

Baden ist. Zukunft

www.baden.ch

Wohnbaustrategie 2010



Wohnbaustrategie 2010

Stadtrat, 8. November 2010
Einwohnerrat, 7. Dezember 2010



Zusammenfassung

Mit der Wohnbaustrategie 2010 wird die bestehende Strategie aus dem Jahr 2006 ergänzt. Die Stadt Baden verstärkt damit ihr Engagement für ein differenziertes Wohnangebot und eine vielfältige soziale Durchmischung. Dieses Engagement entspringt nicht einer gesetzlichen Pflicht, sondern der Überzeugung, dass die Stadt Baden einen wertvollen, wenn auch beschränkten Beitrag zu einem attraktiven Wohnangebot leisten kann.

Der Wohnungsmarkt der Stadt Baden ist von der Nähe zum Grossraum Zürich geprägt. Angebot und Nachfrage nach Wohnraum funktionieren in einem regionalen Markt. Die tiefe Leerwohnungsziffer (2009: 0,22%) trotz reger Bautätigkeit ist ein Indiz dafür, dass sich die Stadt Baden als attraktiver Wohnstandort behauptet. Eine Folge sind die im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hohen Wohnungsmieten. Seit 2005 sind die Preise für Mietwohnungen im Durchschnitt nicht stark gestiegen. Bei Neubauten sind hingegen hohe Mietpreise zu beobachten: Hohe Flächenansprüche, gestiegene Ausbaustandards, energetische Anforderungen, Behindertentauglichkeit und diverse Vorschriften führen zu einem im Vergleich zu Altbauten höheren Preisniveau. Trotzdem werden neue Wohnungen, von denen viele vor allem seit 2005 erstellt wurden (zwischen 2005 und 2008 wurden 671 Wohnungen erstellt oder umgebaut), auf dem Wohnungsmarkt rasch absorbiert.

Die Stadt Baden weist im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eine vergleichsweise ausgewogene Durchmischung bezüglich der sozialen Schichten und der Nationalitäten auf. In Bezug auf die Lebensphasen ist der Anteil von Familien untervertreten und weiter sinkend (Stadt Baden: 29,6%, Region 34,6%; inklusive Einelternfamilien). Die soziale Durchmischung in den einzelnen Quartieren ist unterschiedlich, eine komplette Angleichung jedoch unrealistisch. In der Innenstadt könnte als Folge der hohen Standortattraktivität der Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten und staturhöherer Segmente zukünftig zunehmen. Aufgrund der Kleinräumigkeit Badens wird diese Tendenz jedoch massgebend entschärft: Der Perimeter der Innenstadt ist nach statistischer Definition sehr kleinräumig, im Vergleich zu anderen Städten könnten die zentrumsnahen Quartiere Kappelerhof und Meierhof durchaus zur Innenstadt gezählt werden. Von ausgeprägter sozialer Segregation kann in der Innenstadt zudem nicht gesprochen werden. In den Quartieren Kappelerhof (Unterer Kappelerhof) und Meierhof (Kehl) ist ein überdurchschnittlicher Anteil der ausländischen Bevölkerung festzustellen, der zudem mit einem überdurchschnittlichen Anteil einkommensschwacher Haushalte zusammenfällt.

Bisher verfolgte die Stadt Baden, als eine von vielen Akteurinnen auf dem Wohnungsmarkt, eine zurückhaltende Wohnbaustrategie und konzentrierte sich hauptsächlich auf die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen zur Erstellung von Wohnraum. Die stadteigenen Wohnungen (291 Whg.) werden preisgünstig vermietet. Bauland ohne strategische Bedeutung kann veräussert,

ansonsten bei Bedarf im Baurecht abgegeben werden. Die Stadt besitzt ausserdem eine Beteiligung an einer Genossenschaft und prüft regelmässig Angebote auf dem Immobilienmarkt. Räumlich gesehen hat die Stadt Baden beschränkte Handlungsmöglichkeit. Eigene Landreserven sind kaum noch vorhanden, vor allem im Brisgi und im Galgenbuck – letztere sind jedoch noch nicht eingezont. In der Innenstadt bestehen fast keine eigenen Landreserven, vor allem keine grösseren Flächen. Aber auch die übrigen Baulandreserven (private und institutionelle Eigentümer) sind beinahe aufgebraucht.

Mit der Wohnbaustrategie 2010 wird der beschränkte Handlungsspielraum der Stadt Baden stärker genutzt. Als Konsequenz der sozialräumlichen Veränderungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und gestützt auf die Zielsetzungen im Planungsleitbild wird insbesondere das Familienwohnen in der Stadt Baden gestärkt. Da Familien meistens stärkere Budgetrestriktionen erfahren als andere Haushalte, wird auch die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gefördert. Die Ziele – ein differenziertes Wohnangebot für die Bevölkerung und eine vielfältige soziale Durchmischung – sind auf die übergeordneten Ziele des Planungsleitbildes abgestimmt. Abgeleitet aus den Zielen sind drei *Handlungsfelder* definiert, in denen die Stadt Baden ihre Aktivitäten weiterführt oder verstärkt:

- Das Wohnumfeld und die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sollen attraktiv gehalten werden,
- die Wohnbauförderung soll verstärkt sowie
- das Angebot stadt eigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung erhalten und weiterentwickelt werden.

Zusätzlich zu den bestehenden Aktivitäten wurden verschiedene neue *Massnahmen* geprüft. Vier neue Massnahmen werden mit der Wohnbaustrategie ergriffen, die alle das Areal Brisgi und den Galgenbuck betreffen:

- Auf den Verkauf der Parzellen im Brisgi und im Galgenbuck wird verzichtet, die Parzellen werden stattdessen im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben.
- Zur Stärkung des Familienwohnens werden – unter Auflagen – reduzierte Baurechtszinsen gewährt.
- Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Brisgi werden innovative Wohnformen geprüft.
- Die Stadt Baden gründet eine öffentlichrechtliche Stiftung zum Bau eigener Wohnungen im Brisgi, finanziell teilweise alimentiert durch den Verkauf zweier Parzellen (Nr. 2778 und Nr. 5602). Im Brisgi ist eine aktive Rolle und Vorbildfunktion der Stadt Baden zur Initiierung der Entwicklung des Areals notwendig. Die Stiftung als Trägerschaft erlaubt eine direkte Einflussnahme der Stadt. Ein Eigenkapitalanteil von CHF 10 Mio. erlaubt die Realisierung eines Wohnbauprojektes in einer Grössenordnung, welche die Erstellung von längerfristig preisgünstigem Wohnraum ermöglicht.

Die Stadt Baden verstärkt mit den Massnahmen im Areal Brisgi und im Galgenbuck ihr Engagement an den Standorten, wo sie Handlungsmöglichkeiten besitzt, bestehende Defizite vermindert werden können und eine führende Position der öffentlichen Hand erforderlich ist. In der Innenstadt zeigt sich eine andere Situation: Die Stadt Baden besitzt keine ausreichende Landreserven und die Rahmenbedingungen sprechen gegen die Möglichkeit, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Durch die Kleinräumigkeit Badens besteht zudem weniger Handlungsdruck: Preisgünstiger Wohnraum ist in zentrumsnahen Quartieren (Meierhof, Kappelerhof, Brunnmatt) vorhanden, die in anderen Städten von der Grösse her zur Innenstadt gezählt würden.

Insgesamt leistet die Stadt Baden mit der Wohnbaustrategie 2010 einen – gemessen am gesamten Wohnangebot – kleinen, aber wichtigen Beitrag für ein differenziertes Wohnangebot für die Bevölkerung und bekräftigt ihre Strategie zur weiteren Stärkung der Attraktivität Badens als Wohnort.

Inhalt

1 Einleitung	8
2 Sozialräumliche Veränderungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes	10
2.1 Sozialräumliche Entwicklung	11
2.2 Wohnungsmarkt: Einfluss des Grossraums Zürich	15
2.3 Preisniveau und Preisentwicklung von Wohnungen	18
2.4 Weitere Kennzahlen Wohnungsmarkt	24
2.5 Fazit zu den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt	30
3 Bisherige Wohnbaustrategie der Stadt Baden (2006)	32
3.1 Zielsetzungen	33
3.2 Förderung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum	34
3.3 Handlungsspielraum der Stadt Baden	36
Exkurs: Praxis der Ortsbürgergemeinde	37
4 Wohnbaustrategie 2010	40
4.1 Ziele	42
4.2 Handlungsfelder	42
4.3 Handlungsfeld 1: Wohnumfeld und Rahmenbedingungen attraktiv halten	43
4.4 Handlungsfeld 2: Wohnbauförderung	44
4.5 Handlungsfeld 3: Angebot stadteigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung erhalten und weiterentwickeln	46
Exkurs: Förderung des preisgünstigen Kultur- und Gewerberaums	48
Anhang	49
Anhang 1: Weitere geprüfte Massnahmen	50
Anhang 2: Definitionen: Kostenmiete und bezahlbarer Wohnraum	54
Anhang 3: Wohnbauförderung durch Bund und Kantone	57
Anhang 4: Stadtteil-/Quartiersgrenzen (nach statistischer Definition)	60
Anhang 5: Weitere Kennzahlen Immobilienmarkt	61
Anhang 6: Bauzonenplan, Stand der Erschliessung (2009)	64
Anhang 7: Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Fahrländer Partner AG)	66
Anmerkungen	70

1 Einleitung



Der Wohnraum und das Wohnumfeld gehören zu den wichtigsten Einflussfaktoren unserer Lebensqualität. Das Thema Wohnen beschäftigt verständlicherweise die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Baden. Eine passende Wohnung zu Konditionen zu finden, die individuell tragbar sind, kann mitunter zu einer schwierigen und zeitintensiven Angelegenheit werden. Neue Wohnungen sind für viele zu teuer und das Angebot auf dem Markt ist rasch absorbiert.

An den meisten zentralen Lagen – vor allem in den Städten – haben in den letzten Jahren die relativ stabile wirtschaftliche Lage trotz Finanzkrise, die hohe Einwanderungsquote, die wiedergewonnene Attraktivität der Städte, steigende Baukosten, höhere Ansprüche an Wohnungen sowie Anforderungen an Bauten dazu geführt, dass die Mietzinse stetig gestiegen sind und die hohe Nachfrage an Wohnraum trotz reger Bautätigkeit nicht befriedigt werden konnte. Mit steigenden Preisen wird auch die Frage nach preisgünstigem Wohnraum aktuell und es wird ein stärkeres Engagement der öffentlichen Hand gefordert. Die Stadt Baden ist einer von mehreren Akteuren auf dem Wohnungsmarkt. Das Erstellen von Wohnungen wird hauptsächlich von privaten und institutionellen Trägerschaften wahrgenommen. Da der Wohnungsmarkt zudem regional funktioniert und die Baulandreserven bald ausgeschöpft sind, bleibt der Stadt Baden insgesamt ein begrenzter Einfluss auf das Geschehen.

Mit der Wohnbaustrategie 2010 nützt die Stadt Baden den verbleibenden Handlungsspielraum und reagiert auf das sich verändernde Umfeld. Die bestehende Strategie aus dem Jahr 2006 wurde überarbeitet und ergänzt. Die Grundlagen wurden systematisch erfasst, die Ziele, Handlungsfelder und die Massnahmen daraus abgeleitet. Die Stadt Baden setzt damit ein klares Zeichen für den Wohnstandort Baden und verstärkt ihr Engagement für ein breites Wohnangebot, das den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst entspricht.

2 Sozialräumliche Veränderungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes



2.1 Sozialräumliche Entwicklung

2.1.1 Soziale Durchmischung in der Region Baden-Wettingen

Die soziale Durchmischung ist ein Begriff, der im Alltagsgebrauch häufig undifferenziert verwendet wird. Bei der sozialen Durchmischung gilt es einerseits verschiedene Perimeter zu berücksichtigen (Region, Quartier, Siedlung), andererseits aber auch die verschiedenen Dimensionen der sozialen Durchmischung, die Lebensphasen, sozialen Schichten als auch Nationalitäten simultan zu betrachten. Mit der Sozialraumanalyse¹, auf die sich der nachfolgende Abschnitt stützt, steht der Stadt Baden eine gute Datengrundlage zur Verfügung.

Soziale Schichten: Die verschiedenen sozialen Schichten kommen in den Nachfragersegmenten auf dem Wohnungsmarkt zum Ausdruck (Definitionen siehe Anhang 7). Der Vergleich mit den Gemeinden der Region Baden-Wettingen zeigt, dass die Bevölkerung der Stadt Baden keine starken Abweichungen vom regionalen Durchschnitt, aber trotzdem einige Besonderheiten aufweist:

- «Die Bevölkerung der Region Baden ist durch die *Mittelschicht* geprägt. Die Stadt Baden fällt innerhalb der Region Baden durch einen hohen Anteil der Aufgeschlossenen Mitte² auf.
- Die *leicht unterdurchschnittliche Verteilung der oberständigen Segmente* zeichnet sich vor allem im Vergleich zu umliegenden Gemeinden wie Ennetbaden oder Birmenstorf AG ab.»³

	Ländlich Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand	Aufgeschlos- sene Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungs- orientierte	Urbane Avantgarde
Baden	2,5%	14,8%	14,2%	11,9%	26,2%	8,7%	7,1%	7,6%	6,9%
Baden-Brugg	6,4%	13,0%	9,6%	15,5%	21,1%	9,1%	9,7%	9,6%	5,9%
Kanton AG	10,4%	12,4%	7,0%	18,9%	18,8%	8,0%	10,7%	9,4%	4,3%
Schweiz	9,9%	13,8%	10,4%	15,0%	17,8%	8,4%	9,0%	9,1%	6,6%

Abb. 1 Nachfragersegmente auf dem Wohnungsmarkt, 2007
(Fahrländer Partner AG und sotomo)

Lebensphasen:

- «Baden weist die typische *Bevölkerungsstruktur eines Mittelzentrums*⁴ auf. Junge Singles sind über- und Familien untervertreten. Der Anteil an Familien ist seit 1990 in der gesamten Region überdurchschnittlich stark zurückgegangen. (...)
- Leichte *Überalterungstendenzen* sind sowohl in Baden als auch in der gesamten Region erkennbar.»³

	Junge Singles	Mittlere Singles	Ältere Singles	Junge Paare	Mittlere Paare	Ältere Paare	Familien	Eineltern-Familien	Wohngemeinschaften
Baden	15,0%	11,8%	14,2%	5,9%	7,0%	13,3%	24,0%	5,6%	3,2%
Baden-Brugg	10,5%	10,2%	13,6%	5,0%	7,1%	16,2%	29,2%	5,4%	2,6%
Kanton AG	8,4%	9,1%	13,0%	4,9%	7,7%	16,2%	32,9%	5,4%	2,3%
Schweiz	9,4%	10,2%	16,1%	4,4%	6,6%	15,6%	29,0%	5,9%	2,8%

Abb. 2 Lebensphasen, 2007
(Fahrländer Partner AG und sotomo)

Nationalitäten: Der Ausländeranteil in der Stadt Baden (25,9%) ist im Vergleich zum Kanton Aargau (22,0%) oder der Schweiz (22,0%) überdurchschnittlich. Im Vergleich zum Bezirk Baden (27,1%) ist der Anteil hingegen knapp unterdurchschnittlich. «Trotz Zentrumsfunktion ist der Bevölkerungsanteil, der aufgrund mangelnder sprachlicher Kompetenzen am Integrationsprozess gehindert wird, nicht überdurchschnittlich hoch und ist in den letzten Jahren gar zurückgegangen. Im Gegensatz dazu müssen sich Gemeinden wie Turgi, Gebenstorf und Neuenhof mit wachsenden Integrationsaufgaben auseinandersetzen.»⁵ Die Stadt Aarau als weitere Stadt mit Zentrumsfunktion im Kanton weist erstaunlicherweise einen markant geringeren Ausländeranteil auf (19,2%).

	Fremdsprachigkeitsindex		Differenz	Ausländeranteil
	1990	2000		2009 / 2010
Baden	55,6	53,9	-1,6	25,9%
Aarau	k.A.	k.A.	k.A.	19,2%
Bezirk Baden	k.A.	k.A.	k.A.	27,1%
Kanton Aargau	49,8	51,5	1,7	22,0%
Schweiz	47,5	50,0	2,5	22,0%

Abb. 3 Fremdsprachigkeitsindex⁶
und Ausländeranteil (Hermann et al., 2005; Statistisches Amt des Kantons Aargau)

Damit zeigt die Stadt Baden im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eine vergleichsweise ausgewogene soziale Durchmischung bezüglich der sozialen Schichten und der Nationalitäten. Bezüglich der Lebensphasen ist der Anteil von Familien untervertreten und weiter sinkend.

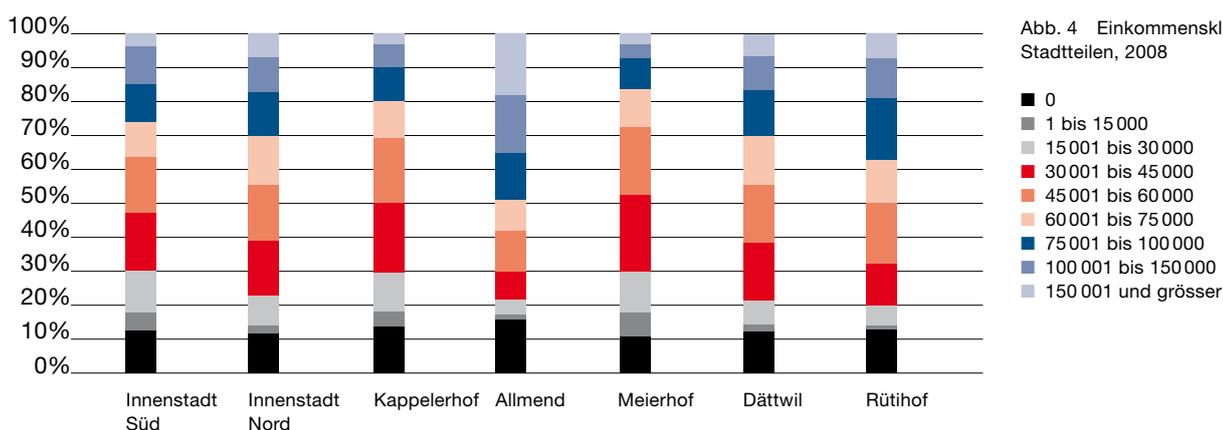
2.1.2 Soziale Durchmischung in den Stadtteilen und Quartieren

In der Innenstadt Nord und Süd (Stadtteile und Quartiere gemäss statistischer Definition: siehe Anhang 4) ist der Mittelstand zugunsten der Unter- und Oberschicht untervertreten und die individualisierten Lebensstile sind eher übervertreten: «Die Innenstadt ist durch eine Durchmischung von unter- und ober-schichtigen Segmenten charakterisiert. (...) In sämtlichen Innenstadt-Quartieren ist die Bürgerliche Oberschicht untervertreten, die Urbane Avantgarde übervertreten. Auch in den statistischen Segmenten sind die individualisierten Segmente eher über-, die traditionellen eher untervertreten. Diese Quartiere weisen also einen eher individualisierten Lebensstil auf.»⁷ Bei der Betrachtung der Lebensphasen fällt auf, dass die Familien in der Innen-

stadt noch stärker untervertreten sind als in den übrigen Quartieren und die Singlehaushalte erwartungsgemäss übervertreten sind.

Da für diese Analyse auf Quartierebene nur Daten aus der Volkszählung 2000 verfügbar waren, sind die obenstehenden Auswertungen mit Vorbehalt zu verwenden. Seit dem Jahr 2000 sind in der Innenstadt viele Neuzuzüger zu verzeichnen; die Innenstadt Nord ist mit mehr als 20% neuen Bewohnern zwischen 2000 und 2008 das prozentual zum Bestand am stärksten gewachsene Quartier.

Neuere Daten, wie die Einkommensstruktur 2008, zeigen, dass die Innenstadt Nord eine ähnliche Einkommensverteilung aufweist wie Dättwil und damit in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht. Insgesamt leben in der Innenstadt etwa 60% der Bevölkerung mit einem steuerbaren Jahreseinkommen von weniger als CHF 60 000.



Eine Auswertung der Einkommensklassen der Jahre 2001 und 2007 für die gesamte Stadt Baden zeigt zudem, dass die in dieser Zeitspanne hinzugekommenen Steuerpflichtigen über alle Einkommensklassen verteilt sind. Von insgesamt 1037 steuerpflichtigen Neuzuzüglern weist der grösste Anteil (466 Steuerpflichtige) ein Einkommen von CHF 50 000–99 000 aus und diese haben die Mittelschicht weiter gestärkt.⁸ Der Anteil der Steuerpflichtigen mit einem Einkommen von unter CHF 50 000 hat um 232 Steuerpflichtige zugenommen. 217 der zusätzlichen Steuerpflichtigen versteuern ein Einkommen von CHF 100 000–149 000 und 122 Steuerpflichtige ein Einkommen von über CHF 150 000.

Was den Ausländeranteil betrifft, gehören die Innenstadtquartiere (Baden Nord, Martinsberg, Bäder, Bahnhof, Limmat rechts, Brunnmatt, Vorstadt, Altstadt) weder zu den Quartieren mit dem höchsten noch zu den Quartieren mit dem geringsten Ausländeranteil. Vor allem die Quartiere Unterer Kappelerhof, Kehl und Dättwil-Täfern weisen deutlich überdurchschnittliche Ausländeranteile auf. (Allerdings wohnen in Dättwil-

Täfern insgesamt nur 121 Personen, im Kehl jedoch 6,9% und im Unteren Kappelerhof 9,9% der Badener Bevölkerung.) Während der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Kappelerhof zwischen 2000 und 2008 stagnierte, wachsen die Anteile in den meisten Quartieren weiter an.

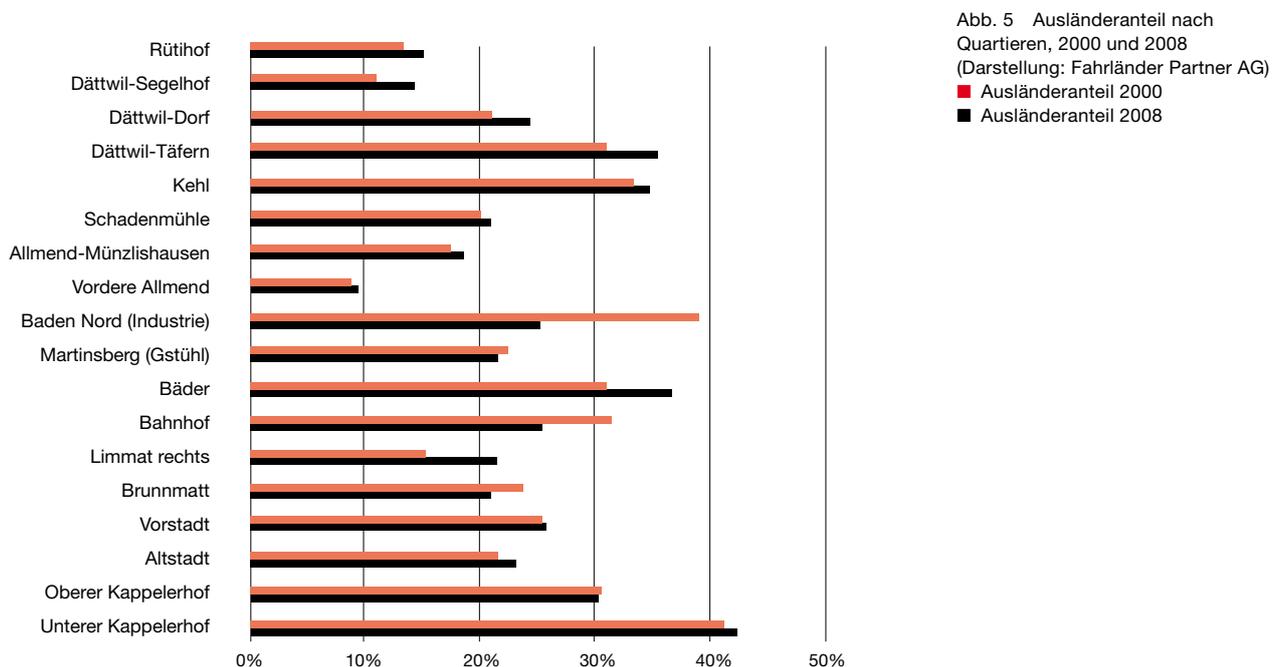


Abb. 5 Ausländeranteil nach Quartieren, 2000 und 2008 (Darstellung: Fahrländer Partner AG)
 ■ Ausländeranteil 2000
 ■ Ausländeranteil 2008

2.1.3 Fazit sozialräumliche Entwicklung

Die Stadt Baden weist im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden eine ausgewogene soziale Durchmischung auf. Zur Stärkung des Anteils an Familien, deren Anteil weiterhin sinkt, ist eine Verstärkung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum für Familien notwendig, da insbesondere Familien grössere Budgetrestriktionen aufweisen.

Die soziale Durchmischung ist in den einzelnen Quartieren unterschiedlich. Aufgrund der ungleichen Standortqualitäten wird es nicht möglich sein, eine komplett ausgeglichene Durchmischung in allen Quartieren zu erreichen. «Eine totale soziale Durchmischung bezogen auf die Stadt würde bedeuten, dass jedes Quartier denselben Bevölkerungsquerschnitt hinsichtlich Alter, sozialer Schicht und Haushaltsgrösse hätte. Dies wiederum ist ziemlich unrealistisch, denn lagebedingte Differenzen bei den Bodenpreisen und individuelle Präferenzen der Menschen führen zu einer gewissen Entmischung.»⁹ Unerwünscht ist eine zu starke soziale Segregation, weil sie der Integration der Gesamtgesellschaft entgegenwirkt und die Gefahr der Bildung von Parallelgesellschaften besteht.¹⁰



In der Innenstadt könnte der Anteil an Singles und Paaren zukünftig weiter zunehmen. Die Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner hat in ihrem Bericht zur Gemeindefelandschaft Bezirk Baden (2009) ein mögliches Zukunftsszenario skizziert: «Baden wohnt getrennt (und) tendenziell teuer: An zentralen Orten in der Innenstadt führt die Nachfrage nach Wohnraum zu hohen Wohnungsmieten. Kaufkräftige Paare (double income – no kids) kurbeln die Nachfrage an. Familien und finanzschwächere Einwohner meiden die teuren Wohnlagen.»¹¹ Da die bestehende Wohnungsstruktur eine Überverteilung von kleineren Wohnungen aufweist (siehe 2.4.4) und die marktwirtschaftlichen Bedingungen bei Neubauten an diesem Standort eher gegen die Erstellung von Grosswohnungen wirken, ist es schwierig, dieser Tendenz entgegenzuwirken. Von einer übermässigen sozialen Segregation kann jedoch nicht gesprochen werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit Badens und der funktionalen Durchmischung (Wohnen und Arbeiten) ist ein erhöhter Anteil von statushöheren Kleinhaushalten in der Innenstadt vertretbar. Abgesehen davon, dass eine identische soziale Durchmischung in allen Quartieren nicht möglich ist, würde dies in der Innenstadt bedeuten, den Mittelstand zu stärken.

Die grösste Schwierigkeit bezüglich der sozialen Durchmischung in Baden besteht in der überdurchschnittlichen Verteilung der ausländischen Bevölkerung in den Quartieren Kappelerhof sowie Meierhof (Kehl), die zudem mit einem überdurchschnittlichen Anteil einkommensschwacher Haushalte zusammenfällt. Da dies auch Quartiere sind, in denen vergleichsweise viele Familien wohnen, könnte hier die Schaffung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum für Familien die Problematik entschärfen, indem Familien der Mittelschicht angezogen werden.

2.2 Wohnungsmarkt: Einfluss des Grossraums Zürich

Die Stadt Baden steht in Bezug auf den Wohnungsmarkt im Einfluss des Grossraums Zürich. In der Abbildung 6 ist ersichtlich, dass die Marktpreise für Mietwohnungen in einer grösseren Region um die Stadt Zürich überdurchschnittlich hoch sind. Nicht nur in den Preisen kommen die regionalen Zusammenhänge zum Ausdruck, sondern sie zeigen sich auch bei der Nachfrage nach Wohnraum: Im Grossraum Zürich Beschäftigte werden teilweise auch in Baden auf Wohnungssuche sein und umgekehrt sind die Beschäftigten in Baden nur zum Teil in Baden wohnhaft (rund die Hälfte der in Baden arbeitenden Alstom/ABB-Mitarbeitenden wohnen in der Region Baden-Wettingen). Die Nachfrage und das Angebot an Wohnungen funktionieren in einem regionalen Kontext und die Stadt Baden ist darin nur einer von vielen Wohnstandorten.

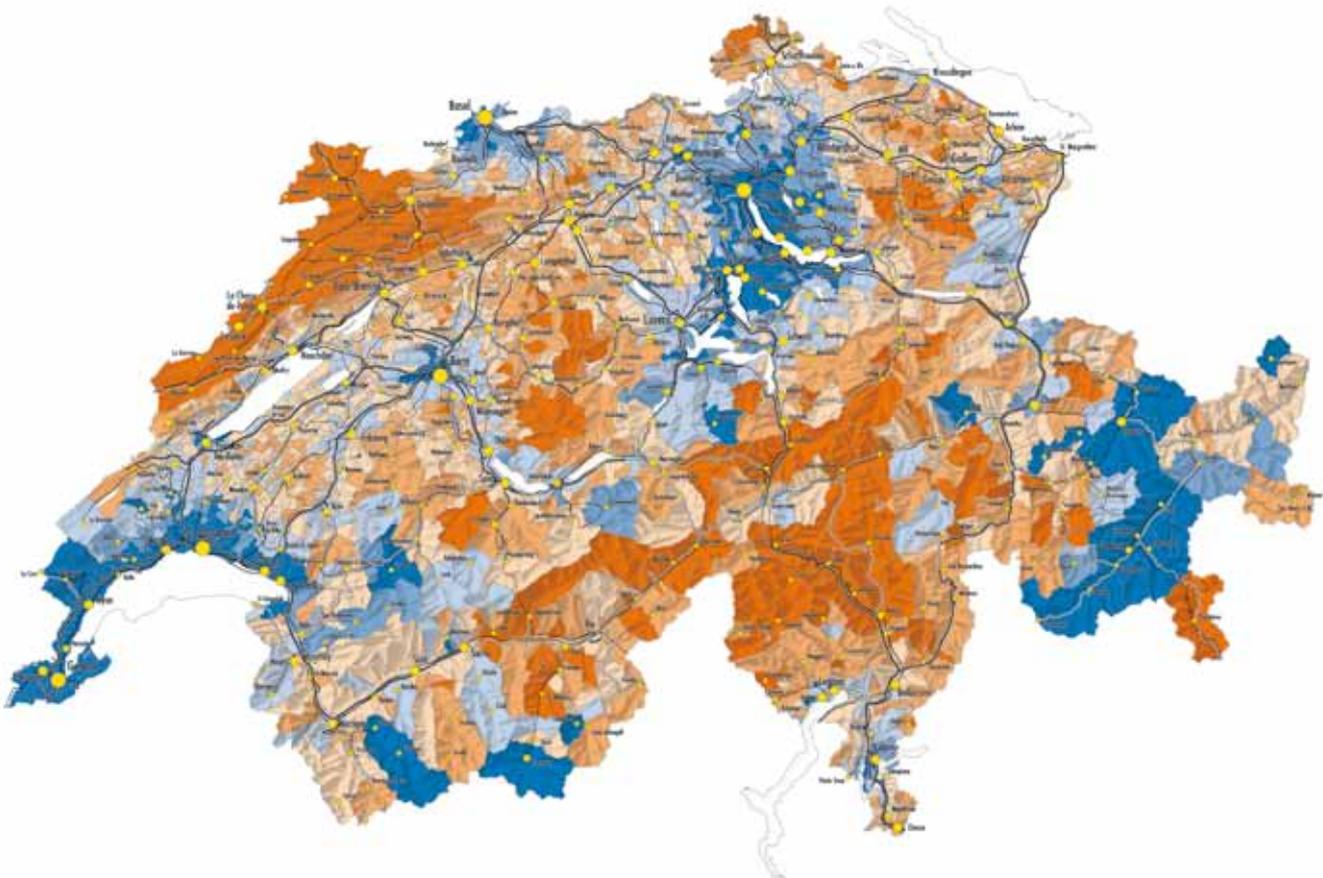


Abb. 6 Marktpreise für Mietwohnungen (Stand 2. Quartal 2010),
Quelle: Wüest&Partner, Karten-
grundlage: BFS GEOSTAT/
swisstopo)

- über 220.-
- 200.- bis 220.-
- 180.- bis 200.-
- 160.- bis 180.-
- 140.- bis 160.-
- unter 140.-

Die Nähe zum Grossraum Zürich ist Teil der Standortattraktivität Badens. Diese wirkt sich allerdings negativ auf die *finanzielle* Wohnattraktivität aus. Die Credit Suisse hat mit dem RDI (Regional Disposable Income) einen Indikator entwickelt, der das frei verfügbare Einkommen¹² der Personen an einem Wohnort misst: Je höher das frei verfügbare Einkommen (RDI), desto höher die finanzielle Wohnattraktivität. Die Abbildung 7 (im Vergleich zur Abbildung 6) zeigt, dass eine Korrelation zwischen frei verfügbarem Einkommen und Immobilienpreisen besteht: In den Gebieten mit hohen Immobilienpreisen ist das frei verfügbare Einkommen unterdurchschnittlich. Dieses ist schliesslich eine ökonomische Erklärung für den unterdurchschnittlichen Anteil an Familien in den Städten, denn diese können sich bei der Standortwahl im Einzelfall durchaus zugunsten einer steuerlich unattraktiven, dafür hinsichtlich der Wohnkosten günstigen Gemeinde entscheiden.¹³ Das frei verfügbare Einkommen in der Stadt Baden entspricht in etwa dem Schweizer Durchschnitt und ist, abgesehen von Ennetbaden, geringer als in umliegenden Gemeinden.

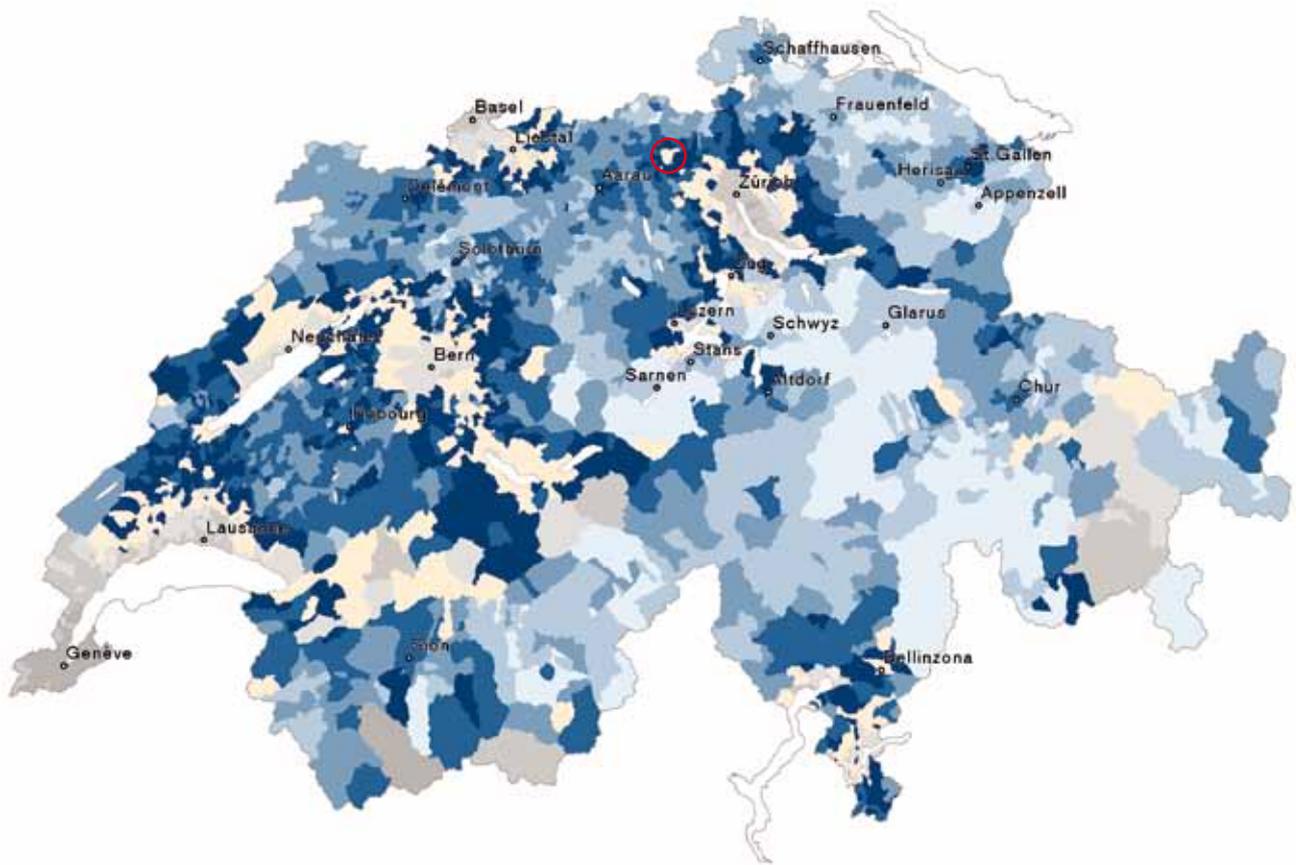


Abb. 7 Frei verfügbares Einkommen 2008 (Credit Suisse Economic Research, 2010 Credit Suisse Group AG)

RDI überdurchschnittlich

- 0,3 bis 0,7
- 0,8 bis 1,0
- 1,1 bis 1,4
- 1,5 bis 1,9
- 2,0 bis 3,1

RDI unterdurchschnittlich

- -5,1 bis -2,6
- -2,5 bis -1,2
- -1,1 bis -0,3

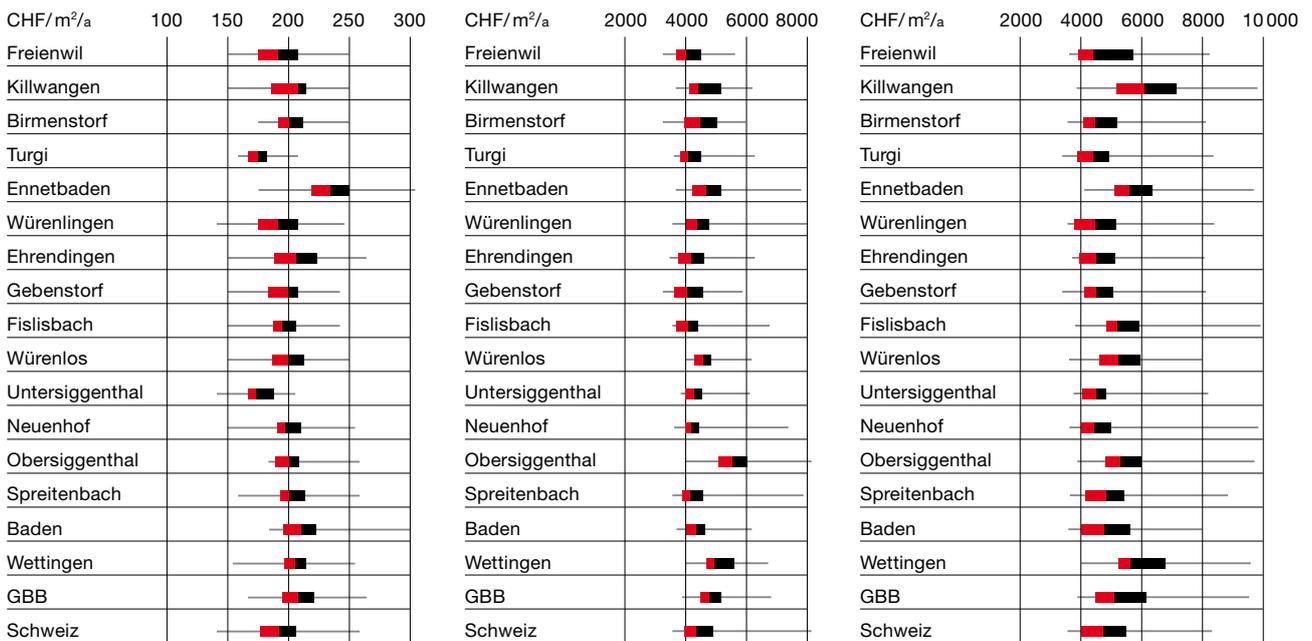
RDI durchschnittlich

- -0,3 bis 0,3

2.3 Preisniveau und Preisentwicklung von Wohnungen

2.3.1 Preisniveau Region Baden-Wettingen

Die Wohnungsmieten liegen im ganzen Bezirk Baden deutlich über dem Mittel des Kantons. Innerhalb des Bezirks ist ein starkes Ost-West-Gefälle festzustellen. Die Wohnungsmieten in Baden zählen zu den höchsten Mieten in der Region Baden-Wettingen, nur Ennetbaden ist noch teurer. Bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zeigt sich hingegen ein anderes Bild: Bei diesen Wohnungskategorien sind die Preise in Baden im regionalen Vergleich durchschnittlich bis unterdurchschnittlich.



90%-Quantil
 70%-Quantil
 50%-Quantil = Median
 30%-Quantil
 10%-Quantil
 expensive share
 low-priced share

Abb. 8 Preisniveau bei Mietwohnungen (links), Eigentumswohnungen (Mitte) und EFH (rechts) in der Region Baden-Wettingen (Wüest&Partner, 2009)

2.3.2 Preisniveau: Vergleich mit Aarau und Zürich

Der Vergleich der Preisniveaus mit Aarau und Zürich zeigt, dass das Preisniveau der Wohnungsmieten in Zürich deutlich höher ist als in Baden. Während in Baden die Hälfte der 4-Zimmer-Wohnungen mehr als CHF 1600 kosten, kosten in Zürich die Hälfte der 4-Zimmer-Wohnungen mehr als CHF 2090 pro Monat. Das Preisniveau in Aarau ist hingegen etwa 10% tiefer, 50% der 4-Zimmer-Wohnungen kosten dort weniger als CHF 1430 pro Monat.

Baden	10%-Quantil	50%-Quantil	90%-Quantil
1-Zi.-Wohnung	490	650	900
2-Zi.-Wohnung	760	1010	1420
3-Zi.-Wohnung	1020	1350	1890
4-Zi.-Wohnung	1210	1600	2240
5-Zi.-Wohnung	1470	1940	2730

Aarau	10%-Quantil	50%-Quantil	90%-Quantil
1-Zi.-Wohnung	450	580	780
2-Zi.-Wohnung	710	900	1210
3-Zi.-Wohnung	940	1210	1620
4-Zi.-Wohnung	1120	1430	1920
5-Zi.-Wohnung	1360	1740	2340

Zürich	10%-Quantil	50%-Quantil	90%-Quantil
1-Zi.-Wohnung	660	860	1230
2-Zi.-Wohnung	1010	1330	1900
3-Zi.-Wohnung	1300	1710	2430
4-Zi.-Wohnung	1590	2090	2980
5-Zi.-Wohnung	1980	2610	3720

Abb. 9 Preisspektren für Mietwohnungen¹⁴ (Wüest&Partner, Immo-Monitoring 2010/1)

Bei den Eigentumswohnungen entspricht das Preisniveau in Baden etwa demjenigen von Aarau. 50% der Eigentumswohnungen kosten mehr als CHF 496 000. In Zürich sind die Preise für Eigentumswohnungen wesentlich höher: Dort beträgt der Median für 4-Zimmer-Wohnungen CHF 830 000.

Bei den Einfamilienhäusern ist der Unterschied zwischen Zürich und Baden ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen. In Baden kosten 50% der 5-Zimmer-Einfamilienhäuser mehr als CHF 668 000, in Zürich CHF 1 052 000. Auch in Aarau sind die EFH teurer als in Baden, die Mediane liegen etwa 20% über dem Wert von Baden (siehe Anhang 5).

2.3.3 Preisentwicklung

Bei den Preisen der angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Baden sind seit 2005 keine signifikanten Verteuerungen festzustellen. Die Mediane bei den 5-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen sind sogar gefallen. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen entspricht die Zunahme in etwa der allgemeinen Teuerung (3,6%¹⁵). 2009 wurden allerdings mehr teure 3-Zimmer-Wohnungen angeboten als 2005: Das 90%-Quantil der 3-Zimmer-Wohnungen stieg um 9,2%. Das heisst, dass 10% der angebotenen Wohnungen 2009 mehr als CHF 1890 pro Monat kosteten, während im Jahr 2005 das 90%-Quantil bei CHF 1730 lag. Überdurchschnittlich gestiegen ist der Median der 2-Zimmer-Wohnungen, 50% der Wohnungen kosteten 2009 mehr als CHF 1010 pro Monat.

2005	10%-Quantil		50%-Quantil		90%-Quantil	
1-Zi.-Wohnung	520		670		890	
2-Zi.-Wohnung	790		930		1370	
3-Zi.-Wohnung	1000		1300		1730	
4-Zi.-Wohnung	1270		1650		2200	
5-Zi.-Wohnung	1590		2060		2750	

2009	10%-Quantil	2005–09	50%-Quantil	2005–09	90%-Quantil	2005–09
1-Zi.-Wohnung	490	-5,8%	650	-3,0%	900	1,1%
2-Zi.-Wohnung	760	-3,8%	1010	8,6%	1420	3,6%
3-Zi.-Wohnung	1020	2,0%	1350	3,8%	1890	9,2%
4-Zi.-Wohnung	1210	-4,7%	1600	-3,0%	2240	1,8%
5-Zi.-Wohnung	1470	-7,5%	1940	-5,8%	2730	-0,7%

Markant sind hingegen die Preisveränderungen bei den Eigentumswohnungen. Zwischen 2005 und 2009 haben die 50%-Quantile der 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen zwischen 9,3% und 13,7% zugenommen. Vor allem die untere Preisgrenze (10%-Quantil) wurde stark angehoben.

Abb. 10 Preisveränderungen bei Mietwohnungen, 2005–2009 (Wüest&Partner)

2005	10%-Quantil		50%-Quantil		90%-Quantil	
3-Zi.-Wohnung	247 000		356 000		579 000	
4-Zi.-Wohnung	308 000		443 000		721 000	
5-Zi.-Wohnung	386 000		556 000		904 000	

2009	10%-Quantil	2005–09	50%-Quantil	2005–09	90%-Quantil	2005–09
3-Zi.-Wohnung	307 000	24,3%	389 000	9,3%	524 000	-9,5%
4-Zi.-Wohnung	391 000	26,9%	496 000	12,0%	668 000	-7,4%
5-Zi.-Wohnung	498 000	29,0%	632 000	13,7%	850 000	-6,0%

Abb. 11 Preisveränderungen bei Eigentumswohnungen, 2005–2009 (Wüest&Partner)

2.3.4 Preistreibende Faktoren bei Neubauten

Der Anstieg des 90%-Quantils der 3-Zimmer-Mietwohnungen ist darauf zurückzuführen, dass mehr Neubauwohnungen angeboten wurden. Aufgrund der heutigen Baukosten und Landpreise ist es sehr schwierig geworden, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Die Baukosten haben sich in der Schweiz seit 1969 mehr als vervierfacht, die Teuerung ist dabei nur für einen Teil der Mehrkosten verantwortlich. Ein beachtlicher Teil der Mehrkosten wird durch höhere Ausbaustandards, grössere Flächenansprüche sowie erhöhte energetische Anforderungen und neue Vorschriften verursacht (Abbildung 12).

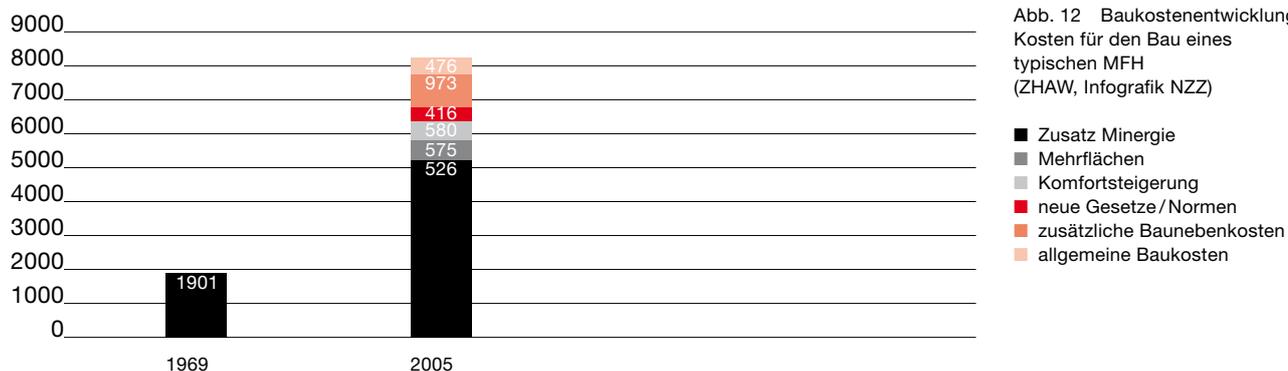


Abb. 12 Baukostenentwicklung: Kosten für den Bau eines typischen MFH (ZHAW, Infografik NZZ)

- Zusatz Minergie
- Mehrflächen
- Komfortsteigerung
- neue Gesetze/Normen
- zusätzliche Baunebenkosten
- allgemeine Baukosten

Wie stark sich Investitionen für energetische Sanierungen auf die Mieten auswirken, hängt vom energetischen Standard ab, aber auch davon, wie stark der Eigentümer die Investitionen auf den Mieter überwälzt: «Geben die EigentümerInnen ihre Steuereinsparungen nicht an die Mietenden weiter, überwälzen aber 50% bis 70% der energetischen Zusatzinvestitionen auf sie, führen die energetischen Massnahmen trotz Energiekosteneinsparungen zu einer moderaten Erhöhung der Bruttomieten. Erst der Einbau einer Komfortlüftung (Minergie-Standards) verursacht einen merklichen Anstieg der Mieten.»¹⁶ Der Anteil der Energiekosten ist nach einer energetischen Sanierung zwar geringer als bei einer blossen Instandsetzung, doch die zusätzlichen Kapital- und Unterhaltskosten führen trotzdem zu einer Erhöhung der Miete. Werden diese zu 70% auf den Mieter überwälzt, erhöht sich die Bruttomiete bei Minergie-Standard durchschnittlich um rund CHF 100.

Die hohen Erstellungskosten bei Neubauten bedeuten, dass auch bei neu erstellten genossenschaftlichen Wohnungen die Anfangsmietzinse hoch sind, ausser die Wohnungen werden subventioniert und die Anforderungen an die Wohnungen werden reduziert: «Wenn gemeinnützige Genossenschaften neu bauen, sind auch diese Wohnungen kaum günstiger als andere – ausser, wenn sie auf günstigem Land erstellt werden und/oder auf übertriebenen Komfort und zu grosse Wohnflächen verzichtet wird. Im Laufe der Jahre werden sie jedoch dank dem Prinzip der Kostenmiete günstiger.»¹⁷

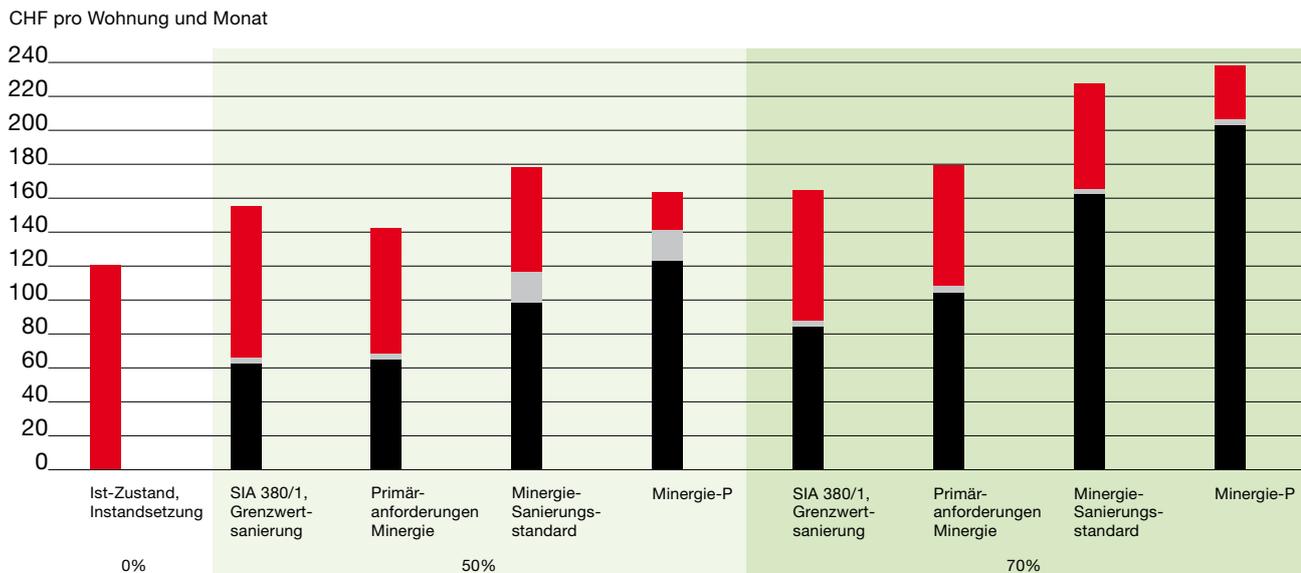


Abb. 13 Auswirkungen von energetischen Sanierungen auf die Mieten (econcept AG)

- Energie
- Unterhalt
- Kapital

2.3.5 Wohnungspreise in der Innenstadt

In den zentral gelegenen Quartieren (Baden Nord, Bäder, Bahnhof, Martinsberg, Altstadt, Vorstadt, Limmat rechts; vgl. Karte im Anhang 4) ist das Preisniveau der Wohnungen höher als im städtischen Durchschnitt. In diesen Quartieren wurden in den vergangenen Jahren einige Neubauten (z.B. Am Martinsberg, City Corner, Falken) erstellt, deren Mietpreise deutlich über dem durchschnittlichen Preisniveau für Mietwohnungen in der Stadt Baden liegen (vgl. Abbildung 14). Eine 4,5-Zimmer-Wohnung in der Siedlung Am Martinsberg beispielsweise kostet netto CHF 2109 pro Monat, im City Corner (Gstühl) und Falken sind die Mieten zum Teil noch wesentlich höher und steigen bis auf CHF 3480 pro Monat (netto). Neubauwohnungen werden aber wie erwähnt generell in den oberen Preissegmenten vermietet. Auf einen Vergleich mit Neubauwohnungen in anderen Quartieren wurde verzichtet, hingegen wurden auch die Preise der Altbauwohnungen in Betracht gezogen. Das Preisniveau der im Internet (homegate.ch) inserierten Altbauwohnungen (grösser als 4 Zimmer) im Zeitraum von Dezember 2009 bis Februar 2010 in der Innenstadt zeigt, dass auch bei Wohnungen in bestehenden Liegenschaften die Preise tendenziell über dem durchschnittlichen Mietpreis liegen (Abbildung 15).¹⁹

Ebenso sind neu angebotene Eigentumswohnungen in diesen Quartieren teurer als der städtische Durchschnitt. Beim geplanten Wohnbauprojekt Römerpark (Römer-/Parkstrasse) wird eine 4,5-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit 145 m² Nutzfläche für CHF 1 060 000 angeboten.²¹ Dieser Wert liegt deutlich über dem 90%-Quantil von CHF 668 000.

	Zimmer	Fläche	Baujahr	Etage	Miete netto CHF / Mt.	Miete brutto CHF / Mt.
Falken 3-Zi.-Whg.	3,5	151 m ²	2006	4. OG	3180	3580
Am Martinsberg 4,5-Zi.-Whg.	4,5	109 m ²	2008	4. OG	2109	2323
City Corner (Gstühl) 4,5-Zi.-Attika-Whg. ²⁰	4,5 (Attika)	147 m ²	2008	6. OG	3480	3528
City Corner (Gstühl) 4,5-Zi.-Whg. ¹⁹	4,5	95 m ²	2008	2. OG	2200	2480
Stadtturmstr. 22 4,5-Zi.-Attika-Whg. ¹⁹	4,5 (Attika)	124 m ²	2009	5. OG	3100	3360

Abb. 14 Mietangebote für
Wohnungen in Neubauten
in der Innenstadt

	Zimmer	Fläche	Baujahr	Etage	Miete netto CHF / Mt.	Miete brutto CHF / Mt.
Schlossbergplatz 2 4,5-Zi.-Whg.	4,5	–	–	2. OG	2950	3020
Bahnhofstrasse 14 4,5-Zi.-Whg.	4,5	100 m ²	–	3. OG	1818	1968
Haselstrasse 29 4-Zi.-Whg.	4	95 m ²	–	2. OG	1790	o.A.
Ländliweg 8 4,5-Zi.-Whg.	4,5	95 m ²	1980	3. OG	2099	2319
Weite Gasse 16 4,5-Zi.-Whg.	4,5	150 m ²	Renoviert 2009	4. OG	2890	3260
Martinsbergstr. 18 4-Zi.-Whg.	4	120 m ²	–	1. OG	2279	2529
Oberstadtstr. 11 4-Zi.-Whg.	4	120 m ²	–	2. OG	1713	1963

Abb. 15 Aktuelle Mietangebote
für Wohnungen in Altbauten
in der Innenstadt¹⁹

2.3.6 Preisgünstige Wohnungen in zentrumsnahen Quartieren

Preisgünstiger Wohnraum ist ein relativer Begriff, der von jeder Person aufgrund ihrer Kaufkraft anders beurteilt wird und vom Standort und dem Angebot abhängig ist. Im Zusammenhang mit der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird in der Regel sinnvollerweise auf die Kostenmiete verwiesen, welche ein Modell zur Berechnung der Mietpreise nach den Selbstkosten darstellt. Aus Sicht des einzelnen Mieters interessiert jedoch die bezahlbare Wohnungsmiete, in Abhängigkeit des Einkommens. Beide Begriffe lassen sich jedoch nur annähernd präzise definieren (siehe Anhang 2).

Betrachtet man das Angebot auf dem Wohnungsmarkt, helfen diese Definitionen nur bedingt weiter. Für diese Betrachtung wird zur Vereinfachung davon ausgegangen, dass Wohnungen als preisgünstig bezeichnet werden, deren Miete unterdurchschnittlich hoch ist. Wenn die Hälfte der 4-Zimmer-Wohnungen in Baden mehr als CHF 1600 netto kosten, bedeutet dies auch, dass die andere Hälfte zu monatlich weniger als CHF 1600 netto vermietet werden.

Eine Stichprobe am 16.2.2010 und 20.7.2010 auf homegate.ch zeigt, dass in der Stadt Baden preisgünstige Familienwohnungen (grösser als 4 Zimmer) zwar nicht in der Innenstadt, aber in zentrumsnaher Lage verfügbar sind (darüber hinaus auch in Dättwil und Rütihof). Damit gemeint sind die Quartiere Kappelerhof, Meierhof oder Brunnmatt²², die alle zentrumsnah gelegen sind. Im Grössenvergleich mit anderen Städten könnten diese Quartiere durchaus zur «Innenstadt» gezählt werden. Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen übersteigt aber sicherlich das Angebot. Die untenstehende Auswahl der Mietangebote zeigt auch, dass die preisgünstigen Wohnungen meistens in Altbauten zu finden sind und oft eine kleine Wohnungsfläche aufweisen.

	Zimmer	Fläche	Baujahr	Etage	Miete netto CHF / Mt.	Miete brutto CHF / Mt.
Kehlstrasse 47 4-Zi.-Whg.	4	75 m ²	renoviert	–	1580	1795
Bruggerstrasse 166a 4-Zi.-Whg.	4	85 m ²	1954	1. OG	1062	1272
Stadtbachstrasse 9 4,5-Zi.-Whg.	4,5	101 m ²	1964	EG	1200	1490
Zelgweg 16 4,5-Zi.-Whg.	4,5	100 m ²	1987	1. OG	1500	1700
Röthlerholzstr. 10 4,5-Zi.-Whg.	4,5	122 m ²	1984	3. OG	1550	1810
Zürcherstrasse 119 5,5-Zi.-Whg.	5,5	113 m ²	1981	1. OG	1640	1940

Abb. 16 Mietangebote für preisgünstige Familienwohnungen (www.homegate.ch, 16.2.2010 und 20.7.2010)

2.4 Weitere Kennzahlen Wohnungsmarkt

2.4.1 Bautätigkeit

Seit dem Jahr 2000 kann in der Stadt Baden eine rege Bautätigkeit beobachtet werden. Das jährliche Bauvolumen (öffentlich und privat) lag in diesen Jahren auf konstant hohem Niveau. Im Durchschnitt wurden jährlich fast CHF 200 Mio. in Hoch- und Tiefbau investiert. Die Anteile des privaten Wohnungsbaus am gesamten Bauvolumen



(privater und öffentlicher Hoch- und Tiefbau) waren in den Jahren 2007 und 2008 besonders hoch und betragen rund die Hälfte des gesamten Bauvolumens in der Stadt Baden.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bauvolumen total (in Mio. CHF)	203	191	221	101	220	263	190	207	183
Anteil privater Wohnungsbau	20%	21%	18%	35%	37%	33%	25%	49%	51%

Diese rege private Wohnbautätigkeit ist in der Zunahme des Wohnungsbestandes deutlich sichtbar. Zwischen 2005 und 2008 wurden 671 Wohnungen erstellt oder umgebaut. Der Anteil des Umbaus ist klein, die meisten dieser Wohnungen sind Neubauten. In den zehn Jahren zwischen 1998 und 2008 wurden in Baden 853 Wohnungen erstellt. Zum Vergleich: In Aarau wurden in diesem Zeitraum 503 Wohnungen erstellt. Der Gesamtbestand an Wohnungen ist in beiden Gemeinden fast gleich gross.

Abb. 17 Anteil des privaten Wohnungsbaus am gesamten Bauvolumen, 2000–2008

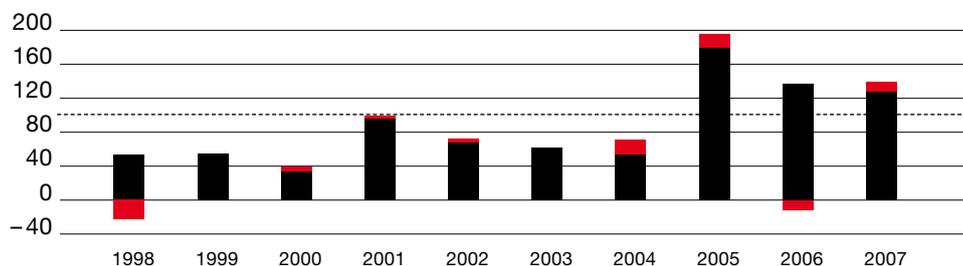
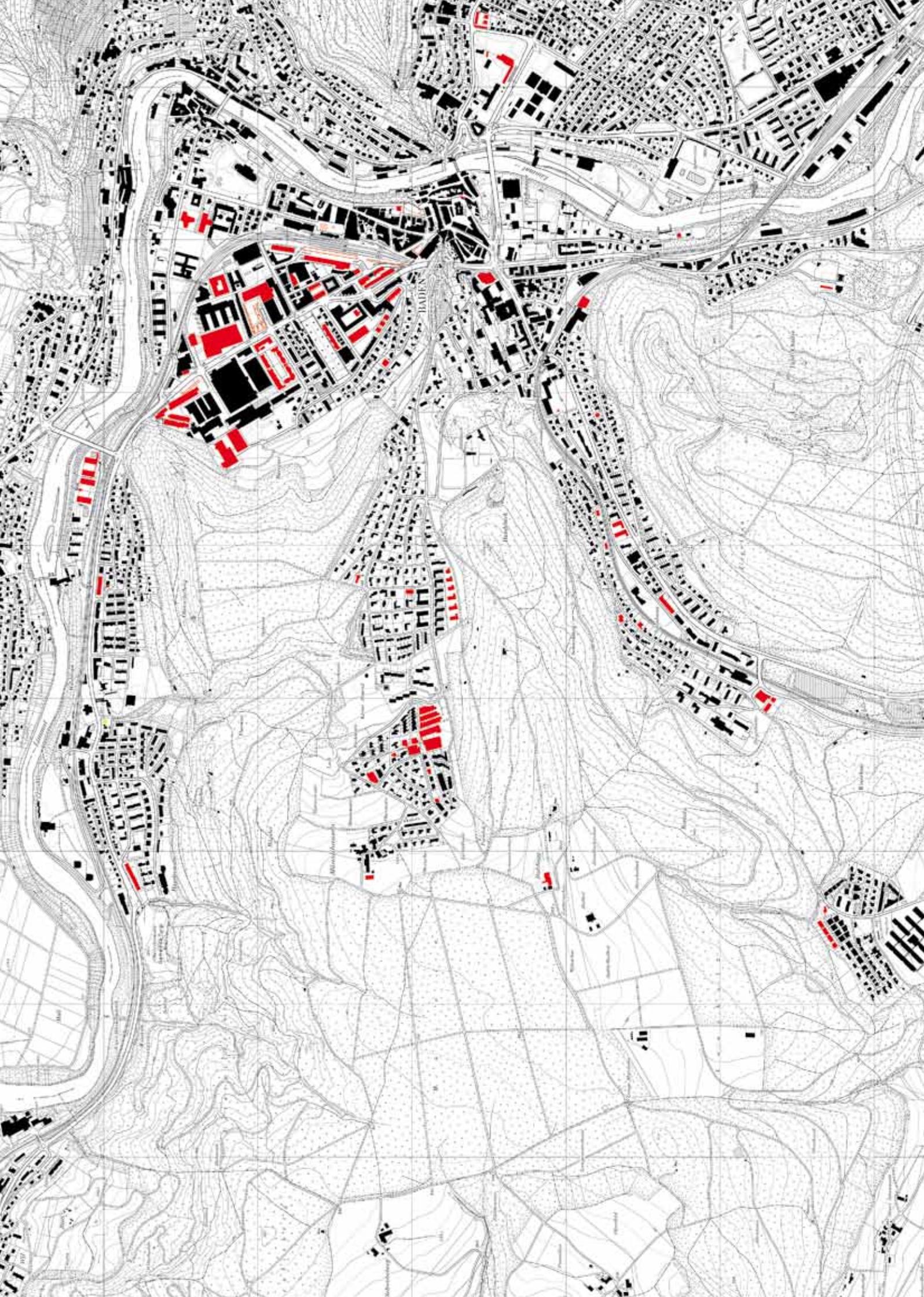


Abb. 18 Zunahme Wohnungsbestand 1998–2007 in Baden (Wüest&Partner)
 ■ Umbau/Abbruch
 ■ Neubau

Ein Blick auf die Karte mit den baulichen Veränderungen seit 1998 zeigt, dass in der Innenstadt im letzten Jahrzehnt eine beachtliche Anzahl von Gebäuden neu gebaut oder umfassend saniert wurde. Auffallend ist, dass sich die Mehrheit der Neubauten in Baden Nord und im Martinsberg befindet. Darin widerspiegelt sich auch die gewünschte «Aufwertung» dieser Quartiere, für die – im Falle Baden Nords – der Entwicklungsrichtplan Baden Nord die Rahmenbedingungen festlegte. Mehrheitlich wurde mit Neubauten *zusätzlicher* Wohnraum geschaffen, ohne preisgünstigen Wohnraum aufzuheben. Das «Gstuhl-Areal» ist dabei eine Ausnahme. Die zusätzlichen Neubauten kommen auch den Nachfragern nach preisgünstigem Wohnraum zugute, denn ein Teil der neuen Wohnungen wird an Personen vermietet werden, die innerhalb des Quartiers oder der Stadt die Wohnung wechseln und so günstigere Wohnungen anderen Mietern überlassen.



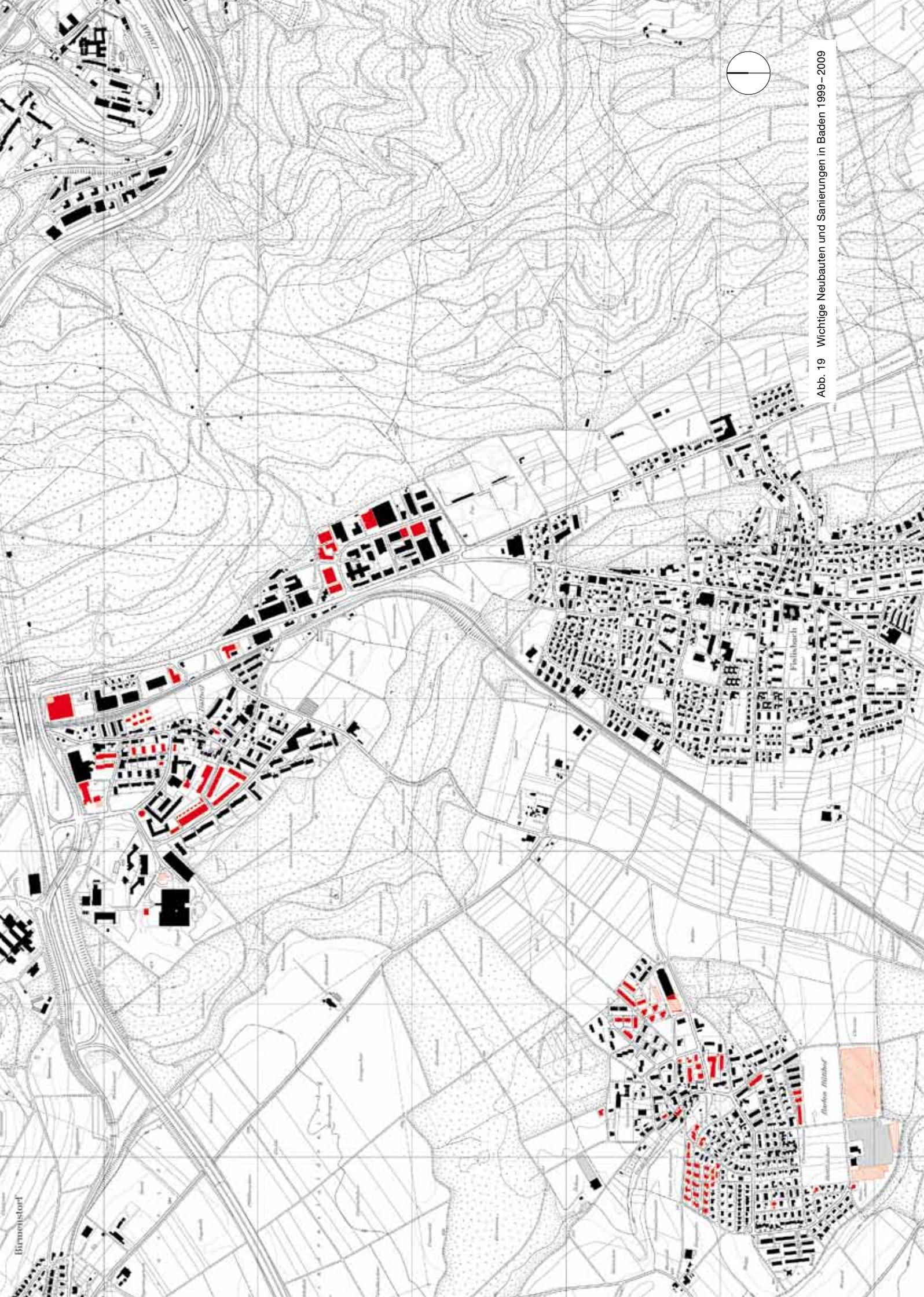


Abb. 19 Wichtige Neubauten und Sanierungen in Baden 1999 – 2009

Birmenstorf

Fischbach

Rechen Altsiedlung

2.4.2 Leerstandsquote

Die Leerstandsquote bewegt sich seit längerer Zeit auf einem tiefen Stand und war seit dem Jahr 2000 nie höher als 0,88%. Im Jahr 2009 betrug sie sogar nur 0,22%. Gesamtschweizerisch betrug die Leerstandsquote im Juni 2008 0,97%, in der Grossregion Zürich 0,61%. Der Kanton Genf hat mit 0,2% die tiefste Leerstandsquote.²³ Die Stadt Aarau weist eine deutlich höhere Leerstandsquote als Baden auf, in den Jahren 2004 und 2009 war diese sogar höher als der kantonale Durchschnitt. Die tiefe Leerstandsquote ist ein Indiz für die hohe Nachfrage nach Wohnraum.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Baden	0,63%	0,36%	0,35%	0,25%	0,46%	0,55%	0,88%	0,61%	0,39%	0,22%
Aarau	0,85%	0,93%	0,86%	0,61%	1,37%	0,85%	1,07%	0,81%	1,32%	1,55%
Kt. AG	2,13%	1,84%	1,39%	1,16%	1,20%	1,32%	1,50%	1,51%	1,49%	1,35%

Abb. 20 Leerstandsquote Stadt Baden, Aarau und Kanton Aargau, 2000–2008

2.4.3 Anteil Genossenschafter

Die Stadt Baden wies im Jahr 2000 einen im kantonalen Vergleich überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen auf, die durch Genossenschafter bewohnt werden. Während der gesamtschweizerische Durchschnitt der Genossenschafter im Jahr 2000 3,7% betrug²⁴ (Marktanteil der Genossenschaftswohnungen gesamtschweizerisch 5,1%²⁵), waren in der Stadt Baden 5,4% aller Wohnungen von Genossenschaffern bewohnt. Im Kanton Aargau (1,7%) lag dieser Anteil stark unter dem schweizerischen Durchschnitt, in Aarau war der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen fast gleich hoch wie in Baden (5,1%).

Berücksichtigt man in Baden noch den Anteil der stadteigenen Wohnungen, welche ebenfalls in einem unteren Preissegment liegen, so resultiert ein relativ hoher Anteil von rund 9,5% am Gesamtbestand der Wohnungen.

Abb. 21 Bewohnte Wohnungen nach Bewohnertyp (Statistisches Amt des Kantons Aargau)

	Total	Eigentümer	Pächter	Mieter	Genossenschafter	Andere ²⁶
Baden						
1990	6696	28,3%	0,1%	68,2%	2,2%	1,3%
2000	7230	29,5%	0,0%	64,5%	5,4%	0,7%
Aarau						
1990	7536	23,4%	0,0%	70,5%	4,9%	1,2%
2000	7329	27,3%	0,1%	66,7%	5,1%	0,9%
Kanton AG						
1990	195351	43,5%	0,2%	53,4%	1,3%	1,7%
2000	218326	47,7%	0,2%	49,5%	1,7%	1,0%

2.4.4 Anteil Grosswohnungen

In der Stadt Baden gibt es im kantonalen Vergleich unterdurchschnittlich viele Grosswohnungen. Der Anteil der Wohnungen mit 4 Zimmern und mehr beträgt in Baden 53,8%, im Kanton Aargau 66,6%. In der Stadt Aarau ist der Anteil an Grosswohnungen ziemlich identisch mit demjenigen von Baden.

	Total Whg. (inkl. EFH)	4-Zi.- Whg.	5-Zi.- Whg.	6-Zi.- Whg.	Anteil >4-Zi.-Whg.	Anteil >5-Zi.-Whg.
Baden	9217	2652	1472	839	53,8%	25,1%
Aarau	3790	2278	1367	968	53,3%	27,0%
Kanton AG	268634	80016	62303	36527	66,6%	36,8%

Abb. 22 Anteil von Grosswohnungen am Gesamtbestand, 2008 (Statistisches Amt Kt. Aargau)

Bei der Verteilung der Wohnungsgrössen auf die Quartiere ist festzustellen, dass die Innenstadtquartiere (Altstadt, Vorstadt, Martinsberg, Bahnhof, Bäder, Brunnmatt – mit Ausnahme von Baden Nord und Limmat rechts) einen unterdurchschnittlichen Anteil an Grosswohnungen aufweisen. Auffallend ist aber auch, dass im Kehl und im Unteren Kappelerhof sehr wenige Grosswohnungen vorhanden sind.

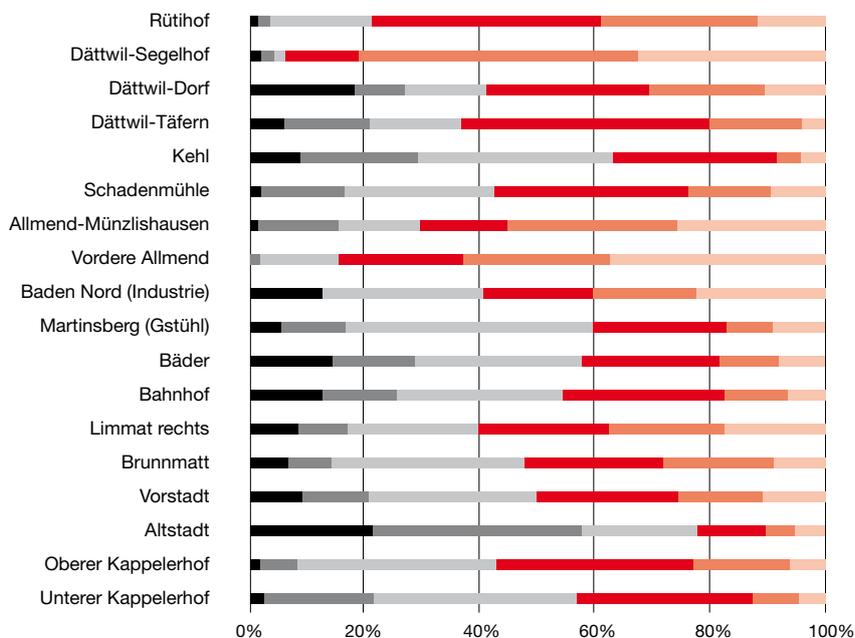


Abb. 23 Wohnungen nach Anzahl Zimmern, 2000 (Darstellung: Fahrländer Partner AG)

2.5 Fazit zu den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt funktioniert auf einer regionalen Ebene und wird beeinflusst durch die Nähe zum Grossraum Zürich. Eine Folge davon ist, dass das Preisniveau der Wohnungsmieten in Baden über dem regionalen, kantonalen und gesamtschweizerischen Durchschnitt liegt. Nur Ennetbaden hat in der Region noch höhere Mietpreise. Das Preisniveau der Wohnungen in Baden entspricht in etwa demjenigen von Aarau (Mieten in Aarau etwa 10% günstiger), im Vergleich zu Zürich ist Baden jedoch immer noch als «günstig» zu bezeichnen. Die Mietwohnungspreise sind in der Stadt Baden seit 2005 nicht markant, sondern ähnlich der Teuerung gestiegen oder sogar leicht zurückgegangen. Bei den 3-Zimmer-Wohnungen ist zu beobachten, dass mehr teurere Wohnungen auf den Markt gekommen sind. Ein hoher Ausbaustandard, ein gesteigener Flächenbedarf, gestiegene energetische Anforderungen und Sicherheitsstandards wirken sich bei Neubauten preistreibend aus.

Baden ist nicht zuletzt auf Grund seiner Nähe zum Grossraum Zürich als Wohnort attraktiv. Die Kehrseite der Medaille ist die im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden unterdurchschnittliche finanzielle Wohnattraktivität: Das frei verfügbare Einkommen in der Stadt Baden entspricht in etwa dem Schweizer Durchschnitt und ist eine ökonomische Erklärung für den unterdurchschnittlichen Anteil an Familien.

Die Bautätigkeit in Baden war in den vergangenen Jahren hoch, es wurden viele neue Wohnungen erstellt. Mehrheitlich handelt es sich um zusätzlichen Wohnraum, bestehender preisgünstiger Wohnraum wurde in den wenigsten Fällen ersetzt. Trotz der hohen Bautätigkeit ist die Leerstandsquote sehr gering. Die Verknappung der Baulandreserven wird zu einem Rückgang der Bautätigkeit führen, die Einzonung des Landes im Galgenbuck (etwa 500 Wohnungen) könnte diesem Trend jedoch entgegenwirken.

Die Mieten in der Innenstadt liegen aus dem plausiblen Grund der Standortattraktivität über dem Badener Durchschnitt, sehr deutlich bei den Neubauten, aber auch bei den Altbauten. Besonders in Baden Nord und im Martinsberg sind in den letzten zwölf Jahren einige Neubauten entstanden, die das Preisniveau – infolge der preistreibenden Faktoren bei Neubauten – zusätzlich nach oben gedrückt haben. Meist wurde auch in der Innenstadt zusätzlicher Wohnraum geschaffen und kein preisgünstiger Wohnraum eliminiert. Zusätzlicher Druck ist in den nächsten zehn Jahren durch die geplanten Entwicklungen im Bäderquartier zu erwarten.



In der Stadt Baden sind preisgünstige Wohnungen in den zentrumsnahen Quartieren Meierhof, Kappelerhof und Brunnmatt vorhanden. Diese Quartiere sind mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen und die Innenstadt ist mit dem Velo oder sogar zu Fuss erreichbar. Im Grössenvergleich mit anderen Städten könnte man diese Quartiere sogar zur «Innenstadt» zählen. Ein verstärktes Angebot an preisgünstigen Wohnungen in der Innenstadt ist aus dieser Perspektive nicht vordringlich. Im Kehl und Unteren Kappelerhof fehlt es jedoch an Grosswohnungen (5 und mehr Zimmer), ihr Anteil ist etwa gleich hoch wie in der Altstadt.

3 Bisherige Wohnbaustrategie der Stadt Baden (2006)



Die Stadt Baden verfolgt gegenwärtig eine zurückhaltende Wohnbaupolitik: «Die Realisation von Wohnbauten wird privaten Anlegern, Genossenschaften und Investoren überlassen. Die Stadt Baden beschränkt sich auf die Abgabe von Baurechten oder, eher zurückhaltend, den Verkauf von Liegenschaften bzw. Parzellen.»²⁷ Der Fokus des städtischen Handelns liegt im Wohnumfeld, in der Verbesserung der Infrastruktur und der Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für potenzielle Investoren. Minimale Wohnflächenanteile werden durch die BNO gesichert. Durch innere Verdichtung wird eine Angebotserhöhung auf dem Wohnungsmarkt trotz beschränkten Landreserven ermöglicht. Die aktuell gültige Wohnbaustrategie stützt sich auf mehrere Grundlagen wie das Planungsleitbild und die Bau- und Nutzungsordnung und wurde im Rahmen der Beantwortung des Postulates Werner Eglin vom 9. September 2004, Wohnbaustrategie der Stadt Baden, erstellt. In der Beantwortung späterer Anfragen zum Thema Wohnbaupolitik (z.B. Anfrage Jürg Caflisch vom 9. Mai 2008 betreffend günstigen Wohnraum in Baden) wurde die damals skizzierte Strategie bestätigt. Die Ortsbürgergemeinde hat im Umgang mit den eigenen Parzellen eine eigene Praxis.

3.1 Zielsetzungen

3.1.1 Planungsleitbild

Im Planungsleitbild gibt es keine direkten Hinweise auf die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes. In den Leitsätzen zur Stadtentwicklung sind jedoch die Zielsetzungen der sozialen Durchmischung und der Attraktivität als Wohnort umschrieben.

Leitsätze zur Stadtentwicklung:

- **Baden ist Lebensraum für Menschen jeden Alters sowie unterschiedlicher sozialer und nationaler Herkunft.**
- **Die Attraktivität Badens als Wohnort wird durch hohe Ansprüche an Siedlung, Erschliessung und Wohnumfeld gewährleistet.**

Abb. 24 Leitsätze zur Stadtentwicklung (Auszug) aus dem Planungsleitbild 98

Im Zwischenbericht 2006 zum Planungsleitbild wurde der Handlungsschwerpunkt «Baden als Wohnort» neu aufgenommen und unter anderem folgender Handlungsbedarf formuliert:

- Steigerung Wohnqualität
- Rahmenbedingung für Familienwohnungen (Grosswohnungen)
- Konzept «Wohnen im Alter»

Der preisgünstige Wohnraum wurde dabei nicht erwähnt.

Im Bericht 2010 zum Planungsleitbild wird das Interesse nach einem breitgefächerten Wohnungsangebot bekräftigt: «Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach grösseren und preiswerten Wohnungen anhält. Es liegt im Interesse der Stadt Baden, auf ein breitgefächertes Wohnungsangebot in allen Preisklassen hinzuwir-

ken. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind primär auf eigene Liegenschaften beschränkt. Bedeutendes Potenzial mit über 500 Wohneinheiten steckt im Galgenbuck. Das Projekt erfordert von der Gemeinde die aktive Mitgestaltung des gesamten Entwicklungsprozesses. Der Umstand, dass die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde die grössten Eigentümerinnen auf dem Areal sind, ist eine gute Voraussetzung dazu.»²⁸

3.1.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung enthält in der rechtsgültigen Fassung eine Zielsetzung bezüglich der Förderung von preisgünstigen Wohnmöglichkeiten (§3 und §10, Abs. 3, BNO). Mit der Revision der BNO ist beabsichtigt, diese Ziele wegzulassen. Die Absicht dahinter ist die Befreiung der BNO von «wünschenswerten» allgemeinen Zielformulierungen, die nicht grundeigentümergebunden durchgesetzt werden können. Nur eine konkrete Regelung, beispielsweise als Zonenvorschrift, würde dem Wesen der BNO entsprechen (siehe Anhang 1b). Sinnvoller, anstelle einer Regelung in der BNO, ist die Verankerung allgemeiner Ziele in der vorliegenden Wohnbastrategie (siehe 4.1) und im Planungsleitbild.

3.2 Förderung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum

Die Stadt Baden agiert zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums hauptsächlich auf zwei Ebenen: Erstens ermöglicht der Umgang mit den stadteigenen Liegenschaften den Erhalt von günstigen Wohnungen. Zweitens wird mit der Abgabe von Bauland im Baurecht die Realisierung von Wohneigentum zu attraktiven Bedingungen ermöglicht.²⁹

3.2.1 Vermietung stadteigener Wohnungen

Das Preisniveau der stadteigenen Wohnungen ist, dank eines niedrigen Ausbaustandards und einer kontinuierlichen Instandhaltung, deutlich tiefer als das durchschnittliche Preisniveau von Mietwohnungen auf dem freien Markt. Während die Hälfte der 4-Zimmer-Wohnungen auf dem freien Markt mehr als CHF 1600 monatlich kosten, liegt die durchschnittliche Nettomiete der stadteigenen 4-Zimmer-Wohnung bei CHF 1041 bzw. CHF 1114 bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung. Nur ein sehr geringer Anteil (7–8 Wohnungen) hat ein höheres Preisniveau.

Eine Kalkulation des Mietpreises nach der Kostenmiete würde keine Mietersparnis bringen (siehe Anhang 1d). Allerdings besitzt die Stadt Baden momentan «nur» 291 eigene Wohnungen und Zimmer (244 im Finanzvermögen, 47 im Verwaltungsvermögen), was einem Anteil von 3,2% des gesamten Wohnungsbestandes entspricht.³⁰

Anzahl Zimmer	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen
1	5	411	650
2	18	502	1010
2,5	6	930	
3	76	907	1350
3,5	38	920	
4	78	1041	1600
4,5	37	1114	
5	6	1329	1940

Abb. 25 Durchschnittliche Mietpreise der stadteigenen Wohnungen (Preise: Stand April 2008, Anzahl: Stand 1. Juli 2010 – ohne Studios und Zimmer)

Als Vergleich: Die Stadt Aarau besitzt insgesamt 188 Wohnungen (70 im Verwaltungsvermögen, 118 im Finanzvermögen). Die Wohnungen werden ebenfalls sehr preisgünstig vermietet, die Mietzinse für 4-Zimmer-Wohnungen betragen zwischen CHF 850 und 1250, wobei auch einige Wohnungen teurer, zu Preisen von rund CHF 2000, vermietet werden. Prozentual zum Gesamtbestand beträgt der Anteil stadteigener Wohnungen in Aarau 2,1%, zusammen mit den Genossenschaftswohnungen machen diese etwa 7,3% des Gesamtbestandes aus.

Bei der Vergabe von Wohnungen kommen mehrere Kriterien zur Anwendung. Ein Eintrag im Betreibungsregister gilt, abgesehen von Bagatellfällen, als Ausschlusskriterium. Das Einkommen muss in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnungsmiete stehen, die Miete soll 25% des Bruttoeinkommens nicht übersteigen. Es wird auf eine ausgewogene soziale Durchmischung hinsichtlich Ausländeranteil und Alter innerhalb der Liegenschaft geachtet. Familien werden bevorzugt, sofern sich die Wohnung für Familien eignet. Grundsätzlich wird eine hohe Personenbelegung angestrebt, das heisst eine Bewerbung eines Paares der Bewerbung einer Einzelperson vorgezogen. Die Personenzahl muss der Wohnung aber entsprechen und eine Überbelegung (mehr Personen als Zimmer) kann ein Ausschlusskriterium sein.

3.2.2 Kauf und Verkauf von Liegenschaften

In der Wohnbaustrategie 2006 ist festgehalten, dass Liegenschaften grundsätzlich im städtischen Eigentum behalten werden. Bei den unüberbauten Parzellen können Verkäufe vorgenommen werden, sofern die Parzelle keine «strategische Bedeutung» hat. Im Finanzplan zum Verkauf vorgesehen sind drei Parzellen:

- Parzelle Nr. 2340: Areal Brisgi, Wohnzone 4, Fläche exkl. bestehender Baurechte ca. 28 600 m², Entwicklungskonzept im Jahr 2011 geplant, im Finanzplan eingestellt: CHF 3,7 Mio. für das Jahr 2013 in Aussicht gestellt (Buchwert: CHF 6,615 Mio., gerechneter Verkaufsertrag: CHF 10,315 Mio.).
- Parzelle Nr. 5602: Baden-Dättwil, bei Feuerwehr-Stützpunkt (gegenüber Bahngeleisen), Fläche: 5262 m², Umzonung von OeB in W2 vorgesehen, im Finanzplan eingestellt: CHF 2,3 Mio. Ertrag im Jahr 2011.

- Parzelle Nr. 2778 (Teilfläche): St. Ursusstrasse, Wohnzone W3, Fläche etwa 3250 m², Wettbewerbsverfahren im Jahr 2012 in Aussicht gestellt, im Finanzplan eingestellt: CHF 1,7 Mio. Ertrag im Jahr 2012.

Die Abteilung Liegenschaften hat den permanenten Auftrag, den Erwerb von Liegenschaften, die auf dem Markt angeboten werden, zu prüfen.³¹ Ein Kauf kommt jedoch nur in Frage, wenn es die Liegenschaft erlaubt, die Wohnungen im preisgünstigen Segment zu vermieten.

3.2.3 Abgabe von Land im Baurecht

Die Abgabe von Land im Baurecht wird nicht systematisch betrieben, sondern von Fall zu Fall entschieden. Es gibt keine Grundlage, welche die Stadt Baden verpflichtet, einen Teil ihres Landes im Baurecht abzugeben, geschweige denn, gemeinnützige Bauträger zu berücksichtigen. Wird die Parzelle nicht veräussert, kann situativ entschieden werden, ob das Land im Baurecht abgegeben wird. Dabei wird grundsätzlich ein Zins gewährt, der 0,5% unter dem Referenzzinssatz der Aargauer Kantonalbank (variable Hypothek) liegt und jährlich angepasst wird. Seit dem Jahr 2000 wurden acht Baurechtsverträge abgeschlossen.

3.2.4 Beteiligung an Genossenschaft

Zusätzlich zu diesen beiden Hauptaktivitäten besteht eine Beteiligung an einer Genossenschaft: Seit 1919 ist die Stadt Baden mit 48% an der Baugenossenschaft Stadtbachstrasse beteiligt. Die fünf Liegenschaften an der Stadtbachstrasse 16–24 befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft. Die Stadt Baden ist somit Teilhaberin von zusätzlichen 40 Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment. Die Zusammenarbeit mit der ABB, welche einen gleich grossen Anteil an der Genossenschaft innehat, verläuft sehr gut und die Verwaltungskosten können sehr tief gehalten werden.

3.3 Handlungsspielraum der Stadt Baden

Die beschriebenen Instrumente sind nur tauglich, wenn räumliche Handlungsmöglichkeiten bestehen. Diese sind dort am grössten, wo die Stadt (Einwohnergemeinde) eigenes Land besitzt. Im Vordergrund stehen die beiden grösseren Landreserven im Galgenbuck (noch nicht eingezont, Landanteil Einwohnergemeinde 15%) und im Brisgi (Land teilweise im Baurecht abgegeben). Im Galgenbuck wurde ein Planungsverfahren mit den angrenzenden Grundeigentümern lanciert, um ein vorbildliches Wohnquartier mit etwa 500 Wohnungen zu realisieren. Im Brisgi ist ein zweistufiges Planungsverfahren vorgesehen: In einem ersten Schritt soll ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden, auf dessen Basis ein Projektwettbewerb durchgeführt werden kann. Sonstige grössere Baulandreserven der Einwohnergemeinde sind keine vorhanden (siehe Abbildung 26).



Die Handlungsmöglichkeiten in der Innenstadt sind sehr begrenzt. Selbst wenn die Stadt eine Stiftung oder eine andere Trägerschaft zum Bau von preisgünstigen Wohnungen gründet, könnte diese aufgrund der vorherrschenden Immobilienpreise wohl am wenigsten in der Innenstadt aktiv werden. Als Beispiel kann die Liegenschaft Rathausgasse 22 genannt werden, deren Erwerb aufgrund eines dringlichen Postulates von Beni Knecht geprüft, aber infolge eines zu hohen Verkaufspreises abgelehnt wurde.³²

Exkurs: Praxis der Ortsbürgergemeinde

Bei der Ortsbürgergemeinde gehört die Abgabe von Land im Baurecht zur langfristigen Praxis. Insgesamt sind 65 Grundstücke im Baurecht abgegeben, davon 11 an Genossenschaften, 22 an Gewerbetreibende und 32 an Private. Ein Grossteil der Parzellen befindet sich in Dättwil und Rütihof. Für die Berechnung der Baurechtszinsen gilt als Basis ein Landwert, der 25% unter dem Marktpreis liegt, der gewährte Zinssatz liegt 0,5% unter dem Referenzzinssatz der AKB. Landverkäufe werden praktisch keine getätigt, allenfalls werden Restparzellen veräussert. Es wird von Fall zu Fall entschieden, ob und wie ein Grundstück im Baurecht abgegeben werden soll. Landreserven besitzt die Ortsbürgergemeinde praktisch keine mehr, einen Anteil besitzt sie am Entwicklungsgebiet Galgenbuck, wo eine Abgabe im Baurecht denkbar ist.





Abb. 26 Parzellen der Einwohnergemeinde Baden in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohn- und Gewerbezone

- Parzelle in Wohn- und Gewerbezone
- Parzelle in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Parzelle im Finanzvermögen
- 1 Sportplatz
- 2 Friedhof

4

Wohnbaustrategie 2010



4 Wohnbaustrategie 2010

Aufgrund der beschriebenen sozialräumlichen Veränderungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nimmt die Stadt Baden mit der Wohnbaustrategie 2010 eine Korrektur der bestehenden Praxis vor. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Wohnbauförderung besteht dabei nicht. Bei der Wohnbauförderung handelt es sich um eine parallele Kompetenz des Bundes und der Kantone (siehe Anhang 3). Die Stadt Baden verstärkt ihr Engagement aus der Überzeugung, einen wertvollen Beitrag zu einem attraktiven Wohnangebot leisten zu können, aber auch im Bewusstsein, dass der Handlungsspielraum beschränkt ist.

Die Stadt Baden weist wie erwähnt grundsätzlich eine ausgewogene soziale Durchmischung, aber einen unterdurchschnittlichen Anteil an Familien auf. Eine komplett ausgeglichene soziale Durchmischung in den Quartieren ist nicht realistisch, Unterschiede auf Quartierebene sind nicht zu vermeiden. Die Stadt Baden bekräftigt mit der Wohnbaustrategie die bereits im Planungsleitbild verankerte Zielsetzung einer möglichst vielfältigen Durchmischung der Bevölkerung und das Ausbleiben von übermässiger Segregation. Diesbezüglich ist weniger die soziale Durchmischung in der Innenstadt kritisch als die überdurchschnittliche Verteilung der ausländischen Bevölkerung in den Quartieren Kappelerhof sowie Meierhof (Kehl), die zudem mit einem überdurchschnittlichen Anteil einkommensschwacher Haushalte zusammenfällt. Um diese Problematik zu entschärfen und um den Anteil der Familien zu erhöhen, unterstützt die Stadt Baden mit der Wohnbaustrategie 2010, entsprechend der Zielsetzung im Planungsleitbild, insbesondere das Familienwohnen. Da die Familien mehrheitlich preisgünstigen Wohnraum nachfragen, werden gleichzeitig die Förderung und die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum gestärkt.

Insgesamt ist die Stadt Baden in drei Handlungsfeldern aktiv, die sich aus den Zielen ergeben: dem Wohnumfeld und den Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, der Wohnbauförderung sowie dem Angebot stadteigener Liegenschaften beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung. In den verschiedenen Handlungsfeldern werden konkrete Massnahmen ergriffen und die bisherigen Aktivitäten weitergeführt beziehungsweise verstärkt. Zusätzlich zu den bestehenden Aktivitäten werden vier neue Massnahmen ergriffen, die eine sinnvolle und finanziell tragbare Auswahl der geprüften Möglichkeiten darstellen (siehe Anhang 1). Räumlich konzentrieren sich diese auf zwei Standorte, an welchen die Stadt Baden die weitere Entwicklung massgeblich beeinflussen kann und Landreserven besitzt: das Areal Brisgi und den Galgenbuck.

4.1 Ziele

Aus übergeordneter Sicht unterstützt die Stadt Baden mit der Wohnbaustrategie 2010 nach Massgabe ihrer Handlungsmöglichkeiten und in Zusammenarbeit mit privaten Akteuren auf dem Wohnungsmarkt die folgenden Ziele:

- 1. Differenziertes Wohnungsangebot für die Bevölkerung**
 - Breites Wohnungsangebot, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und Personen und Haushalte mit spezifischen Bedürfnissen (Familienwohnen, Wohnen im Alter, Wohnraum für Junge in Ausbildung)
 - Angebot von qualitativ hochwertigen Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld
 - Angebot von preisgünstigem Wohnraum
- 2. Soziale Durchmischung**
 - Vielfältige soziale Durchmischung der Bevölkerung (Alter, soziale Schicht, Nationalität) auf dem Stadtgebiet
 - Keine übermässige Konzentration von sozial benachteiligten Personen in einzelnen Quartieren und Liegenschaften

4.2 Handlungsfelder

Hinsichtlich der Zielsetzungen werden folgende Handlungsfelder definiert, in denen die Stadt Baden ihre Aktivitäten verstärkt oder weiterführt:

- 1 Wohnumfeld und Rahmenbedingungen attraktiv halten**
 - 1a Attraktive gesetzliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau (BNO) im Hinblick auf eine Förderung attraktiver, differenzierter Wohnquartiere mit eigenständigem Charakter
 - 1b Wohnumfeld (Infrastruktur, öffentliche Räume) pflegen und aufwerten
- 2 Wohnbauförderung**
 - 2a Förderung des preisgünstigen Wohnraums
 - 2b Förderung des Familienwohnens, des Wohnens im Alter und innovativer Wohnformen
- 3 Angebot stadteigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung erhalten und weiterentwickeln**
 - 3a Erhalt preisgünstigen Wohnraums durch kontinuierlichen Unterhalt der städtischen Wohnungen
 - 3b Erweitern des Angebotes an stadteigenen Wohnungen oder Wohnungen mit städtischer Beteiligung

4.3 Handlungsfeld 1: Wohnumfeld und Rahmenbedingungen attraktiv halten

4.3.1 Massnahmen bezüglich der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf eine Förderung attraktiver, differenzierter Wohnquartiere mit eigenständigem Charakter (Handlungsfeld 1a)

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) stellt die wichtigste kommunale gesetzliche Rahmenbedingung für den Wohnungsbau dar. In der BNO sind für die verschiedenen Nutzungszonen Wohnanteile festgeschrieben, mit welchen ein minimaler Anteil an Wohnnutzungen sichergestellt wird. In der laufenden Revision der BNO werden die Quartiere differenziert betrachtet und die Grundlagen für eine quartiersgerechte Verdichtung der Wohnquartiere geschaffen. Damit soll gewährleistet werden, dass zusätzlicher Wohnraum durch Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets erstellt werden kann, aber gleichzeitig auch Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen genommen wird. Die einzelnen Quartiere sollen in einem kontrollierten Prozess weiterentwickelt werden können. Dabei wird gewährleistet, dass auch attraktive Wohnungen für ober-schichtige Bevölkerungs-segmente erhalten bleiben beziehungsweise erstellt werden können. Die Grundlagen für attraktive gesetzliche Rahmenbedingungen sind demnach in Vorbereitung – die revidierte BNO wird voraussichtlich 2012 in Kraft treten.

4.3.2 Massnahmen zur Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes (Handlungsfeld 1b)

Die Stadt Baden investiert bereits heute stark in die kontinuierliche Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes. Dazu zählen sämtliche Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, die zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen: Verkehrsnetz, öffentliche Einrichtung (Schulen) und Freiräume (Plätze und Pärke). Als Beispiele des Engagements der vergangenen Jahre können die Neugestaltung der öffentlichen Plätze in der Innenstadt (Trafo-, Theater-, Schlossbergplatz), die Errichtung von Tempo-30-Zonen oder auch verschiedene Strassensanierungen gezählt werden. Ebenso dazu gehören die Dienstleistungen des Werkhofs zur Pflege des öffentlichen Raums (Unterhalt und Reinigung usw.). Im Rahmen der Quartierentwicklung Meierhof und Kappelerhof werden zusätzliche Massnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes umgesetzt.

Grössere geplante Massnahmen sind beispielsweise die Sanierung des Schulhausplatzes, die Neugestaltung der Mellingerstrasse oder die Sanierung der Schulanlagen Pfaffe-chappe und Burghalde. Die Aktivitäten zur Pflege und Aufwertung des Wohnumfeldes sollen wie bis anhin weitergeführt werden.

4.4 Handlungsfeld 2: Wohnbauförderung

4.4.1 Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums (Handlungsfeld 2a)

Förderung des preisgünstigen Wohnraums im Galgenbuck und Brisgi
Massnahme 1

**Verzicht auf Verkauf von Parzellen der Einwohnergemeinde im Brisgi
und Galgenbuck, Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger**

Auf eine Veräusserung der Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde im Areal Brisgi und im Galgenbuck wird verzichtet. Stattdessen werden die Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgegeben. Die Baurechtsnehmer haben sich dem Prinzip der Kostenmiete zu verpflichten. Im Baurechtsvertrag werden die höchstzulässigen Anfangsmietzinse festgelegt.

Beim Areal Brisgi verzichtet die Stadt Baden auf einen Verkaufsertrag von ca. CHF 3,7 Mio. (Buchwert: CHF 6,615 Mio., geschätzte Verkaufssumme: CHF 10,315 Mio.) und nimmt eine Verschlechterung des Selbstfinanzierungsgrades in Kauf. Dieser verschlechtert sich gesamthaft über die Legislaturperiode 2011–14 gemessen von 88,4% auf 85,7% (Ziel: 100%). Dafür erhält die Stadt Baden einen langfristigen Ertrag durch den Baurechtszins.

Im Galgenbuck beträgt der Landanteil der Einwohnergemeinde rund 15%. Für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung steht die gesamte Parzelle der Einwohnergemeinde abzüglich eines Freiflächenanteils und des Anteils, der für öffentliche Einrichtungen benötigt wird.

Da die Kostenmiete selbst noch keine Erstellung von preisgünstigem Wohnraum garantiert, werden die höchstzulässigen Anfangsmietzinse im Baurechtsvertrag geregelt. Die Stadt Baden orientiert sich dabei an den Regelungen der Stadt und des Kantons Zürich (siehe Anhang 2).

4.4.2 Massnahmen zur Förderung des Familienwohnens und des Wohnens im Alter und innovativer Wohnformen (Handlungsfeld 2b)

Förderung des Familienwohnens im Galgenbuck und Brisgi
Massnahme 2

Reduktion der Baurechtszinsen zur Förderung des Familienwohnens

Zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum soll der Zins von Baurechten auf Parzellen der Einwohnergemeinde im Brisgi und Galgenbuck zusätzlich zur bestehenden Reduktion (0,5%) um weitere 0,5% gesenkt werden. Die Reduktion von 1,0% in Bezug auf den Referenzzinssatz³³ wird für eine Zeitspanne von 10 Jahren gewährt und

gilt für Neubauten. Als Bedingungen an den Baurechtsnehmer werden die Einhaltung des Grundsatzes der Kostenmiete, die Erstellung eines Anteils an Grosswohnungen (grösser als 4 Zimmer) sowie eine Mindestbelegung der Wohnungen bei der Erstvermietung gestellt. Die Bedingungen werden vom Stadtrat im Rahmen des Baurechtsvertrages präzisiert.

Die Einsparungen für den Baurechtsnehmer können am Beispiel Brisgi-Areal aufgezeigt werden. Der jährliche Baurechtszins für die ersten zehn Jahre würde bei Marktkonditionen (Annahme: Referenzzinssatz 3,5%, Landwert: CHF 10,8 Mio.) CHF 378 000 betragen. Bei einer Reduktion des Zinssatzes um 1% beträgt der Zins in den ersten zehn Jahren CHF 270 000, also rund 30% weniger. Bei einer Annahme einer Laufzeit des Baurechts von 50 Jahren beträgt die Differenz des Barwertes (Wert, den die zukünftige Zahlung zu Beginn der Laufzeit des Baurechts besitzt) zwischen der Berechnung nach Referenzzinssatz (CHF 10,4 Mio.) und nach reduziertem Zinssatz (CHF 8,675 Mio.) 1,7 Mio.³⁴ Die Baurechtszinsen werden in der Berechnung der Kostenmiete berücksichtigt, die Einsparungen werden somit auf die Wohnungspreise übertragen.

Förderung von innovativen Wohnformen im Brisgi

Massnahme 3

Innovative Wohnformen mit Entwicklungskonzept Brisgi prüfen

Bestimmte Nutzergruppen fragen Wohnformen nach, die durch das Angebot auf dem Wohnungsmarkt normalerweise nicht gedeckt werden. Diese Wohnformen können von einem Mehrgenerationenhaus mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, dem Leben in einer Gross-Wohngemeinschaft, dem Wohnen mit Dienstleistungsservice zu Wohnungen mit Musikräumen oder Wohnungen reichen, die spezifisch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Brisgi sollen verschiedene innovative Wohnformen geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Die Förderung des *Wohnens im Alter* erfolgt über die bisher eingeschlagenen Wege. 2008 haben die Gemeinden Baden und Ennetbaden gemeinsam ein Rahmenkonzept Wohnen im Alter erarbeitet. Mögliche Handlungsschwerpunkte wurden bereits dort aufgeführt. Die Förderung des Wohnens im Alter geht über die Erstellung von hindernisfreien Bauten hinaus. Bei der Aussenraumgestaltung beispielsweise gilt es darauf zu achten, dass auch Ruhezone für die älteren Bewohner vorhanden sind. Zur Förderung des betreuten Wohnens, das es älteren Personen ermöglicht, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu verbleiben, ist ein entsprechendes Dienstleistungsangebot (Medizinische Versorgung, Wäscheservice, Verpflegung usw.) unabdingbar. Gefördert werden soll auch die Kombination von Alterswohnungen mit Wohnungen für andere Generationen, um die Entstehung unterstützender sozialer Strukturen zu begünstigen. Die Erstellung von «Mehrgenerationenhaushalten» wird mit dem Ent-

wicklungskonzept Brisgi geprüft (Massnahme 3). Die Stadt Baden setzt zur Förderung des Wohnens im Alter auf die Kooperation mit privaten Bauherrschaften. An dieser Strategie wird nach wie vor festgehalten.

4.5 Handlungsfeld 3:

Angebot stadteigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung erhalten und weiterentwickeln

4.5.1 Massnahmen bezüglich der Bewirtschaftung der stadteigenen Wohnungen (Handlungsfeld 3a)

Da mit dem Modell der Kostenmiete keine Mietzinsreduktion möglich wäre (siehe Anhang 1d), ist die heutige Bewirtschaftungspraxis des kontinuierlichen Unterhalts, welche die tiefen Mietzinse ermöglicht, weiterzuführen. Damit kann auch der Zielkonflikt zwischen Investitionen für energetische Sanierungen und preisgünstigem Wohnraum zufriedenstellend gelöst werden: Gesamtsanierungen, die zu empfindlichen Mietzinserhöhungen führen und bei welchen gemäss Energieleitbild der Minergie-Standard eingehalten werden muss³⁵, können so vermieden werden. Wenn einzelne Bauteile ersetzt werden (z.B. Fenster), wird trotzdem ein Energiestandard der Einzelbauteile angewendet, der zur Erreichung des Minergie-Standards notwendig wäre. Durch dieses Vorgehen kann die Zertifizierung nach Minergie zwar nicht erreicht werden (kontrollierte Wohnungslüftung wäre zwingend), die Bauteile entsprechen nach und nach trotzdem einem hohen energetischen Standard und es kann aber auf sprunghafte Mietzinserhöhungen verzichtet werden.

4.5.2 Massnahmen in Bezug auf die Erweiterung des Angebots stadteigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung (Handlungsfeld 3b)

Erweiterung des Angebots stadteigener Wohnungen beziehungsweise Wohnungen mit städtischer Beteiligung im Brisgi

Massnahme 4

Gründung einer öffentlichrechtlichen Stiftung zum Bau von Wohnungen im Areal Brisgi

Zur Aktivierung der Entwicklungsreserven im Areal Brisgi wird die Stadt Baden selbst aktiv und gründet eine öffentlichrechtliche Stiftung zum Bau von Wohnungen. Die Stiftung wird mit einem Eigenkapital von CHF 10 Mio. ausgestattet. Rund CHF 4 Mio. dieses Aufwands werden durch den Verkaufsertrag der Parzellen Nr. 2778 und Nr. 5602 gedeckt (siehe Anhang 1c). Die übrigen finanziellen Mittel erhält die Stiftung aus der Stadtkasse (Laufende Rechnung).



Mit der Gründung einer eigenen Stiftung hat die Stadt Baden mehr Einfluss auf die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum als mit der Wohnbauförderung. Im Areal Brisgi ist ein städtisches Engagement besonders sinnvoll, da es nicht ganz einfach sein dürfte, für die Entwicklung des Areals private oder genossenschaftliche Bauträger zu finden. Eine Investition der Stadt Baden kann Impulse setzen und wird die Bereitschaft von anderen Bauträgern, im Brisgi zu investieren, erhöhen. Die Massnahme 4 ist kumulativ zu den Massnahmen 1 und 2 zu verstehen, d.h., die Stiftung erhält das Land im Baurecht zu einem vergünstigten Zins. Ebenso gilt die Prüfung innovativer Wohnformen (Massnahme 3) auch für die Stiftung.

Die öffentlichrechtliche Stiftung eignet sich laut einem in Auftrag gegebenen Rechtsgutachten am besten als Rechtsform für die Trägerinstitution zum Bau von stadteigenen Wohnungen. «Sie zeichnet sich gegenüber der Genossenschaft durch eine höhere Gestaltungsfreiheit der Stadt Baden aus. Auch die Kontrolle und Steuerung der Organisation ist erleichtert, etwa durch die Freiheiten bei der Besetzung der Organe bereits im Stiftungsakt.»³⁶

Da sich die beiden zum Verkauf vorgesehenen Parzellen Nr. 2778 und Nr. 5602 nicht für die Wohnbauförderung eignen und ein Nicht-Verkauf zu einer Verschlechterung des Selbstfinanzierungsgrades führen würde (siehe Anhang 1c), sollen die Parzellen veräussert und der Verkaufsertrag (etwa CHF 4 Mio.) ins Stiftungskapital übertragen werden. Mit einem Eigenkapitalanteil von etwa CHF 10 Mio. kann die Stiftung auf dem Kapitalmarkt ungefähr weitere CHF 40 Mio. aufnehmen und hätte in etwa CHF 50 Mio. zur Verfügung. Damit lassen sich im Brisgi nach einer ersten Einschätzung ungefähr 100 Wohnungen erstellen. Mit dieser Grössenordnung (mind. 80 Wohnungen) ist eine wichtige Grundvoraussetzung für die Erstellung von langfristig nachhaltigem und preisgünstigem Wohnraum gegeben. Gemäss einer Berechnung der Immobilienberatungsfirma Wüest&Partner würde der Anfangsmietzins für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit einer Fläche von 110 m² und einem durchschnittlichen Standard – bei Berücksichtigung der Kostenmiete – knapp CHF 2000 netto betragen.³⁷ Die Kostenmiete bringt aber vor allem mittel- bis langfristig günstigere Mietzinse als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt.

Die Kriterien der Vermietung sind, aufbauend auf den heutigen Kriterien (siehe Kapitel 3.2.1), zu präzisieren. Im Sinne der Familienförderung ist sicherlich eine Bevorzugung von Haushalten mit Kindern (auch Alleinerziehende). Sinnvoll wäre auch die Festsetzung von Mindest- und Maximalbelegungen (z.B. Personenzahl muss mindestens der Zimmerzahl minus 1 entsprechen) sowie das Festlegen von Einkommensschwellen und Vermögenslimiten. Die Kompetenz zur Präzisierung der Vermietungskriterien soll dem Stadtrat zugewiesen werden. Ein in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten hat gezeigt, dass Einkommensschwellen und Belegungsvorschriften vor den OR-Vorschriften des Kündigungsschutzes standhalten, sofern diese im Stiftungsreglement

sowie im Mietvertrag geregelt werden. Gleichwohl bleiben den Mietern im Kündigungsfall die Möglichkeiten des Obligationenrechts zur Anfechtung und Erstreckung des Mietverhältnisses offen, sofern der Mieter einen Härtefall nachweisen kann. Es ist davon auszugehen, dass eine Anfechtung äussert geringe Chancen auf Erfolg hat, einer Erstreckung auf zwei Jahre (maximal vier Jahre) in der Interessenabwägung aber durchaus stattgegeben werden kann. Das blosses Interesse an der Fortsetzung einer preisgünstigen Miete gilt jedoch nicht als Härtefall.³⁸

Das Angebot an städteigenen Wohnungen kann letztlich auch über Kauf von Liegenschaften erweitert werden. Im Kapitel 3.2.2 wurde erwähnt, dass die Abteilung Liegenschaften regelmässig Angebote auf die Tauglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum prüft. Diese Praxis wird weitergeführt.

Exkurs: Förderung des preisgünstigen Kultur- und Gewerberaums

Nebst der Förderung des preisgünstigen Wohnraums ist auch die Förderung des preisgünstigen Kultur- und Gewerberaums wichtig für eine nicht soziale, aber funktionale und kulturelle Durchmischung der Stadt. Im Entwurf des Kulturkonzeptes ist der Grundsatz vorgesehen, dass die Stadt Baden die Bereitstellung einer zweckmässigen Infrastruktur fördert, welche die Erarbeitung und Realisation von kulturellen Projekten ermöglicht. Unter diesem Leitsatz wird vorgeschlagen, Zwischennutzungen zu fördern, bei der Bewirtschaftung der eigenen Liegenschaften auch die kulturellen Aspekte zu berücksichtigen und nach Möglichkeit das Angebot an Räumlichkeiten zu erweitern – das heisst, Angebote von Liegenschaften auch auf Schaffung von preisgünstigem Kultur- und Gewerberaum zu prüfen. Diese vorgeschlagenen Massnahmen im Kulturkonzept bilden eine sinnvolle Ergänzung zur Wohnbaustrategie.

Anhang



Anhang 1

Weitere geprüfte Massnahmen

Nebst den im Kapitel 4 definierten Massnahmen wurden weitere Massnahmen geprüft, die aus nachstehenden Gründen nicht berücksichtigt wurden.

a) Preisgünstiger Wohnraum in Sondernutzungsplänen

Ein mögliches Instrument zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums wäre das Vorschreiben eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum in neuen Sondernutzungsplänen. Sofern mit dieser Vorschrift nicht das Nutzungsrecht des Eigentümers nach BNO eingeschränkt wird, wäre eine solche Regelung möglich – ansonsten müsste der Grundeigentümer vermutlich infolge materieller Enteignung entschädigt werden. Preisgünstiger Wohnraum dürfte demnach maximal für den Teil verlangt werden, den der Grundeigentümer als Ausnützungsbonus im Rahmen von Sondernutzungsplanungen erhält. Gemäss BNO wird ein zusätzliches Geschoss bewilligt, wenn dadurch eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.³⁹ Natürlich könnte der bestehende Ausnützungsbonus auch noch erhöht werden, doch dies könnte zu unerwünschten Überbauungsdichten führen und würde den Festlegungen der BNO definitiv entgegenwirken. Eine solche Regelung müsste in der Bau- und Nutzungsordnung festgeschrieben werden, zusätzlich müsste definiert werden, was unter preisgünstigem Wohnraum zu verstehen ist (maximale Mietzinse).

Gegen eine solche Regelung spricht die Vermutung, dass Grundeigentümer die preisgünstigen Wohnungen über die restlichen Wohnungen quersubventionieren würden, was zu einem Anstieg der übrigen Mieten führen würde. Um dies zu vermeiden, müssten die Projekte eine gewisse Mindestgrösse aufweisen, sodass der Eigentümer/Investor einen Anteil des Grundstücks an einen gemeinnützigen Bauträger abgeben könnte. Dieser Anteil müsste aber so gross sein, dass mindestens 80 Wohnungen erstellt werden können, denn um günstig, aber trotzdem langfristig stabil und nachhaltig bauen zu können, müssen Projekte gross, dicht und kompakt sein.⁴⁰ Die Sondernutzungspläne müssten demnach von einer Grössenordnung sein, die in der Stadt Baden nur im Galgenbuck vorhanden sind.

b) Zone für günstigen Wohnraum

Bei Einzonungen – vorgesehen im Galgenbuck – könnte ein Teil des Landes einer zu schaffenden Zone für günstigen Wohnraum zugeteilt werden, in welcher die Realisierung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben wäre. Allerdings wurde mit den Grundeigentümern im Galgenbuck ein kooperativer Planungsprozess begonnen und die Eigentümer werden bereits mit Verpflichtungen belastet (z.B.

Abgabe eines Landanteils für die «Allmend»). Diese relativ drastische Massnahme eignet sich in Gemeinden, die gravierendere soziale Ungleichgewichte aufweisen. Die Gemeinde Meggen mit privilegierter Lage am Vierwaldstättersee hat sich als erste Gemeinde in der Schweiz zu solch einer Massnahme entschlossen. Grundeigentümer von neu eingezonten Grundstücken werden verpflichtet, einen Viertel bis zu einem Drittel der Wohnungen zu einem Mietzins von höchstens CHF 2500 netto (4,5-Zimmer-Wohnung) oder als entsprechend erschwingliches Wohneigentum anzubieten.

c) Verzicht auf Verkauf von Parzellen Nr. 2778 und 5602, Abgabe im Baurecht
Nebst dem Areal Brisgi sind die beiden Parzellen Nr. 2778 (Teilfläche) und 5602 im Finanzplan 2010 zum Verkauf vorgesehen, eine Abgabe im Baurecht wurde geprüft.

- Die Parzelle Nr. 2778 liegt an der St. Ursusstrasse und ist der Wohnzone W3 zugeteilt. Eine Teilfläche von ca. 3250 m² soll abparzelliert und veräussert werden (Ertrag ca. CHF 1,7 Mio. im Jahr 2012). Ein Wettbewerbsverfahren wird voraussichtlich im Jahr 2012 durchgeführt.
- Die Parzelle Nr. 5602 liegt in Baden-Dättwil (bei Feuerwehrstützpunkt, gegenüber Bahngleisen), weist eine Fläche von 5262 m² auf und soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2 umgezont werden. Der Ertrag aus dem Verkauf (2011) beträgt voraussichtlich CHF 2,3 Mio.

Grundsätzlich wäre die Abgabe im Baurecht bei beiden Parzellen möglich, hätte aber eine Verschlechterung des Selbstfinanzierungsgrades für die Legislaturperiode von 2011–2014 zur Folge. Durch den Verzicht auf den Verkauf der Parzelle im Brisgi wird er bereits von 88,4% auf 85,7% verschlechtert, der Verzicht auf den Verkauf der Parzelle Nr. 5602 reduziert den Selbstfinanzierungsgrad weiter auf 84,0% (Ziel: 100%). Wie in Kapitel 3.2.2 erwähnt, werden Parzellen nur verkauft, wenn sie keine «strategische Bedeutung» aufweisen. Als strategisch bedeutend gilt insbesondere, wenn sich die Parzelle für längerfristig benötigte öffentliche Einrichtungen oder Aussenräume eignet oder eine öffentliche Wegverbindung gesichert werden soll. In Dättwil wurde im Rahmen des Entwicklungskonzepts Galgenbuck der Bedarf nach öffentlichen Einrichtungen geprüft. Es wurde festgehalten, dass die bestehenden Einrichtungen grundsätzlich ausreichend sind, ein Bedarf nach einer zusätzlichen grösseren Fläche besteht nicht. Auch für die Parzelle an der St. Ursusstrasse ist kein längerfristiger Bedarf für öffentliche Einrichtungen bekannt. Mit der Wohnbaustrategie könnte argumentiert werden, dass auch die Wohnbauförderung oder die Erstellung stadteigener Wohnungen von strategischer Bedeutung sei. Die Parzelle an der St. Ursusstrasse eignet sich jedoch nicht zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum (zu kleine Parzelle, Hanglage führt zu höheren Baukosten). Die Parzelle in Dättwil eignet sich aufgrund der vorgesehenen Wohnzone W2 ebenfalls nur bedingt zur Erstellung von preisgünstigem Wohnraum – die Zoneneinteilung müsste allenfalls nochmals überdacht werden.

Letztlich ist der Entscheid, die Parzellen Nr. 2778 und Nr. 5602 zu veräussern, Resultat einer Interessenabwägung: Durch den Verkauf kann der Selbstfinanzierungsgrad höher gehalten werden und mit dem Ertrag wird dafür der Bau von Wohnungen durch die öffentlichrechtliche Stiftung möglich.

d) Vermietung der stadteigenen Wohnungen nach Kostenmiete

Die stadteigenen Wohnungen werden wie erwähnt bereits sehr kostengünstig vermietet (siehe 3.2.1). Mit dem Modell der Kostenmiete wäre keine Mietzinsreduktion möglich, im Gegenteil: Eine Berechnung nach dem Zürcher Modell der Kostenmiete (siehe Anhang 2) hat ergeben, dass die Mieten nach diesem Modell sogar etwas höher sein dürften als die heute festgelegten Mieten. Auf den ersten Blick erscheint dies unlogisch, wird doch gemäss der kantonalen Finanzverordnung von den Liegenschaften im Finanzvermögen verlangt, dass sie einen Ertrag abwerfen, der mindestens dem landesüblichen Zins von Sparheftguthaben entspricht. Es kommen jedoch zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Anwendung: Während bei den Liegenschaften im Finanzvermögen mit einer Nettorendite (ohne Abschreibung und Fremdkapitalkosten) gerechnet wird, können bei der Kostenmiete die Abschreibungen und Fremdkapitalkosten bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt werden. Eine Anwendung des Prinzips der Kostenmiete auf die stadteigenen Wohnungen erübrigt sich somit.

Bei einer Vermietung nach dem Grundsatz der Kostenmiete könnten die Wohnungen gemäss einer Stellungnahme des Gemeindeinspektorats des Kantons Aargau im Finanzvermögen bleiben, obwohl es sich gemäss der Rechtspraxis bei diesen Wohnungen üblicherweise um Verwaltungsvermögen handelt. Die Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete – sofern vorhanden – müsste im Teil Soziales der Laufenden Rechnung als Aufwand verbucht werden und wäre bei den Liegenschaften des Finanzvermögens als Ertrag auszuweisen. Die Liegenschaften sowie Betriebskosten und Erträge würden im Finanzvermögen bleiben, mit dem Vorteil, dass die Aufgabenerfüllung transparent bliebe und die Liegenschaftsbewirtschaftung wie üblich erfolgen könnte.⁴²

Alternativ (nicht empfohlen) könnten die Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Der Wert der Liegenschaften (CHF 64,7 Mio.) müsste bei einer Umteilung über mehrere Jahre mit 10% des Restbuchwertes abgeschrieben werden. Dies würde die Laufende Rechnung erheblich belasten. Möglicherweise müsste das Volk über die Neuordnung der Liegenschaften separat abstimmen. In der Stadt Zürich geht man nach dem Ja zur Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerbeliegenschaften in der Stadt Zürich» im Juni 2010 davon aus, dass eine erneute Volksabstimmung notwendig ist.⁴³



e) Beteiligung an Genossenschaften

Beim Regionalverband Aargau des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen sind 50 Genossenschaften eingetragen. Ein Teil dieser Genossenschaften hat seinen Sitz in der Region Baden-Wettingen. Eine Beteiligung würde nicht bei allen Genossenschaften Sinn machen: Ausgeschlossen sind die kleinen Genossenschaften, die für sich selbst gebaut haben. Eine verstärkte Beteiligung der Stadt wäre dann interessant, wenn die Stadt Baden Einfluss auf das Geschehen der Genossenschaft nehmen könnte (Vermietungspolitik, Unterhaltsstrategie usw). Im Fall der Genossenschaft Stadtbachstrasse kann die Stadt Baden zusammen mit der ABB, welche wie die Stadt Baden zu 48% an der Genossenschaft beteiligt ist, die Entwicklung mitbestimmen. De facto gilt bei Genossenschaften jedoch das Kopfstimmrecht: «Ungeachtet der Zahl der gehaltenen Anteilsscheine hat jeder Genossenschafter gemäss Art. 885 OR eine Stimme. Das Gesetz schreibt mit anderen Worten absolute Gleichheit vor, was gerade im Vorfeld umstrittener Beschlussvorlagen zu Unwägbarkeiten für die Stadt Baden führen kann.»⁴⁴ Demzufolge nützt im Streitfall eine Mehrheitsbeteiligung an einer Genossenschaft nichts. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Stadt Baden bei Gelegenheit sich erneut an einer Genossenschaft beteiligt, aber der Fokus der Wohnbaustrategie 2010 wird auf die Gründung einer öffentlichrechtlichen Stiftung gelegt.

f) Subventionierung von Wohnbauten

Die Subventionierung von Wohnungen mit zinslosen Darlehen ist ein von der Stadt und dem Kanton Zürich praktiziertes Instrument. Aus vom Volk oder Parlament genehmigten Rahmenkrediten werden zinslose, rückzahlbare Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren zur gezielten Verbilligung von Wohnungen für niedrige Einkommen gewährt. In der Regel beträgt das Darlehen der Stadt und des Kantons je 20% der Anlagekosten. Bei der städtischen Siedlung Werdwies konnten die Mietzinse der subventionierten Wohnungen gegenüber den restlichen Wohnungen um etwa 25% gesenkt werden. Bei allen subventionierten Wohnungen gelten Belegungsvorschriften (Einkommen und Vermögen, Mindestbelegung). Die Subventionierung ist die einzige Möglichkeit, wie die Mietzinse von Neubauten auf ein mittleres Preisniveau gesenkt werden könnten – selbst bei genossenschaftlichen Neubauten sind kaum 4,5-Zimmer-Wohnungen mit einem Nettomietzins unter CHF 2000 zu finden. Die Subventionierung zur Senkung der Mietzinse um etwa 25% würde bedeuten, dass die Stadt Baden ungefähr CHF 200 000 pro 4,5-Zimmer-Wohnung als zinsloses Darlehen bereitstellen müsste. Sie müsste Vorschriften bezüglich der maximalen Anlage- und Betriebskosten sowie zur Belegung erlassen. Deren Vollzug bedeutet einerseits Verwaltungsaufwand, andererseits ist nicht klar, ob Vorschriften zur Belegung im Streitfall gegen das Mietrecht durchgesetzt werden könnten.

In der Stadt Baden wurden in der Vergangenheit einmal Darlehen zur Finanzierung der Wohnbauförderung gewährt. 1993 beschloss der Einwohnerrat dazu einen Rahmenkredit von CHF 2 Mio.

g) Subventionierung energetischer Mehrkosten für Wohnbauten auf stadteigenen Parzellen

Da energetisch sinnvolle Zusatzinvestitionen zu einer Erhöhung des Mietzinses führen (siehe Kapitel 2.3.4), wäre auch eine Subventionierung dieser Mehrinvestitionen (ungefähr 5% der Anlagekosten für Minergie-Standard) denkbar, um die Mietpreise dadurch nicht ansteigen zu lassen. Diese Subventionierung müsste sich aber auf Parzellen der Einwohnergemeinde beschränken – es ist nicht sinnvoll, dass die Stadt bei allen Grundeigentümern diese Mehrkosten übernimmt. Zudem werden von der Stadt und den Regionalwerken schon umfangreiche Fördermittel gewährt, die abhängig sind von der Art und Höhe der Investitionen. Gleichzeitig unterstützen die Kantone mit dem Gebäudeprogramm Investitionen, die zur Steigerung der Energieeffizienz führen. Eine Quersubventionierung von preisgünstigem Wohnraum über den Rahmenkredit zur Umsetzung des Energieleitbildes, der seinerseits auch an die Kapazitätsgrenzen stösst, erscheint nicht sinnvoll, auch wenn die beiden Themen inhaltlich miteinander verknüpft sind.

Anhang 2

Definitionen: Kostenmiete und bezahlbarer Wohnraum

a) Kostenmiete

Die Kostenmiete ist ein Modell zur Berechnung der Wohnungsmieten nach den Selbstkosten. Das heisst, die Miete ist genau so hoch, dass sie die Aufwände des Bauträgers deckt, Gewinne sind bei der Kostenmiete grundsätzlich ausgeschlossen. Dies geht aus der Bundesgerichtspraxis (BGE 120 II 302) hervor, welche definiert, dass sich die Kostenmiete am *individuellen Aufwand des Vermieters* orientiert, im Gegensatz zur Marktmiete, die sich an Vergleichspreisen (orts- und quartierübliche Mietzinse, gemäss Art. 269a lit a. OR) orientieren kann. Das Prinzip der Kostenmiete ist in der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger verankert: «Die gemeinnützigen Wohnbauträger erstellen, erhalten und erwerben vorzugsweise preisgünstigen Wohnraum. (...) Dank Kostenmiete und Verzicht auf Gewinnstreben leisten sie einen dauernden Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum.»⁴⁵

Wie die Kostenmiete, bzw. der individuelle Aufwand des Vermieters, berechnet wird, ist jedoch nicht einheitlich geregelt. Auf Bundesebene gibt die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements (EVD) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vor, was unter der Vermietung zu Selbstkosten zu verstehen ist.⁴⁶

Vereinfacht gesagt setzt sich die Kostenmiete aus Kapital- und Betriebskosten zusammen:

- Kapitalkosten: Verzinsung (Fremd- und Eigenkapital) der Anlagekosten (Grundstücks- und Erwerbs- bzw. Erstellungskosten) eines Objektes
- Betriebskosten: Unterhalt, Gebühren, Abgaben, Versicherung, Verwaltung, Abschreibung

Da es sich um einen individuellen Aufwand des Vermieters handelt, reicht die Kostenmiete nicht aus, um preisgünstige Wohnungen zu garantieren. Dazu müssen sowohl Anlage- als auch Betriebskosten möglichst tief sein. Als Kontrollgrösse für die Anlagekosten können die Limiten des Bundesamtes für Wohnungswesen beigezogen werden, welche für die Gewährung von Bundeshilfe nicht überschritten werden dürfen.⁴⁷ Für den Standort Baden gelten folgende Anlagekostenlimiten:

Wohnungsgrösse	Mietwohnungen	Stockwerkeigentum	Reihen-/EFH
1-Zimmer-Wohnung	250 000	–	–
2-Zimmer-Wohnung	335 000	330 000	–
3-Zimmer-Wohnung	425 000	400 000	530 000
4-Zimmer-Wohnung	520 000	485 000	620 000
5-Zimmer-Wohnung	620 000	570 000	725 000

Abb. 27 Anlagekostenlimiten für die Gewährung von Bundeshilfe, Standort Baden⁴⁸

Als Zinssatz für die Berechnung der Kapitalkosten kann der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen beigezogen werden, der seit September 2008 in der ganzen Schweiz für Mietzinsanpassungen aufgrund Änderungen des Hypothekenzinssatzes gilt. Der Referenzzinssatz beträgt gegenwärtig 3,00%.⁴⁹

Auch die Betriebskosten sollten nicht übermässig hoch sein. Die Stadt Zürich beispielsweise legt im städtischen Mietzinsreglement fest, dass die Betriebskosten in der Regel 3,25% des Versicherungswertes nicht übersteigen dürfen.⁵⁰

Da die Kostenmiete im Voraus festgelegt wird (z.B. Festlegung der Mieten im Jahr 2009 für das Jahr 2010), kann diese nicht exakt den effektiv anfallenden Kosten im folgenden Jahr entsprechen. Üblicherweise wird daher in der Praxis mit einer kleinen Reserve gerechnet.⁵¹

Mit diesem Versuch der Begriffsdefinition wird klar, dass der Begriff der Kostenmiete nur vage definiert ist und in der Praxis präziser umschrieben werden muss. Die Stadt Zürich wendet die nachstehende Faustregel an, um die höchstzulässigen Mietpreise nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu berechnen.

Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau
 Berechnung der höchstzulässigen Mietzinssumme
 («Faustregel», gem. städt. Mietzinsreglement Art. 2ff.)

Abb. 28 Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau (Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung)⁴⁸

Anlagekosten x Verzugszins	=	Kapitalkosten (+ Baurechtszins)
Assekuranzsumme x Betriebsquote	=	übrige Kosten (Betriebskosten)
Kapitalkosten + übrige Kosten	=	höchstzulässige Mietzinssumme

b) Bezahlbarer Wohnraum

Die bezahlbare Miete, aus Sicht des einzelnen Mieters, ist abhängig vom Einkommen und kann im Prinzip nur individuell berechnet werden. Die nachstehende Berechnung und der Versuch der Verallgemeinerung sind daher als Annäherung zu verstehen.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass eine Bruttomiete, die 25% des Einkommens (bei geringem Einkommen) bzw. 35% (bei hohem Einkommen) nicht übersteigt, tragbar ist. Bei einem durchschnittlich verfügbaren Einkommen pro Haushalt⁵² von CHF 6276 pro Monat in der Schweiz (gemäss Bundesamt für Statistik, 2007) beträgt die tragbare Nettomiete ca. CHF 1375 / Monat (brutto CHF 1569). Ein Ein- oder Zweipersonenhaushalt hat keine Schwierigkeiten, eine Wohnung zu diesem Preis zu finden, schwierig wird es für Familien: «In lediglich 3 der 20 grössten Schweizer Städte lag im vierten Quartal 2009 die Medianmiete der auf dem Internet inserierten 4-Zimmer-Wohnungen unter der durchschnittlichen tragbaren Miete von CHF 1375.»⁵³ In Baden beträgt der Median der 3-Zimmer-Wohnungen CHF 1350 (netto), jener der 4-Zimmer-Wohnungen CHF 1600. Mit einem durchschnittlichen verfügbaren Einkommen ist die Hälfte der 3-Zimmer-Wohnungen in Baden bezahlbar, bei den 4-Zimmer-Wohnungen ist es ein geringerer Anteil. Da Daten zum durchschnittlich verfügbaren Einkommen der Badener Bevölkerung nicht verfügbar sind⁵⁴, kann die durchschnittlich tragbare Miete für die Badener Bevölkerung nicht präziser definiert werden. Die Vermutung liegt nahe, dass die verfügbaren Einkommen in Baden im Vergleich zur gesamten Schweiz überdurchschnittlich sein dürften und damit die durchschnittlich bezahlbare Miete für einen Badener über dem oben berechneten Wert liegt.

Anhang 3

Wohnbauförderung durch Bund und Kantone

a) Gesetzliche Grundlage: Parallele Kompetenz des Bundes und der Kantone⁵⁵

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist in der Sozialverfassung des Bundes und der Kantone verankert.

BV, Art. 41, Sozialziele:

1 Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass:

- e. Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.

Der Förderauftrag von Art. 108 BV ist indes in erster Linie an den Bund gerichtet, der den Auftrag mit der Subventionsordnung des WEG und des WFG umgesetzt hat. Die beiden Erlasse regeln die Grundzüge der finanziellen Beteiligung und die Zusammenarbeit zwischen den Institutionen.

BV, Art. 108, Wohnbau- und Wohneigentumsförderung:

- 1 Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- 2 Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten.
- 3 Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung.
- 4 Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten.

Weitergehende Bestimmungen sind im Wohnraumförderungsgesetz (WFG) geregelt, welches im Jahr 2003 in Kraft getreten ist und das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) aus dem Jahr 1974 abgelöst hat. WEG und WFG sind nur mittelbar an die Kantone gerichtet. Art. 1 Abs. 3 WEG behält die Zuständigkeit der Kantone zur Ergänzung der Massnahmen des Bundes sogar ausdrücklich vor. Aus den Bundesgesetzen lassen sich somit keine unmittelbaren Förderverpflichtungen der Kantone ableiten. Wohnbauförderung stellt mithin eine parallele Kompetenz der Kantone dar, diese können neben dem Bund eigene Massnahmen ergreifen.

Rechtsquellen kantonale Fördermassnahmen:

§25 KV enthält den Katalog der Sozialziele des Kantons Aargau. Nach §25 Abs. 2 lit. c KV trifft der Kanton Aargau «Vorkehren, damit jedermann eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann». Die Verfassung konkretisiert dieses Sozialziel in einer sog. «Kann-Vorschrift» über das soziale Bauwesen:

§47 Abs. 3 KV, Bauwesen

Er [der Kanton] kann den sozialen Wohnungsbau, die Wohnbausanierung und die Streuung des Wohneigentums fördern.

Aufgrund der «Kann»-Formulierung braucht der Kanton nicht zwingend Fördermassnahmen im Bauwesen zu ergreifen. Er hat jedoch von seiner Kompetenz mit dem Wohnbaufördergesetz und zwei Vollziehungsverordnungen Gebrauch gemacht. Der Kanton verfügt damit über entsprechende (klassische) Subventionserlasse, denen zufolge er Finanzhilfen an Bauprojekte leistet, falls diese auch von der betreffenden Gemeinde in einem bestimmten Umfang unterstützt werden (§3 Wohnbaufördergesetz).

Die Tätigkeit des Kantons beschränkt sich damit auf die Zusprechung von Finanzhilfen, während die planerische und finanzielle Initiative letztlich den Privaten sowie den Gemeinwesen überlassen wird (ohne dass hierfür aber eine ausdrückliche Verpflichtung besteht).

b) Wohnbauförderung durch Kantone

Der Kanton Aargau betreibt in der Praxis seit den 1990er-Jahren keine Wohnbauförderung mehr. Er besitzt zwar noch eine Fachstelle Wohnbauförderung (zusammen mit dem Kanton Luzern), diese betreut jedoch nur auslaufende Projekte. Als Grund wird die Finanzlage angegeben.⁵⁶ Der Kanton Aargau ist jedoch keine Ausnahme, die Mehrheit der Kantone betreibt keine Wohnbauförderung. Nur die Kantone Genf, Waadt, Basel-Stadt und Basel-Landschaft, Bern, Schwyz, Zug und Zürich sind diesbezüglich aktiv.

c) Wohnbauförderung durch den Bund

Der Bund hat seit dem Inkrafttreten des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) in den 1970er-Jahren den Wohnungsbau und das Wohneigentum gefördert. Die letzten Gesuche wurden im Jahr 2001 bewilligt. Mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) will der Bund den Bau oder die Erneuerung von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen, den Zugang zu Wohneigentum, die Tätigkeiten der Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Forschung im Wohnbereich fördern.⁵⁷



Die Förderung durch den Bund beschränkt sich momentan auf die folgenden Instrumente:

- Gewährung von Darlehen für den «fonds de roulement», der von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus treuhänderisch verwaltet wird
- Verbürgung von Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
- Rückbürgschaften an die Hypothekarbürgschafts-Genossenschaften

Die direkt gewährten Darlehen sind aufgrund des Entlastungsprogramms 2003 für den Bundeshaushalt sistiert worden. Es soll definitiv auf diese verzichtet werden.⁵⁸

Im Jahr 2008 wurden im Rahmen des WFG die Erstellung von rund 1000 Wohnungen und die Erneuerung von knapp 850 Wohnungen gefördert. Über 58 Millionen Franken wurden durch die Fonds-Kommissionen in Form von Darlehen mit einer maximalen Laufzeit von 20 Jahren gewährt. Der Zinssatz betrug im Jahr 2008 2%. Der Bund knüpft die Förderung an konkrete Bedingungen – unter anderem an regionalisierte Kostenlimiten –, die eingehalten werden müssen.

Die Fördermittel des Bundes im Rahmen des WFG sind sehr ungleich auf die Kantone verteilt. Während im Kanton Zürich, als Spitzenreiter, von 2004 bis 2008 mehr als 2000 Wohnungen mit Bundesmitteln gefördert wurden, sind es im Kanton Aargau 185. Damit liegen weniger als 3% der gesamtschweizerisch durch den Bund geförderten Wohnungen im Kanton Aargau. Für diese 185 Wohnungen wurden im Rahmen des WFG Darlehen in der Höhe von etwas mehr als CHF 4 Mio. gewährt, was durchschnittlich knapp CHF 22 000 pro Wohnung entspricht.⁵⁹

Anhang 4

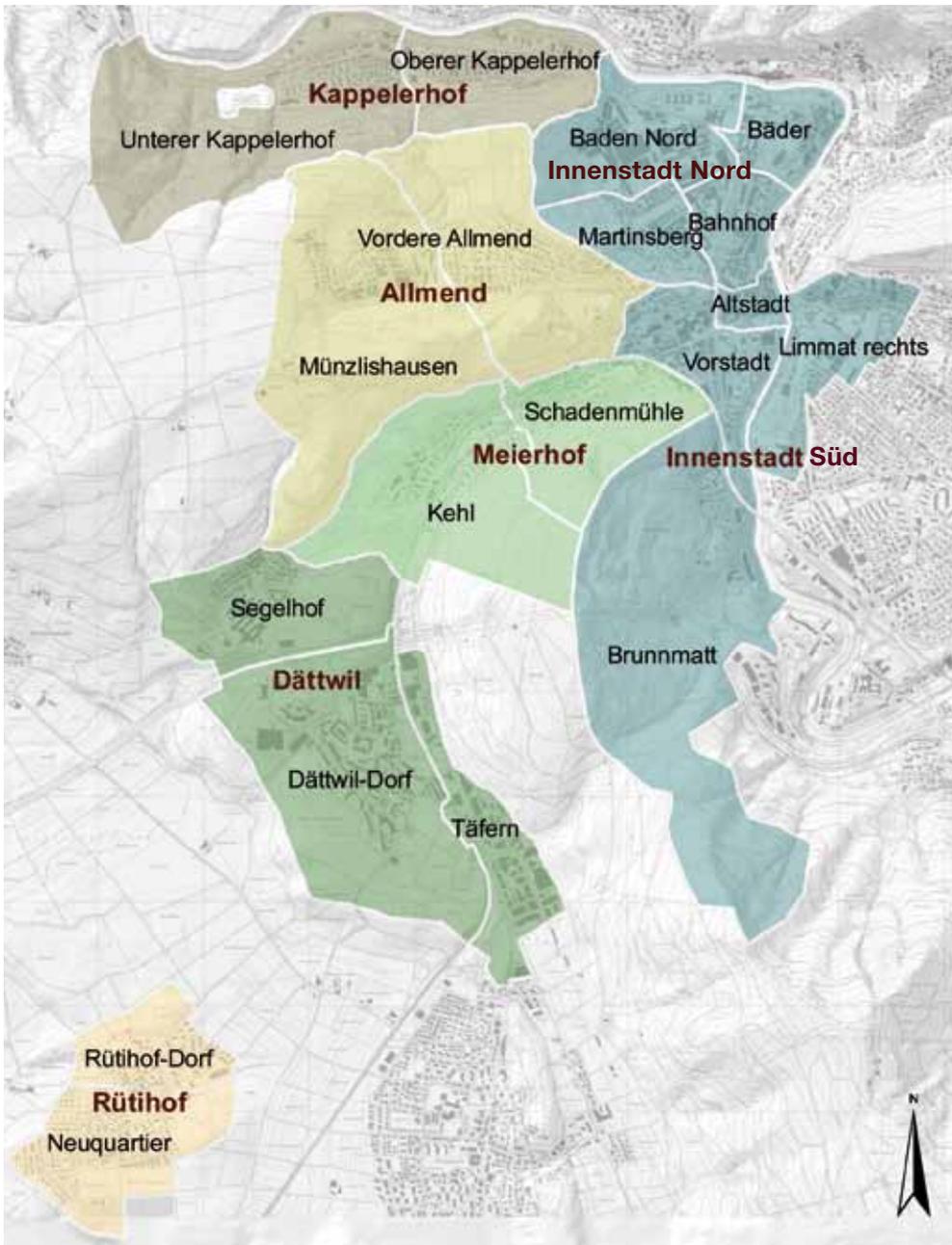


Abb. 29 Stadtteil- / Quartiersgrenzen (nach statistischer Definition)

Anhang 5

Weitere Kennzahlen Immobilienmarkt

	10%-Quantil	50%-Quantil	90%-Quantil
Baden			
3-Zi.-Wohnung	307 000	389 000	524 000
4-Zi.-Wohnung	391 000	496 000	668 000
5-Zi.-Wohnung	498 000	632 000	850 000
Aarau			
3-Zi.-Wohnung	290 000	394 000	592 000
4-Zi.-Wohnung	369 000	502 000	754 000
5-Zi.-Wohnung	470 000	639 000	960 000
Zürich			
3-Zi.-Wohnung	446 000	687 000	1 113 000
4-Zi.-Wohnung	539 000	830 000	1 345 000
5-Zi.-Wohnung	679 000	1 045 000	1 693 000

Abb. 30 Preisspektren für Eigentumswohnungen (Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2010/1)

	10%-Quantil	50%-Quantil	90%-Quantil
Baden			
4-Zi.-EFH	351 000	542 000	915 000
5-Zi.-EFH	432 000	668 000	1 128 000
6-Zi.-EFH	519 000	803 000	1 355 000
Aarau			
4-Zi.-EFH	413 000	653 000	1 105 000
5-Zi.-EFH	509 000	805 000	1 362 000
6-Zi.-EFH	612 000	967 000	1 636 000
Zürich			
4-Zi.-EFH	539 000	867 000	1 646 000
5-Zi.-EFH	655 000	1 052 000	1 999 000
6-Zi.-EFH	800 000	1 287 000	2 444 000

Abb. 31 Preisspektren für Einfamilienhäuser (Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2010/1)

c) Preisniveau Geschäftsflächen

Bei den Geschäftsflächen weist die Stadt Baden ebenfalls ein höheres Preisniveau auf als die Region. Die Abbildung 32 zeigt die Mediane (50%-Quantil) in der Stadt Baden und der Region Baden im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt. Während die Mediane für Büroflächen in der Region 2007 dem schweizerischen Durchschnitt entsprachen, lagen diese in der Stadt Baden 15,8% höher. Bei den Gewerbe- und Verkaufsflächen ist der Unterschied zwischen der Stadt Baden und der Region noch deutlicher und beträgt rund 25%.

	CH-Durchschnitt	MS-Region Baden	Stadt Baden
Büroflächen	100%	100,0%	115,8%
Gewerbeflächen	100%	108,3%	133,3%
Verkaufsflächen	100%	95,7%	121,7%

Abb. 32 Preisniveau Geschäftsflächen, Stadt Baden und MS-Region Baden, 2007⁶⁰

Im Vergleich mit den Städten Aarau und Zürich zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Mietwohnungen. Bei den Büroflächen liegen die Preise in der Stadt Baden etwas über dem Niveau von Aarau, aber wesentlich unter dem Preisniveau von Zürich. 2009 kosteten 50% der Büroflächen in der Stadt Baden netto weniger als CHF 220/m² Nutzfläche, in Zürich hingegen liegt der Median bei CHF 300/m² Nutzfläche. Auch bei den Verkaufsflächen verhält es sich ähnlich: Die Preisniveaus von Aarau und Baden sind in etwa ähnlich, während in Zürich die Mieten deutlich höher sind.

Büroflächen	10%-Quantil	50%-Quantil	90%- Quantil
Baden	130	220	290
Aarau	150	200	250
Zürich	170	300	530

Verkaufsflächen	10%- Quantil	50%- Quantil	90%- Quantil
Baden	110	250	480
Aarau	140	250	440
Zürich	190	350	760

Abb. 33 Preise für Büro- und Verkaufsflächen (netto/exkl. NK), CHF/m² NF, ohne Mieterausbau), 2009

d) Preisniveau der Geschäftsflächen in der Innenstadt

Eine Abfrage auf der Internetseite homegate.ch zeigt, dass das Preisniveau für Geschäftsflächen in der Innenstadt nicht zwingend höher ist als der Durchschnitt. Zwar liegen die meisten der 13 Angebote für Büroflächen über dem Median von CHF 220/m² Nutzfläche. Da es sich beim Median jedoch um einen Mietpreis ohne Mieterausbau handelt, sind die folgenden Angebote nur beschränkt mit dem Median vergleichbar. Die Beratungsfirma Kuoni, Mueller und Partner schätzt den Markt aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage nach wie vor als angespannt ein und rechnet für einen Neubau am zentralen Standort Bahnhofstrasse 7 mit realisierbaren Mietwerten für Büroflächen von CHF 250 pro m² und Jahr.⁶¹

	Nutzfläche	ausgebaut/ Rohbau	Etage	Miete/m ² exkl. NK, CHF
Badstrasse 8	50 m ²	k.A.	3. OG	280
Badstrasse 32	130 m ²	ausgebaut	1. OG	300
Bahnhofstrasse 40	97 m ²	Rohbau	1. OG	245
Bruggerstrasse 21	190 m ²	ausgebaut	2. OG	250
Bruggerstrasse 46	290 m ²	ausgebaut	4. OG	230
Cordulaplatz 6	61 m ²	ausgebaut	2. OG	230
Haselstrasse 21	60 m ²	ausgebaut	2. OG	190
Rütistrasse 3	250 m ²	Rohbau	1. OG	240
Rütistrasse 3a	92 m ²	ausgebaut	4. OG	235
Stadtturmstrasse 19 (AZ-Hochhaus)	143 m ²	ausgebaut	9. OG	275
Weite Gasse 13 (Bernierhaus)	120 m ²	ausgebaut	1. OG	400
Weite Gasse 14	105 m ²	Rohbau	4. OG	229
Zürcherstrasse 4	72 m ²	ausgebaut	4. OG	220

Abb. 34 Angebote für Büroflächen in der Innenstadt
(www.homegate.ch, 13.1.2010)

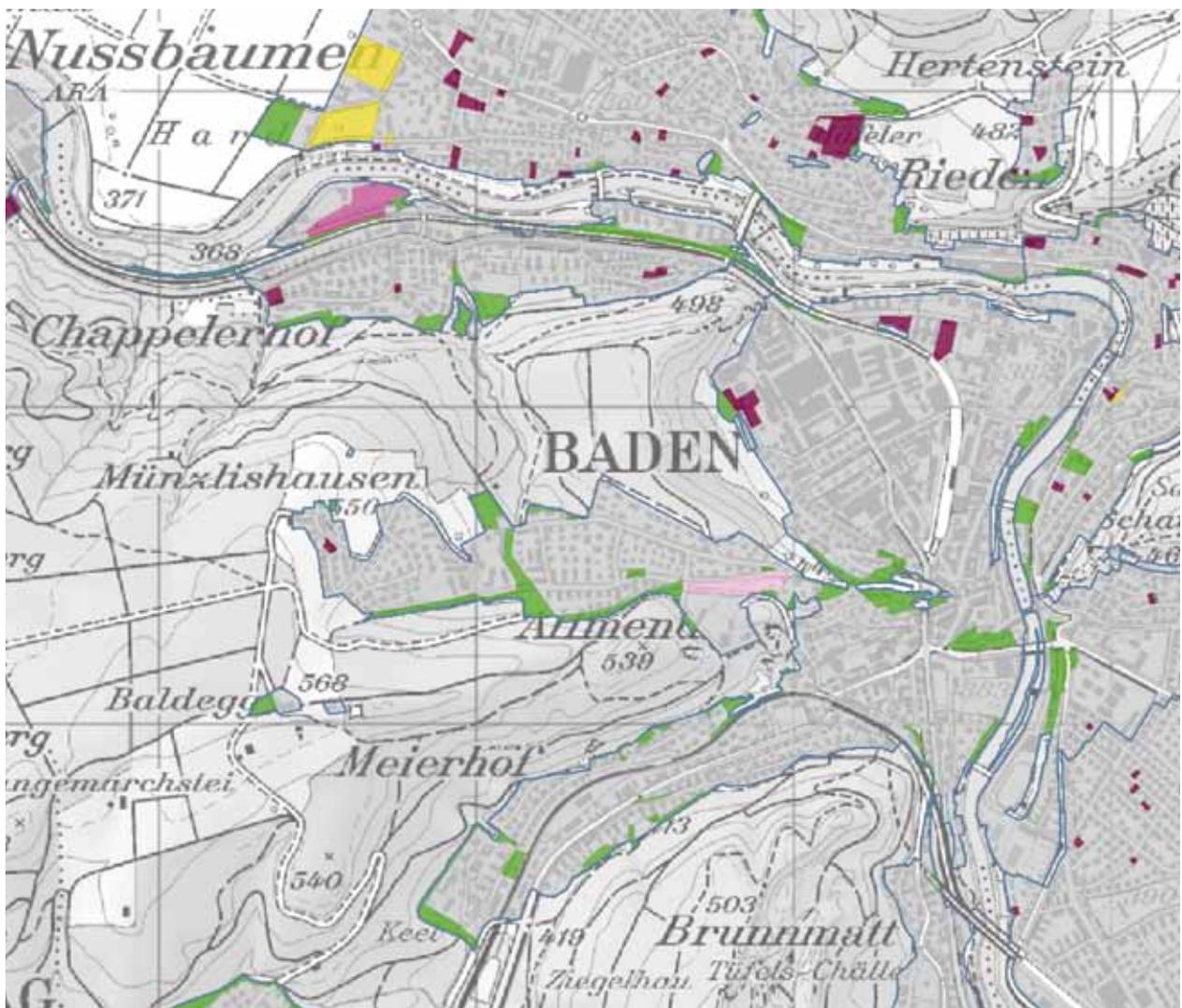
Bei den Verkaufsflächen scheint sich die Innenstadtlage auf die Mietpreise auszuwirken. Die bei der Stichprobe auf der Internetseite homegate.ch angebotenen Verkaufsflächen liegen preislich alle deutlich über dem Median der Stadt Baden (Netto CHF 250/m² NF), der sich jedoch wiederum auf unausgebaute Flächen bezieht und nur beschränkt als Referenz beigezogen werden kann. Beim Objekt Bahnhofstrasse 7 wird mit realisierbaren Mietwerten von CHF 450 bis 480 pro m² und Jahr gerechnet⁶² – diese Werte liegen doch sehr deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

	Nutzfläche	ausgebaut/ Rohbau	Etage	Miete/m ² exkl. NK, CHF
Gstuhl-Center	169 m ²	k.A.	EG	330
Mittlere Gasse 5	150 m ²	ausgebaut	EG	396
Obere Altstadt	100 m ²	k.A.	EG	396
Stadtturmstr. 22/24	107 m ²	ausgebaut	EG	295

Abb. 35 Angebote für Verkaufsflächen in der Innenstadt
(www.homegate.ch, 13.1.2010)

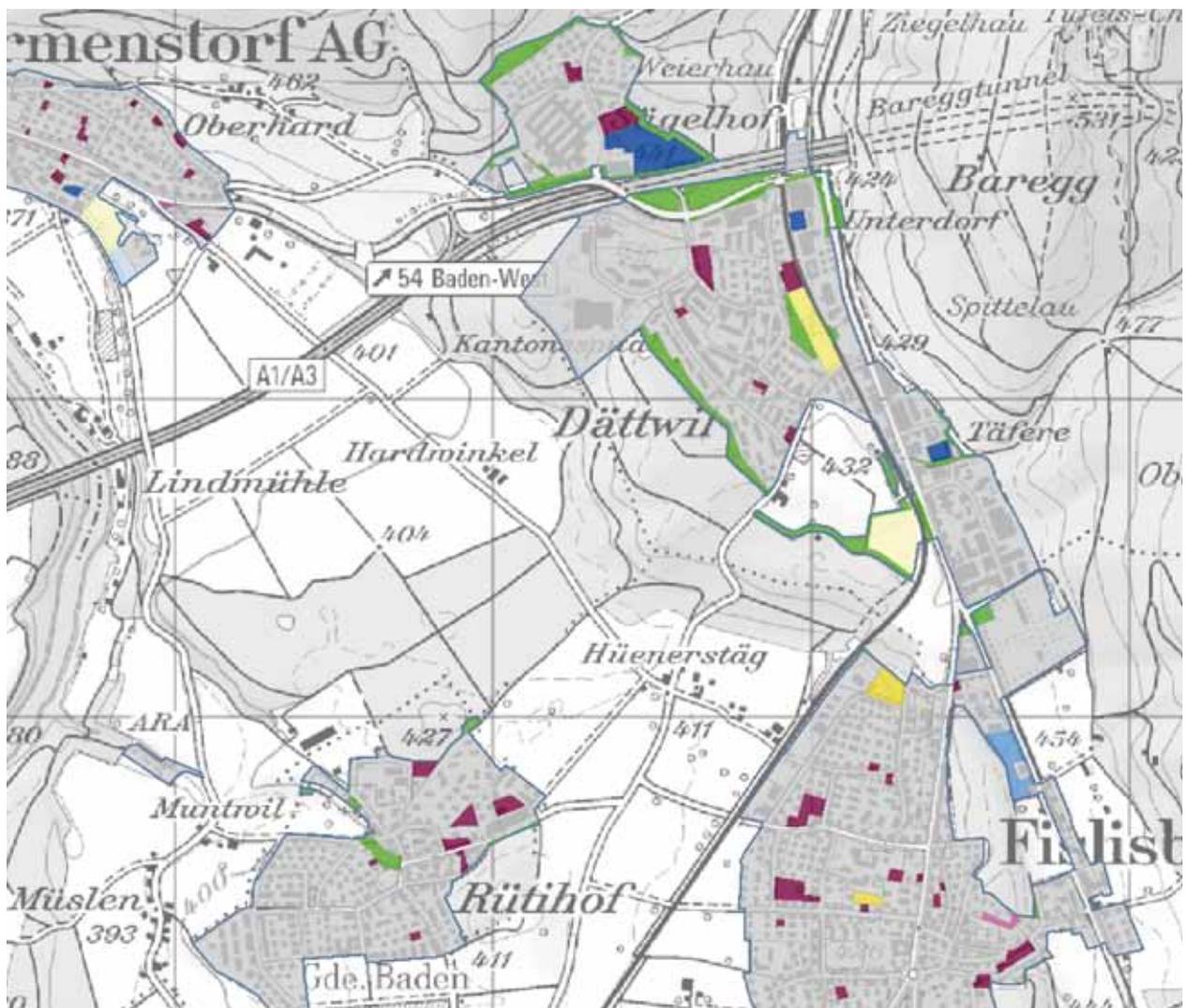
Anhang 6

Abb. 36 Bauzonenplan,
Stand der Erschliessung 2009,
Karte Nord (Aargauisches
Geographisches Informations-
system, AGIS)



- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| Wohn- und Mischzonen
■ überbaut
■ baureif
■ baureif innert 5 Jahren
■ langfristige Baureserve | Öffentliche Bauten und Anlagen
■ überbaut
■ baureif
■ baureif innert 5 Jahren
■ langfristige Baureserve | Grünzonen
■ Grünzonen |
| Industrie- und Gewerbebezonen
■ überbaut
■ baureif
■ baureif innert 5 Jahren
■ langfristige Baureserve | Spezialzonen
■ überbaut
■ baureif
■ baureif innert 5 Jahren
■ langfristige Baureserve | |

Abb. 37 Bauzonenplan, Stand der Erschliessung 2009, Karte Süd (Aargauisches Geographisches Informationssystem, AGIS)



Anhang 7

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

(Fahrländer Partner AG und sotomo)⁶³

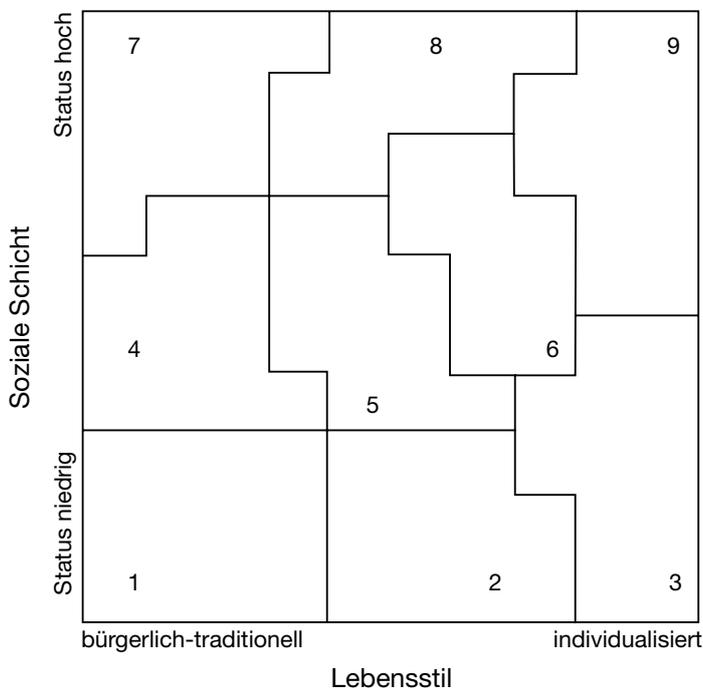


Abb. 38 Die neun Nachfragersegmente im soziokulturellen Raster

- 1 Ländlich Traditionelle
- 2 Moderne Arbeiter
- 3 Improvisierte Alternative
- 4 Klassischer Mittelstand
- 5 Aufgeschlossene Mitte
- 6 Etablierte Alternative
- 7 Bürgerliche Oberschicht
- 8 Bildungsorientierte Oberschicht
- 9 Urbane Avantgarde

Segment 1: Ländlich Traditionelle

Gut 9% der Schweizer Haushalte zählen zu den Ländlich Traditionellen. Die Ländlich Traditionellen wohnen meist im Familienverbund, seien dies Familien- oder Paarhaushalte. Aufgrund des hohen Anteils älterer Personen in diesem Segment kommen jedoch auch viele Einpersonenhaushalte vor. Der Lebensstil orientiert sich an traditionellen Werten wie Ordnung, Familiensinn, Pflichterfüllung und Selbstständigkeit. Die Rollenteilung zwischen den Geschlechtern ist bürgerlich-traditionell.

Segment 2: Moderne Arbeiter

Fast 14% der Schweizer Haushalte zählen zum Typ Moderne Arbeiter. Dieses Segment verfügt über ein eher geringes Ausbildungsniveau, arbeitet in qualifizierten, manuellen Berufen oder im Dienstleistungs- und Industriesektor als unqualifizierte Angestellte. Dementsprechend niedrig sind die Einkommen, sodass in den Familien häufig beide Elternteile arbeiten müssen.



Segment 3: Improvisierte Alternative

Rund 11% der Schweizer Haushalte zählen zu den Improvisierten Alternativen. Vorzugsweise leben die Improvisierten Alternativen in einem Gross- oder Mittelzentrum. Die Mehrheit der Improvisierten Alternativen wohnt in Einpersonenhaushalten oder Wohngemeinschaften. Die Altersstruktur ist deutlich jünger als in den anderen Nachfragesegmenten. In diesem Segment finden sich die meisten Auszubildenden und Studierenden. Sie verfügen über (noch) geringe Einkommen.

Segment 4: Klassischer Mittelstand

Gut 14% der Schweizer Haushalte zählen zum Klassischen Mittelstand. Charakteristisch für den klassischen Mittelstand ist die klare Rollenteilung in der Familie: der Vater verrichtet die Erwerbsarbeit ausser Haus, die Mutter kümmert sich um Haus und Kinder. Im Konsum orientiert sich der Klassische Mittelstand an der bürgerlichen Oberschicht. Zentrale Werte sind Ordnung, Disziplin, Eigentum, Sparsamkeit und materielle Statussymbole.

Segment 5: Aufgeschlossene Mitte

Rund 17% der Schweizer Haushalte zählen zur Aufgeschlossenen Mitte. Es ist dies das bevölkerungsreichste Segment, das sowohl bezüglich Status als auch in Bezug auf die Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft repräsentiert. Sie orientiert sich an den Werten und Normen der bildungsorientierten Oberschicht.

Segment 6: Etablierte Alternative

Rund 9% der Schweizer Haushalte zählen zu den Etablierten Alternativen. Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Segment 7: Bürgerliche Oberschicht

Gut 8% der Schweizer Haushalte zählen zur Bürgerlichen Oberschicht. Zu ihr zählen vor allem Familien sowie ältere Singles und Paare. Die Bürgerliche Oberschicht weist einen traditionellen Lebensstil auf. Sie zeichnet sich ferner durch ein hohes Markenbewusstsein im Bereich des Alltagskonsums, ein luxusorientiertes und prestigeträchtiges Freizeitverhalten und eine grossräumige Alltags- und Freizeitmobilität aus.

Segment 8: Bildungsorientierte Oberschicht

Gut 9% der Schweizer Haushalte zählen zur Bildungsorientierten Oberschicht. Die Bildungsorientierte Oberschicht ist leistungsorientiert und legt Wert auf Modernität und Kultur. Die Bildungsorientierte Oberschicht ist jünger als die Bürgerliche Oberschicht, entsprechend ist auch der Anteil der Familien mit Kindern grösser.

Segment 9: Urbane Avantgarde

Rund 8% der Schweizer Haushalte zählen zur Urbanen Avantgarde. Vorzugsweise lebt diese in den Kernstädten der Gross- oder Mittelzentren. Ihr Ausbildungsniveau, ihre berufliche Stellung und ihre Einkommen sind überdurchschnittlich. Die urbane Avantgarde ist überdurchschnittlich jung, knapp 60% dieses Nachfragesegmentes wohnt in Einpersonenhaushalten. Die Urbane Avantgarde führt einen stark stadtbezogenen Lebensstil, ist häufig beruflich und privat im Ausland. Neben dem hohen und flexiblen Arbeitspensum wird die Freizeit intensiv und meist ausserhalb der Wohnung gestaltet.

- 1 Fahrländer Partner AG, *Sozialraumanalyse Baden*, Zürich, 2009.
- 2 Die Aufgeschlossene Mitte ist eines der Nachfragersegmente auf dem Wohnungsmarkt nach dem Modell von Fahrländer Partner und sotomo (siehe Anhang 7).
- 3 Dito., Zusammenfassung.
- 4 Mittelzentren sind einer der 22 Gemeindetypen nach dem Zentren-Peripherie-Modell des Bundesamtes für Statistik (2000). Zu den Mittelzentren gehören beispielsweise auch Aarau, Biel, Solothurn, Winterthur, Zug usw.
- 5 Fahrländer Partner AG, *Sozialraumanalyse Baden*, Zürich, 2009, Zusammenfassung.
- 6 Kennzahl für den Anteil der Bevölkerung, der aufgrund mangelnder sprachlicher Kompetenzen am Integrationsprozess gehindert ist. Je höher der Index, desto grösser ist dieser Anteil der Bevölkerung.
- 7 Fahrländer Partner AG, *Sozialraumanalyse Baden*, Zürich, 2009, S.16ff.
- 8 Zur Mittelschicht werden in der Regel Einkommensklassen von CHF 50–100 000 gezählt, bei Einpersonenhaushalten ein Einkommen von etwa 30–75 000, bei Familien ein Einkommen von 60–100 000 (Quelle: Fahrländer Partner).
- 9 Wehrli-Schindler, Brigit, *Die Frage der sozialen Durchmischung*, in: Stadtblick, Nr. 21, Stadtentwicklung Stadt Zürich, März 2010, S. 6–7.
- 10 Wehrli-Schindler, Brigit, *Die Frage der sozialen Durchmischung*, in: Stadtblick, Nr. 21, Stadtentwicklung Stadt Zürich, März 2010, S. 7.
- 11 Wüest und Partner, «*GBB*» – *Analysen und mögliche Kooperationen, Schlussbericht*, Zürich, 2009, S. 58.
- 12 Geldbetrag, welcher Haushalten nach Abzug der Zwangsabgaben (Einkommens- und Vermögenssteuern, Sozialversicherungsbeiträge, berufliche Vorsorge, Krankenversicherungsprämien) und der langfristig gebundenen Fixkosten (Wohnkosten, Nebenkosten, Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfall) für den Konsum zur freien Verfügung steht.
- 13 Credit Suisse Economic Research, *Swiss Issues Immobilien – Immobilienmarkt 2010 – Regionen*, Credit Suisse Group AG, 2010, S.11.
- 14 Nettomieten (ohne Nebenkosten) in CHF pro Monat; Küche generell nicht als Zimmer gezählt, halbe Zimmer abgerundet; Stand 2. Quartal 2009.
- 15 Landesindex der Konsumentenpreise, zwischen Dezember 2005 und Dezember 2009; Bundesamt für Statistik, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/05/02/blank/key/aktuell.html>.
- 16 Ott, Walter, *Energetischer Umbau – soziale Konsequenzen?*, in: Stadtblick, Nr. 21, Stadtentwicklung Stadt Zürich, März 2010, S. 22ff.
- 17 Die Schweizer Wohnbaugenossenschaften, *Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften – Partner für nachhaltige Wohnlösungen*, November 2009.
- 18 Privera AG, http://www.privera.ch/market/rental_objects-de.asp, 15. 12. 2009.
- 19 Angebote auf <http://www.homegate.ch>, Zeitraum Dez. 2009 bis Febr. 2010.
- 20 iver AG, Immobilien und Verwaltungen, <http://www.citycornerbaden.ch>, 6. 1. 2010.
- 21 Markstein, AG für Immobilienkompetenz, <http://www.markstein.ch>, 14. 12. 2009.
- 22 Die Brunnmatt gehört aus statistischer Sicht zur Innenstadt Süd.
- 23 Bundesamt für Wohnungswesen, *Jahresbericht 2008*, Grenchen, 2009, S. 5.
- 24 Bundesamt für Statistik (Hrsg.), *Eidg. Volkszählung 2000: Wohnversorgung und Wohnverhältnisse – Entwicklungen 1990–2000*, Neuchâtel, 2004.
- 25 Die Schweizer Wohnbaugenossenschaften, *Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften – Partner für nachhaltige Wohnlösungen*, November 2009, S. 4.
- 26 Dienst- und Freiwohnungen (von Arbeitgeber oder Verwandtschaft zur Verfügung gestellte Wohnung, z.B. Abwartwohnung).
- 27 Stadt Baden, *Wohnen in der Stadt Baden – Bericht zur Wohnbaustrategie und Wohnungssituation 2006*, S. 3.
- 28 Stadt Baden, Entwicklungsplanung (Hrsg.), *Planungsleitbild 1998 – Bericht 2010, 2010*.
- 29 Stadt Baden, *Wohnen in der Stadt Baden – Bericht zur Wohnbaustrategie und Wohnungssituation 2006*, S. 4.
- 30 Gesamtbestand 31. 12. 2008: 9217 Wohnungen, inkl. EFH (Statistisches Amt des Kantons Aargau).
- 31 Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates, *Dringliches Postulat Beni Knecht vom 25. 10. 2009 betreffend Erwerb Liegenschaft Rathausgasse 22; Überweisung, Berichterstattung und Antrag auf Abschreibung*, 30. 11. 2009, S. 6.
- 32 Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates, *Dringliches Postulat Beni Knecht vom 25. Oktober 2009 betreffend Erwerb Liegenschaft Rathausgasse 22 (53/09); Überweisung, Berichterstattung und Antrag auf Abschreibung*, 30. 11. 2009.
- 33 Übernahme des Referenzzinssatzes BWO prüfen. Bei Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekenzinssatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken (www.bwo.admin.ch).
- 34 Wüest & Partner, *Immobilienberatung betreffend Brisgi-Areal*, Zürich, 23. 7. 2010, Ergänzung per E-Mail (27. 7. 2010).
- 35 Stadt Baden, Planung und Bau (Hrsg.), *Energieleitbild 2006*, Baden, 2006, S. 28.
- 36 do Canto, Philipp, lic. jur., Rechtsanwalt, *Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum / Rechtliche Organisationsform der Trägerinstitution*, Rechtsgutachten, Zürich, Juli 2010, S. 1.
- 37 Wüest & Partner, Immobilienberatung betreffend Brisgi-Areal, Zürich, 23. 7. 2010.

- 38 vgl. do Canto, Philipp, lic. iur., Rechtsanwalt, *Wohnbaustrategie 2010: Mietrechtliche Fragen zum gemeinnützigen Wohnungsbau*, Zürich, 1. 11. 2010.
- 39 §5, Abs. 2, Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden, 23. 10. 200, aktualisiert 2006.
- 40 Hofer, Andreas, *Neubau als Knacknuss*, in: Neue Zürcher Zeitung, 24. 3. 2010, Beilage Immobilien, S. 3.
- 41 §1, Abs. 2, *Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden und der Gemeindeverbände (Finanzverordnung)*, Regierungsrat des Kantons Aargau, 9. Juli 1984.
- 42 Urech, Markus, Chef Gemeindeinspektorat des Kantons Aargau, E-Mail vom 12. 8. 2010.
- 43 NZZ, Ja zu «bezahlbaren Wohnungen», Neue Zürcher Zeitung, Nr. 134, Montag, 14. Juni 2010.
- 44 do Canto, Philipp, lic. iur., Rechtsanwalt, *Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum / Rechtliche Organisationsform der Trägerinstitution*, Rechtsgutachten, Zürich, Juli 2010.
- 45 Abs. 1, *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*, 1. 9. 2004.
- 46 Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, Baurechtszins, Amortisationen, Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, Risikozuschlag, mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben (vgl. Art. 8, *Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals*, 19. 5. 2004).
- 47 Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN), *Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus*, Raum & Umwelt, Ausgabe Nr. 1/10, Bern, 2010, S. 7.
- 48 Berechnungstool des Bundesamtes für Wohnungswesen, <http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten>.
- 49 Bundesamt für Wohnungswesen, <http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282/index.html?lang=de>.
- 50 Art. 3, *Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement)*, Stadt Zürich, 19. Juni 1996, mit Änderungen bis 27. Mai 2009.
- 51 Tel. Auskunft von Herrn Magro, Rechtsdienst des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW), 15. 2. 2010.
- 52 Das verfügbare Einkommen wird berechnet, indem man vom Bruttoeinkommen die obligatorischen Ausgaben abzieht. Dabei handelt es sich um Auslagen wie die Sozialversicherungsbeiträge (AHV/IV-Beiträge, berufliche Vorsorge usw.), die Steuern, die Krankenkassenprämien (Grundversicherung) und die regelmässigen Transferzahlungen an andere Haushalte (z.B. Alimente) (Quelle: Bundesamt für Statistik).
- 53 Reese, Vera, *Zu wenig Prestige und Handlungszwang*, in: Neue Zürcher Zeitung, 24. 3. 10, Beilage Immobilien, S. 15.
- 54 Ein Rückschluss vom steuerbaren Einkommen ist nicht direkt möglich.
- 55 Fachbeitrag: do Canto, Philipp, lic. iur., Rechtsanwalt, *Förderung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum / Rechtliche Organisationsform der Trägerinstitution*, Rechtsgutachten, Zürich, Juli 2010.
- 56 Auskunft der Fachstelle Wohnbauförderung der Kantone Aargau und Luzern, Immobilien Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen.
- 57 Bundesamt für Wohnungswesen, *Wohnraumförderungsgesetz WFG – Merkblatt 1: Übersicht über Ziele und Förderinstrumente*, Grenchen, 2004.
- 58 Bundesamt für Wohnungswesen, <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/index.html?lang=de>, 21. 1. 2010.
- 59 Bundesamt für Wohnungswesen, *Fonds de roulement – Zusammenfassung der unter dem WFG geförderten Gesuche*, Stand 2008 (nicht publiziert).
- 60 Wüest & Partner, *Standortinformationen* Baden, 2007.
- 61 Kuoni Mueller und Partner Consulting AG, *Projektbeurteilung – Empfehlung Neubau Bahnhofstrasse 7* (Entwurf), Zürich, 15. 2. 2010, S. 9.
- 62 Kuoni Mueller und Partner Consulting AG, *Projektbeurteilung – Empfehlung Neubau Bahnhofstrasse 7* (Entwurf), Zürich, 15. 2. 2010, S. 11.
- 63 Weitere Informationen: http://www.fpre.ch/d/produkte_nachfrage_wohn.html

Projektleitung

Christoph Loetscher

Steuerungsgruppe

Stephan Attiger	Stadtammann
Thomas Bumbacher	Finanzen
Jarl Olesen	Planung und Bau
Tony Stalder	Liegenschaften
Rolf Wegmann	Entwicklungsplanung

Projektteam Entwicklungsplanung

Wladimir Gorko
Monika Greber
Amalia Schneider
Rolf Wegmann

Foto Umschlag

Reinhard Zimmermann, Adliswil

Fotos Inhalt

Fabian Unternährer	Stadt Fotograf 2009/10
--------------------	------------------------

Gestaltung und Satz

metaphor
Heidy Schuppisser, Baden

Lektorat

Wort & Schrift, Baden

Druck

Effingerhof AG, Brugg