

Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 2

Am 16. Mai 2013 hat der Stadtrat Punkt 2 der folgenden Motion erheblich erklärt:

Sowohl die Geschichte des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Gemeinde Bern wie auch das aktuelle Beispiel des Bauprojekts Stöckacker Süd weisen in eine eindeutige Richtung: Günstiger städtischer Wohnraum wird vernichtet zu Gunsten von Wohnungen für „gehobene“ Ansprüche und eine dementsprechend gutbetuchte Klientel. Damit verletzt der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik einerseits sein eigenes Reglement, das im Artikel 1 als Zielsetzung unmissverständlich festhält: „Die Gemeinde (...) fördert insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau, sorgt für die Erhaltung von preisgünstiger Bausubstanz (...). Andererseits macht sich der Fonds so zum Komplizen einer städtebaulichen Entwicklung, die zu einer Vertreibung schwächerer Einkommensschichten aus der Stadt Bern führt.

Im Interesse einer sozialen Stadtentwicklung ist dafür zu sorgen, dass sich der Umgang mit dem städtischen Wohneigentum strikt nach den Zielsetzungen des Fonds richtet. Dies impliziert, dass keine weitere Vernichtung günstiger Wohnungen zulässig ist. Im Fall von Sanierungen und unumgänglichen Rück- und Neubauten wäre folglich zu garantieren, dass kein mietgünstiger Wohnraum verloren geht.

In diesem Sinn wird der Gemeinderat beauftragt, dafür zu sorgen:

1. dass keine mietgünstigen Wohnungen aus dem Eigentum der Stadt Bern vernichtet werden;
2. dass bei Sanierungen und Rück- und Neubauten die Anzahl günstiger Wohnungen mindestens beibehalten wird;
3. dass die Punkte 1. und 2. auch für Bauland gelten, das von der Gemeinde Bern im Baurecht abgegeben wird.

Bern, 7. Juni 2012

Motion Rolf Zbinden (PdA): Luzius Theiler, Regula Fischer, Roland Jakob, Werner Pauli, Robert Meyer, Manfred Blaser

Bericht des Gemeinderats

Im Portfolio des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) befinden sich insgesamt rund 2 000 Wohnungen. Die Wohnungen sind in drei Hauptsegmente eingeteilt:

- *Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“*
Im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“, das strikt an Vermietungskriterien gebunden ist, sind aktuell rund 490 Wohnungen vermietet. Die Mietzinsen dieser Wohnungen sind im Tiefpreissegment angesiedelt.
- *WEG-Wohnungen*
Die 430 WEG-Wohnungen basieren auf dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843). Für Mietende mit niedrigem Einkommen und keinem oder wenig Vermögen besteht die Möglichkeit, einen Anspruch auf nicht rückzahlbare Zusatzverbilligungen seitens des Bundes geltend zu machen. Die Festlegung der Mietzinsen,

die Prüfung und die regelmässige Überprüfung der WEG-Anspruchsberechtigung auf die Zusatzverbilligungen erfolgen durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Massgebend sind hier die gesetzlichen Bestimmungen des WEG. Die Mietzinsen der städtischen WEG-Wohnungen sind im Tiefpreissegment angesiedelt.

- *Wohnungen mit moderaten Mieten nach Basler Modell*

In dieser Kategorie befinden sich aktuell rund 980 Wohnungen, die nach Kostenmiete gemäss Basler-Modell vermietet werden. Die Mietzinsen der „Normal“-wohnungen liegen zwar über denjenigen der Segmente „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ und WEG, sind aber dennoch als preiswert bis moderat einzustufen.

Im Portfolio des Fonds befinden sich zudem einige wenige Wohnungen im Hochpreissegment.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich heute 920 Wohnungen (rund 49 %) des Fonds-Portfolios im Tiefpreissegment befinden, die andere Hälfte der Wohnungen moderate Mieten ausweist und nur wenige Wohnungen hochpreisig sind. Das Wohnungsportfolio des Fonds wirkt sich somit preisdämpfend auf den örtlichen Immobilienmarkt aus.

Bei der Diskussion um ein allfälliges *Vernichten von günstigem Wohnraum* muss immer auch der Lebenszyklus einer Immobilie mitberücksichtigt werden. Im Immobilienbestand des Fonds befinden sich beispielsweise einige Liegenschaften, die überaltert sind und in den nächsten Jahren saniert werden müssen. Eine Sanierung ist jedoch nicht in allen Fällen sinnvoll, da strukturelle Defizite (z.B. schlechte Grundrisse, Ringhörigkeit, fehlende Hindernisfreiheit, ökologische Unzulänglichkeiten usw.) mit einer Sanierung nicht immer behoben werden können. Bei solchen Liegenschaften drängt sich - analog zur Überbauung Stöckacker Süd - ein Abbruch mit nachfolgender Erstellung eines Neubaus auf. Gerade anhand des Beispiels Stöckacker-Süd zeigt es sich, dass der Fonds auch Wohnungen, die neu gebaut werden, zu moderaten Mietzinsen erstellen kann. Die geplanten Mietzinsen in der Überbauung Stöckacker-Süd (diese wird nach MINERGIE-P-ECO und nach Vorgaben der 2 000 Watt-Gesellschaft erstellt) werden tiefer sein als bei vergleichbaren Wohnungen privater Investorinnen und Investoren. Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass auch bei Neubauten die Erstellung von kostengünstigem Wohnraum möglich sein muss, auch wenn Neubauwohnungen nicht dem Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zugeschlagen werden können. In diesem Zusammenhang gilt es zudem zu berücksichtigen, dass auch der Mittelstand vergleichsweise günstigen Wohnraum in der Stadt Bern benötigt und der Fonds bei Neubauten diesem Umstand durch eine moderate Mietzinspolitik jeweils Rechnung tragen kann.

Fakt ist: Werden bestehende Altliegenschaften umfassend saniert, ist es durchaus möglich, dass bestehende Wohnungen im Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ davon betroffen sind und aus dem Segment fallen. Im Gegenzug werden aber andere Liegenschaften aufgrund fortschreitenden Alters und Demodierung entsprechende tiefere Komfortstufen erreichen. Diese Liegenschaften können dann dem Segment „Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zugeschlagen werden. Der Bestand an solchen Wohnungen unterliegt somit zwar Schwankungen, es entsteht jedoch auch eine Durchlässigkeit aus respektive in das günstige Wohnsegment.

Diese Dynamik erachtet der Gemeinderat als sinnvoll und notwendig; zudem erlaubt sie, den Bestand an „Günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien“ auf der Höhe der Steuerungsvorgabe des Stadtrats anzusteuern und dann auch zu halten.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 2 der erheblich erklärten Motion abzuschreiben.

Bern, 12. Mai 2015

Der Gemeinderat