

## Bericht des Gemeinderats

### **Postulat Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler/Michael Aebersold, SP) vom 30. Oktober 2008: Wohnen in der Stadt Bern: Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau (08.000361)**

In der Stadtratssitzung vom 28. Mai 2009 wurde das folgende Postulat Fraktion SP/JUSO erheblich erklärt:

Die in den letzten Jahren gemachten Anstrengungen der Stadt Bern zur Förderung der Wohnbautätigkeit beginnen Früchte zu tragen. Rund 600 Wohnungen sind im Bau, gegen 700 Wohnungen befinden sich im Baubewilligungsverfahren, weitere 600 Wohnungen befinden sich in konkreter Planung. Trotzdem herrscht in Bern mit einem Leerwohnungsbestand von nur noch 0.38% (Stand 1.6.08) Wohnungsnot. Um die Bevölkerungszahl wie anvisiert zu erhöhen, braucht es neue Wohnungen. Alleine mit Verdichtung und Erneuerung innerhalb der bestehenden Bausubstanz kann dieses Ziel nicht erreicht werden.

Eine wichtige Funktion im Hinblick auf eine Verbesserung des Wohnungsangebotes können die gemeinnützigen Wohnbauträger (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger) übernehmen. Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Stadt Bern weisen im Vergleich zu anderen Schweizer Städten jedoch einen deutlich kleineren Marktanteil auf. Mit dem Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots, welches sich zurzeit in Vernehmlassung befindet, will der Kanton gemeinnützige Wohnbauträger und ihre Fachorganisationen bei der Projektentwicklung mit Beiträgen verstärkt unterstützen.

Den neuen Elan gilt es zu nutzen! Damit die Stadt Bern wie auch der Kanton ihre Aufgaben gemäss Kantonsverfassung<sup>1</sup> stärker wahrnehmen kann, soll eine Beratungs- und Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen werden. Zu ihrem Aufgabenbereich soll unter anderem gehören: Entwicklung von Projekten, Vorbereitung und Begleitung von Organisationsentwicklungen, Beratung und Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger, Vermittlung von Bauland und von Kontakten, Förderung der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Bereich Neubau, Ersatzbau und Sanierungen, Abgabe günstiger Baurechte, systematische Suche und Vermittlung von Bauland und Liegenschaften sowie die Abklärung ihrer Eignung für den gemeinnützigen Wohnungsbau, die Bereitstellung von Daten und Dokumentationen. Da Wohnbaupolitik eine regionale Bedeutung hat, soll diese Fachstelle möglichst regional tätig sein.

Der Gemeinderat wird deshalb gebeten,

1. eine Beratungs- und Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau einzurichten mit den oben genannten Aufgabenbereichen.
2. Die Agglomerationsgemeinden mit einzubeziehen und zur Mitarbeit zu motivieren, sowie die Koordination mit den kantonalen Förderbemühungen bei der Einrichtung der Förderstelle zu gewährleisten. Die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sollen ebenfalls in geeigneter Form einbezogen werden (z.B. über eine Zusammenarbeit mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften "Schweiz. Verband für das Wohnungswesen SVW Sektion Bern-Solothurn").
3. Gemeinnützigen Genossenschaften Grundstücke der öffentlichen Hand zu günstigen Konditionen im Baurecht zu überlassen und sich dafür einzusetzen, dass die wichtigsten Grundstückbesitzer (insbesondere Bern Burger, SBB, Bund und Kanton) dies auch tun.

4. Dafür zu sorgen, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien Finanzhilfen aus der "Stiftung Klimarappen" beantragen und beziehen.

Bern, 30. Oktober 2008

Postulat Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler, SP/Michael Aebersold, SP), Margrith Beyeler-Graf, Michael Abersold, Andreas Flückiger, Ruedi Keller, Patrizia Mordini, Christof Berger, Thomas Göttin, Andreas Zysset, Markus Lüthi, Guglielmo Grossi, Stefan Jordi, Rolf Schuler, Liselotte Lüscher, Hasim Sönmez, Annette Lehmann, Miriam Schwarz, Andreas Krummen, Giovanna Battaglio, Gisela Vollmer, Corinne Mathieu, Beni Hirt, Ursula Marti

### **Bericht des Gemeinderats**

Im Jahr 2006 hat der Gemeinderat seine Beteiligungen an neun Wohnbaugenossenschaften und acht Immobilienaktiengesellschaften vom Verwaltungsvermögen in die Sonderrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) überführt. Das Ziel der Überführung bestand darin, die Beteiligungen aktiver zu betreuen und in den Gesamtkontext der städtischen Wohnbaupolitik einzubinden. Der Gemeinderat betrachtet nach wie vor die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens durch Direktbeteiligung und Einflussnahme in den Vorständen und Verwaltungsräten als effektives Gestaltungsmittel, das derzeit durch die Vertreterinnen und Vertreter der Liegenschaftsverwaltung (LV) im Namen des Fonds in den Gesellschaften auch aktiv wahrgenommen wird.

Artikel 1 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) normiert, dass die Gemeinde (und damit der Fonds)... insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert, für die Erhaltung preisgünstiger Bausubstanz sorgt und bestrebt ist, ein ausreichendes Angebot kinderfreundlicher sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereit zu stellen.

Die Betriebskommission des Fonds (BK Fonds) hat im Rahmen der von ihr entwickelten Gesamtstrategie für den Fonds im Dezember 2007 auch die Teilstrategie Wohnen verabschiedet. Darin wurde festgelegt, dass der Fonds im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen anstrebt und diese mit den Zielen der Stadt abstimmt. Dazu setzt der Fonds folgende, marktergänzenden Prioritäten: günstiger Wohnraum, Familienwohnungen, Wohnen 50+, komplementäre Wohnformen, Wohnen in gehobenem Standard. Ebenfalls wurde in der Teilstrategie Wohnen festgelegt, dass vom Grundsatz der Selbstfinanzierung jedes Objekts in der Wohnungskategorie günstiger Wohnraum abgewichen werden kann. Zur Finanzierung eröffnet die BK Fonds einen Subventionsfonds gemäss den Richtlinien des Fonds.

Im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses sind von der BK Fonds auch die Teilstrategien Baurechte und Beteiligungen verabschiedet worden. Die Teilstrategie Baurechte sieht vor, dass der Fonds über die Ausgestaltung der Baurechtsverträge in sozialer, architektonischer und städtebaulicher Hinsicht Einfluss nimmt auf die zukünftige Nutzung der betroffenen Grundstücke. Dabei bevorzugt der Fonds Baurechtsvergaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung. In Ausnahmefällen hat sich der Fonds die Möglichkeit offen gelassen, zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus auch Baurechte zu günstigeren Bedingungen vergeben zu können.

Der Gemeinderat begrüsst grundsätzlich die Baurechtsabgabe von städtischem Bauland an gemeinnützige Bauträgerinnen und -träger, wie dies zum Beispiel mit der Vergabe eines Grundstücks an der Freiburgstrasse an eine Wohnbaugenossenschaft der Fall war. Da der Gemeinderat jedoch auch andere Projekte durch die Abgabe im Baurecht unterstützen will, wie beispielsweise die Verwirklichung einer autofreien Siedlung auf dem Überbauungsareal Bahnhöheweg/Burgunderstrasse, lehnt er die Ausschliesslichkeit einer Baurechtsabgabe an gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger aber ab. Der Gemeinderat hat im Übrigen keinerlei rechtliche und somit wirksame Möglichkeiten, nichtstädtische Baulandbesitzerinnen und Baulandbesitzer zu beeinflussen, ihre Grundstücke zu günstigen Konditionen im Baurecht an gemeinnützige Genossenschaften abzugeben. Vielmehr wäre es Aufgabe der übergeordneten Staatsebenen (Bund und Kanton), die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen respektive die erforderlichen Massnahmen einzuleiten.

Auch mit seiner Teilstrategie Beteiligungen verfolgt der Fonds in erster Linie das Ziel, eine aktive Wohnbaupolitik zu betreiben. Die Vertreterinnen und Vertreter der LV in den Beteiligungen des Fonds sind angehalten, in den Aktiengesellschaften und Genossenschaften die Interessen des Fonds jeweils gestützt auf die Leitsätze der Teilstrategie Wohnen sowie auf die jeweiligen wohnbaupolitischen Legislaturziele der Stadt zu vertreten. Damit ist auch hier gewährleistet, dass die Anliegen zum gemeinnützigem Wohnungsbau die erforderliche städtische Unterstützung erhalten.

Weil der Fonds mit den bestehenden Mitteln und Instrumenten gemeinnützigem Wohnungsraum bereits heute aktiv fördert, lehnt der Gemeinderat eine zusätzliche Einrichtung in Form einer Beratungs- und Förderstelle für gemeinnützigem Wohnungsbau ab. Zudem würde die Einrichtung einer Beratungs- und Förderstelle zusätzliche personelle Ressourcen bedingen und somit beträchtliche Kosten verursachen, die kaum in einem vertretbaren Verhältnis zum zusätzlich zu erzielenden Nutzen stehen dürften. Zusatzkosten durch neue Aufgaben kann sich die Stadt bekanntlich in ihrer aktuellen Situation nicht leisten. Der Gemeinderat wird weiterhin mit den bestehenden und bewährten Instrumenten die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau unterstützen.

Der Gemeinderat wirkt jedoch darauf hin, dass sich die Vertreterinnen und Vertreter der LV in den Beteiligungen des Fonds dafür einsetzen, dass zur Verbesserung der Energieeffizienz und für die Nutzung erneuerbarer Energien Finanzhilfen aus dem Gebäudesanierungsprogramm von Bund und Kantonen beantragt und bezogen werden - sofern dies nicht bereits heute der Fall sein sollte.

Bern, 31. März 2010

Der Gemeinderat