

Motion Fraktion SP/JUSO (Peter Marbet/Edith Siegenthaler, SP): Wohn-Initiative konsequent umsetzen; Begründungsbericht Punkt 1

Mit SRB Nr. 2022-531 vom 28. Oktober 2022 hat der Stadtrat Punkt 1 der folgenden Motion Fraktion SP/JUSO im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt. Punkt 2 hat er als Motion und Punkt 3 als Postulat erheblich erklärt.

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 die Wohn-Initiative konsequent umzusetzen.

Die städtische Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist per 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Dies hat der Gemeinderat kurz vor Weihnachten beschlossen, nachdem das Bundesgericht Mitte November 2019 eine Beschwerde vollumfänglich abgewiesen hat.¹ Damit ist ein jahrelanger Rechtsstreit entschieden. Die Wohn-Initiative war am 18. Mai 2014 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit einem Ja-Stimmenanteil von 71,56 % deutlich angenommen worden. Die Initiative umfasst im Wesentlichen eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Demnach muss bei Um- und Neueinzonungen in Wohnzonen künftig mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Da auch in Dienstleistungszonen bis zu 100% Wohnnutzung zulässig ist, sollen auch dort Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum eingeführt werden.

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Bern nach wie vor rar. Gemäss der letzten verfügbaren Mietpreiserhebung steigen die Mietpreise weiter: «Der Mietpreisindex der Stadt Bern hat im November 2018 den Stand von 119,2 Punkten (Basis: November 2003 = 100) erreicht. Gegenüber dem Vorjahreswert von 118,1 Punkten entspricht das einem Anstieg um 0,9 Prozent.»² Die Ausgaben für Miete und Krankenkasse haben in den letzten Jahren deutlich stärker zugenommen als der Landesindex der Konsumentenpreise ausweist und belasten die Haushalte in der Stadt Bern immer stärker. Es ist deshalb richtig, wenn die öffentliche Hand mehr Druck auf die Mietpreise macht.

Der Gemeinderat soll deshalb alles unternehmen, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Wohnungsbestand in der Stadt Bern bis 2040 zu verdoppeln.

Der Gemeinderat wird aufgefordert:

1. Die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig jährlich mindestens 350 gemeinnützige Wohnungen neu geschaffen werden.
2. Auch bei Um- und Neueinzonungen von Dienstleistungszonen Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum analog der Wohninitiative einzufordern.
3. Bei künftigen Überbauungen von städtischem Land, die die Stadt nicht selber realisiert, künftig die ganze Fläche ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger zur Überbauung im Bau-recht abzugeben.

Bern, 30. Januar 2020

Erstunterzeichnende: Peter Marbet, Edith Siegenthaler

Mitunterzeichnende: Martin Krebs, Ingrid Kissling-Näf, Timur Akçasayar, Michael Sutter, Nora Krummen, Laura Binz, Ayse Turgul, Johannes Wartenweiler, Bernadette Häfliger, Bettina Stüssi, Patrizia

¹ https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/wohn-initiative-tritt-per-1-januar-2020-in-kraft

² https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/mietpreiserhebung-im-november-2018-mietpreise-steigen-weiter

Bericht des Gemeinderats

Vorbemerkung: Die Motionär*innen fordern in Punkt 1, dass die Voraussetzungen zu schaffen seien, dass künftig jährlich mindestens 350 gemeinnützige Wohnungen neu geschaffen werden. Der Gemeinderat geht aufgrund des Verweises auf die Wohn-Initiative im Motionstext davon aus, dass die Motionär*innen beim Verfassen des Vorstosses gemeinnützige *und preisgünstige* Wohnungen bzw. Wohnungen in Kostenmiete im Blick hatten. Denn gemäss dem aus der Wohn-Initiative hervorgegangenen Artikel 16b der Bauordnung (BO; SSSB 721.1) können die Wohnungen in Kostenmiete sowohl durch gemeinnützige Trägerschaften als auch preisgünstig durch gewinnorientierte Trägerschaften erstellt und vermietet werden. Auch der Gemeinderat fasst in der Regel gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnraum in einer Kategorie zusammen, wenn dieser in Kostenmiete vermietet wird. Mitgemeint sind dabei auch die nach Berner Modell und im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermieteten Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik. Der Gemeinderat beantwortet den vorliegenden Punkt der Motion deshalb in diesem Sinne.

Wie der Gemeinderat bereits in seiner Antwort vom 1. Juli 2020 schreibt, sind die Schaffung und der Erhalt von gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum zentrale Anliegen seiner Wohnpolitik. Der Gemeinderat formuliert in seiner im Mai 2024 aktualisierten Wohnstrategie zahlreiche Ziele und Massnahmen zur Stärkung des städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Bern.

In Ziel 3a der Wohnstrategie hält der Gemeinderat seine strategische Zielsetzung zur Erhöhung des Angebots an preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum fest: «Die Stadt erhöht das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Angestrebt werden 1 000 neue Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) bis 2030.» Um dieses Ziel in den kommenden sechs Jahren erreichen zu können, müssen pro Jahr durchschnittlich rund 170 Wohnungen in Kostenmiete entstehen. Diese Zahl liegt im Bereich des Möglichen. Eine durchschnittliche jährliche Zunahme um die in der Motion geforderten 350 Wohnungen ist kurz- und mittelfristig hingegen nicht realistisch.

Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung arbeiten seit Jahren intensiv an der Schaffung der (baurechtlichen) Voraussetzungen für neue Wohnungen. Dank der Anwendung von Artikel 16b der BO (Wohn-Initiative), der Abgabe von städtischem Land im Baurecht an gemeinnützige Trägerschaften sowie des Wohnungsbaus des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik konnten in den letzten Jahren mehrere Projekte mit preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum in Kostenmiete realisiert werden. Zwischen 2021 und 2026 wurden bzw. werden rund 720 Wohnungen im gemeinnützigen oder preisgünstigen Segment neu erstellt, was durchschnittlich rund 120 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die folgenden grösseren Projekte mit Wohnraum in Kostenmiete wurden neu gebaut, befinden sich im Bau oder stehen kurz vor Baubeginn:

Areal	Anzahl Wohnungen		Bezug der Wohnungen
	gemeinnützig	preisgünstig	
Mutachstrasse/Huebergass	103		2021
Warmbächliweg KVA/Holliger	281		2021 bis 2023
Tramdepot Burgernziel	34		2022
Reichenbachstrasse		104	2023
Centralweg		13	2023

Brünnen Baufeld 3	50		2025
Wylerringstrasse	34		2025
Meinen		66	ca. 2026
Brünnen Ansermetplatz	30		ca. 2026
<i>Total</i>	532	183	

Zahlreiche weitere Wohnbauprojekte und Planungsverfahren mit neu zu schaffendem Wohnraum in Kostenmiete sind in Erarbeitung. In den kommenden zehn Jahren darf mit rund 1 700 Wohnungen im preisgünstigen und gemeinnützigen Segment gerechnet werden, was durchschnittlich rund 170 Wohnungen pro Jahr entspricht. Die neuen Wohnungen in Kostenmiete sollen insbesondere im Wifag-Areal, in der Feuerwehrekaserne Viktoriastrasse, im Viererfeld/Mittelfeld, im Gaswerkareal, am Brückenkopf West, in Weyermannshaus West, auf dem ewb-Areal, in den Siedlungen Kirchacker und Meienegg, im Zentrum Bethlehem, an der Fellerstrasse, an der Wankdorffeldstrasse und im Mädergutareal erstellt werden.

Der Gemeinderat wird sich weiterhin für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau engagieren und die Ziele und Massnahmen der Wohnstrategie umsetzen. So führt er beispielsweise die Vergabe von Darlehen und Bürgschaften des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik an gemeinnützige Trägerschaften fort und er wird den Leistungsvertrag mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau verlängern.

Folgen für das Personal und Finanzen

Keine.

Bern, 16. Oktober 2024

Der Gemeinderat