

Bringt die Wohninitiative mehr Gerechtigkeit, oder bremst sie den Wohnbau?

Jürg Sollberger setzt sich für preisgünstigen Wohnungsbau und für die Wohninitiative ein. Adrian Haas findet, die Wohninitiative würde in der Stadt Bern den Wohnungsbau bremsen. Am 18. Mai entscheiden die Stimmberechtigten über die Vorlage.

Herr Sollberger, wie präkar ist Ihrer Meinung nach die Wohnungsnot in der Stadt Bern?

Jürg Sollberger: Wir sind uns mit den Gegnern der Initiative einig, dass es zu wenig Wohnungen in der Stadt Bern gibt. Wir bemängeln aber insbesondere, dass es zu wenig preisgünstige Wohnungen gibt, und streiten uns darüber, wie man das ändern soll.

Adrian Haas: Die Nachfrage in der Stadt Bern ist immer gross, auch wenn man noch tausend Wohnungen mehr baut. Aber wenn man die Region betrachtet, haben wir im Vergleich mit Zürich, Basel und Genf keine wohnsinnig angespannte Wohnsituation. Eine bestehende Vierzimmerwohnung in der Stadt Bern kostet im Durchschnitt 1472 Franken. Natürlich sind die Wohnungen, die ausgeschrieben werden, teurer. Aber viele Wohnungen gehen unter der Hand weg.

Jürg Sollberger: Wir analysieren das Problem schärfer als Herr Haas. Die angebotenen Vierzimmerwohnungen kosten knapp 2000 Franken. Das ist der Markt. Der Markt spielt zudem in dem Sinne, dass die Mietpreise stetig steigen. In der Stadt Bern liegt die Mietpreisentwicklung weit über dem Schweizer Index.

Adrian Haas: 13 Prozent Zunahme in den letzten zehn Jahren: Das ist im Vergleich zu den Regionen, die ich genannt habe, unterdurchschnittlich.

Jürg Sollberger: Im Vergleich zur Teuerung und zur Lohnentwicklung klafft die Schere seit 2007 aber immer weiter auseinander. Sie sind sich also bereits in der Grundfrage, ob mehr Wohnung nötig sind, nicht einig.

Jürg Sollberger: Im Punkt, welcher Wohnungsbau fehlt, sind wir uns nicht einig. In der kommunalen, der kantonalen und der nationalen Verfassung steht, dass das Gemeinwesen den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau fördert. Das zeigt, dass der Markt nicht alles richten kann. Wir sind überzeugt, es braucht Eingriffe in den Markt.

Adrian Haas: Für mich sind diese Eingriffe kontraproduktiv.

Jürg Sollberger: Weil die Marktmieten steigen und weil bei vielen Altbauwohnungen aufwendige Renovationsarbeiten anstehen, nimmt der preisgünstige Sektor ab. Viele Leute können es sich nicht mehr leisten, in der Stadt zu leben.



Eine hitzige Debatte: Jürg Sollberger (links) und Adrian Haas argumentieren beim Streitgespräch mithilfe von Statistiken.

kein Haus mehr bauen und dann Stockwerkeigentum vergeben.

Jürg Sollberger: Doch. Auf zwei Drittel davon ist das weiterhin möglich. Wir sehen die Vision eines ausgewogenen Zusammenlebens in Gefahr. Deshalb machen wir über das Planungsrecht einen Eingriff in den Markt, der für ein bestimmtes Segment zurzeit nicht funktioniert. Es ist auch ein gezielter Eingriff in den Bodenmarkt und in die Bodenpreispolitik. Ziel ist es, allen Leuten, die hier arbeiten, eine Wohnung bieten zu können.

Adrian Haas: Dann müsste es aber mehr Wohnungen geben. Mit der Initiative wird keine einzige Wohnung zusätzlich erstellt. Die Initiative funktioniert nicht. Sie ist sogar kontraproduktiv.

Wieso?

Adrian Haas: Ein Beispiel. Die Stadt Bern will räumlich verdichten.

Adrian Haas: Ich bin auch der Meinung, dass man der unteren Einkommensschicht helfen muss. Am besten hilft man ihr aber mit Mietzuschüssen. Aber auch zu muss man dann wieder eine Kontrolle durchführen, damit kein Missbrauch möglich ist, wie es in den vergünstigten Wohnungen der Stadt Bern geschehen ist. **Was wollen Sie mit Ihrer Initiative erreichen, Herr Sollberger?**

Jürg Sollberger: Das Ziel ist eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung in einer Stadt, die unter starker Nachfrage leidet. Ein Drittel der Wohnungen, die neu erstellt werden, soll preisgünstig sein. Daneben wird es aber auch weiterhin einen Anleger- und Eigentumsmarkt geben. **Adrian Haas:** Nein, eben nicht. Mit dieser Regelung kann man

Wenn nun jemand auf sein fünfstöckiges Haus einen Stock obendrauf bauen will, muss er ein Drittel davon in der Kostenniete vergeben. Erstens ist es nicht praktikabel, bei einem zusätzlichen Stock etwas abzustücken. Zweitens lohnt es sich nicht.

Kaum ein Eigentümer wird das machen. Man kann niemanden verpflichten zu bauen. Es muss gewisse Anreize für Private geben, in den Wohnungsbau zu investieren. Wir reden da nicht von Spekulation. Es gibt auch Pensionskassen, die Pensionskassen-

gelder von uns allen durch diese Investitionen einigermassen gut anlegen. Der Wohnungsbau auf privatem Grund wird zum Erliegen kommen, wenn diese Initiative angenommen wird.

Jürg Sollberger: Es geht bei der Drittelregelung nicht um einzelne Häuser. Es geht um Neueinzunngen und Umzünngen von Arealen ab 50 Wohnungen. Das steht im Argumentarium zur Initiative.

Adrian Haas: Das Argumentarium ist nicht relevant für die Initiative. In der Initiative selbst steht nichts von dieser Mindestgrösse.

Jürg Sollberger: Es steht darin, dass der Stadtrat kleinere Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?

Adrian Haas: Ich habe nichts gegen gemeinnützige Wohnbauträger, die ein Grundstück der Stadt so übernehmen. Es ist aber falsch, derart grosse Auflagen für den Wohnungsbau zu machen, dass ein Projekt nicht mehr interessant ist zum Umsetzen. Dann baut man halt einfach ausserhalb der Stadt Wohnungen. Zudem zahlen die anderen Mieter, die nicht in den vergünstigten Wohnungen wohnen dürfen, die Zehne. Es wird auf dem Rest des Wohnungsmarktes eine Preissteigerung geben. Deshalb bringt die ganze Übung nichts.

Wie meinen Sie das?

Adrian Haas: Der Bauherr macht eine Mischrechnung. Wenn er zum Beispiel ein Drittel von Brünnen-Süd zur Kostenniete vermietet muss, hebt er die Mieten auf den anderen zwei Dritteln. Er reizt den Markt aus.

Jürg Sollberger: Der Markt wird auf den zwei Dritteln wie bisher spielen. Jeder Bauherr muss abwägen zwischen möglicher Marktrente und Vollvermietung. Er kann nicht höchste Mietpreise ansetzen und Leerstände riskieren. Er wird sein Angebot der Nachfrage anpassen.

Adrian Haas: Er wird aber schauen, dass er beim nicht verbilligten Teil eine möglichst hohe Miete realisieren möchte. **Diese Mieter können sich solche Mietpreise aber auch leisten.**

Adrian Haas: Der Stadtrat kleinerer Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?



«Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.»

Jürg Sollberger, Präsident Wohnbaugenossenschaften

«Der Wohnungsbau auf privatem Grund wird zum Erliegen kommen, wenn diese Initiative angenommen wird.»

Adrian Haas, Vizepräsident Hauseigentümerverband



steht nichts von dieser Mindestgrösse.

Jürg Sollberger: Es steht darin, dass der Stadtrat kleinere Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?

Adrian Haas: Ich habe nichts gegen gemeinnützige Wohnbauträger, die ein Grundstück der Stadt so übernehmen. Es ist aber falsch, derart grosse Auflagen für den Wohnungsbau zu machen, dass ein Projekt nicht mehr interessant ist zum Umsetzen. Dann baut man halt einfach ausserhalb der Stadt Wohnungen. Zudem zahlen die anderen Mieter, die nicht in den vergünstigten Wohnungen wohnen dürfen, die Zehne. Es wird auf dem Rest des Wohnungsmarktes eine Preissteigerung geben. Deshalb bringt die ganze Übung nichts.

Wie meinen Sie das?

Adrian Haas: Der Bauherr macht eine Mischrechnung. Wenn er zum Beispiel ein Drittel von Brünnen-Süd zur Kostenniete vermietet muss, hebt er die Mieten auf den anderen zwei Dritteln. Er reizt den Markt aus.

Jürg Sollberger: Der Markt wird auf den zwei Dritteln wie bisher spielen. Jeder Bauherr muss abwägen zwischen möglicher Marktrente und Vollvermietung. Er kann nicht höchste Mietpreise ansetzen und Leerstände riskieren. Er wird sein Angebot der Nachfrage anpassen.

Adrian Haas: Er wird aber schauen, dass er beim nicht verbilligten Teil eine möglichst hohe Miete realisieren möchte. **Diese Mieter können sich solche Mietpreise aber auch leisten.**

steht nichts von dieser Mindestgrösse.

Jürg Sollberger: Es steht darin, dass der Stadtrat kleinere Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?

Adrian Haas: Ich habe nichts gegen gemeinnützige Wohnbauträger, die ein Grundstück der Stadt so übernehmen. Es ist aber falsch, derart grosse Auflagen für den Wohnungsbau zu machen, dass ein Projekt nicht mehr interessant ist zum Umsetzen. Dann baut man halt einfach ausserhalb der Stadt Wohnungen. Zudem zahlen die anderen Mieter, die nicht in den vergünstigten Wohnungen wohnen dürfen, die Zehne. Es wird auf dem Rest des Wohnungsmarktes eine Preissteigerung geben. Deshalb bringt die ganze Übung nichts.

Wie meinen Sie das?

Adrian Haas: Der Bauherr macht eine Mischrechnung. Wenn er zum Beispiel ein Drittel von Brünnen-Süd zur Kostenniete vermietet muss, hebt er die Mieten auf den anderen zwei Dritteln. Er reizt den Markt aus.

Jürg Sollberger: Der Markt wird auf den zwei Dritteln wie bisher spielen. Jeder Bauherr muss abwägen zwischen möglicher Marktrente und Vollvermietung. Er kann nicht höchste Mietpreise ansetzen und Leerstände riskieren. Er wird sein Angebot der Nachfrage anpassen.

Adrian Haas: Er wird aber schauen, dass er beim nicht verbilligten Teil eine möglichst hohe Miete realisieren möchte. **Diese Mieter können sich solche Mietpreise aber auch leisten.**

steht nichts von dieser Mindestgrösse.

Jürg Sollberger: Es steht darin, dass der Stadtrat kleinere Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?

Adrian Haas: Ich habe nichts gegen gemeinnützige Wohnbauträger, die ein Grundstück der Stadt so übernehmen. Es ist aber falsch, derart grosse Auflagen für den Wohnungsbau zu machen, dass ein Projekt nicht mehr interessant ist zum Umsetzen. Dann baut man halt einfach ausserhalb der Stadt Wohnungen. Zudem zahlen die anderen Mieter, die nicht in den vergünstigten Wohnungen wohnen dürfen, die Zehne. Es wird auf dem Rest des Wohnungsmarktes eine Preissteigerung geben. Deshalb bringt die ganze Übung nichts.

Wie meinen Sie das?

Adrian Haas: Der Bauherr macht eine Mischrechnung. Wenn er zum Beispiel ein Drittel von Brünnen-Süd zur Kostenniete vermietet muss, hebt er die Mieten auf den anderen zwei Dritteln. Er reizt den Markt aus.

Jürg Sollberger: Der Markt wird auf den zwei Dritteln wie bisher spielen. Jeder Bauherr muss abwägen zwischen möglicher Marktrente und Vollvermietung. Er kann nicht höchste Mietpreise ansetzen und Leerstände riskieren. Er wird sein Angebot der Nachfrage anpassen.

Adrian Haas: Er wird aber schauen, dass er beim nicht verbilligten Teil eine möglichst hohe Miete realisieren möchte. **Diese Mieter können sich solche Mietpreise aber auch leisten.**

steht nichts von dieser Mindestgrösse.

Jürg Sollberger: Es steht darin, dass der Stadtrat kleinere Arealen von der Verpflichtung ausnehmen kann, die Drittelregelung zu erfüllen. Wir wollen den preisgünstigen Wohnungsbau mehren, nicht Grundrenteigentümern schikanieren.

Herr Haas, haben Sie etwas gegen preisgünstigen Wohnungsbau?

Adrian Haas: Ich habe nichts gegen gemeinnützige Wohnbauträger, die ein Grundstück der Stadt so übernehmen. Es ist aber falsch, derart grosse Auflagen für den Wohnungsbau zu machen, dass ein Projekt nicht mehr interessant ist zum Umsetzen. Dann baut man halt einfach ausserhalb der Stadt Wohnungen. Zudem zahlen die anderen Mieter, die nicht in den vergünstigten Wohnungen wohnen dürfen, die Zehne. Es wird auf dem Rest des Wohnungsmarktes eine Preissteigerung geben. Deshalb bringt die ganze Übung nichts.

Wie meinen Sie das?

Adrian Haas: Der Bauherr macht eine Mischrechnung. Wenn er zum Beispiel ein Drittel von Brünnen-Süd zur Kostenniete vermietet muss, hebt er die Mieten auf den anderen zwei Dritteln. Er reizt den Markt aus.

Jürg Sollberger: Der Markt wird auf den zwei Dritteln wie bisher spielen. Jeder Bauherr muss abwägen zwischen möglicher Marktrente und Vollvermietung. Er kann nicht höchste Mietpreise ansetzen und Leerstände riskieren. Er wird sein Angebot der Nachfrage anpassen.

Adrian Haas: Er wird aber schauen, dass er beim nicht verbilligten Teil eine möglichst hohe Miete realisieren möchte. **Diese Mieter können sich solche Mietpreise aber auch leisten.**

ABSTIMMUNG VOM 18. MAI

Die Initiative

Ein überparteiliches Komitee aus linken und grünen Parteien reichte die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» im Oktober 2012 während des städtischen Wahlkampfs ein. Im **Initiativkomitee** sind **SP, GB und GFL** sowie der **Mieterverband** vertreten. Gemeinderat und Stadtrat befürworten die Initiative, auf einen Gegenvorschlag hat der Gemeinderat verzichtet. Im **Gegnerkomitee** engagieren sich **FDP, SVP und BDP** sowie der **Hauseigentümerverband**. Die Bürgerlichen unterstützen im Berner Stadtparlament gegen die links-grüne Mehrheit.

Die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen», kurz Wohninitiative, will preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt Bern mit zwei neuen Regelungen fördern: Einerseits soll die Stadt künftig sicherstellen, dass bei Umzünngen und Neueinzünngen von Wohnzonen **mindestens ein Drittel der Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen bebaut** oder an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben wird. Andererseits soll die Stadt bei **künftigen Umbauten oder Neubauten von Gebäuden das Nutzungsmass um 20 Prozent erhöhen können**. Voraussetzung dafür ist, dass dies städtebaulich verträglich ist und alle Wohnungen im betreffenden Gebäude preisgünstig vermietet oder durch eine gemeinnützige Trägerschaft erstellt werden. Bei beiden neuen Regelungen ist zudem vorgeschrieben, dass die Wohnungen in Kostenniete vermietet werden müssen.

Um die Regeln umzusetzen, ist eine Änderung der städtischen Bauordnung nötig, **über welche die Stimmberechtigten der Stadt Bern am 18. Mai abstimmen**. *sr*

DAS GESPRÄCH

Am 82-Empfang diskutieren Jürg Sollberger und Adrian Haas noch locker über die Art und Weise, wie sie wohnen. **Doch sobald sich das Gespräch im Sitzungszimmer um die Wohninitiative dreht, kippt die Stimmung.** Zitieren Hände, ausladende Gesten: Die beiden Exponenten der Befürworter und Gegner sind angespannt.

Adrian Haas lässt Jürg Sollberger kaum zu Wort kommen, unterbricht ihn ständig. Sollberger jedoch nimmt den Faden immer wieder auf. **Haas spricht ruhiger als Sollberger, erhält von diesem aber auch mehr Raum.** Seinem Gegner wirft er immer wieder vor, vom Thema abzuschweifen und Quatsch zu erzählen oder etwas zuzugeben. **Sollberger lässt sich inhaltlich aber nicht aus dem Konzept bringen und pariert Haas' Angriffe.**

Als Adrian Haas zum wiederholten Mal in einem Papierstapel blättert, ein Dossier herauszieht und aus einer Studie zitiert, kramt Jürg Sollberger in seiner Tasche nach dem iPad und sucht seinerseits nach einer Statistik, die Haas' Studie wider-spricht. **Nach gut einer Stunde Hick-hack lehnen sich die beiden in ihren Stühlen zurück,** die Stimmung wird entspannter – man könnte auch sagen, die Kontrahenten sind vollkommen erschöpft. *sr*

Interview: Sandra Rutschli
Mirjam Messerli