

0918 Postulat (SP/Alfred Arm) "Hundert neue, günstige Wohnungen"

Abschreibung; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht des Gemeinderates

Der Vorstoss wurde als Motion eingereicht und am 9. November 2009 vom Parlament als Postulat erheblich erklärt.

1. Der Auftrag gemäss Postulat

Das Postulat verlangt sinngemäss die Erstellung oder die Beschaffung von 100 Wohnungen, die deutlich unter den quartierüblichen Marktpreisen liegen. Im Vordergrund stehen Niedrig-Standard Wohnungen. 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.

Um das Postulat zu beantworten, muss schrittweise vorgegangen werden:

- Zuerst wird dargelegt, wie die Mietzinslandschaft in Köniz aussieht.
- In einem zweiten Schritt werden die Baukosten unter Einbezug der geltenden baurechtlichen Bestimmungen dargestellt.
- In einem dritten Schritt wird ein Vergleichsobjekt in Ostermundigen herbeigezogen, welches gegenwärtig ausgeführt wird.

2. Die Mietzinslandschaft in Köniz

Die Gemeinde Köniz hat rund 40'000 Einwohner. In einer Wohnung leben durchschnittlich knapp 2 Personen. Somit gibt es in Köniz rund 20'000 Wohnungen (der Begriff umfasst auch Einfamilienhäuser und Stockwerkeinheiten). Die Eigentumsquote dürfte dem schweizerischen Durchschnitt von knapp 40 % resp. 8'000 Wohnungen entsprechen. In Köniz gibt es daher ca. 12'000 Mietwohnungen.

In den letzten 20 Jahren wurden durchschnittlich ca. 200 Wohnungen neu gebaut. Bei einer Eigentumsquote von 40 % ergibt das ca. 2'400 Mietwohnungen, die jünger als 20 Jahre alt sind. Von den ca. 9'600 älteren Wohnungen stammen schätzungsweise 6'000 bis 8'000 aus den jeweiligen Boomzeiten nach dem zweiten Weltkrieg, den Sechziger- und den Siebziger Jahren. Der verbleibende Rest von 1'600 bis 3'600 Wohnungen ist noch älter.

Mitte Dezember 2011 wurden in Köniz folgende Wohnungen im Internet (Datenquelle Comparis mit verschiedenen Preislimiten, je nach Wohnungsgrösse) angeboten :

Köniz			Liebefeld			
WG-grösse	Mietzins	Neben-kosten		WG-Grösse	Mietzins	Neben-kosten
1.5	750	150		1	225	75
2.5	1180	?		1	715	140
2.5	1170	190		1.5	740	150
3	750	140		2	800	150
3	1260	220		2.5	930	160
3	1190	180		3	1200	210
3	1280	210		3	1240	230
3.5	1350	250		3	1200	250
4	1290	240		3.5	1050	220
4.5	1450	inkl.		3.5	1290	240
4.5	1400	210		4	1450	200
4.5	1390	260		4.5	1450	270
				4.5	1500	290

Wabern			Nieder-wangen			
WG-grösse	Mietzins	Neben-kosten		WG-grösse	Mietzins	Neben-kosten
1	560	95		1	430	180
1	580	100		2	914	170
2	520	100		3	837	185
2	890	inkl.		3.5	1270	220
2.5	1160	?		3.5	1028	195
3	1364	190		4	1500	200
3	1150	160		4	1350	200
3.5	1055	220		4.5	1080	220
3.5	1280	290		4.5	1400	240
4	1380	265		4.5	1080	220
4.5	1520	270				
4.5	1470	320				
4.5	1450	330				

Spiegel			Nieder- scherli			
WG-grösse	Mietzins	Neben- kosten		WG-grösse	Mietzins	Neben- kosten
3	1390	200		2	820	170
3	1320	170		3	1020	220
4.5	1640	300		3	1060	220
4.5	1580	230		3	1300	180

Hinzu kommen noch die Wohnungen, die nur in den Printmedien angeboten werden (vor allem ältere, private Anbieter benutzen dieses Medium fast ausschliesslich), und solche, die unter der Hand weggehen.

Insgesamt kann man den Schluss ziehen, dass in allen Ortsteilen jederzeit mehrere bis zahlreiche günstige Wohnungen in verschiedenen Grössen angeboten werden. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre führt dazu, dass viele Mietende in teurere, neue Wohnungen mit mehr Komfort umziehen. Die älteren und oftmals sehr günstigen Wohnungen gelangen dadurch auf den Markt.

Die Erfahrung aus den vergangenen Jahren zeigt, dass jeder Umzug in eine neu erstellte Wohnung bis zu vier Folgeumzüge auslöst, was jeweils zur Freigabe von tieferpreisigen Wohnungen führt. Am Schluss der Kette stehen dann die preisgünstigen Wohnungen zur Verfügung.

3. Baukostenentwicklung

Die Kosten für neu erstellte Wohnbauten sind seit 1988 auf dem Platz Bern durchschnittlich um rund 1,7 % pro Jahr gestiegen (geringfügig weniger als der Landesindex für Konsumentenpreise mit durchschnittlich rund 1,9 % pro Jahr). Folgende Gründe sprechen dafür, dass diese Entwicklung anhalten wird:

- Laufend steigende Anforderungen an die Haustechnik (das Bernische Baugesetz 2009 entspricht von den Isolationswerten her bis auf die Komfortlüftung dem bisherigen Minergiestandard).
- Stetig wachsende Komfortansprüche der Wohnungssuchenden.
- Andauernd hohe Nachfrage nach Wohnraum.
- An guten Lagen seit Langem steigende Grundstückspreise.

Die sehr tiefen Refinanzierungskosten und die rege Bautätigkeit haben aktuell eher preisdämpfende Wirkung auf die Wohnungspreise (Kauf oder Miete). Im Fall einer längeren Rezession könnten die Preise auch sinken. Nur wenn einer sehr lange Rezessionsphase eintreten sollte würden die Baukosten so stark sinken, dass daraus nachhaltig tiefere Mietzinse resultieren.

4. Aktuelles Vergleichsobjekt

In Ostermündigen entsteht im Oberfeld eine genossenschaftlich organisierte, autofreie Ueberbauung nach dem Minergie P eco Standard. Die Mietzinse (netto ohne Nebenkosten) werden sich in folgenden Bereichen bewegen:

- 2 Zimmer 50 m² Hauptnutzfläche (HNF) CHF 950.--
- 2 1/2 Zimmer 68 m² CHF 1'500.--
- 3 1/2 Zimmer 61 m² CHF 1'350.--
- 3 1/2 Zimmer 80 m² CHF 2'000.--
- 4 1/2 Zimmer 100 m² CHF 2'100 bis 2'200.--

5 1/2 Zimmer 110 m² CHF 2'500.-- bis 2'600.--.

Dies entspricht einem m² Preis von zwischen CHF 228.-- und 283.-- pro Jahr, resp. einem Mittelwert von ca. CHF 255.-- pro m² und Jahr.

Obwohl es sich um einen genossenschaftlichen Wohnungsbau in einer grossen Ueberbauung (Mengenrabatte !) handelt, die Stadt Bern das Land zu günstigen Konditionen verkauft hat, die Wohnungen nicht überdurchschnittlich gross sind und keine teure Einstellhalle mitfinanziert werden muss, resultieren verhältnismässig hohe Mietzinse. Selbst wenn auf den Minergie P eco Standard verzichtet würde, könnten erfahrungsgemäss kaum mehr als 10 % der Baukosten eingespart werden. Die Wohnungsmieten wären also immer noch relativ hoch.

Dieses aktuelle Beispiel zeigt, dass die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnung - und darunter verstehen wir z.B. Mietpreise von netto max. CHF 1'800.-- für eine 4 1/2 Zimmerwohnung - im Neubaubereich nicht realisierbar ist.

5. Möglichkeiten der Gemeinde

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, eigene Grundstücke zu Konditionen zu verkaufen oder im Baurecht abzutreten, welche unter dem aktuellen Marktwert liegen. Dies würde allerdings zu einer Quersubventionierung von Wohnungen aus Mitteln der öffentlichen Hand führen.

Welche Auswirkungen eine Abgabe von Bauland zu Konditionen unter dem Marktwert auf die Wohnungsmieten hat sei an folgendem Rechnungsbeispiel veranschaulicht:

Gehen wir davon aus, dass der Neubau eines Wohnhauses mit sechs 4 1/2 Zimmerwohnungen Anlagekosten von CHF 3'600'000.-- inkl. Landerwerb verursacht und nehmen wir einen realistischen Landkostenanteil von 25% an, ausmachend CHF 900'000.-- ergäben sich bei einer Bruttorendite von 5.0% ein Mietpreis pro Wohnung von CHF 2'500.-- per Monat. Würde nun der Landpreis auf die Hälfte reduziert ergäbe dies bei der gleichen Renditeannahmen eine Reduktion auf den Mietpreis von CHF 312.50, entsprechend 12.5%.

Der deutliche Einnahmeverzicht der Gemeinde wirkt sich vergleichsweise bescheiden auf die Wohnungsmiete der Neubauwohnung aus.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde an der "Genossenschaft Wohnraum Köniz" (GWK) beteiligt ist. Diese besitzt ca. 150 Wohnungen. Sie hat in einem Reglement festgelegt, dass Personen mit bescheidenen Einkommens- und Vermögensverhältnissen Mietzinsvergünstigungen erhalten. Die Vergünstigungen bedeuten für die GWK einen Verzicht auf Einnahmen resp. eine tiefere Rendite.

6. Aktuelle Lage am Liegenschaftsmarkt

Infolge der anhaltend schwierigen Lage an den Finanzmärkten findet aktuell eine wahrhaftige Flucht in Sachwerte wie Gold, Kunst, Luxusgüter aber auch Immobilien statt. Der Kauf von interessanten, den Forderungen des Postulats entsprechenden Liegenschaften auf dem freien Markt ist im Moment zu vertretbaren Preisen praktisch unmöglich. Einzelfälle wie der Kauf Muhlernstrasse 65/67 durch die Gemeinde oder Sägestrasse 28 durch die Pensionskasse konnten in den letzten Monaten wegen guten Beziehungen zu den Verkaufenden realisiert werden. Im grossen Stil sind solche Möglichkeiten in Zukunft jedoch nicht zu erwarten. Den neusten Prognosen kann entnommen werden, dass die Preise trotz sinkenden Renditen sogar noch steigen werden.

7. Schlussfolgerungen

- In der Gemeinde Köniz gibt es in allen Ortsteilen viele günstige Wohnungen, welche auch auf den Markt kommen (Internet, z.B. Immoscout24.ch oder homegate.ch) oder in der Presse angeboten werden.
- Neue Wohnungen können nicht so günstig erstellt werden, wie es das Postulat verlangt. Die gesetzlichen Anforderungen, die Baukosten und die Ansprüche der Gemeinde an ei-

nen Neubau (Anforderungen nach Energiestadt Label Gold, Legislaturplanung, etc.) schlagen auch dann auf die Mietzinse durch, wenn gemeinnützige Wohnbauträger eine Ueberbauung realisieren.

- Die Abgabe von vergünstigtem Bauland erscheint problematisch, da die Wirkung auf die Wohnungsmieten in einem sehr schlechten Verhältnis zum Ertragsausfall steht.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Postulat wird abgeschrieben.

Köniz, 11. Januar 2012

Der Gemeinderat

Beilagen

- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 7. Oktober 2009

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, Stephanie 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 m² 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 Schürlirain: 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 günstiger, 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" sondern auch IV- und Taggeldbezüger. Auf der anderen Seite ist fest zu stellen, dass nur Sozialhilfeeleistungen 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 Ghettobildung fördern. Es müssten einzelne, kleinere Objekte in verschiedenen Gegenden 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 m², Elternschlafzimmer 14 m², 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