04.000152

Motion Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP): Neubau von einfachem, sehr günstigen Wohnraum in der Stadt Bern

Der Wohnungszins ist für viele Familienbudgets der grösste Ausgabenposten. Oft reicht der Lohn von vollzeitlich Berufstätigen nicht zur Deckung der existenziellen (Wohn) Bedürfnisse. Für (zu) viele Bürgerinnen und Bürger führt ein (zu) hoher Mietzins zu Fürsorgeabhängigkeit. Fürsorgefachleute befürworten deshalb seit Jahren die Bereitstellung von einfachem, sehr günstigen Wohnraum. Es sei sinnvoller, anstatt Fürsorgeleistungen auszurichten, „Niedrig-Standard-Wohnraum" zu fördern. Sie verstehen darunter (Neubau-) Wohnungen, die dank einfachem Ausbaustandard zu Mietzinsen unter 200 Franken pro Zimmer zu mieten sind.
Dies entspricht zirka der Hälfte des von der städt. Liegenschaftsverwaltung in der Regel nach dem sog. Basler Modell heute verlangten Mietzinses pro Zimmer. Die Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt geht nun aber genau in die entgegengesetzte Richtung. Selbst die Stadt Bern sieht sich aus finanziellen Gründen veranlasst, Gebäude mit Billigstwohnraum zu veräussern und Neubauten auf die Zielgruppe der gut Verdienenden auszurichten. Die Veräusserung führt dazu, dass die neuen Besitzer aus ökonomischen Zwängen den Wohnraum massiv verteuern müssen. Die Stadt sollte deshalb alles daran setzen, anhand eines Pilotprojektes zu prüfen, unter welchen Bedingungen „Niedrig-Standard-Wohnraum" nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens von Privaten oder der öffentlichen Hand erstellt werden kann. Wir verstehen darunter sozialverträgliches, eigenwirtschaftliches und umweltgerechtes Bauen (siehe auch unter www.wohnen-nachhaltigkeit.ch).

Der Gemeinderat wird deshalb aufgefordert,
1. dem Stadtrat eine Kreditvorlage für einen Wettbewerb unter Architektur-/Sozial-/Immobilienfachleute-Teams für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum" vorzulegen.
2. Dieser Wettbewerb soll zum Ziel haben, unter Einhaltung der Grundsätze des nachhaltigen Bauens und der Eigenwirtschaftlichkeit, Wohnraum für unter 200 Franken pro Zimmer bereitzustellen.
3. Den Gewinnern des Wettbewerbs ist zu ermöglichen, auf einem geeigneten Grundstück in der Stadt Bern ein Projekt „Niedrig-Standard-Wohnraum" umzusetzen.

Bern, 14. August 2003

Fraktion SP/JUSO (Margrith Beyeler-Graf/Raymond Anliker, SP), Stefan Jordi, Miriam Schwarz, Markus Lüthi, Liselotte Lüscher, Rolf Schuler, Béatrice Stucki, Rosmarie Okle Zimmermann, Peter Blaser, Michael Aebersold, Thomas Göttin, Christian Michel, Christof Berger, Guglielmo Grossi, Ruedi Keller, Andreas Flückiger, Andreas Zysset, Margareta Klein-Meyer, Barbara Mühlheim, Sylvia Spring Hunziker, Walter Christen, Andreas Krummen, Corinne Mathieu, Oskar Balsiger, Margrit Stucki-Mäder

Antwort des Gemeinderats

Heutige Perspektiven der Wohnbauentwicklung

Der Gedanke an ein „*Projekt Niedrig-Standard-Wohnraum*" hinterlässt zunächst einmal einen etwas zwiespältigen Eindruck. Das tönt nach staatlich gelenktem Wohnungsbau, reglementierten Grundrissen, vorgeschriebenen Belegungsdichten, Subventionsberechtigung. Auch

wenn es dem Immobilienmarkt im Gegensatz zu anderen Märkten schwer fällt, genügend gewünschte Produkte für die Konsumentenschaft bereitzustellen, stellt sich die Frage:
- Können staatliche Wohnbauprogramme im Jahre 2004 überhaupt noch ein Thema sein?
- Hat die öffentliche Hand als Projektentwicklerin aufzutreten?

Neben der Steuerung der Wohnbautätigkeit durch entsprechende gesetzliche Massnahmen steht der öffentlichen Hand eine zweite Strategie zur Verfügung, um aktiv Wohnbaupolitik zu betreiben und überdies auch auf qualitativer Ebene erfolgreich zu sein. Wie viele andere Gemeinden besitzt auch Bern eigene Grundstücke – bebaut oder unbebaut. So hat auch die Stadt Bern in der Vergangenheit kommunalen Wohnungsbau auf eigenes Risiko und eigene Rechnung betrieben – mit kommunalen Wohnbauförderungsbeiträgen und durch entsprechendes Abgeben von Grundstücken im Baurecht. Zudem ist die Stadt Bern an 18 Baugenossenschaften und Baugesellschaften beteiligt, welche über ein Portefeuille mit Wohnungen im zum grössten Teil sehr günstigen Mietpreissegment verfügen.
Das Konzept der Unterstützung durch Wohnbauförderungsbeiträge hat sich aufgrund der stagnierenden Wirtschaftsentwicklung nicht bewährt. Der Nachfrage nach Wohnraum für die finanziell schwächere Mieterschaft kann somit nur mit preisgünstigem Wohnungsbau begegnet werden.
Welche Faktoren sind dabei gegeben und worin besteht der Spielraum für preisgünstigen Wohnungsbau?
Die hohen Lebenshaltungskosten sind ein wichtiger Faktor im Sinne der Definition von preisgünstigem Wohnungsbau. Zeitaufwändige und umfangreiche Bewilligungsprozeduren, eine überbordende Gesetzgebung bei Bund und Kantonen, kartellierte Märkte und sehr hohe Ansprüche an die Bauqualität haben für die Schweiz viele negative Folgen. So kam die Arbeitsgruppe „Bauen und Wohnen in der Schweiz“ von *agir pour demain* im Jahr 1995 zu den Schlussfolgerungen:
- In der Schweiz können heute Bauvorhaben mit Preisen von 2 400 bis 2 200 Franken pro Quadratmeter beheizbaren Wohnraums (exkl. Landkosten) realisiert werden, gegenüber den sonst üblichen Preisen von über 4 000 Fr./m2.
- Die öffentliche Hand könnte dazu ihren Beitrag durch die Zurverfügungstellung von günstigem Bauland unter einschränkenden Auflagen bezüglich Wiederverkauf und Gewinn (beispielsweise über Wohnbaugenossenschaften) leisten.

Wie lauten die Möglichkeiten bei einer Miet-Preisvorgabe von Fr. 200.00/Zimmer/Monat?

Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen dient ein freistehendes 12-Familienhaus mit je sechs 3½- und 4½-Zimmerwohnungen mit 85 beziehungsweise 100 m2 Nettowohnfläche:

Anlagekosten nach Miet-Preisvorgabe:

Wohnung	Monatsmiete Fr.	Jahresmiete Fr.	x 6 Wohnungen Fr.
3½-Zi.Wg.	700.00	8 400.00	50 400.00
4½-Zi.Wg.	900.00	10 800.00	64 800.00
Total Miete pro Jahr/Gebäude			115 200.00
Daraus resultieren Anlagekosten von (Kapitalisierungs-Satz 5%)			**2 304 000.00**

Anlagekostenberechnung – realistisch:	*Fr.*	
0 Grundstück (Grundstückpreis für städtisches Gebiet)	850 000.00	26 %
1 Vorbereitungsarbeiten	86 000.00	3 %
2 Gebäude (3 885 m3 x Fr. 500.00)	1 942 500.00	62 %
Berner Index 01.04.2001 Fr. 529.96 / Zürcher Index 01.04.2002 Fr. 566.79		
4 Umgebung	86 000.00	3 %
5 Baunebenkosten	200 000.00	6 %
Total Anlagekosten	**3 164 500.00**	100 %

Anlagekostenberechnung – bei Mietpreisvorgabe:	*Fr.*	
0 Grundstück	*-10 500.00*	0 %
1 Vorbereitungsarbeiten	86 000.00	4 %
2 Gebäude (3 885 m3 x 500.00)	1 942 500.00	84 %
4 Umgebung	86 000.00	4 %
5 Baunebenkosten	200 000.00	8 %
Total Anlagekosten	**2 304 000.00**	100 %

Anlagekostenberechnung – nach Kostenvorgabe der Arbeitsgruppe von agir pour demain:
(Berechnungsgrundlage basiert auf in der Schweiz jurierten und ausgezeichneten Projekten)

	Fr.	
0 Grundstück (40 bzw. 50 000.00 pro Wohnung)	540 000.00	17 %
1-5 Fr. 2 400.00/m2 Nettowohnfläche	2 664 000.00	83 %
Total Anlagekosten	**3 204 000.00**	100 %

Schlussfolgerung:

Bei Anlagekosten – nach Kostenvorgabe der Arbeitsgruppe von agir pour demain – von Fr. 3 204 000.00 resultieren Mietzinse von Fr. **278.13**/Zimmer/Monat.

Bei Anlagekosten – nach realistischer Preisvorgabe – von Fr. 3 164 500.00 resultieren Mietzinse von Fr. **274.69**/Zimmer/Monat.

Die Mietzinse für die Wohnungen des 12-Familienhauses lauten demnach wie folgt:

Wohnung	Monatsmiete Fr.	Jahresmiete Fr.	x 6 Wohnungen Fr.
3½-Zi.Wg.	960.00	11 520.00	69 120.00
4½-Zi.Wg.	1 235.00	14 820.00	88 920.00
Total Miete pro Jahr/Gebäude			158 040.00

Selbst diese Mietzinsvorgaben nach realistischer Preisvorgabe sind eine sehr ehrgeizige Zielsetzung.

„Kaum einer baut in der Schweiz so günstig wie Leopold Bachmann“ schrieb die Zeitung *Die Südostschweiz* am 23. September 2003 und bezog sich dabei auf die Neuüberbauung

Wässerwiesen in Winterthur-Wülflingen. 400 Wohnungen in nur acht Monaten errichtete der Allein-Generalunternehmer, Investor und Wohnungsbesitzer. Das unglaubliche Tempo rührt daher, dass Bachmann gleichsam die Grossbaustelle neu erfand. Die Wohnungen verfügen über einen 35m2 grossen Wohnraum, eine offene Küche und einen geräumigen Balkon. Die Zimmer sind dagegen klein, die verwendeten Materialien einfach. Eine neue 4½-Zimmerwohnung kostet inkl. Nebenkosten Fr. 1 700.00/Monat. Das ist im Raume Zürich wenig.
Nichts desto trotz, aktuelle Wohnüberbauungen – von Leopold Bachmann – mit dem Ziel, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen (Wohnüberbauung Wässerwiesen, Winterthur-Wülflingen/Überbauung Röntgenareal, Zürich/Wohnen Im oberen Gern, Winterthur-Hegi), zeigen deutlich auf, dass die in der Motion geforderten Mietzinse nicht zu erreichen sind (3½-Zi.Wg. ab Fr. 1 325.00/Mt. / 4½-Zi.Wg. ab Fr. 1 540.00/Mt.).

Bei all den Bemühungen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum darf nicht übersehen werden, dass bei der Materialwahl keine Rücksicht auf ökologische Vorgaben genommen wurde – dies im Gegensatz zum Grundsatz über nachhaltiges Bauen nach Artikel 2 des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern.

Fazit

- Die in der Motion verlangte Mietpreisvorgabe ist als unrealistische Zielsetzung zu bezeichnen.
- Das Kostenziel kann nicht einmal dann erreicht werden, wenn das Grundstück kostenlos zur Verfügung gestellt würde, was zudem der Vorgabe der Eigenwirtschaftlichkeit widerspräche.
- Die Vorgabe auf Verwendung von ökologischen Baumaterialien der Stadt Bern müsste bei diesem Preisdruck verletzt werden (siehe Materialwahl von günstigen Bauprojekten – Bezug aus Low-Preis-Ländern).
- Als ebenso schwierig wird es sich erweisen, nach den Vorgaben der Beschaffungsverordnung der Stadt Bern die Arbeiten auszuschreiben und zu vergeben.
- Die soziale Verträglichkeit wird sehr bestritten, denn die Ghettobildung wird mit solchen Projekten gefördert.
- Es ergäbe sich bei der Vermietung bzw. Zuteilung der Wohnungen eine Ungerechtigkeit.
- Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und die Genossenschaften mit massgeblicher Stadtbeteiligung sowie die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern verfügen heute über mehr als 6 000 Wohnungen, mehrheitlich im Niedrigpreissegment.

Stellungnahme zur Motion

Eine realistische Betrachtungsweise aller möglichen Wohnbauformen, Studien und umgesetzten Projekte in der Schweiz zeigt mit aller Deutlichkeit auf, dass ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ unter den gesetzten Vorgaben nicht realisierbar ist. Der Verwendung von ökologischen Baumaterialien gemäss Vorgabe des Gemeinderats könnte unter dem Druck der Kostenvorgabe nicht entsprochen werden. Zudem müssten die Bauarbeiten nach bestimmten – im Widerspruch zur Beschaffungsverordnung der Stadt Bern stehenden – Grundsätzen und Gesetzmässigkeiten vergeben werden, ansonsten die durch den Termindruck bedingte Zusammenarbeit der Unternehmungen und die Preisgestaltung nicht eingehalten werden können.

Von einer Kreditvorlage für einen Wettbewerb für ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ ist daher abzusehen. Zudem ist dazu die Betriebskommission des Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik zuständig; auch die Abgabe eines geeigneten Grundstücks würde wohl in

die Kompetenz der Betriebskommission oder des Gemeinderats fallen. Die Motion hat demnach nur Postulatscharakter.

Im Weiteren ist festzustellen, dass die Stadt Bern zurzeit über kein Wohnbauland verfügt, auf welchem eine entsprechende Planung für „Niedrig-Standard-Wohnraum“ durchgeführt werden kann. Auf die Abgabe von Bauland im Baurecht mit günstigen Verzinsungsmodalitäten oder gar eine kostenlose Nutzung eines Grundstücks muss aus Gründen der Eigenwirtschaftlichkeit und einer gerechten Verwendung der Finanzmittel aller Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Bern verzichtet werden.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen; er ist jedoch bereit den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen

2. Die Antwort gilt in diesem Fall gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 11. Februar 2004

Der Gemeinderat