

Motion Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt FSU (Christine Michel, GB/Yasemin Cevik, SP): Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zum Erwerb von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Bern; Begründungsbericht

Am 5. November 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-451 folgende Motion Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt (FSU) im Sinne einer Richtlinie als erheblich erklärt.

Der Gemeinderat wird beauftragt,

1. eine (Teil-)Strategie für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik zu erarbeiten, welche diesen in die Lage versetzt, aktiv Wohnungen sowie Gewerberaum zu erwerben und dauerhaft preisgünstig zu vermieten;
aufzuzeigen, wie und wo die Instrumente zur Umsetzung einer solchen Strategie allenfalls rechtlich zu verankern sind;
zu erläutern, wie die finanziellen Mittel für die Umsetzung der Strategie bereitgestellt werden können.

Begründung

In Artikel 1 und 2 Buchstabe f. des Fondsreglements (FRBW) ist die aktive Förderung und Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz sowie die Teilnahme der Stadt am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung verankert. Die Stadt hat demnach den Auftrag, sich aktiv am Wohnungsmarkt zu beteiligen. Die Teilnahme der Stadt am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation und der Preissteigerung ist bisher allerdings aus verschiedenen Gründen ausgeblieben.

Um als Stadt aktiv am Wohnungsmarkt teilzunehmen, sind die dazu gehörigen Schritte und Massnahmen deshalb in einer (Teil-)Strategie des städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) festzuschreiben. Die Strategie „Erwerb von günstigem Wohnraum“ soll in Anlehnung an bereits bestehende Teilstrategien des Fonds (wie z.B. Teilstrategie Wohnen, Teilstrategie Baurechte, Teilstrategie Beteiligungen) bestimmen, wie der Erwerb von Wohnungen und Gewerberaum aktiv gefördert werden kann. Die erworbenen Wohnungen sowie der Gewerberaum sollen anschliessend dauerhaft preisgünstig in Kostenmiete vermietet werden. Die Strategie soll ebenfalls festlegen, wie der Fonds an geeignete Liegenschaften gelangen kann. Dazu braucht es insbesondere ein Konzept, um die Öffentlichkeit darüber zu informieren, dass die Stadt aktiv nach geeigneten Liegenschaften sucht. Wie das Beispiel der Stiftung PWG Zürich zeigt, gibt es durchaus Verkäufer, die ein Interesse haben, ihre Liegenschaften der Stadt zu veräussern, damit diese im Anschluss dauerhaft preisgünstig vermietet werden können. Aufgrund der zu erarbeitenden Strategie sind in erster Linie Wohnungen zu erwerben, in zweiter Linie Gewerberaum. In der Regel soll der Gewerberaum mit Wohnungen verbunden sein. Eine Durchmischung der Nutzungsarten kann sinnvoll sein, wenn Liegenschaften Anteile aufweisen, die für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind. Soweit der Gegenstand der Motion im Bereich der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt, kommt der Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Bern, 13. März 2014

Erstunterzeichnende: Christine Michel, Yasemin Cevik

Mitunterzeichnende: Halua Pinto de Magalhães, Matthias Stürmer, Peter Ammann, Rania Bahnan Buechi

Bericht des Gemeinderats

In den letzten Jahren hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) meist im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten oder bei vorzeitigen Heimfällen mehrere Liegenschaftskäufe getätigt. Des Weiteren gab es diverse Grundstücksarrondierungen, um Arealentwicklungen zu ermöglichen (z.B. KVA Warmbächli, Viererfeld, Gaswerkareal in Verhandlung). Dass der Fonds inzwischen auch wieder aktiver Liegenschaften sucht und entsprechende Käufe tätigt, ist unter anderem auf entsprechende politische Vorstösse zurückzuführen (z.B. Postulat Fraktion SP Rithy Chheng/Yasemin Cevik vom 27. März 2014: "Aktive Informationspolitik der Stadt Bern für mehr bezahlbare Wohnungen"). Entsprechende Aktivitäten, wie beispielsweise die Schaltung von Inseraten, wurden vor rund zwei Jahren intensiviert. Die Bemühungen tragen inzwischen Früchte: In den Jahren 2016 und 2017 konnte der Fonds trotz angespannter Marktsituation diverse Liegenschaften kaufen (z.B. Effingerstrasse 43, Brünnenstrasse 50, Werkgasse 10 und 12). Dies waren jedoch alles kleinere Liegenschaften mit einem Kaufpreis von unter 5,0 Mio. Franken, welche relativ rasch durch die finanzkompetenten Organe (Betriebskommission des Fonds oder Gemeinderat) genehmigt werden konnten – im Übrigen ein Grund, weshalb der Fonds auch den Zuschlag erhielt.

Bei grösseren Liegenschaften mit einem Kaufpreis zwischen 5 Mio. Franken und 10 Mio. Franken ist gemäss Artikel 6 des Reglements vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) ein Stadtrats- und darüber hinaus ein Volksbeschluss nötig, was mit einem erheblichen Zeitbedarf und Risiken verbunden ist und die Chancen für einen Zuschlag an den Fonds insbesondere im Rahmen eines Bieterverfahrens erheblich einschränkt.

Inzwischen wurde am 29. Juni 2017 die Interfraktionelle Motion SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP (Johannes Wartenweiler, SP/Rahel Ruch, GB/Lukas Gutzwiller, GFL): "Wohnbaufonds muss handlungsfähig sein – Globalkredit für den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken" im Stadtrat eingereicht, die der Gemeinderat erheblich erklären lassen will. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit diesem jüngst eingereichten Vorstoss dem Anliegen der FSU-Motion Rechnung getragen werden kann. Über einen Globalkredit soll künftig ermöglicht werden, dass der Fonds in Bezug auf Liegenschaftskäufe rascher und einfacher handeln kann, wodurch sich die Chancen für einen Kauf von Liegenschaften mit einem Kaufpreis von über 5 Mio. Franken erhöhen.

Zudem ist das Motionsanliegen, dass der Fonds Liegenschaften kaufen soll, in der bestehenden Teilstrategie Wohnen des Fonds verankert. An der letzten Klausurtagung der Betriebskommission des Fonds im Juni 2017 wurden die Gesamt- sowie Teilstrategien des Fonds überprüft. Diese sehen eine aktive Wohn- und Bodenpolitik des Fonds vor und halten unter anderem fest, dass durch Sanierungen, Käufe, Verkäufe und die Realisation von Neubauten ein qualitatives und quantitatives Wachstum angestrebt sowie gemeinnütziger Wohnungsbau gefördert werden, wobei ein Verkauf heute höchstens in Einzelfällen geprüft würde. Das Erarbeiten einer separaten (Teil-)Strategie für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist deshalb nicht nötig.

Bern, 1. November 2017

Der Gemeinderat