

## Es gibt bald keine neuen Ferienwohnung mehr!

... könnte man seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative meinen.

Mehr zur definitiven Umsetzung der Initiative und deren Folgen finden Sie in diesem Merkblatt.

### Ausgangslage

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk die Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“ angenommen und somit beschlossen, den Zweitwohnungsbau stark einzuschränken. Die Initiative verlangt, dass der Anteil von Zweitwohnungen in einer Gemeinde 20 % nicht überschreiten darf. Daraufhin haben grosse Verunsicherung und Spekulationen über die Auslegung der Initiative den Immobilienmarkt in den betroffenen Gemeinden geprägt. Die im darauffolgenden August publizierte und ab 1. Januar 2013 geltende Verordnung konnte schliesslich viele Gerüchte und Befürchtungen aus der Welt schaffen. Die Verordnung war bis zum Inkrafttreten der Ausführungsgesetzgebung zur Zweitwohnungsinitiative gültig. Seit dem 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz ZWG) definitiv in Kraft und regelt den künftigen Bau von Zweitwohnungen. Zu den betroffenen Gemeinden, also Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 %, zählen praktisch alle touristischen Regionen in den Kantonen Bern, Graubünden, Tessin, Waadt und Wallis.

### Übergangsbestimmungen / die Verordnung

Bis zum 31.12.2012 durften noch Zweitwohnungen nach altem Recht bewilligt werden, was zu einem markanten Anstieg der Baugesuche in den touristischen Gemeinden führte und einen regelrechten Bauboom auslöste. Bei allen bewilligten Bauten musste innerhalb von 12 Monaten (mit einmaliger Verlängerung von 24 Monaten) der Baustart erfolgen, ansonsten wären die Baubewilligungen erloschen. Einige Ausnahmen gab es bei den Gemeinden mit Zweitwohnungskontingentierung. Da konnte der Baustart auch später erfolgen, nämlich zu dem Zeitpunkt, wo die Kontingente zugeteilt wurden.

### Das Zweitwohnungsgesetz / Bau von neuen Zweitwohnungen

Seit 1. Januar 2016 ist das Zweitwohnungsgesetz in Kraft und regelt den Bau von Zweitwohnungen. In Gemeinden, in denen der festgestellte Zweitwohnungsanteil über 20 % liegt, dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Das Gesetz ermöglicht aufgrund von definierten Ausnahmeregelungen aber auch in Zukunft den Bau von Zweitwohnungen.

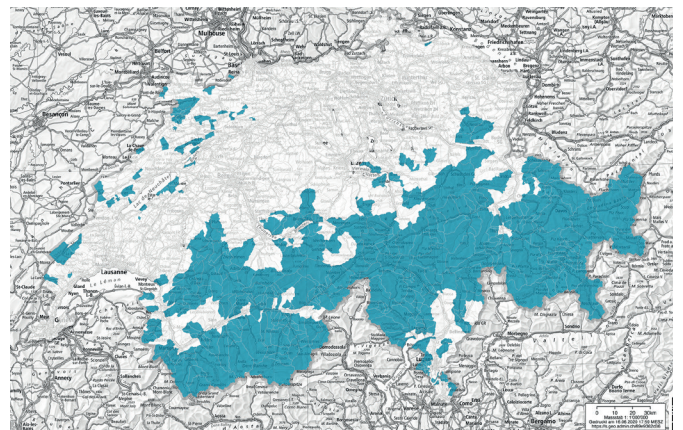


Abbildung: Blau markiert sind die Gemeinden, bei denen ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent am Gesamtbestand der Wohnungen vermutet wird. Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, 16. Juni 2020

### ■ Touristisch bewirtschaftete Wohnungen

So sind künftig sogenannte touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig. Als solche gelten nicht individuell auf die persönlichen Bedürfnisse des Eigentümers oder

der Eigentümerin ausgestaltete, bewirtschaftete Zweitwohnungen, welche im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet und zu marktüblichen Bedingungen zur kurzfristigen Vermietung angeboten werden. Weiter dürfen Zweitwohnungen als touristisch bewirtschaftete Wohnungen erstellt werden, wenn der Eigentümer bzw. die Eigentümerin im selben Haus wohnt (Hauptwohnsitz) und eine Einliegerwohnung zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Konditionen angeboten wird.

## ■ Wohnungen im Zusammenhang mit strukturierten Beherbergungsbetrieben

Umnutzungen von Hotelbetrieben (max. 50 % der Hauptnutzfläche), die bereits vor der Volksabstimmung am 11. März 2012 - kann von der jeweiligen Gemeinde auch weiter eingeschränkt werden - bestanden haben, sind ebenfalls zulässig, sofern diese eine minimale Betriebsdauer von 25 Jahren ausweisen. Es muss ein unabhängiges Gutachten vorliegen, welches feststellt, dass der Hotelbetrieb ohne Verschulden der Besitzer nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt und auch nicht in touristisch bewirtschaftete Wohnungen umgenutzt werden kann.

Generell dürfen strukturierte Beherbergungsbetriebe Zweitwohnungen erstellen, wenn der Betrieb nur mit dem Ertrag aus der Erstellung solcher Wohnungen wirtschaftlich (weiter-)geführt werden kann. Der Anteil der Wohnungen darf dabei 20 % (kann von der jeweiligen Gemeinde weiter eingeschränkt werden) der gesamten Hauptnutzfläche nicht übersteigen, und die Erträge müssen in den Bau oder den Betrieb der strukturierten Beherbergung investiert werden.

## ■ Wohnungen in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten

Innerhalb der Bauzonen ist zudem die Umnutzung von geschützten und ortsbildprägenden Bauten möglich, sofern der Schutzwert dadurch nicht beeinträchtigt wird und eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann. Das Inventar der ortsbildprägenden Bauten erstellt die jeweilige Gemeinde.

## ■ Landschaftsprägend geschützte Bauten

Ausserhalb der Bauzonen sind Umnutzungen in Zweitwohnungen möglich, wenn die Liegenschaft als schützenswert anerkannte Baute bzw. als landschaftsprägend geschützte Baute nach Rauplanungsgesetz bzw. Raumplanungs-

verordnung gilt. Was gemäss diesen raumplanerischen Vorschriften zulässig ist, erweist sich auch nach dem Zweitwohnungsgesetz als zulässig.

## Folgen für Wohnungsbesitzer / Bestehende Wohnungen

### ■ Altrechtliche Zweitwohnungen

Besitzer von Zweitwohnungen können ihre Liegenschaften auch künftig als Ferienwohnung nutzen, verkaufen oder vererben. Damit bleibt die Eigentumsgarantie gewahrt. Für Zweitwohnungsbesitzer ändert sich quasi nichts. Die Liegenschaften dürfen im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wieder aufgebaut werden. Altrechtliche Wohnungen dürfen innerhalb der Bauzonen um maximal 30 % der am 11. März 2012 vorbestehende Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden und die lokalen Bauvorschriften eingehalten werden. Bei Abriss und Wiederaufbau ist eine Erweiterung jedoch nicht zulässig. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen ebenfalls zulässig.

### ■ Haupt-/Erstwohnungen

Erst-/Hauptwohnungen, die bereits vor dem 11. März 2012 bestanden oder rechtskräftig bewilligt wurden, und bei welchen nicht bereits vorher Nutzungsbeschränkungen bestanden, gelten als altrechtliche Zweitwohnungen. Liegenschaften mit eingetragenen Nutzungsbeschränkungen sind weiterhin an diese gebunden und gelten als Hauptwohnungen.

## Folgen für die Märkte

Die Verordnung wird den Immobilienmarkt in Tourismusregionen in drei Teilmärkte aufspalten:

- 1) Markt für beliebig und frei nutzbare Zweitwohnungen
- 2) Markt für bewirtschaftete Zweitwohnungen
- 3) Markt für Erstwohnungen

Bald werden zwischen diesen drei Segmenten Preisunterschiede auszumachen sein, da sich Angebot und Nachfrage ungleich entwickeln.

### ■ Altrechtliche Zweitwohnungen

Das Neubauverbot wird am Markt für frei nutzbare Zweitwohnungen zwangsläufig zu einer Angebotsverknappung

führen und nach den Marktgesetzen bei gleichbleibender Nachfrage die Preise tendenziell nach oben treiben. Fraglich ist zum heutigen Zeitpunkt, wann diese Angebotsverknappung einhält.

## ■ Bewirtschaftete Zweitwohnungen

Der Markt für bewirtschaftete Zweitwohnungen mit Vermietungszwang war bis heute sehr klein und in gewissen Regionen gar nicht vorhanden. Wie bereits heute wird wohl auch künftig ein Preisunterschied zwischen „normalen“ und bewirtschafteten Wohnungen zu beobachten sein. Fraglich bleibt aktuell, ob der Vorteil der zur Nutzung bereitstehenden Infrastruktur des strukturierten Beherbergungsbetriebs und die mit der Vermietung in Aussicht gestellten Renditen die Nachteile der Vermietungspflicht und der eingeschränkten Selbstnutzung wettmachen kann. Der Markt wird wohl dynamisch werden. Bewirtschaftete Überbauungen sind meist Grossprojekte mit zwischen 30 bis 100 Einheiten, welche Märkte auf einen Schlag sättigen können. Wird jedoch auch in diesem Markt die Nachfrage Überhand nehmen, wenn z. B. sehr wenige Projekte realisiert werden oder das Konzept der Bewirtschaftung sehr überzeugt, dreht die Preisspirale möglicherweise auch aufwärts. Ebenfalls einen Einfluss auf die Preisentwicklung der bewirtschafteten Wohnungen werden zwangsläufig die altrechtlichen Zweitwohnungen haben, welche wohl künftig auch die Preisbasis für bewirtschaftete Wohnungen bilden. Angesichts der wenigen Erfahrungen am Markt bleiben Prognosen äusserst schwierig.

## ■ Erstwohnungen

Die Preise von neuen, aber auch von den im Grundbuch deklarierten bestehenden Erstwohnungen dürften sich auf einem markant tieferen Preisniveau bewegen als diejenigen für Zweitwohnungen. Eine Umnutzung dieser Liegenschaften wird nicht mehr möglich sein, womit der zu erzielende Preis von der lokalen Nachfrage bestimmt wird, die über eine deutlich geringere Kaufkraft verfügt. Auch der Baulandpreis wird in den kommenden Jahren durch die Nachfrage nach Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bestimmt sein. Der Bau von bewirtschafteten Zweitwohnungen wird wohl die wegfallende Nachfrage nach herkömmlichen Zweitwohnungen nicht kompensieren können, was bereits zu deutlich sinkenden Baulandpreisen geführt hat.

## Begriffserklärungen

### 1. **Zweitwohnung:**

Als Zweitwohnungen gelten Wohnungen, die nicht dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde genutzt werden. Eine Zweitwohnung im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes ist eine Wohnung, die weder eine Erstwohnung ist noch einer Erstwohnung gleichgestellt ist.

### 2. **Erstwohnung:**

Wohnungen, die dauerhaft von Ortsansässigen (in der jeweiligen Gemeinde niedergelassen) bewohnt werden. Erstwohnungen gleichgestellt sind zudem Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt werden; von Personen dauernd bewohnt werden, die sich nicht beim Einwohneramt melden müssen, insbesondere von diplomatischem Personal und Asylsuchenden; durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden; als Dienstwohnungen genutzt werden (nicht abschliessend).

### 3. **Strukturierter Beherbergungsbetrieb:**

Es handelt sich dabei um klassische Hotels oder um Hotels, die auch Appartements/Wohnungen anbieten, oder um Resorts mit „Hotelteil“ (z. B. Rocksresort), oder um Feriendörfer mit gemeinsamen Infrastrukturen/Dienstleistungen. Als Beispiele, welche die minimalen Voraussetzungen erfüllen, können vor allem REKA-Dörfer oder Landal-Feriendörfer genannt werden.

### 4. **Altrechtliche Wohnung:**

Eine altrechtliche Wohnung im Sinn des Zweitwohnungsgesetzes ist eine Wohnung, die am 11. März 2012 rechtmässig bestand oder rechtskräftig bewilligt war.

*Die Begriffe können in den verschiedenen lokalen Baugesetzen von diesen abweichen.*

## Schlusswort

Das Zweitwohnungsgesetz hat nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative die gewünschte Klarheit und Rechtssicherheit gebracht. Wenn man über den Zweitwohnungsmarkt spricht, ist sicher jede Ferienregion individuell zu betrachten, aber die Nachfrage nach Zweitwohnungen in Tourismusdestinationen ist ein generelles Bedürfnis. Viele Kaufinteressierte sind vermehrt nicht an Regionen gebunden, sondern suchen möglichst gute Erreichbarkeit, für ihre Bedürfnisse passende Infrastrukturen und Angebote sowie eine intakte Landschaft. Deshalb war und ist die Preisentwicklung der verschiedenen Orte und Täler unterschiedlich. Die Zweitwohnungsinitiative wird sicherlich ein einflussreicher Teil der Entwicklung der Liegenschaftspreise für Zweitwohnungen bleiben. Nicht zu unterschätzen und beinahe wichtiger sind aber auch Faktoren wie die allgemeine Wirtschaftslage, der aktuelle Wohlstand, das Zinsniveau und die psychologische Erwartungshaltung an die Zukunft. Die Ferienliegenschaft ist ein Luxusobjekt und wird sich nur gegönnt, wenn das Umfeld es zulässt.

## Nützliche Links (Quellen)

Einfach direkt auf das PDF-Symbol klicken



**Bundesgesetz über Zweitwohnungen**  
(Zweitwohnungsgesetz, ZWG)



**Zweitwohnungsverordnung (ZWV)**  
vom 4. Dezember 2015 (Stand am  
1. Januar 2018)



**Vollzugshilfe Bundesgesetz über  
Zweitwohnungen und Zweitwohnungs-  
verordnung**  
(Departement für Volkswirtschaft und  
Soziales Graubünden)



**Erläuterungen zur Zweitwohnungs-  
verordnung**  
(Bundesamt für Raumentwicklung ARE)



**Geoportal der Bundesverwaltung:  
Wohnungsinventare**

## Autor: Sascha Ginesta



Sascha Ginesta ist Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, Geschäftsleitungsmitglied bei Ginesta Immobilien und verantwortlich für die Region Graubünden. Er ist u. a. für die Bewertung, Beurteilung und Akquisition von Liegenschaften zuständig. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich sowie in den Bündner Tourismusregionen spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen schweizweit als Makler tätig.

**Herausgeber der Illusionen-Reihe**  
Ginesta Immobilien AG, [www.ginesta.ch](http://www.ginesta.ch)