

Genossenschaften und Gentrifizierung – «Sollen wir Brache einfach Brache bleiben lassen?»

Calum MacKenzie

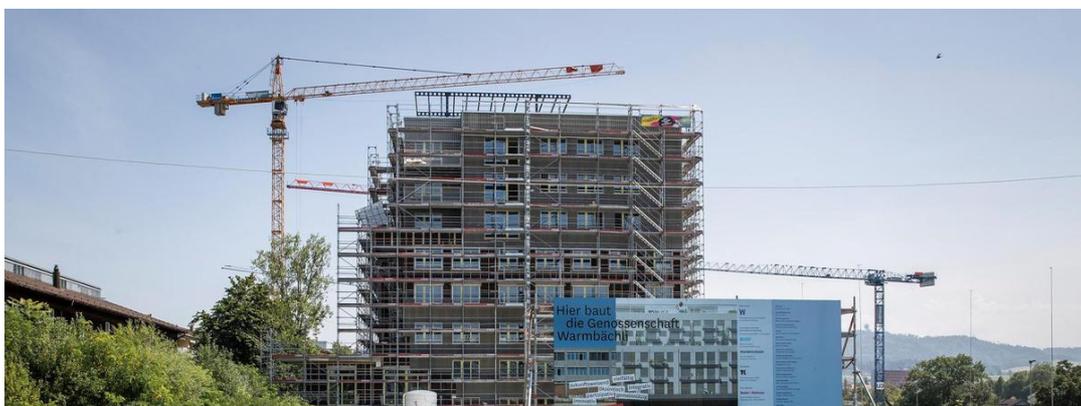
7-8 Minuten

Genossenschaften und Gentrifizierung «Sollen wir Brache einfach Brache bleiben lassen?»

Der Berner Finanzdirektor Michael Aebersold spricht im Interview über Verdrängungskampf in den Quartieren, ungewollte Nebenwirkungen von gemeinnützigem Wohnbau und die Mietdeckel-Frage.



Publiziert: 29.07.2021, 06:08





Die Überbauung der einstigen Warmbächli-Brache bringt Holligen nicht nur Gutes, ist eine Genossenschafterin überzeugt.

Foto: Beat Mathys

«Bin ich gut, weil ich mich für ein Projekt einsetze, das bezahlbaren Wohnraum schafft, oder bin ich böse, weil dieses so attraktiv ist, dass Hausbesitzerinnen umliegende Liegenschaften vergolden?» Diese Frage stellte sich Rebecka Domig, die als Genossenschafterin bald in eine Wohnung auf der überbauten Wärbächlibrache zieht, am Samstag in einem Gastbeitrag im «Bund». ([Hier geht es zum Essay.](#))

Der Text rüttelt an einem im rot-grünen Bern beliebten Konzept: Wohnbaugenossenschaften schaffen günstigen Wohnraum und wirken so der Spekulation des freien Markts entgegen. Deren Förderung ist auch fester Bestandteil der städtischen Wohnpolitik. Doch haben gemeinnützige Wohnprojekte auch unbeabsichtigte Nebenwirkungen? Führen selbst günstige Wohnungen zur Gentrifizierung? Der «Bund» hat beim Berner Finanzdirektor Michael Aebersold (SP) nachgefragt.

Herr Aebersold, tragen Wohnbaugenossenschaften zur Gentrifizierung bei?

Dieses Dilemma existiert generell: Dort, wo Neues gebaut oder Altes saniert wird, steigen in der Regel die Mietzinse – Mieterinnen und Mieter mit kleinerem Portemonnaie werden verdrängt.

Wo sieht man das in Bern?

Das sieht man zum Beispiel im Lorrainequartier oder an der Länggasse. So hat etwa die Verkehrsberuhigung an der Mittelstrasse zu höheren Mietzinsen geführt.



Rebecka Domig ist Genossenschafterin bei der Warmbächli-Baustelle.

Foto: Beat Mathys

Muss man das in Kauf nehmen, wenn man die Lebensqualität der Stadt steigern will?

Es gibt wenige Alternativen: Sollen wir die Warmbächli-Brache eine Brache bleiben lassen? Wir brauchen neuen Wohnraum, weil der Wohnraumbedarf in der Stadt zunimmt. Verdichtung macht ökologisch Sinn, dasselbe gilt für die

Verkehrsberuhigung. Wir müssen die Stadt attraktiv machen, auch wenn es kurzfristig Nachteile bringen kann.

Wie schafft man die Gratwanderung zwischen den Vorteilen und den Nachteilen?

Wir dürfen nicht in Parzellen denken, sondern müssen das ganze Quartier in Betracht ziehen, um eine Durchmischung zu erhalten. Früh ist die Frage zu stellen, wer heute in einem Quartier wohnt und wer das in Zukunft tun wird. Menschen in den städtischen GüWR-Wohnungen (günstiger Wohnraum – Red.) oder Gutverdienende sollen nicht einfach unter sich bleiben.

«Man muss Grenzen setzen können, damit die Mieten nicht übermässig steigen.»

Genossenschaften werden oft von gebildeten Mittelständlern ohne Migrationshintergrund gegründet. Müssen sie durchmischer sein?

Viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler sind gut ausgebildete, engagierte Leute. Ich stelle aber immer wieder fest, dass bei den meisten der Wille da ist, nicht nur an ihresgleichen zu denken. Sie sehen das Gesamtbild.

Was heisst das?

Das Paradebeispiel ist für mich aktuell die Genossenschaft Huebergasse an der Mutachstrasse. Dort ist ein Drittel des Wohnraums für Menschen reserviert, die kein Eigenkapital einbringen könnten: Es gibt Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen für 1100 Franken. Das ist phänomenal. Zudem wird die Anwohnerschaft integriert: Kinder aus dem angrenzenden Quartier spielen heute in den Innenhöfen,

und es wird ein Quartiercafé geben. Das ist für mich der richtige Denkansatz. Die Siedlung Holliger auf dem Warmbächli-Areal soll auch so offen sein. Die Genossenschaften tun etwas gegen die Gentrifizierung.

Was kann denn die Stadt tun?

Eine aktive Wohnbaupolitik ist sehr wichtig. Wir können Wohnbauten erwerben und damit die Mieten niedrig halten. Oder die Stadt baut selber; gute Beispiele sind der Stöckacker Süd und die Reichenbachstrasse 118. Wichtig ist, von Anfang an darauf zu schauen, dass die Wohnungen bezahlbar sind. Wenn die Stadt Land im Baurecht abgibt, kann sie Vorgaben zum Wohnungsmix und zu den Kosten machen. Das hat an der Mutachstrasse sehr gut funktioniert.



Finanzdirektor Michael Aebersold ist für die Wohnbaupolitik Berns zuständig.

Foto: Franziska Rothenbühler

Sind die Mieten im Umfeld der Mutachstrasse also nicht

gestiegen?

Dazu kann ich keine Aussage machen. Die Überbauung ist noch jung, Veränderungen bei den Mietzinsen geschehen langsam. Das müsste genau analysiert werden. Fakt ist aber, dass der Wohnraum, den die Stadt und die Genossenschaften schaffen, günstiger ist. Ihr Anteil am gesamten Wohnungsmarkt ist aber so klein, dass sie darauf keine grosse Auswirkung haben.

Die Reaktion des Marktes auf eine aufwertende Überbauung kann die Stadt also kaum beeinflussen?

Nein. Wir haben keine Kontrolle über die Mietzinse.

Wünschten Sie sich denn Kontrollen?

Ich denke, man muss Grenzen setzen können, damit die Mieten nicht übermässig steigen. Auf der anderen Seite müssen etwa die Pensionskassen, die Immobilien besitzen, mit der Rendite die Renten bezahlen können. Wichtig ist mir auch zu sagen: Sehr viele private Vermieterinnen und Vermieter sind verantwortungsvoll. Es sollte aber Instrumente geben, um missbräuchliche Mietzinserhöhungen zu verhindern. Ich denke an eine Formularpflicht, damit bisherige Mietzinse offengelegt werden müssten. Gegen unfaire Erhöhungen könnten Mieterinnen und Mieter so juristisch vorgehen. Dazu fehlt aber der politische Wille auf Kantonsebene.

Und Instrumente auf Stadtebene? In Berlin gab es ja gar einen Mietendeckel.

Bei Mietfragen ist der Spielraum sehr eng, einen Mietendeckel könnten wir nicht einführen. Zur Diskussion

stelle ich aber eine griffige Limitierung der Rendite aus Liegenschaften. Wie bei den Löhnen ist aber auch das eine politische Diskussion – und derzeit wohl noch utopisch. Die Stadt agiert im Rahmen ihrer heutigen Möglichkeiten und Kompetenzen.

Passt Berns aktive Wohnbaupolitik zu den Sparübungen der Stadt?

Grundsätzlich geht es da um zwei verschiedene Töpfe. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist eine Sonderfinanzierung, die unabhängig vom allgemeinen Haushalt funktioniert und diesem jährlich einen zweistelligen Millionenbetrag überweist. Die Kosten des Fonds sind durch die Mietzinseinnahmen gedeckt, es sind also keine Steuergelder nötig. Wenn der Fonds baut, behalten wir die Kosten im Blick und sorgen dafür, dass die Mieten bezahlbar sind.

Publiziert: 29.07.2021, 06:08

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)