

**Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng, SP): Bundes- und Kantonsmittel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Bern**

Ein attraktiver Wohnort kann wesentlich zur Lebensqualität jedes Menschen beitragen. Die Stadt Bern ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort, da sie über gut ausgebaute Infrastrukturen verfügt. Gemäss Art. 40 der Kantonsverfassung treffen Kanton und Gemeinden Massnahmen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und für die Verbesserung von ungenügenden Verhältnissen. Sie fördern den preisgünstigen Wohnungsbau. Die Wohnbauförderung des Bundes und ab 1.1.2011 neu auch des Kantons Bern richten sich an gemeinnützige Wohnbauträger. In der Praxis sind es meist Wohnbaugenossenschaften, die preisgünstige Mietwohnungen erstellen und langfristig erhalten. Gemäss Art. 34 ff des Wohnraumförderungs-gesetz (WFG) setzt der Bund zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verschiedene Instrumente ein, indem er beispielsweise die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verbürgt. Mit den am Kapitalmarkt aufgenommenen Mitteln gewährt die EGW ihren Mitgliedern Darlehen zur Finanzierung des preisgünstigen Wohnungsbaus.

Grundsätzlich funktioniert der Wohnungsmarkt im Kanton Bern gut. Dennoch bestehen gewisse Probleme. Insbesondere in der Stadt Bern bestehen Engpässe beim Angebot an preisgünstigen Wohnungen. Im Weiteren haben gemeinnützige Wohnbauträger aus verschiedenen Gründen Mühe, neue Objekte zu realisieren und ihre bestehenden Objekte den geänderten Marktanforderungen anzupassen. Für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus stellt der Bund von 2011 bis 2015 insgesamt 1,4 Milliarden Franken in Form von Darlehen und Bürgschaften zur Verfügung. Zudem stellt der Kanton ab 2011 bis zu zwei Millionen Franken pro Jahr bereit. Ab 2011 werden mit dem Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnungsangebots (PMG) gemeinnützige Wohnbauträger und ihre Fachorganisationen bei der Projektentwicklung mit Beiträgen unterstützt. Darunter fallen Konzeptarbeiten, Machbarkeitsstudien, Standortevaluationen, aber auch Beratung und Vermittlung. Erfahrungsgemäss beanspruchen die Gemeinden, welche Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften haben, selten Fördermittel. Sie machen geltend, dass die Inanspruchnahme des Fördermittels mit unverhältnismässig hohem Administrativaufwand verbunden sei. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Förderung des preisgünstigen Wohnungsangebots verhindert beziehungsweise nicht in gewünschtem Ausmass gewährleistet wird.

Der Gemeinderat wird gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist dem Gemeinderat bekannt, dass die Stadt Bern und Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Bern nur unterdurchschnittlich Fördermittel des Bundes beansprucht haben?
2. Hat der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik bzw. die Stadt Bern auch schon Fördermittel des Bundes in Anspruch genommen? Wenn ja, wie viele Fördergelder wurden abgeholt?
3. Hätte die Inanspruchnahme der Fördermittel zu mehr Wohnungsbau geführt? Welche Projekte konnten nicht realisiert werden, weil keine Fördermittel abgeholt wurden?
4. Was macht der Gemeinderat, damit gemeinnützige Wohnbauträger, Genossenschaften, Stiftungen etc. wissen, dass sie Fördermittel des Bundes und des Kantons beziehen können?

5. Weiche Massnahmen gedenkt der Gemeinderat zu ergreifen, damit die Fördermittel des Bundes und die Unterstützungsmöglichkeiten des Kantons zukünftig vermehrt genutzt werden?

Bern, 27. Januar 2011

*Interpellation Fraktion SP/JUSO (Rithy Chheng, SP), Gisela Vollmer, Nicola von Greyerz, Patrizia Mordini, Ruedi Keller, Guglielmo Grossi, Hasim Sönmez, Lea Kusano, Annette Lehmann, Beat Zobrist, Halua Pinto de Magalhães, Giovanna Battagliero, Tanja Walliser, Miriam Schwarz, Ursula Marti*

### **Antwort des Gemeinderats**

Seit dem 1. Januar 2011 sind das Gesetz vom 9. Dezember 2009 über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMG; BSG 854,15) sowie die Verordnung vom 27. Oktober 2010 über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebots (PMV; BSG 154,151) in Kraft. Gemeinnützige Wohnbauträger können demnach seit Beginn des laufenden Jahrs Kantonsbeiträge erhalten. Diese Beiträge werden jedoch nur ausgerichtet für strategische Planungen, Machbarkeitsstudien und Vorprojekte. Für die eigentliche Realisierung von Neubauten oder grundlegenden Sanierungen sind diese Kantonsbeiträge nicht vorgesehen. Dafür stehen anschliessend die Darlehen und Bürgschaften des Bundes zur Verfügung.

#### *Zu Frage 1:*

Dem Gemeinderat liegen einzig Kantonsvergleiche vor. Gemäss Angaben des Bundesamts für Wohnungswesen liegt der Kanton Bern bei den Fonds de roulement-Darlehen der Jahre 2004 bis 2010 im kantonalen Vergleich bezüglich der beantragten Fördermittel auf dem 4. Platz (nach den Kantonen Zürich, Luzern und Waadt).

Beanspruchte Fördermittel für gemeinnützigen Wohnungsbau in Bezug auf andere Schweizer Städte und Gemeinden sind dem Gemeinderat nicht bekannt. Er kann demnach die Feststellung, dass in Bern nur unterdurchschnittlich Fördermittel beansprucht werden, aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit weder bestätigen noch verneinen. Gemäss dem kantonalen Vergleich kann aber vielmehr darauf geschlossen werden, dass in der Stadt Bern eher durchschnittlich als unterdurchschnittlich Fördermittel beansprucht werden.

#### *Zu Frage 2:*

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat insofern von Bundesgeldern profitiert, als dass die Sanierungen von etlichen Liegenschaften - vor allem in den Siedlungen Murifeld und Ausserholligen - beim Bund angemeldet und entsprechend den Vorgaben im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) vorgenommen wurden (d.h. vom Bund vorgegebene Anzahl sanitärer Räume, Anzahl Küchenelemente, etc.). Damit wurde sichergestellt, dass die Mieterschaft, sofern anspruchsberechtigt, vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die sogenannten Zusatzverbilligungen ZV1 und ZV2 erhält. Konkret heisst das, dass die Miete für die betroffene Mieterschaft vergünstigt ist, der Fonds als Eigentümer und Vermieter aber den vollen Mietzins geltend machen kann. Diese Gelder müssen unter dem WEG von 1974 nicht zurückgezahlt werden.

Das Modell der rückzahlbaren Bundesdarlehen, auf das im Interpellationstext Bezug genommen wird, bewährt sich nicht und wurde in der Vergangenheit daher auch nicht oft in Anspruch genommen. Der Bund sprach dabei Gelder an Neubau- und Sanierungskosten. Mittels

Mietzinslisten und Lastenplänen wurden durch das BWO die Mieten festgelegt. Diese stiegen in der Regel alle zwei Jahre um 3 % an. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese stetig steigende Mietzinsanpassung aufgrund der Hypothekarzinslage nicht mehr realisierbar war. Die Amortisationen in Form von Rückzahlung und Verzinsung mussten durch die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller von Fördermitteln jedoch weiterhin geleistet werden, was einem Verlustgeschäft gleich kam. Aufgrund der aktuellen Hypothekarzinslage ist Bankengeld heute in der Regel besser handhabbar als Bundesvergünstigungen, weil Bankengeld zum einen nicht teurer und zum anderen nicht an fixe Amortisationen gebunden ist.

*Zu Frage 3:*

Gemäss Förderstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau des Kantons Bern sind vor allem den älteren und kleineren Baugenossenschaften die Fördermittel nicht alle bekannt. Die gemeinnützigen Wohnbauträger, die ihrer Dachorganisation, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), angeschlossen sind, sind über die Fördermittel jedoch informiert. Mit der seit anfangs 2011 bestehender Förderstelle gibt es nun ein Instrument, diese Mittel weit- hin bekannt zu machen.

Ob die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes oder des Kantons zu vermehrtem Wohnungsbau geführt hätte, ist eine hypothetische Frage, die der Gemeinderat deshalb nicht beantworten kann. Der Gemeinderat kann jedoch mit Bestimmtheit sagen, dass Wohnungsbauprojekte des Fonds oder Projekte mit Fonds-Beteiligungen nie gescheitert sind, weil versäumt wurde, Fördermittel zu beantragen. Wenn genossenschaftliche Bauprojekte (und auch andere) nicht verwirklicht werden können, liegt dies eher am Mangel an geeignetem Bauland als an fehlenden Fördermitteln.

*Zu Frage 4:*

Die Stadt Bern verfügt innerhalb der Präsidialdirektion mit der Wohnbauförderung als Teil der Abteilung Stadtentwicklung über eine Stelle, die unter anderem auch für Wohnbaugenossenschaften eine Ansprechpartnerin ist. Die Wohnbauförderung informiert auf Anfrage der Genossenschaften über den SVW und die Förderstelle des Kantons. Sowohl beim SVW als auch bei der Förderstelle erhalten Genossenschaften weitere Infos, beispielsweise zur Finanzierung und Organisation oder rechtliche Hilfen. Die Wohnbauförderung der Stadt Bern steht in regelmässigem Kontakt mit dem SVW und der neuen Förderstelle des Kantons. Zusammen mit dem SVW erarbeitet die Wohnbauförderung im Übrigen zurzeit einen Plan der Genossenschaftswohnungen in der Stadt Bern und wird 2011 auch einen Newsletter zum Thema herausgeben.

Prinzipiell hat der Gemeinderat aber nur Einfluss auf Wohnbauträger, Genossenschaften und Stiftungen, an denen er beteiligt ist. Die 17 Wohnbaugesellschaften mit städtischer Beteiligung sind im Übrigen grösstenteils nicht im eigentlichen Sinne gemeinnützig. Der Gemeinderat versucht jedoch, bei allen Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung den Wohnungsneubau jeweils aktiv anzuregen. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt bringen die städtischen Ziele bezüglich Wohnungsneubau in die Gesellschaften und Genossenschaften mit städtischer Beteiligung ein. Dazu gehört natürlich auch, die Möglichkeit der Beanspruchung von Fördermitteln zu thematisieren.

*Zu Frage 5:*

Siehe Beantwortung von Frage 4.

Bern, 27. April 2011

Der Gemeinderat