

Kommission für Umwelt, Raumplanung und  
Energie des Nationalrats  
Herr Jacques Bourgeois  
Kommissionspräsident  
3003 Bern

per Mail an:  
[info@are.admin.ch](mailto:info@are.admin.ch)

Bern, 1. Februar 2023

**Parlamentarische Initiative 20.456 (Änderung des Zweitwohnungsgesetzes):  
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Kommissionspräsident

Besten Dank für die Einladung zur oben erwähnten Vernehmlassung. Der Schweizerische Gewerkschaftsbund (SGB) nimmt dazu im Folgenden gerne Stellung.

**Die Gewerkschaften lehnen die zur Umsetzung der Parlamentarischen Initiative Candinas 20.456 "Unnötige und schädliche Beschränkungen des Zweitwohnungsgesetzes in Sachen Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen aufheben" im Rahmen dieser Vernehmlassung vorgeschlagenen Änderungen des Zweitwohnungsgesetzes rundweg ab.**

Das von den eidgenössischen Räten im Jahr 2015 zur Umsetzung des Verfassungsartikels 75b beschlossene Zweitwohnungsgesetz (ZWG) gewährt für die Erneuerung, den Umbau und den Wiederaufbau altrechtlicher Wohnungen (also Wohnungen, die bereits vor der Annahme der Zweitwohnungsinitiative bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren) die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen *"ohne Nutzungsbeschränkung"* (Art. 11 Abs. 2 ZWG). Alternativ, das heisst sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden, darf die Hauptnutzungsfläche solcher altrechtlicher Wohnungen um bis zu 30 Prozent erhöht werden (Art. 11 Abs. 3 ZWG). Diese Gesetzesbestimmungen laufen jenen von Art. 75b BV stark zuwider beziehungsweise gehen – gemäss Bundesrat – zumindest *"an die Grenze dessen, was der Verfassungsartikel zulässt"*.

In bewusster Verkennung des obengenannten rechtlichen Missstands macht die Pa. Iv. 20.456 sogar zwei weitergehende Forderungen, welche die genannte Grenze der Verfassungsmässigkeit definitiv deutlich überschreiten würden: Erstens sollen die beiden genannten Kriterien für altrechtliche Wohnungen nicht mehr alternativ (Schaffung zusätzlicher Wohnung ODER Erhöhung der Nutzungsfläche), sondern kumulativ anwendbar sein und zweitens soll diese kumulative Anwendbarkeit neu auch auf den *"Abbruch und Wiederaufbau eines betroffenen Objekts"* erweitert werden, für welches drittens sogar eine Standortverschiebung auf demselben Grundstück möglich

sein soll. Die im Rahmen dieser Vernehmlassung gemachten Vorschläge für eine Revision des ZWG entsprechen dem Wortlaut der Pa. Iv. und werden vom SGB in aller Deutlichkeit abgelehnt.

Im erläuternden Bericht zum Vorentwurf Ihrer Kommission wird paradoxerweise im Wesentlichen direkt ausgeführt, weshalb die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen – über die erläuterte Unvereinbarkeit mit der Bundesverfassung hinaus – abzulehnen sind:

- *"Abbruch und Wiederaufbau mit Erweiterung lohnt sich bei altrechtlichen Wohnungen vor allem dann, wenn ein Sanierungsbedarf vorhanden ist oder die Wohnung inskünftig gewinnbringend(er) als Zweitwohnung veräussert werden kann."*(Seite 8)
- *"Der Wohnungsmarkt in der Schweiz ist teilweise angespannt. Betroffen sind viele Regionen der Schweiz, ganz besonders aber auch die touristischen. Die Gesetzesanpassung dürfte aber kaum zu neuen Erstwohnungen führen."*(Seite 10)
- *"Die [...] kräftig gewachsene Nachfrage [...] wird [...] dazu führen, dass mit dem Abbruch und Neubau von altrechtlichen Wohnungen vor allem ältere preisgünstige Wohnungen insbesondere für die lokal ansässige Bevölkerung noch mehr unter Druck kommen. Wegen der höheren Preise für Zweitwohnungen ist davon auszugehen, dass vor allem Zweitwohnungen mit mehr Komfort entstehen oder aus grösseren Wohneinheiten mehrere kleinere Wohneinheiten für Zweitwohnungen geschaffen werden, die als Geldanlage eine höhere Attraktivität aufweisen."*(Seite 11)
- *"Es besteht ein gewisses Risiko, dass die Vorlage dazu führt, dass der Umnutzungsdruck auf bestehende, insbesondere ältere und preisgünstige Erstwohnungen zunimmt. Die zusätzlichen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten können den Abbruch und Wiederaufbau der Wohnungen und deren Verkauf als Zweitwohnungen noch lukrativer machen. Falls aus alten preisgünstigen Wohnungen dennoch neue erweiterte Erstwohnungen entstehen würden, stiegen auch in diesem Fall die Miet-, respektive Kaufpreise, unter gleichzeitiger Ausdehnung des Angebots an zeitgemäsem Wohnraum."*(Seiten 11 und 12)
- *"Der Abbruch und Wiederaufbau stellt allerdings aus energetischen Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes im Vergleich zu Renovation und Umbau meist nicht die umweltfreundlichste Option dar."*(Seite 12)

Den zitierten Erläuterungen ist aus gewerkschaftlicher Sicht nicht viel beizufügen, ausser dass die Verfügbarkeit von bezahlbaren Erstwohnungen in den durch die vorgeschlagene Revision besonders betroffenen touristischen "Hotspot-Gemeinden" bereits heute insbesondere für saisonale Arbeitnehmende ein sehr grosses Problem ist. Wenn überhaupt eine Wohnung gefunden wird – dabei handelt es sich üblicherweise um eine äusserst kleine, mit anderen MieterInnen zu teilende Unterkunft – muss für die Miete bis zur Hälfte des erzielbaren Saisonverdienstes aufgewendet werden. Ein unhaltbarer Zustand, der sich durch die Umsetzung der Pa. Iv. Candinas noch weiter verschärfen würde.

In diesem Sinne hoffen wir auf die Berücksichtigung unserer Stellungnahme und danken Ihnen im Voraus herzlich.

Freundliche Grüsse

**SCHWEIZERISCHER GEWERKSCHAFTSBUND**



Pierre-Yves Maillard  
Präsident



Reto Wyss  
Zentralsekretär