

## **Motion Fraktion GB/JA! (Rahel Ruch, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Wohnflächenverbrauch begrenzen – Stadt geht voran**

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen. 1980 betrug der durchschnittliche Flächenkonsum pro Person noch 34m<sup>2</sup>, 2017 sind es im gesamtschweizerischen Durchschnitt 46m<sup>2</sup>. Dazu kommt, dass die Wohnfläche pro Person bei grösseren Wohnungen stark ansteigt. Das zeigen auch Zahlen aus der Stadt Bern: In 55% der in der Stadt Bern begehrten 4-5 Zimmer Wohnungen leben nur eine oder zwei Personen.

Die Folgen liegen auf der Hand: Mehr Wohnflächenbedarf führt zu stärkerer Zersiedelung und läuft der Strategie der Stadt Bern, gegen innen zu verdichten, zuwider. Denn eine Erhöhung von Ausnutzungsziffern und Bruttogeschossflächen erhöht zwar die bauliche Dichte, vermag aber nichts zur Schonung der knappen Ressource Boden zu leisten, wenn sich parallel dazu nicht auch die EinwohnerInnen-dichte erhöht. Der hohe Wohnflächenkonsum führt auch zu einem höheren Energieverbrauch, wie diverse Studien zeigen.

Die Stadt Bern hat in der Wohnstrategie vom November 2018 festgehalten, dass sie für eine hohe Wohnungsbelegung und einen geringen Wohnflächenkonsum sorgen will und sich auch bei privaten Wohnbauprojekten dafür engagieren will, konkrete Massnahmen sind jedoch noch nicht bekannt. 2016 analysierte das Institut für Wirtschaftsstudien Basel im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen diverse Instrumente zur Steuerung des Wohnflächenkonsums und kam unter anderem zum Schluss, dass Belegungsvorschriften am wirkungsvollsten zur Reduktion des Flächenkonsums beitragen. Dies bestätigt auch die Tatsache, dass Genossenschaften, die meist über Belegungsvorschriften verfügen, einen deutlich geringeren Flächenverbrauch pro Kopf ausweisen (35m<sup>2</sup>).

Bern kennt bei den günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR) unter anderem auch eine Vorgabe bezüglich EinwohnerInnen-dichte: Maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen. Damit die Stadt Bern den Wohnflächenkonsum nicht nur bei günstigen Wohnungen verringert, sondern insgesamt mit gutem Beispiel vorangeht, wird der Gemeinderat aufgefordert:

1. Belegungsvorschriften auf sämtliche Wohnungen im Wohnportfolio von Immobilien Stadt Bern anzuwenden, die sicherstellen, dass die Personenanzahl die Anzahl Zimmer um höchstens eine Person unterschreitet.
2. Dieselben Belegungsvorschriften sollen in Baurechtsverträgen als Kriterium standardmässig festgelegt werden.

Bern, 31. Januar 2019

*Erstunterzeichnende: Rahel Ruch*

*Mitunterzeichnende: Lea Bill, Rahel Ruch, Leena Schmitter, Seraina Patzen, Regula Bühlmann, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Regula Tschanz, Devrim Abbasoglu-Akturan*

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Zudem bezieht sich die vorliegende Motion auf die Wohnstrategie mit Massnahmen, die der Gemeinderat am 17. Oktober 2018 genehmigt hat. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie am 4. April 2019 mit SRB Nr. 2019-247 zustimmend zur Kenntnis genommen und dazu diverse Planungserklärungen beschlossen. Eine Planungserklärung fokussiert wie die Motion auf eine Erhöhung der Personendichte. Die Arbeiten zur Umsetzung der Massnahmen der Wohnstrategie laufen und die Ziele der Wohnstrategie werden in den Vorhaben der Stadtverwaltung und des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik berücksichtigt.

*Zu Punkt 1:*

Der Fonds für Boden und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) kennt für die Vermietung seiner Wohnungen die «Dienstanweisung betreffend Vermietungsgrundsätze und Belegungskriterien für die Wohnungen des Fonds» vom 17. November 2015. Darin wird festgehalten, dass durch eine sinnvolle Belegung der Fonds-Wohnungen der Wohnflächenverbrauch pro Person minimiert werden soll. Es gilt der Grundsatz: Maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen. Bei unterbelegten Wohnungen strebt die Stadt einen sozialverträglichen Wohnungstausch an. Hinsichtlich der Belegungskriterien steht in der Dienstanweisung:

- «Wohnungen die vier und mehr Zimmer umfassen (nachfolgend Familienwohnungen genannt), werden mit dem Grundsatz «maximal ein Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen» belegt, wobei Alleinerziehende und Familien mit vier Kindern vor einer Familie mit drei oder zwei Kindern bzw. einem Kind jeweils bevorzugt werden.
- Sollte sich für eine Familienwohnung keine passende Familie finden, kann die Wohnung bis zu drei Monate frei bleiben. Das Mietobjekt ist zwingend mindestens zwei Mal in den Printmedien und dauerhaft im Internet auszuschreiben. Anschliessend kann die Wohnung auf dem Markt nach folgenden Prioritäten vermietet werden, dabei ist eine möglichst hohe Belegung anzustreben: komplementäre Wohnformen, Kleinfamilie, Wohnen 50+, Zweipersonenhaushalte.
- Bei gleichwertigen Bewerbungen werden Mehrpersonenhaushalte berücksichtigt.»

Von den vorgenannten Grundsätzen und Belegungskriterien ausgenommen sind die wenigen Wohnungen und Häuser, die im marktüblichen Segment geführt werden. Diese Objekte unterliegen keinen Belegungsvorschriften; sie werden jedoch bei gleichwertiger Bewerbung bevorzugt an Familien vermietet.

Die obgenannten Vermietungsgrundsätze und Belegungskriterien werden bei jeder Neuvermietung angewandt. Allerdings wird – im Gegensatz zu den Mietverträgen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» – nach der Vermietung nicht mehr überprüft, ob sich die Belegung im Laufe der Mietdauer verändert. Veränderungen in der Belegungsdichte finden immer wieder statt. Einerseits kann sie durch Heirat oder Familienzuwachs steigen, andererseits sinkt sie durch Trennungen/Scheidungen, den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus oder durch Todesfälle. Wenn die Stadt von einer gesunkenen Belegungsdichte Kenntnis hat, versucht sie, die Mieterschaft zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung zu motivieren. Druck, bspw. in Form einer Kündigungsandrohung, wird jedoch nicht ausgeübt. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die Vorgehensweise bei GüWR-Wohnungen: Wird bei der jährlichen Überprüfung festgestellt, dass die Vermietungskriterien, zu welchen auch die Belegungsvorschriften gehören, nicht mehr eingehalten werden, können heute auch Mieterinnen und Mieter von GüWR-Wohnungen in ihren Wohnungen verbleiben, allerdings zu einem nicht vergünstigten Mietzins. Aufgrund der Massnahme 4.2) der Wohnstrategie werden die Vermietungskriterien von GüWR-Wohnraum aktuell jedoch überprüft.

*Zu Punkt 2:*

Bei den Baurechten des Fonds wird grundsätzlich zwischen marktüblichen Baurechten/Baurechtsnehmenden und gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften mit spezifischen Baurechtskonditionen

unterschieden. Seit 2017 kommen Musterbaurechtsverträge sowie Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht zur Anwendung.

Die Bestimmungen im Musterbaurechtsvertrag zur Vermietung und Belegung umfassen zurzeit folgende Klausel:

- «Bei jeder Neu- und Weitervermietung einer Wohnung ist hinsichtlich der Belegung darauf zu achten, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreitet. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig. Schaltzimmer gelten als ganze Zimmer.»

Diese Grundsätze dienen als Leitlinie für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und kamen bisher in den Baurechtsvergaben «Areal Holliger» (6 Verträge), bei der Mutachstrasse sowie der Via Felsenau (Neubau auf Baufeld E) zur Anwendung.

Zur Kontrolle der Einhaltung der Belegungsvorschriften ist vorgesehen, dass die Stadt die jeweiligen Mieterspiegel einsehen kann. Bei einer Vertragsverletzung würden mit der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft Verhandlungen aufgenommen, an denen die Situation besprochen und die weiteren Schritte zur Behebung des Missstands festgelegt werden würden.

Die bereits bestehenden älteren Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgerschaften sind unterschiedlich ausgestaltet. Sofern jedoch eine Verlängerung und/oder andere Veränderungen an die heutigen Verhältnisse anstehen, werden die oben erwähnten Belegungsvorschriften eingeführt. Zum Teil wird die Einhaltung der Belegungsvorschriften bereits erfüllt, da die gesamte Vermietung mittels Generalmietvertrag über die Stadt läuft (zum Beispiel BIWO AG).

Bei marktüblichen Baurechtsverträgen sind Belegungsvorschriften weder geeignet noch angebracht. Die oder der Bauberechtigte bezahlt einen möglichst marktgängigen Baurechtszins, welcher in der Regel nicht an spezifische Auflagen wie bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften verknüpft werden soll. Andernfalls wären der Baurechtszins bzw. der Baurechtsvertrag nicht mehr als marktgängig zu bezeichnen.

Der Gemeinderat erachtet beide Forderungen der Motion bereits heute als erfüllt, weshalb die vorliegende Antwort als Begründungsbericht gelten soll.

*Folgen für das Personal und die Finanzen*

Keine.

## **Antrag**

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion als Richtlinie erheblich zu erklären.
2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 3. Juli 2019

Der Gemeinderat