



«ES BRAUCHT NEUE LÖSUNGEN, DAMIT FLIMS LEBENDIG BLEIBT»

Warum in Flims bezahlbare Wohnungen fehlen –
und was eine Genossenschaft daran ändern will

Mit Sebastian Boss sprach Magdalena Ceak

Zwischen der wunderschönen Bergkulisse und wachsender Nachfrage steht Flims vor einer entscheidenden Frage: «Wer kann es sich noch leisten, hier zu leben?» Was lange als schleichende Entwicklung wahrgenommen wurde, ist für viele längst Realität geworden – steigende Mieten, knapper Wohnraum und junge Menschen, die dem Dorf den Rücken kehren müssen. Gleichzeitig wächst der Druck auf einen Ort, der wirtschaftlich vom Tourismus lebt, gesellschaftlich aber auf eine funktionierende Gemeinschaft angewiesen ist. In diesem Spannungsfeld formiert sich nun konstruktiver Widerstand. Mit der Idee einer Wohnbaugenossenschaft will die Interessengruppe Wohnbaugenossenschaft Flims (IG WBG Flims) einen anderen Weg einschlagen: weg von kurzfristigen Renditeinteressen, hin zu langfristig gesichertem, bezahlbarem Wohnraum (siehe «Ruinaulta»-Ausgaben vom 20. und 27. März). Mitinitiant Sebastian Boss spricht darüber, warum das Thema alle Generationen betrifft, weshalb der Markt allein keine Lösung bietet – und wie aus einer Idee ein konkretes Projekt mit einem Konzept für die Zukunft des Dorfes werden soll.

Herr Boss, Sie sind Mitinitiant der IG WBG Flims – was war für Sie persönlich der Moment, in dem klar wurde: So kann es mit dem Wohnraum in Flims nicht weitergehen?

Sebastian Boss: Ein einzelner Moment war das nicht, sondern eine Entwicklung, die ich über viele Jahre hinweg beobachtet habe. Ich lebe seit rund 15 Jahren in Flims und habe den Wohnungsmarkt unmittelbar erlebt. Deutlich wurde mir die Situation beim eigenen Umzug: Für praktisch die gleiche Wohnqualität musste ich plötzlich rund 30 Prozent mehr bezahlen. Gleichzeitig wurde mir bewusst, dass diese Entwicklung für viele andere noch gravierender ist. Dank meiner beruflichen Entwicklung konnte ich mir das Wohnen in dieser Form weiterhin leisten. Und genau hier liegt das Problem: Junge Menschen und Familien finden zunehmend keinen bezahlbaren Wohnraum und sind gezwungen, wegzuziehen. Durch meine Nähe zur Baubranche weiss ich zudem, dass diese Entwicklung stark vom Markt bestimmt ist. Es wird viel investiert und gebaut – oft mit dem Ziel, möglichst hohe Renditen zu erzielen. Das führt aber dazu, dass Wohnraum für die lokale Bevölkerung immer weniger zugänglich wird.

Aber kein Eigentümer würde freiwillig unter Marktwert verkaufen.

Innerhalb dieses Systems ist es völlig logisch und nachvollziehbar, dass man zum bestmöglichen Preis verkauft. Das kann man niemandem vorwerfen. Und genau hier setzen wir an: Es geht nicht darum,

einzelne Akteure zu kritisieren oder moralisch zu beurteilen. Das Problem liegt im System selbst. Deshalb brauchen wir alternative Modelle.

Ist die Interessengemeinschaft also daraus entstanden, dass mehrere Personen unabhängig voneinander ähnliche Beobachtungen gemacht haben – oder wie genau ist die Idee gereift?

Das Problem war schon lange präsent. Es war nichts, das plötzlich wie ein Aha-Moment aufgetaucht ist. Vielmehr haben sich diese Gedanken über die Jahre entwickelt und wurden im Umfeld immer wieder angesprochen. Was jedoch gefehlt hat, war ein konkreter Impuls, gemeinsam ins Handeln



zu kommen. Dieser kam letztlich durch den Investorenwettbewerb der Gemeinde. Er hat gewissermassen den Startschuss gegeben. Plötzlich stand eine reale Chance im Raum, ein Projekt zu lancieren, das auch tatsächlich eine spürbare Wirkung auf den Flimser Wohnungsmarkt haben kann. Ein entscheidender Anstoss kam zudem von unserem Mitinitianten Yves Keller. Er hat die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus eingebracht und aufgezeigt, dass dieses Modell eine vielversprechende Lösung sein könnte. Mich hat dieser Ansatz sofort überzeugt. Von da an hat sich vieles schnell entwickelt. In Gesprächen mit weiteren Personen haben wir gemerkt, dass wir auf viel Zuspruch stossen.

Wer sind die Menschen, an die Sie konkret denken, wenn Sie von «bezahlbarem Wohnraum» sprechen?

Direkt betroffen sind in erster Linie junge Menschen. Sie stehen oft noch am Anfang ihres Berufslebens, sind weniger gefestigt und dadurch stärker von steigenden Mieten oder fehlendem Wohnraum betroffen. Viele gehen für Ausbildung oder Studium ins Unterland und möchten später nach Flims zurückkehren – finden dann aber keine passende Wohnung mehr und weichen in umliegende Gemeinden aus, obwohl ihr soziales Umfeld weiterhin hier ist. Ähnlich geht es jungen Familien, deren Budget durch die begrenzten Möglichkeiten der Berufstätigkeit und die Kinder begrenzt ist. Gleichzeitig zeigt sich in Gesprächen, dass das Thema weit über diese Gruppe hinausgeht. Auch die ältere Generation nimmt die

Entwicklung bewusst wahr. Sie sind meist selbst nicht direkt betroffen, weil sie ihre Wohnsituation geregelt haben. Doch sie sehen, was mit ihren Kindern und Enkeln passiert – und machen sich entsprechend Gedanken. Wir sind deshalb überzeugt: Die Auswirkungen betreffen die gesamte Gemeinde. Wenn Menschen wegziehen müssen, leidet auch das soziale Gefüge – das Engagement in Vereinen, in der Feuerwehr oder im öffentlichen Leben insgesamt. Darum ist bezahlbarer Wohnraum letztlich ein Thema, das alle Generationen betrifft und entscheidend dafür ist, wie sich ein Dorf wie Flims in Zukunft entwickelt.

Ende März hat Ihre IG eine Informationsveranstaltung durchgeführt – mit einem auffallend durchmischten Publikum. Spricht das auch für ein breites Bedürfnis in der Bevölkerung?

Absolut. Das entspricht auch unserer Vorstellung. Wir wollen bewusst keinen Wohnraum schaffen, der sich nur an eine bestimmte Zielgruppe richtet – also etwa ausschliesslich an Familien, ältere Menschen oder einzelne Berufsgruppen. Unser Anspruch ist vielmehr, ein Angebot zu entwickeln, das die Gesellschaft in ihrer ganzen Breite abbildet. Eine Wohnbaugenossenschaft soll ein Ort für alle sein, die in Flims leben und sich hier einbringen möchten. Dabei geht es nicht nur ums Wohnen an sich. Wer Teil einer Genossenschaft ist, übernimmt auch Verantwortung: Man ist Mitträger des Projekts, engagiert sich im Rahmen seiner Möglichkeiten und identifiziert sich mit dem gemeinschaftlichen Gedanken. Das unterscheidet dieses Modell grundlegend von klassischen Mietverhältnissen.

Flims ist ein Tourismusort – viele profitieren wirtschaftlich davon. Gleichzeitig verschärft sich die Wohnungsfrage. Wo sehen Sie die grössten Spannungsfelder?

Das ist tatsächlich eine sehr komplexe Frage – und leider gibt es darauf keine einfache Antwort. Das Spannungsfeld zeigt sich im Alltag immer deutlicher. Flims ist ein attraktiver Ort, sowohl für Gäste als auch für Einheimische. Doch genau daraus entsteht die zentrale Frage: Wem gehört dieser Raum – und wer darf ihn wie nutzen? Diese Diskussion spitzt sich zunehmend zu und führt teilweise zu einer Art Lagerbildung zwischen touristischer Nutzung und den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung. Dabei ist klar: Der Tourismus ist ein zentraler Bestandteil des Ortes und wirtschaftlich enorm wichtig. Gleichzeitig braucht es aber auch Einheimische, die das Dorf tragen – sozial, kulturell und gesellschaftlich. Ohne sie funktioniert ein Ort wie Flims langfristig nicht. Wir sehen ähnliche Fragen auch in anderen Bereichen: Der Raum ist begrenzt – wie beispielsweise

se bei stark frequentierten Orten wie dem Caumasee. Doch wer entscheidet, wer Zugang erhält? Über den Preis? Über Regulierungen? Wer zuerst kommt? Das sind grundlegende Fragen, die sich nicht einfach beantworten lassen. Wichtig ist mir: Wir machen weder Touristen noch Zweitwohnungsbesitzenden einen Vorwurf. Diese Entwicklungen sind das Resultat des Marktes. Schuldzuweisungen bringen uns hier nicht weiter. Die Zweitwohnungsinitiative war aus meiner Sicht ein wichtiger Schritt, um extreme Entwicklungen einzudämmen. Gleichzeitig hat sie das bestehende Problem nicht lösen können – insbesondere, weil bestehender Wohnraum nicht einfach neu kategorisiert und mit einer Beschränkung für Einheimische versehen werden konnte. Umso entscheidender ist es jetzt, nach vorne zu schauen. Die Gemeinde hat mit der Parzelle Burkhardt aus meiner Sicht einen guten Ansatz gewählt: Es geht darum, die bestehenden Baulandreserven gezielt zu aktivieren und Wohnraum zu schaffen, der von Anfang an unter anderen Voraussetzungen steht – mit klaren Regeln und dem Fokus auf die lokale Bevölkerung. Genau in diesem Ansatz sehen wir auch unsere Chance.

Warum ist eine Wohnbaugenossenschaft für Flims geeigneter als ein klassischer Investor?

Der zentrale Unterschied liegt im Grundprinzip. Eine Wohnbaugenossenschaft gehört den Menschen, die Teil davon sind – und nicht einzelnen Investoren. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter ist Miteigentümer, und zwar unabhängig davon, wie viel Kapital eingebracht wird. Das unterscheidet die Genossenschaft grundlegend von anderen Modellen wie Aktiengesellschaften oder Stockwerkeigentum, wo die Entscheidungsgewalt stark vom finanziellen Einsatz abhängt. In der Genossenschaft steht die Gemeinschaft im Zentrum. Sie ist nicht gewinnorientiert, sondern verfolgt ein gemeinnütziges Ziel: langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für Flims sehen wir darin einen entscheidenden Vorteil. Die Kontrolle bleibt in der Region, bei den Menschen, die hier leben. Es ist kein externer Akteur, der über Nutzung, Preise oder Entwicklung entscheidet.

Kritiker sagen: Genossenschaften sind kompliziert und langsam.

Der Einwand ist nicht ganz falsch. Eine Genossenschaft funktioniert demokratisch – das heisst, Entscheidungen werden gemeinsam getroffen und nicht von einer einzelnen Person gefällt. Das braucht Zeit und macht Prozesse teilweise komplexer. Gleichzeitig ist genau das ihre grosse Stärke. Entscheide werden nicht kurzfristig, sondern sorgfältig diskutiert und langfristig gedacht. Das sorgt dafür, dass Lösungen entstehen, die von

einer Mehrheit getragen werden und nachhaltig funktionieren. In der Schweiz sind wir uns dieses Prinzip gewohnt – und ich glaube, wir schätzen es auch. Es geht darum, Verantwortung gemeinsam zu tragen, anstatt sie an einzelne Akteure abzugeben. Und was die Geschwindigkeit betrifft: Der Eindruck täuscht oft. Seit Anfang Jahr ist bei uns enorm viel passiert. Wir sind auf Kurs, die Genossenschaft bis im Juni zu gründen und ein tragfähiges Projekt inklusive Finanzierung auf die Beine zu stellen.

Wie stellt eine Genossenschaft sicher, dass die Wohnungen langfristig günstig bleiben?

Die Frage ist berechtigt. Aber was heisst überhaupt «günstig» oder «bezahlbar»? Genau hier helfen klare Rahmenbedingungen. Die Gemeinde hat im Baurechtsvertrag der Parzelle Burkhardt bereits eine wichtige Leitplanke gesetzt: Im Durchschnitt sollen die Mieten 20 Franken pro Quadratmeter und Monat nicht überschreiten. Das gibt uns eine verbindliche Orientierung und schafft Transparenz. Entscheidend ist aber das genossenschaftliche Prinzip selbst. Eine Genossenschaft ist nicht gewinnorientiert. Die Mieten werden nicht danach festgelegt, was der Markt hergibt, sondern danach, was die Wohnungen tatsächlich kosten. Dazu gehören Baukosten, Unterhalt, Rückstellungen für zukünftige Investitionen sowie laufende Betriebskosten. Das bedeutet: Die Miete deckt die Kosten – aber sie wird nicht darüber hinaus erhöht, um Rendite zu erzielen. Genau darin liegt ein zentraler Unterschied zu klassischen Investorenmodellen. Zudem sind Anpassungen nicht einfach einseitig möglich. Änderungen müssen von der Genossenschaft gemeinsam getragen werden, was zusätzliche Stabilität schafft. Langfristig gehen wir sogar davon aus, dass sich die Kosten eher stabilisieren oder sogar sinken. Denn mit der Zeit werden Investitionen amortisiert und Darlehen zurückbezahlt.

Können Sie ein Bild zeichnen: Wie könnte das Leben auf der Parzelle Burkhardt in einigen Jahren aussehen?

Im Idealfall entsteht so etwas wie ein kleines Dorf. Eine lebendige Gemeinschaft, welche die gesellschaftliche Vielfalt von Flims widerspiegelt: Familien, Alleinstehende, ältere Menschen – alle unter einem Dach beziehungsweise auf einer Parzelle vereint. Uns ist wichtig, mit gewissen Klischees aufzuräumen. Es geht nicht um ein alternativ-romantisches Gemeinschaftsprojekt, in dem alle ständig zusammen sind. Vielmehr soll ein zeitgemässes Wohnen möglich sein – einfach mit einem stärkeren Gemeinschaftsge danken. Der Unterschied liegt im Mitein-

ander: Man kennt sich, hilft sich im Alltag und trägt Sorge zum gemeinsamen Umfeld. Es ist kein anonymes Wohnen wie in einem klassischen Mietshaus, wo man sich kaum begegnet und wenig Verantwortung füreinander übernimmt.

Aber wie soll diese Mitwirkung konkret aussehen? Wie können sich Interessierte einbringen?

Ein zentraler Schritt ist das Verständnis für die Idee. Wer sich mit dem genossenschaftlichen Modell identifiziert und den Grundgedanken mitträgt und diesen allenfalls in seinem Umfeld verbreitet, leistet bereits einen wichtigen Beitrag. Darüber hinaus gibt es verschiedene Möglichkeiten, sich konkret einzubringen. In einer nächsten Phase wird es um die finanzielle Beteiligung gehen – etwa über einen oder mehrere Anteilscheine. Dabei ist uns wichtig zu betonen, dass die Höhe eines Anteilscheines bewusst tief gehalten wurde. Jede Person entscheidet selbst, wie viel sie beitragen kann und möchte. Ein besonders schönes Bild finde ich, wenn die genossenschaftliche Idee durch Zeichnung eines Anteilscheines über Generationen von den Grosseltern an ihre Enkel weitergegeben wird. Gleichzeitig verstehen wir Mitwirkung nicht nur finanziell. Auch wer sich zeitlich oder mit Wissen, Erfahrung oder praktischem Engagement einbringen möchte, ist willkommen. Erste Rückmeldungen und Einschätzungen von Fachpersonen zeigen, dass unser Ziel realistisch ist. Wir sind zuversichtlich, dass wir genügend Menschen finden, die das Projekt ideal wie auch finanziell mittragen.

Die Umsetzung steht und fällt letztlich mit der Finanzierung...

... Das ist so. Wir sind aber überzeugt, dass die Finanzierung machbar ist. Diese Einschätzung teilen wir nicht nur intern, sondern sie wird auch von externen Stellen gestützt. Gespräche mit Banken sowie mit Fachpersonen zeigen klar: Das Finanzierungsziel, insbesondere die Eigenmittel aus einer engagierten Bevölkerung zu mobilisieren, wird als realistisch beurteilt. Hinzu kommt, dass der gemeinnützige Wohnungsbau auch auf politischer Ebene zunehmend Unterstützung erfährt. Der Bund fördert mit Instrumenten wie dem Fonds de Roulement gemeinnützigen Wohnungsbau. Und auch auf kantonaler Ebene gibt es klare Signale: Der Kanton Graubünden verdoppelt seit Jahresbeginn die Fördermittel des Bundes. Für uns ist das ein wichtiges Zeichen.

Woher soll das Kapital kommen – und wie gross ist die Abhängigkeit von externen Geldgebern?

Grundsätzlich ist unsere Finanzierung ähnlich aufgebaut wie bei anderen Bau-

projekten. Ein wesentlicher Teil erfolgt über klassische Bankfinanzierungen. Wir stehen bereits im Austausch mit möglichen Partnerbanken. Ein zweiter Baustein sind eben Finanzierungshilfen von Bund und Kanton. Dabei handelt es sich jedoch nicht um Subventionen im eigentlichen Sinn, sondern um zinsgünstige Darlehen, die über die Jahre zurückbezahlt werden müssen. Diese Mittel erleichtern die Umsetzung eines solchen Projekts erheblich, ohne den Steuerzahler langfristig zu belasten. Der dritte – und für uns zentrale – Bestandteil sind Eigenmittel. Diese möchten wir über die Bevölkerung, aber auch über institutionelle Partner wie Unternehmen oder Stiftungen generieren.

Sie haben den Juni als wichtigen Zeitpunkt erwähnt. Was passiert bis dahin?

Unser Fahrplan ist klar strukturiert. Uns war von Anfang an wichtig, das Projekt nicht im kleinen Kreis in einem Kämmerlein zu entwickeln, sondern von Beginn an in der Bevölkerung zu verankern. Eine Genossenschaft kann nur funktionieren, wenn sie breit getragen wird. Deshalb stand am Anfang die Sensibilisierung: Mit der Informationsveranstaltung Ende März haben wir die Idee erstmals in die Öffentlichkeit getragen. Seither schaffen wir verschiedene Möglichkeiten für den Austausch, etwa mit gemeinsamen Spaziergängen jeweils sonntags um 16 Uhr beim Gelben Haus, bei denen Fragen gestellt und Erfahrungen diskutiert werden können. Parallel dazu läuft im Hintergrund die inhaltliche Arbeit. Jetzt im April stehen vor allem die Grundlagen im Fokus: Wir verfassen die Statuten der Genossenschaft, welche sich aktuell beim Bundesamt für Wohnungsbau in Prüfung befinden, entwickeln unser Vermietungsreglement und erarbeiten unseren Vorschlag für den Baurechtsvertrag. Gerade das Vermietungsreglement ist zentral, weil es festlegt, nach welchen Kriterien die Wohnungen später vergeben werden. Der Baurechtsvertrag hingegen muss gut formuliert sein, weil dieser bis zu 100 Jahre Gültigkeit hat und für alle zukünftigen Szenarien faire Lösungen abbilden muss. Im Mai rückt dann die Finanzierung in den Mittelpunkt. Mit konkreten Unterlagen treten wir an die Bevölkerung und potenzielle Partner heran und klären, wer sich in welcher Form beteiligen möchte. Dabei geht es zunächst um Zeichnungsabsichtserklärungen für Genossenschaftsanteile – eine wichtige Grundlage, damit auch Banken die Finanzierung verbindlich zusichern können. Der nächste Meilenstein folgt Mitte Juni: Am 12. Juni wird das Projekt im Rahmen des Wettbewerbs eingereicht. Ab diesem Zeitpunkt liegt der Ball bei der Gemeinde. Aus Wettbewerbsgründen können wir vorerst nur eingeschränkt kommunizieren.

Sollten wir den Zuschlag erhalten, geht es in die nächste Phase: Dann werden die zuvor gesicherten Zusagen konkretisiert, die Genossenschaft formal erweitert und die Umsetzung des Projekts weiter in Angriff genommen.

Was passiert, wenn Ihr Projekt den Wettbewerb nicht gewinnt?

Das zentrale Problem verschwindet ja nicht mit einem Entscheid. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Flims wird durch dieses eine Projekt nicht gestillt werden – unabhängig davon, wer den Zuschlag erhält. Auch wenn unser Angebot nicht zum Siegerprojekt erkoren wird, sind wir weiterhin überzeugt, dass der genossenschaftliche Wohnungsbau eine nachhaltige Lösung darstellt. Sollte unser Projekt nicht ausgewählt werden, sehen wir das deshalb nicht als Endpunkt, sondern viel mehr als Zwischenschritt. Durch unsere Arbeit in den vergangenen Monaten konnten wir die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Bevölkerung etablieren und ein Netzwerk aufbauen. Das eröffnet auch neue Möglichkeiten: Es ist durchaus denkbar, dass sich künftig andere Gelegenheiten ergeben – etwa durch private Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die ihre Liegenschaften in einem genossenschaftlichen Modell weiterentwickeln möchten. In einem solchen Fall könnten wir auf den bestehenden Erfahrungen, Strukturen und Kontakten aufbauen und ein neues Projekt schneller und einfacher lancieren. Die Idee ist also nicht an eine einzelne Parzelle gebunden, sondern hat das Potenzial, auch an anderer Stelle weitergeführt zu werden.

Wenn Sie in zehn Jahren durch Flims gehen – was müsste sich verändert haben, damit Sie sagen können: «Es hat sich gelohnt»?

Für mich wäre es vor allem wichtig, dass Flims lebendig bleibt. Dass es kein Ort wird, in dem viele Wohnungen einen grossen Teil des Jahres leer stehen – mit geschlossenen Fensterläden in der Zwischensaison. Ein funktionierendes Dorf zeigt sich im Alltag: an Vereinen, an einem aktiven Dorfleben, an Menschen, die sich engagieren. Wenn es in zehn Jahren noch immer ein Dorffest gibt, das von lokalen Vereinen und Betrieben getragen wird, dann wäre das ein gutes Zeichen. Gleiches gilt für Strukturen wie die Feuerwehr oder andere Gemeinschaftsorganisationen, die auf eine funktionierende Bevölkerung angewiesen sind. Im Kern geht es darum, die heutige Qualität zu erhalten. Flims funktioniert – noch. Aber die Entwicklung ist absehbar. Wenn wir nichts unternehmen, könnte sich das langfristig verändern. Im besten Fall sehen wir in Zukunft auch eine Gegenbewegung: Menschen, die heute ausweichen mussten, kehren zurück und wohnen in einem unseren Genossenschaftshäusern. Familien leben wieder dort, wo ihr soziales Umfeld ist. Kinder aus Flims besuchen die Schule im Dorf. Dann hätte sich der Einsatz gelohnt.

NÄCHSTE INFOVERANSTALTUNG

Mm Montag 4. Mai findet in der Eventhalle Flims um 20 Uhr die Informations- und Gründungsversammlung statt. Dort wird über die Statuten, das Vermietungsreglement, die Finanzierung und die Möglichkeiten für Genossenschaftsmitglieder informiert. Zudem besteht die Gelegenheit zur Zeichnungsabsichtserklärung für Genossenschaftsanteilscheine.

www.wbg-sardona.ch

Anzeige

Garage Riedhauser AG, Zillis

Der neue JAC E30X City











CHF 16 989.-

136 PS

293 km

41 kWh Batteriekapazität