Signatur:	2026.SR.0022
Geschäftstyp:	Dringliches Postulat
Erstunterzeichnende:	Mirjam Roder (GFL), Dominik Fitze (SP), Anna Leissing (GB)
Mitunterzeichnende:	Mirjam Arn, Lea Bill, Franziska Geiser, Esther Meier, Seraphine Iseli, Katharina Gallizzi, Lea Schweri, Ronja Rennenkampff, Tanja Miljanović, Christoph Leuppi, Michael Ruefer, Barbara Keller, Jacqueline Brügger, Fuat Köçer, Lukas Wegmüller, Chandru Somasundaram, Nadine Aebischer, Gourab Bhowal, Helin Genis, Valentina Achermann, Monique Iseli, Judith Schenk, Mehmet Özdemir, Dominic Nellen, Szabolcs Mihàlyi, Emanuel Amrein, Bernadette Häfliger, Raffael Joggi, Lena Allenspach, Johannes Wartenweiler, Nora Joos, Mirjam Läderach, Shasime Osmani
Einreichedatum:	29. Januar 2026

Dringliches interfraktionelles Postulat GFL, SP/JUSO, GB/JA: Städtische Handlungsspielräume gegen Leerkündigungen – regulatorische Möglichkeiten

Prüfauftrag

Dem Gemeinderat wird folgender Prüfauftrag erteilt:

1. zu prüfen, welche gesetzgeberischen, bau- und planungsrechtlichen Instrumente der Stadt Bern zur Verfügung stehen - oder geschaffen werden könnten -, um Leerkündigungen im Zusammenhang mit Sanierungen zu reduzieren oder zu verhindern, insbesondere bei Totalsanierungen von Liegenschaften mit mehreren Mietparteien;
2. zu prüfen, ob ein städtisches Förder- oder Anreizsystem entwickelt werden kann, das Vermieter*innen unterstützt, die Sanierungen ohne Leerkündigungen oder mit sozialverträglichen Übergangslösungen durchführen, z. B. durch Unterstützung bei temporären Ausquartierungen, Beratungen oder über Gebührenreduktion bei der Baubewilligung oder finanzielle Anreize;
3. zu prüfen, ob und wie die Reduktion und Vermeidung von Leerkündigungen und Totalsanierungen in den Mechanismus der städtischen Mietzinskontrolle aufgenommen werden können.

Begründung

Die Wohnungsnot in der Stadt Bern verschärft sich seit Jahren, während gleichzeitig Totalsanierungen mit anschliessenden Leerkündigungen zunehmen. Bei solchen Projekten werden häufig alle Mietverhältnisse gekündigt und die Wohnungen danach zu deutlich höheren Preisen neu vermietet. Ein aktuelles Beispiel hierfür war die Totalsanierung zweier Hochhäuser an der Bahnstrasse, wo die Mieten nach der Sanierung um rund 70 % anstiegen.

Rechtlich sind Leerkündigungen nur zulässig, wenn die Vermieterinnen nachweisen können, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand unmöglich oder unverhältnismässig erschwert wäre. Die Praxis zeigt jedoch, dass Kündigungen häufig mit pauschalen Argumenten wie «technisch anspruchsvoll» begründet werden.

Gleichzeitig befinden sich Mieterinnen in Gebieten mit Wohnungsnot in einer schwachen Position: Selbst, wenn sie Kündigungen anfechten oder Erstreckung verlangen, finden sie auf dem angespannten Wohnungsmarkt kaum eine vergleichbare Wohnung. Der ökonomische Anreiz für Leerkündigungen besteht weiterhin: Sanierungen im bewohnten Zustand erlauben nur begrenzte Mietzinserhöhungen, während Totalsanierungen deutlich höhere Anfangsmieten ermöglichen. Dies führt zu Verdrängungseffekten und zu einem Verlust an bezahlbarem Wohnraum. Angesichts der sozia-

len, rechtlichen und wohnpolitischen Bedeutung des Problems ist es angezeigt, dass die Stadt Bern ihre Handlungsspielräume systematisch prüft.
Deswegen soll nun geprüft werden, welchen Handlungsspielraum die Stadt Bern hat. Auf der formellen Ebene soll der Gemeinderat darlegen, ob neue rechtliche Grundlagen nötig und zielführend sind und ob andere mögliche Massnahmen wie beispielsweise ein Anreizsystem Leerkündigungen verhindern und sozialverträgliche Sanierungen gefördert werden können.
Unter sozialverträglichem Sanieren verstehen die Antragsstellenden unter anderem, dass der Mietzins für die Bewohnenden bezahlbar bleibt, dass Mieterinnen ein Vorrecht auf die sanierten Wohnungen erhalten, dass einkommensabhängige und solidarische Mietzinsmodelle geprüft werden, dass Mieterinnen frühzeitig informiert und idealerweise in das Sanierungsprojekt einbezogen werden, dass niederschwellige Beratung und Begleitung angeboten wird, dass etappenweise saniert wird, und dass nicht ganze Strassen gleichzeitig gekündigt werden, was die Chance verkleinert, eine passende Wohnung im angestammten Quartier zu finden.

Dringlichkeit
Kurze Begründung: Leerkündigungen sind ein drängendes Problem. Die hier vorgeschlagenen Massnahmen müssen so rasch als möglich geprüft und allenfalls umgesetzt werden.