



Aarau, 11. Mai 2015
GV 2014 - 2017 / 142

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Wohnbaugenossenschaft Goldern; Baurechtsvertrag; Neufassung; Genehmigung

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Nachdem der Einwohnerrat anlässlich seiner Sitzung vom 10. November 2014 die Botschaft an den Stadtrat zurückgewiesen hat, hat die Stadt mit der Wohnbaugenossenschaft Goldern Nachverhandlungen geführt. Dabei ging es insbesondere um zusätzliche Vergabekriterien mit Statutenänderung und um die Baurechtszins-Vergünstigung. In Bezug auf die Baurechtszins-Vergünstigung konnte ein Entgegenkommen der Wohnbaugenossenschaft erreicht werden. Die Möglichkeiten von zusätzlichen Vergabekriterien wurden einlässlich diskutiert. Es zeigte sich hingegen, dass auf zusätzliche Kriterien sowohl aus Gründen der Praktikabilität als auch im Vergleich mit den Vertragsverhältnissen anderer Wohnbaugenossenschaften verzichtet werden sollte.

1. Ausgangslage

An der Einwohnerratssitzung vom 10. November 2014 wurde das Geschäft behandelt (Traktandum 9 Einwohnerratsprotokoll, Seiten 324 bis 330). Der Einwohnerrat hat die Vorlage zurückgewiesen mit dem Auftrag, zu prüfen, ob im Zusammenhang mit der vergünstigten Landabgabe an die Wohnbaugenossenschaft zusätzliche Vergabekriterien für die Abgabe von Wohnungen aufgenommen werden könnten. Zudem wurde kritisiert, dass die Vergünstigung für Wohnbaugenossenschaften einerseits mit einer speziellen Vergünstigung und andererseits mit einem Zinsabschlag doppelt vorgenommen worden sei.

2. Verhandlungen mit der Wohnbaugenossenschaft Goldern

Eine Vertretung der Stadt hat am 18. Dezember 2014 mit Vertretern der Wohnbaugenossenschaft Goldern verhandelt. Aufgrund von Abklärungen bei vergleichbaren Wohnbaugenossenschaften und weiteren Organisationen (schweizweit) erachtet die WBG Goldern die vom Einwohnerrat gewünschten zusätzlichen Vergabekriterien als ausserordentlich schwierig praktikabel.

Die Statuten der WBG Goldern sehen folgende Vergabekriterien vor:

- | | |
|--|---|
| <p>Art. 3
Zweck und Mittel</p> | <p>1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte (soweit dies die vorhandenen Wohnverhältnisse ermöglichen). Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.</p> <p>2 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.</p> <p>3 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen "SVW".</p> |
| <p>Art. 4
Vermietungsreglement</p> | <p>1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Bei Neuvermietungen teilt der Vorstand die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten (Buchstaben a bis d) zu. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden, und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) an aktive Mitarbeiter/innen von Post, Swisscom, SBB AG, der allg. Bundesverwaltung sowie der RUAG. b) an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen die den Pensionskassen PUBLICA od. COMPLAN angeschlossen sind. c) an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben a und b. d) in letzter Linie an übrige Bewerber/innen. |
| <p>Mitgliedschaft</p> | <p>2 Die Miete von Wohnungen in der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt als Mitglied einer Genossenschaft voraus.</p> |
| <p>Kündigungsschutz</p> | <p>Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Für Mieter/innen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, gelten die Bestimmungen nach dem allgemeinen Mietrecht.</p> |

Mietzinse	3 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremdkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossene Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
Residenzpflicht	4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Untermiete	Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Die WBG Goldern erachtet die aufgeführten Statutenbestimmungen als ausreichend und möchte keine Zusatzvergabekriterien einfügen. Solche Zusatzvergabekriterien gibt es auch bei anderen Aarauer Wohnbaugenossenschaften mit einem Vertragsverhältnis zur Einwohnergemeinde nicht.

3. Unterscheidung zwischen "gemeinnützigem" und "sozialem" Wohnungsbau

Auf die Anfrage, was der Unterschied zwischen gemeinnützigem und sozialem Wohnungsbau ist, hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) folgende Antwort geliefert:

Gemeinnütziger Wohnungsbau / gemeinnützige Wohnungen

Aus Bundessicht fallen darunter alle Wohnungen, die im Besitz einer gemeinnützigen Organisation sind. Die Kriterien für die Gemeinnützigkeit sind in Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung WFV vom 26.11.2003 festgehalten. Die Organisationen müssen nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten. Ferner muss bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt werden. Viele gemeinnützige Bauträger verpflichten sich zudem zum Grundsatz der Kostenmiete und schliessen Gewinnstrebigkeit explizit aus.

Dies hat zur Folge, dass deren Wohnungen mittel- und längerfristig preisgünstiger sind als die vergleichbaren Wohnungen anderer Investoren. Die so definierte Gemeinnützigkeit hat per se

nichts mit öffentlicher Unterstützung zu tun, es ergibt sich daraus z.B. keine Steuerbefreiung. Sie ist aber Voraussetzung, um Förderleistungen des Bundes beanspruchen zu können.

Subventionierte Wohnungen / Sozialwohnungen

Darunter werden aus Bundessicht Wohnungen gemeinnütziger und anderer Investoren verstanden, die gezielt mit öffentlichen Geldern verbilligt werden, sofern und solange der entsprechende Haushalt die Subventionskriterien erfüllt. Die Zielgruppe besteht in aller Regel aus Personen und Haushalten, die ihr Wohnbedürfnis nicht auf dem Markt befriedigen können.

4. Die Wohnbaugenossenschaft Goldern und ihre Ziele

Bei der WBG Goldern handelt es sich um eine Genossenschaft mit gemeinnützigem Ziel. Es ist nicht das Ziel der Wohnbaugenossenschaft, an dieser Lage neue Wohnungen für sozialen Wohnungsbau zu realisieren.

Die vier Mehrfamilienhäuser stammen aus den sechziger Jahren und sind bezüglich Wärmedämmung, Wärmetechnik, Raumaufteilung und Hindernissen etc. nicht mehr auf dem heutigen Stand, so dass kaum Familien als Mieter gewonnen werden können. Für Behinderte sind die Wohnungen ebenfalls nicht geeignet. Viele Mieterinnen und Mieter wohnen schon seit vielen Jahren in den Wohnungen. Das Alterssegment der Wohnüberbauung ist sehr hoch.

Insgesamt stehen bis dato 72 Wohnungen in der WBG Goldern zur Verfügung. Im Vergleich mit anderen Genossenschaften in und um Aarau gehört die WBG Goldern zu den kleineren Genossenschaften. Trotzdem funktioniert sie sehr gut und erhält wöchentlich Anfragen von Mietinteressenten. Die Wohnlage direkt am Waldrand, die Nähe des Kindergartens und der Bushaltestelle sind beliebt und begehrt. Die Miete von Wohnungen in der Genossenschaft setzt den Beitritt als Mitglied der Genossenschaft voraus. Es werden keine Wohnungen zu gewerblichen Zwecken vermietet. Die Mieterinnen und Mieter sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Die neu geplanten Wohnungen sollen den Zweck der Genossenschaft nach einer guten Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner wieder besser erfüllen können. Zusätzliche Vergabekriterien z.B. mit einer Bewohnermindestzahl bei der Vergabe von grösseren Wohnungen sind im Handling in einem späteren Zeitpunkt schwer durchzusetzen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern können keine Alternativen angeboten werden. Sie müssten eine neue Wohnung suchen, wenn z.B. die Kinder nicht mehr im Haushalt wohnen.

5. Fazit für Vertragsanpassungen

- Auf die spezielle Vergünstigung der öffentlichen Hand von Fr. 40.– soll verzichtet und der für die Zinsberechnung zu Grunde liegende Landwert neu auf Fr. 420.– (Zinsfuss 2.5 %) festgelegt werden. Der Landwert ist damit mit demjenigen der Ortsbürgergemeinde in der Aarenau (Fr. 440.–/m² mit einem Zinsfuss von 2 %) vergleichbar.

- Auf zusätzliche Vergabekriterien soll verzichtet werden.
- Der Vertrag ist mit einem zusätzlichen Absatz 4 in Artikel 2 zu versehen, worin die Gemeinnützigkeit der Baurechtsnehmerin festgehalten wird.

6. Vertragsanpassungen

Der Vertragsentwurf wurde daraufhin von Notar Widmer wie folgt überarbeitet:

alt	neu
VIII. Baurechtszins, Seite 11 Verkehrswert (Basis) Fr. 600.– Basislandwert (70 % des Verkehrswertes) Fr. 420.– Spez. Vergünstigungen der öffentl. Hand <u>Fr. 40.–</u> Massgeblicher Landwert für die Zinsberechn. <u>Fr. 380.–</u>	VIII. Baurechtszins, Seite 11 Verkehrswert (Basis) Fr. 600.– Basislandwert (70 % des Verkehrswertes) Fr. 420.– Massgeblicher Landwert für die Zinsberechn. <u>Fr. 420.–</u>
Art. 2 auf Seite 13	Art. 2 Abs. 4 auf Seite 13 Die Baurechtsnehmerin ist eine gemeinnützige, nicht gewinnstrebige Wohnbaugenossenschaft. Sie stellt sicher, dass ihre Wohnungen gemäss der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz (gemeinsam herausgegeben vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO sowie den Verbänden Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, sowie Wohnen Schweiz, Verband der Baugenossenschaften) zu den Selbstkosten vermietet werden (Kostenmiete).
Art. 16 auf Seite 17 <u>Landwertberechnung</u> Verkehrswert Fr. 600.–/m ² Basislandwert (70 % des Verkehrswertes) Fr. 420.–/m ² Spez. Vergünstigungen der öffentl. Hand <u>Fr. 40.–/m²</u> Massgeblicher Landwert für die Zinsber. <u>Fr. 380.–/m²</u> (Vorbehalt Art. 17 Abs. 2 hiernach)	Art. 16 auf Seite 17 <u>Landwertberechnung</u> Verkehrswert Fr. 600.–/m ² Basislandwert (70 % des Verkehrswertes) Fr. 420.–/m ² (= Massgeblicher Basislandwert für die Zinsberechnung) ===== (Vorbehalt Art. 17 Abs. 2 hiernach)
Art. 33 Ziffer 1 auf Seite 23	Art. 33 Ziffer 1 auf Seite 23 Der Stadtrat Aarau, hat mit Protokollauszug Art. Nr. 337 vom 11. Mai 2015, der Abgabe der LIG Aarau/3808 im Baurecht an die Baurechtsnehmerin zu den vorerwähnten Bedingungen zugestimmt und Herr A. Liniger zur Unterzeichnung dieser Urkunde ermächtigt.
	Art. 35 Ziffer 2 auf Seite 24 Diese Urkunde ersetzt diejenige vom 2. Juli 2014, die hiermit aufgehoben wird.

Der übrige Vertragsinhalt bleibt unverändert weiter bestehen.

Die Landwertberechnung in Art. 16 basiert auf folgender Ausgangslage:

- Beim Verkehrswert von Fr. 600.— handelt es sich um einen durchschnittlichen Landwert, wie er in den letzten Jahren als marktüblicher Basiswert angenommen worden ist.
- Die Abminderung des Landwertes auf 70 % des Verkehrswertes für die Baurechtszinsberechnung entspricht der bisherigen, langjährigen Praxis in den Baurechtsverträgen der Einwohnergemeinde.

7. Schlussbemerkungen

Die Kritik des Einwohnerrates bezüglich der doppelten Vergünstigung (Zinsfuss und zus. Verbilligung bei der Landwertfestlegung) ist gerechtfertigt. Die Nachverhandlungen haben ergeben, dass auf die spezielle Vergünstigung der öffentlichen Hand von Fr. 40.— verzichtet und der für die Zinsberechnung zu Grunde liegende Landwert neu auf Fr. 420.— festgelegt werden soll. Der Landwert ist damit mit demjenigen der Ortsbürgergemeinde in der Aarenau (Fr. 440.—/m² mit einem Zinsfuss von 2 %) vergleichbar. Auf zusätzliche Vergabekriterien soll verzichtet werden.

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte (soweit dies die vorhandenen Wohnverhältnisse ermöglichen). Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Der Stadtrat ist der Meinung, dass der gemeinnützige Wohnungsbau von Wohnbaugenossenschaften gefördert werden sollte. Er ist mit dieser Meinung nicht allein. Gemäss einer Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden der Schweiz wird der Thematik von wohnungspolitischen Aktivitäten grosse Bedeutung eingeräumt. Dazu gehören auch Massnahmen im Bereich der Bodenpolitik. Der Stadtrat möchte daher der Genossenschaft WBG Goldern die Möglichkeit geben, mit dem Neuabschluss eines Baurechtsvertrages ihre Gebäude dem heutigen Bedarf anpassen zu können. Im Vergleich mit der Landabgabe der Ortsbürgergemeinde an die AABAU in der Aarenau erachtet der Stadtrat den Landwert von Fr. 420.— pro m² als gerechtfertigt.

In seinen Beschlüssen zu den Massnahmen im Zusammenhang mit Stabulo 2 hat der Stadtrat in Aussicht genommen, die Baurechtszinseinnahmen innerhalb der Periode von 10 Jahren ab 2016 dem aktuellen Marktwert anzupassen. Die Rahmenbedingungen für die vorliegende Baurechtsabgabe wurden ein erstes Mal bereits 2012 festgelegt und anschliessend 2014 bestätigt. Der Stadtrat hält im Sinne von Treu und Glauben dafür, die Zinsanpassung auf der Basis von Stabulo 2 im vorliegenden Fall erst 2026 zur Anwendung zu bringen.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt**Antrag:**

Der Einwohnerrat möge den Baurechtsvertrag zwischen der Wohnbaugenossenschaft Goldern und der Einwohnergemeinde Aarau für die Baurechtsfläche von 9143 m² (Parzelle 3808) mit einer zusätzlichen Nutzfläche (Grünzone) genehmigen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Die Stadtpräsidentin Der Vize-Stadtschreiber

Jolanda Urech

Stefan Berner

Anhang:

- Situationsplan

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- neuer Vertragsentwurf vom 10. Februar 2015
- Baurechtsvertrag vom 11. Februar 1958
- Baurechtsvertrag vom 2. März 1960
- 2 Vereinbarungen zu Neufestsetzung der Baurechtszinse vom 1. Oktober bzw. vom 13. Oktober 2007
- Protokoll der Wohnbaugenossenschaft Goldern vom 25. April 2014

