

Antrag Parlament 20.01.2026

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	8041
Registraturplan	0-1-8
Geschäft	Massnahmen gegen Leerkündigungen - Postulat SP-Fraktion (P2515)
Ressort	Planung und Entwicklung
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Bau • Abteilung Präsidiales und Sicherheit
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Originalvorstoss

Ausgangslage

Am 09.09.2025 hat die SP-Fraktion ein Postulat mit folgendem Inhalt eingereicht:

Postulat: Massnahmen gegen Leerkündigungen

Der Gemeinderat von Münsingen wird beauftragt, bei sich abzeichnenden Leerkündigungen in grösseren Siedlungen frühzeitig das Gespräch mit den Eigentümer:innen zu suchen:

- um sich über Art, Umfang und Zeitpunkt geplanter Sanierungen zu informieren
- um auf mieterfreundliche Lösungen hinzuwirken, insbesondere:
 - Etappierung des Bauprojekts, damit ein möglichst grosser Teil der Bewohner:innen in der Siedlung verbleiben kann.
 - Sanierung statt abreißen und neu bauen sowie die Prüfung eines möglichen Anreizsystems dafür.

Begründung

- Viele Siedlungen aus den 1970er und 1980er Jahren geraten zunehmend unter Sanierungsdruck. Ziel ist häufig eine höhere Ausnutzung und damit mehr Wohnungen – sowie die Steigerung der Rendite. Neubauten führen jedoch in aller Regel zu massiv höheren Mieten. Für viele in Münsingen verwurzelte Haushalte und Familien sind diese nicht mehr bezahlbar. Die Folge ist Verdrängung und eine sozial problematische Umschichtung der Bevölkerung (Gentrifizierung).
- Der Leerwohnungsbestand lag in Münsingen im Juni 2024 bei lediglich 0.37 % (BFS). Damit ist der Spielraum für Umzüge äusserst gering.
- Es liegt sowohl im Interesse der Gemeinde wie auch der Eigentümer:innen, die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren und gewachsene Gemeinschaften zu erhalten. Ein frühzeitiger Dialog und gemeinsame Lösungen können helfen, Verdrängung zu verhindern und den sozialen Zusammenhalt zu sichern.
- Der Gemeinderat soll deshalb aktiv auf Eigentümer:innen grosser Siedlungen zugehen, sie ermutigen, die Mieterschaft frühzeitig über ihre Pläne zu informieren und – wo möglich – in die Planungen einzubeziehen sowie mieterfreundliche Lösungen anzustreben

Angesichts der sich abzeichnenden Entwicklung muss der Gemeinderat aktiv auf grosse Immobilienbesitzer:innen zugehen, ihre Perspektiven frühzeitig kennen und Hand bieten, damit funktionierende Gemeinschaften erhalten bleiben.

Quellen

BZ vom 02.07.2025: Totalsaniert – doch jetzt kosten die Wohnungen 70 Prozent mehr

<https://www.bernerzeitung.ch/totalsanierung-wenn-die-wohnung-ploetzlich-70-prozentmehr-kostet-582379837447>

Der mangelnde Wohnraum und die hohen Mieten sind ein grosses und auch in Münsingen relevantes Thema. Aus diesem Grund nimmt das Postulat ein aktuelles Thema zu Recht auf. Allerdings liegen die geforderten Massnahmen nicht im Zuständigkeits- bzw. Aufgabenbereich der Gemeinde oder der Gemeindeverwaltung. Die durchaus sinnvollen Inhalte des Postulats sind nicht als «neue» Aufgabe der Gemeinde geeignet. Was an Kommunikation mit den privaten Eigentümerschaften möglich ist, leistet die Abteilung Bau bereits heute. Die Gemeinde oder deren vertretende Personen suchen aktiv die Gespräche und bringen sich im Kern des Anliegens mit ihrer Erfahrung, mit Umsetzungsmöglichkeiten und der Koordination der Interessen ein. In diesem Bereich ist das Postulat erfüllt.

Der Antrag auf «nicht Erheblichkeit» bezüglich des zweiten Punktes bedeutet dementsprechend nicht, dass die Problematik nicht gesehen oder verstanden wird. Der Gemeinderat kann und will aber privaten Grundeigentümerschaften nicht vorschreiben, wie sie ein Sanierungsprojekt zeitlich etappieren oder in welchem Umfang sie ein Gebäude erhalten müssen. Es kommt hier die Verantwortung der Investorinnen und Investoren für die Mieterschaft und die Umwelt zum Tragen.

Zur Beschreibung der Situation auf dem Wohnungsmarkt in Münsingen werden im nachfolgenden einige Stichworte und Begriffe etwas ausführlicher beschrieben.

Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Die Siedlungsentwicklung nach innen sieht vor, dass Siedlungsflächen effizienter genutzt und vorhandene Potenziale im Siedlungskern ausgeschöpft werden. Qualitätsvolle dichte und kompakte Siedlungen sollen gefördert, auf die Bebauung von freien Flächen, insbesondere auf Landwirtschaftsland, soll verzichtet und somit Kulturland geschützt werden.

Bei der Siedlungsentwicklung nach Innen handelt es sich um eine Bundesaufgabe, welche schweizweit umgesetzt werden muss. Der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen, welcher klar eine Trennung zwischen Bauland und Nicht-Bauland vorsieht, baut auf der Revision des Raumplanungsgesetzes auf, welchem das Schweizer Stimmvolk im Jahr 2013 zugestimmt hat. Kanton und Gemeinde erhielten den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt zu fördern. Das Thema Siedlungsentwicklung nach Innen ist prioritär von der Gemeinde zu behandeln.

Die Umsetzung der SEin in der Gemeinde Münsingen ist unter anderem im Bericht «Siedlungsentwicklung nach Innen» ersichtlich und wurde als zentrales Thema in der letzten Ortsplanungsrevision (Genemig Herbst 2023) umgesetzt. In vielen Gebieten wurden durch die Revision des Baureglements eine höhere Ausnützung ermöglicht. Somit kann die Gemeinde der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum und Arbeitsplätzen gerecht werden und zugleich die Ziele der Siedlungsentwicklung nach Innen (Flächenverbrauch minimieren, bessere Nutzung des Bestandes, etc.) umsetzen. Insgesamt sollen durch das effiziente Nutzen der vorhandenen Siedlungsflächen die landschaftlichen Qualitäten und Freiräume der Gemeinde erhalten bleiben und insgesamt die bebauten, wie auch die freien Flächen, qualitativ aufgewertet werden.

Seit der OPR 2021 zeigt sich, dass viele Grundeigentümerschaften die neuen Möglichkeiten nutzen und ihre Grundstücke teilweise stark verdichten.

Leerwohnungsbestand

Die Gemeinde Münsingen hat nur einen sehr geringen Leerwohnungsbestand. Um die Wohnungsnot zu bekämpfen, müssen bebaute Siedlungsflächen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen besser ausgenutzt werden.

Allgemein unterstützt die Gemeinde die Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei Ersatzneubauten. Beispielsweise können Bauherrschaften mit Art. 3 Abs. 2 des Gemeindebaureglements GBR vom Vorteil der Reduzierung des kleinen Grenzabstandes profitieren, wenn neue zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Möglichkeiten zur Verdichtung können dazu führen, dass Gebäude vollständig ersetzt werden, was wiederum zu Leerkündigungen führen kann. Dieser Umstand ist für die Betroffenen einschneidend, insgesamt aber unumgänglich und auch nur temporär. Mit der Verdichtung wird mehr Wohnraum geschaffen als vor der Massnahme bestehend war. Durch den qualitätsvollen, verdichteten Ersatzneubau wird somit dringend benötigter Wohnraum geschaffen.

Die Gemeinde sollte aktiv darauf hinwirken, dass dem tiefen Leerwohnungsbestand entgegengewirkt werden kann.

Leerkündigungen

Ersatzneubauten und damit Leerkündigungen erfolgen in der Regel nur wenn ein erhebliches Verdichtungspotential besteht und Bestandesliegenschaften nicht mit vernünftigen Massnahmen an den heute gültigen Standard und die aktuellen Energievorschriften herangeführt werden können. Die Grundeigentumschaften evaluieren die Massnahmen in der Regel sehr gründlich und differenziert. Bei der Überbauung «Am Stutz» wurden beispielsweise ältere Bestandesbauten saniert und dafür neuere aber im Zustand schlechtere Gebäude mit Neubauten ersetzt.

Mehrheitlich werden Bestandesliegenschaften unter Betrieb erneuert, allenfalls unter Ausnutzung von Ausbaupotential (z.B. der Dachräume) mit entsprechender Anpassung der Mietzinse nach mietrechtlichen Kriterien. Die Erfahrung von institutionellen Investoren lehrt, dass auch in diesem Fall in der Regel gut die Hälfte der Mietparteien eine Alternative sucht.

Leerkündigen machen daher nach wie vor nur einen geringen Teil aus. Mietzinse von unter Betrieb erneuerten Liegenschaften können nach der Sanierung, unter Berücksichtigung der mietrechtlich relevanten Vorgaben, je nach Projekt (Eingriffstiefe) nur unwesentlich unter solchen von Ersatzneubauten liegen. Leerkündigungen erhalten jedoch erhöhte mediale Aufmerksamkeit, da es auf einen Schlag etliche Mieter trifft. Des Weiteren handelt es sich meist um schlechte Beispiele (wie z.B. «Sugushäuser» in Zürich), welche die Ausnahme bilden. Ein institutioneller Investor sucht grundsätzlich den Dialog mit den Mietenden. Die Erfahrungen der Gemeinde bestätigen diesen Umstand.

Die Vorlaufzeit und Kommunikation und die Unterstützung der Mietenden durch die Vermieterschaft ist dadurch von hoher Wichtigkeit. Durch gute Kommunikation können gemeinsame Lösungen gefunden werden. Dies kann zum Beispiel die Rückkehr in den Ersatzneubau oder eine Vermietung einer anderen Wohnung im Immobilienportfolio der Vermieterschaft sein. Grössere Immobilienbetreiber besitzen in Münsingen häufig mehrere Liegenschaften und können so ihren Mietenden Angebote machen.

Allgemein gilt zudem zu beachten, dass die neuen Wohnungen von heute in der Regel die günstigen Wohnungen von morgen sein können. Wenn Mietende über einen längeren Zeitraum in einer Wohnung bleiben, zahlen sie in der Regel eine geringere Miete als auf dem allgemeinen Markt. Des Weiteren bringt dies Vorteile für die Investoren, welche mit regelmässigen Einnahmen rechnen können und fördert insgesamt die Quartiergemeinschaften.

Sozialer Zusammenhalt

Der soziale Zusammenhalt innerhalb einer Bebauung führt zu Zusammenhalt im Quartier und fördert somit der Zusammenhalt im gesamten Gemeindegebiet. Der Erhalt von bestehenden sozialen Strukturen ist im Interesse der Gemeinde und ein grosses Thema.

Bei Leerkündigungen handelt es sich meist um lange Kündigungsfristen von in der Regel 12 bis 24 Monaten. Hierdurch ist ein grosser Zeitraum vorhanden, um im bestehenden Umfeld der Gemeinde und / oder gemeinsam mit den Nachbarn neue Wohnungen zu suchen.

Die Gemeinde verzeichnet pro Jahr rund 700 Weg- und Zuzüge (rund 690 Zuzüge und 753 Wegzüge im Jahr 2024). Grundsätzlich kann mit zwei Personen pro Wohnung gerechnet werden, wodurch wiederum auf einen Mieterwechsel durch die Zu- und Wegzüge bei rund 300 Wohnungen gerechnet werden kann.

Hierdurch sind einige Wohnungen pro Jahr auf dem Markt vorhanden, welche durch die langen Kündigungsfristen in Frage kommen könnten.

Freie Marktwirtschaft / Eigentumsfreiheit

In der freien Marktwirtschaft kann die Gemeinde nicht vorschreiben, wie Eigentümerschaften:innen bei Erneuerung oder Sanierung vorgehen müssen. Bei grossen Überbauungen kann die Gemeinde lediglich empfehlen, Mietende frühzeitig zu informieren. Dies macht die Abteilung Bau und die Gemeindebehörden auch regelmässig. Kein neuer Auftrag ist nötig.

Allfällige Einschränkungen der Eigentumsfreiheit führen in der Regel dazu, dass nicht investiert wird, wodurch die Liegenschaften mittel- bis langfristig unattraktiv werden. Dies kann nicht im Interesse der Gemeinde sein.

Etappierung von Bauvorhaben

Etappierungen von Bauvorhaben werden von den Bauherrschaften im eigenen Interesse eingehend geprüft. Leerstände führen zu Verlusten und grosse Vorhaben brauchen mehr Zeit und grössere finanzielle Mittel. Häufig führen Sachzwänge dazu, dass Etappierungen gar nicht möglich sind (Beispiel Einstellhallen unter den Gebäuden). Falls die Gemeinde zu einer Etappierung beitragen kann, z.B. mit temporären Installationen oder befristeten Ausnahmen, wird dies unterstützt.

Bisherige Massnahmen für kostengünstigen Wohnraum der Gemeinde Münsingen

Die Gemeinde Münsingen sieht gemäss Art. 50 GBR unter anderem die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vor. Die Förderung soll erfolgen, indem die Gemeinde eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten aktiv Grundstücke erwirbt und geeignete eigene Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten. Ein Beispiel hierfür ist die ZPP J1 „Hinterdorf“, bei der das Baurecht an eine Baugenossenschaft abgegeben wurde.

Des Weiteren gibt der Art. 50 vor, dass bei Einzonungen, Umzonungen, Planungen und Bauvorhaben die Gemeinde aktiv Einfluss auf die Art und Ausgestaltung der Bauvorhaben nimmt sowie ein geeignetes, aus der Spezialfinanzierung «Ausgleich von Planungsvorteilen» finanziertes Anreizsystem entwickelt und anwendet.

Ein Zwang für Sanierungen ist nicht Bestandteil der Grundordnung und kann darum nicht durchgesetzt werden.

Klimaauswirkungen

Energiegesetz Sanierungsvorschrift

Das kantonale Energiegesetz schreibt energetische Sanierungen vor. Beispielsweise bei Ersatz von Heizungen müssen bestimmte Standards an die Gesamtenergieeffizienz erfüllt werden. Sanierungen alter Gebäude sind notwendig, was positive Klimaauswirkungen zur Folge hat.

Münsingen ist eine Energiestadt Gold und setzt die Energiestrategie 2050 des Bundes um. Münsingen setzt sich dafür ein, dass ausserhalb des Anschlussperimeters der Fernwärme vielseitige, erneuerbare Energieträger eingesetzt werden. Nachhaltige Neubauten und Sanierungen werden von der Gemeinde gefordert und zugleich wo möglich unterstützt.

In einigen Fällen ist ein Neubau aus Gründen der Energieeffizienz und des Klimaschutzes die beste Lösung. Bei einer Sanierung ist eine Interessensabwägung zwischen Erhalt und Aufrüstung sowie Ersatz zu machen. Grosse und professionelle Immobilienbetreibende wissen, dass sie ihre Gebäude für die nächsten 80 Jahre erneuern. Im Sinne des Energiegesetzes und der Vermeidung von CO₂-Emissionen wird häufig auch der Erhalt als bessere Variante beurteilt.

Finanzen

Eine Erheblicherklärung des Postulats würde zu erhöhtem administrativem Aufwand führen.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament dem folgenden

Beschluss:

- 1. Das Postulat «Massnahmen gegen Leerkündigungen» der SP-Fraktion (P2515) wird im Punkt 1 als erheblich erklärt und als erfüllt abgeschrieben.**
- 2. Der Punkt 2 des Postulats wird nicht erheblich erklärt.**

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin