

HAUPTSTADT

Neuer Berner Journalismus



Hansmartin Merz auf der Dachterrasse des Mehrfamilienhauses an der Giacomettistrasse 4. (Bild: Danielle Liniger)

Leergekündigt – und trotzdem können alle bleiben

Zwei Plattenbauten an der Giacomettistrasse im Berner Ostring beweisen, dass auch Private sozialverträglich sanieren können. Wenn sie denn wollen.

Von Marina Bolzli (Text) und Danielle Liniger (Bilder), 21. März 2026

Immobilienbesitzer Hansmartin Merz ist ein Mann, der kein Blatt vor den Mund nimmt. Wenn man ihn fragt, warum er freiwillig auf mehr Rendite verzichtet, meint er trocken: «Weil wir alle, die reich sind, ein schlechtes Gewissen haben.» Bei ihm führt das dazu, dass er im Moment konkret auf etwa

140'000 Franken verzichtet, die er durch Mietzinse einnehmen könnte. Verlust macht er deswegen keinen.

Hansmartin Merz führt an diesem trüben Märztag durch zwei seiner Liegenschaften. Die Plattenbauten an der Giacomettistrasse 2 und 4 im Berner Ostring, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Die Nummer 2 befindet sich mitten im Umbau, die Nummer 4 wurde bereits bezogen.

Das Spezielle daran: Weil die Sanierung etappiert stattfand, konnte allen Bewohner*innen eine Übergangswohnung angeboten werden. Und alle, die wollten, konnten nach der Sanierung zurückkehren. Möglich wurde das, weil es für Parteien, die sich den neuen Mietzins nicht leisten können, Mietzinsvergünstigungen gibt. Hansmartin Merz bietet im Prinzip auf eigene Faust einkommensbasierte Mieten an. Aber warum?



Das Treppenhaus des neu sanierten Gebäudes ist in rosa gehalten. (Bild: Danielle Liniger)

Die Böden des sanierten Treppenhauses sind rosa gehalten, die Wände zeigen die originalen Betonmauern. Sie wurden nur gesandstrahlt. «Darüber sind manche Mieter ein bisschen erschreckt», sagt Hansmartin Merz. Im Plattenbau an der Giacomettistrasse 4 sieht man, dass hier ein neuer Wind weht. Seit September 2024 ist das Haus mit den knapp 40 Wohnungen fertig saniert.

Keine «schönen Duplex-Wohnungen»

2020 hat Hansmartin Merz – Besitzer der Immobilienfirma Emil Merz AG – die beiden Häuser günstig gekauft. «Wahrscheinlich hat die anstehende Sanierung viele abgeschreckt», sagt der 61-Jährige. Die Plattenbauten waren nicht erdbebensicher, die Balkone absturzgefährdet, die Ölheizung veraltet. Doch der studierte Ingenieur Merz sah Potential: «Ich hätte mir schöne Duplex-Wohnungen vorstellen können», sagt er, während er auf die Dachter-

rasse führt, wo die Sicht bis auf die Alpen reicht – nur die Silhouetten der Hochhäuser von Wittigkofen verraten, wo man sich befindet.

Hier auf dieser Dachterrasse ist Merz auch erstmals Mieter*innen des Hauses begegnet. Da hatte er bereits breit kommuniziert, dass er sanieren würde, dass er allen kündigen würde. Einige Mieter*innen hatten schon eine neue Bleibe gefunden und waren ausgezogen.

Doch die Begegnung veränderte etwas. «Ich merkte, ich kann die Mieter*innen nicht einfach rausschmeissen.» Gleichzeitig spielte noch ein anderer Faktor mit rein: Tochter Valentina Merz protestierte bei ihrem Vater gegen die geplante Leerkündigung und gründete in Absprache mit ihm mit ihrer Studienkollegin Rebecca Geyer das Bureau Giacometti, eine Anlaufstelle für die Mieter*innen der beiden Häuser. Über das Projekt wollten sie gleichzeitig ihre Bachelorarbeit schreiben.



Das Haus an der Giacomettistrasse 4 (links) ist bereits bezogen, das Gebäude nebenan ist noch im Umbau. (Bild: Danielle Liniger)

Das Bureau Giacometti vermittelte Übergangswohnungen im jeweils anderen Haus. Weil es davon zu wenig gab, zogen einige Mieter*innen eine Zeitlang nach Ittigen, wo Merz ein weiteres Mehrfamilienhaus besitzt. Das Bureau nahm aber auch Anliegen für die Sanierung entgegen, so etwa den Wunsch nach einem ebenerdigen Lift, dem schliesslich entsprochen wurde. Und es entwickelte ein einkommensbasiertes Mietsystem: Wer mehr als 25 Prozent des Lohns für Mietkosten verwenden müsste, erhält eine Mietzinsreduktion. Das sind die eingangs erwähnten etwa 140'000 Franken jährlich, auf die Hansmartin Merz momentan verzichtet.

«Ich kann das tun, weil ich anderswo gut verdiene», sagt Merz. Er besitzt zum Beispiel die Neuüberbauung «Fünf Freunde» an der Schwarztorstrasse. Er könne es sich aber auch leisten, weil momentan die Zinsen tief seien. Er persönlich sei nicht auf eine so grosse Rendite angewiesen wie etwa Pensionskassen.

Hansmartin Merz findet, dass Hausbesitzer sozialverträglicher handeln könnten, wenn sie wollten. Ein Beispiel? Die kürzlich publik gewordene [Leerkündigung von 142 Wohnungen der Allianz-Versicherung](#) beim Loryplatz. Merz ist der Meinung, dass man durch eine Etappierung der Sanierung der acht Häuser den Mieter*innen mehr Perspektiven hätte bieten können. Es ist eine Möglichkeit, die er selbst genutzt hat.

Türen verstärkt, nicht ersetzt

Hansmartin Merz will jetzt noch die Sanierungsarbeiten im unfertigen Haus an der Giacomettistrasse 2 zeigen. «Ich habe nirgends gespart, ich baue gerne richtig», sagt er. In den Wohnungen läuft der Innenausbau, die dunkelbraun gehaltenen Küchen stehen schon, die zusätzlichen Stützen des Balkons sind an den Wänden sichtbar gemacht. Die neue Architektur versteckt nicht, sondern macht die Änderungen sichtbar.

Für den Umbau hat Merz mit dem Architekturbüro Co.Architekten im Wankdorf zusammengearbeitet. Die dortige Projektleiterin Jasmin Brunner hat versucht, möglichst ressourcenschonend zu arbeiten. So wurden etwa die Treppengeländer und die Türen, die nicht mehr den Normen entsprachen, nicht ersetzt, sondern verstärkt. «Ich als Architektin finde es viel spannender, mit wenig Mitteln das Maximum herauszuholen», sagt Brunner. Es machte aber auch den Umbau günstiger.

Die Spannweite der Mieten ohne Vergünstigung reicht von unter 1000 Franken für eine 1-Zimmer-Wohnung bis zu 2500 Franken für eine 4,5-Zimmer-Wohnung.



Hansmartin Merz möchte auch in Zukunft sozialverträglich sanieren und vermieten. (Bild: Danielle Liniger)

Und wie geht es jetzt weiter, wenn im Sommer die Sanierung abgeschlossen ist? «Wir werden die einkommensabhängigen Mietzinse weiterführen», sagt Merz. Auch wenn das bedeute, dass man den Mietzins jedes Jahr neu über-

prüfen müsse. Dafür hofft er weiterhin auf die Zusammenarbeit mit dem Bureau Giacometti. Dort ist seine Tochter mittlerweile nicht mehr dabei. Zwei Personen arbeiten noch bis Sommer in einem kleinen Pensum für die Anlaufstelle. Der Lohn wird von Merz bezahlt.

Offiziell wird die Tätigkeit des Bureau Giacometti dann abgeschlossen. Doch Yarin Shmerling und Salome Rohner, die mittlerweile dort arbeiten, wollen weiterfahren. Mit dem Büro vor Ort möchten sie ihre nun erprobte Leistung, einen sozialverträglichen Umbau zu begleiten, auch für andere Bauherrschaften anbieten. «Wir wollen die Stimmen der Mieter*innen sichtbar machen, die ja sonst nicht viel Raum bekommen», sagt Yarin Shmerling. Ein Faktor dabei ist wie immer die Finanzierung: Hausbesitzer müssten dafür zahlen wollen. Fast noch wichtiger seien aber die gesetzlichen Richtlinien, die es momentan noch nicht gebe, sagt Shmerling.

Hansmartin Merz schliesst die Tür zur Giacomettistrasse 2. «Ich werde auch älter und irgendwann möchte ich, dass meine Kinder übernehmen», sagt er. Auch darum werde er auf diesem Weg bleiben: als Privater sozialverträglich zu sanieren und vermieten. Weil seine Nachkommen es sich gar nicht anders vorstellen könnten.



Hauptstadt-Brief

Leerkündigung, YB, Schulmodell

Von Joël Widmer, 07. März 2026



Wankdorf Spezial

Die Stadt-Landi

Von Jana Leu (Bilder) und Mathias Streit (Text), 20. März 2026



Wankdorf Spezial

So erleben Angestellte die Wankdorf-City

Von Adrian Müller (Text) und Christine Strub (Bilder), 14. März 2026 (Aktualisiert am 14. März 2026)