

CIPRAINFO



Herausforderung Zweitwohnung **Viel Raum für wenig Nutzen**

cc.alps-Wettbewerb
**100'000 Euro für
Klimamassnahmen**

Liebe Leserin, lieber Leser

Was soll man von einem CIPRA Info erwarten, bei dem sich die Macherinnen und Macher kaum auf einen Titel einigen können? «Zweitwohnungen: Viel Raum – kein Nutzen» oder nur «Zweitwohnungen: Optimierungen sind gefragt!» oder «Auswüchse bekämpfen»? Das CIPRA-International-Team besteht aus Frauen und Männern aus sechs Staaten, die alle im Alpenraum wohnen und teils auch dort aufgewachsen sind. Sie werten die Probleme und Chancen des Zweitwohnungsbaus auf Grund ihrer Herkunft teilweise unterschiedlich. Aus der Sicht der einen profitieren viele Bewohnerinnen und Bewohner betroffener Gemeinden vom Zweitwohnungsbaum, weshalb es vor allem darum geht, «Auswüchsen» einen Riegel vorzuschieben. Andere betonen Probleme wie den gnadenlosen Verbrauch der Landschaft für wenig regionale Wertschöpfung oder die Tatsache, dass sich Einheimische in vielen Tourismusorten wegen horrenden Bodenpreise kaum mehr eine Wohnung leisten können.

Tatsache ist, dass auch die Tourismusorte selber die Probleme des Zweitwohnungsbaus immer mehr wahrnehmen. Die kalten Betten – manche nennen sie «gefrorene Betten» – werden nur wenige Wochen pro Jahr genutzt, dann aber oft alle gleichzeitig, zum Beispiel über die Weihnachtszeit. Das heisst, dass die ganzen Infrastrukturen wie Strassen, Energieversorgung etc. so ausgerichtet sein müssen, dass neben den Einheimischen und den Hotelgästen alle Besitzerinnen und Besitzer von Zweitwohnungen jederzeit genügend Strassen und Parkmöglichkeiten haben, auch wenn sie sich 50 Wochen im Jahr kaum blicken lassen. Und all dieser Aufwand, obwohl die BesitzerInnen der Zweitwohnungen der regionalen Wirtschaft wegen ihres nur sehr kurzen Aufenthalts kaum Wertschöpfung bringen. Der Bürgermeister einer französischen Tourismusgemeinde hat die Problematik auf den Punkt gebracht: «Viele unserer Tourismusgemeinden leben heute nicht mehr vom Tourismus, sondern von der Bauwirtschaft». Ob dies die Landschaft und die regionale Wirtschaft auf Dauer verkraften, ist sehr fraglich.

In dieser Nummer geht es deshalb darum, das Phänomen des Zweitwohnungsbaus auszuleuchten und Probleme aufzuzeigen. Dazu wollen wir aber auch Lösungsansätze anbieten, bewährte und neue, denn es ist bekanntlich nicht die Art der CIPRA nur zu jammern, ohne Alternativen aufzuzeigen.

Andreas Götz, Geschäftsführer CIPRA International

Titelbild: © Frank Schultze/Zeitenpiegel
Letzte Seite:
 v.l.o.n.r.u.:
 © CIPRA International, www.pixelio.de,
 Francesco Pastorelli, www.pixelio.de



Inhalt



Zweitwohnungen bringen Geld in touristische Orte, sie können aber auch Probleme verursachen. Das muss nicht so sein. Es gibt Instrumente, mit denen die Gemeinden den Bauboom steuern können. Sie müssen nur frühzeitig genug angewendet werden.

Seite 4

Der Kurdirektor von St. Moritz, Hanspeter Danuser, fordert die touristische Vermietung leer stehender Zweitwohnungen. Damit will er verhindern, dass der Nobelferienort herunterkommt.

Seite 20



Zweitwohnungen sind der tragende Pfeiler des Tourismussektors in den italienischen Alpen, zumal sie zusammen mit den Mietwohnungen rund 75 % der gesamten Aufnahmekapazität ausmachen.

Seite 13

- 4 Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Folgekosten**
Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext
- 8 Der Wildwuchs kann eingedämmt werden**
Ausufernder Zweitwohnungsbau im Alpenraum
- 11 Ein ganzer Strauss von Instrumenten**
Österreich sucht neue Wege der Regulierung
- 13 Warme und kalte Betten in den italienischen Alpen**
Das Ungleichgewicht zwischen Wohnbevölkerung und Zweitwohnungen
- 17 Die Alpen als Lebensraum oder als Objekt der Begierde?**
Zweitwohnungen in den französischen Alpen
- 19 Raummanagement gegen Flächenverbrauch**
CIPRA Frankreich ergreift die Initiative
- 20 Alarm in St. Moritz**
Drohende Überhitzung des Immobilienmarktes in der Feriengemeinde
- 22 Das Klima in den Alpen hat seinen Preis**
cc.alps-Wettbewerb: Preise im Gesamtwert von 100'000 Euro
- 23 Punkt**
- 24 Klimaaktionsplan**

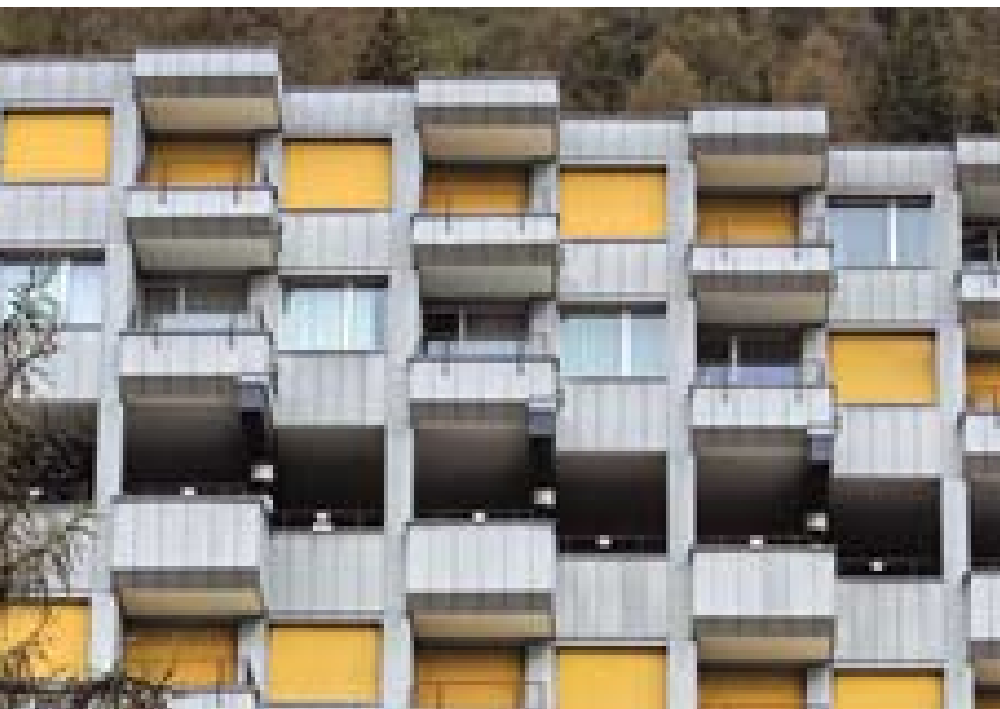
In der Heftmitte finden Sie einen Flyer über den Wettbewerb des neuen CIPRA-Projekts cc.alps

Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext

Die Risiken schneller Gewinne mit langfristigen Folgekosten

Zweitwohnungen bringen Geld in touristische Orte, sie können aber auch Probleme verursachen. Das muss nicht so sein. Es gibt Instrumente, mit denen die Gemeinden den Bauboom steuern können. Sie müssen nur frühzeitig genug angewendet werden.

Pietro Beritelli, Universität St. Gallen



© Frank Schultze/Zeitenpiegel

Zweitwohnsitze in touristischen Regionen sind ein uraltes Phänomen. Schon die Patrizier im alten Rom liessen sich Villen als Feriendomizile bauen – am Meer oder in der Nähe von Thermen. Dort, wo es ruhig und schön ist und nahe an der Natur. Eine Landvilla zu besitzen, das bedeutete zudem Prestige und war ein sichtbares Zeichen von Reichtum. Noch heute, rund 2000 Jahre später, hat sich dieses Bedürfnis nicht geändert.

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen

Einerseits kann der Bau von Zweitwohnungen vor allem in hauptsächlich saisonal besuchten touristischen Regionen eine wichtige Quelle wirtschaftlicher Wertschöpfung sein. Andererseits kann aber die un gelenkte und un gebremste Entwicklung dieses Sektors zu negativen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Auswirkungen führen. Im Alpenraum kennt man die daraus entstandenen Probleme schon seit Jahrzehnten. Seit Ende der 80er Jahren wird deshalb diskutiert, wie unerwünschte Folgen des boomenden Zweitwohnungsbaus verhindert oder zumindest gesteuert werden können. Dabei ist eines klar geworden: Zentral für das Verständnis der gesamten Thematik ist die Nachfrageseite. Mit anderen Worten: Wer etwas verändern will, muss zuerst die Verhaltensweisen und Motive der Eigentümerinnen und Eigentümer von Zweitwohnungen begreifen. Dabei gilt es folgende drei Dimensionen zu berücksichtigen:

1. Wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Die moderne Geschichte des Zweitwohnungsbaus im Alpenraum beginnt mit der Hochkonjunktur der 1960er Jahre. In diesem Jahrzehnt kamen breitere Bevölkerungsschichten in Europa zu einem

Touristische Zweitwohnungen sind meist nur in der Hochsaison genutzt. Den Rest des Jahres wirken ganze Quartiere oder gar Ortskerne wie ausgestorben.

gewissen Wohlstand; Investitionen in Immobilien erschienen vielen als sichere und viel versprechende Kapitalanlage. Gleichzeitig wurde Skifahren populär und für viele erschwinglich, die Wintersportorte wurden ausgebaut. In jeder touristisch geprägten Gemeinde im Alpenraum entstanden Zweitwohnungen. Auf Grund der anhaltend günstigen Wirtschaftslage gab es in den achtziger Jahren einen zweiten Schub. Die Börse boomte, die Zinsen waren niedrig. Das lud geradezu ein zu Investitionen im Wohnungsbau. Ähnliches gilt für das vergangene Jahrzehnt, und auch in den kommenden zehn Jahren kann man von günstigen Bedingungen für den Zweitwohnungsbau ausgehen. In diesem Zeitraum werden die ersten der geburtsstarken Jahrgänge von 1946 bis 1966 in Rente gehen und eine sichere Anlagemöglichkeit für ihr Ersparnis suchen. Zweitwohnungen gehören da mit zu den viel versprechenden Optionen.

2. Attraktivität der Destinationen

Nicht nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen den Bau von Zweitwohnungen; auch die jeweilige Attraktivität von touristischen Destinationen spielt eine Rolle. Je beliebter ein Ferienort bei Urlaubern und Urlauberinnen ist, desto interessanter wird er für Menschen, die sich eine Zweitwohnung zulegen wollen. Dabei spielen sowohl rationale wie emotionale Gründe eine Rolle: Rein rechnerisch versprechen beliebte Ferienorte eine höhere Rendite. Sie sind in der Regel leicht zu erreichen und haben ein vielfältiges Angebot für Gäste. Daneben haben Investorinnen und Investoren in Zweitwohnungen oft auch ganz persönliche Gründe für die Ortswahl. Etwa, dass sie dort schon oft einen schönen Urlaub verbracht haben und sich als Stammkundinnen und Stammkunden bereits mit der Destination identifizieren.

3. Motive für den Wohnungserwerb

Verschiedene Untersuchungen haben gezeigt, dass Zweitwohnungen in unterschiedlichen Lebensphasen für unterschiedliche Zwecke gekauft werden. Jüngere Familien etwa erwerben eine Zweitwohnung, weil sie sich entschieden haben, als Stammgäste immer wieder

am selben Ort die Ferien verbringen zu wollen. Andere tun dies, um einst den Kindern eine sichere Kapitalanlage zu hinterlassen. Wieder andere kaufen sich mit einer Zweitwohnung die Freiheit, jederzeit aus der Stadt in die Berge zu

Die Gemeinden können die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus rechtzeitig gestalten.

flüchten und sich vom Alltag zurückziehen. Ältere Generationen erwerben oft eine Zweitwohnung, um diese selbst als «zweite Heimat» intensiv zu nutzen. Andere wollen sie auch weitervermieten oder sehen sie schlicht als gute Anlageform für ihr Ersparnis.

Gemeindeverwaltungen, die die ökonomischen und gesellschaftlichen Entwicklungen auf der Nachfrageseite verfolgen und analysieren und gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit der eigenen touristischen Region im Auge haben, können voraussehen, ob und wann sie mit einer potentiellen Zweitwohnungsproble-

matik konfrontiert sein werden. Sie haben die Möglichkeit, rechtzeitig zu reagieren und vorab die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus zu gestalten.

Die Bilanz des Baubooms

Neben der Wertschöpfung durch den Bau und Verkauf haben Zweitwohnungen für touristische Orte durchaus noch weitere Vorteile:

- Sie sind touristische Übernachtungskapazitäten, die von aussen finanziert werden. Neues Kapital fliesst in den regionalen Wirtschaftskreislauf.
- Durch den Kauf von Zweitwohnungen können Kundinnen und Kunden viel stärker an den Ort gebunden werden. Zudem spielen solche Urlauberinnen und Urlauber, vor allem dann, wenn sie zu so genannten Schlüsselkunden-Gruppen gehören, im Rahmen der besonders glaubwürdigen Mund-zu-Mund-Werbung eine zentrale Rolle.
- Die Besitzer und Besitzerinnen geben am Ort ihrer Zweitwohnung oft zusätzlich Geld aus: Sie kaufen Wohnungseinrichtungen und dauerhafte Konsumgüter – ein willkommenes Zusatzgeschäft für den lokalen Handel und das Handwerk.

© Archiv Stiftung Landschaftsschutz Schweiz



Zweitwohnungen bringen frisches Kapital in die Region, können aber auch zur Überhitzung des Immobilienmarktes führen. Einheimische werden dadurch teilweise aus dem Wohnungsmarkt verdrängt.



Trotz der hohen Anzahl an Zweitwohnungen wartet man in vielen Orten in der Nebensaison umsonst auf Gäste. Das örtliche Gewerbe kämpft zu dieser Zeit teilweise in regelrechten Geistersiedlungen ums Überleben.

Umgekehrt bringen Zweitwohnungen den Orten auch beträchtliche Nachteile. Dazu gehören:

- Ein relativ hoher Flächenverbrauch für relativ wenige Übernachtungen. Häufig werden Zweitwohnungen nicht vermietet, sondern nur von den Besitzerinnen und Besitzern genutzt. So werden zum Beispiel für eine typische Schweizer 3½-Zimmer-Ferienwohnung für 80 bis 120 Übernachtungen im Jahr 50 Quadratmeter Bodenfläche verbraucht. Im Hotelgewerbe ist diese Relation wegen der besseren Auslastung und der dichteren Bauweise wesentlich günstiger.
- Die Besitzerinnen und Besitzer nutzen die Wohnungen meistens zur Hochsaison. Denn gerade darin liegt der Vorteil einer eigenen Wohnung: man kommt zu den Spitzenzeiten problemlos unter. Allerdings wird dadurch das Gedränge zur Hochsaison noch grösser. Die durchschnittliche Auslastung ist gering, die damit verbundene finanzielle Belastung für die Urlaubsorte aber hoch – und dies gilt nicht nur für das Strassennetz und die touristischen Angebote. Auch die öffentliche Infrastruktur muss auf die Spitzenkapazitäten der Hochsaison ausgerichtet sein. Dazu gehören zum Beispiel Erschliessungsdienstleistungen wie die Wasserversorgung und die Abwasser-

entsorgung. Dabei befinden sich gerade Tourismusziele oft in sehr speziellen ökologischen Regionen: sie sind in den Bergen oder wüstennah an den Küsten, und dort sind die Kosten für zusätzliche Kapazitäten besonders hoch.

- In der Nebensaison verweisen Tourismusdestinationen vielfach zu Geisterdörfern. Über Monate geschlossene Fensterläden stören nicht nur die Einheimischen. Sie schaden auch dem gesamten Image des Ortes.

- Steigende Boden- und Mietpreise können schliesslich dazu führen, dass die einheimische Bevölkerung vom lokalen Wohnmarkt verdrängt wird. Pendlerströme nehmen zu.

Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile zeigt, dass der Bau von Zweitwohnungen kurzfristig zwar Gewinne schafft, langfristig aber Kosten verursacht, die bei einer Kosten-Nutzen-Rechnung unbedingt berücksichtigt werden müssen. Die Verantwortlichen in touristischen Regionen sollten sich deshalb immer fragen, welche Art des Zweitwohnungsbaus (inklusive der dazugehörenden Infrastruktur, der Dienstleistungen und der Geschwindigkeit der Entwicklung) für sie gesellschaftlich und ökologisch vertretbar und langfristig ökonomisch verkraftbar ist.

Lösungsstrategien und ihre Wirksamkeit

Ferienwohnungen entstehen immer dann, wenn ein Ort touristisch attraktiv ist und potentielle Interessentinnen und Interessenten über genügend Geld oder Finanzierungsmöglichkeiten verfügen. Letzteres ist in der heutigen Wohlstandsgesellschaft nahezu immer vorhanden. Doch Gemeinden und Regionen können trotzdem in die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus eingreifen: im Rahmen der Bodenpolitik (wie viel Land wird für was bereitgestellt?), im Rahmen der Marktgestaltung der Zweitwohnungsimmobilien (z.B. Erwerbsbeschränkungen oder Kontingentierung) und im Rahmen der Nutzung der Zweitwohnungen (Regelungen für Eigennutzung und Vermietung).

Um in Zukunft die Entwicklung der Zweitwohnungen besser steuern zu können, muss möglichst früh gehandelt werden. Dabei sollte klar sein, dass Zweitwohnungen nicht von vorne herein ein Übel sein müssen und dass die Steuerung des Zweitwohnungsbaus in einer Gemeinde nicht nur deren Wettbewerbsfähigkeit betrifft, sondern indirekt auch diejenige anderer Orte beeinflusst. Steuert eine Gemeinde oder Region zu wenig, riskiert sie, vom Zweitwohnungs-



Die Gemeinden sollten mit den zur Verfügung stehenden lokalen Ressourcen nachhaltig umgehen und sich weniger vom Verkauf einzelner Parzellen als von der Gestaltung grösserer Lebens- und Erlebnisräume leiten lassen.

boom überwältigt zu werden – bis irgendwann eine Übersättigung eintritt. Greift eine Gemeinde zu stark ein, kann sie Gäste und damit kurz- und mittelfristig Einnahmen verlieren. Gleichzeitig kann sich die Nachfrage auf andere Orte und Regionen verschieben.

Nicht verteufeln, sondern langfristig denken

Das Beispiel des Zweitwohnungsbaus in der Schweiz zeigt, welche Konsequenzen Fehlentscheidungen und zu spätes Eingreifen haben können.

Dem ungebremsten Zweitwohnungsboom in touristischen Destinationen in den 60er und 70er Jahren wurde erst mit dem 1979 in Kraft getretenen Raumplanungsgesetz entgegen getreten. Zu spät. Auf lokaler Ebene waren die kurzfristigen ökonomischen Interessen wichtiger als die langfristigen Perspektiven einer nachhaltigen Entwicklung. Es wurde auf der Basis einer robusten Nachfrage weiter gebaut. Auch die so genannte Lex Koller, die seit den frühen 70er Jahren den Verkauf von Zweitwohnungen an Ausländer und Ausländerinnen zu steuern versucht, hat keine messbaren Folgen gezeigt. Sie führte lediglich dazu, dass der Binnenmarkt bevorzugt und auf diese Weise der

Zweitwohnungsboom unnötigerweise an die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung der Schweizer Bevölkerung gekoppelt wurde.

Die Entwicklung kann nicht zurückgedreht werden. Es muss deshalb heute darum gehen, die Nutzung der schon bestehenden Objekte zu verbessern, die

Die Nutzung bestehender Objekte muss verbessert werden.

Erneuerung und Restrukturierung nicht attraktiver Häuser und Wohnungen voranzutreiben sowie die Nutzungsformen dieser Objekte zu verändern. Es ist unumgänglich, die Bodenpolitik in touristischen Gemeinden zu überdenken und langfristige Perspektiven zu entwickeln. So sollte zum Beispiel beim Bau von kleinen Häusern und Wohnungen mit geringer Wertschöpfung, die also keine Aussicht auf lokale Beschäftigungseffekte bieten, besondere Zurückhaltung geübt werden.

Die heutigen Herausforderungen im Zweitwohnungssektor sind grösstenteils auf die Fehler von gestern zurückzuführen.

Die Nachfrage nach Zweitwohnungen kann nicht gehemmt werden. Wir können aber mit den uns zur Verfügung stehenden lokalen Ressourcen nachhaltig umgehen und uns weniger vom Verkauf einzelner Parzellen als von der Gestaltung grösserer Lebens- und Erlebnisräume leiten lassen. Langfristig ist das auch für Touristen und Touristinnen attraktiver. ◀

Literatur:

Beritelli, P. (2007): Zweitwohnungsbau – Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand. In: Bündner Monatsblatt, 2/ 2007. S. 121-136.

Bieger, T./ Beritelli, P. (2004): Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens. In: IDT-Blickpunkte, S. 5-6. St. Gallen,

Bieger, T./ Beritelli, P./ Weinert, R. (2005): Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds. St. Gallen.

Bieger, T./ Laesser, C. (2002): Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht. St. Gallen.

Krippendorf, J. (1986): Alpsegen Alptraum. Bern.

Müller, H./ Zegg, R. (1999): Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungsstudie im Oberengadin. in: Jahrbuch der Schweizerischen Tourismuswirtschaft 1998/99. St. Gallen.

Ausufernder Zweitwohnungsbau im Alpenraum

Der Wildwuchs kann eingedämmt werden

Oft stehen Zweitwohnungen Monate lang leer, verunstalten das Landschafts- und Ortsbild und schaden dem Hotelgewerbe. Das muss nicht so sein. Es gibt Instrumente, die den Zweitwohnungsmarkt lenken und beschränken können.

Raimund Rodewald, Geschäftsleiter der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz

Seit den sechziger Jahren hat in den bevorzugten Tourismusgebieten des Alpenraums die Zahl der Zweitwohnungen massiv zugenommen. Zu Beginn waren es vorwiegend allein stehende Ferienhäuser, die oft an den schönsten Stellen der Landschaft gebaut wurden. Ab Mitte der sechziger Jahre aber wurden vermehrt auch riesige Appartement-Hotels und gigantische Chalets errichtet. Anfang der siebziger Jahre erreichte dieser Bauboom in der Schweiz einen ersten Höhepunkt. Die Entwicklung verlief völlig unkontrolliert. Zweitwohnungen nahmen den Hotels die Gäste weg, es kam zu einem regelrechten Hotelsterben. Gegen diese Entwicklung wurde seit 1970 Kritik laut, zunächst vor allem von Landschaftsschützern, aber auch von Tourismusmanagerinnen. Seit ein paar Jahren wird die öffentliche Kritik breiter und gewinnt an Gewicht.

Letztlich kann niemand genau sagen, wie gross der Anteil der Zweitwohnungen tatsächlich ist. Die Definitionen sind schwammig («zeitweise bewohnte Wohnungen»), die Statistiken ungenau. Jedes Land im Alpenraum zählt anders. So integriert die Bundesanstalt Statistik Austria die Zweitwohnungen in die

Statistik über Nebenwohnsitz-Wohnungen. In Frankreich unterscheidet das Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) nicht zwischen Ferienwohnungen, städtischen Dienst- oder Studentenwohnungen und vermieteten Appartements. Alles sind einfach «résidences secondaires». Auch in der Schweiz sind differenzierte Statistiken nicht vorhanden, und erst recht gibt es keine verlässlichen Zahlen über die zehntausenden von frei stehenden ehemaligen Ställen und aufgegebenen Alphütten, die zu Wochenend- und veritablen Ferienhäusern umgebaut wurden.

Ein wesentlicher Grund für die ungezügelterte Entwicklung des Zweitwohnungsbaus ist eine so gut wie durchgehende Schwäche der Raumplanungspolitik. Gerade Tourismusgebiete verfügen oft über riesige Bauzonenreserven – und gehen sorglos damit um. Der Einfluss der lokalen Bauwirtschaft sorgt dafür, dass zusätzliches Bauland ausgewiesen wird. Neuerdings haben auch internationale Immobiliengesellschaften den Zweitwohnungsmarkt entdeckt. Es ist also mit weiterem Wachstum zu rechnen.



© CIPRA International

Der Bau von Zweitwohnungen hat seit den sechziger Jahren massiv zugenommen. Ein wesentlicher Grund dafür ist die zumeist schwache Raumplanungspolitik in den Alpenländern.

Verschiedene Lösungsansätze im Alpenraum

Aber es gibt auch erste Versuche, den Wildwuchs einzudämmen. In Bayern etwa können Gemeinden eine Zweitwohnungssteuer erheben, was im Jahr 2006 immerhin 19 Millionen Euro in die Gemeindekassen spülte. Im österreichischen Tirol sind die Vorschriften zum Bau von Ferienwohnungen deutlich restriktiver als etwa in der Schweiz. So dürfen in touristischen Orten nicht mehr als acht Prozent der Immobilien Zweitwohnungen sein. Doch auch in Tirol werden nicht alle Ferienwohnungen als solche deklariert. So kann ein Vermieter oder eine Vermieterin bis zu drei Ferienwohnungen in einem Haus betreiben, wenn er bzw. sie selbst dort seinen Wohnsitz angemeldet hat. Frankreich verzichtet ganz auf raumplanerische Beschränkungen und setzt hauptsächlich auf Anreize, Zweitwohnungen nicht Monate lang leer stehen zu lassen, sondern zu vermieten.

Manche Gemeinden haben Kontingentsregelungen erlassen.

Der Boom in diesem Bausektor wurde damit allerdings nicht gebremst. Französische Retortenferienorte verwandeln sich ausserhalb der Hauptsaison – meist der Winter – in Geistersiedlungen. Südtirol hat für die ganze Provinz einen Erstwohnungsanteil von 60 Prozent vorgeschrieben. Seit 2007 können neu gebaute Erstwohnungen nicht mehr wie bislang nach 20 Jahren in Zweitwohnungen umgewandelt werden.

Trendwende auch in der Schweiz

In der Schweiz ist seit einiger Zeit eine deutliche Trendwende in der öffentlichen Diskussion spürbar. So haben 2003 zahlreiche Prominente den Appell der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz an den Bundesrat für eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus im Oberengadin unterstützt. 2005 haben bei einer Volksabstimmung 72 Prozent der Wählerinnen und Wähler einer regionalen Kontingentsinitiative zugestimmt (siehe auch Artikel «Alarm in St. Moritz», S. 20). In Zermatt, Saas Fee, Crans-Montana und anderen Orten wurden konkrete Kontingentsregelungen für Zweitwohnungen erlassen. Der Wind hat sich gedreht. Dennoch werden Gemeinden, die etwas tun, kaum von den übergeordneten Staatsinstanzen unterstützt. Aus diesem Grund haben Umweltverbände jüngst zwei Volksinitiativen lanciert. Die eine will den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränken. Die zweite, breiter abgestützte Landschaftsinitiative verlangt, dass Bund und Kantone mehr Verantwortung für die nachhaltige Nutzung des Bodens und den Schutz des Kulturlands übernehmen. Zudem soll die Gesamtfläche der Bauzonen in den kommenden 20 Jahren nicht vergrössert werden. Und es gibt erste Erfolge: Nach einer vergleichenden Bestandsaufnahme über «Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsmarktes» durch das Sozial- und Wirtschaftsforschungsunternehmen Rütter + Partner (2007) haben von 95 in der Schweiz untersuchten Gemeinden 42 raumplanerische Massnahmen zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus ergriffen. In vielen Kommunen wird über die Einführung einer Steuer diskutiert. Allerdings fehlen in der Schweiz dafür noch die gesetzlichen Grundlagen.



Einen neuen Weg bestreitet Laax/CH, das mit über fünf Gästebetten pro EinwohnerIn eine sehr hohe Tourismusintensität aufweist. Das für die Schweiz neuartige Verkaufsmodell des Ferienresorts «rocksresort» sieht vor, dass die BesitzerInnen ihre Wohnungen zeitweise zur Vermietung zur Verfügung stellen müssen.

Jahr	Anzahl Zweitwohnungen CH	Anzahl Zweitwohnungen FR
1980	240'000	–
1983	–	2'370'000
2000	420'000 (11,8 % des Gesamtwohnungsbestandes)	2'947'000 (9,8 % des Gesamtwohnungsbestandes)
2005	ca. 450'000 (eigene Hochrechnung)	3'095'300

Entwicklung der Zweitwohnungen in der Schweiz und in Frankreich.

Quellen: Schweizerisches Bundesamt für Statistik und INSEE/F

Es kann etwas getan werden

Gemeinden, die steuernd eingreifen wollen, steht eine ganze Palette von Instrumenten zur Verfügung:

- Erstwohnanteilplan: Er legt für die einzelnen Nutzungszonen prozentmässig einen für die ortsansässige Bevölkerung reservierten Wohnraum fest. In Gemeinden mit stagnierender Bevölkerung macht so ein Plan jedoch wenig Sinn.
- Bonus- oder Malussysteme: Nur wenn Erstwohnungen gebaut werden, dürfen nach einem bestimmten Schlüssel gleichzeitig neue Zweitwohnungen entstehen.
- Das «Tiroler Modell»: Es legt fest, dass der kommunale Zweitwohnungsanteil nicht über einen bestimmten Prozentsatz hinausgehen darf.
- Fiskalische Massnahmen: Gebühren und Steuern für Zweitwohnungen sind in der Regel rechtlich in ihrer Höhe begrenzt. Sie können den Markt deshalb oft nicht nennenswert steuern.
- Vermietung(szwang): Dies wurde bereits von Jost Krippendorf (Die Landschaftsfresser, 1975) vorgeschlagen und wird im kanadischen Whistler erfolgreich praktiziert.
- Kontingentierung: Diese wohl griffigste Massnahme ermöglicht eine langfristige und zielgerichtete Steuerung des Angebotes. Mit Blick auf eine nachhaltige Landschaftsnutzung müssen die Kontingente auf eine Begrenzung des Zweitwohnungsbestandes hinauslaufen und daher schrittweise verkleinert werden.
- Ferienresorts mit «served Appartements»: Dieses Modell versucht, den Bau von Urlaubs-Unterkünften mit der Schaffung von Arbeitsplätzen zu verbinden. Allerdings: Die Landschaft wird damit nicht geschützt. Wenn solche Modelle wirtschaftlich scheitern, drohen sie als private Zweitwohnungen zu enden.

Letztlich hilft nur ein Verbot

Die meisten dieser Massnahmen können das Wachstum im Zweitwohnungsbau zwar begrenzen, eine echte Trendwende aber ist letztlich nur mit einem Verbot zum Bau solcher Wohnungen zu erreichen. In Tirol wurde dies vorgemacht.

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz fordert deshalb, dass sich Bund und Kantone in diesem Sinn stärker für die Beschränkung des Zweitwohnungsbaus und für den Schutz unserer Landschaft vor Verbauung engagieren. Konkret schlägt die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz folgendes vor:

1. Übergrosse Bauzonenreserven in Tourismusgebieten müssen zurückgestutzt werden.
2. Keine Bauzonenerweiterung ohne Kompensation: Wer einzont, muss an anderer Stelle auszonen.
3. Richt- und Nutzungspläne müssen bestimmte Gebiete vor Zweitwohnungen schützen (zum Beispiel: keine Zweitwohnungen in für das Ortsbild sensiblen Zonen und für das soziale Leben wichtigen Ortsteilen; planerischer Schutz der Hotellerie). Auch der Rück- und Umbau ungenutzter Zweitwohnungen muss ein Thema werden.
4. Kontingentierungspflicht und absolute Begrenzung des Zweitwohnungsanteils.
5. Vermietungszwang und -anreize. Allerdings: auch dies kann dem Hotelgewerbe schaden und zur Überlastung eines Ferienorts führen.
6. Lenkende Steuern für Zweitwohnungen und Vorschriften für deren Energieverbrauch.

Erstes Schweizer Hotel-Dorf

Das «ganze» Dorf Vnà im Unterengadin ist seit dem 1. Mai ein Hotel. Mittelpunkt des Hotel-Projekts ist das seit 1995 leer stehende Gast- und Kulturhaus «Piz Tschütta», in dem ein Empfang, ein Restaurant, ein Aufenthaltsraum, eine Bibliothek, ein Verkaufsladen und fünf Zimmer eingerichtet wurden. Die historische Bausubstanz blieb bei der sorgfältigen Renovierung des 300 Jahre alten Gebäudes erhalten. Weitere zehn Zimmer sind über das Dorf verteilt in privaten Wohnhäusern und Ferienwohnungen eingerichtet. Auch den Gästen dieser Zimmer steht die gesamte Hotelinfrastruktur zur Verfügung.

Mit diesem Projekt möchte die 70-Seelen-Gemeinde der Abwanderung entgegenwirken und zeigt zugleich ein intelligentes Beherbergungskonzept auf. Es werden keine Parzellen mit Zweitwohnsitzen überbaut, sondern bestehende Kapazitäten in Wert gesetzt. Für die Verwirklichung des «Hoteldorfs» wurde ein Privat-Public-Partnership-Modell für Vnà entwickelt. Die für das Projekt gegründete Stiftung Fundaziun Vnà budgetierte für die Projektrealisierung zwei Millionen Franken. Knapp die Hälfte der Mittel sind Darlehen, ein Viertel decken Spenden ab und das restliche Viertel stammt vom Aktienkapital der für den Betrieb verantwortlichen Piz Tschütta AG.

Weitere Infos: www.fundaziunvna.ch

Österreich sucht neue Wege der Regulierung

Ein ganzer Strauss von Instrumenten

Österreich versucht seit den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts, die Entwicklung beim Bau von Zweitwohnungen zu steuern. Die Bundesländer Salzburg und Tirol waren dabei Vorreiter. Konflikte mit den Gesetzen der Europäischen Union führten dazu, dass derzeit ein neues Paket von Instrumenten diskutiert wird.

Christoph Braumann, Raumplanungsabteilung des Landes Salzburg



Das Salzburger und das Tiroler Modell

Als erstes hat das Land Salzburg ein beispielhaftes Regelsystem entwickelt: Im neuen Salzburger ROG von 1992 wurde zum einen der Begriff der Zweitwohnungen wesentlich weiter gefasst. Er bezog alle Arten von Ferien- oder Urlaubswohnungen ein, und diese durften nach diesem Gesetz nur noch in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten gebaut werden – Privatzimmer und touristische Zweitwohnungen, die vermietet werden sollten, wurden jedoch von dieser Regelung ausgenommen. Neue Gebiete für den Bau von Ferien- und Urlaubswohnungen konnten nur noch solche Gemeinden ausweisen, in denen der Anteil der Zweitwohnungen am Wohnungsbestand nicht über 10 Prozent lag. Um die neuen Regelungen durchzusetzen, wurde 1993 im Grundverkehrsgesetz (es regelt den Kauf und Verkauf von Liegenschaften) festgelegt, dass der Verkauf von Baugrundstücken behördlich bewilligt werden musste. Zur Überwachung wurde eine Person als Grundverkehrsbeauftragte eingesetzt. Das Salzburger Modell erwies sich als durchaus wirksam: Der Zuwachs an Zweitwohnungen verringerte sich deutlich. Noch restriktivere Regelungen wurden in Tirol eingeführt, wo das ROG von 1994 zunächst den Bau neuer Freizeitwohnungen gänzlich verbot. Ähnlich wie in Salzburg führte das Grundverkehrsgesetz 1996 eine generelle Genehmigungspflicht für den Handel mit Grundstücken ein. Eine Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs aber hob das Bauverbot für Freizeitwohnsitze wieder auf. Im ROG von 1997 wurde deshalb festgelegt, dass nur noch in solchen Gemeinden neue Zweitwohnungen gebaut werden durften, in denen ihr Anteil

Salzburg führte Anfang der neunziger Jahre als erstes Bundesland restriktive Regelungen bezüglich Zweitwohnungsbau ein, um Zersiedelung und Bodenverbrauch einzuschränken.

Nachdem in den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts die Zahl der Zweitwohnungen in Österreich sprunghaft zugenommen hatte, versuchten die meisten Bundesländer, die Entwicklung zu steuern. In Folge nahmen sie spezielle Regelungen für den Zweitwohnungsbau in ihre Raumordnungsgesetze (ROG) auf. Zunächst stand dabei der Bau von Appartements, Feriendörfern und Wochenendsiedlungen im Zentrum: sie sollten

nur noch in vorher ausgewiesenen Gebieten zulässig sein. Ergänzend führten mehrere Bundesländer eine gesetzliche Kontrolle über den Verkauf von Immobilien ein – insbesondere für Ausländerinnen und Ausländer. Angesichts des bevorstehenden Beitritts Österreichs zur Europäischen Union wollten vor allem die Bundesländer Tirol, Salzburg und Vorarlberg damit einen Verkauf des knappen Siedlungsraums ins Ausland verhindern.

am gesamten Wohnungsbestand unter acht Prozent lag. Zudem wurde die Erstellung eines Freizeitwohnsitzverzeichnisses vorgeschrieben.

Konflikte mit dem Recht der Europäischen Union

Im Fall von Tirol wurde deutlich, dass die Bestrebungen zur Steuerung des Zweitwohnungsbaus mit der Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union in Konflikt geraten können. Der Europäische Gerichtshof entschied 1999, dass ein dem Grundstückserwerb vorgeschaltetes allgemeines Genehmigungsverfahren der Kapitalverkehrsfreiheit widerspreche und die Gefahr einer diskriminierenden Anwendung berge. In der Folge musste das Grundverkehrsrecht in den westösterreichischen Bundesländern gelockert werden. In Tirol wird seit 1999 nur noch eine Erklärung der Käufer und Käuferinnen verlangt, dass sie auf einem erworbenen Grundstück keinen Freizeitwohnsitz bauen werden (das so genannte Erklärungsmodell). In Salzburg wurden 2002 die Regelungen für den Kauf von Baugrundstücken aufgehoben, Grundverkehrsbeauftragte wurden abgeschafft. Auch in Vorarlberg bestehen seit 2004 keine derartigen Beschränkungen mehr.

Getarnte Zweitwohnungen

Am Beispiel des Landes Salzburg, das 2001 in Westösterreich mit sieben Prozent den höchsten Anteil an gemeldeten

Freizeitwohnungen aufwies, lassen sich charakteristische Trends aufzeigen:

– Bereits bestehende Wohnungen werden in grösserem Umfang von nicht österreichischen EU-Bürgern und -Bürgerinnen erworben. Um eine Klassifizierung als Freizeitwohnung zu vermeiden, wird oft ein Mitglied der Käuferfamilie in der entsprechenden Gemeinde formal

Der Zuwachs an Zweitwohnungen verringerte sich deutlich.

mit Hauptwohnsitz gemeldet. Oder die Wohnung wird touristisch weitervermietet. Wie hoch dann der tatsächliche Anteil der Eigennutzung ist, lässt sich kaum oder nur mit hohem Aufwand überprüfen. Nachweisbar sind dagegen Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt der betroffenen Gemeinden; Immobilien werden für Einheimische zum Teil unerschwinglich teuer. In grösseren Wohnanlagen sind Konflikte zwischen Dauerbewohnerinnen und ständig wechselnden Urlaubern vorprogrammiert.

– Neuerdings entstehen vermehrt Chaletsiedlungen oder Hüttendörfer, zum Teil an landschaftlich reizvollen Standorten ausserhalb des Dauersiedlungsraums. Meist werden sie als gewerbliche Beherbergung präsentiert; die einzelnen Gebäude aber sollen von privaten Investoren und Investorinnen gekauft werden.

Obwohl vertraglich im Raumordnungsverfahren eine Pflicht zur touristischen Vermietung gefordert wird, bleibt das Risiko, dass solche Chalets später privat als Zweitwohnungen genutzt werden. Zudem sind solche Hüttendörfer in der Regel mit einem erheblichen Flächenverbrauch verbunden. Im Bundesland Salzburg wird unter anderem deshalb derzeit eine Änderung des Landesentwicklungsprogramms angestrebt, nach der ausserhalb des Dauersiedlungsraumes eine Baulandausweisung für touristische Beherbergung und Zweitwohnungsgebiete nur aufgrund eines eigenen Sachprogrammes zulässig sein soll.

Raumplanung allein reicht nicht

Das bestehende Raumordnungsinstrumentarium weist angesichts dieser Entwicklungen Schwächen auf. In Salzburg wird derzeit über ein neues Raumordnungsgesetz diskutiert, das auch strengere Bestimmungen für Zweitwohnungen enthalten soll. So soll eine touristische Vermietung in Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen generell verboten werden. Es wird über die Einführung einer eigenen Widmungskategorie für Feriendörfer diskutiert. Eine Arbeitsgruppe zum Grundverkehr schlug vor, Geschäfte mit Baugrundstücken nach dem Erklärungsmodell wieder anzeigepflichtig zu machen. Auch sollen die Möglichkeiten, die tatsächliche Nutzung von Wohnungen zu überprüfen, verbessert, Verstösse gegen Auflagen härter bestraft werden.

Die geschilderten Erfahrungen und neuen Diskussionsansätze weisen darauf hin, dass die Entwicklung auf dem Zweitwohnungsmarkt nicht allein mit den Mitteln der Raumplanung gelenkt werden kann. Erforderlich ist ein ganzes Paket von Instrumenten, zu dem in jedem Fall das Grundverkehrsrecht gehören sollte, aber auch das Melderecht und Möglichkeiten, Auflagen effektiv zu überwachen und Verstösse dagegen zu bestrafen. Dabei müssen die Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union und die Interessen von Wirtschaft und Fremdenverkehr beachtet werden. Für Diskussionsstoff ist also auch in Zukunft gesorgt. ◀



© C. Nöhren / pixelio.de

Bei Hüttendörfern besteht die Gefahr, dass sie trotz der Vermietungspflicht als Zweitwohnungen genutzt werden.

Das Ungleichgewicht zwischen Wohnbevölkerung und Zweitwohnungen

Warme und kalte Betten

in den italienischen Alpen

Zweitwohnungen sind der tragende Pfeiler des Tourismussektors in den italienischen Alpen, zumal sie zusammen mit den Mietwohnungen rund 75 % der gesamten Aufnahmekapazität ausmachen.

Fabrizio Bartaletti, Universität Genova

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Die Gewohnheiten der meist aus Städten stammenden ZweitwohnungsbesitzerInnen bleiben oft auch im Urlaub gleich. Manche Bergsportorte verwandeln sich deshalb in Luxusurlaubsorte, die allen Bedürfnissen entsprechen. Die meisten Gäste bleiben aber nur in der Hochsaison...

Zweitwohnungen spielen für die Wirtschaft vieler Bergsportorte eine weit geringere Rolle als ihre Zahl es vorgeben könnte. Dies liegt daran, dass viele der Zweitwohnungen während eines Grossteils des Jahres nicht genutzt werden, aber zugleich viel Boden verbrauchen und das Gesamtbild des Bergsportortes beeinträchtigen.

Viele ZweitwohnungsbesitzerInnen entwickeln sich immer mehr zu sogenannten «Habitué». Sie pflegen während ihres Urlaubs dieselben Gewohnheiten und denselben Freundeskreis wie in den Städten, aus denen sie stammen, und schliessen durch ihr Verhalten die «echten» Touristen aus, die sich somit oft wie «Fremde im Hause anderer» fühlen.



© Fabrizio Baraletti

Zweitwohnungen haben für die regionale Wertschöpfung eine geringe Bedeutung, beanspruchen jedoch viel Fläche. In Sestriere wird ein Grossteil der Infrastruktur ausserhalb der Hauptsaison wenig genutzt.

Verbreitung der Zweitwohnungen in Italien

Im Gegensatz zu Frankreich, wo der gesamte Alpenraum mit den Auswirkungen des Zweitwohnungsbaus zu kämpfen hat, ist in Italien, ähnlich wie in der Schweiz, nicht der ganze Alpenraum in gleichem Masse vom Phänomen des Zweitwohnungsbaus betroffen. Der Zweitwohnungsbau betrifft vorwiegend die Westalpen – insbesondere die Provinzen Turin und Cuneo, das

Aostatal und die Bergamasker Alpen – und in geringerem Masse und weniger homogen die Ostalpen. Dort sind vor allem einige Urlaubsorte im Trentino, in der Nähe von Mailand und Brescia (Madonna di Campiglio) oder im westlichen Veneto (Folgaria), in der Umgebung von Cortina d'Ampezzo oder in der Provinz Vicenza (Hohebene von Asiago) betroffen. In Südtirol hingegen hat der Zweitwohnungsbau mit einigen wenigen Ausnahmen (etwa Meran, Welschnofen und Castelfratto) kaum Einzug gehalten, und auch im Friaul ist er nicht sehr verbreitet (mit Ausnahme des Wintersportorts Piancavallo). Bei Betrachtung dieser Fakten lässt sich also feststellen, dass eine positive Korrelation zwischen der Anzahl Zweitwohnungen und der Nähe zu Grossstadträumen besteht – eine Gegebenheit, die übrigens auch in anderen Ländern zu finden ist (beispielsweise Garmisch in Bezug auf München, Davos in Bezug auf Zürich und Adelboden in Bezug auf Bern).

Die im folgenden Abschnitt präsentierten Analysen beziehen sich auf den gesamten italienischen Alpenraum, der hier allerdings etwas anders festgelegt wurde, als dies gemäss der Alpenkonvention bzw. Bätzing (2005) der Fall ist. Zu den untersuchten Gemeinden zählen demzufolge hier nicht nur Winter- und Sommerurlaubsorte in den Bergen, sondern auch Binnenseezentren, Zentren im Mittelgebirge, am Fusse einer Bergkette, oder im Hügelland liegende Zentren. Die in Folge angegebenen Zahlen zu Zweitwohnungen und deren Aufnahmekapazität basieren auf statistischen Daten der Volkszählungen aus den Jahren 1981, 1991 und 2001, die unter Anwendung einiger zusätzlicher Parameter persönlich ausgewertet und interpretiert wurden.

Gemeinden mit dem höchsten Zuwachs von Zweitwohnungen

Rechnet man zur Zahl der Zweitwohnungen in den italienischen Alpen nicht nur jene Wohnungen, die ausschliesslich

Gemeinde	Prov.	M.ü.M.	Bev. 31.12. 2006	Zweitwohnungen 1981	Zweitwohnungen 2001	Zuwachs in %	Geschätzte Anzahl Betten 2001	Hotelbetten 2005
Bardonecchia	To	1.312	3.063	5.785	7.404	28,0	34.498	1.777
Frabosa Sottana	Cn	641	1.494	5.318	6.444	21,2	24.811	573
Aprica*	So	1.172	1.733	3.735	6.189	65,7	28.129	1.244
Castione della Presolana	Bg	870	3.413	4.802	6.057	26,1	31.593	744
Limone Piemonte	Cn	1.009	1.575	5.583	5.956	6,7	22.809	700
Roana	Vi	1.001	4.082	3.919	5.537	41,3	30.465	765
Pinzolo	Tn	770	3.048	3.768	5.273	39,9	25.951	5.649
Sauze d'Oulx	To	1.509	1.161	4.822	5.264	9,2	21.227	2.131
Valtournenche	Ao	1.528	2.211	4.072	4.957	21,7	19.481	3.326
Ponte di Legno	Bs	1.257	1.793	2.368	4.242	79,1	22.038	1.548
Gallio	Vi	1.090	2.424	2.356	4.077	73,0	21.800	187
Sestriere	To	2.035	907	3.390	3.880	14,5	14.549	2.635
Asiago	Vi	1.001	6.550	2.347	3.854	64,2	22.561	1.838
Cortina d'Ampezzo	Bl	1.211	6.150	3.331	3.680	10,5	23.918	4.391
Courmayeur	Ao	1.224	2.969	2.948	3.520	19,4	20.651	2.833

Die Alpengemeinden mit der grössten Anzahl Zweitwohnungen, geordnet nach der Anzahl Zweitwohnungen im Jahr 2001. Quelle: Umfassende Auswertung der ISTAT-Daten durch den Autor.

**Daten in Bezug auf die Tourismusagglomeration Aprica-San Pietro Aprica (Gemeinde Aprica, Prov. Sondrio, und Còrteno Golgi, Prov. Brescia; 1621 Wohn. allein in der Gemeinde Aprica).*

von den EigentümerInnen benutzt wurden, sondern auch jene, die mehr oder weniger regelmässig vermietet wurden, so kann man für das Jahr 1981 von 516'000 Zweitwohnungen mit einer geschätzten Aufnahmekapazität von 2'680'000 Betten ausgehen. Aus einer provisorischen Projektion, die sich nur auf die Gemeinden der Ligurischen Alpen, des Piemonts und des Aostatals bezieht (in denen eine Konzentration von 40 % der Zweitwohnungen festzustellen ist) geht hervor, dass die Zahl der Zweitwohnungen in den italienischen Alpen von 1981 bis 2001 um 14,3 % zunahm und sich heute auf 590'000 Einheiten beläuft. Diese Tatsache, die selbst die Entwicklung in den französischen Alpen übertrifft, in denen sich die Zahl der Zweitwohnungen und Mietwohnungen im Jahr 1999 auf rund 410'000 Einheiten belief, müssen zu denken geben.

Die Tabelle zeigt eine Statistik, aus der die italienischen Alpinegemeinden mit der höchsten Anzahl an Zweitwohnungen hervorgehen. Gut 10 der 15 gelisteten Gemeinden liegen in den Westalpen. An erster Stelle stehen zwei Gemeinden des Piemonts: Bardonecchia liegt mit 7'400 Zweitwohnungen seit vierzig Jahren unangefochten an der Spitze, Frabosa Sottana

Die Anzahl Zweitwohnungen steigt mit zunehmender Nähe zu grossen Agglomerationen.

bringt es Dank der Ski-Total Stationen von Prato Nevoso (ein klassisches Beispiel schlechter Raumplanung ohne Weitblick) und Artesina auf 6'400 Einheiten. An dritter und vierter Stelle finden sich zwei Gemeinden der Lombardei, der Wintersportort L'Aprica, gelegen auf dem gleichnamigen Pass zwischen den Provinzen Sondrio und Brescia, und Castione della Presolana, eine nicht allzu hoch liegende Gemeinde, die insbesondere von Sommerurlaubern besucht wird. Neben diesen Orten übersteigt die Zahl der Zweitwohnungen auch in Limone Piemonte, welches in den sechziger und siebziger Jahren völlig zubetoniert wurde, den Schwellenwert von 6'000.

Unter den 15 Gemeinden finden sich vor allem grosse Skisportorte wie Cortina d'Ampezzo, Valtournenche (mit Breuil-Cervinia) und Pinzolo (mit Madonna di Campiglio). Doch sind auch Orte darunter, die sich vorwiegend auf den Sommertourismus konzentrieren wie zum Beispiel Castione. Auch Gallio, Roana und Asiago profitieren vom Sommertourismus, werden aber auch zum Langlaufen besucht. Letztere drei Gemeinden, die durch eine «extensive» Bauweise auffallen, dürften mit insgesamt 13'400 Zweitwohnungen und 75'000 Betten in punkto Intensität Rekordhalter im ganzen Alpenbogen sein.

Grosses Ungleichgewicht

Aufschluss über die touristische Entwicklung gibt auch ein Vergleich zwischen Zweitwohnungen (mit einer geschätzten Anzahl an Betten) und der Wohnbevölkerung, sowie zwischen der Aufnahmekapazität der Zweitwohnungen und der Anzahl an Hotelbetten.

Im italienischen Alpenraum weisen vor allem die Gemeinden Frabosa Sottana, Sauze d'Oulx Sestriere und Limone ein besonders grosses Ungleichgewicht zwischen Bevölkerung und

Zweitwohnungsbetten auf. Nicht ganz so frappant ist das Ungleichgewicht in Cortina und Asiago. In Gallio kommen auf ein Hotelbett unglaubliche 116 Betten in Zweitwohnungen, auch in Frabosa (1:43), Castione (1:42), Roana und Limone sind die Verhältnisse auffallend. In Pinzolo bzw. Cortina ist die Situation mit 1:4,6 bzw. 1:5,4 Betten am ausgewogensten.

Ebenso bemerkenswert ist, dass im Zeitraum von 1981 bis 2001 in den 15 angeführten Gemeinden der Zuwachs an Zweitwohnungen viel stärker (im Durchschnitt plus 30,4 %) war als im gesamten italienischen Alpenraum. Die höchsten Zuwachsraten wurden hierbei in Ponte di Legno (plus 79 %), Asiago und Gallio (plus 64 % bzw. 73 %) und L'Aprica (66 %) verzeichnet. In Pinzolo ist der Anstieg an Zweitwohnungen derzeit gut beobachtbar: der Trog der Hauptstadt und die enge Talsohle von Madonna di Campiglio werden sukzessive verbaut. Auch in Bardonecchia und Castione della Presolana bietet sich ein ähnliches Bild, wohingegen in Limone und Sauze d'Oulx gewissermassen gehandelt wird, allerdings unter anderem deswegen, da dort der Sättigungsgrad fast erreicht ist. Ergänzend zu den grossen Wintersportorten kann auch in kleineren Gemeinden ein unglaublicher Zuwachs festgestellt werden, in Sauze di Cesana bei Sestriere etwa liegt dieser bei plus 207 %!

Selbst kleinere Ortschaften, die für ihren umweltverträglichen baulichen Rahmen bekannt sind, konnten sich dieser Entwicklung nicht entziehen. In Champorcher ist der Zweitwohnungsbau zwischen 1981 und 2001 um 176 % gestiegen, in Rhêmes Notre Dame, welches fast nur in der Sommersaison besucht wird, um 183 %. Ein noch stärkerer Zuwachs kann schliesslich in einigen Dörfern an der äusseren Spitze des Ponente Ligure, beispielsweise in Airole (+535 %) und Olivetta (+265 %), festgestellt werden. Auf sie haben es Touristen aus der Schweiz, Deutschland und Skandinavien bei ihren Immobilienkäufen seit



Bei Betten in Zweitwohnungen ist die Wertschöpfung viel niedriger als bei Hotelbetten. In Gallio kommen auf ein Bett im Hotel 116 Betten in Zweitwohnungen!



© Fabrizio Bartaletti

In Saouze d'Oulux besteht ein besonders grosses Ungleichgewicht zwischen der Bettenzahl und der Grösse der ständigen Wohnbevölkerung.

Jahren abgesehen. Auch in der Gemeinde Badia hat sich die Zahl der Zweitwohnungen verdreifacht.

Sogar in Gemeinden mit geringer touristischer Ausrichtung oder in Gemeinden, die von diesem Phänomen unberührt schienen, ist ein starker Zuwachs an Zweitwohnungen zu verzeichnen. Das offensichtlich vorherrschende touristische Entwicklungsmodell, in dem der Bau und Kauf von Zweitwohnungen oft als reine Immobilieninvestition angelegt ist, nimmt bedenkliche Ausmasse an.

Geeignete Massnahmen gesucht

Bei Betrachtung der Lage entsteht der Eindruck, dass in den italienischen Alpen nicht allzu viel unternommen wird, um den Zuwachs an Zweitwohnungen zu stoppen. In manchen Ortschaften scheint der Zuwachs an Zweitwohnungen nur deswegen zu stagniert, da der Sättigungsgrad durch die Bebauungstätigkeiten der vergangenen Jahre erreicht wurde oder die betreffende Ortschaft für Touristen nicht mehr so attraktiv ist.

Konkrete Massnahmen, um den Bau neuer Wohnungen einzudämmen, werden kaum getroffen.

Dabei könnte dieser Entwicklung Einhalt geboten werden, etwa durch lokale politische Massnahmen, die darauf abzielen, Nicht-Ortsansässigen den Kauf einer Liegenschaft zu erschweren, oder durch die Förderung eines neuen Bewusstseins, das der einheimischen Bevölkerung den kulturellen Wert ihres Lebensraumes und ein Zugehörigkeitsgefühl zu ihrer Heimat näherbringt.

Südtirol geht hier beispielhaft voran. Hier ist die Anzahl an Zweitwohnungen sehr begrenzt (10'500 auf einer Fläche von 7'400 km²), was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass die lokale Bevölkerung es nicht gerne sieht, wenn Immobilien an Nicht-Ansässige verkauft werden. Auch erlaubt der Flächennutzungsplan auf Gemeindeebene die Erweiterungsbauung nur für geförderte Bauten lokal Ansässiger oder für Bauten, die zu Handels-, touristischen oder handwerklichen Zwecken benutzt werden. Um mittel- und langfristig schwerwiegende wirtschaftliche, soziale und Umweltfolgen abzuwenden, sollte dem ungezügelter Verkauf von Häusern und Flächen Einhalt geboten werden, sonst drohen Flächenabnutzung und -verschwendung, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie ein Identitätsverlust.

Literatur:

Bartaletti, F. (1989): *Demographic Changes and Socio-Economic Features of Italian Alpine Resorts with a high Intensity of Second Homes*. In: *Klagenfurter Geographische Schriften*, S.19-24.

Bartaletti, F. (1994) *Bardonecchia, une grande station déchue face aux nouveaux essors du ski alpin*. In: *Studi e Ricerche di Geografia*, Genova, S. 17-32.

Bartaletti, F. (1994) *Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane*, Bologna, Pàtron.

Bartaletti, F. (1997) *Il problema della saturazione turistica nelle Alpi italiane: un approccio geografico*. In: F. Citarella (Herausg.), *Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile*, Napoli, Loffredo. S. 221-232.

Bartaletti, F. (2004) *Adelboden. Una grande stazione alpina fra tradizione e modernità*. In: *Studi e Ricerche di Geografia*, Genova, S. 199-251.

Bartaletti, F. (2004) *Geografia e cultura delle Alpi*, Milan, FrancoAngeli
Bätzing, W. (2005) *Le Alpi. Una regione unica al centro dell'Europa*, Torino, Bollati-Boringhieri.



© Francesco Pastorelli

Oscar del Barba, der neue Präsident von CIPRA Italien.

Wechsel an der Führungsspitze von CIPRA Italien

Am 1. März wählte der Vorstand von CIPRA Italien Oscar Del Barba zum neuen Geschäftsführer. Er übernimmt das Amt von Damiano Di Simine, der nach sechsjähriger Amtszeit zurücktritt. Del Barba, Delegierter des Club Alpino Italiano wurde 1950 in Lecco geboren. Er ist Stadtplanungsarchitekt und derzeit in der Zentraldirektion des Regionalbüros für Umweltschutz der Lombardie tätig. Bei Damiano Di Simine, der in der Zwischenzeit zum Präsidenten der Legambiente Lombardia gewählt wurde, bedanken wir uns ganz herzlich für den für die CIPRA geleisteten Beitrag, und wünschen dem neuen Geschäftsführer Oscar Del Barba alles Gute für seine Arbeit an der Spitze des Vorstands von CIPRA Italien.

Zweitwohnungen in den französischen Alpen

Die Alpen als Lebensraum oder als Objekt der Begierde?

Seit den fünfziger Jahren nahm die Zahl der Zweitwohnungen ständig zu. Mit drei Millionen Einheiten (Stand 2004) machen die Zweitwohnungen somit 10 % des gesamten Wohnungsbestands in Frankreich aus.

Alexandre Mignotte (mit Unterstützung von Françoise Gerbaux, Sylvie Duvillard, Michèle Prax, Alain Boulogne).



© N. Joly/ Office du Tourisme des Gets

Die Gemeinde Les Gets versucht die Immobilienmarktentwicklung durch Baugenehmigungen in den Griff zu bekommen, obwohl dies in Frankreich aufgrund der Gesetzeslage nicht sehr einfach ist.

Zwar ist in ganz Frankreich ein «Zweitwohnungswildwuchs» zu verzeichnen, doch sind die zwei französische Alpenregionen ganz besonders betroffen. Gemäss einer Schätzung des Zweitwohnungsverzeichnisses von 2004 gibt es in der Region Provence Alpes Côte d'Azur über 487'000 und in der Region Rhône-Alpes 393'000 Zweitwohneinheiten.

Hoher Flächenverbrauch

Das Phänomen des Flächenverbrauchs ist seit einigen Jahrzehnten in ganz Frankreich feststellbar. In den Alpen sind dafür zwei prägende und heute kaum noch kontrollierbare Faktoren verantwortlich:

- Die Periurbanisierung, also die bauliche Ausdehnung über suburbane Grenzen hinweg, breitet sich besonders in der Nähe der grossen Alpenstädte immer mehr über die benachbarten Bergregionen aus. Der «Sillon Alpin», das Gebiet zwischen Vallence und Genf, sowie das Voralpenmassiv zeugen von dieser Entwicklung.
- Im Tourismusbereich wird seit Jahren viel mehr auf den Verkauf von Freizeitwohnsitzen als auf Beherbergungs- und Freizeitaktivitäten im weiteren Sinne fokussiert. Dieser Mechanismus, der bereits in den achziger Jahren kritisch hinterfragt wurde, erfuhr in letzter Zeit einen zusätzlichen Aufschwung: Der Anreiz zum Kauf von Freizeitimmobilien wurde durch ein unlängst verabschiedetes Gesetz für bestimmte Zonen, die so genannten «Zones de revitalisation rurale», begünstigt. Zudem hat der Erlass dieses Gesetzes aufgrund des Wettbewerbs zwischen den einzelnen Bergsportorten dazu geführt, dass der Wohnungsbau im ganzen Alpenmassiv zugenommen hat, was wiederum den Flächenverbrauch in Tourismusgebieten

und nun auch an den Randgebieten der Städte erhöht.

Diese beiden Phänomene wirken sich negativ auf den sensiblen Lebensraum Alpen aus. Sie spiegeln die besondere gesellschaftliche Bedeutung des Alpenraums als Wohnort und Wohlfühlbereich wider, bedrohen diesen aber zugleich. Der Alpenraum ist ein «Objekt der Begierde» für immer mehr Menschen geworden. Die Landschaften aber, die einen Reichtum des Alpenraums darstellen, werden bedroht. Aber auch wirtschaftliche und soziale Faktoren sind durch die Ausdehnung des Zweitwohnungsbaus betroffen. Landwirtschaft und Tourismus werden in ihren Dynamiken verändert, der Lebensraum der einheimischen Bevölkerung sowie der Saisonarbeiter ist nicht mehr gesichert.

Regulierungsversuche

Eine Ausdehnung des Wohnraums, der unter anderem durch den Zuwachs von Zweitwohnungen verursacht wurde, ist nicht neu. Dennoch fehlen den VolksvertreterInnen in Frankreich oft effektive baupolitische Kontrollinstrumente, um diese Art von Bebauungen zu stoppen oder einzudämmen.

Obwohl die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus die Grundsätze der bereits existierenden Raumordnungsgesetze (Art. L121-1: Grundsätze des Gleichgewichts zwischen Entwicklung und Schutz; Art. L 145-3 Grundsätze des

Schutzes in Berggebieten) in Frage stellt, kann der Zweitwohnungsbau mit diesen Gesetzen nicht unmittelbar begrenzt oder gar gestoppt werden. Französische Gemeinden haben zudem nicht das Recht, Zweitwohnungen auf ihrem Gebiet zu untersagen.

Eine Möglichkeit, die sich Bürgermeistern und Gemeindevorsteherinnen bietet, um der Ausbreitung von Zweitwohnungen Einhalt zu gebieten, ist, die Erteilung von Baugenehmigungen einzustellen.

Dies hat etwa der ehemalige Bürger-

**Zweitwohnungen in
Frankreich sind im
Durchschnitt nur 44
Tage pro Jahr bewohnt.**

meister von Les Gets 2003 getan. Im Rahmen des so genannten «Dorfprojekts 2003/2013», das sich auf die Revision des Lokalen Raumordnungsplans (Plan Local d'Urbanisme, PLU) stützte, wählte er diese Strategie, um Bodenspekulationen in seiner Gemeinde einzudämmen und die Immobilienmarktentwicklung in den Griff zu bekommen. Sein Handeln erschien umso dringlicher, als dass der Touristenzustrom zu einer Verschärfung der Wasserknappheit führte. Denn gerade in Zeiten niedrigen Wasserstandes werden die Zweitwohnungen am meisten besucht.

Der Gemeindeverbund des Vercorsmassivs hingegen beschloss, den Zuwachs der Zweitwohnungen durch eine Raumplanungsscharta zu regulieren. Durch Parzellenzusammenlegungen sollten die Bebauungen eingeschränkt werden, die Bautätigkeit somit in geregelte Bahnen gelenkt und die Bodennutzung optimiert werden.

Entsprechend wurden Baurichtlinien mit Berücksichtigung folgender Bereiche für die bebaubaren Parzellen des PLU vorgegeben: gemeinsam verwaltete Parkplätze und Garagen, festgelegte Bauweisen, definierte Siedlungs- und Wohnformen (kleine Gemeinschaften, Wohnanlagen, grosse Mehrfamilienhäuser), funktionale und soziale Durchmischung (Touristenwohnungen und Hauptwohnsitze, Prozentsatz an Sozialwohnungen, gemeinschaftliche Aktivitäten).

Kalte Betten wieder aufwärmen

Andere Ansätze bemühen sich, bereits bestehende aber ungenutzte Betten wieder auf den Markt zu bringen. So wurde im Rahmen der so genannten Sanierungsmassnahmen für Freizeitimmobilien (Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs) im Dezember 2000 ein Gesetz erlassen, welches Renovierungs- und Sanierungsmassnahmen betrifft. Dreizehn Ortschaften erproben in einem Pilotversuch die Umsetzung des Gesetzes, einige der Orte befinden sich in den Alpen. Die Gemeinde Tignes etwa schloss sich zur Finan-



Die touristische Hauptsaison fällt vielfach in eine wasserarme Zeit. In der Gemeinde Les Gets war die Wasserknappheit ein Grund, um steuernd in den Immobilienmarkt einzugreifen.

zierung eines Sanierungsprogramms mit dem privaten Skiliftbetreiber zusammen. Es wurde analysiert, wieviele EigentümerInnen – die potentiellen Sanierer und Saniererinnen – betroffen sind, welche Erwartungen sie haben, und ein so genanntes «Haus der Eigentümer» errichtet, wo die EigentümerInnen Auskünfte einholen können und beraten werden. Im Gegensatz zur nationalen Entwicklung, die eine relativ schwache Bilanz in Bezug auf die Sanierung von Freizeitimmobilien aufweist, war es in Tignes 2006 möglich, 1'000 zusätzliche Betten auf den Markt zu bringen.

Einbezug aller AkteurInnen

Zahlreiche VolksvertreterInnen werden heute aktiv, um aus ihrer Wohngegend einen Lebensraum für alle zu schaffen, der das ganze Jahr über attraktiv ist. Regulierungsmassnahmen für Zweitwohnungen müssen in einen weitgreifenden Prozess eingebunden werden, der darauf abzielt, den «alpinen Lebensraum» neu zu überdenken, und der nur

auf Grundlage eines nachhaltigen und gemeinschaftlichen Projekts, «Wohnen in den Alpen», Erfolg verspricht.

In diesem Sinne ist eine «Good Governance» zwischen den öffentlichen und privaten AkteurInnen, dem Immobilien- und Tourismussektor, sowie der Landwirtschaft und der Industrie unerlässlich. Sämtliche betroffenen AkteurInnen, allen voran der Staat, der für Raumplanung und nachhaltige Entwicklung verantwortlich ist, sind heute aufgerufen, effektive Instrumente für eine gesunde Regulierung in Bezug auf Zweitwohnungen zu schaffen. ◀

Literatur:

Marcelpoil, E. (coord.) (2006) *Nouvelles pratiques touristiques en zones de montagne : vers un renouvellement des pratiques de gestion foncière ? Rapport au Ministère du tourisme, Cemargef-Pacte Territoires, Grenoble, 71 S.*

Saddier, M. (2005) *Foncier-logement : les territoires touristiques et frontaliers sous pression. Rapport au 1er Ministre, Paris, 78 S.*

© CIPRA International



Der Wettbewerb zwischen verschiedenen Bergsportorten in Frankreich hat zu einer massiven Zunahme der Bautätigkeiten geführt.

CIPRA Frankreich ergreift die Initiative

Raummanagement gegen Flächenverbrauch

Können wir es uns leisten, Raum zu verschwenden und die Landressourcen zu verbrauchen? Gibt es Massnahmen im Bereich der Bodenpolitik, um sparsamer mit dem Alpenraum umzugehen? So lautet der Leitgedanke, von dem die Ansätze von CIPRA Frankreich im Zusammenhang mit der weitgreifenden Thematik des Landverbrauchs ausgehen.

Françoise Gerbaux, CIPRA Frankreich

Um sämtliche AkteurInnen für diese Problematik zu sensibilisieren, organisieren CIPRA Frankreich und das «Centre de la Nature Montagnarde» in Zusammenarbeit mit dem Regionalrat Rhône-Alpes eine Veranstaltung, die im Rahmen der «Alpentreffen» am 18. November 2008 in Sallanches (Haute-Savoie) stattfindet. Die Veranstaltung richtet sich an einheimische VolksvertreterInnen und Sachverständige, lokaler Körperschaften und interkommunaler Verbände, Planungsbüros und Institutionen, die sich mit der Betreuung im Raumplanungs- und Bebauungsbereich befassen, Mitglieder des Comité de Massif sowie VertreterInnen lokaler Verbände. Die zen-

trale Frage, um die sich die Diskussion drehen wird, lautet: «Welche Lösungen gibt es hinsichtlich Raummanagement und Flächenverbrauch?» Gefunden werden sollen Lösungsansätze, die sich nicht ausschliesslich auf Touristenorte oder Hochgebirgsräume beziehen, sondern im gesamten Alpenmassiv anwendbar sind, so auch insbesondere in den Täler, in denen sich die Bevölkerung konzentriert.

Das Programm der Veranstaltung sieht vor, zunächst das Phänomen des Landverbrauchs zu umreissen. Es werden Arten und Dynamiken des Landverbrauchs, deren Tragweite und bereits bestehende Situationsanalysen erörtert.

In einem weiteren Schritt wird über die Instrumente, welche beim Management der Flächen und Räume zum Einsatz kommen, diskutiert. VolksvertreterInnen und Fachleute werden im Rahmen ihrer Beiträge konkrete Massnahmen in Bezug auf eine mögliche Bodenverwaltung in den Alpengemeinden erläutert. Ziel ist es, für «Good-Practice»-Beispiele zu sensibilisieren und bewährte Massnahmen zugänglich zu machen. Im Anschluss werden VertreterInnen anderer Alpenländer über ihre Erfahrungen mit Raummanagementmethoden berichten. Abschliessend findet ein Runder Tisch statt, der spannenden Debatte verspricht. ◀

Drohende Überhitzung des Immobilienmarktes in der Feriengemeinde

Alarm in St. Moritz

Der Kurdirektor von St. Moritz, Hanspeter Danuser, fordert die touristische Vermietung leer stehender Zweitwohnungen. Damit will er verhindern, dass der Nobelferienort herunterkommt.

Aus: «WIR ALPEN! Menschen gestalten Zukunft» (3. Alpenreport), 2007, Autor: Rainer Nübel

Widerstände und Kopfschütteln ist Hanspeter Danuser seit Langem gewohnt. Als der Kurdirektor von St. Moritz in den achtziger Jahren den Glacier Express neu lancierte, wurde er von vielen Kommunalpolitikern und Tourismusexpertinnen beinahe für verrückt erklärt. Was sollte die «alte Lotterbahn» im Schweizer Nobelferienort? «Zehn Jahre später hatten wir verzehnfachte Fahrgastzahlen, mehr als 200.000 Passagiere», lacht der distinguierte Kurdirektor so verschmitzt, dass seine wachen Augen kaum noch zu sehen sind. Der die Schweizer Alpen durchquerende Glacier Express ist heute eine der grossen Touristen-Attraktionen.

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Eine mutige Forderung

Jetzt sorgt Danuser wieder für Trubel in der 1.856 Meter hoch gelegenen Ferienwelt der Schönen, Reichen und ganz schön Reichen. Und weit darüber hinaus. Der Tourismuschef, seit 29 Jahren im Amt, schlägt Alarm: Die Immobilienpreise im Oberengadin seien inzwischen völlig überhitzt, der Anteil der Hotelbetten dagegen gesunken. Und vor allem: Die Zweitwohnungen würden miserabel genutzt. Danuser weiss zu gut, dass Eigentum «in der Schweiz eine heilige Kuh ist». Und in St. Moritz, neben Zürich und Genf traditionell ein Immobilien-Dorado für die sehr gut Betuchten, allemal. Dennoch wagt der 60-jährige Kurdirektor die brisante Offensive: Einige der KäuferInnen von neuen Ferien-Zweitwohnungen in der Region St. Moritz, hat Hanspeter Danuser Anfang 2007 erstmals öffentlich gefordert, sollen künftig die Immobilie in der Zeit, in der sie diese nicht selbst nutzen, zur touristischen Vermietung freigeben. Das bedeutet im Klartext: ein Vermietungszwang.

Die Zahlen

sprechen für sich selbst

Gemeindepräsidenten im Oberengadin, denen das Problem der leer stehenden

Ein schwelender Konflikt «top of the world»: Hanspeter Danuser will in St. Moritz Zweitwohnungen zwangsvermieten.

Zweitwohnungen bewusst sei, hätten ihn zu diesem Vorstoss ermuntert, sagt Danuser. Um die Dringlichkeit zu verdeutlichen, lässt er konkrete Zahlen sprechen: Inzwischen seien im Oberengadin 58 Prozent aller Wohnungen Zweitwohnungen. Ihre Besitzer sind Schweizer und Schweizerinnen oder kommen aus dem Ausland. Von insgesamt 100.000 Betten würden rund 18.000 von Einheimischen genutzt und etwa 5.000 von SaisonarbeiterInnen. Die restlichen gut 75.000 seien Gästebetten. Von denen aber, betont Danuser, würden nur etwa 40.000 an Touristen vermietet. Der Kurdirektor hebt seine sonore Stimme: «Die Betten in Zweitwohnungen werden im Schnitt gerade mal vier bis fünf Wochen im Jahr belegt.»

Und das ist vor allem in der kurzen Phase um Weihnachten und Neujahr oder im Februar der Fall, in der touristi-

schen Hochsaison. Dann fallen neben den Hotelgästen die Zweitwohnungsnutzer mit mehreren zehntausend Autos in St. Moritz und das Oberengadin ein. Danuser räumt ein: «Alles muss auf diese Spitze ausgelegt sein.» Das bedeutet: Die immense Verkehrsinfrastruktur in diesem Dorf mit 5.000 EinwohnerInnen ist für die wenigen Wochen im Jahr geschaffen worden, in denen die Zweitwohnungen belegt sind. Ein ökologischer Wahnsinn. Dass die ansonsten leer stehenden Wohnungen, wie der Kurdirektor kritisiert, den Winter durchgeheizt werden, kommt noch dazu.

Hohe Kosten – niedrige Produktivität

Die örtliche Bauwirtschaft verdient am Bau der Zweitwohnungen. Und Danuser gibt zu bedenken, dass zumindest in der Investitionsphase auch die Gemeinde

Geld einnehme. Doch der Kurdirektor bestätigt auch: Die Wertschöpfung bei Betten in Zweitwohnungen liegt gerade bei einem Zehntel derjenigen von Hotelbetten: «Die Produktivität ist miserabel.» Dennoch muss St. Moritz den selten anwesenden WohnungsnutzerInnen alles bieten – die gesamte Infrastruktur. Was hohe Kosten bedeutet. Und wenig Rentabilität.

Die im Juni 2005 vom Oberengadiner Stimm-Volk beschlossenen Beschränkungen für den Zweitwohnungsbau haben derweil im Oberengadin die Überhitzung der Immobilienpreise weiter angefacht, sagt Danuser. «Statt 400 Wohnungen pro Jahr können im Tal jetzt nur noch 100 gebaut werden.» Doch die Nachfrage steigt weiter. Entsprechend explodieren die Preise. «Der Quadratmeter kostet in schöner Lage jetzt rund 35.000 Franken. Das sind extreme Werte.» Für superreiche St. Moritz-Fans aus der Schweiz und dem Ausland sind solche Mondpreise bezahlbar. Für die Einheimischen jedoch schon lange nicht mehr. «Sie können sich kaum noch Wohnungen leisten», sagt Danuser. «Die Vermögensunterschiede zwischen ihnen und den reichen Touristen sind zuweilen extrem. Die Schere klafft immer weiter auseinander.» Auch eine Entwicklung, die unbedingt aufgehalten werden müsse: Schwelende Konflikte zwischen Alteingesessenen und NeubürgerInnen, die den exklusiven Ruf von St. Moritz ankratzen, könne man sich «top of the world» nicht leisten.

Die Suche nach einer Lösung

Das garstige Wort «Zwangsvermietung» will Danuser nicht verwenden, wenn er seinen Aufsehen erregenden Vorschlag darstellt. Und schon gar nicht «Enteignung». Er spricht lieber von einer «So-wohl-als-auch-Lösung» für die nahe Zukunft. Und die sieht so aus: Die sehr teuren «Filetstücke» werden wie bisher an die Superreichen verkauft. Parallel sollen aber so genannte «Zweitwohnungen b» definiert werden, «b» wie bewirtschaftet. Die hätten, so Danuser, nicht die allerbesten Lagen, aber man bekomme sie günstiger – weil die EigentümerInnen sie nur beschränkt nutzen und für den grossen Rest der Zeit einer Vermietungszentrale zur Verfügung stellen. Danusers Hintergedanke: Die Beschrän-

kungen beim Erwerb solch bewirtschafteter Zweitwohnungen können gelockert, womöglich sogar aufgehoben werden. Der Kurdirektor ist Realist genug um zu wissen, dass die Topreichen eine Auflage zur Weitervermietung nicht mitmachen würden. «Bei dieser Schicht ist es schlecht vorstellbar. Wenn die hierher in die Ferien kommt, fahren erst einmal gesicherte Laster mit den Original-Pi-

Die Schere klafft immer weiter auseinander: Einheimische können sich kaum Wohnungen leisten.

cassos vor.» Doch es gebe auch einen oberen Mittelstand von vermögenden Menschen, die in St. Moritz etwas Eigenes haben wollten. «Ich bin überzeugt, dass mindestens ein Drittel der heutigen Kaufinteressierten bereit wäre, diese Einschränkung auf sich zu nehmen, um die Immobilie überhaupt erwerben zu können.»

Was bringt einen Tourismus-Manager auf solche Gedanken? Danusers ganz grosse Sorge ist, dass es sich die Ein-

heimischen künftig nur noch leisten könnten, an den Ortsrändern zu leben und so manche Residenz im Zentrum leer stehen könnte. «Ich habe Angst, dass der Ortskern verödet», sagt der Tourismuschef.

Einen «altersradikalen Bergmarxisten» hätten viele ihn geschimpft, als er Anfang 2007 in einem Zeitungsinterview erstmals seinen Vorschlag formuliert hatte, erzählt er. Inzwischen aber hätten auch «intelligente Bürgerliche» kapiert, dass man diesen Weg gehen müsse. Im kanadischen Whistler Mountain funktioniert es ja auch, und das schon seit vielen Jahren. «Dort ist es so, dass man die Zweitwohnung im Sommer und Winter jeweils einen Monat selbst benutzt und sie den Rest der Zeit vermieten muss.»

Im Frühsommer 2007 registriert Danuser erste politische Reaktionen auf Kantonsebene: Der Graubündner Regierungsrat Hansjörg Trachsel, zuständig für Wirtschaftssachen, habe bei ihm angefragt, ob er in einer neuen Arbeitsgruppe «Zweitwohnungen» mitwirken würde. Hanspeter Danuser ist optimistisch, dass sein Vorstoss Erfolg haben wird. Widerstand und Kopfschütteln sei er ja gewöhnt, sagt er. Dabei lächelt er wieder so verschmitzt. ◀

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Meist ist niemand zu Hause: Viele Zweitwohnungen in St. Moritz sind nur vier oder fünf Wochen im Jahr belegt. Trotzdem wurde für ihre Besitzer und Besitzerinnen eine riesige Infrastruktur geschaffen.

cc.alps-Wettbewerb: Preise im Gesamtwert von 100'000 Euro

Das Klima in den Alpen hat seinen Preis

Die CIPRA ruft Projekte, Initiativen oder Aktivitäten in den Alpenländern, die einen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten, zur Teilnahme an ihrem cc.alps-Wettbewerb auf. Der Wettbewerb bietet die Chance, bis zu 20'000 Euro zu gewinnen. Einreichtermin ist der 31. Juli 2008.

Aurelia Ullrich, CIPRA International



© Claudia Hudi / pixelio.de

Weltweit gesehen zählen die Alpenländer als reiche Industrienationen zu den grossen Mitverursachern des Klimawandels. Es ist wissenschaftlich erwiesen, dass die Verminderung des Klimawandels mittel- und langfristig unumgänglich ist. Die Erfahrung zeigt, dass Verminderungs- bzw. Klimaschutzmassnahmen nicht mutig genug angepackt werden, insbesondere von Seiten der öffentlichen Hand.

Als Nichtregierungsorganisation sieht die CIPRA es als ihre Aufgabe an, hier gegenzusteuern. Deshalb vergibt sie für besonders vorbildliche Massnahmen, die zum Klimaschutz oder zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels beitragen, Preise im Wert von insgesamt 100'000 Euro.

Ganzheitliche Massnahmen sind gefragt

Mit dem Wettbewerb will die CIPRA jene Massnahmen aus dem Alpenraum (Projekte, Initiativen oder Aktivitäten) zum Klimaschutz oder zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels prämiieren und finanziell unterstützen, die darauf abzielen, ökologische, soziale und wirtschaftliche Interessen in Einklang zu bringen.

Unter *Verminderungs-* bzw. *Klimaschutzmassnahmen* versteht die CIPRA hierbei Massnahmen, die zur Verringerung der Treibhausgas-Emissionen beitragen oder die Aufnahmekapazität der natürlichen Kohlenstoffspeicher (Senken) erhöhen. Unter *Anpassungsmassnahmen* werden Massnahmen verstanden, welche die negativen Folgen des Klimawandels abschwächen oder die positiven Folgen des Klimawandels in Wert setzen. In beiden Fällen kann es sich um technische (z.B. Hochwasserschutz), strategische (z.B. ein klimaorientiertes integriertes Tourismuskonzept), gesetzliche, finanzielle (z.B. eine Förderung) Massnahmen, um Bildungsmassnahmen (z.B. ein Lehrgang) oder um andere Aktivitäten handeln.

Augenmerk soll auch darauf gelegt werden, dass mit Berufung auf den Klimaschutz keine Massnahmen ergriffen werden, die negative Auswirkungen auf die Umwelt oder auf die Gesellschaft haben.

20'000 Euro für jeden Haupt- und 10'000 Euro für jeden Nebenpreis

In den Kategorien Verminderungs- bzw. Anpassungsmassnahmen werden Hauptpreise in Höhe von 20'000 Euro und Nebenpreise im Wert von 10'000 Euro vergeben. Um der Dringlichkeit des Handlungsbedarfs Folge zu leisten, stehen für Verminderungsmassnahmen mehr Preise bereit als für Anpassungsmassnahmen. Erhaltene Preisgelder müssen zweckge-

Nachhaltige Klimamassnahmen sind das Gebot der Stunde.

bunden für die prämierten Beiträge oder für direkt damit im Zusammenhang stehende Projekte oder Aktivitäten verwendet werden. cc.alps und damit auch die Wettbewerbs-Preisgelder werden von der MAVA-Stiftung für Natur (Montricher/CH) finanziert.

Eingereicht werden können Massnahmen, bei denen konkrete Umsetzungsergebnisse vorliegen. Massnahmen, die erst in Planung oder Vorbereitung sind, können nicht am Wettbewerb teilnehmen. Der Wettbewerb richtet sich an Privatpersonen, Firmen, Verwaltungen, Vereine, Institutionen und alle anderen Organisationen.

Eine internationale Jury, bestehend aus Mitgliedern der MAVA-Stiftung für Natur, von CIPRA International und weiteren ExpertInnen bewertet die Beiträge.

Als Bewertungskriterien werden Beiträge zu folgenden Punkten herangezogen: Verminderung des Klimawandels (Beitrag zum Klimaschutz); Anpassung an die Folgen des Klimawandels; Auswirkungen auf Natur und Umwelt; Auswirkungen auf

Ihr Beitrag zum Klimaschutz kann belohnt werden!

die Gesellschaft; Auswirkungen auf die Wirtschaft; Übertragbarkeit; Beitrag zur Bewusstseinsbildung; sowie Einbettung in eine gesamtheitliche Klima-Strategie.

Die eingereichten Beiträge werden nach Bewerbungsschluss im Internet veröffentlicht. Die Siegerbeiträge werden zusätzlich der breiten Öffentlichkeit bekannt gemacht, indem sie beispielsweise im Rahmen der Veranstaltung zur Preisverleihung und von Presseausendungen präsentiert werden. Die Preisverleihung erfolgt im Herbst 2008. Ort und Termin werden noch bekannt gegeben.

Alle Beiträge können vom Wettbewerb profitieren

Mit dem Wettbewerb von cc.alps knüpft die CIPRA an den grossen Erfolg des Wettbewerbs im Rahmen des Projektes «Zukunft in den Alpen» an. Dieser Wettbewerb hat 2005 ein sehr grosses positives Echo hervorgerufen. 570 Beiträge aus allen Alpenländern wurden eingereicht. Auch viele der nicht prämierten Wettbewerbsbeiträge haben Eingang in die weiteren Aktivitäten von «Zukunft in den Alpen» gefunden, beispielsweise als Schauplatz einer Reportage im 3. Alpenreport, als Best-Practice-Beispiel in der online-Datenbank oder als Exkursionsort im Rahmen eines der Workshops aus der Reihe «Zukunft in den Alpen». Auch bei cc.alps wird die CIPRA die Wettbewerbsbeiträge in vergleichbarer Form in Wert setzen. Alle eingereichten Beiträge werden auf www.cipra.org/cc.alps dokumentiert – dies ist für die TeilnehmerInnen bereits ein Gewinn!

Das Teilnahmeformular, weitere Informationen zum Wettbewerb und zu cc.alps sind unter www.cipra.org/cc.alps verfügbar. In der Heftmitte findet sich ein Folder zur Ausschreibung des Wettbewerbs. ◀

Das Brot der Armen in den Tanks der Reichen

Alles Bio oder was?

Andreas Götz, Geschäftsführer CIPRA International

In Anbetracht des Klimawandels sind Lösungen gefragt. Wir wollen zwar unser Verhalten nicht ändern, dafür setzen wir voll auf neue Technologien und Alternativen. Eine davon sind Bio-Treibstoffe. Bio klingt doch schon mal gut, oder?

So hat die EU das Ziel formuliert, den Anteil des Bio-Treibstoffs im Strassenverkehr bis zum Jahr 2020 von heute zwei auf 10 Prozent zu erhöhen. Der Preis von Weizen ist im letzten Halbjahr um 100 % gestiegen, Reis wurde innerhalb von zwei Monaten um 75 % teurer. Fachleute führen dies unter anderem auf die veränderten Essgewohnheiten zurück, zum Beispiel auf die Tatsache, dass sich die Menschen in Indien und China mehr Fleisch als Zeichen eines gehobenen Lebensstandards leisten: Für ein Kilo Rindfleisch braucht es bis zu acht Kilo Getreide und dieses wird nun knapper. Aber auch die gesteigerte Nachfrage nach Bio-Treibstoffen ist für diese Entwicklung mitverantwortlich.

Nestlé-Verwaltungsratspräsident Peter Brabeck formuliert es so: «Wenn man 20 Prozent des steigenden Erdölbedarfs mit Biotreibstoffen decken will, wie dies geplant ist, dann gibt's nichts mehr zu essen.». Gleichzeitig ist im Wirtschaftsteil der Zeitungen zu lesen, dass das Ganze auch eine Gelegenheit sei, die es zu packen gelte: Der rasante Anstieg der Lebensmittelpreise eröffne nämlich neue Chancen auf den Agrarrohstoffmärkten. Wer noch nicht dabei ist, sollte jetzt einsteigen!

Was die einen als Chance empfinden, bewirkt bei den Armen dieser Welt Hunger und Elend. Zudem hat Klimaschutz neben diesem sozialen auch einen ökologischen Preis: Eine Studie in der Schweiz zeigt, dass mit einer ganzen Reihe von Biotreibstoffen zwar eine Treibhausgasreduktion im Vergleich zu Benzin erzielt werden kann. Anbau und Herstellung dieser Biotreibstoffe verursachen jedoch bei mehreren anderen Umweltindikatoren oft höhere Belastungen als Benzin und Diesel. Das nennt man «das Kind mit dem Bad ausschütten».

Dessen ungeachtet nehmen wir die Tatsachen selektiv zur Kenntnis: Dass die Inder den Fleischkonsum verdoppeln und damit auf ein Zehntel eines Durchschnittseuropäers anheben könnten, empfinden wir als Bedrohung. Dass wir unseren Autos das Brot der Armen füttern, bezeichnen wir als Fortschritt und Chance. So kann Klimaschutz wohl nicht im Ernst aussehen! ▶

Postcode 1

Zutreffendes durchkreuzen – Marquer ce qui convient Porre una crocette secondo il caso					
Weggezogen; Nachsendefrist abgelaufen A démnagé; Délai de réexpédition expiré Traslocato; Termine di spedizione scaduto	Adresse ungenügend insuffisante Indirizzo insufficiente	Un- bekannt inconnu Scon- osciuto	Nicht abgeholt Non récl. Non ritirato	Annahme verweigert Refusé Respinto	Ge- storben Décédé Deceduto



Klimaaktionsplan der CIPRA: Die CIPRA hat einen Forderungskatalog präsentiert, der Anpassungsstrategien im Bereich Raumplanung, Biodiversität, Tourismus und Wasser vorschlägt. Dieser Klimaaktionsplan enthält konkrete Ziele und Massnahmen, die möglichst rasch umgesetzt werden sollten.

Impressum

Mitteilungen der CIPRA erscheint 4mal jährlich

Redaktion: CIPRA International: Andreas Götz (verantwortlicher Redaktor), Felix Hahn – AutorInnen: Fabrizio Bartalotti, Pietro Beritelli, Christoph Braumann, Sylvie Duvillard, Françoise Gerbaux, Andreas Götz, Alexandre Mignotte, Rainer Nübel, Raimund Rodewald, Aurelia Ullrich – Übersetzungen: Annie le Bris, Lea Caharija, Franca Elegante, Nathalie Ferretto, Nataša Leskovic Uršič, Monika Vogt – Lektorat: Hemma Burger-Scheidlin, Toni Keppeler – Nachdruck mit Quellenangabe erwünscht – deutsche, französische, italienische und slowenische Ausgabe – Gesamtauflage: 12'850 Stück – Grafisches Konzept: Atelier Silvia Ruppen, Vaduz – Layout: Mateja Pirc – Druck: Gutenberg AG, Schaan/FL

CIPRA International

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 237 40 30, Fax. 00423 237 40 31
international@cipra.org, www.cipra.org

NATIONALE VERTRETUNGEN

CIPRA Österreich c/o Umweltdachverband

Alser Strasse 21/5, A-1080 Wien
Tel. 0043 1 401 13 36, Fax 0043 1 401 13 50
oesterreich@cipra.org, www.cipra.org/at

CIPRA Schweiz Hohlstrasse 489, CH-8048 Zürich

Tel. 0041 44 431 27 30, Fax 0041 44 430 19 33
schweiz@cipra.org, www.cipra.org/ch

CIPRA Deutschland Heinrichgasse 8

D-87435 Kempten/Allgäu
Tel. 0049 831 52 09 501, Fax: 0049 831 18 024
Info@cipra.de, www.cipra.de

CIPRA France 5, Place Bir Hakeim, F-38000 Grenoble

Tel. 0033 476 48 17 46, Fax 0033 476 48 17 46
france@cipra.org, www.cipra.org/fr

CIPRA Liechtenstein c/o LGU

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 232 52 62, Fax 00423 237 40 31
liechtenstein@cipra.org, www.cipra.org/li

CIPRA Italia c/o Pro Natura

Via Pastrengo 13, I-10128 Torino
Tel. 0039 011 54 86 26, Fax 0039 011 503 155
italia@cipra.org, www.cipra.org/it

CIPRA Slovenija Trubarjeva 50, SI-1000 Ljubljana

Tel. 386 (0) 59 071 322
slovenija@cipra.org, www.cipra.si

REGIONALE VERTRETUNG

CIPRA Südtirol c/o Dachv. für Natur- und Umweltschutz

Kornplatz 10, I-39100 Bozen
Tel. 0039 0471 97 37 00, Fax 0039 0471 97 67 55
info@umwelt.bz.it, www.umwelt.bz.it

FÖRDERNDEN MITGLIED

Nederlandse Milieu Groep Alpen (NMGA)

Keucheniusshof 15, 5631 NG Eindhoven
Tel. 0031 40 281 47 84
nmga@bergsport.com, www.nmga.bergsport.com



Die Aage V. Jensen Charity
Foundation, Vaduz/FL, fördert
die Herausgabe dieses CIPRA Infos
mit einem finanziellen Beitrag.