

## **Motion der SP Köniz**

### **Köniz nachhaltig: günstigen Wohnraum schaffen dank gemeinnützigem Wohnbauträger**

Der Gemeinderat wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger auf gemeindeeigenem Land ein Wohn-Projekt mit breit durchmischem Wohnungsmix auszuarbeiten und dem Parlament zum Beschluss vorzulegen, welches längerfristig deutlich günstigere Wohnungen als marktüblich zum Ziel hat. Dabei ist vorgängig eine Bedarfsanalyse zu erstellen und es sind die Erfahrungen aus dem gemeinnützigen Wohnungsbau anderer Gemeinden einzubeziehen.

#### **Begründung**

In den letzten Jahren wurden in Köniz verschiedene Bauprojekte in Angriff genommen oder befinden sich in der Planungsphase: Dreispitz, Überbauung Bächtelen, Hertenbrünnen, Am Hof etc. Dabei wurden oder werden i.d.r. Wohnungen geschaffen, welche dem mittleren bis oberen Preissegment zuzurechnen sind. Auch Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass nachhaltiges Bauen in der Tat eine kostenintensive Angelegenheit ist. Es zeigt sich jedoch, dass sich auf eine längerfristige Sicht die Mieten unterschiedlich entwickeln. Dort wo die Mieten den Regeln der Marktmiete folgen, steigen die Mieten stärker an. Dort, wo die Bauten durch einen gemeinnützigen Wohnbauträgers erstellt wurden, steigen die Mieten als sog. Kostenmieten klar unterdurchschnittlich an. Insbesondere die Stadt Zürich kann die Mietpreisentwicklung dank eines 25 %-igen Anteils gemeinnützigen Wohnungsbaus deutlich zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter beeinflussen.

Von diesen Erkenntnissen soll auch Köniz profitieren. Der Gemeinderat soll deshalb ein Projekt aufgleisen, bei welchem die folgenden Eckwerte beachtet werden:

- Die Wohnungsmieten sollen sich auf eine längere Sicht von rund 20 Jahren im unteren bis mittleren Preissegment bewegen. Sie entwickeln sich als sog. Kostenmieten und decken die Landerwerbs-, Bau- und Unterhaltskosten sowie die notwendigen Rückstellungen für Sanierungsarbeiten ab. Sie beinhalten keine Gewinne von Wohnbauträgern.
- Damit dies erreicht werden kann, wird die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger gesucht, welchem gemeindeeigenes Bauland günstig im Baurecht zur Verfügung gestellt wird. Als Richtwert gilt dabei: der Anteil des Baurechtszinses pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) macht max. 15% der Endmiete pro m<sup>2</sup> BGF aus.
- Beim ökologischen Ausbaustandard werden keine Abstriche gemacht. Er erhöht zwar die Baukosten, die sich auf die Mieten auswirken, dafür sinken die Wohnnebenkosten. Auf preistreibende Luxusausstattungen bei den Wohnungen ist hingegen zu verzichten.
- Es ist auf eine gute Durchmischung der verschiedenen Altersgruppen und Lebensformen acht zu geben. Dies mit dem Ziel, dass es auch älter werdenden Menschen möglich sein soll, trotz Veränderung der Familiengrösse im Wohnbauprojekt zu verbleiben.
- Allfällige kantonale oder nationale Fördergelder sowie günstige Kredite für das Erstellen gemeinnützigen Wohnungsbaus werden durch die Gemeinde geltend gemacht. Die Gemeinde nimmt die vorhandenen Beratungsangebote für den gemeinnützigen Wohnungsbau – wo nötig und sinnvoll - in Anspruch.

Bitte wenden!

Es ist bei der Umsetzung vorstellbar, dass das oben formulierte Anliegen im Ried in guter Absprache mit den anderen Miteigentümern umgesetzt werden könnte. Des weiteren ist aus Sicht der MotionärInnen zu überlegen, ob und wie eine Belegungsregelung und ob und wie ein Modell der Mietzinsvergünstigung eingeführt werden soll. Zudem soll geprüft werden, wie die Wohnfläche pro Person in diesen Wohnungen unter dem kantonalen Durchschnitt gehalten werden können.

22. August 2011

Christian Roth / Christoph Salzmänn