



**Simone Gatti, Gerontologin und Organisationsberaterin, war und ist eine der treibenden Kräfte hinter der Genossenschaft AM HOF Köniz. Heute amtiert sie als deren Verwaltungspräsidentin und ist in dieser Funktion mitverantwortlich für die Umsetzung des Betriebskonzepts, die Betriebsführung und die Vermietung der Liegenschaft.**

*Interview: Jolanda Lucchini*

**Simone Gatti, hinter dem Projekt AM HOF Köniz steckte ein ganzes Team. Wie fand es zusammen?**

2001 durfte ich mit der Liberalen Baugenossenschaft Baden und dem Architekturbüro BEM (Blunschli, Etter, Müller) Baden einen Workshop zum Thema «Trends im Wohnungswesen» durchführen. Wir setzten uns mit der Tatsache auseinander, dass Familienhaushalte abnehmen, es dafür immer mehr Single- und Paarhaushalte gibt – nicht nur bei den Menschen in der zweiten Lebenshälfte. 2006 schrieb die Gemeinde Köniz den Wettbewerb für eine Liegenschaft mit «Wohnungen zum Altwerden» auf dem Areal «Alte Migros Köniz» aus. Die BEM Architekten interessierten sich dafür und fragten an, ob wir mit unserer zwischenzeitlich gegründeten Genossenschaft «ZukunftsWohnen» als Trägerschaft mitmachen wollen.

**Was ist das Ziel von «ZukunftsWohnen»?**

Wir sind eine Genossenschaft, welche sich dafür engagiert, mit und für Menschen in der 2. Lebenshälfte passende Wohnangebote für Singles und Paare zu erarbeiten. Entweder selber als Genossenschaft zusammen mit unseren Mitgliedern oder als Fachberater von Gemeinden und Investoren oder Interessentengruppen.

**Weshalb zog man «ZukunftsWohnen» bereits beim Wettbewerb bei?**

Die Gemeinde Köniz schrieb einen Architektur- und Investorenwettbewerb aus. Gesucht wurde eine Bau-trägerschaft, die an diesem Ort Wohnnutzung, insbesondere «Wohnen im Alter», realisieren will und zudem in der Lage ist, im Erdgeschoss Nutzungen - ohne Verkaufsnutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen - anzubieten, die den zentrumsnahen Charakter stützen. Die Neuüberbauung hatte auch in Bezug auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Die Aufgabe von «ZukunftsWohnen» war zu Beginn, eine Vision zu entwickeln, was das Wohnen in diesem Projekt beinhalten sollte. Sie diente den Architekten als Basis, um das Wettbewerbsprojekt auszuarbeiten.

**Das Projekt war mit 24 Millionen Franken veranschlagt. Welche Finanzierungsvarianten standen zur Debatte?**

Im engen Kontakt mit der Investorin, der Gebäudeversicherung Bern, wurden drei Möglichkeiten geprüft. Die erste war das «Modell kleines Eigentum». Hierbei hätte die Gebäudeversicherung die Liegenschaft erstellt und später als deren Eigentümerin auch von deren Wertsteigerung profitiert. Der Innenausbau wäre von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern finanziert und somit auch selber bestimmt worden. Gegen diesen Vorteil sprach allerdings die Tatsache, dass sich der Innenausbau abnützt und er folgedessen an Wert abnimmt, die Bewohner also quasi nach 10 Jahren ihr Eigenkapital verwohnt hätten. Das ging nicht. Eine zweite Möglichkeit wäre gewesen, das Projekt als Genossenschaft zu finanzieren. Das hätte aber sehr hohe Mieten zur Folge gehabt, weil wir als junge Genossenschaft

ohne Eigenkapital oder anderen Sicherheiten von den Banken nur eine schwer zahlbare Finanzierung erreicht hätten. D.h. die Mieten wären unweigerlich höher geworden als sie es heute sind. Die dritte und inzwischen umgesetzte Möglichkeit war ganz einfach: Die Gebäudeversicherung als Investorin finanzierte den Bau zu 100 Prozent. Wir vermieten und betreiben die Liegenschaft zum vereinbarten Nettomietzins.

### **Die Mietzinse sind nun aber auch bei diesem Modell relativ hoch?**

Der Bau musste im Minergie-Standard 2009 erstellt werden und steht zudem im Zentrum von Köniz an sehr guter Lage. Der zu entrichtende Baurechtszins entspricht dieser Lage. Die Mieten liegen deshalb sicher nicht im untersten Bereich, werden aber dafür in den nächsten 20 Jahren nicht erhöht. Der einzige Grund zu einer Erhöhung wäre, wenn die Gemeinde Köniz als Landbesitzerin den Baurechtszins anheben würde.

### **Wie ist es möglich, die Mieten auf so lange hinaus zu fixieren?**

Als Genossenschaft müssen wir niemandem einen Gewinn auszahlen. Finanzierungsaufwand, Unterhalt, Erneuerungsfond, Abschreibung und Verwaltungskosten ergeben den Aufwand. Dieser wird verrechnet, der Überschuss wird in das nächste Gebäude investiert. Die Gebäudeversicherung Bern wiederum braucht zwar eine Nettorendite, dafür müssen wir der Bank keinen Zins zahlen, da wir für die Vermietung zuständig sind und den Betrieb begleiten.

### **Wie kam es zu den Gewerbeflächen? Waren sie in diesem Ausmass vorgesehen?**

Nein, es gab bei Projekteingabe einen Rekurs, weil man fand, dass an unserem Standort – im Zentrum – nicht nur gewohnt werden sollte, sondern es auch Gewerbe haben müsse. Diese Auflage erfüllten wir mit der heutigen Lösung mit Gewerbeflächen im Parterre. Es ist aber eine zusätzliche Herausforderung, für diese Mieter zu finden. Es gibt zwar genügend Interessenten, aber aufgrund der zentralen Lage sind die Mieten nicht günstig.

### **Auf welchem Weg suchte man Mieter für die Wohnungen?**

Über öffentliche Präsentationen, Inserate, soziale Netzwerke und Flyer. Die erste öffentliche Veranstaltung fand bereits im Februar 2006 statt, kurz nachdem wir den Wettbewerb gewonnen hatten. Ich stellte damals das Projekt im Könizer Gemeindehaus 200 Interessierten vor und führte ab dann jedes Jahr zwei solche Präsentationen durch. Zudem gab es Präsenz-Nachmittage in den Musterwohnungen im Langbau ab Mai 2011. Seit Oktober 2011 zeigt Anna Thüler, als Verwaltungsmitglied zuständig für Finanzen und Administration, den Interessierten die Wohnungen individuell und schaltet Inserate.

### **Wie müssen sich die Bewohner finanziell beteiligen?**

Mit Darlehen, im Schnitt betragen sie 20'000 Franken, die derzeit zu 2 Prozent angelegt werden. Der Zinsertrag geht an die Genossenschaft, sie braucht dieses Geld als Sicherheit. Zum einen, falls Mieter einmal etwas nicht bezahlen könnten, zum anderen gegenüber der Gebäudeversicherung Bern.

### **AM HOF Köniz erhielt auch einen Förderpreis von 300'000 Franken der Age Stiftung, welche wegweisende Projekte im Bereich Wohnformen in der zweiten Lebenshälfte unterstützt. Welchen Einfluss hat diese Preissumme?**

Durch sie ist alles ein bisschen weicher. So können auch Personen, die nur 5'000 oder 10'000 Franken als Genossenschaftsdarlehen aufbringen können, bei uns wohnen. Sie zahlen im Gegenzug einfach eine etwas höhere Monatsmiete.

### **Stand für das Projekt AM HOF Köniz als Rechtsform nie etwas anderes als eine Genossenschaft zur Diskussion?**

Nein, die Genossenschaft ist gemäss Obligationenrecht das Hilfsmittel zur Selbsthilfe, und ich bin auch sehr von dieser Form von Trägerschaft überzeugt. Speziell für Wohnen im Alter.

### **Weshalb?**

Die meisten Leute wollen irgendwann im Leben in eigenen vier Wänden respektive in Wohneigentum leben. Zum Beispiel in einem Haus auf dem Land. Wenn dann die Kinder ausgeflogen sind, das Haus zu gross und der Garten und das Treppensteigen zu anstrengend geworden sind, wollen viele das Haus

wieder verkaufen und in eine Wohnung ziehen. Weil ihre Liegenschaft inzwischen in die Jahre gekommen ist, erhalten sie aber vielleicht nicht mehr den Preis, den sie sich vorgestellt haben. Die meisten Leute lassen sich deshalb davon überzeugen, dass es sinnvoller ist, mit 70 Jahren nicht nochmals Wohneigentum zu kaufen und sich auf all die damit verbundenen Umstände und finanziellen Risiken einzulassen. Die genossenschaftliche Lösung ist da weitaus besser. Sie ist mit geringer finanzieller Beteiligung verbunden und mit der Sicherheit, dass man sich in der Wohnung lange wohl fühlen kann und das investierte Geld vollumfänglich zurück bekommt, falls man doch irgendwann in ein Pflegeheim müsste. Oder dass es nach Ablauf des Darlehensvertrags den Erben ausbezahlt wird, falls man versterben sollte.

#### **Hat die Genossenschaftsform auch Nachteile? Sind Mieter zum Beispiel schwerer kündbar?**

Nicht viel schwerer als beim normalen Mietrecht. Das heisst, nur wenn jemand seine Miete nicht bezahlt oder absolut nicht verträglich ist mit den Nachbarn. Eine Mieterstreckung können auch Genossenschaftsmieter bei einer Kündigung dann erwirken, wenn sie sehr lange in ihrer Wohnung gewohnt haben und keine vergleichbare Alternative finden. Aber wir treffen ja auch Vorkehrungen, dass es gar nicht zu solchen Situationen kommt, indem wir schon vor Vertragsabschluss mit potentiellen Mietern persönlich Kontakt haben und sehen, ob das wirklich für sie die richtige Wohnform ist. Und nach Vertragsabschluss begleiten wir die Mieter auch weiter.

#### **Das Motto AM HOF Köniz lautet «Wohnen in der zweiten Lebenshälfte». Könnte man auch als 40-Jährige einziehen?**

Ja. Wann die zweite Lebenshälfte anfängt, ist sehr individuell. Ich beispielsweise habe mir bereits mit 35 gesagt, jetzt beginnt meine zweite Lebenshälfte, der Rest ist geschenkt. Man weiss ja nicht, wie alt man wird.

#### **Ist die soziale Durchmischung der Mieter für Sie ein Thema?**

Eine gewisse Grenze ist sicher durch die Voraussetzung gegeben, dass die Bewohner die Miete bezahlen können müssen. Aber sonst würfelt sich die Mieterschaft ganz frei zusammen, wir fragen nicht, ob jemand Direktor oder Raumpflegerin war. Wir wissen bisher nur, dass einige der neuen Nachbarn vorher in einem Einfamilienhaus, andere in einer Mietwohnung lebten, die meisten deutsch und einige französisch sprechen. Unsere Aufgabe ist es nun, wie eine Floristin den Blumenstrauss zu binden, sodass die einzelnen Leute so zur Geltung kommen, wie sie es möchten.

#### **Welches werden die Erfolgsfaktoren des Projekts AM HOF Köniz sein?**

Die Menschen, die sich auf einander und auf das Neue einlassen, die sich begeistern lassen, aber auch formulieren, was ihnen gut gefällt und was weniger. Wenn es uns gelingt, am Anfang Vertrauen und eine gute Stimmung und Atmosphäre zu schaffen, wird eine Eigendynamik entstehen und unsere Begleitung immer weniger benötigt werden. Wichtig ist es, dass die Mieter wissen, dass sie uns anrufen können, wenn es Probleme geben sollte.

#### **Und die SPITEX RegionKöniz, die ihre Räumlichkeiten AM HOF Köniz hat?**

Sie wird auch in der Hauskommission vertreten sein und ist für die Nachhaltigkeit natürlich ebenfalls ein wichtiger Baustein. Wenn jemand Hilfe braucht, ist sie keine anonyme Organisation, sondern man kennt sich. Dadurch trägt sie zum Sicherheitsgefühl der Bewohner bei, das das grosse Plus dieser Wohnform ist. Es entsteht durch die Gewissheit, dass alle etwas miteinander zu tun haben.

#### **Was ist mit Faktoren wie die Nähe von Zentrum und Läden sowie die gute Verkehrsanbindung? Das sind für viele Senioren wichtige Kriterien.**

Diese Faktoren spielen am Anfang schon auch eine Rolle für den Erfolg. Viel wichtiger ist es dann aber, dass das Miteinander in der Liegenschaft stimmt und AM HOF Köniz dadurch einen guten Ruf bekommt, der sich nach aussen trägt.