

2020.SR.000397

Postulat (Oliver Berger, FDP; Dolores Dana, FDP): Sicherstellung ausgewogener Mietermix in städtischen Liegenschaften

In Immobilienlehrgängen wird die Praxis eines ausgewogenen Mietermixes gelehrt und dessen Wichtigkeit betont. Mit anderen Worten, je besser durchmischt eine Liegenschaft in Bezug auf die Bewohnerinnen und Bewohner/in Bezug auf Alter, Geschlecht, Einkommen, Wohnform Einzelpersonen, Familien, WG] etc.) ist, desto weniger Konfliktpotential gibt es und desto besser funktioniert das Zusammenleben. Reklamationen zu Ruhestörungen, Lärm und Verschmutzung oder Streit um die Waschküche und den Rasenplatz werden dadurch zwar nicht verhindert aber minimiert. Eine gute Durchmischung ist auch wichtig, dass sich keine ungewünschten Cliques und Rivalitäten bilden.

In der Antwort auf die kleine Anfrage 2020.SR.000345 (Oliver Berger, FDP) stellt sich heraus, dass die Stadt als Vermieterin keine Statistik führt über den Mieter*innenmix betreffend Alter, Geschlecht, Einkommen, Wohnform, Herkunft, Staatszugehörigkeit, Religion, Behinderung usw. Von daher ist fraglich wie der in der Antwort genannten internen Dienstanweisung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik betreffend Durchmischung innerhalb der städtischen Liegenschaften und Quartieren Rechnung getragen werden soll.

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen;

- Inwiefern die interne Dienstanweisung zum ausgewogenen Mietermix auch angewendet wird?
- Wie generell der Mietermix sichergestellt wird (da aktuell keine Statistik vorliegt)?

Bern, 17. Dezember 2020

Erstunterzeichnende: Dolores Dana, Oliver Berger

Mitunterzeichnende: Bernhard Eicher, Ursula Stöckli, Thomas Hofstetter, Tom Berger

Antwort des Gemeinderats

Die Stadt strebt gemäss ihrer Wohnstrategie (2018) eine «Wohnstadt der Vielfalt» an, in der alle Menschen willkommen sind. Ziel ist unter anderem eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Lebenslage oder Lebensstil. Im Bereich Wohnen kann soziale Vielfalt durch unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsgrössen, Differenzierung der Eigentumsverhältnisse, Berücksichtigung von sozial ausgleichenden Investoren- und Mietmodellen oder über sozial verantwortliche Wohnraum- und Quartiersversorgung (Nachbarschaftsstrukturen, Quartiertreffs und Freizeitangebote, Nahversorgung und Gesundheitsangebote, gute ÖV-Anbindung oder KITAS und Schulen) begünstigt werden. Als konkrete Projekte seien das Viererfeld/Mittelfeld oder das Gaswerkareal herausgegriffen, bei welchen diese Aspekte seit Beginn der Planungen berücksichtigt und in spezifischen Areal- und Nutzungsstrategien festgehalten worden sind. Auch der mit der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) geschaffene Artikel 16b der städtischen Bauordnung trägt zu einem gemischten Wohnungsangebot bei.

Die Berner Bevölkerung ist auf der Ebene der Gesamtstadt und in den Stadtteilen heute sozial vielfältig und gut gemischt. Dies soll so weiterentwickelt werden, weshalb der Gemeinderat seine Wohnstrategie unter den Titel «Wohnstadt der Vielfalt» gestellt hat. Soziale Durchmischung ist eine Frage der Massstäblichkeit. Bei deren Beurteilung kann ein einzelnes Wohngebäude oder ein ganzer Stadtteil betrachtet werden. Kleinteilige Segregation findet in der Stadt Bern statt und ist von

den Bewohnerinnen und Bewohnern in der Regel – bzw. wenn wählbar – auch gewünscht. Die Menschen suchen ihresgleichen in ihrer unmittelbaren Umgebung (z.B. ähnliche Lebensstile, Statusgruppen oder Familiensituationen).

Zahlreiche Studien und Projekte (z.B. Projets urbains) belegen, dass integrierte Quartierentwicklungen nachbarschaftliche Strukturen und den sozialen Austausch stärken. Dem Gemeinderat ist es daher wichtig, bei Sanierungen oder baulichen Siedlungserweiterungen direktionsübergreifend, sozialräumlich und integriert zu planen. Ob eine kleinräumige soziale Durchmischung (in Liegenschaften oder Quartieren) nach möglichst vielen unterschiedlichen Kriterien wie Geschlecht, Einkommen, Herkunft, Staatszugehörigkeit, Religion u.a.m. tatsächlich den aus gesellschaftlicher und städteplanerischer Sicht erhofften Mehrwert bringt, ist empirisch hingegen nicht belegt¹.

Die Stadt strebt mit einer marktergänzenden Prioritätensetzung, mit den in einer Dienstanweisung von Immobilien Stadt Bern (ISB) festgeschriebenen Vermietungsgrundsätzen sowie den Kriterien bei der Vermietung von günstigem Wohnraum (GüWR) eine Vielfalt in der Bevölkerung an. Dabei stehen die Menschen und nicht primär statische Kennzahlen im Zentrum. Die Stadt und der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) handeln gemäss ihren Strategien in der Regel marktergänzend in Segmenten, die von gewinnorientierten Trägerschaften wenig beachtet werden. Die städtischen Wohnungen werden auch an Menschen vermietet, deren Chancen kleiner und/oder gering sind, auf dem freien Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Der Fonds setzt folgende marktergänzende Prioritäten:

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

Bei der Vermietung von städtischen Wohnungen kann ISB als Bewirtschafterin der Fonds-Liegenschaften die Zusammensetzung der Bewohnerschaft steuern. Die Vermietungsgrundsätze des Fonds sehen unter anderem folgende Bestimmungen vor:

- Durch eine sinnvolle Belegung der Fondswohnungen soll der Wohnflächenverbrauch pro Person minimiert werden. Es gilt der Grundsatz: Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen.
- Wohnungen, die vier und mehr Zimmer umfassen (nachfolgend: Familienwohnungen), 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 nachfolgenden Prioritäten vermietet werden, wobei eine möglichst hohe Belegung anzustreben ist: komplementäre Wohnformen, Kleinfamilie, Wohnen 50+, Zweipersonenhaushalte.
- Bei gleichwertigen Bewerbungen werden Mehrpersonenhaushalte bevorzugt.

¹ Studien: «Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit», 2011 (Schweizerische Eidgenossenschaft: ARE, BFM, BWO, PASPO, FRB, EKM); «Soziale Durchmischung, Mythos oder Realität?», 2014 (bfh); «Handbuch Quartierentwicklung», 2017 (Schweizerische Eidgenossenschaft: ARE, BWO, SEM, FRB, EKM).

- 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 «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» zugeordnet sind, werden zudem die entsprechenden Vermietungskriterien (Einkommen, Vermögen, Belegung, zwei Jahre in Bern niedergelassen) berücksichtigt. Bei der Wohnungsvergabe wird ausserdem beachtet, ob Menschen von Obdachlosigkeit bedroht sind, sich in einer Notlage befinden (z. B. durch häusliche Gewalt) oder aus anderen Gründen keine Chancen haben, am freien Markt eine Wohnung zu erhalten (z. B. aufgrund von Betreibungen).

Der Fonds unterscheidet in der Praxis bei seinen etwas mehr als 2 300 Wohnungen vier verschiedene Vermietungssegmente:

- Wohnungen mit moderaten Mieten gemäss Berner Modell
- Wohnungen im Segment GüWR
- Wohnungen im Segment WEG (Wohnbau – und Eigentumsförderungsgesetz)
- Wohnungen im marküblichen Preissegment

In all diesen Wohnungen befinden sich Familien, Alleinerziehende, alternative Wohnformen, Konkubinate, Alleinstehende, Alte, Junge, Menschen mit körperlichen Einschränkungen, Bürgerinnen und Bürger unterschiedlichster Herkunft und Religion, Arme, Reiche usw. Die Fonds-Wohnungen sind unter dem Gesichtspunkt der vorgängig erwähnten politischen Vorgaben, der Fondsstrategie sowie der objektspezifischen Eigenschaften gesamthaft betrachtet – wie auf Ebene Gesamtstadt – sozial vielfältig und gut gemischt vermietet.

Schlussfolgerungen

Die geltenden Vermietungsgrundsätze werden korrekt angewendet und damit kann ein ausgewogener Mietermix in den städtischen Liegenschaften sichergestellt werden. Wie im Postulatstext richtigerweise festgestellt wird, liegt ein ausgewogener Mieter*innenmix auch im Interesse der Bewirtschaftung. Da viele der städtischen Wohnungen in einem marktergänzenden Segment vermietet werden, wird der Mieter*innenmix – gerade bezüglich sozioökonomischen Kenngrössen – häufig zwar nicht innerhalb einer Liegenschaft, dafür aber über ein städtisches Quartier betrachtet, verbessert. So konnten beispielsweise nach der Gesamtanierung einer Häuserzeile an der Attinghausenstrasse knapp 60 Wohnungen im Segment GüWR vermietet und auf diese Weise günstiger Wohnraum in einem Quartier mit eher hochpreisigen Mieten realisiert werden.

Eine statistische Erfassung von Kenngrössen zur Auswertung des Mieter*innenmix ist aus Sicht des Gemeinderats weder sinnvoll noch aussagekräftig. Einerseits ist bereits die Erfassung einzelner Kategorien problembehaftet: Herkunft, Religion, Behinderung usw. sind keine festen Grössen und können oftmals auch nicht trennscharf erfasst werden. Andere Kenngrössen wie Alter und Einkommen könnten zwar statistisch korrekt erfasst werden, eine Auswertung würde aber in vielen Fällen zu falschen Schlussfolgerungen führen, wie die bereits erwähnte Sanierung der Häuserzeile an der Attinghausenstrasse beispielhaft veranschaulicht. Andererseits müssten zur Erhebung teilweise sensible Daten erfasst werden, welche den Persönlichkeitsschutz der Mieter*innen verletzt und zu Konflikten mit dem Datenschutz führen könnten.

Folgen für das Personal und die Finanzen
Keine.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht

Bern, 2. Juni 2021

Der Gemeinderat