

Saanen, 5. Mai 2026

## **Jahresbericht des Präsidenten zum Geschäftsjahr 2025**

### **Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte**

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Der Vorstand blickt auf ein intensives und für die geplante Wohnüberbauung richtungsweisendes Geschäftsjahr 2025 bis und mit Frühjahr 2026 zurück. Im Zentrum unserer Tätigkeit stand unverändert die konsequente Weiterentwicklung unseres Bauprojekts.

### **Planung und Projektentwicklung**



Im Jahr 2025 lag unser Fokus auf der Weiterentwicklung unseres Bauprojekts. Wie an der Präsentation an der letzten Generalversammlung erläutert, haben wir das frühere Vorprojekt mit fünf Doppelhäusern und 60 Wohnungen grundlegend überarbeitet. In einem Prozess unter Berücksichtigung der diversen Gegebenheiten ist daraus ein neues Vorprojekt mit sieben Häusern und insgesamt 63 Wohnungen entstanden.

Dieses neue Vorprojekt haben wir im Verlauf des Jahres detailliert ausgearbeitet und schliesslich zu einem Baugesuch weiterentwickelt.

Im September konnten wir das Baugesuch schliesslich bei der Gemeinde einreichen. Im Vorfeld der Publikation standen wir in engem Austausch mit der Gemeinde. Verschiedene Diskussionen zum Bauprojekt führten dazu, dass wir dieses nochmals überarbeiten, präzisieren und in einzelnen Punkten nachbessern mussten. Insbesondere betraf dies Anforderungen der Baukommission bezüglich Dachaufbauten (Giebel) sowie eines erweiterten Untergeschosses.

Dabei war es uns stets ein zentrales Anliegen, den Fokus nicht vom gemeinnützigen und möglichst kostengünstigen Wohnungsbau wegzubewegen. Wir haben bewusst darauf geachtet, dass Anpassungen nicht zu einer unnötigen Verteuerung führen, sofern sie nicht mit einem echten Qualitätsgewinn verbunden sind. Dieses Spannungsfeld zwischen baurechtlichen Anforderungen und unserem Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum hat uns beschäftigt. Wir sind froh, konnten wir den Gemeinderat schlussendlich von unserem Weg überzeugen.

In den Monaten Oktober und November wurde das Projekt durch die zuständigen Behörden geprüft und im Dezember an das Regierungsstatthalteramt als Leitbehörde weitergeleitet, da die Gemeinde selbst an unserer Genossenschaft beteiligt ist.

Die Publikation erfolgte am 3. Februar und die Einsprachefrist dauerte bis zum 6. März.



Das Projekt wurde in Holzbau ab dem Erdgeschoss-Boden geplant. Mit ProCap haben wir alle Anliegen des hindernisfreien Bauens berücksichtigt. Wir suchen eine Lösung, um möglichst viele Häuser mit PV-Anlagen einzudecken. Dies muss uns jedoch ohne finanzielle Nachteile gelingen. Vorgesehen haben wir bisher nur PV auf zwei Häusern. Vielleicht ergibt sich ein Investor für die Restliche Anlage oder ein Contracting Konzept.

## **Nachbarn, Einsprachen**

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch haben wir auch den Dialog mit der Nachbarschaft gesucht. Es fanden konstruktive Gespräche statt, wenn wir auch bei einigen Nachbarn bereits Unwille und Widerstand verspürten. «Gutes Projekt, but not in my backyard...»

Gemeinsam mit einzelnen betroffenen Grundeigentümern und Nachbarn konnten wir in konstruktiver und freundlicher Manier Lösungen für die Anpassung der Dienstbarkeiten, insbesondere im Bereich der Strassenführung, besprechen und vertraglich vorbereiten.

Wie erwartet, sind dennoch Einsprachen eingegangen. Insgesamt wurden acht Einsprachen eingereicht. Drei davon verstehen wir in erster Linie als vorsorgliche Massnahmen und nicht als grundsätzliche Ablehnung des Projekts. Fünf Einsprachen sind jedoch substantiell und versuchen unser Projekt zu verhindern. Aktuell arbeiten wir gemeinsam mit unseren Rechtsberatern an der weiteren Vorgehensstrategie.

Die rechtliche Auseinandersetzung wird unser Projekt und den weiteren Zeitplan definieren. Dies wird für unseren Vorstand die Hauptherausforderung für das kommende Jahr sein.

## **Bundesamt für Wohnungswesen, Fond de Roulement**

Parallel zu den Projektarbeiten haben wir im Sommer 2025 das erste Darlehensgesuch vom Fonds de Roulement beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO eingereicht. Die Erstellung dieses Dossiers war anspruchsvoll. Es umfasste detaillierte Unterlagen zur Liegenschaft, Planung, Grundrisse, Nutzungen, Kostenvoranschlag, Finanzierung, Mietzinsberechnung sowie den Grundlagen unserer Statuten, Richtlinien, etc.. Dieser Prozess war intensiv, aber auch sehr wertvoll.

Besonders erfreulich war die grosse Unterstützung und das spürbare Interesse seitens der Bundesbehörden. Unser Projekt wird als bedeutender Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsnot in Tourismusregionen wahrgenommen. Diese positive Haltung hat uns Rückenwind gegeben.

Im Dezember konnten wir schliesslich einen wichtigen Meilenstein erreichen: Für unser Projekt wurde ein Darlehen von knapp drei Millionen Franken aus dem Fonds de Roulement bewilligt. Dies ist ein wesentlicher Erfolg und ein starkes Zeichen des Vertrauens. Voraussetzung dafür war insbesondere auch die erfolgreiche Begründung unserer Baukosten, die über den geltenden Anlagekostenlimiten liegen.

Diese höheren Kosten sind unter anderem auf die regionalen Gegebenheiten zurückzuführen. Die festgelegten Limiten für unsere Gemeinde Saanen liegen (unverständlicherweise) unter jenen von Standorten wie Bern oder Thun und entsprechen nicht vollständig den tatsächlichen Baukosten im Saanenland. Zudem führen die baulichen Vorgaben – insbesondere die geforderten Dachformen und die kleinteilige Bauweise – zu höheren Kosten als bei kompakteren Bauformen im Unterland.

Trotz dieser Herausforderungen konnten wir unsere Argumentation überzeugend darlegen und den Darlehensvertrag bereits unterzeichnen.

### **Finanzielle Situation**

Während wir im Projekt und im Bewilligungsverfahren stark gefordert waren, haben wir die Akquisition bewusst zurückhaltend betrieben. Unsere grösste Herausforderung liegt derzeit nicht in der Beschaffung der restlichen Eigenmittel, sondern in der erfolgreichen Realisierung eines tragfähigen Bauprojekts. Entscheidend ist für uns die Klärung, wie viele Wohnungen und Häuser unter den gegebenen Rahmenbedingungen effektiv umgesetzt werden können.

Finanziell befinden wir uns derzeit in einer schönen Position, aber das Ziel haben wir noch nicht erreicht. Wir haben 77 beteiligte Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Einbezahlt worden sind CHF 4.2 Mio. Zudem haben wir eine Zusage zu einem zinslosen Darlehen in der Höhe von CHF 1 Mio.

Unser Ziel bleibt das Erreichen eines Eigenkapitals in der Höhe von mindestens CHF 6.2 Mio. Ich bin optimistisch und überzeugt, dass wir unser Ziel erreichen werden, sobald wir das bewilligte Bauprojekt aufzeigen können.

Wir wurden kontaktiert von einem langjährigen Gstaad-Gast, welcher sich nach Erklärungen unseres Projekts ebenfalls als Genossenschafter beteiligt hat. Es ist aufbauend zu sehen, dass auch Gäste die Probleme der Bevölkerung erkennen und sich für eine Verbesserung aktiv engagieren.

### **Herzlichen Dank**

Allen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaffern danke ich für euer Vertrauen und euren Einsatz in jeglicher Form. Wir sind sehr stolz über das starke Zeichen aus unserer Bevölkerung. Diese Unterstützung ist nicht selbstverständlich und hochgeschätzt.

Wir spüren die breite Unterstützung der Bevölkerung, damit verbunden auch den Druck nach einer möglichst guten und schnellen Lösung. Als Vorstand nehmen wir diese Verantwortung auf und wir sind motiviert, um den besten Weg zu finden.

Speziell danke ich meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat für das Engagement, die eingebrachte Kompetenz und die konstruktive, motivierte Zusammenarbeit. Es ist eine grosse Freude, mit euch an diesem wichtigen Projekt zu arbeiten.

Mit herzlichen Grüssen

Hanspeter Reichenbach

Präsident der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Ebnitmatte

Mai 2026