Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 90 (2015)

Heft: [1]: Wohnen & Gegensätze

Artikel: Junge Mieter statt Luxustouristen

Autor: Papazoglou, Liza

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-594244

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 14.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

WOHNEN IM OBERENGADIN

Junge Mieter statt Luxustouristen

Wohnen ist im Oberengadin nicht nur in St. Moritz zum Luxusgut geworden – vor allem wegen dem boomenden Zweitwohnungsbau.

TEXT: **LIZA PAPAZOGLOU**/FOTOS: **SUSANNE BONACA**

Das Oberengadin ist ein teures Pflaster. Jahrzehntelang wurde vor allem in Luxuswohnungen investiert. Günstige Mieten sind Mangelware, Genossenschaften ebenso. Für viel frischen Wind sorgt nun «Wohnen bis 25» – ein ziemlich ungewöhnliches Projekt.

Verschneite Tannenwipfel, einsame Bergflanken, ab und zu eine Handvoll Häuser. Mittelland und städtische Hektik liegen längst weit zurück, als sich die Bahn auf meinem Weg nach Samedan durch eine prächtige alpine Landschaft windet, in zahllosen Kurven, über Viadukte und durch Kehrtunnels entlang der Albulalinie. Bis ins Hochtal hinauf überwinden die kühnen Konstruktionen, die zum Unesco-Weltkulturerbe gehören, tausend Höhenmeter – ein Paradestück aus der Zeit der Bahnpioniere, lässt die Lautsprecherdurchsage wissen.

Seit 1903 befördert die Rhätische Bahn auf dieser Strecke Reisende ins Engadin. Das ebenfalls mit Pionieren aufwartet: Der Legende nach erfand ein pfiffiger St. Moritzer Hotelier Mitte des 19. Jahrhunderts sozusagen den Schweizer Wintertourismus. Mit durchschlagendem Erfolg. In- und ausländische Touristen kamen – und kommen – in Scharen, angelockt von den vielen Sonnentagen, den imposanten Bergen und der schönen Natur. Frönen mondänen Vergnügungen, glänzen im Luxus, greifen um sich. Und kaufen, vor allem seit den 1970er-Jahren, auch immer mehr Wohnungen, Häuser, Villen. Mit den bekannten Folgen: exzessiver Zweitwohnungsbau und teils astronomische Immobilienpreise.

Ein zweischneidiges Schwert

Zwischen 1970 und 2012 hat sich der Wohnungsbestand im Oberengadin von 6800 auf 20 800 verdreifacht. Die ständige Wohnbevölkerung nahm dabei nur um 14 Prozent zu. Sechs von zehn Wohnungen in den elf Talgemeinden sind Zweitwohnungen; in Orten wie Silvaplana, Celerina oder Madulain ist gar nur gut jede vierte Wohnung das ganze Jahr über bewohnt. Ausserhalb der Saison gleichen sie bisweilen Geisterstädten. Obwohl der Kanton und die meisten Gemeinden bereits seit Jahren versuchten, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, entfalteten Massnahmen wie Zonen für Einheimische, Kontingente für Zweitwohnungen oder Spezialbesteuerungen lange kaum spürbar Wirkung.

Von dieser Situation profitieren viele Einheimische – etwa durch die boomende Bau- und Immobilienbranche, sehr tiefe Steuersätze und Geld, das die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern üppig in die Gemeindekassen spülten. Sie zahlen aber auch ihren Preis: Dorfkerne entleeren sich und hinterlassen zerfallende oder luxussanierte Altbauten, ganze Ortsteile fallen monatelang in Dornröschenschlaf. Der Siedlungsgürtel frisst sich mehr und mehr in die Landschaft, Randzonen fransen aus. Schulen schrumpfen oder werden zusammengelegt, Läden, Postämter und Apotheken verschwinden. An attraktiven und gut bezahlten Arbeitsplätzen mangelt es. Gemeinden überaltern, viele Junge wandern ab.

Mangelware bezahlbare Mieten

Und die Wohnsituation ist völlig aus dem Häuschen. Der Zweitwohnungsbau führte nicht nur zu einem Boom im Luxussegment, sondern riss auch den übrigen Immobilienmarkt mit sich. Von 2002 bis 2012 haben sich die Preise im Eigentumsbereich verdoppelt, und auch die Mietzinse zogen kräftig an. 2014 kostete gemäss dem neusten «Immo-Monitoring» von Wüest & Partner im Oberengadin die Hälfte der Vier-Zimmer-Wohnungen mindestens 1,3 Millionen Franken, etwa gleich viel wie in Zürich.

Mit nach oben offener Skala, wie ein Blick auf aktuelle Angebote zeigt. In Pontresina etwa hat man für eine grosszügige Viereinhalb-Zimmer-Wohnung fast vier Millionen Franken hinzublättern, für Luxusobjekte wird oft deutlich mehr verlangt. Kein Wunder, lockt der Mietwohnungsbau angesichts solch lukrativer Alternativen nur wenige Investoren. Und wenn, fallen die Mietzinse happig aus – was bei Löhnen, die locker tausend Franken unter dem mittelländischen Niveau liegen, zum Problem wird.

«In einigen Orten ist nur jede vierte Wohnung das ganze Jahr über bewohnt.»

Die Region ist reich an Naturschönheiten. Ihr Charme leidet aber wie hier in Pontresina zunehmend an den ausfransenden Bauzonen.

Trotz bester Lage nahe beim Bahnhof bietet die Überbauung der «Genossenschaft Wohnen bis 25 Samedan» (dunkles Gebäude in der Bildmitte) günstige Wohnungen für junge Leute.

Es geht auch anders

In Samedan berappt man gemäss Statistik für eine Mietwohnung etwa sechzig Prozent mehr als das Schweizer Mittel. Als ich anreise, ist gerade eine neue Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung ausgeschrieben. Für 2600 Franken, exklusiv Nebenkosten. Dass günstige Mietwohnungen Mangelware sind, weiss auch der hier wohnhafte Ernst Huber, der mich am Bahnhof abholt und zu einem Neubau an bester Lage ganz in der Nähe begleitet. Dort, im dunkel schimmernden markanten Quader, kostet eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung 1050 Franken, eine mit viereinhalb Zimmern 1600 Franken.

Möglich macht dies eine Wohnbaugenossenschaft. Und zwar eine ganz besondere. «Junge Leute sind vom akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen besonders betroffen. Viele können es sich nicht leisten, von zuhause auszuziehen oder nach der Ausbildung im Oberengadin zu bleiben», erzählt Ernst Huber. Der Schreinermeister und Architekt, der auch im Vorstand der benachbarten Genossenschaft Oberengadiner Lehrlingshaus sitzt, initiierte deshalb 2012 mit Gleichgesinnten die Genossenschaft Wohnen bis 25 – und damit ein ziemlich einzigartiges Projekt.

Genossenschaft nur für junge Mieter

Vermietet werden die 27 Eineinhalb- bis Viereinhalb-Zimmer-Wohnungen im vierstöckigen Bau ausschliesslich an Leute zwischen 18 und 25 Jahren. Und zwar nur an solche mit Steuersitz im Dorf. «Wir haben uns bewusst für diese ‹Altersguillotine› entschieden», sagt Ernst Huber. So sei gewährleistet, dass die günstigen Wohnungen dauerhaft jungen Menschen zugute kommen, die am Anfang ihrer Berufslaufbahn oder in einer Zweitausbildung stehen und von dieser Starthilfe sehr profitieren können.

> *«Junge Leute sind vom akuten Mangel an bezahlbaren Wohnungen besonders betroffen.»*

Dieses spezielle Konzept überzeugte denn auch die Gemeinde. Sie stellte das Land zu einem symbolischen Baurechtszins von 280 Franken pro Jahr zur Verfügung, erteilte das wegen der angrenzenden Strasse nötige Näherbaurecht und bewilligte den Bau, obwohl er in der Zone öffentlicher Bauten liegt. Diese erlaubt nur «der Gemeinde dienliche Bauten». Wohnen bis 25 erfüllt dieses Kriterium, wenn auch auf unkonventionelle Weise. Und die Gemeinde gewährte auf dem etwa tausend Quadratmeter grossen Grundstück auch eine deutlich über der Norm liegende Ausnützungsziffer.

Günstige und attraktive Wohnungen

All dies trug – neben baulichen Massnahmen wie einheitlichen Grundrissen und Materialien – wesentlich dazu bei, dass die Genossenschaft günstig bauen konnte. Trotzdem musste sie immerhin sieben Millionen Franken für die Finanzierung aufbringen. Die grösste Hürde stellte die Beschaffung des Eigenkapitals dar, erzählt Ernst Huber, der sich nicht nur darum kümmerte, sondern auch das ganze Gebäude plante. Schliesslich kamen durch Anteilscheine und Privatspenden die nötigen 350 000 Franken zusammen. Ein zinsgünstiges Darlehen gewährte der vom Bund gespeiste Fonds de Roulement, eine Bürgschaft die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (HBG), eine faire Hypothekenfinanzierung die Raiffeisenbank. Der Kanton übernahm überdies einen kleinen Beitrag an die Ausstattung des Wohnhauses mit Wärmepumpe sowie Photovoltaikanlage für den umweltgerechten Minergie-P-Standard.

«Die Gemeinschaft und das unkomplizierte Zusammenleben sind das Beste hier.»

Wohnen bis 25 hebt sich nicht nur mit seinem Konzept, sondern auch mit der dunklen Eternitfassade von anderen Gebäuden in Samedan ab.

Schlank und Schlag auf Schlag über die Bühne ging der Rest. Besonders freut sich der Genossenschaftspräsident, dass dem Projekt an der Gemeindeversammlung im April 2013 fast unisono zugestimmt wurde. In nur gut einem Jahr wurde dann das Haus samt Tiefgarage durch regionale Firmen erstellt, bereits im Juli 2014 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Heute wohnen rund sechzig Menschen im Haus für Junge – allein, als Paar, alleinerziehend mit Kind und in Wohngemeinschaften. Darunter sind Maurer, Verkäuferin und Banker, Coiffeuse, Bahnangestellte und Dachdecker, Hockeyspieler und Berufsmaturanden. Und sie leben gern hier.

Zufriedene Mieter

Das Paar, dessen helle und geräumige Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung wir anschauen, kann das nur bestätigen. «Ich bin positiv überrascht, wie gut es hier ist», meint der 23-jährige Lorenzo Derungs. Er und Angela Duschletta hatten lange vergebens «etwas Anständiges» gesucht. Immerhin teilten sie im Unterschied zu vielen ihrer Bekannten bereits vorher gemeinsam eine Wohnung in Samedan. Die war aber alt, kleiner und um einiges teurer. Hier nun haben sie mehr Platz und geniessen neben der günstigen Miete auch die Vorzüge eines Neubaus, der trotz kostenbewusster Bauweise von solider Qualität und attraktiv ist. Und auf die Bedürfnisse von Jungen ausgerichtet. Diese hatte die Genossenschaft Wohnen bis 25 eigens in einer Umfrage ermittelt, die etwa dazu führte, dass die Bäder mit Duschen statt Badewannen ausgestattet sind.

Lorenzo Derungs und Angela Duschletta fühlen sich wohl im Haus für Junge und bedauern, dass sie im nächsten Jahr aus Altersgründen wieder ausziehen müssen.

Besonders aber schätzen die beiden jungen Leute das unkomplizierte Zusammenleben mit ihren Nachbarinnen und Nachbarn. Wobei es um mehr geht, als beispielsweise auch mal spät abends waschen zu können – auch wenn sie darüber natürlich froh sind. Wichtiger aber ist: «Das sind wirklich super Leute hier. Wir haben mittlerweile auch eine What's-App-Gruppe gebildet und machen viel ab,» so Lorenzo Derungs. Man treffe sich, esse oder feiere auch mal gemeinsam. «Das ist eigentlich das Beste am Ganzen», findet er.

«In den letzten Jahren wurden im ganzen Kanton nur wenige Baugenossenschaften gegründet.»

Gemeinschaft als Plus

Dass Gemeinschaftliches zu einer genossenschaftlichen Überbauung gehört, ist für Ernst Huber klar. Gelegenheit für Begegnungen bieten deshalb die grosse, über alle Stockwerke offene Treppe im fröhlich-orangen Treppenhaus und die Waschküchen auf jeder Etage. An der ersten Mieterversammlung letzten November wurde überdies den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Budget zugesprochen, mit dem sie den Gemeinschaftsraum selber einrichten konnten. Was sie auch flugs taten. Nun stehen neben dem üblichen Mobiliar ein Tischfussballkasten sowie ein Ping-Pong-Tisch für die Spielernaturen und ein Riesensofa zum Fläzen bereit. Seine Partytauglichkeit hat der Raum bereits mehrfach bewiesen.

Ob Eigentums- oder Mietwohnungen: Wenn in Oberengadiner Dörfern wie Samedan gebaut wird, fallen die Preise in der Regel happig aus.

Ernst Huber ist zufrieden. «An der ersten Mieterversammlung waren alle happy», resumiert er. Auch die vereinzelten kritischen Stimmen aus Bevölkerung und Verwaltung, die es zum Projekt gab, sind mittlerweile verstummt. Diese befürchteten eine Ghettobildung, Chaos, Drogen. «Solche Vorurteile zeugen von einer seltsamen Einstellung gegenüber Jungen», kommentiert er knapp. Nach bald einem Jahr Betrieb gebe es keine nennenswerten Probleme, alles laufe sehr gut. Auch die drei Wechsel, die bereits stattfanden, liefen reibungslos ab, via «Buschtelefon» unter den Jungen und Warteliste sind die begehrten Wohnungen ohne Probleme wieder vermietbar.

Für Angela Duschletta und Lorenzo Derungs heisst es im nächsten Jahr schon wieder weiterziehen, da der junge Mann dann 25 wird. «Schade ist das natürlich schon sehr. Aber wir wussten ja von Anfang an, dass wir befristet hier leben», meint seine Partnerin. Genossenschaftliches Wohnen haben die beiden vorher nicht gekannt, hier haben sie es schätzen gelernt. Und sie könnten sich gut vorstellen, auch nach ihrem Auszug wieder so zu wohnen. Ähnliche Angebote dürften sie allerdings kaum finden. Und zwar nicht nur wegen ihres Alters.

Wenige Genossenschaften

Wohnbaugenossenschaften gibt es generell nicht viele in der Region. Aktuell sind es gemäss den verfügbaren Zahlen im ganzen Kanton gut zwei Dutzend mit etwa 750 Wohnungen, von denen etwa vierzig Prozent allein in und um Chur und Landquart zu finden sind. Grössere Gründungen gehen vorwiegend auf Bahnen und Bundesbetriebe zurück, die in den 1940er- bis 1970-Jahren Wohnraum für ihre Angestellten errichteten, unter anderem auch in Samedan, St. Moritz und Scuol. Ansonsten prägen verstreute Klein- und Kleinstgenossenschaften das Bild.

In den letzten Jahren sind im ganzen Kanton weniger als ein Dutzend lokaler Genossenschaftsgründungen zu verzeichnen, die meisten davon für kleine Wohnen-im-Alter-Projekte. So erstellte 2011 in Bonaduz «in buona compagnia – Genossenschaft Wohnen 50+» 26 Wohnungen (vgl. *Wohnen* 7-8/2011), im Unterengadin «Chasa Reisgia» 13 Woh-

nungen. 2014 stellte «Curtin» in Tarasp zwei Gebäude fertig (siehe Kasten). Weitere Projekte sind erst in Planung beziehungsweise im Bau.

Zu wenig schlagkräftig

Soweit, so gut. Dass neue Baugenossenschaften selbst in Höchstpreisregionen wie dem Oberengadin entstehen, ist erfreulich. Für einen wirklich namhaften Beitrag zum preisgünstigen Wohnen reicht ihre Zahl aber nicht. Wie in anderen ländlich geprägten Regionen auch haben die kleineren Bündner Genossenschaften begrenzte personelle Ressourcen und sind zwar gut lokal verankert, aber kaum miteinander vernetzt. Haben sie einmal gebaut, sind sie danach in der Regel nicht weiter aktiv, weiss Jacques-Michel Conrad, Geschäftsführer des Regionalverbands Wohnbaugenossenschaften Ostschweiz. Junge Leute zögen eher weg als sich selber für Genossenschaftsprojekte zu engagieren. Um das vorhandene Know-how zu nutzen und mehr Schlagkraft zu erreichen, will der Regionalverband deshalb eine «Genossenschaft der Genossenschaften» gründen.

Ebenfalls ein Thema: Baugenossenschaften sind für ihre Vorhaben in der Regel auf die Unterstützung der Gemeinden angewiesen, die ihnen vor allem in Form von günstigem Baurechtsland und Darlehen unter die Arme greifen. Eine solche Unterstützung sei aber im Oberengadin nicht immer zu haben, moniert Flurina Bezzola von der dortigen SP-Sektion. Häufiger werde Baurechtsland Einheimischen zum Bau von Eigentumswohnungen oder Häusern abgegeben. Und in Pontresina beispielsweise habe die Gemeinde eine Liegenschaft einer Pensionskasse verkauft, statt sie gemeinnützigen Bauträgern anzubieten. In La Punt-Chamues-ch scheiterte ein grosses genossenschaftliches Vorhaben bis jetzt am Widerstand von Zweitwohnungsbesitzern, die offenbar erfolgreich bei der Gemeinde intervenierten. Weitere Pläne aus anderen Bündner Regionen, die bei der Gemeinde Schiffbruch erlitten, kennt auch Jacques-Michel Conrad.

«Baugenossenschaften sind auf die Unterstützung der Gemeinden angewiesen.»

Und wie weiter?

Wie sich die Situation im Oberengadin entwickeln wird, ist ungewiss. Noch nicht wirklich klar sind die Konsequenzen der 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative, die den Zweitwohnungsanteil auf zwanzig Prozent beschränken will. Indikatoren wie die Anzahl Baugesuche weisen aber darauf hin, dass ihre Bremswirkung nun tatsächlich langsam einsetzt und weniger neu gebaut wird. Gleichzeitig bleiben Erweiterungen und Umnutzungen bestehender Gebäude weiterhin möglich und können altrechtliche Wohnungen in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Zwar gibt es derzeit mehr Leerstände als auch schon, die entsprechenden Wohnungen sind oft aber immer noch überteuert. Auf der anderen Seite ist auch denkbar, dass Leute wegziehen, sofern die Baubranche sich schlecht entwickelt und der Tourismus wegen der Frankenstärke noch mehr kriselt. Wie sich solche Faktoren mittel- und langfristig auf den Mietwohnungsmarkt auswirken, ist derzeit offen.

So oder so aber gibt es ein unschlagbares Argument für den genossenschaftlichen Wohnungsbau: Die langfristig günstigen Mieten dank Verzicht auf Gewinn. Das ist auch Ernst Hubers Fazit, als er mich zurück auf den Zug begleitet. «Genossenschaften sind genau das richtige Modell, um gute und bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Das funktioniert und hilft der Bevölkerung und dem ganzen Tal!»

Curtin: Genossenschaftsbau mit Hindernissen

Foto: zVg.

Die Unterengadiner Gemeinde Tarasp hat bereits vor rund 25 Jahren das Gebiet Curtin am Fusse von Schloss Tarasp ausgeschieden, um das Dorf zu beleben und den Bau von günstigem Wohnraum für ortsansässige Familien und Senioren zu ermöglichen. Gebaut wurden aber lediglich zwei Einfamilienhäuser, bis dann 2011 die Wohnbaugenossenschaft Curtin gegründet wurde. Im Oktober 2014 konnten ihre zwei Häuser samt Annexbau mit vier Studios bezogen werden.

Vor allem die Finanzierung der Überbauung mit relativ wenigen Wohnungen stellte die Wohnbaugenossenschaft vor grosse Herausforderungen. Die Gemeinde unterstützte zwar das Projekt mit einem Darlehen und verkaufte das Bauland zu einem vergünstigten Preis. Zudem erhielt die Genossenschaft Darlehen vom Fonds de Roulement sowie günstige Hypotheken der Graubündner Kantonalbank. Trotzdem musste sie fünf Wohnungen und zwei der Studios verkaufen, um mit dem Erlös die Baukosten zu entlasten. Die beiden anderen Studios und die acht Wohnungen des zweiten Hauses vermietet sie an einheimische Genossenschafter. Mit 2000 Franken für eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung liegt der Mietzins eher im oberen Segment; dafür verfügen die Wohnungen über einen gehobenen Standard und sind vorwiegend mit heimischen, natürlichen Materialien gebaut. Erstellt wurde die Siedlung im Minergie-Standard.