



## **Kosten und Erträge der Zweitwohnungen in der Gemeinde Obergoms**

### **Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse**

Zuhanden der Gemeinde Obergoms

8. März 2022

## Impressum

*Auftraggeber*

Gemeinde Obergoms



*Bearbeitung*

Hanser Consulting AG:

- Peder Plaz, Partner (Projektleiter)
- Severin Geisseler, Berater

*Begleitgruppe*

- Patric Zimmermann, Gemeindepräsident
- Daniel Biderbost, Gemeindeschreiber
- André Imoberdorf, Finanzverwalter

*Veröffentlichung*

8. März 2022

*Offenlegung von  
Quellen*

Die in diesem Dokument verwendeten Inhalte, Angaben und Quellen wurden mit grösster Sorgfalt zusammengestellt. Die Ausführungen beruhen teilweise auf Annahmen, die auf Grund des zum Zeitpunkt der Auftragsbearbeitung zugänglichen Materials für plausibel erachtet wurden.

Die verwendeten Quellen und wortwörtlichen Zitate werden offengelegt. Bei der Verwendung von theoretischen oder wissenschaftlichen Konzepten, welche den gegenwärtigen Erkenntnissen der Wissenschaft entsprechen, wird zur Wahrung der Lesbarkeit und Verständlichkeit auf eine explizite Quellenangabe verzichtet.

Gleichwohl kann Hanser Consulting AG für die Richtigkeit der gemachten Annahmen keine Haftung übernehmen.

*Projektnummer*

25012.01

*Hanser Consulting*

Die Hanser Consulting AG ist eine Politik- und Unternehmensberatung in der Schweiz. Unser Fokus liegt einerseits auf der Unterstützung von Unternehmen in Fragen der Strategieentwicklung und andererseits auf die Beratung der Öffentlichen Hand und Verbände in wirtschaftspolitischen Fragestellungen.

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
	1.1 Ausgangslage .....	4
	1.2 Auftrag .....	4
	1.3 Methodik und Berechnungsmodell .....	4
	1.4 Methodenkritik .....	5
	1.5 Bestimmungsfaktoren für Aufwände und Erträge .....	6
<b>2</b>	<b>Ergebnisse und Auffälligkeiten Gemeinde Obergoms im 2020</b>	<b>7</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Zweitwohnungen als  
Diskussionsthema

Viele Schweizer Tourismusgemeinden mit grossen Anteilen an Zweitwohnungen müssen ihre Infrastruktur und Dienstleistungen auf die frequenzstarken Monate ausrichten, während derer die Zweitwohnungen genutzt werden. Dieser „Zweitwohnungseffekt“ hat beträchtliche Auswirkungen auf die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur und die Betriebskosten der Gemeinden (insbesondere Bereithaltungskosten). Kosten durch Zweitwohnungen entstehen in den Gemeinden durch zusätzlich zu erbringende Leistungen u. a. in den Bereichen „öffentliche Sicherheit“ (Feuerwehr, Polizei), Verkehr (Strassen und Busbetriebe) und der touristischen Standortentwicklung wie zum Beispiel Hallenbäder, Eisplätze, Parkanlagen, Wanderwege usw. Zweitwohnungen generieren jedoch auch Erträge für die Gemeinden, hauptsächlich durch Steuererträge, Kurtaxen und Gebühren.

Obwohl oft über die Kosten der Zweitwohnungen für die Gemeinden diskutiert und spekuliert wird, fehlen in den meisten Fällen gesicherte Informationen über die tatsächlichen Kostenanteile von Zweitwohnungen in der Gemeinderechnung. Zwei Ansichten dominieren die Diskussion:

- **Vorherrschende These in der Medienberichterstattung:** Zweitwohnungen führen zu hohen ungedeckten Kosten für die Gemeinden.
- **Oft gehörte Antithese von Zweitwohnungseigentümern:** Zweitwohnungen decken mehr als die durch sie verursachten Kosten, da viele Gebühren pauschaliert sind und dadurch bezüglich der Verursachergerechtigkeit die Zweitwohnungen eher benachteiligen.

Aufgrund der Thesen stellen sich folgende Fragen:

- Welche These stimmt?
- Welche Kosten/Erträge sind den Zweitwohnungen anzurechnen?
- Wie hoch sind die Nettokosten /-erträge für die Gemeinde?

### 1.2 Auftrag

Objektive Berechnung  
eines Gesamtsaldos

Die Hanser Consulting AG (HCo) wurde beauftragt, auf Basis der **repräsentativen Rechnung 2020 der Gemeinde Obergoms** die durch die Zweitwohnungen verursachten Kosten und generierten Erträge zu analysieren und den Gesamtsaldo zu berechnen. Auf Basis dieser Berechnung kann die Gemeinde Kosten und Erträge der Zweitwohnungen fundiert beurteilen und bei finanzpolitischen Vorlagen in die Überlegungen einbeziehen.

### 1.3 Methodik und Berechnungsmodell

Kategorisierung aller  
Rechnungspositionen

Das für die Berechnung verwendete Modell wurde vom Wirtschaftsforum Graubünden entwickelt<sup>1</sup> und von HCo in der Folge verfeinert. Mit dem Berechnungsmodell werden sämtliche Positionen (sowohl Aufwands- als auch Ertragspositionen) der Gemeinderechnung gemäss Relevanz für die Zweitwohnenden in folgende drei Kategorien unterteilt:

- **Kategorie A:** Position betrifft ausschliesslich Erstwohnende (bspw. Bildung und Soziale Wohlfahrt). Kosten werden nur den Erstwohnenden zugewiesen.
- **Kategorie B:** Position betrifft in erster Linie Erstwohnende, in zweiter Linie aber auch Zweitwohnende (bspw. Allgemeine Verwaltung). Kosten werden pro Wohnung im Verhältnis 2:1 den Erstwohnenden gegenüber den Zweitwohnenden zugewiesen.

---

<sup>1</sup> Wirtschaftsforum Graubünden: Kosten Zweitwohnungen (2008)

- **Kategorie C:** Position betrifft Erst- und Zweitwohnende in gleichem Masse (bspw. Tourismus und Verkehr). Kosten werden pro Kopf gleichmässig den Erst- und Zweitwohnenden angerechnet.

Alle Positionen der Gemeinden werden in die drei Kategorien eingeteilt und damit die Erträge und Kosten auf die Zweitwohnenden gewichtet angerechnet. Danach werden die angerechneten Kosten und Erträge summiert, womit ein entweder positiver oder negativer Saldo entsteht.

Indem alle Positionen einzeln berücksichtigt werden, erlaubt **diese Methodik im Unterschied zur begrenzten Betrachtung der Gebührentarife (Kausalabgaben) einen ganzheitlichen Überblick** über die von den Zweitwohnungen verursachten Aufwände und Erträge. Die saldierten Endergebnisse sind lediglich Approximationen (Annäherungen), können aber durchaus als Orientierungsgrösse für eine allfällige Anpassung der Erhebungsart und/oder -höhe der Gebühren oder für eine mögliche Einführung einer Lenkungssteuer dienen.

Fokus auf Staatshaushalt

Die **Wertschöpfung**, welche die Zweitwohnungen bzw. Zweitwohnenden in der Gemeinde und der Regionen generieren, ist in der vorliegenden Berechnung **nicht berücksichtigt**. Die durch die Zweitwohnenden ausgelöste Wertschöpfung in den Regionen und Gemeinden ist bedeutend und unbestritten. Beispielsweise beträgt die durchschnittliche Wertschöpfung pro Zweitwohnung und Jahr gemäss Erhebungen des Wirtschaftsforum Graubünden rund CHF 21'000 in Graubünden.<sup>2</sup> Und dennoch wurde die entsprechende Wertschöpfung im vorliegenden Bericht nicht berücksichtigt, weil es Ziel der Berechnung ist, die für die Gemeinde entstandenen Aufwände und generierten Erträge möglichst objektiv und verursachergerecht den Erst- und Zweitwohnenden anzurechnen. Es geht also lediglich darum, die Rolle der Zweitwohnenden im Rahmen des Gemeindehaushaltes zu analysieren; die Rolle der Zweitwohnenden für die kommunale und regionale Wirtschaft / Wertschöpfung wird nicht analysiert.

Spezialfinanzierungen spielen keine Rolle

Bei der Diskussion um die Kosten der Zweitwohnungen werden oft **Gebühren** für die Erschliessung sowie für Abfall- und Wasserbewirtschaftung thematisiert. Diese Positionen werden in den Gemeinden über verursachergerechte Spezialfinanzierungen geregelt und müssen langfristig kostendeckend geführt werden. Bei der hier angewandten Berechnungsmethodik wird deshalb davon ausgegangen, dass die Positionen, welche über Spezialfinanzierungen finanziert werden, aus Sicht der Zweitwohnungen netto weder Kosten noch Erträge verursachen.

Kantonale Kosten nicht berechnet

Die Berechnung der direkten Kosten und Erträge der Zweitwohnungen erfolgte ausschliesslich auf Gemeindeebene. Man könnte diese Rechnung auch auf Kantonsebene durchführen. Wir gehen davon aus, dass auch auf Kantonsebene durch die Zweitwohnungen Kosten verursacht werden, die vermutlich eher nicht gedeckt sind.

#### 1.4 Methodenkritik

Ein Modell bildet immer eine Vereinfachung der Realität

Die durch die angewendete Methodik erhaltenen Resultate weisen aufgrund der detaillierten Analyse der Gemeinderechnungen eine hohe Repräsentativität für die untersuchten Gemeinden auf. Wie bei jeder Methodik bestehen jedoch auch bei dem von uns gewählten Vorgehen Vereinfachungen und methodische Schwierigkeiten, auf deren bedeutendsten Aspekte wir kurz eingehen möchten:

- Die Ergebnisse pro Wohnung hängen von der **Anzahl Zweitwohnungen** und deren Verhältnis zu den Erstwohnungen ab. Nimmt die Zahl der Zweitwohnungen zu, sinken in der Tendenz die Kosten pro Zweitwohnung und umgekehrt. Zu Erst- und Zweitwohnungen bestehen unterschiedliche Statistiken und Definitionen und damit kann, je nachdem welche Statistik verwendet wird, die Anzahl der Wohnungen variieren.

---

<sup>2</sup> Wirtschaftsforum Graubünden: Vision «Tourismusgemeinde» (2018)

- Die Positionen der Laufenden Rechnung werden vereinfachend **lediglich auf die Erst- und Zweitwohnungen** verteilt. Die gewerblichen Liegenschaften fliessen somit nicht direkt in die Kostenberechnung ein, werden aber über die Einkommens- und Vermögenssteuern der Erst- und Zweitwohnungsbesitzer indirekt berücksichtigt. Die Abschätzung der durch gewerbliche Liegenschaften generierten Aufwände für die Jahresrechnung der Gemeinde ist überaus komplex und kaum befriedigend modellierbar. Zudem haben Sensitivitätsanalysen gezeigt, dass bei einer Berücksichtigung der gewerblichen Liegenschaften die Aufwände pro Zweitwohnung je nach Gemeinde um höchstens CHF 150 zurückgehen.
- Bei den Steuererträgen wurden ausschliesslich **direkte Effekte der Zweitwohnungen** angerechnet. Indirekte Effekte wie beispielsweise bei den juristischen Steuern (Bausektor profitiert von Zweitwohnungen) oder Einkommenssteuern (z.B. Beschäftigte im Bausektor) oder bei den Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern (Zweitwohnungen gewinnen aufgrund von Investitionen der Gemeinde, welche primär durch Erstwohnungen finanziert werden, an Wert) wurden konsequent nicht angerechnet. Begründet wird dies erstens dadurch, dass die indirekten Effekte kaum verlässlich zu schätzen sind und zweitens davon ausgegangen werden kann, dass sich die Effekte zwischen Erst- und Zweitwohnungen in etwa ausgleichen und somit das Endergebnis kaum beeinflussen.
- Die Rechnungspositionen wurden nur **mittels dreier Kategorien** differenziert. Theoretisch könnte für die Anrechnung jeder Position ein eigener verursachergerechter Verteilungsschlüssel entwickelt und angewendet werden. Sensitivitätsanalysen haben jedoch gezeigt, dass auch mit einer präziseren Kategorienbildung sich keine wesentlichen Abweichungen zu den vorliegenden Resultaten des vereinfachten Verfahrens ergeben würden.

### 1.5 Bestimmungsfaktoren für Aufwände und Erträge

Gemeindestruktur beeinflusst Saldo

Ob die Zweitwohnungen für den Gemeindehaushalt unter dem Strich eine Belastung darstellen oder nicht, hängt wesentlich von folgenden Treibern ab:

- **Zentrumsfunktion der Gemeinden:** In Gemeinden, welche ausgeprägte touristische Infrastrukturen (Kongresshäuser, Hallenbäder, Schneesportanlagen, Parkhäuser usw.) realisieren, entstehen höhere Kosten als in Gemeinden, welche als touristische Agglomerationsgemeinden von den Zentrumsinfrastrukturen der Nachbargemeinde profitieren können.
- **Zweitwohnungstransaktionen:** Gemeinden mit einem aktiven Zweitwohnungsmarkt mit einem ausgiebigen Handel profitieren von höheren Handänderungssteuern, welche anteilmässig den Zweitwohnungen als Erträge zugerechnet werden.
- **Eigentümerstruktur und Zweitwohnungsqualität:** Je höher der Steuerwert der Zweitwohnungen und das steuerbare Einkommen der Eigentümer, desto höher fallen die Einnahmen aus der Eigenmietwertbesteuerung aus.
- **Investitionszyklus / Sprungfixe Kosten:** Je nach Investitionssituation der Gemeinde können die Nettoergebnisse sich über die Zeit verändern. Wenn eine Gemeinde grosse Investitionsprojekte realisiert, können diese in der Umrechnung relativ stark durchschlagen. Wenn eine Gemeinde keine Investitionen tätigt, aber laufend mehr Zweitwohnungen entstehen, nehmen die Kosten pro Zweitwohnung tendenziell ab, da der Fixkostenblock der Gemeinde auf mehr Wohnungen verteilt werden kann. Dies gilt so lange, bis die Gemeinde einen Punkt erreicht, an dem für die weitere Entwicklung wieder wesentliche Investitionen notwendig sind.

## 2 Ergebnisse und Auffälligkeiten Gemeinde Obergoms im 2020

Die in der Folge präsentierten Ergebnisse basieren auf der detaillierten Berechnung, welche diesem Bericht beiliegt.

Tabelle 1

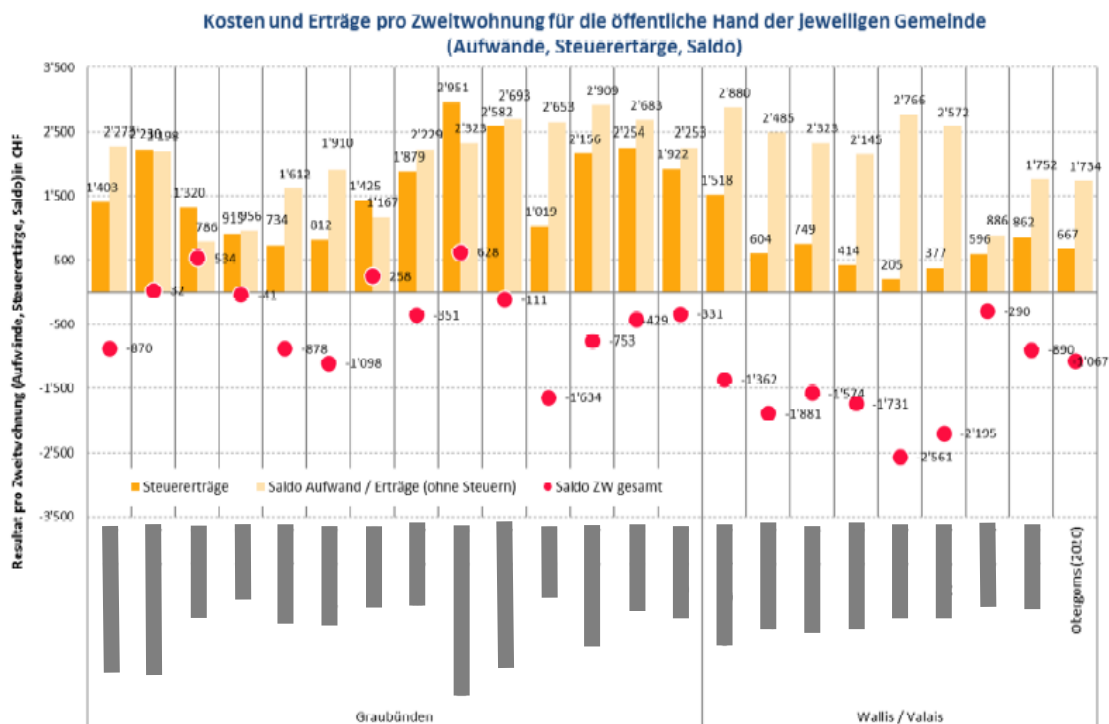
Kosten und Erträge der Zweitwohnungen in der Gemeinde Obergoms im 2020 (in CHF)

		Gemeinde Obergoms 2020			Geschätzter Anteil Zweitwohnungen		
Konto	Laufende Verwaltungsrechnung (in CHF)	Aufwand	Ertrag	Saldo	Anteil ZW	Anteil ZW	Anteil ZW / Whg.
0	Allgemeine Verwaltung	723'098	203'012	-520'086	38%	-197'479	-192
1	Öffentliche Ordnung und Sicherheit, Verteidigung	228'599	118'313	-110'286	74%	-81'951	-80
2	Bildung	420'600	19'919	-400'681	0%	-	-
3	Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	383'343	25'507	-357'836	16%	-56'099	-55
4	Gesundheit	197'311	36'331	-160'979	43%	-68'978	-67
5	Soziale Wohlfahrt	255'872	1'794	-254'078	0%	-	-
6	Verkehr	1'178'809	606'646	-572'163	58%	-333'846	-324
7	Umweltschutz und Raumordnung	1'026'236	959'361	-66'876	72%	-48'122	-47
8	Volkswirtschaft	909'929	491'656	-418'274	100%	-418'944	-407
9	Finanzen und Steuern (ohne Steuereinnahmen)	1'067'391	1'591'469	524'079	-110%	-579'029	-563
<b>0 - 9</b>	<b>Zwischentotal ohne Steuereinnahmen</b>	<b>6'391'188</b>	<b>4'054'007</b>	<b>-2'337'180</b>		<b>-1'784'449</b>	<b>-1'734</b>
900	Steuereinnahmen	76'464	3'715'395	3'638'931	19%	686'038	667
<b>0 - 9</b>	<b>Total mit Steuereinnahmen</b>	<b>6'467'651</b>	<b>7'769'402</b>	<b>1'301'751</b>		<b>-1'098'411</b>	<b>-1'067</b>
	<b>Nettosaldo im Verhältnis zu den direkten Steuern</b>					<b>-45%</b>	
		Gemeinde Obergoms 2020			Geschätzter Anteil Zweitwohnungen		
Konto	Laufende Verwaltungsrechnung (in CHF)	Aufwand	Ertrag	Saldo	Anteil ZW	Anteil ZW	Anteil ZW / Whg.
	Direkte Steuern natürliche Personen	2'582	1'655'300	1'652'717	0%	278'721	271
	Direkte Steuern juristische Personen	2'878	797'090	794'212	76%	-	-
	Liegenschaftsbasierte Steuern	14'066	669'357	655'291	14%	134'640	131
	Andere Steuern	56'938	3'720	-53'218	31%	-	-
	Kurtaxen (Ertrag)	-	496'471	496'471	0%	268'004	260
	Tourismusförderungstaxen (Ertrag)	-	93'458	93'458	0%	4'673	5
	<b>Total Steuererträge</b>	<b>76'464</b>	<b>3'715'395</b>	<b>3'638'931</b>	<b>19%</b>	<b>686'038</b>	<b>667</b>

Quelle: Hanser Consulting AG auf Grundlage der Gemeinderechnung

Abbildung 1

Kosten und Erträge pro Zweitwohnung für die öffentliche Hand in ausgewählten Gemeinden



Quelle: Berechnungen Hanser Consulting AG auf Basis der Gemeinderechnungen und diversen weiteren Datenquellen

Abbildung 2

Vergleich der Hauptpositionen unter den Gemeinden

Laufende Verwaltungsrechnung (in CHF/Zweitwohnung)					Obergoms (2020)
0	Allgemeine Verwaltung	-275	-227	-175	-192
1	Öffentliche Sicherheit	-40	-104	-93	-80
2	Unterrichtswesen - Bildung	-	-	-	-
3	Kultur - Freizeit - Kultus	-170	-230	-126	-55
4	Gesundheit	-	-242	-23	-67
5	Soziale Wohlfahrt	-	-	-	-
6	Verkehr	-879	-655	-316	-324
7	Umwelt - Raumordnung	-270	-113	-127	-47
8	Volkswirtschaft	-756	-1'194	-320	-407
9	Finanzen und Steuern (ohne Steuereinnahmen)	138	84	-572	-563
<b>Zwischentotal ohne Steuereinnahmen</b>		<b>-2'253</b>	<b>-2'683</b>	<b>-1'752</b>	<b>-1'734</b>
	Direkte Steuern natürliche Personen	495	690	460	271
	Direkte Steuern juristische Personen	-	-	-	-
	Liegenschaftsbasierte Steuern	957	943	150	131
	Andere Steuern	-	-	-	-
	Kurtaxen (Ertrag)	343	582	248	260
	Tourismusförderungstaxen (Ertrag)	127	39	4	5
<b>Total</b>		<b>-331</b>	<b>-429</b>	<b>-890</b>	<b>-1'067</b>

Quelle: Berechnungen Hanser Consulting AG auf Basis der Gemeinderechnungen und diversen weiteren Datenquellen

Im Vergleich zu anderen Gemeinden fallen folgende Punkte für die Gemeinde Obergoms auf:

**Kostenseite**

- Die den Zweitwohnungen anrechenbaren Kosten in der Gemeinde Obergoms liegen im Mittelfeld der Walliser Gemeinden.



- Die grössten Kostenpositionen pro Zweitwohnungen bilden die Anrechnung der Abschreibungen der verschiedenen Infrastrukturen der Gemeinde (CHF 671/Wohnung) sowie die Aufwände rund um die Gemeindestrassen (CHF 197). Die übrigen Kosten verteilen sich auf eine Vielzahl kleinerer Posten.
- Im Vergleich zu beispielsweise [REDACTED] liegen die Kosten für Obergoms deutlich tiefer. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Obergoms eine weniger kostenintensive Infrastruktur unterhalten muss als [REDACTED] und insbesondere [REDACTED]
- Im Vergleich zu [REDACTED] liegen die Kosten in einem ähnlichen Rahmen.

### **Ertragsseite**

- Die Gemeinden im Kanton Wallis verfügen allgemein über weniger den Zweitwohnungen anrechenbare Steuereinnahmen als im Kanton Graubünden. Dies dürfte auf eine unterschiedliche Aufteilung der Steuererträge zwischen Kanton und Gemeinde zurückzuführen sein.
- Die den Zweitwohnungen anrechenbaren Erträge der Gemeinde Obergoms liegen tiefer als in [REDACTED] aber durchaus im Mittelfeld der übrigen Walliser Gemeinden.

### **Resultat**

- Mit einem Nettodefizit pro Zweitwohnung von CHF 1'067 besteht ein ernsthaftes Defizit, auch wenn andere Walliser Gemeinden deutlich höhere Defizite aufweisen. Das gesamte den Zweitwohnungen zugewiesene Defizit von CHF 1.1 Mio. entspricht 45% der Direkten Steuern. Wenn das Defizit gedeckt würde, könnte eine entsprechende Steuerentlastung durchgeführt werden.



# Eine Zweitwohnung kostet die Gemeinde Obergoms 1000 Franken im Jahr

Die Gemeinde lässt die Kosten und Erträge von Zweitwohnungen für ihre Kasse analysieren. Die Hintergründe.

Matthias Summermatter

Das Verhältnis ist eindrücklich. 1400 Wohnungen zählt die Gemeinde Obergoms. Davon sind 1100 Zweitwohnungen. Das belegen Zahlen des Bundesamtes für Raumentwicklung. Eine Studie, die die Gemeinde Obergoms kürzlich in Auftrag gegeben hat, zeigt jetzt: Der hohe Zweitwohnungsanteil von fast 80 Prozent belastet die Gemeindekasse stark.

Laut der Studie entsteht der Gemeinde ein jährliches Defizit von 1000 Franken pro Zweitwohnung. Das gesamte den Zweitwohnungen zugewiesene Defizit von 1,1 Millionen Franken entspricht satten 45 Prozent der direkten Steuern.

Hinter der Studie steht die Hanser Consulting AG, eine Politik- und Unternehmens-



Zweitwohnungen in Tourismusregionen wie dem Obergoms sind seit Ausbruch der Pandemie begehrt.

Bild: pomona.media/Andrea Soltermann

«Diese Studie ist kein Druckmittel gegen Zweitwohnungsbesitzer.»



Patric Zimmermann  
Gemeindepräsident Obergoms

beratung mit Sitz in Zürich. Das Unternehmen berechnete die Kosten und Erträge der Zweitwohnungen auf Basis der Obergommer Gemeinderrechnung 2020 und unterteilte sämtliche Posten gemäss Relevanz für die Zweitwohnenden in Kategorien. Zwei Beispiele: Die Kosten für Bildung und Soziale Wohlfahrt wurden nur den Erstwohnenden zugewiesen. Die Aufwände pro Kopf für Verkehr oder touristische Standortentwicklung wurden den Erst- und Zweitwohnenden gleichmässig angerechnet.

Die saldierten Endergebnisse bezeichnen die Studienverfasser «als Orientierungs-

grösse für eine allfällige Anpassung der Erhebungsart oder Höhe der Gebühren».

Die Wertschöpfung, welche die Zweitwohnungen und ihre Besitzer in der Gemeinde und Region generieren, wurde in der Studie nicht berücksichtigt. Der Fokus galt der Gemeindekasse. Die Verfasser der Studie bezeichnen die Wertschöpfung durch Zweitwohnungen jedoch als «bedeutend und unbestritten».

Die Hanser Consulting AG hat in der Vergangenheit bereits für diverse Gemeinden in den beiden Bergkantonen Wallis und Graubünden die gleichen Studien durchgeführt. Laut dem Unterneh-

men liegt die Gemeinde Obergoms mit ihren den Zweitwohnungen anrechenbaren Kosten und Erträgen im Mittelfeld der Walliser Gemeinden.

Patric Zimmermann, Präsident der Gemeinde Obergoms, sagt: «Diese Studie ist kein Druckmittel gegen Zweitwohnungsbesitzer. Wir wollten schlicht mehr darüber wissen, was der hohe Zweitwohnungsanteil konkret für unsere Gemeindekasse bedeutet.» Mit diesem Wunsch stehen die Obergommer nicht allein da.

Viele Gemeinden mit grossen Anteilen an Zweitwohnungen müssen ihre Infrastruktur und Dienstleistungen auf wenige frequenzstarke Monate aus-

richten, während derer die Immobilien genutzt werden. Die Gemeinden sprechen von beträchtlichen Auswirkungen auf die eigene Kasse. Im Gegenzug spülen die Zweitwohnungen in Form von Steuererträgen, Kurtaxen oder Gebühren auch Geld in die Kassen der Gemeinden. Viele Zweitwohnungsbesitzer sind überzeugt, mehr als die durch sie verursachten Kosten zu entrichten, da Abgaben teils pauschalisiert sind. Sie sprechen mitunter von Ungleichbehandlung.

Konkrete Massnahmen sind im Obergoms aufgrund der Studienergebnisse noch keine geplant. Gemeindepräsident Zimmermann sagt: «Wir wollten in erster Linie wissen, wo wir

stehen, und haben aus diesem Grund die Studie in Auftrag gegeben.» Die Studie liefere interessante Ergebnisse. Es sei immer wichtig, verlässliche Datengrundlagen in den verschiedenen Bereichen zu haben. Derweil boomt der Zweitwohnungsmarkt auch im Obergoms und Goms.

Auslöser ist wie in vielen touristischen Bergregionen die Corona-Pandemie. Viele Städter wünschen sich Ruhe, sehen sich nach einem Zufluchtsort. Doch das Angebot im Obergoms und Goms hinkt der grossen Nachfrage deutlich hinterher. Auch der Druck auf Erstwohnungen steigt. Das sind die Gründe.

Beide Gemeinden liegen deutlich über der gesetzlich vorgeschriebenen Grenze von 20 Prozent Zweitwohnungen. Der Bau neuer Zweitwohnungen ist von Gesetzes wegen verboten oder nur unter ganz bestimmten Auflagen möglich. Weiter müssen die beiden Gemeinden aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes viel Bauland rückerzonen. Die Folge: Die Preise für Zweit- und Erstwohnungen gehen durch die Decke.

In Tourismusgemeinden sind die Preise für Eigentumswohnungen, die als uneingeschränkter Zweitwohnsitz genutzt werden können, im Schnitt der letzten beiden Jahre um 8,1 Prozent pro Jahr gestiegen. Das zeigen Zahlen der renommierten Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner. Der Gesamtschweizer Schnitt lag demnach bei 5,9 Prozent pro Jahr.

Gemeindepräsident Zimmermann verfolgt diese Entwicklung mit Sorge. Er sagt: «Viele Einheimische können sich Immobilien gar nicht mehr leisten.»

## Aprikosenbauern zittern

Der Wintereinbruch am Wochenende macht Obstbauern Sorgen. Besonders die blühenden Aprikosenbäume sind jetzt anfällig auf Frost.

Perrine Anderreggen

Hiesige Obstbauern können ein Lied davon singen: Bereits im vergangenen Frühling setzten den Aprikosen mehrere Frostwellen derart stark zu, dass rund 70 Prozent der Aprikosenernte zerstört wurden.

Droht ihnen mit dem Wintereinbruch am Wochenende nun erneutes Ungemach?

Danilo Christen, Leiter der Gruppe Obstkulturen im Alpenraum bei Agroscope in Conthey, sagt auf Anfrage, dass die Prognosen mit deutlichen Minustemperaturen für die Nächte von Samstag auf Sonntag sowie von Sonntag auf Montag pessimistischer gewesen seien, als das Wetter dann tatsächlich war. Weil der Himmel vielerorts nicht ganz

aufklarte, sanken die Temperaturen nur leicht unter den Gefrierpunkt.

«Trotzdem haben zahlreiche Aprikosenproduzenten im Mittel- und Unterwallis ihre Kulturen in den letzten Nächten entweder mit Frostschutzberegung oder mit Frostschutzkerzen vor den Minusgraden geschützt», sagt Danilo Christen.

Sie wollten kein Risiko eingehen. Denn laut Danilo Christen können offenen Aprikosenblüten schon Temperaturen zwischen -2 und -3 Grad arg zusetzen. «Befinden sich die Bäume am Ende ihrer Blütezeit, was derzeit der Fall ist, vertrauen sie noch weniger Kälte. Und bildet der Baum bereits Früchte aus, reicht -1 Grad, damit die Ernte kaputtgeht.»

Ähnlich heikel auf Frost reagiert die Kirsche. Die Bäume kommen je nach Lage meist aber erst etwas später zur Blüte als die Aprikosenkulturen. Nichtsdestotrotz sind auch Kirschenbäume nicht vor Frost gefeit. «Bei offenen Blüten reichen weniger als -2 Grad, damit sie Schaden nehmen.»

Lukas Imesch, der vor seiner Pensionierung im Landwirtschaftszentrum Visp für Reben und Obstbäume verantwortlich war und nun bei Gröne in der Nähe von Siders hobbyhalber 200 Aprikosenbäume bewirtschaftet, spricht derzeit von einer kritischen Wetterphase. «Der Wintereinbruch ist Gift für die Bäume, die aufgrund des warmen Wetters davor früh ausgetrieben haben.»

Die Aprikosenplantage von Imesch ist in den letzten beiden Nächten vom Frost verschont geblieben. «Weil die Bäume am Hang stehen. Dort sanken die Temperaturen bisher nur auf etwa 2 Grad.» Kritischer sei die Situation im Talgrund. «Hier fallen die Temperaturen jetzt stärker ab», sagt Lukas Imesch. Eine klare Nacht reiche nun aus, um einen Grossteil der Aprikosenernte zunichtezumachen.

Die Situation sei fragil, was so in den kommenden fünf bis sechs Wochen anhalten könnte. Lukas Imesch sagt: «Erst nachdem die Eisheiligen vorüber sind, kann man von einer Entspannung sprechen.»

Pankraz, Servaz und Bonifaz sind jeweils vom 11. bis am 15. Mai.



Frostkerzen brennen am Montagmorgen in einer Aprikosenplantage in Baar (Nendaz).

Bild: Keystone