

# Churer Pionier für günstigen Wohnraum: starker Leistungsausweis – eigenwilliges Modell

In Graubünden sind Wohnbaugenossenschaften noch wenig bekannt. Umso eindrücklicher ist, dass es mit der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur eine Genossenschaft mit langer Geschichte, über 300 Wohnungen und einem eigenständigen Weg gibt.

Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur wurde am 25. September 1908 gegründet. «Wir sind wohl die älteste Wohnbaugenossenschaft nicht nur in Chur, sondern im ganzen Kanton», erklärt Präsident Jürg Tobler.

## Sozialer Gedanke als Treiber

Als die heute 116-jährige Genossenschaft gegründet wurde, dürfte der soziale Gedanke – zahlbaren Wohnraum schaffen – der eigentliche Treiber gewesen sein. Zu diesem Schluss jedenfalls kam Staatsarchivar Rudolf Jenny, als er sich 1958 – anlässlich des 50-jährigen Bestehens – mit der Genossenschaft befasst hat. Jenny schrieb denn auch von einem namhaften «Beitrag zur neuen Sozial- und Siedlungsgeschichte der Stadt Chur».

## Über 300 Wohnungen

Da die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen auf dem Churer Immobilienmarkt gewisser-

massen eine Exotin ist, darf sie auf ihren Leistungsausweis stolz sein: 16 Liegenschaften, 337 Wohnungen, 3 Gewerberäume, 66 Autoabstellplätze, 226 Autoeinstellplätze, 8 Einzelgaragen, 5 Motorradstellplätze. Als jüngstes Projekt hat die Genossenschaft im Kleinbruggen 34 Mietwohnungen erstellt, die am 1. April 2023 bezogen worden sind.

Geführt wird die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen von einer fünfköpfigen Verwaltung, die aktuell von Jürg Tobler präsidiert wird. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bestehen. Mit der Bewirtschaftung der Liegenschaften ist – mit Domiziladresse der Genossenschaft – die Fiduciar Treuhand AG, Chur, betraut.

## Günstig – ohne Kostenmiete

Interessant ist das nicht ganz alltägliche Modell der Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen: Sie untersteht nämlich nicht der Kosten-



## Jürg Tobler

«Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen strebt eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals an und setzt den erzielten Gewinn für die Schaffung von neuem günstigem Wohnraum ein.»

## Volksinitiative in Chur

Derzeit ist in Chur die Volksinitiative der SP für bezahlbaren Wohnraum pendent. Bei einer Annahme der Initiative müsste zukünftig mindestens ein Drittel der jährlich neu erstellten Wohnflächen auf Gemeindegebiet dauernd in Kostenmiete vermietet werden. Dies würde bedeuten, dass die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur bei einem Drittel des neu erstellten Wohnraumes in den angestrebten Zielen, weiteren neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, eingeschränkt werden würde. Für die Genossenschaft zur Beschaffung billiger Wohnungen wäre dies eine Abkehr von ihrer bewährten, über 100-jährigen Tradition, wie auch für viele andere Genossenschaften auf dem Platz Chur. Gleichzeitig zeigt dies die Breite und Vielfalt des gemeinnützigen Wohnungsbaus – mit und ohne Kostenmiete. Bi



Giacomettistrasse Chur.

## Kanton: Ja, aber ...

Der Regierungsrat des Kantons Graubünden hat ein Gesetz zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in die Vernehmlassung geschickt (Seite 8/9). «Die Förderung von günstigem Wohnraum ist generell eine gute Sache», sagt Präsident Jürg Tobler dazu. Doch er gibt auch zu bedenken, dass sich die Frage stellt, welches denn unter dem Strich die richtigen Mittel für die Förderung sind. «Wir stellen fest, dass beim Thema günstige Mieten der Nebenkostenentwicklung keine Beachtung geschenkt wird», so Tobler. Für die Mieterin und den Mieter ist aber der Geldabfluss für die Bruttomiete, Mietzins plus Nebenkosten, die bedeutende Grösse. Bi.

miete und wendet diese bewusst auch nicht an. Bei der Kostenmiete darf nur eine bescheidene Verzinsung des Eigenkapitals erzielt werden. «Die Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen strebt eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals an und setzt den erzielten Gewinn für die



Fortuna Chur.

Schaffung von neuem günstigem Wohnraum ein», so Tobler. Und der mit der Verwaltung betraute Jörg Wittwer, Fiduciar Treuhand AG, kann feststellen: «Die Mietzinse sind dennoch klar unter den Marktmieten angesiedelt, sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauprojekten.»

### Marginale Verzinsung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 lediglich 0,56 Prozent der Einnahmen für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals verwendet. Die maximale Verzinsung des Anteilscheinkapitals ist in den Statuten ge-

regelt. Der Genossenschaft stehen 99,44 Prozent der Einnahmen für den Betriebsaufwand, Sanieren und Neubauten zur Verfügung.

### Investieren in billige Wohnungen

Die erzielten freien Mittel werden zur Realisierung von weiterem preiswertem Wohnraum eingesetzt. Dadurch leisten die Baugenossenschaften einen wichtigen Beitrag zu sozial verträglichen Mietzinsen. Kurt Bischof

## Résumé

Dans les Grisons, les coopératives d'habitation sont encore peu connues. Il est donc d'autant plus impressionnant de constater qu'il existe une coopérative avec une longue histoire, plus de 300 logements et qui suit une voie indépendante. Il s'agit de la Genossenschaft für Beschaffung billiger Wohnungen in Chur. Elle a été fondée il y a 116 ans et dispose du nombre impressionnant de 337 logements. Elle n'est en effet pas soumise au système de loyer basé sur les coûts et ne l'applique pas non plus. Le loyer basé sur les coûts ne permet d'obtenir qu'une modeste rémunération du capital propre.



Schellenberg Chur.

Bilder zvg