



Wohnstrategie Köniz

Bericht mit Grundlagen und Massnahmen

Juni 2022

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Verfasser

Christoph Kupper, Projektleiter
Jonas Spiegel, Stv. Projektleiter

Projektteam

Stephan Felber, Gemeindeplaner
Daniel Conca (bis 2021), Anka Laschewski (ab 2022),
Fachstelle Koordination Grossprojekte
Susanne Bandi, Fachstelle Kommunikation
Adrian Möschberger, Finanzabteilung
Rahel Huber, Brigit Zuppinger, Fachstelle Alter,
Jugend und Integration
René Schaad (bis 2021), Daniel Spallinger (ab 2022),
Abteilung Immobilien
Marlise Gasser, Abteilung Umwelt und Landschaft

Datei

koeniz [3.2.2.1 / 576949]

Version

15. Juni 2022

**Die Wohnstrategie wurde vom Gemeinderat am 15. Juni 2022
als verwaltungsanweisend beschlossen.**



Vorwort

Die Corona-Pandemie hat uns die Bedeutung des Wohnens auf eindrückliche Art und Weise aufgezeigt. Über Nacht wurde die Wohnung, die vorher primär dem Rückzug, der Erholung und dem Privatlebens gedient hatte, zum Büro, zum Sitzungs- oder Klassenzimmer oder zum Fitnessraum. Natürlich hatte das Wohnen bereits vor Corona grosse Bedeutung, denn gewohnt wird, seit es überhaupt Menschen gibt. Aber Corona hat bestimmte Aspekte des Wohnens sichtbar gemacht, die uns vorher wohl zu wenig bewusst waren: die Flexibilität des Wohnraums, damit dieser den sich ändernden Bedürfnissen angepasst werden kann, die Wichtigkeit von Erholungs- und Freiräumen in unmittelbarem Wohnumfeld oder der sozialen Begegnungsmöglichkeiten im und ums Haus.

Der Gemeinderat zeigt mit der vorliegenden Wohnstrategie auf, wie er aktiv die Wohnraumentwicklung gestalten und wie er auf die aktuellen und künftigen Fragen Antworten finden will. Dabei ist die Wohnstrategie kein konkretes Massnahmenpaket sondern zeigt vielmehr Prozesse und vor allem Haltungen auf, die es künftig ermöglichen werden, zielgerichtete Entscheidungen zugunsten einer guten Wohnraumentwicklung von Köniz zu fällen.

Die Gemeinde Köniz verfügt in ihren verschiedenen Ortsteilen über ein hochwertiges und ausgewogenes Wohnraumangebot. Dennoch gibt es heute gewisse Defizite und Herausforderungen für die Zukunft. Die Wohnstrategie legt die Basis, damit diese Defizite behoben und die Herausforderungen gemeistert werden können. Dabei ist der Gemeinderat nur ein wichtiger Akteur, viele weitere sind für eine erfolgreiche Entwicklung nötig. Gehen wir diese also gemeinsam an.

Der Gemeinderat von Köniz

Zusammenfassung

Die Gemeinde Köniz verzeichnet seit Jahren ein stattliches Bevölkerungswachstum. Die Vielseitigkeit der Gemeinde mit ihren verschiedenen Ortsteilen und das breite Angebot gerade auch in Neubaugebieten wie dem Papillon im Ried, Flo&Fleur im Liebefeld oder das Areal Bächtelen in Wabern scheinen für Zuzügerinnen und Zuzüger attraktiv zu sein. Dies wird sich auch in absehbarer Zukunft nicht ändern. Die Gemeinde verfügt heute über bauliche Reserven, die kurz-, mittel- oder langfristig entwickelt und auf den Wohnungsmarkt kommen werden. Die Gemeinde Köniz will diese Entwicklung aktiv steuern. Denn auch wenn das Wohnungsangebot über die Gesamtgemeinde attraktiv und ausgewogen ist, so gibt es doch Unterschiede zwischen den Ortsteilen und gewisse Wohnangebote kommen zu wenig oder gar nicht vor. So fehlt es in den urbaneren Ortsteilen an Kleinwohnungen, welche nicht zuletzt wegen des Trends zu Kleinhaushalten stark nachgefragt werden. Auch fehlt es an «innovativen» und flexiblen Wohnformen mit gemeinschaftlichem Charakter oder altersgerechten Wohnungen für den stark steigenden Anteil der älteren Bevölkerung. Die Wohnstrategie fokussiert dabei nicht auf die Wohnungen an sich, sondern ist sich sehr wohl bewusst, dass die Wohnqualität auch von Faktoren ausserhalb der «eigenen» vier Wände abhängt. Frei- und Begegnungsräume, Mitsprache und Mitbestimmung oder die Abstimmung mit der kommunalen Infrastruktur seien hier als Stichworte genannt. Die Wohnstrategie nennt fünf Leitsätze, die als Grundhaltungen zu verstehen sind und integral in alle Aktivitäten der Gemeinde in Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung einfließen. Die Einflussmöglichkeiten werden dabei in fünf Handlungsfelder zusammengefasst: die Rolle der Gemeinde, Prozesse und Verfahren, Zusammenarbeit, Areale und Wohnformen. In Massnahmenblättern wird die konkrete Umsetzung aufgezeigt. Ergänzt wird die Wohnstrategie mit statistischen Auswertungen zum Wohnraum und dessen Entwicklung in den letzten Jahren. Diese Auswertungen lassen Aussagen zu Trends sowie Defiziten und Potenzialen zu.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	6
Verbindlichkeit und Stellenwert	6
Ausgangslage	7
Wohnstrategie Köniz der Prozess	8
Aufbau der Wohnstrategie	9
Teil 1 Die Strategie	10
Leitsätze	10
Handlungsfelder	13
Handlungsfeld 1 - Die Rolle der Gemeinde	14
Handlungsfeld 2 - Prozesse und Verfahren	16
Handlungsfeld 3 - Beteiligung und Zusammenarbeit	18
Handlungsfeld 4 - Areale und Potenziale	20
Handlungsfeld 5 - Wohnformen und Wohnangebot	22
Exkurs 1: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen	27
Exkurs 2: Preisgünstiges Wohnen	28
Wichtige Begriffe	29
Teil 2 Grundlagen zur Wohnraumentwicklung in Köniz	31
Zusammenfassung statistische Grundlagen	31
Bevölkerung	32
Wohnverhältnisse	38
Wohnraum	40
Wohnungsangebot	45
Wichtige Begriffe	53
Anhang Massnahmenblätter	54

Einleitung

Wohnen ist eines der zentralen Grundbedürfnisse des Menschen. Dabei geht das Wohnen weit über die eigentliche Unterkunft hinaus. Dies zeigt sich etwa in der Definition der Weltgesundheitsorganisation WHO, welche das Wohnen als Verbindung von Wohnunterkunft, Zuhause, unmittelbarem Wohnumfeld und Nachbarschaft bezeichnet. Die Ansprüche und Bedürfnisse an das Wohnen sind so vielfältig wie die Menschen selbst. Eine sich verändernde Gesellschaft, dynamische Familien- und Rollenbilder und die immer stärker wahrnehmbare Individualisierung stellen die Akteure des Wohnens vor Herausforderungen. Die Gemeinde Köniz ist als Grundeigentümerin, Planungsbehörde, Beraterin oder bei der Bereitstellung der nötigen Infrastruktur eine dieser Akteurinnen. Damit zukunftsfähige Antworten auf die wichtigsten Fragen gefunden werden können, bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema und die Bildung einer klaren und belastbaren Haltung. Mit der vorliegenden Wohnstrategie stellt sich die Gemeinde Köniz dieser Auseinandersetzung, trägt zu einer Meinungsbildung bei und zeigt Wege auf, wie sie den heutigen und künftigen Bedürfnissen der wohnenden Bevölkerung gerecht werden will.

Verbindlichkeit und Stellenwert

Für den Gemeinderat und die Verwaltung stellt die Wohnstrategie ein anweisendes Instrument dar. Sie bildet eine wichtige Grundlage für die Entscheidungsfindung zu Fragen der Wohnraumentwicklung. Für private Grundeigentümerschaften, Bauherrschaften oder Projektentwicklerinnen dient sie als Hilfsmittel und liefert wichtige Erkenntnisse zur Entwicklung des Wohnraums in der Gemeinde Köniz. Weder für Gemeinderat und Verwaltung noch für Private macht die Wohnstrategie rechtlich verbindliche Aussagen. Dies ist bewusst so gewählt, trägt dies doch der hohen Dynamik der relevanten Fragestellungen Rechnung und lässt Spielräume für die künftige Entwicklung offen.

Die Wohnstrategie formuliert Haltungen, Handlungsoptionen und nennt mögliche Massnahmen und Prioritäten. Die Wohnstrategie hat aber nicht den Anspruch, auf alle Fragen eine abschliessende Antwort zu liefern oder konkrete Massnahmen in Form von Projekten zu präsentieren. Vielmehr stellt die Wohnstrategie einen Prozess dar, der es erlaubt, auf die heutigen und künftigen Anforderungen der Wohnraumentwicklung zu reagieren.

Ausgangslage

Die Bevölkerung der Gemeinde Köniz wächst seit Jahren – allein in den letzten 10 Jahren betrug das Wachstum 8%. Aktuell leben rund 42 816 Menschen hier (Stand 31.12.2021). Diese Entwicklung ist nicht abgeschlossen und die Zahl der in den verschiedenen Ortsteilen von Köniz lebenden Menschen wird weiter zunehmen. Das Wachstum der Bevölkerung geht dabei einher mit baulicher Entwicklung des Wohnraums und schafft vielfältige neue Bedürfnisse.

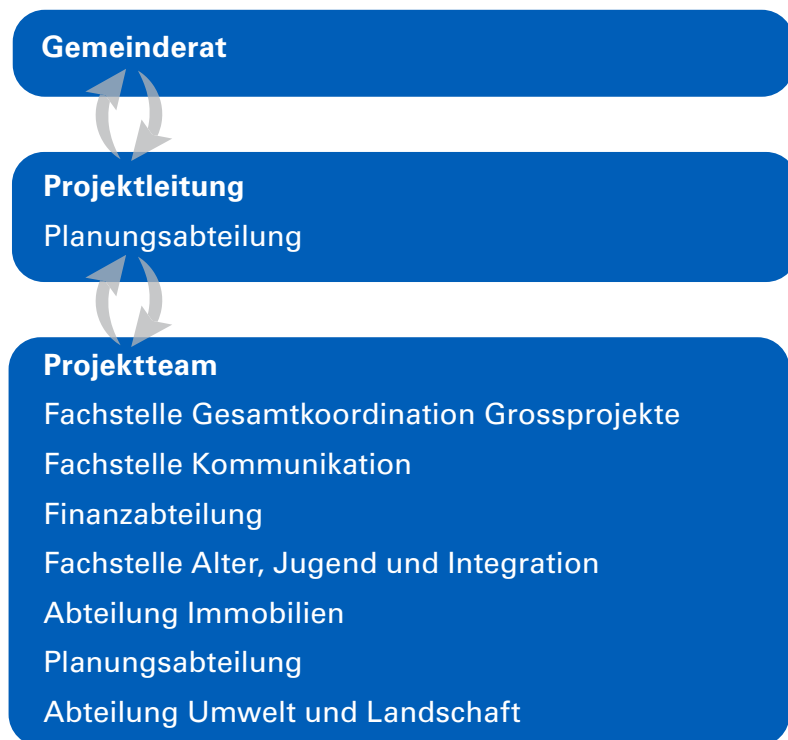
Das Thema der Wohnraumentwicklung stellt hohe Anforderungen an den Gemeinderat und die Behörden und ist gleichzeitig von politischem Interesse. Nicht zuletzt deshalb hat das Könizer Gemeindeparlament im Jahr 2019 mittels einer Richtlinienmotion den Gemeinderat mit der Erarbeitung einer strategischen Grundlage zum Umgang mit der Wohnraumentwicklung betraut. Diesem Auftrag ist der Gemeinderat mit der vorliegenden Wohnstrategie nachgekommen.

Bereits heute ist die Gemeinde Köniz in verschiedenen Tätigkeitsfeldern in der Wohnraumentwicklung aktiv. Sei es als Grundeigentümerin, der mit dem Rahmenkredit der aktiven Bodenpolitik ein bisher erfolgreich angewandtes Instrument zur Verfügung steht. Sei es als Planungsbehörde mit der Festlegung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten oder sei es bei der Planung und Realisierung von Infrastrukturen. Die vorliegende Wohnstrategie fasst diese Tätigkeiten strategisch unter einem Dach zusammen, zeigt Zusammenhänge auf und koordiniert die verschiedenen Handlungsfelder.

Der Gemeinderat hat sich bei der Erarbeitung der Wohnstrategie von den aktuell wichtigen Themen in der Wohnbauentwicklung leiten lassen. Dazu gehören etwa die Megatrends der Individualisierung sowie der steigende Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft. Damit einher gehen veränderte Anforderungen an den Wohnraum, das steigende Bedürfnis nach Mitbestimmung und Mitsprache im Mietwohnungsbereich, zeitgemässe Wohnformen wie das generationenübergreifende Wohnen oder die Forderung nach mehr preisgünstigem Wohnraum.

Wohnstrategie Köniz – der Prozess

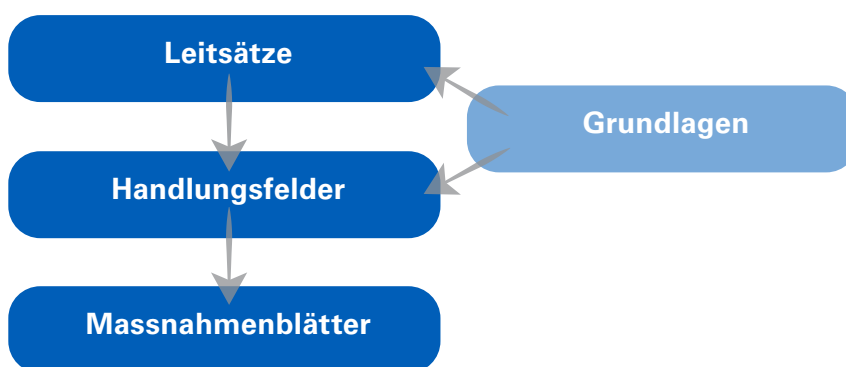
Die Wohnraumentwicklung ist ein besonders vielschichtiges Thema und betrifft in einer Gemeinde und deren Verwaltung fast sämtliche Bereiche, Abteilungen und Fachstellen. Bei der Erarbeitung der Wohnstrategie war deshalb der Einbezug der verschiedenen Sichtweisen und Rollen der Verwaltung besonders wichtig. In einem iterativen Prozess zwischen der Projektleitung, der Projektgruppe und dem Gemeinderat wurden dabei Haltungen und Strategien diskutiert und formuliert. Diese Vorgehensweise trägt zum gegenseitigen Verständnis sowie zur breiten Abstützung der genannten Ziele und Massnahmen bei. In der Projektgruppe waren dabei die relevanten Abteilungen vertreten und haben die Wohnstrategie im Aufbau und beim Inhalt mitgeprägt. Einerseits haben die Projektgruppenmitglieder dabei die Perspektiven ihrer Abteilungen und Fachstellen eingebracht, gleichzeitig sind sie auch Botschafter der Wohnstrategie innerhalb ihres Organisationszweigs.



Aufbau der Wohnstrategie

Der Weg zur vorliegenden Wohnstrategie führt sowohl bei der Erarbeitung als auch bei der Lesart vom Grossen ins Kleine. Zu Beginn des Prozesses wurden Leitsätze formuliert, welche von allgemeingültiger Bedeutung sind und als wegweisend für die nachfolgenden Arbeiten zu verstehen sind. Mit der Definition der Handlungsfelder wurden im Anschluss die Aufgabenkomplexe zusammengefasst, in denen die Leitsätze umgesetzt werden können. Erst am Schluss des Prozesses wurde mit der Ausarbeitung von konkreten Handlungsanweisungen an die Verwaltung begonnen.

Die vorliegende Wohnstrategie diskutiert in einem ersten Teil die vom Gemeinderat festgelegten Leitsätze, fasst die Handlungsmöglichkeiten in Handlungsfeldern zusammen und nennt dazu jeweils Handlungsanweisungen. In einem zweiten Teil präsentiert sie statistische Grundlagen, die den Wohnraum in der Gemeinde Köniz sowie dessen Entwicklung dokumentieren. Der Anhang umfasst schlussendlich die Massnahmenblätter und zeigt damit die konkrete Umsetzung auf.



Teil 1 Die Strategie

Leitsätze

Die Wohnstrategie nennt fünf Leitsätze. Diese definieren Grundsätze und Haltungen, die als umfassende Entscheidungsgrundlage in Belangen der Wohnraumentwicklung dienen sollen. Sie zeigen insbesondere auch auf, welche Schwergewichte der Gemeinderat setzen will und wo er den grössten Handlungsbedarf sieht.

1 Köniz steuert die Wohnraumentwicklung aktiv

Köniz wird in den nächsten Jahren weiterwachsen und sich weiterentwickeln. Der Gemeinderat will diese Entwicklung im Sinne einer gesunden Wohnraumentwicklung aktiv mitgestalten und steuern. Dabei sind die Möglichkeiten vielschichtig. Als Grundeigentümerin hat die Gemeinde direkten Einfluss auf die Wohnraumentwicklung, als Planungs- und Genehmigungsbehörde kann sie Rahmenbedingungen schaffen und Vorgaben machen sowie sich als verlässliche Partnerin unterstützend und beratend bei Dritten für die Ziele der Wohnstrategie einsetzen. Dabei hat der Gemeinderat den Anspruch, dass die Gemeinde stets mit gutem Beispiel vorangeht und alle ihr zu Verfügung stehenden Möglichkeiten der Einflussnahme in formellen und informellen Verfahren nutzt.

2 Köniz schafft Voraussetzungen für selbstbestimmtes Wohnen in allen Marktsegmenten

Der Megatrend der Individualisierung führt dazu, dass sich Menschen verstärkt mit ihren Bedürfnisse zum Wohnraum und Wohnumfeld auseinandersetzen. Damit diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann, bedarf es eines breiten Angebots an verschiedenen Wohn- und Wohnbauformen. Selbstbestimmung und Wahlfreiheit im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten sind dabei ebenso zentral wie das Ziel, dass dies in allem Markt- und Preissegmenten des Wohnmarkts möglich sein soll. Der Anspruch an bedürfnisgerechtem Wohnraum und ein alltagsgerechtes Wohnumfeld ist unabhängig vom Ort und von den finanziellen Rahmenbedingungen gleichermassen angemessen. Dabei geht es um viel mehr als um die Frage der Wohnungsmieten: Grösse und Art der Wohnung, Voraussetzungen für nachbarschaftliche Beziehungen, Kinder- und Altersgerechtigkeit, Qualität von Aussen- und Freiräumen und Mitbestimmung und Beteiligung sind wichtige Stichworte.

3 Köniz fördert ein vielfältiges und hochwertiges Wohnumfeld

Wohnen hat mit dem Gefühl des «Daheim» zu tun. Dabei stehen nicht einfach die eigenen vier Wände im Vordergrund, sondern insbesondere die Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Integration. Hier spielt das direkte Wohnumfeld eine grosse Rolle. Gemeinschaftlich gestalt- und nutzbare Räume bieten Gelegenheit zu sozialen Kontakten und machen nachbarschaftliche Beziehungen erst möglich. Darunter fallen alle Räume, die auf niederschwellige Art und Weise spontane Begegnungen fördern können. Typischerweise handelt es sich dabei um Aussen- und Freiräume. Die Qualität dieser Räume ist gleichzeitig von entscheidender Bedeutung. Denn eine hohe Qualität bietet nicht nur direkten, sondern über ihre ökologische Funktion (Biodiversität, Klimawirksamkeit) auch indirekten Mehrnutzen.

4 Köniz fördert und fordert zukunftsweisende Wege im Wohnungswesen durch partnerschaftlichen Dialog

Zeit- und zukunftsgerichte Lösungen im Wohnungsbau bedingen mitunter ein Ausbrechen aus den gefestigten Denk- und Handlungsweisen. «Neue» Wohnbedürfnisse wie das generationenübergreifende Wohnen, das Zusammenleben in Grosswohnformen oder das steigende Bedürfnis an Wohnen mit Dienstleistung fordern Planer, Architektinnen, Entwickler und Grundeigentümerinnen gleichermaßen. Die Gemeinde Köniz geht mit Beispiel voran und zeigt bei der Entwicklung eigener Liegenschaften exemplarisch auf, wie kreative Prozesse neue Lösungsansätze hervorbringen können. Dabei geht es weniger darum, «neue» Ansätze zu erfinden, als vielmehr in einem partnerschaftlichen Dialog voneinander zu lernen und zu profitieren. Dem Austausch mit den Stakeholdern ist hierbei besondere Bedeutung beizumessen.

5 Köniz setzt auf eine langfristige Wirkung im Interesse von Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft

Wohnungsbau und Wohnraumentwicklung sind eine langfristige Angelegenheit und gebaute Strukturen haben eine entsprechend nachhaltige Wirkung – positiv wie negativ. Die Gemeinde Köniz lässt sich dabei von der langfristigen Wirkung von Massnahmen leiten. Darunter fällt etwa die konsequente Priorisierung von Entwicklungen – das Richtige zur richtigen Zeit am richtigen Ort. Die langfristige Wirkung soll sich dabei gleichermaßen auf alle Standbeine des Nachhaltigkeitsdreiecks aus Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft stützen und jeweils die neusten Erkenntnisse zu den relevanten Themen berücksichtigen.

Handlungsfelder

Die Gemeinde Köniz hat verschiedene Möglichkeiten, direkt oder indirekt auf die Wohnraumentwicklung Einfluss zu nehmen. In fünf Handlungsfeldern werden diese Möglichkeiten in Aufgabenkomplexen zusammengefasst. Dabei geht es um die **Rolle** der Gemeinde in der Wohnraumentwicklung, die **Prozesse**, in denen Einfluss genommen werden kann, die **Zusammenarbeit** mit Stakeholdern, die **Verortung** der Entwicklung sowie die **Zielgruppen**.



Neben einer Beschreibung werden für alle fünf Handlungsfelder Handlungsanweisungen formuliert. In den im Anhang aufgeführten Massnahmenblättern wird wiederum ausgeführt, wie diese Handlungsanweisungen umgesetzt werden sollen.

Handlungsfeld 1

Die Rolle der Gemeinde

Das Handlungsfeld 1 beschreibt die Rolle der Gemeinde in der Wohnraumentwicklung und zeigt auf, wo und in welcher Art der Gemeinderat und die Verwaltung Einfluss darauf nehmen können und sollen. Neben der Definition der Prozesse steht besonders ein Instrument im Vordergrund, welches bereits in der Vergangenheit erfolgreich angewandt wurde: Die Gemeinde Köniz verfügt über einen Rahmenkredit, der es dem Gemeinderat ermöglicht, Liegenschaftskäufe bis 5 Millionen Franken in eigener Kompetenz zu tätigen. Damit kann einerseits die nötige Diskretion im Rahmen von Verkaufsverhandlungen gewährleistet werden, andererseits bleibt die Gemeinde als Kaufinteressentin aufgrund der kurzen Wege rasch handlungsfähig. Im Fokus stehen dabei Grundstücke an strategisch wichtigen Lagen des Gemeindegebiets. Mit dem Erwerb von Grundstücken sichert sich die Gemeinde die grösstmögliche Einflussnahme auf die Entwicklung des Wohnraums. Gemeindeeigene Liegenschaften können dann im Baurecht an geeignete Bauträger vergeben werden. An die Vergabe können Entwicklungsziele- oder -vorgaben geknüpft werden. Damit können die Ziele der Wohnstrategie direkt umgesetzt werden. Das Instrument des Rahmenkredits zur strategischen Bodenpolitik sowie die kriteriengebundene Vergabe von Grundstücken soll beibehalten und gestärkt werden.

Grundsatz

Der Gemeinderat und die Verwaltung setzen sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten in formellen und informellen Prozessen und Verfahren für die Ziele der Wohnstrategie ein. Die Wohnstrategie dient dabei als Grundlage für Entscheide bezüglich der Wohnraumentwicklung in Köniz.

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Definition der formellen und informellen Handlungsmöglichkeiten zur Einflussnahme auf die Wohnraumentwicklung der Gemeinde. |
|-----|---|

Strategische Bodenpolitik

Die Gemeinde Köniz betreibt eine aktive, strategische Bodenpolitik im Sinne der Wohnstrategie, insbesondere für verschiedene Wohnformen und Wohnangebote gemäss Handlungsfeld 5. Sie erwirbt dazu strategisch wichtige Grundstücke, entwickelt sie oder gibt sie im Baurecht an Bauträger unterschiedlicher Art und Rechtsform ab.

- | | |
|-----|---|
| 1.2 | Überarbeitung der Richtlinie «Strategische Bodenpolitik» hinsichtlich der Kriterien zum Erwerb von Grundstücken. Diese sollen sich grundsätzlich nach den Zielen der Wohnstrategie und den identifizierten Defiziten richten. |
|-----|---|

- | | |
|-----|--|
| 1.3 | Weiterführung des Rahmenkredits «Strategische Bodenpolitik». |
|-----|--|

Entwicklung und Vergabe gemeinde-eigener Liegenschaften

Die Entwicklung von gemeindeeigenen Grundstücken sowie die Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger erfolgt im Sinne der Wohnstrategie nach definierten Kriterien.

- | | |
|-----|--|
| 1.4 | Erarbeitung Portfoliostrategie zur Entwicklung eigener Liegenschaften im Finanzvermögen im Sinne der Wohnstrategie. |
| 1.5 | Erarbeitung einer Richtlinie/Weisung zur Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger. Formulierung von Qualitätskriterien, insbesondere für Städtebau/ Architektur, Wohnungstypologien und –mix, Frei- und Aussenräume, Alltagsgerechtigkeit, Ökologie und Energie, Innovation, Mobilität. |

Handlungsfeld 2

Prozesse und Verfahren

Einer baulichen Wohnraumentwicklung geht immer ein Planungsprozess voraus. Die Ausgestaltung dieser Prozesse und Verfahren entscheidet oft massgeblich über das Resultat und hat entsprechenden grossen Einfluss auf die gebaute Realität. Entscheidend sind dabei zwei Aspekte: der frühzeitige Einbezug der Ziele der Wohnstrategie bzw. der relevanten Themen bezüglich der Wohnraumentwicklung sowie die Unabhängigkeit der Verfahren. Während Ersteres primär durch den Gemeinderat und die Verwaltung erfolgt, sind für Letzteres anerkannte Verfahren erforderlich.

Qualitätssichernde Verfahren

Unter anerkannten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren sind hier etwa Projektwettbewerbe nach der Norm SIA 142 oder Studienaufträge nach SIA 143 zu verstehen. Allerdings sind auch andere Verfahrensarten wie etwa Testplanungen oder Studienverfahren einzusetzen, wenn dies für die jeweilige Aufgabenstellung zielführend ist.

Innovation fördern

Innovation im Wohnungsbau kann sich sowohl in einem konkreten Projekt (Handlungsfeld 5) als auch im Prozess äussern, der zu diesem Projekt führt. Im Wissen darum, dass innovative Projekte oftmals in innovativen Prozessen und Verfahren entstehen, unterstützt die Gemeinde Köniz Bauherrschaften, die ebensolche durchführen wollen. Die Prozesse müssen dabei Modellcharakter haben und auch hinsichtlich der Übertragbarkeit und Kommunikation einen Mehrwert bieten.

Qualitäts- sichernde Verfahren

Im Sinne der Vorbildwirkung führt die Gemeinde bei der Planung und Realisierung von Wohnraum und Wohnumfeld qualitätssichernde Verfahren durch und fordert diese im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch bei Dritten ein.

2.1 Bei der Entwicklung gemeindeeigener Parzellen für die Schaffung von Wohnraum werden wo möglich und sinnvoll konsequent anerkannte qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Programm dieser Verfahren berücksichtigt dabei das Arealportfolio (Massnahme 4.1) mit entsprechend differenzierten Vorgaben je nach Areal. Vergibt die Gemeinde diese Parzellen zur Entwicklung an Dritte, sind diese Vorgaben vertraglich sicherzustellen.

2.2 Die Gemeinde engagiert sich in Arealentwicklungen von Dritten (hinsichtlich Nutzungsplanung), wenn die Rahmenbedingungen für ein qualitätssicherndes Verfahren gesichert sind und diese den Zielen der Wohnstrategie entsprechen.

Innovation fördern

Die Gemeinde unterstützt die Durchführung von innovativen und zukunftsweisenden Verfahren.

2.3 Gestützt auf eine Zielvereinbarung gewährt die Gemeinde privaten Bauträgern personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) bei der Durchführung von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Planungsprozessen («Modellvorhaben»).

Handlungsfeld 3

Beteiligung und Zusammenarbeit

Die Gemeinde Köniz versteht sich bezüglich der Wohnraumentwicklung als wichtige und verlässliche Partnerin. Daneben gibt es eine Vielzahl an beteiligten Akteuren, die zu dieser Entwicklung beitragen. Darunter fallen etwa Grundeigentümerparteien, Investorinnen, Projektentwickler, Planerinnen oder Bewirtschafter. Eine gute und zielführende Entwicklung kann dann erreicht werden, wenn die verschiedenen Stakeholder zusammenarbeiten und Ziele gemeinsam abstimmen. Entsprechend wichtig sind Kooperationen, Wissensaustausch und der Einbezug der verschiedenen Akteure.

Partnerschaften

Die Gemeinde Köniz ist als Grundeigentümerin und Planungsbehörde eine wichtige Akteurin in der Wohnraumentwicklung. Sie ist aber nicht die einzige. Die Kenntnis der übrigen Akteure und das entsprechende Netzwerk sind von zentraler Bedeutung. Deshalb soll das «Wohnnetz Köniz» geschaffen werden, welches dem Austausch zwischen den Akteuren dient.

Beteiligung

Der Leitsatz 2 der Wohnstrategie formuliert das Ziel eines selbstbestimmten Wohnens in allen Marktsegmenten. Neben einem breiten Wohnungsangebot gehört dazu insbesondere auch die Möglichkeit zur Beteiligung in Form von Mitsprache und/oder Mitbestimmung. Diese können und sollen von Seiten der Gemeinde nicht eingefordert aber gefördert werden. Dies soll sowohl über Beratungsangebote als auch über personelle und/oder finanzielle Unterstützung für Prozesse mit Modellcharakter erfolgen.

Fachstelle «Wohnraumentwicklung Köniz»

Heute gelangen Anliegen oder Anfragen bezüglich Wohnthemen auf unterschiedlichen Wegen an die Verwaltung der Gemeinde Köniz. Künftig soll eine Anlaufstelle solche Anfragen koordinieren. Bezüglich Wohnbauthemen dient die Fachstelle weiter als Kommunikations- und Beratungsstelle. Damit soll einerseits das nötige Know-how aufgebaut und konzentriert sowie Synergien genutzt werden. Andererseits soll verhindert werden, dass Anfragen und gute Ideen nicht zu den entscheidenden Stellen gelangen. Diese Aufgaben soll die Fachstelle sowohl nach aussen als auch verwaltungsintern wahrnehmen.

Partner- schaften

Die Gemeinde strebt partnerschaftliche Beziehungen und Zusammenarbeit mit den Akteuren in der Wohnraumentwicklung an.

- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Die Gemeinde etabliert das «Wohnnetz Köniz», welches einen dauerhaften Austausch zwischen den Akteuren zum Ziel hat und regelmässig Anlässe und Treffen zum Thema der Wohnraumentwicklung durchführt (z.B. jährlicher Anlass «Wohn-Apéro Köniz»). |
|-----|---|

Beteiligung

Die Gemeinde fördert die Durchführung von Beteiligungsprozessen zu Wohnbauthemen, welche über das rechtlich Vorgegebene hinausgehen.

- | | |
|-----|---|
| 3.2 | Formulierung von Handlungsempfehlungen zu Beteiligungsprozessen in der Wohnraumentwicklung. |
|-----|---|

- | | |
|-----|--|
| 3.3 | Personelle und finanzielle Unterstützung (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe) von aussergewöhnlichen, aber vorbildlichen Beteiligungsprozessen bei Unterzeichnung einer Zielvereinbarung («Modellvorhaben»). |
|-----|--|

Fachstelle «Wohnraum- entwicklung Köniz»

Bei der Gemeinde wird eine Anlaufstelle für das Thema Wohnen geschaffen.

- | | |
|-----|---|
| 3.4 | Bestimmung einer Anlaufstelle für das Thema Wohnen. Diese Stelle koordiniert, kommuniziert, berät und vermittelt Kontakte. Sie hat dabei sowohl verwaltungsintern als auch nach aussen eine wichtige Rolle. |
|-----|---|

Handlungsfeld 4

Areale und Potenziale

Die baulichen Möglichkeiten zur Wohnraumentwicklung werden in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) bezeichnet. Die vorgesehene Nutzungsart «Wohnen» wird dabei meist nicht weiter spezifiziert, sodass keine Aussagen zur Art des Wohnens gemacht werden können. Dies obwohl sich nicht jedes Areal für jede Art des Wohnens gleichermaßen eignet. Zudem bestehen zwischen der Entwicklung der verschiedenen Arealen und der Entwicklung der erforderlichen Infrastruktur Abhängigkeiten, die berücksichtigt werden müssen. Bestehen beispielsweise in einem Quartier oder Ortsteil bereits heute Engpässe im verfügbaren Schulraum, so verschärfen neue Familienwohnungen diese Problematik. Oder werden in einem Ortsteil mit einem bestehenden Überangebot an mittelgrossen Wohnungen weitere solche gebaut, wird das Ziel eines breiten Wohnangebots in eben diesem Ortsteil verfehlt.

Arealportfolio

Um der beschriebenen Problematik entgegenzuwirken, sollen in einem Arealportfolio für jedes Entwicklungsareal Aussagen zu der Art des Wohnens, den angestrebten Zielgruppen, dem Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau sowie der Priorisierung dieser Entwicklung gemacht werden. Auch sollen die sozialräumlichen Auswirkungen dieser Entwicklung aufgezeigt sowie der Bedarf hinsichtlich der erforderlichen Infrastrukturen (bspw. Schulraum) festgestellt werden.

Entwicklung im Bestand

Die Gemeinde Köniz verfügt mit einem Neubauanteil von 20% des Gebäudebestands über eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit. (Als Neubauten gelten Gebäude, die jünger als 10 Jahre alt sind.) Gleichzeitig bedeutet das aber auch, dass bei 80% der Wohnbauten die Entwicklung des Wohnraums im Bestand stattfindet. Der zeitgemässen Erneuerung dieses Bestands kommt eine besondere Bedeutung zu. Denn der bauliche Eingriff in Bestände ist bedingt durch die getätigten Investitionen oftmals mit Mietpreissteigerungen und damit auch Mieterinnenwechsel verbunden. Damit diese Erneuerungen zukunftsgerichtet und sozialverträglich geschehen, bedarf es grosser Anstrengungen primär vonseiten privater Grundeigentümer und Bauherrinnen. Die Wohnstrategie soll dabei Instrumente erarbeiten, diese Bemühungen zu unterstützen.

Defizite und Handlungsbedarf

Auch wenn in allen Ortsteilen der Gemeinde Köniz ein gutes Wohnangebot zur Verfügung steht, gibt es gewisse Defizite wie etwa untervertretene Wohnungsgrössen. Diese Defizite sind erkannt worden und sollen mit der Wohnstrategie angegangen werden. Dies bedeutet etwa, dass in einem Ortsteil, wo heute ein Unterangebot an kleinen Wohnungen besteht, in Arealentwicklungen auf die Schaffung dieses Angebots hingearbeitet werden soll. So kann dieses Unterangebot aufgefangen werden.

Arealportfolio

Die Gemeinde bezeichnet die bezüglich der Wohnraumentwicklung wichtigen Areale, definiert konkrete Entwicklungsziele und Prioritäten und zeigt die Auswirkungen dieser Entwicklungen auf.

- | | |
|-----|---|
| 4.1 | Erarbeiten eines Instruments zur Steuerung von Arealentwicklungen gemäss den Zielen der Wohnstrategie. Definition von Zielgruppe, Anteil gemeinnützigem Wohnungsbau und Priorität pro Areal |
|-----|---|

Entwicklung im Bestand

Die Erneuerung und Entwicklung im Bestand beruht auf der Baukultur von Köniz und erfolgt zukunftsgerichtet und sozialverträglich.

- | | |
|-----|---|
| 4.2 | Zusammenstellung von Arbeitshilfen zur Erneuerung und Entwicklung im Bestand. Zentrale Punkte: flankierende Massnahmen zur Sozialverträglichkeit, Nutzung und Gestaltung privater und halbprivater Aussenräume, Erhalt identitätsstiftender Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität, Energie und Ökologie, Alltagsgerechtigkeit, Mobilität. |
|-----|---|

- | | |
|-----|---|
| 4.3 | Unterstützung (personell und/oder finanziell) von Erneuerungs- und Entwicklungsprozessen mit dem Ziel einer sozialverträglichen, ökologischen und wirtschaftlichen Entwicklung des Bestands («Modellvorhaben»). |
|-----|---|

- | | |
|-----|---|
| 4.4 | Förderung von Vorhaben, welche zur hohen Baukultur beitragen und sich für identitätstiftende Bauten und Räume mit hoher Lebensqualität einsetzen. |
|-----|---|

Defizite und Handlungsbedarf

Defizite und Handlungsbedarf im Wohnangebot werden bezeichnet und zielgerichtet angegangen.

- | | |
|-----|--|
| 4.5 | Regelmässige Klausuren im Gemeinderat (z.B. zwei pro Legislatur), in welchem über die Veränderungen beim Wohnungsmarkt, die Zielerreichung der Wohnstrategie sowie allfällige Anpassungen beim Arealportfolio resp. bei weiteren Massnahmen aufgezeigt, diskutiert und beschlossen werden. |
|-----|--|

Handlungsfeld 5

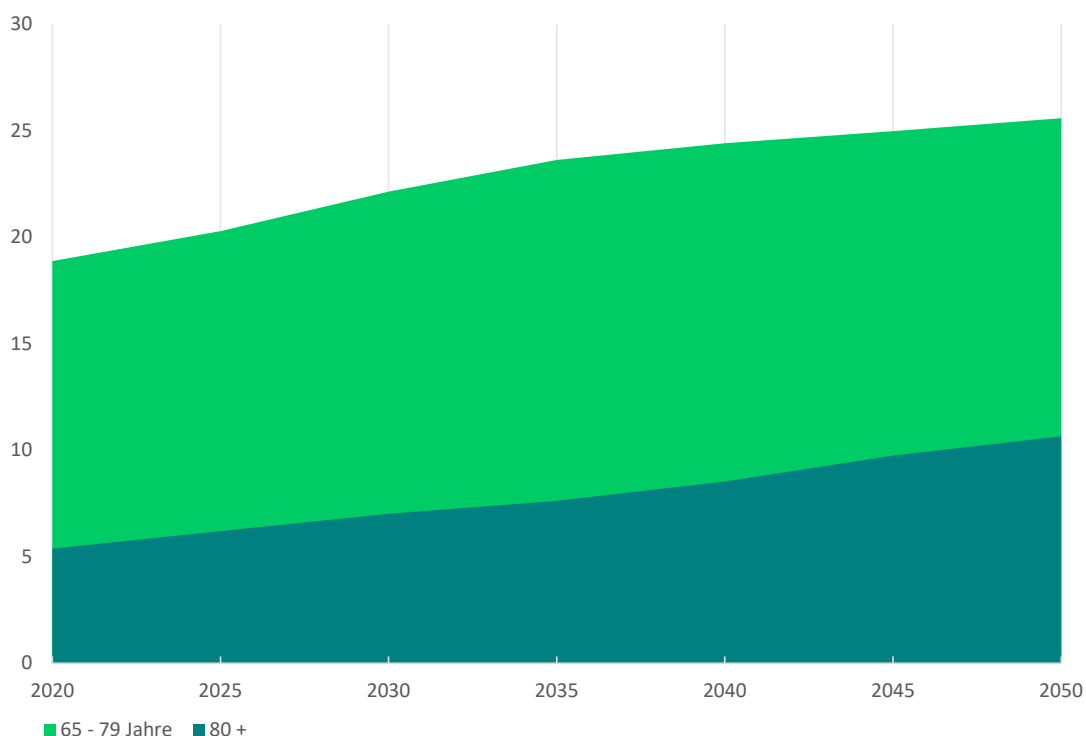
Wohnformen und Wohnangebot

Die Gemeinde Köniz verfügt in ihren verschiedenen Ortsteilen grundsätzlich über ein ausgewogenes Angebot an Wohnformen. Dies zeigt die statistische Auswertung. Dennoch gibt es Wohnformen oder Wohnangebote die untervertreten sind oder die gar nicht bestehen. Das Handlungsfeld 5 zeigt auf, welche Angebote aus Sicht der Wohnstrategie besonders zu fördern sind. Darunter fallen Angebote für ältere Menschen, zukunftsfähige und innovative Wohnformen, der gemeinnützige sowie der hochpreisige Wohnungsbau.

Zu Hause alt werden

In den kommenden Jahren erreichen viele sogenannte «Babyboomer» das Rentenalter. Der starke Anstieg des Anteils an Menschen im höheren Lebensalter stellt die Gesellschaft dabei vor grosse Herausforderungen. Dies betrifft auch die Wohnraumentwicklung, denn die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppe betreffend das Wohnen sind mitunter spezifischer Natur. Auf der einen Seite sind die Menschen auch nach ihrer Pensionierung meist noch mitten im Leben und oft noch weit von gängigen Alterswohn- oder Pflegeformen entfernt, auf der anderen Seite führt die steigende Lebenserwartung aber auch zu einem steigenden Anteil an Menschen, die trotz altersbedingten Einschränkungen selbstständig leben wollen und sollen. Dies hat sowohl bauliche Auswirkungen - beispielsweise die konsequent altersgerechte Planung von Bauten (Türen, Schwellen, Bäder etc.), als auch betriebliche. Gerade selbstständig lebende ältere Menschen sind auf nachbarschaftliche Beziehungen angewiesen, wenn es um Hilfeleistungen

Anteil Personen in % im höheren Lebensalter an der ständigen Wohnbevölkerung:
Entwicklung von 2020 bis 2050



Quelle: BFS 2020. Basis für 2050: Referenzszenario A-00-2020. Eigene Darstellung

oder soziale Kontakte geht. Verschiedene Formen des generationenübergreifenden Zusammenlebens führen dazu, dass ältere Menschen sich nach wie vor in die Gesellschaft einbringen und ihren Beitrag leisten können (bsp. bei der Kinderbetreuung) und gleichzeitig der steigenden Vereinsamung älterer Menschen entgegengewirkt werden kann. Ältere Menschen leben meist in Kleinhaushaltungen, bedingt durch das Ausziehen der Kinder oder das Versterben der Partnerin oder des Partners. Gleichzeitig ist auch bei anderen Altersgruppen ein Trend zu Kleinhaushalten gerade in zentrumsnahen Ortsteilen (Köniz, Liebefeld, Wabern) sichtbar. Dies führt zu einer starken Nachfrage nach kleinen Wohnungsgrössen (1.5 bis 2.5 Zimmer) und entsprechenden Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Die Folge ist, dass gerade ältere Menschen mangels Alternativen oftmals in als zu gross empfundenen Wohnungen oder Einfamilienhäusern leben. Mit der zielgerichteten Entwicklung von Arealen in den betroffenen Ortsteilen kann diesem Umstand Rechnung getragen werden.

Die Könizer Wohnstrategie formuliert zum Thema Wohnen im Alter das Ziel «zu Hause alt werden». Damit kommt klar zum Ausdruck, dass hier nicht das «klassische» Alterswohnen oder die Alterspflege gemeint ist, sondern die Selbstständigkeit und die Selbstbestimmtheit im Zentrum stehen. Es gilt also, Wohnbauformen zu finden und zu fördern, die den Bedürfnissen dieser Altersgruppe entsprechen und ihr möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen zu Hause und falls nötig einfache Schnittstellen zu ergänzenden Leistungen ermöglichen.

Zukunftsfähige und Innovative Wohnformen

Der Megatrend der Individualisierung führt dazu, dass heutige «Standardwohnungen» den Bedürfnissen der Menschen immer weniger Rechnung tragen. Das stellt Projektentwickler und Investorinnen zunehmend vor Herausforderungen. Stärker nachgefragt werden Wohnformen, welche flexibel sind, sodass sie unterschiedlichen Lebensmodellen und -phasen angepasst werden können, ebenso Wohnformen, welche die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner ins Zentrum stellen. Doch auch das raumplanerische Primat der Siedlungsentwicklung nach innen, sprich der effizienteren Nutzung der bereits bebauten Flächen, fordert innovative Lösungen, damit sich der höhere Nutzungsdruck nicht negativ auf die Wohn- und Lebensqualität auswirkt. Solche Lösungen zu finden, ist anspruchsvoll und mitunter aufwendig. Die Wohnstrategie bildet hier die Grundlage, solche Prozesse zu unterstützen.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Mit einem Anteil von 2.5% von gemeinnützigen Bauträgern am Gesamtwohnungsbestand liegt die Gemeinde Köniz deutlich hinter Nachbargemeinden und vergleichbaren Städten zurück. Dies hat nicht zuletzt mit der fehlenden Geschichte gemeinnütziger Bauträger in Köniz zu tun. Gemeinnützige Bauträger bieten Wohnraum in Kostenmiete an, was meist zu spürbar tieferen Mietzinsen führt. Gleichzeitig stellen sie den Einbezug und die Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die nachbarschaftlichen Beziehungen ins Zentrum und erzielen damit einen gesellschaftlichen Mehrwert. Die Wohnstrategie definiert deshalb das Ziel einer Verdoppelung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen bis 2040. Das Ziel soll erreicht werden, indem gemeindeeigene Parzellen an geeignete gemeinnützige Bauträger vergeben werden. Zudem sollen gemeinnützige Bauträger generell gefördert und unterstützt werden.

Hochpreisiger Wohnraum

Das Angebot an hochpreisigem Wohnraum in der entsprechenden Qualität auf dem Wohnungsmarkt in Köniz ist eher gering, insbesondere was Mietwohnungen betrifft. Die Nachfrage nach «Einfamilienhaus-Wohnen» ist ungebremsst hoch. Gleichzeitig ist die Schaffung dieser Wohnform mit den Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes und dem Primat der Siedlungsentwicklung nach innen nicht mehr vereinbar. Die Wohnstrategie sieht dabei im Sinne eines gesamtheitlichen Wohnangebots die Nennung von Entwicklungsgebieten vor, die sich explizit für die Schaffung von exklusivem und hochpreisigem Wohnraum eignen. Dies, weil einerseits die Nachfrage nach wie vor vorhanden ist und damit andererseits einkommens- oder vermögensstarke Zielgruppen angesprochen werden können. Dabei geht es allerdings nicht um die Schaffung neuer Einfamilienhaus-Siedlungen, sondern um die Schaffung von innovativem Wohnraum, der das «Einfamilienhaus-Wohnen» zu einer zeitgemässen, dichten Form weiterentwickelt.

Zu Hause alt werden

Die Gemeinde geht die Herausforderungen und Bedürfnisse der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen in der Wohnraumentwicklung aktiv an.

5.1 Entwicklung eines Leuchtturmprojekts «Mehrgenerationenwohnen» auf gemeindeeigenem Land.

5.2 Zusammenstellung von Arbeitshilfen zu altersgerechten Sanierungen und Umbauten von bestehenden Liegenschaften.

5.3 Definition Anlaufstelle («Altersbeauftragte») für Fragen bezüglich Wohnen im Alter mit dem Ziel, Wohnungswechsel zu ermöglichen und zu fördern.

Zukunfts- fähige und innovative Wohnformen

Die Gemeinde Köniz ist offen für zukunftsfähige und innovative Wohnformen, insbesondere für integratives nachbarschaftliches und nachhaltiges Wohnen sowie flexible Wohnformen.

5.4 Unterstützung von Bauträgern bei der Planung von innovativem und nachhaltigem Wohnraum. Integrative und nachbarschaftliche sowie flexible Wohn(bau)formen stehen dabei im Zentrum.

Gemein- nütziger Wohnungsbau

Die Gemeinde Köniz fördert Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung und setzt sich zum Ziel, den Wohnungsanteil gemeinnütziger Wohnungen bis 2040 mindestens zu verdoppeln.

5.5 Die Gemeinde vergibt Liegenschaften im Baurecht prioritär an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung.

5.6 Anbieten von Beratung mittels einer Anlaufstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau. Hierzu wird ein externes Mandat vergeben.

Hochpreisiger Wohnraum

Die Gemeinde Köniz fördert die Schaffung von exklusivem und hochpreisigem Wohnraum in verdichteter Bauweise.

5.7 Zusammenstellung von Arbeitshilfen mit Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispielen zur Entwicklung von hochpreisigem Wohnraum in zeitgemässer Dichte.

5.8 Die Gemeinde bezeichnet in einem Arealportfolio Areale, welche sich für die Schaffung von exklusivem und hochpreisigem Wohnraum eignen.

Exkurs 1: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen

Die Corona-Pandemie hat sich extrem schnell und tiefgreifend auf das gesamte gesellschaftliche Leben ausgewirkt. Gerade im Wohnumfeld waren die Auswirkungen besonders spür- und sichtbar, spielte sich das Leben doch über weite Strecken in den eigenen vier Wänden ab: Lockdown, Home-office und Homeschooling, die Wohnung musste quasi über Nacht neue Funktionen übernehmen. Deshalb kommt der Frage, wie weit diese Auswirkungen nur vorübergehend oder doch nachhaltig sind, in der Wohnraumentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Die Eidgenössische Kommission für Wohnungswesen EKW teilte Anfang 2022 ihre Beobachtungen¹ dazu mit und kam zum Schluss, dass die Pandemie durchaus auch längerfristige Auswirkungen haben kann.

Dabei unterscheidet die EKW zwischen nachfrage- und angebotsseitigen Effekten:

Auf der Nachfrageseite wird eine Zunahme der Bedeutung des Wohnens und der Wohnung als Dreh- und Angelpunkt unseres Lebens festgestellt. Die Nachfrage nach grösseren Wohnungen und mehr Aussenräumen ist gestiegen. Dies zeigt insbesondere die stark angestiegene Anzahl an Suchanfragen auf Wohnungsvermittlungsportalen. Gerade dieser Wunsch nach mehr Wohnfläche und zusätzlichen Zimmern führt vermehrt dazu, dass Wohnraum in der Agglomeration oder im ländlichen Raum gesucht wird –weil er dort günstiger ist. Der Trend zum Wohnen im Grünen ist zwar nicht neu, wird aber durch Corona verstärkt. Die damit einhergehende steigende Mobilität wird in Kauf genommen, weil dank Homeoffice der Arbeitsweg nicht mehr täglich erforderlich ist. Während der Pandemie ist es zudem zu einer anhalten Steigerung der Nachfrage nach Wohneigentum gekommen, was wiederum einen Preisanstieg zur Folge hatte. Auch im Bereich der Zweitwohnungen ist eine Nachfragesteigerung zu verzeichnen.

Auf der Angebotsseite sind die Auswirkungen geringer, da die Planungs- und Bautätigkeit aufgrund der langen Vorlaufzeiten entsprechend träge ist. Nicht zuletzt dank den weiterhin tiefen Zinsen und mangelnden alternativen sicheren Anlagemöglichkeiten ist die Bautätigkeit stabil geblieben. Die regionalen Unterschiede sind dabei aber gross. Während die Nachfrage in den Zentren auf hohem Niveau bleibt, steigen die Leerstände in peripheren Lagen an. Der Hauptanteil der Neubautätigkeit entfällt dabei auf den Mietwohnungsmarkt, was dem eigentlichen Anlagenotstand zuzuschreiben ist. Aktuell stehen zudem die Engpässe hinsichtlich der Beschaffung von Baumaterialien im Vordergrund, was Einfluss auf Termine und insbesondere auch die Kosten hat.

Inwieweit diese Auswirkungen nachhaltig sind, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Der Trend zu mehr Wohnraum bzw. insbesondere mehr Zimmern dürfte aber vor dem Hintergrund, dass sich in vielen Unternehmen Homeoffice zumindest teilweise etabliert hat, fortsetzen. Zudem ist davon auszugehen, dass in der Planung von Wohnraum den Themen Flexibilität sowie der Umnutzbarkeit eine grössere Beachtung geschenkt wird. Letzteres betrifft die Grundrissgestaltung von Wohnungen, die Möglichkeit diese flexibel anzupassen, ohne aufwendig in die Tragstruktur einzugreifen, und die Umnutzung von Büro- und Dienstleistungsgebäuden in Wohnraum.

¹ Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohnen; Beobachtungen der Eidgenössischen Kommission für Wohnungswesen EKW, 10. Januar 2022

Exkurs 2: Preisgünstiges Wohnen

Die Gemeinde Köniz kennt mit dem Artikel 51 des Baureglements und der dazugehörigen Verordnung eine Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne der Kostenmiete gemäss Bundesamt für Wohnungswesen. Ist ein Ortsteil von besonders hohen Mieten betroffen, sind im Rahmen von Änderungen des Nutzungsplans 20-40% preisgünstige Wohnungen vorzuschreiben, wenn die Änderung eine Mehrnutzfläche von mindestens 4000m² Wohnen zulässt. Die betroffenen Ortsteile werden dabei vom Gemeinderat festgelegt und periodisch überprüft. Im Anhang der Verordnung sind sie aufgeführt. Beim Artikel 51 des Baureglements handelt es sich um den Gegenvorschlag zur Wohninitiative Köniz, der von der Stimmbevölkerung 2016 angenommen wurde. Die Verordnung regelt die konkrete Umsetzung. Dabei kommt das adaptierte «Berner Modell» zur Anwendung, welches gestützt auf die Vorgaben des Bundesamts für Wohnungswesen hinsichtlich der Anrechnung von Kosten zur Berechnung der Kostenmiete (Anlagekostenlimiten, Amortisation, Betriebs- und Unterhaltskosten) maximal zulässige Anfangsmietzinse pro Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) festlegt. Die Anpassung dieser Mieten darf nur gestützt auf Veränderungen des Referenzzinssatzes sowie allgemeiner Kostensteigerung vorgenommen werden.

Das Berechnungsmodell stellt damit sicher, dass die Vermietung der von der Preisgünstigkeitsverpflichtung betroffenen Wohnungen dauerhaft in Kostenmiete vermietet werden. Das bedeutet, dass die Eigentümerschaft mit der Vermietung dieser Wohnungen keine oder nur eine geringfügige Rendite erzielen kann. Damit liegt der Mietpreis für eine «preisgünstige» Wohnung vergleichsweise tiefer als für eine Wohnung, für die eine Marktmiete erzielt werden kann. Diese Vorgaben gelten unabhängig von der Rechtsform der Eigentümerschaft oder Bauherrschaft.

Wichtige Begriffe

Gemeinnützige Wohnbauträger

Gemeinnützige Wohnbauträger sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen in Kostenmiete. Dabei kann es sich um Genossenschaften, Stiftungen oder Aktiengesellschaften handeln. Viele gemeinnützige Wohnbauträger wenden bei der Vermietung von Wohnungen Vergabekriterien an, die die Einkommenssituation, Wohnungsbelegung oder andere Kriterien berücksichtigen.

Genossenschaft

Eine Genossenschaft ist in erster Linie eine Rechtsform, die dem Zusammenschluss von Personen mit gleichen oder ähnlichen Zielen dient. Bezogen auf den Wohnraum bedeutet dies nicht zwingend, dass eine Genossenschaft gemeinnützig sein oder preisgünstige Mieten anbieten muss.

Preisgünstiger Wohnraum

Eine allgemeingültige Definition einer preisgünstigen Miete gibt es nicht. Für jede oder jeden dürfte die Beurteilung, ob eine Wohnung preisgünstig ist oder nicht, anders ausfallen und stark von den persönlichen finanziellen Rahmenbedingungen und/oder der Zahlungsbereitschaft abhängen. Die Gemeinde Köniz definiert preisgünstigen Wohnraum, die Vermietung von Neubauwohnungen in Kostenmiete gemäss den Vorgaben von Artikel 51 des Baureglements sowie der dazugehörigen Verordnung.

Kostenmiete

Als Kostenmiete wird ein Mietzins bezeichnet, der sich nur nach den Kosten berechnet, die zur Bereitstellung der Wohnung anfallen. Bei der Berechnung dürfen dabei nur die effektiven Kosten für die Verzinsung von Kapital und Grundstück bzw. Baurechtszins, Amortisationen und Abschreibungen, sowie Betrieb und Unterhalt angerechnet werden. Quartierüblichkeit sowie die aktuelle Marktsituation dürfen keine Auswirkungen auf die Höhe der Mietzinse haben. Mietzinseränderungen ergeben sich aus den Anpassungen des Referenzzinssatzes sowie allfälligen allgemeinen Kostensteigerungen.

Marktmiete

Die Höhe eines Mietpreises nach Marktmiete ergibt sich aus dem Zusammenspiel zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Teil 2 Grundlagen zur Wohnraum-entwicklung in Köniz

Zusammenfassung statistische Grundlagen

Die Vielfalt, die die Gemeinde Köniz aufgrund ihrer verschiedenen Ortsteile auszeichnet, zeigt sich auch im Wohnungsangebot. So finden sich in allen Ortsteilen Wohnungen in allen Grössen und in allen Preissegmenten. Bei genauerer Betrachtung zeigen sich hingegen doch interessante Unterschiede. Während der Wohnungsspiegel in den meisten Ortsteilen ein ähnliches Bild zeigt, wohnen in den urbaneren Ortsteilen auffallend mehr Kleinhaushalte in den Wohnungen (v.a. 1-Personen-Haushalte), als dies in den ländlichen Ortsteilen der Fall ist. Gleichzeitig zeigt die Insertionsdauer von Kleinwohnungen in den urbanen Ortsteilen, dass die Nachfrage nach dieser Wohnungsgrösse dort besonders hoch ist und die potenzielle Nachfrage das Angebot übersteigt. Auf der anderen Seite des Grössenspektrums zeigt sich auch bei den für Familien geeigneten Wohnungen eine starke Nachfrage, verbunden mit vergleichsweise geringen Wechselaktivitäten. Auch die Wanderungsdynamiken in, aus und innerhalb der Gemeinde identifizieren Ortsteile, bei denen primär Familien zuziehen, während andere vorab für Kleinhaushalte oder Paare ohne Kinder attraktiv scheinen. Zudem gibt es Ortsteile, bei denen die Gruppe der Umzuger innerhalb der Gemeinde besonders gross ist, während diese in anderen Ortsteilen eine verschwindend kleine Minderheit ist. Die wohl am meisten diskutierte Frage in der Wohnraumentwicklung dürfte allerdings diejenige der Mietpreise sein. Die Mietpreise blieben über alle Ortsteile gesehen in der ausgewerteten Periode relativ stabil und zeigen keinen klaren Trend nach oben. In den einzelnen Ortsteilen ist aber mitunter eine erhebliche Dynamik festzustellen.

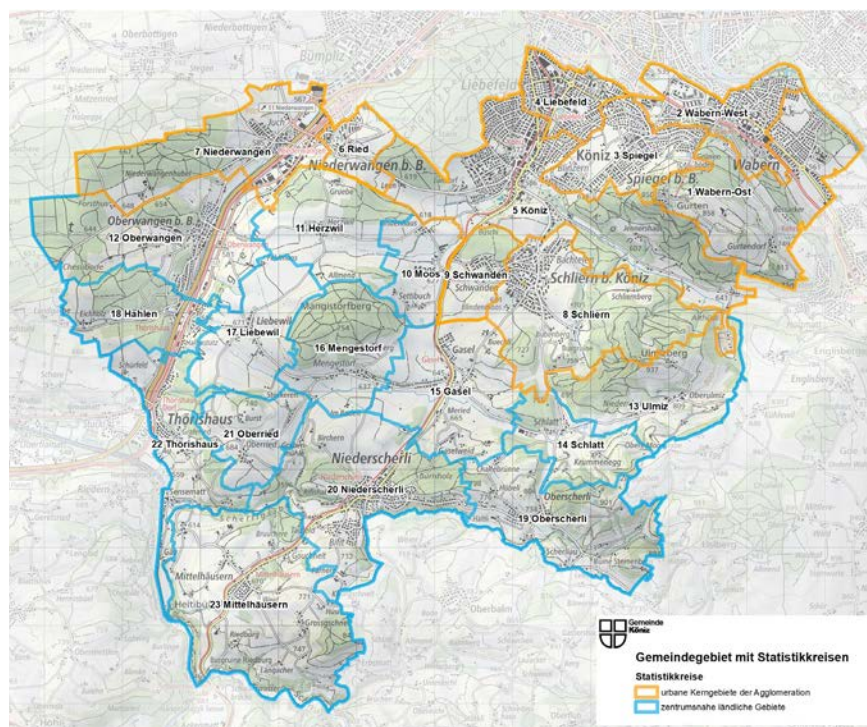


Abb. 1: Gemeindegebiet mit Statistikkreisen; eigene Darstellung; Basiskarte swisstopo

Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 2011-2020

Per Ende 2020 lebten 42 983 Menschen in der Gemeinde Köniz. Die Gemeinde verzeichnete zwischen 2011 und 2020 ein Bevölkerungswachstum von über 8%, was einem Zuwachs von 3452 Einwohner:innen entspricht. Damit liegt Köniz zwar knapp unter dem Durchschnitt der Schweiz (9 %), allerdings über demjenigen des Kantons Bern (6 %). Bemerkbar macht sich hier insbesondere der in dieser Periode anhaltende Trend der Urbanisierung, welche zu rascher steigenden Bevölkerungszahlen in städtischen oder stadtnahen Siedlungsgebieten geführt hat.

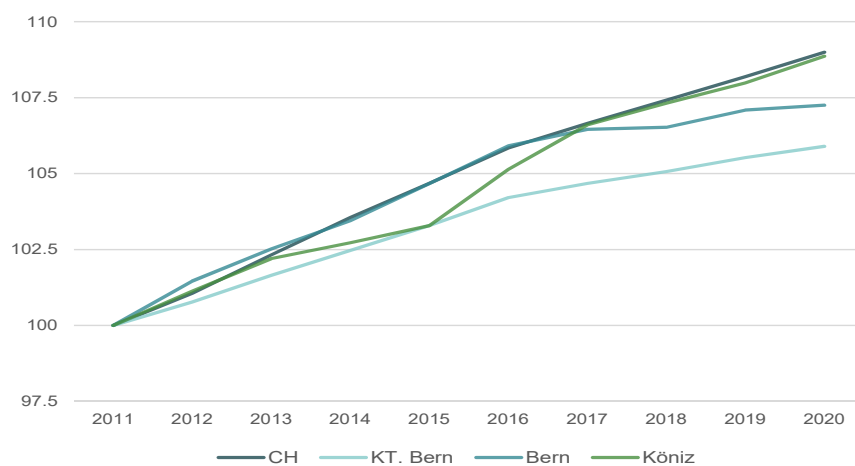


Abb. 2: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2011-2020, in Prozent; eigene Darstellung; BfS

Werden die Zahlen für die Gemeinde Köniz nach Ortsteilen aufgeschlüsselt, so zeigt sich, dass das Bevölkerungswachstum nicht überall gleichermassen stattgefunden hat. Auffallend hohe Zuwachsraten weisen etwa die beiden Ortsteile Wabern-Ost (+ 19 % oder 467 Einwohner:innen) und Ried (+ 38 % oder 452 Einwohner:innen) auf. Das starke Bevölkerungswachstum in diesen beiden Ortsteilen lässt sich auf die hohe Wohnbautätigkeit zurückführen, welche im Rahmen konkreter Arealentwicklungen (Nesslerenweg und Bächtelenpark in Wabern, Papillon im Ried) erfolgt ist. Zu beobachten ist zudem ein gemeindeinterner Urbanisierungseffekt: Sämtlich Ortsteile, welche über die letzten 5 Jahre einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben, sind dem «ländlichen» Köniz zuzuordnen, während das Wachstum in den «urbanen» Ortsteilen stattgefunden hat.

Prognose Bevölkerungsentwicklung

Der kantonale Richtplan 2030 definiert aus übergeordneter Sicht die Wachstumsziele für die einzelnen Regionen und Gemeinden des Kantons Bern. Die Gemeinde Köniz ist gemäss dem Massnahmenblatt A_01 ein Zentrum 2. Stufe. Bei dieser Kategorie wird bis 2030 von einer Bevölkerungsentwicklung von +11% ausgegangen, was einer Zunahme von knapp 4500 Einwohner:innen entspricht. Gemäss kantonaler Entwicklungsprognose soll die Gemeinde Köniz in den kommenden Jahren also deutlich rascher wachsen, als dies in der Periode 2011-2020 der Fall war.

Altersstruktur der Bevölkerung

Die Bevölkerungsstruktur von Köniz entspricht im Wesentlichen derjenigen der Gesamtbevölkerung der Schweiz. Bemerkenswert ist allerdings, dass

Wohnstrategie Köniz

Bericht

der Einschnitt der geburtenschwachen Jahrgänge (1970 bis 1980) weniger stark ausfällt als im Durchschnitt der Schweiz, dies insbesondere bei der männlichen Bevölkerung. Dafür verzeichnet die Gemeinde Köniz bei den Jahrgängen ab 2000 eine Zunahme, die weitaus stärker ins Gewicht fällt, als diejenige der Schweiz. Die Altersstruktur der Könizer Bevölkerung weist in den verschiedenen Ortsteilen mitunter erhebliche Unterschiede auf. So variiert etwa der Anteil der unter 20-Jährigen zwischen 13 % (Moos, Liebewil) und 25 % (Ulmiz, Mengestorf, Schwanden). Die Ortsteile Liebefeld, Ried, Moos und Herzwil weisen überdurchschnittlich hohe Anteile der Altersklasse 20-65 Jahre auf (um die 70%), wobei die Ortsteile Spiegel und Oberscherli mit 53-55% am unteren Ende dieser Skala liegen. Bei der Altersgruppe der über 65-Jährigen bestehen die grössten Unterschiede zwischen den folgenden Ortsteilen: Köniz, Oberscherli, Niederscherli und Spiegel weisen überdurchschnittlich hohe Anteile dieser Bevölkerungsgruppe auf.

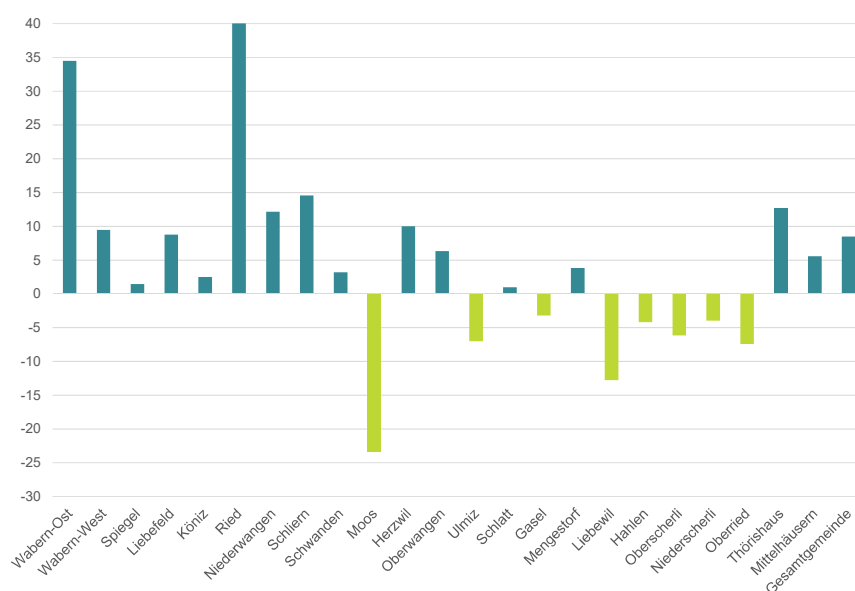


Abb. 3: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2011-2020, nach Statistikkreis, in Prozent; eigene Darstellung; EWG Köniz

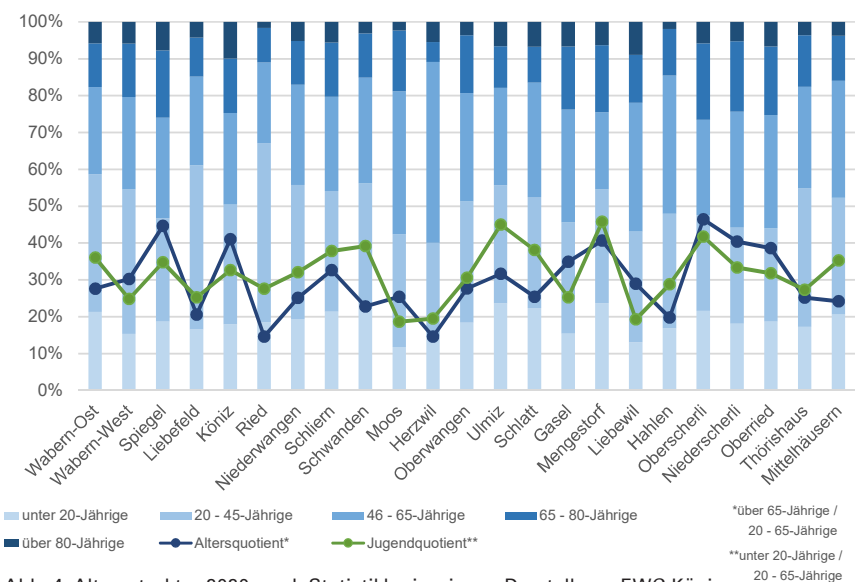


Abb. 4: Altersstruktur 2020, nach Statistikkreis; eigene Darstellung; EWG Köniz

Wanderungsdynamik

In den letzten 10 Jahren sind über 80'000 Personen zu-, weg- oder innerhalb der Gemeinde Köniz umgezogen. Das Ungleichgewicht dieser Bewegungen führte einerseits zum verzeichneten Bevölkerungswachstum der Gesamtgemeinde, andererseits zu positiven oder negativen Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Ortsteile. Werden die Wanderungszahlen hinsichtlich der Haushaltstypen analysiert, lohnt sich ein Blick auf die folgenden drei Aspekte:

Einpersonenhaushalte:

Während die Einpersonenhaushalte aktuell einen Anteil von 40% ausmachen, zeichnen sie sich für rund 80% der Wanderungsbewegungen verantwortlich. Dies lässt den Schluss zu, dass dieser Haushaltstyp besonders

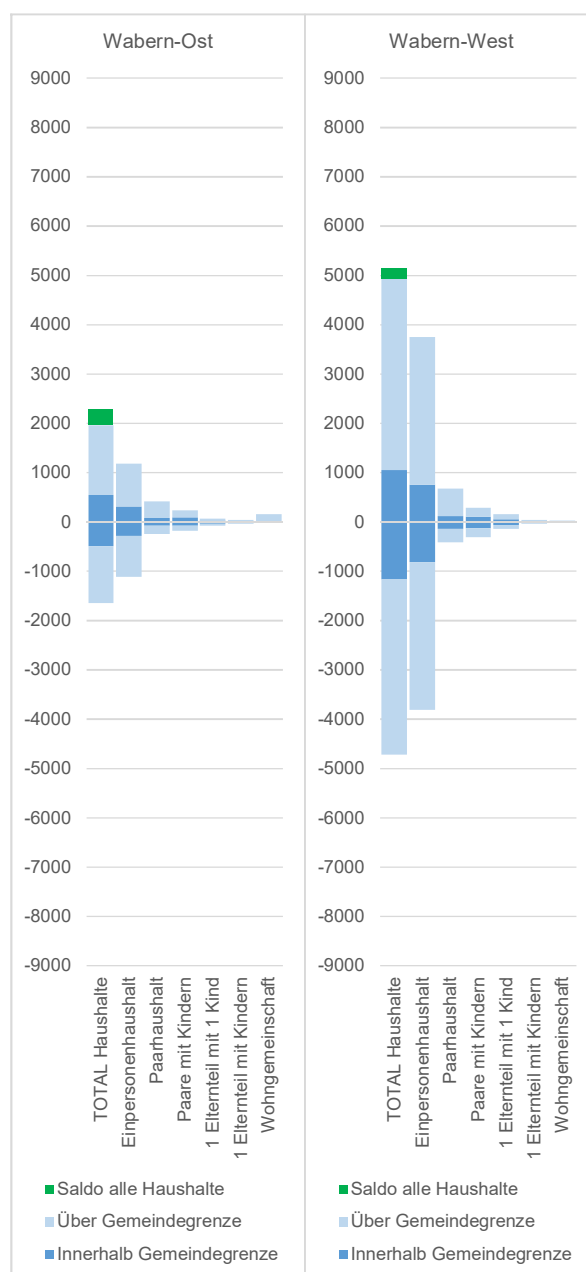


Abb. 5: Wanderungsdynamik 2011 - 2020, nach Statistikkreis; absolute Zu- und Abnahme der Haushalte; eigene Darstellung;

mobil ist und eine höhere Bereitschaft aufweist, die Wohnung oder den Wohnort zu wechseln.

Familienhaushalte:

Das gegenteilige Bild zeigt sich bei den Familienhaushalten, die einen höheren Anteil am aktuellen Bestand (rund 22%) ausmachen, als an den Wanderungszahlen (knapp 10%). Sie sind weniger mobil, was sich zum einen mit dem geringeren Angebot an verfügbaren Familienwohnungen, zum anderen mit einem organisatorisch erhöhten Aufwand eines Wohnortswechsels erklären lässt. Bezüglich der einzelnen Ortsteile weisen Niederscherli, Oberwangen und Schliern einen vergleichsweise hohen Anteil an Bewegungen von Familienhaushalten auf.

Bewegung innerhalb der Gemeinde vs. über die Gemeindegrenze hinweg:

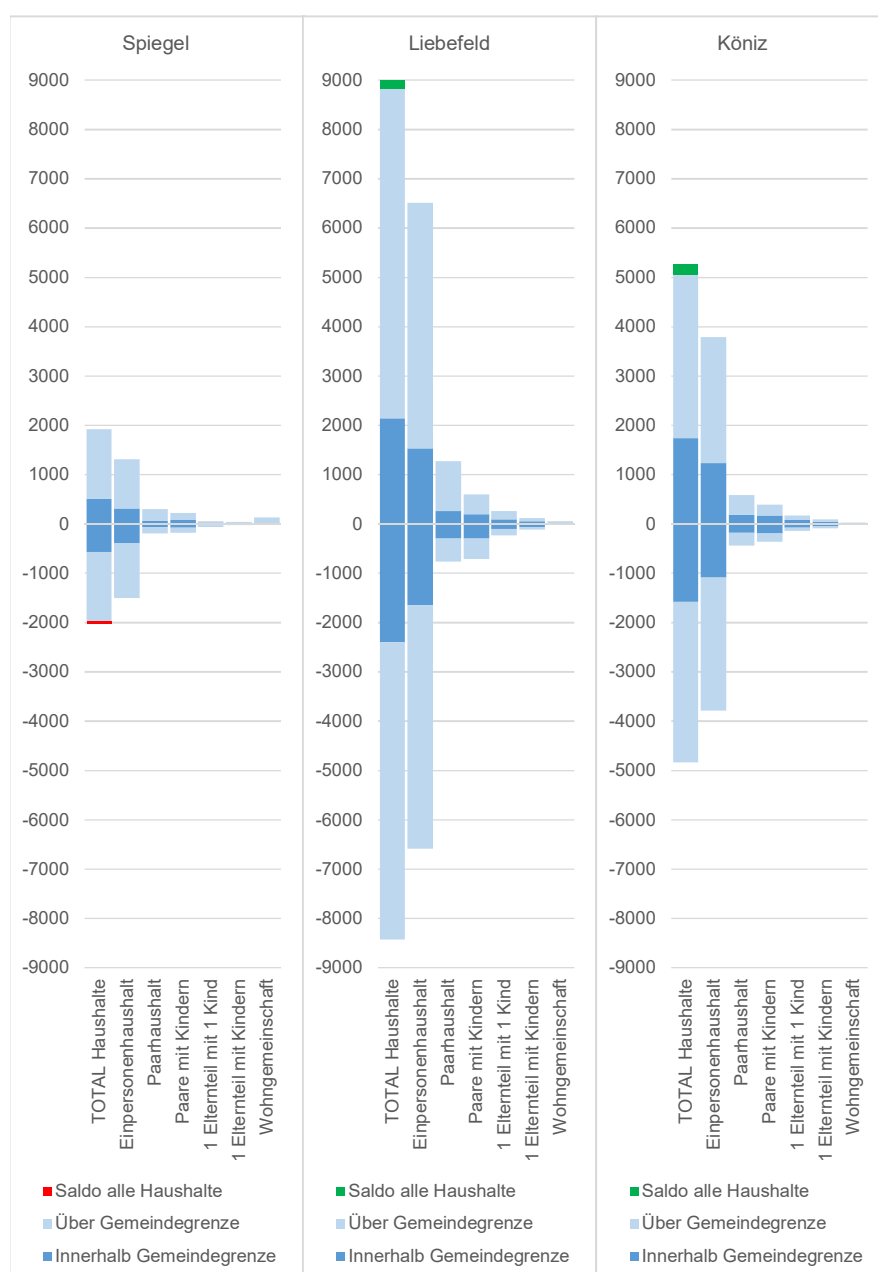
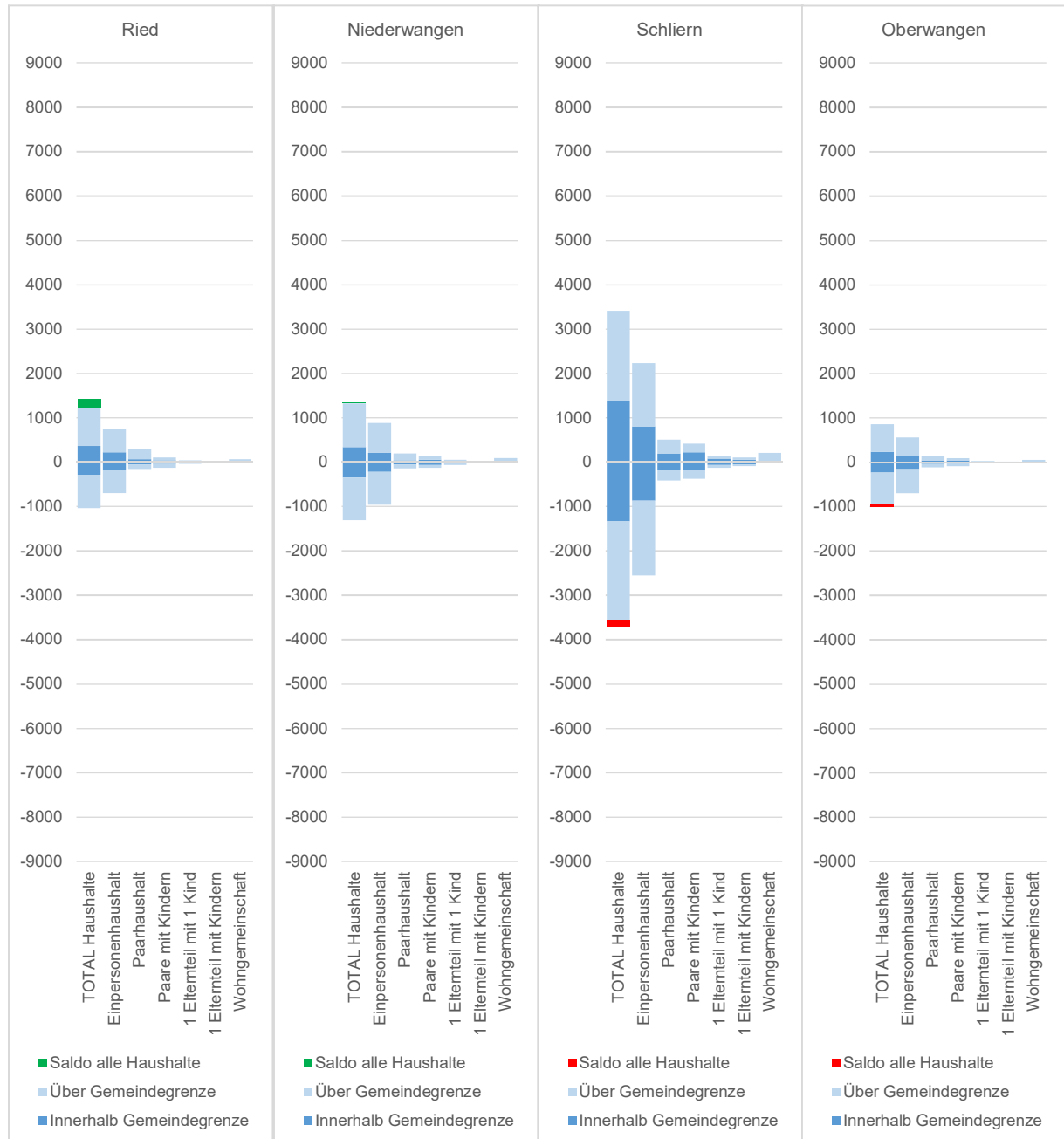


Abb. 6: Wanderungsdynamik 2011 - 2020, nach Statistikkreis; absolute Zu- und Abnahme der Haushalte; eigene Darstellung; EWG Köniz



Wohnstrategie Köniz

Bericht

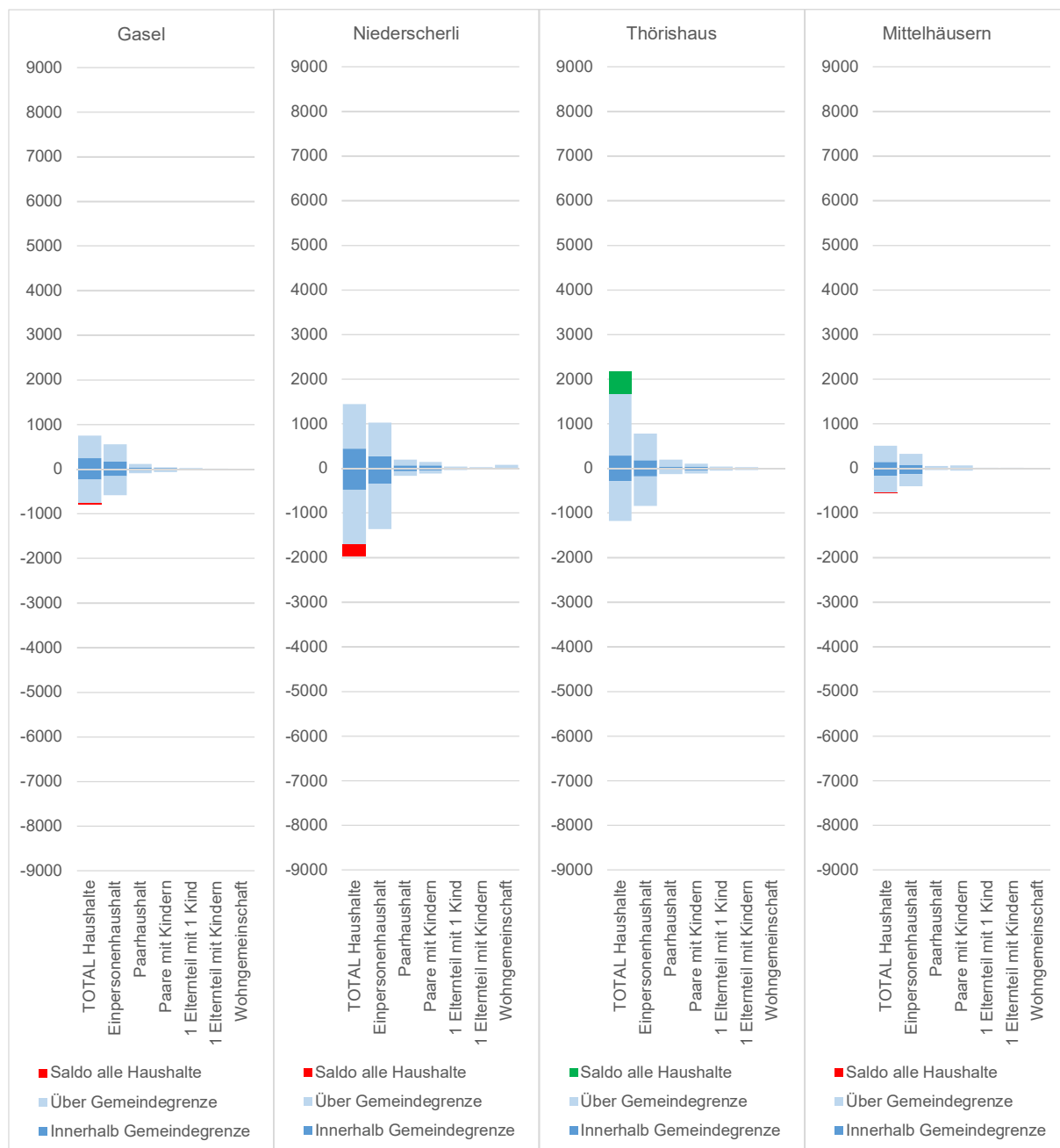


Abb. 7: Wanderungsdynamik 2011 - 2020, nach Statistikkreis; absolute Zu- und Abnahme der Haushalte; eigene Darstellung; EWG Köniz

Wohnverhältnisse

Bis ins Jahr 2000 lieferten die im Rahmen der Volkszählung durchgeführten Personen- und Haushaltsbefragungen sowie Gebäude- und Wohnungserhebungen alle 10 Jahre Daten zu den Wohnverhältnissen und zur Wohnsituation in der Schweiz. Die Volkszählung erfolgt seit 2010 auf einer neuen Basis, nämlich auf einer registerbasierten Auswertung, welche mit einer bei einer Stichprobe von mindestens 200'000 Personen jährlich durchgeführten Strukturerhebung ergänzt wird. Die Stichprobenbefragungen können dabei nicht verortet werden. Entsprechend stehen für die Gemeinde Köniz keine Daten aus diesen Strukturerhebungen des Bundesamts für Statistik zur Verfügung. Die folgenden Aussagen wurden demnach gestützt auf Daten der Einwohnerdienste der Gemeinde Köniz gemacht.

Haushaltsstruktur

Bei der Zusammensetzung der Haushalte zeigen sich Unterschiede zwischen den einzelnen Ortsteilen. Insbesondere die anteilmässige Vertretung der Einpersonenhaushalte und der Familienhaushalte (2 Erwachsene mit einem oder mehreren Kindern) variiert stark. Bei den übrigen Kategorien zeigen sich nur geringfügige Unterschiede. Insbesondere die Kategorie der Paarhaushalte ist über alle Ortsteile stabil. Einen offensichtlichen Ausreisser stellt der Anteil der Wohngemeinschaften im Ortsteil Wabern-West dar, wo diese Wohnform mit 12% der Haushalte im Vergleich stark übervertreten ist.

Eine genauere Betrachtung lohnt sich bei der Gruppe der Einpersonenhaushalte. Daher wird diese in der Grafik nach Altersgruppen aufgeschlüsselt dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die Altersverteilung innerhalb dieser Gruppe je nach Ortsteil sehr unterschiedlich ausfällt. So macht im Ortsteil Liebfeld die Gruppe der 19-45-Jährigen den grössten Anteil aus, während dies im Ortsteil Köniz die Gruppe der über 65-Jährigen ist. Ein möglicher Erklärungsansatz für letztere Feststellung ist die Konzentration von Alters- und Pflegeinstitutionen im Ortsteil Köniz.

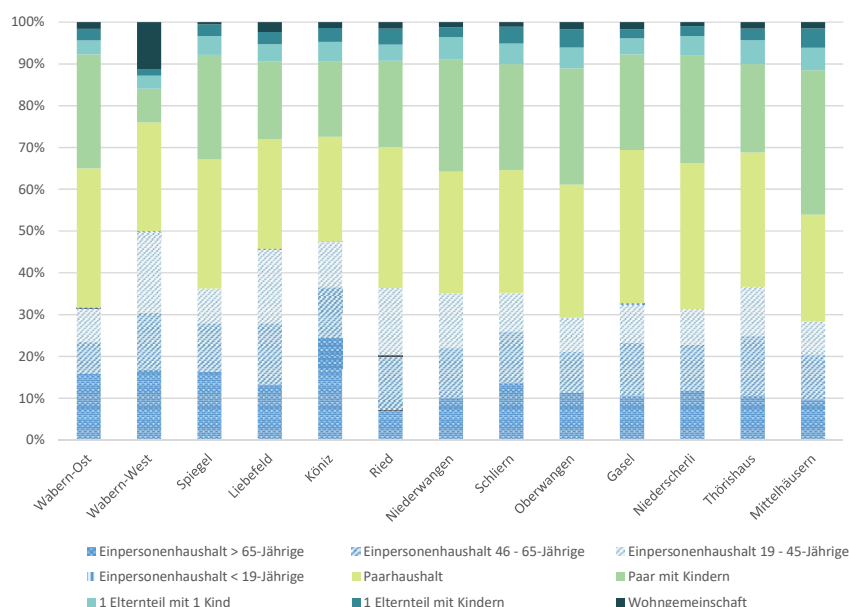


Abb. 8: Haushaltsstruktur 2020, nach Statistikkreis; eigene Darstellung; EWG Köniz

Wohnungsbelegung und Wohnflächenbedarf

Während die Wohnungsbelegung analog der gesamtschweizerischen Entwicklung in den Jahren bis 2010 auch in Köniz abgenommen hat, zeigt sich im gleichen Zeitraum eine Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Person sowie der durchschnittlichen Wohnungsgrösse. Beide Kenngrössen sind seit 2010 stabil.

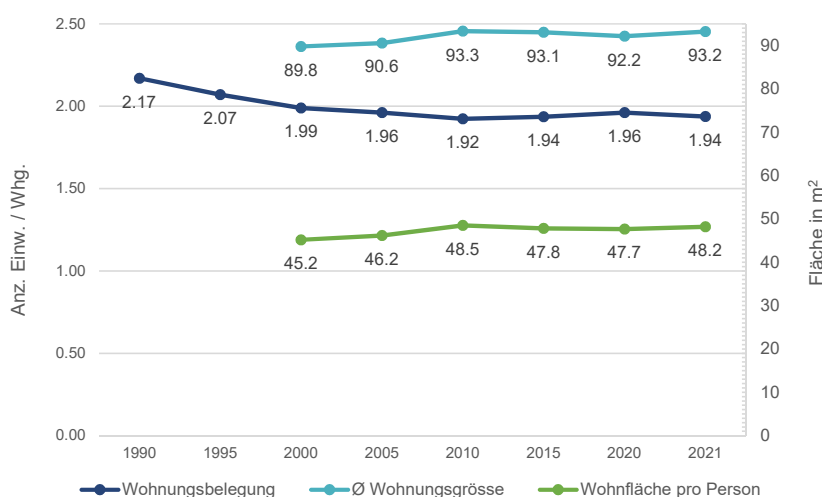


Abb. 9: Wohnungsbelegung und -fläche 1990 - 2021; eigene Darstellung; EWG Köniz

Diese Entwicklung zeigt sich auch bei der Differenzierung zwischen Bestand und Neubauten. So weisen Wohnungen, die in den jüngeren Bauperioden nach 2001 gebaut wurden, deutlich mehr Wohnfläche auf als zuvor gebaute Wohnungen. Seit der Jahrtausendwende bleiben die Flächen jedoch stabil, abgesehen von den 1-Zimmer-Wohnungen und den Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern. Die Zunahme bei den 1-Zimmer-Wohnungen ist dabei auf vereinzelte Bauprojekte zurückzuführen, Lofts und andere offene, flexible Grundrisse. Der Anstieg bei Wohnungen mit 6 oder mehr Zimmern ist auf Aus- oder Neubauten von Einfamilienhäusern sowie teilweise auf die Arealentwicklung Bächtelenacker in Wabern zurückzuführen.

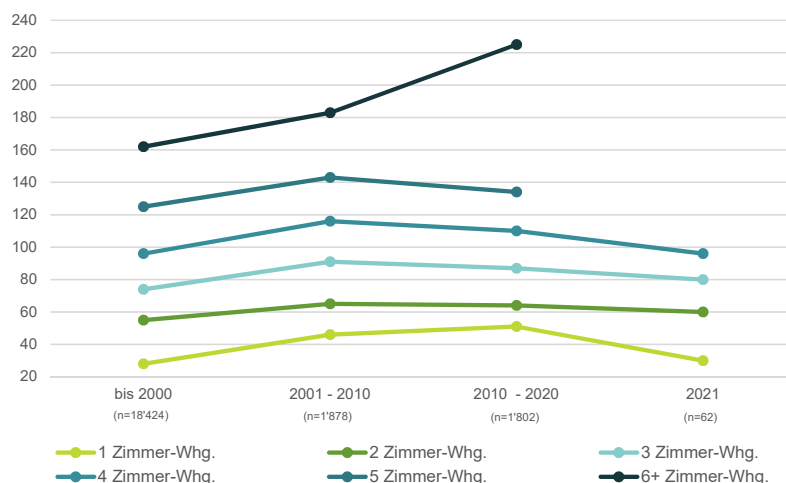


Abb. 10: Entwicklung der medianen Wohnungsfläche, nach Wohnungsgrösse und Bauperiode; eigene Darstellung; GWR

Wohnraum

Entwicklung Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Köniz ist in den letzten 10 Jahren kontinuierlich gestiegen.

Neben der Zunahme der Anzahl Wohnungen hat sich insbesondere die Zusammensetzung des Wohnungsspiegels stark verändert. Werden die Neubautätigkeiten (gebaut ab 2010) mit dem Bestand (gebaut vor 2010) verglichen, so zeigt sich, dass insbesondere die bereits stark vertretene Wohnungsgrösse von 3 und 3.5 - Zimmern zusätzliche Anteile gewonnen hat, während kleine (1-Zimmer) und grosse (ab 5 Zimmer) Wohnungen einen rückläufigen Anteil an den Neubautätigkeiten verzeichnet haben.

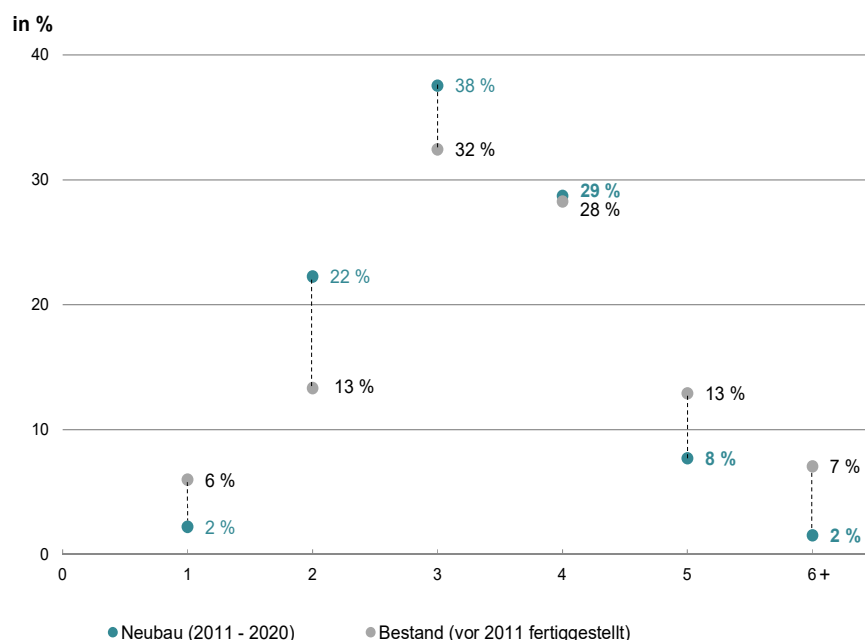


Abb. 11: Veränderungen im Wohnungsspiegel; eigene Darstellung; GWR

Wohnfläche pro Wohnung

Die Auswertung der Wohnfläche nach Wohnungsgrösse macht Unterschiede nach Ortsteilen sichtbar. Dabei zeigt sich, dass in den urbaneren Teilen von Köniz (etwa Liebefeld oder Köniz) die Wohnfläche pro Wohnung tiefer liegt, als dies in den ländlichen Teilen der Fall ist. Je grösser die Wohnung, desto grösser ist auch die Differenz. Ein möglicher Erklärungsansatz stellen dabei die Bodenpreise dar, welche den Flächenbedarf massgeblich beeinflussen dürften. Eine Ausnahme bilden hier Ortsteile mit grösseren Einfamilienhausquartieren (bsp. Wabern-Ost), welche trotz vergleichsweise hohen Bodenpreisen grosszügige Wohnungen aufweisen.

Wohnungsbestand aktuell

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Köniz umfasst per Ende 2019 21'974 Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich dabei naturgemäss ungleich auf die Ortsteile. Der Hauptanteil der Wohnungen liegt in den urbanen Ortsteilen (beide Wabern, Spiegel, Köniz, Liebefeld und Schlieren).

Wohnstrategie Köniz Bericht

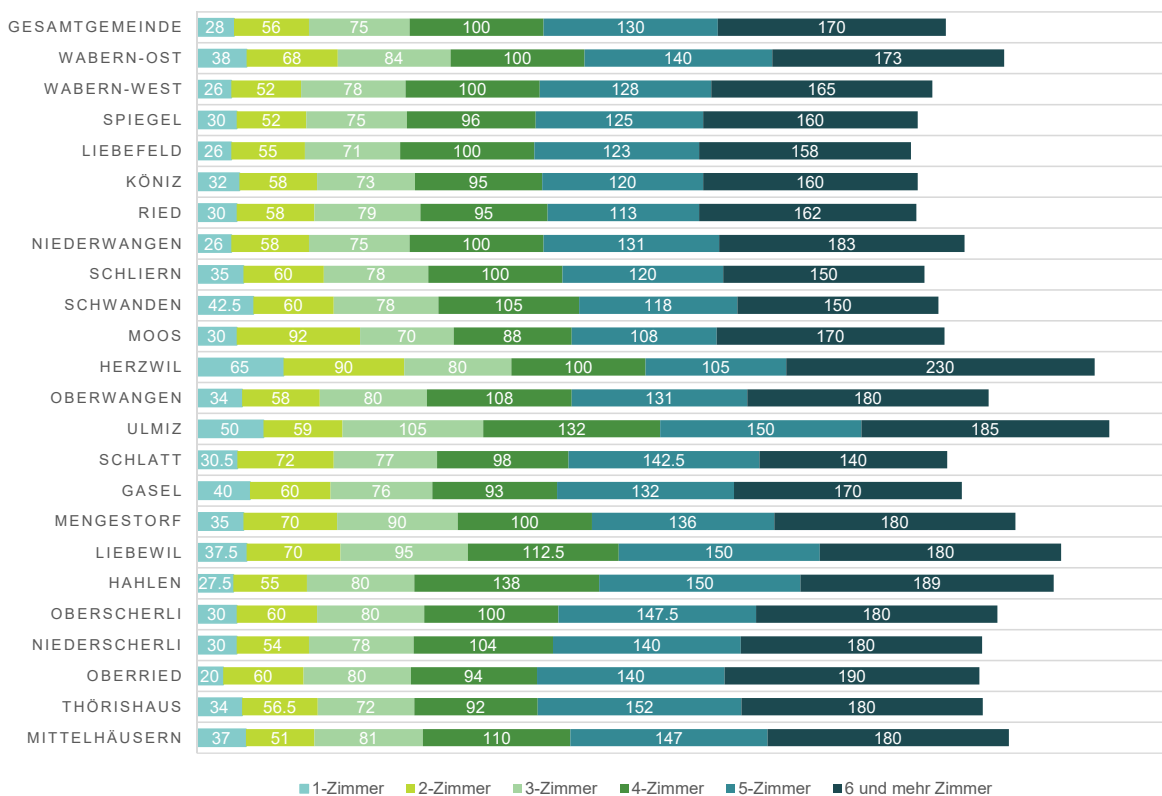


Abb. 12: Mediane Wohnfläche in m² nach Wohnungsgrösse und Statistikkreis, 2020; eigene Darstellung; GWR

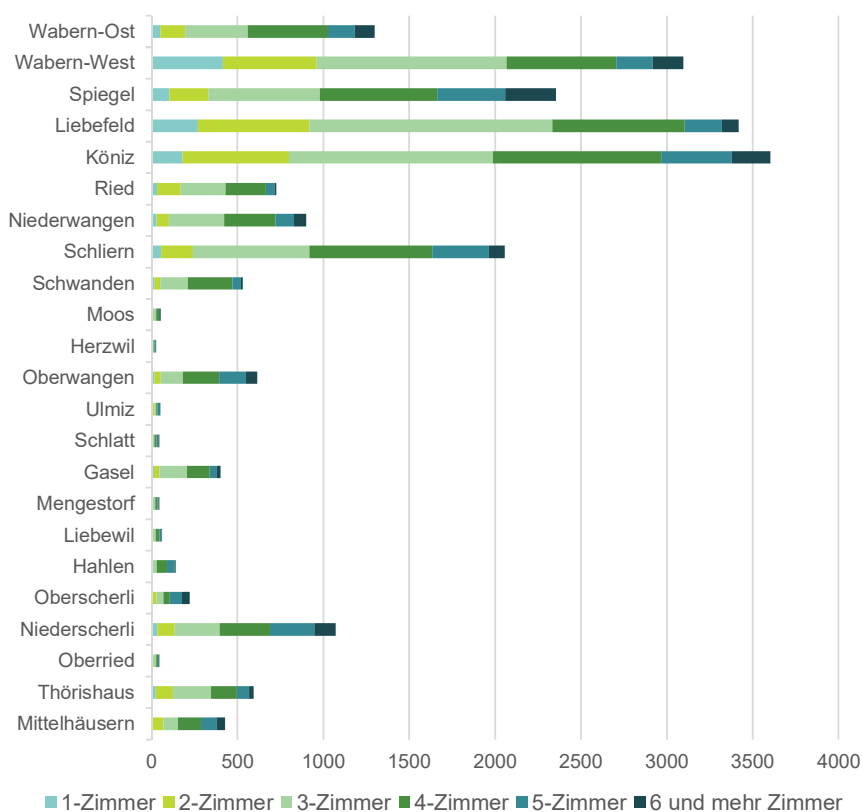


Abb. 13: Wohnungsbestand absolut, 2020, eigene Darstellung; GWR

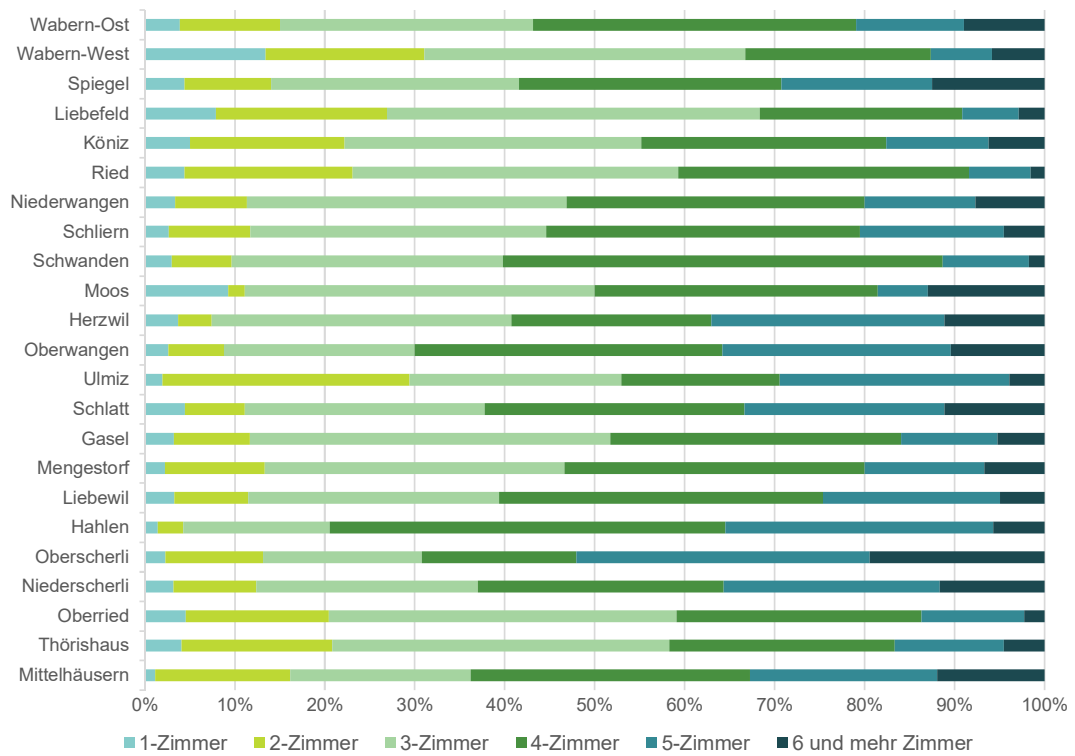


Abb. 14: Wohnungsbestand relativ, 2020, eigene Darstellung; GWR

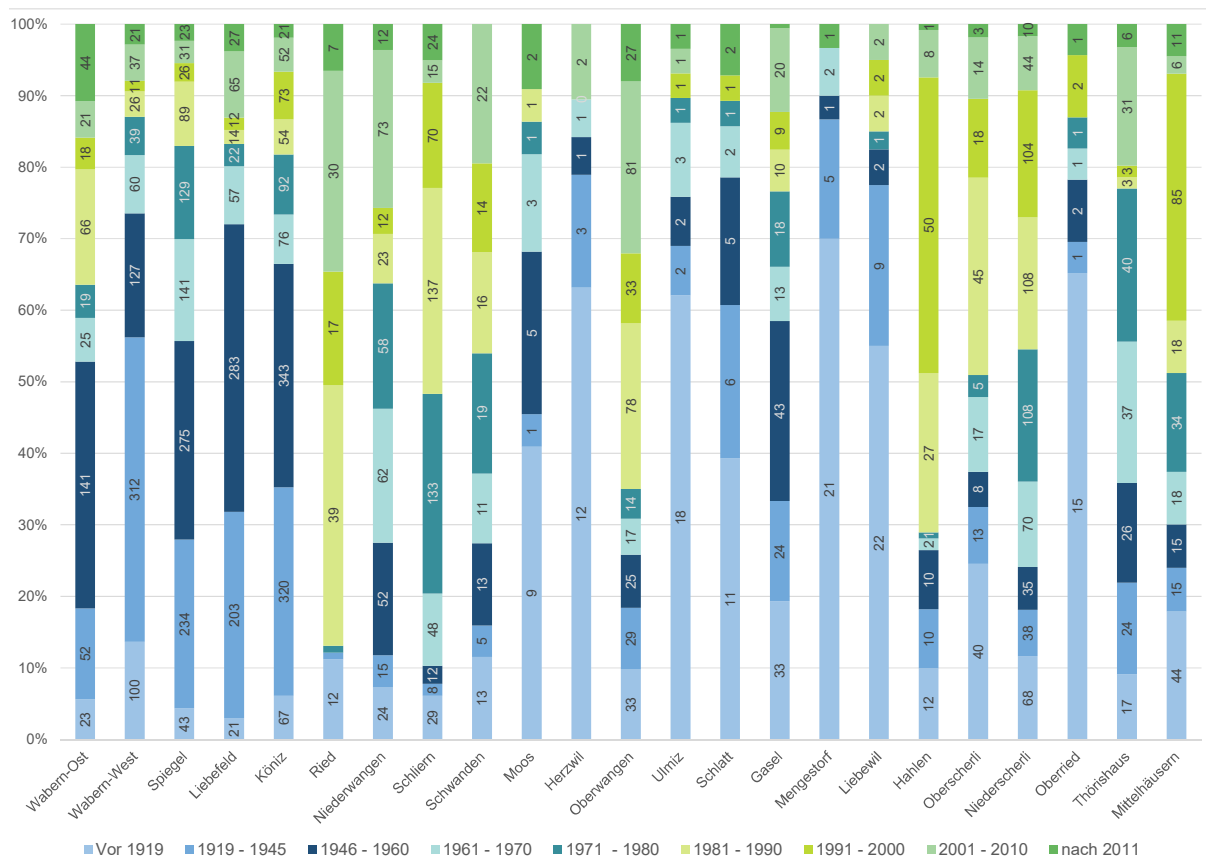


Abb. 15: Bauperiode Gebäudebestand nach Ortsteil, 2020, eigene Darstellung; GWR

Mit 7192 Wohnungen ist das Segment der 3 bis 3.5-Zimmer-Wohnungen die am stärksten vertretene Wohnungsgrösse. Kleine sowie grosse Wohnungen sind dagegen weniger stark vertreten. Diese Feststellung trifft für alle Ortsteile in unterschiedlicher Auffälligkeit zu. Während in den urbanen Ortsteilen vergleichsweise mehr kleine Wohnungen (1 bis 2 ½ Zimmer) und dafür weniger grosse (4-Zimmer und mehr) bestehen, ist es in den ländlichen Ortsteilen umgekehrt.

Bauperiode

Das Alter der bestehenden Liegenschaften bzw. die Periode, innerhalb welcher sie gebaut wurden, unterscheiden sich je nach Ortsteil stark. Sie bilden dabei jeweils auch den zeitlichen Entwicklungsschwerpunkt des jeweiligen Ortsteils ab. So wurden im Ortsteil Wabern-West über 40% der Wohnungen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts gebaut, während der bauliche Schwerpunkt im angrenzenden Ortsteil Wabern-Ost (ein Drittel der Wohnungen) in der Nachkriegszeit erstellt wurde. Die bauliche Entwicklung steht dabei einerseits in Zusammenhang mit der Entwicklung der kommunalen (Verkehrs-)Infrastruktur sowie später in Zusammenhang mit der schrittweisen Ausdehnung des Baugebiets. Die Bauperiode ist bezüglich künftiger Entwicklungen von grosser Bedeutung, denn Liegenschaften mit ähnlichen oder gleichen Jahrgängen kommen – abhängig von den werterhaltenden Massnahmen der Eigentümerinnen und Eigentümer – jeweils auch zu einem ähnlichen Zeitpunkt ans Ende ihres Life Cycles bzw. es stehen umfassende Sanierungsprojekte an. Gerade in Quartieren oder Ortsteilen, wo eine grosse Anzahl von Wohnungen ähnlichen Alters vorhanden ist, kann das zu weitreichenden sozialen Veränderungen kommen. Dies insbesondere dann, wenn günstige Altliegenschaften aufwendig saniert und in einen zeitgemässen Zustand versetzt werden und mit entsprechend höheren Mieten wieder auf den Markt gelangen.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse des Wohnungsbestands in Köniz sind nicht detailliert bekannt. Gemäss der Strukturerhebung 2017 des Bundesamts für Statistik beträgt die Wohneigentumsquote im Kanton Bern rund 40%. Wird angenommen, dass diese Quote auch für Köniz relevant ist, würde dies einer Zahl von 8'700 Wohnungen bedeuten, die als Wohneigentum genutzt werden.

Gemeinnütziger Wohnraum

Die Gemeinde Köniz wies gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO per Ende 2018 538 Wohnungen auf, welche von gemeinnützigen Wohnbauträgern betrieben und vermietet wurden. In der Zwischenzeit wurden auf dem Baufeld A im Ried zusätzlich 60 gemeinnützige Wohnungen geschaffen. Damit beträgt der Anteil gemeinnützig vermieteter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2,7%. Die Gemeinde liegt damit unter dem Durchschnitt der Schweizer Städte und Gemeinden mit über 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner (3,7%).

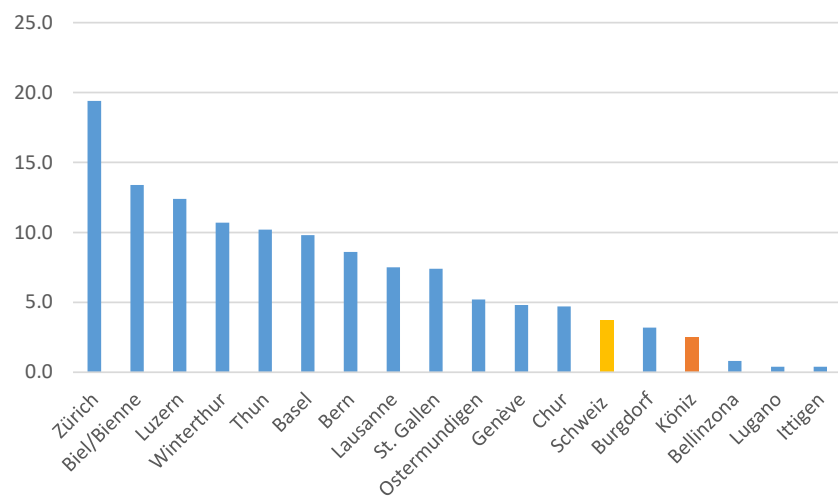


Abb. 16: Anteil gemeinnützige Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand; eigene Darstellung; BfS

Wohnungsangebot

Die Auswertung der ausgeschriebenen Mietwohnungen in der Periode 2015-2019 zeigt einen dem Bestand abweichenden Wohnungsspiegel. Das bedeutet, dass bestimmte Wohnungstypen, gemessen an ihrem Anteil am Bestand häufiger ausgeschrieben werden als andere. Darunter fallen Kleinstwohnungen (1 bis 1.5-Zimmer) sowie grosse Wohnungen ab 5 Zimmern. Die dominierende Wohnungsgrösse ist auch hier diejenige der 3-3.5-Zimmerwohnungen, die im Vergleich zum Anteil am Bestand häufig ausgeschrieben werden und entsprechend eine hohe Dynamik aufweisen.

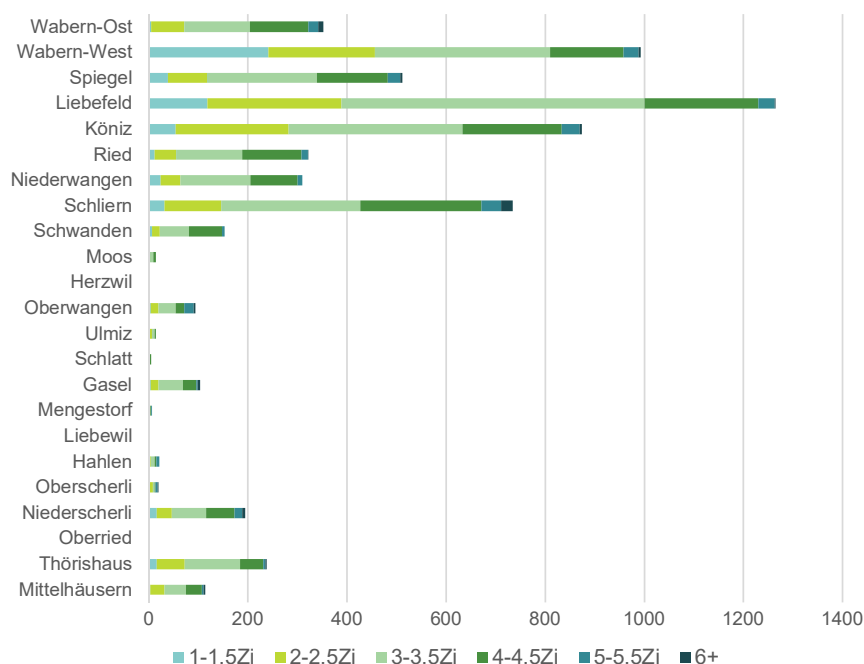


Abb. 17: Angebotene Wohnungen, absolut 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

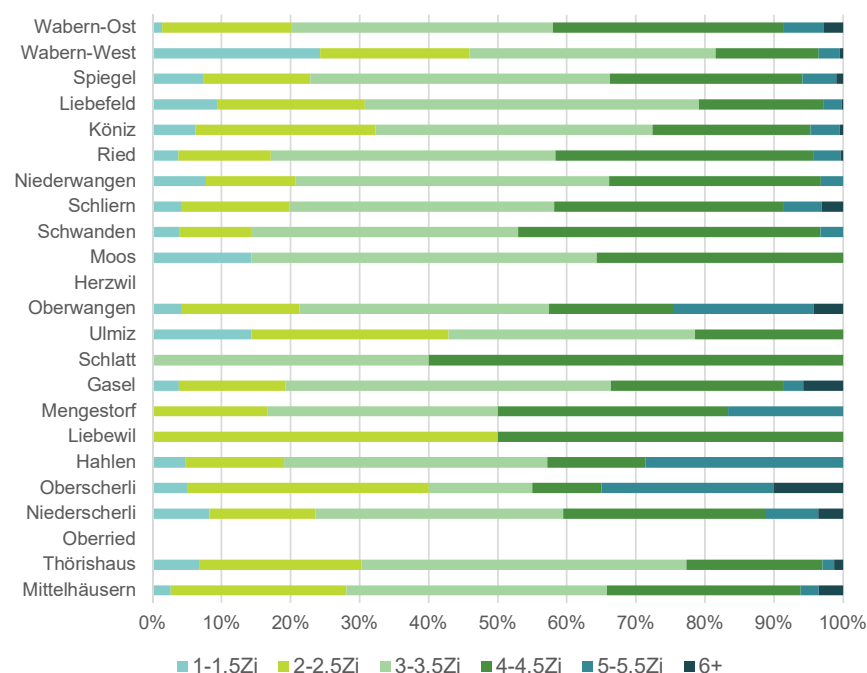


Abb. 18: Angebotene Wohnungen, relativ, 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

Angebotsmieten

Bei den Mietpreisen wird unterschieden zwischen sogenannten Bestandesmieten und Angebotsmieten. Während die Bestandesmieten Wohnungen betreffen, die bereits vermietet sind, bezeichnen die Angebotsmieten die Mietpreise von Wohnungen, welche auf Wohnungsportalen ausgeschrieben werden. Während die Bestandesmieten nur mit viel Aufwand in aussagekräftiger Qualität erhoben werden können, sind die Daten der Angebotsmieten über Wohnungsportale frei verfügbar. Es sind auch diejenigen Mieten, mit denen wohnungssuchende Personen konfrontiert werden und deshalb für die Wohnstrategie besonders relevant.

Die Auswertung der Angebotsmieten erfolgte über die Periode 2015-2019 und umfasst einen Datensatz mit rund 7500 Einträgen. Jeder Eintrag entspricht dabei einer ausgeschriebenen Wohnung, zu der die genaue Adresse, Zimmeranzahl, Nettomiete, Nebenkosten sowie die Dauer der Ausschreibung bekannt sind.

Die Daten werden dabei einerseits als absolute Wohnungspreise, andererseits (aussagekräftiger) als Preis pro m² und Jahr dargestellt.

Dabei zeigt sich, dass der Median der Nettomieten in der Gemeinde Köniz annähernd identisch ist mit denjenigen von Region und Stadt Bern. Das Mietpreisniveau liegt im Median aber über demjenigen der Vergleichsgemeinden Ostermundigen und Ittigen, jedoch deutlich unter dem Niveau der Gesamtschweiz. Werden allerdings die Quadratmeterpreise pro Jahr betrachtet, zeigt sich, dass die gleiche Fläche in Köniz zwar immer noch gleich viel kostet wie in der Region, allerdings deutlich weniger als in der Stadt Bern. Der Median der Gemeinde Köniz entspricht dabei recht genau dem Median der Schweiz.

Im Vergleich der Nettomieten pro Monat von Wohnungen in Altbestand (älter als 10 Jahre oder keine Sanierung in den letzten 10 Jahren) zum Neubestand zeigt sich eine Preisdifferenz (Nettomiete pro Monat) von rund 30%. Dieser Preisunterschied trifft sowohl für die Vergleichsgemeinden, die Region Bern als auch die Schweiz zu. Bei den Preisen pro m² und Jahr fällt die Differenz mit rund 10% deutlich kleiner aus. Der Unterschied ergibt sich hier wohl aufgrund der grösseren Wohnfläche pro Wohnung.

Werden die Preise nach Ortsteil betrachtet, zeigen sich erhebliche Differenzen. Der Median der Mieten pro m² und Jahr in den Ortsteilen Wabern, Spiegel, Liebefeld, Köniz und Ried liegen dabei über demjenigen der Gesamtgemeinde. Die übrigen Ortsteile darunter. Die Preise unterliegen in den

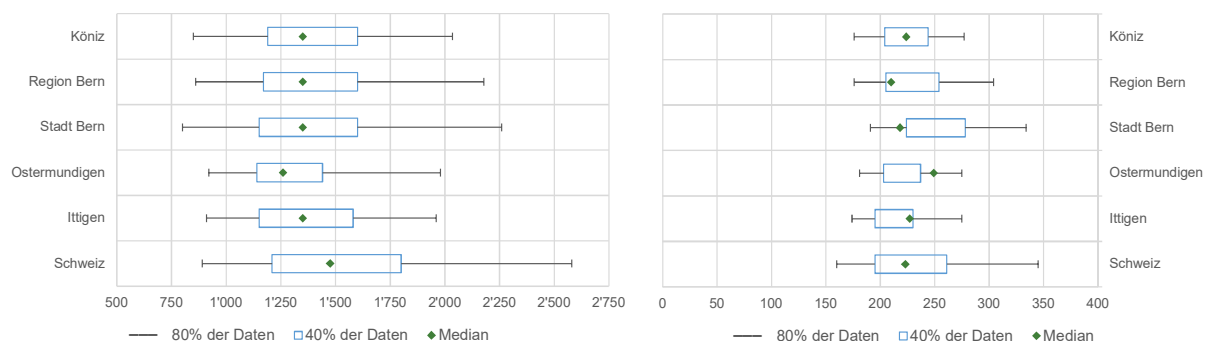


Abb. 19: Nettomieten aller Wohnungen 2015-2019, pro Wohnung und Monat (links) und Nettomieten pro m² und Jahr (rechts); eigene Darstellung; ImmodataCockpit

Wohnstrategie Köniz Bericht

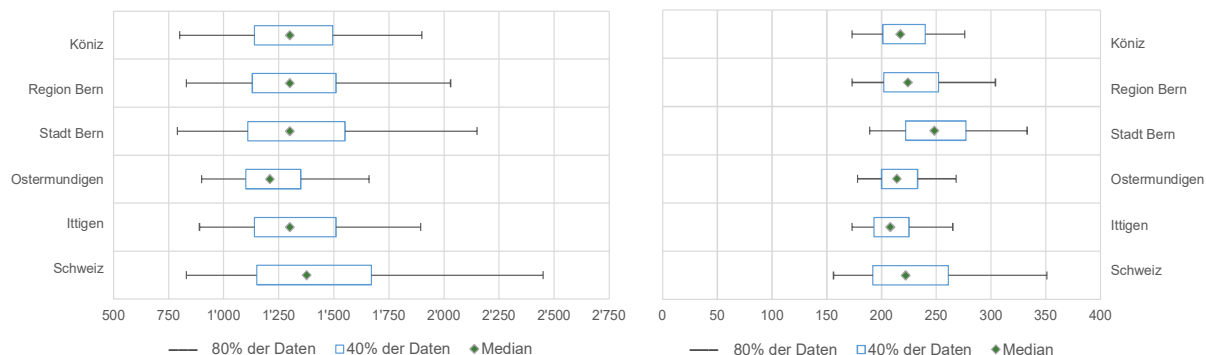


Abb. 20: Nettomieten Altbestand (älter als 10 Jahre) 2015-2019, Nettomieten pro Wohnung und Monat (links) und Nettomieten pro m² und Jahr (rechts), 2015-2019; eig. Darstellung; ImmodataCockpit

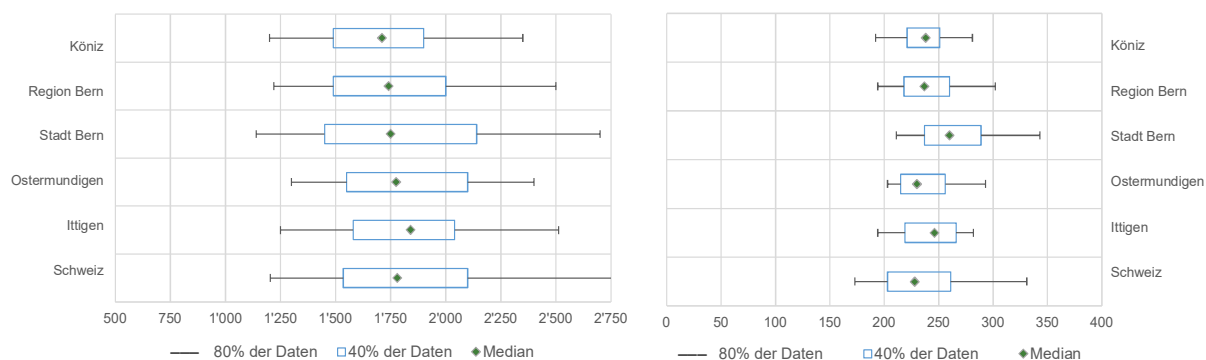


Abb. 21: Nettomieten Neubestand (sanitiert oder erstellt in den letzten 10 Jahren) 2015-2019, Nettomieten pro Wohnung und Monat (links) und Nettomieten pro m² und Jahr (rechts), 2015-2019; eig. Darstellung; ImmodataCockpit

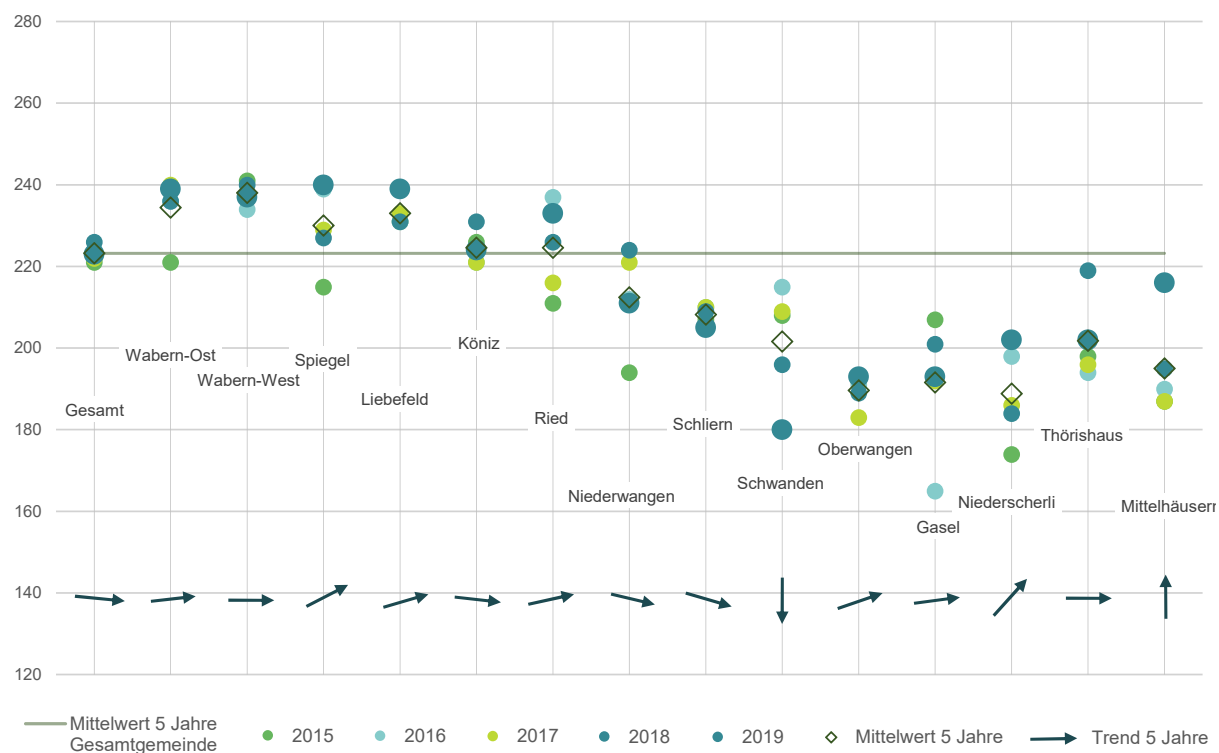


Abb. 22: Entwicklung der medianen Jahresmiete in CHF pro m², 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

einzelnen Ortsteilen über die ausgewertete Periode mitunter einer erheblichen Dynamik, über die Gesamtgemeinde betrachtet blieben sie hingegen annähernd gleich.

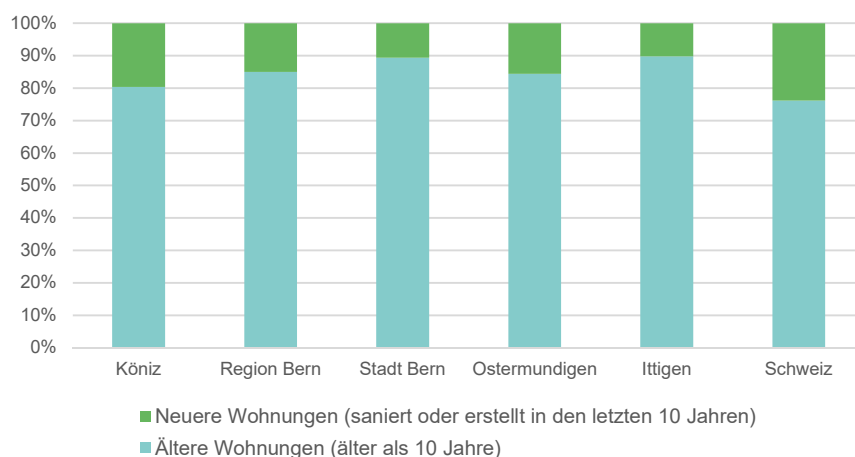


Abb. 23: Vergleich der angebotenen Wohnungen zwischen 2015 und 2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

Wird das Alter der angebotenen Wohnungen betrachtet, zeigt sich folgende Verteilung, wobei auffällt, dass der Anteil an neuen Wohnungen in Köniz deutlich über demjenigen der Region und der Vergleichsgemeinden liegt, allerdings unter demjenigen der Schweiz.

Insertionsdauer

Die Insertionsdauer beschreibt den Zeitraum, innerhalb welchem ein bestehendes Wohnungsangebot vom Markt aufgenommen wird, sprich, wie lange eine Wohnung ausgeschrieben wurde, bevor sie eine neue Mieterin oder einen neuen Mieter gefunden hat. Bei der Auswertung der Wohnungsangebote der Jahre 2015 - 2019 zeigt sich, dass jeweils die beiden kleinsten Wohnungstypen (1 - 1.5-Zimmer und 2 - 2.5-Zimmer) die kürzeste Insertionsdauer aufweisen. Dies trifft sowohl für die Gesamtgemeinde als auch für die meisten Ortsteile zu. Die längste Insertionsdauer weisen die Wohnungen mit 3 - 3.5-Zimmer und 4 - 4.5 Zimmer auf, während die grossen Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern wiederum in kürzerer Zeit vermietet werden können. Die hohe Insertionsdauer der mittelgrossen Wohnungen lässt sich am ehesten mit dem überdurchschnittlich hohen Angebot dieser beiden Wohnungstypen (41% bzw. 24% Anteil am Angebotsmarkt) erklären.

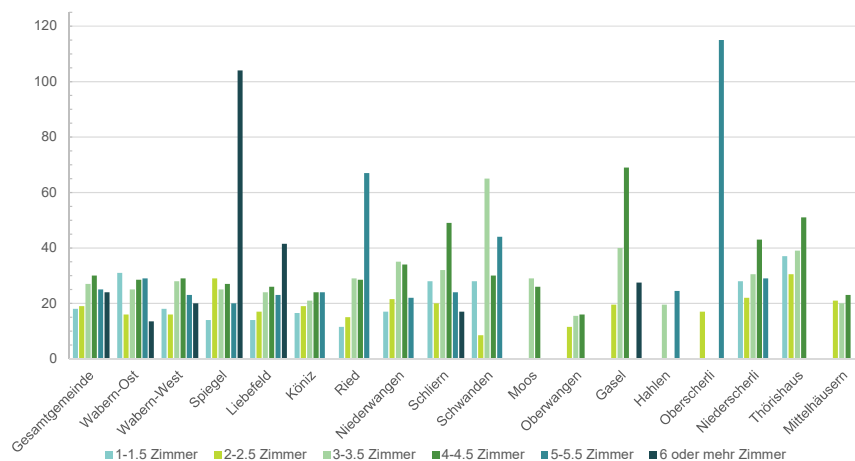


Abb. 24: Insertionsdauer in Tagen, 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

Wohnstrategie Köniz

Bericht

Im Vergleich mit der Region (B) und Stadt Bern (C) sowie Ostermundigen (D), Ittigen (E) und der Schweiz (F) zeigt die Insertionsdauer in Köniz (A) über alle Wohnungstypen keine Auffälligkeiten .

Werden die Daten von Wohnungen, die in den letzten 10 Jahren erbaut wurden (Neubauwohnungen) mit Bestandeswohnungen (> 10 Jahre) verglichen, zeigt sich, dass die Bestandeswohnungen deutlich kürzere Insertions-

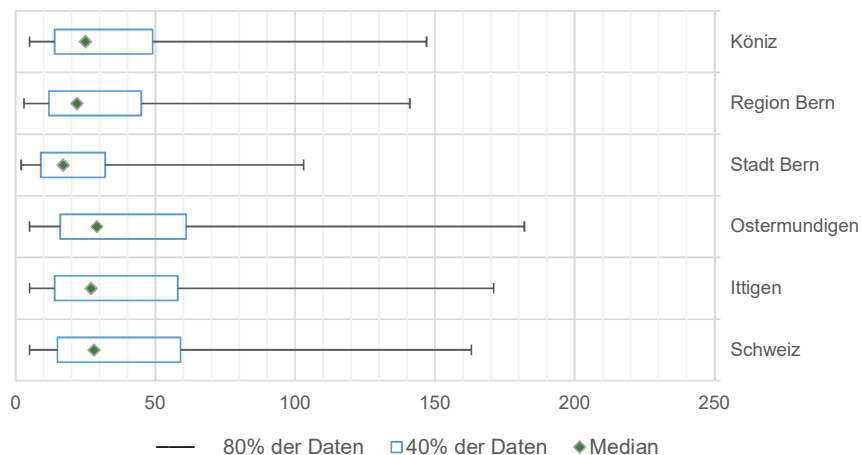


Abb. 25: Insertionsdauer Altbestand, 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

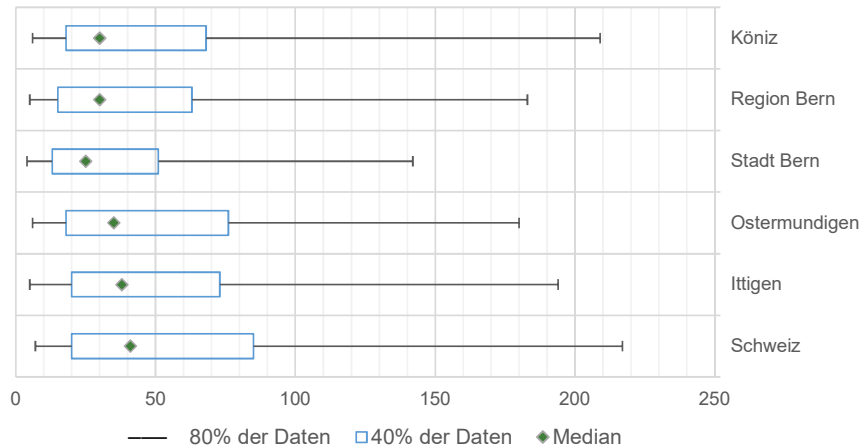


Abb. 26: Insertionsdauer Neubauwohnungen, 2015-2019; eigene Darstellung; ImmodataCockpit

dauern aufweisen. Eine mögliche Erklärung hierfür ist das höhere Preisniveau der Neubauwohnungen. Diese Phänomen ist dabei kein spezifisches für Köniz sondern ist auch in den Vergleichsgemeinden zu beobachten.

Lageklassen

Die Bewertung der Lage einer Parzelle kann mittels verschiedener Faktoren erfolgen. Eine einfache Einordnung im Vergleich zum Umfeld ist mittels Lageklassenanalyse möglich. Dabei werden für die Attraktivität einer Parzelle relevante Faktoren bewertet und mit dem Umfeld verglichen. Vorliegend wurden die Faktoren Lärm, Aussicht, Exposition, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Angebotsmieten berücksichtigt und dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die höchsten Mietpreise und Mieterträge in „Gunstlagen“ zu verzeichnen sind, welche in allen Faktoren eine gute Beurteilung haben. Eine Ausnahme bildet hier der Ortsteil Oberwangen, der trotz tiefer Beurteilung bezüglich Lärm (oben links), Aussicht (oben rechts), Exposition (unten links) und ÖV-Erschliessung (unten rechts) vergleichsweise hohe Mieterträge ausweist. Der Grund hierfür ist mutmasslich im Wohnungsangebot (hochwertige Wohnungen) und weniger in der Lage selbst zu suchen.

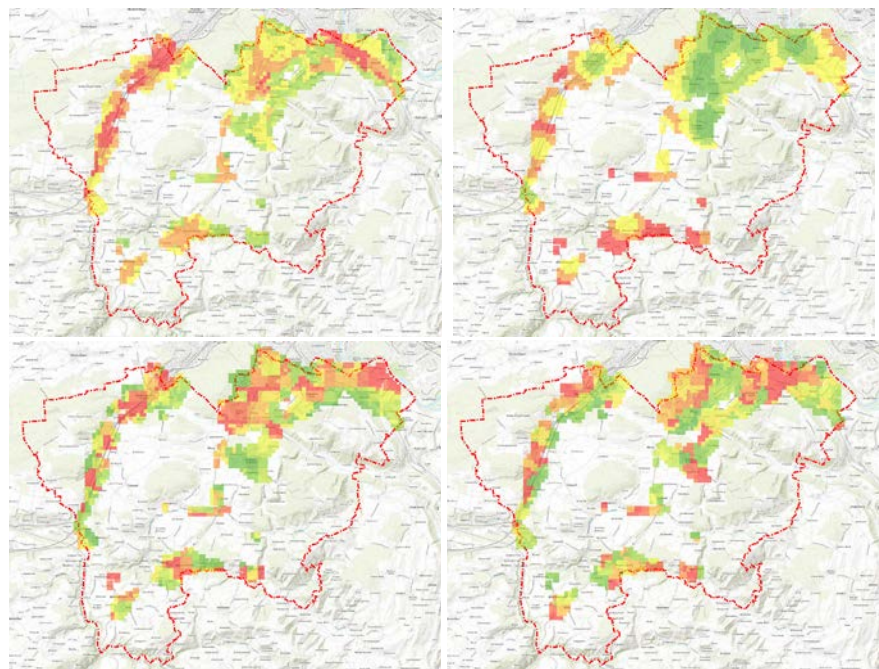


Abb. 27: Lagebewertung Köniz, 2020; Immodatacockpit

Entwicklungspotenzial Wohnraum - Areale bis 2035

In den planerischen Grundlagen (Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde) der Gemeinde Köniz sind verschiedene Areale ausgewiesen, die kurz- mittel- oder langfristig ein Potenzial zur Entwicklung von Wohnraum aufweisen. Bei der zu erwartenden Realisierung dieses Potenzials könnte bis 2035 Wohnraum für rund 5'000 zusätzliche Einwohner:innen geschaffen werden. Der Planungsstand dieser Areale ist dabei sehr unterschiedlich. Während die einen Areale bereit sind für eine direkte Baueingabe, müssten andere überhaupt erst der Bauzone zugewiesen werden. Die Entwicklung dieser Areale hängt von der Gesamtentwicklung der Gemeinde, von den Absichten der jeweiligen Grundeigentümerschaften sowie dem aktuellen Marktumfeld ab.

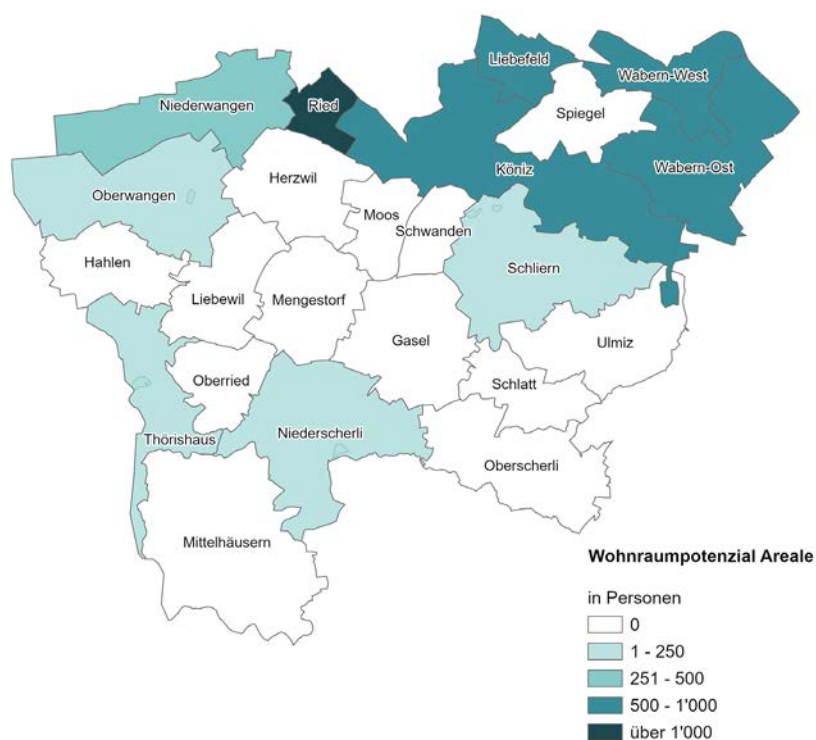


Abb. 28: Entwicklungspotenzial Wohnraum - Areale bis 2035 nach Statistikkreis, Stand Februar 2022; eigene Darstellung

Stat.kreis	Arealbezeichnung	Entwicklungs- horizont
Wabern-Ost	Balsigermatte	langfristig
	Grünau	kurzfristig
	Zentrum Kleinwabern	langfristig
	Nessleren	mittel-/langfris- tig
Wabern-West	Areal Station Wabern	kurzfristig
	Stiftung Bächtelen	langfristig
	Morillongut	langfristig
Liebfeld	Liebfeld Mitte	langfristig
	Stationsstr. / Thomasweg	kurzfristig
Köniz	Buchseeweg / Sägestrasse	kurzfristig
	Rappentöri	kurz-/mittelfristig
	Zentrum Köniz Nord	mittelfristig
	Alters- und Pflegeheim Lilienweg	kurzfristig
	Sägestrasse - Gemeindeeig. Liegenschaft	mittelfristig
Ried	Ried Baufeld B	kurzfristig
	Ried Baufeld C	mittel-/langfris- tig
	Ried Baufeld D	mittel-/langfris- tig
	Ried Baufeld F	kurzfristig
	Ried Baufeld G	mittel-/langfris- tig
	Ried Baufeld H	mittel-/langfris- tig
	Ried Weiler	kurz-/mittelfristig
Niederwangen	Zentrum Niederwangen	mittel-/langfris- tig
	Schwendistutz	mittelfristig
	Neueneggstrasse	kurzfristig

Tab. 1: Wohnraum-Areale mit Entwicklungspotential, Stand Februar 2022

Wichtige Begriffe

Median

Der Median die mittlere Ausprägung (Zahl) einer Stichprobe. 50% der Werte liegen unterhalb des Medians, 50% oberhalb. Er ist im Unterschied zum Durchschnitt somit robuster gegenüber Ausreisser nach unten oder oben.

Altersquotient

Der Altersquotient beschreibt den Anteil Personen über 65 Jahre an den 20 - 65-Jährigen. Er kann damit als Merkmal zur Beschreibung der Überalterung einer Gesellschaft herangezogen werden, indem die potenziell Pensionierten zu den potenziell arbeitstätigen Personen zueinander ins Verhältnis gesetzt werden.

Jugendquotient

Der Jugendquotient beschreibt den Anteil Personen unter 20 Jahre an den 20 - 65-Jährigen. Damit werden die Jugendlichen zu den potenziell arbeitstätigen Personen zueinander ins Verhältnis gesetzt.



Anhang Massnahmenblätter

Erläuterungen zu den Massnahmenblättern

Die folgenden Massnahmenblätter wurden vom Gemeinderat als integraler Bestandteil der Wohnstrategie als verwaltungsanweisend verabschiedet. Sie formulieren konkrete Handlungsanweisungen an die als zuständig bezeichneten Abteilungen, Dienstzweige und Fachstellen.

Die Finanzierung der Massnahmen soll mittels eines Rahmenkredits sichergestellt werden, der dem Parlament zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Dieser gilt bis Ende 2028. Der Rahmenkredit soll dabei aus den Mitteln der Spezialfinanzierung Ausgleich von Planungsmehrwerten finanziert werden.

Die in den Massnahmenblättern aufgeführten Aussagen zu den erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen sind als Richtwerte zu verstehen und in Zusammenhang mit der detaillierten Umsetzung der Massnahmen zu präzisieren.

Zuständig für die Umsetzung der Massnahme ist jeweils die als federführend bezeichnete Abteilung. Die beteiligten Stellen sind auf geeignete Art und Weise einzubeziehen.

Massnahmenblatt 1 Grundlagen/Allgemein

Beschreibung

Erarbeitung und Bereitstellung von Grundlagen, welche für die Umsetzung der Wohnstrategie von zentraler Bedeutung sind. Sensibilisierung der Verwaltung für die Themen der Wohnraumentwicklung.

Teilmassnahmen:

1. Jährliches Monitoring statistischer Daten zur Wohnraumentwicklung. Berichterstattung im Rahmen des Jahresberichts oder in Form eines eigenständigen Berichts.
2. Einsetzen einer dauerhaften Arbeitsgruppe Wohnstrategie, welche sich 2x jährlich trifft und sich bezüglich Stand der Wohnstrategie austauscht.

Finanzierung

Rahmenkredit Wohnstrategie

Ressourcen

Personell: < 150 Std./a

Finanziell: 10'000.-/a (Datengrundlage)

Bedeutung

hoch

Beteiligte

Planungsabteilung, Fachstelle Gesamtkoordination Grossprojekte, Finanzabteilung, Fachstelle Kommunikation, Fachstelle Alter, Jugend und Integration, Abteilung Immobilien, Abteilung Umwelt und Landschaft, Fachstelle Recht, Abteilung Soziales

nächste Schritte/Termine

- Konsolidierung der Arbeitsgruppe, Klärung zuständige Personen (2022)
- Festlegen Sitzungskalender (2022, danach Daueraufgabe)
- erstmaliges Monitoring Wohnraumentwicklung im Jahresbericht 2022, danach Daueraufgabe

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 1/1.1

Massnahmenblatt 2 Arealportfolio

Beschreibung

Für alle Entwicklungsgebiete Wohnen werden in einem Arealportfolio strategische Zielsetzungen bezüglich der Wohnraumentwicklung festgelegt. Das Instrument dient dabei der Steuerung sowie dem Monitoring der Arealentwicklungen sowie der erforderlichen Entwicklung der kommunalen Infrastruktur.

Das Arealportfolio macht dabei Aussagen zu:

Zielgruppe(n), Anteil gemeinnütziger und/oder preisgünstiger Wohnungsbau, Eignung für hochpreisiger Wohnraum, Mehrgenerationenwohnen/Wohnen im Alter, Auswirkungen auf kommunale Infrastrukturen (bsp. Schulraum, öffentliche Freiräume), sozialräumliche Auswirkungen (insb. Verdrängung, Entwicklungspriorität.), Anforderungen an Qualitätssicherung.

Im Rahmen des Controllings des kommunalen Richtplans soll die Aufnahme einzelner Aspekte des Arealportfolios geprüft werden.

Finanzierung

Rahmenkredit Wohnstrategie

Ressourcen

Personell: > 150 Std./a
 Finanziell: < 100'000.-

Bedeutung

hoch

Beteiligte

Planungsabteilung, Fachstelle Koordination Grossprojekte, Abteilung Immobilien, Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport, allfällig weitere Infrastrukturabteilungen, Abteilung Soziales.

nächste Schritte/Termine

- Erarbeiten Konzept Arealportfolio (2022)
- Erstellen Arealportfolio (2023/2024)
- Verabschiedung Arealportfolio durch Gemeinderat (2024)

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 2/2.2, Handlungsfeld 4/4.1, Handlungsfeld 5/5.8

Massnahmenblatt 3

Fachstelle Wohnraumentwicklung

Beschreibung

Definition einer Fachstelle Wohnraumentwicklung, welche als Anlaufstelle von extern und intern dient, koordiniert, informiert und vernetzt. Die Fachstelle Wohnen ist verwaltungsintern immer dann einzubeziehen, wenn Projekte oder andere Aktivitäten der Gemeinde Auswirkungen auf die Wohnraumentwicklung haben können.

Die Fachstelle Wohnraumentwicklung hat folgende Aufgaben:

- Anlaufstelle intern und extern für Anfragen bezüglich Wohnraumentwicklung
- Koordination der Anfragen verwaltungsintern und Vernetzung
- Mitarbeit an Projekten mit Auswirkung auf die Wohnraumentwicklung
- Kommunikation
- Etablierung und Pflege von Partnerschaften zu den Beteiligten der Wohnraumentwicklung sowie zu diesem Zweck Schaffung des «Wohnnetz Köniz»
- Erstberatung von gemeinnützigen Bauträgern (externes Mandat)

Finanzierung

Rahmenkredit Wohnstrategie

Ressourcen

Personell: < 150 Std./a
Finanziell: 25'000.-/Jahr

Bedeutung

hoch

Beteiligte

Planungsabteilung, Fachstelle Kommunikation, Abteilung Immobilien, Altersbeauftragte/r.

nächste Schritte/Termine

- Erarbeiten Konzept Fachstelle Wohnraumentwicklung (2022)
- Erarbeiten Konzept Wohnnetz Köniz (2023)
- Kommunikation Fachstelle und Wohnnetz Köniz (2023)
- erstmalige Durchführung Anlass Wohnnetz Köniz (2023/2024)
- ab 2023 Daueraufgabe

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 3/3.1, 3.4; Handlungsfeld 5/5.3, 5.6

Massnahmenblatt 4 Bodenpolitik

Beschreibung

Die Gemeinde erwirbt strategisch wichtige Grundstücke, entwickelt diese und/oder gibt diese im Baurecht an geeignete Bauträger ab. Dabei finden Erwerb, Entwicklung und Veräusserung nach klar definierten Kriterien ab, welche sich an der Wohnstrategie orientieren.

Die Massnahme Bodenpolitik umfasst dabei folgende Teilmassnahmen:

1. Weiterführen Rahmenkredit Bodenpolitik, zeitgerechte Erneuerung oder Aufstockung prüfen.
2. Überarbeitung der Weisung Rahmenkredit Bodenpolitik hinsichtlich der Vorgaben der Wohnstrategie.
3. Erarbeiten einer Portfoliostrategie in Abstimmung mit dem Arealportfolio (Massnahmenblatt 2) zur Entwicklung gemeindeeigener Grundstücke im Finanzvermögen, die sich für die Wohnraumentwicklung eignen. Dabei sollen mindestens Aussagen zur Zielgruppe, Wohn- und Wohnbauformen, Anteil gemeinnütziger und/oder preisgünstiger Wohnraum sowie zur zeitlichen Priorisierung gemacht werden.
4. Erarbeiten einer Weisung/Richtlinie zur Entwicklung und Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken an geeignete Wohnbauträger, wobei sich die Kriterien an den Vorgaben der Wohnstrategie orientieren.
5. Entwicklung eines Leuchtturmprojekts «Mehrgenerationenwohnen» auf gemeindeeigenem Land.

Finanzierung

Rahmenkredit Bodenpolitik (Teilmassnahme 1), Rahmenkredit Wohnstrategie (Teilmassnahmen 2-4), Verpflichtungskredit (Teilmassnahme 5)

Ressourcen

Personell: > 150 Std./a
 Finanziell: > 100'000.-

Bedeutung

hoch

Beteiligte

Abteilung Immobilien, Planungsabteilung

nächste Schritte/Termine

- Weiterführen Rahmenkredit (Daueraufgabe), Prüfung Aufstockung/Erneuerung (2023)
- Überarbeitung Weisung Rahmenkredit (2022/23)
- Erarbeitung Portfoliostrategie gemeindeeigene Liegenschaften Wohnen (2023/24)
- Erarbeitung Weisung/Richtlinie Vergabe gemeindeeigener Liegenschaften (2022/23)
- Entwicklung Leuchtturmprojekt «Mehrgenerationenwohnen» (ab 2023)

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 1/1.2, 1.3, 1.4, 1.5; Handlungsfeld 2/2.1; Handlungsfeld 5/5.1, 5.5

Massnahmenblatt 5 Unterstützung Dritter

Beschreibung

Die Gemeinde Köniz fördert mit personellen und finanziellen Mitteln zukunftsweisende Prozesse hinsichtlich Entwicklung, Partizipation, Innovation und Qualitätssicherung. Sie stellt Hilfsmittel zur Verfügung, um Bauträger bei der Projektentwicklung zu unterstützen.

Die Massnahme umfasst folgende Teilmassnahmen:

1. Erarbeiten eines Instruments zur personellen und/oder finanziellen Unterstützung privater Bauträgerschaften bei der Durchführung von besonders vorbildlichen Prozessen hinsichtlich Innovation, Beteiligung, Entwicklung im Bestand sowie Qualitätssicherung und Förderung und Wahrung von Baukultur.
2. Erarbeitung von Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen zu den Themen Beteiligung, Entwicklung im Bestand, altersgerechte Sanierungen und Umbauten sowie zeitgemässer hochwertiger Wohnraum.

Finanzierung

Rahmenkredit Wohnstrategie

Ressourcen

Personell: < 150 Std./a
Finanziell: <100'000.-/a

Bedeutung

mittel

Beteiligte

Planungsabteilung, Abteilung Immobilien

Nächste Schritte/Termine

- Erarbeiten Konzept personelle und Finanzielle Unterstützung (2023)
- Erarbeiten Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen (2023-2024)

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 2/2.2, Handlungsfeld 3/3.2, 3.3; Handlungsfeld 4/4.2, 4.3, 4.4; Handlungsfeld 5/5.2, 5.3, 5.7

Massnahmenblatt 6 Monitoring

Beschreibung

Das Controlling dient der Rechenschaftslegung gegenüber der Politik und Öffentlichkeit hinsichtlich der Wirksamkeit der Wohnstrategie und ihrer Massnahmen. Dazu befasst sich der Gemeinderat zwei mal jährlich mit dem Stand der Arbeiten und legt dem Parlament jährlich dar, wie die Mittel aus dem Rahmenkredit eingesetzt werden. Ende 2028 soll zudem eine umfassende Prüfung stattfinden, ob die Wohnstrategie als ordentliche Leistung ins Budget aufgenommen wird, ein neuer Rahmenkredit gesprochen oder die Umsetzung als Projekt abgeschlossen werden soll.

Finanzierung

Rahmenkredit Wohnstrategie

Ressourcen

Personell: < 50 Std./a
Finanziell: < 10'000.-/a

Bedeutung

hoch

Beteiligte

Planungsabteilung

Nächste Schritte/Termine

- periodische Berichterstattung im Gemeinderat (ab 2023, 1/2-jährlich)
- periodische Berichterstattung im Parlament (ab 2023, jährlich)
- Überprüfung Wohnstrategie (Ende 2028)

Bezug zu den Handlungsfeldern

Handlungsfeld 4/4.5

