

Welche rechtlichen Bestimmungen gelten für Zweitwohnungen?

Kalte und lauwarmer Betten

Fünf Millionen. Dies ist die Zahl der Gästebetten im ganzen Alpenraum. Betten, die durchschnittlich nur während fünf Wochen pro Jahr belegt sind. Trotz ihren Mängeln ist die Lex Koller zurzeit das einzige rechtliche Instrument gegen die unkontrollierte Verbreitung der kalten Betten. Ohne einen valablen Ersatz will der Schweizer Heimatschutz nicht darauf verzichten.

Philippe Biéler, Präsident des Schweizer Heimatschutzes

Für das in Andermatt geplante Resort (Projektgebiet im Vordergrund der Abbildung) hat der Bundesrat einer Ausnahmegewilligung zugestimmt. (Bild SHS)

Le Conseil fédéral a donné une autorisation extraordinaire pour le lotissement d'Andermatt (zone du projet au premier plan de la photo) (photo Ps)

In der Schweiz ist die Zahl der Zweitwohnungen in 20 Jahren um 75% gestiegen, wobei einige Gemeinden besonders zugelegt haben (z.B. Grimenz mit 82% oder Laax mit 81%).

Dabei stehen viele dieser Wohnungen die meiste Zeit leer: Sie werden nicht vermietet und sind durchschnittlich nur während fünf Wochen pro Jahr bewohnt. Diese sogenannten «kalten Betten» haben weitreichende Folgen:

- Grosser Landverbrauch und Landverschleiss, oft Beeinträchtigung der Umgebung
- Für Einheimische unerschwingliche Immobilienpreise
- Überlastung der öffentlichen und touristischen Infrastrukturen während der sehr kurzen Belastungsspitzen und enorme finanzielle Belastung für die Gemeinden

Wirkung der Lex Koller

Die Lex Koller beschränkt den Zweitwohnungskauf durch Personen im Ausland und ist eigentlich ein Kind der Spekulation und des Nationalismus der 60er-Jahre. Nun möchte der Bundesrat sie abschaffen. Die Staatszugehörigkeit ist ja auch tatsächlich kein gutes Entscheidungskriterium. Dieses Gesetz ist aber das einzige rechtliche Instrument gegen Auswüchse in diesem Bereich, und trotz seinen Mängeln wollen wir ohne einen valablen Ersatz nicht einfach darauf verzichten.

Grosser Widerstand gegen die Lex Koller kommt insbesondere von den Alpenkantonen. So hat der Bundesrat etwa in Andermatt einer Ausnahmegewilligung zugestimmt: Dies ist skandalös und unserer Meinung nach widerrechtlich. Wir hoffen sehr, dass dies ein Einzelfall bleibt.

Einige Touristenorte umgehen die Bestimmungen geschickt: Sie wollen Ferienwohnungen unter der Auflage verkaufen, dass sie an Hoteliers vermietet werden, die sie dann professionell verwalten. Da Hotels nicht unter die Lex Koller fallen, könnten solche «Hotel»-Wohnungen dann ohne Bewilligung an Ausländer verkauft werden. So könnten gar «warme Betten» geschaffen werden, wird argumentiert. Ich habe aber Zweifel an diesem juristischen Konstrukt, das – wenn überhaupt – wohl bloss «lauwarmer Betten» bringt.

In seinem Antrag zur Abschaffung der Lex Koller (der bis anhin abgelehnt wurde) hat der Bundesrat auch flankierende Massnahmen vorgeschlagen, die unserer Ansicht nach aber ungenügend sind. Die kantonalen Richtpläne müssten zumindest Regionen festlegen, wo Zweitwohnungen einem jährlichen Kontingent unterworfen sind. Vorstellbar wäre aber auch ein finanzielles Anreizsystem (etwa eine Kurtaxe für Nichtbelegung) oder Zonen für Erstwohnungen. Das eidg. Raumplanungsgesetz ist momentan in der Revision, und wir werden dabei unsere Vorschläge einbringen (vgl. Artikel S. 27 in diesem Heft).

