

Motion Fraktion GLP/JGLP (Melanie Mettler, GLP): Städtische Familien investieren in ihre Nachbarschaft

Der Immobilienmarkt in der Stadt Bern ist hart umkämpft. Nebst den institutionellen Investoren besteht von Einzelpersonen, Gemeinschaften und anderen Trägerschaften grosses Interesse, selbst Teil der Entwicklung der Stadt Bern zu sein und ihr persönliches Vermögen entsprechend zu investieren.

Grundsätzlich ist es aus Gründen der gesellschaftlichen Stabilität sinnvoll, wenn Menschen in ihre Wohnumgebung investieren. Dies kann auf verschiedene Arten geschehen, sei dies durch soziales Engagement in der Nachbarschaft, durch Investition des Privatvermögens in eine gemeinnützige Genossenschaft oder in Wohneigentum.

Deshalb ist sowohl auf Bundesebene, als auch auf Ebene Kanton und Gemeinde (Reglement des Fonds) nicht nur die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften und Mietergenossenschaften, sondern auch die Förderung von Wohneigentum als Ziel mit entsprechenden Massnahmen verankert.

Die Stadt soll diesen grossen Investitionswillen zu Gute machen und mit diesen Akteuren ihre wohnpolitischen Ziele umsetzen.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt

1. seine wohnpolitischen Ziele mit investierenden Trägerschaften, Gemeinschaften, Einzelpersonen und Institutionen umzusetzen;
2. darauf verzichten, selbst Wohnungsbau zu betreiben;
3. darauf verzichten, im umkämpften Segment der günstigen Immobilien als Konkurrenz zu mittelständischen Familien und Mietergenossenschaften aufzutreten;
4. Immobilien, die der Stadt zum Verkauf angeboten werden an geeignete Trägerschaften zu vermitteln.

Bern, 04. April 2019

Erstunterzeichnende: Melanie Mettler

Mitunterzeichnende: Claude Grosjean, Maurice Lindgren, Patrick Zillig, Irène Jordi, Marianne Schild

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie 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, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Die Stadt respektive der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) spielt auf dem Berner Immobilienmarkt eher eine kleine Rolle, sowohl was sein Wohnliegenschaftsportfolio betrifft, wie auch hinsichtlich seiner Kaufaktivitäten und -möglichkeiten. Dennoch hat die Wohnpolitik für den Gemeinderat einen hohen Stellenwert. Die Grundlage für die gemeinderätliche Wohnpolitik ist die Wohnstrategie, die der Gemeinderat im Oktober 2018 verabschiedet hat. In dieser sind die Schwerpunkte und Massnahmen fürs zukünftige Handeln definiert. Der Gemeinderat will insbesondere den gemeinnützigen Wohnungsbau stärken.

Die Wohnstrategie wurde dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht. Mit SRB 2019-247 vom 4. April 2019 hat er diese zustimmend zur Kenntnis genommen sowie sechs Planungserklärungen dazu formuliert.

Zu Punkt 1:

Durch das Freiwerden ehemaliger Infrastrukturanlagen (KVA Warmbächli, Tramdepot Burgernziel, Alte Feuerwehrkaserne Viktoria, Gaswerkareal), durch Umnutzungen (Zieglerareal, Reichenbachstrasse), durch Rückbau und Ersatzneubau (Stöckacker Süd), durch Verdichtungsmassnahmen (Mutachstrasse) und durch Kauf (Viererfeld/Mittelfeld) ergaben sich in den letzten Jahren viele Möglichkeiten, innerstädtische Areale für Wohnraumnutzungen zu entwickeln.

Im Gegensatz zu den letzten Jahrzehnten will die Stadt heute vermehrt selbst als Bauherrin Wohnraum realisieren, wie beim Stöckacker Süd (146 Wohnungen) und wie es an der Reichenbachstrasse (104 Wohnungen) aktuell geplant ist. Einen Grossteil der geplanten Wohnungen auf städtischem Land wird die Stadt jedoch durch die Abgabe im Baurecht realisieren lassen. Dabei sind bisher unterschiedliche, sowohl gemeinnützige als auch marktorientierte Bauträgerschaften zum Zuge gekommen, wie folgende Beispiele zeigen:

- Warmbächli: Abgabe im Baurecht an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften, darunter eine neu gegründete Mieterinnen- und Mietergenossenschaft.
- Tramdepot Burgernziel: Abgabe im Baurecht an eine investierende Trägerschaft (Gebäudeversicherung Bern [GVB]) und an eine neu gegründete Mieterinnen- und Mietergenossenschaft (WGBAcht).
- Mutachstrasse: Abgabe im Baurecht an eine neu gegründete gemeinnützige Mieterinnen- und Mietergenossenschaft (Wir sind Stadtgarten).
- Alte Feuerwehrkaserne Viktoria: Abgabe im Baurecht an eine Investorin (equimo AG als 100 %iges Tochterunternehmen der gemeinnützigen Stiftung Edith Maryon) mit Generalmiete an den Verein (Alte Feuerwehr Viktoria).
- WankdorfCity II: Abgabe im Baurecht an eine Investorin (Mobilier Asset Management AG).

Auch in Zukunft wird der Gemeinderat seine wohnpolitischen Ziele in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Bauträgerschaften umsetzen. Er fokussiert dabei auf Segmente, welche vom Markt nicht oder nur wenig bedient werden, fördert gemeinwohlorientierte, gemeinschaftliche sowie selbstverwaltete Wohnformen und Trägerschaften und handelt im eigenen Wohnungsbau in der Regel marktergänzend.

Punkt 1 der Motion wird somit umgesetzt.

Zu Punkt 2:

Wie der Gemeinderat in der Wohnstrategie festgehalten hat, will die Stadt vermehrt selber bauen und damit ihr Wohnungsportfolio vergrössern. Damit will sie ihren Handlungsspielraum und ihren Einfluss auf dem städtischen Immobilienmarkt vergrössern. Geplant sind derzeit rund 100 städtische Wohnungen an der Reichenbachstrasse 118 sowie die Realisierung von 25 % der zu bauenden Wohnungen auf dem Gaswerkareal. Ob sich die Stadt auf dem Viererfeld/Mittelfeld selber als Bauherrin engagieren wird oder zusammen mit einer Genossenschaft, ist derzeit noch offen. Der Gemeinderat will – insbesondere auch aufgrund der guten Erfahrungen beim Ersatzneubau Stöckacker Süd – auch in Zukunft selber bauen. Er lehnt daher Punkt 2 der Motion ab.

Zu Punkt 3 und 4:

Der Gemeinderat sieht sich beim Kauf von neuen Liegenschaften zur Ergänzung seines Liegenschaftsportfolios nicht in Konkurrenz zu mittelständischen Familien und Mieterinnen- und Mieterge-

nossenschaften. Gemäss der Wohnstrategie soll die Stadt für vielfältigen Wohnraum für alle sorgen. Der Gemeinderat will eine qualitativ gute Wohnversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Bern – unabhängig von deren Einkommen, Alter, Herkunft, Religion, Geschlecht, Behinderungen, Lebenslage oder Lebensstil. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, will der Gemeinderat beim preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau einen Schwerpunkt setzen. Dazu verfolgt er gemäss Wohnstrategie unter anderem folgende Zielsetzungen: Das Angebot an preisgünstigen Wohnungen soll erhöht werden, die Stadt soll vermehrt selber bauen und ihr Wohnungsportfolio vergrössern sowie die Anzahl Mietverträge im Segment günstiger Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR-Wohnungen) bis zum Jahr 2025 auf 1 000 Einheiten erhöhen. Als konkrete Massnahme dazu wurde in der Wohnstrategie der Rahmenkredit für den Kauf von Wohnliegenschaften formuliert. Am 19. Mai 2019 hat die Berner Stimmbevölkerung einen Rahmenkredit von 60 Mio. Franken mit 74,15 % Ja-Stimmen angenommen und damit die aktive Wohnpolitik des Gemeinderats deutlich bestätigt.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 1 als Richtlinie erheblich zu erklären und Punkt 2 bis 4 abzulehnen.
2. Die Antwort zu Punkt 1 gilt gleichzeitig als Begründungsbericht.

Bern, 28. August 2019

Der Gemeinderat