

# Wohnpolitische Ausgangslage und bestehende Tätigkeitsfelder

Medienkonferenz zur Wohnstrategie, 29. Oktober 2018  
Christine Gross, Koordinatorin Wohnbauförderung

Es gilt das gesprochene Wort.

## Grundlagenbericht zur Wohnstrategie



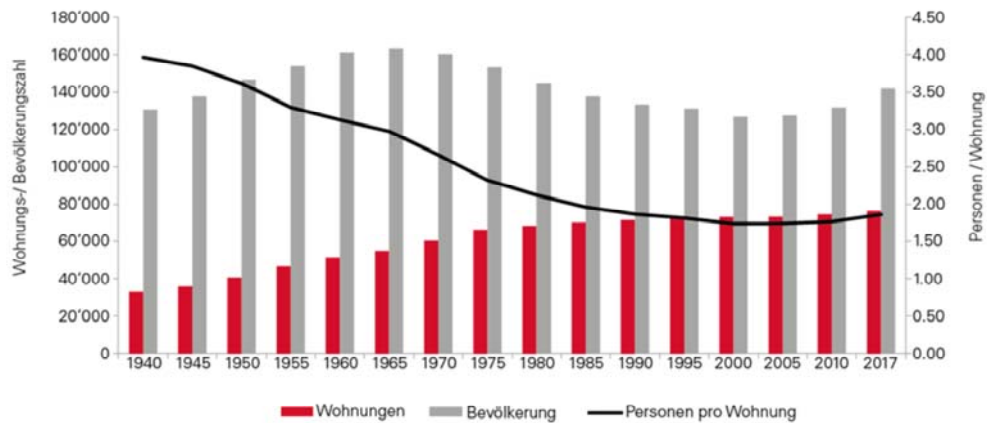
Oktober 18

| 2

Als Basis für die Wohnstrategie haben die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS), die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) und die Präsidialdirektion (PRD) einen Grundlagenbericht erarbeitet. Sie finden im Bericht einerseits die Ausgangslage im Bereich Bevölkerung, Wohnraum, Lebensqualität und Politik, aber auch Einschätzungen zu Trends und Prognosen. Zudem gibt der Bericht einen Überblick über die vielen Tätigkeitsfelder, in denen die Stadt bereits heute aktiv handelt.

Eine Vorbemerkung zum Zahlenmaterial: Wir haben im Bericht jeweils die aktuellsten Zahlen verwendet, die verfügbar waren. Leider stammen diese aus unterschiedlichen Jahren und liegen teilweise sogar einige Jahre zurück.

## Steigende Wohnungsbelegung



Entwicklung Bevölkerungszahl, Wohnungszahl, Wohnungsbelegung 1940–2017  
 (Quelle: Statistik Stadt Bern)

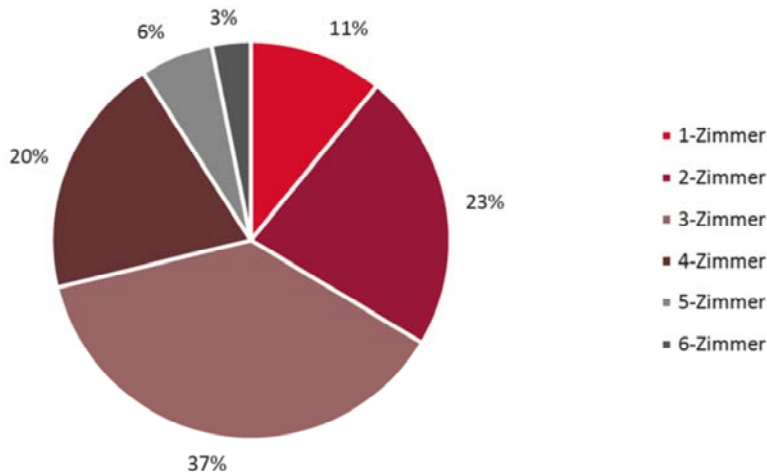
Oktober 18

3

Sie sehen auf dieser Abbildung die Bevölkerungszahl der Stadt Bern von aktuell gut 142'000 Menschen (graue Balken) und die Wohnungszahl (rote Balken – knapp 77'000 Wohnungen).

Die Bevölkerungszahl nahm in den letzten Jahren stärker zu als die Wohnungszahl, was zu einer steigenden Wohnungsbelegung (schwarze Linie) geführt hat. Die Wohnungsbelegung liegt heute bei durchschnittlich 1.85 Personen pro Wohnung. (Der Tiefpunkt lag bei durchschnittlich 1.74 Menschen pro Wohnung, Zunahme seit 2005.) Die Menschen sind in den letzten Jahren also näher zusammengedrückt.

## Wenige grosse Wohnungen



**Wohnungsbestand nach Zimmerzahl Stadt Bern, 2017**  
 (Quelle: Statistik Stadt Bern)

Oktober 18

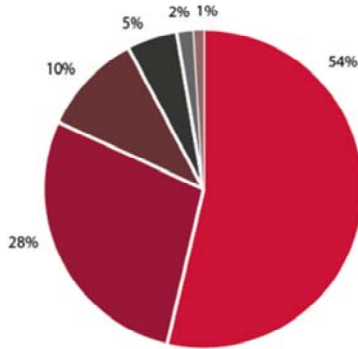
4

Der Schwerpunkt im Wohnungsbestand der Stadt Bern liegt bei 3 bzw. 3 ½-Zimmer-Wohnungen.

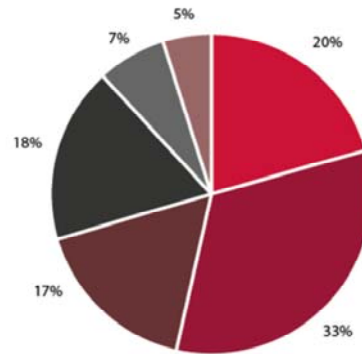
Die Zahl der grossen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern hat in den letzten Jahren zwar leicht zugenommen, ist aber mit weniger als einem Drittel aller Wohnungen immer noch klein. In den umliegenden Gemeinden verfügt mehr als die Hälfte der Wohnungen über vier und mehr Zimmer. In der Stadt Bern orten wir bei den grossen Wohnungen immer noch einen Nachholbedarf. (Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern sind rar, in Bern gibt es 4'536 5-Zimmer-Wohnungen und 2'445 Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern). Der Nachholbedarf wird durch die Belegung der grossen Wohnungen auf der folgenden Folie noch untermauert.

## Enge und grosszügige Wohnverhältnisse

Haushaltsstruktur  
Kleinwohnungen (1-3 Zimmer)



Haushaltsstruktur  
Grosswohnungen (4+ Zimmer)



**Haushaltsstruktur nach Wohnungsgrösstentyp Stadt Bern, 2016**  
 (Auswertung Fachstelle Wohnbauförderung, Datenquelle: Statistik Stadt Bern)

Oktober 18

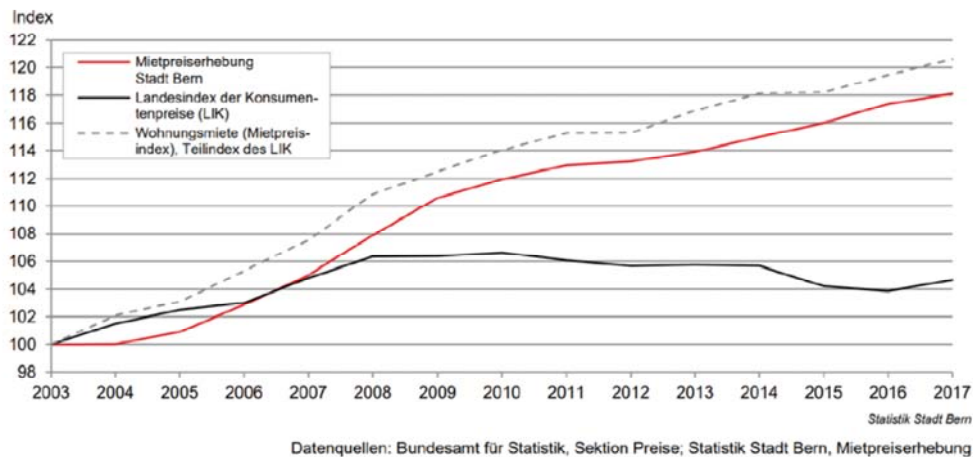
5

Im rechten Kuchendiagramm sehen Sie die Belegung der grossen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Über die Hälfte dieser Wohnungen sind von Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt. Grössere Haushalte mit vier und mehr Personen belegen 30% der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. In der Stadt Bern gibt es also erstens wenige grosse Wohnungen (nämlich rund 22'000 Stück) und zweitens sind von diesen nur rund 6600 Stück von grossen Haushalte bewohnt.

Im linken Kuchendiagramm sehen Sie, wie die Wohnungen mit einem bis drei Zimmern genutzt werden: ein grosser Teil der Kleinwohnungen ist von einer bis drei Personen belegt und damit so genutzt, wie wir erwartet haben. Beachtenswert ist, dass in 8% der kleinen Wohnungen vier oder mehr Menschen wohnen. Diese 8% mit engen Wohnverhältnissen betreffen immerhin 3'500 Haushalte.

Wir vermuten und hören aus der Bevölkerung, dass viele Familien trotz knappen Wohnflächen in kleineren Wohnungen bleiben, weil sie keine grosse Wohnung finden.

## Steigende Wohnungsmietpreise



**Berner Index der Wohnungsmietpreise, Landesindex der Konsumentenpreise sowie dessen Teilindex Wohnungsmieten (Mietpreisindex) seit November 2003**

Oktober 18

6

Für viele Familien, aber auch für Einzelpersonen und Paare dürften bei der Suche nach einer passenden Wohnung die Mietpreise einschränkend sein.

Wie die Abbildung zeigt, ging die Schere zwischen dem Landesindex der Konsumentenpreise und dem Index der Wohnungsmietpreise in den letzten Jahren weiter auf. Seit 2003 bis 2017, also im Zeitraum von 14 Jahren, stiegen die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 18%.

Die Abbildung beruht auf den Bestandesmietpreisen (Mietzinsen bestehender Mietverhältnisse).

Für Wohnungssuchende sind die Angebotsmieten entscheidend: diese liegen gemäss Auswertungen von Wüest und Partner AG in der Stadt Bern im Mittel bei netto Fr. 230.- pro Quadratmeter. Für eine 4-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern wären das über 1'900.- monatlich.

Wir rechnen aufgrund einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und auch aufgrund von Sanierungen des Altwohnungsbestandes mit weiterhin hohen oder steigenden Angebotsmieten. Die hohen Mietzinsen betreffen nicht nur Menschen mit tiefen Einkommen, sondern auch die mittelständische Bevölkerung. Familien, die auf grosse Wohnflächen angewiesen sind, könnten aus der Stadt verdrängt werden – auch mangels Bereitschaft, einen namhaften Teil ihres Einkommens in Wohnungen zu investieren, selbst wenn diese theoretisch tragbar wären.

## Bestehende wohnpolitische Tätigkeitsfelder

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Raumplanung, Baurecht

Sozialpolitische Tätigkeitsfelder

Weitere Handlungsfelder

➔ **Zukünftig stärkere Ausrichtung auf Ziele des Gemeinderats**

Die Stadt handelt **heute** wohnpolitisch bereits in verschiedenen Bereichen:

- Insbesondere über den **Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik**: Wohnungen, Bauland, Baurechtsvergabe, Liegenschaftskäufe, Beteiligungen an Wohnbauträgern, diverse Förderinstrumente
- Die Stadt handelt aber auch mit **raumplanerischen/baurechtlichen Instrumenten**, zum Beispiel beim Schutz von bestehendem Wohnraum vor Umnutzung
- Und die Stadt handelt in **sozialpolitischen Tätigkeitsfeldern**, zum Beispiel durch finanzielle Unterstützung von Menschen im Rahmen der Sozialhilfe oder von Ergänzungsleistungen
- Zu den **weiteren Handlungsfeldern** zählt beispielsweise die Koordinationsstelle Zwischennutzung

Wir kommen im Grundlagenbericht zum Schluss, dass sich die bestehenden Instrumente eignen, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen. **Die Instrumente können aber noch stärker auf die Ziele des Gemeinderats ausgerichtet werden.** Dazu dient die Wohnstrategie.