

## **Beschluss Grosser Gemeinderat**

### **2012-80 Postulat der SP/Grüne-Fraktion betr. "Günstige Mietwohnungen in Steffisburg" (2012/13); Behandlung**

Traktandum 11, Sitzung 6 vom 23. November 2012

#### **Registratur**

10.061.002 Postulate

---

### **Ausgangslage**

An der Sitzung vom 23. August 2012 reichte die SP/Grüne-Fraktion ein Postulat mit folgendem Begehren ein: "Der Gemeinderat wird beauftragt zu prüfen:

- mit welchen Massnahmen in Steffisburg günstige Mietwohnungen geschaffen werden können
- ob die Gemeinde den genossenschaftlichen Wohnungsbau initiieren und unterstützen kann, allenfalls sogar als Bauherrin.

Der Gemeinderat hat das Postulat am 27. August 2012 der Abteilung Hochbau/Planung in Zusammenarbeit mit dem Gemeindepräsidenten zur Stellungnahme zugewiesen.

### **Stellungnahme Gemeinderat**

#### Grundsätzliches

Mit den heute zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln lassen sich weder Wohnungstyp, Eigentum oder Miete noch Mietzinsgrenzen gegenüber Landeigentümern oder Bauherrschaften zwangssteuern. Dies würde ein Eingriff in die Eigentumsgarantie bedeuten. Die Gemeinde kann einzig Einfluss nehmen, wenn sie Grundeigentümerin oder Miteigentümerin ist oder sich eine Bauherrschaft bereit erklärt, zulasten einer optimierten Rendite günstige Mietwohnungen zu schaffen. Da bekanntlich Mietwohnungen als Kapitalanlage verschiedenster Institutionen dienen, dürfte es schwierig sein, eine solche für das Anliegen zu gewinnen.

Im Rahmen der Ortsentwicklung hat das Gemeindepräsidium verschiedene mögliche Gesellschaftsformen (z.B. Immobilien-Aktiengesellschaft) zur Entwicklung bestimmter Gebiete untersucht. Solche Gesellschaftsformen wären auch im Wohnungsbau denkbar und könnten mit Wohnbaugenossenschaften verglichen werden. Da der Immobilienmarkt in unserer Region gut funktioniert, ist es kritisch, wenn sich das Gemeinwesen in diesem Bereich engagiert. Es stellt sich zudem die Frage, ob es überhaupt eine Kernaufgabe ist (sozialer Wohnungsbau eher als günstige Mietwohnungen). Dies könnte bejaht werden, sofern die betroffenen Grundstücke für die Ortsentwicklung von strategischer Bedeutung sind (z.B. Gesamtplanung, Blockade unter beteiligten Grundeigentümerschaften).

Investiert die Gemeinde Kapital in Wohnungen, handelt es sich um eine Anlage des Finanzvermögens. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen muss das Finanzvermögen eine "marktübliche Rendite" abwerfen. Ist das nicht der Fall, muss das finanzkompetente Organ (Bewilligung der Investition) explizit beschliessen, dass keine oder eine reduzierte Rendite realisiert werden kann.

Mit dem Legislatorschwerpunkt "Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung" hat sich der Gemeinderat klar für eine aktive Bodenpolitik ausgesprochen, welche das Portfolio an Bauland ergänzen soll. Jedoch nicht um jeden Preis und insofern der nötige finanzielle Handlungsspielraum vorhanden ist.

#### Bisheriges Engagement der Gemeinde

Die Gemeinde beteiligte sich in den vergangenen Jahren bei folgenden Wohngenossenschaften und trug dazu bei, dass entweder vergünstigtes Eigentum ermöglicht oder "günstige" Mietwohnungen zur Verfügung gestellt wurden/werden.

- Bau- und Wohngenossenschaft Zelig (Land zuerst im Baurecht, vor einigen Jahren verkauft)
- Wohnbaugenossenschaft Stern (Land verkauft)
- Baugenossenschaft Weiergraben (Land verkauft)

Das Engagement beschränkte sich auf das zur Verfügung stellen einer vergünstigten Anstossfinanzierung oder von Land. Land hat die Gemeinde keines mehr und die Zinssätze für notwendige Fremdfinanzierung können durch die Gemeinde nicht tiefer gewährt werden als bei Banken.

In den letzten Jahren wurde untersucht, wie die gemeindeeigene Siedlung am Pappelweg kostengünstig verdichtet werden könnte. Es liegt eine Studie vor, welche den Ersatz der vier Liegenschaften Pappelweg 9-21 beinhaltet. Anstelle dieser vier Liegenschaften mit je 3-4 Wohnungen, sollen 5 Mehrfamilienhäuser mit bis zu je sieben Wohnungen, ähnlich der nach dem Brand im Jahre 1996 neuerstellten Liegenschaft Pappelweg 23, erstellt werden. Bevor dies jedoch realisiert werden kann, sind die entsprechenden Massnahmen an der Zulug zur Elimination der Überschwemmungsgefahr umzusetzen.

Die Gemeinde Steffisburg hat folgende "günstige" Mietverhältnisse in eigenen Liegenschaften (exkl. Dienstwohnungen):

Wohnungsgrösse	Anzahl	Mietzins von/bis	Ø Mietzins
1- bis 1½-Zimmer	5	202.00 / 820.00	390.00
2- bis 2½-Zimmer	13	439.00 / 965.00	710.00
3- bis 3½-Zimmer	17	503.00 / 1'290.00	865.00
4- bis 4½-Zimmer	8	880.00 / 1'742.00	1'240.00
5- und mehr Zimmer	2	1'345.00 / 1'378.00	1'360.00
<b>Total</b>	<b>45</b>		

Zusätzlich zu den vorgenannten Wohnungen kommen noch sechs durch Anlagewarte bewohnte Dienstwohnungen (3½- bis 5-Zimmerwohnungen) in Schulanlagen.

Auf kostenintensive Erneuerungen wird im Interesse von günstigen Mietzinsen bei den gemeindeeigenen Liegenschaften verzichtet. Dies schlägt sich selbstverständlich im Standard der Wohnungen nieder. Kompromisse sind jedoch unumgänglich.

#### Fazit

Die Gemeinde Steffisburg engagierte sich in den vergangenen Jahren bei Wohnbaugenossenschaften und bietet selber auch "günstige Mietwohnungen" an. Zusammen mit willigen Bauherren, Investoren oder Landbesitzern ist die Gemeinde Steffisburg offen, innovative Wohnbauvorhaben mit Modellcharakter umzusetzen (vgl. Gemeindeleitbild C2). Wo möglich prüft die Gemeinde den Kauf von Grund und Boden und lässt den Aspekt der "günstigen Mietwohnungen" einfließen. In diesem Sinne kann das Postulat als erfüllt abgeschrieben werden, da das Anliegen der Postulanten eine Daueraufgaben im Rahmen der Ortsentwicklung darstellt und bisher auch wahrgenommen wurde. Die Mitglieder des Grossen Gemeinderats erhalten stets Informationen, sobald sich etwas in der Ortsentwicklung verändert und können somit auf diesen Zeitpunkt Anregungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten einbringen.

#### Beschluss

1. Das Postulat der SP/Grüne-Fraktion betr. "Günstige Mietwohnungen in Steffisburg" (2012/13) wird angenommen.
2. Das Postulat wird gleichzeitig als erfüllt abgeschrieben.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.
4. Eröffnung an:
  - Jürg Marti, Gemeindepräsident
  - Lorenz Kopp, Departementsvorsteher Hochbau/Planung
  - Hochbau/Planung
  - Präsidiales (10.061.002)

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg  
Stv. Gemeindeschreiber

Christoph Stalder

Steffisburg, 30. November 2012