

**Postulat Fraktion GB/JA! (Hasim Sancar, GB): Sozialbericht 2008: Zahlbarer und attraktiver Wohnraum in allen Stadtteilen**

Mit dem am 25. Juni 2008 veröffentlichten Sozialbericht hat der Gemeinderat zum ersten Mal umfassend über die soziale Lage der Bevölkerung in der Stadt Bern informiert. Dieser Bericht soll nun als Grundlage für das Angehen sozialer Fragen in der Stadt Bern dienen.

Im Bericht erfahren wir einmal mehr, dass der Anteil der Sozialhilfebeziehenden im Stadtteil VI Bern-West nominal und anteilmässig doppelt so hoch ist als im Stadtteil mit dem zweithöchsten Anteil (Breitenrain-Lorraine). Verglichen mit dem Stadtteil, wo am wenigsten Sozialhilfebeziehende leben, ist der Anteil in Bern-West sogar mehr als dreimal so hoch (Siehe S. 33 des Berichtes).

Diese Konzentration der sozial und finanziell Benachteiligten nützt niemandem. Nur eine gezielte Stadtentwicklungspolitik kann dieser Situation entgegenwirken. Massnahmen sind auf jeden Fall dringend nötig. Eine aktive soziale Wohnpolitik ist eine Möglichkeit Einfluss auf die Entwicklung zu nehmen. Wenn hier keine griffigeren Massnahmen umgesetzt werden, droht diese Situation sich in der Zukunft noch zu verschärfen. Deshalb ist es wichtig, dass sich die Stadt in der Wohnbaupolitik auch für die Familien mit niedrigem Einkommen einsetzt, indem sie entsprechend bezahlbare Wohnungen in allen Quartieren fördert. Da in der Stadt Bern Bauland ein knappes Gut ist, muss die Stadt mit dem zur Verfügung stehenden Bauland (inkl. der abzureissenden Wohnblöcke) sorgfältig umgehen. Die Abgabe von städtischem Bauland an gemeinnützige Bauträger im Baurecht (Wohnbaugenossenschaften) ist eine erfolgversprechende Form der sozialen Wohnbaupolitik. Solche Bauträger sind nicht gewinnorientiert und haben die Möglichkeit günstige Darlehen zur weiteren Verbilligung der Mietwohnungen zu erhalten.

Zudem muss der Gemeinderat günstigen Wohnraum mit niedrigem Standard im Rahmen seiner Möglichkeiten in allen Stadtteilen fördern.

Der Gemeinderat kann in direktem Kontakt auch die nicht städtischen BaulandbesitzerInnen wie z.B. Burgergemeinde, Migros usw. auf ihre soziale Verantwortung aufmerksam machen. Die nicht städtischen BesitzerInnen sollten in ihren Neubauten und den zu renovierenden Gebäuden Mietwohnungen für Familien und Personen mit niedrigen Einkommen vorsehen.

Daher fordern wir den Gemeinderat auf, folgende Massnahmen umzusetzen:

1. Städtisches Bauland grundsätzlich nicht zu verkaufen und ausschliesslich im Baurecht an gemeinnützige Bauträger (Wohnbaugenossenschaften) abzugeben.
2. Der Gemeinderat nimmt Kontakt mit nicht städtischen BaulandbesitzerInnen (wie z.B. Burgergemeinde, Migros usw) auf und macht sie auf ihre soziale Verantwortung aufmerksam. Diese sollten bei Neubauten und Renovationen ihrer Liegenschaften einen bestimmten Anteil Wohnungen für Familien und Personen mit niedrigen Einkommen vorsehen. Der Gemeinderat kommuniziert den vorbildlichen Umgang privater BaulandbesitzerInnen zur Durchmischung der Quartiere der Öffentlichkeit.
3. Der Gemeinderat entwickelt Grundlagen für günstigen Wohnraum mit niedrigem Standard.

Bern, 14. August 2008

*Postulat Fraktion GB/JA! (Hasim Sancar, GB)*, Karin Gasser, Stéphanie Penher, Lea Bill, Cristina Anliker-Mansour, Urs Frieden, Christine Michel, Emine Sariaslan, Rolf Zbinden, Luzius Theiler

### **Antwort des Gemeinderats**

Der Gemeinderat erachtet die Erhaltung und Bereitstellung von günstigem Wohnraum als eine bedeutende öffentliche Aufgabe. Die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau ist sowohl im kantonalen Baugesetz als auch in der Gemeindeordnung der Stadt Bern festgeschrieben. Der Mieterinnen- und Mieterverband des Kantons Bern hat 2005 die Volksinitiative „Günstig wohnen“ eingereicht. Der Grosse Rat lehnte die Initiative jedoch ab und unterstützte den indirekten Gegenvorschlag des Regierungsrats, worauf die Initiative zurückgezogen wurde. Der Gegenvorschlag des Regierungsrats wurde im Gesetzesentwurf über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG) umgesetzt. Das Vernehmlassungsverfahren zum Gesetzesentwurf endete im Dezember 2008. Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich den Inhalt der Vorlage.

Auch der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) fördert gemäss Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) „... insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung preisgünstiger Bausubstanz und ist bestrebt, ein ausreichendes Angebot kinderfreundlicher sowie behindertengerechter Wohngelegenheiten bereitzustellen.“ Die Betriebskommission des Fonds hat in ihrer im Dezember 2007 verabschiedeten Teilstrategie Wohnen 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, marktergänzende 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 zuständige Betriebskommission einen Subventionsfonds gemäss den Richtlinien des Fonds.

Im Jahr 2001 wurden in städtischen Liegenschaften kostendeckende Mieten eingeführt. Dennoch liegt das Mietpreisniveau der Fondsliegenschaften unter dem durchschnittlichen Marktpreisniveau. Die Stadt bietet somit bereits heute eine Vielzahl von Wohnungen zu günstigen Konditionen an, als Beispiele genannt seien 2-Zimmer-Wohnungen im Wyler- oder Lorraine-Quartier (Kreis V) sowie in Bern West (Kreis VI) zwischen Fr. 220.00 und Fr. 650.00 oder 3-Zimmer-Wohnungen zwischen Fr. 450.00 und Fr. 800.00. Prozentual gesehen befinden sich die meisten preisgünstigen Wohnungen im Murifeld (Kreis IV).

Trotz tiefer Mietpreise bedarf es aber auch für den günstigen Wohnraum ständige Erneuerungsarbeiten. Allein für Teilsanierungen an sieben Mehrfamilienhäusern im Wyler-Quartier und in Bümpliz wendete die Stadt in den Jahren 2007/2008 rund 8.4 Millionen Franken auf. Auch die Sanierung der Reiheneinfamilienhäuser in der Siedlung Hohliebi erfolgte mit dem Ziel, günstigen Wohnraum für Familien mit kleineren Einkommen ohne Einbussen im Wohnkomfort zu schaffen. Die erwähnten Beispiele zeigen, dass das Angebot an preisgünstigem Wohnraum bereits weit über den Stadtteil VI hinausreicht.

*Zu Punkt 1:*

In der im September 2008 verabschiedeten Teilstrategie Baurechte hat die Betriebskommission des Fonds u.a. folgende Leitsätze verabschiedet:

- Der Fonds hält grundsätzlich am Eigentum des Bodens fest. Der Verkauf von Boden ist die Ausnahme und muss wichtigen Zielen der Stadtentwicklung dienen.
- Der Fonds bevorzugt Baurechtsvergaben mit wohnbaupolitischer Bedeutung.
- Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus können in Ausnahmefällen auch Baurechte zu günstigeren Bedingungen vergeben werden.

Der Gemeinderat begrüsst die Baurechtsabgabe von städtischem Bauland an gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger. Der Fonds, der selber an 18 Baugenossenschaften und -gesellschaften beteiligt ist, hat erst kürzlich ein Grundstück an der Freiburgstrasse an eine Wohnbaugenossenschaft im Baurecht abgegeben. In seiner im Dezember 2008 verabschiedeten Teilstrategie Beteiligungen hält der Fonds auch fest, dass er „Entwicklungen von preisgünstigem Wohnungsbau durch die Abgabe von Baurechten an Gesellschaften und Genossenschaften, an denen er beteiligt ist, fördern kann.“ 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 ab.

*Zu Punkt 2:*

Nach Meinung des Gemeinderats sind sich private Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland ihrer sozialen Verantwortung durchaus bewusst. Dies beweist beispielsweise die von den Postulantinnen und Postulanten erwähnte Migros, die der Öffentlichkeit auf dem Gurten einen Park zur Verfügung stellt, der die Migros jährlich einen siebenstelligen Betrag kostet. Und auch die Burgergemeinde übernimmt auf dem Stadtgebiet vielfältige soziale Aufgaben. Wer auf soziale Verantwortung hinweisen will, geht am besten mit gutem Beispiel voran. Der Gemeinderat tut dies über die Beteiligungen des Fonds an gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften oder -gesellschaften und sendet damit ein deutliches Signal, verstärkt günstigen Wohnraum zu erstellen.

*Zu Punkt 3:*

Die Betriebskommission des Fonds hat bereits Grundlagen für günstigen Wohnraum mit niedrigem Standard entwickelt. Das entsprechende Dokument, das der Antwort des Gemeinderats beiliegt, gibt unter anderem ausführlich Auskunft darüber, wie sich heute die Situation im Bereich des günstigen Wohnraums bei den Liegenschaften des Fonds darstellt. So hat sich beispielsweise die Anzahl der günstigen Wohnungen im Eigentum des Fonds seit dem Jahr 2000 erhöht. Weiter geht aus dem Grundlagenpapier hervor, wann eine Wohnung im Eigentum des Fonds als günstig gilt und nach welchen Kriterien sie vermietet wird. Und zu guter Letzt zeigt das Papier auch auf, welche weiterreichenden Massnahmen dem Fonds zur Erhaltung von günstigem Wohnraum offen stehen bzw. welche Massnahmen bereits eingeleitet sind:

- Der Fonds verpflichtet sich, auch in Zukunft günstigen Wohnraum bereit zu stellen, und zwar in einem Umfang, der dem heutigen Verhältnis von günstigem Wohnraum zur Gesamtzahl der angebotenen Wohnungen entspricht.
- Über die Beteiligungen an gemeinnützigen Wohnbauträgern wie Wohnbaugenossenschaften oder -gesellschaften setzt sich der Fonds zudem dafür ein, dass auch auf dieser Ebene günstiger Wohnraum erhalten und neu erstellt wird.
- In einem Fall hat der Gemeinderat bereits die planerischen Massnahmen für die Realisierung von günstigem Wohnraum eingeleitet. Herr Beat Jordi, Architekt ETH BSA SIA, Zürich und Spezialist bei der Planung und Realisierung von kostengünstigem Wohnraum, hat in

enger Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung die Voraussetzungen zur Ausschreibung eines Wettbewerbs erarbeitet. Der Gemeinderat plant in einem nächsten Schritt, eine Wohnüberbauung mit günstigem Wohnraum auf dem städtischen Areal an der Mutachstrasse zu ermöglichen. Der entsprechende Architekturwettbewerb wird vom Fonds durchgeführt, sobald die Mitwirkung zur Überbauungsordnung abgeschlossen ist.

### **Antrag**

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 11. Februar 2009

Der Gemeinderat

Beilage:

Informationspapier „Günstiger Wohnraum in der Stadt Bern“ des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik