

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 12 (1999)
Heft: 11

Artikel: Zweitwohnungsbrachen
Autor: Seger, Cordula
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-121184>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Bilder: Reto Fühler

Zweitwohnungsbrachen

Wallis, Berner Oberland und Graubünden haben das gleiche Problem: Zweitwohnungen in Chaletverschnitte verpackt säumen die Aussichtshänge und Sonnenterrassen der Ferienorte. Ein grosser Teil davon stammt aus den Sechziger- und Siebzigerjahren und muss heute dringend saniert werden. Doch die Besitzverhältnisse sind verschlungen, die Interessen driften auseinander.

Ein Problem steht an.

«Zu verkaufen», das Schild baumelt über das dunkel gebeizte Balkongeländer einer Bündner Feriensiedlung aus den Sechzigerjahren. Zu verkaufen sind viele der schnell gebauten, in die Jahre gekommenen Zweitwohnungen, die in den Tourismusregionen der Schweiz leer stehen. Von 120 000 Wohnungen in Graubünden sind 50 000 Zweitwohnungen, dies entspricht etwa einem Siebtel des schweizerischen Bestands. Die meisten entstanden nach 1945, insbesondere seit den Sechzigerjahren wurden Zweitwohnungen massenhaft erstellt, ein überwiegender Teil davon in Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Einheiten. Die gesetzliche Grundlage hierzu stammt von 1965, als Stockwerkeigentum möglich wurde und Appartementhäuser mit Eigentumswohnungen gebaut werden konnten. Im Wallis lag der Zweitwohnungsanteil bereits 1980 bei annähernd 40 Prozent, heute dürften die Zahlen wesentlich höher liegen. Der Bauboom der Achtzigerjahre erschreckte Bund und Gemeinden und provozierte Reaktionen: 1985 löste die Lex Friedrich die liberalere Lex Furgler ab und schränkte den Grundstückserwerb durch Personen im Ausland stark ein. Viele Gemeinden führten Regelungen ein, um den Zweitwohnungsbau zu begrenzen, sie legten Erstwohnungsanteile und Nettowohnflächen fest.

Unliebsames Erbe

Die Bau- und Kauflustigen der ersten Stunde sind alt geworden. Ein grosser Teil der Wohnungen sind bereits im Besitz der Nachkommen, oft ein unliebsames Erbe. Lage und Umgebung entsprechen nicht mehr den Vorstellungen, die Bereitschaft fehlt, Unterhaltskosten von jährlich bis zu 12 000 Franken aufzubringen. Viele schätzen es heute nicht mehr, während der Ferien an einen Ort gebunden zu sein. Der Raumplaner Roland Tremp, der sich mit dem Zweitwohnungsbau im Kanton Graubünden auseinandersetzt, spricht von steigender Mobilität: Günstige Angebote in die Karibik etwa machen die eigene Ferienwohnung zur Last. Bei Erbengemeinschaften bleibt zudem oft längere Zeit ungeklärt, wer wofür zuständig ist. So erstaunt nicht, dass Appartementhäuser vergammeln, weil niemand Geld und Laune hat, sich darum zu kümmern.

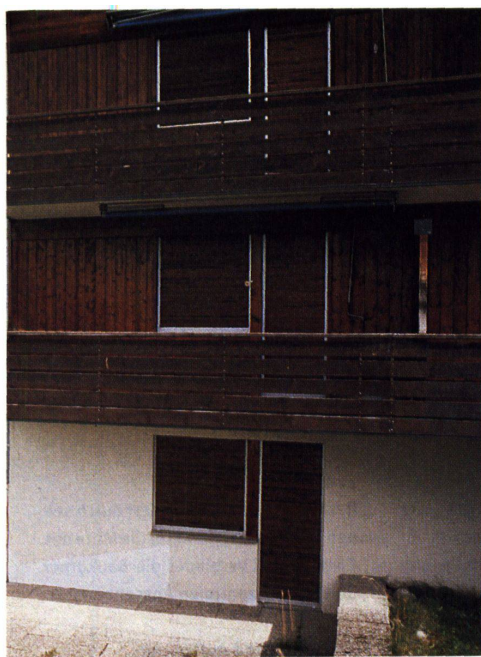
Interessenkonflikt

Die Einfamilienhäuschen, die die bergsüchtigen Unterländer einst bauten, werden heute von den Töchtern weiter belebt und gepflegt. Hier stören nur die geschlossenen Fensterläden, die ganzen Hängen ein tristes Aussehen verleihen. Schwieriger wird es bei den Mehrfamilienhäusern. Das Problem sind insbesondere die mittleren Bau-

ten mit bis zu sechs Wohnungen. Bei den grösseren Anlagen gibt es meist eine professionelle Verwaltung, die während der Eigentümerversammlungen ihren Renovationskredit durchzubringen weiss. Die Kleineren wursteln allein. «Noch sind die meisten Bauten in einem annehmbaren Zustand, aber wir sehen die Situation kritisch, das Thema brennt», sagt Maurus Dosch, Tourismusfachmann aus Savognin. Der Planer Roland Tremp spricht von einem schleichenden Prozess: «Viele Besitzer warten erst einmal ab, so wird der Aufwand, die Wohnungen instand zu halten, immer grösser und die notwendigen Investitionen übersteigen schliesslich den Ertrag.»

Ferienvermittler

Interhome vermittelt Ferienwohnungen im grossen Stil. In der Schweiz sind 3500 Wohnungen im Angebot, von Studios bis zu Häusern: 800 Wohnungen in Graubünden, 600 im Berner Oberland, etwa 1000 im Wallis und viele weitere im Tessin. Die Qualität ihres Angebots sichert Interhome über Sterne. Vor Ort schätzen Produktmanager die Wohnungen ein, über Geschmack will dabei niemand streiten, ein neuer Polsterbezug ist einfach besser als ein durchgesessener. Wer seine drei Sterne nicht verlieren will, wird aufgefordert, die vergilbten Vorhänge abzu-



Viele Ferienchalets sind in die Jahre gekommen, die dunkel gebeizten Läden sind geschlossen und ein Schild «Zu verkaufen» hängt im Fenster z. B. in Obersaxen

hängen und zu ersetzen. Erika Schüpbach, die den Verkauf in der Schweiz leitet, kennt die Vorstellungen ihrer Kunden. Die meisten wünschen sich ein romantisches, alleinstehendes Häuschen mit viel Holz, Giebeldach und einem offenen Kamin, dabei darf der Komfort selbstverständlich nicht fehlen. Meistens sehen Ferienwohnungen aber anders aus: Unter dem Namen Utoring setzt Interhome in grösseren Appartementhäusern eigene Verwaltungen ein, die für ihre 35 Liegenschaften über ein jährliches Budget von 12 Millionen Franken verfügen. Sie garantieren eine gute Kontrolle über die Wohnungen, ermöglichen effiziente Renovationen und bieten Zusätzliches, wie etwa den Brötchenservice. In diesem Konzept ersetzen Dienstleistungen Idylle und Heimeligkeit.

Aktive Tourismusverantwortliche

In Savognin haben in den letzten vierzig Jahren die Ferienchalets geboomt, die Planer sprechen von rund 80 Prozent Zweitwohnungsanteil. 1992/93 aber registrierten die Tourismusverantwortlichen, dass auffallend viele Tagestouristen und Feriengäste ausblieben. Sie setzten sich deshalb an einen Tisch, strukturierten die Tourismusregion Oberhalbstein neu und formulierten betreffend der Parahotellerie folgende Ziele: Erstens, die Bausubstanz

der Zweitwohnungen soll erhalten und an die veränderten Bedürfnisse angepasst werden und, zweitens, eine hohe Auslastung und gute Mieteinnahmen sollen die Besitzer ermutigen, ihre Wohnungen angemessen zu unterhalten. Maurus Dosch und Ursina Niggli vom lokalen Tourismusverein möchten die Ideen nun umsetzen. Sie wissen, dass der Einfluss des Verkehrsvereins auf die Zweitwohnungsbesitzer beschränkt ist. Trotzdem glauben sie, dass mit einer Qualifizierung der Wohnungen die Besitzer dazu motiviert werden, in ihr Eigentum zu investieren. Die abgewetzte Couch von daheim, der Flickenteppich unterm Tisch und das angeschlagene Blümchengeschirr haben ausgedient. Wer den Mindestkriterien nicht genügt, wird erst zu Verbesserungen aufgefordert, dann gemahnt und fällt sonst aus der Liste der vermittelbaren Wohnungen. Das soll die Besitzer nicht vergraulen, sondern sie dazu ermuntern, ihre Wohnungen zu unterhalten und so letztlich auch mehr Miete zu bekommen. Auch glauben die Tourismusfachleute, dass der neu zu gründende Parahotellerieverein die Qualität der Zweitwohnungen fördert. «Es ist wichtig, Ansprechpartner zu haben, die im Namen aller Zweitwohnungsbesitzer auftreten und die ihrerseits klare Forderungen an den Verkehrsverein stellen», meint Ur-

sina Niggli. Maurus Dosch glaubt zudem, dass das lokale Gewerbe im eigenen Interesse aktiv werden müsste: «Es wäre sicher sinnvoll, wenn die Handwerker zusammen spannen würden und den Zweitwohnungsbesitzern Renovationspakete vorschlagen könnten. Die Besitzer sind zu selten da, um Bauarbeiten zu überwachen. Viele wären deshalb froh, sie könnten zu einem anständigen Preis den Schlüssel abgeben und alles weitere den Fachleuten überlassen.»

Wie weiter?

Die Bündner Raumplaner sind hellhörige Vordenker. Sie haben zum Problem Zweitwohnungen bereits Studien ausgearbeitet, die in ihren Folgerungen über konventionelle Beschränkungen hinausgehen und Fördermassnahmen zur Sanierung und Werterhaltung des bestehenden Wohnraums anregen. Sie wollen Gemeinden und Öffentlichkeit sensibilisieren und im neuen Richtplan Lösungsansätze ausarbeiten. Cla Semadeni und Richard Atzmüller vom Amt für Raumplanung betonen, dass mit den klassischen raumplanerischen Instrumenten gegen die Zweitwohnungsbrachen nichts auszurichten sei, es müsse eine neue Klaviatur erfunden werden. Dazu seien Vorbilder notwendig, Modellgemeinden mit Ausstrahlung. Roland Tremp glaubt allerdings,

dass es noch fünf bis zehn Jahre dauert, bis das Thema allgemein erkannt wird, und er schliesst nicht aus, dass es in einigen Fällen am sinnvollsten wäre, die Altlasten zu sprengen.

Hansruedi Müller, Leiter des Forschungsinstituts für Freizeit und Tourismus an der Universität Bern, gibt zu bedenken, dass die Schweiz in wenigen Jahren über keine Lenkungsmaßnahmen bezüglich der Zweitwohnungen mehr verfügen werde. Die Lex Friedrich sei nicht europatauglich und zudem würden viele Gemeinden ihre Bestimmungen zum Erstwohnungsanteil wieder aufheben, weil diese kompliziert handzuhaben seien und zudem das Interesse an Arbeitsplätzen und wirtschaftlichem Aufschwung wichtiger werde. Da stünden bei einem neuerlichen Bauboom, und dieser sei bei einer Öffnung der Schweiz zu erwarten, wieder ernsthafte Probleme bevor. Hansruedi Müller blickt skeptisch auf das Bestehende, er braucht das kraftvolle Wort Zweitwohnungsslums und glaubt, dass solche nur schwierig zu vermeiden sind, da niemand zur Renovation gezwungen werden kann. «Ein bis zwei auffällige Objekte entwerten eine ganze Region», sagt Müller, «Anschauungsunterricht bietet der Mittelmeerraum, wo viele Zweitwohnungsanlagen zu tristen Ruinen verkommen.» Cordula Seger