2024.SR.0081

Motion: Für eine soziale Wohnungspolitik – Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen; Punkte 2, 3 und 4 Fristverlängerung / Punkte 1, 5 und 6 Abschreibung

Am 14. November 2024 hat der Stadtrat folgende Motion erheblich erklärt:

Auftrag
Der Gemeinderat wird beauftragt, die rechtlichen Grundlagen zu schaffen, um:

1. eine verbindliche Definition von bezahlbarem Wohnraum festzulegen
2. in Zeiten von Wohnungsnot für Sanierungen, Umbau oder Abbruch und Ersatzneubau eine zusätzliche Bewilligungspflicht einzuführen
3. vorzeitige Sanierungen und preistreibende Renovationen (Luxussanierungen) von bezahlbaren Wohnungen nicht mehr bewilligungsfähig zu machen
4. einen Mietzinsdeckel nach Sanierungen einzuführen
5. ein Rückkehrrecht nach Sanierungen für die Mieter*innen einzuführen
6. die Vermieter*innen zu verpflichten, die Mietzinse der Vormieterschaft den Mietinteressierten zwingend anzugeben

Begründung
Die Mietpreise für Wohnungen in der Stadt Bern steigen kontinuierlich an. Gegenüber dem letzten Jahr, 2023, sind die Mieten um drei Prozent gestiegen, wie Statistik Stadt Bern in der Mietpreiserhebung 2023 vom 7. März 2024 gezeigt hat[1]. Gleichzeitig sind gemäss der letzten Lohnstrukturerhebung des Bundesamtes für Statistik die Reallöhne bei leicht steigenden Nominallöhnen 2022 um 1,9 Prozent gesunken[2]. Es ist also notwendig, die Ziele, die die Stadt Bern in Art. 13 GO, Art. 1 des Reglements über Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern sowie als Ziel 3e der Stadtberner Wohnstrategie festhält auszubauen. Die Stadt Bern muss das Recht auf Wohnen anerkennen und notwendige Massnahmen umsetzen, damit Personen, die in der Stadt Bern wohnhaft und angemeldet sind, Wohnraum finden, der ihren finanziellen Möglichkeiten entspricht. Da auch die Stadtwohnungen von massiven Mietzinssteigerungen betroffen sind zeigt sich, dass es nicht zu reichen scheint, marktergänzend zu funktionieren, wie das der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik festhält. Vielmehr müssen auch Lösungen gefunden werden, um den steigenden Mieten auf dem städtischen Immobilienmarkt gegenhalt zu bieten. Nicht zuletzt, weil in der Schweiz die realen Mietkosten die erwarteten Mietkosten massiv übersteigen. Wie eine Studie vom Büro BASS zeigt, sind die Mieten gemäss Mietpreisindex 36,2 Prozent höher angestiegen, als das aufgrund der «relevanten Kostenfaktoren gemäss geltendem Mietrecht» zu erwarten gewesen wäre[3]. Allein im Jahr 2021 haben so Mieter*innen schweizweit 10,4 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt. Seit Messbeginn im Jahr 2006 bis zur Veröffentlichung der Studie 2021 haben so Mieter*innen in der Schweiz über 100 Milliarden Franken zu viel Miete bezahlt. Dem müssen wir etwas entgegensetzen. Sanierungen sind grundsätzlich energetisch sinnvoll und notwendig. Damit einher gehen logischerweise auch steigende Kosten auf Seite der Mieter*innen. Der in der Stadt Bern immer kleinere Teil an bezahlbarem Wohnraum muss aber dennoch besser geschützt werden. Vorzeitige Sanierungen oder preistreibende Renovationen sollten deshalb stark eingeschränkt werden. Abgesehen davon, dass sie ökologisch schädlich sind, treiben sie die Mieten in der Stadt unnötig in die Höhe und verdrängen so

---

[1] https://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/in_kuerze. Siehe auch Bund-Artikel vom 07.03.2024: https://www.derbund.ch/mietpreise-stadt-bern-wohnen-wird-immer-teurer-320533103639

[2] https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/arbeit-erwerb/loehne-erwerbseinkommen-arbeitskosten.html

[3] https://www.buerobass.ch/fileadmin/Files/2022/2022_MV_Entwl_Rend_Mietwhg_Studie_DE.pdf

einkommensschwächere Mietparteien, Familien und alleinerziehende Elternteile. Solche Verdrängungen durch Kündigungen und Mietzinserhöhungen müssen deshalb in der Stadt Bern kontrolliert werden. Eine sozialere Wohnpolitik ist dringend nötig, um Armut, prekären Lebenssituationen und der Verdrängung im Stadtraum entgegenzuhalten. Bauen allein reicht da nicht. Dies, zumal Neubauwohnungen fast immer einen höheren Mietzins zur Folge haben als bestehende Wohnungen und genossenschaftliche Wohnbauprojekte. Basel-Stadt macht es vor und hat eine Verordnung über den Schutz von Wohnraum beschlossen. So gilt in Zeiten von Wohnungsnot (in Basel bei einer Leerstandquote von 1,5%) für Sanierung, Umbau oder Abbruch und Ersatzneubau von Wohnraum eine zusätzliche Bewilligungspflicht mit Mietzinskontrolle. Falls die Mieter*innenschaft in dieser Zeit ausziehen muss, haben sie ein Recht auf Rückkehr in die sanierte oder umgebaute Liegenschaft. Die Mietzinsentwicklung wird dabei nach Sanierungen oder einem Umbau während fünf Jahren kontrolliert und durch einen maximalen Mietzinsaufschlag gedeckelt. Diese Bestimmungen gelten dabei für den geschützten bezahlbaren Mietwohnraum.[4]

Bern muss hier nachziehen!

Bern, 14. März 2024
Erstunterzeichnende: Matteo Micieli, Raffael Joggi
Mitunterzeichnende: David Böhner, Muriel Graf

Bericht des Gemeinderats

Die vorliegende Motion weist einen Zusammenhang auf zu der mit SRB Nr. 2024-461 vom 14. November 2024 erheblich erklärten Interfraktionellen 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. Beide Motionen verfolgen im Wesentlichen das Ziel, eine städtische Kontrolle von Mietzinsen bei saniertem Wohnraum einzuführen. Der Gemeinderat bearbeitet die beiden Motionen parallel, weshalb sich der vorliegende Bericht teilweise mit demjenigen der Interfraktionellen Motion deckt. Im Folgenden wird für das Kernanliegen der vorliegenden Motion wie in der Interfraktionellen Motion der Begriff «Mietzinskontrolle» verwendet.

Bei der Bearbeitung der beiden Motionen für eine Mietzinskontrolle berücksichtigt der Gemeinderat auch das mit SRB Nr. 2026-66 vom 26. März 2026 erheblich erklärte Dringliche Interfraktionelle Postulat GFL, SP/JUSO, GB/JA: Städtische Handlungsspielräume gegen Leerkündigungen – regulatorische Möglichkeiten.

Zu Punkt 1:
Der Gemeinderat hat im Glossar der städtischen Wohnstrategie zahlreiche Begriffe definiert, so auch den Begriff des bezahlbaren Wohnraums: «Was unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, ist nicht definiert, sondern relativ. Wieviel Mietzins bezahlbar ist, hängt von der Einkommenssituation der einzelnen Menschen ab. So sind Neubauwohnungen mit Kostenmiete beispielsweise für die mittelständische Bevölkerung bezahlbar, für armutsbetroffene Menschen jedoch nicht erschwinglich». Eine weitergehende Definition von bezahlbarem Wohnraum ist aus Sicht des Gemeinderats nicht angezeigt.

[4] https://www.regierungsrat.bs.ch/nm/2022-neue-wohnschutzbestimmungen-treten-per-28-mai-2022-in-kraft-rr.html

Zu den Punkten 2, 3 und 4:
Für die Einführung einer zusätzlichen Bewilligungspflicht und eines Mietzinsdeckels nach Sanierungen bzw. für eine Mietzinskontrolle ist die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage notwendig. Seit der Erheblicherklärung der Motionen wurden hierzu zahlreiche Abklärungen vorgenommen und Gespräche geführt, unter anderem zur Ausgestaltung einer Mietzinskontrolle sowie zu Erfahrungen anderer Städte und Kantone. Nach heutigem Wissensstand darf davon ausgegangen werden, dass die Einführung einer zeitlich oder inhaltlich beschränkten Mietzinskontrolle in der Stadt Bern grundsätzlich möglich ist. Die Einführung einer Mietzinskontrolle stellt jedoch einen Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) und die unter die Wirtschaftsfreiheit fallende Vertragsfreiheit dar (Art. 27 BV). Durch die Stadt ist dementsprechend nachzuweisen, dass die Einschränkung dieser Garantien durch eine Mietzinskontrolle im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Hierzu, sowie zur konkreten Ausgestaltung einer Mietzinskontrolle, hat die Stadt weitere umfangreiche Arbeiten zu leisten. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat eine Fristverlängerung zur Erfüllung der Punkte 2, 3 und 4 der Motion bis zum 30. April 2028. Er geht davon aus, dass er dem Stadtrat bis zum ersten Quartal 2028 eine Vorlage zu einer Mietzinskontrolle vorlegen kann.

Angesichts der Tragweite einer städtischen Mietzinskontrolle für Eigentümerschaften geht der Gemeinderat davon aus, dass die Schaffung einer diesbezüglichen Rechtsgrundlage ein Rechtsmittelverfahren bis vor Bundesgericht nach sich ziehen dürfte. Im Anschluss an den Beschluss des Stadtrats oder allenfalls der Stimmbevölkerung ist analog zur Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-initiative) mit einem rund fünfjährigen Rechtsmittelverfahren mit ungewissem Ausgang zu rechnen.

Sowohl die Ausarbeitung einer städtischen Mietzinskontrolle als auch in hohem Masse deren spätere Umsetzung erfordern namhafte, zusätzliche Ressourcen. Der Gemeinderat prüft deshalb, ob das Ziel einer Begrenzung von Mietzinsen mit anderen, kostengünstigeren Massnahmen und allenfalls schneller erreicht werden könnte. Gleichzeitig prüft der Gemeinderat, wie die Sozialverträglichkeit von Sanierungen von Wohnraum erhöht werden könnte. Erstrebenswert wäre eine Lösung, die sowohl den Anliegen der Mieter*innen als auch der Hauseigentümer*innen gerecht würde und den begrenzten Ressourcen der Stadt Rechnung trägt. Der Gemeinderat hat bereits mit Vertreter*innen der Mieter- und Hauseigentümerseite Gespräche geführt, die er nach Bedarf fortsetzen wird.

Geprüft und als Alternative zu einer Mietzinskontrolle verworfen hat der Gemeinderat den Ausbau von Beratungsleistungen für Mietende und Vermietende bzw. Eigentümerschaften. Das Ziel wäre gewesen, einerseits die Mietenden zu stärken, um sich gegen ungerechtfertigte Mietzinserhöhungen zu wehren und andererseits Vermietende bzw. Eigentümerschaften zu sozialverträglichen Sanierungen zu animieren. Die Abklärungen ergaben jedoch, dass bereits zahlreiche Beratungsangebote bestehen und ein weiterer Ausbau derzeit nicht prioritär ist. Insbesondere mit der Rechtsberatung der kantonalen Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland steht allen Mieter*innen kostenlos eine niederschwellige und kompetente mietrechtliche Beratung zu Fragen jeglicher Art zur Verfügung. Dieses Angebot dürfte vielen Mieter*innen jedoch nicht bekannt sein, weshalb die Stadt die Informationen hierzu auf ihrer Website jüngst verbessert hat. Die Webseite der Fachstelle Wohnbauförderung wurde zudem neu strukturiert und unter anderem mit Informationen und guten Beispielen zum sozialverträglichen Sanieren ergänzt.

Zu Punkt 5:
Die Einführung eines Rückkehrrechts nach Sanierungen ist rechtlich nicht zulässig. Mit Urteil vom 19. Dezember 2022 (1C_759/2021) hob das Bundesgericht Artikel 8a Absatz 3a im Gesetz über die Wohnraumförderung des Kantons Basel-Stadt (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG; SG 861.500) auf. Diese Bestimmung sah vor, dass eine Bewilligung betreffend Sanierung, Renovation und Umbau einer Liegenschaft in gewissen Verfahren nur erteilt werden konnte, wenn dem bisherigen Mieter ein

Rückkehrrecht zugesichert wurde. Das Bundesgericht erachtete diese Bestimmung als bundesrechtswidrig. Die Einführung eines Rückkehrrechts nach Sanierungen in der Stadt Bern ist daher nicht möglich. Punkt 5 soll deshalb abgeschrieben werden.

Zu Punkt 6:
Seit dem 1. Dezember 2025 gilt im Kanton Bern aufgrund der angenommenen kantonalen Volksinitiative «Für faire und bezahlbare Mieten dank transparenter Vormiete (Miet-Initiative)» die Pflicht, Vormieten offenzulegen. Mit der sogenannten Formularpflicht erhalten Mieter*innen beim Abschluss von Mietverträgen Informationen zu den Mietzinsen der Vormieterschaft. Die Formularpflicht gilt bei Wohnungsmangel. Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn der Leerwohnungsbestand im Kanton Bern oder in einzelnen Verwaltungskreisen bei höchstens 1.5 Prozent liegt. Aktuell (Stichtag 1. Juni 2026) liegt der Leerwohnungsbestand des Kantons Bern bei 1.04 Prozent, derjenige des Verwaltungskreises Bern-Mittelland bei 0.68 Prozent. Es ist davon auszugehen, dass die Leerwohnungsbestände im Kanton Bern und insbesondere im Verwaltungskreis Bern-Mittelland längerfristig unterhalb der Grenze von 1.5 Prozent liegen und die Formularpflicht deshalb anhaltend gelten wird. Punkt 6 der vorliegenden Motion ist damit erfüllt und kann abgeschrieben werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Die Umsetzung der vorliegenden Motion hat namhafte personelle und finanzielle Auswirkungen. Für die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens zur Mietzinskontrolle müssen neue Stellen geschaffen werden. Die genauen Kostenfolgen sind erst abschätzbar, wenn die Regelung konkret ausgearbeitet ist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung der Punkte 2, 3 und 4 der Motion bis zum 30. April 2028 zu.

3. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Punkte 1, 5 und 6 der Motion als erfüllt abzuschreiben.

Bern, 11. November 2026

Der Gemeinderat