

Die Zweitwohnungsproblematik in der Tourismusregion Goms

• • • • •

Ivo Willimann
ivo.willimann@hslu.ch



Die Auswirkungen von Zweitwohnungen auf die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung einer Region sind vielfältig. Die positiven Effekte sind dabei oft vorwiegend von kurzfristiger Natur: Das Bau- und Baunebengewerbe profitiert von Aufträgen.

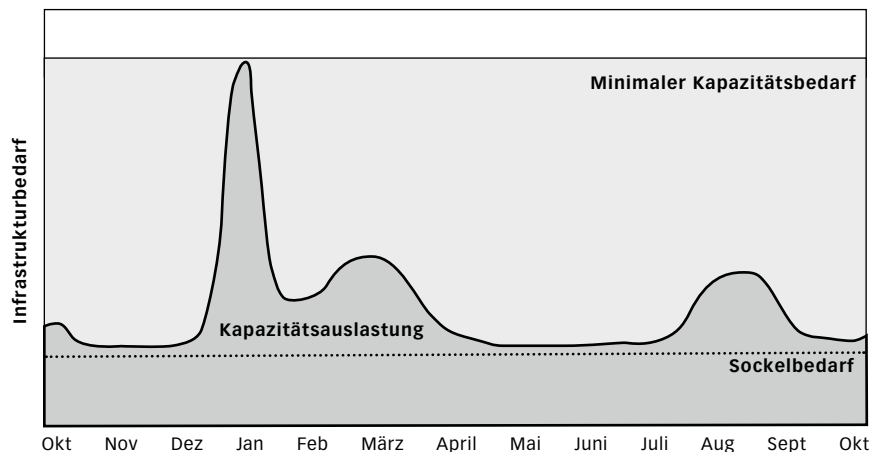
Die negativen Wirkungen hingegen halten langfristig an und hängen unter anderem mit den Infrastrukturkosten zusammen. Im Goms arbeiten deshalb mehrere Gemeinden daran, die Wirkungsbilanz von Zweitwohnungen zu verbessern.

Das Goms liegt eingebettet zwischen Furka, Grimsel, Nufenen und dem Aletschgletscher. Landschaftliche Qualitäten zeichnen dieses Oberwalliser Hochtal ebenso aus wie seine Siedlungsgebiete. Nicht weniger als 20 Gommer Dörfer oder Weiler werden als schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung geführt. Dank dem Zusammentreffen von intakter Natur und erlebbarer Kultur ist das Goms für den Tourismus prädestiniert.

Wie in andern Tourismusregionen ist der Zweitwohnungsanteil im Goms hoch. Mehr als die Hälfte sind Leer- und vor allem Zweitwohnungen. Nur knapp jede dritte Wohnung ist dauerhaft bewohnt. Gemäss der Volkszählung aus dem Jahr 2000 hat das Goms mit fast 57 Prozent im schweizweiten Vergleich den dritthöchsten Zweitwohnungsanteil. Nur Entremont/VS liegt leicht höher und das Albulatal nimmt mit 63 Prozent den Spitzenplatz ein. Zusammen mit dem Albulatal ist das Goms auch die einzige Region in der Schweiz, die mehr Wohnungen als Einwohner zählt.

Hohe Infrastrukturkosten, tiefe Auslastung

Ein hoher Anteil an Zweitwohnungen schraubt den Bedarf nach Infrastruktur nach oben, deren Auslastung jedoch nach unten. Denn Zweitwohnungen sind im Jahresverlauf nur während einer vergleichsweise kurzen Zeit belegt. Gemäss einer Studie der Universität St. Gallen sind es jährlich im Durchschnitt 50 Tage, während 315 Tage stehen die Zweitwohnungen also leer. Zum Vergleich: 2008 waren die Schweizer Hotelbetten während durchschnittlich 140 Tagen belegt. Die 50 Belegungstage der Zweitwohnungen verteilen sich dabei hauptsächlich auf die Hauptsaison. In vielen Tourismusdestinationen sind es insbesondere die Weihnachtstage, in denen Zweitwohnungen praktisch vollständig besetzt sind. Bei einem hohen Zweitwohnungsanteil kann



Kapazitätsauslastung im Jahresverlauf (beispielhafte Darstellung)

es so am Jahresende zu Übernachtungszahlen kommen, die ein Mehrfaches der zwischensaisonalen Werte ausmachen.

Diese saisonalen Gäste benötigen Infrastruktur: Sie wollen von den Bergbahnen befördert werden, mit ausreichend Trinkwasser versorgt sein oder beim Detaillisten vor gefüllten Regalen stehen. Um dies leisten zu können, müssen die Kapazitäten auf diese Spitzenbelastung ausgerichtet werden – Kapazitäten, die ausserhalb der Hauptsaison überdimensioniert sind und zu hohen temporären Überkapazitäten führen. Bei investitionsintensiven Infrastrukturen wie beispielsweise Bergbahnen führt dies zu erheblichen, mitunter bedrohlichen finanziellen Belastungen.

Hindernisse bei der Vermietung von Zweitwohnungen

Für eine gesunde touristische Entwicklung des Goms ist es deshalb wichtig, die Bewirtschaftung der Zweitwohnungen anzukurbeln. Allerdings steht diesem Anliegen ein bedeutendes Hindernis im Weg: Es ist den Eigentümern frei gestellt, ihre Zweitwohnungen nach eigenem Gutdünken zu nutzen. Im Goms stellt sich bezüglich der Vermietung aber noch ein weiteres Problem: Zahlreiche Zweitwohnungen sind

in einem schlechten Zustand. Dies betrifft insbesondere Zweitwohnungen in den alten Dorfkernen. Oft handelt es sich dabei um ehemalige Elternhäuser, die von einer Erbgemeinschaft nur wenig genutzt und kaum unterhalten werden. Sie genügen heutigen Ansprüchen nicht mehr, sind deshalb schlecht vermietbar oder der erzielbare Mietzins ertrag ist zu tief, als dass sich der Vermietungsaufwand lohnen würde.

Regionaler «Aktionsplan Zweitwohnungen»

In der Region Goms haben sich neun Gemeinden daran gemacht, im Rahmen eines ARE-Modellvorhabens Strategien zu erarbeiten, um die Wirkungsbilanz der Zweitwohnungen zu verbessern. Dieses Projekt startete im Herbst 2008 und wird noch bis Sommer 2011 fortbestehen. Gemeinsam erarbeiteten die Gemeinden einen regionalen «Aktionsplan Zweitwohnungen», der innerhalb des Projekts als Orientierungsgeber dient. Der Aktionsplan gliedert sich in die Bereiche «Räumliche Entwicklung», «Gemeindefinanzen» sowie «Tourismus» und hält fest, welche Ziele und Massnahmen im Zusammenhang mit Zweitwohnungen verfolgt werden sollen.

Gemäss dem Aktionsplan gibt es im Goms drei Handlungsschwerpunk-



te: Der Neubau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen ist zu regulieren; die Qualität des Wohnungsbestands ist kontinuierlich zu verbessern; und es sind Wege zu finden, beim bestehenden Wohnungsbestand den Anteil an bewirtschafteten Zweitwohnungen zu erhöhen. Für die Regulierung des Zweitwohnungsbaus besteht mit der Kontingentierung ein bereits verschiedentlich praktiziertes und bewährtes Instrument. In der Projektregion führte die Gemeinde Bellwald ein Kontingentierungsreglement ein und schränkt damit den Bau von unbewirtschafteten Zweitwohnungen ein. Die Qualitätsverbesserung beim Wohnungsbestand und die Erhöhung des Anteils der bewirtschafteten Zweitwohnungen werden im Rahmen von Pilotprojekten vertieft bearbeitet.

Liegenschaftsbesitzer persönlich ansprechen

Die Qualität des Wohnungsbestands und die stärkere Belegung ist vorrangi-

ges Thema im Pilotprojekt «Dorfkerne-erneuerung», das diesen Frühsommer von den Gemeinden Binn, Ernen und Grengiols gestartet wurde. Diesen Gemeinden ist es ein Anliegen, auf die steigende Zahl wenig genutzter oder leerstehender Wohnungen in den alten Dorfkernen zu reagieren. Binn, Ernen und Grengiols ernannten je einen Dorfkernbeauftragten, der in den Ortskernen die Gebäudeerneuerung ankurbeln sowie zu einer stärkeren Belegung von Wohnungen anregen soll. Die Dorfkernbeauftragten nehmen mit den betreffenden Liegenschaftsbesitzern Kontakt auf, um deren Anliegen und Zukunftsabsichten in Erfahrung zu bringen. Auf diese Weise werden jene Besitzer ausfindig gemacht, die am Zustand oder an der Nutzungsweise ihrer Liegenschaften etwas ändern möchten. Die Erhebungsergebnisse dienen auch dazu, den Liegenschaftsbesitzern im Rahmen des Möglichen gezielte Unterstützung anzubieten. Obwohl die Kontaktaufnahme mit den Liegenschaftsbesitzern erst vor Kurzem begonnen hat, stimmen die bis-

herigen Rückmeldungen dennoch optimistisch. In allen drei Gemeinden kündigen sich erste Renovations- oder Umnutzungsprojekte an. Diese positiven ersten Erfahrungen machen auch zuversichtlich für ein weiteres Pilotprojekt, das die Gemeinden Bellwald und Blitzingen angedacht haben. Diese Gemeinden wollen mit einer vergleichbaren Vorgehensweise die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen explizit angehen. Eine detaillierte Bilanz zum Erfolg beider Pilotprojekte wird in rund einem Jahr gezogen werden können.



Ivo Willimann, 1970, ist Projektleiter am Institut für Betriebs- und Regionalökonomie IBR der Hochschule Luzern. Er verfügt über mehrjährige Projekt- und Forschungserfahrung im Bereich Gemeinde- und Regionalentwicklung. Sein Arbeitsschwerpunkt sind Strategieplanungsprozesse im ländlichen Raum.