

Signatur: 2025.SR.0145
Geschäftstyp: Interpellation
Erstunterzeichnende: Lena Allenspach (SP), Monique Iseli (SP)
Mitunterzeichnende: Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Dominik Fitze, Laura Brechbühler, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Dominique Hodel, Chandru Somasundaram, Nadine Aebischer, Johannes Wartenweiler, Barbara Keller, Valentina Achermann, Helin Genis, Emanuel Amrein, Dominic Nellen, Szabolcs Mihályi
Einreichtdatum: 08. Mai 2025

Interpellation SP/JUSO-Fraktion: Verdrängung durch Leerkündigungen: Wohnst du noch oder musst du schon raus?

Fragen:

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Hatte der Gemeinderat Kenntnisse von den Leerkündigungen an der Militärstrasse 6, Breitfeldstrasse 54 und der Parkstrasse 15?
2. Hat der Gemeinderat Kenntnisse von weiteren Leerkündigungen auf dem Stadtgebiet?
3. Wie sehen die Massnahmen des Gemeinderats aus, um Leerkündigungen bei städtischen Liegenschaften zu verhindern?
4. Sieht der Gemeinderat Möglichkeiten, um Leerkündigungen bei nicht städtischen Liegenschaften zu verhindern?
5. Wie steht der Gemeinderat zu einer Meldepflicht für Hauseigentümer:innen, die eine Leerkündigung aussprechen wollen?
6. Welche Angebote und Massnahmen sieht der Gemeinderat, um Mieter:innen dabei zu unterstützen, eine neue Wohnung zu finden, wenn sie von einer Leerkündigung betroffen sind?

Begründung:

Bei einer sogenannten Leerkündigung erhalten alle Mieter:innen in Häusern oder ganzen Siedlungen die Kündigung. Die Häuser werden totalsaniert oder abgerissen und neu gebaut und dann meist zu marktüblichen, also deutlich höheren Preisen, neu vermietet. Erst kürzlich hat eine Forschungsgruppe an der ETH untersucht, welche Menschen nach Leerkündigungen in den fünf grössten Agglomerationen und Städten der Schweiz verdrängt werden – wobei der gesamte Bericht erst im Juni vorliegt. Doch was bereits kommuniziert wurde: In die neuen Wohnungen ziehen laut der Untersuchung Menschen, die rund doppelt so viel verdienen als ihre Vormieter:innen. Auch in Bern sind Leerkündigungen aufgrund von Sanierungen leider keine Seltenheit. Zugetragen wurden den Interpellantinnen kürzlich drei Leerkündigungen an der Militärstrasse 6, Breitfeldstrasse 54 und der Parkstrasse 15. Aber auch bei grösseren, sanierungsbedürftigen Siedlungen aus den 70er Jahren ist die Gefahr von Verdrängung und Mietpreiserhöhungen akut. Bei solchen Leerkündigungen werden Mieter:innen nicht nur aus ihrem Zuhause, sondern teilweise auch ganz aus ihrem Quartier verdrängt, weil es zunehmend schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Mieter:innen können sich zwar wehren, indem sie den Fall von einer Schlichtungsbehörde prüfen lassen. Doch selbst wenn dann die Kündigungsfrist verlängert werden kann, stellt die Wohnungssuche ein grosser Stressfaktor dar, besonders bei der Wohnungsknappheit wie sie in der Stadt Bern herrscht. Der Gemeinderat sollte neben der Vermeidung von Leerkündigungen bei städtischen Liegenschaften sowie einer aktiven Boden- und Wohnpolitik auch Private in die Pflicht nehmen. Andernfalls drohen die Mieten weiter erhöht zu werden, sodass es immer mehr Menschen nicht mehr möglich ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das Problem könnte aus Sicht der Interpellantinnen zielgerichteter

adressiert werden, wenn in der Stadt Leerkündigungen erfasst würden. Eine Meldepflicht könnte dazu hilfreich sein – deshalb wird der Gemeinderat auch gebeten, dazu Stellung zu nehmen.

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat hat keine Kenntnis von Leerkündigungen an der Militärstrasse 6, Breitfeldstrasse 54 und Parkstrasse 15.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat hat keine Vorkenntnis zu Leerkündigungen von Wohnraum privater Trägerschaften.

Zu Frage 3:

Die Fachleute prüfen jeweils, ob eine Sanierung in bewohntem Zustand möglich ist. Lässt die Bauausführung eine Sanierung in bewohntem Zustand zu, wird diese Vorgehensweise in jedem Fall bevorzugt. Es fallen jedoch auch bei den städtischen Liegenschaften des Fonds regelmässig Gesamtsanierungen mit weitreichenden baulichen Eingriffen an, die eine Fortführung der bestehenden Mietverhältnisse verunmöglichen.

Auch der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sieht sich abhängig von der Eingriffstiefe in bestehende Liegenschaften zu Gesamtsanierungen in unbewohntem Zustand gezwungen. Aktuell betrifft dies die Gesamtsanierungen Schlosstrasse 86 und 88 (ab Herbst 2025) und Huberstrasse 18 und 20 (voraussichtlich ab 2027).

Sind Leerkündigungen erforderlich, setzt die Stadt diese sozialverträglich um (siehe Antwort zu Frage 6). Im Weiteren wird jeweils projektspezifisch geprüft, ob die Sanierungsarbeiten etappiert umgesetzt werden können. Dies erlaubt es, dass die Mieterschaft auf Wunsch eine bereits sanierte Wohnung beziehen kann. Dieser Ansatz wird aktuell angewendet bei den Gesamtsanierungen Schlosstrasse 86 und 88 (1. Etappe) sowie Huberstrasse 18 und 20 (2. Etappe).

Zu Frage 4:

Der Gemeinderat sieht keine rechtliche Möglichkeit, Leerkündigungen bei nicht städtischen Liegenschaften zu verhindern.

Dem Gemeinderat ist es aber wichtig, private Eigentümer*innen und Verwaltungen für sozialverträgliche Sanierungen und den sozialverträglichen Umgang mit der Mieterschaft bei allenfalls notwendigen Leerkündigungen zu sensibilisieren. Mit diesem Ziel wurde in der städtischen Wohnstrategie, Aktualisierung 2024, das Thema «Sozialverträgliche Sanierungen» integriert. Als erste Massnahme luden die beteiligten Stellen der Stadtverwaltung am 2. September 2024 zahlreiche Akteur*innen zu einer [Fachtagung «Sozialverträglich sanieren»](#) ein. Referierende aus der Praxis, der Politik, und der Forschung informierten und diskutierten mit den Teilnehmenden, wie Liegenschaften und Wohnungen sozialverträglich saniert werden können.

Zu Frage 5:

Der Gemeinderat bearbeitet aktuell die erheblich erklärte interfraktionelle Motion GB/JA!, SP/JUSO, GFL/EVP (Rahel Ruch, GB/Diego Bigger, SP/ Lukas Gutzwiller, GFL/Therese Streit, EVP): *Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern*, um energetische Sanierungen sicherzustellen sowie die erheblich erklärte Motion Matteo Micieli (PdA)/Raffael Joggi (AL): *Für eine soziale Wohnungspolitik – Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen*. Dabei prüft der Gemeinderat unterschiedliche Ansätze zur Umsetzung des Anliegens nach einer Mietzinskontrolle, eine denkbare Massnahme könnte auch eine Meldepflicht von Sanierungen sein. Diese Arbeiten sind noch am Laufen.

Zu Frage 6:

Unterstützungsmöglichkeiten für Mieter*innen, die von Leerkündigungen betroffen sind, sieht der Gemeinderat bei Mieter*innen städtischer Wohnungen: Die Stadt ist bestrebt, Leerkündigungen sozialverträglich auszusprechen. Dabei wird Folgendes beachtet:

- Die betroffene Mieterschaft wird frühzeitig, idealerweise bereits in der Vorprojektphase, schriftlich über eine geplante Gesamtsanierung und deren Auswirkungen informiert.
- Bereits im Vorfeld einer Sanierung werden bei Wohnungswechseln Mietverträge im Hinblick auf die bevorstehende Sanierung befristet.
- Sobald das Bauprojekt vorliegt, wird die Mieterschaft idealerweise im Rahmen einer Informationsveranstaltung über das Bauprojekt detailliert (Zeitplan, Grundrisse, neue Mietzinsen) informiert.
- Im Anschluss an die Informationsveranstaltung werden die Kündigungen versandt. Damit die Mietenden ausreichend Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung haben, werden die Mietverträge nicht mit der üblichen Kündigungsfrist von drei Monaten, sondern mit einer längeren Frist (9 bis 12 Monate) gekündigt.
- Mietende, die eine neue Wohnung gefunden haben, erhalten während der laufenden Kündigungsfrist das Recht, das Mietverhältnis mit einer einmonatigen Frist vorzeitig zu beenden.
- Mietende, die beabsichtigen, nach Abschluss der Instandsetzung in die renovierte Wohnung zurückzukehren, erhalten ein Vormietrecht.
- Mietende werden generell im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten bei der Suche nach einer neuen Wohnung unterstützt. Beispiele:
 - Abgabe eines Empfehlungsschreibens / Referenzauskünfte
 - Einrichten eines Vermietungsbüros
 - Anbieten von geeigneten Wohnungen aus dem eigenen Immobilienbestand
 - Vernetzung mit anderen Immobilienbewirtschaftungen

Zudem können sich armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen in begrenztem Rahmen von der [Wohnberatungsstelle](https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/bss/sozialamt/wohnberatung) (<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/bss/sozialamt/wohnberatung>) beraten lassen, die von der Heilsarmee im Auftrag der Stadt geführt wird.

Bern, 27. August 2025

Der Gemeinderat