



Aarau, 16. März 2020  
GV 2018 – 2021 / 125

## Beantwortung einer Anfrage

### Berner Yannick und Bahn Müller Martin, FDP: Nutzen-Optimierung des verfügbaren unterstützten Wohnraums, 16.01.2020

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 16. Januar 2020 haben die Einwohnerräte Yannick Berner und Martin Bahn Müller eine Anfrage betreffend Nutzen-Optimierung des verfügbaren unterstützten Wohnraums eingereicht.

Die Anfrage kann wie folgt beantwortet werden:

*Frage 1a: Stand Oktober 2016 verwaltet die Einwohnergemeinde im Finanzvermögen 108 Wohnungen, im Verwaltungsvermögen 61. Gleichzeitig war sie an 177 Wohnungen von Genossenschaften beteiligt. Stimmen diese Zahlen noch?*

Per Ende 2019 verwaltet die Einwohnergemeinde im Finanzvermögen 143 Wohnungen, im Verwaltungsvermögen weiterhin 61.

Die Stadt Aarau ist an den Wohnbaugenossenschaften Aarau 1961 und Wohnbaugenossenschaft Aarau 1979 mit insgesamt 177 Wohnungen beteiligt.

*Frage 1b: Wie viele der städtischen Wohnungen werden mittlerweile zu Marktpreisen vermietet, respektive, wie viele noch nicht?*

Grundsätzlich konnten knapp 35 % der Wohnungsmieten den Marktpreisen angepasst werden. Da in den städtischen Liegenschaften wenige Mieterwechsel stattfinden, ist eine Marktannäherung nur langsam möglich. Im Weiteren mussten aber auch Mietzinsreduktionsbegehren aufgrund sinkendem Referenzzinssatz gewährt werden.

*Frage 1c): Nach welchen Kriterien werden die städtischen Wohnungen vergeben?*

Die Abteilung Liegenschaften und Betriebe prüft die Anmeldungen für städtische Wohnungen nach den gängigen Kriterien wie die Anzahl im Haushalt lebender Personen im Verhältnis zur Wohnungsgrösse (Zimmer, Fläche), finanzielle Situation, Mietermix und allenfalls Einzugstermin.

*Frage 2a): Macht die Stadt Aarau den geförderten Wohnbaugenossenschaften Vorgaben hinsichtlich der Kriterien für die Vergabe von freien Wohnungen?*

Die Stadt Aarau macht keine Vorgaben.



*Frage 2b): Wird die Einhaltung dieser Vorgaben gegebenenfalls kontrolliert?*

Siehe Antwort 2a

*Frage 3a): Stimmt die Aussage, dass fast keine Personen, welche Sozialhilfe beziehen, in städtischen Liegenschaften respektive in geförderten Wohnbaugenossenschaften wohnen?*

Zurzeit werden sechs Wohnungen der Stadt durch sozialhilfebeziehende Personen belegt.

*Frage 3b): Liessen sich durch Erhöhung dieser Zahl die direkten Sozialhilfekosten reduzieren.*

Der Stadtrat hat Mietzinsrichtlinien für sozialhilfebeziehende Personen erlassen, die strikt angewendet werden, unabhängig ob es sich um städtische oder private Wohnungen handelt. Sozialhilfe kann daher nicht eingespart werden.

*Frage 4a): Gibt es Erkenntnisse zur soziodemographischen Zusammensetzung der Mieterschaft (Einkommen, Alter, Anzahl Personen pro Wohnung, etc.)?*

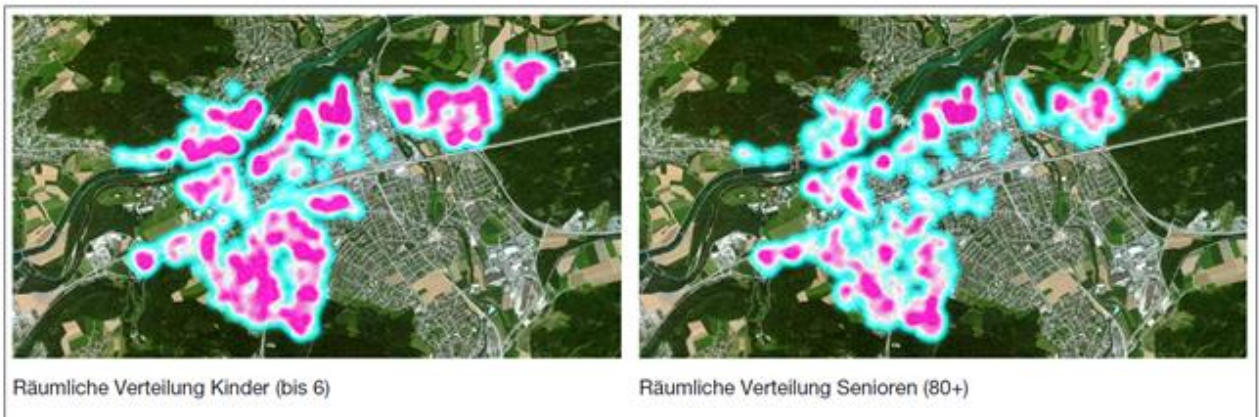
Zur Zusammensetzung der Mieterschaft der stadteigenen Wohnungen (Einwohner- und Ortsbürgergemeinde) liegen keine Daten vor.

Auf gesamtstädtischer Ebene lassen verschiedene Daten, die aktuell im Rahmen der Erarbeitung der Wohnraumstrategie ausgewertet wurden, folgende Schlüsse auf die soziodemografische Durchmischung zu:

*Räumliche Verteilung Kinder und Senioren:*

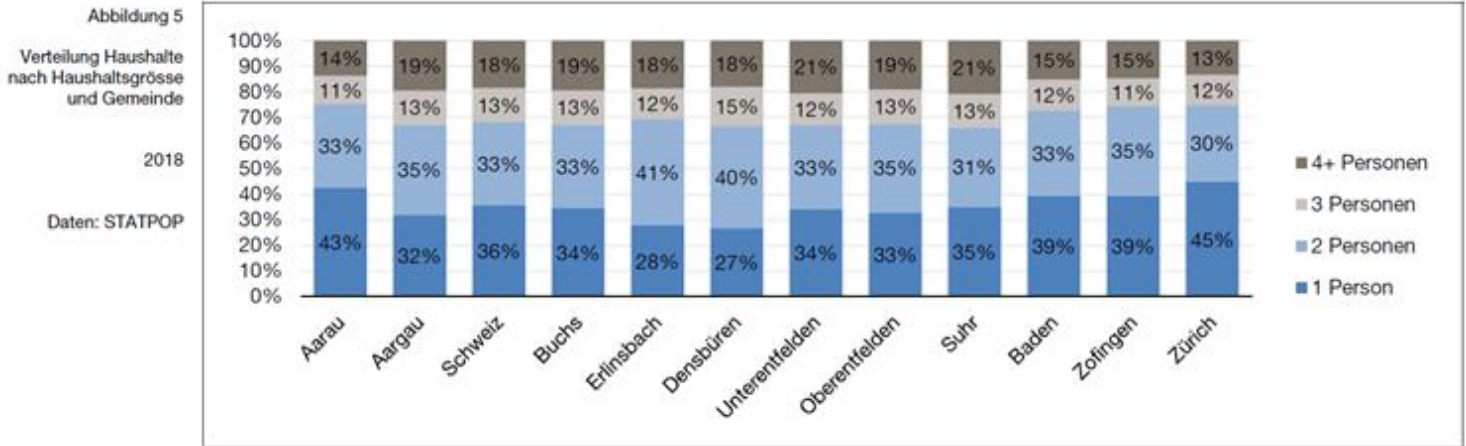
Kinder und ältere Menschen sind in Aarau über alle Stadtteile hinweg recht gleichmässig verteilt. Bezüglich Alter besteht in Aarau eine sehr ausgewogene Durchmischung, aus Sicht Stadtrat besteht hier kein Handlungsbedarf.

Abbildung 14  
Räumliche Verteilung  
Kinder (bis 6) und  
Senioren (80+)  
2018  
Daten: Kt. Aargau,  
GWR, OpenStreetMap

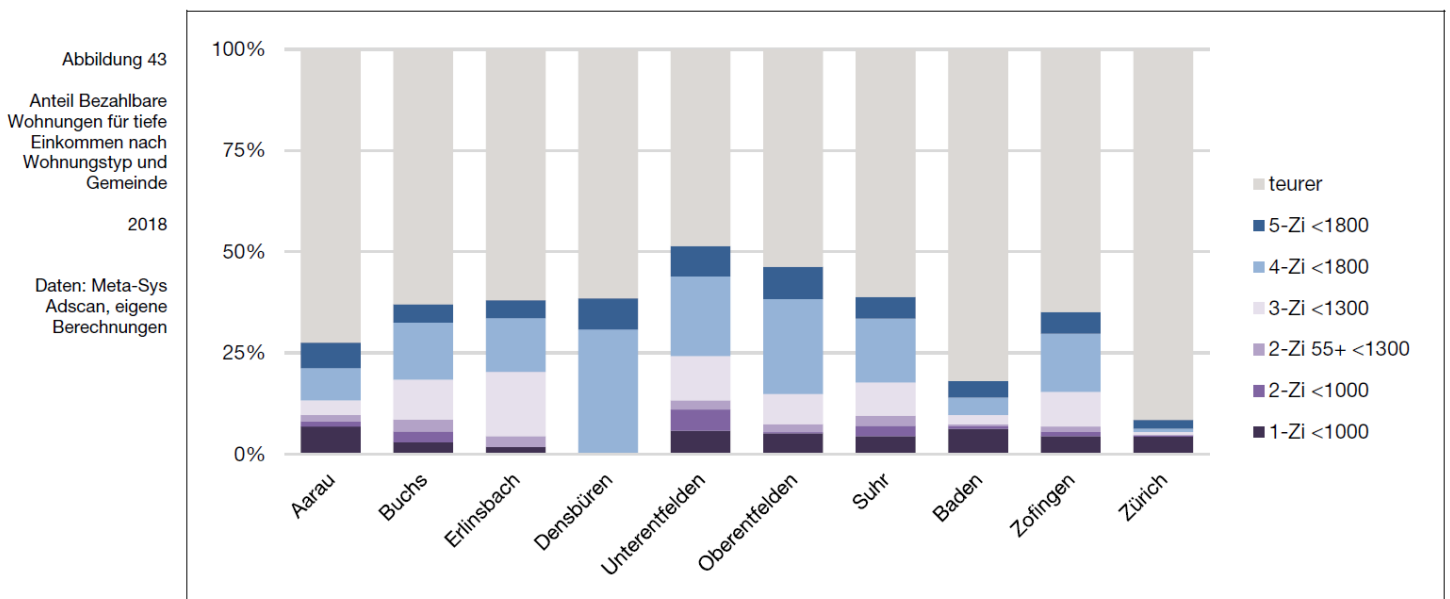




Bei den Haushaltsstrukturen und Haushaltsgrössen orientiert sich Aarau weniger am nationalen oder kantonalen Mittel. Aarau besitzt, wie in den Städten allgemein zu beobachten ist, überdurchschnittlich viele Kleinhaushalte.



Die Insertionsdaten zu Wohnungen für Haushalte mit tiefen Einkommen (d. h. Einpersonenhaushalte bis 360'000.-, Paarhaushalte bis 46'800, Mehrpersonenhaushalte/Familien bis 64'800.-) zeigen, dass Aarau im Vergleich zu Baden und Zürich ein verhältnismässig grosses Angebot aufweist. Bezahlbare Wohnungen machen in Aarau ein Viertel des Angebots aus, in Baden 18 Prozent und in Zürich 8 Prozent. Im Vergleich zu den Nachbargemeinden ist das Angebot allerdings deutlich tiefer, und recht einseitig: Es gibt wie in Ober- und Unterenfelden viele finanziell tragbare 1-Zimmer-Wohnungen, dafür fehlen die 2- und



3-Zimmer-Wohnungen, die in Erlinsbach, Buchs, Suhr und Ober- und Unterenfelden auf den Markt kommen.



Handlungsbedarf besteht in Aarau demnach bei bezahlbaren Wohnungen im Bereich grösserer Wohnungen. Entsprechende Massnahmen werden zurzeit im Rahmen der Wohnraumstrategie erarbeitet.

*Frage 4b): Ist der Anspruch der «sozialen Durchmischung» aus Sicht des Stadtrates damit genügend erfüllt?*

Die soziale Durchmischung hat verschiedene Aspekte und ist auch eine Frage der gewählten Vergleichsdaten. Grundsätzlich weist Aarau, wie auch die einzelnen Stadtteile, eine hohe soziale Durchmischung auf. Handlungsbedarf besteht zurzeit bei bezahlbaren (d.h. die Kosten betragen bei tiefen Einkommen weniger als ein Drittel, bei den übrigen Haushalten weniger als ein Viertel des Haushaltseinkommens) Wohnungen ab 2 Zimmern.

Wichtig dabei ist, dass dies eine Momentaufnahme ist, welche sich laufend verändert. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, auf aktuelle Situationen, ermittelt aus Datengrundlagen, reagieren zu können. Hierzu soll - ebenfalls im Rahmen der Wohnraumstrategie - ein entsprechendes Monitoring eingerichtet werden.

*Frage 5): Ist es möglich abzuschätzen, wie hoch das zusätzliche Steueraufkommen wäre, wenn Personen, welche in vergünstigten Wohnungen leben, auf der Differenz zur Marktmiete Steuern bezahlen würden?*

Aus einer vergünstigten Miete durch die öffentliche Hand lässt sich in keinem Fall steuerbares Einkommen generieren. Für den Begünstigten ist dieser geldwerte Vorteil stets einkommenssteuerneutral. Denkbar sind Steuerfolgen beim Erbringer der vergünstigten Leistung.

*Frage 6): Wie beurteilt der Stadtrat Chancen und Risiken eines schrittweisen Wechsels von der Objekt- auf die Subjektsubventionierung?*

Die Stadt subventioniert im eigenen Immobilienportfolio keine Objekte, sie ist lediglich bei den oben genannten Wohnbaugenossenschaften beteiligt und stellt anderen Wohnbaugenossenschaften vergünstigt Land im Baurecht zur Verfügung. Ein Systemwechsel müsste dann wohl bei allen Wohnbaugenossenschaften auf dem Stadtgebiet von Aarau erfolgen. Wie eine für alle Wohnbaugenossenschaften und Mieter gerechte Subjektsubventionierung ausgestaltet werden kann, ist in der praktischen Umsetzung äusserst schwierig. Dies hätte zur Folge, dass die einzelnen Mietinteressenten ihre finanzielle Lage der Stadt offenlegen müssten, um nach vordefinierten Kriterien Subventionen zu erhalten.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker  
Stadtpräsident

Daniel Roth  
Stadtschreiber

*Die Beantwortung dieser Anfrage verursachte Kosten von 783 Franken.*