

**Parlamentssitzung 9. November 2009**

**Traktandum 5**

**0918 Motion (SP)**

**"Hundert neue, günstige Wohnungen"**

Beantwortung; Direktion Präsidiales und Finanzen

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird beauftragt, alle geeigneten Massnahmen zu ergreifen, damit innerhalb von fünf Jahren hundert zusätzliche, günstige Wohnungen angeboten werden können. Ziel sind Wohnungen, die deutlich unter den quartierüblichen Marktpreisen liegen. Gefördert werden können gemeindeeigene Neubauten oder Renovationen, vernetzte Projekte mit anderen Gemeinden sowie preisgünstiger Wohnungsbaus privater und genossenschaftlicher Anbieter. Der Gemeinderat entwickelt Kriterien, an wen die gemeindeeigenen Wohnungen vergeben werden.

**Begründung**

Der Wohnungsbau in der Gemeinde Köniz umfasste in den vergangenen Jahren fast ausschliesslich Wohnungen für den Mittelstand und Begüterte. Die Vergabekriterien für gemeindeeigene Wohnungen, die für Transparenz sorgen sollen, berücksichtigen deshalb:

- die Prävention, d. h. Verhinderung von Sozialhilfeabhängigkeit
- Verbundenheit mit der Gemeinde Köniz
- die Erhaltung einer gesunden sozialen Durchmischung im Quartier

Der Wohnungszins ist für die meisten Budgets der grösste Ausgabeposten. Oft reicht der Lohn voll Berufstätiger in unteren Einkommensschichten nicht zur Deckung der existentiellen Bedürfnisse, dies besonders wegen des hohen Mietzinses. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch hohe und laufend steigende Mietzinse aus; preisgünstige Wohnungen sind kaum zu finden. Für eine zunehmende Zahl von Bewohnern führt der zu hohe Mietzins zur Abhängigkeit von der Sozialhilfe.

Es ist sinnvoller, menschlich und kostengünstiger, in preisgünstigen Niedrig-Standard-Wohnraum zu investieren, statt Fürsorgeleistungen an sog. „working poors“ auszurichten. Eine Befreiung von ergänzender Sozialhilfe ist auch für das Selbstbewusstsein dieser Gruppe der Sozialhilfeempfangenden wichtig, was auch einen besseren Auftritt auf dem Arbeitsmarkt ermöglicht.

Die Gemeinde soll prüfen, ob und wie Niedrig-Standard-Wohnraum nach den Grundsätzen des umweltbewussten Bauens gebaut oder renoviert werden kann oder ob beim Bau günstigen Wohnraums v. a. der soziale Aspekt priorisiert werden soll.

**Eingereicht**

4. Mai 2009

**Unterschrieben von 14 Parlamentsmitgliedern**

Alfred Arm, Anna Mäder, Rita Sidler Omoregbee, Jan Remund, Stephie Staub-Muheim, Annemarie Berlinger-Staub, Hugo Staub, Mario Fedeli, Christoph Salzmann, Claudia Egli-Steiner, Christian Roth, Martin Graber, Liz Fischli-Giesser, Hansueli Pestalozzi

## **Antwort des Gemeinderates**

### **Vorbemerkung zur Zulässigkeit der Motion**

Die Motion ist nur für Gegenstände zulässig, die nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegen (Art. 53 Abs. 1 Geschäftsreglement des Parlamentes). Das Anliegen der Motionäre, alle geeigneten Massnahmen zu ergreifen, damit innerhalb von fünf Jahren hundert zusätzliche günstige Wohnungen angeboten werden können ist allein schon aus finanzrechtlicher Sicht nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates. Die Motion ist somit zulässig.

### **Stellungnahme**

Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturrichtlinien den preisgünstigen Wohnungsbau zu einem wichtigen Ziel erklärt. An der Sägemattstrasse in Köniz, hinter der Feuerwehr und der Polizeiwache wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebäude mit rund 2'300 m<sup>2</sup> Geschossfläche (dies reicht aus für 15 bis 20 Familienwohnungen) anfangs 2009 rechtskräftig. Wegen der ausgezeichneten Lage am öffentlichen Verkehr – mehrere Buslinien und der Bahnhof Köniz befinden sich in unmittelbarer Nähe – und der einfachen Erschliessbarkeit eignet sich dieses Baufeld sehr gut für den preisgünstigen Wohnungsbau. Der Gemeinderat plant nun, einen Architekturwettbewerb durchzuführen und das Siegerprojekt einer Investorin zur Ausführung zu übergeben.

In Köniz wurden in den letzten Jahren zahlreiche Wohnbauprojekte realisiert resp. befinden sich noch im Bau, z. B.:

- Thörishaus, Sonnhalde: 65 Familienwohnungen und 15 Reiheneinfamilienhäuser im mittleren Preissegment; grösstenteils Verkauf, einige Mietwohnungen.
- Niederwangen, Ried3 und Schürilrain: ca. 150 Familienwohnungen im mittleren Preissegment; grösstenteils Miete, einige Stockwerkeinheiten.
- Niederwangen, Stegenweg: ca. 100 Familienwohnungen und Reiheneinfamilienhäuser im unteren und mittleren Preissegment; grösstenteils Miete.
- Köniz, Schliern, Plattenweg, 28 Familienwohnungen im unteren und mittleren Preissegment.
- Liebefeld, Dreispitzareal: ca. 230 Familienwohnungen im mittleren bis oberen Preissegment; 1/3 Stockwerkeinheiten, 2/3 Mietwohnungen.
- Liebefeld, Weissenstein / Neumatt: ca. 150 Mietwohnungen und Stockwerkeinheiten (Könizer Seite; Berner Seite ca. 300 Wohnungen) im mittlern bis oberen Preissegment.
- Wabern, Morillon; ca. 50 Mietwohnungen im oberen Preissegment.
- Wabern, Ueberbauung Giessenweg; ca. 60 Mietwohnungen, Stockwerkeinheiten und Einfamilienhäuser im mittleren und oberen Preissegment.

Weitere sind noch geplant, resp. stehen vor der Ausführung :

- Schliern, Hertenbrünnen, ca. 120 Familienwohnungen, ca. 1/3 Stockwerkeinheiten, 2/3 Mietwohnungen im mittleren Preissegment.
- Köniz, Am Hof 2 bis 4 Zimmerwohnungen; genossenschaftliches Modell, Wohnen in der 2. Lebenshälfte; mittleres Preissegment.
- Köniz, Dreispitz, Wohnungsmix noch nicht bestimmt, ca. 50 Mietwohnungen, mittleres Preissegment.
- Oberwangen, Wangenhübel, 7 Reiheneinfamilienhäuser zum Mieten im mittleren Preissegment.
- Niederscherli, Sunnebärg, 8 Reiheneinfamilienhäuser zum Kaufen im mittleren Preissegment.
- Wabern, Bächtelenacker, ca. 220 Familienwohnungen in allen Preissegmenten.

Viele Neubauprojekte der letzten Zeit sind im mittleren und oberen Preissegment angesiedelt. Preisgünstige, neue Wohnungen gibt es nur wenige. Aufgrund der seit Anfangs 2009 strengeren Bauvorschriften und der Teuerung wird es noch schwieriger werden, preisgünstige Wohnungen neu zu erstellen.

Fazit: Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Motionäre, dass es angezeigt ist, im Segment preisgünstiger Wohnungsbau Impulse zu geben.

### **Der aktuelle Wohnungsmarkt in Köniz**

In Köniz gibt es insgesamt rund 20'000 Wohnungen. Davon sind etwa 2/3 resp. 13'000 Mietwohnungen. Die hundert neuen Wohnungen machen somit 0,8 % des gesamten Mietwohnungsangebots aus.

Von den 13'000 Mietwohnungen sind mindestens 70 % älter (= ca. 9'000) als 40 Jahre alt. Mindestens 50 % sind sogar älter als 60 Jahre alt, d. h. ca. 6'500. Im Vergleich zu neuen Wohnungen (d. h. jünger als 10 Jahre) sind die alten Wohnungen (älter als 60 Jahre) in der Regel günstig, selbst wenn unterdessen Sanierungen und Renovationen vorgenommen wurden. Dafür müssen jeweils strukturelle Mängel in Kauf genommen werden (z. B. mangelhafte Trittschallisolation; unpraktische Grundrisse, kein Lift, enge Gebäudeabstände usw.).

### **Baukosten**

Es ist eine Tatsache, dass Bauen immer teurer wird. Dem "fortgeschriebenen Berner Index der Wohnbaukosten" kann entnommen werden, dass die Wohnbaukosten seit 1914 um das 21-fache gestiegen sind, seit 1939 um das 12-fache, seit 1967 um das 3,2-fache und seit 1987 immer noch um 40 % (vgl. statistik-bern.ch). Dieser Trend wird auch von Rezessionsphasen jeweils nur kurz gebrochen.

Das hat sich auch auf die Mietzinse durchgeschlagen: allein zwischen 1983 und heute haben sich die Mietzinse im Durchschnitt verdoppelt (vgl. lik.bfs.admin.ch). Trotzdem leistet sich die Bevölkerung immer mehr Wohnraum pro Person: heute benötigt eine Person rund doppelt so viel Wohnfläche wie in den Fünfziger-Jahren. Dies kommt bei der Belegungszahl zum Ausdruck: heute wohnen im Durchschnitt noch knapp zwei Personen in einer Wohnung. Trotz der in den letzten Jahren regen Bautätigkeit hat die Lehrwohnungsziffer nur unwesentlich zugenommen: in der Stadt Bern beträgt sie im Moment ca. 0,6 %. In Köniz liegt diese Zahl eher noch tiefer. Wenn es weniger als 1 % leere Wohnungen gibt, existiert ein Nachfrageüberhang, d. h. der Wohnraum ist verhältnismässig teuer und der Markt spielt nicht richtig.

### **Beurteilung aus Sicht der Sozialhilfe**

In der Sozialhilfe werden Wohnungsmietzinse nur übernommen, wenn sie folgende Limiten nicht überschreiten (Nettomietzins ohne Nebenkosten):

- CHF 800 für 1 Person
- CHF 1'000 für 2 Personen
- CHF 1'300 für 3 Personen
- CHF 1'500 für 4 Personen
- CHF 1'800 ab 5 Personen

Klientschaft, welche eine teurere Wohnung gemietet hat, muss entweder die Differenz selber bezahlen oder sie wird angewiesen, eine günstigere Wohnung zu suchen. Auf dem Markt fehlt vor allem Niedrigstandard-Wohnraum, insbesondere für Haushalte mit 1 bis 3 Personen.

Auch die Sozialhilfe stellt fest, dass neue Wohnungen die obigen Preislimiten immer überschreiten. Aus ihrer Sicht kann die Gemeinde im gewünschten Preissegment nur dann neue Wohnungen anbieten, wenn sie alte Wohnliegenschaften erwirbt und diese höchstens minimal renoviert (keine Investitionen mit Kostenfolgen für die Mieter). Es ist auch sinnvoller, preisgünstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen statt Unterstützung zu leisten. Dies betrifft nicht nur die "working poors" sonder auch IV- und Taggeldbezüger. Auf der anderen Seite ist fest zu stellen, dass nur Sozialhilfeleistungen vom Kanton und den andern Gemeinden mitgetragen werden (Lastenausgleich). Wohnungsverbilligungen und Folgekosten gehen dagegen voll zu Lasten der Gemeinde.

Es wird auch festgestellt, dass viele Mieter in einer günstigen Wohnung bleiben, obwohl sie sich eine teurere leisten könnten. Die Vermieter haben hier in der Regel weder die Möglichkeit, noch ein Interesse, solche Wohnungen an finanzschwächere Parteien zu vermieten. Die Gemeinde könnte eine andere Interessenabwägung umsetzen, wenn sie günstige Altwohnungen erwirbt.

Sowohl bei Neubauprojekten als auch bei Altbauten ist auf eine gesunde, soziale Durchmischung zu achten. Die Schaffung einer grossen Ueberbauung mit preisgünstigen Wohnungen würde die Ghattobildung fördern. Es müssten einzelne, kleinere Objekte in verschiedenen Genden realisiert werden können.

## **Lösungsmöglichkeiten**

### **a) Genügend neuen Wohnraum schaffen**

Ein konstantes Angebot an neuen und allein schon deshalb verhältnismässig teuren Wohnungen führt am hinteren Ende der Angebotsskala dazu, dass günstigere, gebrauchte Wohnungen frei werden. Bei der Erstvermietung der Liegenschaft Wabersackerstrasse 106, welche der Pensionskasse gehört, war dieser Effekt augenfällig. Rund die Hälfte der 18 Wohnungen wurde an Personen aus dem Wabersacker-Quartier vermietet, die in günstigeren, älteren Liegenschaften wohnten.

### **b) Billiger resp. preiswerter bauen**

Folgende Massnahmen können dazu beitragen:

- Einfache, repetitive Architektur; hohe Ausnutzung; kompakte Gebäude, geradlinige Fassadenabwicklungen.
- Möglichst grosses Volumen auf einmal: es ist wesentlich billiger, 100 Wohnungen am selben Ort auf einmal zu bauen als 10 mal 10 Wohnungen etappiert und an verschiedenen Orten.
- Bauweise primär gemäss den geltenden Vorschriften. Auf höhere Ansprüche (z. B. Minergie, Minergie-p und eco) muss unter Umständen verzichtet werden.
- Minimale Fläche pro Wohnung (z. B. Kinderzimmer 10 m<sup>2</sup>, Elternschlafzimmer 14 m<sup>2</sup>, nur eine Nasszelle pro Wohnung, kleine Balkone, keine Einstellhalle, nur eine minimale Anzahl Oberflächenparkplätze).
- Gebäudeinfrastruktur minimalisieren (kein Lift, gemeinsame Waschküche, einfache elektrische Installationen usw.).

### **c) Land günstig zur Verfügung stellen**

Je nach Lage machen die Landkosten durchschnittlich 20 % bis 30 % der gesamten Anlagekosten aus. Wenn das Land unter dem Marktpreis im Baurecht abgetreten wird, können die entsprechenden Kosten bei der Vermietung eingespart werden. Für die Baurechtsgeberin bedeutet dies aber einen Einnahmeverzicht, welcher von der zuständigen Behörde bewilligt werden muss. Die Gemeinde besitzt an mehreren Orten Grundstücke, die sich grundsätzlich für günstigen Wohnungsbau eignen.

### **d) Kauf von günstigen Wohnliegenschaften**

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren bereits verschiedene ältere Wohnliegenschaften mit günstigen Mietzinsen erworben (Beispiele: Wabersackerstrasse 67 (9 Wohnungen), Stationsstrasse 1 und Schwarzenburgstrasse 178 (je 7 Wohnungen)). Im Moment ist es allerdings schwierig, zu guten Objekten mit vernünftigen Preisen zu kommen weil sowohl institutionelle als auch private Anleger mangels besserer Anlagemöglichkeiten in den Immobilienmarkt drängen.

### **e) Gemeinnützigen Wohnungsbau fördern**

Die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen resp. genossenschaftlichen Bauträgern ist zu fördern. Dies insbesondere mit Unternehmungen, die ihre Wohnungen nach sozialen Kriterien vermieten, wie z. B. die Genossenschaft Wohnraum Köniz.

## **Schlussfolgerungen**

Der Gemeinderat unterstützt das Ziel der Motion grundsätzlich. Allerdings dürfte es bei der Umsetzung Schwierigkeiten geben. Die Bereitstellung von 100 Wohnungen innert nur fünf Jahren ist voraussichtlich nicht machbar. Diese 100 Wohnungen entsprechen ca. 10 durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern mit einem Wert von insgesamt CHF 30 bis 50 Mio., je nach Alter und Zustand der Liegenschaften. Wie oben angeführt, ist es aufgrund der derzeit herrschenden Marktsituation schwierig, an Objekte mit einem vertretbaren Preis- / Leistungsverhältnis zu kommen. Bei Neubauwohnungen muss aufgrund der heutigen Baukosten davon ausgegangen werden, dass das in der Motion formulierte Ziel deutlich unter den quartierüblichen Mietzins liegender Mietzinse kaum erreicht werden kann. Aus heutiger Sicht ist es deshalb unwahrscheinlich, dass die 100 Wohnungen innerhalb von fünf Jahren beschafft werden können. Der Gemeinderat ist jedoch bereit, das Anliegen vertieft zu prüfen und aus den aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten eine umsetzbare Strategie zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus zu entwickeln. Er beantragt daher die Entgegennahme der Motion als Postulat.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 7. Oktober 2009

Der Gemeinderat