

Bern

## Wie gut gemeinte Wohnbaupolitik das Wohnen verteuert

*Überbauung Berner Warmbächli Genossenschaftlich organisiert überbauen meist linksliberale Akademiker städtische Brachen – und treiben so die Gentrifizierung voran. Eine Beteiligte berichtet über ihr Dilemma.*

Rebecka Domig

Nachdem die alte Kehrlichtverbrennungsanlage abgestellt und die Mehrheit der Gebäude entfernt worden ist, bleibt eine riesige Leerfläche zurück, die bald ein Verein zur Zwischennutzung übernimmt. In der Folge entsteht auf der Berner Warmbächli-Brache ein Biotop für Pflanzen, Insekten und Menschen, die hier ungeahnte Freiräume besetzen. Das finale Abschlussfest findet so viel Zulauf, dass ich für den Zutritt lange Zeit anstehe. Ich komme mit dem Mann hinter mir ins Gespräch, einem Quartiernachbarn, der die Brache grossartig fand, sich nun aber freut, dass auf dem Areal neuer Wohnraum entsteht. So würden endlich die «richtigen» Leute ins Quartier ziehen, meint er. Sofort ist er wieder da, der Knoten in meinem Bauch. Wer die «richtigen» Menschen für ihn denn seien? Na, Leute, die Deutsch sprechen, die wissen, wie man sich richtig verhält.

Gentrifizierung ist eine Klassenfrage. Weil finanzielle Mechanismen dabei eine grosse Rolle spielen, ist der neoliberalen Stadt eine Logik der sozioökonomischen Klasse und damit auch des strukturellen Rassismus eingeschrieben. Hautfarbe und Muttersprache werden zu Markern, anhand derer die Veränderung der Quartierbevölkerung nachgezeichnet werden kann. Momentan sind die Mieten in Holligen zahlbar und die Mieterschaft ist breit. Nur in Bümpliz und Bethlehem leben noch mehr Berner und Bernerinnen, die keinen Schweizer Pass haben.

Am Abend des Abschlussfests unterhalte ich mich mit einem Bekannten, der sich im Brache-Verein in den letzten Jahren engagiert hat. Ich erzähle ihm von meinem Bauchweh, das sich mit Vorfreude mischt, wenn ich das alte Lagergebäude sehe, in dem jetzt Wohnraum entstehen wird. Auch ich werde hier einziehen. «Wir möchten es doch für alle Menschen schön machen in diesem Quartier», sage ich und komme mir dabei gleichermassen aufrichtig wie dämlich naiv vor. Ich will nicht, dass sich das Quartier unersetwegen verändert. Aber wir sind Teil der Veränderung. «Vielleicht sollte das Ziel sein, dass es sich alle Menschen selber schön machen können in diesem Quartier», sagt mein Gegenüber und führt mir damit pointiert meinen Denkfehler vor.

### Die Pionierinnen der Gentrifizierung

Ich würde gern behaupten, dass hier ein riesiges Missverständnis vorliegt, dass ich, eine weisse deutschsprachige Akademikerin, nicht eine prototypische Gentrifizierungstreiberin darstelle. Aber dann sehe ich meine Reflexion im Schaufenster zum Veloladen an der Ecke, dort, wo sich früher ein Sexshop befand, und muss mir eingestehen, dass ich das Klischee doch vortrefflich erfülle. Kulturschaffende mit alternativem Lebensentwurf, eher jünger, kinderlos, gut gebildet, geringes ökonomisches, aber hohes kulturelles Kapital, grosses soziales Netzwerk und weitreichend flexibel?

Das ist keine Selbstbeschreibung, sondern eine Auflistung der Charakteristika, die der Forscher Jörg Blasius der ersten Gruppe im Gentrifizierungsprozess attestiert. Er nennt sie Pioniere und Pionierinnen, die sich günstigen Wohnraum ebenso wünschen wie kreative Möglichkeiten der Raumgestaltung. Pioniere wollen alteingesessene Bewohnerinnen und Bewohner nicht vertreiben; sie sind ihnen mit ihrem Einkommen auch oft nicht überlegen. Durch ihre biografischen Muster und ihren Lebensstil unterscheiden sie sich aber oft von den Menschen, die bereits im Quartier leben

### Lebenswert gleich teuer

Auf einem Quartierrundgang mit einem Stadtforscher bleiben wir auf dem Loryplatz stehen. Er fragt uns, wie wir diesen Platz umbauen würden, wenn wir Immobilienspekulanten wären. Was würde die Miete hier möglichst in die Höhe treiben? Verkehrsberuhigung, aber gute ÖV-Anbindung, eine attraktive Begegnungszone mit Nahversorgung. Erschrocken merke ich, dass sich meine Vorstellung vom guten Leben mit den Voraussetzungen für die Verteuerung decken.

Ich fühle mich ertappt. Später höre ich ein Interview mit Andrej Holm, der in Berlin zu Gentrifizierung forscht und präzisiert: Nicht der feine Kaffeeduft der Rösterei löst einen Gentrifizierungsprozess aus. Schuld daran sind immer steigende Grundstückspreise aufgrund vermuteter Ertragsgewinne. Gentrifizierung sei genau nicht als «natürlicher Ablaufprozess von Phasen konzipiert», es ist grundsätzlich möglich, dass die subkulturelle Pionierphase übersprungen wird und gleich Investoren einfahren. Zwischen deren Aufkreuzen und den kreativen Köpfen, die vorher aktiv waren, gibt es wohl eine Korrelation, aber keine Kausalität.

### **Wohnbaupolitik ohne Geld**

Die Mieten für Genossenschaftswohnungen liegen in der Schweiz im Durchschnitt 24 Prozent unter dem Marktpreis, zum Teil macht der Unterschied sogar 50 Prozent aus. Weil es gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften nicht auf Gewinn oder Wertsteigerung abgesehen haben, geben sie den Wohnraum zur Kostenmiete ab. Zu Beginn ist der Mietunterschied zu Wohnungen auf dem freien Markt nicht so gross, aber mit der Zeit werden die Mieten im Vergleich immer günstiger. Wohnbaugenossenschaften halten einen Marktanteil zwischen 3 und 5 Prozent der bewohnten Wohnungen in der Schweiz.

So gesehen, sind sie eine fast schon zu vernachlässigende Kraft im Schweizer Wohnungsmarkt. Mit genossenschaftlichem Wohnungsbau lassen sich die Mechanismen der Immobilienspekulation nur sehr begrenzt beeinflussen – aber man kann damit zumindest punktuell eingreifen. Für mich, die ich weder Immobilien noch Kapital besitze, weder politische Entscheidungsträgerin, Raumplanerin noch Hausbesitzerin bin, ist es eine reelle Möglichkeit, um mich wohnbaupolitisch zu engagieren.

2012 findet sich eine Gruppe von Menschen zusammen, die sich für die Schaffung von genossenschaftlichem Wohnraum in Bern interessieren. Viele davon bewegt das Konzept «Recht auf Stadt», das der französische Soziologe und Philosoph Henri Lefebvre 1968 als Antwort auf die neoliberale Stadt formulierte. Lefebvre stellt sich gegen die Privatisierung von öffentlichem Raum und gegen eine Stadtentwicklung, die der Logik der Immobilienspekulation folgt. Er fordert, dass niemand von den Qualitäten der urbanisierten Gesellschaft ausgeschlossen werden darf.

Stattdessen müsse man sicherstellen, dass alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit haben, den Stadtraum kollektiv mitzugestalten, sodass «der Austausch nicht über den Tauschwert, Handel oder Gewinn vermittelt ist». Wir gründen die Genossenschaft Warmbächli und beginnen, unsere Zeit und Energie, unser Wissen und Geld in die Planung eines Wohnprojekts in Holligen zu investieren. Wir wollen zumindest ein weiteres Gebäude dem freien Markt entziehen. Als Genossenschaft in den Wohnungsmarkt einzusteigen, offenbart ein Paradox, das nur schwer aufzulösen ist. Der Architekt und Stadtplaner Ernst Hubeli nennt es «eine Gratwanderung, sowohl ausserhalb als auch innerhalb des freien, kapitalistischen Markts agieren zu wollen».

Das Bauprojekt zieht sich in die Länge; wir verlieren Wetten gegen Freunde, ein potenzieller Einzugstermin verstreicht nach dem anderen. Über einen Zwischennutzungsvertrag können wir ein Stockwerk im alten Lagerhaus bereits nutzen, bevor das Gebäude rechtlich uns gehört. Die Genossenschaft formiert sich an genau dem Ort, an dem später einmal gewohnt werden wird. Hier präsentieren die Planerinnen ihre ersten Entwürfe, hier wird darüber diskutiert, welche Räume privat und welche gemeinschaftlich genutzt werden sollen und welchen Ausbaustandard wir uns leisten können. Vor und nach jedem Treffen fahre ich mit dem Velo durch das Quartier, das bald meine Nachbarschaft werden wird, vorbei am Inselspital und Bremgartenfriedhof, vorbei an alten Industriearealen und alternden Wohnblöcken. Am Abend leuchtet Licht in den Fenstern.

### **Ein Picknick schlägt noch keine Brücken**

Die Arbeitsgruppe Quartier initiiert einen langen Tisch der Nachbarschaft, mit Mitbringbuffet, es soll zwanglos und niederschwellig sein. Der Flyer ist bewusst mehrsprachig gehalten, niemand soll sich ausgeschlossen fühlen. Schweizerisch proper schreiben wir auf die Einladung: Samstag von 13 bis 16 Uhr. Bis 15 Uhr taucht niemand auf, dann kommen doch noch eine Handvoll Mütter mit Kindern. Eine Frau hat somalische Sambusa gebacken, eine zweite bringt Baklava mit. Wir probieren die Spezialitäten und unterhalten uns, zum Teil mithilfe von Dritten, die Dolmetschen.

Der Nachmittag, der harzig begonnen hatte, endet mit Herzlichkeit. Am Ende drückt mir eine Frau einen Zettel mit ihren Kontaktdaten in die Hand. Ob wir hier Büros bauen? Sie würde gerne putzen kommen, wir sollen uns melden. Ich schüttele den Kopf. Nein, es würden vor allem Wohnungen werden.

Ich will die Frau nicht enttäuschen und verspreche, dass ich ihren Kontakt weiterleite. Ich weiss nur nicht, an wen genau. Eine Zeit lang liegt ihr Zettel auf meinem Regal, dann verschwindet er zwischen anderen Papieren. Ich verdränge mein schlechtes Gewissen. Dass ich als potenzielle Arbeitgeberin wahrgenommen werde, überfordert mich schlicht. Das gemeinsame Picknick sollte dazu dienen, Brücken ins Quartier zu schlagen, aber der Austausch führt mir vor Augen, dass zwischen uns ein Gefälle der Privilegien besteht, das sich nicht durch ein Picknick nivellieren lässt.

### **So viel Wohlwollen**

Eine Freundin erzählt mir von einem Austauschtreffen der Berner Quartierorganisationen, an dem wohlwollend von unserer Genossenschaft berichtet wird. Als es an dem Treffen darum geht, abzuschätzen, welche personellen Ressourcen man in den verschiedenen Quartieren zukünftig einplanen sollte, meint jemand, Holligen sei mit den Zuzüglern und Zuzügerinnen ja gut abgedeckt. Wir werden bereits als soziale und personelle Ressource im Quartier mitgedacht. Für meine Freundin klingt es fast so, als ob man sich die Lösung mancher Problemlagen durch die Quartierneulinge erhoffte. Uns schlägt so viel Wohlwollen entgegen, dass wir die Erwartungen eigentlich nur enttäuschen können.

Mit einem Mal sind wir Immobilienbesitzerin. Wir müssen uns selbst noch an diese Rolle gewöhnen: «Bauherr entschuldigt sich, weil er Graffiti wegputzt», titelt «20 Minuten» einen Beitrag, in dem darüber berichtet wird, dass die Genossenschaft Sprayer bittet, nicht mehr an die eingepackte Fassade der Baustelle zu spraysen. «Nicht weil wir keine Graffiti mögen, sondern weil wir hier günstige Wohnungen bauen wollen und das Entfernen sauteuer ist», schreibt jemand von der Genossenschaft in einer offiziellen Mitteilung auf Facebook.

### **Unser Bauprojekt lässt die Brache verschwinden**

Zum Tag der Nachbarschaft bauen wir auf der Warmbächli-Brache einen Stand auf und laden Menschen ein, ihre Wünsche für das zukünftige Areal aufzuschreiben. «Bitte schickt eure Kinder hier zur Schule!», appelliert jemand. «Keine Luxuswohnungen!» und «Wir wünschen uns echte Durchmischung», schreiben andere. «Die Brache soll bleiben!», reklamieren gleich zwei Personen. Und was nun? Es ist genau unser Bauprojekt, das die Brache zum Verschwinden bringen wird. Wie können wir trotzdem einen Freiraum für das Quartier erhalten? Wer hat hier welchen Einfluss auf Stadtentwicklungsprozesse?

Geld, Recht und Eigentum, zählt Andrej Holm auf. Das seien die drei wichtigsten Steuerungsmöglichkeiten in der Wohnungspolitik. Im Jahr 2014 nimmt die Stadt Berner Bevölkerung mit 71,56 Prozent eine Initiative an, die vorsieht, bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen zu bebauen oder an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben. Die Wohnungen sollen in Kostenmiete vermietet werden. Ähnlich lautende Initiativen werden in Zürich, Basel und Luzern angenommen. In Holligen werden zur Überbauung vorgesehene Areale vor allem an Wohnbaugenossenschaften abgegeben.

### **Das Dilemma einer Generation**

Bevor die Brache durch einen schön bepflanzten Arealhof ersetzt wird, trinke ich ein letztes Mal mit Freundinnen ein Bier an der Bus Stop Bar und frage mich, ob uns das neoliberale Narrativ der Stadtentwicklung einholen wird. Was, wenn man die Geister gar nicht rief, aber selbst zu ihnen gehört? «Ich hatte schon oft das Gefühl, dass die Wahl unserer Zeit darin besteht, sich vernichten zu lassen oder moralische Kompromisse einzugehen, um handlungsfähig zu bleiben; sich entweder zerstören zu lassen oder zu funktionieren, indem man zur Zerstörung beiträgt.» Die Schriftstellerin Jia Tolentino beschreibt Dilemma und Lebensgefühl einer ganzen Generation, deren Aktionsradius zwischen Gewissen und Gewissensbissen pendelt.

Bin ich gut, weil ich mich für ein Genossenschaftsprojekt einsetze, das bezahlbaren Wohnraum schafft, oder bin ich böse, weil das Projekt so attraktiv ist, dass Hausbesitzerinnen auf die Idee kommen könnten, umliegende Liegenschaften zu vergolden? Ich möchte das Quartier mit Händen fassen, es drehen und wenden, bis sich die Widersprüche meines Handelns auflösen. Wenn ein ehemaliges Industrieareal in ein zeitgenössisches Wohnquartier für siebenhundert Personen umgewandelt wird, dann macht das etwas mit einem Quartier. Ich habe mich dazu entschieden, diese Veränderung mitzugestalten. Wie es jetzt weitergeht, ist offen.

Rebecka Domig ist Kunsthistorikerin und freie Autorin. Sie ist Mitglied der Genossenschaft Warmbächli.

### **Neue Siedlung in Berns Westen**

Wo früher die Kehrichtverbrennungsanlage stand, entsteht nun neuer Wohnraum. Insgesamt sind rund 350 Wohnungen für 700 bis 800 Personen geplant. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli ist nur eine von sechs gemeinnützigen Bauträgerinnen, die diese neue Siedlung im Berner Stadtteil Holligen errichten. Ebenfalls am Projekt beteiligt sind die Fambau-Genossenschaft, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, NPG AG für nachhaltiges Bauen, Baugenossenschaft Aare-Bern und die Eisenbahner-Baugenossenschaft. Der Bau der sechs Gebäude erfolgt etappenweise. Voraussichtlich im November wird der Umbau der Baugenossenschaft Warmbächli beendet sein. Als letzter Teil der neuen Siedlung soll 2025 das Projekt der EisenbahnerGenossenschaft abgeschlossen werden.(red)

Die Überbauung auf dem Warmbächli-Areal sorgt bei den Beteiligten für widersprüchliche Gefühle. Foto: Adrian Moser

Die ersten Mieter werden im November einziehen. Foto: Adrian Moser

Die einstige Brache, die in Bern als kultureller Treffpunkt galt. Foto: N. Philipp

Genossenschafterin Rebecka Domig. Foto: Beat Mathys

Mit einem Mal sind wir Immobilienbesitzerin.

Ich habe mich dazu entschieden, diese Veränderung mitzugestalten.