

Signatur: 2026.SR.0046
Geschäftstyp: Motion als Richtlinie
Erstunterzeichnende: Katharina Gallizzi (GB), Nora Joos (JA!), Mirjam Roder (GFL)
Mitunterzeichnende: Lea Schweri, Ronja Rennenkampff, Anna Jegher, Franziska Geiser, Mirjam Läderach, Anna Leissing, Esther Meier, Lea Bill, Tanja Miljanović, Carola Christen, Christoph Leuppi
Einreichtdatum: 12. Februar 2026

Motion: (GB/JA!, GFL) Förderung von tiefen Mietzinsen bei der Abgabe im Baurecht

Auftrag

Der Gemeinderat wird beauftragt:

1. Bei der Abgabe von Land im Baurecht auf dem Gaswerkareal sicherzustellen, dass die Mietzinse der erstellten Wohnungen möglichst tief gehalten werden. Hierbei sind unter anderem folgende Instrumente zu prüfen:
 - 1.1. die Durchführung von Investoren-, Bauträger-, Konzeptwettbewerben o.ä. mit verbindlichen Kosten- und Mietzinsangaben, einschliesslich der vorgängigen Festlegung eines maximalen Mietzinses pro Quadratmeter (Modell Mutachstrasse)
 - 1.2. die Förderung flächensparender und funktionaler Grundrisse
 - 1.3. die Förderung von Niedrig-Standard sowie preiswerter Standardlösungen, ohne bei der Nachhaltigkeit Abstriche zu machen.
2. Bei zukünftigen Abgaben von Land im Baurecht die Anwendung der obigen Instrumente zu prüfen.

Begründung

In Bern mangelt es an günstigen Wohnungen und Mieten werden immer teurer. Laut Statistik Stadt Bern sind die Mieten in den letzten 20 Jahren um 32 % gestiegen, während die allgemeine Teuerung im gleichen Zeitraum lediglich 11 % betrug. Die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum kann dieser Entwicklung entgegenwirken, da solcher Wohnraum der Spekulation entzogen wird. Damit jedoch tatsächlich günstige Wohnungen entstehen, reicht eine Vermietung zu Kostenmiete allein nicht aus – es muss auch kostengünstig gebaut werden.

Bereits bei der Planung und in der Bauphase müssen Sparpotentiale konsequent genutzt, ausgeschöpft und wo möglich auf kostengünstige Varianten gesetzt werden. Platzsparende Grundrisse, der Einsatz von Standardlösungen statt aufwendiger Spezialanfertigungen sowie eine kostenbewusste Materialwahl können die Baukosten pro Wohnung deutlich senken. Diese tieferen Baukosten wirken sich dann direkt auf die Mietpreise aus.

Dass es sinnvoll ist, bereits bei der Vergabe von Land im Baurecht Vorgaben zu den künftigen Mietpreisen zu machen, zeigt das Beispiel der Mutachstrasse (Siedlung Huebergass). Dort legte die Stadt Bern im Rahmen der Ausschreibung einen maximalen Quadratmeter-Mietpreis fest, der von den Baurechtsnehmenden verbindlich eingehalten werden musste. Auf diese Weise konnten Wohnungen realisiert werden, die deutlich günstiger sind als vergleichbare Objekte. Trotz dieses Erfolgs wurde das Modell Mutachstrasse seither nicht mehr angewandt.

Mit der vorliegenden Motion wird sichergestellt, dass bei der künftigen Vergabe von Land im Baurecht bspw. auf dem Gaswerkareal möglichst tiefe Mietpreise zustande kommen. Neben dem Modell vorgängig festgelegter Mietzinsobergrenzen sind weitere Ansätze zur Reduktion der Planungs-, Bau- und Wohnkosten anzuwenden.