

Wohnstrategie der Stadt Bern: Umsetzung von Massnahme 5.6 (Wohnberatungsstelle); Nachkredit zum Verpflichtungskredit

1. Worum es geht

Die städtische Wohnstrategie von 2018 sowie die Aktualisierung von 2024 sehen unter Massnahme 5.6 den Aufbau einer Wohnberatungsstelle und unter Massnahme 5.7 die Schaffung eines Mietzinsgarantie-Instruments vor. Die Stadt Bern hat zur Umsetzung dieser Massnahmen mit der Stiftung Heilsarmee Schweiz für die Jahre 2024 bis 2025 zwei Leistungsverträge abgeschlossen. Die beiden Verträge laufen Ende 2025 aus. Auf Grund der positiven Entwicklung des Angebots und der grossen Nachfrage beabsichtigt der Gemeinderat das Angebot weiterzuführen und mit der Heilsarmee für die Jahre 2026 bis 2027 erneut zwei zweijährige Leistungsverträge abzuschliessen.

Der Stadtrat hat als Basis für die Massnahmenumsetzung mit SRB 2023-345 vom 24. August 2023 einen ersten Verpflichtungskredit für die Umsetzung von Massnahme 5.6 während vier Jahren bewilligt. Gleichzeitig hat der Stadtrat anlässlich der Budgetdebatte vom September 2024 die für 2025 budgetierten Mittel für die Wohnberatungsstelle um Fr. 80 000.00 erhöht. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 (GRB 2024-1482) eine entsprechende Planungserklärung zur Umsetzung im AFP 2026-2029 ebenfalls genehmigt. Die entsprechenden Mittel sind somit in den Budgets 2025 und 2026 sowie im Planjahr 2027 eingestellt. Auf Grund des gewünschten Leistungsausbaus ist der ursprüngliche Verpflichtungskredit nicht mehr ausreichend. Als Basis für den Abschluss eines neuen zweijährigen Leistungsvertrags mit der Heilsarmee für die Wohnberatungsstelle für die Jahre 2026 bis 2027 beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat deshalb hiermit einen Nachkredit zum Verpflichtungskredit im Umfang von Fr. 144 666.10.

Als Basis für den Leistungsvertrag für Massnahme 5.7 hat der Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt einen Verpflichtungskredit in eigener Kompetenz beschlossen. Die Massnahme 5.7 ist deshalb nicht Gegenstand dieser Vorlage.

2. Ausgangslage

In der städtischen Wohnstrategie von 2018 und der Aktualisierung von 2024 sind folgende zwei Massnahmen unter Federführung des Sozialamts enthalten:

- Massnahme 5.6: «Aufbau eines Beratungs- und Vermittlungsangebots für Menschen mit Unterstützungsbedarf auf dem Wohnungsmarkt sowie Bündelung bestehender Angebote. Ziel: Finden und Halten von Wohnungen sowie Prävention von Wohnungsverlust».
- Massnahme 5.7: «Entwickeln und Verbreiten von Garantieinstrumenten zur Senkung der finanziellen Zugangshürden zum Wohnungsmarkt für Armutsbetroffene und -gefährdete (z.B. Fonds für Mietzinsdepots; Mietzinsgarantien und Solidarhaftungsangebote für Vermietende)».

Das Konzept des Sozialamts zur Wohnberatungsstelle (Massnahme 5.6) wurde vom Gemeinderat am 21. Dezember 2022 genehmigt. Die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) führte im Frühjahr 2023 ein formloses Einladungsverfahren zur Vergabe des Auftrags durch. Die Stiftung Heilsarmee Schweiz überzeugte dabei mit ihrem Konzept zur Umsetzung der Wohnberatungsstelle und erhielt den Zuschlag.

Der Stadtrat bewilligte mit SRB 2023-345 vom 24. August 2023 für die Massnahme 5.6 einen Verpflichtungskredit von Fr. 352 000.00 (Auszahlung in jährlichen Raten à Fr. 88 000.00). Basierend darauf hat der Gemeinderat einen zweijährigen Leistungsvertrag zwischen Stiftung Heilsarmee Schweiz und der Stadt Bern betreffend das Führen einer Wohnberatungsstelle genehmigt. Der Leistungsvertrag läuft am 31. Oktober 2025 aus.

Für die Umsetzung der Gewährung von Mietzinssicherheiten (Massnahme 5.7) hat die Stadt ebenfalls einen zweijährigen Leistungsvertrag zwischen der Stiftung Heilsarmee Schweiz abgeschlossen. Dieser Leistungsvertrag läuft am 31. Dezember 2025 aus.

Die beiden Angebote Wohnberatung und Mietzinssicherheiten wurden im Februar 2024 lanciert und stossen auf grosse Nachfrage. Auf Grund der positiven Erfahrungen mit dem Angebot in den ersten zwei Betriebsjahren (siehe nachfolgende Ziffer 3) beabsichtigt der Gemeinderat die Angebote weiterzuführen und mit der Heilsarmee für die Jahre 2026 bis 2027 erneut zwei Leistungsverträge abzuschliessen.

3. Ausgestaltung des Angebots und bisherige Erfahrungen

3.1 Umsetzung M5.6 Wohnberatung

Das von der Heilsarmee im Auftrag der Stadt geführte Angebot Wohnberatung Bern richtet sich an Armutsbetroffene und armutsgefährdete Personen, die in der Stadt Bern leben und die Anspruchskriterien für eine KulturLegi erfüllen. Das Angebot bietet eine einfache Beratung in Wohnungsfragen, eine Begleitung bei der Wohnungssuche und die Vermittlung von Zugang zu Wohnraum für vulnerable und ressourcenschwache Zielgruppen. Die Beratung erfolgt am zentralen Standort an der Laupenstrasse 5 in Bahnhofsnähe und ist an sechs Halbtagen geöffnet. Dabei werden zwei verschiedenen Beratungssettings angeboten:

- Bei den Walk-in-Beratungen handelt es sich um Kurzberatungen unter 30 Minuten, die in den meisten Fällen ohne Terminvereinbarung stattfinden. Walk-ins werden oft für ein Erstgespräch oder das Ausfüllen/Einreichen einer Wohnungsbewerbung genutzt. Diese Form ist sehr niederschwellig.
- Auf der anderen Seite bietet die Heilsarmee auch Begleitungen an. Diese dauern pro Sitzung 30-60 Minuten und werden in den meisten Fällen vorab vereinbart. Sie werden genutzt, um ein vollständiges Bewerbungsdossier zu erstellen, Wohnungssuchstrategien zu analysieren und entwickeln oder telefonisch in Kontakt mit Vermietungen zu treten.

Das Angebot stösst seit seiner Lancierung auf eine grosse Nachfrage und ist stark ausgelastet. Zwischen Anfang Februar 2024 und Ende Dezember 2024 haben insgesamt 762 Beratungen stattgefunden, davon 428 Walk-in-Beratungen und 334 längerfristige Begleitungen. Ein Teil der Besucher*innen nutzte die Beratungsstelle einmalig, ein Teil wiederholt. Im ersten Trimester des Jahres 2025 hat die Nachfrage namentlich im Bereich der Walk-Ins weiter zugenommen. Von Januar bis April 2025 wurden 346 Beratungen durchgeführt, davon 254 Walk-Ins und 92 Begleitungen.

Die Nutzer*innen sind in den meisten Fällen mit sehr anspruchsvollen Ausgangslagen für die Wohnungssuche konfrontiert, beispielsweise Limitierungen durch den Aufenthaltsstatus, Betreibungsregistereinträge und Pfändungen, geringe Sprachkenntnisse, psychische Belastungen oder keine Meldeadresse. Diese Umstände schaffen bei der Wohnungssuche hohe Hürden. Inhaltlicher Schwerpunkt der erfolgten Beratungen ist klar die Wohnungssuche. Nicht alle Besucher*innen sind allerdings auf Wohnungssuche. Im Jahr 2024 lag in 69 Beratungen der Fokus der Begleitung auf anderen Wohnthemen, namentlich der Verbesserung der Wohnkompetenzen, dem Erhalt der be-

stehenden Wohnung, Streitigkeiten mit Vermieter*innen oder Nachbarschaft, Triage zu anderen Wohnbegleitungsangeboten etc.

Im Jahr 2024 ist von 42 Personen bekannt, dass sie aufgrund der Beratung einen Mietvertrag abschliessen konnten (36 bei Immobilienverwaltung, 4 bei Heilsarmee, 2 bei Stadt Bern). Im ersten Trimester 2025 konnten bereits 21 Vertragsabschlüsse bewirkt werden (18 Immobilienverwaltung, 3 Stadt Bern). Es ist davon auszugehen, dass noch weitere Personen im Anschluss an die Beratung einen Mietvertrag abschliessen konnten. Diese Erfolge können auf Grund der Niederschwelligkeit des Angebots nicht systematisch erfasst werden.

3.2 Umsetzung M5.7 Mietzinssicherheiten

Das Aufbringen der Mietkaution war in der auslaufenden Leistungsvertragsperiode in sehr vielen Beratungsgesprächen ein inhaltlicher Schwerpunkt. In geschätzt 50% bis 70% der Beratungen unterstützt die Heilsarmee die begleiteten Personen beim Finden von Mietzinssicherheits-Lösungen. Es besteht also auch im Bereich der Massnahme 5.7 eine hohe Nachfrage.

Das Vorgehen wurde dabei im Vergleich zum ursprünglichen Konzept basierend auf Erfahrungen aus der Praxis erweitert: Mit Blick auf die Nachhaltigkeit der Lösung hat es sich als sinnvoll erwiesen, in einem ersten Schritt mit den begleiteten Personen, wenn immer möglich, eine Lösung aus eigener Kraft zu finden (Hilfe zur Selbsthilfe). In der Beratung werden die finanziellen Möglichkeiten individuell angeschaut und Wege zur Hinterlegung einer Mietkaution oder den Abschluss einer Mietkautionsversicherung gesucht; beispielsweise werden durch Budgetberatung Wege gefunden, persönlichen Mitteln freizuspielen, oder es werden Möglichkeiten zur Aufnahme eines zinslosen Darlehens aus dem Familien- oder Bekanntenkreis gesucht. Dieses Vorgehen ist in vielen Fällen zielführend und entspricht dem Gedanken der Subsidiarität. Solche Lösungen sind zudem nachhaltiger und unterstützen den Aufbau von Ressourcen bei den begleiteten Personen, statt sie von externer Unterstützung abhängig zu machen.

Falls eine Finanzierung aus eigener Kraft nicht möglich sein sollte, erfolgt in einem zweiten Schritt eine Vermittlung an die Chambaty-Stiftung. Die Chambaty-Stiftung finanziert dann den Betroffenen während 5 Jahren aus Stiftungsmitteln die Prämien einer Mietkautionsversicherung. Während dieser Zeit haben die unterstützten Personen die Möglichkeit, eigene Mittel für das Hinterlegen der Mietkaution anzusparen. Im Jahr 2024 musste die Heilsarmee dank der vorgelagerten Beratung nur 6 Personen an die Chambaty-Stiftung weitervermitteln.

4. Geplante Fortführung des Angebots ab November 2025

Das Angebot und die Zusammenarbeit mit der Heilsarmee haben sich bewährt. Inhaltlich soll das Angebot deshalb im Rahmen des neuen Leistungsvertrags unverändert fortgeführt werden.

Gestützt auf die unter Ziffer 1 erwähnte Planungserklärung des Stadtrats und mit Blick auf den Umstand, dass die Nachfrage das Angebot der Wohnberatungsstelle inzwischen übersteigt, soll das Angebot in der nächsten Vertragsperiode jedoch mengenmässig ausgeweitet werden. Diese Ausweitung soll vorderhand durch eine Erweiterung der Öffnungszeiten erfolgen. Dadurch werden mehr Terminvergaben für Beratungen ermöglicht, womit die Erreichbarkeit des Angebots erhöht und Wartelisten abgebaut werden können.

5. Erforderliche Mittel und Nachkredit zum Verpflichtungskredit

Der neue Leistungsvertrag sieht vor, dass die Stadt der Heilsarmee für das Führen der Wohnberatung und -vermittlung folgende Abgeltungen entrichtet:

- pauschal Fr. 141 000.00 jährlich für eine 110%-Stelle für Beratung und Begleitung (inkl. Umlage Overhead)
- pauschal Fr. 7 000.00 jährlich für den allgemeinen Betriebsaufwand.

Die für den Leistungsvertrag erforderlichen Mittel sind in den Budgets 2025 und 2026 enthalten und werden im AFP 2026-2029 aktuell bis zum Jahr 2027 fortgeschrieben.

Der Stadtrat hat mit SRB 2023-345 vom 24. August 2023 für die Umsetzung der Massnahme 5.6 einen Verpflichtungskredit über vier Jahre in der Höhe von total Fr. 352 000.00 (in jährlichen Raten von Fr. 88 000.00) bewilligt. Durch den gewünschten Leistungsausbau ist dieser Verpflichtungskredit nicht mehr ausreichend und muss erhöht werden:

<i>Leistungsvertrag</i>	<i>Leistungsperiode</i>	<i>Betrag</i>
LV von November 2023 bis Oktober 2025	November bis Dezember 2023	Fr. 14 666.70
	Januar bis Dezember 2024	Fr. 88 000.00
	Januar bis Oktober 2025	Fr. 73 333.40
LV von November 2025 bis Dezember 2027	November bis Dezember 2025	Fr. 24 666.00
	Januar bis Dezember 2026	Fr. 148 000.00
	Januar bis Dezember 2027	Fr. 148 000.00
Abgeltung LV Heilsarmee Wohnberatung Total		Fr. 496 666.10
Bestehender Verpflichtungskredit gemäss SRB 2023-345		Fr. 352 000.00
Differenz und nötiger Nachkredit zum Verpflichtungskredit		Fr. 144 666.10

Die vorgesehenen Abgeltungen fallen insgesamt um Fr. 144 666.10 höher aus als im bestehenden Verpflichtungskredit vorgesehen. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat deshalb mit dem vorliegenden Geschäft einen entsprechenden Nachkredit zum bestehenden Verpflichtungskredit.

6. Freihändige Vergabe

Mit dem neuen Submissionsrecht unterliegt grundsätzlich auch die Übertragung einer öffentlichen Aufgabe dem öffentlichen Beschaffungsrecht (Art. 9 der Interkantonalen Vereinbarung vom 15. November 2019 über das öffentliche Beschaffungswesen; IVöB, BSG 731.2-1). Vom Geltungsbereich der IVöB ausgenommen sind u.a. Aufgabenübertragungen an Wohltätigkeitseinrichtungen (Art. 10 Abs. 1 Bst. e IVöB). Darunter fallen nicht-gewinnstrebige Institutionen mit einer ideellen Zielsetzung.

Bei der Stiftung Heilsarme Schweiz handelt es sich um eine gemeinnützige Institution mit ideeller Zielsetzung. Die Heilsarmee ist steuerbefreit und verfügt über eine ZEWO-Zertifizierung. Eine Steuerbefreiung ist nach der Steuerpraxis nur möglich, wenn die juristische Person nicht einer auf Erwerb gerichteten Tätigkeit nachgeht (keine Gewinnerzielungsabsicht); dasselbe gilt für die ZEWO-Zertifizierung. Demnach muss die Übertragung der öffentlichen Aufgabe an die Heilsarmee Schweiz weder gestützt auf das kommunale Recht (Übertragungsreglement) noch gestützt auf das kantonale Beschaffungsrecht öffentlich ausgeschrieben werden.

Entscheidend für die Vergabe sind für die BSS ausserdem die langjährige Erfahrung der Trägerschaft und die sehr kooperative, engagierte und erfolgreiche Zusammenarbeit mit ihr.

Antrag

1. Der Stadtrat erhöht den bestehenden Verpflichtungskredit für die Umsetzung der Massnahme 5.6 Beratungsangebot Wohnen der Wohnstrategie der Stadt Bern mittels Nachkredit um Fr. 144 666.10 auf neu Fr. 496 666.10.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 15. Oktober 2025

Der Gemeinderat