



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt

Grundlagenbericht zur Wohnstrategie

Aktualisierung 2024

Inhalt

Zusammenfassung	5
1. Einleitung	7
1.1 Auftrag	7
1.2 Zielsetzung	7
1.3 Abgrenzung, Gliederung, Inhalt	8
2. Ausgangslage	9
2.1 Bevölkerung	10
2.1.1 Entwicklung und Zusammensetzung	10
2.1.2 Haushalte	12
2.1.3 Wirtschaftliche Situation	13
2.1.4 Nachfragersegmente	15
2.2 Wohnraum	17
2.2.1 Entwicklung und Bestand	17
2.2.2 Eigentümerstruktur	19
2.2.3 Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften	20
2.2.4 Bauperioden und Sanierungsbedarf	23
2.2.5 Preise	24
2.2.6 Nutzung	25
2.2.7 Alternative Wohnformen	26
2.3 Lebensqualität	27
2.3.1 Bevölkerungsbefragung	27
2.3.2 Weitere Bedürfnisse	29
3. Bestehende wohnpolitische Tätigkeitsfelder	30
3.1 Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	30
3.1.1 Der Fonds im Allgemeinen	31
3.1.2 Wohnungen	32
3.1.3 Bauland / Baurechtsvergabe	34
3.1.4 Liegenschaftskäufe	34
3.1.5 Beteiligungen an Wohnbauträgern	35
3.1.6 Diverse Förderinstrumente	36
3.1.7 Herausforderungen für den Fonds	37
3.2 Raumplanung, Baurecht	38
3.2.1 Baurechtliche Grundordnung	38
3.2.2 Planungsverfahren	39
3.2.3 Zone für alternative Wohnformen	39
3.2.4 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau	40
3.2.5 Schutz von bestehendem Wohnraum	40

3.3	Sozialpolitische Tätigkeitsfelder	42
3.3.1	Auftrag zu sozialpolitischem Handeln	42
3.3.2	Angemessene Wohnraumversorgung	42
3.3.3	Finanzielle Unterstützung.....	48
3.3.4	Stärkung persönlicher Ressourcen / Beratung.....	50
3.4	Weitere Handlungsfelder	51
3.4.1	Leistungsvertrag Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau	51
3.4.2	Wohnstadtmarketing, Sensibilisierungsarbeit	52
3.4.3	Wohnsituation von Jenischen und Sinti	52
4.	Ausblick	54
	Anhang I: Glossar	57
	Anhang II: Literaturverzeichnis	61
	Anhang III: Abkürzungsverzeichnis	63

Zusammenfassung

Seit 2018 orientiert sich die Wohnpolitik der Stadt Bern an den Zielen und Massnahmen der städtischen Wohnstrategie. Die Wohnstrategie basiert auf dem vorliegenden Grundlagenbericht. Der Bericht umfasst Fakten zur Bevölkerungs- und Wohnraumentwicklung und zeigt auf, wie die Stadt Bern im Bereich Wohnen heute über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, in der Raumplanung bzw. im Baurecht oder sozialpolitisch handelt und wo zukünftig wohnpolitisch Handlungsbedarf besteht.

Seit der Jahrtausendwende wächst die Wohnbevölkerung in der Stadt Bern; in Bern leben heute rund 146 000 Menschen. Steigende Geburtenzahlen und die Zuwanderung von insbesondere jüngeren Menschen der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen führten dazu, dass das Durchschnittsalter in den letzten 20 Jahren um rund zwei Jahre auf knapp 41 Jahre gesunken ist.

Gemäss der städtischen Bevölkerungsprognose steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 auf rund 159 000 Menschen an. Die Bevölkerungsgruppe der 80-Jährigen und Älteren wird voraussichtlich die grösste prozentuale Zunahme erfahren.

Die Privathaushalte in der Stadt Bern hatten im Jahr 2021 im Mittel ein jährliches steuerbares Haushaltseinkommen von rund 54 000 Franken und im Jahr 2019 im Mittel ein steuerbares Vermögen von 51 000 Franken. 20 Prozent der Stadtberner Haushalte verfügten über weniger als 15 000 Franken steuerbares Einkommen und über kein steuerbares Vermögen.

Stark in der Stadt Bern vertreten sind Personen mit individualisierten Lebensstilen. Für diese Menschen spielt Wohnen gemäss Theorie generell eine weniger dominante Rolle als für traditionelle Lebensstile. Sie suchen ein urbanes Wohnumfeld, agieren auf dem Wohnungsmarkt eher sensitiv und präferieren häufig Mietwohnungen gegenüber Wohneigentum.

Der Berner Wohnbevölkerung stehen rund 79 500 Wohnungen zur Verfügung. Rund 2500 Mietwohnungen befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Gemeinnützigen Trägerschaften gehören in der Stadt Bern gut 8300 Mietwohnungen. Die restlichen Wohnungen gehören zu einem grossen Teil natürlichen Personen.

Lediglich gut ein Viertel der Wohnungen verfügt über vier oder mehr Zimmer. Die Wohnungen sind nicht optimal belegt. Mehrere tausend Haushalte leben in engen Wohnverhältnissen (mehr Bewohner*innen als Zimmer pro Haushalt). Demgegenüber sind über die Hälfte der ohnehin knapp vorhandenen Grosswohnungen mit vier und mehr Zimmern durch Ein- und Zweipersonenhaushalte besetzt.

Die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern ist seit Jahrzehnten tief und die Mietzinsen steigen kontinuierlich an. Diese angespannte Wohnungsmarktsituation ist insbesondere für die von Armut oder Armutsgefährdung betroffenen Haushalte eine Herausforderung. Auch für den Mittelstand, insbesondere für Familienhaushalte, ist zahlbarer und genügend grosser Wohnraum die Voraussetzung für ein Leben in der Stadt. Nach wie vor ziehen Jahr für Jahr mehr Familien aus Bern weg als zu.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird aufgrund des Reurbanisierungstrends und der Attraktivität der Wohnstadt Bern voraussichtlich auch zukünftig gross bleiben. Zum Substanzerhalt und zur Verbesserung der Energiebilanz sind Gebäudesanierungen nötig. Es ist mit weiter steigenden Wohnungspreisen zu rechnen.

Das Wohnungsangebot bzw. der Wohnungsmarkt bewegen die Berner Bevölkerung, wie die Bevölkerungsbefragung 2023 zeigte. Sie wurden als grösstes Problem der Stadt Bern genannt und die Befragten orteten in diesem Bereich den grössten Handlungsbedarf.

In der Stadt Bern wird in verschiedenen Tätigkeitsfeldern wohnpolitisch gehandelt. Die Stadt selbst agiert direkt über die städtischen Grundstücke und Wohnungen, die sich im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) befinden. Die knapp 2500 städtischen Wohnungen und die städtischen Grundstücke bieten jedoch nur einen begrenzten Spielraum bei der Bewältigung der Herausforderungen. Die wohnpolitische Einflussnahme auf private, gewinnorientierte Trägerschaften, welche quantitativ den grössten Teil der Wohnraumversorgung abdecken, erfolgt über raumplanerische Instrumente und Sensibilisierung – ist jedoch nur begrenzt möglich.

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Der Gemeinderat der Stadt Bern will der Berner Bevölkerung weiterhin eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten (Stadt Bern, 2021). Mit einer aktiven Wohnbaupolitik und der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum begegnet werden. In der Wohnstrategie mit Massnahmen vom Oktober 2018 legte der Gemeinderat die strategischen Leitlinien zur Zukunft der Wohnstadt Bern fest. **Im Jahr 2024 wurde die Wohnstrategie aktualisiert, basierend auf dem ebenfalls aktualisierten vorliegenden Grundlagenbericht.**

Die Bevölkerungszahl der Stadt Bern soll gemäss den kantonalen, regionalen und städtischen Wachstumszielen zunehmen. Der Kanton Bern strebt gemäss kantonalem Richtplan 2030 ein Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten an. Dieses soll konzentriert erfolgen – vorab in den Zentren und auf den Entwicklungsachsen. In der Stadt Bern soll die Bevölkerung im 15-jährigen Richtplanhorizont bis zum Jahr 2030 dementsprechend um 12 Prozent wachsen. Dieses Wachstum liegt auch dem Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 zugrunde (Stadt Bern, 2017). Im STEK zeigt die Stadt auf, wo und mit welchen räumlichen Qualitäten die dafür notwendige, verstärkte Wohnbautätigkeit stattfinden soll. Hingegen enthält das STEK nur grobe Aussagen zu wohnpolitischen Fragen im engeren Sinn.

Mit der im Oktober 2018 vom Gemeinderat verabschiedeten Wohnstrategie (Stadt Bern, 2018) wurde diese Lücke geschlossen. Seither bewährt sich die Wohnstrategie als Instrument zur Kommunikation, Koordination und Verankerung der wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern bei städtischen und soweit möglich auch bei privaten Vorhaben. In den letzten fünf Jahren konnte ein grosser Teil der Massnahmen umgesetzt werden.

1.2 Zielsetzung

Die Wohnstrategie und der vorliegende Grundlagenbericht dienen dem Gemeinderat als Basis, um wohnpolitisch agieren und kommunizieren zu können. Die Wohnstrategie ist zudem für die Verwaltung inklusive der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik eine Richtschnur zu Wohnbauthemen und setzt strategische Leitlinien für Arealentwicklungen. Sie zeigt auf, mit welchen Massnahmen die wohnpolitischen Ziele erreicht werden können.

Die Wohnstrategie ist ausserdem eine konzeptionelle Grundlage zur Erreichung des in der Kantonsverfassung formulierten Zieles für Kanton und Gemeinden, dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können¹. Die Gemeindeordnung der Stadt Bern verlangt, dass die Stadt «selbständig sowie in Verbindung mit Bund und Kanton Massnahmen zur Förderung des Baus und der Erhaltung preisgünstiger

¹ Verfassung des Kantons Bern (BSG 101.1), Artikel 30. Zur Ergänzung Artikel 40: «Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und für die Verbesserung ungenügender Wohnverhältnisse. Sie fördern den preisgünstigen Wohnungsbau.

Wohnungen, zur Verbilligung von Wohnungsmieten und zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums» trifft².

Bei der Wohnstrategie handelt es sich um eine behördenverbindliche Strategie, die vom Gemeinderat beschlossen wurde. Sie orientiert sich am Zeithorizont bis zum Jahr 2030.

1.3 Abgrenzung, Gliederung, Inhalt

Die Wohnstrategie bezieht sich auf qualitative Aussagen zur Positionierung der Stadt Bern als Wohnstadt sowie auf wohnpolitische Schwerpunkte und Handlungsmöglichkeiten im engeren Sinn. Selbstverständlich sind für die Wohnstadt Bern nebst Wohnungen auch ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld, eine intakte Umwelt, bedarfsgerechte Infrastrukturen (Schulraum, Entsorgung, etc.), Verkehrsinfrastrukturen sowie viele weitere Anlagen und Angebote notwendig. Weil es sich bei der Wohnstrategie um eine sektorielle Betrachtung des Wohnens handelt, werden diese Bereiche weitgehend ausgeklammert. Sie sind Teil anderer Konzepte wie zum Beispiel des STEK 2016 oder werden von Fachbereichen separat bearbeitet.

Der vorliegende Grundlagenbericht gibt schwerpunktmässig Antworten auf folgende Fragen:

- Welchen Wohnraum und welche Wohnbevölkerung gibt es in der Stadt Bern heute?
- Mit welchen Instrumenten und Tätigkeiten handelt die Stadt Bern heute in der Wohnpolitik?
- Welcher Handlungsbedarf für die Zukunft ist auszumachen?

Ausserdem werden im Anhang Begriffe geklärt und ihre Anwendung in der Stadt Bern definiert.

Weil die wohnpolitischen Einfluss- und Handlungsmöglichkeiten der Stadt Bern auf regionaler, kantonaler oder nationaler Ebene beschränkt sind, werden diese Ebenen im Grundlagenbericht nur am Rande thematisiert.

² Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1), Artikel 13. Zur Ergänzung Artikel 12: «Sie trifft Massnahmen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen zu erzielen.»

2. Ausgangslage

Das vorliegende Kapitel 2 zeigt auf, wo die Wohnstadt Bern heute insgesamt steht.

In Kapitel 2.1 finden sich Angaben zur Entwicklung und Zusammensetzung der Stadtberner Bevölkerung, zur Zusammensetzung der Haushalte und deren wirtschaftliche Situation. Die Bevölkerung wird ausserdem Nachfragersegmenten zugewiesen.

Kapitel 2.2 zeigt Zahlen und Fakten zum bestehenden Stadtberner Wohnraum auf. Nebst der Analyse von Entwicklung und Bestand werden die Eigentümerstruktur, Preise und die Nutzung des Wohnraums thematisiert.

Kapitel 2.3 behandelt die Lebensqualität in der Stadt Bern und die von der Bevölkerung in der Bevölkerungsbefragung geäusserten Bedürfnisse.

2.1 Bevölkerung

2.1.1 Entwicklung und Zusammensetzung

Wie Abbildung 1 zeigt, steigt die Berner Bevölkerungszahl seit dem Jahr 2000 stetig an. Ende 2023 wohnten in der Stadt Bern 145 873 Personen.

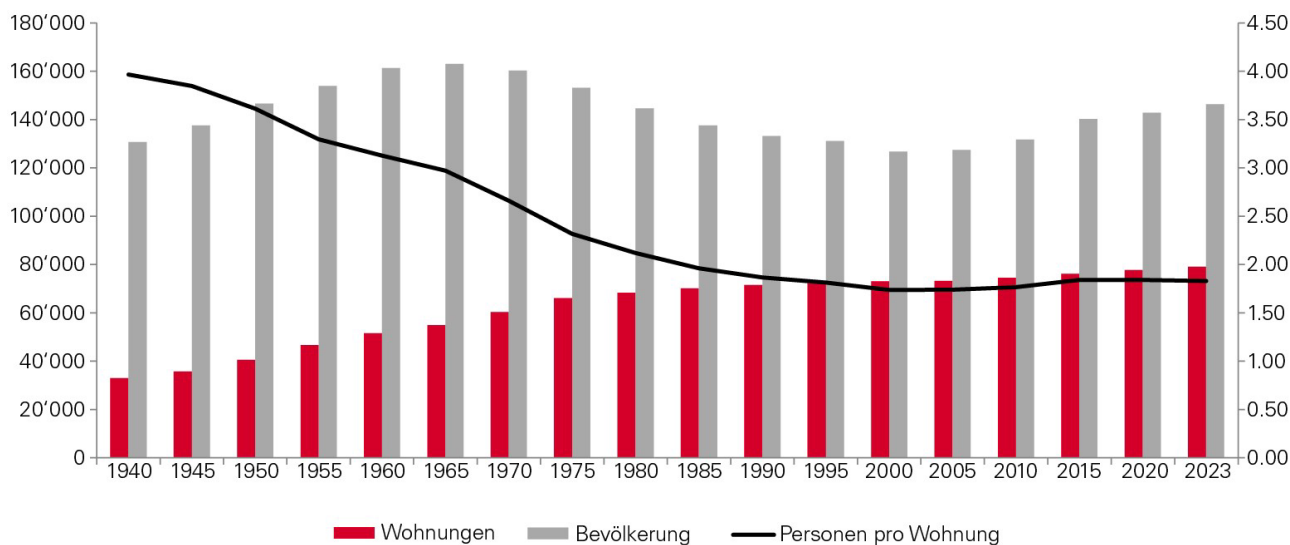


Abbildung 1: Entwicklung Bevölkerungszahl, Wohnungszahl, Wohnungsbelegung 1940-2023
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2024a, 2023b)

Das Bevölkerungswachstum beruht sowohl auf Geburtenüberschüssen als auch auf positiven Wanderungssaldi. Letztere sind jungen Menschen der Altersgruppe der 18- bis 25-jährigen geschuldet, die vermutlich zu Ausbildungs- oder Arbeitszwecken nach Bern kommen. Beide Faktoren führten dazu, dass die Berner Bevölkerung jünger wurde und das Durchschnittsalter in den letzten 20 Jahren um zwei Jahre auf unter 41 Jahre gesunken ist (Statistik Stadt Bern, 2024a, 2018a).

Die Altersstruktur der Stadt Bern weist sowohl bei den Schweizer*innen als auch bei den ausländischen Staatsangehörigen eine Tannenform auf (Abbildung 2). Dies ist charakteristisch für Schweizer Städte mit einem hohen Anteil an Erwerbstätigen und Personen in Ausbildung. In den vergangenen 30 Jahren hat sich die ehemals kopflastige Tanne (hohe Anteile der über 60-Jährigen) zu einer oben schlankeren Form mit dickerem Bauch (hohe Anteile der 25- bis 40-Jährigen) gewandelt. (Statistik Stadt Bern, 2023b). Etwas über 16 Prozent der Wohnbevölkerung sind im Alter 65+.

Gemäss Prognose steigt die Bevölkerungszahl der Stadt Bern bis ins Jahr 2050 voraussichtlich auf knapp 160 000 Personen an. Bereits im Jahr 2035 dürften in Bern rund 159 000 Menschen wohnen. Dabei wird die demografische Alterung auch vor der Stadt Bern nicht Halt machen. Die Bevölkerungsgruppe der 80-Jährigen und Älteren ist in den letzten Jahren geschrumpft. Bis ins Jahr 2050 wird diese Altersgruppe jedoch voraussichtlich mit 49,1 Prozent die grösste prozentuale

Zunahme erfahren (Statistik Stadt Bern, 2024b). Das Thema Wohnen im Alter gewinnt entsprechend weiterhin an Bedeutung.

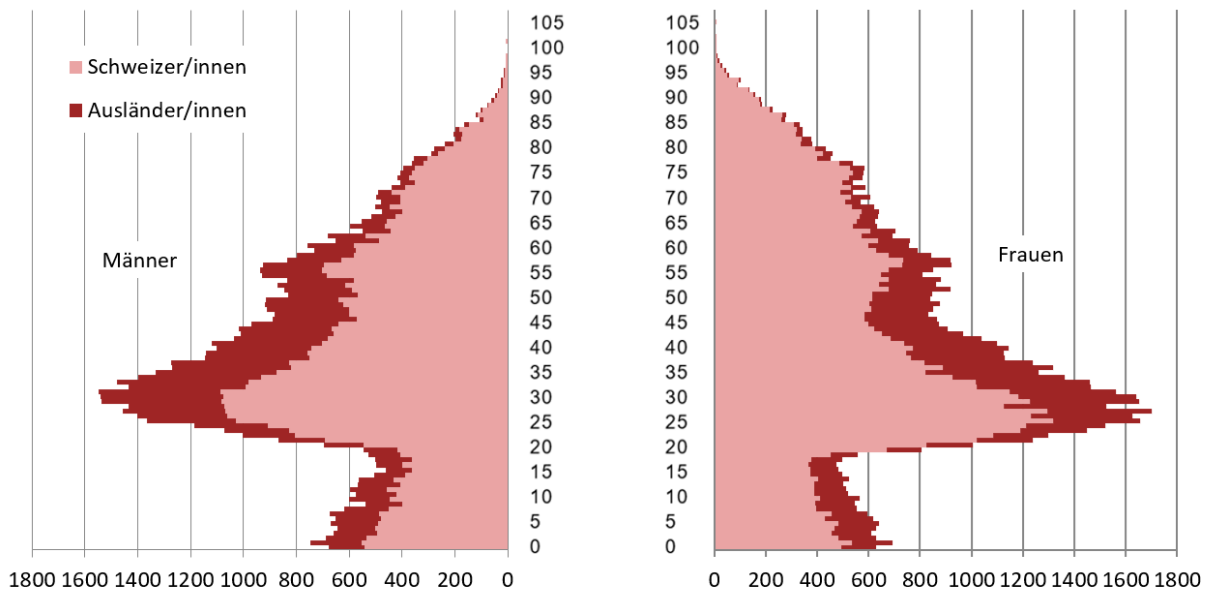


Abbildung 2: Altersstruktur der Wohnbevölkerung nach Heimat und Geschlecht 2022
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023b)

In der Stadt Bern leben wieder mehr Kleinkinder und die Anzahl der Schüler*innen steigt stark an, obwohl die seit 1955 stattfindende Abwanderung von Familien anhält. Die aufgrund höherer Geburtenzahlen und der Neugründungen von Familien steigenden Kinderzahlen überwiegen jedoch die Abwanderung. Die Folge ist ein namhafter Infrastrukturbedarf, vor allem im Schulbereich.

Aktuell ziehen pro Jahr rund 200 bis 500 Familien mehr aus Bern weg als zu. Die Vermutung liegt nahe, dass ein Teil der in Bern gegründeten Familien nicht zuletzt wegen fehlendem Wohnraum in die Agglomeration Bern ziehen. Bei der Familienwanderung ist zu berücksichtigen, dass gewisse Personen, die für das Studium oder eine Arbeitsstelle als Einzelperson in die Stadt Bern ziehen, später eine Familie gründen und darauf als Personen im Familienverband wieder wegziehen (Statistik Stadt Bern, 2024a).

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung steigt seit Jahren an und lag Ende 2023 bei 24,9 Prozent. Aktuell leben in Bern Menschen aus mehr als 160 unterschiedlichen Nationen. Fast drei Viertel aller Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit stammen aus einem europäischen Land. Die grösste Gruppe machen die Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit aus, gefolgt von den Personen aus Italien und Spanien. Seit 2023 stellen Personen ukrainischer Nationalität die viertgrösste Gruppe der ausländischen Wohnbevölkerung (Statistik Stadt Bern, 2024a).

Gemäss aktuellen Zahlen des Bundesamts für Statistik³ leben rund 22 Prozent der Schweizer Wohnbevölkerung mit einer körperlichen, kognitiven oder psychischen Beeinträchtigung (inkl. altersbedingte Beeinträchtigungen). Knapp 6 Prozent der Bevölkerung ist von einer schweren Beeinträchtigung betroffen. Auf städtischer Ebene sind keine Zahlen zu Menschen mit Behinderungen vorhanden.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Anzahl Menschen mit Behinderungen zukünftig ansteigen. Viele Beeinträchtigungsformen treten vermehrt im Alter auf. Viele Menschen mit Mobilitätsbehinderungen benötigen eine hindernisfrei zugängliche Wohnung. Menschen mit Seh- oder Hörbehinderungen hingegen sind angewiesen auf barrierefreie Bedienelemente (z.B. Aufzüge und Haushaltsgeräte) sowie Informations- und Alarmsysteme (z.B. optische Klingeln und Feueralarme). Für Menschen mit kognitiven oder psychischen Beeinträchtigungen ist vor allem ein gutes Wohnumfeld zentral. Dazu gehören beispielsweise eine ruhige Wohnlage, gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sowie eine unterstützende Nachbarschaft.

2.1.2 Haushalte

Seit 2005 steigt die Wohnungsbelegung nach jahrzehntelanger Abnahme wieder an und beträgt aktuell 1,83 Personen pro Wohnung (siehe Abbildung 1). Der Wohnflächenverbrauch der Berner*innen lag 2020 im Durchschnitt bei gut 46 m² pro Person (siehe Abbildung 11 auf S. 22); dies entspricht ungefähr demjenigen der Schweizer Bevölkerung. Im Jahr 2000 konsumierte die Berner Bevölkerung noch durchschnittlich 44 m² Wohnfläche pro Person.

Einpersonenhaushalte sind in der Stadt Bern noch immer der klar dominierende Haushaltstyp (siehe Abbildung 3) – dies im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden des Agglomerationshauptkerns⁴, in denen sich 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von je etwa 35 Prozent die Waage halten. In über 21 Prozent der rund 70 000 Stadtberner Haushalte leben Kinder (Statistik Stadt Bern 2023b).

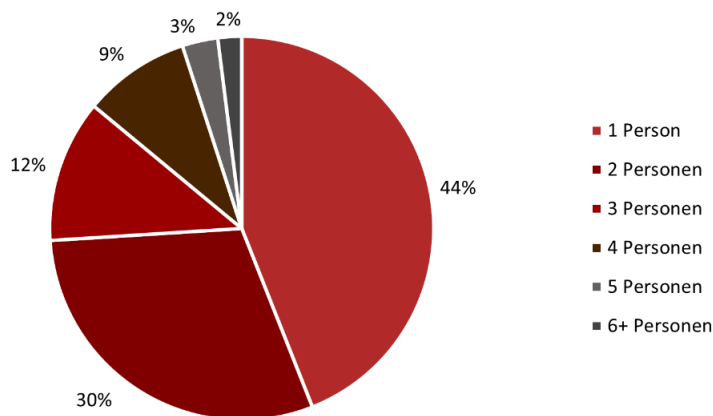


Abbildung 3: Haushalte nach Anzahl Personen, Stadt Bern, 2022
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023b)

³ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/wirtschaftliche-soziale-situation-bevoelkerung/gleichstellung-menschen-behinderungen/behinderungen.html>

⁴ Zum Agglomerationshauptkern gehören Bärswil, Bolligen, Bremgarten, Ittigen, Kehrsatz, Köniz, Moosseedorf, Muri, Ostermundigen, Stettlen, Urtenen-Schönbühl, Vechnigen und Zollikofen.

2.1.3 Wirtschaftliche Situation

Die Privathaushalte in der Stadt Bern hatten im Jahr 2021 im Mittel ein jährliches steuerbares Haushaltseinkommen von rund 54 000 Franken und im Jahr 2019 im Mittel ein steuerbares Vermögen von 51 000 Franken. Teilt man die verfügbaren Einkommen in Zehntel ein, so zeigt sich gemäss Tabelle 1, dass 20 Prozent der Stadtberner Haushalte pro Jahr weniger als 15 000 Franken Einkommen und kein Vermögen versteuern. Auf der anderen Seite versteuern 20 Prozent der Haushalte ein Einkommen von über 94 800 Franken.

Anzahl Haushalte	Steuerbares Einkommen in Franken	Steuerbares Vermögen in Franken
Total: 67 728 Haushalte		
1. Quintil	1359	-
2. Quintil	14 925	-
3. Quintil	30 856	6000
4. Quintil	43 691	23 000
5. Quintil	54 618	51 000
6. Quintil	65 866	95 000
7. Quintil	78 450	171 000
8. Quintil	94 806	318 000
9. Quintil	123 070	700 000

Tabelle 1: Verteilung steuerbarer Einkommen 2021 und steuerbarer Vermögen 2019 der Haushalte der Stadt Bern
(Quelle: Steuerverwaltung Kanton Bern, Statistik Stadt Bern, bearbeitet)

Rund 12 Prozent der Berner Haushalte verfügten 2012⁵ über finanzielle Mittel, die unter der relativen Armutsgrenze⁶ lagen. Je mehr Kinder in einer Familie lebten, desto höher war das Armutrisiko. Im Jahr 2012 waren alleinerziehende Mütter mit Kindern von Armut besonders betroffen. Eine überdurchschnittliche Armutsquote wiesen auch Mehrfamilienhaushalte (Patchwork-Familien) und Einpersonenhaushalte von Männern auf. Zahlenmässig fielen Mehrfamilienhaushalte jedoch kaum ins Gewicht, Einpersonenhaushalte von Männern machten in absoluten Zahlen hingegen eine der grössten Haushaltsgruppen in der Stadt Bern aus.

Zusätzlich waren im Jahr 2012 knapp fünf Prozent der Haushalte armutsgefährdet.⁷ Diese Haushalte gelten zwar noch nicht als arm, könnten aber schon bei kleinen Einkommenseinbussen unter die Armutsgrenze rutschen. Von Armut oder Armutsgefährdung waren total knapp 17 Prozent der Stadtberner Haushalte betroffen.

5 Neuere Zahlen sind aktuell nicht vorhanden. Eine Aktualisierung ist geplant.

6 Die Armutsgrenze ist definiert als 50 Prozent vom Median des verfügbaren Äquivalenzeinkommen, inkl. 5 Prozent des Reinvermögens, nur Haushalte berücksichtigt mit einem Haushaltsvorstand ab 26 Jahren. Transferleistungen wie Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen sind nicht eingerechnet.

7 Armutsgefährdungsquote: Berechnung siehe obenstehende Armutsquote. Zusätzlich wird der Bereich zwischen 50 und 60 Prozent des Medians des verfügbaren Äquivalenzeinkommens mitgerechnet.

Von der Sozialhilfe unterstützt wurden im Jahr 2022 6506 Personen, was einer Sozialhilfequote von 4,6 Prozent entspricht. Unterstützung mit Ergänzungsleistungen (EL) erhielten 6792 Personen.⁸ Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Existenzsicherung der Armutsbetroffenen dank der Transferleistungen des Sozialsystems gewährleistet ist.

In der Stadt Bern leben gemäss Schätzungen der Direktion BSS rund 300 bis 400 Menschen, die auf Wohnhilfe angewiesen sind.⁹ Zusätzlich halten sich rund 35 bis 45 obdachlose Menschen in der Stadt Bern auf, die regelmässig draussen übernachten.¹⁰ Gemäss Auskunft von Pinto¹¹ wollen rund zehn dieser obdachlosen Personen bestehende Unterstützungsangebote aus persönlichen Gründen nicht nutzen. Aufgrund der im vergangenen Jahr stark angestiegenen Zahl obdachloser Menschen, die sich in Bern aufhalten, stossen die Notschlafangebote regelmässig an ihre Grenzen und eine Ausweitung der Hilfsangebote scheint geboten. Eine Ausweitung der Hilfsangebote für obdachlose Personen wird deshalb aktuell von der Stadt Bern geprüft.

8 Die Sozialhilfe unterstützt in erster Linie Kinder, Jugendliche und Personen im Erwerbsalter, während die EL zum grössten Teil an Personen im Rentenalter ausgerichtet werden (ausgenommen EL zur Invalidenversicherung).

9 Diese Menschen leben in betreuten oder begleiteten Wohneinrichtungen der Obdachlosenhilfe (ohne Alters- und Pflegeheime) oder werden in ihrer eigenen Wohnung sozialarbeiterisch begleitet.

10 Gemäss Schätzungen von PINTO sind rund die Hälfte dieser Personen ausländischer Herkunft und mehrheitlich ohne legalen Aufenthaltsstatus.

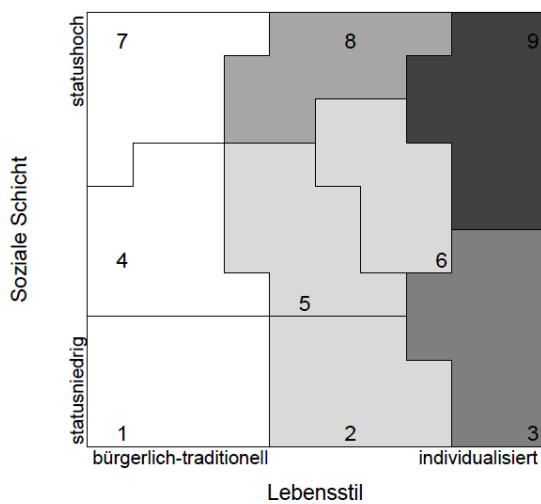
11 PINTO (Prävention, Intervention, Toleranz) leistet aufsuchende Sozial- und Konfliktarbeit im öffentlichen Raum der Stadt Bern.

2.1.4 Nachfragersegmente

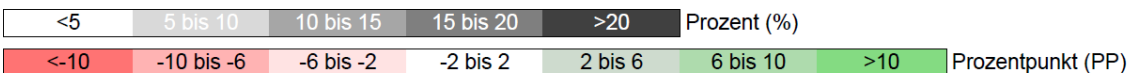
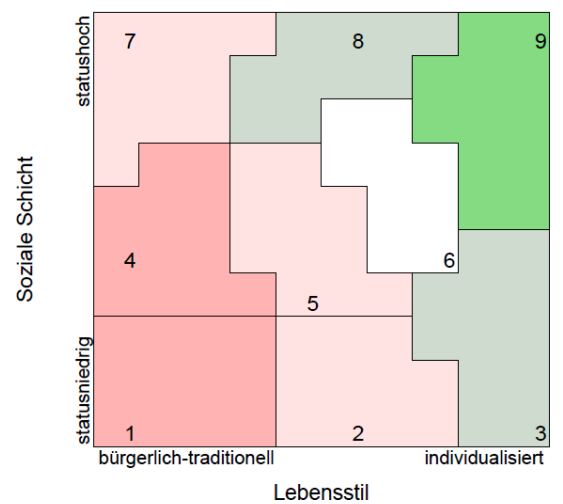
Die folgende Analyse zur ansässigen Bevölkerung basiert auf Fahrländer Partner & sotomo (2023, 2012), die drei verschiedenen sozialen Schichten drei unterschiedliche Lebensstile gegenüberstellen, um neun Nachfragersegmente zu bilden.

In Abbildung 4 ist die Verteilung dieser neun Nachfragersegmente für die Stadt Bern dargestellt (linke Abbildung). Sie wird mit Werten aus der Schweiz verglichen (rechte Abbildung). Weit über die Hälfte der Berner Haushalte lassen sich den Segmenten Urbane Avantgarde (42,2 Prozent) und Improvisierte Alternative (15,2 Prozent) zuordnen. Des Weiteren ist die Bildungsorientierte Oberschicht (11,2 Prozent) überdurchschnittlich stark vertreten. Die Anteile der restlichen sechs Nachfragersegmente sind in der Stadt Bern sehr tief. Dass die bürgerlich-traditionellen Lebensstile (Lebensstile 1, 4, 7) in der Stadt Bern beinahe fehlen, während individualisierte Lebensstile (Lebensstile 3 und 9) im Schweizer Vergleich übervertreten sind, ist typisch für eine grössere Stadt bzw. den Kern einer Agglomeration. Da für Personen, die den alternativen Lebensstilen zugehören, das Wohnen generell eine weniger dominante Rolle spielt als für die traditionellen Lebensstile, agiert dieses Segment eher preissensitiv auf dem Wohnungsmarkt und präferiert häufig Mietwohnungen gegenüber Wohneigentum (Fahrländer 2023).

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



Differenz zu schweizweiten Anteilen



1 Ländlich Traditionelle	4 Klassischer Mittelstand	7 Bürgerliche Oberschicht
2 Moderne Arbeiter	5 Aufgeschlossene Mitte	8 Bildungsorientierte Oberschicht
3 Improvisierte Alternative	6 Etablierte Alternative	9 Urbane Avantgarde

Abbildung 4: Nachfragersegmente in der Stadt Bern nach Fahrländer Partner / sotomo, 2023 (Quelle: Fahrländer 2023)

Grundlagenbericht zur Wohnstrategie
2 Ausgangslage

In Tabelle 2 sind die in der Stadt Bern am stärksten vertretenen Nachfragersegmente charakterisiert.

	Urbane Avantgarde (Anteil: 42,2 Prozent)	Improvisierte Alternative (Anteil: 15,2 Prozent)	Bildungsorientierte Oberschicht (Anteil: 11,2 Prozent)
Bildungsniveau	Hoch	Mittel	Hoch
Berufe	Kreative und kulturelle Dienstleistungen	Alle Branchen	Akademische Berufe und Kader
Berufliche Stellung	Selbständig	Angestellt, häufig Teilzeit	Mittleres bis oberes Kader
Einkommen	Hoch	Gering bis mittel	Hoch
Eigentumswohnquote	Tief	Tief	Mittel
Altersstruktur	Jung	Jung	Mittel
Lebensphase	Singles	Singles, Familien, Wohngemeinschaften	Familien, ältere Singles, Paare
Präferenz Wohnumfeld	Urban, belebt, trendy	Urban	Suburban, zentral, ruhig
Umzugsneigung	Hoch	Hoch	Mittel

Tabelle 2: Charakteristika der in der Stadt Bern am stärksten vertretenen Nachfragersegmente (Quelle: Fahrländer, 2023)

2.2 Wohnraum

2.2.1 Entwicklung und Bestand

Der Wohnungsbestand stieg in den letzten Jahren weiter an und umfasste Ende 2023 rund 79 500 Wohnungen.

Wie Abbildung 5 zeigt, liegt der Schwerpunkt im Wohnungsbestand der Stadt Bern bei 3- bzw. 3½-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern machen weniger als ein Drittel des Wohnungsbestandes aus. In den umliegenden Gemeinden verfügt mehr als die Hälfte der Wohnungen über vier und mehr Zimmer.

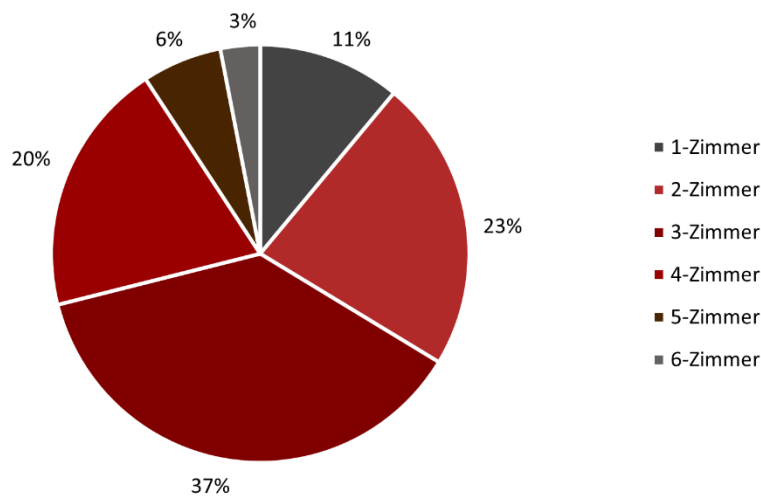


Abbildung 5: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl¹⁴ Stadt Bern, 2022
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023b)

¹⁴ Anzahl Zimmer: Halbe Zimmer werden abgerundet.

Abbildung 6 zeigt auf, wie die Wohnungen in der Stadt Bern belegt sind. Kleinwohnungen mit ein bis drei Zimmern sind zu 85 Prozent mit Ein- und Zweipersonenhaushalten belegt und werden somit angemessen genutzt. Beachtenswert ist jedoch, dass knapp 3000 Haushalte mit 4 und mehr Personen in 1- bis 3½-Zimmerwohnungen in engen Wohnverhältnissen leben. Bei den ohnehin knapp vorhandenen grossen Wohnungen in der Stadt Bern kann nicht von einer nachhaltigen Wohnraumnutzung gesprochen werden. Über die Hälfte der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern werden von Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt.

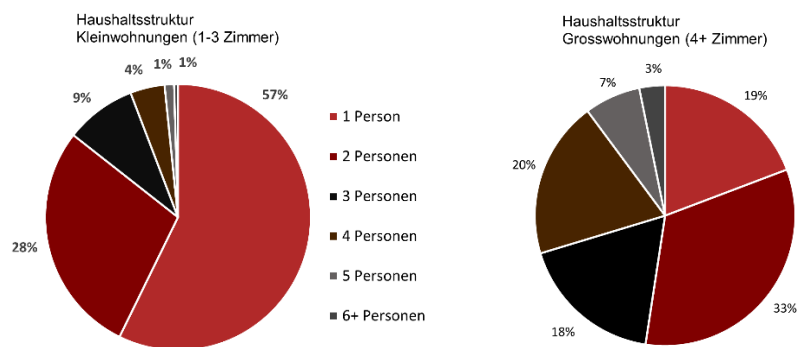


Abbildung 6: Haushaltsstruktur nach Wohnungsgrösstentyp, Stadt Bern, 2022
 (Eigene Auswertung, Quelle: Statistik Stadt Bern)

Wie Abbildung 7 zeigt, ist der Leerwohnungsbestand in der Stadt Bern anhaltend tief und liegt aktuell bei 0,45 Prozent oder 355 leerstehenden Wohnungen. Dies bedeutet, dass auf dem Wohnungsmarkt ein Nachfrageüberschuss besteht. Die Leerwohnungsziffer liegt in der Stadt Bern seit 1955 unter einem Prozent.

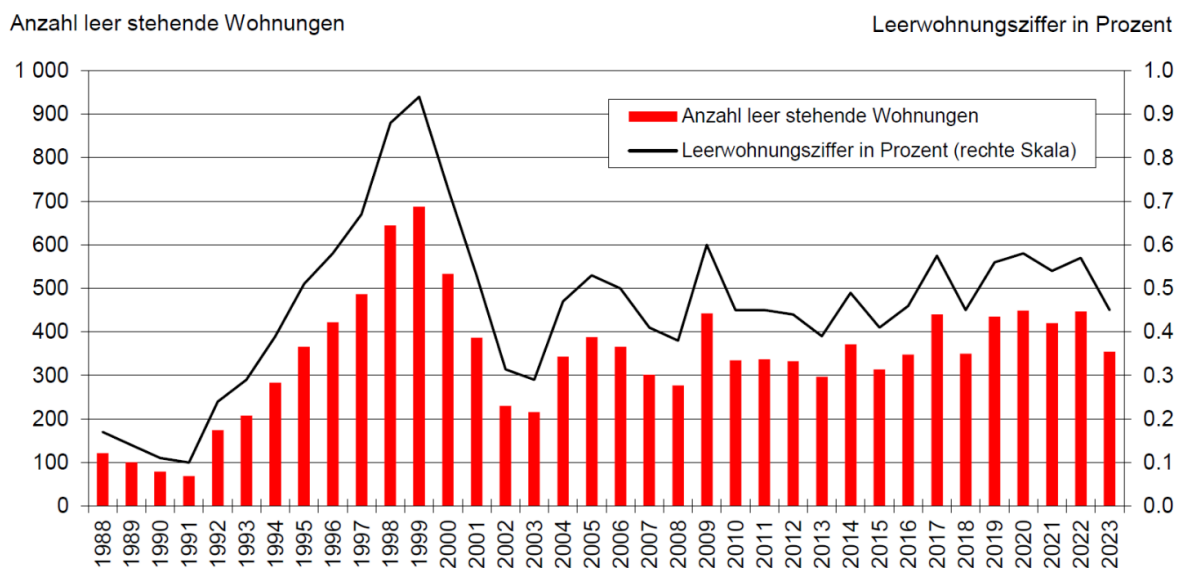


Abbildung 7: Leerwohnungsbestand und -ziffer der Stadt Bern seit 1988
 (Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023c)

2.2.2 Eigentümerstruktur

Wie Abbildung 8 zeigt, gehörten im Jahr 2022 gut zwei Drittel der Gebäude mit Wohneinheiten in der Stadt Bern natürlichen Personen. Den Rest teilten sich juristische Personen wie Stiftungen, Pensionskassen oder Genossenschaften und die öffentliche Hand.

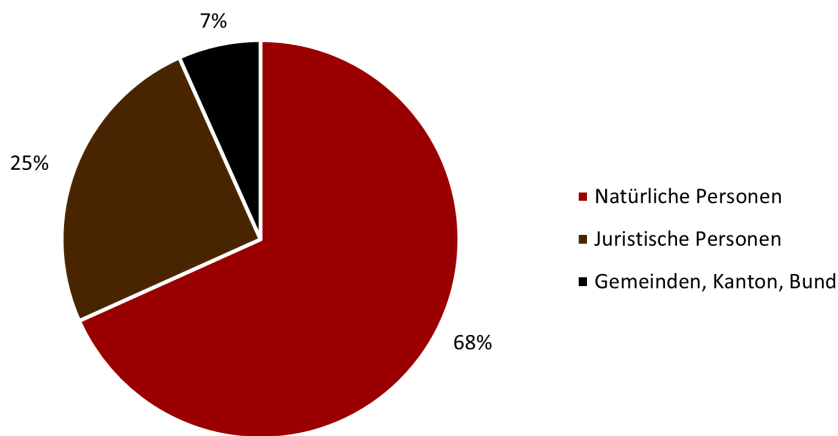


Abbildung 8: Eigentümerstruktur der Gebäude mit Wohneinheiten, Stadt Bern, 2022
(Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude und Wohnungsstatistik, bearbeitet)

In jüngerer Zeit sind jedoch juristische Personen als Bauherrschaften deutlich aktiver als natürliche Personen (siehe Abbildung 9). Von den zwischen 2012 und 2022 neu erstellten Gebäuden mit Wohneinheiten wurden rund zwei Drittel von dieser Eigentümerkategorie erstellt. Natürliche Personen schufen in dieser Bauperiode rund einen Viertel der Gebäude mit Wohneinheiten.

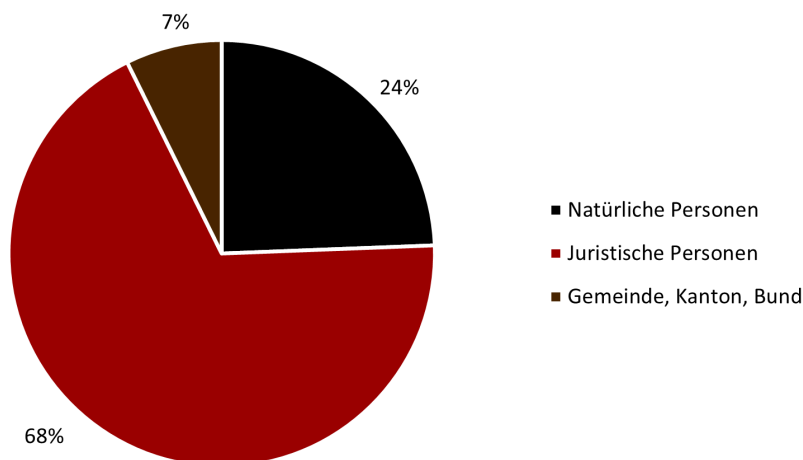


Abbildung 9: Eigentümerstruktur der Neubauten mit Wohnungen, Stadt Bern, 2012-2022
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023b)

Gemeinnützigen Trägerschaften gehören in der Stadt Bern gut 8300 Mietwohnungen (siehe Kapitel 2.2.3). Rund 2500 Mietwohnungen befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern. Detaillierte Informationen zu den Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik finden sich im Kapitel 3.1.

Die Wohneigentumsquote in der Stadt Bern hat sich in den letzten Jahren verkleinert und liegt aktuell bei rund 15 Prozent (BFS, 2022).

2.2.3 Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften

Definition

Gemeinnützige Wohnbauträgerschaften können als juristische Personen unterschiedlich organisiert sein. Häufigste Form sind die Genossenschaften, bei denen es sich wiederum um Mitgliedergenossenschaften oder Unternehmergenossenschaften handeln kann. Bei ersteren sind die Mietenden stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft und als solche mit Anteilscheinkapital beteiligt. Bei Unternehmergenossenschaften setzen sich die Mitglieder aus Unternehmen und allenfalls der öffentlichen Hand zusammen, nicht aber aus Bewohner*innen. Ausserdem können gemeinnützige Wohnbauträgerschaften als Aktiengesellschaften, Stiftungen oder Vereine organisiert sein – mit oder ohne Kapitalbeteiligung, mit oder ohne Mitbestimmung der Mietenden.

Dank Kostenmiete und langfristigen Verzicht auf Gewinnstreben leisten gemeinnützige Trägerschaften einen dauerhaften und langfristigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.

Eine Organisation des Wohnungsbaus gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten¹⁵:

- a) Den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b) Die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;
- c) Die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d) Bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a) erwähnten Zweck zuwendet;
- e) Das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt.

15 Quelle: Artikel 37 der Verordnung über die Forderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1)

Daten

Die Fachstelle Wohnbauförderung der Stadt Bern hat 2021 in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau Daten zu gemeinnützigen und anderen Wohnbauträgerschaften in der Stadt Bern ausgewertet¹⁶. In der Stadt Bern gehören gemeinnützigen Trägerschaften rund 8300 Wohnungen, was gut 10 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Wie Abbildung 10 zeigt, besitzen Unternehmergenossenschaften (z.B. FAMBAU Genossenschaft, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, Baugenossenschaft Aare) fast zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Bern. Mitgliedergenossenschaften (z.B. WBG Via Felsenau, Eisenbahner Baugenossenschaft, WBG Acht) stellen ein Drittel der gemeinnützigen Wohnungen. Gemeinnützige Aktiengesellschaften, Stiftungen und Vereine (z.B. npg AG, Wok Lorraine AG, Stiftung Unia) sind im gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Bern zahlenmässig noch wenig vertreten.

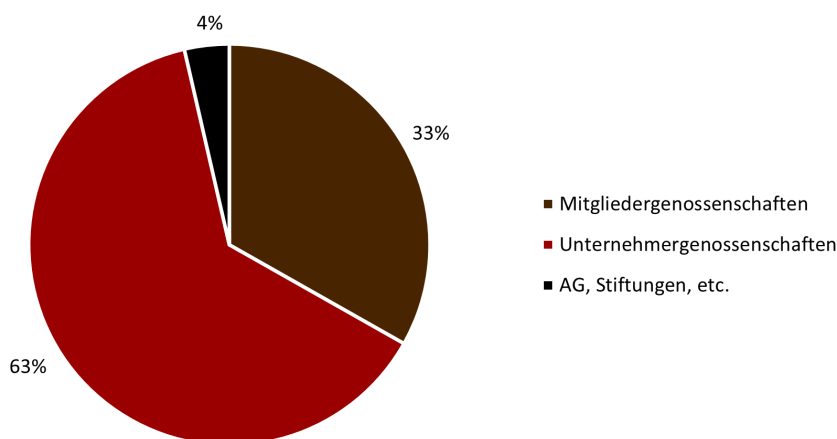


Abbildung 10: Wohnungen nach Organisationsform der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, Stadt Bern 2020
(Eigene Auswertung, Quelle: Bundesamt für Statistik / Gebäude- und Wohnungsregister, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn)

Die 3- bzw. 3½-Zimmer-Wohnungen machen bei den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wie bei den meisten Bauträgerschaften den grössten Anteil am Portfolio aus. Mit 42 Prozent liegt dieser Anteil über dem gesamtstädtischen Schnitt von 37 Prozent (siehe auch Abbildung 5). Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften besitzen unterdurchschnittlich wenige Kleinwohnungen mit 2½ Zimmern und weniger; hingegen liegt der Anteil der Grosswohnungen ab 4 Zimmern mit 35 Prozent über dem gesamtstädtischen Schnitt von 29 Prozent.

Ein grosser Teil der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wendet bei der Vergabe von Wohnungen in der Stadt Bern Vermietungskriterien an. Dies bedeutet in der Regel, dass die vermietete Wohnung maximal ein Zimmer mehr als dauerhaft im Haushalt lebende Personen zählen darf. Eine Wohnung mit vier Zimmern muss somit mindestens von drei Personen bewohnt werden.

¹⁶ Weitere Resultate sind im Wohnstadt Newsletter Nr. 34 vom September 2021 zusammengefasst: www.bern.ch/themen/wohnen/publikationen/newsletter-wohnstadt-bern

Dieser Grundsatz gilt auch in den meisten städtischen Wohnungen des Fonds und hat einen grossen Einfluss auf den Wohnflächenverbrauch. Über alle Wohnungsgrössen hinweg resultiert so ein Wohnflächenverbrauch von 35,1 m²/Person beim Fonds und 40,9 m²/Person bei den Gemeinnützigen. Bei den übrigen Bauträgerschaften ist dieser Wert mit 47,4 m²/Person deutlich höher. Besonders grosse Unterschiede zeigen sich beim Wohnflächenverbrauch bei den Grosswohnungen ab 4 Zimmern (vgl. Abbildung 11).

Der Wohnflächenverbrauch aller Berner*innen liegt im Durchschnitt bei gut 46 m²/Person.

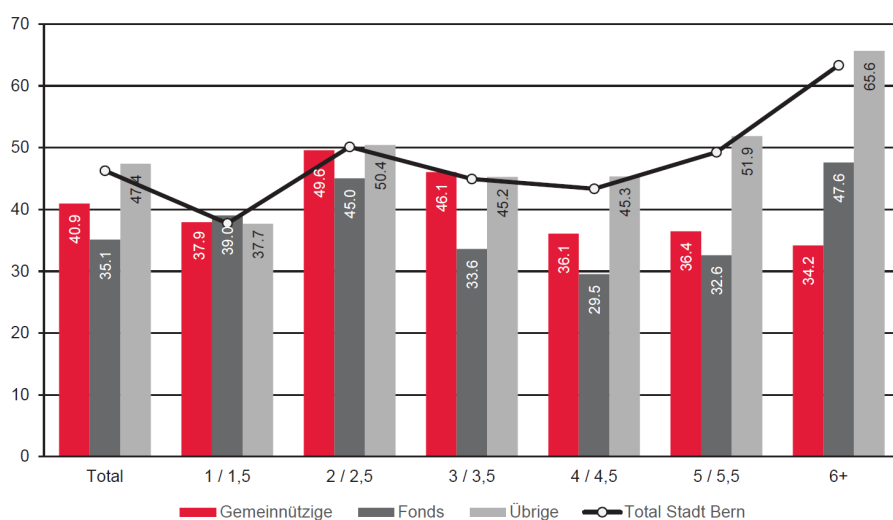


Abbildung 11: Durchschnittliche Fläche (m²) pro Person nach Zimmerzahl und Bauträgerschaft, Stadt Bern 2020 (Eigene Auswertung, Quelle: Bundesamt für Statistik / Gebäude- und Wohnungsregister, Stadt Bern / Einwohnerdatenbank, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn)

Während bei den Gemeinnützigen in über einem Viertel der Wohnungen ein Familienhaushalt lebt, ist dies bei den übrigen Bauträgerschaften nur in jeder fünften Wohnung der Fall. In den Wohnungen des Fonds leben mit 38 Prozent sogar fast doppelt so viele Familienhaushalte wie in den übrigen Wohnungen. Entsprechend leben in den Wohnungen der Gemeinnützigen und des Fonds überdurchschnittlich viele Kinder.

2.2.4 Bauperioden und Sanierungsbedarf

Knapp 80 Prozent des Stadtberner Wohnungsbestandes wurde in den Jahren vor 1970 erbaut (siehe Abbildung 12).

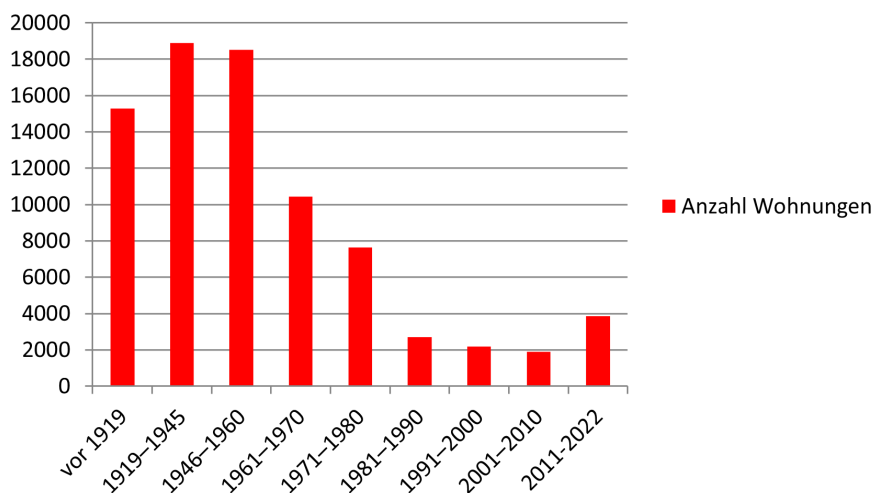


Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Bauperiode, Stadt Bern
(Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik 2023)

Zum Zustand der Gebäude sowie zum Sanierungsstand und -bedarf liegen keine Zahlen vor. Es darf aber angenommen werden, dass weiterhin namhafter Sanierungsbedarf des Wohnungsbestandes besteht. Gesamtsanierungen des Bestandes sind wichtig, um die Wohnstadt Bern attraktiv zu halten und notwendig für den Klimaschutz. Eine gute Wärmedämmung und der Ersatz von fossilen durch klimafreundliche Heizungen können Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss von Gebäuden stark senken und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Jedoch führen Gesamtsanierungen aufgrund der Überwälzung wertvermehrender Investitionen auf die Mietzinsen in der Regel zu markanten Mietzinsaufschlägen, die auch bei gemeinnützigen Investoren bei rund 50 Prozent liegen können. Günstiger Wohnraum geht so unwiederbringlich verloren.

Meistens führen Gesamtsanierungen von Liegenschaften zu Veränderungen der Bewohnerschaft. Oft werden Gesamtsanierungen im unbewohnten Zustand durchgeführt und es darf angenommen werden, dass nur wenige frühere Bewohnende nach Gesamtsanierungen in ihre Wohnungen zurückkehren. Ausser wenn sich die Eigentümerschaft aktiv um die Bewohnerschaft kümmert, indem sie ihren Mieter*innen während der Sanierung soweit möglich Ersatzwohnungen und eine Rückkehr in ihre Wohnungen anbietet.

2.2.5 Preise

Abbildung 13 illustriert, dass die Bestandesmieten (Mietzinsen bestehender Mietverhältnisse) in der Stadt Bern in den letzten 20 Jahren um insgesamt 28,0 Prozent gestiegen sind. Der Vergleich mit dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und dem Mietpreisindex (Teilindex des LIK) zeigt einerseits, dass der Mietpreisanstieg in der Stadt Bern und gesamtschweizerisch seit 2004 ähnlich verläuft. Andererseits kann festgehalten werden, dass die Entwicklung der Mietpreise deutlich über jener des gesamten Warenkorbes der Konsumentenpreise liegt.

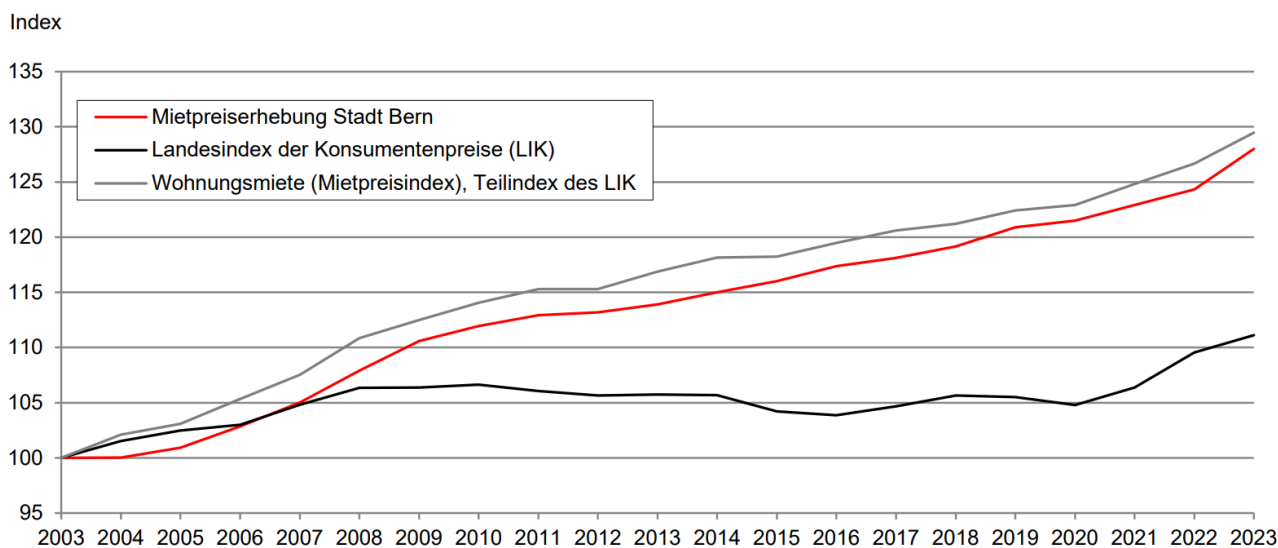


Abbildung 13: Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten (Mietpreisindex) seit November 2003 (Basis: November 2003 = 100) (Quelle: Statistik Stadt Bern, 2024c)

Im November 2023 betrug der durchschnittliche Nettomietzins einer Vierzimmerwohnung in der Stadt Bern 1609 Franken (Statistik Stadt Bern, 2024c). Zu beachten ist jedoch, dass die Angebotsmieten (Mieten von Wohnungen, die zur Neuvermietung ausgeschrieben sind) deutlich höher liegen als die Bestandesmieten. Dies zeigen die Auswertungen der Wohnungsinserate zwischen Juli 2022 und Juni 2023 von Wüest Partner AG (2023). Die mittlere jährliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche liegt in der Stadt Bern bei Fr. 250.-. Das ergibt für eine Vierzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche einen monatlichen Nettomietzins von knapp 2100 Franken.

Der Preis für Wohneigentum beträgt in der Stadt Bern im Mittel 9100 Franken pro Quadratmeter Hauptnutzfläche, d.h. eine Vierzimmerwohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche kostet über 900 000 Franken (Wüest Partner AG, 2022).

2.2.6 Nutzung

Eine Untersuchung im Jahr 2014 hat gezeigt, dass in der Stadt Bern rund 4000 Wohnungen bzw. etwa fünf Prozent des Wohnungsbestands als Zweitwohnungen genutzt werden. Nicht darin enthalten sind die circa 3000 Wohnungen, die von Wochenaufenthalter*innen belegt sind (Statistik Stadt Bern, 2014b). Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Wert in etwa nach wie vor die Realität abbildet.

In den letzten Jahren sind neue Formen von temporären Wohnraumnutzungen entstanden. In den Fokus der politischen Diskussion sind beispielsweise das Angebot an hotelähnlichen Nutzungen wie Business-Apartments oder die Vermietung von Wohnungen und Zimmern für Kurzaufenthalte über Onlineplattformen gerückt. Die Auswertung der auf der Vermietungsplattform Airbnb ausgeschrieben Angebote zeigt, dass überdurchschnittlich viele der inserierten Wohnungen und Zimmer in der Altstadt liegen.

Stadtteil	Anzahl aktive Airbnb-Angebote in Wohnungen	Anzahl aktive Angebote / 1000 Einwohner*innen	Anzahl aktive Angebote / 1000 Wohnungen
I Innere Stadt	48	11.9	15.9
II Länggasse-Felsenau	32	1.6	2.9
III Mattenhof-Weissenbühl	96	3.0	5.3
IV Kirchenfeld-Schosshalde	55	2.0	3.9
V Breitenrain-Lorraine	64	2.4	4.2
VI Bümpliz-Oberbottigen	42	1.2	2.4
Stadt Bern	337	2.3	4.3

Tabelle 3: Aktive Airbnb-Angebote Stadt Bern pro Stadtteil, Juni 2023
(Eigene Auswertung, Quelle: Tourobs HES-SO Wallis)

Ausserhalb der Altstadt haben in den letzten Jahren kommerzielle Anbieter grössere Projekte mit möblierten Wohnungen in der Dienstleistungszone realisiert (z.B. StayKooook Wankdorfcity, CityPop Belpstrasse, Los Lorentes Residences Murtenstrasse). In der Dienstleistungszone sind diese Angebote aus Sicht der Stadt erwünscht. Sie decken die Nachfrage nach temporären Wohnformen ab, ohne klassischen Wohnraum zu konkurrenzieren.

2.2.7 Alternative Wohnformen

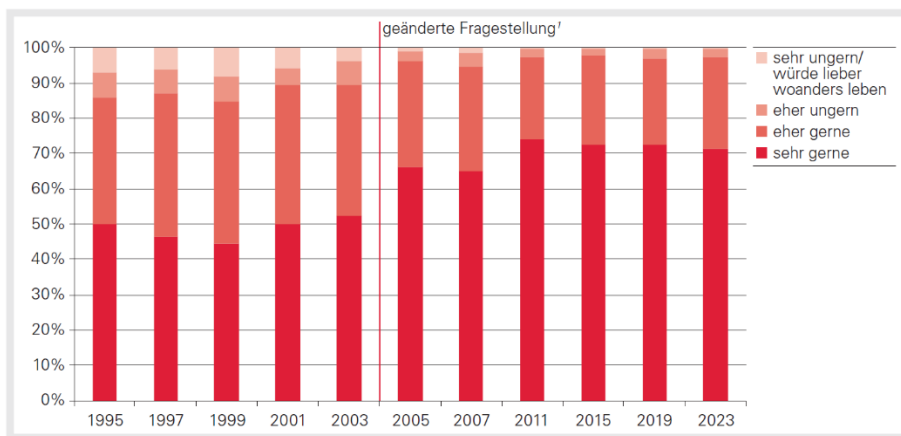
In Bern bestehen nebst dem klassischen Wohnangebot in Häusern auch alternative Wohnformen, zum Beispiel in Hütten, Bauwagen etc. Der Wunsch nach alternativen Wohnformen in der Stadt Bern geht bis in die Achtzigerjahre zurück. 1985 entstand auf dem Gaswerkareal das bekannteste alternative Wohnprojekt, das «Freie Land Zaffaraya». Nach verschiedenen Zwischenlösungen wurde der Gemeinschaft Zaffaraya 1989 ein Terrain beim Autobahnanschluss Neufeld zur Verfügung gestellt, das seither bewohnt wird. In den letzten Jahren haben sich weitere Gruppen gebildet und sind für mögliche Zwischennutzungen auf die Stadt Bern zugekommen. Es gibt Gruppen, die ihren Standort halbjährlich wechseln müssen. Andere Gruppen haben in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern fixe Parzellen zum vorübergehenden Verbleib erhalten. Allerdings sind auch diese zeitlich befristet. Es ist eine grosse Herausforderung geeignete Parzellen für die verschiedenen Gruppen zur Verfügung zu stellen.

Eine spezifische Wohnform weisen auch Jenische, Sinti und Roma auf. Im Winter leben sie auf einem Standplatz und von Frühjahr bis Herbst sind sie mit ihren Wohnwagen auf der Reise, machen auf Durchgangsplätzen halt und besuchen ihre Kundschaft. In der Stadt Bern gibt es für diese Wohnform im Buech und beim Campingplatz Eymatt Standplätze sowie die während der Sommermonate provisorisch zur Verfügung gestellten Durchgangsplätze im Hinteren Schermen.

2.3 Lebensqualität

2.3.1 Bevölkerungsbefragung

Die Berner*innen leben sehr gerne in der Stadt Bern. Das zeigen die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung, die letztmals 2023 durchgeführt wurde (Statistik Stadt Bern, 2023d). Gemäss Abbildung 14 gaben 71 Prozent der Befragten an, «sehr gerne» in Bern zu leben. 25 Prozent leben «eher gerne» in der Stadt Bern. Verglichen mit früheren Befragungen hat sich die Beliebtheit der Stadt Bern als Wohnort erhöht. 2005 lebten noch 66 Prozent der Bevölkerung «sehr gerne» und 30 Prozent «eher gerne» in der Stadt Bern.



3058 Befragte (2023); «weiss nicht/keine Angaben» ausgeblendet

1 Unterschiedliche Fragestellungen

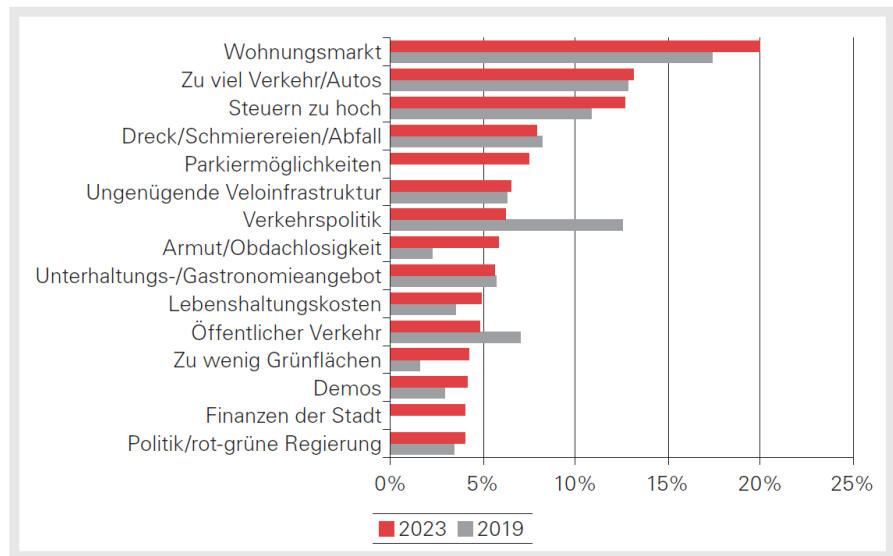
bis 2003: Leben Sie gerne in Bern oder möchten Sie lieber an einem anderen Ort leben, wenn Sie es sich aussuchen könnten?
seit 2005: Wie gern leben Sie insgesamt in der Stadt Bern?

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Bevölkerungsbefragung 1995 bis 2023

Abbildung 14: Beurteilung des Lebens in der Stadt Bern allgemein seit 1995
(Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023d)

Das Wohnungsangebot bzw. der Wohnungsmarkt bewegen die Berner Bevölkerung, wie Abbildung 15 zeigt. Die im Jahr 2023 befragten Personen bezeichnen den Wohnungsmarkt mit 20 Prozent der Nennungen als das grösste Problem der Stadt Bern. Gegenüber früheren Bevölkerungsbefragungen hat sich dieses Problem akzentuiert. Bereits bei der letzten Befragung im Jahr 2019 war der Wohnungsmarkt das grösste Problem, jedoch lag der Wert um 3 Prozentpunkte tiefer. Im Jahr 2011 lagen Wohnungsprobleme und Mietpreise mit knapp acht Prozent der Nennungen noch auf dem 7. Rang, im Jahr 2007 mit nur drei Prozent der Nennungen auf Rang 16 der Problemliste.

Grundlagenbericht zur Wohnstrategie
2 Ausgangslage



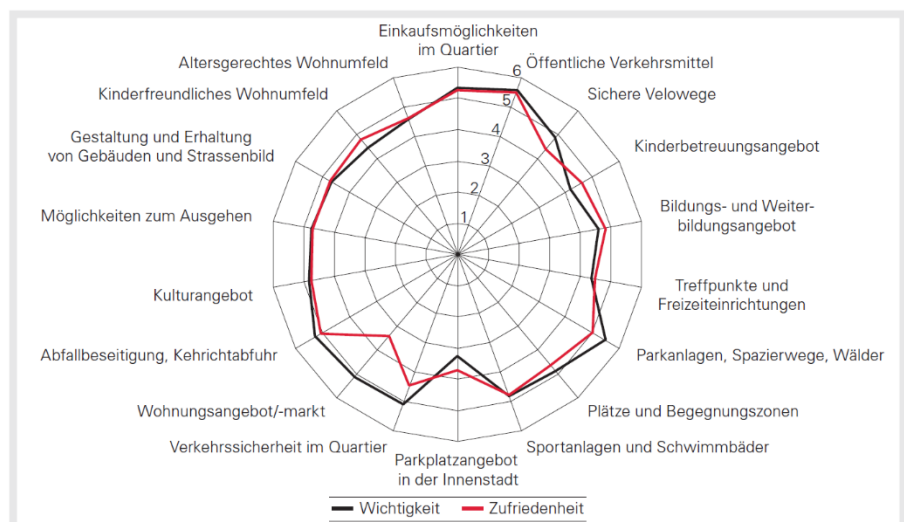
Statistik Stadt Bern

2023: 3058 Befragte, 5865 Nennungen (maximal 3 Antworten)
 2019: 2878 Befragte, 5243 Nennungen (maximal 3 Antworten)

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Bevölkerungsbefragung 2019 und 2023

Abbildung 15: Top 15 der grössten Probleme der Stadt Bern 2019 und 2023
 (Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023d)

Dass die Bevölkerung beim Wohnungsangebot Handlungsbedarf sieht, zeigt auch Abbildung 16 mit der Einschätzung der befragten Personen zur Wichtigkeit und Zufriedenheit mit Lebensbedingungen und Einrichtungen der Stadt Bern. Beim Wohnungsangebot/Wohnungsmarkt besteht die grösste Differenz zwischen Wichtigkeit und Zufriedenheit, was bedeutet, dass in diesem Bereich aus Sicht der Bevölkerung der grösste Handlungsbedarf liegt.



Statistik Stadt Bern

3058 Befragte

Datenquelle: Statistik Stadt Bern, Bevölkerungsbefragung 2023

Abbildung 16: Wichtigkeit und Zufriedenheit mit Lebensbedingungen und Einrichtungen der Stadt Bern 2023
 (Quelle: Statistik Stadt Bern, 2023d)

2.3.2 Weitere Bedürfnisse

Neben Wohnraum brauchen Menschen auch bedarfsgerechte – gesamtstädtische und quartierbezogene – (soziale) Infrastrukturen, Angebote und Dienstleistungen sowie Möglichkeiten zur sozialen Teilhabe, für Begegnungen, für Spiel, Sport, Kultur und zur Erholung in der Freizeit. Das angestrebte Bevölkerungswachstum löst entsprechenden Infrastrukturbedarf (insbesondere bei Schulraum und Sportanlagen) aus, welcher frühzeitig erkannt, koordiniert und sichergestellt werden muss. Für die Lebensqualität aller Generationen und die soziale Integration der Menschen sind vielfältig nutzbare und attraktive Aussenräume¹⁷ sowie die Qualität des öffentlichen Raums zentral zum Pflegen von Kontakten.

Eine zentrale Rolle für die Lebensqualität im Quartier können nutz- und aneignbare Aussenräume spielen. Sie sind der Ort, wo man sich begegnen, ins Gespräch kommen oder sich aktiv erholen kann. Gemeinschaftlich nutzbare halbprivate Aussenräume fördern die Nachbarschaft und dienen dem sozialen Netz. Gemüseärten und andere Bereiche, die von der Anwohnerschaft gepflegt werden können, bilden Treffpunkte und ermöglichen aktive Erholung.

Naturnahe Bereiche im Wohnumfeld spielen eine nicht unwesentliche Rolle in der Erhaltung der Biodiversität. Gemäss Biodiversitätskonzept der Stadt Bern (2012) sollte deshalb immer ein Anteil jedes Aussenraums naturnah gestaltet werden. Dies kommt auch der Bewohnerschaft zugute: Naturerlebnisse freuen und fördern die Lebensqualität, ob es der Gesang der Singvögel im Frühling ist, das Sirren der Mauersegler im Sommer oder die nächtliche Beobachtung eines Iglers.

Als besonders wertvoll hat sich erwiesen, wenn Anwohner*innen einen Handlungsspielraum in Gestaltung, Pflege und Weiterentwicklung von wenigstens Teilbereichen ihres Wohnumfelds erhalten. Gemeinsame Verantwortung und Aktivität stärkt die Gemeinschaft und die Identifikation mit einem Ort. Erfahrungsgemäss wird die Natur dabei immer auch gefördert. Zudem verringern sich damit die Kosten für die Pflege durch das Facility Management.

¹⁷ Am 7. Juli 2023 fand die Tagung «Aussenräume zum Leben» der Stadt Bern statt. Der Anlass thematisierte das Potenzial privater und halbprivate Aussenräume für Mensch und Natur. Weitere Informationen: www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie/tagung-aussenraeume

3. Bestehende wohnpolitische Tätigkeitsfelder

In Kapitel 3 werden die wohnpolitischen Tätigkeitsfelder der Stadt Bern, bestehende Instrumente sowie damit verknüpfte Herausforderungen für die Zukunft aufgezeigt.

Die Stadt handelt aktuell wohnpolitisch im engeren Sinn über die städtischen Grundstücke und Wohnungen, die sich im Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden. Im weiteren Sinne wohnpolitisch handelt sie über die Raumplanung, indem sie mittels Planungsmassnahmen die Voraussetzungen schafft, dass Wohnraum erstellt werden kann. Zudem schreibt die Stadt in der Bauordnung den Schutz von bestehendem Wohnraum und die Erstellung von gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungen vor. Weiter handelt sie ergänzend sozialpolitisch dort, wo Wohnraum für spezifische Zielgruppen benötigt wird. Ausserdem unterstützt die Stadt Bern Dritte bei ihrem Handeln, zum Beispiel die gemeinnützigen Wohnbauträger durch Finanzierung von Beratungsleistungen im Rahmen eines Leistungsvertrags.

Selbstverständlich handeln auch Privatpersonen, Trägerschaften oder Institutionen wie gemeinnützige Wohnbauträgerschaften oder die Burgergemeinde im Sinne der städtischen Wohnpolitik. Sie stellen beispielsweise günstigen Wohnraum zur Verfügung oder betreiben Wohnheime für Studierende. Weil diese Tätigkeiten und Angebote ohne Einfluss und Zutun der Stadt erfolgen, sind sie im vorliegenden Kapitel nicht aufgeführt.

3.1 Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Grundstücke und Liegenschaften im Eigentum der Stadt Bern sind entweder dem Finanz- oder dem Verwaltungsvermögen der Stadt zugeordnet. Das Finanzvermögen umfasst Grundstücke und Liegenschaften, die nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, wie beispielsweise Wohngebäude, Landwirtschaftsland oder Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. 1985 wurde der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, eine gemeindeeigene Unternehmung mit Sonderrechnung, gegründet. Dem Fonds wurden dabei die Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens übertragen.

Das Verwaltungsvermögen hingegen umfasst sämtliche öffentlich genutzten Gebäude und Infrastrukturen, wie beispielsweise Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Werkhöfe, Sport- und Freizeitanlagen oder Zivilschutzanlagen.

Im Folgenden wird der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik mit seinen Aufgaben und Instrumenten insgesamt thematisiert. Anschliessend sind die wohnpolitisch relevanten Instrumente des Fonds im Einzelnen aufgeführt und am Schluss werden die zukünftigen Herausforderungen zusammengefasst.

3.1.1 Der Fonds im Allgemeinen

Rechtsgrundlagen / Grundlagen / Verankerung

«Die Gemeinde schafft durch eine aktive Boden- und Wohnbaupolitik die Voraussetzungen für eine zeitgemässe, soziale, wirtschaftliche und bauliche Entwicklung», umschreibt das 1984 in einer Volksabstimmung genehmigte Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik (Fondsreglement; FRBW) die Zielsetzung städtischer Wohnbaupolitik. Diese Politik umzusetzen, ist die Aufgabe des 1985 geschaffenen Fonds, einer gemeindeeigenen Unternehmung mit Sonderrechnung, dem die Grundstücke und Liegenschaften des Finanzvermögens übertragen wurden.

Nebst dem Fondsreglement stellt die vom Gemeinderat verabschiedete Organisationsverordnung zum Reglement über die Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsorganisationsverordnung; FBWO) eine weitere Rechtsgrundlage dar.

Darüber hinaus wurden von der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik die Gesamtstrategie und sieben Teilstrategien erarbeitet und verabschiedet:

- Teilstrategie Wohnen
- Teilstrategie Nachhaltige Entwicklung im Immobilienmanagement
- Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau
- Teilstrategie Geschäftsliegenschaften
- Teilstrategie Baurechte
- Teilstrategie Landwirtschaft
- Teilstrategie Beteiligungen

Rund 2500 Wohnungen, 420 Geschäftsmietverträge, über 390 Baurechtsverträge, diverse Pachtverträge, 19 Beteiligungen an Wohnbaugesellschaften und -genossenschaften, eine Vielzahl von zu entwickelnden Arealen – so präsentiert sich das Portfolio des Fonds Ende 2022. Dazu kommen noch rund 600 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften, an denen der Fonds beteiligt ist und die durch einen Generalmietvertrag an den Fonds gebunden sind.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Fonds sind im Fondsreglement (Artikel 3 Absatz 3) definiert. Demnach sind die Grundstücke nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses zu verwalten. Gemäss Artikel 9 des Fondsreglements teilt die Gemeinde dem Fonds als Dotationskapital Grundstücke des Finanzvermögens zu. Für diese Grundstücke ist der Gemeinde eine angemessene jährliche Entschädigung auszurichten, welche vom Gemeinderat festgelegt wird. Im Jahr 2022 betrug die Fondskapitalverzinsung rund 28,9 Mio. Franken.

Federführung / Beteiligte

Die Geschäfte des Fonds werden von einer Betriebskommission beaufsichtigt, der gemäss Reglement drei Mitglieder des Gemeinderats, sieben vom Stadtrat gewählte Personen, gewählte Vertreter*innen politischer Parteien, die Leiterin von Immobilien Stadt Bern, die Stadtplanerin und der Stadtbaumeister angehören. Präsiert wird die Kommission vom Direktor oder der Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern. Weitere Vertretende der Verwaltung können als beratende Mitglieder beigezogen werden. Die Geschäftsführung des Fonds obliegt Immobilien Stadt Bern (ISB).

Die Betriebskommission verfügt gemäss Artikel 6 des Fondsreglements über Finanzkompetenzen bis zu 2 Mio. Franken. Der Gemeinderat kann über finanzielle Verpflichtungen bis 5 Mio. Franken entscheiden, der Stadtrat bis maximal 10 Mio. Franken. Darüber ist ein Volksbeschluss nötig.

3.1.2 Wohnungen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik besitzt über 2500 Wohneinheiten im Eigentum. Das entspricht einem Anteil von rund drei Prozent des gesamten Wohnungsbestands der Stadt Bern. Rund 30 Prozent der Wohnungen des Fonds liegen im Stadtteil 6, Bümpliz-Oberbottigen und 29 Prozent im Stadtteil 3, Mattenhof-Weissenbühl. Rund 16 Prozent befinden sich im Stadtteil 4, Kirchenfeld-Schosshalde und rund 12 Prozent im Stadtteil 5, Lorraine-Breitenrain. Im Stadtteil 2, Länggasse-Felsenau finden sich rund 9 Prozent der städtischen Wohnungen, in der Altstadt rund 5 Prozent.

Ungefähr die Hälfte der Gebäude des Fonds sind denkmalpflegerisch inventarisiert. Dies widerspiegelt sich auch im Alter der Gebäude, denn zahlreiche Liegenschaften wurden vor 1950 gebaut. Durch Sanierungen und – in eher seltenen Fällen – Ersatzneubauten wird das Portfolio für nachfolgende Generationen erhalten. Neben diesen meist kleineren Sanierungs- und Neubauprojekten realisiert der Fonds auch grössere Überbauungen, wie 2017 Stöckacker Süd mit 146 Wohneinheiten und 2023 an der Reichenbachstrasse 118 mit 94 Wohnungen. Auch auf dem Mädergut und dem Gaswerkareal prüft der Fonds, eigene Bauprojekte zu realisieren.

Mietpreisgestaltung

Mit wenigen Ausnahmen werden die Wohnungen des Fonds nicht zu Marktmieten, sondern nach dem «Berner Modell» vermietet. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufen von Wohnungen mit jeweils fünf Bewertungsstufen bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinsen pro m²/Jahr mit einer Spannweite von Fr. 112.- bis 294.- (siehe auch Anhang I). Die nach dem Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen ungefähr der Kostenmiete.

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)

Per Ende 2023 besitzt der Fonds 1447 Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)», wovon 726 Wohnungen mit entsprechenden Verträgen (mit Rabatt) vermietet werden. Damit der GüWR-Rabatt gewährt wird, müssen klar definierte Vermietungskriterien (Wohnungsbelegung, Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Wohnsitzpflicht der Mieterschaft) erfüllt werden.

Im Segment GüWR werden sowohl neu gebaute und umfassend sanierte Wohnungen als auch Altbau-Wohnungen vermietet:

- Die Mietzinsen von Neubau-Wohnungen oder umfassend sanierten Wohnungen werden um maximal 20 Prozent reduziert.
- Die Mietzinsen von GüWR-Altbau-Wohnungen werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf das untenstehende, monatliche Netto-Mietzinsniveau verringert:

1-Zimmer-Wohnungen: Fr. 500.-

2-Zimmer-Wohnungen: Fr. 700.-

3-Zimmer-Wohnungen: Fr. 900.-

4-Zimmer-Wohnungen: Fr. 1100.-

5-Zimmer-Wohnungen: Fr. 1300.-

6-Zimmer-Wohnungen: Fr. 1500.-

je «halbes» Zimmer werden Fr. 100.- zu den Mietzinslimiten dazugerechnet.

Die Einhaltung der Vermietungskriterien wird jährlich kontrolliert. Mietende, die die Kriterien für den GüWR-Rabatt nicht mehr erfüllen, wechseln in ein Mietverhältnis nach dem Berner Modell und bezahlen kostendeckende Mietzinsen. Fällt der Rabatt dahin, reduziert sich die Anzahl der Verträge mit Vermietungskriterien bis zum Auszug der jeweiligen Mieterschaft. Die Zahl der Verträge im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» ist deshalb zwar volatil, dennoch konnte die Anzahl GüWR-Verträge seit deren Tiefststand im Jahr 2015 von 443 auf 726 Einheiten im Jahr 2023 gesteigert werden (+ 64 Prozent).

Im Portfolio des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik befinden sich Ende 2022 zudem rund 250 Wohnungen, die nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) mit Bundeshilfen an einkommensschwache Personen vermietet werden. Für die Festsetzung und die Überprüfung der Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig. Die öffentlich-rechtlichen WEG-Verträge mit dem BWO enden seit 2000 etappiert bis 2027 und werden anschliessend gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (OR) abgeschlossen. Ehemalige WEG-Wohnungen werden darum seit dem 1. Januar 2021 dem Segment GüWR zugeordnet und bei Mietwechseln inskünftig nur noch an Mietende vermietet, die die entsprechenden GüWR-Kriterien erfüllen.

Zirka acht Prozent der Wohnungen des Fonds bzw. rund 175 Wohneinheiten werden zu Marktpreisen vermietet.

3.1.3 Bauland / Baurechtsvergabe

Der Fonds besitzt Ende 2022 rund 390 Baurechtsverträge, bei welchen eine Wohnnutzung im Vordergrund steht. Wie bei den Wohnungen entfallen die meisten Baurechte auf den Stadtteil 6, Bümpliz-Oberbottigen. Zahlreiche Verträge, insbesondere mit gemeinnützigen Baurechtsnehmenden, bestehen seit Jahrzehnten. Im Vordergrund stehen Organisationen mit städtischer Beteiligung wie zum Beispiel die BIWO AG, die Baugenossenschaft Brünen-Eichholz oder die FAMBAU.

Die bestehenden Baurechtsverträge sind unterschiedlich ausgestaltet, jedoch wurden einige davon in den letzten Jahren infolge einer Verlängerung und / oder aufgrund anderer Veränderungen an die heutigen Verhältnisse, inklusive Erhöhung der Baurechtszinsen, angepasst. Auflagen und Bedingungen sind bei den älteren Baurechtsverträgen unterschiedlich ausgestaltet. Zum Teil läuft die gesamte Vermietung mittels Generalmietvertrag über Immobilien Stadt Bern, wodurch die Einhaltung von möglichst kostengünstigen Mietzinsen gewährleistet bleibt (zum Beispiel BIWO AG). Andere Baurechtsverträge umfassen Klauseln für ein Spekulationsverbot oder Bestimmungen darüber, dass die Wohnungen der Stadt zur Unterbringung von Familien mit Kindern zur Verfügung zu stellen sind.

Ein sogenannter «Musterbaurechtsvertrag», welcher bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger zur Anwendung kommt, wurde unter Einbezug des Vereins Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn, erarbeitet und vom Gemeinderat im November 2017 verabschiedet. Zum einen werden dabei Grundlagen für die Berechnung und Anpassung von Baurechtszinsen und zum anderen allgemeine Grundsätze mit Bestimmungen zur Vermietung und Belegung, welche von den gemeinnützigen Wohnbauträgern einzuhalten sind, definiert. Der Musterbaurechtsvertrag wird seither für Abgaben im Baurecht angewendet, wie sie zum Beispiel beim Viererfeld / Mittelfeld und beim Gaswerkareal vorgesehen sind.

3.1.4 Liegenschaftskäufe

Dank einem von der Stimmbevölkerung 2019 genehmigten Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken können Immobilienkäufe seither wesentlich rascher abgewickelt werden. Bis Ende 2020 wurden über den Rahmenkredit Liegenschaften zu einem Kaufpreis von 45,5 Millionen Franken erworben. So hat der Wohnungsbestand des Fonds um 86 Einheiten zugenommen. Entsprechend den Vorgaben zum Rahmenkredit handelt es sich meist um Wohnungen, welche dem Segment GüWR zugeordnet werden konnten.

Da sich der Rahmenkredit bewährt hat und sich 2021 mit einem Restbetrag in der Höhe von rund 14,5 Millionen Franken bald erschöpfte, wurde eine Neuauflage lanciert: Die Erhöhung des Rahmenkredits wurde im September 2021 von der Stadtberner Stimmbevölkerung mit 68,3 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Über eine Laufzeit von 4 Jahren stehen so erneut 60 Millionen Franken für den Erwerb von Liegenschaften zur Verfügung.

Geeignete Kaufobjekte werden laufend geprüft, aus diversen Gründen kommt es jedoch nur selten zu einem erfolgreichen Geschäftsabschluss. Die Verkäuferschaft führt in der Regel mehrstufige Bieterverfahren durch, bei welchen der Fonds nicht konkurrenzfähig ist. Als Teil des Finanzvermögens muss der Fonds von Gesetzes wegen eine Rendite erwirtschaften. Würden Wohnungen zur Schaffung von günstigem Wohnraum zu überhöhten Preisen gekauft, würde dies die wirtschaftliche Basis des Fonds schwächen und einer nachhaltigen Verwaltung des Finanzvermögens widersprechen. Hinzu kommt, dass der Gemeinderat solche Immobilienkäufe grundsätzlich ausschliesst, um Spekulationen nicht zusätzlich anzuheizen.

3.1.5 Beteiligungen an Wohnbauträgern

Der Fonds verfügt Ende 2022 über diverse Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften und Aktiengesellschaften, welche am Wohnungsmarkt tätig sind, wie Tabelle 4 aufzeigt.

Organisationen	Eigentumsanteil Fonds in Prozent	Gemeinnützig	Stadt in Verwaltungsrat / Vorstand vertreten
Baugenossenschaft Aare Bern	24,1	Ja	Ja
Baugenossenschaft Bethlehem	50,0	Ja	Ja
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	12,2	Ja	Ja
Baugenossenschaft Karl-Staufferstrasse	76,9	Ja	Ja
Baugenossenschaft TerraBern	56,8	Nein	Ja
Baugesellschaft Nydegg AG	50,0	Ja	Ja
Biwo AG	40,0	Ja	Ja
Egelmoos AG	57,7	Ja	Ja
FAMBAU Genossenschaft	1,4	Ja	Nein
Gemeinnützige Baugenossenschaft Bern	17,6	Ja	Ja
Logis Suisse AG	0,3	Keine Prüfung erfolgt	Nein
Regio Wohnbau AG	3,4	Keine Prüfung erfolgt	Nein
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	8,9	Ja	Nein
Stadtwohnung Bern AG	8,9	Ja	Ja
Wyler-Baugesellschaft Bern AG	25,0	mehrheitlich	Ja

Tabelle 4: Wohnbaugenossenschaften und Aktiengesellschaften mit Beteiligung der Stadt Bern

Die meisten Beteiligungen erfüllen per Ende 2022 die Anforderungen an gemeinnützige Organisationen gemäss Art. 37 Abs. 1 der Wohnraumförderungsverordnung und unterstützen somit die Zielerreichung der städtischen Wohnstrategie. Die Fonds-Baurechte im Wyler-Quartier werden der Wyler-Baugesellschaft Bern

AG zu Bedingungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zur Verfügung gestellt. Die Wyler-Baugesellschaft Bern AG verfügt über weitere Liegenschaften, die nicht zum gemeinnützigen Wohnungsbau gehören, die aber trotzdem zu preisgünstigen Bedingungen vermietet werden. Es handelt sich dabei um Liegenschaften, bei welchen die Wyler-Baugesellschaft auch das Land besitzt (keine Baurechte). Die Logis Suisse AG und die Regiowohnbau AG wurden nicht vertieft geprüft und werden daher nicht zu den gemeinnützigen Organisationen gezählt.

3.1.6 Diverse Förderinstrumente

Rechtliche Grundlage für diverse Förderinstrumente bilden Artikel 18 sowie Artikel 20 des Fondsreglements. Artikel 18 sieht die Gewährung von Darlehen und das Eingehen von Bürgschaften im Nachgang zu einer normalen banküblichen Finanzierung bis maximal 95 Prozent der Anlagekosten vor. Zusätzlich können Pfandsicherheiten für die Kapitalbeschaffung gemeinnütziger Bauträger bis zu 95 Prozent der Anlagekosten gestellt werden.

In Artikel 20 sind Verbilligungen geregelt, wonach der Fonds für eine Dauer von zehn Jahren Grundrenten und Darlehenszinse bis zu einem Drittel unter den jeweiligen Marktbedingungen gewähren kann, wenn sich der Begünstigte verpflichtet, Bedingungen und Auflagen über dauernde Zweckerhaltung, Mietzinsgestaltung, Einhaltung bestimmter Kostengrenzen und Bereitstellung von Wohnungen für Familien mit Kindern während 30 Jahren einzuhalten. In besonderen Fällen dürfen Grundrenten und Darlehenszinse bis höchstens fünf Jahre erlassen werden.

An Begünstigte, welche die erwähnten Förderungsmassnahmen der Gemeinde zwar nicht beanspruchen, jedoch bereit sind, die entsprechenden Bedingungen und Auflagen einzuhalten, können direkte Zuschüsse ausgerichtet werden.

In der letzten Zeit hat der Fonds unter diesen Rechtstiteln zum Beispiel der Genossenschaft Feuerwehr Viktoria ein Darlehen für die Finanzierung des Baus von Wohn- und Gewerberäumen auf dem Areal der alten Feuerwehrkaserne gewährt. Ebenfalls wurde der Hauptstadt-Genossenschaft Bern, die den gemeinnützigen Teil der ersten Bauetappe im Viererfeld/Mittelfeld realisieren möchte und dafür mit der Stadt eine Zusammenarbeitsvereinbarung unterzeichnet hat, ein langfristiges, gestaffeltes Darlehen gewährt.

3.1.7 Herausforderungen für den Fonds

Der Fonds konnte in den letzten Jahren wichtige Massnahmen und Projekte umsetzen, so zum Beispiel die Sanierung und Vermietung von Wohnungen an der Attinghausenstrasse im Segment GüWR, Realisierung und Bezug des Wohnbauprojekts an der Reichenbachstrasse oder die Abgabe von Land im Baurecht für die Alte Feuerwehr Viktoria. Während von den Erfahrungen dieser Projekte profitiert werden kann, entstehen zusätzliche neue Herausforderungen:

Anforderungen an Neubauprojekt und Sanierungen

Insbesondere die Rahmenbedingungen für die Erstellung von neuem und der Erhalt von bestehendem preisgünstigem Wohnraum beschäftigen den Fonds. Die Anforderungen (z.B. Biodiversität, Energie, Stadtklima) an Neubauprojekte und Sanierungen sowie der Einbezug der Bevölkerung mittels Partizipationsmassnahmen steigen stetig. Die zusätzlichen Abklärungen führen zu einem längeren Planungsprozess und schliesslich zu höheren Planungs- und Realisierungskosten.

Umsetzung Klimareglement

Eine weitere wichtige Aufgabe und grosse Herausforderung ist die Umsetzung des Klimareglements mit dem vorgegebenen Absenkungspfad bis 2045 bzw. 2035. Dies betrifft insbesondere die Bereitstellung von genügend personellen und finanziellen Ressourcen für die Umsetzung zahlreicher Sanierungsprojekte. Auch steht die Erfüllung der Klimaziele aufgrund oftmals teurerer Investitionen in einem direkten Spannungsfeld mit dem Erhalt von preisgünstiger Bausubstanz.

Volatiles Zinsumfeld

Kurzfristig sind aufgrund der aktuell steigenden Zinsen höhere Finanzierungskosten verbunden. Mittel- und langfristige Zinsprognosen sind unsicher und es muss mit verschiedenen Szenarien gerechnet werden.

Längere Planungszeiten, höheren Anforderungen und eine teurere Finanzierung wirken sich insgesamt negativ auf die zukünftigen Mietpreise wie auch auf die Finanzen des Fonds aus.

3.2 Raumplanung, Baurecht

Mit arealbezogenen Planungsverfahren (Überbauungsordnungen, Zonen mit Planungspflicht) werden gezielt Voraussetzungen für konkrete Wohnbauprojekte geschaffen. Aber auch mit Teilrevisionen der baurechtlichen Grundordnung werden wohnpolitische Ziele gefördert, u.a. mit der Schaffung von zusätzlichen Nutzungspotenzialen.

3.2.1 Baurechtliche Grundordnung

Ausgangslage

Die baurechtliche Grundordnung definiert im Regelfall, wie und wo in der Stadt Bern gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümerschaften verbindlich und hat einen stabilen und langfristig orientierten Charakter.

Die baurechtliche Grundordnung besteht aus einem Baureglement (Bauordnung) und Rahmennutzungsplänen (Zonenpläne). Die Bauordnung enthält die Vorschriften, die beim Bauen zu beachten sind und gilt ergänzend zum übergeordneten Recht (z.B. Raumplanungsgesetz). Aktuell gibt es vier geltende Rahmennutzungspläne: Nutzungszonenplan, Bauklassenplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Naturgefahrenplan. Ein fünfter Plan, der Gewässerraumplan, befindet sich im Planerlassverfahren.

Herausforderungen

Der Bauklassenplan, der Nutzungszonenplan sowie weitere Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung sind teilweise über 30 Jahre alt. Diese wurden damals unter der Prämisse der schrumpfenden Stadt entwickelt. Sie sind angesichts der heutigen Herausforderungen an vielen Orten nicht mehr zielführend. Im Jahr 2021 beschloss der Stadtrat einen Kredit zur Revision der erwähnten Pläne und Vorschriften. Wohnpolitisch relevant sind insbesondere die Ziele betreffend die Siedlungsentwicklung nach innen, das heisst der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit der Überarbeitung des Bauklassenplans und der baupolizeilichen Masse unter Berücksichtigung der Ansprüche hinsichtlich Freiräume, Stadtklima und Ortsbild. Die laufende Revision der baurechtlichen Grundordnung leistet somit einen Beitrag zur Umsetzung der Wohnstrategie.

3.2.2 Planungsverfahren

Ausgangslage

Um ein Bevölkerungswachstum zu ermöglichen ist eine erhöhte Wohnbautätigkeit unabdingbar. Dies bedingt das Schaffen der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum. Im STEK 2016 sind die entsprechenden Potenzialgebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen und für mögliche Stadterweiterungen aufgezeigt. Für diese Areale sind in den nächsten Jahren weitere Planungsverfahren durchzuführen. Ergänzt werden diese durch qualitätssichernde Verfahren, die vor oder nach den ordentlichen Planungsverfahren zur Anwendung gelangen.

Herausforderungen

Planungsverfahren bieten neben der klassischen Zuweisung von Arealen zu wohnbaurelevanten Bauzonen die Möglichkeit, zu einem frühen Zeitpunkt wohnpolitische Vorgaben rechtlich zu verankern. So wurden beispielsweise im Zonenplan Viererfeld der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau und Vorgaben zum autoarmen Wohnen festgeschrieben.

Zu definieren ist, welchen wohnpolitischen Beitrag die jeweiligen zu planenden Areale leisten können und für welche Zielgruppen neuer Wohnraum entstehen soll. Dies ist Aufgabe der vor dem eigentlichen Planungsverfahren zu erarbeitenden Entwicklungsstrategien für die einzelnen Areale. Diese Strategien sollen sich an den Zielen der städtischen Wohnstrategie orientieren. Sie sind in partizipativen Prozessen breit abzustützen.

3.2.3 Zone für alternative Wohnformen

Ausgangslage

Die Stadt Bern will in Riedbach eine Zone für alternative Wohnformen und damit eine gesetzeskonforme Grundlage für Wohnexperimente schaffen. Dazu sollte mit Volksabstimmung vom 22. September 2013 ein Areal an der Mannenriedstrasse von der Landwirtschaftszone in eine Zone für Wohnexperimente eingezont werden. In der Zone für Wohnexperimente sollen leicht entfernbar und nicht unterkellerte Hüttenbauten sowie Wohn- und Bauwagen und ähnliche Unterkünfte zulässig sein. Die Vorlage wurde in der Volksabstimmung mit knapp 55 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Zone für alternative Wohnformen konnte jedoch noch nicht in Kraft gesetzt werden, weil sie aus Sicht des Kantons nicht mit geltendem Recht zu vereinbaren ist.

Herausforderungen

Kann die Zone für alternative Wohnformen nicht in Kraft treten, sind gegebenenfalls andere Lösungen zu erarbeiten.

3.2.4 Preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau

Ausgangslage

Seit Januar 2020 ist Artikel 16b «Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger» der Bauordnung in Kraft. Der aus der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) hervorgegangene Artikel verfolgt im Wesentlichen zwei Anliegen:

- Preisgünstigkeitsverpflichtung: Bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen wird sichergestellt, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum oder durch gemeinnützige Wohnbauträgerschaften erstellt wird. Die Wohnungen sind in Kostenmiete zu vermieten.
- Ausnützungsbonus: Für Neu- und Umbauten von Gebäuden kann das Nutzungsmass um 20 Prozent erhöht werden, wenn dies städtebaulich verträglich ist, keine wesentlichen nachbarlichen Interessen betroffen sind und alle Wohnungen im Gebäude preisgünstig oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt werden. Die Wohnungen sind in Kostenmiete zu vermieten.

Die Preisgünstigkeitsverpflichtung wird seit 2015 in den Wohnbauplanungen verankert und ist Teil der genehmigten Überbauungsordnungen für das Areal an der Weltpoststrasse und das Meinen-Areal. Auch in den laufenden und künftigen Planungsverfahren mit Wohnzonen wird die Preisgünstigkeitsverpflichtung umgesetzt, so beispielsweise in den Überbauungsordnungen für das Wifag-Areal, zu Weyermannshaus-West oder für das Zentrum Bethlehem.

Der Ausnützungsbonus wurde bisher noch nicht angewendet.

Herausforderungen

Die Anwendungsmöglichkeiten des Ausnützungsbonus sind wohl begrenzt, weil Erhöhungen der Ausnutzung von Parzellen im bebauten Stadtgebiet sorgfältige städtebauliche Lösungen erfordern, die nicht an jedem Ort verträglich sein dürften.

3.2.5 Schutz von bestehendem Wohnraum

Ausgangslage

Seit Juni 2015 ist in der städtischen Bauordnung Artikel 16a zum Wohnraumschutz in Kraft. Diese Bestimmung überlagert die anderen Bauvorschriften und verunmöglicht die Umnutzung oder den ersatzlosen Abbruch von Wohnungen in der Stadt Bern – unabhängig von den Wohnanteilsvorschriften der Bauordnung. Der Wohnraumschutz war früher im kantonalen Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum (WERG) geregelt, das per Ende 2011 aufgehoben wurde.

Die Vorschrift gilt in allen Wohnzonen der Stadt sowie in der Dienstleistungszone, den Schutzzonen und in der Altstadt. Ausnahmsweise muss der Wohnraum aber nicht erhalten werden, wenn der Abbruch von Wohnraum zum Beispiel für öffentliche Bauten und Anlagen erforderlich ist oder wenn eine Grundeigentümerin oder

ein Grundeigentümer sein eigenes Unternehmen ausdehnen möchte. Artikel 16a kommt dann zur Anwendung, wenn in der Stadt Bern Wohnungsknappheit herrscht. Die Wohnungsknappheit wird über die Leerwohnungsziffer definiert. Umnutzungen von Wohnungen sind nur dann nicht gestattet, wenn der über drei Jahre gemittelte Leerwohnungsbestand unter einem Prozent liegt.

Zudem haben die Stimmberechtigten der Stadt Bern im Februar 2022 einer Teilrevision der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt mit grossem Mehr zugestimmt. In Zukunft soll es in der Altstadt nicht mehr erlaubt sein, eine Zweitwohnung wiederholt für weniger als drei Monate und insgesamt für mehr als 90 Logiernächte pro Kalenderjahr zu vermieten. Damit kann die gewerbmässige Nutzung von Zweitwohnungen und die damit verbundene Verdrängung der Wohnbevölkerung aus der Altstadt eingeschränkt werden. Weil gegen den Genehmigungsentscheid des Kantons ein Beschwerdeverfahren läuft, konnte die Teilrevision der Bauordnung noch nicht in Kraft gesetzt werden.

Herausforderungen

Seit der Erarbeitung der Vorlage zum Schutz von Wohnraum haben die Flächen leerstehender Arbeitsräume eher zugenommen (Statistik Stadt Bern, 2017e). Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum unverändert hoch. Umnutzungen von Wohnraum in Büro- und Gewerbeflächen sind damit vermutlich unattraktiver geworden.

Kann die Teilrevision der Bauordnung betreffend Nutzung von Zweitwohnungen in der Altstadt nicht in Kraft treten, ist zu prüfen, wie das politische Anliegen zum stärkeren Schutz des bestehenden Wohnraums in der Altstadt umgesetzt werden kann.

3.3 Sozialpolitische Tätigkeitsfelder

Ein Teil der Stadtberner Bevölkerung ist auf dem Wohnungsmarkt aus verschiedenen Gründen benachteiligt und bedarf besonders günstiger bzw. spezieller Wohnangebote oder benötigt bei der Wohnungssuche und Wohnungssicherung Unterstützung. Das vorliegende Kapitel 3.3 zeigt auf, wie die Stadt Bern in diesem Bereich heute handelt und welche Herausforderungen anzugehen sind.

3.3.1 Auftrag zu sozialpolitischem Handeln

Rechtsgrundlagen / Grundlagen / Verankerung

Der Auftrag der Stadt, im Bereich Wohnen sozialpolitisch zu handeln, ist insbesondere in der Kantonsverfassung sowie in der Gemeindeordnung verankert. Die Kantonsverfassung hält in den Artikeln 29, 30 und 38 fest:

- «Jede Person hat bei Notlagen Anspruch auf ein Obdach, auf die für ein menschenwürdiges Leben notwendigen Mittel und auf grundlegende medizinische Versorgung.»
- «Kanton und Gemeinden setzen sich zum Ziel, dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können.»
- «Kanton und Gemeinden sorgen zusammen mit öffentlichen und privaten Organisationen für hilfsbedürftige Menschen. Sie fördern die Vorsorge und Selbsthilfe, bekämpfen die Ursachen der Armut und beugen sozialen Notlagen vor.»

Gemäss Artikel 11 der Gemeindeordnung sorgt die Stadt «zusammen mit öffentlichen und privaten Organisationen für hilfsbedürftige Menschen, schützt sie und fördert ihre soziale Integration. Sie schafft Rahmenbedingungen, die allen Menschen in der Stadt ein menschenwürdiges Leben ermöglichen.»

Federführung / Beteiligte

Für die Erfüllung des sozialpolitischen Auftrags ist auf Ebene der Stadt die Direktion für Bildung Soziales und Sport (BSS) zusammen mit anderen Direktionen und Dienststellen (z.B. ISB) zuständig. Weiter wird die Stadt von Dritten unterstützt, deren Leistungen zum Teil finanziell über Leistungsverträge abgegolten werden.

3.3.2 Angemessene Wohnraumversorgung

Ausgangslage

Ältere Menschen sind stärker als andere Bevölkerungsgruppen auf gut erschlossenen, hindernisfreien Wohnraum angewiesen. Einem Teil von ihnen steht nur ein beschränktes Budget für die Miete zur Verfügung (z.B. im Rahmen der Limiten der Ergänzungsleistungen).

Diverse Studien und Befragungen des Alters- und Versicherungsamts¹⁸ zeigen, dass ältere Menschen so lange wie möglich zu Hause und nicht in einem Alters-

und Pflegeheim leben möchten. Die Ansprüche und Erwartungen der Babyboomer-Generation an das Wohnen im Alter sind vielfältig und dienstleistungsorientiert. Grundsätzlich ist die Wohnzufriedenheit bei den über 60-jährigen Einwohner*innen der Stadt Bern sehr hoch. Zugleich zeigen die Resultate auch, dass die Schaffung von mehr hindernisfreien Wohnungen einem Bedürfnis der älteren Bevölkerung entspricht, um möglichst lange und selbstständig im gewohnten und/oder bevorzugten Wohnumfeld zu leben.

Eine angemessene Wohnraumversorgung berücksichtigt eine Vielfalt an Wohnformen zwischen den klassisch häuslichen (Wohnung, Haus) und den klassisch stationären Wohnformen (Heim). Bei Wohnformen «dazwischen» lassen sich drei Wohnform-Typen unterscheiden: Gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Dienstleistungen/Unterstützung und Dezentrale Wohngruppen mit intensiverer Pflege und Betreuung (Curaviva, 2021).

Um individuell zu Hause wohnen zu können, sind ältere Menschen und Menschen mit (körperlichen) Behinderungen auf hindernisfreien Wohnraum angewiesen, der auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt zu beschaffen ist. In der Stadt Bern fehlt es insbesondere an bezahlbarem hindernisfreiem Wohnraum. Viele hindernisfreie Wohnungen befinden sich in Neubauten, die tendenziell eher zu den oberen Preissegmenten gehören. Während sich besser situierte Personen die notwendigen ambulanten Dienstleistungen einkaufen und/ oder in eine hindernisfreie Wohnung umziehen können, ist dies bei Personen mit Ergänzungsleistungen oder bescheidenen finanziellen Mitteln oft nicht möglich. Mit den von der Stadt Bern im August 2023 als Regelangebot eingeführten «Betreuungsgutsprachen» erhalten Senior*innen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen eine wichtige Unterstützung für Angebote, die sie sich nicht leisten können (u.a. Mahlzeitendienste, Besuchs- und Begleitdienste, Haushaltshilfen etc.).

Angebote zum Wohnen mit Dienstleistungen, die älteren oder behinderten Menschen vorbehalten sind, haben in der Stadt Bern in den letzten Jahren zugenommen. 2017 bestanden in der Stadt Bern rund 1100 Wohnungen¹⁹ mit fixen bzw. variablen Dienstleistungen wie 24-Stunden-Notrufsystem, Mahlzeit, Reinigung, Nutzung gemeinschaftlicher Infrastrukturen oder Teilnahme an Aktivitäten. Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln können im Rahmen der «Betreuungsgutsprachen» einen finanziellen Beitrag für eine betreute Wohnform in der Stadt Bern beantragen. Auch für Menschen mit Ergänzungsleistungen muss Wohnen mit Dienstleistungen erschwinglich sein, da diese Angebote auch ein Beitrag gegen die soziale Isolation und Einsamkeit sein können. Für viele Menschen wären Angebote im Bereich des Wohnens mit Dienstleistungen die bessere Möglichkeit, als in ihrer Wohnung zu bleiben, da sie trotz Spitex-Einsatz oft sehr einsam bleiben.²⁰

Private gemeinschaftliche Wohnformen sind in der Stadt Bern seit Jahren ein Thema, ihre Realisierung ist jedoch aus immobilienmarktspezifischen und zwischenmenschlichen Gründen anspruchsvoll. Ausserdem bedingt die Realisierung dieser Wohnformen ausreichend finanzielle Mittel der Bewohnerschaft. Deshalb

18: Das Alters- und Versicherungsamt (AVA) der Stadt Bern wurde per Ende 2023 aufgelöst. Das Kompetenzzentrum Alter des ehemaligen AVA wurde der Abteilung Familie und Quartier Stadt Bern angegliedert und trägt seit dem 1. Januar 2024 den Namen «Alter Stadt Bern».

19 Quelle: Umfrage des AVA bei Anbietern, 2017

20 Das Gesundheitsinspektorat ist regelmässig mit diesem Problem konfrontiert.

war gemeinschaftliches Wohnen wie zum Beispiel im Stürlerhaus oder in der Hausgemeinschaft an der Brunngasse lange eher ein Nischenangebot. In den letzten Jahren sind insbesondere in gemeinnützigen Wohnbauprojekten eine Reihe von generationendurchmischten gemeinschaftlichen Wohnformen entstanden (z.B. in der Siedlung Holliger).

Im Bereich der institutionellen Wohnformen weist die Stadt Bern ein ausreichendes bzw. im Vergleich zu anderen Regionen überdurchschnittliches Angebot auf, weshalb in diesem Bereich im Rahmen der vorliegenden Strategie kein Handlungsbedarf geortet wird.

Wie alle Menschen möchten **Menschen mit Behinderungen** die eigene Wohnform selbst bestimmen, das heisst selbst entscheiden, wo, mit wem und mit welcher Unterstützung man wohnen möchte. Als bisher einziger Kanton schweizweit hat Zug 2017 Menschen mit Behinderungen befragt, welche Wohnform sie sich für die Zukunft wünschen würden, wenn sie selbst wählen könnten²¹. Dabei zeigte sich, dass 69 Prozent der Befragten zukünftig gerne autonom wohnen würden, beispielsweise alleine, mit Partner*in oder in einer Wohngemeinschaft. Deutlich weniger würden zukünftig das Wohnen in Institutionen oder bei Angehörigen bevorzugen. Zum Zeitpunkt der Studie lebten jedoch nur 36 Prozent der Befragten autonom²². Diese Resultate gelten grundsätzlich auch für die Stadt Bern und zeigen, wie gross die Diskrepanz zwischen der gewünschten und der tatsächlichen Wohnform ist.

Aufgrund der geringen Anzahl hindernisfreier Wohnungen ist es für viele Menschen mit Behinderungen schwierig eine Wohnung zu finden, die zu den persönlichen Lebensumständen passt. Betroffene sehen sich daher häufiger gezwungen von ihrem Umfeld wegzuziehen, weite Arbeitswege in Kauf zu nehmen oder vermehrt auf die Unterstützung Dritter zurückzugreifen.

Auch fehlen häufig flexible Dienstleistungen, welche es Menschen mit Behinderungen ermöglichen, autonom zu wohnen und gezielt in bestimmten Lebensbereichen Unterstützung zu erhalten. In dieser Situation bleibt den Betroffenen oft nichts anderes übrig, als in einer Institution oder bei den Angehörigen zu leben.

Familien mit Kindern sind auf bezahlbare Wohnungen und gute Wohnversorgung angewiesen. Insbesondere grosse Familien und solche mit tieferem Einkommen verfügen oft über zu wenig Wohnfläche bzw. Anzahl Zimmer, mangelnde Wohnungsausstattung, ungenügende Wohnlage und in der Regel über eine hohe Wohnkostenbelastung. Für Familien ist ein kinder- und jugendgerechtes Wohnumfeld wichtig, damit sich Kinder und Jugendliche selbständig bewegen, spielen, lernen, sich entfalten und erholen können und in welchem sie Beziehungen pflegen können.

21 Canonica, Alan (2020): Gewünscht wird „Normalität“. Befragung von Menschen mit Behinderung zu den Bereichen Wohnen und Tagesstruktur im Kanton Zug. URL: <https://ojs.szh.ch/zeitschrift/article/view/839/pdf>

22 Als Leuchtturmprojekt bezüglich selbstbestimmten Wohnens kann das Projekt «Inklusiv Wohnen» von Blindspot erwähnt werden. Weiter Informationen: www.blindspot.ch/inklusionsprojekte/inklusive-wohnen

Für Familien bestehen in der Stadt Bern heute keine spezifischen Wohnangebote, sie müssen ihre Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt beschaffen und stehen in Konkurrenz zu kinderlosen Mieterschaften, die bei Vermietenden oftmals bevorzugt werden. Gerade jüngere Kinder bewegen sich nur in einem kleinen Radius selbständig rund um die Wohnung. Da für eine gesunde psychische und physische Entwicklung das Spielen draussen zentral ist, sind Kinder in besonderem Masse auf beispielbare und anregende Aussenräume und Begegnungsflächen angewiesen.

Armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen müssen im Vergleich zu anderen Gruppen einen höheren Anteil des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben. Eine Studie des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV)²³ aus dem Jahr 2015 kommt zum Schluss, dass «82 Prozent der Haushalte armutsbetroffener Menschen und 48,9 Prozent der Haushalte armutsgefährdeter Menschen [...] in einer für ihr Einkommen zu teuren Wohnung» wohnen. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen beträgt bei den Betroffenen deutlich mehr als die in Fachkreisen empfohlenen 30 Prozent. In der Folge müssen diese Auslagen in anderen Lebensbereichen kompensiert werden, so beispielsweise bei der Ernährung oder bei der gesellschaftlichen Teilhabe.

Zudem leben Armutsbetroffene häufiger in engen Wohnverhältnissen, was wiederum gesundheitliche Belastungen nach sich ziehen kann. Der zu enge Wohnraum kann insbesondere in Familien zu Spannungen führen; Kindern fehlt der Platz für die Erledigung von Hausaufgaben. Eine zu hohe Luftfeuchtigkeit führt zur Ausbreitung von Schimmelpilz mit Auswirkungen auf die Atemwege.

Spezifische Wohnangebote für armutsgefährdete oder armutsbetroffene Menschen gibt es heute in der Stadt Bern primär in Form der GüWR-Wohnungen.

Migrant*innen, People of color und Menschen mit einem unsicheren Aufenthaltsstatus werden auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert. Dies zeigt der alle zwei Jahre erscheinende Bericht der nationalen Fachstelle für Rassismusbekämpfung des Bundes (2021). Rassistische Diskriminierung wirkt auf verschiedenen Ebenen, beispielsweise beim Zugang zu Wohnraum. So konnte das Bundesamt für Wohnungswesen (2019) die Diskriminierung von Personen mit kosovarischen oder türkischen Namen nachweisen. Diese hatten deutlich geringere Chancen, eine Einladung zu einer Wohnungsbesichtigung zu erhalten.

Es gibt aber auch weitere statistische belegbare Diskriminierungen im Wohnsegment. So bezahlen beispielsweise Haushalte, in welchen Personen mit Migrationshintergrund leben, durchschnittlich mehr Miete pro Quadratmeter als Haushalte, in welchen nur Personen ohne Migrationshintergrund leben (Fachstelle für Migrationsbekämpfung, 2022). Personen mit eigener oder familiärer Migrationserfahrung und People of color sind somit nicht nur von Alltagsrassismus betroffen, sondern werden bei der Wohnraumsuche strukturell benachteiligt.

23 Die SKOS und die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) haben im Auftrag des Bundesamts für Sozialversicherungen (BSV) die Wohnversorgung von Armutsbetroffenen und Armutsgefährdeten untersucht. Die Studie weist dabei darauf hin, dass «ungenügende Wohnversorgung tendenziell ein urbanes Phänomen» sei. In grösseren städtischen Gebieten sind bei einer Betrachtung sämtlicher Haushalte knapp 30 Prozent aller Haushalte ungenügend wohnversorgt.

Eine besondere Herausforderung stellt die Wohnungssuche für Personen aus dem Asylbereich und Sans-Papiers dar. Anspruchsberechtigte Asylsuchende haben nach dem Aufenthalt in Durchgangszentren Anrecht auf Wohnraum. Dabei sind sie auf langfristigen und günstigen Wohnraum angewiesen. Aufgrund des nicht gesicherten Aufenthaltsstatus, der geringen finanziellen Mittel, fehlender Kontakte oder mangelhafter Kenntnis über wirkungsvolle Vorgehensweisen gestaltet sich diese Suche auf dem freien Wohnungsmarkt sehr schwierig. Der Asylsozialdienst der Stadt Bern hat Zugang zu Wohnungen, die Asylsuchenden zugeteilt werden. Weiter unterstützen die Caritas sowie oft Freiwillige die Geflüchteten bei der Wohnungssuche.

Obdachlose und von Obdachlosigkeit bedrohte Personen haben oft schlechte Chancen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden. Ein Teil von ihnen lebt in unstabilen Verhältnissen bei Kolleg*innen, bei Bekannten, Verwandten oder sie sind obdachlos. Diese Menschen sind auf Wohnangebote der Wohn- und Obdachlosenhilfe angewiesen. Drei Trägerschaften, mit denen die Stadt einen Leistungsvertrag im Bereich Wohn- und Obdachlosenhilfe abgeschlossen hat, bieten aktuell folgende Plätze an:

Stiftung Heilsarmee Schweiz

- Passantenheim, Notschlafen 60 Plätze
- Begleitetes Wohnen 74 Wohnungen

Verein Wohnenbern

- Betreutes Wohnen 52 Plätze
- Teilbetreutes Wohnen 19 Plätze
- Begleitetes Wohnen 60 Wohnungen

Verein Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen Region Bern (AKiB)

- BWD Albatros, betreutes Wohnen für Drogenkonsumierende 11 Plätze

Im Jahr 2022 wurden in diesen Institutionen zusammen 46 798 Übernachtungen gezählt. Dabei betrug die durchschnittliche Auslastung bei diesen Wohnangeboten in den letzten Jahren über 100 Prozent.

Zu den Angeboten mit Leistungsvertrag kommt eine Reihe von Wohnangeboten, die direkt mit dem Kanton Leistungsverträge abschliesst (z.B. Stiftung Contact, Felber-Stiftung etc.) und eine kleine Zahl privater Angebote ohne Leistungsvertrag, wie beispielsweise der «Sleeper» mit 20 Plätzen, Pluto mit 7 Plätzen oder die Wohnsinn Bern AG mit 14 Wohnungen. Wohnbegleitungen werden auch von Dienstleistern aus dem Spitexbereich angeboten. Diese basieren auf einer ärztlichen Verordnung.

Finden Menschen mit geringen Wohnkompetenzen und Obdachlose trotz allen Schwierigkeiten Zugang zu einer Wohnung, können Folgeprobleme auftreten

(z.B. wegen Verwahrlosungstendenzen, Schwierigkeiten beim Einhalten der Hausordnung), was zu Konflikten mit der Nachbarschaft und der Verwaltung führen kann. Wohnbegleitung kann hier helfen, die Wohnung zu halten.

Ebenfalls auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind **Menschen in Ausbildung**. Als Bildungskapitale muss die Stadt Bern auch für diese meist jüngeren Menschen über adäquaten Wohnraum verfügen. Auszubildende leben häufig in finanziell bescheidenen Verhältnissen, die jedoch meistens an den Lebensabschnitt gebunden und zeitlich begrenzt sind. Zudem tragen Auszubildende üblicherweise noch keine Familienverantwortung und sind offen für einfache oder gemeinschaftliche Wohnformen.

Eine Umfrage der Studierendenschaft der Universität Bern (SUB, 2023) hat gezeigt, dass der grösste Teil der Studierenden der Universität Bern bei den Eltern (40 Prozent) oder in einer Wohngemeinschaft (37 Prozent) lebt. Im Mittel bezahlen die Studierenden, welche nicht bei den Eltern wohnen, 690 Franken Miete pro Monat. Im Allgemeinen sind die Student*innen der Universität Bern mit ihrer Wohnsituation zufrieden.

Herausforderungen

Menschen mit spezifischen Wohnbedürfnissen oder erschwertem Zugang zu Wohnraum sind untereinander häufig Konkurrent*innen auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind in erster Linie auf sehr günstigen, teilweise auch hindernisfreien Wohnraum unterschiedlicher Grössen und Ausstattungen angewiesen. Herausforderung ist, genügend adäquaten und für diese Bevölkerungsgruppen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, allenfalls bei der Wohnungsvermittlung zu unterstützen und wenn nötig ihre Wohnkompetenz zu stärken.

Auch die städtischen Abteilungen, die für ihre Klient*innen Wohnungen suchen, stehen in Konkurrenz um das knappe Angebot. Die Wohnungssuche verursacht einen zu grossen Aufwand für die Sozialarbeitenden, weil das Angebot für die Klient*innen zu klein ist.

Die demografische Alterung sowie der selbstbestimmte Lebensstil der älter werdenden Babyboomer-Generation fragen nach neuen, ganzheitlichen und generationenübergreifenden Ansätzen bei der Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen.

Für Personen mit Ergänzungsleistungen, welche auf eine Wohnbegleitung angewiesen wären, besteht eine Versorgungslücke, da die EL keine Wohnbegleitungen finanziert.

Der Wohnungsbedarf im Bereich Asyl ist sehr volatil und von der Stadt kaum beeinflussbar, weil er von den in der Schweiz gestellten Asylgesuchen abhängig ist.

3.3.3 Finanzielle Unterstützung

Ausgangslage

Menschen, welche die finanziellen Mittel für das Bezahlen einer Wohnung nicht aus eigener Kraft aufbringen können, erhalten im Rahmen von Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen zur AHV oder IV wirtschaftliche Unterstützung.

Im Jahr 2022 erhielten in der Stadt Bern 6506 Personen Sozialhilfe, was einer Sozialhilfequote von 4,6 Prozent entspricht. 6792 Personen erhielten 2022 Ergänzungsleistungen. Die Wohnkosten sind oft ein wesentlicher Grund für Armut, weil die Wohnkostenbelastung in vielen Haushalten hoch ist (über 30 Prozent des Einkommens) und Mietzins erhöhungen zum Verlust der Wohnung führen können.

Bei der Sozialhilfe werden gemäss Richtlinien der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) die effektiven Mietzinsen der Wohnungen übernommen, soweit sie angemessen sind. Gerechnet wird mit einem Zimmer pro Person. Als angemessen gelten in der Stadt Bern Mietzinsen, die pro Monat netto innerhalb folgender Grenzen liegen²⁴:

- 1 Person bis max. Fr. 1000.-
- 2 Personen bis max. Fr. 1350.-
- 3 Personen bis max. Fr. 1550.-
- 4 Personen bis max. Fr. 1750.-
- 5 Personen bis max. Fr. 1950.-
- 6 Personen bis max. Fr. 2000.-
- je weitere Person zusätzlich Fr. 50.-

Zusätzlich werden die anfallenden Nebenkosten übernommen.

Im Rahmen der Ergänzungsleistungen können in der Stadt Bern (Mietzinsregion 1) folgende Wohnkosten angerechnet werden²⁵:

- Für alleinstehende Menschen maximal Fr. 17 580.- pro Jahr inklusive Nebenkosten, was monatlich brutto Fr. 1465.- entspricht
- Für verheiratete Menschen oder Alleinstehende mit Kindern höchstens Fr. 29 820.- pro Jahr inklusive Nebenkosten, d.h. monatlich brutto Fr. 1735.-
- Falls eine rollstuhlgängige Wohnung notwendig ist, steigt der Höchstbetrag für die Mietzinsausgaben um Fr. 6420.-, d.h. monatlich um Fr. 535.-

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Direktionsverordnung über die Sozialhilfe im Asylbereich (SADV) richtet sich die Übernahme von Wohnkosten für Personen aus dem Asylbereich in individuellen Unterkünften nach der Sozialhilfegesetzgebung. Es gelten somit die gleichen Mietzinslimiten wie in der Sozialhilfe.

²⁴ Quelle: Direktion BSS, Merkblatt zum Mietzins, Version vom 1. Oktober 2022

²⁵ Ausgleichskasse des Kantons Bern, Stand 01.01.2023

Für die Unterstützung von armutsgefährdeten Personen oder Personen, die ihren Anspruch auf Sozialhilfe nicht geltend machen, hat die Stadt Bern im Januar 2023 ein Pilotprojekt für die städtische Überbrückungshilfe lanciert. Diese richtet sich an Menschen, die aus nachvollziehbarer Angst vor negativen Konsequenzen den Kontakt mit Behörden vermeiden und so existenzbedrohende Notlagen in Kauf nehmen. Ziel der Überbrückungshilfe ist der Schutz vor unmittelbarer Not und die Stabilisierung oder Verbesserung der Situation von Personen in prekären Lebenslagen. Insbesondere sind dies armutsbetroffene Ausländer*innen mit gültigem Aufenthaltsstatus B, C, F oder L, Sexarbeiter*innen und Sans-Papiers.

Herausforderungen

Die Mietzinslimiten im Rahmen der Sozialhilfe, der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV oder der Asylsozialhilfe sind trotz Erhöhung im Jahr 2022 tief und es ist schwierig, eine angemessene Wohnung innerhalb der Limiten zu finden. Es ist von zentraler Bedeutung, dass die verfügbaren GüWR-Wohnungen jenen Zielgruppen zur Verfügung stehen, die dringend auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

2024 tritt das neue kantonale Behinderten-Leistungsgesetz in Kraft, womit der Kanton Bern von der Objekt- zur Subjektfinanzierung wechselt. Die finanziellen Mittel für Hilfs- und Unterstützungsleistungen werden Menschen mit Behinderungen direkt ausbezahlt. Damit erhalten sie die Möglichkeit, zwischen unterschiedlichen Angeboten und Leistungserbringenden zu wählen. Die Erwartung ist, dass der Bedarf an selbständigen Wohnformen und somit hindernisfreiem Wohnraum in Zukunft steigen wird.

3.3.4 Stärkung persönlicher Ressourcen / Beratung

Ausgangslage

Die Wohnungssuche ist auf einem ausgetrockneten Wohnungsmarkt insbesondere für sozioökonomisch benachteiligte Personen schwierig. Kommen Faktoren wie Schulden, Krankheit oder Behinderung hinzu, werden die Hürden bei der Wohnungssuche noch verschärft. Ältere Menschen und Menschen mit einer Behinderung können je nach Behinderung oder Krankheit mit der Wahl der richtigen Wohnform teilweise stark gefordert sein und kennen die Möglichkeiten für Wohnungsanpassungen zu wenig. Für Menschen in der Sozialhilfe ist es besonders schwierig, eine Wohnung zu finden, die den Mietzinsrichtlinien des Sozialdienstes der Stadt Bern entspricht.

Die fallführenden Sozialarbeitenden des Sozialdienstes und des Amtes für Erwachsenen- und Kinderschutz (EKS) sollten ihre Klient*innen grundsätzlich auch bei der Wohnungssuche begleiten. Weil ihre Ressourcen stark begrenzt sind, fehlt in der Regel dafür die Zeit und Unterstützung bei der Wohnungssuche kann nur in Notsituationen geleistet werden. Betroffene müssen bei Bedarf an Angebote von privaten Drittorganisationen weiterverwiesen werden.

Verschiedene private Organisationen sowie einzelne Stellen der Stadt bieten für Erwerbslose, Armutsbetroffene und Flüchtlinge niederschwellige Begleitangebote im Wohnbereich an, zum Beispiel kirchliche Sozialdienste, «Pinto», Vereine «KABBA» / «Wohnenbern» / AKiB (kirchliche Passantenhilfe) u.a.m. Weiter engagieren sich insbesondere im Bereich Asyl / Flüchtlinge viele kleine Beratungsstellen, die Kirchen und Freiwillige. Pro Senectute unterstützt Senior*innen bei Fragen zur Wohnsituation.

Im Rahmen eines vierjährigen Pilotprojekts (2024-2027) finanziert die Stadt Bern ein Beratungsangebot im Bereich Wohnen. Die Wohnberatungsstelle wird mit Hilfe eines Leistungsvertrags von der Heilsarmee betrieben. Das Angebot richtet sich in erster Linie an armutsbetroffene und -gefährdete Personen, die Unterstützung bei der Wohnungssuche benötigen.

Herausforderungen

Auch mit professioneller Unterstützung der Menschen mit spezifischen Wohnbedürfnissen gestaltet sich deren Wohnungssuche oft schwierig, weil sie erstens grundsätzlichen Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind und zweitens der in Frage kommende, verfügbare Wohnraum in der Stadt Bern knapp ist und von vielen Bevölkerungsgruppen nachgefragt wird.

3.4 Weitere Handlungsfelder

3.4.1 Leistungsvertrag Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Ausgangslage

Die Stadt Bern hat mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH wiederholt einen Leistungsvertrag abgeschlossen. Mit dem aktuellen Leistungsvertrag für die Jahre 2022 bis 2024 finanziert die Stadt bis zum jährlichen Kostendach von Fr. 30 000.- Beratungs- und Unterstützungsleistungen des Kompetenzzentrums. Das Beratungsangebot steht auch gewinnorientierten Träger-schaften oder städtischen Amtsstellen zur Verfügung.

Ziel des Leistungsvertrags ist es, den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt Bern zu stärken. Es werden nur Aktivitäten (mit-)finanziert, die Projekte und Vorhaben auf dem Gebiet der Stadt Bern betreffen. Die Beratungen sollen sowohl der Schaffung von mehr gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum dienen als auch auf die Ziele der Nachhaltigkeit, die städtebauliche Qualität von Überbauungen und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren fokussieren.

Federführung / Beteiligte

Die Federführung für den Leistungsvertrag liegt bei der Präsidialdirektion (Fachstelle Wohnbauförderung des Stadtplanungsamts). Die Finanzierung der Leistungen im jährlichen Umfang von maximal Fr. 30 000.- erfolgt durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Herausforderungen

Das Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau erbringt im Rahmen des Leistungsvertrags wertvolle Arbeit, die den laufenden Aufschwung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus positiv unterstützt. Im Bereich des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbaus stehen für die Trägerschaften und die Stadt weiterhin zahlreiche Projekte an.

3.4.2 Wohnstadtmarketing, Sensibilisierungsarbeit

Ausgangslage

Die Stadt Bern betreibt mit verschiedenen Instrumenten Wohnstadtmarketing und wohnpolitische Sensibilisierungsarbeit:

- Auf der Wohnstadt-Seite www.bern.ch/wohnstadt werden die laufenden und kommenden Wohnbauvorhaben und -planungen auf Gemeindegebiet präsentiert
- Mit dem an rund 2000 interessierte Personen und Firmen verschickten Newsletter WohnstadtBern informiert die Stadt über aktuelle Themen zur Wohnstadt
- Veranstaltungen und weitere Publikationen tragen zur Sensibilisierung für wohnpolitischen Anliegen bei.

Federführung / Beteiligte

Das Wohnstadtmarketing und die Durchführung von Veranstaltungen erfolgen unter Federführung der Präsidialdirektion durch die Fachstelle Wohnbauförderung des Stadtplanungsamts in enger Zusammenarbeit mit Verantwortlichen der Wohnbauprojekte, Grundeigentümerschaften, Immobilienfirmen und anderen Ämtern der Stadtverwaltung.

Herausforderungen

Aufgrund anderer Aufgaben der Fachstelle Wohnbauförderung wurde das Wohnstadtmarketing in den letzten Jahren nicht mehr prioritär behandelt. Der früher dreimal jährlich verschickte Newsletter WohnstadtBern wird nur noch unregelmässig produziert. Hingegen wurden die Aktivitäten zur Sensibilisierung von wohnpolitischen Anliegen verstärkt, u.a. mit Tagungen zu neuen Modellen des Zusammenlebens (2019) und Aussenräumen von Wohnüberbauungen (2023).

3.4.3 Wohnsituation von Jenischen und Sinti

Ausgangslage

In der Schweiz leben rund 30 000 Personen jenuischer Herkunft, dazu einige hundert Sinti und Manouches, von denen schätzungsweise 2000 bis 3000 eine nomadische Lebensweise pflegen: Im Winter leben sie auf einem Standplatz und von Frühjahr bis Herbst sind sie mit ihren Wohnwagen «auf der Reise», machen auf Durchgangsplätzen halt und besuchen ihre Kund*innen. Mit der Ratifizierung des Rahmenübereinkommens des Europarats vom 1. Februar 1995 zum Schutz nationaler Minderheiten hat die Schweiz die schweizerischen Jenischen und Sinti als eine nationale Minderheit anerkannt – unabhängig davon, ob sie fahrend oder sesshaft leben. Schweizweit fehlt es an Haltemöglichkeiten (Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende, 2021).

Die Stadt Bern hat sich in der Vergangenheit wiederholt für die Anliegen der Jenischen und Sinti eingesetzt. Seit 1998 stehen auf dem Standplatz Buech

38 Stellplätze zur Verfügung, die zurzeit von rund 120 Jenischen und Sinti genutzt werden. Damit ist der Standplatz Buech einer der grössten seiner Art in der Schweiz. Weiter bewirtschaftet Immobilien Stadt Bern neben dem Campingplatz in der Eymatt eine Grossparzelle, welche als Standplatz von einer Sinti Familie genutzt wird.

Auf Ersuchen des Kantons stellt die Stadt zudem jeweils von Mitte Mai bis Mitte Oktober 20 provisorische Durchgangsplätze im Hinteren Schermen zur Verfügung.

Federführung / Beteiligte

Verschiedene Verwaltungseinheiten der Stadt sind in Dossiers mit Bezug zur Kultur und Wohnsituation der Jenischen, Sinti und Roma involviert: Immobilien Stadt Bern, das Schulamt und die Schulleitung des Schulstandorts Stapfenacker, das Sozialamt, Familie und Quartier Stadt Bern, Stiftung B (Gemeinwesenarbeit) sowie die Kantonspolizei. Die beim Standplatz Buech involvierten Verwaltungseinheiten treffen sich vierteljährlich in einem direktionsübergreifenden Koordinationsausschuss unter der Leitung des Sozialamts.

Herausforderungen

Der Platzbedarf der wachsenden Familien steigt stetig und die Kapazitäten des Standplatzes sind ausgeschöpft. Da es den Standplatz inzwischen mehr als 20 Jahre gibt, sind die Kinder der Familien, die den Platz ursprünglich bezogen haben, erwachsen und es fehlen für sie Wohnmöglichkeiten in der Stadt Bern. Massnahmen zur Verdichtung des Platzes sind deshalb auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen und anschliessend zu realisieren. Die Zusammenarbeit mit den Bewohnenden des Standplatzes konnte in den letzten Jahren mit partizipativen Methoden deutlich verbessert werden.

Auch auf dem Standplatz Eymatt ist absehbar, dass die Verdichtung längerfristig zum Thema werden wird.

Der provisorisch zur Verfügung gestellte Durchgangsplatz im Hinteren Schermen ist für die Reisetätigkeit der Jenischen und Sinti von hoher Bedeutung. Es besteht deshalb Bedarf nach längeren Öffnungszeiten des Platzes. Langfristig stellt sich die Frage, ob die Doppelnutzung des Hinteren Schermens verstetigt werden sollte (dauerhafte Doppelnutzung des Parkplatzes als Durchgangsplatz oder Alternativareal). Grundlage für einen solchen Entscheid ist jedoch auch, ob und in welcher Form der Halteplatz Muri bei Bern realisiert und genutzt wird (Projekt derzeit hängig).

4. Ausblick

Auf die Wohnstadt Bern kommen in den nächsten Jahren insbesondere folgende Herausforderungen zu:

- Die wachsende Bevölkerungszahl benötigt zusätzlichen Wohnraum. Dafür sind die nötigen (raumplanerischen) Voraussetzungen zu schaffen. Die mit dem Bevölkerungswachstum einhergehenden Infrastrukturbedürfnisse (Schulraum, Sportanlagen etc.) sowie die Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zu bewältigen.
- Der vermutlich anhaltende Reurbanisierungstrend, die hohe Lebensqualität in der Stadt Bern, die nicht zuletzt aus Klimaschutzgründen nötigen Wohnungssanierungen und ein allenfalls weiter steigender Referenzzinssatz dürften dazu führen, dass Wohnungen teurer werden und kostengünstiger Wohnraum ersatzlos verlorengeht. Dies stellt viele Menschen vor das Problem, dass sie sich eine Wohnung im vertrauten Quartier nicht mehr leisten können und als Ersatz oftmals keinen angemessenen, preisgünstigen Wohnraum finden. Menschen werden aus ihren angestammten Quartieren verdrängt.
- Eine angemessene Wohnversorgung ist nicht für alle Haushalte eine Selbstverständlichkeit. Für Menschen mit kleinen finanziellen Mitteln sowie Menschen mit beschränkten Wohnkompetenzen und teilweise auch für die Migrationsbevölkerung sind die Wohnmöglichkeiten bereits heute sehr begrenzt. Eine hohe Wohnkostenbelastung, geringe Wohnsicherheit, ungenügende Wohnqualität bzw. eine ungenügende Wohnungsgrösse belasten Haushalte mit knappen finanziellen Mitteln in besonderem Masse. Aufgrund der grossen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben sie kaum Chancen auf eine Veränderung der Wohnsituation.
- Auch der Mittelstand ist mit den negativen Folgen des angespannten Wohnungsmarkts konfrontiert – dies gilt insbesondere für Familienhaushalte. Nach wie vor ziehen mehr Familien aus Bern weg als zu. Sollen Familien in Bern gehalten werden, müssen insbesondere auch grössere bezahlbare Wohnungen gebaut werden.
- Aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung ist in der Stadt Bern langfristig von einem grösseren Anteil älterer Menschen auszugehen. Deshalb ist voraussichtlich eher mit einer Abnahme der Haushaltgrössen und einer Zunahme der Einpersonenhaushalte bzw. der Anzahl Haushalte sowie einer grösseren Nachfrage nach bezahlbaren (Klein-) Wohnungen zu rechnen.
- Thema der kommenden Jahre ist nicht nur die bauliche Verdichtung der Stadt Bern, sondern auch eine Erhöhung der Nutzerdichte bzw. eine Verkleinerung des Wohnflächenverbrauchs. Wenn grosse Wohnungen durch eine angemessene Personenzahl genutzt werden, kann der städtische Wohnungsbestand mehr Menschen beherbergen.

- Ein Augenmerk ist auf attraktive, aneigenbare Aussenräume der Wohnüberbauungen zu legen; sie sind ein wichtiger Faktor der Wohnqualität in einer dicht genutzten Stadt und können kleinere Wohnflächen begünstigen. Aussenräume sind unter anderem ein Schlüsselangebot für die Care-Arbeiter*innen (Betreuung, Pflege von Kindern und Erwachsenen) und können gleichzeitig einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten.

Soll die Wohnstadt Bern auch langfristig allen Bevölkerungsgruppen offenstehen, ist weiterhin insbesondere im Segment des günstigen Wohnraums zu handeln. Massnahmen im Wohnungsbau dauern mehrere Jahre, bis sie Wirkung entfalten, sind aber eine Investition in die Zukunft, von der spätere Generationen profitieren können. Heute neu gebaute Wohnungen haben aufgrund der Baukosten ihren Preis, sie werden aber langfristig im Verhältnis günstiger, insbesondere dann, wenn auf Marktmieten verzichtet wird.

Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Bern sind weiterhin auszuschöpfen und die verfügbaren Instrumente zu nutzen. Die einfachste und direkteste Möglichkeit ist, den Herausforderungen verstärkt mit Instrumenten des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu begegnen, denn die Stadt hat im Rahmen des Fonds volle Handlungsbefugnis. Raumplanerische Möglichkeiten (insbesondere Gebiets- und Arealentwicklungen sowie die BGO-Revision) sind zu nutzen. Ausserdem sollen Dritte sensibilisiert und dafür gewonnen werden, die Stadt bei ihren Bemühungen für eine vielfältige Wohnstadt mit einer hohen Wohnqualität zu unterstützen. Zusätzlich braucht es sozialpolitische Massnahmen, welche einerseits den Zugang der Armutsbetroffenen zum Wohnungsmarkt und ihre Wohnversorgung verbessern und andererseits das Angebot an günstigen Wohnungen erhöhen.

Anhang I: Glossar

Angebotsmiete

Angebotsmieten werden anhand von aktuell zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt ermittelt.

Berner Modell

Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation der Mietzinsen städtischer Wohnungen bezeichnet. Mit Hilfe eines Rasters werden nach diesem Berechnungsmodell die Lagequalität sowie die Komfortstufen von Wohnungen mit jeweils fünf Stufen bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinsen pro m²/Jahr mit einer Spannweite von Fr. 112.- bis 294.- Die nach Berner Modell berechneten Mietzinsen entsprechen in der Höhe ungefähr der Kostenmiete. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

Komfort/Standart	Lagequalität der Liegenschaft				
	A Schlecht	B einfach	C Gut	D sehr gut	E Toplage
1 Ohne Komfort	112	126	140	154	168
2 Einfacher Komfort	140	154	168	182	196
3 Mittlerer Komfort	168	182	196	210	224
4 Neuzeitl. Komfort	196	210	224	238	252
5 Hoher Standart	224	252	266	280	294
	Zahlen = Mietzins m ² / Jahr				
	grüne Felder: GüWR-/GüWR Neubau-fähig				
	gelbe Felder: nicht GüWR-fähig, GüWR Neubau-fähig				
	rote Felder: nicht GüWR-/GüWR Neubau-fähig				

Bestandesmiete

Bestandesmieten beziehen sich auf vermietete Wohnungen aus teils schon jahrelang bestehenden Mietverhältnissen und nicht auf die Preise ausgeschriebener Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Für die Stadt Bern werden diese im Rahmen der jährlichen Wohnungsmietpreiserhebung erhoben.

Bezahlbarer Wohnraum

Was unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, ist ebenfalls nicht definiert, sondern relativ. Wieviel Mietzins bezahlbar ist, hängt von der Einkommenssituation der einzelnen Menschen ab. So sind Neubauwohnungen mit Kostenmiete beispielsweise für die mittelständische Bevölkerung bezahlbar, für armutsbetroffene Menschen jedoch nicht erschwinglich.

BGO-Revision

Die baurechtliche Grundordnung (BGO) der Stadt Bern wird derzeit und in den kommenden Jahren überarbeitet. Mit der Revision soll qualitätsvolles Wachstum und bauliche Verdichtung in der Stadt ermöglicht werden. Weitere Informationen siehe <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/nutzungsplanung/aktuelle-bauordnungsrevisionen>

Gemeinwohlorientiert, gemeinschaftlich, selbstverwaltet

Gemeinwohlorientierte Trägerschaften stellen das Wohlergehen breiter Bevölkerungsschichten und der Gesellschaft ins Zentrum. Ihr Engagement geht über den eigentlichen Bau von Wohnungen hinaus und beinhaltet beispielsweise Wohnraum für benachteiligte Menschen oder die Quersubventionierung von Erdgeschossnutzungen, die für die Öffentlichkeit einen Mehrwert bringen.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind bewusst auf soziale Netzwerke und Kontakte der Menschen ausgelegt. Begegnungen der Bewohnerschaft und der Quartierbevölkerung werden zum Beispiel durch Gemeinschaftsräume oder Aussenräume begünstigt, die zum Aufenthalt einladen.

Selbstverwaltet sind Wohnungen dann, wenn ihre Bewohner*innen mitbestimmen und mitgestalten können, zum Beispiel in Genossenschaften oder in Stockwerkeigentumsgemeinschaften.

Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)

Als Wohnungen im Segment GüWR werden die von der Stadt Bern subventionierten Wohnungen bezeichnet. Sie stehen Menschen zur Verfügung, deren Einkommen und Vermögen nicht über definierten Limiten liegen dürfen und die seit mindestens zwei Jahren in der Gemeinde Bern wohnen. Die Vermietung ist ausserdem an die Auflage geknüpft, dass die Wohnung maximal ein Zimmer mehr als dauerhaft anwesende Personen aufweisen darf. In einer 4-Zimmerwohnung müssen zum Beispiel mindestens 3 Personen leben. Die Mietzinsen von Neubau-Wohnungen oder umfassend sanierten Wohnungen werden im Segment GüWR um maximal 20 Prozent reduziert. Die Mietzinsen von Altbau-Wohnungen im Segment GüWR werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf ein fest definiertes Niveau verringert. Der Mietzins einer solchen 4-Zimmerwohnung beträgt beispielsweise netto maximal Fr. 1100.- pro Monat.

Hindernisfreier Wohnraum

Als hindernisfrei gelten Wohnungen, die inklusive Haus- und Wohnungszugang gemäss den kantonalen Bauvorschriften und der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» gebaut sind. Das bedeutet beispielsweise, dass der Zugang und das Wohnungsinere keine Stufen und Schwellen aufweisen dürfen und dass Türen, Badezimmer und Küchen die für Rollstuhlfahrende nötigen Mindestgrössen aufweisen müssen.

Kostenmiete

Als Kostenmiete wird der Mietzins einer Wohnung bezeichnet, der sich nur nach den anfallenden Wohnungskosten richtet und die Wohnungsmarktsituation nicht berücksichtigt. Bei der Kalkulation von Kostenmieten dürfen nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Verwaltung und Instandhaltung der Wohnung einfließen. Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

Wohnungen in Kostenmiete sind selbsttragend und nicht subventioniert. Kostenmieten steigen bei grosser Nachfrage nach Wohnraum oder Attraktivierung von Wohnumgebungen nicht an.

Marktmiete

Als Marktmiete wird der Mietzins einer Wohnung bezeichnet, der sich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ergibt.

Preisgünstiger Wohnraum

Welcher Mietzins einer Wohnung als «preisgünstig» gilt, ist nicht definiert. Jeder Mensch hat seine eigenen Vorstellungen, wieviel eine preisgünstige Wohnung kosten darf. Die Stadt Bern versteht unter preisgünstigen Mieten im Neubaubereich Mietzinsen, die sich an der Kostenmiete orientieren.

Subventionierter Wohnraum

Zu subventioniertem Wohnraum gehören Wohnungen, die gezielt für Menschen mit tiefen Einkommen verbilligt werden. Dazu zählen in der Stadt Bern nur die günstigen Wohnungen des Segments GüWR des Fonds.

Wohnraum der Stadt bzw. des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Die städtischen Wohnungen sowie das städtische Bauland sind dem Fonds (Finanzvermögen der Stadt Bern, welches eine Rendite abwerfen muss) zugewiesen und werden durch Immobilien Stadt Bern bewirtschaftet. Die Grundstücke werden nach wirtschaftlichen sowie nachhaltigen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Allgemeininteresses verwaltet. Der Fonds vermietet die meisten seiner rund 2500 Wohnungen nach dem Berner Modell. Diese Wohnungen stehen grundsätzlich allen Menschen offen; die Vermietung erfolgt jedoch unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren wie beispielsweise der Zusammensetzung der Mieter*innen im Haus, der Einkommenssituation und Wohnungsbelegung.

Ausserdem vermietet der Fonds günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (Segment GüWR). Diese Wohnungen stehen einkommensschwachen Menschen zur Verfügung; die Mieterschaft muss strenge Vermietungskriterien erfüllen.

Einige Wohnungen werden nach Marktmiete vermietet, sie stehen allen Menschen offen, die über entsprechende finanzielle Mittel verfügen.

Wohnraum gemeinnütziger Trägerschaften

Gemeinnützige Trägerschaften sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen in Kostenmiete. Sie besitzen in der Stadt Bern rund 8300 Wohnungen. Gemeinnützige Trägerschaften handeln normalerweise im Mietwohnungssegment und erstellen in der Regel Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment. Dank Kostenmiete und langfristigem Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum. Gemeinnützige Trägerschaften können unterschiedlich organisiert sein, zum Beispiel als Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder Stiftung, mit oder ohne Mitbestimmung und Kostenbeteiligung der Mietenden. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird auch mit dem «dritten Weg im Wohnungsbau» umschrieben. Gemeint ist, dass es sich wegen der häufig angewendeten Mitbestimmung der Mietenden um ein Segment zwischen Miete und Eigentum handelt.²⁷ Die meisten gemeinnützigen Trägerschaften kennen für die Vermietung ihrer Wohnungen Vergabekriterien und Vorgaben (z.B. zur Belegung der Wohnungen oder zum Einbringen von Kapital).

27 www.wohnbund.ch

Wohnraum gemeinnütziger Trägerschaften steht in der Regel allen Menschen offen, die die Vergabekriterien und Vorgaben der Trägerschaften erfüllen.

Wohnraum gewinnorientierter Trägerschaften

Gewinnorientierte Trägerschaften stellen in der Stadt Bern die Grundversorgung mit Wohnraum sicher. Sie besitzen sowohl Wohneigentum als auch Mietwohnungen, die in der Regel zu Marktmieten vermietet werden. Gewinnorientierte Trägerschaften erstellen meist Wohnungen im mittleren und gehobenen Preissegment.

Wohnraum gewinnorientierter Trägerschaften steht in der Regel allen Menschen offen, die über entsprechende finanzielle Mittel verfügen.

Anhang II: Literaturverzeichnis

Bundesamt für Statistik (BFS), 2022: City Statistics – Lebensqualität in den Städten.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/city-statistics.html> (Zugriff: Dezember 2023)

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (Hrsg.), 2019: Ethnische Diskriminierung auf dem Schweizer Wohnungsmarkt

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Halter Unternehmungen, Pensimo Management, 2012: «Günstiger» Mietwohnungsbau ist möglich. Technischer Bericht vom 30. Juni 2012, Grenchen.

Curaviva Schweiz, 2021: Faktenblatt: Kategorisierung bedarfsgerechter Wohnformen. Hrsg.: Curaviva.

<https://www.curaviva.ch/Fachwissen/Wohnen-im-Alter> (Zugriff: Januar 2024)

Fachstelle für Rassismusbekämpfung FRB (Hrsg.), 2022: Grundlagenstudie zu strukturellem Rassismus in der Schweiz.

Fachstelle für Rassismusbekämpfung FRB (Hrsg.), 2021: Rassistische Diskriminierung in der Schweiz. Bericht der Fachstelle für Rassismusbekämpfung 2019/2020.

Fahrländer Partner AG, 2023: Gemeindecheck Wohnen: Stadt Bern, 3. Quartal 2023, Zürich.

Fahrländer Partner AG, sotomo, 2012: Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick. Zürich.

Kanton Bern, 2023: Richtplan Kanton Bern, Richtplan 2030 (Stand 13.09.2023)

Stadt Bern (Hrsg.), 2021: Bern. Stadt der Nachbarschaften – Legislaturrichtlinien 2021–2024. 2021, Bern.

Stadt Bern (Hrsg.), 2018: Wohnstrategie mit Massnahmen. Wohnstadt der Vielfalt, Oktober 2018. Bern.

Stadt Bern (Hrsg.), 2017: STEK 2016 – Stadtentwicklungskonzept Bern. Gesamtbericht. Bern

Stadt Bern (Hrsg.), 2012: Biodiversitätskonzept der Stadt Bern, teil 1, Stossrichtungen und Ziele.

Statistik Stadt Bern, 2024a: Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern, März 2024, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2024b: Bevölkerungsprognosen 2022 bis 2050, Januar 2024, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2024c: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2023, März 2024, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2023a: Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern, März 2023, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2023b: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern, Berichtsjahr 2022, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2023c: Medienmitteilung vom 6. Juli 2023: Anzahl leer stehende Wohnungen um ein Fünftel gesunken.

Statistik Stadt Bern, 2023d: Bevölkerungsbefragung 2023, November 2023, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2018a: Die Wohnbevölkerung der Stadt Bern, März 2018, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2017e: Zählung der leer stehenden Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern, September 2017, Bern.

Statistik Stadt Bern, 2014b: Medienmitteilung vom 22. Oktober 2014: Art der Wohnungsbelegung bei 3000 bis 4000 Wohnungen unklar.

Stiftung Zukunft für Schweizer Fahrende, 2021: Standbericht 2021. Halteplätze für fahrende Jenische, Sinti und Roma in der Schweiz. Bern, Mai 2021.

Studierendenschaft der Universität Bern, 2023: Lage der Studierenden an der Universität Bern. Bericht zur gesamtuniversitären SUB-Umfrage 2023

Wüest Partner AG, 2023: Immo-Monitoring 2024 / 1, Herbstausgabe, Zürich.

Anhang III: Abkürzungsverzeichnis

AHV	Alters- und Hinterlassenenversicherung
BG	Baugenossenschaft
BGO	Baurechtliche Grundordnung
BO	Bauordnung
BSS	Direktion für Bildung, Soziales und Sport
BSV	Bundesamt für Sozialversicherung
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
EKS	Amt für Erwachsenen- und Kinderschutz
EL	Ergänzungsleistungen
FBWO	Fondsorganisationsverordnung
Fonds	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
GüWR	Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien
ISB	Immobilien Stadt Bern
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
OR	Obligationenrecht
PINTO	Prävention, Intervention, Toleranz
SADV	Direktionsverordnung über die Sozialhilfe im Asylbereich
SKOS	Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe
STEK	Stadtentwicklungskonzept
WEG	Wohn- und Eigentumsförderung
WERG	Gesetz über den Erhalt von Wohnraum
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Kontakt / Impressum

Der vorliegende Grundlagenbericht ist Basis für die Wohnstrategie mit Massnahmen. Beide Dokumente können unter www.bern.ch/wohnstrategie heruntergeladen werden.

Herausgeber:

Stadtplanungsamt der Stadt Bern

Projektausschuss:

Blaise Kropf, Generalsekretär PRD
Meret Wenger, Stellvertretende Generalsekretärin FPI
Janine Wicki, Generalsekretärin BSS

Projektleitung:

Christine Gross und Philipp Wigger, Fachstelle Wohnbauförderung,
Stadtplanungsamt

Projektteam:

Fabian Bauer, Immobilien Stadt Bern
Isabel Marty, Fachstelle Sozialplanung

Gestaltung:

Technischer Support, Stadtplanungsamt

Bern, 11. April 2024

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung