

## 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 Bauträgerschaften. Mit der Initiative soll das preisgünstige qualitativ hochstehende 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.<sup>1</sup>

### 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 <sup>2</sup> preisgünstig erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet und/oder von gemeinnützigen Bauträgern erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet werden.	
<p><b>Im Grundsatz mind. 1/3 der künftigen Wohnungen muss preisgünstig oder gemeinnützig mit Kostenmiete erstellt und betrieben</b> werden. Der Stadtrat kann im Einzelfall, namentlich bei kleineren Arealen* Ausnahmen beschliessen.</p> <p>* weniger als rund 5000 m2 BGF, d.h. 40-50 Wohnungen.</p>	<p><b>20 Prozent höhere Nutzung</b> als sonst in der Bauordnung vorgesehen (sofern städtebaulich verträglich), wenn preisgünstig oder gemeinnützig nach Kostenmiete erstellt.</p> <p>z.B. wird ein zusätzliches Stockwerk ermöglicht</p>
= 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.<sup>3</sup>

### 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.<sup>4</sup>

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](http://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, WFFV: [http://www.admin.ch/ch/d/sr/842\\_1/index.html](http://www.admin.ch/ch/d/sr/842_1/index.html).