

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 28 (2015)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Zweitwohnungen durch die Hintertüre  
**Autor:** Hornung, René  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-595380>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.07.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Zweitwohnungen durch die Hintertüre

**Das Zweitwohnungsgesetz ist ein Erlass der Schlupflöcher. Es schränkt die Zersiedelung in den Bergen nicht ein, und es vertreibt die Einheimischen aus ihren Wohnungen.**

Text:  
René Hornung

Es muss hellhörig machen: Politiker aus den Bergkantonen kommentierten nach den Beratungen über das Zweitwohnungsgesetz, sie könnten mit dem Kompromiss leben. Herausgekommen ist nämlich kein griffiges Instrument gegen den Zweitwohnungsbau, sondern ein Erlass, der rechtliche Unklarheiten schafft und Hintertüren offen lässt. Er listet vor allem Ausnahmen auf, wann in Gemeinden mit mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungsanteil trotzdem noch weitergebaut werden darf.

Das erste Schlupfloch öffnet die Definition einer Wohnung. Sie braucht unter anderem einen eigenen Zugang und eine «Kocheinrichtung». Spitzfindige Bauherren werden diese unklare Voraussetzung nutzen und behaupten, ihre Unterkunft ohne «Kocheinrichtung» sei ja gar keine Wohnung und also auch keine Zweitwohnung.

Das Gesetz sagt nicht etwa, was eine Zweitwohnung ist, sondern definiert – umgekehrt – die Erstwohnung. Diese muss von mindestens einer Person bewohnt sein, die in der Gemeinde angemeldet ist, oder von jemandem, der am Ort eine Ausbildung absolviert. Auch leer stehende Wohnungen und solche, die wegen der Höhenlage nicht ganzjährig zugänglich sind, sowie Dienstwohnungen für Hotel-, Spital- oder Betriebspersonal gelten als Erstwohnungen. Damit die Gemeinden einen Überblick über Erst- und Zweitwohnungen haben, müssen sie die Daten aus den Wohnungs- und Einwohnerregistern zusammenzuführen.

## Freies Feld für Umnutzungen

Das grösste Problem des neuen Gesetzes ist der fehlende Schutz von «altrechtlichen» Erstwohnungen. Altrechtlich bedeutet: Wohnungen und Häuser, auf die im Grundbuch keine Nutzungsbeschränkungen eingetragen sind. Sie dürfen Zweitwohnungen werden – auch in Orten, in denen schon mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungen stehen. Die Folgen trägt die ansässige Bevölkerung. Wenn die Bewohner ihre «altrechtlichen» Wohnungen hergeben oder rausgekündigt werden, ziehen sie an den Dorfrand um, und die Zersiedelung geht munter weiter. Gleichzeitig steigt das Mietzinsniveau. Einheimische, die im Niedriglohnsektor des Tourismus arbeiten, werden immer weiter in periphere Lagen verdrängt. Zwar gibt es Tourismusorte, die seit einigen Jahren die Erstwohnungen mit einem Grundbucheintrag für die Einheimischen sichern. Doch in St. Moritz beispielsweise sind erst rund zwanzig Prozent der Erstwohnungen geschützt. Bei den «altrecht-

lichen» Wohnungen ist eine Umnutzung auch deshalb wirtschaftlich interessant, weil sie um maximal dreissig Prozent erweitert werden dürfen. Eine vom Bundesrat vorgeschlagene zusätzliche Beschränkung auf maximal dreissig Quadratmeter liess das Parlament fallen. Diese large Vorschrift, so Bundesrätin Doris Leuthard im Parlament, sei möglicherweise verfassungswidrig.

Dass der fehlende Schutz von Erstwohnungen für die Einheimischen zum Problem wird, war dem Gesetzgeber bewusst. Was er dagegen tun will, ist aber zahnlos: Das Bundesamt für Raumplanung muss die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes auf die touristische und regionalwirtschaftliche Entwicklung kontrollieren. Allenfalls müssen Massnahmen für die Standortförderung vorgeschlagen werden. Kantone und Gemeinden sollen ihrerseits dafür sorgen, dass nicht massenhaft Erst- zu Zweitwohnungen werden, doch das Gesetz bleibt vage.

## Ortsbildprägende Bauten

Private dürfen nicht nur Erstwohnungen erweitern und in Zweitwohnungen umbauen. Sie dürfen – wenn sie im eigenen Haus wohnen – auch Einliegerwohnungen als Ferienwohnungen einrichten. Die Schlupflöcher sind auch da offen: Noch der letzte nicht mehr genutzte Raum darf zur Zweitwohnung umgebaut werden.

Damit nicht genug. Ist ein Haus geschützt oder «ortsbildprägend», dürfen ebenfalls Zweitwohnungen eingerichtet werden – auch wenn im Ort schon mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungen bestehen. Der Zusatz, dass dies nur dann erlaubt wird, wenn ein Gebäude nicht anders erhalten werden kann, ist keine Hürde. Solche Umbauten sind auch ausserhalb der Bauzone möglich. Dass der Begriff «ortsbildprägend» schwammig ist, war dem Parlament bewusst. Es hat deshalb den Bundesrat aufgefordert, ihn in der Verordnung zu präzisieren, um den Spielraum der Gemeinden einzuschränken und eine einheitliche Praxis zu erreichen. Trotzdem wird über diese Hintertüre noch manch ein Stall und eine ehemalige Werkstatt zu einer Zweitwohnung werden.

Grosse Sorgen machen sich Touristiker um die Zukunft der Hotels. Eine Prognose rechnet mit jährlich vierzig bis fünfzig Betriebsschliessungen. Als Rettungsanker für bedrohte Hotels galt in den letzten Jahren immer: Zweitwohnungen bauen und aus dem Verkauf oder der Vermietung das Hotel renovieren und ausbauen.

Das Zweitwohnungsgesetz spricht nicht von Hotels, sondern von «strukturierten Beherbergungsbetrieben». Darunter verstehe man auch hotelmässig betriebene Residenzen, sagt der Gesetzeskommentar. Kann ein solcher



Betrieb ohne den Ertrag aus dem Verkauf oder der Vermietung von Zweitwohnungen nicht mehr wirtschaftlich geführt oder weitergeführt werden, darf er neue Zweitwohnungen bauen – auch dort, wo der Anteil schon über zwanzig Prozent liegt. Zwar braucht es zur fehlenden Wirtschaftlichkeit eine Expertise – die zu bekommen, wird aber kein Problem sein.

Zur Berechnung, wie viele Wohnungen ein Hotel bauen darf, gilt die «Hauptnutzfläche» als Massstab. Der Verfassungsartikel, der den Zweitwohnungsbau stoppen will, verlangt, dass die Zwanzig-Prozent-Grenze anhand der «Bruttogeschossfläche» festgestellt wird. Weil aber die «Bruttogeschossfläche» in jedem Kanton anders berechnet wird, nennt das Gesetz die «Hauptnutzfläche». Sie ist einer der harmonisierten Baubegriffe – allerdings verwenden ihn erst wenige Kantone.

Der Schlüssel, wie viele Zweitwohnungen ein Hotel zur Rettung des eigenen Betriebs bauen darf, stammt von den Spezialisten aus dem Bundesamt für Raumplanung. Die NZZ nennt ihn «Monsterparagraf». Die Berechnung geht so: Baut ein Hotelier Zweitwohnungen zum Verkauf, dürfen diese nicht mehr als zwanzig Prozent der Hauptnutzfläche ausmachen. Baut er aber Zweitwohnungen zur Vermietung, darf die zusätzliche Fläche ein Drittel betragen. Für Laien nicht mehr nachvollziehbar wird jener Fall, in dem ein Hotelier sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen baut. Dann wird die maximale Erweiterung von einem Drittel «reduziert um den Wert, der sich daraus ergibt, dass der Quotient aus der Fläche der verkauften Wohnungen und der Summe der Flächen der verkauften und der vermieteten Wohnungen mit 13 Prozent multipliziert wird». Da könnte die eine oder andere Baubewilligungsbehörde kapitulieren.

Hotels dürfen nicht nur neue Zweitwohnungen bauen. Sie dürfen ihre Betriebe auch umnutzen, wenn diese nicht mehr rentieren und am Abstimmungsdatum vom 11. März 2012 schon seit mindestens 25 Jahren bestanden. Der Bundesrat wollte die Umnutzung ganzer Hotels in Zweitwohnungen erlauben. Das Parlament beschränkte den Umbau auf die Hälfte der Hauptnutzfläche. Die andere Hälfte darf zu Erst-, Personal- oder Alterswohnungen oder zu Gewerberäumen und Büros werden. Ein Hotel kann allerdings auch ganz zu Erstwohnungen werden. Immerhin ein mögliches Schlupfloch wurde da gestopft: Damit alte unrentable Hotels nicht einfach abgebrochen und durch deutlich grössere Neubauten ersetzt werden, gibt die Kubatur des Altbaus vor, wie viel die «Hälfte» der Nutzung als Zweitwohnungen sein darf. Die Zersiedlung der Tourisorte wird diese Vorschrift aber nicht stoppen. ●

#### So stehts in der Verfassung

«Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt. Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.»

Mit 50,6 Prozent Ja-Anteil nahmen die Stimmberechtigten im Frühling 2012 die Initiative der Stiftung Helvetia Nostra an. Aufgrund der Übergangsverordnung konnten die 440 Gemeinden mit mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungsanteil keine Baubewilligungen mehr ausstellen. Betroffen sind vor allem Ferienorte in den Kantonen Wallis, Graubünden, Tessin, Bern und Waadt. Anfang 2016 sollen Gesetz und Verordnung in Kraft treten.



Wilkhahn

249.–

Online-Shop  
wilkhahn.ch

## Stand-Up Weil Bewegung stets gut tut.

Stand-Up fördert nicht nur Bewegung am Arbeitsplatz, sondern auch Gruppendynamik, Kreativität und den informellen Austausch. Und sorgt für einen erfrischenden Farbtupfer – nicht nur im Büro, sondern auch Zuhause. Bestellen Sie Ihren Stand-Up jetzt auf [wilkhahn.ch](http://wilkhahn.ch)

