

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 101 (2014)  
**Heft:** 1-2: Kulturräume = Des espaces culturels = Spaces for culture  
  
**Rubrik:** Debatte

#### **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:** 13.01.2026

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



Dorfkern von Zuoz. Die von Politikern vorgeschlagene freie Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen droht, die Einheimischen aus ihren Dörfern zu vertreiben. Bild: Theodor Stalder

Auf die für viele überraschende Annahme der Zweitwohnungsinitiative im März 2012 reagierten die Interessenvertreter der Bauwirtschaft in den betroffenen Regionen mit einem empörten Aufschrei. Daher haben Regierung und Parlament die Umsetzung der Initiative in Gesetz und Verordnung mit zahlreichen sinnwidrigen Ausnahmeregeln durchlöchert. Vor kurzem kam die Vernehmlassung zu Gesetz und Verordnung über die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative zum Abschluss. Die Bündner SP-Nationalrätin Silva Semadeni, eine engagierte Befürworterin der Initiative, zeigt auf, wie diese im Gesetz verwässert werden soll.

## Keine Schlupflöcher!

### Zurück zur Vernunft bei den Zweitwohnungen

Es schmerzt, in Benedikt Loderers radikal kritischem Büchlein «Die Landesverteidigung» (vgl. die Rezension in *wbw* 12–2012) zu lesen: «Die Bergler sind käuflich. Sie betreiben, was sie früher mit Empörung den ‹Ausverkauf der Heimat› genannt haben.» Und doch trifft seine Kritik ins Schwarze. Der Ausverkauf der Heimat ist in den touristischen Zentren im Berggebiet für Boden- und Hausbesitzer eine grosse Versuchung, für die Bauwirtschaft und Immobilienhaie ein Milliardengeschäft. Im schweizerischen Alpenraum ist der Zweitwohnungsbau tatsächlich ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Er hat aber eine selbstzerstörende Kraft, die das allgemein angestrebte Ziel eines nachhaltigen, qualitativen Tourismus untergräbt.

In vielen Gemeinden machen die Zweitwohnungen heute weit über 50 Prozent der Wohnflächen aus, in

Laax (GR) sogar mehr als 80 Prozent. Diese fast immer leer stehenden Geisterquartiere mit ihren «kalten Betten» und den geschlossenen Fensterläden bedrohen die wertschöpfungsstarke Hotellerie. Wo Zweitwohnungen deden, gehen Hotels ein, das zeigt die Statistik. Beispiel Oberengadin: Allein in den letzten fünf Jahren sind 1073 Hotelbetten verloren gegangen. Die Bettenzahl hat sich im Schweizer Tourismus in den letzten zwanzig Jahren massiv zugunsten der nicht kommerziellen Beherbergung verschoben, schreibt auch eine kürzlich erschienene UBS-Publikation zum alpinen Tourismus – und meint: Ein Gegen-trend ist gefragt. Für die Tourismusgemeinden sind die Steuereinnahmen aus den Zweitwohnungen (Liegenschaftssteuern, Grundstücksgewinnsteuern usw.) zwar einträglich, doch müssen sie eine teure Basisinfrastruktur für die Spitzenzfrequenzen bereitstellen. Dramatisch hohe Bodenpreise und Mietkosten vertreiben die Einheimischen regelrecht aus den touristischen Zentren. Und die Wertsteigerung der Erstwohnungen verursacht



Um ein historisches Hotel erfolgreich zu führen, braucht es – wie im Fall des Kurhauses Bergün – gute Ideen und viel persönliches Engagement. Die Umwandlung in Zweitwohnungen wäre oft einfacher und rentabler. Bild: Kurhaus Bergün

bei der Erbteilung oft unlösbare Familienkonflikte, nicht selten muss das Elternhaus deswegen verkauft werden. Zweitwohnungen beeinträchtigen das wichtigste Kapital des Tourismus, das Orts- und Landschaftsbild: Die Bergregionen verlieren ihre Identität, ihre Ursprünglichkeit und Natürlichkeit.

#### Stopp dem ausufernden Zweitwohnungsbau

Die am 11. März 2012 überraschend angenommene Zweitwohnungsinitiative gibt Gegensteuer. Der Zweitwohnungsbau, die Zubetonierung der Landschaft und die Bodenspekulation im Alpenraum sollen unterbunden werden. Auch viele Bergler stimmten zu – in Graubünden 42,7 Prozent. Mit dem neuen Verfassungsartikel 75b ist nun der Zweitwohnungsanteil einer Gemeinde auf 20 Prozent beschränkt. Die neuen Rahmenbedingungen bieten Chancen für eine nachhaltigere Zukunft. Doch dies ist stark umstritten. Die alpinen Gegner der Zweitwohnungsinitiative bezeichneten den 11. März

2012 als «rabenschwarzen Tag für das Berggebiet». Seitdem kämpfen sie vehement für die Verwässerung des Verfassungsartikels in der Ausführungsgesetzgebung. So beinhaltet bereits die Verordnung vom August 2012 verfassungswidrige Schlupflöcher. Im Juni 2013 haben sie auch im Entwurf zum Zweitwohnungsgesetz Eingang gefunden. Und Vorfälle im Parlament zielen ebenfalls in diese Richtung. Ein entlarvendes Beispiel: Zweitwohnungen, die als «Notfallreserve für den Zivilschutz» zur Verfügung stehen, sollen nicht von der in der Verfassung festgelegten Grenze von 20 Prozent betroffen sein. Diese Schnapsidee eines Walliser SVP-Nationalrates ist wohl der unseriöseste unter allen parlamentarischen Vorschlägen. Und trotzdem hat sich die Mehrheit der zuständigen nationalrätslichen Kommission dafür ausgesprochen. Auch wenn der Ständerat nicht darauf eingetreten ist, zeigt diese Anekdote, was von der bürgerlichen Mehrheit im Parlament zu erwarten ist. Bis Anfangs 2014 will der Bundesrat den

Gesetzesentwurf überarbeiten und seine Botschaft veröffentlichen. Dass am Ende eine referendumsresistente Vorlage herauskommt, ist leider zu bezweifeln.

#### Verbesserungsbedürftige Vorlage des Bundesrates

«Das Heulen lohnte sich», kommentierte die Südostschweiz im vergangenen Juni den Start der Vernehmlassung zum Gesetzesentwurf. Neue Zweitwohnungen sollen auch bei Überschreitung der 20 Prozent-Grenze erlaubt sein, wenn sie auf einer kommerziellen Vertriebsplattform zur Miete angeboten werden. Noch schlimmer: Auch angeblich unrentable Hotels können volumenmäßig in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Aus renovationsbedürftigen Hotels – nicht selten historisch wertvoll und oft an prominenter Lage – werden Parzellen für weitere Zweitwohnungen. Denn diese versprechen sehr oft eine höhere Rendite als der Betrieb eines Hotels. Das Hotelsterben wird durch dieses Schlupfloch, entgegen der offiziellen

Argumentation, regelrecht gefördert. Zur Frage der Umnutzung von heutigen Erst- zu Zweitwohnungen stehen zwei Varianten zur Diskussion: Die akzeptable Variante ermöglicht eine Umnutzung nur unter klar umschriebenen Voraussetzungen – zum Beispiel beim Erbgang oder als Massnahme zur Erhaltung von Dorfkernen. In peripheren Gemeinden, die unter Abwanderung leiden und keine Nachfrage nach Erstwohnungen aufweisen, müssen ebenfalls spezielle Regelungen gelten. Die Vertreter der alpinen Kantonsregierungen kämpfen jedoch für eine uneingeschränkte Umnutzungsfreiheit, die in Tourismusregionen eine Explosion der Preise für Erstwohnungen zur Folge hätte. Gesamthaft gesehen unterläuft der Gesetzesentwurf in verschiedenen Teilen direkt die Wirkung des Verfassungsartikels.

#### Für einen nachhaltigeren Tourismus

Natur, Landschaft und lokale kulturelle Identität sind die Trümpfe eines authentischen alpinen Tourismus. Die Zersiedelung durch überbordenden Zweitwohnungsbau frisst aber die Attraktivität der Ferienregionen auf. Auch wenn die im Frühjahr 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes mit dem Auftrag zur Schonung der Landschaft und zu verdichtetem Bauen dazu eine klare Antwort gibt – für das Berggebiet ist die konsequente Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ebenso entscheidend. Eine Studie des Basler Wirtschaftsforschungsinstituts BAK über die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative kommt 2013 zu folgenden Erkenntnissen: «Erstens wird deutlich, dass bei der ausführenden Gesetzgebung zur Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative Sorgfalt getragen werden muss, damit die Wirtschaft alternative, nachhaltigere Geschäftsmodelle umsetzen kann. Zweitens zeigt sich, dass in der Durchschnittsbetrachtung die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen in jedem Fall zwar kurz- und mittelfristig schmerhaft, langfristig aber verkraftbar sind.» Die verfassungskonforme, sorgsame Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes ist also zu verantworten – und erstrebenswert. Zweitwohnungen ohne Ende, dies ist keine Perspektive für den Schweizer Tourismus und für die Berggebiete. — *Silva Semadeni, Nationalrätrin GR*