

KLARTEXT

Dienstag, 15. März 2022

GASTKOMMENTAR MARCUS CADUFF ÜBER DIE
AUSWIRKUNGEN DER ANNAHME DER
ZWEITWOHNUNGSINITIATIVE

Zehn Jahre danach – eine Analyse





Die Bündner Baubranche hat derzeit nach wie vor gut gefüllte Auftragsbücher – ein Zustand, der weiter andauern wird oder nicht? (Foto Olivia Aebli-Item)

Zehn Jahre sind seit der knappen Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 11. März 2012 vergangen. Zeit für eine Analyse zu den Auswirkungen der Initiative für den Kanton Graubünden. Keine neuen Zweitwohnungen auf der grünen Wiese, keine Kulturlandverschwendung und keine weitere Zersiedelung mit Zweitwohnungen, dies waren die Hauptanliegen der Initiative. Rückblickend kann festgestellt werden, dass die Anliegen und damit das Ziel der Initiative grösstenteils erfüllt werden konnte.

Nach Annahme der Initiative wurde ein starker Einbruch bei der Baubranche befürchtet. Zehn Jahre später zeigen zwei Studien der Hochschule Luzern: Die betroffenen Branchen leiden bisher nicht so stark unter dem Zweitwohnungsgesetz wie befürchtet. Auch blieb – vorerst – die damals von Experten befürchtete Preisexplosion der Immobilien aus. Dass diese negativen Folgen ausblieben, hat wohl damit zu tun, dass in letzter Sekunde eine Flut an Baugesuchen eingereicht wurde. Kurz nach der Abstimmung wurden in den betroffenen Gemeinden rund dreimal so viele

Baubewilligungen ausgesprochen wie im langjährigen Durchschnitt. Dies hat bis etwa im Jahr 2018 zu einem zwischenzeitlichen Überangebot an Zweitwohnungen gesorgt. Damit verbunden waren volle Auftragsbücher der Baubranche. Das Überangebot an Wohnungen führte zu einem Rückgang der Wohnungspreise von 16 Prozent in den Gemeinden, welche von der Initiative betroffen waren. Seit 2019 ist bei den Immobilienpreisen ein Preisanstieg feststellbar. Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ist Wohneigentum in den Bergen stark gefragt. Hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Begrenzung des Angebots führt unweigerlich zum Preisanstieg, was in den letzten beiden Jahren auch beobachtet werden konnte.

Gänzlich verfehlt wurde ein weiteres Ziel der Initiative, nämlich bezahlbaren Wohnraum für Einheimische zu schaffen. Die Auslegung des Gesetzes durch das Bundesgericht führt zudem teilweise zu Erschwernissen im Erstwohnungsbau; ein besonders negatives Beispiel stellt der Erstwohnungsnachweis dar. In Kombination mit der Umsetzung des ersten Teils des Raumplanungsgesetzes (RPG1), der die Rückzonung von zu grossen Bauzonen fordert, wird das Problem des bezahlbaren Wohnraums für Einheimische noch verschärft, was die Gemeinden sowie den Kanton Graubünden in den kommenden Jahren stark beschäftigt.

Bei der Baubranche sorgten – wie erwähnt – die Baugesuche in letzter Sekunde für einen gewissen Arbeitsvorrat. Dass es nach Abbau dieses Arbeitsvorrats nicht zu einem Einbruch bei der Branche kam, hängt insbesondere von der hohen Nachfrage nach altrechtlichen Bauten und dessen Sanierungsbedarf zusammen. Offen scheint derzeit, ob der Sanierungs- und Renovationsbedarf dieser altrechtlichen Bauten anhält. Gewisse Hinweise lassen darauf schliessen, dass es in den kommenden Jahren zu einer Abflachung oder gar zu einem Rückgang kommen könnte. Ein negativer Einfluss der Rechtsprechung zum Zweitwohnungsgesetz auf die Nutzung der bestehenden altrechtlichen Liegenschaften und damit auf die betroffene Branche kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Obwohl es im Abstimmungskampf kaum ein Thema war, sieht man jetzt in

der Umsetzung des Gesetzes, dass auch diese betroffen sind. So ist bei der auf 30 Prozent der Hauptnutzfläche beschränkten Erweiterung von altrechtlichen Wohnungen gleichzeitig die Schaffung von neuen Wohnungen nicht zulässig. Auch ist bei einem Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts diese beschränkte Erweiterung der Hauptnutzfläche um 30 Prozent nicht möglich.

Eine moderate Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes zehn Jahre nach der Abstimmung scheint angebracht, jedoch ohne das Schutzziel zu unterwandern. Eine solche Teilrevision könnte einen Beitrag zur Lösung des angespannten Problems des Wohnraums für Einheimische leisten.

* Regierungspräsident Marcus Caduff ist Vorsteher des Departements für Volkswirtschaft und Soziales.

«Eine moderate Anpassung des Gesetzes scheint angebracht.»