

Verfassungsartikel strotzt vor Unklarheiten

Offene Fragen Schon die Übergangsbestimmungen machen die Beamten ratlos – Leuthard setzt eine Arbeitsgruppe ein

VON LORENZ HONEGGER

1 AB WANN DÜRFEN DIE BEHÖRDEN KEINE ZWEITWOHNUNGEN MEHR BEWILLIGEN?

CVP-Bundesrätin Doris Leuthard verkündete am Sonntag einen sofortigen Bewilligungsstopp für alle Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent. Das ist vor allem eine Vorsichtsmassnahme. Denn der vom Volk gutgeheissene Verfassungsartikel verlangt keinen sofortigen Zulassungsstopp: Er verbietet Baubewilligungen für neue Zweitwohnungen erst ab dem 1. Januar des kommenden Jahres. Theoretisch könnten die Behörden in den betroffenen Gemeinden bis dahin hängige Gesuche weiterhin behandeln und die Türen für neue Gesuche offen lassen. Doch Leuthard geht auf Nummer sicher und lässt jetzt zuerst eine Arbeitsgruppe klären, wie die Übergangsbestimmungen der Initiative zu verstehen sind. Klar ist nur: Bereits bewilligte Zweitwohnungen dürfen gebaut werden.

2 WARUM BRAUCHT ES EINE ARBEITSGRUPPE UND WAS IST IHRE AUFGABE?

Die Zweitwohnungsinitiative lässt mehr Fragen offen, als sie klärt. Nur schon, was als Zweitwohnung gelten

soll, ist umstritten. Eine breit abgestützte Arbeitsgruppe, zusammengesetzt aus Vertretern der Bundesverwaltung, Initiativgegnern und -befürwortern, soll nun griffige Vorschläge für Ausführungsbestimmungen erarbeiten, die den Verfassungsartikel präzisieren.

Viel Zeit bleibt der Gruppe nicht. Das Parlament muss gestützt auf ihre Vorschläge innerhalb von zwei Jahren das Raumplanungsgesetz entsprechend anpassen. Hält es den Zeitplan nicht ein, kann der Bundesrat die Ausführungsbestimmungen in Eigenregie erlassen.

3 WAS WIRD IN ZUKUNFT ALS ZWEITWOHNUNG GELTEN UND WAS NICHT?

Stand heute gilt aus Sicht der Behörden alles, was keine Erst- oder Hauptwohnung ist, als Zweitwohnung. Da der Initiativtext keine präzise Definition liefert, muss die Politik jetzt den Begriff der Zweitwohnung eingrenzen. Vom Resultat hängt ab, wie stark sich die Initiative auf die Bautätigkeit in den Tourismusregionen auswirken wird.

Bei den Beratungen wird das Wort des Initiativkomitees stark ins Gewicht fallen. Geht es nach Kampagnenleiterin Vera Weber, soll in erster Linie der Bau von selten genutzten, privaten Ferienwohnungen gestoppt

werden. «Wohnungen, die im Zusammenhang mit einer Arbeitsstelle oder einem Studium genutzt werden, sind von der Initiative ausgenommen», sagt Weber. «Auch kommerziell vermietete Ferienwohnungen fallen nicht unter den Begriff Zweitwohnung.» Die Ausnahme soll laut Weber aber nur dann gelten, wenn eine Wohnung während mindestens sechs Monaten jährlich vermietet wird.

Die stark vom Tourismus abhängigen Kantone wollen die Mindestanzahl Logiernächte tiefer ansetzen: «Wohnungen, die mindestens 120 Tage im Jahr vermietet sind, dürfen nicht zu den Zweitwohnungen gezählt werden», sagt der Walliser Staatsratspräsident Jean-Michel Cina der az.

4 WIE STARK LEIDET JETZT DIE WIRTSCHAFT IN DEN TOURISMUSREGIONEN?

In touristischen Regionen ist jeder sechste Arbeitnehmer im Bau oder in baunahen Branchen beschäftigt. Nach Ansicht von Bankenexperten wird das Baugewerbe in den Bergregionen wegen der Beschränkung des Zweitwohnungsbaus Einbussen in Kauf nehmen müssen, was einen schmerzhaften Beschäftigungsrückgang zur Folge haben könnte. Bundesrätin Leuthard bezifferte den mit

dem Zweitwohnungsbau zusammenhängenden volkswirtschaftlichen Nutzen Anfang Monat in einem Interview mit der az auf neun Milliarden Franken. Zwei Drittel davon entfallen bislang auf die Bautätigkeit. Ein weiteres Drittel auf den Unterhalt und Betrieb der Zweitwohnungen durch das Gewerbe und Handwerker.

5 WIE WERDEN DIE BERGKANTONE AUF DIE NEUE 20-PROZENT-OBERGRENZE REAGIEREN?

Die Bergkantone sind vom Volksja zur Zweitwohnungsinitiative nicht komplett überrumpelt worden. Verschiedene Arbeitsgruppen begannen zum Teil schon vor dem Abstimmungstermin mit der Entwicklung neuer Beherbergungsstrategien für die rund 500 Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. «Neue Ferienwohnungen werden in Zukunft vor allem dann gebaut werden können, wenn sie in eine feriensiedlungsähnliche Struktur eingebunden sind», prophezeit der Walliser Jean-Michel Cina. Die Wohnungen könnten beispielsweise in genossenschaftliche Strukturen eingeflochten werden. Damit, so hofft Cina, würde die Bewirtschaftung von Ferienresidenzen professionalisiert. «Es laufen erste Pilotprojekte in diese Richtung», sagt er. Es sei

auch denkbar, dass Bergbahnen direkt in Feriensiedlungen investieren und diese selber betreiben.

Zudem sei es dringend nötig, dass die Lex Koller gelockert werde. Das Gesetz beschränkt den Erwerb von Schweizer Grundstücken durch Ausländer. «Derzeit wird es sehr restriktiv ausgelegt, wenn sich ausländische Investoren bei neuen Beherbergungsformen engagieren wollen.» Genau wichtig sei es, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen für die Hotellerie verbessert werden.

6 NIMMT DER WERT BESTEHENDER ZWEITWOHNUNGEN ALS FOLGE DER INITIATIVE ZU?

Besitzer von Chalets und Ferienwohnungen in Regionen mit einem Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent sind über Nacht tatsächlich wohlhabender geworden. Bestehende Zweitwohnungen dürften künftig zu deutlich höheren Preisen als bisher verkauft werden, schrieb gestern die Grossbank Credit Suisse in einer ersten Analyse des Abstimmungsergebnisses. Dennoch werden vermutlich nur wenige Immobilien auf den Markt kommen. Die Besitzer dürften nur zurückhaltend verkaufen, da sie keine neuen Objekte mehr bauen können und weil es schwieriger werden dürfte, zum Verkauf stehende Feriendomizile zu finden.

Der grösste Erfolg des Franz Weber

Erfolgreicher Kampf Am Sonntag hat das Stimmvolk Franz Webers Lebenswerk gekrönt. Dabei kam die Initiative vielleicht nicht wegen, sondern trotz ihm durch.

VON BENNO TUCHSCHMID

Mit der Zweitwohnungsinitiative hat sich Franz Weber, Grandseigneur des Umweltschutzes, ein Denkmal gesetzt. Besser gesagt: Seine Tochter hat ihm eines gesetzt. Franz Weber mag jetzt noch einmal im Rampenlicht stehen, den Löwenanteil der Wahlkampfarbeit hat aber seine Tochter Vera Weber bestritten. Kampagnenmitarbeiter Hans Peter Roth sagt: «Ohne Vera Weber wäre diese Initiative nie durchgekommen, sie war die ent-

Franz Weber hatte mit seiner Tochter Vera eine Geheimwaffe: eine zeitgemässe Version seiner selbst.

scheidende Figur der Kampagne.» Die Initiative sei von Franz Weber geprägt, aber die wichtigsten Allianzen habe Vera Weber geknüpft und dazu ein gewaltiges Pensum abgepuselt. Der 84-jährige Weber wäre dazu schon rein körperlich nicht mehr in der Lage gewesen. Jetzt nach dem Erfolg steht er trotzdem noch einmal im Fokus. Und das hat seinen Grund: Weber ist der bekannteste Umweltschützer der Schweiz. Eine Marke. «Sagen Sie mir irgendeinen Namen bei einer Schweizer Umweltorganisation, der Strahlkraft hat. Es gibt keinen. Ausser Franz Weber», sagt Peter Bodenmann, ehemaliger SP-Parteipräsident und Hotelier, der der Initiative schon Anfang Dezember Chancen ausrechnet.

Mit Bardot gegen die Robbenjagd Der Kampf gegen die Robbenjagd machte Weber in den Siebzigerjah-



Wie eine Figur aus einer vergangenen Zeit: Franz Weber mit seiner Frau Judith.

L. LEHMANN/KEYSTONE

FRANZ WEBER: SEIN WERK IM INLAND

Im Jahr 1965 verhinderte Franz Weber, dass im Oberengadin aus dem 30-Seelen-Ort Surlej eine Stadt für 25 000 Einwohner wurde. 1975 gründete er die **Stiftung Franz Weber**, die bis heute Bestand hat. Mit der Tochter-Organisation «**Helvetia Nostra**» lancierte Weber unter anderem die eidgenössischen Volksinitiativen «Tiere sind keine Sachen!» oder «Gegen Kampffjetlärm in Tourismusgebieten». Dank Weber wurde 1977 das Waadtländer **Weinbaugebiet Lavaux** geschützt, und in den Achtzigerjahren bewahrte er das Grandhotel Giessbach vor dem Abriss. Neben seinem Einsatz in der Schweiz wirkte Weber stets auch im Ausland. (AZ)

Umweltschutz-Dandy wurde ein immer schrulliger wirkender Mann, der sich in sein Thema verbeisst.

Genau dieses Bild könnte Webers Initiative am Ende genützt haben: Die politischen Gegner nahmen die Initiative zu lange nicht ernst. Die Grünliberalen, welche die Gegenkampagne führen sollten, blieben unsichtbar. Und auch die Hotellerie- und Tourismus-Verbände gähnten sich durch den Wahlkampf. Sie ignorierten zu lange, dass Franz Weber dieses Mal den Zeitgeist auf seiner Seite hatte. Die perfekte Mischung aus «rechtem Heimatschutz und linkem Umweltschutz», wie Peter Bodenmann sagt. Eine unheilige, aber unschlagbare Allianz. Und dazu hatte er mit seiner Tochter eine Geheimwaffe: eine zeitgemässe Version seiner selbst.

Preise für Chalets werden steigen

Wer schon ein Chalet oder eine Ferienwohnung in einer Tourismusregion besitzt, sollte Franz Weber dankbar sein: Der Preis seiner Immobilie könnte dank der Zweitwohnungsinitiative des Umweltschützers explodieren. Bestehende Zweitwohnungen dürften wohl zu deutlich höheren Preisen als früher verkauft werden, schreibt die Credit Suisse (CS) in einer ersten Analyse des Abstimmungsergebnisses. Allerdings werden nur noch wenige Immobilien auf den Markt kommen. Die Besitzer werden mit dem Verkauf zurückhaltend sein, wenn sie nicht mehr bauen können und es schwierig sein dürfte, ein neues Feriendomizil zu finden.

Noch sind aber viele Fragen bei der Umsetzung offen. Die CS wie auch andere von der Nachrichtenagentur SDA angefragte Banken sind darum vorsichtig bei ihren Analysen. Erste Einschätzungen gehen aber alle in die gleiche Richtung. Wenn der Bau von Zweitwohnungen eingeschränkt werde, die Nachfrage aber bleibe, werde dies zu höheren Preisen führen, sagte ein Analyst der Zürcher Kantonalbank.

Kräne stehen still

Zum gleichen Schluss kommt Raiffeisen-Sprecher Franz Würth. Er wies auch darauf hin, dass der ortsansässigen Bevölkerung damit nicht geholfen sei. «Es sind sicher nicht die Einheimischen, die sich eine teure Ferienwohnung kaufen werden.» Diese würden nur profitieren, wenn der eingeschränkte Bau von Zweitwohnungen mit neuen Erstwohnungen kompensiert werde. Damit rechnet die CS jedoch nicht: Im Erstwohnungsbau werde in den betroffenen Gemeinden auch in Zukunft wenig Dynamik herrschen. Sinkende Preise für Erstwohnungen sind nach ihrer Einschätzung jedoch trotzdem möglich, da diese in Zukunft nicht mehr als teure Ferienwohnungen verkauft werden können. Nicht nur auf den Immobilienmarkt dürfte die Initiative gemäss CS spürbare Auswirkungen haben: Im Hochbau rechnet die Bank mit einem Beschäftigungsrückgang von rund fünf Prozent, beim Bauinstallations- und Ausbaugewerbe gar um über acht Prozent. (SDA)