



Viel Raum für wenig Nutzen

Zweitwohnungsbau im Alpenraum

Ein Hintergrundbericht



Inhalt

HINTERGRUND.....	3
EINLEITUNG	4
ZWEITWOHNUNGSBAU – EINE LOKALE HERAUSFORDERUNG IM GLOBALEN KONTEXT	5
Die Nachfrage nach Zweitwohnungen.....	5
Die Bilanz des Baubooms	6
Lösungsstrategien und deren Wirksamkeit	7
Langfristige Perspektiven entwickeln	8
AUSUFERNDER ZWEITWOHNUNGSBAU IM GESAMTEN ALPENRAUM UND EIN FOKUS AUF DIE SCHWEIZ. 9	9
Verschiedene Lösungsansätze im Alpenraum	9
Trendwende auch in der Schweiz	10
Instrumente zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus.....	10
Letztlich hilft nur ein Verbot	11
ÖSTERREICH SUCHT NEUE WEGE DER REGULIERUNG.....	12
Das Salzburger und das Tiroler Modell	12
Konflikte mit dem Recht der Europäischen Union	12
Getarnte Zweitwohnungen	13
Raumplanung allein reicht nicht	13
ITALIEN: UNGLEICHGEWICHT ZWISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG UND ZWEITWOHNUNGEN.....	14
Verbreitung von Zweitwohnungen in Italien.....	14
Gemeinden mit dem höchsten Zuwachs von Zweitwohnungen	14
Grosses Ungleichgewicht	16
Geeignete Massnahmen fehlen.....	16
FRANKREICH: DIE ALPEN ALS LEBENSRAUM ODER ALS OBJEKT DER BEGIERDE?	18
Hoher Flächenverbrauch	18
Regulierungsversuche	18
Kalte Betten wieder aufwärmen.....	19
Einbezug aller AkteurInnen	20
DEUTSCHLAND: ZWEITWOHNUNGSSTEUER UND BODENPOLITIK.....	21
Zweitwohnungssteuer als Instrument	21
Zweitwohnungen werden immer grösser.....	22
SLOWENIEN: EINE PAUSCHALTAXE AUF ZWEITWOHNUNGEN.....	23
DROHENDE ÜBERHITZUNG DES IMMOBILIENMARKTES IN ST. MORITZ – EIN FALLBEISPIEL AUS DER SCHWEIZ.....	24
Alarm in St. Moritz	24

Hintergrund

Dieser Hintergrundbericht basiert auf der CIPRA Info-Ausgabe 87/2008 „Herausforderung Zweitwohnung – Viel Raum für wenig Nutzen“¹. Verschiedene Autorinnen und Autoren beleuchten in diesem CIPRA Info das umstrittene und alpenweit aktuelle Thema Zweitwohnungsbau von verschiedenen Seiten. Viele allgemeine Aussagen und Schlussfolgerungen der fundiert recherchierten Artikel bleiben über längere Zeit aktuell. Die Entwicklung bleibt jedoch auch im Bereich Zweitwohnungen nicht stehen – es gibt neue Lösungsansätze für die drängenden Probleme, neue Gesetzesentwürfe etc. und natürlich wird auch munter weiter gebaut. Um das im CIPRA Info gebündelte Wissen zur Zweitwohnungsthematik im Alpenraum aktuell zu halten, erstellt die CIPRA ein Dossier Zweitwohnungsbau.

Das Dossier „Zweitwohnungsbau im Alpenraum“ umfasst diesen Hintergrundbericht, welcher die thematischen Artikel des CIPRA Infos 87/2008 mit ergänzenden Kapiteln verbindet, sowie laufend neu zugeordneten News, Publikationen und Links zum Thema. Da das CIPRA Info immer nur einen beschränkten Umfang hat, gibt es selbstverständlich Aspekte der Diskussion zum Zweitwohnungsbau, welche auch in diesem Hintergrundbericht nur am Rande berücksichtigt sind. Zudem finden sich einzelne Wiederholungen, da die Artikel von verschiedenen Autoren und Autorinnen stammen.

¹ Das CIPRA Info ist die Quartalszeitschrift der Internationalen Alpenschutzkommission CIPRA und kann unter www.cipra.org kostenlos abonniert werden. Dort findet sich auch ein Online-Archiv mit den aktuellen Ausgaben des CIPRA Infos im PDF-Format zum Download.

Einleitung

„Zweitwohnungsbau“ ist ein vielfach kontrovers diskutiertes Thema. Wie soll also der Titel für diesen Hintergrundbericht lauten? «Zweitwohnungen: Viel Raum – kein Nutzen» oder nur «Zweitwohnungen: Optimierungen sind gefragt!» oder «Auswüchse bekämpfen»? Verschiedene Personen werten Probleme und Chancen des Zweitwohnungsbaus unterschiedlich. Aus der Sicht der einen profitieren viele Bewohnerinnen und Bewohner betroffener Gemeinden vom Zweitwohnungsbau, 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 horrender 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 Parkierungsmöglichkeiten 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 bringt die Problematik auf den Punkt: «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 diesem Hintergrundbericht geht es deshalb darum, das Phänomen des Zweitwohnungsbaus auszuleuchten und Probleme aufzuzeigen, aber auch Lösungsansätze vorzustellen.

© Archiv Stiftung Landschaftsschutz Schweiz



Abb. 1: 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.



© Fabrizio Bartaletti

Abb 2: Zweitwohnungen bringen frisches Kapital in die Region, können aber auch zur Überhitzung des Immobilienmarktes führen. Einheimische werden dadurch teilweise aus dem Wohnungsmarkt verdrängt.

Zweitwohnungsbau – eine lokale Herausforderung im globalen Kontext

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 steigerte zudem das 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 ungelenkte und ungebremschte 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 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 geburtenstarken 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 ihre Ferien als Stammgäste immer wieder am selben Ort verbringen wollen. Andere tun dies, um den Kindern einst eine sichere Kapitalanlage zu hinterlassen. Wieder andere kaufen sich mit einer

Zweitwohnung die Freiheit, jederzeit aus der Stadt in die Berge zu flüchten und sich vom Alltag zurückzuziehen. Ältere Generationen erwerben oft eine Zweitwohnung, um diese selbst als „zweite Heimat“ intensiv zu nutzen. Andere wollen sie auch weiter vermieten oder sehen sie schlicht als gute Anlageform für ihr Erspartes.

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 Zweitwohnungsproblematik 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. Solche Urlauberinnen und Urlauber spielen, vor allem 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.

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 Besitzer 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 dichter Bauweise wesentlich günstiger.
- Die Besitzerinnen und Besitzer nutzen die Wohnungen meistens zur Hochsaison. Das ist ja gerade der Vorteil einer eigenen Wohnung: man kommt zu den Spitzenzeiten problemlos unter. Allerdings wird dadurch das Gedränge zur Hochsaison noch größer, es kommt zu Engpässen. Die durchschnittliche Auslastung ist gering, die damit verbundene finanzielle Belastung für die Urlaubsorte aber hoch, dies gilt nicht nur für das Strassennetz und die touristischen Angebote. Auch die öffentliche Infrastruktur muss auf die Spitzenkapazitäten der Hochsaison ausgerichtet sei. Dazu gehören zum Beispiel Erschliessungsdienstleistungen wie die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Dabei haben Tourismusziele oft sehr spezielle ökologische Bedingungen: 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.



© Frank Schultze/Zeitenpiegel

Abb. 3: Touristische Zweitwohnungen sind meist nur in der Hochsaison genutzt. Den Rest des Jahres wirken ganze Quartiere oder gar Ortskerne wie ausgestorben.

Lösungsstrategien und deren 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 der einen Gemeinde nicht nur deren Wettbewerbsfähigkeit beeinflusst, sondern indirekt auch diejenige anderer Orte beeinflusst. Steuert eine Gemeinde oder Region zu wenig, riskiert sie, vom Zweitwohnungsboom 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.

Langfristige Perspektiven entwickeln

Das Beispiel des Zweitwohnungsbaus in der Schweiz zeigt, welche Konsequenzen Fehlentscheidungen und zu spätes Eingreifen haben können. Dem ungebremsen 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 gezeitigt. 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 Erneuerung und Restrukturierung nicht attraktiver Häuser und Wohnungen voranzutreiben sowie die Nutzungsformen dieser Objekte zu verändern (zum Beispiel mit zusätzlichem Service). 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 und also ohne Aussicht auf lokale Beschäftigungseffekte 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.

Autor: Pietro Beritelli, Universität St. Gallen

Literatur

- Bieger, T./ Laesser, C. (2002): Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht. St. Gallen, 2002.
- Bieger, T./ Beritelli, P. (2004): Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens. in: IDT-Blickpunkte, S. 5-6. St. Gallen, 2004.
- Bieger, T./ Beritelli, P./ Weinert, R. (2005): Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds. St. Gallen, 2005.
- Beritelli, P. (2007): Zweitwohnungsbau - Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand. In: Bündner Monatsblatt, 2 / 2007. S. 121-136.
- Krippendorff, J. (1986): Alpsegen Apltraum. Bern, 1986.
- Müller, H./ Zegg, R. (1999): Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungsstudie im Oberengadin. in: Jahrbuch der Schweizerischen Tourismuswirtschaft 1998/99. St. Gallen, 1999.

Ausufernder Zweitwohnungsbau im gesamten Alpenraum und ein Fokus auf die 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 Apartment-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. Dagegen 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.

Jahr	Anzahl Zweitwohnungen CH	Anzahl Zweitwohnungen FR
1980	240'000	
1983		2'370'000
2000	420'000 (11.8% des Gesamtwohnungsbestand)	2'947'000 (9,8% des Gesamtwohnungsbestandes)
2005	ca. 450'000 (eigene Hochrechnung)	3'095'000

Tab. 1: Entwicklung der Zweitwohnungen in der Schweiz und Frankreich
Quellen: Schweizerisches Bundesamt für Statistik und INSEE

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 verlässliche Zahlen über die zehntausenden von frei stehenden ehemaligen Ställen und aufgegebenen Almhütten, die zu Wochenend- und veritablen Ferienhäusern umgebaut wurden.

Ein wesentlicher Grund der ungezügelter 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.

Verschiedene Lösungsansätze im Alpenraum

Aber es gibt auch erste Versuche, den Wildwuchs zu beschneiden. In Bayern etwa können Gemeinden eine Zweitwohnungssteuer erheben, was im Jahr 2006 immerhin 19 Millionen Euro in die Gemeindekassen spülte. In 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 dort werden nicht alle Ferienwohnungen als solche deklariert.

Ausnahmeregelungen erhöhen die Dunkelziffer zusätzlich. So kann ein Vermieter oder eine Vermieterin bis zu drei Ferienwohnungen in einem Haus betreiben, wenn er 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. Der Boom in diesem Bausektor wurde damit nicht gebremst. Französische Retortenferienorte werden heute kaum mehr von Einheimischen bewohnt. Ausserhalb der Saison verwandeln sie sich in Geistersiedlungen. Die Kommunen und das örtliche Gewerbe kämpfen in dieser Zeit ums Überleben. 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 „Drohende Überhitzung des Immobilienmarktes in St. Moritz – ein Fallbeispiel aus der Schweiz“, S. 24). 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 Bestandesaufnahme über „Massnahmen zur Lenkung des Zweitwohnungsmarktes“ (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.

Instrumente zur Regulierung des Zweitwohnungsbaus

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 Apartments“:** 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.

Autor: Raimund Rodewald, Geschäftsleiter der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz

Erstes Schweizer Hotel-Dorf

Das «ganze» Dorf Vnà im Unterengadin ist seit dem 1. Mai 2008 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

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. Im nachfolgenden Jahrzehnt nahmen sie spezielle Regelungen für den Zweitwohnungsbau in ihre Raumordnungsgesetze (ROG) auf. Zunächst stand dabei der Bau von Appartmenthäusern, 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.

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 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 grösseren 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 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.

Autor: Christoph Braumann, Raumplanungsabteilung des Landes Salzburg

Italien: Ungleichgewicht zwischen Wohnbevölkerung und Zweitwohnungen

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.

Verbreitung von 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 (Folgarida), in der Umgebung von Cortina d'Ampezzo oder in der Provinz Vicenza (Hochebene von Asiago) betroffen. In Südtirol hingegen hat der Zweitwohnungsbau mit einigen wenigen Ausnahmen (etwa Meran, Welschnofen und Castelfrè) 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 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.

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

Tab. 2: 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).

Die Tabelle zeigt eine Statistik, aus der die italienischen Alpengemeinden 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 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 gewissenhafter 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 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 fehlen

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 stagnieren, 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 Erweiterungsbebauung 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.

Autor: Fabrizio Bartaletti, Universität Genova

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.

Frankreich: Die Alpen als Lebensraum oder als Objekt der Begierde?

Zwar ist in ganz Frankreich ein «Zweitwohnungswildwuchs» zu verzeichnen, doch sind die zwei französischen 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 Zweitwohnungseinheiten.

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 Bürgermeister 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 Raumplanungscharta 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).



© N. Joly/ Office du Tourisme des Gets

Abb. 4: Die Gemeinde Les Gets versucht die Immobilienmarkt-entwicklung durch Baugenehmigungen in den Griff zu bekommen, obwohl dies in Frankreich aufgrund der Gesetzeslage nicht sehr einfach ist.

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 Finanzierung 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.

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

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.

Deutschland: Zweitwohnungssteuer und Bodenpolitik

Bayern gehört nicht zu den Alpenländern, in denen die Orte ab den 1960er Jahren durch grosse Zweitwohnungskomplexe zum Teil völlig überprägt wurden, wie dies in Italien oder der Schweiz der Fall war. Trotzdem hat der Zweitwohnungsbau auch in Bayern, v.a. in den bayerischen Alpengemeinden seine Blüten getrieben. Dass ein Drittel aller Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden, ist dabei keine Seltenheit. Betroffen sind dabei v.a. die bekannten Fremdenverkehrsorte (z.B. Reit im Winkl ca. 29%, Bad Hindelang ca. 33%). Eine Spitzenstellung unter den grossen bayerischen Tourismusgemeinden nimmt der Allgäuer Kurort Oberstaufen mit ca. 39% Zweitwohnungen aller Wohnungen in der Gemeinde ein. In absoluten Zahlen sind das in Oberstaufen ca. 1.850 Zweitwohnungen von insgesamt ca. 4.750 Wohnungen in der Kommune mit ca. 7.100 Einwohnern im Hauptwohnsitz. Zum Teil sind die Zweitwohnungen in Ortsteilen konzentriert, wo Sie in der Nebensaison zu ausgestorbenen Dörfern führen. Im Dorf Steibis der Gemeinde Oberstaufen kann man dies beobachten.

In den 60er- und 70er Jahren entstanden die meisten Zweitwohnungen. Damals wurden ganze Siedlungen erstellt. Auch in grossen Hotels wurde von Anfang an ein bedeutender Anteil der Appartements als Zweitwohnungen fest vermietet. Der Zweitwohnungsbau sollte die lokale Bau- und Tourismuswirtschaft ankurbeln. Erst später entstand das Bewusstsein, dass Zweitwohnungen nicht nur positive Effekte haben: Der ohnehin knappe, für eine Bebauung geeignete Boden wurde immer rarer und verteuerte sich so extrem, dass er für einheimische Familien nicht mehr bezahlbar war. Siedlungen, in denen fast das ganze Jahr die Rollläden heruntergelassen waren, beeinträchtigten die touristische Attraktivität der Orte und die Gemeinde zahlte auch für die öffentliche Infrastruktur zum Wohle der ZweitwohnungsnutzerInnen, ohne dass diese sich an den Kosten beteiligten.

Zweitwohnungssteuer als Instrument

In einigen Gemeinden regte sich gegen diese Entwicklung Widerstand. Mit einer Zweitwohnungssteuer sollte die Nachfrage nach Zweitwohnungen eingeschränkt und die NutzerInnen der Zweitwohnungen an den lokalen Infrastrukturkosten beteiligt werden. Die Gemeinde Bad Hindelang und deren langjähriger Bürgermeister Roman Haug engagierte sich dabei als Präzedenzgemeinde für die Einführung der Zweitwohnungssteuer. Während in anderen deutschen Bundesländern diese Steuer schon seit Anfang der 70er Jahre gang und gäbe war, wurde in Bayern den Kommunen dieses Recht verwehrt. Nach einem Zwischenerfolg für Bad Hindelang vor dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof wurde die Zweitwohnungssteuer von der Bayerischen Staatsregierung im Jahr 1989 gesetzlich untersagt. Erst der politische Druck vieler Alpengemeinden bewirkte, dass die Zweitwohnungssteuer durch eine Änderung des Kommunalrechts im Jahr 2004 auch in Bayern - mehr als 30 Jahre nach anderen Bundesländern - ermöglicht wurde. Der späte Einführungszeitpunkt gewinnt deshalb besondere Brisanz, weil die touristische Top-Destination Bayern mit Abstand die meisten Zweitwohnungen deutschlandweit aufzuweisen hat.

Die Alpengemeinden haben das Instrument gerne angenommen. 109 Gemeinden (Stand 31.12.2007) im bayerischen Alpenkonventionsgebiet haben die Steuer bisher eingeführt (siehe Karte). Trotz der guten Erfahrung mit der Steuer, die meist zwischen 5 und 15% der Jahresmiete (ohne Nebenkosten) beträgt, erwägt aktuell die Bayerische Staatsregierung die Steuer auf Wohlhabende zu begrenzen.

Bodenpolitische Instrumente: Einheimischen- und Fremdenverkehrsdienstbarkeiten

Während die Zweitwohnungssteuer bei Zweitwohnungen im Baubestand ansetzen soll, gibt es für Neubaugebiete ein anderes wirksames Instrument, das in vielen Gemeinden Anwendung findet: Sogenannte Einheimischen- oder Fremdenverkehrsdienstbarkeiten werden bei der Schaffung von Baurecht oder bei der Aufteilung von Gebäuden in Einzelwohnungen im Grundbuch eingetragen. Mit der Einheimischendienstbarkeit wird sichergestellt, dass Gebäude nur von Einheimischen (Personen, die schon mindestens 5 Jahre ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben) genutzt werden. Hierbei geht es explizit um die Nutzung, also um Eigentümer und Mieter. Bei der Fremdenverkehrsdienstbarkeit wird sichergestellt, dass die Wohnung nicht an eine einzelne Person als Zweitwohnung, sondern als Ferienwohnung oder Fremdenzimmer einem wechselndem Personenkreis vermietet wird.

Bei Verstoß gegen diese Grunddienstbarkeiten kann die Gemeinde ein Ankaufsrecht des Gebäudes zu einem Preis von 70% der Verkehrswertes eintragen lassen. Damit kann bei konsequenter Anwendung durch die Gemeinden bei Neubaugebieten die Zweitwohnungsnutzung ausgeschlossen werden.

Zweitwohnungen werden immer grösser

Der Nachfrage nach Zweitwohnungen konnte durch die Zweitwohnungssteuer und die bodenpolitischen Instrumente zwar nicht gestoppt, aber wohl doch verlangsamt werden.

Auch wenn quantitativ die Zahl der neuen Zweitwohnungen zurückgeht, so entstehen heute neue Qualitäten im Zweitwohnungsbau. War früher die kleine Ein- oder Zweizimmerwohnung in der eigens dafür errichteten Siedlung als Zweitwohnsitz attraktiv, so geht der Trend heute zur komfortablen, grossen Wohnung, wenn nicht sogar zum eigenen Haus. Diese sind nach aussen nicht mehr so leicht sichtbar, wie die alten Zweitwohnungsstrassenzüge. Sie sind durchmischt mit als Hauptwohnsitz genutzten Häusern. Trotzdem bedeutet diese Entwicklung wiederum mehr Flächenverbrauch und Immobilienpreisdruck in den Tourismusgemeinden.

Übrigens: Zweitwohnungen sind nicht nur ein Thema bei touristischen Gemeinden im Alpenraum. Viele besser Begüterte, die ihren Hauptwohnsitz in ländlich-touristischen Gemeinden haben, besitzen eine Zweitwohnung in der Stadt. (Theaterwohnung oder Businesswohnung für Verabredungen in der Stadt). Auch hier sind die Immobilienpreise so hoch, dass junge Familien Probleme mit der Finanzierung ihrer Hauptwohnung haben.

Autor: Thomas Frey, CIPRA Deutschland

Slowenien: eine Pauschaltaxe auf Zweitwohnungen

In Slowenien, wie anderswo, hängt der Anteil Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand einer Gemeinde stark von deren touristischen Entwicklung ab.



© CIPRA Slowenien

Abb. 5: Die Gemeinde Kranjska Gora ist nicht nur ein beliebte Wintertourismus-Destination, sondern auch Zweitwohnsitz vieler Slowenen.

Die meisten Zweitwohnungen im Alpenraum finden sich in der Gemeinde Kranjska Gora, die vor allem für Wintertourismus bekannt ist, und in der Gemeinde Bohinj. Beide Gemeinden liegen in den Julischen Alpen und sind die einzigen Gemeinden im slowenischen Alpenraum, welche Zweitwohnungen besteuern dürfen (und dies auch tun). Das Gesetz in Slowenien erlaubt stark touristisch geprägten Gemeinden die Erhebung einer Pauschaltaxe auf Zweitwohnungen. Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Gemeinde entweder mehr als 100.000 touristische Übernachtungen pro Jahr ausweisen kann, über mehr als 1.500 Gästebetten verfügt oder mehr als 200 Zweitwohnungen hat.

Autorin: Mateja Pirc, CIPRA International

Drohende Überhitzung des Immobilienmarktes in St. Moritz – ein Fallbeispiel aus der Schweiz

Alarm in St. Moritz

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/Zeitungspiegel

Abb 6: Die Ein schwelender Konflikt «top of the world»: Hanspeter Danuser will in St. Moritz Zweitwohnungen zwangsvermieten.

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 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 touristischen 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 «Sowohl-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 Beschränkungen 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-Picassos vor.»

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Abb 7: 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.

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 Einheimischen 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 funktioniere 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.

Autor: Rainer Nübel

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