



# Gelten Wohnungen in Aparthotels als Zweitwohnungen?

## Erläuterungen des Bundesamts für Raumentwicklung ARE

Anlass für dieses Positionspapier ist die Tatsache, dass das Bundesamt für Raumentwicklung ARE mit der Frage konfrontiert worden ist, weshalb Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister GWR neu als zeitweise bewohnte Wohnungen beziehungsweise Zweitwohnungen gelten. Die Fragesteller fürchten aufgrund dieser Bestimmung negative Folgen.

### **Bau von Apartments mit Hotelservice weiterhin möglich**

In Gemeinden, die einen Zweitwohnungsanteil von mehr als zwanzig Prozent haben, dürfen gemäss Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012, die am 1. Januar 2013 in Kraft tritt, Zweitwohnungen nur noch unter strengen Bedingungen gebaut werden. Sinn und Zweck dieser Bedingungen ist es, künftig keine Wohnungen mit *kalten Betten* mehr zu bauen, sondern mit *warmen*, das heisst solche, die einen grossen Teil des Jahres tatsächlich auch genutzt werden und nicht leer stehen. Insofern ist auch der Bau von Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice weiterhin möglich, sofern die Bedingungen, wie sie die Verordnung über Zweitwohnungen in Artikel 4 Buchstabe b festhält, erfüllt sind. Es ist unbestritten, dass das Ziel auch beim Bau von Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice sein soll, dass dabei *warme Betten* entstehen.

### **Anpassung beim eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister GWR**

Zu Befürchtungen der Fragesteller Anlass gab eine neue Version des Merkmalskatalogs des GWR, die das Bundesamt für Statistik BFS am 11. Dezember 2012 neu herausgab. Alle Schweizer Gemeinden liefern dem BFS Daten zu Gebäuden und Wohnungen, unter anderem auch zu zeitweise bewohnten Wohnungen. Das BFS erfasst die Daten im GWR. Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice gelten seit 2005 als Wohnungen und werden als zeitweise bewohnte Wohnungen bezeichnet, falls sie gemäss Artikel 2 Buchstabe a bzw. b der Zweitwohnungsverordnung nicht bewohnt sind. Die Änderung im Merkmalskatalog des GWR war der Anlass für die oben erwähnte Frage. Diese Anpassung war nötig, weil das GWR ursprünglich nicht für den Vollzug der Zweitwohnungsverordnung gedacht war und die früheren Begriffsbezeichnungen nicht vollständig mit der Verordnung übereinstimmten. Die Änderung hat das BFS in Absprache mit dem ARE beschlossen.



Die Zweitwohnungsverordnung bedient sich unter anderem der GWR-Daten, um Gemeinden zu eruieren, die mehr als zwanzig Prozent Zweitwohnungen haben. Das ARE ist überzeugt, dass der veränderte Status von Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice als Zweitwohnung für die betroffenen Gemeinden keine Folgen haben wird: Die Gemeinden haben bereits vor den Änderungen im GWR-Merkmalkatalog vom 11. Dezember 2012 Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice als zeitweise bewohnte Wohnungen erfasst. Insofern hat diese Änderung bloss nachvollzogen, was Gemeinden bereits zuvor praktiziert haben.

Unabhängig von der Diskussion über veränderte Bestimmungen und deren Folgen muss das Ziel eines nachhaltigeren Tourismus sein, künftig keine Wohnungen mit *kalten Betten* mehr in Gemeinden mit einem Anteil von über 20 Prozent Zweitwohnungen zu bauen. Diesem Ziel dienen, wie erwähnt, die strengen Bestimmungen zum Bau von Zweitwohnungen, wie sie die Zweitwohnungsverordnung festhält. Das Ziel, Wohnungen mit *warmen Betten* zu bauen, sollte auch von den Bauherren neuer Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice geteilt werden. Einwände, die sie vorbringen, weil Ferienwohnungen und Apartments mit Hotelservice nun als Zweitwohnungen gelten – und damit unter den Geltungsbereich der strengen Bestimmungen fallen – sind daher nicht verständlich.

Das BFS hat ein Positionspapier publiziert:

[www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/news/03.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/news/03.html)