



Grüne Biel
Postfach 514
2501 Biel/Bienne

Finanzdirektion
Rüschlistrasse 14
Postfach
2501 Biel/Bienne

Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus; Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Grünen Biel bedanken sich für die Möglichkeit, zum Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus Stellung nehmen zu können. Die Grünen begrüssen das vorgelegte Reglement und erachten es als zukunftsweisende Grundlage für die Zusammenarbeit der Stadt und Wohnbaugenossenschaften für den Erhalt und die Entwicklung von preisgünstigem gemeinnützigem Wohnungsbau. Die Grünen befürworten dabei auch ausdrücklich den Einbezug der beiden von den Grünen unterstützten Initiativen „Bezahlbare Wohnungen“ und „Bezahlbare Wohnungen im Gurzelen“.

Für eine ausgewogene Versorgung mit Wohnraum ist der gemeinnützige Wohnungsbau ein unverzichtbares Standbein in der Stadt Biel. Der stetige Rückgang des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Wohnungsmarkt von rund 20% im Jahr 2000 auf knapp 16% ist daher beunruhigend. Fördermassnahmen zur Umkehr dieser Entwicklung sind aus Sicht der Grünen dringend nötig. Das Segment des gemeinnützigen Wohnens darf nicht an Bedeutung verlieren sondern soll ein substantielles Gewicht neben dem institutionellen Miet- und dem Eigentumswohnungsbau haben.

Der gemeinnützige Wohnungsbau ist auch ein ökologischer Wohnungsbau. Mit überdurchschnittlichen Investitionen in erneuerbare Energien und schonenden Umgang mit den Ressourcen nehmen die Genossenschaften vorbildlich Verantwortung für die Umwelt wahr. Dank einer sozialverträglichen Verdichtung ihrer Siedlungen mittels der Schaffung von mehr Wohnraum leben in den jüngsten genossenschaftlichen Ersatzneubauten in der Regel doppelt so viele Menschen wie vorher. Damit leisten die gemeinnützigen Wohnbauträger einen wichtigen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft und alle ihre Folgeprobleme wie Verkehrswachstum und Zerschneidung von Lebensräumen.

Mit dem Reglement erhält die Stadt Biel das rechtliche Instrumentarium, um die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Bauträgern und deren Organisationen umzusetzen. Es knüpft damit auch an die bewährte Bieler Tradition, den privaten Wohnbaumarkt mit gemeinnützigem Wohnungsbau zu ergänzen und dafür eng mit gemeinnützigen Bauträgern zusammenzuarbeiten.

Die Grünen äussern sich zu einzelnen Punkten der Vorlage wie folgt:

Art. 1

Abs. 2 a) Der rechtlich nicht definierte Begriff „*erschwinglich*“ ist durch den Begriff „**preisgünstig**“ (definiert in Art. 2 WFG, Wohnraumförderungsgesetz des Bundes) zu ersetzen.

Abs. 2 c) Wir regen an, die Zusammenarbeit mit den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Analogie zum Art. 2 WFG (Wohnraumförderungsgesetz des Bundes) ausdrücklich zu erwähnen:
„... *Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern **und deren Organisationen.***“

Art. 2

Abs.1 In Erfüllung der Initiative ist „mindestens“ einzufügen:

„... *dass sich im Jahr 2035 **mindestens** ein Fünftel der Wohnungen in der Stadt Biel...*“

Art. 3

Die gemeinnützigen Wohnbauträger werden als Nonprofit-Organisationen mit einer Zweckbestimmung definiert und stehen damit in Abgrenzung zu den Unternehmungen mit Rentabilitätszielsetzungen. Deshalb ist mit Nonprofit-Organisation auch das Verbot der Gewinnausschüttung verbunden. Das schliesst nicht aus, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger nicht „Gewinne“ resp. Einnahmenüberschüsse erzielen können. Diese dienen jedoch nur der Zweckerfüllung in Form der Erhaltung und Entwicklung des bedarfsgerechten Leistungsangebotes. In diesem Sinne schlagen wir vor, die Gewinnausschüttung zu verbieten, oder mindestens klarer zu definieren:

3.1. b) Streichen oder die Begrenzung klarer definieren: „**gemäss Art. 37.b) WFV (Wohnraumförderungsverordnung des Bundes)**“

Art. 5

Abs. 3 Satz ergänzen mit „...*in der Regel ein Ausschreibungs- oder Einladungsverfahren **unter gemeinnützigen Bauträgern** durchgeführt.*“

Bemerkung: Die Vergabe an Gemeinnützige basiert nicht auf der Konkurrenz um die Höhe des Baurechtszinses und der Ertragserzielung sondern auf der Erbringung spezifischer Leistungen für Sachziele (Wohnraumbedarf), d.h. Zweck und Eignung des Wohn- und Überbauungskonzeptes.

Art. 7

Abs. 1 Mit der Gewährung von Baurechten werden umfassendere Ziele verfolgt (Stadtentwicklung, städtebauliche Qualität, nachbarschaftliche Zusammenarbeit usw.). Deshalb schlagen wir vor, die Grundsätze mit zwei Aspekten zu erweitern:

„*Mit der Gewährung von Baurechten sollen folgende Ziele verfolgt werden:*

a) *Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;*

b) *gute und raumplanerisch sinnvolle Grundstücksnutzung;*

c) Realisierung von städtebaulich überzeugenden und qualitativ guten Wohnbauprojekten;

d) Stärkung bestehender gemeinnütziger Wohnbauträger durch die Erweiterung bestehender Siedlungen oder die Erweiterung ihres Liegenschaftsbestandes;

e) *angemessener Ertrag für die Stadt.*“

Art. 8

Abs. 1 Bst. a) ist missverständlich. Der Verkehrswert ist ein Terminus des freien Marktes und nimmt keinen Bezug zu gemeinnützigen Mietwohnungs-Bedingungen.

Deshalb sollte Bst. e) mit Bezug zur Bundesgesetzgebung im Vordergrund stehen, die mit den ortsspezifischen Anlagekostenlimiten einen klaren Rahmen dieses Verhältnisses setzt.

Wir schlagen vor:

„a) **die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Landwert und gesamten Anlagekosten. Als Referenz dienen die maximal zulässigen Anlagekostenlimiten (Land- und Baukosten) des BWO, deren Einhaltung für die Bundesförderung von gemeinnützigen Wohnungen zwingend ist.**

b) die baurechtlich tatsächlich realisierbaren Nutzungsmöglichkeiten

c) die im öffentlichen Interesse erbrachten Leistungen der gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Art. 7 Abs.3

d) die lagebedingten besonderen Vor- und Nachteile der einzelnen Grundstücke“

Abs. 2 Wir beantragen die Streichung des letzten Satzes dieses Abschnittes:

„Die Landwerte werden periodisch an die Teuerung angepasst.“

Bemerkung: Die Teuerungsanpassung des Landwertes bei gleichbleibender Nutzung widerspricht dem Grundziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus, nämlich der Eliminierung des Bauland- Wertzuwachses aufgrund der Marktverhältnisse. Es gibt keinen Grund dafür, die Landwerte der Teuerung anzupassen. Wenn die Stadt das Land verkauft, kann sie auch nicht nachträglich dem Käufer die Teuerung aufrechnen. Mit der Anpassung des Baurechtszinses über den Landwert kombiniert mit der Anpassung des Verzinsungssatzes würde die Teuerung doppelt eingerechnet und damit eine unberechenbare Dynamik festgelegt. Eine Anpassung des Baurechtszinses ist nach uns über zwei Mechanismen möglich:

1. Die Berücksichtigung der allgemeinen Teuerung, kann direkt über den Baurechtszins erfolgen, der z.B. zu 50% dem Landesindex der Konsumentenpreise folgen und periodisch (von 5 zu 5 Jahren) angepasst werden kann.
2. Bei einer nachträglichen Erhöhung der Nutzung und einer gleichzeitigen Steigerung des Ertrages kann der Landwert verhältnismässig angepasst werden.

Art. 11

Abs. 2 Die Zahl sollte nicht starr fixiert werden und die Zusammenarbeit soll auch mit den Organisationen möglich sein:

„Die AGGW setzt sich zusammen aus je drei bis fünf Vertretern der Stadt sowie der gemeinnützigen Wohnbauträger resp. deren Organisationen.“

Erklärung: Das würde der Stadt ermöglichen, dass jede Direktion eine Person entsendet und die gemeinnützigen Wohnbauträger neben den IG-Vertreterinnen und –Vertretern auch entsprechende Fachleute des Verbandes beiziehen können.

Abs. 3 Gerne hätten wir diesen Absatz ergänzt mit der Diskussion um die gesamte Wohnpolitik. Nur vor diesem Hintergrund kann die gemeinnützige Wohnbautätigkeit eingeordnet werden:

„c) Sie berät den Gemeinderat bei der Festlegung der Wohnstrategie und der Definition der Bieler Wohnbaupolitik im Rahmen der Legislaturziele.“

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Urs Scheuss
Präsident Grüne Biel