



Initiative „für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

Argumentarium

Für bezahlbare Wohnungen in allen Berner Quartieren statt Wohnungsnot!

Für Kostenmiete statt Marktmiete - damit die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen!

Für faire Mieten statt hoher Spekulationsgewinne!

Für Wohnungen, die langfristig bis 20% günstiger sind!

Für qualitativ gute Verdichtung im Zentrum statt Zersiedelung im Grünen!



JA zur Wohn-Initiative am 18. Mai 2014

www.wohnenfueralle.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste im Überblick	3
2. Um was geht es in Kürze?	4
3. Was fordert die Initiative?	4
4. Argumente für die Wohn-Initiative	5
5. Begriffe kurz erklärt	9
6. Antworten auf heikle Fragen („nasty questions“)	11
7. Initiativtext	14
8. Anhang / Materialien	15

Kontakt/Impressum:

Abstimmungskomitee Wohn-Initiative «Für bezahlbare Wohnungen»

c/o Postfach 6411, 3001 Bern

Tel. 031 301 82 09

E-Mail: info@wohnenfueralle.ch

18. Februar 2014

Postkonto: 60-554812-6

Danke für Spenden!

www.wohnenfueralle.ch

1. Das Wichtigste im Überblick

Für bezahlbare Wohnungen in allen Berner Quartieren statt Wohnungsnot!

Die Wohn-Initiative fördert den preisgünstigen und qualitativ hochstehenden Wohnungsbau. Bei Umzonungen muss mindestens ein Drittel der Wohnungen preisgünstig erstellt werden. Und es gibt Anreize für verdichtetes Bauen. Die neue Bauordnung schafft Planungssicherheit für Grundeigentümer.

Für faire Mieten statt hoher Spekulationsgewinne!

Die Mieten sind in der Stadt Bern in den letzten Jahren ungebremst gestiegen – weit mehr als die Teuerung. Gegenüber 2003 sind die Mieten rund 14 Prozent höher. Viele Menschen, insbesondere Familien haben grosse Mühe bezahlbare Wohnungen zu finden.

Für Wohnungen, die langfristig bis 20% günstiger sind!

Studien zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger über die Jahre hinweg bis 20 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Grund ist die Gemeinnützigkeit. Die Wohnungen werden der Spekulation entzogen.

Für Kostenmiete statt Marktmiete – damit die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen!

Aufgrund der Wohnungsnot explodieren die Marktmieten. Bei der Kostenmiete werden nur die effektiven Kosten (Unterhalt, Verzinsung, Amortisation, Verwaltung) berechnet. Damit werden die Mieten nachhaltig gebremst.

Die Wohn-Initiative bringt nachhaltig günstigere Wohnungen.

Deshalb am 18. Mai 2014:

JA zur Initiative
für bezahlbare Wohnungen

2. Um was geht es in Kürze?

In der Stadt Bern braucht es als Ergänzung des Wohnungsmarktes in allen Stadtteilen den Bau preisgünstigen und qualitativ hochstehenden Wohnraums. Dieses Ziel soll in der städtischen Bauordnung verankert werden. Konkret müssen künftig Bauträgerschaften bei allen Um- und Aufzönungen und bei Neueinzönungen mindestens einen Drittel der Wohnungen entweder preisgünstig oder nach gemeinnützigen Kriterien erstellen. Ausnahmen sind für kleinere Areale möglich.

Die preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet und damit der Spekulation entzogen. Die Kostenmiete dämpft nachhaltig die Mieten, da nicht - wie bei der sonst üblichen Marktmiete - bei jedem Mieterwechsel die Mieten steigen. Bei der Kostenmiete werden nur die effektiven Kosten (Verzinsung, Verwaltung, Unterhalt, Rückstellungen und Amortisation) verrechnet, nicht aber steigende Bodenpreise oder Wertsteigerungen aufgrund der Marktentwicklung. Gemeinnützige Wohnungen sind daher bis 20 Prozent günstiger als der Durchschnitt.

Zudem gibt es dank der Initiative einen freiwilligen Anreiz bei Neu- und Umbauten. Wer preisgünstig oder gemeinnützig baut und mit Kostenmiete vermietet, erhält die Möglichkeit für eine um 20 Prozent höhere Ausnützung, wenn es städtebaulich verträglich ist. So ist zum Beispiel ein zusätzliches Stockwerk möglich, was zu einer Verdichtung führt. Die Wohn-Initiative bringt günstigere Wohnungen und schafft Planungssicherheit für GrundeigentümerInnen.

3. Was fordert die Initiative?

Die Wohn-Initiative will das preisgünstige Wohnen und gemeinnützige Bauträgerschaften in Bern fördern. Die städtische Bauordnung wird im Zweckartikel (Art. 1) geändert: Künftig soll in allen Stadtteilen genügend preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum zur Verfügung stehen.

Die Initiative bringt zwei neue Instrumente (Art. 16b):

A. Bei Um- und Neueinzönungen = Bedingung für Bauträgerschaften

Bei Um-, Auf- und Neueinzönungen muss mindestens ein Drittel der künftigen Wohnungen preisgünstig oder gemeinnützig mit Kostenmiete erstellt und betrieben werden. Gemeint sind damit grössere Areale mit rund 5000 m² BGF, d.h. ca. 40-50 Wohnungen. Bei kleineren Arealen sind Ausnahmen möglich.

B. Bei Neu- und Umbauten von Gebäuden = Anreiz für Bauträgerschaften

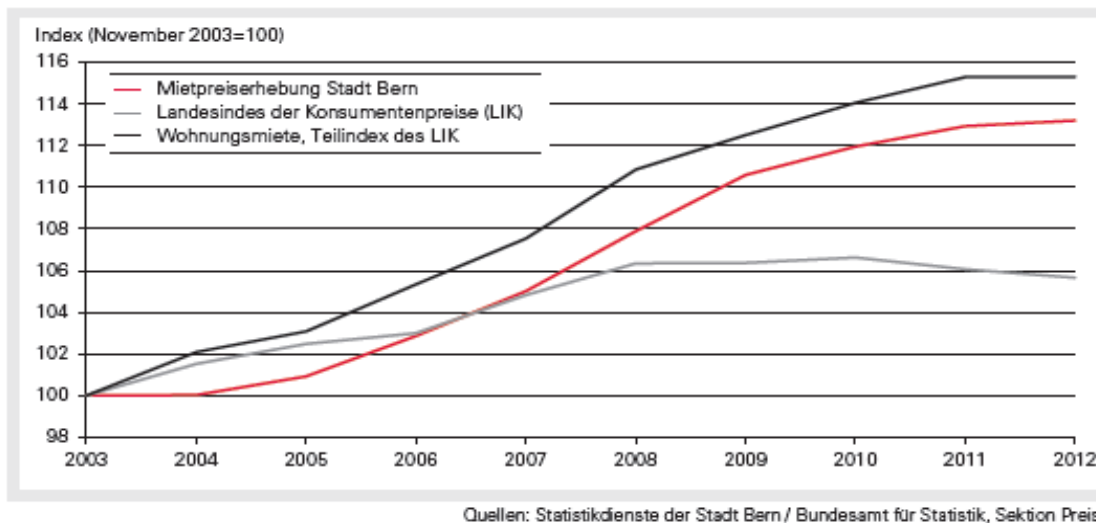
Bei Neu- und Umbauten gibt es einen (freiwilligen) Anreiz. Hier ist gegenüber der Bauordnung eine bis 20 Prozent höhere Nutzung möglich, wenn das Gebäude preisgünstig oder gemeinnützig erstellt und nach Kostenmiete vermietet wird. Zum Beispiel ist in einer 5-geschossigen Zone ein zusätzliches Stockwerk möglich. Dies aber nur dann, wenn dies städtebaulich verträglich ist.

Den vollständigen Initiativtext finden Sie weiter hinten S. 13.

4. Argumente für die Initiative „für bezahlbare Wohnungen“

1. Die Initiative bremst die stark steigenden Wohnungsmieten

Aus der Sicht der Mietenden spielt der freie Wohnungsmarkt nicht. Die Mietpreise sind in den letzten Jahren ungebremst gestiegen. Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Bern liegt deutlich über jener des Warenkorbes der Konsumentenpreise. Während die Teuerung seit 2003 um 5.7 Prozent zugenommen hat, sind die Mieten in der Stadt Bern seit 2003 um 13.2 Prozent teurer geworden.¹



Die auf dem Berner Markt angebotenen Wohnungen sind bis 30 Prozent teurer, als die Mieten des gesamten Bestands an Wohnungen. So kostet z.B. für eine wohnungssuchende oder neu zuziehende Familie eine 4-Zimmerwohnung in der Länggasse Fr. durchschnittlich 2057 Franken, eine 5-Zimmerwohnung gar 2627 Franken.² Das ist für viele Personen, insbesondere für Familien, unerschwinglich. Es zeigt sich, dass Mieterwechsel häufig zu Mietzinserhöhungen genutzt werden.³ Dagegen würde mehr Transparenz über die Mieten bei Mieterwechseln bringen. Diese sogenannte Formularpflicht. Diese existiert in den Kantonen Zürich, Zug, Nidwalden, Freiburg, Waadt, Neuenburg und Genf. Der Bundesrat will die Formularpflicht national einführen, da von der Bekanntgabe des Vormietzinses bei Vertragsabschluss eine preisdämpfende Wirkung zu erwarten sei. Gleichzeitig ist der Anteil leer stehender Wohnungen seit mehr als 10 Jahren sehr tief. Der Anteil leer stehender Wohnungen am Wohnungsbestand

¹ Statistikdienste der Stadt Bern: Wohnungsmietpreiserhebung in der Stadt Bern im November 2012, Juli 2013. http://www.bern.ch/leben_in_bern/stadt/statistik/publikationen/kurzberichte

² Wohnungsmarktbeobachtung. Der Berner Wohnungsmarkt 2010. Abteilung Stadtentwicklung, 2012: http://www.bern.ch/mediocenter/aktuell_ptk_sta/2012/02/angebotsmieten

³ Aktuelle Zahlen gibt es dazu aus der Stadt Zürich: Zwischen Anfang 2009 und Mitte 2013 haben sich die Internet-Angebots-Mieten auf dem privaten Wohnungsmarkt um 9% verteuert. Dies misst die Preisentwicklung auf dem freien Wohnungsmarkt. Ein Mieter, eine Mieterin in einem bestehenden Mietverhältnis bezahlt wegen der sinkenden Zinsen bei vollständiger Weitergabe durch den Vermieter 12% weniger. Neue Züricher Zeitung, 4. Oktober 2013. <http://www.nzz.ch/aktuell/wirtschaft/immobilien/sinken-mit-der-formularpflicht-die-mieten-in-zuerich-1.18161416>

(Leerwohnungsziffer) der Stadt Bern sank von 0,44% (2012) auf 0,39% (2013). Eine derart tiefe Leerwohnungsziffer bedeutet Wohnungsnot.⁴

2. Bern baut, dank der Wohn-Initiative mehr preisgünstige Wohnungen

Die Stadt Bern zeigt in der Wohnstrategie 2007 einen Wohnraumbedarf und ein Stadtentwicklungspotential für 5900 bis 8800 neue Wohnungen auf, die bis 2020 realisiert werden sollen und können.⁵ Neben inneren Verdichtungen und Umnutzungen (z.B. Alte Kehrichtverbrennungsanlage Warmbächliweg, Weyermannshaus-Ost, Kasernenareal mit kantonalem Zeughaus, Tramdepot Burgernziel) sind dafür auch Stadterweiterungen im Norden und Osten (Viererfeld, Hintere Schosshalde, Wittigkofen / Saali) oder ein grösseres Baugebiet in Bern-West nötig. Dank der Initiative soll dabei mindestens ein Drittel der neuen Wohnungen künftig preisgünstig und/oder gemeinnützig gebaut werden.

«Die Burgergemeinde Bern weiss, wie wichtig die Wohnraumentwicklung für die Stadt Bern ist und sie leistet ihren Beitrag aus Überzeugung. Ihre Rolle ist dabei klar definiert: Sie ist ein verlässlicher Partner, der den Bedürfnissen der Stadt wo immer möglich Rechnung trägt. Aber die Burgergemeinde „macht“ diese Stadtentwicklung nicht; die Planungshoheit liegt ganz klar bei der Einwohnergemeinde. Die Bodenpolitik der Burgergemeinde steht im Dienst der Stadt; sie ist unterstützender Natur.»⁶

Rolf Dähler, Burgergemeindepräsident, Bern

3. Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern sind bis 20 Prozent günstiger

Studien zeigen, dass die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen über die Jahre hinweg rund 15-20 Prozent günstiger sind als der Marktdurchschnitt. Auch Genossenschaften können Neubauten nicht billig bauen. Sie haben die gleichen Handwerkerpreise und bauen bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit zukunftsweisend. Ihre Wohnungen werden jedoch mittelfristig günstiger und bleiben es dann auch nachhaltig. Der Grund liegt in der Gemeinnützigkeit des Bauträgers: Gemeinnützige Bauträger erstellen Wohnungen nicht aufgrund eines Kapital-Anlagebedarfes sondern aufgrund des Wohnraumbedarfs. Niemand muss von der Rendite leben. Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert und nicht nach dem Marktprinzip von Angebot und Nachfrage. Das heisst, dass die Überschüsse nicht zu den Geldgebern abfliessen, sondern in den Genossenschaften resp. gemeinnützigen Bauträgern bleiben. Damit bleiben diese Wohnungen dauerhaft der Markt-immanenten Spekulation entzogen.

4. Die Wohn-Initiative ist ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltig

⁴ Medienmitteilung der Statistikdienste der Stadt Bern Nr. 08 vom 5. Juli 2013: Leichter Rückgang der Leerwohnungsziffer. Leer stehende Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2013.

⁵ Strategie «Bauliche Stadtentwicklung Wohnen». Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau, Dezember 2007. Stadt Bern, Präsidialdirektion.

⁶ WohnstadtBern, Juni 2011. Editorial.

Der Zweckartikel der Initiative formuliert, dass preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll. Damit ist insbesondere ökologisch hochstehender Wohnraum gemeint. Zudem fördert der Anreiz mit der Erhöhung des Nutzungsmasses, dass verdichtet gebaut wird und der beschränkte Boden somit haushälterisch genutzt wird. Zahlreiche Indikatoren belegen, dass genossenschaftliches Wohnen bezüglich ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit vorbildlich abschneidet: Wohnflächenbedarf, Mobilität, Erneuerungsplanung, Rückstellungen. Zudem können Wohnbaugenossenschaften Belegungsvorschriften erlassen, so dass 5-Zimmerwohnungen nicht von Einzelpersonen belegt werden. 65 Prozent der gemeinnützigen Bauträger in der Stadt Bern kennen Belegungsvorschriften bei der Mietvergabe. Die Belegungsvorgaben schreiben in der Regel vor, dass die vermietete Wohnung maximal ein Zimmer mehr als dauerhaft im Haushalt lebende Personen aufweisen darf. Zwei Personen können also höchstens eine Wohnung mit 3 bzw. 3½ Zimmern mieten. BewohnerInnen gemeinnütziger Wohnungen brauchen weniger Wohnfläche. Im Jahr 2011 betrug die Belegung in gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt Bern im Durchschnitt 1.92 Personen, gegenüber 1.77 Personen im städtischen Durchschnitt.⁷ Wenn man ausrechnet, wie viel Mobilitätsenergie jemand insgesamt verbraucht – also für Privatauto, öffentlichen Verkehr, Flugreisen und Güterverkehr – schneiden die Personen in Genossenschaftssiedlungen um ein Viertel besser ab: 34 000 MJ pro Person und Jahr gegenüber 46 000 MJ im schweizerischen Durchschnitt.⁸

*«Wohnbaugenossenschaften sind ein Modell der Zukunft.»⁹
«Der gemeinnützige Wohnungsbau muss sowohl der öffentlichen Hand wie auch Privaten besser bekannt gemacht und von Vorurteilen befreit werden.»¹⁰
Lorenz Hess, Nationalrat BDP, Beirat von Wohnen Schweiz*

5. Gemeinnütziger Wohnungsbau als sinnvolle Ergänzung zum privaten Markt

Der gemeinnützige Wohnungsbau leistet eine wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes und verkörpert so den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. In Bern gibt es rund 7850 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Dies entspricht rund 10 Prozent der Wohnungen in Bern.¹¹ Die Stadt Bern liegt damit hinter Genossenschaftshochburgen wie Thun (13%), Biel (18.3%) oder Zürich (18.5%) und hat dementsprechend ein grosses Potential. Die 3-Zimmer-Wohnungen machen bei den gemeinnützigen Wohnungen wie beim restlichen Wohnungsbestand den grössten Anteil aus. 36% der gemeinnützigen Wohnungen sind grosse Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern. Dies ist verglichen mit dem restlichen Wohnungsbestand ein grosser Anteil.¹²

⁷ Statistikdienste der Stadt Bern: Auswertung 2011, in Newsletter WohnstadtBern, Nr. 23, Mai 2012.

⁸ Fussverkehr Schweiz, Club der Autofreien der Schweiz (Hrsg.): Verkehrsparen in Siedlung und Quartier. Zürich, Januar 2012. www.fussverkehr.ch

⁹ Zitat aus: Der Bund, 16.1.2014

¹⁰ WohnenSchweiz, Magazin für den gemeinnützigen Wohnungsbau. März 2013.

http://www.wohnen-schweiz.ch/_frontend/handler/document.php?id=449&type=42

¹¹ Statistikdienste der Stadt Bern, Auswertung 2011, veröffentlicht in Newsletter WohnstadtBern, Nr. 23, Mai 2012.

¹² Statistikdienste der Stadt Bern, veröffentlicht in Newsletter WohnstadtBern, Nr. 23, Mai 2012.

6. Wohnbaugenossenschaften als urschweizerisches Erfolgsmodell: sozial – ökonomisch – ökologisch

Wohnbaugenossenschaften sind ein urdemokratisches schweizerisches Erfolgsrezept und ein nachhaltiges Wirtschaftsmodell. Sie stehen für Selbsthilfe und privates kollektives Eigentum. Genossenschaften bieten „mehr als wohnen“. Sie wirken integrativ und bieten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Wohnsicherheit und Flexibilität. Dies kommt insbesondere Familien und älteren Menschen zugute. Wohnbaugenossenschaften sind oft auch Pioniere in energietechnischen Belangen, sowie gemeinschaftsfördernder Architektur. Gute Architektur, nachhaltige Siedlungen und Nachbarschaftshilfe sind weitere Vorzüge von Genossenschaften.

7. Preisgünstiger Wohnraum braucht es in allen Stadtteilen

Heute liegen die gemeinnützigen Wohnungen schwerpunktmässig im südlichen und westlichen Teil der Stadt Bern, sowie an den Stadträndern. In der Länggasse und im Kirchenfeld gibt es nur vereinzelte Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger. Dies zeigt der Plan „Gemeinnützige und städtische Wohnungen in der Stadt Bern“. ¹³ Die Initiative fordert, dass es in allen Berner Stadtteilen und Quartieren preisgünstigen Wohnraum realisiert wird.

8. Vorschläge zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums sind erprobt

Der preisgünstige Wohnraum wird in verschiedenen Schweizer Städten und Kantonen gezielt gefördert. Ein Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigt auf, dass bei Ein- und Umzonungen raumplanerische Vorgaben gemacht werden können, um preisgünstiges Wohnen zu fördern. ¹⁴ Verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden gehen bereits in diese Richtung und machen entsprechende Vorschriften (u.a. Stadt Zug, Thalwil, Lausanne, Zürich).

«Für die Stadt sind die Baugenossenschaften wichtige und gute Kooperationspartner. Sie helfen mit, wohnbaupolitische Ziele zu erreichen.»¹⁵
Manuela Jost, Baudirektorin und Stadträtin Luzern (GLP)

¹³ Beilage zum Newsletter WohnstadtBern, Nr. 23, Mai 2012

http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/newsletter

¹⁴ Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, in: Raum & Umwelt, Januar Nr. 1/2010. (im Auftrag Bundesamt für Wohnungswesen bwo) <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation>

¹⁵ Der dritte Weg im Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Ausgabe 2013.

5. Begriffe kurz erklärt

1. Was heisst «Gemeinnützig» bei Wohnbauträgern?

«Gemeinnützig» sind Trägerschaften, die mit ihren Tätigkeiten keinen Gewinn anstreben und deren Tätigkeiten der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen. Gemeinnützige Trägerschaften müssen sich mit den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz einverstanden erklären.¹⁶ Das Wohnraumförderungsgesetz von 2003 verlangt, dass gemeinnützige Trägerschaften ihre Tätigkeit dauerhaft der Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen dienen. Die Ausrichtung von Tantiemen muss statutarisch ausgeschlossen sein, eine allfällige Dividende muss auf den vom «Stempelgesetz» erlaubten Satz beschränkt sein und ein allfälliger Liquidationserlös muss wiederum zweckkonform verwendet werden. Zu den gemeinnützigen Trägerschaften zählen gemeinnützige Genossenschaften, aber auch Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften sowie öffentlichrechtliche Körperschaften (Städte oder Gemeinden), die sich dem gemeinnützigen Wohnungsbau verschrieben haben. Gemeinnützige Wohnbauträger können unterschiedliche Rechtsformen aufweisen. Sie können als Genossenschaft, Aktiengesellschaft, Stiftung, Verein oder anders organisiert sein.

2. Weshalb sind «Gemeinnützige» Wohnungen besonders preisgünstig?

Gemeinnützige Wohnbauträger bilanzieren ihre Immobilien zu den effektiven Kosten und wenden das Prinzip der Kostenmiete an. Sie kalkulieren nach betriebswirtschaftlichen Regeln, schöpfen jedoch keine Gewinne ab, sondern investieren wieder in ihren Bestand, in den Unterhalt, in Amortisationen und Rückstellungen. Da sie die gleichen Baupreise wie alle Andern haben, sind auch ihre Neubauten anfänglich nicht billig, werden jedoch im Lauf der Jahre relativ zu den Marktmieten immer günstiger. Sie befriedigen mit ihren Wohnbauten keine Renditeansprüche von Finanzanlagen sondern bieten Wohnraum für alle.

3. Was bedeutet Kostenmiete im Gegensatz zur üblichen Marktmiete?

Auf dem privaten Wohnungsmarkt erfolgt die Mietzinsgestaltung in der Regel auf der Grundlage von Marktkriterien (orts- und quartierübliche Mieten, Lage, Intensität der Nachfrage, Menge der vorhandenen Objekte etc.). Im Gegensatz dazu werden gemeinnützige Wohnliegenschaften nach dem Prinzip der „Kostenmiete“ bewirtschaftet. Das heisst, die Miete ist so hoch, dass sie die Aufwendungen des Bauträgers deckt. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung derselben sichergestellt. Mittel- bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mietzinsen als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt. In der Stadt Zürich ist die Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau seit Jahrzehnten erprobt. Dazu existiert für die Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme eine «Faustregel» gemäss städtischem Mietzinsreglement.¹⁷ Diese berechnet den Mietzins aufgrund der Verzinsung der Anlagekosten zum offiziellen Referenzzins sowie einer Betriebsquote, die alle andern Aufwendungen abdeckt. Auch das Bundesamt für Wohnungswesen definiert in der Wohnraumförderungsverordnung, WFV eine

¹⁶ nach VLP-ASPAN, Raum & Umwelt, Nr. 1/10. www.wohnen-schweiz.ch/verband/charta
www.wbg-schweiz.ch/wohnbaugenossenschaften_schweiz.html

¹⁷ In der Stadtverwaltung ist das Büro für Wohnbauförderung für die Kontrolle der Nettomietzinsen (ohne Nebenkosten) gemäss Mietzinsreglement zuständig.
<https://www.stadt-zuerich.ch/fd/de/index/wohnbaupolitik/wohnbauforderung/mietzinskontrolle.secure.html>

Berechnungsmethode der Kostenmiete. Welches Modell für die Stadt Bern das Richtige ist, muss im Rahmen der Umsetzung der Initiative definiert werden.

4. Wie werden Mieten für preisgünstige Neubau-Wohnungen berechnet?

Für die Definition der „Preisgünstigkeit“ wird auf die Anlagekostenlimiten (gemäss Bundesamt für Wohnungswesen, BWO, 2014) für die Stadt Bern verwiesen. Gemeinnützige Bauträger müssen sich an diese Limiten halten, wenn sie Finanzhilfen des Bundes oder Fördergelder des Kantons Bern in Anspruch nehmen wollen. Die aktuellen Limiten für Neubauten betragen 2014:

Wohnungsgrösse:	Anlagekostenlimiten Mietwohnungen (inkl. Landanteil):
1 Zimmerwohnung	Fr. 260.000
2 Zimmerwohnung	Fr. 350.000
3 Zimmerwohnung	Fr. 450.000
4 Zimmerwohnung	Fr. 545.000
5 Zimmerwohnung	Fr. 650.000 (Kostenstufe V)

Das bedeutet am Beispiel der Siedlung «Cres-cen-do» der Regio Wohnbaugenossenschaft Bern in Ausserholligen, Bern (Baujahr 2011, mit damals tieferen Limiten) die Mietpreise für die neuen Wohnungen als „preisgünstige Neubaumieten“ definiert werden:

3 1/2-Zimmer (96 m²): 1600 CHF plus 280 CHF Nebenkosten

4 1/2-Zimmer (109 m²): 2150 CHF plus 350 CHF Nebenkosten.

5. Welche Fördermittel gibt es vom Bund für den gemeinnützigen Wohnungsbau?

Die kumulierten Ausgaben von Bund und Kantonen für den gemeinnützigen Wohnungsbau bewegen sich im Promillebereich ihrer gesamten Ausgaben. Sie haben im vergangenen Jahrzehnt deutlich abgenommen. Die meisten Wohnbaugenossenschaften wirtschaften ganz ohne Unterstützung. Vor allem ältere Genossenschaften sind in der Regel sehr solide und können neue Projekte aus eigener Kraft finanzieren. Für jüngere Genossenschaften und für innovative Projekte kann eine gezielte Unterstützung jedoch eine entscheidende Starthilfe sein. Der Bund leistet Bürgschaften für günstige Geldmarktanleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger bzw. deren Mitglieder und für Hypothekarkredite der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften. Im Fonds de Roulement stellt er den Dachverbänden zudem rund 500 Millionen Franken für langfristige verzinsliche Darlehen zur Finanzierung von gemeinnützigen Wohnbauprojekten ihrer Mitglieder zur Verfügung. Gemeinden helfen subsidiär, neustens mit raumplanerischen Massnahmen (wie es die Wohn-Initiative vorschlägt).

Besondere Finanzierungsinstrumente im gemeinnützigen Wohnungsbau

Der **Fonds de Roulement** wird vom Bund gespiesen und von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus geführt. Der Fonds umfasste Ende 2012 419 Mio. Franken, die als zinsgünstige, rückzahlbare Darlehen für den Neubau oder die Erneuerung von Genossenschaftswohnungen vergeben werden.

Die **Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW** platziert jährlich mehrere Anleihen auf dem Kapitalmarkt. Ende 2012 betrug deren Summe mehr als 2 Milliarden Franken; sie dienen den Mitgliedern der EGW zur Finanzierung preisgünstiger Wohnungen. Die Kosten für die Wohnbauträger liegen im Durchschnitt 1% unter dem Zinssatz von Festhypotheken mit gleicher Laufzeit. Die Anleihen werden vom Bund verbürgt.

Die **Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohngenossenschaften HBG** öffnet die Tür zu günstigeren Zinsen und zu einer Belehnung

genossenschaftlicher Projekte bis zu 90%; sie sind durch eine Rückbürgschaft des Bundes abgesichert.

6. Antworten auf kritische Fragen (Nasty questions)

1. Behauptung: „Wenn die Wohn-Initiative angenommen wird, wird in Bern nicht mehr gebaut. Die Initiative ist investitionshemmend.“

Falsch: Bauen in Bern ist wegen der grossen Nachfrage weiterhin attraktiv.

Das ist Angstmacherei. Wohnen in Bern ist attraktiv und die Nachfrage ist gross. Bodenbesitzende können weiterhin auf 2/3 des Bodens nach ihrem Gusto und auch gewinnorientiert bauen. Einzig ein Drittel muss gemäss Kostenmiete gebaut und vermietet werden. Der Boden in der Gemeinde Bern ist wie folgt verteilt: Die Burgergemeinde besitzt 32%, die Einwohnergemeinde Bern 22%, der Kanton 7% und Private 36%.¹⁸ „Die Burgergemeinde Bern besitzt mehrere, zusammenhängende und unüberbaute Landflächen auf Stadtboden und in den Nachbargemeinden. Diese bilden eine wichtige Reserve für potentielle Stadtentwicklungsprojekte und könnten gemäss Webseite der Burgergemeinde, je nach Bedarf der Einwohnergemeinde langfristig einer Überbauung zugeführt werden.“ (WohnstadtBern, Juni 2011)

Zudem sind die Renovationsquoten von Wohnbaugenossenschaften höher als jene für alle Wohnungen – und sogar höher als jene von Eigentümerwohnungen. Eine Studie im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen ergab, dass die jährliche Renovationsquote bei Genossenschaftswohnungen am höchsten ist. Das Ziel gemeinnütziger Wohnbaugenossenschaften ist nicht kurzfristige Rendite, sondern der langfristige Werterhalt des ganzen Bestands. Deshalb planen sie lange voraus und machen rechtzeitig Rückstellungen für Erneuerungen oder Ersatzneubauten.¹⁹

«Der gemeinnützige Wohnungsbau verfolgt eine nachhaltige Strategie, weil er nicht auf kurzfristige Gewinnoptimierung aus ist. Das liegt auch im Interesse der öffentlichen Hand.»²⁰

Kurt Fluri, Präsident des Schweizerischen Städteverbands,
Stadtpräsident Solothurn, Nationalrat FDP

2. Behauptung: „Sozialer Wohnungsbau ist teuer und nicht zielgerichtet.“

Falsch: Genossenschaftswohnungen sind keine «Sozialwohnungen».

Gemeinnützige Wohnungen wirken aber präventiv gegen Sozialhilfeabhängigkeit.

Die Tätigkeit gemeinnütziger Bauträger wird grundsätzlich nicht subventioniert. Die Abgabe von Baurechten sowie von vergünstigten Darlehen an gemeinnützige Bauträger können nicht als Subvention bezeichnet werden. Als subventionierte «Sozialwohnungen» gelten nur solche, die gezielt von der öffentlichen Hand verbilligt und ausschliesslich an Haushalte vermietet werden,

¹⁸ Amt für Statistik: Statistisches Jahrbuch der Stadt Bern 1994

¹⁹ Frohmüt Gerheuser: «Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003». Im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, Januar 2007

²⁰ Der dritte Weg im Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Ausgabe 2013.

welche klar definierte Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllen, wie dies bei rund 600 stadteigenen Wohnungen im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Fall ist. Das hat aber mit dem restlichen gemeinnützigen Wohnungsbau Privater nichts zu tun. Der gemeinnützige Wohnungsbau entlastet das Gemeinwesen aber in der Sozialhilfe sowie in den Ergänzungsleistungen substanziell, wenn Menschen mit tieferen Einkommen dank moderater Mieten selbstständig für ihren Lebensunterhalt aufkommen können und damit nicht von Finanzhilfen abhängig werden. Dies zeigen Zahlen aus Zürich, wo für die öffentliche Hand jährlich eine finanzielle Entlastung von 7.5 Mio. Franken berechnet wurde.²¹

**3. Behauptung: „Es wohnen die Falschen in gemeinnützigen Wohnungen.“
Falsch: Mietende gemeinnütziger Wohnungen sind häufig Familien mit Kindern.
Sie haben vergleichbare Einkommen, aber weniger Vermögen als der
Durchschnitt der Bevölkerung.**

Das ist nachweislich falsch. In Berner Wohnungen gemeinnütziger Bauträger wohnen proportional etwas mehr Kinder und Menschen über 65 Jahre als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Da Familien mit Kindern und ältere Menschen auf dem normalen Wohnungsmarkt häufig mehr Schwierigkeiten haben eine preisgünstige Wohnung zu finden, ist das kein Problem. Die BewohnerInnen gemeinnütziger Wohnungen zahlen vergleichbare Steuern wie der städtische Durchschnitt. Eine Sonderauswertung zeigt, dass die meisten steuerbaren Einkommen in gemeinnützigen Wohnungen mit Fr. 20'000 bis Fr.60'000 im städtischen Durchschnitt liegen. Einzig steuerbare Einkommen über Fr. 100'000 sind in Wohnungen der Gemeinnützigen untervertreten. Dies ist aber auch richtig so, da diese Menschen auf dem freien Wohnungsmarkt ausreichend Möglichkeiten haben.²²

4. Behauptung: „Die Initiative verletzt die Eigentumsfreiheit des Grundeigentümers.“

Falsch: Die Bauordnung regelt im öffentlichen Interesse das Bauwesen. Die vorgesehene Revision schafft Planungssicherheit für alle Grundeigentümer.

Die Stadt steuert mit planerischen Massnahmen u.a. durch die Bauordnung die Stadtentwicklung. Jede raumplanerische Massnahme bedeutet eine politisch legitimierte Steuerung der baulichen Entwicklung unabhängig von jeweiligen Eigentümerinteressen. In dem Sinne darf nicht nur die Festlegung einer Nutzungs- Zone sowie deren möglichen Ausnützung

²¹ „Rechnet man – auch im Einklang mit Ergebnissen des Untersuchungsteils von Wüest & Partner – mit einer jährlichen Mietzinsersparnis von 3000 Franken pro Genossenschaftswohnung mit SozialhilfebezügerInnen, so müsste die Stadt Zürich für die ca. 600 Sozialhilfefälle 1.8 Mio. Franken mehr Sozialhilfe bezahlen, wenn sie in den Wohnungen privater Eigentümer untergebracht wären.“ [...] „Nach Angaben des städtischen Amts für Zusatzleistungen bezogen Ende August 2001 6458 Betagte und 3321 Behinderte bedarfsabhängige Zusatzleistungen. Davon wohnten schätzungsweise 2500 in Wohnungen der Baugenossenschaften. Geht man auch hier von einer durchschnittlichen jährlichen Mietpreisdifferenz von 3000 Franken aus, die diese Personen zusätzlich im Falle einer Unterbringungen in anderen Wohnungen zu zahlen hätten, so beträgt die finanzielle Entlastung der Zusatzleistungen entrichtenden Institutionen 7.5 Mio. Franken jährlich.“ Statistisches Amt des Kantons Zürich: „Wirkungen und Nutzen der Wohnbauförderung im Kanton Zürich“, 2001.

²² Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat. Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative), 15. Januar 2014. http://www.bern.ch/mediencenter/aktuell_ptk_sta/kurznachrichten-des-gemeinderats9/Vortrag%20zu%20Initiative%20201eFuer%20bezahlbare%20Wohnungen201c%20.pdf/vie w?searchterm=Initiative_„Für bezahlbare Wohnungen“

als eine öffentliche Aufgabe betrachtet werden sondern auch die Definition der Art der Wohnzone, wie es die Initiative verlangt.

Preisgünstiges Wohnen muss im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung gezielt gefördert werden, da sonst auf dem räumlich beschränkten Wohnungsmarkt die finanziell Meistbietenden immer am stärksten sind. Damit der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt Bern gezielt gefördert wird, braucht es einen klaren und politisch abgestützten Auftrag. Mit der Verankerung in der Bauordnung hat die Stimmbevölkerung die Möglichkeit sich dazu zu äussern. Damit wird Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaft geschaffen.

**5. Behauptung: „Die Initiative ist nicht umsetzbar und führt zu viel Bürokratie.“
Falsch: Die Kontrolle, ob langfristig nach Kostenmiete vermietet wird, ist im Rahmen des Bauinspektorats sinnvoll und mit Augenmass zu regeln.**

Auf die Frage, wer mit der Kontrolle betraut werden soll, macht ein Gutachten im Auftrag der Stadt Bern folgende Aussage²³: „Die Kontrolle erfolgt baupolizeilich. Der Mechanismus sowie die konkreten Mitwirkungspflichten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollten in den Sonderbauvorschriften näher beschrieben werden. Dabei ist auf einen möglichst geringen Kontrollaufwand zu achten, also auf eine zweckmässige Rechenschaftspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Die Kontrolle obliegt dem Bauinspektorat.“ (S. 39) Allfällige Herausforderungen beim Vollzug „können durch Ausführungsvorschriften oder eine gleichmässige Anwendungspraxis entschärft werden.“ (S.33)

Bezüglich allfälliger Sanktionsmöglichkeiten, wenn der Wohnraum nicht preisgünstig (nach Kostenmiete) vermietet wird, stehen der Stadt Sanktionsmöglichkeiten des kantonalen Baugesetzes (Verwaltungszwang und Strafrecht inklusive Gewinneinziehung) zur Verfügung.

«Drittens soll der gemeinnützige Wohnungsbau in einem vernünftigen Rahmen unterstützt werden.»²⁴

Bernhard Eicher, Fraktionspräsident FDP Stadt Bern

6. Behauptung: „Die Initiative widerspricht übergeordnetem Recht und ist nicht umsetzbar.“

Falsch: Die Initiative ist sowohl rechtmässig wie auch durchführbar. Dies und auch die formale Gültigkeit wird vom Kanton bestätigt.

Das Gutachten Muggli/Cancar im Auftrag der Stadt Bern kommt zum Schluss, dass von der Rechtmässigkeit der Initiative ausgegangen wird.²⁵ Die Initiative steht in keinem Widerspruch zum übergeordneten Recht, insbesondere nicht zu den Vorschriften des kantonalen und eidgenössischen Raumplanungsrechts. „Das öffentliche Interesse an der Förderung preisgünstigen Wohnraums dürfte grundsätzlich Eingriffe in das Eigentum der von den Vorschriften betroffenen Grundeigentümer rechtfertigen. Die in der Initiative enthaltenen

²³ Rudolf Muggli, Romana Cancar: «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative): Rechtliche Überlegungen zur Umsetzung der Initiative und zu einem allfälligen Gegenvorschlag, Juni 2013.

²⁴ Bernhard Eicher: Vernünftige Wohnbaupolitik in der Stadt Bern als Chance für Hauseigentümer, in: Der Berner Hauseigentümer, Januar 2014, S.5.

²⁵ Rudolf Muggli, Romana Cancar: «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative): Rechtliche Überlegungen zur Umsetzung der Initiative und zu einem allfälligen Gegenvorschlag, Juni 2013.

Vorschriften zielen direkt auf die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und sind somit im Grundsatz geeignet, den angestrebten Zweck zu erreichen.“ (S. 32)

Weiter ist festzuhalten, dass die beiden Forderungen der Initiative Bestandteile von diversen Gutachten und Empfehlungen sind.

So hat der VLP im Auftrag des BWO in einer umfassenden Studie im 2010 die raumplanerischen Möglichkeiten zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eruiert und deren Umsetzbarkeit juristisch bewertet.²⁶

Weiter hat das BWO im November 2013 in der Fachpublikation „**PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM**“ unter andern Massnahmen auch die beiden Elemente der Initiative als Empfehlung an die Gemeinden dargestellt.²⁷

²⁶ Siehe: Raum & Umwelt - VLP-ASPAN Nr. 1/10

²⁷ Siehe: PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM: Ein Baukasten für Städte und Gemeinden

7. Initiativtext «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative)

Die Bauordnung der Stadt Bern (BO) vom 24. September 2006 wird wie folgt geändert:

Art. 1 (Zweck) Abs. 3 (neu)

Sie (die Bauordnung) bezweckt in allen Stadtteilen die Planung und den Bau preisgünstiger, qualitativ hochwertiger Wohnungen zu gewährleisten.

6. Kapitel: Schutz von bestehendem und Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (neue Kapitelüberschrift):

Art. 16b «Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger»

1. Bei Um- und Neueinzonungen wird sichergestellt, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen (Wohnzone W, gemischte Wohnzone WG, Kernzone K) mindestens ein Drittel der Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003* erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder der Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben wird, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

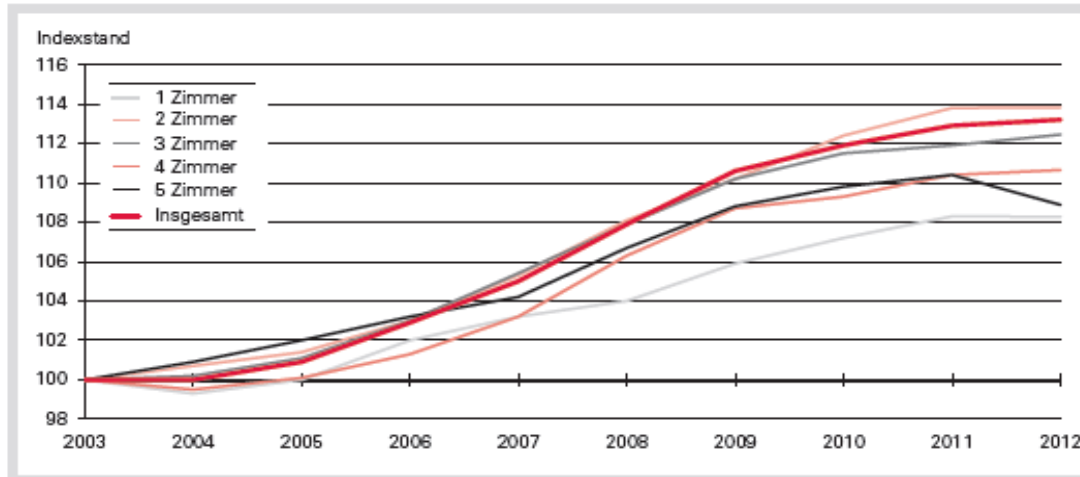
2. Ausgenommen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV. Der Stadtrat kann im Einzelfall weitere Um- und Neueinzonungen, namentlich von kleineren Arealen, von der Verpflichtung ausnehmen, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen, oder diese Verpflichtung einschränken.

3. Für Neu- und Umbauten von Gebäuden wird das zulässige Mass der Nutzung um 20 Prozent erhöht, wenn die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet ist und wenn im gesamten Gebäude preisgünstiger Wohnraum gemäss der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird oder eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung Grundeigentümerin oder Baurechtsnehmerin ist, die die Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet.

*SR 842.1

8. Anhang / Materialien

Index der Wohnungsmietpreise Stadt Bern (2003-2012)



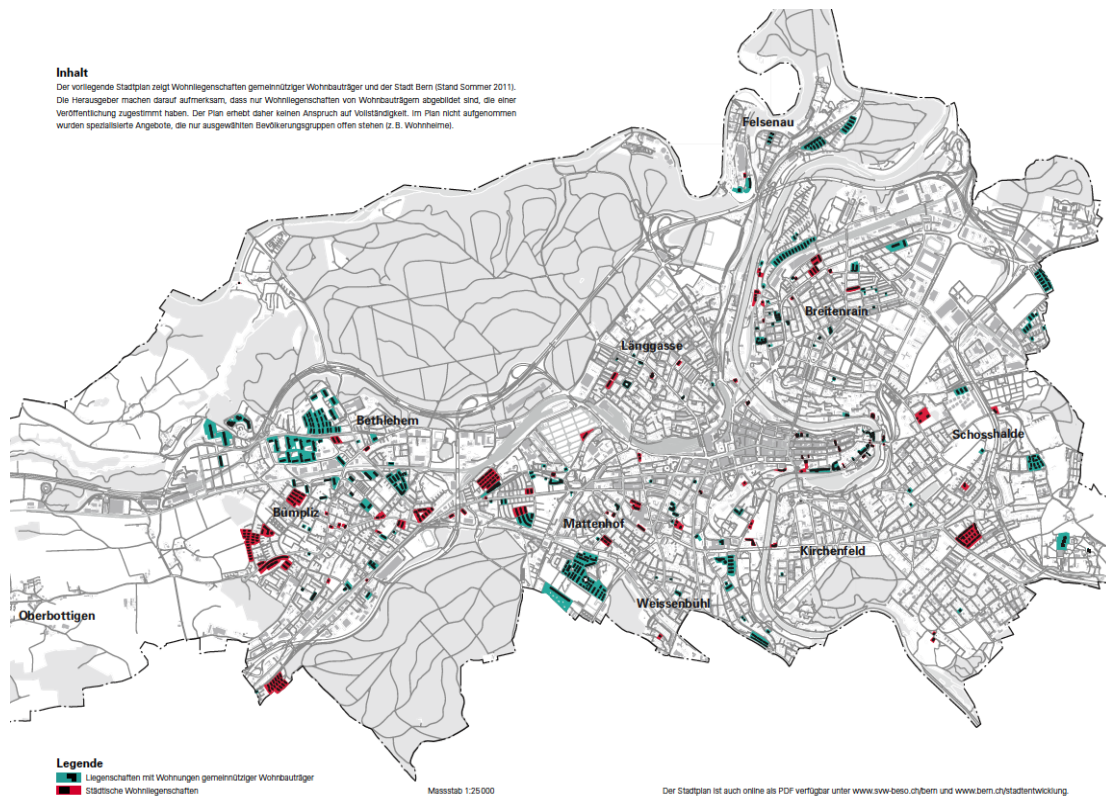
Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Bestandesmiete in der Stadt Bern 2012

Stadtteil	Durchschnittliche Monatsmietpreise der Miet- und Genossenschaftswohnungen im November 2012 in CHF					
	Insgesamt	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
Innere Stadt	1 303	801	1 142	1 533	1 891	2 659
Länggasse-Felsenau	1 170	646	964	1 216	1 630	1 954
Mattenhof-Weissenbühl	1 147	659	933	1 210	1 522	1 794
Kirchenfeld-Schosshalde	1 318	656	1 029	1 191	1 610	2 036
Breitenrain-Lorraine	1 141	628	914	1 205	1 589	1 909
Bümpliz-Oberbottigen	972	642	822	912	1 138	1 509
Stadt Bern	1 146	658	942	1 139	1 465	1 866

Quelle: Statistikdienste der Stadt Bern, Mietpreiserhebung

Gemeinnützige (grün) und städtische (rot) Wohnungen in der Stadt Bern (2012)²⁸



Weitere verwendete Materialien:

Der dritte Weg im Wohnungsbau. Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Ausgabe 2013.

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat. Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative), 15. Januar 2014.

http://www.bern.ch/mediencenter/aktuell_ptk_sta/kurznachrichten-des-gemeinderats9/Vortrag%20zu%20Initiative%20201eFuer%20bezahlbare%20Wohnungen201c%20.pdf/vie-w?searchterm=Initiative_„Für bezahlbare Wohnungen“

²⁸ Stadt Bern, Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW Bern-Solothurn (Hrsg.) 2012: [Gemeinnützige und städtische Wohnungen in der Stadt Bern](http://www.bern.ch/stadtverwaltung/prd/stadtplanung/wohnbauforderung/publikationen).
<http://www.bern.ch/stadtverwaltung/prd/stadtplanung/wohnbauforderung/publikationen>