

Themenblatt 02.1

Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil

1. Erstellung des Wohnungsinventars

Jede Gemeinde hat jährlich ein Wohnungsinventar zu erstellen und zwar unabhängig davon, ob sie den Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent überschreitet oder nicht. Die Grundlage dafür bildet das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Im Wohnungsinventar sind mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Gesamtzahl der Erstwohnungen aufzuführen (Art. 4 Abs. 2 ZWG). In Kombination mit dem Einwohnerregister lassen sich Erstwohnungen zuverlässig ermitteln. Die Gemeinden können freiwillig auch den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen (Dienstwohnungen oder Wohnungen in Alpegebieten, die zu landwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden) ausweisen.¹

Die Gemeinde kann zudem die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert aufführen und diese Wohnungskategorie den Erstwohnungen zurechnen. Das ist insbesondere für jene Gemeinden angezeigt, deren Zweitwohnungsanteil nur wenig höher ist als 20 Prozent (Art. 4 Abs. 3 ZWG).

Obwohl der Wortlaut von Art. 75b Abs. 1 BV eine Beschränkung des Zweitwohnungsbestandes einer Gemeinde auf 20 Prozent nicht nur hinsichtlich der Anzahl Wohnungen verlangt, sondern auch hinsichtlich der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche, verzichtet das ZWG auf eine Ermittlung der durch Zweitwohnungen belegten Bruttogeschossflächen (BGF). Begründet wird dies einerseits damit, dass in der Schweiz eine einheitliche Definition der BGF fehlt und andererseits mit dem unverhältnismässigen Aufwand und der Annahme, dass Zweitwohnungen in der Regel eine kleinere Fläche aufweisen würden als Erstwohnungen und daher auch ohne Ermittlung der Bruttogeschossflächen sämtliche relevanten Gemeinden erfasst würden.²

2. Feststellung des Zweitwohnungsanteils

Auf Grundlage des durch die Gemeinde geführten Wohnungsinventars stellt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde bis zum 31. März jeden Jahres fest, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht (Art. 2 Abs. 2 ZWV). Zeigt sich Ende März, dass eine Gemeinde neu den Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent über- oder unterschreitet, bekommen sie und der Kanton vom ARE eine Aufforderung, innert 30 Tagen Stellung zur

¹ Vgl. ARE, Medienmitteilung vom 31.03.2017

² Vgl. Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – ein Überblick; Botschaft des Bundesrats zum Zweitwohnungsgesetz, S. 2301

Berechnungsgrundlage zu nehmen. Die Festlegung der Zweitwohnungsanteils wird mittels anfechtbarer Verfügung des ARE eröffnet.³

Gemeinden können ihren Zweitwohnungsanteil unter www.housing-stat.ch abfragen.

3. Die 5 Etappen zur Kontrolle des Zweitwohnungsanteils

Die folgende Abbildung zeigt in fünf Etappen, wie der Bund diejenigen Gemeinden bestimmt, deren Zweitwohnungsanteil über bzw. unter 20 Prozent liegt.



Abb. 1⁴

1) Stichtag Wohnungsinventar (31. Dezember)

Die Gemeinden müssen jeweils mit Stichtag 31. Dezember ihr Wohnungsinventar erstellen. Die Anzahl der Wohnungen und die Zuordnung der Erstwohnungen sowie die Nutzen der Wohnungen beziehen sich im Inventar auf dieses Datum. Dabei muss beachtet werden, dass die Einwohnerkontrolle die Daten für das vierte Quartal vollständig einreicht, da diese dazu dienen, die Nutzungsart der Wohnungen, die als Erstwohnung genutzt werden, automatisch im GWR zu aktualisieren.

Möchte eine Gemeinde ihre Angaben zum Stichtag nachträglich ändern, so kann sie dies nur noch bis zum Abschluss der Erhebung der Baustatistik (zwischen Mitte Februar und Mitte März) tun.

2) Vervollständigung und Publikation des Wohnungsinventars

Nur präzise und vollständige Angaben im GWR erfüllen die gesetzlichen Anforderungen (Art. 4 ZWG). Es müssen alle Wohnungen über das gesamte Gemeindegebiet vollständig erfasst sein. Geplante oder sich

³ Vgl. Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – ein Überblick, S. 2; ARE, Zweitwohnungen, <https://www.aren.admin.ch/are/de/home/raumentwicklung-und-raumplanung/raumplanungsrecht/zweitwohnungen.html>

⁴ ARE, Zweitwohnungsgesetz: Merkblatt Wohnungsinventar, 10. März 2017, S. 1

im Bau befindliche Wohnungen fliessen nicht in die Auswertung des ARE ein. Die Erfassung der Wohnungen richtet sich nach der Definition von Art. 2 ZWG.

Anmerkung: Die Zahlen zu den Zweitwohnungsanteilen sind eingeschränkt vergleichbar. Die Wohnungsinventare von zwei oder mehreren Gemeinden lassen sich **nicht** vergleichen (aufgrund unterschiedlicher Prozesse der Registerpflege auf Gemeindeebene sowie unterschiedlicher Vollständigkeitsgrade der Register im Hinblick auf die Nutzungsart)

3) Stellungnahme des Kantons und der Gemeinde

Falls eine Gemeinde einen Erstwohnungsanteil von unter 80 Prozent aufweist, kann der Zweitwohnungsanteil dieser Gemeinde über 20 Prozent liegen. War die Gemeinde bis anhin nicht im Anhang der ZWV aufgeführt, fordert das ARE die Gemeinde sowie den Kanton auf, innert 30 Tagen Stellung zur Berechnungsgrundlage ihres Zweitwohnungsanteils zu nehmen. Sollte eine Gemeinde neu einen Zweitwohnungsanteil von unter 20 Prozent aufweisen, fordert das ARE sie ebenfalls zur Stellungnahme auf.

Das ARE berät bei Bedarf betroffene Gemeinden und kann das Wohnungsinventar vom 31. Dezember zur weiteren Bearbeitung durch die Gemeinde öffnen.

4) Verfügung mit Möglichkeit zur Beschwerde

Aufgrund der Stellungnahme von Gemeinde und Kanton erlässt das ARE eine Verfügung, ob es Gemeinden in den Anwendungsbereich des ZWG aufnimmt oder daraus entlässt. Gemeinden, die auch nach einer allfälligen Überprüfung einen Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent haben, müssen fortan die Bestimmungen des ZWG befolgen.

Gemeinden können gegen die Verfügung des ARE eine Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht einreichen. Die Verfügung tritt sofort in Kraft.

Zur Stellungnahme aufgeforderte Gemeinden, die keine solche eingereicht und sich entschieden haben, das Register während eines Jahres kontinuierlich nachzuführen, müssen ebenfalls das ZWG anwenden. Dies ist solange notwendig, bis das Wohnungsinventar der Gemeinde zum Stichdatum zeigt, dass der Zweitwohnungsanteil unter 20 Prozent liegt.

5) Laufende Nachführung der Nutzungsart im GWR

Das GWR ermöglicht eine laufende Nachführung der Registerdaten. In der Regel werden die Gemeinden die Daten zu den Erstwohnungen gleich gestellten Wohnungen bereinigen. Die Nutzungsart dieser Wohnungen ist gemäss den Definitionen von Artikel 2 ZWG zu erfassen. Das Vorgehen dabei ist im Merkblatt zur Registerführung Nr. 21 erklärt (https://www.housing-stat.ch/files/GWR-MB21_EmpfehlungWNARTUpdate_430_de_170220.pdf).

Die Daten aus dem GWR werden jeweils jährlich zum Stichdatum am 31.12 in das Wohnungsinventar überführt. Damit haben Gemeinden die Möglichkeit, Einträge zur Nutzungsart auch im Jahresverlauf zu aktualisieren. Diese kontinuierliche Datenaktualisierung kann dabei optimal an die Prozesse innerhalb der Gemeindeverwaltung angepasst werden. Die Publikation des ARE stützt sich allerdings immer auf das Wohnungsinventar zum Stichdatum ab. Einen aktuellen Zusammenschluss der Nutzungsarten kann die Gemeinde über die Webapplikation des GWR jederzeit einsehen und überwachen. Dabei ist durch die Gemeinde sicherzustellen, dass jeweils die aktuellsten Daten aus der Einwohnerkontrolle genutzt werden, um die Wohnungen, die durch einen Hauptwohnsitz belegt sind, zu aktualisieren.⁵

⁵ Vgl. ARE, Zweitwohnungsgesetz: Merkblatt Wohnungsinventar, 10. März 2017, S. 2ff

Gesetzliche Grundlagen

ZWG

Art. 4 Wohnungsinventar

¹ Jede Gemeinde erstellt jährlich ein Wohnungsinventar.

² Im Wohnungsinventar sind mindestens die Gesamtzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Erstwohnungen aufzuführen.

³ Die Gemeinde kann zudem die Kategorie der den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert auführen und diese Wohnungskategorie den Erstwohnungen zurechnen.

⁴ Der Bundesrat regelt die Anforderungen an das Wohnungsinventar und legt die Einzelheiten der Veröffentlichung fest.

Art. 5 Feststellung des Zweitwohnungsanteils

¹ Der Bund stellt für jede Gemeinde auf der Grundlage des Wohnungsinventars nach Artikel 4 den Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen fest.

² Legt eine Gemeinde das Wohnungsinventar nicht fristgemäss vor, so wird für die betreffende Gemeinde ein Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent angenommen. Die zuständige Bundesbehörde kann auf Antrag der Gemeinde bei Vorliegen triftiger Gründe eine Nachfrist gewähren.

³ Der Bundesrat bestimmt die Bundesbehörde, die den Zweitwohnungsanteil feststellt.

⁴ Diese hört vor ihrem Entscheid den Kanton an, in dem die Gemeinde liegt.

ZWV

Art. 1 Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden

¹ Jede Gemeinde liefert dem Bundesamt für Statistik (BFS) ihre Einwohnerdaten jährlich mit Stichtag 31. Dezember bis spätestens am 31. Januar des Folgejahres und führt das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) nach Artikel 10 Absatz 1 der Verordnung vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister nach.

² Die Gemeinde kann in den Kantonen mit anerkanntem Gebäude- und Wohnungsregister ihre Einwohnerdaten zusätzlich auch dem Kanton zur Verfügung stellen, um die automatisierte Kennzeichnung der Erstwohnungen im kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister zu ermöglichen.

Kompetenzzentrum Zweitwohnungen des Kantons Wallis (CCR2)
c/o Rechtsdienst für Wirtschaftsangelegenheiten
Planta 3, 1950 Sitten
www.vs.ch

Version 01 / Dezember 2017

Beim Inhalt dieses Themenblatts handelt es sich um eine unverbindliche Vollzugshilfe zum ZWG. Das Themenblatt wurde mit grösstmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es stellt jedoch nicht mehr als die vom CCR2 vertretene Ansicht zum behandelten Thema dar. Vorbehalten bleibt die Einhaltung aller übrigen zivil- und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen. Das Themenblatt wird nach Möglichkeit aktualisiert und vervollständigt.