



Ein abgelegener Ort und Abstriche beim Komfort machen für manche das Wohn-erlebnis perfekt: Rustico bei Brione im Verzascatal.

Grosser Stall, kleines Haus

Das Rustico im Tessin ist ein gesuchtes Refugium. Nun sind Umbauten an den Objekten wieder möglich. Sie gehen aber ins Geld. Bei einem Verkauf lassen sich die Investitionen meist nicht mehr hereinholen.

Von David Strohm

Es ist die kleine, grosse Welt der vor drei Jahren verstorbenen Bestsellerautorin Kathrin Rüegg, die nördlich der Alpen jene Sehnsüchte bediente, die uns über den Gotthard ziehen lassen, um das Idyll im Tessin zu finden. Kastanienwälder und Wasserfälle: Rüeggs heile Welt war ihr Rustico im Verzascatal, das sie über viele Jahre mit Herzblut auf- und ausgebaut hat. In ihren 40 Büchern, die sich millionenfach verkauften, und in über 400 Fernsehbeiträgen vermittelte sie ein Lebensgefühl, das ein eigenes Rustico erstrebenswert macht.

Die einfachen Bauten aus grobem Granit, welche die Maiensässe und Seitentäler der Südschweiz prägen, sind als Feriendomizil begehrt, auch wenn eine politisch begründete Blockade in den letzten Jahren ihre Eigentümer und die Kaufinteressenten verunsicherte. Im vergangenen Sommer hatte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) einen Rekurs gegen den Tessiner Nutzungsplan «Landschaften mit schützenswerten Bauten» (PUC-Peip) teilweise zurückgezogen. Damit wurde

ein langjähriger Streit zwischen dem Bund und dem Kanton Tessin beigelegt. Das ARE akzeptierte weitgehend die vom Kanton definierten erhaltenswerten Kulturlandschaften und die Kriterien für eine mögliche Umnutzung für rund 10 000 betroffene Rustici. Bei etwa 1500 weiteren Objekten blieb das Umbauverbot bestehen.

«Jetzt scheint der Knoten gelöst», sagt Martin Keller, Immobilienschätzer in Vira Gambaogno und Betreiber eines Vermietungsportals. Für die ehemaligen Ställe ist mit dem PUC-Peip genau definiert, wie Mauern, Türen, Fenster und Dächer beim Ausbau in Zweiwohnungen zu behandeln und zu schützen sind. Anders als bisher gilt auch die Vorgabe, das Umland zu pflegen. Wie seinerzeit Kathrin Rüegg geben sich viele Eigentümer grosse Mühe bei der Gestaltung der Umgebung, Eigenleistungen, die sich bei einem Verkauf nicht unbedingt als werthaltig erweisen. «Eine Gartenmauer bleibt eine Gartenmauer, auch wenn jemand dafür eigenhändig die Steine aus der Maggia geholt hat», sagt Keller.

Preisbestimmende Qualitäten

Der Schätzer meint, dass sich die «spezifischen und geldwerten Qualitäten» von solchen Ferien- und Wochenendobjekten meist nur im Zusammenhang mit der möglichen oder angestrebten Nutzung beurteilen lassen. Dazu gehört wie bei jeder Immobilie in erster Linie die Lage: eine romantische, ruhige Lage abseits der Verkehrswege, besonders wenn das Objekt nur per Fuss zu erreichen ist, Höhenlage, Besonnung oder Handy-Empfang

seien für die Nutzer wichtige Kriterien, hat Keller festgestellt. Dazu kämen Bauweise, Zustand und Komfortmerkmale wie Heizung, Strom- und Wasserversorgung sowie sanitäre Einrichtungen.

Ob es eine Zufahrt oder eine Material-Seilbahn in der Nähe gibt, in der Küche ein Holz- oder Gasherd steht, die Beleuchtung nur mit Solarstrom funktioniert oder ein Anschluss an das öffentliche Netz besteht und die Wasseraufbereitung mit Strom oder über einen Holzboiler erfolgt, sind preisrelevante Faktoren. Mangelnder Komfort muss kein objektiver Nachteil sein, er kann vielmehr für potenzielle Käufer «das Rustico-Wohnerlebnis erst perfekt machen», sagt der Experte.

Von den Objekten in dieser Marktnische, die auf den Markt gelangen, entfällt ein grösserer Teil auf Erbgänge oder Erbvorbezüge, bei denen sich Ferienhausbesitzer altershalber von ihrem Traum trennen (müssen). Die Einheimischen behalten mittlerweile ihre in Familienhand verbliebenen Ställe lieber selbst. Kommt es zu einer Handänderung, gibt es zunächst oft unrealistische Preisvorstellungen. In solchen Fällen lohnt sich der Beizug eines geprüften Schätzers.

Doch auch Fachleute wie Keller stossen bei dieser Aufgabe an Grenzen. «Die Bestimmung eines realistischen Verkaufspreises für solche Rustici ist komplex», sagt er. Die über die Zeit kumulierten Investitionen liessen sich meist nicht wieder hereinholen. Die Verkaufspreise variieren stark: von wenigen tausend Franken für eine auffällige Ruine am Schattenhang bis zu einer halben Million für ein voll ausgebau-

tes Objekt. Liebhaberobjekte liegen noch deutlich darüber.

Bei vermeintlich günstigen «Rohlingen» sollten realistische Werte für den Ausbau eingerechnet werden. Die Fassung für die Frischwasserzufuhr ist aufwendig, wenn Leitungen verlegt, Reservoirs angelegt und Filter eingebaut werden müssen. Teuer ist auch der Bau einer Sickergrube, falls ein Anschluss an die Abwasserleitung der Gemeinde nicht möglich ist. Günstiger geworden sind dagegen Photovoltaikanlagen und deren Batterien.

Teurer Transport, teures Dach

Zu den grössten Posten zählt bei Rustici ohne eigene Zufahrt der Transport von Material, der im Tessin zumeist mit dem Helikopter erfolgt. Bei Ansätzen von bis zu 300 Fr. pro Minute betragen die Gesamtkosten gerne 50 000 Fr. oder mehr. Noch teurer kann die Sanierung eines Steindaches werden, auf die von den Baubehörden oft bestanden wird. Die fachgerechte Verlegung der für traditionelle Rustici-Dächer typischen, tonnenschweren Granitplatten ist eine Arbeit für Spezialisten, die dafür einen hohen Preis verlangen.

Für gewisse Massnahmen gewährt der Kanton Förderbeiträge, die dann aber an strenge Auflagen gebunden werden. Eine kann lauten, die Zweitwohnung zur Vermietung freizugeben. Auch Kathrin Rüegg steckte Hunderttausende von Franken in ihr Refugium an der Verzasca. «Grosser Stall, kleines Haus» hiess eines ihrer Tagebücher. Ihr Rustico wird heute von einem Freundeskreis betreut, der es an Interessierte vermietet.

NZZ am Sonntag vom 11. Mai 2014

Martin Keller, Casafile GmbH, CH-6574 Vira Gambarogno, Tel. +41 (0)91 795 35 90, info@casafile.ch

Perito immobiliare per residenze di vacanze

Immobilien schätzer für Ferienimmobilien



Membro Associazione Svizzera periti-valutatori immobiliare
Mitglied Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband