



Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012

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

Dieses Merkblatt beschreibt, wie die Gemeinden diesen Nachweis erbringen können und hält die relevanten Begriffsdefinitionen fest. Für den Nachweis sollen aktuelle Daten des Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) benutzt werden, die von den Gemeinden mit Angaben zur Wohnungsnutzung ergänzt werden. Im Prüfungsverfahren wird die Plausibilität dieser Daten u.a. mit Stichproben und Luftbildern geprüft.

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 ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten und gilt so lange, bis sie vom Ausführungsgesetz abgelöst wird. Die betroffenen Gemeinden sind im Anhang zur Verordnung aufgelistet. Die Anpassung des Anhangs erfolgt jeweils im Herbst.

Bei der Höhe des Zweitwohnungsanteils handelt es sich um eine Vermutung, da eine landesweite Statistik zur genauen Ermittlung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden fehlt. Statistische Grundlage für die Vermutung bildet die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). Sie wird jeweils auf Ende Jahr aktualisiert. Wenn aufgrund der Daten der GWS der Anteil an Wohnungen, welche durch Personen mit Niederlassung bewohnt werden, unter 80% liegt, wird für die betreffende Gemeinde ein Zweitwohnungsanteil von über 20% vermutet.

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). Gemeinden, die bereits im Anhang der Verordnung über Zweitwohnungen aufgeführt sind, haben jederzeit die Möglichkeit, dem ARE einen entsprechenden Antrag zu stellen. Wird bei der Prüfung durch das ARE bestätigt, dass der Zweitwohnungsanteil unterhalb von 20 Prozent liegt, so ist die entsprechende Vermutung widerlegt und die Gemeinde fällt nicht mehr unter den Geltungsbereich der Verordnung, auch wenn sie noch bis zur nächsten Anpassung im Anhang aufgeführt ist.

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.

Gemeinden, für welche das ARE aufgrund der aktuellen GWS-Daten neu von einem vermuteten Zweitwohnungsanteil von über 20% ausgeht, werden vom ARE nicht sofort im Anhang der Zweitwohnungsverordnung aufgeführt. Die betreffenden Gemeinden haben zuerst die Gelegenheit gemäss Art. 1 Abs. 3 der Verordnung über Zweitwohnungen, diese Vermutung zu widerlegen. Die nächste Anpassung

sung des Anhangs der Zweitwohnungsverordnung erfolgt im Herbst 2014. Gemeinden, deren Nachweis bis zu diesem Zeitpunkt nicht vom ARE positiv geprüft werden konnten, werden neu im Anhang aufgenommen.

Vorgehen

Die Grundlage für den Zweitwohnungsnachweis durch eine Gemeinde bildet das von ihr laufend aktualisierte Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) in Verbindung mit dem Vollzug des Registerharmonisierungsgesetzes vom 23. Juni 2006 (RHG; SR 431.02). 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 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: Ergänzen der Angaben im GWR

Das Bundesamt für Statistik (BFS) stellt den Gemeinden die aktuellen Daten des GWR zur Ermittlung des Zweitwohnungsanteils zur Verfügung. Ab Anfangs April 2014 können sämtlichen Angaben zum Zweitwohnungsnachweis im eidg. GWR erfasst und nachgeführt werden.

Angaben zur Nutzungsart der Wohnung müssen in der Web Applikation des GWR ergänzt werden. Im Feld „Nutzungsart“ sind alle fehlenden Angaben zu ergänzen und die bestehenden Angaben bei Bedarf zu überprüfen.

Für alle Wohnungen mit der Angabe "dauernd bewohnt" im Feld „Nutzungsart“ sind im Feld „Nutzungsart-Detail“ Detailangaben zur Art der Nutzung zu erfassen :

- a. Dauernd bewohnt zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken (Wochenaufenthalter).
→ „Erwerbs-/Ausbildungszweck“
- b. Dauernd bewohnt durch einen Privathaushalt, welcher zwei Wohnungen im gleichen Gebäude belegt. → „PH mit mehreren Whg im Geb“
- c. Dauernd bewohnt durch Personen, welche nicht im Einwohnerregister eingetragen sind (Diplomatisches Personal, Internationale Beamte, Personen im Asylprozess u.a.).
→ „Personen nicht im EWR“
- d. Leerwohnungen d.h. bewohnbare, seit höchstens einem Jahr¹ leer stehende Wohnungen (möbliert oder unmöbliert), die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Die leer stehenden Ferienwohnungen werden hier nicht berücksichtigt.
→ „Leerwohnung (<1Jahr)“
- e. Zu landwirtschaftlichen Zwecken (Alpwirtschaft) genutzte, wegen der Höhenlage nicht ganzjährig zugängliche Wohnungen.
→ „Alpwirtschaft“
- f. Durch Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal (Saisoniers u.a.) genutzte Wohnungen.
→ „Personalunterkunft“
- g. Dienstwohnungen im Gastgewerbe, Spitäler, Heime etc.
→ „Dienstwohnung“

Weitere Informationen zur Nachführung des GWR finden Sie unter www.housing-stat.ch. Eine Merkblatt zur Nachführung der Nutzungsart der Wohnung kann unter www.housing-stat.ch heruntergeladen

¹ Anpassung an die Definition des GWR (25.1.2013)

werden > Benutzerhilfe > Merkblätter zu ausgewählten Themen der Registerführung > Nr. 21 [Nachführung des Merkmals «Nutzungsart der Wohnung»](#)

Schritt 2: Beschaffen der Wohnungsliste aus dem GWR

Sobald alle Angaben zur Nutzungsart der Wohnungen im GWR vollständig aktualisiert sind, können Sie die Wohnungsliste aus dem GWR exportieren:

- Durch direkten Online-Export (für Gemeinden mit Online-Zugriff auf das GWR). Es ist wichtig, dass die Daten der Gemeinde im GWR vor dem Export gemäss Schritt 1 aktualisiert wurden.
- Die Wohnungsliste (Excel-Tabelle) umfasst alle im GWR gespeicherten Wohnungen mit den wichtigsten Identifikationsmerkmalen wie Parzellennummer, Adresse, Stockwerkangabe, Zimmerzahl etc
- 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.

Gemeinde ohne direkten Zugriff auf die Web Applikation des GWR: Diese Gemeinden werden gebeten, mit dem ARE Kontakt aufzunehmen.

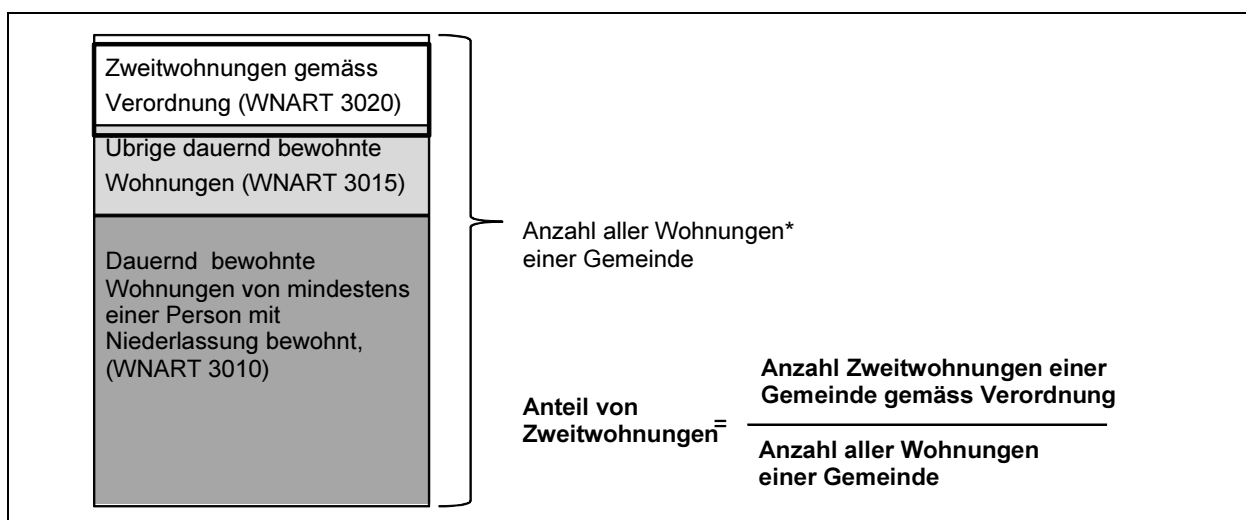
Schritt 3: Kontrolle

In einem dritten Schritt sind die Angaben in der Wohnungsliste (Excel-Tabelle) 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. Die unbewohnbaren oder zweckentfremdeten Wohnungen können vom Gesamttotal abgezogen werden, falls der Nachweis erbracht werden kann, dass die Wohnungen effektiv nicht für Wohnzwecke genutzt werden können.

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, Sektion LRL, 3003 Bern mit den notwendigen Unterlagen und Auswertungen zu schicken. Dazu gehören:

- Vollständig ergänzte Wohnungsliste gemäss Schritt 2. Diese Liste ist 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.

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. 031 322 40 60 / e-mail: info@are.admin.ch

Aktualisierung der Daten zur Berechnung des Zweitwohnungsanteils

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens oder als Folge einer Aktualisierung der Daten im Gebäude- und Wohnungsregister kann die Vermutung, dass die Gemeinde nicht unter die Verordnung fällt, bestritten oder widerlegt werden. Der Gemeinde obliegt auch grundsätzlich die Verantwortung, vorausschauend dafür zu sorgen, dass der Zweitwohnungsanteil nicht wieder über die 20 Prozent-Limite ansteigt. Deshalb hat die Gemeinde die Aufgabe, die Datengrundlagen zur Berechnung des Zweitwohnungsanteils (WNART/WNART-Detail) periodisch zu aktualisieren und jeweils Ende Jahr dem ARE den aktuellen Stand des Zweitwohnungsanteils (inkl. Berechnungsweise) mitzuteilen und die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben zu bestätigen.

Anpassung des Anhanges (Gemeindeliste) in der Verordnung über Zweitwohnungen

Kann eine Gemeinde dem ARE nachweisen, dass ihr Zweitwohnungsanteil nicht mehr als 20 Prozent beträgt, unterliegt sie ab Mitteilung des Prüfergebnisses durch das ARE nicht mehr der Zweitwohnungsverordnung. Bei der nächsten Anpassung wird diese Gemeinde aus dem Anhang der Zweitwohnungsverordnung gestrichen.

Anhang

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.

Auszug aus dem BFS Merkblatt zur Registerführung Nr. 21

WNART	Nutzungsart	Beschreibung
3010	Wohnung bewohnt gemäss RHG Art. 3, Bst. b	<p>Diese Wohnungen umfassen ausschliesslich:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Wohnungen, die von mindestens einer in der Gemeinde gemäss RHG Art. 3, Bst. b niedergelassenen Person bewohnt sind. <p><i>Der Code 3010 wird aufgrund einer Verknüpfung der GWR-Daten mit den Daten der harmonisierten Register der Einwohnerkontrollen vom BFS automatisch zugeteilt.</i></p> <p><i>Diese Nachführung findet viermal pro Jahr statt (Ende Februar, Ende April, Ende Juli und Ende Oktober).</i></p>
3015	Wohnung dauernd bewohnt	<p>Diese Wohnungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt sind (Wochenaufenthalterinnen und -aufenthalter). Wohnungen, die durch einen Privathaushalt, der zwei Wohnungen im gleichen Gebäude belegt, dauernd bewohnt sind. Wohnungen, die durch Personen, die nicht im Einwohnerregister eingetragen sind (diplomatisches Personal, internationale Beamtinnen und Beamte, Personen im Asylprozess), dauernd bewohnt sind. Leerwohnungen, d.h. bewohnbare, seit höchstens einem Jahr leer stehende Wohnungen (möbliert oder unmöbliert), die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden.¹ Alpwohnungen, die zu landwirtschaftlichen Zwecken saisonal genutzt werden und im Winter nicht zugänglich sind. Durch Unternehmen zur Unterbringung von Saison- und Temporärarbeitskräften genutzte Wohnungen. Dienstwohnungen im Gastgewerbe, in Spitälern, Heimen usw. <p><i>Nicht zu diesen Wohnungen zählen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Wohnungen mit oder ohne hotelähnliche Dienstleistungen, die für eine kurze Zeit vermietet werden -> 3020</i> <i>Wohnungen, die dauernd für andere als Wohnzwecke genutzt werden -> 3030</i> <i>Aus bau- oder sanitätspolizeilichen Gründen gesperrte Wohnungen -> 3070</i> <i>Leer stehende Ferienwohnungen -> 3020</i> <i>Bewohnbare, jedoch seit mehr als einem Jahr nicht dauernd bewohnte Wohnungen -> 3020</i>
3020	Wohnung zeitweise bewohnt	<p>Diese Wohnungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen mit oder ohne hotelähnliche Dienstleistungen, die für eine kurze Zeit vermietet werden. Wohnungen, die durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder den Vermieter bzw. die Vermieterin zeitweise genutzt werden. Leer stehenden Ferienwohnungen. Bewohnbare, jedoch seit mehr als einem Jahr nicht dauernd bewohnte Wohnungen. <p><i>Nicht zu diesen Wohnungen zählen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Alpwohnungen, die zu landwirtschaftlichen Zwecken saisonal genutzt werden -> 3015</i> <i>Aus bau- oder sanitätspolizeilichen Gründen gesperrte Wohnungen -> 3070</i>

WNART	Nutzungsart	Beschreibung
3030	Wohnung zweckentfremdet	Diese Wohnungen umfassen: <ul style="list-style-type: none"> Dauernd für einen anderen Zweck als das Wohnen genutzte Wohnungen (z.B. Anwaltskanzlei, Ingenieurbüro etc.)
3070	Wohnung unbewohnbar	Diese Wohnungen umfassen: <ul style="list-style-type: none"> Infolge bevorstehenden Abbruchs, Renovation oder Umbaus unbewohnbare Wohnungen. Aus bau- oder sanitätspolizeilichen Gründen gesperrte Wohnungen. <p><i>Nicht zu diesen Wohnungen zählen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Leerwohnungen, d.h. bewohnbare, seit höchstens einem Jahr leer stehende Wohnungen (möbliert oder unmöbliert), die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden -> 3015 Bewohnbare, jedoch seit mehr als einem Jahr nicht dauernd bewohnte Wohnungen. -> 3020

Auszug aus einer Excel-Tabelle ans ARE (Beispiel)

....	WNART	WNART-DETAIL	WNART-SCE	WNART-DAT	....
....				
....	Wohnung bewohnt gemäss RHG Art. 3, Bst. b				....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Erwerbs-/Ausbildungszweck	Angaben Eigentümer	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	PH mit mehreren Whg im Geb	Einwohnerkontrolle	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Personen nicht im EWR	Angaben Eigentümer	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Leerwohnung (<1Jahr)	Andere Auskunftsstelle	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Alpwirtschaft	Andere Auskunftsstelle	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Personalunterkunft	Angaben Eigentümer	30.04.2013	....
....	Wohnung dauernd bewohnt	Dienstwohnung	Andere Auskunftsstelle	30.04.2013	....
....	Wohnung zeitweise bewohnt				....
....	Wohnung zweckentfremdet				....
....	Wohnung unbewohnbar				....

Spezifikation

WNART	Nutzungsart der Wohnung	Angabe zur aktuellen Nutzung der Wohnung: "bewohnt RHG Art. 3 Bst. B", "dauernd bewohnt", "zeitweise bewohnt", "zweckentfremdet", "unbewohnbar"
WNART-DETAIL	Detailangaben zur Nutzungsart	Detailangaben zur Nutzungsarte der dauernd bewohnten Wohnungen: „Erwerbs-/Ausbildungszweck“, „PH mit mehreren Whg im Geb.“, „Personen nicht im EWR“, „Leerwohnung (<1Jahr)“, „Alpwirtschaft“, „Personalunterkunft“, „Dienstwohnung“
WNART-SCE	Quelle der Nutzungsart	Informationsquelle für der Nutzung der Wohnung: „Einwohnerkontrolle“, „Angaben Eigentümer“, „Andere Auskunftsstelle“
WNART-DATUM	Gültigkeitsdatum der Nutzungsart	Datum der Erhebung