



Medienkonferenz zur Wohnstrategie vom Montag, 29. Oktober 2018

## REFERAT VON STADTPRÄSIDENT ALEC VON GRAFFENRIED

*Es gilt das gesprochene Wort*

### **Teil I: Einleitung**

Geschätzte Medienschaffende

Ich begrüsse Sie zur heutigen Medienkonferenz zur Wohnstrategie des Gemeinderats und danke Ihnen für Ihr Interesse. Sie sehen es: die Wohnpolitik hat für den Gemeinderat eine grosse Bedeutung. Deshalb sind wir heute zu dritt hier vertreten.

Ich danke der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli für das heutige Gastrecht in ihrem Gemeinschaftsraum. Wir haben diesen Ort für die Medienkonferenz gewählt, weil die gemeinnützige Genossenschaft Warmbächli, die Beteiligung vieler engagierter Menschen an diesem Projekt und die Umnutzung dieses Gebäudes einige Themen unserer Wohnstrategie repräsentieren.

Die Wohnpolitik ist ganz grundsätzlich, immer und überall bedeutend, weil das Wohnen für alle Menschen ein fundamentales Thema ist. Jede und jeder muss wohnen, niemand kann darauf verzichten. Und es gibt Menschen, namentlich mit kleinen Einkommen, denen das Wohnen mitunter Kopfzerbrechen bereitet, wenn sie etwa keine bezahlbare Wohnung finden oder der Mietzins steigt.

Genau deswegen, hier und heute in der Stadt Bern ist Wohnen aber ein besonders wichtiges Thema. Seit dem Jahr 2000 wächst die Bevölkerung in der Stadt wieder, nachdem sie zuvor 35 Jahre lang geschrumpft war. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, höher als das Angebot. Nicht alle Menschen, die in der Stadt wohnen möchten, finden hier auch eine Wohnung. Daher leiden wir seit Jahrzehnten unter Wohnungsnot. Seit den 90er Jahren profitiert die Stadt Bern von einer besseren Lebensqualität. Ich

führe die bessere Lebensqualität vor allem auf unsere Verkehrspolitik zurück. Die Wohnungen in der Stadt werden seit den 90er Jahren besser vor negativen Immissionen geschützt. Die weitere Steigerung der Lebensqualität in der Stadt, für alle, die hier wohnen, arbeiten, in Ausbildung sind oder einfach hier leben, ist für den Gemeinderat von entscheidender Bedeutung. Wenn die Lebensqualität hoch bleibt und immer besser wird, wenn die hohe Nachfrage nach dem Wohnen in der Stadt anhält, dann werden die Preise weiter ansteigen. Über kurz oder lang werden wir damit Wenigverdienende aus der Stadt hinausdrängen und zu einer Stadt vorwiegend für Wohlhabende und Gutverdienende werden. Das wollen wir nicht. Der Gemeinderat will, dass alle, die in Bern wohnen und hier leben wollen, auch eine Chance darauf haben. Wer hier arbeitet oder in Ausbildung ist, soll hier auch eine Wohnung finden können.

### **Warum brauchen wir überhaupt eine Wohnstrategie?**

Die Stadt Bern besitzt nur rund 2000 Wohnungen und ist damit ein kleiner Player auf dem Wohnungsmarkt. Wir wollen das Thema Wohnen aber nicht vollständig den Privaten überlassen, sondern unsere Handlungsmöglichkeiten ausschöpfen und wohnpolitische Ziele erreichen. Wir wollen proaktiv Einfluss nehmen und mitsteuern. Dafür hat der Gemeinderat die vorliegende Wohnstrategie verfasst.

Die Wohnstrategie befasst sich mit Wohnpolitik im engeren Sinn und fokussiert auf die Deckung des Wohnungsbedarfs der Bevölkerung. Selbstverständlich sind für das gute Leben in der Stadt nebst Wohnungen auch ein qualitätsvolles Wohnumfeld, eine intakte Umwelt, Verkehrs- und bedarfsgerechte soziale Infrastrukturen sowie weitere Anlagen und Angebote nötig. Diese Themen sind Teil der Konzepte anderer Fachbereiche und werden in der Wohnstrategie weitgehend ausgeklammert.

### **Noch ein paar Worte zum Wachstum:**

Das im STEK vorgesehene Bevölkerungswachstum von rund 17 000 Menschen bzw. rund 8500 Wohnungen bis ins Jahre 2030 kann Ängste auslösen. Mit der Wohnstrategie wollen wir das Wachstum aber als Chance nutzen. Die durch das Wachstum ausgelöste bauliche Dynamik ermöglicht uns ja erst, dass wir wohnpolitischen Handlungsspielraum haben und zusätzlichen Wohnraum erstellen können. Ohne Wachstum würde der Wohnungsbestand ähnlich bleiben wie er ist und es gäbe für die öffentliche Hand weniger Möglichkeiten für politischen Einfluss.

Die Wohnstrategie besteht aus den drei Elementen Grundlagenbericht, der eigentlichen Strategie und dem Massnahmenteil. Christine Gross wird den Grundlagenbericht kurz präsentieren.

## Teil II: Wohnstrategie mit Massnahmen

Die Wohnstrategie gilt für den Zeitraum bis 2030. Wir haben der Strategie den Titel «Wohnstadt der Vielfalt» gegeben. Im Zentrum der Strategie stehen die Menschen. Alle Menschen – jüngere und ältere, einkommensschwächere und -stärkere usw. – sollen sich in Bern willkommen und mit Bern verbunden fühlen. Und alle sollen in Bern eine hohe Wohnqualität geniessen.

Dass in Bern weiterhin alle Menschen willkommen sind klingt zwar einfach. Es gelingt aber nur, wenn wir auch für Menschen mit kleineren Einkommen Wohnraum haben. Denn ohne bezahlbare Wohnung gibt es für einige kein Leben in der Stadt. Eine bezahlbare Wohnung ist nicht für alle selbstverständlich, denn wir gehen davon aus, dass die Mietpreise in der Stadt Bern hoch bleiben oder weiter steigen, wenn wir nicht Gegensteuer geben.

In den letzten Wochen konnten wir in Ihren Zeitungen lesen, dass die Leerwohnungsbestände in der Schweiz gross sind und die Mietpreise sinken. Dazu ist mir wichtig zu sagen, dass es starke regionale Unterschiede im Wohnungsmarkt gibt. Was für den Kanton Bern bzw. für ländliche Gebiete gilt, gilt noch lange nicht für die Stadt. Wir spüren eine ungebremsst hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern. Je attraktiver Bern ist, desto höher bleiben die Mietzinsen. In Huttwil gibt es bereits heute 14% leerstehende Wohnungen, das gilt ähnlich für weite Teile des Mittellandes z.B. in den Kantonen Bern, Aargau, Solothurn. Trotzdem sinken die Wohnungspreise in den grossen Städten nicht, die Nachfrage bleibt hoch. Die Menschen wollen sich nicht abdrängen lassen.

Der Gemeinderat will also vor allem beim Segment des günstigen Wohnraums handeln. Wir wollen ergänzend zu den privaten Bauherrschaften agieren; in Bereichen, die von privaten und in der Regel gewinnorientierten Bauherrschaften wenig abgedeckt werden.

Ich möchte Ihnen mit den fünf Leitsätzen der Strategie zeigen, was wir unter der Vision verstehen:

1. **Die Stadt Bern sorgt für vielfältigen Wohnraum für alle:** Unter «allen» verstehen wir nicht nur alle Einkommensschichten, sondern auch alle Altersgruppen, Behinderungen, Lebenslagen oder -stile wie zum Beispiel verschiedene Familienformen.

2. **Die Stadt Bern handelt sozial und gemeinwohlorientiert:** Den sozialen Aspekt wird Gemeinderätin Franziska Teuscher erläutern. «Gemeinwohlorientiert» bedeutet, dass wir uns immer wieder fragen, was ein Vorhaben der Gemeinschaft bringt. Es geht dem Gemeinderat bei Wohnbauprojekten nicht einzig darum, Wohnungen zur Verfügung zu stellen, sondern auch einen Beitrag für eine tragfähige Gesellschaft zu leisten. Das kann zum Beispiel mit Gemeinschaftsräumen passieren, oder indem Erdgeschossräume günstig an Nutzungen, die für das Quartierleben förderlich sind, vergeben werden.
3. **Die Stadt Bern setzt auf engagierte, selbstverantwortliche Einwohnerinnen und Einwohner, die mitbestimmen und Verantwortung mittragen:** Dieser Leitsatz liegt mir besonders am Herzen. Ganz im Sinne der «Stadt der Beteiligung» möchten wir ermöglichen, dass sich die Menschen auch im Wohnen und Wohnumfeld engagieren und dass ihre Ideen willkommen sind. Die Stadt ist darauf angewiesen, dass Menschen die Gesellschaft mittragen und sich für andere engagieren. Verantwortung übernehmen, für sich selbst, für seine Wohnung, sein Wohnumfeld: damit beginnt die Eigenverantwortung. Nur wer für sich selber Verantwortung übernimmt, wird auch für die Gemeinschaft mehr Verantwortung übernehmen. Wir möchten den Bernerinnen und Bernern mehr Gestaltungsmöglichkeiten geben. Diese haben natürlich Eigentümerinnen von ihren Wohnungen. Diese Eigenverantwortung oder Mitverantwortung gibt es aber auch bei genossenschaftlichen Wohnformen. Aber sogar bei Mietwohnungen können den Mietparteien weitgehende Verantwortlichkeiten abgegeben werden. Die Stadt hat mit dem Kooperationsmodell Murifeld reiche Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt, und kann solche Modelle weiterempfehlen.
4. **Die Stadt Bern bekennt sich zum Zusammenleben aller Menschen und zu starken Nachbarschaften:** Ich habe es schon angesprochen: ich finde es wichtig, dass sich die Einwohnerinnen und Einwohner in Bern zuhause fühlen und Kontakt zu Nachbarinnen oder Nachbarn haben. Spontane Begegnungen helfen gegen Einsamkeit. Idealerweise kann Nachbarschaft schwache soziale Netze teilweise kompensieren.
5. **Die Stadt Bern handelt ressourcenschonend und zukunftsgerichtet:** Die Nachhaltigkeit ist uns auch beim Wohnen und im Wohnungsbau sehr wichtig – vor allem die ökologische Nachhaltigkeit. Sie soll Grundlage von allem sein, was wir tun, denn was wir heute bauen hat langfristig Bestand. Die Gebäude von heute dienen auch kommenden Generationen.

**Der Gemeinderat will die Leitsätze in fünf Bereichen umsetzen:**

1. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestands
2. Mit Wohnformen und Wohnungsvielfalt
3. Mit städtischem, preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau
4. Mit der Nutzung, Vergabe und Belegung von Wohnraum
5. Durch Beteiligung, Beratung und Zusammenarbeit

Sie finden in der Wohnstrategie zu jedem dieser Bereiche Ziele und Massnahmen. Die Menge der Ziele und Massnahmen ist gross – wir haben 27 Massnahmen formuliert. Damit haben wir uns viel vorgenommen. Es sind allerdings nicht alle Massnahmen neu für die Stadt; bei einigen Massnahmen wie zum Beispiel beim Leistungsvertrag mit Wohnbaugenossenschaften Schweiz handelt es sich um das Fortführen einer Arbeit, die bereits läuft.

**Zum 1. Bereich Entwicklung des Wohnungsbestandes:**

Die Nachhaltigkeit ist für uns oberste Prämisse. Die Massnahmen zu ökologischen Standards von Wohnüberbauungen sind in der Energie- und Klimastrategie, im Richtplan Energie und im Biodiversitätskonzept enthalten. Wir haben darauf verzichtet, die Massnahmen in der Wohnstrategie zu wiederholen.

Für die Vergrösserung des Wohnungsbestands sind die Grundlagen für den Bau zusätzlicher Wohnungen zu schaffen – dies erfolgt über die Umsetzung des STEK 2016. Dazu läuft heute bereits sehr viel, zum Beispiel im Chantier Bethlehem West (Migroszentrum Bethlehem / Bernasconi-Areal) und in Weyermannshaus West sind Planungen zur Umstrukturierung der Gebiete in vollem Gang.

Neu möchten wir uns um bestehende (Gross-)Siedlungen kümmern. Viele der Siedlungen sind in die Jahre gekommen (wie zum Beispiel das Kleefeld) und es braucht Ideen, wie mit heterogenen Eigentumsstrukturen, unternutzen Aussenräumen oder anderen Herausforderungen umgegangen werden kann.

Meine Kollegin/ Gemeinderätin Franziska Teuscher und mein Kollege/ Gemeinderat Michael Aebersold werden Ihnen weitere Ziele und Massnahmen vorstellen. Vorher noch ein paar Worte zur Verbindlichkeit und Umsetzung der Wohnstrategie:

Die Wohnstrategie dient als verbindliche Leitlinie für das, was die Stadtverwaltung und der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Bereich Wohnen machen. Für externe

Akteurinnen und Akteure dient sie als Information über die städtische Wohnpolitik – aber auch als Einladung, die Stadt bei ihren Absichten zu unterstützen.

Die Umsetzung der Wohnstrategie erfolgt auf zwei Arten:

Einerseits setzen wir bis 2022 die vielen Massnahmen um. Einige Massnahmen müssen noch konkretisiert oder genauer geprüft werden, andere können wir direkt umsetzen. Bei Bedarf werden noch Finanzierungsfragen geklärt.

Andererseits fliessen die Ziele der Wohnstrategie in die tägliche Arbeit der Stadtverwaltung und des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ein. Sie werden zum Beispiel in Baurechtsverträgen verankert oder finden sich in Wettbewerbsverfahren für städtisches Land wieder. Und wir hoffen, dass sich die Ziele animierend auf Dritte auswirken und wir diese auch in Vorhaben privater Bauherrschaften wiedererkennen.

Ich danke allen Akteurinnen und Akteuren, die sich für die Wohnstadt der Vielfalt engagieren. Sie sind für die Stadt wichtig. Gemeinsam können wir unsere Ziele erreichen.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.