

Signatur: 2026.SR.0083
Geschäftstyp: Postulat
Erstunterzeichnende: Alexander Feuz (SVP), Thomas Glauser (SVP)
Mitunterzeichnende: -
Einreichtdatum: 26. Februar 2026

Postulat: Wieviel Prozente der in den letzten Legislaturperioden vergebenen/überbauten städtischen Grundstücke wurden als Eigentum/Stockwerkeigentum/Baurecht, Marktmiete, Genossenschaft, GWÜR, Sozialwohnungen genutzt?; Ablehnung

Prüfauftrag

Dem Gemeinderat wird folgender Prüfauftrag erteilt:

Wir bitten wir den Gemeinderat zusammen mit dem Bodenfonds Aufschluss zu darüber zu geben:

1. Wie viele Prozent der städtischen Flächen verkauften/überbauten städtischen Grundstücke wurden in der Legislaturperiode 2017-2020 als Eigentum/Stockwerkeigentum, Baurecht; Marktmiete; Genossenschaft, GWÜR, Sozialwohnungen genutzt? (bitte Aufschlüsseln nach Kategorie).
2. Wie viele Prozent der städtischen Flächen verkauften/überbauten städtischen Grundstücke wurden in der Legislaturperiode 2021-2024 als Eigentum/Stockwerkeigentum, Baurecht; Marktmiete; Genossenschaft, GWÜR, Sozialwohnungen genutzt? (bitte Aufschlüsseln nach Kategorie).
3. Wie viele Prozent der städtischen Flächen verkauften/überbauten städtischen Grundstücke sollen in der Legislaturperiode 2025-2028 als Eigentum/Stockwerkeigentum, Baurecht; Marktmiete; Genossenschaft, GWÜR, Sozialwohnungen genutzt werden? (bitte Aufschlüsseln nach Kategorie).

Begründung

Die Postulanten sind der Auffassung, dass auf städtischen Grundstücken auch Wohneigentum/Stockwerkeigentum/Vergabe Baurecht und höherwertiges Wohnen möglich sein sollte. Das weitere ergibt sich aus Fragestellung.

Antwort des Gemeinderats

Die Postulanten wünschen sich eine Aufschlüsselung von Wohneinheiten nach Eigentum, Stockwerkeigentum, höherwertiges Wohnen, auf im städtischen Eigentum stehenden Grundstücken in verschiedene Kategorien sowie nach verschiedenen Legislaturperioden. Grundsätzlich ist insbesondere die Aufteilung nach Legislaturperiode mit den heute bestehenden Systemen und Abfragen nicht möglich. Für die Bewirtschaftung eines Immobilienportfolios ist das Erfassungsdatum keine relevante Kennzahl. Entsprechend wird diese so nicht geführt. Bei der Portfoliobetrachtung stehen die Lebenszyklen der Immobilien im Zentrum, keine Legislaturen. Hinzu kommt, dass von verschiedenen Datenmigrationen in neue Systeme heute nicht bei allen Daten die gleichen Stammdaten vorhanden sind. Dies erschwert eine Abfrage nach konkreten Zeitpunkten.

Das Thema Wohnen war in den letzten Jahren immer ein Schwerpunktthema der Legislaturrichtlinien / -schwerpunkte. Bereits 2013 stand: «Die Stadt Bern setzt sich zum Ziel, über ein angemessenes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu verfügen. Um der Preissteigerung auf

dem Mietmarkt entgegenzuwirken, wird deshalb auch der gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnungsbau gefördert.» Mit der im November 2014 angenommenen «Wohn-Initiative» verstärkte die Berner Stimmbevölkerung den Fokus hin zum gemeinnützigen Wohnungsbau.

Sämtliche anschliessend ausgearbeiteten Strategien ([STEK 2016](#), [Wohnstrategie](#), [Strategien des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik](#) etc.) halten nach wie vor fest, dass Bern eine Wohnstadt der Vielfalt sein möchte, in der alle Menschen willkommen sind. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt dabei auf dem gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau respektive bevorzugt Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt nur erschwerten Zugang zu qualitativem Wohnraum haben.

Unter Berücksichtigung dieses politisch breit abgestützten Willens wurden in den letzten Jahren weder Wohneigentum verkauft noch Stockwerkeigentum begründet.

Bei der Abgabe im Baurecht (Wohnen) wurden vielerorts jeweils gemeinnützige Trägerschaften respektive Genossenschaften bevorzugt. Bei der Überbauung Tramdepot Burgernziel der WGB 8 und der Gebäudeversicherung Bern (GVB) wurde 2016 letztmals ein Teil des Areals im Marktsegment im Baurecht abgegeben. Es wurde verhandelt, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung im Siegerprojekt «bärn ost (gesamthaft 102 Wohnungen) für den gemeinnützigen Wohnanteil, also zu kostendeckenden Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), zu schaffen und zu erhalten ist, was 34 Wohnungen entspricht. Somit blieben zwei Drittel (64 Wohnungen) für das Marktsegment. Zu den Wohneinheiten können keine genaueren Angaben gemacht werden. Sie werden in der damaligen Abstimmungsbotschaft (Tramdepot Burgernziel: Abgabe im Baurecht – Volksabstimmung vom 15. November 2015) jedoch als «vielfältig nutzbar und zweckmässig aufgebaut» beschrieben: «(Die Wohnungen) ermöglichen verschiedene Haushaltsformen, vom Einpersonenhaushalt bis zur Wohngemeinschaft. Rund zwei Drittel der Wohnungen werden mit drei Zimmern und mehr ausgestaltet werden, der Rest sind kleinere Wohnungen.»

In Zukunft werden für einen Teil der Wohnungen sowohl bei der Arealentwicklung Viererfeld/Mittelfeld sowie beim Gaswerkareal marktorientierte Investierende gesucht. Welche Areale konkret an welche Baurechtsnehmenden abgegeben wurden, wird jeweils im Detail im Geschäftsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik festgehalten: <https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik/kennzahlen-und-berichte/geschaeftsberichte>

Die Anzahl Mietflächen, die die Stadtverwaltung zu Marktmieten vermietet, kann wie eingangs beschrieben, nicht verlässlich ausgewertet werden. Der Grund ist, dass Marktmieten stark von der Lage abhängen und sich je nach Stadtteil/Lageklasse unterscheiden. Als Beispiel dienen dazu die Kennwerte aus dem Immobilien-Monitoring von Wüest Partner aus dem Jahr 2023. Die Nettomieten im Stadtteil 1 (Innere Stadt) zu Stadtteil 6 (Bümpliz/Oberbottigen) werden mit 470.00 Fr./m² zu 310.00 Fr./m² abgebildet. Die Ansätze richten sich nach dem 90 % Quantil, was bedeutet, dass es sich hier um teure Objekte handelt.

Auch zu den Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» wird jährlich innerhalb des Geschäftsberichts des Fonds Rechenschaft abgelegt.

Da das Sozialamt selbst keine Wohnungen direkt beim Fonds mietet, kann zu den «Sozialwohnungen» keine verlässliche Angabe gemacht werden. ISB sind lediglich die Selbstdeklarationen bekannt, welche jeweils im Zuge der GüWR-Überprüfung abgefragt werden. 2025 gaben hierbei rund 23 % der GüWR-Mietenden an, Sozialhilfe zu beziehen. Rund 21 % machten zu diesem Thema keine Angaben, womit die Genauigkeit der Daten als sehr grob angesehen werden muss.

Das Postulat soll aufgrund der erwähnten Punkte abgelehnt werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat abzulehnen.

Bern, 2. September 2026

Der Gemeinderat