

Angriff auf das Zweitwohnungsgesetz

NZZ - E-Paper vom 02.03.2024

Der Bündner Nationalrat Martin Candinas will die seit 2016 geltende Regel lockern – in betroffenen Berggemeinden ist man skeptisch

Andrea Fopp

Die Brigelser Bergbahnen suchen zurzeit eine Sekretärin und einen Seilbahnmechatroniker, das Hotel La Val sucht eine Reinigungskraft. Jobs gibt es einige auf dem sonnigen Hochplateau in der Bündner Surselva. Doch Wohnungen sind rar und teuer. Viele, die in Brigels arbeiten, fahren abends ins schattigere Tal runter.

Die Wohnungsnot hat die Berggebiete längst erreicht. Vor allem in den Tourismusorten haben die Einheimischen Mühe, eine Bleibe zu finden. Im Jahr 2023 betrug die Leerstandsquote in Brigels 0,55 Prozent, in Davos sogar 0,25 Prozent, wie es beim Bundesamt für Statistik heisst. Die hohe Nachfrage habe in den letzten Jahren die Mieten in die Höhe getrieben, klagen Berggemeinden.

Andernorts ziehen Einheimische weg, beispielsweise in Sumvitg (Leerstandsquote 0,86 Prozent), das ebenfalls in der Surselva liegt. Vielfach können es sich junge Familien nicht leisten, im geerbten Elternhaus zu bleiben. Das liege auch am Zweitwohnungsgesetz, sagt Nationalrat Martin Candinas. Der Bündner kommt selbst aus der Surselva und kämpft seit vier Jahren für eine Lockerung des Gesetzes, das seit 2016 in Kraft ist. Nun könnte er damit durchkommen: Der Nationalrat hat sich bereits dafür ausgesprochen. Nächste Woche diskutiert der Ständerat das Geschäft.

Sanierungen dank Unterländern

Das Zweitwohnungsgesetz soll verhindern, dass Touristen Bergdörfer mit Ferienhäusern zupflastern. So dürfen Gemeinden, die mehr als 20 Prozent Ferienwohnungen haben, keine neuen bauen. Das soll auch so bleiben.

Doch Candinas möchte, dass Eigentümer von Häusern, die vor 2012 gebaut wurden, mehr Spielraum erhalten. Im Moment gilt: Wer ein altes Haus saniert oder umbaut, darf es vergrössern, aber nur um knapp ein Drittel. Wer aber abreisst, muss den Neubau an derselben Stelle und genau gleich gross bauen wie das alte Haus. Dies verunmöglicht vielfach, eine weitere Wohnung einzubauen. Diese Einschränkung möchte Candinas nun

aufheben. Die historischen Gebäude seien für die Einheimischen häufig kaum tragbar. Könnte der Eigentümer in Zukunft aber eine neue Wohnung einbauen und beispielsweise an Unterländer vermieten, nähme der Wert des Objekts zu. Entsprechend würde auch die Kreditwürdigkeit bei der Bank steigen. «Ein Einheimischer kann so die Sanierung seiner eigenen Wohnung über die Vermietung seiner zweiten finanzieren», sagt Candinas. Sein Fazit: «Wir brauchen auch Investoren aus dem Unterland.» Sonst zögen die Einheimischen weg, und «am Schluss haben wir Bauruinen in den Dörfern».

Vor zehn Jahren drohten einige Dörfer in der Surselva fast auszusterben, erinnert sich Candinas. Ein «Zu verkaufen»-Schild reihte sich ans andere. Mittlerweile wurde viel saniert – häufig dank Unterländern. In vielen Gemeinden kam das gut an, entsprechend rennt Candinas mit seinem Vorschlag viele offene Türen ein. Die Konferenz der Gebirgskantone hat sich etwa dafür ausgesprochen.

Ausverkauf des Dorfkerns

Es gibt aber auch Kritik, beispielsweise aus Brigels. Gemeindepräsident Clau Schlosser sagt: «Wir haben ein Problem mit dem Ausverkauf unseres Dorfkerns.» Wer durchs Brigelser Zentrum geht, sieht umgebaute Holzhäuser mit Glasfronten und neuen Carports. Davor stehen SUV mit Zürcher oder Schwyzer Nummern. Junge Familien aus dem Tal könnten sich die Immobilienpreise nicht leisten, sagt Schlosser – daran ändere Candinas' Vorschlag nichts. Am Ende bestehe die Gefahr, dass es durch die Lockerung einfach noch mehr Zweitwohnungen gebe.

Tatsächlich ist die Nachfrage nach alten Häusern gestiegen, seit man keine neuen Zweitwohnungen mehr bauen darf. Das hat der im Jahr 2023 publizierte Monitoring-Bericht zum Zweitwohnungsgesetz gezeigt. Es ist lukrativ, Erst- in Zweitwohnungen umzuwandeln, weil Unterländer im Schnitt höhere Preise bezahlen können.

Die Gegner der Vorlage im Parlament fürchten, diese Tendenz nehme mit der Liberalisierung des Zweitwohnungsgesetzes noch zu. Besonders unter Druck kämen Mieterinnen und Mieter. Häuser mit günstigen Mietwohnungen würden abgebrochen und durch neue Eigentumswohnungen ersetzt, argumentiert die linke Minderheit. Der Bundesrat hat ausserdem Bedenken, dass die Lockerung der Verfassung widerspricht.

Die Diskussionen von Sumvitg bis Brigels zeigen: Je nach Dorf sind die Probleme andere. Martin Candinas appelliert daher an die Gemeinden, selbst tätig zu werden. Brigels hat gehandelt und eine sogenannte «einheimische Zone» festgelegt. Die Gemeinde gibt 16 Bauplätze im

Baurecht an Familien ab. Der jährliche Zins beträgt 800 bis 1000 Franken. Die Hälfte ist bereits verbaut.

Forderung nach Solidarität

Noch weiter will die Oberengadiner Tourismusgemeinde Pontresina gehen. Der Gemeindevorstand stellt unter anderem eine neue Lenkungsabgabe zur Diskussion. Sie soll Zweitwohnungsbesitzer dazu motivieren, ihre Immobilien an Einheimische zu vermieten oder einen Obolus zu zahlen. Ein Teil des Geldes würde einer Stiftung zufließen, die bezahlbaren Wohnraum für einheimische Mieter ermöglicht. Die Vernehmlassung ist abgeschlossen, Zweitwohnungsbesitzer haben Widerstand angekündigt. Gemeindepräsidentin Nora Saratz Cazin hofft auf Solidarität der Zweitwohnungsbesitzer: «Wir wollen warme und keine kalten Betten.»

Auch der Brigelser Gemeindepräsident Clau Schlosser wünscht sich mehr Solidarität – auch von Einheimischen. Häufig würden Brigelser ihre geerbten Häuser lieber für den Höchstpreis an Unterländer verkaufen statt für einen moderateren Preis an eine junge Familie.

Und Martin Candinas? Er hat genug von der Stadt-Land-Diskussion. «In den Bergen reklamieren wir zu oft über die Gäste», sagt er. «Aber wir brauchen sie.» Das Gewerbe, die Läden, die Skigebiete und die Gastronomen, sie alle profitieren vom Tourismus. «Es darf nicht das Ziel der Bergkantone sein, uns nur über die Wasserzinsen und den Finanzausgleich zu finanzieren», findet Candinas. Ob bei den Wohnungen oder beim Wolf: «Wir sind eine Gemeinschaft. Und müssen zusammen Lösungen finden.»