

«Wir lösen Probleme nur mit Bauen!»

Der Bündner Nationalrat Martin Candinas sagt, wieso das Zweitwohnungsgesetz gelockert und wie günstiges Wohnen gefördert werden soll.

mit Martin Candinas sprach Gion-Mattias Durband

Per Anfang 2025 soll das Zweitwohnungsgesetz gelockert werden und Besitzerinnen altrechtlicher Bauten mehr Möglichkeiten erhalten. Was soll sich ändern? Was erhoffen sich die Befürworter davon? Und wie steht es um Nebenwirkungen? Ein Gespräch mit dem Bündner Mitte-Nationalrat Martin Candinas, dem Urheber der Parlamentarischen Initiative.

Martin Candinas, 2012 wurde die Zweitwohnungsinitiative mit knapp 50,6 Prozent der Stimmen angenommen. Das Ziel war es, der Verwässerung von Dorfkernen, steigenden Immobilienpreisen und der Verschandelung der Landschaft entgegenzuwirken. Teilen Sie diese Anliegen?

Das sind reale Herausforderungen. Aber die Lage präsentiert sich je nach Gegend sehr unterschiedlich. Denn viele Gemeinden haben ihre Hausaufgaben gemacht und etwa mit Einheimischen-Zonen dafür gesorgt, dass bezahlbarer Wohnraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. Das eidgenössische Parlament ist nun aber acht Jahre nach dem Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes gefordert, wo nötig und möglich Korrekturen anzubringen.

Im März hat nach dem Nationalrat auch der Ständerat die von Ihnen lancierte Parlamentarische Initiative angenommen. Demnach ist es künftig möglich, bei einem Abriss und Wiederaufbau altrechtlicher Bauten die Fläche um maximal 30 Prozent zu vergrössern und zusätzliche Wohnungen und Gebäude zu erstellen. «Candinas verwässert das Zweitwohnungsgesetz» – eine Formulierung, die Sie stehen lassen können?

Nein, ich wehre mich gegen den Begriff der Verwässerung. Ich sehe es als eine gezielte und damit sinnvolle Anpassung des Zweitwohnungsgesetzes. Im Abstimmungskampf zur Zweitwohnungsinitiative war immer die Rede von «Bauten auf der grünen Wiese». An diesem Kern der Initiative wird nicht gerüttelt.

Im Verfassungsartikel heisst es, der Anteil von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand in

Einheiten und Fläche sei auf 20 Prozent zu beschränken. Wenn nun altrechtliche Gebäude neu mit grösseren und zusätzlichen Neubauten ersetzt werden können, widerspricht dies doch dem Verfassungsartikel? Sogar SVP-Bundesrat Albert Rösti warnte davor.

Das Parlament ist klar anderer Meinung und sieht keine Verfassungswidrigkeit bei der eben beschlossenen Anpassung. In der Schweiz haben wir kein Verfassungsgericht. Die Auslegung eines Verfassungsartikels ist Aufgabe des Parlaments und bei einem Referendum jene des Volkes.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen die Gemeinden die Bauzonenreserven dem vorhandenen Bedarf anpassen, der rechnerisch nur auf die ständige Wohnbevölkerung abstellt. Das stellt touristische Regionen vor Probleme, weil der für die Erstwohnenden berechnete Flächenbedarf auch von Zweitwohnenden genutzt wird. Wenn nun das Zweitwohnungsgesetz gelockert wird: Verschärft dies das Problem nicht zusätzlich?

Wenn wir trotz hoher Nachfrage keine Zweitwohnungen bauen können, erhöht das den Druck auf die bestehen-

«Die Lage in den Regionen ist sehr unterschiedlich. Die Gemeinden sollen individuell agieren.»

den Bauten zusätzlich: Die Mieten steigen und bezahlbarer Wohnraum für Einheimische wird noch knapper. Mit der von mir vorgeschlagenen sanften Anpassung wird bei bestehenden Bauten der Spielraum etwas vergrössert: Diese sollen erweitert und unterteilt werden können, damit mehr Wohnraum entsteht. So soll es für Einheimische auch interessanter werden, in ihre Bauten zu investieren. Denn die Alternative und der einfachste Weg ist immer noch: Verkauf an Zweiteiheimische – und weg sind die Probleme.

Mit den neuen Möglichkeiten steigt für Eigentümer altrechtlicher Bauten der potenzielle Absatzwert auf dem lukrativen Zweitwohnmarkt. Das dürfte den Druck auf Erstwohnungen weiter erhöhen.

Der Preisdruck ist schon hoch, aber er wird deswegen nicht weiter ansteigen. Es wird mehr Wohnungen geben, also auch mehr Erstwohnungen. Zudem ist der Druck so gross geworden, weil wir auf der grünen Wiese nicht mehr bauen dürfen und die Nachfrage nach Zweitwohnungen in den letzten Jahren massiv war.

Im erläuternden Kommissionsbericht zu Ihrer Parlamentarischen Initiative heisst es, dass sich ein Abruch und Wiederaufbau bei altrechtlichen Wohnungen vor allem dann lohne, wenn ein Sanierungsbedarf bestehe «oder die Wohnung künftig gewinnbringender als Zweitwohnung veräussert werden kann». Es bestehe das Risiko, dass in der Folge der Umnutzungsdruck gerade auf ältere und preisgünstige Erstwohnungen zunimmt.

Bundesrat und Verwaltung wollten keine Änderung am Gesetz vornehmen. So habe ich mit der Parlamentarischen Initiative das schärfste Instrument gewählt. Das Parlament hat das Zepter in die Hand genommen, weil es die Auffassung von Bundesrat und Verwaltung nicht teilt. Wären unsere Anpassungen am Zweitwohnungsgesetz so daneben gewesen, hätte Helvetia Nostra als Urheberin der Zweitwohnungsinitiative mit Sicherheit das Referendum ergriffen. Am Ende geht es schlicht darum: Wir müssen mehr Wohnraum schaffen. Die Einheimischen werden davon profitieren.

Damit ist gemäss Kommissionsbericht aber nicht zu rechnen. Die Vor-

«Wir müssen mit genossenschaftlichen Wohnungen dahinter.»

lage, heisst es darin, «dürfte kaum zu neuen Erstwohnungen führen», hingegen sei zu erwarten, dass mit dem Abruch und Neubau altrechtlicher Wohnungen «vor allem ältere preisgünstigere Wohnungen für die ansässige Bevölkerung noch mehr unter Druck kommen».

Der Druck auf bestehende Bauten ist gewaltig und wird gross bleiben. Ich bin aber davon überzeugt, dass diese gezielte Anpassung den Druck nicht erhöhen wird, weil dadurch mehr Wohnungen entstehen. Genau das ist es, was wir brauchen. Denn der Unterländer, der eine Wohnung in den Bergen will, findet sie heute und in der Zukunft, weil er den Preis in die Höhe treiben kann.

Sollen so viele Zweitwohnungen gebaut werden, dass die deren Nachfrage nicht mehr Erstwohnungen unter Druck setzt?

Es werden nicht Zweitwohnungen gebaut, sondern Wohnungen ohne Nutzungseinschränkung. Gerade für Einheimische sind diese zentral, damit sie von der Bank einfacher und zu besseren Konditionen Geld bekommen.

Entspannung auf dem Erstwohnungsmarkt durch Sättigung der Nachfrage nach Zweitwohnungen – das klingt nach ziemlich verbauten Tälern, zumal sich wohl viele Leute mit viel Geld ein Feriendomizil in den Bergen wünschen.

Diese Leute gab es schon immer. Und die Gemeinden können weitere Massnahmen treffen. Zudem wird hier auch übertrieben dramatisiert und verallgemeinert. Wir haben ein Problem in Tourismusgemeinden. Aber nicht im Calancatal, im Münstertal, im Oberhalbstein oder in der oberen Surselva. Die Lage in den Regionen ist sehr unterschiedlich, deshalb sollen die Gemeinden auch individuell agieren und reagieren.

Wenn es darum ginge, den Druck auf dem Erstwohnungsmarkt zu lindern, hätten die Lockerungen in der aktuellen Gesetzesanpassung auch mit einer Pflicht verbunden werden können, damit Erstwohnungen zu erstellen. Wie vom Bundesrat – erfolglos – vorgeschlagen.

Das wollten wir nicht, weil das Problem fehlender Erstwohnungen nicht überall besteht. Betroffene Gemeinden können von sich aus solche Regeln schaffen. Aber wenn wir das national vorschreiben, wird in Castasegna, Cauco oder Curaglia gar niemand mehr etwas bauen.

Für Gemeinden in touristischen Gebieten, die – so Ihr Vorschlag – Restriktionen zum Erhalt von Erstwohnraum einführen sollen, wird genau dies schwieriger, weil die Hausbesitzer nun noch mehr zu verlieren haben.

In diesen Gemeinden gibt es ja nicht nur Hauseigentümer, sondern auch Mieter. Und an einer Gemeindeversammlung entscheidet die Bevölkerung.

In einer Turnhalle als Mieter gegen die Landbesitzer den Finger zu er-

heben, setzt einigen Idealismus voraus.

Es gibt durchaus Gemeinden wie Flims, die Massnahmen ergriffen haben. Zudem werden die Leute in vielen Gemeinden von der Lockerung profitieren. Etwa, wenn zwei Geschwister das Elternhaus erben und keines das andere auszahlen kann. Wenn sie nun die eine Wohneinheit erweitern und auf zwei Wohnungen aufteilen, kann das Objekt gehalten werden. Heute sind Erben häufig dazu gezwungen, das Eigenheim zu verkaufen, weil sie einander nicht auszahlen können.

Etwas böse gefragt: Müssen in Sachen bezahlbarer Mietwohnungen nun die Gemeinden die Kastanien aus dem Feuer holen, das das Parlament zusätzlich angefacht hat?

Hausbesitzer erhalten mehr Spielraum. Dieser Spielraum hilft im Idealfall, dass mehr Wohnungen gebaut werden, so auch Erstwohnungen. Das ist mein Ziel. In Gemeinden wie St. Moritz war das Feuer schon heiss und wird es auch bleiben. Die vorgesehene Gesetzesanpassung wird nicht alle Probleme lösen.

Was könnten Gemeinden denn tun?

Einige Gemeinden haben Massnahmen getroffen. Diese wurden in dieser Zeitung in den letzten Wochen umfassend dargelegt. Wir müssen mehr Bauland für Einheimische zur Verfügung stellen. Dazu gehört auch die Diskussion über Einzonungen.

Einzonen geht in touristischen Gemeinden aufgrund des Raumplanungsgesetzes nicht – gerade wegen der vielen Zweitwohnungen.

Ja, das müssen wir anpassen. In der Schweiz hält sich immer noch die abstruse Illusion, dass wir nicht mehr bauen müssen, obwohl die Bevölkerung stark wächst. Wir lösen unsere Probleme nur mit Bauen! Gebaut wird aber nur, wenn es keine sinnlosen Nutzungseinschränkungen gibt.

Was können Gemeinden sonst noch tun?

Wir müssen mit genossenschaftlichen Wohnungen dahinter. Das wird bei uns im Kanton zu wenig eingesetzt. Bei gemeindeeigenen Parzellen kann festgelegt werden, dass diese nur für gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden können. Die Gemeinden können auch selbst Wohnungen bauen und vermieten. Wir müssen offener werden für innovative Modelle.



Das Interview in voller Länge lesen Sie hier: suedostschweiz.ch/graubuenden/wohnungsnot-interview-candinas

INSERAT

WYSS & PARTNER

SELTEN

Wyss & Partner: Die auch international gesuchten Vermögensverwalter am Fusse des Pizol.

wysspartner.ch