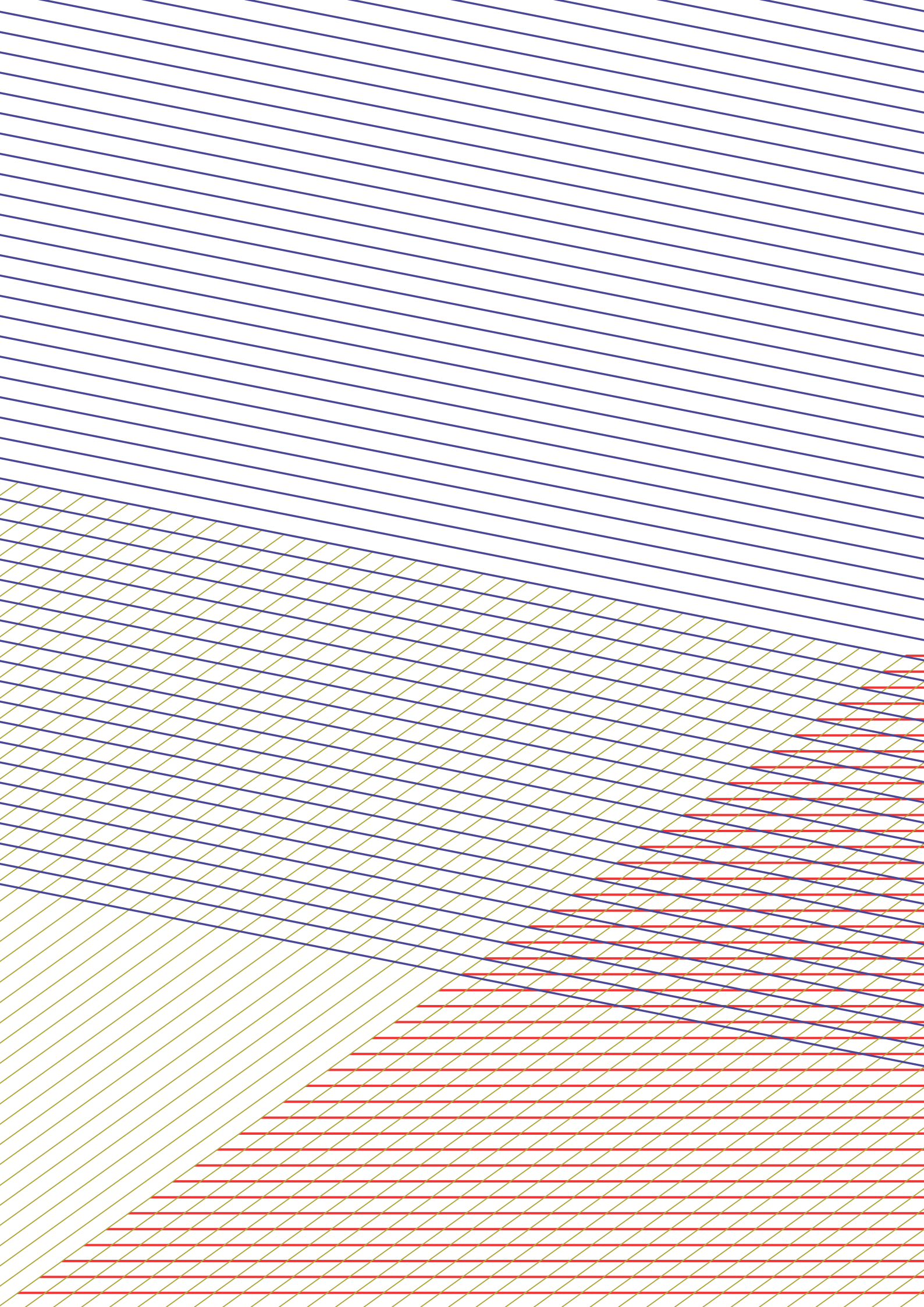
Gemeinderat
Stadt Bern

Wohnstrategie mit Massnahmen
Wohnstadt der Vielfalt

Oktober 2018



Vorwort

Wohnen ist laut Weltgesundheitsorganisation «die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft». Wohnen ist für die Lebensqualität jeder und jedes Einzelnen bedeutend und für den sozialen Zusammenhalt zentral. Wohnen ermöglicht das Ausdrücken der eigenen Individualität, Wohnen bietet Rückzug und Privatheit, Wohnen schafft Nachbarschaften und Gemeinschaften.

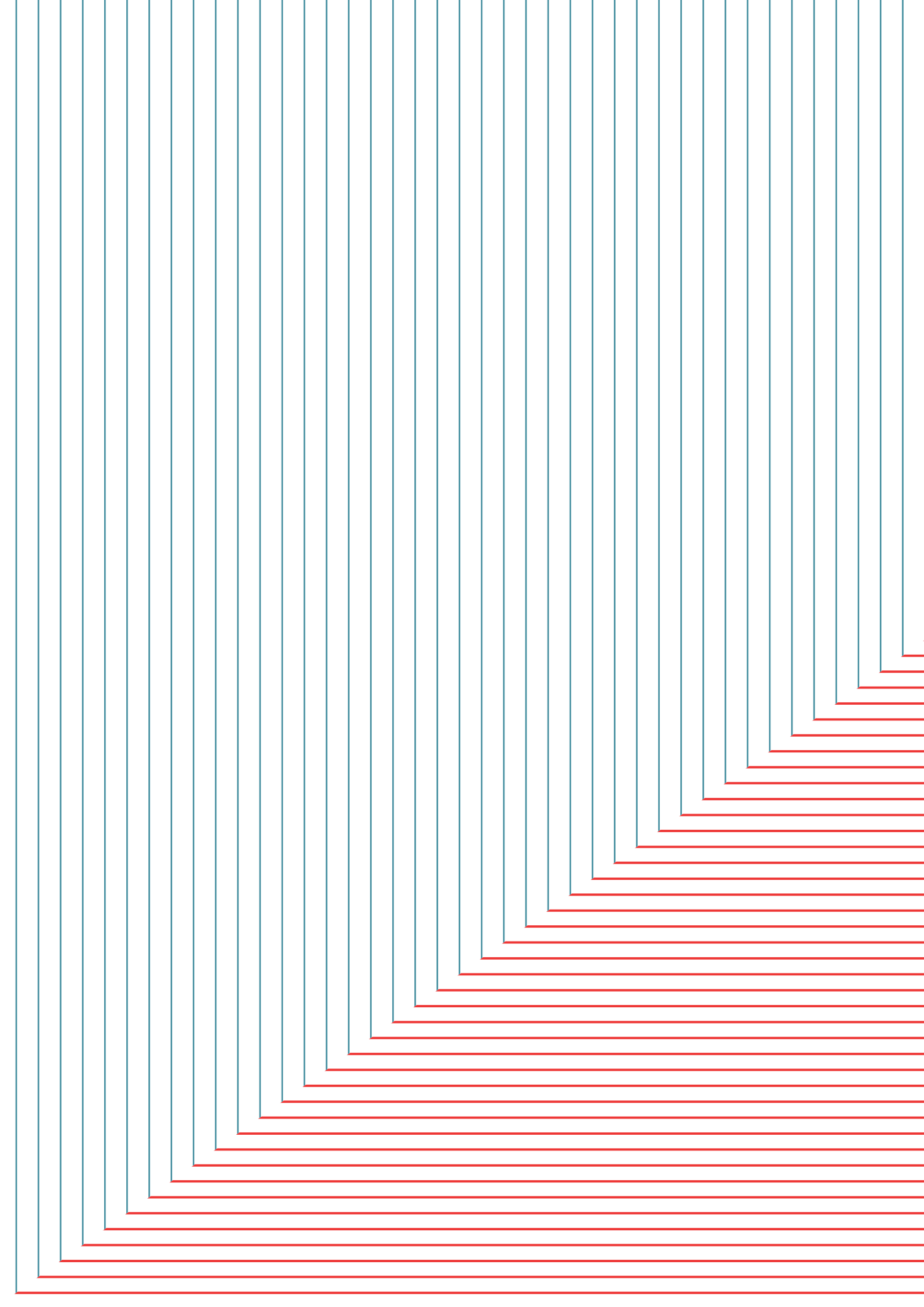
Wohnen hat auch eine sozialpolitische Dimension. Die Berner Kantonsverfassung formuliert für den Kanton und die Gemeinden unter anderem das Sozialziel, «dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können». Die städtische Gemeindeordnung enthält den Auftrag, «Massnahmen zur Förderung des Baus und der Erhaltung preisgünstiger Wohnungen, zur Verbilligung von Wohnungsmieten und zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums» zu treffen.

Seit Jahren ist der Wohnungsbau ein Schwerpunkt der Politik und der öffentlichen Diskussion in der Stadt Bern. Die Wohnpolitik hat für den Gemeinderat auch in Zukunft grosse Bedeutung. Er will gezielt handeln und die Menschen ins Zentrum seiner wohnpolitischen Arbeit stellen. Deshalb hat der Gemeinderat die vorliegende Wohnstrategie verabschiedet, in der er Schwerpunkte für seine zukünftigen Tätigkeiten setzt.

Die Wohnungsversorgung der Stadtberner Bevölkerung wird heute vor allem durch private gewinnorientierte Akteurinnen und Akteure sichergestellt, die mehr als drei Viertel der Wohnungen besitzen. Ihnen kommt auch zukünftig eine zentrale Rolle zu. Ergänzend will der Gemeinderat jedoch insbesondere die gemeinnützigen Trägerschaften stärken. Sie stellen für die öffentliche Hand ideale Partnerinnen dar, weil sie wie die Stadt gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und durch ihren Gewinnverzicht Leistungen für kommende Generationen erbringen. Ebenfalls intensivieren wird die Stadt den eigenen Wohnungsbau. Die Stadt will ihren Handlungsspielraum dort ausschöpfen und wohnpolitisch gestalten, wo es möglich und finanzierbar ist.

Die Stadt kann ihre wohnpolitischen Ziele nur gemeinsam mit vielen Akteurinnen und Akteuren erreichen. Der Gemeinderat dankt allen Beteiligten für die Unterstützung und die konstruktive partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Alec von Graffenried
Stadtpräsident



Inhalt

Einleitung 4

Verbindlichkeit 4

Ausgangslage 5

Vision 6

Leitsätze 8

- Vielfalt ermöglicht Miteinander 8
- Vielfalt verbessert Lebenssituationen 8
- Vielfalt gestaltet Gesellschaft 8
- Vielfalt verbindet Menschen 8
- Vielfalt schont Lebensgrundlagen 8

Ziele und **Massnahmen** 10

1. Entwicklung Wohnungsbestand 12
2. Wohnformen und Wohnungsvielfalt 14
3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau 16
4. Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum 18
5. Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit 20

Umsetzung 23

- Rollen der Akteurinnen und Akteure 23
- Umgang mit Zielkonflikten 23
- Monitoring 23

Begriffsverständnis 24

Abkürzungsverzeichnis 27

Einleitung

Die vorliegende Wohnstrategie mit Massnahmen fasst die wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte des Gemeinderats zusammen. Sie gibt der Stadtverwaltung die Leitlinien für ihr Handeln im Bereich Wohnen vor und soll externen Akteurinnen und Akteuren sowie interessierten Kreisen zur Information über die städtische Wohnpolitik dienen. Die Strategie orientiert sich am Zeithorizont 2030, die Massnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die kommenden vier Jahre bis Ende 2022.

Die Wohnstrategie befasst sich mit Wohnpolitik im engeren Sinn und fokussiert auf die Deckung des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Selbstverständlich sind für die Wohnstadt Bern und das gute Leben in der Stadt nebst Wohnungen auch ein qualitätsvolles Wohnumfeld, eine intakte Umwelt, eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur, Verkehrsinfrastrukturen sowie viele weitere Anlagen und Angebote notwendig. Weil es sich bei der vorliegenden Strategie um eine sektorielle Betrachtung des Wohnens handelt, werden diese Bereiche weitgehend ausgeklammert. Sie sind Teil der Konzepte anderer Politik- und Fachbereiche.

Laut dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) soll die Stadtberner Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um rund 12 Prozent bzw. etwa 17 000 Personen anwachsen, was ungefähr 8500 zusätzliche Wohnungen erfordert. Das STEK 2016 zeigt auf, wo und mit welchen räumlichen Qualitäten die verstärkte Wohnbautätigkeit stattfinden soll. Es gibt ebenfalls Auskunft darüber, wie die Bevölkerung bei den Entwicklungen einbezogen und die Nachhaltigkeit berücksichtigt wird. Diese Themen werden in der vorliegenden Wohnstrategie deshalb nur gestreift.

Die vorliegende Wohnstrategie basiert auf einem separaten Grundlagenbericht.

Verbindlichkeit

Die Ziele betreffen sowohl Tätigkeitsfelder, in denen die Stadt Bern direkt mit eigenen Grundstücken und Wohnungen agieren kann als auch solche, in denen die Stadt mit privaten Trägerschaften zusammenarbeitet oder sensibilisierend beziehungsweise beratend handelt. Dementsprechend sind die Ziele für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik verbindlich. Für private Bauherrschaften dienen diese als Leitfaden und Einladung, die städtischen Absichten zu unterstützen.

Ausgangslage

Seit der Jahrtausendwende wächst die Wohnbevölkerung in der Stadt Bern an und umfasst heute über 142 000 Menschen. Steigende Geburtenzahlen und die Zuwanderung von insbesondere jüngeren Menschen der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen führten dazu, dass das Durchschnittsalter in den letzten 20 Jahren um rund zwei Jahre auf knapp 41 Jahre gesunken ist.
Die Privathaushalte in der Stadt Bern hatten im Jahr 2012 im Mittel ein jährliches verfügbares Haushaltseinkommen von rund 66 000 Franken und ein mittleres Reinvermögen von rund 53 000 Franken. Ein Viertel der Stadtberner Haushalte hatte pro Jahr weniger als 42 201 Franken Einkommen zur Verfügung und besass praktisch kein Vermögen. Stark in der Stadt Bern vertreten sind Personen mit individualisierten Lebensstilen. Für diese Menschen spielt Wohnen gemäss Theorie generell eine weniger dominante Rolle als für Personen mit traditionellen Lebensstilen. Menschen mit individualisierten Lebensstilen suchen ein urbanes Wohnumfeld, agieren auf dem Wohnungsmarkt eher preissensitiv und präferieren häufig Mietwohnungen gegenüber Wohneigentum.

Der Berner Wohnbevölkerung stehen knapp 77 000 Wohnungen zur Verfügung. Nur rund ein Viertel der Wohnungen verfügt über vier oder mehr Zimmer. Die Wohnungen sind nicht optimal genutzt. Mehrere tausend Haushalte müssen sich mit engen Wohnverhältnissen (mehr Bewohnerinnen oder Bewohner als Zimmer) begnügen. Demgegenüber sind die Hälfte der Grosswohnungen mit vier und mehr Zimmern durch Ein- und Zweipersonenhaushalte besetzt.

Rund drei Viertel der Gebäude mit Wohneinheiten in der Stadt Bern gehören natürlichen Personen. Das restliche Viertel teilen sich Bau- und Immobiliengenossenschaften, andere juristische Personen und die öffentliche Hand. Gemeinnützigen Trägerschaften gehören rund 7900 Mietwohnungen. Rund 2000 Mietwohnungen befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) der Stadt Bern. Die Wohneigentumsquote in der Stadt Bern hat sich in den letzten Jahren erhöht und liegt aktuell bei rund 17 Prozent.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern ist seit Jahren tief und die Mietzinsen steigen kontinuierlich an. Diese angespannte Wohnungsmarktsituation ist insbesondere für die knapp 17 Prozent von Armut oder Armutsgefährdung betroffenen Haushalte eine Herausforderung. Auch für den Mittelstand, insbesondere für Familienhaushalte, ist zahlbarer und genügend grosser Wohnraum die Voraussetzung für ein Leben in der Stadt. Nach wie vor ziehen mehr Familien aus Bern weg als zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern wird aufgrund des Reurbanisierungstrends voraussichtlich auch zukünftig gross bleiben. Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 geht bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungswachstum um rund 17 000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Die Lebensqualität in Stadtberner Quartieren soll weiter verbessert werden und zum Substanzerhalt sowie zur Verbesserung der Energiebilanz sind Gebäudesanierungen nötig. Es ist davon auszugehen, dass dies zu weiter steigenden Wohnungspreisen führt. Bei einer überregionalen Betrachtung wäre dies weniger problematisch, da die Wohnungsmieten tendenziell mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum abnehmen. Die Stadt Bern hat aber den Anspruch, eine Wohnstadt für Menschen aus allen Einkommensschichten zu bleiben und einer Verdrängung von Menschen mit kleinem Budget in die Region entgegenzuwirken. In der Stadt Bern gibt es Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Salären. Es ist nicht erstrebenswert, dass Arbeitnehmende mit kleinem Lohn in der Stadt keine bezahlbare Wohnung finden und gezwungen sind, von ausserhalb zur Arbeit zu pendeln. Daher braucht es beim Wohnungsangebot einen guten Mix und es ist im Bereich des Wohnraums für tiefe und mittlere Einkommen gezielt zu handeln; angemessene Wohnungsangebote sind zu erhalten bzw. zu schaffen.

Das Wohnungsangebot bewegt die Berner Bevölkerung, wie die Bevölkerungsbefragung 2015 zeigte. Zu teure Wohnungen wurden als fünftgrösstes Problem der Stadt Bern genannt und die Befragten orteten in diesem Bereich den grössten Handlungsbedarf.

In der Stadt Bern wird bereits heute in verschiedenen Tätigkeitsfeldern wohnpolitisch gehandelt. Die Stadt selber agiert direkt über die städtischen Grundstücke und Wohnungen, die sich im Fonds befinden. Die rund 2000 städtischen Wohnungen und die städtischen Grundstücke bieten jedoch nur einen begrenzten Spielraum bei der Bewältigung der Herausforderungen. Die wohnpolitische Einflussnahme auf private, gewinnorientierte Trägerschaften, die quantitativ den grössten Teil der Wohnraumversorgung abdecken, erfolgt in begrenztem Ausmass über raumplanerische Instrumente.

Weitere Informationen, Zahlen und Quellen zur wohnpolitischen Ausgangslage finden sich im Grundlagenbericht zur Wohnstrategie.

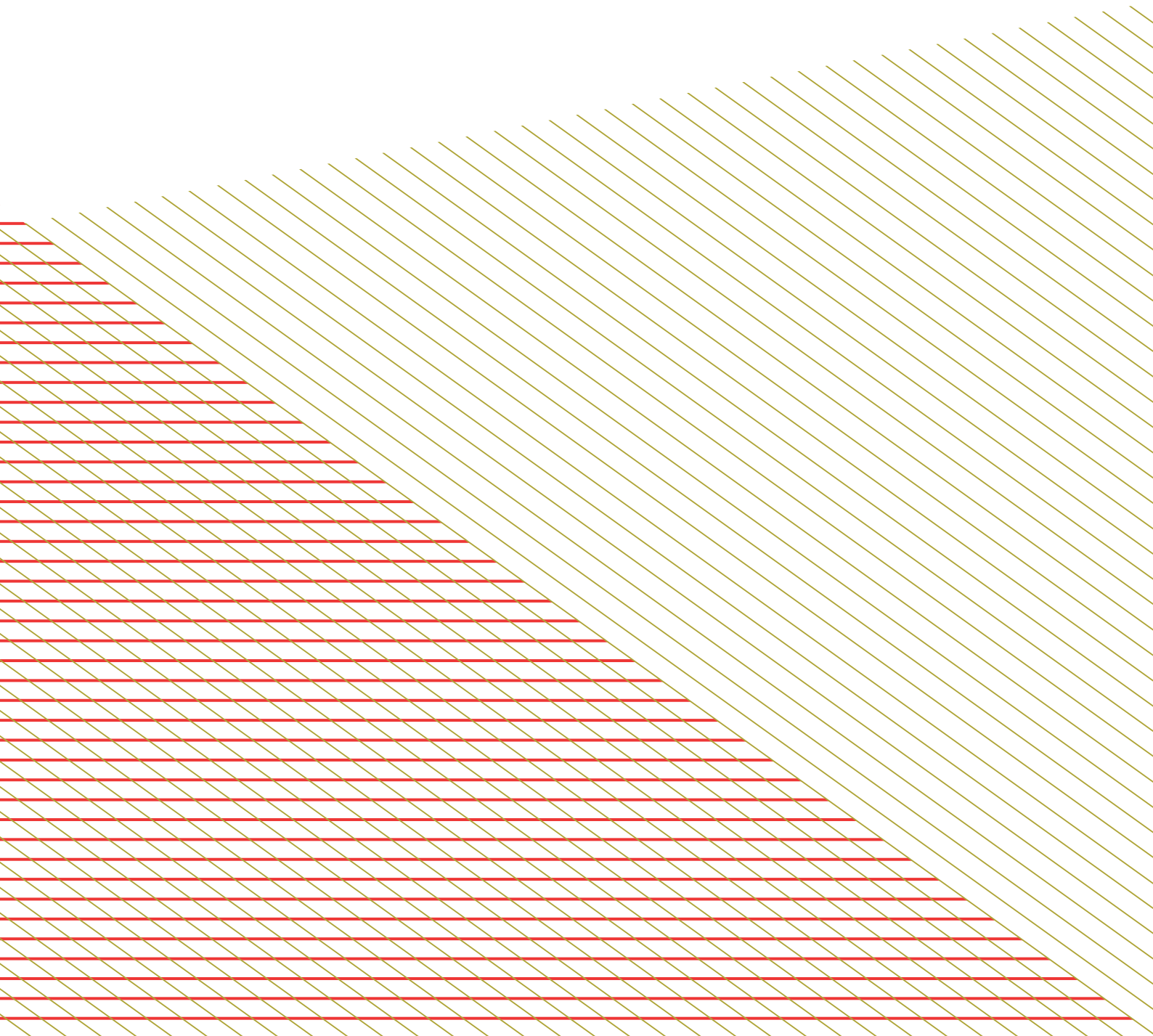
Vision

Die Vision beschreibt die grundsätzliche Ausrichtung der Wohnstrategie. Sie gibt vor, an welchem Idealbild sich die Leitsätze und wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern ausrichten.

Bern ist die Wohnstadt der Vielfalt, in der alle Menschen willkommen sind.

Die Einwohnerinnen und Einwohner identifizieren sich mit der Stadt Bern und fühlen sich mit ihr verbunden.

Die Wohnqualität der Menschen ist hoch.



Leitsätze

Die folgenden Leitsätze zeigen, wie die Vision erreicht werden kann. Sie umfassen die Grundwerte der Wohnstrategie.

Vielfalt ermöglicht Miteinander

Die Stadt Bern sorgt für vielfältigen Wohnraum für alle.

Ziel ist eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil.

Vielfalt verbessert Lebenssituationen

Die Stadt Bern handelt sozial und gemeinwohlorientiert.

Ziel ist, dass auch Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben.

Vielfalt gestaltet Gesellschaft

Die Stadt Bern setzt auf engagierte, selbstverantwortliche Einwohnerinnen und Einwohner, die mitbestimmen und Verantwortung mittragen.

Ziel ist, dass Wohnformen mit Mitbestimmungsmöglichkeiten sowie selbstverwaltete und -bewohnte Wohnformen zunehmen.

Vielfalt verbindet Menschen

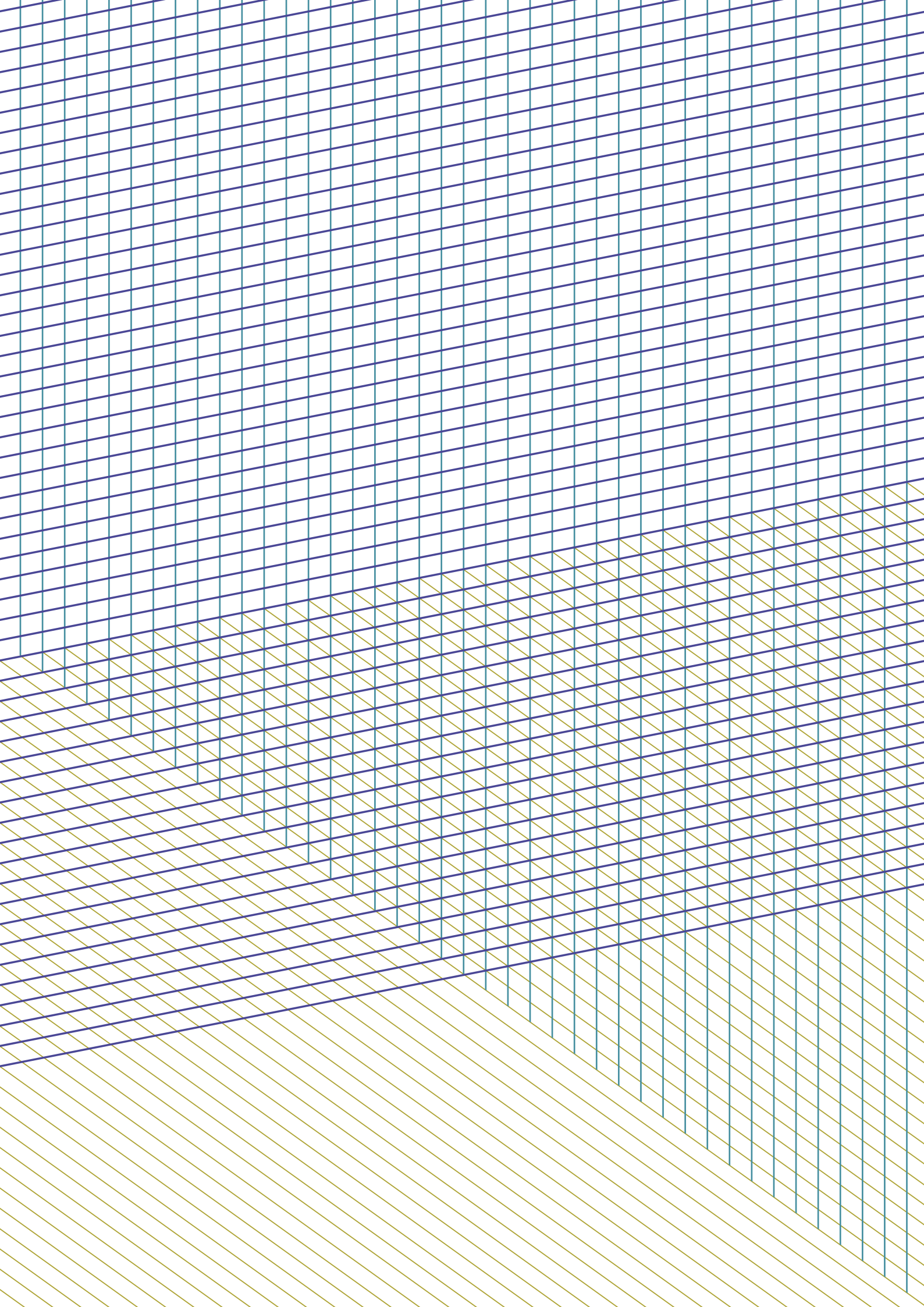
Die Stadt Bern bekennt sich zum Zusammenleben aller Menschen und zu starken Nachbarschaften.

Ziel ist, dass Kontakte zwischen unterschiedlichen Menschen sowie gute Nachbarschaften gefördert werden.

Vielfalt schont Lebensgrundlagen

Die Stadt Bern handelt ressourcenschonend und zukunftsgerichtet.

Ziel ist, dass durch soziale und bauliche Dichte sowie mit Wohnüberbauungen von hoher Qualität das urbane Leben gestärkt und die Nachhaltigkeit erhöht werden.



Ziele

Die wohnpolitischen Ziele und Massnahmen sind in fünf Kapitel gegliedert:

1. **Entwicklung Wohnungsbestand**
2. **Wohnformen und Wohnungsvielfalt**
3. **Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau**
4. **Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum**
5. **Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit**

Die zu jedem Kapitel formulierten Ziele zeigen auf, welche Absichten der Gemeinderat und die Stadtverwaltung in den kommenden Jahren wohnpolitisch verfolgen.

Es gilt, die Wohnungszahl in der Stadt Bern zu erhöhen. Darüber hinaus will die Stadt qualitativ und gezielt in Bereichen handeln, die vom gewinnorientierten Wohnungsmarkt ungenügend abgedeckt werden. Soll die Bewohnerschaft wie angestrebt vielfältig bleiben, ist aufgrund der zu erwartenden weiter steigenden Angebotsmieten schwerpunktmässig preisgünstiger Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen bereitzustellen. Zusätzlich braucht es sozialpolitische Massnahmen, welche den Zugang von Armutsbetroffenen zum Wohnungsmarkt und deren Wohnversorgung verbessern.

Massnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Massnahmen orientieren sich grösstenteils am Zeithorizont 2022. Sie fokussieren auf das Wohnen im engeren Sinn und zielen ab

– auf Wohnraum und dazugehörigen Aussenraum oder

– auf Menschen, die darin leben oder

– auf Akteurinnen und Akteure, die Wohnraum erstellen oder dazu beitragen.

Weggelassen sind Massnahmen, die interne Prozesse der Stadtverwaltung betreffen. Die Ziele der Wohnstrategie werden sich dennoch in der täglichen Arbeit der Stadtverwaltung abbilden, zum Beispiel in Planungsverfahren, in Wettbewerbsverfahren oder in Baurechtsverträgen.

Alle Massnahmen sind Dienststellen zugewiesen, die für deren Umsetzung verantwortlich sind. Zudem sind die städtischen Stellen aufgeführt, die bei der Umsetzung einzubeziehen sind. Auf die Aufzählung externer Akteurinnen und Akteure wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet; ihr Einbezug ist jedoch gewährleistet. Die Fachstelle Wohnbauförderung des Stadtplanungsamts ist für Koordination und Reporting der Massnahmen zuständig.

Alle Massnahmen sind als verbindliche Aufträge des Gemeinderats auszuarbeiten und umzusetzen. Massnahmen, die zusätzliche finanzielle Mittel bedingen, sind zu konkretisieren und den finanzkompetenten Organen zum Beschluss vorzulegen.

1. Entwicklung Wohnungs-bestand

Die Stadt verfolgt bei der Entwicklung des Wohnungsbestands folgende Ziele:

1a) Die Stadt schafft die Grundlagen für den Bau zusätzlicher Wohnungen und vergrössert die Wohnungszahl.

1b) Die Stadt setzt sich bei der Sanierung oder beim Ersatz bestehender Wohnungen für Kosten- und Ressourcenbewusstsein ein.

1c) Die Stadt setzt sich für eine hohe Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der Wohnungen sowie der privaten und halbprivaten Aussenräume ein.

1d) Die Stadt setzt sich für hohe ökologische Standards von Wohnüberbauungen ein.

Die Stadt setzt im Bereich der Entwicklung des Wohnungsbestands folgende Massnahmen um:

1.1) Steuerungsinstrument Arealportfolio

Erarbeiten und Bewirtschaften eines Instruments zur Steuerung und zum Monitoring der Arealentwicklungen gemäss den wohnpolitischen Zielen, zur gesamtstädtischen Interessensabwägung und Positionierung der Areale. Berücksichtigung der verschiedenen Eigentümerschaften.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget bzw. zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten)

Beteiligte: ***SPA[1],*** *ISB*

Termin: Ab 2018

1.2) Strategien bestehende (Gross-)Siedlungen

Eruieren des Handlungsbedarfs und Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit bestehenden (Gross-) Siedlungen mit Sanierungsbedarf/zur integralen Quartierentwicklung (z. B. betreffend Eigentums- und Organisationsstrukturen, Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume).

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget bzw. zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten)

Beteiligte: ***SPA,*** *Sozpl, ISB*

Termin: 2019–2020

1.3) Aneignungsmodell

Erarbeiten eines Modells zur Aneignung von privaten und halbprivaten Aussenräumen durch die Bewohnerschaft, Umsetzungsplanung einer Testphase, Klären von baubewilligungsrelevanten Fragen, Prozessen und Zuständigkeiten.

Finanzierung Modellerarbeitung: Innerhalb Globalbudget
Finanzierung Testprojekte: Im Rahmen der Projektierungs- und Baukredite

Beteiligte: ***SGB,*** *ISB, SPA, BI, TAB*

Termin: Ab 2019

1.4) Aussenräume von Wohnüberbauungen

Erarbeiten eines Praxisblatts zur Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume von Wohnüberbauungen (Umgang mit Spielplatz- und Spielflächenbedarf, Biodiversität, Parkierung Velo und MIV etc.)

Finanzierung: Investitionskredit aus Rahmenkredit Freiraumplanung

Beteiligte: ***SPA,*** *SGB, VP*

Termin: 2019

→ Massnahmen aus STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 enthält die raumplanerischen Massnahmen zur Vergrösserung der Wohnungszahl. Auf eine Aufzählung der Massnahmen im vorliegenden Dokument wird verzichtet.

→ Massnahmen zu ökologischen Standards bei Wohnüberbauungen

In der Energie- und Klimastrategie, im Richtplan Energie sowie im Biodiversitätskonzept sind die Massnahmen zu ökologischen Standards bei Wohnüberbauungen formuliert. Auf eine Aufzählung der Massnahmen im vorliegenden Dokument wird verzichtet.

1 Federführende Stelle ist hervorgehoben.

2. Wohnformen und Wohnungs-vielfalt

Die Stadt verfolgt im Bereich der Wohnformen und Wohnungsvielfalt folgende Ziele:

2a) Die Stadt engagiert sich für einen breiten Wohnungsmix und grosse (Familien-)Wohnungen – auch bei privaten Wohnbauprojekten. Sie erhöht die Anzahl Wohnungen mit vier und mehr Zimmern in ihrem Portfolio bis 2030 auf mindestens 700.

2b) Die Stadt fördert gemeinwohl-orientierte, gemeinschaftliche sowie selbstverwaltete Wohnformen und Trägerschaften.

2c) Die Stadt setzt sich dafür ein, dass hindernisfrei gebaut wird, insbesondere für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung. Sie erhöht die Anzahl hindernisfreier Wohnungen in ihrem Portfolio bis 2030 auf mindestens 500.

2d) Die Stadt unterstützt Genera-tionenwohnprojekte und nachbarschaftsfördernde Projekte.

2e) Die Stadt fördert kreative, neue Wohnformen und -ideen und berücksichtigt die gesellschaftlichen Veränderungen.

2f) Die Stadt handelt im eigenen Wohnungsbau in der Regel marktergänzend und erstellt Wohn-raum schwergewichtig in (Preis-) Segmenten, die von gewinnorientier-ten Trägerschaften wenig beachtet werden.

2g) Die Stadt sorgt dafür, dass das Angebot an Wohnformen für ältere Menschen mit Betreuungs-bedarf erhöht wird.

Die Stadt setzt im Bereich Wohnformen und Wohnungsvielfalt folgende Massnahmen um:

2.1) Innovative und integrative Wohnformen

Realisieren von Projekten mit visionären, innovativen, gemeinschaftlichen Wohn- und Nachbarschaftsmodellen (z. B. Generationenwohnen, Wohn- und Pflegemodell 2030 von Curaviva).

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget, evtl. Realisierung zulasten Rechnung Fonds

Beteiligte: ***SPA,*** *ISB, AVA, Sozpl*

Termin: Ab 2018

2.2) Zwischenwohnen

Erarbeiten eines Konzepts und Pilotprojekts zur temporären Nutzung von ungenutzten Wohnbauarealen durch verschiebbare Modulbauten/Wohn-Container. Damit soll Wohnraum auf Zeit geschaffen und Entwicklungsarealen Identität verliehen werden.

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget bzw. zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten)

Beteiligte: ***SPA*** *(Konzept),* ***ISB*** *(Pilotprojekt)*

Termin: Ab 2019

2.3) Nachbarschaftsprojekt

Realisieren eines Projekts zur Förderung der Nachbarschaftshilfe in der gesamten Stadt (Projekt socius).

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget

Beteiligte: ***AVA***

Termin: Läuft

2.4) Sprungbrett-Wohnungen

Evaluieren des Projekts Sprungbrett-Wohnung, evtl. Prüfen einer Erweiterung des Projekts auf geeignete Wohnungen des Fonds.

Finanzierung Evaluation: Innerhalb Globalbudget bzw. innerhalb Leistungsvertrag WOhnenbern Finanzierung Wohnraum: Zu prüfen in Übereinstimmung mit Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Beteiligte: ***AVA,*** *ISB*

Termin: Ab 2021

2.5) Betreute Wohnformen für ältere Menschen

Prüfen einer finanziellen Unterstützung von betreuten Wohnformen und von Betreuungsdienstleistungen zuhause für ältere Menschen.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget

Beteiligte: ***AVA***

Termin: Läuft

3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Stadt legt einen Schwerpunkt auf städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau und verfolgt folgende Ziele:

3a) Die Stadt erhöht das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt Bern neu gebauten Wohnungen entsteht im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete).

3b) Die Stadt baut vermehrt selber und vergrössert ihr Wohnungsportfolio.

3c) Die Stadt erhöht die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1000 Einheiten.

3d) Die Stadt arbeitet bevorzugt mit Partnerinnen und Partnern zusammen, die die wohnpolitischen Ziele der Stadt langfristig mittragen.

3e) Die Stadt setzt sich dafür ein, dass sich auch gewinnorientierte Trägerschaften für preisgünstigen Wohnungsbau engagieren.

3f) Die Stadt fördert gemeinnützige Trägerschaften und Wohnbauprojekte.

Die Stadt setzt im Bereich des städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus folgende Massnahmen um:

3.1) Rahmenkredit Kauf Wohnliegenschaften

Schaffen und Nutzen eines Rahmenkredits für den Kauf von Wohnliegenschaften (60 Mio. Franken, Umsetzung interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP: Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken).

Finanzierung: 60 Mio. Franken, zulasten Rechnung Fonds

Beteiligte: ***ISB***

Termin: 2018–2022

3.2) Umsetzungsstrategie GüWR-Wohnraum

Erarbeiten und Anwenden einer Umsetzungsstrategie/-planung zur Erreichung des Ziels von 1000 GüWR-Mietverträgen bis 2025.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

Beteiligte: ***ISB,*** *Sozpl, SPA*

Termin: Ab 2018

3.3) Preisgünstigkeitsverpflichtung in Wohnzonen

Umsetzen der Preisgünstigkeitsverpflichtung der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) bzw. Schaffen von Ersatz, falls diese nicht in Kraft treten kann.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget

Beteiligte: ***SPA,*** *BI, ISB*

Termin: Läuft

3.4) Stärkung gemeinnütziger Trägerschaften

Unterstützen der Gründung neuer gemeinnütziger Trägerschaften mit Selbstverwaltung (v.a. Mietergenossenschaften). Klären von Lösungsmöglichkeiten zur Kapitalbeschaffung neu gegründeter Mietergenossenschaften. Analysieren der in Bern vertretenen Trägerschaften.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget sowie über Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Beteiligte: ***SPA,*** *ISB*

Termin: Ab 2018

3.5) Vergabe von Darlehen und Bürgschaften

Vergeben von Darlehen und Bürgschaften für gemeinnützige Projektentwicklungen und Bauvorhaben gemeinnütziger Trägerschaften.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

Beteiligte: ***ISB***

Termin: Ab 2018

4. Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum

Bei der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum verfolgt die Stadt folgende Ziele:

4a) Die Stadt sorgt dafür, dass Wohnraum in der Stadt Bern grundsätzlich Menschen zur Verfügung steht, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben.

4b) Die Stadt sorgt bei eigenen Wohnungen und Wohnraum auf städtischem Land für eine hohe Wohnungsbelegung und einen geringen Wohnflächenkonsum. Dafür engagiert sie sich auch bei privaten Wohnbauprojekten.

4c) Die Stadt sorgt bei eigenen Wohnungen und Wohnraum auf städtischem Land dafür, dass ein namhafter Teil der Wohnungen Menschen zur Verfügung gestellt wird, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu einer qualitativ guten Wohnung haben. Dafür engagiert sie sich auch bei privaten Wohnbauprojekten.

4d) Die Stadt vermietet ihren Wohnraum diskriminierungsfrei und bedürfnisorientiert. Beispielsweise werden Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und (Eineltern-) Familien bei der Vermietung geeigneter Wohnungen prioritär berücksichtigt.

Die Stadt setzt im Bereich der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum folgende Massnahmen um:

4.1) Dauerhafte Nutzung des Wohnraums

Schaffen der rechtlichen Grundlagen zum Steuern temporärer Wohnraumnutzungen (Revision der Bauordnung BO).

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget

*Beteiligte: **SPA,** BI*

Termin: Läuft

4.2) Überprüfung GüWR-Kriterien

Überprüfen der Vermietungskriterien und Mietzinsen des Segments günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) mit dem Ziel einer stärkeren Orientierung des Systems an der Bedürftigkeit der Menschen.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

*Beteiligte: **ISB,** Sozpl, SPA*

Termin: Läuft

4.3) Wohnraum für armutsbetroffene Menschen

Prüfen von Möglichkeiten zum Bereitstellen und Sichern von qualitativ gutem Wohnraum für armutsbetroffene Menschen, Prüfen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Trägerschaften, Klären von Finanzierungsmöglichkeiten. Prüfen von Familienmietzinsbeiträgen.

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget bzw. zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten)

*Beteiligte: **SPA,** ISB, Sozpl, SoA*

Termin: 2019

4.4) Wohnraum für AHV- und IV-Rentnerinnen und Rentner

In Arealstrategien für städtisches Land sind die Möglichkeiten zur Realisierung und Vermietung hindernisfreier Wohnungen an AHV- und IV-Rentnerinnen und Rentner mit und ohne Ergänzungsleistungen zu dokumentieren. Bei Wohnbauprojekten des Fonds ist die Realisierung und Vermietung eines Anteils hindernisfreier Wohnungen innerhalb der Mietzinslimiten der Ergänzungsleistungen anzustreben.

Finanzierung Konzeptarbeit: Zulasten Rechnung Fonds
Finanzierung Wohnraum: Zu prüfen in Übereinstimmung mit Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

*Beteiligte: **ISB,** SPA, Sozpl, AVA*

Termin: Ab 2018

4.5) Flankierende Massnahmen gegen Verdrängung

Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit möglichen Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten bei Sanierungen, Ersatzneubauten und Siedlungsentwicklungen, in Zusammenarbeit mit Dritten.

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget bzw. zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten) und Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

*Beteiligte: **SPA,** Sozpl, SoA, ISB*

Termin: Ab 2019

5. Beteiligung, Beratung und Zusammen-arbeit

Im Bereich der Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit verfolgt die Stadt folgende Ziele:

5a) Die Stadt beteiligt die Bevölkerung und die Betroffenen aktiv an der Entwicklung, Sanierung, Gestaltung und Belebung von Wohnüberbauungen.

5b) Die Stadt tauscht sich regelmässig mit Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes sowie mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften zu wohnpolitischen Themen aus.

5c) Die Stadt intensiviert die Zusammenarbeit und den Austausch mit gemeinnützigen und weiteren wichtigen Trägerschaften, die die wohnpolitischen Ziele der Stadt unterstützen.

5d) Die Stadt sorgt für Beratungs- und Begleitangebote für Menschen mit Unterstützungsbedarf, um deren Selbstständigkeit und Wohnungsversorgung zu sichern, zu verbessern sowie deren Wohnkompetenzen und Wohnsicherheit zu erhöhen.

5e) Die Stadt setzt sich für den Abbau von Diskriminierungen bestimmter Bevölkerungsgruppen (z. B. Armutsbetroffener, Menschen mit Migrationshintergrund oder Behinderung, älterer Menschen) auf dem Wohnungsmarkt ein.

Die Stadt setzt im Bereich der Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit folgende Massnahmen um:

5.1) Beteiligung der Mieterschaft

Erarbeiten und Anwenden von Leitlinien/Modellen zum Einbezug der Mieterinnen und Mieter städtischer Wohnungen sowie von gemeinnützigen Wohnungen auf städtischem Land, Unterstützen des selbstverwalteten Wohnens, Fördern nachbarschaftlicher Projekte inklusive Finanzierung (z. B. Mieterfranken).

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

*Beteiligte: **ISB,** SPA, Sozpl*

Termin: Ab 2018

5.2) Sensibilisierungsprogramm

Erarbeiten und Umsetzen eines Programms zur Sensibilisierung der Akteurinnen und Akteure für die wohnpolitischen Ziele der Stadt, Bekanntmachen von guten Beispielen (z. B. innovative Wohnbauträgerschaft, hindernisfreies Vorzeigeprojekt, vorbildliches Mobilitätsmanagement).

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget, Angebot voraussichtlich zulasten Investitionskredit (MIP-Anmeldung STEK 2016 Folgearbeiten)

*Beteiligte: **SPA,** ISB, Sozpl, AVA, weitere je nach Thema*

Termin: Ab 2019

5.3) Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Weiterführen des Leistungsvertrags mit dem Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz um weitere drei Jahre mit Option auf Verlängerung.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

*Beteiligte: **SPA,** ISB*

Termin: Ab 2019

5.4) Zusammenarbeit Gemeinnütziger Wohnungsbau

Schaffen eines Gefässes für eine institutionalisierte Zusammenarbeit zwischen Stadt und Vertreterinnen und Vertretern des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Finanzierung: Innerhalb Globalbudget sowie Leistungsvertrag Wohnbaugenossenschaften Schweiz

*Beteiligte: **SPA,** ISB*

Termin: Ab 2018

5.5) Beteiligungen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Überprüfen der Baugesellschaften/Genossenschaften mit städtischer Beteiligung bezüglich Übereinstimmung mit wohnpolitischen Zielen, allenfalls Neuausrichtung der Beteiligungen.

Finanzierung: Zulasten Rechnung Fonds

*Beteiligte: **ISB,** SPA*

Termin: 2019

5.6) Beratungsangebot Wohnen

Aufbau eines Beratungs- und Vermittlungsangebots für Menschen mit Unterstützungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt sowie Bündelung bestehender Angebote. Ziel: Finden und Halten von Wohnungen sowie Prävention von Wohnungsverlust.

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget

*Beteiligte: **SoA,** SPA, ISB*

Termin: Ab 2019

5.7) Sicherstellung Mietzins/ Mietzinsgarantien

Entwickeln und Verbreiten von Garantie-Instrumenten zur Senkung der finanziellen Zugangshürden zum Wohnungsmarkt für Armutsbetroffene und -gefährdete (z. B. Fonds für Mietzinsdepots; Mietzinsgarantien und Solidarhaftungsangebote für Vermietende).

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget

*Beteiligte: **SoA,** SPA*

Termin: Ab 2019

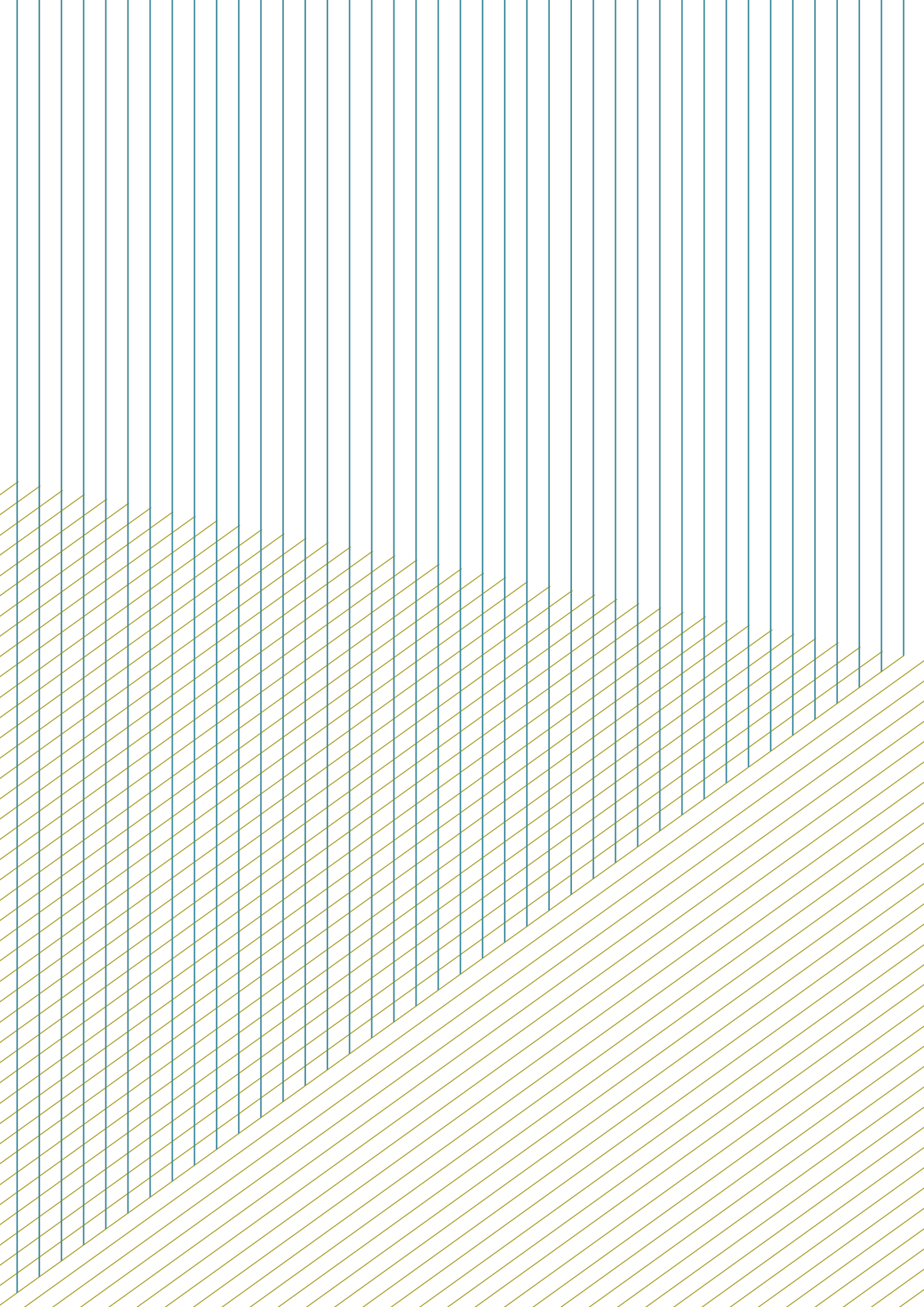
5.8) Beratungsangebot Aussenräume von Wohnüberbauungen

Prüfen eines Beratungsangebots zur Nutzung, Gestaltung und Pflege von privaten und halbprivaten Aussenräumen von Wohnüberbauungen.

Finanzierung: Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget

*Beteiligte: **SGB,** SPA, ISB*

Termin: 2019



Umsetzung

Rollen der Akteurinnen und Akteure

Um die Ziele der Wohnstrategie erreichen zu können, braucht es die Arbeit und Unterstützung aller Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes:

Private
Private Akteurinnen und Akteure agieren sowohl im Mietwohnungssegment als auch im Segment des Wohneigentums. Aufgrund ihrer Gewinnorientierung sind die Angebotsmieten und Verkaufspreise in der Regel abhängig von der jeweiligen Situation des Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Umsetzung der Wohnstrategie sollen private Trägerschaften für die Ziele der Stadt Bern sensibilisiert und animiert werden, Beiträge zur Zielerreichung zu leisten.

Öffentliche Hand/öffentlich-rechtliche Körperschaften
Bund, Kanton Bern und öffentlich-rechtliche Körperschaften (z. B. Burgergemeinde, SBB) werden aufgefordert, die Zielsetzungen der Stadt mitzutragen und Beiträge zur Zielerreichung zu leisten.

Gemeinnützige
Gemeinnützige Akteurinnen und Akteure sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen in Kostenmiete. Sie sind wichtige Partnerinnen und Partner der Stadt bei der Erreichung der wohnpolitischen Ziele – insbesondere bezüglich langfristig kostengünstiger Mietpreise. Wenn gemeinnützige Trägerschaften auf Land der Stadt bauen, sollen sie im Rahmen der Umsetzung der Wohnstrategie verpflichtet werden, die Ziele der Stadt mitzutragen.

Stadt und Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Die Stadt und der Fonds agieren marktergänzend und schwerpunktmässig dort, wo private Akteurinnen und Akteure kaum handeln. Sie setzen die Ziele der Wohnstrategie auf städtischem Land um und verankern die Ziele soweit möglich in Überbauungsordnungen, Planungsvereinbarungen, Baurechtsverträgen, Wettbewerbsverfahren etc. Beim Bau eigener Wohnungen konzentriert sich der Fonds auf das Mietwohnungssegment.

Umgang mit Zielkonflikten

Die Wohnungspolitik ist einer von vielen Politikbereichen, weshalb Zielkonflikte bei der Umsetzung der wohnpolitischen Ziele entstehen können. Die Stadt geht wie folgt damit um:

Finanz- versus Sozialpolitik
Solide Stadtfinanzen und ein finanziell gesunder Fonds sind die Basis für eine sozial ausgerichtete Wohnpolitik. Bei der Formulierung und Umsetzung der Massnahmen zur Wohnstrategie sind deren Kosten und sozialen Folgen stets zu berücksichtigen.

Ökologie versus Erhalt von günstigem Wohnraum
Die ökologische Nachhaltigkeit ist eine Grundanforderung, die für alle Wohnbauvorhaben gilt. Grundsätzlich soll nicht auf Sanierungen verzichtet werden, um bestehenden günstigen Wohnraum zu erhalten. Jedoch ist es sinnvoll, bei Sanierungen auf die Kosten zu achten und immer auch einen Teil günstigen Wohnraum anzustreben.

Attraktives Wohnumfeld versus Erhalt von günstigem Wohnraum
Die Attraktivität der Stadt soll weiter gesteigert werden. Gleichzeitig ist der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung mit mietpreisstabilisierenden und weiteren flankierenden Massnahmen entgegenzuwirken. Eigentümerschaften, die ihre Wohnungen in Kostenmiete vermieten, verzichten bei Quartieraufwertungen auf Mietzinssteigerungen. Der Anteil von Wohnungen in Kostenmiete soll deshalb in der gesamten Stadt gesteigert werden.

Monitoring

Die Stadt überprüft den Stand der Erreichung der wohnpolitischen Ziele regelmässig und legt periodisch einen Bericht zur Zielerreichung vor, abgestimmt auf den Prozess der Festlegung der Legislaturrichtlinien des Gemeinderates.

Begriffsverständnis

Begriffe aus dem Wohnungswesen werden von den Akteurinnen und Akteuren unterschiedlich verwendet. Im Folgenden ist festgehalten, was die Stadt Bern unter diesen Begriffen versteht.

Wohnraum gewinnorientierter Trägerschaften
Gewinnorientierte Trägerschaften stellen in der Stadt Bern die Grundversorgung mit Wohnraum sicher. Sie besitzen sowohl Wohneigentum als auch Mietwohnungen, die in der Regel zu Marktmieten vermietet werden. Gewinnorientierte Trägerschaften erstellen meist Wohnungen im mittleren und gehobenen Preissegment.

Wohnraum gewinnorientierter Trägerschaften steht in der Regel allen Menschen offen, die über entsprechende finanzielle Mittel verfügen.

Wohnraum gemeinnütziger Trägerschaften
Gemeinnützige Trägerschaften sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen in Kostenmiete. Sie besitzen in der Stadt Bern rund 7900 Wohnungen. Gemeinnützige Trägerschaften handeln normalerweise im Mietwohnungssegment und erstellen in der Regel Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment. Dank Kostenmiete und langfristigem Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Gemeinnützige Trägerschaften können unterschiedlich organisiert sein, zum Beispiel als Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder Stiftung, mit oder ohne Mitbestimmung und Kostenbeteiligung der Mietenden. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird auch mit dem «dritten Weg im Wohnungsbau» umschrieben. Gemeint ist, dass es sich wegen der häufig angewendeten Mitbestimmung der Mietenden um ein Segment zwischen Miete und Eigentum handelt.[2] Die meisten gemeinnützigen Trägerschaften kennen für die Vermietung ihrer Wohnungen Vergabekritieren und Vorgaben (z. B. zur Belegung der Wohnungen oder zum Einbringen von Kapital).

Wohnraum gemeinnütziger Trägerschaften steht in der Regel allen Menschen offen, die die Vergabekriterien und Vorgaben der Trägerschaften erfüllen.

Wohnraum der Stadt bzw. des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
Die städtischen Wohnungen sowie das städtische Bauland sind dem Fonds (Finanzvermögen der Stadt Bern, welches eine Rendite abwerfen muss) zugewiesen und werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet. Die Grundstücke werden nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses verwaltet. Der Fonds vermietet die meisten seiner rund 2200 Wohnungen nach dem Berner Modell. Diese Wohnungen stehen grundsätzlich allen Menschen offen; die Vermietung erfolgt jedoch unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie beispielsweise der Mieterinnen- und Mieterzusammensetzung im Haus, der Einkommenssituation und Wohnungsbelegung.

Ausserdem vermietet der Fonds günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen). Diese Wohnungen stehen einkommensschwachen Menschen zur Verfügung; die Mieterschaft muss strenge Vermietungskriterien erfüllen.

Einige Wohnungen werden nach Marktmiete vermietet, sie stehen allen Menschen offen, die über entsprechende finanzielle Mittel verfügen.

Marktmiete
Als Marktmiete wird der Mietzins einer Wohnung bezeichnet, der sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ergibt.

Kostenmiete
Als Kostenmiete wird der Mietzins einer Wohnung bezeichnet, der sich nur nach den anfallenden Wohnungskosten richtet und die Wohnungsmarktsituation nicht berücksichtigt. Bei der Kalkulation von Kostenmieten dürfen nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Verwaltung und Instandhaltung der Wohnung einfliessen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden. Die Stadt Bern definiert aktuell im Rahmen der Anwendung von Preisgünstigkeitsverpflichtungen im Sinne der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative), wie Kostenmieten zu berechnen sind.

Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert. Kostenmieten steigen bei grosser Nachfrage nach Wohnraum oder Attraktivierung von Wohnumgebungen nicht an.

2 www.wohnbund.ch

Berner Modell
Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation der Mietzinsen städtischer Wohnungen bezeichnet. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufen von Wohnungen mit jeweils fünf Stufen bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinsen pro m^2/Jahr mit einer Spannweite von Fr. 107.– bis 280.–. Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

	Lagequalität				
	A	B	C	D	E
Komfort/Standard	schlecht	einfach	gut	sehr gut	Top-lage
1 Ohne Komfort	**107**	**120**	**134**	**147**	**160**
2 Einfacher Komfort	**134**	**147**	**160**	**174**	**187**
3 Mittlerer Komfort	**160**	**174**	**187**	**200**	**214**
4 Neuzeitlicher Komfort	**187**	**200**	**214**	**227**	**240**
5 Hoher Standard	**214**	**240**	**254**	**267**	**280**

GüWR-fähig, nicht GüWR-fähig **Mietzins m^2 / Jahr**

Günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen)
Als GüWR-Wohnungen werden die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Menschen zur Verfügung, die strenge Kriterien, insbesondere Einkommens- und Vermögenskriterien erfüllen. Die Mietzinsen von GüWR-Wohnungen werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf ein fest definiertes Niveau verringert. Der Mietzins einer 4-Zimmer-GüWR-Wohnung beträgt beispielsweise netto maximal Fr. 1100.–.

Preisgünstiger Wohnraum
Welcher Mietzins einer Wohnung als «preisgünstig» gilt, ist nicht definiert. Jeder Mensch hat seine eigenen Vorstellungen, wieviel eine preisgünstige Wohnung kosten darf. Die Stadt Bern versteht unter preisgünstigen Mieten im Neubaubereich Mietzinsen, die sich an der Kostenmiete orientieren.

Bezahlbarer Wohnraum
Was unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, ist ebenfalls nicht definiert, sondern relativ. Wieviel Mietzins bezahlbar ist, hängt von der Einkommenssituation der einzelnen Menschen ab. So sind Neubauwohnungen mit Kostenmiete beispielsweise für die mittelständische Bevölkerung bezahlbar, für armutsbetroffene Menschen jedoch nicht erschwinglich.

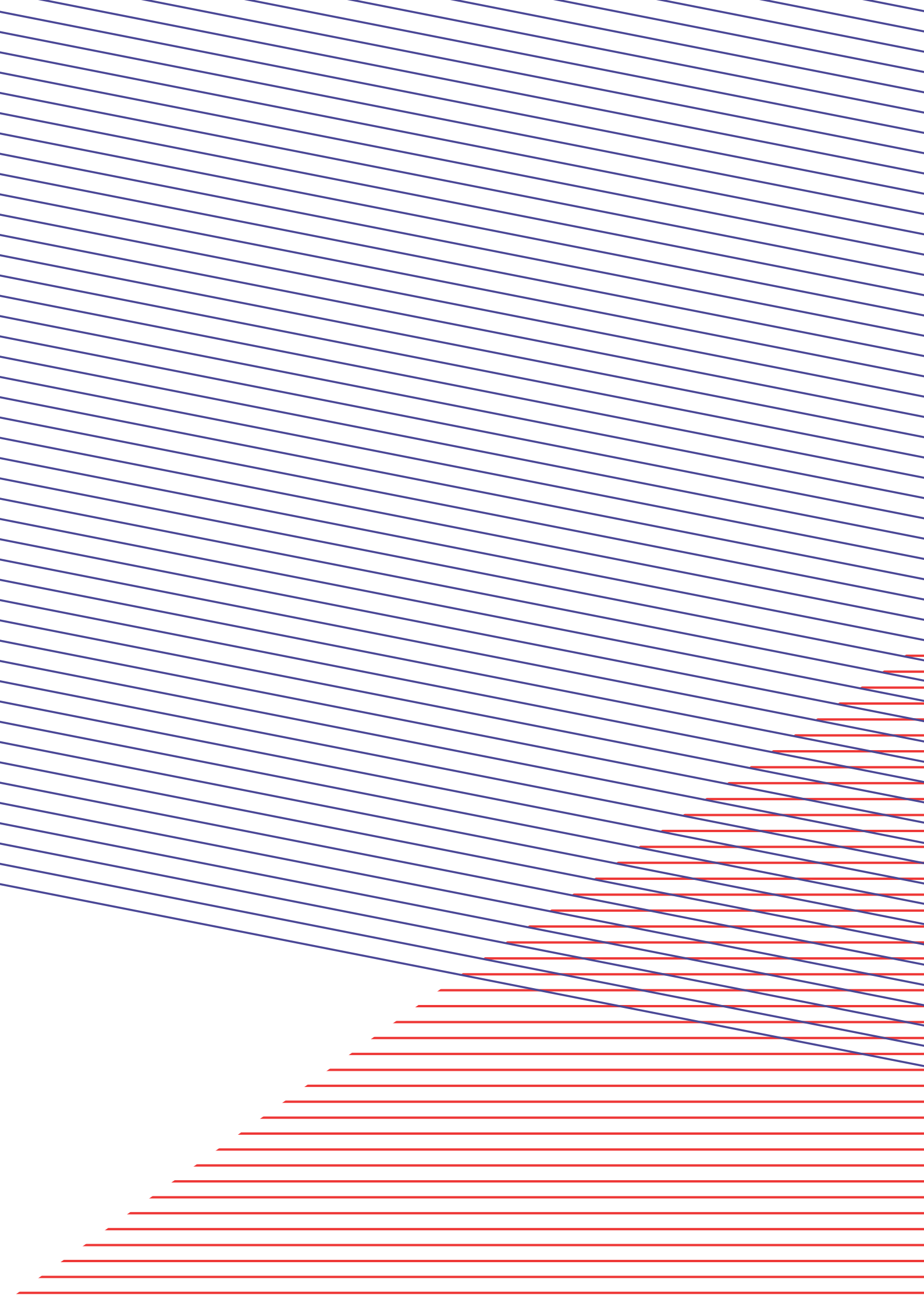
Subventionierter Wohnraum
Zu subventioniertem Wohnraum gehören Wohnungen, die gezielt für Menschen mit tiefen Einkommen verbilligt werden. Dazu zählen in der Stadt Bern nur die günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) des Fonds.

Hindernisfreier Wohnraum
Als hindernisfrei gelten Wohnungen, die inklusive Haus- und Wohnungszugang gemäss den kantonalen Bauvorschriften und der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» gebaut sind. Das bedeutet beispielsweise, dass der Zugang und das Wohnungsinnere keine Stufen und Schwellen aufweisen dürfen und dass Türen, Badezimmer und Küchen die für Rollstuhlfahrende nötigen Mindestgrössen aufweisen müssen.

Gemeinwohlorientiert, gemeinschaftlich, selbstverwaltet
Gemeinwohlorientierte Trägerschaften stellen das Wohlergehen breiter Bevölkerungsschichten und der Gesellschaft ins Zentrum. Ihr Engagement geht über den eigentlichen Bau von Wohnungen hinaus und beinhaltet beispielsweise Wohnraum für benachteiligte Menschen oder die Quersubventionierung von Erdgeschossnutzungen, die für die Öffentlichkeit einen Mehrwert bringen.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind bewusst auf soziale Netzwerke und Kontakte der Menschen ausgelegt. Begegnungen der Bewohnerschaft und der Quartierbevölkerung werden zum Beispiel durch Gemeinschaftsräume oder Aussenräume begünstigt, die zum Aufenthalt einladen.

Selbstverwaltet sind Wohnungen dann, wenn ihre Bewohnerinnen und Bewohner mitbestimmen und mitgestalten können, zum Beispiel in Genossenschaften oder in Stockwerkeigentumsgemeinschaften.



Abkürzungsverzeichnis

AVA	Alters- und Versicherungsamt
BI	Bauinspektorat
BSS	Direktion für Bildung, Soziales und Sport
Fonds	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
FPI	Direktion für Finanzen, Personal und Informatik
GRB	Gemeinderatsbeschluss
GüWR	Günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien
ISB	Immobilien Stadt Bern
MIP	Mittelfristige Investitionsplanung
PRD	Präsidialdirektion
SGB	Stadtgrün Bern
SoA	Sozialamt
Sozpl	Fachstelle Sozialplanung
SPA	Stadtplanungsamt
STEK	Stadtentwicklungskonzept
TAB	Tiefbauamt
VP	Verkehrsplanung

Die Wohnstrategie mit Massnahmen basiert auf einem Grundlagenbericht,
der unter XXX heruntergeladen werden kann.

Genehmigt vom Gemeinderat der Stadt Bern am xy mit GRB Nr. xy.

Herausgeber:
Gemeinderat der Stadt Bern

Projektausschuss:
Sven Baumann, Generalsekretär BSS
Blaise Kropf, Generalsekretär PRD
Roland Meyer, Generalsekretär FPI

Projektleitung:
Christine Gross und Philipp Wigger, Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung

Projektteam:
Kristina Bussmann, Immobilien Stadt Bern
David Kieffer, Sozialamt
Isabel Marty, Fachstelle Sozialplanung

Gestaltung:
Hahn+Zimmermann, Bern

Druck:
Druckerei XY

Bezugsquelle:
Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch, www.bern.ch/stadtplanung

Bern, 10. Oktober 2018

