Candinas erringt kleinen Erfolg für die Bergkantone

Der Bundesrat will das Zweitwohnungsgesetz nicht lockern, um das Leben in den Bergen zu erleichtern. Zumindest die Kommission des Nationalrats unterstützt jetzt eine solche Initiative von Martin Candinas.

von Hans Peter Putzi

Im Mai 2020 fällte das Bundesgericht ein für die peripheren Regionen schwerwiegendes Leiturteil zum Zweitwohnungsgesetz (ZWG). Seither dürfen in den allermeisten Bündner Bergtälern nicht mehr nur keine neuen Zweitwohnungen mehr erstellt werden (siehe Grafik). Auch der Ersatz der altrechtlichen Erstwohnungen – jene, die vor 11. März 2012 gebaut wurden, – wird nun ganz streng beurteilt. Viel strenger, als dies zuvor die Kantone und kantonale Gerichten taten. Das Leiturteil des Gerichts betrifft einen Fall in Samedan («Südostschweiz» vom 22. Juni 2020).

Keine Freude an diesem Urteil zeigte bereits im letzten Sommer der Bündner CVP-Nationalrat Martin Candinas. Er lancierte schon in den Vorjahren mehrere Vorstösse zum ZWG – doch der Bundesrat anerkannte den Revisionsbedarf nie. Im Juni 2020 lancierte Candinas das stärkste Mittel, das dem Parlament zur Verfügung steht: eine parlamentarische Initiative. Der Plan von Candinas: Erstens sollen wie bisher bei einer Erneuerung eines Altbaus die Hauptnutzfläche um 30 Prozent erweitert und zusätzliche Wohnungen erstellt werden dürfen. Zweitens wäre aber neu eine Erweiterung auch bei einem Abriss und Neubau zulässig. Und drittens soll, auch im Gegensatz zu heute, der Standort für wiederaufgebaute Häuser innerhalb des Grundstückes frei gewählt werden dürfen.

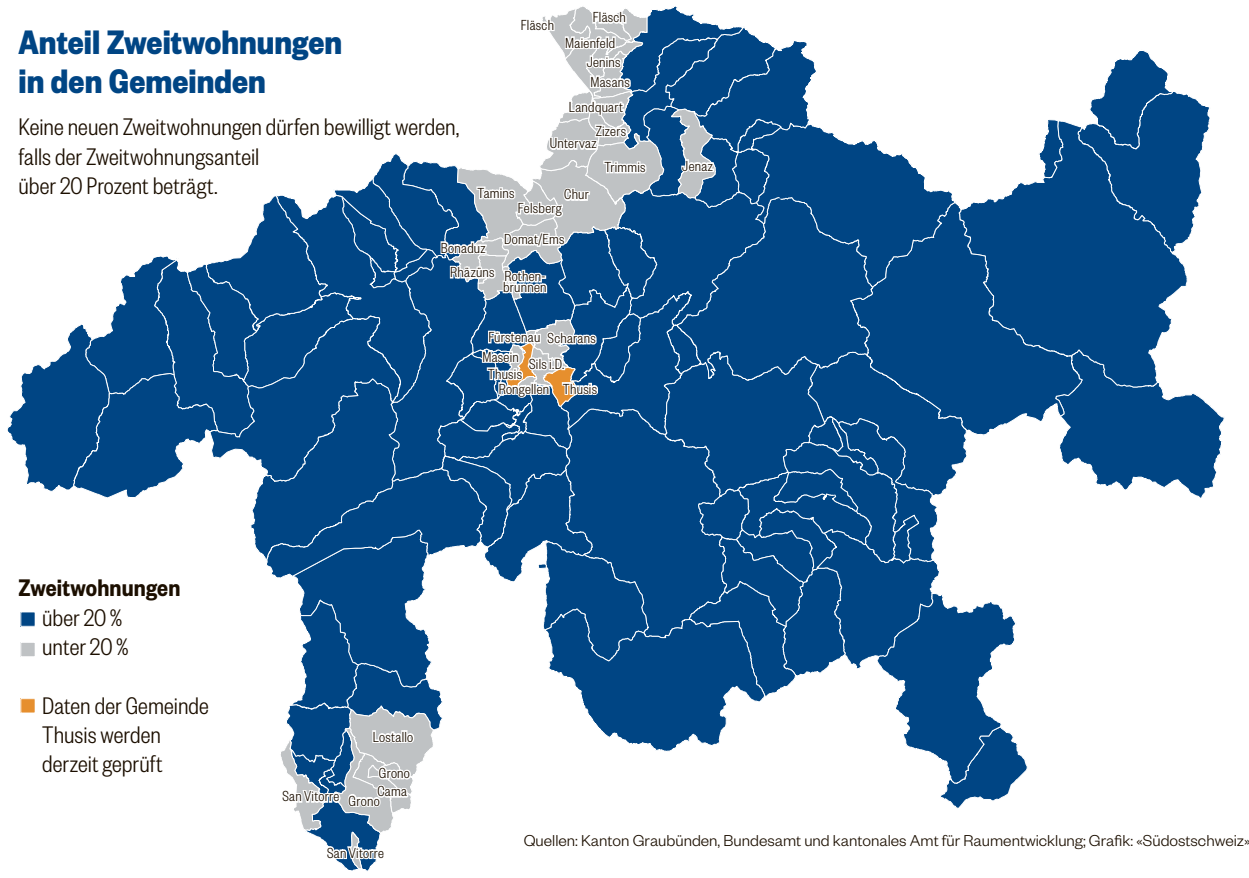
Kommission will jetzt handeln

Vor wenigen Tagen teilte jedoch der Bundesrat abermals mit, eine Anpassung des Gesetzes sei nicht nötig. Er tat dies gestützt auf eine Wirkungsanalyse des fünfjährigen Erlasses. Eigentlich hätte die Landesregierung diese Analyse schon per Ende 2020 präsentieren sollen. Sie sah sich aber wegen der Coronapandemie nicht im Stande, den Termin zu halten.

Letzte Woche behandelte die Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (Urek-N) den Vorstoss von Candinas. Mit 13:10 stimmte sie ihm zu. Auch aus Sicht der Urek-N hemmen die strengen Auflagen des ZWGs Investitionen in bestehende Erstwohnungsbauten in den Bergen, wie sie am Freitagabend mitteilte.

Der Kommission sei es ein Anliegen, dass «gerade in Dörfern, die gegen Abwanderung kämpfen», die Einheimischen ihre Häuser erneuern oder wiederaufbauen können. Die Wohnfläche soll in jedem Fall massvoll erweitert werden dürfen, schreibt sie. Die Mehrheit der Kommission ist der Ansicht, dass die vorgesehenen Erleichterungen durchaus mit dem Kernanliegen der Zweitwohnungsinitiative kompatibel sind. «Es entstünden dadurch keine neuen Zweitwohnungen auf der grünen Wiese», sagt Candinas selbst dazu.

«Während wir in den Bergregionen aufgrund der Abwanderung immer näher mit dem Rücken zur Wand stehen, wachsen die Städte immer weiter», formuliert er seinen Ärger über den neuesten ZWG-Entscheid des Bundesrates. Doch mit den strengen Auflagen des ZWGs sei in den Bergen selbst der Ersatz eines Altbaus im Dorfzentrum kaum mehr finanzierbar, sagt er. «Die Abwanderung aus den Dörfern beschleunigt sich weiter und gleichzeitig verfällt Bausubstanz von Erstwohnungen.» Soll das Leben in den Bergtälern erhalten werden, müssten die alten Bauten effizienter, verdichteter und energietechnisch moderner genutzt werden können. Er platziert diese Forderung auch mit Blick auf die Energiestrategie des Bundesrates, die einen schnellen Ersatz aller fossilen Heizungen anpeilt.



Quellen: Kanton Graubünden, Bundesamt und kantonales Amt für Raumentwicklung; Grafik: «Südostschweiz»

«Die Abwanderung beschleunigt sich und die Bausubstanz verfällt.»

Martin Candinas
Bündner CVP-Nationalrat

Nun ist Schmid am Zug

Als Nächstes wird sich diesen Herbst die ständerätliche Raumplanungskommission (Urek-S) mit dem Vorstoss von Candinas befassen. In der Urek-S führt der Bündner FDP-Ständerat Martin Schmid als Präsident den Taktstock. Er unterstützt Candinas und will sein Gewicht als gut vernetzter und langjähriger Bundesparlamentarier in die Waagschale werfen – damit auch die Urek-S der parlamentarischen Initiative zustimmt (siehe Artikel rechts).

Sollte Schmid erfolgreich sein, wird die Kommission des Nationalrates einen Gesetzesentwurf dazu erarbeiten. Wobei eigentlich nur die Anpassung weniger Artikel des Gesetzes anstehen würde. Im optimalsten Fall rechnet Candinas mit einer parlamentarischen Beratung bis Mitte 2022 – und einer allfälligen Inkraftsetzung der Revision per Anfang 2023.

Drei Fragen an ...

Martin Schmid

Ständerat (FDP)
Graubünden

1 Martin Schmid, wie stehen Sie als Präsident der ständerätlichen Kommission zum Vorstoss zum Zweitwohnungsgesetz von Martin Candinas? Ich unterstütze ihn. Auch mit Blick auf die Frage der Standortverschiebung einer Altbaute innerhalb einer Parzelle. Hier hat das Bundesgericht den parlamentarischen Willen verweigert, was ich als besonders problematisch betrachte.

2 Dann dürften Sie nicht erfreut sein, dass der Bundesrat kürzlich mitteilte, keine Änderungen am Gesetz vornehmen zu wollen? Nein, ich bin enttäuscht darüber und teile diese Haltung nicht. Sie verkennt die Situation, gerade in dünn besiedelten Gebieten beim bestehenden Gebäudebestand, und auch bei der Hotellerie. Es gibt Praxisprobleme bei der Umsetzung des Gesetzes, es gibt Restriktionen bei den touristisch bewirtschafteten Wohnungen. All diese Themen sollten aufgenommen und besser geregelt werden.

3 Sind sich die aus den Agglomerationen stammenden Mitglieder Ihrer Kommission der Probleme der Abwanderung aus den Bergtälern bewusst? Es ist stark spürbar, dass in diesen Themen der Graben zwischen der Landbevölkerung und der in der Mehrheit entscheidenden städtischen Bevölkerung grösser wird. Es liegt an uns als Vertreter der Bergkantone, Verständnis zu wecken und auf die Auswirkungen dieser Gesetzgebungen aufmerksam zu machen. Ich stelle auch fest, dass manchmal völlige Unkenntnis der sehr rigiden Regeln besteht. (*hape*)

INSERAT

Für Wärme und Wohlbefinden!
0800 80 20 80
www.coop-heizoel.ch
coop heizöl

ANZEIGE

GKB Anlage-Fokus

Gewinner der steigenden Inflation

Daniel Lüchinger

Aktuell ist Inflation nicht das wichtigste Thema an den Finanzmärkten, sondern es ist das einzige. Wie bereits im letzten Anlagefokus dargelegt, sind wir der Meinung, dass der Inflationsanstieg vorübergehender Natur sein sollte und die Inflationsangst übertrieben ist. Dennoch stellen wir uns und auch Anlegerinnen und Anleger sich die Frage, welche Anlagen von der steigenden Inflation profitieren können.

Eine Analyse der vergangenen 120 Jahre zeigt, dass Aktien bei einer positiven und leicht ansteigenden Inflationsrate im Durchschnitt eine sehr gute Performance erzielen konnten. Der Vorteil von Aktien im Vergleich zu Obligationen oder Geld auf dem Konto weitet sich mit steigender Teuerung sogar aus.

Begründet wird diese Entwicklung damit, dass Unternehmen die höheren Preise an Kunden weitergeben können. Aktuell werden Aktien zudem durch die historisch stark steigenden Unternehmensgewinne getragen. Dies stellt steigende Aktienkurse und höhere Dividendenausschüttungen in Aussicht. Hingegen bleiben Obligationen-Anleger und Sparer auf ihren stabilen, aber tiefen Zinsen sitzen. Der reale Wert dieser Zinsen nimmt mit steigender Inflation hingegen ab.

«Realwerte bieten einen echten Inflationsschutz.»

In Phasen mit steigender Inflation entwickeln sich zudem auch Rohstoffe und Immobilien vorteilhaft. Einen besonderen Status als Inflationsabsicherung bei Anlegern geniesst dabei vor allem Gold. Unsere Analyse zeigt aber auf, dass Gold vor allem durch die Realzinsentwicklung getrieben ist. Und eben nicht nur durch Inflation an sich. Denn: Sollten die Zinsen stärker steigen als die Inflation – also die Realzinsen ansteigen – gerät das Edelmetall unter Druck. Aktuell profitiert Gold aber genau von sinkenden Realzinsen. Die Inflation steigt zwar stark an. Aber nicht stark genug, um die US Notenbank Fed zu verleiten, die Zinsen schnell zu erhöhen. Dies bestätigte die US-Notenbank am vergangenen Mittwoch mit der Formulierung, dass der Zeitpunkt für den Beginn einer Diskussion über die geldpolitische Normalisierung ganz allmählich näher rücke. Voraussetzung dafür seien aber weiterhin deutliche Fortschritte der US-Volkswirtschaft. Die aktuellsten Konjunkturdaten fielen aber eher enttäuschend aus. Damit dürfte der Zinsanstieg deutlich hinter jenem der Inflation zurückbleiben.

Übrigens: Die Entwicklung der Kryptowährungen wie etwa Bitcoin und Ether über die letzten Tage zeigen deutlich auf, dass diese Anlageklasse noch stark von Spekulationen getrieben ist und nicht als Inflationsschutz taugt. So haben die Verluste im Universum der Kryptowährungen am vergangenen Mittwoch während des Handelstages teilweise mehr als 40 Prozent betragen. Diese wurden in der Folge zu einem Teil wieder aufgeholt. Insgesamt eine äusserst volatile Entwicklung.

Für Anleger ist eine ansteigende Inflation per se nicht nachteilig. In diesem Umfeld empfiehlt es sich aber, auf Anlagen zu setzen, die von der Geldentwertung profitieren. Das sind Realwerte wie Aktien, Immobilien oder Rohstoffe wie zum Beispiel Gold.

* Daniel Lüchinger, Leiter Research und Anlagetechnik bei der Graubündner Kantonalbank gkb.ch/investieren

Eine Kooperation mit der Graubündner Kantonalbank