



Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012

Merkblatt – Nachweis der Gemeinden, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt

Die Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent am gesamten Bestand der Wohnungen beträgt. Die Verordnung tritt am 1. Januar 2013 in Kraft und gilt so lange, bis sie vom Ausführungsgesetz abgelöst wird.

Die betroffenen Gemeinden sind im Anhang zur Verordnung aufgelistet. Es handelt sich dabei um eine Vermutung, da eine landesweite Statistik zur genauen Ermittlung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden fehlt. Die Gemeinde kann die Vermutung widerlegen, wenn sie nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt (Art. 1 Abs. 3 Verordnung über Zweitwohnungen).

Eine Tabelle mit den statistischen Daten, die den Berechnungen zu Grunde lagen, steht auf <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=de> zur Verfügung.

Dieses Merkblatt beschreibt, wie die Gemeinden diesen Nachweis erbringen können und hält die relevanten Begriffsdefinitionen fest.

Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012

Art. 1 Geltungsbereich

¹Diese Verordnung gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen am gesamten Bestand der Wohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

²Bei den im Anhang aufgeführten Gemeinden wird vermutet, dass der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent beträgt.

³Diese Vermutung ist widerlegt, wenn eine Gemeinde nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt.

⁴Das Bundesamt für Raumentwicklung aktualisiert den Anhang mindestens jährlich aufgrund:

- a. der Nachweise der Gemeinden;
 - b. der Erhebungen des Bundesamts für Statistik, wobei es sich auf die statistischen Daten nach dem Registerharmonisierungsgesetz vom 23. Juni 2006 stützt.
-

Vorgehen

Das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) bildet in Verbindung mit dem Vollzug des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 (RHG; SR 431.02) eine Grundlage, die es den Gemeinden ermöglichen soll, den Nachweis zu erbringen. Das GWR enthält alle Gebäude mit Wohnnutzung und deren Wohnungen mit Parzellennummern, Adressen, Stockwerkangaben, Zimmerzahl etc.. In Kombination mit dem Einwohnerregister können die Wohnungen ermittelt werden, welche von Personen mit Niederlassung in der Gemeinde bewohnt werden. Die Gemeinden sind verpflichtet, bis zum 31.12.2012 alle im Einwohnerregister gemeldeten Personen einer Wohnung gemäss GWR

zuzuordnen¹.

Die Wohnungen, denen keine Person mit Niederlassung aus dem Einwohnerregister zugewiesen ist, erfordern für den **Nachweis des tatsächlichen Zweitwohnungsanteiles eine präzisere Beurteilung ihrer effektiven Nutzung**. Das Vorgehen sieht dabei wie folgt aus:

Schritt 1: Beschaffen der Wohnungsliste aus dem eidg. GWR

Das Bundesamt für Statistik (BFS) stellt den Gemeinden die aktuellen Daten des GWR zur Ermittlung des Zweitwohnungsanteils zur Verfügung:

- Durch direkten Online-Export (für Gemeinden mit Online-Zugriff auf das GWR) oder auf Anfrage kann eine Wohnungsliste in Form einer Excel-Datei erstellt werden.
- Die Wohnungsliste umfasst alle im GWR gespeicherten Wohnungen mit den wichtigsten Identifikationsmerkmalen wie Parzellenummer, Adresse, Stockwerkangabe, Zimmerzahl etc..
- Anhand der Meldungen der Einwohnerkontrollen markiert das BFS alle 3 Monate (Ende Februar, Ende April, Ende Juli und Ende Oktober) die Wohnungen, welche durch mind. eine Person mit Niederlassung belegt sind. Diese Wohnungen enthalten in der Spalte «Nutzungsart der Wohnung» den Vermerk "Wohnung bewohnt gemäss RHG Art. 3 Bst. b" (WNART 3010).

Anfragen zum Bezug der Wohnungsliste sind zu richten an:

housing-stat@bfs.admin.ch

Unter Tel. 0800 866 600 (Hotline GWR) erhalten die Gemeinden Unterstützung für den Online-Export und weitere Auskünfte über das GWR.

Schritt 2: Ergänzen der Angaben in der Wohnungsliste

- In der Spalte «Nutzungsart der Wohnung» sind alle fehlenden Angaben zu ergänzen und die bestehenden Angaben bei Bedarf zu überprüfen.
Massgebend für die Klassierung der Wohnungen ist das *GWR-Merkblatt Nr. 21 Nachführung des Merkmals «Nutzungsart der Wohnung»*, zu beziehen unter www.housing-stat.ch
> Benutzerhilfen (verfügbar ab 15. Januar 2013)
- Für alle Wohnungen mit der Angabe "dauernd bewohnt" (WNART 3015) sind in einer zusätzlichen Spalte Detailangaben zur Art der Nutzung zu erfassen.

Für folgende Fälle ist die Angabe "dauernd bewohnt" (WNART 3015) zulässig:

- a. Dauernd bewohnt zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken (Wochenaufenthalter).
- b. Dauernd bewohnt durch einen Privathaushalt, welcher zwei Wohnungen im gleichen Gebäude belegt.
- c. Dauernd bewohnt durch Personen, welche nicht im Einwohnerregister eingetragen sind (Diplomatisches Personal, Internationale Beamte, Personen im Asylprozess u.a.).
- d. Leerwohnungen d.h. bewohnbare, kurzfristig leer stehende Wohnungen (Wohnungen, die innert 3 Monaten wieder als "dauernd bewohnt" vermietet oder verkauft werden können). Die leer stehenden Ferienwohnungen werden hier nicht berücksichtigt.

¹ Artikel 28 Absatz 2 der Registerharmonisierungsverordnung vom 21. November 2007, (RHV; SR 431.021).

- e. Zu landwirtschaftlichen Zwecken (Alpwirtschaft) genutzte, wegen der Höhenlage nicht ganzjährig zugängliche Wohnungen.
- f. Durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal (Saisonniers u.a.) genutzte Wohnungen.
- g. Dienstwohnungen im Gastgewerbe, Spitäler, Heime etc.

➤ Falls auf der Wohnungsliste einzelne Wohnungen fehlen, sind diese mit vollständigen Angaben wie Parzellenummer, Adresse, Stockwerk, Anzahl Zimmer etc. und der Nutzungsart zu ergänzen.

Doppelt erfasste Wohnungen bzw. abgebrochene Wohnungen sind mit dem Vermerk "Fehlerfassung" bzw. "abgebrochen" in der Wohnungsliste zu markieren.

Schritt 2 liefert die Angaben, welche Wohnungen nicht durch mindestens eine Person mit Niederlassung belegt sind, jedoch aus Sicht der Gemeinde als Erstwohnungen resp. dauernd bewohnte Wohnungen zu zählen sind.

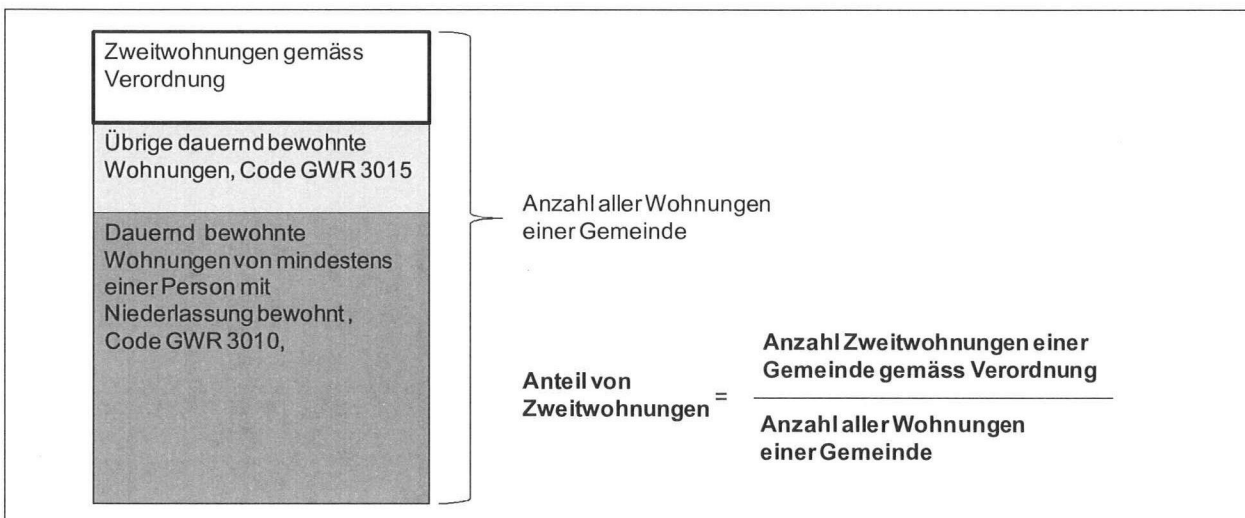
Schritt 3: Kontrolle

In einem dritten Schritt sind die Angaben zu überprüfen. Ist beispielsweise die Gesamtzahl der Wohnungen korrekt? Konnte die richtige Nutzungsart den Wohnungen zugeordnet werden?

Schritt 4: Berechnung des Zweitwohnungsanteils

Der Zweitwohnungsanteil ergibt sich aus der Anzahl Zweitwohnungen dividiert durch die Gesamtheit aller Wohnungen. Dabei ist zu beachten, dass Wohneinheiten ohne Kocheinrichtung (Angabe "Weder Küche noch Kochnische" in der Spalte «Kocheinrichtung»; WKCHE 7300) gemäss Wohnungsdefinition *nicht* als Wohnung zählen.

Abbildung: Anteil Zweitwohnungen einer Gemeinde



Schritt 5: Antrag an das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Wenn eine Gemeinde aufgrund der Schritte 1 bis 4 auf einen berechneten Zweitwohnungsanteil von höchstens 20% kommt, kann sie beim ARE eine Überprüfung des Zweitwohnungsanteils beantragen.

Der Antrag ist schriftlich, als offizielle Eingabe der Gemeinde (Gemeinderat oder anderes zuständiges Organ muss die Richtigkeit und Glaubwürdigkeit der Angaben bestätigen) an das Bundesamt für Raumentwicklung mit den notwendigen Unterlagen und Auswertungen zu schicken. Dazu gehören:

- Vollständig ergänzte Wohnungsliste gemäss Schritt 2. Diese Liste ist auf Papier und in digitaler Form als Excel-Datei mitzuliefern.
- Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben.
- Hinweis auf Stelle oder Person, welche für die Datenerfassung und für die Datenkontrolle verantwortlich ist und bei allfälligen Fragen kontaktiert werden kann.
- Herkunft und Stand der Daten.
- Hinweis, wie die Nutzungsart der Wohnungen (Schritt 2) erhoben wurde, beispielsweise mittels Umfrage oder einzelne Befragungen der Eigentümer, Bestimmung der Nutzungsart ohne Einbezug der Eigentümer, Bestimmung der Nutzungsart gestützt auf weitere Statistiken oder Grundlagen.

Antwort an die Gemeinde

Das Ergebnis der Prüfung wird das ARE der Gemeinde schriftlich mit Kopie an das BFS und den Kanton mitteilen.

Kontakt

Für weitere Fragen und Auskünfte steht Ihnen das Bundesamt für Raumentwicklung zur Verfügung.

Tel. 032 322 40 60 / e-mail: info@are.admin.ch

Begriffsdefinitionen

Wohnung

Gemäss GWR ist unter Wohnung die Gesamtheit der Räume zu verstehen, die eine bauliche Einheit bilden und einen eigenen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsamen Bereich innerhalb des Gebäudes (Treppenhaus) haben. Eine Wohnung im Sinne der Statistik verfügt über eine Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische).

Ein Einfamilienhaus besteht aus einer Wohnung; Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen werden als Mehrfamilienhäuser erfasst.

Es werden alle Wohnungen gezählt unabhängig davon, ob die Wohnung für Privat- oder Kollektivhaushalte bestimmt ist.

Bewohnbare Einzelzimmer, die über keine Kocheinrichtung verfügen und nicht zu einer Wohnung gehören, gelten im GWR als separate Wohnräume. Darunter sind insbesondere Mansarden ohne eigene Kocheinrichtung in Mehrfamilienhäusern sowie Zimmer für Bewohner von Gebäuden für Kollektivhaushalte wie Kliniken, Heime, Internate, Strafanstalten) zu verstehen.

Zweitwohnung

Gemäss Artikel 2 der Verordnung über Zweitwohnungen gelten Wohnungen als Zweitwohnungen, die nicht dauernd durch Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde oder durch Personen zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken genutzt werden. Wohnungen für Wochenaufenthalter oder Wohnungen von Firmen, die Mitarbeitenden für die Arbeit oder für Ausbildungszwecke zur Verfügung stehen, stellen somit keine Zweitwohnungen dar.

Die Verordnung über Zweitwohnungen erlaubt es den Gemeinden, qualifiziert touristisch bewirtschaftete Wohnungen weiter zu bewilligen und auch die Umnutzung von landschaftsprägenden Bauten (z.B. Rustici) gemäss Artikel 39 Absatz 2 Raumplanungsverordnung (SR 700.1) zuzulassen, auch wenn ihr Anteil an Zweitwohnungen über 20 Prozent beträgt. Diese Formen von Zweitwohnungen sind aber weiterhin dem Zweitwohnungsanteil anzurechnen.