

## Wichtigste Erkenntnisse Nachfrage- und Angebotsstudie

Das Institut für Finanzdienstleistungen IFZ der Hochschule Luzern hat im Zeitraum Juli bis September 2015 eine Studie zur potenziellen Wohnraumnachfrage im Urner Oberland durchgeführt. Ferner wurde der vorhandene und potenziell mögliche Wohnraum in den entsprechenden Untersuchungsgemeinden und zwei Referenzgemeinden in den Seitentälern analysiert. Ziel dieses Projektes ist es, den von Andermatt ausgehenden Wachstumsimpuls optimal zu nutzen und den in der Vergangenheit von Abwanderung betroffenen Gemeinden zu neuem Wachstum und Aufwertung ihrer Dorfkerne zu verhelfen.

### **Die zu erwartende Nachfrage**

Bereits frühere Studien haben die zu erwartenden Beschäftigten- und Personeneffekte des Tourismusresorts Andermatt untersucht. Dabei wurden von bis zu 4'900 (Ecoplan et al., 2008), respektive 3'710 (Ernst Basler und Partner, 2014) neuen Beschäftigten ausgegangen, welche das Tourismusresort Andermatt im Vollbetrieb benötigen würde (inkl. indirekter und induzierter Effekte). Im Rahmen der erneuten Untersuchung der Hochschule Luzern wurden diese Zahlen direkt mit der Andermatt Swiss Alps verifiziert und angepasst.

Im Vollbetrieb des Tourismusresorts Andermatt ist dabei von einer Beschäftigungswirkung von bis zu knapp 1'500 Beschäftigten auszugehen. Diese neuen Schätzungen sind insbesondere deshalb einiges tiefer ausgefallen als die Vorgängerschätzungen, da ein neuer Berechnungsansatz gewählt wurde, welcher auf den effektiven Prognosen der Andermatt Swiss Alps beruht. Zudem befinden wir uns aktuell in einem anderen wirtschaftlichen Umfeld als in den Vorgängerstudien.

Nach Berücksichtigung der Tatsache, dass diese neuen Beschäftigten aufgrund der speziellen Beschäftigtenstruktur auf nahen und preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, wird davon ausgegangen, dass im näheren Wohnperimeter um Andermatt mit einer Wegstrecke von bis zu 30 Minuten eine zusätzliche Nachfrage nach bis zu knapp 1'000 Wohneinheiten entstehen dürfte. Dieser Perimeter konzentriert sich dabei jedoch nicht ausschliesslich auf das Urner Oberland, sondern reicht bis weit ins Urner Unterland oder gar in ausserkantonale Gemeinden wie beispielsweise Airola.

Obschon diese Zahlen als Schätzungen aufgrund aktueller zugrundeliegenden Annahmen zu verstehen sind und wesentlichen Schwankungen unterworfen sein dürften, geben sie ein eindrückliches Bild der zu erwartenden Nachfrage. Der entsprechende Perimeter wird in den nächsten Jahren eine frappante Steigerung der Wohnraumnachfrage erfahren und die einzelnen Gemeinden im Urner Oberland stehen bezüglich des Wohnraumangebots in direktem Wettbewerb mit Gemeinden des Urner Unterlands oder angrenzenden Kantonen.

Dabei dürften wie bereits erwähnt, günstige Klein- und Kleinstwohnungen in der nahen Umgebung von Andermatt gefragt sein. Doch auch mittlere bis grössere Wohnungen, welche sich für etwaige Wohngemeinschaften anbieten, dürften vermehrt gefragt sein. In welchen Gemeinden diese Nachfrage jedoch konkret anfallen wird, hängt insbesondere stark von zwei Faktoren ab. Auf der einen Seite werden sich die neuen Beschäftigten insbesondere in denjenigen Gemeinden niederlassen, welche den geforderten Wohnraum bieten können. Das andere wesentliche Erfolgskriterium ist die Attraktivität der Gemeinde. Auf diese beiden Aspekte wird im Kapitel „Weiteres Vorgehen“ im Detail eingegangen.

### **Das potenzielle Wohnraumangebot**

Das potenzielle Wohnraumangebot in den Gemeinden wurde jeweils in drei Kategorien eingeteilt. Zuerst wurde unmittelbar verfügbarer Wohnraum (Zweitwohnungen, Leerstände) analysiert. Danach wurde das mittelfristige (sanierungswürdige Objekte) und das langfristige (Bauen auf der grünen Wiese) Wohnraumangebot betrachtet.

Dabei fällt auf, dass das grösste Wohnraumpotenzial auf der grünen Wiese besteht, da hier noch viele Landreserven vorhanden sind. Mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung gegen innen und der im Richtplan festgelegten Verdichtung liegt der Fokus jedoch darin, die bestehende Bausubstanz besser auszunützen und die Entwicklung in die Dorfkern zu leiten. Im Rahmen des unmittelbaren und mittelfristigen Wohnraumangebots (ohne Potenzial auf der grünen Wiese) besteht in den untersuchten Gemeinden das Potenzial, für bis zu 400 zusätzliche Personen Wohnraum zu bieten.

Im unmittelbaren Bereich des Wohnraumangebots dürften vor allem Zweitwohnungen entscheidend dafür sein, wie viel Wohnraum angeboten wird. Aktuell wird jedoch davon ausgegangen, dass lediglich einzelne Zweitwohnungsbesitzer dazu gewillt sein dürften, ihr Objekt für eine längere Zeit zu vermieten oder gar zu veräussern. Selbst wenn die Zweitwohnung nicht genutzt wird, dürfte sich die Vermietbereitschaft in Grenzen halten. Zudem hätten die veräusserungsbereiten Zweitwohnungsbesitzer ihre Objekte gemäss übereinstimmenden Einschätzungen mehrerer Sachverständiger vor Ort bereits verkauft. Zusammen mit dem „regulären“ Wohnungsmarkt besteht in der unmittelbar verfügbaren Kategorie deshalb lediglich Potenzial für bis zu knapp 100 Personen.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich der relative Anteil vermiet- oder veräusserungsbereiter Zweitwohnungsbesitzer bei einem Anstieg des Wohnpreisniveaus erhöhen dürfte. Es gilt demnach abzuklären, welche Hürden den Zweitwohnungsbesitzer aktuell daran hindern, seine oftmals selten benutzte Zweitwohnung dem Wohn- und Mietermarkt zuzuführen und diese zu beseitigen.

Bei den sanierungsbedürftigen Objekten wird mehr Potenzial gesehen, da die entsprechenden Gemeinden aufgrund höherer früherer Einwohnerzahlen einiges an nicht oder nur schlecht genutzter Bausubstanz aufweisen. Hierbei dürfte jedoch die Herausforderung darin bestehen, die aktuellen Besitzer dazu zu animieren, Kapital, Zeit und Aufwand zu investieren und das Objekt entsprechend zu sanieren. Zudem sind die Eigentümer aus ideellen und emotionalen Gründen häufig nicht verkaufsbereit.

Die getätigte Angebotsanalyse zeigt, dass neuer Wohnraum wohl insbesondere auf der grünen Wiese entstehen wird. Damit bleiben notwendige Investitionen in den bestehenden Ortskernen jedoch aus. Da diese Entwicklung nicht den Zielen des Modellvorhabens entspricht, wird die Wohnraumentwicklung in heute unüberbauten Bauzonen im Rahmen des Modellvorhabens nicht weiter vertieft.

### **Die Attraktivität der Gemeinden**

Die Gemeinden des Urserentals und oberen Reusstals punkten insbesondere durch kurze Distanzen zu Andermatt und erschwinglichen Wohnraum. Demgegenüber ist die Attraktivität der einzelnen Gemeinden als mittelmässig zu beurteilen. Die grundlegende Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars, Banken oder Bancomaten, Schulen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen ist meistens nur mittelmässig bis schlecht – mit Ausnahme von Andermatt. Es ist hervorzuheben, dass gewisse Gemeinden in einzelnen Bereichen gute Infrastruktur bieten können, jedoch bei Betrachtung sämtlicher Kriterien gegenüber Gemeinden des Urner Unterlands oder im angrenzenden Wallis, Tessin oder Graubünden ins Hintertreffen geraten könnten.

## Wichtigste Erkenntnisse Nachfrage- und Angebotsstudie

Der zeitliche Perimeter von 30 Fahrtminuten um Andermatt zieht sich bis weit ins Urner Unterland (Flüelen) als auch in ausserkantonale Gemeinden (Airolo). Den Gemeinden des Urserentals und des oberen Reusstals muss bewusst sein, dass sie sich mit diesen Gemeinden im Wettbewerb um einen möglichst hohen „Marktanteil“ an der zukünftigen Wohnraumnachfrage in diesem Perimeter befinden. Die Wettbewerbsvorteile der Gemeinden im Urner Oberland bestehen hierbei hauptsächlich in günstigem und nahem Wohnraum.

Bezüglich Attraktivität werden diese Gemeinden nie gänzlich mit der Fülle von Angeboten aus dem Urner Unterland mithalten können. Mit einem entsprechenden Grundangebot und guter Bausubstanz zu erschwinglichen Preisen dürften jedoch einige neue Beschäftigte durchaus in Betracht ziehen, das Oberland dem Unterland vorzuziehen. Gleiches gilt auch für die Gemeinden der Seitentäler bei einer verstärkten Nachfrage aus dem unteren Reusstal.

### Weiteres Vorgehen

Wie im Nachfragekapitel ausgeführt, wird der Projektfortschritt des Tourismusresorts Andermatt in den nächsten Jahren zu einer nicht unwesentlichen Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum in Andermatt selbst und in näherer Umgebung (bis 30 Minuten) beitragen. Dieser räumliche 30-Minuten-Perimeter erstreckt sich jedoch weit ins Urner Unterland, aber auch in ausserkantonale Gemeinden wie Airolo. Damit diese Nachfrage in das obere Reusstal und Urserental gelenkt werden kann, müssen folgende drei Bedingungen erfüllt sein:

- Im Urner Oberland muss genügend attraktiver Wohnraum vorhanden sein, welcher den Bedürfnissen der neuen Beschäftigten entspricht.
- Die Gemeinden des Urner Oberlands müssen bezüglich grundlegender Infrastruktur attraktiver werden, sodass keine massive Verlagerung der neuen Beschäftigten ins Urner Unterland und in ausserkantonale Gemeinden in Kauf genommen werden muss.
- Die Dorfkerne der entsprechenden Gemeinden müssen bezüglich Ästhetik und Begegnungszonen aufgewertet werden.

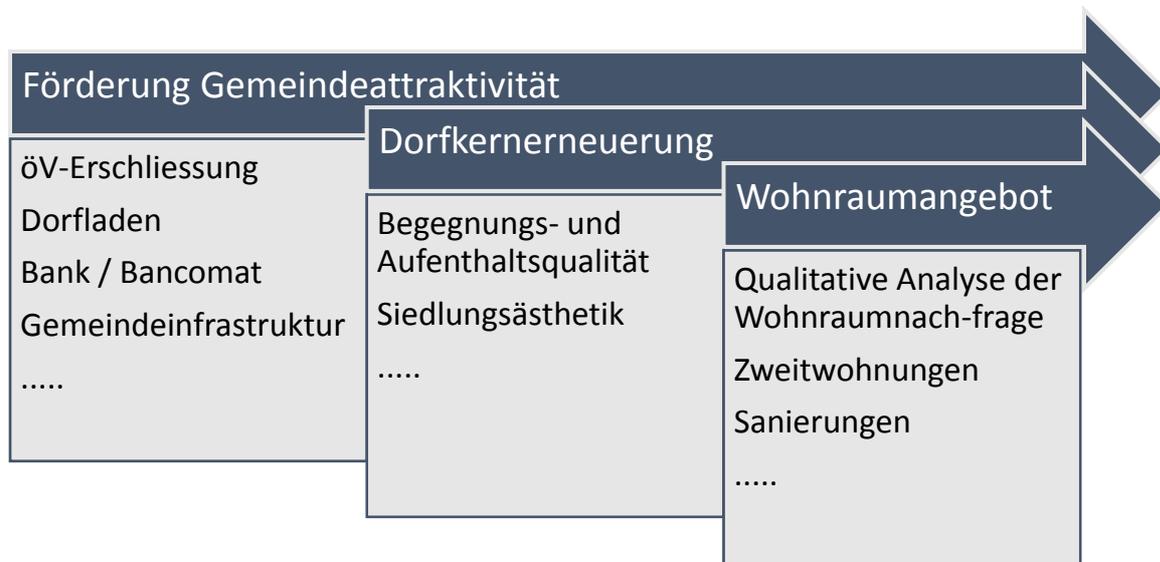
Zur Erreichung dieser drei definierten Ziele wurden in einem zweiten Schritt Handlungsfelder eruiert, welche es mit nachfolgenden Unterprojekten zu behandeln gibt. Dabei ist es durchaus möglich, dass aus einem Handlungsfeld heraus mehrere Nachfolgeprojekte entstehen. Die nachfolgend genannten Handlungsfelder sind als nicht abschliessend zu betrachten und werden nach entsprechenden Inputs der am Workshop (19. November 2015) teilnehmenden Gemeinden ergänzt und angepasst.

Damit die Handlungsfelder verständlich sind, findet sich in nachfolgender Aufzählung je Handlungsfeld das Grobziel, welches mit der Bearbeitung erreicht werden soll:

öV-Erschliessung	Jede Gemeinde soll eine gute Erschliessung an den öffentlichen Verkehr aufweisen.
Dorfladen	Jede Gemeinde soll elementare Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stellen können.
Bank / Bancomat	Jede Gemeinde soll eine Grundinfrastruktur an Banken aufweisen.
Gemeindeinfrastruktur	Grundlegende Gemeindeinfrastruktur wie beispielsweise Schulräume, öffentliche Freizeiteinrichtungen oder Vereinsräume sollen in jeder Gemeinde in einer ausreichenden Masse zur Verfügung stehen.
Begegnungs- und Aufenthaltsqualität	Die Gemeinden sollen durch zentrale Begegnungs- und Aufenthaltsplätze aufgewertet werden.
Siedlungsästhetik	Die Gemeinden sollen eine hohe Siedlungsästhetik aufweisen, sodass sie für zukünftige Wohnraumnachfrager interessant sind.

## Wichtigste Erkenntnisse Nachfrage- und Angebotsstudie

Qualitative Analyse der Wohnraumnachfrage	Die genaue Art der Wohnraumnachfrage soll anhand von Interviews und Vergleichen mit anderen Tourismusresorts klassifiziert werden können.
Zweitwohnungen	Möglichst viele Zweitwohnungen sollen dem Wohnungs- und Mietermarkt zugeführt werden.
Sanierungen	Möglichst viele bestehende Gebäude sollen durch entsprechende Sanierungen wieder dem Wohnungs- und Mietermarkt zugeführt werden.



An diesem Workshop werden je Handlungsfeld folgende Fragen beantwortet:

- Für welche Gemeinden ist dieses Handlungsfeld relevant?
- Welche Gemeinden sind bereit, zur weiteren Bearbeitung dieses Handlungsfeldes personelle Ressourcen zu investieren?
- Wie sollen die Ziele je Handlungsfeld optimal erreicht werden?
- Welche Probleme dürften bei diesem Handlungsfeld auf die Betroffenen zukommen?