Graubünden

Ein Drittel des Jahres in Scuol: So denkt ein Zweitwohnungsbesitzer über die Wohnungsnot

Der ehemalige Pilot Heinz Zürcher besitzt seit 32 Jahren eine Wohnung in Scuol. Der 91-Jährige versteht die Kritik an Zweitwohnungen – einfache Schuldzuweisungen weist er jedoch zurück.

MARIUS KRETSCHMER
03.09.2026, 16:00 Uhr

Südostschweiz bei Google bevorzugen

Wie viele Tage er im Jahr in Scuol verbringt, hat Heinz Zürcher nie gezählt. Heute könne er das wohl am Stromzähler ablesen, sagt er: Steige der Verbrauch, sei jemand in der Wohnung. Er selbst, seine Frau, die Kinder oder die Enkel. Grob geschätzt werde die Wohnung während eines Drittels des Jahres genutzt. Früher etwas häufiger als heute. «Ich bin langsam ziemlich immobil geworden», sagt der 91-Jährige.

Seit 1994 besitzt Zürcher eine Zweitwohnung in Scuol. Aus dem Ferienort ist für ihn längst mehr geworden. Er verfolgt die Gemeindepolitik, liest Mitteilungen und Protokolle und kennt die Diskussionen um Gemeindefusion, Bauordnung und Wohnraum. «Scuol ist schon längst eine zweite Heimat geworden», sagt er. «Sonst hätte ich mich mit all diesen Dingen nicht befasst.»

Eine Gegend, die er nur aus dem Atlas kannte

Zum ersten Mal sah Zürcher das Unterengadin in den frühen 1950er-Jahren auf einer Schulreise. Danach blieb ihm die Region lange fern. Er kannte sie vor allem aus dem Atlas: am Rand der Schweiz, am Ende der Bahnlinie, weit weg von seinem Alltag im Zürcher Oberland.

Erst Anfang der 1990er-Jahre wurde aus dem losen Interesse ein konkreter Plan. Sein Schwager arbeitete damals im öffentlichen Dienst in Graubünden und schlug vor, gemeinsam etwas im Unterengadin zu suchen. Zürcher näherte sich der Pensionierung. Ihn reizten die andere Sprache, die Kultur und die Lage im Grenzgebiet, sowie das andere Landschafts- und Klimaprofil.

Schliesslich fanden die Familien in Scuol ein Grundstück und liessen darauf ein Haus mit drei Wohnungen errichten. Zürcher und sein Schwager bauten je eine spiegelgleich angelegte Ferienwohnung. Eine dritte Wohnung entstand als Erstwohnung: Damals mussten in Scuol 25 Prozent der Wohnfläche für dauerhaftes Wohnen vorgesehen werden.

Diese Wohnung werde seit 32 Jahren vermietet – noch immer zum gleichen Mietzins wie zu Beginn, sagt Zürcher. Auch deshalb hat er kein schlechtes Gewissen, wenn es um seinen eigenen Platz in Scuol geht.

Über den Arlberg nach Scuol

An die ersten Winter erinnert er sich gut. Den Vereinatunnel gab es noch nicht. Wer nach Scuol wollte, musste über den Flüela fahren – gelegentlich mit Schneeketten. Einmal waren die direkten Wege geschlossen. Zürcher und ein Bekannter wichen über den Arlberg und Landeck aus und erreichten Scuol schliesslich doch noch.

Es gab damals auch Tage, an denen der Ort praktisch von der Aussenwelt abgeschnitten war: keine Bahnverbindung, keine offene Strasse Richtung Oberengadin und kein Weg talabwärts. Wenn genügend eingekauft war, nahm Zürcher das gelassen. Man habe gewartet und die Ruhe genossen, ohne zu wissen, wie lange sie dauern würde.

Gerade diese Ruhe schätzt er bis heute. Das Oberengadin sei für ihn nie infrage gekommen. Er und seine Frau hätten keine mondäne Umgebung gesucht. In Scuol könne man auf der Strasse stehen bleiben und miteinander reden – manchmal sogar aus dem Auto heraus.

Über die Jahre entstanden Freundschaften mit Einheimischen und anderen Zweitheimischen. Manche Bekannte aus dem Unterland sieht Zürcher fast nur in Scuol. Besonders gerne kommt er mittlerweile in der Zwischensaison. Dann ist wenig los, allerdings ist auch vieles geschlossen. Für ihn ist das kein grosses Problem. «Wir suchen kein Rambazamba.»

Verständnis, aber kein Schuldbekenntnis

Dass Einheimische kaum bezahlbare Wohnungen finden, kann Zürcher nachvollziehen. Die Wohnungsnot habe eine «soziale Sprengkraft» und sei ein gesamtschweizerisches Problem. Er wehrt sich aber gegen die Vorstellung, die Zweitheimischen seien allein dafür verantwortlich.

Über Jahrzehnte hätten auch Einheimische vom Verkauf von Grundstücken und Häusern profitiert. Viele alte Häuser seien zudem nur mit grossem finanziellem und handwerklichem Aufwand wieder bewohnbar zu machen. Wenn Nachkommen weggezogen seien und die Gebäude nicht übernehmen wollten, bleibe häufig nur ein Verkauf. Ohne Käufer drohe der historischen Bausubstanz der Zerfall.

Das löst das heutige Wohnungsproblem nicht. Zürcher sieht deshalb auch die Gemeinde in der Pflicht. Denkbar seien etwa genossenschaftliche Wohnungen auf gemeindeeigenem Land. Zugleich seien Baukosten und Anforderungen generell stark gestiegen. Ein einfaches Rezept habe auch er nicht.

Seine eigene Situation hält er dennoch für vertretbar: Beim Bau seiner Ferienwohnung entstand zugleich eine Erstwohnung, die seither vermietet wird. «Ich habe Verständnis», sagt er über die Kritik. «Aber ich habe auch kein schlechtes Gewissen.»

«Wir sitzen alle im gleichen Boot»

Zürcher ist Mitglied des Scuoler Zweitwohnungseigentümervereins. In den vergangenen Jahren habe es einen regelmässigen Austausch mit der Gemeinde gegeben. Dabei sei unter anderem untersucht worden, welche Wertschöpfung durch Zweitheimische entstehe.

Zuletzt sei der Dialog aus seiner Sicht ins Stocken geraten. Das bedauert er. Zweitheimische seien nicht bloss Gäste, sagt Zürcher. Mit dem Kauf einer Immobilie bänden sie sich dauerhaft an den Ort, bezahlten Abgaben und Steuern und beteiligten sich am lokalen Leben. Politisch mitbestimmen könnten sie jedoch nicht.

«Einheimische und Zweitheimische sitzen im gleichen Boot», sagt er. Wenn die einen vorwärts und die anderen rückwärts ruderten, drehe sich dieses Boot nur im Kreis. Das klingt auch nach einem Interessenvertreter. Doch Zürcher verlangt nicht, dass die Wohnraumfrage ausgeblendet wird. Er verlangt, dass sie nicht auf ein Feindbild reduziert wird.

Die Welt gesehen, in der Schweiz geblieben

38 Jahre lang arbeitete Zürcher als Verkehrspilot. Er begann noch auf Propellerflugzeugen, flog später für die Swissair und sass rund zehn Jahre lang im Cockpit einer Boeing 747. Nach seiner Pensionierung bei der Swissair folgten noch drei Jahre auf Charterflügen mit einer MD-80.

Zürcher hat viel von der Welt gesehen. Einige seiner Kollegen zogen nach der Pensionierung etwa nach Thailand, Florida und andere Teile Nordamerikas. Für ihn sei das nie eine Option gewesen. Er blieb im Zürcher Oberland – und fand in einem Tal, das er einst nur aus dem Atlas kannte, eine zweite Heimat.