

[Startseite](#) | [Bern](#) | Günstig bauen, teuer verkaufen: Erst die Subvention, dann die Spekulation

Abo [Günstig bauen, teuer verkaufen](#)

Erst die Subvention, dann die Spekulation

In Berner Wohnbaugenossenschaften werden Wohnungen zu Marktpreisen verkauft. Das widerspricht Sinn und Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus.



[Bernhard Ott](#), [Christoph Hämmerli](#)

Publiziert: 27.06.2022, 06:00



Innenhof in der Siedlung Baumgarten in Bern. Einst von der Burgergemeinde beim Bau vergünstigt, wechseln die Logis heute zu Marktpreisen die Besitzerin.

Foto: Franziska Rothenbühler

Manch eine Bewohnerin der Siedlung Baumgarten staunte nicht schlecht ob des Flyers, der überall in der Nachbarschaft aufgehängt wurde: «Ich konnte an der Nussbaumstrasse innert weniger Wochen eine Wohnung im Baurecht verkaufen», schreibt ein Immobilienberater. Aufgrund der «sehr hohen Nachfrage» suche er nun nach «weiteren interessanten Immobilien» in der Siedlung, die zum Verkauf stünden.

Seine Interessenten seien «solvent» und verfügten über die nötigen Finanzierungsbestätigungen. Er nehme bei Bedarf gerne eine «kostenlose Schätzung» vor. Der Makler stellt auch jenen einen Verdienst in Aussicht, die ihm bloss Hinweise auf Wohnungen geben, die zum Verkauf stehen. Entsprechende Tipps will er mit einem 20-Prozent-Anteil an seiner Provision abgelten.

Auf dem freien Markt ist gegen solche Methoden nichts einzuwenden. Angesichts des Wohnraummangels in grösseren Städten greifen Makler bisweilen zu unkonventionellen Methoden, um von den steigenden Preisen profitieren zu können. Aber die 120 Wohnungen der ersten beiden Etappen der Siedlung Baumgarten wurden vor über einem Vierteljahrhundert von einer Genossenschaft auf Boden der Berner Burgergemeinde erstellt.

Angesichts der schon damals herrschenden Wohnungsnot war im burgerlichen Domänenverwalter Charles von Wattenwyl «die Idee einer alternativen Wohnform gereift, die die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum für alle zum Ziel hat», wie es in einer Publikation zum 20-Jahr-Jubiläum der Siedlung heisst.

Verkauf zum doppelten Einstandspreis

Von Wattenwyl konnte die Burgergemeinde davon überzeugen, eine Sonderleistung zum 800-Jahr-Jubiläum der Stadt Bern in der Höhe von zehn Millionen Franken zur Ermöglichung von erschwinglichen Wohnungen einzusetzen. Insgesamt hat die Burgergemeinde laut eigenen Angaben zwölf Millionen Franken für die Verbilligung des Wohnraums in

millionen Franken für die Verbilligung des Wohnraums in allen drei Etappen der Siedlung Baumgarten eingesetzt. Zudem konnten einige Käufer vom heute nicht mehr bestehenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes profitieren.

Von Wattenwyl schreibt in der Publikation, dass bei der Planung zwei Rahmenbedingungen festgelegt worden seien: Die Bewohnenden sollen die Wohnungen zu Selbstkosten erhalten, und Dritte dürfen sich nicht am Projekt bereichern. Daher habe man den Weg über Wohnbaugenossenschaften gewählt «mit Verkäufen zu kontrollierbaren Selbstkosten», wie er im Vorwort zur Publikation schreibt.

Das Projekt war also von Anfang ein Hybrid aus Genossenschaft und Stockwerkeigentum. Konkret: Die Genossenschaft finanzierte und baute – unterstützt von der Bürgergemeinde – die Wohnungen und verkaufte sie danach ihren Mitgliedern. Die Bewohnerinnen und Bewohner der ersten beiden Bauetappen führten die Wohnbaugenossenschaften nach dem Einzug aber weiter, um das Siedlungsleben gemeinsam zu pflegen.



Blick in einen der idyllischen Höfe in der Siedlung Baumgarten. Ist die Idylle bald durch neue, kaufkräftige Wohnungskäufer bedroht, denen die Gemeinschaft weniger am Herzen liegt?

Mit der Preiskontrolle bei Verkäufen von Wohnungen aus der ersten Etappe ist es nun offenbar vorbei, wie der Flyer des Immobilienberaters zeigt. So soll eine Wohnung, die einst für 500'000 Franken erworben wurde, für deutlich über eine Million Franken verkauft worden sein.

Eigentümer müssen in ihrer Wohnung leben

Solch lukrative Geschäfte für Verkäufer sind in der ersten Etappe Baumgarten seit Anfang Jahr möglich. Ende 2021 lief eine auf 25 Jahre limitierte Vereinbarung zwischen der Burgergemeinde und der Genossenschaft sowie den Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern aus. Sie besagte, dass die Beiträge zur Reduktion der Erschliessungs- und Baukosten und die Amortisationsbeiträge zur Reduktion der Hypothekarbelastung «nicht der persönlichen Bereicherung der Verkäuferschaft dienen sollen», wie eine Sprecherin der Burgergemeinde auf Anfrage schreibt. Ansonsten müssten die Beiträge zur Verbilligung der Wohnungen an die Burgergemeinde zurückbezahlt werden. Für die 40 Wohnungen der zweiten Siedlungsetappe wird die Rückzahlungspflicht Ende 2026 ablaufen.

**«Wir erachten es als
Erfolg, dass die
Wohnungen 25 Jahre
lang grossmehrheitlich
der Spekulation
entzogen werden
konnten.»**

Auf eine sogenannte Spekulationsschutzklausel wurde verzichtet, schreibt die Sprecherin. Solche Klauseln sehen in der Regel vor, dass eine Wohnbaugenossenschaft eine Wohnung zum Selbstkostenpreis zurückkaufen kann, um einen Verkauf zu einem überhöhten Preis zu verhindern.

Es sei aber vereinbart worden, dass die Wohnungen von den Eigentümern bewohnt werden müssen und nicht als Anlageobjekt gehalten werden dürfen, betont die Sprecherin. «Die Burgergemeinde erachtet es als Erfolg, dass die Vergünstigungen für 25 Jahre gesichert und die Wohnungen in dieser Zeit grossmehrheitlich der Spekulation entzogen werden konnten.»

Baumgarten-Vorstand spricht von Einzelfällen

Grossmehrheitlich? Rolf Siegenthaler vom Vorstand der WBG Baumgarten erklärt auf Anfrage, dass in «zwei, drei Einzelfällen» Wohnungen schon vor Ablauf der Vereinbarung zu Marktpreisen verkauft worden seien. Weil Verkäufe bis Ende letzten Jahres kontrolliert wurden, musste die Verkäuferschaft in solchen Fällen die erhaltenen Vergünstigungen zurückzahlen – im Fall einer 4,5-Zimmer-Wohnung rund 50'000 Franken. Lag der Verkaufspreis beispielsweise 200'000 Franken über den «kontrollierbaren Selbstkosten», strich die verkaufende Partei also immer noch 150'000 Franken Gewinn ein.

«Vom Vorstand aus legen wir allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung nahe, bei einem Verkauf nicht mehr als die Selbstkosten zu verlangen», sagt Siegenthaler. So werde das Privileg, von vergünstigtem Wohneigentum profitiert zu haben, an die nächste Siedlungsgeneration weitergegeben. «Grundsätzlich ist ein Verkauf aber Privatsache, da die Gemeinschaft sowohl als Stockwerkeigentümerschaft wie als Wohnbaugenossenschaft organisiert ist.»

Würden plötzlich Baumgarten-Wohnungen im grossen Stil an die Meistbietenden verkauft, könnte dies die Siedlungsstruktur nachhaltig verändern, räumt Siegenthaler ein. Die

struktur nachmalig verändern, raumt siegenutaler em. bis-
her sei diese Gefahr aber höchstens theoretischer Natur,
und er glaube daran, dass dies so bleibe: «Unser Zusam-
menleben wird auch künftig genossenschaftlich organisiert
sein, Nachbarschaft wird etwa mit gemeinsamen Veranstal-
tungen intensiv gelebt – es dürfte den meisten Leuten im
Quartier wichtig sein, dass dieser Geist erhalten bleibt.»

«Gemeinnütziger Wohnungsbau und Privateigentum schliessen sich aus.»

Thomas Gees, Ex-Präsident
Siedlungsgenossenschaft Wylergut

Die Wohnbaugenossenschaft Baumgarten ist nicht die ein-
zige Genossenschaft in der Stadt Bern, die nach diesem Mo-
dell funktioniert. «Gemeinnütziger Wohnungsbau und Pri-
vateigentum schliessen sich aus», lautet das Fazit von Tho-
mas Gees, dem einstigen Präsidenten der Siedlungsgenos-
senschaft Wylergut. Das «Wylerdörfli» wurde in den Vierzi-
gerjahren errichtet und umfasst 28 Mehr- und 268 Einfami-
lienhäuser, Letztere in Privatbesitz. Bis ins Jahr 2007 war
der Verkauf der Häuser streng reglementiert. ⁷ Die Genos-
senschaft musste die Verkaufspreise bei Handänderungen
absegnen und hatte ein Vorkaufsrecht.





Im Wylerdörfli wehrten sich Eigentümer gegen Verkaufsrestriktionen, seit 2007 herrscht freier Markt.

Foto: Marcel Bieri

Mitte der Nullerjahre drohten Eigentümer der Genossenschaft aber mit einem juristischen Gutachten, weil sie sich die Kontrolle der Verkaufspreise nicht mehr bieten lassen wollten. «Seither herrscht freier Markt», sagt Gees. Heute gilt nur noch die Vorschrift, dass die neuen Käufer sich in die Genossenschaft einkaufen müssen. Unmittelbar nach der Statutenänderung seien die Preise von einst 400'000 bis 600'000 Franken pro Einfamilienhaus um rund dreissig Prozent gestiegen, sagt Gees. Seither hätten sie sich der allgemeinen Marktentwicklung angepasst, und der Preis für ein unrenoviertes Einfamilienhaus bewege sich zwischen 1 und 1,3 Millionen Franken.

Für Gees ist klar: Hybride Formen von Genossenschaft und Eigentum funktionierten nur solange, wie die Beteiligten auch an den Genossenschaftsgedanken glaubten. Will einer sein Eigentum frei verkaufen, sind Genossenschaften machtlos. «Man kann Eigentümern auf Dauer keine Vorschriften machen», sagt Gees.

Schöneegg: Stadt muss Verkaufspreis genehmigen

Bei gemeinnützigen Wohnbauträgern auf Stadtboden ist Spekulation in der Regel ausgeschlossen. So sind etwa die Bauten der Genossenschaft Warmbächli gemäss Statuten «jeder spekulativen Verwendung» dauernd entzogen und «grundsätzlich unveräusserlich».

Auch auf städtischem Boden gibt es aber mit der Überbau-

ung Schöneegg eine hybride Form von Genossenschaft und Stockwerkeigentum. Es handelt sich um 56 Eigentumswohnungen in drei Mehrfamilienhäusern, die von der Stadt einst im Baurecht an die Genossenschaft Alternative Schöneegg abgegeben wurden, die sie ihrerseits im Stockwerkeigentum verkaufte.



An der Grenze zu Wabern liess sich die Stadt Bern mit drei Wohnhäusern auf einen Hybrid zwischen Genossenschaft und Stockwerkeigentum ein.
Foto: Marcel Bieri

Die Genossenschaft hat zum Zweck, «preisgünstigen, betagten- und behindertenfreundlichen Wohnraum auf gemeinnütziger Grundlage» zu erstellen. Seit 2018 ist es durch das Ableben von Eigentümern zu durchschnittlich zwei Wohnungsverkäufen pro Jahr gekommen, wie Immobilien Stadt Bern (ISB) auf Anfrage festhält. Die Stadt sei dabei «auch mit Maklern in Kontakt» gekommen, um den Verkaufspreis zu bestimmen. Die Makler seien von der Verkäuferschaft engagiert worden.

Die Stadt hat im Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht zu einem limitierten Preis verankert, um Spekulation zu vermeiden. Wer Wohnungen an Dritte verkauft, muss sich den Verkaufspreis von der Stadt genehmigen lassen. «Wir ha-

ben keine Verkäufe mit Gewinnmargen genehmigt», sagt ISB-Leiterin Kristina Bussmann. Das habe bei Verkäufer-schaften «zum Teil Irritationen ausgelöst», weil sie zu Marktpreisen verkaufen wollten.

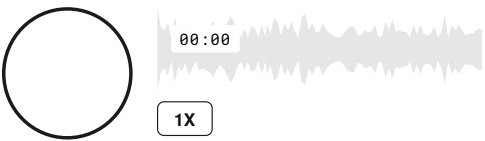
Heute ist klar, dass die Stadt kein Stockwerkeigentum mehr toleriert, wenn sie Boden an eine Genossenschaft vergibt: «Dieses Modell stammt aus der Vergangenheit, ist heute als Einzelfall zu betrachten und entspricht nicht mehr den Zielen der städtischen Wohnbaupolitik», sagt ISB-Leiterin Bussmann.

Gesprächsstoff – der Berner Podcast von BZ und Der Bund

Im Podcast «Gesprächsstoff» sprechen wir über Geschichten, die unsere LeserInnen und HörerInnen bewegen. Abonnieren Sie den Podcast auf Spotify [↗](#), Apple Podcasts [↗](#), Google Podcasts [↗](#) oder in jeder gängigen Podcast-App.

Gesprächsstoff – der neue Berner Podcast von

Nachhaltigkeit vs. Profit: Der



00:00

1X

E12	Nachhaltigkeit vs. Profit: Der Streit um den Berner Touris
E11	Tumult um Turm für Spitzensport-RS
E10	Die Schattenseiten des Berner Hitzesommers
E9	Studierende und der Lehrpersonenmangel: Zwischen Mo
E8	YB: Bilanz einer harzigen Saison

Bernhard Ott ist Redaktor im Ressort Bern. Er ist Germanist und Historiker, schreibt über Politik und Gesellschaft und führt Samstagsinterviews durch. [Mehr Infos](#)

Christoph Hämmann ist Redaktor im Ressort Bern. Er arbeitet seit 2010 bei Tamedia und befasst sich schwergewichtig mit Politik, insbesondere jener in der Stadt Bern. [Mehr Infos](#)

@hoo_mann

Ⓜ_maam

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

27 Kommentare