103
(2000)

Vortrag
des Gemeinderats an den Stadtrat
betreffend Motion Elsi Meyer (SP): Mehr Chancen für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt; Fristverlängerung

Am 26. März 1998 hat der Stadtrat die folgende Motion von Elsi Meyer (SP) erheblich erklärt:

Trotz einer gewissen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt haben verschiedene Personengruppen Mühe, eine ihrem Einkommen entsprechende Wohnung zu finden. Gerade preisgünstige Wohnungen, die für Familien geeignet sind, werden tendenziell Personen mit sicherem Arbeitsplatz oder Einkommen vermietet.
Menschen mit bescheidenem Einkommen, von persönlichen oder gesellschaftlichen Lebenskrisen Betroffene und Personen ausländischer Herkunft finden nur mit grossem Glück eine passende Wohnung. Oftmals beansprucht die Miete einen zu grossen Teil ihres Einkommens und hat deshalb nicht selten eine Sozialhilfeabhängigkeit zur Folge. Die von der Stadt Bern unterstützten Projekte (Notunterkünfte und begleitetes Wohnen) sind explizit auf Übergangslösungen und einen Kreis von Menschen in ausserordentlich schwierigen Lebenssituationen ausgerichtet.

In Zürich führt der Trägerverein "Domicil" eine Vermittlungsstelle, die zum Ziel hat, auf grösstmöglich selbsttragender Basis benachteiligten Personengruppen einen besseren Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. In der Trägerschaft sind vertreten: Mieterinnen- und Mieterverband, Hauseigentümerverband, Immobilienverwaltungen und gemeinnützige städtische und private Organisationen.
Zwei Sozialarbeiterinnen versuchen über direkte Beziehungen oder Inserate freie Wohnungen zu finden, die sie dem angemeldeten Personenkreis mit einer Mietzinsgarantie vermitteln. Die Mietenden bezahlen den Mietzins direkt an die Verwaltungen. Bei Problemen (ausstehender Mietzins oder Konfliktsituationen) können sich die Beteiligten an den Verein "Domicil" wenden.

Die Mitarbeiterinnen haben es mit einem aufgeteilten 140 %-Pensum verstanden, ihre Vereinskasse bisher nicht mit ausstehenden Mieten zu belasten und durch kompetente Zusammenarbeit mit allen Beteiligten 1996 71 Wohnungen an Personen zu vermitteln, die sonst keine ihren Verhältnissen angepasste Wohnung gefunden hätten. Für diese Art von präventiver Sozialpolitik besteht auch in Bern Bedarf.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, Starthilfekapital für den Projektaufbau und den Betrieb eines Pilotjahres bereitzustellen, damit eine Vermittlungsstelle für benachteiligte Gruppen und Personen auf dem Wohnungsmarkt realisiert werden kann.
Wenn immer möglich, ist bei Einzugskreis und Trägerschaft vom Gebiet der Gemeinden des Verbands Region Bern auszugehen.
In der Trägerschaft sollen die Organisationen der Mietenden und der Hausbesitzenden, Vertretungen von öffentlichen, gemeinnützigen und privaten Immobilienverwaltungen sowie private Trägerschaften aus dem Sozialbereich vertreten sein.

Bern, 24. April 1997

Elsi Meyer (SP), Margrit Stucki, Ruth Rauch, Heidi Flückiger Ehrenzeller, Esther Kälin Plézer, Oskar Balsiger, Marie-Louise Durrer, Edith Olibet, Walter Christen, Leslie Lehmann, Marcel Fankhauser, Irène Marti Anliker, Barbara Geiser, Liselotte Lüscher, Barbara Stucki, Peter Blaser, Andreas Hofmann, Heinz Junker, Andreas Krummen, René Zimmermann, Sylvia Spring Hunziker, Edith Lörtscher

Bericht des Gemeinderats

1. Situation auf dem Wohnungsmarkt

Seit der Erheblicherklärung der Motion hat sich der Wohnungsmarkt in der Stadt Bern weiter entspannt. Von den rund 73 000 Wohnungen standen, gemäss der Erhebung der Statistikdienste, Mitte 1999 688 Wohnungen, oder 0,94 % leer. Dies entspricht einer Zunahme von 44 Wohnungen gegenüber der Erhebung von 1998. Trotz dieser Entspannung haben bestimmte Gruppen bei der Wohnungssuche grosse Mühe günstigen Wohnraum zu finden. Für Alleinerziehende, Erwerbslose, Personen mit geringem Einkommen, Menschen aus anderen Kulturkreisen, Behinderte usw. ist es nach wie vor schwierig entsprechende Wohnungen zu finden.

Folgende Gründe können sich zusätzlich erschwerend auswirken:
- Sprachliche Schwierigkeiten beim Ausfüllen von Bewerbungsformularen
- Fehlende finanzielle Mittel zur Errichtung eines Mietzinsdepots
- Negative Betreibungsauskünfte
- Schlechte Referenzauskünfte

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern betreut 2 300 Wohnungen des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik sowie rund 900 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften. Mit diesen 3 200 Wohnungen, die ca. 4½ % des totalen Wohnungsbestandes ausmachen kann sie wohl Zeichen setzen, jedoch nur marginal zur Problemlösung beitragen. Bei der Zuteilung der Wohnungen ist die Liegenschaftsverwaltung nicht frei sondern muss sich an die Vermietungskriterien des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik halten. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang:
- Niederlassung in Bern seit mindestens 24 Monaten
- Für Ausländer und Ausländerinnen Ausweis C

2. Was ist bisher geschehen?

2.1 *Wohnungen als Zwischenlösung*

Im Juni 1999 genehmigte der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik den Kauf einer Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Bümplizstrasse mit 30 Dreizimmerwohnungen mit der Absicht, diese Wohnungen gezielt für Personen zu verwenden, die bei der Wohnungssuche Schwierigkeiten haben und die vorübergehend, kurzfristig auf eine Wohnmöglichkeit angewiesen sind. Weiter ist vorgesehen, ab Sommer 2001 den Quartiertreff des vbg für das Untermatt-Quartier ebenfalls in der Liegenschaft unterzubringen. Bis Februar 2000 konnten 14 Mietparteien untergebracht werden, wobei die Mietverträge meist befristet auf ein Jahr abgeschlossen werden.

2.2 *Hilfe bei Wohnungssuche*

Beim Fehlen einer passenden Wohnung ist die Liegenschaftsverwaltung bestrebt, die Wohnungssuchenden auf das übrige Wohnungsangebot in der Stadt Bern und der Agglomeration hinzuweisen. Zu diesem Zwecke wird nebst dem Stadtanzeiger Bern und dem Anzeiger rund um Bern ein zweisprachiges Info-Blatt abgegeben. Darauf sind die grösseren Liegenschaftsverwaltungen sowie die Wohnämter der umliegenden Gemeinden aufgeführt.

2.3 *Zwischennutzungen*

Renovationsbedingt leerstehender Wohnraum wird jeweils Wohnungssuchenden – meist Studentinnen und Studenten oder Künstlern und Künstlerinnen – kurzfristig und günstig abgegeben. Diese Objekte werden jeweils der studentischen Wohnungs- und Stellenvermittlung oder der städtischen Raumvermittlung DESK zur Verfügung gestellt.

2.4 *Wohnungsbörsen Ausserholligen und Oberes Murifeld*

Die beiden städtischen Überbauungen Oberes Murifeld und Ausserholligen werden in Etappen saniert, wobei die betroffene Mieterschaft die Wohnung während der Sanierung jeweils

verlassen muss. Für diese Umplatzierung und anschliessende Neuvermietung wurde eine Wohnungsbörse, bestehend aus je zwei Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers, einer Vertretung der Liegenschaftsverwaltung und der Projektbegleitung ins Leben gerufen. Jede frei werdende Wohnung wird in einem Schaukasten im Quartier ausgeschrieben. Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner sowie andere Personen können sich auf diesen Aushang bis zu einem bestimmten Termin bewerben.
Im Murifeld wird vom Projektbegleiter des Murifeldes oder von einem Mitglied des Börsenausschusses eine Hausversammlung durchgeführt, an der die Mietparteien sich wenn möglich auf eine Bewerberpartei einigen. Vorrang haben Personen, die bereits im Quartier und länger als 1 ½ Jahre da wohnhaft sind.
In Ausserholligen stellen sich die von der Wohnungsbörse ausgewählten Bewerberinnen und Bewerber (falls es viele sind) selber bei der Bewohnerschaft oder bei der Kontaktperson des Hauses vor. Es wird versucht, auf die Wünsche der Mieterschaft einzugehen. Der Schlussentscheid über die Vermietung liegt immer bei der Liegenschaftsverwaltung.

3. Angebote der Fürsorge- und Gesundheitsdirektion

3.1 Begleitetes Wohnen

Im Auftrag der Fürsorge- und Gesundheitsdirektion mieten private Institutionen Wohnungen an und vermieten sie weiter als Notwohnungen an Sozialhilfeempfängerinnen und –empfänger. Diese Wohnungen werden sowohl zentral (ganze Häuser) als auch dezentral (einzelne Wohnungen) geführt. Die Notwohnungen werden in der Regel für eine befristete Dauer von 18 Monaten weitervermietet. In Ausnahmefällen kann diese Frist verlängert werden. Die Wohnungsbetreuerinnen und –betreuer dieser privaten Institutionen bezwecken mit ihrer Begleitung, die Wohnkompetenz der Bewohnenden zu erhalten und zu fördern. Sie unterstützen sie bei der Erledigung alltäglicher Aufgaben rund um die Wohnungsführung (Einkauf, Abwasch, Putz, Ordnung, Kehrichtentsorgung etc.).
Die Begleitung erfolgt nach Bedarf jeden Tag oder einmal die Woche. Alle drei bis vier Monate findet ein Standortgespräch statt, in dem die individuellen Zielvereinbarungen zwischen Bewohnerin/Bewohner und Betreuer/Betreuerin überprüft werden. Meistens nimmt bei einem solchen Gespräch auch der einweisende Sozialarbeiter oder die Sozialarbeiterin teil.

3.2 *Ablösung zu selbständigem Wohnen*

Manche Menschen finden trotz Wohnkompetenz wegen ihrer Lebensgeschichte, Gruppenzugehörigkeit oder persönlicher Mängel auf dem privaten Liegenschaftsmarkt keine Wohnung. Die privaten Institutionen trafen deshalb mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung die Vereinbarung, speziell für diese wohnfähigen Menschen Wohnungen bereitzustellen und Mietverträge mit ihnen abzuschliessen. Die Institution, bei der sie bisher wohnten und durch die sie begleitet wurden, garantiert jedoch weiterhin die Begleitung im Krisenfall. Ebenfalls verpflichtet sie sich zur Rücknahme der Person, falls diese im selbständigen Wohnen doch scheitern sollte. Hier wird man auch mit privaten Liegenschaftsverwaltungen zusammenarbeiten.

3.3 *Wohnhilfe in eigener Wohnung*

Ein weiterer und präventiver Schritt ist, Wohnhilfe anzubieten für Sozialdienstklientinnen bzw. -klienten oder auch andere Personen, die zwar noch in einer eigenen Wohnung leben, jedoch Gefahr laufen, diese wegen mangelnder Wohnfähigkeit oder anderer Gründe zu verlieren. Gemeinsam mit Wohnungsbetreuung und Sozialdienst soll eine Strategie entwickelt werden, um eine Kündigung zu verhindern.

4. Projekt Vermittlungsstelle für auf dem Wohnungsmarkt Benachteiligte

In der von der Motion geforderten Pilotphase soll die Vermittlungsstelle ihre Tätigkeit auf in Bern ansässige Personen beschränken. Die Ausweitung, d.h. das Einbeziehen von Institu-

tionen ausserhalb der Stadt Bern soll erst nach erfolgreichem Pilotversuch in Angriff genommen werden.

Projekt Domicil Bern
Die Stadt Bern beauftragt den Verein Obdach Bern mit dem Aufbau und Betrieb einer Wohnungsvermittlungsstelle während einer Pilotphase von 12 Monaten. Diese Vermittlungsstelle soll schwergewichtig für benachteiligte Personen mit bisherigem Wohnsitz in Bern tätig und ihnen bei der Suche einer passenden Wohngelegenheit in der Region Bern behilflich sein.

In einer Vorbereitungsphase werden die Infrastruktur und die entsprechenden notwendigen Kontakte zu Immobilienverwaltungen, Pensionskassen etc. aufgebaut. In der anschliessenden effektiven Pilotphase wird die Vermittlungsstelle für Benachteiligte günstigen Wohnraum beschaffen. In der Abschlussphase werden die Ergebnisse und Erfahrungen ausgewertet und Bericht erstattet.

Der Gemeinderat stellte für das Projekt Domicil Bern einen Kredit von 105 000 Franken zur Verfügung. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

A-fonds-pedu-Kredit zur Übernahme von Mietrisiken, Kautionen etc.	Fr. 50 000.00
Betriebskosten der Vermittlungsstelle während 6 Monaten	Fr. 55 000.00

Ende 2001 kann anhand des Schlussberichtes über die Pilotphase über eine allfällige Weiterführung der Vermittlungsstelle entschieden werden.

Fristverlängerung

Mangels rechtskräftigem Budget für das Jahr 2000 kann der Gemeinderat zur Zeit keine Nachtragskredite bewilligen. Er wird den Kredit für den Pilotversuch deshalb auf dem ordentlichen Wege für das Jahr 2001 budgetieren lassen. Aus diesem Grund kann der Pilotversuch erst im Jahr 2001 erfolgen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Elsi Meyer (SP): Mehr Chancen für benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt; Fristverlängerung.

2. Er stimmt einer Fristverlängerung zur Erfüllung der Motion bis zum 31. März 2002 zu.

Bern, 5. April 2000 **Der Gemeinderat**