

**Interfraktionelle Motion SP, GB/JAI, GLP, GFL/EVP (Rithy Chheng, SP/Christine Michel, GB/Seraina Patzen, JAI/Melanie Mettler, GLP/Lukas Gutzwiller, GFL/Matthias Stürmer, EVP): Beratungs- und Unterstützungsangebot für gemeinnützige Wohnbauträger in der Stadt Bern sicherstellen; Begründungsbericht**

Am 16. Oktober 2014 hat der Stadtrat mit SRB 2014-415 folgende Motion erheblich erklärt:

Am 18. Mai 2014 wurde die städtische Initiative „Für mehr bezahlbare Wohnungen“ mit 72% Ja-Stimmen klar angenommen. Das ist ein eindeutiges Signal der Stadtbernerinnen und Stadtberner, dass der gemeinnützige Wohnungsbau vorangetrieben werden soll. Das Resultat bekräftigt die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus, wie es in der Gemeindeordnung der Stadt Bern sowie im Reglement des Fonds festgehalten ist.

Die Schaffung von neuen preisgünstigen Wohnungen beginnt in Bern aber nicht erst mit Inkrafttreten der Initiative, sondern ist bereits in Gange. So sind derzeit eine Vielzahl von Projekten (Warmbächli, Planung Gaswerk, Viererfeld, Reichenbachstrasse, Mutachstrasse u.a. mehr) in Vorbereitung oder Umsetzung, bei denen namhafte Anteile an preisgünstigen und/oder gemeinnützigen Wohnungen entstehen werden. Diese Projekte brauchen eine fachliche Begleitung und eine enge Koordination von gemeinnützigen Bauträgern und den zuständigen Behörden.

Städte wie Zürich oder Basel verfügen über Leistungsvereinbarungen mit dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, der die Beratung, Begleitung und Vernetzung gemeinnütziger Wohnbauträger wie auch die Mitwirkung und Koordination bei Entwicklungsprozessen, Verhandlungen zwischen Behörden und Bauträgern etc. sichert.

Alle diese Aufgaben wurden in den letzten 3 Jahren im Rahmen des Kantonalen PMG (Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsangebotes) durch die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern angeboten. In der Stadt Bern profitierten sowohl gemeinnützige Bauträger von der Beratung und Projektbeiträgen als auch die Behörden, die auf die vermittelnde Funktion und das fachliche Wissen der Förderstelle bei Testplanungen, Vertragsverhandlungen oder Baurechtsgeschäften setzten.

Im Gegensatz zu den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Stadt Bern erachtete eine Mehrheit des Grossen Rats des Kantons Bern eine kantonsweite Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus als unnötig und hat entgegen der Absichten des Regierungsrats das auf Ende 2014 befristete Gesetz PMG nicht erneuert. Somit fehlen der Stadt Bern just zum Zeitpunkt, der zurecht als wohnbaupolitische Wende bezeichnet werden kann, die in den vergangenen Jahren zunehmend beanspruchten koordinierenden und beratenden Leistungen der Förderstelle.

Es ist für die Stadt Bern gerade angesichts der aktuellen wohnbaupolitischen Aktivitäten wichtig, die Koordinations-, Begleitungs- und Beratungsleistungen, die derzeit auf Ebene Gesamtkanton angeboten werden, auf eine eigenständige und auf die Bedürfnisse der Gemeinde Bern zugeschnittene Weise fortzuführen.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt

1. Das bereits aufgebaute und bewährte Dienstleistungsangebot der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern per 1. Januar 2015 auf Gemeindeebene weiterzuführen und sicherzustellen. Hierbei soll der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit anderen, unter Umständen finanziell mittragenden Institutionen und Verbänden sowie der städtischen Fachstelle für Wohnbauförderung, die Form des Angebots planen und die Aufgaben koordinieren.
2. Dabei sollen gemeinnützige Wohnbauträger insbesondere unterstützt werden in der Erstellung von Portfolioanalysen, Konzeptentwicklungen, Organisationsentwicklungen, Standortevaluierungen, Machbarkeitsstudien und Projektentwicklungen sowie Wettbewerbsverfahren.
3. Nebst den Beratungs- und Koordinationsangeboten können für gemeinnützige Wohnbauträger mit Anlagekostenlimiten Unterstützungsbeiträge für Projekte gemäss Ziffer 2 (analog zum Kantonalen PMG-Gesetz) ausgerichtet werden.
4. Für Neugründungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern mit Anlagekostenlimiten können unter analogen Voraussetzungen wie des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes, im Sinne von Starthilfen rückzahlbare Darlehen gewährt werden.

Bern, 03. Juli 2014

*Erstunterzeichnende: Rithy Chheng, Christine Michel, Seraina Patzen, Melanie Mettler, Lukas Gutzwiller, Matthias Stürmer*

*Mitunterzeichnende: Thomas Göttin, Michael Sutter, Lena Sorg, Lea Kusano, Fuat Köçer, Peter Marbet, Nadja Kehrl-Feldmann, Yasemin Cevik, Katharina Altas, Annette Lehmann, Patrizia Mordini, Stefan Jordi, David Stampfli, Marieke Kruit, Benno Frauchiger, Nicola von Greyerz, Bettina Stüssi, Sabine Baumgartner, Regula Tschanz, Mess Barry, Regula Bühlmann, Franziska Grossenbacher, Stéphanie Penher, Leena Schmitter, Cristina Anliker-Mansour, Sandra Ryser, Lilian Tobler, Daniel Imthurn, Claude Grosjean, Michael Steiner, Daniela Lutz-Beck, Rania Bahnan Buechi, Bettina Jans-Troxler, Rolf Zbinden, Luzius Theiler, Christa Ammann, Hans Kupferschmid*

### **Bericht des Gemeinderats**

Wie der Gemeinderat bereits anlässlich der Beantwortung der Motion am 17. September 2014 festhielt, betrifft der Inhalt der vorliegenden Motion inhaltlich einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb der Charakter einer Richtlinie zu und ist für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Der Gemeinderat hat das Anliegen des Stadtrats gemäss den Punkten 1 und 2 der erheblich erklärten Richtlinienmotion vollumfänglich aufgenommen. Er hat mit dem Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Bern-Solothurn (Verein) für die Jahre 2016 - 2018 einen Leistungsvertrag abgeschlossen, den er im Bericht an den Stadtrat vom 17. September 2014 bereits angekündigt hatte.

Das vom Verein gegründete Kompetenzzentrum für gemeinnützigen Wohnungsbau berät und unterstützt heute Wohnbaugenossenschaften und andere Interessierte bei jeglichen Anliegen und Fragen rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Stadt unterstützt den Verein beim Betreiben dieses Kompetenzzentrums, indem sie Leistungen finanziert, die Trägerschaften, Projekten und Massnahmen zu Gute kommen, die die Stadt betreffen beziehungsweise auf dem Gemeindegebiet der Stadt realisiert werden. Ziel sämtlicher mitfinanzierter Leistungen ist, den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau in der Stadt zu stärken. Dabei soll die Zahl der gemeinnüt-

zigen und preisgünstigen Wohnungen einerseits erhöht und andererseits die Qualität der bestehenden gemeinnützigen Wohnungen gehalten und gesteigert werden.

Die Stadt bezahlt dem Verein die vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau erbrachten Leistungen bis zu einer maximalen Höhe von jährlich Fr. 20 000.00 inklusive Mehrwertsteuer. Sie gewährleistet damit, dass die in der Vergangenheit erbrachten Koordinations-, Begleitungs- und Beratungsleistungen der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern - wie von den Motionärinnen und Motionären gefordert - auf eine eigenständige und auf die Bedürfnisse der Stadt zugeschnittene Weise fortgeführt werden.

Die in den Punkten 3 und 4 geforderte Gewährung von Unterstützungsbeiträgen und rückzahlbaren Darlehen für gemeinnützige Projekte sind im Leistungsvertrag nicht enthalten, weil die Stadt bereits selber entsprechende Unterstützungsmassnahmen tätigen kann. Die entsprechende gesetzliche Grundlage findet sich im Reglement vom 20. Mai 1984 über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB). Im Einzelnen bestehen folgende Möglichkeiten:

#### Artikel 17 FRBW:

Über den Fonds wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Wohnungsbau, die Wohnungserneuerung und die Bildung von Wohnungseigentum auf dem Gemeindegebiet gefördert durch:

- a. die Bereitstellung und Abgabe von Grundstücken;
- b. die Bevorschussung der Basis- und Detailerschliessungskosten;
- c. die Beteiligung an Bauträgern des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

#### Artikel 18 FRBW:

<sup>1</sup> Über den Fonds können subsidiär zu Massnahmen des Bundes und/oder des Kantons, sofern diese nicht genügen, der Wohnungsbau, die Wohnungserneuerung und die Bildung von Wohnungseigentum durch Gewährung von Darlehen und Eingehung von Bürgschaften im Nachgang zu einer normalen banküblichen Finanzierung bis maximal 95 Prozent der Anlagekosten gefördert werden.

<sup>2</sup> Zusätzlich können Pfandsicherheiten für die Kapitalbeschaffung gemeinnütziger Bauträger bis zu 95 Prozent der Anlagekosten gestellt werden.

#### Artikel 20 FRBW:

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann über den Fonds für eine Dauer von 10 Jahren Grundrenten und Darlehenszins bis zu einem Drittel unter den jeweiligen Marktbedingungen gewähren, wenn sich der Begünstigte verpflichtet, Bedingungen und Auflagen über dauernde Zweckerhaltung, Mietzinsgestaltung, Einhaltung bestimmter Kostengrenzen und Bereitstellung von Wohnungen für Familien mit Kindern während 30 Jahren einzuhalten. In besonderen Fällen dürfen Grundrenten und Darlehenszins bis höchstens fünf Jahre erlassen werden.

<sup>2</sup> An Begünstigte, welche die Förderungsmassnahmen der Gemeinde gemäss Absatz 1 hievore zwar nicht beanspruchen, jedoch bereit sind, die entsprechenden Bedingungen und Auflagen einzuhalten, können direkte Zuschüsse ausgerichtet werden.

Die erwähnten Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung fallen in die Zuständigkeit des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds).

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Lösung einen weiteren bedeutenden Beitrag zur Förderung und Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt zu leisten. In den kommenden Jahren werden auf verschiedenen Arealen des Fonds grosse Wohnbauprojekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus realisiert werden können. Die entsprechenden gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden unmittelbar von den durch die Stadt subventionierten Leistungen

des Vereins Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Bern-Solothurn profitieren können.

Der Gemeinderat weist zum Schluss darauf hin, dass mit Blick auf den städtischen Finanzhaushalt es nicht zur Regel werden darf, dass Aufgaben oder Aktivitäten des Kantons weitergeführt werden, sobald der Kanton diese aus finanziellen oder anderen Gründen streicht. Nach den Gemeinschaftszentren, dem Gaskessel und den Beschäftigungs- und Integrationsangeboten (BIAS) ist dies ein weiterer Fall, in dem die Stadt nach Entscheiden des Kantons mit finanzieller Auswirkung auf städtische Angebote einspringt.

Bern, 17. August 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- Leistungsvertrag 2016 bis 2018 mit dem Verein Wohnbaugenossenschaften Schweiz Regionalverband Bern-Solothurn