

# WOHNEN

## Ein Impulsgeber für Berggemeinden

August 2019

Herausgegeben vom Regionalentwicklungsprogramm WIWA in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Oberwalliser Berggemeinden (NOB)

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage und Problemstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Zielsetzung und Nutzen des Impulsgebers .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Allgemeine Informationen zu Wohnraum schaffen in Berggemeinden.....</b>	<b>4</b>
3.1. Beschreibung der Varianten.....	5
3.2. Gesetzliche Grundlage .....	7
3.3. Zuständigkeiten .....	7
<b>4. Mögliche Lösungsansätze für Berggemeinden.....</b>	<b>8</b>
4.1. Wohnbaugenossenschaften.....	8
4.2. Weitere Lösungsansätze aus der Region.....	13
<b>Bezahlbarer Wohnraum in Zermatt .....</b>	<b>13</b>
<b>Gemeinde Stalden schafft Mietwohnungen.....</b>	<b>13</b>
<b>5. Weiterführende Informationen .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Notizen Impulsreferat «Pumera».....</b>	<b>16</b>

## 1. Ausgangslage und Problemstellung

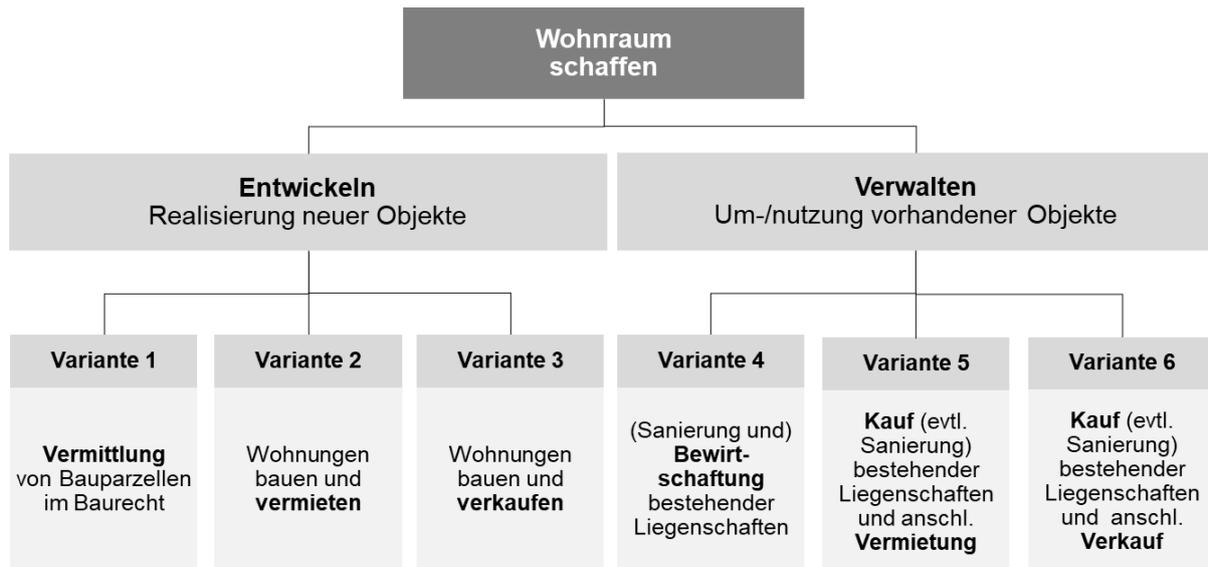
In den Berggemeinden ist moderner Wohnraum knapp. In vielen Fällen sind nur wenige Mietwohnungen vorhanden, viele davon sind zu klein für Familien. Ferienwohnungen werden nicht langfristig vermietet oder entsprechen in vielen Fällen nicht den Bedürfnissen und Ansprüchen an einen Hauptwohnsitz. Gleichzeitig existieren in zahlreichen Berggemeinden leerstehende oder zum Verkauf stehende Wohnungen, die sanierungsbedürftig sind. Eine Herausforderung stellt dabei auch die Bausubstanz dar, die häufig nicht umgestaltet werden darf (Dorfkern, Weiler). Weiter gibt es Wohnungen, die über grössere Erbgemeinschaften blockiert sind – entweder weil sie nicht agieren können oder wollen oder auch weil das Erbe stark fragmentiert ist und nur durch einen Zusammenschluss mehrerer Einheiten eine Modernisierung möglich wäre. Mietwohnungen in guter Qualität sind entscheidend, damit eine Berggemeinde vom Wirtschaftswachstum und von der Zuwanderung auswärtiger Fachkräfte profitieren kann.

## 2. Zielsetzung und Nutzen des Impulsgebers

Der vorliegende Impulsgeber ist als Orientierungshilfe für Berggemeinden konzipiert. Er beginnt mit einer kurzen Einführung in die Thematik und in die gesetzliche Grundlage im Kanton Wallis. Im Hauptteil liefert der Impulsgeber einen Überblick über potenzielle Lösungsansätze für Gemeinden, die bezahlbaren und zeitgemässen Wohnraum schaffen wollen. Die Gemeinden können dabei Bauland verfügbar machen, selber bauen/modernisieren oder aber Anreize für Private schaffen.

### 3. Allgemeine Informationen zu Wohnraum schaffen in Berggemeinden

Wohnraum in den Berggemeinden zu schaffen ist eine vielseitige Aufgabe. Unter Kapitel 3.3 wird die Rolle der Gemeinde kurz thematisiert. In diesem Impulsgeber wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde eine aktive Rolle in der Schaffung von Wohnraum einnimmt. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten, entweder werden Wohnobjekte neu entwickelt oder vorhandene Objekte werden um-/genutzt:



In beiden Möglichkeiten gibt es mehrere Untervarianten. Diese werden nachfolgend beschrieben. Je nach Gegebenheiten empfiehlt sich die eine oder andere Variante. Auch eine Mischvariante kann durchaus erstrebenswert sein.

#### Notizen

---



---



---



---



---



---

### 3.1. Beschreibung der Varianten

Grundsätzliche Ausrichtung	Entwickeln			Bewirtschaften (Verwalten)		
	Erstellung oder Erwerb von Objekten im Eigentum der Trägerschaft			Um-/Nutzung und Bewirtschaftung vorhandener Objekte im Fremdeigentum		
<b>Voraussetzungen</b> müssen zur Weiterverfolgung der jeweiligen Variante gegeben sein	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leere oder unternutzte Bauparzellen (Innenentwicklungspotentiale)</li> <li>- Vorhandenes (erschlossenes) Bauland im Gemeinde- oder Privatbesitz</li> <li>- Rechtl. Bestimmungen (Verhinderung des gewinnbringenden Weiterverkaufs; Zweckentfremdung etc.)</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leerstehende und/oder verfügbare Wohnungen</li> <li>- Sanierungsbedürftige Wohnungen</li> <li>- Zum Verkauf stehende einzelne Wohnungen oder Gebäude</li> <li>- Rechtliche Bestimmungen (Verhinderung des gewinnbringenden Weiterverkaufs; Zweckentfremdung etc.)</li> </ul>		
<b>Varianten</b>	<b>Variante 1</b> Entwickler-/Investoren-Case	<b>Variante 2</b> Trägerschaft als Investor	<b>Variante 3</b> Mezzanin-Investor (Zwischeninvestor)	<b>Variante 4</b> Generalmieter-Case	<b>Variante 5</b> Investor mit Immobilienportfolio	<b>Variante 6</b> Mezzanin-Investor mit Re-Development
<b>Modell</b>	Gemeinnütziger Wohnungsbau		Subventionierter Wohnungsbau	Generalmieter mit aktiver Marktsteuerung über die Mieten (je nach Marktanteil)	Körperschaft als Investor; Aufbau eines Portfolios inkl. Bewirtschaftung	
<b>Kurzbeschreibung</b> Grundsätzliche Ausrichtung zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum	<b>Vermittlung von Bauparzellen im Baurecht;</b> Boden im Besitz der Körperschaft; Baurecht ist mit Auflagen zur Nutzung/Vermietung/Verkauf der Wohnungen verbunden, dafür niedrigerer Baurechtszins.	<b>Wohnungen bauen und vermieten</b> im Eigentum einer Trägerschaft durch Kauf oder Bau (Landerwerb durch Trägerschaft)	<b>Wohnungen bauen und verkaufen</b> aus eigenem Besitz der Trägerschaft	<b>Verwaltung (evtl. Sanierung) bestehender Liegenschaften</b> in fremdem Eigentum (Verwaltung, Administration/Vermietung und evtl. Restaurierung/ Sanierung (auf Kosten der Eigentümer; Whg. wird zur Verfügung gestellt)	<b>Kauf (evtl. Sanierung) und Vermietung von Objekten</b> in eigenem Besitz der Trägerschaft	<b>Kauf (evtl. Sanierung) und Verkauf von Objekten</b> aus eigenem Besitz der Trägerschaft
<b>Risiken</b> Allgemeine Einschätzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtliche Verpflichtung (Trägerschaft, Eigentümer, Investor)</li> <li>- Deckung des Finanzbedarfs</li> <li>- Je nach Lage und Zerstückelung hoher Planungsaufwand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoher Kapitalbedarf</li> <li>- Geeignete (lokale) Partner finden zur Entwicklung</li> <li>- Rasche Verfügbarkeit der Wohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtliche Bindung</li> <li>- Kontrolle über Bauobjekte</li> <li>- Starker Markteingriff/Überwachung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anreiz der Wohnungsbesitzer nicht gegeben</li> <li>- Mehrj. Verpflichtung</li> <li>- komplex</li> <li>- Hoher Investitionsbedarf</li> <li>- Sehr unterschiedliche, bauliche Zustände</li> <li>- Einheitliche Handhabung vs. individuelle Vereinbarungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deckung des Finanzbedarfs</li> <li>- Hoher Sanierungsaufwand</li> <li>- Heterogene Verteilung über die drei Gemeinden (Aufwand)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtliche Bindung möglich</li> <li>- Kontrolle über Bauobjekte</li> <li>- Starker Markteingriff/Überwachung</li> </ul>

<p><b>Chancen</b> Allgemeine Einschätzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktiv für Investor, wenn Baurechtszins niedrig ist und von der Trägerschaft ein Generalmietvertrag aufgestellt wird.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alternative Geldanlage (mit heutigen tiefen Zinsen interessante Anlage)</li> <li>- Vereinfachte Komplexität (gleicher Besitzer, Vermieter und Bauzustand)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire Eigentumswohnungen auf den Markt bringen, um Mittelstand in der Region zu behalten (Steuersubstrat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gute Bonität des Generalmieters der Körperschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investitionen im tiefen Zinsniveau möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mittelstandsbildung durch Eigentum</li> <li>- Gewinnerwirtschaftung (Erwerb günstiger gesamter Bauten und Weiterverkauf von Einzelwohnungen)</li> </ul>
<p><b>Benötigte Informationen zur Erstbeurteilung und Variantenprüfung</b> Abzuklären für die als realistisch erklärte Varianten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfügbare Parzellen; Eigentumsabklärungen</li> <li>- Rentabilität (z.B. zusammenhängende Flächen, Lage, Mindestausnutzung)</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit (Baurechtszins)</li> <li>- Kapitalbedarf und -beschaffung für Bodenkauf</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Rechtliche Bestimmungen (allfällige Einschränkungen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besitzverhältnisse des Bodens (Ortsansässige oder Externe)</li> <li>- Wohnungen (Anzahl, Grössen, Preise, Verfügbarkeit)</li> <li>- Verkaufsbereitschaft der Eigentümer (Konditionen)</li> <li>- Rentabilität aus Prozesssicht (z.B. Anzahl Eigner)</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit</li> <li>- Etappierung/Zeitpunkt der Verfügbarkeit:</li> <li>- Rechtliche Abklärungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verfügbares Bauland im Privat- od. Gemeindebesitz</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit</li> <li>- Rechtliche Situation (Veräusserungsverbot, Nutzungsbeschränkung, Vorkaufsrecht etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erst-/ Zweitwohnungsstrukturen</li> <li>- Eigenerstrukturen der Wohnobjekte (z.B. Heterogenität, Erbengemeinschaft)</li> <li>- Anzahl Mietwohnungen und Mieterstrukturen/-wechsel</li> <li>- Geschäftsmodell (Verwaltungsaufwand, Kostenersparnis für Eigentümer, Lage der Wohnungen etc.)</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit</li> <li>- Rechtliche Abklärungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl zum Verkauf stehende Wohnungen</li> <li>- Leerstehende/-werdende Wohnungen (z.B. Altersstrukturen)</li> <li>- Geschäftsmodell (Verwaltungsaufwand, Kostenersparnis für Eigentümer, Lage der Wohnungen etc.)</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit</li> <li>- Rechtliche Situation (Veräusserungsverbot, Nutzungsbeschränkung, Vorkaufsrecht etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl zum Verkauf stehende Wohnungen</li> <li>- Trägerschaft</li> <li>- Finanzierung/Tragbarkeit</li> <li>- Rechtliche Situation (Veräusserungsverbot, Nutzungsbeschränkung, Vorkaufsrecht etc.)</li> </ul>

### 3.2. Gesetzliche Grundlage

Gestützt auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) kann der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum sowie die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus fördern. Auf der Grundlage des Gesetzes über die Regionalpolitik vom 12. Dezember 2008 unterstützt der Kanton Wallis Gemeinden mit spezifischen Problemstellungen des Berggebiets und des ländlichen Raums mit gezielten finanziellen Massnahmen.

Ebene	Rechtliche Grundlagen
Bund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21.03.2003</li> <li>• Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26.11.2014</li> </ul>
Kanton Wallis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesetz über die Regionalpolitik vom 12.12.2008</li> <li>• Verordnung zum Gesetz über die Regionalpolitik vom 09.12.2009</li> <li>• Beschluss über die Wohnbauhilfe vom 03.03.2010</li> <li>• Beschluss zur Festsetzung der Gebühren in der Wohnbauförderung vom 23.02.1994</li> <li>• Gesetzes über das Wohnungswesen vom 30. Juni 1988</li> </ul>

### 3.3. Zuständigkeiten

**Per Gesetz hat die Berggemeinde keine Verantwortung Wohnraum zu schaffen.** In verschiedenen Gemeinden der Schweiz und auch im Oberwallis kam jedoch die Notwendigkeit auf, eine aktive Rolle in der Schaffung von Wohnraum einzunehmen. Die Gemeinde nahm entweder die Rolle ein, als:

- **Initiant:** Die Gemeinde lanciert ein Projekt und führt dies dann meist in eine Körperschaft über, die sich der Umsetzung annimmt.
- **Betreiber:** Die Gemeinde baut ein bestehendes Gebäude um und vermietet Wohnungen selber.
- **Unterstützer:** Die Gemeinde begleitet die Projekte von Wohnbauten im öffentlichen Interesse (z.B: Genossenschaften), indem Bauparzellen verfügbar gemacht oder im Baurecht abgegeben werden.
- **Finanzgeber:** Die Gemeinde finanziert die Schaffung von Wohnraum unter bestimmten Bedingungen mit.

Die Rolle ist abhängig von den Voraussetzungen in der Gemeinde (siehe Kapitel 3.1). In allen Rollen war die Kommunikation mit der Bevölkerung eine zentrale Aufgabe der Gemeinde und musste von Beginn systematisch und fokussiert angegangen werden.

## 4. Mögliche Lösungsansätze für Berggemeinden

### 4.1. Wohnbaugenossenschaften

Genossenschaften sind Zusammenschlüsse von natürlichen oder juristischen Personen, die gleiche oder ähnliche Ziele (zum Beispiel wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Interessen) verfolgen. Schweizweit gelten Wohnbaugenossenschaften als Erfolgsmodell für bezahlbaren Wohnraum mit modernem Ausbaustandard. Im Oberwallis gibt es jedoch noch kaum Wohnbaugenossenschaften.

Das Ziel solcher Wohnbaugenossenschaften ist es, guten und preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zur Verfügung stellen zu können. In den meisten Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer und tragen die Verantwortung für die ganze Genossenschaft mit. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als «dritten Weg» zwischen Miete und Wohneigentum.

<p><b>Vorteile</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefere Mietzinsen als im übrigen Wohnungsmarkt.</li> <li>• Hohe Wohnsicherheit: Mitglieder der Genossenschaft haben ein Wohnrecht und man kann ihnen die Wohnung nicht einfach kündigen.</li> <li>• Mitbestimmung und Mitgestaltung</li> <li>• Aktives Gemeinschaftsleben mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen möglich, aber nicht zwingend</li> <li>• Für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft ist kein grosses Eigenkapital nötig</li> <li>• Keine Spekulation möglich (nur Fusion mit oder Verkauf an gemeinnützige Institution)</li> </ul>
<p><b>Nachteile</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• moderate Verzinsung, aber keine max. Gewinnmaximierung möglich</li> <li>• Weniger interessant für Investoren, Banken und Pensionskassen</li> <li>• (in jetziger Tiefzins- und Negativzinsen nicht zwingend uninteressant)</li> <li>• Kein Weiterverkauf der Liegenschaften von Genossenschaften</li> </ul>

## Fallbeispiel Pumera

Im Bergdorf Domleschg am nördlichen Dorfrand entsteht eine Überbauung auf einer Parzelle der Gemeinde mit 2'851 Quadratmetern. In der fusionierten Gemeinde im Graubünden leben rund 2'000 Einwohner.

<p><b>Konzept</b></p>	<p>Die Gemeinde hat die Parzelle, die als Landwirtschaftszone ausgewiesen war, in Bauland umgezont. Der Plan der Gemeinde war es, die Parzelle aufzuteilen sowie in Einzelparzellen zu verkaufen. Daraufhin machten sich Einwohnerinnen und Einwohner für ein gemeinnütziges genossenschaftliches Projekt stark. Es wurde ein Verein gegründet, der nach einem Jahr in eine Genossenschaft überführt wurde.</p> <p><b>Eckdaten des Projekts:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 22 Wohneinheiten</li> <li>• 2.5 bis 6.5 Zimmer-Wohnungen</li> <li>• Mietzinsberechnung auf Basis der Kostenmiete: Finanzierungskosten gem. aktuellem Referenzzinssatz Betriebsquote von 3.5% (1.5% Amortisation, 1% Erneuerungsfonds, 1% übriger Betriebsaufwand)</li> </ul>
<p><b>Meilensteine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Januar 2016: Gründung Übergangverein</li> <li>• Januar 2017: Gründung Wohnbaugenossenschaft</li> <li>• 2017/2018: Arealplanrevision</li> <li>• Sommer 2018: Beginn der Projektierung</li> <li>• Herbst 2019: Vorprojekt; noch 2 von 22 Wohnungen frei</li> <li>• Frühjahr 2020: Baubeginn</li> <li>• 2021: Bezug der Wohnungen</li> </ul>
<p><b>Kosten und Finanzierung</b></p>	<p>Bei den Baukosten hängt sehr viel von der Projektierung und der Wahl der zu verwendenden Materialien ab. Die Arealplanrevision wurde durch den Architekten gedeckt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealplanrevision: CHF 20'000</li> <li>• Bauland: CHF 997'000</li> <li>• Vorbereitungsarbeiten: CHF 100'000</li> <li>• Gebäude nach Volumen berechnet: CHF 7'168'000</li> <li>• Umgebung: CHF 150'000</li> <li>• Baunebenkosten: 166'600</li> <li>• Einstellhalle: CHF 540'000</li> </ul>
<p><b>Projektorganisation</b></p>	<p>Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine Stimme, unabhängig vom eingebrachten Beitrag. Als Anreiz für die Mitgliedschaft verdoppelte sich der Beitrag, sofern vor der Gründung der Genossenschaft ein Schein gezeichnet wurde (80% verzichteten auf die Verdopplung).</p> <p><b>Eckdaten der Genossenschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 84 Mitglieder nach weniger als zwei Monaten (Ziel: mind. 35 Mtg.)</li> <li>• Höhe Mitgliederbeiträge ist selber bestimmbar (mind. CHF 500 bis max. CHF 100'000)</li> <li>• Beiträge werden beim Austritt aus der Genossenschaft</li> </ul>

	<p>zurückbezahlt</p> <p><b>Organe der Wohnbaugenossenschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitgliederversammlung</li> <li>• Vorstand mit fünf Mitgliedern</li> <li>• Geschäftsprüfungskommission mit drei Mitgliedern</li> <li>• Baukommission mit sechs Mitgliedern</li> <li>• Begleitgruppe</li> </ul> <p>Nach Eintritt in die Genossenschaft wird der Genossenschaftsanteil verzinst (aber frühestens ab Vermietung/keine Verzinsung in der Bauphase). Sobald eine Wohnung reserviert wird, muss die entsprechende Person einen Drittel des Pflichtanteils der Wohnung nachzahlen. Auch dieser Betrag wird verzinst. Bei der Miete einer Wohnung erhöht sich der Beitrag mit 10% des Wohnungswerts. Dieser Anteil bleibt unverzinst. Falls der Mieter weniger als 10% bezahlt, wird ein Belastungszins erhoben. Falls der Mieter mehr als 10% bezahlt, wird der Anteil, der die 10% übersteigt, verzinst.</p>
<p><b>Besonderheiten dieses Projekts und Herausforderungen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezahlung der Arealplanrevision</li> <li>• Erhöhung des Landpreises um 15% durch die Gemeinde</li> <li>• Vorgabe: 40% familientaugliche Wohnungen</li> <li>• Reduktion der Pflichtparkplätze (beantragt)</li> <li>• Die vorgesehene Zeit war zu kurz bemessen</li> <li>• Das Durchschnittsalter der Interessenten lag zwischen 45 und 70 Jahren, inzwischen drei Familien mit Kleinkindern</li> <li>• Der Projektleiter wird zu rund 2/3 bezahlt. Ein Teil der Arbeit erledigte er unentgeltlich als Freiwilligenarbeit.</li> </ul>

Urs Chiara  
Präsident und Geschäftsführer Pumera  
chiara@soliwerk.ch

## Notizen

---



---



---



---



---



---

## Fallbeispiel Bieuti, Ernen

Im Bergdorf Ernen im Goms werden acht neue 4½-Zimmer-Wohnungen gebaut. Die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Bieuti entsprechen dem neuesten Standard mit ökologischer Heizung (Holzschnitzel), zwei Nasszellen und Fussbodenheizung. Zu jeder Wohnung kann ein Einstellplatz in der Garage gemietet werden.

<p><b>Konzept</b></p>	<p>Die Idee der Gemeinde war es ursprünglich, günstigen Wohnraum für junge Erwachsene zu schaffen, um der Abwanderung entgegenzuwirken. Der Mietzins der Wohnungen ist kostendeckend. Es gibt keine Gewinnmarge. Mit der Miete werden die Kosten für das Mietobjekt inklusive Hypothekarzins und Erneuerungsfonds gedeckt.</p> <p><b>Eckdaten des Projekts</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 Mietwohnungen (4.5 Zimmer-Wohnungen)</li> <li>• Bruttogeschossfläche 130m<sup>2</sup></li> <li>• Mietpreise: Parterre CHF 1'390.-; 1. Stock CHF 1'350.-; 2. Stock CHF 1'450.-</li> <li>• Nebenkosten CHF 150.-</li> <li>• Parkplatz CHF 100.-</li> <li>• Kein Verkauf geplant (Plan B bei schlechter Auslastung)</li> </ul> <p>In Ernen wurden elf Standorte nach folgenden Kriterien evaluiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besonnung</li> <li>• Aussicht und Umgebungsqualität</li> <li>• Anbindung an Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Verkehr)</li> <li>• Potenzial betreffend Etappierungs- und Erweiterungsmöglichkeit</li> <li>• Voraussichtliche Anlagekosten &amp; entsprechender Landanteil</li> </ul>
<p><b>Meilensteine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010: Machbarkeitsstudie</li> <li>• 2013 Entstehung Projektgruppe</li> <li>• August 2014: Gründung Genossenschaft WOG</li> <li>• Januar 2015: Baubewilligung</li> <li>• 2018: Boden sichern</li> <li>• Anfang 2019: Realisierung von Genossenschaft an Gemeinde</li> <li>• Q1 2019: Suche der Mieter</li> <li>• Mai 2019: 5 Mietwohnungen vermietet</li> <li>• Juni 2019: Spatenstich für 8 4.5 ZW-Mietwohnungen</li> <li>• Mai 2020: Mietwohnungen bezugsbereit</li> </ul>
<p><b>Kosten und Finanzierung</b></p>	<p>Die Banken und Pensionskassen hatten kein Interesse an der Finanzierung der Mietwohnungen im Bergdorf. Daher stimmte die Urversammlung im März 2019 einem Darlehen von CHF 4 Mio. zu. Zudem hat die Gemeinde acht Garagen vorfinanziert.</p> <p><b>Finanzierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlehen von Gemeinde über CHF 4 Mio.</li> <li>• Bank CHF 3'400'000</li> <li>• Eigenmittel CHF 350'000</li> <li>• Wohnbauförderung CHF 250'000</li> </ul> <p><b>Kosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Machbarkeitsstudie: CHF 10'000 (finanziert durch Gemeinde Ernen)</li> <li>• Baukosten: CHF 3'975'634</li> <li>• Land: CHF 135'000</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugesuch und andere Vorbereitung: CHF 40'000</li> <li>• Gebäude: CHF 3'671'350</li> <li>• Umgebungsarbeiten: CHF 37'500</li> <li>• Baunebenkosten: CHF 91'783</li> </ul>
<p><b>Projektorganisation</b></p>	<p>Die Gemeinde Ernen hat das Projekt mit einer Machbarkeitsstudie im Jahr 2010 initiiert.</p> <p><b>Eckdaten der Genossenschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sieben Mitgliedern (der Architekt, ein Vertreter der Gemeinde, der Bodeneigentümer und vier Private)</li> <li>• Die Gemeindepräsidentin präsidiert die Genossenschaft</li> <li>• Mindestbeitrag von CHF 500</li> <li>• CHF 45'000 Genossenschaftskapital</li> </ul>
<p><b>Besonderheiten dieses Projekts und wichtige Erkenntnisse</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Ernen sind bei Baubeginn nur noch drei Genossenschafter im Vorstand (Gemeinde, Bodeneigentümer und ein Privater)</li> <li>• Fachspezialisten müssen bereits bei Projektstart involviert werden. Es sollte mindestens ein Immobilienspezialist Mitglied in der Genossenschaft sein.</li> <li>• Frühzeitige Klärung der Finanzierungssituation ist entscheidend: Nach der Absage von Banken und Pensionskassen wurde das Projekt beinahe gestoppt worden.</li> </ul>

Christine Clausen  
Gemeindepräsidentin Ernen  
christine.clausen@ernen.ch

## Notizen

---



---



---



---



---



---

## 4.2. Weitere Lösungsansätze aus der Region

### **Bezahlbarer Wohnraum in Zermatt**

In Täsch und Zermatt werden mindestens zwölf Mietwohnungen über eine Genossenschaft angemietet und dann weitervermietet. Damit soll bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Romy Biner-Hauser  
Gemeindepräsidentin  
romy.biner@zermatt.ch  
027 966 22 67

### **Gemeinde Stalden schafft Mietwohnungen**

Im Juni 2016 hat die Bevölkerung von Stalden entschieden, das Wohnbauprojekt Unneri Merje mit Baubeginn 2018 umzusetzen. Es wurden zwei Gebäude gebaut. Die Gemeinde hat sechs Wohnungen gekauft. Eine davon wurde bereits verkauft. Für die anderen ist ein Miet/Kauf-Modell vorgesehen.

Egon Furrer  
Gemeindepräsident  
info@regionstalden.ch  
079 326 19 44  
Georg Anthamatten  
Projektumsetzung & Verkauf Heimat Stalden  
info@heimat-stalden.ch  
027 946 30 21

### **Wohnbauförderung und Umbau Pfarrhaus in Blatten**

Die Gemeinde Blatten unterstützt Umbauten und Sanierungen von Erstwohnungen in der Dorfzone mit CHF 30'000. Zusätzlich will die Gemeinde das Pfarrhaus umbauen und zwei Mietwohnungen bereitstellen. Über Letzteres entscheidet die Urversammlung im Dez 2019.

Jean-Christoph Lehner  
Gemeinde- und Bürgerpräsident  
jean-christoph.lehner@blatten-vs.ch  
027 939 12 05

### **Sanierung von Wohnungen im Gemeindeeigentum der Gemeinde Goms**

Die Gemeinde Goms vermietet diverse Wohnungen. In Gluringen wird das Bürgerhaus mit drei Wohnungen saniert.



Wegleitung für Wohnbaugenossenschaften

[www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch)

Siedlungsentwicklung nach Innen – 32 Beispiele für Verdichtung in der Schweiz (Kantone Freiburg, Neuenburg und Wallis)

[www.vs.ch/documents/529400/2380714/Siedlungsentwicklung+nach+innen+-+Leitfaden+2016/09186135-5654-4c49-8a1f-8fa4decb334b](http://www.vs.ch/documents/529400/2380714/Siedlungsentwicklung+nach+innen+-+Leitfaden+2016/09186135-5654-4c49-8a1f-8fa4decb334b)

Schweizer Patenschaft für Berggemeinden, Asylstrasse 74, Postfach 8032 Zürich, Telefon: 044 382 30 80, [info@patenschaft.ch](mailto:info@patenschaft.ch)

[www.patenschaftberggemeinden.ch](http://www.patenschaftberggemeinden.ch)

Schweizerische Gemeinnützige Gesellschaft, Schaffhauserstrasse 7, 8042 Zürich

Telefon 044 366 50 30, Fax 044 366 50 31 [info@sgg-ssup.ch](mailto:info@sgg-ssup.ch)

[www.sgg-ssup.ch](http://www.sgg-ssup.ch)

Accenture – Stiftung, c/o Accenture AG, Fraumünsterstrasse 16, 8001 Zürich

[www.accenture.com/ch-de/company-corporate-citizenship-switzerland](http://www.accenture.com/ch-de/company-corporate-citizenship-switzerland)

