

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: Förderung von tiefen Mietzinsen bei der Abgabe im Baurecht; Annahme als Richtlinie / Begründungsbericht

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.

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Die Förderung von bezahlbarem Wohnraum ist seit der Übernahme der Federführung durch die Stadt Bern ein zentrales Anliegen bei der Entwicklung des Gaswerkareals. Mit dem Bericht «Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren sowie Kreditaufstockung» hat der Stadtrat frühzeitig die Entwicklung des Areals mittels Planungs-erklärungen mitgestaltet. Der Stadtrat hat die vom Gemeinderat vorgeschlagene wohnpolitische Ausrichtung für die Vergabe der Baufelder bestätigt. Diese sieht vor, dass 50% der Flächen an gemeinnützige Trägerschaften, 25% an marktorientierte Akteure und 25% an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zur Eigenrealisierung vergeben werden. Weiter hat sich der Gemeinderat seinerzeit zum vorgesehenen Vergabeverfahren folgendermassen geäussert:

«50 % des Areals soll an gemeinnützige Wohnbauträger mittels Konzeptvergabeverfahren im Baurecht abgegeben werden. Während bei einer Auslobung respektive einem Bieterverfahren ein Grundstück im Regelfall in einem Preiswettbewerb an die Höchstbietende oder den Höchstbietenden veräussert wird, erfolgt in einem Konzeptvergabeverfahren der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht zu einem vorher definierten Festpreis. Damit soll die inhaltliche Konzeption und Projektidee der oder des Kaufinteressierten über den Zuschlag entscheiden. Ausschlaggebend sind qualitative Kriterien aufgrund sozialer, wohnbaupolitischer und ökologischer Zielsetzungen. Durch die Berücksichtigung verschiedener gemeinnütziger Wohnbauträger soll ein vielfältiges, innovatives und bezahlbares Wohnangebot für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft entstehen.» (S. 8 SRV)

Der Stadtrat unterstützte dieses Vorgehen und bestätigte die vorgeschlagene Stossrichtung. Sie bildete damit eine zentrale Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals. Mit der Ausarbeitung der Areal- und Nutzungsstrategie als Basis für den städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde eine Bandbreite für die angestrebten Mietzinse als Richtwerte für die weitere Entwicklung definiert:

Die Mietzinsen eines grossen Teils der Wohnungen sind auch für kleinere Budgets tragbar. Die Erstbezugsmieten der Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften und der Stadt bewegen sich im Wesentlichen zwischen Fr. 180.- und 230.- pro m² und Jahr. Ein Anteil der Wohnungen wird im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet. (S. 14 Areal- und Nutzungsstrategie 2020)

Nachdem die Stimmberechtigten der Abgabe im Baurecht und Verpflichtungskredit 2025 zugestimmt haben, folgte im März 2026 die Ausschreibung der Baufelder für gemeinnützige Bauträgerschaften. Aufgrund der Baukostenteuerung von rund 15%¹ musste die Bandbreite der angestrebten Mietzinse den neuen Gegebenheiten auf Fr. 205.00 – Fr. 262.00 pro m² und Jahr basierend auf dem Baukostenindex in der Areal- und Nutzungsstrategie angepasst werden. Die aktualisierte Areal- und Nutzungsstrategie ist Bestandteil der laufenden Ausschreibung.

¹ Vergleich Baupreisindex Hochbau, April 2020 und Oktober 2025, Bundesamt für Statistik

Die Anliegen der Motion decken sich mit dem Willen des Gemeinderats. Er ist der Meinung, dass das gewählte Vorgehen und die geltenden Rahmenbedingungen diese Anliegen abdecken. Mit der laufenden Ausschreibung wird der Punkt 1.1 der Motion berücksichtigt, mit einer kleinen Abweichung, dass anstelle eines maximalen Mietzinses eine Bandbreite angegeben wurde. Die Bandbreite hat den Vorteil, dass ein diverseres Wohnungsangebot und somit die angestrebte Durchmischung möglich wird. Bei der Beurteilung werden neben den vorgesehenen Mietzinsen und Baukosten weitere wichtige Aspekte der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit bewertet, um alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Damit wird auch den Punkten 1.2 und 1.3 der Motion entsprochen. Flächensparende und funktionale Grundrisse sowie Niedrigstandard und nachhaltige Lösungen können als Bestandteil der Konzepte entsprechend positiv bewertet werden. Insgesamt sucht der Gemeinderat mit der Ausschreibung nach kompetitiven Bewerbungen, welche die ambitionierten Ziele der Stadt Bern vorbildlich umsetzen.

Im weiteren Entwicklungsprozess wird die Verbindlichkeit mit Reservationsvereinbarungen, qualitätssichernden Verfahren, Baurechtsverträgen und Prüfung der Anfangsmieten schrittweise hergestellt.

Hinsichtlich Punkt 2 der Motion zeigt sich der Gemeinderat offen, weiterhin Instrumente einzusetzen, um tiefe Mietzinse im Einklang mit einer insgesamt nachhaltigen Entwicklung zu fördern. Das Modell «Mutachstrasse» (Siedlung Huebergass) hat auch aus Sicht des Gemeinderats ein sehr gutes Resultat erzielt und das Ziel von sehr tiefen Mietzinsen erreicht. Für die teilnehmenden gemeinnützigen Bauträgerschaften war das Verfahren hingegen mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden. Alle Teilnehmenden, die den Zuschlag nicht erhalten hatten, mussten ihre Investitionen teilweise abschreiben. Ob bei weiteren Entwicklungen eine Konzeptvergabe, ein Investorenwettbewerb oder ein anderes Verfahren zum Zuge kommt, muss im Einzelfall geprüft und durch die zuständigen Gremien beschlossen werden. Davon unabhängig werden flächensparende sowie funktionale Grundrisse und Niedrig-Standard sowie preiswerte Standardlösungen gefördert.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.
2. Die Antwort gilt gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 12. August 2026

Der Gemeinderat