

Interfraktionelles Postulat GB/JAI, GFL/EVP, SP/JUSO (Natalie Imboden/Karin Gasser, GB/Verena Furrer-Lehman, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP): Aktive wohnbaupolitische Strategie der Stadt bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und Wohnbaugenossenschaften

Die Stadt ist an rund einem Dutzend gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften, meist Baugenossenschaften beteiligt. Die Beteiligungen variieren zwischen 2,4% bei der FAMBAU bis 47,9% bei der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz (gemäss städtischer Rechnung 2003, S. 218-217). Diese gehören zum städtischen Verwaltungsvermögen:

	Stadtbeteiligung in %	Buchwert Ende 2003:
Baugenossenschaft Aare	28,4%	206'750.00
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	47,9%	115'000.00
Baugenossenschaft Stadtwohnung	4,4%	50'000.00
Baugenossenschaft Feldheim AG	43,9%	1.00
FAMBAU AG	2,4%	74'000.00
Gäbelbach-Immobilien AG	25%	20'000.00
Gemeinnützige Baugenossenschaft	17,6%	80'000.00
Holligen GB Bern AG	43%	344'000.00
Immobilien-gesellschaft Weissenstein	11,1%	48'800.00
Logis Suisse	2,5%	100'000.00
Siedlungsgenossenschaft Bethlehemacker	20,5%	90'000.00
Tscharnergut Immobilien AG	21,3%	170'000.00
Wyler-Baugenossenschaft AG	25%	300'000.00

Im Bericht zum interfraktionellen Postulat Verena Furrer et al.: „Die Zielsetzungen des Wohnbaufonds von 1984 sind zu hinterfragen“ schreibt der Gemeinderat im November 2004, dass der Fond „seinen Einfluss durch die Delegation von Vertreterinnen und Vertretern in die leitenden Gremien verschiedenster Baugenossenschaften und -gesellschaften“ wahrnimmt. Wie er dies tut, ist aber nicht ersichtlich.

Auch anlässlich des Stadtratsgeschäfts der Aktienübertragung der Immobilien-gesellschaft Weissenstein AG, welche in der Folge an die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz verkauft werden soll, blieb unklar welche (wohnbaupolitische) Strategie die Stadt bei ihren diversen und sehr unterschiedlichen Beteiligungen verfolgt.

Wir bitten den Gemeinderat daher um die Prüfung folgender Anliegen:

1. Erstellung eines Berichts an den Stadtrat zu den diversen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, bzw. Baugenossenschaften über:
 - deren aktuelle wohnbaupolitische Strategie (Sanierung/Werterhaltung; Neubau etc.), betriebswirtschaftliche Kennzahlen und Angaben zur Geschäftsführung;
 - Einschätzungen über die städtischen (direkten und indirekten) Einflussmöglichkeiten;
 - städtische Ziele der Einflussnahme und deren Zielerreichung.

2. Verfolgen einer aktiven wohnbaupolitischen Strategie der Stadtvertretungen, allenfalls unter Kooperation mit weiteren interessierten Kreisen im Rahmen der bestehenden gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, bzw. Baugenossenschaften.
3. Mögliche Massnahmen zur weiteren Förderung und Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, bzw. neuer Wohnbaugenossenschaften.
4. Vor- und Nachteile einer Übertragung der Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften aus dem Verwaltungsvermögen in den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

Bern, 24. Februar 2005

Interfraktionelles Postulat GB/JA!, GFL/EVP, SP/JUSO (Natalie Imboden/Karin Gasser, GB/Verena Furrer-Lehman, GFL/Margrith Beyeler-Graf, SP), Rania Bahnan Buechi, Ueli Stüchelberger, Nadia Omar, Barbara Streit-Stettler, Conradin Conzetti, Gabriela Bader, Ruedi Keller, Christof Berger, Rolf Schuler, Margrit Stucki-Mäder, Andreas Zysset, Andreas Flückiger, Béatrice Stucki, Annette Lehmann, Claudia Kuster, Beat Zobrist, Michael Aebersold, Giovanna Battagliero, Andreas Krummen, Corinne Mathieu, Miriam Schwarz, Stefan Jordi, Raymond Anliker, Beni Hirt, Sarah Kämpf, Maya Widmer, Gisela Vollmer, Thomas Götting, Liselotte Lüscher, Hasim Sancar, Catherine Weber, Urs Frieden, Carolina Aragón, Martina Dvoracek, Simon Röthlisberger

Antwort des Gemeinderats

Zu Frage 1:

Der Gemeinderat hat sich in den letzten Jahren bereits zweimal grundsätzlich mit den Beteiligungen der Stadt Bern an Gesellschaften befasst. Dazu gehören auch die im Postulat erwähnten Baugenossenschaften und –gesellschaften. Im Rahmen der Überprüfung des Verhältnisses der Stadt Bern zu ihren gemischtwirtschaftlichen Unternehmungen erliess der Gemeinderat im November 2000 Eigentümerinnenstrategien und später auch Anforderungsprofile für Verwaltungsräte. Eigentümerinnenstrategien wurden für Gesellschaften mit städtischer Mehrheitsbeteiligung verabschiedet, Anforderungsprofile für Stadtvertretungen in Verwaltungsräten für Gesellschaften mit Mehrheitsbeteiligung oder Sperrminorität (Beteiligung Stadt mindestens 34 Prozent).

Im Rahmen des Haushaltverbesserungsprogramms wurde zudem 2002 bis 2004 die Frage geprüft, ob an den Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften und –gesellschaften festzuhalten sei oder ob diese veräussert werden sollen. Die Abklärungen ergaben schliesslich, dass an den Beteiligungen festgehalten werden soll. Dies nicht zuletzt auch, weil sich bei den Verhandlungen mit den Gesellschaften gezeigt hat, dass diese die entsprechenden Schritte (Umwandlung von Genossenschaften in Aktiengesellschaften) klar ablehnten. Die mit den Abklärungen betraute Arbeitsgruppe musste zudem feststellen, dass die Minderheitsbeteiligungen an den Aktiengesellschaften und die Beteiligungen an den Genossenschaften der Stadt nur wenig Spielraum bieten, um ihre Interessen durchzusetzen. In den Genossenschaften verfügt jeder Genossenschafter nur über eine Stimme, die übrigen Genossenschafter können somit die Anträge der Stadt überstimmen. Das gleiche gilt auch für Aktiengesellschaften mit Minderheitsbeteiligung der Stadt. Die Durchsetzung einer städtischen Wohnbaustrategie in den Genossenschaften und Gesellschaften kann deshalb in den meisten Fällen nicht per Stimmkraft erreicht werden, sondern ist mit Überzeugungsarbeit anzustreben.

Angesichts der in den letzten Jahren getroffenen Abklärungen erachtet der Gemeinderat die Erarbeitung eines weiteren Berichts zur Situation bei den Wohnbaugesellschaften und –genossenschaften als nicht notwendig. Das Grundlagenmaterial ist durch die erwähnte Arbeitsgruppe erstellt worden; zudem liegen in einigen Fällen Eigentümerinnenstrategien und Anforderungsprofile für Verwaltungsräte vor. Ein spezieller Bericht drängt sich auch deshalb nicht auf, weil die Probleme in Bezug auf die Einflussnahme auf Gesellschaften und Genossenschaften hinlänglich bekannt sind.

Der Gemeinderat hat bei der Behandlung des Voranschlags für das Jahr 2006 grundsätzlich beschlossen, die Beteiligungen an den Wohnbaugesellschaften und –genossenschaften vom Verwaltungsvermögen auf den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern zu übertragen. Dieser Beschluss entspricht einem Wunsch der Betriebskommission des Fonds, die sich durch diese neue Zuteilung eine aktivere Durchsetzung der städtischen Interessen in den Wohnbauträgerschaften verspricht. Nach Ansicht der Betriebskommission würde eine solche Übertragung der Beteiligungen den Fonds in die Lage versetzen, eine Strategie auf der Grundlage der wohnungspolitischen Zielsetzungen der Stadt (Legislatur-Richtlinien: Bau von 1 600 neuen Wohnungen, Rückführung bzw. Umnutzung von Wohnungen, Abschluss erste Etappe Brünnen, Vorbereitung eines innovativen und nachhaltigen Wohnbauprojekts) zu entwickeln und deren Realisierung in Koordination mit verschiedenen Fachabteilungen zu begleiten. Dazu gehört u.a. auch ein ausgebauter Kontakt unter den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt in den Bauträgerschaften.

Zu Frage 2:

Die ab dem Jahr 2006 vorgesehene Betreuung der Wohnbauträgerschaften innerhalb der Stadtverwaltung sollte es ermöglichen, eine aktive, an die Legislatur-Richtlinien angelehnte Strategie zu verfolgen. Ziel ist es, die Zahl der Wohnungen im Stadtgebiet zu erhöhen, wobei primär an den Wohnungsbau für Familien gedacht wird. Dass dies möglich sein kann, zeigt das Engagement verschiedener Baugenossenschaften und –gesellschaften (Realisierung der Überbauung Schöngrün, grosses Bauprojekt im Weissenstein, Baueingabe für drei Baufelder der ersten Etappe in Brünnen-Nord, Neubau des Ladenzentrums im Gäbelbach).

Zu Frage 3:

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik hat bereits bisher im Rahmen von Baurechtsvergaben oder in Arealentwicklungen eng mit gemeinnützigen Bauträgern zusammengearbeitet. Im Gebiet Bahnhofweg/Burgunderstrasse wurde erst kürzlich der Zuschlag für dieses Entwicklungsgebiet an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft im Baurecht erteilt. Ein weiteres Neubaugebiet wird gegenwärtig allen Wohnbauträgerschaften in Bern für die Abgabe im Baurecht angeboten. Zudem wurden beim Verkauf von Solitärprojekten eine grössere Zahl von Liegenschaften den Wohnbaugenossenschaften und –gesellschaften zum Kauf oder zur Abgabe im Baurecht angeboten. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit diesen Bestrebungen sowie dank der Initiative vieler privater Wohnbauträger ein breit gefächertes und ausgewogenes Wohnungsangebot realisiert werden kann.

Zu Frage 4:

Vorteile aus der Übertragung auf den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik ergeben sich insbesondere in der Bündelung der Kräfte. Die Wohnbauförderung ist eine der Hauptaufgaben des Fonds. Mit der Übernahme der Beteiligung an den Wohnbaugesellschaften erhält der Fonds die Möglichkeit, auch über Dritte Einfluss auf die Wohnbautätigkeit und das Wohnungsangebot in der Stadt Bern zu nehmen. Teilweise bestehen im Rahmen von Generalmietverträgen schon seit langem enge Beziehungen zu Wohnbaugesellschaften, so beispielsweise im Wyler (Wyler Baugesellschaft Bern AG), in der Matte (Baugesellschaft Nydegg AG) und in Ausserholligen (BIWO AG). Die angestrebte Neuzuteilung der Wohnbauträger-

schaften auf den Fonds ist auch aufgrund der Produktgruppenrechnung ein sinnvoller und konsequenter Schritt, der Transparenz schaffen kann.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1 des Postulats abzulehnen und die Punkte 2 bis 4 erheblich zu erklären.

Bern, 31. August 2005

Der Gemeinderat