



Bezahlbar Wohnen in Köniz

Positionspapier der SP Köniz zum Thema Wohnen

Erarbeitet von der Arbeitsgruppe Wohnen der SP Köniz

Mitglieder: Fred Arm, Tanja Bauer, Ruedi Lüthi, Luc Mentha, Christian Roth, Christoph Salzmann, Rita Sidler

Verabschiedet an der HV der SP Köniz vom 17.9.2020

Für mehr gemeinnützigen Wohnungsbau und tiefere Mieten!

Alle Menschen müssen wohnen. Und niemand soll überrissene Mieten dafür bezahlen. Heute sind die Kosten für das Wohnen der grösste Posten im Haushaltsbudget. Damit sinkt die Kaufkraft der Bevölkerung und der finanzielle Spielraum, das Leben frei zu gestalten, wird kleiner. Tiefe Mieten hingegen sind Konsummotor, Altersvorsorge und soziale Sicherheit in einem. Darum setzt sich die SP für mehr bezahlbaren Wohnraum und gegen Spekulation auf dem Wohnungsmarkt ein.

Heute bezahlen wir oft zu viel und geben einen grossen Teil unseres Lohns an oft nur renditeorientierte Anbietende ab. Der Immobilienmarkt ist damit der grösste Umverteilungsfaktor von Arbeit (Löhnen) zu Kapital (Immobilienbesitz). Milliarden von Franken fliessen jährlich zuviel in den Immobilienmarkt, weil renditeorientierte Anbietende oft überrissene Miete verlangen. Gemeinnützige Anbietende dagegen verzichten auf eine Rendite. Die SP will daher, dass die Gemeinde aktiv auf den gemeinnützigen Wohnungsbau setzt und damit die Haushalte entlastet.

Das ist auch für die Gemeinde ein interessantes Geschäft, denn Studien zeigen, dass die Steuereinnahmen pro Quadratmeter bei gemeinnützigen Wohnungen höher sind als bei Villenvierteln.¹ Denn dank innovativen Ideen wird der Flächenverbrauch pro Person minimiert. Zudem fördern die Wohngenossenschaften den sozialen Austausch und die Durchmischung. Die Bevölkerung soll wieder die Möglichkeit haben, beim Wohnen und bei Wohnformen mitzureden und gemeinsames Wohneigentum zu besitzen.

Die SP Köniz zeigt in diesem Papier Fakten, ihre Folgen und die daraus entstehenden Forderungen für mehr bezahlbaren Wohnraum auf. Zusammenfassend hier die 5 wichtigsten Anliegen, für welche sich die SP Köniz einsetzen will:

- **Mehr gemeinnütziger und sozialer Wohnungsbau!**
Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen soll in Köniz von heute weniger als 5% bis 2040 auf 10% steigen. Der Anteil sozialer Wohnungen mit Vermietungskriterien soll im gleichen Zeitraum in Köniz eingeführt und auf 1% erhöht werden.
- **Neuer Artikel 26a des Baureglements (preisgünstiges Wohnen) umsetzen!**
Die Stimmbevölkerung hat im Februar 2017 zum neuen Artikel im Baureglement deutlich Ja gesagt. Trotzdem noch ein Beschwerdeverfahren läuft, sollen die neuen Bestimmungen durch die Gemeinde bereits aktiv angewandt werden.
- **Auf gemeindeeigenem Land 100% gemeinnütziger Wohnungsbau!**
Gemeindeeigene Grundstücke in Wohngebieten sollen in der Regel zu 100% im Baurecht an gemeinnützige Träger abgegeben werden.

¹ gemäss "der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz - ein Gewinn für die ganze Schweiz", hrsg von wohnbaugenossenschaften Schweiz; Seite 8;
https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/14_Gemeinnuetzige_Wohnungen/der_dritte_weg_imwohnungsbau.pdf.download.pdf/der_gemeinnuetzige_wohnungsbau_in_der_schweiz.pdf

- **Aktive Bodenpolitik betreiben!**
Die Gemeinde soll Land und Immobilien erwerben und sie im Baurecht an gemeinnützige Träger abgeben.² Damit erhält die Gemeinde einen jährlichen Ertrag in Form von Baurechtszinsen und die Wertsteigerungen des Bodens von rund 3-6 Prozent jährlich bleiben im Volksvermögen.
- **Faire Beteiligung an den Infrastrukturkosten!**
Die Mehrwertabschöpfung muss konsequent umgesetzt werden.

² Dies kann sie z.B. mittels des durch die Könizer Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkredites zum Kauf strategisch wichtiger Liegenschaften machen. Damit kann der Gemeinderat rasch geeignete und der Gemeinde zum Kauf angebotene Liegenschaften nach vordefinierten Kriterien erwerben.

Inhaltsverzeichnis

1. Fakten und ihre Folgen	5
1.1 Demografie und Wohnflächenkonsum	5
1.2 Die Mieten kennen nur eine Richtung - nach oben!	5
1.3 Schwaches Mietrecht	6
1.4 Geringer Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger	6
1.5 Wohnungsnot in der Gemeinde Köniz	7
2. Thesen und Massnahmen zur Könizer Wohnbaupolitik	8
2.1 Nachhaltigkeit als Leitlinie	8
2.2 Soziale Durchmischung schafft Lebensqualität	8
2.3 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	9
2.4 Sozialer Wohnungsbau	9
2.5 Förderung eines attraktiven Wohnumfeldes	10
2.6 Baurecht statt Verkauf	10
2.7 Investieren in Boden an strategischen Lagen	11
2.8 Die öffentliche Hand als Investorin im Wohnungsbau	11
2.9 Stärkere Beteiligung Privater an öffentlicher Infrastruktur und höhere Mehrwertabschöpfung	12
2.10 Mietzinsdämpfende Massnahmen tun not!	12
2.11 Wohnbaupolitik als Schwerpunktthema der Gemeinde Köniz	12
2.12 Zusätzliche Wohnungen durch verdichten und umnutzen	13
2.13 Raum- und Wohnbauplanung sind regionale Aufgaben	13
2.14 Was auf kantonaler und nationaler Ebene zu tun ist	14

1. Fakten und ihre Folgen

1.1 Demografie und Wohnflächenkonsum

Die Wohnbevölkerung der Schweiz wächst von Jahr zu Jahr. Die demografische Entwicklung ist geprägt durch zunehmenden Wohlstand, welcher sich u.a. niederschlägt in

- der immer längeren Lebenserwartung (1981: Männer 72,4 Jahre, Frauen 79,2; 2017: Männer 81,4, Frauen 85.4)³
- der immer früher im Lebenszyklus stattfindenden Haushaltsgründung (Anteil 1-bis 4-Personenhaushalte 1930: 47%, 2017: 86%)⁴
- der wachsenden Scheidungsrate⁵ und Zunahme von "Patchworkhaushalten"
- der Zunahme von Zweitwohnungen für Berufspendler/innen und Airbnb

Als Folge davon

- nehmen der individuelle Wohnflächenkonsum laufend zu und die Anzahl Bewohner/innen pro Flächeneinheit ab (1970: 30m²/Pers., 1980: 34m²/Pers., 1990:40m²/Pers., 2005: 44m²/Pers.).⁶
- nimmt die mittlere Haushaltgrösse ab.
- muss selbst bei konstanter Bevölkerungszahl immer mehr Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.
- dehnt sich das Siedlungsgebiet immer weiter aus und die Wegdistanzen für Arbeit, Schule, Einkauf und Freizeit nehmen zu. Dies führt zu einer zunehmende Belastung durch Immissionen (Lärm, Abgase, Feinstaub, Lichtverschmutzung, Abfall etc.).

1.2 Die Mieten kennen nur eine Richtung - nach oben!

Der Siedlungsdruck in den vom öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen nimmt dauernd zu. Die Bevölkerung erwartet, dass Wohnraum an zentraler Lage liegt, welcher einen guten Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen aber auch zur grünen Natur bietet. So wächst Köniz Jahr für Jahr (zwischen 2005 bis 2018 von 38'098 auf 42'495 Einwohnerinnen und Einwohner). Dieser Effekt wird von der aktuellen Raumplanung unterstützt, welche auf eine Siedlungsentwicklung nach innen an gut erschlossener Lage ausgerichtet ist.

Zur Zeit wird in der Presse von sinkenden Mietzinsen bei den Angebotsmieten gesprochen. Dies wird von Untersuchungen von Wuest und Partner belegt. Diese Tendenz ist aber nur in ländlichen Gebieten zu beobachten. In städtischen Gebieten und stadtnahen Agglomerationsgemeinden ist die Tendenz der Mietzinsen weiterhin steigend.

³<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/geburten-todesfaelle/lebenserwartung.assetdetail.6046551.html>

⁴<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.assetdetail.6087101.html>

⁵<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/heiraten-eingetragene-partnerschaften-scheidungen/scheidungshaeufigkeit.assetdetail.6067065.html>

⁶ Studie der HSLU, Sept. 2016, S. 9:

https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/03_Wohnungspolitik/38_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/HSLU_Wohnflaechen_20161003.pdf.download.pdf/HSLU_Wohnflaechen_20161003.pdf

Als Folge davon

- nimmt die Nachfrage nach Wohnraum zu und die Mieten in Köniz steigen laufend nach oben an.
- ist die Leerstandsquote der Könizer Wohnungen ähnlich tief wie in der Stadt Bern: 2018 bei tiefen 0,47% (Stadt Bern bei 0,44%).⁷
- liegen die Mieten in den stadtnahen Ortsteilen höher als im übrigen Gemeindegebiet.
- besteht ein grosser Druck auf günstigen Wohnraum oder Freiflächen, diese mit besser rentierenden Wohnobjekten zu überbauen (Neuhausplatz, Dreispitz, Schliern, Wabern Nesslerenweg etc.).
- geschieht ein Mittelabfluss vom Staat an private Boden- und Hausbesitzer: Sozialhilfeempfänger können die hohen Mieten nicht bestreiten, bei zu geringem Angebot an bezahlbaren Wohnungen ist die Gemeinde gezwungen, die vorherrschenden Mieten zu Gunsten privater Hausbesitzer zu subventionieren. Und unterstützt so wider Willen die hohen Mieten. Dies belastet die öffentliche Hand unnötigerweise

1.3 Schwaches Mietrecht

Das Schweizer Mietrecht verbietet Wuchermieten und sieht eine Nettorendite vor, welche max. 0,5% über dem aktuellen Referenzzins für Ersthypotheken liegen darf.⁸ Das Mietrecht lässt sich aktuell jedoch nicht durchsetzen, weil die Transparenz fehlt und die Mieterinnen und Mieter die Beweislast tragen und den Vermietenden nachweisen müssen, dass die Rendite überhöht ist. So wurde das Mietrecht ausgehöhlt ohne einen einzigen Gesetzestext zu ändern.

Als Folge davon

- schöpfen die Vermietenden immer mehr die maximale Zahlungsfähigkeit aus.
- ziehen andere Vermietende insbesondere bei Wohnungswechseln nach, weil mehr Rendite möglich wird.

1.4 Geringer Marktanteil der gemeinnützigen Wohnbauträger

Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass Mieten gemeinnütziger Wohnbauträgern um rund 20% tiefer sind als jene in Marktmiete, weil sie die Wohnungen in Kostenmiete vermieten und sie nicht renditeorientiert sind.

In der Region Bern weist der gemeinnützige Wohnbau im Vergleich zu anderen Schweizer Städten einen deutlich kleineren Marktanteil auf⁹. So hat Köniz einen Marktanteil von gemeinnützigen Wohnungen von deutlich unter 5%. Die Ursachen sind in den fehlenden Investitionen in Wohnbau durch die Gemeinde Köniz und im Fehlen einer wirkungsvollen Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus zu

⁷ Allgemein wird in der Schweiz bei einem Leerwohnungsbestand von unter einem Prozent von Wohnungsnot gesprochen.

⁸ In Art. 269 OR ist der missbräuchliche Mietzins normiert. Mietzinse sind missbräuchlich, wenn damit ein übersetzter Ertrag aus der Mietsache erzielt wird oder wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen. Die Nettorendite im Sinne von Art. 269 OR ist nach der Rechtsprechung des Bundesgericht, solange sie den Referenzzinssatz für erste Hypotheken nicht um mehr als ein halbes Prozent übersteigt (vgl. BGE 123 III 171 E.6a). Seit 1. Januar 2008 wird dabei auf einen in der ganzen Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz abgestellt, welcher vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (in concreto: Bundesamt für Wohnungswesen) vierteljährlich bekannt gegeben wird (vgl. Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG).

⁹ Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger am Gesamtwohnungsbestand Stand 2015: Gesamte Schweiz 3,9%; Kanton Bern 3,4%, Biel 15%, Thun 10%, Bern (stadteigene Erhebung 2012): 10%, Köniz 3%. Zum Vergleich: Zürich 20%, Luzern 13%, Basel 10%

suchen. Ein hoher Anteil an gemeinnützigen Wohnungen wirkt auch dämpfend auf die übrigen Mieten.

Als Folge davon

- ist die preisdämpfende Wirkung des gemeinnützigen Wohnbaus auf den Gesamtwohnungsmarkt gering.
- bleibt das Angebot an preisgünstigen Wohnungen beschränkt.
- müssen vor allem einkommensschwache Haushalte einen stetig steigenden Anteil ihres Einkommen für die Miete aufwenden.¹⁰
- suchen Familien und ältere Menschen sehr lange nach bezahlbaren Wohnungen oder ziehen schliesslich entmutigt in abgelegene Wohngebiete.

1.5 Wohnungsnot in der Gemeinde Köniz

Mit einem Leerwohnungsbestand in der Gemeinde Köniz von nur 0.47 Prozent (Stand 01.06.18)¹¹ herrscht Wohnungsnot, der Wohnungsmarkt ist praktisch ausgetrocknet. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum hat sich einseitig zu Gunsten der Anbieter verschoben, viele Wohnungssuchende - insbesondere einkommensschwache - sind deshalb gezwungen, auf die obere Gemeinde oder andere Agglomerationsgemeinden auszuweichen. Zudem hat eine Studie des Vereins Senioren Köniz im Jahr 2014 ergeben, dass vom mangelnden Angebot an bezahlbaren Wohnungen insbesondere auch ältere Menschen betroffen sind.¹² Diese können ihre zu gross gewordenen Wohnungen oder Häuser nicht weitergeben, da sie sich die kleineren aber deutlich teureren Wohnungen nicht leisten können. Sie blockieren damit die Rotation von bezahlbarem Wohnraum.

Als Folge davon

- ist die seit längerer Zeit vorherrschende Situation auf dem Wohnungsmarkt wirtschaftlich betrachtet ein Verkäufermarkt, welcher den Vermietenden oder Verkaufenden von Wohnraum erlaubt, die Preise nach oben auszureizen. Dabei werden auch gesetzliche Rahmenbedingungen teilweise ausser Acht gelassen.¹³
- ist es in dieser angespannten Marktsituation für finanziell schwächere Wohnungssuchende sehr schwierig, in nützlicher Zeit eine in Grösse, Preis und Lage passende Wohnung zu finden.
- führt der sehr angespannte Wohnungsmarkt dazu, dass (oftmals ältere) Bewohner/innen unterbelegter grösserer Familienwohnungen oder Einfamilienhäuser auf den Umzug in Kleinwohnungen verzichten und so zusätzlich zum steigenden Wohnflächenkonsum beitragen.

¹⁰ 20% der Haushalte müssen mehr als ein Drittel ihres Haushaltsbudgets für die Miete verwenden. Generell sind die Kosten für das Wohnen für Mieter/innen gestiegen, während sie für Hauseigentümer/innen gesunken ist (Artikel Neue Zürcher Zeitung vom 28.5.18).

¹¹ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/leerwohnungen.assetdetail.6106135.html>

¹² http://www.xn--senioren-kniz-rmb.ch/images/senioren_koeniz/archiv/Dokumente/Jahresbericht_2015.pdf

¹³ Siehe Interview mit Nationalrätin Jacqueline Badran in: moneta - Magazin für Geist und Geld, Alternative Bank Schweiz, S. 5 - 7

2. Thesen und Massnahmen zur Könizer Wohnbaupolitik

2.1 Nachhaltigkeit¹⁴ als Leitlinie

Die von der UNO Kommission für Umwelt und Entwicklung postulierten Zielsetzungen einer wirtschaftlich, sozial und umweltverträglich nachhaltigen Entwicklung sind zentrales Element der SP-Wohnbaupolitik.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- die Berücksichtigung der Kriterien der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit in der Könizer Wohnbaupolitik. Details dazu sind in den folgenden Abschnitten enthalten.
- das Setzen klar definierter Prioritäten in Entwicklungskonzepten für Bebauung, Grünraum und Verkehr mit dem Ziel, die nachhaltige Entwicklung gemäss den Kriterien der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung sicher zu stellen.

2.2 Soziale Durchmischung schafft Lebensqualität

Köniz fördert die sinnvolle soziale Durchmischung neuer Wohnbauprojekte und trägt damit zur Vielfalt der Gemeinde bei. Sie bereichert das Wohnumfeld und leistet - im Sinne einer Gemeinde mit kurzen Wegen zwischen Arbeit und Wohnen - einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der Mobilität. Denn niemand soll aufgrund seiner finanziellen Möglichkeiten gezwungen werden, lange Anfahrtswege unter die Räder nehmen zu müssen.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- ein breites Angebot an Wohnungen, welches besonders die Bedürfnisse von Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung berücksichtigt.
- die Förderung alternativer Wohnformen wie betreutes Wohnen (Service Wohnen), Wohngemeinschaften, autoarmes / autofreies Wohnen, Wohngemeinschaften für jung und alt.
- das Eruiieren des Handlungsbedarfs und Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit bestehenden grösseren Siedlungen mit Sanierungsbedarf.
- das Realisieren von Projekten mit visionären, innovativen, gemeinschaftlichen Wohn- und Nachbarschaftsmodellen.
- geeignete bauliche und andere Massnahmen, damit in verdichteten und grösseren Siedlungen das friedliche Zusammenleben funktioniert.

¹⁴ Im allgemeinen Verständnis setzt sich der Begriff der Nachhaltigkeit aus drei Komponenten zusammen, die auch als Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit bezeichnet werden.

1. Die **ökologische Nachhaltigkeit** umschreibt die Zieldimension, Natur und Umwelt für die nachfolgenden Generationen zu erhalten. Dies umfasst den Erhalt der Artenvielfalt, den Klimaschutz, die Pflege von Kultur- und Landschaftsräumen in ihrer ursprünglichen Gestalt sowie generell einen schonenden Umgang mit der natürlichen Umgebung.
2. Die **ökonomische Nachhaltigkeit** stellt das Postulat auf, dass die Wirtschaftsweise so angelegt ist, dass sie dauerhaft eine tragfähige Grundlage für Erwerb und Wohlstand bietet. Von besonderer Bedeutung ist hier der Schutz wirtschaftlicher Ressourcen vor Ausbeutung.
3. Die **soziale Nachhaltigkeit** versteht die Entwicklung der Gesellschaft als einen Weg, der Partizipation für alle Mitglieder einer Gemeinschaft ermöglicht. Dies umfasst einen Ausgleich sozialer Kräfte mit dem Ziel, eine auf Dauer zukunftsfähige, lebenswerte Gesellschaft zu erreichen

2.3 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt zu bezahlbaren Wohnungen bei. Der neue Artikel 26a des Baureglements (preisgünstiges Wohnen), welcher von der Stimmbevölkerung im Februar 2017 angenommen wurde, bietet dazu eine gute Grundlage. Der neue Artikel geht zurück auf einen Gegenvorschlag des Gemeinderats zur Wohninitiative der SP Köniz.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- einen Anteil von 10% gemeinnütziger Wohnungen in der Gemeinde Köniz bis 2040.
- die konsequente Umsetzung von Artikel 26a des Baureglements (preisgünstiges Wohnen).
- die aktive Verwendung des Könizer Rahmenkredites für eine aktive Immobilienstrategie.¹⁵ Sie engagiert sich, dass dieser v.a. zum Schaffen von bezahlbarem Wohnraum eingesetzt wird.
- Legate (Nachlasse) Privater an die Gemeinde zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums
- die Förderung der Zusammenarbeit der Gemeinde Köniz mit gemeinnützigen Wohnbauträgern im Bereich Neubau, Ersatzbau und Sanierung. Die Gemeinde fördert dabei die Neubautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger durch die Abgabe günstiger Baurechte, Darlehen und Gewähren von Bürgschaften.
- professionelle Strukturen, Ressourcen und Projekte der gemeinnützigen Wohnbauträger, welche das Zusammenleben fördern (Jugendarbeit, Altersbetreuung, Integration der Behinderten, Integration von Ausländern, betreutes Wohnen etc).
- das Abschliessen eines Leistungsvertrags mit dem Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Ziel, eine Beratungs- und Förderstelle¹⁶ gemeinnütziger Wohnbau zu führen.

2.4 Sozialer Wohnungsbau

Neben dem gemeinnützigen Wohnungsbau muss die Gemeinde auch aktiv den sozialen Wohnungsbau und -kauf fördern. Subventionierte Wohnungen und die Initiierung von einfachen und doch vollwertigen Modulbauten¹⁷ verhindern, dass einkommensschwache Haushalte von der Sozialhilfe abhängig werden.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- das Errichten von günstigem Wohnraum durch die Gemeinde Köniz selbst. Dieser ist nach geeigneten Vermietungskriterien an einkommensschwache Könizerinnen und Könizer zu vermieten.
- die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und weiteren Trägerschaften mit dem Ziel, qualitativ guten bezahlbaren Wohnraum für armutsbetroffene Menschen zur Verfügung zu stellen.

¹⁵ Die SP hat im Parlament mittels Vorstoss diesen neuen Rahmenkredit für den Erwerb von Liegenschaften gefordert. Die Bevölkerung hat dieses Geschäft am 26.2.2016 in einer Volksabstimmung genehmigt. Mehr dazu: https://www.koeniz.ch/public/upload/assets/12016/160228_botschaft_rahmenkredit.pdf

¹⁶ Analog den in Basel und Zürich bestehenden Beratungs- und Förderstellen. Die Förderstelle berät bestehende und neu zu gründende gemeinnützige Wohnbauträger bei der Baulandsuche, in Fragen der Portfolio-Strategie, der Bautechnik und des Zusammenlebens. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung fördert sie auch die Neuerstellung von gemeinnützigen Wohnungen in Segmenten, welche vom freien Wohnungsmarkt ungenügend abgedeckt werden.

¹⁷ Stadt baut im Eiltempo 25 Modulwohnungen (BZ vom 31.10.2018, S. 5)

- die Realisierung von barrierefreien Wohnungen, welche innerhalb der Mietzins-Richtlinien der Ergänzungsleistungen liegen.
- den Aufbau eines Beratungs- und Vermittlungsangebotes für Menschen mit Unterstützungsbedarfs auf dem Wohnungsmarkt mit dem Ziel, bestehenden Wohnraum zu halten, Wohnungsverlust vorzubeugen und neuen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

2.5 Förderung eines attraktiven Wohnumfeldes

Durch gezielte Massnahmen im Wohnumfeld sichert die Gemeinde Köniz eine hohe Wohnqualität. Dabei gilt jedoch, dass jeder Steuerfranken, der in Infrastrukturen wie Schulhäuser, Parks und öffentlichen Verkehr fliesst, den Wert der Immobilien erhöht, was die Immobilienbranche zur meistsubventionierten Branche überhaupt macht. Davon profitiert die Bevölkerung aber nur, wenn der Boden im Eigentum der Gemeinschaft ist. Darum muss eine Attraktivierung der Infrastrukturen auch immer mit einer aktiven Bodenpolitik und der Abgabe von Gemeindeland im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger einher gehen.

Zu einem attraktiven Wohnumfeld gehören unter anderem:

- auch für niedrige Einkommen erschwingliche Kinderbetreuung
- gut erreichbare Kindergärten und Schulen
- sichere Schulwege
- attraktive Verkehrswege für FussgängerInnen und FahrradfahrerInnen
- gute ÖV-Erschliessung
- Naherholungsräume mit öffentlich zugänglichen Grünräumen und Freiräume
- naturnahe Spielplätze
- Einkaufsmöglichkeiten
- Quartier bezogene Dienstleistungen
- Sicherheit im öffentlichen Raum
- geringe Immissionsbelastungen (auch bezüglich Freizeitlärm)

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- verbindliche gesetzliche Rahmenbedingungen, welche die Wohn(umfeld)qualität sichern.
- eine Stärkung der Mitsprache von Mietenden, um die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter frühzeitig und laufend abzuholen.
- naturnahe Spielplätze, die zur kreativen Nutzung einladen.
- qualitative Wettbewerbsverfahren, welche die obgenannten Kriterien verbindlich regeln und beachten.
- Sicherung von bezahlbarem Wohnraum, damit ein attraktiveres Wohnumfeld nicht zu Verdrängung von sozial und finanziell benachteiligten Bevölkerungsgruppen führt.

2.6 Baurecht statt Verkauf

Die Gewährung von Baurechten ist dem Verkauf von gemeindeeigenem Land vorzuziehen. Diese langjährig bewährte Strategie der Gemeinde soll weitergeführt werden. Sie ermöglicht die Bestimmungsmacht über das weiterhin im Besitz der Gemeinde verbleibende Land. Zudem kann die Gemeinde bei Besitz von strategisch wichtigem Land die Investitionsentscheide Privater beeinflussen.

Beim Baurecht kann die Gemeinde zudem langfristig an der Wertsteigerung des Landwertes partizipieren.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- das Behalten gemeindeeigenen Lands und Wohnbauten im Besitz der Gemeinde (kein Verkauf strategisch oder wohnbaupolitisch wichtiger Liegenschaften und Grundstücke).
- die Abgabe von gemeindeeigenem Land an Private nur im Baurecht (statt Verkauf zwecks Desinvestition).

2.7 Investieren in Boden an strategischen Lagen

Die Gemeinde soll an strategischen Lagen Land und Häuser kaufen. Dadurch kann sie aktive Bodenpolitik machen und wohnbaupolitisch gestalten. Die Gemeinde Köniz verstärkt zudem die Zusammenarbeit mit privaten Investoren und sichert sich so langfristig ihren Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- die aktive Verwendung des Rahmenkredits für strategisch wichtigen Landkauf insbesondere zur Förderung des gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbaus.
- eine aktive Strategie der Gemeinde Köniz im regionalen Immobilienmarkt. Denn durch Zukäufe von strategisch wichtigen Immobilien sichert sie sich Mitbestimmungsrechte in Entwicklungsschwerpunkten.
- die aktive Beteiligung an Wohnbauträgern, welche bezahlbaren Wohnraum anbieten. Dies mit dem Ziel, im Sinne übergeordneter Ziele der Gemeindeentwicklung von ihrem Mitbestimmungsrecht Gebrauch machen zu können.
- eine aktive Legatförderung durch die Gemeinde Köniz mit dem Ziel, von Privaten Liegenschaften zu erwerben, um damit bezahlbaren und sozialen Wohnungen anzubieten.

2.8 Die öffentliche Hand als Investorin im Wohnungsbau

Die Gemeinde setzt ihre Mittel gezielt in nachhaltige Projekte mit Katalysatorwirkung ein

- für Pilotprojekte
- für Kooperationsprojekte
- für Beteiligungen
- für kommunalen Wohnungsbau

Anstelle langfristiger Investitionen nutzt sie ihr Kapital zu zeitlich limitierten Anstossfinanzierungen gegen vertragliche Sicherstellung ihrer Anliegen.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- die zweckgebundene Verwendung erzielter Erträge für neue Anstossfinanzierungen und für die Verbesserung des Wohnumfeldes.
- die Sicherung einer hohen Qualität bezüglich Nutzung, Wohnbau und Nachhaltigkeit mittels Wettbewerbsverfahren.

2.9 Stärkere Beteiligung Privater an öffentlicher Infrastruktur und höhere Mehrwertabschöpfung

Private Bauträger sind in Zukunft deutlich vermehrt an Infrastrukturkosten (Spielplätze, Grünflächen und Parks, Verkehrsberuhigung usw.) zu beteiligen. Denn verdichtetes Bauen und bessere Infrastrukturen führen zu steigenden Häuser- und Mietpreisen. Davon profitieren v.a. die Vermieter/innen in Form von Aufwertungsgewinnen.¹⁸

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- die gesetzlich maximal mögliche Abschöpfung des Mehrwertes, der privaten Liegenschaftsbesitzer/innen infolge Um- oder Einzonungen entsteht.¹⁹
- die stärkere Beteiligung privater Liegenschaftsbesitzer/innen an den Kosten besserer Infrastrukturen (Schulhäuser, Grünflächen, Parks etc.). Denn sie erhalten dafür quasi gratis einen Aufwertungsgewinn ihrer Liegenschaften.

2.10 Mietzinsdämpfende Massnahmen tun not!

Die Mieten kennen in Köniz v.a. eine Richtung: immer weiter nach oben.

Alle staatlichen Ebenen tragen Verantwortung für die Erhaltung nachhaltiger Wohnkosten. Gesetzliche Grundlagen müssen auf allen Ebenen dafür sorgen, dass Mieter besser vor Wohnpreisausreizungen geschützt werden. Die gesetzlichen Grundlagen sind so gestaltet, dass Vermieterschaft mehr in die Verantwortung genommen wird und Renditen auch tatsächlich im gesetzlich vorgesehenen Rahmen bleiben.

Gemeinnütziger Wohnbau als wichtige Massnahme zur Förderung bezahlbarer Wohnungen muss ergänzt werden durch weitere mietzinsdämpfende Massnahmen.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- das Schaffen geeigneter Planungsinstrumente, um bestehenden Wohnraum umfassend vor Zweckentfremdung zu schützen.
- das Erarbeiten eines Konzeptes zum Ermöglichen von Wohn-Zwischennutzungen.
- die aktive Mitsprache der Mieterinnen und Mieter beim Ausstattungsstandard ihrer Wohnungen. Dies führt zu tieferen Gestehungs- und damit Mietkosten.
- eine finanzielle Unterstützung von betreuten Wohnformen und von Betreuungsdienstleistungen sowie zuhause für ältere Menschen.

2.11 Wohnbaupolitik als Schwerpunktthema der Gemeinde Köniz

Das Fachwissen zu gemeinnützigem Wohnbau ist im Gemeinderat und in der Verwaltung aufzubauen und zu fördern, damit die Chancen des gemeinnützigen Wohnbaus optimal genutzt werden. Die Koordination aller involvierten Abteilungen, Fachstellen und Direktionen ermöglicht eine wirkungsvolle Förderung des Wohnungsbaus. Der Gemeinderat stellt die Gemeindeentwicklung sicher durch eine strategische Steuerung und eine effiziente Umsetzung.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- eine Vision der Könizer Wohnbaustrategie und und das aktive Einbinden der Verwaltung in die Umsetzung einer solchen Wohnbaustrategie.

¹⁸ Siehe Interview mit Nationalrätin Jacqueline Badran in: moneta - Magazin für Geist und Geld, Alternative Bank Schweiz, S. 5 - 7

¹⁹ Derzeit schöpft Köniz einen Mehrwert von 40% ab. Es gilt dabei zusätzlich ein sehr hoher Freibetrag von sfr. 150'000.-- bei Auf- und Umzonungen.

- das Schaffen einer Fachstelle Wohnen, welche die nötigen wohnbaupolitischen Aktivitäten initiiert, fördert und koordiniert.
- geeignete organisatorische Strukturen, welche die gesamtheitliche Betrachtung fördern.
- das Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit möglichen Verdrängungs- und Gentrifizierungseffekten bei Sanierungen, Ersatzneubauten und Siedlungsentwicklungen.
- eine zweijährliche Berichterstattung über Ergebnisse und geplante Massnahmen bezüglich der Umsetzung der Wohnbaustrategie. Der Gemeinderat legt den Bericht dem Gemeindeparlament vor.
- das Erarbeiten und Umsetzen eines Programmes zur Sensibilisierung der Akteure und Akteurinnen für die wohnpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Köniz.

2.12 Zusätzliche Wohnungen durch verdichten und umnutzen

Durch Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung und durch Umnutzung zweckentfremdeter Wohnungen/Gebäude kann ein Teil der Wohnungsnachfrage befriedigt werden. Zudem fördert ein Nutzungsbonus²⁰ für genossenschaftliche Wohnungen das Erstellen preisgünstiger Wohnungen.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- die bauliche Verdichtung von bestehenden Liegenschaften.
- die Anwendung eines Nutzungsbonus zur Förderung des preisgünstigen Wohnbaus.
- die Umsiedlung und Umzonung von Infrastruktur- und Industrieanlagen, welche mittlerweile vom wachsenden Siedlungsgebiet umschlossen sind mit dem Ziel zentral gelegenen bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

2.13 Raum- und Wohnbauplanung sind regionale Aufgaben

Die SP unterstützt aktiv sinnvolle Bemühungen, die regionale Zusammenarbeit auch in Bezug auf Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wohnbauentwicklung zu intensivieren. Es sind nachhaltige Modelle und Strukturen zu entwickeln, welche über Gemeindegrenzen hinweg Lösungen zu den Themen Wohnen, Arbeiten und Mobilität ermöglichen.

Deshalb setzt sich die SP Köniz ein für

- eine überregionale Zusammenarbeit der Gemeinde Köniz mit anderen interessierten Gemeinden, insbesondere mit der Stadt Bern, um die Ziele dieser Wohnbaustrategie zu erreichen.

²⁰ Ein Nutzungsbonus (auch Ausnützungsbonus) erlaubt das Erstellen von mehr Wohnraum als gemäss Wohnzone vorgesehen, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden. Ausnützungsboni sind in der Schweiz recht verbreitet. Sie bezwecken in der Regel die Förderung architektonischer Qualität und energieeffizienten Bauens. Finden aber auch Anwendung bei der Förderung genossenschaftlicher Wohnungen (z.B. bei der Stadtberner Wohninitiative).

2.14 Was auf kantonaler und nationaler Ebene zu tun ist

Die Bundesverfassung überträgt dem Bund in Art. 109 die Aufgabe, Vorschriften gegen Missbräuche im Mietwesen, namentlich gegen missbräuchliche Mietzinse, sowie über die Anfechtbarkeit missbräuchlicher Kündigungen und die befristete Erstreckung von Mietverhältnissen zu erlassen. Das Schweizerische Mietrecht lässt max. eine Nettorendite zu, welche ein halbes Prozent über dem Referenzzinssatz für Ersthypotheken liegt. Deshalb müssen sich alle Staatsebenen für eine mieterfreundliche Wohnbau- und Mietpolitik umsetzen. Die SP Köniz fokussiert v.a. auf lokal umsetzbare Massnahmen, setzt sich aber auch über geeignete Kanäle dafür ein, dass folgende Massnahmen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene angegangen werden.:

- konsequente Anwendung der geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen im Mietwesen.
- die Offenlegung der Anfangsmieten bei Mietbeginn (Kompetenz Regierungsrat).
- Anpassen der gesetzlichen Grundlagen, welche die Mieterinteressen besser schützen z.B. Entbindung der Miete an die Orts- und Quartierüblichkeit, wenn keine werterhaltenden Massnahmen getätigt wurden. Es soll verhindert werden, dass Vermieter die Mieten einfach erhöhen können, weil Mieten für vergleichbare Objekte im Umfeld steigen.
- automatische Weitergabe von Mietzinssenkungen. Mieter/innen sollen künftig die Mietzinssenkung nicht einfordern müssen. Sie muss vom Vermieter/in von Gesetzes wegen weitergegeben werden.