

Stadtratssitzung vom 27. Juni 2019

## Interpellation Nr. I 6/2019

### Interpellation betreffend die Zukunft der Wohnbaugenossenschaften

EVP+EDU+CVP-Fraktion, glp/BDP-Fraktion vom 14. Februar 2019; Beantwortung

---

#### Wortlaut der Interpellation

In den letzten Monaten und Jahren ist das Thema Wohnbaugenossenschaften auch im Stadtrat immer wieder aufgetaucht. Aufgrund der für Thun grossen strategischen Bedeutung, aber auch weil uns interessiert, was aus den Zielen der Medienmitteilung (1. Juli 2015) und aus dem Schlussbericht<sup>1</sup> geworden ist, reichen wir die vorliegende Interpellation ein.

1. Wie steht es um die finanzielle Verfassung (Liquidität, cash-flow, Verschuldungsgrad und -potential) der Thuner WBG? (Empfehlung 3 des Schlussberichtes)
2. Welche Schritte (Planung, Sanierung, Neubau, Heimfall) wurden bereits angepackt, da die homogene Altersstruktur ein Klumpenrisiko darstellt? Konnte bezüglich Staffelung (Verkürzungen, Verlängerungen) der Baurechtsverträge bereits etwas erreicht werden? (Empfehlung 8 des Schlussberichtes)
3. Die Charta wurde ja längst nicht von allen WBG unterzeichnet. Wie gedenkt der Gemeinderat, in Anbetracht der bevorstehenden Umwälzungen und angesichts dieses Organisationsgrades, die zentralen Themen (z.B. Förderung von Demokratisierung und Kommunikation in den WBG, Professionalisierung, Nichtwahrnehmen des gesellschafts-politischen Auftrags [Reputationsschäden], Synergien) nun zu lösen? Wie setzt er konkrete Anreize? (u.a. Empfehlung 9)
4. Wie und wo fliesst die Thuner Wohnbaustrategie in bisherige WBG?
5. Wie können Neugründungen von WBG konkret unterstützt werden?
6. Wie gedenkt der Gemeinderat in zukünftigen Baurechtsverträgen bezüglich Zinsgestaltung und anderer Instrumente (Bedingungen, Belegungsvorgaben auch bei späteren Veränderungen während der Mietdauer usw.) vorzugehen? Wäre es denkbar, zwischen subventioniertem Wohnungsbau (z.B. via Baurechtszins) und gemeinnützigem Wohnungsbau zu unterscheiden?

#### Antwort des Gemeinderates

##### Zu Frage 1: Wie steht es um die finanzielle Verfassung (Liquidität, cash-flow, Verschuldungsgrad und -potential) der Thuner WBG? (Empfehlung 3 des Schlussberichtes)

Die finanzielle Situation der Wohnbaugenossenschaften ist der Stadt Thun nicht im Detail bekannt. Insbesondere wurden bisher keine Finanzchecks für die einzelnen Wohnbaugenossenschaften verlangt. Es wird jedoch beabsichtigt, im Rahmen der Gesamterneuerungsplanungen solche Finanzchecks – wo diese noch nicht vorliegen – gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften als Grundlage für die künftige Entwicklung zu erarbeiten. Generell kann gesagt werden, dass die Thuner Wohnbaugenossenschaften derzeit finanziell gesund sind und ihre Liegenschaften in einem guten Zustand halten. Im Hinblick auf eine spätere Erneuerung des Liegenschaftensbestands wird es somit eher darum gehen, den Liegenschaftsunterhalt gezielt zurückzufahren und künftig noch vermehrt Rückstellungen für Gesamterneuerungen zu bilden.

---

<sup>1</sup> [www.thun.ch/fileadmin/behoerden/stadtkanzlei/media/pdf/TP2\\_Wohnbaugenossenschaften\\_Schlussbericht.pdf](http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/stadtkanzlei/media/pdf/TP2_Wohnbaugenossenschaften_Schlussbericht.pdf)

Als Ausnahme ist dennoch die Wohnbaugenossenschaft Freistatt zu erwähnen. Sie hat auf Grund ihrer angespannten finanziellen Situation bereits 2010 um einen vorzeitigen Heimfall bei der Stadt ersucht.

**Zu Frage 2: Welche Schritte (Planung, Sanierung, Neubau, Heimfall) wurden bereits angepackt, da die homogene Altersstruktur ein Klumpenrisiko darstellt? Konnte bezüglich Staffelung (Verkürzungen, Verlängerungen) der Baurechtsverträge bereits etwas erreicht werden? (Empfehlung 8 des Schlussberichtes)**

Die Umsetzung der erwähnten Schritte aus der Wohnstrategie (Teilziel 4 «Erneuerung der Wohnbaugenossenschaften») wird erst mittel- bis längerfristig erreicht werden. Konkret sind bisher im Bereich der Planung Schritte erfolgt. Diese bestehen zum einen in der Verbesserung des Nutzungspotenzials der Wohnbaugenossenschaften im Rahmen der laufenden Ortsplanung, zum andern in konkreten Vereinbarungen über die Durchführung von Gesamterneuerungsplanungen mit einzelnen Wohnbaugenossenschaften. Bisher wurden noch keine Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften erneuert. Derzeit sind jedoch Arbeiten zu den Grundlagen eines neuen Muster-Baurechtsvertrags in Arbeit.

**Zu Frage 3: Die Charta wurde ja längst nicht von allen WBG unterzeichnet. Wie gedenkt der Gemeinderat, in Anbetracht der bevorstehenden Umwälzungen und angesichts dieses Organisationsgrades, die zentralen Themen (z.B. Förderung von Demokratisierung und Kommunikation in den WBG, Professionalisierung, Nichtwahrnehmen des gesellschaftspolitischen Auftrags [Reputationsschäden], Synergien usw.) nun zu lösen? Wie setzt er konkrete Anreize? (u.a. Empfehlung 9)**

Die Charta wurde bisher von rund der Hälfte der Thuner Wohnbaugenossenschaften unterzeichnet, was ein guter Anfang ist. Sie wurde bewusst als offenes Gefäss konzipiert, d.h. sowohl bestehende, als auch neu gegründete Wohnbaugenossenschaften haben die Möglichkeit, diese Charta jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu unterzeichnen. Für den Gemeinderat ist die Charta eine wichtige Grundlage für die künftige Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften, in welcher es letztlich um eine zeitgemässe Gesamterneuerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands geht. Derzeit wird deshalb auch geprüft, die Charta entsprechend ihrer Bedeutung auch im Muster-Baurechtsvertrag zu verankern. Die angesprochenen zentralen Themen werden im Rahmen der anstehenden Gesamterneuerungsplanungen der einzelnen Wohnbaugenossenschaften in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun bearbeitet.

**Zu Frage 4: Wie und wo fliesst die Thuner Wohnbaustrategie in bisherige WBG?**

Im Moment am konkretesten im Rahmen der Ortsplanungsrevision, in dem vorab durch Innenentwicklung neue Wohnbaupotenziale für den gemeinnützigen Wohnungsbau (wie auch für weitere Zielgruppen gemäss der Wohnstrategie 2030) erschlossen werden sollen. Neben dem Projekt «Freistatt» wird derzeit auch in den Arealentwicklungen «Siegenthalergut» und «Bostudenzelg» eine Erweiterung des Angebots des gemeinnützigen Wohnungsbaus geprüft. Mit einer ersten Wohnbaugenossenschaft soll in diesem Jahr eine erste Gesamterneuerungsplanung in Abstimmung auf die Wohnstrategie 2030 und das Stadtentwicklungskonzept STEK 2035 als Pilotplanung in Angriff genommen werden. Erste Ergebnisse sollen bis 2020 vorliegen.

**Zu Frage 5: Wie können Neugründungen von WBG konkret unterstützt werden?**

Der Gemeinderat hat sich bisher nicht mit dieser Frage befasst. Die Neugründung von Wohnbaugenossenschaften bietet verschiedene Herausforderungen: Neben der Organisation, der Suche und Vereinigung der Interessierten in einer Genossenschaft, sind es in erster Linie die Bereitstellung des nötigen finanziellen Investitionskapitals und die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Die Stadt kann neue Wohnbaugenossenschaften in erster Linie unterstützen, indem sie ihnen ein geeignetes Grundstück zur Verfügung stellt. Für eine beratende Unterstützung bei der Organisation oder der Projektentwicklung hat der Gemeinderat die Anlaufstelle genossenschaftlicher Wohnungsbau (AGW Thun) geschaffen. Mit der

Genossenschaft «Zukunft Wohnen» wurde 2018 erfreulicherweise bereits eine neue Wohnbaugenossenschaft in Thun gegründet.

**Zu Frage 6: Wie gedenkt der Gemeinderat in zukünftigen Baurechtsverträgen bezüglich Zinsgestaltung und anderer Instrumente (Bedingungen, Belegungsvorgaben auch bei späteren Veränderungen während der Mietdauer usw.) vorzugehen? Wäre es denkbar, zwischen subventioniertem Wohnungsbau (z.B. via Baurechtszins) und gemeinnützigem Wohnungsbau zu unterscheiden?**

Der Gemeinderat hat bei der Beantwortung der Interpellation I 3/2018 bereits ausführlich dargelegt, wie sich die gegenwärtige Situation der städtischen Baurechtszinsen präsentiert und welche Veränderungen im Rahmen der Erneuerung dieser Verträge angestrebt werden sollen.<sup>2</sup> Er ist derzeit an der Erarbeitung eines neuen Muster-Baurechtsvertrags für gemeinnützige Wohnbauträger und prüft hierbei insbesondere auch, die in der Fragestellung enthaltenen Überlegungen in geeigneter Weise in diesen Muster-Baurechtsvertrag aufzunehmen. Grundsätzlich verwendet der Gemeinderat den Begriff «gemeinnütziger Wohnungsbau» für die Wohnbaugenossenschaften (Definition gemeinnütziger Wohnungsbau gemäss Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum [Wohnraumförderungsgesetz, WFG], Art. 4 Abs. 2)<sup>3</sup>. Die Terminologie «subventionierter Wohnungsbau» verwendet er für Thun generell nicht, da die Sozialhilfe subjekt- und nicht objektfinanziert angewandt wird.

Thun, 29. Mai 2019

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

---

<sup>2</sup> [www.thun.ch/fileadmin/behoerden/stadtrat/media/pdf/Juli2018/TR12.pdf](http://www.thun.ch/fileadmin/behoerden/stadtrat/media/pdf/Juli2018/TR12.pdf)

<sup>3</sup> vgl. [www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html](http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20010522/index.html): «Als Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ihre Dachorganisationen, Emissionszentralen sowie Hypothekar-Bürgschaftseinrichtungen und andere Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnraum widmen.»