Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 96 (2021)

Heft: 11: Bern

Artikel: "Ich wünsche mir mehr Wettbewerb unter den Genossenschaften"

Autor: Gerber, Lea / Graffenried, Alec von

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-977434

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Visualisierung: zVg.

Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld entsteht ein neues Stadtquartier für rund 3000 Bewohnerinnen und Bewohner. Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden. Die Visualisierung zeigt das Siegerprojekt, das im städtebaulichen Wettbewerb mit seinem Vorschlag zur Setzung der Gebäude und Achsen ebenso überzeugte wie mit dem grosszügigen Stadtteilpark.

Stadtpräsident Alec von Graffenried über Wohnpolitik und Genossenschaften in Bern

«Ich wünsche mir mehr Wettbewerb unter den Genossenschaften»

Die Stadt Bern ist aus ihrem wohnungspolitischen Dornröschenschlaf erwacht und setzt sich ambitionierte Ziele. So soll etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen preisgünstig oder gemeinnützig sein. Dank der «Wohninitiative» sind alle Grundeigentümerschaften gefordert, ihren Teil zu einem ausgewogenen Wohnungsangebot zu leisten. Stadtpräsident Alec von Graffenried nimmt dazu Stellung.

Interview: Lea Gerber

***Wohnen*: Die Stadt Bern hat 143 000 Einwohnerinnen und Einwohner und 188 000 Beschäftigte. In keiner anderen Schweizer Stadt klafft das Verhältnis zwischen Bewohnenden und Arbeitsplätzen so weit auseinander. Wie erklären Sie sich das?**
Alec von Graffenried: Nicht nur schweizweit, auch europaweit hat die Stadt Bern die höchste Arbeitsplatzdichte. Der Rückgang der Wohnbevölkerung ab den 1960er-Jahren war in vielen Städten zu beobachten. Bern baute im Gegenzug sehr viele Arbeitsplätze auf. Viele Wohnungen wurden in Büros umgewandelt, gerade an lärmbelasteten Lagen. Deshalb musste die Gegenstrategie auch zuerst beim Verkehr ansetzen. Mit der Verkehrsberuhigung wurden die Quartiere wieder viel attraktiver zum Wohnen.

Von den 1980er- bis in die 2010er-Jahre wurden in Bern kaum neue Wohnungen gebaut. Weshalb?
In den 1980er-Jahren gab es grosse Auszonungsinitiativen. Niemand wollte mehr in der Stadt bauen. Erst die Planung Brünnen im Westen von Bern, wo während der letzten 15 Jahre Wohnraum für 2600 Menschen erstellt wurde, vermochte den Trend zu wenden. In den Nullerjahren war man dann mit dem Bauen beschäftigt und vernachlässigte das Planen. Das holen wir jetzt nach. Aktuell laufen allein auf städtischen Arealen Planungsverfahren für mehr als 2000 Wohnungen.

Bern gilt im Vergleich zu Zürich oder Genf noch als relativ günstige Wohnstadt. Aber auch hier steigen die Mieten kontinuierlich, und die Leerwohnungsziffer verharrt bei tiefen 0,5 Prozent. Wie schätzen Sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt ein?
Die Situation ist angespannt. Das Angebot ist so knapp, dass man eigentlich gar nicht von einem Markt sprechen kann. In einem nachfragedominierten Markt kommt es unweigerlich zu Fehlfunktionen und Preissteigerungen. Bei den Bestandesmieten ist die Situation noch einigermassen gut, aber sobald man etwas Neues suchen muss, wird es sehr schwierig.

Bei einer Umfrage im Jahr 2015 nannte die Bevölkerung zu teure Wohnungen als eines der Hauptprobleme und ortete in diesem Bereich grossen Handlungsbedarf. Was tut die Stadt gegen hohe Mieten?
Wir müssen eindeutig das Angebot ausdehnen. Mehr bauen ist ein Teil der Lösung. Der andere Teil ist, marktergänzend einzugreifen und mit jenen Akteurinnen und Akteuren zusammenzuarbeiten, die Wohnungen zu fairen Preisen für alle Bevölkerungsgruppen anbieten – da sind Genossenschaften selbstverständlich angesprochen.

2014 wurde die Wohninitiative mit 72 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Sie verlangt, dass bei Um- und Neueinzonungen mindestens ein Drittel des Wohnraums gemeinnützig oder preisgünstig erstellt und in Kostenmiete vermietet wird – eine Premiere für die Schweiz. Die Initiative sorgte für reichlich Zündstoff, denn sie nimmt alle Grundeigentümer in die Pflicht, was zum Teil als Eingriff in Eigentumsrechte kritisiert wurde. Würden Sie diese Vorgabe auch anderen Städten und Gemeinden empfehlen?
Ja. Wir haben mit der Wohninitiative ein griffiges Instrument geschaffen, das auch über die Schweiz hinaus Beachtung findet. Natürlich war sie am Anfang hoch umstritten, und die Wogen haben sich noch immer nicht ganz geglättet. Aber es ist ein sinnvolles Instrument, das ausgewogen ist und Wirkung erzielt. Mittel- und langfristig wird es die Ruhe auf dem Wohnungsmarkt bringen, die wir uns wünschen.

«Der Anteil gemeinnütziger Wohnungen darf ruhig ein Drittel werden.»

Die 2020 realisierte Überbauung an der Weltpoststrasse war die erste, bei der die Preisgünstigkeitsverpflichtung zum Tragen kam. Welche Erfahrungen hat die Stadt dort gemacht?
Die Swiss Prime Site AG war die erste kommerzielle Investorin, bei der die Wohninitiative griff. Sie hat den geforderten Anteil preisgünstiger Wohnungen mit grosser Überzeugung realisiert. Für sie war das eine Selbstverständlichkeit. Denn auch aus einer kommerziellen Optik macht es Sinn, in einer Überbauung ein vielfältiges Wohnungsangebot zu haben.

Besteht nicht die Gefahr, dass Investorinnen einfach jene Wohnungen dem preisgünstigen Segment zuordnen, die wegen ihrer schattigen Lage oder fehlender Aussicht sowieso nicht allzu teuer vermietet werden könnten?
Natürlich, die günstigen Wohnungen entstehen nicht in den Attikageschossen. Wir leben schon im Kapitalismus. Aber die Preisgünstigkeitsverpflichtung ist ein Mittel, um günstigen Wohnraum in guter Qualität zu schaffen. Sonst haben wir die günstigen Wohnungen an einer lauten Strasse oder neben einer stinkenden Fabrik. Die Berner Altstadt ist ein gutes Beispiel: Hier haben wir eine bemerkenswerte Durchmischung, weil es in schmalen Häusern häufig

Zur Person

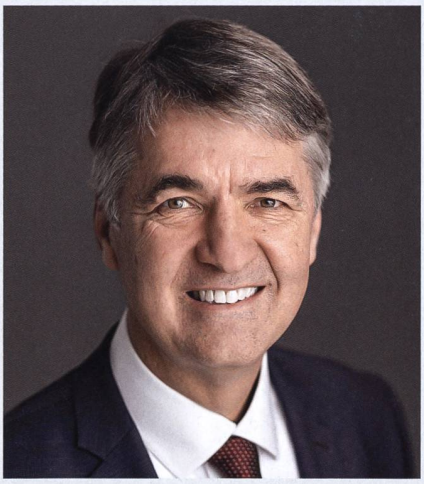
Bild: zVg.

Alec von Graffenried (59) ist seit 2017 Stadtpräsident von Bern. Zuvor hatte er verschiedene andere politische Ämter inne. Von 2007 bis 2016 arbeitete er bei der Losinger Marazzi AG im Bereich nachhaltige Entwicklung und später als Leiter Immobilienentwicklung. Von Graffenried ist Mitglied der Grünen Freien Liste der Stadt Bern und war früher als Rechtsanwalt und Mediator tätig. Er ist verheiratet und Vater von vier Kindern.

Bild: Quartierverein Murifeld

Die Mieterinnen und Mieter der städtischen Siedlung Murifeld geniessen weitgehende Mitsprache – etwa bei Wohnungsvergaben, Renovationen und Aussenraumgestaltung. Dank dem Kooperationsmodell, auf das die Stadt setzt, engagieren sie sich stark in ihrem Quartier.

Wohnungen zu sehr tiefen Preisen gibt, wo sich dann beispielsweise das WC auf dem Gang befindet. Doch bei Studierenden sind solche Wohnungen sehr beliebt.

Die Stadt betrat mit der Wohninitiative Neuland. Weist die Initiative auch Schwachstellen auf?

Die Initiantinnen und Initianten forderten die Preisgünstigkeitsverpflichtung nur in den Wohnzonen und vergassen, dass auch in der Dienstleistungszone bis fünfzig, zum Teil gar bis hundert Prozent wohnen möglich ist. Das ist eine Schwachstelle. Die Stadt Bern versucht nun, auch in der Dienstleistungszone die Investorinnen zu motivieren, auf freiwilliger Basis einen Anteil preisgünstiger Wohnungen zu realisieren.

«Wohnbaugenossenschaften sind gute Partnerinnen.»

Und was gilt bei Aufzonungen?

Bei diesen greift der Anteil preisgünstiger oder gemeinnütziger Wohnungen auch. Das geforderte Drittel wirkt sich jedoch nur auf die Mehrnutzung aus.

Wenn ein Drittel der Wohnungen preisgünstig oder gemeinnützig sein muss – was spricht aus Ihrer Sicht dann für gemeinnützige Bauträger?

Der grosse Vorteil am Gemeinnützigen ist, dass keine Bodenrente abgeschöpft wird. Die Wertsteigerung des Bodens bleibt im System. Wenn man bedenkt, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist und einen grundrechtlichen Charakter hat, ist das natürlich enorm wichtig.

Wie sieht es mit anderen Mehrwerten aus? Welche Rolle spielen Genossenschaften für das Quartierleben?

Da sind die Berner Genossenschaften sehr unterschiedlich aufgestellt. Es gibt Mieterinnengenossenschaften, die ihre Mitglieder stark einbeziehen, ihnen viel Verantwortung für ihr Wohnumfeld geben, was zu lebendigeren Quartieren führt. Und es gibt andere, wo man nicht merkt, ob man bei einer Versicherung oder einer Genossenschaft mietet. Hier gibt es noch viel Luft nach oben. Ich wünsche mir, dass es mehr Wettbewerb unter den Genossenschaften gibt. Nicht in Bezug auf den Preis, sondern in Hinblick auf das beste Konzept, wie das Quartierleben aktiviert werden kann. Denn das braucht es für tragfähige Quartiere. Wir brauchen Stützpunkte des Quartierlebens, die ausstrahlen. In Bern gibt es einige, aber noch nicht genügend.

Im Jahr 2018 gab sich der Gemeinderat der Stadt Bern eine umfangreiche Wohnstrategie. Was veranlasste die Stadtregierung dazu?

Wohnen ist eines der Topthemen in der Berner Politik, und der Gemeinderat muss offenlegen, was er in diesem Bereich macht. Die Wohnstrategie ist ein Aktionsplan und umfasst ein ganzes Massnahmenbündel. Sie betrifft verschiedene Politikbereiche, die man miteinander koordinieren muss.

Inwieweit ist die Wohnstrategie auch eine Reaktion des Gemeinderats auf die Wohninitiative? Damals kam ja vom Stimmvolk ein deutlicher Auftrag, im Bereich Wohnen mehr zu machen. Hat die Stadt vorher zu wenig getan?

Nein. Die Wohnstrategie geht viel weiter als die Wohninitiative. Diese ist nur ein Instrument innerhalb der Strategie. Aber natürlich hilft uns der mit der Wohninitiative neu geschaffene Artikel 16b der städtischen Bauordnung das umzusetzen, was wir wollen.

Der Untertitel der Wohnstrategie lautet «Wohnstadt der Vielfalt». Was bedeutet das konkret?

Wir wollen überall Vielfalt: bei den Nutzungen, bei den Bewohnerschaften, in jeder Hinsicht. Das macht die Urbanität aus. Vielfalt in der Stadtentwicklung im Allgemeinen und im Entwickeln von Wohnraum im Speziellen führt zu mehr Qualität und macht das Leben in der Stadt attraktiv. Wenn wir die Vielfalt beibehalten wollen, müssen wir das stärken, wovon wir zu wenig haben. Darum legen wir einen starken Fokus auf den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau.

Eine Massnahme aus der städtischen Wohnstrategie verlangt, dass die Hälfte der bis 2030 in Bern neu gebauten Wohnungen preisgünstig oder gemeinnützig ist. Wie wollen Sie dieses Ziel erreichen?

Wir erreichen es zum einen mit der Wohninitiative und zum anderen, indem wir auf den städtischen Grundstücken einen noch höheren Anteil preisgünstiges oder gemeinnütziges Wohnen realisieren. Es ist ein Glück, dass wir im

Moment ein paar städtische Areale entwickeln können, die wir zum Teil zu fünfzig, in einigen Fällen sogar zu hundert Prozent gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgeben.

Warum gibt die Stadt eigenes Land nicht immer zu hundert Prozent an Gemeinnützige ab, wie sie das etwa im Holliger getan hat?
Wir haben wohnpolitisch vielfältige Aufgaben zu erfüllen. Die Stadt hat etwa den Auftrag, selbst günstige Wohnungen anzubieten, was wir auch finanzieren müssen. Dann gibt es auch die Forderung nach günstigem und vielfältigem Gewerberaum, der wir ebenfalls nachkommen möchten. Die Tendenz geht daher in Richtung fünfzig Prozent, damit wir den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus insgesamt steigern können.

Was wäre denn für Bern ein guter Marktanteil der Gemeinnützigen?
Es dürfen ruhig zwanzig Prozent oder ein Drittel werden.

Aktuell beträgt ihr Anteil zehn Prozent. Welche Bedeutung haben die Wohnbaugenossenschaften für Bern?
Wohnbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Trägerschaften sind gute Partnerinnen. Sie unterstützen uns beim Erreichen unserer wohnpolitischen Ziele. Weil die ganze Wertschöpfung innerhalb des Systems bleibt, sind sie auch langfristig verlässliche Partnerinnen.

Und haben Sie auch einen Wunsch an die Genossenschaften?
Die Genossenschaften sollen innovativ bleiben. Und mir ist ganz wichtig, dass sie Beteiligungsmodelle einführen. Das gilt übrigens auch für die Liegenschaften der Stadt. Ich bin überzeugt, dass das auch im Interesse der Vermieterschaften ist. Je mehr sich die Bewohnenden selbst organisieren, desto weniger hat die Vermieterseite zu tun.

Gut zwei Drittel aller Genossenschaftswohnungen in Bern gehören Unternehmergenossenschaften. In der Wohnstrategie will der Gemeinderat explizit Trägerschaften mit Selbstverwaltung, in erster Linie Mietergenossenschaften, fördern. Warum?
In vielen Unternehmergenossenschaften spüre ich immer noch einen eher paternalistischen Geist. Die Miete und alles rund um die Wohnung stimmt. Aber die sozialen Bedürfnisse der Menschen gehen noch weiter, und daran muss man auch denken. Ich möchte, dass die Leute mehr Selbstbestimmung in ihrem Wohnumfeld und damit in ihrem Leben erlangen.

Die Stadt will gemeinnützige Trägerschaften und Wohnbauprojekte stärken. Wie sieht die Förderung konkret aus?
Wir unterstützen neue gemeinnützige Trägerschaften in der Gründungsphase zum Beispiel mit Darlehen. Soeben haben wir der Hauptstadt-Genossenschaft ein solches Darlehen gewährt. Dann haben wir einen Leistungsvertrag mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, den wir vor kurzem verlängert haben. Das Kompetenzzentrum des Regionalverbands Bern-Solothurn berät und unterstützt seinerseits Genossenschaften und andere Trägerschaften. Wichtig ist auch, dass wir städtisches Land im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgeben.

Die Stadt Bern will in Zukunft wieder vermehrt selber bauen. Was sind die Gründe dafür?
Der Stadt gehören etwa 2000 Wohnungen. Wir möchten Wohnungen in allen Segmenten haben und darum unser Portfolio mit Neubauwohnungen ergänzen. Zudem haben wir den politischen Auftrag, bis zum Jahr 2025 tausend günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien anzubieten.

Die in der Wohnstrategie aufgeführten Massnahmen orientieren sich grösstenteils am Zeithorizont 2022. Es verbleibt noch ein gutes Jahr. Welches Fazit können Sie bereits ziehen?
Wir konnten bereits einiges umsetzen. Zum Beispiel hat die Stadt einen Rahmenkredit von sechzig Millionen Franken für den Kauf von Wohnliegenschaften geschaffen, mit dem sie bereits mehrere Liegenschaften erworben hat. Dann haben wir auch die Kriterien für die günstigen Wohnungen der Stadt Bern überarbeitet.

Und wie geht es nach 2022 weiter?
Dann machen wir ein Update, formulieren neue Massnahmen oder setzen uns neue Ziele. Die Wohnstrategie ist ein bewährtes Mittel, und vier Jahre sind ein guter Zeitraum für die Umsetzung. ■

Anzeige

Handgezeichnete Pläne?
Wir digitalisieren.
CAD-Planungsgrundlagen für Ihr Projekt:

digitalgut ag
Seestrasse 205
8806 Bäch
044 787 61 66
www.digitalgut.ch
digitalgut