

Gentrifizierung;
Umgang mit städtischen Veränderungsprozessen
am Beispiel des Untermattquartiers in Bern

Eingereicht im Rahmen des Studiengangs
Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate Management
an der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau

Vorgelegt von:
Tanja Streit

Referentin:
Prof. Christine Seidler, Ing. Raumplanung B.Sc. HTR FSU SIA, Ökonomin MAS MBA
Professorin für urbane Entwicklung und Siedlungsökonomie

Ko-Referent & Studienleiter:
Prof. Dr.-Ing. Boris Szélpal, Dipl. Architekt MAA SIA,
Professor für Architektur und Planung

Eingereicht am: 02. September 2021

Management Summary

Die Stadt Bern, als eines der Schweizer Ballungszentren, sieht sich wie viele andere Schweizer Städte heute und in Zukunft mit der Herausforderung der Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum konfrontiert. Veränderte Wohnpräferenzen, anhaltende Migration, steigende Lebenserwartung sowie zunehmende Geburtenzahlen führen zu einem deutliche Nachfrageüberschuss nach städtischem Wohnraum. In Zeiten von fehlenden lukrativen Anlagealternativen stürzen sich renditeorientierte Investorinnen auf die langfristig sichere und ertragsreiche Kapitalanlage «Immobilien» und führen damit zu Gentrifizierung. Ein aktuelles Beispiel im Westen der Stadt Bern ist hierfür die bevorstehende Arealentwicklung im Untermattquartier. Die Umnutzung des bisherigen Gewerbeareals führt zu Aufwertung und birgt dadurch die Gefahr von Bevölkerungsverdrängung.

Aufgrund der Relevanz und Aktualität widmet sich diese Forschungsarbeit der Gentrifizierungsforschung, den Auswirkungen und möglichen Strategien im Umgang mit Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen im Allgemeinen sowie in Anwendung auf die bevorstehenden Herausforderungen im Untermattquartier.

Der inhaltliche Schwerpunkt dieser Forschungsarbeit gliedert sich in drei Teile, welche systematisch aufeinander aufbauen. Dem ersten Teil, der sich theoretischen Grundlagen der Gentrifizierungsforschung widmet und mittels umfassender Literaturrecherche erarbeitet wurde, folgt eine Analyse des historischen und gegenwärtigen Sozialgefüges der Stadt Bern sowie des Untermattquartiers. Basierend darauf konnte das Risiko von Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten im Untermattquartier eingeschätzt werden. Zur Identifizierung von zusätzlichen Instrumenten im Umgang mit städtischen Veränderungsprozessen wurde im dritten Teil der Arbeit ein Vergleich zwischen bestehenden Handlungsmöglichkeiten der Stadt Bern und jener Deutscher Städte gezogen.

Die gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass im Umgang mit städtischen Veränderungsprozessen eine Vielzahl von Instrumenten bekannt sind. Deren Umsetzbarkeit ist jedoch stark davon abhängig, ob Städte als Eigentümerin oder auf andere Weise Nutzungsberechtigte über die Grundstücke verfügen können. Der Handlungsspielraum Deutscher Städte ist dank einer Vielzahl von gesetzlich verankerten Instrumenten, insbesondere dem Vorkaufsrecht zu Gunsten der Städte, deutlich grösser als derjenige von Schweizer Städten. Essentielle Gründe hierfür liegen einerseits im politischen System, welches im Vergleich zu Deutschland zu weitaus längeren Prozessen bei der gesetzlichen Implementierung von Instrumenten führt und andererseits in den gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Eigentumsrechte. Um Schweizer Städte eine Vorkaufsrechtsreglung einräumen zu können, benötigt es nebst dem offiziellen politischen Verfahren auch einen Wandel des allgemeinen Volksverständnisses über die Grenzen von Eigentum und den damit einhergehenden Pflichten.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Problemstellung und Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzung und Forschungsfrage	7
1.3	Abgrenzung des Themas	8
1.4	Methodisches Vorgehen	9
2	Theoretische Grundlagen und Stand der Forschung	10
2.1	Begriffsdefinition	10
2.2	Formen der Gentrifizierung	11
2.2.1	Neubaugentrifizierung	12
2.2.2	Mietgentrifizierung	12
2.2.3	Gentrifizierung durch Ersatzneubau, Renovation oder Sanierung	14
2.3	Ursachen der Gentrifizierung	15
2.4	Akteure der Gentrifizierung	17
2.5	Verlauf der Gentrifizierung	19
2.6	Folgen der Gentrifizierung	25
2.7	Zwischenfazit	26
3	Wohnen Stadt Bern	27
3.1	Veränderung des Sozialraums und des Immobilienmarktes seit dem zweiten Weltkrieg	28
3.2	Aktuelle Ausgangslage und Herausforderungen im Bereich Wohnen	37
3.3	Untersuchungsgebiet im Berner Westen	42
3.3.1	Ausgangslage Quartier Untermatt	42
3.3.2	Sozialräumliche Gegebenheiten	46
3.3.3	Arealentwicklung Weyermannsa Haus West und mögliche Auswirkung	47
3.4	Zwischenfazit	53
4	Umgang mit städtischen Veränderungsprozessen	54
4.1	Zentrale Zielkonflikte beim Erhalt von bezahlbarem Wohnraum	55
4.2	Handlungsfelder kommunaler Bodenpolitik in Deutschland	57
4.2.1	Liegenschaftsmanagement	57
4.2.2	Bodenpolitik zur nachhaltigen Entwicklung des Siedlungsbestandes	61
4.2.3	Baulandentwicklung	63
4.3	Wohnpolitische Instrumente in der Stadt Bern	65
4.3.1	Herleitung der Wohnstrategie	65
4.3.2	Wohnstrategie mit Massnahmen	66
4.3.3	Bestehende wohnpolitische Handlungsfelder	67

4.4	Zentrale Unterschiede zwischen den Handlungsmöglichkeiten Schweizer und Deutscher Städte.....	73
4.5	Zwischenfazit.....	75
5	Schlussbetrachtung	76
5.1	Erkenntnisse und Handlungsempfehlungen.....	76
5.2	Ausblick und weiterführende Forschungsfelder.....	78
6	Eidesstattliche Erklärung	79
7	Verzeichnisse	80
7.1	Abbildungsverzeichnis	80
7.2	Tabellenverzeichnis	81
7.3	Literatur- und Quellenverzeichnis	81
8	Anhang	86

Vorwort

Ausschlaggebend für die Wahl des Forschungsthemas ist die persönliche Reflexion meines Handelns als Projektentwicklerin in der Immobilienwirtschaft. Im November 2019 besuchte ich als damalige Bewohnerin des Murifeldquartiers in Bern die Tagung «Gemeinsam Wohnen» der Stadt Bern, was eine kritische Auseinandersetzung mit dem Thema «Gentrifizierung und Bevölkerungsverdrängung» ausgelöst und mich zum Nachdenken angeregt hat.

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denjenigen bedanken, die mich während der Erstellung dieser Masterarbeit unterstützt und motiviert haben.

Mein besonderer Dank kommt meiner Betreuerin Professorin Christine Seidler zu. Für den äusserst interessanten und kontinuierlichen Austausch, ihre hilfreichen Anregungen und konstruktive Kritik möchte ich mich herzlich bedanken.

Ebenso möchte ich meinem Ehemann danken, der sich unermüdlich meine Ideen und Überlegungen angehört, mich stets in meinem Ziel bestärkt und mir die kleinen Lasten des Alltags abgenommen hat, sodass ich mich voll und ganz auf meine Arbeit konzentrieren konnte.

Gender Erklärung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Diplomarbeit die Sprachform des generischen Femininums angewendet. Männliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

können die Kantone für ihr Gebiet oder einen Teil davon die Verwendung des Formulars (...) beim Abschluss eines neuen Mietvertrages obligatorisch erklären» (OR, Art. 270, Abs. 2).

Anmerkungen der Verfasserin

Die Verfasserin hat sich erhofft, auf einen grösseren, noch nicht ausgeschöpften Handlungsspielraum der Stadt Bern zu stossen. Dass die eruierten zusätzlichen Instrumente im Umgang mit Bevölkerungsverdrängung bei den aktuell geltenden juristischen Rahmenbedingungen nicht zur Verfügung stehen, löst seitens der Verfasserin eine gewisse Ernüchterung aus. Trotzdem ist sie nicht bereit zu resignieren und hofft, dass Vertreterinnen der städtischen Wohnbaupolitik sowie lokale Politikerinnen trotz aktuell bestehender Schranken weiter versuchen, neue Lösungsansätze gegen die Bevölkerungsverdrängung umzusetzen. Eine aktive und soziale Wohnbaupolitik erfordert umso mehr Kreativität, Willensstärke und Durchhaltevermögen.

5.2 Ausblick und weiterführende Forschungsfelder

Die Stadtberner Wohnbevölkerung wird bei nicht wandelnden Wohnpräferenzen im Laufe der nächsten Jahrzehnte weiter zunehmen. Ohne Ausstieg aus der expansiven Geldpolitik und der Niedrigzinspolitik ist nach wie vor mit vermehrten Investitionen durch renditeorientierte Investorinnen in Immobilien zu rechnen. Zudem sind zur Eindämmung des Klimawandels auch im Bereich Immobilien Sanierungen notwendig, welche unweigerlich zu Aufwertungen führen. Das Spannungsfeld Wohnen und Armut wird somit weiter an Bedeutung gewinnen. Entsprechend ist ein vorausschauendes Handeln auf unterschiedlichsten Ebenen dringend erforderlich. Dabei darf nicht an Altbewährtem festgehalten werden und bestehende Grenzen akzeptiert werden. Vielmehr gilt es bestehende politische Systeme und Gesetze zu hinterfragen und unter Anbetracht der bevorstehenden Herausforderungen und der Dringlichkeit mutige Massnahmen zu ergreifen.

Eine abschliessende Beurteilung der Umsetzbarkeit deutscher Instrumente für die Anwendung in der Schweizer Wohnbaupolitik stellt ein zusätzliches und an diese Forschungsarbeit anknüpfendes Forschungsfeld dar.

Anmerkungen der Verfasserin

Bei der Erarbeitung vorliegender Forschungsarbeit stellte die Verfasserin fest, dass sowohl im nationalen als auch im internationalen Kontext keine wissenschaftlich gültige Definition der «Marktfähigkeit» einer Immobilie besteht. Dabei sprechen renditeorientierte Investorinnen, Politikerinnen, gemeinnützige Trägerschaften und viele weitere von einem «marktfähigen» Wohnungsangebot ohne sich dabei auf eine allgemein gültige Definition zu beziehen. Aufgrund der unterschiedlichen Gesinnungen ist zu vermuten, dass das Verständnis über