

Signatur: 2025.SR.0270

Geschäftstyp: Interpellation

Erstunterzeichnende: Johannes Wartenweiler (SP), Anna Leissing (GB), Nora Joos (JA!), Michael Ruefer (GFL)

Mitunterzeichnende: Mirjam Roder, Tanja Miljanovic, Anna Jegher, Mirjam Läderach, Seraphine Iseli, Franziska Geiser, Esther Meier, Mirjam Arn, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ronja Rennenkampff, Lena Allenspach, Dominik Fitze, Judith Schenk, Monique Iseli, Valentina Achermann, Sofia Fisch, Bernadette Häfliger, Emanuel Amrein, Szabolcs Mihályi, Laura Binz, Cemal Özçelik, Shasime Osmani, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Barbara Keller, Ingrid Kissling-Näf

Einreichdatum: 11. September 2025

Dringliche Interpellation: Massiver Mietzinsanstieg nach Sanierung der PVK an der Bahnstrasse; Antwort

Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie erklärt und beurteilt der Gemeinderat die gegenüber den gemachten Ankündigungen (+40 Prozent) deutlich höheren Mietzinse (+70 Prozent) nach der Sanierung des PVK-Hochhauses an der Bahnstrasse 59 in Ausserholligen?
2. Wusste der Gemeinderat vorgängig von dieser Entwicklung?
3. Ist bei der Sanierung des zweiten PVK-Hochhauses an der Bahnstrasse 79 mit einem ähnlich massiven Anstieg der Mietzinse zu rechnen?
4. Wie kann der Gemeinderat Einfluss nehmen auf die Kostenstruktur bei den Sanierungen der PVK?
5. Wie stellt der Gemeinderat sicher, dass die Ziele der Wohnstrategie der Stadt Bern auch in die Zusammenarbeit mit privaten Investor:innen einfließen?
6. Welche Massnahmen sieht der Gemeinderat, damit bisherige Mieter:innen nach einer Sanierung wieder zurück in ihre Wohnungen gehen können?
7. Wie beurteilt der Gemeinderat die Wirkung dieser unerwarteten Steigerung auf andere geplanten Sanierungsprojekte, sowie den Wohnungsmarkt in Ausserholligen?

Begründung

Im Wissen, dass die Personalvorsorgekasse (PVK) eine eigenständige Anstalt der Stadt Bern und primär für die Renten der städtischen Angestellten zuständig ist, sehen wir sie trotzdem in der Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit. Zudem hat die Stadt Bern via Finanzdirektorin das Vize-Präsidium der Verwaltungskommission der PVK inne und ist mit mehreren leitenden Verwaltungsmitgliedern im Anlagekomitee vertreten. Die Sanierung der beiden Hochhäuser an der Bahnstrasse 59 und 79 führte bereits bei der Ankündigung zu Diskussionen. Die Totalsanierung mit der Leerkündigung für alle Mieter:innen wurde als radikal und unangemessen kritisiert und die Forderung erhoben, dass Kündigungen sozial abgefedert und Härtefälle vermieden werden müssen. In seiner Antwort auf die interfraktionelle Interpellation «Kündigungen bei Sanierung sozial abfedern; Verlust von günstigem Wohnraum vorbeugen» vom Juni 2023 betonte der Gemeinderat, dass «Sanierungen möglichst kostengünstig geplant und realisiert werden sollten, damit die Mietzinse nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst tief gehalten werden können». Davon ist an der Bahnstrasse 59 leider nicht viel zu sehen. Dass Totalsanierungen zu deutlich höheren Kosten führen, ist fast unvermeidlich. Wenn diese Kosten aber die angekündigte Erhöhung deutlich überschreiten, stellt sich die Frage

nach möglichen Ursachen. Bauteuerung? Standards? Rechnungsfehler? Andere Gründe? Im Interesse einer fundierten Diskussion sollten die Kostenfaktoren der Öffentlichkeit transparent ausgewiesen werden. Können sie nicht plausibilisiert werden, sinkt das Vertrauen bei künftigen Sanierungen. Die Fragen rund um den Anstieg der Mietzinse an der Bahnstrasse 59 stellen sich jedoch auch im Hinblick auf die weiterführenden Folgen dieser Sanierung: Günstiger Wohnraum geht verloren, langjährige Mieter:innen müssen ihr Zuhause und ihr soziales Umfeld verlassen. das Quartier wird aufgewertet und die Mietzinsschraube dreht sich praktisch ungebremst nach oben. In dieser Situation ist es dringend nötig, dass der Gemeinderat seinen Einfluss nutzt, um die Ziele der Wohnstrategie auch in die Zusammenarbeit mit Privaten einzubringen, damit günstiger Wohnraum in Bern erhalten und die Verdrängung aus der Stadt gestoppt werden können.

Dringlichkeit

Kurze Begründung: Für anstehende Sanierungsprojekte unter massgeblicher Beteiligung der Stadt müssen die Karten auf dem Tisch liegen.

Antwort des Gemeinderats

Die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (PVK) ist eine eigenständige Anstalt der Stadt Bern mit dem bundesrechtlichen Auftrag, die Renten der Mitarbeitenden der bei der PVK angeschlossenen Organisationen zu sichern. Gemäss Artikel 51 der Verordnung vom 18. April 1984 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV2; SR 831.441.1) muss die PVK mit ihren Vermögensanlagen einen dem Geld-, Kapital- und Immobilienmarkt entsprechenden Ertrag anstreben.

Zuständigkeiten bei der PVK

Die Verwaltungskommission (VK) ist als oberstes Organ der PVK für die Festlegung der Anlagestrategie und der Nachhaltigkeit (ESG-Strategie) in der Vermögensanlage zuständig. Für die Umsetzung der Anlage- und ESG-Strategie setzt sie ein Anlagekomitee ein, welches in der Folge die taktische Vermögensaufteilung vornimmt, die Anlagegefässe auswählt und überwacht. Im Rahmen der direkt gehaltenen Liegenschaften entscheidet das Anlagekomitee über die Immobilienstrategie, den Kauf oder Verkauf, die Nutzung, Sanierung und Bewertung der Liegenschaften und bestimmt die Liegenschaftsverwaltungen.

Das Anlagekomitee und die Geschäftsstelle überwachen den Zustand der Immobilien laufend und führen eine Sanierungs- und Investitionsplanung zum Immobilienportfolio. Je nach Gebäudeart und -zustand werden bei Sanierungen verschiedene Themen angesprochen und verschiedene Lösungen diskutiert, damit die Liegenschaft für die künftige Vermietung optimal, kostengünstig, energieeffizient und unter Berücksichtigung aller anderen Vorschriften, wie der Feuerpolizei, der Unfallversicherung, Erdbebensicherheit, des Deckmalschutzes etc., renoviert wird.

Leerkündigung und Unterstützung der Mietparteien bei der Wohnungssuche

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs und -umfangs der Immobilien Bahnstrasse 59 und Bahnstrasse 79 war kein anderes Vorgehen als eine Leerkündigung denkbar. Die Wohnungsgrundrisse wurden geändert, Fassaden, Dach, Fenster, Böden, Decken, Küchen, Badezimmer, sämtliche Wasser und Stromleitungen, Lifte und Treppenhaus herausgerissen und saniert. Bis auf die tragenden Elemente (rund 30 % der Gebäude) wurde bzw. wird alles abgebaut und erneuert. Eine Sanierung in bewohntem Zustand hätte die ohnehin schon lange Bauzeit (18 Monate) mehr als verdoppelt, wäre weder effizient noch kostengünstig und für die Mietparteien unzumutbar gewesen. Im Wissen darum, dass die Kündigung insbesondere für langjährige

Mietparteien einschneidend sein würde, setzte die PVK ein Care-Team ein, das den Mietparteien die Kündigung persönlich übergab und die Gründe für diese erläuterte. Gleichzeitig wurde allen Mietparteien Unterstützung bei der Suche nach einer neuen Wohnlösung angeboten. Die lange Kündigungsfrist von zwölf beziehungsweise 24 Monaten trug dazu bei, dass auch mit Hilfe des Care-Teams alle 84 Mietparteien rechtzeitig eine neue Wohnlösung gefunden haben.

Verantwortung der PVK gegenüber der Öffentlichkeit

Die PVK ist zum einen ihren Versicherten gegenüber und zum anderen auch gesetzlich verpflichtet, mit den Vermögensanlagen eine marktkonforme Rendite anzustreben. Trotzdem bietet die PVK auch günstigen Wohnraum an. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der rund 1 500 Wohnungen im Portfolio der PVK beträgt Fr. 215.00 und steht somit im Einklang mit dem Ziel der städtischen Wohnbaupolitik, einen Beitrag zur Sicherstellung von günstigem Wohnraum zu leisten.

Kommunikation zum Mietzins nach Sanierung

Gegenüber den Medien, wie auch in der Antwort des Gemeinderats auf die Interfraktionelle Interpellation GB/JA, AL/PdA: Kündigung bei Sanierung sozial abfedern; Verlust von günstigem Wohnraum vom 30. März 2023 (2023.SR.000079) darauf hingewiesen, dass die Angaben zum künftigen Mietzins auf provisorischen Schätzungen beruhen. Es wurde auch ausgeführt, dass der Mietzins von Fr. 1 650.00 für eine Wohnung mit 80 m² im Stadtteil Holligen im Mittelfeld liegt. Das bedeutet, dass die Quadratmeterpreise bei der Hälfte der Wohnungen (Alt- und Neubau-Wohnungen) im Stadtteil Holligen höher sind.

Ausbaustandard der Wohnungen

Die PVK stattet ihre Liegenschaften bei Sanierungen seit mehr als 25 Jahren mit demselben Standard aus und hat damit sehr gute Erfahrungen gemacht. Es handelt sich bei diesem um eine leicht überdurchschnittliche Qualität. Die bessere Qualität erhöht den Komfort und das Wohngefühl der Mietparteien. Die Immobilien haben damit auch eine längere Lebensdauer, und die Wohnungen lassen sich besser vermieten.

Rendite auf dem investierten Kapital von 27 Mio. Franken

Die PVK muss einen marktkonformen Ertrag anstreben. Daher musste sie die auf provisorischen Schätzungen beruhenden Quadratmeterpreise noch korrigieren. Mit den aktuell angestrebten Quadratmeterpreisen von rund Fr. 291.00 erzielt die PVK auf dem investierten Kapital von den budgetierten 27 Mio. Franken eine Rendite von 2,87 %. Die definitiven Zahlen werden allerdings erst nach vollständiger Abrechnung der Sanierungen beider Liegenschaften im Frühsommer 2027 bekannt sein.

Würde der Quadratmeterpreis bei Fr. 247.00 angesetzt, betrüge die Rendite auf dem investierten Kapital lediglich 1,8 %.

Um die Rentenversprechen einhalten zu können, muss die PVK die Sparguthaben der Versicherten im Durchschnitt mit 2,75 % verzinsen. Diese Verzinsung muss mit entsprechenden Vermögenserträgen erwirtschaftet werden.

Zu Frage 1:

Die PVK hat den Mietzins nicht angekündigt. Sie hat bei der Aussage zum Mietzins darauf hingewiesen, dass es sich um eine provisorische Schätzung handelt und im Quartier Holligen die Hälfte der Wohnungen zu einem höheren Quadratmeterpreis vermietet werden. Die Aussage verleitet offenbar dazu, anzunehmen, die PVK hätte den Mietzins bereits auf diesem Niveau definitiv festgelegt, was in diesem Zeitpunkt noch gar nicht möglich war. Der zitierten Aussage «Sanierungen

möglichst kostengünstig geplant und realisiert werden sollten, damit die Mietzinse nach Abschluss der Bauarbeiten möglichst tief gehalten werden können» wird hingegen entsprochen.

Zu Frage 2:

Nein. Der Gemeinderat erhält unterjährig von der PVK keine Informationen zu einzelnen Geschäften. Die PVK informiert den Gemeinderat einmal jährlich über das Geschäftsergebnis und überweist danach die Informationen an die Geschäftsprüfungskommission des Stadtrats.

Zu Frage 3:

Die PVK benötigt einen marktkonformen Ertrag auf dem investierten Kapital für die Sicherung der Renten und die Ausfinanzierung. Die Quadratmeterpreise für die Wohnungen an der Bahnstrasse 79 werden voraussichtlich auf demselben Niveau festgelegt.

Zu Frage 4:

Der Gemeinderat hat keine Kompetenz der PVK gegenüber Vorgaben zu Immobiliensanierungen zu machen. Die Arbeitgebervertretungen in der Verwaltungskommission und im Anlagekomitee haben den gesetzlichen Auftrag die Renten zu sichern und die Ausfinanzierung der PVK zu bestreiten. Als Verantwortliche in den Gremien der PVK sind sie für eine marktkonforme Rendite der Vermögensanlagen zuständig.

Zu Frage 5:

Der Gemeinderat sensibilisiert die privaten Investor*innen und Eigentümerschaften für die Ziele der Stadt und animiert sie, Beiträge zur Zielerreichung zu leisten. Dies erfolgt beispielsweise im Rahmen von Planungsverfahren, bei allfälligen informellen Kontakten zu Sanierungs- oder Bauvorhaben sowie bei Veranstaltungen. Darüber hinaus gehende Einflussmöglichkeiten des Gemeinderats auf private Investor*innen bestehen jedoch nicht.

Zu Frage 6:

Den Mietparteien der Bahnstrasse 59 und 79 stand und steht es nach wie vor offen, in eine komplett sanierte Wohnung an der Bahnstrasse zurückzukehren. Die Erfahrung zeigt aber, dass sich die ehemaligen Mietparteien durch die lange Bauzeit an ihre neue Umgebung gewöhnt haben. Mietparteien, die in ihr altes Umfeld zurückzukehren wünschen, werden feststellen, dass sich in der Wohnung und in Bezug auf die Nachbarschaft alles verändert hat.

Zu Frage 7:

Gegenüberstellungen zwischen verschiedenen Sanierungsprojekten machen nur dann Sinn, wenn dabei ähnliche Kennwerte wie Gebäudezustand, Eingriffstiefe, Erstellungsjahr, Ausbaustandard, Baustil, Baukosten, Renditeerwartungen, Zugänglichkeit und Kubatur – um nur ein paar wenige relevante Variablen zu nennen – vergleichbar sind. Ferner beeinflussen die Mietzinse der beiden Liegenschaften an der Bahnstrasse den Wohnungsmarkt in Ausserholligen kaum.

Bern, 29. Oktober 2025

Der Gemeinderat