**2024.SR.0174**

# Motion Florence Pärli Schmid (JF)/Simone Richner (FDP): Mehr Wohneigentum für Familien mit Kindern!

**Auftrag**

Der Gemeinderat wird wie folgt beauftragt:
Ein massgeblicher Teil (Richtwert 25%) des von der Stadt Bern und vom Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik in neu entwickelten Gebieten (zum Beispiel Viererfeld/ Mittelfeld etc.) erstellten Wohnraums soll an Stadtberner Familien mit Kindern und einem mittleren Einkommen verkauft werden, die sonst für einen entsprechenden Wohneigentumserwerb wegen fehlenden Angebots in die Agglomeration ausweichen müssten.

**Begründung**

Spätestens bei der Gründung einer Familie besteht bei vielen Paaren der Wunsch, sich an einem Ort langfristig und fest niederzulassen. Meist wird dann auch Wohneigentum ins Auge gefasst. Das macht auch volkswirtschaftlich Sinn: Wer an einem Ort Eigentum hat, ist dort sehr stark gebunden und am langfristigen Gedeihen des Ortes interessiert. Und wer Wohneigentum hat, sichert sein Leben im Alter.
In der Stadt Bern ist der Wohneigentumsmarkt derart ausgetrocknet und die Preise entsprechend hoch, dass viele Berner Paare mit kleinen Kindern zum Erwerb von Eigentum notgedrungen in die Agglomeration ziehen müssen. Dort sind die Wohneigentumspreise in der Tendenz tiefer. Damit können viele Stadtbernerinnen und Stadtberner ihre Kinder nicht grossziehen, wo sie selber aufgewachsen sind.
Im Reglement des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist festgehalten, dass es eine Aufgabe des Fonds ist, Wohnungseigentum zu fördern (Art. 2 lit. b und Art. 22). Dennoch steht beispielsweise das riesige Entwicklungsgebiet Viererfeld/Mittelfeld ausschliesslich Genossenschaften und institutionellen Anlegern zur Überbauung zur Verfügung. Es ist also insbesondere für junge Familien nicht möglich, Wohneigentum zu erwerben. Das ist eine verpasste Chance.
25% des Wohnraums, der durch die Stadt und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik auf Entwicklungsarealen gebaut wird, soll deshalb im Sinne der Bestimmungen Fondsreglements künftig an Stadtberner Familien verkauft werden. Ziel soll sein, dass die Käufer-Familien kleine Kinder haben. Ferner sollen sie der mittleren Einkommensschicht angehören, aber doch über so wenig eigene Mittel verfügen, dass sie zwar in der Agglomeration, aber nicht in der Stadt eine Wohnung oder ein Haus zur dauernden Selbstnutzung als Familie erwerben können. Das Spekulationsverbot im Sinne von Art. 25 i.V.m. Art. 22 Abs. 3 Fondsreglement wäre anwendbar.

Bern, 27. Juni 2024
*Erstunterzeichnende: Florence Pärli Schmid, Simone Richner*
*Mitunterzeichnende:* Thomas Hofstetter, Tom Berger

**Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr 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, und die Entscheidverantwortung bleibt bei ihm.

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Bern ist seit längerem ein Problem. Sowohl in der Bevölkerungsbefragung 2019 als auch derjenigen 2023 durch Statistik Stadt Bern wurde «Wohnungsmarkt» als grösstes Problem genannt (2019 von 17 % der Befragten, 2023 von 20 % der Befragten)[1]. Im Juli 2024 hat Statistik Stadt Bern die aktuellen Zahlen zu den leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern veröffentlicht: Am 1. Juni 2024 betrug die Leerwohnungsziffer 0,44 % (Vorjahr: 0,45 %). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ist von 355 auf 349 gesunken. Dieser Wert ist leicht tiefer als in den Vorjahren, jedoch generell in einem vergleichbaren Bereich.

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, das Angebot an Wohnraum für verschiedene Wohnformen auszubauen. In den Legislaturrichtlinien 2021 – 2024 und in der städtischen Wohnstrategie ist festgehalten, dass Bern eine lebendige Wohnstadt für Menschen mit unterschiedlichen Einkommensschichten bleiben soll und eine Verdrängung von Personen mit begrenztem Budget aus der Stadt zu verhindern ist. Zu diesem Zweck will die Stadt marktergänzend agieren, vermehrt gemeinnützigen sowie preisgünstigen Wohnraum bereitstellen und gemeinnützige Wohnbauträgerschaften unterstützen. Auch der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt seine Massnahmen mit den wohnbaupolitischen Zielen der Stadt ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Menschen, 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 und innovative Wohnformen. Nicht zu den Prioritäten des Gemeinderats sowie des Fonds gehört das Bereitstellen von Eigentumswohnungen, auch wenn Artikel 22 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) dies im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten mit einer *Kann*-Formulierung zulassen würde.

Die Möglichkeiten, in Bern frei verfügbares Land zu neuen Wohnquartieren zu entwickeln, sind begrenzt. In grösserem Umfang geschieht das derzeit planerisch auf dem Viererfeld/Mittelfeld und auf dem Gaswerkareal. Bei anderen Quartierentwicklungen wie Bümpliz Höhe und Mädergut handelt es sich um innerstädtische Verdichtungen. Die Stadt respektive der Fonds baut nur in wenigen Ausnahmen selbst (Stöckacker, Reichenbachstrasse 118, geplant im Gaswerkareal). Mehrheitlich gibt sie das Land im Baurecht an Investorinnen und Investoren ab. Es entspricht der städtischen Wohnpolitik und dem Willen der politischen Mehrheit, dass städtisches Land nicht für Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt wird.

Der Gemeinderat verfolgt deshalb bei seinen Arealentwicklungen das Ziel, auf den begrenzt zur Verfügung stehenden, überbaubaren Flächen preisgünstigen Wohnraum für Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen zu schaffen. Die Realisierung dieses Ziels erfolgt über das Bereitstellen von Mietwohnungen, nicht aber über Eigentumswohnungen. Dass es sich beispielweise in Mietwohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften – nicht nur langfristig günstig, sondern auch sehr kinderfreundlich, am Wohnumfeld interessiert und äusserst engagiert – gut wohnen lässt, zeigen Beispiele wie die jüngst realisierten Überbauungen Huebergass oder Holliger (Warmbächli). Wohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften bieten zudem den Vorteil, dass sie, in einer späteren Lebensphase häufig zu gross geworden, innerhalb des Immobilienportfolios der Trägerschaften getauscht werden können, so dass zumindest mittelfristig Unterbelegungen, welche zur Wohnungsknappheit beitragen, vermieden werden können. Zudem verpflichtet die Stadt die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, bei der Vermietung von Wohnungen Belegungskrite-

[1] Zu finden auf der Website der Stadt Bern

rien einzuhalten (ein Zimmer mehr als ständig anwesende Personen). Bei jeder Neuvermietung müssen diese Vorschriften (wieder) eingehalten werden. Verkauft die Stadt Wohnungen, kann sie keine Vorgaben zur Belegung machen und der Wohnraum pro Person ist in der Regel grösser als bei Mietwohnungen.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*
Keine.

**Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 11. Dezember 2024

Der Gemeinderat