

Bern

# Auf dem Warmbächli-Areal trifft sich 100 Jahre Berner Genossenschaftsgeschichte

Der Blick zurück zeigt: Immer wenn aufgrund von Wohnungsnot die Mietpreise stiegen, waren Genossenschaften gefragt.

Fabian Christli



Günther Ketterer (NPG; rechts) und Rolf Schneider (EBG) planen die Zukunft des Warmbächli-Areals. Foto: Valérie Châtelat

Das ganze Warmbächli-Areal soll an Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden. Das hat die Stadt Bern kürzlich entschieden («Bund» vom 15. Mai). Noch zanken sich aber acht verschiedene Genossenschaften um je eines der sechs Baufelder. Die sechs aussichtsreichsten Kandidaten liefern interessante Einblicke in Berns Genossenschaftsgeschichte.

- Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) ist eine Folge des Krieges. «Im Ersten Weltkrieg ist die zivile Bautätigkeit zum Erliegen gekommen», sagt EBG-Geschäftsführer Rolf Schneider. Nach dem Krieg habe auch in Bern akute Wohnungsnot geherrscht. «Die Mietpreise stiegen sprunghaft in die Höhe.» Unter Mithilfe der SBB und weiterer Bahnmutternahmen wurde 1919 schliesslich die EBG gegründet. Sie hatte den Zweck, «Bähhäusern» bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Angestellte aus anderen Bereichen waren nicht zugelassen. Noch heute haben Angestellte von Bahngesellschaften und dem öffentlichen Dienst den Vorrang. Mittlerweile verwaltet die EBG 649 Wohnungen. «Wir sind die grösste Mieter-Genossenschaft von Bern», sagt Schneider. Bei der EBG ist jeder Mieter auch Genossenschafter und hat dadurch ein Mitbestimmungsrecht. Baut die EBG auf dem Warmbächli-Areal, ginge für die Genossenschaft eine 40-jährige Phase ohne Neubautätigkeit zu Ende.

- Die Fambau wurde 1945 von Produktivgenossenschaften gegründet. «Nach dem Zweiten Weltkrieg brauchte es günstigen Wohnraum für Familien sowie Arbeit für die Handwerksbetriebe», sagt Geschäftsführer Walter Straub. Die Fambau besitzt 2500 Wohnungen, 2000 davon auf Stadtberner Boden. «Wir sind die grösste Genossenschaft des Kantons und die zweitgrösste der Schweiz.» Der grösste Teil ihrer Wohnungen befindet sich in Berns Westen. Rund 40 Prozent des Tscharnerguts gehört der Fambau. Die Mieter haben allerdings kein Mitspracherecht. «Durch sind wir flexibel und handlungsfähiger.» Im Gegensatz zur EBG hat die Fambau regelmässig Neubauprojekte. Aktuell sei man daran, ein Gewerbe- und Wohnhaus in Bümpliz-Süd zu erstellen.
- Nach dem Zweiten Weltkrieg begann der wirtschaftliche Aufschwung. Mit dem Wohlstand wuchs der Platzbedarf. Das

«Nach dem Krieg brauchte es Arbeit für die Handwerksbetriebe.»

Walter Straub, Geschäftsführer Fambau

bestehende Wohnungsangebot reichte schon bald nicht mehr aus. In diese Zeit fällt die Gründung der Baugenossenschaft Brünen-Eichholz. 1955 haben sich Stadt- und Grossräte aus Bümpliz zusammengesetzt und beschlossen, etwas gegen die grassierende Wohnungsnot zu unternehmen. «Im Gegensatz zu anderen, meist links dominierten Wohnbaugenossenschaften war die BG Brünen-Eichholz immer überparteilich», sagt Präsident Thomas Balmer. Die BG Brünen-Eichholz besitzt 1800 Wohnun-

gen. «Unser Erfolgsrezept sind bezahlbare Mieten», sagt er. So habe man etwa nie Leerstand zu beklagen. Beim neuesten Projekt, dem leicht exzentrischen «On Deck» in Brünen, sind bereits 53 der 55 Wohnungen vermietet. Fertiggestellt wurde es Ende April.

- Die Regio Wohnbau AG wurde 1978 von «sozialpolitisch engagierte Architekten» als Genossenschaft gegründet, wie Geschäftsführer Franz Biffiger sagt. Die Gründung erfolgte in Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt, «das ins Stocken geriet» - der Siedlung Aumatt in Hinterkappelen. Doch auch das Wohnbauförderungsgesetz WEG, das der Bund 1974 erliess, hat die Entstehung der Genossenschaft begünstigt. Mittlerweile hat sich die Regio Wohnbau von der Siedlung Aumatt fast vollständig

gelöst. Dafür hat sie 2010 die Siedlung «Crescen-do» in Ausserhollligen gebaut. Seither fungiert die Regio Wohnbau als Aktiengesellschaft. «So sind wir handlungsfähiger.»

- Auch die NPG ist eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Sie wurde 2004 von Günther Ketterer und anderen Personen aus dem Umfeld der Wogeno gegründet. Das bisher einzige Projekt der NPG ist die Siedlung «Burgunder» in Bümpliz-

## Genossenschaftswohnungen günstiger, aber erst ein paar Jahre nach der Erstellung

Die Stadt Bern könnte das Warmbächli-Areal an den Hochstbietenden verkaufen. Startdessen vergibt sie es zu einem verbilligten Preis an Wohnbaugenossenschaften. Der bemerkenswerte Entscheid stösst kaum auf Opposition. Zu gross ist in Zeiten steigender Mieten der Druck aus der Bevölkerung, den genossenschaftlichen Wohnungsbau voranzutreiben. Genossenschaften, so die verbreitete Überzeugung, bauen preisgünstige Wohnungen. Das stimmt - allerdings mit Vorbehalt. Neubauwohnungen von Genossenschaften sind kaum günstiger als solche von konventionellen Bauträgern. «Wir können nicht zaubern», heisst es bei den Exponenten. Zwar könne bei der Grösse und beim Ausbaustandard gespart werden, sagt Jürg Solbinger,

Süd. Es ist die erste autofreie Siedlung der Schweiz. Die NPG profiliert sich über eine ökologisch nachhaltige Bauweise und bei einem Neubau weniger über tiefe Mietpreise. Zudem könnten bei der Siedlung «Burgunder» die Mieter zu weiten Teilen mitbestimmen, wie Geschäftsführer Ketterer betont. Die Bewohner bestimmen etwa über die Aussenraumgestaltung und darüber, welche neuen Mieter einzuziehen. Gemäss

Präsident des Regionalverbandes von Genossenschaften Schweiz. «Da aber viele Genossenschaften nach höherem ökologischem Standard und zusätzlich Gemeinschaftsanlagen bauen, gleicht sich das kostenmässig aus.» Ein deutlicher Unterschied im Mietpreis stellt sich über die Jahre hinweg ein. So war im Jahr 2000 die durchschnittliche Quadratmetermiete bei Genossenschaftswohnungen rund 20 Prozent günstiger als bei den restlichen Mietwohnungen. Der Preisunterschied lässt sich auf die Kostenmiete zurückführen, die nicht den Marktpreisen folgt. Gemeinnützige Bauträger ziehen nur eine kleine Verzinsung des Eigenkapitals aus der Miete. Der Mietzins deckt also in erster Linie die effektiven Kosten des Vermieters. (chf)

Ketterer sind weder Rechtsform noch Struktur entscheidend, ob die Mieter partizipieren können, «sondern die beteiligten Entscheidungsträger».

- Die Genossenschaft Warmbächli hat sich erst im Hinblick auf die Überbauung des gleichnamigen Areals gegründet. Sie entspricht vom Geist her am ehesten den kleinen Mitglieder-Genossenschaften, die im Zuge der autonomen Bewegungen der 1980er-Jahre in der Lorraine entstanden. Allerdings plant die Genossenschaft Warmbächli in grösseren Dimensionen: Im bestehenden Haus an der Güterstrasse 8 soll Wohnraum für 200 Personen entstehen (der «Bund» berichtete). Dabei setzt sie auf maximale Selbstbestimmung und innovative Wohnformen. Angedacht sind etwa Cluster-Wohnungen und eine Halle, in der sich handwerklich begabte Genosschafter selber eine Wohnecke anfertigen können.

Ob sich die sechs Genossenschaften tatsächlich für je ein Baufeld bewerben werden, ist noch nicht sicher. Momentan brüten sie über einem Bundesordner voller Dokumente, Reglemente und Kostenberechnungen. Die Knackpunkte sind die Höhe des Baurechtszinses und der Anteil an den Umgebungskosten, welcher die Genossenschaften übernehmen müssen. Die Befragten zeigen sich aber optimistisch, dass sich ihre Genossenschaften an der Überbauung Warmbächli beteiligen werden. Einzig Biffiger von der Regio Wohnbau AG bleibt zurückhaltend: «Ich finde, man sollte nicht machen; aber ich weiss noch nicht, woher das viele Geld nehmen.» Die Genossenschaften haben bis Ende August Zeit, verbindliche Offerten einzureichen.

**Mehr Bilder** Bestehende Liegenschaften der interessierten Genossenschaften unter [www.genossenschaften.derbund.ch](http://www.genossenschaften.derbund.ch)

## Via Felsenau Neubau geplant

Kleine Mietergenossenschaften begnügen sich meistens mit Besitzstandswahrung. Teils, weil die Genosschafter kein Interesse an Bauprojekten haben, aber auch, weil die aktuell sehr hohen Bodenpreise der Genossenschaften weiteres Wachstum erschweren. Die Wohnbaugenossenschaft Via Felsenau stellt eine Ausnahme dar. Sie plant am Spinnereiweg einen Neubau mit 25 Wohnungen. Vorgesehen seien eher kleinere Wohnungen, aber auch solche mit bis zu 9 Zimmern, sagt Daniel Blumer, vom Regionalverband der Genossenschaften Schweiz gegenüber dem «Bund». «Die Wohnungen sollen preisgünstig werden - ideal für grosse Familien.» Bereits Ende 2014 hat die Stadt der WBG Via Felsenau zugesichert, dass sie das Land im Baurecht übernehmen kann. (chf)