

# Steuerung von Freizeitwohnsitzen in Österreich

## ÖROK-Fachveranstaltung vom 10. Mai 2023

### Architekturhaus Kärnten, Klagenfurt

**ÖROK**

## Umgang und Erfahrungen mit Freizeitwohnsitzen in der Schweiz

Martin Vinzens, Sektionschef Bundesamt für  
Raumentwicklung (ARE) Schweiz





# FREMDENERKEHR UND BAUERNKULTUR ZERMATT UND ALETSCHE 1850 - 1950

Thomas Antonietti



# Kampf gegen die «kalten Betten»

Die wichtigsten Tourismuskantone **Wallis und Graubünden** bemühen sich vermehrt, leere Betten in Ferienwohnungen zu vermeiden

## Gemeinden verstossen gegen Recht

Über die Hälfte aller bernischen Gemeinden, die mittels Quoten für Erstwohnungen gegen «kalte Betten» kämpfen, setzen das eigene Baurecht fehlerhaft um - Justizdirektor sieht von Disziplinar massnahmen ab.

## Ausverkauf der Heimat

**Gastautor** Schlupflöcher in der Lex Koller müssen gestopft werden

## Zwangsvermietung soll Gäste bringen

In geplantem **Feriedorf an der Lenk** müssen künftige Ferienwohnungsbesitzer ihre Logis zur Vermietung freigeben

## Klosters steht vor Baustopp oder einer Kontingentierung

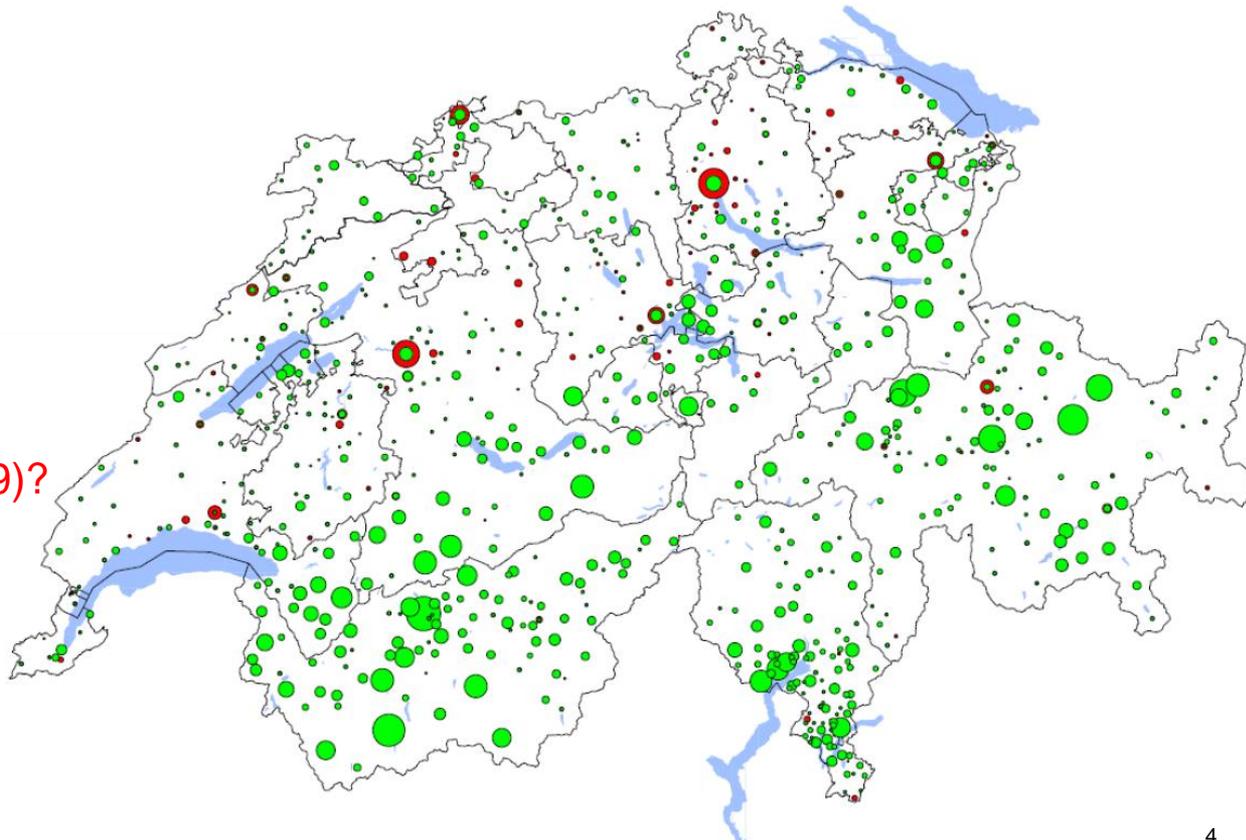
## Riederalp will Bauboom unter Kontrolle bringen

*Gemeinde Riederalp begrenzt Zweitwohnungsbau und will die Infrastruktur optimieren*

## «Wohnlichkeit für alle und nicht nur Profit für Einzelne»



# Verteilung der Zweitwohnungen der Schweizer Wohnbevölkerung nach Nutzungszweck



Nach Corona (Covid 19)?

Rund 8 % der Schweizer Haushalte besitzen eine «Zweitwohnung»



## Zahlen zu den Zweitwohnungen

- 600'000 – 700'000 Zweitwohnungen in der Schweiz, rund 13 % bei 4,7 Mio. Wohnungen (2021)
- 16 % der Logiernächte in Ferienwohnungen (7.5 Mio. von total 45.8 Mio. Logiernächten 2021)
- Anteil der vermietbaren Zweitwohnungen in Tourismusgemeinden rund 25 %
- Zweitwohnungen durchschnittliche Auslastung rund 15%
- Feriendörfer (z.B. REKA) rund 60% Auslastung
- Starke Binnennachfrage nach Zweitwohnungen

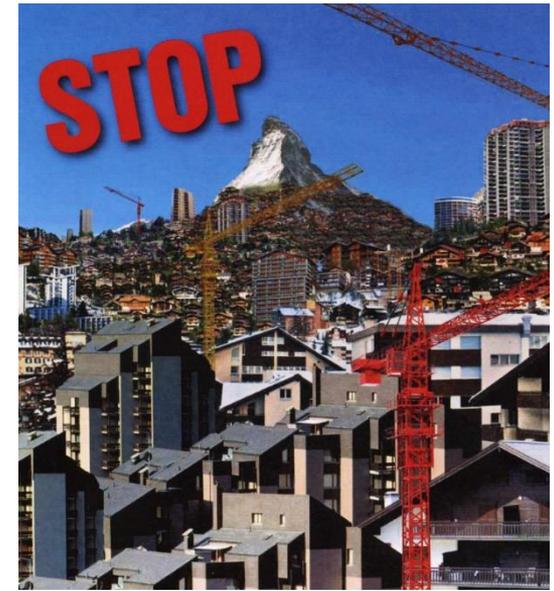


## Entstehungsgeschichte

2007

**Aufhebung der „Lex Koller“** (Botschaft)  
(Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland BewG)

**Flankierende Massnahmen im RPG**  
(Botschaft)  
zur Aufhebung der „Lex Koller“  
(Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung)



2008

**Einreichung der Initiative**

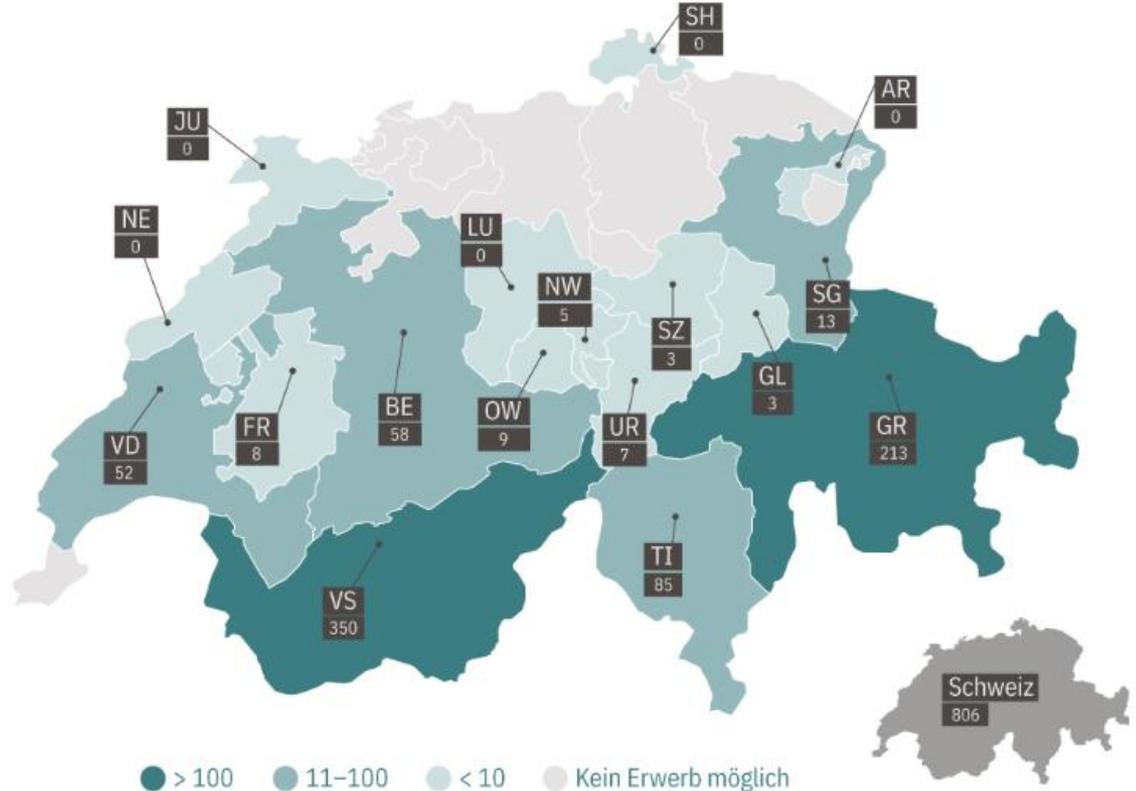
- « Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen ! »

**Landschaftsinitiative – Raum für Mensch und Natur** (Eingereicht)



# Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller)

Bewilligungskontingente / Jahr  
für den Erwerb von  
Ferienwohnungen und  
Wohneinheiten in  
Apparthotels durch  
Personen im Ausland: **1500**  
(Gesetz seit 1983)





# Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen !

Im Bundesblatt veröffentlicht am 20. Juni 2006

---

I Die Bundesverfassung vom 18. April 1999 wird wie folgt geändert:

## *Art. 75a Zweitwohnungen*

*1 Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens **zwanzig Prozent** beschränkt.*

*2 Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren **Erstwohnungsanteilsplan** und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen*

II Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:





### Strategien und Massnahmen (einzeln oder in Kombination)

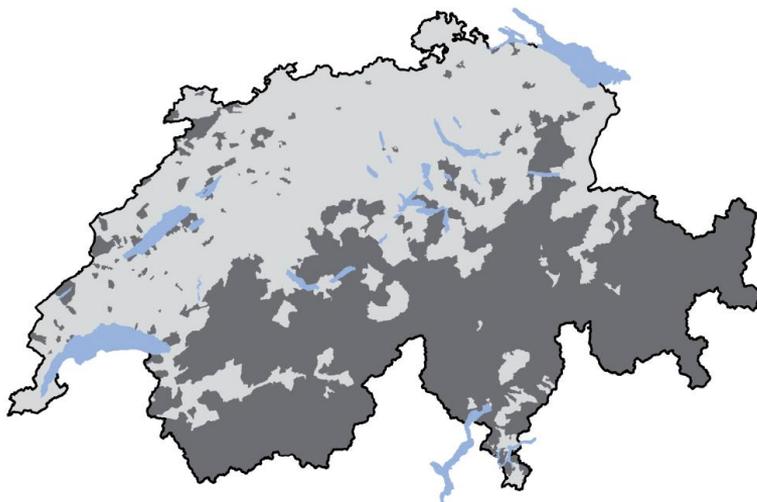
1. Förderung von bewirtschafteten Betten*	2. Beschränkung der Zweitwohnungen	3. Förderung von Erstwohnungen	4. Abgaben
1.1 Hotelzonen ohne / mit Zweitwohnanteilen  1.2 Ausnützungsprivilegierung Hotellerie / bewirtschaftete Betten	2.1 Einfache Kontingentierung  2.2 Differenzierte Kontingentierung  2.3 Anteilsregelung ohne Ersatzabgabe	3.1 Anteilsregelung ohne Ersatzabgabe  3.2 Zone für Einheimische	4.1 Lenkungsabgabe  4.2 Zweitwohnungssteuer



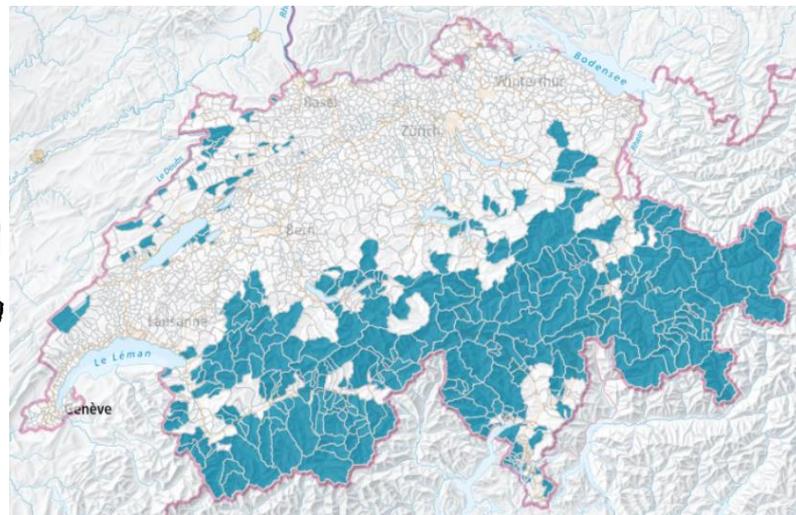
# Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)

## Art. 1 Gegenstand

Dieses Gesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent.



2008: rund 650 Gemeinden von 2715 = **24%**



2023: 339 Gemeinden von 2136 = **16%**



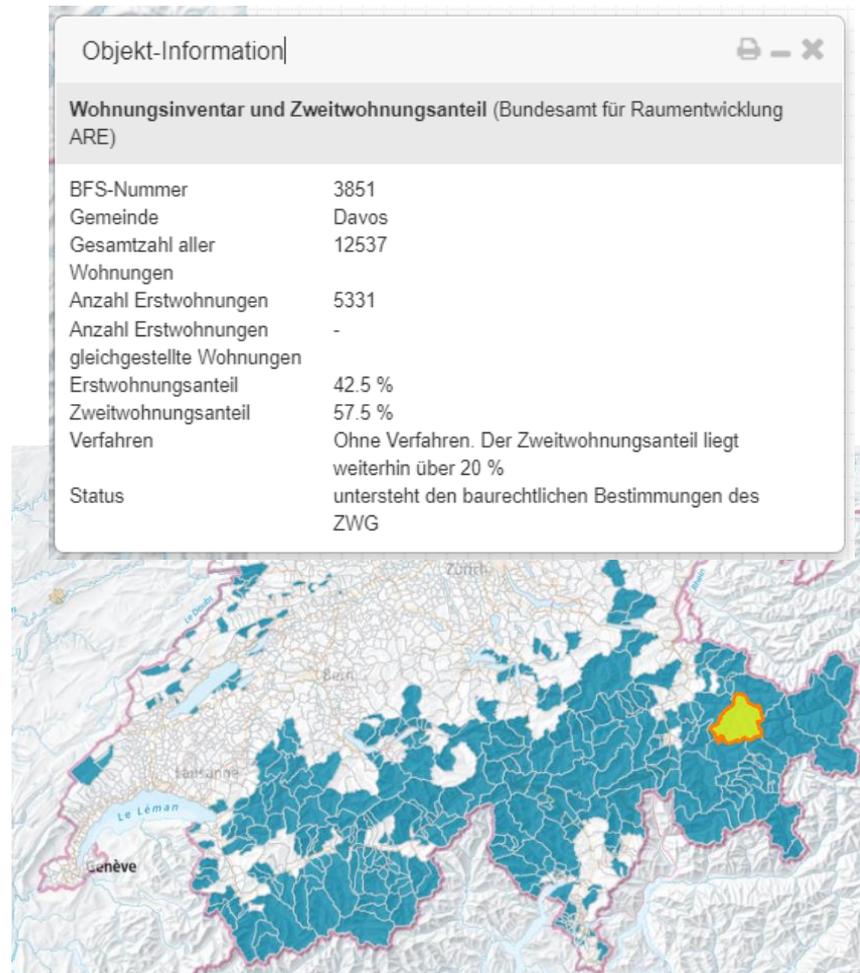
## Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG)

- Begriffe: Wohnung, Erstwohnung, den Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen
- Feststellung des Zweitwohnungsanteils (Wohnungsinventar)
- Verbot neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit über 20% Anteil
- Ausnahme: Touristisch bewirtschaftete Wohnungen
- Ausnahme: Quersubventionierung Hotellerie (strukturierte Beherbergung)
- Ausnahme: Neue Wohnungen in geschützten Bauten
- Altrechtliche Wohnungen (erstellt vor dem 11. März 2012) sind in der Art der Nutzung frei



## Wohnungsinventar

- Jede Gemeinde erstellt jährlich ein Wohnungsinventar (Eintrag aller Wohnungen ins Gebäude und Wohnungsregister)
- Das Wohnungsinventar wird jährlich (Ende März) vom Bundesamt für Raumentwicklung publiziert.
- Die Gemeinde kann die den Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen gesondert auführen



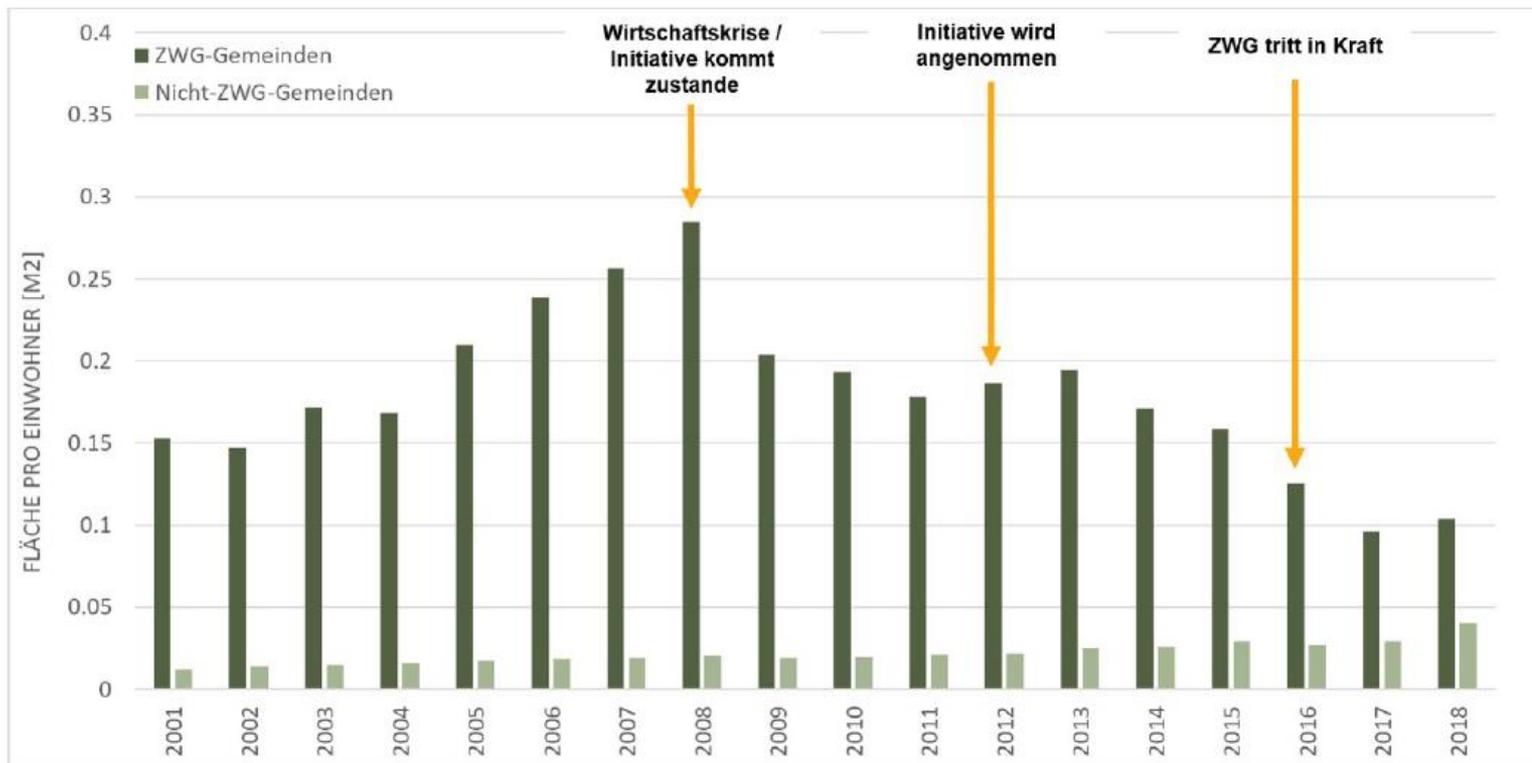


## Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes

- Für abschliessende Beurteilung noch zu früh (Übergangseffekte)
- Wirkungszusammenhänge sind äussert schwierig zu ermitteln, Vielzahl von Faktoren
- Im Rahmen der Analyse wurde keine Evidenz dafür gefunden, dass das ZWG zu substantziellen wirtschaftlichen Schwierigkeiten geführt hat
- Segmentierung der Wohnimmobilienmarktes bei der Preisentwicklung
- Druck auf die Umnutzung der altrechtlichen Wohnungen hat zugenommen
- Auslastung bestehender Zweitwohnungen hat eher zugenommen

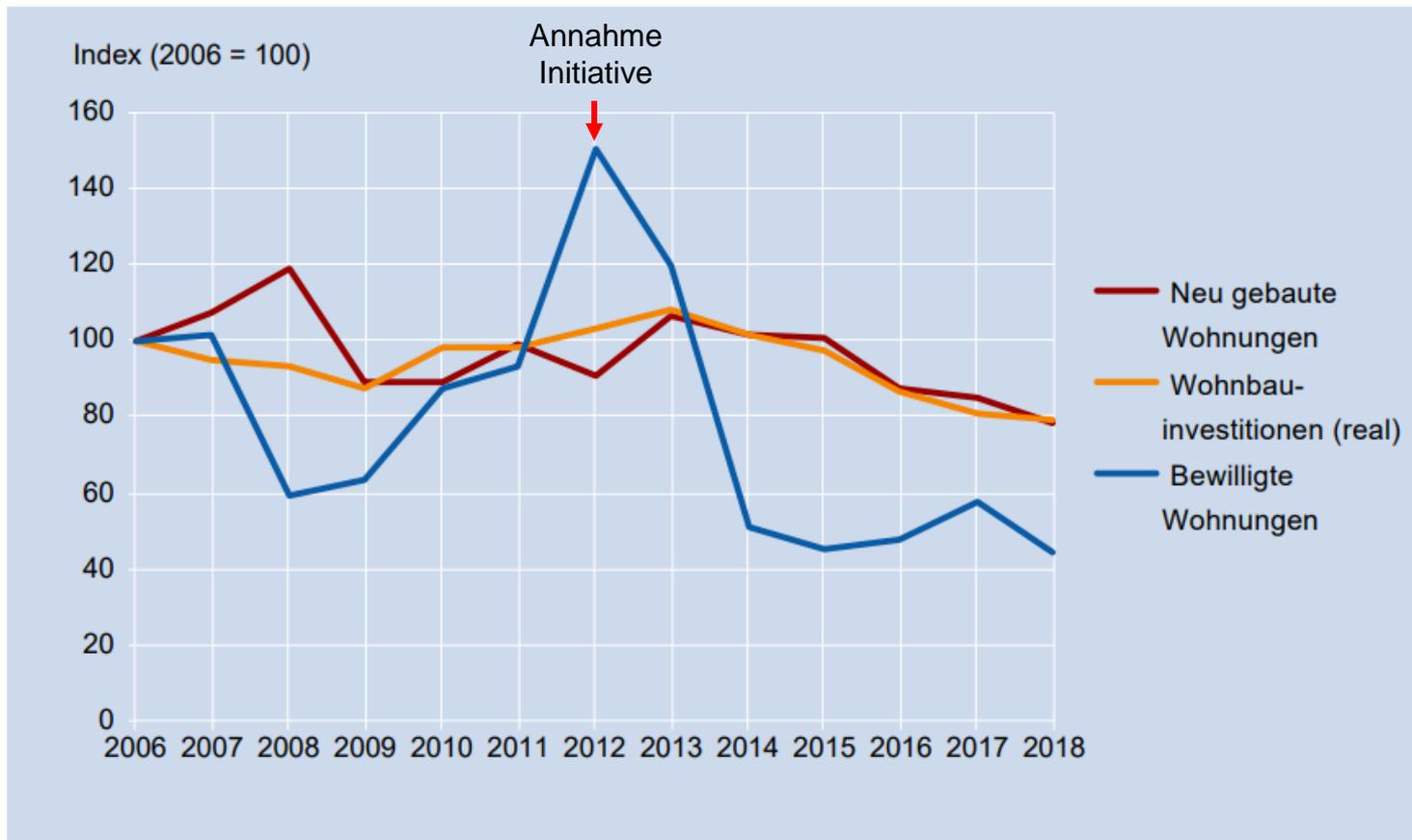


# Jährliche Flächenverbrauch durch neue Zweitwohnungen pro Einwohner hat abgenommen





## Abnahme Wohnungsneubau / Zunahme Sanierungen?

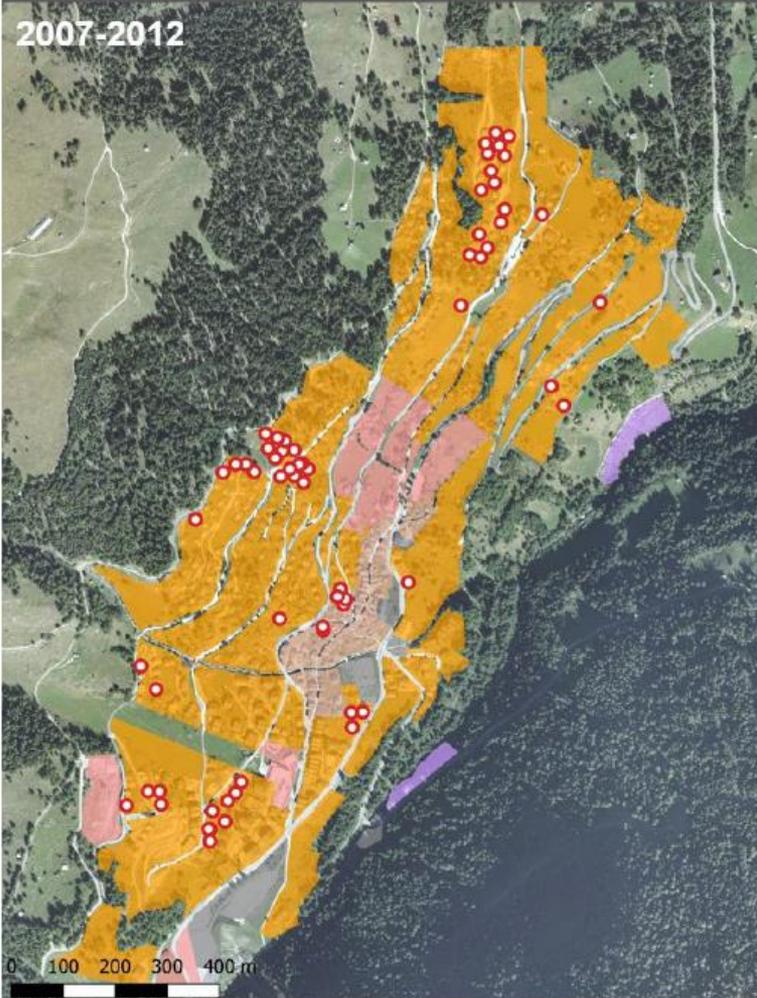


Index 2006 = 100. (Quelle: Baublatt, BFS: Wohnbaustatistik, Bauausgabenstatistik, Berechnungen: Rütter Soceco).

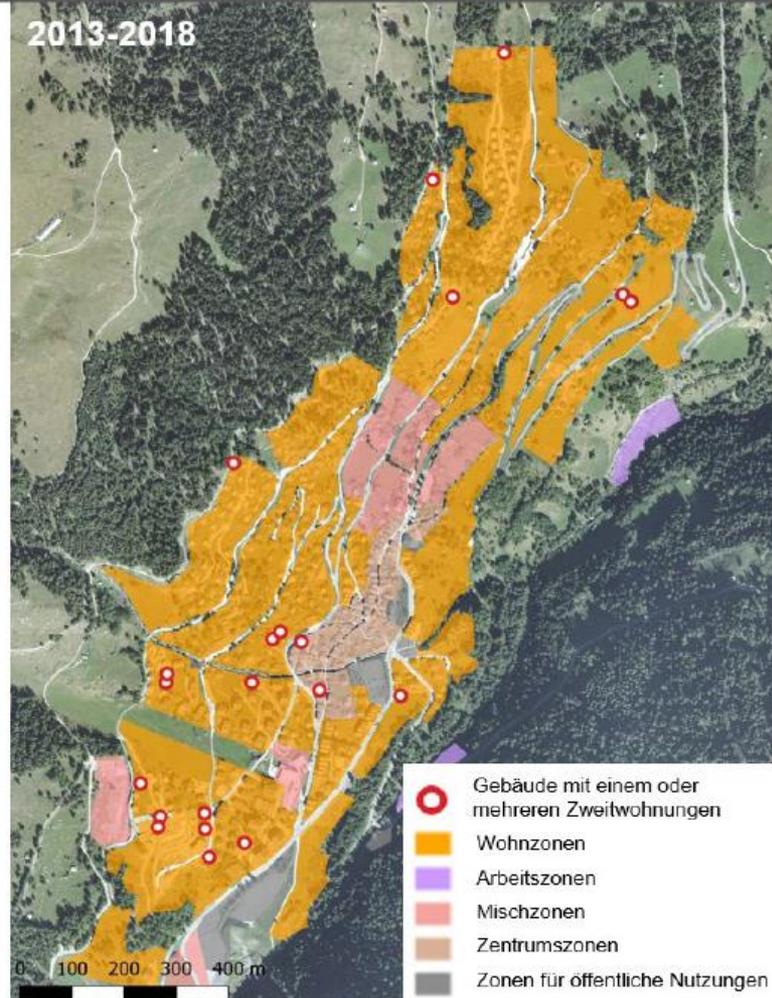


# Grimentz

2007-2012



2013-2018



-  Gebäude mit einem oder mehreren Zweitwohnungen
-  Wohnzonen
-  Arbeitszonen
-  Mischzonen
-  Zentrumszonen
-  Zonen für öffentliche Nutzungen



## Dorfkernerneuerung / Resorts



### **Corippo Albergo Diffuso**

Wiederbelebung der Gastronomie,  
Förderung lokaler Produkte,  
Zusammenarbeit bei der Vermietung  
von Zweitwohnungen

**Catrina Resort Disentis**  
strukturiert bewirtschafteter Beherber-  
gungsbetrieb auf ehemaligem  
Parkplatz der Bergbahnen





## Wohnungen für lokal Ansässige / preisgünstiger Wohnungsbau

Wegen der Wohnungsnot im Oberengadin zieht nach Sils nun auch Celerina die Notbremse: Der Gemeindevorstand hat am Montag eine Planungszone über das Gemeindegebiet erlassen. Diese stoppt - vorerst - die Umnutzung von Erstwohnungen zu Ferienwohnungen.

**In unmittelbarer Nähe zur Lenzerheide und gab Land im Baurecht an eine Genossenschaft ab. D ist bezahlbarer Wohnraum rar. Die Gemeinde griff zur Selbsthilfe en ersten 8 Wohnungen sollen 20 weitere folgen.**

### Attraktives Wohnen in Berggebieten

Ein Leitfaden  
für Gemeinden





- **Notwendigkeit eines Strukturwandel im Tourismus wurde durch die Zweitwohnungsinitiative noch stärker zu Tage gefördert**
- **Nachhaltigere touristische Entwicklung wird unterstützt**
- **Befürchtete wirtschaftliche Abschwächung ist nicht eingetreten**
- **Chancen für Innovation wurden genutzt**
- **Engagement der «Zweitheimischen» am Zweitwohnungsort wird gesucht**



Besten Dank für Ihr Interesse  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)