

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 96 (2021)  
**Heft:** [2]: Wohnen und beleben

**Artikel:** Wunderwaffe 1-Euro-Häuser?  
**Autor:** Battel, Franco  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-977415>

### **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:** 22.01.2025

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

A photograph of three elderly men sitting on a black metal bench in front of a rough stone wall. The man on the left is wearing a purple jacket and a grey cap, holding a cane. The man in the middle is wearing a blue jacket and a grey cap. The man on the right is wearing a dark jacket and a grey cap. They are all looking towards the camera.

VIELE GEMEINDEN IN ITALIEN KÄMPFEN GEGEN DEN UNTERGANG

# *Wunderwaffe 1-Euro-Häuser?*

TEXT: FRANCO BATTEL

Häuser zu einem Symbolpreis von einem Euro: Zu diesem drastischen Mittel haben rund dreissig italienische Gemeinden gegriffen. Sie wollen damit die Entvölkerung stoppen. Die Aktionen haben weltweit für Schlagzeilen gesorgt – ihre Erfolgsbilanz ist aber durchzogen.

Cantiano ist ein Borgo, also ein schmuckes Landstädtchen, in der mittellitalienischen Region Marken. Das Städtchen zählte in seinen besten Zeiten, vor rund 100 Jahren, etwa 5000 Einwohnerinnen und Einwohner. Heute seien es noch etwa knapp die Hälfte, erklärt Bürgermeister Alessandro Piccini. Besorgniserregend ist nicht allein dieser Schwund, sondern auch die Tatsache, dass die verbleibende Bevölkerung schnell altert: Nur ganz wenige Familien mit Kindern wohnen noch im Ort.

Deshalb hatten Leute aus Cantiano vor etwa sechs Jahren eine Idee: Häuser zum symbolischen Preis von nur einem Euro zu verkaufen, so wie es bereits andere Gemeinden

Italiens tun. Während dreier Jahre meldete sich allerdings kaum jemand. Dann aber, im Jahr 2018, berichtete der US-amerikanische TV-Sender CNN über das malerische Städtchen. Und siehe da: plötzlich erwachte das Interesse.

## **2500 Interessierte nach CNN-Bericht**

Bürgermeister Alessandro Piccini zeigt stolz einen Stapel Papier mit E-Mails von Interessenten: «Wir wurden regelrecht überrollt. 2500 Leute meldeten sich bei uns.» Die Mails kommen vor allem aus Italien, aber auch aus den USA, Deutschland oder gar aus Mexiko. Erste Häuser wechselten für einen Euro den Besitzer. Und nun ist die Gemeindeverwal-



Fotos: iStock, Jann Huizenga / wikimedia.commons



**Alte Männer auf einer Bank in Gangi. Das Städtchen auf Sizilien ist zwar äusserst malerisch, droht aber zu überaltern. Es lancierte 2009 deshalb als erste italienische Gemeinde den Ein-Euro-Hausverkauf.**

zung daran, weitere Kaufwillige auszuwählen. Sie tut dies aufgrund eines Punktesystems. «Wer zum Beispiel seinen Wohnsitz fest nach Cantiano verlegen und sich aktiv am Leben im Städtchen beteiligen will, erhält mehr Punkte als Interessenten, die das Haus lediglich als Ferienwohnung nutzen möchten», erklärt Piccini.

Italien zählt knapp 8000 Gemeinden. Gut 30 von ihnen haben sich in den letzten Jahren entschlossen, Häuser oder Wohnungen zum symbolischen Preis von einem Euro anzubieten. Schaut man aufs grosse Ganze, ist das ein sehr begrenztes Angebot, das aber ein enormes Medieninteresse ausgelöst hat. Auch in der Schweiz hat die Aussicht auf eine günstige Bleibe im sonnigen Süden die Fantasie beflügelt und einige gar von der «dolce vita» träumen lassen. Hinter den Ein-Euro-Häusern aber steckt eine knallharte Realität: Italien leidet seit Jahren unter tiefen Geburtenraten. Viele Regionen des Landes sind gar mit einem Rückgang ihrer Bevölkerung konfrontiert. Kann Italien diesen Trend nicht bald umkehren, drohen vielen Dörfern und Städtchen die Entvölkerung.

#### Strukturprobleme

Schätzungen gehen davon aus, dass von den etwa 5000 kleinen und kleinsten Gemeinden Italiens rund die Hälfte kontinuierlich schrumpfen. Das liegt vor allem daran, dass es in diesen peripheren Kleingemeinden oft keine Arbeit und kein Auskommen mehr gibt. Dies wiederum führt dazu, dass Läden, Bars oder Restaurants in solchen Orten aufgeben. Meist werden diese Gemeinden auch

*«Der einzige Laden im Ort musste vor einem Vierteljahrhundert schliessen.»*

vom öffentlichen Verkehr nicht oder kaum mehr bedient. Ganze Landstriche vor allem in den südlichen Regionen Kalabriens, Basilikata, Apulien oder Sizilien veröden. Oft hat auch die Mafia die Hand mit im Spiel. Mafiosi haben die wenigen Unternehmen, die noch vor Ort aktiv waren, durch Schutzgeld-erpressungen drangsaliert und letztlich vertrieben.

Die erste Gemeinde, die auf die Idee kam, mit Ein-Euro-Häusern diesen Negativtrend zu brechen und Leute zurückzuholen, war das 7000-Seelen-Städtchen Gangi auf Sizilien. Der auf einem Hügel äusserst malerisch gelegene Ort mit mehreren prächtigen Kirchen gehört zu den schönsten Borghi Italiens. Dort begann man bereits im Jahr 2009 damit, Häuser für nur einen Euro abzugeben. In den zwölf Jahren, die seither verstrichen sind, haben sich im Gemeindehaus von Gangi sage und schreibe 160 000 Interessierte gemeldet. Von diesen haben schliesslich rund 120 ein Haus oder eine Wohnung übernommen. So ist wieder ein bisschen Leben in den Ort zurückgekehrt.

Es gibt aber auch Dörfer, bei denen das weit weniger bis gar nicht funktioniert hat. Zum Beispiel in Carrega in der norditalienischen Region Ligurien. Noch in den 1950er-Jahren war dieses Bauerndorf umgeben von Weiden und Feldern. Heute ist der Ort auf rund 1000 Metern Höhe beinahe ausgestorben und dichter Wald hat die nach und nach aufgegebenen Felder wieder überwuchert. Von den rund 3000 Einwohnerinnen und



**Auch Cantiano in den mittellitalienischen Marken verkauft Häuser zu einem Symbolpreis. Jahrelang ohne Resonanz. Nach einem CNN-Bericht meldeten sich aber 2500 Interessierte.**

Einwohnern, die der Ort noch im 19. Jahrhundert zählte, ist nur ein Dutzend geblieben – allesamt ältere Leute.

### Kein einfaches Erfolgsrezept

Dass es hier mit den Ein-Euro-Häusern weit weniger klappte als in Gangi, erklärt die Gemeindeverwaltung mit bürokratischen Hürden. Denn um die leerstehenden, oft schon verfallenen Häuser für einen Euro verkaufen zu können, muss man die rechtmässigen Besitzer finden. Nur sind die zum Teil schon vor Jahrzehnten ausgewandert. Von Carrega aus gingen viele nach Argentinien. In den meisten Fällen sei es nicht gelungen, die Besitzer

blem. Denn auch für den Kauf zum symbolischen Preis braucht es einen Vertrag und damit einen Notar. Das kostet in Italien Zeit, oft auch Nerven und Geld. Zudem werden Steuern fällig: Beim Kauf ist eine Handänderungssteuer zu entrichten. Und – sofern man seinen Wohnsitz nicht in die Gemeinde des Ein-Euro-Hauses verlegt – auch die jährlich zu zahlende italienische Immobiliensteuer IMU. Für Besitzer aus der Schweiz hat das italienische Ferienhaus aber auch Auswirkungen auf die Schweizer Steuererklärung. Ferienhäuser auch im Ausland sind zu deklarieren.

### Durchgezogene Bilanz

Das ist aber noch nicht alles: Alle italienischen Gemeinden knüpfen die Übernahme eines Hauses für einen Euro an die Bedingung, die erhaltene Liegenschaft innerhalb von drei Jahren umfassend zu sanieren. Um diese Verpflichtung durchzusetzen, verlangen viele Gemeinden eine Kautions von mehreren tausend Euro. Diese bekommt man erst dann zurück, wenn man das Haus oder die Wohnung tatsächlich innert der gesetzten Frist saniert hat. Man sollte sich den Kauf also reiflich überlegen.

Hat man alles abgewogen und ist noch immer kaufwillig, dann kann ein Ein-Euro-Haus durchaus Träume erfüllen. Wie sieht das aber für Gemeinden aus, die solche Liegenschaften anbieten? Hier muss die Antwort lauten: Die Bilanz ist durchgezogen. Denn die Zahl jener Orte, die Häuser zu diesen Konditionen anbieten, ist gering. Und an den strukturellen Problemen der von Abwanderung betroffenen Randgebiete ändern Ein-Euro-Häuser nur sehr wenig. Sicher, die Sanierung alter Häuser belebt das lokale Baugewerbe. Aber nur kurzfristig. Und die neuen Bewohnerinnen und Bewohner kaufen sicher ab und zu in lokalen Geschäften ein. Doch die meisten dieser Häuser, so zeigt die



**Das Rezept funktioniert nicht überall. Im ligurischen Carrega finden sich trotz Spottpreis keine Käufer für Häuser – die Infrastruktur ist zu schlecht.**

Erfahrung, dienen als Ferienwohnungen. Die neuen Eigentümer kommen so nur sehr sporadisch in die Gemeinde und konsumieren unet.

Seit über zehn Jahren gibt es nun Ein-Euro-Häuser. In einigen wenigen Orten ist es tatsächlich gelungen, auf diese Weise Bewohnerinnen und Bewohner in Randgebiete zurückzuholen. Durch die Pandemie und die vermehrte Möglichkeit fürs Arbeiten im Homeoffice dürfte die Zahl der Interessenten gar noch wachsen. Doch erfolgreich können solche Projekte nur dann sein, wenn sich die Gemeinden über die Ein-Euro-Häuser hinaus dafür einsetzen, den Ort lebenswert zu erhalten. Am wichtigsten aber wäre es, in solchen Gemeinden Arbeitsplätze zu schaffen. Nur: Italien steckt seit über zwanzig Jahren in einer langanhaltenden Wirtschaftskrise. Dies ist die eigentliche Ursache der tiefen Geburtenrate und der schleichenden Entvölkerung.

Der Autor war von 2015 bis Mai 2021 Italienkorrespondent von Radio SRF und arbeitet nun als Produzent der Sendung «Echo der Zeit».

*«Ein-Euro-Liegenschaften müssen innerhalb von drei Jahren saniert werden.»*

zu eruieren. Darum habe man unter dem Strich nur einige wenige Häuser für einen Euro abgeben können.

Hinter dem Misserfolg stecken aber noch weitere Ursachen, über die die Gemeindeverwaltung weniger gern spricht: Der einzige Laden in Carrega hat schon vor einem Vierteljahrhundert schliessen müssen. Ein Restaurant oder eine Bar gibt es auch nicht mehr. Wer hier ein Haus übernimmt, hat kaum Nachbarn und ist umgeben von verfallenden Mauern. Das alles trug dazu bei, dass in diesem Ort kaum jemand ein Haus übernehmen möchte, selbst wenn es beinahe gratis ist. Carrega scheint dem Untergang nicht enttrinnen zu können.

Hürden auf dem Weg zum Ein-Euro-Haus gibt es also durchaus. Der Ort, in dem das Haus steht, muss über eine gewisse Attraktivität verfügen. Und paradoxerweise sind auch die Kosten beim Ein-Euro-Haus ein Pro-