

Wohnungsnot trifft auch zahlreiche Berggemeinden

Die aktuelle Wohnungsnot betrifft auch zahlreiche Berggemeinden. Die SAB hat deshalb die Anliegen der Berggebiete am Runden Tisch mit Bundesrat Parmelin eingebracht. Neben dem am Runden Tisch verabschiedeten Aktionsplan sind weitergehende Massnahmen nötig, um die Wohnungsknappheit längerfristig zu reduzieren.

Thomas Egger – SAB – Seilerstrasse 4 – 3001 Bern

Die aktuelle Wohnungsnot betrifft nicht nur städtische Gebiete, sondern auch sehr viele Gemeinden in den Berggebieten und ländlichen Räumen. Besonders stark betroffen sind Tourismusgemeinden. Die Leerwohnungsziffer hat sich im Durchschnitt aller Tourismusgemeinden innerhalb von nur drei Jahren halbiert von 1,5 auf 0,75. Das zeigt, dass eine dramatische Entwicklung in Gang ist. Nicht nur in touristischen Hotspots wie Davos (Leerwohnungsziffer: 0,25) Zermatt (0,29) oder Lenk (0,05), sondern auch in kleineren Tourismusgemeinden wie Ernen (0,1) und Obersaxen (0,0) tendiert die Leerwohnungsziffer gegen Null. Es ist somit für Einheimische aber auch auswärtige Fachkräfte praktisch nicht mehr möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Runder Tisch

Bundesrat Guy Parmelin hatte am 12. Mai 2023 zu einem ersten Runden Tisch zur Wohnungsknappheit eingeladen. Die SAB wies damals als einzige Organisation auf die besondere Betroffenheit der Tourismusgemeinden hin. Ausgehend von diesem ersten Runden Tisch wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche einen Aktionsplan erarbeiten sollte. Die Arbeitsgruppe wurde geleitet vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Mit dabei waren verschiedene weitere Bundesämter, die Kantone sowie der Gemeinde- und der Städteverband und die SAB. Der Aktionsplan wurde am zweiten Runden Tisch am 13. Februar 2024 verabschiedet.

Massnahmen für Tourismusgemeinden

Für die SAB ist entscheidend, dass der Aktionsplan auch spezifische Massnahmen für Tourismusgemeinden enthält. Dazu zählen namentlich der Umgang mit temporär genutztem Wohnraum (Angestelltenwohnungen, AirBnB) sowie Massnahmen für Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil. Zum Thema der Angestelltenwohnungen führt die SAB im Jahr 2024 ein Pilotprojekt durch (vgl. separaten Artikel). Bezüglich AirBnB hat die SAB eine Situationsanalyse mit Lösungsansätzen in den Kantonen und Gemeinden vorgenommen. Im Jahr 2024 wird die SAB diese Analyse nun mit Vertretern der Kantone und Gemeinden vertiefen. Dafür arbeiten wir eng mit der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz zusammen.

AirBnB

Dank Plattformen wie AirBnB können kalte Betten in Zweitwohnungen in warme Betten umgewandelt werden. Problematisch wird es jedoch, wenn Erstwohnungen während eines längeren Zeitraumes über Plattformen vermietet und so dem Markt entzogen werden. Dann fehlt Wohnraum für Einheimische und die Preise gehen weiter in die Höhe. Bereits haben verschiedene Gemeinden reagiert. So hat beispielsweise Unterseen im März 2024 durch eine Anpassung des Baureglements in der Altstadt- und Wohnzone einen Mindestanteil an Erstwohnungen festgelegt und die kurzzeitige gewerbliche Vermietung untersagt. Mit den Instrumenten der Raumplanung können die Gemeinden also die Entwicklung steuern.

Altersgerechten Wohnraum schaffen

Ein Treiber für die aktuelle Wohnungsknappheit ist der demographische Wandel. Die Bevölkerung wird immer älter. Nachdem die Kinder ausgezogen sind, leben oft nur noch eine oder zwei Personen in einer Wohnung. Raiffeisen Schweiz geht in einem theoretischen Modell davon aus, dass bei einer besseren Ausnutzung der bestehenden Wohnflächen rund 170'000 Mietwohnungen für knapp 500'000 Personen frei würden. Ältere Personen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen und nicht in ein Altersheim ziehen. Die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum entspricht diesem Bedürfnis. Zudem ist ein Zimmer in einem Altersheim extrem teuer. Trotzdem ist die Alterspolitik vieler Kantone und Gemeinden immer noch auf die Bettenzahl in Altersheimen fixiert. Mit der Förderung von altersgerechtem Wohnraum können die Kantone und Gemeinden einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Wohnungsknappheit leisten und – wie der Beitrag von Kilian Looser in diesem Heft zeigt – erst noch Steuergelder sparen. Dieses Thema des altersgerechten Wohnraums wurde auf Antrag der SAB im Aktionsplan aufgenommen.

Zweitwohnungs- und ...

Die Massnahmen des Aktionsplanes alleine werden nicht ausreichen. Es braucht auch Anpassungen am gesetzlichen Korsett. Die Gemeinden im Berggebiet sind gefangen in einer Zange zwischen Zweitwohnungs- und Raumplanungsgesetz. Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative führt paradoxerweise auch

zu einem verminderten Angebot an Erstwohnungen und lässt die Wohnungspreise in die Höhe schnellen. Das Zweitwohnungsgesetz muss revidiert werden, um derartige Entwicklung zu korrigieren. Dank einem Vorstoss von SAB-Vizepräsident Martin Candinas können in Zukunft innerhalb der Bauzonen altrechtliche Wohnbauten abgerissen, neu erstellt und erweitert werden. Damit entsteht moderner Wohnraum.

...Raumplanungsgesetz revidieren

Ebenso muss auch die Raumplanungsgesetzgebung revidiert werden. Zahlreiche Gemeinden müssen trotz Wohnungsnot Bauland zurückzonen. Die Bevölkerungsentwicklung hat sich seit der Corona-Pandemie grundsätzlich verändert. Der Baulandbedarf wurde aber noch vor der Corona Pandemie ermittelt. Die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes verschärft somit die aktuelle Wohnungsknappheit. Die Kriterien zur Ermittlung des Baulandbedarfs müssen flexibilisiert werden, um auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

RÉSUMÉ

Logements : des solutions pour les régions de montagne et rurales

Les espaces urbains ne sont pas les seuls à être confrontés à la pénurie de logements ; les régions de montagne et rurales le sont aussi. D'ailleurs, les communes touristiques situées dans ces dernières sont particulièrement touchées par ce phénomène. Certaines ne possèdent plus du tout de logement disponible, comme celle d'Obersaxen (GR). Dans ce cadre, le SAB a participé à une table-ronde, organisée en mai 2023 par le Conseiller fédéral Guy Parmelin. Son but était de développer des solutions pour faire face à cette problématique. Un groupe de travail a par la suite été constitué et chargé d'élaborer un plan d'action. Ce dernier a été adopté en février 2024. Pour le SAB, il était nécessaire d'introduire des mesures à l'intention des communes touristiques (voir article suivant). D'autre part, le SAB a lancé une analyse dans le but d'aborder la question des logements

temporaires, tels qu'AirBnB. Si ces derniers permettent de réchauffer certains lits froids, ils contribuent aussi, lorsque des résidences principales sont utilisées à cet effet, à assécher le marché immobilier pour les autochtones. Certaines communes ont réagi en adaptant leur règlement de construction, afin de maintenir un taux minimum de résidences principales au sein de certaines zones d'habitations. D'autre part, il est aussi possible de transformer des habitations devenues trop grandes pour leurs propriétaires ou de créer des logements spécialement dédiés aux aînés. De cette façon, il serait possible de mieux utiliser les surfaces d'habitation existantes. Pour les régions de montagne, une adaptation de la législation sur les résidences secondaires, telle que proposée par Martin Candinas, vice-président du SAB, devrait aussi contribuer à améliorer la situation. Dans ce cas, il s'agit de permettre aux habitations régies par l'ancien droit, d'être démolies, reconstruites et agrandies, afin de créer des logements modernes.

mancanti, dall'altro, quando le residenze primarie vengono utilizzate per questo scopo, contribuiscono anche a prosciugare il mercato immobiliare per le persone autoctone. Alcuni comuni hanno reagito adeguando i loro regolamenti edilizi al fine di mantenere un tasso minimo di abitazioni primarie all'interno di alcune aree residenziali. D'altra parte, è anche possibile trasformare delle abitazioni diventate troppo grandi per i loro proprietari o creare degli alloggi appositamente rivolti agli anziani. In questo modo, sarebbe possibile sfruttare meglio lo spazio abitativo esistente. Per quanto riguarda le regioni di montagna, anche un adeguamento della legislazione sulle residenze secondarie, come proposto da Martin Candinas, vice-presidente del SAB, dovrebbe anch'esso contribuire a migliorare la situazione. In questo caso, si tratta di consentire la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento delle abitazioni disciplinate dalla vecchia legge, al fine di creare degli alloggi moderni.

RIASSUNTO

Alloggi: delle soluzioni per le regioni di montagna e le zone rurali

Non sono solo gli spazi urbani ad essere confrontati con la carenza di alloggi; lo stesso vale per le regioni di montagna e le zone rurali. Inoltre, i comuni turistici situati in queste zone sono particolarmente colpiti da questo fenomeno. Alcuni di loro non hanno più alloggi disponibili, come quelli di Obersaxen (GR). In questo contesto, il SAB ha partecipato ad una tavola rotonda, organizzata nel maggio 2023, dal Consigliere federale Guy Parmelin. Il suo obiettivo era quello di cercare delle soluzioni per affrontare questo problema. Successivamente, è stato istituito un gruppo di lavoro per sviluppare un piano d'azione. Quest'ultimo è stato adottato nel febbraio 2024. Per il SAB, è stato necessario introdurre delle misure per i comuni turistici (si veda l'articolo successivo). D'altra parte, il SAB ha lanciato un'analisi con l'obiettivo di affrontare il tema degli alloggi temporanei, come AirBnB. Se da un lato questi ultimi possono essere utilizzati per rimpiazzare alcuni posti letti letto