

Erwerb von Liegenschaften; Verlängerung Rahmenkredit

1. Worum es geht

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt in der Stadt Bern weiterhin hoch. Der Gemeinderat verfolgt weiterhin das Ziel, dauerhaft erschwinglichen Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen zu fördern.

Ein Instrument zur Erreichung dieser wohnpolitischen Zielsetzungen ist der Rahmenkredit in der Höhe von 60 Mio. Franken für den Erwerb von Liegenschaften, welcher über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) abgewickelt wird. Dieser wurde am 19. Mai 2019 durch die Stimmberechtigten der Stadt Bern mit einer Zustimmung von 74,15 Prozent genehmigt. Dadurch erhielt der Gemeinderat die Möglichkeit, während der Dauer von vier Jahren eigenständig Liegenschaften im Rahmen des Verpflichtungskredits zu erwerben, ohne dass ein zusätzlicher Beschluss des Stadtrats oder eine Volksabstimmung erforderlich wurde. Die damit deutlich verkürzten Entscheidungswege erwiesen sich gerade in einem stark umkämpften Immobilienmarkt als entscheidender Vorteil.

In der Folge konnten in kurzer Zeit Liegenschaften im Wert von 45,51 Mio. Franken erworben und das städtische Wohnungsangebot um 86 Einheiten erweitert werden. Bereits im Frühjahr 2021 war der ursprüngliche Kredit nahezu ausgeschöpft. Deshalb unterbreitete der Gemeinderat dem Stadtrat zuhanden der Stimmberechtigten eine Erhöhung des Verpflichtungskredits in der Höhe von 45,51 Mio. Franken auf 105,51 Mio. Franken, womit unter Berücksichtigung des noch nicht ausgeschöpften Kredits von 14,49 Mio. Franken wiederum 60 Mio. Franken für den Erwerb von weiteren Liegenschaften auf Stadtgebiet zur Verfügung stehen würden. Auch dieser Erhöhung stimmten die Stimmberechtigten am 26. September 2021 zu (68,32 Prozent Ja-Stimmen).

Die 2021 von der Stimmbevölkerung angenommene Erhöhung des Rahmenkredit über vier Jahre beinhaltete die Option der einmaligen Verlängerung der Laufzeit des Rahmenkredits durch den Stadtrat um bis zu vier Jahre. Da noch rund 37 Mio. Franken des Rahmenkredits übrig sind und die Laufzeit am 25. Oktober 2025 endet, beantragt der Gemeinderat vorliegend dem Stadtrat eine Verlängerung des Rahmenkredit um zwei Jahre. Voraussichtlich im Jahr 2026 wird der Gemeinderat zur Umsetzung der am 27. März 2025 vom Stadtrat erheblich erklärten Motion der Fraktion SP/JUSO «[Erfolgreiche Wohn- und Bodenpolitik fortsetzen: Rahmenkredit des Fonds weiterführen](#)» (2024.SR.0309) die erneute Aufstockung des Rahmenkredits auf mindestens 60 Mio. Franken in die Wege leiten.

2. Ausgangslage

Der Rahmenkredit hat sich seit seiner Einführung im Jahr 2019 als zentrales und wirkungsvolles Instrument der städtischen Wohnbaupolitik bewährt. Auf diesem Weg konnte die Stadt bis heute Liegenschaften im Gesamtwert von 68,51 Mio. Franken erwerben. Der Wohnungsbestand des Fonds wurde dadurch um insgesamt 129 Einheiten erweitert.

Der Erwerb von Liegenschaften erfolgt auf der Grundlage klar definierter Kriterien, wie sie im Stadtratsbeschluss zur Umsetzung der von den Stimmberechtigten am 26. September 2021 genehmigten Erhöhung des Rahmenkredits rechtlich festgelegt wurden:

- Die Liegenschaften liegen in der Stadt Bern und sind bereits bebaut.
- Durch den Erwerb können günstiger Wohnraum oder ausnahmsweise Wohnraum im mittleren Preissegment erhalten oder geschaffen oder besondere Wohnformen gemäss Fondsstrategie ermöglicht werden.
- Für die Liegenschaften sind keine spekulativen Preise zu bezahlen.

Die bisher erfolgreich getätigten Liegenschaftskäufe zeigen, dass sich das Mittel des Rahmenkredits bewährt hat.

3. Nachhaltigkeit

Wirtschaftlichkeit

Die Stadt akzeptiert ausschliesslich marktgerechte Kaufpreise. Spekulative Preisforderungen werden ausgeschlossen, um die Mittel des Fonds wirtschaftlich verantwortungsvoll einzusetzen. Auch erfolgen Liegenschaftskäufe ausschliesslich dann, wenn neben den strategischen und finanziellen Voraussetzungen auch die organisatorischen und personellen Bedingungen erfüllt sind. Immobilien Stadt Bern (ISB), die aktuell rund 2 700 Wohnungen bewirtschaftet, prüft systematisch die Ressourcenlage.

Die während des Lebenszyklus einer Liegenschaft erforderlichen Investitionen erfolgen jeweils unter finanzpolitisch verantwortungsvollen Rahmenbedingungen und orientieren sich an einer langfristigen Wirkung. Zudem tragen die laufenden Erträge aus der Vermietung zur Refinanzierung der Investitionen und zur Stabilität des Fonds bei.

Umwelt

Erfahrungsgemäss bieten insbesondere Liegenschaften mit baulichem oder energetischem Erneuerungsbedarf strategische Chancen. Sie lassen sich oft zu moderaten Preisen erwerben und eröffnen damit einen Handlungsspielraum, um durch gezielte Investitionen bestehenden Wohnraum zu sichern, baulich zu verbessern und energetisch aufzuwerten – ein Aspekt, der auch im Kontext des städtischen Klimareglements und der Energie- und Klimastrategie an Bedeutung gewinnt.

Die Verlängerung des Rahmenkredits ist somit mit den Zielsetzungen gemäss Klimareglement vereinbar.

Gesellschaft

Neben der Förderung von günstigem Wohnraum mit gezielten Käufen auch besondere Wohnformen gefördert werden, wie sie in der Strategie des Fonds explizit vorgesehen sind – etwa gemeinschaftliche, generationsübergreifende oder hindernisfreie Projekte. Diese tragen auch zur Umsetzung der Leitsätze und Massnahmen der aktualisierten Wohnstrategie 2024 bei und entsprechen dem Ziel, die Stadt als Wohnstadt der Vielfalt weiterzuentwickeln.

4. Nutzen des Geschäfts

Mit der im Jahr 2021 beschlossenen Aufstockung des Rahmenkredits wurde auch die Möglichkeit einer einmaligen Verlängerung der Laufzeit um vier Jahre geschaffen. Die Kompetenz dafür liegt beim Stadtrat. Die Laufzeit des bestehenden Kreditrahmens endet am 25. Oktober 2025. Sie soll um zwei Jahre verlängert werden. Damit kann die Stadt die bestehende Handlungsfähigkeit auf dem Immobilienmarkt sichern und die bisher erfolgreiche Strategie kontinuierlich weiterführen.

Insgesamt hat sich der Rahmenkredit über die vergangenen sechs Jahre als tragendes und bewährtes Instrument zur Umsetzung der städtischen Wohnpolitik etabliert. Die beantragte Verlängerung des Rahmenkredits um zwei Jahre bis Ende Oktober 2027 ist somit eine sachlich begründete Massnahme zur Weiterführung einer strategisch abgestimmten und gemeinwohlorientierten Boden- und Wohnbaupolitik. Mit der Verlängerung wird sichergestellt, dass der aktuell noch verbleibende Betrag von rund 37 Millionen Franken auch nach Ablauf der aktuell geltenden Laufzeit weiterhin für den Erwerb geeigneter Liegenschaften eingesetzt werden kann.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Erwerb von Liegenschaften; Verlängerung Rahmenkredit.
2. Der Stadtrat genehmigt die Verlängerung des Rahmenkredits um weitere zwei Jahre bis Ende Oktober 2027.

Bern, 13. August 2025

Der Gemeinderat