

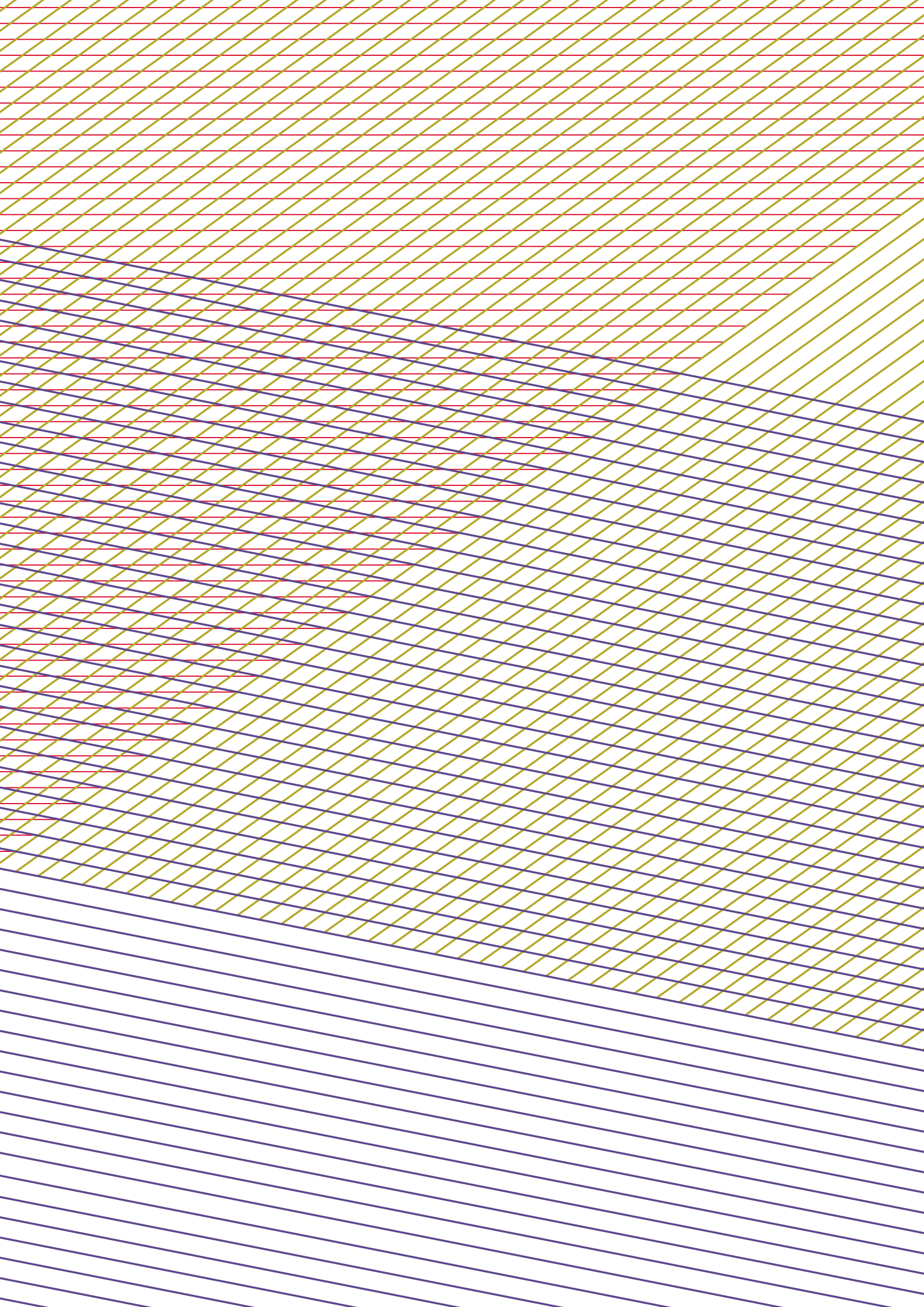


Gemeinderat
Stadt Bern



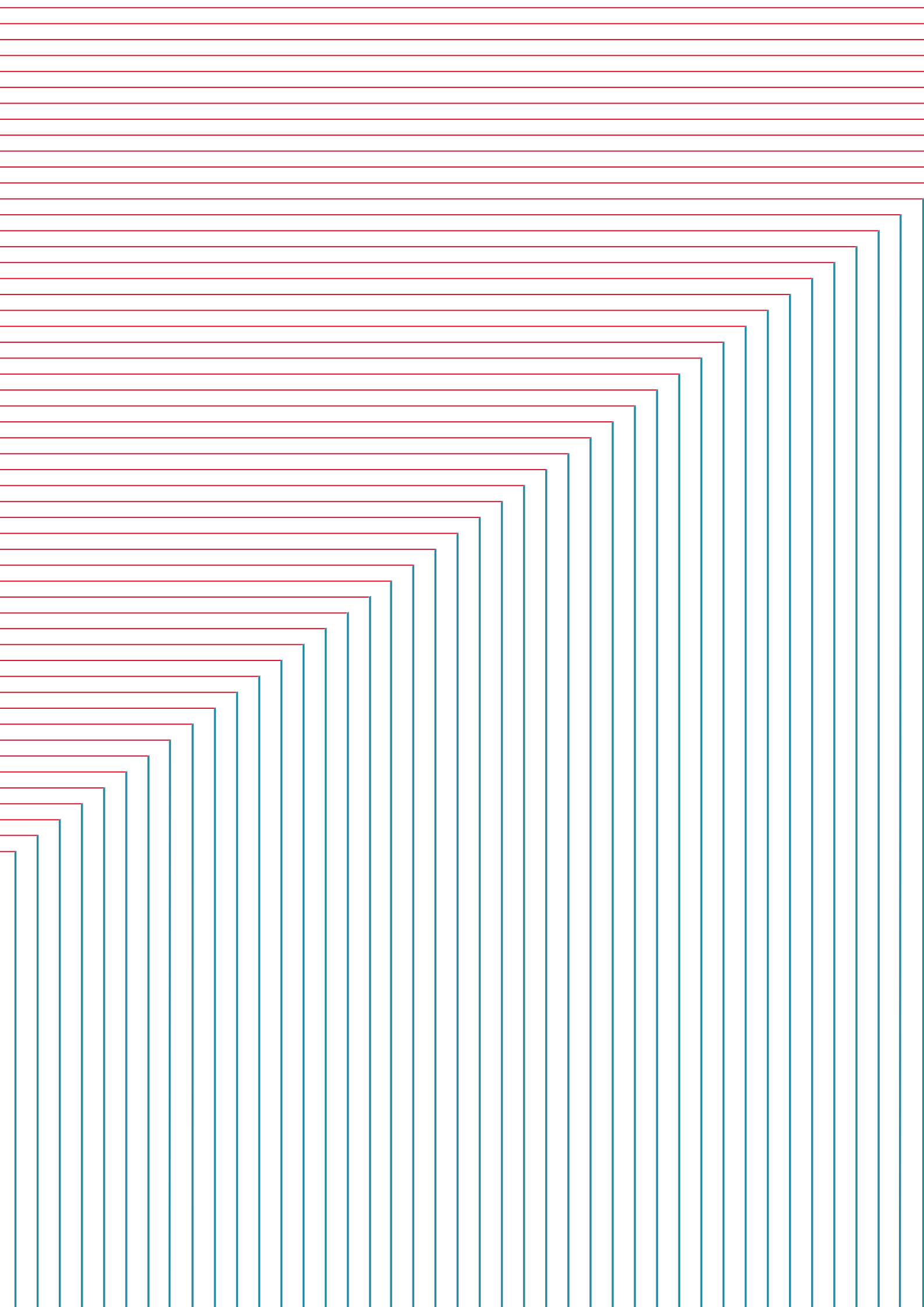
Wohnstrategie mit Massnahmen Wohnstadt der Vielfalt

Aktualisierung 2024



Inhalt

Vorwort	1
Einleitung	2
Verbindlichkeit	2
Ausgangslage	3
Vision	4
Leitsätze	6
Vielfalt ermöglicht Miteinander	6
Vielfalt verbessert Lebenssituationen	6
Vielfalt gestaltet Gesellschaft	6
Vielfalt verbindet Menschen	6
Vielfalt schont Lebensgrundlagen	6
Ziele und Massnahmen	8
1. Entwicklung Wohnungsbestand	10
2. Wohnformen und Wohnungsvielfalt	12
3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau	14
4. Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum	16
5. Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit	18
Umsetzung	21
Rollen der Akteur*innen	21
Umgang mit Zielkonflikten	21
Glossar	22
Abkürzungsverzeichnis	25



Vorwort

Wohnen ist laut Weltgesundheitsorganisation «die Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft». Wohnen ist für die Lebensqualität jeder einzelnen Person bedeutend und für den sozialen Zusammenhalt zentral. Wohnen ermöglicht das Ausdrücken der eigenen Individualität, Wohnen bietet Rückzug und Privatheit, Wohnen schafft Nachbarschaften und Gemeinschaften.

Wohnen hat auch eine sozialpolitische Dimension. Die Berner Kantonsverfassung formuliert für den Kanton und die Gemeinden unter anderem das Sozialziel, «dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können». Die städtische Gemeindeordnung enthält den Auftrag, «Massnahmen zur Förderung des Baus und der Erhaltung preisgünstiger Wohnungen, zur Verbilligung von Wohnungsmieten und zur Förderung selbstgenutzten Wohneigentums» zu treffen.

Seit vielen Jahren ist der Wohnungsbau ein Schwerpunkt der Politik und der öffentlichen Diskussion in der Stadt Bern. Die Wohnpolitik hat für den Gemeinderat auch in Zukunft grosse Bedeutung. Er will gezielt handeln und die Menschen ins Zentrum seiner wohnpolitischen Arbeit stellen. Deshalb hat der Gemeinderat die vorliegende Wohnstrategie verabschiedet, in der er Schwerpunkte für seine zukünftigen Tätigkeiten setzt. Er hat die Wohnstrategie im Jahr 2024 aktualisiert.

Die Wohnungsversorgung der Stadtberner Bevölkerung wird heute vor allem durch private gewinnorientierte Akteur*innen sichergestellt, die mehr als drei Viertel der Wohnungen besitzen. Ihnen kommt auch zukünftig eine zentrale Rolle zu. Ergänzend will der Gemeinderat jedoch insbesondere die gemeinnützigen Trägerschaften stärken. Sie stellen für die öffentliche Hand ideale Partnerinnen dar, weil sie wie die Stadt gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen und durch ihren Gewinnverzicht Leistungen für kommende Generationen erbringen. Fortsetzen wird die Stadt den eigenen Wohnungsbau. Die Stadt will ihren Handlungsspielraum dort ausschöpfen und wohnpolitisch gestalten, wo es möglich und finanzierbar ist.

Die Stadt kann ihre wohnpolitischen Ziele nur gemeinsam mit vielen Akteur*innen erreichen. Der Gemeinderat dankt allen Beteiligten für die Unterstützung und die konstruktive partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Alec von Graffenried
Stadtpräsident

Einleitung

Im Oktober 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Bern seine Wohnstrategie mit Massnahmen «Wohnstadt der Vielfalt» verabschiedet. 2024 erfolgte eine Aktualisierung. Dabei wurden die Vision, die Leitsätze und die Ziele beibehalten bzw. ergänzt. Erledigte Massnahmen wurden gestrichen, neue Massnahmen aufgenommen.

Die vorliegende Wohnstrategie mit Massnahmen fasst die wohnpolitischen Handlungsschwerpunkte des Gemeinderats zusammen. Sie gibt der Stadtverwaltung die Leitlinien für ihr Handeln im Bereich Wohnen vor und soll externen Akteur*innen sowie interessierten Kreisen zur Information über die städtische Wohnpolitik dienen. Die Strategie orientiert sich am Zeithorizont 2030.

Die Wohnstrategie befasst sich mit Wohnpolitik im engeren Sinn und fokussiert auf die Deckung des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Selbstverständlich sind für die Wohnstadt Bern und das gute Leben in der Stadt nebst Wohnungen auch ein qualitativvolles Wohnumfeld, eine intakte Umwelt, bedarfsgerechte Infrastrukturen (Schulraum, Entsorgung etc.), Verkehrsinfrastrukturen sowie viele weitere Anlagen und Angebote notwendig. Weil es sich bei der vorliegenden Strategie um eine sektorielle Betrachtung des Wohnens handelt, werden diese Bereiche weitgehend ausgeklammert. Sie sind Teil der Konzepte anderer Politik- und Fachbereiche.

Die Stadtberner Bevölkerungszahl soll analog zu den kantonalen und regionalen Zielen weiter zunehmen. Hierfür sind zusätzliche Wohnungen erforderlich. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) zeigt auf, wo und mit welchen räumlichen Qualitäten die verstärkte Wohnbautätigkeit stattfinden soll. Es gibt ebenfalls Auskunft darüber, wie die Bevölkerung bei den Entwicklungen einbezogen und die Nachhaltigkeit berücksichtigt wird. Diese Themen werden in der vorliegenden Wohnstrategie deshalb nur gestreift.

Die vorliegende Wohnstrategie basiert auf einem separaten Grundlagenbericht vom Oktober 2018, aktualisiert 2024.

Verbindlichkeit

Die Ziele betreffen sowohl Tätigkeitsfelder, in denen die Stadt Bern direkt mit eigenen Grundstücken und Wohnungen agieren kann als auch solche, in denen die Stadt mit privaten Trägerschaften zusammenarbeitet oder sensibilisierend beziehungsweise beratend handelt. Dementsprechend sind die Ziele für die Stadtverwaltung und den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) verbindlich. Für private Bauherrschaften dienen diese als Leitfaden und Einladung, die städtischen Absichten zu unterstützen.

Ausgangslage

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. Dieses Thema wurde 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 rund 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.

Weitere Informationen, Zahlen und Quellen zur wohnpolitischen Ausgangslage finden sich im Grundlagenbericht zur Wohnstrategie, Aktualisierung 2024.

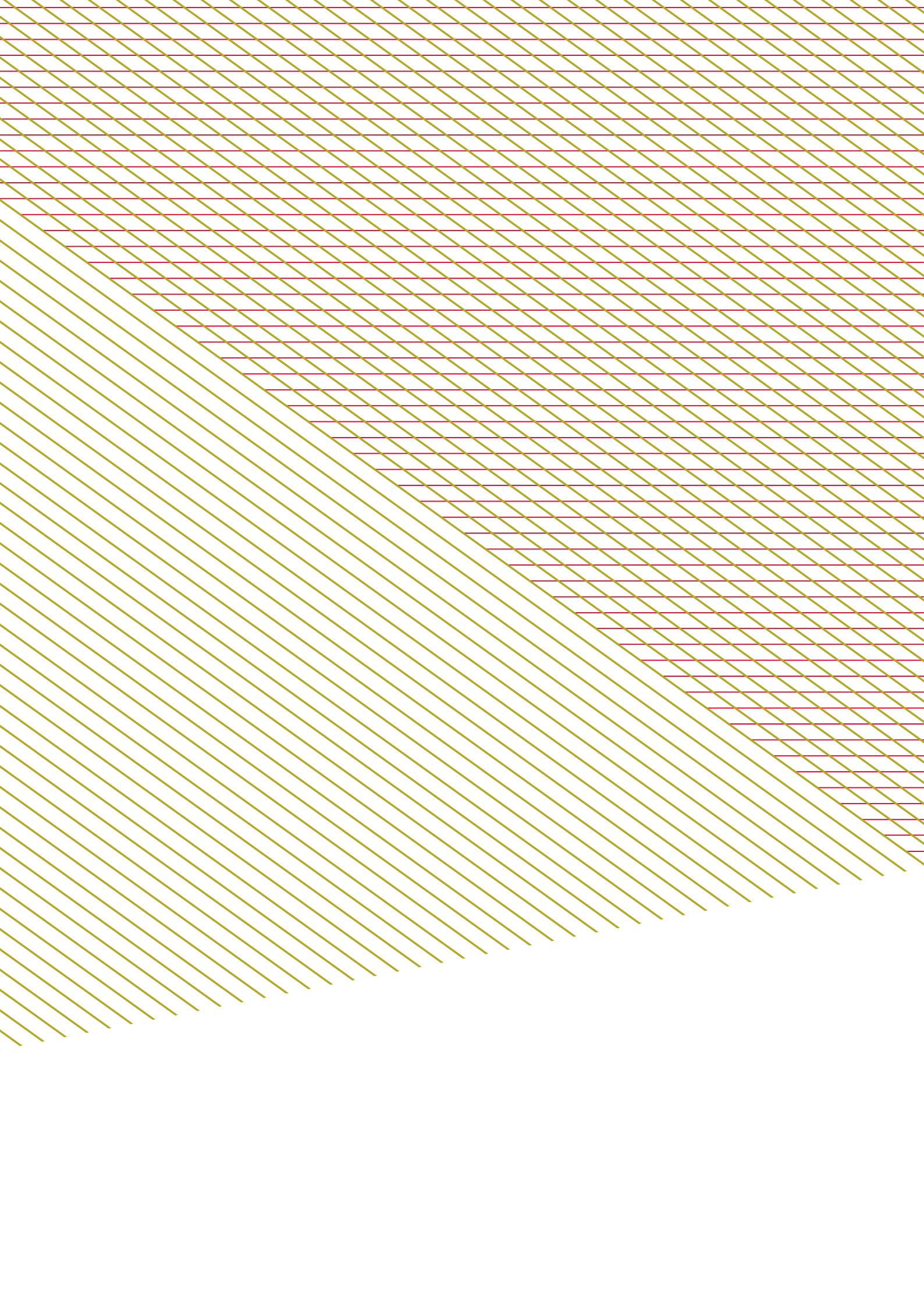
Vision

Die Vision beschreibt die grundsätzliche Ausrichtung der Wohnstrategie. Sie gibt vor, an welchem Idealbild sich die Leitsätze und wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern ausrichten.

Bern ist die Wohnstadt der Vielfalt, in der alle Menschen willkommen sind.

Die Einwohner*innen identifizieren sich mit der Stadt Bern und fühlen sich mit ihr verbunden.

Die Wohnqualität der Menschen ist hoch.



Leitsätze

Die folgenden Leitsätze zeigen, wie die Vision erreicht werden kann. Sie umfassen die Grundwerte der Wohnstrategie.

Vielfalt ermöglicht Miteinander

Die Stadt Bern sorgt für vielfältigen Wohnraum für alle.

Ziel ist eine qualitativ gute Wohnversorgung für Berner*innen – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil.

Vielfalt verbessert Lebenssituationen

Die Stadt Bern handelt sozial und gemeinwohlorientiert.

Ziel ist, dass auch Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben.

Vielfalt gestaltet Gesellschaft

Die Stadt Bern setzt auf engagierte, selbstverantwortliche Einwohner*innen, die mitbestimmen und Verantwortung mittragen.

Ziel ist, dass Wohnformen mit Mitbestimmungsmöglichkeiten sowie selbstverwaltete und -bewohnte Wohnformen zunehmen.

Vielfalt verbindet Menschen

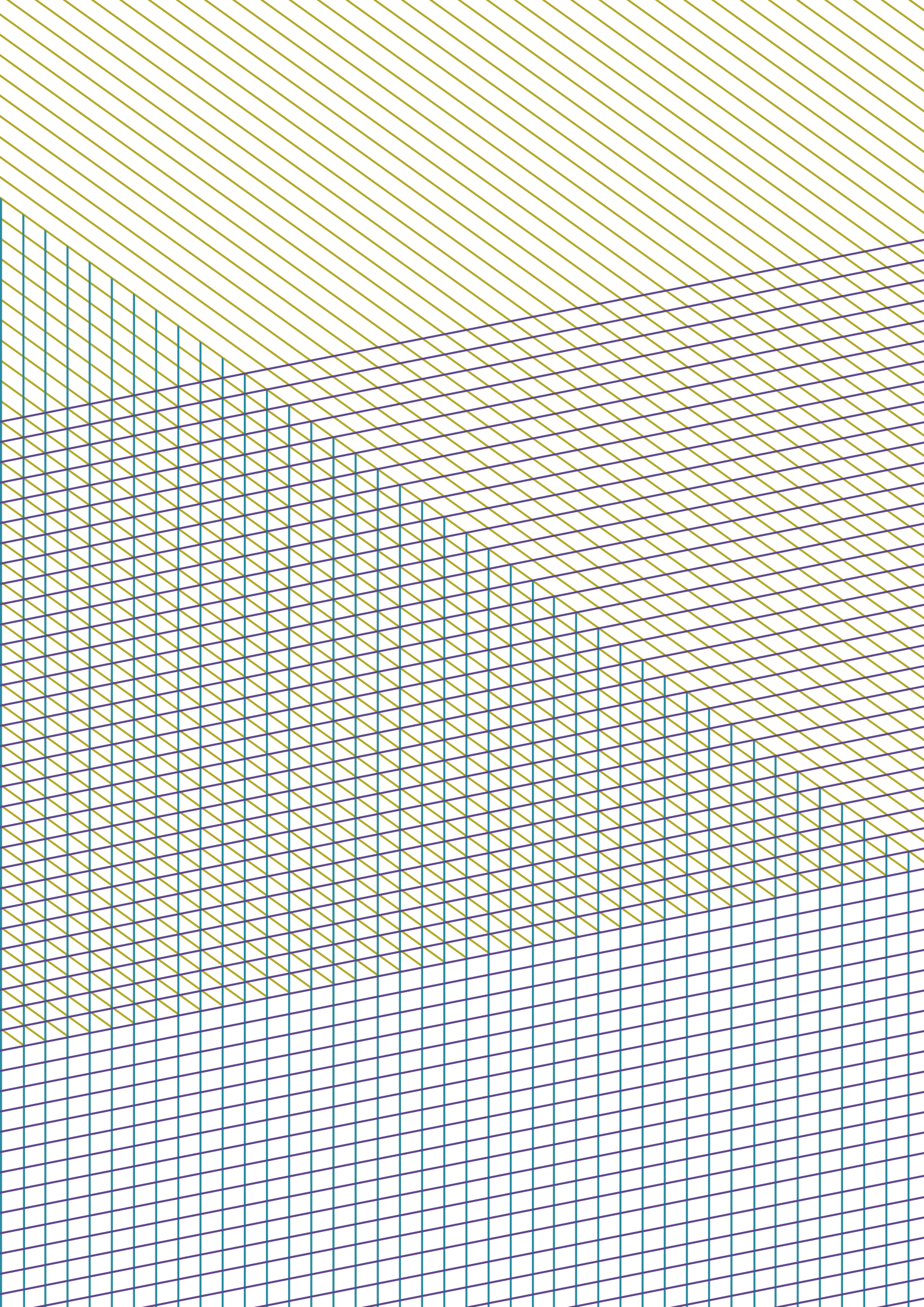
Die Stadt Bern bekennt sich zum Zusammenleben aller Menschen und zu starken Nachbarschaften.

Ziel ist, dass Kontakte zwischen unterschiedlichen Menschen sowie gute Nachbarschaften gefördert werden.

Vielfalt schont Lebensgrundlagen

Die Stadt Bern handelt ressourcenschonend und zukunftsgerichtet.

Ziel ist, dass durch soziale und bauliche Dichte sowie mit Wohnüberbauungen von hoher Qualität das urbane Leben gestärkt und die Nachhaltigkeit erhöht werden.



Ziele

Die wohnpolitischen Ziele und Massnahmen sind in fünf Kapitel gegliedert:

1. Entwicklung Wohnungsbestand
2. Wohnformen und Wohnungsvielfalt
3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau
4. Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum
5. Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit

Die zu jedem Kapitel formulierten Ziele zeigen auf, welche Absichten der Gemeinderat und die Stadtverwaltung in den kommenden Jahren wohnpolitisch verfolgen.

Es gilt, die Wohnungszahl in der Stadt Bern zu erhöhen und das Wohnraumangebot zu verbessern. Darüber hinaus will die Stadt qualitativ und gezielt in Bereichen handeln, die vom gewinnorientierten Wohnungsmarkt ungenügend abgedeckt werden. Soll die Bewohnerschaft wie angestrebt vielfältig bleiben, ist aufgrund der zu erwartenden weiter steigenden Mietzinsen schwerpunktmässig preisgünstiger Wohnraum für Menschen tiefer und mittlerer Einkommensklassen bereitzustellen. Zusätzlich braucht es sozialpolitische Massnahmen, welche den Zugang von Armutsbetroffenen zum Wohnungsmarkt und deren Wohnversorgung verbessern.

Massnahmen

Die im Folgenden aufgeführten Massnahmen wurden 2024 aktualisiert. Sie fokussieren auf das Wohnen im engeren Sinn und zielen ab:

- auf Wohnraum und dazugehörigen Aussenraum oder
- auf Menschen, die darin leben oder
- auf Akteur*innen, die Wohnraum erstellen oder dazu beitragen.

Weggelassen sind Massnahmen, die interne Prozesse der Stadtverwaltung betreffen. Die Ziele der Wohnstrategie werden sich dennoch in der täglichen Arbeit der Stadtverwaltung abbilden, zum Beispiel in Planungsverfahren, in qualitätssichernden Verfahren oder in Baurechtsverträgen.

Allen Massnahmen sind Dienststellen zugewiesen, die für deren Umsetzung verantwortlich sind. Zudem sind die städtischen Stellen aufgeführt, die bei der Umsetzung einzubeziehen sind. Auf die Aufzählung externer Akteur*innen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet; ihr Einbezug ist jedoch gewährleistet. Die Fachstelle Wohnbauförderung des Stadtplanungsamts ist für Koordination und Reporting der Massnahmen zuständig.

Die Massnahmen sind als verbindliche Aufträge des Gemeinderats auszuarbeiten und umzusetzen. Massnahmen, die für die Umsetzung zusätzliche finanzielle Mittel bedingen, sind zu konkretisieren und den finanzkompetenten Organen zum Beschluss vorzulegen.

Die unter «Finanzierung» aufgeführten Hinweise betreffen den Aufwand der Stadt Bern. Der finanzielle Aufwand externer Stellen bzw. Wohnbauträgerschaften ist nicht aufgelistet.

1. Entwicklung Wohnungsbestand

Die Stadt verfolgt bei der Entwicklung des Wohnungsbestands folgende Ziele:

1a) Die Stadt schafft die Grundlagen für den Bau von zusätzlichem Wohnraum und strebt an, die Wohnungszahl bis 2030 um 3000 zu erhöhen.

1b) Die Stadt setzt sich bei der Sanierung oder beim Ersatz bestehender Wohnungen für Kosten- und Ressourcenbewusstsein sowie für einen sozialverträglichen Umgang mit der Mieterschaft ein.

1c) Die Stadt setzt sich für eine hohe Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der Wohnungen ein.

1d) Die Stadt setzt sich für nachhaltige, energieeffiziente und dem Klimawandel angepasste Wohnüberbauungen ein.

1e) Die Stadt engagiert sich für lebenswerte, aneignbare Aussenräume für Mensch und Natur.

Die Stadt setzt im Bereich der Entwicklung des Wohnungsbestands folgende Massnahmen um:

1.1) Sozialverträgliche Sanierungen

Animieren der Eigentümerschaften zu sozialverträglichen Sanierungen. Vernetzen von Eigentümerschaften grösserer Überbauungen bzw. von Grosssiedlungen, Anregen von Absprachen bei tiefgreifenden Sanierungen und allenfalls notwendigen Leerkündigungen. Die Mieterschaft soll bei einer nötigen Wohnungssuche unterstützt werden und im Quartier wohnhaft bleiben können.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA¹, Sozpl

1.2) Bestehende (Gross-)Siedlungen

Initiieren und Begleiten von Quartierentwicklungsprozessen für bestehende (Gross-)Siedlungen und grosse Wohngebäude mit Handlungsbedarf (z.B. Sanierungsbedarf, Nachverdichtung, Organisationsstrukturen, Aussenräume).

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, FQSB, ISB, SGB, Sozpl

1.3) Belebte Aussenräume

Erarbeiten und Verbreiten von Praxisblättern zur Nutzung und Gestaltung guter privater und halbprivater Aussenräume von Wohnüberbauungen. Themen: Einbezug der Bewohnerschaft (Partizipation), Aneignung, Aufenthaltsflächen, Spielplatz- und Spielflächenbedarf, Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, Klimaanpassung, Biodiversität, Infrastrukturen Velo/MIV/Entsorgung und Recycling etc.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SGB, SPA, BI, ERB, FQSB, ISB, Sozpl, VP

1.4) Nachbarsgärten

Umsetzen eines Pilotprojekts und weiterer Nachbarsgärten in Bestandsliegenschaften oder Neubauten, bei denen sich die Bewohnerschaft private und halbprivate Aussenräume aneignen und u.a. für die Nahrungsmittelproduktion bzw. zum Gärtnern nutzen kann.

Finanzierung: Globalbudget (Konzeptarbeit)

Beteiligte: SGB, SPA

→ Massnahmen aus STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 enthält raumplanerische Massnahmen zur Vergrösserung der Wohnungszahl (BGO-Revision, Gebietsentwicklungen/Chantierplanungen, Arealentwicklungen). Auf eine Aufzählung dieser Massnahmen im vorliegenden Dokument wird verzichtet.

→ Massnahmen zu Energieeffizienz, nachhaltigem Bauen und Klimaanpassungen bei Wohnüberbauungen

Das Klimareglement definiert die Klimaziele und die Handlungsfelder der Stadt Bern. Massnahmen dazu sind in der Energie- und Klimastrategie definiert. Auf eine Aufzählung der Massnahmen im vorliegenden Dokument wird verzichtet.

¹ Federführende Stelle ist hervorgehoben.

2. Wohnformen und Wohnungsvielfalt

Die Stadt verfolgt im Bereich der Wohnformen und Wohnungsvielfalt folgende Ziele:

2a) Die Stadt engagiert sich für einen breiten Wohnungsmix mit grossen (Familien-)Wohnungen und Kleinwohnungen – auch bei privaten Wohnbauprojekten.

2b) Die Stadt fördert gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche sowie selbstverwaltete Wohnformen und Trägerschaften.

2c) Die Stadt unterstützt Generationenwohnprojekte und nachbarschaftsfördernde Projekte.

2d) Die Stadt fördert kreative, neue Wohnformen und -ideen sowie Zwischennutzungen und berücksichtigt die gesellschaftlichen Veränderungen.

2e) Die Stadt handelt im eigenen Wohnungsbau in der Regel marktergänzend und erstellt Wohnraum schwergewichtig in (Preis-) Segmenten, die von gewinnorientierten Trägerschaften wenig beachtet werden.

2f) Die Stadt engagiert sich dafür, dass das Angebot an hindernisfreien Wohnformen erhöht und die demographische Entwicklung berücksichtigt wird.

Die Stadt setzt im Bereich der Wohnformen und Wohnungsvielfalt folgende Massnahmen um:

2.1) Innovative, integrative und suffiziente Wohnformen

Ermöglichen bzw. Realisieren von Projekten mit innovativen, inklusiven, flächensparenden, gemeinschaftlichen Wohn und Nachbarschaftsmodellen (z.B. Kleinstwohnungen, Clusterwohnungen, u.a. für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung)

Finanzierung: Planungs-, Projektierungs-, Baukredite des Fonds oder Dritter

*Beteiligte: **ISB**, FQSB, SoA, Sozpl, SPA*

2.2) Zwischenwohnen

Unterstützen von Zwischennutzungen (z.B. in Transformationsarealen). Ermöglichen von Wohnraum auf Zeit. Setzen von Impulsen für die Entwicklung von Arealen.

Finanzierung: Fonds

*Beteiligte: **ISB**, SGB, SPA*

2.3) Arealmanagement

Erarbeiten und Verbreiten eines Praxisblatts für ein Arealmanagement zur Förderung lebendiger Siedlungsleben und tragfähiger, toleranter Nachbarschaften (z.B. Trägerschaft, finanzielle und personelle Ressourcen, Aufgaben, allenfalls Erwartungsmanagement für Gebiete mit urbanen Mischnutzungen).

Finanzierung: Globalbudget

*Beteiligte: **Sozpl**, ISB, SPA*

3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Stadt legt einen Schwerpunkt auf städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau und verfolgt folgende Ziele:

3a) Die Stadt erhöht das Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Angestrebt werden 1000 neue Wohnungen im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) bis 2030.

3b) Die Stadt baut selber und vergrößert ihr Wohnungsportfolio.

3c) Die Stadt erhöht die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2030 auf 1000 Einheiten.

3d) Die Stadt arbeitet bevorzugt mit Partner*innen zusammen, die die wohnpolitischen Ziele der Stadt langfristig mittragen.

3e) Die Stadt setzt sich dafür ein, dass sich auch gewinnorientierte Trägerschaften für preisgünstigen Wohnraum engagieren.

3f) Die Stadt fördert gemeinnützige Trägerschaften und Wohnbauprojekte.

Die Stadt setzt im Bereich des städtischen, preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus folgende Massnahmen um:

3.1) Rahmenkredit Kauf Wohnliegenschaften

Nutzen des Rahmenkredits für den Kauf von Wohnliegenschaften zur Vergrösserung des günstigen Wohnungsbestands des Fonds.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: ISB

3.2) Umsetzungsstrategie GüWR-Wohnraum

Aktualisierung der Umsetzungsstrategie/-planung zur Erreichung des Ziels von 1000 GüWR-Mietverträgen bis 2030.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: ISB, Sozpl, SPA

3.3) Strategie Baurechte Fonds

Analysieren der bestehenden Wohn-Baurechte des Fonds (z.B. Art der Baurechtnehmenden, Ablaufdaten, Übereinstimmung mit wohnpolitischen Zielen der Stadt). Erarbeiten einer Strategie zur Verlängerung/Erneuerung der Baurechte.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: ISB, SPA

3.4) Stärkung gemeinnütziger Trägerschaften

Unterstützen bestehender gemeinnütziger Trägerschaften und von Neugründungen, z. B. mit Darlehen und Bürgschaften oder Beratung.

Finanzierung: Fonds, Leistungsvertrag Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Beteiligte: ISB, SPA

3.5) Finanzierung von Anteilscheinen

Klären von Möglichkeiten zur Finanzierung von Genossenschaftsbeiträgen/Anteilscheinen in gemeinnützigem Wohnraum für Menschen, die diese nicht mit eigenen Mitteln erwerben können.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, ISB, SoA

4. Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum

Bei der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum verfolgt die Stadt folgende Ziele:

4a) Die Stadt sorgt dafür, dass Wohnraum in der Stadt Bern grundsätzlich Menschen zur Verfügung steht, die hier ihren Lebensmittelpunkt haben.

4b) Die Stadt sorgt bei eigenen Wohnungen und Wohnraum auf städtischem Land für eine hohe Wohnungsbelegung und einen geringen Wohnflächenkonsum. Dafür engagiert sie sich auch bei privaten Wohnbauprojekten.

4c) Die Stadt sorgt bei eigenen Wohnungen und Wohnraum auf städtischem Land dafür, dass ein namhafter Teil der Wohnungen Menschen zur Verfügung gestellt wird, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu einer qualitativ guten Wohnung haben. Dafür engagiert sie sich auch bei privaten Wohnbauprojekten.

4d) Die Stadt vermietet ihren Wohnraum diskriminierungsfrei und bedürfnisorientiert. Beispielsweise werden Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und (Eineltern-) Familien bei der Vermietung geeigneter Wohnungen prioritär berücksichtigt.

Die Stadt setzt im Bereich der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum folgende Massnahmen um:

4.1) Belegung von Wohnraum

Eruieren und Prüfen von Massnahmen zur Verbesserung der Belegung von Wohnraum (z.B. quartierübergreifende Zusammenarbeit, Referenzmodell «Sicheres Wohnen im Alter» Basel-Stadt). Sicherstellen einer angemessenen, flächeneffizienten Belegung der städtischen Wohnungen und der gemeinnützigen Wohnungen auf städtischem Land.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, ISB, Sozpl

4.2) Flankierende Massnahmen gegen Verdrängung

Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit möglichen Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten bei Sanierungen, Ersatzneubauten und Siedlungsentwicklungen, in Zusammenarbeit mit Dritten.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, SoA, Sozpl

4.3) Wohnraum für armutsbetroffene/ einkommensschwächere Menschen

Prüfen von Möglichkeiten zum Bereitstellen und Sichern von qualitativ gutem Wohnraum für armutsbetroffene Menschen, Prüfen der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Trägerschaften. Definieren von Anteilen (z.B. 5 Prozent) an Wohnraum für armutsbetroffene bzw. einkommensschwächere Menschen in Baurechtsvergaben an gemeinnützige Trägerschaften in grösseren Arealentwicklungen des Fonds. Klären von Finanzierungsmöglichkeiten.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: ISB, SPA, SoA, Sozpl

4.4) Wohnraum für AHV- und IV-Rentner*innen

In Arealstrategien für städtisches Land und in Wohnbauprojekten des Fonds ist die Realisierung und Vermietung eines Anteils (Klein-)Wohnungen innerhalb der Mietzinslimiten der Ergänzungsleistungen anzustreben.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: ISB, FQSB, Sozpl, SPA

→ Weitere sozialpolitische Massnahmen

In verschiedenen Strategien und Handlungsplänen der Stadt sind weitere sozialpolitische Massnahmen mit Bezug zur Wohnpolitik verankert (Altersstrategie 2030, Aktionsplan für eine kinderfreundliche Gemeinde, etc.). Auf eine Aufzählung dieser Massnahmen im vorliegenden Dokument wird verzichtet.

5. Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit

Im Bereich der Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit verfolgt die Stadt folgende Ziele:

5a) Die Stadt beteiligt die Bevölkerung und die Betroffenen aktiv an der Entwicklung, Sanierung, Gestaltung und Belebung von Wohnüberbauungen.

5b) Die Stadt tauscht sich regelmässig mit Akteur*innen des Wohnungsmarktes sowie mit öffentlich-rechtlichen Körperschaften zu wohnpolitischen Themen aus.

5c) Die Stadt intensiviert die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Trägerschaften, die die wohnpolitischen Ziele der Stadt unterstützen.

5d) Die Stadt sorgt für Beratungs- und Begleitangebote für Menschen mit Unterstützungsbedarf, um deren Selbstständigkeit und Wohnungsversorgung zu sichern, zu verbessern sowie deren Wohnkompetenzen und Wohnsicherheit zu erhöhen.

5e) Die Stadt setzt sich für den Abbau von Diskriminierungen bestimmter Bevölkerungsgruppen (z.B. Armutsbetroffener, Menschen mit Behinderung, älterer Menschen, Migrant*innen) auf dem Wohnungsmarkt ein.

Die Stadt setzt im Bereich der Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit folgende Massnahmen um:

5.1) Beteiligung der Mieterschaft

Einbezug der Mieter*innen städtischer Wohnungen sowie von gemeinnützigen Wohnungen auf städtischem Land und mit städtischer Beteiligung, Unterstützen des selbstverwalteten Wohnens, Fördern von Nachbarschaftsstrukturen.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: ISB, FQSB, Sozpl, SPA

5.2) Sensibilisierungsprogramm

Durchführen von Anlässen (z.B. Tagungen) und Vorhaben zur Sensibilisierung der Akteur*innen für die wohnpolitischen Ziele der Stadt, Bekanntmachen von guten Beispielen (z.B. sozialverträgliche und kostengünstige Sanierungen von Wohnraum, diskriminierungsfreie Vermietung).

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, weitere je nach Thema

5.3) Leistungsvertrag Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau

Weiterführen des Leistungsvertrags mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Finanzierung: Fonds

Beteiligte: SPA, ISB

5.4) Zusammenarbeit mit (gemeinnützigen) Wohnbauträgerschaften

Durchführen eines periodischen Austauschs mit gemeinnützigen und weiteren Wohnbauträgerschaften. Eruiieren von Synergien und Zusammenarbeits- bzw. gemeinsamen Handlungsmöglichkeiten.

Finanzierung: Globalbudget

Beteiligte: SPA, ISB

5.5) Wohnberatungsstelle

Sicherstellen einer Wohnberatungsstelle für Menschen mit Unterstützungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt, durch einen Leistungsvertrag mit Dritten. Pilotphase läuft.

Finanzierung: Verpflichtungskredit (SRB 2023-345 vom 24. August 2023)

Beteiligte: SoA, ISB, SPA

5.6) Mietzinssicherheiten

Sicherstellen von Mietzinssicherheiten für armutsbetroffene und armutsgefährdete Menschen, in Zusammenarbeit mit Dritten. Pilotphase läuft.

Finanzierung: Verpflichtungskredit

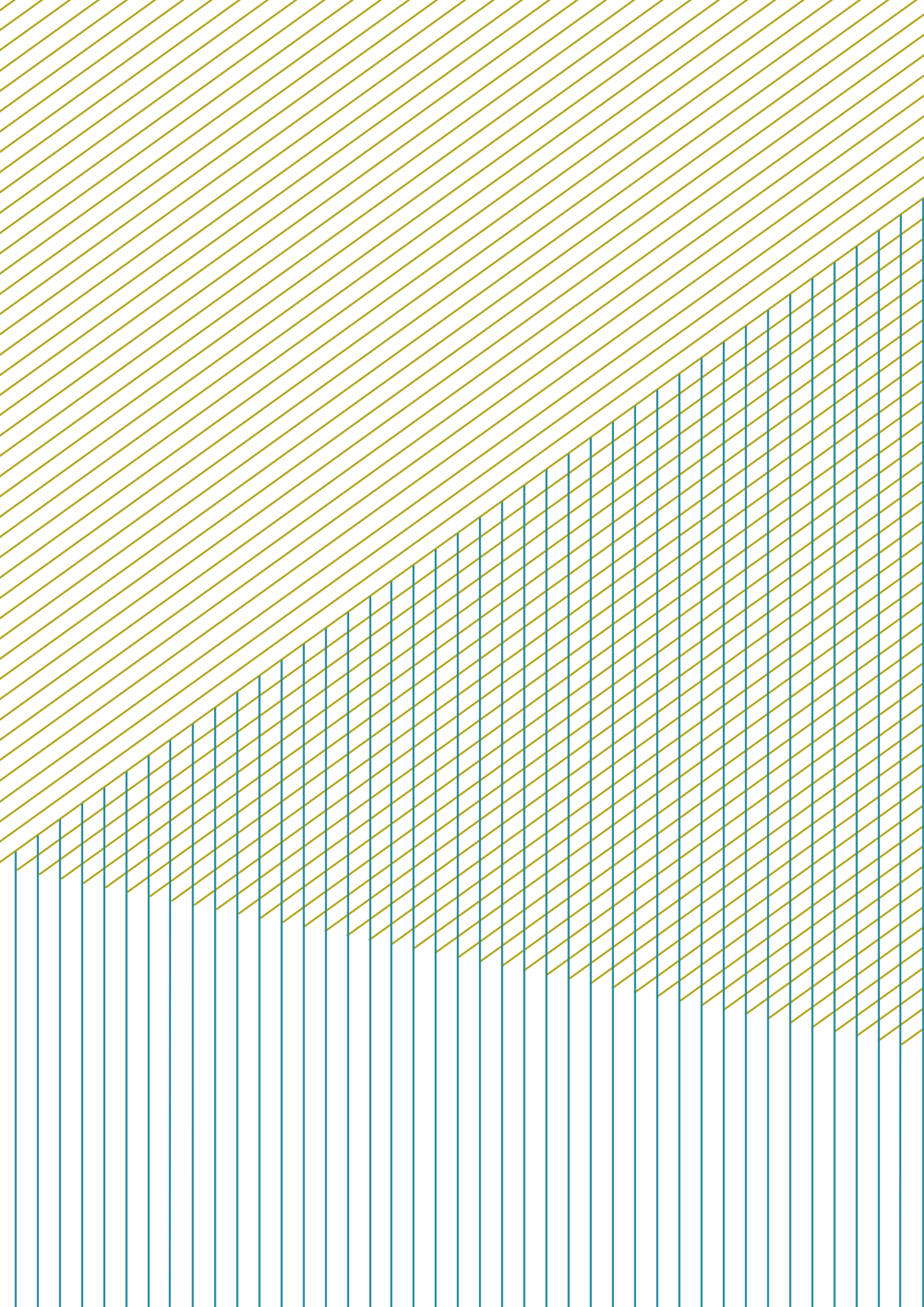
Beteiligte: SoA, SPA

5.7) Beratungsangebot Aussenräume

Erbringen oder Vermitteln von Beratungen zur Nutzung, Gestaltung und Pflege von privaten und halbprivaten Aussenräumen von Wohnüberbauungen. Prüfen von Finanzierungsmöglichkeiten und Möglichkeiten bestehender bzw. allfälliger neuer Leistungsverträge.

Finanzierung: Globalbudget (Konzeptarbeit)

Beteiligte: SGB, FQSB, Sozpl, SPA



Umsetzung

Rollen der Akteur*innen

Um die Ziele der Wohnstrategie erreichen zu können, braucht es die Arbeit und Unterstützung aller Akteur*innen des Wohnungsmarktes:

Private

Private Akteur*innen agieren sowohl im Mietwohnungssegment als auch im Segment des Wohneigentums. Aufgrund ihrer Gewinnorientierung sind die Angebotsmieten und Verkaufspreise in der Regel abhängig von der jeweiligen Situation des Wohnungsmarktes. Im Rahmen der Umsetzung der Wohnstrategie sollen private Trägerschaften für die Ziele der Stadt Bern sensibilisiert und animiert werden, Beiträge zur Zielerreichung zu leisten.

Öffentliche Hand / öffentlich-rechtliche Körperschaften

Bund, Kanton Bern und öffentlich-rechtliche Körperschaften (z. B. Burgergemeinde, SBB) werden aufgefordert, die Zielsetzungen der Stadt mitzutragen und Beiträge zur Zielerreichung zu leisten.

Gemeinnützige

Gemeinnützige Akteur*innen sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen in Kostenmiete. Sie sind wichtige Partner*innen der Stadt bei der Erreichung der wohnpolitischen Ziele – insbesondere bezüglich langfristig kostengünstiger Mietpreise. Wenn gemeinnützige Trägerschaften auf Land der Stadt bauen, sollen sie im Rahmen der Umsetzung der Wohnstrategie verpflichtet werden, die Ziele der Stadt mitzutragen.

Stadt und Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Die Stadt und der Fonds agieren marktergänzend und schwerpunktmässig dort, wo private Akteur*innen kaum handeln. Sie setzen die Ziele der Wohnstrategie auf städtischem Land um und verankern die Ziele soweit möglich in Überbauungsordnungen, Planungsvereinbarungen, Baurechtsverträgen, Wettbewerbsverfahren etc. Beim Bau eigener Wohnungen konzentriert sich der Fonds auf das Mietwohnungssegment.

Stadtverwaltung

In der Stadtverwaltung kümmern sich verschiedene Stellen um das Wohnen im engeren Sinne, um Wohnraum und dazugehörigen Aussenraum sowie um die Menschen, die darin leben. Sie stehen für Auskünfte zur Verfügung. Dies sind insbesondere Immobilien Stadt Bern, die Fachstelle Sozialplanung, Familie und Quartier Stadt Bern, Alter Stadt Bern, das Stadtplanungsamt und die Fachstelle Wohnbauförderung, Stadtgrün Bern sowie das Amt für Umweltschutz.

Umgang mit Zielkonflikten

Die Wohnungspolitik ist einer von vielen Politikbereichen, weshalb Zielkonflikte bei der Umsetzung der wohnpolitischen Ziele entstehen können. Die Stadt geht wie folgt damit um:

Finanz- versus Sozialpolitik

Solide Stadtfinanzen und ein finanziell gesunder Fonds sind die Basis für eine sozial ausgerichtete Wohnpolitik. Bei der Umsetzung der Massnahmen zur Wohnstrategie sind deren Kosten und sozialen Folgen stets zu berücksichtigen.

Erneuerung und Verdichtung versus Erhalt von günstigem Wohnraum

Wenn bestehende Wohngebäude saniert, erneuert oder nachverdichtet werden, sind zahlreiche Anforderungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen; beispielsweise betreffend Energieeffizienz, Hindernisfreiheit oder Denkmalpflege. Diese führen in der Regel zu höheren Mietzinsen.

Grundsätzlich soll nicht darauf verzichtet werden, den bestehenden Wohnraum zu erneuern und nachhaltig zu gestalten. Jedoch ist es sinnvoll, stets auf die Kosten zu achten und immer auch einen Teil günstigen Wohnraum anzustreben. Interessensabwägungen und Priorisierungen sind notwendig.

Attraktives Wohnumfeld versus Erhalt von günstigem Wohnraum

Die Attraktivität der Stadt soll weiter gesteigert werden. Gleichzeitig ist der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung mit mietpreisstabilisierenden und weiteren flankierenden Massnahmen entgegenzuwirken. Eigentümerschaften, die ihre Wohnungen in Kostenmiete vermieten, verzichten bei Quartieraufwertungen auf Mietzinssteigerungen. Der Anteil von Wohnungen in Kostenmiete soll deshalb in der gesamten Stadt erhöht werden.

Glossar

Aneignung

Unter Aneignung wird die Möglichkeit verstanden, dass Bewohner*innen das Wohnumfeld nutzen, mitgestalten und verändern können bzw. dürfen. Durch Mitgestaltung wird die Identifikation der Menschen mit ihrer Wohnung und deren Umgebung erhöht. Aneignung ist bei der Planung von Aussenräumen von Wohnüberbauungen zu berücksichtigen.

Arealmanagement

Ein Arealmanagement umfasst eine zentrale Ansprechstelle (Organisation oder Person), die die Menschen und ihr Zusammenleben in einer Wohnüberbauung, die Entwicklung von Nachbarschaften oder die Identitätsbildung eines Areals in den Fokus nimmt. Teil eines Arealmanagements können z. B. der Aufbau gemeinschaftlicher Strukturen und einer Willkommenskultur für die Bewohnerschaft sein.

Aussenraum

Der Begriff «Aussenraum» wird für die privaten und halbprivaten, nicht bebauten Flächen verwendet, die zu den Wohngebäuden gehören. Der Aussenraum kann sowohl grün als auch befestigt sein.

Berner Modell

Mit Berner Modell wird das Modell der Stadt Bern zur Kalkulation fast aller 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.

	Lagequalität der Liegenschaft				
	A	B	C	D	E
Komfort/Standard	schlecht	einfach	gut	sehr gut	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 Neuzeitlicher Komfort	196	210	244	238	252
5 Hoher Standard	224	252	266	280	294

Mietzins m²/Jahr

GüWR-/GüWR-Neubau-fähig

nicht GüWR-fähig, GüWR Neubau-fähig

nicht GüWR-fähig, nicht GüWR Neubau-fähig

Bezahlbarer Wohnraum

Was unter bezahlbarem Wohnraum zu verstehen ist, ist 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 www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/nutzungsplanung/aktuelle-bauordnungsrevisionen.

Erwartungsmanagement

Ein Erwartungsmanagement kann Bestandteil des Arealmanagements sein. Es soll Akzeptanz für die Koexistenz unterschiedlicher Nutzungen schaffen. Z. B. kann eine Bewohnerschaft mittels Erwartungsmanagement für das Wohnen an exponierter Lage mit Gewerbe- oder urbanen (Freizeit-)Nutzungen sensibilisiert werden.

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-Neubau 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 Wohnungsinnere 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 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.

Nachbarsgärten

Unter Einbezug der Mieter*innen sollen ungenutzte Grünflächen von Wohnüberbauungen zu nachhaltigen, vielseitigen und belebten «Nachbarsgärten» umgestaltet werden. Dies kann u.a. durch die Schaffung von Begegnungsnischen, den Anbau von Gemüse, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Umwandlung von Rasen zu Wiesen erfolgen.

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 mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) des Fonds.

Suffiziente Wohnformen

Suffizientes Wohnen bedeutet, dass pro Person weniger Fläche zum Wohnen konsumiert wird. Ziel ist in erster Linie, den Wohnraum optimal an die aktuelle Lebenssituation der Menschen anzupassen und so einen Überkonsum von Wohnfläche zu vermeiden (z.B. durch flexible und wandlungsfähige Architektur oder die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen).

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 die Zusammensetzung der Mieterschaft im Haus, der Einkommenssituation und Wohnungsbelegung.

Ausserdem vermietet der Fonds günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen). 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. Die meisten gemeinnützigen Trägerschaften kennen für die Vermietung ihrer Wohnungen Vergabekriterien und Vorgaben (z. B. zur Belegung der Wohnungen oder zum Einbringen von Kapital).

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.

Abkürzungsverzeichnis

BGO	Baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern
BI	Bauinspektorat der Stadt Bern
BSS	Direktion für Bildung, Soziales und Sport
ERB	Entsorgung + Recycling der Stadt Bern
Fonds	Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
FPI	Direktion für Finanzen, Personal und Informatik
FQSB	Familie und Quartier Stadt Bern
GüWR	Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien
ISB	Immobilien Stadt Bern
MIV	Motorisierter Individualverkehr
PRD	Präsidialdirektion
SGB	Stadtgrün Bern
SoA	Sozialamt der Stadt Bern
Sozpl	Fachstelle Sozialplanung
SPA	Stadtplanungsamt Bern
STEK	Stadtentwicklungskonzept
VP	Verkehrsplanung der Stadt Bern

Die Wohnstrategie mit Massnahmen basiert auf einem Grundlagenbericht, der unter www.bern.ch/wohnstrategie heruntergeladen werden kann.

**Genehmigt vom Gemeinderat der Stadt Bern am 17. Oktober 2018,
Aktualisierung genehmigt am 24. April 2024.**

Herausgeber:

Gemeinderat der Stadt Bern

Projektausschuss:

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

Projektleitung:

Christine Gross und Philipp Wigger, Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung

Projektteam:

Fabian Bauer, Immobilien Stadt Bern
Isabel Marty, Fachstelle Sozialplanung

Gestaltung:

Hahn+Zimmermann, Bern

Bezugsquelle:

Stadtplanungsamt, Zieglerstrasse 62, Postfach, 3000 Bern, Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch, www.bern.ch/stadtplanung

Bern, Mai 2024

