

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

Am 16. Mai 2013 hat der Stadtrat mit SRB 2013-185 Punkt 2 der folgenden Motion Zbinden (PdA) erheblich erklärt. An seiner Sitzung vom 5. November 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-450 die Abschreibung von Punkt 2 der Motion abgelehnt und die Frist bis 31. Dezember 2016 verlängert. Sowohl mit SRB 2017-496 wie auch mit SRB 2019-171 stimmte der Stadtrat jeweiligen weiteren Fristverlängerungen, letztmalig bis 31. Dezember 2019, zu.

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**

Für den Gemeinderat ist es ein zentrales Anliegen, dass in Bern genügend Wohnraum für Personen und Familien mit mittleren und tiefen Einkommen vorhanden ist. Aus diesem Grunde hat er unter der Zielsetzung «Wohnstadt der Vielfalt» im November 2018 die städtische Wohnstrategie<sup>1</sup> mit zahlreichen Zielen und Massnahmen verabschiedet, um günstigen Wohnraum zu erhalten und zu fördern.

Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) strebt im Rahmen seiner Möglichkeiten ein Wohnungsangebot für verschiedene Bedarfsgruppen an und stimmt diese mit den Zielen der Stadt

---

<sup>1</sup> <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie>

ab. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu qualitativ gutem Wohnraum haben. Ferner bevorzugt der Fonds Baurechtsvergaben zur Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik. Zur Zielerreichung hat der Fonds eine Gesamt- und diverse Teilstrategien<sup>2</sup> erarbeitet und in Kraft gesetzt.

Nachfolgend legt der Gemeinderat die Bestrebungen des Fonds zur Schaffung und zum Erhalt von günstigem Wohnraum ausführlich dar:

- Der Fonds agiert aktiv im Immobilienmarkt und kauft – wenn wirtschaftlich vertretbar – geeignete Liegenschaften. Der Fokus liegt dabei auf Liegenschaften, in denen kurz- oder mittelfristig Wohnungen im Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» realisiert werden können. Seit 2015 hat der Fonds folgende Liegenschaften, welche ganz oder teilweise im GüWR vermietet werden können, käuflich erworben:

Jahr	Objekt	Wohneinheiten	davon GüWR-fähig
2015	Standstrasse 32, 32c, 34	15	15
2016	Bernstrasse 21	2	2
2016	Brünnenstrasse 50	3	3
2017	Bernstrasse 11	1	1
2017	Winterfeldweg 117d	1	1
2017	Werkgasse 10 – 12	18	18
2018	Lorrainestrasse 60	4	4
2018	Schwarztorstrasse 72	18	18
2019	Brünnenstrasse 87/89	8	8
2019	Stöckackerstrasse 74	3	3
2019	Melchiorstrasse 9	22	22

- Im Mai 2019 genehmigten die Berner Stimmberechtigten einen für vier Jahre gültigen Rahmenkredit in der Höhe von 60 Millionen Franken für den Kauf von Wohnliegenschaften. Ziel ist es, das städtische Immobilienportfolio zu erweitern, um damit vor allem mehr günstigen Wohnraum bereitstellen zu können.
- Liegenschaften werden nach Sanierungen – wenn immer möglich und unter Berücksichtigung der Vermietungsgrundlage nach «Berner Modell» – im Segment GüWR vermietet. Dabei wird GüWR-Wohnraum nicht nur erhalten, sondern qualitativ verbessert. Seit 2015 hat der Fonds folgende Liegenschaften umfassend saniert und ganz oder teilweise im Segment GüWR belassen oder neu dem Segment GüWR zugeordnet:

Jahr	Objekt	Wohneinheiten	davon GüWR fähig
2015	Keltenstrasse 106/108	6	6
2016	Friedbühlstrasse 36	7	2
2018	Kleefeldstrasse 2 – 12	48	48
2018	Bahnstrasse 69	25	25
2018	Attinghausenstrasse 19-23	21	21
2019	Attinghausenstrasse 25-31	28	28
2019	Bahnstrasse 89	25	25
2019	Lorrainestrasse 51	4	3
2019	Lorrainestrasse 58	2	1
2019	Effingerstrasse 43	12	12
2019	Dalmazirain 30/32	18	15

<sup>2</sup> <https://www.bern.ch/immobilien/dokumente-und-downloads#fonds-fuer-boden-und-wohnbaupolitik>

- Die Betriebskommission des Fonds hat sich im Rahmen von zwei Klausuren im Juni 2017 und im September 2019 mit dem GüWR-Thema intensiv auseinandergesetzt. Die Betriebskommission hat verschiedene Massnahmen beschlossen, um die stadträtliche Steuerungsvorgabe von 1 000 GüWR-Mietverträgen schneller erreichen zu können:
  - a. GüWR-Wohnungen sind auch in Neubauten des Fonds möglich. Ob bzw. wie viele Wohnungen im Segment GüWR erstellt werden, entscheidet die Betriebskommission im Einzelfall. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Betriebskommission dem Wunsch des Stadtrats nach mehr günstigen Wohnungen gefolgt und hat entschieden, dass der Fonds im geplanten Neubau an der Reichenbachstrasse 118 insgesamt 24 Wohnungen im Segment GüWR vermietet wird.
  - b. Geeignete Liegenschaften werden nach umfassenden Sanierungen gemäss «Berner Modell» in der Regel im Segment GüWR vermietet.
  - c. Das System GüWR wird zukünftig auch auf angemietete Liegenschaften ausgedehnt.
  - d. Bei künftigen Abgaben von städtischem Land im Baurecht wird im Einzelfall geprüft, ob und in welchem Umfang Wohnungen im Segment GüWR gesichert werden sollen.
- Anfangs 2015 führte der Fonds in seinem Portfolio 1 055 GüWR-fähige Wohnungen. Bis Stichtag 9. Oktober 2019 erhöhte sich der Bestand an GüWR-fähigen Wohnungen um 124 auf neu 1 179 Einheiten. Dies entspricht einer Zunahme von 11,75 %.
- Per Ende 2015, nach vollendeter Aufarbeitung des so genannten «Sozialwohnungsskandals» verzeichnete der Fonds 443 Mietverträge im Segment GüWR. Mit Stichtag 9. Oktober 2019 erhöhte sich der Bestand an diesen Mietverträgen um 130 Einheiten auf neu 573 Mietverträge. Dies entspricht einer Zunahme von 30,6 %.
- Neben den Wohnungen im Segment GüWR gibt es im Portfolio des Fonds 398 sogenannte WEG-Wohnungen. Sie basieren auf dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG). Für Mietende mit niedrigem Einkommen und Vermögen besteht bei diesen Wohnungen die Möglichkeit, einen Anspruch auf nicht rückzahlbare Zusatzverbilligungen seitens des Bundes geltend zu machen. Da die Mieten der WEG-Wohnungen analog den Wohnungen im Segment GüWR ebenfalls als günstig einzustufen sind, achtet der Fonds bei der Vermietung der WEG-Wohnungen in der Regel darauf, dass die Mietenden bei Mietbeginn die Vermietungskriterien des Segments GüWR erfüllen.
- Mit den 573 Mietverträgen im Segment GüWR und den 398 WEG-Wohnungen sind bereits heute rund 42 % des Wohnungsbestands des Fonds im Tiefpreissegment vermietet. Weitere 1 118 Fonds-Wohnungen (rund 49 %) sind nach dem «Berner Modell» zu preiswerten Mietzinsen vermietet. Rund 8 % der Fonds-Wohnungen werden zudem zu moderaten Marktmieten vermietet. Lediglich rund 1 % der Fonds-Wohnungen sind nach maximalen Marktmietzinsen vermietet, dabei handelt es sich vorwiegend um Objekte, die bezogen auf ihre Lage, ihre Grösse und/oder ihre Ausstattung herausragende Merkmale aufweisen.

Im Immobilienbestand des Fonds befinden sich Liegenschaften, die überaltert sind und saniert werden müssen. Strukturelle Defizite (z.B. schlechte Grundrisse, Ringhörigkeit, fehlende Hindernisfreiheit, ökologische Unzulänglichkeiten, keine Erdbebenertüchtigung usw.) können teilweise nicht mit einer Sanierung behoben werden. In diesen Fällen drängt sich – wie bspw. bei der Überbauung Stöckacker Süd – ein Abbruch mit nachfolgender Erstellung eines Neubaus auf. Müssen Bestandesliegenschaften aufgrund der vorgenannten Defizite einem Ersatzneubau weichen, werden die Wohnungen in Neubauten des Fonds preiswert vermietet. Dies wirkt sich letztlich auch preisdämpfend auf den örtlichen Immobilienmarkt aus.

Die im Motionstext aufgeführte Aussage, wonach der Fonds günstigen städtischen Wohnraum zu Gunsten von Wohnungen für gehobene Ansprüche vernichte, ist nicht korrekt. Das Gegenteil ist der Fall, wie nachfolgend zusammengefasst nochmals dargestellt werden wird:

- Der Fonds ist am Immobilienmarkt aktiv und erweitert sein Portfolio schrittweise mit günstigem Wohnraum.
- Mit der Genehmigung des Rahmenkredits wurde die Grundlage geschaffen, dass der Fonds am Immobilienmarkt relativ schnell handeln kann und damit beim Kauf von Liegenschaften konkurrenzfähig ist.
- Sanierete Liegenschaften mit GüWR-Wohnungen werden nach Bauvollendung grösstenteils weiterhin im Segment GüWR vermietet.
- Im geplanten Neubau an der Reichenbachstrasse 118 entstehen insgesamt 24 Wohnungen im Segment GüWR; die übrigen 80 Wohnungen werden ebenfalls günstige Mietzinsen aufweisen (Fr. 1 800.00 netto für eine 4-Zimmer-Wohnung).
- Das Portfolio des Fonds weist heute deutlich mehr GüWR-fähige Wohnungen auf als vor vier Jahren.
- Das Portfolio des Fonds weist heute deutlich mehr Mietverträge im Segment GüWR auf als vor vier Jahren.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats zur Motion Rolf Zbinden (PdA): Keine weitere Vernichtung von günstigen Wohnungen in der Stadt Bern; Abschreibung Punkt 2.
2. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, Punkt 2 der erheblich erklärten Motion abzuschreiben.

Bern, 11. Dezember 2019

Der Gemeinderat