

«Es ist schön, dass man hier alt werden kann»

Die Wohninitiative des MV Schweiz will gemeinnützige Genossenschaften fördern. Rolf Zurflüh weiss, welches die grossen Vorteile sind.

Es ist etwa fünfzig Jahre her, dass Rolf Zurflüh für 300 Franken einen Anteilsschein der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) kaufte. Ein Arbeitskollege bei der SBB hatte ihm von der Genossenschaft erzählt, die unter anderem im Berner Weissenstein eine Siedlung besass. «Er meinte, wir sollten uns doch anmelden, das sei eine gute Sache», erzählt Zurflüh, 72, gross, schlank, mit weissem Bart und Brille. Wie gut die Sache tatsächlich sein würde, konnte er sich damals wohl noch gar nicht vorstellen.

Zurflüh kam auf eine Warteliste. Ein paar Jahre vergingen, Rolf und Doris Zurflüh heirateten, bekamen Kinder – ein erstes, später ein zweites. 1976 kam der Bescheid: Die junge Familie konnte in eines der begehrten «Hüsli», wie die Reihenhäuser von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern liebevoll genannt werden, in der Siedlung Weissenstein ziehen.

Aus der Not geboren

Die Siedlung liegt am südlichen Stadtrand von Bern und ist die älteste von heute sieben Siedlungen der EBG. Diese wurde 1919, vor genau hundert Jahren

also, von einem Eisenbahner-Komitee gegründet. Nach dem Krieg herrschte Wohnungsnot, und die Eisenbahner schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, um günstige Wohnungen für ihre Familien zu bauen. Zwischen 1919 und 1925 baute die Genossenschaft acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt sechzig Wohnungen und 213 Reiheneinfamilienhäusern mit eigenen Gärten. Das Land erhielt sie im Baurecht von der Stadt Bern.

Ein Haus mit Garten für 500 Franken

Zudem konnte sie das Weissensteingut kaufen, ein patrizisches Herrschaftshaus aus dem 18. Jahrhundert, das am Kopf der Siedlung stand. Es wurde zu ihrem Zentrum. Im Hauptgebäude entstanden weitere Wohnungen, in einem Nebengebäude liessen sich eine Coop-Filiale, eine Metzgerei, eine Confiserie und ein Merceriegeschäft nieder. Das Reihenhäuser, in das Zurflüh 1976 einzogen, liegt gleich hinter dem Herrschaftshaus. Die Häuser werden seit jeher nach strengen Kriterien vergeben – die Anzahl Kinder bestimmt die Anzahl Zimmer. Mit damals noch zwei Kindern hatte die

Familie Anrecht auf ein Typ-2-Haus: rund 100 Quadratmeter Wohnfläche, drei Zimmer auf zwei Stöcken, ein Estrich mit Mansarde im dritten Geschoss, ein Keller und ein kleiner Garten. Die Miete: 500 Franken, Nebenkosten inklusive.

«Das war sehr günstig», sagt Rolf Zurflüh in der Küche seines Reihenhauses. Es entsprach aber – wie bei Genossenschaften üblich – der sogenannten Kostenmiete. Diese setzt sich aus den effektiven Kosten, den Rückstellungen und den Abschreibungen zusammen. Eine Redite gibt es nicht. Das Haus war damals sehr einfach eingerichtet. Die Küche verfügte lediglich über einen Schüttstein und einen kleinen Boiler, im Keller gab es keinen Strom. Den mussten Zurflüh selber installieren. Später bauten sie den Estrich selber aus, damit jedes ihrer mittlerweile drei Kinder ein eigenes Zimmer hatte. «Genossenschaftswohnungen sind keine Luxuswohnungen», sagt Zurflüh.

Das Konzept der EBG lautete denn auch lange Zeit: Die Bewohnerinnen und Bewohner zahlen tiefe Mieten, dafür müssen sie selber zu ihrem Haus schauen. «Das führte dazu, dass die Hüsli mit der Zeit den Leuten ein wenig gehörten»,

sagt Zurflüh. Das Leben in der Genossenschaft ist eine Mischform aus Miete und Eigentum. Die Mitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber Miteigentümer und haben deshalb ein Mitspracherecht und einen hohen Kündigungsschutz. «Das gibt einem eine grosse Sicherheit», sagt Zurflüh.

Man kann mitreden

Zum Zug kam das Mitspracherecht insbesondere bei der grossen Sanierung der Einfamilienhäuser, die von 2007 bis 2017 dauerte. Viele hatten wie die Zurflühs Geld in ihr Haus investiert und stellten sich zu Beginn gegen die Sanierung. Also beschloss die Genossenschaft, die Dachstöcke, die viele selber umgebaut hatten, von der Sanierung auszunehmen. Das Haus der Zurflühs wurde ausgehöhlt und vieles wurde erneuert: Küche, Bad, das Elektrische, die Isolation, die Kanalisation. Insgesamt investierte die Genossenschaft rund 300 000 Franken in das Haus. Das hat seinen Preis: Die Monatsmiete für ein Typ-2-Haus stieg um rund 500 Franken. «Eine Kostenmiete zu haben bedeutet ja nicht, dass das Wohnen gratis ist», sagt Zurflüh. Allerdings sind die 1600 Franken für ein Haus mit Garten in der Stadt immer noch sehr tief. «Auf dem freien Markt könnte man die Häuser problemlos für das Doppelte vermieten. Was man hier eben nicht will.»

Rolf Zurflüh erlebte die Sanierung nahe mit. Als die EBG im Jahr 2000 ihre Geschäftsstelle professionalisierte, wurde er zum Präsidenten und ersten Geschäftsleiter gewählt, was er bis zu seiner Pensionierung 2009 blieb. Die Geschäftsstelle

befand sich nur ein paar Strassen weiter vorne am Brünigweg, und Zurflüh konnte zu Fuss ins Büro gehen. Im neuen Job machte er viele Bekanntschaften in der Siedlung und erfuhr immer wieder etwas Neues. «Der Weissenstein ist ein Dorf», sagt Zurflüh, «wenn etwas passiert, hört man es sofort.» Die meisten Leute aus der Siedlung lernten die Zurflühs jedoch über ihre Kinder und über die Grosskinder kennen. Marc, der älteste, wohnt mit seiner Familie ein paar Strassen weiter vorne. Seine Kinder besuchen den Kindergarten im Quartier und essen zweimal pro Woche mittags bei den Grosseltern. Auch die beiden anderen Kinder, Michèle und Philippe, sind mittlerweile Genossenschaftsmitglieder. Michèle hat eine Zeitlang selber in einer anderen Siedlung der EBG gewohnt.

In der Genossenschaft alt werden

Die Weissensteinsiedlung ist sehr beliebt, die Leute wohnen lange hier. «Sie kommen als junge Familien und bleiben bis ins Alter», sagt Zurflüh. Es gibt deshalb vergleichsweise wenig Wechsel, und die Warteliste ist entsprechend lang – zurzeit ist sie sogar geschlossen. Bald wird jedoch eines der Hüsli frei: das der Zurflühs. Anfang nächstes Jahr ziehen sie in eine der Wohnungen im Herrschaftshaus, die anlässlich der Sanierung altersgerecht umgebaut wurden, damit ältere Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier bleiben können.

Zurflüh ist der EBG dankbar dafür: «Es ist schön, dass man in der Genossenschaft alt werden kann.» Einige der Ehepaare, die in die neuen Wohnungen

ziehen, würden sie bereits kennen. Es seien alles Leute in ihrem Alter aus der Siedlung. «Wer weiss, vielleicht ergibt sich da noch einmal eine neue Form des Zusammenlebens.» Und wer zieht dann in ihr Hüsli? «Vor kurzem war eine junge Familie hier und hat das Haus besichtigt», sagt Zurflüh, «sie waren sechs Jahre auf der Warteliste.»

Die Geschichte der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wurde anlässlich des diesjährigen Jubiläums aufgearbeitet und im Verlag Hier und Jetzt herausgegeben: *Susanne Leuenberger und Samuel Geiser*, «Welcome home», 240 Seiten, CHF 39.–.

Initiative kommt vors Volk

Die Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz kommt voraussichtlich im Februar 2020 zur Abstimmung. Sie fordert eine stärkere Förderung des preisgünstigen Wohnbaus:

- Mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen sollen gemeinnützig sein.
- Programme der öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen dürfen nicht zum Verlust von preisgünstigen Mietwohnungen führen.
- Kantone und Gemeinden sollen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen können.
- Der Bund soll beim Verkauf von Grundstücken, die in seinem Eigentum oder jenem bundesnaher Betriebe sind, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht einräumen.

