

Motion Fraktion GB/JA! (Devrim Abbasoglu-Akturan, GB): Soziale Wohnpolitik stärken: Preisgünstigen Wohnungsbau mit «Berner Definition»; Begründungsbericht

Am 6. Mai 2021 hat der Stadtrat folgende Motion Fraktion GB/JA! im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

In der im Oktober 2018 publizierten Wohnstrategie wurden wohnpolitische Ziele definiert. Die unter Kapitel 3 aufgelisteten Massnahmen sind gut und nachvollziehbar. Bei der Definition «preisgünstigen Wohnraum» wird allerdings ganz am Ende des Dokumentes auf das «Berner-Modell» verwiesen, welches von der Stadt Bern zur Kalkulation der Mietzinse städtischer Wohnungen gebraucht wird. Zurzeit kommt dieses Modell nur für die GüWR-Wohnungen der Stadt zur Verwendung. Der Fonds kann in den eigenen Liegenschaften die Mieten festlegen, wie er will, z.B. eben gemäss diesem Modell. Es werden jedoch für jeden Wettbewerb neue Regeln bezüglich Kostengünstigkeit festgelegt. Es reicht nicht, je nach Lage und Idee einer Überbauung jeweils unterschiedliche m²-Maximalkosten festzulegen, zumal auch der Aufwand zu gross ist. Aus diesem Grund ist die Motionärin der Ansicht, dass es eine klarere Berner Definition für «preisgünstigen Wohnungsbau» braucht.

Dabei müsste insbesondere folgenden Fragen Rechnung getragen werden: Was bedeutet preisgünstig für unterschiedliche Haushaltsbudgets? Wie verhält sich Preisgünstigkeit zu Grösse, Ausstattung, Anordnung der Räume und deren Veränderbarkeit? Wie kann auch eine preisgünstige Bewirtschaftung sichergestellt werden? Gibt es Möglichkeiten für ein klares Kostendach für die Mieten? Um all diese Fragen beantworten zu können, um bessere Ergebnisse bei von der Stadt organisierten Wettbewerben erzielen zu können und um die Kommunikation mit den ArchitektInnen und PlanerInnen zu erleichtern, brauchen wir klare Leitlinien. Da in Zukunft vermehrt «preisgünstiger Wohnraum» gefördert werden wird, braucht es klare Definitionen.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, eine «Berner Definition Preisgünstiger Wohnraum» basierend auf dem «Berner Modell» zu erarbeiten.

Bern, 31. Januar 2019

Erstunterzeichnende: Devrim Abbasoglu-Akturan

Mitunterzeichnende: Regula Bühlmann, Rahel Ruch, Lea Bill, Katharina Gallizzi, Ursina Anderegg, Franziska Grossenbacher, Regula Tschanz, Leena Schmitter, Seraina Patzen

Bericht des Gemeinderats

Im Bereich des preisgünstigen Wohnens verwendet die Stadt Bern insbesondere drei Begriffe, die der Gemeinderat auch in seiner Wohnstrategie mit Massnahmen vom Oktober 2018 (siehe hierzu www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie, Begriffsverständnis, S. 25) definiert hat:

- Das «Berner Modell» zur Mietzinsberechnung eines Grossteils der Wohnungen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds),
- die «GüWR-Mietzinse» zur Mietzinsberechnung der subventionierten Wohnungen des Fonds,
- den «Preisgünstigen Wohnraum» gemäss Artikel 16b Absatz 1 der Bauordnung (BO; SSSB 721.1).

Die drei Begriffe im Überblick:

	Berner Modell	GüWR-Mietzinse	Preisgünstiger Wohnraum
Anwendung im Rahmen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	x	x	
Anwendung im Rahmen von Planungsverfahren (Artikel 16b BO)			x

«Berner Modell» für Wohnungen des Fonds

Das selbstentwickelte sogenannte «Berner Modell» ist die Methode, mit der die Stadt Bern die moderaten Mietzinsen des Grossteils der städtischen Wohnungen berechnet. Beim Berner Modell werden die Lagequalitäten sowie die Komfortstufen bzw. Ausbaustandards der städtischen Wohnungen mit Hilfe des untenstehenden Rasters mit jeweils fünf Stufen bewertet. Daraus ergeben sich Mietzinsen pro m²/Jahr mit einer Spannweite von Fr. 107.00 bis Fr. 280.00. Die Quadratmeter-Mietzinsen werden mit der jeweiligen Wohnungsfläche auf die Monatsmietpreise hochgerechnet. Die Betriebskommission des Fonds (BK) kann Ausnahmen von der untenstehenden Einstufung beschliessen.

	Lagequalität				
	A	B	C	D	E
Komfort/Standard	schlecht	einfach	gut	sehr gut	Toplage
1 Ohne Komfort	107	120	134	147	160
2 Einfacher Komfort	134	147	160	174	187
3 Mittlerer Komfort	160	174	187	200	214
4 Neuzeitlicher Komfort	187	200	214	227	240
5 Hoher Standard	214	240	254	267	280
GüWR-fähig, nicht GüWR-fähig					Mietzins m ² /Jahr

In der Regel entsprechen die nach dem Berner Modell berechneten Mieten moderate Mietzinsen. Das Berner Modell stellt jedoch keine eigentliche Kostenmietberechnung dar.

Eine durchschnittliche ältere 4½-Zimmer-Wohnung kostet nach Berner Modell monatlich netto rund Fr. 1 500.00. Eine mittelflächige 4½-Zimmer-Neubauwohnung an der Reichenbachstrasse kostet nach Berner Modell netto rund Fr. 1 800.00 pro Monat. Zu beachten ist, dass beim städtischen Wohnbauprojekt an der Reichenbachstrasse der jüngste Teuerungsschub der Baumaterialien noch nicht zum Tragen kommt. Die Mietzinsen künftiger städtischer Neubauten werden nach Berner Modell voraussichtlich höher liegen.

«GüWR-Mietzinse» für subventionierte Wohnungen des Fonds

Zum Segment «Günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» gehören jene Wohnungen im Liegenschaftsportfolio des Fonds, die mit subventionierten Mietzinsen zur Verfügung gestellt werden. Sie können nur von Personen gemietet werden, die strenge Kriterien (Vermietungskriterien siehe <https://tinyurl.com/mr4asfne>) erfüllen. So dürfen beispielsweise steuerbares Einkommen und Vermögen eine gewisse Höhe nicht übersteigen. Die Mietzinsen von GüWR-Wohnungen werden mittels unterschiedlich hoher Rabatte auf ein fest definiertes Niveau verringert. Der monatliche Mietzins einer 4½-Zimmer-GüWR-Wohnung beträgt netto maximal Fr. 1 200.00. Die Anspruchsberechtigungen auf GüWR-Wohnungen werden jährlich überprüft.

«Preisgünstiger Wohnraum» gemäss Artikel 16b Absatz 1 BO (Wohn-Initiative)

Mit der Initiative «Für bezahlbare Wohnungen» (Wohn-Initiative, www.bern.ch/themen/wohnen/wohnhinitiative) etablierte sich in der Stadt Bern der Begriff «Preisgünstiger Wohnraum», der in Planungsverfahren bzw. Überbauungsordnungen seit 2016 verwendet wird.

Im Rahmen der Umsetzung der Wohn-Initiative hat die Stadt Bern definiert, was sie unter «preisgünstigem Wohnraum» und «Kostenmiete» gemäss Artikel 16b Absatz 1 der BO versteht. Zudem hat die Stadt mit Unterstützung externer Fachpersonen ein Berechnungsmodell für die Anfangsmietzinssumme von preisgünstigem Wohnraum mit Kostenmiete entwickelt. Weil der durch die Initiantinnen und Initianten der Wohn-Initiative formulierte Artikel 16b BO sowie die Erläuterungen zur Initiative auf verschiedene gesetzliche Grundlagen des Bundes verweisen, orientiert sich die Stadt Bern dabei ebenfalls am Bundesrecht. Eine Anlehnung ans «Berner Modell» des Fonds würde dem Inhalt der Wohn-Initiative widersprechen.

Definition preisgünstiger Wohnraum:

Als preisgünstiger Wohnraum gelten Wohnungen, deren Anlagekosten grundsätzlich innerhalb der Limiten der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) liegen. Die Anlagekostenlimiten des BWO (<https://tinyurl.com/yc7uakwt>) stellen für die Stadt die Obergrenze dar – angestrebt werden tiefere Kosten und Mietzinsen. Welche maximalen Anlagekosten in die Berechnung der Anfangsmietzinssumme einfließen, legt die Stadt im Einzelfall im Rahmen der Planungsverfahren innerhalb einer Spannweite von 90 bis 100 Prozent der Anlagekostenlimiten des BWO fest. Dabei werden insbesondere bautypologische, standort- und arealspezifische Gegebenheiten sowie die Grösse und Komplexität der Bebauung berücksichtigt.

Definition Kostenmiete:

Kostenmiete ist gegeben, wenn bei der Kalkulation der Mietzinssumme nur die effektiven Kosten für Verzinsung von Kapital und Land bzw. Baurechtszins, Amortisationen/Abschreibungen, Rückstellungen, Verwaltung und Unterhalt einfließen; Veränderungen der Bodenpreise und Marktentwicklungen dürfen bei der Kostenmiete nicht berücksichtigt werden.

Berechnungsmodell Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums:

Das Modell zur Berechnung der Anfangsmietzinssumme des preisgünstigen Wohnraums nach Kostenmiete dient zur Berechnung der maximal zulässigen Mietzinssumme des Anteils an preisgünstigem Wohnraum im Rahmen von Planungsverfahren. Es basiert auf der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1) und der Verordnung des WBF über den Mindestumfang an Investitionen und anrechenbaren Liegenschaftskosten (SR 842.11). Damit Eigentümerschaften, Planende sowie Architektinnen und Architekten Planungssicherheit erhalten, wird dieses Modell in einem frühen Zeitpunkt der Planung zur Verfügung gestellt. In der Regel wird das Berechnungsmodell mit den Eigentümerschaften bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Planungsinstruments verbindlich vereinbart.

Wichtig zu wissen ist, dass das Modell als theoretisches Berechnungsmodell zur Herleitung der jeweiligen maximalen Anfangsmietzinssumme konzipiert ist und keinen Zusammenhang zur Liegenschaftsbuchhaltung der jeweiligen Eigentümerschaft hat.

Zu beachten ist, dass es sich bei den Mietzinsen, die aus dem Berechnungsmodell resultieren, um Neubaumieten handelt. Diese liegen auch im Kostenmiete-Segment deutlich höher als Altbaumieten nach Berner Modell, weil die heutigen Bau- und Landkosten finanziert werden müssen. Bei Berücksichtigung von 95 Prozent der per Februar 2023 aufgrund der Teuerung erhöhten Anlagekostenlimiten des BWO kostet eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Veloabstellplätzen, ohne energietechnische oder ökologische Mehrleistungen netto knapp Fr. 2 000.00 pro Monat.

Das Berechnungsmodell gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile:

- In die Berechnung der maximal zulässigen Anlagekosten der Wohnüberbauung, und
- in die Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme (netto) des preisgünstigen Wohnraums.

In die maximalen Anlagekosten der jeweiligen Wohnüberbauung eingerechnet werden Wohnungen gemäss dem jeweiligen Wohnungsmix sowie Gemeinschaftsräume und Veloabstellplätze in Innenräumen, die durch den Mietzins der preisgünstigen Wohnungen finanziert werden. Nicht berücksichtigt werden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Nebenräume, Autoparkplätze sowie Veloabstellplätze im Freien. Analog zur Praxis und Verordnung des BWO (SR 842.4) gewährt die Stadt Bern für spezielle energietechnische oder ökologische Massnahmen Zuschläge von fünf bis zehn Prozent, wenn entsprechende Zertifikate oder Nachweise vorliegen.

Bei der Berechnung der maximalen Anfangsmietzinssumme werden die Kapitalverzinsung, der Unterhalt, die Erneuerung, das Risiko, Lasten, öffentliche Abgaben, Verwaltungskosten sowie Amortisationen berücksichtigt. Artikel 16b der BO fokussiert nicht auf einzelne Wohnungen, sondern auf gesamte Überbauungen. Dementsprechend wird die Verteilung der Anfangsmietzinssumme auf die einzelnen Wohnungen den Eigentümerschaften überlassen.

Fazit

Die drei verwendeten Begriffe bzw. Modelle zum preisgünstigen Wohnen in der Stadt Bern haben sich bewährt und sind etabliert. Der Gemeinderat will deshalb an der Verwendung aller drei Begriffe festhalten und erachtet es weder als sinnvoll noch als notwendig, an dieser Praxis etwas zu ändern.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Keine.

Bern, 29. März 2023

Der Gemeinderat