

Postulat Fraktion GB/JA! (Rahel Ruch/Franziska Grossenbacher, GB): Gentrifizierung: Fakten statt Behauptungen (2017.SR.000206)

In der Stadtratssitzung vom 6. Mai 2021 wurde das folgende Postulat erheblich erklärt. Mit SRB Nr. 2022-487 vom 20. Oktober 2022 hat der Stadtrat einer Fristverlängerung bis zum 30. April 2023 zugestimmt.

Neueste Ereignisse in der Stadtentwicklung, namentlich der Verkauf des Gebäudes der Alkoholverwaltung in der Länggasse an den Meistbietenden, aber auch die Ausschreibung eines alten Lorraine-Hauses zu einem horrenden Preis befeuern die Debatte über das Phänomen der Gentrifizierung auch in Bern. Dieser Begriff aus der Stadtforschung meint die Aufwertung von Städten oder Stadtteilen, die mit der Verdrängung wenig verdienender Bevölkerungsschichten einhergeht. Wichtigster Faktor für diesen Prozess ist die Veränderung des Immobilienmarkts: Wohnraum wird zunehmend eher als Investmentmasse angeschaut, denn als Notwendigkeit zur Deckung der Grundbedürfnisse. Die Mietkosten stellen einen steigenden Anteil des Haushaltsbudgets der StädterInnen dar. Hier bietet das STEK wichtige Inputs und die Wohnungsstrategie des Gemeinderates will und muss hier einhaken und die Schaffung von günstigem Wohnraum vorantreiben. Treiber für die steigenden Mieten und die Verdrängung von Bevölkerungsschichten werden aber auch in der Gestaltung von Neubau- und Sanierungsprojekten, bei der Quartiergestaltung, bei Verkehrsberuhigungen und Aufwertung des öffentlichen Raums, ja selbst bei den Hot Dog-Preisen in Berner Badis vermutet. Damit eine Diskussion auf Faktenbasis geführt werden kann, brauchen wir eine gute Grundlage. Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, eine Studie über soziale Verdrängungsprozesse in der Stadt Bern auszuschreiben. Auf dieser Grundlage soll er Vorschläge machen, wie der Gentrifizierung in der Stadt Bern entgegengewirkt werden kann.

Die Studie soll insbesondere auch das Monitoring sozialräumliche Stadtentwicklung sowie die Studie des Bundesamts für Wohnungswesen über Wohnsitzwechsel aus wirtschaftlichen Gründen¹ berücksichtigen.

Eine solche Studie soll insbesondere folgende Fragen beantworten:

1. Wie hat sich der Immobilienmarkt in der Stadt Bern in den letzten 20 Jahren in Hinblick auf Akteure und deren Bedeutung verändert?
2. Wie haben sich die Mietpreise und der Anteil preisgünstiger Wohnungen pro Quartier in den letzten 20 Jahren verändert?
3. Wie hat sich die sozioökonomische Verteilung der Bevölkerung in den Stadtquartieren in den letzten 20 Jahren verändert? Welche Faktoren (namentlich Sanierungen, Neubauten, Eigentumsveränderungen) führen zur Verdrängung von Bevölkerungsgruppen? Dabei ist sowohl eine quantitative Untersuchung mithilfe von AHV-Daten und Mietpreiserhebungen als auch qualitative Forschung z.B. mit Mieterinnen-Befragungen anzustreben.
4. Wie lässt sich die Entwicklung der Stadt Bern mit anderen Städten in der Schweiz und Europa vergleichen?
5. Welche Faktoren / Resultate der Untersuchungen gemäss Punkte 1-4 lassen sich von der Stadtpolitik direkt beeinflussen?
6. Gibt es Erfahrungen aus anderen Städten in der Schweiz oder im Ausland, welche Massnahmen Verdrängungsprozesse aufhalten oder abmildern können?

Die Studie soll unter einschlägigen Fachpersonen ausgeschrieben werden, die Erfahrung mit Stadtforschung und -entwicklung und mit qualitativer und quantitativer Forschung haben, den Fokus auf soziale Fragen legen.

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/ohnsitzwechsel.html>

Bern, 21. September 2017

Erstunterzeichnende: Rahel Ruch, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Regula Tschanz, Katharina Gallizzi, Lea Bill, Seraina Patzen, Regula Bühlmann

Bericht des Gemeinderats

Seit der Einreichung des Postulats im September 2017 bzw. der Beantwortung durch den Gemeinderat im Februar 2018 war der Gemeinderat in wohnpolitischer Hinsicht aktiv. Er hat im Oktober 2018 seine Wohnstrategie verabschiedet. Der Grundlagenbericht zur Wohnstrategie enthält zahlreiche Daten zum Wohnungsmarkt und zur Demographie in der Stadt Bern (siehe <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie>).

Mit seiner Wohnstrategie verfolgt der Gemeinderat die Vision einer Wohnstadt der Vielfalt, in der alle Menschen willkommen sind. Ziel ist eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil. Die Gentrifizierungsthematik ist erkannt. Der Gemeinderat will der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung mit mietpreisstabilisierenden und weiteren flankierenden Massnahmen entgegenwirken. Der Stärkung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus kommt in der Wohnstrategie deshalb eine grosse Bedeutung zu. Eigentümerschaften, die ihre Wohnungen in Kostenmiete vermieten, verzichten bei Quartieraufwertungen auf Mietzinssteigerungen. Der Anteil von Wohnungen in Kostenmiete soll deshalb in der gesamten Stadt gesteigert werden. Gleichzeitig muss der Gemeinderat anerkennen, dass seine Handlungsmöglichkeiten insbesondere beim Umgang mit dem Wohnungsbestand beschränkt sind und Zielkonflikte bestehen. So zum Beispiel zwischen der Ökologie und dem Erhalt von günstigem Wohnraum.

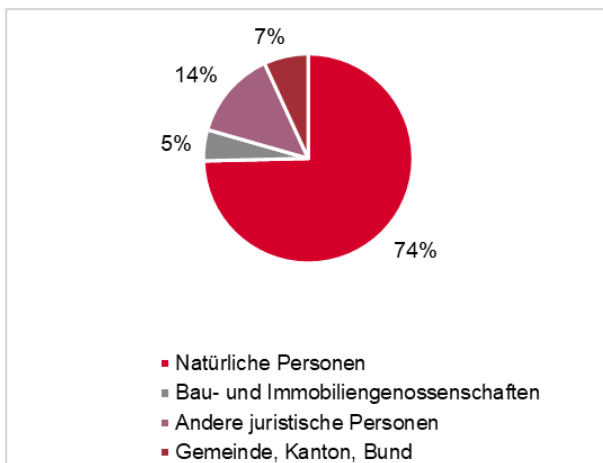
Die Postulantinnen fordern den Gemeinderat auf, eine Studie auszuschreiben, um verschiedene Fragen zu beantworten. Die Ausschreibung einer Studie erachtet der Gemeinderat im Lichte der angespannten finanziellen Lage der Stadt Bern im Moment als nicht prioritär. Er will die vorhandenen Ressourcen vielmehr für die Umsetzung konkreter Massnahmen der Wohnstrategie einsetzen, anstatt in weitere Grundlagen zu investieren. Zudem bestehen mit dem Grundlagenbericht zur Wohnstrategie, Resultaten aus übergeordneten Forschungsvorhaben und aus der Arbeit der Stadt Bern bereits zahlreiche Dokumente, die zur Beantwortung der gestellten Fragen beigezogen werden können. Der Gemeinderat beantwortet die gestellten Fragen daher anhand der vorhandenen Grundlagen, Statistiken und Erfahrungen. Er verwendet dabei die jeweils aktuellen verfügbaren Zahlen.

Zu beachten ist, dass bei der Interpretation von Daten und bei Prognosen Grenzen bestehen. Die vergangenen Jahre mit Covid-19 zeigen, dass Umzüge der Bevölkerung auf unterschiedlichen, auch unerwarteten Ursachen beruhen können.

Zu Punkt 1:

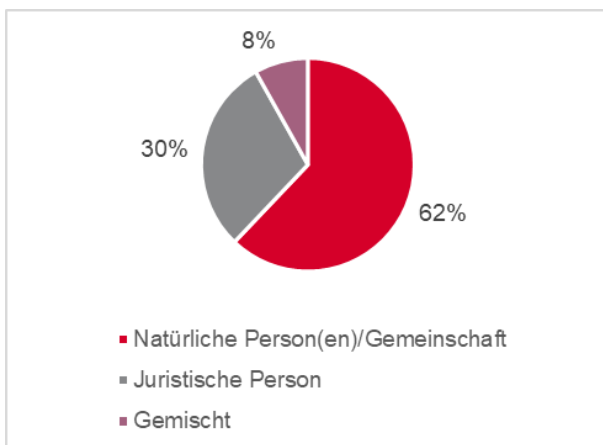
Der Immobilienmarkt in der Stadt Bern hat sich in den letzten zwanzig Jahren hinsichtlich seiner Akteurinnen und Akteure und deren Bedeutung verändert. Natürliche Personen verloren zugunsten der juristischen Personen als Eigentümerschaften von Wohnungen an Bedeutung.

Die untenstehende Abbildung zeigt die Eigentümerstruktur der Gebäude mit Wohneinheiten in der Stadt Bern im Jahr 2000. Damals gehörten rund drei Viertel der Wohngebäude natürlichen Personen.



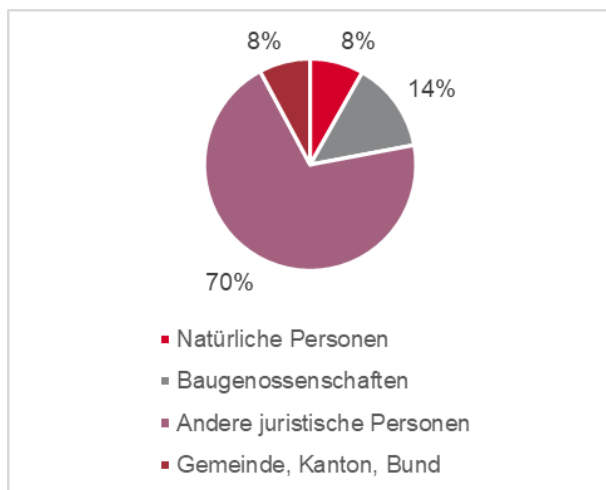
Eigentümerstruktur der Gebäude mit Wohneinheiten, Stadt Bern, 2000 (Quelle: Statistik Stadt Bern, Basis Volkszählung 2000)

Zum Vergleich dient die folgende Abbildung mit der Eigentümerstruktur der Gebäude mit Wohnnutzung im Jahr 2021. Die Zahlen sind aufgrund der unterschiedlichen verwendeten Eigentümerkategorien und Datengrundlagen nicht eins zu eins vergleichbar. Dennoch zeigt sich, dass die natürlichen Personen als Eigentübertypen in der Stadt Bern in den letzten rund 20 Jahren mehr als zehn Prozentpunkte ihres Anteils am Wohngebäudebestand verloren haben. Juristische Personen nahmen an Bedeutung zu.



Eigentübertypen der Gebäude mit Wohnnutzung, Stadt Bern, 2021 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik, Datenstand 21.9.2022)

Die Zunahme der Bedeutung der juristischen Personen im Wohnungsbau der Stadt Bern zeigt sich auch in der nächstfolgenden Abbildung. Sie illustriert, von wem die neuen Wohnungen in der Stadt Bern in den letzten zehn Jahren gebaut wurden: Natürliche Personen und die öffentliche Hand haben je acht Prozent der neu gebauten Wohnungen erstellt. Baugenossenschaften trugen 14 Prozent zu den neuen Wohnungen bei, die restlichen 70 Prozent der Neubauwohnungen verantworten andere juristische Personen.



Bauverantwortliche der neu gebauten Wohnungen Stadt Bern, 2013–2022 (Quelle: Bauinspektorat Stadt Bern, Datenstand 30.6.2022)

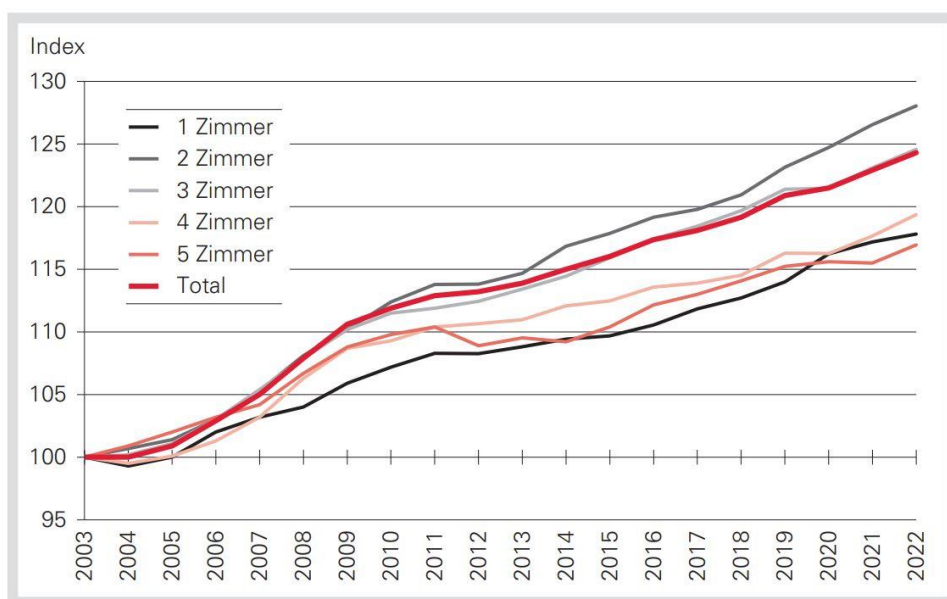
Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften besitzen in der Stadt Bern rund 8 000 Wohnungen, was einem Anteil von rund zehn Prozent des Wohnungsbestands entspricht. Dieser Anteil ist in den letzten zehn Jahren stabil geblieben. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik besitzt aktuell 2 433 Wohnungen, was drei Prozent des Wohnungsbestands ausmacht.

Zu Punkt 2:

Die Veränderungen der Mietpreise in den letzten zwanzig Jahren werden auf der Ebene der Stadtteile mit den Bestandesmieten und den Angebotsmieten aufgezeigt. Quartierbezogene Daten zu den Mietpreisen existieren nicht.

Bestandesmieten:

Die Bestandesmieten (Mietzinsen bestehender Mietverhältnisse) in der Stadt Bern stiegen seit der Basislegung (November 2003 = 100), also im Zeitraum der letzten 19 Jahre, um insgesamt 24,3 Prozent. Während die 2-Zimmerwohnungen die stärkste Verteuerung erfuhren (+ 28,1 Prozent), wurde bei den 5-Zimmerwohnungen der geringste Anstieg verzeichnet (+ 16,9 Prozent).

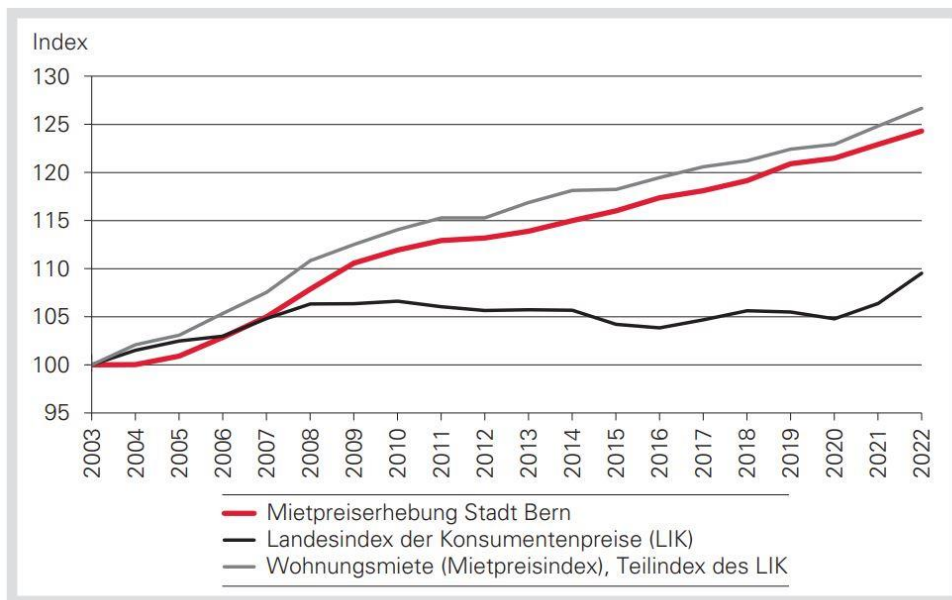


Statistik Stadt Bern

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmietpreise nach Wohnungsgrösse seit 2003 (Basis: November 2003 = 100)

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmietpreise im Vergleich zum Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und dessen – für den Mietpreisindex relevanten – Index der Wohnungsmieten (beide zu Vergleichszwecken umbasiert auf November 2003 = 100). Der Berner Index der Wohnungsmietpreise zeigt eine ähnliche Entwicklung wie der eidgenössische Mietpreisindex. Mit einer angelaufenen Teuerung der vergangenen 19 Jahre von plus 24,3 Prozent liegt die Entwicklung des Berner Index der Wohnungsmieten unter dem Schweizer Mittel (+ 26,7 Prozent). Jedoch liegt die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbs der Konsumentenpreise (+ 9,5 Prozent seit November 2003).



Statistik Stadt Bern

LIK wurde auf November 2003 = 100 umbasiert.

Datenquellen: Bundesamt für Statistik, Sektion Preise; Statistik Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten (Mietpreisindex) seit November 2003 (Basis: November 2003 = 100)

Die Bestandesmieten sind in den Stadtteilen unterschiedlich hoch, wie nachstehende exemplarische Darstellung des durchschnittlichen Mietzinses für Vierzimmerwohnungen für November 2002 und November 2022 zeigt. Die Veränderungen der Bestandesmieten werden für die Zeitspanne 2003 – 2022 mit dem Mietpreisindex dokumentiert. Der Mietpreisindex eignet sich zum Aufzeigen der Entwicklungen, da er nur «echte» Veränderungen berücksichtigt. So fließen zum Beispiel Veränderungen, die auf eine anders zusammengesetzte Stichprobe zurückzuführen sind, nicht in den Index ein; sie sind in den Durchschnittswerten der Bestandesmieten jedoch enthalten.

Stadtteil	4-Zimmerwohnungen		Veränderungen Mietpreisindex 2003–2022 (%), 4-Zimmerwohnungen
	2002 (CHF)	2022 (CHF)	
I Innere Stadt	1 856	2 148	20.7
II Länggasse Felsenau	1 431	1 756	16.1
III Mattenhof Weissenbühl	1 367	1 659	23.2
IV Kirchenfeld Schosshalde	1 581	1 693	15.7
V Breitenrain Lorraine	1 463	1 696	19.7
VI Bümpliz Oberbottigen	1 074	1 247	18.2
Stadt Bern	1 322	1 575	19.4

Bestandesmieten 4-Zimmerwohnungen in der Stadt Bern, 2002 und 2022. Veränderungen Mietpreisindex der 4-Zimmerwohnungen 2003–2022. Datenquelle: Wohnungsmietpreiserhebung Stadt Bern (AUSTA)

Angebotsmieten:

Auf deutlich höherem Niveau liegen die Angebotsmieten (Mietzinsen von Wohnungen, die zur Neuvermietung ausgeschrieben sind). Gemäss Zahlen aus dem Immo-Monitoring von Wüest Partner hat der Median der jährlichen Nettomiete in der Stadt Bern zwischen 2002 und 2022 von Fr. 200.00 auf Fr. 250.00 pro Quadratmeter Wohnfläche zugenommen. Für die einzelnen Stadtteile ergeben sich folgende Mietzinsentwicklungen:

Stadtteil	<i>pro Quadratmeter Wohnfläche</i>			
	<i>Median 2002 (CHF)</i>	<i>Median 2022 (CHF)</i>	<i>Veränderung 2002–2022 (CHF)</i>	<i>Veränderung 2002–2022 (%)</i>
I Innere Stadt	260	310	50	19.2
II Länggasse Felsenau	210	260	50	23.8
III Mattenhof Weissenbühl	200	240	40	20.0
IV Kirchenfeld Schosshalde	210	250	40	19.0
V Breitenrain Lorraine	210	250	40	19.0
VI Bümpliz Oberbottigen	180	220	40	22.2
Stadt Bern	200	250		

Angebotsmieten pro m² Hauptnutzfläche und Jahr in der Stadt Bern, 2002 und 2022. Datenquelle: Wüest Partner Immo-Monitoring 2003 und 2023/1

Zu Punkt 3:

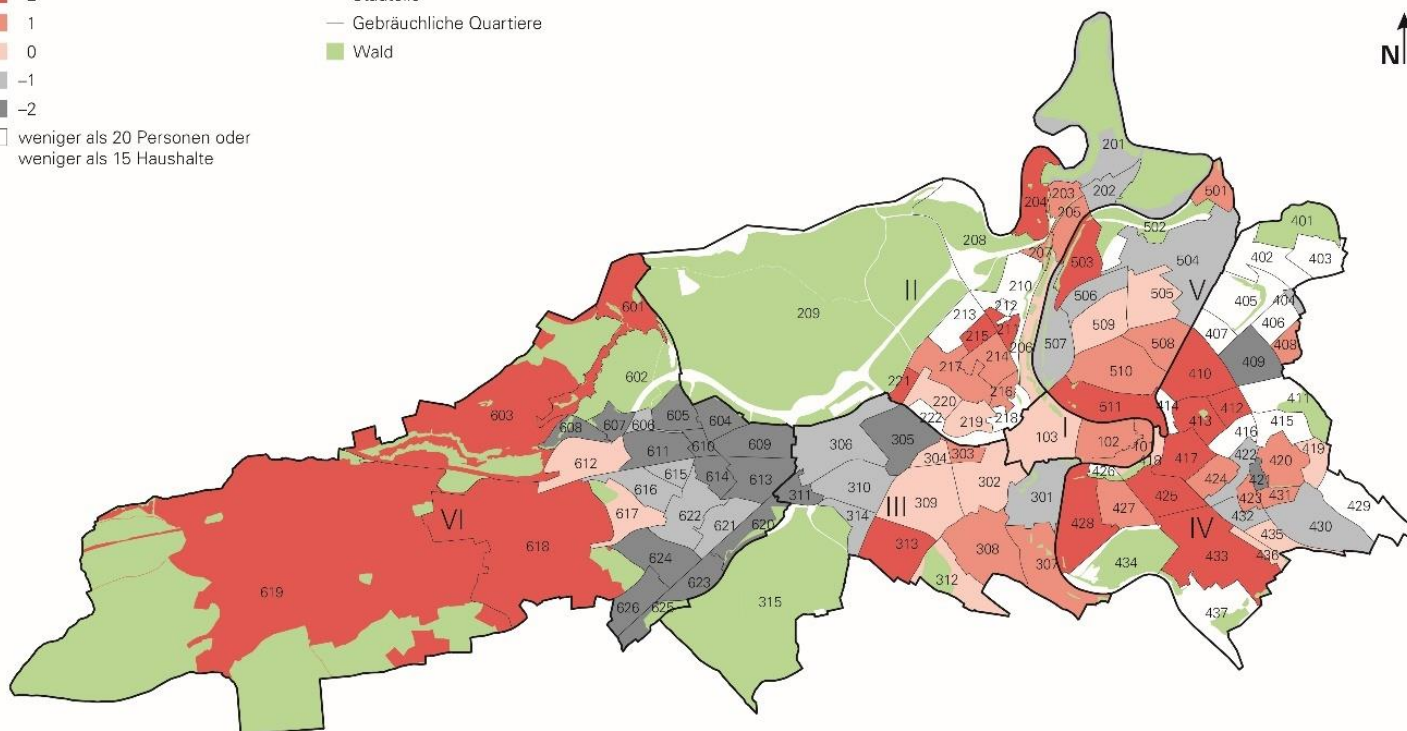
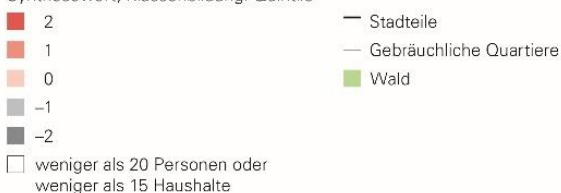
Die Antwort auf die Frage zur sozioökonomischen Veränderung der Bevölkerung in den Stadtquartieren basiert auf dem Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung von Statistik Stadt Bern (siehe <https://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/publikationen/kurzberichte#bevoelkerung-und-soziales>). Bei den folgenden Ausführungen wird aufgrund der Verfügbarkeit vergleichbarer Daten auf die Jahre 2012 und 2021 abgestellt.

Im Monitoring Sozialräumliche Stadtentwicklung sind verschiedene Kennzahlen zur Wohnbevölkerung, Haushaltsstruktur, Quartierdynamik, Heimat der Bevölkerung, Altersstruktur, zu Transferleistungen und steuerbaren Einkommen sowie zum Wohnraum einzeln für die gebräuchlichen Quartiere abgebildet. Um ein zusammenfassendes Bild zu den Quartieren zu erhalten, wurde aus den Kennzahlen ein sogenannter Synthesewert erstellt, der von - 2 bis + 2 reicht. Ein positiver Synthesewert bedeutet bei dieser Betrachtung, dass das Quartier hinsichtlich der soziostrukturellen Merkmale im innerstädtischen Vergleich eher begünstigt ist. Weist ein Quartier einen Synthesewert unter null auf, deutet dies aufgrund der gewählten Kennzahlen auf eine schwierigere soziale Lage hin.

Der Synthesewert des sozialräumlichen Monitorings zeigt für die gebräuchlichen Quartiere der Stadt Bern im Jahr 2021 folgendes Bild:

Synthesekarte ohne Gesamtquotienten 2021

Synthesewert; Klassenbildung: Quintile



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Geoinformation Stadt Bern; Polizeiinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank; Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Ordipro; Sozialamt Stadt Bern; Ausgleichskasse des Kantons Bern; Steuerverwaltung des Kantons Bern; Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsregister

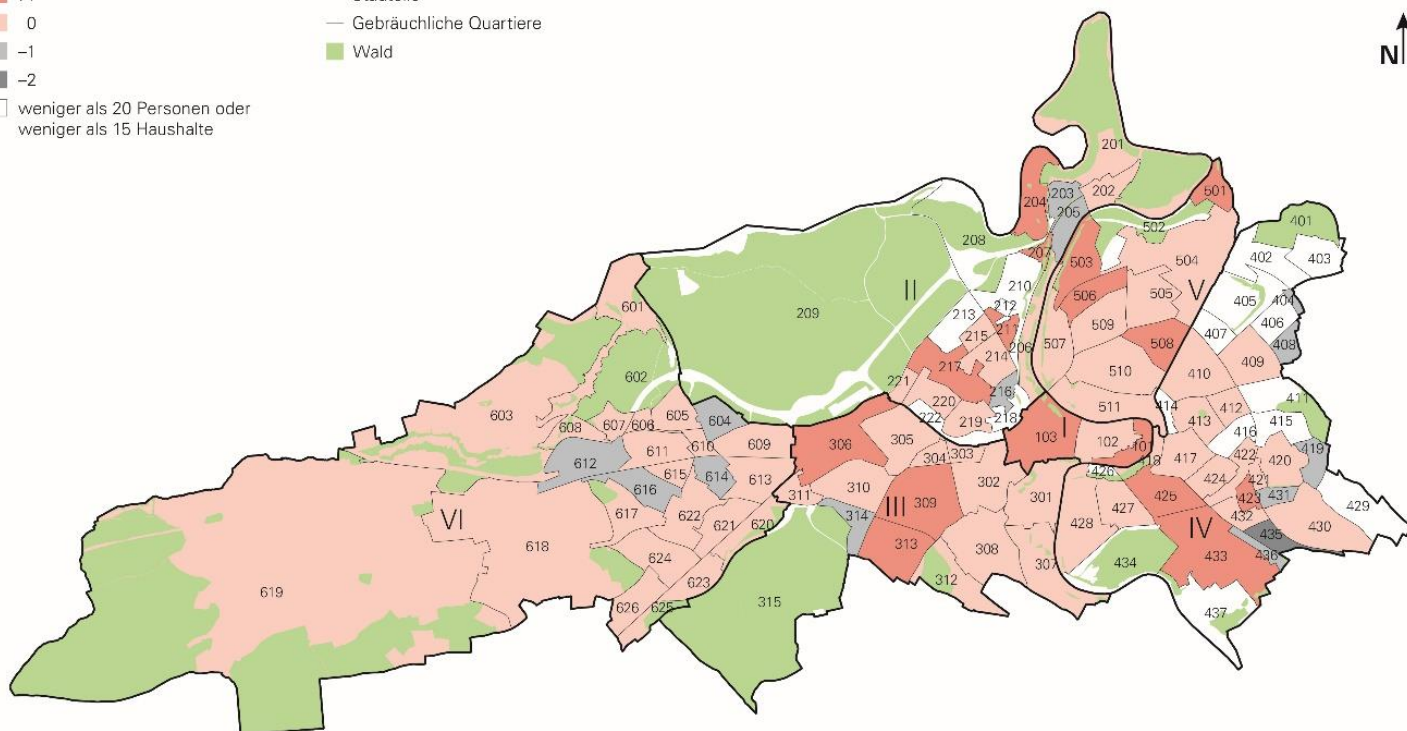
In allen Stadtteilen finden sich Quartiere mit dem Synthesewert 0 (hellrosa) – Quartiere, die aufgrund der sozialen Kennzahlen im Mittelfeld liegen und weder besonders belastet noch besonders begünstigt sind. Die sozial begünstigten Quartiere mit dem höchsten Synthesewert + 2 (dunkelrot) kommen gehäuft rund um die Altstadt (Aarering), in den Stadtteilen IV Kirchenfeld-Schosshalde und V Breitenrain-Lorraine vor. Die sozial belasteten, dunkelgrau eingefärbten Quartiere mit dem Synthesewert - 2 häufen sich im östlichen Teil des Stadtteils VI Bümpliz-Oberbottigen.

Zur Illustration der Veränderungen der sozialen Lage der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren dient die folgende Abbildung: Sie zeigt, wie sich die Synthesewerte zwischen den Jahren 2012 und 2021 verändert haben. Ein Wert grösser 0 bedeutet, dass das entsprechende Quartier sich hinsichtlich der sozialen Situation seit 2012 verbessert hat. Ein Wert kleiner 0 zeigt eine gegenteilige Verschiebung im selben Zeitraum.

Der grösste Teil der Quartiere zeigt zwischen 2012 und 2021 keine Veränderung (Wert: 0) und blieb in der gleichen Klasse des Synthesewerts. Auffällig ist, dass sich der Synthesewert nur bei einem Quartier um zwei Stufen nach unten verändert hat. In den anderen Quartieren haben Veränderungen um nur eine Klasse stattgefunden. Zudem fällt auf, dass der Synthesewert in vier Quartieren des Stadtteils VI Veränderungen hin zu einer höheren sozialen Belastung zeigt, sich jedoch kein Quartier in Richtung einer tieferen Belastung verändert hat. Umgekehrt veränderten sich im Stadtteil V vier Quartiere in Richtung einer tieferen sozialen Belastung. Kein Quartier des Stadtteils V hat sich zwischen 2012 und 2021 in die umgekehrte Richtung entwickelt.

Veränderung des Synthesewertes ohne Gesamtquotienten zwischen 2012 und 2021

Differenz Synthesewert; Klassenbildung: Kategorisiert



Statistik Stadt Bern

Datenquellen: Geoinformation Stadt Bern; Polizeinspektorat Stadt Bern, Einwohnerdatenbank; Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten, Ordipro; Sozialamt Stadt Bern; Ausgleichskasse des Kantons Bern; Steuerverwaltung des Kantons Bern; Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnregister

Zur Frage, welche Faktoren zur Verdrängung in den Quartieren führen können, verweist der Gemeinderat grundsätzlich auf die Forschung.

Für die Stadt Bern geht der Gemeinderat davon aus, dass die Verbesserung der Lebensqualität durch Aufwertungen (zum Beispiel Verkehrsberuhigungen, Sanierungen, Ausbau von Infrastrukturen und Dienstleistungen) die Attraktivität der Wohnstadt seit Jahren stärkt und zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum führt. Dementsprechend steigen die Wohnungsmieten und dürften kleinräumig Verdrängungsprozesse stattfinden. Um Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken, engagiert sich der Gemeinderat für bezahlbare Mietzinsen und sozialpolitische Massnahmen:

- Die Stadt stärkt den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau beispielsweise mit der Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Trägerschaften oder mit der Preisgünstigkeitsverpflichtung nach Artikel 16b der Bauordnung (BO; SSSB 721.1) bzw. gemäss der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative). Die Vermietung von Wohnungen in Kostenmiete führt insbesondere langfristig zu tieferen Mietzinsen und entzieht Wohnraum der Marktpreissteigerung.
- Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik handelt marktergänzend, stellt Menschen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen günstigen Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) zur Verfügung und vermietet den Grossteil seiner Wohnungen im Sinne der Kostenmiete.
- Mit dem Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist die Stadt im Wohnungsbau aktiv. Am Centralweg und an der Reichenbachstrasse erstellt der Fonds bezahlbare Wohnungen, von denen ein bedeutender Anteil als GüWR-Wohnraum vermietet wird.
- Mit dem Rahmenkredit für den Kauf von Liegenschaften erwirbt die Stadt Wohnliegenschaften, um günstigen Wohnraum zu erhalten oder neu zu schaffen.

- Zudem schützt die Stadt Bern bestehenden Wohnraum. Gemäss Artikel 16a der BO sind Zweckänderungen, Umbauten und Abbrüche, die zu einem Verlust bestehenden Wohnraums führen, in den Wohnzonen und Schutzzonen SZ sowie in der Dienstleistungszone D untersagt, solange im Stadtgebiet Wohnungsknappheit herrscht. (Ausnahmen siehe Artikel 16a Absätze 4 und 5 BO).

Zu Punkt 4:

Zum Vergleich der Stadt Bern mit anderen Städten dienen die Mietzinse in der untenstehenden Tabelle. Vergleiche mit den Mieten von Wohnraum in ausländischen Städten sind aus Sicht des Gemeinderats nicht sinnvoll, da sich die Lohn- und Preisniveaus der Länder stark unterscheiden.

Die Steigerung der Mietzinse (Angebotsmieten) ist in der Stadt Bern verglichen mit anderen grossen Schweizer Städten eher tiefer. Die Stadt Basel bewegt sich auf ähnlichem Niveau. In Zürich und Genf sind sowohl das Mietzinswachstum als auch das -niveau deutlich höher als in der Stadt Bern.

	<i>pro Quadratmeter Wohnfläche</i>			
	<i>Median 2002 (CHF)</i>	<i>Median 2022 (CHF)</i>	<i>Veränderung 2002–2022 (CHF)</i>	<i>Veränderung 2002–2022 (%)</i>
Bern	200	250	50	25.0
Zürich	240	360	120	50.0
Genf	210	380	170	81.0
Basel	190	240	50	26.3
Lausanne	190	280	90	47.4

Angebotsmieten pro m² Hauptnutzfläche und Jahr, 2002 und 2022, in ausgewählten Schweizer Städten, Datenquelle: Wüest Partner Immo-Monitoring 2003 und 2023/1

Zu Punkt 5:

Die Akteurinnen und Akteure des Immobilienmarkts können von der Stadtpolitik direkt beeinflusst werden, wenn die Stadt Land besitzt und dieses beispielsweise im Baurecht an Dritte abgibt. In stark begrenztem Mass kann die Stadt auch auf Akteurinnen und Akteure einwirken, an denen sie über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik beteiligt ist. Andere Akteurinnen und Akteure kann die Stadt lediglich für die städtischen Anliegen sensibilisieren.

Direkte Einflussmöglichkeiten auf die Mietzinsen bestehen bei den städtischen Wohnungen sowie bei Wohnraum, der nach Artikel 16b der Bauordnung (Wohn-Initiative) entsteht. Zudem kann die Stadt in begrenztem Masse auf Mietzinse von gemeinnützigen Baurechtnehmerinnen und -nehmern und Organisationen mit Beteiligung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einwirken.

Die sozioökonomische Verteilung der Bevölkerung ist durch die Stadtpolitik kaum steuerbar – die Bevölkerung wählt ihren Wohnort nach individuellen Präferenzen, finanziellen Möglichkeiten und Angeboten auf dem Wohnungsmarkt aus.

Zu Punkt 6:

Wie die Stadt Bern, bemühen sich auch andere Schweizer Städte, Mietzinsanstiege mit wohnpolitischen Massnahmen abzumildern und die Verdrängung von Menschen zu verhindern. In der Deutschschweiz sind diesbezüglich insbesondere Basel-Stadt und Zürich aktiv.

Kanton Basel-Stadt:

Der Kanton Basel-Stadt fördert das gemeinnützige Wohnungsangebot und betreibt eine aktive Bodenpolitik. Er kauft Liegenschaften und gibt sie im Baurecht an Gemeinnützige ab. Zudem bietet er

selbst Wohnungen in Kostenmiete an. Weiter hat Basel eine Wohnstiftung für preisgünstigen Wohnraum gegründet, die Wohnraum kauft und erhält. Finanzschwache Familien können in Basel-Stadt bei Bedarf niederschwellig Mietzinsbeiträge beantragen. Ein Fonds zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilscheinen für Menschen, die entsprechende Mittel nicht aufbringen können, ist im Aufbau. Im kantonalen Richtplan ist behördenverbindlich festgehalten, dass in neuen Wohnbaugebieten mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum anzubieten ist. Dazu hat sich der Regierungsrat das Ziel gesetzt, den Anteil gemeinnütziger Wohnungen sowie preisgünstiger Wohnungen der öffentlichen Hand im Finanzvermögen bis 2050 auf 25 Prozent zu erhöhen.

Im Mai 2022 hat der Kanton Basel-Stadt ausserdem mit dem revidierten [Gesetz über die Wohnraumförderung](#) (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG, SG 861.500) den Wohnraumschutz verschärft. Wenn Wohnungsnot (Leerstand \leq 1.5 Prozent) herrscht, wird der Erhalt von bezahlbarem Mietwohnraum geschützt und die Wohnschutzkommission führt die folgenden Verfahren durch:

- Bewilligungsverfahren bei Abbruch und Ersatzneubau sowie Festlegung der maximalen Nettomietzinse
- Bewilligungsverfahren und Mietzinskontrolle bei Sanierung, Renovation und Umbau
- Bewilligungsverfahren für die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum.

Darüber hinaus gilt im Kanton Basel-Stadt allgemein eine Formularpflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses von Wohnräumen. Die Formularpflicht gilt auch in anderen Kantonen, z. B. in Zürich.

Stadt Zürich:

Die Stadt Zürich setzt stark auf den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Anteil gemeinnütziger (inklusive städtischer) Wohnungen beträgt heute rund 25 Prozent aller Wohnungen bzw. rund 27 Prozent der Mietwohnungen. Er soll gemäss dem «wohnpolitischen Grundsatzartikel» bis zum Jahr 2050 auf einen Drittel der Mietwohnungen gesteigert werden. Zudem ist die Stadt im kommunalen Wohnungsbau aktiv und besitzt zusammen mit den städtischen Stiftungen knapp sechs Prozent der Wohnungen in Zürich. Rund 6 700 Wohneinheiten, d. h. knapp drei Prozent aller Wohnungen, werden in Zürich für einkommensschwache Haushalte gezielt verbilligt. Diese befinden sich zu einem grösseren Teil im Besitz der Stadt oder städtischer Stiftungen und zu einem kleineren Teil im Besitz von anderen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften (v. a. Genossenschaften).

Im Bericht «Sozialräumliches Monitoring im Kontext von Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung, 2022» zeigt die Stadt Zürich weitere Massnahmen für eine sozialverträgliche räumliche Entwicklung auf. Zürich verfolgt drei Handlungsansätze:

- Das Erbringen von Massnahmen in allen baulichen Erneuerungsprozessen, in denen die Stadt in Eigenregie tätig sein kann – d. h. bei allen städtischen Liegenschaften. Zu möglichen Massnahmen gehören dabei die sozialverträgliche Gestaltung von baulichen Veränderungen, zum Beispiel durch Etappierung und persönlicher Unterstützung der Mieterschaft, das Anbieten subventionierter Wohnungen und die quartierweise Betrachtung von Erneuerungsprozessen.
- Das Einfordern von Massnahmen in Prozessen, in denen die Stadt nicht selbst aktiv handeln kann, aber einen gewissen rechtlichen Wirkungsspielraum besitzt. Dies ist der Fall, wenn vom kantonalen Planungs- und Baugesetz erhöhte Gestaltungsanforderungen gestellt werden, wenn über Instrumente der Sondernutzungsplanung eine Mehrausnützung gewährt wird, wenn Bauprojekte mittels Aufzonung eine Mehrausnützung erhalten sowie wenn städtische Baurechte betroffen sind. Zu möglichen Massnahmen zählen zum Beispiel die Festlegung von Mindestanteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Aufzonungen oder das Einfordern eines Drittels subventionierten Wohnraums bei Bauvorhaben von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften auf Baurechtsland.

- Eine Sensibilisierung für die Aspekte der Sozialverträglichkeit in Prozessen, in denen die Stadt keine anderen Einflussmöglichkeiten hat – d. h. Bauprojekte in Regelbauweise ohne Mehrausnutzung. Hier umfassen mögliche Massnahmen die Koordination zwischen Genossenschaften bezüglich gegenseitiger Unterstützung der Mieterschaften, der «Mitbericht zur Sozialverträglichkeit einer Entwicklung» bei allen Typen von Bauträgerschaften oder die Kommunikation über den [Leitfaden](#) «Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen».

Die geschilderten Massnahmen dürften mietpreisdämpfend wirken. Soweit der Gemeinderat informiert ist, liegen aber aktuell weder aus Basel noch aus Zürich Studien zur Wirkung dieser Massnahmen auf Verdrängungsprozesse vor. Die Stadt Zürich wird im Laufe des Jahrs 2023 Auswertungen zu möglichen Verdrängungsprozessen im Kreis 12/Schwamendingen vornehmen.

Auch zahlreiche ausländische Städte ergreifen Massnahmen, um Mietpreise und den Verdrängungsdruck zu dämpfen. Beim Blick ins Ausland ist jedoch zu beachten, dass sich die (miet)rechtlichen Voraussetzungen für solche Massnahmen von denjenigen in der Schweiz unterscheiden. Der Handlungsspielraum ist in deutschen Städten beispielsweise aufgrund einer Vielzahl landesweit gesetzlich verankerter Instrumente deutlich grösser als derjenige in Schweizer Städten. Als Beispiel ist im Folgenden eine Auswahl aus München aufgeführt.

München:

Die Stadt München kennt verschiedene mietpreisdämpfende Massnahmen. Die Stadt hat jüngst ihr wohnungspolitisches Handlungsprogramm «Wohnen in München VII» (siehe <https://stadt.muenchen.de/infos/wohnungsbaupolitik-stadt-muenchen.html>) für die Jahre 2023 bis 2028 beschlossen. «Wohnen in München VII» steht für bezahlbares, qualitativvolles und nachhaltiges Wohnen. Das Programm gibt Antworten darauf, wie geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau trotz explodierender Baukosten und steigender Bauzinsen weiterhin wirtschaftlich und zu bezahlbaren Mieten realisiert werden kann. Es beinhaltet ein Finanzvolumen von zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln.

In vier Handlungsfeldern legt die Stadt München zahlreiche Massnahmen fest:

- Zielgruppengerechtes Wohnen: Die Stadt München sieht besondere Versorgungsaufgaben vor für einkommensschwache Haushalte, junge Erwachsene, Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Menschen mit Behinderung sowie weitere Personen, die Schwierigkeiten haben, sich selbstständig auf dem angespannten Wohnungsmarkt zu versorgen.
- Bodenpolitik und Neubau: Die Stadt unterstützt Wohnungssuchende mit verschiedenen Förderprogrammen wie der einkommensorientierten Förderung und dem «München Modell». Auch Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen der Wohnraumförderprogramme liegen, werden auf städtischen Flächen durch den «Konzeptionellen Mietwohnungsbau» und auf privaten Flächen im Rahmen der «Sozialgerechten Bodennutzung» über den preisgedämpften Mietwohnungsbau gefördert. Zudem kennt München Instrumente einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, wie beispielsweise städtische Vergaben nur im Erbbaurecht und nur für geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau.
- Bestandssicherung und -förderung: Dem Schutz und der Förderung bezahlbaren Wohnraums im Wohnungsbestand kommt in München eine wichtige Rolle zu. Ein Instrument hierzu sind «Erhaltungssatzungen» (siehe <https://stadt.muenchen.de/infos/erhaltungssatzungmuenchen.html>), die auch in anderen deutschen Grossstädten eingesetzt werden. Das Ziel von Erhaltungssatzungen ist es, gewachsene Bevölkerungsstrukturen zu bewahren und Verdrängungsprozesse zu vermeiden. Mit Erhaltungssatzungen können Gebiete ausgezeichnet werden, in denen die Stadt ein besonderes Mitspracherecht hat. Bauliche Änderungen und Nut-

zungsänderungen über dem ortsüblichen Standard, Luxusmodernisierungen und Umwandlungen müssen genehmigt werden. Auf (un)bebauten Grundstücken in Erhaltungssatzungsgebieten hat die Stadt München ein Vorkaufsrecht.

- Klimaschutz und Qualitäten im Wohnungsbau: Neben dem Wohnen ist der Klimaschutz das grosse Thema in München. «Wohnen in München VII» verfolgt das Ziel, dass geförderter Wohnungsbau bezahlbar und gleichzeitig qualitativ und nachhaltig sein kann.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Bern, 10. Mai 2023

Der Gemeinderat