



# Parlamentarischer Vorstoss

## Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.:	205-2020
Vorstossart:	Interpellation
Richtlinienmotion:	<input type="checkbox"/>
Geschäftsnummer:	2020.RRGR.275
Eingereicht am:	29.08.2020
Fraktionsvorstoss:	Nein
Kommissionsvorstoss:	Nein
Eingereicht von:	Hässig Vinzens (Zollikofen, SP) (Sprecher/in) Mentha (Liebefeld, SP) Dumermuth (Thun, SP)
Weitere Unterschriften:	0
Dringlichkeit verlangt:	Nein
Dringlichkeit gewährt:	
RRB-Nr.:	185/2021 vom 17. Februar 2021
Direktion:	Direktion für Inneres und Justiz
Klassifizierung:	Nicht klassifiziert

## Zweitwohnungsgesetz: Zwischenbilanz

Per 1. Januar 2016 ist das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) in Kraft getreten. Diverse Bundesgerichtsentscheide haben inzwischen die Zweitwohnungsgesetzgebung präzisiert. Es zeigt sich, dass das Zweitwohnungsgesetz von den Vollzugsbehörden in der Praxis oft grosszügig interpretiert wird.

Das Gesetz überträgt den Kantonen diverse Aufgaben. In Artikel 3 des ZWG wird festgehalten, dass die Kantone bei Bedarf Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen festlegen. In Artikel 15 des ZWG ist des Weiteren festgehalten, dass jeder Kanton eine Behörde zu bestimmen hat, die den Vollzug dieses Gesetzes beaufsichtigt. Im Kanton Bern wurde die zuständige Regierungsstatthalterin oder der zuständige Regierungsstatthalter als Aufsichtsbehörde bestimmt. Zudem hält Artikel 12 des ZWG fest, dass die Kantone und Gemeinden bei Bedarf Massnahmen ergreifen, die nötig sind, um Missbräuche und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, die sich aufgrund einer unbeschränkten Nutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnzwecken ergeben können.

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Welche Erfahrungen hat der Regierungsrat mit der bisherigen Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes gemacht?
2. Welche Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen wurden festgelegt? Welche Wirkung haben diese Massnahmen erzielt? Besteht ein Bedarf nach weiteren Massnahmen?
3. Wie nehmen die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter ihre Aufsichtsfunktion wahr, und welche konkreten Aufgaben und Kompetenzen haben sie?

4. Wie oft wurden von der Gemeinde erteilte Baubewilligungen geprüft und wie oft solche zurückgewiesen?
5. Wurden Massnahmen gemäss Artikel 12 des ZWG ergriffen? Falls ja, welche?

### **Antwort des Regierungsrates**

Die Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes führte im Kanton Bern bisher zu keinen grösseren Problemen. Im Vergleich zur Phase nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative am 12. März 2012, während der zunächst viele offene Fragen zu klären waren, hat sich die Situation mit der Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes wesentlich beruhigt. Die vom Zweitwohnungsgesetz betroffenen Gemeinden (Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent), die Regierungsstatthalterämter wie auch die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller haben sich rasch auf die neuen Rahmenbedingungen eingestellt. In wirtschaftlicher Hinsicht hatte das Zweitwohnungsgesetz – insbesondere in Gemeinden mit einer hohen Bautätigkeit – Auswirkungen auf die Struktur des lokalen und regionalen Baugewerbes, auf den Wohnungsmarkt, auf die Landpreise und damit letztlich auch auf die Bevölkerungsentwicklung (Abwanderung). Wie auch die ersten Analysen betreffend die wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung auf Bundesebene zeigen, haben sich diese mit anderen Effekten überlagert. Es ist aufgrund der relativ kurzen Zeit seit Inkrafttreten des Gesetzes also schwierig, aussagekräftige Schlüsse zu ziehen.

#### **Zu Frage 1**

Zu einem einheitlichen Vollzug der Zweitwohnungsgesetzgebung im Kanton Bern beigetragen hat die von der Geschäftsleitung der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter in Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie dem Verband Bernischer Gemeinden ausgearbeitete und regelmässig aktualisierte BSIG Information 7/721.0/15.2 Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung: Baubewilligungsverfahren und Baupolizei. Auch im Vergleich zu anderen Bergkantonen ist zudem festzustellen, dass die Beschwerdeverfahren und höherinstanzlichen Entscheide seit Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes im Kanton Bern stark zurückgegangen sind. Auch dies deutet darauf hin, dass die Betroffenen die neuen Rahmenbedingungen grossmehrheitlich akzeptiert oder sich zumindest damit arrangiert haben. Seitens der Gemeinden wird der Aufwand für das Monitoring und Controlling zum Teil als gross empfunden. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass diejenigen Gemeinden, in welchen der Zweitwohnungsanteil ein Problem darstellt, zum Teil seit mehr als 30 Jahren eigene EWAP-Vorschriften kennen und durchsetzen. Entsprechend änderte sich für diese Gemeinden hinsichtlich des Vollzugs der zweitwohnungsrechtlichen Vorschriften des Bundes nichts grundlegend.

#### **Zu Frage 2**

Gemäss Art. 3 ZWG habe die Kantone «bei Bedarf» im Richtplan Massnahmen zur Förderung einer besseren Auslastung der Zweitwohnungen sowie zur Förderung von Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen festzulegen. Der Kanton Bern ist diesem Auftrag im Richtplan 2030 mit der Massnahme d\_06 («Zweitwohnungen steuern») nachgekommen. Er hat insbesondere die zurzeit 13 Gemeinden bezeichnet, in denen aus kantonaler Sicht ein erhöhter planerischer Handlungsbedarf bezüglich Zweitwohnungen besteht und die zurzeit 8 Gemeinden, in denen die Entwicklung des Zweitwohnungsanteils beobachtet werden muss. Der Richtplan legt fest, dass die 13 bezeichneten Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanung entsprechende Massnahmen zu treffen haben und dass ihre Zweitwohnungspolitik auf die regionalen touristischen Entwicklungskonzepte abzustimmen ist. Die Gemeinden mit Beobachterstatus haben die Zweitwohnungen zu erfassen und die Entwicklung zu verfolgen. Als mögliche Massnahmen zählt Art. 71a Abs. 2 BauG das Festlegen von Erstwohnungsanteilen, das Erheben von Lenkungsabgaben, Beschränkungen für das Erstellen neuer Zweitwohnungen oder die Umnutzung bestehender Erst- in Zweitwohnungen auf. Der Kanton Bern hat bisher darauf verzichtet, zusätzlich zu Massnahmen auf kommunala-

ler Ebene solche auf gesamtkantonaler Ebene zu ergreifen. Hinsichtlich der Wirkungen dieser Massnahmen ist ebenso wie hinsichtlich derjenigen der Zweitwohnungsgesetzgebung darauf hinzuweisen, dass es zum heutigen Zeitpunkt schwierig ist, bereits aussagekräftige Schlüsse zu ziehen.

### **Zu Frage 3**

Die Aufsicht durch die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter gemäss Art. 15 Zweitwohnungsgesetz in Verbindung mit Art. 71a Abs. 4 Baugesetz ist analog zum Baupolizeiverfahren ausgestaltet. Die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter sind baupolizeiliche Aufsichtsbehörde. Vernachlässigt eine Gemeindebehörde ihre baupolizeilichen Pflichten und sind dadurch öffentliche Interessen gefährdet, so hat an ihrer Stelle die Regierungsstatthalterin oder der Regierungsstatthalter die erforderlichen Massnahmen zu verfügen (Art. 48 Baugesetz). Dies gilt entsprechend auch für die Zweitwohnungsgesetzgebung. Als Aufsichtsbehörde werden die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter entweder auf aufsichtsrechtliche Anzeige hin oder von Amtes wegen tätig, wenn Hinweise bestehen, dass eine (Zweitwohnungs-)Gemeinde ihre entsprechenden Aufgaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens vernachlässigt oder als Baupolizeibehörde nicht eingreift, wenn eine Wohnung nicht entsprechend den zweitwohnungsrechtlichen Nutzungsaufgaben genutzt wird. Wie zu zahlreichen anderen Fragen informieren, beraten und instruieren die Statthalterinnen und Statthalter die Gemeinden zudem auch zu zweitwohnungsrechtlichen Fragen (u.a. mit der unter Punkt 1 erwähnten BSIG-Information).

### **Zu Frage 4**

Es gehört nicht zu den Aufgaben der Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter als baupolizeiliche bzw. zweitwohnungsrechtliche Aufsichtsbehörde, von den Gemeinden erteilte Baubewilligungen lückenlos hinsichtlich der Vereinbarkeit mit der Zweitwohnungsgesetzgebung zu überprüfen, zumal das Aufsichtsverfahren gegenüber dem ordentlichen, in der Zuständigkeit der Bau- und Verkehrsdirektion liegenden Baubeschwerdeverfahren subsidiär ist. Da die meisten Zweitwohnungsgemeinden im Kanton Bern nicht über die volle Baubewilligungskompetenz verfügen, ist bei grösseren Bauvorhaben ohnehin meist das Regierungsstatthalteramt Baubewilligungsbehörde. Dies gilt zudem generell für Bauten des Gastgewerbes bzw. für die Bewilligung von touristisch bewirtschafteten Wohnungen im Rahmen von strukturierten Beherbergungsbetrieben im Sinne von Art. 7 Abs. 2 Bst. b des Zweitwohnungsgesetzes. Darüber hinaus nehmen die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter ihre Aufsichtsfunktion, abgesehen von Einzelfällen, nicht in erster Linie in repressiver, sondern vor allem in beratender Weise wahr. Gemäss der Praxishilfe Zweitwohnungsgesetzgebung wird den Gemeinden empfohlen, in Zweifelsfällen mit dem zuständigen Regierungsstatthalteramt Kontakt aufzunehmen.

### **Zu Frage 5**

Wie bereits ausgeführt, hat der Kanton Bern darauf verzichtet, ergänzend zu den planerischen Vorgaben für einzelne Gemeinden Massnahmen gegen den Missbrauch und unerwünschte Entwicklungen hinsichtlich der Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen zu ergreifen. Nach Auffassung des Regierungsrats ist es weiterhin zielführender, bei Bedarf massgeschneiderte Massnahmen auf kommunaler Ebene zu ergreifen.

Verteiler

– Grosser Rat