

Medienmitteilung Fachhochschule Graubünden, 19.01.2023

22 Umnutzungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen pro Jahr in der Gemeinde Flims

Das Bundesgesetz über Zweitwohnungen verbietet grundsätzlich den Bau neuer Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Die Umwandlung von altrechtlichen (Erst-)Wohnungen in Zweitwohnungen wird jedoch durch das Gesetz nicht beschränkt. Das heisst, dass in touristischen Destinationen in der Schweiz rund 32'000 Erstwohnungen umgenutzt und mit hohem Gewinn als Zweitwohnung verkauft werden könnten. In der Gemeinde Flims beispielsweise gibt es jährlich 22 solcher «stillen Konversionen» zu Zweitwohnungen, wie ein Forschungsprojekt der Fachhochschule Graubünden zeigt.

Die meisten dieser Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen erfolgen still. Es fehlen deshalb belastbare Aussagen zum Umnutzungsgeschehen in Schweizer Gemeinden. Das Institut für Tourismus und Freizeit (ITF) der Fachhochschule Graubünden zeigt nun in einem im Auftrag des Amtes für Wirtschaft und Tourismus erstellten Forschungsbericht auf, ob und in welchem Umfang in der Gemeinde Flims solche «stillen Konversionen» zu Zweitwohnungen erfolgt sind.

Dass überhaupt Aussagen zum Umnutzungsgeschehen gemacht werden können, ist einer beispielhaften Methodik geschuldet: Insgesamt wurden für den Bericht knapp 1'000 Handänderungsanzeigen der Gemeinde Flims der Jahre 2017 – 2021 ausgewertet. Der grösste Anteil dieser Handänderungen entfällt auf Transaktionen von Liegenschaften, welche vor und nach der Handänderung als Zweitwohnung genutzt werden. Insgesamt konnte jedoch in 112 Fällen oder bei mehr als 10 Prozent aller Handänderungen eine Umnutzung einer altrechtlichen Wohnung zu einer Zweitwohnung nachgewiesen werden. Dies entspricht durchschnittlich 22 «stillen Konversionen» pro Jahr. Was auf den ersten Blick nach einem vernachlässigbaren Problem aussieht, darf jedoch auf keinen Fall unterschätzt werden.

Wohnungsknappheit droht sich zu akzentuieren

In der Gemeinde Flims werden rund sieben von zehn Wohnungen als Zweitwohnung genutzt. Mit dieser Zweitwohnungsquote befindet sich die Gemeinde kantonale und nationale unter den Gemeinden mit dem höchsten Anteil an Zweitwohnungen. Dieser hohe Anteil trägt zu einem anderen, verwandten Problem bei: In Flims standen statistisch bei einem Gesamtwohnungsbestand von knapp 5'200 Wohnungen im Jahr 2022 nur gerade 7 Wohnungen leer, was auf ein massives Wohnungsunterangebot hindeutet. Die «stillen Konversionen» altrechtlicher Erst- zu Zweitwohnungen summieren sich längerfristig auf und entziehen dem Wohnungsmarkt Erstwohnraum. Werden keine neuen Erstwohnungen errichtet, kann sich so das Unterangebot an verfügbarem Wohnraum drastisch zuspitzen.

Die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes werden auf Bundes- und Kantonsebene laufend beobachtet. So auch im Tourismuskanton Graubünden, wo das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) das ITF beauftragt hat, das Umnutzungsgeschehen von altrechtlichen Erst- zu Zweitwohnungen in ausgewählten Bündner Gemeinden zu untersuchen.

Das Institut für Freizeit und Tourismus trägt durch seine angewandte Forschung und praxisnahen Entwicklungsprojekten zur Weiterentwicklung des Tourismus bei. Insbesondere der Revitalisierungsprozess des Schweizer und Bündner Tourismus wird aktiv begleitet. Zu diesem Zweck werden die Forschungsfelder Tourismus- und Freizeitinfrastrukturen, Digitale Transformation im Tourismus und Touristische Lebensräume bearbeitet. Partner und Kunden des ITF sind Destinationen, Leistungsträger, Verbände sowie Politik und Verwaltung, mit denen Lösungen zu unternehmerischen, gesellschaftlichen und politischen Fragestellungen in den Bereichen Tourismus und Freizeit erarbeitet werden.

Weitere Details:

[Link zum Forschungsbericht](#)

[Link zu weiteren Informationen Publikationen über das Zweitwohnungsgesetzes](#)

Weitere Auskünfte

Prof. Norbert Hörburger, stv. Leiter Forschung & Dienstleistung

Institut für Tourismus und Freizeit (ITF)

Fachhochschule Graubünden

+41 81 286 37 48

norbert.hoerburger@fhgr.ch

Fachhochschule Graubünden

Als agile Hochschule setzt die FH Graubünden auf dynamisches Denken und proaktives Handeln. Mit diesem Mindset gestaltet sie nachhaltig die Zukunft mit. Studium und Forschung sind interdisziplinär und orientieren sich an praktischen Herausforderungen in Wirtschaft und Gesellschaft. Ihre über 2400 Studierenden bildet sie zu hochqualifizierten und verantwortungsvollen Persönlichkeiten aus. Die Hochschule bietet Studien- und Weiterbildungsangebote in Architektur, Bauingenieurwesen, Computational and Data Science, Digital Supply Chain Management, Information Science, Management, Mobile Robotics, Multimedia Production, Photonics, Service Innovation and Design sowie Tourismus an. In ihrer Forschung fokussiert sie auf die Themen Angewandte Zukunftstechnologien, Entwicklung im alpinen Raum und Unternehmerisches Handeln, und agiert auch partizipativ in Reallaboren. Die Mitwirkung aller Hochschulangehörigen trägt zur Weiterentwicklung der Fachhochschule und deren Qualität bei. fhgr.ch