Archivbild: Urs Rüttimann

Mit seinem Tourismusresort wird Andermatt zum Entwicklungsmotor der Region. Im Vollbetrieb werden bis zu 1500 zusätzliche Beschäftigte erwartet.

Wohnungsmarkt

Hier überspannt, dort entleert

Vom Bund geförderte Modellvorhaben zeigen auf, wie ein preisgünstiges und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot geschaffen werden kann. Im Kanton Uri zum Beispiel soll der Entwicklungsschub durch das Tourismusresort Andermatt für die Wiederbelebung der umliegenden Dörfer genutzt werden.

Von Stefan Gyr

Das Urserntal, das obere Reusstal und weitere Gebiete im Kanton Uri litten in der Vergangenheit unter Abwanderung. Dementsprechend sank die Bautätigkeit auf ein sehr tiefes Niveau, und auch die vorhandene Bausubstanz wurde schlecht unterhalten. Die Erdgeschosse in den Dorfkernen entleeren sich, und Altbauten müssten saniert und mit neuem Leben gefüllt werden. Auch historische Gebäude sind teilweise verwaist oder stark unternutzt. Mittlerweile wandelt sich aber Andermatt zum Entwicklungsmotor der Region – nicht zuletzt wegen des Tourismusresorts des ägyptischen Investors Samih Sawiris. Das bringt nicht nur neue Arbeitsplätze mit sich, sondern auch eine steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Im Vollbetrieb werden bis zu 1500 zusätzliche Beschäftigte erwartet. Aber das Alpendorf kann den Wohnungsbedarf der Neuankömmlinge nicht decken. Im Umkreis von Andermatt mit einer Reisezeit von bis zu 30 Minuten wird deshalb mit einem Bedarf von rund 1000 neuen Wohnungen gerechnet.

Die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum sei eine Chance, die brachliegenden Potenziale der bestehenden Dorfkerne im Urserntal und im oberen Reusstal auszuschöpfen und den Entwicklungsschub für die Wiederbelebung der Dörfer in

Bild: Roland Zumbuehl, CC BY-SA 4.0, Wikimedia Commons

Die zusätzliche Wohnraumnachfrage für Angestellte des Tourismusresorts Andermatt bietet die Chance, den Liegenschaftsbestand in den umliegenden Gemeinden wie Göschenen (Bild) aufzuwerten.

der Region zu nutzen, erklärt der Urner Kantonsplaner Marco Achermann. Eine Konzentration des Wachstums in Andermatt könnte negative Folgen wie eine verstärkte Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt und eine Mehrbelastung der bestehenden Infrastrukturen haben. Das Wachstum regional breiter zu verankern und die Entwicklung in die bestehenden Dorfkerne im näheren Umfeld zu lenken, das ist das Ziel eines vom Bund geförderten Modellvorhabens. Eine Erneuerung der bereits bestehenden Bausubstanz im Urserntal und im oberen Reusstal sowie eine Belebung der Dorfzentren sollen diese dezentrale Wachstumsstrategie unterstützen. Gleichzeitig sollen aber auch die Anliegen des Ortsbildschutzes berücksichtigt werden.

Doch wie kann ein Ausgleich zwischen überspannten und sich entleerenden Wohnungsmärkten gefunden werden? Im Kanton Uri wird für Hauseigentümer das Werkzeug der Haus-Analyse angeboten, das vom Raumplanungsverband Espace Suisse entwickelt wurde. Das Instrument zeigt auf, welche Chancen eine Liegenschaft langfristig auf dem Markt haben kann. Dadurch sollen die Eigentümer angespornt werden, notwendige bauliche Massnahmen zu ergreifen, in die bestehende Bausubstanz zu investieren und so Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen. Ein weiteres Teilprojekt beschäftigte sich mit zukunftsfähigen Konzepten für die Erhaltung von Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Treffpunktfunktionen. Lange Zeit erfüllten die Dorfläden diese Aufgaben. Interessierte Personen erarbeiteten zusammen mit den Fachleuten neue Modelle für zeitgemässe Dienstleistungszentren. Mit einer Infoplattform zur Wohnraumförderung werden die Instrumente und Ergebnisse sowohl privaten Akteuren wie auch Behörden zur Verfügung gestellt.

Migrationsdruck auf günstigere Orte

An den Grenchner Wohntagen stellte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Reihe von weiteren Modellvorhaben vor, mit denen neue Lösungsideen zur Raumentwicklung gesucht und vor Ort erprobt werden sollen. Einige davon stellten die Versorgung mit preisgünstigem und bedürfnisgerechtem Wohnraum ins Zentrum und suchten nach Wegen, wie ein Wohnungsangebot für alle Nachfragegruppen sichergestellt werden kann. Es ging dabei um den Umgang mit Ansprüchen der Innenentwicklung und des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit baulichen Erneuerungen, die Anpassung des Gebäudeparks an neue demografische Gegebenheiten oder den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für Ortsansässige in Tourismusregionen.

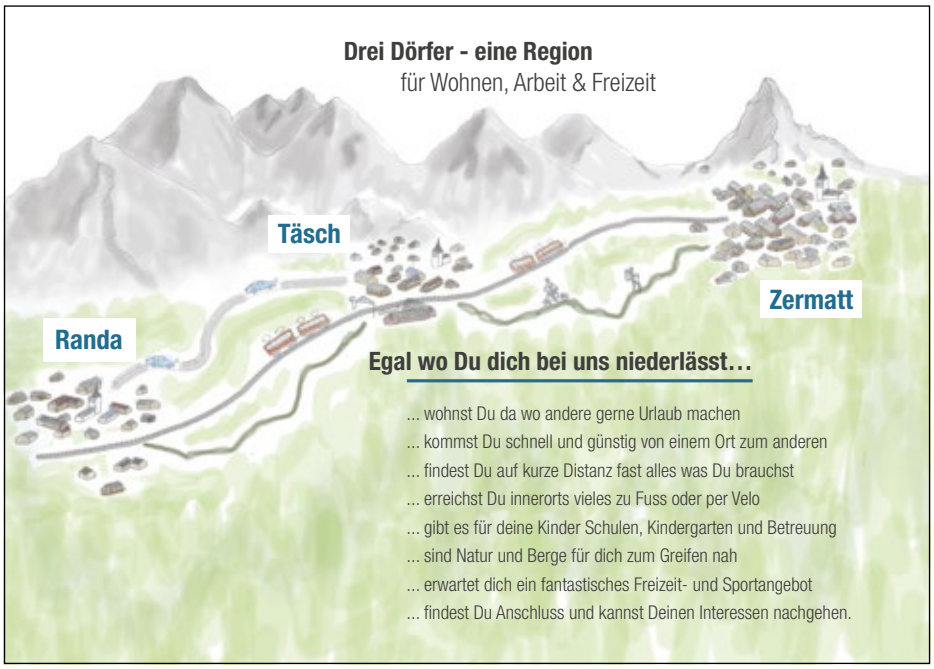
Da ist zum Beispiel Zermatt. Die Walliser Tourismusdestination blüht und gedeiht. Zur Kehrseite der Medaille gehört der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Zermatt. Haushalte in der mittleren und unteren Einkommensgruppen ziehen deshalb in die günstigeren Nachbargemeinden Täsch und Randa um. Dort führt der Migrationsdruck zu einem hohen Anteil an ausländischen und weniger finanzstarken Haushalten. Auch die überwiegend im touristischen Bereich angesiedelten Arbeitgeber beklagen sich über die Abwanderung qualifizierter Mitarbeiter und Nachteile bei der Personalrekrutierung wegen der hohen Lebenshaltungskosten.

Gemeinden gründen Körperschaft

Das Ziel des Modellvorhabens war es, bezahlbaren und zeitgemässen Wohnraum für Ortsansässige bereitzustellen, der Abwanderung entgegenzuwirken und die soziale Durchmischung zu fördern. Der Projektperimeter umschloss die drei Gemeinden Zermatt, Täsch und Randa im inneren Mattertal. Alle drei Gemeinden spannten zunächst zusammen, um regionale Lösungsansätze zu finden. «Durch die Gemeinschaftsinitiative fand eine Sensibilisierung der Bevölkerung, aber auch der politischen Akteure statt», erklärt Stefanie Lauber, Leiterin der Bauabteilung von Zermatt.

So wurde unter anderem eine an die Bedürfnisse der Gemeinden angepasste Lösung für eine Körperschaft erarbeitet, die sich mit dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum befassen soll. Weil keine der Gemeinden über grosse Landreserven verfügt, soll bezahlbarer Wohnraum in bestehenden Liegenschaften bereitgestellt werden. Dabei ist vorgesehen, bestehende Wohnungen zu mieten und weiterzuvermieten. Die Gründung der Körperschaft wird in der nächsten Zeit von Zermatt und Täsch vorbereitet – Randa

Bild: Gemeinschaftsinitiative «Mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen»



Der Flyer von Zermatt, Täsch und Randa soll die Qualitäten der einzelnen Wohnorte aufzeigen.

hingegen hat sich bereits wieder aus dem Projekt verabschiedet. Auf der Grundlage einer Umfrage zur Wohnqualität in den Gemeinden wurde zudem ein Massnahmenkatalog zuhanden der Gemeinderäte erarbeitet. Dieser bietet die Grundlage für ein gezieltes Ortsmarketing. Auf regionaler Ebene wurde ein Flyer für Zuzüger erarbeitet, der die Qualitäten der einzelnen Wohnorte im inneren Mattertal aufzeigt. In Zermatt wird auch das Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau überarbeitet. Vorgesehen sind dabei ein Mindestanteil an Erstwohnungen bei Abbruch und Neubau altrechtlicher Wohnbauten und einschränkende Bestimmungen für Einliegerwohnungen.

Sozialverträgliche Innenentwicklung

Die Stadt Biel will das Potenzial ihrer Genossenschaftssiedlungen für eine sozialverträgliche Innenentwicklung nutzbar machen. Biel zählt heute 31 gemeinnützige Bauträger mit rund 4500 Wohnungen in über 90 Siedlungen. Diese stehen überwiegend auf städtischen Parzellen. Die Stadt weist damit einen im schweizerischen Vergleich hohen gemeinnützigen Wohnungsanteil von 15 Prozent auf. Dieser soll gemäss einem 2016 erlassenen Reglement bis 2035 auf 20 Prozent steigen, um weiterhin erschwinglichen und qualitativ hochwertigen Wohnraum anbieten zu können und um die soziale Durchmischung der Quartiere zu fördern. Dazu ist auch eine innere Verdichtung der bestehenden Siedlungen nötig. Diese sind aber oft in den Inventaren des Denkmal- und Ortsbildschutzes aufgeführt.

In einer umfassenden stadträumlichen und architekturhistorischen Analyse habe die Stadt das Entwicklungspotenzial ihrer gemeinnützigen Wohnanlagen bewertet und Handlungsempfehlungen für jede einzelne Liegenschaft erarbeitet, sagt Florence Schmoll, Leiterin der Abteilung Stadtplanung in Biel. Diese Empfehlungen reichen von der unveränderten Erhaltung bis zum Totalersatz. Auf der Basis dieser Empfehlungen soll die Siedlungsplanung von den Genossenschaften als Bauträgerinnen und der Stadt als Baurechtsgeberin in Angriff genommen werden.

Wie sich Wohnorte mit schlechtem Ruf attraktiver gestalten und auf dem Markt neu positionieren lassen, zeigt das Beispiel der Wohnsiedlung Morenal in Bellinzona. Neben Wohnungen entstanden Multifunktionsräume für Dienstleistungen, die sich auch an die gesamte Bevölkerung der Umgebung richten. Zum Angebot gehören beispielsweise eine Tagesbetreuungsstätte für Familien, eine Beratung für Eltern von Kindern im Vorschulalter, ein Quartiertreffpunkt mit soziokultureller Animation für ältere Menschen, ein Mehrzwecksaal und ein Gemeinschaftsgarten. «Die Vielfalt wird gepflegt und stellt die Grundlage für das Zusammenleben dar», sagt Projektleiterin Sabrina Guidotti. Die Siedlung bringe Familien und ältere Personen an einem Ort zusammen und biete Platz für Büros, Läden sowie öffentliche Flächen im Innen- und Aussenbereich. All dies begünstige die Entstehung eines «lebendigen Quartiers voller Möglichkeiten».

In Lausanne-West haben sich acht Gemeinden mit dem Kanton Waadt und dem Bund auf einer Plattform zusammengefunden, um sich über eine gemeinsame Strategie im Wohnungswesen und in der Stadtplanung auszutauschen. Die Plattform führt mindestens zwei Workshops pro Jahr durch, an denen aktuelle Herausforderungen im Zusammenhang mit der Wohnungsknappheit und preisgünstigem Wohnraum sowie Fragen zur Qualität der Raumentwicklung behandelt werden.

Ausgewogenes Wohnungsangebot

Wege zu einem ausgewogenen Wohnungsangebot suchten die zehn Gemeinden an der Waadtländer Riviera. Weil es an preisgünstigem Wohnraum mangelt, müssen insbesondere junge Erwachsene und Familien entweder in nicht ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnungen leben oder auf Nachbarregionen ausweichen. Damit steigt der Anteil an älteren Menschen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung, und gleichzeitig wächst die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen. Dies hat ein zunehmendes soziodemografisches

Bild: BWO

Der neu geschaffene Gemeinschaftsgarten fördert das Zusammenleben in der Morenal-Siedlung.

Bild: Roland Zumbuehl, CC BY-SA 4.0, Wikimedia Commons

Die zehn Gemeinden an der Waadtländer Riviera (im Vordergrund Vevey) suchen Wege zu einem ausgewogenen Wohnungsangebot.

Ungleichgewicht zur Folge, was letztlich auch der wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Region schadet. Die Gemeinden suchten nach Möglichkeiten der öffentlichen Hand, über ein geeignetes Wohnraumangebot der drohenden Überalterung zu begegnen und jüngere Menschen anzuziehen.

Nachhaltigkeit in ökologischer Hinsicht ist das Anliegen der Genfer Genossenschaft Equilibre. Die in ihren Wohnbauten installierten Klosetts wie das sogenannte «Kacka-Karussell» verringern den Wasserverbrauch deutlich, funktionieren unabhängig von der Abwasserversorgung und machen aus Exkrementen wiederverwertbare Ressourcen. Ihre Wiederverwendung entspreche dem Ansatz der nachhaltigen Kreislaufwirtschaft, auf die unsere Gesellschaft angewiesen sei, so die Genossenschaftsvertreter Christophe Brunet und Olivier Krumm.

Anpassung des Eigenheims

Derweil will der Hauseigentümerverband Schweiz die älter werdenden Babyboomer zu einer Anpassung ihrer Wohnsituation an die sich im Lebenslauf ändernden Bedürfnisse motivieren. Nach dem Auszug der Kinder beanspruchen die Wohneigentümer mehr Fläche und Energie, als nötig wäre. Zum anderen kann das Eigenheim mit zunehmendem Alter zur Belastung werden. Mit einer Reduktion der Wohnfläche und einer vielleicht damit einhergehenden baulichen Verdichtung könne auch ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden, sagt Kathrin Strunk vom Hauseigentümerverband Schweiz. Die Eigentümer könnten den Aufwand für Pflege und Unterhalt verringern und eine barrierefreien Umgebung schaffen, die es erlaubt, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben.

Der Verband organisierte zwei Abendveranstaltungen, die ältere Wohneigentümer «auf eine positive Art und Weise» für das Thema sensibilisieren sollten, wie Strunk erklärt. «Die Zielgruppe sollte sich aktiv mit ihrer Wohn- und Lebenssituation auseinandersetzen, eine positive Vorstellung davon entwickeln und so auch ihre Unsicherheit über die Zukunft ihrer Immobilie überwinden.» Ergänzend seien Informationen zur Planung und zu energetischen Aspekten vermittelt worden. Die Anlässe seien auf ein reges Interesse gestossen. Es habe sich ein grosses Bedürfnis nach Informationen und Austausch gezeigt.

Eine andere mögliche Lösung ist das Wohneigentum auf Zeit. Das Eigenheim wird dabei für eine im Voraus festgelegte Zeitdauer – zum Beispiel 30 Jahre – gekauft. Dieser Zeitraum soll möglichst einem Lebenszyklus entsprechen: Bis beispielsweise die Kinder gross sind, ausziehen und man den Platz nicht mehr braucht. Danach fällt das Objekt an den Investor zurück. Die Hochschule Luzern ist von diesem Modell überzeugt und hat in Zusammenarbeit mit Wirtschaftspartnern ein Projekt gestartet, um diese Wohnform bekannter zu machen.

Erschwingliches Wohneigentum

Der grosse Vorteil: Wohneigentum wird auch für wirtschaftlich schwächere Haushalte erschwinglich. Bei einem Vertrag über 30 Jahre muss der Käufer beispielsweise nur ein Drittel des Gesamtpreises bezahlen. Dies, weil man bei Immobilien mit einer Laufzeit von 100 Jahren rechnet. Der Investor kann zudem das Objekt optimal bewirtschaften, da es nach dem Ablauf der festgelegten Zeitperiode wieder in sein Eigentum zurückfällt. Das Problem vieler Stockwerkeigentümergemeinschaften, die sich bei Sanierungen nicht einigen können, ist mit diesem Modell gelöst.

Der dritte Vorteil liege in der neuen Finanzanlageform für Investoren, sagt Yvonne Seiler Zimmermann vom Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) an der Hochschule Luzern. Unter anderem für Pensionskassen stelle Wohneigentum auf Zeit eine interessante Anlagemöglichkeit dar, da konstante Cashflows und somit langfristige Renditen gewährleistet seien. Diese neue Anlageform liefere sichere und zugleich höhere Renditen als traditionelle Anlagen. ■