

## **Motion Fraktion SP/JUSO (Katharina Altas/Ayse Turgul, SP): Mehr günstige Wohnungen gezielt an einkommensschwache Personen und Familien vermitteln**

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem sollen günstige Wohnungen an einkommensschwache und mittellose Personen und Familien gezielt vermittelt werden.

Wohnungsmieten sind gemäss Caritas und dem Dachverband Budgetberatung Schweiz die höchsten Ausgabenposten für Haushalte in der Schweiz, gefolgt von Krankenkassenprämien und den Ausgaben für die Kinder. Vor allem Familien mit Kindern, einkommensschwache und mittellose Personen sind von den hohen Mietkosten betroffen. Diese Bevölkerungsgruppen haben es schwer, auf dem freien Wohnungsmarkt günstige Wohnungen zu finden; genauso schwierig ist es aber auch für ältere Menschen mit bescheidener Altersvorsorge, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere in städtischen Gebieten mit hoher Nachfrage, wo die Leerwohnungsziffer wie beispielsweise in Bern mit 0,56 Prozent sehr niedrig ist (Statistik Stadt Bern, Juni 2019).

Tiefe Mietkosten sind deshalb ein entscheidender Hebel, um finanziell schwächere Bevölkerungsschichten vor der Armutsfalle zu schützen. Die gezielte Abgabe günstiger Wohnungen an einkommensschwache und mittellose Bevölkerungsgruppen sollte deshalb vorangetrieben werden. Die Stadt Bern könnte hier lenkend eingreifen und mit wenig Aufwand viel erreichen.

Die Voraussetzungen dazu sind gegeben: Mit der Inkraftsetzung der Wohninitiative («Für mehr bezahlbare Wohnungen») können schon bald mehr Wohnungen im preisgünstigen Bereich gebaut werden. Denn bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen soll sichergestellt werden, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Zudem besitzt die Stadt Bern ein beachtliches Immobilienportfolio. Dazu gehören u. a. 2000 Wohnungen und 407 Baurechte. Hinzu kommen die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften, an welchen die Stadt beteiligt ist und die durch einen Generalmietvertrag an sie gebunden sind (Website der Stadt Bern).

Der Zugang zu städtischen Immobilien wird von Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin verwaltet. Damit die Vergabe von günstigen Wohnungen an von Armut betroffene, einkommensschwache und mittellose Bevölkerungsgruppen umgesetzt werden kann, muss der Informationsaustausch unter den Dienststellen der Verwaltung gewährleistet werden. Das würde viel Spielraum für eine zügige Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation dieser Menschen bieten. Bei der Vergabe von städtischem Land im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften oder Wohnbauträger, sollen mindestens 10% der Wohnungen an EL- und Sozialhilfebeziehende vergeben werden.

Wir fordern den Gemeinderat auf,

1. von Armut betroffene, einkommensschwache und mittellose Personen oder Familien bei der Vergabe von günstigen städtischen Wohnungen (GüWR-Wohnungen ausgenommen) zu bevorzugen (insbesondere Alleinerziehende, getrenntlebende Familien, Grossfamilien und Studierende mit kleinem Einkommen; Ergänzungsleistungs-Beziehende; Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder von Obdachlosigkeit bedrohte Personen oder Familien),
2. bei der Vergabe von städtischem Land im Baurecht sollen Wohnbaugenossenschaften oder Wohnbauträger verpflichtet werden, mindestens 10% der Wohnungen an EL- und Sozialhilfebeziehende abzugeben und
3. die Zusammenarbeit zwischen Immobilien Stadt Bern mit anderen Dienststellen der Stadtverwaltung zu verbessern, damit die gezielte Abgabe von günstigen Wohnungen an die in Punkt 1 genannten Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann.

Bern, 30. Januar 2020

*Erstunterzeichnende: Katharina Altas, Ayse Turgul*

*Mitunterzeichnende: Nadja Kehrli-Feldmann, Mohamed Abdirahim, Rafael Egloff, Laura Binz, Fuat Köçer, Johannes Wartenweiler, Szabolcs Mihalyi, Patrizia Mordini, Marieke Kruit, Timur Akçasayar, Michael Sutter, Nora Krummen, Bernadette Häfliger, Martin Krebs, Yasemin Cevik, Benno, Frau-chiger, Peter Marbet, Esther Muntwyler*

## **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Der Gemeinderat hat sich in den Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 das Ziel gesetzt, vielfältiges Wohnen für alle zu ermöglichen und genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen. Bern hat den Anspruch, eine Wohnstadt für Menschen aus allen Einkommensschichten zu sein und zu bleiben und einer Verdrängung von Menschen mit kleinem Budget aus der Stadt entgegenzuwirken. In Bern gibt es Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Salären. Es ist nicht erstrebenswert, dass Arbeitnehmende mit kleinem Lohn in der Stadt keine bezahlbare Wohnung mehr finden und gezwungen sind, von ausserhalb zur Arbeit zu pendeln. Daher braucht es beim Wohnungsangebot einen guten Mix. Im Bereich des Wohnraums für tiefe und mittlere Einkommen ist gezielt zu handeln; angemessene Wohnungsangebote sind zu erhalten bzw. zu schaffen.

Das Wohnungsangebot in der Stadt wird vor allem durch private Akteurinnen und Akteure bereitgestellt, die mehr als drei Viertel der Wohnungen besitzen. Ihnen kommt auch zukünftig eine zentrale Rolle zu. Ergänzend will der Gemeinderat jedoch gemeinnützige Trägerschaften stärken. Sie stellen für die öffentliche Hand ideale Partnerinnen dar, weil sie gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und durch ihren Gewinnverzicht Leistungen für kommende Generationen erbringen. Mit der angestrebten Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll langfristig bezahlbarer Wohnraum mit Kostenmiete gesichert werden. Der Gemeinderat hat im April 2019 diverse Bedingungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht in einem Grundsatzpapier festgelegt. Dem voraus gingen Verhandlungen mit dem Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn. In das Grundsatzpapier wurden Bestimmungen aufgenommen über eine Vereinbarung hinsichtlich der Erstellung und Vermietung von Wohnungen gemäss dem städtischen Modell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Das Grundsatzpapier wird bei künftigen Baurechtsvergaben an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften angewendet werden. Ebenfalls intensivieren wird die Stadt den eigenen Wohnungsbau.

Um seine wohnbaupolitischen Ziele umsetzen zu können, hat der Gemeinderat im Oktober 2018 die städtische Wohnstrategie inklusive Massnahmen verabschiedet. Darin zeigt er auf, welche konkreten wohnpolitischen Ziele er in den kommenden Jahren verfolgen will. Der Gemeinderat will eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, will der Gemeinderat beim preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau einen Schwerpunkt setzen. Dazu verfolgt er gemäss Wohnstrategie unter anderem folgende Zielsetzungen: Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen soll erhöht werden, die Stadt soll vermehrt selber bauen und ihr Wohnungsportfolio vergrössern sowie die Anzahl Mietver-

träge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1 000 Einheiten erhöhen. Die Umsetzung der Massnahmen läuft: Gemäss Massnahme 4.2 wurden die Vermietungskriterien des GüWR überprüft, um das System noch stärker an der Bedürftigkeit der Menschen zu orientieren. Die Einkommenslimiten (steuerbare Einkommen) für Zwei- und Mehrpersonenhaushalte werden per 1. Februar 2021 um 15 % gesenkt. Mit dieser Anpassung sollen die sehr günstigen GüWR Wohnungen noch stärker jenen Bernerinnen und Bernern zu Gute kommen, die sich sonst kaum eine Wohnung in der Stadt leisten könnten. Im Rahmen der Umsetzung von Massnahme 4.3 «Wohnraum für armutsbetroffene Menschen» werden momentan weitere Möglichkeiten zum Bereitstellen und Sichern von qualitativ gutem Wohnraum für armutsbetroffene Menschen geprüft.

Der Bestand an günstigen Wohnungen soll durch Zukäufe von Liegenschaften gesteigert werden. Der Soverän genehmigte in diesem Zusammenhang im Mai 2019 einen vierjährigen Rahmenkredit von 60 Mio. Franken für den Kauf von Wohnliegenschaften. Ziel ist es, das städtische Immobilienportfolio zu erweitern, um damit vor allem mehr günstigen Wohnraum bereitstellen zu können.

#### *Zu Punkt 1:*

Die von den Motionärinnen geforderte Bevorzugung bestimmter Personengruppen für die Liegenschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) erfolgt bereits heute. In der «Teilstrategie Wohnen» hat der Fonds folgende Grundsätze festgelegt:

Der Fonds strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Der Fonds setzt folgende marktergänzende Prioritäten:

- Günstiger Wohnraum
- Familienwohnungen
- Wohnen im Alter/Generationenwohnen
- Wohnen für benachteiligte Personen
- Innovative Wohnformen

Die Gesamtstrategie und Teilstrategien des Fonds stehen unter folgendem Link zum Download bereit: (<https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/immobilien-stadt-bern/dokumente-und-downloads>)

In den Vermietungsrichtlinien für die Wohnungen des Fonds ist unter anderem Folgendes verbindlich festgehalten:

- Wohnungen die vier und mehr Zimmer umfassen (nachfolgend Familienwohnungen genannt), werden mit dem Grundsatz «maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen» belegt, wobei Alleinerziehende und Familien mit vier Kindern vor einer Familie mit drei oder zwei Kindern bzw. einem Kind jeweils bevorzugt zu berücksichtigen sind.
- Sollte sich für eine Familienwohnung keine passende Familie finden, kann die Wohnung bis zu drei Monate frei bleiben. Während dieser Zeit ist auf dem Markt aktiv nach einer passenden Mieterschaft zu suchen. Das Mietobjekt ist zwingend mindestens zwei Mal in den Printmedien und dauerhaft im Internet auszuschreiben. Anschliessend kann die Wohnung auf dem Markt nach folgenden Prioritäten vermietet werden, dabei ist eine möglichst hohe Belegung anzustreben: komplementäre Wohnformen, Kleinfamilie, Wohnen 50+, Zweipersonenhaushalte.
- Bei gleichwertigen Bewerbungen werden Mehrpersonenhaushalte bevorzugt.

- Wohnungen, die hindernisfrei zugänglich sind, werden prioritär an Menschen mit Behinderungen oder ältere Personen vermietet, wobei gleichzeitig auf eine Durchmischung von «Alt und Jung» geachtet werden soll.
- Das Kollektiv der neu zu bildenden Mieterschaft bzw. Hausgemeinschaft soll in jedem Fall soziodemografisch stimmen. Auf eine sich günstig auswirkende soziale Durchmischung ist zu achten.

Bei Wohnungen, die dem Segment GüWR zugeordnet sind, sind zudem die entsprechenden Vermietungskriterien (Einkommen, Vermögen, Belegung, zwei Jahre in Bern niedergelassen) zu berücksichtigen. Die vom Gemeinderat in der Wohnstrategie geforderte stärkere Orientierung an die Bedürftigkeit der Menschen erfolgt auch über den Vergabeprozess. So vergibt Immobilien Stadt Bern (ISB) die Fondswohnungen grundsätzlich an diejenigen anspruchsberechtigten Personen/Familien, die

- nachweisbar unverschuldet (z.B. Kündigung durch den Vermieter infolge Sanierung) von Obdachlosigkeit bedroht sind,
- sich nachweisbar in einer Notlage befinden (z.B. durch häusliche Gewalt),
- aus anderen Gründen keine Chancen haben, am freien Markt eine Wohnung zu erhalten (z.B. zahlreiche Betreibungen),
- die Einkommens-/Vermögenslimiten am deutlichsten unterschreitet (diese Bestimmung gilt in erster Linie im Segment GüWR)

Der Fonds trägt auch den Wohnbedürfnissen von Studierenden Rechnung. Studierenden, seien es Einzelpersonen oder eine Studenten-WG, stehen die städtischen Wohnungen gemäss den vorgenannten Grundsätzen ebenfalls offen. Zudem besitzt der Fonds an der Freiburgstrasse 145/147/149 und 173/175 32 Zweizimmer- und 8 Dreizimmerwohnungen. Diese Wohnungen werden ausschliesslich an Personen mit einer laufenden Ausbildung in der Sekundarstufe II und der Tertiärstufe vermietet und zwar unabhängig davon, ob die Studierenden seit zwei Jahren in Bern niedergelassen sind oder nicht. Weiter besitzt der Fonds im Ziegler-Areal rund 100 möblierte 1-Zimmerwohnungen. Diese Wohnungen werden bei Nachfrage ebenfalls an Studierende vermietet. Die Mietzinse der vorgenannten Wohnungen sind sehr günstig. Damit ist sichergestellt, dass der Fonds auch Studierenden günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt.

#### *Zu Punkt 2:*

Bei Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft besteht gemäss der Zweckbestimmung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften schon per se das Hauptziel, preisgünstigen Wohnraum zu ermöglichen. Dabei gelten Wohnungen, welche nach der Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) innerhalb der maximal zulässigen Anlagekosten erstellt wurden, als preisgünstig.

Das vom Gemeinderat verabschiedete Grundsatzpapier, welches bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger zur Anwendung kommt, nimmt das Anliegen der Motionärin insofern auf, als dass die Grundeigentümerin bei einem grösseren Projekt mit der gemeinnützigen Bauträgerschaft vereinbaren kann, einen Anteil der Wohnungen der Grundeigentümerin gemäss dem städtischen Modell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» zur Verfügung zu stellen. Zudem können weitere Vereinbarungen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, wie z.B. die zur Verfügungstellung von Wohnraum für die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) ausgehandelt werden.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der bereits bestehenden Regelung die Umsetzung der Forderung möglich ist und bei einer anstehenden Vergabe eines Grundstücks im Baurecht auch

umgesetzt werden kann. Eine generelle Verpflichtung auf einen Anteil von 10 % der Wohnungen für EL- und Sozialhilfebeziehende, welche bei jeder Abgabe von Grundstücken im Baurecht zur Anwendung kommen würde, wird vom Gemeinderat als wenig zielführend beurteilt. Die Auflagen und Anforderungen an die künftigen Bauträgerschaften sind jeweils projektspezifisch zu definieren.

*Zu Punkt 3:*

Die Zusammenarbeit zwischen ISB als Vermieterin der städtischen Wohnungen und anderen städtischen Dienststellen ist etabliert. So steht ISB in regelmässigem Kontakt mit dem städtischen Obdachlosenkoordinator, dem Sozialamt, dem Kompetenzzentrum Integration, dem Alter- und Versicherungsamt, dem Gesundheitsdienst und dem Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz. Zudem arbeitet ISB insbesondere auf strategischer und planerischer Ebene mit den Fachstellen Sozialplanung und Wohnbauförderung zusammen. Auch ausserhalb der Stadtverwaltung pflegt ISB eine regelmässige Zusammenarbeit mit Organisationen, die benachteiligte Personengruppen betreuen (z.B. Wohnenbern, Heilsarmee, Contact, Frauenhaus oder Terre des Femmes). Die Zusammenarbeit mit den aufgeführten Ämtern und Organisationen funktioniert sehr gut.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

keine

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären. Die Antwort gilt gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 3. Juni 2020

Der Gemeinderat