

Zermatt und Täsch wollen vorwärtsmachen

Die Gemeinden Zermatt und Täsch wollen das ursprünglich von Bund und Kanton mitgetragene «Modellvorhaben» für mehr bezahlbaren Wohnraum im inneren Mattertal weiterverfolgen. Als Nächstes soll die Gründung einer Genossenschaft angegangen werden.

Niemand bestreitet es: In der Tourismusdestination Zermatt sind erschwingliche Mehrzimmer-Wohnungen knapp und die Mieten vergleichsweise hoch. Das spüren vor allem Familien mit Kindern. Aber auch die Arbeiterschaft stört sich daran. Nicht selten lassen die hohen Lebenshaltungskosten gute Mitarbeitende wegziehen. Oder sie kommen schon gar nicht hoch ins Mattertal arbeiten. Wegen der «Lohnschmelze in den eigenen vier Wänden», wie ein Interviewter mal sagte. Zudem trägt der angespannte Wohnungsmarkt auch zur demografischen Entmischung bei und erschwert die Integration der ausländischen Wohnbevölkerung.

Breite Auslegung

Wie kann also der Bedarf an erschwinglichen Wohnungen für Ortsansässige im inneren Mattertal besser gedeckt werden? Mit dieser Frage befassten sich die Gemeinden Zermatt, Täsch und Randa seit 2015 im Rahmen eines breit angelegten Modellvorhabens. Sie haben eine «Gemeinschaftsinitiative für mehr Wohnraum zu tragbaren Preisen» gestartet und verschiedene Varianten einer politisch vertretbaren und ökonomisch wirksamen Wohnförderung diskutiert. Nach reiflicher Prüfung haben die drei Gemeinden entschieden, das Modell der genossenschaftlichen An- und Weitervermietung von erschwinglichen Wohnungen weiterzuverfolgen, dies zumindest als ersten Schritt.

Wie funktioniert das?

Eine noch zu gründende Genossenschaft soll im Auftrag von Liegenschaftsbesitzern Wohnungen zur Generalverwaltung übernehmen und zu erschwinglichen Preisen an ortsansässige Haushalte mit beschränktem Einkommen weitervermieten. Dabei verzichtet der Eigentümer auf einen Teil des Mietertrages, indem er regelmässig einen Beitrag in den entsprechenden Sanierungs- und Unterhaltsfonds leistet und die Genossenschaft für die Generalverwaltung seiner Liegenschaft oder Wohnung entschädigt. Im Gegenzug

wird ihm eine Mindestrendite zugesichert. Er braucht sich nicht mehr selbst gross zu kümmern und profitiert von einer professionellen Bewirtschaftung und Werterhaltung seiner Immobilien. Darüber hinaus kann er so ganz konkret etwas für das Gemeinwesen in der Talschaft tun.

Startportefeuille von mindestens zwölf Wohnungen

Gemäss einem von der RW Oberwallis zusammen mit einer Treuhandfirma erstellten Geschäftskonzept kann die genossenschaftliche An- und Weitervermietung wirtschaftlich funktionieren, wenn in einer Startphase mindestens zwölf Wohnungen unter Vertrag genommen und weitervermietet werden. Vorsondierungen bestärken die Gemeinden in der Annahme, dass das Angebot der zu gründenden Genossenschaft bei einzelnen Haus- und Wohnungseigentümern auf Interesse stossen sollte. Gleichzeitig kann damit ein konkreter Beitrag zu preisgünstigem Wohnraum geleistet werden. Erste Hochrechnungen ergeben für den Standort Zermatt für die entsprechenden Wohnungen Mietzinse, die mindestens 15 Prozent unter den üblichen Marktmieten liegen dürften. Je grösser die Wohnung, desto grösser die mögliche Entlastung.

Randa nicht mehr dabei

Die Gemeinderäte von Zermatt und Täsch haben kürzlich beschlossen, als Nächstes die Genossenschaftsstatuten und ein Vermietungsreglement zu erarbeiten. Letzteres soll die Voraussetzungen und Kriterien zur Vermietung von vergünstigtem Wohnraum festlegen. Dessen Ausgestaltung dürfte der einst eine wichtige Rolle für ein definitives Ja oder Nein zur Genossenschaftsgründung spielen. Im Herbst 2019 wollen die Gemeinden darüber befinden können. Der Gemeinderat von Randa hatte sich Anfang Oktober zum Ausstieg aus dem Projekt entschieden, weil es nicht zur Entwicklungsstrategie der Gemeinde passe und diese aktuell andere



Grossinvestitionen zu verkraften habe. «Wir bleiben für die nächste Phase dabei», entschieden die Gemeinderäte von Zermatt und Täsch nach Eingang der etwas enttäuschenden Nachricht aus Randa.

Wohnförderung und Ortsmarketing Hand in Hand

Die Wohnförderung hat nach dem Willen der Gemeinden mit einem gemeinsamen Ortsmarketing einherzugehen. So soll das innere Mattertal als Wohn- und Arbeitsstandort aktiv beworben, Neuzuziehende bei der Wohnsitznahme gut beraten und die Ortszentren aufgewertet werden. In der Summe müsse das innere Mattertal über den Tourismus hinaus besser positioniert und vermarktet werden, sind die Gemeinden überzeugt. Ob die Gemeinde Randa beim gemeinsamen Ortsmarketing mitwirken wird, ist Gegenstand von laufenden Abklärungen.

Was kostet das alles?

Für die nächste Phase hatten Zermatt und Täsch noch vor dem Ausscheiden von Randa Kredite von je CHF 25'000.– gesprochen, um

beim Ortsmarketing vorwärtszumachen und die Genossenschaftsstatuten und ein Vermietungsreglement zu erarbeiten. Stossen diese im Sommer/Herbst 2019 auf ein gutes Echo und wird das Projekt dann fortgesetzt, werden für die Gemeinden in einer zweiten Phase weitere Anschubkosten von total rund CHF 80'000.– anfallen, dies unter anderem für die Anstellung einer geschäftsführenden Fachperson, für das Akquirieren erster Wohnungsverwaltungsmandate sowie für die Fortführung des Ortsmarketings. Zur kapitalmässigen Startausstattung der Genossenschaft werden nach dem vorliegenden Geschäftskonzept CHF 500'000.– benötigt, davon CHF 200'000.– à Fonds perdu und CHF 300'000.– als rückzahlbares Darlehen. Näheres dazu wird im Rahmen der Statutenerarbeitung zu regeln sein. Können dann im ersten Betriebsjahr plangemäss mindestens zwölf Wohnungen unter Generalverwaltung genommen werden, sollte nach dem vorliegenden Konzept das Geschäft zur Verbilligung von Wohnungen eigenwirtschaftlich zum Fliegen kommen.