

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 7-8

Artikel: "Die Bodenpolitik ist das Wichtigste" : Interview mit dem Bieler Stadtpräsidenten Hans Stöckli
Autor: Stöckli, Hans / Liechti, Richard
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107489>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

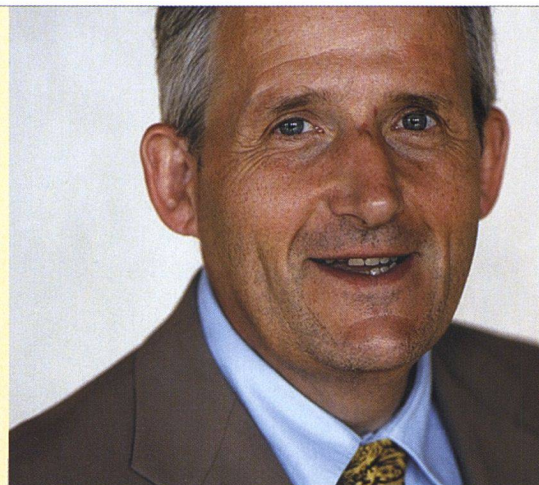
Download PDF: 06.05.2025

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

Interview mit dem Bieler
Stadtpräsidenten Hans Stöckli

«Die Bodenpolitik ist das Wichtigste»

Noch vor wenigen Jahren war die Uhrenmetropole Biel von der schweren Industriekrise der 1970er-Jahre gekennzeichnet. Diese Zeiten sind vorbei. Swatch und Rolex kennt die ganze Welt, neu hinzugewonnene Unternehmen aus dem Kommunikationssektor sorgen ebenfalls für Arbeitsplätze. Kein Wunder, dass nun der Wohnungsmarkt boomt. Profitieren davon auch die Bieler Bauge-
nossenschaften? *Wohnen* fragte den Stadtpräsidenten Hans Stöckli*.



Wohnen: Wie würden Sie Ihre Stadt einem gänzlich Fremden in einigen Sätzen beschreiben?

Hans Stöckli: Biel ist die Uhren-Weltmetropole. Biel ist die Stadt der Kommunikation. Biel ist die grösste zweisprachige Schweizer Stadt, eingebettet in eine schöne Region. Und Biel ist stolz darauf, in Magglingen das Schweizer Sportmekka zu beherbergen.

Noch in den 1990er-Jahren war die Arbeitslosigkeit in Biel fast doppelt so gross wie im Landesdurchschnitt, und die Stadt verlor Einwohner. Das hat sich gründlich geändert.

Wir sind heute die Stadt mit der tiefsten Arbeitslosenrate, im Vergleich mit den grossen Schweizer Städten, aber auch im Vergleich mit den Städten in der Region. Biel ist finanziell gesund, die Bevölkerung wächst wieder, die Wohnungsnachfrage ist angekurbelt worden.

Wie haben Sie das erreicht?

Das hat drei Hauptgründe: Die Expo.02 hat uns geholfen, sehr viele Projekte zu realisieren und die Stadt zu erneuern, und wir konnten uns ein neues Image als dynamische, moderne und aufgeschlossene Stadt aufbauen und so neues Selbstbewusstsein tanken.

Zweitens: Die Uhren- und Maschinenindustrie laufen auf Hochtouren. Allein in diesem Sektor sind im Verlauf der letzten Jahre Hunderte von neuen Arbeitsplätzen entstanden – und weitere kommen hinzu. Rolex beispielsweise beschäftigt heute schon über zweitausend Menschen in Biel und wird nochmals eine sehr grosse Anzahl an neuen Arbeitsplätzen schaffen. Uns ist es auch gelungen, die Stadt der Kommunikation zu werden. Das bedeutet: Wir konnten viele Firmen der Kommunikationsbranche ansiedeln. Der Durchbruch kam, als wir das Bundesamt für Kommunikation für den Standort Biel gewinnen konnten. Dadurch entstanden allein 2500 neue Arbeitsplätze.

All die neuen Unternehmen brauchen Platz.

Das ist der dritte Grund: Wir verfolgen eine konsequente Bodenpolitik. Sowohl die Ansiedlung neuer Unternehmen als auch die Wohnbauprojekte und die Erfolge bei den Finanzen sind eng damit verbunden.

Wie sieht diese Bodenpolitik aus?

Biel hat in den letzten Jahrzehnten alles Land in der Stadt erworben, das ihr angeboten wur-

de. Heute verfügen wir über einen Viertel des gesamten Landes in Biel. Dieses vergeben wir an Investoren, und zwar auch im Baurecht. Als Starthilfe für beispielsweise soziale Wohnbaugenossenschaften gewähren wir das Baurecht während der ersten fünf Jahre unentgeltlich, danach zu günstigen Zinsen. Wir haben bereits über eine Million Quadratmeter im Baurecht vergeben!

Biel gewinnt wieder Einwohner – was bedeutet dies für den Wohnungsmarkt?

Ende der 90er-Jahre, als die Stadt noch an Bevölkerung verlor, lancierten wir ein Projekt mit dem Namen «Wohnen in Biel». Es hatte zum Ziel, Biel wieder als attraktive Wohnstadt zu positionieren. Damals stellten wir fest: Zwei Drittel der Nachfrage liegen bei den Vier-, Fünf- und Sechszimmerwohnungen. Das Angebot dagegen bestand zu zwei Dritteln aus Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Deshalb mussten wir die Akteure überzeugen, eine Korrektur zu machen.

Ist dies gelungen?

Wir haben nicht nur die Anzahl der Steuerpflichtigen erhöht, sondern auch den Anteil ►

der Steuerpflichten mit höherem Einkommen. Die Bemühungen haben offenbar gefruchtet. Und wir haben nach wie vor eine sehr tiefe Leerstandsquote beim neu erstellten Wohnraum, aber eine hohe beim Billigwohnraum. Das ist auch ein Auftrag an die Bieler Baugenossenschaften. Durch das neue Angebot kommen die kleinen, alten Wohnungen unter Druck. Auch der genossenschaftliche Bestand muss sich erneuern.

Stichwort Baugenossenschaften: Fast zwanzig Prozent der Wohnungen in Biel gehören ihnen. Das ist Schweizer Rekord. Wie ist denn das Verhältnis zwischen Stadt und Baugenossenschaften?

Sehr gut. Praktisch alle Baugenossenschaften sind Baurechtsnehmerinnen auf Land der Stadt. Wir haben ein sehr partnerschaftliches Baurecht entwickelt, das auch die Abwicklung genossenschaftlicher Vorhaben erleichtert. Einige Baugenossenschaften haben zudem von unserer Landerwerbspolitik profitiert und neue Siedlungen erstellt.

Trotzdem waren die eingesessenen Baugenossenschaften, die nach dem Prinzip der Gemeinnützigkeit funktionieren, am Wohnbauboom in Biel nur wenig beteiligt.

Das hat mit dem tiefen Anteil des Wohneigentums zu tun, den Biel hatte. Wir haben natürlich ein Interesse, ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete zu schaffen. Tatsache ist: Wenn jemand Wohneigentum erwirbt, verbleibt er länger am jeweiligen Standort, als wenn er Mieter ist. In einer Zeit mit tiefen Hypothekarzinsen können zudem mehr Leute Wohneigentum erwerben. Das bedeutet jedoch nicht, dass wir den gemeinnützigen Wohnungsbau behindert hätten – im Gegenteil. Doch dessen Aktivitäten spielten sich eben mehr im Sanierungsreich ab.

Es ist ja so, dass genossenschaftliche Neubauwohnungen am Anfang kaum billiger sind, nach einigen Jahrzehnten jedoch den dringend benötigten günstigen Wohnraum bilden. Besteht nicht die Gefahr, dass dieser dereinst fehlen wird, wenn vor allem gewinnorientierte Investoren bauen?

Tatsächlich ist die Nachfrage von verschiedensten Investorenkreisen sehr gross – wir können schweizweit auswählen. Auch Baugenossenschaften sind willkommen. Wir haben noch nie eine Anfrage einer Genossenschaft abgelehnt. Ob wir längerfristig ein Eigengoal schießen, wenn wir den gemeinnützigen Wohnungsbau zuwenig animieren, aktiv zu werden – dieser Frage müsste ich nachgehen. Dieses Gespräch wird jedenfalls Anlass sein, diese Problematik nochmals anzuschauen.

Verschiedene Städte möchten mit dem Bau grosser Wohnungen wieder vermehrt Familien in die Stadt locken. Ist das auch in Biel der Fall?

Wir empfehlen den Investoren, solche Wohnungen zu erstellen. Aber auch als Sozialdemokrat muss ich die Marktwirtschaft akzeptieren, wenn auch mit einer sehr starken sozialen Komponente. Im Wohnungsbau führt – zumindest mittelfristig – nichts am Markt vorbei. Deshalb muss das Angebot der jeweiligen Nachfrage entsprechen. So sind zum Beispiel in den letzten Jahren viele Alters- und Seniorenresidenzen entstanden, die Unterstützung im Gesundheitsbereich bieten.

Verschiedene Bieler Baugenossenschaften konnten in den letzten Jahren ihr 50-Jahr-Jubiläum feiern. Viele Siedlungen weisen einen grossen Erneuerungsbedarf auf. Welche Anreize schafft die Stadt, damit die Bieler Immobilienbesitzer in diesem Bereich investieren?

Wir haben ein Projekt lanciert, das Immo-Check heisst. Dabei können sich private Eigentümer ab drei Wohnungen bei uns melden. Wir lassen den Zustand ihrer Bauten überprüfen und sie erhalten Vorschläge, wie sie die Erneuerung vornehmen können, und zwar so, dass es architektonisch und wirtschaftlich stimmt. Wir übernehmen dabei die Hälfte der Kosten. Private Eigentümer haben oft Angst, sich beraten zu lassen. Bei uns können sie das nun zu günstigen Preisen und ohne Verpflichtungen tun. Obwohl natürlich auch wir Interesse daran haben, dass sie auch tatsächlich sanieren.

Welche Wohnbauförderung betreiben Sie sonst? Erhalten gemeinnützige Wohnbau-träger irgendeine Form von Subvention?

Zunächst: Ich bin für eine soziale Marktwirtschaft und damit entschieden gegen überhöhte Renditen auf dem Wohnungsmarkt. Da sind die Genossenschaften ein sehr effizientes Instrument. Ich glaube jedoch an den Markt, wenn man ihn kontrolliert. Und dafür muss das Mietrecht eingesetzt werden. Alle Massnahmen, die über eine staatliche Verbilligung der Mieten laufen, sind dagegen bloss Krücken. Das wirksamste Instrument, um den sozialen Wohnungsbau zu unterstützen, ist die Bodenpolitik. Wenn wir einer Baugenossenschaft sagen können: Ihr könnt hier für 250 Franken pro Quadratmeter bauen, für die ersten fünf Jahre zudem gratis, erhält das Land für 60, 80 Jahre und danach kaufen wir euch das Haus ab oder verlängern den Vertrag – dann ist das eine viel wirkungsvollere Hilfe, als wenn wir Subventionen vergeben. Das ist mein Credo.

Trotz Landreserven: Sind Verdichtungsmassnahmen im Bieler Wohnungsbau ein Thema? Die Stadt Biel ist noch nicht fertig gebaut, wir haben in der Tat auch noch viel Verdichtungspotential. Doch dieses wird natürlich erst ge-

1. SVW-VERBANDSTAG IN BIEL

Am 10. Juni 2006 fand der 1. SVW-Verbandstag im Bieler Volkshaus statt. Aus diesem Anlass haben wir uns etwas näher mit der spannenden Geschichte der Uhrenmetropole befasst, die über einen sehr hohen Anteil an genossenschaftlichen Wohnungen verfügt (siehe auch folgende Seiten). Den Bericht über den Verbandstag finden Sie auf Seite 19.

nutzt, wenn nicht noch zuhauf Möglichkeiten bestehen, an attraktiver Lage zu bauen. Deshalb hat die Stadt Biel noch für längere Zeit gute Aussichten, um sich weiterzuentwickeln. Aber ich empfehle natürlich jedem, das Land wirtschaftlich zu nutzen.

Auch an guten Lagen gibt es jedoch überalterte Bauten. Wie steht es mit Ersatzneubauten?

Das ist durchaus ein Thema. Neben Neubau und Sanierung war dies auch eines der Ziele des Programms «Wohnen in Biel». Ersetzen ist dort nötig, wo Quartiere heruntergewirtschaftet sind. Wir haben viel alte Bausubstanz abgebrochen, auch Wohnbauten – nicht ohne Kritik. In Biel werden jetzt ganze Quartiere neu gebaut.

Ein wichtiges Merkmal der Stadt Biel ist die Zweisprachigkeit. Welche Auswirkungen hat sie auf den Wohnungsmarkt?

Tatsache ist, dass der Immobilienmarkt in Biel von den Deutschschweizern dominiert wird. Das betrifft sowohl lokale wie nationale Investoren. Bei den Mietern gilt dies selbstverständlich nicht, dort nehmen die «franco-phones» langfristig sogar zu. Wichtig ist dabei: Es gibt in der Stadt Biel kein Quartier, keine Strasse, kein Mehrfamilienhaus, wo nur Deutschsprachige, nur Französische Sprachige oder irgendeine ausländische Nationalität leben würden. Die Sprachgrenze läuft auch nicht über die Religion – man findet hier deutschsprachige Katholiken ebenso wie französischsprachige Protestanten. Und wir sind glücklich, dass – über drei Generationen betrachtet – über die Hälfte der Familien zweisprachig sind. Dies sind nämlich die drei Kernvoraussetzungen, damit sich eine zweisprachige Kultur entwickelt.

INTERVIEW: RICHARD LIECHTI

**Der Sozialdemokrat Hans Stöckli (54) ist seit 1990 Stadtpräsident von Biel. Gleichzeitig bekleidet er das Amt des Finanzdirektors. 2004 wurde er in den Nationalrat gewählt. Hans Stöckli ist verheiratet und Vater von drei Kindern.*