

Abo [Totalsanierung ohne Drama](#)

## Ein Berner Unternehmer will allen Mietenden kündigen – dann schreitet seine Tochter ein

Hansmartin Merz hat zwei Wohnhäuser in Bern umgebaut – und alle 72 Parteien konnten bleiben. Seine Tochter spielte eine Schlüsselrolle. Die Geschichte zeigt, wie Sanierung ohne Verdrängung funktionieren kann.



**Carlo Senn**

Publiziert heute um 06:00 Uhr



Hansmartin und Valentina Merz vor dem sanierten Block an der Giacomettistrasse in Bern.

Foto: Nicole Philipp

Hören Sie diesen Artikel:



[BotTalk](#)

### **In Kürze:**

- Valentina Merz überzeugte ihren Vater, auf Leerkündigungen zu verzichten.
- Dank zwei Wohnliegenschaften gelang die Sanierung letztlich ohne Kündigung.
- Der Vermieter subventioniert Mieten, die ein Viertel des Einkommens übersteigen.

Grosser Umbau an der Giacomettistrasse in Berns Osten: 72 Wohnungen und 300 Quadratmeter Gewerbefläche werden saniert, die gesamte Bausubstanz erdbebensicher gemacht. Ein klassischer

Kandidat für Leerkündigungen. Und doch hat nach heutigem Stand keine Mietpartei die Kündigung bekommen. Die Mieten bleiben tief, sind einkommensabhängig. Das ist kein städtisches Utopieprojekt von einer Genossenschaft, sondern das Werk von Hansmartin Merz und seiner Tochter Valentina Merz in der Stadt Bern.

Wie kam es dazu?

## **Die Tochter schreitet gegen die Leerkündigung ein**

Die Geschichte beginnt mit Bauingenieur Hansmartin Merz. Merz kommt aus einer Familie von Liegenschaftsbesitzern und Bauunternehmern. Er erbaute und besitzt über seine Firma Emil Merz AG die [fünf Freunde](#) <sup>↗</sup> im Berner Mattenhof.

2020 entdeckte er ein Inserat auf einem Onlineportal. Zwei Plattenbauten an der Giacomettistrasse 2 und 4 mit verblichenen Sonnenstoren in Berns Osten. Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig, asbesthaltig, die Balkone sind absturzgefährdet. Aus diesen Gründen konnte er die zwei Hauseingänge zu einem «vernünftigen Preis» erwerben. Merz schlägt zu: Er bezahlt für eines 12,5 Millionen, das zweite erwirbt er für 10,3 Millionen.



Links das bereits sanierte Wohngebäude, rechts läuft der Umbau noch. Dadurch liess sich die Sanierung etappieren.

Foto: Nicole Philipp

Als passionierter Bauunternehmer denkt er bereits daran, wie die Sanierung ablaufen wird, wie er die Gebäude erdbebensicher machen kann. Ihm ist bereits klar, dass er den Mietenden kündigen muss. Er informiert sie schriftlich im Jahr 2020 darüber. Es handelt sich um eine sogenannte Leerkündigung.

Solche Leerkündigungen sind oft eine Belastung für die Mietenden: Sie müssen in einem überhitzten Markt eine neue Wohnung finden, oft zahlen sie danach mehr. Derzeit sorgen in Bern [Leerkündigungen am Loryplatz](#), im [Egghölzli](#) sowie von Liegenschaften der [Pensionskasse der Burgergemeinde](#) für Aufsehen.

Wer denselben Standard zum gleichen Preis möchte, muss meist weiter weg vom Stadtzentrum ziehen. In der Politik ist das Thema deshalb schon lange ein Thema. Den Immobilienbesitzenden wird oft vorgeworfen, dass sie nach der Sanierung überhöhte Renditen erzielen, was diese regelmässig dementieren.

Die steigenden Mieten stellen gerade in urbanen Gebieten ein Problem dar. Der Berner Stadtrat verlangt eine Meldepflicht bei Leerkündigungen, eine zusätzliche Bewilligungspflicht bei Sanierungen und nach einer solchen eine Mietzinskontrolle. Bisher ist jedoch noch nichts konkret umgesetzt.

Hansmartin Merz spricht am Familientisch mit seiner Tochter Valentina über die geplanten Leerkündigungen. Valentina Merz ist ein politischer Mensch, dezidiert links. «Du kannst doch nicht einfach alle rauswerfen?»», fragt sie ihren Vater. Sie hat im Mattenhof mehrere Jahre die Kulturbar Werkhof 102 betrieben.



Auf dem Dach des sanierten Wohnhauses an der Giacomettistrasse: Hansmartin und Valentina Merz.

Foto: Nicole Philipp

Anstatt dass es zur Konfrontation kommt, gehen die beiden zusammen auf die Dachterrasse der Giacomettistrasse 4. Dort kommt es zu einer zufälligen Begegnung mit zwei Mieterinnen, es entwickelt sich ein Gespräch. Vater und Tochter entscheiden danach gemeinsam, dass Valentina ins Projekt einsteigt. Die Leerkündigun-

gen sollen überdacht werden. Das Ziel ist klar: Die unausweichliche Sanierung soll möglichst sozial ablaufen.

Valentina gründet daraufhin im Rahmen ihrer Bachelorarbeit gemeinsam mit Rebecca Geyer das Bureau Giacometti. Einmal wöchentlich gibt es eine Sprechstunde, wo sich die Mietenden melden können.



So sieht das sanierte Treppenhaus nach der Sanierung aus.

Foto: Nicole Philipp

Die Einladungen hängt sie gut sichtbar im Lift auf. Die Mietenden scheinen das Vorgehen zu begrüßen: Einmal schenken sie den beiden Bilder, ein andermal erhalten sie eine Einladung zu Tee und Kuchen, wie sie in ihrer Bachelorthesis beschreibt.

Merz etappiert die Sanierung. Dank den zwei Liegenschaften an der Giacomettistrasse können viele temporär in das benachbarte Haus umziehen. Zusätzlich ziehen Mietende in andere Liegenschaften zeitweise um. So gelingt es im Projekt, dass niemandem

gekündigt werden muss. Und das trotz einer tiefgreifenden Sanierung in unbewohntem Zustand.

Anfang Jahr bei einem Termin vor Ort zeigt sich Merz sichtlich stolz über den Umbau der ersten Liegenschaft, beispielsweise über die rosa Farbe des Treppenhauses oder der Terrasse, wo sich die Mietenden treffen können.

## **Höherer Mietzins nach Sanierung teilweise querfinanziert**

Wie bei fast allen solchen Sanierungen steigt zwar nach der Sanierung der Mietzins. Allerdings unterstützt Merz die Mietenden, die sich die Miete nicht leisten können. Dies wurde den Mietenden schriftlich zugesichert. Wenn die Miete über einem Viertel des Nettoeinkommens liegt, kommt der Unternehmer mit der Miete entgegen. «Das ist möglich, weil ich mit anderen Liegenschaften quersubventioniere», sagt er.

Pro Jahr unterstützt Merz die Mietenden an der Giacomettistrasse 4 somit mit 140'000 Franken. Der Betrag für die sich momentan noch im Umbau befindende Giacomettistrasse 2 wird sich um die 100'000 Franken jährlich bewegen.

Als er das sagt, merkt seine Tochter an, dass er ja weiterhin «mehr als genug» verdiene. Sie geht so weit, dass sie das Vorgehen als Pflicht begreift für Menschen, die Eigentum besitzen. Das grundlegende Problem ist aus ihrer Sicht strukturell: «Menschen sollten keinen Gewinn mit Immobilien machen können.» Geht es nach ihr, soll bezahlbarer Wohnraum ein Grundrecht sein. Auch Merz sagt, er sei froh, mit dem Mietzinsmodell immerhin etwas zurückgeben zu können.

Mittlerweile ist Valentina Merz nicht mehr beim [Bureau Giacometti](#) <sup>↗</sup> dabei, doch die bezahlte Stelle besteht weiter. Zwei Personen sind nun Ansprechpersonen für die Mieterinnen und Mieter. Sie verfeinern laufend das Mietzinsmodell, suchen neue Interessenten,

betreuen die Sprechstunde vor Ort und vermitteln zwischen Fachstellen im Quartier, der Emil Merz AG und der Verwaltung.

Das Büro soll während der Sanierung die unterschiedlichen Interessen von Eigentümerschaft und den Mietenden zusammenbringen. Bis im Sommer 2026 die Sanierungsarbeiten abgeschlossen und alle Mietenden eingezogen sind, will Merz das Bureau in dieser Form weiterbetreiben.

Gesprächsstoff - Berner Podcast von BZ und Der...

## Wie in der Stadt Bern der le...

00:00 24:15

1X PRIVACY SHARE SUBSCRIBE

E124	Wie in der Stadt Bern der legale C...	24:15
E123	Live: Das Berner Nachtleben in de...	51:14
E122	Körperkult bei Jugendlichen: Mit ...	27:37
E121	Live: Redaktion von Bund und BZ ...	18:55
E120	Zwischen Hoffnung und Verzweifl...	20:19

Abonnieren Sie den Podcast auf [Spotify](#), [Apple Podcasts](#) oder in jeder gängigen Podcast-App.

---

NEWSLETTER

### Die Woche in Bern

Erhalten Sie Infos und Geschichten aus Bern.

Weitere Newsletter

Abonnieren

---

---

**Carlo Senn** ist Redaktor im Ressort Bern und schreibt schwerpunktmässig über wirtschaftliche Themen. [Mehr Infos](#)

Fehler gefunden? [Jetzt melden.](#)

9 Kommentare