Gemeinde **Lyss**	Dauer:	
Traktandum / Einzelgeschäft	Sachbearbeiter:	ds
Grosser Gemeinderat	Sitzung vom:	05.11.2018

GGR-Geschäfte *2018-250*

114 012.18 Organisation; Behörde; Parlamentarische Vorstösse P

Interpellation SP/Grüne; "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (Nr. 03/2018); Beantwortung

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Fraktion SP/Grüne hat an der GGR-Sitzung vom 12.03.2018 die Interpellation "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" eingereicht.

Begründung

Laut neuem Raumplanungsgesetz von 2014 sind die Kanton und Gemeinden angehalten sind, den verfügbaren Boden haushälterisch zu nutzen und den künftigen Flächennutzungsbedarf gezielt mittels einer Siedlungsentwicklung und –verdichtung nach „Innen“ abzudecken. Diese an sich erwünschte raumplanerische Massnahme – die Zersiedelung und Kulturlandverschleiss zu bremsen – bewirkt jedoch in den Städten und grösseren Gemeinden gleichzeitig auch einen erhöhten Siedlungsdruck. Dieser führt u.a. zu höheren Wohnungspreisen und damit zu einer Verdrängung von günstigem Wohnraum.

In den vergangenen zwanzig Jahren sind die Zinsen in der Schweiz um mehr als die Hälfte gesunken. Der Referenzzinssatz für Hypotheken liegt seit dem 01.06.2017 noch bei 1.5% (10.09.2008: 3.5%). Die Mietzinse nahmen jedoch nicht – wie dies zu erwarten wäre – kontinuierlich ab, sondern stetig und markant zu. Entgegen allen Prophezeiungen zur Entspannung des Wohnungsbaumarktes zeigt der Mietzinsindex weiter nach Oben (Quellen BFS, BWO, SMV).

Diese Entwicklungen verschärfen das Problem, dass bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird und davon eine zunehmend breitere Bevölkerungsschicht betroffen ist. 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 denken wir 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. Mit der Förderung des Wohnungsangebots der Pensionskassen, kann dieser problematischen Entwicklung jedenfalls nicht wirkungsvoll begegnet werden, da Pensionskasse erfahrungsgemäss in dieser Hinsicht keine echte Alternative sind.

Die Interpellantin stellt dem GR untenstehend verschiedene Fragen, welche direkt bei der jeweiligen Frage beantwortet werden.

Rechtliche Grundlagen

Mittels Interpellation kann beim GR Auskunft zu einem die Gemeinde betreffenden Thema verlangt werden.

Beantwortung der Fragen

1. Ist der GR 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?
   Grundsätzlich kann mittels gezielter Förderung des gemeinnützigen und des gemeindeeigenen Wohnungsbaus in den Markt eingegriffen und Entwicklungen entgegengewirkt werden.

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 unserer Gemeinde, die allgemein den gemeinnützigen oder auch den gemeindeeigenen Wohnungsbau betreffen und fördern?
   Der GR hat in seinen Richtlinien+Zielsetzungen in verschiedenen strategischen Stossrichtungen postuliert, dass er strategische Landkäufe tätigen möchte. Diese sind jedoch weniger

auf den gemeinnützigen Wohnungsbau ausgerichtet, als viel mehr auf das Ziel über mehr Handlungsoptionen für Interessenten verfügen zu können.

3. Inwieweit hat der GR in den vergangenen 10 Jahren gemeindeeigenes Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau veräussert (BR oder Verkauf), und gedenkt er dies künftig zu intensivieren?
   Der GR hat keine Landgeschäfte mit diesem Hintergrund genehmigt. Auch wurden keine derartigen Landgeschäfte durch den GGR verabschiedet.
   Sollte der gemeinnützige Wohnungsbau zukünftig vermehrt Berücksichtigung finden, wäre dies bei einzelnen Landgeschäften sicher möglich. Die Gemeinde Lyss verfügt aktuell noch über Wohnbauland im Bereich Dreihubel und eine Parzelle am Kornweg. Hier könnte bei einer Veräusserung diesem Aspekt Rechnung getragen werden.
   Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist grundsätzlich eine Aufgabe von entsprechenden Genossenschaften. Falls derartige Projekte an die Gemeinde getragen werden, ist der GR sicher gerne bereit, diese entsprechend auf Unterstützungsmöglichkeiten durch die Gemeinde zu prüfen.
   Aktuell prüft die Gemeinde Projekte auf dem Mühleplatz und bei der Alterssiedlung, welche bezahlbaren Wohnraum für die ältere Bevölkerung zum Ziel haben.

4. Inwieweit hat der GR in den vergangenen 10 Jahren Land und/oder Liegenschaften zur Förderung des gemeinnützigen und/der des gemeindeeigenen Wohnungsbaus erworben?
   In den letzten 10 Jahren wurde keine Landgeschäfte getätigt mit der Absicht Förderung des gemeinnützigen oder des gemeindeeigenen Wohnungsbaus.

5. Wie gross ist das Angebot an gemeindeeigenen Wohnungen und inwieweit gedenkt der GR dieses noch zu erweitern?
   Die Gemeinde verfügt einzig in den Gebieten Bödeli und Eigenacker über gemeindeeigene Wohnungen. Diese Wohnungen sind jedoch primär für Personen mit wenig Mitteln vorgesehen. Aktuell bestehen keine Erweiterungsabsichten.

6. Ist der GR der Auffassung, dass seine laut Stadtverfassung gegebenen Finanzkompetenzen ausreichen, um rasch und zielführend bei Land- und Liegenschaftsgeschäften zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus handeln zu können?
   Die aktuellen Finanzkompetenzen reichen nicht aus, um in entsprechenden Geschäften rasch und zielgerichtet zu handeln. Die Kreditlimite des GR von Fr. 150‘000.00 lässt nur einen sehr kleinen Spielraum zu.
   Dennoch würde aber die Möglichkeit bestehen, dass sich der GR einen Rahmenkredit von Fr. 2‘999‘999.00 durch das Parlament bewilligen lassen kann und diesen dann entsprechend einzusetzen, mit Rechenschaftsablegung an das Parlament.

7. Wie weit müssten diese Kompetenzen laut Pkt. 6 zugunsten eines erhöhten Handlungsspielraums, z.B. mittels eines gezielten zweckgebundenen Rahmenkredits, erweitert werden?
   Dies hängt sehr stark davon ab, wie gross das zu erwerbende Terrain ist, an welcher Lage es liegt und ob allenfalls noch Liegenschaften übernommen werden müssen.
   Die Fr. 3 Mio., welche theoretisch möglich sind (siehe Antwort zu 6.), würden bereits einen vernünftigen Handlungsspielraum ergeben. Allenfalls wäre es damit auch möglich, bei einem noch grösseren Vorhaben, eine erste Reservationsanzahlung vorzunehmen.

8. Beabsichtigt der GR für die Zukunft, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei Nutzungsplanungen und Siedlungssanierungen ab einem bestimmt Umfang (z.B. mehr als 5‘000m2 neuer Wohnfläche) reglementarisch vorzuschreiben?
   Die aktuelle Ortsplanung wird gerade im Zusammenhang mit der inneren Verdichtung überarbeitet. Der GR beabsichtigt aber keine entsprechenden Vorgaben zu machen. Viel eher beabsichtigt er im Rahmen der Verhandlungen für die Planung mit entsprechenden Qualitätsvorgaben sicherzustellen, dass qualitativ hochwertiger Wohnraum entsteht.

9. Was gedenkt der GR sonst noch zu unternehmen, um der eingangs erwähnten Entwicklung entgegen zu wirken?
   Der GR ist klar der Ansicht, dass sich in Lyss aufgrund der baulichen Entwicklung diese Problematik nicht oder nicht so ausgeprägt zeigt und somit ein Markteingriff nicht erforderlich

ist. Denn die hohe Anzahl an verfügbaren Wohnungen sorgt für ein ausgewogenes Preis-/ Leistungsverhältnis. Gleichzeitig wird auch der Druck auf Wohnungseigentümer von älteren Wohnungen erhöht, die Wohnung in einem guten Zustand zu erhalten, was letztendlich auch den Mietern zu Gute kommt.

Der GR findet die Betrachtungsweise im Interpellationstext sehr einseitig. Die Aussage wonach der Mietzins bei einer Senkung des Referenzzinssatzes sinken müsste, stimmt nur, wenn die Anlagewerte unverändert bleiben.
Werden durch einen Eigentümer Investitionen in den Wohnungen getätigt und diese erneuert und renoviert, hat dies in der Regel eine Mietzinserhöhung zur Folge.

In der aktuellen Situation mit den Negativzinsen für grössere Vermögen ist festzustellen, dass vor allem institutionelle Anleger, wie Pensionskassen die Gelder in Immobilien(neubauten) anlegen und die hohen Immobilienpreise mitverantworten. Sie nehmen sogar während einer gewissen Zeit einen Leerstand in Kauf. Gerade die Pensionskassen sichern damit die Renten der bei ihnen versicherten Arbeitnehmenden.
Letztendlich ist es ein Teufelskreis, denn die Pensionskassen handeln im und zum Schutz der Interessen der im Interpellationstext adressierten Zielgruppe und sind zugleich mit diesem Handeln ein Kostentreiber und verteuern damit den Wohnraum.

Eintreten

Keine Eintretensdebatte.

Erwägungen

Binggeli Vinzenz, SP: Die Fraktion SP/Grüne bedankt sich beim GR für die ausführliche Beantwortung der Interpellation.

Beschluss stillschweigend

Der GGR nimmt Kenntnis von der Beantwortung der Interpellation SP/Grüne; "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (Nr. 03/2018).

Beilagen Keine