



# Faktenblatt

zur Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

---

## Zweitwohnungen in der Schweiz

**In der Schweiz gibt es heute rund 500 000 Zweitwohnungen. Die höchsten Anteile im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand verzeichnen die Kantone Graubünden, Wallis und Tessin. Die Auswirkungen auf die lokale und regionale Wirtschaft sind bedeutend: In den Tourismusgebieten lösen Zweitwohnungen laut Berechnungen der Fachleute jährliche Investitionen und Ausgaben von rund 9,1 Milliarden Franken aus.**

Die Anzahl Zweitwohnungen wird nicht jedes Jahr neu erhoben. Die letzten statistischen Angaben stammen aus der Volkszählung 2000. Damals gab es rund 420 000 Wohnungen, die zeitweise bewohnt waren.<sup>1</sup> Dies entsprach rund zwölf Prozent des gesamten Wohnungsbestands. Neuere statistische Erhebungen zum Zweitwohnungsbau stehen zur Zeit nicht zur Verfügung. Gemäss den Berechnungen der Fachleute ist davon auszugehen, dass es heute in der Schweiz rund 500 000 Zweitwohnungen gibt.<sup>2</sup> Zu dieser Zahl kommt man, wenn man die Entwicklung der letzten Jahrzehnte berücksichtigt und sich darauf abstützt, dass sie zwischen 2000 und 2010 ähnlich verlief.

### Zweitwohnungen in den Kantonen

Spitzenreiter bei den Zweitwohnungen waren gemäss Volkszählung die Kantone Graubünden und Wallis, mit Anteilen von rund 37 Prozent beziehungsweise 36 Prozent am Gesamtbestand aller Wohnungen. Die Kantone Tessin und Obwalden folgten mit Anteilen von 24 und 22 Prozent. Am unteren Ende der Liste waren die Kantone Basel-Land, Aargau, Zürich und Solothurn, mit Anteilen von deutlich unter 10 Prozent. Vergleicht man die absoluten Zahlen, so liegt das Wallis mit rund 62 000 Zweitwohnungen an der Spitze. Zudem wird deutlich, dass sich der Kanton Bern mit gut 45 000 sowie der Kanton Waadt mit rund 43 000 Zweitwohnungen in der gleichen Grössenordnung bewegen wie der Kanton Graubünden mit knapp 48 000 zeitweise bewohnter Wohnungen.

---

<sup>1</sup> Eidgenössische Volkszählung 2000. Siehe [www.bfs.admin.ch](http://www.bfs.admin.ch) > Bau- und Wohnungswesen.  
<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/22/publ.html?publicationID=1437>

<sup>2</sup> Zweitwohnungen. Planungshilfe für die kantonale Richtplanung 2010, S. 37. Siehe [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch).



**Tabelle: Zeitweise bewohnte Wohnungen in den Kantonen**

	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %
Graubünden	47 902	37,1	Freiburg	10 454	9,9
Wallis	61 614	35,7	Zug	3 979	9,3
Tessin	45 175	24,4	St.Gallen	18 965	9,2
Obwalden	3 606	22,4	Jura	2 742	8,8
Glarus	2 916	15,2	Basel-Stadt	8 395	7,9
Waadt	43 481	13,4	Neuenburg	6 431	7,9
Nidwalden	2 113	12,5	Thurgau	7 983	7,9
Uri	1 978	12,5	Luzern	11441	7,5
Genf	22 912	11,2	Schaffhausen	2 611	7,4
Appenzell AR	2 790	11,1	Solothurn	6 729	6,0
Appenzell IR	668	11,0	Zürich	33 861	5,7
Schwyz	5 526	10,0	Aargau	13 435	5,6
Bern	45 623	9,8	Basel-Land	6 489	5,5
			<b>Schweiz</b>	<b>419 819</b>	<b>11,8</b>

Quelle: Volkszählung 2000, BFS; Berechnungen ARE

### Zweitwohnungen in den Gemeinden

Die Anteile der Zweitwohnungen in den Gemeinden variieren stark. Gemäss den Berechnungen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) erreichen heute rund ein Fünftel aller Gemeinden in der Schweiz eine Quote von 20 Prozent.<sup>3</sup>

### Gemeinden mit Anteil zeitweise bewohnter Wohnungen ab zwanzig Prozent



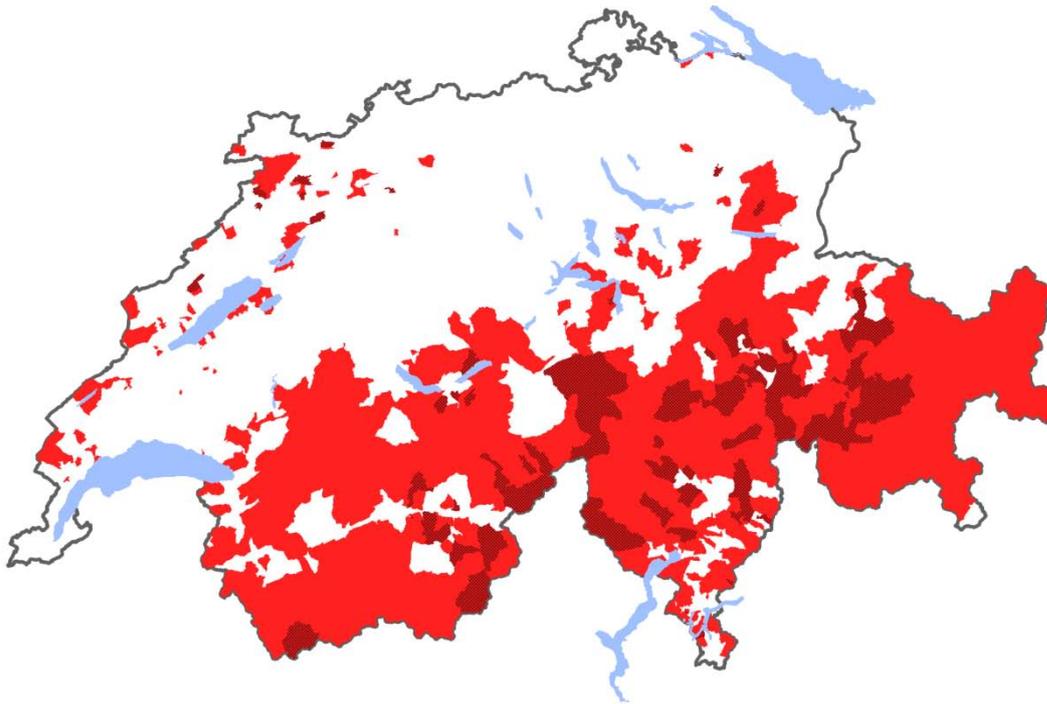
Die rot markierten Gemeinden weisen einen Anteil zeitweise bewohnter Wohnungen von mindestens zwanzig Prozent auf.  
Quelle: Volkszählung 2000 BFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, Berechnungen ARE, Stand der Gemeinden 1.1.2011.

<sup>3</sup> Am 1.1.2011 zählte die Schweiz 2551 Gemeinden



Zahlreiche Gemeinden weisen wegen der starken Nachfrage einen hohen Zweitwohnungsanteil aus. Es gibt aber auch viele strukturschwache Gemeinden, die wegen der Abwanderung der Bevölkerung - und nicht wegen einer zunehmenden Bautätigkeit hohe Werte aufweisen.

**Gemeinden mit Zweitwohnungsanteil von mind. 20 % (rot) sowie strukturschwache Gemeinden (dunkelrot schraffiert)**



Die rot markierten Gemeinden weisen einen Zweitwohnungsanteil von mindestens zwanzig Prozent auf. Innerhalb dieser Gebiete gibt es zahlreiche strukturschwache Gemeinden (dunkelrot schraffiert). Dazu zählen Gemeinden, deren Bevölkerung abnimmt und die nicht mehr als 500 Einwohner haben sowie Gemeinden mit abnehmender Bevölkerung, die zwischen 2000 und 2010 nur eine sehr geringe Wohnbautätigkeit verzeichneten.  
Quelle: Volkszählung 2000 und GWS 2010 des BFS, INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo, Berechnungen ARE, Stand der Gemeinden 1.1.2011.

Die zwanzig Gemeinden mit den höchsten Anteilen – zwischen 65 und 83 Prozent – liegen gemäss den Zahlen der letzten Volkszählung in den Kantonen Wallis, Graubünden und Tessin. Die höchsten Werte wurden in den Gemeinden Saint-Luc VS\*, Grimentz VS\* und Laax GR verzeichnet.<sup>4</sup>

\*gehören heute zur Gemeinde Anniviers

<sup>4</sup> Botschaft zur Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Flankierende Massnahmen zur Aufhebung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) vom 4. Juli 2007, BBl 2007 5782.



**Tabelle: Zeitweise bewohnte Wohnungen in Gemeinden mit höchsten Anteilen**

	Anzahl	Anteil in %		Anzahl	Anteil in %
Saint Luc VS	845	82,8	Betten VS	742	72,1
Grimentz VS	856	81,8	Randogne VS	2 406	70,7
Laax GR	2 307	80,9	Gryon VS	1 231	69,7
Falera GR	872	78,8	Savognin GR	880	68,2
Silvaplana GR	1 531	77,4	Vex VS	1 186	67,7
Ayer VS	871	74,0	Celerina GR	1 201	67,5
Obersaxen GR	993	72,7	Flims GR	2 225	66,3
Vaz/Obervaz GR	3 083	72,6	Mollens VS	655	66,2
Leukerbad VS	2 108	72,5	Champéry VS	1 008	65,8
Bellwald VS	570	72,2	San Nazzaro TI	531	65,1

Quelle: Volkszählung 2000, BFS; Berechnungen ARE, Gemeindefusionen seit 2000 nicht berücksichtigt

### **Nutzung der Zweitwohnungen**

Die meisten Zweitwohnungen in Tourismusgebieten werden nicht kommerziell bewirtschaftet. Das betrifft rund 900 000 Betten. Rund 100 000 Betten werden professionell vermarktet und vermietet. Hinzu kommen rund 160 000 Hotelbetten.<sup>5</sup>

Zweitwohnungen, die nicht kommerziell bewirtschaftet werden, werden in der Regel ausschliesslich von deren Besitzern und Angehörigen genutzt. Die durchschnittliche Belegung dieser Betten liegt bei dreissig bis vierzig Tagen pro Jahr. An den übrigen Tagen stehen sie leer – deshalb der Ausdruck «kalte Betten». Werden solche Wohnungen auch noch von Freunden und Bekannten genutzt, erhöht sich die Belegung auf jährlich fünfzig bis sechzig Tage.<sup>6</sup>

Wohnungen, die von Tourismus- oder Vertriebsorganisationen vermarktet werden, werden deutlich häufiger genutzt: Die Belegung erhöht sich bei diesen Zweitwohnungen auf hundertfünfzig bis zweihundert Tage pro Jahr.<sup>7</sup>

### **Definition Erst- und Zweitwohnungen**

Die vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) herausgegebene Wegleitung «Planungshilfe Zweitwohnungen» von 2010, die der kantonalen Richtplanung als Leitfaden dienen kann, definiert Erstwohnungen als Wohnungen, die dauerhaft von Ortsansässigen bewohnt werden.<sup>8</sup> Zeitweise bewohnte Wohnungen sind Zweitwohnungen, die zu Ferienzwecken bewohnt werden, Wohnungen von Wochenaufenthalter/innen und Wohnungen von Firmen, die diese ihren Mitarbeitenden zur Verfügung stellen. Der Begriff «Zweitwohnung» ist in der amtlichen Statistik der Schweiz nicht gebräuchlich. Bei der Volkszählung 2000 unterschied das Bundesamt für Statistik zwischen dauernd bewohnten, zeitweise bewohnten und nicht bewohnten Wohnungen. In Studien zum Zweitwohnungsbau wird daher in der Regel von zeitweise bewohnten Wohnungen ausgegangen.

<sup>5</sup> Planungshilfe, S. 37.

<sup>6</sup> Planungshilfe, S. 34

<sup>7</sup> Planungshilfe, S. 34f.

<sup>8</sup> Planungshilfe, S. 8.