

Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ und Gegenvorschlag.
Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Am 2. November 2015 wurde die Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ eingereicht, unterschrieben von 2'267 Personen. Sie wurde am 16. November 2015 vom Gemeinderat gültig erklärt.

Die Initiative verlangt, dass das Baureglement mit einem neuen Artikel 26a ergänzt wird. Der Gemeinderat hat nach eingehender Prüfung beschlossen, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen. Initiative und Gegenvorschlag sollen den Stimmberechtigten im Frühjahr 2017 zur Abstimmung unterbreitet werden; dies ermöglicht es, im Fall einer Annahme den neuen Artikel 26a des Baureglements in die laufende Ortsplanungsrevision zu integrieren.

Inhaltliche Informationen zu Initiative und Gegenvorschlag können der Botschaft an die Stimmberechtigten entnommen werden. Der vorliegende Parlamentsantrag liefert nur knappe zusätzliche Informationen. Vertiefte Informationen finden sich im Raumplanungsbericht, der auf der Website der Gemeinde greifbar ist (Verwaltung > Planungsabteilung > Entwicklung Gemeinde > Wohn-Initiative).

a. Hinweis zum aktuell gültigen Baureglement sowie zur laufenden Ortsplanungsrevision

Das aktuell gültige Baureglement enthält einen Artikel 26, der einige Planungsziele vorgibt. In diesem Artikel steht unter anderem, dass sich die Gemeinde um ein ausgeglichenes Wohnungsangebot bemüht. Sie fördert insbesondere „die Erstellung und Erhaltung preisgünstigen Wohnungen“

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, diesen Artikel 26 zu streichen. Die Vorschriften sind nicht grundeigentümerverbindlich, und es scheint dem Gemeinderat angezeigt, sie im Sinn einer Verwesentlichung und Entschlackung zu streichen. Planungsziele werden bewusst nicht mehr im Baureglement aufgenommen, da keine konkreten Folgerungen resultieren. Es sind „Ziele“, welche auf Stufe Richtplanung anzuordnen sind. In der laufenden Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat die Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach Innen als wichtiges, aktuelles Thema erkannt. Im bisherigen Prozess (Mitwirkung und Vorprüfung) hat der Gemeinderat bisher vorgesehen, bei noch nicht realisierten resp. grundsätzlich zu überarbeitenden Zonen mit Planungspflicht Vorschriften bei den Grundsätzen neu mit «unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards» zu erlassen (analog Vorschriften zum Areal Thomasweg / Stationsstrasse). Dadurch wird die soziale Durchmischung gefördert und es können die Mieten im Durchschnitt tiefer gehalten werden, da Wohnungen mit geringerer Fläche günstiger sind und die Kosten durch ein zweites Bad, einem Wäscheturm o.ä. nicht zusätzlich steigen. Als zweite Massnahme will der Gemeinderat gemeindeeigenes Bauland bevorzugt an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben.

2. Inhaltliche Ergänzungen zur Abstimmungsbotschaft

a. Handlungsbedarf und mögliche Massnahmen

Ob in der Gemeinde Köniz ein Handlungsbedarf für preisgünstigen Wohnungsbau besteht, ist weitgehend eine Wertungsfrage. Die Situation in den verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde stellt sich sehr unterschiedlich dar. Je nach Bezugsraum (Stadt Bern, Region Bern, Region Zürich, Gesamtschweiz) kann ein Handlungsbedarf in Köniz festgestellt werden oder nicht. Falls ein Handlungsbedarf anerkannt wird, stellt sich die weitere Frage, ob und welche Massnahmen zu ergreifen sind, um die steigenden resp. die hohen Mietzinse beeinflussen zu können. Die Initiative sieht ein Bündel von drei Massnahmen vor.

Im Folgenden sollen die geforderten Massnahmen in einen grösseren Zusammenhang gestellt werden. Erstens soll kurz aufgezeigt werden, welche Massnahmen überhaupt denkbar sind; und zweitens soll aufgezeigt werden, welche Massnahmen die Gemeinde Köniz schon ergriffen hat.

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat einen „Baukasten“ mit zehn Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum entwickelt. Ziel des Baukastens ist, dass eine Gemeinde oder eine Stadt diejenigen Bausteine bzw. Massnahmen aus dem Baukasten auswählt, die sich für ihre Situation am besten eignen. Sie kann dabei einzelne Bausteine herausgreifen oder mehrere davon zu einer schlüssigen Wohnraumpolitik kombinieren.

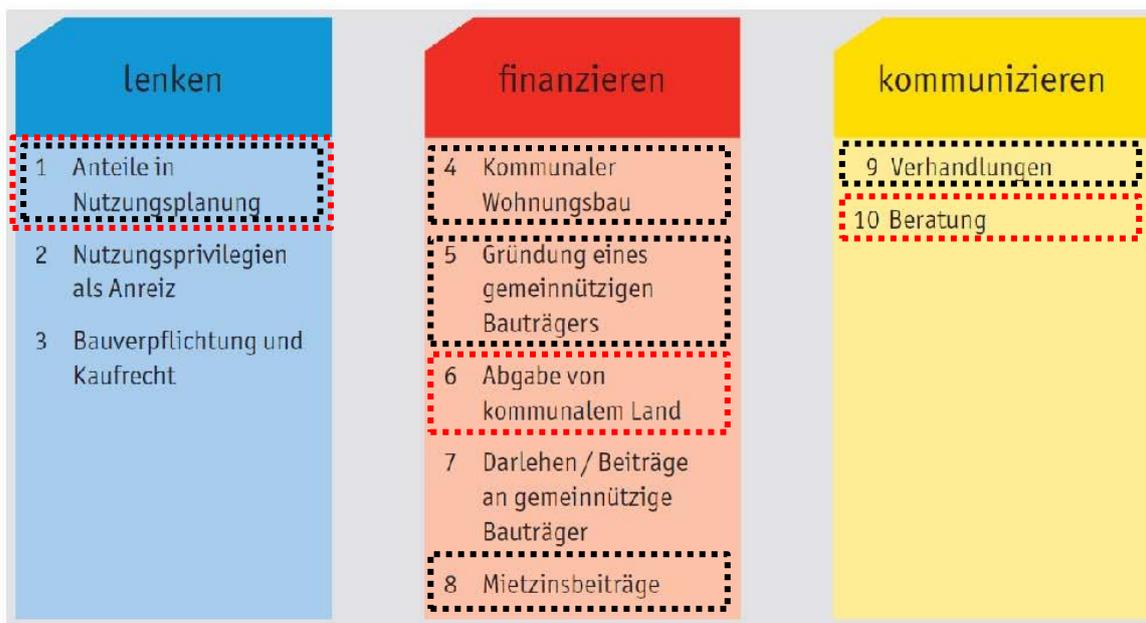


Abb.1: Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Quelle: BWO 2013)

Die Initiative fordert konkret drei Massnahmen, welche in der Abbildung rot markiert sind.

Fünf von diesen zehn Massnahmen verfolgt die Gemeinde Köniz bereits heute (schwarz markiert):

- Anteile in Nutzungsplanung: punktuell realisiert, z.B. ZPP Thomasweg, OPR mit ZPPs (sozialverträglich, durchmischt, Steuerung Wohnungsmix und -grösse mit Grundrissen, Wohnformen, Ausbaustandard)
- Kommunaler Wohnungsbau: z.B. Anteil Gemeinde im Ried
- Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers: z.B. Genossenschaft „Wohnraum Köniz“
- Mietzinsbeiträge: z.B. Genossenschaft „Wohnraum Köniz“
- Verhandlungen: z.B. Thomasweg (HIG), Ried Baufeld A (Wettbewerb)

Zu den sogenannten „Anteilen in Nutzungsplanung“ ist anzumerken, dass diese einschneidende Massnahme in den letzten Jahren vermehrt diskutiert wird. Einige Gemeinden und Kantone haben entsprechende Bestimmungen erlassen. Konkrete Anwendungsfälle sowie praktische Erfahrungen in der Umsetzung gibt es aber bis heute kaum und die Auswirkungen auf den Mietmarkt können nicht beurteilt werden.

Einen breiteren Erfahrungsschatz bei verschiedenen Schweizer Gemeinden besteht bei den Massnahmen „kommunaler Wohnungsbau“, „Abgabe von kommunalem Land“ sowie „Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger“. Einen langen Erfahrungsschatz im Handlungsfeld «finanzieren» hat die Gemeinde Köniz insbesondere durch die Mitbegründung der Wohnbaugenossenschaft „Wohnraum Köniz“ aufgebaut.

Im Folgenden wird die heutige Situation auf dem Könizer Wohnungsmarkt anhand der Daten zu den Angebotsmieten 2015 von ImmoCompass beleuchtet (vgl. auch Beilage 5). Die Erkenntnisse aus diesen Grundlagen dienen dem Gemeinderat, die Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Umsetzungsschritte möglichst präzise zu definieren und dem Parlament einen umsetzbaren Gegenvorschlag zu Händen der Stimmberechtigten zu unterbreiten.

b. Ausgewählte Informationen aus dem Grundlagenbericht (Beilage 5)

Die Gemeinde Köniz weist heute einen *vielfältigen Wohnungsbestand* auf, sowohl bezüglich Alter, Typen der Wohnhäuser sowie auch bezüglich der Wohnungsgrössen. In den letzten 20 Jahren wurden in Köniz pro Jahr durchschnittlich rund 150 Wohnungen neu erstellt. Dem gegenüber stammt rund die Hälfte des Wohnungsbestands aus dem Zeitraum von 1946 bis 1980. Bei den Wohnungen aus dieser Bauperiode stehen tendenziell Sanierungen an, falls dies nicht schon passiert ist. Wenn man davon ausgeht, dass ein Sanierungsbedarf nach ca. 50 Jahren besteht, dann werden pro Jahr rund 2% des Wohnungsbestandes saniert, was etwa 400 Wohnungen pro Jahr entspricht. Meistens steigen nach Sanierungen die Mietpreise deutlich an. Oft werden die Mietzinse auch nach Mieterwechsel dem Markt angepasst und steigen dadurch.

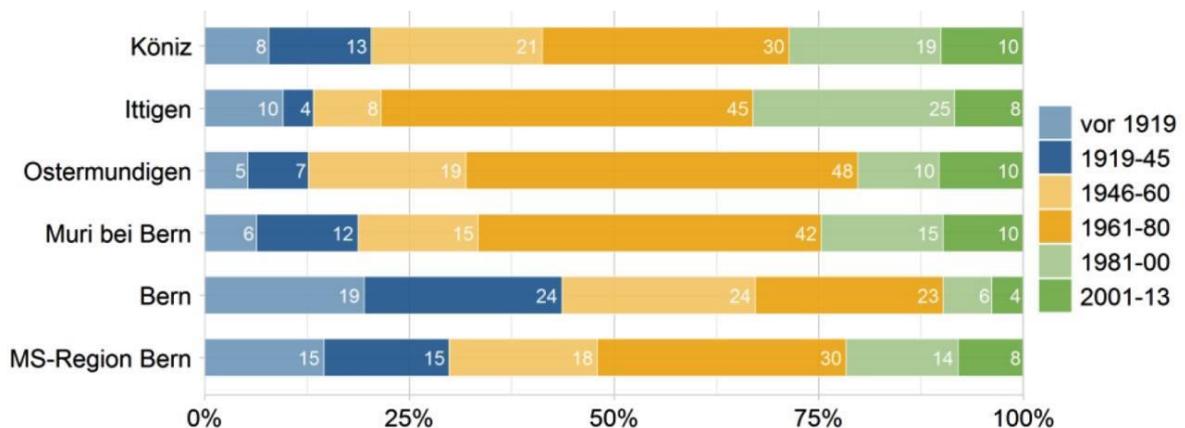


Abb.2: Wohnungen nach Bauperiode 2013 (Quelle: BFS)

Die Wohnungen sind mehrheitlich im *Besitz von Privaten*. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand spielen in Köniz, wie im Grossteil der Gemeinden in der Region, eine untergeordnete Rolle. Hier unterscheidet sich die Situation signifikant von der Stadt Bern oder Ostermundigen.

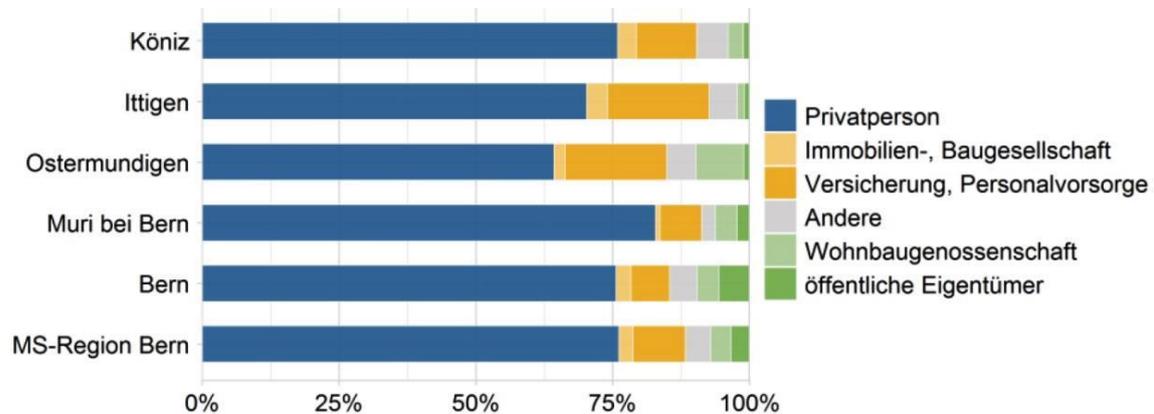
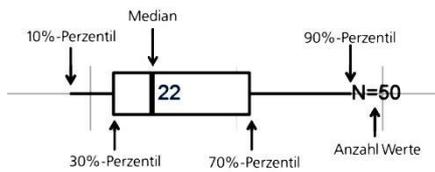


Abb.3: Gebäude mit Wohnnutzung nach Eigentümer 2000 (Quelle: BFS)

Der *Wohnungsl Leerstand* ist wie in der Stadt Bern und den anderen Agglomerationsgemeinden von Bern tief. Dies bedeutet, dass wenige Wohnungen auf dem Markt sind und entsprechend eine hohe Nachfrage besteht. Preisgünstige Wohnungen werden in Köniz schnell vermietet. Mietwohnungen im höheren Preissegment müssen dagegen deutlich länger inseriert werden.

Die *mittlere jährliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche* liegt in der Gemeinde Köniz bei rund 220 CHF etwas unter dem regionalen Durchschnitt.¹ Vor allem in der Stadt Bern sind die Quadratmeterpreise mit 246 CHF für Mietwohnungen aber höher. Es fällt auf, dass es innerhalb der Gemeinde Köniz grosse Unterschiede gibt: In den stadtnahen Ortsteilen (v.a. Spiegel, Wabern & Liebefeld) sind die Mietpreise der 2015 auf dem Markt ausgeschriebenen Wohnungen deutlich höher als im übrigen Gemeindegebiet. Die Auswertung der Immobilienpreise basiert auf inserierten Angebotsdaten für Mietwohnungen aus dem Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre. Für die Gemeinde Köniz sind insgesamt 955 Wohnungsinserate in die Auswertung eingeflossen.

¹ Sowohl der Median wie auch die Streuung der Mietpreise unterscheiden sich in Köniz insgesamt nur wenig von den Nachbargemeinden.



Die Streuung der Mietpreise wird mit Hilfe von Boxplots dargestellt. Die Box in der Mitte umfasst die mittleren 40 Prozent der Werte. Der Median teilt die Wohnungen in zwei gleich grosse Hälften: 50% der Mietwohnungen sind teurer als der Median. Und 50% liegen im Mietpreis unter dem Median.

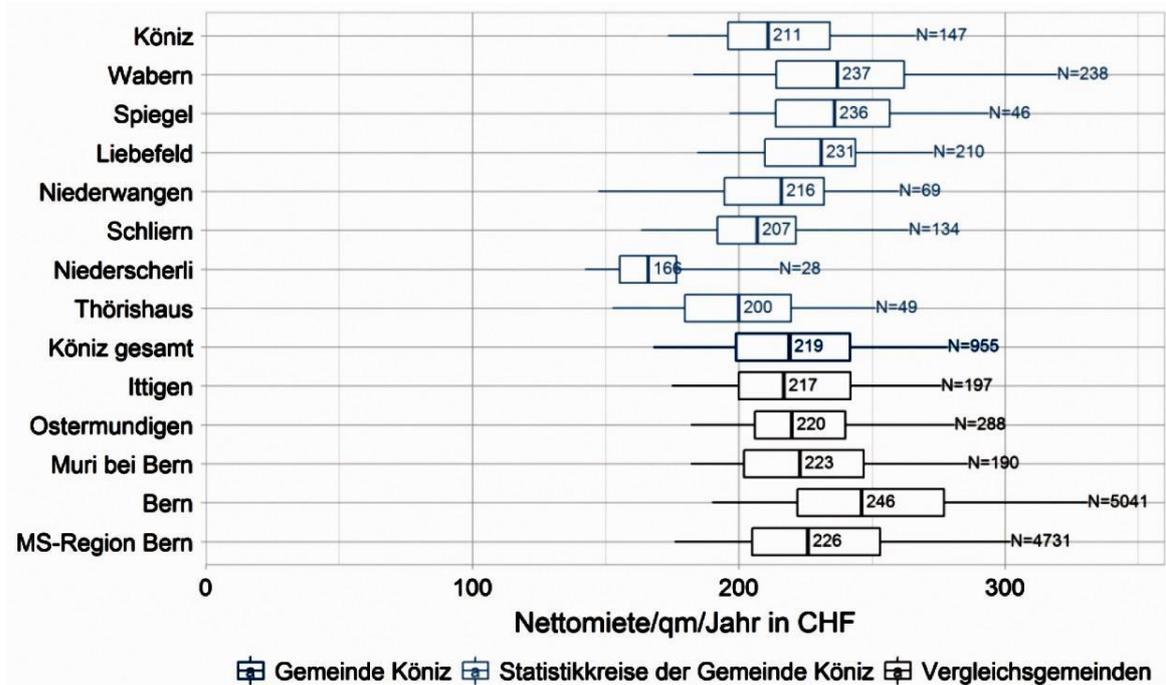


Abb. 4: Nettomiete für Mietwohnungen im Gemeindevergleich, 2015 (Daten: Immocompass AG)

Der Mietpreis der einzelnen Wohnungen ist zudem stark abhängig vom Alter: Ältere Wohnungen sind pro Quadratmeter im Schnitt fast einen Fünftel günstiger als neuwertige Wohnungen.

In Köniz liegt das durchschnittliche steuerbare Jahreseinkommen von natürlichen Personen bei rund 73'000 CHF. Es wird, stark vereinfacht, davon ausgegangen, dass maximal ein Drittel des Einkommens für die Wohnkosten ausgegeben werden soll. Folglich kann sich ein grosser Teil der heute in Köniz wohnenden Haushalte auf dem aktuellen Mietwohnungsmarkt eine Wohnung leisten. Für einzelne Bevölkerungsgruppen, z.B. Familienhaushalte mit einem Einkommen von unter 50'000 CHF pro Jahr, ist es dagegen auf dem aktuellen Mietmarkt anspruchsvoll, eine geeignete, finanzierbare Wohnung in den städtischen Teilen der Gemeinde zu finden.

3. Die Initiative und der Gegenvorschlag

a. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Die Bestimmung soll im Kapitel 3 „Siedlungsqualität“ als neuer Artikel 26a in das Baureglement integriert werden. Das Kapitel 3 enthält bereits ähnliche Zielbestimmungen und insbesondere in Art. 26 Abs. 1 lit. b auch den Grundsatz, dass die Gemeinde „die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger Wohnungen“ fördert.

b. Ergänzung Baureglement - Initiative

Mit der Initiative soll der bestehende Art. 26 mit einem neuen Artikel 26a ergänzt und mit drei konkreten Massnahmen präzisiert werden.

Auszug der Argumente des Initiativkomitees (vgl. auch Beilage 3):

- > Für faire Mieten statt hoher Spekulationsgewinne: Studien zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger über die Jahre hinweg bis 20 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Weil diese Wohnungen der Spekulation entzogen werden.
- > Für qualitativ hochwertige Wohnungen – erstellt durch gemeinnützige Wohnbauträger
- > Für Kostenmiete statt Marktmiete – damit die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen

Initiativtext (gelb) markiert sind die Abweichungen gegenüber dem Gegenvorschlag)

Art. 26a NEU

2a preisgünstiges Wohnen

Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen setzt sich die Gemeinde aktiv für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, einen angemessenen Anteil (in der Regel einen Drittel) des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält. Diese Zweckbestimmung ist mit geeigneten Instrumenten dauerhaft zu sichern. Auszunehmen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

Aufgrund der Formulierung der Initiative sieht der Gemeinderat bei Massnahme a gewisse Schwierigkeiten im Vollzug. Namentlich könnte die Regelung bei Aufzonungen in bereits gebauten Quartieren in das Grundrecht der Eigentumsgarantie eingreifen. Der Baureglementstext gemäss Massnahme a hat noch keine direkte Wirkung, sondern muss im Einzelfall bei einer Planänderung überprüft und angewandt werden. Das öffentliche Interesse ist jeweils bei jedem Einzelfall erneut zu überprüfen und nachzuweisen, weil die Initiative einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie bewirkt. Die Massnahmen b und c brauchen nicht zwingend eine Verankerung im Baureglement, da sie an die Gemeinde gerichtet sind und nicht an die Grundeigentümer. Diese Massnahmen können vom Gemeinderat bereits heute ohne Baureglementsartikel umgesetzt werden.

Um insbesondere die Unklarheiten bei Massnahme a zu beseitigen, Rechtssicherheit zu bekommen und den sehr grossen Umsetzungsaufwand etwas zu reduzieren, hat der Gemeinderat sich entschieden, dem Parlament einen Gegenvorschlag zu unterbreiten. Zu erwähnen sind folgende Punkte:

- > Unklarer örtlicher Geltungsbereich
- > Keine Beschränkung auf substantielle Nutzungserhöhungen
- > Keine explizite Geltung der Initiative für Umzonungen, die zu mehr Wohnraum führen
- > Mögliche Eingriffe in den Besitzstand

c. Ergänzung Baureglement - Gegenvorschlag

Der Gegenvorschlag zur Initiative „bezahlbar Wohnen in Köniz“ orientiert sich an der Struktur und zentralen Inhalten des Initiativtextes. Er sieht ebenfalls eine Ergänzung des Baureglements vor und enthält dieselben drei Massnahmentypen. Eine präzisere Formulierung soll aber Unsicherheiten reduzieren und den Vollzug vereinfachen. Im Gegensatz zur Initiative wird ein Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau in der Nutzungsplanung nur unter zwei Bedingungen festgelegt: Einerseits muss mit der Änderung der Nutzungsplanung in einem Areal mindestens 4'000 Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche für Wohnnutzungen ermöglicht werden. Andererseits muss das Areal in einem der Ortsteile liegen, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind. Mit der Bandbreite von 20 bis 40 Prozent preisgünstigen Wohnanteils soll eine Flexibilität in der Bestimmung des Anteils ermöglicht werden, damit auf die konkrete Situation wie Höhe der Mietzinse und soziale Durchmischung im konkreten Ortsteil sowie auf die Lage des Areals im Siedlungskörper und dessen Parzellenstruktur reagiert werden kann.

Gegenvorschlag (gelb) markiert sind die Abweichungen gegenüber der Initiative)

Art. 26a NEU

Za preisgünstiges Wohnen

¹ Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 - 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

² Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

- a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
- b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
- c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Zusätzlich sieht der Gegenvorschlag vor, dass der Gemeinderat die Einzelheiten der Umsetzung in einer Verordnung (Entwurf in Beilage 6) regelt und ermöglicht so einen wirksamen und praktikablen Vollzug. Die Verordnung definiert im ersten Abschnitt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die gemeinnützigen Wohnbauträger und die Belegung. Im zweiten Teil legt die Verordnung die Sicherung (Nutzungsplanung, Baubewilligung, Anmerkung im Grundbuch) das Reporting und die Kontrolle fest. In den weiteren Vorschriften ist die Bandbreite des prozentualen Anteils an preisgünstigem Wohnungsbau geregelt sowie die Abgabe geeigneter Grundstücke.

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

a. Grober Zeitplan

Die Initiative wurde am 2. November 2015 eingereicht und am 16. November 2015 vom Gemeinderat gültig erklärt. Der späteste zulässige Abstimmungstermin gemäss Gemeindeordnung wäre der 24. September 2017, doch an diesem Datum finden die Gemeindewahlen statt und diese werden nie mit Sachgeschäften kombiniert.

So wird ein möglichst frühzeitiger Abstimmungstermin im 2017 anvisiert, damit für die anstehende öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision eine klare Ausgangslage besteht. So sollen die Stimmberechtigten schon im Frühjahr 2017 über die Initiative und den Gegenvorschlag entscheiden. Nur so können die konkreten Massnahmen von Initiative/Gegenvorschlag in der laufenden Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden.

b. Mitwirkung

Die Initiative enthält einen ausformulierten Artikel, welcher nicht mehr geändert werden kann. Dazu musste keine Mitwirkung im Sinne des Baugesetzes durchgeführt werden. Beim Gegenvorschlag wurde hingegen eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt. Sie fand am 15. Juni 2016 in der Aula des Oberstufenzentrums Köniz statt. Der Anlass wurde von rund 25 Personen besucht. Die Präsentation und die daraus entstandene Diskussion sind in einem separaten Bericht erläutert und zusammengefasst (vgl. Mitwirkungsbericht)

c. Vorprüfung

Die Initiative sowie der Gegenvorschlag des Gemeinderats sind durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft worden. Unter gewissen Bedingungen gelten beide Vorhaben im Grundsatz als genehmigungsfähig.

Zu beachten ist insbesondere, dass die Initiative und der Gegenvorschlag einer Umsetzung im Einzelfall bedürfen. Es muss die konkrete Darlegung und das öffentlichen Interesse einzeln geprüft resp. nachgewiesen werden.

Beim Gegenvorschlag sind noch zwei in der Vorprüfung vom AGR vorgebrachte Kritikpunkte am Gegenvorschlag (sachlicher und örtlicher Anwendungsbereich) aufgenommen und nach der Vorprüfung angepasst worden.

Es ist zu beachten, dass Initiative und Gegenvorschlag ins private Eigentum eingreifen. Eine ähnliche, aber im Detail anders formulierte neue Bestimmung der Stadt Bern wurde mit Beschwerde angefochten. Diese Beschwerde ist noch hängig und führt zu einer gewissen Unsicherheit, auch mit Bezug auf die Könizer Initiative und den vorliegenden Gegenvorschlag. Aus Sicht des AGR wurden aber mit den beiden vorliegenden Vorlagen (Initiative und Gegenvorschlag) gewichtige Gegenargumente im Vergleich zur Wohninitiative der Stadt Bern aufgefangen.

d. Öffentliche Auflage und Einsprache

Die öffentliche Auflage zur Ergänzung des Baureglements hat vom 7. September bis am 6. Oktober 2016 stattgefunden. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache von drei Parteien (zwei private Grundeigentümer und Hauseigentümerverband Region Bern) sowohl gegen die Initiative als auch gegen den Gegenvorschlag eingegangen. Die Einsprechenden wehren sich insbesondere gegen den Eingriff in die Eigentumsgarantie. Unter anderem rügen sie, es fehle an einem öffentlichen Interesse für diesen besonders starken Eingriff, und der Begriff der Kostenmiete sei zu wenig genau definiert. Beide Vorlagen seien insgesamt unrechtmässig, und falls die Könizer Stimmberechtigten sie annehmen würden, müsse ihnen die Genehmigung verweigert werden. Die Gemeinde wird dem Amt für Gemeinden und Raumordnung beantragen, die Einsprachen abzuweisen, nicht zuletzt gestützt auf das grundsätzlich positive Ergebnis der kantonalen Vorprüfung.

e. Abstimmungstermin und Möglichkeit zum Rückzug der Initiative

Der Gemeinderat beabsichtigt, das Datum der Volksabstimmung über die Initiative und den möglichen Gegenvorschlag am Mittwoch nach dem Parlamentsbeschluss über die Initiative und den Gegenvorschlag definitiv festzulegen. Bis zu diesem Zeitpunkt (also bis Mittwochmittag) kann die Initiative vom Initiativkomitee zurückgezogen werden. Falls die Initiative vom Initiativkomitee zurückgezogen wird, müsste die Botschaft und der Stimmzettel angepasst werden. Gestützt auf Art. 47 Geschäftsreglement des Parlaments sollte das Parlament der Redaktionskommission einen entsprechenden Auftrag erteilen, damit die beiden Dokumente nicht nochmals dem Parlament vorgelegt werden müssen. Ein entsprechender Auftrag findet sich im Antrag Beschlussziffer 4.

f. Weiteres Vorgehen und Termine

Falls die Stimmberechtigten die Initiative oder den Gegenvorschlag annehmen, werden die Unterlagen dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Wenn der Kanton den neuen Artikel 26a im Baureglement genehmigt, gibt es eine 30-tägige Beschwerdefrist, bis der Artikel in Kraft tritt.

g. Auswirkungen auf die laufende Ortsplanungsrevision

Bei Annahme der Initiative oder des Gegenvorschlags durch die Stimmberechtigten wird die laufende Ortsplanungsrevision noch vor der öffentlichen Auflage mit dem neuen Baureglementsartikel ergänzt und die betroffenen Areale mit entsprechender Mehrnutzung werden die notwendigen Vorschriften erhalten. Welche Folgen eine allfällige Beschwerde gegen die Genehmigung des neuen Baureglementsartikels auf die Volksvorlage der Ortsplanungsrevision hätte, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

5. Finanzen

Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag lösen einen grösseren finanziellen und personellen Zusatzaufwand für die Gemeinde aus. Die Umsetzung der Anteile für preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung hat zwar keine direkten Kostenfolgen für die Gemeinde, doch für die kurz- und längerfristige grundeigentümergebundene Sicherung und insbesondere die Kontrolle sowie Durchsetzung der Umsetzung ist mit einem erheblichen Zusatzaufwand für die Gemeindeverwaltung zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Initiative ein noch grösserer Aufwand aufgrund der vielen Unsicherheiten und den zusätzlichen Parzellen, welche davon betroffen wären, entsteht. Für den Gegenvorschlag hat der Gemeinderat einen ersten Entwurf für eine Verordnung (Beilage 6) erstellt, wo einige Anhaltspunkte bezüglich notwendigem Regelungs- und Kontrollbedarf ersichtlich sind.

Sowohl die Initiative als auch der Gegenvorschlag sehen vor, dass die Gemeinde eigene Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt. Wird ein Baurechtszins vereinbart, der unter demjenigen liegt, den die Gemeinde auf dem freien Markt erzielen könnte, führt dies zu potenziellen Mindereinnahmen für die Gemeinde.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Initiative:

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten mit X zu Y Stimmen und Z Enthaltungen, die Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ abzulehnen. Für den Fall der Annahme, wird der Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den Gemeinderat bestimmt.

2. Gegenvorschlag:

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten mit X zu Y Stimmen und Z Enthaltungen, den Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar Wohnen in Köniz“ und die Inkraftsetzung durch den Gemeinderat anzunehmen.

3. Botschaft:

Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

4. Rückzug:

Das Parlament beauftragt die Redaktionskommission, Teile der Botschaft und des Stimmzettels nach der Behandlung im Parlament zu überarbeiten und endgültig festzulegen, falls das Initiativkomitee die Initiative zurückzieht.

Köniz, 2. November 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- 2) Entwurf des Stimmzettels für die Volksabstimmung
- 3) Initiative – Text und Erläuterungen
- 4) Gegenvorschlag
- 5) Grundlagenbericht
- 6) Entwurf Verordnung

Hinweis: Die weiteren erläuternden Dokumente wie Raumplanungsbericht, Mitwirkungsbericht und Vorprüfungsberichte des Kantons sind auf der Website unter www.koeniz.ch/wohnnitiative zu finden.

Die unterzeichnenden, in der Gemeinde stimmberechtigten Personen stellen hiermit, gestützt auf Art. 11 – 16 der Gemeindeordnung, folgendes Begehren:

Initiative Gemeinde Köniz

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Köniz (721.0) wird wie folgt ergänzt:

Art. 26a (neu)

2a preisgünstiges Wohnen Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen setzt sich die Gemeinde aktiv für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere

- a) bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen, die zu einer höheren Ausnutzung führen, einen angemessenen Anteil (in der Regel einen Drittel) des für das Wohnen bestimmten Nutzungsmasses dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält. Diese Zweckbestimmung ist mit geeigneten Instrumenten dauerhaft zu sichern. Ausnahmen sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 BauV;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit Auflagen die Zweckbestimmung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.



Auf der Liste können nur Personen unterzeichnen, die in der Gemeinde Köniz stimmberechtigt sind. Wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt oder wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung für eine Initiative verfälscht, macht sich strafbar. Bitte leserlich schreiben.

Nr.	Name, Vorname (handschriftlich und möglichst in Blockschrift)	Geburtsdatum (Tag Monat Jahr)	Wohnadresse (Strasse und Hausnummer)	Unterschrift (eigenhändig)	Kontrolle (leer lassen)
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					

Die Stimmrechtsbescheinigung wird durch das Initiativkomitee eingeholt.

Die unterzeichnende Amtsperson bescheinigt hiermit, dass obenstehende ____ (Anzahl) Unterzeichnerinnen und Unterzeichner der Initiative in der Gemeinde Köniz stimmberechtigt sind.

Ort:	Eigenhändige Unterschrift:	
Datum:	Amtliche Eigenschaft:	Amtsstempel

Ablauf der Sammelfrist: 26.5.2016.

Das Initiativkomitee ist berechtigt, diese Initiative mit absoluter Mehrheit seiner stimmberechtigten Mitglieder vorbehaltlos zurückzuziehen. Mitglieder des Initiativkomitees sind: Annemarie Berlinger-Staub, Schliern; Ruedi Lüthi, Spiegel; Luc Mentha, Liebefeld; Athos Nicollerat, Mittelhäusern; Christian Roth, Liebefeld; Hugo Staub, Liebefeld; Vreny Vogt, Wabern; Käthi von Wartburg, Liebefeld; Markus Willi, Wabern.

Bitte teilweise oder ganz ausgefüllt möglichst früh zurücksenden an: **Initiativkomitee «Bezahlbar wohnen in Köniz», Postfach 473, 3098 Köniz**
 Unterschriftenbögen und weiterführende Informationen zur Initiative können unter dieser Adresse bestellt oder auf www.sp-koeniz.ch heruntergeladen werden.



VORTEILE, NUTZEN, ARGUMENTE

In Köniz, insbesondere im städtischen Teil, bezahlbare Wohnungen zu finden, wird zunehmend schwieriger. Die Wohnkosten verschlingen einen immer grösseren Teil des Haushaltsbudgets. Wie und wo wir uns Wohnraum leisten können, bestimmt im Kern über die Möglichkeit, unser Leben frei zu gestalten. Die Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz» wirkt dem steigenden Mietzinsniveau entgegen und schützt Lebensräume mit bezahlbaren Wohnungen.



→ Für bezahlbare Wohnungen in der Gemeinde Köniz

Die Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz» fördert den preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungsbau. Im Baureglement wird verankert, dass der Wohnungsbau in Kostenmiete und die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen dauerhaft gesichert wird.

→ Für faire Mieten statt hoher Spekulationsgewinne

Studien zeigen, dass Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger über die Jahre hinweg bis 20 Prozent günstiger sind als der Durchschnitt. Weil diese Wohnungen der Spekulation entzogen werden.

→ Für qualitativ hochwertige Wohnungen

Gemeinnützige Wohnbauträger erstellen Überbauungen mit ansprechender Architektur und Grünräumen, in denen sich die Menschen wohl fühlen. Sie setzen auf eine ökologische Bauweise und tiefe Unterhaltskosten.

→ Für Kostenmiete statt Marktmiete – damit die Mieten nicht bei jedem Mieterwechsel steigen

Bei der Kostenmiete werden nur die effektiven Kosten (Unterhalt, Verzinsung, Amortisation, Verwaltung) berücksichtigt. Damit werden die Mieten nachhaltig gebremst. Weil viele Menschen, insbesondere Familien, grosse Mühe haben, bezahlbare Wohnungen zu finden.

→ Für Förderung statt Subventionierung

Gemeinnützige Wohnungen sind keine subventionierten Wohnungen. Die gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften verfügen über viel Know-how, um langfristig günstigen Wohnraum zu schaffen und zu bewirtschaften.

→ Für eine flexible Umsetzung – eine gut ausgewogene Lösung für Köniz

Die Initiative «Bezahlbar wohnen in Köniz» nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichen Wohnraumbedürfnisse der städtischen und ländlichen Ortsteile von Köniz. Bei Erlass oder Änderung von Nutzungsplänen soll der Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus in der Regel einen Drittel ausmachen. Bei kleinen Arealen und in Einzelfällen sollen jedoch Ausnahmen möglich sein.

→ Für alle Mieterinnen und Mieter in der Gemeinde Köniz

Auch Könizerinnen und Könizer, die nicht in gemeinnützigen Wohnungen leben, profitieren finanziell vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Weil sich dieser preissenkend auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkt.

→ Für das lokale Gewerbe

Anders als auswärtige Investoren und Immobilienfirmen haben Genossenschaftsverwaltungen einen engen Bezug zu regionalen Unternehmen. Somit sichern sie Arbeit für das lokale Gewerbe.

→ Für eine soziodemografisch durchmischte Wohnbevölkerung in allen Quartieren

Die Mietpreise bestimmen auch über die Zusammensetzung der Bevölkerung in den Quartieren. Eine gute Durchmischung ist unabdingbare Voraussetzung für ein funktionierendes und lebenswertes Gemeinwesen.

Ergänzung Baureglement **Gegenvorschlag**

neu

Art. 26a

2a preisgünstiges
Wohnen

¹ Mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung setzt sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen ein, indem sie insbesondere:

- a) bei Erlass oder Änderungen von Nutzungsplänen 20 - 40% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses – sofern dieses 4'000 m² Geschossfläche übersteigt – dem preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete vorbehält;
- b) geeignete Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgibt und mit geeigneten Mitteln die Zweckbindung für den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete dauerhaft sichert;
- c) gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung unterstützt.

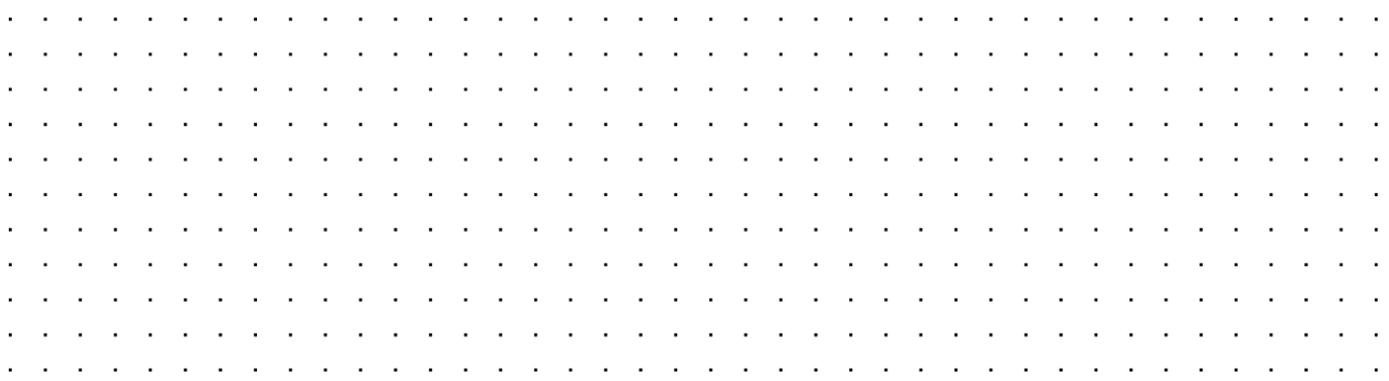
² Absatz 1 Buchstabe a kommt zur Anwendung, wenn auf einem zusammengehörenden Areal mehr als 4'000 m² Geschossfläche für das Wohnen neu ermöglicht werden und wenn dieses Areal in einem der Ortsteile liegt, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind; der Gemeinderat bezeichnet diese Ortsteile durch Verordnung.

³ Der Gemeinderat regelt die Einzelheiten durch Verordnung, insbesondere:

- a) die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete, die Instrumente zur Sicherung der Zweckbindung (insbesondere durch Vertrag, Anmerkung im Grundbuch) sowie die Sicherung und Kontrolle der Mietzinse;
- b) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger im Sinn von Absatz 1 Buchstabe b;
- c) die Massnahmen zur Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbauträger bei der Landbeschaffung.

Grundlagenbericht zur Initiative «bezahlbar Wohnen in Köniz»

Exemplar für die Vorprüfung vom 24.6.2016



Projektteam

Ernst Basler + Partner

Lukas Beck

Sarah Fuchs

Matthias Thoma

ecoptima

Christian Kilchhofer

Ernst Basler + Partner AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Druck: 24. Juni 2016

\\ebpfs3\Projekte_3\216121\40_BEARBEITUNG\41_Grundlagenbericht\Grundlagenbericht_Vorprüfung_160624.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
2	Wohnungsmarkt in Köniz.....	3
2.1	Angebot.....	3
2.2	Nachfrage.....	6
2.3	Preise	9
2.4	Zwischenfazit.....	14
3	Kommunale Wohnungspolitik: Begriffe, Konzepte und Massnahmen	17
3.1	Begriffe	17
3.2	Konzept der Kostenmiete.....	19
3.3	Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt.....	20
3.4	Kommunale Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum	22
3.5	Weitere Ansätze zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum	27

Anhänge

A1	Beispielrechnung Kostenmiete	
----	------------------------------	--

1 Anlass

Städtische Räume gewinnen an Attraktivität und werden als Wohnlagen immer gesuchter. Die wachsenden Bevölkerungszahlen in den Schweizer Agglomerationen verdeutlichen diese Entwicklung. Damit verbunden ist ein Anstieg der Wohnungs- und Immobilienpreise, die zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt. Aufgrund dieser Herausforderung wurde «Preisgünstiges Wohnen» in den letzten Jahren zu einem zentralen Thema der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Verschiedene Schweizer Städte und Agglomerationsgemeinden setzten unterschiedliche Instrumente ein, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. In der Stadt Bern ist die Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative) von den Stimmberechtigten am 18. Mai 2014 mit 72% angenommen worden.

«Preisgünstiges Wohnen» als aktuelles Thema der Gemeindeentwicklung

Auf Bundesebene hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband eine Unterschriftensammlung für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» lanciert. Die Volksinitiative verlangt vom Bund und von den Kantonen ein stärkeres Engagement für preisgünstigen Wohnraum. Gesamtschweizerisch sollen zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden. Dazu sollen Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht an geeigneten Grundstücken einführen. Bei Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe sollen sie das Vorkaufsrecht von Gesetzes wegen haben.

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» auf Bundesebene

Die Thematik beschäftigt auch die Bevölkerung in Köniz. In der 2015 zu Stande gekommenen Initiative «bezahlbar Wohnen in Köniz» wird die Thematik des preisgünstigen Wohnens aufgegriffen. Die Initianten begründen das Vorhaben mit einer aus ihrer Sicht kritischen Situation auf dem Wohnungsmarkt in Köniz. Gemäss Argumentarium der Initianten werde es in Köniz zunehmend schwierig, bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Wohnkosten würden einen immer grösseren Teil des Haushaltsbudgets beanspruchen. Der Initiativtext sieht eine Anpassung des kommunalen Baureglements vor. Er nennt Ziele und Massnahmen zur Förderung von preisgünstigen Mietwohnungen.

Initiative «bezahlbar Wohnen in Köniz»

Die Behörden der Gemeinde Köniz haben den Auftrag, die Initiative innerhalb von 24 Monaten nach Gültigkeitserklärung dem Stimmvolk zur Abstimmung vorzulegen. Das Parlament kann den Stimmberechtigten die Annahme oder Ablehnung der Initiative beantragen und einen Gegenvorschlag unterbreiten.

Allenfalls Gegenvorschlag des Parlaments

Ziel des vorliegenden Grundlagenberichts ist es, einen fachlichen Beitrag zur Diskussion der Wohnraumthematik in Köniz zu leisten.

Grundlagenbericht als Beitrag zur Diskussion

2 Wohnungsmarkt in Köniz

Im Folgenden wird die heutige Situation auf dem Könizer Wohnungsmarkt anhand von verfügbaren statistischen Daten beleuchtet. Dabei wird ein besonderer Fokus auf den Mietwohnungsmarkt gelegt, da dieser auch im Fokus der Initiative steht und für Haushalte mit geringeren Einkommen zentral ist. Der Wohnungsmarkt wird dabei aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Beleuchtet wird das Wohnangebot (Kapitel 2.1), die Nachfrage nach Wohnraum (Kapitel 2.2) und die aus Angebot und Nachfrage resultierende Preise auf dem Wohnungsmarkt (Kapitel 2.3). In Kapitel 2.4 wird ein Zwischenfazit zur Lage auf dem Könizer Wohnungsmarkt gezogen.

Wohnangebot, Wohnnachfrage und Preise auf dem Wohnungsmarkt

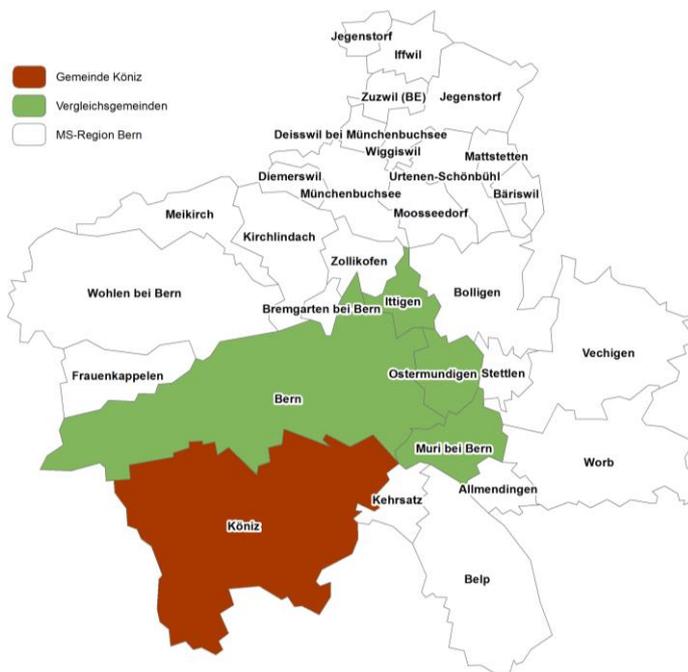


Abbildung 1: Analyseperimeter mit Vergleichsgemeinden und MS-Region Bern (Quelle: BFS, Swisstopo)

2.1 Angebot

Der Wohnungsbestand in Köniz umfasst im Jahr 2013 rund 20'600 Wohnungen. In den letzten 10 Jahren sind in der Gemeinde Köniz jährlich rund 200 neue Wohnungen erstellt worden. Die durchschnittliche Neubautätigkeit von 1.1 Prozent ist im Vergleich zur MS-Region (0.6 Prozent) überdurchschnittlich.

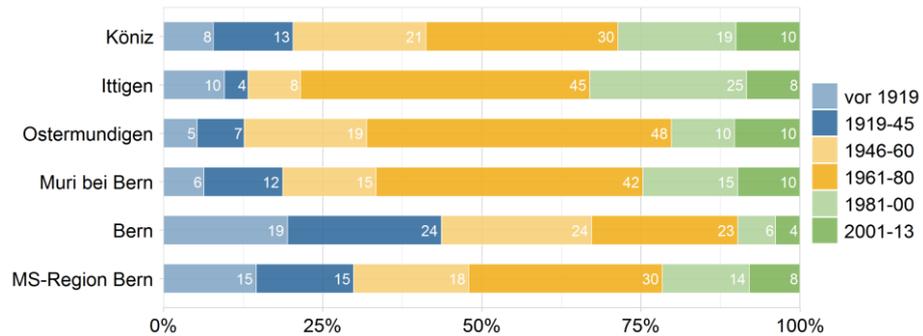
Überdurchschnittliche Neubautätigkeit

Rund die Hälfte des heutigen Wohnungsbestands in Köniz wurde im Zeitraum von 1946 bis 1980 erstellt. Der Anteil Wohnungen aus der Nachkriegszeit ist damit etwas geringer als in den umliegenden Gemeinden.

Wohnungsstruktur nach Bauperioden durchschnittlich

Wohnungen aus dieser Bauperiode zeichnen sich durch eher schlechtere Bausubstanz und geringere Wohnungsflächen aus. Zudem ist der Wohnungsbestand aus dieser Bauperiode geprägt von kleineren und mittelgrossen Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern.

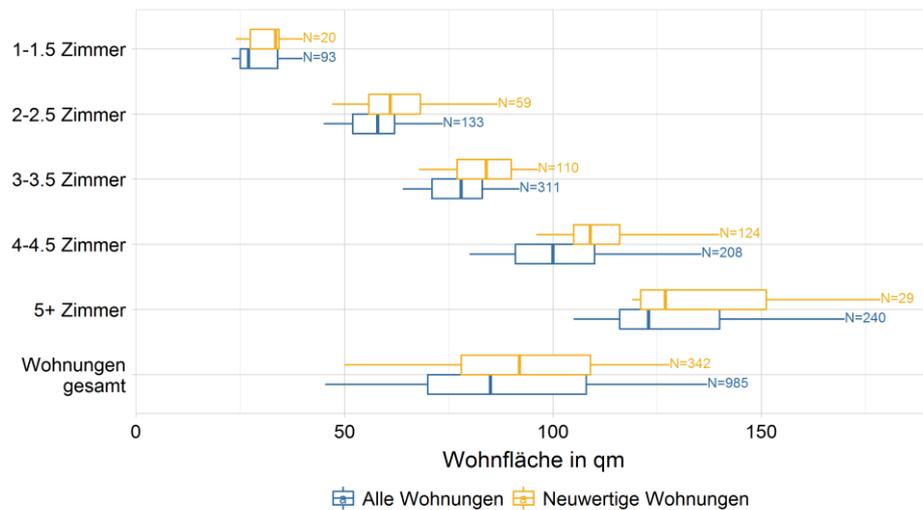
Abbildung 2: Wohnungen nach Bauperiode 2013 (Quelle: BFS)



Neubauwohnungen sind grösser als Bestandeswohnungen

Mit rund 10 Prozent ist der Neubauanteil (Wohnungen nach 2000 erstellt) in Köniz im regionalen Vergleich leicht überdurchschnittlich. Mit über 60 Prozent wurden seit dem Jahr 2000 vor allem grössere Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern erstellt. Zudem weisen die Neubauwohnungen deutlich grosszügigere Grundrisse auf. Eine neu erstellte 4.5-Zimmerwohnung ist mit 109 m², fast 10 m² grösser als die durchschnittlich inserierte 4.5-Zimmerwohnung in Köniz.

Abbildung 3: Wohnfläche von inserierten Mietwohnungen nach Zimmerzahl in Köniz, 2015 (Quelle: Immocompass)



Tiefe Leerstandsquote

Im Zeitraum zwischen 2004 und 2013 lag die mittlere Leerstandsquote in der Gemeinde Köniz insgesamt bei 0.5 Prozent. Dies entspricht rund 90 Wohnungen. Nachdem im Jahr 2010 über 400 neue Wohnungen erstellt wurden, lag die Leerstandsquote in den Jahren 2010 bis 2012 kurzzeitig leicht höher. Im Jahr 2013 erreicht sie mit 0.4 Prozent erneut das Niveau von 2008. Der Anteil leer stehender Wohnungen ist in Köniz damit aktuell etwas geringer als in der gesamten MS-Region Bern, jedoch leicht höher als in den Nachbargemeinden Ittigen, Muri und Bern.

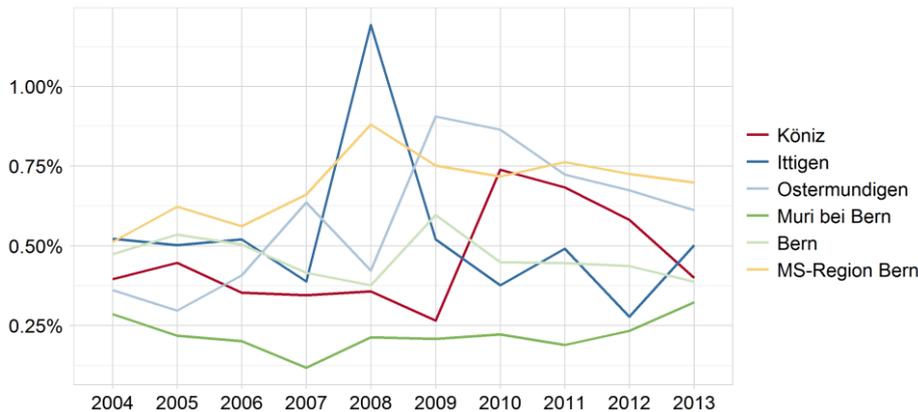


Abbildung 4: Leerstandsquote 2010-2013 (Quelle: BFS)

Im Jahr 2000 ist mit mehr als drei Viertel ein Grossteil der Gebäude in der Gemeinde Köniz in Besitz von Privatpersonen. Aktuellere Daten sind nicht verfügbar. Wohnbaugenossenschaften, Vereine und öffentliche Eigentümer besitzen demgegenüber rund 10 Prozent der Gebäude. Dieser Anteilswert ist im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlich. So weist beispielsweise Ostermundigen einen deutlich höheren Anteil an Genossenschaftswohnungen auf. In Bern dagegen ist die öffentliche Hand ein bedeutenderer Eigentümer.

Ein Grossteil der Wohnungen im Besitz von Privaten

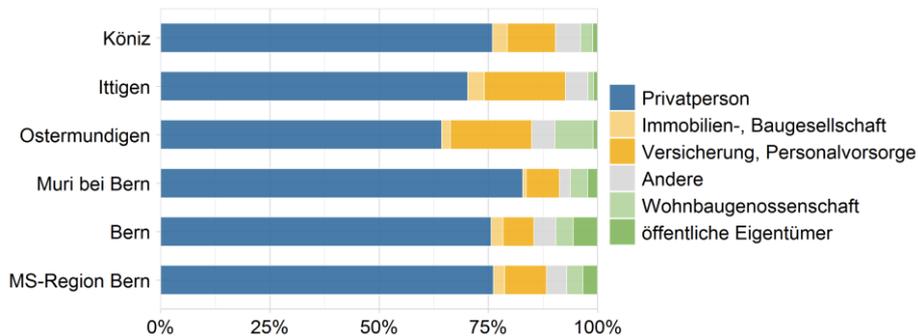
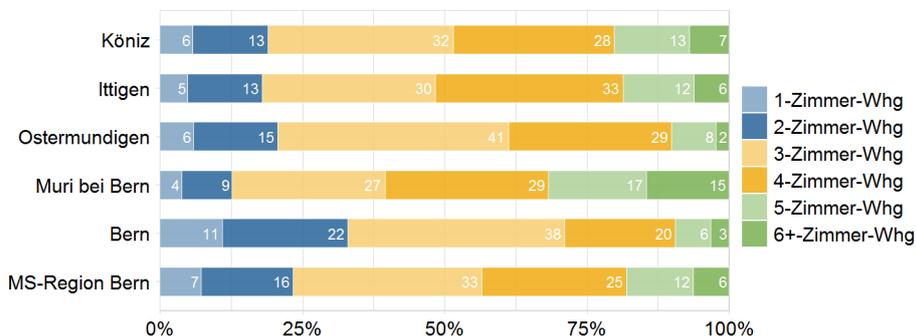


Abbildung 5: Gebäude mit Wohnnutzung nach Eigentübertyp 2000 (Quelle: BFS)

Der Wohnungsmix nach Zimmerzahl in der Gemeinde Köniz ist im regionalen Vergleich durchschnittlich. Die Stadt Bern weist, wie für urbane Räume üblich, einen deutlich höheren Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern auf. Die Gemeinde Muri ist demgegenüber stärker von grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und Einfamilienhäusern geprägt. Der Einfamilienhausanteil liegt hier bei gut 20 Prozent. Mit über 16 Prozent ist der Einfamilienhausanteil in Köniz geringer als in Muri aber höher als in den angrenzenden Gemeinden und der gesamten MS-Region Bern.

Wohnungsmix nach Zimmerzahl durchschnittlich

Abbildung 6: Wohnungen nach Zimmerzahl 2013 (Quelle: BFS)

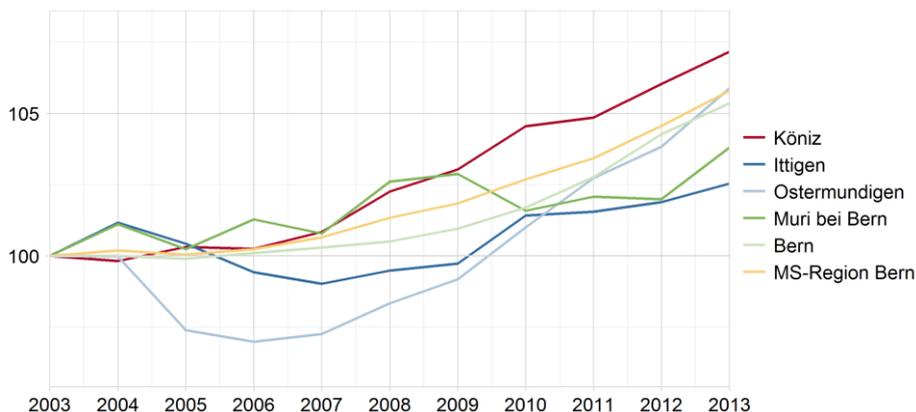


2.2 Nachfrage

Hoher Bevölkerungszuwachs

Im Jahr 2013 wohnten in der Gemeinde Köniz fast 40'000 Personen. Während die Bevölkerungszahl zwischen 2003 und 2006 konstant blieb, erfolgte seit 2007 ein starkes Bevölkerungswachstum. Zwischen 2003 und 2013 hat die Wohnbevölkerung in Köniz mit einem Plus von 7 Prozent insgesamt stärker zugenommen als in den umliegenden Gemeinden.

Abbildung 7: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2003 – 2013 (Quelle: BFS)



Wachstum durch Zuwanderung aus dem Ausland und positiver Geburtenüberschuss

Der Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Köniz ist zu einem grossen Teil auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurück zu führen. Dies ist auch in den umliegenden Gemeinden und vor allem in der Stadt Bern so. Die Gemeinden Köniz, Ostermundigen und Muri verzeichnen zudem einen positiven intrakantonalen Wanderungssaldo. Das heisst es ziehen mehr Personen aus anderen Gemeinden im Kanton Bern zu, als in solche wegziehen. In der Gemeinde Ittigen und in Bern überwiegt demgegenüber der intrakantonale Wegzug. Das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Köniz ist auch auf einen überdurchschnittlich hohen positiven Geburtenüberschuss zurückzuführen. Mit Ausnahme von Muri verzeichnen auch die anderen Nachbargemeinden einen Geburtenüberschuss, wenn auch in geringerem Ausmass.

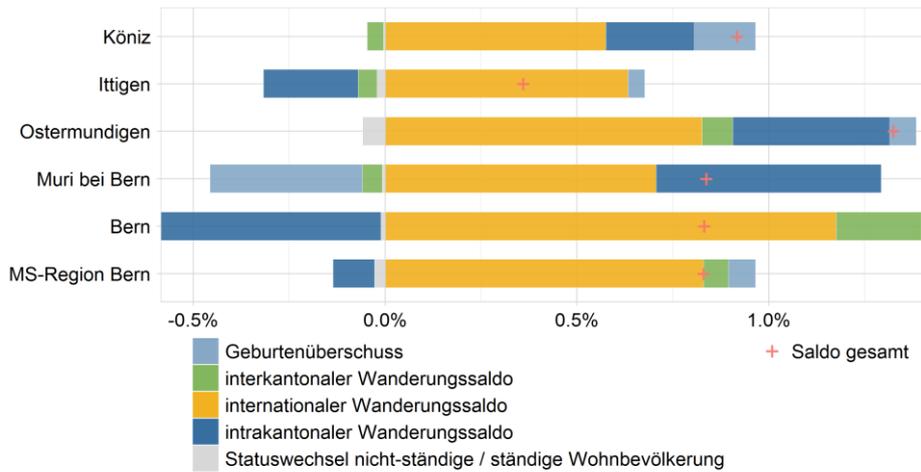


Abbildung 8: Mittlerer Wanderungssaldo 2008-2013 (Quelle: BFS)

Die Altersstruktur der Gemeinde Köniz ist ähnlich wie der Schnitt der Gesamtregion. Köniz weist einen leicht überdurchschnittlichen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahren auf, während der Anteil älterer Personen über 60 Jahre geringer ist als in den Gemeinden Ittigen, Ostermundigen und Muri. Regional auffallend ist der hohe Anteil 20-40 Jähriger in der Stadt Bern.

Leicht jüngere Bevölkerung als in den Nachbargemeinden

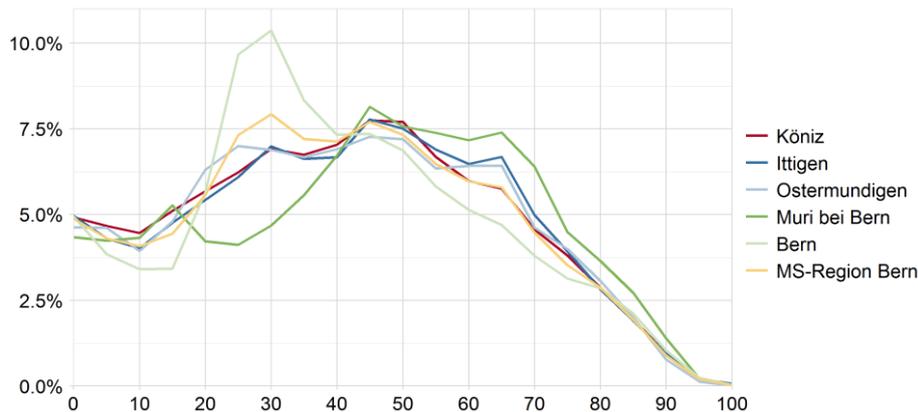
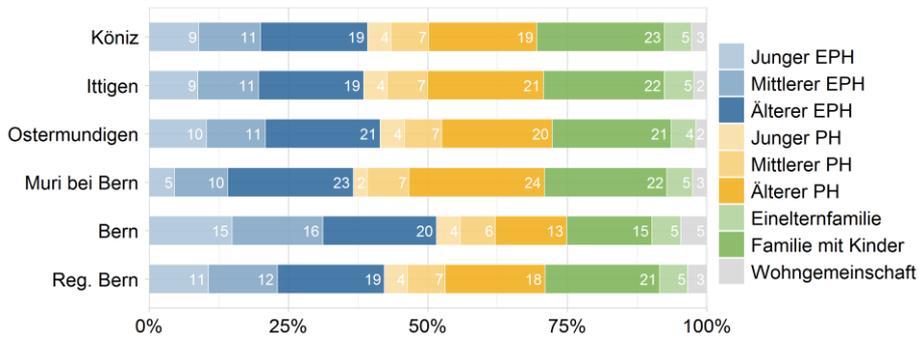


Abbildung 9: Altersstruktur der Wohnbevölkerung 2013 (Quelle: BFS)

Mit rund 28 Prozent der Haushalte ist der Familienanteil in Köniz leicht überdurchschnittlich; in der gesamten MS-Region liegt er bei rund 26 Prozent. Der anteilmässige Rückgang der Familienhaushalte seit den 1990er Jahren ist in Köniz deutlich weniger stark erfolgt als in den Nachbargemeinden Ittigen, Ostermundigen und Muri. Während der Anteil älterer Einpersonenhaushalte in der Stadt Bern schon seit den 1990er Jahren konstant hoch ist, hat er in den stadtnahen Gemeinden stark zugenommen. In Ostermundigen und Muri liegt er heute höher als in der Stadt Bern.

Familienanteil leicht überdurchschnittlich und vergleichsweise stabil

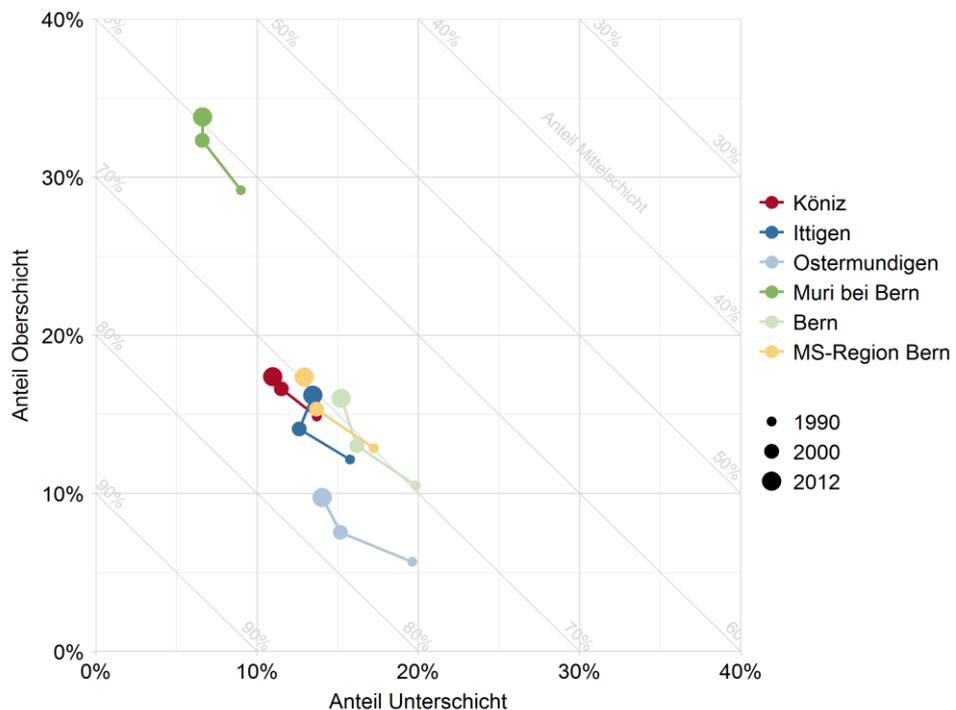
Abbildung 10: Struktur der Haushalte nach Lebensphasen 2013 (Quelle: BFS); EPH: Einpersonenhaushalt, PH: Paarhaushalt



Hoher Mittelschichtsanteil, Status bleibt stabil

Die Einteilung der Haushalte in soziale Schichten basiert auf dem Modell der Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & Sotomo. Basis des Modells zur Stauseinteilung sind Daten zu Einkommen, Ausbildung und Berufsstatus der Haushalte. Mit mehr als 70 Prozent Anteil ist Köniz geprägt von Haushalten der Mittelschicht. Einzig die Gemeinde Ostermundigen weist mit 76 Prozent einen noch höheren Wert auf. Rund 17 Prozent der Haushalte in Köniz gehören zur Oberschicht. Der Anteil der Oberschicht hat in Köniz vor allem in den 1990er Jahren zugenommen, ist seit dem Jahr 2000 aber konstant geblieben. Köniz ist im regionalen Vergleich leicht statushöher. Während die Sozialstruktur in Köniz in den letzten Jahren aber stabil geblieben ist, war in den umliegenden Gemeinden in den letzten 10 Jahren ein Statusanstieg zu beobachten. Mit einem Oberschichtsanteil von 34 Prozent ist die Bevölkerung in der Gemeinde Muri im Jahr 2012 am statushöchsten.

Abbildung 11: Entwicklung der sozialen Schichten 1990 – 2012 (Quelle: Fahrländer Partner & Sotomo)



Durchschnittliche Einkommensverteilung

Die Statusstruktur widerspiegelt sich auch im Durchschnittseinkommen und in der Einkommensverteilung. In der Gemeinde Muri ist der Anteil Haushalte, die mehr als 75'000 CHF Einkommen versteuern, mit 55 Prozent am

höchsten. In Köniz liegt er bei 40 Prozent. Der Anteil Haushalte mit geringerem Einkommen ist in Köniz ähnlich hoch wie in Ittigen und geringer als in Bern und Ostermundigen. Bei rund einem Drittel der Haushalte in Köniz liegt das jährliche steuerbare Einkommen unter 50'000 CHF.

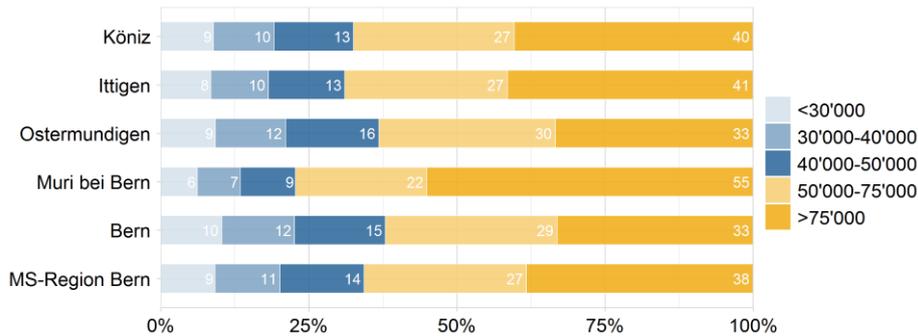


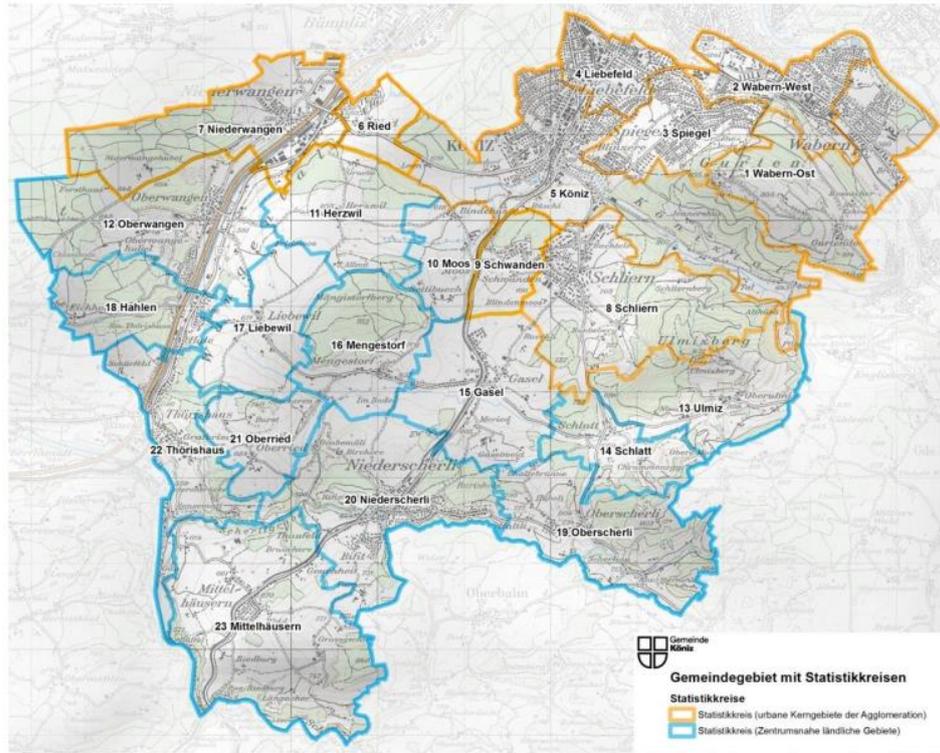
Abbildung 12: Steuerpflichtige Personen nach Einkommensklassen 2011 (reines Einkommen, Quelle: BFS)

2.3 Preise

Die Auswertung der Immobilienpreise basiert auf inserierten Angebotsdaten für Mietwohnungen aus dem Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre. Für die Gemeinde Köniz sind insgesamt 955 Wohnungsinserate in die Auswertung eingeflossen. Diese Daten wurden vom Beratungsunternehmen Immocompass bezogen. Wo ausreichend Daten vorhanden waren, erfolgte neben der Auswertung nach Vergleichsgemeinden und MS-Region auch eine Auswertung nach Statistikkreis (resp. Postleitzahl) in der Gemeinde Köniz.

Datengrundlage

Abbildung 13: Statistikkreise der Gemeinde Köniz (Quelle: Gemeinde Köniz)

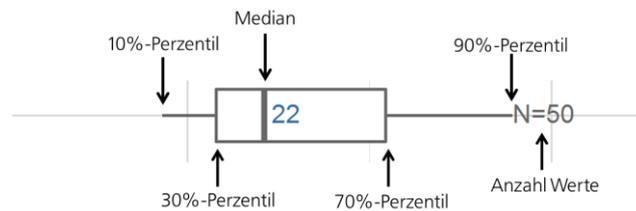


Angebotsmieten liegen höher als Bestandesmieten

Die so ermittelten Angebotsmieten liegen grundsätzlich höher als Mieten von Wohnungen im Bestand, die nicht neu vermietet wurden. Das Schweizer Mietrecht ermöglicht bei laufenden Mietverhältnissen nur geringfügige Mietzinserhöhungen. Stärkere Mietzinserhöhungen erfolgen meist erst bei einem Mieterwechsel. Dieser Umstand führt dazu, dass die Mietpreise für Wohnraum mit geringer Fluktuation deutlich unter den Angebotspreisen liegen.

Lesehilfe für die Boxplots

Die Streuung der Mietpreise wird im Folgenden mit Hilfe von Boxplots dargestellt. Die Box in der Mitte umfasst die mittleren 40 Prozent der Werte, der Wert des Medians ist in der Box mit aufgeführt.



Deutliche Mietpreisunterschiede innerhalb der Gemeinde

Die mittlere jährliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche liegt in der Gemeinde Köniz bei rund 220 CHF. Sowohl der Median als auch die Streuung der Mietpreise unterscheiden sich insgesamt nur geringfügig von den umliegenden Gemeinden. Vor allem in der Stadt Bern sind die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen etwas höher. Innerhalb der Gemeinde Köniz unterscheiden sich die Mietpreise teilweise deutlich. In den Orten Wabern, Spiegel und Liebefeld liegen die Angebotspreise am höchsten. In Köniz, Schliern, Thörishaus und Niederscherli sind die Mietpreise demgegenüber unterdurchschnittlich.

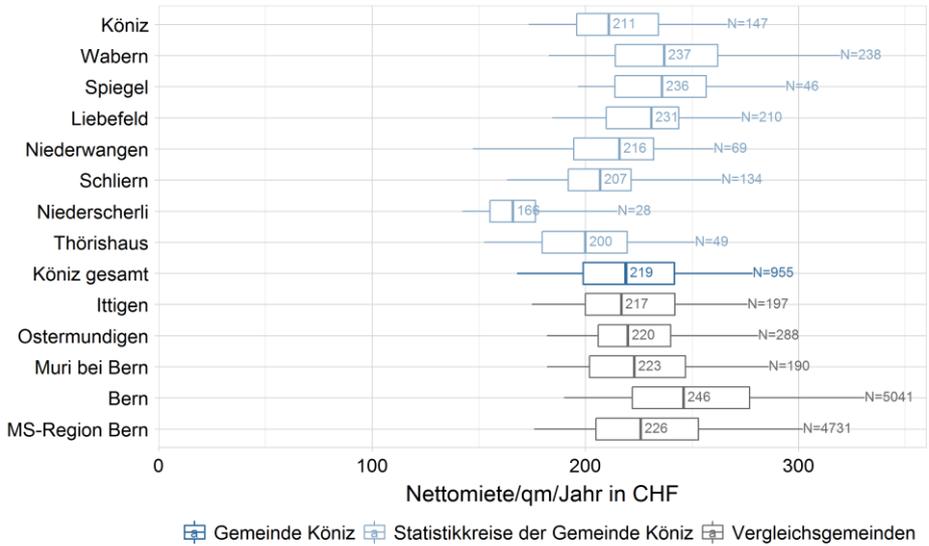


Abbildung 14: Nettomiete für Mietwohnungen im Gemeindevergleich, 2015 (Daten: Immocompass AG)

Die Insertionsdauer zeigt die Anzahl Tage, die ein Inserat aufgeschaltet war und ist damit ein Hinweis auf die Absorptionsfähigkeit der inserierten Wohnungen in den Gemeinden. Mit 15 Tagen ist die durchschnittliche Insertionsdauer in der Gemeinde Köniz leicht höher als in der gesamten MS-Region Bern. Innerhalb von Köniz sind wiederum deutliche Unterschiede auszumachen.

Insertionsdauer insgesamt durchschnittlich

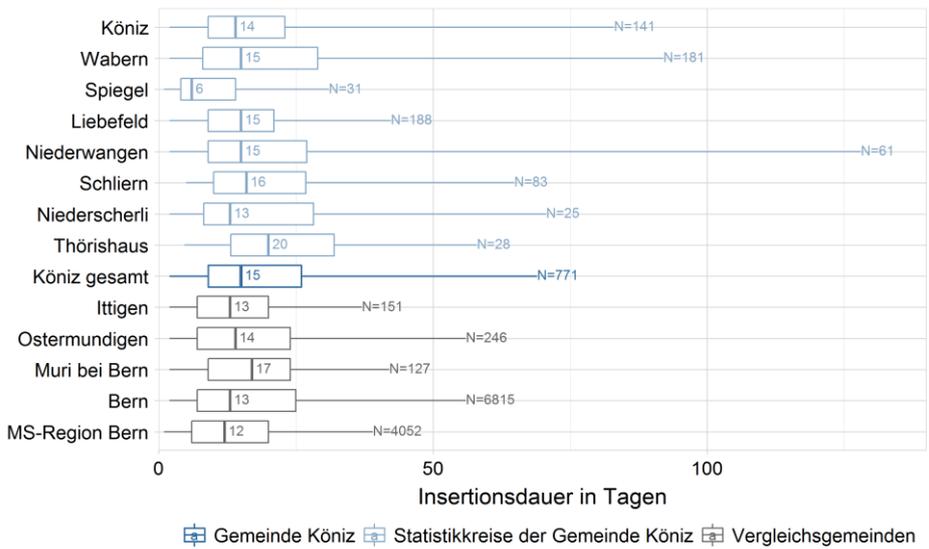
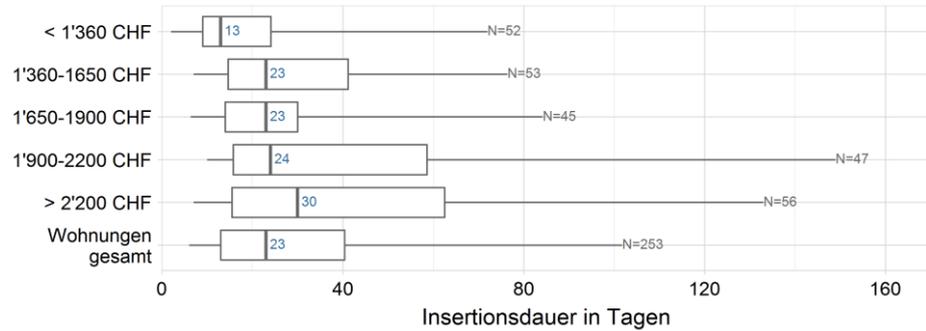


Abbildung 15: Insertionsdauer für Mietwohnungen im Gemeindevergleich, 2015 (Daten: Immocompass AG)

Die Insertionsdauer bei den 25 Prozent preisgünstigsten Wohnungen in Köniz ist deutlich kürzer als bei den übrigen inserierten Wohnungen. Bei den Mietwohnungen im höchsten Preissegment ist dem gegenüber die Insertionsdauer am höchsten. Dies lässt darauf schliessen, dass die preisgünstigen Wohnungen, die in der Regel mit kleineren Wohnflächen und geringerem Ausbaustand einhergehen, stärker nachgefragt werden, als die teureren.

Kürzere Insertionsdauer bei den preisgünstigsten Wohnungen

Abbildung 16: Insertionsdauer von Mietwohnungen nach Nettomietpreisklasse in Köniz 2015 (Daten: Immocompass AG)



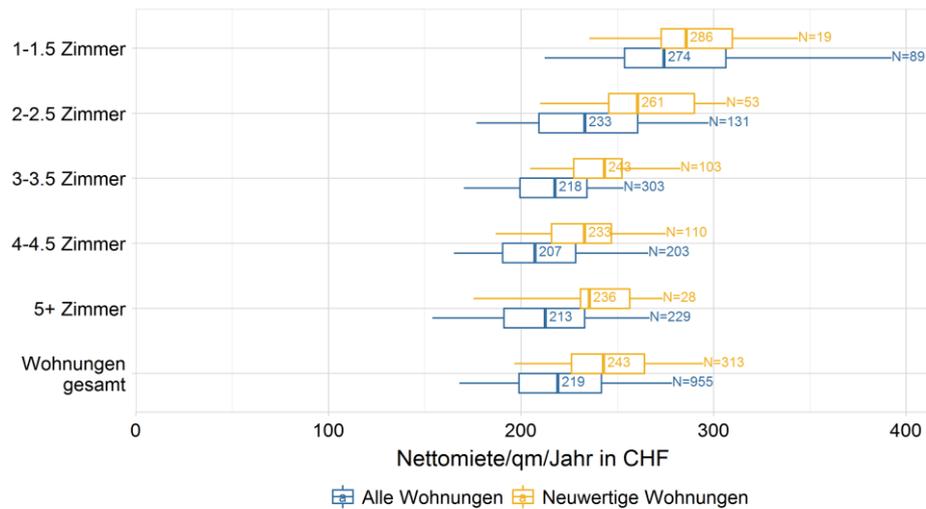
Quadratmeterpreis ist bei kleineren Wohnungen am höchsten

Abbildung 17 zeigt für die Gemeinde Köniz die Mietpreise nach Zimmerzahl und Zustand der Wohnung. Der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist bei den kleinen Wohnungen am höchsten, da die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad) stärker ins Gewicht fallen. Deshalb ist der jährliche Quadratmeterpreis bei den 1.5-Zimmerwohnungen mit 274 CHF am höchsten und bei den 4.5-Zimmerwohnungen mit 209 CHF am geringsten.

Preisunterschiede nach Zustand der Wohnungen

Der jährliche Nettomietpreis für eine neuwertige Wohnung liegt bei 243 CHF pro Quadratmeter und damit 17 % höher als bei älteren Wohnungen (durchschnittlich 207 CHF/m²/Jahr). Hinzu kommt, dass Neubauwohnungen grössere Wohnflächen aufweisen als Bestandeswohnungen (siehe Kapitel 2.1). Daraus errechnet sich ein monatlicher Mietpreis für eine durchschnittliche neuwertige 4.5-Zimmerwohnung (110 m² Wohnfläche) von rund 2'130 CHF. Der Mietpreis für eine durchschnittliche 4.5-Zimmerwohnung im Bestand (100 m² Wohnfläche) liegt entsprechend bei 1'725 CHF.

Abbildung 17: Nettomiete für Mietwohnungen nach Zimmerzahl in Köniz, 2015 (Daten: Immocompass AG)



Frage: Welche Wohnung kann sich ein Haushalt leisten?

Mit einer einfachen Rechnung kann der Mietpreis dem Haushaltseinkommen gegenübergestellt werden. In Köniz liegt das durchschnittliche reine Jahreseinkommen von natürlichen Personen bei rund 73'000 CHF (vgl. Kapitel 2.2). Rund ein Drittel der Steuersubjekte (Einzelpersonen und Verheiratete) verfügen aber über weniger als 50'000 CHF Reineinkommen (Stand 2011). Unter der stark vereinfachten Annahme, dass ein Haushalt

nicht mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Wohnkosten ausgeben sollte («Drittelsregel», vgl. Kapitel 3.1) sind in Tabelle 1 die zumutbaren Wohnkosten und die tatsächlichen Medianmieten für drei Beispielhaushalte dargestellt.

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3
Haushaltsform	Familienhaushalt mit 4 Personen	Einpersonenhaushalt	Familienhaushalt mit 3 Personen
reines Haushaltseinkommen	73'000 CHF (Durchschnitt der natürlichen Personen in Köniz)	40'000 CHF	40'000 CHF
Zumutbare Wohnkosten («Drittelsregel»)	2030 CHF/ Monat	1'111 CHF/ Monat	1'111 CHF/ Monat
Durchschnittliche Nettomedianmieten pro Monat (vgl. Abbildung 18)	4- 4.5 Zimmer: 1'660 CHF 5+-Zimmer: 2'220 CHF	2-2.5 Zimmer: 1'100 CHF	3-3.5 Zimmer: 1'338 CHF

Tabelle 1: Beispielrechnung: zumutbare Wohnkosten nach Einkommen

In Beispiel 1 zeigt sich, dass ein Familienhaushalt mit vier Personen und einem Haushaltseinkommen, das dem Durchschnitt der natürlichen Personen in Köniz entspricht, sich wohl die meisten inserierten 4 resp. 4.5-Zimmerwohnungen leisten könnte. Auch ein Einpersonenhaushalt mit geringem Haushaltseinkommen würde vermutlich eine finanzierbare Wohnung finden (Beispiel 2). Ein Familienhaushalt mit demselben Haushaltseinkommen würde dagegen in Köniz wohl nur sehr schwer eine finanzierbare 3-Zimmerwohnung finden.

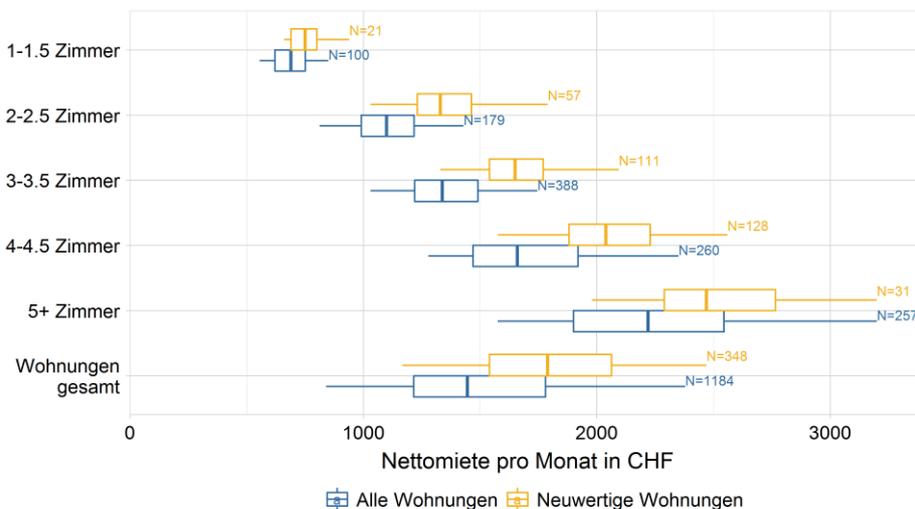


Abbildung 18: Monatliche Nettomiete von inserierten Mietwohnungen in Köniz, 2015 (Daten: Immocompass AG)

2.4 Zwischenfazit

Bei der zusammenfassenden Betrachtung des Wohnungsangebots, der Nachfrage nach Wohnraum und der aktuellen Preise im Mietwohnungsmarkt in Köniz können folgende Feststellungen gemacht werden:

- Die Gemeinde Köniz weist heute einen **vielfältigen Wohnungsbestand** auf. Dieser ist in Bezug auf Gebäudealter und Wohnungsmix nach Zimmerzahl im regionalen Vergleich durchschnittlich. Die **Wohnungen** sind **mehrheitlich im Besitz von Privaten**. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand spielen eine untergeordnete Rolle.
- Köniz ist in den vergangenen Jahren einwohnermässig stark gewachsen. Damit ging auch eine **überdurchschnittliche Neubautätigkeit** einher. Der **Wohnungsleerstand** ist wie in der Stadt Bern und den Nachbargemeinden **niedrig**.
- Die Gemeinde Köniz ist im regionalen Vergleich ein **Familienstandort der Mittelschicht**. Der Anteil älterer Personen ist im Vergleich zu Muri, Ittigen oder Ostermundigen tiefer.
- Die **Mietpreise** der auf dem Mietmarkt angebotenen Wohnungen in Köniz sind im Vergleich zu den Nachbargemeinden **durchschnittlich**, aber geringer als in der Stadt Bern. Es zeigen sich aber **grosse Unterschiede innerhalb der Gemeinde**: In den stadtnahen Ortsteilen Wabern, Spiegel und Liebefeld sind die Mietpreise deutlich höher als im übrigen Gemeindegebiet.
- Der Mietpreis der einzelnen Wohnung ist neben der Lage abhängig von Zustand, Zimmerzahl und Wohnungsfläche. **Ältere Wohnungen** sind pro Quadratmeter **fast einen Fünftel günstiger** als neuwertige Wohnungen. Dies dürfte auf den höheren Ausbaustandard zurückzuführen sein. Neubauwohnungen sind zudem generell grösser und auch deshalb teurer als ältere Wohnungen.
- Preisgünstige Wohnungen werden in Köniz schnell vermietet. Die Insertionsdauer von Mietwohnungen im höheren Preissegment ist signifikant höher.
- Ein grosser Teil der heute in Köniz wohnenden Haushalte kann sich auf dem aktuellen Mietwohnungsmarkt eine Wohnung leisten. Rund ein Drittel der Steuersubjekte in Köniz verfügt jedoch über ein steuerbares Einkommen von unter 50'000 CHF pro Jahr. **Für Familienhaushalte mit solchen geringen Einkommen** ist es auf dem aktuellen Mietmarkt **anspruchsvoll**, eine finanzierbare Wohnung in Köniz zu finden.

Besteht also insgesamt eine kritische Situation auf dem Wohnungsmarkt wie von den Initianten angeführt? Es ist anzunehmen, dass gewisse Haushalte Mühe haben, auf dem gegenwärtigen Wohnungsmarkt eine finanzi-

ell tragbare Wohnung in den stadtnahen Ortsteilen von Köniz zu finden. Dies ist Ausdruck der stadtnahen Lage und der Attraktivität der Gemeinde im Grossraum Bern. Weiter kann festgestellt werden, dass in Köniz im Vergleich zur Stadt Bern, aber auch zu Ostermundigen oder Muri nur ein geringer Anteil der Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Bauträgern oder der öffentlichen Hand ist.

Wie wird sich die Wohnsituation in Köniz künftig entwickeln? Dazu ist neben der heutigen Bevölkerung und Ihrer Zusammensetzung auch das erwartete Bevölkerungswachstum entscheidend. Der Kanton Bern will gemäss seinem Raumkonzept das Bevölkerungswachstum künftig in den urbanen Kerngebieten der Agglomerationen, zu denen auch grosse Teile von Köniz gehören, fokussieren. Es ist anzunehmen, dass entsprechend auch die Nachfrage nach Wohnraum weiter hoch ist. Aufgrund der begrenzten Ressource Boden ist deshalb davon auszugehen, dass die Knappheit anhält und sich tendenziell verschärfen dürfte und damit die Preise auf dem Wohnungsmarkt steigen. Hierbei wird entscheidend sein, wie die weitere bauliche Entwicklung von Köniz gestaltet wird. Mit der Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Ein- und Aufzonungen) kann sie das Angebot auf dem Wohnungsmarkt mindestens lokal beeinflussen.

Ob die heutige Lage auf dem Mietwohnungsmarkt ein «Problem» darstellt und die Gemeinde Köniz entsprechend Massnahmen ergreifen sollte und falls ja, welche ist eine Frage von politischen Werthaltungen und Prioritäten. Die Beantwortung folgender Fragen kann für diese Entscheidung und die Wahl der geeigneten Instrumente hilfreich sein:

- Welche soziodemographische Bevölkerungsentwicklung strebt die Gemeinde insgesamt und in den einzelnen Ortsteilen an?
- Was bedeutet «preisgünstig» in Köniz?
- Welche Ziele verfolgt die Gemeinde mit der Förderung von preisgünstigem Wohnraum?
- Welche finanziellen und administrativen Mittel ist die Gemeinde bereit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum bereitzustellen?
- Wer sollte von allenfalls entstehenden preisgünstigen Wohnungen profitieren?

3 Kommunale Wohnungspolitik: Begriffe, Konzepte und Massnahmen

Im Folgenden wird die kommunale Wohnungspolitik in der Schweiz knapp zusammengefasst. Kapitel 3.1 erläutert zentrale Begriffe. Kapitel 3.2 beschreibt das Konzept der Kostenmiete. Kapitel 3.3 beschreibt die Rolle der Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt – auch im Kontext zu weiteren Akteuren des Wohnungsmarkts. In Kapitel 3.4 sind die von Gemeinden in der Schweiz am häufigsten angewendeten Massnahmentypen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum dargestellt.

3.1 Begriffe

Zentral für die Diskussion sind die Begriffe «preisgünstig», «bezahlbar» sowie «soziale Durchmischung», die in der Initiative alle verwendet werden. Im Folgenden werden diese Begriffe und mögliche Auslegungen deshalb ausgeführt¹⁾:

Der Begriff «preisgünstig» ist nicht per se eindeutig definiert und lässt Spielräume bei der Interpretation offen. Der Begriff impliziert ein relatives Verhältnis von Objekt und Preis. Die Preisgünstigkeit hat eine starke räumliche Komponente. Boden- und damit Mietpreise sind stark lageabhängig. Folgende vier Definitionen sind gebräuchlich:

«preisgünstig»

- *Maximaler Anteil am Einkommen («Drittels-Regel»)*
Oftmals wird die Faustregel verwendet, dass ein Haushalt nicht mehr als einen Drittel des Einkommens für die Miete ausgeben soll. Eine Wohnung ist für einen Haushalt also tragbar, wenn ein Drittel oder weniger des Einkommens für die Wohnkosten aufgewendet werden. Diese Faustregel wenden beispielsweise Gerichte bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit von Nachmietern an.
- *Maximal mitfinanzierter Mietzins durch Sozialhilfe*
Die Gemeinden, welche die Sozialhilfe ausrichten, legen maximale Beträge fest, welche durch die Sozialhilfe für Mieten bezahlt werden.

1) Bei der Erläuterung der Begriffe wurde auf die von Ernst Basler + Partner im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen erstellte Studie «Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?» zurückgegriffen.

In der Gemeinde Köniz gelten folgende Richtsätze (Nettomietzins ohne Nebenkosten) unabhängig von der Wohnungsgrösse:

Tabelle 2: Maximale Nettomietzinsen in der Gemeinde Köniz

	Maximaler Nettomietzins ohne Nebenkosten
1 Person	Fr. 900.00
2 Personen	Fr. 1'200.00
3 Personen	Fr. 1'400.00
4 Personen	Fr. 1'600.00
5 Personen	Fr. 1'800.00
je weitere Person	Zusätzlich Fr. 50.00

- **Gemeinnütziger Wohnungsbau = preisgünstiger Wohnraum**
Unter dem gemeinnützigen Wohnungsbau werden Bauträger zusammengefasst, welche nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Die meisten Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen erfüllen diese Kriterien. Gemeinnützige Wohnbauträger weisen zudem eine höhere Belegungsdichte und einen geringeren Wohnflächenbedarf pro Kopf auf²⁾. Dies schlägt sich auch in geringeren pro Kopf-Mieten nieder.
- **Kostenmiete (vgl. auch Kapitel 3.2)**
Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Vor allem gemeinnützige Bauträger wenden die Kostenmiete an.

«bezahlbar» Die eingereichte Initiative verwendet im Titel den Begriff «bezahlbar». Dieser Begriff basiert auf einer individuellen Perspektive. Für den einzelnen Haushalt hängt es immer von persönlichen Lebensumständen (Einkommen, Haushaltsgrösse, weitere Lebenshaltungskosten, etc.) ab, ob eine Wohnung bezahlbar ist. Eine mögliche Definition des Begriffs ist die sogenannte «Drittels-Regel» (vgl. oben).

«soziale Durchmischung» Die Initiative nennt als Ziel für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum «eine gute soziale Durchmischung in den von hohen und steigenden Mietzinsen besonders betroffenen Ortsteilen». Dieses Ziel wird ähnlich auch in Art. 5 des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG)³⁾ angeführt, in dem eine «ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft» angestrebt wird.

Die preisgünstigen Wohnungen sollen also primär in Gebieten entstehen, in denen die soziale Durchmischung heute gering ist respektive in denen

2) Während der Wohnflächenverbrauch 45 m² pro Person im Schnitt beträgt, kommen in Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern die Bewohner mit nur 35m² pro Kopf aus. (Bundesamt für Wohnungswesen: Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau 2013)

3) Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. März 2003 (Wohnraumförderungsgesetz), SR 842

eine Abnahme der Durchmischung erwartet wird. Die sozial-räumliche Durchmischung enthält Interpretationsmöglichkeiten: Eine wichtige Frage räumliche Massstabsebene der Durchmischung: Die Initiative fokussiert auf die besonders betroffenen Ortsteile. In der Annahme, dass damit die statistischen Orte gemeint sind, könnten basierend auf der Analyse folgende Ortsteile im Fokus stehen: Wabern, Spiegel und Liebefeld.

3.2 Konzept der Kostenmiete

Bei der Kostenmiete deckt der Mietzins nur die effektiven Kosten des Vermietenden. Er darf also keinen Gewinn aus der Vermietung ziehen. Diese Kosten lassen sich in zwei Teile gliedern: Die *Kapitalkosten* sind die Verzinsung der Kosten, die den Vermietenden für den Immobilienerwerb und allfällige Neu-/ Umbauten entstanden sind. Unter den *Betriebskosten* werden die übrigen Kosten für Unterhalt und Reparaturen, Abgaben, die Verwaltung, Abschreibungen, etc. zusammengefasst.

Prinzip

Das Stadtzürcher Büro für Wohnbauförderung wendet für die Kontrolle der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau folgende Berechnungsrichtlinien⁴⁾ an:

Anwendung in der Praxis

Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme

Anlagekosten x Verzinsung (Verzinsung gemäss Referenzzinssatz) = *Kapitalkosten*

Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote = *übrige Kosten* (Betriebskosten)

Kapitalkosten + *übrige Kosten* = Höchstzulässige Mietzinssumme

Zu beachten ist, dass Wohnungen mit hohen Anlagekosten (beispielsweise aufgrund hoher Baulandpreise oder grosszügigem Ausbaustandard) trotz Anwendung der Kostenmiete vergleichsweise hohe Mietzinsen aufweisen; die Kostenmiete garantiert also nicht in jedem Fall vergleichsweise tiefe Mietzinsen.

Problematik bei hohen Anlagekosten

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, schreibt der Bund neben der Kostenmiete im WFG in den Ausführungsbestimmungen (Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte) Kostenlimiten für die Anlagekosten vor. Damit werden sehr hohe Mieten verunmöglicht. Die Kostenlimiten sind nach Standort abgestuft, was den unterschiedlichen Landkosten Rechnung trägt.

Anlagekostenlimiten

Um abzuschätzen, wie sich die Kostenmiete auf die Mietzinsen auswirkt, wurde beispielhaft ein fiktives Projekt durchgerechnet (vgl. Tabelle 3 sowie Anhang A1): Folgende Frage liegt dem Beispiel zu Grunde: Welche Mieten

Beispielhafte Berechnung der Auswirkungen von Kostenmiete

4) Merkblatt «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau», Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2015

sind zu erwarten, wenn ein Grundstück von 2000 m² zu marktüblichen Konditionen (übliche Landerwerbs- und Erstellungskosten im Raum Bern) überbaut wird und darauf 17 3.5-Zimmer-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt werden? Im einen Fall wird die Kostenmiete und im andern Fall die Marktmiete errechnet.

Tabelle 3: Beispielprojekt Kosten- vs. Marktmiete

	Monatsmiete für 3.5 Zimmer-Wohnung (exkl. Nebenkosten)
Variante 1: Kostenmiete	1'766 CHF
Variante 2: Marktmiete	2'260 CH

3.3 Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt⁵⁾

Die Wohnungspolitik ist in der Schweiz eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Kantonen und Gemeinden (vgl. Abbildung 19). Prägend ist wie bei vielen Staatsaufgaben in der Schweiz auch bei der Wohnungsmarktpolitik das Subsidiaritätsprinzip, wonach Entscheidungen soweit möglich auf der untersten staatspolitischen Ebene, also auf der Ebene der Gemeinde, getroffen werden. Grundsätzliche gesetzliche Vorgaben wie das Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze werden auf Bundes- und Kantonsebene gestaltet. Städte und Gemeinden sind aber für weitergehende Massnahmen zuständig. Sie wissen um die Bedürfnisse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner, sie kennen den lokalen Wohnungsmarkt und verfügen oftmals über langjährige Beziehungen zu den Grundeigentümern. Auf dieser Grundlage können sie gemeinsam mit den weiteren Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinwirken.

5) Dieser Abschnitt basiert auf der von Ernst Basler + Partner im Auftrag des Bundesamt für Wohnungswesens erstellten Broschüre Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013.

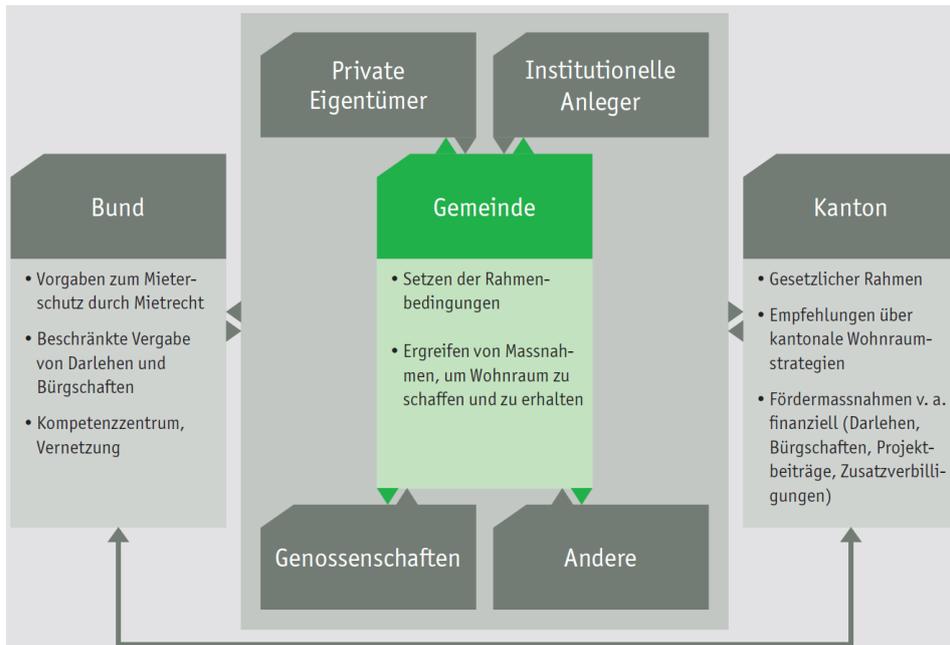


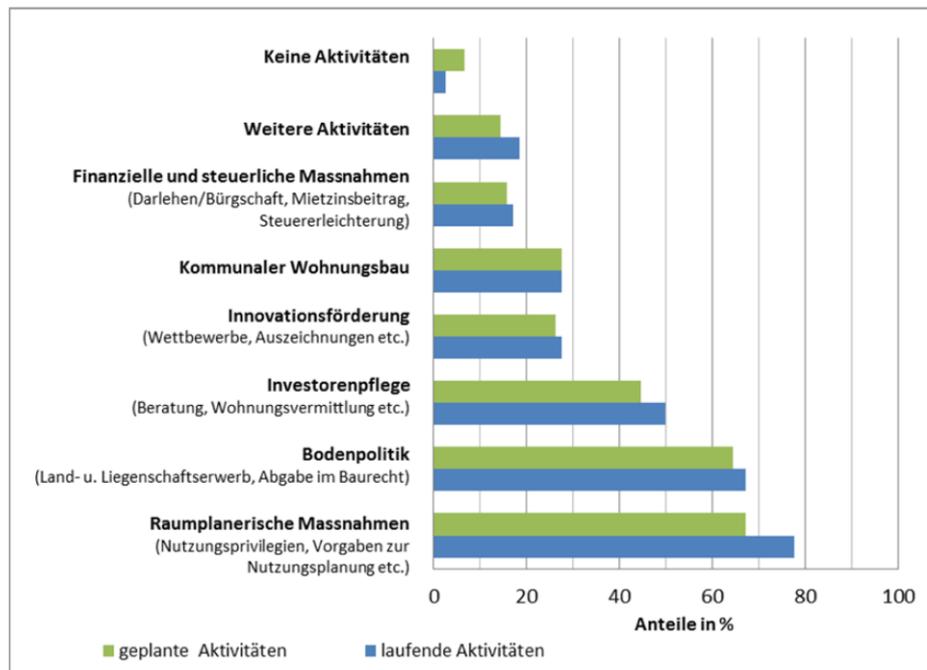
Abbildung 19: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen/ EBP, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden)

Gemeinden setzen auf kommunaler Ebene die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt: Mit ihrer Nutzungsplanung steuern sie das Angebot an Bauland und mögliche bauliche Dichten. Sie können zudem weitere Massnahmen ergreifen, um die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum zu fördern. Die Möglichkeiten reichen von der Realisierung eigener Wohnungen über die Beratung und finanzielle Unterstützung anderer Akteure bis hin zu gezielten Anreizen zur Schaffung von Wohnraum. Abbildung 20 zeigt, welche Aktivitäten bei Schweizer Städten und Gemeinden gebräuchlich sind:

- Fast 80 % der im Rahmen einer Umfrage zur Wohnungspolitik⁶⁾ befragten Städte und Gemeinden geben an, raumplanerische Aktivitäten zu ergreifen.
- Rund 70 % der Städte und Gemeinden verfolgen eine aktive Bodenpolitik. Sie erwerben also Immobilien und geben allenfalls Land im Baurecht ab.
- Gut die Hälfte der Städte und Gemeinden pflegt die Investoren auf dem Wohnungsmarkt, z.B. mit Beratungen.
- Daneben verfolgen Gemeinden weitere Aktivitäten, z.B. indem sie selber Wohnungsbau betreiben, finanzielle Beiträge ausrichten oder Innovationen im Wohnungsbau über Wettbewerbe oder Auszeichnungen fördern.

6) Wohnungspolitische Dialog Bund / Kantone / Städte: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, Schweizerischer Städteverband, IC Infraconsult, November 2013.

Abbildung 20:
Wohnungspolitische Aktivitäten
von 76 Schweizer Städten und
Gemeinden
Quelle: Bundesamt für
Wohnungswesen,
Schweizerischer Städteverband,
IC Infraconsult, 2013



3.4 Kommunale Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Im Folgenden werden auf Basis des von EBP für das Bundesamt für Wohnungswesen entwickelten «Baukastens»⁷⁾ zehn Massnahmentypen skizziert und Erfahrungen bei deren Anwendung knapp zusammengefasst.

Abbildung 21: Massnahmen zur
Förderung von preisgünstigem
Wohnraum. Quelle: BWO 2013



7) Die folgenden Massnahmenbeschreibungen basieren auf der von Ernst Basler + Partner im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen erstellten Broschüre Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013.

Unterschieden wird dabei zwischen drei Kategorien:

- *Lenkende Massnahmen*, mit denen die Gemeinde/ die Stadt mittels planerischen und rechtlichen Vorgaben lenkend in den Immobilienmarkt eingreift.
- *Finanzierende Massnahmen*, im Rahmen derer sich die Gemeinde/ die Stadt direkt oder indirekt finanziell engagiert.
- *Massnahmen der Kommunikation*, bei denen die Gemeinde/ die Stadt vermittelnd oder beratend auf preisgünstige Wohnungen hinwirkt. Diese Massnahmen werden zumeist in Kombination mit anderen Massnahmen angewandt.

1 Anteile in Nutzungsplanung

1. Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist
2. Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an
3. Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauherr preisgünstige Wohnungen realisieren

Kurzbeschreibung

Der Einsatz von Anteilen in der Nutzungsplanung bedingt neu ein-, um- oder aufzonbares Land. Zudem ist eine Rechtsgrundlage in der kommunalen Bauordnung und allenfalls im kantonalen Planungsgesetz notwendig. Der finanzielle Aufwand für die Gemeinden ist tief, da keine Landerwerbs- oder Baukosten anfallen. Dagegen ist der organisatorische Aufwand für die Gemeinde nicht zu unterschätzen (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Überwachung der Einhaltung der Vorschriften, ev. Überwachung der Mieten). Der Anteil in der Nutzungsplanung muss so ausgestaltet werden, dass der Bauherr trotz Verpflichtung eine Rendite realisieren kann. Die Massnahme ist noch kaum verbreitet. Erste Anwendungsfälle gibt es zwar in der Stadt Zug, welche in ihrer Bauordnung eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau verankert hat, in welcher mindestens 50% der Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert sind⁸⁾. Noch immer fehlen aber genügend Erfahrungen, um das Modell «Anteile in der Nutzungsplanung» beurteilen zu können. Vielfältige und positive Erfahrungen mit Flächenanteilplänen gibt es jedoch in ähnlich gelagerten Bereichen. Zu erwähnen sind die Wohnanteilpläne der Städte, mit denen die Verdrängung von Wohnraum durch ertragsstarke Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen verhindert wird, oder Erstwohnanteilpläne in Tourismusorten, mit denen der Zweitwohnungsbau gesteuert wird⁹⁾.

Voraussetzungen und Erfahrungen

Die zwar von den Stimmberechtigten angenommene aber noch nicht rechtskräftige Wohn-Initiative in der Stadt Bern (vom Hauseigentümergebiet mit Beschwerde angefochten) basiert ebenfalls auf diesem Ansatz. Die Initiative sieht vor, dass bei Um- und Neueinzonungen sichergestellt

8) § 37 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

9) VLP-ASPAN, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, Raum & Umwelt Nr. 1/10, Ziff. 6

wird, gegebenenfalls mittels einer Überbauungsordnung, dass in den Wohnzonen 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 (Art. 16b Abs. 1 Teil 1 BO).

2 Nutzungsprivilegien als Anreiz

Kurzbeschreibung

1. Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird (z.B. erhöhte Ausnutzungsziffer («Ausnutzungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe, etc.)
 - a) Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Investoren / Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen)
 - b) Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil von preisgünstigem Wohnraum realisiert wird.
2. Grundeigentümer nimmt Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen

Voraussetzungen und Erfahrungen

Der Einsatz von Nutzungsprivilegien als Anreiz bedingt neu ein-, um- oder aufzunbares Land. Zudem ist eine Rechtsgrundlage in der kommunalen Bauordnung und allenfalls im kantonalen Planungsgesetz notwendig. Der finanzielle Aufwand für die Gemeinden ist tief, da keine Landerwerbs- oder Baukosten anfallen. Der organisatorische Aufwand ist bedeutend und bedingt ein gewisses Know-How (Aushandeln von Verträgen). Der Anreiz muss so ausgestaltet werden, dass der Bauherr bei der Inanspruchnahme eine höhere Rendite erhält. Die Gewährung von Nutzungsprivilegien im Gegenzug für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist in verschiedenen Städten der Schweiz verbreitet. Die pauschale Gewährung von Nutzungsprivilegien bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wurde bislang kaum angewendet.

Die oben erwähnte Wohn-Initiative in der Stadt Bern sieht vor, dass das zulässige Mass der Nutzung für Neu- und Umbauten von Gebäuden um 20 Prozent erhöht wird, 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.

3 Bauverpflichtung und Kaufrecht

1. Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet (z.B. mittels Vertrag, Vorschriften)
2. Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren
3. Die Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren

Kurzbeschreibung

Der Einsatz der Massnahme Bauverpflichtung und Kaufrecht bedingt neu ein-, um- oder aufzonbares Land. Zudem ist eine Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene notwendig. Der finanzielle Aufwand für die Gemeinden ist eher tief, da keine Landerwerbskosten nur bei Ausübung des Kaufrechts anfallen. Dagegen kann der organisatorische Aufwand schnell steigen (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Kontrolle der Bauprojekte, allenfalls Kauf und Bau respektive Abgabe im Baurecht). Die Massnahme ist in der Schweiz eher wenig verbreitet. Sie wurde beispielsweise in Ftan (GR) und Oberägeri (ZG) angewendet. Im Prinzip gleicht sie der Massnahme «Anteile in der Nutzungsplanung». Der Unterschied besteht in der Umsetzung bzw. Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus mittels Bauverpflichtung und Kaufrecht.

Voraussetzungen und Erfahrungen

4 Kommunalen Wohnungsbau

1. Die Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig.

Kurzbeschreibung

Der Bau von kommunalen Wohnungen setzt einen hohen Mitteleinsatz der Gemeinde voraus (Baukosten + ev. Kosten für Landkauf). Die Gemeinde bleibt aber Eigentümerin. Zudem ist ein gewisser organisatorischer Aufwand für die Vermietung und die Überprüfung von allfälligen Vermietungskriterien notwendig. Kommunaler Wohnungsbau ist die direkteste Möglichkeit für die Stadt in den Wohnungsmarkt einzugreifen. Allerdings sind dafür auch entsprechende finanzielle Mittel notwendig. Die Massnahme ist vor allem in grösseren Städten verbreitet.

Voraussetzungen und Erfahrungen

5 Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers

1. Gemeinde gründet einen gemeinnützigen Bauträger (z.B. Stiftung oder Genossenschaft) mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen
2. Gemeinde stattet gemeinnützigen Bauträger mit Land und allenfalls Kapital aus
3. Gemeinnütziger Bauträger erstellt oder erwirbt Wohnungen und vermietet diese nach der Kostenmiete

Kurzbeschreibung

Die Gründung eines gemeinnützigen Bauträgers setzt einen hohen Mitteleinsatz der Gemeinde voraus (Genossenschafts-/ Stiftungskapital, ev. Landabgabe). Im Vergleich zum kommunalen Wohnungsbau reduziert sich der organisatorische Aufwand für die Gemeinde. Zudem kann ein gemeinnütziger Bauträger flexibler auf dem Bodenmarkt agieren. Für die Mass-

Voraussetzungen und Erfahrungen

nahme sind bedeutende finanzielle Mittel notwendig. Die Massnahme wurde von verschiedenen Städten in der Schweiz angewandt. Die Gemeinde Köniz hat mit der Mitgründung der Genossenschaft «Wohnraum Köniz» bereits selbst Erfahrungen gesammelt.

6 Abgabe von kommunalem Land an gemeinnützigen Bauträger

Kurzbeschreibung

1. Gemeinde gibt eigenes Land an gemeinnützigen Bauträger im Baurecht ab (langfristig) oder verkauft Land zu günstigen Konditionen unter der Bedingung, dass der Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichtet
2. Gemeinnütziger Bauträger erstellt auf dem Land Wohnraum und vermietet diesen preisgünstig

Voraussetzungen und Erfahrungen

Diese Massnahme bedingt Landeigentum der Gemeinde. Je nach Mass der Vergünstigung gegenüber dem Marktpreis für das Land ist der finanzielle Aufwand gering bis hoch. Der organisatorische Aufwand ist eher gering (einmalige Ausarbeitung eines Baurechts- / Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Belegungsvorschriften). Diese Massnahme ist in der Schweiz weitverbreitet und wird generell als effektiv beurteilt. Gegenüber den übrigen finanzierenden Massnahmen sind die direkten Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde etwas geringer.

7 Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger

Kurzbeschreibung

1. Gemeinde vergibt zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten
2. Zins- / Kapitalkosten für gemeinnützigen Bauträger werden dadurch reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mieter weitergegeben.

Voraussetzungen und Erfahrungen

Diese Massnahme bedingt eine generelle Regelung in einer kommunalen Rechtsgrundlage oder eine fallweise Zustimmung der kommunalen Gremien zur Zahlung von Beiträgen/ Darlehen. Der Aufwand der Gemeinde richtet sich direkt nach dem Mass der Beiträge respektive nach dem Ausmass der Zinsvergünstigung. Der organisatorische Aufwand ist eher gering. Gegenüber den übrigen finanzierenden Massnahmen sind die direkten Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde etwas geringer. Sie kann ein Mittel darstellen, um die Anfangsmieten bei hohen Landerwerbskosten zu reduzieren. Die Massnahme ist in der Schweiz weit verbreitet.

8 Mietzinsbeiträge

Kurzbeschreibung

1. Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus

Voraussetzungen und Erfahrungen

Diese Massnahme bedingt eine kommunale Gesetzesgrundlage. Im Gegensatz zu den meisten anderen Massnahmen fallen keine einmaligen, sondern periodisch wiederkehrende Kosten an. Deren Höhe ist vom Bezückerkreis und Unterstützungsbeitrag abhängig. Der organisatorische Aufwand für die Überprüfung ist bedeutend. Diese Massnahme zielt direkt auf die

Haushalte mit bescheidenen finanziellen Ressourcen. Sie wird in einzelnen Gemeinden der Westschweiz und in Basel-Land angewandt.

9 Verhandlungen

- | | |
|--|------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeinde sucht das Gespräch mit Grundeigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zu verhandeln 2. Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen von Grundeigentümern / Investoren wird gesucht | Kurzbeschreibung |
|--|------------------|

Diese Massnahme wird von Gemeinden sehr unterschiedlich angewandt und oft mit weiteren Massnahmen (z.B. Nutzungsprivilegien als Anreiz) kombiniert. Eine Anwendung der Massnahme bedingt, dass die Gemeinde dem Grundeigentümer im Gegenzug für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gewisse Vorteile (z.B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien, Gewährleistung der Rechtssicherheit) bieten kann. Diese Massnahme wird in verschiedenen, vor allem grösseren Gemeinde angewandt.

Voraussetzungen und Erfahrungen

10 Beratung

- | | |
|---|------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietenden zum Erhalt oder zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum | Kurzbeschreibung |
|---|------------------|

Verschiedene Gemeinden leisten mit Beratungen einen Beitrag zum Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Mögliche Beispiele für solche Beratungen sind:

Voraussetzungen und Erfahrungen

- Gemeinde macht Grundeigentümer bei einem Landverkauf auf mögliche gemeinnützige Kaufinteressenten aufmerksam
- Gemeinde berät Eigentümer, wie kostengünstig gebaut und saniert werden kann
- Gemeinde berät Mietende, die eine Hausgenossenschaft gründen wollen

Die Voraussetzungen und der Aufwand für die Beratungsangebote sind je nach Ausgestaltung sehr unterschiedlich. Bei themenspezifischen Beratungen muss bei der Gemeinde ein hohes Fachwissen vorhanden sein.

3.5 Weitere Ansätze zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

Neben den zehn in Kapitel 3.4 dargestellten kommunalen Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum gibt es weitere Ansätze, die in der Schweiz bisher erst vereinzelt angewandt wurden und die nur in Zusammenarbeit mit Privaten und Kantonen angegangen werden können. Zwei Ansätze sind nachfolgend aufgeführt:

Reduktion der Erstellungs- und Betriebskosten bei gewinnorientierten Investoren

Nicht nur gemeinnützige Bauträger, sondern auch gewinnorientierte Bauträger haben in jüngster Zeit preisgünstige Wohnungen erstellt. Sie konnten die Wohnkosten durch Reduktionen der Investitionen (geringere Wohnflächen, effiziente Nutzungsanordnung, einfachere Ausbaustandards) und Einsparungen bei Betrieb und Unterhalt senken¹⁰⁾. Gemeinden können die Zusammenarbeit mit solchen Bauträgern gezielt suchen. Die Gemeinde Köniz hat diesen Ansatz im Rahmen von Zonen mit Planungspflicht auch schon verfolgt.

Regulierung der Mietzinse

Die Mietzinse werden in der Schweiz durch das Mietrecht auf nationaler Ebene geregelt. Kantone oder auch Gemeinden haben aber in einem beschränkten Rahmen die Möglichkeit, die Mietzinsgestaltung weitergehend zu beeinflussen. Die Befürworter entsprechender Massnahmen hoffen, dass damit jene Fälle verhindert werden, bei denen günstige Wohnungen saniert und anschliessend deutlich teurer vermietet werden. Andere Kreise argumentieren, dass die Regulierung der Mietzinse vielmehr gelockert werden müsste, da diese einen funktionierenden Mietmarkt behindern würden. Generell sind solche regulierende Eingriffe in den Immobilienmarkt komplex und die Folgen nur schwer abschätzbar.

10) Hinweise, wie Private mit der Reduktion von Wohnflächen, tieferen Ausbaustandards und der Minimierung von Erschliessungsflächen die Baukosten und damit die Mietkosten reduzieren können, finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich»: <http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publikationen/Forschungsberichte)

A1 Beispielrechnung Kostenmiete

Um die Auswirkungen der Kostenmiete zu illustrieren, wird im Folgenden beispielhaft aufgezeigt, wie sich die Mieten eines fiktiven Projekts in 2 Varianten präsentieren könnten:

- Variante 1: Kostenmiete
- Variante 2: Marktmiete

Erstellungskosten (Annahme für beide Varianten gleich)

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	2'000	m ² aGSF	Annahme: gegeben
Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	1.0	GFZo	Annahme: gegeben
Geschossfläche max. (GF)	2'000	m ² GF	= GSF * AZ
Umrechnungsfaktor GF zu HNF	0.75	Faktor GF>HNF	Erfahrungswert
Vermietbare HNF	1'500	m ² HNF	= GF * Faktor GF>HNF
Durchschnittliche Wohnungsgrösse = 3,5 Zimmer	90	m ² HNF / Whg	Annahme / Erfahrungswert
Anzahl Wohnungen	16.7	Wohnungen	= Vermietbare HNF / Durchschn. Whgs.-grösse
Erstellungskosten pro m ² GF	3'000	CHF/m ² GF	inkl. MwSt., Erfahrungswert, vgl. z.B. Bericht «Kostenklarheit - Teilprojekt Wohnbauten», AHB Stadt Zürich, 2012, S. 4
Erstellungskosten total	6'000'000	CHF/m² GF	= Erstellungskosten * GF

Grundstückskosten(Annahme für beide Varianten gleich)

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Landwert	1'520	CHF / m ² GSF	= 50% Quantil Mehrfamilienhäuser MS-Region Bern, vgl. «Immo-Monitoring 2016/1», Wüest & Partner, 2016, S. 198
Grundstückskosten total	3'040'000	CHF	= Landwert pro m ² * GSF

Monatsmieten (Anfangsmieten)

Variante 1: Kostenmiete

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Anlagekosten	9'040'000	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten - Förderung Fond
Verzinsung Kapitalkosten in %	1.75	%	Annahme: Referenzzinssatz BWO, gültig seit 2.6.2015 (je nach Bauträger, Bonität, Zins etc.)
Kapitalkosten in CHF	158'200	CHF / Jahr	= Anlagekosten * Verzinsung Kapitalkosten
Betriebskosten: Betriebsquote in %	3.25	%	Annahme, vgl. auch Merkblatt «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau», Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2015
Betriebskosten in CHF	195'000	CHF / Jahr	= Geb.vers.summe * Betriebsquote (Annahme: Geb.vers.summe = Erstellungskosten)
Höchstzulässige Mietzinssumme in CHF	353'200	CHF/ Jahr	= Kapitalkosten + Betriebskosten
Miete pro Wohnung und Monat	1'766	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)

Variante 2: Marktmiete

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Anlagekosten	9'040'000	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten
Bruttorendite %	5.00	%	aktueller Erfahrungswert
Mietzinssumme in CHF	452'000	CHF/ Jahr	Anlagekosten * Bruttorendite
Miete pro Wohnung und Monat	2'260	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)

Ausführungsverordnung
zu Artikel 26a Baureglement

ENTWURF
2. November 2016

Chronologie

Erlass

...

Der Gemeinderat, gestützt auf Artikel 60 Buchstabe m der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 und auf Artikel 26a Absatz 3 des Baureglements vom 7. März 1993, beschliesst folgende

Ausführungsverordnung zu Artikel 26a Baureglement

I. Anforderungen

Art. 1

Preisgünstiger
Wohnungsbau in
Kostenmiete

- 1 Für preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete nach Artikel 26a Absatz 1 Buchstabe a des Baureglements vom 7. März 1993 (BauR) gelten folgende Anforderungen:
- a) Die Anlagekosten der Wohnung dürfen die Kostenlimiten nach der Verordnung des Bundesamts für Wohnungswesen vom 27. Januar 2004 über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte¹ nicht überschreiten.
 - b) Der Mietzins darf nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) der Eigentümerschaft abdecken.
 - c) Die Eigentümerschaft darf keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen.
- 2 Die Wohnungen müssen tatsächlich und dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden.
- 3 Die Begründung von Stockwerkeigentum für einzelne Wohnungen ist nicht zulässig.

Art. 2

Gemeinnützige
Wohnbauträger

- Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Organisationen, die
- a) sich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz vom 1. Januar 2013 verpflichtet haben und
 - b) gemäss ihren Statuten nicht gewinnstrebig sind.

¹ SR 842.4

Art. 3

Belegung

- 1 Gibt die Gemeinde zwecks Förderung des preisgünstigen Wohnens Land an eine gemeinnützige Wohnbauträgerin ab (Art. 26a Abs. 1 Bst. b BauR), verpflichtet sie diese im Baurechtsvertrag auf die Einhaltung von Belegungsvorschriften.
- 2 Grundsätzlich ist folgende Belegungsregel einzuhalten:
Anzahl Personen + 1 = max. Anzahl Zimmer.
- 3 Die Gemeinde kann die gemeinnützige Wohnbauträgerin zusätzlich auf die Einhaltung von Einkommens- und Vermögenslimiten verpflichten.
- 4 Die gemeinnützige Wohnbauträgerin nimmt die Belegungsvorschriften und allfällige Einkommens- und Vermögenslimiten in die Mietverträge auf.

II. Sicherung**Art. 4**

Nutzungsplanung

Der minimale Anteil an preisgünstigem Wohnen gemäss Artikel 26a Absatz 1 Buchstabe a BauR ist in der Nutzungsplanung festzuhalten. Zu diesem Zweck werden beispielsweise Vorschriften zur betreffenden Zone mit Planungspflicht beziehungsweise Überbauungsordnung oder Nutzungsbeschränkungen im Zonenplan festgelegt.

Art. 5

Baubewilligung

- 1 Im Baugesuch sind die Wohnungen und deren Geschossflächen, die gemäss dem in der Nutzungsplanung verankerten minimalen Anteil dem preisgünstigen Wohnen vorbehalten sind, gesondert auszuweisen.
- 2 In der Baubewilligung wird der minimale Anteil an preisgünstigem Wohnen festgelegt. Die preisgünstigen Wohnungen werden alle mit dem Verbot, die Wohnung anders als als preisgünstige Wohnung zu vermieten, belegt (Zweckentfremdungsverbot).

Art. 6Anmerkung
im Grundbuch

- 1 Das Zweckentfremdungsverbot nach Artikel 5 Absatz 2 ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken. Das Bauinspektorat stimmt auf Gesuch hin der Löschung des Zweckentfremdungsverbots zu, wenn der in der Nutzungsplanung und in der Baubewilligung festgelegte minimale Anteil an preisgünstigem Wohnen erfüllt bleibt.

- 2 Die Gemeinde führt ein Verzeichnis der grundbuchlich angemerkten preisgünstigen Wohnungen. Der Auszug aus dem Verzeichnis mit der Wohnungsnummer ist öffentlich.

Art. 7

Reporting

- 1 Die Eigentümerschaft erstattet dem Bauinspektorat mindestens einmal jährlich Bericht darüber, wie hoch die Mietzinse der preisgünstigen Wohnungen sind, und erbringt den Nachweis, dass diese Mietzinse die Anforderungen nach Artikel 1 erfüllen.
- 2 Das Bauinspektorat kann die Berichterstattung in der Baubewilligung präzisieren.

Art. 8

Kontrolle

- 1 Besteht begründeter Verdacht, dass der Mietzins einer preisgünstigen Wohnung die Anforderungen nach Artikel 1 nicht erfüllt, kann das Bauinspektorat von der Eigentümerschaft die Herausgabe der Baukostenabrechnungen, der Mietverträge, der Mietkostenabrechnungen und der weiteren notwendigen Unterlagen verlangen.
- 2 Zur Kontrolle der Anforderungen nach den Artikeln 1-3 kann das Bauinspektorat unangemeldete Kontrollen vor Ort durchführen und im Sinn von Artikel 9b Absatz 1 des Datenschutzreglements vom 7. Dezember 1998 auf die Daten der Einwohnerkontrolle und der Adressverwaltung der Gemeinde zugreifen.

III. Weitere Vorschriften

Art. 9

Art. 26a Abs. 2
BauR, Ortsteile

Als Ortsteile, die von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind (Art. 26a Abs. 2 des Baureglements vom 7. März 1993), gelten

- a) Wabern;
- b) Spiegel;
- c) Liebefeld.

Art. 10

Prozentualer
Anteil an
preisgünstigem
Wohnen

Bei der Festlegung des genauen prozentualen Anteils an preisgünstigem Wohnungsbau innerhalb der Bandbreite nach Artikel 26a Absatz 1 Buchstabe a BauR wird insbesondere berücksichtigt, wie hoch der Anteil an preisgünstigem Wohnraum und wie gut die soziale Durchmischung im betreffenden Quartier bereits ist.

Art. 11

Abgabe
geeigneter
Grundstücke

Bei der Abgabe geeigneter gemeindeeigener Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerinnen (Art. 26a Abs. 1 Bst. b BauR) berücksichtigt die Gemeinde insbesondere folgende Aspekte:

- a) den Bedarf an zusätzlichen preisgünstigen Wohnungen im betreffenden Quartier und die vorhandene soziale Durchmischung;
- b) die noch vorhandenen Baulandreserven im Eigentum der Gemeinde.

Art. 12

Massnahmen zur
Unterstützung der
gemeinnützigen
Wohnbauträger

Zwecks Unterstützung bei der Landbeschaffung nach Artikel 26a Absatz 1 Buchstabe c BauR leistet die Gemeinde den gemeinnützigen Wohnbauträgern wie folgt unentgeltlich Hilfestellung:

- a) Beratung zum Thema preisgünstiger Wohnbau in der Gemeinde Köniz,
- b) Vermittlung geeigneter Grundstücke in der Gemeinde Köniz,
- c) Unterstützung bei allfälligen Kaufverhandlungen in der Gemeinde Köniz.

Art. 13

Diese Verordnung tritt am *** in Kraft.

Köniz, **. **** 2017

Im Namen des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinschafter

Ueli Studer

Pascal Arnold