der indirekte Gegenvorschlag ist bereits in Kraft, Massnahmen sind eingeleitet**

Der indirekte Gegenvorschlag ist seit 1. Juli 2011 in Kraft.

Der indirekte Gegenvorschlag trägt den föderalistischen Strukturen und bisherigen Bemühungen der Kantone und Gemeinden Rechnung.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz**  
**Assemblée des délégués du PDC suisse**  
**Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 4. Bereits eingeleitete Massnahmen von Kantonen und Gemeinden

Kantone und Gemeinden müssen bis 1. Juli 2014 Massnahmen ergreifen, sonst droht ein Bewilligungsstopp für Zweitwohnungen.

Die Volksinitiative müsste zuerst noch durch eine Gesetzesrevision umgesetzt werden.

# Massnahmen in den Kantonen (I)



Kanton	Massnahmen	Stand	Bemerkungen
<b>Bern</b>	Richtplananpassung zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus	Richtplananpassung in Kraft seit 15. August 2011. Arbeitshilfe für die Ortsplanung mit Stand Juli 2011.	Handlungsbedarf in <b>13 Gemeinden</b>
<b>Graubünden</b>	Richtplananpassung zum Thema Zweitwohnungen	Richtplananpassung im Jahr 2009, genehmigt durch BR im April 2010. Werkzeugkasten vom 10. November 2009, laufend nachgeführt.	<b>35 Gemeinden</b> müssen bis 2013 Massnahmen ergreifen
<b>Tessin</b>	Richtplan	Gemeinden mit über 30% Zweitwohnungen müssen Massnahmen ergreifen.	

## Massnahmen in den Kantonen (II)



Kanton	Massnahmen	Stand	Bemerkungen
<b>Uri</b>	Totalrevision des Richtplans	Vernehmlassung zur Totalrevision abgeschlossen. Derzeit Vorprüfung beim ARE.	Spezielle Situation von Andermatt wird berücksichtigt
<b>Waadt</b>	Anpassung des Richtplans in Gang	In Gang.	Umsetzung in Pilotregionen vorgesehen für 2012. Konkrete Handlungsempfehlungen für die Gemeinden bis spätestens 2013.
<b>Wallis</b>	Dez. 2006: Moratorium für Bewilligungen des Verkaufs von Wohnungen an Personen im Ausland in 7 Gemeinden. Analyse der ZW-Situation in allen Gemeinden basierend auf einem im kantonalen Richtplan 2007 festgelegten Vorgehen.	Arbeiten in Zusammenarbeit mit Gemeinden und Tourismusakteuren in Gang.	Handlungsbedarf in <b>30 Gemeinden</b> identifiziert. Zermatt, Bellwald, Riederalp z.B. Baustopp für Zweitwohnungen als Sofortmassnahme eingeleitet.

# Massnahmen in den Gemeinden: 11 Fallbeispiele (I)



Gemeinde/Region	Massnahmen
<b>Andermatt (UR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erstwohnungsanteile ohne Ersatzabgabe</li><li>- Zone für Einheimische/Niedergelassene</li><li>- Beherbergungsgebühr</li></ul>
<b>Arbaz (Anzère) (VS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erstwohnungsanteil</li><li>- Kontingentierung</li><li>- Lenkungsabgabe</li><li>- Nutzungspflicht für Erstwohnungen</li></ul>
<b>Arosa (GR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hotelzonen / Wohnzonen für Einheimische</li><li>- Einfache Kontingentierung Zweitwohnungsbau</li><li>- Lenkungsabgabe auf Zweitwohnungen</li></ul>
<b>Crans-Montana (VS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Quotenregelung bei Erstwohnungen</li><li>- Jährliche Kontingentierung von Zweitwohnungen</li><li>- Ersatzabgabe für Zweitwohnungen</li><li>- Förderung von Hotels durch Anreizsystem</li><li>- Quartierplanungen und Neueinzonungen für Hotelbauten</li><li>- Anreizsystem zur Vermietung von Zweitwohnungen</li></ul>

# Massnahmen in den Gemeinden: 11 Fallbeispiele (II)



Gemeinde/Region	Massnahmen
<b>Laax (GR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Förderung des Erstwohnungsbaus und/oder von gewerblichen Nutzungen</li><li>- Kontingentierung von (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen mit Förderung der Verdichtung in bestehenden Bauzonen</li><li>- Rocksresort Laax (reglement. Eigennutzung, Vermietzwang)</li></ul>
<b>Minusio (TI)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lenkung des Baus von Zweitwohnungen mit Anteilsregelungen</li><li>- Ausnützungsboni für Hotels</li><li>- Institutionalisierte Finanzierung von Gebäuderenovationen</li></ul>
<b>Region Oberengadin (GR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Regionale Verteilung von Kontingenten mit Privilegierung</li></ul>
<b>Pontresina (GR)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hotelzone mit Ausnützungsprivilegien und 20% (Zweit-)Wohnungen</li><li>- Erstwohnanteilsregelung, differenziert nach Zonenart</li><li>- Kontingentierung</li></ul>

# Massnahmen in den Gemeinden: 11 Fallbeispiele (III)



<b>Gemeinde</b>	<b>Massnahmen</b>
<b>Saanen (BE)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zonen mit Ortsansässigenanteil von 100% und 70%, Erstwohnungsbonus</li><li>- Hotelzonen mit erweiterten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sowie Beschränkung der hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen auf 40% der BGF</li><li>- Aktive Erstwohnungspolitik, Mehrwertabschöpfung</li></ul>
<b>Saas-Fee (VS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anteilsregelung Erstwohnungsbau ohne Ersatzabgabe</li><li>- Ausnutzungsprivilegierung für Hotels</li><li>- Differenzierte Kontingentierung Zweitwohnungsbau</li><li>- Ausnützungsbonus bei Wohn- und Gewerbebauten bei Eigentum Ortsansässiger</li><li>- Vergünstigungen für die Gäste</li></ul>
<b>Zermatt (VS)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Erstwohnungsanteil</li><li>- Kontingentierung</li><li>- Anreizsystem zur Vermietung von Zweitwohnungen</li></ul>

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

**Die Initiative hat ungewollte Folgen – sie wirkt kontraproduktiv**

Die Initiative schlägt eine zu **starre** und **zentralistische Kontingentierung** vor -> in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% dürften keine neuen Zweitwohnungen erstellt werden, in allen anderen Gemeinden könnten jedoch weiter Zweitwohnungen erstellt werden

Folge: **weitere Zersiedelung** anstatt stärkere Konzentration der Siedlungstätigkeit und der touristischen Aktivitäten

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

Bisherige von Kantonen und Gemeinden ergriffene Massnahmen werden in Frage gestellt und müssten vermutlich **rückgängig gemacht** werden.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

### **Die Initiative schlägt alles über den gleichen Leisten**

Eine **Kombination** verschiedener Instrumente auf **kantonalen und kommunalen Ebene** ist sinnvoll -> je nach Voraussetzungen in den Kantonen und Gemeinden sind verschiedene Modelle möglich

Wichtig ist die bessere Auslastung bestehender Zweitwohnungen.  
Der indirekte Gegenvorschlag berücksichtigt dies explizit.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

Durch eine **pauschale Kontingentierung** auf **20%** als einziges Instrument wie es die Initiative vorschlägt, wird den unterschiedlichen lokalen Verhältnissen **nicht** Rechnung getragen

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

**Die Initiative schwächt vor allem die strukturschwachen ländlichen Regionen noch mehr**

Die **Bedeutung** der touristisch genutzten Zweitwohnungen für die Entwicklung der ländlichen Räume ist **sehr hoch**

Schweizweit wird **rund ein Drittel** aller Logiernächte in Ferienwohnungen generiert (GR: **10% des BIP** / VS: **12% des BIP** durch Zweitwohnungen generiert)

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

Die Zweitwohnungen leisten einen direkten Beitrag zur **Schaffung** und zum **Erhalt** von **Arbeitsplätzen** in ländlichen Gebieten -> ansonsten kommt es zur Abwanderung

Zweitwohnungen entsprechen einer **touristischen Nachfrage**, bei einem eingeschränkten Angebot in der Schweiz weichen die Gäste ins Ausland aus

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

**Initiative unterscheidet nicht nach Nutzungsart der  
Zweitwohnungen**

In der Schweiz gibt es **ca. 500'000 zeitweise bewohnte Wohnungen**  
-> diese Zahl umfasst sowohl touristisch genutzte Ferienwohnungen  
als auch nicht touristisch genutzte Ferienwohnungen

Davon liegen **nur rund 200'000** (ca. 40%) in den touristischen  
Gebieten

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 5. Schwächen und negative Auswirkungen der Initiative

Die Zahl der Zweitwohnungen wächst in den **urbanen Kantonen** infolge Veränderungen auf dem schweizerischen Arbeitsmarkt aber **am stärksten**

Verschiedene Arten von Zweitwohnungen erfordern **verschiedene Arten von Lösungen** -> **die Volksinitiative macht diese Unterscheidung nicht**, das bereits in Kraft getretene Raumplanungsgesetz des Bundes hingegen schon

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 6. Fazit

**Die Initiative ist zu starr und zu zentralistisch.** Sie zwingt die Kantone und Gemeinden in das gleiche Korsett und blendet völlig aus, dass die Situation von Gemeinde zu Gemeinde verschieden ist.

**Die Initiative ist ein Angriff auf den Förderalismus.** Sie wird den unterschiedlichen Verhältnissen in der Schweiz nicht gerecht.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



## 6. Fazit

**Die Initiative gibt vor, Auswüchse zu bekämpfen, bremst aber die Zersiedlung nicht.** Denn die Initiative nimmt in Kauf, dass zahlungskräftige Investoren einfach auf bisher unberührte Gebiete ausweichen.

**Durch die Revision des Raumplanungsgesetzes ist bereits ein angemessener indirekter Gegenvorschlag in Kraft.** Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz können Auswüchse wirksamer, der Situation der jeweiligen Gemeinde besser angepasst und besser bekämpft werden.

**Delegiertenversammlung der CVP Schweiz  
Assemblée des délégués du PDC suisse  
Assemblea dei delegati del PPD Svizzero**



**6. Fazit**

**Bund, Kantone, Gemeinden und weitere Akteure haben bereits  
Massnahmen zur Regelung des Zweitwohnungsbaus eingeleitet.**