

montagna

Die Zeitschrift für das Berggebiet | La rivista per le regioni di montagna
La revue pour les régions de montagne | La rivista per las regiuns da muntogna



10 | 2022

Wohnraum für die Bergregionen
Des logements pour les régions de montagne
Degli alloggi per le regioni di montagna



3 Editorial**4 Monatsthema**

Wohnraum für die Bergregionen

Le thème du mois

Des logements pour les régions de montagne

4 Un guide pour inciter les communes de montagne à développer une politique du logement

6 Uri setzt sich für Wohnraumförderung ein

8 Berggemeinden und Genossenschaften: ein ideales Paar?



10 Gemeinnütziger Wohnungsbau auch im Berggebiet

12 Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal

**14 Monatsbericht der SAB****15 Rapport mensuel du SAB****16 Rapporto mensile del SAB****17 Una voce dal Ticino**

17 La gioventù è il nostro futuro

**19 Aus den Kantonen
Nouvelles des cantons****20 Aus dem Berggebiet
Régions de montagnes**

20 Kostenbewusstes Bauen von Ställen im Berggebiet

22 Conception directrice territoriale pour les communes : piloter au lieu de se laisser porter

24 Fachtagung der SAB in Andermatt: Die Jugend im Fokus

26 « Palp Festival et Village » gewinnt den Prix Montagne 2022

**27 Verschiedenes / Divers**

27 Veranstaltungskalender
Agenda des événements

IMPRESSUM

Montagna

Nr. 10 | Oktober 2022

33. Jahrgang

Auflage 2100 Expl. monatlich

Herausgeber / Editeur / Editore

Abbonemente / Abonnements / Abbonamenti
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete (SAB)

Die SAB wird unterstützt durch die Schweizer Berghilfe

Redaktion / Rédaction / Redazione

Vincent Gillioz

vincent.gillioz@sab.ch

Sekretariat / Secrétariat / Segreteria SAB

Seilerstrasse 4, Postfach

3001 Bern

Tel. 031 382 10 10

Internet-Adresse: www.sab.ch

Redaktionskommission / Com. de rédaction

Thomas Egger, Selina Droz,
Matteo Oleggini, Töni Gujan

Druck / Impression / Stampa

KOPRINT AG

Untere Gründlistrasse 3

6055 Alpnach Dorf

Tel. 041 672 90 10

www.koprint.ch

Layout / mise en page

Vincent Gillioz

Abonnementspreis**Prix de l'abonnement****Prezzo dell'abbonamento**

1 Jahr / année / anno : Fr. 80.–

Abdruck unter Quellenangabe und
Wahrung der Autorenrechte erwünscht

Die Artikel in diesem Heft widerspiegeln die
Meinung der Autoren und nicht der SAB.

Les opinions exprimées dans ce numéro ne
représentent pas nécessairement celles du
SAB.

TITELBILD – FOTO DE COUVERTURE

Lenk – VG/SAB

Für die Bevölkerung steht und fällt die Attraktivität einer Region oder einer Gemeinde als Wohnort mit dem Angebot an Wohnraum. Dies ist besonders zutreffend für Gemeinden des Berggebiets oder des ländlichen Raums. Wenn man einen Blick auf eine Karte wirft, die im 2022 vom Bundesamt für Wohnungswesen veröffentlicht wurde¹⁾, stellt man fest, dass viele Berggemeinden einen extrem tiefen Stand an Leerwohnungen aufweisen. Diese Tatsache stellt für Gemeinden, die bereits mit einer negativen demographischen Entwicklung kämpfen, ein reales Problem dar. Als zusätzliche Schwierigkeit kommt noch dazu, dass private Investoren oft zögern, in gewissen Bergregionen zu investieren. In der Folge ziehen junge Personen, potenzielle Zuzüger oder Personen, die im Tourismus eine Anstellung gefunden haben, oft in eine andere Gemeinde, in der noch billigere Wohnungen zu haben sind.

Die Gemeinden haben also ein grosses Eigeninteresse, dieses Problem anzugehen, damit die Tendenz der

Abwanderung gestoppt und ihre Zukunft gesichert werden kann. Auf den ersten Blick scheint die Aufgabe schwierig zu sein, es existieren aber verschiedene Hilfen, von denen die Gemeinden profitieren können. Erwähnenswert ist beispielsweise ein Leitfaden²⁾, der gerade vom Bundesamt für Wohnungswesen auf Anregung der SAB herausgegeben wurde. Dieses Dokument liegt in drei Landessprachen vor und enthält sowohl Ratschläge als auch konkrete Umsetzungsbeispiele aus anderen Gemeinden. Auch Wohnbaugenossenschaften³⁾ können ein wertvolles Instrument sein, um Wohnprojekte zu realisieren.

Abschliessend bleibt zu sagen, dass, wenn eine Gemeinde ihre Attraktivität und ihre Einwohner halten möchte, natürlich auch noch andere Leistungen angeboten werden müssen. Die SAB lädt demnächst zu einer Fachtagung ein, an der die wichtigsten Fragen zu diesem Thema behandelt werden⁴⁾.

Für eine aktive Wohnungspolitik



Vincent Gillioz
Chefredaktor montagna

Pour une politique du logement active

Pour la population, l'attractivité d'une région ou d'une commune, en tant que lieu de résidence, est indissociable de l'offre en matière de logements. Ce point est particulièrement vrai pour les localités situées en montagne ou les espaces ruraux. Un coup d'œil sur une carte publiée par l'Office fédéral du logement en 2022⁵⁾, démontre clairement que de nombreuses communes de montagne affichent une part de logements vacants extrêmement faible. Cette réalité constitue un réel problème pour les communes déjà confrontées à une évolution démographique négative. De plus, les investisseurs privés sont souvent peu enclins à réaliser des projets immobiliers dans certaines régions de montagne. Dans un tel contexte, les jeunes, les personnes ayant trouvé un travail dans une station touristique, ainsi que de potentiels résidents, risquent de se tourner vers d'autres communes, qui possèdent des logements à prix modérés.

Les communes ont ainsi tout intérêt à empoigner cette thématique, afin d'inverser la tendance et aussi d'assurer leur avenir. Si la tâche peut sembler ardue, au premier abord, plusieurs aides sont disponibles. La principale est la récente publication d'un guide réalisé par l'Office fédéral du logement⁶⁾, suite à l'impulsion du SAB. Ce document, disponible dans les trois langues nationales, comprend aussi bien des conseils, que des exemples de réalisations menées à bien par diverses communes.

Les coopératives d'habitation⁷⁾ peuvent aussi apporter une précieuse aide, afin de réaliser des projets de logements. Toutefois, en termes d'attractivité, les communes doivent également proposer d'autres prestations, si elles entendent conserver leur population, voire attirer de nouveaux résidents. Un colloque sera d'ailleurs prochainement proposé par le SAB, afin de soutenir les communes dans leurs démarches.⁸⁾

1) Siehe : bit.ly/3Dr4QAJ

2) Siehe Seiten 4-5 ; der Leitfaden kann ist auf unserer Internetseite verfügbar : sab.ch

3) Siehe Artikel Seiten 8 bis 11.

4) Am 4. November findet die Fachtagung von SAB und EspaceSuisse zu folgendem Thema statt : Räumliche Entwicklungsstrategien für Gemeinden im ländlichen Raum – siehe: espacesuisse.ch

5) Voir : bit.ly/3BlrxDB

6) Voir pages 4-5 ; ce guide est disponible sur notre site : sab.ch

7) Voir les articles aux pages 8 à 11.

8) Le 4 novembre, le SAB et EspaceSuisse proposent une rencontre sur le thème : Stratégies de développement territorial – voir : espacesuisse.ch

Un guide pour inciter les communes de montagne à développer une politique du logement

Les communes de montagne ont tout intérêt à s'engager activement, afin de disposer de logements adaptés aux attentes et besoins actuels. Car leur attractivité et leur pérennité en dépendent. C'est dans ce cadre qu'un guide a été élaboré par l'Office fédéral du logement, suite à l'impulsion du SAB¹⁾ et avec l'appui de notre association. Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, et Thomas Egger, directeur du SAB, ont expliqué quels étaient les enjeux liés à cette thématique.

Vincent Gillioz - SAB



Martin Tschirren – à gauche – et Thomas Egger (VG)

Quelle est l'origine de ce guide ?

Thomas Egger (TE) : Pour le SAB, la problématique des logements constitue un thème important. D'ailleurs, selon les jeunes faisant partie du Forum du SAB²⁾, cette question figure parmi leurs principales priorités. Pour qu'ils puissent rester en montagne, ils ont besoin de logements attractifs. Ce n'est souvent pas le cas dans les communes de montagne. C'est pour cela que nous avons, avec l'Office fédéral du logement (OFL), créé ce guide qui propose des pistes pour faire face à cette problématique.

Martin Tschirren (MT) : Le souhait exprimé par les jeunes est aussi traité par le groupe d'accompagnement dédié à la Politique de la Confédération en faveur des espaces ruraux et des régions de montagne. C'est d'ailleurs dans ce cadre que l'on nous a chargés de concevoir ce guide, en collaboration avec le SAB.

A qui s'adresse-t-il et quel est son but ?

MT : Il est destiné à la fois aux autorités communales, aux responsables cantonaux, ainsi qu'à tous les acteurs

ayant un intérêt à proposer des logements attractifs en montagne. Le but de ce guide est donc de démontrer qu'il existe des solutions pour y parvenir et de proposer des pistes pouvant les aider à maîtriser un sujet qui peut paraître, au premier abord, assez complexe.

TE : Actuellement, de nombreuses communes se demandent comment elles peuvent créer des logements, mais ne savent souvent pas comment aborder cette question. C'est pourquoi ce document présente divers exemples pouvant leur servir de sources d'inspiration.

Quel a été le rôle de l'OFL ?

MT : Nous avons demandé à différents partenaires s'ils souhaitaient participer à ce projet, dont le SAB, la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique, l'Association des communes suisses, EspaceSuisse, ainsi que les organisations faitières pour la construction de logements d'utilité publique. Nous leur avons ensuite demandé de nous livrer leurs réflexions et idées, afin de concrétiser ce guide.

Ce guide indique que les communes peuvent jouer un rôle actif. Quelles sont les possibilités qui s'offrent à elles ?

MT : Il est important que les communes commencent par procéder à une analyse de la situation, notamment pour connaître précisément ce qui leur manque, quels sont les besoins de la population, quel type d'offres elles souhaitent développer, etc.

Par la suite, elles pourront se lancer dans la concrétisation de leur projet, que ce soit en créant une coopérative, en soutenant un entrepreneur désireux de construire des logements ou en recourant aux instruments de promotion existants, tant au niveau cantonal, que fédéral.

Les petites communes disposent-elles de suffisamment de moyens pour lancer de tels projets ?

MT : C'est avant tout une affaire de priorité. Mais il vaut la peine de se pencher sur cette question, même pour les petites communes possédant peu de ressources. Car disposer de logements adaptés est une manière d'assurer leur avenir.

TE : Dans leurs réflexions, les communes doivent commencer par élaborer une stratégie de développement régional qui leur permettra de déterminer dans quelle direction elles entendent aller. Et c'est dans ce cadre que la politique de logement doit être intégrée. Si certaines communes ne sont pas en mesure de le faire, elles peuvent recourir à des experts. Quoi qu'il en soit, il est vital que les communes reconnaissent cette problématique et l'abordent de manière active.

Le financement de ces mesures constitue-t-il le plus grand obstacle ?

TE : Le grand défi pour les communes est certainement de reconnaître ce problème, puis d'empoigner cette question, soit de manière autonome, soit en s'appuyant sur des acteurs extérieurs. Notre guide démon-

tre que certaines communes se sont organisées elles-mêmes, alors que d'autres ont choisi de recourir à des acteurs privés. Quant au financement, il n'intervient qu'après que la commune ait déterminé la stratégie qu'elle entend mettre en place. Dans la pratique, dès qu'un concept a été élaboré, il est plus simple de trouver des investisseurs ; que ce soit au niveau privé ou institutionnel. Dans ce cadre, j'aimerais rappeler que le modèle des coopératives ne constitue pas un concept urbain. A l'origine, elles ont été développées dans les régions de montagne, pour répondre aux besoins des agriculteurs. Il faut donc communiquer pour démontrer que les coopératives constituent un bon moyen d'encourager la construction de logements en montagne ; comme le prouvent certains exemples contenus dans ce guide.

Pourquoi ne peut-on pas compter sur le marché pour répondre aux besoins de logements en montagne ?

TE : Le marché ne parvient pas à combler ces besoins, notamment parce que les grands investisseurs ne sont pas très enclins à intervenir en montagne. Il est donc nécessaire, pour les communes, de disposer d'un concept démontrant leur volonté de créer des logements. S'il n'est pas possible d'intéresser des acteurs privés, la commune n'a pas d'autre alternative que d'intervenir elle-même. Toutefois, cette démarche assure un retour sur investissement : elle permet à la population de rester sur place ; donc elle génère des entrées fiscales, sans oublier l'encaissement des loyers.

MT : Il faut ajouter qu'en montagne, il existe des situations et besoins très variés. D'un côté, il y a des communes qui sont touchées par une diminution de leur population. De l'autre, on constate que dans certaines destinations touristiques, les personnes touchant un revenu moyen ne sont pas en mesure de trouver un logement. Les exemples et solutions figurant dans notre guide couvrent ces deux types de situation.

Concrètement quel est l'effet attendu de cette brochure ?

MT : J'espère que ce document

amènera de nombreuses communes à se demander qu'est-ce qu'elles peuvent entreprendre, de façon à améliorer leur attractivité. Cela devrait aussi les inciter à rechercher des coopérations, notamment entre elles.

TE : L'attractivité des communes passe aussi par le développement d'une politique de logement globale qui intègre d'autres éléments, dont notamment des infrastructures adaptées (commerces, école, unité d'accueil pour la petite enfance, etc.). A ce sujet une rencontre sera organisée conjointement avec EspaceSuisse le 4 novembre prochain ; elle sera consacrée aux stratégies au sein des régions rurales (voir article aux pages 22-23).

Est-ce que les personnes qui liront ce guide pourront obtenir un appui s'ils ont besoin de renseignements complémentaires ?

MT : Oui, ils pourront s'adresser auprès du SAB, d'EspaceSuisse, des associations faitières de la construction de logements d'utilité publique³⁾ ou contacter l'OFL.

TE : Les communes souhaitant en savoir davantage peuvent aussi contacter celles qui ont déjà introduit des mesures. Les discussions avec des partenaires qui ont acquis une expérience dans ce domaine sont souvent très profitables.

Ce guide est disponible sur sab.ch

1) Thomas Egger a déposé une motion, sur le thème de l'aide au logement dans les régions de montagne en 2019 (19.3732).

2) Le Forum des jeunes du SAB a été constitué en 2015, suite à la création du label « Commune de montagne – la jeunesse notre avenir. »

Voir : jeunesse-en-region-de-montagne.ch

3) Coopératives d'habitations Suisse (armoup.ch) ou Logement Suisse (logement-suisse.ch).

ZUSAMMENFASSUNG

Ein Leitfaden für eine aktive Wohnungspolitik

Es liegt im Interesse der Berggemeinden, selber aktiv zu werden, um bedürfnisgerechten Wohnraum zu schaffen. Denn wie Umfragen der SAB zeigen, ist bei der jungen Generation der mangelnde Wohnraum ein

Dauerthema. Um die Gemeinden bei dieser Aufgabe zu unterstützen, hat das Bundesamt für Wohnungswesen, auf Anregung und mit Unterstützung der SAB, ein Leitfaden publiziert. Das Thema scheint auf den ersten Blick sehr komplex zu sein. Für Martin Tschirren, Direktor des Bundesamtes für Wohnungswesen, und Thomas Egger, Direktor der SAB, ist aber klar, dass die Gemeinden dennoch die Möglichkeit haben, proaktiv vorzugehen, was auch zahlreiche Umsetzungsbeispiele beweisen. In einem ersten Schritt sollten die Gemeinden eine Situationsanalyse durchführen, um zu definieren, was bereits vorhanden ist, welchen Bedarf an Wohnraum es gibt und welche Strategie die Gemeinde verfolgen möchte. Ist die Analyse einmal abgeschlossen, ist es einfacher, Unterstützung für ein Wohnbauprojekt zu finden. Und wenn es trotz allem nicht gelingen sollte, Investoren oder Partner für ein Projekt zu finden, haben die Gemeinden auch die Möglichkeit, die Sache selber in die Hand zu nehmen und sich auf Hilfen im Rahmen der Wohnbauförderung von Bund und Kantonen zu stützen. Dieses Vorgehen zahlt sich für die Gemeinden aus : Einerseits kann so der Abwanderung entgegengewirkt werden, andererseits können Steuereinnahmen und natürlich auch Mieteinnahmen generiert werden. Weitere Informationen: sab.ch

RIASSUNTO

Una guida per incoraggiare i comuni di montagna a sviluppare una politica per gli alloggi

I comuni di montagna hanno tutto l'interesse a impegnarsi attivamente, per avere degli alloggi adatti ai bisogni attuali, in particolare per delle ragioni demografiche o fiscali. Per aiutare i comuni nelle loro procedure, è stata creata una guida dall'Ufficio federale delle abitazioni, a seguito dell'impulso del SAB e con il sostegno della nostra associazione. Questo documento presenta numerosi esempi che sono stati realizzati in diversi comuni della Svizzera. Questi esempi, così come vari suggerimenti, dovrebbero incoraggiare i comuni a riprendere questa importante tematica.

Uri setzt sich für die Wohnraumförderung ein

Der Kanton Uri hat eine Reihe von Massnahmen entwickelt, um Immobilienbesitzer zu unterstützen, die bereit sind, untergenutzte Wohnhäuser zu sanieren. Ein Vorgehen, das auch den betroffenen Gemeinden zugutekommt. Marco Achermann, Leiter des Amts für Raumentwicklung, erklärt, welche Massnahmen vorgesehen sind und welche Vorteile diese bieten.

Vincent Gillioz - SAB



Marco Achermann, Leiter des Amts für Raumentwicklung

Warum hat der Kanton Uri beschlossen, Gemeinden und Hauseigentümer bei der Wohnraumförderung zu unterstützen?

Die grossen Investitionen des Investors Samih Sawiris in Wohn- und Tourismusbauten in Andermatt haben in den letzten Jahren eine einzigartige Dynamik im südlichen Kantonsteil ausgelöst. Das bietet auch Chancen für die ländlichen Talschaften und Dörfer im Umfeld von Andermatt. Sie können unter anderem von dieser Dynamik profitieren, wenn benötigter Wohnraum in den bereits bestehenden, teilweise unternutzten oder sanierungsbedürftigen Gebäuden in den Ortskernen zur Verfügung gestellt werden kann. Strukturelle Herausforderungen wie z.B. die kleinteiligen Eigentumsstrukturen erschweren

dies aber. Um die Dynamik von Andermatt als Teil einer regionalen Entwicklung des oberen Reusstals und Urserntals zu verstehen und unterstützen, hat sich der Kanton entschlossen Hilfestellungen zu bieten.

Was bietet der Kanton Uri konkret an?

Der Kanton hat sich gemeinsam mit interessierten Gemeinden in den Jahren 2014–2018 im Rahmen eines «Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung» des Bundes, eingehend mit der Wohnraumförderung in ländlichen Gemeinden auseinandergesetzt. Im Anschluss wurden die Ergebnisse und konkrete Hilfestellungen auf einer Infoplattform zur Verfügung gestellt (ur.ch/wohnraumfoerderung). Die Infoplattform richtet sich einerseits an Hauseigentümergebietinnen und Hauseigentümer, andererseits an die Gemeinden vor Ort. Ziel ist es, dass vorallem private, nicht professionelle Eigentümergebietinnen in ihrem Entscheidungsprozess für die Sanierung oder den Umbau ihres Hauses unterstützt werden und hier Hilfestellungen finden. Gemeindebehörden soll zudem geholfen werden, mit ihrem Möglichkeiten den Wohnungsbau in den Dörfern zu unterstützen. Dazu gehören etwa Ideen für Massnahmen um das Potenzial von Zweitwohnungen besser zu nutzen oder den Vorschlag einen Dorfkernbeauftragten einzusetzen.

Welche der Informationen, die aus diesem Instrument hervorgehen, sind für die Hauseigentümern am nützlichsten bei der Entscheidungsfindung zur Umwandlung ihres Wohnraums?

Damit private Hauseigentümergebietinnen einen Investitionsentscheid für ihr Gebäude fällen, muss vieles zusammenpassen. Neben einer bautechnischen Bestandaufnahme stellen sich baurechtliche Fragen, es müssen Finanzierungsmöglichkeiten abgewogen und eine Einschätzung zur Nachfrage am Markt vorgenommen werden. Mit dem Angebot der «Haus-Analyse» besteht ein niederschwelliges Instrument, um auf diese Fragen Antworten zu liefern. Die «Haus-Analyse» ist ein Instrument von Espacesuisse. Der Kanton bietet diese nützliche Entscheidungsgrundlage als Trägerschaft in den ländlichen Gemeinden des Kantons Uri an. Wir finanzieren die «Haus-Analysen» mit und organisieren die Durchführung mit speziell geschulten, lokalen Architekturbüros. Für die Eigentümergebietinnen besteht so ein sehr kostengünstiges Angebot. Die Verbindung technischer, planerischer und wirtschaftlicher Aspekte macht aus meiner Sicht den grossen Mehrwert der «Haus-Analyse» aus.

Wie viele Wohnungen konnten renoviert werden, und welche Auswirkungen hatte dies auf die direkt oder indirekt betroffenen Gemeinden?

Das kann nicht genau gesagt werden. Viele Informationen auf der In-

foplatteform Wohnraumförderung sind frei verfügbar. Wir hoffen, dass diese auch zur Erneuerung von Gebäuden in Ortskernen und Investitionen geführt haben. Verschiedene Hauseigentümer die das Angebot der «Haus-Analyse» in Anspruch genommen haben, haben anschliessend ihre Häuser renoviert und neu am Markt ausgerichtet.

Bietet der Kanton Uri den Gemeinden weitere Instrumente zur Verbesserung des Wohnraumangebots an (ist z.B. die Förderung von verfügbarem Wohnraum geplant)?

Die bereits erwähnte Infoplatteform Wohnraumförderung beinhaltet noch weitere Informationsangebote. Zudem werden Sanierungen von Wohnbauten im Berggebiet mit Beiträgen durch den Kanton unterstützt, sofern bescheidene finanzielle Verhältnisse vorliegen. Grundlage bildet die Gesetzgebung über die Verbesserung der Wohnverhältnisse in Berggebieten. Die Unterstützung wird in Form von Finanzhilfen für die Sanierung von bestehenden Wohnhäusern gewährt. Trotzdem ist die Verbesserung des Wohnraumangebots hauptsächlich eine kommunale Aufgabe. Zurzeit sind keine weiteren Instrumente geplant.

Für wen sind diese Wohnungen in erster Linie bestimmt?

Das ist unterschiedlich. Die spezifische Situation in einer Gemeinde, das regionale Umfeld und die dazugehörigen Bedürfnisse des Marktes sind hier massgebend. Klar ist, dass im Umfeld von Andermatt Wohnungen für Menschen benötigt werden, die auch in der Region arbeiten. Dazu gehören auch die Bauarbeiter der Grossbaustelle des zweiten Gotthardröhre in Göschenen. Ein interessantes Projekt ist das Vorhaben «Breiti» der Swiss Property in Göschenen, das durch das Astra angestossen wurde (breiti-goeschenen.ch).

Könnte die «Infoplatteform Wohnraumförderung» anderen Regionen oder Kantonen, die vor denselben Herausforderungen stehen, als Inspiration dienen?

Auf jeden Fall. Die im Modellvorhaben entwickelten und angebotenen

Instrumente sind gut auf unterschiedliche Situationen übertragbar. Das gilt sowohl für andere Gemeinden innerhalb des Kantons Uri wie auch in anderen Regionen.

RÉSUMÉ

Uri s'engage à soutenir l'aide au logement

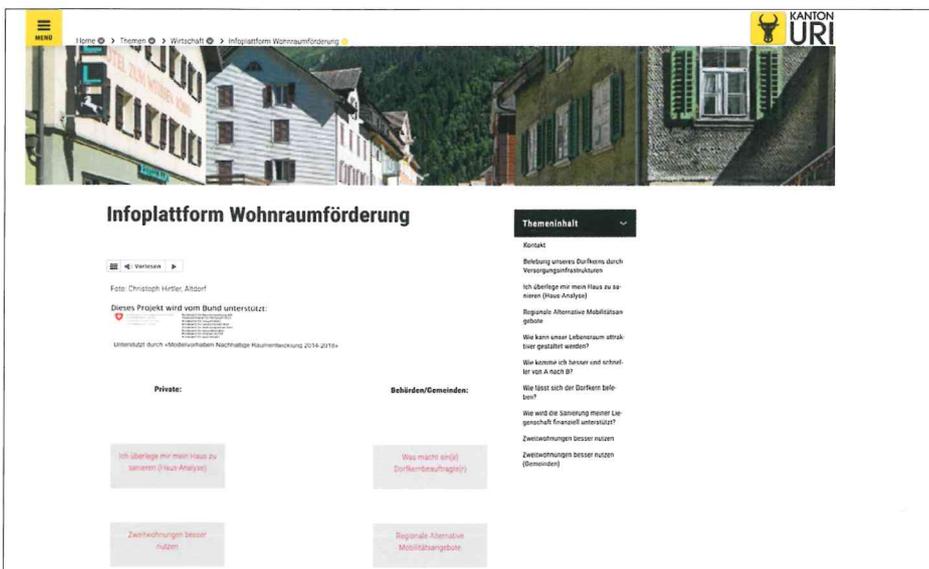
Suite à l'important développement de la station d'Andermatt, le canton d'Uri a décidé de promouvoir l'aide au logement. En effet, dans ce contexte les communes avoisinantes peuvent profiter de cette dynamique pour proposer des logements, notamment en revalorisant des bâtiments existants, en partie sous-utilisés ou nécessitant une rénovation. C'est dans ce cadre qu'a été créé, avec la collaboration des communes intéressées, un site Internet destiné aux propriétaires de biens immobiliers, ainsi qu'aux communes (voir ur.ch/wohnraumfoerderung). Cette plateforme a pour but d'aider les acteurs concernés à prendre une décision, lorsqu'ils envisagent de rénover ou de transformer leur bien immobilier. Des informations liées à des aspects techniques, au droit de la construction, au financement ou aux tendances du marché sont abordées. A l'intention des communes, elle propose des idées pour favoriser ce genre de démarche. A noter encore que le

canton d'Uri soutient les projets, notamment lors des phases d'analyse et de rénovation.

RIASSUNTO

Uri s'impegna a sostenere la promozione dell'alloggio

In seguito all'importante sviluppo della stazione di Andermatt, il cantone di Uri ha deciso di sostenere la promozione dell'alloggio. In effetti, in questo contesto, i comuni limitrofi possono approfittare di questa dinamica offrendo degli alloggi, in particolare riqualificando degli edifici esistenti, in parte sottoutilizzati o bisognosi di ristrutturazione. È in questo quadro che è stato creato, con la collaborazione dei comuni interessati, un sito web destinato ai proprietari di beni immobili, nonché per i comuni (ur.ch/wohnraumfoerderung). Questa piattaforma ha lo scopo di aiutare gli attori interessati a prendere una decisione, quando intendono rinnovare o trasformare il loro bene immobiliare. Vengono esaminate delle informazioni legate a degli aspetti tecnici, al diritto di costruzione, al finanziamento o alle tendenze del mercato. A beneficio dei comuni, essa propone delle idee per promuovere questo tipo di procedura. Va inoltre notato che il cantone di Uri sostiene i progetti, soprattutto durante le fasi di analisi e ristrutturazione.



Auf der Internetseite des Kantons Uri findet man zahlreiche Tipps und Informationen für Immobilienbesitzer und Gemeinden.

Berggemeinden und Genossenschaften: ein ideales Paar?

Steigende Mietpreise, Abwanderung von Jungen und Familien, Mangel an altersgerechtem Wohnraum: Berggemeinden haben mit vielfältigen Herausforderungen zu kämpfen. Wohnbaugenossenschaften können hier Lösungen bieten. Eine Genossenschaftsgründung ist keine Hexerei – Knackpunkte sind oft die Suche nach Bauland und die Finanzierung.

Lea Gerber und Rebecca Omoregie – Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Wunderschöne Berglandschaft und alte Chalets wie aus dem Bilderbuch: Château d'Oex lockt sommers wie winters Touristen an und ist ein beliebter (Zweit-)Wohnort. Die Kehrseite der Idylle: Für die Einheimischen der 3500-Seelen-Berggemeinde werden die Mietwohnungen knapp und immer teurer. Verschiedene private Initiativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum scheiterten in der Vergangenheit. 2014 schliesslich nahm die Gemeinde das Heft selbst in die Hand: Sie gründete die Genossenschaft «Nouveau Comté» und gab ihr Land in

der Dorfmitte im Baurecht ab. Doch es sollte noch sieben Jahre dauern, bis die zwölf Wohnungen endlich bezogen werden konnten. Insbesondere die Finanzierung brauchte viel Durchhaltewille. Und noch etwas musste die Genossenschaft lernen. Hatte sie ursprünglich vor allem Wohnungen für Familien vorgesehen, stellte sich heraus, dass vor allem Pensionierte Interesse an der neuen, zentral gelegenen Siedlung hatten. Denn viele konnten die in Château-d'Oex verbreitete Hanglage nicht mehr bewältigen. Der Mangel an altersgerechtem

Wohnraum ist ein häufiges Problem in ländlichen Gemeinden. In Samedan hatte noch eine weitere Altersgruppe Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche: Die Oberengadiner Gemeinde bietet Lernenden aus den Nebentälern Ausbildungs- und Wohnplätze. Doch nach der Ausbildung fanden die jungen Leute in der beliebten Tourismusgemeinde kaum eine bezahlbare Wohnung und wanderten ab. Auch hier sprang 2014 eine Genossenschaft in die Bresche und erstellte auf Baurechtsland der Gemeinde 27 Wohnungen für 18- bis 25-Jährige.

Genossenschaften als Partnerinnen

Château d'Oex und Samedan stehen stellvertretend für viele Berggemeinden. Gemeinden, die unter steigenden Mietpreisen leiden, ein ungenügendes Wohnangebot haben, von Abwanderung betroffen sind und oft vor der schwierigen Aufgabe stehen, den Dorfkern belebt zu halten. Die Wohnraumversorgung hat einen direkten Einfluss auf das Gemeindeleben: Gibt es ein bezahlbares und angemessenes Wohnraumangebot, können junge und ältere Menschen in der Gemeinde bleiben und Familien ziehen zu. Davon profitieren auch die Vereine und Schulen.

Es ist kein Zufall, dass in beiden Beispielen eine Wohnbaugenossenschaft gegründet wurde. Anders als gewinnorientierte Investoren orientieren sich Baugenossenschaften an den Bedürfnissen ihrer künftigen Bewohnerschaft. Gibt eine Gemeinde einer Genossenschaft ein Stück Land im Baurecht ab, kann sie im



Nach der Genossenschafts-Gründung konnten in Château-d'Oex zwölf Wohnungen gebaut werden. (Michele Limina)

Baurechtsvertrag Auflagen bezüglich des Wohnangebots oder Zusatzleistungen vereinbaren, etwa bestimmte Vermietungsvorgaben, Energiestandards oder die Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten oder Spitex. Ausserdem hat die Gemeinde die Garantie, dass die neuen Wohnungen langfristig preisgünstig sind. Denn Genossenschaften sind nicht gewinnorientiert und kalkulieren die Mieten auf Basis der Selbstkosten.

Herausforderung Finanzierung

Dabei sollten die Baurechtsverträge unbedingt so ausgestaltet sein, dass der Baurechtszins für gemeinnützige Bauträger auch über längere Zeit tragbar bleibt. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat deshalb diesen Sommer ein Merkblatt für gemeinnützige Baurechtsverträge herausgegeben. Neben dem Zugang zu geeigneten Arealen ist oft auch die Finanzierung eine grosse Hürde. Auch hier bringt das Genossenschaftsmodell Vorteile: Alle interessierten Personen oder auch Firmen können Mitglied werden und Anteilscheine zeichnen. Auch die Gemeinde kann ein Genossenschaftsprojekt unterstützen, indem sie Anteilscheine erwirbt oder der Genossenschaft ein Darlehen gibt. Für gemeinnützige Wohnbauträger gibt es ausserdem spezielle Finanzierungsinstrumente, so etwa den Fonds de Roulement, aus dem der Bund zinsgünstige Darlehen gewährt. Zudem bietet der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz eigene Förderinstrumente für gemeinnützige Wohnbauträger an.

Gemeinden, die sich für die Gründung oder Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft interessieren, erhalten bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz Unterstützung. Der Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger kann beim Gründungsprozess, bei der Finanzierung und bei der Ausgestaltung von Baurechtsverträgen beraten und bei Bedarf Kontakt zu Genossenschaften und zu Fachleuten aus der Region vermitteln. Weitere Informationen: wbg-schweiz.ch

RÉSUMÉ

Les coopératives d'habitation : une solution pour soutenir les communes

Actuellement, les communes de montagne doivent faire face à plusieurs défis, en matière de logements (hausse générale des prix, émigration, offres insuffisantes). Dans ce contexte, le recours à une coopérative peut représenter une alternative intéressante. C'est d'ailleurs la voie qu'a choisie la commune de Château-d'Œx (VD). Car malgré l'image idyllique que véhicule cette station, de nombreuses personnes avaient de la peine à trouver un logement à un prix modéré. C'est dans ce contexte que la commune a créé, en 2014, une coopérative de logement, dont un terrain lui a été confié pour une durée déterminée. Sept ans plus tard, et après quelques soucis de financement, douze logements voyaient le jour. Si à Château-d'Œx ce sont surtout des retraités qui ont occupé ces appartements, à Samedan (GR) la commune, avec l'appui d'une coopérative, a créé des logements destinés aux jeunes de 18 à 25 ans. Dans les deux cas, une coopérative est parvenue à proposer des appartements à prix modérés. Par ce biais, les communes ont aussi eu la possibilité de contrer les pertes démographiques et de redynamiser la vie locale. Toutefois, si le financement de tels projets constitue souvent un réel défi, plusieurs possibilités existent, afin de trouver une issue. Ainsi divers instruments sont proposés par la Confédération, de même que par les Coopératives d'habitation Suisse. Les communes intéressées par la création ou la collaboration avec une coopérative d'habitation peuvent obtenir un soutien auprès des coopératives d'habitation Suisse – voir : armoup.ch

RIASSUNTO

Le cooperative di costruzione di alloggi : una soluzione per sostenere i comuni

Attualmente, i comuni montani devono affrontare diverse sfide in termini di alloggi (aumento generale dei prezzi, emigrazione, offerte insufficienti). In questo contesto, il ricorso ad una cooperativa, può rappresentare un'alternativa interessante. Questa è anche la via scelta dal comune di Château-d'Œx (VD). Perché malgrado l'immagine idilliaca che questo luogo trasmette, molte persone hanno difficoltà a trovare un alloggio a un prezzo moderato. È in questo contesto che il comune ha creato, nel 2014, una cooperativa di costruzione di alloggi, alla quale è stato affidato un terreno per un periodo determinato. Sette anni più tardi, e dopo qualche preoccupazione per il finanziamento, sono stati costruiti dodici alloggi. Se a Château-d'Œx sono stati soprattutto i pensionati ad occupare questi appartamenti, a Samedan (GR) il comune, con l'appoggio di una cooperativa, ha creato degli alloggi destinati ai giovani tra i 18 e i 25 anni. In entrambi i casi, una cooperativa è riuscita ad offrire degli appartamenti a prezzi moderati. In questo modo i comuni hanno anche avuto l'opportunità di contrastare le perdite demografiche e di rivitalizzare la vita locale. Tuttavia, mentre il finanziamento di tali progetti rappresenta spesso una vera sfida, esistono diverse possibilità per trovare una via d'uscita. Così diversi strumenti sono proposti dalla Confederazione e dalle stesse Cooperative di costruzione di alloggi Svizzere. I comuni interessati alla creazione o alla collaborazione con una cooperativa possono ottenere un sostegno presso delle cooperative di costruzione di alloggi Svizzere – vedi : cassi.ch

Gemeinnütziger Wohnungsbau auch im Berggebiet

Die raumplanerischen Weichenstellungen der letzten Jahre und die Auswirkungen der Corona-Pandemie stellen das Berggebiet vor grosse Herausforderungen in der Bereitstellung von Wohnraum für die lokale Bevölkerung und für die Mitarbeitenden des lokalen Gewerbes. Die Ausgangslage unterscheidet sich von Talschaft zu Talschaft. Die Problemstellungen sind vielfältig und komplex; Dies erfordert gezielte lokale Antworten, eine davon kann der gemeinnützige Wohnungsbau sein.

Gian Derungs, Vorstandsmitglied WOHNEN SCHWEIZ

Wer letzthin die Lokalzeitungen im Kanton Graubünden gelesen hat, konnte das Thema nicht verpassen. In der Engadiner Post sind seit Anfang Jahr zahlreiche Artikel unter dem Titel «Wohnungsnot» erschienen, in der Südostschweiz vom 19. August 2022 lautete der Titel: Davos muss raschest gegen Wohnungsmangel vorgehen. Die Politik vor Ort ist gefordert, die Weichen richtig zu stellen. Der Werkzeugkasten und die Massnahmen sollten dabei den gemeinnützigen Wohnungsbau unbedingt miteinbeziehen.

Zweitwohnungsinitiative, Revision des Raumplanungsgesetzes und Coronavirus

Die Wohnungsmärkte im Berggebiet unterscheiden sich stark von denen in den Städten und Agglomerationen. In den allermeisten Fällen besteht nicht nur eine Nachfrage von Einheimischen nach Erstwohnungen, sondern auf dem gleichen Markt tummeln sich die Zweitheimischen mit einer Nachfrage nach Zweitwohnungen. Die Zweitwohnungsinitiative hat in einer ersten Phase zu einer massiven Angebotsausweitung geführt. Nachdem das

Angebot absorbiert wurde und die Initiative ihre Wirkung entfaltete, begann sich die Nachfrage auf die Bestandesobjekte zu fokussieren. Parallel wurde die Revision des Raumplanungsgesetzes 1 (RPG 1) auf den Weg gebracht und die Gemeinden sind aktuell an deren Umsetzung. Für das Berggebiet bedeutet dies die grossflächige Auszonung von Bauland. Dies lenkt auch die Nachfrage aus dem Erstwohnungsmarkt auf die Bestandesobjekte. Die Corona-Pandemie hat diese Effekte nochmals stark verstärkt. Eine höhere Nachfrage vom Erst-



WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften – bietet fachliche Unterstützung und individuelle Beratung an, um gemeinnützigen Wohnungsbau zu realisieren. (Fadrina Hofmann – Bever)

wohnungs- und vom Zweitwohnungsmarkt trifft auf ein durch die Zweitwohnungsinitiative und RPG 1 reduziertes Angebot. Die Folge ist der in den Zeitungen beschriebene Wohnungsmangel. Die Ausprägung der Not und des Mangels ist dabei in den verschiedenen Gemeinden sehr unterschiedlich. Dazu kommt der Umstand, dass institutionelle Immobilieninvestoren im Berggebiet kaum investieren und somit kein Wohnungsangebot kreieren. Das Wohnungsangebot hängt somit von der Investitionstätigkeit von Privatpersonen, Firmen und der öffentlichen Hand ab.

Raumplanerische Hindernisse

Eine weitere Eigenheit im Berggebiet stellen die raumplanerischen Rahmenbedingungen dar. In vielen Berggemeinden existieren vorwiegend Bauzonen für Ein- und Zweifamilienhäuser. In Bezug auf den preisgünstigen Wohnungsbau ist es jedoch erforderlich, Bauland für Mehrfamilienhäuser bereit zu stellen. Bauen im Berggebiet ist ohnehin bereits teurer als in der übrigen Schweiz. So sind u.a. die Transportkosten höher und die statischen Anforderungen in Bezug auf die Schneelasten haben einen vermehrten Einsatz von teurem Beton zur Folge. Um effizient und preisgünstig zu bauen, braucht es somit eine hohe Ausnützung und die Möglichkeit, mehrgeschossig zu bauen. Die Berggemeinden sind gefordert, ihre Raumplanung auf diese Voraussetzungen zu überprüfen und wo notwendig anzupassen.

Lokale Initiative entscheidend

Der preisgünstige Wohnungsbau ist im Berggebiet auf die lokale Initiative angewiesen. Es braucht Personen und Firmen, die sich dem Thema annehmen und vorantreiben. Gerade das lokale Gewerbe sollte wegen den fehlenden institutionellen Investoren ein vitales Interesse an der Erstellung von preisgünstigen Wohnungen haben. Die beteiligten Unternehmen können über die Wohnbaugenossenschaften fortlaufend Arbeit akquirieren und den langfristigen Erhalt der Arbeitsplätze im Unternehmen sichern. Die preisgünstigen Wohnungen sind zudem

für die Personalakquise von Vorteil, was in Zeiten des Fachkräftemangels wichtiger ist denn je. Damit ein Projekt entstehen kann, muss ein passender Standort und ein passendes Grundstück zur Verfügung stehen. Wenn diese Basis gegeben ist, dann findet sich in aller Regel auch eine Lösung für die Finanzierung und die Trägerschaft. WOHNEN SCHWEIZ unterstützt und begleitet in der Anfangsphase auf Wunsch die treibenden Kräfte bei der konzeptionellen Gestaltung. Dabei dreht es sich um Fragen, wie die Trägerschaft zusammengesetzt sein soll, wie ein gemeinnütziges Baurecht ausgestaltet wird, wie die genannte Gemeinnützigkeit und der Zugang zu den Förderinstrumenten erlangt wird. Im Betrieb steht WOHNEN SCHWEIZ im Bereich der Beratung, Anschlussfinanzierungen, der Weiterbildung und des Austausches in Form von Veranstaltungen sowie der Werterhaltung von Immobilien zur Seite. Weitere Informationen: wohnen-schweiz.ch

RÉSUMÉ

Construire des logements d'utilité publique aussi en montagne

Certaines régions de montagne sont actuellement confrontées au manque de logements. Cette situation résulte notamment de l'introduction de la législation sur les résidences secondaires, ainsi que de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Ainsi, dans de nombreux endroits, on constate aussi bien une offre insuffisante en matière de résidences principales, que de résidences secondaires. Ce phénomène a encore été amplifié par une augmentation de la demande, suite à l'apparition du coronavirus et au fait que les investisseurs immobiliers institutionnels ne sont guère actifs en montagne. Dans ce cadre, les entreprises locales ont tout intérêt à collaborer avec les coopératives d'habitation, pour réaliser des projets immobiliers répondant aux besoins actuels. Cependant, pour qu'un projet puisse démarrer, il faut qu'un site et qu'un terrain approprié

soient disponibles. Si c'est le cas, il est généralement possible de trouver un financement. L'association LOGEMENT SUISSE propose un soutien et un accompagnement, afin de concrétiser des projets immobiliers d'utilité publique. Informations complémentaires : logement-suisse.ch

RIASSUNTO

Costruire degli alloggi di pubblica utilità anche in montagna

Alcune regioni di montagna si trovano attualmente ad affrontare una mancanza di alloggi. Questa situazione deriva in particolare dalle conseguenze della legislazione sulle residenze secondarie, nonché dalla revisione della legge sulla pianificazione del territorio. Pertanto, in molti luoghi, vi è un'offerta insufficiente di residenze primarie e di seconde case. Questo fenomeno è stato ancora ulteriormente amplificato da un aumento della domanda, in seguito alla comparsa del coronavirus e al fatto che gli investitori immobiliari istituzionali sono poco attivi in montagna. In questo contesto, le imprese locali hanno tutto l'interesse a collaborare con delle cooperative di costruzione di alloggi, per realizzare dei progetti immobiliari che rispondano ai bisogni attuali. Tuttavia, affinché un progetto possa partire, devono essere disponibili un luogo e un terreno adatto. Se questo è il caso, è generalmente possibile trovare dei finanziamenti. L'associazione LOGEMENT SUISSE offre un supporto e un accompagnamento, al fine di concretizzare dei progetti immobiliari di pubblica utilità. Ulteriori informazioni : logement-suisse.ch

Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal

Der Wohnungsnot von Tourismuspersonal und Einheimischen entgegenzuwirken, ist ein herausforderndes Ziel. Steigende Rohstoffpreise beim Bau, höhere Hypothekenzinsen, das Wachstum der Lonza, der Erfolg der Tourismusdestination Zermatt, die Energieknappheit und die coronabedingte Nachfrage nach Wohnraum in den Bergen führen sowohl im Rhonetal als auch im Mattertal zu steigenden Wohnkosten. Die Matterhorn Gotthard Bahn (MGBahn) hat, wie andere Unternehmen auch, Mühe, Mitarbeiter in Zermatt zu rekrutieren.

Alice Kalbermatter – Leiterin Finanzen & Services der BVZ Holding AG

Im Juni 2022 haben neun öffentliche und private Institutionen die «Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal» gegründet. Die BVZ Asset Management AG, eine 100% Tochtergesellschaft der BVZ Holding AG, zu der auch die MGBahn gehört, ist Gründungs- und Vorstandsmitglied. Mit der Anmietung und Bewirtschaftung von Wohnungen und deren Weitervermietung soll das Angebot an preislich tragbaren Mietwohnungen in der gesamten Tourismusdestination Zermatt verbessert werden.

Die Genossenschaftswohnungen werden gemäss Reglement nur an einkommensschwächere Haushalte vermietet. Die Mietenden müssen im inneren Mattertal wohnen und arbeiten. Als Mieter kommen Haushalte mit einem Maximaleinkommen von 75'000 CHF pro Jahr (plus 5'000 CHF pro minderjähriges Kind) in Frage. Zudem gilt eine Vermögensbeschränkung. Die Wohnungen werden von einem Vermietungsausschuss vergeben. Als bezahlbar werden Wohnkosten bezeichnet, die weniger als 30 Prozent des Haushaltseinkommens ausmachen. Gestützt auf die Einkommensverteilung

im inneren Mattertal heisst, dass sich die Mietpreise bis maximal 2'200 CHF belaufen sollen. Im inneren Mattertal sind heute schätzungsweise mehr als 400 Haushalte, insbesondere solche mit Kindern und entsprechendem Flächenbedarf, mit zu hohen Wohnkosten konfrontiert.

Die Genossenschaft kann bauen und vermieten oder als Generalmieterin auftreten. Unter Beachtung von Höchstgrenzen der Anlagekosten kann die Genossenschaft als Bauherr Darlehen und Anleihsquoten in Anspruch nehmen, die vom Bund verbürgt werden. Dadurch kann sich das echte Eigenkapital (= Anteilscheinkapital der Genossenschaft) auf fünf Prozent der Anlagekosten beschränken. Für ein Gebäude mit 10-12 Wohnungen würde dies rund 230'000-300'000 CHF entsprechen.

Die Genossenschaft kann als Generalmieterin mit Wohnungseigentümern einen langfristigen Generalmietvertrag abschliessen (Dauer ca. 10-15 Jahre). Je nach Sanierungsbedürftigkeit der von der Genossenschaft übernommenen Wohnungen muss diese auch rückzahlbare Darlehen aufnehmen. Vermietung, Instandhaltung und notwendige Sanierungen der Wohnungen werden von der Genossenschaft übernommen. Sanierungen und die entsprechenden Finanzierungsmodalitäten werden mit den Eigentümern abgesprochen. Der Unterhalt des Gebäudes bleibt in der Verantwortung der Eigentümer.

Nach aktuellen Berechnungen gehen bei einem Nettomietzins von zwi-



Der Vorstand der Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum in Zermatt: (v. l.) Leo Schuler, Alice Kalbermatter, Bianca Ballmann (Präsidentin), Mario Fuchs, Nicolai Blasic.

schen 1700 und 2200 CHF deren 250 CHF pro Monat an die Genossenschaft zur Deckung der Verwaltungskosten und 400 CHF in den Instandhaltungs- und Sanierungsfonds. Der restliche Teil des Mietzinses (ca. 1000 bis 1400 CHF) geht an den Eigentümer. Es gilt das Prinzip der Gemeinnützigkeit. Die Genossenschaft verfügt über ein bescheidenes Startkapital. Ersten Berechnungen zufolge müssen der Genossenschaft innerhalb der ersten anderthalb Jahre mindestens zwölf Wohnungen zur Bewirtschaftung anvertraut sein, damit sich das Modell zum Start als finanziell tragbar erweist. Das ist eine schwierige Aufgabe und es wird wahrscheinlich zusätzliches Eigenkapital benötigt.

Der Businessplan ist herausfordernd. In den kommenden Monaten wird die Geschäftsführung mit einem ca. 50%-Pensum rekrutiert. Als Erstes müssen Wohnungen gesucht werden. Es wird erwartet, dass Land- und Wohnungsbesitzende ihre Wohnungen der Genossenschaft längerfristig zum Weitervermieten oder für Entwicklungsprojekte zur Verfügung stellen. Der Vorteil für die Wohnungseigentümer: Sie müssen sich nicht mehr um Vermietung und Verwaltung der Wohnungen kümmern. Die Genossenschaft begleitet auch allfällige Sanierungsarbeiten in den Wohnungen.

Obwohl Wohnungseigentümer weniger Bruttoeinnahmen erhalten, soll eine im Vergleich zu anderen Anlagen ansprechende Rendite erreicht werden. Wegen des tieferen Mietertrages sinkt in der Regel für den Eigentümer auch der steuerbare Ertrag und damit die Steuerlast. Das wichtigste Argument jedoch ist ein solidarisches – mit dem Abschluss eines Generalmietvertrages leisten Wohnungseigentümer einen Beitrag für einen attraktiven Arbeits- und Wohnort inneres Mattertal und damit an eine langfristig gesunde Entwicklung der Region. Die Gründung der Genossenschaft wurde extern begleitet und von den Gemeinden Täsch und Zermatt unterstützt.

Die BVZ Asset Management AG möchte durch die Mitarbeit in der Genossenschaft ebenfalls einen Beitrag leisten. Zudem werden in den Renditeliegenschaften der BVZ As-

Genossenschaft zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum im inneren Mattertal (GFbW) – zurzeit bestehend aus den Mitgliedern:

Einwohnergemeinde Täsch	Einwohnergemeinde Zermatt
BVG Sammelstiftung Matterhorn	BVZ Asset Management AG / MGBahn
Gewerbeverein Zermatt	Hotelierverein Zermatt
Zermatt Bergbahnen AG	Zermatt Tourismus
Kultur- und Sozialstiftung der Burgergemeinde Zermatt	

set Management AG, welche nicht Teil dieser Genossenschaft sind, angemessene Mietpreise verlangt. Diese Liegenschaften «Cheminots», «Bahnhofbuffet» und «Gornerhaus» sind sehr beliebt und verfügen über praktisch keinen Leerstand. Es besteht sogar eine Warteliste, auf der auch eigene Mitarbeiter aufgenommen und bevorzugt berücksichtigt werden.

RÉSUMÉ

Une coopérative pour promouvoir des logements abordables

Actuellement, pour diverses raisons (hausse des prix des matériaux, des taux hypothécaires, attractivité de certaines destinations,...), il devient difficile de trouver des logements abordables à louer. C'est dans ce contexte qu'a été créé la coopérative pour la promotion de logements abordables dans la vallée de Zermatt, par neuf institutions publiques et privées. Elle a pour but de proposer au personnel touristique, ainsi qu'aux autochtones, des appartements à des prix modérés. Les personnes intéressées doivent prouver qu'elles vivent et travaillent dans la vallée et qu'elles touchent un revenu modeste (max. 75'000 francs par an). La coopérative peut, en tant que maître d'ouvrage, obtenir des prêts et des emprunts garantis par la Confédération. Ainsi, il n'est pas nécessaire de disposer d'importants fonds propres pour lancer une construction. Toutefois, la coopérative pour la promotion de logements abordables pour la vallée de Zermatt a choisi de louer des appartements à des propriétaires, en concluant des contrats à longue durée (10 à 15 ans). La coopérative se chargera ensuite de les gérer. Pour leur part, les propriétaires n'auront plus à s'occu-

per de la location et de la gestion de leur bien. A noter que la création de la coopérative a bénéficié d'un accompagnement externe et du soutien des communes de Täsch et de Zermatt.

RIASSUNTO

Una cooperativa per promuovere degli alloggi a prezzi accessibili

Attualmente, per vari motivi (aumento dei prezzi dei materiali, tassi ipotecari, interesse per alcune destinazioni, sta diventando difficile trovare degli alloggi da affittare a prezzi accessibili. È in questo contesto che è stata creata la cooperativa per la promozione di alloggi a prezzi accessibili per la valle di Zermatt, grazie a nove istituzioni pubbliche e private. Il suo obiettivo è quello di offrire al personale turistico, così come alla gente del luogo, degli appartamenti a dei prezzi moderati. Le persone interessate devono dimostrare di vivere e lavorare nella valle e di avere un reddito modesto (max. 75'000 franchi all'anno). La cooperativa può, in qualità di responsabile dei lavori, ottenere dei muti e dei prestiti garantiti dalla Confederazione. Pertanto, non è necessario disporre di importanti fondi propri per avviare una costruzione. Tuttavia, la cooperativa per la promozione di alloggi a prezzi accessibili per la valle di Zermatt ha scelto di affittare degli appartamenti da dei proprietari, stipulando dei contratti a lungo termine (da 10 a 15 anni). La cooperativa si occuperà in seguito di gestirli. Da parte loro, i proprietari non dovranno più occuparsi dell'affitto e della gestione del loro appartamento. Va notato che la creazione della cooperativa ha beneficiato di un accompagnamento esterno e del sostegno dei comuni di Täsch e di Zermatt.