

Postulat Fraktion SP/JUSO (Yasemin Cevik/Martin Krebs, SP): Die Stadt muss selber bauen und so mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen (2022.SR.000189)

In der Stadtratssitzung vom 28. Oktober 2022 wurde der folgende, ursprünglich als Motion eingereichte Vorstoss, 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 muss die Stadt selber bauen und so mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen.

Die bernische Kantonsverfassung formuliert für den Kanton und die Gemeinden unter anderem das Sozialziel, «dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können».

Heute sind die Wohnausgaben aber ein stark ins Gewicht fallender Budgetposten für die unteren Einkommensschichten (erstes Quintil: 32.2% des Haushaltseinkommens). Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum führt regelmässig zu schwierigen Situationen. Eine unbefriedigende Wohnsituation und eine nicht erfolgreiche Wohnungssuche hat wiederum längere Phasen von Stress und Angst zur Folge. Der Ausbau des Angebots von günstigem Wohnraum in der Stadt Bern bekämpft direkt die Armut und ist wichtig für die Förderung der sozialen Inklusion. Um einen Ausbau des Angebots von günstigem Wohnraum zu erreichen, muss die Stadt vermehrt selber bauen.

Die Stadt hat in der Vergangenheit beispielsweise mit dem Projekt Stöckacker Süd bewiesen, dass sie erfolgreich selber bauen kann. Weitere Projekte wie die Reichenbachstrasse, wo 104 Wohnungen entstehen sollen, werden folgen. Dort sollen sämtliche Wohnungen zu moderaten Preisen vermietet werden. Zudem werden etwas mehr als 20 Prozent der Wohnungen dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zugeführt.

Gerade das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) muss stark ausgebaut werden, damit mittelfristig mehr preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Bern entsteht. Dies deckt sich auch mit den Zielen der Wohnstrategie sowie des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wonach insbesondere auch für Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben, ein Wohnungsangebot geschaffen werden soll.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, den Wohnungsbestand des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik von 2000 auf mindestens 3000 Wohnungen bis ins Jahr 2030 zu erhöhen – das heisst, sein Portfolio um rund 100 Wohnungen pro Jahr zu erweitern. Davon soll mindestens die Hälfte GüWR-fähig sein.

Bern, 30. Januar 2020

Erstunterzeichnende: Yasemin Cevik, Martin Krebs

Mitunterzeichnende: Bernadette Häfliger, Edith Siegenthaler, Nora Krummen, Michael Sutter, Timur Akçasayar, Ingrid Kissling-Näf, Marieke Kruit, Patrizia Mordini, Benno Frauchiger, Peter Marbet, Esther Muntwyler

Bericht des Gemeinderats

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Bern ist seit geraumer Zeit eine grosse Herausforderung. Im Juli 2023 hat Statistik Stadt Bern die aktuellen Zahlen zu den leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern veröffentlicht: Am 1. Juni 2023 betrug die Leerwohnungsziffer 0,45 % (Vorjahr: 0,57 %). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ist von 447 auf 355 gesunken. Dieser Wert ist leicht tiefer als in den Vorjahren, jedoch generell in einem vergleichbaren Bereich.

Der Gemeinderat verfolgt bereits länger das Ziel, das Angebot an Wohnraum für verschiedene Wohnformen auszubauen. In seinen Legislaturrichtlinien 2021 – 2024 und seiner Wohnstrategie hält er fest, 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.

In seiner Antwort vom 27. Mai 2020 auf die Motion hatte der Gemeinderat bereits zum Ausdruck gebracht, dass er gewillt sei, die Ziele der Wohnstrategie zu erfüllen. Er sei jedoch der Ansicht, dass die Forderungen mengenmässig «über das Ziel hinausschiessen» würden. Aufgrund der verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen sei es nicht realistisch, das Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) innert zehn Jahren um einen Drittel zu vergrössern – weder mit Neubauten noch mit Zukäufen. Der Gemeinderat brachte dem Stadtrat zur Kenntnis, dass es schwierig, wenn nicht unmöglich sei, jedes Jahr 100 Wohnungen zu angemessenen Preisen zu bauen oder am Markt zu kaufen.

Der Gemeinderat erklärte sich jedoch bereit, dem Stadtrat Bericht zu erstatten über seine Aktivitäten zur Erhöhung des Wohnungsbestands des Fonds, weshalb der Stadtrat auf Antrag des Gemeinderats die Motion für eine Berichterstattung über die gemeinderätlichen Aktivitäten in ein Postulat umwandelte.

1. GüWR-Wohnungen

Die stadträtliche Vorgabe, die Anzahl Wohnungen im Segment Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) bis 2025 auf 1 000 Einheiten zu erhöhen, besteht bereits seit längerem. Jährlich wird innerhalb der Produktgruppen-Rechnung darüber Bericht erstattet. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 besass die Stadt Bern im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds] insgesamt 2 433 Wohnungen, von denen 656 im Segment GüWR vermietet waren.

Seit dem Jahr 2015, als die GüWR-Verträge auf den Tiefststand von 443 Einheiten fielen, geht der Ausbau der GüWR-Verträge stetig voran. Von 2016 bis 2022 konnten – wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann – 213 zusätzliche GüWR-Verträge abgeschlossen werden. Das entspricht einer Zunahme von rund 48 %. In den Jahren 2021 und 2022 war kein nennenswerter Zuwachs an GüWR-Verträgen zu verzeichnen. Dieser Umstand ist zum einen auf die gesenkten Einkommenslimiten (zusätzlicher Wegfall von 21 Mietverhältnissen) zurückzuführen. Zum andern konnten in den beiden letzten Jahren nur je eine Liegenschaft mit GüWR-fähigen Wohnungen erworben werden und die Anzahl sanierter Wohnungen, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten neu zur Vermietung gelangten, war tiefer als in den Vorjahren. Ausserdem gingen auch einige GüWR-Verträge infolge sanierungsbedingter Entmietungen verloren. Trotz dem zuletzt kleinen Rückgang der GüWR-Verträge geht die Entwicklung in die richtige Richtung. Gemäss aktueller Prognose darf per Ende 2023 mit einem Anstieg der GüWR-Verträge auf voraussichtlich 700 Einheiten gerechnet werden.

Nebst der Entwicklung der GüWR-Verträge verläuft auch diejenige der GüWR-fähigen Wohnungen positiv. Waren im Jahre 2015 noch 1 055 GüWR-fähige Wohnungen vorhanden, konnte Ende 2022 ein Bestand von 1 326 Einheiten (+25 %) ausgewiesen werden. Damit ist der Bestand an GüWR-fähigen Wohnungen in diesem Zeitraum im Schnitt um rund 39 Wohnungen pro Jahr gestiegen.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GüWR-fähige Wohnungen		1055	1115	1115	1138	1193	1278	1298	1326
im GüWR vermietet, Stand 1.1.	638	482	443	465	489	535	605	660	661
Wegfall GüWR-Verträge	-231	-45	-22	-14	-17	-23	-20	-36	-41
neue GüWR-Verträge	75	6	44	38	63	93	75	37	36
im GüWR vermietet, Stand 31.12.	482	443	465	489	535	605	660	661	656

Um den Bestand an günstigen Wohnungen in der Stadt Bern zu erhöhen, stehen dem Gemeinderat neben dem Erwerb von Liegenschaften auch die Optionen «selber bauen» und «Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften» zur Verfügung.

2. Liegenschaften erwerben

Bereits in den Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 sowie in der Wohnstrategie wurde als Massnahme, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern und zu schaffen, ein Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe vorgesehen. 2019 wurde von den Stimmberechtigten ein vierjähriger Verpflichtungskredit für den Erwerb von Liegenschaften in der Höhe von 60 Mio. Franken genehmigt. Indem damit schnellere Entscheide möglich sind, konnten die Erwerbchancen der Stadt bei Immobilienangeboten erhöht werden. 2021 wurde der Rahmenkredit von den Stimmberechtigten um weitere 45,51 Mio. Franken erhöht.

Seit dem Einreichen des vorliegenden Vorstosses konnte der Bestand an Fonds-Wohnliegenschaften durch Käufe gemäss nachfolgender Tabelle vergrössert werden. Die mit * markierten Liegenschaften wurden dabei über den Rahmenkredit erworben.

Adresse	Übergang Nutzen&Gefahr	Wohnungen Total	davon GüWR-fähig
Hallerstrasse 60*	2020	11	0
Keltenstrasse 97*	2020	4	0
Güterstrasse 12, 12a+b*	2020	8	8
Güterstrasse 16, 16a*	2020	16	16
Looslistrasse 31, 33, 35*	2020	28	22
Looslistrasse 37+39*	2020	19	19
Studerstrasse 48+50	2021	12	12
Waldstätterstrasse 16	2022	8	4
Kleefeldstrasse 7	2023	6	6
Total		112	87

Bei der Kleefeldstrasse 7 und bei der Waldstätterstrasse 16 (und bei den meisten Zukäufen) können teilweise Wohnungen erst bei Mieter*innenwechsel dem Segment «GüWR» zugeführt werden.

Der Markt für sogenannte Renditeobjekte wurde in den letzten Jahren zusehends schwieriger. Einerseits sind die Angebote eher knapp, andererseits werden immer noch sehr hohe Preise für solche Objekte geboten. Eine Beruhigung des Markts ist, trotz der aktuellen Zinswende, bisher nicht spürbar. Die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften ist weiterhin sehr hoch, wodurch

es dem Fonds zusehends erschwert wird, Liegenschaften zu erwerben. Dies auch, weil der Gemeinderat Immobilienkäufe ausschliesst, wenn spekulative respektive überbeuerte Preise bezahlt werden müssen, wie dies im heutigen Marktumfeld häufig geschieht. Entsprechend sind die Möglichkeiten, den Liegenschaftsbestand durch Zukäufe aufzustocken, begrenzt.

3. Liegenschaften selbst neu bauen

Zwischen 2013 und 2017 baute der Fonds mit Stöckacker Süd seit 70 Jahren erstmals wieder selbst einen Ersatzneubau für eine ganze Wohnbausiedlung. Heute bieten die insgesamt 146 Wohnungen Platz für Familien, Wohngemeinschaften, Menschen unterschiedlicher Nationalitäten und Generationen sowie Menschen mit Behinderungen zu mehrheitlich kostengünstigen Mieten. Auch an der Reichenbachstrasse 118 entstand im Auftrag des Fonds eine Überbauung mit 94 preisgünstigen Mietwohnungen; 24 davon werden im Segment GüWR vermietet. Der Bezug der Wohnungen erfolgt gestaffelt ab Oktober 2023. Weiter wurde im Frühsommer 2023 am Centralweg 15 ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen fertiggestellt. Auch hier werden kostengünstige Mieten angeboten und insgesamt sieben Wohnungen im Segment GüWR vermietet. Zudem wurden an der Bahnstrasse 69/89 in Zusammenarbeit mit dem Verein WohnenBern in den Jahren 2018 beziehungsweise 2019 zwei Modulbauten mit insgesamt 50 Wohneinheiten erstellt. Diese werden heute direkt vom Verein WohnenBern – Betreutes Wohnen – Begleitetes Wohnen (Verein WohnenBern) zu tiefen Mietzinsen vermietet. Auch an der Morgenstrasse 15 entstanden in einem von der Stadt realisierten Neubau zehn neue attraktive Mietwohnungen.

Mit den sich in Planung befindenden städtischen Arealentwicklungen Gaswerk, Viererfeld/Mittelfeld, Bümpliz Höhe, Mädergut oder Ziegler kann der Wohnungsbestand der Stadt um voraussichtlich rund 2 000 Einheiten erhöht werden. Wie viele Wohnungen die Stadt insgesamt davon selbst bauen wird, ist noch offen.

4. Abgabe im Baurecht

Der Fonds hat in den letzten Jahren verschiedene Grundstücke im Baurecht abgegeben, wo günstiger Wohnraum entstand oder am Entstehen ist. Folgende Beispiele sind exemplarisch:

- **Warmbächliweg/Holliger:** 2018 wurde das Grundstück an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften übergeben. Fünf der Bauträgerschaften haben ihre Projekte bereits realisiert oder stellen ihre Bauten bis Ende 2023 fertig. Insgesamt sollen auf dem Areal rund 350 preisgünstige Wohnungen entstehen.
- **Tramdepot Burgernziel:** Ende 2022 konnten die 102 Wohnungen, davon 34 genossenschaftliche, bezogen werden.
- **Entwicklung Zentrum Bethlehem:** Auf Baurechtsgrundstücken des Fonds plant unter anderem die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz rund 70 preisgünstige Wohnungen zu realisieren. Auf dem gesamten Areal werden weitere rund 130 Wohnungen von der Genossenschaft Migros Aare erstellt; 1/3 davon im preisgünstigen Segment.
- **Quartierentwicklung Viererfeld/Mittelfeld:** Auf dem Viererfeld/Mittelfeld soll Wohn- und Lebensraum für rund 3 000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Mindestens 50 % der Wohnfläche sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert.
- **Gaswerkareal:** Vorgesehen ist, mittels Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage primär Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zu realisieren. Insgesamt sind 300 bis 500 Wohnungen geplant; ¼ davon durch die Stadt selbst.

Auch die noch weniger vorangeschrittenen Entwicklungen Bümpliz Höhe, Mädergut oder Ziegler werden entweder (teilweise) selbst von der Stadt entwickelt oder im Baurecht abgegeben. Bei allen Projekten soll möglichst viel preisgünstiger Wohnraum entstehen.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die Erstellung von neuem Wohnraum ist mit grossen Investitionen verbunden. Ob und wie hoch die Rendite auf die Investitionen ausfällt, hängt direkt mit den angestrebten Mietzinsen zusammen. Damit der Fonds auch in Zukunft wirtschaftlich unabhängig agieren kann, ist es entscheidend, dass die angestrebten Mietzinse und der Anteil GüWR-Wohnungen mit den Investitionskosten abgestimmt sind. Dies ist eine Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des Fonds, damit er auch langfristig aktiv einen substanziellen Beitrag zur Erreichung der wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern leisten kann.

Bern, 18. Oktober 2023

Der Gemeinderat