

Medien-Information

Dierikon/Luzern, Februar 2016

Übergangsverordnung zum Bau von Zweitwohnungen

Zweitwohnungsgesetz anfangs Jahr in Kraft getreten

Die Frage nach der Umsetzung der an der Urne angenommenen Zweitwohnungsinitiative hat in den letzten Jahren vor allem Immobilienbesitzer sowie die Tourismus- und Hotelindustrie in beliebten Schweizer Feriendestinationen beschäftigt. Seit dem 1. Januar 2016 sind nun das entsprechende Bundesgesetz sowie die dazugehörige Verordnung in Kraft. Sie untersagen grundsätzlich den weiteren Bau von Zweitwohnungen in vielen Gemeinden, lassen aber auch Ausnahmen gelten.

Das Schweizer Stimmvolk hat am 11. März 2012 die von Umweltaktivist Franz Weber lancierte Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» angenommen. Damit entschied es, dass die übermässige Zersiedelung attraktiver Tourismusgebiete – insbesondere durch den Bau von Zweitwohnungen, die den überwiegenden Teil des Jahres leer stehen, – verhindert werden soll. Ein Abstimmungsresultat, das in der Folge sowohl in der Öffentlichkeit als auch im Parlament für viele kontroverse Diskussionen sorgte. Am 1. Januar 2016 traten nun das Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015 sowie die Verordnung über Zweitwohnungen vom 4. Dezember 2015 in Kraft.

413 Schweizer Gemeinden betroffen

Die neu geltenden Einschränkungen betreffen alle Schweizer Gemeinden, in welchen der Anteil an Zweitwohnungen bei über 20 Prozent liegt – laut Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) waren dies im Dezember letzten Jahres immerhin 413. Hier dürfen grundsätzlich keine Wohnungen mehr erstellt werden, in welchen nicht mindestens eine Person ihren Hauptwohnsitz hat. Solchen Erstwohnungen sind zudem Wohnungen gleichgestellt, die zum Beispiel von Wochenaufenthaltern aufgrund von Erwerbstätigkeit oder einer Ausbildung bewohnt werden, als Dienst- sowie Personalunterkunft Nutzung finden oder Asylsuchenden zur Verfügung stehen. Aber – kein

Grundsatz ohne Ausnahmen. So ist es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, geschützte sowie ortsbild- und landschaftsprägende Bauten in Zweitwohnungen umzunutzen. «In vielen beliebten Ski- und Wandergebieten im Oberwallis gibt es eine Reihe von alten Stadeln, die sich zu Zweitwohnungen umbauen lassen, so dass sich Interessierte ihren Traum vom eigenen Feriendomizil nach wie vor erfüllen können», weiss Markus Furrer, RE/MAX Immobilien Oberwallis in Brig-Glis. Ausgenommen sind auch touristisch bewirtschaftete Wohnungen, die dauerhaft Feriengästen zur kurzzeitigen Nutzung angeboten werden. Unter diese Kategorie fallen zum Beispiel Einliegerwohnungen in einem vom Eigentümer als Wohnsitz genutzten Gebäude oder Wohnungen, in denen die Gäste von der Infrastruktur sowie den Dienstleistungen eines Beherbergungsbetriebes profitieren. Sonderregelungen gelten unter gewissen Voraussetzungen auch für Hotels: Ist der Verkauf oder die Vermietung von Zweitwohnungen zur Querfinanzierung eines Betriebes dringend notwendig, ist ihr Bau im Rahmen einer funktionalen und baulichen Einheit mit dem Hotel nach wie vor zulässig. Dadurch wird es einem Hotelier zum Beispiel ermöglicht, eine nicht mehr wirtschaftliche Suite zur Ferienwohnung umzunutzen und den so erzielten Ertrag in seinen Gastgewerbebetrieb zu investieren. Ist ein Hotel hingegen unter keinen Umständen mehr rentabel zu führen, dürfen bis zu 50 Prozent der Hauptnutzfläche unter Berücksichtigung geltender Vorgaben zu Zweitwohnungen umgebaut werden.

Grosszügige Regelungen für altrechtliche Wohnungen

«Freuen dürfen sich insbesondere Eigentümer älterer Liegenschaften in attraktiven Feriengebieten. Für solche sieht das neue Zweitwohnungsgesetz grosszügige Regelungen vor», präzisiert Stefan Wilhelm von RE/MAX Collection in Flims. Erfahrene lokale Immobilienmakler wie er oder seine Kollegen aus dem schweizweit führenden Netzwerk wie Hans Simon von RE/MAX im Berner Oberland können dabei Eigentümer kompetent unterstützen, das Potenzial ihrer Immobilien optimal zu nutzen. Denn altrechtliche Wohnungen, die am 11. März 2012 bereits rechtmässig bestanden haben oder rechtskräftig bewilligt waren, sind weiterhin frei nutzbar, dürfen also – unter Berücksichtigung von kantonalen oder kommunalen Einschränkungen – jederzeit sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz verwendet werden. Sie können auch erneuert, umgebaut oder im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche wiederaufgebaut werden. Gestattet sind auch die Schaffung weiterer Wohnungen durch eine Grundrissveränderung oder die Vergrösserung der bestehenden Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent. Während im ersten Fall die bisherige Hauptnutzfläche beibehalten werden muss, kann im zweiten Fall die Anzahl Wohnungen nicht erhöht werden. Der Besitzer eines baufälligen Chalets mit zwei Wohnungen und einer Hauptnutzfläche von 200 m² in einer Gemeinde mit über 20 Prozent Zweitwohnungsanteil hat demnach mehrere Möglichkeiten:

Er kann das Haus renovieren oder mit der gleichen Einteilung sowie Hauptnutzfläche neu aufbauen, auf der bisherigen Hauptnutzfläche von 200 m² zum Beispiel neu drei Wohnungen realisieren oder die Hauptnutzfläche auf 260 m² erhöhen, um dadurch zwei grössere Wohnungen zu erhalten. Ob er die dabei geschaffenen Einheiten als Erst- oder Zweitwohnung nutzen will, bleibt seinen persönlichen Bedürfnissen überlassen. «Auf diese Weise entstehen selbst bei uns in Gstaad an begehrten Lagen noch neue Ferienwohnungen», erklärt Beat Weber, der im RE/MAX Collection Büro in der attraktiven Simmentaler Gemeinde tätig ist, die sich seit Jahrzehnten sowohl bei schweizerischen als auch ausländischen Feriengästen überaus grosser Beliebtheit erfreut.

Medien-Kontakt

Jonas Käppeli, Leiter Marketing & Events RE/MAX Switzerland

Telefon 041 429 81 81

jonas.kaeppli@remax.ch

RE/MAX ist der weltweit führende Immobilienvermittler und seit über 17 Jahren in der Schweiz vertreten. RE/MAX ist mit über 100 Büros und mehr als 360 Maklerinnen und Maklern die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit über 3'800 Objekten das grösste Angebot. Die Franchisenehmer sind in allen Sprachregionen der Schweiz flächendeckend positioniert. Die RE/MAX Idee – lokal verankerte und kundennahe Maklerinnen und Makler vermitteln Immobilien vernetzt und mit hoher Dienstleistungsqualität – führte zu einem enormen Bekanntheitsgrad der Marke und zu starkem Wachstum. RE/MAX wurde 1973 in Denver, Colorado, gegründet und ist heute mehr als 95 Ländern aktiv. Rund 100'000 Immobilienmakler und über 6'500 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsgeschichte.