

# «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 Funken 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