

Interpellation Luzius Theiler (GaP): Überbauung Mutachstrasse: Günstige Mietzinse nur für Wohlhabende?

Im «Bund» vom 12. August 2019 werden, anlässlich des Baubeginns, in zwei Artikeln ausführlich verschiedene Aspekte der Genossenschaftssiedlung «Wir sind Stadtgarten» an der Mutachstrasse beleuchtet. Auf Grund einer Motion aus dem Jahre 2003 soll ein Pilotprojekt für Niedrig-Standard-Wohnraum erarbeitet werden, das durch eine gemeinnützige Trägerschaft realisiert werden soll.

Die ausgeschriebenen Mietzinse entsprechen bei weitem nicht den Vorgaben der Motion (Fr. 200.00 pro Zimmer monatlich), sind aber für heutige Verhältnisse relativ günstig, eine Viereinhalbzimmerwohnung kostet 1450 Franken pro Monat plus Nebenkosten und entspricht damit dem in der Stadtratsvorlage vom 6. April 2016 verbindlich zugesicherten Fr. 187.00/m² p.A. Hauptnutzfläche (HNV). Nicht erwähnt hat der Gemeinderat hingegen die Pflicht der künftigen Mieterschaft, sich mit Anteilscheinen in der Höhe von mehreren 10 000 Franken an der Genossenschaft zu beteiligen. Für besagte 4 1/2-Zimmerwohnung macht das z.B. Fr. 54'500.00 aus. Gerade MietinteressentInnen, die besonders auf eine zahlbare Wohnung angewiesen sind, verfügen kaum über das geforderte Kapital und viele scheuen sich, um eine Sonderregelung nachzusuchen. Es ist davon auszugehen, dass damit eine soziale Durchmischung der Mieterschaft nicht erreicht werden kann. Sehr aussergewöhnlich ist auch die Interpretation der Vorgabe, dass sich der Wettbewerb nur an gemeinnützige Wohnbauträger richtet. Gewonnen hat schliesslich den Wettbewerb ein rechtliches Konstrukt (vom «Bund» als «Konzern-Genossenschaft» bezeichnet) der Generalunternehmung Halter, die alle Vorarbeiten finanzierte und damit eine aufwändige Präsentation ermöglichte. Noch heute sind die Vorstandsmitglieder der «Genossenschaft» Mitglieder der Geschäftsleitung der Fa. Halter oder ihr nahe stehend. Dieses Gremium, in dem die MieterInneninteressen nicht vertreten sind, hat auch die Auswahl der Mieterschaften vorgenommen. Gemäss Angabe auf der Website sind alle Wohnungen vermietet. Es ist fraglich, ob sich damit wirklich eine durchmischte Bewohnerschaft ergeben wird. Bekannt ist, dass auch die anderen grossen Baukonzerne auf den offenbar lukrativen «Markt der Gemeinnützigkeit» drängen.

1. Wusste der Gemeinderat bei der Formulierung der Stadtratsvorlage vom 6. April 2016, dass zu den verbindlich zugesicherten Mietpreisen noch Anteilscheine in beträchtlicher Höhe erworben werden müssen. Wenn ja, warum wurde das im Vortrag an den Stadtrat verschwiegen?
2. Ist der Gemeinderat bereit, bei fehlendem Eigenkapital der Mietenden die Anteilscheine zu bevorschussen?
3. Wie beurteilt der Gemeinderat die Tendenz, dass Bau- und Versicherungskonzerne Genossenschaften gründen und vorschieben, um als «gemeinnützige Bauträger» die Vorgaben der Wohn-Initiative zu erfüllen?
4. Ist der Gemeinderat bereit, bei zukünftigen Wettbewerben Mietergenossenschaften und nicht gewinnorientierte gemeinnützige Trägerschaften zu bevorzugen?
5. Ist der Gemeinderat bereit, bei der Abgabe von Land im Baurecht oder jeglicher anderen Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften Auflagen betreffend eine soziale Durchmischung zu machen?

Bern, 15. August 2019

Erstunterzeichnende: Luzius Theiler

Mitunterzeichnende: Tabea Rai, Lukas Gutzwiller, Eva Gammenthaler, Martin Krebs, Zora Schneider

Antwort des Gemeinderats

Seit Jahren ist der Wohnungsbau ein Schwerpunkt der Politik und der öffentlichen Diskussion in der Stadt Bern. Um Handlungsschwerpunkte zu setzen, hat der Gemeinderat seine Wohnstrategie verabschiedet und diese dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht (Signatur: 2017.PRD.0001229). Dem Gemeinderat ist es besonders wichtig, marktergänzend zu handeln und dabei gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche sowie selbstverwaltete Wohnformen und Trägerschaften zu fördern.

Zu Frage 1:

Nein, die Höhe der Anteilscheine waren dem Gemeinderat zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt.

Zu Frage 2:

Der Gemeinderat ist nicht bereit, bei fehlendem Eigenkapital der Mietenden die Anteilscheine bei der Überbauung Mutachstrasse zu bevorschussen. Die Finanzierung von Anteilscheinen wäre faktisch nichts anderes als das Einbringen von Eigenkapital und würde bedeuten, dass die Regeln des seinerzeitigen Wettbewerbs im Nachhinein geändert würden. Die Stadt stellt den Bauberechtigten das Land zu einem äusserst vorteilhaften Baurechtszins zur Verfügung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu günstigem Wohnraum.

Zu Frage 3:

Gemeinnützige Trägerschaften müssen die Anforderungen nach der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung; SR 842.1) erfüllen. Diese umfassen die Zweckbestimmung dauerhaft Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen bereitzustellen, eine Dividendenbeschränkung, das Verbot von Tantiemen sowie die Bestimmung, bei der Auflösung der Gesellschaft das nach der Kapitalrückzahlung zum Nennwert verbleibende Vermögen dem oben erwähnten Zweck zuzuführen. Gemeinnützige Trägerschaften können unterschiedlich organisiert sein, zum Beispiel als Genossenschaft, Aktiengesellschaft oder Stiftung mit oder ohne Mitbestimmung und Kostenbeteiligung der Mietenden. Ihnen gemeinsam ist, dass sie Wohnraum zu Kostenmiete anbieten und damit dazu beitragen, langfristig günstigen Wohnraum bereitzustellen und zu erhalten.

Auch eine neu gegründete Trägerschaft muss die oben genannten gesetzlichen Voraussetzungen an die Gemeinnützigkeit erfüllen. Eine Wohnbaugenossenschaft, auch wenn neu gegründet, kann demnach nie nur vorgeschoben sein, wie dies die Interpellantinnen und Interpellanten suggerieren. Für den Gemeinderat ist entscheidend, dass möglichst viel Wohnraum zu dauerhaft tragbaren finanziellen Bedingungen bereitgestellt wird. Ob die Gesellschaft, die solchen baut, altbewährt ist oder vor kurzem gegründet wurde, ist für den Gemeinderat nicht von Bedeutung.

Zu Frage 4:

Gemeinnützige Trägerschaften können, wenn sie die oben erwähnten Voraussetzungen erfüllen, per Definition nicht gewinnorientiert sein. Der Gemeinderat sieht keinen Handlungsbedarf, Mietergenossenschaften und nicht gewinnorientierte gemeinnützige Trägerschaften zu bevorzugen bzw. Trägerschaften auszuschliessen, wenn sie die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit erfüllen. Er kann und wird bei künftigen Ausschreibungen jedoch wie bis anhin die Bedingungen und Auflagen im Sinne seiner Wohnstrategie formulieren (siehe auch Antwort auf Frage 5).

Zu Frage 5:

Bei der Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften werden solche Vorgaben bereits heute gemacht. Der Gemeinderat hat zudem im April 2019 die überarbeiteten Grundsätze für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht geneh-

ragt. Diese umfassen unter anderem folgende Bestimmungen zur Vermietung und Belegung, welche bei künftigen Ausschreibungen angewendet werden:

- Für ein urbanes Stadtquartier mit einem sozial intakten Milieu wird bei der Vermietung auf eine gute soziale und demografische Durchmischung geachtet.
- Bei jeder Neu- und Wiedervermietung einer Wohnung ist auf eine angemessene Belegung zu achten. In der Regel gilt, dass die Personenzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 unterschreiten darf. Bei 3-Zimmerwohnungen ist eine Vermietung an Einzelpersonen in Ausnahmefällen zulässig.
- Bei der Vergabe ist darauf zu achten, dass der Anteil an den Wohnkosten im Verhältnis zum zur Verfügung stehenden Einkommen in einem ausgewogenen Verhältnis liegt. Im Fokus steht gemäss der Zweckbestimmung eine Vermietung an eine Mieterschaft mit tiefem bis mittlerem Einkommen und Vermögen.
- Personen mit Betreuungsaufgaben eigener oder dritter Kinder und Personen mit Einschränkungen werden bevorzugt.
- Mit dem Abschluss des Mietvertrags verpflichtet sich die Mietpartei, auch steuerrechtlich Wohnsitz in der Stadt Bern zu nehmen. Die Vermietung von Wohnungen als Zweitwohnsitz oder an Wochenaufenthalterinnen und Wochenaufenthalter ist ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Personen in Ausbildung.

Die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sind verpflichtet, bei der Erstvermietung die Bestimmungen hinsichtlich der Vermietung und Belegung nachzuweisen und der Stadt als Baurechtgeberin alle fünf Jahre einen Mieterinnen- und Mieterspiegel abzugeben.

Dem Gemeinderat ist es wichtig abschliessend festzuhalten, dass die in Bern tätigen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften partnerschaftlich mit der Stadt zusammenarbeiten und einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Wohnstrategie, unter anderem auch was die soziale Durchmischung betrifft, leisten. Dies trifft auch für die oben erwähnte Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» (seit März 2019: Wohnbaugenossenschaft Huebergass) zu.

Bern, 27. November 2019

Der Gemeinderat