

Interfraktionelle Motion AL/GPB-DA/PdA+, SP, GB/JA! (Christa Ammann, AL/Martin Krebs, SP/Franziska Grossenbacher, GB): Für mehr günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR)!; Begründungsbericht

Am 8. März 2018 hat der Stadtrat die Punkte 1, 3, 4, 5, 7 und 9 der folgenden Interfraktionellen Motion AL/GPB-DA/PdA+, SP, GB/JA! im Sinne einer Richtlinie (Ziffer 1, 3, 4, 5, 7, 9) erheblich erklärt:

1. Der Gemeinderat teilt der Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern GbbI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld nach Vorliegen des Abstimmungsresultats mit, dass die Stadt Bern eine Absichtserklärung für die Miete eines Teils der Wohnungen, welche im preisgünstigen Segment erstellt werden, unterzeichnen möchte, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
2. Der Gemeinderat teilt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens „Wohnüberbauung Mutachstrasse“ der Gewinnerin mit, dass die Stadt Bern ein Interesse habe, einen Teil der neu erstellten Wohnungen zu mieten, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
3. Der Gemeinderat teilt den Baurechtsnehmerinnen der Überbauung Warmbächli mit, dass die Stadt Bern ein Interesse habe, einen Teil der neu erstellten Wohnungen zu mieten, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
4. Bei der Vergabe der Baufelder im Vierer- und Mittelfeld werden nach Möglichkeit Baurechtsnehmerinnen berücksichtigt, welche bereit sind, einen Teil der neu erstellten Wohnungen der Stadt zur Bewirtschaftung im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu vermieten.
5. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern auf dem Vierer- und Mittelfeld Wohnungen erstellt, die im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet werden.
6. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern bei der Überbauung Stöckacker Süd einen Teil ihrer Wohnungen im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet.
7. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern bei der Überbauung Reichenbachstrasse 118 Wohnungen erstellt, die im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet werden.
8. Der Gemeinderat prüft, ob zur Teilabschreibung der gemieteten Wohnungen A-fonds-perdu-Beiträge an die WohnbauträgerInnen gewährt werden sollen.
9. Der Gemeinderat prüft, ob den WohnbauträgerInnen zur Reduktion der Kostenmiete der Bau-rechtzins anteilmässig für die gemieteten Wohnungen erlassen werden kann.

Begründung

Bis zur Jahrtausendwende waren alle rund 2000 städtischen Wohnungen, mit Ausnahme einiger Herrschaftswohnungen, preisgünstige Wohnungen mit Vermietungskriterien. Die Betriebskommission des Wohnbaufonds hat beschlossen, den grösseren Teil davon zu marktüblichen, jedoch nicht exzessiven Mietpreisen, zu vermieten. Übrig geblieben sind rund 1000 Wohnungen welche unter die Kriterien der Vermietungskriterien fallen. Die effektive Zahl der Wohnungen, welche gemäss den Kriterien „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ belegt sind, ist inzwischen auf rund 500 gesunken, dies auch weil man beispielsweise die Siedlung „Stöckacker Süd“ abgerissen hat und weil ohne Kompensation GüWR-Wohnungen wegen fehlender Voraussetzungen der Mietparteien in normal bewirtschaftete Wohnungen umgewandelt wurden.

Der Stadtrat hat daraufhin eine Steuerungsvorgabe im PGB beschlossen, wonach die Zahl der Wohnungen mit besonderen Vermietungskriterien effektiv wieder auf mindestens 1000 zu erhöhen ist. Dies bedingt aber, dass neue Wohnungen in das Portfolio aufgenommen werden, da ein be-

deutender Teil der Wohnungen, die sich für die Bewirtschaftung als „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ eignen, durch nicht anspruchsberechtigte Mietparteien belegt sind. Es ist grundsätzlich zu begrüssen, dass Mietparteien, welche von den Anspruchsvoraussetzungen graduieren, in den Wohnungen verbleiben können. Dadurch wird aber die Anzahl Wohnungen in diesem Segment stark verringert. Die Finanzdirektion und Immobilien Stadt Bern haben aber bisher nichts unternommen, um das effektiv für die Vermietung gemäss GüWR-Kriterien zu Verfügung stehende Portfolio zu vergrössern.

Die Haltung, dass keine Neubauwohnungen als Wohnungen mit Vermietungskriterien vermietet werden sollen, wird von den MotionärInnen kritisiert. Die Zielsetzung, mindestens zusätzliche 500 Wohnungen mit Vermietungskriterien innerhalb einer nützlichen Frist einzig im Bereich von bereits bestehenden Wohnungen im Eigentum der Stadt Bern, resp. durch Zukauf von Altliegenschaften zu realisieren, ist unrealistisch und kann als Hinweis interpretiert werden, dass die Finanzdirektion kein ernsthaftes Interesse daran hat, ihren Auftrag zu erfüllen und Menschen mit kleinem Budget ein Leben in Bern zu ermöglichen.

Gemäss der Strategie des Gemeinderates soll die Bevölkerung von Bern wachsen. Dies bedingt den Zubau von Wohnraum, was sich in den bereits initiierten Projekten manifestiert. Der Gemeinderat muss die dadurch entstehenden Chancen nutzen, um im Wohnungsmarkt aktiv aufzutreten und das Immobilienportfolio zu erweitern, um dadurch insbesondere auch BewohnerInnen mit kleinem Einkommen Wohnmöglichkeiten in Bern anzubieten.

Die mit der Motion geforderte Lösung trägt dazu bei, dass Wohnungen mit günstigen Mietzinsen in allen Stadtteilen bestehen und damit ein Beitrag zur sozialen Durchmischung der Wohnbevölkerung der Stadt Bern geleistet wird.

Bern, 03. November 2016

Erstunterzeichnende: Christa Ammann, Martin Krebs, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Benno Frauchiger, Ingrid Kissling-Näf, Michael Sutter, David Stampfli, Barbara Nyffeler, Edith Siegenthaler, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Leena Schmitter, Mess Barry, Yasemin Cevik, Johannes Wartenweiler, Nora Krummen, Patrizia Mordini, Gisela Vollmer, Lena Sorg, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Cristina Anliker-Mansour, Regula Bühlmann, Stéphanie Penher, Katharina Altas, Daniel Egloff, Luzius Theiler

Bericht des Gemeinderats

Seit dem Einreichen der Motion hat sich aus wohnbaupolitischer Sicht in Bern viel getan. Seit Jahren ist der Wohnungsbau ein Schwerpunkt der Politik und der öffentlichen Diskussion in der Stadt Bern. Die Wohnpolitik hatte und hat für den Gemeinderat grosse Bedeutung.

Der Gemeinderat hat sich in den Legislaturrichtlinien 2017 – 2020 das Ziel gesetzt, vielfältiges Wohnen für alle zu ermöglichen und genügend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen. Die Stadt Bern hat den Anspruch, eine Wohnstadt für Menschen aus allen Einkommenschichten zu sein und zu bleiben und einer Verdrängung von Menschen mit kleinem Budget aus der Stadt entgegenzuwirken. In der Stadt Bern gibt es Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Salären. Es ist nicht erstrebenswert, dass Arbeitnehmende mit kleinem Lohn in der Stadt keine bezahlbare Wohnung mehr finden und gezwungen sind, von ausserhalb zur Arbeit zu pendeln. Daher braucht es beim Wohnungsangebot einen guten Mix. Im Bereich des Wohnraums für tiefe und mittlere Einkommen ist gezielt zu handeln; angemessene Wohnungsangebote sind zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Stadt will ihren Handlungsspielraum ausschöpfen und den eigenen Wohnungsbau verstärken.

Das Wohnungsangebot in der Stadt wird vor allem durch private Akteurinnen und Akteure bereitgestellt, die mehr als drei Viertel der Wohnungen besitzen. Ihnen kommt auch zukünftig eine zent-

rale Rolle zu. Ergänzend will der Gemeinderat gemeinnützige Trägerschaften stärken. Sie stellen für die öffentliche Hand ideale Partnerinnen dar, weil sie gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen. Mit der angestrebten Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus soll langfristig bezahlbarer Wohnraum mit Kostenmiete gesichert werden. Der Gemeinderat hat im April 2019 diverse Bedingungen für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht in einem Grundsatzpapier festgelegt. Dem voraus gingen Verhandlungen mit dem Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn. In das Grundsatzpapier wurden Bestimmungen aufgenommen über eine Vereinbarung hinsichtlich der Erstellung und Vermietung von Wohnungen gemäss dem städtischen Modell «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien» (GüWR). Das Grundsatzpapier wird bei künftigen Baurechtsvergaben an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften berücksichtigt.

Um die ambitionierten wohnpolitischen Ziele umsetzen zu können, hat der Gemeinderat im Oktober 2018 die städtische Wohnstrategie inklusive Massnahmen verabschiedet. Darin zeigt er auf, welche konkreten Ziele er in den kommenden Jahren verfolgen will. Der Gemeinderat will eine qualitativ gute Wohnversorgung für Bernerinnen und Berner – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderung, Lebenslage oder Lebensstil. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, will der Gemeinderat beim preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau einen Schwerpunkt setzen. Dazu verfolgt er gemäss Wohnstrategie unter anderem folgende Zielsetzungen: Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen soll erhöht werden, die Stadt soll vermehrt selber bauen und ihr Wohnungsportfolio vergrössern sowie die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1 000 Einheiten erhöhen. Mit Stand per 31. Dezember 2019 gibt es 605 Mietverträge im GüWR-Segment.

Zudem wurde seitens der Betriebskommission des Fonds beschlossen, dass die Erstellung von GüWR-Wohnungen in Neubauten zum Erreichen der sozialen Durchmischung jeweils zu prüfen sei.

Zu Punkt 1:

Nach wie vor gilt, dass Mietzinse von Neubauwohnungen – auch wenn sie im preisgünstigen Segment realisiert werden – in den ersten Jahren nicht billig sind. Sie werden als Folge der Kostenmiete erst nach einem längeren Zeitraum vergleichsweise günstig. Die Mietzinse von Neubauwohnungen überschreiten daher in der Regel die vom Gemeinderat im Oktober 2015 festgelegten GüWR-fähigen Mietzinse nach «Berner Modell».

Im Rahmen der Erarbeitung der «Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht» wurde inzwischen die Möglichkeit, GüWR-Wohnungen in Neubauten bzw. von Dritten realisieren zu lassen, aufgenommen. Im Grundsatzpapier wird festgehalten, dass die Anzahl der GüWR-Einheiten und die Anforderungen an den Wohnungsmix, Wohnungsgrösse, Standard, Quadratmeterpreis etc. projektspezifisch festgelegt werden sollen und zwar bevor z. B. ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird (analog Vorgehen bei der geplanten Überbauung Reichenbachstrasse). Die Grundsätze wurden im April 2019 vom Gemeinderat verabschiedet. Das Anliegen der Motionärinnen und Motionäre wurde demnach im Grundsatz vom Gemeinderat aufgenommen und konkretisiert.

Im vorliegenden Fall der Parzelle Bern GbbI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld war das Projekt schon sehr weit fortgeschritten. Im Nachhinein Spielregeln sowie Anforderungen und Zielgruppen zu ändern, ist nicht zielführend, weshalb der Gemeinderat von der Unterzeichnung einer GüWR-Absichtserklärung absah.

Zu Punkt 3:

Das Areal der geplanten Überbauung Warmbächli wurde an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben. In der Zwischenzeit wurden die Baurechtsverträge mit allen sechs Wohnbauträgerschaften auf Basis der bestehenden Planungs- und Reservationsvereinbarung unterzeichnet und vom Gemeinderat genehmigt. Die Forderung nach der Erstellung von Wohnungen im Segment des GüWR wurde aufgrund der bereits vertraglich vereinbarten Grundsätze in den Reservationsvereinbarungen rückwirkend nicht eingebracht.

Zu Punkt 4 und 5:

Die kantonale Gesetzgebung schreibt vor, dass das Finanzvermögen eine Rendite abwerfen und die laufende Rechnung grundsätzlich nicht mit Folgekosten belasten darf. Neu erstellte Liegenschaften werden deshalb nicht automatisch im Segment GüWR vermietet.

Der Gemeinderat wird anhand des Projekts Viererfeld/Mittelfeld prüfen, ob bzw. wie viele GüWR-Wohnungen bereits in der ersten Etappe bereitgestellt werden können.

Zu Punkt 7:

Im Wettbewerbsprogramm Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 vom November 2016 wurde dem preisgünstigen Wohnungsbau unter anderem mit folgender Anforderung Rechnung getragen: «Die gesamte Überbauung wird zu 100 % als preisgünstiger, gemeinnütziger Wohnungsbau zur Kostenmiete realisiert. 20 % der Wohnungen sind als kostengünstige Wohnungen mit niedrigem Ausbaustandard zu erstellen. Die Grundrisse dieser kostengünstigen Wohnungen sind kleiner dimensioniert».

Das Projekt Überbauung Reichenbachstrasse 118 wird heute mit Hockdruck vorangetrieben. Im 3. Quartal 2019 wurde das Baugesuch eingereicht. Das Bauprojekt sieht 104 Wohneinheiten vor. Davon werden 24 Wohneinheiten, also rund 23 %, als «kostengünstige Wohnungen mit kleineren Grundflächen» erstellt. Diese 24 Wohneinheiten mit 2,5 bis 5,5-Zimmer werden ausschliesslich im Segment GüWR vermietet.

Zu Punkt 9:

Das eingangs erwähnte Grundsatzpapier sieht u.a. Folgendes vor: «Die Grundeigentümerin [gemeint ist die Stadt Bern] kann bei einem grösseren Projekt mit der gemeinnützigen Bauträgerschaft vereinbaren, einen Anteil der Wohnungen der Grundeigentümerin gemäss dem städtischen Modell "Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)" zur Verfügung zu stellen.» Die Anzahl der GüWR-Einheiten und die Anforderungen an den Wohnungsmix, Wohnungsgrösse, Standard, Quadratmeterpreis etc. werden projektspezifisch festgelegt. Alternativ können auch bestehende Wohneinheiten der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft zur Verfügung gestellt werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen

605 Mietverträge im GüWR-Segment generieren reduzierte Mietzinseinnahmen.

Bern, 4. März 2020

Der Gemeinderat