

Postulat Fraktion GB/JA! (Karin Gasser/Catherine Weber, GB): Förderung des genossenschaftlichen Wohnens durch städtische Darlehen

Die Stadt Zürich stellt seit 1924 Darlehen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung und hat damit erreicht, dass Zürich ein Rekordniveau an verhältnismässig günstigen Genossenschaftswohnungen aufweisen kann. Am 21. Mai hat die Zürcher Stimmbevölkerung einen weiteren Kredit für die so genannte Wohnbauaktion gesprochen: 25 Millionen sollen als Darlehen an gemeinnützige Bauträger gehen (in den ersten Jahren zinslos, später mit einem Zins von einem Prozent), damit diese ihre Mieten tief halten und einen Teil der Wohnungen subventionieren können. Die gemeinnützigen Wohnbauträger müssen strikte Auflagen beim Bau, bei der Rechnungsführung und bei der Vermietung befolgen. Die Darlehen müssen innerhalb von 20 Jahren zurückbezahlt werden.

Die zu vergebenden 25 Millionen Franken kosten die Stadt 850 000 Franken (auf der Basis von 3,2 Prozent Zins für das Fremdkapital). Zürich spart dank dieser Wohnbauförderung jedoch ein Mehrfaches an Sozialhilfe und Ergänzungsleistungen ein (Tagesanzeiger vom 8. Mai 2006).

Obwohl die Förderung der gemeinnützigen Wohnbauorganisationen mittels zinsgünstiger Darlehen in der Verordnung über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung der Stadt Bern ausdrücklich vorgesehen ist (Art. 12), werden in der Stadt Bern bisher keine solchen Darlehen vergeben. Auch in Bern fehlt es aber an günstigen Wohnungen. Der Blick nach Zürich mit seinen zahlreichen Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass eine Förderung des gemeinnützigen Wohnens ein wirkungsvoller Bestandteil einer nachhaltigen Wohnbaupolitik ist. In seiner Antwort auf das Postulat „Aktive wohnbaupolitische Strategie der Stadt bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und Wohnbaugenossenschaften“ (GB/JA!, GFL/EVP, SP/JUSO) vom 31. August 2005 hat der Gemeinderat denn auch bekräftigt, dass er gewillt ist, diese Wohnbauträger aktiv zu fördern.

Der Gemeinderat wird gebeten zu prüfen, wie ein solches Modell städtischer Darlehen für Wohngenossenschaften in Bern umgesetzt werden könnte.

Bern, 1. Juni 2006

Postulat Fraktion GB/JA! (Karin Gasser/Catherine Weber, GB), Myriam Duc, Simon Röthlisberger, Franziska Schnyder, Natalie Imboden, Anne Wegmüller, Hasim Sancar, Daniele Jenni

Antwort des Gemeinderats

Die wohnbaupolitische Bedeutung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften in Zürich ist nicht mit derjenigen in Bern vergleichbar. Der Anteil an genossenschaftlichem Wohnen beträgt gemäss aktuellen statistischen Daten in Zürich 9,7 %. In Bern liegt dieser Anteil deutlich tiefer. In Zürich werden die Wohnbau-Genossenschaften seit vielen Jahren gezielt durch Darlehen der öffentlichen Hand gefördert, wobei die Gemeinde auch die Einhaltung der damit verbundenen Auflagen (wie z.B. Höhe der Mietzinse) systematisch überprüft.

In Bern hat das genossenschaftliche Wohnen keine dem Zürcher Beispiel entsprechende Tradition. Es gibt einige wenige grössere Wohnbauträgerschaften in bestimmten Quartieren,

doch führen diese Genossenschaften eine weitgehend selbständige Tätigkeit ohne staatliche Kontrolle. Dies führte u.a. auch dazu, dass bisher keine Gesuche um Gewährung von Darlehen an den Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik gestellt wurden – obwohl sowohl das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) als auch die dazugehörige Verordnung über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung in der Stadt Bern (Fondsverordnung; FVBW; SSSB 854.11) dies seit dem Jahr 1985 vorsehen. Auch der vom Volk im Jahr 1990 beschlossene Kredit in der Höhe von 10 Mio. Franken zur Förderung des Wohnungsbaus wurde nie mit Darlehensanfragen konfrontiert. Dies im Gegensatz zu den im Kredit ebenfalls enthaltenen à-fonds-perdu-Zuschüssen. Die Wohnbau-Genossenschaften in der Stadt Bern suchen offensichtlich die Mittelbeschaffung eher auf dem Kapitalmarkt. In der heutigen Tiefzinsphase sind solche Refinanzierungen auch günstig und relativ einfach zu bekommen. Eine staatliche Einflussnahme ist hier weder erforderlich noch erwünscht.

Im Jahre 2006 hat die Stadt Bern Beteiligungen an neun Wohnbaugenossenschaften und acht Immobilienaktiengesellschaften vom Verwaltungsvermögen in die Sonderrechnung des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Gesamtbuchwert (Beteiligung am Kapital der Gesellschaften) von Fr. 2 609 750.00 überführt. Diese historischen Beteiligungen sollen nun aktiver betreut und in den Gesamtkontext der städtischen Wohnbauentwicklung eingebunden werden. Der Gemeinderat erachtet die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens durch Direktbeteiligung und Einflussnahme in den Vorständen und Verwaltungsräten als effektiver als die blosser Zuwendung finanzieller Mittel in Form von zinsgünstigen Darlehen. Die allenfalls notwendigen Mittel können in Form von Kapitalerhöhungen eingebracht werden. Eine weitere Förderung besteht in der Gewährung von vorteilhaften Baurechtsverträgen, wie sie der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik seit Jahren pflegt. Ein neueres Beispiel ist das Baurecht an der Burgunderstrasse zur Förderung eines Projekts für nachhaltiges, partizipatives und gemeinnütziges Bauen oder die Durchführung eines Architekten- und Investorenwettbewerbs an der Freiburgstrasse (Ausserholligen IV).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der im Vergleich zu Zürich geringere Anteil an Wohnungen der Berner Genossenschaften weniger auf finanzielle Engpässe bei den Wohnbauträgerschaften zurückzuführen ist als eher auf fehlende Grundstücke und Areale.

Antrag

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

Bern, 29. November 2006

Der Gemeinderat