

# Mehr als nur günstige Wohnungen

[Urs Aeberli](#) – 4. Januar 2021 – [Schreiben Sie einen Kommentar](#)

Graphis ist eine der grössten gesamtschweizerisch tätigen Wohnbaugenossenschaften. Seit einigen Jahren läuft ein systematisches Erneuerungsprogramm ihres umfangreichen Immobilienbestands. Die beiden jüngsten Ersatzneubauten in Allschwil und Brugg hat die Migros Bank mitfinanziert.

Die Idee für eine Genossenschaft entstand bei militärischen Nachtübungen in den Wäldern oberhalb von Gelterkinden. Dort diskutierten während der Grenzbesetzung 1939 bis 1945 einige Dienstkameraden in langen Nachstunden über Sozialprobleme – und fassten schliesslich den Plan für die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft. Nur wenige Monate nach Kriegsende setzten sie das Vorhaben unter dem Namen Graphis um. Die Bezeichnung rührte daher, dass nicht weniger als vier Mitglieder des Gründungskomitees aus dem graphischen Gewerbe stammten und anfänglich die Verbindung zu graphischen Berufsverbänden gesucht wurde.

Die Gründerjahre waren von einem regen Wachstum geprägt. Die junge Genossenschaft erstellte in den 40er- und 50er-Jahren rund 1000 Wohnungen, eine weitere Bauphase folgte in den 70er- und 80er-Jahren. Heute ist Graphis eine der grössten schweizweit tätigen Wohnbaugenossenschaften, mit über 1220 Wohnungen in neun Kantonen vom Genfer- bis zum Bodensee (Stand Ende 2020).

## Allschwil und Brugg: «Unkompliziertes Handling der Migros Bank»

«Bis ins neue Jahrtausend lag der Fokus von Graphis auf der Bestandesbewirtschaftung. Seit gut einem Jahrzehnt läuft eine systematische Erneuerung des Immobilienportfolios, das zu einem grossen Teil immer noch aus der Gründerzeit der 40er- und 50er-Jahre stammt», erklärt Geschäftsführer Michael Blunschi. «Diese Erneuerung ist noch lange nicht abgeschlossen. Daher haben wir eine Investitionsplanung über die nächsten vier bis fünf Jahrzehnte erstellt, die einem regelmässigen Review unterzogen wird», ergänzt Michael Tschofen, stellvertretender Geschäftsführer und verantwortlich für das Baumanagement. Und er präzisiert: «Wir bauen aber nicht einfach alles neu, sondern prüfen vertieft, wo sich Sanierungen lohnen und dadurch wenn möglich auch die Mieter in der Siedlung weiterwohnen können.»

Vor rund vier Jahren begann die konkrete Planung für eine weitere Etappe von Ersatzneubauten, nämlich für die 1949 erstellte Siedlung Am Rain in Brugg und für die Siedlung Heuwinkel in Allschwil aus dem Jahr 1952. Bei der aktuellen Etappe der Ersatzneubauten war auch die Migros Bank mit dabei. Im März 2019 begann der Rückbau der alten Siedlung Am Rain in Brugg. Nur einen Monat später starteten die Abbrucharbeiten der Überbauung Heuwinkel in Allschwil. Mit dem Bezug der Ersatzneubauten in Allschwil und Brugg im Frühling 2021 erhöht sich die Zahl der Genossenschaftswohnungen im Graphis-Bestand um über weitere 100 Einheiten.

Wie ist man für die Finanzierung dieser Bauarbeiten auf die Migros Bank gekommen? «Unsere Finanzierungsstrategie definiert, dass wir uns auf fünf Finanzinstitute konzentrieren. Die Migros Bank war zunächst nicht darunter», erklärt Blunschi. «Als wir dann im Zusammenhang mit den Projekten in Brugg und Allschwil die Fühler ausstreckten, wurde uns empfohlen, auch mal mit der Migros Bank das Gespräch zu suchen. Zum einen passt sie mit ihrem genossenschaftlichen Gedankengut zu uns. Zum anderen war die Offerte von den Konditionen her absolut überzeugend.» Positiv seien auch die Erfahrungen in der Abwicklung gewesen: «Das Handling der Migros Bank war unkompliziert und persönlich. Und man sprach stets offen und transparent auf Augenhöhe miteinander.»

Lobend über die Zusammenarbeit äussert sich auch Peter Bächler, Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern und Kundenbetreuer von Graphis: «Bei uns ging der Kreditantrag durch wie ein warmes Messer durch Butter. Wir mussten kein einziges Dokument nachfordern, die Unterlagen für Allschwil und Brugg waren perfekt aufbereitet.»



V.l.n.r.: Michael Tschofen (Verantwortlicher für Baumanagement bei Graphis), Micheal Blunsch (Graphis-Geschäftsführer), Peter Bächler (Teamleiter Firmenkunden bei der Migros Bank in Luzern)

## **Richtung Nachhaltigkeit – mit der grössten Photovoltaik-Fassade der Schweiz**

Die beiden Ersatzneubauten in Allschwil und Brugg widerspiegeln die neue Strategie von Graphis. Während am Anfang der Graphis-Geschichte der Fokus vor allem darauf lag, günstigen Wohnraum im Rahmen des Genossenschaftsgedankens zu erstellen, sollen nun die Bauten konsequent auch Nachhaltigkeitsüberlegungen berücksichtigen. So wird beispielsweise in Allschwil nebst einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach auch die komplette Fassade aus Photovoltaik-Paneelen erstellt: Mit 2500 Quadratmetern ist dies zurzeit die grösste Photovoltaik-Fassadenanlage der Schweiz im Wohnungsbau und stellt nicht nur für die Gemeinde Allschwil ein Leuchtturmprojekt dar. In Brugg andererseits besteht die Fassade aus Klinker – einem robusten, unterhaltsarmen Baustoff. «Kurzfristig ist die Wahl von langlebigen Materialien und servicearmen Infrastrukturen mit Mehrkosten verbunden. Langfristig aber rechnet es sich, weil die Renovationszyklen deutlich gestreckt werden können», so Tschofen.

«Auch bei umfassenden Sanierungen legen wir grossen Wert auf Nachhaltigkeit» so Tschofen, «wie beispielsweise bei der Siedlung in Bützberg, die 2019 bis 2020 parallel zu den Bauarbeiten in Allschwil und Brugg durchgeführt wurde.» Nebst der Erneuerung der Küchen und Bäder wurden hier neue Fenster mit besseren Isoliereigenschaften eingebaut, Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern installiert und die konventionellen Ölheizungen durch Wärmepumpen ersetzt. Graphis will weg von fossilen Brennstoffen und ist deshalb seit über zehn Jahren am kontinuierlichen Umrüsten aller Siedlungen.

### **«Genossenschaftliches Wohnen ist mehr als nur günstiges Wohnen»**

Um zukunftsfähig zu sein, soll der Wohnraum nicht nur nachhaltig sein, sondern auch ein möglichst breites Angebot für verschiedene Lebensphasen umfassen. «Eine Siedlung sollte idealerweise alles vom Studio bis zur 5,5-Zimmer-Familienwohnung abdecken, um einen heterogenen Mietermix zu erreichen», erklärt Blunsch. «Erst mit einem guten Mietermix beginnt der Genossenschaftsgedanke zu leben.»

Aus einer breiten Mieterschaft lassen sich am ehesten Leute finden, die bereit sind, das Leben in der Siedlung aktiv mitzugestalten. Graphis unterstützt die Siedlungskomitees finanziell und fördert den Ideenaustausch zwischen den verschiedenen Standorten. «Wir stellen fest, dass sich in der heutigen Zeit leider immer weniger Freiwillige für die Allgemeinheit engagieren wollen», kommentiert Blunsch. «Viele wollen zwar modernen, aber vor allem günstigen Wohnraum. Der Genossenschaftsgedanke geht jedoch viel weiter – nämlich dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner der genossenschaftlichen Siedlungen für ein gemeinsames Sozialleben, gemeinsame Aktivitäten, Nachbarschaftshilfe und



Ähnliches einsetzen und engagieren. Dies hat zudem zur Folge, dass der Wohlfühleffekt in einer Siedlung wesentlich steigt.

Und je besser und zufriedener man zusammenlebt, desto sorgfältiger wird mit den Wohnungen umgegangen und umso weniger Schäden entstehen in der Siedlung, welche die Mietpreise nach oben treiben. Bei einem verständnisvollen und aktiven Zusammenleben gibt es auch weniger Spannungen unter den Nachbarn und weniger Mieterwechsel, welche jeweils hohe Aufwendungen für die Verwaltung bedeuten. Um das genossenschaftliche Verständnis zu fördern, wurde daher der Erstvermietungsprozess neu gestaltet. Mietinteressenten müssen sich bereits bei der Bewerbung bereit erklären, dass sie sich aktiv für die Gemeinschaft engagieren. Sei es, dass sie Mandate in Komitees und OKs übernehmen. Sei es, dass sie Nachbarschaftshilfe leisten, beispielsweise Kinder hüten, Anlässe mitorganisieren oder für ältere Leute einkaufen gehen.

## **Generationenübergreifendes Zusammenleben**

Graphis hat mit Ausnahme einer Siedlung in Zollikofen kein explizites Angebot für «Wohnen im Alter». Allerdings wird das generationenübergreifende Zusammenleben durch bauliche Massnahmen gefördert. «Einerseits steuern wir den Generationenmix wie bereits erwähnt mit unserem breiten Wohnungsangebot vom Studio bis zur 5,5-Zimmer-Wohnung, um für alle Lebensphasen etwas zu bieten und die Mieter in unseren Siedlungen zu behalten. Andererseits realisieren wir unsere Neubauten mit einer durchgehenden Rollstuhlgängigkeit, von der Einstellhalle bis in die Wohnung», erläutert Tschöfen. «So sieht etwa die Grundausstattung der Badezimmer Behindertentauglichkeit vor, und die Wohnungen weisen erhöhte Durchgangsbreiten auf. Wir wollen den Leuten dadurch ermöglichen, so lange als möglich in der Siedlung oder sogar in der gleichen Wohnung zu leben.»

## **Das Wachstum geht weiter**

«Wir sind überzeugt, mit einem starken genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken einen Mehrwert zu erbringen. Davon wollen wir künftig eine noch grössere Mieterschaft profitieren lassen», erklärt Blunsi. Der Graphis-Verwaltungsrat hat daher seine Strategie um das Kapitel eines moderaten Wachstums ergänzt. Einen Bauboom wie in der Gründungsphase der 40er- und 50er-Jahre wird es zwar nicht geben. Aber Graphis ist offen, gezielt neue Projekte in städtischen und Agglomerationslagen anzugehen.

Ein Beispiel dafür ist bereits in Arbeit, nämlich am Standort Baden Brisi, wo die 19. Siedlung von Graphis entstehen wird. Zusammen mit zwei weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern, der Wohnbaustiftung Baden und der Logis Suisse, sollen etwas über 200 Wohnungen erstellt werden. Davon sind rund ein Drittel für Graphis vorgesehen – mit einem breiten Angebot an Grundrissen für einen optimalen Mietermix und mit einem Mobilitätskonzept für nachhaltigen Verkehr. Läuft alles nach Plan, starten die Bauarbeiten 2022, und der Bezug erfolgt noch, bevor Graphis 2025 ihr 80-jähriges Bestehen feiert.

