



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffizi federal da svilup dal territori ARE

Der Zweitwohnungsnachweis

SwissLAB 5. Juni 2015, Claudio Pajarola



Gliederung

- Kontext
 - Zweitwohnungsgesetzgebung
 - Zahlen
- Volkswirtschaftliche und soziokulturelle Bedeutung von Zweitwohnungen
- Der Zweitwohnungsnachweis
- Ausblick



Kontext (1/2)

- Volksabstimmung «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» (März 2012)
 - 50.6% Ja Stimmen CH
 - 47.6% Ja Stimmen in Davos, GR
 - 20.1% Ja Stimmen in Riddes, VS
- Übersicht über dauerhaft genutzte Wohnungen vorgesehen
 - >> Erstwohnungsanteilsplan
- Übergangsphase wird mit Zweitwohnungsverordnung geregelt (August 2012)
- Gesetz/neue Verordnung voraussichtlich ab 1. Januar 2015 in Kraft.



Kontext (2/2)

Zahlen

- Anzahl Zweitwohnungen in der Schweiz
 - GWS 2013 710'000
 - W&P 2013 520'000

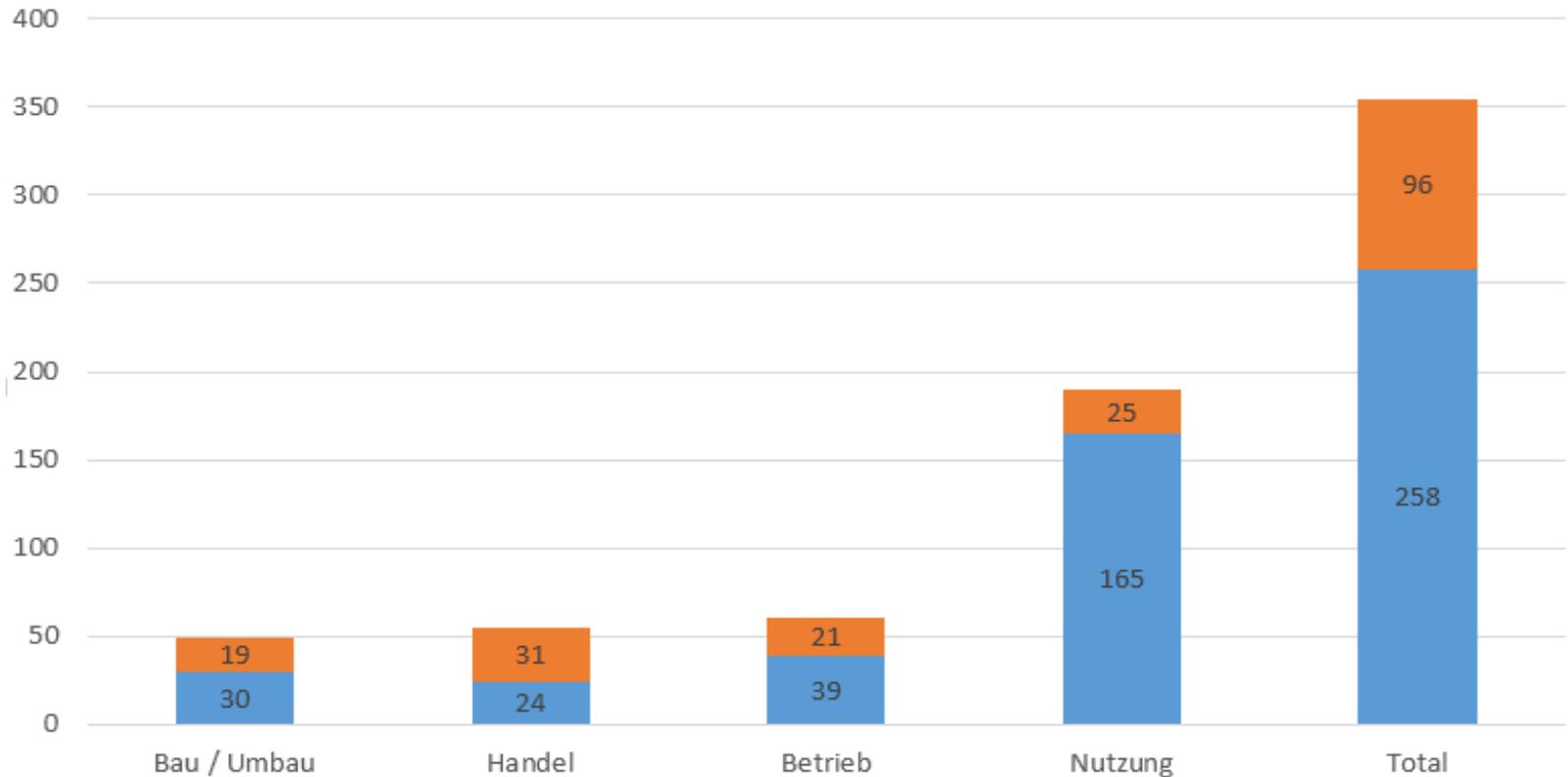
Anzahl Zweitwohnungen in der Gemeinde Davos

- GWS 2013 6'800 >> 56 % vermuteter Zweitwohnanteil
- Grischconsulta 2013 5'200 >> 43 % Zweitwohnanteil



Volkswirtschaftliche und soziokulturelle Bedeutung (1/2)

Wertschöpfungskette Zweitwohnungen in Mio. CHF/Jahr



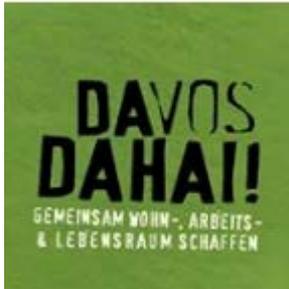
Quelle: Daten Grischconsulta, 2013

■ in Davos ■ ausserhalb Davos



Volkswirtschaftliche und soziokulturelle Bedeutung (2/2)

- Steigende Wohnungspreise (weniger frei verfügbares Einkommen), Preisverdoppelung seit 1985 in Davos)



- Steigende Bodenpreise
- Verdrängung der Einheimischen Bevölkerung aus dem Ortskern
- Baustellen werden wargenommen, verändertes Ortsbild
- Verhältnis zu Zweitwohnungsbesitzer



Der Zweitwohnungsnachweis (1/2)

FLIPCHART SKIZZE (!)

WNART	Nutzungsart	Beschreibung
3015	Wohnung dauernd bewohnt Wichtiger Hinweis: Für diese Wohnungen muss die Nutzungsart beim Merkmal «Nutzungsart Detail» gemäss der nebenstehenden Codierung präzisiert werden.	<p>Diese Wohnungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohnungen, die zu Erwerbs- oder Ausbildungszwecken dauernd bewohnt sind (Wochenaufenthalterinnen und -aufenthalter). <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Erwerbs-/Ausbildungszweck (3080)</i> Wohnungen, die durch einen Privathaushalt, der zwei Wohnungen im gleichen Gebäude belegt, dauernd bewohnt sind. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>PH mit mehreren Whg im Geb (3081)</i> Wohnungen, die durch Personen, die nicht im Einwohnerregister eingetragen sind (diplomatisches Personal, internationale Beamtinnen und Beamte, Personen im Asylprozess), dauernd bewohnt sind. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Personen nicht im EWR (3082)</i> Leerwohnungen, d.h. bewohnbare, seit höchstens einem Jahr leer stehende Wohnungen (möbliert oder unmöbliert), die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden¹. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Leerwohnung (<1 Jahr) (3083)</i> Alpwohnungen, die zu landwirtschaftlichen Zwecken saisonal genutzt werden und im Winter nicht zugänglich sind. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Alpwirtschaft (3084)</i> Durch Unternehmen zur Unterbringung von Saison- und Temporärarbeitskräften genutzte Wohnungen. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Personalunterkunft (3085)</i> Dienstwohnungen im Gastgewerbe, in Spitälern, Heimen usw. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Dienstwohnung (3086)</i> Wohnungen, die von einem Kollektivhaushalt gemäss Art 2, Bst. a² der Registerharmonisierungsverordnung² bewohnt sind. <i>Nutzungsart Detail</i> → <i>Kollektivhaushalt, Art. 2 RHV (3087)</i>

Quelle: Merkblatt zur Registerführung Nr. 21, BFS

702

Landes-, Regional- und Ortsplanung

Anhang⁵
(Art. 1 Abs. 2)

Gemeinden, die unter den Geltungsbereich der Verordnung fallen

Kanton	Gemeindenummer	Gemeindename
ZH	179	Sternenberg
BE	438	Orvin
BE	445	Sonvilier
BE	449	Sauve

Quelle: Anhang der Verordnung über Zweitwohnungen vom 22. August 2012 (SR 702)



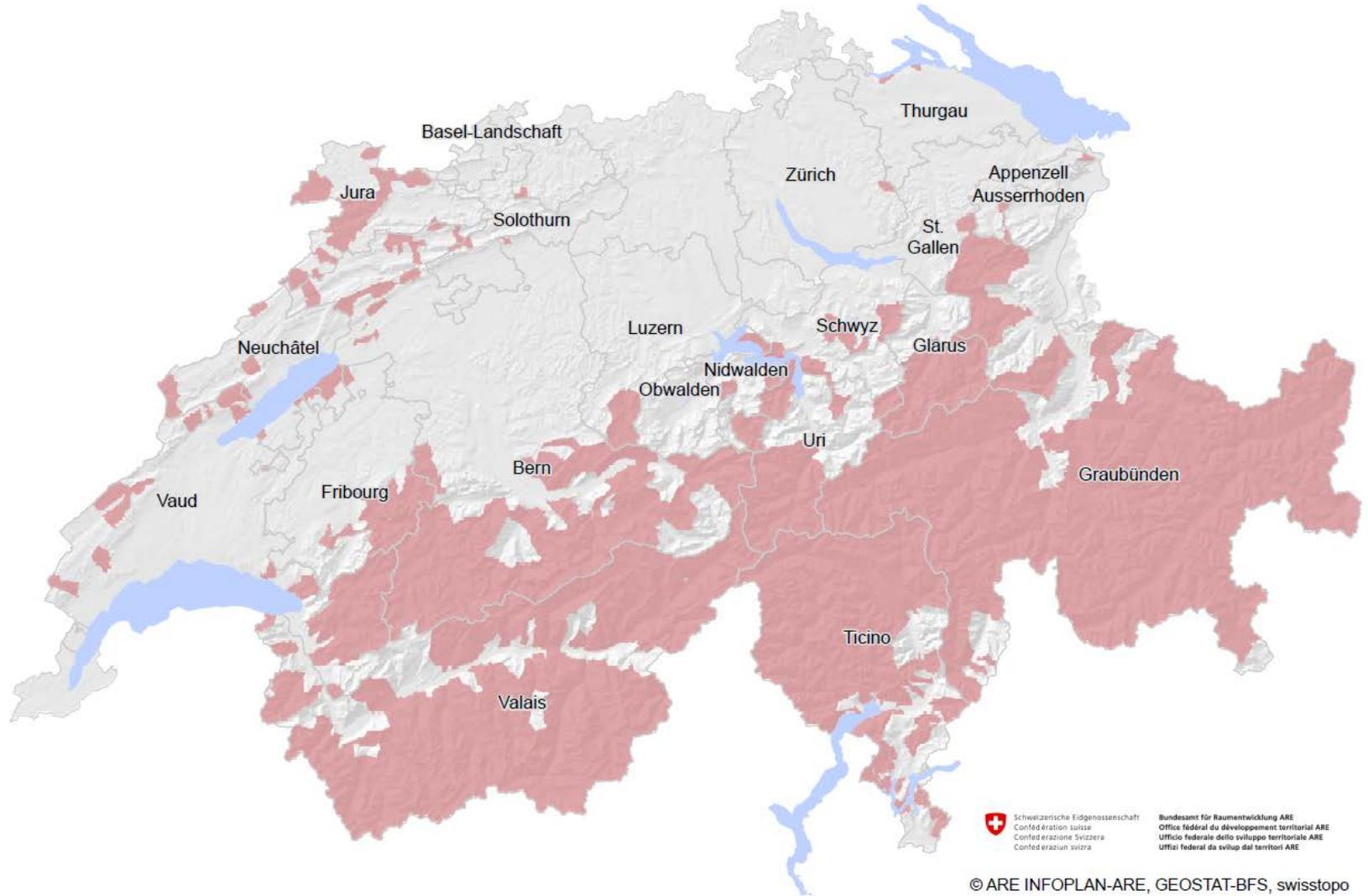
Der Zweitwohnungsnachweis (2/2)

Erfahrungen:

- Nicht GWR – Kantone
- «Teufel steckt im Detail» (Beispiel Leerwohnungen)
- Allgemein hoher Rücklauf Gemeindeangaben
- Angaben schwierig zu verifizieren
- Verständnis der Problematik bei den Gemeinde nicht immer vorhanden



Ausblick



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
Office fédéral du développement territorial ARE
Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Uffiz federal da svilup da territori ARE

© ARE INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo



Diskussion

- Relevanz
- Verbesserungsmöglichkeiten



Reserve



		Belegungsart - Total	Von Personen mit Niederlassung (Hauptwohnsitz) bewohnte Wohnungen
2013	Isenthal	249	168
	Davos	11 980	5 274