



Aarau, 3. Oktober 2016
GV 2014 - 2017 / 247

Beantwortung Anfrage Einwohnerrat

Einwohnerrat; Anfrage Andrea Dörig und Gabriela Suter; Wohn- und Gewerberaumstatistik der Stadt Aarau

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Andrea Dörig und Gabriela Suter reichten, datiert vom 4. Mai 2016, eine Anfrage der SP-Fraktion zur Wohn- und Gewerberaumstatistik der Stadt Aarau ein. In der Anfrage wurde erwähnt, dass sofern die Erhebung der genauen Zahlen zu aufwendig ist, auch eine ungefähre Auswertung mittels Zahlenmaterial von Bund, Kanton und Stadt möglich ist.

I. Allgemeine Erläuterungen zu den Daten

Theoretisch könnten alle Arten von Daten erhoben werden (Primärdaten), der zu betreibende Aufwand wäre aber unverhältnismässig. Daher wird die Anfrage soweit möglich auf Basis der Auswertung von Sekundärdaten beantwortet. Diese Daten lassen keine vollständige Antwort auf alle gestellten Fragen zu. Zudem ist ein Teil der benötigten Daten nicht kostenlos zugänglich (Inseratedaten, Mietvertragsdaten). Diese wurden bei der Firma immocompass eingekauft (Beilage).

Zur Beantwortung der gestellten Fragen wurden Inseratedaten und Mietvertragsdaten ausgewertet. Dabei kann nicht zwischen den geforderten Eigentümerkategorien differenziert werden. Die Aussage der Mietzinsentwicklung ist im Weiteren dadurch beschränkt, dass bei der Inserateauswertung die Neuvermietungen ohne Ausschreibung oder bestehende Mietverhältnisse nicht erfasst sind und daher nur einen kleinen, eher dynamischeren Anteil des Mietmarktes abbilden. Um diesen Effekt aufzuzeigen, wurden auch Vertragsdaten (realisierte Mietpreise) miteinbezogen. Beim Gewerbe ist die Aufzeichnung der Mietpreisentwicklung nur für die letzten 5 Jahre möglich.

Für den Städtevergleich wurden die in der Anfrage gewünschten Städte um Baden und Solothurn ergänzt, da diese Parallelen zu Aarau aufweisen (gut erschlossene Kleinstädte im Mittelland mit überregionaler Ausstrahlung).

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Preise m2-Preise darstellen. Neubauwohnungen sind tendenziell grösser als ältere Wohnungen. In Gebieten mit vielen Neubauwohnungen sind deshalb die Preise verfügbarer Wohnungen infolge der Grösse tendenziell eher mehr angestiegen als die m2-Betrachtung darlegt.



II. Beantwortung von Frage 1 und 2

(Beantwortung erfolgt aufgrund der Überschneidung von Frage und Antwort gemeinsam).

1. *Wie hat sich der durchschnittliche Mietzins von Wohn- und Gewerberäumen in der Stadt Aarau in den letzten 10 Jahren entwickelt (gesamthaft, nur Neubauten; nur bestehende Bauten)? Um Unterscheidung zwischen folgenden Eigentümerkategorien wird gebeten: Gemeinnützige Eigentümerinnen (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Gemeinnützige AG's), öffentliche Hand, gewinnorientierte Eigentümer (wie Private, institutionelle Anleger, Immobiliengesellschaften und weitere juristische Personen).*
2. *In welchen Preissegmenten bewegen sich die in den letzten 10 Jahren in Aarau erstellten Wohnungen? Wie viele dieser Wohnungen wurden von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet?*

Die Mietpreise (Medianpreis pro m² und Jahr) sind ...:

- ... von 2006 bis 2015 gemäss Auswertung der ausgeschriebenen Wohnungen (Inserteauswertung) um 15%, von Fr. 192.- auf Fr. 221.-, gestiegen.
- ... von 2011 bis 2015 gemäss Auswertung der effektiv realisierten Mietpreise (Vertragsdaten) um 3% von Fr. 181.- auf Fr. 187.- gestiegen.

Bei den publizierten Wohnungen (Insertaten) zwischen 2006 und 2015 resp. Vertragsdaten zwischen 2011 und 2015 waren folgende Preissteigerungen nach Preissegment zu beobachten:

- Die günstigeren Wohnungen (10% Quantil) wurden um 12% teurer, resp. um 2% günstiger,
- die Wohnungen im mittleren Preissegment (50%-Quantil) um 15%, resp. um 3% teurer und
- die Wohnungen im höheren Preissegment (90%-Quantil) um 19% resp. um 6% teurer.

Die Auswertung der Inseratedaten im Zeitraum 2006-2015 erlaubt des Weiteren eine Unterscheidung nach "neuwertig" (im jeweiligen Jahr neu erstellt) und "Bestand" (bestehende Wohnung):

- Inserierte Bestandeswohnungen sind um 12% teurer angeboten worden,
- neuwertige Wohnungen um insgesamt 17%.

Diese Auswertung beim Gewerberaum (2010 bis 2015) zeigt, dass aufgrund der geringen Datenmenge Einzelobjekte mit spezifischen Lagequalitäten für grössere Ausschläge sorgen können. So gestaltet sich die Preisentwicklung von Gewerberaum (Insertatepreise, m²) sehr heterogen:

- Das Mietpreisangebot reduzierte sich günstigsten Quantil um -11%,
- nahm im mittleren zu (+19%) und
- im teuren bis 2014 ab(-17%) bevor 2015 ein deutlicher Anstieg resultierte (+41%).



Im Städtevergleich zeigt sich folgendes Bild:

Stadt	Inseratedaten				Vertragsdaten		
	Medianpreis 2015 pro m2 und Jahr	Vergleich	Entwicklung 2006-2015; Gesamtmarkt	Entwicklung 2006-2015; Neuwertig	Medianpreis 2015 pro m2 und Jahr	Vergleich	Entwicklung 2011-2015; 50%-Quantil
Aarau	221.-	100%	15%	17%	187.-	100%	3%
Baden	235.-	106%	17%	18%	265.-	142%	2%
Emmen	210.-	95%	22%	20%	183.-	98%	14%
Frauenfeld	201.-	91%	15%	11%	173.-	93%	-2%
Köniz	220.-	100%	12%	12%	161.-	86%	1%
Solothurn	192.-	87%	7%	9%	179.-	96%	-5%
Thun	212.-	96%	11%	15%	165.-	88%	-8%
Durchschnitt	213.-				188.-		

Sowohl beim Mietpreisniveau der Inserate- und der Vertragsdaten 2015, als auch bei der Mietpreisentwicklung 2006-2015 liegt Aarau im oberen Mittelfeld. Bei der Mietpreisentwicklung nach Zustand liegen erwartungsgemäss alle absoluten Werte für die neuwertigen Wohnungen über dem Bestand und sind bis auf diejenigen von Solothurn zweistellig.

Bei den realisierten Mietpreisen (Vertragsdaten, Medianpreis) ist Aarau mit dem Niveau von Emmen vergleichbar, Baden liegt deutlich darüber, alle anderen darunter. Die realisierten Mietpreisdaten aus den Verträgen zeigen, dass im teuersten Quantil in Baden und Emmen eine zweistellige Entwicklung stattfand. Währenddessen Solothurn, Frauenfeld, Köniz und Thun und in Aarau zumindest bei den mittleren und günstigen Wohnungen eine Stagnation oder sogar ein Rückgang der m²-Preise zu verzeichnen sind.

Bezüglich der Immobilieninvestoren und den Investitionssummen zeigt sich zwar ein unterschiedliches Bild aber keine Aussage auf die Fragestellung, da die Investitionen der Wohnbaugenossenschaften nicht separat, sondern in der Kategorie Bau- und Immobiliengesellschaften enthalten sind. Die Investitionen der öffentlichen Hand im Bereich Wohnungsbau sind, bis auf Köniz in den Jahren 2005 und 2012, marginal.

Beim Vergleich des durchschnittlichen Mitzinses von Büro- und Gewerberäumen erfolgen keine weiterführenden Aussagen, da sie sich auf wenige Grunddaten berufen und grosse Unterschiede aufgrund von Lagequalitäten und damit verbundenem Wertschöpfungspotential bestehen.

III. Beantwortung von Frage 3 und 4

(Beantwortung erfolgt aufgrund der Überschneidung von Frage und Antwort gemeinsam).

3. *Wie hat sich der Anteil an gemeinnützigem und kommunalem Wohn- und Gewerberaum in den letzten 10 Jahren entwickelt?*
4. *Im letzten Jahrhundert setzte sich die Stadt aktiv für den gemeinnützigen und kommunalen Wohnungsbau ein. Wie beurteilt der Stadtrat die Antwort auf Frage 3 sowie das derzeitige En-*



gagement bei der Förderung von gemeinnützigem und kommunalem Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Städten wie beispielsweise Frauenfeld, Thun, Emmen oder Köniz?

Die Beantwortung von Frage 3 und 4 erfolgt auf der Basis der Daten des Bundesamtes für Statistik, dem Liegenschaftsportfolio von der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde.

Der Hauptbestand beim kommunalen Wohnraum der Einwohnergemeinde ist im Grundsatz in den letzten 10 Jahren gleichgeblieben. Es gab kleinere Anpassungen im Portfolio (Erstellung Dachwohnung, Verkäufe und Rückbau). Genaue Zahlen zum Anteil gemeinnütziger Wohnungen in Aarau und deren Entwicklung existieren nicht.

Bekannt ist die Investition in neue gemeinnützige Wohnungen in den letzten 10 Jahren durch eine Wohnbaugenossenschaft in der Siedlung Arenau (2014, 42 Wohnungen) durch die Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung (ABAU) auf einem Baurechtsgrundstück der Ortsbürgergemeinde.

Aufgrund der Zunahme an Wohnungen (Whg.) in den letzten Jahren (von 9'920 Whg. in Aarau und Rohr per Ende 2005 auf 11'246 Whg. per Ende 2014; durchschnittlich 147 Whg. pro Jahr) kann davon ausgegangen werden, dass sich der relative Anteil an kommunalem und gemeinnützigem Wohnraum am Gesamtmarkt reduziert hat.

Bestehende Wohnbauförderung der Einwohnergemeinde

Die Einwohnergemeinde verwaltet 108 Wohnungen im Finanzvermögen und 61 Wohnungen im Verwaltungsvermögen. Gemäss Bericht W&P vom 16. Dezember 2014 (Seite 31ff) sind die Mieten bei 65% aller Objekte 20% unter den Marktmieten.

Die Stadt Aarau ist an zwei Wohnbaugenossenschaften beteiligt. Die Anzahl Wohnungen dieser Wohnbaugenossenschaften beträgt bei der WG Aarau 1961 106 Wohnungen und bei der WG Aarau 1979 71 Wohnungen. Die Mieten liegen bei diesen Wohnungen ca. 25% unter den Marktmieten.

Die Stadt hat vor allem in den 60iger und 70iger Jahren und zuletzt 1993 (Liberaler Wohnbaugenossenschaft) Baurechte für jeweils 80 – 100 Jahre an Wohnbaugenossenschaften abgegeben. Der zu Grunde liegende Landwert wurde jeweils in Verhandlungen gegenseitig abgemacht. Dabei wurde gemäss der damaligen Landpolitik des Stadtrates in der Regel nicht von einem marktüblichen Verkehrswert ausgegangen. Ziel war jeweils, für das Bauvorhaben gute Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen. Der Zinssatz entspricht jeweils dem Zinssatz der AKB für Wohnbauten im ersten Rang (heute: 2,75 %) abzüglich, ¼ % bei Wohnbaugenossenschaften (Wohnbauförderung). Ab Mitte der 90-er Jahre wurde jeweils bei den in der Regel 10-jährigen Landwertanpassungen (nur im gegenseitigen Einverständnis möglich) von einem durchschnittlichen Verkehrswert ausgegangen. Von diesem Wert wurde 30 % in Abzug gebracht, da es sich um ein Baurecht handelt und damit die Stadt den Vorteil eines späteren Heimfalls hat. Dieser Abzug hatte jeweils nichts zu tun mit einer Wohnbauförderung.



Folgende Wohnbaugenossenschaften mit gemeinnützigem Wohnungsbau verfügen über entsprechende Verträge mit der Einwohnergemeinde:

- Wohnbaugenossenschaft Aarau 1961, c/o Rudolf Lehmann, General-Guisan-Strasse 46, 5000 Aarau (Goldern)
- Wohnbaugenossenschaft Aarau 1979, v.d. ALRU Immobilien Treuhand AG, Bahnhofstrasse 8, 5036 Oberentfelden (Binzenhof)
- REWA Regionale Wohnbaugenossenschaft der Arbeitgeber, c/o Neue Aargauer Bank, Bahnhofstrasse 49, 5001 Aarau (Binzenhof)
- Liberale Baugenossenschaft Ziegelrain 18, c/o Randal AG, Bahnhofstrasse 53, 5000 Aarau (Ziegelrain)
- ABAU, Allgemeine Wohnbaugenossenschaft Aarau und Umgebung, Aarestrasse 65, 5000 Aarau. (Telli, Dammquartier).
- Wohnbaugenossenschaft Goldern, c/o Monika Winistörfer, General-Guisan-Strasse 58, 5000 Aarau (Goldern)

Bestehende Wohnraumförderung der Ortsbürgergemeinde

Zum Immobilienportefeuille der Ortsbürgergemeinde gehören folgende Mietobjekte:

- Telli, Wohnzeile D: 135 Wohnungen
- Adelbändli: 4 Altwohnungen
- Haus zum Schlossgarten: 2 Wohnungen mit historischer Bausubstanz
- Aarenau Baufeld 2: 36 Wohnungen ab 2018

Die Mietpreise in der Wohnzeile D in der Telli sind sehr moderat. Alle Wohnungen sind vollvermietet und die OBG führt eine Warteliste. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt sorgfältig und abgestimmt auf den Mietermix. Auch Mieterklientel mit weniger Chancen auf dem Wohnungsmarkt wird berücksichtigt, sofern Solvenz und persönliche Voraussetzungen stimmen.

Es bestehen 5 Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften auf Basis von moderaten Landwerten. Die Ortsbürgergemeinde unterhält auch Baurechtsverträge mit verschiedenen Gewerbebetrieben und sozialen Werken (Trinamo, Stiftung Seehalde) zu ebenfalls sehr günstigen Landwertpreisen. Für die öffentliche Hand und Vereine stellt die Ortsbürgergemeinde grosse Flächen im Baurecht unentgeltlich zur Verfügung (Sportanlagen, Schulen, etc.).

Wohnraumpolitik der Vergleichsgemeinden

Die Stadt Baden hat seit 2010 eine Wohnbaustrategie. Mit diesem Engagement will die Stadt einen wertvollen, wenn auch beschränkten Beitrag zu einem attraktiven Wohnangebot leisten. Die Wohnbaustiftung Baden wurde im November 2012 gegründet mit dem Ziel, günstigen Wohnraum in erster Linie für Familien und vor allem auf dem Areal Brisgi zu schaffen. Sie wurde von der Stadt mit einem Stiftungskapital in Höhe von Fr. 10 Mio. ausgestattet.



Emmen LU darf nach der Annahme der Volksinitiative "Boden behalten und Emmen gestalten!" am 28. Februar 2016 Grundstücke nur noch im Baurecht abgeben. Die Gemeinde kennt aber keine umfassende Wohnbaustrategie.

Der Gemeinderat (Legislative) von **Frauenfeld** hat am 20. April 2016 ein Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum beschlossen. Dies basiert auf einem Gegenvorschlag zu einer Volksinitiative. Nebst den Fördermassnahmen will der Stadtrat eine Liste von Grundstücken führen, die für Überbauungen von Wohnbaugenossenschaften geeignet sind.

Die Gemeinde **Köniz** betreibt keine systematische Wohnraumpolitik. Sie engagiert sich (in langer Tradition) mit einer aktiven Bodenpolitik und gibt Landzukäufe teilweise an Genossenschaften weiter. Das Werkzeug dazu ist ein Rahmenkredit für Liegenschaftskäufe.

Die Stadt **Solothurn** kennt keine offizielle Wohnraumpolitik resp. -strategie.

Der Gemeinderat (Exekutive) der Stadt **Thun** führte bis zu den Sommerferien 2016 eine Vernehmlassung zur Wohnstrategie 2030 durch. Mit dem neuen Führungsinstrument soll die Entwicklung des städtischen Wohnraumangebots in den kommenden Jahren in Zusammenarbeit mit den Akteuren im Wohnungsmarkt aktiv mitgestaltet werden.

Fazit

Die Preise der angebotenen Mietwohnungen sind im Betrachtungszeitraum in Aarau wie auch in allen aufgeführten Städten angestiegen. Die Mietpreisentwicklung gemäss den Inseraten bildet aber eine andere Entwicklung ab als die Daten aus den Verträgen. Die Mietpreisentwicklung steht im Kontext mit dem Umfeld (steigende Nachfrage nach Wohnraum, steigende Nachfrage nach Immobilieninvestitionen aufgrund des Zinsumfeldes, etc.) und lässt sich auch aus dem schweizerischen Mietpreisindex (2005 100; 2015 114,7 Pkt.) ablesen. Im Vergleich mit anderen Städten ist in Aarau bei der Preisentwicklung keine signifikante Abweichung festzustellen.

Die Stadt stützt die Anzahl der Wohnungen mit moderaten Mietzinsen vor allem, indem sie das Bauland im Rahmen von Baurechtsverträgen günstiger an die Profis in diesem Segment (Wohnbaugenossenschaften) abgibt. Zudem wird auch mit der Revision der Nutzungsplanung angestrebt, rechtzeitig genügend Reserven für die Bevölkerungsentwicklung bereit zu stellen. Das aktuelle eigene Portfolio an Wohnungen (169 Whg.) respektive das der Ortsbürgergemeinde (141 Whg.) liegt in der Grössenordnung des durchschnittlichen jährlichen Zuwachses an Wohnungen (147 Whg.) in den letzten 10 Jahren. Die Stadt kann daher mit den eigenen Liegenschaften die Mietpreisentwicklung auf dem Stadtgebiet kaum beeinflussen. Zudem besteht der Auftrag des Einwohnerrates (GV 2014-2017 133 vom 15. Juni 2015) im Rahmen von Stabulo II die Mieten der städtischen Liegenschaften einer Marktmiete anzunähern und die Landwerte bei der Berechnung von Baurechtszinsen auf die aktuell (höheren) Werte anzupassen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der heute verfolgten Handlungsstrategie der grösste Nutzen im Verhältnis zum Risiko und den erforderlichen Ressourcen erzeugt wird. Die Stadt nimmt dabei,



im Vergleich mit den anderen Kleinstädten, keine Vorreiterrolle zu diesem Thema ein, fällt aber auch nicht ab. In Aarau wurde eine Motion für Wohnungspolitik und Wohnbauförderung in ein Postulat umgewandelt und vom Einwohnerrat Aarau am 28. Februar 2011 nicht überwiesen. Die Diskussion darüber, ob der Stadtrat eine Wohnraumstrategie als Führungsinstrument einzuführen will, wird im Rahmen der Definition der Legislaturziele 2018-2021 geführt werden.

Freundliche Grüsse
Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Beilage:
Datenauswertung immocompass

Die Beantwortung dieser Anfrage verursachte Kosten von Fr. 7'460.- (extern Fr. 4'860.-; intern Fr. 2600.-).