



SRB-Nr. 200

Einfache Anfrage betreffend "Wohnsituation und Wohnbaupolitik in Frauenfeld" von Gemeinderat Peter Hausammann

Beantwortung

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Gemeinderatssitzung vom 19. März 2014 reichte Gemeinderat Peter Hausammann mit vier Mitunterzeichnenden eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Die gestellten Fragen übersteigen nach Ansicht des Stadtrats sowohl bezüglich Umfang als auch inhaltlicher Tiefe das Instrument einer Einfachen Anfrage. Das Büro des Gemeinderats hat den Antrag des Stadtrats, die Einfache Anfrage als Motion zu behandeln, an seiner Sitzung vom 16. April 2014 abgelehnt.

Die Beantwortung der gestellten Fragen zeigt, dass etliche Fragestellungen wegen fehlenden bzw. unvollständigen oder nicht aktuellen Datengrundlagen nicht oder nur teilweise beantwortet werden können. Die Beschaffung und Auswertung der für die vollständige Beantwortung mehrerer Fragen erforderlichen Datenbasis wäre durch separate Erhebungen äusserst zeitaufwändig und damit auch kostenintensiv. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei einigen Fragestellungen, insbesondere mit Vergleichen über längere Zeiträume, vielfach nur auf Datengrundlagen mit teilweise unterschiedlichen Bezugsgrössen (oder auch verschiedenen Erhebungsmethoden) zurückgegriffen werden konnte. Daher sind in solchen Fällen weiterführende

Aussagen und Interpretationen nur eingeschränkt möglich bzw. mit einer gewissen Vorsicht vorzunehmen.

Der inhaltliche Schwerpunkt der Diskussion um das Thema Wohnungsnot hat sich in den vergangenen 100 Jahren deutlich verschoben. Anstelle der existenziellen Absicherung der Schweizer Bevölkerung steht heute das Ziel im Zentrum, allen Gesellschaftsschichten den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum zu ebnen. Damit soll auch das Ziel der sozioökonomischen Durchmischung erreicht werden. Die Entwicklung in den letzten zwei Jahrzehnten führte dazu, dass mittlerweile ein zunehmendes Ungleichgewicht zwischen dem sich langsam verändernden Wohnungsbestand und der dynamischen Veränderung der Haushaltsformen und -bildung (z.B. Zunahme Einpersonenhaushalte, hoher Wohnflächenverbrauch pro Kopf) entstand.

Die Schweizer Mieter verteilen sich auf 2.1 Mio. Mietwohnungen, wovon sich rund 75% im Eigentum von Privatpersonen befinden. Zwischen 5 und 7% davon werden nach genossenschaftlichen Prinzipien vermietet. Im Gegensatz zum Nachbarland Österreich, wo sich 59% aller österreichischen Mietwohnungen im Besitz von Gemeinden, Genossenschaften oder gemeinnützigen Bauvereinigungen befinden, wird in der Schweiz traditionell die Bereitstellung von Wohnraum nicht als Kernaufgabe der öffentlichen Hand betrachtet. Es stellt sich die wichtige gesellschaftliche Grundsatzfrage: Wer ist für die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum verantwortlich?

Im Zusammenhang mit der Frage „Was unter kostengünstigem Wohnen zu verstehen ist“, werden in der politischen Diskussion verschiedene Antworten mit relativen Ansatzpunkten genannt wie vor allem Kostenmiete, Wohnkosten-Einkommens-Verhältnis oder Ortsbezug. Nach Wüest & Partner (Immo-Monitoring, 2014) ist eine Wohnung dann preisgünstig, wenn das Verhältnis zwischen den Wohnkosten des Haushalts pro Quadratmeter Wohnraum und pro Bewohner im Verhältnis zur ortsüblichen Marktmiete für gleichartige Wohnungen einen spezifischen Kennwert nicht überschreitet bzw. darunter liegt.

Da „Preisgünstiger Wohnraum“ keine hoheitlich gesetzliche Aufgabe darstellt wurde dies bisher nicht als Aufgabe der Stadt Frauenfeld angesehen. Dennoch hat die Stadt Frauenfeld verschiedene Massnahmen umgesetzt und Rahmenbedingungen geschaffen (vgl. Antworten 15ff). Eine Initiative „für einen Wohnanteilplan in Frauenfeld“ wurde an der Urnenabstimmung vom 7. März 1993 abgelehnt, nachdem Stadtrat und Gemeinderat der Meinung waren, dass die im Baureglement vorhandenen Wohnschutz- und Wohnförderungsbestimmungen genügen, um Wohnraum in der Innenstadt in ausreichendem Mass zu erhalten. Dies u.a. deshalb, weil keine grossflächige Verdrängung von Wohnraum stattgefunden hat.

Fragen

Eigentümerstruktur

1. **Wie viele Wohneinheiten befinden sich im Eigentum folgender Gruppen (Anzahl sowie prozentualer Anteil)?**
 - A. **Private (insgesamt / für selbstgenutzte Wohneigentum / zur Vermietung)**
 - B. **Institutionelle Anleger**
 - C. **Öffentliche Hand (insgesamt / Stadt / Kanton / Bund)**
 - D. **Wohnbaugenossenschaften/Stiftungen**
 - E. **Weitere**

Derzeit sind keine aktuellen bzw. verlässlichen Aussagen zu den Fragen 1 und 2 (Eigentümerstruktur) möglich. Die früheren Volkszählungen als Vollerhebung erfolgten alle zehn Jahre bis zum Jahr 2000. Gemäss der Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau sind auf Grundlage der Volkszählung 2010 (Stichprobenerhebung) voraussichtlich erst ab Ende 2014 / Anfang 2015 Angaben zur Eigentümerstruktur gemäss dem gepoolten Datensatz mit Stichproben der Jahre 2010-12 auf Betrachtungsebene Frauenfeld möglich. Grundsätzlich ist zu beachten, dass solide statistische Aussagen bzw. Interpretationen nur auf Grundlage der gleichen Datenbasis möglich sind.

Mengenangaben zur Wohnungsstruktur nach Benutzerart in den Jahren 1990 und 2000 sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Wohnungsstruktur nach Benutzungsart

Benutzerart	1990	2000
Haus-/Miteigentümer	1'870	2'191
Stockwerkeigentümer	188	549
Mieter	6'083	6'234
Genossenschafter	157	271
Andere	91	72
Total	8'389	9'317

Quelle: Volkszählung (in: Frauenfeld in Zahlen 2012)

Wohnungsbestand

Wohnungen	2013 Bestand: 31.12.13	Vermietung Stadt Frauenfeld
Wohnhäuser	4'485	--
Wohnungen	11'849	95
1-Zi	541	8
2-Zi	1'285	14
3-Zi	3'012	20
4-Zi	3'828	44
5-Zi	1'948	4
6-Zi u. mehr Zimmer	1'235	5

Quelle: Geschäftsbericht Stadt Frauenfeld (Stadtkanzlei) für das Jahr 2013

Ende Dezember 2013 waren 294 Wohnungen im Bau.

2. Hat sich diese Struktur in den letzten 20 Jahren verändert?

Siehe Antwort zur Frage 1.

Durchschnittliche Wohnungsmietpreise (insgesamt und wenn möglich separat nach Wohnungsgrösse)

3. Aktuell

Die durchschnittlichen Wohnungsmietpreise für 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in der Stadt / Agglomeration Frauenfeld bzw. Thurtal im Zeitraum 1993 bis 2014 (2012) sind in der unten aufgeführten Tabelle ersichtlich. Zum Vergleich sind die durchschnittlichen Wohnungsmietpreise für den Kanton Thurgau ebenfalls erwähnt. Die Teuerung im Zeitraum zwischen 1993 und 2013 beträgt 15.3 Prozentpunkte.

Durchschnittliche Wohnungsmietpreise im Zeitraum 1993 bis 2014 (2012)

Wohnungs- grösse [Anzahl Zimmer]	Ø Mietpreise [Fr] Jahr: 1993 Stadt Frauenfeld [Q 1]	Ø Mietpreise [Fr] Jahr: 2003 Agglo Frauenfeld [Q 1]	Ø Mietpreise [Fr] Jahr: 2014/1 Stadt Frauenfeld [Q 4]	Ø Mietpreise [Fr] Jahr: 2014/1 Thurtal [Q 3]	Ø Mietpreise [Fr] Jahr: 2012 Kanton TG [Q 2]
1-Zi	465	508	570	540	644
2-Zi	718	762	890	850	899
3-Zi	806	960	1'150	1'110	1'108
4-Zi	921	1'146	1'460	1'370	1'316
5-Zi	1'178	1'413	1'720	1'640	1'608

Quellen:

Q 1) *Geschäftsberichte Stadt Frauenfeld (Stadtkanzlei) in: Frauenfeld in Zahlen 2012 - Basisdaten*

Q 2) *Bundesamt für Statistik BFS: Mietpreisstrukturerhebung*

Q 3) *Wüest & Partner AG; Zürich: Immo-Monitoring - Frühlingausgabe 2014/1 (Angebotspreise; Median-Wert)*

Q 4) *Wüest & Partner AG; Zürich: Immo-Monitoring - Immobilienpreise nach Zimmerzahl (Median-Wert), Stand: 17. April 2014*

Definitionen:

Agglo Frauenfeld: Stadt Frauenfeld, Gde. Felben-Wellhausen, Gde. Gachnang

MS Region (BFS) Thurtal (basierend auf „mobileté-spatiale“-Modell vgl. Schuler/Joye: Die Raumgliederung der Schweiz, BFS, Bern 1994)

Hinweis:

Bei der obigen Tabelle mit Wohnungsmietpreisen im Zeitraum 1993 bis 2014 ist zu beachten, dass sich die genannten durchschnittlichen Mietpreise (1993, 2003, 2012, 2014) auf verschiedene räumliche Bezugsgrössen beziehen (Stadtgebiet, Agglomeration, Thurtal). Im Idealfall sollte sich ein statistischer Vergleich über einen bestimmten Zeitraum immer auf die gleichen Bezugs- bzw. Basisgrössen (hier: Raumeinheit) beziehen. Im vorliegenden Fall konnte für die Beantwortung der Frage 3 nur auf diese zur Verfügung stehenden Zahlenwerte mit verschiedenen Raumbezugsgrössen zurückgegriffen werden. Diese „offiziellen durchschnittlichen Wohnungsmietpreise“ mögen erstaunen. Dabei ist zu beachten, dass diese Preise nicht den aktuell auf dem Markt angebotenen Wohnungen entsprechen. Auf dem Markt sind die oftmals günstigen, langjährig besetzten (Altbau-)Wohnungen kaum verfügbar.

4. Im Vergleich zu 2003

Siehe Antwort zur Frage 3.

5. Im Vergleich zu 1993

Siehe Antwort zur Frage 3.

6. Durchschnittliche Wohnungsmietpreise analog 3 - 5 für Genossenschaftswohnungen.

Dazu sind bei der Stadtverwaltung keine Angaben vorhanden.

Gemeinnütziger Wohnungsbau und sozialer Wohnungsbau

Definitionen:

Gemeinnütziger Wohnungsbau

Trägerinnen im gemeinnützigen Wohnungsbau sind Genossenschaften (Mitglieder- wie Unternehmergenossenschaften), Stiftungen, Gemeinden und gemeinnützige Aktiengesellschaften. Sie sind Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie andere auch. Weil sie jedoch auf Gewinnstreben verzichten und das Prinzip der Kostenmiete anwenden, sind ihre Wohnungen in der Regel günstiger, insbesondere mittel- und langfristig.

Sozialer (subventionierter) Wohnungsbau

Die Partner der Wohnraumförderung sind in der Regel gemeinnützige Bauträger. Grob geschätzt sind aktuell etwa 10 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen subventioniert (durch Bund oder einzelne Kantone und Gemeinden). Die Erstellung (oder Erneuerung) solcher Wohnungen mit der Hilfe öffentlicher Mittel ist an Kostenlimiten gebunden. Bei der Vermietung müssen Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögensgrenzen eingehalten werden.

Quelle: Wohnbund - Aktionsgemeinschaft für die Wohnraumförderung, 24. Januar 2005

Glossar gemeinnütziger Wohnungsbau und Wohnraumförderung

7. Welche konkreten Bauträger sind in diesem Bereich tätig?

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind nach Kenntnisstand, z.T. auch als Vermutung, der Stadt Frauenfeld folgende Bauträger im gemeinnützigen bzw. sozialen Wohnungsbau (im kleineren oder grösseren Umfang) im Stadtgebiet Frauenfeld tätig:

- Genossenschaft Eisenwerk
- Wohnbaugenossenschaft Schönenhof
- Wohnbaugenossenschaft Sonnmatt
- Wohnbaugenossenschaft Zielacker
- Oxen Frauenfeld AG
- Logis Suisse AG
- Genossenschaft Alterssiedlung Frauenfeld
- Genossenschaft Werkplatz
- Genossenschaft Guggenhürli (Rebhaus bei Langdorf-Schulhaus)
- ASGA Pensionskasse-Genossenschaften (Pflanzschulweg, diverse MFH)
- Katholische und Evangelische Kirchgemeinden

8. Wie hoch ist der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Kostenmiete)?

Aufgrund des sehr hohen Arbeitsaufwandes für die Ermittlung bzw. Auswertung der Datengrundlagen können keine Aussagen zur obigen Fragestellung gemacht werden.

9. Wie hoch ist der Anteil an subventionierten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau)?

Für die Beantwortung dieser Frage ist kein verwertbares Datenmaterial vorhanden und somit keine valide Aussage möglich.

Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen betragen im Stadtgebiet Frauenfeld die ausbezahlten Beiträge für Zusatzverbilligungen bzw. Wohnbeihilfen nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG vom 4.10.1974) für das Jahr 2013 insgesamt Fr. 73'682. Zusatzverbilligungen bzw. Wohnbeihilfen nach WEG sind abhängig vom vorhandenen individuellen Einkommen bzw. Vermögen und können von jedermann beantragt werden.

Wohnungen im Eigentum der Stadt

10. Vermietete und vermietet die Stadt nach dem Prinzip der Kostenmiete? Wenn nein, warum nicht?

Das Prinzip der Kostenmiete nach der Definition des Büros für Wohnbauförderung der Stadt Zürich bzw. dem Komitee für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich (www.faire-mieten.ch) wird in dieser Form in der Stadt Frauenfeld nicht angewendet.

Die Kostenmiete stellt den maximalen Mietzinsertrag dar, welcher für ein Objekt erzielt werden darf und errechnet sich aus den Anlage- und Betriebskosten. Der Mietzins ist dann auf die einzelnen Wohnungen aufgrund ihrer Beschaffenheit herunter zu brechen.

Die Wohnungen der Stadt befinden sich in der Regel in Liegenschaften des Finanzvermögens. Das Finanzvermögen muss für die Stadt sicher und rentabel bewirtschaftet werden. Es ist, ohne jedes Objekt einzeln zu analysieren, nicht ausgeschlossen, dass bei der Mietzinsfestlegung gegen das Prinzip der Kostenmiete verstossen wurde. Beim Prinzip der Kostenmiete handelt es sich weder um eine gesetzliche noch um eine städtische Vorgabe.

11. Wenn nein, nach welchen Kriterien wurde und wird der Mietzins festgesetzt?

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung des Zustandes der Wohnung und Liegenschaft, der Lage und der ortsüblichen Gegebenheiten. Die heutige Verwalterin der städtischen Liegenschaften, Marthaler Immobilien AG, ist beauftragt, die Mietzinsen regelmässig zu prüfen und im Einverständnis mit dem Finanzamt der Stadt Frauenfeld anzupassen.

12. Hat die Stadt Kriterien für die Vergabe ihrer Wohnungen? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Zur Vermietung städtischer Liegenschaften bestehen Richtlinien vom 4. Dezember 1991. Danach sind die Mietzinsen so anzusetzen, dass eine angemessene Kapitalverzinsung und der Unterhalt sichergestellt sind. Vermietungskriterien betreffen insbesondere die Beachtung einer sozial ausgewogenen Mieterschaft sowie von Einkommensgrenzen und das Erreichen einer bestimmten Belegungsdichte.

Land im Eigentum der Stadt

13. Über wieviel m2 (A.) unbebautes bzw. (B.) bebautes Land verfügt die Stadt in Bauzonen, in denen Wohnen zulässig ist? Wieviel davon liegt in Zonen, in denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind (C.)?

A.)

Die Stadt Frauenfeld verfügt in der Bauzone eine Fläche von etwa 6.7 ha, in welcher Wohnnutzungen theoretisch möglich sind (alle unbebauten Wohnzonen und Mischzonen). Allerdings bildet diese Flächengrösse die rechnerisch ermittelte Summe der einzelnen Parzellen bzw. Teilflächen ohne jeweilige Überprüfung der aktuell möglichen Bebaubarkeit (v.a. Ausnutzung gemäss Zonenplan bzw. Baureglement, Grenz-/Gebäude-/Wald-/Gewässerabstände von Bauten und Anlagen, Erschliessung). Zudem sind vor allem in Mischzonen teilweise Wohnnutzungen nicht bzw. kaum geeignet wegen Immissionsbelastungen bzw. hohem Aufwand zur Reduktion/Begrenzung vorhandener Immissionen. Die tatsächlich bzw. kurzfristig zur Verfügung stehende Wohnbaufläche stellt wohl ein Bruchteil der oben genannten Grössenordnung dar. Als einziges grösseres Areal im Besitz der Stadt Frauenfeld ist das Grundstück Nr. 20013 am östlichen Siedlungsrand am Wellhauserweg (Moos) mit einer Fläche von 10'061 m² zu nennen (Wohnzone W3).

B.)

Der bereits bebaute Flächenanteil in den Bauzonen mit möglicher Wohnnutzung (Wohnzonen und Mischzonen) im Eigentum der Stadt Frauenfeld beträgt etwa 1.5 ha.

C.)

Die Fläche in Bauzonen mit möglichen Mehrfamilienhäusern (Wohnzonen und Mischzonen) im Eigentum der Stadt Frauenfeld beträgt ca. 5.6 ha. Bezüglich Bebaubarkeit bzw. Verfügbarkeit gelten die gleichen Hinweise wie unter A.).

Bevölkerungsreserven pro Bauzone mit Wohnnutzung in der Agglomeration Frauenfeld

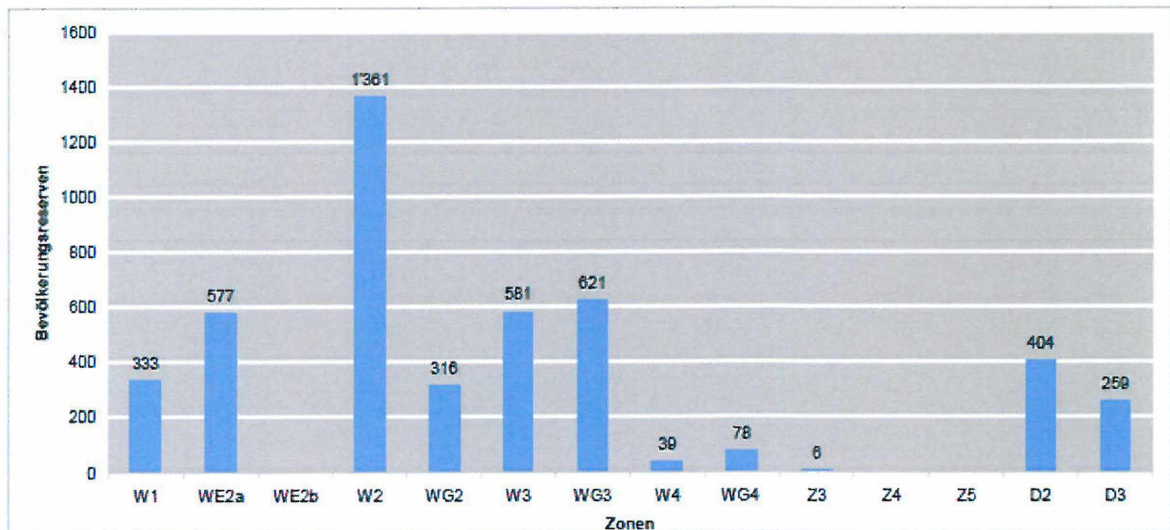


Abbildung 1:
Bestehende Baulandreserven nach Zonen
in der Agglomeration, umgerechnet auf Anzahl Einwohner, Stand 2009

Die obige Tabelle beinhaltet die Bevölkerungsreserven pro Bauzonen mit Wohnnutzung (Stand: 2009). Die Baulandbilanz pro Nutzungszonen in der Agglomeration zeigt einen Überhang an Wohnzonen W2 und gleichzeitig einen Mangel an dichteren Wohnzonen (W3 und W4). Darüber hinaus sind im Richtplan Siedlung 2011 Gebiete für eine haushälterische Bodennutzung bezeichnet. Dabei weist die Baulandbilanz rein rechnerisch (ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit der bestehenden Bauzonen) ausreichende Reserven auf (Einwohnerstand Ende 2009: 28'695; Einwohnerentwicklung: 31'500 - 32'500 bis zum Jahr 2030) (Quelle: Richtplan Siedlung und Verkehr, 28. Juni 2011).

Hinweis:

Es ist zu beachten, dass nicht alle ausgewiesenen Baugebiete mit zulässiger Wohnnutzung verfügbar sind. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbaugrad der bereits bebauten Bauzonen vielfach nicht der maximal möglichen Ausnutzung gemäss Zonenplan bzw. Baureglement entspricht. Die Mobilisierung der bestehenden Bauzonenreserven und deren optimale bauliche Ausschöpfung hat Priorität.

Bauzonenflächen mit Wohnnutzung

Für Bauzonen mit zulässiger Wohnnutzung (A, V 3/4/5, SK, K, D, WE/2/3/4, WG 2/3/4) im Stadtgebiet Frauenfeld sind die jeweils überbauten und unüberbauten Flächengrößen der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Nutzungszonen mit Wohnen		Fläche [ha]			Überbauungsgrad
		über-baut	unüber-baut	Total	
Altstadt	A	3.89		3.89	100 %
Vorstadtzone	V 3/4/5	2.79		2.79	100 %
Stadtkernzone	SK	9.21	0.14	9.35	98.50 %
Kernzonen Kurzdorf u. Langdorf Dorfzone	K D	37.54	3.66	41.20	91 %
Wohnzonen	WE/2/3/4/5	263.61	39.26	302.87	87 %
Wohn- u. Gewerbezone	WG 2/3/4	55.99	8.24	64.23	87 %
Total Baugebiet mit Wohnen		373.03	51.30	424.33	88 %

Quelle: Zonenplan; Stand der Erschliessung 2009 in: Frauenfeld in Zahlen 2012

Definition Überbauungsgrad: Überbaute Bauzone in Prozent der gesamten Bau-/Nutzungszone

14. Wieviel Land (m² / Parzellen) hat die Stadt zu Wohnzwecken in den letzten 20 Jahren verkauft? Wieviel im Baurecht abgegeben? Davon wieviel für EFH / für MFH? Nach welchen Kriterien wurden die Käufer ausgewählt? Die Baurechtsnehmer?

Die Daten zu diesen Fragen wurden noch nie erhoben. Der Erhebungsaufwand muss als gross bezeichnet werden (bis zu mehreren Arbeitstagen). Ausserdem stellen sich bei einer Erhebung Anschlussfragen: z.B. wie sind gemischtgenutzte Objekte in die Erhebung miteinzubeziehen? Das Land für das Verwaltungsgebäude am Marktplatz z.B. wurde an die Baurechtsnehmergemeinschaft VGM (Verwaltungs- und Geschäftshaus Marktplatz) "verkauft", welche neben den Büroräumlichkeiten auch Wohnungen erstellte. Inzwischen sind die Wohnungen in Büroräumlichkeiten umfunktioniert worden.

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

15. Welche Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat die Stadt in den letzten 20 Jahren umgesetzt?

Die Preise für Wohnraum in Frauenfeld waren in Bezug auf die umliegenden, grösseren Zentren in den letzten 20 Jahren unterdurchschnittlich. Erst in den letzten Jahren sind deutlich steigende Preise zu beobachten. Mit dieser Preisentwicklung wird nachgeholt, was die umliegenden Zentren bereits durchlebt haben. Es findet zunehmend eine Angleichung in Richtung Zürich statt, wenngleich dort die Preise immer noch erheblich höher sind.

Mit dem Landkreditkonto steht dem Stadtrat ein bewährtes Instrument für einen schnellen und unkomplizierten Landhandel zur Verfügung. Die Stadt Frauenfeld hat bisher zurückhaltend in den Wohnungsmarkt eingegriffen. So wurde mit der Überbauung Reutenen im Zusammenhang mit einer fortschrittlichen Bebauung Bauland im Baurecht für 55 Wohneinheiten bei einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 2.5 ha abgegeben. Mit der Überbauung Breitfeld wurde qualitativ verdichtetes Wohnen im "Individuellen Einfamilienhaus" erfolgreich umgesetzt.

Das Alterskonzept vom Dezember 2013 sieht unter dem Leitsatz „Wohnen“ mit den Handlungsfeldern „Altersgerechte Anforderungen und Infrastruktur“ sowie „Altersgerechtes Wohnen“ verschiedene Massnahmen vor. Mit der Realisierung der Parksiedlung Talacker wurde vor kurzem ein bedeutender Beitrag zum altersgerechten Wohnen geleistet.

16. Hat der Stadtrat weitere konkrete Massnahmen beschlossen? Wenn ja, welche? Wann werden sie umgesetzt?

Wie oben aufgeführt hat der Stadtrat bisher zurückhaltend aktiv in die Wohnbaupolitik eingegriffen. Er hat jedoch regelmässig die Rahmenbedingungen in baurechtlicher Art angepasst und weiter entwickelt. In dem Sinne, als dass mit einer besseren Nutzung der Grundstücke die Möglichkeit (jedoch nicht zwingend) für kostengünstigere Wohnungen gegeben sind. So wurden in den 90er-Jahren viel beachtete und inzwischen bewährte Baureglementsregelungen für Verdichtungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, verschiedentlich Aufzonungen durchgeführt und als jüngstes Beispiel mit dem Richtplan Siedlung aufgezeigt, wo künftig eine Verdichtung bzw. Neu-/Bessernutzung des Siedlungsgebiets erfolgen soll. Im Zusammenhang mit den Schlüsselprojekten zur Stadtentwicklung wurden zudem Potenziale erkannt, in welchen Bereichen neue Wohnnutzungen entstehen können. Wie weit sich diese Areale zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum eignen wird sich zeigen.

17. Plant die Stadt weitere Massnahmen? Wenn ja, in welchem Planungsstadium befinden sich die Massnahmen?

Dem Stadtrat liegen mit dem Richtplan Siedlung und Erkenntnissen aus den Schlüsselprojekten Stadtentwicklung ausreichend Grundlagen für Wohnpotenziale vor. Diese sollen schrittweise für verschiedene Wohnformen und –segmente erschlossen werden. Die Realisierbarkeit liegt jedoch meist ausserhalb des Handlungsspielraums der Stadt. Neben günstigen Rahmenbedingungen der Stadt liegt die Realisierung günstiger Wohnungen insbesondere auch in der Verantwortung der Grundeigentümer, sprich der Gewinnminimierung.

Beurteilung des Stadtrates**18. Wie beurteilt der Stadtrat die aktuelle Situation auf dem Frauenfelder Wohnungsmarkt?**

Die statistisch nachgewiesene und individuell wahrgenommene Preisentwicklung im Wohnungsmarkt lassen unterschiedliche Schlüsse zu. Tatsächlich dürfte der Anstieg in den letzten Jahren zugenommen haben. Auf der anderen Seite beträgt der Leerwohnungsbestand in Frauenfeld per Juni 2014 trotz intensiver Bautätigkeit 0.5%, was weiterhin deutlich unter dem Soll für einen funktionierenden Markt ist. Nach Ansicht des Stadtrats ist die Preisentwicklung gesamthaft (noch) nicht als alarmierend einzustufen und er sieht daher kurzfristig keine Notwendigkeit, konkrete Massnahmen einzuleiten. Der Markt wird jedoch beobachtet und sofern notwendig behält sich der Stadtrat vor, mit planungsrechtlichen Massnahmen (Zonendefinition, Baureglement) oder durch aktives Einwirken (Wohnbaulandpolitik) einzugreifen. Dazu stünden in einem ersten Schritt das Grundstück im Osten des Wellhauserwegs oder allenfalls frei werdende Grundstücke der armasuisse zur Disposition.

Frauenfeld, 8. Juli 2014

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtmann Der Stadtschreiber

Beilage: Einfache Anfrage

Einfache Anfrage gemäss Art. 45 des Geschäftsreglements des Gemeinderats Frauenfeld

Wohnsituation und Wohnbaupolitik in Frauenfeld

Einleitung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Die Schweiz verfügt vergleichsweise über viel und guten Wohnraum. Allerdings hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren vor allem in Städten und Agglomerationen zugespitzt.

In Frauenfeld nahm der Leerwohnungsbestand 2012 um rund ein halbes Prozent auf 0,79 % ab (92 von 11'690 Wohnungen leer)¹. 2013 waren von 11'754 Wohnungen nur 68 Wohnungen zu vermieten und 2 Wohnungen zu verkaufen. Das ergibt eine Leerwohnungsziffer von 0,58 %². Von einem gesunden, funktionierenden Wohnungsmarkt spricht man gemäss dem Präsidenten des Schweizerischen Baumeisterverbandes, dem Thurgauer alt Nationalrat Werner Messmer, wenn sich der Leerwohnungsbestand zwischen 1,5 und 2 Prozent bewegt³.

Die Leerwohnungsziffer sagt nichts über Zustand, Vermietbarkeit und Preis der Wohnung aus. Klagen, es fehle an Wohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis häufen sich, auch in Frauenfeld.

Die Bevölkerungsbefragung ergab ein Bedürfnis nach günstigem Wohnraum für Familien und Junge sowie nach qualitativ hochstehendem Wohnraum für den Mittelstand. Kein Bedürfnis ist teurer Wohnraum für Wohlhabende.

Die hohe Nachfrage hat die Miet- und Wohnungspreise ansteigen lassen. Haushalte mit mittleren und tiefen Einkommen sind davon besonders betroffen. Daher wollen immer mehr Gemeinden preisgünstigen Wohnraum fördern. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat im November 2013 die Publikation "Preisgünstigen Wohnraum fördern – ein Baukasten für Städte und Gemeinden"⁴ herausgegeben, mit dem interessierten Städten konkret aufgezeigt werden soll, wie sich das Angebot an preisgünstigen Wohnungen verbessern lässt und welche Massnahmen sich spezifisch für gewisse Gemeinde eignen oder nicht.

Fragen

Eigentümerstruktur

1.

Wieviele Wohneinheiten befinden sich im Eigentum folgender Gruppen (Anzahl sowie prozentualer Anteil)?

- A. Private (insgesamt / für selbstgenutzte Wohneigentum / zur Vermietung)
- B. Institutionelle Anleger
- C. Öffentliche Hand (insgesamt / Stadt / Kanton / Bund)
- D. Wohnbaugenossenschaften/Stiftungen
- E. Weitere

2.

Hat sich diese Struktur in den letzten 20 Jahren verändert?

¹ Geschäftsbericht und Rechnungen der Stadtverwaltung und ihrer Betriebe 2012, S. 74

² Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung 2013

³ So auch Geschäftsbericht 2012, S. 74

⁴ Auf der Website des BWO verfügbar und kostenlos bestellbar.

Durchschnittliche Wohnungsmietpreise⁵ (insgesamt und wenn möglich separat nach Wohnungsgrösse)

3.

Aktuell

4.

Im Vergleich zu 2003

5.

Im Vergleich zu 1993

6.

Durchschnittliche Wohnungsmietpreise analog 3 - 5 für Genossenschaftswohnungen.

Gemeinnütziger Wohnungsbau und sozialer Wohnungsbau⁶

7.

Welche konkreten Bauträger sind in diesem Bereich tätig?

8.

Wie hoch ist der Marktanteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Kostenmiete)?

9.

Wie hoch ist der Anteil an subventionierten Wohnungen (sozialer Wohnungsbau)?

Wohnungen im Eigentum der Stadt

10.

Vermietet und vermietet die Stadt nach dem Prinzip der Kostenmiete? Wenn nein, warum nicht?

11.

Wenn nein, nach welchen Kriterien wurde und wird der Mietzins festgesetzt?

12.

Hat die Stadt Kriterien für die Vergabe ihrer Wohnungen? Wenn ja, welche? Wenn nein, warum nicht?

Land im Eigentum der Stadt

13. Ueber wieviel m² (A.) unbebautes bzw. (B.) bebautes Land verfügt die Stadt in Bauzonen, in denen Wohnen zulässig ist? Wieviel davon liegt in Zonen, in denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind?

14.

Wieviel Land (m² / Parzellen) hat die Stadt zu Wohnzwecken in den letzten 20 Jahren verkauft? Wieviel im Baurecht abgegeben? Davon wieviel für EFH / für MFH? Nach welchen Kriterien wurden die Käufer ausgewählt? Die Baurechtsnehmer?

⁵ Da die Mietpreisstrukturerhebung (MSE) des Bundesamtes für Statistik (BFS) 2003 zum letzten Mal durchgeführt wurde und der Mietpreisindex des BFS die gesamte Schweiz abbildet, müssen die Daten allenfalls von einer privaten Quelle bezogen werden (Wüest & Partner AG oder ähnlich).

⁶ Von gemeinnützigem Wohnungsbau spricht man bei Vermietung nach dem Prinzip der Kostenmiete unter Verzicht auf Gewinnstreben. Träger sind in der Regel Genossenschaften, Stiftungen und Gemeinden (es gibt auch gemeinnützige Kapitalgesellschaften). Wenn Wohnungen mit Hilfe öffentlicher Mittel (unter Beachtung von Kostenlimiten) gebaut (oder erneuert) werden, spricht man von sozialem oder subventioniertem Wohnungsbau. Grob geschätzt sind schweizweit etwa 10 % der gemeinnützigen Wohnungen subventioniert (vgl. Schweizer Verband für Wohnungswesen; www.wohnbund.ch).

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum

15.

Welche Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum hat die Stadt in den letzten 20 Jahren umgesetzt?

16.

Hat der Stadtrat weitere konkrete Massnahmen beschlossen? Wenn ja, welche? Wann werden sie umgesetzt?

17.

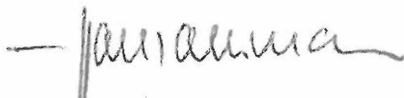
Plant die Stadt weitere Massnahmen? Wenn ja, in welchem Planungsstadium befinden sich die Massnahmen?

Beurteilung des SR

18.

Wie beurteilt der Stadtrat die aktuelle Situation auf dem Frauenfelder Wohnungsmarkt?

Frauenfeld, 19. März 2014


Peter Hausammann, CH


Heinrich Christ, CH


Sandra Kern, CH


Mario Weber, CH


Benjamin Stricker Zirfass, CH