

Signatur: 2026.SR.0020
Geschäftstyp: Interpellation
Erstunterzeichnende: Johannes Wartenweiler (SP)
Mitunterzeichnende: Lena Allenspach, Dominik Fitze, Jacqueline Brügger, Barbara Keller, Nadine Aebischer, Timur Akçasayar, Dominique Hodel, Gourab Bhowal, Helin Genis, Valentina Achermann, Monique Iseli, Judith Schenk, Mehmet Özdemir, Dominic Nellen, Szabolcs Mihályi, Janosch Weyermann, Fuat Köçer, Matteo Micieli, Raffael Joggi, Lukas Schnyder, Katharina Gallizzi
Einreikedatum: 29. Januar 2026

Interpellation: Sozialverträglich sanieren – wo steht die Stadt und wie sorgt sie dafür, dass auch bei nichtöffentlichen Liegenschaftsbesitzer:innen entsprechend gehandelt wird?; Antwort

Fragen

Der Gemeinderat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wie definiert der Gemeinderat «sozialverträglich sanieren» und welche Massnahmen sind damit gemeint?
2. Welche Auswirkungen haben die vom Gemeinderat unterstützten Massnahmen zur «sozialverträglichen Sanierung» von Liegenschaften bis heute?
3. Mit welchen Massnahmen stellt der Gemeinderat sicher, dass «sozialverträglich sanieren» zum Standard in der Branche wird?

Begründung

Der Trend zu Leerkündigungen in der Stadt Bern hält an. Zahlreiche Mietparteien sind davon betroffen. Angesichts der grossen Wohnungskrise ist es für sie schwierig in der näheren Umgebung einen gleichwertigen Ersatz zu finden. Die Gentrifizierung der Stadt Bern schreitet voran.

Die Stadt hat mit einer Tagung im Herbst 2024 den Begriff der «sozialverträglichen Sanierung» thematisiert und dazu aufgerufen, bei notwendigen Sanierungen möglichst schonend einzugreifen und den Mieter:innen Alternativen und Optionen anzubieten. Idealerweise sollen sie wieder in ihre Wohnungen zurückkehren können. Damit erhält die soziale Komponente der Sanierung ein stärkeres Augenmerk als bislang.

Es reicht aber nicht, mit einer Veranstaltung ein Bewusstsein zu schaffen, die Massnahmen müssen auch umgesetzt werden. Angesichts der oben zitierten Entwicklungen besteht akuter Handlungsbedarf.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Antwort des Gemeinderats

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass Sanierungen mit Leerkündigungen die Mieter:innen vor grosse Herausforderungen stellen – insbesondere im seit längerer Zeit angespannten Wohnungsmarkt. Er hat deshalb einen sozialverträglichen Umgang mit der Mieterschaft als Ziel in seiner Wohnstrategie (aktualisiert im Mai 2024) verankert, handelt dementsprechend bei städtischen Liegenschaften und ist bestrebt, externe Liegenschaftsverwaltungen und Eigentümerschaften zu dieser Problematik zu sensibilisieren. Die Präsidialdirektion widmete dem Thema des sozialverträglichen Sanierens im

September 2024 eine Tagung. Die Unterlagen der Tagung sind auf www.bern.ch/tagung-sanieren aufgeschaltet.

Bei der Sanierung von Wohnraum müssen nach Ansicht des Gemeinderats alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – soziale, ökonomische und ökologische Themen – gleichermassen berücksichtigt werden. Ziel ist, dass Eigentümerschaften soziale Aspekte selbstverständlich mitdenken, sich ihrer Verantwortung für die Mieter:innen bewusst sind und deren Situation und Bedürfnisse bei Sanierungsplanungen mitberücksichtigen. Fakt sind jedoch auch ökonomische Rahmenbedingungen. Eigentümerschaften tätigen bei Sanierungen und Erneuerungen des Wohnungsbestandes Investitionen, die finanziert werden müssen. In der Regel beinhalten Sanierungsvorhaben wertvermehrende Anteile, für die Mietzinserhöhungen zulässig sind und die zu höheren Mietzinsen führen können. Nicht weniger bedeutend ist die ökologische Nachhaltigkeitsdimension. Der Bereich Energieversorgung und Gebäude war im Jahr 2023 für rund 55 Prozent der direkten Emissionen auf dem Stadtgebiet verantwortlich. Knapp 80 Prozent des Wohnraums in der Stadt Bern wurde vor 1970 gebaut. Damit die Ziele des städtischen Klimareglements (KR; SSSB 820.1) und der Energie- und Klimastrategie 2035 (EKS 2035) erreicht werden können, sind energetische Sanierungen (zum Beispiel Dämmungen der Gebäudehülle, Fensterersatz) notwendig und fossile Heizungen müssen konsequent ersetzt werden.

Zu Frage 1:

Jedes Sanierungsvorhaben von Wohnraum in der Stadt Bern weist eine andere Ausgangslage auf. Die Vorhaben unterscheiden sich bezüglich der Mieter:innenkonstellation, dem Alter und baulichen Zustand der Gebäude, der Grösse und Etappierbarkeit des Vorhabens, den städtebaulichen Rahmenbedingungen, bezüglich eines allfälligen Verdichtungspotenzials oder Schutzstatus, bei der Art der Eigentümerschaften, deren Renditeerwartungen, finanziellen Rahmenbedingungen, Strategien, Sanierungs- und Erneuerungszielen etc.

Auch die Eingriffstiefen und Bestandteile von Sanierungen variieren stark. Energetische Gebäudehüllensanierungen allein sind in den meisten Fällen im bewohnten Zustand möglich. Sie werden jedoch häufig mit grosszyklischen Erneuerungen kombiniert. Sind diese tiefgreifend, und erfolgen diese zum Beispiel im Zusammenhang mit der Erneuerung der Haustechnik, Verbesserungen des Schallschutzes, Strangsanierungen, Erdbebenertüchtigungen oder Asbestsanierungen, können die Arbeiten kaum im bewohnten Zustand durchgeführt respektive den Mieter:innen zugemutet werden.

Dementsprechend ist unter einer sozialverträglichen Sanierung nicht in jedem Falle dasselbe zu verstehen und jeder Einzelfall benötigt eine spezifische Betrachtung und Vorgehensweise. Es gibt für den Gemeinderat nicht *eine* Definition des sozialverträglichen Sanierens, sondern Aspekte und Massnahmen, die so kombiniert werden sollen, dass Sanierungen für die Mieter:innen sozialverträglich und für die Eigentümerschaften umsetzbar sind. Grundsätzlich ist es wichtig, dass Eigentümerschaften ihre Sanierungsvorhaben langfristig und von Anfang an sozial nachhaltig planen.

Der Gemeinderat steht für folgende Aspekte und Massnahmen des sozialverträglichen Sanierens ein:

- Kommunikation, Information und Beratung: In jedem Fall wichtig ist eine transparente Kommunikation und frühzeitige Information der Mieterschaft zu Sanierungsarbeiten, zur Höhe der künftigen Mietzinsen nach der Sanierung, zu allfällig notwendigen Kündigungen etc. Es empfiehlt sich, frühzeitig spezialisierte Firmen oder Organisationen beizuziehen, die sowohl Eigentümerschaften beraten als auch Mieter:innen begleiten können.
- Sanierungen in bewohntem Zustand, Verbleib in der Siedlung: Anzustreben ist, dass Mieter:innen während den Sanierungsarbeiten in ihrer Wohnung verbleiben können – allenfalls verbunden mit kurzzeitigen Ausquartierungen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Sanierungen, wenn im-

mer möglich, etappiert vorzunehmen, so dass Mieter:innen aus unsanierten in sanierte Wohnungen ziehen und so innerhalb einer Siedlung wohnhaft bleiben können.

- Bezahlbare Mietzinsen: Anzustreben ist, dass die Mietzinsen nur so viel wie nötig ansteigen. Die Wohnungen müssen für die Mieter:innen bzw. die Quartierbevölkerung auch nach den Sanierungen bezahlbar und für die Vermieterschaft kostendeckend sein.
- Sorgfältiger Umgang mit Mieter:innen bei notwendigen Leerkündigungen: Bei unumgänglichen Leerkündigungen ist wichtig, dass die Mieter:innen bei der Wohnungssuche unterstützt werden. Dies gilt insbesondere für Mieter:innen, für die das Suchen und Finden einer für sie bezahlbaren Wohnung eine grosse Herausforderung darstellt, weil sie beispielsweise aufgrund geringer Einkommen, ihres Alters, mangelnder Sprachkenntnisse oder aus anderen Gründen auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Für Mieter:innen sind beispielsweise lange Kündigungsfristen seitens der Vermieterschaft hilfreich (z. B. eine Kündigungsfrist von 12 Monaten anstelle der gesetzlichen Mindestfrist von drei Monaten), das Anbieten von Ersatzwohnungen, Empfehlungsschreiben und die Vernetzung mit anderen Immobilienverwaltungen, verkürzte Kündigungs- bzw. Auszugsfristen für die Mieter:innen, ein Vormietrecht bzw. Rückkehrmöglichkeiten in die sanierten Wohnungen sowie bei Bedarf weitere, individuelle Massnahmen.

Bei notwendigen Sanierungen von städtischem Wohnraum prüft Immobilien Stadt Bern jeweils umfassend verschiedene Varianten unter Berücksichtigung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit. Dazu gehören unter anderem auch Sanierungsmöglichkeiten in bewohntem Zustand, die Berücksichtigung eines allfälligen Verdichtungspotenzials, die Höhe notwendiger Mietzinsaufschläge sowie die Möglichkeit, nach der Sanierung subventionierten günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Neubau-Wohnraum) anzubieten.

Können Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik nicht im bewohnten Zustand saniert werden, stellt Immobilien Stadt Bern eine Begleitung der Mieter:innen bei der Suche nach neuem Wohnraum sicher – so zum Beispiel bei den [anstehenden Sanierungen](#) an der Zelgstrasse, der Huberstrasse, Looslistrasse oder Melchiorstrasse. Die Erfahrungen zeigen, dass nicht alle Mieter:innen eine Begleitung im gleichen Ausmass benötigen. Die Begleitung umfasst folgende Massnahmen, die auf die Bedürfnisse der Mieter:innen angepasst werden:

- Frühe Sensibilisierung: Die Stadt informiert die Mieterschaft frühzeitig über anstehende Bau-massnahmen. Die notwendigen Kündigungen erfolgen in allen Fällen mindestens 12 Monate im Voraus.
- Bedarfsgerechte Unterstützungsangebote: Alle betroffenen Mieter:innen werden bei der Suche nach einer neuen Wohnung durch Immobilien Stadt Bern unterstützt und über die verfügbaren Angebote informiert. Der Bedarf wird für jede Liegenschaft vor Ort erhoben.
- Referenzschreiben: Die Mieter:innen erhalten von Immobilien Stadt Bern ein Referenzschreiben. Dies ist ein wertvolles Instrument bei der Wohnungssuche.
- Verzicht auf Kündigungsfrist: Mieter:innen können bei erfolgreicher Suche das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig innerhalb eines Monats beenden.
- Aufsuchende Angebote: Immobilien Stadt Bern bietet eine Begleitung vor Ort an. Mitarbeitende der Stadt Bern stehen für individuelle Beratung und Vermittlung zur Verfügung. Dabei ist die Zusammenarbeit mit lokalen Organisationen wertvoll.
- Aktive Begleitung: Die aktive Begleitung umfasst unter anderem das Führen von Gesprächen, die Kontaktaufnahme mit diversen sozialen Organisationen oder die allgemeine Unterstützung bei Formalitäten.
- Vorzugsrecht: Alle bisherigen Mieter:innen haben ein Vorzugsrecht für die sanierten Wohnungen, sofern sie die Vermietungskriterien erfüllen. Sie werden auch für andere Wohnungen, die im Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbau verfügbar sind, bevorzugt berücksichtigt.
- Zusammenarbeit mit anderen Eigentümerschaften und Immobilienverwaltungen: Immobilien Stadt Bern steht in regelmässigem Austausch mit Eigentümerschaften, um für spezifische Fälle Vorzugsrechte zu verhandeln.

Zu Frage 2:

Bei Gesamtsanierungen von städtischem Wohnraum ist für den Gemeinderat seit vielen Jahren ein sozialverträglicher Umgang mit den Mieter:innen selbstverständlich. Mithilfe der oben genannten Massnahmen und Begleitung der Mieter:innen durch Immobilien Stadt Bern konnten in den letzten Jahren alle Wohnungssanierungen des Fonds sozialverträglich getätigt werden. Alle Mieter:innen fanden selbständig oder mit Unterstützung gute neue Wohnmöglichkeiten – jüngst im Rahmen der Sanierung der städtischen Wohnungen an der Schlosstrasse 86 und 88. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik geht in der Immobilienbranche damit mit einem guten Vorbild voran.

Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften handeln bei der Sanierung ihrer Wohnliegenschaften ebenfalls sozialverträglich – nicht zuletzt deshalb will die Stadt Bern den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken. So wurden und werden beispielsweise von der FAMBAU Genossenschaft und der Bau-genossenschaft Brünnen-Eichholz grosse Wohngebäude im Holenacker, an der Kasparstrasse 15 und 17 sowie an der Abendstrasse 30 unter Berücksichtigung aller drei Nachhaltigkeitsdimensionen tiefgreifend saniert und in weiterhin preisgünstigen, zeitgemässen und zukunftsfähigen Wohnraum überführt. Dank der frühzeitigen Kommunikation, der Vernetzung und Koordination der Sanierungsvorhaben mit anderen Genossenschaften und Verwaltungen sowie der Unterstützung der Mieter:innen mit verschiedenen Massnahmen, ergaben sich für alle Bewohner:innen gute Wohnmöglichkeiten in anderen oder in den sanierten Liegenschaften.

Bei den weiteren Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen stellt der Gemeinderat eine wachsende Sensitivität für die Sozialverträglichkeit von Sanierungen fest. Das Bewusstsein steigt, dass Wohnraum für die Menschen von zentraler Bedeutung ist und dass ein sorgfältiger Umgang mit der Mieterschaft nicht nur ein Gebot der Stunde ist, sondern sich auch positiv auf den Zeitplan von Sanierungsvorhaben oder das Image einer Eigentümerschaft auswirken kann. Mittlerweile begleiten etliche Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen Mieter:innen bei Leerkündigungen und unterstützen diese bei der Suche nach einer neuen Wohnung. Oder sie ziehen spezialisierte Firmen oder Organisationen bei, die betroffene Mieter:innen betreuen. Dem Gemeinderat ist jedoch bewusst, dass dies nicht für alle Eigentümerschaften und Liegenschaftsverwaltungen in gleichen Massen gilt.

Nebst dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung setzen sich viele weitere Akteur:innen auf verschiedenen Ebenen für sozialverträgliche Sanierungen ein oder thematisieren diese, so zum Beispiel die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit (VBG), die WohnBeratung der Heilsarmee, der Mieterinnen- und Mieterverband, der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Immobilienberatungsfirmen und Vertreter:innen der Immobilien- und Baubranche, das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, die Bundesämter für Energie und für Wohnungswesen oder Energie Schweiz. Weil die Themen Wohnungsknappheit, Sanierungen und Leerkündigungen für die Bevölkerung in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben, wird auch in den Medien häufig darüber berichtet.

Zur höheren Sensitivität für die Sozialverträglichkeit von Sanierungen leisten also zahlreiche Akteur:innen Beiträge; es ist nicht bezifferbar, welche exakten Auswirkungen die vom Gemeinderat unterstützten Massnahmen haben.

Zu Frage 3:

Der Gemeinderat wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass Sanierungen sozialverträglich durchgeführt werden und er wird seine bisherigen Sensibilisierungsmassnahmen fortführen. Er beabsichtigt zudem, insbesondere die Kontakte zu Hauseigentümerschaften zu intensivieren, um diese direkter und zielgerichteter anzusprechen und für sozialverträgliche Sanierungen zu gewinnen. Ausserdem laufen Arbeiten zur Ergänzung der städtischen Website. Im Sinne eines Leitfadens sollen dort Mass-

nahmen und Hilfestellungen zum sozialverträglichen Sanieren von Wohnraum, gute Beispiele, unterstützende Angebote, Kontakte etc. aufgeschaltet und bekanntgemacht werden.

Die Stadt Bern engagiert sich ausserdem in verschiedenen Organisationen und Gremien wie zum Beispiel dem Städteverband, die unter anderem der Vernetzung und dem Verfolgen gemeinsamer wohnpolitischer Ziele dienen.

Zudem bearbeitet der Gemeinderat aktuell die mit SRB Nr. 2024-461 vom 14. November 2024 erheblich erklärte Interfraktionelle Motion: Einführung einer Mietzinskontrolle in der Stadt Bern, um energetische Sanierungen sicherzustellen sowie die mit SRB Nr. 2024-473 vom 14. November 2024 erheblich erklärte Motion: Für eine soziale Wohnungspolitik– Mietzinsdeckel statt Luxussanierungen. In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat auch die Sozialverträglichkeit von Sanierungen im Blick und prüft allfällige Handlungsmöglichkeiten.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass die Massnahmen der Stadt dazu beitragen, dass Sanierungen sozialverträglicher gestaltet werden. Er kann jedoch nicht alleine sicherstellen, dass sozialverträgliches Sanieren zum Standard der Branche wird. Die Einflussmöglichkeiten des Gemeinderats auf die grosse und vielfältige Immobilienbranche sind beschränkt.

Bern, 3. Juni 2026

Der Gemeinderat