



Bezahlbare Erstwohnungen für die Tourismusdestination Zermatt





Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
 - a. Projektperimeter
 - b. Problemstellung
2. Fragestellung und Zielsetzung
3. Lösungsweg und Schlussfolgerungen

Projektperimeter



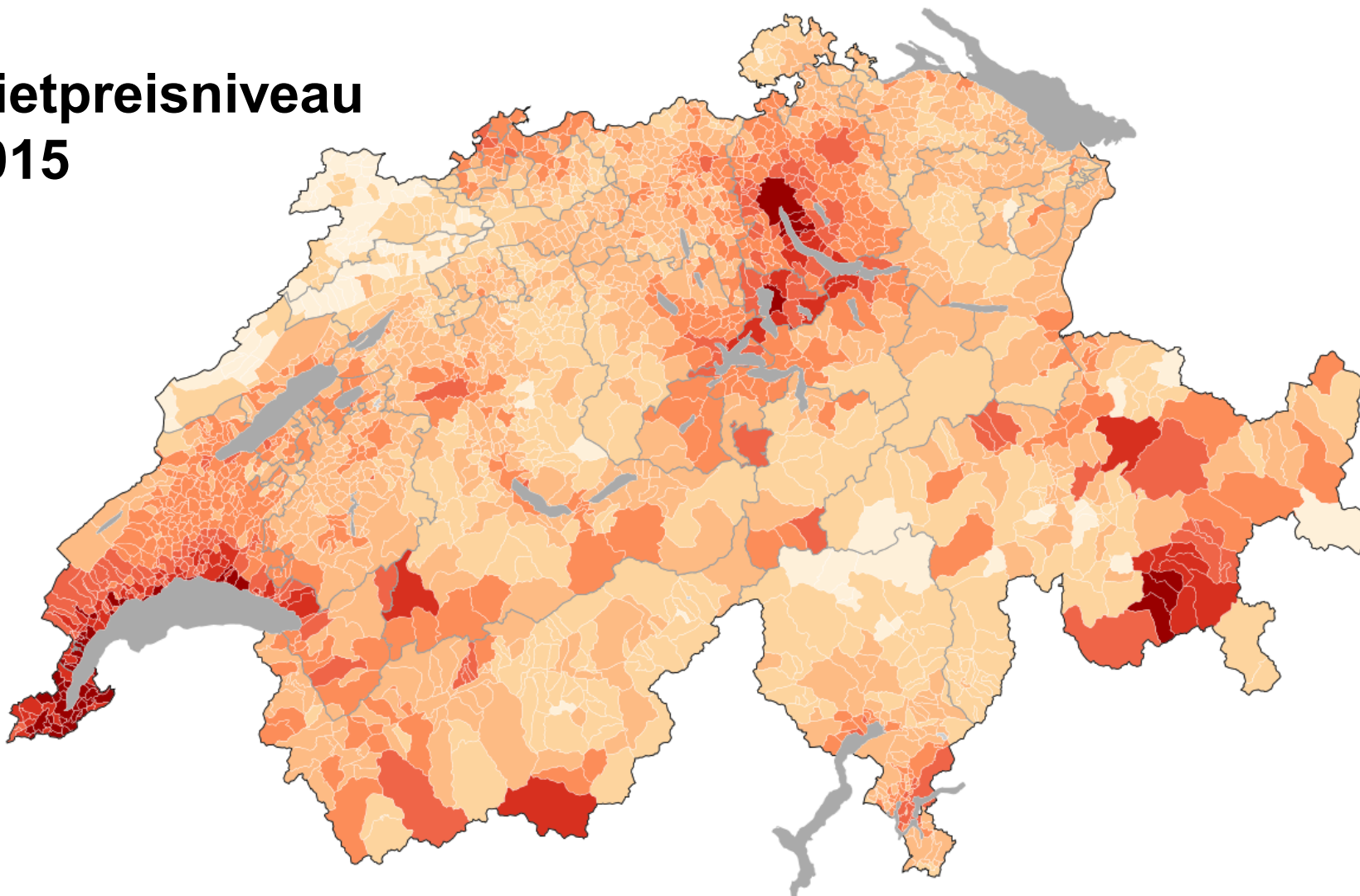


Bodenpreise Zermatt

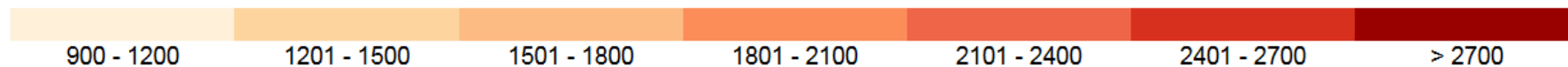
- Ø Bodenpreis: mehrheitlich 1'800 CHF/m² - 2'200 CHF/m²
- Wohnungspreise:
 - altrechtliche Wohnung nicht saniert: Ø 10'000 CHF/m²
 - altrechtliche Wohnung saniert Ø 15'000 CHF/m²)
 - neuste Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen an sehr guter Wohnlage bis zu 25'000 CHF/m²)
 - Erstwohnung nach ZWG: noch wenig verlässliche Daten

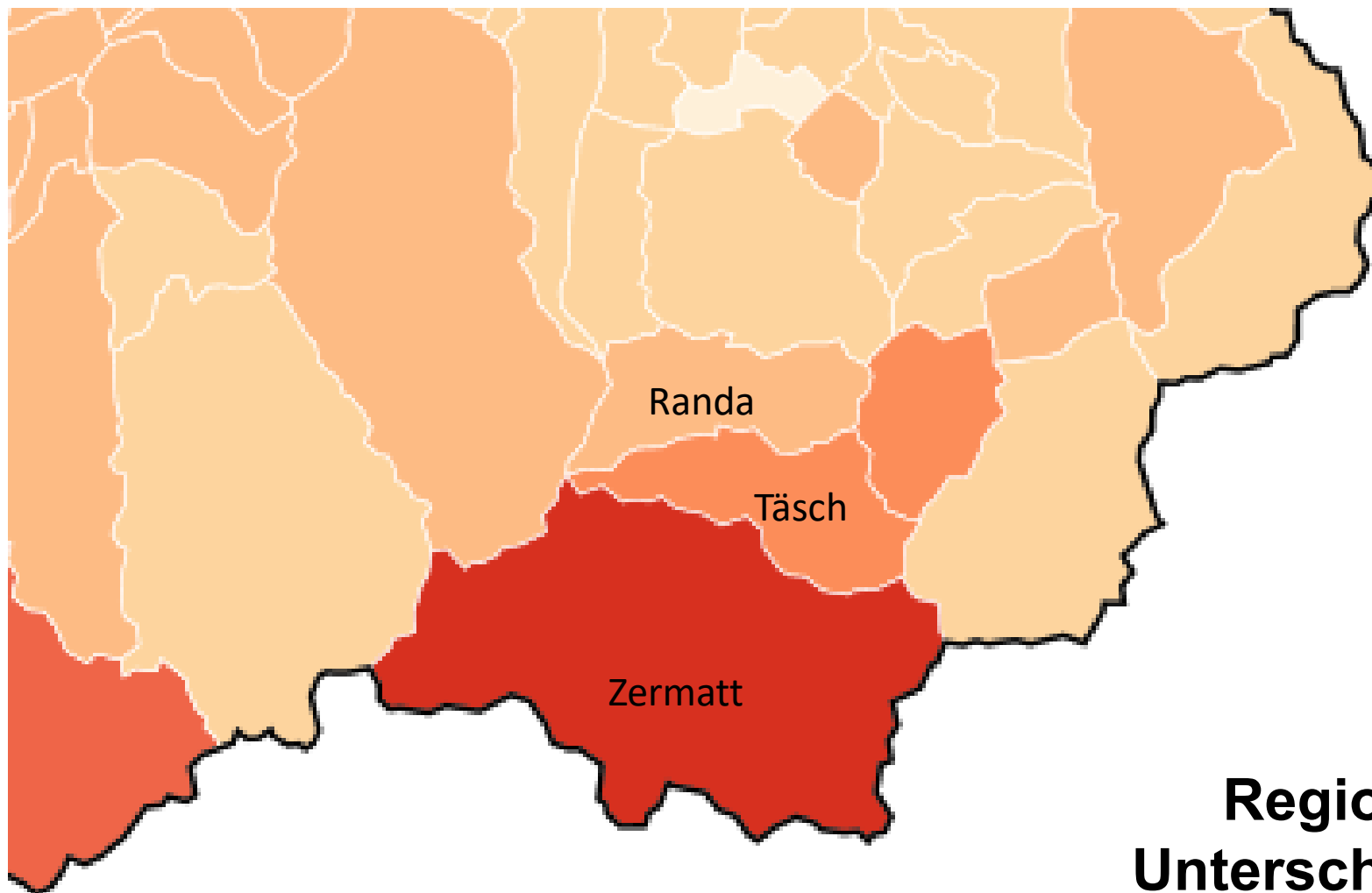


Mietpreisniveau 2015



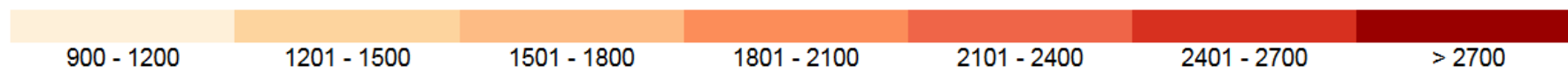
Monatsmiete in Franken für eine mittlere 4-Zimmer-Wohnung





Regionale Unterschiede

Monatsmiete in Franken für eine mittlere 4-Zimmer-Wohnung





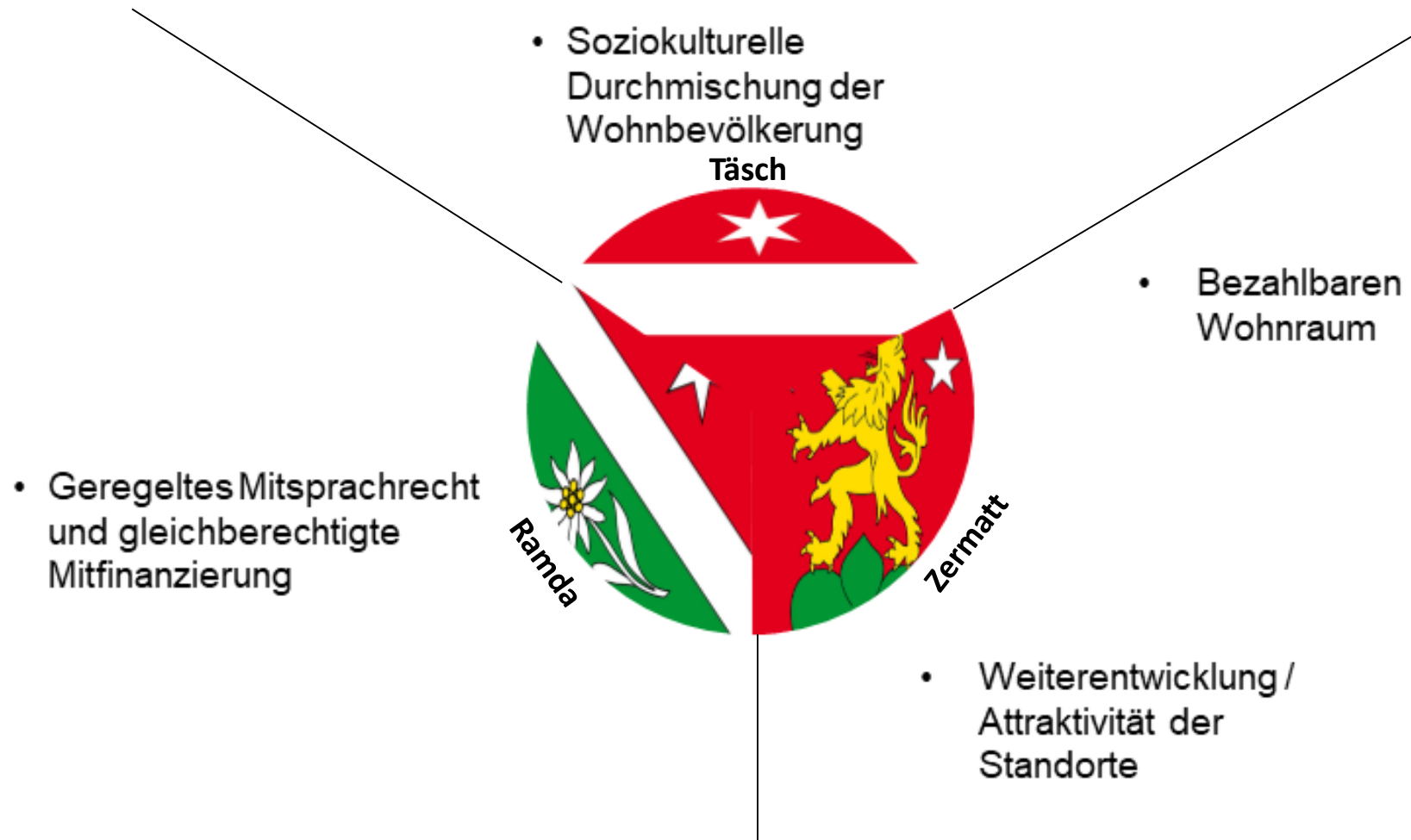
Regional unterschiedliche Ausgangslage und Entwicklung

	Randa	Täsch	Zermatt
Bevölkerung 2015	446	1 222	5'759
Veränderung 2010-2015	+1.8 %	+ 8,5 %	+ 0.7 %
Beschäftigte Total 2014	105	277	6'654
Ausländeranteil	28.3 %	54,5 %	39.6 %

Quelle: BfS <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/regionalstatistik/regionale-portraits-kennzahlen/gemeinden/gemeindeportraits.html>



Bedürfnisse / Interessen der Gemeinden



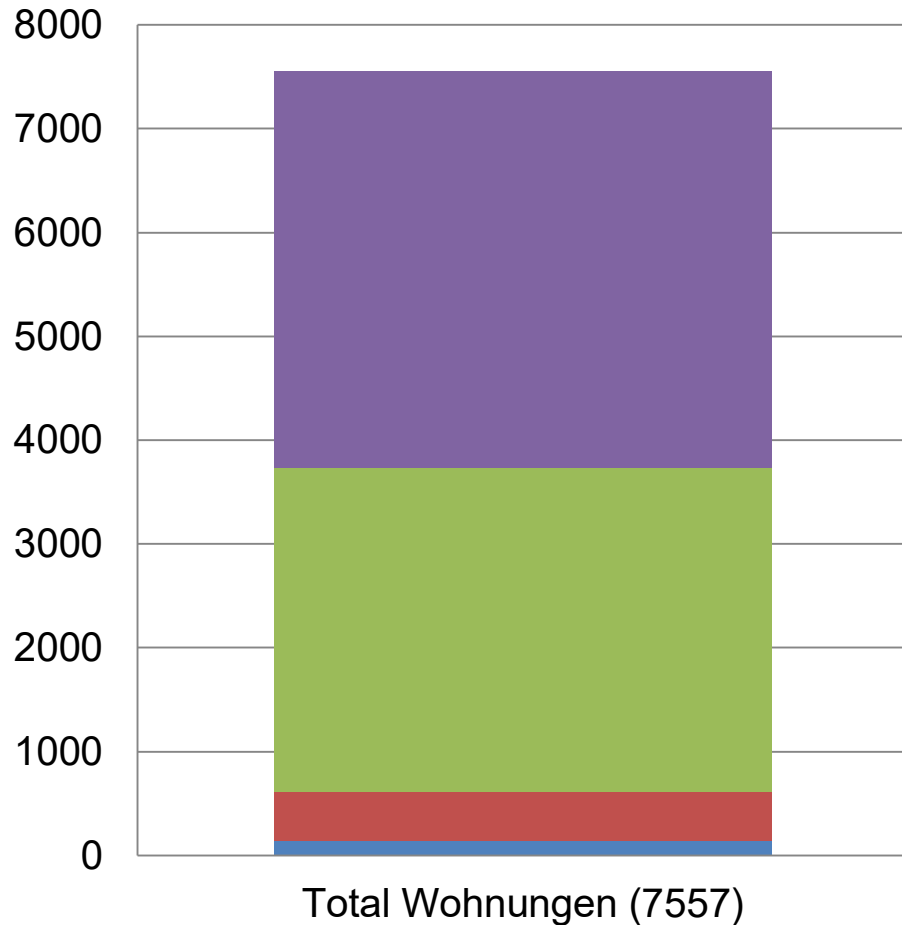


Zweitwohnungsgesetzgebung (ZWG/ZWV)

- 90% altrechtliche Wohnungen (vor ZWG/ZWV)
- Altrechtliche Wohnung → Erstwohnraum hauptsächlich in diesen Wohneinheiten
- Durch ZWG Verschiebung der Nachfrage nach neuen Zweitwohnungen auf verfügbare Ressourcen → altrechtliche Wohnungen → Erosion bezahlbaren Wohnraums



Resultat



- altrechtliche Wohnungen gem. Art. 10 ZWG mit Zweitwohnnutzung (50.62 %)
- altrechtliche Wohnungen gem. Art. 10 ZWG mit Erstwohnnutzung (41.17 %)
- Nutzungsbeschränkung gem. REZB (6.35 %)
- Nutzungsbeschränkung gem. ZWG (1.87 %)



Herausforderung «Bezahlbare Wohnungen»

- Zu wenig bezahlbare Wohnungen für Ortsansässige (z.B. Familien, qualifizierte Arbeitskräfte)
→ bis zu 400 Whg. fehlen
- Hohe Lebenshaltungskosten wegen hohen Mieten
- Wegzug guter Arbeitskräfte, Nachteil bei Mitarbeitersuche
- Umwandlungen von Erst- in Zweitwohnungen verschärfen Situation
- Negative Folgen der demographischen Entmischung und fehlenden Integration (z.B. Schulwesen, öff. Finanzen)
- Zusammenhalt in und zwischen den Dörfern leidet



Zielsetzung Modellvorhaben 2014-2017

Erhaltung & Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
Regionale Lösungsansätze
Stärkere Durchmischung der Gemeinden

Trägerschaft

Bund (ARE, BWO), Kanton (DRE),
Gemeinden Randa, Täsch und Zermatt
Fachliche Begleitung: IC Infraconsult AG



Vertiefte Evaluation der Problemlage

Nach Interviews mit Keyplayern im kommunalen Wohnungsmarkt sowie Analysen und Diskussionen in der Projektgruppe

Stossrichtungen zum Erhalt/Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	Handlungsbedarf in		
	Zermatt	Täsch ³	Randa ³
1. Erhalt von bezahlbaren Erstwohnungen in bestehenden Gebäuden (Verhinderung weiterer Umwandlungen von (altrechtlichen) Erst- in Zweitwohnungen)	akut	Nicht hoch	hoch
2. Schaffung von Erstwohnungen durch ganzjährige Vermietung von nicht oder nur sporadisch genutzten Zweitwohnungen an Ortsansässige	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch
3. Schaffung von Erstwohnungen durch Auflagen/Anreize in Umbau- und Neubauprojekten	hoch	hoch	niedrig
4. Schaffung von Erstwohnungen in speziell zu erstellenden Liegenschaften (Neubauten)	sehr hoch	tief	niedrig



Lösungswege konkretisieren, Lösungen diskutieren und festsetzen, verantwortliche Stelle für Umsetzung bestimmen

- Gemeinschaftsinitiative
- Prüfung regulatorischer Massnahmen und Schaffung von Anreizen
- Information, Sensibilisierung, Ortsmarketing
- Körperschaft für Erhaltung / Schaffung Wohnraum

Gemeinschafts- initiative



«Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist für die Attraktivität einer Wohngemeinde essentiell.»

Mario Fuchs, Gemeindepäsident Täsch



«Von genug bezahlbaren Wohnungen profitieren nicht nur Betroffene, sondern auch Tourismus und Gewerbe.»

Christoph Bürgin, Gemeindepäsident Zermatt



«Nur wenn viele mitziehen, kommen wir im Inneren Mattertal punkto bezahlbare Erstwohnungen wirklich weiter.»

Leo Jörger, Gemeindepäsident Randa



Täsch



Randa



Zermatt



Gemeinschaftsinitiative

«Mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen für Ortsansässige im Inneren Mattertal»



Prüfung regulatorischer Massnahmen und Schaffung von Anreizen

- Revision der kommunalen Reglemente in Zermatt
Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (REZB)
Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (RKZ)
- Täsch und Randa hatten bis anhin keine kommunalen Reglemente zur Eindämmung des Zweitwohnungsbaus, da hier diese Problematik nicht gleich akut besteht.



Reglement über den Erst- und Zweitwohnungsbau (REZB) Homol.: 12.01.2005 (Revision 15.02.2012)

- Erstwohnanteil, der mit Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch gesichert wird
- Einschränkungen Um- und Ausbauten (max. 25% pro Wohnung oder 80m² pro Gebäude)

Reglement über die Kontingentierung von Zweitwohnungen (RKZ) Homol.: 19.12.2007 (Revision 15.02.2012)

- Zweitwohnungskontingent von 850 m² (1'200 m²)



Inhalte der Reglementsrevision

Die Reglementsrevision geht in zwei Punkten über die Inhalte des ZWG/ZWV hinaus

- Mindestanteil an Erstwohnungen bei Abbruch / Neubau und neubauartigen Sanierungen (rechtliche Sicherung bestehenden Erstwohnraums)
- Einschränkendere Bestimmungen betr. Einliegerwohnungen (Anzahl und Grösse)

Verfahrensstand: Vernehmlassungsverfahren Kanton abgeschlossen → Klärung Details zw. Kanton und Gemeinde



Ortsmarketing

- Umfrage Wohnqualitäten der Gemeinden
- Erarbeitung Massnahmenkatalog zuhanden der Gemeinden und als Grundlage für ein gezieltes Ortsmarketing angepasst an kommunale Eigenheiten

Verfahrensstand:

Durch alle drei Gemeinden verabschiedet

→ Umsetzung ab 2019



Wo wohne ich schlau?

Hinweise und Tipps für Neuzuziehende und
Ortsansässige bei der Suche nach Zimmer, Wohnung
oder Haus im inneren Mattertal

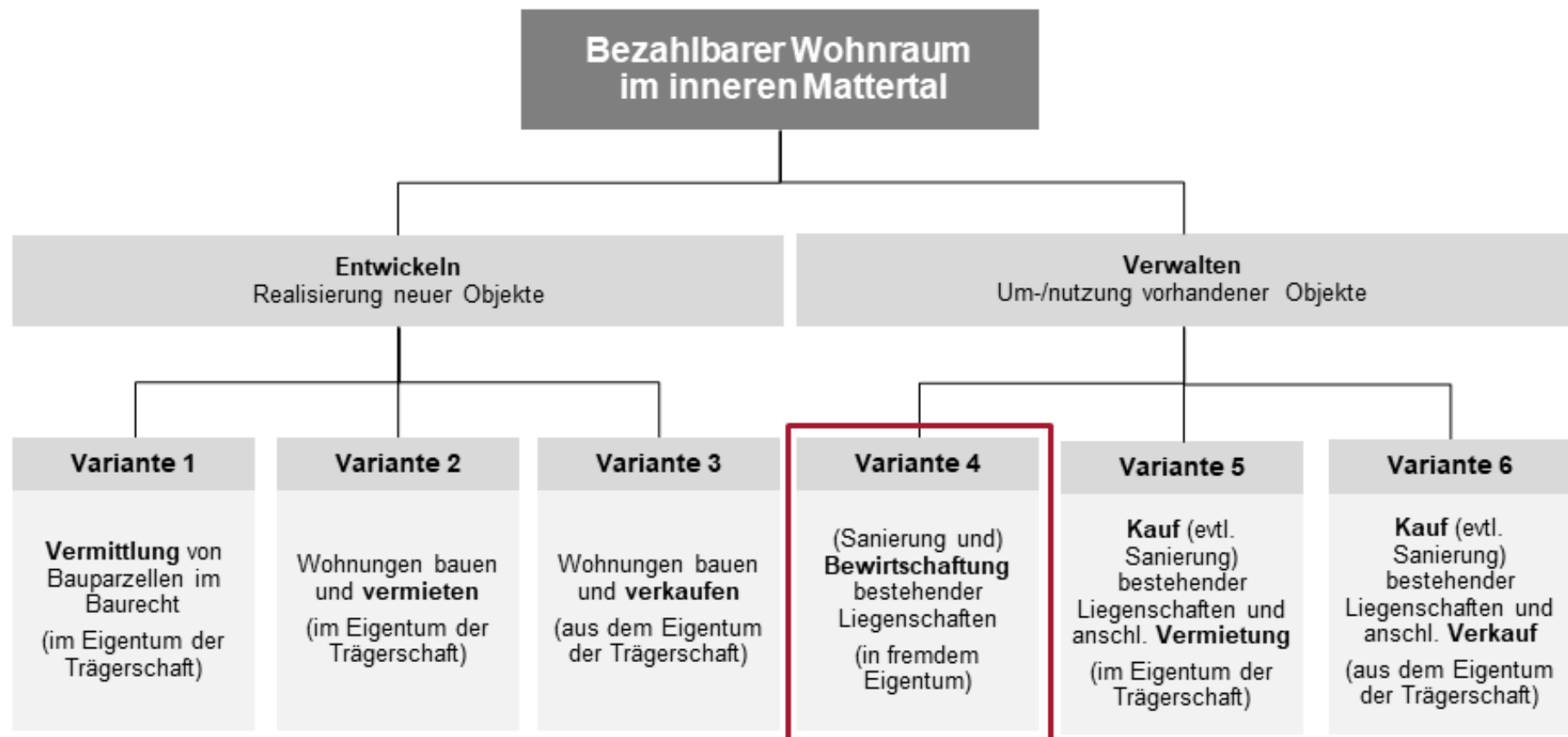


An alle Neuzuziehenden sowie
Wohnungs- und Haussuchenden in
3929 Täsch | 3928 Randa | 3920 Zermatt



Gründung einer Körperschaft

untersuchte Modelle





Geschäftsmodell | Bewirtschaftung und Vermietung

Vermietung, Bewirtschaftung und Sanierung im Bestand (Variante 4)

- **Dienstleistungsangebot:** Wohnungen in fremdem Eigentum werden durch die Körperschaft bewirtschaftet und nach Bedarf im Sonderrecht saniert
- **Sicherheit und Langfristigkeit:** Körperschaft macht mit den Eigentümer langfristige Generalmietverträge (ca. 15 Jahre)
- **Zweckmässige Weiterentwicklung:** Die Körperschaft startet mit einem Mindestbestand an Wohnungen und baut das Portfolio laufend aus.
- **Bezahlbare Wohnungsmieten:** Die Preise richten sich nach der bezahlbaren Miete und die Körperschaft reinvestiert die Gewinne in das Projekt.



Langfristige Geschäftsstrategie | Stufenweises Vorgehen

1. Phase

Var. 4: (Sanierung und) Bewirtschaftung durch **externe Verwaltung** (buy)

In einer ersten Phase sollen bestehende Wohnungen **gemietet** (General-mietverträge) und **weitervermietet** werden, d.h. Verwaltung bestehender Liegenschaften. Eine Verwaltung durch Dritte ist aufgrund geringerer Kosten, grösserer Flexibilität und niedrigeren Risiken zu bevorzugen.

2. Phase

Var. 4: (Sanierung und) Bewirtschaftung durch **interne Verwaltung** (make)

In einer zweiten Phase und nach Erreichen von gewissen Mietvolumen (Schwellenwert ca. 60 Wohnungen) kann die Körperschaft ihre **eigenen Mitarbeiter einstellen**, um eine unabhängige Entwicklung der Körperschaft zu sichern.

3. Phase

Var. 5: Kaufen, Sanieren und Vermieten

Wenn die Körperschaft genug Mittel generiert, kann das **Leistungsangebot erweitert** und die Geschäftsvarianten «Kauf (evtl. Sanierung) bestehender Liegenschaften mit anschliessender Vermietung oder Wiederverkauf» umgesetzt werden.



Gründung einer Körperschaft

Verfahrensstand:

Phase II durch die Gemeinden Täsch und Zermatt genehmigt.
Die Gemeinde Randa hat von einer Teilnahme im weiteren
Projekt abgesehen.



Schlüsse / Lehren

- Schaffung differenzierter Angebote
- interkommunale Herangehensweise an regionale Probleme
- Unterschiedliche Interessen der Projektgemeinden (aufgrund räumlicher Gegebenheiten und Entwicklungen)
- Vertrauen schaffen, Kommunizieren
- Gewinne / Vorteile gerecht zwischen den Gemeinden verteilen
- breite Abstützung in allen Ebenen unabdingbar
- Unsicherheit betr. Marktwirtschaft des Wohnens: Soll und darf eine Gemeinde eingreifen?

Persönliches Fazit

- Wahrnehmung der "Problematik" in den Köpfen angekommen, d.h. Sensibilisierung gelungen.
- Politischer Wille zur Umsetzung noch zaghaft.

