

Motion Fraktion GB/JA! (Franziska Grossenbacher, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Stadt Bern wird selber Genossenschafterin; Begründungsbericht

Am 28. Oktober 2022 hat der Stadtrat folgende Motion Fraktion GB/JA! im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

In der im Oktober 2018 publizierten Wohnstrategie setzt sich der Gemeinderat das Ziel (3a), das Angebot an preisgünstigen Wohnungen zu erhöhen. Die Hälfte der bis 2030 in der Stadt neu gebauten Wohnungen soll im preisgünstigen/gemeinnützigen Segment (Kostenmiete) erstellt werden. Mit der Massnahme 3.4 will die Stadt neue gemeinnützige Trägerschaften unterstützen, v.a. in der Kapitalbeschaffung. Auch in der im Dezember 2017 verabschiedeten Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist das Ziel festgehalten, dass der Fonds den gemeinnützigen Wohnungsbau durch Beteiligungen an neuen, innovativen, gemeinnützigen Gesellschaften fördert.

Die Herausforderung von neuen MieterInnen-Genossenschaften zeigt sich beispielsweise an der Überbauung Mutachstrasse. Im Unterschied zu den etablierten Wohnbaugenossenschaften haben diese am Anfang kein grosses Kapital, auf das sie für neue Projekte zurückgreifen können. So vermietet die Genossenschaft «wir sind Stadtgarten» an der Mutachstrasse zwar günstige Wohnungen: Eine 4,5 Zimmer Wohnung kann für 1700 Franken inkl. Nebenkosten gemietet werden. Wer an die Mutachstrasse ziehen will, muss aber Genossenschafterin werden und ein Genossenschaftskapital von mehreren Zehntausend Franken einbringen. Das ist für Leute, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, ein Problem.

Um diese Herausforderung zu lösen, muss die Stadt Bern die neuen gemeinnützigen Trägerschaften bei der Kapitalbeschaffung unterstützen, wie dies in der Wohnstrategie und in der Teilstrategie des Fonds vorgesehen ist. Eine Möglichkeit besteht darin, dass die Stadt selber Genossenschafterin wird und Genossenschaftskapital einbringt. Damit kann sie dazu beitragen, dass andere GenossenschafterInnen weniger Kapital einbringen müssen.

Wenn die Stadt sich an gemeinnützigen Wohnbauprojekten beteiligt, kann sie dies auch dazu nutzen, wohnbaupolitische Ziele zu erreichen, beispielsweise Belegungsvorschriften mitzuprägen oder Wohnungen für das GüWR-Segment zu mieten.

Im Gegensatz zur gleichlautenden Interpellation bezieht sich diese Motion auf eigene Grundstücke der Stadt Bern und auf solche, die sie im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Bei diesen kann die Stadt in den Baurechtsverträgen direkt eine eigene Beteiligung einfordern.

Die MotionärInnen fordern den Gemeinderat auf, bei der Abgabe von Grundstücken an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften:

1. Zu prüfen, ob eine Beteiligung an der Genossenschaft sinnvoll ist zur Erreichung der wohnbaupolitischen Ziele und falls ja, die Beteiligung einzufordern.
2. Durch die städtische Beteiligung zu ermöglichen, dass GenossenschafterInnen mit kleinem Vermögen und Einkommen weniger Kapital einbringen müssen.
3. Die Beteiligung dazu zu nutzen, die Anzahl GüWR-Wohnungen zu erhöhen, d.h. ein bestimmter Prozentsatz an Wohnungen zu Kostenmiete zu mieten, um diese im GüWR-Segment zu vermieten.

Bern, 31. Januar 2019

Erstunterzeichnende: Franziska Grossenbacher

Mitunterzeichnende: Regula Bühlmann, Rahel Ruch, Lea Bill, Devrim Abbasoglu-Akturan, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Regula Tschanz, Leena Schmitter, Seraina Patzen

Bericht des Gemeinderats

Im Mai 2024 hat der Gemeinderat die städtische Wohnstrategie «Wohnstadt der Vielfalt» aktualisiert. Der Schwerpunkt liegt weiterhin beim gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau. In den Massnahmen 3.2 (Umsetzungsstrategie GüWR-Wohnraum), 3.5 (Finanzierung von Anteilscheinen) und 4.3 (Wohnraum für armutsbetroffene/einkommensschwächere Menschen) sind die Anliegen der Motionärinnen aufgenommen.

Für die Umsetzung der städtischen Wohnbaupolitik arbeitet die Stadt mit zahlreichen Genossenschaften zusammen. Zentral für die erfolgreiche Umsetzung der wohnpolitischen Ziele in der Stadt Bern ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Forderungen der Motionärinnen sind unter Berücksichtigung dieser Aspekte – zumindest teilweise – umgesetzt.

Zu Punkt 1:

Die Stadt ist bereits heute an verschiedenen Genossenschaften beteiligt und setzt sich in den Vorständen für die wohnpolitischen Ziele der Stadt Bern ein. Die Beteiligung an weiteren Genossenschaften wird geprüft, wenn dies von einer Genossenschaft gewünscht wird; dies war in den letzten Jahren jedoch nie der Fall. Das prinzipielle «Einfordern» einer Beteiligung erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt mit einer Stimme in einer Genossenschaft beschränktes Mitspracherecht hat. Im Fokus stehen deshalb Projekte, bei denen sich die Stadt einmietet.

Zu Punkt 2:

Die in der Stadt Bern tätigen Genossenschaften wenden unterschiedliche Finanzierungsmodelle an. Bei etablierten Mietergenossenschaften betragen die Kosten für Anteilscheine dank langjähriger Kostenmiete meist nur noch wenige tausend Franken und sind für breite Bevölkerungsschichten tragbar. Für neue Projekte und insbesondere bei neugegründeten Mietergenossenschaften müssen die Genossenschafter*innen das von den Banken eingeforderte Eigenkapital mit ihren Anteilscheinen bereitstellen. Die Kosten können mehrere zehntausend Franken betragen, was Menschen mit kleinen Vermögen und Einkommen ausschliesst. Jedoch sind verschiedene Mietergenossenschaften solidarisch und bieten Lösungen für Menschen mit kleinen Vermögen und Einkommen, indem deren Kosten durch andere Genossenschafter*innen übernommen werden. Unabhängig davon führt eine städtische Beteiligung an einer Genossenschaft nicht zwingend dazu, dass Genossenschafter*innen mit kleinem Vermögen weniger Kapital einbringen müssen; dies hängt vom Finanzierungsmodell und anderen Finanzierungsquellen ab (bspw. Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds und weiteren Stiftungen sowie allfälligen Bürgschaften). Im Sinne einer Anschubfinanzierung kann die Stadt Genossenschaften jedoch mittels Darlehen über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik unterstützen. Seit 2019 hat der Fonds vier Darlehen im Umfang von insgesamt 5,13 Mio. Franken an Stiftungen, Vereine und Genossenschaften gewährt. Die Anfragen und Konditionen werden fallweise geprüft und festgelegt.

Der Gemeinderat hat erkannt, dass bezüglich der Finanzierung von Anteilscheinen für Menschen mit kleinen Einkommen und Vermögen Handlungsbedarf besteht. Er hat dieses Thema im Rahmen der Aktualisierung 2024 in die städtische Wohnstrategie aufgenommen. Bei der Umsetzung der Massnahme 3.5 (Finanzierung von Anteilscheinen) wird die Stadt klären, welche Möglichkeiten zur Finanzierung von Genossenschaftsbeiträgen/Anteilscheinen für Menschen mit beschränkten finanziellen Mitteln in gemeinnützigem Wohnraum bestehen. Zu prüfen sind unterschiedliche Ansätze und Finanzierungsmodelle, wie beispielsweise die Zusammenarbeit mit Stiftungen oder Institutionen.

Zu Punkt 3:

Der Gemeinderat verfolgt das Ziel, die Anzahl GüWR-Wohnungen bis 2030 auf 1 000 Einheiten zu erhöhen. Diese Wohnungen sollen im Wesentlichen im Portfolio des Fonds geschaffen werden. Zudem will die Stadt im Rahmen der Umsetzung von Massnahme 4.3 der Wohnstrategie (Wohnraum für armutsbetroffene/einkommensschwächere Menschen) in Baurechtsvergaben an gemeinnützige Trägerschaften Anteile an Wohnraum für armutsbetroffene bzw. einkommensschwächere Menschen definieren. Im Viererfeld sollen 100 Wohnungen für einkommensschwächere Menschen zur Verfügung gestellt werden. Ob diese Wohnungen dereinst durch die Stadt oder durch gemeinnützige Trägerschaften erstellt und vermietet werden, ist aktuell noch offen. Im Hinblick auf die Ausschreibung der Baufelder ab Etappe 2 werden verschiedene Varianten und Modalitäten zur Schaffung von Wohnraum für armutsbetroffene/einkommensschwächere Menschen bei gemeinnützigen Dritten geprüft (Finanzierung der Anteilscheine, Beteiligung der Stadt, Miete und Vermietung von Wohnungen, Mitsprache der Mieterschaft in der Genossenschaft etc.).

Fazit:

Die städtische Wohnbaupolitik steht im Einklang mit den Anliegen der Motionär*innen. Es ist das erklärte Ziel des Gemeinderats, dass in der Stadt Bern mehr bezahlbarer Wohnraum durch Genossenschaften, die Stadt Bern, aber auch durch marktorientierte Investor*innen erstellt wird.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Die personellen und finanziellen Folgen können aktuell nicht beziffert werden. Sie sind abhängig von den zu definierenden Regelungen zur Schaffung von Wohnraum für armutsbetroffene bzw. einkommensschwächere Menschen bzw. von der Ausarbeitung der Massnahmen der Wohnstrategie.

Bern, 16. Oktober 2024

Der Gemeinderat