

Bern, 30. Januar 2020



## MOTION FRAKTION SP/JUSO

### Wohn-Initiative konsequent umsetzen (Peter Marbet, SP / Edith Siegenthaler, SP)

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem die Wohn-Initiative konsequent umzusetzen.

Die städtische Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) ist per 1. Januar 2020 in Kraft getreten. Dies hat der Gemeinderat kurz vor Weihnachten beschlossen, nachdem das Bundesgericht Mitte November 2019 eine Beschwerde vollumfänglich abgewiesen hat.<sup>1</sup> Damit ist ein jahrelanger Rechtsstreit entschieden. Die Wohn-Initiative war am 18. Mai 2014 von den Stimmberechtigten der Stadt Bern mit einem Ja-Stimmenanteil von 71,56 % deutlich angenommen worden. Die Initiative umfasst im Wesentlichen eine Ergänzung der Bauordnung der Stadt Bern mit einem neuen Artikel zum preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Demnach muss bei Um- und Neueinzonungen in Wohnzonen künftig mindestens ein Drittel der geplanten Wohnnutzung preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Da auch in Dienstleistungszonen bis zu 100% Wohnnutzung zulässig ist, sollen auch dort Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum eingeführt werden.

Preisgünstiger Wohnraum ist in der Stadt Bern nach wie vor rar. Gemäss der letzten verfügbaren Mietpreiserhebung steigen die Mietpreise weiter: «Der Mietpreisindex der Stadt Bern hat im November 2018 den Stand von 119,2 Punkten (Basis: November 2003 = 100) erreicht. Gegenüber dem Vorjahreswert von 118,1 Punkten entspricht das einem Anstieg um 0,9 Prozent.»<sup>2</sup> Die Ausgaben für Miete und Krankenkasse haben in den letzten Jahren deutlich stärker zugenommen als der Landesindex der Konsumentenpreise ausweist und belasten die Haushalte in der Stadt Bern immer stärker. Es ist deshalb richtig, wenn die öffentliche Hand mehr Druck auf die Mietpreise macht.

Der Gemeinderat soll deshalb alles unternehmen, um den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Wohnungsbestand in der Stadt Bern bis 2040 zu verdoppeln.

Der Gemeinderat wird aufgefordert:

1. Die Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig jährlich mindestens 350 gemeinnützige Wohnungen neu geschaffen werden.
2. Auch bei Um- und Neueinzonungen von Dienstleistungszonen Mindestanteile an gemeinnützigem Wohnraum analog der Wohninitiative einzufordern.
3. Bei künftigen Überbauungen von städtischem Land, die die Stadt nicht selber realisiert, künftig die ganze Fläche ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger zur Überbauung im Bau-recht abzugeben.

<sup>1</sup> [https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell\\_ptk/wohn-initiative-tritt-per-1-januar-2020-in-kraft](https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/wohn-initiative-tritt-per-1-januar-2020-in-kraft)

<sup>2</sup> [https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell\\_sta/mietpreiserhebung-im-november-2018-mietpreise-steigen-weiter](https://www.bern.ch/mediocenter/medienmitteilungen/aktuell_sta/mietpreiserhebung-im-november-2018-mietpreise-steigen-weiter)



## MOTION FRAKTION SP/JUSO

### Die Stadt muss selber bauen und so mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen (Yasemin Cevik, SP / Martin Krebs, SP)

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem muss die Stadt selber bauen und so mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen.

Die bernische Kantonsverfassung formuliert für den Kanton und die Gemeinden unter anderem das Sozialziel, «dass alle zu tragbaren Bedingungen wohnen können».

Heute sind die Wohnausgaben aber ein stark ins Gewicht fallender Budgetposten für die unteren Einkommensschichten (erstes Quintil: 32.2% des Haushaltseinkommens). Der Mangel an preisgünstigem Wohnraum führt regelmässig zu schwierigen Situationen. Eine unbefriedigende Wohnsituation und eine nicht erfolgreiche Wohnungssuche hat wiederum längere Phasen von Stress und Angst zur Folge. Der Ausbau des Angebots von günstigem Wohnraum in der Stadt Bern bekämpft direkt die Armut und ist wichtig für die Förderung der sozialen Inklusion. Um einen Ausbau des Angebots von günstigem Wohnraum zu erreichen, muss die Stadt vermehrt selber bauen.

Die Stadt hat in der Vergangenheit beispielsweise mit dem Projekt Stöckacker Süd bewiesen, dass sie erfolgreich selber bauen kann. Weitere Projekte wie die Reichenbachstrasse, wo 104 Wohnungen entstehen sollen, werden folgen. Dort sollen sämtliche Wohnungen zu moderaten Preisen vermietet werden. Zudem werden etwas mehr als 20 Prozent der Wohnungen dem Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) zugeführt.

Gerade das Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR) muss stark ausgebaut werden, damit mittelfristig mehr preisgünstiger Wohnraum in der Stadt Bern entsteht. Dies deckt sich auch mit den Zielen der Wohnstrategie sowie des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wonach insbesondere auch für Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben, ein Wohnungsangebot geschaffen werden soll.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, den Wohnungsbestand des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik von 2'000 auf mindestens 3'000 Wohnungen bis ins Jahr 2030 zu erhöhen – das heisst, sein Portfolio um rund 100 Wohnungen pro Jahr zu erweitern. Davon soll mindestens die Hälfte GüWR-fähig sein.

Bern, 30. Januar 2020



## MOTION FRAKTION SP/JUSO

### Mehr günstige Wohnungen gezielt an einkommensschwache Personen und Familien vermitteln

(Katharina Altas, SP / Ayse Turgul, SP)

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem sollen günstige Wohnungen an einkommensschwache und mittellose Personen und Familien gezielt vermittelt werden.

Wohnungsmieten sind gemäss Caritas und dem Dachverband Budgetberatung Schweiz die höchsten Ausgabenposten für Haushalte in der Schweiz, gefolgt von Krankenkassenprämien und den Ausgaben für die Kinder. Vor allem Familien mit Kindern, einkommensschwache und mittellose Personen sind von den hohen Mietkosten betroffen. Diese Bevölkerungsgruppen haben es schwer, auf dem freien Wohnungsmarkt günstige Wohnungen zu finden; genauso schwierig ist es aber auch für ältere Menschen mit bescheidener Altersvorsorge, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere in städtischen Gebieten mit hoher Nachfrage, wo die Leerwohnungsziffer wie beispielsweise in Bern mit 0,56 Prozent sehr niedrig ist (Statistik Stadt Bern, Juni 2019).

Tiefe Mietkosten sind deshalb ein entscheidender Hebel, um finanziell schwächere Bevölkerungsschichten vor der Armutsfalle zu schützen. Die gezielte Abgabe günstiger Wohnungen an einkommensschwache und mittellose Bevölkerungsgruppen sollte deshalb vorangetrieben werden. Die Stadt Bern könnte hier lenkend eingreifen und mit wenig Aufwand viel erreichen.

Die Voraussetzungen dazu sind gegeben: Mit der Inkraftsetzung der Wohninitiative («Für mehr bezahlbare Wohnungen») können schon bald mehr Wohnungen im preisgünstigen Bereich gebaut werden. Denn bei Um- und Neueinzonungen von Wohnzonen soll sichergestellt werden, dass mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Zudem besitzt die Stadt Bern ein beachtliches Immobilien-Portfolio. Dazu gehören u. a. 2000 Wohnungen und 407 Baurechte. Hinzu kommen die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften, an welchen die Stadt beteiligt ist und die durch einen Generalmietvertrag an sie gebunden sind (Website der Stadt Bern).

Der Zugang zu städtischen Immobilien wird von Immobilien Stadt Bern als Eigentümervertreterin verwaltet. Damit die Vergabe von günstigen Wohnungen an von Armut betroffene, einkommensschwache und mittellose Bevölkerungsgruppen umgesetzt werden kann, muss der Informationsaustausch unter den Dienststellen der Verwaltung gewährleistet werden. Das würde viel Spielraum für eine zügige Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation dieser Menschen bieten. Bei der Vergabe von städtischem Land im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften oder Wohnbauträger, sollen mindestens 10 % der Wohnungen an EL- und Sozialhilfebeziehende vergeben werden.

Wir fordern den Gemeinderat auf,

1. von Armut betroffene, einkommensschwache und mittellose Personen oder Familien bei der Vergabe von günstigen städtischen Wohnungen (GüWR-Wohnungen ausgenommen) zu bevor-

zugen (insbesondere Alleinerziehende, getrennt lebende Familien, Grossfamilien und Studierende mit kleinem Einkommen; Ergänzungsleistungs-Beziehende; Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder von Obdachlosigkeit bedrohte Personen oder Familien),

2. bei der Vergabe von städtischem Land im Baurecht sollen Wohnbaugenossenschaften oder Wohnbauträger verpflichtet werden, mindestens 10 % der Wohnungen an EL- und Sozialhilfebeziehende abzugeben und
3. die Zusammenarbeit zwischen Immobilien Stadt Bern mit anderen Dienststellen der Stadtverwaltung zu verbessern, damit die gezielte Abgabe von günstigen Wohnungen an die in Punkt 1 genannten Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden kann.

Bern, 30. Januar 2020



## MOTION FRAKTION SP/JUSO

### Innovative Wohnformen fördern (Marieke Kruit, SP / Katharina Altas, SP)

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem müssen innovative Wohnformen gefördert werden.

Die Gesellschaft ändert sich ständig, auch die Arbeitswelt ist in einem Wandel; damit einhergehend verändern sich die Ansprüche ans Wohnen: Familien- und Lebensmodelle werden unterschiedlicher, es gibt immer mehr alleinstehende Personen, der Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft steigt und gleichzeitig steigt auch das Interesse an innovativen Wohnformen. Zusätzlich zu den traditionellen sind zunehmend auch spezifische Wohnformen für veränderte Lebensrhythmen oder bestimmten Lebensphasen gefragt. Klimawandel, Zersiedelung, Wohnungsnot und steigende Wohnungsmieten in den Innenstädten beeinflussen ebenfalls, wie wir künftig wohnen. Diese Veränderungen erfordern innovative und neue Wohnformen.

Folgende Aspekte gilt es bei der Planung oder Sanierung von Wohnraum zu berücksichtigen:

- Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen (mehr Vielfalt, kleinere Haushalte)
- Veränderte Ansprüche ans Wohnen
- Gestiegenes Interesse der Generation 50+ an gemeinschaftlichen Wohnformen
- Vermehrter Zuzug in die Städte („Urban Renaissance“)
- Grössere Differenz zwischen sozio-ökonomischer Ausgangslage von Wohnungssuchenden und den hohen Angebotsmieten
- Ressourcenschonendes Wohnen (Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen, Clusterwohnungen, Tiny-Appartements, flächenschonendes und ökologisches Bauen / Verdichtung, Nachbarschaften mit familienergänzenden Dienstleistungen, Stadt der kurzen Wege / Wohnen und Arbeiten)
- Raschere Veränderung bei der Haushaltszusammensetzung
- Wandel der Arbeitswelt und wachsende Mobilitätsanforderungen (Pendeln, Umzugsmobilität, multilokales Wohnen usw.)

Der Gemeinderat wird beauftragt auf gemeindeeigenem Boden:

1. Experimentelle Bauformen zu fördern: Die Stadt Bern soll eine Vorbildfunktion wahrnehmen bei der Entwicklung neuer Wohnformen wie modularem Bauen, Rohbau in Miete (vgl. z.B. Homebase Basel) und ressourcenschonendem Wohnen.
2. Neue Wohnmodelle zu fördern, wie etwa das Generationenwohnen, Gross-WGs, Clusterwohnungen usw. und dabei auf eine gute Durchmischung zu achten.
3. Eine gemeinsame Infrastruktur zur Verfügung zu stellen (bspw. Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküchen, Möglichkeiten für Co-Working usw.)



## MOTION FRAKTION SP/JUSO

### **Keine Verdrängung von Wohnungen durch kommerzielle Nutzungen (Michael Sutter, SP / Mohamed Abdirahim, JUSO / Esther Muntwyler, SP)**

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem muss die Verdrängung von Wohnungen durch kommerzielle Nutzungen unterbunden werden.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in der Stadt Bern ist es zentral, dass Wohnungen hauptsächlich als Erstwohnsitz vermietet und genutzt werden. Der Trend, Wohnungen an touristisch attraktiven Lagen über Online-Vermittlungsplattformen regelmässig temporär zu vermieten, ist auch in Bern ungebrochen und betrifft nicht nur Wohnungen in der Altstadt. Deshalb müssen Massnahmen gegen diese Zweckentfremdung von Wohnungen auf die ganze Stadt angewendet werden. Mittlerweile sind es nicht mehr in erster Linie Einzelpersonen, die ihre Wohnungen nach der Idee der Sharing Economy dann temporär untervermieten, wenn sie selbst abwesend sind und dafür Online-Vermittlungsplattformen wie AirBnB, HomeAway, booking.com usw. nutzen. Es sind längst kommerzielle und professionelle Anbietende eingestiegen, da sich mit der temporären Vermietung mehr Geld verdienen lässt als mit der üblichen Vermietung. Indem die Wohnungen an Touristinnen und Touristen statt an in Bern Niedergelassene vermietet werden, wird die Wohnungsknappheit verstärkt. In der Folge steigen die Mietpreise und es entstehen unerwünschte Verdrängungseffekte im Mietwohnungsbestand. Zudem droht eine Zweckentfremdung von dringend benötigtem Wohnraum, die zu unterbinden ist. Die Stadt muss deshalb Massnahmen ergreifen, damit Wohnungen in der Stadt Bern nicht für kommerzielle Nutzungen zweckentfremdet werden, indem sie dauerhaft temporär vermietet werden.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat aufgefordert:

1. Eine Bewilligungspflicht für die Vermietung von Wohnungen durch kommerzielle Anbietende an Touristinnen und Touristen einzuführen.
2. Eine Meldepflicht für die temporäre Vermietung von Zimmern und Wohnungen durch kommerzielle Anbietende einzuführen und eine periodisch zu überprüfende Prozentlimite (ähnlich Zweitwohnungsanteil) einzuführen.
3. Eine regelmässige Datenerhebung durchzuführen und fundierte Kontrollen betreffend Zweitwohnungen sowie allfällige Zweckentfremdung von Wohnraum durch temporäre Vermietungen vorzunehmen.
4. Sicherzustellen, dass alle Anbietenden von Wohnungen zur temporären Vermietung die Übernachtungsabgaben entrichten.
5. Vertragliche Vereinbarungen mit Vermittlungsplattformen zur Datenerhebung und Kontrolle der kommerziellen Anbietenden abzuschliessen.
6. Die für die Altstadt vorgesehene Begrenzung der Vermietdauer auf 90 Tage pro Jahr auf die ganze Stadt auszuweiten.
7. Weitere Massnahmen zu prüfen, um die temporäre Vermietung von Wohnungen einzuschränken (z.B. Einführung einer Steuer).



## POSTULAT FRAKTION SP/JUSO

### Analyse und Förderung der Durchmischung in der Stadt Bern (Szabolcs Mihalyi, SP/ Fuat Köçer, SP)

In der Stadt Bern sollten lebendige, sozial durchmischte Quartiere und Schulkreise angestrebt werden, in denen sich Menschen unterschiedlicher Herkunft oder Sprache, unterschiedlichen Alters, Reiche und Arme und solche mit oder ohne Behinderung begegnen. Sozial durchmischte Quartiere sind wichtig, weil das Leben so vielfältiger, interessanter und friedlicher ist und sich die Einwohnerinnen und Einwohner sicherer fühlen. Zudem erhöht sich auf Grund der verbesserten Chancen die soziale Mobilität und Integration. Dies wirkt sich positiv aus auf das Wohlbefinden der Bevölkerung.

Eine Konzentration beispielsweise von sozial benachteiligten wie auch gesellschaftlich bevorteilten Familien ist nicht wünschenswert. Ebenso sind Quartiere altersdurchmischte bevorzugt um ein funktionierendes Zusammenleben zu erleichtern. Innovative Wohnformen bieten neue Möglichkeiten hierfür. Heute verbleiben viele ältere Menschen in übergrossen Wohnungen, selbst wenn die Kinder längst ausgezogen sind, weil ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu teuer wäre. Studierende können sich keine eigene Wohnung leisten, Wochenaufenthalter werden auf überbezahlte Work-Appartments verwiesen (vgl. alte Alkoholverwaltung). Auch ist eine angemessene Durchmischung nach Herkunft erstrebenswert.

Von gelungener sozialer Durchmischung kann gesprochen werden, wenn:

- genügend auf die Stadt verteilte hindernisfreie Wohnungen für Menschen mit einer Einschränkung vorhanden sind.
- genügend auf die Stadt verteilte bezahlbare Wohnungen unterschiedlicher Grösse für einkommensschwache Haushalte vorhanden sind.
- keine äusserlichen Unterschiede in der Ausgestaltung von subventionierten Wohnungen sichtbar sind.
- weiche Übergänge zwischen ärmeren und reicheren Quartierteilen bestehen (z.B. gute Fussgänger-/Verkehrsverbindungen, gemeinsam genutzte Pärke/Spielplätze).
- gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht.
- Zugang zu Bildung, Arbeit und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden ist.
- der öffentliche Raum gestaltet und gestaltbar ist (ermöglichen von informellen Begegnungen durch soziale und kulturelle Einrichtungen).

Vor diesem Hintergrund bitten wir den Gemeinderat, einen Prüfungsbericht zu den folgenden Punkten vorzulegen:

1. Welche Durchmischung in den Stadtteilen aber auch in den einzelnen Quartieren vorherrscht.
2. Wieweit und mit welchen Mitteln die Stadt für angemessene Durchmischung in der Bevölkerung sorgen könnte
  - a. bei Bewilligungen für Neu- oder Umbauten
  - b. bei jeglicher Art von Subventionierung (z.B. durch günstige Baurechtszinsen)
  - c. von der städtischen Verwaltung bei der Vermietung von Wohnungen
3. Inwiefern mangelnde soziale Durchmischung durch städtische Zukäufe und eigenes Bauen auszugleichen ist.



## POSTULAT FRAKTION SP/JUSO

### Sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten fördern (Michael Sutter, SP/ Yasemin Cevik, SP)

Das Ziel der SP ist es, sicheren, bezahlbaren, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Wohnraum für alle in der Stadt Bern zu garantieren. Dazu müssen verschiedene Massnahmen ergriffen werden, unter anderem muss die Stadt sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten fördern.

Werden bestehende Liegenschaften saniert oder durch Neubauten ersetzt, sind die Mieter\*innen oft gezwungen, eine neue Wohnung zu suchen. Gründe dafür können stark steigende Mietzinse, lange Sanierungsphasen oder ein veränderter Wohnungsmix sein, von dem sich Vermieter\*innen eine höhere Rendite versprechen. Gerade für langjährige Mieter\*innen bedeutet ein solcher Wohnortswechsel eine grosse Belastung und angesichts der Wohnungsnot in der Stadt Bern ist es oft schwierig, in der vertrauten Umgebung eine neue bezahlbare Wohnung zu finden. Zudem können sich Liegenschaftssanierungen auch negativ auf die soziale Durchmischung in den Quartieren auswirken und Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekte auslösen oder verstärken. Ziel 4.5 der Wohnstrategie des Gemeinderats sieht denn auch explizit „Flankierende Massnahmen gegen Verdrängung“ vor.

Bei Sanierungen und Ersatzneubauten muss der sozialen Nachhaltigkeit besondere Beachtung geschenkt werden. Die Stadt Zürich hat hierzu den Leitfaden „Erfolgsfaktoren sozial nachhaltiger Ersatzneubauten und Sanierungen“<sup>1</sup> erarbeitet. Dieser richtet sich gleichermassen an die Stadt und an private Liegenschaftseigentümer\*innen und soll dazu beitragen, die soziale Vielfalt in den städtischen Quartieren zu erhalten. Auch in der Stadt Bern müssen Liegenschaftseigentümer\*innen bei Sanierungsprojekten für die soziale Nachhaltigkeit sensibilisiert werden, damit sie dieser eine grössere Beachtung schenken.

Um Sanierungen und Ersatzneubauten sozialverträglich auszugestalten müssen namentlich folgende Aspekte berücksichtigt werden: Etappierung der Totalsanierung, frühzeitige Information der Mieterschaft und Unterstützung bei der Wohnungssuche, Vormietrecht der Mieterinnen für die neuen Wohnungen, moderater Mietzinsaufschlag, attraktiver Wohnungsmix sowie Mitwirkungsmöglichkeiten für Bewohner\*innen.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat gebeten:

1. Liegenschaftseigentümer\*innen, Baurechtnehmer\*innen, Investor\*innen, Planende und Verwaltungsstellen bei Sanierungen und Ersatzneubauten für die Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit zu sensibilisieren und deren Beachtung einzufordern.
2. Einen Leitfaden oder ein Merkblatt für sozial nachhaltige Sanierungen und Ersatzneubauten zu erarbeiten.

---

<sup>1</sup> [https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/sozialvertraegliche-innenentwicklung/sozialnachhaltigbauen/leitfaden\\_sozialnachhaltige\\_Sanierungen\\_Ersatzneubauten.html](https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-wohnstadt-2/sozialvertraegliche-innenentwicklung/sozialnachhaltigbauen/leitfaden_sozialnachhaltige_Sanierungen_Ersatzneubauten.html)