



Vernehmlassung

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
CH-3003 Bern  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Chur, 16. Februar 2023

## **Parlamentarische Initiative: Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben**

### **Stellungnahme SP Graubünden**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir Stellung zur in der Rubrik erwähnten parlamentarischen Initiative und bedanken uns für die Gelegenheit dazu:

Der Kanton Graubünden ist besonders auf eine griffige, klare und lückenlose Zweitwohnungsgesetzgebung angewiesen. Die geplanten gesetzlichen Änderungen verstärken die Möglichkeiten und den Anreiz, aus Erstwohnungen Zweitwohnungen zu machen. In der Folge verteuern sich sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise für Erstwohnungen. Dies behindert eine positive Wirtschaftsentwicklung der touristischen Regionen in mehrfacher Hinsicht. Durch höhere Wohnkosten wird den lokalen Haushalten Kaufkraft entzogen, was schädlich für die Binnenwirtschaft ist. Lokale Arbeitskräfte, die im Tourismus direkt oder indirekt arbeiten, können weniger ausgeben für den lokalen Konsum oder werden ganz in die Peripherie vertrieben, was zudem zu Verödung ganzer Dörfer und Regionen führt. Das ist nicht nur ungerecht, sondern wirtschafts- und gesellschaftspolitisch unerwünscht. **Die SP GR lehnt deshalb jegliche Massnahmen ab, die den Aufwärts-Druck auf die Erstwohnungs-Mietpreise und Kaufpreise verstärken.**

Insbesondere in den touristischen Hotspots, aber auch in den meisten anderen Gemeinden der Alpen betragen die altrechtlichen Wohnungen über 90 Prozent des gesamten Wohnbestandes. Sämtliche historischen Dorfkerne sowie die bis 2012 darum herum gewachsenen Quartiere fallen darunter. Es ist Wohnraum, der heute zu über 50 Prozent von Einheimischen und Saisonangestellten bewohnt wird. Einige Gemeinden – insbesondere im Engadin – begannen schon in den 1980er Jahren genau diese Wohnsubstanz zu schützen, indem sie Erstwohnungsanteilspflichten von 30 bis 50 Prozent einführten (das Bundesgericht bestätigte mehrmals, dass eine Erstwohnungsanteilspflicht bis zu 60 Prozent nicht gegen die Eigentumsgarantie verstösst).

Mit der Umsetzung des neuen Zweitwohnungsgesetzes ab 2016 in die kommunale Gesetzgebung strichen die meisten Gemeinden ihre bewährten Instrumente zum Schutze des

**Sozialdemokratische Partei Kanton Graubünden**

Gürtelstrasse 24 · Postfach 561 · 7001 Chur · Telefon 081 284 91 00 · [info@sp-gr.ch](mailto:info@sp-gr.ch) · [www.sp-gr.ch](http://www.sp-gr.ch)

Wohnraums für Einheimische wieder aus ihrer Gesetzgebung, obwohl vorhersehbar war, dass der Druck mit Inkrafttreten des ZWG (respektive der darin enthaltenen Schlupflöchern) auf den altrechtlichen Wohnbestand massiv zunehmen wird. Heute ist deswegen die Wohnungsverknappung in den touristischen Hotspots zu einer Wohnungsnot geworden, worunter viele Einheimische, Familien und Gewerbetreibende leiden, weil schlicht keine bezahlbaren Wohnungen mehr zu finden sind und deswegen auch Stellen nicht mehr besetzt werden können.

In dieser Situation ohne Gegensteuer den altrechtlichen Wohnbestand noch attraktiver für die Umwandlung in Zweitwohnungen zu machen, ist hoch problematisch.

Gemäss der vorliegenden Botschaft gibt es 426'000 altrechtliche Wohnungen im Alpengürtel (siehe Botschaft Ziff. 4.3). Fast 50 Prozent davon, nämlich 204'000 Wohnungen, werden heute von Einheimischen oder Saisonangestellten bewohnt. Der Schutz dieser 204'000 Erstwohnungen ist eine verfassungsrechtliche Pflicht! **Durch die Umnutzung dieser Wohnungen wächst der Zweitwohnungsanteil in den Alpen weiterhin an und verstösst somit gegen den Art. 75b BV wie auch gegen die Bodenstrategie des Bundes, bis 2050 keinen Boden zu verlieren.**

**Eine gewisse Flexibilisierung** für Sanierungen von altrechtlichem Wohnbestand **ergibt Sinn**. Zum Beispiel bei energetischen Sanierungen, Anpassung der Raumstruktur an heutige Standards oder Entfernung von «Bausünden». Dies **allerdings nur, wenn gleichzeitig Massnahmen zum Erhalt des Erstwohnungsanteils im altrechtlichen Bestand festgelegt werden – konkret: wenn Erstwohnungen mittels einer Erstwohnungsanteilspflicht von 50 Prozent pro Gemeinde auf Bundesebene geschützt werden.**

Unsere Haltung lässt sich folgendermassen zusammenfassen:

***Eine Flexibilisierung beim altrechtlichen Wohnbestand gemäss der parlamentarischen Initiative Candinas tragen wir nur mit, wenn im Zweitwohnungsgesetz eine Erstwohnungsanteilspflicht von 50 Prozent auf den altrechtlichen Bestand verankert wird, welche pro Gemeinde zu erfüllen ist.***

***Fällt eine solche Erstwohnungsanteilspflicht zu gering aus oder findet gar keinen Eingang in die Bundesgesetzgebung, lehnen wir die ganze Revision ab.***

Wir danken für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

SP Graubünden

Andri Perl  
Präsident

Julia Müller  
Vize-Präsidentin

Franziska Preisig  
Mitglied der Geschäftsleitung

