

## Beschluss Grosser Gemeinderat

### 2018-45 Interpellation der SP/Grüne-Fraktion betr. "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (2018/06); Beantwortung

Traktandum 9, Sitzung 4 vom 15. Juni 2018

**Registratur**

10.061.003 Interpellationen

---

### Ausgangslage

An der Sitzung vom 16. März 2018 reichte die SP/Grüne-Fraktion eine Interpellation zur "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (2018/06) ein:

*Laut dem geltenden Raumplanungsgesetz sind die Kantone und Gemeinden angehalten, den verfügbaren Boden haushälterisch zu nutzen und den künftigen Flächennutzungsbedarf gezielt mittels einer Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach „innen“ abzudecken. Dies führt u. a. zu höheren Wohnungspreisen und damit zu einer Verdrängung von günstigem Wohnraum. Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper und davon ist eine zunehmend breitere Bevölkerungsschicht betroffen. Grundvoraussetzung für eine attraktive, lebendige Gemeinde ist jedoch eine ausgewogen durchmischte Bevölkerung. Es braucht daher für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nebst rein raumplanerischen Instrumenten vermehrt auch gezielte, demografisch orientierte Massnahmen, welche insbesondere ein vielfältiges Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellen. Hierbei sei vor allem an die Förderung des gemeinnützigen und gemeindeeigenen Wohnungsbaus, aber auch an den Erlass geeigneter Bauvorschriften oder an eine gezielte Beteiligung der Gemeinde bei Projekten Dritter gedacht.*

Aufgrund dieser Überlegungen bitten wir den Gemeinderat um Beantwortung folgender Fragen:

1. *Ist der Gemeinderat auch der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?*
2. *Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder sogar Vorschriften (z.B. Baureglement, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in Steffisburg, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau betreffen und fördern?*
3. *Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert und gedenkt er dies künftig zu intensivieren?*
4. *Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben?*
5. *Wie gross ist das Angebot an gemeindeeigenen Wohnungen und inwieweit gedenkt der Gemeinderat dieses noch zu erweitern?*
6. *Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang reglementarisch vorzuschreiben?*
7. *Was gedenkt der Gemeinderat sonst noch zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?*

### Stellungnahme Gemeinderat

Der Wohnflächenbedarf pro Einwohner wird immer grösser. Im Jahre 1980 belegte jede Schweizerin und jeder Schweizer durchschnittlich 34 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 2000 waren es bereits 44 m<sup>2</sup>. Inzwischen ist dieser Wert gemäss einer Analyse der Firma Wüst & Partner auf über 50 m<sup>2</sup> gestiegen. Gemeinnütziger Wohnungsbau fängt also bei jedem einzelnen an, indem er seine Ansprüche und sein Streben nach mehr zügelt.

Wie sehen die Lösungsansätze aus?

Auf kommunaler Ebene können wir dies in erster Linie über die Raumplanung beeinflussen. Konkret heisst das:

- **Wir müssen den knappen Raum besser und nachhaltig nutzen:** Wir müssen in Gebieten bauen, die mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, wo Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie alle privaten Dienstleistungen lokal vorhanden sind. Mit dem kantonalen Richtplan und den Agglomerationsprogrammen Siedlung und Verkehr zielt der Kanton Bern seit mehreren Jahren in diese Richtung.
- **Wir müssen den vorhandenen Raum intensiver nutzen:** Wenn wir nicht weiter in die Fläche wachsen wollen, müssen wir mehr in die Höhe bauen und näher zusammenrücken. Hier sind wiederum der Kanton und vor allem die Gemeinden gefordert. Andernfalls müssen wir uns wieder mit kleineren Wohnungen zufriedengeben.
- **Wir müssen bedarfsgerechten Raum schaffen:** Die Lebensformen ändern sich. Wir benötigen sowohl Single-, Paar- und Familienwohnungen sowie Wohnungen für ältere Menschen. Wir benötigen ausserdem Wohnungen für alle sozialen Gruppen. Hier sind jene gefordert, die Wohnungen bauen, das heisst institutionelle und private Investoren und in ganz besonderem Masse gemeinnützige Wohnbauträger.

Auf privater Ebene kann dies sein:

- **Selbsthilfe als Antwort auf Wohnungsnot und Spekulation:** Die ersten Wohnbaugenossenschaften wurden handlungsfähig dank der Solidarität einer grossen Zahl von Mitgliedern. Diese legten ihr Geld zusammen, kauften damit Land und entzogen es der Spekulation.
- **Genossenschaftswohnungen sind preiswert, aber nicht billig:** Das Erfolgsrezept ist langfristig und liegt im Prinzip der Gemeinnützigkeit: Eine Genossenschaft verlangt keine Marktmieten; sie kalkuliert den Mietzins wohl nach üblichen kaufmännischen Grundsätzen, aber nur aufgrund der effektiven Kosten und Rückstellungen (Kostenmiete); auf die Dauer sinken die Mieten deshalb relativ im Vergleich mit Marktmieten.
- **Einzelne Genossenschaften bauen auch Eigentum, die Prinzipien sind dieselben:** Die Genossenschaft will keinen Gewinn erzielen, die Wohnungen sind preisgünstig und können mit geeigneten Klauseln vor spekulativem Weiterverkauf geschützt werden.

Die Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Frage 1: Ist der Gemeinderat auch der Auffassung, dass mittels einer gezielten Förderung des gemeinnützigen, aber auch des gemeindeeigenen Wohnungsbaus der eingangs erwähnten Entwicklung hinsichtlich Mietzinse und Demografie entgegen gewirkt werden kann?

Ja. Der Gemeinderat ist jedoch nur ein kleiner Player, der primär raumplanerische Leitplanken setzen kann. Zur Umsetzung der (Förder)massnahmen braucht es Landbesitzer, Investoren und Private sowie allenfalls die Stimmberechtigten, da der Gemeinderat kein finanzielles Engagement unter dem Aspekt der Gemeinnützigkeit eingehen kann. Falsch ist zudem die eingangs gemachte Aussage der Interpellanten, wonach die Siedlungsentwicklung und -verdichtung nach Innen zu höheren Wohnungspreisen führt. Alte Quartiere weisen meistens eine sehr schlechte Ausnützung auf. Bei einer Quartiererneuerung werden auf der gleichen Landfläche massiv mehr Wohneinheiten erstellt. Würden diese zusätzlichen Wohneinheiten auf dem Grünen gebaut, fallen hohe Erschliessungskosten an und es wird wertvolles Kulturland vernichtet. Diese nicht mehr gewünschte Zersiedelung verhindert nicht, dass in den "alten" Quartieren hohe Kosten für Unterhalt oder Sanierung anfallen. Daher dürften die Gesamtinvestitionen (Neubau auf grüner Wiese und Sanierung bestehender Wohnraum) wohl in ähnlicher Höhe liegen wie eine Siedlungsentwicklung nach Innen, welche jedoch keinen Kulturlandverlust zur Folge hat.

Frage 2: Welche bodenpolitischen Grundsätze, Zielsetzungen, Richtlinien oder sogar Vorschriften (z.B. Baureglement, Reglement für bestimmte Landkäufe zur Wohnbauförderung analog zur Förderung von Betriebsansiedlungen) gibt es in Steffisburg, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau betreffen und fördern?

Hier wird auf das Konzept über Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung (gilt generell für die Entwicklung der Gemeinde) hingewiesen. Dieses beinhaltet jedoch nicht explizit den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Gemeinderat wird aber basierend auf der Interpellation das Konzept insofern überprüfen, ob der gemeinnützige Wohnungsbau als weiteres Element aufgenommen werden soll. Sollte dies der Fall sein, darf aber nicht erwartet werden, dass es massiv spürbare Änderungen im gemeinnützigen Wohnungsbau geben wird (vgl. Antwort 1).

Frage 3: Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert und gedenkt er dies künftig zu intensivieren?

Keine Veräusserung und keine geeigneten gemeindeeigenen Grundstücke vorhanden.

Frage 4: Inwieweit hat der Gemeinderat in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben?

Es erfolgte kein Erwerb.

Frage 5: Wie gross ist das Angebot an gemeindeeigenen Wohnungen und inwieweit gedenkt der Gemeinderat dieses noch zu erweitern?

Das Angebot umfasst 37 Wohnungen im Finanzvermögen und 10 Wohnungen im Verwaltungsvermögen. Die Liegenschaften der Pensionskasse sind hier nicht eingerechnet. Der Grosse Gemeinderat hat an seinen Sitzungen vom 28.04.2017 (Verkauf Scheidgasse) und 16.06.2017 (Verkauf Dükerareal) den Gemeinderat ermächtigt, für insgesamt CHF 8 Mio. Immobilien als Kapitalanlage zu erwerben. Bei Ausübung dieses Kaufrechts wird sich die Anzahl gemeindeeigener Wohnungen wesentlich erhöhen.

Frage 6: Beabsichtigt der Gemeinderat für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmten Umfang reglementarisch vorzuschreiben?

Diesbezüglich wurde noch keine Strategie entwickelt. Es ist jedoch denkbar, dass der Gemeinderat bei Neueinzonungen zukünftig zusammen mit Landeigentümern eine solche Regelung aushandelt. Es muss aber zum Zeitpunkt der Einzonung bereits klar sein, welche Institution oder Baugesellschaft den gemeinnützigen Wohnungsbau realisieren will und durch Kauf des benötigten Baulandes dieses der weiteren Spekulation entzieht. Dass die Gemeinde in einem solchen Fall als Partnerin auftritt wird ist aus finanzieller Sicht eher unwahrscheinlich.

Frage 7: Was gedenkt der Gemeinderat sonst noch zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?

Der Gemeinderat ist bestrebt, dass Investoren zentrumsnahe attraktive und altersgerechte Wohnungen erstellen, welche Eigentümer unternutzter Liegenschaften dazu bewegen könnten, ihre Liegenschaften zu verkaufen. Aber auch hier spielt der Markt und es dürfte die Ausnahme sein, wenn ein Verkauf unter dem Aspekt des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Wert erfolgen würde. Sollte wider Erwarten die Gemeinde wieder einmal durch Schenkung oder Erbschaft in den Genuss eines für gemeinnützigen Wohnungsbau geeigneten Grundstücks kommen, könnte dies ein Beitrag als Startkapital zu einem gemeinnützigen Wohnprojekt sein.

## Beschluss

1. Die Interpellantin Franziska Friederich Hörr (SP) erklärt sich von der Antwort zur Interpellation der SP/Grüne-Fraktion betr. "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (2018/06) als befriedigt.
2. Eröffnung an:
  - Christian Gerber, Departementsvorsteher Hochbau/Planung
  - Hochbau/Planung
  - Präsidiales (10.061.002)

Für die Richtigkeit

Grosser Gemeinderat Steffisburg  
Gemeindeschreiber

Rolf Zeller

Steffisburg, 15. Juni 2018