

„Wohnen für alle!“

Medienkonferenz zum RGM-Legislatorschwerpunkt 2013-2016

Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr
LerNetz oberhalb Adrianos Bar und Kaffee, Theaterplatz 2, 3. Stock



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern
und Regionalgruppe Bern und Umgebung



Das Plus für Mensch und Umwelt



SP Stadt Bern

Thomas Göttin, Co-Präsident SP Stadt Bern

«Wohnen für Alle» – Einleitung

In der Stadt Bern wurden in den letzten Jahrzehnten einige Wohnbauvorhaben verwirklicht (Brünnen, Baumgarten etc.). In verschiedenen Angebotssegmenten konnten so neue Wohnungen bereitgestellt werden. Trotzdem liegt der Anteil leer stehender Wohnungen seit rund 10 Jahren konstant sehr tief. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 0.45%, was Wohnungsnot bedeutet. Die Ursachen für diese Diskrepanz liegen zum einen – neben dem reinen, erwünschten Bevölkerungswachstum – im gesteigerten Wohnflächenbedarf pro Person, zum anderen aber auch in der Tatsache, dass nach wie vor bestehender Wohnraum durch Umnutzungen verloren geht. Durch die vielen Zweitwohnungen in der Stadt werden diese Trends noch verstärkt. Die kommunale Ersatzbestimmung für das vom bürgerlichen Grossen Rat aufgehobene Wohnerhaltungsgesetz kann hier einigermaßen Gegensteuer geben und ist deshalb enorm wichtig und dringend.

Zu wenig bezahlbare Wohnungen

Bern hat vor allem 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 der Konsumentenpreise. Eine neue Studie zeigt zudem, dass die auf dem Markt tatsächlich angebotenen Wohnungen im Jahr 2010 bis 1.41-mal teurer sind, als die Mieten des gesamten Bestands an Wohnungen. So kostet z.B. eine 4-Zimmerwohnung in der Länggasse auf dem sogenannten «freien Markt» durchschnittlich 2057 Franken, eine 5-Zimmerwohnung gar 2627 Franken.

Kombiniertes Massnahmenpaket

Das von RGM vorgeschlagene Massnahmenpaket soll zweiseitig wirken: Mit der parlamentarischen Initiative wird durch eine Ergänzung des Fondsreglements ein Instrument geschaffen, das es dem Fonds ermöglicht, aktiv in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Er kann damit bezahlbaren Wohnraum erwerben, damit dieser langfristig der Spekulation entzogen bleibt. Mittels der Volksinitiative, die eine Änderung der Bauordnung zum Ziel hat, kann der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus signifikant erhöht werden. Beide Massnahmen ergänzen sich gegenseitig. Für beide Massnahmen bestehen sowohl ein Bedürfnis wie auch ein Potential.

Der Boden- und Wohnbaufonds ist heute wieder handlungsfähig und kann mit dem neu zu schaffenden Sonderfonds aktiv Liegenschaften erwerben. Die Stadt zeigt für Neubauareale ein Potential für über 7000 neue Wohnungen auf, die innerhalb der nächsten 10 Jahre realisiert werden können. Neben inneren Verdichtungen und Umnutzungen (z.B. Alte KVA Warmbächliweg, Weyermannshaus-Ost oder Tramdepot Burgernziel) sind Stadterweiterungen im Norden und Osten (Viererfeld, Raum Hintere Schosshalde, Wittigkofen inkl. Baugebiet Saali) oder ein grösseres Baugebiet in Bern-West möglich. Eine Ausrichtung auf den familienfreundlichen, gemeinnützigen Wohnungsbau in diesen Planungsgebieten erhöht auch die Akzeptanz für diese Planungen und damit deren Realisierungschancen.

Grünes Bündnis Stadt Bern

Natalie Imboden, Präsidentin Grünes Bündnis

Für bezahlbare Wohnungen statt Wohnungsnot und Spekulationsgewinne!

Die Initiative „für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative) will das preisgünstige Wohnen und gemeinnützige Bauträger in Bern fördern. Dies geschieht durch eine Ergänzung der städt. Bauordnung. 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. Die Initiative macht einerseits Vorgaben bei Um- und Neueinzonungen von Arealen als Bauland und schafft andererseits Anreize bei Neu- und Umbauten von bestehenden Gebäuden.

A. Um- und Neueinzonungen = Bedingung für Bauträger

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 m² BGF, d.h. ca. 40-50 Wohnungen. Bei kleineren Arealen kann der Stadtrat Ausnahmen beschliessen.

B. Neu- und Umbauten von Gebäuden = Anreiz für Bauträger

20 Prozent höhere Nutzung als sonst in der Bauordnung vorgesehen (sofern städtebaulich verträglich), wenn preisgünstig oder gemeinnützig nach Kostenmiete erstellt (z.B. ein zusätzliches Stockwerk).

Als preisgünstig gelten Wohnungen, welche nach den gültigen BWO-Kostenlimiten¹ preisgünstig erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet und/oder von gemeinnützigen Bauträgern erstellt und dauerhaft nach Kostenmiete vermietet werden. Ein Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen zeigt auf, dass raumplanerische Vorgaben möglich und auch verfassungskonform sind um preisgünstiges Wohnen zu fördern.² Verschiedene Kantone, Städte und Gemeinden gehen bereits in eine ähnliche Richtung und machen entsprechende Vorschriften (u.a. Stadt Zug, Thalwil).

Preisgünstiger Wohnungsbau dank Kosten- statt Marktmiete

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. Die Kostenmiete verhindert Abzockerei der Mieter/innen und sorgt dafür, dass die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen!

Renaissance der gemeinnützigen Bauträger und Wohnbaugenossenschaften

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.³ Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert und nicht nach dem Gewinnprinzip. Das heisst, dass die Überschüsse

¹ Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeiträge für Miet- und Eigentumsobjekte;

www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?char=Q&lang=de

² 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>

³ Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus müssen in den Statuten den Zweck verfolgen, „dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken“ und ihre Dividenden/Gewinne sind beschränkt. Die genauen Regelungen sind in der eidg. Wohnraumförderungsverordnung (Art. 37) geregelt. 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

**Medienkonferenz „Wohnen für alle!“
vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr**

nicht zu den Geldgebern abfliessen, sondern in den Genossenschaften bleiben. Damit sind diese Wohnungen der Spekulation entzogen.

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. Bern liegt damit deutlich hinter den Genossenschaftshochburgen Biel (18.3%) oder Zürich (18.5%) und hat dementsprechend ein grosses Potential bzw. Ausbaubedarf.



GFL Stadt Bern

Patrik Wyss, Vize-Präsident GFL Stadt Bern

Interfraktionelle parlamentarische Initiative SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP „Förderung & Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Bern“

Mit der parlamentarischen Initiative soll im Fonds für Boden und Wohnbaupolitik ein Sonderfonds gebildet und mit 60 Mio. CHF ausgestattet werden. Zweck des Sonderfonds ist es, Immobilien auf dem Markt zu kaufen, sie so der Spekulation zu entziehen, und die Wohnungen in der Kostenmiete zu vermieten. Das notwendige Kapital wird aus der Wertsteigerung des Portfolios des Fonds alimentiert. Die zu erwerbenden Liegenschaften werden zu 100% eigenfinanziert. Die Lösung ist also für die Gemeinde kostenneutral und führt nicht zu einer zusätzlichen Verschuldung.

Es braucht einen Sonderfonds

In Zürich kann man die Auswirkungen eines zunehmenden Nachfrageüberhangs auf den Mietmarkt mitverfolgen. So nutzen z.B. viele Vermieter die Not der Menschen aus, und erzielen zusätzliche Gewinne aus ungerechtfertigten Mietzinssteigerungen, oder Fonds kaufen ganze Liegenschaften als Renditeobjekte auf, kündigen den Mietern und erstellen Wohnungen im Hochpreissegment. Heute gibt es in Zürich ein Überangebot an teuren Wohnungen, während Wohnungen, die sich der Mittelstand leisten kann eine Seltenheit geworden sind. Zwar ist es in Bern noch nicht so schlimm, aber auch hier hat eine Bevölkerungsbefragung gezeigt, dass die Situation immer weniger tragbar ist. So finden Familien in verschiedenen Quartieren schon seit längerem kaum mehr bezahlbare Wohnungen und müssen aus der Stadt wegziehen.

Welche Wirkung soll der Sonderfonds erzielen?

Die Volksinitiative zielt auf Neubauten, die parlamentarische Initiative demgegenüber auf bestehende Bausubstanz. Und so sind sie einander eine sinnvolle und notwendige Ergänzung. Beide Initiativen zielen darauf hin, den Anteil der Wohnungen, welche in der Kostenmiete vermietet werden zu steigern und so mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Aktuell ist der Immobilienmarkt der Stadt Bern zwar ausgetrocknet. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass es trotzdem Potential zum Erwerb von Liegenschaften gibt. So gibt es z.B. Liegenschaftsbesitzer, welche sich von ihren Liegenschaften trennen möchten, dabei aber sicherstellen wollen, dass ihre Wohnungen weiterhin mit demselben sozialen Geist bewirtschaftet werden.

Ein nachhaltiger Ansatz

Bei allen Aktivitäten auf dem Markt achtet der Sonderfonds darauf, dass er nicht preistreibend wirkt. Weil die erworbenen Liegenschaften in der Kostenmiete vergeben werden, wird mit dem Sonderfonds keine Subvention betrieben. Er entzieht im Gegenteil Wohneigentum dauerhaft der Spekulation. Das Ausmass des Erfolgs ist im Detail schwer abzuschätzen. Deshalb muss der Gemeinderat dem Stadtrat alle 5 Jahre Bericht erstatten, ob die verfolgten Ziele erreicht werden. So können allenfalls notwendige Anpassungen vorgenommen werden

Was in andern Städten funktioniert, kann auch in Bern funktionieren. Und so wird der Stadt mit dem Sonderfonds ein Mittel in die Hände gegeben, mit dem sie gute Gelegenheiten im Interesse der Allgemeinheit am Schopf packen kann.



Mieterinnen- und Mieterverband Kanton Bern

Evi Allemann, Präsidentin Mieter/innenverband Kanton Bern, Nationalrätin

Mehr preisgünstiger Wohnraum für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Bern

Die Wohnkosten stellen in den allermeisten Haushaltsbudgets den grössten Ausgabenposten 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 nach oben anzupassen. Die Folge ist, dass immer mehr urbane Wohnquartiere für tiefe und mittlere Einkommen unerschwinglich werden.

Seit Jahren ist die Lage auf dem bernischen Mietwohnungsmarkt angespannt. Die jährliche Mietpreiserhebung sowie die ebenfalls jährliche Leerwohnungszählung der Statistikdienste der Stadt Bern liefern eindrückliche Zahlen: Die Leerwohnungsziffer lag 2010 und 2011 durchschnittlich bei sehr tiefen 0.45 %. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei solchen Werten von Wohnungsnot. Die Wohnungsmietpreiserhebungen der letzten Jahre zeigen zudem, dass die Bestandesmieten, also die Mietzinse der vermieteten Wohnungen, in der Stadt Bern in den letzten Jahren 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. 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.



Medienkonferenz „Wohnen für alle!“ vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr

SVW Regionalverband Bern-Solothurn

Jürg Sollberger, Präsident SVW Bern-Solothurn (Verband der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften)

Der SVW Bern- Solothurn unterstützt als Dachverband der gemeinnützigen Wohnbauträger diese Initiative. Sie bietet der Stadt ein griffiges Planungs- Instrument für die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet als 3. Weg zwischen Miete und Eigentum mit seinen preisgünstigen Wohnungen gerade in stark nachgefragten Städten und Agglomerationen ein wichtiges Standbein einer ausgewogenen Wohnraumversorgung und gut durchmischter Quartiere.

Preisgünstig dank Kostenmiete

Der gemeinnützige Wohnungsbau garantiert aufgrund der Kostenmiete langfristig preisgünstige Wohnungen. Diese stellen kollektives Privat-Eigentum dar und sind mit der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit der Spekulation entzogen. Die Kostenmiete deckt die effektiven Kosten und richtet sich nicht wie die Marktmiete nach Angebot und Nachfrage. Die gemeinnützigen Wohnbauträger (dazu zählen in erster Linie Genossenschaften, aber auch Stiftungen oder gemeinnützige Aktiengesellschaften) können ihre Neubauten nicht günstiger als Andere bauen. Sie haben die gleichen Handwerkerpreise und bauen bezüglich ökologischer Nachhaltigkeit zukunftsweisend. Vergleichsweise tiefere Mietpreise bei Neubauwohnungen resultieren unter anderem aus den bescheideneren Flächen- und Komfortansprüchen. Ebenso wichtig sind aber angemessene Bodenpreise, um die Kosten tief zu halten. Genossenschaftswohnungen werden im Laufe der Jahre immer günstiger als die Marktentwicklung, da sie keine Rendite aus der Genossenschaft abschöpfen müssen. Das Kapital bleibt in die Liegenschaften und fliesst nicht zum Eigentümer ab. Die Genossenschafts-Mieten sind langfristig betrachtet deshalb 15-20% günstiger als der Durchschnitt.

Nutzen für die Gesellschaft

Die öffentliche Hand kann mit einer gezielten Förderung nicht nur Boden- und Wohnungspolitik, sondern auch Sozialpolitik betreiben, und zwar in dem Sinne, dass Genossenschaften ihren MieterInnen ein sicheres Daheim und eine Gemeinschaft bieten. Damit haben sie in der Regel langfristige und zufriedene MieterInnen, die sich auch im Quartier, in der Schule etc. engagieren und so zum Gemeinschaftsleben beitragen. Die dichtere Bauweise und überdurchschnittliche Belegung der Genossenschaftswohnungen bedeutet zudem, dass die öffentliche Hand pro Kopf weniger Infrastrukturkosten aufbringen muss. Im Weiteren ist erwiesen, dass mit der Wohnraumförderung Sozialhilfekosten gespart werden können: Die Wohnkosten sind erfahrungsgemäss bei der Ausrichtung von Sozialhilfe der wichtigste Faktor. Die Tendenz ist steigend, da die Wohnkosten gerade für tiefere Einkommensgruppen überdurchschnittlich steigen. (Eine Studie der Stadt Zürich von 2001 ergab, dass in Zürich dank den günstigen Wohnungen von Genossenschaften jährlich mindestens 10 Mio. Franken an Fürsorge- und Ergänzungsleistungen eingespart werden).

Partnerschaft Stadt- Gemeinnützige

Bern hat eine lange Tradition der engen Zusammenarbeit zwischen gemeinnützigen Wohnbauträgern und der Stadt, z.B. über Baurechtsverträge. Grosse Quartiere im Westen entstanden in den 1940er, 50er und 60er- Jahren dank dieser Partnerschaft. Sie tragen noch heute mit preisgünstigen und guten Wohnungen zu einer ausgewogenen Wohnraumversorgung bei. Der gemeinnützige Wohnungsbau hat in Bern einen Marktanteil von rund 10 % (Biel, Thun und Zürich rund 20%). Um den Anteil gemeinnütziger Wohnungen halten und zugunsten kommender Generationen mehren zu können, müssen neue Förderinstrumente eingeführt werden.

Die Genossenschaften haben im freien Boden- Markt geringe Chancen, mit den finanzstarken privaten und institutionellen Anbietern mithalten zu können. Ihre Stärke und Motivation ist nicht die Geld- Anlage sondern die Bereitstellung von Wohnraum.

Steuerung mit Planungsinstrumenten

Die Stadt Bern soll sich aus raumplanerischen und ökologischen Gründen baulich weiterentwickeln und die Befriedigung der Nachfrage nach neuen Wohnungen planerisch vorbereiten. Die Initiative bietet die Chance, bei Umzonungen und Neueinzonungen nicht nur den generellen Wohnanteil zu definieren, sondern mit der Festlegung des Drittel- Anteils preisgünstiger Wohnungen auch die Art der Wohnungen zu beeinflussen. Mit der Gewährung eines qualitativ verträglichen Nutzungsbonus von 20% kann auch in den bestehenden Quartieren ein Anreiz für die Realisierung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen geschaffen werden.

**Medienkonferenz „Wohnen für alle!“
vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr**



Das Plus für Mensch und Umwelt

VCS Regionalgruppe Bern unterstützt die Initiative „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)
Stéphanie Penher, Vorstandsmitglied VCS-Regionalgruppe Bern, Tel. 079 711 19 15

Verdichtung in der Stadt – Stopp der Zersiedelung auf dem Land

Jede Sekunde wird in der Schweiz ein Quadratmeter Land überbaut. Dies entspricht einem Fussballfeld alle zwei Stunden. Zersiedelung führt so zu hohen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kosten. Dies ist nicht nur die Folge des Bevölkerungswachstums, sondern auch eines veränderten Lebensstils mit mehr Wohnraum und Mobilität.

Die Wohn-Initiative fördert eine haushälterische Nutzung des Bodens, indem in existierenden Zentren wie der Stadt Bern verdichtet gebaut wird. Damit wird die Zersiedelung im Kanton Bern gebremst und die Transport-Wege werden verkürzt. Neben der Standortwahl trägt ein gutes Mobilitätsmanagement dazu bei, eine Siedlung sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiger zu gestalten. Dabei sind gemeinnützige Wohnbauträger gute Ansprechpartner, denn die Genossenschaften haben einen nicht zu unterschätzenden Einfluss auf das Angebot und die Attraktivität der Parkplätze und der Veloabstellplätze. Mittels Preisgestaltungen und Regelungen (wer darf was wo?) sind zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten vorhanden. Eine Untersuchung in der Stadt Zürich, die mit 18.5% einen hohen Anteil an Genossenschaften vorweisen kann, hat gezeigt dass bei den Genossenschaften noch ein Potenzial für Energiesparen im Mobilitätsbereich vorhanden ist, das auf Grund der Offenheit der Genossenschaften auch verhältnismässig leicht ausgeschöpft werden könnte.

Der Anstoss muss aber von aussen kommen und eine gute Unterstützung in allen Phasen der Umsetzung beinhalten. Die Wohn-Initiative passt bestens in die VCS Kampagne Mobilität planen – nachhaltig Wohnen; Mobilität ist planbar, bereits die ersten Planungsschritte für Wohnüberbauungen sind entscheidend. Sie legen den Grundstein für das Mobilitätsverhalten der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Eine kluge Planung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbedürfnisse.

Die erste realisierte autofreie Siedlung in der Schweiz ist die Siedlung Burgunder, in welcher seit Anfang 2011 gewohnt und gelebt wird. Wer hier wohnen will, muss sich im Mietvertrag dazu verpflichten, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Verstösse gegen diese Auflage führen zur Kündigung der Wohnung. Ausnahmen können allerdings aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen bewilligt werden. Hinter der Siedlung Burgunder steht die npg AG, welche sich zum Ziel gesetzt hat, nachhaltiges, partizipatives und gemeinnütziges Bauen zu fördern und zu unterstützen. Sie erstellt, vermietet oder verkauft nur Wohn- und Arbeitsräume, welche strenge Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Der VCS engagiert sich in der npg AG finanziell mit Stimmrechtsaktien und nimmt Einsitz im Nachhaltigkeitsbeirat.

Weitere Informationen und Downloads zur VCS-Kampagne Mobilität planen – nachhaltig Wohnen auf www.verkehrsclub.ch/wohnen



**Medienkonferenz „Wohnen für alle!“
vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr**

Gewerkschaftsbund der Stadt Bern und Umgebung

Johannes Wartenweiler, Sekretär Gewerkschaftsbund Stadt Bern und Umgebung

Wohnen in der Stadt muss erschwinglich sein

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wohnraum ist aber knapp und begehrt. Besonders in der Stadt Bern. Es herrscht seit Jahren Wohnungsnot. Es wurden in den letzten dreissig Jahren zu wenige Wohnungen gebaut.

Seit vielen Jahren lässt sich beobachten, wie in den attraktiven zentrumsnahen Quartieren Häuser und Wohnungen aufgewertet werden -- und die Preise entsprechend anziehen. Wer sich das nicht leisten kann, muss wegziehen. So wird die Bevölkerung umgeschichtet.

Betroffen sind Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen – Pflegepersonal, Post-- und Bahnangestellte, städtische Angestellte, also Menschen, die für uns sehr wichtige Arbeit und Dienstleistungen erledigen wie Schnee räumen, Kranke und Behinderte pflegen und den öffentlicher Verkehr bedienen. Viele von ihnen sind in einer Gewerkschaft organisiert.

Um Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen, das Angebot für kleine und mittlere Einkommen zu verbessern und die langfristige Durchmischung der Bevölkerung sicherzustellen, brauchen wir zusätzliche Anstrengungen im Wohnungsbau.

Gemeinnützige Wohnbauträger wie die Genossenschaften müssen eine wichtige Rolle spielen. Sie sind der Kostenmiete verpflichtet und nicht dem Profitstreben. Sie schaffen Beteiligungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen. Und sie schonen die knappe Ressource Boden wie vergleichende Statistiken für den Wohnflächenbedarf belegen. Im Umfeld der Gewerkschaften gibt es eine lange Tradition des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Daran wollen wir anknüpfen.

Gemeinnützige Wohnbauträger in der Stadt Bern müssen eine bessere Unterstützung erhalten. Die von der Initiative vorgeschlagenen Massnahmen sind wichtig und richtig.

Wir unterstützen auch die Bildung eines besonderen Fonds im Rahmen des Wohnbaufonds, der auf dem städtischen Liegenschaftsmarkt tätig werden kann mit dem Ziel Wohnobjekte der Spekulation zu entziehen.

Diese Massnahmen bleiben aber Stückwerk, wenn es der Stadt nicht gelingt, genügend neues Bauland zu erschliessen und zur Verfügung zu stellen.

Initiative „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 2003⁴ 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.

Initiativkomitee „Für bezahlbare Wohnungen“ (Wohn-Initiative)

- Grünes Bündnis Stadt Bern
- Junge Alternative JA!
- SP Stadt Bern
- GFL Stadt Bern
- JUSO Stadt Bern
- MieterInnenverband Kt. Bern
- MieterInnenverband Regionalgruppe Bern
- SVW Bern-Solothurn (Verband der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften)
- Gewerkschaftsbund der Stadt Bern und Umgebung
- VCS Regionalgruppe Bern
- junge grüne bern

Unterstützende Organisationen

- KABBA
- Hausverein Schweiz

**Medienkonferenz „Wohnen für alle!“
vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr**

**Interfraktionelle parlamentarische Initiative SP/JUSO, GB/JA!, GFL/EVP (Rithy Chheng, SP/Christine Michel, GB/Rahel Ruch, JA!/Daniel Klausner, GFL/Martin Trachsel, EVP):
Förderung und Erhaltung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum in der Stadt Bern**

Diese parlamentarische Initiative verlangt, dass den Berner Stimmberechtigten folgende Ergänzung des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik (FRBW) vorzulegen ist:

Neue Bestimmungen:

- Artikel 2a* *Sonderfonds für den Erwerb von Wohn- und Gewerberaum*
- 1 Für den Erwerb von Wohnungen und von Gewerberaum wird ein Sonderfonds im Betrage von mindestens 60 Mio. Franken errichtet.
 - 2 Er dient dazu, den Erwerb und die dauernde Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum mittels Eigen- und Fremdfinanzierung zu ermöglichen.
 - 3 In erster Priorität sind Wohnungen, in zweiter Priorität Gewerberaum zu erwerben. In der Regel soll der Gewerberaum mit Wohnungen verbunden sein.
 - 4 Der Betrag nach Absatz 1 kann über eine Zeitdauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten dieser Reglementsänderung gestaffelt bereitgestellt und ohne zeitliche Beschränkung eingesetzt werden.
 - 5 Die Äufnung erfolgt stetig und nach Möglichkeit mittels Einlagen, die sich aus der Aufwertung von Baurechten ergeben, bei denen der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik Baurechts-geber ist, oder aus dem Gegenwert der Zuweisung von Liegenschaften in das Fondsvermögen durch die Gemeinde.
 - 6 Nach Ablauf der Zeitdauer nach Absatz 4 erfolgt periodisch eine weitere Äufnung in geeigneter Weise aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum sowie des Verkaufsangebotes von Liegenschaften im preisgünstigen Segment auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Bern.
 - 7 Der Gemeinderat prüft erstmals nach Ablauf der Zeitdauer nach Absatz 4 und anschliessend alle 5 Jahre, ob Absatz 6 revidiert werden soll und stellt dem Stadtrat Antrag. Er unterbreitet dem Stadtrat in diesem Zusammenhang einen Bericht zur erzielten Wirkung des Sonderfonds nach Absatz 1. (Anmerkung: Formulierung ähnlich wie Art. 11 Reglement Fuss- und Veloverkehr).
- Artikel 2b* *Preisgünstige Vermietung*
- 1 Der nach Artikel 2a erworbene Wohn- und Gewerberaum ist dauerhaft preisgünstig zu vermieten.
 - 2 Die Mietzinse werden im Rahmen der Kostenmiete festgelegt.
 - 3 Die Vermietung erfolgt an Mietparteien, die bestimmte Kriterien hinsichtlich Einkommen, Vermögen und Belegung erfüllen.
- Artikel 2c* *Sonderrechnung für den Erwerb*
- 1 Für die nach Artikel 2a erworbenen Räume werden innerhalb der Sonderrechnung nach Artikel 3 eine eigene Rechnung und ein eigener Anlagebestand geführt.
 - 2 Die erworbenen Räume dürfen in begründeten Fällen wieder veräussert werden, sofern als Ersatz andere Räume erworben und preisgünstig vermietet werden.
 - 3 Der Erwerb und die Verwaltung erfolgt über den Fonds nach dem 2. Kapitel.
- Artikel 2d* *Vollzug*
- 1 Für den Vollzug finden die Bestimmungen des 2. Kapitels sinngemäss Anwendung.
 - 2 Soweit nötig erlässt der Gemeinderat die Ausführungsbestimmungen.

Begründung und Erläuterung:

In Artikel 2 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik (FRBW) sind die verschiedenen Aufgaben der städtischen Boden- und Wohnbaupolitik definiert. Während in der Vergangenheit etwa

Medienkonferenz „Wohnen für alle!“ vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr

die Erhaltung und Erneuerung der Liegenschaften des Finanzvermögens oder die Beschaffung und Abgabe von Grundstücken für die Wirtschaft sichergestellt werden konnten, ist die Teilnahme der Stadt am Boden- und Wohnungsmarkt zur Bekämpfung der Spekulation bisher aus verschiedenen Gründen ausgeblieben. Einer der Gründe ist das Fehlen eines geeigneten Instruments. Dieses soll nun mit dem vorliegenden Vorschlag neu geschaffen werden. Damit wird die Stadt Bern in die Lage versetzt, aktiv am Wohnungsmarkt teilzunehmen, eine bestimmte Anzahl bestehender Wohnung zu erwerben und diese preisgünstig in Kostenmiete zu vermieten. Sie werden so der Spekulation entzogen.

Der Fonds verfügt heute zur Erfüllung seiner Aufgaben bereits über drei Sonderfonds, die sich bewährt haben: den Erneuerungsfonds zur Erhaltung der Bausubstanz, den Subventionsfonds zur Verbilligung bestimmter Mietzinse sowie den Innovationsfonds für besondere (z.B. ökologische) Projekte. Damit der Fonds auch die Aufgabe der Teilnahme der Stadt am Wohnungsmarkt erfüllen kann, soll ein neuer Sonderfonds für den Erwerb von Liegenschaften mit preisgünstigen Wohnungen vorgeschlagen, der analog der bestehenden geöffnet werden soll.

Der Vorschlag orientiert sich an einer Volksinitiative in der Stadt Zürich, welche in den 1980er Jahren durch das Volk angenommen wurde. Die Initiative verlangte die Schaffung einer Stiftung für den Erwerb von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum (PWG) mit einem Startkapital von 50 Mio. Franken, der aus den städtischen Finanzen zu entnehmen war. Die Stiftung wurde in der Folge 1989 gegründet. Sie hat seither rund 1300 Wohnungen und rund 200 Gewerberäume erworben, die dauerhaft preisgünstig vermietet werden. Man kann in diesem Sinne von einer Erfolgsgeschichte sprechen.

Für Bern erscheint es zweckmässig, das Instrument im bestehenden Wohnbaufonds zu integrieren. Denkbar wäre grundsätzlich auch eine völlig unabhängige städtische Stiftung wie in Zürich gewesen. Grundlegend anders ist aber der Finanzierungsansatz: Während in Zürich das Startkapital aus den laufenden städtischen Einnahmen bereitgestellt wurde, soll für Bern eine für die Gemeinde kostenneutrale Finanzierungslösung gewählt werden.

Als hauptsächliche Finanzierungsart des neuen Sonderfonds soll die Aufwertung von Baurechten beim allgemeinen Fonds dienen. Das Finanzhaushaltsgesetz lässt diese Aufwertung zu. Von 2007 bis 2011 wurden Aufwertungen in der Höhe von 96 Mio. Franken in der Fondsbilanz vorgenommen. Von 2012 bis 2016 sollen weitere Aufwertungen in der Höhe von voraussichtlich rund 100 Mio. Franken erfolgen. Nach dieser Periode werden alle Baurechte in der Bilanz aktualisiert sein, so dass in der Folge nur noch ein kleineres Aufwertungspotenzial resultiert. Die Buchgewinne, die sich aus diesen Aufwertungen ergeben, wurden bislang in die drei Sonderfonds, die bereits bestehen, eingespielen: Erneuerungsfonds (Bestand: 180 Mio. Franken per Ende 2011), Subventionsfonds (7 Mio. Franken) sowie Innovationsfonds (8 Mio. Franken). Neu soll ein vierter Sonderfonds für den Erwerb von Liegenschaften mit preisgünstigen Wohnungen entstehen und etwas mehr als die Hälfte der zu erwartenden Aufwertungsgewinne bei Baurechten in diesen einfließen.

Eine weitere mögliche Finanzierungsart besteht darin, dass der Bilanzwert von Liegenschaften, welche aus dem Finanz- oder Verwaltungsvermögen der Gemeinde in das Fondsvermögen übergehen, nicht beim Dotationskapital der Gemeinde gutgeschrieben und verzinst wird, sondern bilanztechnisch in den Sonderfonds für den Wohnungserwerb einfließt.

Mit dem Betrag von 60 Mio. Franken können bei einer reinen Fremdfinanzierung in einem ersten Schritt rund 200 Wohnungen erworben werden (bei einem Kaufpreis pro Wohnung von rund 300 000 Franken). Die dafür anfallende Verzinsung – zurzeit deutlich weniger als 1 Prozent bei Kreditaufnahmen durch die Stadt Bern – wird über die Mietzinseinnahmen finanziert. Für die Gemeinde resultiert keinerlei finanzielle Belastung. In der Folge können weitere Wohnungen erworben werden, soweit die Nachfrage besteht und am Markt Angebote im anvisierten preisgünstigen Segment bestehen.

Um die politische Akzeptanz zu erhöhen, sollen Vermietungskriterien zur Anwendung gelangen, damit die Räume gezielt an die darauf angewiesenen Personen vermietet werden. Explizit möglich ist ausnahmsweise auch der Erwerb von Gewerberaum, der aber in der Regel mit Wohnungen verbunden sein soll. Dies hat sich bei der Stiftung PWG in Zürich bewährt, weil es eine Durchmischung der

**Medienkonferenz „Wohnen für alle!“
vom Freitag, 2. März 2012, 11.00 Uhr**

Nutzungsarten fördert und weil Liegenschaften Anteile aufweisen können, die für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind (z.B. Erdgeschosse bei Strassen mit grösserem Verkehrsaufkommen).

Eine Veräusserung von Liegenschaften soll möglich sein, z.B. wenn dies planungsrechtlich oder aus operativen Gründen angezeigt ist, vorausgesetzt, dass die abgehenden preisgünstigen Räume wieder ersetzt werden.

Es wird eine gestaffelte Äufnung über eine Periode von fünf Jahren vorgesehen. Der Äufnungsrhythmus wird bewusst offengelassen, um die nötige Flexibilität und eine optimale Reaktion auf die Angebotssituation am Markt zu ermöglichen (es werden keine fixen Tranchen pro Jahr festgesetzt). Nach Ablauf der ersten, fünfjährigen Äufnungsperiode kann eine Standortbestimmung vorgenommen werden. Gestützt darauf erfolgt eine weitere Äufnung unter Berücksichtigung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum sowie – vor allem – der konkreten Angebote an Liegenschaften im preisgünstigen Segment in der Stadt Bern.

Der Sonderfonds wird in der Startphase bewusst in einem relativ bescheidenen Umfang aufgelegt (Finanzierungspotenzial für lediglich 200 Wohnungen). Die Meinung ist aber, dass das Instrument, sofern es sich bewährt, ausgebaut wird. Mittel- und langfristig soll es einen wichtigen Beitrag leisten zur Verbesserung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum, zu Gunsten von Haushalten, die aufgrund ihrer eingeschränkten finanziellen Mittel darauf angewiesen sind.

Bern, 15.03.2012