

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

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 Genossenschafter innen weniger Kapital einbringen müssen.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, folgende Fragen zu beantworten:

1. Nach welchen Kriterien gedenkt die Stadt, sich an Genossenschaften zu beteiligen und diese zu unterstützen (Gemeinnützigkeit, Belegungsvorschriften, Mieterbeteiligung usw.)?
2. Gemäss der Auflistung im Geschäftsbericht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist die Stadt auch an nicht gemeinnützigen Genossenschaften beteiligt. Gedenkt sie, diese Beteiligungen zu Gunsten von gemeinnützigen Genossenschaften aufzuheben?
3. An welchen neu gegründeten MieterInnen-genossenschaften will sich der Fonds in den nächsten fünf Jahren beteiligen und in welchem Umfang?
4. Wie kommt die Stadt an die Informationen, welche Genossenschaften gegründet werden?
5. Wie bewirbt sie das Angebot, sich an Genossenschaften zu beteiligen? Ist die Stadt diesbezüglich mit dem Regionalverband Bern-Solothurn des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Kontakt?
6. Wird der Fonds in Wohnbauprojekten mit Beteiligung Wohnungen mieten, um diese im Segment GüWR zu vermieten? Sind entsprechende Auflagen geplant?
7. Welche Massnahmen ergreift die Stadt Bern abgesehen von Beteiligungen, um gemeinnützige Wohnbauträger zu unterstützen und mit welchen Mitteln gewährleistet sie das?

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

Antwort des Gemeinderats

Die vorliegende Interpellation bezieht sich auf die Wohnstrategie mit Massnahmen, die der Gemeinderat am 17. Oktober 2018 genehmigt hat. Der Stadtrat hat die Wohnstrategie am 4. April 2019 mit SRB Nr. 2019-247 zustimmend zur Kenntnis genommen und dazu diverse Planungserklärungen beschlossen. Die Arbeiten zur Umsetzung der Massnahmen der Wohnstrategie laufen und die Ziele der Wohnstrategie werden in den Vorhaben der Stadtverwaltung und des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik berücksichtigt.

Der Gemeinderat hat die Notwendigkeit erkannt, vor allem neu gegründete gemeinnützige Träger-schaften bei der Kapitalbeschaffung zu unterstützen und er hat auch schon Darlehen gesprochen. Weiter hat er bereits mehrfach kundgetan, sich im Viererfeld/Mittelfeld selber engagieren zu wollen und die Möglichkeit, dies zusammen mit Genossenschaften zu tun, bisher offengelassen. In diesem Fall wäre sie selber Genossenschafterin und würde entsprechend Genossenschaftskapital einbringen. Aber auch die Übernahme von (GüWR-)Wohnungen steht zur Diskussion, was im Realisierungsfall bedeuten würde, dass die Stadt für die betreffenden Wohnungen Genossenschaftskapital einbringen müsste.

Zu Frage 1:

Bei Neubeteiligungen wird sich die Stadt respektive der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) an gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften beteiligen, deren Projekte der Umsetzung der städtischen Wohnstrategie dienen. Ziel einer jeden Beteiligung ist, den gemeinnützigen preisgünstigen Wohnungsbau in Bern im Sinne der städtischen Wohnstrategie zu stärken, die Qualität bestehender gemeinnütziger Wohnungen zu erhalten bzw. zu steigern sowie die Zahl gemeinnütziger und preisgünstiger Wohnungen zu erhöhen. Für die Vergabe der Wohnungen wird darauf hingewirkt, dass die von der Stadt vorgegebenen Belegungsbestimmungen umgesetzt, einkommensschwächere Personen berücksichtigt und auf eine ausgewogene soziale und demografische Durchmischung geachtet wird.

Zu Frage 2:

Nein. Die Stadt ist an insgesamt zehn gemeinnützigen Gesellschaften und neun weiteren, nicht gemeinnützigen Gesellschaften und Aktiengesellschaften beteiligt, drei davon sind einzig Infrastrukturgesellschaften. Zugeordnet sind diese dem Fondsvermögen. Die Betriebskommission des Fonds hat im Jahr 2018 überprüft, ob alle Beteiligungen noch sinnvoll sind und ist zum Schluss gekommen, im Moment an allen Beteiligungen festzuhalten. Jedoch seien die Beteiligungen vor dem Hintergrund der Wohnstrategie nochmals vertieft zu prüfen. Massnahme 5.5 der Wohnstrategie beinhaltet das «Überprüfen der Baugesellschaften/Genossenschaften mit städtischer Beteiligung bezüglich Übereinstimmung mit wohnpolitischen Zielen, allenfalls Neuausrichtung der Beteiligungen».

Zu Frage 3:

Der Gemeinderat ist offen für neue Beteiligungen an gemeinnützigen Genossenschaften. Zur Diskussion steht aktuell eine Beteiligung an der Hauptstadtgenossenschaft. Bei der Vergabe von städtischem Land wird in Zukunft zudem geprüft, ob bzw. in welcher Form sich die Stadt beteiligen will.

Zu Frage 4 und 5:

Die Stadt tauscht sich regelmässig mit dem Regionalverband Bern-Solothurn des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dessen Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH, aus. Sie hat zudem mit Letzterem einen Leistungsvertrag abgeschlossen. Die Bereitschaft der Stadt, eine Beteiligung an Genossenschaften zu prüfen, ist in den einschlägigen Kreisen bestens bekannt.

Zu Frage 6:

Um das in der städtischen Wohnstrategie angestrebte Ziel von 1 000 GüWR-Wohnungen bis 2025 zu erreichen, sind verschiedene Massnahmen geplant. Eine davon betrifft die Übernahme von genossenschaftlich erstellten Wohnungen zur Weitervermietung im Segment GüWR. Zurzeit liegt aber noch kein korrektes Projekt vor.

Zu Frage 7:

Der Gemeinderat verweist diesbezüglich auf die Wohnstrategie mit Massnahmen vom Oktober 2018 (insbesondere Kapitel 3. Städtischer, preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnungsbau) sowie auf die Gesamtstrategie des Fonds vom Dezember 2017 (insbesondere Teilstrategie Gemeinnütziger Wohnungsbau).

Bern, 29. Mai 2019

Der Gemeinderat