Zeitschrift: Bündner Monatsblatt : Zeitschrift für Bündner Geschichte, Landeskunde und Baukultur

Herausgeber: Verein für Bündner Kulturforschung

Band: - (2007)

Heft: 2

Artikel: Zweitwohnungsbau : Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand

Autor: Beritelli, Pietro

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-398888

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 08.01.2026

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

Zweitwohnungsbau – Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand

Pietro Beritelli

1. Einleitung und Problemstellung

Der Zweitwohnungsbau ist praktisch weltweit bei Destinationen mit ausgeprägtem Saisoncharakter eine wichtige Quelle regionaler Wertschöpfung. Im Saisontourismus wird der Standort durch aufwendige Sport- und Freizeitinfrastrukturen, die allerdings nur für wenige Monate genutzt und somit rentabilisiert werden können, aufgewertet. Eine Möglichkeit, über den klassischen Verkauf touristischer Leistungen für die Region Wertschöpfung zu erzielen, liegt im Bau und Verkauf von Zweitwohnungen.[1] Entsprechend generiert beispielsweise die Unternehmung Intrawest je nach Jahr bis zu 50 Prozent ihres Ertrags aus dem Verkauf von Zweitwohnungen.[2] Im Engadin – als Beispiel einer alpinen Tourismusdestination – ist die Bauwirtschaft neben den Dienstleistungsbranchen und dem Tourismus der wichtigste Wirtschaftszweig. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass mit rund 130 Betrieben 15 Prozent der regionalen Wertschöpfung auf die Bauwirtschaft, grösstenteils auf den Bau und Verkauf von Zweitwohnungen, zurückzuführen ist.[3]
Neben den positiven, nachhaltigen Wirkungen des Phänomens des Zweitwohnungsbaus sind auch langfristige negative Folgen zu berücksichtigen. Dieser Artikel diskutiert die heutige Situation in der Schweiz auf der Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse. Ein spezielles Augenmerk wird auf die Nachfrageseite geworfen. Wenn wir heute von einem Problem im Zusammenhang mit Zweitwohnungen sprechen, müssen wir nämlich davon ausgehen, dass die Nachfrage nach dem Bau und Kauf von Zweitwohnungen ursprünglich bei den Bauherren und Käufern dieser Objekte beginnt. Ein Überblick über die neuesten Erkenntnisse zur Nutzung von Zweitwohnungen und deren Eigentümer zeigt auf, dass die Lenkung und Steuerung dieses Phänomens differenziert und insbesondere in Kenntnis der nachfrageseitigen Entwicklungsfaktoren angegangen werden muss.

2. Bisherige Erkenntnisse

2.1. Das Dilemma

Neben der Möglichkeit, durch den Bau und Verkauf von Zweit-

wohnungen Wertschöpfung zu erzielen, haben Zweitwohnungen für die touristischen Orte eine wesentliche zusätzliche Funktion:[4]

- Zweitwohnungen sind touristische Beherbergungskapazitäten, die von aussen finanziert werden.
- Durch den Kauf von Zweitwohnungen können wesentliche Kundengruppen in einem ausgeprägten Umfang an die Destinationen gebunden werden. Diese Personen, vor allem wenn sie zu Schlüsselkunden-Gruppen gehören, nehmen auch wichtige Funktionen im Rahmen der Mund-zu-Mund-Werbung wahr.
- Zweitwohnungsbesitzer kaufen in den Destinationen oft auch zusätzliche Güter wie dauerhafte Konsumgüter oder Wohnungseinrichtungen, was eine willkommene strukturelle Verlängerung der lokalen Wirtschaft mit sich bringt.[5]

Umgekehrt weisen Zweitwohnungen für die Region auch beträchtliche Nachteile auf.[6] Dazu gehören beispielsweise:

- Ein relativ hoher Flächenbedarf für relativ wenige Logiernächte. Häufig werden Zweitwohnungen nicht vermietet, sondern lediglich durch die Besitzer genutzt. Somit werden zum Beispiel im Falle einer typischen Schweizer 3½-Zimmer-Wohnung im Schnitt für 80 bis 120 Logiernächte 50 m^2 Bodenfläche verbraucht. Diese Relationen sind bei der Hotellerie aufgrund der grösseren Ausnutzungslastung sowie dichteren Bauweise wesentlich günstiger.
- Die Besitzer nutzen die Wohnungen meistens zu den ohnehin schon gut ausgelasteten Spitzenzeiten – es ist ja gerade der Vorteil einer eigenen Wohnung, dass man zu den Spitzenzeiten problemlos in einer Destination unterkommt. Dies führt zu Spitzenauslastungen und Engpässen. In der Folge müssen die Infrastrukturen, wie das Strassennetz oder die Bergbahnen ausgebaut werden, um nicht eine Komfortbehinderung für alle Gäste zu provozieren. Diese Kapazitäten weisen jedoch eine schlechte Durchschnittsauslastung auf und führen damit zu einer grossen finanziellen Belastung des Ortes.
- Auch öffentliche Infrastrukturen und Erschliessungsdienstleistungen wie Abwasserentsorgung müssen auf Spitzenkapazitäten ausgerichtet werden. Gerade in den spezifischen ökologischen Bedingungen von Tourismuszielen (häufig berg- oder wüstennahes Küstengebiet) sind jedoch die Grenzkosten für Zusatzkapazitäten ausserordentlich hoch. Es steigen somit auch die Durchschnittskosten, insbesondere auch für die Einheimischen.

- Durch den hohen Flächenbedarf führt ein exzessiver Zweitwohnungsbau auch zu einer Zersiedelung der dörflichen Strukturen. An den Randgebieten werden die Zweitwohnungsbesitzer vermehrt für den Innerdestinationsverkehr das Auto verwenden,[7] was zu einer zusätzlichen Qualitätsreduktion in der Destination führt.

Zweitwohnungen sind in der Folge für Destinationen ein heikles Thema. Ohne den Bau und Verkauf von Zweitwohnungen vergibt man sich Chancen am Markt. Auf der anderen Seite muss dieses Geschäft ausserordentlich sorgfältig betrieben werden, damit nicht Kippeffekte entstehen und negative Wirkungen in Kauf genommen werden müssen. Es geht in der Folge für Destinationen darum,

1. einen sinnvollen Gleichgewichtspfad bezüglich der Freigabe von neuen Zweitwohnungen zu erreichen. Ein überbordendes Wachstum muss vermieden werden. Der Zweitwohnungsbau muss nachhaltig in der Form erfolgen, dass auch den kommenden Generationen diese wichtige Quelle der regionalen Wertschöpfung offen steht und dass diese noch über freie, überbaubare Flächen verfügen.
2. Massnahmen zu treffen, damit möglichst viele Zweitwohnungen in vermietbare Wohnungen überführt werden können. In den meisten westlichen Marktwirtschaften ist die Eigentumsgarantie relativ stark gewichtet, so dass keine staatlichen Zwangsmassnahmen zur Verfügung stehen, wenn nicht beim Bau dieser Wohnungen Verfügungseinschränkungen beispielsweise in Form einer Vermietungspflicht eingeführt werden.

2.2. Die Bedeutung der Nachfrageseite

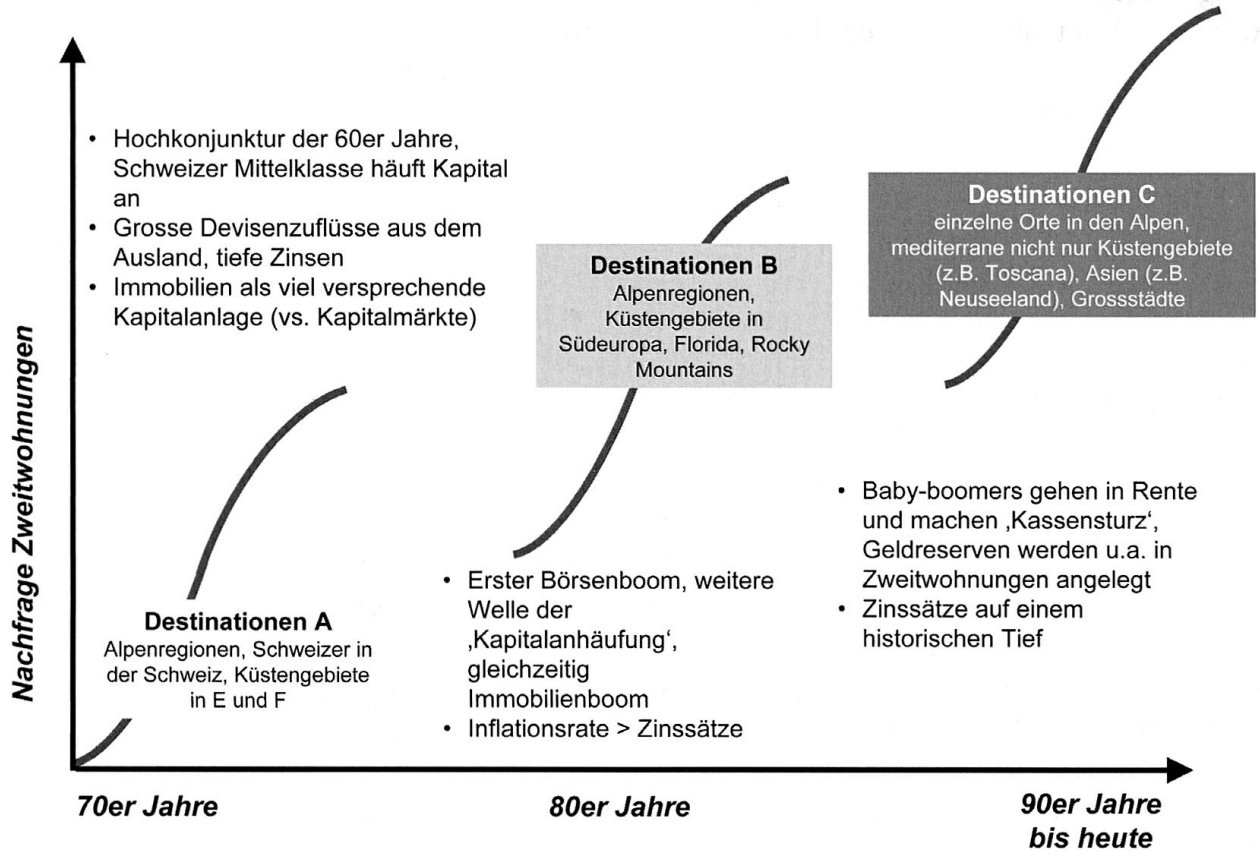
2.2.1. Ferienwohnungsmieter

Eine genauere Betrachtung der im vorausgegangenen Abschnitt aufgelisteten Nachteile der Zweitwohnungen zeigt, dass der Ursprung des Problems in einer zu geringen Nutzung von Überkapazitäten liegt. Tatsächlich dürfen wir heute davon ausgehen, dass in der Schweiz mit den rund 420 000 vorhandenen Zweitwohnungen,[8] insgesamt bei durchschnittlich vier Betten pro Wohnung rund 1,6 Mio. potenzielle Gästebetten zur Verfügung stehen. Alleine in touristischen Regionen sollten ca. 725 000 Betten verfügbar sein, von denen ca. 250 000 zur Vermietung freigegeben sind.[9] Angebotsseitig besteht somit ein grosses Potenzial

für den Schweizer Tourismus, wir sprechen in diesem Zusammenhang auch von «kalten Betten».
Eine bessere Nutzung von nicht vermieteten Zweitwohnungen und vermietbaren Ferienwohnungen ist heute teilweise erreichbar. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen in der Schweiz ist stabil. Die Logiernächte in der Parahotellerie und insbesondere bei den Ferienwohnungen haben in den vergangenen Jahren nicht so stark abgenommen wie in der Hotellerie. Die durchschnittliche jährliche Schwankung beträgt plus/minus zwei Prozent. Die neuesten Resultate aus dem Reisemarkt Schweiz zeigen zudem, dass in den vergangenen drei Jahren die Logiernächte in Ferienwohnungen deutlich zugenommen haben. Schliesslich beweist das Wachstum von professionellen Vermietungsorganisationen (Interhome, Reka etc.) gerade im Reiseland Schweiz, dass sich qualitativ gute Ferienwohnungen weiterhin grosser Beliebtheit erfreuen. So beklagen sich diese Firmen nicht um rückläufige Buchungen, sondern um zu wenige Objekte, die sie anbieten können.[10]
Wenn somit der Bau von Zweitwohnungen in der Vergangenheit (und auch heute) quantitativ und qualitativ besser gesteuert wäre und gleichzeitig die verfügbaren Wohnungen zur Vermietung freigegeben würden, könnten zwei wichtige Hebel der Entwicklung kontrolliert werden. Um hier anzusetzen, ist es zwingend zu verstehen, wer die Eigentümer von Zweitwohnungen sind und warum sie zu welchem Zeitpunkt bauen/kaufen und vermieten oder nicht vermieten.

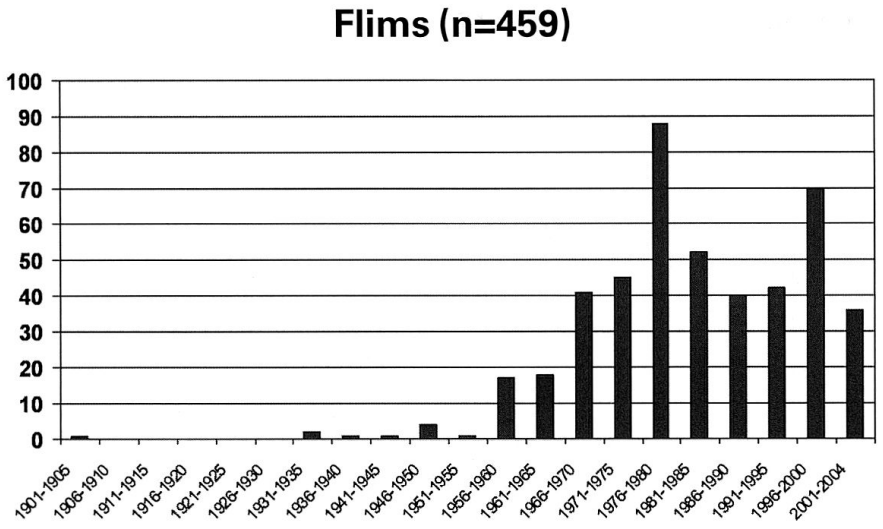
2.2.2. Zweitwohnungseigentümer und potenzielle Vermieter
Erstens, rund 83 Prozent der Eigentümer von Zweitwohnungen in der Schweiz sind Schweizer.[11] Zweitens haben rund 80 Prozent der Schweizer ihre Ferienwohnung/Zweitwohnung in der Schweiz, und 86 Prozent der Logiernächte dieser Eigentümer werden auch in diesen Objekten generiert. Drittens haben rund 36 Prozent der Schweizer privilegierten Zugang zu Zweitwohnungen, das heisst, dass sie entweder eine solche besitzen oder über Freunde und Verwandte diese zu einem günstigen Preis oder gratis benutzen können.[12] Das heutige Problem des Zweitwohnungsbaus und der zu wenig genutzten Bestände beruht somit auf einer starken Binnennachfrage nach Immobilien und widerspiegelt ein «hausgemachtes» Problem. In anderen touristischen Ländern und Regionen bestehen ähnliche Probleme, sie sind aber nicht in dieser Art flächendeckend vorhanden und akut spürbar wie in der Schweiz.

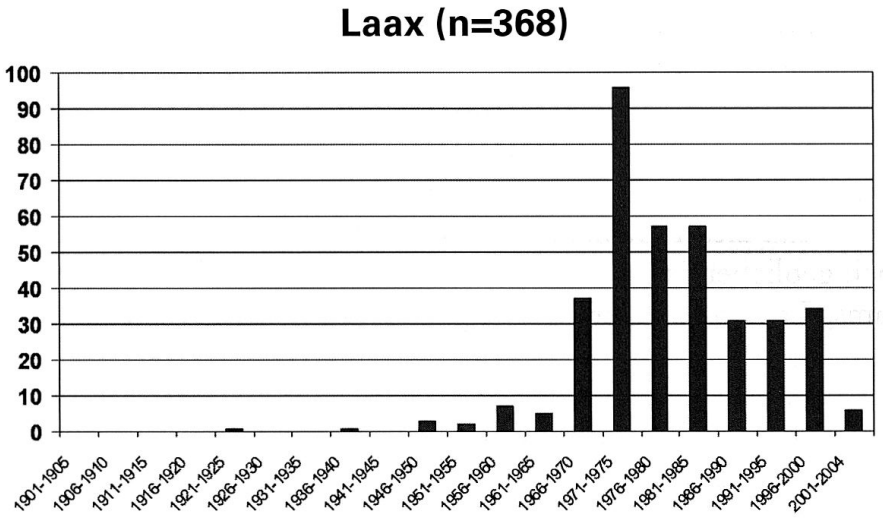
Historisch gesehen lässt sich die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus in der Schweiz sehr gut nachvollziehen. So wurde eine erste Welle des Wachstums in den 70er-Jahren ausgelöst, nachdem die Hochkonjunktur der 60er-Jahre einem grossen Teil der Bevölkerung Wohlstand bescherte. Gleichzeitig wurden Investitionen in Immobilien als vielversprechende Kapitalanlage angesehen. Von dieser ersten Phase profitierten die meisten touristischen Destinationen in den Schweizer Alpen. Zu dieser Zeit war auch Wintersporturlaub für die durchschnittliche Schweizer Familie wesentlicher Treiber für die Entwicklung der einheimischen Nachfrage. In den 80er-Jahren wurden weitere Zweitwohnungen gebaut, vorwiegend auf der Basis anhaltend günstiger volkswirtschaftlicher Faktoren. So führten zu dieser Zeit der Börsenboom und die geringen Zinssätze zu einer ungebremsten Investitionstätigkeit in den Zweitwohnungssektor. Wie in den vergangenen zehn Jahren dürfen wir auch für das zukünftige Jahrzehnt weiterhin mit günstigen Bedingungen für den Zweitwohnungsbau rechnen. Insbesondere die Baby-Boomer-Generation, welche in den Jahren 1946 bis 1966 geboren wurde, wird demnächst in Rente gehen und die bisher angehäuften Ersparnisse sinnvoll investieren wollen. Zweitwohnungen bieten

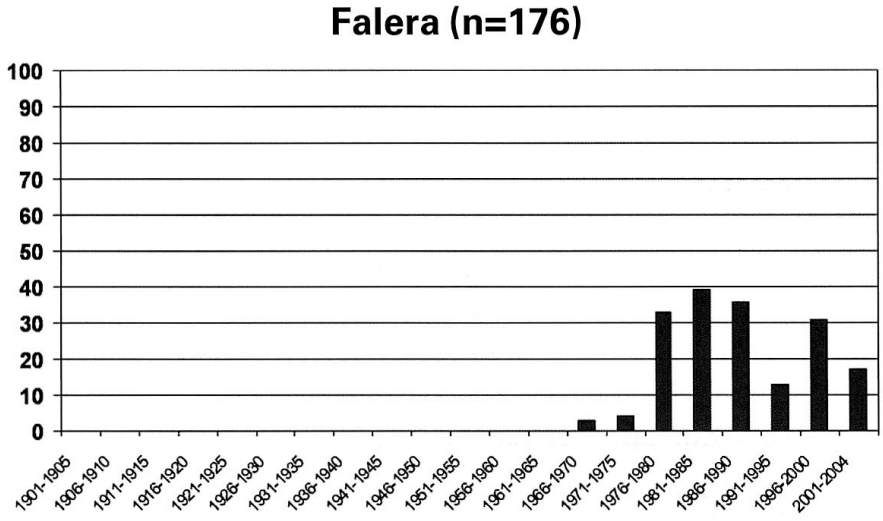


sich hier als vielversprechende Option an. Die untenstehende Abbildung soll schematisch aufzeigen, wie unterschiedliche Wachstumstreiber der Nachfrage sich im Zeitverlauf ablösen oder ergänzen und welche Destinationen zu welchem Zeitpunkt davon profitieren.
Nicht nur die Wachtumstreiber unterscheiden sich im Zeitverlauf. Auch die Destinationen, welche in den verschiedenen Phasen von der Nachfrage profitieren, sind nicht immer dieselben. Je attraktiver eine Destination ist, desto eher wird sie von potenziellen Zweitwohnungseigentümern bevorzugt. Dabei spielen sowohl rationale Argumente (erwartete Rendite, Erreichbarkeit der Destination, Angebotsvielfalt etc.) als auch emotionale Argumente (zufrieden mit bisherigem Urlaub, Stammkunde, Identifizierung mit der Destination etc.) eine Rolle.
Rückblickend erkennen wir einerseits Destinationen, welche beispielsweise in den 70er-Jahren attraktiv waren und eine grosse Bautätigkeit im Zweitwohnungsbau erlebt haben (z. B. Savognin), heute aber nicht mehr davon betroffen sind. Andererseits gibt es Destinationen und Regionen, in denen neu zusätzliche Zweitwohnungen gebaut werden (z. B. Plaiv-Gemeinden im Oberengadin), weil die Attraktivität dieser Gebiete gestiegen beziehungsweise weiterhin hoch geblieben ist.
Eine in den Gemeinden Flims, Laax und Falera durchgeführte Umfrage bei rund 1000 nichtvermietenden Zweitwohnungseigentümern im Jahr 2005 zeigt, dass innerhalb derselben Destination der Bau von Zweitwohnungen sich räumlich und zeitlich entwickelt hat. Während in Laax die ältesten Wohnungen stehen (durchschnittliches Baujahr 1979), wurden in Flims die Wohnungen durchschnittlich vor 23 Jahren gebaut (1982). Die jüngsten Objekte stehen in Falera (durchschnittliches Baujahr 1988). Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bezug auf das Übertragungsjahr: Durchschnittsjahr in Laax: 1989; Flims: 1990; Falera: 1992.[13]

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen und die dabei entstehenden boomartigen Bautätigkeiten haben somit nicht nur einen bisher postulierten angebotsseitigen Ursprung, der durch die lokale/regionale Bauwirtschaft angetrieben wird, sondern eine mindestens so gewichtige nachfrageseitige Grundlage. Diese Nachfrage reagiert einerseits auf günstige ökonomische Bedingungen (genügende Liquidität, geringe Zinssätze, erwartete Rendite etc.) sowie auf die Attraktivität der einzelnen Destinationen, welche auf dem Markt nicht nur signalisieren, dass man


Flims (n=459)
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1901-1905
1906-1910
1911-1915
1916-1920
1921-1925
1926-1930
1931-1935
1936-1940
1941-1945
1946-1950
1951-1955
1956-1960
1961-1965
1966-1970
1971-1975
1976-1980
1981-1985
1986-1990
1991-1995
1996-2000
2001-2004

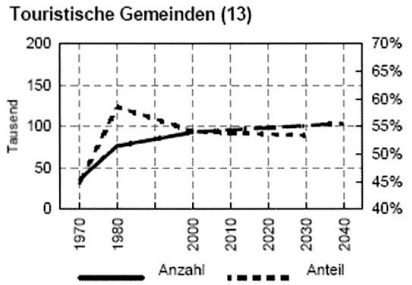

Laax (n=368)
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1901-1905
1906-1910
1911-1915
1916-1920
1921-1925
1926-1930
1931-1935
1936-1940
1941-1945
1946-1950
1951-1955
1956-1960
1961-1965
1966-1970
1971-1975
1976-1980
1981-1985
1986-1990
1991-1995
1996-2000
2001-2004

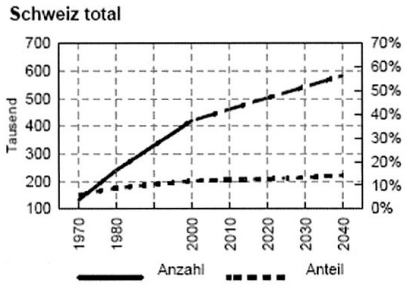

Falera (n=176)
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
1901-1905
1906-1910
1911-1915
1916-1920
1921-1925
1926-1930
1931-1935
1936-1940
1941-1945
1946-1950
1951-1955
1956-1960
1961-1965
1966-1970
1971-1975
1976-1980
1981-1985
1986-1990
1991-1995
1996-2000
2001-2004

schönen Urlaub geniessen, sondern auch eine vielversprechende Kapitalanlage erwerben kann. Der Zweitwohnungsbau ist heute ein Phänomen, das lokal und relativ kurzfristig seinen Niederschlag findet. Diese Entwicklungen zu steuern oder gar zu antizipieren stellt eine bisher ungelöste Herausforderung dar.

2.2.3. Unterscheidung zwischen Beständen und Wachstum
Der Schaden ist schon angerichtet. Wenn wir die heutige Bautätigkeit für Zweitwohnungen in touristischen Gemeinden betrachten, müssen wir feststellen, dass das Wachstum an Kapazitäten ein lokales Problem ist. Davon sind vor allem Destinationen betroffen, welche eine weiterhin hohe Attraktivität ausstrahlen und hohe Erwartungen bei potenziellen Investoren auslösen. Diese Destinationen wie beispielsweise das Oberengadin, Zermatt, Davos stellen aber nicht den Grossteil der touristischen Gemeinden dar. Aufgrund des verstärkten internationalen Wettbewerbs und des mittlerweile geringeren verfügbaren Baulandes, müssen wir davon ausgehen, dass der grosse Zweitwohnungsboom – auch trotz der bevorstehenden Lockerung/Aufhebung der Lex Koller – für die gesamten Berggebiete der Schweiz ausbleiben und nur lokale Bedeutung haben wird. Die nebenstehenden Abbildungen prognostizieren tatsächlich im Gegensatz zur Schweiz eine Stagnation des Zweitwohnungsbaus in den touristischen Gemeinden.[14]

Neben der Steuerung und Lenkung des zukünftigen Zweitwohnungsbaus geht es in einem ersten Schritt darum, symptombekämpfend, mit den heutigen Beständen an Zweitwohnungen das Beste zu tun und diese somit möglichst gut auszulasten.





2.2.4. Zweitwohnungseigentümer und ihre Gründe für die Nichtvermietung

Im Rahmen des zwischen 2004 und 2006 durchgeführten Projektes HotBeds, welches gefördert wurde durch die Kommission für Technologie und Innovation, wurden Vermieter und Nichtvermieter in drei unterschiedlichen Studien befragt. Die erste Studie umfasste 80 Tiefeninterviews mit je 40 Vermietern und 40 Nichtvermietern, welche eine Zweitwohnung in touristischen Destinationen in der Schweiz besitzen. Die zweite Studie stützte sich auf eine repräsentative Befragung von 1026 nicht vermietenden Zweitwohnungseigentümern in den Gemeinden Flims, Laax und Falera. Die dritte Studie stellte eine Sonderauswertung des Reisemarktes Schweiz dar, welcher alle zwei Jahre bei rund 2500 Schweizer Haushalten durchgeführt wird. Hier wurden unter anderem 308 Eigentümer von Zweitwohnungen erfasst und deren Daten ausgewertet.

Aus den zuerst durchgeführten Tiefeninterviews im Laufe des Sommers 2005 wurden unter anderem die folgenden Erkenntnisse gewonnen:

- Vermietete Zweitwohnungen werden insgesamt (Eigennutzung und Nutzung durch Gäste) intensiver genutzt als nicht vermietete Zweitwohnungen. Auch wenn Vermieter sich dabei einschränken müssen (ca. 50 Prozent weniger Eigennutzung), kann eine Gesamtauslastung von mehr als 120 Tage pro Jahr oder anders formuliert gut 30 Prozent erreicht werden.
- Eigentümer (Vermieter und Nichtvermieter) nutzen ihre Wohnungen durchschnittlich zu nur ca. 50 Tage im Jahr. Wenn man davon ausgeht, dass eine Saison in Schweizer Tourismusorten insgesamt ca. 120 Tage dauert, stellt man fest, dass sogar dann, wenn eine bedeutende Nachfrage nach Zweitwohnungen besteht, zahlreiche Zweitwohnungen leer stehen.
- Heutige Vermieter erkennen in ihrer Zweitwohnung einen ökonomischen Nutzen und betrachten sie als Kapitalanlage. Nichtvermietern ist hingegen der Freizeitwert, die Ruhe und Erholung wichtig sowie die Erhöhung der eigenen Lebensqualität. Das Fluchtmotiv aus dem Alltag spielt hier eine wichtige Rolle.
- Gut 7 Prozent der heutigen Nichtvermieter haben früher schon einmal vermietet. Knapp 20 Prozent der heutigen Vermieter waren früher auch Nichtvermieter. Der Wechsel von

einem zum anderen Lager spricht für die Vermietung.

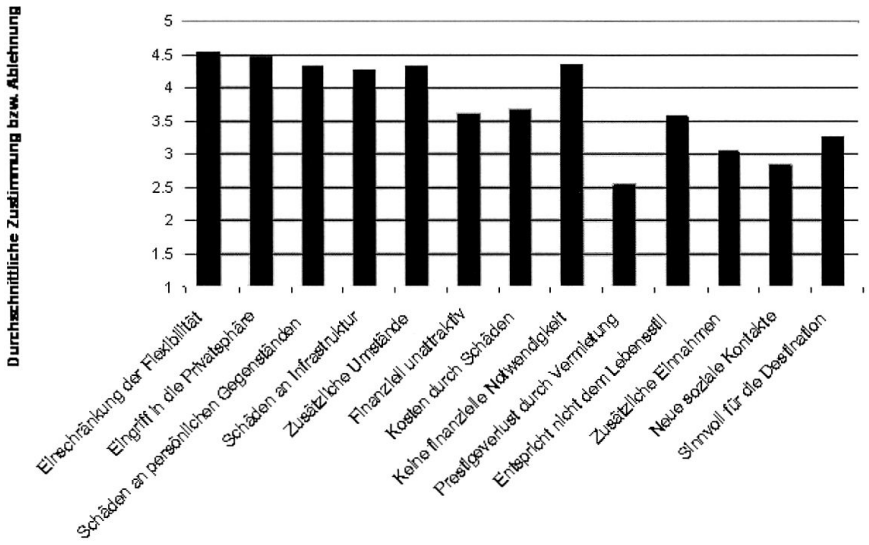
- Zu den heutigen Nichtvermietern zählen mehr junge als alte Eigentümer. Zudem sind die Wohnungen erst seit kürzerer Zeit gebaut/gekauft worden. Es ist also davon auszugehen, dass es sich bei nicht vermieteten Wohnungen um Objekte handelt, die einem modernen Standard entsprechen.
- Jüngere Generationen haben in einer früheren Lebensphase als die anderen Altersklassen eine Zweitwohnung gekauft. Sie haben auch schneller entschieden, eine Wohnung zu erstehen als die älteren Generationen. Der Wille, Zweitwohnungen zu kaufen, ist also auch bei den jüngeren Generationen noch vorhanden.[15]

Ergänzend können die folgenden Erkenntnisse aus der Studie in den Gemeinden der Alpenarena Flims, Laax und Falera erwähnt werden:

- Die durchschnittliche Eigennutzung der Zweitwohnung liegt in der Alpenarena bei rund sieben Wochen (46 Tage). Die Nichtvermieter in der Alpenarena stellen ihre Wohnung nur für wenige Tage an Verwandte oder Freunde zur Verfügung. Die zusätzliche Nutzung der Wohnung durch diese Personen liegt bei insgesamt rund zwei Wochen. Dieser Wert ist einerseits absolut gesehen sehr tief. Andererseits muss er in Relation zur Eigennutzung gesehen werden: Ein Eigentümer nutzt die Wohnung selber nur ca. sieben Wochen, gibt sie aber für weitere zwei Wochen an Verwandte und Freunde zur Nutzung weiter. Diese Bereitschaft, die Wohnung an Menschen weiterzugeben, die man kennt und schätzt, kann auch – die richtigen Massnahmen vorausgesetzt – für die Vermietung an Dritte, «Unbekannte» genutzt werden. Tatsächlich haben auch mehr als 10 Prozent der heutigen Nichtvermieter schon einmal vermietet.
- 80,4Prozent der Befragten schätzen ihre Vermietungsbereitschaft als sehr tief ein. Die «Bekehrung» von heutigen Nicht-Vermietern zu Vermietern ist somit für rund 20 Prozent der Eigentümer relevant. Vor allem eine kleine Gruppe (gut drei Prozent), sind heute bereit zu vermieten. Zudem gilt: Wer schon vermietet hat, ist eher bereit, wieder zu vermieten.
- Ein bedeutender Anteil von nicht vermietenden Eigentümern (ca. 30 Prozent) sieht die Wohnung als Identitätsstifter (Kongruenz zwischen Selbstbild und Bild der Zweitwohnung). Es gibt aber auch eine andere, ebenso grosse Gruppe von ca. 30 Prozent der Eigentümer, welche dies genau nicht tut. Es

gilt für die erste Gruppe Massnahmen zu prüfen, welche zuerst an die Loslösung von der Bindung an die Wohnung ansetzen. Für die zweite Gruppe hingegen ist es wichtig, direkt die Bedenken über die Vermietung anzusprechen und dafür Lösungen zu finden.[16]

Zusätzlich bei der Frage, warum nicht vermietet wird (bei drei Kriterien wurde zusätzlich gefragt, warum sie allenfalls vermieten würden), antworteten die Befragten auf einer Likert-Skala von 1 (absolut unwichtig) bis 5 (sehr wichtig) vor allem mit Bedenken in Bezug auf Einschränkung der eigenen Flexibilität und der Privatsphäre sowie mit Angst vor Schäden aller Art und keine finanzielle Notwendigkeit (siehe untenstehende Abbildung).[17]



In der dritten Studie auf der Basis des Reisemarktes Schweiz fällt unter anderem auf, dass sich fünf unterschiedliche Gruppen von Nichtvermietern identifizieren lassen: (1) sport- und familienorientierte Eigentümer mit rund 35 Prozent, (2) unmotivierte Eigentümer, die teilweise die Wohnung geerbt haben mit knapp 25 Prozent, (3) Investitionsorientierte, die Flexibilität und Bequemlichkeit suchen mit 13,5 Prozent, (4) Wohnungsfixierte, die eher eine Kapitalanlage sehen und (5) Wohnungsfixierte, die eher die Wohnung als Zufluchtsort verstehen, beide Gruppen mit insgesamt ca. 27 Prozent. In diesem Zusammenhang lassen sich vier grundlegende Faktoren erkennen, welche die Eigentümer zum Kauf/Besitz bewegen: (1) Freizeitmotiv, (2) Motiv Familie und Zukunft(sicherung), (3) persönliche Identifikation und (4) passiver Bezug, welcher auf Erbschaft oder einfach zur

Erhöhung der Flexibilität und Bequemlichkeit zurückzuführen ist.[18]

In der Studie wurden vier Strategien zur Erhöhung der Vermi etungsbereitschaft empfohlen.

1) Wahrgenommenen und effektiven Aufwand einer Vermietung minimieren – ökonomische Ebene

Nichtvermieter aber auch heutige Vermieter wollen möglichst wenig Umtriebe aufgrund der Vermietung haben. So bewahren sie teilweise ihre eigene Flexibilität und werden nicht unnötigerweise in ihrer Freiheit eingeschränkt. Die Minderung von Aufwand stellte in den Untersuchungen eines der zentralen Bedürfnisse für einen Vermieter dar. Tatsächlich besteht heute die Angst, die Wohnung für so wenige Tage zu vermieten, dass sich der Aufwand für Bereitstellung, Vermarktung, Vertrieb und Betreuung nicht lohnt.

2) Zweitwohnungseigentümer besser integrieren, zu Einheimischen und Gastgebern werden lassen

Die starke Bindung an die Zweitwohnung bei einem bedeutenden Segment (30 Prozent) sowie die Erkenntnis, dass sich Vermieter stärker um finanzielle und allgemein materielle und Nichtvermieter mehr um psychologische Belange sorgen, führen zu dieser Strategie. Das Prinzip basiert auf den Gedanken, dass sich die Eigentümer von der Bindung an die Wohnung und somit von der Exklusivität ihres Eigentums lösen, indem sie neue identitätsstiftende Tätigkeiten verfolgen. Je mehr sich ein Eigentümer als Einheimischer fühlt und je mehr er sich auch als Gastgeber versteht, desto eher wird er bereit sein zu vermieten. Im Prinzip wird der Identitätsstifter «Wohnung» durch den Identitätsstifter «Zugehörigkeit» ersetzt.

3) Jüngere Eigentümer respektive Eigentümer, die vor Kurzem gekauft/gebaut haben, früh ansprechen

Die Erkenntnis, dass jüngere Eigentümer weniger vermieten und dass je älter eine Wohnung wird, sie nicht mehr dem Standard entspricht und möglicherweise nicht mehr attraktiv ist, bieten die Grundlage dieser Strategie. Je länger mit der Bearbeitung eines Nichtvermieters zugewartet wird, desto weniger wird er später bereit sein, zu vermieten. Allgemein besteht nämlich das Problem, dass ein Eigentümer das finanzielle Interesse an einer Vermietung verliert und psychologische Hemmnisse (Angst vor zusätzlichem Aufwand, vor Verlust der eigenen Freiheit etc.) zunehmen.

4) Wahrgenommenen Nutzen der Vermietung durch Zusammengehörigkeitsgefühl und Professionalisierung erhöhen

Wer vermietet, hat eine eigene Sichtweise der Chancen und Risiken der Vermietung. Wer nicht vermietet sieht es grundsätzlich anders. In den Tiefeninterviews wurde klar, dass die Gruppen, der Vermieter einen gewissen Zusammenhalt pflegen und eine eigene Meinung sogar zu den Nichtvermietern haben. Diese Strategie spricht heutige Vermieter an, indem ihre Bedürfnisse noch besser berücksichtigt werden und man ihre Probleme direkt adressiert. Für Nichtvermieter gilt es, ihr teilweise schon bestehendes Interesse, sich zu integrieren, anzusprechen.[19]

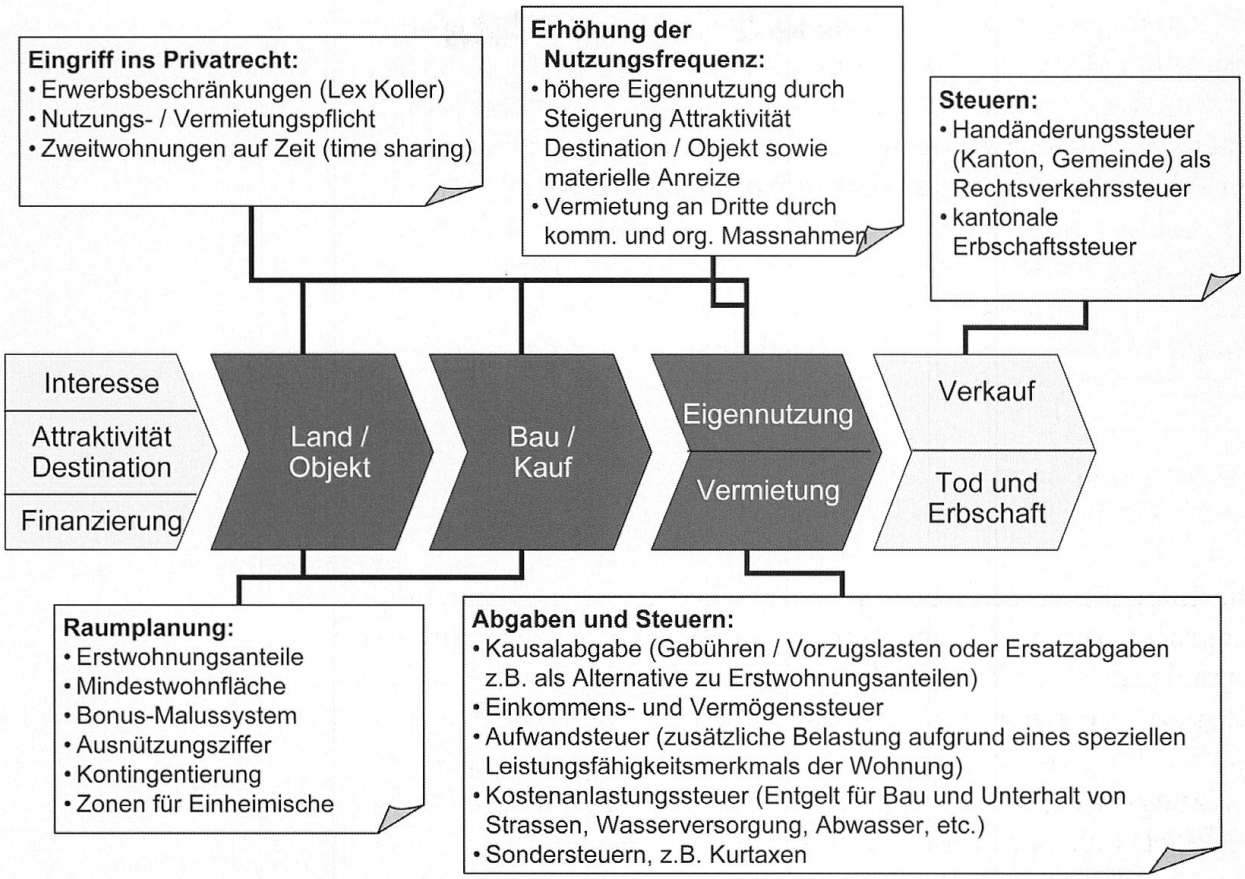
An dieser Stelle gilt es festzuhalten, dass auch wenn diese Strategien und die daraus abgeleiteten Massnahmen greifen würden, rund 10 Prozent bis 20 Prozent von Nichtvermietern zur Vermietung übergehen könnten. Das Problem der kalten Betten wäre auf diese Weise entschärft, jedoch nicht gelöst.

3. Konsequenzen und Ausblick

Um in Zukunft zu verhindern, dass nicht nur unsere Generation, sondern auch unsere Kinder und Enkelkinder sich nicht mehr mit Zweitwohnungsproblemen in touristischen Destinationen befassen müssen, ist es nötig, den Zweitwohnungsbau aktiver als bisher zu gestalten. Touristische Gemeinden und Kantone, aber auch der Bund haben in der Schweiz über verschiedene Instrumente versucht, die Risiken des ungebremsten Zweitwohnungsbaus zu meistern. Beispielsweise ist das Raumplanungsgesetz von 1979 schweizweit eine wirksame gesetzliche Grundlage, welche den bisherigen Zweitwohnungsbau hätte steuern können. Leider ist die Umsetzung über die Richtpläne sowie auf Gemeindeebene nicht wirklich erfolgt. Zu oft sind lokale Interessen der Einheimischen, speziell der lokalen Bauwirtschaft stärker gewesen. Die Lex Koller zur Dämmung der Investitionen durch Ausländer hat seit den 70er-Jahren erfolgreich die Verhinderung des «Ausverkaufs der Heimat» erreicht. Da aber die Binnennachfrage nach Zweitwohnungen mindestens so stark war wie die Nachfrage von Ausländern, konnte die Entstehung von Überkapazitäten nicht gestoppt werden. Zudem muss bedacht werden, dass für durch Ausländer gekaufte Objekte teilweise die Vermietung an Dritte eingeschränkt wird, was eine weitere Verschärfung des Problems der kalten Betten nach sich zieht. Die im Herbst 2005 durch das Oberengadiner Volk angenommene Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus sieht

vor, dass in Zukunft ca. 100 neue Wohnungen jährlich entstehen. Nach dem Spitzenjahr 2001, in welchem rund 270 Zweitwohnungen gebaut wurden, ist der Zweitwohnungsbau im Oberengadin aber mittlerweile auf einen schon den Kontingenten sehr nahes Niveau zurückgegangen. Die Entwicklung und der Einsatz der Instrumente für die Lenkung des Zweitwohnungsbaus hinkt immer der Nachfrage hinterher und/oder greift mit Mechanismen ein, die nicht zu den erwünschten Resultaten führen oder unerwünschte «Nebenwirkungen» verursachen. Trotzdem können wir heute festhalten, dass das Instrumentarium zur Lenkung und Steuerung des Zweitwohnungsbaus engmaschig ist und für die Gestaltung eines aktiven Zweitwohnungsbaus ausreichen sollte.

Die folgende Abbildung zeigt, welche Art von Instrumenten/Eingriffen zur Verfügung stehen und bei welchem Schritt der Entstehung einer Zweitwohnung diese eingesetzt werden. Um in Zukunft die Entwicklung der Zweitwohnungen besser steuern zu können, muss möglichst früh im Entstehungs- und Nutzungsprozess gehandelt werden. So lohnt es sich, schon bei der Nachfrage nach Zweitwohnungen anzusetzen und zu verstehen, welche Motive und Erwartungen potenzielle Bauherren und Käufer antreiben und warum gerade in einer bestimmten Gemeinde diese Nachfrage wächst. Die Gestaltung der Raumnutzung muss ebenfalls langfristiger und aus einer gesamtheitlichen Sicht geplant werden. Dazu gehört nicht nur die Raumplanung selbst, sondern auch die Vision der Gemeinde, wie der Raum für die nächsten Jahrzehnte genutzt werden soll, welche Werte dabei entstehen sollen und somit welche touristischen Angebote in Zukunft relevant sein werden. Schliesslich haben die verstreuten Eigentumsverhältnisse bei Zweitwohnungen dazu geführt, dass heute viele Objekte nicht mehr einem akzeptablen Standard entsprechen. Küche und Bad werden nicht mehr renoviert, die Eigentümer können oder wollen nicht die notwendigen Investitionen für die Instandhaltung vornehmen. Die Wohnungen können nicht mehr vermietet werden und werden sogar von den Eigentümern weniger/gar nicht genutzt. Bei zukünftigen Erben besteht zudem das Risiko, dass die Objekte mehr als Last denn als Kapitalanlage betrachtet werden, was die Wertvernichtung und den Niedergang beschleunigt. Um diesen Teufelskreis zu verhindern, müssen die Eigentumsverhältnisse von neuen Objekte so gestaltet sein, dass koordinierte und langfristig sinnvolle Investitionen möglich werden (time-



sharing-Modelle, Verkauf der Nutzung und nicht der Nutzbarkeit etc.) und die Nutzung mit Hilfe von Dienstleistungskonzepten (zentrale Betreuungsdienste, gemeinsame Sport- und Freizeitanlagen, Verpflegungsangebote etc.) erhöht und aufgewertet werden kann.

4. Ausblick

Zweitwohnungen werden immer gebaut werden. Sie stellen für die Eigentümer neben einer vielversprechenden Kapitalanlage auch einen emotionalen Wert dar, der Freiheit und Selbstbestimmung, aber auch Bindung zu einer zweiten Heimat bedeutet. Wo und wann in Zukunft die Nachfrage nach Zweitwohnungen boomen wird, können wir in den touristischen Destinationen weder bestimmen noch beeinflussen. Wir können aber mit dem uns zur Verfügung stehenden Boden wirtschaftlich nachhaltig umgehen und uns weniger vom Verkauf einzelner Parzellen, sondern der Gestaltung grösserer Lebens- und Erlebnisräume leiten lassen. In der Zwischenzeit müssen wir mit den Fehlern

der Vergangenheit leben und das Beste daraus machen. Durchschnittlich «lebt» ein Haus rund 80 Jahre. Je früher wir also beginnen, Zweitwohnungen oder ähnliche Unterkunftsformen zu bauen, desto eher werden wir es schaffen, die aktuellen negativen Auswirkungen dieses Phänomens auszumerzen.

Pietro Beritelli ist Nachwuchsdozent für Betriebswirtschaftslehre mit besonderer Berücksichtigung des Dienstleistungsmanagements am Institut für öffentliche Dienstleistungen und Tourismus der Universität St. Gallen.

Adresse des Autors:
Dr. oec. Pietro Beritelli, Magniberg 6, 9000 St. Gallen

1 Bieger T./Beritelli P.: Wie viele Zweitwohnungen verträgt das Oberengadin? in: Neue Zürcher Zeitung, 9. Juni 2005. S. 73.

2 Intrawest: Intrawest Annual Report 2004. Vancouver, 2005.

3 Fasciati C.: Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Baubranche in touristischen Regionen – der Fall Oberengadin. Diplomarbeit an der Universität St. Gallen. St. Gallen, 2004.

4 Bieger T./Beritelli P.: Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens. in: IDT-Blickpunkte, S. 5–6. St. Gallen, 2004.

5 Müller H./Zegg R.: Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungsstudie im Oberengadin. in: Jahrbuch der Schweizerischen Tourismuswirtschaft 1998/99. St. Gallen, 1999.

6 Krippendorf J.: Alpsegen Apltraum. Bern, 1986.

7 Bieger T./Laesser C.: Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht. St. Gallen, 2002.

8 Bundesamt für Statistik: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz 2000 – 2060, Neuchâtel. Bundesamt für Statistik: Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz, Neuchâtel 2003. Credit Suisse: Zweit- und Ferienwohnungen in der Schweiz, 3. November 2005.

9 Bundesamt für Statistik: Bau- und Wohnbaustatistik der Schweiz, Neuchâtel 2003.

10 Bieger T./Beritelli P./Weinert R.: Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds. St. Gallen, 2005.

11 EJPD, 1995.

12 Bieger T./Laesser C.: Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht. St. Gallen, 2005.

13 wie Anm. 10.

14 Bundesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch 2004, Zürich. Hornung: Wohnungsmarktszenarien bis 2040. Bern, 2004.

15 wie Anm. 10.

16 wie Anm. 10.

17 wie Anm. 10.

18 wie Anm. 10.

19 wie Anm. 10.