

# Baugenossenschaften entziehen Wohnraum der Spekulation : "Die Unsicherheit ist weg"

Autor(en): **Omoregie, Rebecca**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft [1]: **Jahr der Genossenschaften 2012**

PDF erstellt am: **28.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-348974>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



BAUGENOSSENSCHAFTEN ENTZIEHEN WOHNRAUM DER SPEKULATION

## «Die Unsicherheit ist weg»

TEXT: REBECCA OMOREGIE/FOTO: ERIK VOGELSANG

Als der Vermieter eine kostspielige Sanierung oder gar einen Verkauf plante, gründete eine Gruppe von Mietern kurzerhand eine Genossenschaft und kaufte die Liegenschaft.

Kein Wunder, dass die Mieter vom Tulpen- und Granatweg im Berner Rossfeldquartier unbedingt hier wohnen bleiben wollten. Auf einem sonnigen Plateau oberhalb der Aare liegen die stattlichen Nachkriegshäuser neben einem Areal von Familiengärten, weitab von Durchgangsverkehr. Zwischen den Häuserzeilen hat es Platz für Gärten, Baumhäuser und eine Fussballwiese, die im Winter zur Eisbahn wird. Als er vor Jahren erstmals für einen Besuch hierhergekommen sei, sei ihm das schon fast dörfliche Klima gleich aufgefallen, erinnert sich Adrian Glauser. «Beim zweiten Mal riefen die Nachbarn schon: Tschou Adi, wie geits?» Vor fünf Jahren zog der Werklehrer mit Frau und Baby selbst an den Tulpenweg. Mittlerweile ist die

Familie gewachsen und schätzt es, dass Kindergarten und Schule hier nur einen Katzensprung entfernt sind. Das ist auch für Christina Büttikofer und ihren dreizehnjährigen Sohn ein grosses Plus. Vor allem aber ist die alleinerziehende Mutter, die seit einem Schleudertrauma eine Invalidenrente bezieht, froh um die günstigen Mietzinse. Mit 1300 bis 1600 Franken sind diese weit unter dem Durchschnitt im angespannten Berner Wohnungsmarkt.

### Unklare Information

Doch 2010 schien das Idyll bedroht. Die Besitzerin der Liegenschaften, die Pensionskasse der Von Roll Holding, plane eine umfassende Sanierung, hörte man munkeln. Um

diese zu finanzieren, sollten anstelle der beliebten Mansarden Dachwohnungen und unter den schönen Gärten Tiefgaragen eingebaut werden. Eine offizielle Information gab es nicht. Doch die Bewohnerinnen und Bewohner tauschten die Informationsbrocken, die sie hatten, aus und setzten sich in einem Brief an die Verwaltung für den Erhalt der Mansarden ein. Dann kam es noch dicker: Angesichts des hohen Sanierungsbedarfs denke die Verwaltung gar daran, die drei Liegenschaften mit insgesamt 42 Wohnungen abzustossen, hiess es plötzlich.

Als sie davon hörten, beschlossen einige Bewohner ganz mutig, der Von Roll Holding ein Angebot zu unterbreiten. Fragte sich nur, wie. Sie informierten sich über Stockwerk-



**Gemeinsame Mittagstische mit den Nachbarn gehörten in der Siedlung Rossfeld schon vor der Genossenschaftsgründung dazu. Links Adrian und Selma Glauser mit Baby Gioia, Sohn Milo und Tochter Zara.**

eigentümerschaft – um festzustellen, dass diese Option für viele aus finanziellen Gründen nicht in Frage kam. Auf die Idee mit der Genossenschaft kamen sie dann fast wie die Jungfrau zum Kinde: «Die wenigsten von uns hatten Genossenschaftserfahrung, wir wussten kaum, was das ist», erinnert sich Adrian Glauser. Durch eine Ferienbekanntschaft erhielt er den Tipp mit dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. Glauser nahm Kontakt auf zum SVW Bern-Solothurn und lud den Präsidenten des Regionalverbands ein, ihnen an einer Mieterversammlung mehr über Baugenossenschaften zu erzählen.

#### Mutiger Schritt

Entschieden wurde an diesem Abend noch nichts. Aber ein Zwölferrat mit Vertretern aus den sechs Hauseingängen wollte sich weiter mit dem Projekt «Genossenschaft» auseinandersetzen. Und begann, sich konkret mit Fragen der Gründung und Statuten zu beschäftigen. Zum Glück konnte die Gruppe auf die Unterstützung der Fachleute und Juristen des Verbands zählen. Das Gespräch mit der Liegenschaftsbesitzerin wollte sie erst suchen, wenn die Finanzierung aufgegleist war. Dies war sicher der härteste

Brocken. Zwar konnte der SVW Bern-Solothurn einen Kontakt zur Bank Coop vermitteln, die vorteilhafte Zinsen offerierte. Und mit Fördergeldern des Bundes aus dem Fonds de Roulement rechnete man ohnehin. Nur, so Adrian Glauser, seien sie sich nicht bewusst gewesen, dass sie dafür fünf Prozent Eigenmittel beisteuern mussten. Der Traum, die Anteilscheine möglichst tief anzusetzen, war damit geplatzt. Statt ein- oder zweitausend mussten sie pro Mietpartei fünfzehn- bis zwanzigtausend Franken verlangen. Einigen war das zu viel. Schliesslich aber war das Geld beisammen und gut ein halbes Jahr nach der ersten Mieterversammlung fand das Verkaufsgespräch mit der Besitzerin statt.

Dieser müssen die Initianten nun doch ein Kränzchen winden. Zwar war die Informationspolitik der Von Roll diskutabel. Aber gegenüber dem Ansinnen der neu gegründeten Genossenschaft Rossfeld zeigte sich die Verwaltung erstaunlich kooperativ. «Sie nahmen uns ernst. Sie sagten, sie hätten sehr wohl bemerkt, dass hier ein gutes nachbarschaftliches Klima herrsche. Die gemeinsamen Mittagstische, das Bräteln draussen – eigentlich lebten wir schon wie in einer Genossenschaft», meint Christina Büttikofer la-

chend. Jedenfalls ging die Besitzerin auf das Angebot ein und liess sogar mit sich handeln. Schliesslich überliess sie der Genossenschaft die Liegenschaften für 11,2 Millionen Franken.

#### Viel Arbeit

Das erlaubt der jungen Genossenschaft, die Mietzinse vorerst tief zu halten. Doch wie mit den zum Teil grossen Preisunterschieden umgehen, und mit der Tatsache, dass nicht alle 42 Mietparteien gleich in die Genossenschaft einstiegen? Der Vorstand beschloss, sich zwei Jahre Zeit zu geben. Bis dann sollten alle Mieter beitreten beziehungsweise sich etwas anderes suchen. Dann sehen die Finanzen rosiger aus und die Genossenschaft kann die nötigen Sanierungsarbeiten angehen. Zum Durchschnaufen kommt der junge Vorstand also nicht. «Es ist schon sehr viel Arbeit», bestätigt Genossenschaftspräsident Adrian Glauser. Bereuen tut er, der in dieser strengen Gründungszeit auch noch zum dritten Mal Vater wurde, dennoch nichts. «Ich bin so dankbar, dass wir diese Chance haben. Ich fühle mich zwar nicht als Besitzer. Aber die Unsicherheit ist weg.»

Nachhaltig renovieren, nachhaltig profitieren.  
Mit der Nr. 1 klappts.

Mehr dazu in jeder Filiale oder direkt bei Ihrem Kundenbetreuer: Telefon 0800 801 041.

Besuchen Sie uns auf [www.zkb.ch/anlagen](http://www.zkb.ch/anlagen)