

**GENERALVERSAMMLUNG**  
**SCHWEIZERISCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN**  
**REGIONALVERBAND BERN SOLOTHURN;**  
**Biel,**  
**07. Mai 2011**

*Referat von*  
*Herrn Regierungsrat Andreas Rickenbacher,*  
*Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Bern*



---

**GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU:**  
**AKTUELL UND WICHTIG**

Sehr geehrter Herr Präsident (Jürg Sollberger),  
Sehr geehrte Damen und Herren

Ich freue mich sehr, heute an Ihrer Jahresversammlung 2011 zu Gast zu sein.

Ihre Einladung zur Generalversammlung hat bekanntlich einen besonderen Anlass: Auf Anfang dieses Jahres ist das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots PMG in Kraft getreten. Die Sektion Bern-Solothurn des SVW unterstützt die Volkswirtschaftsdirektion bei der Umsetzung dieses Gesetzes.

Blenden wir kurz zurück: Das PMG hatte eine schwierige Geburt. Im Grossen Rat fand es nur eine knappe Mehrheit. Das Thema Preisgünstiger Mietwohnungsbau wurde von bürgerlichen Parteien, Wirtschaftsverbänden und Hauseigentümern negiert. Ein paar Jahre später traf das Gesetz aber den Nerv der Zeit.

Weshalb das PMG heute aktuell und wichtig ist, möchte ich Ihnen in der nächsten Viertelstunde darlegen.

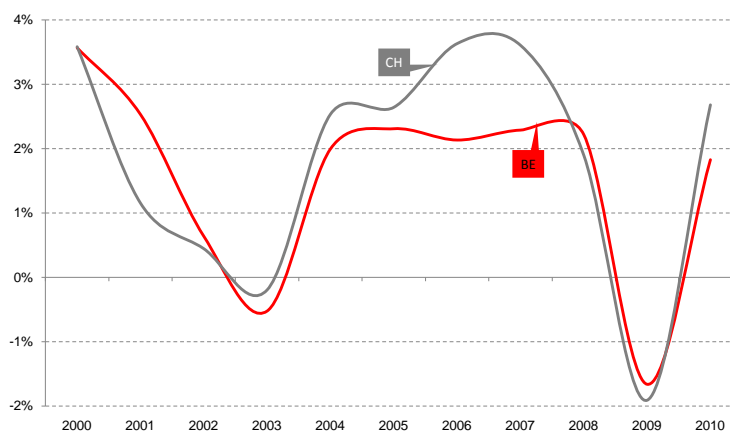
- Ich gehe zuerst auf die Herausforderungen ein, die der Kanton Bern mittel- und längerfristig zu bewältigen hat.
- Anschliessend ziehe ich die Folgerungen für die kantonale Politik.
- Nachdem Herr Daniel Blumer Ihnen das PMG im Detail vorgestellt hat, werde ich eine kurze Würdigung aus meiner persönlichen Sicht vornehmen.
- Abschliessend werde ich meine Erwartungen an Sie als Vertreterinnen und Vertreter des gemeinnützigen Wohnungsbaus formulieren.

## 1. Vor welchen Herausforderungen steht der Kanton Bern?

Die Schweiz hat in den vergangenen zehn Jahren eine starke Entwicklung durchlebt: Die Schweizer Wirtschaft ist insgesamt solide gewachsen. Die Finanz- und Wirtschaftskrise haben wir gut gemeistert, auch wenn einzelne Branchen mit Problemen zu kämpfen hatten und immer noch haben.

Kanton Bern

### Entwicklung BIP Schweiz und Kanton Bern



Quelle: BAKBASEL

3 / # 57997

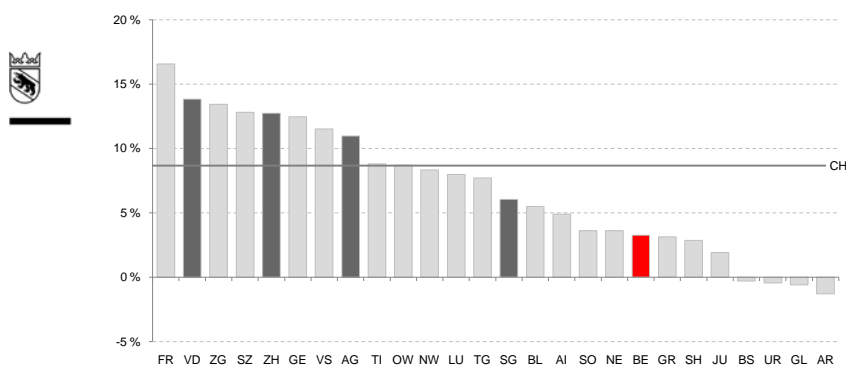
Der Volkswirtschaftsdirektor  
Le directeur de l'économie publique

Die Bevölkerung hat vor allem wegen der Zuwanderung stärker als ursprünglich erwartet zugenommen. In der Schweiz betrug das Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren fast 9 Prozent (8,7%). Das Wachstum fand nicht flächendeckend statt, sondern konzentrierte sich auf die Agglomerationen. Dies hat entsprechende Konsequenzen für den Wohnungsmarkt und den Verkehr.

Auch die Bevölkerung des Kantons Bern ist gewachsen. Allerdings haben wir aufgrund unserer Wirtschaftsstruktur insgesamt nicht die gleiche Dynamik wie Zürich, Basel oder Genf. Deshalb war auch die Zuwanderung aus dem EU-Raum deutlich geringer. Unsere Bevölkerung hat in den vergangenen zehn Jahren um gut 3 Prozent (3,3%) zugenommen.

Kanton Bern

## Entwicklung der Bevölkerung Schweiz und alle Kantone 1999-2009



Quelle: BFS ESPOP

4 / # 57997

Der Volkswirtschaftsdirektor  
Le directeur de l'économie publique

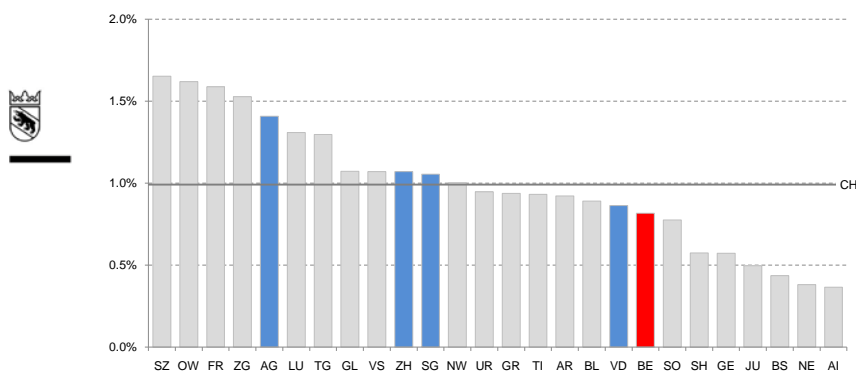
Innerhalb des Kantons beobachten wir die gleiche Entwicklung wie in der restlichen Schweiz: Die Bevölkerung in den Kernstädten und Agglomerationen wächst, während sie in den Randregionen bestenfalls stabil bleibt. Die Bernerinnen und Berner sind zudem im Durchschnitt älter als die Bevölkerung in der Schweiz oder in andern vergleichbaren Kantonen wie Zürich, Aargau oder Waadt. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken.

Weshalb setze ich den Akzent auf die Bevölkerungsentwicklung? Struktur und Wachstum der Bevölkerung haben direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung. Umgekehrt wird das Bevölkerungswachstum auch von der Wirtschaft beeinflusst. Ein Standort, der sich als Wirtschafts- und Wohnstandort nicht laufend erneuert und „verjüngt“, riskiert, im Quervergleich mit andern Standorten zu verlieren. Ebenso wie wir laufend neue Unternehmen und neue Arbeitsplätze benötigen, brauchen wir attraktiven Wohnraum für Menschen, die hier leben und arbeiten. Und damit komme ich zum Thema Wohnen.

In den vergangenen zehn Jahren war die Wohnbautätigkeit im Kanton Bern intensiv. Pro Jahr sind im Kanton Bern zwischen 3'000 und 4'000 Wohnungen neu gebaut worden.

Kanton Bern

## Neu erstellte Wohnungen 2009 (im Verhältnis zum Wohnungsbestand)



Quelle: BFS

5 / # 57997

Der Volkswirtschaftsdirektor  
Le directeur de l'économie publique

Zudem sind auch die Ansprüche an den Wohnraum gestiegen. Im Jahr 1980 belegte jede Schweizerin und jeder Schweizer durchschnittlich 34m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 2000 waren es bereits 44m<sup>2</sup>. Inzwischen ist dieser Wert gemäss einer Analyse der Firma Wüst&Partner auf über 50m<sup>2</sup> pro Kopf gestiegen.

Trotz vergleichsweise verhaltenem Bevölkerungswachstum und hoher Wohnbautätigkeit haben wir im Kanton Bern in einzelnen Gemeinden nicht genügend bedarfsgerechten Wohnraum. Sozial schwächere Bevölkerungsgruppen und Familien haben vor allem in der Agglomeration Bern Mühe, passende und bezahlbare Wohnungen zu finden.

Nicht nur Wirtschaft und Bevölkerung sind gewachsen. Auch der Verkehr hat massiv zugenommen. Unsere Verkehrsinfrastruktur – sowohl Strasse, als auch Schiene – ist an ihre Grenzen gekommen.

## 2. Wie sehen die Lösungsansätze aus?

Im Kanton Bern brauchen wir genügend bedarfsgerechte Wohnungen an den richtigen Standorten. Auf kantonaler und kommunaler Ebene können wir dies in erster Linie über die Raumplanung beeinflussen. Konkret heisst das:

1. Wir müssen den knappen Raum besser und nachhaltig nutzen. Wir müssen in Gebieten bauen, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, wo Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie alle privaten Dienstleistungen lokal vorhanden sind. Mit dem Kantonalen Richtplan und den Agglomerationsprogrammen Siedlung und Verkehr zielt der Kanton Bern seit mehreren Jahren in diese Richtung.
2. Wir müssen den vorhandenen Raum intensiver nutzen: Wenn wir nicht weiter in die Fläche wachsen wollen, müssen wir mehr in die Höhe bauen und

näher zusammenrücken. Hier sind wiederum der Kanton und vor allem die Gemeinden gefordert. Andernfalls müssen wir uns wieder mit kleineren Wohnungen zufriedengeben.

3. Wir müssen bedarfsgerechten Raum schaffen: Die Lebensformen ändern sich. Wir benötigen sowohl Single-, Paar- und Familienwohnungen sowie Wohnungen für ältere Menschen. Wir benötigen ausserdem Wohnungen für alle sozialen Gruppen. Hier sind jene gefordert, die Wohnungen bauen, das heisst institutionelle und private Investoren und in ganz besonderem Masse gemeinnützige Wohnbauträger. Hier greift auch die Wohnbauförderung der öffentlichen Hand.

### 3. Was kann das PMG leisten?

Sie kennen die Vorgeschichte bestens: Obschon die Leerwohnungsziffer im Kanton Bern vergleichsweise hoch ist, fehlt es vor allem im Raum Bern, aber auch in einzelnen anderen urbanen Gemeinden an bezahlbaren Wohnungen. Deshalb hat der Mieterinnen- und Mieterverband im Jahr 2003 die Volksinitiative „Günstig wohnen“ eingereicht. Daraus resultierte das PMG, eine Mini-Lösung, die zudem auf vier Jahre befristet ist.

Ich bin überzeugt, dass die neuen Instrumente, die Ihnen Herr Blumer vorgestellt hat, Sinn machen:

- Mit der Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau haben bestehende und künftige Projektträgerschaften eine kompetente Ansprechstelle zur Verfügung. Dies hat bisher gefehlt.
- Die Beiträge an strategische Planungen, Machbarkeitsstudien und Vorbereitungsarbeiten zu Neubauten, Sanierungen oder Umbauten können der Auslöser sein, dass Projekte überhaupt angedacht und in Angriff genommen und die zinsgünstigen Darlehen aus der indirekten Wohnbauförderung des Bundes genutzt werden.

Obschon die Gegner des PMG im Grossen Rat monierten, dass kein Bedarf für derartige Leistungen bestehe, freut es mich sehr, dass die Förderstelle bis Ende April 2011 bereits über zehn qualifizierte Kontakte mit Projektträgern hatte. So sind Beitragszusagen für 8 Projekte im Umfang von insgesamt gut 220'000 Franken erfolgt.

### 4. Meine Erwartungen an den SVW

Als Volkswirtschaftsdirektor ist es mir wichtig, dass sich der Kanton Bern als Wirtschafts- und Wohnstandort weiterentwickelt. Dazu brauchen wir attraktiven Wohnraum. Deshalb habe ich folgende Erwartungen an Sie als Vertreterinnen und Vertreter der Wohnbaugenossenschaften:

- Übernehmen Sie eine aktive Rolle in der Siedlungsentwicklung. Damit spreche ich nicht nur Neubauten an, sondern auch Sanierungen und Ersatzneubauten.



- Nutzen Sie die Instrumente des PMG. Denn nur wenn der Bedarfsnachweis bis in drei Jahren erbracht werden kann, wird die Verlängerung politische Akzeptanz finden.

Ich komme damit zum Schluss:

Einleitend habe ich dargelegt, dass der Kanton Bern ein massvolles, nachhaltiges Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung braucht. Denn: Stillstand bedeutet Rückschritt. Darum gilt es, die vorhandenen Handlungsspielräume in der Raumentwicklung zu nutzen und auszubauen. Gute Projekte müssen unterstützt und nicht verhindert werden, auch wenn sie den Status quo verändern und eine grüne Wiese im bestehenden Siedlungsraum verschwindet. Schliesslich sind Bau und Erhalt von bezahlbaren Mietwohnungen zu fördern.

Auf nationaler Ebene kommen die Volksinitiativen zur Förderung von Wohneigentum in die parlamentarische Beratung. Hier erwarte ich, dass die richtigen Anreize geschaffen werden. Wohnen und Wohnbaupolitik sind und bleiben sowohl ein wirtschaftlich, als auch ein gesellschaftlich wichtiges Thema.



Als Volkswirtschaftsdirektor des Kantons Bern ist es mir ein grosses Anliegen, dass wir für die Herausforderungen im Wohnungswesen gut gewappnet sind. Dabei zähle ich auch auf Ihren Einsatz.

Ich danke Ihnen für Ihr Engagement und für Ihre Aufmerksamkeit.