

## Regionalwirtschaftliche Wirkung von Zweitwohnungen

### Blick in die Statistik

Im Goms gibt es mehr Wohnungen als Einwohner: Auf 4'743 Einwohner kommen 5'624 Wohnungen. Dies geht aus der Volkszählung 2000 hervor. Dieses Verhältnis ist schweizweit aussergewöhnlich. Nebst dem Goms weist nur der Bündner Bezirk Albula ebenfalls mehr Wohnungen als Einwohner auf.

Im Goms ist nur knapp jede dritte Wohnung dauerhaft bewohnt, Leer- und vor allem Zweitwohnungen machen die Mehrheit aus. Mit 56.7 % hat das Goms im schweizerischen Vergleich hinter Albula GR (62.8 %) und Entremont VS (57 %) den dritthöchsten Zweitwohnungsanteil. Beim Leerwohnungsanteil liegt das Goms mit 10.7 % hinter Hérens VS (14.4 %) an zweiter Stelle.

### Wirtschaftliche Bedeutung

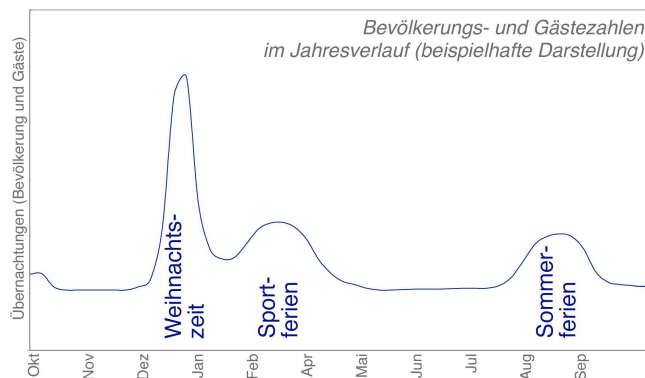
Zweitwohnungen sind für Tourismusgebiete von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Besitzer von Zweitwohnungen sind regelmässig wiederkehrende Feriengäste und können gute Botschafter für die Destination sein. Zusammen mit ihren Gästen sind sie aber auch Konsumenten von touristischen Leistungen. Feriengäste, die eine Zweitwohnung gemietet haben, geben im Kanton Wallis durchschnittlich Fr 103 pro Person und Tag aus. Der grösste Teil dieser Ausgaben fällt im Kantonsgebiet an und führt zu einem Jahresumsatz von rund Fr 573 Mio. Bei den Zweitwohnungsbesitzern beläuft sich der Jahresumsatz auf Fr 145 Mio bei Tagesausgaben von durchschnittlich Fr 58. Zusätzlich fallen jährlich Fr 520 Mio ungedeckte Kosten an. Hierzu zählen die Kauf-, Bau- und Unterhaltsinvestitionen, die nicht durch Erträge aus Vermietung gedeckt werden.

Umsatz nach Beherbergungsart (Saison 1999/2000)			
	gemietete Zweitwhg	eigene Zweitwhg	Hotel
Tagesausgaben in Region [Fr]	103.-	58.-	195.-
Logiernächte [Tausend/Jahr]	5'980	2'748	4'109
Jahresumsatz in Region [Mio Fr]	573	145	757
Ungedeckte Kosten [Fr/Jahr]	--	520	--

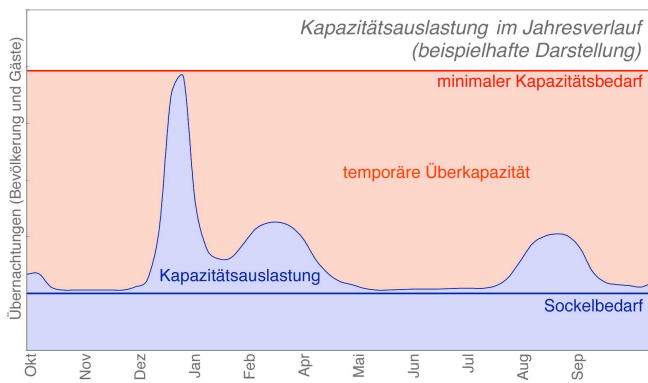
Die Wertschöpfung aus Zweitwohnungen könnte aber beträchtlich grösser sein. Dies zeigen beispielsweise Modellrechnungen am Beispiel des Kurorts Grächen: Wenn die 1'500 vorhandenen unbewirtschafteten Betten nur während zwei Wochen pro Jahr zusätzlich genutzt würden, gäbe dies einen jährlichen Einnahmewachstum von Fr 1.6 Mio. Hauptprofiteur wäre der Vermieter, die Gastronomie sowie die Bergbahnen.

### Wenig ausgelastete Infrastrukturen

Unbewirtschaftete Betten sind eine verpasste Chance, Wertschöpfung zu erzielen. Für die Infrastrukturanlagen einer Tourismusdestination sind sie aber auch eine veritable Gefahr. Dies aus folgendem Grund: Die Eigenbelegung von Zweitwohnungen erfolgt in der Regel hauptsächlich während der Hauptsaison. Dies trägt dazu bei, dass sich typischerweise während den Weihnachts-, Sport- oder Sommerferien ein Mehrfaches an Personen an einem Ort aufhalten können, wie in der Zwischensaison.



Diese Personen benötigen Infrastrukturen: Sie wollen von den Bergbahnen befördert werden, wollen mit ausreichend Trinkwasser versorgt sein oder sie wollen beim Detaillisten vor gefüllten Regalen stehen. Um dies leisten zu können, müssen die Kapazitäten auf die Spitzenbelastung ausgerichtet werden – Kapazitäten, die ausserhalb der Hauptsaison überdimensioniert sind. Die Folge sind sogenannte «temporäre Überkapazitäten», die vor allem bei investitionsintensiven Infrastrukturen zu einer erheblichen finanziellen Belastung führen. Dies trifft insbesondere auf Bergbahnen zu.



Eine Mehrheit der Walliser Bergbahnen ist ertragschwach und wird künftig vermehrt Mühe bekunden, notwendige Investitionen zu tätigen. Wer aber die in Europa üblichen Standards nicht halten kann, verliert über kurz oder lang an Konkurrenzfähigkeit.

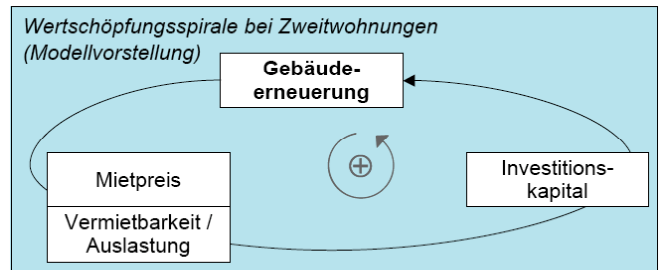
Der Beitrag eines Gästebettes zu den temporären Überkapazitäten ist umso grösser, je geringer dessen Auslastung ist. Hotelbetten schneiden diesbezüglich am besten ab. Unbewirtschaftete Zweitwohnungen werden im Kanton Wallis durch ihre Eigentümer hingegen nur während durchschnittlich zwei bis drei Wochen belegt, die übrige Zeit stehen sie leer.

Auslastung nach Beherbergungsart (Saison 1999/2000)			
	vermietete Zweitwhg	eigene Zweitwhg	Hotel
Bettenzahl [Tausend]	114.6	157.0	33.4
Logiernächte [Tausend/Jahr]	5'980	2'748	4'109
Logiernächte pro Bett & Jahr	52	17	123

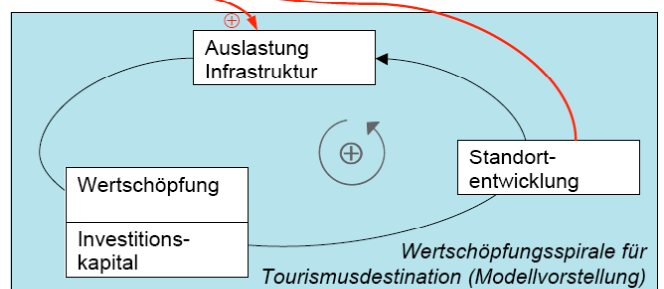
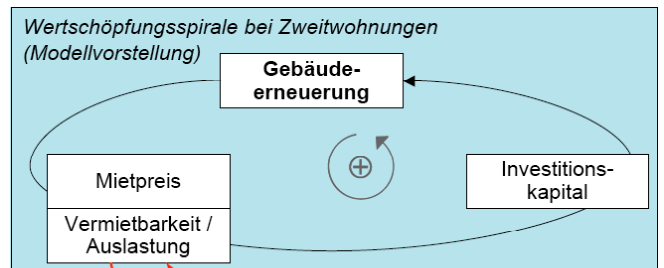
Ein hoher Anteil Hotelbetten und die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen wirken sich unmittelbar auf den wirtschaftlichen Erfolg einer Tourismusdestination aus. Während im Wallis, in der Waadt oder im Berner Oberland die Wertschöpfung pro Gästebett knapp Fr 7'000 pro Jahr beträgt, liegt dieser Wert im Tirol bei gut Fr 15'000. Oder ein zweiter Vergleich: Zermatt erzielt mit 16'000 Gästebetten einen Jahresumsatz bei den Bergbahnen von Fr 66 Mio; Crans-Montana kommt mit 41'000 Betten auf lediglich Fr 24 Mio.

### Gebäudeerneuerung als Tourismus-Motor

Die Zweitwohnungsstatistik zeigt für das Goms den Handlungsbedarf auf: Für eine gesunde touristische Entwicklung ist die Bewirtschaftung von Zweitwohnungen anzukurbeln. Zahlreiche Wohnungen genügen allerdings heutigen Ansprüchen nicht, sie sind deshalb kaum vermietbar oder der erzielbare Mietzins ist zu tief, als dass sich der Vermietungsaufwand lohnen würde. Die Erhöhung des Wohnstandards ist ein Schritt zu mehr Wertschöpfung: Die Wohnung wirft einen höheren Mietzins ab und ist leichter vermietbar.



Führt die Gebäudeerneuerung tatsächlich zu einer erhöhten Belegung der Ferienwohnung, wirkt sich dies auch positiv auf die Tourismusdestination aus: Die vorhandenen Infrastrukturen sind besser ausgelastet, die Wertschöpfung erhöht. Es steht vermehrt Kapital zur Verfügung, das in die Weiterentwicklung der Tourismusdestination investiert werden kann.



Dies kommt auch den einzelnen Zweitwohnungsbesitzern wieder zugute: Je attraktiver die Destination, desto leichter lässt sich eine Ferienwohnung zu einem guten Preis vermieten. Zwischen Zweitwohnung und Tourismusdestination entsteht eine sich selbst verstärkende positive Entwicklungsspirale.

### Fazit

Zur Vermeidung zu hoher temporärer Überkapazitäten ist zu fordern, Hotel- und Zweitwohnungsbetten in einer gesunden Balance zu halten. An Zweitwohnungen ist zudem der Anspruch zu stellen, dass ihr Wohnstandard heutigen Ansprüchen entspricht und dass sie mehrheitlich vermietet werden.

### Impressum

Autor: Ivo Willimann,  
Hochschule Luzern – Wirtschaft

Veröffentlichung: Juni 2010

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des ARE-Modellvorhabens "Zweitwohnungen Goms" erarbeitet.