

MEDIENROHSTOFF

Sind Ferienwohnungen auch Zweitwohnungen?

Eine Klärung des umstrittenen Begriffs «Zweitwohnung» im Zusammenhang mit der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen».

Was ist eine Zweitwohnung?

Der Begriff «Zweitwohnung» wird im Initiativtext der Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» nicht definiert. Diese **Definition** wird, nach Annahme der Initiative, im Rahmen der Ausführungsgesetzgebung **durch die eidgenössischen Räte** (National- und Ständerat) festgelegt.

Das Bundesamt für Statistik (BfS) unterscheidet heute nur zwischen «dauerhaft bewohnten Wohnungen», «zeitweise bewohnten Wohnungen» und «nicht bewohnten Wohnungen». Laut Definition des BfS gehören zu den **«zeitweise bewohnten Wohnungen»** «alle Wohnungen oder Einfamilienhäuser, die nicht dem dauernden Wohnen dienen.»¹

Der Begriff **«Zweitwohnung»** ist heute **auf eidgenössischer Ebene nicht definiert**, weder in der Bundesverfassung, noch im Raumplanungsgesetz (RPG) und auch nicht in der Raumplanungsverordnung (PRV) des Bundes.

Die «Planungshilfe Zweitwohnungen» des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)² unterscheidet zwischen «nicht-touristischen Zweitwohnungen» und «touristischen Zweitwohnungen». Letztere können weiter in «selbstgenutzte (nicht bewirtschaftete)» und «touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen» unterteilt werden. Die «Planungshilfe Zweitwohnungen» des ARE bezieht sich auf sämtliche touristischen Zweitwohnungen, obwohl seitens der betroffenen Regionen stets moniert wurde, dass **nur die «selbstgenutzten (nicht bewirtschafteten) Zweitwohnungen» ein Problem** darstellen (sogenannte «kalte Betten»).

Eine Studie im Auftrag des ARE mit dem Titel «Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“»³ bringt dies auf den Punkt: «Der Initiativtext definiert die Zweitwohnungen nicht abschliessend. [...] **Bei Annahme der Initiative muss der Begriff „Zweitwohnung“ klar definiert werden.**» (Seite 41).

Darauf stützte sich auch der **Gesamtbundesrat 2008** in seiner **Botschaft zur Initiative** «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen»⁴: «Die Initiative äussert sich nicht darüber, was genau als Zweitwohnung gelten soll. In Baugesetzen von Gemeinden, die Regelungen zum Zweitwohnungsbau haben, finden sich **unterschiedliche Definitionen**. [...] Um die Initiative umsetzen zu können, **müsste** daher zunächst der **Begriff der Zweitwohnung präzisiert werden**. Dabei müsste geprüft werden, ob beispielsweise auch Hotels in

¹ <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/lexikon/lex/0.Document.49515.pdf>

² http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00385/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCEdHt,fmym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

³ http://www.are.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00397/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,Inp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDfYJ3gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

⁴ <http://www.admin.ch/ch/d/ff/2008/8757.pdf>

Kombination mit Appartements oder Reka-Dörfer («warme» Betten) unter den Begriff Zweitwohnungen fallen.» (Seite 10)

Von der **Definition** des Begriffs «Zweitwohnung» hängt die Umsetzung der Initiative ab. Dies war auch dem **Bundesrat** in seiner Botschaft **bewusst**: «Die Auswirkungen einer Annahme der Initiative wären **umso gravierender, je breiter der Begriff** verstanden würde.» (Seite 9).

Wenn nun die **Initiativgegner** behaupten, dass kommerziell vermietete Ferienwohnungen und sonstige kommerzielle Übernachtungsangebote von der Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen» betroffen werden, so **definieren** sie **den Begriff «Zweitwohnung» mit Absicht möglichst breit, damit die Auswirkungen der Initiative möglichst drastisch erscheinen.**

TATSACHE IST: Der Begriff «Zweitwohnung» würde bei Annahme der Initiative im Ausführungsgesetz durch das Eidgenössische Parlament festgelegt. Die Initianten haben seit Lancierung der Initiative darauf hingewiesen, dass aus ihrer Sicht Zweitwohnungen mit «nicht bewirtschafteten, touristischen Zweitwohnungen» (kalte Betten in touristischen Gebieten) gleichzusetzen sind.

TATSACHE IST: Verschiedene kantonale Richtpläne und Reglemente auf regionaler und kommunaler Ebene kennen die Unterscheidung zwischen bewirtschafteten und unbewirtschafteten Zweitwohnungen bereits. Das Eidgenössische Parlament kann sich also bei der Ausarbeitung der Ausführungsbestimmungen an die Vorarbeit fortschrittlicher Gemeinden und Regionen halten.

So unterscheidet **zum Beispiel der regionale Richtplan Oberengadin** (zitiert gemäss der Studie im Auftrag des ARE «Wirkung der Eidgenössischen Volksinitiative “Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen“»⁵ Erst- und Zweitwohnungen wie folgt: «Als Erst- bzw. Hauptwohnungen gelten Wohnflächen (Einfamilienhäuser sowie einzelne Wohnungen und Zimmer in Mehrfamilienhäusern), welche aufgrund einer gesetzlichen Vorschrift bzw. einer entsprechenden Baubewilligung von Ortsansässigen (zivilrechtlicher Wohnsitz) genutzt werden müssen. **Bewirtschaftete Wohnungen und Wohnungen für die in der Region tätigen Personen werden den Erst- bzw. Hauptwohnungen gleichgesetzt. Als Zweitwohnungen gelten alle übrigen Wohnungen.**» (Seite 43)

Ebenso hält das **Reglement des Gemeindeverbands von Crans-Montana** (Gemeinden Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne, Mollens) fest⁶: «Une résidence principale (RP) au sens du RQC est un logement qui ne peut être occupé que par un propriétaire ou un locataire ayant son domicile sur la commune de situation du logement. Cette qualification doit être inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune. Doivent également être inscrits au Registre foncier comme **résidence principale au sens du RQC**:

- les locaux commerciaux ou artisanaux,
- les surfaces hôtelières dont l'exploitation est garantie,
- **les appartements de location, à savoir, les logements mis en location touristique de courte durée** exclusivement auprès d'une société de location reconnue.

Une résidence secondaire (RS) au sens du RQC est un logement pour lequel une part de contingent annuel a été attribuée en complément à l'autorisation de construire. Ce logement peut être occupé sans aucune restriction au niveau du RQC.»

5

http://www.aren.admin.ch/dokumentation/publikationen/00018/00397/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t.lnp6l0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuuq2Z6gpJCDfYJ3gGym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--

⁶ <http://cransmontana.ch/media/4147/rqc%20-%20vademecum.pdf>

Ferienwohnungen sind keine Zweitwohnungen

Grafik zur Veranschaulichung

