

# Immobilien

## Was ist eine Zweitwohnung?

Editorial von Dr. Andreas Bleisch, Verwaltungsrats-Vizepräsident Wüest & Partner AG



Besitzen Sie eine Zweitwohnung in der schönen Schweizer Bergwelt? Und haben Sie sich auch schon gefragt, wie sich der Stop des Zweitwohnungsbaus auf den Wert Ihres Objektes auswirken wird? Präzise Antworten sind derzeit nicht möglich. Nur soviel: Die Angelegenheit scheint ziemlich explosiv.

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative hat in den touristischen Regionen zu grosser Verunsicherung geführt. So sehr, dass die zuständigen kantonalen Ämter spezifische Ansprechstellen einrichten mussten. Von den Auswirkungen sind nämlich nicht nur die Zweitwohnungsbesitzer betroffen, sondern voraussichtlich sämtliche Immobilieneigentümer in diesen Gebieten. Mit welchen Veränderungen zu rechnen ist, kann erst nach Klärung aller rechtlichen Unsicherheiten abgeschätzt werden.

In einem ersten Schritt muss definiert werden, was unter einer Zweitwohnung überhaupt zu verstehen ist. Die allgemeine Meinung ist, dass es sich um eine Wohnung handelt, die nur temporär genutzt wird. Eine offizielle Definition besteht bisher aber nicht, und Klarheit, wie die Sache rechtlich dingfest zu machen ist, erst recht nicht. Aus praktischer Sicht dürfte eine Überwachung, wie oft eine Wohnung tatsächlich genutzt wird, zudem nicht praktikabel sein. Griffiger liessen sich Zweitwohnungen entweder am Eigentümer oder am Objekt selber festmachen. Beides hat jedoch seine Tücken.

Wird beim Eigentümer angesetzt, so könnte das massgebliche Kriterium darin bestehen, ob der Eigentümer lokal

ansässig ist oder nicht. In einer Extremvariante hätte der Notar bei Transaktionen jeweils zu prüfen, ob der Käufer Wohnsitz vor Ort hat. Solange die Zweitwohnungsquote über 20% liegt, dürfte er nur Käufe durch Ansässige beurkunden – mit vermutlich drastischen Einbrüchen bei den lokalen Preisen. Weshalb? Erstens zeigen viele Tourismusorte eine Abwanderungstendenz, die Nachfrage nach Erstwohnungen ist somit gering. Zweitens haben Lokale in der Regel eine geringere Zahlungskraft und -bereitschaft als die Zweitwohnungskäufer. Dem werden Sie entgegenhalten, dass es eine Besitzstandsgarantie für Wohnungen geben muss, die heute schon als Zweitwohnungen genutzt werden. Dies ist zu hoffen, führt jedoch zu weiteren Fragen. Was wäre der massgebliche Stichtag für die Einteilung? Falls es der 1.1.2013 ist, müsste man lokalen Eigentümern raten, umgehend für ein Jahr ins Unterland umzuziehen, um damit ihre Wohnungen in Zweitwohnungen «aufzuklassieren». Mit dieser Aktion liessen sich allenfalls Millionenverluste verhindern. Und zukünftige Käufer von Zweitwohnungen müssten eben für den Zeitpunkt des Kaufs den Wohnsitz in die Berge verlegen. Der Rückzug ins Unterland würde kaum mit der Enteignung der Bergwohnung sanktioniert.

Wird andererseits bei der Wohnung selber mit einem Grundbucheintrag «Zweitwohnung» angesetzt, käme es zu einer extremen Marktsegmentierung. Wohnungen mit diesem Prädikat würden wesentlich höhere Preise erzielen als benachbarte Wohnungen mit ansonsten identischen Objekteigenschaften. Ein solches «Zweitwohnungsprädikat» gibt es bisher nur beschränkt in den touristischen Gemeinden, in denen der Zweitwohnungsbau bereits kontingentiert ist. Es wäre auf dem gesamten Wohnungsmarkt einzuführen – mit Garantie für hitzige Auseinandersetzungen. Und was passiert beispielsweise, wenn ein Eigentümer einer Erstwohnung wegzieht? Muss er dann zwingend vermieten oder verkaufen, weil seine Wohnung ansonsten unerlaubterweise zur Zweitwohnung würde?

Fragen über Fragen. Während des anstehenden Gesetzgebungsprozesses zur Umsetzung der Initiative werden heikle Entscheide zu treffen sein. Es liegt in den Händen der eingesetzten Kommission, welche Marktentwicklungen für die Zukunft zu erwarten sind. Bleibt zu hoffen, dass sie Augenmass walten lässt. Zunder und Lunte sind jedenfalls ausgelegt.

[bleisch@wuestundpartner.com](mailto:bleisch@wuestundpartner.com)

[www.wuestundpartner.com](http://www.wuestundpartner.com)