



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Im Dialog mit den Zweitheimischen

Fallbeispiele zum Verhältnis von Einheimischen und Zweitheimischen in Tourismusgemeinden im Alpenraum

Autoren:

- Thomas Egger, Direktor SAB
- Vera Ambühl, wissenschaftliche Mitarbeiterin SAB

Bern, 11. August 2025

Inhaltsübersicht

1.	Einleitung.....	2
2.	Ziel und Zweck der Beispielsammlung.....	3
3.	Warum ein gutes Verhältnis zwischen Ein- und Zweitheimischen wichtig ist	3
4.	Fallbeispiele	4
	Lenk (BE).....	5
	Surselva (GR)	6
	Goms (VS).....	7
	Anniviers (VS)	8
	Bellwald (VS)	9
	Hasliberg (BE)	10
	Arosa (GR).....	11
	Wildhaus-Alt St. Johann (SG)	12
	Flims Laax Falera (GR).....	13
5.	Fazit und Ausblick.....	14

1. Einleitung

Die Corona-Pandemie hat vieles verändert. Sie hat auch nachhaltige Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der Schweiz. Ein deutlicher Trend «zurück aufs Land» ist erkennbar. Dieser Trend hat auch den Zweitwohnungsmarkt umgekrempelt. Der Markt an Chalets im Alpenraum ist leergeräumt. Selbst Gebäude, die früher jahrelang auf neue Besitzer warteten, fanden plötzlich Käufer. Bekannt sind Beispiele, in denen der Kauf sogar ohne vorgängige Besichtigung erfolgte.

Ermöglicht hat diesen Trend «zurück aufs Land» insbesondere die Digitalisierung. Ohne leistungsfähige digitale Infrastrukturen und entsprechende Anwendungen wäre das nicht möglich gewesen. So ist es nun möglich, nicht nur während den normalen vier oder fünf Wochen Ferien im Chalet online zu bleiben, sondern gleich mehrere Wochen oder Monate von dort aus zu arbeiten. «Workation» ist der neue Begriff, welcher für die Kombination von Arbeit und Ferien steht. Die Zweitwohnungsbesitzenden bleiben nochmals deutlich länger am Ort und werden so wirklich zu Zweitheimischen. Deren Einbezug in das Dorfleben wird umso wichtiger.

Die Zweitheimischen haben sich bewusst für einen bestimmten Ort entschieden, weil er ihnen besonders gut gefällt und sie sich hier wohl fühlen. Die Zweitheimischen sind die treuesten Gäste, da sie praktisch ihre ganze Freizeit und zunehmend sogar einen Teil ihrer Arbeitszeit an diesem Ort verbringen. Die Gemeinden und touristischen Unternehmen sind gut beraten, diesen Gästen ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Die Zweitheimischen sind in der Regel sehr gerne bereit, sich auf freiwilliger Basis für die Gemeinde ihrer Wahl zu engagieren. Dieses Engagement kann zum Beispiel darin bestehen, dass sie Anteilscheine für die Luftseilbahn oder das Hallenbad kaufen, im Dorfladen oder in der Skibar hinter der Theke stehen, bei der Instandstellung der Wander- und Bikewege mitarbeiten oder am Skilift aushelfen. Sie tun dies aus freien Stücken, weil sie einen direkten Gegenwert erkennen, wenn durch ihr Engagement das touristische Angebot vor Ort aufgewertet wird.

Ein derartiges freiwilliges Engagement kommt vor allem dann zustande, wenn zwischen Gemeindebehörden, Tourismus und Zweitheimischen ein konstruktiver Dialog stattfindet. Dabei stellt sich aus demokratiepolitischer Sicht eine grundlegende Frage. Denn die Zweitheimischen sind an der Gemeindeversammlung nicht stimmberechtigt. Aus Diskussionen hat sich gezeigt, dass sie diese Entscheidkompetenz auch gar nicht fordern. Sie möchten aber frühzeitig in die Prozesse einbezogen und ernst genommen werden. Das setzt voraus, dass sich die Zweitheimischen organisieren und andererseits die Gemeindebehörden aktiv auf sie zugehen. Ein derart partnerschaftlicher Ansatz lohnt sich und liegt im Interesse aller Beteiligten, statt Streitigkeiten bis vor Bundesgericht auszutragen. Wie derartige Partnerschaften funktionieren können, wollen wir mit der vorliegenden Publikation anhand ausgewählter Fallbeispiele aufzeigen.



Thomas Egger

Direktor Schweizerische Arbeitsgemeinschaft
für die Berggebiete (SAB)

2. Ziel und Zweck der Beispielsammlung

Die vorliegende Beispielsammlung soll einen Erfahrungsaustausch zwischen den Gemeinden ermöglichen. Oft sind sie in Bezug auf das Verhältnis von Einheimischen und Zweitheimischen von denselben Meinungsverschiedenheiten und Konflikten betroffen, welche regelmässig auf der juristischen Ebene ausgetragen werden (s. Kapitel 3). Die Beispiele sollen sowohl für die Gemeinde wie auch für die Zweitheimischen von Nutzen sein. Sie zeigen, wie der Dialog zwischen Gemeinde, Einheimischen und Zweitheimischen gelingen kann und eine konstruktive, respektvolle Zusammenarbeit entstehen kann. Die Begriffe «Zweitheimische» und «Zweitwohnungsbesitzende» werden in diesem Dokument nicht trennscharf verwendet, wobei mit dem Begriff «Zweitheimische» tendenziell einen stärkeren Bezug zum Ort zum Ausdruck gebracht wird, welcher nicht alle «Zweitwohnungsbesitzenden» haben.

Für die Auswahl der Beispiele wurden zwei Netzwerke der SAB konsultiert: Die Konferenz der Regionen und die Konferenz der GemeindepräsidentInnen von Ferienorten im Berggebiet. Auch mit der Allianz Zweitwohnungen Schweiz, dem nationalen Dachverband der Zweitwohnungsbesitzenden, wurde Rücksprache genommen. Sie verleiht das Label «Top Zweitwohnungs-Destination» an Orte, die sich durch Wertschätzung und einen offenen Dialog gegenüber den Zweitwohnungsbesitzenden auszeichnen. Weiter wurden eigene Recherchen durchgeführt und die Gemeinden, die im Kapitel 4 vorgestellt werden, schriftlich konsultiert. Vertiefte Gespräche mit den Gemeinden wurden hingegen nicht geführt.

3. Warum ein gutes Verhältnis zwischen Ein- und Zweitheimischen wichtig ist

Viele Zweitwohnungsbesitzende haben einen engen Bezug zum Ort, wo ihre Ferienliegenschaft ist, weshalb sich der Begriff «Zweitheimische» etabliert hat. Diese Personen sind oft treue Kunden des lokalen Gewerbes und Handels, unterstützen Genossenschaften wie etwa Läden finanziell und interessieren sich fürs Dorf sowie für den nachhaltigen Umgang mit der Landschaft. Als stets wiederkehrende Gäste helfen sie so der einheimischen Wirtschaft, ohne dass man sie bewerben muss, und können eine Ressource für eine Gemeinde sein. Weil viele Dörfer in den alpinen Destinationen einen sehr hohen Zweitwohnungsanteil aufweisen, sind Zweitheimische auch im Zusammenhang mit der Dorfkernerneuerung eine wichtige Gruppe.

Nebst der sozialen Komponente gibt es auch eine wirtschaftliche. Selbstbewohnte Ferienliegenschaften sind ein wichtiger Pfeiler des Schweizer Tourismus in den Berggebieten und ländlichen Räumen, da die Konsumausgaben, Liegenschaftsunterhalt und Kurtaxen der Zweitwohnungsbesitzenden in den Gemeinden ausgegeben werden.

Im Gegenzug ist den Zweitheimischen ein Einbezug und eine Teilhabe an Entscheidungen wichtig. Sie möchten frühzeitig in Prozesse einbezogen und ernst genommen werden. Dies betrifft insbesondere Themen wie die Verwendung der Kurtaxen, welche zu einem grossen Teil von ihnen bezahlt werden, und kann beispielsweise durch den Einbezug in den Tourismusorganisationen oder weiteren Gremien sichergestellt werden.

Durch einen persönlichen Austausch zwischen Behörden, Einheimischen und Zweitheimischen kann Verständnis für die Anliegen beider Seiten geschaffen werden.

Ansonsten besteht das Risiko, dass es zu emotionalen Diskussionen und gar rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den verschiedenen Parteien kommt. Streitpunkte sind häufig Änderungen beim Kurtaxenreglement oder Einsprachen von Zweitwohnungs-besitzenden bei Bauprojekten für Erstwohnungen. Dies führt oft zu langwierigen juristischen Verfahren, welche längerfristige Spannungen in einer Gemeinde zur Folge haben können. **Kurz gesagt kommt ein gutes Zusammenleben zwischen den Erst- und Zweitheimischen dem Dorfleben insgesamt zugute.**

Das Thema des Umgangs von Ein- und Zweitheimischen miteinander ist in den letzten Jahren noch wichtiger geworden, weil der Wohnraum in den alpinen Destinationen sehr knapp geworden (s. Kapitel 5). Aus diesen Gründen wird in diesem Dokument aufgezeigt, wie das Zusammenleben verbessert werden kann.

4. Fallbeispiele

In diesem Kapitel werden ausgewählte Beispiele aus der ganzen Schweiz vorgestellt, wie das Zusammenleben zwischen Einheimischen und Zweitheimischen verbessert werden und gelingen kann.

Lenk (BE)

In der Gemeinde Lenk zeigt sich exemplarisch, wie sich das Verhältnis zwischen den Behörden, Einheimischen und Zweitheimischen entwickeln kann. Vor gut 20 Jahren kam es aufgrund einer geplanten Erhöhung der Kurtaxen durch die Gemeinden zu mehreren Rechtsstreiten mit Zweitwohnungsbesitzenden. Anschliessend organisierten sich diese im Verein «Stammgäste Lenk», der heute rund 570 Mitglieder hat. Der Verein unterstützt viele kulturelle Anlässe und Organisationen für Erwachsene und Kinder vor Ort. Zum Beispiel spricht er finanzielle Beiträge an die Jazztage Lenk und die Stiftung für Kulturförderung.

Er erhielt auch einen Sitz im Verwaltungsrat der Tourismus-Organisation Lenk Simmental Tourismus AG. Durch diese institutionelle Einbindung der Zweitheimischen hat sich der Austausch zwischen der Gemeinde und ihnen stark verbessert und ist insgesamt sehr gut. Die Zweitheimischen haben mit der selbstbestimmten Vertretung in der Tourismusorganisation nun eine formelle Mitsprache und arbeiten enger mit lokalen Akteuren zusammen. Die Beziehung ist dadurch auch professioneller und kooperativer geworden. Heute ist sie von gegenseitigem Respekt und Vertrauen geprägt. Nur gelegentlich kommt es noch zu Interessenkonflikten, insbesondere bei Themen wie Kurtaxe, Finanzierung der Freizeitinfrastruktur und Bauprojekten.

Die Zweitheimischen sind für die Gemeinde eine wichtige wirtschaftliche Stütze und die Gemeinde lädt die Zweitheimischen jährlich im Dezember zu einem «*Verre d'amitié*» ein. Auch pflegt sie den Dialog bei Informationsanlässen.

Das positive Klima und die konstruktive Zusammenarbeit zeigen sich in verschiedenen Formen: 2020 wurde Lenk mit dem Label «Top Zweitwohnungs-Destination» der Allianz Zweitwohnungen Schweiz ausgezeichnet. Zudem wird neu auf die Wintersaison 2025 / 2026 eine vergünstigte Ski-Jahreskarte für Zweitheimische eingeführt.



Quelle: zVg

Weitere Informationen: www.stammgaeste-lenk.ch, <https://tinyurl.com/2nzhfeve>, <https://tinyurl.com/638j3tfa>, www.lenkgemeinde.ch.

Surselva (GR)

In der mittleren Surselva wird aufgezeigt, dass das Thema auch überkommunal aufgegriffen werden kann. Die Surselva Tourismus AG hat mit den zwei Bergbahnen Brigels und Obersaxen Mundaun ein Konzept zur Wertschätzung und Anerkennung der Zweitheimischen entwickelt und umgesetzt. Dieses entstand durch den direkten Dialog mit ihnen, welcher von der Tourismusorganisation initiiert wurde. Als erste Massnahme wurde im Winter 2017/2018 ein Mehrwertbüchlein eingeführt, welches den Zweitheimischen Zugang zu exklusiven Angeboten und Rabatte in der Region gewährt. Als zweite Massnahme wurden 2019 zwei Schneetage – einer in Brigels und einer in Obersaxen – für Familien durchgeführt, welche mit zahlreichen Besuchenden ein Erfolg waren. Surselva Tourismus erhielt im Anschluss viele positive Rückmeldungen und konnte so das Verhältnis zu den Zweitheimischen verbessern.

Heute sind Surselva Tourismus und die die daran beteiligten vier Gemeinden Breil/Brigels, Ilanz/Glion, Lumnezia und Obersaxen Mundaun in regelmässigem Kontakt und Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern der verschiedenen Interessengemeinschaften von Zweitheimischen, um sich über ihre Anliegen zu informieren, sowie um das touristische Angebot laufend zu verbessern.

Weitere Informationen: www.htr.ch/story/tourismus/surselva-tourismus-kuemmert-sich-um-die-zweitheimischen-23086.



Quelle: Surselva Tourismus ©

Goms (VS)

Auch im Goms wurde die Tourismusorganisation aktiv. Nach einem Streit um die Erhöhung der Kurtaxen unterzeichneten sie und die IG Zweitwohnungen Goms (IZGW) 2017 eine gemeinsame Charta. Dieses Dokument ist ein Verhaltenskodex, wie die Parteien künftig miteinander umgehen möchten. Seit der Einführung der Charta wurde die Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen intensiviert und institutionalisiert: Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden Goms und Obergoms, der Tourismusorganisation und der IZGW treffen sich ein- bis zweimal pro Jahr, um sich über aktuelle Themen auszutauschen. Mit der Charta hat die IG auch einen Sitz im Verwaltungsrat der Tourismusorganisation erhalten.

Die Charta hat sich auf politischer Ebene bewährt. Sie konnte aber den Graben nicht vollständig kitten, welcher aufgrund der Gerichtsverfahren zu den Kurtaxen entstanden ist. So wird die starke Positionierung der Zweitwohnungsbesitzenden von der Wohnbevölkerung nicht immer geschätzt. Dort wo sich die Zweitwohnungsbesitzenden in den kulturellen, sportlichen oder touristischen Bereichen engagieren, ist der Austausch aber sehr gut. Nebst diesen Zweitheimischen, die beim Dorfleben aktiv mitwirken und sich bemühen, gibt es auch Zweitwohnungsbesitzende, welche ihre Ferien im Goms in Ruhe und Anonymität verbringen möchten oder gar eine ablehnende Haltung einnehmen. Die IZGW vertritt etwa einen Drittel der Zweitwohnungsbesitzenden, wodurch sie nur einen Teil der Meinungen und Interessen abdecken kann. Je nach Thema bilden sich deshalb auch andere Gruppierungen zur Interessenvertretung.



Quelle: zVG

Ebenfalls erwähnenswert ist, dass die Gemeinde Goms das Format «Dorfgespräche» initiiert hat. Sowohl die Einheimischen wie auch die Zweitheimischen diskutierten, allerdings separat an zwei Anlässen mit einem Jahr Abstand dazwischen, in den Jahren 2023 und 2024 über die Zukunft der Gemeinde und über die zentralen Themen der Talschaft. Das Angebot wurde von externen Beraterinnen und Beratern von EspaceSuisse geleitet, wodurch die Gemeinde eine neutrale Rolle einnehmen konnte.

Weitere Informationen: www.igzw-goms.ch, <https://tinyurl.com/hntuev44>
<https://tinyurl.com/bdc5nd57>, www.gemeinde-goms.ch.

Anniviers (VS)

In der Gemeinde Anniviers gibt es bereits seit 1977 einen Verein, welcher die Interessen der Zweitwohnungsbesitzenden vertritt. «AnniviersR2» zählt heute rund 500 Mitglieder und ist im Verwaltungsrat der «Anniviers Tourisme SA» (AG, die für die touristischen Aktivitäten zuständig ist) vertreten. Die Einbindung in dieses Gremium wird von der Gemeinde klar positiv bewertet. So werden die Ansichten der Zweitheimischen eingebracht, welche einen wichtigen Teil der lokalen Wirtschaft ausmachen.

Auch informell gibt es einen regen Austausch, zum Beispiel an den «Journées R2» (R2 = résidences secondaires). Diese Anlässe werden von «Anniviers Tourisme» organisiert. Sie können die Geschichte von Anniviers oder die Aufwertung des Kulturerbes ins Zentrum stellen, aber auch kulturelle oder gesellige Veranstaltungen sein. Behördenvertreter nehmen regelmässig an den Generalversammlungen des Vereins teil und beantworten Fragen der Mitglieder. Zudem erhalten die Zweitheimischen die Gästekarte «Anniviers Liberté» und profitieren somit von kostenlosen oder vergünstigten Leistungen (z. B. Benutzung der Bergbahnen und Postautos) in der Sommersaison.

Die Beziehungen zwischen der Gemeinde und «AnniviersR2» ist sehr gut, was sich durch die enge Zusammenarbeit und gegenseitige Wertschätzung manifestiert. Der Gemeinde ist es wichtig, dass jede und jeder zu Wort kommt und gehört wird. Denn durch den Dialog können die unterschiedlichen Perspektiven sowie Vor- und Nachteile der Menschen, die das ganze Jahr über im Val d'Anniviers leben und derjenigen, die zur Erholung dorthin gehen, verstanden werden. Die Verbundenheit der Zweitheimischen mit dem Ort und der Region ist der Gemeinde wichtig, und es wäre aus ihrer Sicht schade, diese bei ihrer Arbeit nicht zu berücksichtigen. Aus diesen Gründen wurde Anniviers mit dem Label «Top Zweitwohnungs-Destination» der Allianz Zweitwohnungen Schweiz ausgezeichnet.

Weitere Informationen: www.anniviersR2.ch, <https://tinyurl.com/4xddx5j4>.



Quelle: Anniviers Tourisme SA

Bellwald (VS)

Von Seiten der Gemeinde wurde bereits zwischen 2008 und 2009 mit der Hochschule Luzern ein Projekt durchgeführt, um eine kommunale Strategie als Reaktion auf den hohen Zweitwohnungsbestand zu erarbeiten. 2016 gab die Gemeinde bekannt, grössere Änderungen am Kurtaxenreglement erarbeiten zu wollen, was zur Gründung des Vereins von Zweitheimischen namens «BellwaldPlus» führte. Die Gemeinde entschied sich, den Verein bei der Arbeitsgruppe zur Neugestaltung des kommunalen Kurtaxenreglements einzubeziehen. Anschliessend erhielt er auch Einsitz in den Vorstand von Bellwald Tourismus und die Gästekartenleistungen können auch von den Zweitheimischen genutzt werden.



Quelle: SAB (Thomas Egger)

Trotz dem Einbezug des Vereins der Zweitheimischen, gab es Beschwerden gegen das überarbeitete Reglement, über welche vom Bundesgericht entschieden wurde. Das Beispiel Bellwald zeigt also auch, dass trotz der Bereitschaft von beiden Seiten, zusammenzuarbeiten, juristische Auseinandersetzungen nicht automatisch vermieden werden können.

Auch aufgrund dieser Vorgeschichte wird viel Wert auf die Kommunikation gelegt. Bei Fragen seitens Zweitheimischer kontaktiert der Präsident von «BellwaldPlus» die jeweiligen Verantwortlichen der Gemeinden, um sich selbst ein Bild zu machen. So können konstruktive Gespräche geführt werden und die jeweiligen Argumente vorgebracht werden. Dazu passt die Grundhaltung der Gemeinde, dass es wichtig ist, die Sichtweise der Zweitheimischen zu kennen und dass man von den unterschiedlichen Perspektiven profitieren kann.

Der Austausch mit «BellwaldPlus» ist heute sehr gut. Die Palette an Anlässen, um ihn und das soziale Leben zu fördern, ist breit. So haben die Gemeinde und der Verein 2022 einen Tag der Erst- und Zweitheimischen (das sogenannte «Erst- und Zweitheimischenfest») durchgeführt. Einheimische und Vereinsmitglieder von «BellwaldPlus» haben die Organisation der Raclette-Abende im Dorf vom Musikverein übernommen. Weiter werden Altjahres-Apéros, Sommerevents und gemeinsam mit einer Stiftung ein Projekt für den Erhalt der Suonen vom Verein organisiert.

Weitere Informationen: www.bellwaldplus.ch, www.gemeinde.bellwald.ch.

Hasliberg (BE)

Auf dem Hasliberg wurde von 2015 bis 2017 das Projekt «Zukunft Hasliberg», welches von der Neuen Regionalpolitik mitfinanziert wurde, gemeinsam mit der Hochschule Luzern durchgeführt. Dieses bezweckte die Gestaltung der Zukunft der Gemeinde durch alle Beteiligten nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative, da sie grosse Auswirkungen auf die Baubranche der Gemeinde hatte. Am Projekt nahmen rund 120 Personen in zwölf thematischen Arbeitsgruppen teil, zu denen sowohl Einheimische und Zweitheimische gehörten. Eine thematische Arbeitsgruppe war auch dem Thema «Zweitwohnungsbesitzende» gewidmet.

Aus diesem Projekt entstanden zahlreiche Umsetzungsmassnahmen, darunter der «Förderverein Netzwerk Hasliberg». Diese Vereinigung von Einheimischen, Zweitheimischen und weiteren Personen und Organisationen vernetzt die Menschen des Ortes, unterstützt finanziell Projekte in der Region und bezweckt eine langfristige Förderung des Haslibergs. Die Einwohnergemeinde und der Förderverein haben 2023 und 2025 je einen Anlass für Einheimische, Zweitheimische und Gäste durchgeführt, welche die Begegnungen und Gespräche untereinander fördern sollten.



Quelle: Jungfrau Region Tourismus AG ©

Dass dem Verein sowohl Einheimische wie auch Zweitheimische angehören, wird von allen Seiten als sehr positiv beurteilt. Dadurch hat sich der Austausch verbessert und etliche Projekte, die sowohl den Einheimischen wie auch den Zweitheimischen und Touristen am Hasliberg zugutekommen, konnten realisiert werden. Auch die Zusammenarbeit und Abstimmung bei neuen Projekten ist besser geworden.

Im Jahr 2026 wird der Verein sein zehnjähriges Jubiläum haben. Der Blick in die Zukunft zeigt, dass sich die Zweitheimischen einen noch intensiveren Kontakt wünschen und sich auch noch stärker in die Gemeinde einbringen möchten. Dies ist jedoch nur bedingt möglich, weil die Gemeinde ihren Charakter beibehalten und ihre eigenen Strategien verfolgen möchte. Zudem geht die Umsetzung von Projekten immer auch mit der Beanspruchung von kommunalen Ressourcen einher, welche limitiert sind. Bei einigen bereits realisierten Projekten braucht es nach der Fertigstellung Unterhaltsarbeiten durch die Gemeinde, was wiederum einen zeitlichen und auch finanziellen Aufwand bedeutet.

Weitere Informationen: www.regiosuisse.ch/projektdatenbank?project-id=552&title=zukunft-hasliberg-modellprojekt, netzwerk-hasliberg.ch, <https://www.hasliberg.ch/wirtschaft/zukunft-hasliberg/>.

Arosa (GR)

In Arosa wird nicht von Zweitheimischen, sondern von «Arosa-Fans» gesprochen. Bereits durch die Verwendung dieser Bezeichnung wird klar, dass das Verhältnis zu ihnen konstruktiv und freundschaftlich ist. Mit «VivArosa», dem Verein der Zweitheimischen, pflegt die Gemeinde einen regelmässigen Austausch und die zwei Akteure laden sich gegenseitig zu Veranstaltungen ein, was wertvoll ist und bei der sehr guten Beziehung hilft.

Weiter vergibt «VivArosa» jährlich einen Preis. Der «Prix VivArosa» ist mit 1000 Franken dotiert und würdigt jedes Jahr Menschen, Gruppen oder Institutionen, die sich mit besonderem Engagement für Arosa als Ferienort starkmachen und damit einen Beitrag für die ganze Gemeinde leisten. Zudem führte die Gemeinde einen Workshop durch, um Ideen zu sammeln, wie Seniorinnen und Senioren vermehrt zum Einstieg in politische Mandate oder unterstützende Arbeit auf Gemeindeebene motiviert werden könnten. Daran nahmen sowohl Ein- wie Zweitheimische teil.

Auch stellt die Gemeinde allen Zweitwohnungsbesitzenden eine Gästekarte aus. Die Zweitwohnungsbesitzenden zahlen zwar eine Grundtaxe, sind aber von der Tourismusförderungsabgabe ausgenommen. Der 1999 gegründete Verein «VivArosa» hat einen Sitz im Vorstand der örtlichen Tourismusorganisation inne. Arosa erhielt 2020 das Label «Top Zweitwohnungs-Destination» der Allianz Zweitwohnungen Schweiz.

Weitere Informationen: www.vivarosa.ch, <https://tinyurl.com/y6b5phhc>, www.gemeindearosa.ch.



Quelle: Arosa Tourismus ©

Wildhaus-Alt St. Johann (SG)

Die Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann im touristischen Kerngebiet des Toggenburg pflegt einen regelmässigen Austausch mit den Zweitheimischen. Diese haben sich im Verein «proToggenburg.ch» zusammengeschlossen. Der Austausch wird sichergestellt durch die Vertretung des Vereins im Vorstand von Toggenburg Tourismus sowie in Projekten und Begleitgruppen, die Organisation einer Jahresversammlung (analog einer Bürgerversammlung für Einheimische) und dem Einsitz in verschiedenen kommunalen Vereinen und Vorständen. Die Meinungen und Mitarbeit der Zweitheimischen werden auf diesen Wegen eingeholt und wertgeschätzt. Zudem steht den Zweitwohnungsbesitzenden eine ganzjährige Gästekarte zu.



Quelle: zVG

Erwähnenswert ist die Initiative «Sanieren & Profitieren» von Toggenburg Tourismus. Das Ziel davon ist, mehr kalte Betten in warme zu verwandeln, indem die Zweitwohnungsbesitzenden bei der Sanierung ihres Objekts unterstützt werden. Beispielsweise werden die Kosten der Vorprojektierung vollumfänglich übernommen. Es wird den Zweitwohnungsbesitzenden veranschaulicht, wie sie durch eine Vermietung über die Online-Plattform von Toggenburg Tourismus zusätzliche Einnahmen für sich selbst und die Region generieren können. Schnell konnte gezeigt werden, dass die Wohnungen selbsttragend sind und die Mieteinnahmen für den baulichen Unterhalt eingesetzt werden können. Die Zweitwohnungsbesitzenden schätzen dieses Angebot sehr und die Beziehung zwischen ihnen und den Handwerksbetrieben hat sich dadurch nochmals intensiviert.

Die aktive Beziehung zu den Zweitheimischen spiegelt sich auf verschiedenen Ebenen wider. Bei Projekten, Vorständen und Mitwirkungen sind die Zweitheimischen direkt vertreten und bringen ihre Bedürfnisse und Erfahrungen direkt ein. Dank der offenen Haltung und der oft gut gelingenden Integration verlegen regelmässig Zweitheimische ihren Wohnsitz in die Gemeinde – und werden so zu Einheimischen.

Weitere Informationen: www.protoggenburg.ch, www.partner.toggenburg.swiss, <https://tinyurl.com/3j5pxd7r>.

Flims Laax Falera (GR)

In der Destination Flims Laax Falera endete ein Streit um eine Erhöhung der Gästetaxen vor Bundesgericht. Die von Zweitheimischen gegründete «Interessengemeinschaft Flims Laax Falera» (IG FLF) gab später eine Studie bei der Universität St.Gallen zur Beziehung zwischen Einheimischen und Zweitheimischen in Auftrag. Es war die erste in der Schweiz, in welcher dieses Thema aus wissenschaftlicher Perspektive analysiert wurde. Dadurch sollte die Diskussion von einer emotionalen auf eine sachliche Ebene verschoben werden. Die 2024 veröffentlichte Studie zeigte, dass sowohl die ortsansässige Bevölkerung als auch die Zweitwohnungsbesitzenden sich benachteiligt fühlten. Ein Kritikpunkt an der Studie war die tiefe Teilnehmerzahl mit total 15 Interviews mit Ein- und Zweitheimischen. Aus Sicht der Gemeinden brachte sie nur wenig neue Erkenntnisse und nicht direkt eine Veränderung bei der Beziehung mit den Zweitheimischen, half jedoch der IG FLF, sich innerhalb des Vereins zu organisieren und die Ziele neu zu priorisieren.

Einige der in der Studie identifizierten, potenziellen Fokusthemen wurden danach von der IG FLF weiterverfolgt. So lancierte der Verein kürzlich in diesem Zusammenhang eine Kundenkarte, mit der es bei einheimischen Gastrobetrieben Spezialrabatte gibt. Die Aktion richtet sich sowohl an Zweit- wie auch an Einheimische. Im März 2025 wurde erstmals eine Dialogveranstaltung durchgeführt, welche von der IG organisiert wurde. Die Veranstaltung zum Thema «Zukunft Flims» wurde in der Bevölkerung gut aufgenommen und auch von vielen Zweitheimischen besucht.

Das beidseitige Bestreben, den konstruktiven Dialog zu fördern, ist für die Gemeinden ein entscheidendes Element, weshalb die Beziehung zwischen ihnen und der IG FLF, wie auch den Zweitheimischen allgemein (die IG FLF repräsentiert nur rund 15 Prozent der über 10'000 Ferienwohnungen der Destination Flims-Laax-Falera), mittlerweile gut ist. Weitere Dialogmöglichkeiten sind die periodisch stattfindenden Austausche mit Zweitheimischen oder den Vertretenden der IG oder ein von der Tourismusorganisation durchgeführter Anlass für Zweitheimische mit Beteiligung der Gemeinden, welcher ebenfalls regelmässig stattfindet.

Auch wenn es in der Bevölkerung ein wachsendes Bewusstsein für die Bedeutung der Zweitheimischen gibt, bleiben gewisse Vorbehalte hinsichtlich ihrer Mitsprache in kommunalen Angelegenheiten bestehen.

Weitere Informationen: www.zweitwohnungenflimslaaxfalera.ch, <https://tinyurl.com/3xcukjxp>.



Quelle: zVg

5. Fazit und Ausblick

Wie die vorliegende Sammlung von Fallbeispielen zeigt, gehen der Gründung eines Vereins von Zweitwohnungsbesitzenden oft schwierige Diskussionen oder juristisch geführte Auseinandersetzungen in Bezug auf eine Erhöhung der Abgaben der Zweitwohnungsbesitzenden voraus. Die Beispiele zeigen aber auch, dass durch die **Organisation in lokalen IGs** die Zweitheimischen ansprechbar werden und eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und Tourismusorganisationen in den meisten Fällen das Resultat davon ist. Durch ein «miteinander anstatt gegeneinander» wird die Situation oft nachhaltig verbessert. **Meistens lässt sich mit Behörden und Einheimischen sehr gut zusammenarbeiten, wenn sich die Zweitheimischen organisieren und sie durch engagierte Personen vertreten werden.** Nicht zu vergessen ist aber, dass die IGs oft nur einen Teil der Zweitwohnungsbesitzenden als Mitglieder vereinen und dadurch nicht alle Meinungen abgedeckt werden können.

Die IGs vereinigen Fachwissen der Zweitheimischen zu verschiedensten Themen, welches danach einer Region zugutekommen kann. Durch einen konstruktiven Dialog zwischen Gemeindebehörden, Tourismus und Zweitheimischen kann dieses Fachwissen genutzt und auch das freiwillige Engagement der Zweitheimischen für die Gemeinde gefördert werden. Das Interesse am Dorf ist unter den treuesten Gästen in der Regel breit vorhanden. **Die Gemeindebehörden und zuständigen Organisationen können diesbezüglich aktiv auf die Zweitheimischen zugehen.**

Folgende **Formen der Zusammenarbeit** haben sich bei den Gemeinden bewährt:

- Institutionalisierte Dialogformate (z. B. Goms, Hasliberg)
- Periodische Treffen (z. B. Anniviers, Arosa, Bellwald, Flims Laax Falera, Goms, Lenk, Surselva, Wildhaus-Alt St.Johann)
- Einsitz im Verwaltungsrat der Bergbahnen, der Tourismusorganisation, in Kommissionen oder Arbeitsgruppen der Gemeinden (z. B. Anniviers, Arosa, Bellwald, Goms, Lenk, Wildhaus-Alt St.Johann)
- Gewähren von Vergünstigungen durch die Gemeinde oder die Tourismusorganisation (z. B. Anniviers, Arosa, Bellwald, Lenk, Surselva, Wildhaus-Alt St.Johann)
- Finanzielle und/oder organisatorische Unterstützung von Projekten und Anlässen im Dorf durch Zweitheimische (z. B. Arosa, Bellwald, Hasliberg, Lenk)

Wichtig bei der Zusammenarbeit sind die **Kommunikation auf Augenhöhe** («*C'est le ton qui fait la musique*») und das **gegenseitige Verständnis für die unterschiedlichen Bedürfnisse**, welche Ein- und Zweitheimische haben. Durch den respektvollen Umgang miteinander kann eine Wertschätzung und Toleranz auf beiden Seiten entstehen. Der partnerschaftliche Ansatz lohnt sich und liegt im Interesse aller Beteiligten, um die **vielfältigen Potenziale auszuschöpfen**, anstatt Streitigkeiten bis vor Bundesgericht auszutragen.

Falls eine Gemeinde eine Erhöhung der Kurtaxen plant, kann in Bezug auf die Kommunikation hilfreich sein, anhand von Daten zu argumentieren. Wenn die Gemeinde aufzeigen kann, dass die Abgaben im Vergleich mit anderen Gemeinden nicht überhöht sind und mit den Erträgen ein Mehrwert für die Zweitwohnungsbesitzenden geschaffen wird, kann dies für die Diskussion eine sachliche Grundlage bieten.

Um das **Zusammenleben noch angenehmer** zu gestalten, wünschen sich die in diesem Dokument erwähnten Gemeinden von den Zweitheimischen, dass Bauvorhaben für Erstwohnraum akzeptiert werden und diese nicht aufgrund von Eigeninteressen durch Einsprachen verzögert werden; dass die Wohnungen auch vermehrt ausserhalb der

Wintermonate besucht werden; dass die Option, die Ferienwohnung touristisch zu vermieten, in Betracht gezogen wird; dass die Infrastrukturen und Angebote der Gemeinde mehr geschätzt und nicht als selbstverständlich gesehen werden und dass die Zweitheimischen regelmässig an öffentlichen Treffen teilnehmen, um den Austausch weiterhin zu pflegen und das Vertrauen zu stärken. Auch der spontane Meinungs Austausch über spezifische Themen in der Gemeinde, die Vermittlung des Bewusstseins durch die Gemeinde, dass der idyllische Ferienort gleichzeitig auch Lebens- und Arbeitsraum ist, vermehrt im Alltag aufeinander zuzugehen und das Engagement von Zweitheimischen durch Vereinstätigkeiten, wodurch sie Teil der Gemeinschaft werden, sind weitere mögliche Ansätze, um den Dialog zwischen Gemeinde, Einheimischen und Zweitheimischen zu verbessern.

Was ein gutes Zusammenleben zwischen Einheimischen und Zweitheimischen gleichzeitig wichtiger und schwieriger macht, ist die Wohnungsknappheit für Einheimische und Angestellte, welche aktuell in allen alpinen Destinationen stark ausgeprägt ist. **Zum Thema des Wohnraums und des Handlungsspielraums der Gemeinden verweist die SAB auf zwei Leitfäden, welche sie publiziert hat:** [Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden](#) und [Leitfaden Lösungsansätze für Angestelltenwohnungen in Tourismusgemeinden](#).

Der Blick in die Zukunft zeigt, dass das **Verhältnis zwischen Einheimischen und Zweitheimischen zusätzlich an Relevanz gewinnen wird**, weil bei vielen Zweitwohnungen ein Generationenwechsel ansteht. Die Erben der heutigen Eigentümer werden die Liegenschaften oftmals anders nutzen als ihre Eltern. Die mittlerweile etablierte Möglichkeit des ortsunabhängigen Arbeitens (Home Office) führt dazu, dass manche Zweitheimische länger in den Bergen bleiben können und zusammen mit den Einheimischen die Bergregionen mit neuen Ideen weiterbringen können. **Das ist für alle Beteiligten eine grosse Chance, die es zu nutzen gilt.**

Résumé

La présente collection d'exemples vise à montrer comment le dialogue entre les communes, les autochtones et les propriétaires de résidences secondaires peut être fructueux. Dans ces conditions, il peut déboucher sur une collaboration constructive et respectueuse. En effet, en tant que visiteurs réguliers, les résidents temporaires constituent une ressource pour la commune. Une bonne cohabitation entre les habitants permanents et les résidents temporaires est bénéfique pour la vie du village dans son ensemble. À l'inverse, de mauvaises relations conduisent souvent à des litiges juridiques qui durent des années, en particulier lorsqu'il s'agit d'une augmentation des taxes de séjour. Anniviers, Arosa, Bellwald, Flims Laax Falera, Goms, Hasliberg, Lenk, Surselva et Wildhaus-Alt St.Johann constituent des exemples en la matière et permettent ainsi des échanges d'expériences entre les communes. L'organisation des propriétaires de résidences secondaires en groupes d'intérêts, une communication d'égal à égal et la compréhension mutuelle, quant aux différents besoins, sont des facteurs de réussite importants. Il existe différentes approches possibles pour améliorer les relations en matière de coopération (dialogue institutionnalisé, réunions périodiques, possibilité de siéger au conseil d'administration des remontées mécaniques ou des organisations touristiques, octroi d'avantages, soutien de projets dans le village par les propriétaires de secondaires). A l'avenir, avec le changement de génération qui s'annonce, les possibilités liées au télétravail, les relations entre la commune, les autochtones et les propriétaires de résidences secondaires, ces relations gagneront encore en importance.