

Postulat Fraktion GB/JA! (Eva Krattiger JA!, Rahel Ruch GB)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Grössere Wohnungen für grössere Haushalte**

Gemäss dem Grundlagenbericht zur Wohnstrategie<sup>1</sup> verfügen in der Stadt Bern nur 29% aller Wohnungen über vier oder mehr Zimmer. In 55% dieser Wohnungen leben jedoch nur ein oder zwei Personen<sup>2</sup>. Gleichzeitig leben bereits jetzt in 26% aller Haushalte drei oder mehr Personen<sup>3</sup>. Dadurch wird zum einen klar, dass grosse Wohnungen in der Stadt Bern Mangelware sind und zum anderen mehrheitlich nicht von Haushalten bewohnt werden, die auf grössere Wohnungen angewiesen sind. Diese Situation kann aus mehreren Gründen als Missstand bezeichnet werden.

Zum einen hat die Stadt im Sinne der inneren Verdichtung ein Interesse daran, dass der bestehende Wohnraum möglichst effizient genutzt wird, da dadurch der Bedarf an neuem und zusätzlichem Wohnraum sinkt. Die heutige Situation zeigt aber, dass der Markt nicht dafür sorgt, dass die Nutzung effizient ist. Das zeigt sich beispielsweise beim Vergleich der Mietpreise. Der durchschnittliche Mietpreis einer Vierzimmerwohnung in der Stadt Bern betrug im November 2017 1495.- Franken. Wer auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung sucht, merkt aber schnell, dass zu diesem Mietpreis häufig nur knapp eine Dreizimmerwohnung verfügbar ist. Der Anreiz eines Paares in eine kleinere Wohnung zu ziehen, nachdem die Kinder ausgezogen sind, ist damit nicht gegeben – im Gegenteil. Zum anderen will sich die Stadt gemäss STEK 2016 als attraktive Wohnstadt positionieren. Dafür braucht es ein genügendes Wohnungsangebot für Familien, Wohngemeinschaften und andere Formen von Mehrpersonenhaushalten. Ist dieses Angebot nicht vorhanden, bleibt ihnen nichts anderes übrig, als in die umliegenden Gemeinden zu ziehen. Dies wiederum entspricht nicht dem Anspruch der Stadt der kurzen Wege, weil damit zusätzliche und längere Wege geschaffen werden.

Aus Sicht der Einreichenden ist deshalb sowohl der Bau neuer grosser Wohnungen nötig, als auch die Förderung einer dichteren Belegung der bestehenden Wohnungen. Dazu soll das Modell einer Belegungssteuer geprüft werden. Diese wird fällig, wenn weniger Personen in einer Wohnung leben als deren Anzahl Zimmer minus eins (bei einer Vierzimmerwohnung also weniger als drei Personen). Damit sowohl Vermietende als auch Mietende zu einer dichteren Wohnsituation beitragen, soll die Abgabe von beiden Parteien zu gleichen Teilen geleistet werden. Nach unserem Wissen gibt es bisher keine Gemeinde, die eine solche Abgabe kennt. Eine andere Möglichkeit, die verfügbaren grösseren Wohnungen Haushalten mit mehr als zwei Personen zur Verfügung zu stellen, sind Belegungsvorschriften gegenüber Privaten.

Der Gemeinderat wird deshalb gebeten die beiden vorgeschlagenen Modelle zu prüfen und dabei insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

1. Belegungssteuer: Ist eine Belegungssteuer, wie oben beschrieben, rechtlich zulässig? Ist sie zielführend? Welche Auswirkungen sind zu erwarten? Welche Risiken könnten entstehen?
2. Belegungsvorschriften gegenüber Privaten: Welche Möglichkeiten hat die Stadt Bern von Privaten eine gewisse Belegung ihrer Wohnungen einzufordern? Insbesondere gegenüber der Burgergemeinde oder bei Genossenschaften, in der die Stadt Bern selber beteiligt ist.

Bern, 31. Januar 2019

---

<sup>1</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 18

<sup>2</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 18

<sup>3</sup> Grundlagenbericht zur Wohnstrategie (Oktober 2018), S. 11

Motion Fraktion GB/JA! (Rahel Ruch, GB)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Wohnflächenverbrauch begrenzen: Stadt geht voran**

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf ist in den letzten Jahrzehnten stetig gewachsen. 1980 betrug der durchschnittliche Flächenkonsum pro Person noch 34m<sup>2</sup>, 2017 sind es im gesamtschweizerischen Durchschnitt 46m.<sup>2</sup> Dazu kommt, dass die Wohnfläche pro Person bei grösseren Wohnungen stark ansteigt. Das zeigen auch Zahlen aus der Stadt Bern: In 55% der in der Stadt Bern begehrten 4-5 Zimmer Wohnungen leben nur 1 oder zwei Personen.

Die Folgen liegen auf der Hand: Mehr Wohnflächenbedarf führt zu stärkerer Zersiedelung und läuft der Strategie der Stadt Bern, gegen innen zu verdichten, zuwider. Denn eine Erhöhung von Ausnutzungsziffern und Bruttogeschossflächen erhöht zwar die bauliche Dichte, vermag aber nichts zur Schonung der knappen Ressource Boden zu leisten, wenn sich parallel dazu nicht auch die Einwohner\_innendichte erhöht. Der hohe Wohnflächenkonsum führt auch zu einem höheren Energieverbrauch, wie diverse Studien zeigen.

Die Stadt Bern hat in der Wohnstrategie vom November 2018 festgehalten, dass sie für eine hohe Wohnungsbelegung und einen geringen Wohnflächenkonsum sorgen will und sich auch bei privaten Wohnbauprojekten dafür engagieren will, konkrete Massnahmen sind jedoch noch nicht bekannt. 2016 analysierte das Institut für Wirtschaftsstudien Basel im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen diverse Instrumente zur Steuerung des Wohnflächenkonsums und kam unter anderem zum Schluss, dass Belegungsvorschriften am wirkungsvollsten zur Reduktion des Flächenkonsums beitragen. Dies bestätigt auch die Tatsache, dass Genossenschaften, die meist über Belegungsvorschriften verfügen, einen deutlich geringeren Flächenverbrauch pro Kopf ausweisen (35m<sup>2</sup>).

Bern kennt bei den günstigen Wohnungen mit Vermietungskriterien (GüWR) unter anderem auch eine Vorgabe bezüglich Einwohner\_innendichte: Maximal 1 Zimmer mehr als dauernd anwesende Personen. Damit die Stadt Bern den Wohnflächenkonsum nicht nur bei günstigen Wohnungen verringert, sondern insgesamt mit gutem Beispiel vorangeht, wird der Gemeinderat aufgefordert:

1. Belegungsvorschriften auf sämtliche Wohnungen im Wohnportfolio von Immobilien Stadt Bern anzuwenden, die sicherstellen, dass die Personenanzahl die Anzahl Zimmer um höchstens 1 Person unterschreitet.
2. Dieselben Belegungsvorschriften sollen in Baurechtsverträgen als Kriterium standardmässig festgelegt werden.

Bern, 31. Januar 2019

Motion Fraktion GB/JA! (Ursina Anderegg, GB)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Beratungsstelle im Bereich Wohnen als wirksame Investition in der Armutsbekämpfung**

Im Dezember 2017 hat die BSS den Bericht „Bezahlbarer Wohnraum für Armutsbetroffene“ veröffentlicht. Darin schlägt die BSS verschiedenen Massnahmen vor, um mehr Wohnraum für armutsbetroffene Menschen in der Stadt Bern zu schaffen bzw. bestehenden Wohnraum zugänglich zu machen und zu erhalten.

Günstiger Wohnraum in der Stadt ist knapp. Der BSS-Bericht hält fest, dass Armutsbetroffene und Armutsgefährdete als erste und am stärksten von den Folgen betroffen sind. Als wirtschaftlich und sozial schwächste Bewerber\_innen auf dem Wohnungsmarkt sind sie auf verschiedene Weise benachteiligt, u.a. fehlt oft das Wissen sowie Beziehungen und Netzwerke bei der Wohnungssuche. Dies mindert die Chance auf bezahlbaren Wohnraum in der Stadt für viele stark.

Nicht monetäre Unterstützungsangebote können systematische Benachteiligungen von Armutsbetroffenen und -gefährdeten auf dem Wohnungsmarkt vermindern. In zahlreichen Städten bestehen darum spezifische Beratungs- und Begleitungsangebote im Bereich Wohnen, welche von der öffentlichen Hand finanziert werden. In der Stadt Bern gibt es zwar verschiedene Drittorganisationen, die auch Unterstützung bei der Wohnungssuche anbieten (z.B. „Internet Café Power-Point“, Schreibdienste, Kirchen) die sind aber nicht für alle Armutsbetroffenen und -gefährdeten zugänglich (da zielgruppenspezifisch) und können aus Ressourcengründen im Verhältnis zur Nachfrage nicht ausreichend angeboten werden. In der Stadt Bern fehlt ein spezifisch auf das Wohnen ausgerichtetes Angebot.

Wie andere im Bericht der BSS vorgeschlagene Massnahmen wurde auch das Beratungsangebot Wohnen in die Wohnstrategie des Gesamtgemeinderates aufgenommen (s. „Wohnstrategie mit Massnahmen“, S. 21). Wir begrüssen die Wohnstrategie des Gemeinderates im Allgemeinen und die Aufnahme der im Bericht der BSS vorgeschlagenen Massnahmen im Besonderen. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass der Fokus auf die soziale Wohnpolitik ein grosses Gewicht erhält. Die in der Wohnstrategie aufgeführte Massnahme 5.6 „Beratungsangebot Wohnen“ ist jedoch zu wenig griffig formuliert („Konzepterarbeitung innerhalb Globalbudget“). Durch den Bericht der BSS ist der Bedarf für die konkrete Umsetzung bereits nachgewiesen und es wird bereits eine konkrete Empfehlung abgegeben. Die Umsetzung sollte nun so rasch wie möglich erfolgen.

Aus diesem Grund fordern wir den Gemeinderat auf, auf der Basis der bereits im Bericht der BSS gewonnenen Erkenntnisse eine „Fachstelle Wohnen“ einzurichten. Diese ist für die Vermittlung günstiger Wohnungen zuständig und bietet Beratungs- und Begleitungsangebote für benachteiligte Armutsbetroffene und -gefährdete an (Wohnungssuche, Wohnungsübernahme und -abgabe, mietrechtliche Fragen, Wohnprobleme, Intervention bei drohendem Wohnungsverlust, Förderung Wohnkompetenz). Sie pflegt den Kontakt mit privaten Organisationen, Vermietende und vermittelt bei Wohnproblemen.

Bern, 31. Januar 2019

Motion Fraktion GB/JA! (Devrim Abbasoglu-Akturan, GB)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Preisgünstigen Wohnungsbau mit «Berner Definition»**

In der im Oktober 2018 publizierten Wohnstrategie wurden wohnpolitische Ziele definiert. Die unter Kapitel 3 aufgelisteten Massnahmen sind gut und nachvollziehbar. Bei der Definition „preisgünstigen Wohnraum“ wird allerdings ganz am Ende des Dokumentes auf das „Berner-Modell“ verwiesen, welches von der Stadt Bern zur Kalkulation der Mietzinse städtischer Wohnungen gebraucht wird. Zurzeit kommt dieses Modell nur für die GüWR-Wohnungen der Stadt zur Verwendung. Der Fonds kann in den eigenen Liegenschaften die Mieten festlegen wie er will, z.B. eben gemäss diesem Modell. Es werden jedoch für jeden Wettbewerb neue Regeln bezüglich Kostengünstigkeit festgelegt. Es reicht nicht, je nach Lage und Idee einer Überbauung jeweils unterschiedliche m<sup>2</sup>-Maximalkosten festzulegen, zumal auch der Aufwand zu gross ist. Aus diesem Grund ist die Motionärin der Ansicht, dass es eine klarere Berner Definition für „preisgünstigen Wohnungsbau“ braucht.

Dabei müsste insbesondere folgenden Fragen Rechnung getragen werden: Was bedeutet preisgünstig für unterschiedliche Haushaltsbudgets? Wie verhält sich Preisgünstigkeit zu Grösse, Ausstattung, Anordnung der Räume und deren Veränderbarkeit? Wie kann auch eine preisgünstige Bewirtschaftung sichergestellt werden? Gibt es Möglichkeiten für ein klares Kostendach für die Mieten?

Um all diese Fragen beantworten zu können, um bessere Ergebnisse bei von der Stadt organisierten Wettbewerben erzielen zu können und um die Kommunikation mit den Architekt\_innen und Planer\_innen zu erleichtern, brauchen wir klare Leitlinien. Da in Zukunft vermehrt „preisgünstiger Wohnraum“ gefördert werden wird, braucht es klare Definitionen.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, eine «Berner Definition Preisgünstiger Wohnraum» basierend auf dem „Berner Modell“ zu erarbeiten.

Bern, 31. Januar 2019

Motion Fraktion GB/JA! (Lea Bill, GB)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Finanzielle Garantiemodelle im Bereich Wohnen rasch ausarbeiten und umsetzen**

Im Dezember 2017 hat die BSS den Bericht „Bezahlbarer Wohnraum für Armutsbetroffene“ veröffentlicht. Darin schlägt die BSS verschiedenen Massnahmen vor, um mehr Wohnraum für armutsbetroffene Menschen in der Stadt Bern zu schaffen bzw. bestehenden Wohnraum zugänglich zu machen und zu erhalten.

So wird analog zu anderen Schweizer Städten wie Basel und Lausanne und verschiedenen Stiftungen in der Schweiz vorgeschlagen, finanzielle Garantiemodelle zu erarbeiten und einzuführen, um z.B. die Übernahme der Mietkaution zu gewährleisten oder solidarisch mit den Mieter\_innen für fällige Mietzinsen und Nebenkosten zu haften. So soll Armutsbetroffenen und –gefährdeten der Zugang zum Wohnungsmarkt erleichtert werden.

Wie andere im Bericht der BSS vorgeschlagene Massnahmen wurde auch das Entwickeln und Verbreiten von Garantie-Instrumenten in die Wohnstrategie des Gesamtgemeinderates aufgenommen. Wir begrüssen die Wohnstrategie des Gemeinderates im Allgemeinen und die Aufnahme der im Bericht der BSS vorgeschlagenen Massnahmen im Besonderen. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass der Fokus auf die soziale Wohnpolitik ein grosses Gewicht erhält. Damit die Ziele aber wirklich erreicht werden können, ist es unabdingbar, dass die in der Wohnstrategie definierten Massnahmen nun so rasch wie möglich konkretisiert und umgesetzt werden und nicht zu lange auf der konzeptuellen Ebene verharrt wird.

Aus diesem Grund fordern wir den Gemeinderat auf:

1. Auf der Basis der bereits im Bericht der BSS gewonnenen Erkenntnisse für Bern angemessene Garantiemodelle zu entwickeln und entsprechend Mittel für die Umsetzung einzustellen.
2. Den Stadtrat in diesem Zusammenhang mittels eines Berichts über die konkrete Organisation und den Zeitplan zu informieren.

Bern, 31. Januar 2019

Motion Fraktion GB/JA! (Seraina Patzen, JA!)

### **Soziale Wohnpolitik stärken: Koordinationsausschuss „Preisgünstiger Wohnraum“ einsetzen**

Im Dezember 2017 hat die BSS den Bericht „Bezahlbarer Wohnraum für Armutsbetroffene“ veröffentlicht. Darin schlägt die BSS verschiedenen Massnahmen vor, um mehr Wohnraum für armutsbetroffene Menschen in der Stadt Bern zu schaffen bzw. bestehenden Wohnraum zugänglich zu machen und zu erhalten.

Verschiedene im Bericht der BSS vorgeschlagene Massnahmen wurden in die Wohnstrategie des Gesamtgemeinderates aufgenommen. So beispielsweise die Schaffung eines Beratungsangebotes Wohnen, das Entwickeln und Verbreiten von Garantie-Instrumenten für Mietzinsdepots oder das Entwickeln einer Strategie zum Erhalt von günstigem Wohnraum bei Sanierungen.

Im Bericht der BSS wird auch vorgeschlagen, einen Koordinationsausschuss „Preisgünstiger Wohnraum“ zu schaffen. Die Zielsetzung dieses verwaltungsinternen Ausschusses wird so definiert: „Der Koordinationsausschuss begleitet die Umsetzung der Massnahmen aus der Wohnstrategie, die auf eine Verbesserung der Wohnsituation von Armutsbetroffenen und -gefährdeten abzielen.“

Wir begrüssen die Wohnstrategie des Gemeinderates. Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass die in der Wohnstrategie definierten Massnahmen nun so rasch wie möglich konkretisiert und umgesetzt werden und dass dabei der Fokus auf die soziale Wohnpolitik ein grosses Gewicht erhält. Dazu erscheint uns die Einrichtung eines Koordinationsausschuss „Preisgünstiger Wohnraum“ ein geeignetes Mittel. So kann eine gute Koordination zwischen den verschiedenen involvierten Ämtern (ISB, Stadtplanungsamt, Sozialamt, Fachstelle Sozialplanung, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik...) und damit eine rasche Umsetzung der Massnahmen für mehr günstigen Wohnraum erreicht werden.

Wir bitten den Gemeinderat deshalb, einen Koordinationsausschuss „Preisgünstiger Wohnraum“ einzusetzen. In diesem Ausschuss sollen mindestens ISB, das Stadtplanungsamt, das Sozialamt, die Fachstelle Sozialplanung sowie der Fonds für Boden und Wohnbaupolitik vertreten sein. Der Ausschuss soll dem Austausch und der Koordination der Umsetzung der Wohnstrategie dienen und einen Fokus auf die Massnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation für armutsbetroffene Menschen legen.

Bern, 31. Januar 2019

## **Soziale Wohnpolitik stärken: geeignete Verfahren wählen und Rahmenbedingungen festlegen**

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. Für den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau müssen geeignete Wettbewerbsverfahren gewählt werden.

Das Projekt Mutachstrasse war in der Stadt Bern in dieser Hinsicht wegweisend. Auf diesem Areal wurde ein anonymer Investoren- und Projektwettbewerb durchgeführt. Die Aufgabe bestand darin, kostengünstige Wohnungen inklusive einem sozialplanerischen Konzept und einen Stadtteilpark zu planen. Die Stadt definierte im Wettbewerbsprogramm den maximalen Nettomietzins von höchstens CHF 187.00 pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche der zu erstellenden Wohnungen.

Für den gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnungsbau hatte dieses Verfahren folgende Vorteile: Erstens schlossen sich beim Investorenwettbewerb Investoren und Architekten zu Bietergemeinschaften zusammen, welche gemeinsam ein Projekt erarbeiteten. Das führte dazu, dass die Wünsche der gemeinnützigen Wohnbauträger direkt in die Architektur gegossen wurden. Zweitens erforderte die Ausschreibung interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Architekt\_innen, Landschaftsarchitekt\_innen, Sozialplaner\_innen etc. Das führte zu stimmigen Gesamtkonzeptionen. Drittens führte die Festlegung des maximalen Nettomietzinses im Wettbewerbsprogramm dazu, dass alle 10 Wettbewerbsteilnehmer\_innen ein Konzept für die Erstellung von günstigem Wohnraum vorlegen konnten, teilweise sogar günstiger als in der Vorgabe. Die Festlegung eines maximalen Mietzinses im Wettbewerbsprogramm könnte aber auch einen Anreiz geben, zu klein geschnittene Wohnungen oder nur kleine Wohnungen zu bauen, was zur Erreichung der wohnbaupolitischen Ziele der Stadt Bern nicht sinnvoll wäre, da es auf dem Markt vor allem an angemessen grossen Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften mangelt. Um in einem Wettbewerbsverfahren kostengünstige Projekte zu erreichen, wäre es daher allenfalls sinnvoller, die Baukosten pro m<sup>2</sup> zu fixieren und/oder die Minimal- und Maximalgrössen der Wohnungen im Wettbewerbsprogramm vorzugeben.

Die positiven Erfahrungen mit dem Wettbewerbsverfahren im Projekt Mutachstrasse sollen in Zukunft standardmässig zur Anwendung kommen.

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert, in Wettbewerbsverfahren auf eigenen Grundstücken, oder Grundstücken, welche die Stadt an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgibt folgende Standardkriterien einzuhalten:

1. Die Zielsetzung festlegen, ein kostengünstiges Projekt zu realisieren welches preisgünstige Mietwohnungen ermöglicht und dazu die maximalen Baukosten oder die maximalen Nettomietzinse pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche festzulegen.
2. Interdisziplinäre Planungsteams zu verlangen (mit Landschaftsarchitekt\_innen, Sozialplaner\_innen, usw.), welche ganzheitliche Projekte realisieren können.
3. Wettbewerbsverfahren zu wählen, welche für gemeinnützige Wohnbauträger geeignet sind und für diese Investoren die passenden architektonischen Lösungen ermöglichen:
  - a) In Konzeptvergabeverfahren auszuloten, wer Bauherr\_in ist und danach von diesem unter Mitwirkung der Stadt ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
  - b) Investorenwettbewerbe mit Flächenrichtlinien und Wirkungszielen auch im Bereich des Sozialen (Nachbarschaft, Durchmischung, Mitgestaltungsmöglichkeiten, etc.) durchzuführen, in denen sich gemeinnützige Investoren und Planungsteams zu Baugemeinschaften zusammenschliessen.

### **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 Mieter\_innen-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.

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 gleich lautenden 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 Motionär\_innen 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 Genossenschafter\_innen 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.



### **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 Mieter\_innen-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 Mieter\_innengenossenschaften will sich der Fonds in den nächsten 5 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?