



Bild: Martias Nutt Photography

Das Luxushotel Palace thront über dem idyllischen Dorfkern von Gstaad, wo sich immer mehr reiche Leute aus der ganzen Welt niederlassen. Weil die Immobilienpreise in der Gemeinde so hoch sind, gibt es kaum noch bezahlbare Wohnungen für Einheimische und Arbeitnehmende.

In Gstaad sollen sechzig Genossenschaftswohnungen entstehen

«Das ist Selbsthilfe in ihrer ureigensten Form»

Aufgrund der hohen Immobilienpreise finden Einheimische und Arbeitnehmende in Saanen bei Gstaad (BE) kaum noch bezahlbare Wohnungen. Nun soll ein Genossenschaftsprojekt Abhilfe schaffen. Gemeinderat Martin Hefti, Unternehmer Louis Lanz und Daniel Blumer vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau über die Herausforderungen und Chancen fürs Dorf.

Interview: Patrizia Legnini

Wohnen: Die Gemeinde Saanen, zu der auch der teure Tourismusort Gstaad gehört, steht finanziell gut da. Vor zwei Jahren hat eine Studie aber aufgezeigt, dass die hohen Immobilienpreise einschneidende Auswirkungen auf die Bevölkerung haben. Was für Probleme bringen sie mit sich?

Martin Hefti: Menschen, die hier leben und arbeiten, können sich die Wohnungspreise schlicht nicht mehr leisten; die Meistbietenden sind meistens Auswärtige. Ausserdem gibt es in Saanen nur wenige Mietwohnungen. Die meisten Mieterwechsel passieren unter der Hand. In den letzten Jahren sahen sich gerade junge Familien, aber auch andere Leute gezwungen, in Nachbargemeinden oder weiter entfernte Orte auszuweichen, wo die Preise noch etwas tiefer sind. Sie müssen nach Saanen pendeln.

Louis Lanz: Ein echtes Problem ist auch, dass die lokalen Betriebe grosse Schwierigkeiten haben, Fachkräfte zu finden. Klappt es doch einmal, wissen sie nicht, wo sie die Angestellten und ihre Familien unterbringen können, weil günstige Wohnungen fehlen.

Die Gemeinde profitiert von den reichen und superreichen Menschen aus aller Welt, die in Saanen und Gstaad in luxuriösen Chalets wohnen. Wie stellen Sie sich die Gemeinde in Zukunft vor, wohin soll sie sich entwickeln?

M.H.: Der Wohnungsmangel gehört zur Kehrseite der Medaille. Natürlich sind wir dankbar für die Zugewanderten, die hier wohnen, und auch für die Feriengäste. Die Gemeinde will den Tourismus fördern und pflegen, aber eben auch die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung ernst nehmen. Das Verhältnis muss stimmen; es geht um das gesunde Fortbestehen der Gemeinde. Wir wollen nicht zu einem Dorf werden, das ausserhalb der Saison völlig ausgestorben ist. Im Moment ist das zum Glück noch nicht der Fall.

Mit dem Wohnbauprojekt Ebnitmatte sollen in Gstaad bald sechzig bezahlbare Genossenschaftswohnungen in fünf Doppelhäusern entstehen. Wer wird darin wohnen?

L.L.: Die Wohnungen sollen an Dorfbewohner:innen und an Personen vergeben werden, die hier arbeiten. Damit wollen wir dazu beitragen, Gstaad als lebendiges Dorf zu erhalten. Schon jetzt schrumpfen in einigen Schulhäusern die Schülerzahlen. Die neue Wohnsiedlung wird mitten im Dorf an attraktiver Lage gebaut. Wir wollen so sicherstellen, dass auch in Zukunft noch Leute hier wohnen, die aus ganz normalen finanziellen Verhältnissen stammen. Die Wohnungen richten sich an Familien, aber auch an junge Leute und solche im Pensionsalter. Wir streben einen guten Mix an.

Vor drei Jahren haben Sie das Projekt zusammen mit weiteren Unternehmer:innen initiiert. Weshalb?

L.L.: Das Bauland in Saanen ist knapp, es gibt fast keine Grundstücke mehr, auf denen man etwas Grösseres umsetzen könnte. Zudem verhindern die Baugesetze grosse Bauten. Weil sich die Ebnitmatte für ein grosses Projekt eignet, fokussierten wir von Anfang an auf dieses Stück Land, das der Gemeinde gehört. Diese wollte es vor zehn Jahren eigentlich selbst überbauen, doch erteilte die Bevölkerung dem Projekt eine Abfuhr. Aufgrund der konjunkturellen Lage zweifelte man damals daran, dass es so viele neue Wohnungen braucht. Ausserdem sah man es nicht gerne, dass die Gemeinde beim Bauen die Privaten konkurrenziert. Weil die Gemeinde danach nichts Neues mehr anreissen wollte, sich die Wohnraumproblematik aber verschärfte, fühlten wir Unternehmer uns in der Pflicht, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und einen Beitrag ans Gemeinwohl zu leisten.

Warum wählten Sie für die Umsetzung die Form einer Genossenschaft?

L.L.: Da der Verkauf des Landes an irgendwelche Private vom Souverän sicher nicht bewilligt worden wäre, hatten wir nicht viele andere Möglichkeiten. Aus verschiedenen Gründen entschieden wir uns, keine Stiftung oder gemeinnützige AG zu gründen, sondern eine Unternahmergenossenschaft.

Anfang Dezember hat die Gemeindeversammlung dem Projekt mit 481 Ja- zu 81 Nein-Stimmen zugestimmt. Hat dieses deutliche Resultat Sie überrascht?

L.L.: Schon ein wenig, weil es so etwas bei uns noch nicht gegeben hat. Für die Leute ist das Genossenschaftsprojekt etwas ganz Neues. Dass sie trotzdem hinter dem Projekt stehen können, freut mich sehr.

Tatsächlich sind genossenschaftliche Wohnprojekte im Berner Oberland rar. Wie haben Sie es geschafft, die Stimmbevölkerung vom Projekt zu überzeugen?

Daniel Blumer: Offenbar fühlte sich die Bevölkerung von Anfang an gut informiert. Dazu beigetragen haben sicher die Website und die Infoveranstaltungen, welche die Projektgruppe organisiert hat. Geholfen hat aber auch, dass sich alle politischen Parteien hinter das Projekt stellten. Persönlich war ich davon beeindruckt, dass sich in Saanen kein Rechts-Mitte-Links-Graben bildete, wie es beim The-

«Der Wohnungsmangel gehört zur Kehrseite der Medaille.»

Zu den Personen



Bild: Wohnen

Martin Hefti (links) und **Louis Lanz** (rechts) sind Mitglieder der Projektgruppe BG Ebnitmatte. Lanz (FDP) gehört zu den Unternehmern, die das Projekt vor drei Jahren initiiert haben. Als Gemeinderat (SVP) vertritt Hefti in der Projektgruppe die Gemeinde. **Daniel Blumer** vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbands Bern-Solothurn hat die Projektgruppe von Anfang an eng beraten.



Visualisierung: zVg.

Sechzig Wohnungen in fünf Mehrfamilien-Doppelhäusern mitten in Gstaad: Das genossenschaftliche Wohnbauprojekt Ebnitmatte will der Wohnungsnot entgegenwirken und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit mittleren und tiefen Einkommen schaffen.

ma Wohnen in den Städten oftmals der Fall ist. Weil alle Beteiligten sachpolitisch argumentierten, konnte man die Mehrheit von den Vorteilen des Projekts überzeugen.

L.L.: Viele Leute hatten sich auch bereits durch ein von der Gemeinde angestossenes Zukunftsprojekt mit dem Thema auseinandergesetzt und an einer Umfrage teilgenommen. Die hohe Zustimmung an der GV zeigte, dass ein Grossteil gemerkt hat, wie dringlich das Problem ist. Eine grosse Hilfe war uns auch Daniel Blumer, der den Leuten aufzeigen konnte, dass Genossenschaftsprojekte anderenorts funktionieren und auch für Saanen eine Option sind.

Die Gemeinde Saanen wird in der Ebnitmatte nicht selbst zur Bauherrin, trägt aber einen grossen Teil der Projektkosten mit (siehe Box). Warum beteiligt sie sich mit so namhaften Beträgen?

M.H.: Für die Gemeinde ist das Projekt interessant: Der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum ist gross, von der Abwanderung der Einheimischen sind alle betroffen. Ausserdem gibt die Gemeinde für Investitionsprojekte im Gesundheitswesen, im Verkehr, im Tourismus oder für die Kultur ebenfalls viel Geld aus. Darum stand das Wohnbauprojekt eigentlich gar nie zur Diskussion.

Finanziert ist das 36-Millionen-Genossenschaftsprojekt in der Ebnitmatte noch nicht. Wie soll die Finanzierung gelingen?

Das Projekt

Die Parzelle für das Wohnbauprojekt Ebnitmatte befindet sich mitten in Gstaad, umfasst 8000 Quadratmeter und gehört der Gemeinde Saanen. Diese überbaut das Grundstück nicht selbst, tritt es der Genossenschaft aber für 3,7 Millionen Franken als Sacheinlage ab und gewährt ihr zudem einen Investitionsbeitrag à fonds perdu von 3,6 Millionen Franken. Geplant sind fünf Mehrfamilien-Doppelhäuser im Chaletstil, die im Minergie-Standard gebaut und mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Die sechzig Wohnungen verfügen über zweieinhalb bis fünfeinhalb Zimmer, sind fünfzig bis hundert Quadratmeter gross, weisen einen einfachen Ausbaustandard auf und sollen zum Teil altersgerecht und schwellenlos gebaut werden.

D.B.: Wir versuchen, die Fremdfinanzierung mit 55 Prozent recht tief zu halten. Durch den hohen Eigenkapitalbetrag und den A-fonds-perdu-Beitrag der Gemeinde können wir später günstigere Mieten anbieten. Zudem rechnen wir mit einem Darlehen des Bundes aus dem Fonds de Roulement.

L.L.: Mindestens 6,2 Millionen Franken des Eigenkapitals möchten wir über den Verkauf von Anteilscheinen erreichen. Dazu rufen wir Unternehmen und Private auch auf unserer Webseite auf. Seit der Gemeindeversammlung haben wir schon Zusagen für fast die Hälfte des Betrags erhalten. Nun hoffen wir, dass noch mehr Firmen und Private Interesse an einer Investition in den Genossenschaftswohnbau und in die positive Entwicklung des Saanenlandes bekunden.

An wen denken Sie konkret?

L.L.: Wir sind der Meinung, dass auch grosse Unternehmen wie Migros und Coop oder ausländische Konzerne, die in Gstaad ihre Läden und Boutiquen haben, sich am Projekt beteiligen sollten. Viele wollen nur das grosse Geld machen, ohne einen eigenen Beitrag zu leisten. Um diese Unternehmen einzubinden, klopfen wir derzeit persönlich an viele Türen. Aber natürlich muss auch das lokale Gewerbe mitziehen.

Mit einer Verzinsung ihres Eigenkapitals können die Genossenschaftsmitglieder nicht rechnen. Welche Motivation haben die Saaner:innen, sich zu beteiligen?

L.L.: Ihnen aufzuzeigen, dass sich ein Investment lohnt, auch wenn man persönlich nicht sofort profitiert, ist die grosse Schwierigkeit. Aber wir alle haben Interesse daran, dass die Leute, die bei uns arbeiten, eine Wohnung finden. Der Nutzen ist also indirekt.

M.H.: Es geht am Ende doch darum, dass man als Unternehmer seine gesellschaftliche Verantwortung wahrnimmt und der Region auch etwas zurückgibt. Dass sich die Unternehmer:innen in Saanen uneigennützig engagieren und zusammenstehen, freut mich enorm – das ist aussergewöhnlich in der heutigen Zeit. Ihr Engagement zeigt, dass ich am richtigen Ort zu Hause bin und arbeite.

Wer kann bei der Ebnitmatte Genossenschaftsmitglied werden?

L.L.: Grundsätzlich kann jeder und jede Genossenschaftsanteile erwerben. Die Mindesteinlage liegt bei 20 000 Franken, grössere Beträge sind natürlich willkommen.

D.B.: Bei einer Unternehmergenossenschaft sorgen Unternehmer und engagierte Bürger:innen für die Grundfinanzierung. Das Risiko wird somit nicht von der Mieterschaft, sondern von den Unternehmern getragen. Die Mietenden selbst sind nicht Mitglieder und müssen daher auch kein Eigenkapital einbringen. Das ist eine Chance für junge Familien und Leute, die nicht viel Vermögen haben und kein Geld von den Eltern oder aus der Pensionskasse beziehen können. Die Niederschwelligkeit ist bei diesem Projekt sehr hoch.

Wie können die Mietenden, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind, ihre Interessen wahren?

D.B.: Es ist durchaus denkbar, dass sie zum Beispiel in Arbeitsgruppen oder Siedlungsvereinen Verantwortung übernehmen und das Siedlungsleben mitgestalten. Aber mehr können wir zum jetzigen Zeitpunkt dazu noch nicht sagen.

In der Ebnitmatte werden knapp geschnittene Wohnungen mit einem einfachen Ausbaustandard gebaut. Wie hoch werden die Mieten sein?

D.B.: Wer in die neuen Wohnungen einzieht, bezahlt die Kostenmiete. Die Mietkosten sind noch nicht definiert, sollen aber langfristig tiefer liegen als die durchschnittlichen Mieten in der Region. Sie werden sich innerhalb der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) bewegen.

Trotz günstigem Ausbaustandard der Wohnungen sind die Baukosten der Doppelchalets mit 33 Millionen beträchtlich. Anderenorts hätte man vermutlich höher und günstiger gebaut. Warum nicht auf der Ebnitmatte?

L.L.: Dass man in Saanen etwas teurer baut, ist unserem Baureglement geschuldet. Man darf hier nur Chalets erstellen, die für das Ortsbild einigermaßen verträglich sind – grössere Bauten sind nicht erlaubt und würden von den Dorfbewohner:innen auch gar nicht goutiert. Weil wir dringend neue Wohnungen brauchen, wollten wir Verzögerungen etwa aufgrund von Einsprachen von Anfang an vermeiden. Mit dem jetzigen Projekt nutzen wir das Grundstück im Rahmen der Möglichkeiten maximal aus.

D.B.: In Tourismusgebieten ist das Bauen gut dreissig Prozent teurer als im Unterland. Weil auf der Ebnitmatte die Kosten für die Erstellung und den Betrieb der Häuser kaum reduzierbar sind, möchten wir die Wohnungen über das eingebrachte Eigenkapital, den einfachen Ausbau und die effiziente Ausnutzung der Flächen vergrößern.

Wie können Sie verhindern, dass die Genossenschaft die Chalets aus spekulativen Gründen irgendwann teuer verkauft?

D.B.: Diese Befürchtungen sind unbegründet. Nicht zuletzt der bei gemeinnützigen Bauträgern verpflichtende Liquidationsartikel verhindert einen Verkauf. Sämtliche Gewinne bei einem Verkauf würden der Gemeinde Saanen zufallen. Ausserdem verlangen die Statuten die Zustimmung der Gemeinde bei einem beabsichtigten Verkauf. Die Genossenschaftsmitglieder gewinnen somit nichts, wenn sie die Häuser verkaufen.

Hat die Gemeinde Instrumente zur Hand, um gemeinnützigen Wohnungsbau auch künftig zu fördern?

M.H.: Die Gemeinde beschäftigt sich aktuell intensiv mit der Wohnbauproblematik. Vor einem Jahr haben wir eine Arbeitsgruppe für preisgünstigen Wohnraum ins Leben gerufen und diskutieren da auch die Möglichkeiten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Ebnitmatte wird als zukunftsweisendes Projekt angeschaut. Andere Instrumente wie ein Vorkaufrecht wären in Saanen wegen der sehr hohen Immobilienpreise wahrscheinlich schwierig umzusetzen.

Von den 7600 Wohnungen in Saanen wurden letztes Jahr 3700 als Erstwohnungen und 3900 als Zweitwohnungen genutzt. 2500 Wohnungen könnten aktuell legal in Zweitwohnungen umgenutzt oder verkauft werden. Was unternimmt die Gemeinde dagegen?

M.H.: Dieses Thema beschäftigt uns stark. Die Situation ist beunruhigend, auch wenn genaue Zahlen fehlen. Dass viele Erst- in Zweitwohnungen umgewandelt oder verkauft werden, verschärft die Wohnungsnot für die Normal- und Geringverdienenden, auch wenn es gesetzeskonform ist. Der Handlungsbedarf ist gross, die Gemeinde muss Massnahmen treffen – in welcher Hinsicht, ist noch offen. Zum Beispiel gibt es Ansätze, um Zweitwohnungsbesitzer stärker zu besteuern. Aber wir sind da erst am Anfang.

Günstiger Wohnraum ist auch in vielen anderen Tourismusgebieten in den Bergen knapp. Welche Ausstrahlung hat das Projekt auf die Region?

D.B.: Wenn die Wohnsiedlung erst einmal steht, wird das Projekt ein wichtiges Signal sein für die Region: Wenn alle am selben Strick ziehen, kann man gemeinsam einen grossen Beitrag zur Wohnungspolitik leisten. Die gute Zusammenarbeit zwischen den Behörden und den Initianten ist dabei enorm wichtig. In Saanen hat man erkannt, dass Wohnpolitik auch Standortpolitik ist. Dass die Bevölkerung sagt, wir lösen das Problem jetzt gemeinsam, ist wirklich vorbildlich! Das ist Selbsthilfe in ihrer ureigensten Form. ■

«In Saanen hat man erkannt, dass Wohnpolitik auch Standortpolitik ist.»