



Dokumentation Erfahrungsaustausch ‘Erstwohnraum in Tourismusgebieten im Alpenraum’

Inhalt

1	Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse	2
2	Inputreferate: Aktuelle Lage und Handlungsspielräume	2
2.1	Einleitung.....	2
2.2	Bericht aus der Werkstatt GR	2
2.3	Hilfe zur Selbsthilfe	3
3	Praxisbeispiele und Erfahrungsaustausch	4
3.1	Flims – Erstwohnanteilsregelung	4
3.2	Davos – Wohnraumstrategie.....	5
3.3	Wilderswil – Bau von Genossenschaftswohnungen im Bestand	5
3.4	Saanen – gemeinnütziges Wohnbauprojekt Ebnitmatte.....	7
3.5	Château-d’Oex – Neubau von Genossenschaftswohnungen.....	7
3.6	Bivio – bestehenden Wohnraum optimiert nutzen	8
4	Weiterführende Links.....	10

Termin: Montag, 22.01.2024, 10:15 Uhr – 15:45 Uhr

Ort: HSLU Luzern, Inseliquai 12/1. Stock Raum 02/03

1 Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse

Vor dem Hintergrund zunehmender Knappheit an Erstwohnraum in touristischen Gemeinden im Alpenraum wurden am Erfahrungsaustausch Lösungsansätze und Praxisbeispiele diskutiert. Hauptgründe für die Verknappung von Erstwohnraum sind: der demographische Wandel, das Arbeitsplatzwachstum und Verdrängungseffekte durch die Umnutzung von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen. Es zeigte sich, dass eine Mischung von Massnahmen wie Lenkungsabgaben, Erstwohnungsanteile, Förderung von bezahlbaren (genossenschaftlichen) Mietwohnungen und raumplanerischen Anreizen erfolgsversprechend ist. Dabei ergeben sich in der Finanzierung Synergien zwischen der Regulierung von Zweitwohnungen und der Förderung von bezahlbaren Erstwohnungen. Aufgrund der Komplexität der Thematik und lokalen Besonderheiten ist die Erarbeitung einer kommunalen Wohnraumstrategie empfehlenswert. Nicht zuletzt sind die Zusammenarbeit der beteiligten Akteure – über föderale Grenzen hinweg – sowie die verständliche und transparente Kommunikation mit der Bevölkerung entscheidend für die Umsetzung und von Massnahmen.

2 Inputreferate: Aktuelle Lage und Handlungsspielräume

2.1 Einleitung

(Martin Tschirren, Direktor BWO und Maria Lezzi, Direktorin ARE)

Die touristischen Gemeinden im Berggebiet sind aktuell besonders betroffen von niedrigen Leerwohnungsziffern und abnehmender Wohnbautätigkeit, wobei regionale Unterschiede bestehen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Zweitwohnungen führt zu Preissteigerungen und zu vermehrten Umnutzungen von altrechtlichen Wohnungen zu Zweitwohnungen. Einheimische und Arbeitskräfte finden keinen bezahlbaren Wohnraum mehr und werden verdrängt. Das Pendelverkehrsaufkommen nimmt zu, Ortszentren entleeren sich weiter und Hoteliers haben Mühe, Arbeitskräfte zu finden.

2.2 Bericht aus der Werkstatt GR

(Orlando Menghini, Stauffer & Studach Raumentwicklung)

In den touristischen Zweitwohnungsgemeinden herrscht vor allem ein Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen. Im Kanton Graubünden werden folgende Strategien zur Schaffung solcher Erstwohnungen diskutiert:

- Dämpfung der Zweitwohnungsnachfrage
- Erhalt bestehender (Erst-)Wohnungen
- Produktion neuer Erstwohnungen
- Querfinanzierung von Erstwohnungen

Zentral für den Erhalt und die Schaffung von bezahlbarem Erstwohnraum sind Anreize und das Zusammenspiel von Regulierungen, wie folgendes Finanzierungsmodell von Stauffer & Studach zeigt. Fondsmittel können auch für eine aktive Bodenpolitik verwendet werden.

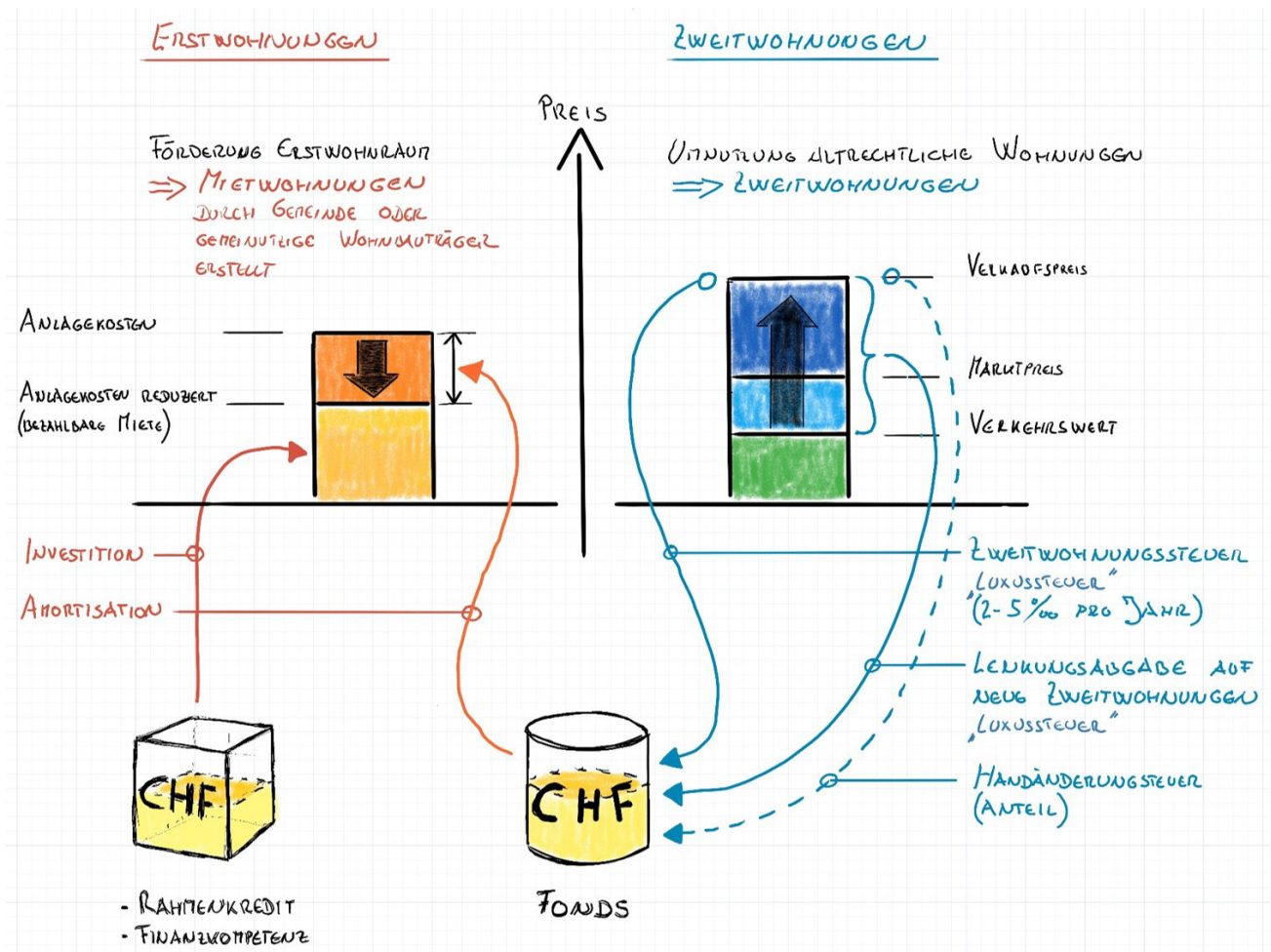


Abbildung 1 Beispielhaftes Finanzierungsmodell für bezahlbare Erstwohnungen in Tourismusgemeinden. Quelle: Stauffer&Studach.

2.3 Hilfe zur Selbsthilfe

(Reto Martinelli, WOHNEN SCHWEIZ)

Bei der Schaffung von bezahlbarem Erstwohnraum können Wohnbaugenossenschaften wichtige Partner für Regionen, Gemeinden und Personengruppen sein, da sie nicht gewinnorientiert agieren und sozial nachhaltige Lösungen anstreben. Betont wird die Bedeutung des Dialogs zwischen Gemeinden und Kantonen, Baugenossenschaften und Zweitheimischen, wobei die beiden Dachverbände für gemeinnützige Wohnbauträger **WOHNEN SCHWEIZ** und Wohnbaugenossenschaften Schweiz eine vermittelnde Rolle einnehmen können.

3 Praxisbeispiele und Erfahrungsaustausch

3.1 Flims – Erstwohnanteilsregelung

(Martin Hug, Gemeindepräsident)

Auf Basis einer [Gesamtstrategie](#) und einer [räumlichen Strategie](#) (kommunales räumliches Leitbild) ergreift Flims verschiedene Massnahmen zur Förderung von Erstwohnraum und damit zum Erhalt eines belebten Dorfes. Im kommunalen Zweitwohnungsgesetz wird die Erstwohnanteilsregelung folgendermassen festgelegt (Art. 13 kZWG): «Werden altrechtliche Wohnungen abgebrochen und wieder aufgebaut, neubauähnlich oder wesentlich umgebaut, sind mindestens 50% der bestehenden Wohn-Hauptnutzfläche als Erstwohnung zu nutzen.». Ausgenommen davon sind Erweiterungen der Hauptnutzfläche bis maximal 30% sowie Sanierungen und Modernisierungen. Es besteht die Möglichkeit einer Ersatzabgabe anstelle der Realerfüllung des Erstwohnanteils. Diese beträgt 2'500 CHF (bei touristisch bewirtschafteten Wohnungen) bzw. 3'500 CHF (bei frei verfügbaren Wohnungen) pro m² nicht realisierter Erstwohnungsfläche. Weiter wird die Umnutzungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben zu Zweitwohnungen nach Art. 8 Abs. 4 ZWG in Flims ausgeschlossen. Damit wird die Spekulation, Hotelflächen zu Zweitwohnungsflächen umzunutzen unterbunden und potentielle Flächen für Erstwohnraum werden erhalten. Die Erträge der Ersatzabgabe werden zweckgebunden eingesetzt und erlauben die Finanzierung konkreter Projekte auf gemeindeeigenen Parzellen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Einheimische und Arbeitskräfte. Die Gemeinde gibt dazu eigene, zentrumsnahe Parzellen mit guter öffentlicher Erschliessung im Baurecht ab und garantiert durch die Mitwirkung im Planungsverfahren die Durchsetzung öffentlicher Interessen (z.B. Verwendung von lokalem Holz, Fernwärmeanschluss, Vorgaben für die Belegung und Mietpreise). Die Massnahmen treffen bei einer grossen Mehrheit der Bevölkerung auf Zustimmung, wofür ein breit angelegter Partizipationsprozess entscheidend war.



In der Diskussion wurde betont, dass nur ein ausgewogener Mix von Massnahmen mehrheitsfähig ist und Wirkung entfalten kann (vgl. Kap. 2.2) – Beispiel Flims: Lenkungsabgaben *und* aktive Bodenpolitik *und* Erstwohnanteilsregeln *und* Beschränkung der Umnutzung von Hotels. Weiter diskutiert wurde die Höhe der Ersatzabgabe: wird sie zu tief angesetzt, erzielt sie keine Wirkung und Erstwohnraum würde weder erhalten noch neu geschaffen, wird sie zu hoch angesetzt, ist sie nicht mehrheitsfähig. Deshalb wurde eine eingeschränkte Ersatzabgabe thematisiert, beispielsweise mit der Bedingung, dass immer mindestens 30% der bestehenden Fläche als Erstwohnung genutzt werden muss. Eine Herausforderung bleibt die Kontrolle der tatsächlichen Nutzung als Erstwohnung.

3.2 Davos – Wohnraumstrategie

(Yasmine Bastug, Leiterin Fachstelle Stadt- & Landschaftsplanung)

Grundlage für die [Wohnraumstrategie](#) bildet eine [Analyse des Wohnungsmarktes](#) (S. 268). Diese hat einen Mangel an Erstwohnraum ergeben. Das Ziel der im Jahr 2023 verabschiedeten Wohnraumstrategie ist es in Zusammenarbeit mit privaten und gemeinnützigen Akteuren, genügend geeigneten und günstigen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Bei Arealentwicklungen mit Privaten verlangt die Gemeinde im Sinne eines Mehrwertausgleichs einen Mietanteil von 50%, davon wiederum 50% Kostenmiete. Die Finanzierung der Massnahmen wird über einen bereits existierenden Fonds gewährleistet, der zusätzlich über die Erträge der

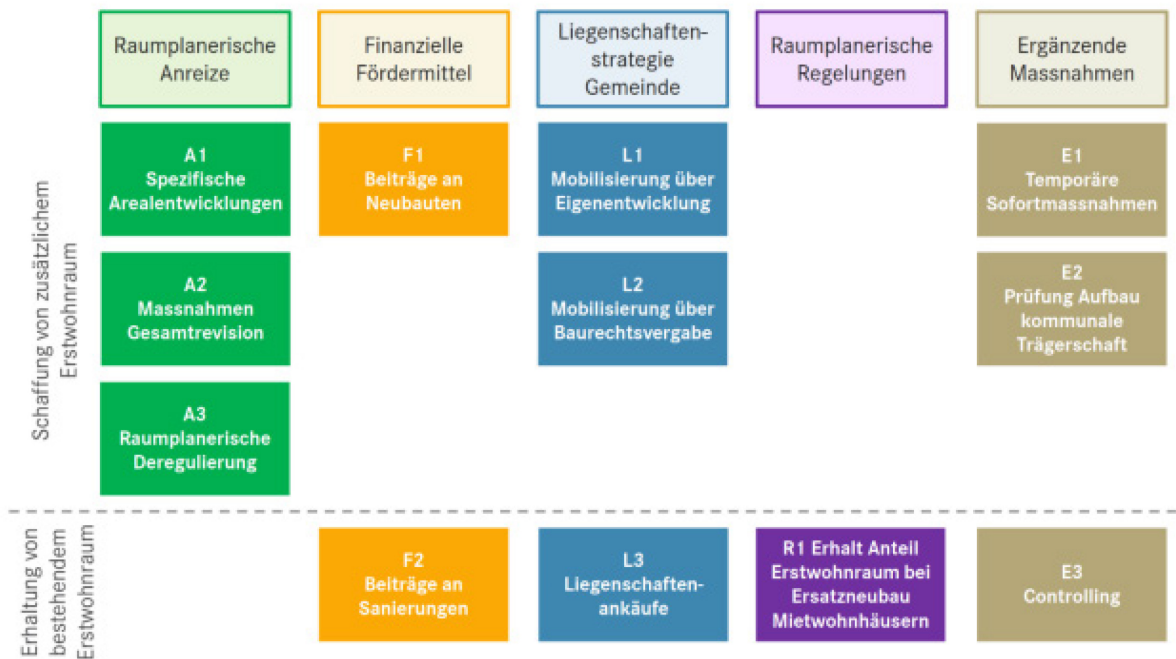


Abbildung 2: Teilstrategien und Strategieelemente. Quelle: Wohnraumstrategie Davos, S. 15.

geplanten Lenkungsabgabe gespeist werden soll. Die Umnutzung altrechtlicher Wohnungen soll mit einem Monitoring erfasst und an strategischen Lagen beschränkt werden. Weiter diskutiert wurden der Wert einer regionalen Betrachtung von Wohnungsmärkten sowie die Unterstützung der Gemeinden durch übergeordnete Regulierungen seitens Kantone und Bund.

Das Fallbeispiel Davos verdeutlicht, dass eine ausgewogene (vgl. Kap. 2.2) und nachvollziehbare (Analyse > Strategie > Massnahmen) Kombination von Massnahmen, Bedingung für eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung ist.

3.3 Wilderswil – Bau von Genossenschaftswohnungen im Bestand

(Beatrice Stoffel und Tobias Bandi)

Inspiziert wurde das Projekt [Lebensraum Belmont](#) 2013 durch das leerstehende Hotel Belmont in Wilderswil, das über eine prächtige Aussicht verfügt. Fertiggestellt und bezogen wurde der Bau schliesslich 2021. In einer ersten Etappe wurde auf dem Nachbargrundstück des Hotels als Neubau ein Familienhaus mit fünf Wohnungen erstellt, in erster Linie für Genossenschaftsmitglieder, sodann allgemein für Familien. Im zweiten Schritt erfolgten die Renovation und der Umbau des Hotels. Das Projekt zeichnet sich durch kleine Wohneinheiten, gemeinschaftlich genutzte Flächen sowie einen hohen Selbstverwaltungsgrad aus. Es besteht ein Ladengeschäft und es werden Anlässe wie Konzerte oder Lesungen organisiert.

Die Genossenschaft wurde im November 2013 gegründet, nachdem Verwandte und Freunde zinslose Darlehen in der Höhe von 1 Million zugesichert hatten. Die Beratung durch Daniel Blumer von Wohnbaugenossenschaften Schweiz war dabei sehr hilfreich. Am Projekt haben sich neben Einheimischen vor allem Personen

von auswärts beteiligt. Der Kauf wurde möglich, weil sich zwei andere Interessenten, die über einen Vorvertrag verfügten, zurückzogen und sich ein anderer Interessent, der über einen Vorvertrag verfügte, gegen den Erwerb entschloss. Im Hinblick auf den Erwerb wurden drei Parzellen gebildet mit einem Wert von je ca. 1 Million Franken. Eine der Parzellen war für das Familienhaus reserviert, die anderen beiden bilden zusammen das Hotelgelände inklusive Bau. Die Parzellierung ermöglichte eine Zahlung in drei Raten (2013, 2014 und 2015) und hatte für den Verkäufer den Vorteil, dass er die Einnahmen gestaffelt versteuern konnte.

In einer ersten Phase wurde das Hotel zwischengenutzt, indem Saisonarbeiter:innen aus 18 Nationen untergebracht wurden. Für diese Umnutzung in der Zeit von 2014 bis 2018 war eine kleine Baubewilligung erforderlich. Mit den Einnahmen aus der Raumvermietung konnten Kosten gedeckt und die Planung finanziert werden. Für das Hotelprojekt war in der Folge auch eine Überbauungsordnung erforderlich. Diese wurde 2017 in der Gemeinde an einer Urnenabstimmung mit 85 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Davon ausgenommen war die Parzelle mit dem Familienhaus.

Für den Hotelumbau war zunächst ein Betrag von 3,5 Millionen Franken vorgesehen. Aufgrund von Mehrkosten ergab sich dann ein Betrag von 4,1 Millionen Franken. Zum Glück erfolgte die Realisierung vor dem Corona-bedingten Teuerungsschub. Insgesamt resultierten für das ganze Projekt Kosten von 9,1 Millionen Franken. Die Age-Stiftung steuerte einen Förderbeitrag von 250'000 Franken bei und veranlasste die Erstellung einer Dokumentation zu diesem Mehrgenerationenprojekt, welche den Teilnehmenden abgegeben wurde. Es wurde auch ein Fonds de Roulement-Darlehen gewährt, dies nur für das Familienhaus. Dieses Darlehen ist sehr wichtig für das Renommee bei den Banken, wenn es um deren Finanzierung geht. Die Familienwohnungen bilden eine Art finanziellen Joker, da sie im Notfall als Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden könnten.

Eine erste Finanzierungstranche von 1 Million Franken konnte im persönlichen Umfeld generiert werden. Die zweite, gleich grosse Tranche wurde von der Raiffeisenbank zur Verfügung gestellt. Für den Umbau des Hotels gelang die Finanzierung dank einem Zusammengehen von der Raiffeisenbank Jungfrau mit der Freien Gemeinschaftsbank Basel.

Das im Hotel umgesetzte Konzept mit Clusterwohnungen plus Gemeinschaftsflächen ist interessant für die Bewohnenden. Eine Wohneinheit ("Nomadenstock") war zunächst reserviert für Menschen auf der Durchreise, die nach ein paar Monaten weiterziehen. Aus finanziellen Gründen ist diese Absicht in den Hintergrund gerückt und Langzeitmietende werden bevorzugt. Drei Familien sind aus der Stadt ins Oberland zurückgekehrt, infolge dieses besonderen Projektes. Der Grossteil sind Neuzuzüger:innen. Von grossem Wert ist die gute Vernetzung im Dorf. Es konnten beste lokale Planer:innen, Architekt:innen und Handwerker:innen gewonnen werden. So entstand ein wertvolles lokales Netzwerk für dieses Bauvorhaben.

Folgende Elemente haben sich bei der Projektrealisierung als Erfolgsfaktoren erwiesen: private, sprich Eigeninitiative, positive Erstkontakte (Einwohnergemeinde, Wohnbaugenossenschaften Schweiz), eine Anschubfinanzierung (20'000 Franken durch den Kanton Bern), eine Kombination von gesundem Menschenverstand und Expertenwissen, Experimentiergeist sowie ein Fokus, der immer (nur) auf dem nächsten Schritt liegt. Der Aufwand entsprach annähernd einer Hundertprozentbeschäftigung, die nur gestemmt werden konnte, weil die beiden Hauptinitiantinnen pensioniert sind und weil Vermietungs- und Planungsaufwand von zusätzlich jeweils 5-10 Personen weitgehend ohne Honorar geleistet wurde.

3.4 Saanen – gemeinnütziges Wohnbauprojekt Ebnitmatte

(Toni von Grüningen, Gemeindepräsident und Daniel Blumer, Geschäftsführer Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau)

Die Immobilienpreise in der Gemeinde Saanen befinden sich auf so hohem Niveau, dass dies einschneidende Auswirkungen auf die Bevölkerung hat: Einwohnende mit mittleren und tiefen Einkommen finden kaum mehr bezahlbaren Wohnraum und müssen deshalb das Saanenland verlassen. Das Wohnbauprojekt Ebnitmatte hat zum Ziel, der Wohnungsnot entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum für die Menschen zu schaffen, die hier zuhause sind oder sein wollen ([Gemeinnütziges Wohnbauprojekt Ebnitmatte Gstaad](#)). Ziel ist es, 60 bezahlbare Mietwohnungen zu schaffen.



Die Parzelle 6620 in Gstaad umfasst rund 8'000m² und ist im Besitz der Gemeinde Saanen. Hier soll ein gemeinnütziger Wohnungsbau mit fünf Mehrfamilienhäusern im Chalet-Stil entstehen. Die insgesamt 60 Wohneinheiten sollen über 2½ bis 5½ Zimmer-Wohnungen sowie einen einfachen, zeitgemässen Ausbaustandard verfügen und teilweise altersgerecht und schwellenlos ausgestaltet sein.

Für die Realisierung des Wohnbauprojekts stellt die Gemeinde Saanen das Bauland sowie einen Investitionskredit zur Verfügung. Für die Realisierung des Bauprojekts ist eine Unternehmer-Wohnbaugenossenschaft zuständig. Das Bauprojekt ist nicht gewinnorientiert. Mit dem Bauprojekt schaffen die Unternehmer:innen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Die Mietkosten richten sich nach den effektiven Investitions- und Unterhaltskosten und liegen vor allem langfristig unter den marktüblichen Mietpreisen.

Der Zeitplan sieht einen Baustart 2024/25 vor. Fertigstellung und Bezug sind für 2025/2026 vorgesehen.

3.5 Château-d'Oex – Neubau von Genossenschaftswohnungen

(Yvonne Wespi, Genossenschaftspräsidentin)

Im Anschluss an ein 2006 von der SP eingereichtes Baupostulat auf Gemeindeebene, in dem gefordert wurde, dass in Château-d'Oex über den Druck durch Zweitwohnungen und die Verknappung von erschwinglichen Mietwohnungen für Erstbewohner nachgedacht wird, wurden 2012-2013 von einer Kommission des Gemeinderats Überlegungen zur Machbarkeit einer Wohngenossenschaft durchgeführt.

Die Genossenschaft wurde 2014 gegründet, die Bauarbeiten begannen 2020 und die Mieterschaft zog 2021 ein. Das Gebäude mit 12 Wohnungen im Zentrum der Gemeinde im Chalet-Stil wurde auf einem im Baurecht bereitgestellten Terrain errichtet. Die Genossenschaft hat 100 Mitglieder, darunter Unternehmen, Mieter:innen, Interessenten auf der Warteliste und Mäzen:innen. Der Vorstand besteht aus Ehrenamtlichen und 1 Gemeindevorteiler:in. Ein Genossenschaftsanteil kostet 300 CHF und jedes Mitglied hat eine Stimme in der Genossenschaftsversammlung. Für jede Wohnung müssen 8 Anteile pro Zimmer gezeichnet werden. Die Mietpreise betragen derzeit pro Jahr im Durchschnitt 205 CHF/m² ohne Parkplatz und 230 CHF/m² mit Parkplatz und Nebenkosten. Es gibt Belegungsvorschriften, die sicherstellen, dass die Anzahl der Bewohnenden mindestens der Zimmerzahl der Wohnung - 1 entspricht. Zudem besteht aufgrund des Zweitwohnungsgesetzes eine

Erstwohnpflicht. Ursprünglich waren Familienwohnungen geplant, aber aufgrund hoher Nachfrage von Senior:innen wurden die Wohnungsgrößen verkleinert und auf die Bedürfnisse von Senior:innen zugeschnitten. Dadurch ist in der Gemeinde Wohnraum für Familien frei geworden.

Das Projekt ist breit abgestützt und geniesst eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung. Dies hat die Gemeinde dazu veranlasst, der Genossenschaft ein zweites Terrain im Baurecht zu vergeben. Zudem wird erwogen, die baurechtlichen Bestimmungen der Chalet-Zone anzupassen und höhere Dichten und Ausnutzungsziffern zu ermöglichen, womit der Bau von Erstwohnraum attraktiver würde.

Die Diskussion hat zu folgenden Erkenntnissen geführt:

- Erfolgsfaktoren waren politischer Wille, Risikobereitschaft, Partizipation, Unterstützung der Alternativen Bank Schweiz und des Dachverbands gemeinnütziger Bauherren ARMOUP.
- Die kantonale Unterstützung für Genossenschaften kann Vorteile bringen (Finanzierung, Ermöglichung einer höheren Dichte), ist aber an Bedingungen geknüpft. Es lohnt sich, das Gespräch mit den zuständigen kantonalen Behörden zu suchen.
- Dachverbände wie die ARMOUP können eine wichtige Rolle in der Planung und Umsetzung von genossenschaftlichen Wohnbauprojekten spielen. Es lohnt sich, diese frühzeitig zu kontaktieren.
- Es ist wichtig, die Nachfrage nach Wohnraum differenziert zu kennen. Dies ermöglicht – gegebenenfalls koordiniert durch eine Wohnraumstrategie – bedarfsgerechten Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

3.6 Bivio – bestehenden Wohnraum optimiert nutzen

(Linda Netzer, Leiterin Standortentwicklung Gemeinde Surses)

Das Projekt «[Zukunft Bivio](#)» soll den Ort als touristisch zukunftsträchtiges und lebenswertes Bergdorf innerhalb der Destination Val Surses positionieren. Die Gemeinde Surses ist die Projektträgerin. Eine Kerngruppe bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Pro Bivio, der Bivio Sportanlagen AG, aus Hotellerie und Gastronomie, dem Parc Ela und Tourismus Savognin Bivio Albula AG beteiligen sich finanziell und mit Eigenleistungen am Projekt.

In einem Vorprojekt wurde ein gemeinsames Verständnis aller Anspruchsgruppen über die Entwicklungsperspektiven von Bivio geschaffen. Demgemäss soll sich Bivio auf einen ganzjährigen, naturnahen Tourismus im Mittelklassesegment fokussieren und zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln. Der Leitgedanke dabei ist: (zielgerichtet) Beleben, (intensiver) Erleben, (besser) Leben.

In einem zweiten Schritt wurden, zusammen mit Interessengruppen und auf Basis einer Onlineumfrage bei Immobilienbesitzer:innen, für die Teilthemen Lösungsvorschläge erarbeitet. Finanziell unterstützt wurde der Prozess durch Projektgelder der Neuen Regionalpolitik des Bundes.

Die Online-Umfrage hat direkte Kontakte und Gespräche mit Eigentümer:innen ermöglicht. Das Resultat dieser Gespräche bildet nun die Grundlage für eine mögliche Areal-Entwicklung zur Realisierung von Erstwohnraum, Senioren-Wohnungen, einem touristischen Besucherzentrum und Geschäftslokalen.

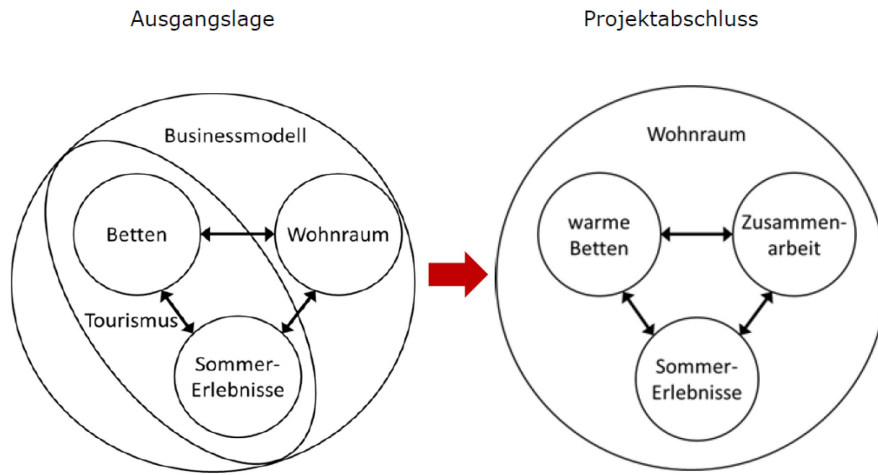


Abbildung 3: Graphik: NRP-Entwicklungsprojekt Zukunft Bivio, Ausgangslage und Projektabschluss. Quelle: Gemeinde Surses

4 Weiterführende Links

[Attraktives Wohnen in Berggebieten: Ein Leitfaden für Gemeinden \(admin.ch\)](#)

[Preisgünstiger Wohnraum: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden \(admin.ch\)](#)

[Wirkungsanalyse Zweitwohnungsgesetz – Grundlagenbericht «gute Beispiele» \(admin.ch\)](#)

[Monitoring Zweitwohnungsgesetz – Schlussbericht \(admin.ch\)](#)