

Stadtratssitzung vom 5. Juli 2018

Interpellation Nr. I 3/2018

Interpellation betreffend gemeinnützigem Wohnungsbau

Reto Schertenleib (SVP/FDP) und Mitunterzeichnende vom 15. Februar 2018; Beantwortung

Wortlaut der Interpellation

Regelmässig werden Rufe nach mehr bezahlbaren Wohnungen und einer verstärkten Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau laut. Dadurch könnte subjektiv der Eindruck entstehen, dass die Stadt Thun in dieser Beziehung zu wenig unternimmt.

Vorab gilt es festzuhalten, dass

- die Wohnbaugenossenschaften (WBG) in Thun eine lange Tradition geniessen, was durch die Interpellanten durchaus anerkannt wird;
- Thun mit einem Anteil von 10.4 Prozent genossenschaftlicher Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand schweizweit zu den Spitzenreitern zählt;
- die Erneuerung und Stärkung der WBG ein erklärtes Ziel der Wohnstrategie 2030 des Gemeinderates ist.

Angesichts der unterdurchschnittlichen Steuerkraft der Stadt Thun ist es aber ein mindestens ebenso wichtiges, ebenfalls in der Wohnstrategie 2030 formuliertes Ziel, auch diese zu stärken, insbesondere um über genügend Mittel zu verfügen, die laufend anfallenden Investitionen in die Infrastruktur unserer Stadt (wie Schulen, Verkehr, Freizeit, etc.) finanzieren zu können.

Um sich in der Diskussion um mangelnden, bezahlbaren Wohnraum und die städtischen Anstrengungen zur Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ein etwas objektiveres Bild verschaffen zu können, wird der Gemeinderat um Beantwortung nachstehender Fragen gebeten:

1. Wie hoch sind die Einnahmen, die die Stadt Thun aus den Baurechtszinsen der WBG generiert?
2. Wie hoch wären die Einnahmen für die Stadt Thun, wenn sich die Baurechtszinse für die WBG nach marktüblichen Preisen richten würden?
3. Teilt der Gemeinderat die Auffassung, dass die WBG auch bei marktüblichen Baurechtszinsen in der Lage sein sollten, günstigen Wohnraum anzubieten, da sie ja längerfristig keine Kapitalrenditen zu erzielen brauchen?
4. Beabsichtigt der Gemeinderat, bei den anstehenden Erneuerungen der Baurechtsverträge mit den WBG eine Angleichung der Baurechtszinse an marktübliche Verhältnisse anzustreben?
5. Hat der Gemeinderat Kenntnis davon, nach welchen Kriterien die Wohnungen der WBG heute vergeben werden und ob diese – auch bei bestehenden Mietverhältnissen – periodisch überprüft werden?
6. Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt Thun in Bezug auf die Vergabekriterien?
7. Beabsichtigt der Gemeinderat, bei den anstehenden Erneuerungen der Baurechtsverträge mit den WBG die Vergabekriterien vertraglich festzuschreiben bzw. diesbezüglich die Möglichkeit der Einflussnahme durch die Stadt zu erhöhen?

Antwort des Gemeinderates

Vorbemerkung

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus – wie er mit langjähriger Tradition durch die Thuner Wohnbaugenossenschaften betrieben wird – entspricht einem Verfassungsauftrag (Art. 108 BV). Von den 10.4 Prozent genossenschaftlicher Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Stadt Thun befinden sich lediglich 56 Prozent auf städtischem Boden.

Der Gemeinderat versteht den gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbau nicht ausschliesslich als Wohnungsbau für tiefe Einkommen. Die gemeinnützigen Bauträger – Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine, etc. – orientieren sich an der Kostenmiete und wirtschaften ohne Gewinnabsichten. Ihre Wohnungen sind langfristig preisgünstig. Viele gemeinnützige Bauträger bieten ihrer Mieterschaft neben Wohnraum verschiedene Betreuungsdienste an und entlasten dadurch die öffentliche Hand.

Zu Frage 1: Wie hoch sind die Einnahmen, die die Stadt Thun aus den Baurechtszinsen der WBG generiert?

Im Jahr 2018 betragen die voraussichtlichen Einnahmen 635'525 Franken.

Diese Einnahmen resultieren aus einer verzinsbaren Landfläche von 212'175 m². Die WBG Stern hat zusätzlich ein Gratisbaurecht für Alterswohnungen von 1'497 m². In diesen Beträgen nicht eingerechnet sind die nichtmonetären Gegenleistungen der Wohnbaugenossenschaften zu Gunsten der Stadt Thun, welche sie durch die Bereitstellung und Bewirtschaftung zahlbarer, günstiger Wohnungen und die „Gemeinnützigkeit“ erbringen.

Der zu Grunde gelegte Landwert beträgt zurzeit für alle Baurechte der Wohnbaugenossenschaften einheitlich CHF 200/m². Für 212'175 m² Landfläche ergibt dies einen Landwert von total gerundet 42'435'000 Franken. Bei einem Referenzzinssatz von 1.5 Prozent resultiert ein Baurechtszins von voraussichtlich 636'525 Franken (vorbehältlich, dass sich der Referenzzinssatz nicht verändert).

Zu Frage 2: Wie hoch wären die Einnahmen für die Stadt Thun, wenn sich die Baurechtszinse für die WBG nach marktüblichen Preisen richten würden?

Eine marktübliche Schätzung aus dem Jahre 2016 eines Baurechts im Besitze einer WBG liegt vor. Das Baurecht befindet sich an einer guten Wohnlage, wie alle Baurechte der Wohnbaugenossenschaften. Die hypothetischen Einnahmen der Stadt Thun, ohne Abgeltung der „Gemeinnützigkeit“, können aufgrund dieser Schätzung bei einem durchschnittlichen Landwert von CHF 800/m² berechnet werden. Wüst und Partner gehen vergleichsweise sogar von einem Durchschnitt von CHF 900/m² aus, ohne Berücksichtigung der Lageklasse.

Bei einer Baurechtsfläche von 212'175 m² x CHF 800/m² ergibt dies einen totalen Landwert von 169'740'000 Franken. Von diesem Landwert von 169'740'000 Franken ergäbe 1.5 Prozent (Referenzzinssatz) einen hypothetischen jährlichen Baurechtszins von total 2'546'100 Franken.

Zu Frage 3: Teilt der Gemeinderat die Auffassung, dass die WBG auch bei marktüblichen Baurechtszinsen in der Lage sein sollten, günstigen Wohnraum anzubieten, da sie ja längerfristig keine Kapitalrenditen zu erzielen brauchen?

Aufgrund der Kostenmiete wird bei den WBG grundsätzlich auf eine Rendite des Eigenkapitals verzichtet. Es zeigt sich aber, dass Wohnbaugenossenschaften zu Beginn einer Entwicklung (Neubau oder Erneuerung) unter gleichen Landwertbedingungen ihre Mietpreise mindestens gleich hoch wie

eigennützige Wohnbauträger ansetzen müssen und erst nach einiger Zeit – durch den wirksamen Verzicht auf Rendite – gegenüber dem eigennützigen Anbieter günstiger werden. Soll sich die Abgeltung der „Gemeinnützigkeit“ bereits bei neu erstellten oder erneuerten Wohnungen in einem günstigen Mietzins niederschlagen, so ist bei der Bemessung des Baurechtszinses auf dem marktüblichen Landwert ein Abschlag für „Gemeinnützigkeit“ vorzunehmen.

Zu Frage 4: Beabsichtigt der Gemeinderat, bei den anstehenden Erneuerungen der Baurechtsverträge mit den WBG eine Angleichung der Baurechtszinse an marktübliche Verhältnisse anzustreben?

Die bestehenden Baurechtsverträge laufen in den Jahren 2043, 2045 oder 2067 ab. Die Anpassungsmöglichkeiten der Baurechtsverträge sind stark eingeschränkt. Während der Baurechtsdauer kann bei einer allgemeinen Wertsteigerung des Grundstückes oder einer Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) eine Anpassung des Landwertes in Intervallen von 10 Jahren geltend gemacht werden. Der Gemeinderat beabsichtigt, im Rahmen dieser Einschränkungen und unter Berücksichtigung der „Gemeinnützigkeit“ eine Annäherung an den Markt vorzunehmen. Als Orientierungshilfe können hier die Bedingungen anderer wichtiger Baurechtsgeber für WBG, wie etwa der Bürgergemeinden, herangezogen werden.

Grundsätzlich immer möglich sind Anpassungen in gegenseitigem Einvernehmen. Bei baulichen Veränderungen auf der Baurechtsparzelle, namentlich bei der Erstellung von Bauten, Vornahme baulicher Änderungen sowie Änderung des Verwendungszwecks muss die Baurechtsnehmerin vorgängig eine Genehmigung der Grundeigentümerin einholen. Insbesondere bei Baugesuchen oder abzuschliessenden Planungsvereinbarungen kann die Stadt somit eine Anpassung des Baurechtsvertrags in gegenseitigem Einvernehmen anstreben.

Mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaft Freistadt Thun dürfte es hingegen auf Grund des vorzeitigen Heimfalls zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages kommen. Hier soll neu verhandelt und ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden. Im Zuge neuer Entwicklungsprozesse mit den Wohnbaugenossenschaften im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision (Siedlungserneuerungen, Verdichtungen) ist zudem denkbar, dass im gegenseitigen Einvernehmen mit den Wohnbaugenossenschaften vorzeitige Baurechtserneuerungen ausgelöst werden können.

Zu Frage 5: Hat der Gemeinderat Kenntnis davon, nach welchen Kriterien die Wohnungen der WBG heute vergeben werden und ob diese – auch bei bestehenden Mietverhältnissen – periodisch überprüft werden?

Die Stadt Thun hat derzeit nur grobe Kenntnis von den Vergabekriterien von Wohnbaugenossenschaften. Die Vergabekriterien werden durch die Stadt Thun nicht überprüft und wurden nicht vorgegeben. Die Wohnbaugenossenschaften sind heute grundsätzlich frei, die Vergabekriterien im Rahmen ihrer Statuten festzulegen und/oder im Rahmen des Betriebs umzusetzen. Die Statuten der Thuner Wohnbaugenossenschaften kennen heute fast ausnahmslos weder Vorschriften bezüglich maximaler Einkommen noch hinsichtlich einer minimalen Belegungsdichte der Wohnungen.

Zu Frage 6: Welche Einflussmöglichkeiten hat die Stadt Thun in Bezug auf die Vergabekriterien?

Die Stadt Thun hat heute einzig bei der WBG Stern Einfluss auf die Vergabekriterien. Das Baurecht der WBG Stern wurde dieser gratis gewährt *für Alterswohnungen*. Hier wird regelmässig ein Mieterspiegel verlangt.

Derzeit wird geprüft, ob eine Verpflichtung von Wohnbaugenossenschaften zur Einhaltung bestimmter Vergabekriterien (z.B. hinsichtlich wichtiger Zielgruppen, höherer Belegungsdichten) als Leistung im Sinne des öffentlichen Interesses vereinbart und durch eine Reduktion des Baurechtszinses abgegolten werden könnte.

Zu Frage 7: Beabsichtigt der Gemeinderat, bei den anstehenden Erneuerungen der Baurechtsverträge mit den WBG die Vergabekriterien vertraglich festzuschreiben bzw. diesbezüglich die Möglichkeit der Einflussnahme durch die Stadt zu erhöhen?

Die bestehenden Baurechtsverträge laufen bis 2043, 2045 oder wenige sogar bis 2067. Sollte ein bestehender Baurechtsvertrag komplett erneuert werden, müssten die Bedingungen neu verhandelt werden. Je höher der dabei gewährte Abschlag für „Gemeinnützigkeit“ auf Marktkonditionen für ein Baurecht, desto grösser müsste auch die Möglichkeit der Stadt zur Einflussnahme auf die Vergabekriterien der WBG ausfallen.

Thun, 8. Juni 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller