

Baugenossenschaften schnuppern Landluft

GÜNSTIGER WOHNRAUM. Lange hatten Wohnbaugenossenschaften ihren festen Platz in den Städten. Heute sind gemeinnützige Bauprojekte auch auf dem Land willkommen – und nötig.

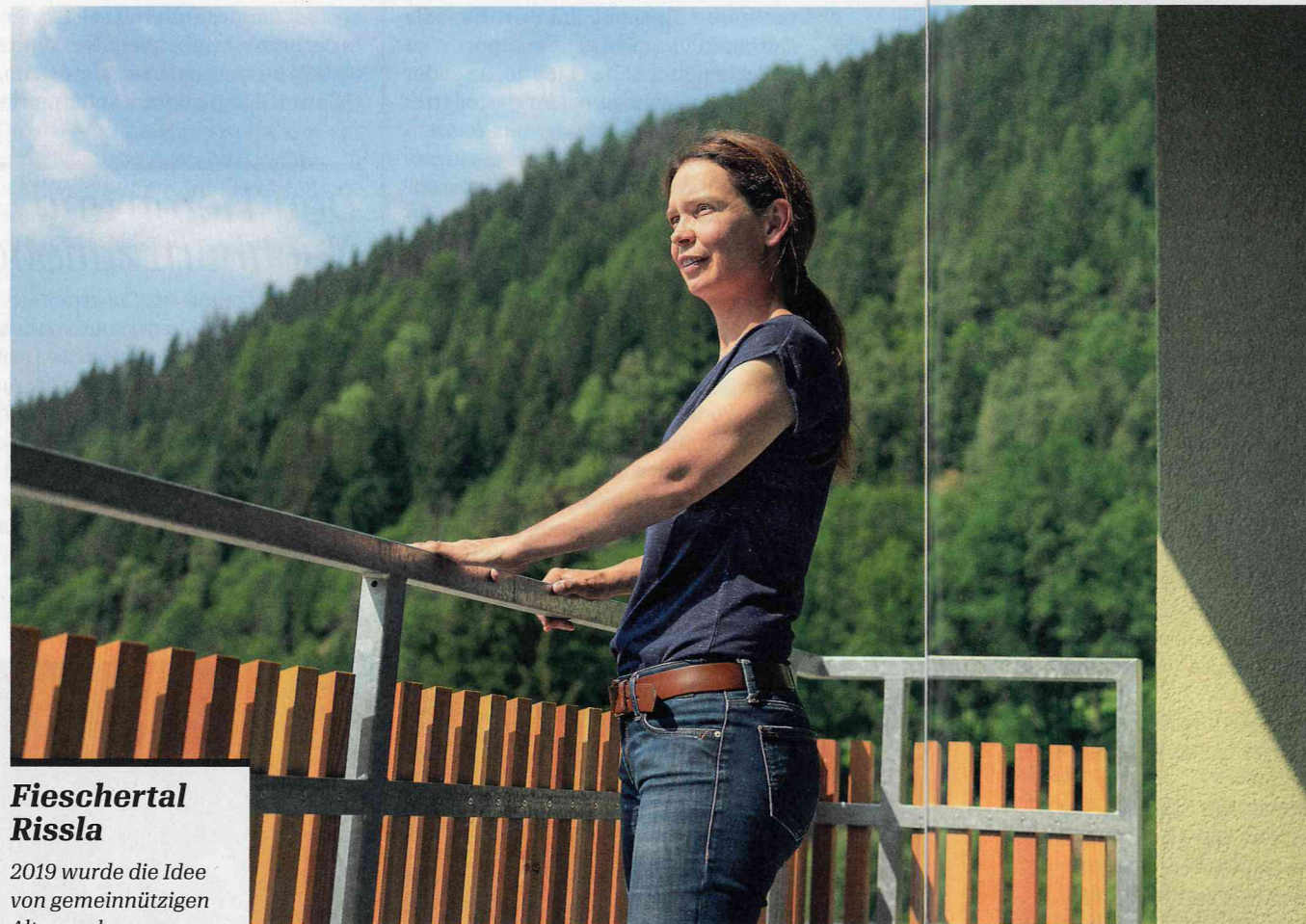
TEXT: ADRIANA MARTI-GUBLER | FOTOS: PEDRO RODRIGUES, ARLETTE HONAUER-FROIDEVAUX UND FRANZ LANDOLT

Baugenossenschaften kennt man vorwiegend aus den Städten. 90 Prozent der genossenschaftlichen Wohnungen liegen laut Bundesamt für Wohnungswesen dort. Der gemeinnützige Wohnungsbau weitet sich jedoch aufs Land aus, auch wenn er zuweilen auf Skepsis stösst. «Leider wird der gemeinnützige Wohnungsbau oft mit Sozialwohnungen gleichgesetzt», sagt Adrian Achermann, Geschäftsführer von Wohnen Schweiz, einem der beiden nationalen Verbände für gemeinnützigen Wohnungsbau.

Bettina Brot, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Fieschertal Rissla, kennt die Vorbehalte gegenüber Baugenossenschaften. Es habe viel Überzeugungsarbeit gebraucht, um die Bevölkerung des Walliser Bergdorfs Fieschertal für den Bau von elf gemeinnützigen Alterswohnungen zu gewinnen. Der Aufwand hat sich gelohnt. Im Sommer haben die ersten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen bezogen. 3,5 Millionen Franken verschlang der Bau. Knapp eine halbe Million steuerten die lokale Bevölkerung und regionale Unternehmen in Form von Anteilscheinen bei.

Private Investoren zögern. Die Bewohner der Alterswohnungen in Fieschertal können auf einen 24-Notrufservice, einen Mahlzeitendienst, Transportfahrten oder auch Pflegedienstleistungen zurückgreifen. Betagte, die auf Unterstützung angewiesen sind, können so länger in der gewohnten Umgebung bleiben. Ein solches Angebot gab es bisher im 300-Seelen-Dorf Fieschertal und auch in der näheren Umgebung nicht. Die Wohnbaugenossenschaft Fieschertal Rissla füllt diese Lücke. Auf private Investoren hätte man wohl lange warten müssen.

Eine weitere Erfolgsgeschichte und ein echtes Bijou sind die Alterswohnungen Beuge in Näfels GL. Die Bausubstanz des denkmalgeschützten Patrizierhauses stammt aus dem Jahr 1415. Mit höchster



Fieschertal Rissla

2019 wurde die Idee von gemeinnützigen Alterswohnungen im Walliser Bergdorf Fieschertal noch skeptisch aufgenommen. Am Ende steuerte die lokale Bevölkerung knapp eine halbe Million bei.



Leistete viel Überzeugungsarbeit für gemeinnützigen Wohnungsbau: Bettina Brot, Präsidentin der Wohnbaugenossenschaft Fieschertal Rissla

Sorgfalt wurden Böden, Wände und Decken restauriert. Entstanden sind zwölf aussergewöhnliche Alterswohnungen und Raum für zwei Gewerbebetriebe. Im Sommer dieses Jahres konnten sich die ersten Seniorinnen und Senioren darin einrichten. Die Investitionskosten schlugen mit elf Millionen Franken zu Buche. Hinter diesem Projekt steht nicht etwa ein schwerreicher Liebhaber historischer Bauten. Die Finanzierung wird von 660 Personen und Organisationen getragen, den Mitgliedern der Genossenschaft Alterswohnungen Linth (GAW Linth).

Die GAW Linth hat die Liegenschaft Beuge 2013 gekauft. Interessenten gab es viele. Die Erbgemeinschaft, in deren Besitz die Liegenschaft war, habe jedoch eine soziale Institution bevorzugt. «Bei einer anderen Trägerschaft wäre das Haus wohl kernsaniert worden, um eine Rendite zu erhalten», sagt Franz Landolt-Hauser, Präsident der GAW Linth. Das kam für die GAW Linth nicht in Frage, obwohl es weniger gekostet hätte als das gewählte Vorgehen, bei dem viel alte Bausubstanz erhalten bleiben sollte. Und trotzdem gibts eine 2,5-Zimmer-Wohnung in der Beuge für moderate 950 bis 1250 Franken plus Nebenkosten. Die GAW

Linth will «preisgünstigen Wohn- und Gewerberman alters- und behindertengerecht errichten, verwalten und vermieten». So hat sie es in ihren Statuten geregelt.

Eine Chance für Landgemeinden. Der Bund unterstützt den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Er ermöglicht gemeinnützigen Bauträgern zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement. 2020 waren es 34,4 Millionen Franken für 892 Wohnungen und im letzten Jahr 50,6 Millionen Franken für 1150 Wohnungen. Zudem gibt es Stiftungen, die den Baugenossenschaften mit zinsgünstigen Darlehen oder mit A-fonds-perdu-Beiträgen unter die Arme greifen.

Adrian Achermann von Wohnen Schweiz unterstreicht die Bedeutung der genossenschaftlichen Wohnbauträger im Immobilienmarkt. «Gemeinnützige Trägerschaften sind in der Regel lokal verankert und ermöglichen Wohnangebote, die auf die Bedürfnisse des jeweiligen Standorts ausgerichtet sind.» Im Bündnerland gibt es genossenschaftliche Initiativen, mit denen Familien- und Alterswohnungen oder auch Wohnungen für junge Leute realisiert wurden. Berggebiete können so der Abwanderung Gegen-



Beuge, Näfels GL

Seit 2022 wird das renovierte Patrizierhaus von Seniorinnen und Senioren bewohnt. Die Erbgemeinschaft zog die GAW Linth privaten Investoren vor. Die Umbaukosten wurden von 660 Personen und Organisationen getragen.



Alters- wohnungen Rosengärtli, Amden SG

Die erfahrene Glarner GAW Linth realisierte 2016 an bester Lage die Überbauung Rosengärtli mit 26 barrierefreien Wohnungen über dem Walensee. Heute leben hier auch Familien zu günstigen Mieten.



Genossenschaftliches Wohnen

Genossenschaftswohnungen sind beliebt. Die Mietzinse sind in der Regel tiefer als im freien Wohnungsmarkt. Denn gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind nicht gewinnorientiert und der Kostenmiete verpflichtet. Sie verrechnen nur so viel, wie die Wohnung effektiv kostet.

Genossenschaftlerinnen können an den Generalversammlungen über alle wichtigen Geschäfte mitentscheiden oder auch Anträge stellen. Ob allerdings Bewohnerinnen und Bewohner Mitglied in der Genossenschaft sein dürfen oder gar müssen, bestimmen die Statuten. Im Allgemeinen be-

schränkt sich die Haftung von Bauträgern auf das Genossenschaftsvermögen. Es lohnt sich aber, die Statuten genau zu lesen, bevor ein Mietvertrag unterzeichnet wird. Die Ausrichtung der gemeinnützigen Bauträger kann sehr unterschiedlich sein. So gibt es Genossenschaften, die ein aktives Gemeinschaftsleben in ihren Siedlungen mit Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen fördern. Wohnen Schweiz hat zudem das Modell «Flexibles Wohneigentum» entwickelt. Damit will der Verband Wohneigentum bezahlbarer machen – und dies auf genossenschaftlicher Basis.

steuer geben. Ländliche Gemeinden zeigen zunehmend Interesse daran, ihre Standortentwicklung auf diese Weise voranzutreiben. Der Vorteil: Genossenschaftliche Bauprojekte belasten die Gemeindekasse nicht.

Auch der ehemalige Gemeindepräsident von Amden SG, Thomas Angehrn, erkannte die Chancen des gemeinnützigen Wohnungsbaus früh. Lange Zeit bestimmte auf der Sonnenterrasse oberhalb des Walensees der Bau von Ferienwohnungen den Immobilienmarkt. Gesucht waren aber Alterswohnungen – und dafür liess sich kein Investor finden. Ein grosszügiges Vermächtnis eines Amdener Bürgers von 3,2 Millionen Franken, mit dem die Stiftung Albert Böni Opawsky errichtet wurde, schuf Abhilfe.

Mehrgenerationenhaus. Die Stiftung, von 2007 bis 2015 präsiert von Thomas Angehrn, kaufte im Dorfzentrum drei Liegenschaften und initiierte so eine Erfolgsgeschichte. In einer ersten Etappe realisierte sie mit eigenen Mitteln ein Geschäftshaus. Für die Alterswohnungen gab sie ihr Land im Baurecht an die GAW Linth ab. Die erfahrene Baugenossenschaft aus dem Glarnerland konnte 2016 die Überbauung Rosengärtli mit 26 barrierefreien Wohnungen fertigstellen. «Seit dem Erstbezug sind alle Wohnungen stets vermietet. Sogar zwei Familien mit Babys leben in der Alterssiedlung, die sich langsam zu einem Mehrgenerationenhaus umfunktioniert», sagt Thomas Angehrn. Auch er ist mittlerweile im Rosengärtli zu Hause. ■



Die Alterswohnungen in Fieschertal sind ein Novum in der Region.