

Bundesrat setzt Zweitwohnungsgesetz und -verordnung auf 1. Januar 2016 in Kraft

Bern, 04.12.2015 - Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative haben sich die Schweizer Stimmberechtigten dafür ausgesprochen, den Zweitwohnungsbau zu beschränken. Der Bundesrat hat an seiner heutigen Sitzung die Zweitwohnungsverordnung gutgeheissen. Er setzt diese sowie das vom Parlament verabschiedete Bundesgesetz über Zweitwohnungen auf den 1. Januar 2016 in Kraft.

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen, das National- und Ständerat am 20. März 2015 verabschiedet haben, setzt den Verfassungsartikel über die Zweitwohnungen (Art. 75b BV) um, den Volk und Stände am 11. März 2012 in der Abstimmung über die Initiative «Schluss mit dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen!» angenommen haben. Diese Verfassungsbestimmung führt das Gesetz in erster Linie dadurch aus, dass in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt werden dürfen. Zulässig bleibt die Erstellung von Erstwohnungen, das heisst Wohnungen, die von Personen bewohnt werden, die ihren Erstwohnsitz in der betreffenden Gemeinde haben. Weiter ist der Bau von Wohnungen möglich, die Erstwohnungen gleichgestellt sind, wie beispielsweise solche zu Ausbildungs- oder Erwerbszwecken. Ausserdem dürfen auch Wohnungen, die touristisch bewirtschaftet werden, neu gebaut werden.

Wohnungen, die am 11. März 2012 schon bestanden oder rechtskräftig bewilligt waren, sogenannte altrechtliche Wohnungen, können frei umgenutzt und im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut oder wieder aufgebaut werden. Innerhalb der Bauzonen können sie sogar um bis zu 30 Prozent der Hauptnutzfläche erweitert werden, sofern dabei keine zusätzlichen Wohnungen entstehen.

Touristisch bewirtschaftete Wohnungen können im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs erstellt werden, worunter Hotels und hotelmässige Residenzen zu verstehen sind. Weiter können Ortsansässige im Haus, in dem sie wohnen, eine Einliegerwohnung erstellen. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass die Wohnungen dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass mit dem Bau «warme Betten» entstehen.

Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung können in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent nur dann erstellt werden, wenn sie Hotelprojekte querfinanzieren oder wenn geschützte oder Ortsbildprägende Bauten innerhalb der Bauzone nicht anders erhalten werden können.

Feststellung des Zweitwohnungsanteils mit Hilfe des Wohnungs- und des Einwohnerregisters

Die Zweitwohnungsverordnung enthält die nötigen Ausführungsbestimmungen zum Gesetz. Der Erlass sieht vor, dass der Zweitwohnungsanteil mit den Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und des Einwohnerregisters ermittelt wird, die zu diesem Zweck miteinander verknüpft werden dürfen. Auf dieser Grundlage wird das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) für jede Gemeinde feststellen und anschliessend veröffentlichen, ob ihr Zweitwohnungsanteil mehr als 20 Prozent beträgt oder nicht. Da für die Ermittlung des Zweitwohnungsanteils auf das GWR und das Einwohnerregister abgestellt wird, entsteht für die Gemeinden kein Mehraufwand, der über die Nachführung dieser Register hinausgeht.

In der Zweitwohnungsverordnung werden auch die vom Gesetzgeber verwendeten Begriffe wie strukturierter Beherbergungsbetrieb oder ortsbildprägende Bauten näher umschrieben. Sie regelt schliesslich auch die Voraussetzungen und die Dauer der Sistierung der Nutzungsbeschränkung bei neurechtlichen Wohnungen. Ausserdem legt die Verordnung fest, welche Baubewilligungen für touristisch bewirtschaftete Wohnungen oder für Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkung dem ARE mitgeteilt werden müssen.

Der Bundesrat hat entschieden, das Bundesgesetz über Zweitwohnungen und die dazugehörige Verordnung auf den 1. Januar 2016 in Kraft zu setzen. Gesetz und Verordnung lösen die Verordnung vom 22. August 2012 über Zweitwohnungen ab, die der Bundesrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt hatte.

Adresse für Rückfragen

Stephan Scheidegger, stellvertretender Direktor Bundesamt für Raumentwicklung ARE
+41 58 462 40 55 (Kommunikation)

Herausgeber

Der Bundesrat

<https://www.admin.ch/gov/de/start.html> (<https://www.admin.ch/gov/de/start.html>)

Generalsekretariat UVEK

<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home.html> (<https://www.uvek.admin.ch/uvek/de/home.html>)

Bundesamt für Raumentwicklung

<http://www.are.admin.ch> (<http://www.are.admin.ch>)

[ARE: Zweitwohnungen](http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/05403/index.html?lang=de) (<http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/05403/index.html?lang=de>)

Letzte Änderung 15.09.2016

<https://www.admin.ch/content/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-59766.html>