



Der Bundesrat erachtet das Zweitwohnungsgesetz für wirksam und zeitgemäss

Bern, 12.05.2021 - Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 12. Mai 2021 die Wirkungsanalyse zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG) zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Bundesrates ist es nicht notwendig, das Zweitwohnungsgesetz anzupassen. Der Bund braucht auch keine zusätzlichen Massnahmen zur Standortförderung zu ergreifen. Allerdings erkennt der Bundesrat Handlungsbedarf beim Vollzug, bei den Wissensgrundlagen sowie den Schlüsselbegriffen der Beherbergungswirtschaft. Der Bundesrat hat daher die Eidgenössischen Departemente für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) und für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) beauftragt, Massnahmen umzusetzen, um diese Mängel zu beheben.

Die Eidgenössischen Departemente für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) und für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) haben dem Bundesrat, wie im Gesetz vorgesehen, über die Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes Bericht erstattet. Die Wirkungsanalyse zeigt, dass es noch zu früh ist, um abschliessend beurteilen zu können, wie sich das ZWG ausgewirkt hat. Der Grund dafür ist, dass nach wie vor Übergangseffekte wirken. Insbesondere hatten Gemeinden, die mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungsanteil haben, Bauprojekte für Zweitwohnungen noch vor dem 1.1.2013 bewilligt, als die Übergangsverordnung in Kraft trat. Diese Bauten wurden über mehrere Jahre hinweg nach und nach erstellt. Die Analysen zum vorliegenden Bericht sind grösstenteils vor der COVID19-Pandemie durchgeführt und die Datengrundlagen davor erhoben worden.

Rückläufiger Flächenverbrauch, geringe wirtschaftliche Einbussen, Vollzug mit Schwächen

Der Bericht kann gleichwohl bestimmte Erkenntnisse formulieren und Schlüsse ziehen. So haben die Analysen zur Fläche und zur Landschaft ergeben, dass der Flächenverbrauch durch neu gebaute Zweitwohnungen in allen ZWG-Gemeinden von 2013 bis 2018 gegenüber 2007 bis 2012 um rund einen Drittel zurückgegangen ist, die Zweitwohnungsinitiative von 2012 aber kein Nullwachstum zur Folge hatte. Dies lässt sich mit den erwähnten Übergangseffekten, aber auch mit den Ausnahmen erklären, die das ZWG vorsieht.

Die Analysen konnten nicht bestätigen, dass das ZWG zu substanziellen wirtschaftlichen Schwierigkeiten geführt hat. Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist die am stärksten betroffene Branche. Grund dafür sind die rückläufigen Wohnbauinvestitionen. Die Analysen kommen zum Schluss, dass das ZWG in zahlreichen Gemeinden des Alpenraums zu einer deutlichen Segmentierung des Wohnimmobilienmarktes geführt hat: Die Preisentwicklung bei neu erstellten Erstwohnungen und bei Zweitwohnungen verlief gegenläufig. Während Erstwohnungspreise sanken, stiegen Zweitwohnungspreise leicht an. Noch sind aber Aussagen, ob sich das ZWG auf die touristische Nachfrage und die Übernachtungsfrequenzen auswirkte, nicht möglich.

Die Vollzugspraxis weist sowohl positive als auch negative Aspekte auf. Einerseits vollziehen die Baubewilligungsbehörden das Gesetz mehrheitlich gut und der Vollzug bereitet in den meisten Fällen keine schwerwiegenden Probleme. Die Wirksamkeit des Gesetzes ist daher relativ hoch. Andererseits besteht noch Optimierungspotenzial, so etwa hinsichtlich Wissen der Verantwortlichen bei den Gemeinden sowie im Hinblick auf das Rollenverständnis der kantonalen Aufsichtsbehörden.

Um den erkannten Handlungsbedarf zu beheben, werden das UVEK und das WBF folgende Massnahmen umsetzen:

1. Online-Wissensplattform aufbauen sowie Stakeholder-Dialog institutionalisieren,
2. Aufgaben und Kompetenzen der Kantone konkretisieren und deren Verantwortung im Vollzug stärken,
3. Schlüsselbegriffe für die Beherbergungswirtschaft präzisieren sowie
4. Monitoring zum Vollzug und zu den Wirkungen des ZWG aufbauen und durchführen (einschliesslich COVID19-Situation).

Im Jahr 2025 werden das UVEK und das WBF die Wirkungen des ZWG erneut untersuchen und einen allfälligen Bedarf für Anpassungen am ZWG ermitteln. Gleichzeitig wird auch über die Umsetzung der Massnahmen Bericht erstattet.

Adresse für Rückfragen

Martin Vinzens, Leiter Sektion Siedlung und Landschaft, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Tel. +41 58 464 25 97 (Kommunikation)

Kommunikationsdienst Generalsekretariat Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF), Tel. +41 58 462 20 07

Links

[Zweitwohnungen](#)

[ARE: Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz](#)

Herausgeber

Generalsekretariat UVEK

<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home.html>

Der Bundesrat

<https://www.admin.ch/gov/de/start.html>

Bundesamt für Raumentwicklung

<http://www.are.admin.ch>

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung

<http://www.wbf.admin.ch>

Staatssekretariat für Wirtschaft

<http://www.seco.admin.ch>

<https://www.admin.ch/content/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-83473.html>