

Interfraktionelle Motion AL/GPB-DA/PdA+, SP, GB/JA! (Christa Ammann, AL/Martin Krebs, SP/Franziska Grossenbacher, GB): Für mehr günstige Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR)!

1. Der Gemeinderat teilt der Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern GbbI-Nr. 4/3806 im Oberen Murifeld nach Vorliegen des Abstimmungsergebnisses mit, dass die Stadt Bern eine Absichtserklärung für die Miete eines Teils der Wohnungen, welche im preisgünstigen Segment erstellt werden, unterzeichnen möchte, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
2. Der Gemeinderat teilt nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens „Wohnüberbauung Mutachstrasse“ der Gewinnerin mit, dass die Stadt Bern ein Interesse habe, einen Teil der neu erstellten Wohnungen zu mieten, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
3. Der Gemeinderat teilt den Baurechtsnehmerinnen der Überbauung Warmbächli mit, dass die Stadt Bern ein Interesse habe, einen Teil der neu erstellten Wohnungen zu mieten, um diese im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu bewirtschaften.
4. Bei der Vergabe der Baufelder im Vierer- und Mittelfeld werden nach Möglichkeit Baurechtsnehmerinnen berücksichtigt, welche bereit sind, einen Teil der neu erstellten Wohnungen der Stadt zur Bewirtschaftung im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ zu vermieten.
5. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern auf dem Vierer- und Mittelfeld Wohnungen erstellt, die im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet werden.
6. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern bei der Überbauung Stöckacker Süd einen Teil ihrer Wohnungen im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet.
7. Der Gemeinderat prüft, ob die Stadt Bern bei der Überbauung Reichenbachstrasse 118 Wohnungen erstellt, die im Segment „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ bewirtschaftet werden.
8. Der Gemeinderat prüft, ob zur Teilabschreibung der gemieteten Wohnungen A-fonds-perdu-Beiträge an die WohnbauträgerInnen gewährt werden sollen.
9. Der Gemeinderat prüft, ob den WohnbauträgerInnen zur Reduktion der Kostenmiete der Bau-rechtzins anteilmässig für die gemieteten Wohnungen erlassen werden kann.

Begründung

Bis zur Jahrtausendwende waren alle rund 2000 städtischen Wohnungen, mit Ausnahme einiger Herrschaftswohnungen, preisgünstige Wohnungen mit Vermietungskriterien. Die Betriebskommission des Wohnbaufonds hat beschlossen, den grösseren Teil davon zu marktüblichen, jedoch nicht exzessiven Mietpreisen, zu vermieten. Übrig geblieben sind rund 1000 Wohnungen welche unter die Kriterien der Vermietungskriterien fallen. Die effektive Zahl der Wohnungen, welche gemäss den Kriterien „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ belegt sind, ist inzwischen auf rund 500 gesunken, dies auch weil man beispielsweise die Siedlung „Stöckacker Süd“ abgerissen hat und weil ohne Kompensation GüWR-Wohnungen wegen fehlender Voraussetzungen der Mietparteien in normal bewirtschaftete Wohnungen umgewandelt wurden.

Der Stadtrat hat daraufhin eine Steuerungsvorgabe im PGB beschlossen, wonach die Zahl der Wohnungen mit besonderen Vermietungskriterien effektiv wieder auf mindestens 1000 zu erhöhen ist. Dies bedingt aber, dass neue Wohnungen in das Portfolio aufgenommen werden, da ein bedeutender Teil der Wohnungen, die sich für die Bewirtschaftung als „günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien“ eignen, durch nicht anspruchsberechtigte Mietparteien belegt sind. Es ist grund-

sätzlich zu begrüssen, dass Mietparteien, welche von den Anspruchsvoraussetzungen graduieren, in den Wohnungen verbleiben können. Dadurch wird aber die Anzahl Wohnungen in diesem Segment stark verringert. Die Finanzdirektion und Immobilien Stadt Bern haben aber bisher nichts unternommen, um das effektiv für die Vermietung gemäss GüWR-Kriterien zu Verfügung stehende Portfolio zu vergrössern.

Die Haltung, dass keine Neubauwohnungen als Wohnungen mit Vermietungskriterien vermietet werden sollen, wird von den MotionärInnen kritisiert. Die Zielsetzung, mindestens zusätzliche 500 Wohnungen mit Vermietungskriterien innerhalb einer nützlichen Frist einzig im Bereich von bereits bestehenden Wohnungen im Eigentum der Stadt Bern, resp. durch Zukauf von Altliegenschaften zu realisieren, ist unrealistisch und kann als Hinweis interpretiert werden, dass die Finanzdirektion kein ernsthaftes Interesse daran hat, ihren Auftrag zu erfüllen und Menschen mit kleinem Budget ein Leben in Bern zu ermöglichen.

Gemäss der Strategie des Gemeinderates soll die Bevölkerung von Bern wachsen. Dies bedingt den Zubau von Wohnraum, was sich in den bereits initiierten Projekten manifestiert. Der Gemeinderat muss die dadurch entstehenden Chancen nutzen, um im Wohnungsmarkt aktiv aufzutreten und das Immobilienportfolio zu erweitern, um dadurch insbesondere auch BewohnerInnen mit kleinen Einkommen Wohnmöglichkeiten in Bern anzubieten.

Die mit der Motion geforderte Lösung trägt dazu bei, dass Wohnungen mit günstigen Mietzinsen in allen Stadtteilen bestehen und damit ein Beitrag zur sozialen Durchmischung der Wohnbevölkerung der Stadt Bern geleistet wird.

Begründung der Dringlichkeit

Bei den erwähnten Bauprojekten, die zum Teil in der Planung weit fortgeschritten sind, muss die Stadt rechtzeitig ihre Interessen mitteilen und die Verhandlungen aufnehmen, damit die Forderungen in der Motion umgesetzt werden können.

Die Dringlichkeit wird vom Büro des Stadtrats abgelehnt.

Bern, 03. November 2016

Erstunterzeichnende: Christa Ammann, Martin Krebs, Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Benno Frauchiger, Ingrid Kissling-Näf, Michael Sutter, David Stampfli, Barbara Nyffeler, Edith Siegenthaler, Halua Pinto de Magalhães, Fuat Köçer, Leena Schmitter, Mess Barry, Yasemin Cevik, Johannes Wartenweiler, Nora Krummen, Patrizia Mordini, Gisela Vollmer, Lena Sorg, Seraina Patzen, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Cristina Anliker-Mansour, Regula Bühlmann, Stéphanie Penher, Katharina Altas, Daniel Egloff, Luzius Theiler

Antwort des Gemeinderates

Gemäss Artikel 6 Absatz 1 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vom 20. Mai 1984 (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) liegt die Kompetenz für "An- und Verkauf von Grundstücken, Tausch, Erteilung von Baurechten, Projektierungs- und Erschliessungskosten für Grundstücke, Beteiligungen an Überbauungen, Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten sowie für alle Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung (Art. 17ff.)" bis zu einem Betrag von 5 Mio. Franken beim Gemeinderat. Die finanziellen Folgen der einzelnen Punkte der Motion lassen sich nicht genau beziffern. Sie dürften im Einzelfall den Betrag von 5 Mio. Franken auch bei grosszügiger Schätzung nicht erreichen. Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft daher einen Bereich, der in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegt. Der Motion kommt deshalb 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. Zudem bleibt die Entscheidungsverantwortung bei ihm.

Wie der Gemeinderat bereits in seiner Begründung zur beantragten Fristverlängerung zu Punkt 2 der Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern (2012.SR.000188) dargelegt hat, ist es für den Fonds wirtschaftlich existenziell, dass sanierte oder neu erstellte Liegenschaften eine angemessene Rendite abwerfen. Ansonsten könnte der Fonds mittelfristig in finanzielle Schieflage geraten. Die wohnbaupolitischen Ziele - namentlich die Schaffung von neuem, insbesondere günstigem Wohnraum - können nur mit einem wirtschaftlich gesunden Fonds erreicht werden. Die kantonale Gesetzgebung, also übergeordnetes Recht, schreibt zudem vor, dass das Finanzvermögen eine Rendite abwerfen und die laufende Rechnung grundsätzlich nicht mit Folgekosten belasten darf. Für GüWR-Wohnungen in neu sanierten oder neu erstellten Liegenschaften soll deshalb gelten:

- Neubauten werden in der Regel nicht im Segment GüWR vermietet. Ausnahmen sollen aber möglich sein.
- Umfassend erneuerte Wohnungen verbleiben dann im Segment GüWR, wenn gemäss "Berner Modell" ein Verbleib im Segment GüWR möglich ist oder die Betriebskommission des Fonds Ausnahmen beschlossen hat.

Somit ist es entgegen der Kritik der Motionärinnen und Motionäre durchaus möglich, in Neubauten im Segment GüWR Wohnraum zu schaffen, soweit dies wirtschaftlich vertretbar und im Rahmen des „Berner Modells“ möglich ist. Der Gemeinderat verschliesst sich somit diesem Anliegen nicht und ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände bereit, die Möglichkeiten für die Schaffung von Wohnungen in Neubauten für das Segment GüWR zu prüfen und gegebenenfalls zu realisieren.

Was das GüWR-Portfolio angeht, so hat die zuständige Abteilung in den letzten Jahren einiges unternommen, um das Angebot zu vergrössern. Der Gemeinderat erwähnt in diesem Zusammenhang folgende Massnahmen:

- Bis 2015 gab es keine klar umschriebenen Vorgaben, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnung ins Segment GüWR gehört. Diesem unbefriedigenden Zustand wurde mit der Einführung der Vermietung nach "Berner Modell" Abhilfe geschaffen. Mehr als 1 055 Wohnungen wurden 2015 mit Hilfe des "Berner Modells" als GüWR-fähig eingestuft. Damit wurde überhaupt die Grundlage für das Erreichen der stadträtlichen Steuerungsvorgabe geschaffen.
- Im Portfolio des Fonds befinden sich basierend auf dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) knapp 400 WEG-Wohnungen. Die Bundeshilfen enden schrittweise bis im Jahr 2027. Die betroffenen Wohnungen können bei Ablauf der Bundeshilfen ins Segment GüWR überführt werden. 2016 endete die Bundeshilfe für die Liegenschaften Attinghausenstrasse 19 - 31. Die 56 Wohnungen wurden anschliessend als GüWR-fähig eingestuft und werden so vermietet.
- Bei sich bietenden Möglichkeiten werden Liegenschaften erworben, um diese im Segment GüWR vermieten zu können. Folgende Liegenschaften konnten in jüngerer Vergangenheit erworben und als GüWR-fähig eingestuft werden:
 - Bernstrasse 21 (2 Wohneinheiten)
 - Bernstrasse 11 (1 Wohneinheit)
 - Brünnenstrasse 50 (3 Wohneinheiten)
 - Winterfeldweg 117d (1 Wohneinheit)

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, die Steuerungsvorgabe des Stadtrats innerhalb nützlicher Frist zu erreichen. Sollen jedoch 1 000 Mietverträge innerhalb einer kurzen Frist erreicht werden, müsste heute nicht anspruchsberechtigten Mieterinnen und Mietern in GüWR-fähigen

Wohnungen gekündigt werden. Der Gemeinderat erachtet ein solches Vorgehen wie die Motionärinnen und Motionäre als unverhältnismässig.

Zu Punkt 1:

Baurechtsnehmerin des Grundstücks Nr. 3806 im Kreis 4 (Welpost Park) ist die SPS Immobilien AG, mit welcher die Stadt bezüglich des vorgeschriebenen Drittels an preisgünstigen Wohnungen (Wohn-Initiative) in Kontakt steht. Mietzinse von Neubauwohnungen sind - auch wenn sie im preisgünstigen Segment realisiert werden - in den ersten Jahren relativ hoch. Sie werden als Folge der Kostenmiete erst nach einem längeren Zeitraum vergleichsweise günstig. Die Mietzinse von Neubauwohnungen überschreiten daher in der Regel die vom Gemeinderat im Oktober 2015 festgelegten GüWR-fähigen Mietzinse nach "Berner Modell". Vor diesem Hintergrund dürfte es kaum realistisch sein, im Rahmen dieses Bauvorhabens Wohnungen für das Segment GüWR zu gewinnen. Der Gemeinderat ist trotzdem bereit, mit der SPS Immobilien die entsprechenden Möglichkeiten auszuloten.

Zu Punkt 2:

Für das Bauvorhaben an der Mutachstrasse läuft zurzeit ein Wettbewerb für Planende und gemeinnützige Investierende für eine Abgabe des Areals im Baurecht. Dieser Wettbewerb unterliegt dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Das Siegerteam hat Anrecht auf den Abschluss eines Baurechtsvertrags, dessen Bedingungen bereits Teil der Ausschreibung sind. Somit kann die Stadt rückwirkend keine Anpassungen vornehmen oder gar Auflagen formulieren, sondern lediglich ihr Interesse an einer Rückmiete anmelden. Allerdings steht bei diesem Wettbewerb mit den vorgegebenen tiefen Maximalmieten ohnehin eine innovative Bauweise im Vordergrund. Die tiefen Mieten sollen gerade nicht über Subventionen ermöglicht werden, sondern durch eine kostengünstige Bauweise im Niedrigstandard und kleinen, aber attraktiven Grundrissen. Deshalb lehnt der Gemeinderat diesen Punkt ab.

Zu Punkt 3:

Das Areal der geplanten Überbauung des Warmbächliareals wurde an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben. Zwar sind die Baurechtsverträge noch nicht abgeschlossen, doch wurde inzwischen mit allen sechs Wohnbauträgerschaften eine Planungs- und Reservationsvereinbarung unterzeichnet, in welcher die Bedingungen des Baurechtsvertrags bereits festgeschrieben wurden. Die Stadt kann ihr Interesse für eine teilweise Rückmiete selbstverständlich noch anmelden. Allerdings dürfte es aus dem bereits in der Antwort zu Punkt 1 erwähnten Grund kaum realistisch sein, im Rahmen dieses Bauvorhabens Wohnungen für das Segment GüWR zu gewinnen.

Zu Punkt 4 + 5:

Die Entwicklung des Vierer- und Mittelfelds ist vor kurzem gestartet. Die nächsten Schritte sind die Definition der Areal- und Wohnbaustrategie für das qualitätssichernde städtebauliche Verfahren. Danach soll in einer Volksabstimmung über die Vergabe im Baurecht und die damit verbundenen Bedingungen bestimmt werden. Bereits im Zonenplan festgeschrieben ist ein Anteil von 50 % Wohnungen im Segment des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Gemeinderat beabsichtigt, ein Teil der Wohnungen auf dem Areal durch die Stadt selber zu realisieren. Wiederum ein Teil davon könnte bei einer Realisierung im Niedrigstandard dem Segment "GüWR" zugeordnet werden.

Zu Punkt 6:

Obwohl die letzten Mieterinnen und Mieter erst im Herbst 2017 in die Überbauung Stöckacker-Süd einziehen werden, ist die Erstvermietung für alle Wohnungen de facto abgeschlossen. Die Mietzinse der Wohnungen im Stöckacker-Süd sind mit Ausnahme der sogenannten Town-Houses moderat. Mit den Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, die Ergänzungsleistungen beziehen, sind in

dieser Überbauung Wohnungen für sozial benachteiligte Menschen realisiert worden. Überdies wurde eine sogenannte Sprungbrettwohnung eingerichtet, in der Menschen mit einer Behinderung testen können, ob sie in der Lage sind, eigenständig zu wohnen.

In der Abstimmungsbotschaft zum Baukredit wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern 2012 ein jährlicher Mietzinsertrag von 3,14 Mio. Franken versprochen. Diesen gilt es einzuhalten. Aus diesem Grund können in der neuen Siedlung nicht auch noch GüWR-Wohnungen realisiert werden.

Zu Punkt 7:

Gemäss Abstimmungsbotschaft vom 25. September 2016 zum Zonenplan Reichenbachstrasse 118 sind mindestens 20 Prozent der Wohnungen als günstige Wohnungen mit niedrigem Ausbaustandard zu erstellen. Nach Abschluss des bereits gestarteten Projektwettbewerbs, welcher Vorgaben zu subventioniertem Wohnraum enthält, wird die Möglichkeit der Zuweisung von Wohnungen ins Segment GüWR geprüft werden. Da der Baukredit in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fällt, wird dieses Geschäft dem Stadtrat vorgelegt werden.

Zu Punkt 8:

Das Fondsreglement enthält keine gesetzliche Grundlage, welche es erlauben würde, an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften à fonds perdu-Beiträge auszurichten. Der Gemeinderat sieht deshalb keine Möglichkeit, diesen Punkt weiterzuverfolgen.

Zu Punkt 9:

Der Gemeinderat wird gestützt auf Artikel 20 des Fondsreglements, welcher die Voraussetzungen für eine Verbilligung der Abgabe von Grundstücken regelt, das Anliegen prüfen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit, Punkt 1, 3, 4, 5, 7 und 9 als Richtlinie erheblich zu erklären.

Bern, 17. Mai 2017

Der Gemeinderat