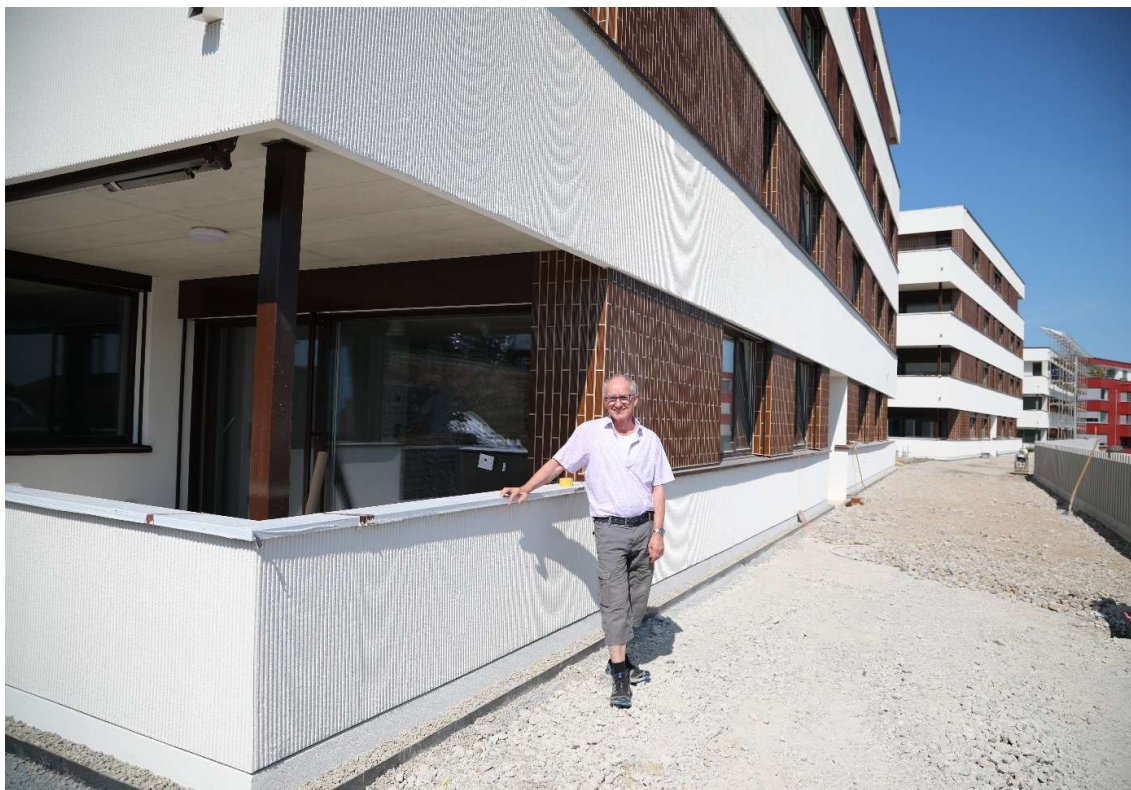


## Kirchmeier Jörg Bättig – Die gesunde Finanzlage im Fokus

Am einem Sommertag treffen Jörg Bättig und ich uns auf der Baustelle Haldenrain. Das Bauprojekt steht bei 2 Häusern in der Endphase, das dritte Haus wird im Herbst 2021 bezugsbereit sein. Jörg Bättig hat dieses Bauprojekt zusammen mit dem verstorbenen Kirchenratspräsidenten Beat Schnyder lanciert und verschiedene Ideen zur Realisierung in den Kirchenrat gebracht.

### ***Jörg, wie kam das Bauprojekt Haldenrain zu Stande?***

*Begonnen hat dieses Projekt bereits im Jahr 2008, nämlich an der Bauzonenkonferenz der Einwohnergemeinde. Wir konnten das Land in eine Bauzone umwandeln lassen. Es wurde ein Studienauftrag an 3 Architekten vergeben, um die beste Nutzung für das Bauland zu finden. Die Gemeindeglieder konnten anschliessend die verschiedenen Baumodelle anschauen.*



*Kirchmeier Jörg Bättig auf der Baustelle Haldenrain.*

### ***Weshalb hat sich der Kirchenrat für das Modell des flexiblen Wohneigentums entschieden?***

*Das war eine lange Geschichte, wollen wir Wohnungen zum Verkauf anbieten oder vermieten. Wohneigentumsförderung ist in aller Munde nur scheiterte die Idee an der Umsetzung. Wir haben verschiedene Lösungen, auch mit Baugenossenschaften, angeschaut. Die Idee mit dem flexiblen Wohneigentum hat sich erst im Laufe der Jahre entwickelt. Unser Ziel war es immer, Stockwerkeigentum zu bauen, welches auch für Käufer mit geringerem Kapital finanziell realisierbar ist.*

*Die Lösung ist, die Wohnungen ohne Marktbeeinflussung und nur entsprechend den Baukosten zu verkaufen. Damit bei einem dannzumaligen Verkauf der Preis nicht wieder spekulativ wird, muss die Kirchgemeinde den Verkaufspreis kontrollieren und dies kann sie nur mit dem Vorkaufsrecht.*

### **Flexibles Wohneigentum**

Die Röm. katholische Kirchengemeinde Neuenkirch verkauft die Wohnungen im Haldenrain im Baurecht, als flexibles Wohneigentum. Die Kirchengemeinde behält ein limitiertes und/oder unlimitiertes Rückkaufsrecht an den Stockwerk-Eigentumswohnungen und lässt diese im Grundbuch eintragen. Es wird eine vertraglich oder statutarisch festgehaltene Rückkaufsverpflichtung der Kirchengemeinde zugunsten der Stockwerkeigentums-Käufer definiert. Mit diesem Modell werden Spekulationen am Immobilienmarkt unterbunden. Die Wohnung kann nicht teurer verkauft werden, als dass sie erworben wurde.

### **Weshalb wird dieses Modell nicht häufiger bei Neubauten angeboten?**

*Leider ist es noch in den Köpfen der Menschen, dass Bauen im Baurecht nichts Gutes ist. Wir wollen mit unserem Modell aber zeigen, dass es doch funktioniert. Auch die Vorgaben der FINMA zur Verhinderung von Immobilienblasen beeinflusst dieses Modell noch.*

### **Was sind denn die Vorteile dieses Modells gegenüber dem klassischen Wohneigentum?**

*Es besteht absolut keine Marktabhängigkeit. Die Wohnung ist keine Wertanlage oder anders gesagt: Wohneigentumsförderung passiert in der Praxis und nicht in der Theorie. Dieses Modell macht es möglich, dass man mit gutem Einkommen und wenig Kapital gut und günstig wohnen kann. Für die Kirchengemeinde bringt es eine nachhaltige Nutzung der Ressourcen, Einnahmen von Baurechtszinsen und dadurch tiefere Kirchensteuern.*

*Die Finanzen der Kirchengemeinde sind nicht gewinnorientiert, sondern Aufwand und Ertrag sollten über die Jahre gesehen ausgeglichen sein.*

### **Wie war die Akzeptanz bei der Käuferschaft und bei den Banken für dieses Modell?**

*Die Banken haben dieses Modell gut mitgetragen. In der Bevölkerung waren zuerst einige skeptisch, ob das flexible Wohneigentum wirklich funktioniert. Vor allem die höheren Einlagen in einen gebundenen Erneuerungsfonds, welcher aber die Alterung der Wohnung vorfinanziert, musste gut erklärt werden. Die Käuferschaft hat dieses Modell aber gut angenommen und wir haben die Wohnungen sehr gut verkaufen können.*

### **Wie verliefen die Bauarbeiten?**

*Wir sind zufrieden mit dem Verlauf der Bauarbeiten, auch gab es keine Unfälle. Darum können die Wohnungen planmässig übergeben werden. Trotz Corona hatten wir fast keine Lieferverzögerungen.*

### **Die Kirchengemeinde hat für die Überbauung Haldenrain einen Sonderkredit von 14,7 Millionen Franken gesprochen. Wie siehts denn aktuell mit den Baukosten aus?**

*Ein solches Projekt kann nur realisiert werden, wenn das finanzielle Fundament stimmt. Das ist in unserer Kirchengemeinde der Fall. Aktuell sind wir innerhalb der geplanten Baukosten. Zum Abschluss des Projekts erwarten wir ein ausgeglichenes Ergebnis.*

### **Weshalb ist es für unsere Kirchengemeinde wichtig, dass Überbauungen wie den Conventus, Pfrundhof und Haldenrain realisiert wurden?**

*Wir wollten die Ressourcen, sprich Landeigentum, sinnvoll nutzen, um Einnahmen zu generieren, auch um mögliche Steuerausfälle zu kompensieren. Mit diesem Geld halten wir die Pfarrei am Leben, können die Aufgaben der Pfarrei und deren Angestellte finanzieren und mit einem breiten Angebot für Jung und Alt der Gemeinschaft etwas zurückgeben.*

***Du bist bald 20 Jahre als Kirchmeier in unserer Kirchgemeinde. Was waren denn deine Highlights in dieser Zeit?***

*Ganz klar die Realisierung der verschiedenen Bauprojekte, damit wir für unsere Kirchgemeinde ein gesundes finanzielles Fundament schaffen konnten. Ich bin nicht der klassische Kirchengänger, dennoch war es mir immer sehr wichtig, die Institution Kirche und deren wichtige Aufgaben mit einer gesunden Finanzlage zu erhalten.*

*Allgemein heisst es häufig, die Kirche ist ja reich und kann sich solche Projekte leisten. Dank einem tiefen Zinsniveau sind wir überhaupt in der Lage, ein solches finanzielles Risiko einzugehen. Wir nutzen einfach die heutige Finanzsituation, um auf mögliche Veränderung in der Zukunft agieren zu können.*



***Du wirst im kommenden Jahr als Kirchmeier zurücktreten. Was wirst du nach deiner Zeit als Kirchmeier machen?***

*Mehr in die Berge gehen und Skifahren, wann immer ich will. Sicher nicht Nichts machen, aber auch nichts mehr tun müssen. Die GIBU Treuhand habe ich mit meiner Frau Ginette aufgebaut und unser Sohn Tobias arbeitet im Betrieb mit und die Übergabe geht nun stetig voran. Auch die Verwaltungsmandate für Liegenschaftsverwaltungen halten mich noch auf Trab.*

***Jörg, vielen Dank für das interessante Gespräch.***

Interview & Bilder: Michelle Stadelmann