



**Bericht
des Stadtrates an
den Gemeinderat**

Nr. 45/2009

634.15

Auftrag Jon Pult/Thomas Hensel und Mitunterzeichnende betreffend

Totalrevision des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

Antrag

Der Antrag sei abzulehnen.

Begründung

1. Allgemeines

Gestützt auf das geltende Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 391) stehen der Stadt verschiedene Massnahmen zur Verbilligung von Wohnungen für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zur Verfügung. Die Förderbeiträge sind an die Gewährung von Beiträgen des Bunds bzw. des Kantons geknüpft. Der Bund förderte den Wohnungsbau bzw. den Eigentumserwerb aufgrund des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) seit dem 1. Januar 1975. Verbilligungshilfen wurden für die Dauer von 25 bis 30 Jahren gewährt. Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach WEG eingestellt. Dies hatte jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vorher gewährt wurden. Am 1. Oktober 2003 ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) in Kraft getreten. Als Fördermittel sind direkte und indirekte Hilfen vorgesehen. Infolge Sparmassnahmen wurden vorerst jedoch sämtliche Hilfen sistiert. Im Jahr 2007 beschloss das Bundesparlament, frühestens im Finanzplan 2009 wieder Mittel für indirekte Hilfen aufzunehmen und ganz auf Direktdarlehen zu verzichten. Im Zusammenhang mit der Struktur- und Leistungsüberprüfung zur Sanierung des Kantonshaushalts und weil zudem keine neuen Bundesmittel mehr



abgerufen werden können, hat sich der Kanton Graubünden ebenfalls aus der Wohnbauförderung zurückgezogen. Eine Anschlusslösung an das eidgenössische Wohnraumförderungsgesetz wurde seitens des Kantons nicht erlassen; neue Gesuche werden keine mehr behandelt (vgl. zu dieser Problematik Beantwortung der Interpellation Luca Tenchio und Mitunterzeichnende betreffend „Sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Chur“, Geschäft Nr. 22/2009 vom 26. Mai 2009).

Die einschlägige Gesetzgebung des Bunds oder des Kantons kommt aktuell nicht mehr zum Tragen, weshalb die Voraussetzungen im städtischen Gesetz bezüglich Ausrichtung von Beiträgen nur noch teilweise gegeben sind. Die Stadt kann zur Förderung von günstigem Wohnraum jedoch weiterhin eigenständige Leistungen erbringen wie jährliche Beiträge an die Kapitalverzinsung, Überbrückungskredite oder Darlehen an juristische Personen, welche von ihr beherrscht werden. Sie kann zudem Anreize schaffen durch Abgabe von Land im Baurecht zu ermässigten Baurechtszinsen, bei Bedarf den Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen.

Gemeinnützige Wohnbauträger

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten in der Regel Genossenschaften, Stiftungen, Vereine und weitere Bauträger, die gemäss Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Gewinnbeiträgen beschränken und die Mittel zur Werterhaltung und -erneuerung einsetzen. Mit einer aktiven Umsetzung der Genossenschaftsidee kann sich eine Wohnbaugenossenschaft, die aus ihren Mietern besteht, als dritten Weg zwischen Miete und Eigentum positionieren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Interessen der Mieter und nicht die Rendite.

Diese Form der Wohnbaugenossenschaften stammt aus den 1920er- und den 1950er-Jahren. In den 1970er-Jahren wurde mit der Hilfe des WEG der Gedanke der Wohnbaugenossenschaft aktiv gefördert. Deren Besitzer waren aber oft nicht mehr die Mietenden selbst, da sich unter diesen eine immer grössere Mobilität abzeichnete. Seit den 1990er-Jahren stagniert - mit Ausnahme der Stadt Zürich - die genossenschaftliche Wohnbautätigkeit.

Die Stadt hat 25 gemeinnützigen Wohnbauträgern Land im Baurecht zu Sonderkonditionen abgegeben. Auf Land der Stadt wurden dadurch insgesamt 462 Wohnungen sowie neun Einfamilienhäuser erstellt (vgl. Liste in der Aktenaufgabe).



2. Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) wurde im Jahre 1956 als Wohnbaugenossenschaft Arbeiterwohnungen durch Private gegründet. 1974 übernahm die Stadt sämtliche Anteilscheine. Die WSC ist gemäss ihren Statuten vom 23. September 1997 eine privatrechtlich organisierte Genossenschaft, welche von der Stadt zu 100 % gehalten wird. Die Genossenschaft bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten den Kauf, die Überbauung, den Verkauf sowie die Verwaltung von Immobilien. Die WSC finanziert ihre Liegenschaften in der Regel über Festzinshypotheken und Feste Vorschüsse, die sie bei den Banken oder der Stadt aufnimmt. Die eigenständige Rechnung wird durch die städtische Finanzkontrolle revidiert. Der Vorstand der WSC besteht aus den Mitgliedern des Stadtrates, dem Stadtschreiber als Aktuar und dem Leiter der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung als Kassier.

Das Portefeuille der WSC umfasst die Liegenschaften Lindenquai 18 (Schulzahnklinik und Wohnungen), Lindenquai 26 und 28 (Wohnhäuser), das Stadthaus, das Wohn- und Geschäftshaus Poststrasse 37 (Finanz- und Liegenschaftenverwaltung) sowie vier weitere Wohnhäuser mit insgesamt 92 Wohnungen. Im Quartierplangebiet Heiligkreuz wird zudem derzeit das Mehrfamilienhaus „L“ erstellt.

Die Wohnungen der WSC dürfen als günstig bezeichnet werden. Die Liegenschaften Lindenquai 26 und 28 kommen noch in den Genuss der Zusatzverbilligung durch das WEG. Diese wird zur Verbilligung der Wohnkosten an Personen und Haushalte geleistet, deren Einkommen und Vermögen geltende Limiten nicht übersteigen. Die Ausrichtung der Zahlungen ist in der Regel auf 11 Jahre begrenzt.

Bei den nachfolgenden Mietzinsen handelt es sich um durchschnittliche Bruttomieten pro Wohnung und Liegenschaft. Bei jenen Objekten, wo das WEG zur Anwendung gelangt, beträgt die Förderung gemäss WEG zwischen Fr. 88.-- und 283.--/Monat (in den Mieten noch nicht berücksichtigt). Durch eine Beschränkung auf die Kostenmiete und den Verzicht auf Gewinnstreben leistet die WSC einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.



Mietzinsen der WSC-Wohnliegenschaften

| | 2.5-Zi. | 3.0-Zi. | 3.5-Zi. | 4.0-Zi. | 4.5-Zi. | 5.0-Zi. |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Albulastrasse 2/4 (16 Whg.) | | 969.- | | | 1117.- | |
| Giacomettistrasse 25/27 (16 Whg.) | | | | 1195.- | | 1297.- |
| Rheinstrasse 157/159 (16 Whg.) | | | | 1141.- | | |
| Giacomettistrasse 57/59 (18 Whg.) | | | 1564.- | | 1698.- | |
| Lindenquai 26 (8 Whg. / WEG) | 1030.- | | 1668.- | | 2153.- | |
| Lindenquai 28 (12 Whg. / WEG) | 1051.- | | 1631.- | | 1984.- | |
| Lindenquai 18 (6 Whg.) | | | 1448.- | | 1616.- | |
| Total Wohnungen: 92 | | | | | | |

Als Gradmesser für eine ausgewogene Belastung des Familienbudgets durch die Mieten können die Mietrichtlinien der Sozialhilfe herangezogen werden. Der Vergleich zeigt auf, dass die WSC in den letzten Jahren in erheblichem Umfang günstigen Wohnraum bereitgestellt hat.

Maximale Mietzinsen der Sozialen Dienste nach Kopfzahl der Wohneinheit

| Haushaltsgrösse | maximale monatliche Miete |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Junge Erwachsene | Fr. 500.-- |
| Eine Person | Fr. 750.-- |
| Ehe-/Konkubinatspaar ohne Kinder | Fr. 1'200.-- |
| Familien, Alleinerziehende + 1 Kind | Fr. 1'400.-- |
| Familien, Alleinerziehende + 2 Kind | Fr. 1'600.-- |
| Grössere Einheiten | Fr. 2'000.-- |

3. Anwendung des städtischen Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

In seiner Beantwortung der Interpellation Luca Tenchio und Mitunterzeichnende zeigte der Stadtrat auf, im welchem Umfang und auf Grund welcher gesetzlichen Grundlage der soziale und gemeinnützige Wohnungsbau in der Stadt gefördert wird (vgl. Geschäft Nr. 22/2009).

Auch wenn die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau abgeschafft oder massiv verändert wurde, besitzen die Artikel des städtischen Gesetzes vom 12. Juni 1994 (RB 381) nach wie vor eine gewisse Relevanz, da von den 13 Artikeln lediglich die Art. 2 Abs. 1 und Art. 3 an übergeordnetes Recht anknüpfen. Die restlichen Artikel des städtischen Gesetzes dagegen haben keinen direkten



Bezug zu eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebungen. Sie finden in unterschiedlichem Ausmass noch immer Anwendung.

Die folgende Tabelle der durchschnittlichen Bruttomieten soll aufzeigen, in welchem Ausmass die Stadt mit ihren zurzeit 69 eigenen Wohnungen neben der WSC besorgt ist, günstigen Wohnraum für Familien und Personen in bescheidenen finanziellen Verhältnissen zur Verfügung zu stellen, ohne dabei aber eine Konzentration von Wohnungen in einem bestimmten Quartier zu bewirken.

Mietzinsen der städtischen Liegenschaften des Finanzvermögens

| | 2.5-Zi. | 3.0-Zi. | 3.5-Zi. | 4.0-Zi. | 5-Zi. | 6.0-Zi. | 7.0-Zi. |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
| Austrasse 18/20 (16 Whg.) | | | | 1322.- | 1480.- | 1659.- | |
| Rheinstrasse 177/179 (16 Whg.) | | | | 1321.- | 1460.- | | |
| Kupferschmiedeweg 54 (7 Whg.) | 952.- | 1146.- | 1150.- | | | | |
| Pulvermühlestrasse 68 (2 Whg.) | | | 938.- | | | | |
| Bodmerstrasse (3 Whg.) | | | | | | 1970.- | 1789.- |
| Segantinistrasse 12 (4 Whg.) | 1123.- | | | 1478.- | | | |
| Aquasanastrasse 30 (3 Whg.) | | | | 651.- | | | |
| Bienenstrasse 5 (8 Whg.) | | 695.- | | 873.- | | | |
| Meiersboden 2/4 (10 Whg.) | 555.- | | | | | | |
| Total Wohnungen: 69 | | | | | | | |

4. Grenzen der Förderung des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus durch die WSC und/oder die Stadt

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass es heute zahlreiche Familien und Einzelpersonen gibt, die im Verhältnis zu ihren Einkommen hohe Mietkosten finanzieren müssen; ein zusätzliches günstiges Mietangebot entspräche ohne Zweifel einem Bedürfnis.

Der Zuzug von neuen Einwohnerinnen und Einwohnern lässt sich nur bedingt steuern. Wirtschaftlich schwächer gestellte Menschen mit Anspruch auf Sozialhilfe ziehen vor allem aus Gründen der Anonymität aus den Landgemeinden in die Städte. Für Chur als Kantonshauptstadt trifft dies im besonderen Masse zu: 40 bis 50 % aller Menschen, die im Kanton Graubünden Sozialhilfe beziehen, leben in Chur.

Gemäss Art. 5 des geltenden Gesetzes kann die Stadt bei Bedarf den benötigten Wohnraum selbst sicherstellen oder sich zu diesem Zweck an Überbauungen oder Organisationen beteiligen. Die städtischen Möglichkeiten sind aufgrund der knappen Landreserven für Mehrfamilienhäuser jedoch beschränkt. Konkret könnte die Stadt in den Gebieten Rug-



genbrecher und alte KEB Calandastrasse durch vergünstigte Abgabe von Teilen des Lands im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften Wohnbauförderung betreiben.

Auch die finanziellen Möglichkeiten der Stadt und der WSC zur Bereitstellung von günstigem Wohnraum sind begrenzt. Die getätigte Investition muss zwar nicht zwingend einen Gewinn erwirtschaften, aber mindestens diejenigen Erträge erzielen, welche nötig sind, um die Substanz zu erhalten und die erforderlichen Abschreibungen zu tätigen („Kostenmiete“).

5. Zusammenfassung

Auch wenn sich Bund und Kanton inzwischen aus der Wohnbauförderung verabschiedet haben, verfügt die Stadt mit dem geltenden Gesetz nach wie vor über ein ausreichendes eigenständiges Förderinstrumentarium.

Eine Verankerung der WSC im städtischen Gesetz, wie sie im Auftrag angeregt wird, ist aus Sicht des Stadtrates nicht notwendig. Art. 4 Abs. 3 sieht die Möglichkeit vor, dass die Stadt die von ihr beherrschten juristischen Personen mit Überbrückungskrediten und Darlehen für die Wohnbauförderung im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten gezielt fördern kann. Der Vergleich der Bruttomieten zeigt überdies, dass die Stadt selbst und über die WSC in den vergangenen Jahren günstigen Wohnraum geschaffen hat.

Alle weitergehenden Massnahmen zur Förderung von günstigem Wohnraum würden zu Mehrkosten führen; die entsprechenden Mittel wären im städtischen Voranschlag bereitzustellen. Je nach Anzahl der Projekte und der Ausgestaltung des Leistungsauftrags würde der Finanzbedarf den Haushalt der Stadt erheblich belasten.

Hinzu kommt, dass die knappen Landreserven nur noch wenig Spielraum für eine direkte Wohnbauförderung zulassen. Eine Änderung oder Erweiterung der geltenden gesetzlichen Grundlagen in diesem Bereich würde deshalb dazu führen, dass die betreffenden Bestimmungen bald obsolet wären.



Aus diesen Gründen bitten wir Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 23. November 2009

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Christian Boner

Der Stadtschreiber

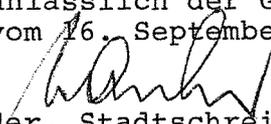
Markus Frauenfelder

Aktenauflage

- Antwort des Stadtrates zur Interpellation Luca Tenchio und Mitunterzeichnende betreffend „Sozialem und gemeinnützigem Wohnungsbau in der Stadt Chur“ (Geschäft Nr. 22/2009)
- Bericht des Stadtrates zum Auftrag der SP-Fraktion betreffend „Förderung von günstigem Wohnraum“ (Geschäft Nr. 23/2009)
- Statuten der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)
- Übersicht über die gemeinnützigen Wohnbauträger, welche ein Baurecht der Stadt besitzen
- Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 381)
- Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau (RB 382)

Eingereicht anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 16. September 2009

Jon Pult / Thomas Hensel
SP-Gemeinderäte


M. Frauenfelder, Stadtschreiber

Auftrag betr. Totalrevision des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau

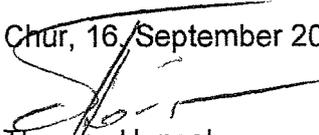
In seiner Antwort auf die Interpellation von Gemeinderat Tenchio betreffend den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau schreibt der Stadtrat, dass das Angebot preisgünstiger Wohnungen in Chur tendenziell abnehme und dass heute Familien und Einzelpersonen teilweise zu hohe Mietkosten im Verhältnis zu ihrem Einkommen finanzieren müssten (Antwort des Stadtrates, Nr. 22/2009, S. 5).

Das am 12. Juni 1994 vom Volk angenommene Gesetz über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau hat eigentlich den Zweck, das oben beschriebene Problem anzugehen. Da die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau aber in der Zwischenzeit abgeschafft oder massiv verändert wurde, ist ein grosser Teil des städtischen Gesetzes zu totem Buchstaben geworden. Zur Erfüllung des nach wie vor wichtigen Zwecks – deren Mittel im bestehenden Gesetz beschränkt sind – ist also eine neue Initiative durch die Stadt notwendig. Entsprechend müssten dazu auch die eigenen Ansätze und Instrumente definiert werden.

Eine konkrete Ansatzmöglichkeit bietet die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC). Anlässlich der Gemeinderatsdebatte und der Volksabstimmung über den „Erlass eines Gesetzes über die Ausübung von Rechten externer Leistungserbringer“ vom November 2008 wurde bereits intensiv über eine stärkere Verankerung der WSC in der städtischen Gesetzgebung diskutiert. Eine Revision des bestehenden Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau böte die Möglichkeit, die WSC entsprechend ihrem eigentlichen Zweck zu verankern. Zudem würde eine allgemeine Auslegeordnung über zeitgemässe Instrumente zur Förderung von günstigem Wohnraum ermöglicht.

Deshalb ersuchen die Unterzeichnerinnen und Unterzeichner den Stadtrat, dem Gemeinderat innert 12 Monaten seit Überweisung vorliegenden Auftrages eine Botschaft mit Antrag betreffend die Totalrevision des Gesetzes über den sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbau vom 12. Juni 1994 zu unterbreiten.

Chur, 16. September 2009


Thomas Hensel


Jon Pult





