



Sozialdemokratische Partei
Köniz

Interpellation SP-Fraktion

Handlungsspielräume gegen Leerkündigungen

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Welche gesetzgeberischen, bau- und planungsrechtlichen Instrumente stehen der Gemeinde Köniz bereits heute zur Verfügung oder könnten geschaffen werden, um Leerkündigungen im Zusammenhang mit Sanierungen zu reduzieren oder zu verhindern, insbesondere bei Totalsanierungen von Liegenschaften mit mehreren Mietparteien?
2. Bestehen Förder- oder Anreizsysteme beziehungsweise könnten solche geschaffen werden, um Vermieter:innen zu unterstützen, die Sanierungen ohne Leerkündigungen oder mit sozialverträglichen Übergangslösungen durchführen? Denkbar wären beispielsweise:
 - Unterstützung bei temporären Ausquartierungen,
 - Beratungsangebote,
 - Gebührenreduktionen bei Baubewilligungen,
 - finanzielle Anreize oder weitere Massnahmen.
3. Welche zusätzlichen Massnahmen kann die Gemeinde Köniz ergreifen, um von Verdrängung betroffene Mieterinnen und Mieter zu unterstützen, beispielsweise durch:
 - die proaktive Vermittlung von Beratungsangeboten,
 - die Bereitstellung oder Vermittlung von Übergangswohnraum,
 - Kooperationen mit gemeinnützigen Wohnbauträgern,
 - weitere wohnpolitische oder soziale Unterstützungsangebote?
4. Inwiefern berücksichtigt die bestehende Wohnstrategie¹ der Gemeinde Köniz das Thema Leerkündigungen und Verdrängung infolge von Totalsanierungen? Sieht der Gemeinderat Handlungsbedarf, die Wohnstrategie diesbezüglich zu ergänzen oder weiterzuentwickeln?

Begründung

Die Wohnungsnot in der Gemeinde Köniz verschärft sich seit Jahren. Gleichzeitig nehmen Totalsanierungen mit anschliessenden Leerkündigungen zu. Bei solchen Projekten werden häufig sämtliche Mietverhältnisse aufgelöst und die Wohnungen nach der Sanierung zu deutlich höheren Preisen neu vermietet.

Leerkündigungen sind rechtlich nur zulässig, wenn Vermieter:innen nachweisen können, dass eine Sanierung im bewohnten Zustand unmöglich oder unverhältnismässig erschwert wäre. In der Praxis werden Kündigungen jedoch häufig mit pauschalen Begründungen wie «technisch anspruchsvoll» gerechtfertigt.

Besonders problematisch ist die Situation für Mieter:innen in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Selbst wenn Kündigungen angefochten oder Erstreckungen verlangt werden, fehlen oftmals vergleichbare und bezahlbare Ersatzwohnungen. Gleichzeitig bestehen erhebliche ökonomische Anreize für Leerkündigungen: Während Sanierungen im bewohnten Zustand nur

¹

[https://www.koeniz.ch/public/upload/assets/19667/20220714_wohnstrategie%20koeniz_kurzbericht.pdf?fp=](https://www.koeniz.ch/public/upload/assets/19667/20220714_wohnstrategie%20koeniz_kurzbericht.pdf?fp=1)

1

begrenzte Mietzinserhöhungen zulassen, ermöglichen Totalsanierungen häufig deutlich höhere Anfangsmieten.

Dies führt zu Verdrängungseffekten sowie zu einem Verlust an bezahlbarem Wohnraum und gewachsenen Quartierstrukturen. Angesichts der sozialen, rechtlichen und wohnpolitischen Bedeutung dieser Entwicklung erscheint es angezeigt, dass die Gemeinde Köniz ihre bestehenden Handlungsspielräume systematisch prüft und mögliche zusätzliche Massnahmen evaluiert.

Unter sozialverträglichem Sanieren verstehen die Antragsstellenden insbesondere:

- dass die Mietzinse für bestehende Bewohnende bezahlbar bleiben,
- dass bisherige Mieter:innen ein Vorrecht auf die sanierten Wohnungen erhalten,
- dass einkommensabhängige oder solidarische Mietzinsmodelle geprüft werden,
- dass Mieter:innen frühzeitig informiert und nach Möglichkeit in die Planung einbezogen werden,
- dass niederschwellige Beratungs- und Begleitangebote zur Verfügung stehen,
- dass Sanierungen etappenweise erfolgen und nicht ganze Strassenzüge gleichzeitig gekündigt werden, damit die Chancen steigen, im angestammten Quartier eine passende Wohnung zu finden.

Köniz, 15. Juni 2026 F. Adam

F. Adam

Steffen

H. Z.

J. Guter Klare-Leinbe

Janka Hammer

L. Steiner

A. Heiketh

V. Humer

H. v. A.

Sasser

K.

M. R.

Chenow

T.

B. W.