

INITIATIVE

«Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative)

Die nachstehend unterzeichnenden, in der Stadt Bern stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger reichen hiermit gestützt auf Art. 39 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 und Art. 72 des Reglements über die politischen Rechte vom 16. Mai 2004 folgende Initiative ein:

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

Diese Initiative können nur in der Stadt Bern Stimmberechtigte unterzeichnen. Wer mit einem anderen Namen als seinem eigenen unterzeichnet oder auf sonstige Weise das Ergebnis einer Sammlung für die Initiative fälscht, macht sich gemäss Art. 282 StGB strafbar. Beginn der Unterschriftensammlung: 1. Mai 2012, Endtermin für die Einreichung der Unterschriften bei der Stadtkanzlei: 31. Oktober 2012

Name und Vorname	Geburtsdatum			Adresse Strasse und Hausnummer	Unterschrift	Kontrolle (leer lassen)
	Tag	Monat	Jahr			

Bitte senden Sie diesen Unterschriftenbogen sofort – allerspätestens bis am 30. September 2012 – ganz oder teilweise ausgefüllt an: «Wohn-Initiative», c/o Grünes Bündnis, Postfach 6411, 3001 Bern. Vielen Dank.

Das Initiativkomitee für die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative), bestehend aus den nachfolgenden Parteien und Organisationen, ist berechtigt, diese Initiative mit der Mehrheit seiner Mitglieder vorbehaltlos zurückzuziehen (Art. 84 RPR): **Michael Aebersold (MV Bern)**, Präsident Mieterverband-Regionalgruppe Bern und Grossrat, Giacomettistrasse 35, 3006 Bern; **Evi Allemann (MVkt. Bern)**, Präsidentin Mieterverband Kanton Bern und Nationalrätin, Schützenweg 39, 3014 Bern; **Rithy Cheng (SP)**, Stadtrat, Schwarzenburgstrasse 4, 3007 Bern; **Cédric Grütznert (JUSO)**, Freieckweg 4, 3018 Bern; **Natalie Imboden (GB)**, Präsidentin Grünes Bündnis Stadt Bern und Grossrätin, Dammweg 43, 3013 Bern; **Seraphine Iseli (junge grüne)**, Waldheimstrasse 29, 3012 Bern; **Blaise Kropf (GSB)**, Vorstand des Gewerkschaftsbundes Stadt Bern, Präsident Grüne Kanton Bern und Grossrat, Hardeggerstrasse 24, 3008 Bern; **Christine Michel (GB)**, Stadträtin, Fellenbergstrasse 14, 3012 Bern; **Stéphanie Penher (VCS)**, Vorstand VCS-Regionalgruppe Bern und Stadträtin, Tavelweg 35, 3006 Bern; **Rahel Ruch (JA!)**, Stadträtin, Lorrainestrasse 54, 3013 Bern; **Jürg Sollberger (SVW)**, Präsident SVW Bern-Solothurn, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Brunnadernstrasse 91a, 3006 Bern; **Patrik Wyss (GFL)**, Vizepräsident GFL Stadt Bern, Bonstettenstr. 16, 3012 Bern

Die Initiative wird unterstützt von Hausverein Schweiz, KABBA-Komitee der Arbeitslosen und Armutsbetroffenen

Argumente für die städtische Initiative „für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

Unterschreiben Sie jetzt die Wohn-Initiative ...

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 Genossenschaftswohnungen, die 20% günstiger sind – und bleiben!

Für Verdichtung im Zentrum statt Zersiedelung im Grünen!

Warum braucht es eine Initiative?

Preisgünstiges Wohnen muss im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung gezielt gefördert werden, da sonst auf dem Markt die finanziell Meistbietenden am stärksten sind. Die Stadt steuert mit planerischen Massnahmen die Stadtentwicklung. Damit der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau gefördert wird, braucht es einen klaren und möglichst breit abgestützten politischen Willen. Mit der Verankerung in der Bauordnung hat die Stimmbevölkerung die Möglichkeit sich dazu zu äussern. Damit wird auch Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaft geschaffen.

Spielt der freie Wohnungsmarkt nicht?

Aus der Sicht der Mietenden leider nicht. Bern hat zu wenig bezahlbare Wohnungen. Die Mietpreise sind in den letzten Jahren ungebremst gestiegen. Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Bern liegt deutlich über jener des Warenkorb der Konsumentenpreise.¹ Gleichzeitig ist der Anteil leer stehender Wohnungen seit rund 10 Jahren sehr tief. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 0,45 %, was Wohnungsnot bedeutet.² Die auf dem Markt angebotenen Wohnungen waren im Jahr 2010 bis 1.41 mal 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.³

Gibt es überhaupt noch Platz für neuen Wohnraum?

Ja. Die Stadt zeigt Stadtentwicklungspotenziale für über 7000 neue Wohnungen auf, die innerhalb der nächsten 10 Jahre realisiert werden können.⁴ Neben inneren Verdichtungen und Umnutzungen (z.B. Alte KVA Warmbächliweg, Weyermannshaus-Ost, Kasernenareal mit kant. Zeughaus, Tramdepot Burgernziel) sind Stadterweiterungen im Norden und Osten (Vierfeld, Hintere Schosshalde, Wittigkofen / Saali) oder ein grösseres Baugebiet in Bern-West möglich. Mindestens ein Drittel der neuen Wohnungen soll künftig preisgünstig und/oder gemeinnützig gebaut werden.

¹ Mietpreise in der Stadt Bern steigen weiter, Medienmitteilung der Stadt Bern, 3. November 2011:

http://www.bern.ch/mediocenter/aktuell_ptk_sta/2011/11/mietpreisbern.

² Leer stehende Wohnungen und Arbeitsräume in der Stadt Bern am 1. Juni 2011, Medienmitteilung der Stadt Bern, 24. Juni 2011: http://www.bern.ch/mediocenter/aktuell_ptk_sta/2011/06/leerraum.

³ Wohnungsmarktbeobachtung. Der Berner Wohnungsmarkt 2010. Abteilung Stadtentwicklung, 2012:

http://www.bern.ch/mediocenter/aktuell_ptk_sta/2012/02/angebotsmieten.

⁴ Bauliche Stadtentwicklung Wohnen. Künftige Planungsstrategie zum Wohnungsbau, 2007. Stadtplanungsamt, Stadt Bern:

http://www.bern.ch/leben_in_bern/wohnen/planen/planungen/strategiewohnen.

Sind Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern wirklich günstiger?

Ja. Studien zeigen, dass über die Jahre hinweg die Mieten in gemeinnützigen Wohnungen 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: Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert und nicht nach dem Gewinnprinzip. Das heisst, dass die Überschüsse nicht zu den Geldgebern abfliessen, sondern in den Genossenschaften bleiben. Damit sind diese Wohnungen der Spekulation entzogen.

Wurden die Vorschläge zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums bereits anderswo erprobt?

Ja, mittels unterschiedlicher Instrumente wird der preisgünstige Wohnraum in versch. Schweizer Städten und Kantonen gefördert. Ein Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen⁵ zeigt auf, dass bei Ein- und Umzonungen raumplanerische Vorgaben gemacht werden können, um preisgünstiges Wohnen zu fördern. Verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden gehen bereits in diese Richtung und machen entsprechende Vorschriften (u.a. Stadt Zug, Thalwil, Lausanne, Zürich).

Ist die Wohn-Initiative ökologisch?

Im Zweckartikel wird explizit erwähnt, dass qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll. Damit ist insbesondere ökologisch hochstehender Wohnraum gemeint. Zudem fördert die Erhöhung des Nutzungsmasses um 20%, dass in existierenden Zentren wie der Stadt Bern verdichtet gebaut und damit der beschränkte Boden haushälterisch genutzt wird. Dadurch wird die grassierende Zersiedlung im Kanton Bern gebremst und die Transportwege werden verkürzt. Zudem können Wohnbaugenossenschaften Belegungsvorschriften erlassen, so dass 5-Zimmerwohnungen nicht von Einzelpersonen belegt werden. Vorschriften über die sparsame Energienutzung werden separat geregelt (u.a. neuer Energierichtplan).

Jahr der Genossenschaften 2012:

Wohnbaugenossenschaften: sozial – ökonomisch – ökologisch

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften leisten eine wichtige Ergänzung des Wohnungsmarktes und verkörpern so den dritten Weg zwischen Miete und Eigentum. Die Uno hat das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. (www.ijdg.ch).

In Bern gibt es rund 7000 Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern. Dies entspricht rund 9 Prozent der 74'600 Wohnungen in Bern. Im Kanton Bern liegt der Anteil der Wohnbaugenossenschaften bei rund 5 Prozent. Die Stadt Bern liegt damit deutlich hinter den Genossenschaftshochburgen Biel (18.3%) oder Zürich (18.5%) und hat dementsprechend ein grosses Potential.⁶

⁵ 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>

⁶ In der Schweiz gibt es rund 160.000 genossenschaftliche Wohnungen. Das sind 5,1 % oder zusammen mit den Wohnungen weiterer gemeinnütziger Bauträgerschaften 8,8 % des gesamten Wohnungsbestandes. (Stand Volkszählung 2000) Peter Schmid: Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz. In: Purtschert (Hrsg.): Das Genossenschaftswesen in der Schweiz. Bern 2005.

Erläuterungen zum Initiativtext „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

Warum wird die städtische Bauordnung geändert?

Die Bauordnung legt fest, nach welchen Regeln in der Stadt gebaut werden kann und gilt für private, gemeinnützige und öffentliche Bauherr/innen. Mit der Initiative soll das preisgünstige Wohnen gefördert werden. Dafür werden der Zweckartikel der Bauordnung (Art. 1) geändert und zwei neue Instrumente (Art. 16b) eingeführt. Künftig soll in allen Stadtteilen langfristig genügend preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Wohnraum zur Verfügung stehen.¹

Mit welchen Instrumenten soll das Ziel konkret erreicht werden?

Die Initiative schlägt zwei konkrete Instrumente vor, einerseits macht sie Vorgaben bei Um- und Neueinzonungen von Arealen als Bauland und andererseits schafft sie Anreize bei Neu- und Umbauten von bestehenden Gebäuden.

Wie funktioniert die Initiative?

A. Um- und Neueinzonungen	B. Neu- und Umbauten von Gebäuden
Als preisgünstig gelten Wohnungen, welche nach den gültigen BWO- Kostenlimiten ² preisgünstig erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet und/oder von gemeinnützigem Bauträgern erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet werden.	
Im Grundsatz mind. 1/3 der künftigen Wohnungen muss preisgünstig oder gemeinnützig mit Kostenmiete erstellt und betrieben werden. Gemeint sind damit grössere Areale mit rund 5000 m ² BGF, d.h. ca 40-50 Wohnungen. Bei kleineren Arealen kann der Stadtrat Ausnahmen beschliessen.	20 Prozent höhere Nutzung als sonst in der Bauordnung vorgesehen (sofern städtebaulich verträglich), wenn preisgünstig oder gemeinnützig nach Kostenmiete erstellt. z.B. wird ein zusätzliches Stockwerk ermöglicht
= Bedingung für Bauträger	= Anreiz für Bauträger

Preisgünstiger Wohnungsbau dank Kostenmiete

Durch die Kostenmiete werden die Gestehungs- und Betriebskosten sowie eine begrenzte Eigenkapital-Rendite abgedeckt. Ausgeschlossen sind übermässige Profite für die Immobilienbesitzer. In die Mietzins-Kalkulation fliessen nur die effektiven Kosten für Verzinsung, Amortisation, Verwaltung und Unterhalt ein; die Bodenpreis- und Marktentwicklung sowie buchhalterische Wertsteigerungen sind nicht massgebend für den Mietzins.³

Was sind gemeinnützige Organisationen?

Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verfolgen mit ihren Statuten den Zweck, „dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken“. Zudem sind ihre Dividenden/Gewinne beschränkt. Die genauen Regelungen sind in der eidg. Wohnraumförderungsverordnung (Art. 37) geregelt.⁴

¹ Gemäss der Gemeindeordnung der Stadt Bern GO (Art. 13) ist die Stadt zur Förderung des Baus und des Erhalts preisgünstiger Wohnungen verpflichtet.

² Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte; www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?char=Q&lang=de.

³ Kantonal-zürcherisches Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung und Faustregel der Stadt Zürich. Der zulässige Mietzins deckt die Verzinsung der Anlage- und Landkosten mit dem Referenzzins sowie die Betriebskosten mit der von der Stadt definierten Höhe der Betriebsquote. Siehe <http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/fd/Deutsch/Wohnbaupolitik/Formulare%20und%20Merkblaetter/Formular%20Faustregel.pdf>

⁴ Eidg. Wohnraumförderungsgesetz, WFG: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/842/index.html>.

Eidg. Wohnraumförderungsverordnung, WfV: http://www.admin.ch/ch/d/sr/842_1/index.html.