Bericht des Gemeinderates
vom 25. April 2013
an den Einwohnerrat

wettingen
stern an der limmat

2013-0090

Interpellation Schmidmeister Lea, SP, vom 24. Januar 2013 betreffend Erhalt/Förderung von bezahlbarem Wohnraum; Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Frage 1
Wie gestaltet sich die Mietpreisentwicklung der Gemeinde Wettingen in den letzten zehn Jahren?

Antwort des Gemeinderates:

"Die Gemeinde Wettingen und die Region Baden haben Mietpreise auf einem ähnlichen Niveau. Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei einer 3 ½-Zimmer-Wohnung Fr. 130.00, bei einer 4- bis 4 ½-Zimmerwohnung Fr. 150.00 bis Fr. 200.00 über dem Schweizer Durchschnitt.

Das Bevölkerungswachstum zwischen 2002 und 2011 lag über dem Schweizer Durchschnitt, wodurch auch die Nachfrage nach Wohnraum stärker gestiegen ist.

Während die Anzahl der neu gebauten Wohnungen in den Jahren 2005 und 2006 stark überdurchschnittlich war, lag sie seit 2007 unter dem Schweizer Durchschnitt. Damit wuchs das Angebot an neu erstellten Wohnungen in der jüngsten Vergangenheit unterdurchschnittlich. Gemessen an der Anzahl Bewilligungen dürfte die Erstellung von neuem Wohnraum im laufenden und kommenden Jahr wieder ansteigen. Diese Aussage trifft auch auf die umliegende Region zu. Die Mietpreisentwicklung in Wettingen ist, unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfrageindikatoren, nachvollziehbar. Die Mietpreisentwicklung von inserierten Wohnungen ist weder über- noch untertrieben." (Aussage Wüest & Partner)

Frage 2
Welche Prognosen bezüglich Mietpreisentwicklung bestehen für die nächsten fünf bis zehn Jahre?

Antwort des Gemeinderates:

"Die Mietpreisentwicklung in Wettingen zeigt auch weiterhin nach oben, doch ist die Steigerung geringer als bei den Preisen für Wohneigentum. Das Mietpreisniveau bleibt auch weiterhin über dem Landesdurchschnitt. Eine quantitative Aussage zur Steigerung in Prozent ist kaum möglich, da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist, wie viele Mietwohnungen in den nächsten Jahren in Wettingen gebaut werden." (Aussage Wüest & Partner)

Frage 3
Welche Massnahmen unternimmt Wettingen, um Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment anzubieten?

Antwort des Gemeinderates:

Im Konzept der Standortförderung ist folgende Angebotsstrategie enthalten: "Wir streben ein massvolles Wachstum der Bevölkerung an. Unsere Planung richtet sich darauf aus, dass Wohnangebote grundsätzlich im mittleren wie auch im oberen Preissegment bestehen. Wir schaffen Voraussetzungen, um unsere Gemeinde als attraktiven Standort zu erhalten."

Frage 4
In welchem Preissegment befindet sich der gemeindeeigene Wohnraum?

Antwort des Gemeinderates:

- Einfamilienhäuser haben einen Mietzins ohne Nebenkosten von Fr. 900.00 - Fr. 1'800.00
- 4 Zi.-Wohnungen haben einen Mietzins inkl. Nebenkosten von Fr. 1'000.00 - Fr. 1'370.00
- 3 Zi.-Wohnungen haben einen Mietzins inkl. Nebenkosten von Fr. 1'117.00 - Fr. 1'335.00
- 2 Zi.-Wohnungen haben einen Mietzins inkl. Nebenkosten von Fr. 300.00 - Fr. 930.00

Frage 5
Wer bietet ausser der GGW und der Stiftung für Gemeindeangestellte und Lehrerwohnungen in der Gemeinde günstigen Wohnraum an?

Antwort des Gemeinderates:

- In der Gemeinde Wettingen wird von diversen Privaten günstiger Wohnraum angeboten. Es gibt zahlreiche ältere Wohnüberbauungen, in welchen die Wohnungen zu moderaten Preisen vermietet werden. Diese These wird auch durch die Sozialhilfestatistik gestützt. Wettingen zählt pro 100 Einwohner 2.41 Sozialhilfefälle. Der Durchschnitt im Kanton Aargau liegt bei 1.63 Fällen. Demzufolge finden auch finanziell schwächere Personen in Wettingen eine Wohnung.

- Zur Steigerung des Steuersubstrats sollte in Wettingen am ehesten exklusiver Wohnraum geschaffen werden. Eine Steuerung von Seiten der Gemeinde dürfte diesbezüglich eher ein schwieriges Unterfangen sein.

- Wir stehen in ständigem Kontakt zu den Immobilienanbietern und stellen einen guten Angebotsmix fest. Zurzeit stehen folgende Wohnungen im Angebot:

  - B&K Immobilien, 2 Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'186.00.
  - Kornhaus Verwaltungs AG, 2 Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'190.00.
  - Wohnplus AG, 2½ Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'380.00.
  - Immonta AG, 4½ Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'480.00.
  - Noldin Immobilien, 3½ Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'500.00.
  - Dr. Kenig Liegenschaften, 4 Zi.-Wohnung Fr. 1'490.00.
  - Max-Immo Immobilien GmbH, 4½ Zi.-Wohnung Fr. 1'800.00.
  - WIMO AG, 5½ Zi.-Wohnung inkl. Nebenkosten Fr. 1'994.00.

Frage 6
Wie arbeitet die Gemeinde Wettingen mit der GGW zusammen, wie ist die Unterstützung seitens der Gemeinde konkret?

Antwort des Gemeinderates:

Es findet ein gegenseitiger Informationsaustausch statt. Ausserdem ist der Gemeinderat im Vorstand der GGW vertreten. Seitens der Gemeinde werden keine planerischen Aufgaben übernommen; diese sollen privaten Planerbüros vorbehalten bleiben. Weiter wurde Stefan Liembd, Leiter Soziale Dienste Wettingen, in den Vorstand der GGW gewählt.

Frage 7
Wie viele Wohnungen bietet die Stiftung für Gemeindeangestellte- und Lehrerwohnungen an und wie arbeitet die Gemeinde Wettingen mit der genannten Stiftung zusammen? Wie unterstützt die Gemeinde die Stiftung konkret?

Antwort des Gemeinderates:

An der Hardstrasse 28/30 befinden sich neun und an der Bahnhofstrasse 33 acht Wohnungen. Die Gemeinde unterstützt die Stiftung mit einem günstigen Baurechtszins. Zudem ist der Gemeinderat im Stiftungsrat vertreten.

Wettingen, 25. April 2013

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth	Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber