



# Wohnraum-Alarm in den Bergen <sup>4</sup> Alerte à l'habitat en montagne <sup>7</sup>

10  
Chur:  
116-jährige Genossenschaft

20  
LOGEMENT SUISSE:  
Bien arrivé en Suisse romande

23  
Wohnraumförderung:  
Nicht am falschen Ort sparen

## In den Bergen wird's eng!

Der Wohnraum in den Berg- und Tourismusregionen wird knapp. Die steigende Nachfrage, verstärkt durch die Rückkehr in ländliche Gebiete und den Trend zum digitalen Arbeiten, hat den bezahlbaren Wohnungsmarkt vielerorts stark unter Druck gesetzt. Thomas Egger von der SAB spricht im Interview auf Seite 4 gar von «Wohnungsnot».

In diesem Kontext spielt der gemeinnützige Wohnungsbau eine zentrale Rolle. Er schafft dringend benötigten Wohnraum für Einheimische und Arbeitnehmende.

Unsere Analyse zeigt jedoch klar: Kantone und Gemeinden müssen jetzt handeln. Bisher verfügt Schweizweit nur rund ein Drittel der Kantone über wirksame Wohnbauförderungen – das muss sich ändern! Positiv hervorzuheben ist Graubünden, wo WOHNEN SCHWEIZ aktiv bei der Gestaltung der geplanten Gesetzesrevision mitwirken konnte. Vorgesehen sind Förderinstrumente analog zum Bundesamt für Wohnungswesen – ein Modell, das Schule machen könnte und den gemeinnützigen Wohnungsbau stärkt.

Mit grosser Betroffenheit nehmen wir auf Seite 27 Abschied von Dr. Alexander Wili. Sein unermüdliches Engagement und seine visionäre Arbeit haben den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz nachhaltig geprägt. WOHNEN SCHWEIZ wird sein Vermächtnis in Ehren halten und weiterführen.



## Cela devient «étroit» en montagne!

La surface dédiée au logement dans les régions de montagne et de tourisme se fait rare. La demande croissante, renforcée par le retour dans les zones rurales et la tendance au travail numérique, a mis le marché du logement abordable sous forte pression en de nombreux endroits. Dans l'interview en page 7, Thomas Egger du SAB parle même de «pénurie de logements».

Dans ce contexte, la construction de logements d'utilité publique joue un rôle central. Il crée des logements dont les autochtones et les travailleurs ont un besoin urgent.

Notre analyse montre toutefois clairement que les cantons et les communes doivent agir maintenant. Jusqu'à présent, seul un tiers des cantons suisses dispose d'aides efficaces à la construction de logements – cela doit changer! Le canton des Grisons, où LOGEMENT SUISSE a pu participer activement à l'élaboration de la révision prévue de la loi, se distingue de manière positive. Des instruments de promotion analogues à ceux de l'Office fédéral du logement sont prévus – un modèle qui pourrait faire école et renforcer la construction de logements d'utilité publique.

C'est avec une grande tristesse que nous prenons acte, à la page 27, du décès du Dr Alexander Wili. Son engagement infatigable et son travail visionnaire ont marqué durablement la construction de logements d'utilité publique en Suisse. LOGEMENT SUISSE va honorer son héritage et le poursuivre.

### Daniel Burri

Präsident WOHNEN SCHWEIZ  
Président LOGEMENT SUISSE

## Inhalt / Sommaire

<b>Berg-/Tourismusregionen:</b> Wohnungsnot	4
<b>Régions de montagne/tourisme:</b> Crise	7
<b>Berg-/Tourismusregionen:</b> Kanton GR handelt	8
<b>Berg-/Tourismusregionen:</b> Porträt BIWO Chur	10
<b>Generationenwohnen:</b> BWO-Tagung	13
<b>Dossier:</b> Beispiel Engelberg	15
<b>Dossier:</b> Beispiel Lötschental	16
<b>Dossier:</b> Beispiel Fieschertal	17
<b>Dossier:</b> Exemple Val de Bagnes	18
<b>Wohnungsmarkt:</b> Ganz leichte Erholung	19
<b>LOGEMENT SUISSE:</b> Bilan intermédiaire	20
<b>Wohnpolitik:</b> Nationalrat Martin Candinas	23
<b>Genossenschaften:</b> Rundschau	25
<b>Nachruf:</b> Dr. Alexander Wili	27
<b>WOHNEN SCHWEIZ:</b> Agenda	31

## Impressum

### WOHNEN SCHWEIZ

Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau

### LOGEMENT SUISSE

Le magazine de l'habitat d'utilité publique

### Herausgeber/Adressänderungen/Inserate

### Editeur/Changement d'adresse/Annonces

WOHNEN SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern

Telefon 041 310 00 50

www.wohnen-schweiz.ch

magazin@wohnen-schweiz.ch

### Redaktion / Rédaction

Kurt Bischof, bischof | meier und co.

Postfach, 6281 Hochdorf

kurt.bischof@wohnen-schweiz.ch, Telefon 041 914 70 10

### Produktion / Production

Brunner Medien AG, Kriens, bag.ch

### Erscheinungsweise / Mode de parution

4 Mal jährlich / 4 fois l'an

Auflage 14 000 Exemplare / Tirage 14 000 exemplaires

Jahrgang 14 / Année 14

### Nächste Ausgabe / Prochain numéro 4/2024

Schwerpunktthema: Kreislaufwirtschaft/Nachhaltigkeit

Thème prioritaire: Économie circulaire/

développement durable

Erscheinungstermin / Date de parution: 13.12.2024

Redaktionsschluss / Date limite de rédaction: 03.11.2024

Anzeigenschluss / Date limite annonces: 15.11.2024

### Titelbild / Image de couverture

Raphaël Surmont / Verbier Tourisme

# «Leerwohnungsbestand von 0,0 Prozent in vielen Berg- und Tourismusgemeinden»

Zu wenig bezahlbarer Wohnraum ist nicht mehr nur ein städtisches Problem. Thomas Egger, Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für Berggebiete, spricht offen von «Wohnungsnot». Gefordert sind Kantone, Gemeinden – und für Baugenossenschaften sieht er ein grosses Potenzial.

## **WOHNEN SCHWEIZ: Was verbindet beim Thema Wohnen den Stadtzürcher mit der Engadinerin?**

Thomas Egger: Beide sind von akuter Wohnungsnot betroffen und finden kaum eine bezahlbare Wohnung.

## **Sind wir im falschen Film?**

### **War Abwanderung gestern?**

Die Entwicklung hat sich radikal verändert. Viele Leute sind zurückgekommen, und viele andere haben die Bergwelt neu entdeckt. Das führt in manchen Regionen zu Extremsituationen, wo keine einzige Wohnung mehr zur Verfügung steht. Weder Erstwohnungen noch Zweitwohnungen.

## **Was sind die Ursachen?**

Zu den vielfältigen Ursachen gehört das digitale Arbeiten, das durch die Pandemie enorm Aufschwung erhalten hat. Die Klimaerwärmung: Es wird immer heisser in den Städten. Also, warum soll ich meinen Arbeitsplatz nicht für Wochen oder Monate in die schöne, kühlere Bergwelt verlegen?

## **Was heisst das für den Wohnraum?**

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum stösst auf ein eingeschränktes Angebot. Das RPG I schränkt die zulässige Bautätigkeit massiv ein. Viele Gemeinden sind in der paradoxen Situation, dass sie Zurückzonen müssen, obwohl sie zu wenig Wohnraum haben.

## **Mit welchen Folgen?**

Der knappe Wohnraum ist für Einheimische praktisch unerschwinglich. Fachkräfte finden am Arbeitsort keine Wohnungen und müssen lange Pendlerdistanzen auf sich nehmen.

## **Belastet die Zweitwohnungsinitiative die Berggebiete immer noch?**

Ja, die Zweitwohnungsinitiative hat zu zahlreichen unerwünschten und teils unerwarteten Nebeneffekten geführt. So führt u. a. die hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen zu einem grossen Druck, altrechtliche Erstwohnungen in Zweitwohnungen umzuwandeln. Die Erstwohnungen fehlen anschliessend für die Einheimischen.

## **Konkret, wie äussert sich der Mangel von Wohnraum, der bezahlbar ist?**

Unzählige Hoteliers, Bergbahnen und Gewerbetreibende in Tourismusorten wissen schlicht nicht mehr, wo ihre Angestellten mit oft bescheidenen Löhnen wohnen sollen.

«Die steigende Nachfrage nach Wohnraum stösst auf ein eingeschränktes Angebot.»

## **Beschränkt sich die dramatische Lage auf die touristischen Hotspots?**

Nein, praktisch alle Tourismusgemeinden im touristischen Alpenraum weisen eine Leerwohnungsziffer von weniger als 1 Prozent aus. Zwischen 2020 und 2023 haben sich die Leerstände in Tourismusgebieten halbiert. Innerhalb von nur drei Jahren ist die Leerwohnungsziffer von 1,5 auf 0,75 Prozent gesunken. Vielen Gemeinden haben heute eine Leerwohnungsziffer von 0,0. Das bedeutet: keine einzige Wohnung auf dem Markt. Wir haben in vielen Berggemeinden eine extreme Wohnungsnot.

## **Wem macht das zu schaffen?**

Vor allem den Einheimischen. Sie müssen oft in Nachbargemeinden ausweichen. Und die saisonalen Fachkräfte sind auf dem Wohnungsmarkt praktisch chancenlos. Schon mancher Unternehmer hat mir gesagt, bei Anstellungsgesprächen sei die erste Frage nicht nach dem Lohn, sondern nach der Wohnung.

## **Sind, provokativ gefragt, die mittelständigen Einheimischen chancenlos gegen reiche Auswärtige?**

Tatsächlich findet ein Verdrängungswettbewerb statt. Aber jetzt müssen wir ehrlich sein: Die Einheimischen sind auch Bestandteil des Problems. Wenn sie aus kurzfristigem Gewinnstreben ihre Erstwohnungen als Zweitwohnungen verkaufen, verschärfen sie selbst das Problem.

## **Andererseits gibt es unternutzte Wohnungen ...**

Wir haben gesamtschweizerisch ein Problem mit der Überalterung, wobei Graubünden und Tessin am stärksten betroffen sind. Oft wohnen nur noch eine oder zwei ältere Personen in zu grossen Wohnungen. Da könnte viel Wohnraum für Familien frei werden. Aber dafür braucht es altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum als Alternative.

## **Die Zweitheimischen verteidigen sich mit dem Hinweis, dass die Einheimischen mit ihren Immobilien maximalen Profit erzielen wollen.**

Das ist, wie erwähnt, nicht von der Hand zu weisen. Aber die Zweitheimischen sind ebenfalls Bestandteil des



## Thomas Egger

lebt in Visp und ist ein engagierter Vertreter der Berggebiete. Seit über 20 Jahren ist er Direktor der Schweizerischen Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete mit Sitz in Bern und war bis 2019 Nationalrat. Bild zvg

Problems wie auch der Lösung. Die Gemeinden sind gut beraten, die Zweitheimischen in die Prozesse einzubeziehen. Damit haben viele Gemeinden bereits gute Erfahrungen gemacht. Wir müssen ihnen Anreize geben, sich zu engagieren. Die meist finanzkräftigen Zweitheimischen sind freiwillig bereit, zum Beispiel in Skilift, Infrastrukturen oder Wohnbaugenossenschaften zu investieren.

### Was ist weiter zu tun?

Wir können den Wohnungsmarkt nicht mehr dem freien Markt überlassen. Die Gemeinden müssen handeln. Dazu haben sie nicht nur die Pflicht, sondern auch das Recht. Artikel 12 des Zweitwohnungsgesetzes hält fest, dass die Gemeinden stärkere Massnahmen ergreifen können. Genau so macht es aktuell Flims. Die Gemeinde schreibt

«Jede Gemeinde muss eine Wohnraumstrategie entwickeln.»

bei Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlichen Wohnungen einen Mindestanteil von 50 % Erstwohnungen vor. Falls er nicht erreicht wird, müssen Ersatzabgaben bezahlt werden. Die Ersatzabgabe wird wiederum zur Wohnraumförderung verwendet.

### Macht die Bevölkerung mit?

Ja, der Leidensdruck ist gross. Die Bevölkerung hat gemerkt, dass etwas passieren muss. Aber, natürlich, wenn es um das eigene Portemonnaie geht, wird es schwieriger. Da können Fördermöglichkeiten von Gemeinden für Wohnbaugenossenschaften eine grosse Rolle spielen.

### Was halten Sie von der Idee einer Steuer für Zweitheimische in Pontresina?

Das ist eine von möglichen Massnahmen aus einem ganzen Katalog. Wichtig ist, dass jede Gemeinde unter Einbezug der Bevölkerung eine Wohnraumstrategie entwickelt. Das ist ein Muss. Ein gutes Beispiel ist Davos mit der Mobilisierung von Bauzonenreser-

ven, Förderung von Erstwohnungen und Genossenschaften.

### Sind auch die Kantone gefordert?

Unbedingt. Viele Kantone haben das Thema noch nicht aufgegriffen. Graubünden hat auf Druck des Parlaments reagiert und ein gutes Modell in die Vernehmlassung geschickt. Ich wünsche mir, dass sich die anderen Kantone davon inspirieren lassen. Wallis ist bei strukturschwachen Gemeinden engagiert, andere Kantone machen leider null Komma null.

### Welche Rolle kann der gemeinnützige Wohnungsbau übernehmen?

Hier liegt viel Potenzial. Im Berggebiet ist er leider zu wenig bekannt. Viele sehen in Wohnbaugenossenschaften ein städtisches Modell. Dabei geht vergessen, dass unser Land 1291 als Eidgenossenschaft gegründet worden ist. Und dass es Alp- und landwirtschaftliche Genossenschaften gibt.

«In Berggebieten hat der gemeinnützige Wohnungsbau viel Potenzial.»

### Warum zündet der Funke nicht?

Viele haben noch zu wenig erkannt, dass mit dem Prinzip der Genossenschaft erschwinglicher Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem tun sich institutionelle Investoren wie Banken noch schwer mit der Finanzierung von Projekten in Berggebieten.

### Sind Baugenossenschaften ein wirkungsvolles Mittel?

Unbedingt. Die Gemeinden können den Anstoss zur Gründung von Baugenossenschaften geben. Hier können die Zweitheimischen gut eingebunden werden. Schliesslich erwarte ich vom Bund, dass er die Kriterien für die Gemeinnützigkeit auf die Berggebiete anpasst.

Interview Kurt Bischof

# Crise du logement dans les montagnes suisses

Il y a quelques années encore, les régions de montagne luttaienent contre l'exode. Il en va tout autrement aujourd'hui: les montagnes sont populaires, avec une pression correspondante sur l'habitat.

## L'évolution démographique

Le Valaisan Thomas Egger est l'un des meilleurs connaisseurs des régions de montagne de Suisse. Depuis plus de 20 ans, il est directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Il explique le renouveau de la montagne d'une part par l'avènement du travail numérique et d'autre part par les villes où les températures sont de plus en plus élevées en raison du réchauffement climatique. Beaucoup se disent alors, selon M. Egger: pourquoi ne pas déplacer mon lieu de travail, au moins en partie, dans le «beau et frais» monde de la montagne?

## Trop peu de logements

Jusque-là, tout va bien. Mais cela déclenche une énorme pression sur le logement. M. Egger décrit la situation comme suit: «Faute de logements abordables, les autochtones doivent souvent se rendre dans les communes voisines. Et les travailleurs saisonniers n'ont pratiquement aucune chance sur le marché du logement. Plus d'un entrepreneur m'a déjà dit que lors d'un entretien d'embauche, la première question n'était pas celle du salaire, mais celle du logement.»

## Des chiffres dramatiques

M. Egger souligne que pratiquement tous les districts de l'espace touristique alpin affichent un taux de logements vacants inférieur à 1 pour cent. Entre 2000 et 2023, les logements vacants dans les régions touristiques ont pratiquement diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le nombre de logements vacants a diminué de moitié. En l'espace de trois ans seulement, le taux de logements vacants est passé de 1,5 à 0,75 pour cent. De nombreuses communes ont au-

jourd'hui un taux de vacance de 0,0, ce qui signifie qu'il n'y a pas un seul logement sur le marché. M. Egger en clair: «C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

## Aménagement du territoire

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire et l'initiative sur les résidences secondaires continuent de donner du fil à retordre aux régions de montagne. «De nombreuses communes se trouvent dans la situation paradoxale de devoir dézoner alors qu'elles manquent de logements.» À cela s'ajoute la pression de la construction limitée de résidences secondaires. Cela signifie une éviction des résidences principales régies par l'ancien droit, qui sont trop souvent réaffectées en résidences secondaires.

«C'est une catastrophe! Oui, nous avons une pénurie de logements dans les montagnes.»

Thomas Egger

## Concurrence d'éviction

M. Egger parle d'une concurrence d'éviction des autochtones par les résidents secondaires qui ont les moyens de payer. Mais les deux font partie du problème comme de la solution. Les autochtones parce qu'ils veulent eux-mêmes tirer un maximum de rendement de leurs biens immobiliers. Les résidents secondaires parce qu'ils sont plus solvables. Au lieu de les opposer l'un à l'autre, les deux groupes doivent être impliqués dans le développement de solutions.

## Les communes sont appelées à agir

Thomas Egger est d'avis que le marché du logement ne peut plus être laissé



Thomas Egger, directeur du Groupement suisse pour les régions de montagne. Photo mad

au libre marché. «Les communes doivent agir.» Elles en ont non seulement le devoir, mais aussi le droit. L'article 12 de la loi sur les résidences secondaires stipule que les communes peuvent prendre des mesures plus strictes. C'est exactement ce que fait actuellement Flims. La commune veut prescrire un pourcentage minimal de résidences principales. Si ce seuil n'est pas atteint, des taxes de remplacement doivent être payées. Ainsi, 50 pour cent de surface habitable supplémentaire sont construits dans le cadre d'un plan de remplacement. Chaque commune doit développer une stratégie en matière de logement. La construction de logements d'utilité publique peut et doit y jouer un rôle important. Les communes doivent donner l'impulsion à la création de coopératives de construction. Les résidents secondaires peuvent y être bien intégrés, car ils sont financièrement solides ou disposent d'une expérience en matière de gestion.

Kurt Bischof