

Gemeindeinitiative

Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen

Erläuterungen

www.bezahlbares-wohnen-muri-guemligen.ch

Die Idee für diese Initiative stammt von Mitgliedern der SP Muri-Gümligen und der Grünen Muri-Gümligen. Die Initiative wird von beiden Parteien unterstützt.



Sozialdemokratische Partei
Muri-Gümligen



Die Initiative wird ausserdem freundlich unterstützt von:



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
IG Bern und Umgebung

Die einzelnen Urheber/innen, Komiteemitglieder sowie weitere Unterstützer/-innen werden auf der Website aufgeführt.

Inhalt

1. Einleitung.....	4
2. Hintergrund der Initiative.....	4
2.1 Allgemeine Wohnungssituation Bern.....	4
2.2 Voraussichtliche Ein- und Umzonungen in Muri b. Bern.....	5
2.3 Gemeinnützige Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen: die Vorteile ..	6
2.4 Ein Konzept, das funktioniert: Vorzeigebispiel Füllerichstrasse – Turbenweg.....	8
3. Der Initiativtext.....	9
3.1 Begriffserklärungen	9
3.2 Häufig gestellte Fragen und Antworten	11

1. Einleitung

Eine Wohnung zu haben ist ein existenzielles Bedürfnis. Das Thema der angemessenen Versorgung mit Wohnraum ist emotional; es bewegt weite Bevölkerungskreise in der Schweiz. Gerade in städtischen und wachsenden Gemeinden stellt der Wohnraum insbesondere für Bevölkerungsgruppen mit tieferen Einkommen, aber auch für Angehörige des Mittelstands eine hohe finanzielle Belastung dar.

Obwohl sich der Mietmarkt in den letzten Jahren punktuell entspannt hat, bleibt der Wohnmarkt im Grossraum Bern weiterhin angespannt. In den kommenden 15 Jahren ist nun dem «Räumlichen Leitbild» der Gemeinde Muri b. Bern zufolge ein Bevölkerungswachstum von rund 1400 Einwohnerinnen und Einwohnern vorgesehen. Dieses Wachstum soll mit der Ausschöpfung von Innenpotenzialen (Zentrum Muri, Zentrum Gümligen), aber ebenso durch die Entstehung von neuen Wohnsiedlungen (Schürmatt, Gümligenmoos, nördliche Thunstrasse) erreicht werden.

Die Initiantinnen und Initianten begrüssen ein Wachstum nach innen, jedoch soll dieses sozial verträglich gestaltet werden, indem ein gewisser Anteil an erschwinglichem Wohnraum garantiert wird. **Wir wollen in einer Gemeinde leben, die Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten schafft und nicht nur für Privilegierte.** Werden die einschlägigen Wohnungsportale konsultiert, so fällt für Muri-Gümligen auf, dass vor allem Mietwohnungen im hohen Segment ausgeschrieben sind. Muri-Gümligen braucht deshalb Instrumente für faire Mieten. Ein wichtiges Instrument für faire Mieten ist der preisgünstige Wohnungsbau, wie er von gemeinnützigen Wohnbauträgern/Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung gestellt wird.

Auch ist davon auszugehen, dass die Entwicklung bestimmter Siedlungsprojekte wie z. B. die Überbauung der «Schürmatt» ohnehin auf Widerstand bei Teilen der Bevölkerung stossen wird, die generell kritisch gegenüber neuen Wohnsiedlungen «auf der grünen Wiese» eingestellt sind. Mit der Garantie eines Pflichtteils an preisgünstigen Wohnungen könnten diese kritischen Stimmen dazu bewogen werden, einem moderaten Siedlungsausbau zuzustimmen, zumal er sozial- und zugleich umweltverträglich gestaltet wird.

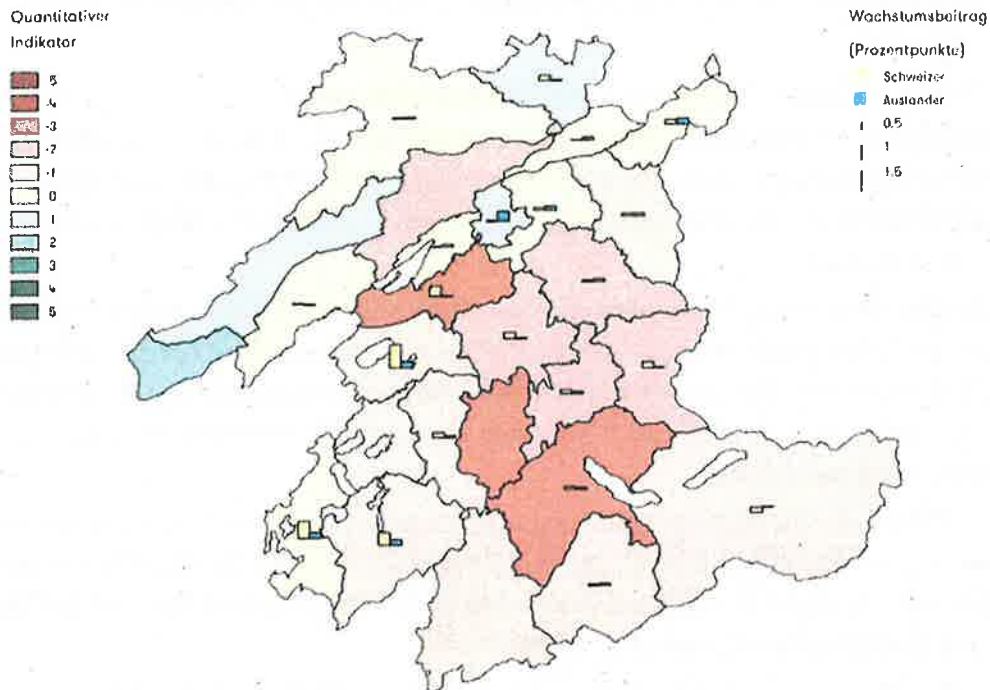
2. Hintergrund der Initiative

2.1 Allgemeine Wohnungssituation Bern

Obwohl sich der Mietwohnungsmarkt des Espace Mittelland in der letzten Zeit entspannt hat, bleibt der Indikator der quantitativen Anspannung¹ im Grossraum Bern anhaltend negativ, wie folgende Übersicht für den Espace Mittelland für das Jahr 2017 zeigt²:

¹ Die Marktlage bemisst sich an der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, während der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 bedeutet Entspannung, ein Wert < -1 Anspannung. Ein Wert von -5 (oder das dunkelste Rot) zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 10 % knappsten regionalen Marktsituationen in der Periode 2005–2017 zählt. Ein Wert von 5 (oder das dunkelste Grün) steht analog für die % entspanntesten Regionen.

² Siehe <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/pfz-wm.html>, Stand 24.11.2018.



Karte 2: Quantitative Anspannung und Haushaltswachstum

Quantitative Anspannung im Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) des Espace Mittelland im Jahr 2017 und geschätzter Wachstumsbeitrag* der in- und ausländischen Haushalte 2017

BFS: Statpop; Metro-System; eigene Berechnung

Ferner ist nicht voraussehbar, wie sich der Mietwohnungsmarkt in den nächsten 15 Jahren entwickeln wird, obwohl dieser Zeithorizont explizit im Leitbild der Gemeinde für die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde Muri-Gümligen genannt wird. **Mit der vorliegenden Initiative soll grundsätzlich und unabhängig von Marktschwankungen sichergestellt werden, dass ein gewisser Anteil an preisgünstigen Wohnungen garantiert ist.**

2.2 Voraussichtliche Ein- und Umzügen in Muri b. Bern

Neuer Wohnraum in den nächsten 15–20 Jahren

Das im Januar 2016 durch den Gemeinderat von Muri b. Bern verabschiedete «Räumliche Leitbild» strebt ein moderates Wachstum im Kontext der regionalen Entwicklung an. Dem demografischen Wandel soll dabei durch gezielte Wohnungsangebote, insbesondere für Familien, begegnet werden. Ein moderates Bevölkerungswachstum soll der Stagnation und der schleichenden «Überalterung» entgegenwirken. In den kommenden 15 Jahren ist gemäss dem «Räumlichen Leitbild» ein Bevölkerungswachstum von rund 1400 Einwohnerinnen und Einwohnern vorgesehen.

Zur Erreichung dieses Wachstums um 1400 Personen sind im Wesentlichen zwei Massnahmen vorgesehen: Die Innenentwicklungspotenziale sollen ausgeschöpft und neue Wohnsiedlungen geschaffen werden.

Ausschöpfung Innenpotenziale: Mit der Umstrukturierung und Verdichtung der beiden Zentren (Zentrum Muri, Zentrum Gümligen) besteht bereits ein Potenzial von 600–900 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Für das Zentrum Gümligen sieht der Fahrplan vor,

dass die Bevölkerung im Jahr 2020 über die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) abstimmen soll.

Neue Wohnsiedlungen: Es sind drei neue Wohnquartiere geplant:

- Schürmatt: Im östlichen Gebiet Schürmatt soll ein neues familienfreundliches Quartier entstehen. Dieses Quartier birgt ein Potenzial von 400–600 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Dieses Quartier hat erste Priorität und soll innerhalb von 10 Jahren entwickelt werden.
- Gümligenmoos: Hier ist ein zweites neues, familienfreundliches Quartier geplant, welches von der Zentrumsnähe sowie von der Nachbarschaft von Schule und Landschaftskammer profitieren kann. Die Entwicklung dieses Gebiets hat zweite Priorität (Entwicklung innerhalb von 15 Jahren) und kann Wohnraum für rund 200–300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bieten.
- Im Gebiet der nördlichen Thunstrasse soll ebenfalls eine neue Siedlung entstehen, die jedoch nur dritte Priorität hat und nicht innerhalb der nächsten 15 Jahre entwickelt werden soll. Die Entwicklung dieser neuen Siedlung soll Wohnraum für rund 100 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bieten.

Dieser Überblick zeigt auf, dass in den nächsten 15–20 Jahren wichtige Etappen in der Ortsplanung unserer Gemeinde bevorstehen. SP Muri-Gümligen und Grüne Muri-Gümligen wollen diesen Prozess aktiv gestalten und sicherstellen, dass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zur Verfügung gestellt wird.

SP Muri-Gümligen / Grüne Muri-Gümligen sind deshalb der Ansicht:

- Wir sind nicht prinzipiell gegen das angepeilte Bevölkerungswachstum. Muri b. Bern liegt im sogenannten «urbanen Kerngebiet» und soll moderat wachsen. Uns ist es aber lieber, wenn Muri b. Bern gar nicht wächst statt in eine falsche Richtung mit übersteuerten Wohnungen, die sich nur wenige leisten können und die Spekulanten anziehen.
- Wir wollen eine Gemeinde, die allen offensteht, also nicht nur wohlhabenden Personen. Deshalb fordern wir, dass ein bestimmter Anteil dem preisgünstigen Wohnungsbau vorbehalten sein muss.
- Die Erweiterung durch neue Wohnsiedlungen wird in der Bevölkerung ohnehin umstritten sein. Mit einer sozial- und zugleich umweltverträglichen Lösung, wie es die SP Muri-Gümligen und die Grünen Muri-Gümligen vorschlagen, wird die Akzeptanz für die Entwicklung von neuem Wohnraum steigen.
- Wir wollen die Frage nach dem preisgünstigen Wohnungsbau ein für alle Mal generell geklärt haben und sie nicht bei jedem Planungsvorhaben aufs Neue diskutieren.

2.3 Gemeinnützige Wohnbauträger, Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen: die Vorteile

Mit unserer Initiative wollen wir die gemeinnützigen Wohnbauträger bzw. Wohnbaugenossenschaften stärken, da die entsprechende Wohnform **viele Vorteile** vereint.

Zum einen ist auf die **vielen positiven sozialen Aspekte** hinzuweisen:

- Die Genossenschaftsbewohner/-innen profitieren von durchschnittlich **tieferen Mietzinsen** als im übrigen Wohnungsmarkt. Denn Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften. Sie verrechnen nur eine sogenannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inkl. Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet.
- Die Liegenschaften der Genossenschaften dürfen nicht weiterverkauft werden. Sie sind der **Spekulation entzogen** und bleiben langfristig günstig.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner geniessen eine **hohe Wohnsicherheit**. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Wohnrecht, und man kann ihnen die Wohnung nicht einfach kündigen.
- Die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler können **mitbestimmen und mitgestalten**. Jedes Genossenschaftsmitglied wird an die Generalversammlung eingeladen und kann über wichtige Geschäfte abstimmen sowie die Mitglieder des Vorstands wählen. Wer etwas verändern oder ein Projekt lancieren möchte, kann einen **Antrag zuhanden der Generalversammlung** stellen. Noch aktiver mitgestalten kann sein Wohnumfeld, wer im Vorstand oder in einer Arbeitsgruppe mitwirkt.
- Viele Baugenossenschaften sorgen für ein **aktives Gemeinschaftsleben** in ihren Siedlungen, sei es mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen.
- Anders als für Wohneigentum braucht es für die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft **kein grosses eigenes Kapital**. Die Genossenschaftler/-innen tragen nicht das Risiko eines Immobilienkaufs.³
- Siedlungen mit einer hohen sozialen Durchmischung stellen ein gutes Instrument gegen die schleichende Bevölkerungsüberalterung dar.

Doch nicht nur soziale Aspekte, sondern auch die **ökologische und ökonomische Dimension** der Nachhaltigkeit werden bei den gemeinnützigen Bauträgern gross geschrieben:

- So erreicht mehr als **die Hälfte** der seit 2003 geförderten gemeinnützigen Überbauungen **zumindest den Minergiestandard**. Dies ist im Vergleich zum Gesamtmarkt mehr als das Doppelte. Auch sind gemeinnützige Bauträger häufig Vorreiter bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.
- Gemeinnützige Siedlungen sind zudem **dichter bewohnt**. Genossenschaftsbewohner/-innen brauchen deutlich weniger Wohnfläche als andere Mieter/-innen oder Hauseigentümer/-innen. Gemeinnützige Bauträger bauen bewusst eher kleinere Wohnungen und streben eine dichtere Bauweise an. Betrachtet man den Bodenverbrauch pro Person, fällt dieser bei genossenschaftlichen Wohnungen um einen Viertel geringer aus als jener bei konventionellen Mietwohnungen. Zudem macht er sogar weniger aus als die Hälfte des bei Eigentumswohnungen verbrauchten Bodens. Damit trägt der gemeinnützige Wohnungsbau zum haushälterischen Umgang mit dem Boden bei und reduziert den Druck auf das verbleibende Kulturland.
- **Ökonomisch sinnvoll**: Weil die gemeinnützigen Siedlungen dichter bewohnt sind, helfen sie mit, die Kosten für die öffentlichen Infrastrukturen niedrig zu halten. Denn wenn mehr

³ Siehe https://www.wbg-schweiz.ch/information/genossenschaftlich_wohnen/was_ist_eine_genossenschaft, Stand: 5. Dezember 2018.

Menschen auf demselben Perimeter leben, braucht es weniger Infrastrukturausbauten. Untersuchungen zeigen, dass Quartiere mit vielen Genossenschaftswohnungen pro Quadratmeter gar einen höheren Steuerertrag erbringen können als Quartiere mit reichen Steuerzahlenden, die viel weniger dicht besiedelt sind. Auch die lokale Wirtschaft profitiert: Wohnbaugenossenschaften sind in der Regel lokal stark verankert und vergeben Aufträge meist an Unternehmen in der Region. Mit ihrem Wohnangebot sorgen sie dafür, dass Beschäftigte bezahlbaren Wohnraum in vernünftiger Distanz zu ihrem Arbeitsplatz finden und dass junge Familien in die Gemeinden ziehen und dort verbleiben. Dank den tiefen Mieten bleiben der Bevölkerung zudem mehr finanzielle Ressourcen für anderes.⁴

2.4 Ein Konzept, das funktioniert: Vorzeigebeispiel Füllerichstrasse – Turbenweg

Der Grosse Gemeinderat (GGR) von Muri-Gümligen beschloss an seiner Sitzung vom 19. September 2017 im Rahmen der Zentrumsentwicklung Gümligen, dem Antrag des Gemeinderates zu folgen und stimmte damit einem Minimalanteil an kostengünstigem Wohnraum auf den Parzellen BR 2478, GB 2429 und BR 2430 (Zentrum Gümligen) zu. An der GGR-Sitzung vom 20. Februar 2018 wurde das Ausschreibungsverfahren genehmigt, für welches ein Mindestanteil von 20 % an preisgünstigen Wohnungen vorgesehen war. Potenziellen Investorinnen und Investoren stand es dabei im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens offen, einen höheren Anteil vorzusehen.

Die Auswertung im Herbst 2018 bestätigte, dass die Vorgaben keineswegs abschreckten. Es wurden 13 Projekte mit unterschiedlichen Schwerpunkten eingereicht und in einem breiten Partizipationsverfahren ausgewertet. Fast alle Projekte erfüllten das Kriterium des 20 %-Anteils an kostengünstigem Wohnraum ohne weitere Probleme oder übertrafen dies sogar. Es hat sich auch gezeigt, dass die enge Begleitung des Ausschreibungsverfahrens durch die Gemeinde zu einer grossen Vielfalt an Nutzungsideen geführt hat, wodurch die Quartiere nachhaltiger, diversifizierter und familienfreundlicher gestaltet werden können.

Spannenderweise vermochte das Gewinnerprojekt nicht nur die gestellten Anforderungen in vielseitiger Weise zu erfüllen, sondern es reichte gleichzeitig von allen Teilnehmenden das höchste Baurechtzinsangebot ein. Ein eindeutiges Zeichen, dass kostengünstiges Wohnen auch wirtschaftlich sein kann!

Das Risiko bezüglich fehlender Investorinnen und Investoren scheint in einer attraktiven Wohngemeinde wie Muri-Gümligen offenbar niedrig, auch wenn die Gemeinde die Parzellen im Baurecht abgibt und Vorgaben eingehalten werden müssen. Die regen Bautätigkeiten in der Stadt Bern sprechen ebenfalls gegen eine derartige Abschreckung. Aus diesem Grund haben sich die Initianten/Initiantinnen auf einen Mindestanteil von 20 % festgelegt; mit diesem Prozentsatz ist es problemlos möglich, spannende Projekte mit kostengünstigem Wohnraum zu realisieren, ohne dass die Qualität darunter leidet.

⁴ Siehe «Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz. Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft», hrsg. von den Wohnbaugenossenschaften Schweiz, S. 8.

3. Der Initiativtext

3.1 Begriffserklärungen

Kostenmiete

Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Die Kostenmiete wird vor allem von gemeinnützigen Bauträgern angewandt.

Gemeinnützige Wohnbauträger

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Bauträger, die nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Sie stellen zudem mittels Belegungsvorschriften sicher, dass die preisgünstigen Wohnungen von Personen oder Familien mit geringeren Einkommen belegt werden. Die meisten Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen erfüllen diese Kriterien.

Die Definition der Gemeinnützigkeit richtet sich nach Artikel 4 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 21. Januar 2003 (Wohnraumförderungsgesetz, WFG; SR 842) sowie nach Artikel 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum vom 26. November 2003 (Wohnraumförderungsverordnung, WFV; SR 842.1).

Die Definition der Gemeinnützigkeit gemäss **Artikel 4 WFG** lautet wie folgt:

Art. 4 Begriffe

¹ Als Wohnraum gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.

² Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.

³ Als gemeinnützig gilt eine Tätigkeit, welche nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient.

Die Konkretisierung, wann eine Organisation bezüglich des Wohnbaus als «gemeinnützig» gilt, ergeht unter Auflistung der Kriterien in **Artikel 37 WFV**:

Art. 37 Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus

¹ Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- a. den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b. die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973⁹ über die Stempelabgaben beschränkt;
- c. die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d. bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

² Die Statuten und die Statutenänderungen sind der zuständigen Stelle zur Überprüfung einzureichen.

⁹ SR 641.10

Soziale Durchmischung

Die Initiative nennt als Ziel «eine gute soziale Durchmischung». Mit der sozialen Durchmischung wird eine Vielfalt bezüglich Alter, Einkommen, Herkunft, Lebensstil, Haustypen, Haushaltsformen und -grösse gefördert.

Preisgünstig

Beim Begriff «preisgünstig» orientieren wir uns an den Bestimmungen der WFV und insbesondere an den durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) definierten Anlagekostenlimiten. Für die Gewährung von Bundeshilfen dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Die Gemeinden werden aufgrund ihrer Standortgüte⁵ in eine Kostenstufe eingeteilt. Nach der Eingabe des Gemeindepensens werden die Kostenstufe und die Anlagekostenlimiten für neu erstellte Mietwohnungen und Eigentumsobjekte sowie für Abstellplätze und Nebenräume aufgelistet. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WFV).

Für Muri b. Bern ergibt sich im konkreten Fall folgendes Bild⁶:

Wohnungsgrösse	Mietwohnungen
Kostenstufe	VI
1-Zimmer-Wohnung	260 000
2-Zimmer-Wohnung	350 000
3-Zimmer-Wohnung	450 000
4-Zimmer-Wohnung	545 000
5-Zimmer-Wohnung	650 000
Garage Einstellhallenplatz [1]	33 000
Gedeckter Parkplatz [2]	22 000
Parkplatz im Freien [3]	10 000
Zumietbarer Nebenraum [4]	20 000

⁵ Die Standortgüte ist die mietzinsrelevante Eigenschaft des Wohnstandorts. Der Wohnstandort ist nebst dem Wohnungstyp (Wohnungsart, Grösse, Alter) ein wichtiger Faktor für die Höhe des Mietzinses. Die Standortgüte setzt sich aus Teileigenschaften zusammen: 1. Beziehungspotenzial (Erreichbarkeit von Dienstleistungsarbeitsplätzen vom Standort aus) 2. Umweltbedingter Eigenwert: Summe aller positiven und negativen Umwelteinflüssen auf den Standort.

⁶ Siehe <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>, Stand 19.11.2018.

Gemäss Berechnung durch den Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Bern Solothurn heisst das für Muri-Gümligen Folgendes:

- Die monatliche Miete für eine 4.5-Zimmer-Wohnung beträgt max. CHF 1850 (ohne Nebenkosten)
- Die monatliche Miete für eine 3.5-Zimmer-Wohnung beträgt max. CHF 1550 (ohne Nebenkosten)

Mindestfläche von 4000 m² an zusätzlicher Geschossfläche

Ein Anteil an preisgünstigem Wohnbau mit Kostenmiete kommt erst bei Änderungen einer Nutzungsplanung zum Tragen, wenn in einem zusammengehörenden Areal eine zusätzliche Geschossfläche von mindestens 4000 m² für Wohnnutzungen ermöglicht wird. Dabei wird davon ausgegangen, dass mindestens 8 Wohnungen (ein Hausgang mit vier Geschossen mit je zwei Wohnungen pro Stock) als preisgünstig erstellt und vermietet werden können. Dies entspricht einem Fünftel der zusätzlichen Wohnungen (mit durchschnittlich ca. 100 m² Wohnfläche). Die Bestimmung kommt folglich nicht zum Tragen in Gebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern und in Gebieten, wo vorwiegend kleine Parzellen dominieren und wo weniger als 4000 m² an zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzung geschaffen werden.

Höhe der Baurechtszinsen bei Abgabe an gemeinnützigen Wohnbauträger

Die Bestimmung in Absatz 1 Buchstabe b des neuen Baureglementsartikels «Für preisgünstiges Wohnen» schreibt die Höhe von Baurechtszinsen nicht vor. Diese wird bei jedem konkreten Einzelfall durch das finanzkompetente Organ (in der Regel das Parlament) festgelegt.

Unterstützung von Wohnbauträgern bei der Landbeschaffung

- 1: Garagenplatz, Einstellhallenplatz oder Innenabstellplatz für zehn Zweiräder
- 2: Gedeckter Parkplatz oder gedeckter Abstellplatz für zehn Zweiräder
- 3: Parkplatz oder Abstellplatz für zehn Zweiräder im Freien
- 4: Für Gemeinschaftsräume können die effektiven Kosten angerechnet werden

Die Gemeinde unterstützt gemäss Absatz 1 Buchstabe c des neu einzuführenden Baureglementsartikels gemeinnützige Wohnbauträger bei der Landbeschaffung. Dies vor allem durch Beratung der Wohnbauträger und Vermittlung von Grundstücken sowie Unterstützung bei Verkaufsverhandlungen. Eine Subventionierung von Grundstückkäufen ist damit *nicht* gemeint, und es besteht dazu derzeit auch keine gesetzliche Grundlage.

3.2 Häufig gestellte Fragen und Antworten

Kann man heute überhaupt noch bezahlbare Wohnungen bauen?

Neue Wohnungen sind nie so billig wie Wohnungen in Altbauten, die nicht saniert worden sind. Vermieten aber Genossenschaften oder andere gemeinnützige Wohnbauträger Wohnungen, oder vermieten sie diese in Kostenmiete, so werden sie mittel- und langfristig bis zu 20 % unter den Marktmieten liegen. Denn solche Wohnungen werden der Spekulation entzogen. Günstige Wohnungen hängen auch vom Ausbaustandard und dem Bodenpreis ab.

Entstehen jetzt überall Sozialwohnungen?

Nein. Sozialwohnungen und Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind *nicht* dasselbe. Gemeinnützige Wohnbauträger vermieten in Kostenmiete, sprich sie verzichten auf

spekulative Gewinne. Sie bieten in der Regel sowohl grössere und als auch kleinere Wohnungen an. Das ermöglicht eine gute Durchmischung der Mieterschaft: alleinstehende Junge, Familien, ältere Personen usw. mit unterschiedlich hohen Einkommen. Die Initiative «Bezahlbares Wohnen in Muri-Gümligen» fördert das bezahlbare Wohnen in Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger.

Sozialwohnungen hingegen sind subventionierte Wohnungen für Personen mit ausgesprochen niedrigen Einkommen. Entweder erhalten die entsprechenden Mieter/-innen Beiträge an ihre Mieten (Subjektfinanzierung), oder es gehen Beiträge an die Bauherren, damit sie die Wohnungen günstiger vermieten können (Objektfinanzierung).

Kann man sicher sein, dass die Wohnungen dauernd in Kostenmiete vermietet werden?

Ja. Der Gemeinderat wird durch Absatz 2 der neuen Baureglementsbestimmung verpflichtet, in einer Verordnung sicherzustellen, dass die Wohneigentümer/-innen der Verpflichtung zur Kostenmiete dauernd nachkommen. Er kann dies in Verträgen und in Anmerkungen im Grundbuch festhalten. Zudem wird der Gemeinderat verpflichtet, in gewissen Abständen die Mietzinse zu kontrollieren. Dort, wo gemeinnützige Wohnbauträger Eigentümer sind, kann man auch sicher sein, dass diese selber die Kostenmiete einhalten und Belegungsregelungen aufstellen. Das vereinfacht die Kontrolle.

Verletzt die Initiative die Eigentumsgarantie?

Nein: Denn: Ein-, Auf- und Umzonungen von grösseren Arealen begünstigen die Grundeigentümer/-innen in den betroffenen Gebieten. Ihr Bodeneigentum erfährt einen beträchtlichen Renditezuwachs, ohne dass sie etwas dazu beitragen müssen. Die Auflage, mindestens 20 % der zusätzlich für das Wohnen bestimmten Nutzungsfläche dem Wohnen in Kostenmiete zuzuführen, ist eine massvolle Einschränkung dieser Begünstigung. Die Grundeigentümer/-innen werden trotz dieser Bestimmung weiterhin einen anständigen Renditezuwachs realisieren können. Solche Ein-, Auf- und Umzonungen ermöglichen attraktive Wohngebiete. Deshalb werden kaum Investoren abgehalten, in den Wohnbau zu investieren.

Führt das Sicherstellen der Vermietung in Kostenmiete nicht zu einer grossen Bürokratie?

Das hängt vom Gemeinderat ab. Der Gemeinderat regelt diese Aufgabe in einer Verordnung. Die Kontrolle der Mietzinse wird sicher einen gewissen Aufwand zur Folge haben. Der Gemeinderat hat es aber in der Hand, schlanke Verfahren zu wählen. Überall dort, wo gemeinnützige Wohnbauträger, z. B. Wohnbaugenossenschaften, die Wohnungen in Kostenmiete verwalten, kann er darauf vertrauen, dass diese die Kostenmiete einhalten. Denn es ist der Selbstzweck dieser Organisationen, Wohnungen in Kostenmiete zu vermieten. Übrigens: Die meisten gemeinnützigen Wohnbauträger kennen auch Regeln zur Belegung der Wohnungen. So gestatten sie z. B. nur ein Zimmer mehr als Personen, die eine solche Wohnung bewohnen. Das heisst beispielsweise, dass in einer 4-Zimmer-Wohnung mindestens 3 Personen wohnen müssen. Es werden also keine grossen Wohnungen an Einzelpersonen vermietet.