



Motion SP Stadt Solothurn Erstunterzeichnender Matthias Anderegg

Gemeinderat vom 13. März 2018

Motion „RAUM FÜR ALLE“, Teil 1

für eine nachhaltige Bodenpolitik und zur Förderung von gemeinnützigem Wohnbau¹, der dem Prinzip der Kostenmiete² verpflichtet ist.

1. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn (EGS) setzt sich aktiv für den Erhalt und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigem, qualitativ hochwertigem Wohn- und Gewerberaum auf dem Stadtgebiet ein. Sie achtet dabei auf eine nachhaltige Bauweise, einen hindernisfreien und altersgerechten Ausbau sowie eine gute soziale Durchmischung mit sinnvollen Mobilitätskonzepten.
2. Die Stadt Solothurn sorgt für eine stete Erhöhung der Anzahl Wohnungen, die sich im allgemeinen und gemeinsamen Eigentum der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Wohnbauträgern befinden und sich dem Prinzip der Kostenmiete im Sinne der Gesetzgebung des Bundes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und den Grundsätzen nach Abs. 1 verpflichten.
3. Die Stadtverwaltung erstattet dem Gemeinderat im Rahmen des Verwaltungsberichtes jährlich Bericht über die Entwicklung des Anteils von Wohnungen im Besitz der öffentlichen Hand und von gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie über den Stand der getroffenen Massnahmen zum Erhalt und zur Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum.

Begründung:

In der Stadt Solothurn nimmt, wie in allen städtischen Zentren der Siedlungsdruck zu. In kurzem Zeitraum wurden und werden viele Wohnbauten realisiert. Mit einer aktiven Bodenpolitik hat die öffentliche Hand ein wertvolles Steuerungsinstrument um positiv auf diese Entwicklung einzuwirken. Der politische Druck wird stärker. Die erfolgreichen „Bodeninitiativen“ in Basel und Luzern bestätigen diesen Trend. Aufgrund der aktuellen, und schon länger anhaltenden, Tiefzinspolitik der Finanzmärkte treibt es immer mehr profitorientierte institutionelle Anleger in den Immobiliensektor. Das wirkt sich negativ auf die Mietzinsentwicklungen aus. Um ein ausgeglichenes Wohnungsangebot und eine

¹ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>

² <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/gemeinnuetzige-wohnungen.html>

nachhaltige Entwicklung im Immobiliensektor zu gewährleisten ist eine aktive Bodenpolitik unumgänglich.

Aus finanzieller, „rendite-technischer“ Sicht begünstigen hohe Bodenpreise in der Regel den Bau von (teuren) Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte. Beides trägt dazu bei, dass sich das Angebot an Mietwohnungen in den Zentren tendenziell noch stärker verknappt. Verlierer sind vielfach Familien oder Haushalte mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, die sich eine Mietwohnung in den Zentren nicht mehr leisten können. Eine Verlagerung in unsanierte Altliegenschaften ist die Folge.

Ein attraktives Angebot an günstigen Mietwohnungen hilft diese Tendenzen zu regulieren und indirekt die steigenden Sozialkosten zu dämpfen (vgl. dazu technischer Bericht „günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“³).

Verschiedene realisierte Projekte zeigen auf, dass gemäss Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetz des Bundes, eine Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnungsangebot besteht. Diese Projekte zeigen auf, dass mit realistischen Massnahmen Mietzinse bis über 30% tiefer angeboten werden können als der Durchschnitt. Es sind verschiedene Massnahmen nötig, um optimale Rahmenbedingungen zu erzeugen. Eine davon ist raumplanerischer Natur. Um griffige raumplanerische Massnahmen umzusetzen, ist die Grösse des Planungssperimeters entscheidend.

Auf Stufe Gemeinde können Nutzungsprivilegien als Anreiz und Anteile in Nutzungsplanungen vorgesehen werden. Mit diesen Planungsinstrumenten kann die Gemeinde ohne Nachteile regulative Instrumente einführen, um die Förderung von preisgünstigem Mietwohnungsangebot zu gewährleisten (vgl. Studie „Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen“⁴).

Das eigene Immobilienportfolio der Stadt Solothurn ist im Wohnungsbau überaltert. Fehlende Sanierungskonzepte in den letzten Jahrzehnten führten zu dieser Situation. Die sozialen Dienste sind jedoch auf günstigen Wohnraum angewiesen um das Kostenmanagement im Griff zu halten. Das Portfolio sollte dringend mit neuen Liegenschaften durchmischert werden damit man auf die Lebenszyklen der Liegenschaften im Bestand eingehen kann und so eine Quersubventionieren erreichen kann. Die Stadt Solothurn steht vor grossen Herausforderungen mit dem Angebot für attraktiven Wohnraum. Es gilt, für alle Bevölkerungsschichten in den verschiedenen Lebenslagen ein Angebot bereitzustellen, das auch nachhaltig und zeitgemäss ist. Eine aktive Bodenpolitik bietet eine Chance dazu, dieses Angebot zu vervollständigen.

Für die Sozialdemokratische Partei der Stadt Solothurn und im eigenen Namen:

Matthias Anderegg

Solothurn, 4. März 2018

³ günstiger Mietwohnungsbau ist möglich, Herausgeber Bundesamt für Wohnungswesen vom 30 Juni 2012.

⁴ Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen, Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen vom Dezember 2012, Verfasserin: Ernst Basler+Partner.