

Postulat Florence Pärli Schmid (JF)/Simone Richner (FDP): Mehr Wohneigentum für den Mittelstand – es braucht endlich eine Stadtberner Wohneigentumsstrategie

Prüfauftrag

Dem Gemeinderat wird folgender Prüfauftrag erteilt:

Es sei zu prüfen, wie die Stadt Bern Wohneigentum vor allem für Personen mit mittlerem Einkommen fördern kann.

Begründung

Die Überbauung des Viererfeld/Mittelfelds stellt Berns Probleme in Bern in Bezug Wohneigentum exemplarisch dar; das riesige Feld steht ausschliesslich Genossenschaften und institutionellen Anlegern zur Überbauung zur Verfügung. Es ist also insbesondere für junge Familien nicht möglich, Wohneigentum zu erwerben. Das ist eine verpasste Chance: Es ist ein Bedürfnis vieler, Wohneigentum zu haben. Und das macht auch volkswirtschaftlich Sinn. Wer in Bern Eigentum hat, ist sehr stark an die Stadt gebunden und an ihrem Gedeihen interessiert. Wohneigentümer sind oftmals auch einkommensstarke Steuerzahlende. Und wer Wohneigentum hat, sichert sein Leben im Alter.

Da es in Bern derzeit für die meisten kein Angebot an zum Kauf verfügbarem Wohnraum gibt, verlassen viele – vor allem junge Familien des Mittelstands – die Stadt Bern notgedrungen. Sie bauen sich ein Leben dort auf, wo sie selbst nicht aufgewachsen und beheimatet waren. Ob der Wohnbaustrategie der Stadt Bern mit Fokus auf Bedürftige und Mieterinnen und Mieter wird die Stadt Bern zunehmend zu einer Stadt von Arm und Reich – ähnlich, wie das bereits in Zürich der Fall ist. Bern wird aber nur durch eine vielfältige Bevölkerung mit einem starken Mittelstand kulturell und finanziell gesund bleiben.

Es ist folglich dringend notwendig, Möglichkeiten zum Bau und Erwerb von Wohneigentum zu schaffen. Folglich wird der Gemeinderat aufgefordert, dringlich zu prüfen, wie eine Wohneigentumsstrategie hier Abhilfe schaffen könnte. In der Strategie könnte beispielsweise vorgesehen sein, neues Land für den Bau von Wohneigentum erschlossen werden kann.

«Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.»

Bern, 27. Juni 2024

Erstunterzeichnende: Florence Pärli Schmid, Simone Richner

Mitunterzeichnende: Oliver Berger, Tom Berger, Nik Eugster, Thomas Hofstetter

Antwort des Gemeinderats

Die Wohnungsknappheit in der Stadt Bern ist seit längerem ein Problem. Sowohl in der Bevölkerungsbefragung 2019 als auch derjenigen 2023 durch Statistik Stadt Bern wurde «Wohnungsmarkt» als grösstes Problem genannt (2019 von 17 % der Befragten, 2023 von 20 % der Befragten)¹. Im Juli 2024 hat Statistik Stadt Bern die aktuellen Zahlen zu den leerstehenden Wohnungen in der Stadt Bern veröffentlicht: Am 1. Juni 2024 betrug die Leerwohnungsziffer 0,44 % (Vorjahr: 0,45 %). Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen ist von 355 auf 349 gesunken. Dieser Wert ist leicht tiefer als in den Vorjahren, jedoch generell in einem vergleichbaren Bereich.

¹ Zu finden auf der [Website der Stadt Bern](https://www.stadtbern.ch/de/Service/Service-Details/Service-Details-Details)

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, das Angebot an Wohnraum für verschiedene Wohnformen auszubauen. In den Legislaturrichtlinien 2021 – 2024 und in der städtischen Wohnstrategie ist festgehalten, dass Bern eine lebendige Wohnstadt für Menschen mit unterschiedlichen Einkommenschichten inkl. Mittelschicht 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. Auch der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt seine Massnahmen mit den wohnbaupolitischen Zielen der Stadt ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Der Fonds setzt folgende marktergänzende Prioritäten: Günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen im Alter/Generationenwohnen, Wohnen für benachteiligte Personen und innovative Wohnformen. Nicht zu den Prioritäten des Gemeinderats sowie des Fonds gehört das Bereitstellen von Eigentumswohnungen.

Die Möglichkeiten, in Bern frei verfügbares Land zu neuen Wohnquartieren zu entwickeln, sind begrenzt. In grösserem Umfang geschieht das derzeit planerisch auf dem Viererfeld/Mittelfeld und dem Gaswerkareal. Bei anderen Quartierentwicklungen wie Bümpliz Höhe und Mädergut handelt es sich um innerstädtische Verdichtungen. Die Stadt respektive der Fonds baut nur in wenigen Ausnahmen selbst (Stöckacker, Reichenbachstrasse 118, geplant im Gaswerkareal). Mehrheitlich gibt sie das Land bewusst im Baurecht an Investorinnen und Investoren ab. Es entspricht der städtischen Wohnpolitik und dem Willen der politischen Mehrheit, dass städtisches Land nicht für Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt wird.

Der Gemeinderat verfolgt deshalb bei seinen Arealentwicklungen das Ziel auf den begrenzt zur Verfügung stehenden, überbaubaren Flächen soll preisgünstiger Wohnraum für Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen zu schaffen. Die Realisierung dieses Ziels erfolgt über das Bereitstellen von Mietwohnungen, nicht aber über Eigentumswohnungen. Dass es sich beispielsweise in Mietwohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften – nicht nur langfristig günstig, sondern auch sehr kinderfreundlich, am Wohnumfeld interessiert und äusserst engagiert – gut wohnen lässt, zeigen Beispiele wie die jüngst realisierten Überbauungen Huebergass oder Holliger (Warmbächli). Wohnungen von gemeinnützigen Trägerschaften bieten noch dazu den Vorteil, dass sie, die im Alter in der Regel zu gross für einzelne Personen werden, innerhalb des Immobilienportfolios der Trägerschaft getauscht werden können. Zudem verpflichtet die Stadt die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, bei der Vermietung von Wohnungen Belegungskriterien einzuhalten (ein Zimmer mehr als ständig anwesende Personen). Bei jeder Neuvermietung müssen diese Vorschriften (wieder) eingehalten werden. Verkauft die Stadt Wohnungen, kann sie keine Vorgaben zur Belegung machen und der Wohnraum pro Person ist in der Regel grösser als bei Mietwohnungen.

Die Wohnstrategie des Gemeinderats hat sich jetzt schon über mehrere Jahre bewährt. Eine Wohneigentumsstrategie zu erarbeiten, lehnt der Gemeinderat ab.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat abzulehnen.

Bern, 11. Dezember 2024

Der Gemeinderat