

Mehr preisgünstiger Wohnraum für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Bern

Die Stimmbevölkerung in der Stadt Bern kann am 18. Mai 2014 über die Wohn-Initiative für bezahlbaren Wohnraum abstimmen. Der Mieterinnen- und Mieterverband war bereits bei der Lancierung dabei und empfiehlt nun, am 18. Mai Ja zu stimmen.

Die Wohnkosten stellen in den allermeisten Haushaltbudgets den grössten Ausgabeposten dar und sind deshalb von grosser sozialer Bedeutung. Umso stossender ist es, dass mit Ausnahme von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften zunehmend mehr Vermieter fast jede Gelegenheit nutzen, die Mietzinse noch oben anzupassen. Die Folge ist, dass immer mehr Wohnraum für tiefe und mittlere Einkommen unerschwinglich wird.

Die jährliche Mietpreiserhebung der Statistikdienste der Stadt Bern liefern eindrückliche Zahlen. Gemäss dem Berner Index der Wohnungsmietpreise erreichte dieser im November 2013 einen Stand von 113,9 Punkten, was einer Zunahme um 0,6% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Seit der Basislegung November 2003=100, stiegen die Wohnungsmietpreise in der Stadt Bern um insgesamt 13,9% in den letzten zehn Jahren. Die Zweizimmerwohnungen mit +14,7% erfuhren die höchste Verteuerung. Den geringsten Anstieg verzeichnen die Einzimmerwohnungen mit +8,8%. Die Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Bern liegt deutlich über jener des Warenkorbes der Konsumentenpreise. Die Teuerung hat seit 2003 5,7% zugenommen.

Die Wohnungsmietpreiserhebungen zeigen, dass die Mieten ungebremst anstiegen. Das spüren Mieterinnen und Mieter nicht nur auf der Wohnungssuche, sondern auch beim Abschluss eines Mietvertrags: Auf dem heute ausgetrockneten Wohnungsmarkt schlagen Vermieter bei der Anfangsmiete durchschnittlich dreimal mehr drauf als noch vor zehn Jahren. Die Leerwohnungsziffer liegt gemäss den aktuellsten Zahlen vom Juli 2013 bei ausserordentlich tiefen 0,39% (Vorjahr 0,44%). Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei einer solch tiefen Leerwohnungsziffer von Wohnungsnot.

Es braucht deshalb Massnahmen, welche den Mietwohnungsmarkt entspannen und den Druck auf die Mietzinse dämpfen. Die Schaffung preisgünstiger Wohnungen mittels raumplanerischer Massnahmen sowie die gezielte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus würden den Druck auf die Mietzinse reduzieren. Denn die gemeinnützigen Wohnbauträger sind Garant für moderate und faire Mietzinse. Letztlich ist ein genügendes Wohnungsangebot, sprich ein spielender Wohnungsmarkt, die beste Voraussetzung für vernünftige und tragbare Mietzinse.

Margrith Beyeler, Geschäftsleiterin MV Kanton Bern | 079 259 30 59 |
Margrith.Beyeler@mvbern.ch



Es gilt das gesprochene Wort

Medienkonferenz zur Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“, 08.04.2014

Ja zur Wohninitiative

Die SP Stadt Bern hat die Initiative Wohnen für alle mitlanciert. Sie ist der festen Überzeugung, dass es diese Initiative braucht. Die Initiative gibt vor, dass bei Um- und Neueinzonungen mindestens ein Drittel gemeinnützige Wohnungen gebaut werden. Die Initiative entreisst diese Wohnungen der Spekulation. Die Initiative dämpft die Spekulation und sorgt für günstige Mieten. Nur mit der Initiative bleiben die Mieten in der Stadt Bern erschwinglich. Deshalb sprach sich die SP-Delegiertenversammlung einstimmig für die Initiative aus.

Die Initiative *Wohnen für alle* fördert den gemeinnützigen Wohnbau. Ihr Ziel ist es, dass wir in der Stadt Bern auch in Zukunft günstige Wohnungen haben. Die Stadt Bern hat in Art. 13 der Gemeindeordnung die Förderung preisgünstiger Wohnungen festgelegt. Auch das Fonds-Regelement zur Boden- und Wohnbaupolitik setzt sich die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus als Ziel. Die Initiative bringt nun konkrete Instrumente für die Realisierung dieser Ziele. Sie legt Richtlinien für die Planungspolitik fest. Die Initiative gibt der Stadt also vor, wie gross der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau sein soll. Die Vorgaben sind nötig, weil es zu wenige günstige Wohnungen in der Stadt Bern gibt. Dies allein begründet das grosse öffentliche Interesse.

Vorgaben für den Wohnungsbau sind etwas ganz Normales. Planerische Erlasse wie z.B. die Bauordnung der Stadt Bern bedeuten immer einen Eingriff in die Eigentumsrechte. Es ist das öffentliche Gemeinwesen, das die Leitlinien für Bau und Planung definiert. Es kann nicht einfach jeder bauen, wie er möchte. Und das ist auch richtig so. Sonst hätten wir Wolkenkratzer neben Einfamilienhäusern und Fabriken. Damit das nicht passiert, gibt es Richtlinien fürs Bauen. Denn nur so kann sichergestellt werden, dass nicht ein einzelner oder eine einzelne egoistisch, auf Kosten von uns allen seine Interessen durchsetzt. Es ist also im Interesse von uns allen, dass die Wohnbaupolitik gesteuert wird.

Deshalb legt die Wohninitiative juristisch klare Richtlinien fest. Diese Richtlinien schaffen Planungssicherheit für diejenigen, die bauen wollen. So ist nämlich klar, welche Richtlinien für grössere Überbauungen gelten. Diese Richtlinien garantieren günstige Mieten. Damit können wir die Spekulation stoppen und für faire Mieten sorgen. Deshalb braucht es die Initiative Wohnen für alle.

Die SP setzt sich ein für eine Stadt für alle. Dazu gehört, dass Wohnungen in der Stadt Bern erschwinglich bleiben sollen. Dafür setzt sich die SP mit der Wohninitiative ein.

Edith Siegenthaler, Co-Präsidentin SP Stadt Bern | 077405 34 21 | e.siegenthaler@gmx.net

Medienkonferenz vom 8. April 2013 zur Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“

Weshalb sollen bei der Wohninitiative auch die privaten Bodenbesitzenden einbezogen werden? Die Wohninitiative verlangt, dass bei Neueinzonungen oder Umzonungen ein Drittel der Wohnungen als preisgünstige Wohnungen oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt werden. Diese zwei Optionen geben auch den Privaten genügend Flexibilität bei der Umsetzung der Initiative, welche deshalb einen verhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellt.

Die Wohninitiative verlangt, dass bei Neueinzonungen oder Umzonungen ein Drittel der Wohnungen als preisgünstige Wohnungen oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt werden. Preisgünstige Wohnungen müssen von Anfang an Anlagekostenlimiten einhalten und gemeinnützige Wohnungen werden der Spekulation entzogen, wodurch diese Wohnungen langfristig günstiger sind. Dies gibt der Eigentümerschaft, ob privat oder städtisch, genügend Flexibilität bei der Umsetzung.

Die beiden Varianten im Detail:

Bei der ersten Variante mit preisgünstigen Wohnungen ist es unerheblich, wer Grundeigentümer bzw. Vermieter ist. Verlangt ist, dass mindestens ein Drittel der (zusätzlichen) Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der Wohnraumförderungsverordnung erstellt und dauerhaft in Kostenmiete vermietet wird. Die Kontrolle, ob preisgünstiger Wohnraum erstellt wird, kann nach den Anlagekostenlimiten des Wohnraumförderungsgesetzes überprüft werden. Gemäss diesen Kostenlimiten darf der Bau einer Vierzimmerwohnung in der Stadt Bern nicht mehr als etwa eine halbe Million Franken betragen. Bei einem Bruttokapitalzins von 4 Prozent entspricht dies einer Monatsmiete von rund 1700 Franken. Das ist der Mietpreis, der für eine Neubauwohnung als preisgünstig zu verstehen ist: er ist nicht billig, aber preiswert und liegt zwischen Bestandesmiete und Marktmiete.

Die zweite Variante besteht darin, dass bei Um- und Neueinzonungen der Boden an gemeinnützige Organisationen im Sinne der Wohnraumförderungsverordnung verkauft oder solchen im selbständigen und dauernden Baurecht abgegeben wird und diese verpflichtet werden, die Wohnungen dauernd in Kostenmiete zu vermieten.

Damit die Wohninitiative ihre volle Wirkung entfalten kann ist es wichtig, dass ihr nicht nur Stadt-eigene Grundstücke unterliegen. Somit stellt die Wohninitiative einen Eingriff in das Privateigentum dar. Damit ein solcher Eingriff zulässig ist, muss er verhältnismässig sein und es muss ein öffentliches Interesse vorliegen. Sowohl der Kanton im Rahmen der Vorprüfung als auch ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten kommen zum Schluss, dass die Wohninitiative verhältnismässig ist und ein genügendes öffentliches Interesse besteht. Zudem muss man bedenken, dass jede Planungsmassnahme letztlich die Eigentumsrechte des Bodenbesitzenden tangiert.

Die Burgergemeinde der Stadt Bern ist eine der grössten privaten Bodenbesitzerinnen, beispielsweise im Saali, wo zusätzlich Land eingezont werden könnte. Gerade deshalb ist es wichtig, dass die Initiative auch privaten Boden einbezieht.

Weiter gibt es eine Bagatellgrenze: geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen sind von der Initiative nicht betroffen. Ein einzelnes Haus mit drei Wohnungen wäre beispielsweise von der Initiative nicht betroffen. Der Stadtrat kann zudem im Einzelfall Ausnahmen gewähren.

Fazit: die Initiative ist gut durchdacht und lässt auch den privaten Bodenbesitzenden genügend Flexibilität bei der Umsetzung. Sie ist ein verhältnismässiger Eingriff zu Gunsten einer fortschrittlichen Wohnbaupolitik.



Medienkonferenz 8. April 2013

Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

Die Initiative bietet die Chance, Art.13 der Gemeindeordnung zur „Förderung preisgünstiger Wohnungen“ mit Hilfe der gemeinnützigen Bauträger umzusetzen

Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet als 3. Weg zwischen Miete und Eigentum gerade in stark nachgefragten Städten und Agglomerationen ein wichtiges Standbein einer ausgewogenen Wohnraumversorgung und gut durchmischter Quartiere.

Bern hat eine Tradition der Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Stadt. Viele gemeinnützige, damals mittelständische Wohnungen im Westen entstanden dank dieser Partnerschaft in den 1940er, 50er und 60er- Jahren. Sie tragen heute als preisgünstige Wohnungen in intakten Nachbarschaften zu einer ausgewogenen Wohnraumversorgung bei.

Statistisch ist mit diesem Tatbeweis erwiesen, dass die Gemeinnützigen Wohnraum für alle, also auch für die „Richtigen“ bieten.

Geförderte gemeinnützige Wohnungen sind keine kommunalen oder subventionierten Wohnungen!

Genossenschaftlicher Wohnungsbau ist privat organisiert, finanziert und bewirtschaftet.

Gemeinnützige Bauträger brauchen keine Subventionen sondern angesichts der überhitzten Marktverhältnisse **gezielte Förderinstrumente wie planerische Rahmenbedingungen und spezifische Baurechtsbedingungen**. Damit erhalten sie eine Chance, ihrem Auftrag gerecht zu werden, langfristig gesicherte preisgünstige Wohnungen anzubieten.

Als „Gegenleistungen“ für diese Förderinstrumente bieten die Genossenschaften:

- **Gemeinnützigkeit** in den Statuten: Spekulationsverbot, Dividendenbeschränkung, Tantiemenverbot, einschränkender Liquidationsartikel
- dauerhafte Vermietung zur **Kostenmiete**
- Einhaltung der BWO- Anlagekosten- Limiten
- Belegungskriterien bei Neuvermietung
- weitgehende Kündigungssicherheit
- Mitbestimmungsrechte für Mieterschaft
- Gemeinschaftsanlagen
- Pflege einer guten Nachbarschaft, soziale Anlässe, Mietzinsunterstützung in spez. Fällen, etc.

Die Bedingungen der Gemeinnützigkeit reichen als Legitimation für die gezielte Förderung aus. Es braucht keine weiteren Kontrollen wie Einkommen, Vermögen, Ueberprüfung der Haushaltgrösse etc.

Die Statistik beweist die funktionierende Selbstregulierung:

- Genossenschaftshaushalte beanspruchen dank Belegungskriterien und bescheideneren Wohnungen weniger Wohnfläche.
- In gemeinnützigen Wohnungen wohnen häufiger Familien mit Kindern
- In gemeinnützigen Wohnungen wohnen häufiger Haushalte mit tieferem Einkommen und Vermögen als im Durchschnitt der Stadt.

Nutzen für die Gesellschaft

Die öffentliche Hand kann mit einer gezielten Förderung nicht nur Boden- und Wohnungspolitik, sondern auch Sozialpolitik betreiben. Es ist erwiesen, dass mit der Wohnraumförderung Sozialhilfekosten gespart werden können. Viele MieterInnen können dank günstiger Wohnungen ihren Lebensunterhalt selbstständig bestreiten und werden nicht in die Sozialhilfe gedrängt. Eine Studie der Stadt Zürich von 2001 zeigt Einsparungen von jährlich 10 Mio. Franken an Fürsorge- und Ergänzungsleistungen dank günstiger Genossenschafts-Wohnungen. Diese Wirkung ist viel effektiver als die Subjekthilfe für überbeuerte Wohnungen.

Wohneigentumsförderung ja ?- Förderung gemeinnütziger Wohnungen nein ?

Fördermassnahmen werden nirgends in der Schweiz an Einkommens- oder Vermögenslimiten geknüpft, weshalb eine überbordende Kontrolle der Förderung von Gemeinnützigen nicht gerechtfertigt ist.

- Eigentumsförderung über Steuerverzicht bei Abzügen für Liegenschaftsunterhalt
- Eigentumsförderung über Steuerverzicht beim Säule 3a-Sparen
- Förderbeiträge für energetische Sanierungen
- Förderbeiträge für denkmalpflegerische Massnahmen
- und aktuell:

Abstimmung 18.5.14 über Verzicht auf Handänderungssteuer für Erwerb unter 800'000.- privater Eigentümer
...ein Vorschlag, der hoffentlich haushoch abgelehnt wird!

In Anbetracht der Eigentumsförderung, ist es nicht nachvollziehbar, weshalb im angespannten und überhitzten Wohnungsmarkt nicht im gleichen Mass auch der preisgünstige Mietwohnungsbau für alle gefördert werden soll

Jürg Sollberger, Präsident, 031 359 31 19, juerg.sollberger@wbg-beso.ch

Medienkonferenz des Initiativkomitees „Für bezahlbaren Wohnungen“ (Wohn-Initiative), 08.04.2014

Mit Raumplanung den gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnungsbau fördern

Das Herzstück der Wohn-Initiative ist der raumplanerische Ansatz. Der preisgünstige und gemeinnützige Wohnungsbau soll mit raumplanerischen Instrumenten gefördert werden. Daher fordert die Wohn-Initiative eine Revision der städtischen Bauordnung und gilt damit für alle privaten und öffentlichen Grundeigentümer. Ein Gutachten der Vereinigung für Landesplanung - im Auftrag Bundesamt für Wohnungswesen - zeigt auf, dass bei Ein- und Umzonungen raumplanerische Vorgaben gemacht werden können, um preisgünstiges Wohnen zu fördern.¹ Verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden gehen bereits in diese Richtung und machen entsprechende Vorschriften (u.a. Stadt Zug, Thalwil, Lausanne).² Im Kanton Bern ist der raumplanerische Ansatz gemäss der kantonalen Bauordnung möglich und auch das Bundesgericht „anerkannt“ den Ansatz. (BGE 119 Ia 362, zitiert im Gutachten des Kantons zur Wohn-Initiative)³ Im Vorprüfungsgutachten wird auch festgehalten, dass Nutzungsboni „in letzter Zeit häufig in kommunale Baureglemente aufgenommen“ worden sind. In eine ähnliche Richtung geht neu auch die Kantonsregierung des Nachbarkantons Waadt. Diese schlägt zahlreiche Anreize zum Bau bezahlbarer Wohnungen vor. Gemeinden sollen in Gestaltungsplänen Anteile gemeinnützigen Wohnungsbaus vorschreiben und dafür einen Ausnützungsbonus von 10% gewähren können. Damit soll im Waadtland der Bau bezahlbaren, nicht subventionierten Wohnraums gefördert werden.⁴ Immer mehr Gemeinden und Kantone wählen diesen erfolgsversprechenden Ansatz, der sowohl erprobt, verhältnismässig wie auch umsetzbar ist.

Die Wohn-Initiative ist ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltig

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, so beim Wohnflächenbedarf, Mobilität, Erneuerungsplanung und Rückstellungen. Zudem können Wohnbaugenossenschaften Belegungsvorschriften erlassen. 65 Prozent der gemeinnützigen Bauträger in der Stadt Bern kennen solche Vorschriften 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. 3 1/2 Zimmern mieten. BewohnerInnen gemeinnütziger Wohnungen brauchen statistisch gesehen weniger Wohnfläche als der Durchschnitt. 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.⁵

Die Wohn-Initiative stellt eine wohnpolitische Trendwende dar. Sie ist ein Meilenstein für die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Bern und ist sowohl aus sozialen wie auch ökologischen Aspekten für breite Bevölkerungsschichten wichtig. Darum sagt das Grüne Bündnis zusammen mit einer breiten politischen und fachlichen Allianz JA zu Wohn-Initiative am 18. Mai.

Natalie Imboden | Präsidentin Grünes Bündnis, Grossrätin Grüne | 079 706 62 84 |
natalie.imboden@bluewin.ch

1 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP- ASPAN, in: Raum & Umwelt, Januar Nr. 1/2010. (im Auftrag Bundesamt für Wohnungswesen)

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation>

2 Ein entsprechender Vorstoss wurde 21.1.2010 im Berner Stadtrat eingereicht: Gemeinnützigen Wohnungsbau stärken (1): Raumplanerische Instrumente nutzen - Bau- und Zonenordnung anpassen.

3 http://www.bern.ch/stadtverwaltung/prd/stadtplanung/wohnbauforderung/initiative-fuer-bezahlbare-wohnungen-wohn-initiative/VorpruefungsgutachtenAGR_Wohninitiative.pdf/view?searchterm=Wohninitiative

4 <http://www.publidoc.vd.ch/guestDownload/direct?path=/Company%20Home/VD/CHANC/SIEL/antilope/objet/>

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