

Signatur: 2026.SR.0029

Geschäftstyp: Motion

Erstunterzeichnende: Lena Allenspach (SP), Monique Iseli (SP), Mirjam Roder (GFL), Anna Leissing (GB)

Mitunterzeichnende: Johannes Wartenweiler, Dominik Fitze, Jacqueline Brügger, Barbara Keller, Fuat Köçer, Lukas Schnyder, Lukas Wegmüller, Chandru Somasundaram, Nadine Aebischer, Judith Schenk, Valentina Achermann, Helin Genis, Gourab Bhowal, Szabolcs Mihályi, Dominic Nellen, Shasime Osmani, Mehmet Özdemir, Timur Akçasayar, Bernadette Häfliger, Emanuel Amrein, Mirjam Arn, Lea Bill, Franziska Geiser, Seraphine Iseli, Mirjam Läderach, Nora Joos, Anna Jegher, Ronja Rennenkampff, Lea Schweri, Katharina Gallizzi, Esther Meier, Raffael Joggi, Raffael Joggi, Anouk Ursin, Michael Ruefer, Carola Christen, Tanja Miljanović

Einreichdatum: 29. Januar 2026

Motion: Gegen Mietwucher und Rausschmiss: Die Stadt Bern soll mit einer Meldepflicht unnötige Leerkündigungen verhindern; Ablehnung / Annahme als Postulat

Auftrag

Der Gemeinderat wird wie folgt beauftragt:

1. Eine städtische Meldepflicht für Leerkündigungen zu schaffen;
2. Betroffene Mieter:innen bei einer Leerkündigung zu unterstützen;
3. Die Meldepflicht so einzurichten, dass sie als unterstützendes Instrument für die Mietzinskontrolle bei Sanierungen dienen kann.

Begründung

Am Loryplatz werden acht Häuser mit 142 Wohnungen leergekündigt, ohne Angaben zu zukünftigen Mietpreisen. Betroffene Mieter:innen verlieren dadurch ihr Zuhause, in einem Quartier, in dem sie teilweise schon seit Jahren wohnen und sich ihr soziales Umfeld befindet. Angesichts der tiefen Leerwohnungsziffer und steigenden Mieten wird es für sie schwierig werden, im selben Quartier eine Wohnung zu finden, die für sie bezahlbar ist. Die Gentrifizierung in der Stadt geht schnell vorwärts und sie droht, Menschen zu verdrängen und Quartiere unbezahlbar zu machen. Erst kürzlich hat eine Forschungsgruppe an der ETH untersucht, welche Menschen nach Leerkündigungen in den fünf grössten Agglomerationen und Städten der Schweiz verdrängt werden. In die neuen Wohnungen ziehen laut der Untersuchung Menschen, die rund doppelt so viel verdienen als ihre Vermieter:innen.

Der Plan der Immobilienbesitzer:innen ist klar: Mit unnötigen Leerkündigungen, sollen die Mieten im Anschluss erhöht und damit mehr Profit erzielt werden. Dabei wird sehr genau kalkuliert, wie mehr Rendite aus den Liegenschaften gezogen werden kann (inkl. Kalkulation der Mietpreise). Bezahlbarer Wohnraum verschwindet dadurch Stück für Stück und Mieter:innen verlieren ihr Zuhause.

Die Stadt Bern muss dieser Entwicklung entschieden entgegentreten. Neben der aktiven Bodenpolitik bspw. durch den Erwerb von Liegenschaften und der Schaffung von mehr bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnbau, muss sie auch bestehenden Wohnraum schützen, indem sie eine städtische Meldepflicht bei Leerkündigungen einführt. Dies ist mit der Schaffung der Mietzinskontrolle bei Sanierungen und von Anreizen für soziales und ökologisches Sanieren eine wichtige Massnahme, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und dafür zu sorgen, dass die Mieten in den Quar-

tieren bezahlbar bleiben. Die Meldepflicht soll entsprechend nach Möglichkeit mit der Eingabe eines Baugesuchs beim Bauinspektorat verbunden werden.

Andere Städte und Kantone zeigen, dass das Erfassen von Leerkündigungen ein wichtiges Wohnungspolitisches Instrument sein kann. In Zürich werden vorhandene Daten dahingehend ausgewertet, dass sie Auskunft über Leerkündigungen geben.¹ In Basel-Stadt wurde eine Bewilligungspflicht für Sanierungen, Umbauten und Abbrüche von Wohnraum eingeführt, sobald Wohnungsnot besteht. Leerkündigungen im Zusammenhang mit solchen Vorhaben werden behördlich geprüft; zudem bestehen Instrumente wie Mietzinskontrollen nach Sanierungen.²

Die Stadt Bern verfügt bislang über keine vergleichbare systematische Erfassung von Leerkündigungen. Mit der Einführung einer städtischen Meldestelle respektive -Pflicht würde Bern eine bestehende Lücke schliessen, Transparenz schaffen und ein wichtiges Instrument zur Unterstützung betroffener Mieter:innen sowie zur Mietzinskontrolle bei Sanierungen erhalten. Eine Meldepflicht hätte eine präventive Wirkung, um unnötige Leerkündigungen zu verhindern. Denn sie ist eine zusätzliche Schwelle für Immobilienbesitzer:innen. Die Daten aus der Meldestelle geben der Stadt zudem die Möglichkeit, den Wohnungsmarkt besser zu erfassen. Dadurch kann sie in bestimmten Quartieren aktiv Gegensteuer geben. Beispielsweise bei der Durchmischung und damit auch den gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken. Ausserdem hat die Stadt durch eine bessere Datengrundlage die Möglichkeit, aktiv Mieter:innen bei Leerkündigungen zu unterstützen, beispielsweise bei der Wohnungssuche oder mit Informationen über ihre Rechte durch eine Kontaktaufnahme.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Antwort des Gemeinderats

Die vorliegende Motion weist einen Zusammenhang zu der mit SRB Nr. 2024-461 vom 14. November 2024 erheblich erklärten Interfraktionellen Motion: Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern, um energetische Sanierungen sicherzustellen sowie zu der mit SRB Nr. 2024-473 vom 14. November 2024 erheblich erklärten Motion: Für eine soziale Wohnungspolitik – Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen auf.

Der Gemeinderat bearbeitet aktuell diese beiden erheblich erklärten Motionen. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat auch Leerkündigungen im Blick, denn diese stellen die betroffenen Mieter*innen vor grosse Herausforderungen. Die Stadt setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten gemäss der städtischen Wohnstrategie (aktualisiert im Mai 2024) dafür ein, dass notwendige tiefgreifende Sanierungen von Wohnraum sozialverträglich durchgeführt werden. Dass sich der Gemeinderat der Problematik der Leerkündigungen und der damit verbundenen Lage der Mietenden bewusst ist, zeigen auch seine seit längerer Zeit laufenden Bemühungen, grosse Liegenschaftsverwaltungen auf diese Problematik zu sensibilisieren und stadtweit best practices vorzustellen und zu etablieren. Etliche grössere Liegenschaftsverwaltungen und Wohnbaugenossenschaften konnten so sensibilisiert werden und versuchen, die Mietenden auch im Fall einer Leerkündigung zu begleiten und bei der Suche nach einer neuen Wohnung zu unterstützen. Bereits im September 2024 widmete die Präsidialdirektion eine Tagung «Sozialverträglich sanieren» genau diesem Thema.

Zu Punkt 1:

Eine Meldepflicht von Leerkündigungen kann je nach Ausgestaltung einer allfälligen Regelung oder von Massnahmen rund um die oben aufgeführten Motionen sinnvoll bzw. notwendig sein. Der Gemeinderat wird eine Meldepflicht im Rahmen der genannten, erheblich erklärten Motionen prüfen.

¹ <https://www.stadt-zuerich.ch/de/politik-und-verwaltung/statistik-und-daten/daten/bauen-und-wohnen/bautaetigkeit/bauliche-erneuerung/leerkuendigungen.html>

² <https://www.bs.ch/regierungsrat/staatskanzlei/staatliche-stelle-fuer-wohnraumschutz>

Zu Punkt 2:

Für die Stadt Bern ist es nicht zuletzt aufgrund der stark begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen nicht möglich, sämtliche Mieter*innen bei einer Leerkündigung zu unterstützen. Der Gemeinderat lehnt Punkt 2 der vorliegenden Motion daher ab. Die Unterstützung einzelner Mieter*innen, die bei einer Wohnungssuche vor besondere Herausforderungen gestellt werden, erachtet der Gemeinderat jedoch als prüfenswerte Option. Dabei gilt es indes sicherzustellen, dass ein allfälliges städtisches Engagement keine Konkurrenzierung bzw. keine Verdoppelung zum Angebot des Mieterinnen- und Mieterverbands schafft, dessen Kernaufgabe und -kompetenz der Mieter*innenschutz und die Unterstützung von Mieter*innen ist.

Zu Punkt 3:

Punkt 3 ist abhängig von der Ausgestaltung einer allfälligen Mietzinskontrolle im Rahmen der oben genannten, erheblich erklärten Motionen. Weil die diesbezüglichen Arbeiten noch laufen, kann heute nicht abschliessend beurteilt werden, ob eine Meldepflicht von Leerkündigungen ein notwendiger Teil einer allfälligen Mietzinskontrolle sein wird. Der Gemeinderat lehnt Punkt 3 der vorliegenden Motion daher ab. Er ist jedoch bereit, in Zusammenhang mit der Bearbeitung der Mietzinskontrolle eine Meldepflicht zu prüfen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Umsetzung der vorliegenden Motion hätte finanzielle und personelle Folgen, die heute noch nicht beziffert werden können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen. Er ist jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen.

Bern, 18. März 2026

Der Gemeinderat