

Von Saas-Fee lernen

Zweitwohnungen seien nicht mehr gefragt, sagt Peter Bodenmann. Der Briger Hotelier und frühere Präsident der SP Schweiz kritisiert die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative und verlangt mehr Spielraum für kreative Gemeinden.



Nach der etwas überraschenden Annahme der Zweitwohnungsinitiative rechneten fast alle damit, dass die Ware Zweitwohnung knapp würde, weil nach der Übergangsfrist keine neuen Zweitwohnungen mehr gebaut werden können. Und eine Verknappung des Angebotes führt zu höheren Preisen. Eingetreten ist genau das Gegenteil, wie die Studien von Wüest und Partner zeigen: Noch nie konnte man so viele Zweitwohnungen kaufen wie heute. Was fehlt, sind die Käuferinnen und Käufer. Deshalb sinken die Preise pro Quadratmeter Ferienfläche.

Schleichende Verslumung in den Alpen

Der Grund für die fehlende Nachfrage: Zweitwohnungen in den Alpen sind montane Gefängnisse. Sie binden Kapital und üben auf die Besitzer von Chalets und Stockwerkeigentumswohnungen den Druck aus, am immer gleichen Ort ihre Ferien zu verbringen. Weil sich das Ferienverhalten der Menschen verändert hat, ist die Generation der Erben in vielen Fällen aber nicht mehr bereit, in bestehende Ferienwohnungen zu investieren. Eine schleichende Verslumung im Alpenraum ist im Gang. Nur will sie noch niemand thematisieren. Weil sie den Wertverfall beschleunigen würde. Wir haben in der Schweiz also zu viele und nicht zu wenige Ferienwohnungen. Viele Betten bleiben kalt, andere eiskalt. Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative erinnert an einen Emmentaler Käse, dessen Löcher nachträglich am falschen Ort gebohrt wurden:

- Nicht rentable Hotels dürfen nur zur Hälfte umgenutzt werden. Als ob die

Hälfte eines zu kleinen und oft deshalb unrentablen Hotels nach der Halbierung der Kapazitäten rentabler würde.

- Neu kann man wieder bewirtschaftete Ferienwohnungen auch in Gemeinden mit mehr als 20 Prozent Ferienwohnungen erstellen und verkaufen. Hier waren mit dem SVP-Fraktionschef Adrian Amstutz und der Kampagnenleiterin der Zweitwohnungsinitiative, Vera Weber, federführend zwei touristische und ökologische Nichtschwimmer am Werk, als dieses «Päckli» im Parlament geschnürt wurde.

Man hätte es anders machen müssen

- Der Abriss bestehender Slumchalets und Defizithotels müsste möglich sein. Die so frei werdenden Bruttogeschossflächen müsste man an raumplanerisch und touristisch geeigneten Standorten neu für Nullenergie-Ferienwohnungen nutzen dürfen.
- Gleich wie den Abriss müsste man die grundbuchrechtlich gesicherte Umnutzung zu günstigen Erstwohnungen für die vor Ort tätigen Arbeitskräfte behandeln.
- Die Gemeinden müssten das Recht erhalten, neue Modelle für den alpinen Tourismus zu entwickeln und durchzusetzen. Mehr dazu weiter unten.

Gemeinden mit dem Rücken zur Wand

Derweil dreht sich die Spirale, leider in die falsche Richtung. Vielerorts versuchen Immobilienentwickler, Treuhänder und Notare mehr oder weniger geschickt zu tricksen. Genauso wie früher auch schon. Papier ist geduldig. Wer kontrolliert schon, welche Wohnungen wirklich

bewirtschaftet und vermietet werden. Sicher nicht die Konkurrenz, die ihre Betten nicht verkaufen kann. Die Aparthotels des letzten Jahrhunderts sind wahre Goldgruben, leider nur für Rechtsanwälte und Treuhänder. Die Geschichte wiederholt sich als Farce.

Viele Gemeinden stehen finanziell mit dem Rücken zur Wand. Sie erhöhen die Kurtaxen, die Gebühren und die Steuern für die Zweitwohnungsbesitzer. Diese beginnen sich zu wehren. Beschreiten den Rechtsweg. Oder drohen mit dem Boykott der lokalen Gewerbetreibenden und Geschäfte. Die schlechte Stimmung drückt weiter auf Nachfrage und Preise.

Skifahren schlicht zu teuer

Es gibt in der Schweiz mehr Skifahrer als je zuvor, das haben Erhebungen gezeigt. Aber die Skifahrer stehen weniger Tage pro Jahr auf ihren Skiern. Oder sie wandern ins Ausland ab. Deshalb gehen die Skidays in der Schweiz massiv zurück. Dies, weil das Skifahren für Personen und Familien mit kleinen und mittleren Einkommen schlicht zu teuer geworden ist. Der im internationalen Vergleich dramatisch teurer gewordene Franken verschärft die Krise.

Das Modell Peter Bodenmann

Seit zwölf Jahre vertrete ich – bisher absolut erfolglos – den Ansatz, dass Schweizer Kurorte problemlos konkurrenzfähig werden können. Wenn man rechtlich und wirtschaftlich die Weichen richtig stellt. Mein Modell erklärt am Beispiel Leukerbad, das zurzeit seine Torrenbahn ohne realistische Erfolgsperspektive mit Millionen Steuerfranken zu



Saas-Fee bietet für einen ganzen Winter ein nicht übertragbares Generalabo für 211 Franken an. Die Aktion hat die Kassen gefüllt und soll wiederholt werden.

Bild: Photopress, Denis Emery

sanieren sucht: Leukerbad hat 7000 Betten vorab in Ferienwohnungen. Weniger in Hotels. Die Kapazität der Torrentbahn und der Bahn auf die Gemmi liegt zusammen bei 3500 Personen pro Tag.

- Man kann diese Bahnen mit Einnahmen von sechs Millionen Franken im Jahr problemlos betreiben.

- Um diese Einnahmen zu sichern, müsste jeder Eigentümer – ob Ferienwohnungsbesitzer oder Hotelier – pro zwei Betten ein frei übertragbares Generalabo für die Torrent- und Gemmibahnen inklusive Skilifte übernehmen. Preis rund 1700 Franken pro Jahr. Dafür würden die Kurtaxen wegfallen.

Über Nacht würde Leukerbad dank neuen Buchungsplattformen wie ein Resort funktionieren. Alle hätten ein Interesse daran, dass ihre Ferienwohnungen oder zumindest ihre nicht genutzten Generalabos von Dritten genutzt würden. Die Preise würden sinken und die Erträge steigen.

Saas-Fee macht es vor,

Geht nicht? Geht noch ganz anders. Dies macht zurzeit Saas-Fee vor. Zum Entsetzen fast aller Bergbahnlidirektoren und Touristikprofessoren. Saas-Fee hat zusammen mit Saas-Almagell zu viele Bahnkapazitäten und zu wenige Betten in Ferienwohnungen und Hotels. Denn: Hotels will niemand bauen, sondern nur verkaufen, bewirtschaftete Ferienwohnungen auch nicht. Nicht bewirtschaftete Ferienwohnungen darf man nicht erstellen. Eigentlich. Kurzfristig sind die Spielräume begrenzt. Umgekehrt ist die historisch gewachsene Kapazität im Skigebiet, eine Dummheit der Vorgänger, zu hoch.

- Für diesen Winter bot Saas-Fee über die Kanäle des Ringier-Konzerns das nicht übertragbare Generalabo für einen ganzen Winter für 211 Franken an. Für den nächsten Winter kostet es nur 222 Franken. Die Aktion ist ein Bombenerfolg. Anfang Saison war dieses Jahr mehr Geld in der Kasse als letztes Jahr Ende Wintersaison. Alle Zahlen zeigen klar nach oben. Bisher kommt es auch auf den Pisten zu keinen Staus. Nur die Gastronomie hat etwas Mühe, genügend Bratwürste auf die Röste zu schieben. Die Medien schweigen das Experiment Saas-Fee weitgehend tot. Weil sie Angst vor Inseratentzug der untätigen Tourismusorte haben. Die Touristikprofessoren üben sich in Nullsätzen, weil ihnen nichts einfällt. Promo Valais macht keine Werbung für das beste Angebot dieses Winters, obwohl Saas-Fee zu den fünf Topskistationen der Alpen zählt. Die übrigen Bergbahnen verlangen immer mehr Geld von den Gemeinden und dem Kanton.

Wahr ist: Das Modell Saas-Fee ist kein Modell für die grosse Mehrheit der Skidestinationen. Aber es löst vielleicht jene Lawine aus, die den längst überfälligen Umbau des alpinen Tourismus einläutet. Damit die von Geldsorgen geplagten Präsidentinnen und Präsidenten der Tourismusgemeinden wieder ruhig schlafen können.

Und selbst die montanen Gefangenen, die Besitzer der Ferienwohnungen, könnten sich wieder an ihren Immobilien erfreuen.

Peter Bodenmann



Peter Bodenmann, Hotelier in Brig, ehemaliger Präsident der SP Schweiz. Bild: zvg