



**University of  
Zurich**<sup>UZH</sup>

Ländliche Gentrifizierung in der alpinen Schweiz:  
Auswirkungen der gesetzlichen Einschränkungen auf  
Gentrifizierungs- und Verdrängungsdynamiken in den  
Berggemeinden der Region Albula Nord

GEO 511 Master's Thesis

**Author**

Jonas Adrian Baum  
15-922-214

**Supervised by**

Prof. Dr. Hanna Hilbrandt

**Faculty representative**

Prof. Dr. Hanna Hilbrandt

07.08.2024

Department of Geography, University of Zurich

Titelbild: Ferienhaussiedlung in Vazerol mit geschlossenen Fensterläden (Gemeinde Albula/Alvra). Quelle: Google Street View aufgenommen im November 2013.

# Ländliche Gentrifizierung in der alpinen Schweiz:

*Auswirkungen der gesetzlichen Einschränkungen auf  
Gentrifizierungs- und Verdrängungsdynamiken in den  
Berggemeinden der Region Albula Nord*



## Masterarbeit

Jonas Baum (15-922-214)

Betreuung: Prof. Dr. Hanna Hilbrandt

GEO 511

30.06.2024

## Abstract (deutsch)

Diese Masterarbeit untersucht die Dynamik und die Auswirkungen der ländlichen Gentrifizierung in der alpinen Region Albula Nord in der Schweiz. Ziel der Arbeit ist es, die Auswirkungen der hohen Wohnungspreise auf das soziale Gefüge und die Verdrängungsdynamiken darzulegen. Die Umwandlung von Erstwohnsitzen in Zweitwohnsitze wird dabei als einer der Hauptfaktoren der Verdrängung identifiziert. Die Studie integriert makroökonomische, mikroökonomische und politische Ansätze, um die Ertragslücke (Smith 1979: 545) und die daraus resultierenden Verdrängungsprozesse zu erklären.

Die Untersuchung stützt sich auf qualitative Interviews mit Anwohner:innen, politischen Vertreter:innen und Expert:innen für Planung und Immobilienwirtschaft, gestützt durch eine Dokumentenanalyse. Die Ergebnisse belegen, dass die Ertragslücke zwischen Erstwohnsitzen und höherwertigen Zweitwohnsitzen erhebliche wirtschaftliche Anreize für Grundstückseigentümer und Kleingewerbetreibende schafft, um Erstwohnsitze in Zweitwohnsitze umzuwandeln. Diese Ertragslücke, welche sich aus der höheren Zahlungsbereitschaft der Zweitwohnungseigentümer:innen ergibt und die aufgrund eines rechtlichen Rahmens, der den Bau von neuen Zweitwohnungen einschränkt, verstärkt wird, führt zur Verdrängung der lokalen Bevölkerung.

Die erwähnten Dynamiken werden im Rahmen der Gentrifizierungstheorie untersucht, welcher mittels Peter Marcuses (1985) Kategorisierung von Verdrängung verfeinert wurde. Dieser theoretische Hintergrund ermöglichte eine Untersuchung von wirtschaftlichen, politischen und planerischen Faktoren und ermöglichte die Beschreibung von Verdrängungsprozessen. Es wird gezeigt, dass wirtschaftliche und politische Faktoren als treibende Kraft hinter der Gentrifizierung fungieren. Ausserdem zeigt sich, dass direkte und indirekte Verdrängungen in der Alpenregion Albula Nord verbreitet sind. Einerseits weil aufgrund des Umwandlungsdrucks Mieter:innen gezwungen werden, ihre Unterkünfte zu verlassen und andererseits weil die Ausbreitung von Zweitwohnungen im historischen Dorfzentrum zu einem Verlust des Heimatgefühls führt. So wird die einheimische Bevölkerung allmählich von saisonalen Bewohner:innenn verdrängt.

Es wird aufgezeigt, dass die gesetzlichen Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus nicht nur unzureichend sind, sondern dass sie diese Dynamik durch ihre Ausgestaltung noch verstärkt haben. Daher wird zum Schluss argumentiert, dass eine Wende in der Wohnungspolitik erforderlich ist, die sich auf die Förderung und den Erhalt von bezahlbarem Erstwohnraum für Einheimische konzentriert, um bestehende Strukturen zu erhalten.

Schlagwörter: Zweitwohnungen, Zweitwohnungsgesetz, direkte und indirekte Verdrängung, ländliche Gentrifizierung, aktive Bodenpolitik, Schweizer Alpen

## Abstract (English)

This master's thesis examines the dynamics and impacts of rural gentrification in alpine communities, specifically in the Albula Nord region of Switzerland. It focuses on how high housing prices affect the social fabric of these communities through displacement and a changed sense of place. A key driver of displacement is identified as the conversion of primary residences into secondary homes. The study integrates macroeconomic, microeconomic, and policy factors to explain the rent gap (Smith 1979: 545) and the resulting displacement processes.

The research builds on qualitative interviews with local residents, politicians and experts in planning and housing economics, supported by a document analysis. The findings support that the price spread between primary residences and higher value secondary homes creates significant economic incentives for property owners and small scale business owners to convert the properties into secondary homes. This rent gap, fueled by the higher financial strength of secondary homeowners and a legal framework limiting secondary home building, leads to the displacement of the local population.

These housing dynamics are examined through a (rural) gentrification framework, refined with Peter Marcuse (1985) categorization of displacement, which allows the investigation of economic, political and planning factors, while also describing displacement processes. It is shown, that economic and political factors function as the driving force behind gentrification. Further direct and indirect displacement appear to be common appearances in the alpine region of Albula Nord. Due to conversion pressures tenants are forced to leave their accommodations, while the spread of secondary homes in the village center leads to a loss of sense of home. Therefore, local communities are gradually displaced by seasonal residents.

The thesis suggest that legal measures have not only been insufficient to mitigate these impacts, they have fueled these dynamics through their design. Therefore, it is argued that a turn in housing policy is needed, which should be focusing on the promotion and protection of affordable housing for local residents.

**Key Words:** Second Homes, Second homes law, direct and indirect displacement, rural Gentrification, active land policy, Swiss alps



## Danksagung

Diese Masterarbeit wäre ohne die Bereitschaft und das Engagement meiner Interviewpartner:innen nicht möglich gewesen. Die offenen und herzlichen Begegnungen, sowie die bewegenden Geschichten haben mir die nötige Motivation gegeben, um diese Arbeit umzusetzen. Mit eurem Einsatz seid ihr sozusagen die ungenannten Autor:innen dieser Arbeit. Eure Erfahrungen und Ansichten sind von unschätzbarem Wert und bilden den Kern dieser Arbeit.

Mein ausserordentlicher Dank gilt ausserdem meiner Betreuungsperson Prof. Dr. Hanna Hilbrandt. Deine fachliche Expertise und dein Feedback haben mir stets neue Anregungen für den Arbeitsprozess geliefert und mich durch die verschiedenen Phasen dieser Arbeit geführt. Meine tief empfundene Dankbarkeit gilt ebenso meinen Arbeitskolleg:innen Deborah, Sarah und insbesondere Nico. Ihr habt mir nicht nur den nötigen Freiraum gewährt, um diese aufwändige wissenschaftliche Arbeit neben meiner beruflichen Tätigkeit zu vollenden, sondern mich auch stets motiviert und unterstützt.

Zahlreiche weitere Personen begleiteten mich auf diesem intensiven Prozess, welche ich hier nicht alle namentlich erwähnen kann, aber ebenso mitgemeint sind. Ich danke im Speziellen Micha, Johannes und Elia für die Lektorate und die konstruktiven Feedbacks. Ein ganz besonderer Dank gilt schlussendlich Lina. Du hast nicht nur lektoriert und Feedback gegeben, sondern mich daneben stets unterstützt und in unzähligen Momenten zur Weiterarbeit motiviert.

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
2	Theoretischer Hintergrund und State of Art .....	5
2.1	Wohnen als Forschungsgegenstand – ein politisch-ökonomischer Zugang .....	5
2.2	Gentrifizierung – eine breite Debatte .....	6
2.2.1	Angebotsorientierte Erklärungen .....	7
2.2.2	Nachfrageorientierte Erklärungen .....	9
2.2.3	Politisch-Planerische Erklärungen .....	11
2.3	Ländliche Gentrifizierung – Ökonomie und Verdrängung .....	12
2.3.1	Ökonomie des ländlichen Raums .....	13
2.3.2	Verdrängung .....	14
2.4	Gentrifizierung in der Alpenregion – Forschungslücke und Fragestellung .....	16
3	Methoden und Daten .....	20
3.1	Forschungsdesign .....	20
3.2	Erhebungsmethoden .....	21
3.2.1	Qualitative Interviews .....	21
3.2.2	Dokumentenanalyse .....	22
3.3	Kodierung und Auswertung .....	23
3.4	Ethik und Positionalität des Forschers .....	24
4	Thematische Einführung und Dokumentenanalyse .....	26
4.1	Definition Zweitwohnungen .....	26
4.2	Historische Entwicklung und regionale Besonderheiten .....	27
4.3	Politische Rahmenbedingungen .....	32
4.3.1	Zweitwohnungsgesetz .....	33
4.3.2	Raumplanungsgesetz .....	35
4.3.3	Auswirkungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen .....	37
4.4	Portrait der Region Albula Nord .....	48
4.5	Zwischenfazit .....	54
5	Empirische Erhebungen: Ökonomie, Verdrängung und Politik .....	56
5.1	Einleitung – Ein Wohnungsmarkt am Anschlag .....	56
5.2	Ökonomische Erklärungsansätze .....	58
5.2.1	Makroökonomische Dynamiken – Alterung, Reichtum und Sommertourismus . .....	58
5.2.2	Mikroökonomische Ertragslücken – Wohnen zwischen Äpfel und Birnen .....	61
5.2.3	Renten versus Renditenökonomie .....	66
5.2.4	Zwischenfazit – ökonomische Erklärungsansätze .....	68

5.3	Verdrängung .....	69
5.3.1	Direkte Verdrängung des letzten Haushalts.....	69
5.3.2	Indirekte Verdrängung – Zugänglichkeit, Wohnprekarität und bezahlbares Wohnangebot.....	72
5.3.3	Verdrängungsdruck – Sense of Place und soziale Infrastruktur .....	76
5.3.4	Zwischenfazit Verdrängung.....	82
5.4	Politisierung von Gentrifizierung im alpinen Raum .....	83
5.4.1	Raumplanung und Wohnraumpolitik – eine kommunale Liberalisierung .....	84
5.4.2	Der Giftcocktail – Herausforderungen bei der Herstellung eines Gegengifts. 88	
5.4.3	Ein wohnraumpolitischer Lichtblick – die aktive Bodenpolitik .....	91
5.4.4	Zwischenfazit .....	93
6	Fazit.....	95
7	Bibliographie.....	99
7.1	Wissenschaftliches Literaturverzeichnis .....	99
7.2	Zeitungsartikel, Dokumente, Berichte und Webseiten .....	103
7.3	Abbildungsverzeichnis .....	109
8	Anhang .....	111
8.1	Liste der Interviewpartner:innen .....	111
8.2	Interviewleitfaden.....	112
8.3	Merkblatt / Einverständniserklärung Interviewpartner:innen .....	114
9	Persönliche Erklärung .....	115

# 1 Einleitung

Im Sommer 2022 reichte die Zuger Immobilienfirma Neue Haus AG Sanierungspläne für die Wohnüberbauung Chesa Faratscha mit 22 Erstwohnungen in der Gemeinde Celerina im Kanton Graubünden ein. Unter Erstwohnungen versteht man Wohnraum, welcher von den Bewohner:innen als Hauptwohnsitz genutzt wird. Aus dieser Liegenschaft sollten nun 14 Luxusferienwohnungen, sogenannte Zweitwohnungen, entstehen. Und so kam es auch: wo einst der Kinderspielplatz war, entsteht nun ein beheizter Swimmingpool, wo Wohn- und Stauraum war, soll ein Weinkeller, Spa, Fitness und Wellnessbereich geschaffen werden (Hablützel 2022). Die betroffenen einheimischen Mieter:innen, welche ihre Wohnungen verlassen mussten, waren von dieser Entwicklung entsetzt und befürchteten, dass sie keine geeignete Wohnung mehr in der Gegend finden würden. «Es gibt in der Gemeinde nichts, was wir uns noch leisten können», wurde ein Mieter in der Tageszeitung Blick zitiert (Vollenweider 2022).

Die Umwandlung der Wohnüberbauung Chesa Faratscha von Erstwohnungen in Ferienwohnungen löste in der nationalen Presse ein grosses Echo aus. Als Reaktion wurde der Baustart des Projekts von der Gemeinde Celerina durch eine Planungszone blockiert und somit vorübergehend hinausgezögert (Vollweider 2023). Dennoch mussten im Dezember 2023 die letzten Bewohner:innen die Chesa Faratscha verlassen, damit der Bau der Luxusferienwohnungen beginnen konnte (ebd.). Laut der Tageszeitung Blick konnten nur drei von 22 Mietparteien eine neue Wohnung in der Gemeinde Celerina finden. Einige mussten in ein anderes Dorf ziehen und wurden dadurch aus ihrem Wohnort verdrängt. Andere hoffen weiterhin, dass sie eine neue Bleibe in Celerina finden können (ebd.). In der neuen Wohnüberbauung Trais Sulais, wie die Chesa Faratscha nach einem Rebranding nun heisst, kann sich keiner der ehemaligen Bewohner:innen niedergelassen, da die Wohnungen zu teuer sind (ebd.). Über die finanzielle Steigerung der Preise lässt sich nur mutmassen: «Angebot: ab 5 Mio.», steht auf der Webseite der Immobilienfirma (Trais Sulais 2024).

Die Schweizer Stimmbevölkerung hatte genau zehn Jahre vor dem Kauf der Siedlung durch die Zuger Immobilienfirma, im Jahr 2012, die Volksinitiative «Schluss mit dem uferlosen Bau an Zweitwohnungen» angenommen. Diese sollte den Bau von Ferienwohnungen in touristischen Gebieten stark einschränken. Und so ist der Bau von Zweitwohnungen auf der grünen, unbebauten Wiese seit der Umsetzung der Initiative grösstenteils zum Erliegen gekommen (ARE 2021: 35). Allerdings ermöglicht es eine Ausnahmeregelung im Zweitwohnungsgesetz, der gesetzlichen Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, dass alle Wohnungen, welche vor Annahme der Initiative gebaut oder bewilligt wurden, zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Diese Wohnungen werden als altrechtliche Wohnungen bezeichnet und können den Einschränkungen des Zweitwohnungsgesetz entgehen. Dies führt, wie im Falle der Chesa Faratscha dazu, dass aufgrund der grösseren Kaufkraft von Zweitwohnungssuchenden ein Umwandlungsdruck auf bestehende altrechtliche Erstwohnungen entsteht.

Üblicherweise findet diese Umwandlungsdynamik im kleineren Massstab ohne breite öffentliche Aufmerksamkeit statt – der eben beschriebene Fall bietet daher eine Ausnahme. Auch sind grössere zusammenhängende Überbauungen mit einer einheitlichen Besitzstruktur im alpinen Raum eine Seltenheit. Kleinteiligere Strukturen mit wenigen Wohnungen pro Gebäude und differenzierten Besitzstrukturen sind dahingegen verbreitet. Oftmals werden daher einzelne

Wohnungen von einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung umgewandelt. Darüber hinaus gibt es keine statistischen Erhebungen, welche einen schweizweiten Überblick über die Umwandlungstätigkeit altrechtlicher Erstwohnungen abbilden. Einzig vage Schätzungen geben Aufschluss über die Verbreitung dieses Phänomens (Studer et al. 2023: 29). In diesem Sinne sprechen Steiner und Hörburger (2022b: 27) auch von «stille Konversion».

Diese stillen Konversionen sind ein entscheidender Mechanismus, welcher zur direkten Verdrängung der lokalen Bevölkerung führt. Direkte Verdrängung beschreibt einen Prozess, in welchem ein Haushalt, seine Wohnung aufgrund einer Kündigung oder von prekären Wohnbedingungen verlassen muss und durch einen finanzstärkeren Haushalt ersetzt wird (Marcuse 1985: 205). Zusätzlich zu dieser direkten Verdrängung findet im Schweizer Alpenraum indirekte Verdrängung statt, indem ein preisgünstiges Wohnangebot für lokale Haushalte fehlt. Tatsächlich besteht in vielen Berggemeinden in den Schweizer Alpen ein gravierender Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Im Jahr 2022 verzeichnete der Kanton Graubünden schweizweit sogar den grössten Mietanstieg mit rund 6,7 Prozent bei den inserierten Wohnungen (Südostschweiz 2023) und insbesondere in touristischen Gebieten des Kantons sind bezahlbaren Wohnungen Mangelware (Studer 2023: 61).

Die Wohnungsnot zeigt sich auch in der vergleichsweise tiefen Leerwohnungsziffer im Kanton Graubünden und insbesondere in der Region Albula. Im Jahr 2023 standen nur 0,58 Prozent aller Wohnungen im Kanton Graubünden leer, womit der Kanton über eine der tiefsten Leerwohnungsziffern der Schweiz verfügt. Die Region Albula/Alvra, die in dieser Arbeit vertieft betrachtet wird, ist besonders betroffen und hat gerade einmal ein Leerwohnungsanteil von 0,26 Prozent. Vaz/Observaz, welche durch das Skigebiet Lenzerheide als touristisches Zentrum der Region fungiert, hatte im Jahr 2022 und 2023 schweizweit die tiefste Leerwohnungsziffer. Sie lag bei 0,00 Prozent. Von rund 5'700 Wohnungen stand im Juni 2022 und 2023 keine einzige leer. Damit sticht diese Gegend hinsichtlich möglicher Verdrängungsmechanismen besonders hervor und eignet sich als Forschungsgegenstand für diese Arbeit. (BFS 2023)

Trotz der gravierenden Ausgangslage in Bezug auf das verfügbare Wohnangebot und die erkennbaren direkten Verdrängungstendenzen ist die Wohnraumsituation im alpinen Raum kaum sozialwissenschaftlich untersucht. Wissenschaftliche Arbeiten, welche sich mit einer direkten Verdrängungsproblematik auseinandersetzen, konzentrieren sich vor allem auf urbane Räume und werden vorwiegend innerhalb der Gentrifizierungstheorie untersucht (Miessner & Naumann 2021: 193).

Diese Arbeit knüpft zuerst an die Gentrifizierungsdebatte an. Dabei wird einerseits Bezug genommen auf wissenschaftliche Beiträge, welche aus der urban geprägte Gentrifizierungsdebatte hervorgegangen sind und andererseits auf Literatur, welche die Gentrifizierungstheorie auf den ländlichen Raum übertragen haben. Letztere Arbeiten werden unter dem Begriff der ländlichen Gentrifizierung gefasst und bilden einen zentralen Bezugspunkt dieser Arbeit, da die Region Albula, welche in dieser Arbeit vertieft betrachtet wird, durch ihren ruralen Charakter geprägt ist. Ländliche Gentrifizierung fasst gemäss Philipps und Kolleg:innen (2008: 55) Prozesse, in welchen finanzstärkere Mittelklassehaushalte in ländliche Dörfer vordringen, dabei Haushalte aus der Arbeiter:innenklasse verdrängen und oftmals Liegenschaften renovieren, vergrössern oder umnutzen.

Einerseits hilft das Konzept der (ländlichen) Gentrifizierung, die aktuelle Wohnungssituation im alpinen Raum theoretisch einzuordnen. Insbesondere ökonomische wie auch politisch-planerische Erklärungsansätze tragen dabei zum Verständnis der Gentrifizierungsdynamiken im alpinen Raum bei. Im Rahmen dessen, ist insbesondere das Konzept der Ertragslücke, wie es von Neil Smith (1979: 545) hervorgebracht wurde, von entscheidender Bedeutung. Smith zeigte auf, dass ein starker ökonomischer Anreiz zur Reinvestition von Kapital in Wohnliegenschaften geschaffen wird, wenn in einem Gebiet eine grosse Differenz zwischen dem aktuell erwirtschafteten und dem potenziell möglichen Gewinn besteht (ebd.: 545–546). In dieser Arbeit wird aufgezeigt, dass die Umwandlungsmöglichkeit altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen eine ausgeprägte Ertragslücke nach sich zieht und ökonomische Anreize zur Gentrifizierung schafft.

Andererseits trägt die vorliegende Masterarbeit zur Erweiterung der Konzeptualisierung der ländlichen Gentrifizierung bei. Die Region Albula Nord und der Schweizer Alpenraum im Allgemeinen, bilden dabei einen spannenden Kontrastpunkt zu den Erkenntnissen aus der ländlichen Gentrifizierungsdebatte. Arbeiten zur ländlichen Gentrifizierung heben oftmals hervor, dass direkte Verdrängungsdynamiken kaum verbreitet sind im ruralen Raum (vgl. Phillips et al. 2021). Dies kommt daher, dass finanzstärkeren Haushalte – die Gentrifizierer – im ländlichen Raum oftmals frei werdende Wohnungen aufgrund von Abwanderung beziehen oder sich ein Haus auf einem unbebauten Grundstück bauen, anstatt das ein Haushalt aus seiner Wohnung herausgeschmissen wird, um anschliessend einem finanzstärkeren Haushalt Platz zu machen (ebd.: 66–67). Neue Bewohnerinnen verdrängen demnach nicht direkt, sondern ziehen in die untersuchten Regionen zu, ohne dass die bereits Dagewesenen wegziehen müssten. Hingegen ist im Schweizer Alpenraum die direkte Verdrängung durch Umwandlungsprozesse, wie beim Beispiel der Chesa Feratscha, beobachtbar.

Diese besondere Stellung des Alpenraums in Bezug auf Gentrifizierungsdynamiken kommt vor allem aufgrund der politisch-planerischen Interventionen zustande, die durch die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, aber auch durch lokale Gesetzaufhebungen entstanden sind. Daher ist es notwendig, Gentrifizierung im alpinen Raum zu politisieren. Es wird sich zeigen, dass die bestehenden politisch-planerischen Interventionen vor allem ökologische Anliegen – wie den Landschaftsschutz – bedienen, während wohnraumpolitische Anliegen – wie die Bereitstellung bezahlbarem Wohnraum – vernachlässigt werden. Des Weiteren wird in dieser Arbeit, in Anlehnung an Björn Egners (2019: 68), thematisiert, dass im alpinen Raum eine wohnraumpolitische Liberalisierung stattgefunden hat, welche die Wohnraumversorgung grösstenteils dem freien Markt überlässt. Deshalb wird in dieser Arbeit argumentiert, dass eine wohnraumpolitische Wende notwendig ist, um ökonomisch getriebene Gentrifizierungs- und Verdrängungsdynamiken Einhalt zu gebieten.

Zu diesem Zweck ist die folgende Arbeit in vier grössere Kapitel gegliedert. Zuerst wird ein theoretischer Überblick über die urbane und ländliche Gentrifizierungsdebatte und den aktuellen Forschungsstand im alpinen Raum präsentiert. Dabei wird auch das Konzept der Verdrängung differenziert betrachtet. Im nächsten Kapitel wird die zugrundeliegende Methodik dieser Arbeit erläutert. Qualitative Interviews mit regionalen und lokalen Expert:innen und die Dokumentenanalyse bilden dabei den zentralen Bestandteil der empirischen Wissensgewinnung. Im darauffolgenden Kapitel wird die Wohnraumproblematik im alpinen Raum beleuchtet. Dabei

zeigt sich, dass der Zweitwohnungsbau mit der angespannten Wohnraumsituation im alpinen Raum eng verwoben ist und mit dem Aufkommen des Massentourismus in der Nachkriegszeit seinen Anfang nahm. Reglementierungsmassnahmen des Zweitwohnungsbaus wurden dabei schon früh angewandt und resultierten aufgrund von steigenden ökologischen Bedenken in der Lancierung der Zweitwohnungsinitiative. Ausserdem werden die Auswirkungen des Zweitwohnungs- und in geringerem Ausmass des Raumplanungsgesetzes anhand bereits verfügbarer Studien und Berichten dargelegt. Darüber hinaus beinhaltet dieses Kapitel eine Einordnung der Region Albula Nord in Bezug auf die Wohnmarktsituation.

Im letzten Kapitel werden die Erkenntnisse aus den empirischen Daten dargelegt. Hierbei zeigt sich, dass sich ökonomische Erklärungsansätze eignen, um die Gentrifizierungsdynamiken in der Region Albula zu beschreiben. Des Weiteren können sowohl direkte wie auch indirekte Verdrängungsdynamiken in der betrachteten Region festgestellt werden. Einerseits werden Mieter:innen aus ihren altrechtlichen Wohnungen verdrängt und durch finanzstärkere Haushalte ersetzt. Andererseits zeigt sich, dass eine eingeschränkte Zugänglichkeit zum Wohnungsmarkt für finanzschwächere Haushalte besteht und dass die Veränderungen in der räumlichen Struktur, wie auch der Sozialstruktur, dazu führen, dass die Bergdörfer an Attraktivität, insbesondere für Familien verlieren. Abschliessend wird eine politische Einordnung der Gentrifizierungsdynamiken vorgenommen, wobei festgestellt werden kann, dass unmittelbar nach Einführung des Zweitwohnungsgesetzes eine wohnraumpolitische Liberalisierung stattgefunden hat. Aufgrund der gravierenden Ausgangslage zeichnen sich dennoch trotz grosser Herausforderungen eine Bereitschaft zur Wiederaufnahme einer proaktiven Wohnraumpolitik ab. Insbesondere eine aktive Bodenpolitik wird von den politischen Vertreter:innen vermehrt in Betracht gezogen.

## 2 Theoretischer Hintergrund und State of Art

Im Rahmen dieser Arbeit werden vor allem die politisch-ökonomischen Prozesse betrachtet, welches das Wohnen strukturieren. Dafür wird in einem ersten Schritt der politisch-ökonomische Zugang zum Wohnen von Aalbers und Christopher (2014) beleuchtet. Hierbei werden wichtige ökonomische und politische Begriffe vorgestellt, welche einen starken Einfluss auf das Wohnen ausüben. In einem zweiten Schritt wird aufgezeigt, welche Strömungen in der Gentrifizierungsdebatte vorherrschen. In einem dritten Unterkapitel wird aufgezeigt, wie sich das Konzept der Gentrifizierung auf den ländlichen Raum übertragen lässt und welche neuen Fragestellungen daraus resultieren. Im ländlichen Raum drückt sich die Art der Verdrängung oftmals subtiler aus. Daher wird in einem weiteren Unterkapitel Bezug auf die Konzeption von Verdrängung von Peter Marcuse (1985) genommen. Jener unterscheidet zwischen verschiedenen Arten von Verdrängung. Darauffolgend soll ein spezifischer Fokus auf die wissenschaftlichen Arbeiten im Alpenraum mit einem Zusammenhang zum Zweitwohnungsbau beleuchtet werden, bevor schlussendlich die Forschungslücke und Fragestellung hervorgebracht wird.

### 2.1 Wohnen als Forschungsgegenstand – ein politisch-ökonomischer Zugang

Eine breite wissenschaftliche Literatur befasst sich mit dem Wohnen als Forschungsfeld. Die Wohnforschung kennt dabei verschiedene Ausrichtungen, methodische Zugänge und findet in unzähligen wissenschaftlichen Disziplinen Zugang. Dabei geht die Forschungsarbeit über die bauliche Hülle einer Wohnung hinaus und beschäftigt sich auch mit gesellschaftlichen, ökonomischen und politischen Themen (vgl. z.B. Schöning & Vollmer 2020 oder Hannemann et al. 2022). Im Rahmen der kritischen Gesellschaftswissenschaften wird die Analyse über die sozialen, wirtschaftlichen und politischen Probleme in Zusammenhang mit Wohnraum und Wohnbedingungen oftmals unter dem Begriff der *Wohnungsfrage* gefasst.

Geprägt wurde der Begriff von Friedrich Engels Artikeln «Zur Wohnungsfrage», welcher sich 1872 in drei Essays mit dem Wohnen als eine soziale Frage auseinandersetzte (Spars 2021: 7). Dabei hat Engels hervorgehoben, dass es sich bei den schlechten Wohnverhältnissen und insbesondere bei der Wohnungsnot nicht um eine Besonderheit der jeweiligen Zeit handelt, sondern dass diese Missstände mit dem politisch, ökonomischen System zusammenhängen (Holm 2022b: 26). Mit anderen Worten heisst das, dass die Wohnverhältnisse mit dem kapitalistischen Wirtschaftssystem in Verbindung stehen (ebd.). Obwohl diese Analyse schon über 150 Jahre alt ist, liegt ihr doch eine noch immer zentrale Erkenntnis zugrunde und zwar dass eine Betrachtung der Wohnsituation immer auch eine kritische Betrachtung der ökonomischen und politischen Strukturen bedingt. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass eine holistische Betrachtungsweise notwendig ist. Aufgrund dessen betrachtet Engels die Wohnungsfrage nur als ein sekundäres Übel, deren Lösung nicht als primäres Ziel angestrebt werden sollte:

«Und solange die kapitalistische Produktionsweise besteht, solange ist es Torheit, die Wohnungsfrage oder irgendeine andre das Geschick der Arbeiter betreffende gesellschaftliche Frage einzeln lösen zu wollen. Die Lösung liegt aber in der Abschaffung der kapitalistischen Produktionsweise, in der Aneignung aller Lebens- und Arbeitsmittel durch die Arbeiterklasse selbst.» (Engels 2015 (1872): 115).

An diesem Punkt schliessen Aalbers und Christophers (2014) an, aber im Gegensatz zu Engels betrachten sie das Wohnen als einen zentralen Bestandteil einer politisch-ökonomischen Analyse und nicht als sekundäres Problem. Sie (ebd.: 375–388) heben drei Betrachtungsebenen hervor. Erstens ist das Wohnen als ökonomische Ware besonders wichtig für die ökonomische Zirkulation des Kapitals. Zweitens werden soziale Beziehungen und Ungleichheiten durch unsere Wohnverhältnisse strukturiert und drittens nimmt das Wohneigentum einen wichtigen ideologischen Grundpfeiler im kapitalistischen System ein. Diese Arbeit teilt den analytischen Zugang von Aalbers und Christopher. Diese drei Betrachtungsebenen finden auch Eingang in diese Arbeit, werden im Folgenden aber nicht weiter erläutert, da sie für die theoretischen Erläuterungen von untergeordneter Bedeutung sind. Wichtig ist, dass eine politische und ökonomische Betrachtung beim Thema Wohnen einen zentralen Stellenwert einnehmen und hier auch soziale und politische Verhältnisse besonders ausgeprägt zutage treten.

## 2.2 Gentrifizierung – eine breite Debatte

Ein Konzept, welches Raum für eine politisch-ökonomische Perspektive bietet, ist jenes der Gentrifizierung. Die Stadtsoziologin Ruth Glass (1964) war die Erste, welche das Konzept – Gentrifizierung – nutzte, um räumliche Veränderungsmuster in der Sozialstruktur einer Stadt oder eines Stadtteils zu beschreiben:

«One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middleclasses – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages [...] have been taken over, [...] and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses [...] have been upgraded once again [...] Once this process of ‚gentrification‘ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.» (ebd.: xviii)

Durch dieses Zitat werden bereits einige Grundzüge der Gentrifizierung hervorgehoben. Erstens hängt Gentrifizierung mit einer Veränderung der Bewohnerschaft zusammen. Im vorliegenden Fall wurden Leute aus der Arbeiter:innenklasse durch Personen aus der Mittelklasse verdrängt. Diese Veränderung der Bewohnerschaft führt darüber hinaus dazu, dass sich der gesamte sozialräumliche Charakter des Quartiers verändert. Ausserdem geht die Gentrifizierungsdynamik auch mit einer gewisse bauliche Aufwertung von Wohnungen, Gebäuden oder der Gegend einher. Alte schäbige oder moderate Baracken werden zu eleganten Residenzen und viktorianische Altbauten erstrahlen in altem Glanz.

Ruth Glass (1964) benutzte den Begriff Gentrifizierung um Aufwertungsprojekte von günstigen und verfallenen Wohnraum und die dadurch entstehenden Folgen in der Sozialstruktur eines Quartiers zu beschreiben. Diese Aspekte sind auch heute noch wichtig, aber ab den späten 1970er wurde Gentrifizierung verstärkt in Beziehung zu Prozessen der räumlichen, ökonomischen und sozialen Restrukturierung gesetzt (Sassen 1991: 255). Tatsächlich hat sich das Konzept der Gentrifizierung seit den 1960er Jahren als ein Konzept mit einem sehr breiten wissenschaftlichen Literaturkörper etabliert, für welches über die Jahre diversen Ergänzungen vorgeschlagen wurden (Slater 2011: 571). Es ist daher kaum verwunderlich, dass sich innerhalb dieses breiten Literaturkörpers auch unterschiedliche Theoriestränge herausgebildet haben, welche bei der Definition der Gentrifizierung auf andere Schwerpunkte Bezug nehmen.

Aufgrund dessen ist es kaum verwunderlich, dass es keine einheitliche Definition von Gentrifizierung gibt (vgl. z.B. Slater 2011: 573; Frank 2018: 783; Holm 2022a: 153). Als gemeinsame Nenner innerhalb der Gentrifizierungsdebatte lassen sich allenfalls der Fokus auf Klassendynamiken, Verdrängung und Aufwertungs dynamiken festhalten.

Diese Arbeit orientiert sich an Mark Davidson und Loretta Lees (2005: 1187) Definition von Gentrifizierung, welche vier Schlüsselemente hervorheben. Erstens wird Kapital reinvestiert. Das heisst ein ökonomischer Prozess der Aufwertung findet statt. Zweitens kommt eine soziale Aufwertung des Ortes durch die zuziehenden einkommensstarken Gruppen zustande, welcher sich drittens auch durch einen gewissen physischen Wandel (Renovationen etc.) ausdrückt. Dies führt viertens zu direkter oder indirekter Verdrängung einkommensschwacher Gruppen.

Im Folgenden werden die Schlüsselemente dieser Definition weiter beleuchtet indem die drei meist verbreiteten Theoriestränge, basierend auf Susanne Franks (2018) Einteilung, hervorgebracht und deren Schwerpunkte erläutert werden. Dabei werden wichtige Begrifflichkeiten und Themen innerhalb des Konzepts genauer betrachtet. Bei diesen Theoriesträngen handelt sich um nachfrageorientierte, angebotsorientierte und politisch-planerische Erklärungsansätze von Gentrifizierung.

### 2.2.1 Angebotsorientierte Erklärungen

Angebotsorientierte oder auch produktionsorientierte Erklärungsansätze von Gentrifizierung untersuchen vor allem die ökonomischen Dynamiken, welche in Zusammenhang mit Gentrifizierung auftreten. Es wird davon ausgegangen, dass ökonomische Prozesse der Auslöser und zentraler Bestandteil von Gentrifizierung sind. Bei diesen Erklärungsansätzen wird insbesondere auf makroökonomische Investitionszyklen, mikroökonomische Ertragslücken und ein Übergang von einer Renten- zur Renditenökonomie Bezug genommen (Frank 2018: 780–781).

#### *Makroökonomische Investitionszyklen*

Erklärungen mit einem Fokus auf makroökonomische Investitionszyklen heben hervor, dass sich wandelnde internationalen Kapitalkreisläufen einen starken Einfluss auf Gentrifizierungsdynamiken haben. Es wird dabei betont, dass Wohnraum als Ware einen wichtigen Stellenwert im kapitalistischen Kapitalkreislauf wahrnimmt, indem er als eine Art zwischenzeitlicher Speicher dient (Holm 2022b: 91). Dabei wird davon ausgegangen, dass Kapital im kapitalistischen System permanent zirkulieren muss oder mit anderen Worten immer wieder investiert werden muss. Der primäre Zirkulationskreislauf des Kapitals besteht aus drei Komponenten (Aalbers & Christopher 2014 375–376). Kapital wird investiert in Produktionsmittel (z.B. Maschinen) und Arbeitslöhne. Anschliessend wird damit eine Ware produziert, welche schlussendlich verkauft wird, um dadurch mehr Kapital zu generieren. Dieser Kapitalkreislauf wird auch als Warenproduktion bezeichnet (Harvey 1978: 108) und muss sich im kapitalistischen System immer wieder wiederholen. Wenn nun die ökonomischen Bedingungen sich verschlechtern, indem beispielsweise die Profitrate sinkt. Dann gerät die Warenproduktion ins Stocken. Es droht eine ökonomische Krise, da nicht mehr in Produktionsmittel und Löhne investiert wird (ebd.). Genau in diesem Augenblick der Krise wird unter anderem das Wohnen zum entscheidenden Ventil bzw. Zwischenspeicher.

Zur weiteren Erklärung ist hier die Arbeit von David Harveys (ebd.) besonders aufschlussreich. In einer bevorstehenden Krise braucht das Kapital nun eine alternative Investitionsmöglichkeit, am besten eine in welcher die Krise ohne Verlust überdauert werden kann. Im Unterschied zum Warenkreislauf, in welchem mit relativ kurzen Kapitalumschlägen kalkuliert wird, sind Investitionen in die gebaute Umwelt über eine viel längere Zeit gebunden (Holm 2022b: 91). Gemäss Harvey (ebd.: 112–113) wird dieser Vorteil im Momenten der Krise ausgenutzt. Das Kapital wird aus dem ersten Kapitalkreislauf (Warenproduktion) in einen zweiten Kapitalkreislauf – die gebaute Umwelt – umgeleitet. Die gebaute Umwelt setzt sich dabei aus Immobilien- und Wohnungsmärkte aber auch Infrastrukturen zusammen (ebd. 108). Harvey (ebd.) bezeichnet den beschriebenen Prozess auch als «capital switching» und die dazugehörige Krise als «switching crisis», weil das Kapital in einen anderen ökonomischen Kapitalkreislauf umgelenkt werden muss.

Im zweiten Kapitalkreislauf ist das Kapital dann zeitlich, wie auch räumliche in Form von Immobilien oder Infrastruktur gebunden oder fixiert und wird daher von Harvey (ebd.: 106) auch als «fixed capital» bezeichnet. Die Betrachtungsweise erklärt warum Immobilien umgangssprachlich als Betongold bezeichnet werden. Beton welches die räumliche Bindung an einen Ort hervorhebt und Gold das als langfristige, krisensichere und unproduktive Wertanlage gilt.

Wichtig an dieser Theorie ist, dass die Investitionen in die gebaute Umwelt zyklisch stattfinden, das heisst Phasen mit einer schwachen und starken Investitionstätigkeit in die gebaute Umwelt treten generell in regelmässigen zeitlichen abständen auf (Harvey 2016: 90). Dies wirkt sich auch auf Gentrifizierungsdynamiken aus, welche dadurch in gewissen zeitlichen Abständen stärker und schwächer auftreten. Makroökonomische Investitionszyklen erklären daher, warum es in gewissen Zeitspannen zu verstärkten und in anderen zu schwächeren Gentrifizierungsdynamiken kommt.

Beispielsweise konnte Brett Christophers (2011: 1359–1360) aufzeigen, dass kurz vor der Investitionskrise Anfang der 2000er Jahre, welche durch die Dotcom Blase ausgelöst wurde, in massivem Ausmass Kapital von produktiven Investitionen (z.B. Aktien etc.) abgezogen wurde und in den Immobilienmarkt geflossen ist. Insbesondere Pensionskassen haben in dieser Zeit in grossen Ausmass eine Kapitalverlagerung («capital switching») vorgenommen (ebd.: 1360). Aber auch auf dem Hypothekarmarkt für Finanzanleger (Banken, Hedge Fonds etc.), welcher gemäss Aalbers (2008: 150) zur Erleichterung der Kapitalverlagerung in den zweiten Kreislauf etabliert wurde, sind in jener Zeit grosse Investitionssteigerungen erkennbar. Diese Investitionssteigerungen haben im Umkehrschluss auch die Haus- und Mietpreise beeinflusst, welche in jener Zeit stark angestiegen sind (ebd.). Diese makroökonomischen Dynamiken hatten in dieser Zeit einen verstärkenden Einfluss auf Gentrifizierungsdynamiken.

### *Mikroökonomische Ertragslücke*

Erklärungsansätze, welche mikroökonomische Ertragslücken in den Fokus stellen, sind räumlich spezifischer, und fokussieren sich normalerweise auf die Ebene Quartier oder Stadt. Mikroökonomischen Ertragslücken erklären, warum in einem gewissen Gebiet eine Gentrifizierungsdynamik auftritt. Hierbei ist die sogenannte Ertragslücke massgebend. Die Ertragslücke ist die Differenz zwischen den aktuell erwirtschafteten Gewinn und dem potentiell möglichen Gewinn (Smith 1979: 545). Oftmals liegt diese Ertragslücke in bislang vernachlässigte Gebiete,

das heisst Gebiete die Deinvestition erlebt haben, besonders hoch. Sobald die Ertragslücke genügend gross ist, dringen Investoren auf den entsprechenden Wohnungsmarkt vor, werten Immobilien auf und vermieten oder verkaufen diese an einkommensstärkere Gruppen (ebd.: 545–546). Die Ertragslücke wird dadurch geschlossen.

Neil Smith (ebd.: 539–542) hebt dabei hervor, dass nach einer Phase der Suburbanisierung in den 60er und 70er Jahren und dem Verlust der Industrieunternehmen in den Städten der USA (aber auch in grossen Teilen des globalen Nordens), sich die vernachlässigten Gebiete vor allem in urbanen Raum befanden. Aufgrund dessen entstand im städtischen Raum eine grosse Ertragslücke. Diese steigende Ertragslücke führte dazu, dass Kapital wieder in den urbanen Raum zurückfloss. Für Smith (ebd.: 547) handelt es sich damit bei der Gentrifizierung um ein Reurbanisierungsprojekt, welches sich durch die Rückwanderung des Kapitals vom suburbanen in den urbanen Raum ausdrückt und nur bedingt mit einem Zuzug von Personen in den urbanen Raum erklärt werden kann («back to the city movement by capital not people»). In diesem Sinne löst die vorgängige Angebotserweiterung ausgelöst durch den Kapitalzufluss der primäre Auslöser und die Basis von Gentrifizierung.

#### *Von der Renten- zur Renditeökonomie*

Schlussendlich heben insbesondere neuere angebotsorientierte Erklärungsansätze hervor, dass es eine Veränderung bei den massgeblichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt stattfand. Die traditionellen Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Immobilienentwickler, Wohnungsbauunternehmen und kleinere, private Hausbesitzer – werden zunehmend von renditeorientierten Investoren, wie Banken, Pensionskassen, Versicherungen oder Fonds verdrängt und treiben dadurch die Miet- und Kaufpreise in die Höhe (Holm 2014: 81). Die neuen Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind nicht mehr an langfristigen Mieteinnahmen (Renten) sondern an kurzfristigen Gewinnen (Rendite) interessiert (ebd.: 83). Dies führt dazu, dass Spekulation ein zentraler Bestandteil des Wohnungsmarkt wird. Oder mit anderen Worten: «Kern des Geschäftsmodells ist nun der schnelle Kapitalumschlag und schnelle «Exit-Optionen», also der möglichst gewinnbringende Weiterverkauf. Dafür werden Grundstücke und Häuser ständig neu bewertet, in Rankings eingeordnet und evaluiert. Besteht Aussicht auf Gewinn wird verkauft.» (ebd. 88). Diese Spekulation mit Wohnungen treibt die Preise in die Höhe und beschleunigt Gentrifizierungsdynamiken.

#### 2.2.2 Nachfrageorientierte Erklärungen

Im Gegensatz zu den angebotsorientierten Erklärungsansätzen der Gentrifizierung beschäftigen sich nachfrage- oder konsumorientierte Ansätze mit der Frage, warum sich einkommensstarke Mittelklassegruppen überhaupt in vernachlässigten Gebieten niederlassen wollen (Slater 2011: 576–577). Einige dieser Theorierichtung argumentieren, dass lokalräumliche Aufwertungsprozesse – d.h. Gentrifizierung – erst von demographischen (z.B. Haushaltsstruktur, Alterung), sozioökonomischen (Einkommen) und soziokulturelle (Wohn- und Wohnstandortspräferenzen) Merkmale in Gang gesetzt wird (ebd.: 575). Mit anderen Worten heisst das, dass der Ausgangspunkt von Gentrifizierung eine erhöhte Nachfrage von einkommensstärkeren Gruppen darstellt. In der nachfrageorientierten Forschung werden daher vor allem die Beweggründe, Bedürfnisse und Merkmale der ‘Gentrifizier’ in den Blick genommen und somit auch deren Handlungsmacht (Agency) in den Vordergrund gestellt.

Wichtig ist hierbei, dass nachfrageorientierte Erklärungsansätze ein sehr diverses Bild von den Mittelschichtklassen zeichnen. Sie gehen davon aus, dass sich durch komplexe sozioökonomische Transformationsprozesse, welche den Übergang zu postindustriellen Gesellschaften markieren, neue Milieus herausgebildet haben (Ley 1994: 69–70). Aufgrund der Globalisierung, Akademisierung, Professionalisierung und Tertiärisierung in der postindustriellen Gesellschaft bilden sich neue einflussreiche Mittelschichtgruppen heraus, welche vor allem in den Bereichen Wissenschaft und Forschung, Information und Kommunikation, Kultur, Beratung und Verwaltung anzuordnen sind. Diese Gruppen werden auch als die ‘neuen Mittelklassen’ (‘new middle classes’) bezeichnet (Slater 2011: 576). Umgangssprachlich werden sie teilweise auch als ‘Yuppies’ oder ‘DINKs’ (double income no kids) betitelt.

Untersuchungen basierend auf nachfrageorientierten Erklärungen zeigen beispielsweise, dass Gentrifizierung auch als Abgrenzungsmechanismus verstanden werden kann, um den eigenen Klassenstatus untermauert. Gentrifizierer ziehen dabei bewusst in eine räumliche Gegend mit einer Ästhetik der Gentrifizierung (*gentrification aesthetic*), vornehmlich um sich durch ihre Wohnortwahl von anderen Milieus abzugrenzen (Bridge 2001: 94). Der eigene Klassenstatus wird dadurch bildlich untermauern (ebd.). In einem gentrifizierten Quartier oder Wohnung zu wohnen, fungiert demnach als Bestätigung der eigenen Klassenzugehörigkeit, insbesondere der Zugehörigkeit zur ‘neuen’ Mittelklasse. In diesem Sinne hat auch Julie Podmore (1998: 298–299) argumentiert, dass gentrifizierte Quartiere nichts anderes sind als der räumliche Ausdruck eines neuen Mittelklasse Habitus, welche sich im Falle der von ihr untersuchten Montrealer Innenstadt vor allem durch das Wohnen in einer Loft (‘loft living’) ausdrückt.

Wie bereits einleitend ausgeführt, wird dabei die ‘neue Mittelklasse’ als eine sehr fragmentierte Klasse mit diversen Milieus verstanden, welche sich auch in Bezug auf Ethnie oder Gender stark unterscheidet. Diese Interklassenunterschiede führen dazu, dass sich Gentrifizierung unterschiedlichen räumlich und ästhetisch ausdrückt. Beispielsweise spricht Castells (1983) von *gay gentrification* in Castro in San Francisco, Rothenberg (1995) von *lesbian gentrification* in Park Slope in New York oder Moore (2009) von *black gentrification* in Brickton Philadelphia. Interessant ist hierbei, dass diese Gentrifizierungsprozesse sich je nach Milieu unterschiedlich ästhetisch ausdrücken, aber auch einen anderen Einfluss auf das soziale Raumgefüge haben und somit zur Diversifizierung der Gentrifizierungstheorie beigetragen haben. In Bezug auf die räumliche und ästhetische Ausdrucksweise von Gentrifizierung ist daher wichtig, welches Milieu als Gentrifizierer auftritt.

Abschliessend ist noch interessant zu wissen, dass angebots- und nachfrageorientierte Erklärungsansätze zeitweise als zwei sich entgegengesetzte Erklärungsansätze wahrgenommen wurden. Die daraus entstehende Diskussion wird innerhalb der Gentrifizierungstheorie auch als Produktion–Konsumption, Ökonomie–Kultur oder auch als Smith–Ley Debatte bezeichnet (vgl. z.B. Lees 1994: 138–139; Slater 2006: 746). Interessant ist hierbei, dass sowohl Neil Smith (1987: 464), wie auch David Ley (1987: 468), jeweils unterstrichen, dass eine solide Erklärung von Gentrifizierung sowohl ökonomische wie auch kulturelle Erklärungsmuster benötigt. In diesem Sinne hat beispielsweise Slater (2011: 575) argumentiert, dass «the production-consumption (or Smith-Ley) debate in gentrification research is the most overdrawn and misrepresented contest in the history of urban studies». Im Rahmen dieser Arbeit werden diese Erklärungsansätze nicht als ausschliessend betrachtet und es soll auch gar nicht die Frage gestellt

werden, ob zuerst ökonomische oder kulturelle Prozesse in Gang gesetzt wurden im alpinen Raum. Vielmehr schliesst die vorliegende Arbeit zwar verstärkt an angebotsorientierten Ansätzen an, berücksichtigt jedoch auch nach Möglichkeit nachfrageorientierte Ansätze. Darüber hinaus wird ein weiterer Fokus auf politisch-planerische Elemente in Zusammenhang mit Gentrifizierung gelegt.

### 2.2.3 Politisch-Planerische Erklärungen

In den letzten Jahren wurde vermehrt auch die Rolle der öffentlichen Hand in Bezug auf Gentrifizierungsprozesse (*state-led gentrification*) in den Blick genommen. Dies kommt auch daher, dass sich die staatliche Wohnungspolitik seit der Nachkriegszeit wesentlich geändert hat. In der Nachkriegszeit (1946 bis 1970) bewegte sich die staatlichen Wohnungspolitik vermehrt von einer Wohnungspolitik, welche sich vor allem um den Ausbau und Sicherung von bezahlbaren Wohnangeboten für die breite Mittelklasse und Geringverdienende bemühte, hin zu einer Politik, welche verstärkt Interessen privater Akteure auf dem Wohnungsmarkt wahrt (Egner 2019). In diesem Sinne spricht der Politikwissenschaftler Björn Egner (ebd.: 68) in Bezug auf Deutschland von einer Transformation «der Wohnungspolitik zur Wohnungspolitik». Dieser politische Wandel führte auch dazu, dass in den meisten Ländern der Anteil an bezahlbaren Mietwohnungen (vor allem mietkontrollierte Wohnungen) zurückgegangen ist (Hochstenbach 2017: 401). Es handelt sich hierbei nicht nur um einen politischen Wandel in einigen Ländern des globalen Nordens wie die Spezialausgabe von *Housing Policy Debate* zum Thema der Wohnungspolitik (*Housing Policy in Crisis*) zeigt. Beiträge, welche wohnraumpolitische Massnahmen der öffentlichen Hand in China (Zhang et al. 2018), Ghana (Gillespie 2018) oder Indien und Brasilien (Ren 2018) analysieren, kommen ebenfalls zum Schluss, dass auch hier eine liberale Grundhaltung zur Wohnungspolitik besteht. In diesem Sinne handelt es sich bei der bereits erwähnten «Wohnungspolitik» um ein internationales Phänomen.

International wird das politisch-planerische Handeln in Bezug auf Gentrifizierungsprozesse vor allem in zwei zentralen Feldern diskutiert (Frank 2018: 782). Einerseits wird Gentrifizierung als ein wichtiger Bestandteil einer unternehmerischen Stadtpolitik hervorgehoben, welche versucht die eigene Stadt bestmöglich in der internationalen Standortpolitik zu positionieren, indem einkommensstarke Haushalte, Unternehmen und internationale Touristen umworben werden (ebd.). In diesem Zusammenhang wird beispielsweise hervorgehoben, dass gewisse städtische Aufwertungsprojekte versuchen einen Ort oder ein Quartier für Bewohner:innen der Mittelklasse oder internationale Unternehmen attraktiv zu machen. Samuel Stein (2019: 52–54) zeigt beispielsweise, dass die einsetzende Gentrifizierung in den 1970er Jahren von der New Yorker Stadtregierung bewusst toleriert und gefördert wurde, um die maroden Stadtfinanzen aufzubessern und im Städtewettbewerb attraktiv zu bleiben. Diese Dynamik hält laut Stein (ebd.: 56) heute noch an und hat dazu geführt dass Stadtplaner eine breite Palette an Massnahmen (Steuererleichterungen, Aufzonungen, öffentliche Infrastrukturprojekte) zur Verfügung haben, um Land- und Gebäudewerte weiter in die Höhe zu treiben. Stein (ebd.) spricht daher auch von geplanter Gentrifizierung (*Planned Gentrification*).

Wie so etwas konkret aussehen kann zeigt Daniel Tubridy (2020) beispielhaft an der Aufwertung des Hans Tavens Park in Kopenhagen auf. Die Aufwertung des Parks wird in diesem Fall dazu genutzt, um ein Quartier der Arbeiter:innenklasse neu als attraktives Mittelklassequartier

zu vermarkten. Anstelle eines zuvor bestehenden und beliebten Fussballplatz wird die Gestaltung des Park neu an mittelklasseorientierten Aktivitäten (z.B. urban gardening) ausgerichtet, um einkommensstärkere Bewohner:innen anzulocken (ebd.: 137). In Anlehnung an Anguelovski und Kolleg:innen (2018) bezeichnet Tubridy diesen Prozess auch als grüne Gentrifizierung (*green gentrification*). Die Beispiele aus New York und Kopenhagen zeigen, dass Gentrifizierung nicht nur von Kapitalkreisläufen oder einer veränderten Nachfrage ausgelöst wird, sondern auch von der öffentlichen Hand bewusst als finanzpolitische Strategie Anwendung findet.

Andererseits wird Gentrifizierung vielerorts auch als sozialpolitisches Instrument angewendet, das heisst als eine Strategie zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere (Frank 2018: 782). Dahinter liegt beispielsweise die Vorstellung, dass die benachteiligten Bewohner:innen von einem alltäglichen Kontakt mit privilegierten Haushalten profitieren würden. Ausserdem sollen einkommensstärkere Haushalte in Form von einer lokalen Interessensvertretung, besseren Bildungsmöglichkeiten oder einer Stärkung der lokalen Ökonomie zur weiteren Stabilisierung des Quartiers beitragen. In der Forschung gibt es jedoch kaum Hinweise auf diese positiven Gentrifizierungseffekte für marginalisierte Gruppen. Stattdessen scheint es der Fall zu sein, dass marginalisierte Gruppen mit überwältigenden negativen Effekten konfrontiert sind (Lees 2008: 2457).

### *Fazit*

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Konzept der Gentrifizierung einen sehr breiten wissenschaftlichen Korpus mit unterschiedlichen Strömungen erfasst. Für angebotsorientierte Erklärungsansätze tragen ökonomische Dynamiken wesentlich zur Ausprägung des Gentrifizierungsprozesses bei. Dabei nehmen gesamtwirtschaftlichen Investitionszyklen, räumlich konkrete Profitaussichten (Ertragslücken) und das Vordringen von institutionellen, renditeorientierten Akteuren, wie Banken, Pensionskassen oder Staatsfonds, eine wichtige Rolle bei der Ausprägung von Gentrifizierung ein. Ausserdem gilt es nachfrageorientierte Erklärungsansätze in einer robusten Analyse nicht zu vernachlässigen (Slater 2011: 575), welche insbesondere im ländlichen Raum von Relevanz sind. Diese erklären welche Bedürfnisse und Vorstellungen dazu führen, dass sich Personen aus der 'neue' Mittelklasse in strukturschwachen Gebieten niederlassen und wie Veränderungen im Sozialgefüge sich räumlich ausdrücken (z.B. Ästhetik, Angebot an Läden und Dienstleistungen oder Wohnungsgestaltung). Schlussendlich zeigen neuere Arbeiten auf, dass die politisch-planerische Komponente ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf Gentrifizierungsdynamiken haben kann. Mittels Gesetzen und planerischen Strategien wird Gentrifizierung oftmals auch politisch gefördert.

## 2.3 Ländliche Gentrifizierung – Ökonomie und Verdrängung

Wie bereits dargelegt, umfasst das Konzept Gentrifizierung eine breite Anzahl an verschiedenen Strömungen. Es handelt sich allerdings um ein Konzept, welches vor allem auf den urbanen Kontext Bezug nimmt (Phillips 1993: 123). In gängigen Einführungstexten zur Gentrifizierung wird daher kaum Bezug zum ländlichen Raum genommen (vgl. Salter 2011, Frank 2018, Holm 2022a). Der Fokus dieser Arbeit liegt im ländlichen Raum, daher ist es notwendig Arbeiten zum ländlichen Raum in den Blick zu nehmen.

Ein empirisches Forschungsfeld zur ländlichen Gentrifizierung hat sich ab den 1990er Jahren im englischsprachigen Raum (vor allem in Grossbritannien und den USA) entwickelt (Miessner

und Naumann 2021: 196–197). Umstritten im ländlichen Raum sind dabei vor allem angebotsorientierte Erklärungsansätze von Gentrifizierung. Es wird hinterfragt, ob überhaupt Potenzial für eine Ertragslücke besteht, da der ländlichen Raum eher als dauerhaft strukturschwache Gegenden gilt, welcher selten mit einem grösseren Aufwertungsprozess konfrontiert ist (vgl. Phillips 1993: 125). Darüber hinaus wird von einigen Autoren angezweifelt, ob und wie Verdrängung stattfindet (Lorenzen 2021: 62). Die Verdrängungsdebatte wird auch kontrovers in der urbanen Gentrifizierungsliteratur debattiert, da Verdrängung und Gentrifizierungstendenzen nicht immer zeitgleich auftreten (einen vertieften Einblick in diese Debatte bieten Slater 2006 oder Phillips et al. 2021), aber wird grundsätzlich nicht im gleichen Ausmass hinterfragt.

### 2.3.1 Ökonomie des ländlichen Raums

Entsprechend ersterer Kritik betont ein Grossteil der Literatur, dass nachfrageorientierte Erklärungsansätze Treiber der ländlichen Gentrifizierung sind (Darling 2005: 1017) und ökonomisch-politische Erklärungsansätze im ländlichen Raum eine untergeordnete Rolle einnehmen. In diesem Erklärungsmuster ist – insbesondere in der britischen Debatte – ein romantisches Verständnis vom ländlichen Raum als Sehnsuchtsort einer weissen Mittelklasse zentral (Smith und Phillips 2001: 458). Die Gentrifizierer sind dabei vorwiegend Mittelschichtshaushalten (neue Mittelklasse) aus dem städtischen Raum, welche sich auf der Suche nach dem ländliche Idyll im ruralen Raum niederlassen. In diesem Sinne sprechen Darren Smith und Debbie Phillips (2001: 457) bei Gentrifizierung im ländlichen Raum auch von *greentrification*, um hervorzuheben, dass beim Prozess ländlichen Gentrifizierung die Sehnsucht und der Konsum von Natur das zentrale Merkmal sind. Zu ähnlichen Aussagen kommen Analysen, welche Wanderbewegungen der städtischen Mittelklasse in den ruralen Raum in den 1980er bis 90er Jahre innerhalb der Counterurbanisierungsdebatte untersucht haben (Phillips 2010: 540 – 541).

Trotz dem Fokus auf nachfrageorientierte Erklärungsansätze gibt es vereinzelt Arbeiten, welche einen politisch-ökonomisch Fokus setzen. In einem Schlüsselaufsatz konnte Martin Phillips (1993) aufzeigen, dass bei Gentrifizierung im ländlichen Raum durchaus Renditeinteressen einen zentralen Stellenwert bei der Kaufentscheidung einnehmen. Phillips (ebd.: 128) tat dies indem er den Fokus auf sogenannte *occupier developers* legte. Damit sind Personen gemeint, welche oftmals durch den Einsatz ihrer eigenen Arbeit, Aufwertungsarbeiten an der von ihr bewohnten Liegenschaft oder Wohnung vornehmen und so zu einer substanziellen Steigerung des Immobilienwertes beitragen (ebd.: 138). Diese Praxis nahm Phillips (ebd.) als Anzeichen dafür, dass auch im ländlichen Raum ein Rent-Gap existiert. Zu einem ähnlichen Schluss kam zuvor auch schon Jo Little (1987). Little (ebd.: 195) fand heraus, dass in den von ihr untersuchten Dörfern in Südengland, fast die Hälfte der Befragten nach einem Hauskauf grössere Renovationsarbeiten vorgenommen hatten. Einige der Hausbesitzer:innen wollten sogar nach nur fünf Jahren ihr Haus sehr profitabel für einen ungefähr 5,5 Mal höheren Preis weiterverkaufen (ebd.).

Ausserdem ist der Beitrag von Eliza Darling (2005) hervorzuheben, welche die Ertragslücke im ländlichen Raum in Zusammenhang mit staatlicher Bau- und Planungsrecht stellte. In diesem Sinne knüpft sie auch an politisch-planerische Gentrifizierungsansätze (state-led gentrification) an. Die staatlichen Interventionen, welche zum Ziel haben das Naturschutzgebiet in Adirondack im Bundesstaat New York zu schützen, führten dazu, dass weniger Bauflächen zur

Verfügung standen. Gleichzeitig bestand aufgrund des Nationalparks eine hohe saisonale Nachfrage von Tourist:innen nach Ferienunterkünften. Dadurch wurden Immobilien nahe an der Wildnis und insbesondere am Seeufer attraktiv für die saisonale Vermietung an einkommensstarke Touristen, während eine ganzjährige Vermietung an einkommensschwächere lokale Arbeiter:innen weniger gewinnträchtig war. Darling hält daher fest, dass die Wohnungen und Immobilienpreise für lokale Arbeiter:innen aufgrund dieser Ertragslücke nicht mehr bezahlbar waren und diese kaum noch Zugang zu einer Unterkunft in der Gegend finden konnten. Sie betont allerdings, dass dieser Gentrifizierungseffekt aufgrund der besonderen Bedingungen des Adirondack Parks zustande gekommen ist und daher nur schwer für andere ländliche Räume übertragbar ist. Dennoch zeigt sich hier schon, dass politisch-planerische Interventionen im ländlichen Raum Gentrifizierung auslösen oder zumindest verstärken können. (ebd.: 1021–1030)

Ebenfalls in einen angebotsorientierten Erklärungsansatz einzuordnen ist die Arbeit von Martin Phillips und Kolleg:innen (2021), welche konzeptionell darlegen wie ländliche Gentrifizierung in einen grösseren ökonomischen Kapitalzyklus eingeordnet werden kann. Dabei legten sie nahe, dass im Gegensatz zum städtischen Raum im ländlichen Raum eine langfristige temporale Betrachtung von Gentrifizierung nötig ist. Sie stellten durch ihre Betrachtung von sechs englischen Distrikten fest, dass oftmals eine lange Deinvestitionsphase zu Arbeitsplatzverlust und Wegzug von gewissen Bevölkerungsschichten führt. Auf diese lange Deinvestitionsphase folgt erst viel später, teilweise Jahrzehnte später, ein Reinvestitionszyklus, welcher dann auch zahlungskräftigere Klientel anzieht und sich in erhöhten Hauspreisen niederschlägt. In diesem Sinne sollte im ländlichen Raum auch ein anderer temporaler Massstab an die Auswirkungen von makroökonomischen Prozesse auf Gentrifizierung gelegt werden, welcher gegeben falls erst viel später Verdrängung nach sich zieht. (Phillips et al 2021: 73–79).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ländliche Gentrifizierung bisher vorwiegend aus einer nachfrageorientierten Perspektive betrachtet wird. Ein politisch-ökonomischer Fokus wird seltener eingenommen. Dennoch zeigen einige wissenschaftliche Arbeiten auf, dass auch im ländlichen Raum Gentrifizierung aus einem angebotsorientierten Erklärungsansatz nachvollzogen werden kann, auch wenn dafür teilweise ausserordentliche Bedingungen oder zeitlich langfristige Massstäbe berücksichtigt werden müssen. Eindrücklich ist ebenfalls, dass im ländlichen Raum kaum die Rolle von institutionellen Unternehmen untersucht wird. Dies kommt wahrscheinlich daher, dass vornehmlich Privatpersonen (occupier developers) den ländlichen Markt prägen.

### 2.3.2 Verdrängung

Wie bereits erwähnt ist Verdrängung ein erbitterter Diskussionspunkt innerhalb der Gentrifizierungstheorie. Einige, wie beispielsweise Holm (2022a: 152) betrachten Verdrängung als integralen Bestandteil: «Verdrängung ist das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt der Gentrification». Andere behaupten, dass Gentrifizierung auch ohne Verdrängung stattfindet (Hamnett & Whitelegg 2007). In dieser Arbeit nimmt die Verdrängung einen zentralen Stellenwert ein, daher wird hier vor allem Bezug auf Literatur genommen, welche Gentrifizierung in Verbindung zu Verdrängung setzt.

Insbesondere im ländlichen Raum ist es allerdings wichtig, dass Bezug auf ein differenziertes Verdrängungskonzept genommen wird. Dabei sind vier Gründe hervorzuheben. Erstens sind die Wohnungsmärkte in ruralen Orten meist stark von Eigentum und Selbstnutzung dominiert. Dies führt dazu, dass der Verdrängungsdruck aufgrund von steigenden Mietkosten oder Kündigung durch die Vermieter:innen im ländlichen Raum geringer ausfällt. Zweitens sind ländliche Räume oftmals von Abwanderung betroffen, welche ein Resultat ländlicher Restrukturierungsprozesse (Desinvestment) sind und Gentrifizierungsprozesse zeitlich vorangehen. Die ankommenden Gentrifier verdrängen dadurch die wohnhaften Einheimischen nicht, sondern ersetzen (replace) diese vielmehr. Drittens wird im ländlichen Raum vermehrt Wohnraum auf der grünen Wiese geschaffen. Dadurch sind Wohnungen von der bereits wohnhaften Bevölkerung kaum betroffen. Darüber hinaus bevorzugen es Gentrifier ihr Haus oder Wohnung an einem möglichst naturnahen Standort ausserhalb des Dorfkerns zu errichten. Dies kann dazu führen, dass Gentrifier sich zusätzlich zur lokalen Bevölkerung niederlassen und dadurch ebenfalls niemanden direkt verdrängen. Viertens kann argumentiert werden, dass durch die Gentrifizierung neue Arbeitsmöglichkeiten entstehen, welche zu einem Verbleib anstelle einer Verdrängung der lokalen Bevölkerung führen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass insbesondere eine kurzfristige und direkte Verdrängung im ländlichen Raum kaum vorzufinden ist. (Lorenze 2021: 62–65)

In diesem Sinne greifen einige (vgl. Slater 2009, Phillips et al 2021, Lorenze 2021) auf ein differenziertes Verdrängungskonzept, welche vor allem von Peter Marcuse (1985; et al. 1989) Schriften geprägt wurden, zurück. In jener hebt Marcuse (1985: 204–207) vier Arten der Verdrängung hervor – direkte Verdrängung des letzten Haushalts, direkte Kettenverdrängung, ausschliessende Verdrängung und Verdrängungsdruck.

- *Direkte Verdrängung des letzten Haushalts* bezeichnet einen Prozess, bei welchem die letzte Bewohner:in gezwungen wird ihre bewohnten Unterkunft zu verlassen (z.B. durch Kündigung, Mietanstieg oder Zustand der Unterkunft (Strom-, Warmwasserkapazität, Schimmel etc.). Die Unterkunft wird anschliessend von einem Gentrifier bewohnt. (ebd.: 205)
- *Direkte Kettenverdrängung* nimmt Bezug auf den Haushalt, welcher vor der Verdrängung des letzten Haushalts dort gewohnt hat und betrachtet, ob beispielsweise aufgrund von Mieterhöhung oder einem schlechten Zustand der Unterkunft schon verdrängt wurde. Es ist daher auch möglich, dass mehr als ein Haushalt pro Wohnung verdrängt wird. (ebd.: 205–206)
- *Exklusive Verdrängung* findet statt, wenn ein Haushalt seine Unterkunft freiwillig verlässt, aber in der Umgebung keinen Zugang zu einer anderen Unterkunft findet, beispielsweise weil es kein bezahlbares Angebot gibt. (ebd.: 206–207)
- *Verdrängungsdruck* wird vor allem durch eine sozialräumliche Veränderung im Quartier oder der Nachbarschaft ausgelöst. Wenn Freunde die Gegend verlassen, Läden durch neue mit einer anderen Zielgruppe ersetzt werden und öffentliche Einrichtungen sich aufgrund von Gentrifizierung verändern, kann ein Gebiet für die bereits ansässige Bevölkerungsgruppen immer weniger lebenswert werden. Dies kann dazu führen, dass diese Gruppen das Gebiet freiwillig verlassen und in eine andere Gegend ziehen. (ebd.: 207–208)

Basierend auf dieser Differenzierung zeigt beispielsweise Lorenze (2021: 73), dass Gentrifizierung in den Dörfern Atlacomulco, Tlayacapan und Oacalco in Mexiko oftmals indirekt stattfinden. Dies passiert beispielsweise indem eine eingeschränkte Zugänglichkeit auf dem Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Personen (exklusive Verdrängung) besteht oder eine starke Veränderung des Sozialraums (Verdrängungsdruck) stattfindet. In Bezug auf den Verdrängungsdruck betont Lorenze (ebd.: 71), dass sich dieser bei Anwohner:innen oftmals durch einen Verlust des Ortgefühls (loss of sense of place) ausdrückt. Das heisst, dass man durch die Veränderung sein Zugehörigkeitsgefühl zum Ort verliert. Dabei ist es gar nicht so wichtig, dass die Gentrifizierten Gebiete sich in diesen Dörfern am Dorfrand befinden (ebd.: 68). Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt Aileen Stockdale (2010), welche Gentrifizierungsdynamiken in sechs Dörfern in Schottland untersucht hat. Sie (ebd.: 39) kommt zum Schluss, dass nicht in jedem Dorf der Zuzug von einkommensstärkeren Gruppen zu Verdrängung führte, aber dass das grösste Potential der Verdrängung aufgrund eines Mangels an bezahlbaren Angeboten (exklusive Verdrängung) zustande kommt.

### *Fazit*

Ländliche Gentrifizierung ist insbesondere im englischsprachigen Raum untersucht. Im deutschsprachigen Raum ist dieses Phänomen wenig untersucht, obwohl sich hier auch interessante Forschungsorte anbieten (Miessner und Naumann 2021: 199). Ausserdem dominiert eine nachfrageorientierte Perspektive auf ländliche Gentrifizierung, da meist eine Ertragslücke nur schwer bezifferbar oder feststellbar ist. Nur wenige Arbeiten nehmen eine angebotsorientierte Perspektive ein und dort ist die Feststellung einer Ertragslücke mit konzeptionellen Herausforderungen verbunden (langfristige temporale Zeithorizonte, besondere Bedingungen). Des Weiteren findet im ländlichen Raum wenig direkte Verdrängung statt, auch weil Wohn- und Hauseigentum verbreitet sind und die Bewohner:innen daher nur schwer zu verdrängen sind. Aus diesem Grund ist es sinnvoll auf ein differenziertes Konzept von Verdrängung zurückzugreifen, welches auch indirekte Verdrängung berücksichtigt.

Diese Erkenntnisse sind auch in Bezug auf die alpine Wohnraumknappheit und den Zweitwohnungsbau in der Schweiz interessant. Wie im Folgenden dargelegt wird, besteht ein Mangel an sozialwissenschaftliche Arbeiten in alpinen Gebieten in Bezug auf Gentrifizierungsdynamiken. Darüber hinaus ergeben sich durch die besonderen politischen Rahmenbedingungen Dynamiken, welche zu einer feststellbaren Ertragslücke im alpinen Wohnungsmarkt führen. Unter Berücksichtigung dieses Rahmes wird nun die bisherige Forschung mit einem Bezug zum Wohnen in alpinen Bergdörfern hervorheben und dadurch die Forschungslücke verdeutlicht.

## 2.4 Gentrifizierung in der Alpenregion – Forschungslücke und Fragestellung

Der europäische Alpenraum erhielt bereits in den 1970 und 80er Jahren eine verstärkte Aufmerksamkeit in der Forschung. Erste wissenschaftliche Tagungen zum schweizerischen Alpenraum fanden bereits 1979 beim Historikertag und 1984 beim Jahreskongress der Schweizerische Gesellschaft für Wirtschafts- und Sozialgeschichte statt (Mathieu 1996: 49). Thematisch stand bei diesen Kongressen vor allem die demographische Entwicklung, die ökonomische Verhältnisse (insbesondere der Tourismus), das dörfliche Zusammenleben und die Verkehrssituation im Dorfzentrum im Fokus. Bekannt wurde in diesem Zusammenhang ist beispielsweise die Arbeit des amerikanischen Ethnologen Robert Netting (1981) *Balancing on an Alp*, welches

die traditionellen ökonomischen Produktionsweisen des Oberwalliser Dorf Törbel aufzeichnete und deren ökologische Ausgleichsfunktion hervorhob.

Vergleichsweise geringe Aufmerksamkeit bekam der Einfluss des angespannten Wohnungsmarktes auf die lokale Bevölkerung. Dabei war bereits seit mehreren Jahrzehnten bekannt, dass die touristische Nutzung und insbesondere der Zweitwohnungsanteil in den alpinen Schweizer Berggebieten einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt für die Lokalbevölkerung hatte (siehe z. B. Müller 1986 od. Wachter et al. 1994). Daniel Wachter und seine Kollegen (ebd.: 248) erwähnten bereits 1994, dass der Ausbau von Zweitwohnungen in alpinen Tourismusregionen negative Auswirkungen für die Lokalbevölkerung auf dem Wohnungsmarkt nach sich zieht:

«The demand for land for tourist purposes restricts other non-tourist possibilities for land use, e.g. agriculture, and leads to a massive rise in land prices in tourist regions. [...] These potential sources of conflict are aggravated by various other factors: investors from outside the community determine economic and political policy; there is competition for the use of the limited amount of land available; the local population is driven off the housing market in tourist centers.»

Bereits hier wird festgehalten, dass die lokale Bevölkerung keinen Zugang mehr zum Wohnungsmarkt in Touristenregionen findet (ebd.). Ausserdem wird betont, dass der Ausbau von Ferienwohnungen und Hotelanlagen eine zunehmenden Zersiedelung der alpinen Landschaft nach sich zieht (ebd.: 250).

Es gibt wenige wissenschaftliche Arbeiten mit einem Fokus auf die angespannte wohnraumpolitische Situation und die Auswirkungen auf die Bevölkerung auf einer Gemeindeebene im Alpenraum. Dieser Mangel an wissenschaftliche Studien im Schweizer Alpengebiet, welche sich mit den Auswirkungen des Mangels an zahlbaren Wohnraum in Bezug auf die Dorfbevölkerung auseinandersetzt, führte bei Sonderegger und Bätzing (ebd.: 11) zum Apell, dass für zukünftige Forschung im Zusammenhang mit der Problematik der Zweitwohnungen ein «Wechsel[s] von einem planungs- und problemorientierten Ansatz zu einem sozialwissenschaftlichen Ansatz» notwendig ist.

Auch heute nimmt ein Grossteil der Literatur, welche Wohnungsfragen und planerische Massnahmen im Alpenraum in den Blick nimmt, verstärkt einen raumplanerischen anstelle eines sozialwissenschaftlichen Fokus ein. Dies kommt wahrscheinlich daher, dass der Wohnungsbau bzw. der Zweitwohnungsbau in den 2010er Jahren eine verstärkte öffentliche und wissenschaftliche Aufmerksamkeit durch die Abstimmung und Annahme der eidgenössischen Volksinitiative «Schluss mit uferlosen Bau von Zweitwohnungen» vom 11. März 2012 bekam. Die Initiative setzte einen klaren raumplanerischen Fokus, was sich auch auf die wissenschaftlichen Arbeiten ausgewirkt haben könnte. Im Fokus der wissenschaftlichen Arbeiten zum Zweitwohnungsbau standen, Analysen über das quantitative Ausmass des Zweitwohnungsbaus (Sonderegger & Bätzing 2013), die raumplanerischen Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus auf eine nachhaltige Entwicklung (Sonderegger 2014), die Triebkräfte einer alpinen Gentrifizierung (z. B. Perlik 2011), die Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus auf die Zersiedelung (z. B. Condoni & Grob 2013) und mögliche planungsrechtliche Lösungsmassnahmen zur Eindämmung

des Zweitwohnungsbau (Clivaz & Nahrath 2010). Die erwähnte Literatur nahm oftmals die gesamte Alpenregion als Betrachtungsraum und fokussierte nicht auf einzelne Dörfer.

Eine explizite Erwähnung in Zusammenhang mit dem alpinen Raum findet das Konzept Gentrifizierung einzig in den Beiträgen von Manfred Perliks (2011) und Viviane Cretton (2018). Bei beiden stehen die ‘Gentrifer’ im Blick. Perlik (ebd.: 9) hebt die Mängel einer Analyse nur aufgrund des Konzept der Annehmlichkeitsmigration (amenity-led-migration) hervor und zeigt den Nutzen einer Ergänzung durch das Konzept des multilokale Wohnen auf. Ausserdem betont er, dass ökonomische Faktoren in der Vergangenheit zu wenig berücksichtigt wurden, aber diese bleiben grösstenteils oberflächlich behandelt (ebd.). Ausserdem wurde die Arbeit von Perliks vor den gesetzlichen Rahmenbedingungen verfasst, welche den alpinen Wohnungsmarkt heute prägen.

Cretton (2018: 120–121) betont wiederum, dass die Gentrifizierungsdynamiken in den Alpen Berggebieten der Schweiz vor allem mit einem internationalisierten Lifestyles einer gehobenen Mittel- bis Oberschicht zusammenhängt. Diese Klassen konzentrieren sich durch ein verbesserte Zugänglichkeit, aufgrund des steigenden internationalen Flugverkehr ab den 1990er Jahren, verstärkt auf die Alpenregion als Ferienort (ebd.: 120–121). Dabei wird der Alpenraum oftmals als Sehnsuchtsort betrachten, in welchem ein Leben in der Natur möglich ist (ebd.: 111). In diesem Sinne knüpft Vivian Crettons Schlussfolgerungen stark an nachfrageorientierte Ansätze der ländlichen Gentrifizierung in Grossbritannien oder den USA an. Dabei ist zu erwähnen, dass ihre (ebd.: 120) Schlussfolgerung, dass Gentrifizierung und eine steigende internationale Mobilität ab den 1990er Jahren zusammenhängen, fraglich ist. Bereits vor den 1990er Jahren war die Wohnraumsituation in den Alpen angespannt (Wachter et al. 1994) und ausserdem wurde die ausländische Nachfrage mittels staatlichen Einschränkung ab den 1990er Jahren (Deuber & Tromm 2012: 1) limitiert. Tatsächlich hat die steigende internationale Mobilität eher zu einer Ent- anstelle einer Belastung des Wohnungsmarktes geführt, weil der Alpenraum in dieser Zeit im Bereich des internationalen Tourismus Marktanteile verlor (Bätzing: 2015: 176–177).

Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 hat den Wohnungsmarkt in der Alpenregion merklich verändert. Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Rahmenbedingungen haben beispielsweise Gerber und Tanner (2018) versuchten zu ergründen, ob sich die Funktionsweise des Planungs- und Bauregimes in den Alpenregionen seit der Annahme geändert haben. Dabei kam heraus, dass es grundsätzlich noch zu früh ist, um wesentliche Änderungen festzustellen und dass noch immer eine Entwicklungsstrategie (‘development regime’) der beteiligten Akteure verfolgt wird (ebid.: 869). Währenddessen haben ökonomische Immobilienanalysen (wie Beispielsweise Hilber & Schöni 2020; Steffen 2023 oder Hörburger & Steiner 2023) sich verstärkt mit der Preisbildung seit der Annahme der Initiative beschäftigt, aber nahmen kaum auf gesellschaftlichen Dynamiken Bezug.

Es ist festzuhalten, dass bisherige Ansätze die wohnraumpolitische und sozialräumliche Situation in den Alpengebieten zu wenig stark berücksichtigt. Ausserdem wurden Gentrifizierungsdynamiken vor allem unter Berücksichtigung der ‘Gentrifier’ betrachtet. Ökonomische Prozesse, wie sie angebotsorientierten Ansätzen beschrieben, sind grösstenteils nicht analysiert. Die Auswirkungen von politisch-planerische Rahmenbedingungen konnten bisher noch nicht

gewinnbringen untersucht werden und ein Bezug der vorhandenen Literatur im alpinen Raum auf Verdrängung fehlt. Im Rahmen dieser Arbeit werden daher vor allem die dargelegten Forschungslücken vertieft untersucht. Als Untersuchungsobjekt erschien dabei der Raum Albula Nord besonders gewinnbringend. Dies weil in der Region Albula Nord seit einigen Jahren eine der schweizweit tiefsten Leerwohnungsziffern vorherrscht (BfS 2023). Es ergeben sich folgenden Forschungsfragen:

#### *Hauptfrage*

1. Wie prägt ländliche Gentrifizierung die alpinen Berggemeinden in der Region Albula Nord gegenwärtig?

#### *Unterfragen mit politisch-ökonomisch und politisch-planerischen Fokus*

1. Welche Faktoren führen zur Entstehungen ökonomischer Ertragslücken («Rent gaps»)?
2. Welchen Effekt hat die Umsetzung von politischen Gesetzen auf den Prozess der ländlichen Gentrifizierung in der Region Albula Nord?
3. Treten institutionelle Akteure verstärkt auf den Wohnungsmarkt in der Region Albula Nord auf?

#### *Unterfragen mit einem Fokus auf Verdrängung und Konflikte*

1. Welche Konflikte und Spannungen treten aufgrund der Gentrifizierung in der Region Albula Nord zutage?
2. Findet Verdrängung statt? Wer wird verdrängt und wie wird verdrängt? Wie drückt sich diese Verdrängung räumlich aus?
3. Welche Effekte auf das Wohngefühl im Dorf entstehen? Findet ein loss of place statt?
4. Wie wird das Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnenden wahrgenommen?

#### *Unterfragen mit einem politisch-planerischen Fokus*

1. Welche Werkzeuge, werden von wem und für wen mit welchen Effekten mobilisiert, um der Problematik der Verdrängung und steigenden Bodenwerten entgegenzuwirken?
2. Welche Herausforderungen und Kooperationen treten bei der Mobilisierung dieser Werkzeuge auf?

### 3 Methoden und Daten

Im Folgenden Kapitel werden zuerst das Forschungsdesign und die angewandten Erhebungsmethoden – qualitative Interviews und Dokumentenanalyse – erläutert. Anschliessend wird auf die Auswertung der dadurch erhobenen Daten sowie auf die methodischen Einschränkungen eingegangen. Abschliessend wird meine Positionalität in Bezug auf die Arbeit eingeordnet.

#### 3.1 Forschungsdesign

Durch meine Anstellung bei der Stadtplanung Luzern im Bereich Wohnungspolitik und dem damit verbundenen persönlichen und beruflichen Interesse an der Thematik war schon früh klar, dass die ökonomischen und politischen Konfliktpunkte des Wohnens im Zentrum meiner Masterarbeit stehen sollten. Die Wohnraumsituation in den alpinen Schweizer Gebieten bot dabei einen interessanten räumlichen Bezugspunkt, um mein vorwiegend städtisches Grundwissen im ländlichen Raum kritisch zu hinterfragen. Die Theorie der ländlichen Gentrifizierung bildete dabei einen geeigneten theoretischen Anhaltspunkt, um sowohl die politischen und ökonomischen Ebenen der Wohnraumknappheit in den alpinen Berggemeinden zu betrachten. Diese theoretische Zugänglichkeit war schlussendlich bei der Untersuchung der Wohnverhältnisse im Alpenraum von zentraler Bedeutung und prägte die Erhebungsmethoden massgeblich. Somit bot sich eine theoriegeleitete Forschungsmethode für die Fallstudie der Masterarbeit an.

Ziel der Arbeit war es nicht nur festzuhalten, ob ländliche Gentrifizierung stattfindet, sondern vor allem auch wie sie sich räumlich, politisch und sozial ausdrückt. Daher wurde methodologisch auf das Repertoire der qualitativen Sozialforschung zurückgegriffen. Qualitative Erhebungsmethoden – wie Leitfadeninterviews und Dokumentenanalyse – eignen sich dabei besonders gut zur Beantwortung der Forschungsfragen, da diese Erhebungsmethode die Möglichkeit zulassen, nuancierte Erklärungsmuster und Beweggründe festzuhalten. Die ausführliche Dokumentenanalyse diente dabei vor allem der Klärung und Spezifizierung der Thesen und Fragestellungen, während die Leitfadeninterviews zur Ergründung differenzierter politischer Erklärungsmuster und der sozial wahrgenommenen räumlichen Auswirkung von Gentrifizierungsdynamiken diente. (Mattissek et al. 2013: 34)

Räumlich fokussierte sich die Fallstudie aus empirischen Gründen auf die Region Albula Nord mit den Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra. Auch wenn in gewissen Kapiteln bei der Betrachtung der Gentrifizierungsdynamiken auf unterschiedliche räumliche Skalen Bezug genommen wird, bleibt die Betrachtung auf Gemeindeebene zentral. Grenzen sind insbesondere für ökonomische Prozesse oftmals durchlässige Einschränkungen, welche von einer gegenseitigen Prägung beeinflusst sind. Im Bereich des Politischen und insbesondere des Wohnraumpolitischen sind sie im Falle der Schweiz als wichtige Einflussphären zu verstehen. Kommunale Gesetzgebungen prägen den lokalen Wohnungsmarkt in der Schweiz wesentlich, um den politischen kommunalen Entscheidungen und dem Phänomen der Verdrängung Rechnung zu tragen, ist daher eine räumlich differenzierte Betrachtungsweise auf Ebene der Gemeinde notwendig. Da die Gemeinden der Region Albula Nord sehr klein sind und auf funktionaler Ebene eine ausgeprägte Verbindung zur Tourismusregion Lenzerheide besteht, bot sich eine gemeindeübergreifende Betrachtung an. Darüber hinaus zeichnet sich die Region Albula Nord, wie auch andere alpine Regionen der Schweiz, durch eine hohe Betroffenheit aus. Wie bereits in der Einleitung der Arbeit dargelegt, verfügt die Gemeinde Vaz/Obervaz seit Jahren

über die niedrigste Leerwohnungsziffer der Schweiz. Im Folgenden werden nun die unterschiedlichen Erhebungsmethoden, mit einem Fokus auf die Leitfadeninterviews und Dokumentenanalyse, sowie deren Auswertung aus methodischer Sicht dargelegt.

## 3.2 Erhebungsmethoden

### 3.2.1 Qualitative Interviews

Grundsätzlich gibt es in der qualitativen Sozialforschung eine Vielzahl an Systematiken, wie Interviews durchgeführt werden können (Mattisek et al. 2013: 158). Uwe Flick (2011) differenziert in seiner Lehre drei Gruppen von Interviews: Leitfadeninterviews, Erzählungen und Gruppenverfahren. In dieser Masterarbeit wurden Leitfadeninterviews durchgeführt. Diese sind am Interesse des Interviewers orientiert und stärker strukturiert. Mithilfe eines Frage-Antwort-Schema werden die interviewten Personen durch das Gespräch geleitet (Flick 2011: 227). In dieser Arbeit wurde für die Leitfadeninterviews zwischen regionalen Expert:innen und lokal verankerten Personen unterschieden. Erste Kategorie umfasste Personen, die auf ein breites Know-How über den ganzen Schweizer Alpenraum zurückgreifen konnten, sogenannte Expert:inneninterviews (vgl. Flick 2010: 214). Expert:inneninterviews weisen einige Besonderheiten auf, die sie von anderen Leitfadeninterviews unterscheiden. Die interviewende Person muss bereits über eine gewisse Expertise verfügen, um die „richtigen“ Fragen zu stellen und „kompetent nachfragen zu können“ (Flick 2010: 218).

Die zweite Kategorie konzentrierte sich auf lokale Personen, die mit dem Thema der Arbeit vertraut waren. Die beiden Leitfäden waren methodisch ähnlich aufgebaut, unterschieden sich allerdings in der Ausgestaltung der Fragen. Je nach Person wurde dabei der Schwerpunkt der Fragestellung anders gelegt.

Die Leitfadeninterviews nahmen einen problemzentrierten Fokus ein, welcher die Ausgestaltung der Gentrifizierung im Alpenraum mittels Erzählanreizen ergründen sollte (vgl. Flick 2011a: 210). Mattisek und Kolleg:innen (2013:166) definieren das problemzentrierte Interview folgendermassen: Es ist «offen für die Befragten (es werden keine Antwortvorgaben gegeben), und halbstrukturiert, d. g. der Interviewer kann flexibel auf den Gesprächsverlauf reagieren (es existiert kein Fragekatalog)». Diese Interviewform bot sich deshalb an, weil sie es ermöglicht, den Fragebogen auf eine konkrete gesellschaftliche Problemstellung auszurichten (Witzel 1985: 230). Wie bereits erwähnt, nimmt die theoretische Konzeption eine leitende Funktion für die Formulierung und Beantwortung der Fragestellung ein, daher war ein theoriegeleiteter Zugang wichtig. Auf Grundlage des problemzentrierten Interviews wurden für die Vorbereitung auf die Gesprächssituationen spezifische Fragen formuliert, deren Reihenfolge jeweils an den Verlauf des Gesprächs angepasst oder mit weiteren Fragen erweitert wurde (vgl. Mattisek et al. 2013:166).

#### *Vorgehensweise*

Die politisch-planerischer und ökonomischen Ausrichtung der ländlichen Gentrifizierungstheorie, welche dieser Arbeit zu Grunde liegt, legte es nahe, dass Planer:innen, politische Würdeträger:innen und ökonomische Expert:innen für Interviews angefragt wurden. Darüber hinaus nimmt auch die Verdrängung thematisch eine wichtige Rolle in der Gentrifizierungstheorie ein. Um diese Dynamik beurteilen zu können, und um aufzuzeigen, wie diese Dynamik stattfindet,

wurden ausserdem betroffene Personen und lokale Expert:innen, d.h. Gründer:innen von Wohnbaugenossenschaften, Zweitwohnungsvereinen oder Bergbahnunternehmer:innen, für die Interviews angefragt. Zu Beginn wurde eine möglichst breite Liste von Personen erstellt, die für ein Interview in Frage kamen. Die Liste umfasste rund 30 Personen.

Grundsätzlich erhielt ich viele positive Rückmeldungen und ein starkes Interesse am Inhalt meiner Arbeit. Nachdem die meisten Anfragen erfolgt waren, zeigte sich, dass viele der Personen untereinander vernetzt waren und nicht überschneidende Interviews geben wollten. Das war vereinzelt der Grund von Absagen und Bündelungen von Interviews. Leider war es gerade für die planerisch tätigen Personen in kleinen Gemeinden nicht möglich, positiv auf die Interview-Anfrage zu antworten. Grund dafür war die niedrigprozentigen Anstellungsbedingungen, die vor allem auf operative Aufgaben ausgerichtet waren und sich kaum mit strategischen Fragestellungen befassen. In diesen Fällen wurde ich in der Regel an politische Würdeträger:innen weiterverwiesen. Die Anfragen erfolgten per E-Mail, Telefon oder Chat (WhatsApp). Bei einer Absage wurde nachgefragt, ob mir eine alternative Person vorgeschlagen werden könne. Insgesamt wurden zehn Leitfadeninterviews mit zwölf Personen durchgeführt.

Die Leitfadeninterviews wurden mit dem jeweiligen Einverständnis der interviewten Personen aufgezeichnet und lokal gespeichert, um einen Missbrauch der Daten zu verhindern. Die Interviews wurden alle in Muttersprache der interviewten Person durchgeführt. Dabei wurde den Befragten die Wahl gelassen, wo die Interviews durchgeführt werden sollen. Wenn sich die befragten Personen wohlfühlen, beeinflusst das den Prozess der Interviewführung positiv (vgl. Mattisek et al. 2013: 161). Anschliessend wurden die Audioaufnahmen mithilfe des auf meinem Computer lokal gespeicherten Programmes noScribe transkribiert. Dieses Programm wurde explizit für den wissenschaftlichen Gebrauch konzipiert. Daher transkribiert und speichert es alle Dateien nur lokal ab. In Folge der Transkription wurde ausserdem das Mundart ins Schriftdeutsche übertragen. Diese Herangehensweise ist passend, wenn die Analyse, wie im vorliegenden Fall, hauptsächlich auf den inhaltlichen Aspekten liegt und weniger auf sprachlicher Präzision basiert. Es wurde jedoch darauf geachtet, dass die ursprünglichen Aussagen erhalten blieben, um die Authentizität und die Genauigkeit der Daten zu gewährleisten.

### 3.2.2 Dokumentenanalyse

Die Dokumentenanalyse, die Sichtung von Texten, Protokollen, Gesetztestexten oder anderen Dokumenten ist eine wichtige Ergänzung zu anderen qualitativen Methoden und war, neben den qualitativen Interviews, zentraler Teil der Erhebungsmethoden dieser Masterarbeit. Im Verlauf des Forschungsprozesses wurden verschiedene Dokumente gesammelt und gesichtet. Zeitlich geschah dies vor der Durchführung der Leitfadeninterviews und der Erarbeitung der thematischen Einführung. Die verwendeten Dokumente umfassten wirtschaftliche Berichte, Inseerate, Flyer, Zeitungsartikel, Presse-, Abstimmungs- und Gesetzestexte, Gemeindeversammlungsprotokolle, Projektwebseiten und Statistiken. Die Informationen aus den Dokumenten waren Grundlage für die thematische Recherche. Zudem wurden Mithilfe der Dokumente punktuell Fragen in den Leitfadeninterviews erstellt. Dies war besonders beim Fragekatalog für die Expert:inneninterviews essentiell, bei welchen der Interviewende ebenfalls eine Expertise im Themenbereich braucht und damit mit den entsprechenden Inhalten stark vertraut sein muss (vgl. Flick 2010: 218).

### 3.3 Kodierung und Auswertung

Laut Mattissek et al. (2013: 200) ist die Auswertung von qualitativen Daten in vielerlei Hinsicht eine Blackbox und „zudem wird die Forscherperspektive einen Einfluss auf die Rekonstruktion haben. Die Auswertung spiegelt damit mindestens so sehr unsere eigene Perspektive wider wie die der Befragten“ (ebd.: 200). Daten können dabei sehr unterschiedlich ausgewertet werden und es gibt vielerlei Literatur mit entsprechenden Anleitungen dazu. In dieser Masterarbeit habe ich mich an der fünfstufigen Auswertungsstrategie nach Schmidt (2010: 448–450) orientiert. Dieses Kodierungsverfahren orientiert sich stark am quantitativen Denken und ähnelt der Auswertung offener Fragen in Fragebögen (vgl. Mattissek et al. 2013: 205).

#### *Thematisches Kodieren nach Schmidt (2010: 448–450)*

1. Festlegung der Auswertungskategorien: In einem ersten Schritt habe ich einige Transkripte mehrfach und intensiv gelesen, um dann anhand des Materials Auswertungskategorien festzulegen. Dabei lenkte mein theoretisches Vorwissen die Fragestellung und das Lesen der Transkripte. Schmidt (ebd.) betont, dass darauf geachtet werden muss, dass auch Passagen Beachtung geschenkt wird, welche nicht in Einklang zu bringen sind mit dem Vorverständnis, das heisst ausserhalb des theoretischen Wissens stehen. Ausserdem muss Klarheit darüber herrschen, welche Bedeutung die vom Forschenden verwendeten Begriffe beim Gegenüber haben. Zudem sollte ein Auge darauf gelegt werden, welche neuen Begriffe und Themen die Interviewten selber ins Gespräch einbringen.
2. Zusammenstellung eines Auswertungs- und Kodierleitfadens: Anhand der ersten intensiven Lesung und auf Grundlage der Theorie wurden Kategorien erstellt. Die einzelnen Kategorien wurden beschrieben und es wurde versucht, verschiedene Ausprägungen festzuhalten.
3. Kodierung der Interviews: Textpassagen wurden einer Kategorie sowie der entsprechenden Ausprägung zugeordnet. Dabei habe ich in einem ersten Schritt den Kodierleitfaden in einigen Interviews getestet. Anhand dieses Tests wurde das Kodierungssystem überarbeitet. Dieses Vorgehen wurde im Verlauf der Kodierung der Interviews immer wieder angewendet. Nach Abschluss aller Kodierungen wurde versucht, die Kodierung nach Möglichkeit zu reduzieren. Dabei können weniger wichtige Informationen verloren gehen.
4. Quantifizierende Materialübersicht: Als vierten Schritt empfiehlt Schmid, eine Häufigkeitstabelle zu erstellen, damit die Ausprägung im Material hervorstechen. Dieser Schritt wurde nicht umgesetzt. Stattdessen wurden die kodierten Textstellen in einer Exceltabelle grob auf deren Häufigkeit verglichen. Dadurch traten besonders relevante Themen hervor. Beispielsweise zeigte sich hier, dass das Raumplanungsgesetz (RPG 1) von vielen Interviewten als ein wichtiges Puzzleteil in der gesamten Dynamik wahrgenommen wurde. Dieses wurde daraufhin verstärkt in den Blick genommen.
5. Vertiefende Einzelfallinterpretation: Schlussendlich werden auf Grundlage solcher Befunde (RPG1) vertiefte Interpretation der Einzelfälle vorgenommen, welche wiederum stärker dem offenen Verfahren folgen.

### 3.4 Ethik und Positionalität des Forschers

Als zentrale forschungsethische Prinzipien der qualitativen Forschung gelten das Prinzip der «informierten Einwilligung» (Hopf 2015: 591–594) sowie das Prinzip der «Nicht-Schädigung» (ebd.: 594–599). Um diesen Prinzipien nachzukommen, wurden die Ziele und das Thema der Masterarbeit, sofern zu jenem Zeitpunkt möglich, offen kommuniziert. Den angefragten Personen wurde per Mail bereits bei der Anfrage ein Merkblatt (vgl. Anhang) zur Masterarbeit mit Möglichkeit zur schriftlichen Einverständniserklärung zugestellt. Ausserdem wurde vorgängig zu jedem Interview das Merkblatt nochmals kurz erläutert und Platz für Verständnisfragen geboten. Weiter wurde die Aufzeichnung des Interview erst gestartet, wenn die interviewende Person das Einverständnis dazu gab. Auf Wunsch wurden die Transkripte auch zur Durchsicht zugestellt.

Bezüglich des Prinzips der nicht Schädigung ist es wichtig, dass eine Anonymisierung sowie der Datenschutz gewährleistet werden können. Dazu bestand auf dem Merkblatt die Möglichkeit, die im Interview getätigten Aussagen in der Masterarbeit nur in anonymisierter Form darzustellen. Interessanterweise waren alle Interviewteilnehmer:innen bereit, mit ihren persönlichen Angaben zitiert zu werden. Aufgrund des Prinzips der «Nicht-Schädigung» und des geringen Mehrwerts einer namentlichen Darstellung, beschloss ich nichtsdestotrotz alle Zitate aus den Interviews anonymisiert wiederzugeben. Ausserdem wurden, wie bereits erwähnt, die Transkripte und Tonaufnahmen der Interviews nur lokal abgespeichert.

#### *Positionalität des Forschers*

Miessner und Naumann (2019: 22) heben hervor, dass im ländlichen Raum die Auseinandersetzung mit der eignen Positionalität von besonderer Wichtigkeit ist, weil die Forschenden oftmals in einem akademischen Milieu im urbanen Raum sozialisiert werden. Daher ist die die Auseinandersetzung mit der eigenen Positionalität auch als ein Beitrag zu einer kritischen Geographie der ländlichen Räume zu verstehen (ebd.). Auch bei mir ist es der Fall, dass ich durch ein akademisches Umfeld im urbanen Raum wesentlich geprägt wurde.

Des Weiteren wird meine Themensetzung durch meine Anstellung in der Stadtplanung der Stadt Luzern geprägt. Dadurch nehme ich in Bezug auf meine Forschungsarbeit die Rolle eines Aussenseiters, wie auch eines Insiders war. Der urbane Raum prägt meine tägliche Lebenserfahrung und dass dieser Erfahrungsschatz sich nicht so einfach auf den ländlichen Raum übertragen lässt, zeigt sich besonders gut in der Gentrifizierungsdebatte. Städtische Konzeptionen von Gentrifizierung sind hier nur begrenzt auf den ländlichen Raum übertragbar. Andererseits bin ich ein Insider, welcher mit der kommunalen Raumplanung und Wohnraumpolitik vertraut ist. Ich kenne mich mit planerischen Instrumenten und dem wohnraumpolitischen Handlungsspielraum aus. Ausserdem offenbart sich mir der politisch-planerische Zusammenhang in der alltäglichen Arbeitserfahrung. Mein eigener Erfahrungsschatz kam dabei insbesondere in den Interviews zum Vorschein. Beispielsweise interessierten mich insbesondere Finanzierungsfragen von gemeinnützigen Wohnbauträgern (z.B. Wohnbaugenossenschaften).

Ausserdem bestand bereits eine gewisse Vertrautheit mit der Region Albula Nord. In den Winterferien ging ich jeweils als Jugendlicher in die Skiregion Lenzerheide (erst später Lenzerheide/Arosa) Skifahren. Dazu wurde jeweils ein Ferienhaus gemietet. Eine eigene

Zweitwohnung hatten wir nicht. Auch aufgrund dieser Erfahrungen entschied ich mich schlussendlich die Region Albula Nord vertieft in meiner Masterarbeit anzuschauen.

Die eigene Position als Insider, wie auch als Auswärtiger bringt gewisse Vor- wie auch Nachteile mit sich. Es kann gut sein, dass ich in mich in meinen Fragestellungen zu stark auf Sachen konzentriert habe, welche mir aufgrund meiner Erfahrungen im städtischem Umfeld, wie auch im beruflichen Umfeld als wichtig erschienen. Dies kann dazu führen, dass eine gewisse Offenheit verloren geht. Andererseits besteht als Aussenseiter die Möglichkeit, dass mir bereits bestehende Strukturen oder implizites Wissen nicht zugänglich sind. Beispielsweise fehlte mir teilweise eine Übersicht über die unterschiedlichen Akteure (Kirche, Bürgergemeinden etc.) und deren Einflussbereich. Eine langfristige Forschungsarbeit mit einem umfassenderen Forschungsdesign war allerdings aufgrund der zeitlichen Einschränkungen der Universität Zürich und des Geographischen Instituts für Masterarbeiten nicht möglich.

## 4 Thematische Einführung und Dokumentenanalyse

Wer Gentrifizierungsdynamiken und die Wohnraumsituation im Schweizer Alpengebiet untersuchen möchte, der kommt nicht um das Phänomen der Zweitwohnungen herum. In diesem Kapitel wird daher ausgeführt, was eine Zweitwohnung ist, wie sich deren Verbreitung historisch entwickelt hat, welche politischen Rahmenbedingungen zur Verbreitung und Einschränkung beigetragen haben, welche Auswirkungen aufgrund der politischen Rahmenbedingungen entstanden sind und schlussendlich, wie sich die Situation in der Region Albula Nord darstellt.

### 4.1 Definition Zweitwohnungen

Der Begriff der Zweitwohnung scheint relativ klar zu sein, wird er doch in der Literatur oftmals ohne grosse Klärung oder Definition verwendet (Amonn: 1997: 5). Es zeigt sich allerdings, dass der Begriff in der Praxis schwieriger anzuwenden ist als anzunehmen wäre (Sonderegger 2014: 51). Umgangssprachlich bezeichnet eine Zweitwohnung oftmals eine Wohnung, welche jemand neben seinem Hauptwohnsitz besitzt und hauptsächlich für Wochenendaufenthalte oder Ferienzwecke nutzt. Daher lässt sich grundsätzlich festhalten, dass es sich bei Zweitwohnungen insbesondere um Ferienwohnungen handelt. Im Detail treten jedoch schnell unterschiedliche Auffassungen auf. Beispielsweise ist unklar, ob Personalwohnungen, Student:innenwohnungen oder Ferienhäuser, welche dauerhaft vermietet sind, auch als Zweitwohnung zu werten sind. In Bezug auf die Praxis, das heisst die gesetzlichen Reglementierungen, lassen sich vor allem zwei Definitionsansätze unterscheiden (ebd.).

Einerseits können Zweitwohnungen negativ definiert werden. In diesem Fall ist eine Zweitwohnung eine Wohneinheit, welche einer Person zur Verfügung steht und nicht deren Erstwohnung ist. Mit anderen Worten ist demnach eine Zweitwohnung alles ausser einer Erstwohnung, wobei eine Erstwohnung als der Hauptwohnsitz definiert ist, an welchem man administrativ angemeldet und steuerpflichtig ist. Andererseits können Zweitwohnungen positiv definiert werden, das heisst, dass vor allem die Funktion der Wohnung als Kategorisierungsgrundlage dient. Zweitwohnungen sind nach dieser Definitionsart oftmals Wohnungen, welche für den Ferien- oder Freizeitgebrauch genutzt werden. Dadurch wird eine Unterscheidung zwischen Arbeits- und Freizeitwohnungen notwendig. Arbeitswohnungen, wie temporär bewohnte Personalhäuser oder Student:innenheime, werden nicht zu Ferienzwecken genutzt, gelten aber oftmals auch nicht als Hauptwohnsitz. Diese Arbeitswohnungen werden bei einer positiven Definitionsart meist nicht als Zweitwohnungen definiert. (Sonderegger 2014: 50–52)

Im Zuge der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative wurde in der Schweiz eine genaue Begriffsdefinition notwendig, welche im Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) festgelegt wurde. Diese Begriffsdefinition orientiert sich an einem positiven Begriffsverständnis. Zu diesem Zweck wurde die Kategorie der Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen eingeführt. Unter diesen gleichgestellten Wohnungen sind im Prinzip alle Wohnungstypen erfasst, welche vorwiegend für Arbeitszwecke genutzt werden, wie beispielsweise Personalwohnungen, Student:innenwohnungen, Dienstwohnungen, landwirtschaftliche Wohnungen oder saisonal bewohnte Alphütten. Diese Wohnungen werden mit den Erstwohnungen gleichgestellt und sind somit von gesetzlichen Einschränkungen aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes nicht betroffen. Dauerhaft vermietete oder zumindest regelmässig angebotene Ferienwohnungen sollten zuerst

auch den Erstwohnungen gleichgestellt werden, aber diese Definitionsausweitung wurde im letzten Moment aufgrund eines politischen Kompromisses verworfen (Häfliger 2015).

## 4.2 Historische Entwicklung und regionale Besonderheiten

Nun, da der Begriff der Zweitwohnung geklärt ist, lohnt es sich, die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus in der Schweiz genauer anzuschauen. Diese, und mit ihr die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus in der gesamten Europäischen Alpenregion, hängt stark mit der Entwicklung des Tourismus zusammen. Einen systematischen Überblick in die Entwicklung des Alpentourismus bieten dabei die sechs Phasen des alpinen Tourismus von Werner Bätzing (2015: 172) – Entdeckungszeit, Belle-Époque-Phase, Zwischenkriegszeit, Goldgräberzeit, Stagnationsphase, Phase der Neuerschliessungen und schlussendlich die Phase des leichten Wachstums.

Im Folgenden werden anhand dieser Phasen die grundsätzlichen historischen Tourismusedwicklungen in der Schweizer Alpenregion chronologisch eingeordnet und in einen verstärkten Bezug zum Zweitwohnungsbau und den gesetzlichen Rahmenbedingungen gesetzt. Es kann dadurch aufgezeigt werden, dass in der Schweiz mit dem Aufkommen des Massentourismus in der Nachkriegszeit und dem dadurch erstarkenden Zweitwohnungsbau soziale Spannungen (Überfremdungsangst, Wohnungsnot, Naturschutz) aufkamen und gesetzliche Rahmenbedingungen nach sich zogen. Die historische Aufarbeitung endet mit der Annahme des Zweitwohnungsgesetzes, welches im anschliessenden Unterkapitel behandelt wird.

### *Anfänge des Alpentourismus und des Zweitwohnungsbaus*

Lange Zeit spielte der Zweitwohnungsbau im Zusammenhang mit dem Alpentourismus keine grosse Rolle. In einer *Entdeckungszeit*, welche über hundert Jahre von 1765 bis ungefähr 1880 anhielt, kamen einerseits nur wenige Tourist:innen in den Alpenraum. Andererseits fanden diese oftmals in kirchlichen Institutionen, Hotelanlagen der traditionellen Kurorten (z.B. Leukerbad und Zermatt) oder Gasthäusern Unterschlupf. Ziel der Gäste war es, die noch kaum berührten Landschaften im Alpenraum zu entdecken (z.B. durch erste Gipfelbesteigungen).

Auch in der *Belle-Époque-Phase* (1880 bis 1914) spielte der Zweitwohnungsbau keine Rolle. In dieser Phase fand zwar der erste touristische Aufschwung der Alpenregion statt. Die Beherrschung von einer einkommensstarken, europäischen Oberschicht fand jedoch vorwiegend in riesigen Palast- oder Grandhotels mit 200 bis 300 Zimmern, wie beispielsweise das Victoria-Jungfrau in Interlaken oder den Schweizerhofhotels in Luzern und Zermatt, statt. Wichtig für spätere Phasen ist, dass der Alpenraum grossflächig mit Bahninfrastruktur erschlossen wurde, was für den späteren touristischen Aufschwung von Bedeutung war. Die Jungfrau-Bahn, welche das Jungfraujoch (3'454 m ü.M.) erschloss, ist dabei das spektakulärste Beispiel dieses Infrastrukturausbaus. (ebd.: 172–173)

Mit dem Anfang des ersten Weltkriegs kam die Belle-Époque zu ihrem Ende. In einer *Zwischenkriegszeit* (1914 bis 1955) brach der Alpentourismus merklich ein und weitere grössere Infrastrukturprojekte, wie beispielsweise die Bahnerschliessung des Matterhorns (4'478 m ü.M.) oder der Jungfrau (4'158 m ü.M.) wurden abgebrochen. Die ausbleibenden europäischen Tourist:innen aus der Oberschicht wurden zunehmend durch Gäste aus der Mittelklasse ersetzt, wenn auch nicht in gleichen Ausmass. Folglich wurden die touristischen Übernachtungszahlen in der Schweizer Alpenregion von 1912 erst wieder ab 1950 übertroffen (Mathieu 2015: 194).

Infrastrukturprojekte in dieser Zeit stärkten vor allem den Wintertourismus, welcher ab Ende der 1920er Jahre erstmals den Sommertourismus übertraf. Ausserdem entstanden vereinzelte Ferienvillen von vermögenden Europäer:innen in dieser Zeit (Sonderegger 2014: 59). Dennoch spielte der Zweitwohnungsbau bis zum Einsetzen des touristischen Aufschwungs in der Nachkriegszeit keine grosse Rolle.

### *Massentourismus und Überfremdungsangst*

Ab 1955 setzte ein grosser touristischer Aufschwung im Alpengebiet ein. In der alpinen *Goldgräberzeit* (1955 bis 1985) nahm auch erstmals die breite Unterschicht am Alpentourismus teil, welche sich zuerst verstärkt in den Sommermonaten in die Alpen wagte. Ab 1965 drehte die Dynamik und die Wintermonate wurden zur touristischen Hauptbesuchszeit der Alpen. Der Wintermassentourismus verzeichnete anschliessend bis ins Jahr 1985 starke Zuwachsraten. Mit dem Wintertourismus änderte sich gemäss Bätzing (2015: 175) auch die Beziehung der Gäste zu den Alpen. Im Gegensatz zum eher traditionell geprägten Sommertourismus, welcher sich einer ästhetischen Bewunderung der Alpen widmet, beschaulich-kontemplativen Aktivitäten wie leichten Bergwanderungen und Spaziergängen nachgeht und eine hohe Wertschätzung der bäuerlichen Kulturlandschaft ausdrückt, ist der Wintertourismus modern geprägt. Er symbolisiert den Stellenwert der Freizeit in der Dienstleistungsgesellschaft. Das aktive Körpererlebnis tritt in den Vordergrund. «Es macht Spass, die gleiche Piste täglich mehrmals zu fahren; ein Verhalten, das für einen Wanderer absurd wäre» (ebd.).

Mit der Dominanz des Wintertourismus und der Zunahme von Tourist:innen verändern sich auch die Ansprüche an die Infrastruktur. Damit nimmt der Bau von Zweitwohnungen massiv zu. Da nicht mehr die landwirtschaftliche Bewunderung der Alpen im Vordergrund steht, sondern die sportliche Betätigung, wird der Bau teurer Infrastruktur (Skilifte und -pisten, Luftseilbahnen, Beherbergungsbetriebe) notwendig. Dadurch konzentrierte sich der Alpentourismus zunehmend auf einige grosse Skiorte (ebd.: 174). Gleichzeitig führte der Glaube an ein schier grenzenloses touristisches Wachstum in vielen Tourismusorten zu einem hohen Tempo beim Bauen von Unterkünften (Ferienwohnungen, Hotelbetten) und Infrastrukturen, welche nachträglich betrachtet zu gross und teilweise ästhetisch ungenügend ausgefallen sind (Sonderegger 2014: 59). Im Schweizer Kontext war dabei die Einführung des Stockwerkeigentums im Jahr 1965 von zentraler Bedeutung, welches als eine rechtliche Grundvoraussetzung für den expansiven Zweitwohnungsbau anzusehen ist. Nun war es möglich kleinere und erschwinglichere Ferienwohneinheiten innerhalb von grösseren Bauten zu erwerben, was den Wachstumsdrang der Bauindustrie wesentlich begünstigte (ebd.: 153).

Interessant an den Schweizer Alpen ist, dass der Alpenraum schon früh, ungefähr ab der Belle-Époque (1880), zur führenden Destination des alpinen Tourismus wurde und dadurch stark international geprägt wurde (Mathieu 2015: 173). Auch heute gelten die Schweizer Alpen als der internationalste Tourismusmarkt im Alpenraum (Sonderegger 2014: 63). Mit dem einsetzenden Zweitwohnungsbau in der Nachkriegszeit führte diese internationale Ausrichtung zu einer gewissen Überfremdungsangst, da ab den 1950er Jahren «in merklichen Umfang» Grundstücke in der Schweiz an ausländische Personen verkauft wurden (Bundesrat 1981: 591). In der Folge unternahm der Bundesrat mit der sogenannten Lex von Moos erste gesetzliche Einschränkungen mit dem Ziel, den Verkauf von Liegenschaften an ausländische Personen zu reduzieren. Es wird eine Bewilligungspflicht eingeführt, bei welcher eine Person aus dem Ausland ein

berechtigtes Interesse beim Kauf einer Liegenschaft nachweisen musste. Das heutige Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, auch als Bewilligungsgesetz (BewG) oder Lex Koller bekannt, geht auf diese ersten gesetzlichen Einschränkungen zurück.

Diese gesetzlichen Einschränkungen wurden in den folgenden Jahren mehrfach überarbeitet und jeweils nach dem zuständigen Bundesrat – Lex Celio, Lex Furgler, Lex Friedrich und Lex Koller – benannt. Im Vordergrund der Überarbeitungen standen dabei Verschärfungen, da die gesetzlichen Einschränkungen kaum Wirkung zeigten (Deuber & Tromm 2012: 1–7). Besonders relevant für den Zweitwohnungsbau in den Berggebieten war die Ausnahmeregelung für besonders touristische Regionen. In diesen Regionen entfielen die Voraussetzungen für den Kauf von Liegenschaften von ausländischen Personen, was bei den zur Umsetzung verpflichteten kantonalen Behörden zu einer regelrechten «Bewilligungsinflation» führte (Bundesrat 1972: 1264). Beispielsweise wurden im Jahr 1971 fast 5'000 Bewilligungen erteilt, während nur rund 200 Gesuche abgelehnt wurden. Der Grossteil der Bewilligungen wurde dabei für Ferienwohnungen im Stockwerkeigentum erteilt und stammt vorwiegend aus den Kantonen Graubünden, Wallis, Tessin und Waadt (ebd.).

Aufgrund dieser Situation schlug der Bundesrat in den 1970er Jahren mit der Lex Furgler weitere Einschränkungen vor. Dies auch, weil er erkannt hatte, dass es in den besonders touristischen Gemeinden aufgrund des Zweitwohnungsbaus zu einer Wohnungsnot für die ständige Einwohner:innenschaft gekommen war (ebd.: 1246). Doch auch diese zusätzlichen Einschränkungen zeigten kaum Wirkung, obwohl die Anzahl der Bewilligungsfähigen ausländischen Käufe schweizweit auf nur noch 3'000 Bewilligungen pro Jahr heruntersetzt wird (Kontingentierung). Die festgesetzte schweizweite Limite konnte nämlich mit dem Bau von hotelmässig bewirtschafteten Wohnungen umgangen werden (Deuber & Tromm 2012: 5). Durch diese Gesetzeslücke wird «die Idee des Aparthotels nach schweizerischem Modell geboren» (teilweise auch als Parahotels bezeichnet) (ebd.: 5 – 6). Das Model funktionierte folgendermassen: Ein Hotel bietet Wohnungen im Stockwerkeigentum an, muss für diese Wohnungen aber gleichzeitig hotelmässige Dienstleistungen (Zimmerservice) und Vermietungsmöglichkeiten anbieten. Für die Hotels handelte es sich hierbei um ein äusserst lukratives Geschäft, welches weit verbreitet war, da die kaum rentablen Hotelbetriebe in den Alpen mit dem Verkauf von Zweitwohnungen ihre Sanierung oder gar Gründung quersubventionieren (ebd.: 22). Vor allem Aufgrund von Aparthotels stieg die Anzahl der Bewilligungen trotz Verschärfungen bis ins Jahr 1979 auf fast 6'000 Wohnungen pro Jahr an (ebd.: 5–6).

Da sich die Situation kaum entschärfte und die politischen Einschränkungen keine Wirkung zeigten, gewinnt das Thema politisch immer mehr an Relevanz. In den 1980er Jahren kam es daher zur Abstimmung über die eidgenössische Volksinitiative «gegen den Ausverkauf der Heimat», welche von der rechten Partei *Nationale Aktion gegen die Überfremdung von Volk und Heimat* (NA) lanciert wurde. Die Initiative wollte den Verkauf von Ferienhäusern an ausländische Personen vollständig verbieten und wurde auch von einigen linken Parteien unterstützt (Swiss Votes 2024). Diese Unterstützung von linker Seite lässt sich auch dadurch erklären, dass die Wohnungsnot in dieser Zeit in besonders touristischen Berggemeinden weiterhin anhielt und auch in den kommenden Jahren eine Belastung für die lokale Bevölkerung, insbesondere für einkommensschwächere Schichten, darstellte (Wachter et al. 1994: 248). Darüber hinaus

wurde der Kauf von Liegenschaften durch ausländische Personen zunehmend auch mit einer linken Spekulationskritik in Verbindung gebracht (Schweizerische Filmwochenschau 1971). Die Initiative wurde in der Folge, trotz einer sehr klaren Ablehnung im National- und Ständerat und einer weiteren Verschärfung der Lex Furgler (nun Lex Friedrich), nur knapp abgelehnt (48,9% Ja- zu 51,1% Nein-Stimmen). Durch die Ablehnung tritt die überarbeitete Reglementierung in Kraft (Lex Friedrich), welche den Kauf von allen Liegenschaften durch ausländische Personen auf rund 2'000 Einheiten reduzierte und kaum noch umgangen werden konnte.

Die hohe Zustimmung für die Initiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat» lässt sich neben der Überfremdungsangst und der anhaltenden Wohnungsnot auch durch eine zunehmende linke Tourismuskritik erklären. Aufgrund des zunehmenden Zweitwohnungsbaus nahmen die ökologischen und sozialen Folgen des Zweitwohnungsbaus immer weiter zu. Dabei spielte das ausländische Grundeigentum nur eine geringe Rolle. In der Schweiz hatte das ausländische Grundeigentum bis in die 1980er Jahren nur in geringen Ausmass zugenommen (jährlich rund 1% Nettozuwachs) (Bundesrat 1981: 589). Tatsächlich gehörte 1980 der Grossteil (rund 80 Prozent) der rund 110'000 Ferienwohnungen Schweizer:innen und die inländische Nachfrage stellte damit den eigentlichen Treiber des Zweitwohnungsbaus dar (ebd.: 591). In der Tat war die Zunahme des Zweitwohnungsbestands in der Schweiz zwischen 1970 und 1980 so massiv, dass von einer Verdoppelung des Bestandes ausgegangen werden kann (Sonderegger 2014: 147). Daher ist davon auszugehen, dass die inländische Nachfrage nach Erst- und Zweitwohnungen im Wesentlichen für den starken Anstieg der Boden- und Mietpreise in dieser Zeit verantwortlich war (Bundesrat 1981: 589).

Ab den 1970er Jahren nahm die Tourismuskritik im Alpenraum zunehmend die ökologischen Folgen des Zweitwohnungsbaus in den Blick. Grössere wissenschaftliche und öffentliche Aufmerksamkeit kamen dabei dem Schweizer Tourismusforscher Jost Krippendorf zu. In seinem Buch *die Landschaftsfresser* (1975) zeigte dieser beispielhaft die ökologischen Folgen des alpinen Tourismus in Bezug auf die Zersiedelung auf. In späteren Werken schärfte er seine Kritik weiter und setzte sich für einen ökologisch nachhaltigen Tourismus ein (1982). Öffentlichen Einfluss konnte auch der Umweltschützer und Autor Franz Weber ausüben, welcher später die Zweitwohnungsinitiative lancieren würde, indem er medienwirksam unterschiedliche Zweitwohnungsprojekte durch strategische Landkäufe verhinderte (Franz Weber Foundation 2024).

### *Stagnation, leichtes Wachstum und Umweltschutz*

Ab 1985 bis 2003 brach das starke Wachstum des Alpentourismus ein und der Tourismus stagnierte weitgehend auf hohem Niveau. In dieser *Stagnationsphase* nahm die Anzahl Übernachtungen in der Wintersaison noch leicht zu, auch wenn es aufgrund der teilweise schlechten Schneesituation zu grösseren Fluktuationen kam. Währenddessen gingen die Übernachtungszahlen in der Sommersaison zurück. Bätzing führt diese Stagnation auf die zunehmende Globalisierung und Liberalisierung (Öffnung vieler Grenzen, Billigflugreisen, Pauschalangebote) zurück, welche es einem breiten Publikum ermöglichen, in entfernteren und anderen zunehmend touristisch ausgebauten Orten ihre Ferien zu verbringen. Da der weltweite Tourismus in dieser Zeit gesamthaft sehr stark zunahm, der Alpentourismus aber stagnierte, verliert letzterer im globalen Tourismus wesentlich an Marktanteilen. Ausserdem wurden in dieser Phase aufgrund von wirtschaftlichem, politischem und vor allem ökologischem Druck keine neuen Gebiete für den Tourismus erschlossen. (Bätzing: 2015: 176–177).

Diese touristische Stagnationsphase beeinträchtigte den Zweitwohnungsbau im Schweizer Alpenraum nur leicht. Die Anzahl der Hotelzimmer nahm in dieser Zeit ab, aber der Zweitwohnungsbestand nahm weiterhin zu (Sonderegger 2014: 61). In gewissen Bereichen begünstigte die herausfordernde wirtschaftliche Lage den Zweitwohnungsbau sogar, weil Hotelbetriebe aufgrund der fehlenden Rentabilität und der hohen Verschuldung zunehmend unter Druck gerieten. Dies führte beispielsweise dazu, dass Hotelzimmer bei Betriebsschliessungen zu Ferienwohnungen umgebaut wurden, um Schulden zu begleichen (Bätzing 2015: 177). Des Weiteren führten Komfortverbesserungen (insbesondere die Vergrösserung der Gästezimmer) in den Hotels ebenfalls zu einer Abnahme der Hotelbetten. Insgesamt nahm dadurch die Bettenanzahl in Hotelbetrieben ab, nur im Bereich der Aparthotels oder eben Parahotellerie fand ein starker Zuwachs statt, was wiederum den Bau von Zweitwohnungen begünstigt (Sonderegger 2014: 61).

Die rechtlichen Einschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) wurden in jener Zeit aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage leicht gelockert (Lex Koller), wobei die Lockerung den Kauf von Ferienwohnungen kaum betraf. Der Kauf von Ferienwohnungen durch ausländische Personen brach ab Mitte der 1980er Jahre sowieso komplett ein. 1989 wurden noch rund 400 Wohnungen an ausländische Personen verkauft (Gramegna 2014: 55). Erst gegen Ende der 1990er Jahre bis zum Ende der 2000er Jahre zog der Verkauf von Ferienwohnungen durch ausländische Personen wieder an und die inzwischen reduzierte Kontingente (zwischen 1'400 bis 1'500 Einheiten) wurden bis auf das Jahr 2002 immer zu über 90 Prozent ausgeschöpft (ebd.). Auch aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage der touristischen Berggebiete in dieser Phase beantragte der Bundesrat 2005 die Aufhebung der Lex Koller um den Zweitwohnungsbau anzukurbeln, aber die Aufhebung scheiterte im Parlament (Sonderegger 2014: 152).

Ab dem Jahr 2003 bis heute kommt es zu einem leichten Wachstum und der Neuerschliessung einiger touristischer Gebiete. In dieser *Phase der Neuerschliessung und des leichten Wachstums* wurde beispielsweise das Ressort Andermatt des ägyptischen Investors Samih Sawiri mit rund 500 Ferienwohnungen bewilligt, welches sich seit 2009 bis heute im Bau befindet (Bürgi 2023). Auch verändert sich der Sommertourismus, welcher verstärkt mit Aktivsport-Angeboten angekurbelt werden soll. Beispielsweise entstanden in der Region Lenzerheide und Albula, welche später im Rahmen dieser Arbeit vertieft angeschaut werden, diverse Sommerangebote, wie eine Hängebrücke, Klettersteige, ein Seilpark, ein Bike Trail, Wassersportangebote und Weiteres. Ab dem Jahr 2015 nimmt der Sommertourismus leicht zu. Die Logiernächte steigen in der Sommersaison im Kanton Graubünden von 2015 bis 2019 um fast 400'000 Übernachtungen auf rund 2,4 Millionen Logiernächte an (AWT 2024).

Ab den 2000er Jahren nahm der Zweitwohnungsbau wieder verstärkt zu und auch die ökologischen Bedenken hielten an (Sonderegger 2014: 152). Der Bund ging im Jahr 2010 von gesamtweit rund 500'000 Zweitwohnungen in der Schweiz aus (Abstimmungsbüchlein 2012: 6). Dies käme ungefähr einer Verfünffachung des Zweitwohnungsbestandes seit den 1980er Jahren gleich und illustriert das grosse Ausmass des Zweitwohnungsbaus in dieser Zeit. Allerdings sind diese Zahlen mit Vorsicht zu geniessen. Wie Sonderegger und Bätzing (2013: 4) darlegen, ist die Datenqualität in Bezug auf den Zweitwohnungsbau schlecht, was auch damit zusammenhängt, dass der Begriff in der Schweiz bis zur Annahme der Zweitwohnungsinitiative nicht

genau definiert war. Dementsprechend schätzten sie (ebd.: 4) die Anzahl Zweitwohnungen im Jahr 2012 tiefer ein und gehen für die Schweizer Alpenregion (ohne Waadt, Jura etc.) von rund 300'000 Wohnungen aus. Jedenfalls rissen die ökologischen Bedenken aufgrund des Zweitwohnungsbaus in dieser Zeit nicht ab und in der Folge wurden im Mai 2006 die eidgenössische Initiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» von der Vereinigung Helvetia Nostra des Umweltschützers Franz Weber lanciert. Die Annahme dieser Initiative im Jahr 2012 wird den Zweitwohnungsbau wesentlich prägen und führt heute dazu, wie diese Arbeit aufzeigt, dass verstärkt Gentrifizierungsdynamiken im alpinen Raum auftreten.

#### *Fazit der historischen Entwicklung*

Abschliessend lässt sich aus der historischen Entwicklung festhalten, dass es sich beim Zweitwohnungsbau um ein modernes Phänomen handelt, welches vor allem in der Nachkriegszeit seinen Ursprung nahm und schon früh zu sozialen und ökologischen Spannungen führte. Interessant ist dabei, dass der Zweitwohnungsbau zuerst mit dem Tourismus zusammen aufkam, sich aber ab der Stagnationsphase unabhängig vom Tourismus entwickelte. Ausserdem lassen sich drei grosse Spannungsfelder aufgrund des Zweitwohnungsbaus feststellen. Ersten führt der starke Zweitwohnungsbau in der Nachkriegszeit zu einer Überfremdungsangst breiter Bevölkerungsschichten. In der Folge wurden bereits ab den 1960er Jahren Reglementierungen für den Erwerb von Eigentum durch ausländische Personen beschlossen. Zweitens wurde bereits in den 1970er Jahren von einer Wohnungsnot in touristischen Berggebieten gesprochen. Diese Wohnungsknappheit zieht sich über die 90er Jahren bis heute fort. Drittens nahmen vor allem ab den 1980er Jahren ökologische Bedenken aufgrund des Zweitwohnungsbaus und der Landschaftszersiedelung zu. Diese Bedenken sind im Folgenden auch als Ausgangslage für die Initiierung der Zweitwohnungsinitiative zu betrachten.

### 4.3 Politische Rahmenbedingungen

Für den heutigen Zweitwohnungsbau und die lokale Wohnsituation sind vor allem zwei politische Gesetze prägend. Einerseits das Zweitwohnungsgesetz, welches 2016 in Kraft tritt und andererseits das revidierte Raumplanungsgesetz, welches bereits 2014 in Kraft gesetzt wurde. Beide Gesetze haben im Grundsatz das Ziel die Zersiedelung zu stoppen. Das Zweitwohnungsgesetz konzentriert sich verstärkt auf die Zersiedelung durch Ferienwohnungen, während das Raumplanungsgesetz diese unabhängig vom Zweitwohnungsbau betrachtet und eine verstärkte Entwicklung nach Innen (Verdichtung) fordert. Für die wesentliche Dynamik der ländlichen Gentrifizierung sind beide Gesetze relevant.

Allerdings fokussiert sich das Monitoring verstärkt die Auswirkungen Zweitwohnungsgesetz in den betroffenen Gemeinden im Berggebiet. Daher kann im Folgenden auch stärker auf die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes im alpinen Raum eingegangen werden, wobei die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialräumlichen Auswirkungen im Zentrum stehen. In Bezug auf das Raumplanungsgesetz sind aufgrund der Datenlage weniger Aussagen mit Bezug auf den alpinen Raum möglich. Nachfolgend werden zuerst das Zweitwohnungsgesetz und das Raumplanungsgesetz eingeführt. Anschliessend werden die bereits festgestellten Folgen dieser Gesetzgebungen durch eine Analyse relevanter Monitoringberichte, wirtschaftlicher Analysen und Zeitungsberichte beleuchtet. Es wird sich zeigen, dass das Zweitwohnungsgesetz durch

Ausnahmebestimmungen wesentlich zur angespannten Wohnraumsituation in den alpinen Gemeinden, insbesondere in Bezug auf die Bezahlbarkeit, beigetragen hat.

#### 4.3.1 Zweitwohnungsgesetz

Die Zweitwohnungsinitiative kam am 12. März 2012 zur Abstimmung und wird überraschend und auch äusserst knapp mit 50,6% Ja-Stimmen und 13,5 von 11,5 notwendigen Ständen angenommen (Kübli 2019: 3). Die Initiative wurde vorwiegend von linken Parteien (SP, GPS) unterstützt, wobei auch die rechte SD (Nachfolgepartei der NA) sich für die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus einsetzte. Die Initiative legte einen Höchstwert von 20 Prozent Zweitwohnungen pro Gemeinde fest und forderte, dass im Falle einer Überschreitung dieser Quote auf Gemeindeebene keine weiteren Zweitwohnungen mehr gebaut oder bewilligt werden dürften. Bereits bestehende Zweitwohnungen sind von den Einschränkungen nicht betroffen. Im Jahr der Abstimmung ging der Bundesrat davon aus, dass rund einem Fünftel der Schweizer Gemeinden diese Quoten bereits übertroffen hat (Abstimmungsbüchlein 2012: 6). Ausserdem stellte er in Aussicht, dass bei einer Annahme der Initiative Umwandlungen von Erst- in Zweitwohnungen bei einem überschreiten der 20 Prozent Marke nicht mehr möglich sein würden: «Nach Annahme der Initiative dürften dort Wohnungen, die aufgrund der Abwanderung aufgegeben wurden, nicht mehr für Ferienzwecke renoviert oder umgebaut werden» (Abstimmungsbüchlein 2012: 12).

Der Abstimmungskampf wurde sehr emotional geführt. Die Gegner:innen bemängeln, dass die Umsetzung der Initiative zu einer Überregulierung führe und insbesondere die lokale Wirtschaft der touristischen Berggemeinden hart treffen könnte. Ausserdem sei es Aufgabe der Gemeinden und Kantone, Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus zu treffen. Tatsächlich hatten bereits einige Gemeinden Massnahmen getroffen. Im Gegensatz dazu setzten die Befürworter:innen vor allem auf das Thema der Zersiedelung, aber auch die Verdrängung Einheimischer Familien aufgrund zu hoher Boden- und Immobilienpreise wurde als Argument angeführt. (Kübli 2019: 2–4)



Abbildung 1: Abstimmungsplakat der Gegner:innen. Stalinähnliche Figur zerschlägt ein Chalet im ländlichen Raum.



Abbildung 2: Abstimmungsplakat der Befürworter:innen. Eine dystopische Berglandschaft um das Matterhorn.

Die Initiative wurde von den betroffenen alpinen Gemeinden grossmehrheitlich abgelehnt, während sie im Mittelland stärkere Zustimmungsraten erhielt. Im Anlehnung an den Ausdruck des «Röstigrabens», bei welchem die französischsprachige Region der Schweiz oftmals ein anderes Abstimmungsverhalten zeigt als die deutschsprachige Region, wurde in diesem Fall auch vom «Alpengraben» gesprochen (siehe beispielsweise Greuter et al. 2012: 5). Diese Bezeichnung verdeutlicht, dass es bei der Abstimmung nicht zu einen klassischen Stadt–Land Graben

kam, da auch ländlichere Gebiete im Mittelland ähnlich hohe Zustimmungswerte wie die städtischen Regionen erreichten.

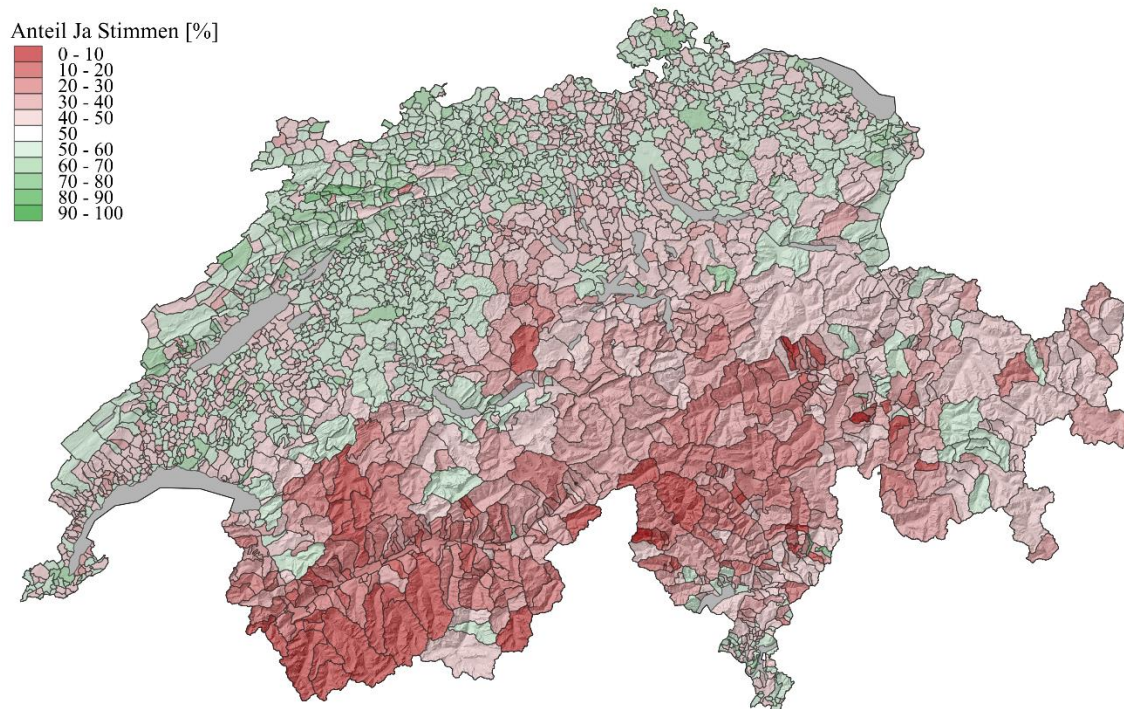


Abbildung 3: Ja-Stimmenanteile bei der Zweitwohnungsinitiative. Die rote Einfärbung kennzeichnet einen Ja-Stimmenanteil unter 50 Prozent, während eine grüne Einfärbung bei mehr als 50 Prozent einsetzt. Quelle: Geoadmin. Eigene Darstellung.

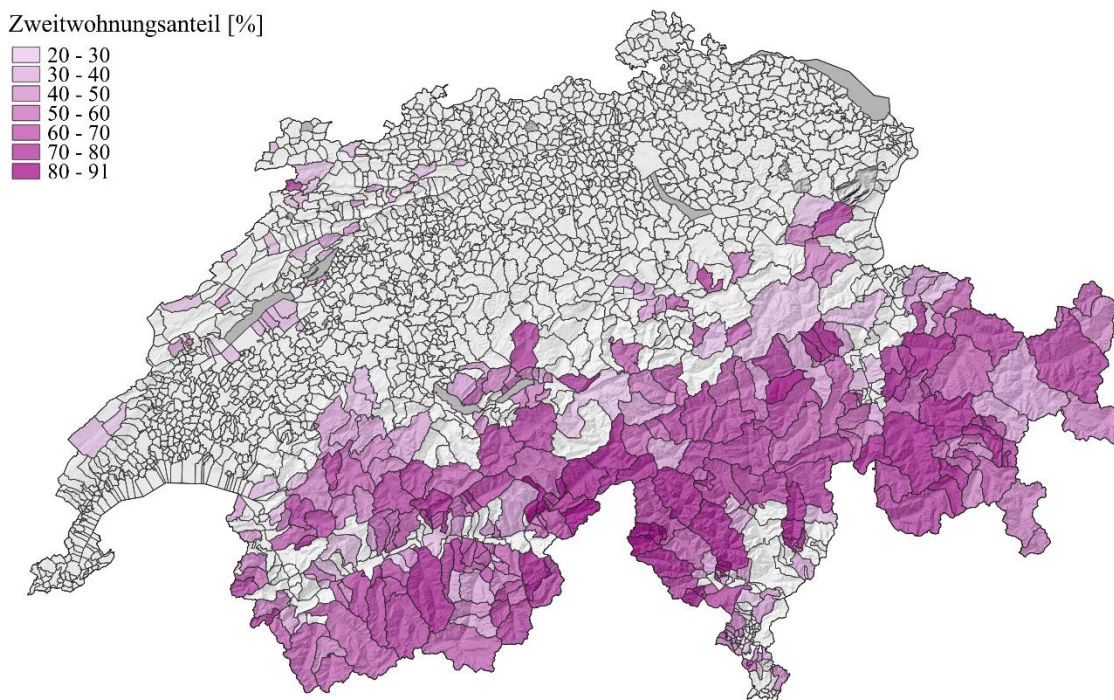


Abbildung 4: Zweitwohnungsanteil im Jahr 2023 nach Gemeinde. Die rote Einfärbung setzt ab einem Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent ein. Quelle: Geoadmin. Eigene Darstellung.

Doch zum eigentlichen politischen Tauziehen kommt es bei der Ausarbeitung der Umsetzung. Die bürgerlichen Kräfte im Parlament (CVP, BDP, FDP und SVP) wollten die Initiative möglichst abschwächen und schlugen diverse Schlupflöcher vor. Dies ging so weit, dass einige Staatsrechtler, allen voran Alain Griffel (2014), die Umsetzung als verfassungswidrig bezeichneten. Im Zuge einer Ratsdebatte stellte gar die damals zuständige Bundesrätin Doris Leuthard die Verfassungsmässigkeit des Umsetzungsvorschlags in Frage (SRF 2014). Der Umsetzungsvorschlag des Parlaments sah denn auch grosszügige Ausnahmeregelungen vor, welche unter anderem den Bau von neuen Zweitwohnungen erlaubt hätten, wenn diese auf einer Vermietungsplattform angeboten worden wären (vgl. Balzarini 2014). Die Fondation Franz Weber und Helvetia Nostra drohten in der Folge mit dem Referendum, was durch einen Kompromiss kurz vor der parlamentarischen Abstimmung verhindert wurde (Häfliger 2015). Der Kompromiss führt dazu, dass die weitreichendsten Ausnahmeregelungen nicht ins Gesetz aufgenommen werden. Trotzdem wurden einige Ausnahmebestimmungen in das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) aufgenommen. Die wichtigsten sind:

- Die Umwandlungen von Hotelzimmern in Zweitwohnungen zu 50 Prozent der Gesamtfläche ist möglich, wenn der Beherbergungsbetrieb nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden kann und bereits seit 25 Jahren besteht (Art. 8).
- Die Umwandlung von geschützten oder ortsbild- und landschaftsprägenden Bauten (Ställe, Scheunen und andere Bauten) in Zweitwohnungen ist möglich, wenn deren Erhalt nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 9).
- Die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen in Zweitwohnungen ist grundsätzlich möglich. Altrechtliche Wohnungen sind Wohnungen, welche vor der Annahme der Initiative bereits gebaut oder bewilligt wurden. Diese Bauten können ausserdem um bis zu 30 Prozent erweitert werden (Art. 10 und 11).
- Der Bau von neuen Zweitwohnungen in bereits bewilligten Sondernutzungsplänen ist weiterhin möglich (Art. 26).
- Der Bau von neuen Zweitwohnungen als touristisch bewirtschaftete Wohnungen ist möglich (Art. 7).

Der Artikel 12 des Zweitwohnungsgesetz gibt den Gemeinden und Kantonen allerdings auch weitreichende Möglichkeiten um diese Ausnahmebestimmungen einzuschränken. Bei unerwünschte Entwicklungen, welche beispielsweise aufgrund der unbeschränkten Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zu Zweitwohnungen auftreten, können die Kantone oder die Gemeinden zusätzliche Massnahmen ergreifen, welche stärker einschränken als das Gesetz. Diese Möglichkeit wird bereits von einigen Gemeinden in Anspruch genommen, wie Beispiele aus Pontresina (SRF 2023) oder Celerina (EspaceSuisse 2022) zeigen.

#### 4.3.2 Raumplanungsgesetz

Eine Schweizweite Raumplanung, welche die grundsätzlichen Bodennutzungsarten regelte, wurde im Jahr 1980 mit dem ersten eidgenössischen Raumplanungsgesetz eingeführt (Bridel 2011). Zuvor gab es schon schweizweite landschaftsspezifische Bodennutzungsregeln, wie beispielsweise das eidgenössische Forstpolizeigesetz (FpolG) aus dem Jahr 1876 (Della Casa et al. 2023). Die Kompetenz anderer raumplanerischer Einteilungen lag jedoch bis ins Jahr 1980 grösstenteils bei den Gemeinden und Kantonen.

Die Entstehung des Raumplanungsgesetzes beruhte auf einem Kompromiss von zwei politischen Lagern. Das eine Lager wollte den grundrechtlichen Schutz von Eigentum in der Verfassung verankern und das andere wollte aus ökologischen Überlegungen die Raumplanungskompetenz verstärkt dem Bund überlassen (Bridel 2011). Mit dem Raumplanungsgesetz von 1980 wurde erstmals zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet unterschieden, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden wurde eingefordert und zu gross parzellierte Bauzonen sollten verkleinert werden.

Allerdings blieben aus Sicht der Landschaftsverbände die getroffenen Massnahmen wenig wirkungsvoll. So wurde 2007 die Initiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)» lanciert. Um die Zersiedlung zu stoppen und verstärkt eine Entwicklung nach Innen (Verdichtung) voranzutreiben, forderte die Initiative, dass in den nächsten 20 Jahre keine weiteren Bauzonen mehr geschaffen werden sollten. Der Bundesrat stellte sich gegen die Initiative, anerkannte allerdings einen Handlungsbedarf und unterbreitete daher einen indirekten Gegenvorschlag in Form einer ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes – bekannt als RPG1. Diese Teilrevision sah vor, dass überdimensionierte Bauzonen, d.h. Bauzonengrössen, welche sich nicht am erwartbaren Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre orientieren, ausgezont werden müssen. Im Gegensatz zum vorher gültigen Raumplanungsgesetz bestand durch die Revision neu eine Rückzonungspflicht bei überdimensionierten Bauzonen. Als Folge davon wird die 15-Jährige Bevölkerungsprognose für die kommunale Raumplanung zu einem wichtigen Richtwert. Dieser indirekte Gegenvorschlag wurde im Jahr 2011 nach einer gewonnen Volksabstimmung in Kraft gesetzt. (Schweizer 2019: 2–3)

Im Abstimmungskampf wehrten sich vor allem alpin geprägte Regionen gegen die Revision des Raumplanungsgesetzes. Insbesondere der Kanton Wallis, welcher schweizweit gemessen am Bedarf über die mit Abstand grössten Baulandreserven verfügt, stellt sich gegen die Initiative und lehnt gar als einziger Kanton die Gesetzesrevision mit einem Nein-Stimmenanteil von 80,3 Prozent ab (EspaceSuisse 2021: 40–41). Tatsächlich beträgt die Rückzonungsfläche des Kanton Wallis mehr als jene aller anderen Kantone zusammengerechnet (ebd.: 32). Auch der alpine Bereich im Kanton Graubünden ist fast flächendeckend betroffen. Eine Abschätzung aus dem Jahr 2018 ergibt, dass 67 von 108 Gemeinden des Kantons Graubünden Rückzonungen vornehmen müssen (ebd.: 36). Unter den betroffenen Gemeinden befinden sich auch Vaz/Ober-  
vaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra, welche in dieser Arbeit vertieft betrachtet werden.

### Überprüfung WMZ - Zwischenergebnis

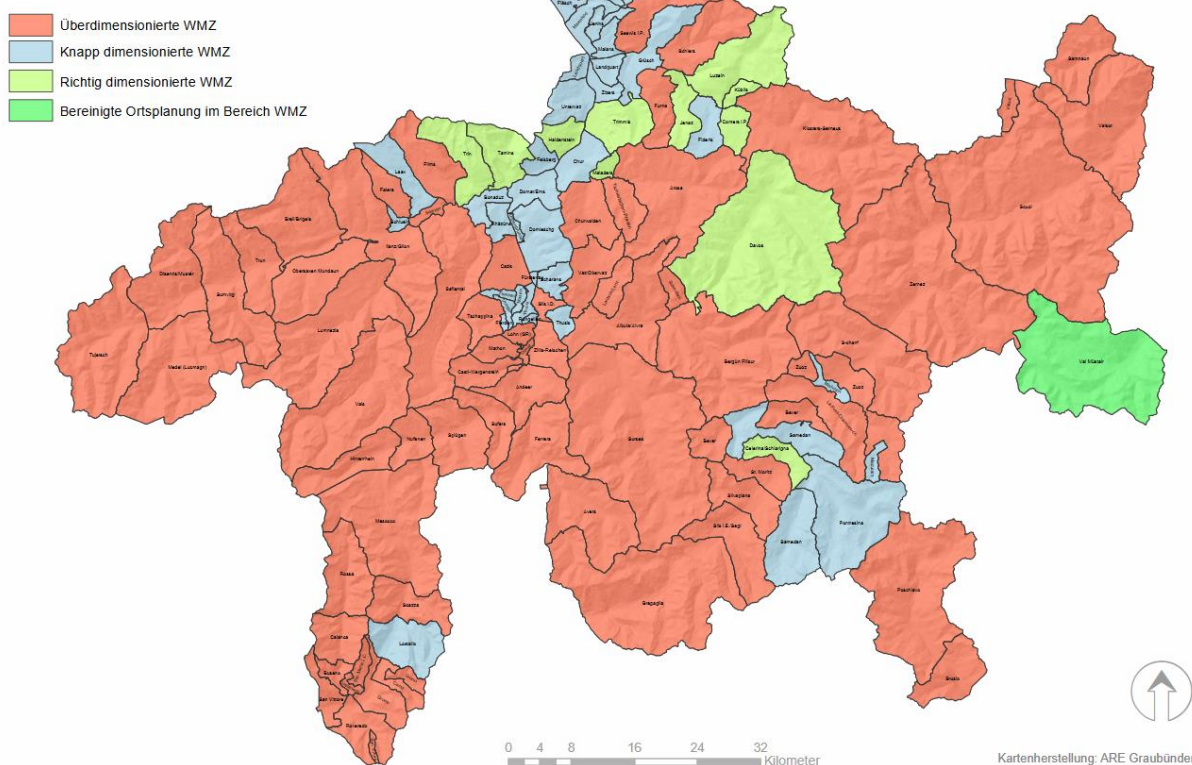


Abbildung 5: Zwischenüberprüfung der Baulandreserven der Wohn- und Mischzonen (WMZ) im Jahr 2018 durch den Kanton Graubünden. Quelle und Kartendarstellung: ARE Graubünden.

#### 4.3.3 Auswirkungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel wird auf die bereits bekannten Auswirkungen der veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen eingegangen. Sie werden vor allem in Bezug auf das Zweitwohnungs-gesetz betrachtet, weil hier bereits erste Studien mit einem Fokus auf das alpine Gebiet veröffent-licht wurden. Dies ist möglich, da durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 ein sofortiger Baustopp von Zweitwohnungen in Gemeinden, welche die 20 Prozent über-schreiten, eingetreten ist. Das Zweitwohnungs-gesetz trat daraufhin 2016 in Kraft und ermög-licht seither die Umwandlung von Erst- in Zweitwohnungen.

Anders sieht es bei der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes aus. Die Auswirkungen dieses Gesetzes können auf Ebene der alpinen Region und insbesondere für die Gemeinden Vaz/Ober-vaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra, welche im Fokus dieser Arbeit stehen, derzeit nur in ge-ringfügigen Maas abgeschätzt werden. Die Auswirkungen des revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1) sind für viele Gemeinden deswegen erst verspätet feststellbar, weil die kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) oder Baugesetze, welche unter anderem auch die Grösse der Bauzonen festlegen, in der Regel nur alle 15 bis 20 Jahre gesamtüberarbeitet werden. Das heisst, die Vorgaben aus dem revidierten Raumplanungsgesetz sind oftmals noch nicht in die kommunalen Gesetzgebungen überführt worden. Dies ist auch bei den hier betrachteten Ge-meinden der Fall, welche alle noch an der Erarbeitung der neuen Baugesetze und Zonenpläne sind.

Die Wirkungen des Zweitwohnungs- und in geringen Masse auch des Raumplanungsgesetzes werden im Folgenden vor allem in Bezug auf die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialräumlichen Einflüsse hervorgebracht. Im sozialräumlichen Bereich wird dabei der Effekt auf die Belebung der Dorfkerne und auf den Wohnungsmarkt behandelt. Wo möglich, werden die Auswirkungen auf den alpinen Raum und insbesondere auf die in dieser Arbeit betrachteten Region Albula beleuchtet.

### *Ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen*

Wirkungsanalysen aus dem Jahr 2021 (ARE 2021: 6) und 2023 (Studer et al. 2023: 6) zeigen, dass der Zweitwohnungsbau auf neuer Siedlungsfläche abgenommen hat. In diesem Sinne konnte das Gesetz die Zersiedlung durch den Zweitwohnungsbau stoppen. Das heisst, in Bezug auf die ökologischen Bedenken («Landschaftverschleiss durch uferlosen Zweitwohnungsbau») hat das Gesetz dem Initiativanliegen Rechnung getragen.

Die Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft sind dahingegen bisher gering, auch wenn in Zukunft ein wirtschaftlicher Strukturwandel denkbar ist. In der Bauwirtschaft hatte «das ZWG bisher keine grundlegende Strukturanpassung [...] zur Folge» (ARE 2021: 7). Einerseits hat dies mit der grossen baulichen Aktivität gerade nach der Annahme der Initiative zu tun, weil vor Annahme der Initiative die Baubewilligungen von Zweitwohnungen stark zunahmen (Steffen 2021: 8). Andererseits konnten die Bauunternehmen neue Aufträge im Tal oder andere bauliche Arbeiten (Umnutzungen, Sanierungen) wahrnehmen. Allerdings ist festzuhalten, dass die Wohnbauinvestitionen seit Annahme der Zweitwohnungsinitiative in sogenannten Zweitwohnungsgemeinden (ZWG-Gemeinden), das heisst in Gemeinden mit einem Anteil an über 20 Prozent an Zweitwohnungen, merklich abgenommen haben (ARE 2021: 23). Dementsprechend gibt es Hinweise darauf, dass es in der alpinen Baubranche zumindest zukünftig zu einem gewissen Strukturwandel kommen könnte (Studer et al. 2023: 41). Anders verhält es sich im Bereich der Hotellerie. Dort nahmen in den ZWG-Gemeinden die Logiernächte seit 2013 bis 2019 deutlich zu, was auf einen positiven Effekt in diesem Bereich hindeutet (ebd.: 42–43). Durch die Covid-19 Pandemie kam es allerdings ab 2020 zu einem grösseren Einbruch der Übernachtungszahlen (ebd.). Daher ist es noch zu früh, um von einem nachhaltigen Trend im Hotellerie-Bereich zu sprechen.

### *Sozialräumliche Auswirkungen – Umwandlungen von Erstwohnungen*

Die sozialräumlichen Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes traten erst in den letzten Jahren verstärkt in den Vordergrund. Dies zeigt auch der letzte Monitoringbericht, welcher vom Bundesamt für Raumentwicklung in Auftrag gegeben wurde. Dieser hält im Fazit fest:

«Im Gegensatz zur ersten Wirkungsanalyse des ZWG hat sich der Themenfokus verlagert von Fragen in Zusammenhang mit dem Vollzug in Richtung «sozialräumliche Probleme» rund um die Thematik von bezahlbarem und lokal verfügbarem Wohnraum. Aus fachlicher Sicht können einige davon in Bezug auf Artikel 12 ZWG als «unerwünschte Entwicklungen» bezeichnet werden, die von Kantonen und Gemeinden Massnahmen erfordern. Der Umgang mit diesen Herausforderungen ist zeitkritisch, weil bei zu langem Warten schwierig umkehrbare Folgeeffekte entstehen können – beispielsweise negative Auswirkungen in Bezug auf die Attraktivität des Berggebiets als Wohn- und Arbeitsort, den Erhalt von kleinräumigen Strukturen sowie von belebten

Dorfzentren. [...] Die Akteure stossen jedoch bei der Planung und Umsetzung von Massnahmen (z. B. aktive Boden- und Wohnraumpolitik) oft an politische und ressourcenbedingte Grenzen.» (ebd.: 7).

Allerdings hält der Monitoringbericht auch fest, dass aufgrund der dünnen Datenbasis nicht abschliessend beurteilt werden kann, inwiefern das Zweitwohnungsgesetz diese sozialräumlichen Entwicklungen beeinflusst oder verstärkt hat. Als andere Einflussgrössen werden das Raumplanungsgesetz, die Wirtschaftslage, das Anlageumfeld (tiefe Zinsen bis 2022), neue Arbeitsformen und die Covid-19 Pandemie genannt (ebd.).

Interessant ist hierbei, dass diese sozialräumliche Problematik vor allem in Verbindung mit der Umwandlungsdynamik von Erst- in Zweitwohnungen gebracht wird. Andere Ausnahmeregelungen für die Erstellung von Zweitwohnungen kommen demnach schätzungsweise in einem viel geringerem Ausmass zur Anwendung. Diese Ausnahmeregelungen führen ausserdem kaum dazu, dass günstiger Erstwohnraum ersatzlos wegfällt. Beispielsweise schätzen Studer und Kolleg:innen aufgrund einer Online-Umfrage, dass zwischen 2016 und 2021 in 35 ZWG-Gemeinden der Bau von rund 300 bis 400 touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen bewilligt wurde. Diese stellen insbesondere für kleinere Hotelbetriebe eine wichtige Finanzierungshilfe dar und finden daher in Form von kleinräumigen Projekten statt. Ebenfalls entstanden im gleichen Zeitraum schweizweit rund 230 bis 380 Zweitwohnungen aufgrund einer Umwandlung eines stillgelegten Hotelbetriebs. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass aufgrund von diesen zwei Ausnahmeregelungen rund 530 bis 780 Zweitwohnungen zwischen 2016 bis 2021 entstanden sind. Diese zusätzlichen Zweitwohnungen sind entweder auf der «grünen Wiese» entstanden, oder aufgrund einer Umwandlung einer Gewerbefläche (Hotelbetrieb). Sie haben dementsprechend nur einen geringen Einfluss auf die Wohnsituation der lokalen Bevölkerung. (ebd.: 29–46)

Im Gegensatz dazu findet die Umwandlung von bisher genutztem Erstwohnraum in viel grösserem Umfang statt und beeinflusst das Wohnungsangebot der lokalen Bevölkerung direkt. Zuvor durch die lokale Bevölkerung genutzter Wohnraum wird durch die Umwandlung zur nicht dauerhaft bewohnten Zweitwohnung. Es kann darüber hinaus zu einer direkten Verdrängung kommen, wenn wie im Falle der Wohnüberbauung Chesa Faratscha den Mieter:innen aufgrund einer Umwandlung gekündigt wird (vgl. Kap. 1; Vollenweider 2022). Schätzungen deuten ausserdem darauf hin, dass diese Umwandlungsdynamik im grossen Stil stattfindet. So gehen beispielsweise Studer und Kolleg:innen (2023: 29) davon aus, dass innerhalb von fünf Jahren (zwischen 2016 und 2021) schweizweit rund 3'000 bis 5'000 altrechtliche Wohnungen zu Zweitwohnungen umgewandelt wurden. Diese Umwandlungen findet oftmals in Kombination mit einer Renovation statt und haben in den letzten Jahren wahrscheinlich zugenommen (ebd.: 29–31). Zu einem ähnlichen Schluss kommt eine Analyse des Wirtschaftsforums Graubünden. Diese (Plaz & Marti 2023: 7) hält fest, dass «eine mittlere jährliche Verdrängung von Erstwohnungen in Tourismusgemeinden von 0,4% [...] zumindest nicht unplausibel [ist]». Zusammenfassend heisst das, dass im Vergleich zu anderen Erstellungsmöglichkeiten von Zweitwohnungen durch solche Umwandlungen wahrscheinlich fünf bis neun Mal mehr Zweitwohnungen entstehen.

Wie diese breiten Schätzungen der Umwandlungsdynamik bereits illustrieren, ist die Datenlage zum tatsächlichen Ausmass noch immer sehr lückenhaft und es ist daher schwierig tatsächliche Sachbestände zu eruieren. Gemäss Zweitwohnungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet ihren Zweitwohnungsbestand zu ermitteln. Weil für die Unterstellung unter das Zweitwohnungsgesetz allerdings die 20-Prozent-Grenze entscheidend ist, führen vor allem Gemeinden die nahe an dieser Grenze sind ihre Register aktiv nach (Studer et al.: 27). Gemeinden mit einem Anteil von unter 15 Prozent und jene von über 25 Prozent haben kaum Anreize den Zweitwohnungsbestand vertieft zu Überprüfungen (ebd.: 27). Daher gibt es oftmals auch nur anekdotische Evidenzen oder grobe Schätzungen zu den entscheidenden Dynamiken auf dem Zweitwohnungsmarkt – insbesondere in Bezug auf die Umnutzungstätigkeit.

Zu den wenigen guten Datenquellen gehören hier die Studien von Norbert Hörburger und Selina Steiner, welche die Umwandlungsdynamik in ausgesuchten Gemeinden mit sehr hohem Zweitwohnungsanteil untersucht haben. Sie stellten fest, dass die Umwandlungsdynamik unterschiedliche Ausmasse annimmt. Bei der Analyse der Handänderungen von Grundstücken stellten sie fest, dass zwischen 2017 bis 2022 in Silvaplana von 640 Handänderungen nur zwei eine Umnutzung von einer altrechtlichen Erstwohnung zu einer Zweitwohnung zur Folge hatten (Hörburger & Steiner 2022a: 13), in Arosa 41 von 667 Handänderungen von 2017 bis 2020 zu einer Umnutzung führten (Hörburger & Steiner 2022b: 15) und in Flims 112 von 988 Handänderungen von 2017 bis 2021 in einer Umnutzung resultierten (Hörburger & Steiner 2022c: II). Dies zeigt auch, dass gewisse Gemeinden einen hohen Umwandlungsdruck ausgesetzt sind, wie dies in Flims der Fall ist, während andere bisher kaum damit konfrontiert wurden.

Es lässt sich festhalten, dass davon auszugehen ist, dass in der Alpenregion ein Umwandlungsdruck von Erst- in Zweitwohnungen besteht, welcher in den Berggemeinden unterschiedliche Ausmasse annimmt. Diese Umwandlungsdynamik ist jedoch nur in den wenigsten Fällen verlässlich nachgewiesen.

#### *Sozialräumliche Auswirkungen – Dorfkerne (Sense of Place)*

Diese Umwandlungsdynamik hat auch auf die räumliche Zusammensetzung des Dorfes einen wesentlichen Einfluss, da sich der altrechtliche Wohnungsbestand in den bereits gebauten Strukturen, das heisst vorwiegend im Dorfkern, befindet. Somit gehen einige Studien auch davon aus, dass vor allem die Dorfkerne von der Umwandlungsdynamik betroffen sind (Russi 2022: 25; Studer et al. 2023: 41). In diesem Zusammenhang wird oftmals auch von der «Entleerung der Dorfkerne» oder von «leeren Dorfkerne» gesprochen (ebd.). Es wird hierbei befürchtet, dass die Umwandlung altrechtlicher Erstwohnungen im Dorfkern dazu führt, dass die Treffpunkte (Beizen, Dorfläden etc.) langsam verloren gehen und die Dörfer immer weniger belebt werden (Hunziker 2024, Leysinger & Vakaridis 2024). Bisher fehlt, wie oben dargelegt, eine umfassende räumliche Analyse der Umwandlungsdynamik. Somit ist bisher unklar in welchem Ausmass Zweitwohnungen sich im Dorfkern ausbreiten. Evidenzen für die besondere Betroffenheit der Dorfkerne sind bisher eher anekdotischer Natur, was auch damit zusammenhängt, dass die Datengrundlage der Gemeinden mit Bezug auf die Zweitwohnungen, wie bereits erwähnt, oftmals nur wenig differenziert aufgearbeitet werden.

Interessant an dieser angenommenen Umwandlungsdynamik in den Dorfzentren ist, dass sie sich nicht mit den Erkenntnissen aus der Literatur im Bereich der ländlichen Gentrifizierung

deckt. In Arbeiten zur ländlichen Gentrifizierung wurde bereits mehrfach festgehalten, dass die ländlichen ‘Gentrifier’ Wohngegenden abseits des Dorfkerns möglichst nahe an der Natur bevorzugen (siehe z.B. Lorenzen 2021: 62; Stockdale 2010: 38; Darling 2005: 1020 oder Smith & Phillips 2001: 457). Demnach sind Wohngegenden in Zentrumsnähe selten direkt betroffen von Verdrängungsdynamiken. Im Falle des alpinen Raums konzentriert sich der Zuzug von alpinen ‘Gentrifier’ aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingung dahingegen verstärkt auf den Dorfkern anstelle des Dorfrandes.

### *Bezahlbares Wohnangebot*

Weitere Einflüsse des Zweitwohnungsgesetzes und des Raumplanungsgesetzes sind auch in Bezug auf das bezahlbare Wohnangebot feststellbar. Die Betrachtung der Bezahlbarkeit ist insbesondere mit Blick auf Marcuses (1985) Konzeption von Verdrängung und Smiths (1979) Erläuterungen zur Ertragslücke wichtig. Laut Marcuse (1985: 206), welcher in diesem Zusammenhang von *exklusiver Verdrängung* spricht, führt ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu indirekter Verdrängung, indem Wohnungssuchende aufgrund des Mangels an bezahlbaren Angeboten in eine andere Wohngegend umziehen müssen. Und gemäss Smith (1979: 545) zeichnet sich Gentrifizierung dadurch aus, dass die Ertragslücke zwischen realisiertem und potenziellem Ertrag zunehmend geschlossen wird (siehe auch Kap. 2.2). Das heisst unter anderem, dass Wohnraum teurer wird und dadurch bezahlbarer Wohnraum verloren geht. In diesem Zusammenhang müssen die Auswirkungen des Zweitwohnungsgesetzes und des Raumplanungsgesetzes auf das bezahlbare Wohnangebot betrachtet werden.

Mit Bezug auf das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) gibt es derzeit keine Studien, welche einen konkreten Fokus auf die alpinen Gemeinden legen. Nichtsdestotrotz wird dem RPG einen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnungsangebots zugeordnet, auch wenn der Effekt im politischen Diskurs oftmals überschätzt wird (Büchler et al. 2023: 72). So hat beispielsweise eine Studie des Immobilienforschungsunternehmens Iazi AG im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesens (BWO) gezeigt, dass die unterschiedlichen raumplanerischen Instrumente schweizweit nur jeweils einen geringen Effekt von 2 bis 6 Prozent erklären können, während andere Faktoren, wie die Zinslage und das allgemeine Anlageumfeld, einen grösseren Effekt haben (ebd.: 70–71).

In Bezug auf das revidierte Raumplanungsgesetz ist allerdings festzuhalten, dass die Verfügbarkeit von Baulandreserven eine wichtige Rolle bei der Wohnpreisentwicklung spielt. Im Kapitel 4.3.2 wurde bereits festgehalten, dass insbesondere alpine Gemeinden aufgrund von einem Bevölkerungsschwund Baulandreserven auszonieren müssen und somit über weniger Reserven verfügen. Büchler und Kolleg:innen (ebd.: 52–53) zeigen nun auf, dass insbesondere Gemeinden mit kleineren Baulandreserven weniger flexibel auf eine veränderte Nachfrage reagieren. Das führt dazu, dass ein Anstieg der Nachfrage sich in Gemeinden mit kleinen Reserven in einem 40 Prozent höheren Anstieg der Preise ausdrückt als in Gemeinden mit vielen Reserven (Stalder 2023: 13). Daraus lässt sich schliessen, dass die Wohnungspreise in alpinen Gemeinden besonders stark betroffen sind, wenn die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist.

In Bezug auf die Nachfrage zeigt eine Studie des Wirtschaftsforums Graubünden, dass momentan neben einem hohen Bedarf an Zweitwohnraum auch ein hoher Bedarf an Erstwohnraum besteht. Sie geht davon aus, dass sich für das gesamte Berggebiet im Kanton Graubünden ein

akuter Erstwohnraumangel von 4 bis zu 8 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes angestaut hat. Dementsprechend fehlen gemäss dieser Analyse zwischen 1'000 und 2'500 Erstwohnungen im Graubündner Berggebiet. Ausserdem geht die Studie davon aus, dass die Erstwohnnachfrage aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung und der demographischen Alterung bis ins Jahr 2031 um weitere 15 Prozent wachsen könnte. (Plaz & Marti 2023: 1–3)

In Bezug auf das bezahlbare Wohnangebot ist für die alpinen Gemeinden im Kanton Graubünden die Ausgangslage ungünstig. Aufgrund einer Bevölkerungsabnahme der ständigen Wohnbevölkerung stehen den Berggemeinden wenige Baulandreserven zur Verfügung, weil sie aufgrund der negativen Bevölkerungsprognosen Bauland auszonieren müssen. Diese Bevölkerungsabnahme ist allerdings gemäss Plaz und Marti (ebd.: 1–6) vor allem durch den Angebotsmangel, die Alterung, den erhöhten Wohnflächenverbrauch und den Verlust von Erstwohnraum durch die Umwandlungstätigkeit zu erklären und kommt nicht aufgrund einer niedrigen Nachfrage zustande. Dementsprechend befinden sich gewisse Gemeinden in einem Teufelskreis. Aufgrund eines Angebotsmangels wird der Bevölkerungsschwund begünstigt, was allerdings dazu führt, dass Baulandreserven ausgezont werden müssen, welche dadurch nicht zur Bereitstellung von mehr bezahlbaren Wohnangeboten genutzt werden können. Stattdessen führen die geringen Baulandreserven dazu, dass die Wohnungspreise aller Wahrscheinlichkeit nach überdurchschnittlich stark ansteigen, was wiederum die Abwanderung begünstigt.

#### *Preisentwicklung bei Zweit- und Erstwohnungen*

In Bezug auf die Zweitwohnungsinitiative wäre nun grundsätzlich zu erwarten, dass sich diese positiv auf die Erschwinglichkeit von Erstwohnraum auswirken könnte, da in ZWG-Gemeinden nur noch neuer Erstwohnraum und kein neuer Zweitwohnraum erstellt werden kann. Die Initiant:innen führten daher auch die erhöhte Zugänglichkeit zu bezahlbarem Wohnraum für die lokale Bevölkerung als eines ihrer Argumente für die Zweitwohnungsinitiative an (Abstimmungsbüchlein 2012: 11). In der Ausgestaltung des Gesetzes wurde dieses Ziel durch die Umwandlungsfreiheit bei den altrechtlichen Wohnungen zwar wesentlich untergraben, aber zumindest in Bezug auf die Neubauwohnungen und somit auch auf die Bodenpreise wurde durch das Zweitwohnungsgesetz ein preisdämpfender Effekt erwartet. Dies weil dadurch, dass bei Neubauprojekten nur noch Erstwohnungen erstellt werden dürfen, eine Entkoppelung des Erst- und des Zweitwohnungsmarkt erwartet wurde. Allerdings ist bisher keine anhaltende Tendenz erkennbar, welche zu einer Steigerung des bezahlbaren Wohnangebots für Einheimische geführt hätte (Studer et al. 2023: 7).

In den ersten Jahren nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative sah es so aus, als könne die Zweitwohnungsinitiative auch die erwähnten wohnraumpolitischen Erwartungen erfüllen. Die Immobilienpreise sanken in Zweitwohnungsgemeinden in den Jahren unmittelbar nach der Annahme. Auch eine Zunahme an bezahlbarem Erstwohnraum war feststellbar. Diese Entwicklung kann vor allem darauf zurückgeführt werden, dass vor der Abstimmung zur Zweitwohnungsinitiative eine grosse Anzahl an Zweitwohnungsprojekten bewilligt wurden. In diesem Zusammenhang wurde auch von einer regelrechten «Bewilligungsflut» gesprochen. Die bewilligten Zweitwohnungsprojekte beinhalten oftmals Mindestanteile an Erstwohnraum, was dazu führte, dass neben dem Zweitwohnraum auch das Angebot an Erstwohnraum überdurchschnittlich anstieg. Daher ist eine unterdurchschnittliche Immobilienpreisentwicklung zwischen 2012

bis 2016 in ZWG-Gemeinden im Vergleich zu anderen Gemeinden<sup>1</sup> feststellbar. (Steffen 2021: 8–10)

Die Entwicklung hielt allerdings nicht lange an und spätestens seit 2016 steigen die Immobilienpreise bei den Erst- und Zweitwohnungen wieder an. Diese Dynamik ist gut ersichtlich in der Grafik von Hörburger und Steiner (2023: 8), welche die Transaktionspreise von Erst- und Zweitwohnungen im Kanton Graubünden zwischen 2010 und 2022 abbildet (siehe Abbildung 7). Die oben beschriebene «Bewilligungsflut» von Zweitwohnungsprojekten führte zwar, wie bereits beschrieben, für einige Jahre dazu, dass die Transaktionspreise für Zweitwohnungen zurückgingen. Ab dem Jahr 2016 stiegen die Transaktionspreise jedoch wieder an und überragten ab 2020 den Höchststand aus dem Jahr 2013. Bei den Erstwohnungspreisen ist eine ähnliche Entwicklung feststellbar, auch wenn die Preise nach Annahme der Initiative nur leicht sanken und 2020 bereits mehr als 10 Prozent höher waren als noch 2013 (Hörburger & Steiner 2023: 8). Generell lässt sich also festhalten, dass ab dem Jahr 2020 eine starke Zunahme der Erst- wie auch Zweitwohnungspreise zu verzeichnen ist (ebd.). Interessant ist, dass der Preisanstieg zwischen 2010 und 2022 bei den Erst- als bei den Zweitwohnungen stärker ausgeprägt war. Von 2010 bis 2022 sind die Preise für Erstwohnungen im Kanton Graubünden um rund 40 Prozent gestiegen, während jene von Zweitwohnungen um rund 30 Prozent gestiegen sind (ebd.: 11).

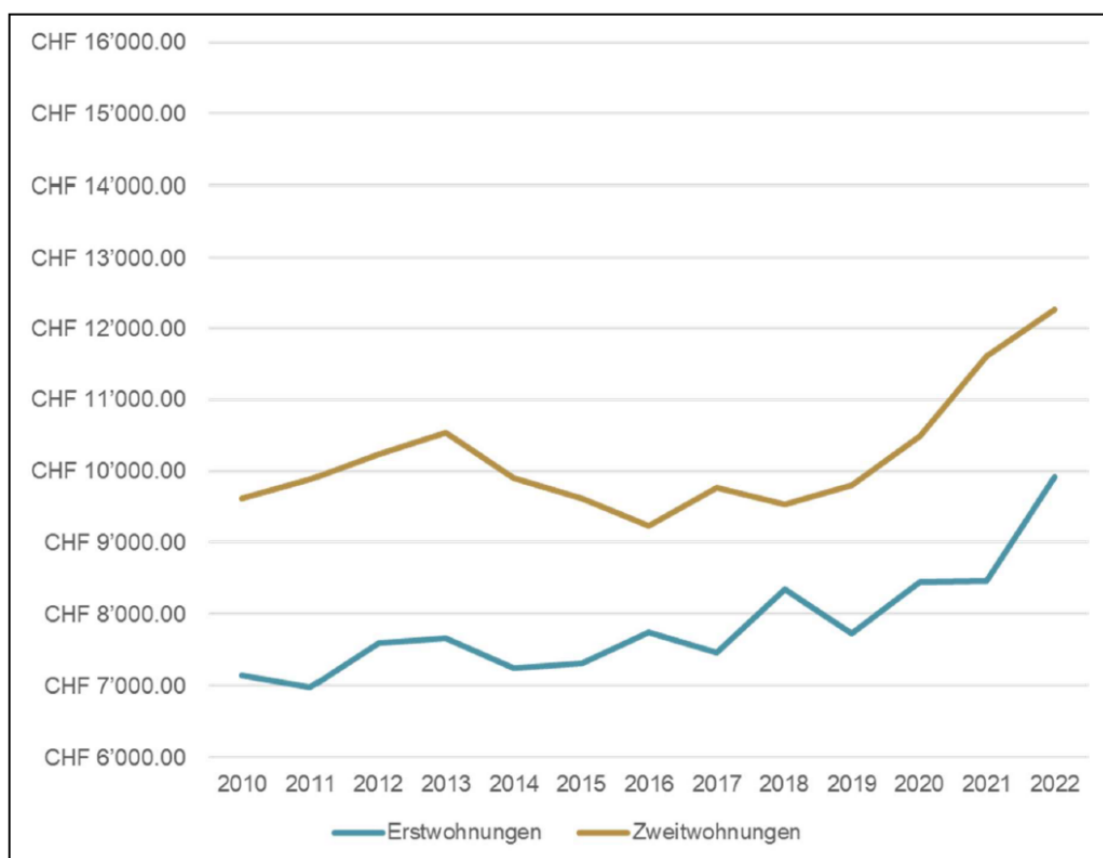


Abbildung 6: Preisentwicklung pro Quadratmeter Nettowohnfläche von Erst- und Zweitwohnungen im Kanton Graubünden. Quelle: Darstellung von Hörburger & Steiner (2023: 8) basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datenpool.

<sup>1</sup> Im Falle von Steffen (2021: 8) handelt es sich um synthetisch generierte Vergleichsgemeinden.

An der Abbildung zu den Preisentwicklungen von Erst- und Zweitwohnungen sind insbesondere zwei Aspekte interessant. Einerseits ist ersichtlich, dass die Erst- und Zweitwohnungspreise eine ähnliche Preisentwicklung ab dem Jahr 2016 annehmen. Dies ist vor allem daher interessant, weil dadurch verdeutlicht wird, dass wahrscheinlich keine Entkoppelung der Erst- und Zweitwohnungsmärkte aufgetreten ist. Eine Entkoppelung dieser Märkte wäre allerdings zu erwarten, da es sich mutmasslich beim Kauf von Erstwohnungen (lokale Bevölkerung) und Zweitwohnungen (nicht lokale Bevölkerung / Unterländer), um unterschiedliche Käufer:innen-segmente handelt. Eine Erklärung für diese gleichmässige Entwicklung der Wohnungspreise lässt sich weder bei Hörburger und Steiner (ebd.) noch in anderen Berichten finden.

Andererseits wird durch die Darstellung von Hörburger und Steiner (2023: 8) ersichtlich, dass ein wesentlicher Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen besteht. Dieser Preisunterschied liegt im Kanton Graubünden im Durchschnitt zwischen 20 und 30 Prozent. In Rückgriff auf die Gentrifizierungstheorie und Neil Smith (1979) kann diese Preisdifferenz auch als «Ertragslücke», in diesem Fall zwischen einer Nutzung als Erstwohnung oder Zweitwohnung, bezeichnet werden. Mit anderen Worten bedeutet dies, dass bei einer Umwandlung von einer Erstwohnung in eine Zweitwohnung mit einem ungefähren Preisanstieg von 20 bis 30 Prozent gerechnet werden kann. Dadurch entsteht ein starker ökonomischer Anreiz Erst- in Zweitwohnungen umzuwandeln, um so eine hohe Rendite zu erwirtschaften und diese Ertragslücke zu schliessen.

#### *Methodische Messung der Preisunterschiede*

Methodisch ist hierbei interessant, dass diese Ertragslücke von Erst- und Zweitwohnungen oftmals in Gebäuden ermittelt wird, welche sowohl Erst- wie auch Zweitwohnungen zum Verkauf anbieten. Beispielhaft wird dies durch die Abbildung 8, 9 und 10 illustriert.

Durch diese Beispiele wird die Stärke der Preisdifferenz ersichtlich, welche durch den Wechsel der Nutzungsart entsteht. Im ersten Beispiel ist eine Erstwohnung noch immer 50'000 CHF günstiger, obwohl sie über ein Zimmer mehr verfügt und 31m<sup>2</sup> grösser ist als die gegenübergestellte Zweitwohnung. Somit kostet die Erstwohnung rund 9'700 CHF/m<sup>2</sup> und die Zweitwohnung ungefähr 13'600 CHF/m<sup>2</sup>. Letztere ist also fast 40 Prozent teurer pro Quadratmeter als erstere. Das zweite Beispiel zeigt einen Ersatzneubau im Dorfkern von Flims, welcher 2024 fertiggestellt wurde und aus jeweils drei identischen (zumindest in Bezug auf Quadratmeter, Zimmerzahl und Bäder) Erst- und Zweitwohnungen besteht. Die Erstwohnungen sind ungefähr zwischen 3'200 und 5'500 CHF/m<sup>2</sup> oder rund 20 bis 40 Prozent günstiger als die Zweitwohnungen.

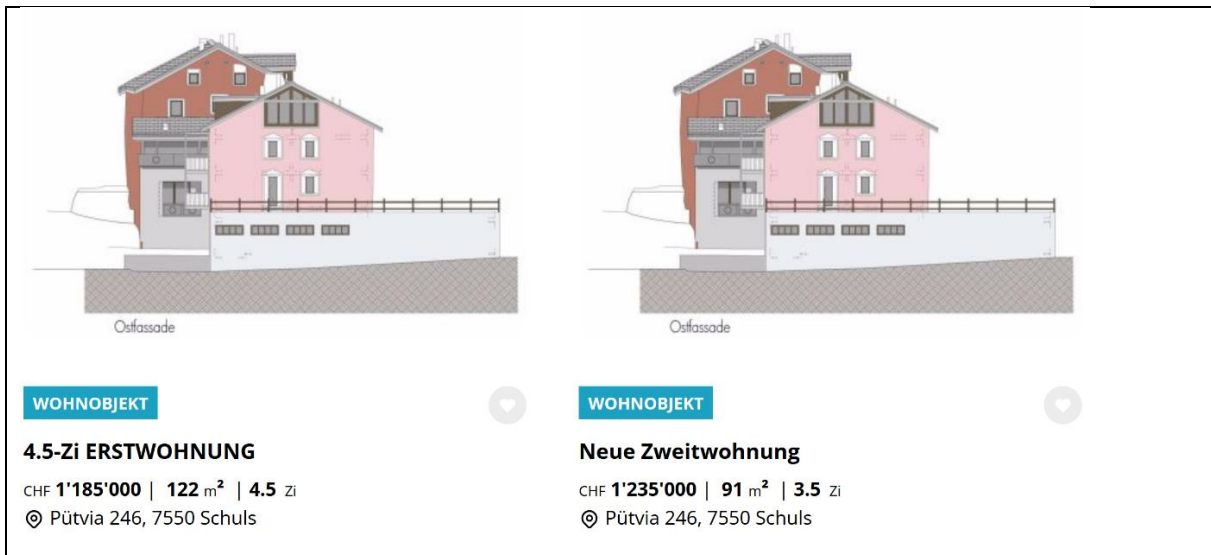



Abbildung 7: Eigentumswohnungen im ehemaligen Hotel Crush Alba in Scuol. Aufgrund der bereits erwähnten Ausnahmeregelungen konnte das Hotel zu 50 Prozent in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Verkaufsangebot der Treuhand AG Lauber Barbüda. Quelle: Onlineinserat am 05. Dezember 2023 auf homegate.ch abgerufen.




**Neubau Casa Dado - Dachwohnung**

Schweiz, Graubünden, Flims - Laax - Falera, Flims Dorf

🏠 3 🚿 2 📏 129 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** 2.590.000 CHF




**Neubau Casa Dado - 4.5-Zi. Wohnung (1. OG)**

Schweiz, Graubünden, Flims - Laax - Falera, Flims Dorf

🏠 3 🚿 2 📏 119 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** 2.295.000 CHF




**Neubau Casa Dado - 4.5-Zi. mit Hobbyraum**

Schweiz, Graubünden, Flims - Laax - Falera, Flims Dorf

🏠 3 🚿 2 📏 122 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** 2.280.000 CHF




**ERSTWOHNSITZ Casa Dado - Dachwohnung**

Schweiz, Graubünden, Flims - Laax - Falera, Flims Dorf

🏠 3 🚿 2 📏 129 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** 2.180.000 CHF


idea.ch/immos/neubau-casa-dado-dachwohnung-4688168.1548733.asp/



**Der Engel & Völkers Newsletter**

Verpassen Sie nie die wichtigsten Neuigkeiten!

Abonnieren



**1.Wohnsitz Casa Dado - 4.5-Zi. mit Hobbyraum**

Schweiz, Graubünden, Flims - Laax - Falera, Flims Dorf

🏠 3 🚿 2 📏 122 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis** 1.750.000 CHF

Abbildung 8: Casa Dado. Ersatzneubau eines altrechtlichen Gebäudes in Flims. Onlineinserat (abgerufen am 26. März 2024) der Immobiliengesellschaft Engels & Völkers. Quelle: Engels & Völkers.

**Lux Lai AG**  
 Valcasa Immobilien Ag. Voia Principala 35 A CH-7078 Lenzerheide Tel.: 081 385 10 99  
[www.valcasa.ch](http://www.valcasa.ch) [info@valcasa.ch](mailto:info@valcasa.ch)

**Verkaufspreisliste**

**MFH „SUR PRADA“**  
**Voia Pardi 11**  
**7083 Lantsch/Lenz**

			BGF (inkl. m <sup>2</sup> Balkonanteil)	Garagenplatz	Mietzins inkl. NK pro Monat
01	4 ½ Zimmer EINHEIMISCH	Erdgeschoss	126m <sup>2</sup> (7m <sup>2</sup> )		CHF 1'050'000 reserviert
02	3 ½ Zimmer EINHEIMISCH	Erdgeschoss	105m <sup>2</sup> (10m <sup>2</sup> )		CHF 850'000
03	4 ½ Zimmer EINHEIMISCH	1. Obergeschoss	125m <sup>2</sup> (6m <sup>2</sup> )		CHF 890'000 reserviert
04	3 ½ Zimmer EINHEIMISCH	1. Obergeschoss	101m <sup>2</sup> (5m <sup>2</sup> )		CHF 790'000
05	5 ½ Zimmer mit Galerie ZWEITWOHNUNG	Dachgeschoss	160 (6m <sup>2</sup> )		CHF 2'490'000
06	4 ½ Zimmer mit Galerie EINHEIMISCH	Dachgeschoss	132m <sup>2</sup> (5m <sup>2</sup> )		CHF 1'190'000
1 Garagenplatz in Tiefgarage (Haus Surprada) Doppelgaragenbox (Haus Pardi)					CHF 40'000 CHF 70'000

Grundrisse und Preisänderungen vorbehalten  
 Lenzerheide, Januar 2022/gw

Ein weiteres interessantes Beispielspiel lässt sich auch in Lantsch/Lenz in der Region Albula finden (siehe Abbildung 10). Leider sind die Wohnungen dieses Ersatzneubaus bezüglich der Anzahl Zimmer und Quadratmeter stark unterschiedlich. Die Zweitwohnung ist mir rund 2,5 Mio. CHF deutlich die teuerste, verfügt aber auch über die grösste Anzahl Zimmer und die grösste Wohnfläche. Dennoch illustriert dieses Neubauprojekt den grossen Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen, der auch in der Region Albula existiert.

Abbildung 9: Onlineinserat (abgerufen am 10. Oktober 2023) eines Ersatzneubauprojekt in Lantsch/Lenz mit Erst- und Zweitwohnungen. Quelle: Lux Lai AG.

*Der Mietwohnungsmarkt in den Alpen – ein vernachlässigtes Forschungsfeld*

Bisher wurde vor allem Bezug auf die Eigentumspreise genommen, während der Mietwohnungsmarkt noch nicht betrachtet wurde. Dies liegt daran, dass der Mietwohnungsmarkt in den Monitoringstudien (vgl. Studer et al. 2023; Hörburger & Steiner 2023) zum Zweitwohnungsgesetz kaum beachtet wird. Dieser Umstand ist aussergewöhnlich, da die Schweiz im Vergleich zu anderen Ländern des globalen Nordens über die mit Abstand tiefste Wohneigentumsquote – 2022 lag sie bei 36 Prozent – verfügt (BWO 2024). Folglich ist der Mietwohnungsmarkt schweizweit von entscheidender Bedeutung. Im ländlichen Raum ist dieser sicherlich weniger stark ausgeprägt als im städtischen Raum, da die Wohneigentumsquote hier höher liegt. Für die in dieser Arbeit betrachteten Regionen ist es dennoch wahrscheinlich, dass der Mietwohnungsmarkt von einer gewissen Bedeutung ist. Dies kommt daher, dass in touristischen Gebieten viele saisonale Arbeitskräfte arbeiten, welche aufgrund ihres temporären Wohnstatus oftmals in einer Mietwohnung wohnhaft sind.

Tatsächlich scheint es so, dass die Bedeutung des Mietwohnungsmarkts in Berggemeinden, insbesondere in den touristischen, oftmals unterschätzt wird. Dies ist wahrscheinlich aufgrund zweier Faktoren. Erstens gibt es kaum öffentlich verfügbare statistische Daten zur Anzahl Mietwohnungen oder zu den Mietpreisen in den Berggebieten. Die Stichprobengrösse zum Mietwohnungsmarkt des Bundesamts für Statistik (BfS) reicht nicht aus, um verlässliche statistische Aussagen zum Mietwohnungsangebot oder den Mietwohnungspreisen in den Bündner Berggemeinden zuzulassen (BfS 2024). Zweitens wird die Wichtigkeit des Mietwohnungsmarktes unterschätzt, weil der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt in den

Berggemeinden sehr gering ist. Von den im Rahmen dieser Arbeit betrachteten Gemeinden kann nur für die Gemeinde Vaz/Oberbaz auf eine Einschätzung des Mietwohnungsanteils zurückgegriffen werden. Das Immobilienunternehmen Ginesta Immobilien (2024: 3) beziffert in ihrem Marktanalysebericht den Mietwohnungsanteil in Vaz/Oberbaz auf zwölf Prozent. 88 Prozent der Wohnungen sind dementsprechend Eigentumswohnungen.

In Bezug auf die Wohnverhältnisse der lokalen Bevölkerung muss allerdings beachtet werden, dass ein Grossteil der Eigentumswohnungen Zweitwohnungen sind. Deren Anteil in Vaz/Oberbaz mit rund 77 Prozent sehr hoch liegt (ebd.). Daher ist es notwendig, den Mietwohnungsanteil im Verhältnis zum Erstwohnungsanteil zu setzen. Wenn nun der Erstwohnungsanteil von 23 Prozent, gegenüber dem Zweitwohnungsanteil von eben 77 Prozent, als Bezugswert zu den zwölf Prozent Mietwohnungen gesetzt wird, entsteht ein anderes Bild. Der Mietwohnungsanteil für die lokale Bevölkerung könnte nach dieser Betrachtung über 50 Prozent betragen. Dies würde bedeuten, dass eine Mehrheit der lokalen Wohnbevölkerung in Mietwohnungen wohnhaft ist.

Es bleibt hierbei allerdings zu beachten, dass dieser Berechnung diverse Grundannahmen zugrunde liegen. Namentlich, dass Mietwohnungen immer Erstwohnungen und Zweitwohnungen immer Eigentumswohnungen sind. In der Tendenz stimmen diese Annahmen wahrscheinlich, in ihrer Absolutheit hingegen sicherlich nicht. Dementsprechend ist es unwahrscheinlich, dass 50 Prozent der in Vaz/Oberbaz ansässigen Haushalte in einem Mietverhältnis leben. Allerdings liegt der Anteil sehr wahrscheinlich wesentlich höher als 12 Prozent.

Festzuhalten zu dieser hypothetischen Rechnung bleibt folglich, dass die Wichtigkeit des Mietwohnungsmarkts für die Erstwohnenden in den Bergregionen wahrscheinlich stark unterschätzt wird. Dies ist insofern wichtig, da damit die Frage der Verdrängung an Wichtigkeit gewinnt. Diese Verdrängungsfrage wiederum ist innerhalb der ländlichen Gentrifizierungsdebatte umstritten. Hierzu schreibt beispielsweise Miessner & Naumann (2021: 194):

«Da das Konzept der Gentrifizierung anhand von städtischen Entwicklungen konzipiert wurde, stellt sich die Frage, ob eine Übertragung des Konzeptes auf ländliche Räume sinnvoll ist. Insbesondere, da ländliche Wohnungsmärkte deutlich stärker durch Wohneigentum geprägt sind, kann erwartet werden, dass eines der Kernmerkmale von Gentrifizierung – die Verdrängung – weniger verbreitet ist. So können Mieter\*innen durch Mieterhöhungen, Modernisierungen, Klagen auf Eigenbedarf etc. leichter vertrieben werden als es bei Hauseigentümer\*innen der Fall ist.»

Im Kapitel 5 dieser Arbeit werden Beispiele der direkten Verdrängung hervorgehoben. Die dabei beschriebenen Haushalte waren zuvor in Wohnungen mit Mietverhältnissen wohnhaft. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist es daher bedauerlich, dass es kaum verlässliche Daten zum Mietwohnungsmarkt gibt. Einen sehr groben Anhaltspunkt für die Mietpreise der betrachteten Gemeinden bietet jedoch die sozioökonomische Analyse des Immobilienforschungsinstituts Wüest Partner aus dem Jahr 2021 im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO). Jener Bericht (ebd.: 74) hält fest, dass in den alpinen Tourismusgemeinden die Mietpreise

vergleichsweise hoch sind<sup>2</sup>. Ausserdem geht der Bericht davon aus, dass Sanierungen und Wohnersatzneubauten in grossen Teilen der Berggebiete «zum wichtigsten Fundament des Wohnungsbaus geworden [sind]» und in den letzten Jahren zugenommen haben (ebd.).

#### 4.4 Portrait der Region Albula Nord

Bevor nochmals die wichtigsten Erkenntnisse der thematischen Einführung zusammengefasst werden, soll zur weiteren Einordnung ein kurzes Portrait der Untersuchungsregion Albula mit einem besonderen Blick auf die Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra präsentiert werden. Dabei werden vor allem Kennzahlen und Informationen in Bezug auf den Tourismus, Zweitwohnungsbau und die demographische Entwicklung hervorgehoben.

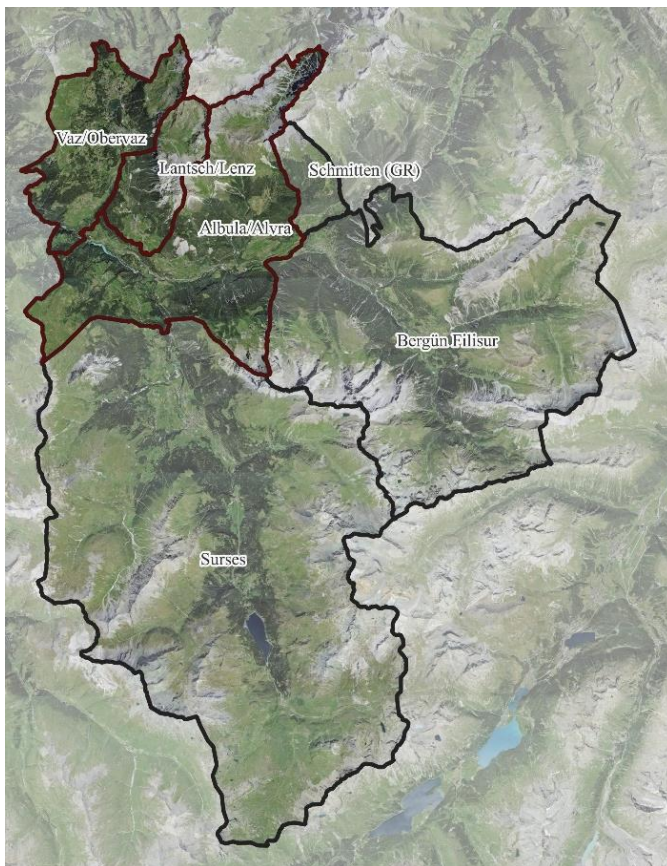


Abbildung 10: Karte der Region Albula mit den sechs Gemeinden. Quelle: GeoAdmin. Eigene Darstellung.

Wichtig zu wissen im Falle der Graubündner Berggemeinden ist, dass sich insbesondere durch die Graubündner Gebietsreform<sup>3</sup> und diverse Gemeindefusionen in den letzten Jahren die administrativen Grenzen stark gewandelt haben. Dies beispielsweise durch die Bildung der Region Albula, welche seit dem 1. Januar 2016 besteht. Die Regionen nehmen dabei vor allem administrative Aufgaben wahr und besitzen nur geringe Entscheidungskompetenzen. Die Region Albula besteht aus sechs Gemeinden – Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz, Albula/Alvra, Schmitten, Bergün, Filisur und Surses. In dieser Arbeit wurde der Fokus auf die Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra gelegt, welche im Folgenden unter der Bezeichnung Albula Nord gefasst werden.

Die Gemeinde Albula/Alvra entstand 2015 aus dem Zusammenschluss von

sieben eigenständigen Gemeinden – Alvenau, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva,

<sup>2</sup> Der gleiche Bericht (Wüest Partner 2021: 74) hält auch fest, dass die Mieten in Berggemeinden im Schweizer Vergleich tief sind. Diese Aussage ist allerdings aufgrund der im Bericht vorgenommenen Definition von Berggemeinden wenig relevant für diese Arbeit. So wurde neben den Berggemeinden im Alpenbogen auch jene Gemeinden im Juragebirge als Berggemeinden definiert. Dadurch entsteht ein klassisches MAUP (modifiable areal unit problem), da sich der Wohnungsmarkt im Jura in den letzten Jahrzehnten durch die besonders hohe Leerstandsquote und tiefen Mietzinse im Schweizer Vergleich auszeichnete.

<sup>3</sup> Insbesondere die Aufhebung einer Graubündner Besonderheit, nämlich jener der administrativen Kreisgebiete im Jahr 2015, ist hierbei hervorzuheben. Diese Aufhebung führte unter anderem auch dazu, dass es in der Folge zu einigen Gemeindefusionen kam.

Surava und Tiefencastel. Die ehemals eigenständigen Gemeinden werden nun als Fraktionen bezeichnet, welche über eine vergleichsweise grosse Gemeindefläche verteilt sind.

### *Tourismus*

Verbindend an den Gemeinden der Region Albula Nord ist, dass sie Teil der Tourismusregion Lenzerheide sind. Für den Wintertourismus ist insbesondere das Skigebiet Lenzerheide/Arosa bedeutend, welches seit der Zusammenlegung der zuvor separaten Gebiete das grösste Skigebiet im Kanton Graubünden ist. Insgesamt betrug die Bruttowertschöpfung in der Tourismusregion Lenzerheide/Arosa im Jahr 2022 rund 650 Millionen CHF bei einer Beschäftigung von rund 5'400 Vollzeitäquivalenten, was für die Grösse der Region beachtlich ist (Tourismus Graubünden 2024). Neben dem Wintertourismus ist die Region auch in den Sommermonaten für Besucher:innen attraktiv. Eine hervorzuhebende Bedeutung spielt dabei der Naturpark Parc Ela, welcher sich über einen Grossteil der Region Albula erstreckt und als grösster Naturpark der Schweiz gilt (Tagesanzeiger 2012). Neben dem Naturpark gibt es weitere naturnahe Attraktionen wie einen Kletterpark, ausgewiesene Bike-Strecken, Wellnessbäder, Rodelbahnen und Seilbrücken. Es lässt sich daher festhalten, dass die Tourismusregion Lenzerheide im Bereich der Region Albula Nord eine starke touristische Attraktivität sowohl in den Sommer- wie auch Wintermonaten ausübt.

Der Tourismus in der Region Albula Nord ist insbesondere in den Gemeinden Vaz/Obervaz und Lantsch/Lenz ausgeprägt. Als touristisches Zentrum gilt dabei die Gemeinde Vaz/Obervaz. In Vaz/Obervaz befinden sich die meisten Geschäfte und Restaurants sowie der beste Anschluss zum Skigebiet Lenzerheide/Arosa. In unmittelbarer Umgebung des touristischen Zentrums befindet sich die Gemeinde Lantsch/Lenz. Am Rand der Tourismusregion Lenzerheide ist die Gemeinde Albula/Alvra angesiedelt.

### *Wohnungsmarkt und Zweitwohnungsbestand*

In Bezug auf die Verbreitung von Zweitwohnungen sind zwischen den hier betrachteten Gemeinden deutliche Unterschiede erkennbar. Diese lassen sich Anhand der Daten vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE 2024) quantifizieren, sind allerdings, wie schon in Kapitel 4.3.3 erwähnt, mit gewissen Ungenauigkeiten behaftet, da Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil bei der Zweitwohnerhebung wenig Anreize haben, eine aktive Registerführung vorzunehmen (Studer et al. 2023: 26).

Nichtsdestotrotz verdeutlichen sich durch die Zweitwohnungsdaten gewisse Tendenzen und Unterschiede. Wie bereits im Kapitel 4.2 aufgezeigt, hing der Zweitwohnungsbau zumindest Phasenweise mit dem Phänomen des Massentourismus zusammen. Dementsprechend nimmt, wie zu erwarten, der Anteil an Zweitwohnungen mit der Nähe zum touristischen Zentrum Lenzerheide zu. So verfügten Vaz/Obervaz und Lantsch/Lenz per Anfang 2024 über einen ähnlichen Zweitwohnungsanteil von ungefähr 75 Prozent, während jener in Albula/Alvra mit rund 60 Prozent wesentlich tiefer lag (ARE 2024).

Interessant ist dabei, dass der Zweitwohnungsanteil von 2017 bis 2024 in allen drei Gemeinden gestiegen ist. Am stärksten ist der prozentuale Anstieg in Albula/Alvra mit fast 3 Prozent. In Lantsch/Lenz ist der Zweitwohnungsanteil mit fast 2 Prozent ebenfalls deutlich gestiegen, während in Vaz/Obervaz nur ein geringer Anstieg von 0,2 Prozent verzeichnet wurde (siehe Grafik 12).

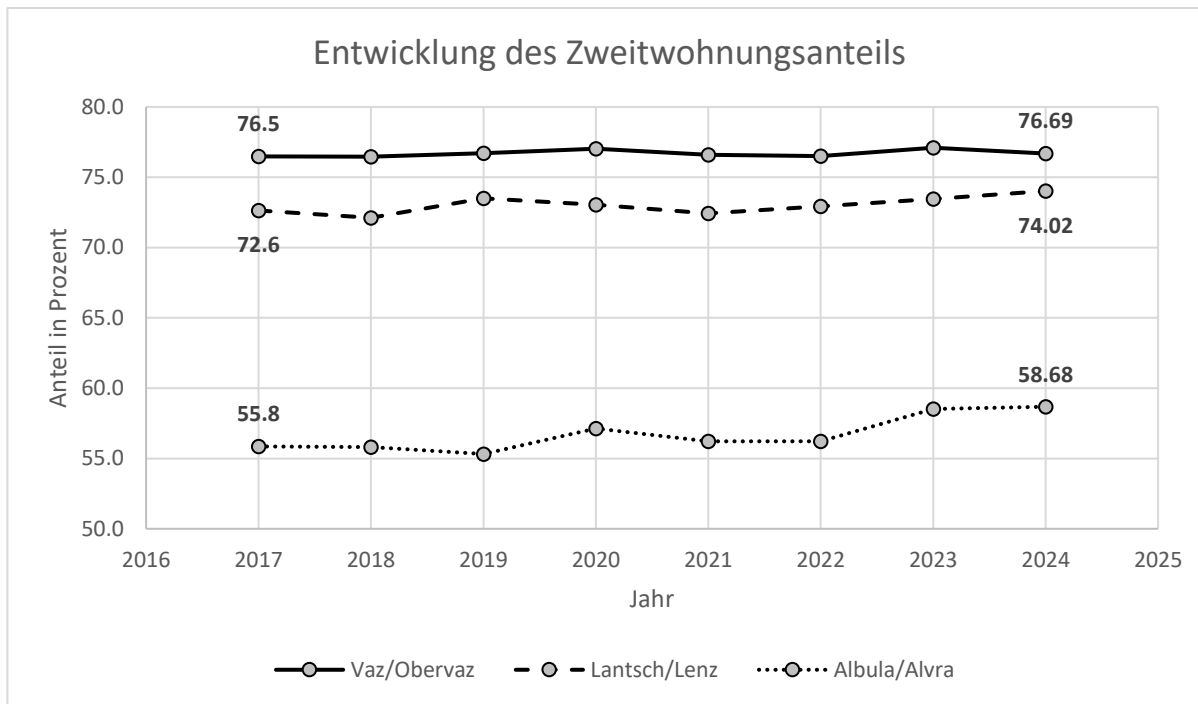


Abbildung 11: Entwicklung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Quelle ARE 2024.

Auch in absoluten Zahlen ist ein Anstieg der Anzahl Zweitwohnungen erkennbar. Besonders ausgeprägt ist dieser in Vaz/Obervaz und in Albula/Alvra. Hier ist zwischen 2017 und 2024 der Zweitwohnungsbestand jeweils um rund 150 Wohnungen angestiegen. In Vaz/Obervaz fand dabei der grösste Anstieg zwischen 2017 und 2020 statt, während in Albula/Alvra ab 2022 ein grosser Anstieg erkennbar ist. In Lantsch/Lenz ist eine kontinuierlichere Zunahme feststellbar, was dazu führt, dass der Zweitwohnungsbestand von 2017 bis 2024 um rund 50 Wohnungen anwächst. Gesamthaft zeigt sich, dass der Zweitwohnungsbestand in allen drei Gemeinden gewachsen ist und insgesamt in sieben Jahren um ungefähr 350 Wohnungen zugenommen hat (siehe Abbildung 13).

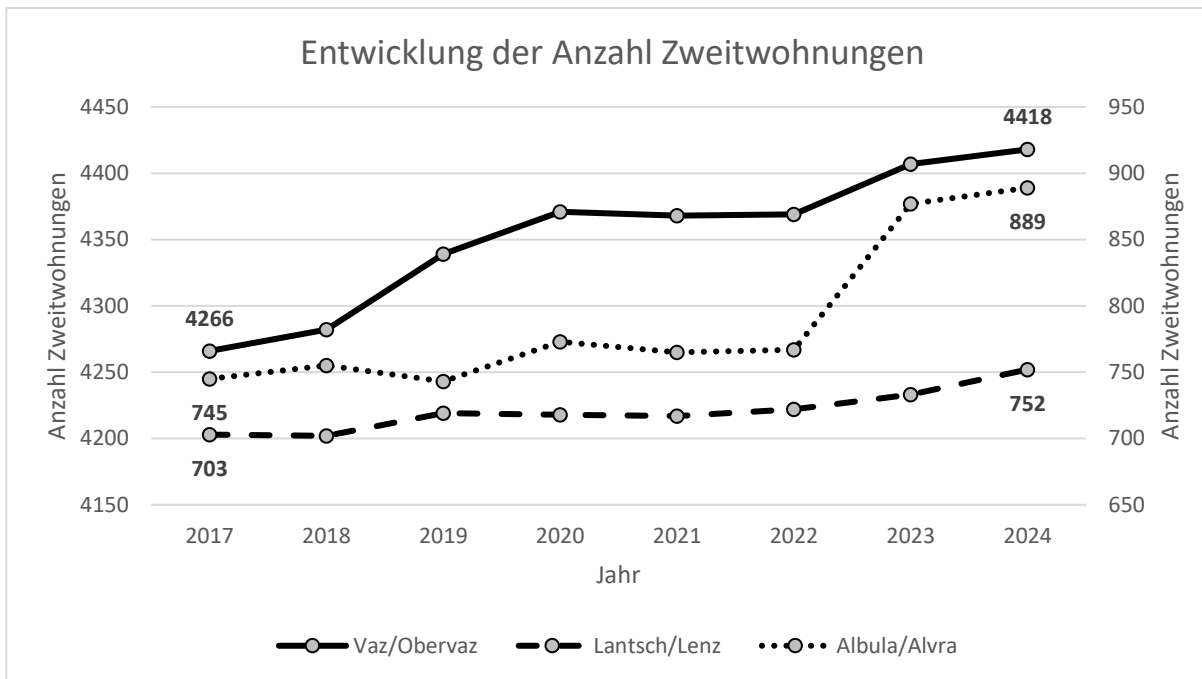


Abbildung 12: Anzahl der Zweitwohnungen in Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Darstellung mit Sekundärachse (Y-Achse) für die Gemeinden Lantsch/Lenz und Albula/Alvra. Quelle: ARE 2024. Eigene Darstellung.

Interessant an diesen Darstellungen ist, dass der Zweitwohnungsbestand in den betrachteten Gemeinden auch noch 12 Jahre nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative steigt. Dieser Anstieg kann zumindest anfänglich noch auf die «Bewilligungsflut» von Zweitwohnungsprojekten kurz vor der Annahme der Initiative zurückgeführt werden (Steffen 2021: 8). Die Zunahme in den späteren Jahren kommt dahingegen wahrscheinlich aufgrund der Umwandlungsdynamik von Erst- in Zweitwohnungen zustande. Die zunehmende Steigerung der Anzahl Zweitwohnungen ab dem Jahr 2022 in allen drei Gemeinden weist ausserdem darauf hin, dass dieser Umwandlungsdruck in den letzten Jahren gestiegen ist.

Eine andere Entwicklungsdynamik zeigt sich bei den Erstwohnungen, deren Anteil in den betrachteten Gemeinden kaum angestiegen ist. Die Abbildung 14 zeigt, dass der Erstwohnungsbestand in den Gemeinden Vaz/Obervaz und Albula/Alvra seit 2017 leicht zugenommen hat, während die Anzahl in Lantsch/Lenz stagniert ist. Insgesamt ist in Vaz/Obervaz eine Zunahme von rund 30 Wohnungen zu verzeichnen, wobei grössere Schwankungen zwischen den Jahren erkennbar sind. In der Gemeinde Lantsch/Lenz fand keine nennenswerte Zu- oder Abnahme statt, während in Albula/Alvra die grösste Zunahme von fast 40 Erstwohnungen stattgefunden hat. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Vergleich zu den Zweitwohnungen bei den Erstwohnungen eine wesentlich geringere Zunahme stattgefunden hat.

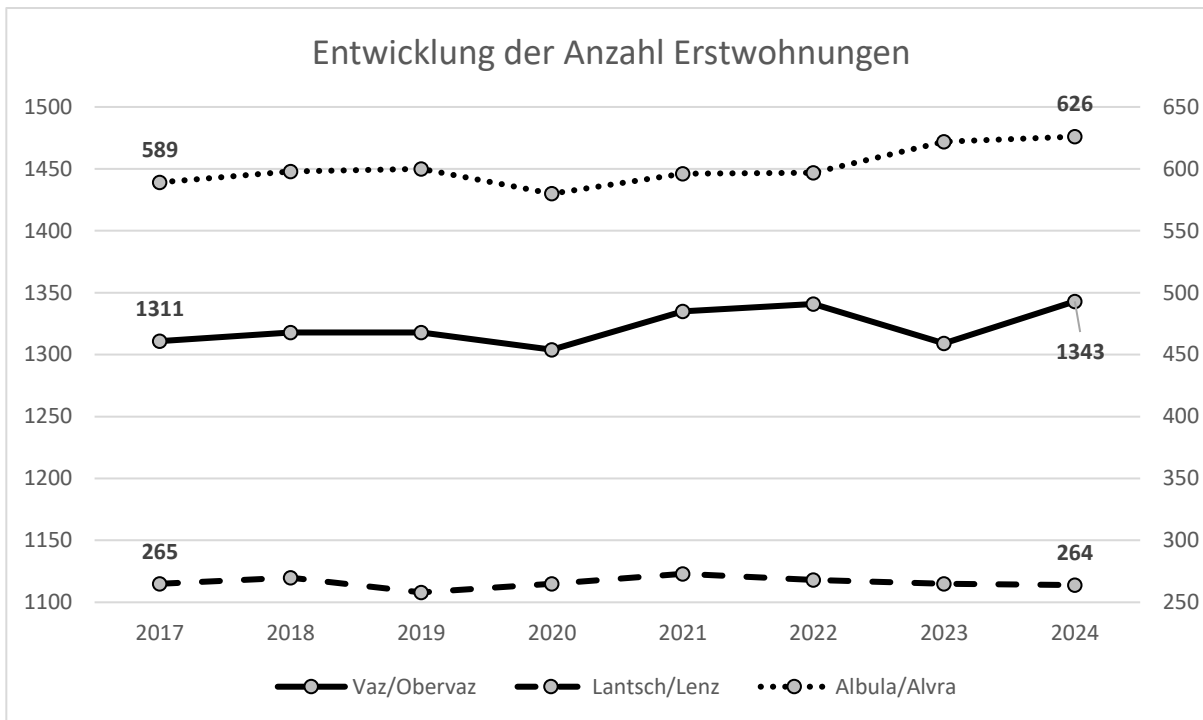


Abbildung 13: Anzahl der Zweitwohnungen in Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Darstellung mit Sekundärachse (Y-Achse) für die Gemeinden Lantsch/Lenz und Albula/Alvra. Quelle: ARE 2024. Eigene Darstellung.

In unterschiedlichen Interviews wurde jeweils darauf hingewiesen, dass die Gemeinden in der Region Albula Nord in den letzten Jahren von den zusätzlichen Einnahmen durch die Handänderungssteuer profitiert konnten. Dieser Umstand wurde oftmals als Indiz für die zunehmende Kaufstätigkeit und steigenden Wohnungspreise angeführt. In diesem Sinne kann auch die Handänderungssteuer einen Eindruck über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt geben. Der Steuersatz der Handänderungssteuer beträgt in den Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra jeweils 2 Prozent des Liegenschafts Kaufpreises (Gemeinde Albula/Alvra 2014; Gemeinde Lantsch/Lenz 2009 und Gemeinde Vaz/Obervaz 2020). Bei Betrachtung der Handänderungssteuer zeigt sich, dass in allen drei Gemeinden ein Anstieg ab dem Jahr 2019 erkennbar ist. Auch wenn die Handänderungssteuer gewissen jährlichen Schwankungen unterlegen ist. Dieser Anstieg erreicht jeweils im Jahr 2021 einen Höchststand und nimmt seither ab. Dies deutet darauf hin, dass der Druck auf den Immobilienmarkt in der Region Albula Nord während der ersten Jahre der Covid-19-Pandemie besonders hoch war.

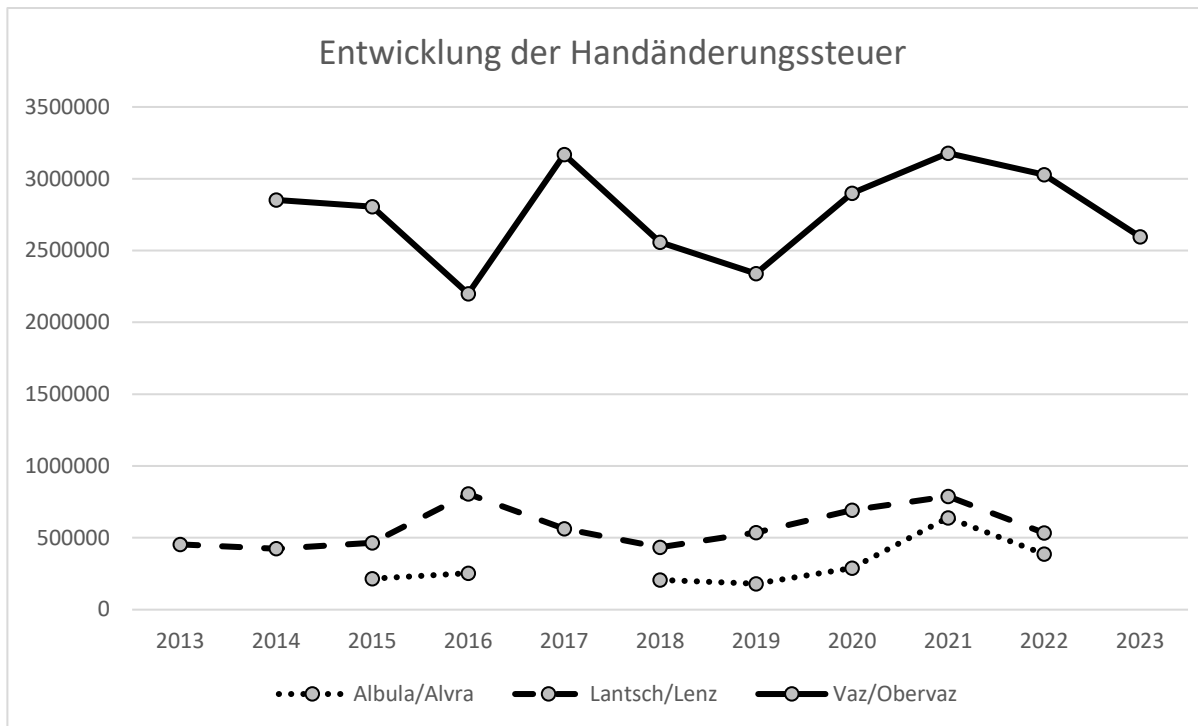


Abbildung 14: Entwicklung der Handänderungssteuer gemäss öffentlich einsehbarer Jahresrechnungen der Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra. Quelle: Jahresrechnungen der Gemeinden. Eigene Zusammenstellung.

### *Demographische Entwicklung und Erstwohnungsbedarf*

Plaz und Marti (2023: 17) gehen davon aus, dass der Mangel an Erstwohnraum vor allem auf einen zunehmenden Bedarf an Arbeitsplätzen und die Alterung zurückzuführen ist. Diese Beobachtung trifft auch auf die Region Albula zu. Zwischen 2012 bis 2022 ist in der Region Albula ein Arbeitsplatzwachstum von ungefähr vier Prozent eingetreten (Tourismus Graubünden 2024), während die Bevölkerung um 51 Bewohner:innen abgenommen hat (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden 2024). Nur in der Gemeinde Vaz/Obervaz hat die Bevölkerung zwischen 2012 bis 2022 leicht zugenommen.

In den älteren Bevölkerungssegmenten hat zwischen 2010 und 2022 eine Zunahme stattgefunden, während in den jüngeren Segmenten eine Abnahme zu verzeichnen ist. So hat beispielsweise zwischen 2010 und 2022 die Anzahl Personen mit 65+ Jahren in der Region Albula um 510 zugenommen, während die Anzahl Personen im Erwerbstätigen Alter (20 bis 64 Jahre) um 366 und jene unter 20 Jahre um 211 abgenommen hat (ebd.). Im Vergleich dazu ist bei der Schweizer Wohnbevölkerung zwar auch ein zunehmender Alterungsprozess feststellbar, aber die Bevölkerungsbilanz hat zwischen 2010 bis 2022 noch in allen Altersbereichen zugenommen. Damit lässt sich festhalten, dass in der Region Albula ein leichter Bevölkerungsschwund festzustellen ist und, dass die Alterung der Bevölkerung im Schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich stark zunimmt. Zur gleichen Zeit hat der Bedarf an Arbeitskräften zugenommen. Diese Dynamik hat gemäss Plaz und Marti (2023: 14) zu einem Mangel von rund 300 Erstwohnungen im Jahr 2021 in der Region Albula geführt.

## 4.5 Zwischenfazit

Bevor eine genauere Betrachtung der Ergebnisse aus den Interviews dargelegt wird, welche die Auswirkungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des Konzepts der ländlichen Gentrifizierung schärft, sollen im Folgenden die wichtigsten Erkenntnisse aus der thematischen Einführung festgehalten werden.

### *Historische Aufarbeitung*

Die historische Aufarbeitung zeigt, dass der Wohnraummangel für Erstwohnende in der alpinen Schweiz vor allem mit dem Aufkommen des Massentourismus und Zweitwohnungsbaus einsetzt. Pointiert lässt sich gar festhalten, dass der Wohnungsmangel in den Berggebieten seit der Nachkriegszeit eher der Normalzustand anstelle eines Ausnahmezustands ist. Bereits in den 1970er Jahren sprach der Bundesrat (1972: 1246) von einer Wohnungsnot für die lokale Bevölkerung. Auch in den folgenden Jahrzehnten verbesserte sich die Lage kaum und so wurde immer wieder von einem Wohnungsmangel gesprochen (siehe Wachter et al. 1994: 248). Dieser Wohnraummangel, insbesondere in touristischen Gebieten, zieht sich bis heute durch (Plaz und Marti 2023).

Ausserdem zeigt die historische Entwicklung, dass bereits früh versucht wurde, Massnahmen zu ergreifen, um den Zweitwohnungsbau einzudämmen. Die Massnahmen waren vor allem einer Überfremdungsangst geschuldet und zielten daher vor allem auf die Eindämmung von Landschaftskäufen ausländischer Personen ab. Die entsprechenden Gesetzgebungen waren allerdings oftmals lückenhaft und konnten einfach umgangen werden (Deubler & Tromm 2012: 5–6). Ebenfalls wurden kaum Massnahmen ergriffen, um die inländische Nachfrage nach Zweitwohnungen zu dämmen. Obwohl inländische Personen den Grossteil der Zweitwohnungsbesitzer:innen ausmachten.

Folglich wurden die ökologischen Bedenken bezüglich des Zweitwohnungsbaus immer grösser und Initiativen mit dem Ziel, die Landschaft besser zu schützen, werden von unterschiedlichen Umweltverbänden lanciert. So kam es 2012 zur Abstimmung über das Zweitwohnungsgesetz und 2011 zur Revision des Raumplanungsgesetzes. Im Rahmen dieser Beobachtungen sind das Zweitwohnungsgesetz wie auch das revidierte Raumplanungsgesetz in erster Linie als raumplanerische Anliegen anstelle von wohnraumpolitischen Anliegen zu verstehen.

### *Politische Aufarbeitung*

Im politischen Prozess wurde insbesondere die Überführung des Verfassungsartikels (Zweitwohnungsinitiative) in das Zweitwohnungsgesetz betrachtet. Dabei wird ersichtlich, dass innerhalb dieser Überführung diverse Umgehungsmöglichkeiten entstanden sind, welche es beispielsweise erlauben, sogenannte altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Wie die Abstimmungsunterlagen zeigen (siehe Abstimmungsbüchlein 2012: 11), hielt der Bundesrat ursprünglich fest, dass eine solche Umwandlungsmöglichkeit bei einer Annahme der Initiative nicht möglich wäre. Schlussendlich kann man festhalten, dass die politische Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative Gesetzeslücken liess, welche ursprünglich nicht angedacht waren und aus wohnraumpolitischer Sicht eine problematische Umwandlungsdynamik ermöglichten.

### *Auswirkungen der gesetzlichen Grundlagen*

Die geschaffenen gesetzlichen Grundlagen (RPG1 und ZWG) haben starke Auswirkungen in Bezug auf die Ökologie, den Sozialraum, die Wirtschaft und den Wohnungsmarkt. Aus ökologischer Sicht wurden die Zielsetzungen erreicht, indem der Zweitwohnungsbau auf der «grünen Wiese» seit der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes abgenommen hat (ARE 2021: 6). In diesem Sinne hat die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative ökologischen und raumplanerischen Bedenken entgegengewirkt und die Zersiedelung durch den Zweitwohnungsbau eingedämmt. Dahingegen sind die Auswirkungen auf die Wirtschaft bisher noch nicht abschätzbar und es wird sich erst noch zeigen, inwiefern und ob sich die Wirtschaft auf die neue Ausgangslage anpasst (Studer et al. 2023: 41).

In Bezug auf den Sozialraum wird befürchtet, dass die Umwandlungsdynamik von Erst- in Zweitwohnungen in einer «Entleerung» der Dorfkerns resultiert könnte. Altrechtliche Erstwohnungen befinden sich oftmals in Dorfkernen. Werden diese bei einem Verkauf in eine Zweitwohnungen umgewandelt, findet aufgrund der geringeren Auslastung (kalte Betten) eine geringere Belebung der Umgebung statt. Es wird befürchtet, dass dadurch die Dorfkerns an Leben verlieren, sie sich «entleeren» und das soziale Gefüge an Stabilität verliert (Leysinger & Vakaridis 2024). Bisher fehlen in diesem Bereich räumliche Analysen, welche eine solche Dynamik nachweisen können.

Die Datenlage verbessert sich wesentlich bei der Analyse der Wohnungspreise. Hier zeigt sich, dass die Immobilienpreise nach einem kurzer Preisrückgang in den Jahren direkt nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative wieder stark ansteigen (Hörburger & Steiner 2023: 8). Interessanterweise steigen die Erst- und Zweitwohnungspreise in den letzten Jahren ungefähr gleich stark an. Dieser Umstand wurde in der öffentlich zugänglichen Literatur bisher nicht erklärt. Ebenfalls zeigt sich, dass zwischen Erst- und Zweitwohnungen eine Ertragslücke von rund 20 bis 30 Prozent besteht (ebd.). In ausgewählten Beispielen ist diese Preisdifferenz teilweise sogar noch höher. Schlussendlich ist die Bedeutung des Mietwohnungsmarktes hervorzuheben, welcher in seiner Wichtigkeit wahrscheinlich unterschätzt wird und insbesondere für die Betrachtung von Verdrängungsdynamiken entscheidend ist (Miessner & Naumann 2021: 194).

### *Region Albula Nord*

Die Region Albula Nord ist durch eine grosse touristische Attraktivität geprägt. Das Skigebiet Lenzerheide/Arosa und der Naturpark Parc Ela sind sowohl für den Tourismus in den Winter wie auch Sommermonaten attraktiv. Diese touristische Attraktivität zeigt sich auch in einer hohen Zweitwohnungsquote, welche in Vaz/Obervaz und Lantsch/Lenz bei rund 75 Prozent und in Albula/Alvra bei rund 60 Prozent liegt. Interessanterweise ist der Zweitwohnungsbestand in allen drei Gemeinden in den letzten Jahren weiter angestiegen. Dieses Wachstum kann auch als Indikator für eine Umwandlungsdynamik gedeutet werden, welche wahrscheinlich während der Covid-19 Pandemie zugenommen hat.

Des Weiteren zeigt sich, dass die Alterung in der Region Albula überdurchschnittlich hoch ist. Die Bevölkerung im Pensionsalter nimmt in allen Gemeinden zu, während jene im Erwerbsalter in allen Gemeinden abnimmt (Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden 2024). Zur gleichen Zeit steigt die Anzahl verfügbarer Arbeitsplätze, dennoch nimmt die Bevölkerung ab.

## 5 Empirische Erhebungen: Ökonomie, Verdrängung und Politik

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse aus den qualitativen Interviews dargelegt. Dabei wird in einem ersten Teil nochmals vertieft auf ökonomische Themen eingegangen. Hier wird sich zeigen, dass makroökonomische Investitionsdynamiken, wie auch mikroökonomische Ertragslücken Gentrifizierungsdynamik im Schweizer Alpenraum beeinflussen. In Bezug auf die mikroökonomischen Ertragslücken, wie sie im Kapitel 2.2 dargelegt wurden, wird sich zeigen, dass diese grösser sein könnten als der Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen vermuten lassen würde. Ausserdem wird die Rolle von institutionellen Akteuren beleuchtet. Insbesondere Aktivitäten kleinerer institutioneller Akteure auf dem Wohnungsmarkt treten dabei in den Vordergrund, weil diese vor allem im alpinen Wohnungsmarkt tätig sind. Im Gegensatz zu grösseren institutionellen Akteuren, welche vorwiegend in urbanen Gebieten agieren und denen entsprechend eine geringe Bedeutung auf dem alpinen Wohnungsmarkt einnehmen.

In einem zweiten Teil wird der Fokus verstärkt auf die Verdrängungsthematik gelegt. Verdrängung wie sie im alpinen Raum stattfindet, unterscheidet sich von den Beobachtungen, wie sie in der Literatur zur ländlichen Gentrifizierung dargelegt werden (vgl. Kap. 2.3). So findet diese Verdrängung im alpinen Raum nicht nur anders, sondern auch auf unterschiedliche Arten statt. Einerseits gibt es Beispiele direkter Verdrängung in der Region Albula, welche aufgrund der Umwandlungsdynamik von altrechtlichen Erstwohnungen zustande kommen. Andererseits trägt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die sozialräumlichen Veränderungen, wie der Verlust von sozialer Infrastruktur oder die «Entleerung» der Dorfkerne, zur indirekten Verdrängungen bei.

Die Darlegung der empirischen Erkenntnisse aus den ersten zwei Unterkapiteln verdeutlichen, dass die Gentrifizierungsdynamiken, welche in der Region Albula Nord feststellbar sind, eher an die städtische Konzeption von Gentrifizierung als an die ländliche anknüpft. Diese Gentrifizierungsdynamiken im alpinen Raum gilt es in einem abschliessenden Unterkapitel zu politisieren. Wie sich während den ersten zwei Unterkapiteln zu den empirischen Daten zeigen wird, spielt der politische Rahmen – Zweitwohnungs- und Raumplanungsgesetz – eine entscheidende Rolle, um diese Art der alpinen Gentrifizierung hervorzubringen. Das letzte Kapitel legt den Fokus auf die politische Einordnung und zeigt auf, dass kommunale Liberalisierungsmassnahmen Gentrifizierungsdynamiken verstärkt haben. Diese Liberalisierung wurde im direkten Nachgang der Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes vorgenommen. Heute wird sie wieder in Frage gestellt. Die politische Machtverhältnisse und fehlendes Know-how erschweren allerdings ein Nachbessern der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Dennoch strahlten interessanterweise alle interviewten Personen eine Bereitschaft zur Ergreifung von wohnraumpolitischen Massnahmen aus. Diesen Aspekt hebe ich kurz zum Ende hervor.

Zuallererst wird allerdings die regionale Ausgangslage nochmals geschärft, um im Anschluss an die thematische Einführung die Betroffenheit der Region Albula Nord darzulegen.

### 5.1 Einleitung – Ein Wohnungsmarkt am Anschlag

Aus der thematischen Einleitung geht hervor, dass der Wohnungsmarkt im alpinen Raum angespannt ist. Dieser Analyse schlossen sich alle befragten Personen an, welche oftmals als Indikator für diese angespannten Wohnraumsituation Bezug auf die tiefe Leerwohnungsziffer

nahmen. Tatsächlich lag die Leerwohnungsziffer in der Region Albula im Juni 2023 mit 0,26 Prozent sehr tief (BfS 2023). Das ist sehr tief, denn bis vor einigen Jahren sprach das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ab einer Leerwohnungsziffer unter einem Prozent von Wohnungsnot (Häne 2016). Dieser Notstand führt dazu, dass die Anbieter:in der Wohnung ihre Position am Markt ausnützen kann und die Wohnung zu einem überhöhten Preis anbieten kann (ebd.). Die Leerwohnungsziffer in der Region Albula liegt deutlich unter diesem Notstandwert, was die angespannte Situation verdeutlicht. Ausserdem wurde oftmals hervorgehoben, dass sich die Situation in den letzten Jahren weiter zugespitzt hatte.

«Also zur Zeit ist es, ich rede jetzt wieder im Oberengadin, die anderen Zahlen sind auch in dem Bericht vom Wirtschaftsforum. Ich weiss, die Leerstandsnummer ist irgendwie bei 0,03 oder irgendwie so. Also [...] gerade jetzt, wirklich unglaublich schlimm. Also man findet nichts, nichts.» (Interview 5)

Mit Blick auf den gesamten europäischen Alpenraum ist hierbei interessant, dass die Situation in den Schweizer Alpen insbesondere von den regionalen Expert:innen als besonders gravierend eingeschätzt wurde. Diese angespannte Situation wurde dabei, einerseits mit dem historischen Zweitwohnungsbau in Verbindung gesetzt (vgl. Kap. 4.2). Andererseits wurde die angespannte Situation auch mit historischen Versäumnissen erklärt. Beispielsweise hatte man, laut zwei der Interviewten, mit der Reglementierung des Zweitwohnungsbau viel zu lange gewartet oder die Einschränkungen, welche getroffen wurden, waren von geringem Erfolg gekrönt (siehe auch Deubler und Tromm 2012: 1–7).

«Man muss schauen, in Österreich gibt es punktuell Orte, [...] da haben wir ähnlich wie Schweizer Verhältnisse, aber die Schweizer Verhältnisse sind extrem. Wenn ich mir Zweitwohnungsquoten in Laax [...] anschau von jenseits der 85 Prozent oder jenseits der 80 Prozent, dann ist das gewaltig. Ja, da sind wir in Deutschland Gott sei Dank noch weit weg davon entfernt. Aber auch dort werden die gleichen Fehler gemacht, die man in der Schweiz in der 80er Jahre gemacht hat, dass man das Thema lange ignoriert hat. Also eigentlich noch nicht die Auswirkungen, die Langfristauswirkungen so erkannt hat.» (Interview 1)

Ausserdem wurde von Interviewteilnehmer:innen aus allen Gemeinden der Region Albula Nord betont, dass die Wohnraumsituation für die lokale Bevölkerung in den letzten Jahren zunehmend zur Belastung geworden ist. Dabei wirkt sich die Nähe zu einem touristischen Quellmarkt preistreibend auf die Wohnungspreise aus (vgl. Kapitel 4.5). So wurde beispielsweise Vaz/Obervaz, welches im touristischen Zentrum Lenzerheide liegt, mit der Goldküste am Zürichsee verglichen, um die besonders prekäre Lage hervorzuheben.

«Hier [Vaz/Obervaz] oben ist es einfach schweineteuer und darum gehe ich hier runter [Churer Rheintal] weil da ist es eben nicht so teuer wie hier oben, weil [...] das muss man sich vorstellen das ist wie die Goldküste und das da ist irgendwie Zürich Hinterland also etwas von, von der Situation.» (Interview 3)

In Lantsch/Lenz, welches sich in unmittelbarer Umgebung des touristischen Zentrums befinden, ist die Situation vergleichbar mit jener in der Gemeinde Vaz/Obervaz. Ein erst vor kurzem

fertiggestelltes Personalhaus des Hotelbetriebs Sarain AG, konnte die Nachfrage nach Erstwohnraum nicht sättigen. Noch immer besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnraum für die lokale Bevölkerung.

«Ja, es hat aber schon wenige Wohnungen. (...) Wir haben, jetzt wo gebaut worden ist, schon Personalwohnungen, aber die Nachfrage ist trotzdem immer noch da. Also wir haben zu wenig Wohnraum momentan. Oder freie Wohnungen, sagen wir es so.» (Interview 6)

Und auch in der Gemeinde Albula/Alvra, welche sich am Rand der Tourismusregion Lenzerheide befinden und bisher eine geringere Nachfrage nach Zweitwohnungen hatte, hat sich die Situation in den letzten Jahren verschärft. Insbesondere seit der Covid-19 Pandemie rückte die Problematik dabei verstärkt in den Fokus. Diese Beobachtung deckt sich auch mit der im Kapitel 4.5 dargelegten Zunahme des Zweitwohnungsbestandes und der erhöhten Einnahme durch die Handänderungssteuer seit der Covid-19 Pandemie.

Diese zwei Aspekte machen sich auch auf dem lokalen Wohnungsmarkt bemerkbar. Angesichts der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen wird auch eine gewisse Überforderung mit der Situation zum Ausdruck gebracht.

«Ja, also wir von der Gemeinde aus sind natürlich sehr gefordert mit der Problematik der Wohnraumknappheit, wenn man, wenn man noch ein bisschen zurückgeht. Vor der Corona-Zeit hatte man eigentlich viele Liegenschaften auf dem Markt. [...] Und dann kam die Corona-Zeit und da wurde praktisch jeder Ladenhüter verkauft. Und jetzt sind wir ein bisschen in der Situation, wir haben das RPG1, also wir sind ja an der Ortsplanung am Überarbeiten, wir haben das Zweitwohnungsgesetz und wir haben keine freie Liegenschaften mehr. Und wir spüren, dass die Beschaffung von Wohnraum sehr teuer geworden ist, für die Einheimischen.» (Interview 7)

## 5.2 Ökonomische Erklärungsansätze

Gentrifizierungsdynamiken können durch unterschiedliche Erklärungsansätze analysiert werden. Im Rahmen dieser Arbeit werden vor allem die ökonomischen, sowie deren Zusammenspiel mit den politisch-planerischen Rahmenbedingungen, betrachtet. Aufgrund dessen wird im Folgenden basierend auf der Theorie die verschiedenen Ebenen ökonomischer Erklärungsansätze amplifiziert. Zunächst werden Makroökonomische Dynamiken angeschaut, welche unabhängig der politischen Rahmenbedingungen und des lokalen Kontextes entstehen. Danach wird detailliert auf die Ertragslücke eingegangen und abschliessend werden die Akteure auf dem alpinen Wohnungsmarkt genauer beleuchtet.

### 5.2.1 Makroökonomische Dynamiken – Alterung, Reichtum und Sommertourismus

Wie bereits im Kapitel 2.2 und Kapitel 2.3 ausgeführt, können sich Gentrifizierungsdynamiken durch makroökonomischen Investitionszyklen verstärken. Insbesondere wenn Investitionsmöglichkeiten im ersten Kapitalkreislauf (Warenproduktion) wenig profitabel erscheinen, wird vermehrt in die gebaute Umwelt investiert (Harveys 1978: 108). Inwiefern ein solche Kapitalverschiebung auf einer internationalen Ebene in den letzten Jahren stattgefunden hat, ist nicht

verlässlich nachgewiesen. Dennoch gibt es Hinweise, die zeigen, dass die Investitionsraten in den Wohnungsmarkt zugenommen haben.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Arbeit von Rodrigo Fernandez und Manuel Aalbers, (2016: 71) welche aufzeigen, dass eine massive Ansammlung von Kapital in zunehmendem Ausmass vom Wohnungsmarkt absorbiert wird. Sie sprechen in diesem Zusammenhang von einem «wall of money», welcher sich aus unterschiedlichen Quellen speist und in den Immobilienmarkt fliesst (ebd.: 74–75). In Bezug auf Wohnsituation in den Alpen sind zwei dieser Quellen hervorzuheben. Einerseits konnte die Babyboomer Generation in ihrem Arbeitsleben immens viel Vermögen anhäufen, welche nun in Wohneigentum oder Zweitwohneigentum investiert werden kann. Andererseits führt die Tiefzinspolitik, welche in der Schweiz besonders ausgeprägt ist, international dazu (ebd. 75), dass Immobilien zu attraktiven Wertanlagen werden. Diese Faktoren spielen auch auf dem alpinen Wohnungsmarkt eine Rolle.

«[...] die Nachfrage nach Zweitwohnung oder nach Immobilien allgemein ist sehr hoch in der Schweiz und die ist getrieben durch die Alterung. Bevölkerungswachstum und Alterung. Die ist getrieben durch tiefe Zinsen im Wohlstand je mehr Wohlstand, dass wir haben, desto mehr Zweitwohnungen haben wir. Zuerst kaufst du das zweite Auto und dann eine zweite Wohnung.» (Interview 3)

Daraus folgt, dass die Reichen und die Babyboomer-Generation wesentliche Treiber der Investitionstätigkeit auf dem Zweitwohnungsmarkt sind. Zu dieser Schlussfolgerung gelangt auch die alpine Wohnmarktstudie der UBS (Skoczek et al. 2024: 6). Im Gegensatz zu früheren Analysen (siehe z.B. Skoczek et al. 2023: 6) wird der größte preistreibende Effekt im alpinen Raum inzwischen nicht mehr auf staatliche Regulierung, sondern auf Vermögensansammlung und Alterung zurückgeführt.

In Anlehnung an die makroökonomischen Investitionszyklen kann dieser Umstand auch als eine Art Investitionszyklus verstanden werden, welcher hohen Investitionen in Zweitwohnungen begünstigt. Dementsprechend gingen einige Interviewpartner:innen auch davon aus, dass sich die Situation in Zukunft umkehren könnte, indem beispielsweise die Babyboomer Generation wegfällt, oder sich die wirtschaftliche Lage ändert. Auf den jetzigen Investitionszyklus könnte dementsprechend ein Zyklus der Deinvestition folgen.

«In der Zukunft. Die Zinsen werden eher ein bisschen Entspannen. Die Alterung wird bis ins 2030 [...] anhalten. Also Alterung heisst, wir haben immer mehr alte Leute, wir haben immer weniger aktive Bevölkerung und darum müssen wir Leute in die Schweiz hineinnehmen, damit die Jobs ausgefüllt werden. [...] Flüchtlinge kaufen ja uns nicht die Wohnungen weg da. Und das wird bis in [20]35 etwa bleiben und nachher wird es dann eine Umkehrung geben, einfach aufgrund von den heutigen Bevölkerungsentwicklungszenarien wo wir haben.» (Interview 3)

Wie dieses Zitat verdeutlicht, könnte sich die Wohnproblematik in den alpinen Gebieten in Zukunft wieder entschärfen, indem finanzstarke Gruppen wegbrechen. Spannend ist hierbei, dass von langfristigen Zeiträumen der Investition und Deinvestition gesprochen wird. Diese langfristigen Betrachtung von Re- und Deinvestitionszyklen deckt sich auch mit der bereits präsentierten Literatur zur ländlicher Gentrifizierung (Phillips et al. 2021: 69).

Neben der Alterung und dem zunehmenden Wohlstand wurde auch auf die digitalen Arbeitsweisen, welche mit der Covid-19 Pandemie einen Aufschwung erlebten, als Grund für die Zunahme der Nachfrage nach Zweitwohnungen genannt. Durch die Covid-19 Pandemie hat sich das Arbeiten im Homeoffice vermehrt etabliert (Zanni 2023), was wiederum die Nachfrage nach einer Zweitwohnung in den Bergen gestärkt hat.

«Und mit Corona hat es dann nochmal verstärkt, den Drang, eine Wohnung auch noch im Berggebiet zu haben, auch noch im Homeoffice zu arbeiten.» (Interview 5)

Und nicht nur die Arbeitsweise hat sich verändert. Einige Interviewte hielten ausserdem fest, dass sich das Besucherverhalten in den letzten Jahrzehnten verändert hatte, was dazu führe, dass die Nebensaison zunehmend verschwindet. Beispielsweise betonte eine Person aus Lantsch/Lenz, dass nun auch in den ehemals ruhigen Monaten der Zwischensaison (Oktober/November) mehr touristische Aktivität spürbar sei. Zudem hatte die Attraktivität des Sommertourismus in den Berggebieten zugenommen. Was dazu führte, dass insbesondere Gebiete, welche am Rand von touristischen Kerngebieten anzusiedeln sind, an touristischer Attraktivität gewinnen konnten.

«[...]während Corona, weil ich meine [...] der Zweitwohnungsgürtel, da das sind ja Skifahrerhäuser. [...] Man hat das für den Winter gekauft und jetzt haben wir [...] noch zwei Effekte in der Nachfrageentwicklung drin. Je länger je mehr werden ja die Leute in der Schweiz älter. Das wird gar nicht mehr nur für den Winter gekauft, sondern auch für den Sommer und im Sommer ist es nicht mehr so relevant, dass ich in Lenzerheide bin, sondern im Sommer ist es in Lantsch eben auch schön oder in Alvaneu» (Interview 3)

Diese Beobachtung deckt sich auch mit der beschriebenen Entwicklung des alpinen Tourismus von Bätzing (2015: 178). Beispielsweise wird vermehrt versucht, den Sommertourismus anzukurbeln, indem Infrastruktur für die Sommermonate gebaut wird (ebd.). Diese Investition in den Sommertourismus kann ebenfalls als ein Reinvestitionszyklus verstanden werden und führt dazu, dass der konkrete Standort der Zweitwohnung an Bedeutung verliert. Für die sommerliche Touristen ist nämlich nicht das gleiche Ausmass an Infrastruktur notwendig wie für den Wintertourismus. Ausserdem sind Attraktionen für den Sommertourismus, wie ein Landschaftspark, Kletterpark, an unterschiedlichen Standorten realisierbar. Dahingegen ist die Infrastruktur für Skigebiete standortgebundener. Im Skigebiet muss beispielsweise eine gute Schneeexposition und eine geeignete Hangneigung gegeben sein. Durch das verstärkte Aufkommen des Sommertourismus werden dementsprechend dezentralere Gebiete attraktiver.

Darüber hinaus wurde der zunehmende Wohnflächenverbrauch als ein weiterer Treiber für die Verknappung des Wohnangebots hervorgehoben. Einige Interviewte betonten beispielsweise, dass es neben den Zweitwohnungsbesitzer auch immer mehr Dritt-, Viert- oder sogar Fünftwohnungsbesitzer gibt. Statistische Zahlen, welche diesen Trend belegen könnten fehlen, aber scheinen zumindest im Angesicht der zunehmenden Vermögensungleichheit nicht unplausibel (Neef & Chancel 2022: 29–30). Als einprägsames Beispiel für diesen zunehmenden Wohnflächenverbrauch wurde beispielsweise auf den Initiator der Zweitwohnungsinitiative, Franz Weber, Bezug genommen.

«Ein Franz Weber, Gott hab ihn selig, war ja auch achtfacher Zweitwohnungsbesitzer. Also da geht es natürlich auch um Wohnraumhortung, wenn man das so will, ja.» (Interview 1)

Neben den bereits beschriebenen preistreibenden Effekten auf dem Wohnungsmarkt soll abschließend noch ein preissenkender Effekt erwähnt werden. Der Wertanstieg des Schweizer Franken im Vergleich zu anderen Währungen hat dazu geführt, dass für Anleger:innen aus der Schweiz Investitionen im Ausland attraktiver werden, während für Personen aus dem Ausland Investitionen in der Schweiz an Attraktivität verlieren. Dies zeige sich dadurch, dass die Kontingente für Grundstückskäufen in den letzten Jahren nicht ausgeschöpft wurden. Dabei ist natürlich hervorzuheben, dass die inzwischen starke Reglementierung internationaler Liegenschaftskäufe dazu führt, dass die internationale Nachfrage nur in begrenzten Mass zunehmen kann (vgl. Kap. 4.2). Tatsächlich sind einzig Ferienorte mit internationaler Ausstrahlung, wie beispielsweise Davos oder Verbier, von grösseren preistreibenden Effekten aufgrund der internationalen Nachfrage betroffen (Skoczek et al. 2024: 6).

«Ehrlich gesagt, was wir im Moment nicht haben ist. Wir haben keine Nachfrage aus dem Ausland gehabt in den letzten 10 bis 15 Jahren. Weil die Schweiz auch zu teuer ist, wenn das sich einmal ändern würde [...]. Ich meine, früher haben wir, in den Siebzigerjahren sind die Ausländer hier gewesen und haben die Wohnung gekauft. Also wenn das Ausland wieder anfängt in diesen Bergdörfern im grossen Stil Wohnungen kaufen, dann ist das die totale Nachfrage, wo dann kommt.» (Interview 3)

### *Fazit*

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass diverse Dynamiken erkennbar sind, welche den Zweitwohnungsbau begünstigen und einen preistreibenden Effekt auf die Wohnungspreise ausüben. Beispielsweise konnten ältere Generationen im Verlauf ihres Erwerbsleben grössere Vermögen ansammeln, welche nun in Wohneigentum investieren werden. Gleichzeitig sind erste Züge eines veränderten des Tourismusverhalten feststellbar, was dazu führt, dass auch touristische Randgebiete attraktiver werden. In Anlehnung an die makroökonomische Investitionszyklen kann die heutige Situation als ein Reinvestitionszyklus bezeichnet werden, welcher sich auf ein immer grösseres Gebiet ausgeweitet.

#### 5.2.2 Mikroökonomische Ertragslücken – Wohnen zwischen Äpfel und Birnen

Im Kontext der Alpen sind neben den begünstigten makroökonomischen Faktoren, insbesondere die politischen Rahmenbedingungen ausschlaggebend für die Gentrifizierungsdynamik. In diesem Kapitel wird der Fokus vertieft auf die Ertragslücke im ländlichen Raum gelegt. Dabei wird aufgezeigt, dass diese insbesondere bei den altrechtlichen Wohnungen hoch ist. Wie bereits im Kapitel 4.3.1 dargelegt, bezeichnen altrechtliche Wohnungen jene Wohnungen, welche vor Annahme der Zweitwohnungsinitiative gebaut oder bewilligt wurden. Diese altrechtlichen Wohnungen können ohne Einschränkungen in Zweitwohnungen umgewandelt werden, was dazu führt, dass sie zu einem wesentlich höheren Preis weiterverkauft werden können.

Darüber hinaus wird sich zeigen, dass ebenfalls eine Ertragslücke bei den Erstwohnungen besteht. Auch die Erstwohnungen werden vermehrt von finanzstärkeren Personen aufgekauft. Dies führt dazu, dass die Ertragslücke zwischen der finanzschwächeren lokalen Bevölkerung

und den finanzstärkeren Unterländer:innen noch grösser ist, als bisher angenommen und nicht vollständig vom Preisunterschied zwischen Erst- und Zweitwohnungen wiedergegeben wird. Den Begriff der Unterländer:innen entnehme ich aus den Interviews und beschreibt die finanzstärkeren Bevölkerungsschichten aus dem Schweizer Mittelland.

### *Wohnungspreise*

Wie bereits im vorherigen Kapitel dargelegt, besteht eine grosse Preisspanne zwischen Erst- und Zweitwohnungen, welche im Kanton Graubünden im Durchschnitt zwischen 20 und 30 Prozent beträgt (Hörburger & Steiner 2023: 8). Diese Preisspanne ist vor allem auf die unterschiedliche Kaufkraft der Käufer:innen zurückzuführen. Finanzstärkere Personen aus dem Unterland stehen auf dem alpinen Wohnungsmarkt finanzschwächeren Personen aus den Berggebieten gegenüber. Tatsächlich wurde in den Interviews mehrfach betont, dass die Kaufkraft der lokalen Bevölkerung so gering ist, dass die Kosten für das Bauland gegen null sinken müssten. Dies auch weil das Bauen im alpinen Raum rund 20 bis 30 Prozent teurer ist als im Unterland und kosteneffiziente Bebauungsformen selten sind.

«Wir hatten von der Raumplanung her immer relativ tiefe Ausnutzungen gehabt, jetzt Lenzerheide sowieso, wenn Sie den Perimeter betrachten wollen. Auf einer Parzelle unter irgendwie eins. Dann war es einfach nicht interessant ein Mehrfamilienhaus zu bauen für die Vermietung, weil sie zu klein werden, und in dem halt auch zu teuer, weil die Grenzkosten zu hoch sind. Und darum hat gar nie ein Mietwohnungsmarkt stattgefunden. Aber heute, wenn sie eine Renditenliegenschaft bauen in der Lenzerheide, müssen sie das Land gratis bekommen. Denn die Baukosten sind zu hoch im Verhältnis, und die Mieten, wenn man es dann auch noch für die Einheimische machen will, ist eine Nullrunde am Ende des Tages.» (Interview 9)

Dieser Aussage deutet bereits an, dass es viel profitabler ist mit dem Verkauf von Zweitwohnungen zu handeln als mit Erstwohnungen. Beispielsweise wird im Zitat betont, dass die Vermietung von Erstwohnungen kaum Rendite abwirft (Nullrunde). Währenddessen zeigt sich beim Verkauf von Zweitwohnungen ein gegenteiliges Bild. Hier ist es einfacher, Geld zu verdienen, auch weil ein hochwertiger Ausbaustandard zu bessere Profitaussichten führt.

«In der Zweitwohnung lässt sich viel mehr Geld verdienen, weil dort Geld einfach keine Rolle spielt. Wenn sie einen teuren Boden reinmachen können, machen sie lieber den teuren Boden rein, als irgendwie in einen Mietshaus einen günstiger Parkett, wo sie weniger Margen haben.» (Interview 9)

Diese zwei Zitate verdeutlichen, dass eine grosse Ertragsdifferenz zwischen Erst- und Zweitwohnungen besteht. Bei ersterem kann kaum Geld verdient werden (Nullrunde), während bei den Zweitwohnungen mit grösseren Margen gerechnet werden kann. Dadurch entsteht eine grosse potenzielle Ertragslücke zwischen Erst- und Zweitwohnungen. Mit anderen Worten, besteht ein grosser ökonomischer Anreiz, eine Wohnung als Zweitwohnung zu verkaufen.

Diese Ertragslücke wirkt sich insbesondere auf die altrechtlichen Erstwohnungen aus, welche dadurch einem erhöhten Umwandlungsdruck ausgesetzt sind. Das Zweitwohnungsgesetz lässt es nämlich zu, dass altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umgewandelt werden dürfen, während der Neubau von Zweitwohnungen stark beschränkt wird. Sofern keine

kommunalen Einschränkungen bestehen, ist dadurch der ökonomische Anreiz hoch, altrechtliche Erstwohnungen zu Zweitwohnungen umzuwandeln, damit ein besserer Ertrag erzielt werden kann. Daher wurde in der Interviews auch mehrfach betont, dass insbesondere bei den altrechtlichen Wohnungen eine starke Zunahme der Preise stattgefunden hatte.

«Ein massiver Preisanstieg, ein massiver. Die Häuser, die sind zum Teil bis zu 20, 30, 40 Prozent über der Schätzung verkauft worden, die alten Liegenschaften.» (Interview 7)

Diese Einschätzung wird ebenfalls von der UBS Studie (Skoczek et al. 2024: 9) zum alpinen Wohnungsmarkt gestützt, welche darlegt, dass in den meisten Schweizer Tourismusorten in den letzten fünf Jahren ein überdurchschnittlicher Preisanstieg im Vergleich zur restlichen Schweiz stattgefunden hat. So lässt beispielsweise der Vergleich zwischen den UBS Studie im Jahr 2023 (Skoczek et al. 2023: 23) und 2024 (Skoczek et al. 2024: 20) erkennen, dass die durchschnittlichen Zweitwohnungspreise in der Ferienregion Lenzerheide in nur einem Jahr um rund 2'300 CHF pro Quadratmeter gestiegen sind. Während Ferienwohnungen im Jahr 2023 durchschnittlich noch für rund von 13'700 CHF/m<sup>2</sup> verkauft wurden, waren es im Jahr 2024 bereits 16'000 CHF/m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass im letzten Jahr ein Preisanstieg bei den Zweitwohnungen von über 15 Prozent stattgefunden hat. Dieser Preisanstieg deutet darauf hin, dass der Umwandlungsdruck auf die altrechtlichen Wohnungen zunimmt.

Andere gesetzliche Ausnahmemöglichkeiten – neben der Umwandlungsmöglichkeit von altrechtlichen Erstwohnungen – haben ebenfalls einen preistreibenden Effekt auf das Wohnungsangebot in den ZWG-Gemeinden. Gemäss dem Zweitwohnungsgesetz dürfen bisher nicht bebaute Bauzonen grundsätzlich nur für den Erstwohnungsbau verwendet werden. Der Art. 7 des Zweitwohnungsgesetz sieht allerdings eine Ausnahme für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen vor. Bei touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen handelt es sich um Wohnungen, welche an Privatpersonen verkauft werden und an einen Hotelbetrieb angeschlossen sind, welcher gewisse Dienstleistungsangebote (Zimmerservice, Reception etc.) garantieren soll. Ausserdem muss diese Zweitwohnung, sofern von der Käufer:in zum Zeitpunkt nicht bewohnt, zumindest in der Hauptsaison dauerhaft zu marktüblichen Konditionen angeboten werden. Mit anderen Worten, handelt es sich um mietbare Ferienwohnungen, welche in Besitz von Privatpersonen sind, aber gleichzeitig von einem hotelmässigen Betrieb Dienstleistungen angeboten bekommen. Das Konzept funktioniert, ähnlich wie jenes der Aparthotels, wie bereits im Kapitel 4.2 beschrieben.

Diese Möglichkeit, touristisch bewirtschaftete Wohnungen zu bauen, wirkt sich preistreibend auf die Preise für unbebautes Bauland aus, welches grundsätzlich dem Bau von Erstwohnungen vorenthalten wäre.

«Und nachher [...] kommen immer mehr Resorts. Das ist dann das nächste. Ressorts gehen immer nach dem gleichen Muster. Das kommt einer und sagt: «Ja gut ich will einen Immobilienentwickler.» Jetzt holt er sich ihn, holt er sich diese Parzelle hier, was macht er? Zuerst macht er das Hotel möglichst klein und dann macht er es möglichst viele touristisch bewirtschaftete Wohnungen, weil das da [Zweitwohnungsgesetz] ist eine Angebotsbeschränkung. Dann geht die ganze Nachfrage auf die [touristisch

bewirtschaftete Zweitwohnungen] da los und die werden heute auch, also ich meine wenn wir jetzt hier in, in Lenzerheide reden ja das da ist 18 bis 20 [Tausend CHF] m<sup>2</sup> und zwar egal ob neu oder alt» (Interview 3)

Genauere Zahlen zum Bau von touristisch bewirtschafteten Wohnungen gibt es nicht, aber eine Online-Umfrage wies darauf hin, dass zwischen 2016 bis 2021 in 35 Gemeinden zwischen 300 und 400 touristisch bewirtschaftete Wohnungen gebaut wurden (Studer et al. 2023: 43). Im Vergleich zu den Umwandlungen von altrechtlichen Erstwohnungen zu Zweitwohnungen ist diese Anzahl tief, aber entscheidend ist, dass diese Ausnahme wiederum einen preistreibenden Effekt auf unbebautes Bauland hat, welches grundsätzlich für den Erstwohnungsbau vorgesehen wäre. Ausserdem ist es möglich, dass der Bau touristisch bewirtschafteter Wohnungen in Zukunft zunimmt, wenn die Preise für altrechtlichen Erstwohnungen für immer grössere Käufersegmente aufgrund von weiteren Preissteigerungen nicht mehr finanzierbar sind (ebd.).

### *Äpfel und Birnen*

Interessant ist ebenfalls, dass sich die starken Preissteigerungen bei den Zweitwohnungen auf die Preise der Erstwohnungen auswirken. Im Kapitel 4.3.3 wurde diese Korrelation bereits beschrieben. Sie deutet darauf hin, dass eine Entkoppelung der Erst- und Zweitwohnungsmärkte nicht stattgefunden hat. Dies liegt wahrscheinlich daran, dass der Erstwohnungsmarkt zunehmend von Personen aus dem Unterland dominiert wird. Das heisst, dass die Erstwohnungen gar nicht von der lokal ansässigen Bevölkerung gekauft werden, sondern von zuziehenden Personen aus dem Unterland. Beispielsweise beobachtete eine Bewohner:in aus Alvenau, dass immer mehr Pensionierte ihren Erstwohnsitz in die Berge verlegten.

«Aber es sind eigentlich alles pensionierte Schweizer, wo jetzt da, zum Teil den ersten Wohnsitz haben. Zum Teil einen von mehreren Wohnsitzen da haben, aber mehrere wo den ersten Wohnsitz jetzt da haben. Aber auch ein paar von diesen Pensionierten, wo jetzt da etwas gekauft haben, noch in Frankreich oder noch sonst irgendwo auch noch eine Möglichkeit zum Wohnen, sagen wir mal so.» (Interview 4)

Diese neuen Bewohner:innen werden dabei oftmals gar nicht als dauerhafte Bevölkerung wahrgenommen, weil sie noch einen Grossteil der Beziehungen im Unterland unterhalten, oder wie im Zitat betont, noch weitere Wohnsitze ausserhalb des Dorfes haben. Ausserdem bedeutet dies, dass lokal beschäftigten Personen zunehmend in Konkurrenz mit besser verdienenden Personen aus dem Unterland stehen. Tatsächlich bestätigt ein lokal ansässiger Immobilienmakler, dass immer häufiger einkommensstärkere Personen aus dem Mittelland Erstwohnungen kaufen und ihren Wohnsitz in die Berge verlegen.

«Am Schluss ist es, das ist [...] Ökonomie. Das ist ein Substitut. Wenn Äpfel und Birnen immer teurer werden, fangen sie an, Äpfel zu essen und umgekehrt. [...] diese Zweitwohnungen sind so dermassen teuer, dass sich gewisse anfangen zu überlegen, könnte ich nicht theoretisch eine Erstwohnung kaufen, wie bringe ich das zustande? Und dann kommen die Käufer ins Spiel für Erstwohnungen. Wer sind das? Das sind die Pärchen aus Zürich, die fünf Tage oder drei Tage im Homeoffice sind. Es sind die Pärchen aus Zürich, die keinen fixen Arbeitsplatz haben. Es sind die digitalen Nomaden. Es sind Leute, die 55, 60 Jahre alt sind, ihre Firma verkaufen, dann lange überlegen

ob sie [ihre] Pensionskasse auszahlen wollen. Die kaufen so eine Wohnung, weil sie viel, viel günstiger ist. Diese Wohnung wird nicht mehrheitlich von den Einheimischen gekauft, weil es auch dort ein Verdrängungsmarkt am Ende des Tages ist. Der Preis für die Einheimischen wäre viel, viel tiefer. Aber dieser Markt wird auch schon wieder von einem anderen Markt gefressen, der sich eben mit den Zweitwohnungen substituiert. [...] weil es wenig Angebote gibt, muss man auch sagen. Wenn man viel mehr bauen dürfte, würde es einen ganz anderen Markt geben, weil [...] so viele Nachfrage gibt es dann trotzdem nicht von all den Käufer, die ich jetzt gesagt habe.» (Interview 9)

Herauszustreichen an diesem Zitat sind zwei Sachen. Einerseits hebt dieses Zitat hervor, dass die 'Einheimischen' auf dem Erstwohnungsmarkt immer mehr von den 'Unterländer:innen' verdrängt werden. Das bedeutet, dass auch im Bereich der Erstwohnungen eine Ertragslücke besteht, welcher sich durch den Kaufkraftunterschied zwischen der tendenziell einkommensschwächeren lokalen Bevölkerung und den einkommensstärkeren Unterländer:innen kennzeichnet. Dies führt schlussendlich dazu, dass die Differenz zwischen den durchschnittlichen Erst- und Zweitwohnungspreisen nicht die vollständige Ertragslücke zwischen der lokalen Bevölkerung und den Personen aus dem Unterland wiedergibt. Tatsächlich ist diese Ertragslücke ausgeprägter, weil der Erstwohnungsmarkt teilweise auch schon von den Unterländer:innen dominiert wird.

Andererseits vergleicht dieses Zitat das Wohnen mit Substitutionsgüter – Äpfel und Birnen. Güter, welche durch andere Güter ersetzt werden können, die den gleichen Zweck erfüllen, werden in der Ökonomie als Substitutionsgüter bezeichnet. Das Wohnen gilt gemeinhin nicht als Substitutionsgut. Es kann grundsätzlich nicht durch ein anderes Gut ersetzt werden, welches den gleichen Zweck erfüllt. Stattdessen besteht beim Wohnen ein grosser Konsumdruck. Das führt beispielsweise dazu, dass sich die Wohnungspreise oftmals nach der erwartbaren Zahlungsbereitschaft der Konsument:innen, anstelle der Herstellungskosten des Gutes, richtet. (Ryan-Collins et al. 2017: 39)

Interessant ist nun, dass im Bereich der Erst- und Zweitwohnungen eine Art Substitutionsgut entsteht. Anstelle einer Zweitwohnung können interessierte Unterländer:innen unter gewissen Voraussetzungen auch eine Erstwohnung kaufen, da diese im Prinzip den gleichen Zweck erfüllen. Verstärkt wird diese Dynamik dadurch, dass es einerseits immer mehr Personen gibt, welche einer nicht standortgebundenen Erwerbstätigkeiten (digitale Nomaden) nachgehen und andererseits Personen im Pensionsalter zunehmen. Da sie nicht an einen Arbeitsort gebunden sind, ermöglicht dies den Personen einfacher ihrer Wohnsitz an einen neuen Ort zu verlegen. Wie im Zitat erwähnt, handelt es sich dabei wahrscheinlich nicht um viele Personen, da allerdings das Angebot an Erstwohnungen in vielen Gebieten so knapp ist (Plaz & Marti 2023: 1), entsteht ein substanzieller Effekt.

### *Fazit*

Abschliessend lässt sich festhalten, dass für die lokal beschäftigte Bevölkerung eine wesentliche Ertragslücke sowohl auf dem Erstwohnungsmarkt, wie auf dem Markt für altrechtlichen Wohnungen besteht. Am deutlichsten tritt diese Ertragslücke im Bereich der altrechtlichen Wohnungen zutage, welche als Zweitwohnung generell für einen 20 bis 30 Prozent höheren Preis verkauft werden können. Im Bereich der Erstwohnungen ist diese Ertragslücke noch nicht

so differenziert aufgearbeitet, aber es zeigt sich, dass aufgrund des Angebotsmangels auch hier die Wohnungen teurer an Unterländer:innen verkauft werden können.

### 5.2.3 Renten versus Renditenökonomie

Gemäss Holm (2014: 81) zeichnet sich Gentrifizierung ausserdem dadurch aus, dass es zu einer Veränderung der massgeblichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt kommt. Wie bereits in der Theorie dargelegt, werden dabei die traditionellen Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Immobilienentwickler, Wohnungsbauunternehmen und kleinere, private Hausbesitzer – zunehmend von renditeorientierten Investoren, wie Banken, Pensionskassen, Versicherungen oder Fonds verdrängt. Die neuen Akteure auf dem Wohnungsmarkt sind an kurzfristigen Gewinnen (Rendite) interessiert und nicht an langfristigen Mieteinnahmen (Renten) (ebd.: 83).

Wie das Beispiel der Chesa Faratscha aus der Einleitung verdeutlicht sind auch im ländlichen Raum grössere renditeorientierte Unternehmen tätig. Es handelt sich hierbei allerdings eher um die Ausnahme als um die Regel. Grösserer institutionelle Akteure sind im ländlichen Raum kaum verbreitet. Dies auch, weil der kleinteilige, ländliche Wohnungsmarkt für sie wenig attraktiv ist. Grössere zusammenhängende Wohnüberbauungen, wie die Chesa Faratscha, sind eine Seltenheit. Die kleinteilige Struktur im ländlichen Raum hat dahingegen für die grösseren institutionellen Akteure den Nachteil, dass die Bewirtschaftung und die ökonomische Bewertung dieser Liegenschaften viel ressourcenintensiver ist.

«Also im ländlichen Raum sehen wir jetzt weniger, dass es Pensionskassen usw. sind, die hier ganze Portfolio Transaktionen durchführen. Das ist kaum der Fall, da es natürlich oftmals kleinere Wohnhäuser sind mit weniger Einheiten, wo dann so diese ganze Due Diligence und Objektbewertung eigentlich für die Kassen zu aufwendig wäre.» (Interview 1)

Ebenfalls zeigt sich, dass grössere institutionelle Akteure im alpinen Raum durchaus an langfristigen und stabilen Mieteinnahmen (Renten) interessiert wären. Dies auch um Investitionen in die oftmals kaum rentablen Hotelunternehmen zu stabilisieren. Aufgrund der geringen Zahlungsbereitschaft der lokalen Bevölkerung und den hohen Bodenpreisen ist der Mietwohnungsmarkt allerdings für grössere institutionelle Akteure kaum attraktiv. Dies zeigt sich auch durch folgendes Zitat, welches verdeutlicht, dass grössere institutionelle Akteure unter den momentanen Bedingungen wenig Interesse am alpinen Wohnungsmarkt haben.

«Ich kann es darum sagen, weil die Credit Suisse, die hat einen Fonds – Hospitality Fonds – wo sie Hotels zusammengekauft haben. Das ist 2005 bis 2010 gewesen. Sie haben dort [...] einheimisches Wohnen beimischen wollen, bei diesem Fonds, zum Stabilisieren von den Erträgen her. Ich bin mit den Fondmanager bei fünf Gemeinden gewesen, wo wir sagen: «Schau ein grosse Manager von der CS mit viel Geld, du musst uns einfach ein Stück Land geben zu vernünftigen Konditionen und dann bauen Sie dir Erstwohnungen, also Mietwohnungen in dem Sinn im Erstwohnungssegment.» Kein einziger hat sich bewegt. Niemand hat es damals, also ist eben 2005 bis 2010 gewesen, als notwendig empfunden so etwas zu machen, obwohl damals das Thema auch schon da gewesen ist.» (Interview 3)

Diese Zitate verdeutlichen, dass für die grösseren institutionellen Akteure auf alpinen Wohnungsmarkt eine zu geringe Renditeaussicht besteht. Zwischen 2005 bis 2010 – also vor der Zweitwohnungsinitiative – wurde neues Bauland natürlich noch zu Zweitwohnungspreisen gehandelt. Dementsprechend war der Mietwohnungsmarkt zu jener Zeit noch weniger attraktiv als heute. Dennoch wurde in verschiedenen Interviews betont, dass die Preise für Bauland noch immer zu hoch seien, um grössere institutionelle Investoren anzuziehen. In diesem Sinne kann auch nicht von einem grösseren Umschwung hin zu renditeorientierten Akteuren gesprochen werden, wie ihn Holm (2014: 81) beschreibt.

Im Gegensatz zu Holm hat beispielsweise Phillips (1993: 128) gezeigt, dass im ländlichen Raum eher Privatpersonen – sogenannte ‘occupiers developers’, welche eine Ertragslücke antizipieren, als renditeorientierte Akteure agieren. Dies passiert auch im alpinen Raum. So wurde in einigen Interviews hervorgehoben, dass für Käufer:innen aus dem Unterland die altrechtlichen Wohnungen als gewinnbringende Wertanlage angesehen, während lokale Landbesitzer:innen ebenfalls ein Renditeinteresse verinnerlicht haben. Diese möchten ihr Bauland zu höchstmöglichen Preisen verkaufen. Wenn sich kein passende Käufer:in findet, welche den verlangten Preis bezahlen kann, wird das Bauland daher erstmals gehortet.

«Und da will jetzt niemand einfach zu günstigen Konditionen das Land aus der [Hand geben], weil jeder sagt da oben du keine Ahnung wie die Zukunft wird, werden und Land haben ist ein Wert in der Schweiz. Die Preise sind in der Vergangenheit immer nach oben, egal ob jetzt Zweitwohnungen oder nicht Zweitwohnungen und darum wird da würde ich sagen gehortet.» (Interview 3)

Darüber hinaus ist erkennbar, dass vermehrt Kleinunternehmer:innen auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Diese Unternehmer:innen treten anstelle von grösseren Unternehmen auf. Dabei wird vor allem auf Beobachtungen, welche im Rahmen der Interviews erzählt wurden, zurückgegriffen, weil Daten zur Aktivität institutioneller Akteure kaum vorhanden sind. Bei den Interviews wurde mehrfach hervorgehoben, dass kleinere Immobilienunternehmer:innen altrechtliche Wohnungen aufkaufen und diese mit Gewinn als Zweitwohnung weiterverkaufen.

«Ja, es sind, also wir haben beides, Private, aber auch Immobilienunternehmen. Wenn ich jetzt abschätzen müsste, wer ist mehr, dann würde ich auch schon fast Immobilienunternehmen sagen. Jetzt mehr, die solche Altliegenschaften aufkaufen.» (Interview 6)

Beispielhaft ist die Erfahrung einer Familie aus der Region Albula, welche miterlebte wie ein Immobilienunternehmer versuchte in ihrer Umgebung mehrere Liegenschaften aufzukaufen, um sie nach einer anschliessenden Renovation gewinnbringen weiterzuverkaufen. Der Kleinunternehmer kaufte diverse altrechtliche Erstwohnungen im Dorf auf, um diese anschliessend als Zweitwohnung weiterzuverkaufen. Dabei ging er sehr aktiv auf Erstwohnungsbesitzer:innen zu und versuchte diese zu einem Verkauf ihrer Wohnung zu bewegen.

«Und sie haben in dem Atemzug mit den Bauarbeitern da recht viel, wie soll man dazu sagen, sie haben sehr viel die Nachbarn angesprochen. Ob sie nicht auch ihre Immobilie verkaufen würden. Und dann in dem Atemzug ist dann ein Gebäude, das ebenfalls an unser [...] Haus begrenzt hat, in dem wir wohnten, ebenfalls dann zur Sprache gekommen. Und das haben sie einer 85-jährigen Frau dann so ein bisschen, ja, wie soll man

sagen, abgeschwätzt, hätte ich bald gesagt. Aber das ist halt, da ist fast jeden Tag jemand gewesen von denen. Und die haben gesagt, ja, ob [...] sie es nicht verkaufen würden. Bis es dann auch verkauft hat dann. Und das wurde dann aber nur gekauft, um dann wieder weiterverkauft zu werden. Und im Moment steht es wieder offen drinnen als, ein Haus, das man kaufen kann. Es wurde nur gekauft und ist ein Spekulationsobjekt gewesen bis dato. Und darum hat man gemerkt, okay, dieser Mann ist da recht intensiv unterwegs.» (Interview 8)

Diese Ausführungen zu den institutionellen Akteuren zeigen, wiederum Ähnlichkeiten mit denen von Holm (2014: 81) beschriebenen renditeorientierten Unternehmer:innen auf, welche in vergleichsweise geringen Umschlagszeiten hohe Gewinne erwirtschaften möchten. Im Gegensatz zu Holms (ebd.) Beobachtungen sind die renditeorientierten Akteure im alpinen Raum kleiner und weniger professionalisiert als es Banken, Pensionskassen oder Investmentfonds sind. In Bezug auf die Grösse und Professionalisierung könnte diese Akteure daher eher wieder in Verbindung mit Phillips (1993: 128) Beobachtung der ‘occupiers developers’ gebracht werden.

Abschliessend lässt sich daher festhalten, dass der alpine Wohnungsmarkt für die grösseren institutionellen Akteure zu kleinmasstäblich und wenig lukrativ ist. Dennoch weisen die Beschreibungen aus den Interviews darauf hin, dass die Aktivität kleinerer institutioneller Akteure zugenommen hat und bei diesen durchaus ein kurzzeitiges Renditeinteresse und Spekulation eine Rolle spielen. Diese Akteure sind in einer Zwischenebene zwischen den grösseren intentionellen Akteuren und den Privatpersonen anzusiedeln.

#### 5.2.4 Zwischenfazit – ökonomische Erklärungsansätze

Es lässt sich festhalten, dass auf dem Wohnungsmarkt der Region Albula und im alpinen Raum unterschiedliche ökonomische Faktoren feststellbar sind, welche zu den Gentrifizierungsdynamiken beitragen. Tatsächlich deutet einiges darauf hin, dass die unterschiedlichen angebotsorientierten Erklärungsansätze – makroökonomische, mikroökonomische und ein Wechsel der wesentlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt – auf dem alpinen Wohnungsmarkt feststellbar sind (siehe Kap. 2.2). Aus makroökonomischer Sicht führt der Schweizweite Trend der Alterung, der Anhäufung von Vermögen und der Zunahme des alpinen Sommertourismus dazu, dass immer mehr Kapital in ein grossflächigeres räumliches Gebiet in Immobilien investiert wird.

In Bezug auf die konkreten Ertragslücke in der Region Albula zeigt sich, dass diese in den letzten Jahren wahrscheinlich zugenommen hat (Skoczek et al. 2024: 20). Dies hängt massgeblich mit den gesetzlichen Einschränkungen zusammen, da das Zweitwohnungsgesetz die Umwandlung von altrechtlichen Erstwohnungen nicht reglementiert. Bei diesen Wohnungen besteht aufgrund der wesentlichen Preisdifferenz zwischen Erst- und Zweitwohnungen ein grosser ökonomischer Umwandlungsanreiz in eine Zweitwohnung. Währenddessen haben weitere gesetzliche Ausnahmebestimmungen – wie der Bau von bewirtschafteten Zweitwohnungen – einen preistreibenden Effekt auf Bauland, welches grundsätzlich für den Erstwohnungsbau vorgesehen wäre.

Ausserdem trägt das geringe Angebot an Erstwohnungen dazu bei, dass diese Wohnungen zunehmend von finanzstärkeren Unterländer:innen gekauft werden. Daher lässt sich festhalten, dass der Wohnungsmarkt in der Region Albula kaum auf die finanzschwächere lokale

Bevölkerung ausgerichtet ist. Stattdessen lässt sich mit dem Verkauf von Zweitwohnungen mehr Gewinn erwirtschaften, was, wie wir im folgenden Kapitel sehen werden, zur Verdrängung finanzschwächerer Gruppen führt.

Interessant ist ausserdem, dass verstärkt Kleinunternehmer:innen auf dem Wohnungsmarkt in Albula Nord auftreten. Aufgrund der kleinteiligen Struktur und den geringen Profitaussichten sind grössere institutionelle Unternehmen, wie Banken, Pensionskassen und Investmentfonds, im alpinen Wohnungsmarkt kaum aktiv. An deren Stelle treten Kleinunternehmer:innen, welche systematisch altrechtliche Wohnungen aufkaufen, oftmals renovieren und anschliessen gewinnbringend weiterverkaufen. Diese Akteure stehen dabei sinnbildlich für eine Orientierung hin zur Renditenökonomie auf dem Wohnungsmarkt wie sie Holm (2014: 81) darlegt.

### 5.3 Verdrängung

Wie bereits in der Theorie dargelegt (vgl. Kapitel 2.3), sind Verdrängungsdynamiken für vielen Wissenschaftler:innen ein entscheidendes Merkmal von Gentrifizierungsdynamiken. Dies wird beispielsweise durch Andrej Holm (2022a: 152) Aussage verdeutlicht, dass «Verdrängung [...] das Wesen und kein ungewollter Nebeneffekt der Gentrification [ist]». Und auch in der Definition von Gentrifizierung durch Mark Davidson und Loretta Lees (2005: 1187–1188), wird hervorheben, dass direkte oder indirekte Verdrängung ein zentraler Bestandteil von Gentrifizierung ist. Zur Vertiefung dieser Debatte wurde im Theoriekapitel (Kap. 2.3) auf das differenzierte Verdrängungsmodell von Peter Marcuse (1985: 204–207) zurückgegriffen, welches vier Arten der Verdrängung hervorhebt – direkte Verdrängung des letzten Haushalts, direkte Kettenverdrängung, ausschliessende Verdrängung und Verdrängungsdruck. Diese konzeptionelle Vertiefung ist auch in der ländlichen Gentrifizierungsforschung verbreitet, da sie es erlaubt im ländlichen Raum Verdrängungsdynamiken zu untersuchen. Mit diesem Hintergrund werden im folgenden mögliche Verdrängungsdynamiken in der Region Albula Nord betrachtet. Dabei zeigt sich, dass zumindest drei Arten der Verdrängung präsent sind.

#### 5.3.1 Direkte Verdrängung des letzten Haushalts

Von der direkten Verdrängung des letzten Haushalts, wie sie Marcuse (ebd.: 205) darlegt, sind vor allem Miethaushalte betroffen. Miethaushalte sind nicht im direkten Besitz ihrer Wohnung, dadurch entsteht ein Abhängigkeitsverhältnis zur Vermieter:in. Diese können ihren Mieter:innen unter gewissen Voraussetzungen kündigen, oder sie durch die Verschlechterung der Wohnsituation zum Auszug bewegen. Wie im Kapitel 4.3.3 bereits dargelegt, erhält der Mietwohnungsmarkt im Alpenraum kaum wissenschaftlichen Beachtung. Es gibt allerdings Erhebungen, welche darauf hinweisen, dass der Mietwohnungsmarkt in seiner Bedeutung für die ständige lokale Bevölkerung unterschätzt wird (Ginesta Immobilien AG 2024: 3).

Dies ist entscheidend, weil direkte Verdrängungsdynamiken aufgrund der hohen Wohneigenumsquote generell im ländlichen Raum weniger verbreitet sind (Miessner und Naumann 2021: 194). Dies zeigt sich auch in der präsentierten Literatur zur ländlichen Gentrifizierung (vgl. Kapitel 2.3). In keinem der Beispiele wird direkter Verdrängung als beobachtbarer Trend thematisiert. Stattdessen stehen indirekte Verdrängungsformen, wie der Mangel eines bezahlbaren Wohnungsangebots (vgl. Darling 2005: 1020; Stockdale 2010: 39) oder die Veränderung des Wohnumfelds (vgl. Lorenze 2021: 73) im Vordergrund der Betrachtung.

Die Beobachtungen von direkter Verdrängung im Schweizer Alpenraum bilden damit eine Ausnahme im Kontext der ländlichen Gentrifizierungstheorie. Dies auch weil im internationalen Vergleich der grosse Mietwohnungsmarkt (BWO 2024) dazu führt, dass auch im Alpenraum Mietwohnungsverhältnisse verbreitet sind. Dadurch können eine grössere Anzahl von Haushalten direkter Verdrängung ausgesetzt werden. Tatsächlich wurde in den Interviews zwar erwähnt, dass der Mietwohnungsmarkt in den alpinen Gebieten im Vergleich zu den Schweizer Städten gering ist, aber das dennoch einige Personen in Mietwohnungen leben.

«Jein, ich weiss jetzt nicht, ich weiss nicht, wie hoch der Mietanteil ist, aber ich vermute, der ist sehr, sehr hoch. Weil wirklich Wenige, also von meinen Freunden wirklich ganz, ganz, ganz Wenige effektiv Wohneigentum haben. Also es gibt eigentlich schon Mietwohnungen.» (Interview 5)

Grössere Mietüberbauungen wie die Chesa Feratscha (vgl. Einleitung) sind dabei eher die Seltenheit. Bei den Mietwohnungen handelt es sich neben Personalwohnungen meistens um kleinere Häuser, Wohneinheiten in einem Zwei- oder Dreifamilienhaus, Einliegerwohnungen, oder nicht mehr genutzte Zweitwohnung, welche vermietet werden. Die Mietwohnungen befinden sich oftmals in älteren Gebäuden, weil vor allem finanzschwächere Personen auf dieses Angebot angewiesen sind. Diese älteren Wohnungen gehören grundsätzlich zum altrechtlichen Wohnungsangebot, welches wie bereits früher im Kapitel ausgeführt, einem Umwandlungsdruck ausgesetzt ist. Dies Sachverhalte führen dazu, dass insbesondere Mieter:innen eine Umwandlung ihrer Wohnung befürchten müssen, da ihre altrechtliche Mietwohnungen gewinnbringend als Zweitwohnung weiterverkauft werden können. Mieter:innen haben dabei wenige Mittel zur Verfügung, um sich gegen eine Umwandlung zu wehren. Sie sind einer solchen Dynamik ausgesetzt.

«Das Zweitwohnungsgesetz hat das Gegenteil bewirkt, von dem was es hätte bewirken sollen. Alle Altbauten sind verkauft worden, aber wo sind sie verkauft worden? Sie sind ins Unterland verkauft worden. Es hat eigentlich gerade das nicht gebracht, was es bei uns hätte sollen. All diese Liegenschaften sind verkauft worden, sie sind auch sehr gut verkauft worden, zu sehr hohen Preisen, vor allem nach der Corona-Zeit. Oder während der Corona-Zeit [...]. Und ich glaube, wenn das Zweitwohnungsgesetz nicht gekommen wäre, natürlich hätte man dann Zweitwohnungen weiterhin gebaut im Berggebiet, aber man hätte nur dann Zweitwohnungen gebaut, auch wenn es den Markt verlangt hätte. Und jetzt haben wir zum Teil Erstwohnungen verkauft, weil es auf dem Zweitwohnungsmarkt nichts mehr gibt, und Erstwohnungen verkauft, wo zum Teil auch einheimische Mieter drin gesessen sind.» (Interview 7)

Dieses Zitat verdeutlicht, wie die Umwandlungsdynamik von altrechtlichen Wohnungen wesentlich zur Verdrängung beiträgt. Es wird betont, dass vor allem Personen aus dem Unterland, altrechtlichen Wohnungen kaufen, da durch das Zweitwohnungsgesetz die Neubautätigkeit von Zweitwohnungen zum Erliegen gekommen ist. Ausserdem wird hervorgehoben, dass diese Umwandlung teilweise zur Verdrängungen lokaler Mieter:innen geführt hat.

Tatsächlich wurde ich durch Interviewpartner:innen auf einige Beispiele direkter Verdrängung im Raum Albula aufmerksam gemacht. Im Rahmen dieser Arbeit könnte Kontakt mit zwei

Familien in der Gemeinde Albula/Alvra aufgenommen werden, welche von direkter Verdrängung betroffen waren. Diese Familien waren vor der Verdrängung in einer altrechtlichen Mietwohnung wohnhaft und mussten aufgrund einer Umwandlung ausziehen. Eine dieser Familien hat sich bereit erklärt an einem Interview teilzunehmen. Im Folgenden wird der Ablauf der direkten Verdrängung aus diesen beiden Beispiele kurz wiedergegeben.

Die Geschichte beider Familien erregte in der Region Alvenau und insbesondere in der Gemeinde Albula/Alvra grosse Aufmerksamkeit und wurde daher auch in verschiedenen Interviews thematisiert. Einerseits musste eine portugiesische Familie das Dorf verlassen, weil ihre Vermieterin zusätzliche Zweitwohnungen für ihre Familienmitglieder schaffen wollte.

«Also ja und nachher ist es noch an einer zweiten Familie so gegangen. Portugiesen wo auch das Haus ist schon länger verkauft worden, aber die neue Besitzerin hat einfach am Anfang noch nichts gemacht und darum einfach quasi die Mieter mit übernommen und jetzt einfach gesagt, ihre Kinder hätten Interesse nach, nach mehr Zweitwohnungsraum. Also die hat auch zwei Häuser auch eine Zürcherin mit zwei Häusern. Und sie wollten jetzt einfach dort noch Wohnungen hinein bauen, dass ihre Kinder separate Zweitwohnungen haben, dass sie nicht in ihre Zweitwohnung müssen.» (Interview 4)

Im Falle der anderen Familie spielte vor allen ein Kleinunternehmer eine grössere Rolle, welcher versuchte unterschiedliche Liegenschaften aufzukaufen, um sie nach einer kurzen Renovation als Zweitwohnung weiterzuverkaufen.

«Und der [Immobilienunternehmer] hat nachher ein Haus gekauft, wo eine Familie drin gewesen ist, wo hier im Dorf die Kinder auf die Welt gekommen sind, wo [...] er arbeitet. Und hat die einfach herausgeworfen. Die haben nachher noch vor dem Mietrichter Mietenerstreckung, sind sie noch holen gegangen [...]. Aber wirklich so nach dem Motto ja okay, dann bleibt ihr halt noch länger drin, aber [...] ich fange einfach an umbauen und dann müsst ihr halt schauen, ob ihr in diesem Lärm nachher noch Freude habt. Weil es hat zwei Wohnungen drin gehabt in diesem Gebäude [...], wo der gekauft hat. [...] die [die Familie] haben dann nachher in fast jeden Haushalt einen Flyer gelegt, sie seien verzweifelt an einer Wohnung am Suchen ob man Ihnen nicht etwas hat und das ist dann schon so wo das Dorf gesagt hat, das kann einfach nicht sein, dass die aus dem Dorf wegmüssen. (Interview 4)

Dank der grösseren Suchanstrengungen, welche auch im Zitat erwähnt werden, konnte jene Familie eine Fristerstreckung der Kündigung vor Schlichtungsgericht erwirken. Aufgrund der Fristerstreckung versuchte der neue Vermieter jedoch, sie mit einer lärmbelasteten Renovation aus der Wohnung zu vertreiben. Dennoch erlaubte die Fristerstreckung es der Familie, über längere Zeit eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu suchen. Schlussendlich fanden sie in einer nicht genutzten Zweitwohnung Unterschlupf. Zumindest temporär wohnen sie nun dort. Ihre ehemalige Wohnung wurde in der Zwischenzeit an eine Züricher Familie verkauft, welche permanent ihrer Wohnsitz in die Berge verlegen möchte. Dieser Umstand wurde als ein kleiner Lichtblick gedeutet, in einem ansonsten belasteten Erlebnis.

«Das Positive ist, dass das Haus, in dem wir waren, von einer Züricher Privatfamilie gekauft wurde, die eigentlich vorhat, nächstes Jahr hierher zu ziehen. Und dann peu à

peu Sachen ausbaut. Also muss ich sagen, in dieser Hinsicht hat es eine positive Wendung genommen für das Dorf.» (Interview 8)

Allerdings beleuchtet dieser Umstand wiederum die Gentrifizierungsdynamik im alpinen Gebiet. Anstelle von Einheimischen zog schlussendlich eine finanzstärkere Familie aus dem Unterland zu. Dadurch verdeutlichen die hier eingebrachten Beispiele im Gegensatz zur gängigen Literatur, dass direkte Verdrängung auch im ländlichen Raum stattfindet. In der Region Albula tragen dabei insbesondere die gesetzlichen Einschränkungen zu dieser Dynamik bei, indem altrechtliche Wohnungen weiterhin zu Zweitwohnungen umgenutzt werden können, während der Bau neuer Zweitwohnungen stark eingeschränkt wurde.

### 5.3.2 Indirekte Verdrängung – Zugänglichkeit, Wohnprekarität und bezahlbares Wohnangebot

Neben der bereits beschriebenen direkten Verdrängung trägt insbesondere der Mangel an bezahlbaren Wohnangeboten zur weiteren Form Verdrängung bei. Marcuse (1985: 206–207) spricht in diesem Zusammenhang von exklusiver Verdrängung. Diese Verdrängungsform findet ebenfalls in diversen Beiträgen der ländlichen Gentrifizierungsforschung Eingang. Darling (2005: 1020) schreibt beispielsweise: «Year-round, affordable rental housing has become increasingly scarce as less and less capital has been invested in permanent rental units for the local working class».

Eine ähnliche Dynamik lässt sich in der Region Albula Nord festzustellen. In Albula Nord ist das Angebot an bezahlbaren Wohnungen stark zurückgegangen. Insbesondere im Bereich der Familienwohnungen ist das Angebot besonders rare oder gar inexistent. Einerseits weil Familien auf grossflächigere Mietwohnungen angewiesen sind, welche seltener sind und andererseits, weil mit dem Verkauf von Wohnungen mehr Gewinn erwirtschaftet werden kann (siehe auch Kapitel 5.2.2).

«Ja, die grössere Wohnungen sind natürlich auch viel, viel rarer. Und Familien, oder überhaupt, in der Wohnung braucht es ja auch Platz. Und wenn es dann halt eine 4,5 oder eine 5,5 braucht, die hat es nicht. Also die hat es nicht auf dem Markt zum Mieten. Also, da entweder findet man eine unter der Hand, weil man weiss, dass dort jemand raus geht und dort wieder jemand rein kann. Aber sowieso vom Markt, bei uns im Tal, findet man keine 5.5 Zimmer Wohnung, die adäquat ist für eine Familie, im Mietenbereich. Also in Filisur vielleicht etwas, das man kaufen kann, aber eben, das sind ja 2, 2,5 oder 2,8 Millionen. Das sind ja happige Beträge, oder?» (Interview 7)

Einheimische Personen haben bei so hohen Kaufpreise oftmals das Nachsehen, weil sie im Gegensatz zu den Unterländer:innen nicht den gleich guten Zugriff auf gut bezahlte Arbeitsstellen haben. Dies verdeutlicht auch, dass in den Interviews den Personen aus dem alpinen Gebiet eher Berufe der Arbeiter:innenklasse – Handwerker, Putzkräfte, Service-Angestellte, Landwirt:in – zugeschrieben wurden, während die Personen aus dem Unterland mit Berufsbildern aus einer akademischen und wirtschaftlichen Elite in Verbindung gebracht wurden. Diese Zuschreibung deckt sich auch mit der Literatur, in welcher die ‘Gentrifier’ mit Personen aus der ‘neuen Mittelklasse’ mit Berufsmilieus mit einem hohen Bildungsstandard (Tertiärbildung) in Verbindung gebracht werden, während es sich bei den verdrängten Personen um Haushalte aus der Arbeiter:innenklasse handelt (Ley 1994: 69–70).

Tatsächlich waren mehr als die Hälfte der lokal verankerten Personen, welche ich interviewte, in einem Berufsfeld aktiv, welches eher zur Arbeiter:innenklasse anstelle der Mittelklasse zählen würde. Diese Klassengegensatz offenbarte sich teilweise auch in der Wortwahl meiner Interviewpartner:innen, indem von den Unterländer:innen versus Einheimischen oder Reichen versus Armen gesprochen wurde.

«Das ist ja. Es gibt einfach also die Schere zwischen Arm und Reich ist halt schon auch ein Thema. Also ich will hier niemanden wirklich als arm bezeichnen, aber einfach zwischen den Handwerkern und sage jetzt halt vielleicht den Akademikern. [...] der Akademiker einfach der Banker, Finanzier. Das sind halt riesige. Ich sehe es ja auch bei mir oder mein Einkommen vorher bei der SBB als Akademiker und mein Einkommen jetzt ist ein riesiger Unterschied. [...] das sind ungleich lange Spiesse, wo du da hast und nachher hat es schon auch alte Objekte [Wohnungen] wo schwierig sind.» (Interview 4)

Dieser Einkommensgraben spiegelt sich, wie hier erwähnt wird, in den Kaufmöglichkeiten wieder. Schon bei älteren Wohnobjekten wird es schwierig als einheimische Person preislich mitzuhalten. Natürlich ist diese Zuschreibung zwischen Unterländer:in versus Einheimische oder Reiche versus Arme durchaus vereinfacht. Es gibt auch Zweitwohnungsbesitzer:innen, welche ein geringes Einkommen haben und die beispielsweise durch eine Erbschaft an die die Zweitwohnung kamen.. Währenddessen gibt es natürlich auch Personen aus dem alpinen Raum, welche einen Akademikerberuf ausüben. Und trotzdem sind diese Klassengegensätze in der Tendenz vorhanden und treten auf dem alpinen Wohnungsmarkt stärker zutage. Einerseits weil die Preise für Zweitwohnungen in den letzten Jahren so stark gestiegen sind (Skoczek et al. 2024). Das führt dazu, dass auch die Zweitwohnungskäufer immer finanzstärker werden müssen, um sich die steigenden Preise leisten zu können. Andererseits ist bezahlbares Wohnangebot im Alpenraum zunehmend Mangelware (Studer et al. 2023: 7), was dazu führt, dass finanzschwächere Personen kaum passenden Wohnangebote finden und oftmals zeitintensive Wohnungssuchverfahren auf sich nehmen.

Ein einprägsames Beispiel, welches diese Tendenz zusätzlich verdeutlicht, sind die Suchbemühungen der bereits im vorherigen Kapitel erwähnten Familie, welche aus ihrer Mitwohnung herausgeschmissen wurde. Aufgrund der Kündigung ihres Mietvertrags mussten sie innerhalb von drei Monaten eine neue Wohnung finden. Weil die Familie so schnell keine bezahlbare Mietwohnung finden konnten, zogen sie vor das Schlichtungsgericht, um eine Fristerstreckung der Wohnungskündigung zu erwirken. Im Verlauf der Verhandlungen vor Schlichtungsgericht, musste glaubhaft dargelegt werden, dass keine bezahlbare Wohnung in der Region gefunden werden konnte. Der Fristerstreckung wurde stattgegeben, nachdem die Suchbemühungen ausführlich vor dem Schlichtungsrichter dargelegt werden konnten. Folgendes Zitat beschreibt die entsprechende Szene vor dem Schlichtungsgericht.

«Dann sind sie nochmal auf uns zu. Dann haben wir gesagt: «Ja, aber wir haben noch nichts». Dann haben sie gefragt, ob wir schon auf der Suche sind. Wir haben einen riesigen Flyer gemacht. Wir haben zusammen versucht, ein paar Dinge auf einen Flyer zu stellen. Wir haben den Flyer dann in Alvaneu, wie weit haben wir den – bis Davos – versendet, dass eine junge Familie dringend Wohnraum und notfalls sogar eine Hütte

sucht. Dann haben wir das einfach gezeigt, dass wir sehr aktiv sind und unbedingt dringend etwas brauchen. Er – der Schlichter – hat dann schon gesagt, dass es in der Schweiz Gesetze gibt, dass man Familien nicht einfach so rausklagen kann. Das geht nicht so, wie sie es angefangen haben der Immobiliendiscout.» (Interview 8)

Im Anschluss an bereits dargelegte Studien (vgl. z.B. Plaz & Marti 2023: 1) verdeutlichen die dargelegten Zitate, dass ein gravierender Angebotsmangel an bezahlbarem Wohnraum besteht. Dieser Angebotsmangel führt beispielsweise dazu, dass eine Fristerstreckung bei der Kündigung eines Mietverhältnisses erwirkt werden konnte. In gewissen Fällen führt dies auch zu einer Verdrängung. Beispielsweise musste die portugiesische Familie, welche bereits im vorherigen Kapitel erwähnt wurde, in ein Nachbardorf (Schmitten) umziehen. Dies hat auch dazu geführt, dass die Kinder dieser Familie nun in einem anderem Dorf zur Schule gehen müssen.

Das angespannte Wohnungsmarktverhältnis äussert sich teilweise dadurch, dass alternative Wohnformen bereits in Betracht gezogen wurden. Beispielsweise berichteten einige Interviewte, dass bestimmte Personen aufgrund des Wohnungsmangels auf einem Campingplatz Unterschlupf suchen mussten. In diesem Zusammenhang wurde der Campingplatz oft als letztmöglicher Wohnort betrachtet, der möglicherweise saisonal oder sogar ganzjährig als Zwischenlösung dienen könnte. Dies verdeutlicht auch, dass eine Bereitschaft erkennbar ist, welche prekärer Wohnverhältnisse aufgrund des knappen Wohnangebots zumindest in Betracht zieht.

«Man hat keine Chance. Ich lebe ja selber in einer Wohnung, in der nicht sicher ist, wie lange man überhaupt noch bleiben darf. Ich meine, eine sechsköpfige Familie, wo finde ich eine Wohnung? Keine! Es gibt keine so grosse Wohnung. Es gibt keine. Und sonst muss ich irgendwie 4'000, 5'000 hinblättern. Wie macht man das? Abgesehen davon, dass die Kinder auch nicht einfach irgendwo hinziehen wollen. Die sind hier aufgewachsen, sie gehen hier in die Schule. Ja. Camping Morteratsch, haben wir gesagt. Das ist unsere Alternative.» (Interview 5)

### *Saisonarbeiter:innen*

Bisher wurde das knappe Wohnungsangebot vor allem aus der Perspektive von Familien thematisiert, während jenes der Saisonarbeiter:innen weniger stark in Vordergrund trat. Der Mangel an bezahlbaren Wohnangeboten zeigt sich allerdings auch im Bereich der Arbeitskräfte, welche saisonbedingt in alpinen Bergregionen wohnen. Diese finden immer häufiger keine geeignete Wohnung oder müssen in Wohnsituationen untergebracht werden, welche sich beispielsweise durch eine geringere Privatsphäre auszeichnen. Ein Betriebsleiter einer Bergbahn in der Region Albula muss beispielsweise seine Angestellten immer häufiger in Wohngemeinschaften einquartieren.

«Wir haben selber keine Wohnungen, also tue ich jetzt zum Teil schon mit dem Baugeschäft weisst du, tue ich das Zimmer schon ziemlich prophylaktisch mieten und dann gibt es einfach eine WG daraus. Und die müssen dann fast, egal ob einer 20-jährig ist und der Andere 60. Habe ich auch schon gehabt, dann sind die halt in einer WG. Weil sonst hast du keine Chance.» (Interview 4)

Der Wohnungsmangel für Saisonarbeiter:innen war zwischenzeitlich so enorm, dass Hotelbetriebe, Skigebiete und Bergbahnen Schwierigkeiten hatten Personal zu finden (Vogel 2022).

Wobei der angespannte Wohnungsmarkt nur Teil des Problems war. Weitere Bedingungen, wie die niedrig bezahlten Anstellungsbedingungen, führten dazu, dass die Personalsuche schwierig war (ebd.). Dies führte dazu, dass gewisse Restaurants nur noch zu Teilzeiten geöffnet waren oder ganz geschlossen werden mussten, wie aus einem Interview zu entnehmen ist.

«Und jetzt kann man die Stellen nicht mehr besetzen. Es gibt ja Restaurants, es gibt Hotels, so vier-, fünf-Stern-Hotels, die müssen ja verschiedene Restaurants haben. Die können die einen Restaurants nicht mehr öffnen, weil sie einfach kein Personal haben. Und sie haben oftmals einfach kein Personal, weil man keine Wohnung findet.» (Interview 5)

Der akute Personalmangel führte auch dazu, dass grössere Hotelbetriebe in der Region Albula Nord, wie der Hotelbetrieb Sarain in Lantsch/Lenz oder das Valbella Ressor in Vaz/Obervaz beschlossen, neue Personalhäuser zu bauen. Im Jahr 2023 wurden die jeweiligen Personalwohnungen fertiggestellt, was es insbesondere grösseren Hotelbetrieben ermöglichte, genügend Wohnraum für ihr Personal bereitzustellen. In diesem Sinne haben die Saisonarbeiter:innen den Vorteil, dass gewisse Wirtschaftsbetriebe von ihrer Präsenz abhängig sind und sich daher für Wohnangebote für die Gruppe bemühen.

«Ja, das ist das vom Sarain und da ist das Valbella Resort, wo auch diesen Sommer ein Personalhaus mit, glaube ich, etwa 64, 65 Zimmern und Kleinwohnungen gemacht hat, weil so könnte man natürlich einen grossen Teil von dem abdecken [...]» (Interview 10)

### *Fazit*

Abschliessend lässt sich festhalten, dass in der Region Albula Nord ein ausgeprägter Mangel an bezahlbaren Wohnangeboten besteht. In Anlehnung an Marcuse (1985) und die Literatur zur ländlichen Gentrifizierung (siehe Kapitel 2.3) lässt sich daher festhalten, dass *exklusive Verdrängung* im alpinen Raum stattfindet. Insbesondere Familien, aber auch Saisonarbeiter:innen finden oftmals kein passendes und bezahlbares Angebot auf dem Wohnungsmarkt. Dementsprechend müssen einige Haushalte in eine andere Gegend oder in ein anderes Dorf ziehen.

Für die Bevölkerungsentwicklung und das Sozialgefüge im alpinen Raum ist ein bezahlbares Wohnangebot von entscheidender Bedeutung. Beispielsweise stellen Mebretti und Lucchini (2018: 203) fest, dass ein bezahlbares Wohnangebot in den italienischen Alpendörfern entscheidend war, um neue Bewohner:innen anzulocken. Neben dem bezahlbaren Wohnangebot spielen auch noch weitere Faktoren in ihrer Analyse eine Rolle, wie beispielsweise das Stellenangebot oder die Nähe zu anderen urbanen Räumen, um erfolgreich neue Bewohner:innen anzulocken (ebd.: 215). Auch heben sie (ebd.) hervor, dass ein bezahlbares Wohnangebot dazu führte, dass gewisse italienische Bergdörfer ihr Sozialgefüge erhalten konnten und somit die Lebendigkeit ihrer Dörfer sichern konnten. Im Folgenden Kapitel wird nun auf den Verdrängungsdruck eingegangen, welcher sich aus den Veränderungen des Sozialgefüge und der räumlichen Verdrängung ergibt.

### 5.3.3 Verdrängungsdruck – Sense of Place und soziale Infrastruktur

Verdrängungsdruck oder *displacement pressure* bezeichnet Prozess, welche sich daraus ergibt, dass sich der Charakter eines Dorfes oder Quartiers immer stärker verändert. In der Literatur zeichnet sich dies beispielsweise dadurch aus, dass die Gentrifier eine Veränderung der Ästhetik (*gentrification aesthetics*) herbeiführen, durch die Etablierung gewisser Kaffee- oder Restauranttypen, gewisser Wohnformen oder Gestaltungsmaßnahmen (siehe Kapitel 2.2). Diese Veränderung führt dazu, dass sich die zuvor ansässigen Gruppen nicht mehr so wohl in ihrem Quartier oder Dorf fühlen. Ebenso ist es möglich, dass der Weg- und Zuzug von gewissen Bevölkerungsgruppen aufgrund von Gentrifizierungs- und Verdrängungsdynamiken die Bevölkerungszusammensetzung dahingegen verändert, dass man sich ebenfalls nicht mehr wohl in der eigenen Wohnumgebung fühlt und einen freiwilligen Wegzug in Betracht zieht. In diesem Sinne beschreibt der Begriff Verdrängungsdruck Dynamiken, welche den freiwilligen Wegzug von finanzschwächeren Bevölkerungsgruppen begünstigen (Marcuse 1985: 208).

In einigen Arbeiten zur ländlichen Gentrifizierung konnte eine solche Dynamik des Verdrängungsdrucks bereits festgehalten werden (vgl. z.B. Lorenzen 2021: 67). Interessant ist hierbei mit Bezug auf Lorenzen (ebd.), dass obwohl sich die Gentrifier vorwiegend ausserhalb des Dorfkerns niederlassen, trotzdem in den Dorfzentren eine Veränderung des Wohngefühls auftritt, was einen gewissen Verdrängungsdruck nach sich zieht (ebd. 67–71).

In den Schweizer Alpen ist nun eine andere Niederlassungsdynamik feststellbar, welche sich primär auf das Wohngefühl im Dorfzentrum auswirkt. Die Gentrifier im alpinen Raum, das heisst die Unterländer:innen, müssen aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes bei einem Wohnungserwerb auf ältere Liegenschaften zurückgreifen. Diese altrechtlichen Wohnungen befinden sich oftmals in der Nähe oder im Dorfzentrum. In diesem Sinne können die alpinen Gentrifier auch gar nicht eine Wohnlage am Rand des Dorfes bevorzugen, sondern müssen sich teilweise im Dorfzentrum niederlassen. Diese räumliche Tendenz wirkt ebenfalls auf das Wohngefühl haben. Im Folgenden wird daher zuerst aufgezeigt, inwiefern der Zweitwohnungsbau das Dorfgefühl beeinflusst und wie sich dies auf das Dorfzentrum auswirkt. Abschliessend wird der Verdrängungsdruck aufgrund der Bevölkerungsveränderung thematisiert.

#### *Sense of Place und Dorfkerne*

Für alle Interviewten Personen war es spürbar, dass sich die soziale Zusammensetzung in den Bergdörfern verändert. Einige Personen hoben beispielsweise hervor, dass sie gar nicht mehr alle ihre Nachbarn kennen würden und sich teilweise fremd im eignen Dorf oder Fraktion fühlen würden.

«Also, ich wohne ja in Mon oben, 80 Einwohner, die kennen ich nicht mehr alle.» (Interview 7)

Dabei wurde wiederholt die Bedeutung von verschlossenen Fensterläden hervorgehoben, welche ein Gefühl von Einsamkeit oder Anonymität auslösten. Tatsächlich trifft man in den Gemeinden der Region Albula Nord immer wieder verschlossenen Fensterläden an, was sich beispielsweise auch bei einer Google Street View Tour durch die Strassen entsprechenden Gemeinden bemerkbar macht (siehe auch Titelbild).

«Ja, ich meine dort wenn man [...] z.B. jetzt gerade diese Zeit, wenn man am Abend durch das Dorf läuft oder, wenn ich unter der Woche durch Dorf laufen tue, dann ist aber viel dunkel und am Wochenende ist doch ein wenig mehr beleuchtet. Ganz am besten sieht man das Weihnachten und Neujahr dort ist fast alles beleuchtet und sonst [...] sieht man halt hier die Fensterläden unten oder durch den Tag durch auch die Fensterläden sind unten oder niemand herum.» (Interview 2)

Die geschlossenen Fensterläden stehen symbolisch für eine Grundstimmung in den Dorfkernen und lösen diese auch aus. Denn die geschlossenen Fensterläden stellen einen Bruch dar, welcher verhindert, dass Leben aus der Wohnung in den Aussenraum tritt und somit zu einer leblosen Atmosphäre beiträgt. In diesem Sinne kann auch von toten Fassaden gesprochen werden, welche zu einem Gefühl der Leerung der Dorfkerns beitragen. Als Reaktion auf das zunehmende Fehlen von Leben im Dorfzentrum hat sich im Kanton Graubünden der Verein Anna Florin gegründet. Der Verein setzt sich unter anderem für die Belebung der Dorfkerns ein, indem altrechtliche Erstwohnungen stärker geschützt werden (Turcan & Häne 2023). Ausdrücke dieser Grundstimmung, dass das eigene Dorf immer mehr an Lebendigkeit verliert, wurden vielfach in den Interviews angesprochen, dabei wurde immer ein Zusammenhang zu den Zweitwohnungen hergestellt. Dies geht soweit, dass das Gefühl von Heimat verloren geht.

«Ja. Also es hat jetzt eine Einheimische wo hat gesagt, [...] sie fühlt sich nicht mehr daheim im Dorfkern, weil und was eben dann auch ganz so schlimm ist, wenn du die Zweitwohnungsbesitzer die Läden zu tun, wenn sie nicht da sind und dann hast du so eine sehr anonyme Fassade oder wo einfach alles zu ist. Und also jetzt gerade der der Hinterdorfkern dort ist fast alles nur noch Zweitwohnungen. Also der dort an der Kreuzung Gulera, wo der alte Konsum ist, und so dort ist fast nur noch Zweitwohnungen.» (Interview 4)

Tatsächlich wurde teilweise betont, dass sich durch das Zweitwohnungsgesetz das gesellschaftliche Leben vermehrt am Dorfrand ansiedelt. Dies kommt daher, dass neue Erstwohnungen, wenn sie denn gebaut werden, oftmals auf neuen Bauparzellen am Dorfrand entstehen. In diesem Zusammenhang wird vom sogenannten Donut-Effekt gesprochen (Russi 2022: 25). Der Dorfkern leert sich und ausserhalb entstehen ringförmig neue Bauten, welche mit Leben gefüllt sind. Dieser Donut-Effekt stellt auch eine Umkehrung der bisherigen Dynamik dar. Zweitwohnungen, welche traditionell in Stockwerkeigentumsprojekten am Rand des Dorfes realisiert wurden, machen sich nun vermehrt im Dorfkern breit, während Erstwohnungen vom Dorfzentrum an den Dorfrand wechseln.

Eine interviewte Person sprach in diesem Zusammenhang auch von einem Armengürtel, welcher sich um das Zentrum bildet. Diese pointierte Beschreibung verdeutlicht zusätzlich noch die Unterschiede in der Finanzkraft, welche zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen bestehen und weist in diesem Sinne wiederum auf eine Verdrängungsdynamik hin. Die einkommensschwächere lokale Bevölkerung wird zunehmend an den Dorfrand gedrängt.

«Jetzt wird der ganze Kern, wo die schönen, wunderschönen Engadiner Häuser sind, die uralten Stuben, die uralte Geschichte, da wird jetzt aufgekauft, und im Zusatz gibt es auch Geschichten, wirklich unglaublich, aufgekauft, unten in die Hallenbädern

gemacht, und weisst der Gugger was. Und es gibt jetzt wie so einen [...] einheimischen Gürtel, so einen Armengürtel, das sagt man inzwischen auch schon, Ghettoürtel, um die Dörfer herum. Und das ist jetzt wirklich genauso umgekehrt. Das, was wir immer hatten, kehrt sich jetzt genauso um. Die Leute verdrängt, und die müssen ausserhalb hin.» (Interview 5)

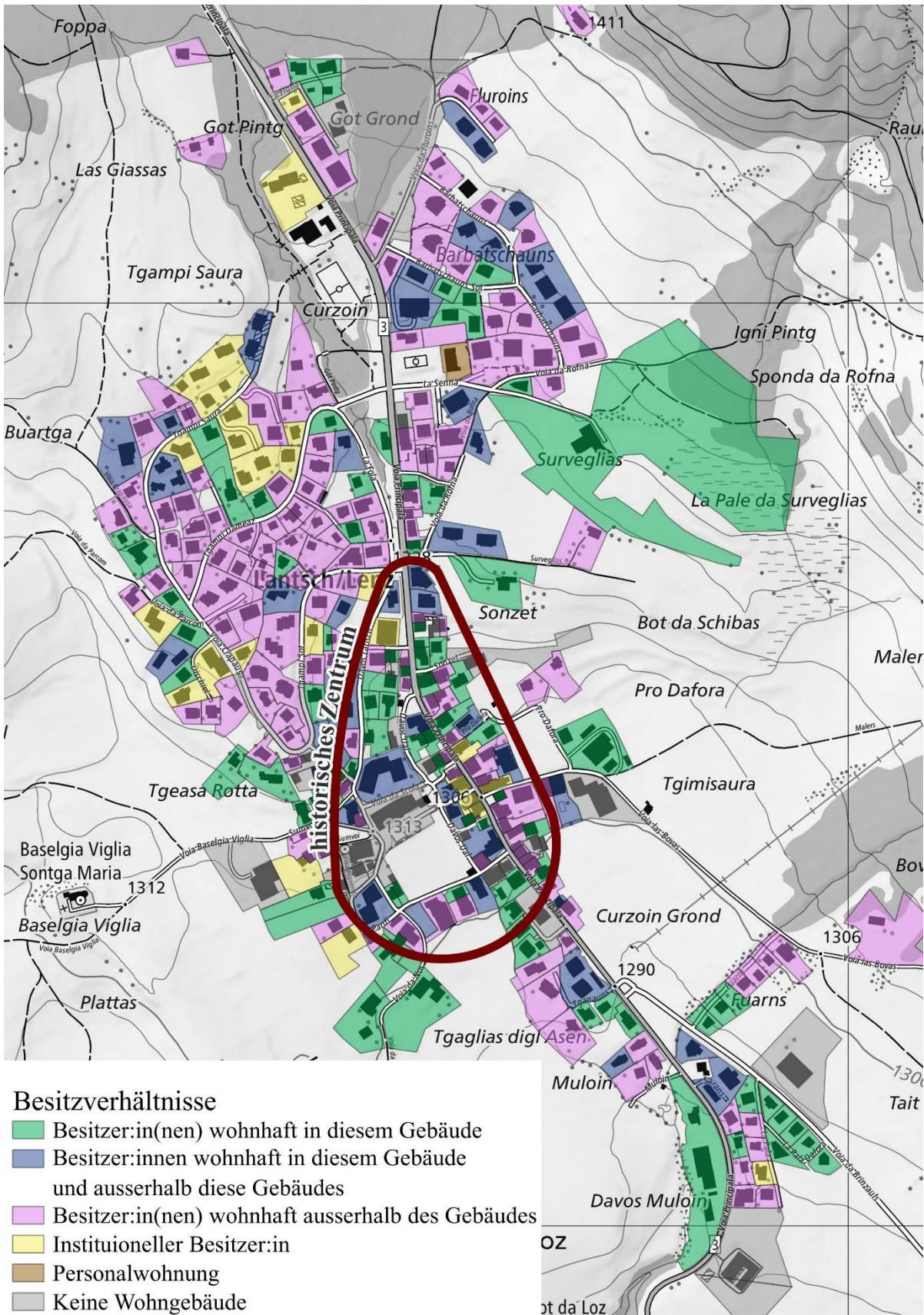
Dieses räumliche Phänomen wurde bisher noch nicht wissenschaftlich untersucht. Das hängt auch damit zusammen, dass eine Untersuchung einer solchen Dynamik zeitaufwendig ist und der Zugang zu den entsprechenden Daten eingeschränkt ist. Angaben zur Besitzstruktur sind je nach Kanton in der Schweiz nicht oder nur begrenzt zugänglich. So können beispielsweise im Kanton Graubünden, ohne speziellen Zugang zu dem entsprechenden Register, nur zehn Grundeigentümer:innenabfragen pro Tag getätigt werden.

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurden die Besitzverhältnisse für die Gemeinde Lantsch/Lenz zwischen Januar und April 2024 über die kantonale Webseite abgefragt und in einer Karte verortet (Kanton Graubünden 2024). Die Grundeigentümer:innenabfrage gibt auch den aktuelle Wohnsitz der Besitzer:in preis, wodurch eine ungefähre Einteilung in Erst- und Zweitwohnung möglich ist, sofern es sich nicht um eine privat vermietete Wohnung handelt. Ausserdem wird das Datum der letzten Handänderung angezeigt, wodurch dargestellt werden kann, ob ein Kauf vor oder nach dem Zweitwohnungsgesetz stattgefunden hat. Aufgrund der limitierte Ausgabe von Grundeigentümer:inneninformationen wurde die Gemeinde Lantsch/Lenz mit ihrem vergleichbar geringen Wohnungsbestand von rund 1'000 Wohnungen ausgewählt.

Die Analyse der Besitzverhältnisse zeigt, dass der Zweitwohnungsbau (Besitzer:in wohnhaft ausserhalb des Gebäudes) in der Gemeinde Lantsch/Lenz ausserhalb des Dorfkerns verbreitet ist. Insbesondere in den nördlichen Gebieten ist der Anteil an Zweitwohnungen erhöht. Dennoch gibt es einige Zweitwohnungen im historischen Dorfkern. Währenddessen sind Erstwohnungen räumlich stärker konzentriert. Es gibt vergleichsweise viele Erstwohnungen im historischen Dorfkern und an den Rändern des Dorfes. Insbesondere am südlichen Rand der Gemeinde Lantsch/Lenz ist der Erstwohnungsbau verbreitet. Dies liegt daran, dass hier einige Neubaugebiete in den letzten Jahren hinzukamen und dass die Gemeinde Lantsch/Lenz hier einst Bauland für den Erstwohnungsbau verkaufte.

«Es ist so, wenn ich jetzt gerade konkret das Dorf Lenz anschau, die Familien. Es gibt immer noch Familien wo so ein bisschen im Dorfkern leben oder aber, es ist in den letzten über die letzten zehn Jahre ist ein Dorfquartier entstanden am Rand vom Dorf. Und im Moment leben dort fast die meisten Kinder. Also man könnte dort fast im kleinen Rahmen könnte man dort fast ein Kindergarten eröffnen. Die haben keinen weiten Weg oder ich meine das ist sehr überschaubar, aber im Moment [...] sind dort fast die meisten Kinder in dem Teil vom Dorf [...]. Und es ist aber eine Randzone vom Dorf und das zeigt eben auch oder ich meine neue Wohnungen für Einheimisch sind, sind mehr ausserhalb entstanden und von dort haben sie eben eine Zone für Einheimische geschaffen. Das halt dort haben nur können Einheimisch bauen. Der Preis ist dementsprechend auch ein bisschen tiefer gewesen [...]» (Interview 2)

Diese räumliche Dynamik wird durch die Abbildung 17 verdeutlicht. In jener Karte sind die Besitzverhältnisse der Liegenschaften dargestellt, bei welchen seit 2013, also nach Annahme der Zweitwohnungsinitiative, eine Handänderung stattgefunden hat. Hier zeigt sich, dass in der kleinteiligen Struktur des historischen Dorfkerns vergleichsweise viele Handänderungen stattgefunden haben. Diese Liegenschaften sind nach einer Handänderung oftmals in Besitz von Zweitwohnungsbesitzer:innen oder institutionellen Akteuren (kleinere Bauunternehmer, Architektur- oder Immobilienfirmen). Da keine Angaben zum vorherigen Besitzer:in vorliegen, ist allerdings nicht ersichtlich, ob es sich bei den Handänderungen um Umwandlungen handelt. Dennoch können die Besitzverhältnisse und Handänderungen als Indiz für den Donat-Effekt gedeutet werden, welcher mit den Aussagen aus den Interviews übereinstimmt.



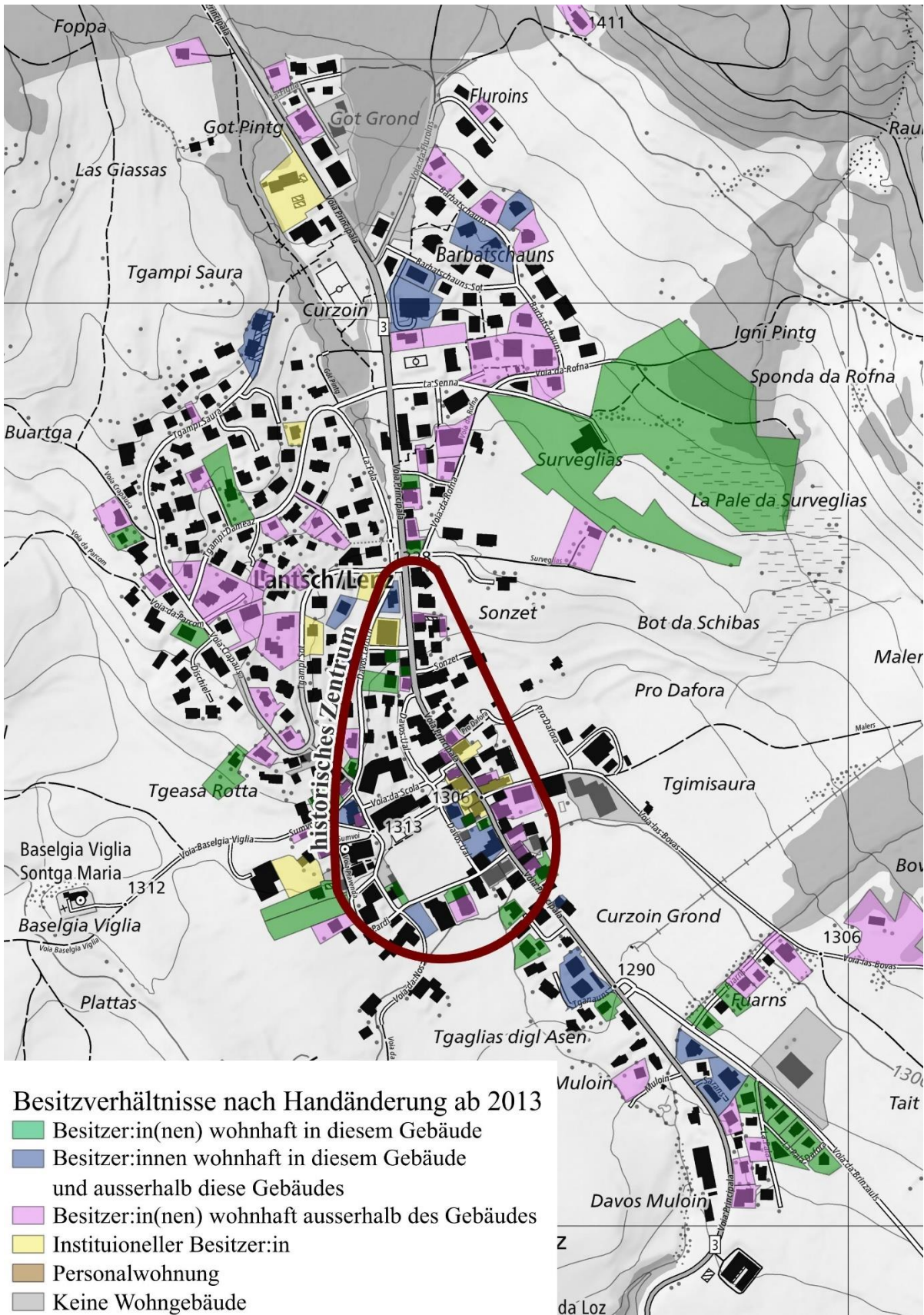


Abbildung 16: Besitzverhältnisse unter Berücksichtigung einer Handänderung ab dem Jahr 2013 in der Gemeinde Lantsch/Lenz. Eigene Darstellung. Quelle: Kanton Graubünden und Swisstopo.

### *Veränderung der Bevölkerungsstruktur*

Wie bereits im Kapitel im Kapitel 4.4 ausgeführt, hat sich die Bevölkerungsstruktur in den Gemeinden der Region Albula Nord in der letzten Dekade verändert. Trotz eines Arbeitsplatzwachstums (Tourismus Graubünden) hat die ansässige Bevölkerung im erwerbstätigen Alter abgenommen, während jene im Pensionsalter zugenommen hat. Tatsächlich hat ein überdurchschnittlich Alterungsprozess in der Region Albula im Vergleich zur restlichen Schweiz stattgefunden.

Diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur führte dazu, dass die soziale Infrastrukturen für junge Familien, wie Kitas und Schulangebote, aus Kostengründen zusammengeführt wurden. Beispielsweise werden die Primarschüler:innen aus gewissen Fraktionen der Gemeinde Albula/Alvra in die Gemeinde Lantsch/Lenz geschickt, während die Sekundarschüler:innen der Gemeinde Lantsch/Lenz nach Albula/Alvra gehen müssen

«Primarschule ist, ist immer noch ein Lenz aber [...] für die Gemeinde Albula die schickt ihre Schüler auch in die Schule Lenz. Früher ist natürlich jedes Dorf hat seine Schule gehabt, aber das ist so. Es geht aber nicht mehr. Zu wenig Schüler über die ganze Region gesehen. Und jetzt ist alles in einer Schule, aber die ist die Lenz selber. Die Oberstufe ist schon seit Jahrzehnten schon auswärts weg gewesen in Tiefencastel gewesen» (Interview 2)

Die zunehmende Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt insbesondere bei Familien dazu, dass sie befürchten müssen, dass das lokale Schulangebot in Zukunft verloren gehen könnte. Dies zeigt sich nicht nur in der Region Albula. Auch andere Gemeinden ziehen in Betracht, dass sie aufgrund der geringen Zugänglichkeit für Familien in der Region die Schule schliessen müssen (Züricher 2024). In gewissen Jahrgängen gibt es kaum noch schulpflichtige Kinder.

« Ja, Graubünden hat immerhin, sie sagen fünf Kinder reichen dafür, dass eine Klasse offenbleibt oder. Und fünf und hier besteht eine Klasse aus zwei Jahrgängen oder du brauchst etwas zwei Jahren immer fünf Kinder, aber das ist nicht in jedem Jahrgang also jetzt z.B. in Alvaneu Dorf selber hat es im [...] im 17 und 18 kein Kind.» (Interview 4)

Durch den Verlust von sozialen Infrastruktur verliert ein Dorf oder eine Gegend auch an Wohnattraktivität für Familien. Dies kann dazu führen, dass der Verdrängungsdruck steigt. Es wird dadurch attraktiver in anderen Dörfern mit einer besseren sozialen Infrastruktur zu wohnen – so auch in der Region Albula. Obwohl niemand von den interviewten Personen einem Umzug aufgrund des Verlustes der sozialen Infrastruktur in Betracht zog, wurde dennoch deutlich, dass die aktuelle Situation insbesondere Familien beschäftigt.

#### 5.3.4 Zwischenfazit Verdrängung

Abschliessend lässt sich festhalten, dass direkte, wie auch indirekte Verdrängung in den alpinen Gemeinden der Region Albula Nord stattfinden. Im Vergleich zur wissenschaftlichen Literatur der ländlichen Gentrifizierung, wie sie im Kapitel 2.3 dargelegt wurde, sticht insbesondere das Vorhandensein der direkten Verdrängung hervor. Direkte Verdrängung findet in anderen ländlichen Räumen kaum statt (Miessner & Naumann 2021: 194), was dazu führt, dass die Situation

in den Schweizer Alpen eine Besonderheit darstellt. Mieter:innen in altrechtlichen Erstwohnungen sind hier von einer direkten Verdrängung durch die Umwandlung in eine Zweitwohnung oder den Weiterverkauf an neue Besitzer:innen aus dem Unterland betroffen, wie die beschriebenen Beispiele illustrieren.

Ausserdem zeigt sich, dass eine exklusive Verdrängung besteht, indem ein deutlicher Mangel an bezahlbaren Erstwohnungen feststellbar ist. Wie eine Studie des Wirtschaftsforums Graubünden (Plaz & Marti 2023: 1) zeigt, besteht im Kanton Graubünden ein grosser Bedarf an bezahlbaren Erstwohnungen. Aufgrund der bestehenden Ertragslücke zwischen Erst- und Zweitwohnungen, wie sie im Kapitel 5.2 dargelegt wurde, und der Umwandlungsdynamik von altrechtlichen Erstwohnungen geht bezahlbarer Wohnraum verloren. Dementsprechend besteht ein substanzielles Zugänglichkeitsproblem zum alpinen Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Personen, was eine exklusive Verdrängung im Sinne von Marcuse (1985: 206–207) nach sich zieht.

Des Weiteren sind auch Tendenzen eines Verdrängungsdruckes erkennbar, welche im Vergleich zu anderen Studien über ländliche Gentrifizierung eine andersartige räumliche Dynamik aufweisen. So wurde in den Interviews vielfach auf eine Veränderung des Wohngefühls verwiesen, welche sich vor allem durch eine abnehmende Belebung der Dorfkerne auszeichnet. Tatsächlich kann davon ausgegangen werden, dass das Zweitwohnungsgesetz zu einem sogenannten Donut-Effekt geführt hat. Das heisst, dass aufgrund der Umwandlungsdynamik altrechtliche Erstwohnungen im Dorfkern zunehmend zu Zweitwohnungen umgewandelt werden, während Erstwohnungen auf neuem Bauland am Dorfrand entstehen. Damit verlagert sich die Belebung des Dorfes zunehmend an den Rand, während der Kern an gesellschaftlichem Leben verliert.

Des Weiteren trägt die Veränderung der Bevölkerungsstruktur dazu bei, dass soziale Infrastruktur verloren geht oder verloren gehen könnte. Dadurch verlieren Berggemeinden insbesondere für Familien an Attraktivität, was bereits ansässige Gruppen zu einem Wegzug bewegen könnte und darüber hinaus den Zuzug von auswärtigen Familien entmutigt.

#### 5.4 Politisierung von Gentrifizierung im alpinen Raum

Im nächsten, abschliessenden Kapitel soll die Gentrifizierung im alpinen Raum politisiert werden. Dadurch wird die Verbindung zwischen den beschriebenen ökonomischen und den politisch-planerischen Erklärungsansätzen von Gentrifizierungsdynamiken hervorgehoben. Infolgedessen wird in diesem Kapitel der Umgang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen beleuchtet, wobei sich zeigt, dass im Zuge der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative auf kommunaler Gesetzesebene eine gewisse Liberalisierung der Gesetzgebung stattgefunden hat. Des Weiteren zeigt sich, dass ein Nachbessern des Zweitwohnungsgesetzes auf kommunaler Ebene mit diversen Herausforderungen verbunden ist. Trotzdem wird abschliessend aufgezeigt, dass die momentane Lage von vielen Akteure als unhaltbar angeschaut wird, was sie dazu bewegt, dennoch politische Massnahmen in Betracht zu ziehen. Als kleiner Lichtblick lässt sich hervorheben, dass daraus resultierend vermehrt eine aktive Bodenpolitik betrieben wird, um bezahlbare Erstwohnungen zu fördern.

#### 5.4.1 Raumplanung und Wohnraumpolitik – eine kommunale Liberalisierung

Grundsätzlich waren sich viele Befragten einig, dass der Zweitwohnungsbau auch schon vor der Zweitwohnungsinitiative zu unerwünschten Nebenwirkungen geführt hat. Ein Grossteil unterstrich daher auch, dass ein gewisses Mass an Reglementierungen durchaus richtig ist, auch wenn sich im Verlaufe der Interviews ein sehr grosses Spektrum an unterschiedlichen Lösungsvorschlägen zeigte. Einige Personen betonten, dass früher oder später sowieso strengere Einschränkungen notwendig gewesen wären, weil die Zersiedelung durch den Zweitwohnungsbau der landschaftlichen Attraktivität und damit auch dem Tourismus zunehmend geschadet hätten. Diese Argumentation hielt oftmals fest, dass der Bund und die Gemeinden es in der Vergangenheit versäumt hatten, nachhaltige Lösungen zu ergreifen (siehe Kapitel 4.2). Daher wurde es mit fortschreitender Zeit notwendig strengere Einschränkungen, insbesondere mit Blick auf den Landschaftsschutz, zu ergreifen.

«[...] weil letztendlich muss man auch ehrlich sein, dass dann gewisse Bergregionen halt ihre Hautaufgaben nicht gemacht haben. Und ich meine, dass muss man halt auch sagen oder. Teilweise die Gemeinden haben dann angefangen zu kontingentieren oder [...] damit das nicht überborden tut oder. Das ist eigentlich das Ziel gewesen oder und andere Gemeinden habe das Gefühl gehabt, sie müssen nichts machen oder und dann ja dann ist klar oder. Es [...] hat auch Einheimische gegeben, wo [...] das [die Zweitwohnungsinitiative] unterstützt haben oder. Weil ich meine die Einheimischen haben das halt auch nicht immer gern gesehen, dass dann plötzlich dann ganze Striche noch überbaut werden.» (Interview 2)

Im raumplanerischen Bereich wurde dementsprechend von vielen Interviewpartner:innen anerkannt, dass das Zweitwohnungsgesetz die Bodenbeanspruchung durch Zweitwohnungen reduzieren konnte. Aus ökologischer Perspektive sei die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative durchaus erfolgreich gewesen, weil auf der grünen Wiese kaum noch Zweitwohnungsprojekte entstanden sind. Der Neubau von Zweitwohnungen findet erst aktuell sein Ende, weil einige Projekte, die vor der Initiative bewilligt wurden, bis vor Kurzem noch gebaut worden sind.

«Die Zweitwohnungsinitiative, die hat natürlich im Moment das bewirkt, was sie bewirken sollte. Also der Zweitwohnungsbau im klassischen Sinne ist ja ziemlich zum Erliegen gekommen. Das waren ja diese Last-Minute-Projekte, die noch so in der Pipeline waren. Die hat man noch realisiert und auf den Markt geworfen. Das hat dann etwas die Preise gedrückt und mittlerweile ist ja der Neubau ausgetrocknet an Zweitwohnungen, ausser im Bereich von bewirtschafteten Ferienressorts, mehrheitlich so im Modell bei to use and let. Aber ansonsten so reine, frei nutzbare neue Zweitwohnungen ist eigentlich nichts am Entstehen.» (Interview 1)

Während das Zweitwohnungsgesetz die raumplanerischen und ökologischen Anliegen erfüllen konnte, sind heute wesentliche wohnraumpolitische Nebenwirkungen zu beobachten. Wie die historische Aufarbeitung bereits andeutet, wurde das Zweitwohnungsgesetz vor dem Hintergrund von ökologischen Bedenken lanciert (vgl. Kap. 4.2). Dies zeigte sich beispielsweise auch im Namen der Initiative, welche den Verschleiss von Land ins Zentrum stellte. Ausserdem wurde auf den Wahlkampfplakaten vorwiegend Bezug auf die landschaftlichen Folgen

genommen (vgl. Kap. 4.3). Dies hatte zur Folge, dass die Initiant:innen der Zweitwohnungsinitiative verstärkt einen raumplanungsorientierte Fokus hatte. Dies zeigt sich beispielsweise auch dadurch, dass die Initiant:innen sich auf einen Umsetzungsvorschlag einliessen, welcher wohnraumpolitische Betrachtungen zugunsten von ökologischen Bedenken vernachlässigte. So wurde im finalen Kompromissvorschlag die Umwandlungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen – ein wohnraumpolitisches Anliegen – kaum eingeschränkt, während ökologische Bedenken, wie die Neubautätigkeit stark limitiert wurden (Häfliger 2015).

«Ja, ich war dort im Austausch mit Vera Weber, weil wir ja viel weiter waren. Ich bin mit den Juristen der Initiative schon vor der Initiative im Austausch gewesen. Weil die das Know-how von uns im Oberengadin geholt haben. Wir waren dort wirklich einfach so Pionier gewesen sind in Sachen Einschränkung von Zweitwohnungen. Und du hast recht, der Titel ist ja Schluss mit dem Uferlosenbau oder Verbau von Land. Das ist so. Aber auch da stimmt, es ist nicht wirklich auf das Wohnungsproblem eingegangen worden, sondern es ist darauf eingegangen worden, dass unglaublich viel Land verschleisst wird. Gerade auch in den Bergen. Eben für Wohnungen, die nachher nur ein paar Wochen genutzt werden.» (Interview 5)

Bei der Umsetzung einer Initiative besitzen das Parlament und der Bundesrat eine gewisse Gestaltungsfreiheit. Obwohl der Bundesrat und das Parlament bei der Umsetzung einer Volksinitiative verpflichtet sind, sich am Initiativtext zu orientieren, welcher bei einer Annahme in der Schweizer Verfassung verankert wird, können sie Ausnahmeregelungen und Abschwächungen vorschlagen. Dies führt teilweise dazu, dass die Umsetzung einer Initiative nicht den Vorstellungen des Initiativkomitees entspricht, wie die Durchsetzungsinitiative (Burger 2019: 2–3) und die Zweitwohnungsinitiative (Häfliger 2015) zeigen.

Dabei existiert kein Kontrollmechanismus, welcher sicherstellen könnte, dass die Umsetzung einer Initiative tatsächlich im Sinne des Initiativbegehrens stattgefunden hat. Damit ist gemeint, dass es im Gegensatz zu vielen anderen Ländern in der Schweiz kein Verfassungsgericht gibt, welches Gesetzesvorschläge auf ihre Verfassungsmässigkeit überprüfen. Tatsächlich ist in Bezug auf die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative fraglich, ob sie überhaupt verfassungskonform ist (Griffel 2014). Vor allem weil vor der Abstimmung vom Bundesrat kommuniziert wurde, dass die Umwandlung altrechtlicher Wohnungen bei Annahme der Initiative nicht möglich seien (Abstimmungsbüchlein 2012: 12).

«Oder [...] viele Länder haben ein Verfassungsgericht. Und die überprüfen, ob zum Beispiel auch Gesetze gegen die Verfassung verstossen oder nicht. Und das haben wir nicht. Und das ist sicher ein Problem, weil es hat vermutlich das Bundesgericht schon festgestellt, dass die Umsetzung dieses Zweitwohnungsgesetzes gegen die Verfassung verstossen wird. Weil es gibt so viele Löcher, wo eben der Artikel ja nicht einhält. Und in dem Sinne auch der Volkswillen, wir wollen höchstens 20 Prozent Zweitwohnungsanteil überall, in den Berge überall.» (Interview 5)

Dieser Gestaltungsspielraum erklärt auch, wie es dazu kommen konnte, dass das Zweitwohnungsgesetz einen raumplanerischen Fokus erhalten konnte. Die Ausgestaltung ist dementsprechend in erster Linie im Sinne der raumplanerischen Ziele, wie der Begrenzung der

Siedlungsfläche und dem Erhalt von Landschaftsfläche, und nicht im Sinne von wohnraumpolitischen Zielen – Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen – zu verstehen.

Daher ist die Betrachtung kommunaler Gesetzgebungen in Bezug auf die Förderung von Erstwohnraum von entscheidender Bedeutung. Die alpinen Berggemeinden hatten nämlich bereits vor der Zweitwohnungsinitiative Massnahmen zur Förderung oder Sicherung von Erstwohnraum getroffen. Als erstes führte die Gemeinde Bever 1986 Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus ein (SRF 1993). Mit der Zeit entwickelten fast alle Graubündner Berggemeinden kommunale Gesetzgebungen, welche entweder den Bau von Erstwohnungen förderten oder Erstwohnungen erhalten sollten. Diese wohnraumpolitischen Massnahmen trugen auf kommunaler Ebene zu einer gewissen Entspannung der angespannten Wohnraumsituation bei.

Die meisten Gemeinden griffen dabei auf Quoten- oder Kontingierungsregelungen zurück. Meist durfte nur eine gewisse Anzahl an Zweitwohnungen pro Jahr erstellt werden oder es musste ein gewisser Anteil der erstellten Wohnungen als Erstwohnung verkauft oder vermietet werden. So hält beispielsweise das Baugesetz der Gemeinde Lantsch/Lenz aus dem Jahr 2010 fest, dass in der Dorfzone (Dorfkern) jährlich nur eine beschränkte Geschossfläche dem Zweitwohnungsbau zugeführt werden darf (Gemeinde Lantsch/Lenz 2010: 46). Tatsächlich gab es auch in Vaz/Obervaz und in einigen Fraktionen von Albula/Alvra, welche vor 2015 noch eigenständige Gemeinden waren, Massnahmen zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus und zur Förderung des Erstwohnungsbaus. In der Region Albula Nord waren dabei vor allem Massnahmen zur Förderung von Erstwohnungen verbreitet, aber auch der Schutz bestehender Erstwohnungen wurde teilweise durch Wohnzonen für Einheimische gesichert (Gemeinde Lantsch/Lenz 2012: 792).

«Früher alle Gemeinden hatten ihre Einschränkungen. In den meisten Gemeinden, wenn man ein Haus baute, mussten ein gewissen Anteil Erstwohnungen gebaut werden. Mit dem hat man eigentlich den Bedarf immer gedeckt. Die wurden auch tiefer gehandelt, weil den Gewinn hat man auf dem grösseren Teil gemacht. Es gab auch keinen konkurrenzieren Markt.» (Interview 9)

Durch die Einführung des Zweitwohnungsgesetzes wurde es nun notwendig, die kommunalen Gesetzgebungen an die übergeordnete Gesetzgebung anzupassen. Dabei wurden die ehemaligen kommunalen Einschränkungen oftmals ersatzlos abgeschafft, anstatt sie an die übergeordneten Gesetzgebungen anzupassen. Die Vertreter:innen der Gemeinde hoben dabei hervor, dass sich gewisse kommunalen Gesetzgebungen mit der Einführung auf des Zweitwohnungsgesetzes erübrigt hatten, da jeglicher zusätzliche Wohnraum nun Erstwohnraum sein müsse. Dementsprechend waren diese Gesetzgebungen obsolet.

«Dann hatten wir früher auch noch eine Kontingierung. Sodass nicht alles auf einmal gebaut wird. Dann hatten wir auch eine Regelung, wenn es Neubau im Dorfkerne gibt, dass die Hälfte der neu geschaffenen Wohnfläche Erstwohnungen sein muss. Das war unsere frühere Regelung. Jetzt mit dem Zweitwohnungsgesetz hat sich das erübrigt, erübrigt sich diese Regelung. Wenn man sowieso etwas macht im Dorfkerne, muss

es Erstwohnungen sein. Wenn man etwas Neues macht. Eine Kontingentierung braucht es auch nicht mehr.» (Interview 5)

Andere kommunale Gesetzgebungen wurden nicht abgeschafft und in den letzten Jahren sogar noch erweitert. So beispielsweise die Wohnzone für Einheimische in der Gemeinde Lantsch/Lenz.

«Wir haben schon lange vor der Zweitwohnungsinitiative die Problematik erkannt. Wir haben Wohnzonen für Einheimische geschaffen. Die ist jetzt auch ausgebaut worden.» (Interview 5)

Tatsächlich war ein Grossteil der Einschränkungen mit den übergeordneten Gesetzgebungen unvereinbar. Quotenregelungen oder Kontingentierung für Bauten auf der grünen Wiese wurden mit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes überflüssig, da durch das Zweitwohnungsgesetz jeder zusätzliche Wohnraum in einer ZWG-Gemeinde für einheimische Gebaut werden musste. Allerdings hätten die bestehenden Regeln in der Region Albula Nord auch auf altrechtliche Wohnungen ausgeweitet werden können, um schon frühzeitig dem Umwandlungsdruck entgegenzuwirken. Indem beispielsweise eine Quotenregelungen für gewisse Gebiete eingeführt worden wären, oder die Umwandlungen von altrechtlichen Erstwohnungen kontingentiert worden wären.

Allerdings wurden die kommunalen Gesetze kaum an die neue Gesetzeslage angepasst, stattdessen wurden die ursprünglichen Reglementierungen, wie im Falle von der Gemeinde Vaz/Obervaz zuerst einmal ersatzlos aufgehoben (Gemeinde Vaz/Obervaz 2021: 22). Ausserdem wurden in Gemeinden ausserhalb von Albula Nord teilweise auch Schutzmassnahmen aufgehoben, welche die Umwandlungsmöglichkeit von bestehenden Erstwohnungen einschränkten.

«Das ist eines dieser ganzen Trauerspiele, die ich heute nachtraure. Wir hatten wirklich eine sehr gute Gesetzgebung. Wir haben den Erstwohnungsanteil schon gekannt. 30 oder sogar 50 Prozent war schon obligatorisch. Wir hatten wirklich gute Einschränkungen. Wirklich sehr gut. Und dadurch, dass wir schon seit den Nuller-Jahren einfach durchgekämpft haben, immer wieder mit Einschränkungen, wo man die Zweitwohnungsgesetzgebung dann in der kommunalen Gesetzgebung umsetzen musste, hat man all diese rausgekippt. Und ich habe dort schon gesagt, der Druck auf die altrechtlichen wird so gross mit diesem Gesetz. Wir müssen das unbedingt drin lassen. Und selbst meine Leute konnten einfach nicht mehr und haben gesagt: «Jetzt hör auf, jetzt haben wir das Zweitwohnungsgesetz, jetzt haben wir die Zweitwohnungsinitiative angenommen.» Und ja, wir haben es nicht geschafft, das reinzuhalten. Und haben dadurch uns ein grosses Ei gelegt, weil wenn wir diesen Erstwohnungsanteil immer noch drin hätten, dann wäre die Situation nicht so schlimm.» (Interview 5)

Durch die ersatzlose Streichung kommunaler wohnraumpolitischer Massnahmen, welche zur Förderung von Erstwohnraum beigetragen hatten, gaben viele Gemeinden wohnraumpolitische Massnahmen auf. Andere Gemeinden schwächten sogar die Sicherung von Erstwohnungen, indem Quoten für Gebiete aufgehoben wurden. In diesem Sinne kann im Nachgang der Zweitwohnungsinitiative auf kommunaler Ebene von einer Liberalisierung der kommunalen

Gesetzgebung gesprochen werden, welche sich in Einklang mit Egners (2019: 68) Analyse befindet, die besagt, dass die öffentliche Hand die Wohnraumversorgung immer stärker dem Markt überlässt.

#### 5.4.2 Der Giftcocktail – Herausforderungen bei der Herstellung eines Gegengifts

Die Interviewteilnehmenden waren sich einig, dass künftig zusätzliche wohnraumpolitische Massnahmen brauchen würde, um die angespannte Wohnraumsituation im alpinen Gebiet und insbesondere in ihren Gemeinden zu entschärfen. Politische Vertreter:innen betonten, dass sie sich für kommunale Massnahmen einsetzen würden, welche das bezahlbare Erstwohnangebot schützen oder fördern sollten, um damit den schweizweiten Gesetzgebungen entgegenzuwirken. Als besonders belastet wurde dabei oftmals das Zusammenspiel zwischen Zweitwohnungs- und Raumplanungsgesetz (RPG1) angesehen, welche in der Kombination zu Herausforderungen führen. Einerseits weil einige Gemeinden Bauland auszonen müssen und andererseits, da die altrechtlichen Erstwohnungen einem immer stärkeren Umwandlungsdruck ausgesetzt worden waren. Dies führe zu einer Verknappung des bezahlbaren Erstwohnungsangebot, indem einerseits weniger zusätzliche Wohnungen gebaut werden können und andererseits bestehende Wohnungen verloren gehen. Um diesen Zusammenhang hervorzuheben, sprach eine Person von einem Giftcocktail für das Berggebiet.

«Und jetzt zusätzlich mit dem RPG1 machen wir natürlich, gerade in der Peripherie, eine Verknappung vom verfügbaren Bauland auf künstlicher Basis. Weil wir müssen schauen, wie ist unsere Wohnbevölkerungsentwicklung. Anhand der Wohnbevölkerungsentwicklung muss man auszonen. Wir zonen bei knapp 27 oder 28 Hektar Bauland aus in all diesen Fraktionen. Das müssen wir auszonen, in einer ungunstigen Stimmung. Auch wenn das Bauland nicht überbaut worden wäre, es hätte eine psychologische Sicherheit gegeben, dass man noch etwas machen kann. Und jetzt nimmt man die einfach weg. Und das ist, das ist. Für uns ist das RPG1 kombiniert mit dem Zweitwohnungsgesetz, ich schaue das fast als Giftcocktail an für das Berggebiet. Wir haben das gleiche Gesetz von Samnaun bis auf Genf, aber mit ganz verschiedenen raumplanerischen Voraussetzungen.» (Interview 7)

Auch wenn ein grosser Wille bestand kommunale Massnahmen zu ergreifen, um diesen Giftcocktail entgegen zu wirken, hoben insbesondere politische Vertreter:innen, die Herausforderungen hervor, welche als hindernd empfunden wurden. Es wurde betont, dass die Umsetzungsmöglichkeit der altrechtlichen Erstwohnungen politisch nicht umsetzbar sei, weil dies zu einem Wertverlust der altrechtlichen Wohnungen führen würde. Eine solche Massnahme wäre aufgrund der Besitzverhältnisse – ein Grossteil der alpinen Bevölkerung besitzt Wohneigentum – kaum umsetzbar, auch wenn sie rechtlich möglich wäre. Aus ökonomischer Perspektive bestünde einerseits das Risiko, dass die Baubranche nicht mehr genug Aufträge bekommen könnte und andererseits würde durch den Wertverlust der Wohnungen der Belehnungswert das Haus ansteigen. Mit anderen Worten heisst das, die aufgenommene Hypothek im Vergleich zum Wert des Hauses steigen würde, was die Banken dazu veranlassen könnte, eine zusätzliche Kapitalhinterlegung zu fordern. Dies könnte im schlimmsten Fall den Bankrott für die Hausbesitzer:in bedeuten. Demensprechend waren die politischen Vertreter:innen unter den Interviewten sehr

kritisch gegenüber Massnahmen, welche die Umwandlung altrechtlicher Erstwohnungen einschränken könnte.

«Wer wird am Schluss einziehen und bauen? Es werden im grossen Stil die Einheimisch sein, die heute schon Eigentum haben, nämlich altrechtliches Eigentum und das tun sie dann veräussern. Und dort kommen dann Ideen, dass man das verhindern muss. Mit dem bestrafen sie dann den Falschen, weil eigentlich ist es der Zweitwohnungsbesitzer der das Problem schafft und nicht der Einheimische wo böse gesagt, eh schon ein bisschen zu den Verlierern in dieser ganzen Geschichte gehört. Darum wird man nie ein Gesetz bringen, wo die bestraft werden, weil die an Urnen gehen. Es wäre ja das Einfachste zu sagen: «Alles, was altrechtlich ist, wird ab heute bewohnt und darf man nicht mehr frei handeln.» Da werden sie aufgehängt auf dem Dorfplatz, weil sie die bestrafen, die am Schluss dort sind.» (Interview 9)

Ausserdem wurde von einzelnen damit geadert, dass die Berggebiete überhaupt Massnahmen ergreifen mussten. Es wurde einige Male beteuert, dass man aufgrund der Schweizweiten Gesetzeslage dazu gezwungen wurde, Massnahmen zu ergreifen. Dabei sah man vor allem die Bundesverwaltung und die Personen aus dem Unterland in der Verantwortung, welche flankierende Massnahmen umsetzen sollten. Damit wurde darauf hingewiesen, dass der Bundesrat und das nationale Parlament zwar die Einschränkungen des Zweitwohnungsbaus erlassen hatten, aber keine flankierenden Massnahmen ausgearbeitet hatten, wie beispielsweise die Bereitstellung eines Erstwohnbaufonds. Die Verantwortung für solche Massnahmen wurde den Gemeinden überlassen.

Einige Vertreter:innen der Gemeinden, die ich interviewt hatte, sahen dabei nicht ein, warum sie nun diese Verantwortung übernehmen sollten und für die Förderung von Erstwohnraum sogar noch Geld in die Hand nehmen sollten. Dies auch weil die Berggebiete eigentlich gegen die Zweitwohnungsinitiative gestimmt hatten, während die Bevölkerung aus dem Mittelland dafür war. Dabei wurde beispielsweise auch hervorgehoben, dass der freie Wohnungsmarkt schon alles geregelt hätte, wenn der Bund mit seinen Gesetzen nicht so stark ergriffen hätte. Diese Argumentation drückte ein grundsätzliches Misstrauen gegenüber staatlichen Massnahmen aus, auch wenn diese nun, aufgrund der prekären Lage unausweichlich schienen und der freie Wohnungsmarkt im historischen Rückblick kaum dazu in der Lage war, die alpinen Berggemeinden mit einem angemessenen Wohnungsangebot für die lokale Bevölkerung zu versorgen (vgl. Kap. 4.2).

«Aber es ist ja wirklich falsch, dass wir Geld in die Hand nehmen müssen, von der Allgemeinheit, um probieren den Weg zu finden, mit einer Gesetzesgrundlage, die vom Bund verabschiedet wurde, und über eine Initiative wo verabschiedet wurde, von einer Mehrheit von Leuten, die diese Minderheit überstimmt haben. Und jetzt muss diese kleine Minderheit sich auch noch finanziell an einer Problemlösung beteiligen.» (Interview 7)

Des Weiteren wurde hervorgehoben, dass das Know-how und die entsprechende Professionalisierung innerhalb der kommunalen Verwaltung fehlten, um in kurzer Zeit wohnraumpolitische Massnahmen zu ergreifen. Diese Feststellung deckt sich auch mit der Schweizer

Planungsliteratur, welche festhält, dass es in der Schweiz in kleinere und mittlere Gemeinden oftmals an politischen, finanziellen und personellen Ressourcen mangelt, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern und zu sichern (Debrunner et al. 2020: 57). In der Region Albula ist ebenfalls feststellbar. Die kommunalen Fachpersonen und die politischen Vertreter:innen in den Bauabteilungen waren meist in sehr niedrigen Pensen angestellt und mussten ein breites Spektrum an Aufgaben übernehmen. Um dieser Herausforderung zu begegnen wurden teilweise die überregionale oder kantonale Unterstützung gefordert.

«Ich bin in diesem Verein, Anna Florin heisst der. Aus dem Unterengadin. Man versucht eigentlich den Kanton zu nötigen, um eine Taskforce zu machen. Um zumindest die Grundlagen zu erarbeiten, auf professioneller Stufe, welche Lösungsansätze es gäbe. Das, was wir jetzt diskutieren, ist schon weit weg von einem Wissensstand oder einer Diskussion, die in der Entscheidungsgremien stattfindet. In der Entscheidungsgremien sprechen die Gipser mit dem Lehrer, mit der Hausfrau, mit dem Beizer. Wenn es hochkommt, ist der Bausekretär noch dabei, der das Baugesetz kennt und nicht viel mehr. Das kann er gut, aber die haben noch nie Raumplanung gemacht, die haben noch nie über Vaz hinausgeschaut.» (Interview 9)

Abschliessend ist noch zu erwähnen, dass die lokalen Zweitwohnungsbesitzer:innen sehr gut organisierten waren und politische Massnahmen an ihrem Widerstand scheitern konnten. Beispielsweise musste die Gemeinde Silvaplana zuerst mehrere Jahre für die Einführung einer Zweitwohnungssteuer vor Gericht gegen einen Verein der Zweitwohnungsbesitzer:innen kämpfen (Blick 2014). Nachdem die Zweitwohnungssteuer vom Bundesgericht gutgeheissen wurde, scheiterte die Zweitwohnungssteuer schlussendlich in einer Gemeindeabstimmung (Blick 2014). Die Zweitwohnungsbesitzer:innen hatten im Vorfeld der Abstimmung Lesebriefe geschrieben, bei der Gemeinde Lobbying betrieben und damit gedroht das lokale Gewerbe bei einer Annahme zu boykottieren (ebd.). Durch die Boykottandrohung schlug sich das lokale Gewerbe schlussendlich auf die Seite der Zweitwohnungsbesitzer:innen, was massgeblich zum Scheitern der Zweitwohnungssteuer beitrug (ebd.). Die Zweitwohnungssteuer wurde in der Folge nicht eingeführt.

Im Jahr 2023 griff die Gemeinde Pontresina die Idee der Zweitwohnungssteuer wieder auf und möchte nun als erste Gemeinde eine solche Sondersteuer einführen, um den preisgünstigen Wohnraum für Einheimische Personen zu fördern (Schmidt & Hartmann 2024). Seither ist es wieder zu Boykottandrohungen des Schweizweiten Zweitwohnungsverbandes gekommen (ebd.). Es wird sich dementsprechend noch zeigen müssen, ob die Zweitwohnungssteuer in Pontresina schlussendlich eingeführt wird. Auf jeden Fall verdeutlichen diese Beispiele, dass die Zweitwohnungsbesitzer:innen lokal, wie auch schweizweit sehr gut organisiert sind und sich gegen unliebsame Massnahmen wehren.

In der Region Albula Nord sind die Zweitwohnungsbesitzer:innen ebenfalls in einem lokalen Verein – dem Verein Zweitheimische Lenzerheide – organisiert. Der lokale Verein vertritt einen beträchtlichen Teil der Zweitwohnungsbesitzer:innen und steht auch in ständigen Austausch mit den Behörden. Die starke Organisationskraft erlaubt es dem Zweitwohnungsverein die Interessen der Zweitheimischen in der Region erfolgreich zu vertreten, auch wenn bei den spezifischen Anliegen Meinungsunterschiede bestehen.

«Wir sind ein unheimlich grosser Verein [Verein Zweitheimische VLV Lenzerheide]. Wir haben 850 Wohnungseinheiten. Klar, der geht von Malix bis Lantsch. Aber der Grossteil ist Lenzerheide, Valbella und auch noch Lantsch. Das sind 850 Wohnungseinheiten, die bei uns Mitglied sind. Damit vertreten wir etwa ein Viertel der rein theoretisch möglichen, die hier oben ein zweites Domizil hat. [...] Wir haben sogenannte 1500 geführte Mitglieder. Das ist natürlich schon relativ viel. Und da können Sie sich vorstellen, auch unter unseren Mitgliedern gehen die Meinungen so auseinander. Die einen finden, wir sollten viel härter und schärfer und fordern und machen. Und andere sagen, wir sind doch hier oben für die Ferien. Wir wollen es doch schön haben.» (Interview 10)

Die Herausforderungen illustrieren, dass es für die Gemeinden der Region Albula nicht einfach ist, Massnahmen zu ergreifen. Die Besitzverhältnisse, die politischen Machtverhältnisse, das Vertrauen in den freien Wohnungsmarkt und der politische Einfluss der Zweitheimischen erschweren es den Gemeinden wohnraumpolitische Massnahmen zu treffen. Dennoch zeichnet sich die Bereitschaft ab, entgegen der Herausforderungen wohnraumpolitische Massnahmen zu ergreifen. Mittels Quotenregelungen, Genossenschaftsgründungen und Besteuerungsmassnahmen möchten politische Vertreter:innen und lokale Aktivist:innen bezahlbare Erstwohnungen fördern und schützen.

#### 5.4.3 Ein wohnraumpolitischer Lichtblick – die aktive Bodenpolitik

Wie bereits dargelegt wurden gesetzliche Einschränkungen der Umwandlungsmöglichkeit altrechtlicher Wohnungen als politisch kaum umsetzbar betrachtet. Stattdessen waren die Gemeinden der Region Albula Nord bereit, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Eine aktive Bodenpolitik bezeichnet den gezielten Erwerb oder Tausch von Land durch die öffentliche Hand und erlaubt es dieser den lokalen Wohnungsmarkt zu beeinflussen (Gerber & Kriese 2019: 10–11). Oftmals ist diese aktive Bundespolitik gemeinwohlorientiert ausgestaltet, das heisst, dass beispielsweise gute Rahmenbedingungen für den Bau von preisgünstigen Wohnungen geschaffen werden (ebd. 9–12). Eine aktive Bodenpolitik eignet dementsprechend dazu zusätzliche bezahlbaren Erstwohnungen zu fördern, indem die Gemeinde eigens Wohnungen erstellt, oder den Wohnungsbau durch eine nicht gewinnorientierte Bauträger:in, wie eine Genossenschaft, fördert. Darüber hinaus kann auch altrechtlicher Erstwohnungsbestand gesichert werden, indem die Gemeinde diese aufkauft.

Gewisse Expert:innen forderten schon seit einiger Zeit, dass die Gemeinden aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten würden, um der Wohnungsproblematik in den Berggemeinden entgegenzutreten.

«Proaktive Bodenpolitik. Muss sein. Und das ist das, was die Gemeinden bis jetzt sicher ein bisschen davor gewehrt haben, da einzugreifen, weil man so das Gefühl hat, der Markt regelt das. Also wir sagen das seit 20 Jahren in jedem Bericht. Proaktive Bodenpolitik muss man machen.» (Interview 3)

Die Gemeinde Lantsch/Lenz trat dabei schon seit einiger Zeit vergleichsweise aktiv auf dem Wohnungsmarkt auf. Beispielsweise verkaufte die Gemeinde Lantsch/Lenz in den 2000er Jahren unter günstigen Konditionen gemeindeeigene Grundstücke mit der Bedingung, dass

Einheimische Personen für die nächsten 25 Jahre im darauf erstellten Haus wohnen mussten (Novak 2022: 30).

Diese aktive Bodenpolitik wird auch heute noch weitergeführt. Im Jahr 2022 wurde Bauland an die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz zu günstigen Konditionen im Baurecht abgegeben (ebd.: 31). Dadurch sollen 20 Wohnungen für einheimische Personen gebaut werden. Die Gemeinde Lantsch/Lenz wendet dabei sehr vorteilhafte Baurechtsbedingungen an. Der Bodenwert wird im Baurechtsvertrag auf 200 CHF/m<sup>2</sup> festgelegt (Gemeinde Lantsch/Lenz 2022: 4). Bei der Gemeindeversammlung, an welcher der Baurechtsvertrag genehmigt wurde, äussert sich daher auch eine Person kritisch gegenüber dem tiefen Bodenwert. Es wurde bemerkt, dass der Bodenwert auf dem freien Wohnungsmarkt für Grundstücke mit einer geringeren Ausnutzung mindestens doppelt so hoch sei (ebd.). Wie bereits im Kapitel 5.2 dargelegt, ist die Finanzkraft der einheimischen Bevölkerung meist niedrig, dass ein tiefer Bodenpreis für die Bezahlbarkeit der Erstwohnungen entscheidend ist. Daher war es auch eine bewusste Entscheidung der Gemeinde so wenig Geld für den Boden zu verlangen.

«Also wir, so ganze Parzellen, mal ganz früher haben wir auch verkauft. Das ist mit Verpflichtung Erstwohnung, für 200 Franken [pro m<sup>2</sup>]. Das hat sich so ein bisschen eingespielt. Oder auch wenn es so Landmutationen gibt, sind wir so bei den 200 Franken, wo der Marktpreis viel höher wäre, auch jetzt noch für Einheimische. Aber wir meinen auch bei [...] der Wohnbaugenossenschaft, ist das ja ein bisschen sozialer Wohnungsbau, dass man auch vergünstigt. Also günstig ist es trotzdem noch nicht, aber günstiger als der Marktpreis [...].» (Interview 6)

Die Gründung der Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz ging dabei auf das soziale Engagement der lokalen Bevölkerung zurück. Hier zeigt sich, dass eine aktive Zivilbevölkerung entscheidend zur Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum beiträgt. In einem räumlichen Leitbild in den 2000er Jahren liess die Gemeinde Lantsch/Lenz die Idee von gemeindeeigenem Wohnungsbau aufkommen. Daraufhin verfolgte sie diesen Ansatz allerdings nicht mehr weiter, was einige Dorfbewohner:innen dazu bewegte, eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen.

«Ja eigentlich ist das Leitbild ist eigentlich von der Gemeinde politischen Gemeinde initiiert worden oder und die Gemeinde hat das auch den Wohnungsbau in die Hand genommen nur haben sie das nachher nicht mehr weitergemacht» (Interview 2)

Die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz konnte schlussendlich mit Hilfe von lokalen Unternehmer:innen und der Gemeinde ein erstes Wohngebäude mit acht Wohnungen realisieren (Novak 2022: 30–31). Dies trug wesentlich zur Akzeptanz des gemeinnützigen Wohnungsbaus in dieser Gegend bei. Die gesteigerte Akzeptanz drückt sich heute in einer guten Zusammenarbeit mit der politischen Gemeinde aus und hat wahrscheinlich dazu geführt, dass die Wohnbaugenossenschaft das oben erwähnte Baurecht von der Gemeinde erhalten hat.

Auch in anderen Gemeinden ist beobachtbar, dass aktiver in den Wohnungsmarkt eingegriffen wird. Beispielsweise plant die Gemeinde Vaz/Obervaz 20 bis 25 bezahlbare Erstwohnungen auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Gemeinde Vaz/Obervaz 2023: 11). Die Mietpreise sollen unter den marktüblichen Konditionen liegen und an einen institutionellen Anleger im Baurecht abgegeben werden (ebd.).

Ein Wille zur aktiven Bodenpolitik ist auch in Albula/Alvra ersichtlich. Im Jahr 2022, nachdem in den Jahren zuvor zwei Familien aus ihren altrechtlichen Wohnungen verdrängt wurden (vgl. Kap. 5.3.1), kamen einige Dorfbewohner:innen zusammen und gründeten die Wohnbaugenossenschaft Alvra. Mobilisierend wirkte dabei das systematische und profitorientierte Vorgehen einer Kleinunternehmens aus Chur (vgl. Kap. 5.2.3).

«Die Gründung von, von der Wohnbaugenossenschaft ist mit ein grosser Stein des Anstosses ist gewesen, dass der Boom der Zweitwohnungen nicht nur dazu geführt hat, dass halt Private eine alte Liegenschaft kaufen und unter Umständen die wo vorher drin gewesen sind raus müssen, sondern dass – ich muss in dem Fall fast sagen – ein Spekulant von Chur, [...] anfängt alte Häuser kaufen, renoviert und dann wieder [...] Zweitwohnungen verkauft.» (Interview 4)

Die Wohnbaugenossenschaft Alvra hat es sich zum Ziel gesetzt, bezahlbaren Erstwohnraum für die lokale Bevölkerung bereitzustellen. Mittels Informationsveranstaltung und dem Austausch mit Gemeindevertreter:innen wurde dabei auch die Bereitschaft der Gemeinde gesteigert, aktiver auf dem Wohnungsmarkt aufzutreten. Die Gemeinde Albula/Alvra zeigt nun ebenfalls eine Bereitschaft zur aktiven Bodenpolitik und möchte nach Möglichkeit der Wohnbaugenossenschaft Land bereitstellen.

«Nein, bis jetzt war sie [die Gemeinde] nicht aktiv. Und jetzt haben wir im Februar oder März eine Gemeindeversammlung. Dann werden wir auch mit einem Strategiepapier zur Gemeindeversammlung gehen zum Aufzeigen, was für eine Strategie die Gemeinde hat, um Wohnbau zu fördern. Und vielleicht verwerfen alle die Hände, was ich nicht glaube. Aber wenn das Strategiepapier auf der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde, dann kann man noch aktiver, sagen wir der Wohnraumförderung schaffen.» (Interview 7)

#### 5.4.4 Zwischenfazit

Diese Kapitel hat die Gentrifizierungsdynamiken in den alpinen Gebieten politisiert. Es wurde aufgezeigt, dass wohnraumpolitische Anliegen bei der Ausgestaltung des Zweitwohnungsgesetzes vernachlässigt wurden, während ökologische Anliegen priorisiert wurden. Darüber hinaus hat die Einführung des Zweitwohnungsgesetzes im unmittelbaren Nachgang zu einer Liberalisierung der wohnraumpolitischen kommunalen Massnahmen geführt. Gesetze und Massnahmen, welche die Erstellung von Erstwohnraum förderten (Quotenregelungen bei Neubauten) wurden oftmals ersatzlos aufgehoben, während Massnahmen zur Sicherung von Erstwohnraum (gebietsspezifische Quotenregelungen oder Kontingentierungen) teilweise aufgehoben wurden. Dadurch gingen Anreize verloren um Erstwohnraum zu erstellen oder ihn zu erhalten. In diesem Sinne kann von einer wohnraumpolitischen Liberalisierung gesprochen werden, welche in Anlehnung an Egner (2019: 68) Bezug nimmt auf die Transformation der Wohnraumpolitik hin zur Wohnungsmarktpolitik.

Die momentane Lage ist allerdings so gravierend, dass sich die Gemeindevertreter:innen aufgefordert fühlen, wohnraumpolitische Massnahmen aufzunehmen. Dabei zeigen sich diverse Herausforderungen. Beispielsweise gesetzliche Einschränkungen der Umwandlungsfähigkeit von altrechtlichen Erstwohnungen werden aus einer politischen Perspektive als nicht umsetzbar

angesehen, da so vor allem finanzielle Schaden für einheimische Personen entstehen würden. Während Besteuerungsmassnahmen, wie eine Zweitwohnungssteuer, sich gegen den Widerstand der gut organisierten Zweitwohnungsbesitzer:innen behaupten müssen. Diese setzten sich oftmals mittels Boykottdrohungen zur Wehr. Des Weiteren bestehen Herausforderungen in Bezug auf die politischen, finanziellen und personellen Ressourcen der Gemeinden. Darüber hinaus bekommen die Gemeinden keine Unterstützung vom Kanton oder Bund, welche beide über grössere Ressourcen verfügen würden.

Trotz dieser Herausforderungen ist beobachtbar, dass die Gemeinden der Region Albula Nord verstärkt eine aktive Wohnraumpolitik verfolgen oder diese in Zukunft verfolgen möchten. Hierbei trägt der Aktivismus der lokalen Bevölkerung unterstützend dazu bei, dass Massnahmen ergriffen werden und geeignete Bauträger:innen zur Verfügung stehen. Allerdings kann eine aktive Bodenpolitik den Gentrifizierungsdynamiken nur begrenzt Einhalt gebieten. Solange keine Massnahmen zur Einschränkung der Umwandlungsfähigkeit von altrechtlichen Wohnungen getroffen werden, ist kaum ersichtlich, wie der direkten und indirekten Verdrängung Einhalt geboten werden soll. Die ergriffenen Massnahmen sind dementsprechend nicht als eine wohnraumpolitische Wende anzusehen. Vielmehr handelt es sich um einen Lichtblick, welcher die Wohnraumsituation für die lokale Bevölkerung etwas verbessert.

## 6 Fazit

Die vorliegende Masterarbeit hat sich mit der Thematik der ländlichen Gentrifizierung in alpinen Berggemeinden, insbesondere in der Region Albula Nord befasst. Ziel der Arbeit war es, herauszufinden, wie Gentrifizierung die untersuchten Gemeinden prägt. Dabei wurde der Fokus auf drei Themenbereiche gesetzt. Erstens konnten mit einem ökonomische Fokus Gentrifizierungsdynamiken entschlüsselt werden. Diese Gentrifizierungsdynamiken führten zu sozialen Spannungen, welche in einem zweiten Schritt beleuchtet wurden. Die sozialen Spannungen drückten sich in der Region Albula Nord durch direkte und indirekte Verdrängung und eine Veränderung des Wohngefühls aus. In einem dritten Schritt konnten politisch-planerische Einschätzungen und Massnahmen untersucht werden. Dort zeigte sich, dass die aktuelle Situation von den Interviewten als herausfordernd wahrgenommen wird, aber zumindest Massnahmen zur aktiven Bodenpolitik in Betracht gezogen werden.

### *Ökonomischer Fokus*

Gentrifizierung ist ein weit verbreitetes Theoriefeld mit einem umfassenden Literaturkörper. So sind ökonomisch orientierte Erklärungsansätze in der Theorie gängig. Diese Ansätze zeichnen sich durch unterschiedliche Betrachtungsebenen, wie makroökonomische und mikroökonomische Prozesse, aber auch die Betrachtung der Akteure auf dem Wohnungsmarkt aus. Im Gegensatz dazu, stützt sich ein Grossteil der Literatur im Bereich der ländlichen Gentrifizierung nicht auf ökonomische, sondern auf konsumorientierte Erklärungsansätze, welche die Beweggründe und Bedürfnisse der Gentrifizierer in den Vordergrund stellen. Obwohl diese Arbeit die ländliche Gentrifizierungstheorie gewichtete, entschied ich mich für die Hinlenkung zu jenen Betrachtungsebenen, die in der ländlichen Gentrifizierungstheorie wenig verbreitet sind. Mit diesem Entschluss, den Fokus auf ökonomische Betrachtungsebenen zu legen, konnte aufgezeigt werden, dass im alpinen Raum ökonomische Dynamiken durchaus der Treiber der Gentrifizierung sind. Dass ökonomischen Dynamiken in diesem Ausmass in dieser ländlichen Gegend auftauchen, hängt mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen zusammen, welche den Bau von neuen Zweitwohnungen stark einschränken, während bereits bestehende Wohnungen nicht vor Umwandlungen zu Zweitwohnungen geschützt sind.

In Anlehnung an David Harveys (1978: 108) Erkenntnissen zum kapitalistischen Kapitalkreislauf, wurde aufgezeigt, dass derzeit viel Kapital in den Wohnungsmarkt im Schweizer Alpenraum fliesst. Die makroökonomischen Prozesse spielen dadurch eine entscheidende und stärkende Rolle in der Gentrifizierung im alpinen Raum. Gründe für den Kapitalfluss findet sich in der Überalterung der Gesellschaft, so haben ältere Generationen im Verlauf ihres Erwerbslebens erhebliche Vermögen angehäuft, die nun in den Kauf von Zweitwohnungen fliessen. Zudem hat der Wohnflächenverbrauch zugenommen und die Digitalisierung von Arbeit und die Möglichkeit von Homeoffice haben die Nachfrage nach Zweitwohnungen erhöht. Die touristischen Präferenzen haben sich des Weiteren verändert, was auch Randgebiete für den Tourismus attraktiver macht. Diese Entwicklungen lassen sich als Teil eines Reinvestitionszyklus verstehen, der immer weitläufigere Gebiete umfasst.

Die untersuchten Bergregionen ziehen immer mehr das Interesse von kleineren finanziell angetriebenen Investor:innen an. Dies hängt mit den attraktiven Ertragslücken zusammen, welche auf dem altrechtlichen Wohnungsmarkt erwirtschaftet werden können. Gemäss Neil Smith

(1979: 545) zeichnet sich eine Ertragslücke dadurch aus, dass eine Differenz zwischen dem aktuell erwirtschafteten und dem potenziell erwirtschafteten Gewinn besteht. Auf dem alpinen Wohnungsmarkt ist diese Ertragslücke insbesondere bei den altrechtlichen Erstwohnungen ausgeprägt, welche auch als Zweitwohnung weiterverkauft werden können. So beträgt die Preisdifferenz zwischen altrechtlichen Erst- und Zweitwohnungen im Kanton Graubünden durchschnittlich zwischen 20 und 30 Prozent (Hörburger & Steiner 2023: 8). Die Differenz kommt einerseits aufgrund der grösseren Zahlungsbereitschaft der Zweitwohnungsbesitzer:innen zustande und andererseits aufgrund der Angebotsverknappung aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes.

Neben dem Zweit- wird auch der Erstwohnungsmarkt von Käufer:innen aus dem Unterland dominiert. Die wenigen verfügbaren Erstwohnungen werden mehrheitlich von finanzstärkeren Käufer:innen oder Mieter:innen aus dem Unterland ergattert, weil die Preise für viele lokale Haushalte nicht mehr erschwinglich sind. Diese Arbeit hob dieses Phänomen hervor und zeigte so, dass bereits auf dem Erstwohnungsmarkt eine Ertragslücke besteht, welche die Zugänglichkeit auf dem Wohnungsmarkt einschränkt.

Darüber hinaus konnte in dieser Arbeit aufgezeigt werden, dass vermehrt Kleinunternehmer:innen die Wohnungsmarktsituation ausnützen und versuchen altrechtliche Erstwohnungen gewinnbringend weiterzuverkaufen. Für grössere institutionelle Anleger:innen ist der alpine Wohnungsmarkt aufgrund seiner kleinteiligen Struktur wenig interessant. Dennoch sind vergleichbare renditeorientierte Kleinunternehmen, welche an die Beschreibung von Andrej Holm (2014: 81) aus dem städtischen Kontext erinnern, ebenfalls im alpinen Raum anzutreffen. Diese renditeorientierten Kleinunternehmer:innen kaufen gezielt altrechtliche Erstwohnungen auf und versuchen diese nach einer Renovation gewinnbringend weiterzuverkaufen.

### *Verdrängung und soziale Spannung*

Im Gegensatz zu dem, was in der gängigen ländlichen Gentrifizierungsliteratur proklariert wird, sind im alpinen Raum direkte Verdrängungsdynamiken erkennbar. Da Verdrängung üblicherweise im ländlichen Raum im Vergleich zum städtischen Raum weniger verbreitet ist, wurde in dieser Arbeit auf das differenzierte Verdrängungskonzept von Peter Marcuse (1985) zurückgegriffen. Dieses Konzept ist ebenfalls in einem Grossteil der Literatur zur ländlichen Gentrifizierung verbreitet. In der Literatur zur ländlichen Gentrifizierung werden allerdings vor allem indirekte Verdrängungsdynamiken beschrieben (vgl. Darling 2005: 1020; Stockdale 2010: 39 und Lorenzen 2021: 73), während direkte Verdrängung an in den darin untersuchten Regionen nicht beobachtbar ist.

Die Beobachtungen, welche im Rahmen dieser Arbeit zur Region Albula Nord festgehalten wurden, weichen somit von der verbreiteten Annahme ab, weil sowohl direkte, wie auch indirekte Verdrängung erkennbar war. Um die Erkenntnis dieser Besonderheit hervorzuheben, wurde vertieft auf zwei Beispiele von direkter Verdrängung von zwei Haushalten in der Region Albula Nord eingegangen. Beide Haushalte waren in einer altrechtlichen Erstwohnung als Mieter:innen wohnhaft und wurden aufgrund eines Weiterverkaufs aus ihrer Wohnung verdrängt.

Darüber hinaus, thematisierte diese Arbeit auch die indirekte Verdrängung. Es gibt kaum noch bezahlbare Erstwohnungsangebote für die lokal ansässige Bevölkerung und das Ortsgefühl veränderte sich in den vergangenen Jahren durch den Zweitwohnungsbau. Einerseits führen die

hohen Wohnungspreise dazu, dass finanzschwächere Personen keine passenden Wohnangebote mehr auf dem lokalen Wohnungsmarkt finden und in eine andere Gegend umziehen müssen oder gar nicht erst zuziehen können. Andererseits ist bemerkbar, dass die Dorfkern vermehrt an Belebung verlieren, weil Zweitwohnungen im Dorfkern entstehen. Darüber hinaus verändert sich das soziale Gefüge der Bergdörfer, was dazu führt, dass soziale Infrastruktur droht, verloren zu gehen.

### *Politisch-Planerischer Fokus*

Abschliessend wurde in dieser Arbeit die Gentrifizierung im alpinen Raum politisch eingeordnet. Es wurde klar, dass Gentrifizierungsdynamiken im alpinen Raum in den vergangenen Jahren politisch hingenommen wurden. Das wird klar, wenn man sich einerseits vor Augen führt, dass bei der Ausgestaltung des Zweitwohnungsgesetzes wohnraumpolitische Anliegen vernachlässigt wurden, beispielsweise die nicht beschränkte Umwandlungsfähigkeit von altrechtlichen Erstwohnungen. Andererseits ist auch erkennbar, dass im Zuge der Umsetzung des Zweitwohnungsgesetzes keine flankierenden Massnahmen ergriffen wurden. Stattdessen kam es zu einer wohnraumpolitischen Liberalisierung, indem gewisse Fördermassnahmen von Erstwohnraum ersatzlos aufgehoben wurden, anstatt das eine Ergänzung und Überführung stattgefunden hätte.

Nichtsdestotrotz zeigte sich, dass die politischen Vertreter:innen aus den Gemeinden der Region Albula Nord gewillt sind, trotz diverser Herausforderungen Massnahmen zur Förderung von bezahlbarem Erstwohnraum zu ergreifen. Beispielsweise wurde die Einschränkung der Umwandlungsfähigkeit altrechtlicher Erstwohnungen als politisch nicht umsetzbar betrachtet, weil eine solche Einschränkung vor allem zulasten der lokalen Bevölkerung wäre. Auch nicht zu unterschätzen ist der Einfluss der Zweitwohnungsbesitzer:innen. Ihre Macht konnte in dieser Arbeit gut demonstriert werden, durch die die Tatsache, dass sich diese bei einer möglichen höheren Besteuerung durch unterschiedliche Gemeinden sehr gut organisiert hatten und sich dementsprechend zur Wehr setzten konnten. Und trotz alledem konnte auch gezeigt werden, dass bezahlbarer Erstwohnraum in der Region Albula Nord von den politischen Institutionen künftig stärker gefördert werden soll. Dies geschieht mehr und mehr durch eine aktive Bodenpolitik. Beispielsweise wird gemeindeeigenes Land zu günstigen Konditionen an gemeinnützige Bauträger:innen abgegeben.

### *Fazit und Ausblick*

Wie diese Masterarbeit gezeigt hat, findet Gentrifizierung in der Region Albula Nord und damit wahrscheinlich in einem Grossteil, der ähnlich geprägten Teilen der alpinen Schweiz statt. Dabei bestehen ausgeprägte ökonomischer Anreize, welche Gentrifizierung begünstigen. Ausserdem kommt es sowohl zu direkter wie auch indirekter Verdrängung. Um der Gentrifizierung im alpinen Raum entgegenzuwirken, braucht es politische Massnahmen. Ein erster Lichtblick ist bereits erkennbar, indem viele Gemeinden eine aktive Bodenpolitik betreiben möchten. Allerdings zeichnet sich bei dem wesentlichen Treiber dieser Dynamik, der Umwandlungsmöglichkeit altrechtlicher Erstwohnungen, keine zusätzliche Einschränkung ab. Dadurch wurde nicht ersichtlich, wie Verdrängung grundlegend entgegengewirkt werden soll. Ausserdem gefährdet die Umwandlungsmöglichkeit altrechtlicher Erstwohnungen die Belebung der Dorfkern, weil immer mehr Zweitwohnungen im Dorfzentrum entstehen. Ohne gesetzliche Eingriffe könnte diese räumliche Dynamik in Zukunft weiter stattfinden. Dementsprechend ist es wichtig, dass

in Zukunft eine wohnraumpolitische Wende folgt, damit das Bedürfnis der lokalen Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum nicht zugunsten des Zweitwohnungstourismus aufgegeben werden muss. Öffentliche Institutionen müssen Massnahmen ergreifen, welche bezahlbare Erstwohnungen wirkungsvoll erhalten und fördern.

Zukünftige Forschungen sollten sich daher mit der räumlichen Dynamik der Gentrifizierung im alpinen Raum beschäftigen. Durch die Umwandlungsfähigkeit altrechtlicher Erstwohnungen zeichnet sich ein Donat-Effekt ab. Der Zweitwohnungsbau breitet sich vor allem im dörflichen Zentrum aus, während das lokale Leben an den Rand des Dorfes gedrängt wird. Es gilt diese räumliche Dynamik vertieft zu untersuchen.

Des Weiteren sollten künftige Forschungsarbeiten einen besonderen Fokus auf die Wohn- und Lebensqualität der lokalen Bevölkerung legen. Insbesondere die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und die Erhaltung lebendiger Dorfkerne gilt es in zukünftigen Betrachtungen vertieft anzuschauen. Dabei ist es notwendig, dass die ergriffenen politischen Massnahmen, welche diese Arbeit noch nicht miteinbeziehen konnte, evaluiert werden. Denn diese können unerwünschte sozialräumliche Entwicklungen verhindern oder verstärken. Ausserdem bietet es sich an den lokalen Aktivismus zum Erhalt und zur Förderung bezahlbarer Erstwohnungen zu analysieren. Im Rahmen dessen bieten sich die bestehenden oder erst seit kurzem gegründeten Wohnbaugenossenschaften als Anhaltspunkt für eine wissenschaftliche Betrachtung an.

## 7 Bibliographie

### 7.1 Wissenschaftliches Literaturverzeichnis

Aalbers, Manuel & Christophers, Brett (2014). Centering Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society* 31(4): 373–394.

Amonn, Toni (1997). *Besteuerung von Zweitwohnungen*. Dissertation Universität Basel. Basel: Verlag für Recht und Gesellschaft.

Anguelovski, Isabelle; Connolly, James und Brand, Anna Livia (2018). From landscapes of utopia to the margins of the green urban life. *City*, 22(3): 417–436.

Bridge, Gary (2001). Estate Agents as Interpreters of Economic and Cultural Capital: The Gentrification Premium in the Sydney Housing Market. *International Journal of Urban and Regional Research* 25: 87–101.

Castells, Manuel (1983). *The City and the Grassroots: A Cross - Cultural Theory of Urban Social Movements*. Berkeley: University of California Press.

Christophers, Brett (2011). Revisiting the Urbanization of Capital. *Annals of the Association of American Geographers* 101(6): 1347–1364.

Clivaz, Christophe & Nahrath, Stéphane. (2010). The Return of the Property Question in the Development of Alpine Tourist Resorts in Switzerland”, *Journal of Alpine Research | Revue de géographie alpine* [Online], 98(2): 1–13.

Codoni, Davide und Grob, Ueli (2013). Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf den Tourismus im Schweizer Alpenraum. *Die Volkswirtschaft. Das Magazin für Wirtschaftspolitik* 4: 17–20.

Cretton, Viviane (2018). In Search of a Better World in the Swiss Alps: Lifestyle Migration, Quality of Life, and Gentrification. In: H. Horáková, A. Boscoboinik et R. Smith (dir.), *Utopia and Neoliberalism. Ethnographies of Rural Spaces*. Zurich, LIT Verlag: 105–125.

Davidson, Mark; Lees, Loretta (2005). New-build ‘gentrification’ and London’s riverside renaissance. *Environmental Planning* 37, 1165–1190.

Darling, Eliza (2005). The City in the Country: Wilderness Gentrification and the Rent Gap. *Environment and Planning* 37: 1015–1032.

Debrunner, Gabriela; Hengstermann, Andreas und Gerber, Jean-David (2020). Die Wohnungsfrage ist eine Bodenfrage. Bodenpolitische Instrumente zur Sicherstellung des preisgünstigen Wohnraums im Bestand in Schweizer Städten. In: Schönig, Barbara; Vollmer, Lisa (Hg.) *Wohnungsfragen ohne Ende?!* (S. 57-76). Bielefeld: transcript Verlag.

Egner, Björn (2019). Wohnungspolitik seit 1945. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.) *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen*. Bonn: 60–73.

Fernandez, Rodriogo und Aalbers, Manuel (2016). Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition & Change* 20(20): 71–88.

- Flick, Uwe (2010). *Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung*. 3. Auflage. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.
- Frank, Susanne (2018) : Gentrifizierung, In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Ed.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*, ARL - Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover: 779–785.
- Gerber, Brigitta; Kriese, Ulrich (2019). Einführung. In: Gerber, Brigitta und Kriese, Ulrich (Hrsg.). *Boden Behalten – Stadt Gestalten*. Zürich: rüffer & rub Sachbuchverlag.
- Gerber, Jean-David und Tanner, Monika (2018). The role of Alpine development regimes in the development of second homes: Preliminary lessons from Switzerland. *Land Use Policy* (77): 859–870.
- Gillespie, Tom (2018). Collective Self-Help, Financial Inclusion, and the Commons: Searching for Solutions to Accra’s Housing Crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1): 64–78.
- Glass, Ruth (1964): Introduction: Aspects of change. In: Centre for Urban Studies (ed.): *Aspects of change*. London: xviii-xix.
- Hamnett, Chris, Whitelegg, Drew (2007). Loft Conversion and Gentrification in London: From Industrial to Postindustrial Land Use. *Environment and Planning* 39(1): 106–124.
- Hannemann, Christina; Hilti, Nicola; Reutlinger, Christian (2022). *Wohnen: Zwölf Schlüsselthemen Sozialräumlicher Wohnforschung*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
- Harvey, David (1978). The Urban Process Under Capitalism: A Framework for Analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2 (1–3): 101–131.
- Harvey, David (1985). *The Urbanization of Capital. Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Blackwell.
- Harvey, David (2016). *Rebellische Städte*. 4. Auflage. Berlin: Suhrkamp Verlag.
- Hochstenbach, Cody (2017). State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. *Housing, Theory and Society*, 34(4): 399–419.
- Holm, Andrej (2014). *Mieten Wahnsinn: Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert*. München: Knauer.
- Holm, Andrej (2022a). Gentrification. In: Bernd Belina, Matthias Naumann, Anke Stüver (Hrsg.). *Handbuch Kritische Stadtgeographie*. Wetzlar: Westfälisches Dampfboot: 152–157.
- Holm, Andrej (2022b). *Objekt der Rendite : Zur Wohnungsfrage und was Engels noch nicht wissen konnte*. Berlin: Karl Dietz Verlag.
- Hopf, Christel (2015). Forschungsethik und qualitative Forschung. In: Flick, Uwe, von Kardorff, Erich und Steinke, Ines (Hrsg.). *Qualitative Forschung: Ein Handbuch*. 11. Auflage. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag: 589–600.
- Krippendorf, Jost (1974). *Die Landschaftsfresser: Tourismus und Erholungslandschaft – Verderben oder Segen?* Bern :Hallwag Verlag.

- Krippendorf, Jost (1982). Towards New Tourism Policies: The Importance of Environmental and Sociocultural Factors. *Tourism and Management* 3(3): 135–148.
- Ley, David (1987). The rent-gap revisited. *Annals of the Association of American Geographers* 77(3): 465–468.
- Ley, David (1994). Gentrification and the Politics of the New Middle Class. *Environment and Planning D: Society and Space* 12(1): 53–74.
- Lees, Loretta (1994). Rethinking gentrification: beyond the positions of economics or culture. *Progress in Human Geography* 18(2): 137–150.
- Lees, Loretta (2008). Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies* 45(12): 2449–2470.
- Little, Joe (1987) Gentrification and the Influence of Local-Level Planning. In *Rural Planning: Policy into Action?* Cloke, P. (ed.): 185–199. London: Harper and Row.
- Lorenzen, Matthew (2021). Rural Gentrification, Touristification, and Displacement: Analyzing Evidence from Mexiko. *Journal of Rural Studies* 86: 62–75.
- Marcuse, Peter (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28: 195–236.
- Marcuse, Peter; Rasmussen, Raun; Engler, Russell (1989). Off-site displacement: how the changing economic tide of a neighborhood can drown out the poor. *Clearinghouse Revue* 22: 1352–1371.
- Mathieu, Jon (1996). Alpendiskurs und historische Forschungspraxis in der Schweiz. *Geschichte der Alpen* 1: 47–56.
- Mathieu, Jon (2015). *Die Alpen: Raum – Kultur – Geschichte*. Stuttgart: Reclam.
- Mattisek, Annika; Pfaffenbach, Carmella und Reuber, Paul (2013). *Methoden der empirischen Humangeographie*. Braunschweig: Westermann.
- Membretti, Andrea und Lucchini, Fabio. (2018). Foreign Immigration and Housing Issues in Small Alpine Villages: Housing as a Pull Factor for New Highlanders. In: *Processes of Immigration in Rural Europe* (pp.203-218) Edition: April 2018 Chapter: 10: Cambridge Scholar Publishing.
- Miessner, Michael und Naumann, Matthias (2019). Kritische Geographien ländlicher Entwicklung: Globale Transformationen und lokale Herausforderungen – Zur Einleitung. In: Miessner, Michael und Naumann, Matthias (Hrsg.). *Kritische Geographien ländlicher Entwicklung: globale Transformationen und lokale Herausforderungen*. Raumproduktionen. Münster: Westfälisches Dampfboot: 9–26.
- Miessner, Michael und Naumann, Matthias (2021). Ländliche Gentrifizierung: Aufwertung und Verdrängung jenseits der Grossstädte – Vorschlag für ein Forschungsprogramm. *Geographica Helvetica* 76: 193–204.

- Netting, Robert (1981). *Balancing on an Alp: Ecological Change and Continuity in a Swiss Mountain Community*. New York: Cambridge University Press.
- Perlik, Manfred (2011). Alpine gentrification: The mountain village as a metropolitan neighbourhood. *Journal of Alpine Research* 99(1): 1–16.
- Phillips, Martin (1993). Rural Gentrification and the Processes of Class Colonisation. *Journal of Rural Studies* 9 (2): 123–140.
- Phillips, Martin (2010). Counterurbanisation and Rural Gentrification: an Exploration of the Terms. *Population, Space and Place* 16: 539–558.
- Phillips, Martin; Page, Sue; Saratsi, Eirini ; Tansey, Kevin und Moore, Kate. Diversity, Scale and Green Landscapes in the Gentrification Process: Traversing Ecological and Social Science Perspectives. *Applied Geography* 28 (1): 54–76.
- Phillips, Martin; Smith, Darren; Brooking, Hannah und Duer, Mara (2021). Re-placing displacement in gentrification studies: Temporality and multi-dimensionality in rural gentrification displacement. *Geoforum* 118: 66–82.
- Ren, Xuefei (2018). Governing the Informal: Housing Policies Over Informal Settlements in China, India, and Brazil. *Housing Policy Debate*, 28(1): 79–93.
- Rothenberg, Tamar (1995). ‘And She told Two Friends’: Lesbians creating Urban Social Space. In: David Bell und Gill Valentine (Hrsg.). *Mapping Desire: Geographies of Sexualities*. London: Routledge: 165–181.
- Sassen, Saskia (1991). *The Global City: New York, London and Tokyo*. Princeton : Princeton University Press.
- Schmid, Christiane (2010). Analyse von Leitfadeninterviews. In: Flick, Uwe; Kardorff, Ernst und Steinke, Ines (Hrsg.) *Qualitative Forschung. Ein Handbuch*. Reinbek bei Hamburg: 447–455.
- Schöning, Barbara und Vollmer, Lisa (2020). Wohnungsfragefrage(n) ohne Ende und überall?! Sechs Thesen für eine interdisziplinäre Wohnungsforschung. In: Barbara Schöning und Lisa Vollmer (Hrsg.). *Wohnungsfragen ohne Ende?! Bielefeld: transcript Verlag*.
- Slater, Tom (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research* 30(4): 737–757.
- Slater, Tom (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City* 13(2–3): 292–311.
- Slater, Tom (2011). Gentrification of the city. In: Bridge, Gary; Watson, Sophie (Hrsg.): *The New Blackwell Companion to the City*. Chichester: 571–585.
- Smith, Darren und Phillips, Debbie (2001). Socio-Cultural Representations of Greentrified Penine rurality. *Journal of Rural Studies* 17: 457–469.
- Smith, Neil (1979). Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4): 538–548.

Smith, Neil (1987). Gentrification and the rentgap. *Annals of the Association of American Geographers* 77(3): 462–465.

Sonderegger, Roger und Bätzing, Werner (2013). Second homes in the Alpine Region: On the interplay between leisure, tourism, outmigration and second homes in the Alps. *Journal of Alpine Research*: 1–14.

Spars, Guido (2021). Wohnungsfrage 3.0? Zur Einführung. In: Wohnungsfrage 3.0 Guido Spars (Hrsg.). Stuttgart: Kohlhammer.

Steffen, Daniel (2021). Der kausale Effekt der Zweitwohnungsinitiative auf Immobilienpreise: Rückblick auf das letzte und Ausblick auf das nächste Jahrzehnt. *Swiss Real Estate Journal* 23: 4–12.

Stein, Samuel (2019). *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London: Verso.

Stockdale, Eileen (2010). The Diverse Geographies of Rural Gentrification in Scotland. *Journal of Rural Studies* 26: 31–40.

Tubridy, Daniel (2020). Green Climate Change Adaptation and the Politics of Designing Ecological Infrastructures. *Geoforum* 113: 133–145.

Wachter, Daniel; Elsasser, Hans und Froesch, Rainer (1994) Current problems of tourism in Switzerland, *European Planning Studies*, 2(2): 246–253.

Witzel, Andreas (1985). Das problemzentrierte Interview. In: Jüttemann, G. (Hrsg.) *Qualitative Forschung in der Psychologie*. Weinheim: 227–255.

Zhang, Zhao; Moore-Cherry, Niamh und Redmond, Declan (2018). A Crisis of Crisis Management? Evaluating Post-2010 Housing Restructuring in Nanjing, China, *Housing Policy Debate*, 28(1): 29–49.

## 7.2 Zeitungsartikel, Dokumente, Berichte und Webseiten

Abstimmungsbüchlein (2012). Offizielles Abstimmungsbüchlein zur Volksabstimmung vom 11. März 2012: Erläuterungen des Bundesrats. Bern.

Amt für Raumentwicklung (ARE) (2021). Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz: Bericht an den Bundesrat. Bern, 12. Mai 2021.

Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden (AWT) (2023). Statistik und Register: Hotel- und Kurbetriebe: Logiernächte in der Sommersaison 2014 bis 2023. Zugriff am 20.03.2024: <https://www.graubuenden.ch/de/ueber-uns/beherbergungsstatistik>

Amt für Wirtschaft und Tourismus Graubünden (AWT) (2024). Daten & Statistik: Ständige Wohnbevölkerung der Gemeinden von 1980 bis 2022. Zugriff am 01.06.2024: [https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/awt/statistik/Bevoelkerung/Seiten/Bevoelkerungsstand\\_und\\_-struktur.aspx](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/awt/statistik/Bevoelkerung/Seiten/Bevoelkerungsstand_und_-struktur.aspx)

Blick (2016, 10. März). Zweitwohnungen: Absage an erste Zweitwohnungssteuer der Schweiz in Silvaplana. Zugriff am 23.06.2023: <https://www.blick.ch/wirtschaft/zweitwohnungen-absage-an-erste-zweitwohnungssteuer-der-schweiz-in-silvaplana-id4786877.html>

Bridel, Laurent (2011). Raumplanung. In: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 19.05.2011. Zugriff am 20.05.2024 : <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007844/2011-05-19/>

Bundesamt für Statistik (BfS) (2023). Leerwohnungsziffern 2023: Politische Gemeinden und Kantone. Zugriff am 12.09.2023: <https://www.bfs.admin.ch/asset/de/14467359>

Bundesamt für Statistik (BfS) (2024). Mietwohnungen und Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Kanton, 2022. Zugriff am 27.03.2024: <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2024). Wohneigentumsquote. Zugriff am 19.05.2024: [https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html#links\\_content\\_bwo\\_de\\_home\\_Wohnungsmarkt\\_zahlen-und-fakten\\_wohneigentumsquote\\_jcr\\_content\\_par\\_tabs](https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html#links_content_bwo_de_home_Wohnungsmarkt_zahlen-und-fakten_wohneigentumsquote_jcr_content_par_tabs)

Bundesrat (1972). Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. Oktober 1972. Bern: Bundesblatt.

Bundesrat (1981). Botschaft zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative «gegen den Ausverkauf der Heimat» vom 16. September 1981. BBl 1981 III 585. Publikationsdatum 24. November 1981. Zugriff am 19.03.2024: [https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1981/3\\_585\\_553\\_521/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1981/3_585_553_521/de)

Burger, Rudolf (2019): Die Durchsetzungsinitiative fällt überraschend deutlich durch. Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Zugriff am 28.06.2024: <https://swissvotes.ch/attachments/94516f04a83cfdb1411fe93aa560b8af54f66e6ba77a43355a6fc5e3585ae231>

Büchler, Simon; Hauck, Lukas; Hofstetter, Joël; Scognamiglio, Donato; Stalder, Nicola und von Ehrlich, Maximilian (2023). Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Bürgi, Marc (2023, 26. Januar). So Geschäftet Samih Sawiris mit Immobilien in Andermatt: Zwischenbilanz eines Grossprojekts. Handelszeitung. Zugriff am 20.03.2024: <https://www.handelszeitung.ch/unternehmen/andermatt-swiss-alps-wie-der-agyptische-investor-samih-sawiris-immobilien-in-seinem-urner-resort-verkauft-567162>

Della Casa, Philippe; Irniger, Margrit; Schuler, Anton (2023) Wald. In: Historisches Lexikon der Schweiz (HLS), Version vom 05.07.2023. Zugriff am 20.05.2024: <https://hls-dhs-dss.ch/de/articles/007849/2023-07-05/>

Deuber, Andreas und Tromm, Peter (2012). Apparthotels im Kanton Graubünden. Analyse und Erkenntnisse im Hinblick auf andere bewirtschaftete Beherbergungsformen. Bericht Nr. 003812 der ITF Forschungsberichte/ITF Working Papers, Chur.

EspaceSuisse (2022, 21. Juli). Baustopp für Zweitwohnungen in Celerina GR. Zugriff am 27.03.2024: <https://www.espace-suisse.ch/de/news/baustopp-fuer-zweitwohnungen-celerina-gr>

EspaceSuisse (2021). Überdimensionierte Bauzonen zurückzonen: Der Gesetzesauftrag und die Praxis. Raum & Umwelt April 2021. Berneck: Galledia.

Franz Weber Fondation (2024). Unsere Geschichte im Rückblick. Zugriff am 19.05.2024: <https://www.ffw.ch/de/fondation/our-story/>

Gemeinde Alvra/Albula (2014). Steuergesetz der Gemeinde Albula/Alvra. Zugriff am 31.05.2024: <https://www.albula-alvra.ch/docn/4651045/Steuergesetz-Teilrevision.pdf>

Gemeinde Lantsch/Lenz (2009). Cumoin da Lantsch Gemeinde Lantsch/Lenz Steuergesetz: 2009. Zugriff am 31.05.2024: [https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gesetze/900\\_Steuergesetz\\_07012021.pdf](https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gesetze/900_Steuergesetz_07012021.pdf)

Gemeinde Lantsch/Lenz (2010). Baugesetz: Gemeinde Lantsch/Lenz. Von der Regierung genehmigt am 4. Mai 2010. Zugriff am 22.06.2024: [https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gesetze/790\\_Baugesetz.pdf](https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gesetze/790_Baugesetz.pdf)

Gemeinde Lantsch/Lenz (2012). Reglement Wohnzone für Einheimische. Zugriff am 23.06.2024: <https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gesetze/792%20Reglement%20Wohnzone%20fr%20Einheimische.pdf>

Gemeinde Lantsch/Lenz (2022). Protokoll Nr.1/2022-2024 – Gemeindeversammlung: Donnerstag, 31.03.2022, 22.00 Uhr, Mehrzweckhalle, Schulhaus Lantsch/Lenz. Lantsch/Lenz. Zugriff am 24.06.2024: [https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gemeindeversammlung/2022/Protokoll\\_Gemeindeversammlung\\_31032022.pdf](https://www.lantsch-lenz.ch/images/pdf/gemeindeversammlung/2022/Protokoll_Gemeindeversammlung_31032022.pdf)

Gemeinde Vaz/Obervaz (2020). Steuergesetz der Gemeinde Vaz/Obervaz. Zugriff am 31.05.2024: <https://www.vazobervaz.ch/assets/Gesetze-und-Reglemente/9-Finanzen-und-Steuern/901-Steuergesetz-Genehmigung-Regierung-210101.pdf>

Gemeinde Vaz/Obervaz (2021). Botschaft des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 28. November 2021. Zugriff am 23.06.2024: <https://www.vazobervaz.ch/assets/News/Abstimmungen-und-Wahlen/Gemeindeabstimmungen/botschaft-urnengemeinde-november-2021-web.pdf>

Gemeinde Vaz/Obervaz (2023). Planungs- und Mitwirkungsbericht: Teilrevision Ortsplanung Parzelle Nr. 1578 Mitwirkungsaufgabe. Vaz/Obervaz. Zugriff am 24.06.2024: <https://www.vazobervaz.ch/assets/Uploads/Vaz-Obervaz-TR-Parz-1578-Bericht-8.3.2023.pdf>

Ginesta Immobilien (2024). Marktbericht 2024. Wissenswertes zum Immobilienmarkt Arosa Lenzerheide. Chur.

Gramegna, Emanuella (2014). Erwerb von Ferienwohnungen in der Schweiz durch Personen im Ausland im Jahr 2012. Die Volkswirtschaft: 54–56.

Greuter, Nicole; Milic, Thomas und Widmer, Thomas (2012). Analyse der eidgenössischen Abstimmung vom 11. März 2012. gfs.bern und Institut für Politikwissenschaft, Universität Zürich.

Griffel, Alain (2014, 24. Oktober). Schamloser Verfassungsbruch. NZZ. Zugriff am 12.07.2023. <https://www.nzz.ch/meinung/debatte/schamloser-verfassungsbruch-ld.854513>

Hablützel, Stefanie (2022, 20. Juni). Weil Ferienwohnungen boomen, verlieren Einheimische ihr Zuhause. SRF. Zugriff am 12.02.2024: <https://www.srf.ch/news/schweiz/wohnungsnot-im-engadin-weil-ferienwohnungen-boomen-verlieren-einheimische-ihr-zuhause>

Hunziker, David (2024, 29. Februar) Tourismus-Hotspots: Wem gehört das Engadinerhaus? Die Wochenzeitung. Zugriff am 26. März 2024: <https://www.woz.ch/2409/tourismus-hotspots/wem-gehoert-das-engadinerhaus/!BQP7QG66F84T>

Häfliger, Markus (2015, 2. März). Der Grosse Deal mit Vera Weber. NZZ. Zugriff am 18.03.2024: <https://www.nzz.ch/schweiz/der-grosse-deal-mit-vera-weber-ld.759565>

Häne, Stefan (2016, 13. Juni). Wann herrscht Wohnungsnot. Tagesanzeiger. Zugriff am 27.06.2024: <https://www.tagesanzeiger.ch/wann-herrscht-wohnungsnot-828193632850>

Hörburger, Norbert und Steiner, Selina (2022a) Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Silvaplana. Im Auftrag für das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kanton Graubünden.

Hörburger, Norbert und Steiner, Selina (2022b). Monitor 2 – Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemein de Flims. Im Auftrag für das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kanton Graubünden.

Hörburger, Norbert und Trepp, Gian-Reto (2022). Monitor 2: Umnutzung altrechtlicher Erstwohnungen zu Zweitwohnungen: Gemeinde Arosa. Im Auftrag für das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kanton Graubünden.

Hörburger, Norbert (2023). Monitor 3: Preisentwicklung von Zweitwohnungen. Im Auftrag für das Amt für Wirtschaft und Tourismus (AWT) des Kanton Graubünden.

Kanton Graubünden (2024). Grundeigentümer abfragen: Grundeigentümer abfragen via map.geo.gr.ch. Zugriff am 21.06.2024: <https://geo.gr.ch/geodienste/grundeigentuemmer-abfragen>

Kübli, David (2019). Zweitwohnungs-Anteil wird Gedeckelt – Trotz Nein aus den Betroffenen Tourismusregionen. Swissvotes – Die Datenbank der Eidgenössischen Volksabstimmungen. Zugriff am 26.03.2024: <https://swissvotes.ch/attachments/7961a23a5d47ef2747ac592eaacbbcc7472f76c7ec684315277c296eb68c9dd>

Leysinger, Vera und Vakaridis, Mary (2024, 15. März). Das Luxusproblem: Einheimische kämpfen um Wohnraum in Graubünden. SWI swissinfo.ch. Zugriff am 25.05.2024: <https://www.swissinfo.ch/ger/arbeitsplatz-schweiz/das-luxusproblem-einheimische-k%C3%A4mpfen-um-wohnraum-in-graub%C3%BCnden/73683765>

Müller, Hansruedi (1986) Tourismus in Berggemeinden: Nutzen und Schaden. Eine Synthese der MAB-Forschungsarbeiten aus tourismuspolitischer Sicht. Schlussbericht zum schweizerischen MAB-Programm 19, Bern.

Neef, Theresa und Chancel, Lukas (2022). Wie Ungleich ist die Welt? Ergebnisse des World Inequality Report 2022. Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ) 37–38: 29–39.

Novak, Eva (2022). Attraktives Wohnen im Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Plaz, Peder und Marti, Nicolas (2023). Wohnungsmangel in GR?! Kurze Analyse des Erstwohnungsbedarfs und dessen Treiber. Wirtschaftsforum Graubünden, Chur.

Russi, Robert (2022). Zweitwohnungen : Kein Wohnraum mehr für Einheimische? Inforum 3/2022: 24–29.

Schmidt, Martin und Hartmann, Lea (2024, 3. Januar). «Zweitheimische» fühlen sich geschöpft – und wehren sich: Der grosse Knatsch um die Ferienwohnungen. Blick. Zugriff am 24.06.2024: <https://www.blick.ch/wirtschaft/zweitheimische-fuehlen-sich-geschroepft-und-wehren-sich-der-grosse-knatsch-um-die-ferienwohnungen-id19293603.html>

Schweizer, Silas (2019) RPG-Revision beschert der Landschaftsinitiative einen indirekten Erfolg. Swissvotes – die Datenbank der eidgenössischen Volksabstimmungen. Zugriff am 20.05.2024: <https://swissvotes.ch/attachments/98e8cf376d6682ce95e45332773ff453af0b7c937e0ae0b71ec38e9dcd08755a>

Schweizerische Filmwochenschau (1971, 8. Oktober). «Ausverkauf der Schweiz»: Bildlich Gesehen (1477-1). Beitrag vom 8. Oktober 1971. Zugriff am 19.03.2024: [https://memobase.ch/de/object/bar-001-SFW\\_1477-1#inhaltliche-einordnung](https://memobase.ch/de/object/bar-001-SFW_1477-1#inhaltliche-einordnung)

Skoczek, Maciej; Holzhey, Matthias und Saputelli, Claudio (2023). Alpine Property Focus 2023: Chief Investment Office GWM | Finanzanalyse. UBS, Zürich.

Skoczek, Maciej; Holzhey, Matthias; Rieder, Thomas und Saputelli, Claudio (2024). Alpine Property Focus 2024: Chief Investment Office GWM. UBS, Zürich.

SRF (1993, 11. Dezember). Zweitwohnungen im Oberengadin. Tagesschau. Zugriff am 23.06.2024: <https://www.rtr.ch/play/tv/telesguard/video/zweitwohnungen-im-oberengadin?urn=urn:rtr:video:2c8cd3e6-55e7-46ac-bfc1-7d908e2fb0f1>

SRF (2014, 25. September). Ein Gesetz wie ein Emmentaler Käse: Session. Beitrag vom 25. September 2014. Zugriff am 25.03.2024: <https://www.srf.ch/news/schweiz/session-ein-gesetz-wie-ein-emmentaler-kaese>

SRF (2023, 7. Dezember). Pontresina GR: Mehr Wohnungen für Einheimische: Eine Steuer soll es richten. SRF. Zugriff am 27.03.2024: <https://www.srf.ch/news/schweiz/pontresina-gr-mehr-wohnungen-fuer-einheimische-eine-steuer-soll-es-richten>

Stalder, Nicola (2023). Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung. Präsentation im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023. Zugriff am 26.05.2024: [https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/06\\_Das\\_BWO/67\\_Grenchner\\_Wohntage/2023/Praesentation\\_Panel/1\\_praesentation\\_stalder.pdf.download.pdf/1%20Pr%C3%A4sentation%20-%20Stalder.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/06_Das_BWO/67_Grenchner_Wohntage/2023/Praesentation_Panel/1_praesentation_stalder.pdf.download.pdf/1%20Pr%C3%A4sentation%20-%20Stalder.pdf)

Studer, Daniel; Schorneck, Dominic; Bellini, Enrico; Ammann, Thomas; Platz, Peder (2023). Monitoring und Analyse des Vollzugs und der Wirkungen des Zweitwohnungsgesetzes: Schlussbericht. Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Bern.

Swiss Votes (2024). Abstimmungen: Initiative «Gegen den Ausverkauf der Heimat». Zugriff am 19.03.2024: <https://swissvotes.ch/vote/320.00>

Südoschweiz (2023, 10. Januar). Angebotsmieten in der Schweiz 2022 Deutlich Gestiegen. Südoschweiz. Zugriff am 13.09.2023: <https://www.suedostschweiz.ch/wirtschaft/zuerich-angebotsmieten-in-der-schweiz-2022-deutlich-gestiegen>

Tagesanzeiger (2012). Graubünden hat nun offiziell seinen nationalen Naturpark. Zugriff am 01.06.2024: <https://www.tagesanzeiger.ch/graebuenden-hat-nun-offiziell-seinen-nationalen-naturpark-421110516513>

Tourismus Graubünden (2024). Region Arosa / Lenzerheide. Wirtschaftsstruktur. Zugriff am 01.06.2024: <https://www.wertschoepfung-tourismus-graebuenden.ch/de/regionen/arosa-lenzerheide/>

Trais Sulais (2024). Angebot. Zugriff am 13.02.2024: <https://www.traissulais.ch/angebot>

Turcan, Alyse und Häne, Ursula (2023, 5. Januar). Ausverkauf in der Surselva: Zweitwohnungsbau. Die Wochenzeitung: Zugriff am 12.09.2023: <https://www.woz.ch/2301/zweitwohnungsbau/ausverkauf-in-der-surselva!/SGWEPTWZ91WS>

Vogel, Thomas (2022, 22. Juni). Personalmangel im Gastgewerbe: Wirte versprechen Finderlohn für Personalvermittlung. SRF. Zugriff am 19.06.2024: <https://www.srf.ch/news/schweiz/personalmangel-im-gastgewerbe-wirte-versprechen-finderlohn-fuer-personalvermittlung>

Vollenweider, Dorothea (2022, 29. Juni). Einheimische in Celerina GR verlieren ihr Zuhause wegen Luxus-Zweitwohnungen: «Es gibt nichts, was wir uns noch leisten können». Blick. Zugriff am 12.02.2024: <https://www.blick.ch/wirtschaft/einheimische-mieter-in-celerina-gr-verlieren-ihr-zuhause-wegen-luxus-zweitwohnungen-die-lage-hat-sich-in-den-letzten-monaten-zugespitzt-id17617330.html>

Vollenweider, Dorothea (2023, 3. Dezember). Bündner Mieter verlieren Wohnung – und ihre Heimat: Weil Überbauung in Celerina GR Luxus-Apartments weichen muss. Blick. Zugriff am 12.02.2024: <https://www.blick.ch/wirtschaft/weil-ueberbauung-in-celerina-gr-luxus-apartments-weichen-muss-buendner-mieter-verlieren-wohnung-und-ihre-heimat-id19205270.html>

Wüest Partner (2021). Berggebiete: Sozioökonomische Analyse. Eine empirische Grundlagenstudie von Wüest Partner. Studie im Auftrag des Seco, Bern.

Zanni, Bettina (2023, 14. Juli) Soziale Kontakte: Büroflächen schrumpfen – Homeoffice-Überdruss nimmt zu. Pilatus Today. Zugriff am 04.06.2024: <https://www.pilatustoday.ch/schweiz/bueroflaechen-schrumpfen-homeoffice-ueberdruss-nimmt-zu-152502428>

Züricher, Christian (2024, 10. Mai). Zweitwohnungsbau belastet Einheimische: «Zu teuer» – Bergler finden im eigenen Dorf keine Wohnung. Tagesanzeiger. Zugriff am 22.06.2024: <https://www.tagesanzeiger.ch/wohnung-in-den-bergen-zweitwohnungen-vertreiben-einwohner-151221831176>

### 7.3 Abbildungsverzeichnis

Titelbild / Abbildung 1: Feriensiedlung in Vazerol mit geschlossenen Fensterläden (Gemeinde Albula/Alvra). Quelle: Google Street View aufgenommen im November 2013.

Abbildung 2: Abstimmungsplakat der Gegner:innen. Stalinähnliche Figur zerschlägt ein Chalet im ländlichen Raum. .... 33

Abbildung 3: Abstimmungsplakat der Befürworter:innen. Eine dystopische Berglandschaft um das Matterhorn..... 33

Abbildung 4: Ja-Stimmenanteile bei der Zweitwohnungsinitiative. Die rote Einfärbung kennzeichnet einen Ja-Stimmenanteil unter 50 Prozent, während eine grüne Einfärbung bei mehr als 50 Prozent einsetzt. Quelle: Geoadmin. Eigene Darstellung..... 34

Abbildung 5: Zweitwohnungsanteil nach Gemeinde. Die rote Einfärbung setzt ab einem Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent ein. Quelle: Geoadmin. Eigene Darstellung..... 34

Abbildung 6: Zwischenüberprüfung der Baulandreserven der Wohn- und Mischzonen (WMZ) im Jahr 2018 durch den Kanton Graubünden. Quelle: ARE Graubünden. .... 37

Abbildung 7: Preisentwicklung pro Quadratmeter Nettowohnfläche von Erst- und Zweitwohnungen im Kanton Graubünden. Quelle: Darstellung von Hörburger & Steiner (2023: 8) basierend auf SRED – Swiss Real Estate Datenpool..... 43

Abbildung 8: Eigentumswohnungen im ehemaligen Hotel Crush Alba in Scuol. Quelle: Onlineinserat (abgerufen am 05. Dezember 2023) auf homegate.ch abgerufen..... 45

Abbildung 9: Casa Dado. Ersatzneubau eines altrechtlichen Gebäudes in Flims. Onlineinserat (abgerufen am 26. März 2024) der Immobiliengesellschaft Engels & Völkers. Quelle: Engels & Völkers. .... 45

Abbildung 10: Onlineinserat (abgerufen am 10. Oktober 2023) eines Ersatzneubauprojekt in Lantsch/Lenz mit Erst- und Zweitwohnungen. Quelle: Lux Lai AG..... 46

Abbildung 11: Karte der Region Albula mit den sechs Gemeinden. Quelle: GeoAdmin. Eigene Darstellung. .... 48

Abbildung 12: Entwicklung des Zweitwohnungsanteils in den Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Quelle ARE 2024. .... 50

Abbildung 13: Anzahl der Zweitwohnungen in Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Darstellung mit Sekundärachse (Y-Achse). Quelle: ARE 2024. Eigene Darstellung. .... 51

Abbildung 14: Anzahl der Zweitwohnungen in Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra von 2017 bis 2024. Darstellung mit Sekundärachse (Y-Achse). Quelle: ARE 2024. Eigene Darstellung. .... 52

Abbildung 15: Entwicklung der Handänderungssteuer gemäss öffentlich einsehbarer Jahresrechnungen der Gemeinden Vaz/Obervaz, Lantsch/Lenz und Albula/Alvra. Quelle: Jahresrechnungen der Gemeinden. Eigene Zusammenstellung. ....	53
Abbildung 16: Besitzverhältnisse in der Gemeinde Lantsch/Lenz. Eigene Darstellung. Quelle: Kanton Graubünden und Swisstopo. ....	80
Abbildung 17: Besitzverhältnisse unter Berücksichtigung einer Handänderung ab dem Jahr 2013 in der Gemeinde Lantsch/Lenz. Eigene Darstellung. Quelle: Kanton Graubünden und Swisstopo. ....	81

## 8 Anhang

### 8.1 Liste der Interviewpartner:innen

Nummer	Datum	Dauer	Örtlichkeit	Hintergrund Interviewpartner:in
Interview 1	17.10.2023	(52')	digital	Regionale Expert:in Zweitwohnun- gen
Interview 2	18.10.2023	(55')	vor Ort	Vertreter:in Genossenschaft Lokal wohnhafte Person
Interview 3	25.10.2023	(61')	vor Ort	Regionale Expert:in Wirtschaft und Zweitwohnungsbau
Interview 4	25.10.2023	(64')	vor Ort	Person 1: Vertreter:in Genossenschaf- ten, lokal wohnhafte Person Person 2: Vertreter:in Genossen- schaft, Betreiber:in Bergbahn, lokal wohnhafte Person
Interview 5	01.11.2023	(74')	digital	Regionale Expert:in Mieter:innenan- liegen, Recht und Zweitwohnungsbau
Interview 6	21.11.2023	(40')	vor Ort	Vertreter:in Gemeinde, lokal wohn- hafte Person
Interview 7	21.11.2023	(53')	vor Ort	Vertreter:in Gemeinde, lokal wohn- hafte Person
Interview 8	06.12.2023	(49')	digital	Person 1: lokal wohnhafte Person Person 2: lokal wohnhafte Person
Interview 9	19.12.2023	(60')	digital	Fachperson Immobilien & Raumpla- nung, Vertreter:in Gemeinde, lokal wohnhafte Person
Interview 10	22.12.2023	(74')	vor Ort	Vertreter:in Zweitwohnungsverein

## 8.2 Interviewleitfaden

### Interviewleitfaden

Musterleitfaden – Gemeindeplaner:innen und politische Vertreter:innen

#### Einleitung

- **Danksagung:** Vielen Dank, dass Sie sich Zeit nehmen für dieses Interview.
- **Einleitung zur Person:** Ich studiere Geographie an der Universität Zürich und ich arbeite Nebenbei noch in der städtischen Verwaltung in der Stadt Luzern.
- **Motivation:** Das Thema interessiert mich, weil ich mich einerseits in der Stadt Luzern mit wohnraumpolitischen Themen und insbesondere mit bezahlbaren Wohnraum auseinandersetze und fasziniert bin, welchen pragmatischen und aktiven Zugang Berggemeinden in Graubünden zu diesem Bereich gefunden haben. Andererseits bin ich als Kind und Jugendlicher fast jährlich in Ferien im Graubünden und möchte deshalb verstehen, welchen Einfluss auf das Dorfleben und die lokale Bevölkerung die Zweitwohnungsproblematik hat.
- **Masterarbeitsthema:** Einfluss Zweitwohnungen auf Wohnungsmarkt und Verdrängungen – Stichwort Gentrifizierung. Forschungsfrage:
  - o Wie prägt rurale Gentrifikation die alpinen Berggemeinden Obervaz/Vaz und Lantsch/Lenz gegenwärtig?
- **Informationen zum Interview:** Das Interview wird aufgezeichnet, es geht rund 60 Minuten und ich werde mir Notizen während des Gesprächs machen.

#### Einstiegsfrage:

Was sind ihre Aufgaben als \_\_\_\_\_ (Gemeindeplaner / Experte)?

#### Fragen zur Wohnungsmarkt:

Wie sieht die aktuelle Wohnungssituation in \_\_\_\_\_ aus?

Was sind Gründe für die aktuell angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in \_\_\_\_\_?

Wie kann die grosse Preisdifferenz zwischen Erst- und Zweitwohnungen erklärt werden?

Wie hat sich die Situation in der Gemeinde \_\_\_\_\_ und Region \_\_\_\_\_ entwickelt?

Welche Rolle spielen die gesetzlichen Rahmenbedingungen?

Welche Rolle spielt die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative?

Findet die Umnutzung von altrechtlichen Erstwohnraum in \_\_\_\_\_ statt?

Welchen Einfluss hatte die Covid-19 Pandemie auf den Wohnungsmarkt in \_\_\_\_\_?

Wie ist das Verhältnis mit privaten Immobilienunternehmer:innen oder Bauunternehmer:innen?

Wie hat sich die Präsenz von institutionellen Immobilienunternehmen in ihrer Gemeinde \_\_\_\_\_ entwickelt?

#### Fragen zu Konflikte und Verdrängung

Das Bündler Wirtschaftsforum hat berechnet, dass rund 750 Wohnungen für Erstwohnungen in der Region Albula im Jahr 2021 gefehlt haben. 2011 waren es rund 300 Wohnungen weniger. Wie wird diese Berechnung eingeschätzt?

Ist diese Entwicklung auch in der Gemeinde \_\_\_\_\_ spürbar?

Wer braucht Zugang zu den fehlenden Wohnungen?

Wie wird versucht die Zugänglichkeit für diese Personen zu verbessern?

Welche Konflikte entstehen und sind feststellbar aufgrund dieser Problematik?

Wie ist das soziale Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnenden?

### **Spezifische Fragen Obervaz/Vaz**

Auf der Gemeindeeigenen Parzelle 1578 in Valbella möchte die Gemeinde 20 bis 25 Erstwohnungen zur Miete erstellen. Warum hat sich die Gemeinde für diesen Schritt entschlossen?

Für welche Zielgruppen sollen diese Wohnungen erstellt werden?

Warum hat sich die Gemeinde entschlossen diese Wohnungen selbst zu realisieren?

### **Spezifische Fragen Lantsch/Lenz**

Die Wohnbaugenossenschaft Lantsch/Lenz konnte zwischen 2015 und 2016 acht Mietwohnungen auf Gemeindeland realisieren. Wie kam es zu dieser Entwicklung?

Welche Unterstützung war notwendig, um das Projekt zu realisieren? Wie konnte dieser Unterstützung sichergestellt werden?

Für welche Gruppen wurde diese Wohnungen geplant?

An der Gemeindeversammlung vom 31. März 2022 wurde beschlossen, dass die WBG Lantsch/Lenz 20 weitere Wohnungen auf zwei weiteren Bauparzellen der Gemeinde realisieren kann. Welche Entwicklungen haben zu dieser Entscheidung geführt?

Gibt es Erkenntnisse aus dem ersten Bauprojekt, welche zu Veränderungen bei der Realisierung des zweiten Bauprojekts geführt haben? Welche?

Für welche Gruppen werden diese Wohnungen geplant?

### **Spezifische Fragen Albula/Alvra**

Die Wohnbaugenossenschaft Alvra hat sich 2022 gegründet. Wie kam es zu dieser Entwicklung?

Welche Rolle hat die Gemeinde bei der Gründung der Wohnbaugenossenschaft eingenommen?

Was sind die Ziele der Wohnbaugenossenschaft? Wie sollen diese Ziele erreicht werden?

In der Gemeinde Albula/Alvra liegt der Zweitwohnungsanteil bei rund 60 Prozent. Das liegt noch unter jenem in Vaz oder Lantsch. Wie wird die Wohnsituation im Vergleich zu diesen Gemeinden eingeschätzt?

## 8.3 Merkblatt / Einverständniserklärung Interviewpartner:innen

### Masterarbeit zur Wohnungsmarktsituation in der Region Albula

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Merkblatt stelle ich Ihnen mein Masterarbeitsprojekt am Geographischen Institut der Universität Zürich, dessen Ziele sowie den Ablauf eines Interviews kurz vor. Die Arbeit wird durch Prof. Dr. Hanna Hilbrandt (Universität Zürich) betreut.

#### Worum geht es in der Masterarbeit?

Die Masterarbeit untersucht den Mangel an bezahlbaren Wohnraum in Graubünden und spezifisch in der Region Albula, fragt nach dessen Gründen und untersucht die gesellschaftlichen Auswirkungen für die Region. Dazu werden Interviews mit Akteur\*innen aus dem Umfeld verschiedener Planungsinstitutionen, aus sozialen Vereinen und Immobilienwirtschaft sowie der Politik geführt. Damit wird der Wohnungsmarkt im Graubünden und spezifisch in der Region Albula aus verschiedenen Perspektiven und über den zeitlichen Verlauf beleuchtet und gefragt, welche Herausforderungen und Potentiale sich für eine ländliche Region im Alpenraum ergeben.

#### Wie sieht der Ablauf eines Interviews aus?

Für den Interviewtermin sollten Sie sich rund eine Stunde einplanen. Eine Vorbereitung ihrerseits ist nicht nötig. Zwischen Oktober und Dezember 2023 vorzugsweise am Dienstag oder Mittwoch kann das Gespräch an einem von Ihnen vorgeschlagenen Ort in Chur oder der Region Albula stattfinden. Falls Sie aufgrund Ihres Terminkalenders ein Online-Gespräch bevorzugen, kann das Gespräch auch über ein noch zu vereinbarendes Tool (Zoom, Teams, Skype o.ä.) stattfinden. Das Interview wird wahlweise in Deutsch (Mundart oder Schriftsprache) oder Englisch geführt. Es wird für die anschliessende Auswertung aufgezeichnet, es sei denn, sie wünschen dies ausdrücklich nicht.

#### Was geschieht mit meinen Aussagen?

Das Gespräch wird im Anschluss durch mich ausgewertet. Die Aufnahmen bleiben zu diesem Zweck in digitaler Form bis nach Abschluss der Masterarbeit lokal gespeichert. Sie haben das Recht, das Löschen ihrer Aufnahmen zu verlangen und Aussagen zu widerrufen. Das Transkript des Gesprächs wird Ihnen zum Gegenlesen zugesandt. In der Arbeit werden Aussagen auszugsweise mit Ihrem Namen oder in anonymisierter Form abgedruckt. Die Masterarbeit wird nach Abschluss über den Bibliothekskatalog der Universität Zürich öffentlich einsehbar sein und Ihnen auf Wunsch per E-Mail zugestellt.

*Bitte füllen Sie den nachfolgenden Teil vor dem Interviews aus. Sie können dies auch am Interviewtermin tun, ich bringe das ausgedruckte Merkblatt mit. Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie, dass Sie dieses Merkblatt gelesen haben und damit einverstanden sind.*

Darf das Gespräch aufgezeichnet werden?  Ja  Nein  
Meine Aussagen dürfen ... abgedruckt werden.  anonymisiert  mit meinem Namen  
Möchten Sie nach Abschluss der Masterarbeit ein Exemplar per E-Mail erhalten?  Ja  Nein

Name ..... Vorname .....

Ort, Datum: ..... Unterschrift: .....

Ich bedanke mich für Ihr Interesse an meiner Masterarbeit und stehe Ihnen bei Fragen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Jonas Baum

## 9 Persönliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und die den verwendeten Quellen wörtlich oder inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonas Baum', written in a cursive style.

Jonas Baum

Zürich, 30. Juni 2024