

Die Zukunft verkauft

Belastung durch Zweitwohnungen Auf der Bettmeralp sucht eine vierköpfige einheimische Familie seit Jahren eine Wohnung. Doch es gibt fast nur Ferienappartements zu kaufen. Der Gemeindepräsident hat Angst: Was, wenn die Schule schliessen muss?

Christian Zürcher

Kürzlich sass Martial Minnig in einem umgebauten Stall auf der Bettmeralp an einer Sitzung, da trat unangekündigt ein Deutscher in den Raum. Er rief dem Gemeindepräsidenten Minnig zu: «Ich kauf das hier gleich alles. Egal, was es kostet.»

Minnig spielt im Stall die Szene nach, seine Augen werden ganz gross, mehrmals spricht er das Kaufangebot in Hochdeutsch aus, als könne er es noch immer nicht ganz fassen. Man kann sich auch ohne weitere Ausführungen vorstellen, was Minnig vom Kaufangebot des Deutschen hielt. «Der Gwaggli», so nennt er den Mann, verliess den Stall jedenfalls ohne erfolgreiche Akquise. «Man kann sich nicht vorstellen, wie viele Leute hier Eigentum erwerben wollen.»

Ein paar Hundert Meter oberhalb des Stalls wohnt Christina Imesch mit ihrem Mann und ihren zwei Kindern. Sie leben in einer 3½-Zimmer-Wohnung für 1250 Franken im Monat. Die beiden Buben werden älter, die Wohnung wird für die Familie immer kleiner. «Seit 2021 suchen wir eine grössere Wohnung. Etwas zu bezahlbaren Preisen zu finden, ist hier oben aber sehr schwierig.»

Imesch und ihr Mann arbeiten beide im Tourismus, er als Mechaniker bei der Bergbahn, sie im Restaurant auf dem Bettmerhorn. Kürzlich waren sie an einer Wohnungsbesichtigung. 4½ Zimmer, 2500 Franken. «Zu teuer für uns», sagt sie. Die Wohnung übernahm dann eine Familie aus dem Unterland als ganzjährige Ferienwohnung.

Solche Erlebnisse machen nicht sehr zuversichtlich. «Wir geben uns noch ein Jahr, bis zur Einschulung des ältesten Sohnes», sagt Imesch. Finden sie nichts, bleibt ihnen wohl nur noch eines: der Wegzug ins Tal.

Abhängig von Tourismus

Minnig, Imesch und der kaufreudige Deutsche stehen für ein Problem: Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum in Berggebieten. In Zermatt und St. Moritz spüren sie es, aber auch in kleineren Orten wie der Bettmeralp, idyllisch gelegen, autofrei, erreichbar nur mit der Seilbahn. Eine Walliser Gemeinde mit 500 Einwohnerinnen und 5000 Betten. Man könnte auch sagen: sehr abhängig vom Tourismus.

Gemeindepräsident Martial Minnig arbeitet im Sommer als Felssicherungspezialist, im Winter als Skilehrer. Sein Händedruck ist fest, wie die Überzeugung, dass sein Dorf den Tourismus braucht. Wobei diese Einstellung zuletzt ein paar Risse bekam.

Die Gäste machen nicht nur Ferien in seinem Dorf, sie kaufen auch gleich die Häuser. Seit Corona und dem Trend von Homeoffice habe ein wahrer Kaufboom eingesetzt, erzählt Minnig. Zusammen mit den Folgen der Zweitwohnungsinitiative führte das zu einer Preisexplosion.

86 Prozent beträgt heute der Anteil der Zweitwohnungen in der Gemeinde Bettmeralp. Was Minnig besonders trifft: Bei vielen brennt nur ein paar Wochen pro Jahr das Licht.



Gemeindepräsident Martial Minnig sagt über die Situation auf der Bettmeralp: «Wir rauschen sehenden Auges in eine dramatische Situation.» Foto: Dominic Steinmann

«Wegen fehlender Wohnungen für Mitarbeitende ist der Betrieb der Bahnen und der Skischule infrage gestellt.»

Martial Minnig

Martial Minnig zeigt nach draussen. Neben dem Stall steht ein Haus, Bauarbeiter räumen den Keller. «Eine Zweitwohnung», sagt er. Der Besitzer wollte verkaufen, die Gemeinde interessierte sich, doch sie hatte keine Chance. «Was will ich machen? Fast 1,4 Millionen für ein baufälliges Gebäude, in dem ich vielleicht vier Personen unterbringe», sagt Minnig. Gekauft hat es ein Unterländer. Nun renoviert er. Minnig sagt, die Baukosten seien hier oben ein Drittel teurer als unten im Tal. Muss man sich leisten können.

Die Kauflust und deren Folgen sieht man auch anderswo. Der Leerstand in den Tourismusgemeinden ist innerhalb der letzten drei Jahre von 1,5 auf 0,75 Prozent gefallen. Zwischen 2016 und 2021 verschwanden 3000 bis 5000 bezahlbare Wohnungen, zeigt eine Studie des Bundes.

«Es ist alarmierend», sagt Minnig. «Wir rauschen sehenden Auges in eine dramatische Situation.» Er hat Angst um sein Dorf. Momentan gehen 62 Kin-

der in die Dorfschule. Viel für Bettmeralp. «Hüere cool ist das», sagt er. Doch wenn Familien wie jene von Christina Imesch hier oben keinen Wohnraum mehr fänden, ändere sich das schnell. Sie ziehen weg – oder gar nicht erst hin. Minnig hat es im eigenen Umfeld erlebt.

Und dann gebe es noch ein weiteres Problem. Minnig ist auch im Verwaltungsrat der Bergbahnen und Miteigentümer der Skischule. Ein Bewerbungsgespräch laufe meist ähnlich ab. Man spricht über die Arbeit, über den Lohn, und irgendwann reduziert sich das Gespräch auf eine einzige Frage: «Habt ihr mir eine Wohnung?» Früher habe man meist eine Lösung gefunden. «Heute ist es so akut, dass der Betrieb der Bahnen und der Skischule infrage gestellt ist», sagt Minnig.

Der «Zweitheimische»

Ähnliche Probleme gibt es praktisch im ganzen Alpenraum. Saanen, Ernen, Flims, Wilderswil kämpfen damit. Schuldige sind häufig schnell genannt. Die Städter, die den Berglern die Zweitwohnungsinitiative aufgezwängt haben. Die Bergler, die von den hohen Preisen profitieren wollten und ihre Häuser verkauften. Die Behörden, die die Entwicklung nicht kommen sahen und selbst Millionen mit Grundstücks- und Handänderungssteuer verdienten.

Am meisten und am lautesten aber erwähnt wird eine vierte Gruppe: die Zweitwohnungsbesitzer! Menschen aus dem Unterland und dem Ausland, so reich,

dass sie Fantasiepreise zahlen können und den Einheimischen Wohnraum wegnehmen. So lauten jedenfalls die Stereotype.

Sascha Ullmann ist seit 2013 ein Zweitwohnungsbesitzer in Scuol. Er nennt sich lieber Zweitheimischer. Das treffe es besser. Seine Wohnung sei sehr häufig genutzt, er gehe in Scuol regelmässig zum Coiffeur, kaufe hier die Skiausrüstung. «Wir haben eine emotionale Verbindung zum Ort.» Das Engadin ist ein alpiner Hotspot des überhitzten Immobilienmarkts. Ein aktuelles Beispiel aus Pontresina: 3½ Zimmer, 74 Quadratmeter, 1,99 Millionen Franken, explizit ausgeschrieben als Zweitwohnung.

Pontresina hat ähnliche Sorgen wie die Bettmeralp. Immer weniger Familien können sich das Leben im Dorf leisten. Darum will die Gemeindepräsidentin den Zweitwohnungsbesitzern eine Sondersteuer auferlegen,

Lukrativer Verkauf: Folgen der Zweitwohnungsinitiative

Das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) gilt seit 2016. Seither dürfen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine weiteren Zweitwohnungen errichtet werden. Eine Ausnahme bilden «altrechtliche Wohnungen», die vor 2012 gebaut wurden. Diese dürfen weiter umgebaut und als Zweitwohnungen verkauft werden. Entsprechend stiegen die Preise dafür, und entsprechend lukrativ wurde es auch für viele Einheimische, sie zu verkaufen. (czu)

um preisgünstige Wohnungen zu finanzieren. Wer seine Wohnung mehr als sieben Monate pro Jahr leer stehen lässt, muss zahlen. An einer Infoveranstaltung im Dezember sprachen die Zweitwohnungsbesitzer von Diskriminierung und drohten mit Boykott des lokalen Gewerbes.

Ullmann versucht, solche Dinge zu verhindern. «Wir hoffen, dass es bei uns keine Entzweiung gibt», sagt er. Er ist Präsident der IG Zweitwohnungsbesitzer von Scuol. Der Verein hat kürzlich einen Fonds in der Höhe von 10'000 Franken eingerichtet, um Projekte vor Ort zu unterstützen.

Freiwilliger Verzicht?

Auch Martial Minnig kennt solche Reibereien. In seinem Dorf wehren sich die Zweitwohnungsbesitzer gegen die Erhöhung der Kurtaxe. «Wir brauchen die Zweitwohnungsbesitzer, doch manchmal sehen sie nicht, was wir für sie leisten.» Er meint, dass seine Gemeinde und ihre 500 Steuerpflichtigen die Infrastruktur für 5000 Leute bereitstellen. Trinkwasser, Abwasser, Feuerwehr, Werkhof, solche Sachen. Das koste alles.

Minnig hat darum Sympathien für die Ideen seiner Kollegin in Pontresina. Er selbst studiert an einer Erhöhung der Liegenschaftssteuer herum. Die könnte ihm Einnahmen liefern, die er dringend braucht.

Am liebsten würde er als Gemeinde selbst Wohnraum schaffen. Er ging mit einem Projekt in der Höhe von 6 Millionen Franken zu Banken und Stiftungen,

doch die Antworten waren ernüchternd. Andere Gemeinden wie Ernen oder Wilderswil haben zusammen mit Genossenschaftsprojekte lanciert. Minnig prüfte die Idee und merkte: Auch hier müsste die Gemeinde Geld einschiessen, das sie nicht hat. «Uns fehlen Einnahmen wie etwa Wasserzinsen.»

So bleibt ihm vor allem ein Instrument der Wohnbauförderung. Die Abgabe von Bürgerland im Baurecht für die Bürgerinnen und Bürger von Bettmeralp. Zuversichtlich stimme ihn zudem, dass die Bergbahnen in Personalunterkünften investieren wollten.

Es gäbe noch eine Option: den freiwilligen Verzicht. Eigentümer vermieten ihre Wohnungen permanent statt an Feriengäste. «Diese Idee kann in Einzelfällen funktionieren, löst aber das Problem nicht», sagt Minnig – und gibt sich transparent. Er sage das als Wohnungsbesitzer, der ebenfalls meist wochenweise vermietet, weil es lukrativer sei.

Beim Mittagessen in der lokalen Beiz sitzt Minnig am gleichen Tisch wie zwei Rentner, es sind Zweitwohnungsbesitzer. Man kennt sich. Die beiden erzählen, dass sie die meiste Zeit des Jahres auf der Bettmeralp wohnen. Ihre Schriften lägen aber immer noch im Kanton Zürich. Ein Treuhänder habe ihnen ausgerechnet, dass sie im Wallis doppelt so viele Steuern zahlen müssten. Sie wären ja schon blöd, wenn sie hierhinziehen würden. Minnig muss aufpassen, dass er sich nicht an seinem Pastetchen verschluckt. Nicht zu fassen.