



Mit kleineren Wohnungen liessen sich oft höhere Renditen erzielen als mit grossen Familienwohnungen, sagt Ruedi Tanner von Wirz Tanner Immobilien. Foto: Raphael Moser



# «Mieter müssen mobil sein»

**Schwierige Wohnungssuche** Grosse Wohnungen sind in Bern Mangelware. Auflagen, Einsprachen und Vorschriften machten das Bauen immer komplizierter, sagt Experte Ruedi Tanner.

**Simon Wälti**

Im vergangenen Jahr standen in der Stadt Bern nur gerade 0,57 Prozent der Wohnungen leer. Das knappe Angebot und die starke Nachfrage führen zu hohen Preisen. Für Familien gestaltet sich darum die Wohnungssuche in der Stadt Bern sehr schwierig, wie diese Zeitung berichtete. Im Oberaargau beträgt die Leerwohnungsziffer dagegen 3,04 Prozent, entsprechend sind dort auch die Mieten viel günstiger.

Ruedi Tanner, Partner und Geschäftsführer von Wirz Tanner Immobilien, kennt die Situation auf dem Berner Wohnungsmarkt seit Jahrzehnten. Seine Firma verwaltet rund 4000 Wohnungen. Zudem ist der 59-jährige Immobilienrentier Präsident der Schweizerischen Maklerkammer.

**Herr Tanner, grössere Mietwohnungen ab 4 oder 4,5 Zimmern sind sehr begehrt. In der Stadt Bern sind sie ausgesprochene Mangelware, wie eine von uns befragte Familie erfuhr. Warum ist das so?**

Es werden allgemein zu wenig Wohnungen in der Schweiz gebaut. Wenn alle sich einbringen wollen, Verbände und Nachbarn Einsprache machen und es immer mehr Auflagen und Vorschriften gibt, dann wird das Bauen kompliziert. Kommt hinzu, dass das Bauen auch ohne die Inflation in den letzten rund 20 Jahren allgemein um 20 bis 25 Prozent teurer geworden ist. Die Bauteile sind nicht im gleichen Mass teurer geworden, aber

die Anforderungen und die damit verbundenen Planungsaufwände sind gestiegen.

**Viele Familien wünschen sich eine grössere Wohnung. Warum sind diese in der Stadt Bern nicht erhältlich?**

Am Schluss muss jemand auch bereit sein, die Investitionen zu tätigen: Bei grossen Wohnungen kann es sein, dass die nötigen Mietpreise nicht akzeptiert würden. Mit kleineren Wohnungen lässt sich oft eine bessere Rendite erzielen. Zudem haben viele, die in einer grossen Wohnung leben, oft keinen Grund, diese zu verlassen. So sind in diesem Segment nicht viele Wohnungen auf dem Markt.

**Hat die Knappheit an grossen Wohnungen in Bern auch historische Gründe?**

Man muss der Nachfrage entsprechend bauen. Während einer langen Phase gab es in Bern eine Stadtfucht, die Leute zogen in die Agglomeration, zum Beispiel nach Ostermundigen oder Köniz. Hinzu kam die Zunahme der Ein-Personen-Haushalte auch durch die heutigen Familienstrukturen. So brauchte es auf dem Markt lange eher 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen.

**Fährt oder geht man durch die Stadt Bern, entsteht der Eindruck, dass an vielen Orten gebaut und saniert wird. Trotzdem fehlt es an Wohnungen. Dauert es schlicht zu lange?**

Das ist der Politik respektive unserer komplexen Gesellschaft ge-

schuldet. Wenn möglichst alle Wünsche und Ansprüche in einem partizipativen Prozess ausgehandelt werden müssen, nimmt das viel Zeit in Anspruch. Man traut den Individuen, von den Investoren bis zu den Mietern, zu wenig zu. Man müsste nicht alles so stark regulieren und stattdessen dem gesunden Menschenverstand mehr Platz einräumen.

**Geht es denn in anderen Gemeinden zügiger und weniger kompliziert voran?**

Das kann ich bestätigen. Ein Beispiel ist die Q-Matte, eine Überbauung mit 115 Wohnungen in der Gemeinde Frauenkappelen,

**«Ich kann mich an eine Zeit erinnern, als wir Mühe hatten, eine Wohnung in einem Block in der Länggasse zu vermieten.»**

die wir entwickelt haben. Die Bevölkerung sagte an der Gemeindeversammlung deutlich Ja zur Einzonung, und es gab im Verfahren kaum Einsprachen. Der Leidensdruck war gross: Im Dorf war klar, dass es eine Überbauung mit neuen Einwohnerinnen und Einwohnern braucht. Der

Hauptausgabe

Berner Zeitung  
3001 Bern  
031/ 330 33 33  
<https://www.bernerzeitung.ch/>

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 31'743  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich



Seite: 2  
Fläche: 97'579 mm²

Auftrag: 3011091 Referenz: 87934028  
Themen-Nr.: 230.014 Ausschnitt Seite: 3/4

Baubeginn war 2018. Nun konnten die Wohnungen der dritten Etappe bezogen werden. Beim Projekt für das Tramdepot im Burgernziel in Bern wurden im Gegensatz dazu während des Verfahrens mehrmals die Rahmenbedingungen geändert. Das macht es natürlich schwierig.

**Mit dem Raumplanungsgesetz soll die Entwicklung besser gesteuert werden. Ziel ist eine Verdichtung in den Zentren. Doch der Widerstand scheint zuzunehmen. Warum?**

Alle waren sich einig, dass eine Verdichtung sinnvoll und richtig ist. Kommt es aber wirklich dazu, entstehen Konflikte. Ein Beispiel: Jemand verkauft sein Einfamilienhaus, der Investor will auf der Parzelle ein Mehrfamilienhaus errichten. Das gefällt natürlich nicht allen. Ein anderes Beispiel sind die wunderbaren Hofrandbebauungen in der Länggasse oder im Breitenrain. Wenn man hier verdichtet, würde das auf Kosten der grünen Oasen in der Mitte gehen.

**In welchem anderen Bereich ist das Bauen komplizierter geworden?**

Wenn wir nachhaltig bauen wollen, was ich für richtig halte, dann zieht das viele Abklärungen nach sich. Früher stellte man einfach eine Ölheizung in den Keller und die Sache war erledigt. Heute sieht es anders aus: Sind Bohrungen für Erdsonden möglich, kommt eine Luft- oder Wärmepumpe infrage oder eine Solaranlage? Man muss sich bewusst sein, dass es mehr Zeit und Geld kostet, diese Fragen zu beantworten.

**Zurück zu unserem Beispiel einer Familie, die gern in der Stadt Bern bleiben möchte, aber keinen Wohnraum findet. Schon in Zollikofen, Ostermundigen oder Köniz gäbe es diesen, und erst noch günstiger. Muss man bei der Suche flexibel sein?**

Das ist definitiv so. Das Recht auf Wohnen in Ehren, aber es gibt kein Recht auf Wohnen im Breitenrain oder in der Länggasse. Das ist nicht möglich. Und es ist auch eine Tatsache, dass eben viele Wohnungen in begehrten Quartieren unter der Hand weggehen. Das kann man auch nicht mit einer «Wohnungspolizei» oder zusätzlichen Regulierungen verhindern. Als Mieter muss man mobil sein.

**Wodurch entsteht die Differenz zwischen den Mietzinsen in der Agglomeration und in der Stadt?**

Die beiden genannten Quartiere wurden in den letzten 10 bis 15 Jahren immer attraktiver und liegen im Trend. Das war früher noch nicht so: Ich kann mich an eine Zeit erinnern, als wir Mühe hatten, eine Wohnung in einem Block in der Länggasse zu vermieten. Damals war aber die Bevölkerung dort noch ganz anders zusammengesetzt. Viele Menschen hatten Bedenken, in die Stadt zu ziehen. Das hat sich geändert.

**Wie wird sich das Preisniveau in der nächsten Zeit entwickeln? Geht es weiter nach oben?**

Es geht sicher nicht derart stark nach oben wie etwa in der Region Zürich. Wir haben einen starken Trend zur Teilzeitarbeit. Die

verfügbaren Einkommen steigen nicht so stark an. In Fällen mit Kostenmiete peilen wir Nettomietzinse von 1900 bis 2200 Franken für eine 4,5-Zimmer-Wohnung an.

**Der Anstieg der Mietzinse wird beklagt. Viele Mieterinnen und Mieter haben aber seit langer Zeit Bestandsmieten, die nicht an das Marktniveau angepasst wurden.**

Viele kommen tatsächlich sehr günstig weg und bleiben darum auch über lange Zeit in ihren Wohnungen. Es ist aber klar, dass die bevorstehende Erhöhung des Referenzzinssatzes und der Nebenkosten für viele zu höheren Bruttomieten führen wird. Eine starke Steigerung lässt aber der Markt nicht zu. Gerade hier im Westen von Bern – wir haben unsere Büros am Europaplatz – wird in den nächsten Jahren viel neuer Wohnraum entstehen. Das wird die Quartiere Ausserholligen, Bethlehem und Stöckacker stark verändern. Natürlich gilt dies auch für die Quartiere im Wankdorf.

**Ist die Situation in Bern also gar nicht so schlimm? Ist der Wohnraum gar nicht so teuer, wie viele sagen?**

Wir verwalten rund 4000 Wohnungen. In den Anmeldeformularen sehen wir das Einkommen der Bewerbenden. Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, muss sich an die 30-Prozent-Regel halten. Er oder sie sollte also nicht mehr als 30 Prozent des Einkommens dafür verwenden. Auch bei den Mieten war das früher gang und gäbe. Bei den Bewerbungen, die wir heute erhalten, sind es heute bei einigen nur





noch 25 Prozent des Einkommens oder sogar noch weniger, die für die Wohnung aufgewendet werden. Demgegenüber sehen wir aber auch sozial benachteiligte Familien, die auf existenzielle Unterstützung angewiesen sind, und diese kommen bei dieser Diskussion leider oft zu kurz.