



# Merkblatt Zweitwohnungsnachweis

## Das Wichtigste in Kürze

Dieses Merkblatt beschreibt, wie Gemeinden den Nachweis erbringen können, dass der Zweitwohnungsanteil höchstens 20 Prozent beträgt. Für eine Gemeinde ist es in folgenden Fällen sinnvoll, einen solchen Nachweis zu erstellen:

1. Gemeinden, die im Anhang Zweitwohnungsverordnung (ZVV) aufgeführt sind, können so beim Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) einen Antrag für die Prüfung des Zweitwohnungsanteils einreichen.
2. Gemeinden, die gemäss Art. 2 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen ausweisen möchten.

Das Verbot für die Erstellung neuer Zweitwohnungen gilt für Gemeinden, in denen der Anteil von Zweitwohnungen mehr als 20 Prozent am gesamten Bestand der Wohnungen beträgt<sup>1</sup>. Die Verordnung ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten und wurde am 1. Januar 2016 vom Ausführungsgesetz abgelöst. Die betroffenen Gemeinden sind im Anhang zur Verordnung aufgelistet. Da eine landesweite Statistik zur genauen Ermittlung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden fehlt, handelt es sich bei der Höhe des Zweitwohnungsanteils um eine Vermutung. Statistische Grundlage für die Vermutung bildet die Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS). 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.<sup>2</sup> Die Gemeinde kann die Vermutung widerlegen, wenn sie nachweist, dass der Anteil von Zweitwohnungen höchstens 20 Prozent beträgt. Dieses Merkblatt beschreibt, wie die Gemeinden dabei vorgehen. Gemeinden, die bereits im Anhang der Verordnung über Zweitwohnungen aufgeführt sind, haben bis März 2017 die Möglichkeit, dem ARE einen entsprechenden Antrag zu stellen<sup>3</sup>.

Nach dieser Übergangsphase, die bis Januar 2017 dauert, erfolgt die Berechnung des Zweitwohnungsanteils automatisiert mit den Daten des eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Aus diesem Grund empfiehlt das ARE den Gemeinden, die Information zur Nutzung der Wohnungen im GWR laufend anzupassen, damit die Nutzungsarten zum Jahresende im GWR vollständig und aktuell dokumentiert sind.

---

<sup>2</sup> Die jährliche Publikation des GWS basiert auf diversen aktualisierten Grundlagen. Eine davon ist das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Das GWR, dessen Datengrundlagen in der Regel von den Gemeinden stammen und bewirtschaftet werden, enthält die wichtigsten Grunddaten zu Gebäude und Wohnungen und wird für Statistik-, Forschungs- und Planungszwecke genutzt. Es dient den Kantonen und Gemeinden für den Vollzug von gesetzlichen Aufgaben. Die Gemeinde verwendet das GWR um den Zweitwohnungsnachweis zu erbringen.

<sup>3</sup> 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.

## Zweitwohnungsnachweis in drei Schritten:

Die Grundlage für den **Zweitwohnungsnachweis** durch eine Gemeinde bildet das **Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)**. 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, die von Personen mit Niederlassung in der Gemeinde bewohnt werden (Erstwohnungsanteil). Die folgende Grafik erklärt, welche Schritte für einen Zweitwohnungsnachweis notwendig sind.

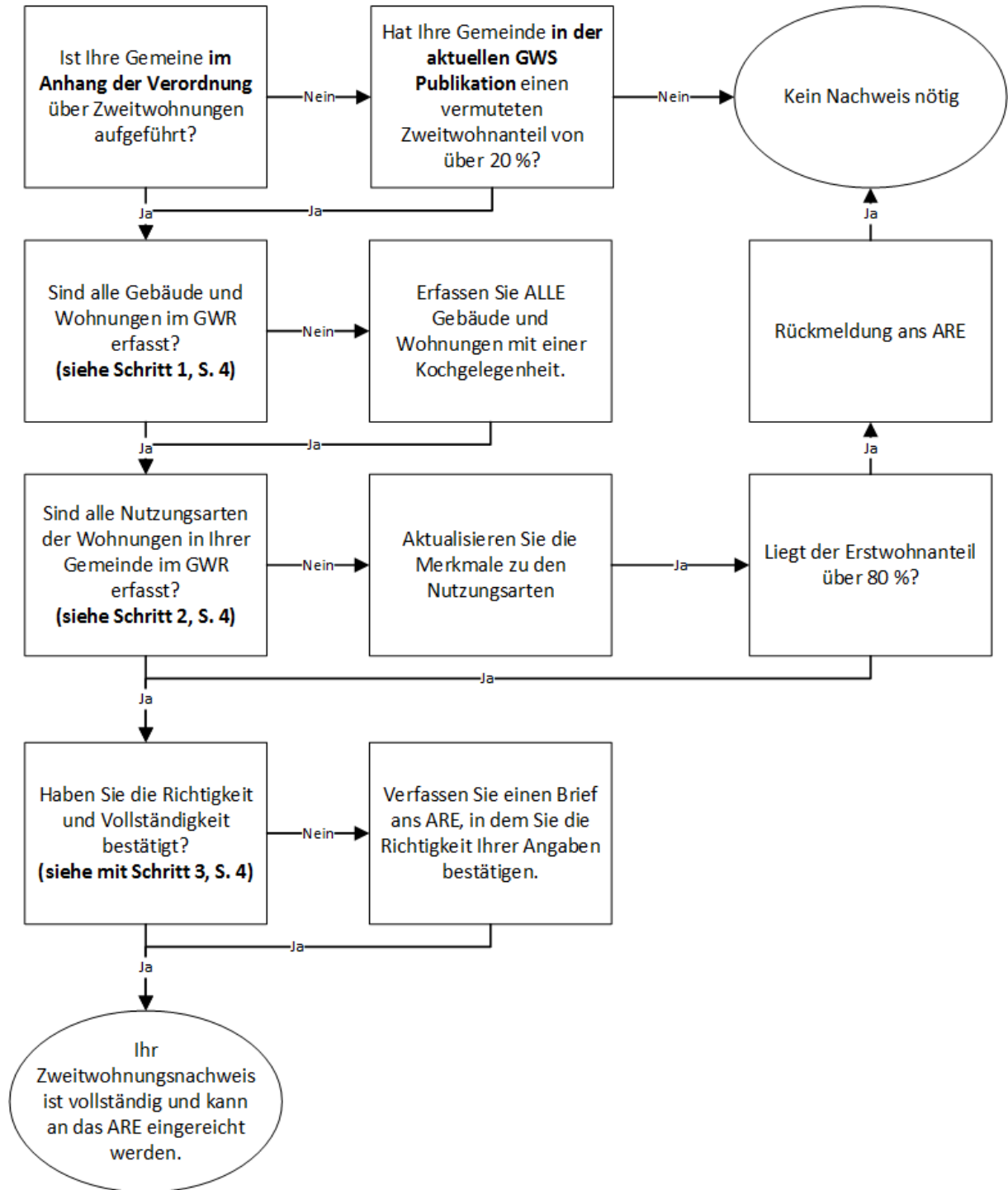


Abbildung 1 Ablauf Zweitwohnungsnachweis

## Kontakte

Fragen zur **Bearbeitung des Zweitwohnungsnachweises** richten Sie bitte an

**info@are.admin.ch**

Unter der Nummer +41 58 462 40 60 erreichen Sie das ARE telefonisch. Anträge zum Zweitwohnungsnachweis richten Sie an:

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
CH-3003 Bern

Anfragen zur **Bedienung des GWR** richten Sie bitte an

**housing-stat@bfs.admin.ch**

Unter der Nummer **0800 866 600** (Hotline GWR) erhalten die Gemeinden Unterstützung bei der Erfassung der Nutzungsarten sowie weitere Auskünfte über das GWR. Für Gemeinden, die **keinen** direkten Zugang zum GWR haben, wird empfohlen, mit dem BFS Kontakt aufzunehmen. Es handelt sich dabei vor allem um Gemeinden, die ihr GWR über spezielle Bauprogramme verwalten.

Gemeinden der folgenden Kantone werden durch den Kanton in der Pflege des GWR unterstützt.

Kanton	Grund	Kontaktperson	Kontaktangaben
Waadt	Der Kanton pflegt ein kantonales GWR. Der Kanton ist in der Lage, gültige GWR Auszüge aus dem GWR des Bundes zu erstellen, die von den Gemeinden mit der Information zu den Nutzungsarten ergänzt werden können.	Frau Cornut	sylvie.cornut@vd.ch 021 316 79 31
Genf	Anpassungen im GWR erfolgen durch den Kanton. Über diesen wird der Austausch mit dem Bund gewährleistet.	Frau Bouzaglo	lucienne.bouzaglo@etat.ge.ch 022 546 48 38
Fribourg	Das statistische Amt unterstützt Gemeinden beim Zweitwohnungsnachweis.	Frau Tille	Marie-Helene.Tille@fr.ch 026 305 28 31
Tessin	Das statistische Amt unterstützt Gemeinden beim Zweitwohnungsnachweis.	Herr Cedro	lorenzo.cedro@ti.ch 091 814 50 14

## Schritt 1: Alle Gebäude und deren Wohnungen im GWR erfassen

Aussagen über die Wohnungsnutzung sind immer so gut, wie die Daten, die dazu herangezogen werden. Sämtliche Angaben für den Zweitwohnungsnachweis basieren auf den Daten des GWR. **Die Gemeinde** ist für ihre Einträge und schliesslich auch für die Qualität der Daten im GWR verantwortlich. Dabei sind zwei Punkte wichtig:

- Das GWR ist über das gesamte Gemeindegebiet vollständig erfasst. Alle Wohnungen mit einer Küche oder Kochnische müssen erfasst sein. In den meisten Gemeinden betrifft das auch Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen (zum Beispiel Alpgebäude, Weidhäuser oder Gebäude, die nicht ganzjährig erreichbar sind, usw.). **Das heisst für die meisten Gemeinden, dass zusätzlich zu den bestehenden Einträgen im GWR weitere Gebäude mit deren Wohnungen zu erfassen sind.**
- Die Nutzungsarten aller Wohnungseinträge im GWR sind erfasst und geben den aktuellen Stand in der Gemeinde wieder<sup>4</sup>.

## Schritt 2: Nutzungsart erfassen und nachführen

Die Gemeinde ergänzt die Einträge im GWR zu den Nutzungsarten der Wohnungen über das Merkmal WNART.<sup>5</sup> Wohnungen, die gemäss Art. 2. des ZWG Erstwohnungen gleichgestellt sind, zählen zum Erstwohnungsanteil. Mit diesem Merkmal lassen sich zum Beispiel Wochen-aufenthalter, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken in einer Gemeinde wohnhaft sind, ausweisen. Diese Präzisierung ist freiwillig. Hat eine Gemeinde einen Erstwohnungsanteil von unter 80 Prozent und möchte Sie darlegen, dass ihr Zweitwohnungsanteil nicht über 20 Prozent liegt, ist diese Präzisierung allerdings notwendig. Wohnungen deren Nutzungsart unbekannt sind, zählen zum Zweitwohnungsanteil. Weitere Informationen finden sich in den Erläuterungen zu Schritt 2 sowie im Merkblatt „Nachführung des Merkmals Nutzungsart der Wohnung“<sup>6</sup>.

## Schritt 3: Richtigkeit der GWR-Daten bestätigen und dem ARE melden

Berechnen Sie den Zweitwohnungsanteil Ihrer Gemeinde gemäss den Angaben in den Erläuterungen zu Schritt 3.

Richten Sie Ihren Antrag zur Verifikation des Zweitwohnungsanteils schriftlich, als offizielle Eingabe der Gemeinde, an das ARE<sup>7</sup>. Der Gemeinderat oder ein anderes zuständiges Organ muss die Richtigkeit und Glaubwürdigkeit der Angaben im GWR bestätigen. Bitte geben Sie in Ihrem Antrag eine **Stelle oder Person an**, welche für die Datenerfassung und für die Da-

---

<sup>4</sup> Wohnungen ohne Eintrag im Merkmal „Nutzungsart der Wohnung“ zählen zum Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde. Weitere Details dazu finden Sie auf Seite 6.

<sup>5</sup> In kleinen Gemeinden können wenige Wohnungen, die einer bestimmten Nutzungsart zugeordnet werden, eine grosse Auswirkung auf den Zweitwohnungsanteil haben. Eine exakte und vollständige Erfassung ist deshalb von grosser Bedeutung.

Grosse Gemeinden und Städte spezifizieren die Nutzungsart von so vielen Wohnungen wie nötig, um die Vermutung eines 20 % Zweitwohnungsanteils zu widerlegen. Oft genügt in diesem Zusammenhang die Erfassung der Nutzungsart für Wohnungen, die aktuell noch keiner Nutzungsart zugewiesen sind. Das Wichtigste an diesem Prozess ist, dass künftig sichergestellt wird, dass die Daten aus der Einwohnerkontrolle korrekt in das GWR einfließen und die Nutzungsarten der Wohnungen künftig richtig aktualisiert werden.

<sup>6</sup> Merkblatt zur Registerführung Nr. 21 vom BFS auf Seite 5. Sie finden das Merkblatt unter [www.housing-stat.ch](http://www.housing-stat.ch) > Benutzerhilfe > Merkblätter zu ausgewählten Themen der Registerführung > Nr. 21 [Nachführung des Merkmals «Nutzungsart der Wohnung»](#)

<sup>7</sup> Die Adresse des ARE finden Sie in den Erläuterungen zu Schritt 3.

tenkontrolle verantwortlich ist und bei allfälligen Fragen kontaktiert werden kann. Weitere Informationen zu der Berechnung des Zweitwohnungsanteils finden Sie in den Erläuterungen zu Schritt 3.

Das ARE geht bei der Bearbeitung der Gesuche wie folgt vor:

- Der Kontext des Gesuches wird geprüft: Ist ein Nachweis notwendig und falls ja warum?
- Die Vollständigkeit des Gesuches wird kontrolliert. Sind alle Gebäude und deren Wohnungen mit Kocheinrichtung erfasst? Sind alle Wohnungen belegt durch Personen mit Hauptwohnsitz aktualisiert? Ist die Richtigkeit und Vollständigkeit des Nachweises bestätigt?
- Die Zuweisung der Nutzungsarten wird mit Stichproben verifiziert. Das ARE steht dabei in Kontakt mit der Gemeinde, die den Nachweis eingereicht hat.
- Das ARE dokumentiert die Resultate in einer Übersicht und verschickt diese an die Gemeinden. Das BFS sowie die Kantone erhalten eine Kopie.

## Erläuterungen zu Schritt 1 - 3

Dieser Teil des Merkblattes geht auf die oben beschriebenen Schritte zur Erbringung des Zweitwohnungsnachweises genauer ein und beschreibt sie im Detail.

### Erläuterungen zu Schritt 1: Alle Gebäude und deren Wohnungen im GWR erfassen

Schaffen Sie sich einen Überblick über die bestehenden Daten Ihrer Gemeinde. Prüfen Sie, ob alle Gebäude sowie deren Wohnungen der Gemeinde erfasst und damit vollständig im GWR abgebildet sind. Die Daten Ihrer Gemeinde können Sie selbst auf folgender Webseite einsehen:

**[www.housing-stat.ch](http://www.housing-stat.ch)**<sup>8</sup>

Die Angaben müssen über das gesamte Gemeindegebiet aktuell und vollständig erfasst sein. Die Angaben werden im Prüfungsverfahren des ARE geprüft. Beachten Sie die folgenden vier Punkte, um diese Vollständigkeit zu überprüfen.

- Das gesamte Gemeindegebiet ist im GWR erfasst. Alle bestehenden Gebäude sowie deren Wohnungen mit einer Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische) müssen erfasst sein. Über folgenden Link kann die Gemeinde die Vollständigkeit der Erfassung der Gebäude überprüfen: [map.housing-stat.ch](http://map.housing-stat.ch) <sup>9</sup>
- Die Nutzungsart (WNART 3010) „Wohnung bewohnt gemäss RHG Art. 3, Bst. b“ wird automatisch ins GWR übernommen.
- Für alle restlichen Wohnungen ist das Merkmal Nutzungsart manuell zu erfassen. Weitere Details dazu finden Sie in Schritt 2.

### Erläuterungen zu Schritt 2: Nutzungsart erfassen und nachführen

Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen können von der Gemeinde im GWR markiert werden. Kenntnisse des Merkblattes zur Registerführung Nummer 21 sowie der folgenden Tabelle sind dabei unerlässlich.

Alle Nutzungsarten sind im Merkblatt zur Registerführung Nr. 21 Nachführung des Merkmals „Nutzungsart der Wohnung“ zusammengefasst<sup>10</sup>. Machen Sie sich mit diesen Nutzungsarten vertraut, um die richtige Zuordnung vornehmen zu können. Wohnungen mit der falschen Nutzungsart oder Wohnungen ohne Angabe einer Nutzungsart zählen zum Zweitwohnungsanteil.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten von **WNART**.

Beschreibung	GWR Code	Gesetzliche Grundlage	Kommentar	Auswirkung auf Erstwohnungsanteil
Zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken bewohnt	3031	ZWG, Art. 2 Abs. 3 Bst. a	Das Merkmal WNARTKOM kann dazu	Der Erstwohnungsanteil wird grösser

<sup>8</sup> Die Kantone Basel-Landschaft, Genf, Waadt und Zürich nutzen kantonale Register.

<sup>9</sup> Neu erfasste Gebäude erscheinen nicht sofort auf der Karte. Sie sind aber im GWR erfasst und fliessen ebenfalls in die „Statistik der Nutzungsart“ der Wohnung ein.

<sup>10</sup> Sie finden das Merkblatt unter [www.housing-stat.ch](http://www.housing-stat.ch) > Benutzerhilfe > Merkblätter zu ausgewählten Themen der Registerführung > Nr. 21 Nachführung des Merkmals «Nutzungsart der Wohnung»

			verwendet werden um Ausbildungsstätte oder Arbeitgeber mit zu erfassen.	
Von einem Privathaushalt mit Erstwohnung im gleichen Gebäude bewohnt	3032	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. b	Eine Wohnung im selben Haus <b>muss</b> gemäss RHG Art. 3 Bst. b bewohnt sein.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Bewohnt von nicht meldepflichtigen Personen (diplomatisches Personal, Asylsuchende)	3033	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. c	Das Merkmal WNARTKOM kann für weitere Erklärungen verwendet werden.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Leerstehend seit höchstens zwei Jahren	3034	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. d	Die Wohnung muss leer sein <b>und</b> zum Verkauf/zur Miete Ausgeschrieben sein. Das ARE empfiehlt nur sehr zurückhaltend vom Ausweisen der Leerwohnung gebrauch zu machen. Die Erhebung und Nachführung dieser Wohnungen gestaltet sich aus Erfahrung als arbeitsintensiv.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser.
Für alpwirtschaftliche Zwecke genutzt <b>und</b> wegen der Höhenlage nicht ganzjährig für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sind.	3035	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. e	Die Wohnung muss landwirtschaftlich genutzt sein <b>und</b> nicht ganzjährig zugänglich sein.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt	3036	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. f	Durch Unternehmen, zur Unterbringung von Saison- und Temporärarbeitskräften genutzte Wohnungen. Das Merkmal WNARTKOM kann dafür genutzt werden den Firmennamen zwecks Nachvollziehbarkeit zu erfassen.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Dienstwohnungen für Personen, die in Spitälern und in heimene tätig sind, genutzt werden	3037	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. g	Das Merkmal WNARTKOM kann dazu dienen, den Namen des Heimes / Spitäles zwecks Nachvollziehbarkeit zu erfassen.	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Zweckentfremdet (anders als zum Wohnen genutzt)	3030	ZWG, Art.2 Abs. 3 Bst. h	Oft handelt es sich bei diesen Wohnungen um ein Büro eines Dienstleistungsbetriebes (z.B. Advokatur oder Ingenieurbüro). Das Merkmal WNARTKOM kann dazu dienen, den Namen des Unternehmens festzuhalten, das die Wohnung zur Zeit nutzt.	Diese Wohnungen zählen nicht zum Wohnungstotal der Wohnungen einer Gemeinde
Unbewohnbare Wohnungen	3070	Art. 2 Abs. 1 a e contrario	<b>Unbewohnbare Wohnungen sind Bau oder Feuerpolizeilich gesperrte Wohnungen oder Wohnungen, die durch einen bevorstehenden Ab-</b>	Diese Wohnungen zählen nicht zum Wohnungstotal der Wohnungen einer Gemeinde

			<p><b>bruch, Renovation oder Umbau unbewohnbar sind.</b> Mit dem Merkmal WNARTKOM kann den Grund der Unbewohnbarkeit dokumentiert werden. Die Erhebung und Nachführung dieser Wohnungen gestaltet sich aus Erfahrung als arbeitsintensiv.</p>	
--	--	--	---	--

### **Erläuterungen zu Schritt 3: Richtigkeit der GWR-Daten bestätigen und dem ARE melden**

Der Antrag der Gemeinde an das ARE erfolgt schriftlich. Der Gemeinderat oder ein anderes zuständiges Organ bestätigt darin die Richtigkeit und Glaubwürdigkeit der Angaben<sup>11</sup>. Den Antrag richten Sie an:

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
CH-3003 Bern

Bitte nennen Sie im Antrag eine **Stelle oder Person**, die für die Datenerfassung und für die Datenkontrolle verantwortlich ist und bei allfälligen Fragen kontaktiert werden kann.

Die Gemeinde kann den **Zweitwohnungsanteil**, der aus dem Zusammenzug des Merkmals der Nutzungsart resultiert, **selbst berechnen**. Die Berechnungsweise ist in der folgenden Grafik erläutert. Bitte beachten Sie, welche Nutzungsarten dem Erstwohnungsanteil und dem Zweitwohnungsanteil zugeordnet werden. Die Nutzungsart der zweckentfremdeten Wohnungen sowie der unbewohnbaren Wohnungen können nur dann vom Gesamttotal der Wohnungen abgezogen werden, wenn die Gemeinde diesen Tatbestand ausreichend erklären kann. Bei den eingetragenen Zahlen handelt es sich um fiktive Werte, die der Veranschaulichung dienen. Die Werte für Ihre Gemeinde können direkt aus der „Statistik der Nutzungsart der Wohnung“ im GWR entnommen werden.

---

<sup>11</sup> Der Versand von Excel-Listen durch die Gemeinden ist nur noch in Spezialfällen notwendig. Das ARE kann im GWR die Merkmale Nutzungsart und Nutzungsart-Detail und einen Zusammenzug der Nutzungsarten abfragen. Diese Abfragen bilden die Grundlage für den Prüfungsprozess. Sie setzen voraus, dass die Gemeinde die Richtigkeit und Vollständigkeit des GWR bestätigt hat.



Erstwohnungsanteil		Zweitwohnungsanteil		Wohnungstotal	
Anzahl Wohnungen bewohnt gemäss RHG Art. 3, Bst. b	177 +	Wohnung zeitweise bewohnt	45 +	Wohnungen mit Küche oder Kochnische	296 -
Anzahl Wohnungen Erwerbs-/ Ausbildungszweck	0 +	Ohne Angabe	2	zweckentfremdete Wohnungen	0 -
Anzahl PH mit mehreren Whg im Geb	4 +			Unbewohnbare Wohnungen	11
Anzahl Wohnungen bewohnt durch Personen nicht im EWR	0 +				
Anzahl Leerwohnungen (<2 Jahr)	2 +				
Anzahl Alpwirtschaften	55 +				
Anzahl Personalunterkünfte	0 +				
Anzahl Dienstwohnungen	0				
<b>Wohnungen, die zum Erstwohnungsanteil zählen</b>	<b>238</b>	<b>Wohnungen, die zum Zweitwohnungsanteil zählen</b>	<b>47</b>	<b>Wohnungen Total</b>	<b>285</b>

Berechnungsweise	
Zweitwohnungsanteil [in %] =	$\frac{\text{Wohnungen, die zum Zweitwohnungsanteil zählen}}{\text{Wohnungen Total}} * 100 = \frac{47}{285} * 100$
Erstwohnungsanteil [in %] =	$\frac{\text{Wohnungen, die zum Erstwohnungsanteil zählen}}{\text{Wohnungen Total}} * 100 = \frac{238}{285} * 100$

Abbildung 2 Die Berechnung des Zweitwohnungsanteils

### Qualität der Berechnungsgrundlage

Das ARE empfiehlt Gemeinden, die einen Nachweis erbracht haben, ein besonderes Augenmerk auf die **kontinuierliche Nachführung der Nutzungsart der Wohnungen der Gemeinde** zu legen. So kann jederzeit zuverlässig und mit aktuellen Daten eine Aussage über den Zweitwohnungsanteil gemacht werden.

Die aktualisierten Wohnungsregister bilden die Grundlage für eine jährliche Auswertung der Daten mit Stichdatum 31. Dezember, die jedes Jahr Ende Januar durchgeführt wird. Das erste mal findet diese automatische GWR-Auswertung im Januar 2017 statt.

## Häufig gestellte Fragen

In diesem Teil des Merkblattes werden häufig gestellte Fragen beantwortet.

### Ist das gesamte Gemeindegebiet komplett im GWR erfasst?

Im Schritt 3 bestätigt die Gemeinde die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben. Die Vollständigkeit der Daten lässt sich in einfachen Schritten von der Gemeinde verifizieren.

1. Im GWR sind alle Wohnungen mit einer Kocheinrichtung (Küche oder Kochnische) erfasst. Das bedeutet, dass auch Bauten inkl. deren Wohnungen ausserhalb der Bauzonen und Bauten in Alpgebieten erfasst sein müssen. Die Gemeinde kann die Vollständigkeit der erfassten Gebäude unter [map.housing-stat.ch](http://map.housing-stat.ch) prüfen. Im GWR erfasste Gebäude sind mit einem orangen Punkt gekennzeichnet. Bei Gebäuden, auf denen dieser Punkt fehlt, muss überprüft werden, ob es sich um ein Gebäude mit Wohnzweck handelt, das nacherfasst werden muss.



Abbildung 3 Weiss markiert sind Bauten, mit Wohnanteil, die im GWR erfasst sein müssten. Viele Gemeinden besitzen solche nicht erfassten Gebäude im Dorf kern, wie auch in Alpgebieten. Das GWR dieser Gemeinde ist deshalb nicht komplett. Will eine Gemeinde den Zweitwohnungsnachweis erbringen, müssen diese fehlenden Gebäude im GWR erfasst werden<sup>12</sup>.

2. Sind alle Nutzungsarten von Wohnungen komplett erfasst, verbleiben keine Wohnungen „ohne Angaben“ zu diesem Merkmal. Im GWR der Gemeinde in Abbildung 4 sind für 13 Wohnungen keine Nutzungsarten erfasst.

---

<sup>12</sup> Neu erfasste Gebäude erscheinen nicht sofort auf der Karte. Sie sind aber im GWR erfasst und fliessen ebenfalls in die „Statistik der Nutzungsart“ der Wohnung ein.

## Statistik der Nutzungsart der Wohnung

X Fenster schliessen

Nutzungsart	Anzahl 
Wohnungen Total	487
Erstwohnung Art.7 Abs.1 Bst.a ZWG	345
Erwerbs- oder Ausbildungszwecken Art. 2 Abs. 3 Bst. a ZWG	2
Privathaushalt mit mehr. Wohnungen Art. 2 Abs. 3 Bst. b ZWG	3
Nicht meldepflichtigen Personen Art. 2 Abs. 3 Bst. c ZWG	0
Leerstehend, höchstens zwei Jahren Art. 2 Abs. 3 Bst. d ZWG	11
Alpwirtschaftliche Zwecke Art. 2 Abs. 3 Bst. e ZWG	42
Unterbringung von Personal Art. 2 Abs. 3 Bst. f ZWG	0
Dienstwohnungen Art. 2 Abs. 3 Bst. g ZWG	0
Kollektivhaushalt, Art. 2 Bst. abis RHV	0
Zweitwohnung, Art. 2 Abs. 4 ZWG	52
Anders als zum Wohnen genutzt Art. 2 Abs. 3 Bst. h ZWG	3
Wohnung unbewohnbar	16
Ohne Angabe	13

Sind berücksichtigt die bestehenden Wohnungen die eine Küche oder Kochnische haben

Abbildung 4 Beispiel eines Zusammenzuges generiert aus dem GWR. Die Nutzungsarten für diese Gemeinde wurden nicht vollständig erfasst. Fehlende Angaben sind gelb markiert.

### Was muss bei Baubewilligungen berücksichtigt werden?

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens oder als Folge einer Aktualisierung der Daten im GWR kann die Vermutung, dass die Gemeinde nicht unter die Verordnung fällt, bestritten oder widerlegt werden. Die Gemeinde trägt deshalb **die Verantwortung, vorausschauend dafür zu sorgen, dass der Zweitwohnungsanteil nicht wieder über die 20 Prozent-Limite ansteigt**. Richtlinien zur Bewilligung von Neubauten können dem Dokument „Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen“ entnommen werden. Das Dokument befindet sich auf der ARE Homepage unter „Zweitwohnungen“ > „Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen“. **Die Gemeinde hat die Aufgabe, die Datengrundlagen zur Berechnung des Zweitwohnungsanteils aktuell zu halten.**

Werden in Gemeinden im Geltungsbereich der Zweitwohnungsgesetzgebung Baubewilligungen für neue Gebäude erteilt, kann neben den Einträgen im Grundbuch das Merkmal der Nutzungsbeschränkung gemäss ZWG (WGBANMERKUNG) im GWR gepflegt werden.

Beschreibung	GWR Code	Gesetzliche Grundlage	Kommentar	Auswirkung auf Erstwohnungsanteil
Wohnung, die keine Einschränkung zur Nutzungsart besitzt.	3401	ZWG, Art.8,9,10	Die Nutzungsart der Wohnung ist nicht vorgeschrieben.	Der Zweitwohnungsanteil wird grösser
Erstwohnung	3402	ZWG, Art. 7 Bst. a	Diese Wohnung darf nur gemäss RHG Art. 3 Bst. b bewohnt werden	Der Erstwohnungsanteil wird grösser
Touristisch bewirtschaftete Wohnung	3403	ZWG Art. 7 Bst. a	Qualifiziert touristisch bewirtschaftete Einliegerwohnung	Der Zweitwohnungsanteil wird grösser
Touristisch bewirtschaftete Wohnung	3404	ZWG Art. 7 Bst. b	Nicht auf den Eigentümer zugeschnitten, im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs bewirtschaftet.	Der Zweitwohnungsanteil wird grösser

### Wann passt das ARE den Anhang der Verordnung über Zweitwohnungen an?

Kann eine Gemeinde dem ARE nachweisen, dass ihr Zweitwohnungsanteil nicht mehr als 20 Prozent beträgt, unterliegt sie **ab dem Zeitpunkt der Ausstellung des Prüfergebnisses durch das ARE nicht mehr der Zweitwohnungsverordnung**. Der Anwendungsbereich der Zweitwohnungsgesetzgebung wird künftig nicht mehr über den Anhang der Verordnung kommuniziert. Eine jährlich durch das ARE publizierte Liste zu den Zweitwohnungsanteilen in den Gemeinden ersetzt diesen Anhang. Erstmals erfolgt diese Publikation im März 2017. Für die Erstellung dieser Liste werden die Daten aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister genutzt.

## **Müssen die Nutzungsarten aller Wohnungen bekannt sein?**

Die Erstellung eines Wohnungsinventares für die Gemeinde ist so weit wie möglich automatisiert. Der Zusammenschluss der Daten aus dem Einwohnerregister und dem Gebäude- und Wohnungsregister erfolgt mit dem Stichtag 31. Dezember. Möchte die Gemeinde Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen ausweisen, müssen diese jeweils bis zum 31. Januar im eidgenössischen GWR dokumentiert sein.

Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen sind im eidgenössischen GWR bis zum 31. Januar durch die Gemeinde auszuweisen. Häufig sind nicht alle Nutzungsarten des Wohnungsparkes einer Gemeinde bekannt. Insbesondere die Nutzungsarten, welche Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen betreffen, sind oft nicht vollständig erfasst. Will eine Gemeinde ihren Zweitwohnungsanteil zuverlässig berechnen, muss jedoch die Nutzungsart des gesamten aller Wohnungen in der Gemeinde bekannt sein.

## **Verwandte Themen**

Merkblatt zur Registerführung Nummer 21 „Nachführung des Merkmals „Nutzungsart der Wohnung“<sup>13</sup>

Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Merkblatt zur Registerführung Nr. 21 vom BFS auf Seite 5. Sie finden das Merkblatt unter [www.housing-stat.ch](http://www.housing-stat.ch) > Benutzerhilfe > Merkblätter zu ausgewählten Themen der Registerführung > Nr. 21 [Nachführung des Merkmals «Nutzungsart der Wohnung»](#)

<sup>14</sup> Dieses Dokument finden Sie auf der ARE Homepage unter „Zweitwohnungen“ > „Merkblatt für die Erteilung von Baubewilligungen“.