



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete
Groupement suisse pour les régions de montagne
Gruppo svizzero per le regioni di montagna
Gruppa svizra per las regiuns da muntogna

Attraktiver Wohnraum als wichtige Grundlage für die Berggebietenentwicklung

Thomas Egger
Direktor SAB



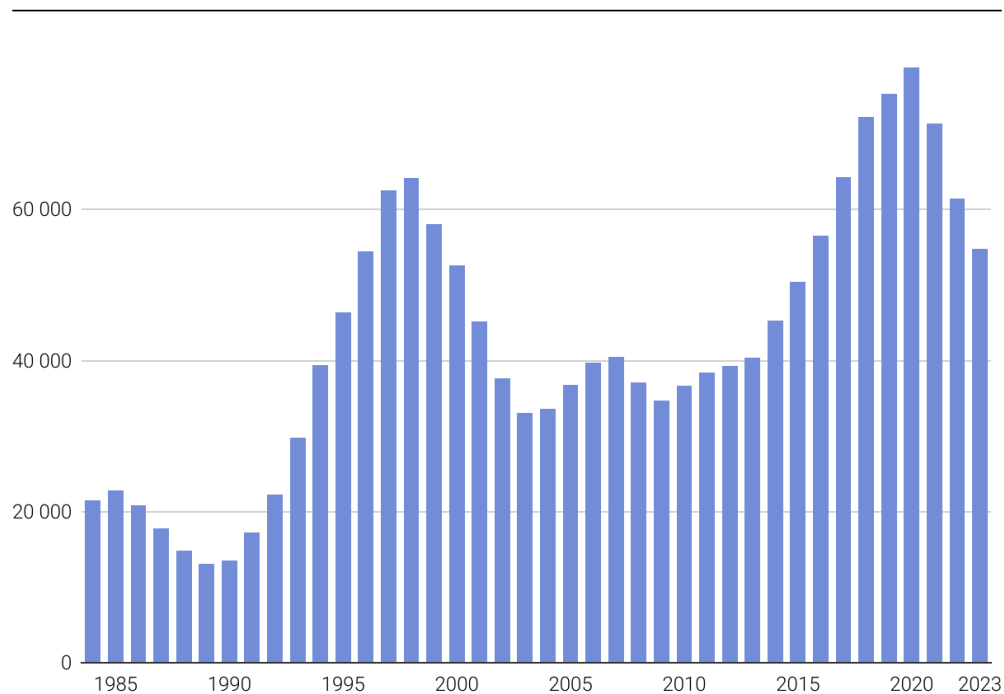
Inhaltsübersicht

1. Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Berggebiet
2. Politische Rahmenbedingungen
3. Ein Leitfaden für Kantone und Gemeinden
4. Runder Tisch des Bundes zum Wohnungswesen
5. Fazit und Ausblick

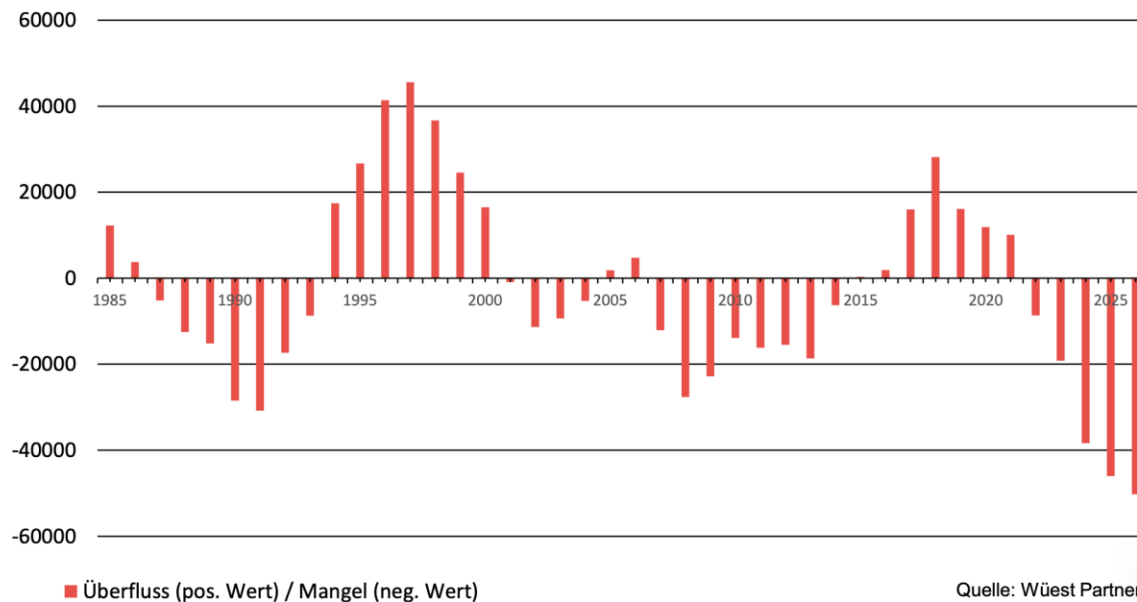


Aktuelle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

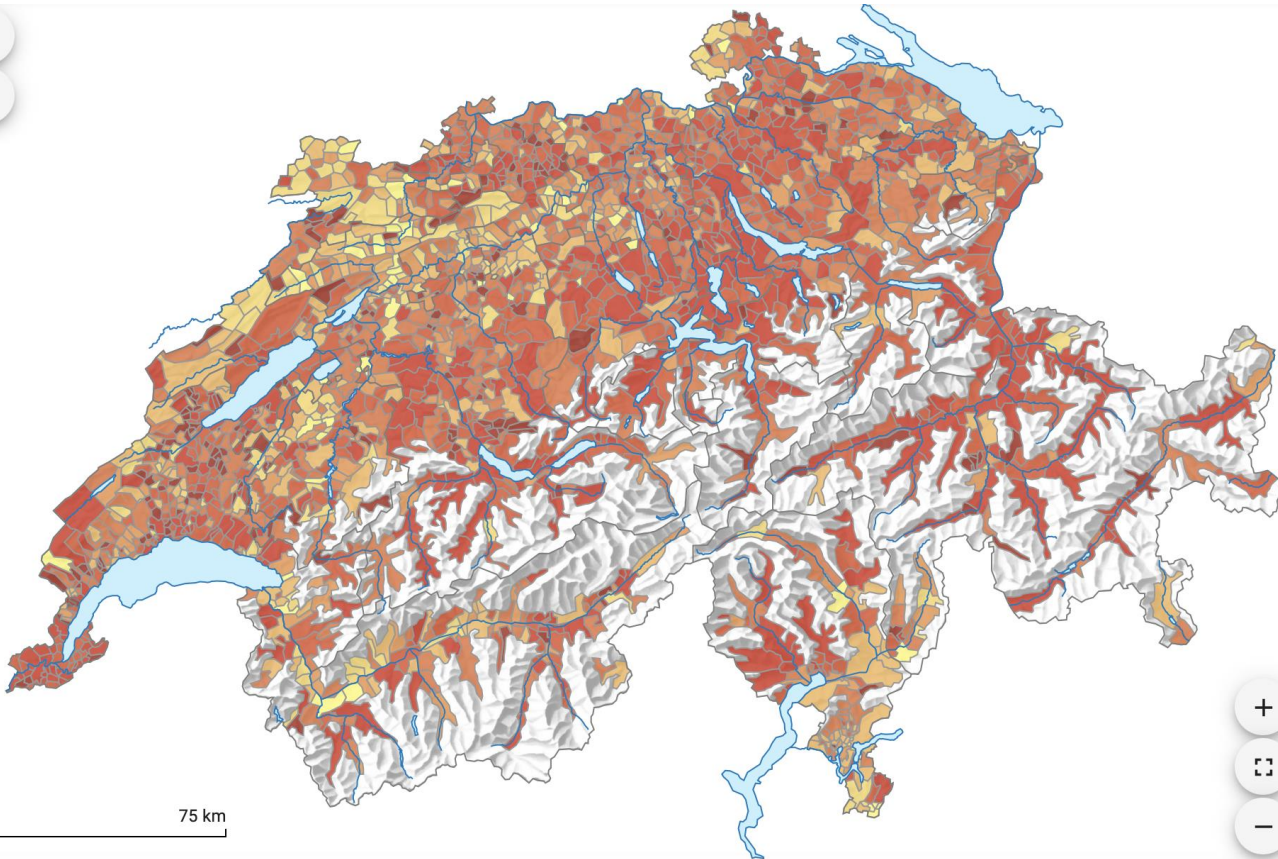
Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984–2023



Wohnungsmangel und -überfluss Pénurie et abondance de logements







0 75 km



> [KARTENINFORMATIONEN](#) [LEGENDE](#) [EBENEN](#)

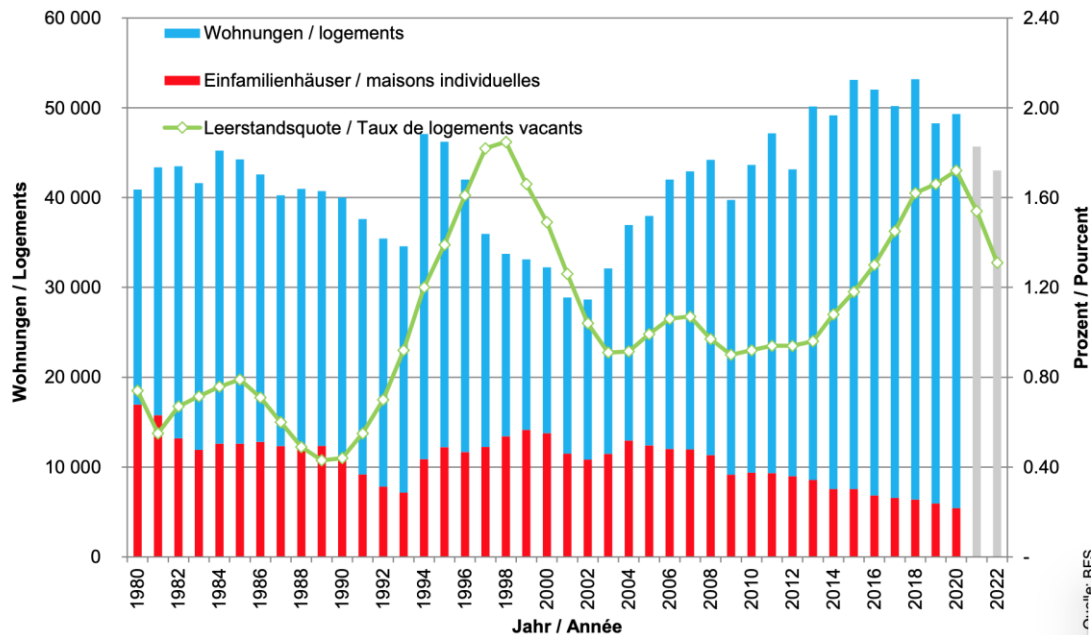
Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand, in %

	≥ 5,00
	3,00 - 4,99
	2,00 - 2,99
	1,50 - 1,99
	1,00 - 1,49
	0,50 - 0,99
	0,01 - 0,49
	< 0,01

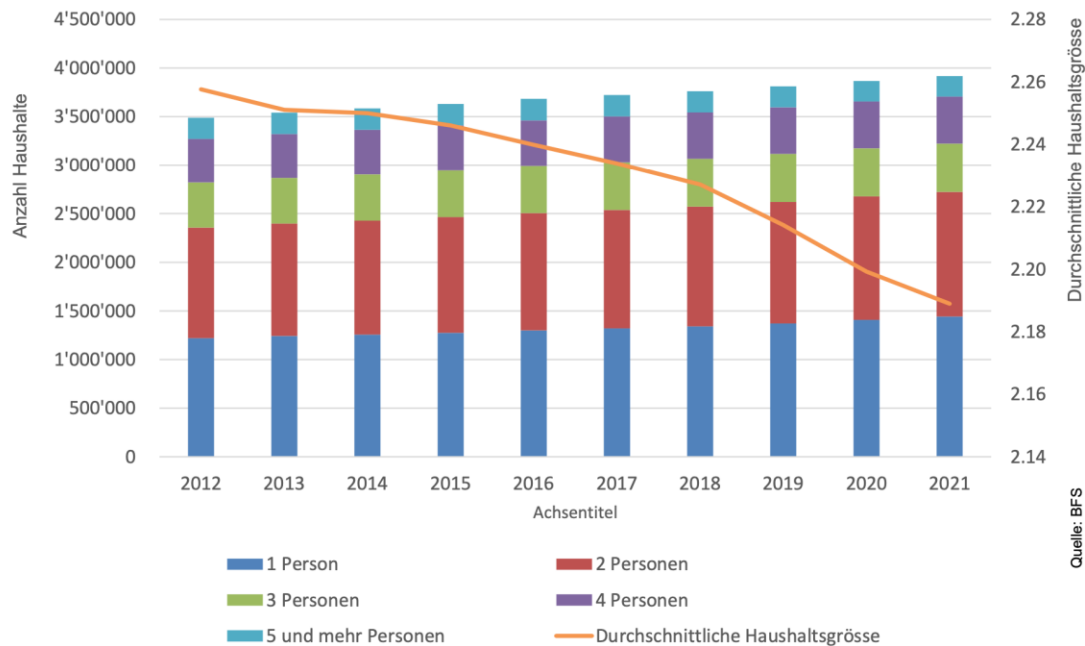
Schweiz: 1,15

- Beispiele:**
- Zermatt: 0,29%
 - Ernen: 0,1%
 - Lenk: 0,05%
 - Tujetsch: 0%
 - Davos: 0,25%
 - St. Moritz: 1,29%
 - Blenio: 0,16%

Bautätigkeit und Leerstandsquote Construction et logements vacants



Haushaltsgrössen 2012-2021 Taille de ménages 2012-2021





Ursachen der derzeitigen Wohnungsknappheit

Bevölkerungszunahme in allen Landesgegenden.

Raumplanungsgesetz -> Siedlungsentwicklung nach innen. Verknappung von Bauland.

Siedlungsentwicklung nach innen wird gebremst durch Einsprachen (NIMBY), Lärmvorschriften, Denkmalpflege, mangelnde Mobilisierung von Bauland, ...

Zinsumfeld, langwierige Verfahren, abnehmende Bautätigkeit.

Demographischer Wandel. Immer grössere Wohnfläche pro Person.



Und dann kam Corona...

Erhöhte Nachfrage nach Erstwohnungen im Berggebiet (dauerhafter Wohnsitz im Berggebiet, Homeoffice, ...)

Grosse Nachfrage zum Kauf von Zweitwohnungen (temporärer Wohnsitz im Berggebiet). Der Markt im Alpenraum ist leer geräumt.

- > Starker Anstieg der Wohnungspreise
- > Verdrängung von Einheimischen
- > Gemeinden müssen reagieren (aktive Boden- und Wohnungspolitik), siehe Leitfaden BWO/SAB vom Oktober 2022.

Die Pandemie bremst die Urbanisierung (2/2) Abweichung der räumlichen Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten

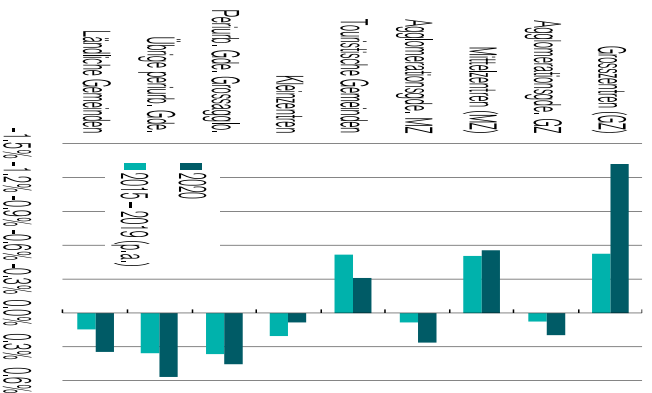
Quelle: CS, Immobilienreport 2022

Beschleunigte Binnennachfrage aus Zentren

Binnenmigrationssaldo in % der ständigen Wohnbevölkerung

➔ Konsequenzen für den Immobilienmarkt und dessen Akteure:

- Stadt- und Kult-Urliebte
- Besseres Absatz von weniger zentralen Wohnungen
- Absatz in den Grosszentren nicht gefährdet (Übernachfrage)
- Bau von grosseren Wohnungen nicht vernachlässigen
- Lösungen für Homeoffice gefragt
- Auch in der Peripherie ist Lage wichtig



Quelle: Bundesamt für Statistik, Conf. Swiss
 OpenStreetMap

Conf. Swiss AG, Swiss Real Estate Economics

Der Immobilienmarkt des Bundesamts für die Statistik

Letzte Überarbeit: 2020



Spezifische Ursachen in Berggemeinden

Raumplanungsgesetz (siehe oben). Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre musste vor Corona ausgewiesen werden. Seither haben sich die Perspektiven grundsätzlich verändert.

Zweitwohnungsgesetzgebung:

- Verbot des Baues neuer Zweitwohnungen.
- Einschränkungen für altrechtliche Wohnungen bezüglich Abbruch, Wiederaufbau und Erweiterung. Nutzungsaufgaben für neurechtliche Erstwohnungen.
- Hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen -> Verlauf altrechtlicher Erstwohnungen als Zweitwohnungen -> Verdrängungseffekt von Erstwohnungen

AirBnB. Problematisch bei Vermietung von Erstwohnungen.

Fehlende **Angestelltenwohnungen.**

Fehlende institutionelle Anleger. **Gemeinnütziger Wohnungsbau** kaum verbreitet.



Handlungsbedarf Bund: Raumplanungsgesetz u.a.

Umsetzung RPG:

Bedarfsnachweis für die nächsten 15 Jahre muss dynamisch angepasst werden können.

Lex Koller:

Angestelltenwohnungen von Hotels in Besitz von Personen im Ausland sollen nicht mehr der Lex Koller unterstellt sein (Motion Martin Schmid).

Wohnungspolitik:

Fördermöglichkeiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus besser bekannt machen. Eventuell Förderung preisgünstiges Wohneigentum und preisgünstige Mietwohnungen reaktivieren. Pflicht zur Bekanntgabe des letzten Mietpreises einführen. Eventuell Vorkaufsrecht für Gemeinden zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Raumordnungspolitik:

Moderne Arbeitsformen wie Homeoffice, Co-Working usw. gezielt unterstützen. Weiterer Ausbau Hochbreitbandinfrastrukturen und moderner Anwendungsmöglichkeiten (Ansatz der Smart villages).



Handlungsbedarf Bund: Zweitwohnungsgesetz

Erweiterungsmöglichkeiten von altrechtlichen Wohnungen

Problemstellung:

- 30%-Klausel für Erweiterungen wirkt stark einschränkend.
- BGE verbietet Kumulation von Abriss, Wiederaufbau und Erweiterung.

Ansatz Pa. Iv. Candinas:

- Altrechtliche Wohnungen dürfen abgerissen und wiederaufgebaut werden.
- Beim Wiederaufbau dürfen die Wohnungen um bis zu 30% erweitert werden ohne Nutzungsaufgabe.
- Darüber hinausgehende Erweiterungen unterliegen einer Nutzungsaufgabe.

-> Schaffung von modernem Wohnraum innerhalb des Siedlungsgebietes = Innenentwicklung



Handlungsbedarf Kantone und Gemeinden (1)

Qualitative Innenverdichtung vorantreiben

Bauland mobilisieren, Bauen in die dritte Dimension und Aufstocken bestehender Gebäude, Flexibilisierung Parkplatzpflicht, Anpassung Ausnützungsziffer, Umnutzung von Industriebrachen und Büroflächen, Lösung von Widersprüchen mit Lärm- und Denkmalschutz (ISOS), Schaffen von Grünflächen, ...

Verfahren beschleunigen

Durchgehende Digitalisierung Baubewilligungen, Fristen, Reduktion Einsprachemöglichkeiten auf einen Bewilligungsschritt, Reduktion Verbandsbeschwerderecht (Pa.lv. Bregy), ...

Unterstützung für Gemeinden und private Akteure

Beratungsangebote für Siedlungsentwicklung nach Innen, Beratungsangebote für Private, Erfahrungsaustausch, ...



Handlungsbedarf Kantone und Gemeinden (2)

Regelungen für AirBnB

- z.B. Interlaken: Verbot von kurzzeitiger Vermietung in der Wohnzone.

Lösungen für Angestelltenwohnungen

- Umnutzung leer stehender Hotels oder anderer Gebäude wie z.B. Turnhallen (Bsp. Lauterbrunnen) oder ehemalige Militärgebäude (Bsp. ehem. Offizierskaserne in Reckingen).
- Pflicht für Hotels bei Neubauten via Baureglement?
- Gemeindeübergreifende Ansätze wichtig. Auch in Zusammenhang mit Ganzjahrestourismus!

Förderung von betreuten Alterswohnungen und Mehrgenerationenhäusern

- Entspricht einem Bedürfnis der älteren Generation.
- Hilft Kosten im Gesundheitswesen (Altersheime) zu reduzieren.
- Führt zu sozialer Durchmischung in Wohnzonen.
- Wohnraum wird frei für jüngere Generationen.

Wohnraumförderung in den Kantonen

- Mit Fokus auf strukturschwache Gemeinden

-> Räumliche Entwicklungsstrategie inklusive Wohnraumstrategie!



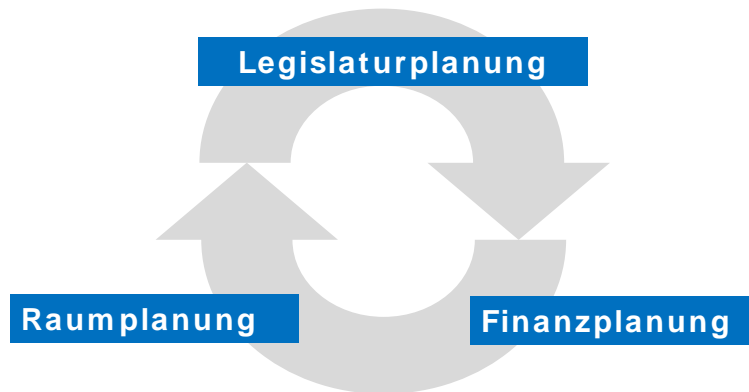
Räumliche Entwicklungsstrategien für Gemeinden

Räumliche Entwicklungsstrategien für Gemeinden sind **zentral**.

- Vgl. Tagung vom 4. November 2022

Neues Planungsverständnis

Die Führungsinstrumente einer Gemeinde



Sie sind eng miteinander verknüpft





Leitfaden “Attraktives Wohnen im Berggebiet”

- **Auslöser:**
 - Anliegen der Jugendlichen aus dem Jugendforum der SAB
 - Hoher Problemdruck in vielen Bergregionen
 - Motion Egger zur Wohnraumförderung
 - Begleitgruppe Parmelin

- **Ziele:**
 - Gute Beispiele bekannt machen
 - Empfehlungen zu Händen der Gemeinden und anderen Entwicklungsträger
 - Unterstützungsmöglichkeiten aufzeigen

- **Diffusion:**
 - PK mit BR Parmelin
 - Download ab Website SAB und Partnerorganisationen
 - Beilage zur Montagna 10-2022
 - Verschiedene Medienberichte

Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna

Una guida per i Comuni



Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für das Berggebiet
Groupement suisse pour les régions de montagne
Un'organizzazione per le regioni di montagna
Gründet 1890 für die Alpenregion



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DFEF
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

ABITAZIONI ATTRATTIVE NELLE REGIONI DI MONTAGNA

Indice

Introduzione	5
Perché i Comuni di montagna hanno bisogno di una politica dell'alloggio	6
Ruolo degli enti pubblici: qual è il margine di manovra dei Comuni?	8
Misure e strumenti di promozione dell'alloggio	10
Ernen VS	12
Giovani famiglie restano in paese grazie a nuove abitazioni	
Samedan GR	14
I giovani professionisti non devono più andarsene	
Amden SG	16
Grazie agli appartamenti per anziani, giovani famiglie trovano un posto in cui vivere	
Quinten SG	18
Rinascita di una frazione sulla sponda opposta del lago	
Saint-Martin VS	20
Giovani e anziani abitano e giocano sotto lo stesso tetto	
Isenthal UR	22
Dal negozio del villaggio al «villaggio di montagna accogliente per i giovani»	
Wilderswil BE	24
Un vecchio hotel riprende vita con un concetto abitativo alternativo	
Wolfenschiessen NW	26
Una generosa donazione a una fondazione va a beneficio di giovani e anziani	
Château-d'Oex VD	28
Il quarto tentativo è quello buono per la proposta di abitazioni a prezzi accessibili	
Lantsch/Lenz GR	30
Un Comune di residenze secondarie trattiene gli abitanti del luogo con una politica fondiaria attiva	
Saint-Imier BE	32
Una vecchia casa per anziani viene rimessa a nuovo	
Vallt ticinesi	34
A piccoli passi verso una coabitazione intergenerazionale	
Consigli e trucchi per un contesto abitativo attrattivo	36

SAMEDAN (GR)



I giovani professionisti non devono più andarsene

La casa degli apprendisti non bastava più, e dopo il tirocinio i giovani dovevano cercare fortuna altrove, perché a Samedan non c'erano abitazioni alla loro portata. Grazie alla cooperativa «Wohnen bis 25» (un alloggio fino ai 25 anni), possono ora rimanere nel Comune finché non si sono inseriti nel mondo del lavoro.



27 appartamenti per giovani del posto.

La casa degli apprendisti dell'Alta Engadina, situata nel quartiere residenziale Promulina a Samedan, è da oltre mezzo secolo un'istituzione. In questa struttura possono alloggiare fino a 70 giovani, durante la loro formazione, purché riescano a ottenere uno degli ambiti posti disponibili. I ragazzi vengono dalle valli vicine, dove i posti di tirocinio scarseggiano. Di solito non hanno difficoltà a trovare un impiego nella loro professione, ma faticano invece a trovare una sistemazione abbordabile: vista la forte domanda, il mercato dell'alloggio in Alta Engadina, caratterizzato da un'elevata presenza di residenze secondarie, è molto caro.

«All'inizio sentivamo dire da molti: non funzionerà mai! Invece funziona a meraviglia.»

Ernst Huber
Presidente della cooperativa

«All'improvviso è nata l'idea: perché non costruire un'altra casa per chi ha appena terminato la formazione?», ricorda Ernst Huber. Membro di lunga data del comitato direttivo della cooperativa «Oberengadiner Lehrlingshaus» di Samedan, ha riunito intorno a sé persone che condividono il suo pensiero per fondare la cooperativa «Wohnen bis 25».

Di fianco alla casa degli apprendisti era disponibile un terreno edificabile, in una zona destinata ad accogliere edifici di utilità pubblica e, a parte questo, soggetto a pochi vincoli. Le trattative con il proprietario, il Comune politico di Samedan, sono andate a buon fine e il progetto di 27 appartamenti, conformi allo standard Minergie-P, ha rapidamente preso forma; doppiotto, Ernst Huber è falegname e architetto, quindi uno del mestiere.

Come è stato superato l'ostacolo del finanziamento
La più grande difficoltà è stata raccogliere il capitale proprio. Il Fondo di rotazione ha assicurato la base del progetto (fr. 810000 all'1% d'interesse, rimborsabili in 17 anni). 350000 franchi sono stati garantiti dalla Cooperativa di fidejussione ipotecaria (HBO) e una somma analoga è stata raccolta da privati, aziende e vari Comuni della regione che hanno accettato di partecipare alla neonata cooperativa. Il capitale proprio di 1,5 milioni di franchi è bastato alla Banca Raiffeisen locale per finanziare il progetto.

Contratto di locazione a determinate condizioni

Il Comune cede il terreno in diritto di superficie a un tasso d'interesse estremamente vantaggioso di 280 franchi all'anno. Il contratto di diritto di superficie è stato approvato dall'assemblea comunale nel 2012 con soli quattro voti contrari, un anno e mezzo dopo sono arrivati i primi giovani. Gli inquilini devono avere un'età compresa tra i 18 e 25 anni, come concordato con il Comune e iscritto nel registro fondiario. Devono uscire alla prima scadenza di contratto successiva al loro 25° compleanno, dimostrare di avere un posto di lavoro o di formazione ed essere domiciliati a Samedan.

Occupazione migliore del previsto

«All'inizio sentivamo dire da molti: non funzionerà mai, non ce la faranno, una casa piena di giovani, è



Ernst Huber vuole ora costruire una casa per anziani.

il caso assicurato», ricorda Ernst Huber. E aggiunge con un gran sorriso: «Invece funziona a meraviglia». I residenti hanno rispettato perfettamente le regole della casa e si sono sentiti molto a proprio agio nel loro nuovo, e per lo più il loro primo, appartamento.

L'occupazione è migliore del previsto, nonostante i frequenti cambiamenti supera il 95 per cento. Grazie a questa situazione e ai bassi tassi ipotecari, è stato possibile ammortizzare nei primi sette anni quasi 200000 franchi in più rispetto al previsto. L'affitto è comunque ben al di sotto di quello normalmente richiesto nella regione. Una camera singola in un appartamento di 4,5 locali è offerta a 600 franchi più spese accessorie, un bilocale a 1050 franchi.

Ciò è possibile perché gli appartamenti sono affittati a prezzo di costo: nessuno ci guadagna. Se il finanziatore fosse stato una compagnia di assicurazioni o una cassa pensioni, non avrebbe funzionato, Ernst Huber ne è convinto: «Ne abbiamo discusso, volevano un rendimento del 4 per cento». Per questo si devono costruire alloggi cooperativi.

Ma le cose non si fermano qui: il prossimo progetto di Ernst Huber potrebbe chiamarsi «Wohnen ab 60» (un alloggio a partire dai 60 anni). È già stato sviluppato, ma manca ancora il terreno edificabile a un prezzo finanziabile.

Dati chiave del progetto «Wohnen bis 25»

Pubblico target	Giovani professionisti dai 18 ai 25 anni
Ente responsabile	Cooperativa «Wohnen bis 25», Samedan
Anno di costruzione	2013-2014
Unità abitative	27 appartamenti di dimensioni comprese tra 1,5 e 4,5 locali per un totale di 60 persone
Affitto	600-1400 franchi più spese accessorie
Costo	7 milioni di franchi
Finanziamento	Quote sociali della cooperativa, Fondo di rotazione, HBO, credito della Banca Raiffeisen

Popolazione di Samedan: 3780 abitanti nel 2021

www.wohnenbis25.ch
www.lehrlingshaus-engadina.ch



Leitfaden “Attraktives Wohnen im Berggebiet”



montagna

Die Zeitschrift für das Berggebiet | La rivista per le regioni di montagna
La revue pour les régions de montagne | La rivista per las regions da montagna



10 | 2022

Wohnraum für die Bergregionen
Des logements pour les régions de montagne
Degli alloggi per le regioni di montagna





Leitfaden “Attraktives Wohnen im Berggebiet”

➤ **Zentrale Erkenntnisse**

- Gemeinden müssen eine klare räumliche Entwicklungsvorstellung haben.
- Wohnraumpolitik ist Bestandteil einer derartigen Standortpolitik.
- Einbezug der Bevölkerung ist entscheidend.

➤ **Instrumente / Handlungsoptionen für Gemeinden:**

- Nutzungsplanung: z.B. Hotelzone, Erstwohnanteilsplan
- Boden im Baurecht abgeben
- Beteiligung an Wohnbaugenossenschaften
- Direkte finanzielle Beteiligung an Baukosten
- Förderung von Ansiedelungen im Stil von Albinen („Niederlassungsprämie“)
- Qualität des Wohnumfeldes steigern (z.B. medizinische Versorgung, Dorfläden, Kita, ...)
- überkommunale Koordination!

-> Gemeinden können Wohnungspolitik nicht mehr einfach dem Markt überlassen!



Aktiver Einbezug der Zweitheimischen



Beispiel Bellwald:

- Tag der Erst- und Zweitheimischen

Beispiel Bürchen:

- Zweitheimische helfen im Dorfladen und am Skilift aus

Zweitheimische organisieren sich (IG's) und werden dadurch «ansprechbar».



Runder Tisch mit Bundesrat Parmelin



12. Mai 2023:

Aussprache und Auslegeordnung

Bis Ende 2023:

Aktionsplan mit Massnahmen

Anfang 2024:

Nächster Runder Tisch zur
Validierung der Vorschläge



Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

1. Die Ausgangslage hat sich grundlegend verändert. Die Wohnungsknappheit betrifft auch viele Berg- und ländliche Gemeinden und erfordert Massnahmen. Die Verfügbarkeit von Wohnraum kann nicht mehr einfach dem Markt überlassen werden.
2. Die Berggemeinden sind in der Zange zwischen RPG1 und Zweitwohnungsgesetzgebung gefangen. Die Grundlagen für die Berechnung des Bedarfes an Bauzonen müssten dynamisch ausgestaltet werden. Die Zweitwohnungsgesetzgebung muss revidiert werden.
3. Die Kantone und vor allem Gemeinden sind gefordert, eine klare räumliche Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, eine aktive Boden- und Wohnraumpolitik zu entwickeln und auch die Zweitheimischen in die Entwicklung ihrer Gemeinde konstruktiv einzubeziehen.