



Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

08.5124.02

FD/P085124
Basel, 3. September 2008

Regierungsratsbeschluss
vom 2. September 2008

Motion Brigitta Gerber und Konsorten betreffend die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau; Stellungnahme

Der Grossen Rat hat an seiner Sitzung vom 4. Juni 2008 die nachstehende Motion Brigitta Gerber und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Der Kanton Zürich konnte im letzten Jahr hinsichtlich der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau ein klares Fazit ziehen. Um nur einige der zentralen Aspekte zu nennen: Über gemeinnützigen Wohnbauträger besitzen eine grosse Zahl Bewohnerinnen und Bewohner preisgünstige Wohnungen. Vor allem finden auch Familien mit Kindern, einkommensschwache Alleinerziehende und ältere Menschen Wohnraum im Zentrum. Aber nicht nur finanziell schwachen Bewohnerinnen und Bewohnern verbleiben dadurch mehr finanzielle Mittel zum Leben. Gemeinnützige Wohnbauträger sind daran interessiert, in neue und moderne Wohnungen zu investieren. Davon profitiert auch der Mittelstand, was sich wiederum in einer ausgewogenen Quartiersdurchmischung und dem Steuersubstrat widerspiegelt. Zürich als Wirtschaftsstandort profitiert nachweislich von günstigem Wohnraum: Erstens im internationalen Standortwettbewerb, da die Stadt weiterhin für gut ausgebildete Fachkräfte und junge Familien attraktiv bleibt. Zudem spart die Stadt, indem Menschen mit wenig Einkommen mehr Spielraum und Unabhängigkeit ermöglicht wird, da die Mieten bei gemeinnützigen Wohnungsträgern um rund 30% tiefer liegen als bei privaten Anbietern. Hier spart die Stadt Mietzinszuschüsse in zweistelliger Millionenhöhe bei denjenigen, die auf Fürsorge- und Ergänzungsleistungen angewiesen sind. Die zusätzliche Stabilität der Quartierzusammensetzung sowie die durch den gemeinnützigen Wohnungsbau deutlich verbesserten Lebensbedingungen für das urbane Umfeld sind bemerkenswert.

In der Stadt Basel und dem Kanton sind zur Zeit zwei Tendenzen zu beobachten: Erstens ist ein zu geringes Angebot an günstigen Wohnungen für Familien mit Kindern, aber auch für einkommensschwache Alleinerziehende und ältere Menschen vorhanden. Dies wird mittelfristig die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt hemmen und der Zersiedlung und dem Agglomerationsverkehr weiteren Vorschub leisten. Verbessern würde sich die Situation, und das zeigt uns das Beispiel Zürich, durch a.) mehr Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau, b.) Verbesserung des Know hows, Weitergabe von Erfahrungen und Unterstützung bei der Gründung von Genossenschaften und c.) Anreize schaffen bei bestehenden Genossenschaften für Innovationen (z.B. Angebot an Alterswohnungen) resp. für Investitionen. Entsprechende Massnahmen zur Verbesserung der Strukturen werden richtigerweise im Anzug Keller (07.5257.01) aus dem Jahre 2007 gefordert.

Zweitens sehen wir, dass Stadt und Kanton konsequent Immobilien verkaufen, und dadurch kurzfristig liquide Mittel generieren, die es weiter anzulegen gilt. Lokale, private Stiftungen wie die CMS vergeben Areale zur Bebauung im Baurecht: die CMS sichert sich dadurch über Jahrzehnte ihr Reichtum. Ebenso zeigen beispielsweise die Städte Bern mit der Abgabe von Immobilien im Altstadtbereich und Hamburg mit dem Investitionsgebieten im Hafen, dass es für die Städte lukrativer ist, ihren Boden nicht an Private oder gemeinnützige Bauträger zu verkaufen - sondern langfristig das knappe und wertvolle Gut Boden im eigenen Bestand zu halten.

Die Vergabe von Land im Baurecht ist nicht nur langfristig für eine bessere Steuerung der Stadtentwicklung sinnvoll, sondern vor allem auch aus finanziellen Gründen - und dadurch nicht zuletzt ein wichtiger Faktor für eine niedrigere Besteuerung der gesamten Bevölkerung. Damit schafft sie auch eine bessere Ausgangslage für das wirtschaftliche Umfeld. Gleichzeitig erhöht es die Chancen von Genossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern sich mit Wohnprojekten zu beteiligen.

Unser Kanton soll bestehenden Besitz neu nutzen und sogar gezielt Areale ankaufen und im Baurecht weitergeben. Vor allem aber müssen kantonseigene Baugebiete, gerade auch an zentralen, repräsentativen ("teuren")

Lagen und auch grössere zusammenhängende Flächen grundsätzlich nur noch im Baurecht vorzugsweise für den Zweck des gemeinnützigen Wohnbaus vergeben werden.

Die Unterzeichnenden beauftragen deshalb den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, dem Grossen Rat eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen vorzulegen, welche vorsieht, dass Wohnaugebiete, deren Eigentümer der Kanton ist, grundsätzlich nur noch im Baurecht abzugeben sind.

Brigitta Gerber, Beat Jans, Heinrich Ueberwasser, Jörg Vitelli, Patrizia Bernasconi, Roland Engeler-Ohnemus, Markus Benz, Dieter Stohrer, Urs Joerg, Stephan Maurer, Tanja Soland, Brigitte Hollinger, Thomas Grossenbacher, Michael Wüthrich, Elisabeth Ackermann, Rolf Häring, Beatriz Greuter, Michael Martig“

Wir nehmen zu dieser Motion wie folgt Stellung:

1. Zur rechtlichen Zulässigkeit der Motion

Der Grosser Rat hat an seiner Sitzung vom 4. Juni 2008 die genannte Motion gemäss § 42 Abs. 3 des Gesetzes über die Geschäftsordnung des Grossen Rates (GO) vom 29. Juni 2006 (SG 152.100) und § 36 Abs. 3 der Ausführungsbestimmungen zum Gesetz über die Geschäftsordnung des Grossen Rates (AB) vom 29. Juni 2006 (SG 152.110) dem Regierungsrat zur Stellungnahme innert drei Monaten unterbreitet.

1.1

§ 42 des Gesetzes über die Geschäftsordnung des Grossen Rates (GO) vom 29. Juni 2006 (SG 152.100) bestimmt über die Motion:

§ 42. In der Form einer Motion kann jedes Mitglied des Grossen Rates oder eine ständige Kommission den Antrag stellen, es sei der Regierungsrat zu verpflichten, dem Grossen Rat eine Vorlage zur Änderung der Verfassung oder zur Änderung eines bestehenden oder zum Erlass eines neuen Gesetzes oder eines Grossratsbeschlusses zu unterbreiten.

² Motionen können sich nicht auf den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates oder den an ihn delegierten Rechtssetzungsbereich beziehen.

³ Tritt der Rat auf die Motion ein, so gibt er dem Regierungsrat Gelegenheit, innert drei Monaten dazu Stellung zu nehmen, insbesondere zur Frage der rechtlichen Zulässigkeit des Begehrens.

1.2

Die vorliegende Motion trägt den Titel „Motion betreffend die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau“. In den Ausführungen der Motion wird auf zwei verschiedene Themenbereiche hingewiesen. Erstens wird die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton als verbesserungswürdig betrachtet und zweitens sollen Beschränkungen der Veräusserungsmöglichkeiten von kantonseigenen Grundstücken erreicht werden, damit langfristig der Boden im Eigentum des Kantons verbleibt. Die beiden Themen werden dadurch verknüpft, dass es als ein möglicher Weg zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus angesehen wird, wenn der Kanton kantons-

eigene Baugebiete fast nur noch im Baurecht abgeben dürfte und dies vorzugsweise zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Am Schluss der Motion, im konkreten Auftrag, wird der Regierungsrat allerdings nur noch im Sinne des zweiten Themenbereiches angewiesen, eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen zuhanden des Grossen Rates auszuarbeiten, „welche vorsieht, dass Wohnbaugebiete, deren Eigentümer der Kanton ist, grundsätzlich nur noch im Baurecht abzugeben sind“.

Motionen sollten wegen ihrer Verbindlichkeit für den Regierungsrat nicht allzu interpretationsbedürftig sein, sondern möglichst präzise ausgedrückte und klare Vorgaben enthalten, die keine Zweifel an ihrem Inhalt und Umfang aufwerfen. Bei der vorliegenden Motion entsteht aufgrund der thematisch eingeschränkten Formulierung des Schlussantrages die Unsicherheit, ob die Motionärinnen und Motionäre ihren Zielen erst einmal dadurch näher kommen wollen, dass in einem ersten Schritt die Veräusserungsmöglichkeiten von kantonseigenen Wohnbaugebieten eingeschränkt werden (auf die Abgabe im Baurecht) oder ob sie trotz der Formulierung des Schlussantrages gleichzeitig auch einen Vorschlag des Regierungsrates zu einer gesetzlichen Regelung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (durch die Landvergabe im Baurecht für Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus) erwarten. Aufgrund der Erörterung der Problematik des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Motion kann es noch angehen, die Motion dahingehend zu interpretieren, dass mit ihr Gesetzesvorlagen für beide Themenbereiche verlangt werden. In der Motion wird im Übrigen nicht näher umschrieben, was nach Meinung der Motionärinnen und Motionäre unter dem Ausdruck „gemeinnütziger Wohnungsbau“ zu verstehen ist, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass es die Motionärinnen und Motionäre dem Regierungsrat überlassen wollen, dem Ausdruck in einem Gesetzesentwurf Inhalte zu verleihen.

1.3

Beachtlich ist auch, dass mit dem Instrument der Motion nur etwas beantragt werden kann, das in die Zuständigkeit des Grossen Rates als Gesetzgeber fällt (§ 42 Abs. 1 GO). In § 42 Abs. 2 GO ist ausdrücklich ausgeschlossen, dass sich Motionen auf den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates oder den an ihn delegierten Rechtsetzungsbereich beziehen.

Aufgrund der Ausführungen in der Motion ist anzunehmen, dass sie sich auf Grundeigentum bezieht, das zum Finanzvermögen des Kantons gehört und nicht auf Grundeigentum im Verwaltungsvermögen. Gemäss § 107 Abs. 4 der Kantonsverfassung verwaltet der Regierungsrat das Finanzvermögen und verfügt darüber, soweit seine Befugnisse nicht durch das Gesetz eingeschränkt werden. Massgebendes Gesetz ist in diesem Fall das kantonale Finanzhaushaltsgesetz (SG 610.100), welches in den §§ 38 ff. die regierungsrätliche Kompetenz volumnfänglich bestätigt und für die dingliche Verfügung über Liegenschaften bisher keine Einschränkungen (ausser dem Verbot der diesbezüglichen Kompetenzübertragung an eine untere Verwaltungseinheit) vorsieht.

Somit bezieht sich die Motion auf einen bisher gemäss Kantonsverfassung ohne weitere inhaltliche Vorgaben dem Regierungsrat überlassenen Zuständigkeitsbereich, weshalb sich

die Frage nach der rechtlichen Zulässigkeit nach § 42 Abs. 2 GO stellt. Tatsächlich muss es im vorliegenden Fall als höchst problematisch angesehen werden, mit einer Motion zu initiieren, dass der Grosse Rat durch eine Änderung des Finanzhaushaltsgesetzes und ev. weiterer gesetzlicher Grundlagen gewisse noch nicht bestehende inhaltliche Vorgaben bezüglich der sachenrechtlichen Verfügung über kantonseigene Grundstücke aufstellt. Die rechtliche Zulässigkeit muss deshalb als sehr fraglich beurteilt werden. Einschränkungen in einem Gesetz dürfen auf keinen Fall so weit gehen, dass sie den Kernbereich der Exekutivkompetenzen untergraben. Ein generelles Verkaufsverbot von Liegenschaften zum Beispiel würde deshalb zu weit gehen.

1.4

Nebenbei sei noch erwähnt, dass das Finanzvermögen des Kantons rein finanziellen Zwecken dient. Im Zusammenhang mit der Zielsetzung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird die Frage nach der Abgrenzung von Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen aufzuwerfen sein, da die Abgabe von Land zwecks gemeinnützigem Wohnungsbau eher eine öffentliche Aufgabe darstellt als ein reines Finanzanlageziel.

1.5

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die vorliegende Motion als höchst problematisch beurteilt werden muss und ihre rechtliche Zulässigkeit sehr fraglich ist. Aufgrund der verfassungsmässigen Kompetenzen der Exekutive und der beschriebenen inhaltlichen Unklarheiten für den Regierungsrat - der Motionen zwingend umsetzen muss – wäre die Umsetzung der Motion mit schwerwiegenden Unsicherheit verbunden, wie weit die dem Grossen Rat vorzulegenden Gesetzesentwürfe inhaltlich überhaupt gehen könnten. Daher ist aus rechtlicher Sicht die Umwandlung der Motion in einen Anzug vorzuziehen.

2. Zum Inhalt der Motion

2.1 Allgemeines

In Basel besteht ein grosses Angebot an günstigen, aber kleinen Wohnungen und – dies betont auch die Motion Brigitta Gerber und Konsorten – ein Mangel an grösseren (Familien-) Wohnungen. Gleichzeitig ist ein hoher Anteil der Bausubstanz veraltet. In der Vergangenheit wurde zu wenig neu gebaut und saniert, deshalb fehlt heute günstiger Wohnraum bei grösseren Wohnungen. Denn der teure Wohnraum von gestern ist der günstige Wohnraum von heute. Der Regierungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, diese Situation kontinuierlich zu verbessern und legt mit dem Politikschwerpunkt Stadtwohnen den Akzent auf die Förderung eines vielfältigen, modernen und attraktiven Wohnangebots in Basel. Die Wohnbaupolitik des Regierungsrates deckt ein breites Spektrum ab, sie umfasst staatliche, private und auch ge-

meinnützige Projekte und sie deckt verschiedene Wohnbedürfnisse ab (gehobenes Segment, mittleres Segment, Familienwohnungen, Genossenschaften, etc.)

2.2 Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

In der Immobilienstrategie des Finanzvermögens des Kantons Basel-Stadt haben das Stadtwohnen und die Rolle der Genossenschaften einen hohen Stellenwert. Immobilien Basel-Stadt, die im Finanzdepartement für die Immobilienstrategie zuständige Dienststelle, pflegt einen engen Kontakt und Gedankenaustausch mit der Stadt Zürich zum Thema Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zürich hat in der Vergangenheit den gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv gefördert. Der Wohnungsmarkt in Zürich ist nur bedingt vergleichbar mit demjenigen in Basel. Der Wohnungsleerstand in Zürich ist bedeutend tiefer und die Mieten sind deutlich höher als in Basel. Somit fällt die Differenz zwischen den Marktmieten und den Genossenschaftsmieten in Zürich entsprechend höher aus. Auch sind die Zürcher Genossenschaften grösser und professioneller, sie besitzen rund 25% aller Wohnungen und betreiben eine aktive Erneuerungspolitik. Dem stehen die kleineren Basler Genossenschaften mit aufgeteilten Strukturen und einem Eigentum von 10% am Wohnungsbestand gegenüber. Die Förderung von Genossenschaften in Basel darf also inspiriert sein vom Zürcher Modell, muss aber aufgrund der Situation in Basel eigene Parameter setzen.

In Basel werden Genossenschaften bereits heute unterstützt. Im Finanzvermögen von Basel-Stadt befinden sich sehr viele Baurechtsparzellen, die an Wohngenossenschaften abgegeben wurden. Logis Bâle bietet fachliche Beratung und Unterstützung von Genossenschaften in Baufragen, denn die Pflege des Bestands ist ebenso wichtig, wie die Erschliessung neuer Areale für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Ab 2009 wird im neuen Präsidialdepartement eine Wohnfachstelle ihre Arbeit aufnehmen und weitere Unterstützung bieten. Bei der Erschliessung und Entwicklung neuer Areale für den Wohnungsbau sollen die Genossenschaften künftig stärker miteinbezogen werden. Der Regierungsrat (vertreten durch die Vorsteherinnen des Bau- und des Finanzdepartements) führt mit den Genossenschaften Gespräche über deren verstärkten Einbezug in die Ziele des Politikschwerpunkts Stadtwohnen. Es geht dabei um die Struktur der Genossenschaften in gemeinsamen Projekten mit dem Kanton, die Abgabe von Arealen an Genossenschaften sowie ein Anreizmodell für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die Gespräche zwischen den Genossenschaften und der Regierung verlaufen sehr konstruktiv. Der Regierungsrat hat mehrere Areale definiert, die für genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Areale sowie das Anreizmodell werden der Vertretung der Genossenschaften an der nächsten Sitzung vorgestellt.

2.3 Aktive Wohnbaupolitik des Kantons

In der Immobilienstrategie für das Finanzvermögen ist bereits heute festgehalten, dass das Immobilienportfolio des Kantons grundsätzlich nicht verkauft werden soll. Bei Bedarf sollen Areale und Liegenschaften im Baurecht abgegeben werden. Das Baurecht ist ein wichtiges Instrument vor allem im Zusammenhang mit zusammenhängenden Parzellen, Parzellen von strategischer Bedeutung und grossen Arealen. Basel hat sehr viele Baurechtsparzellen im Verhältnis zu seiner kleinen Fläche. Die Baurechtsparzellen dienen einerseits dazu, langfris-

tig die Entwicklung des Kantons zu steuern und andererseits, sich den Handlungsspielraum im Immobilienmarkt zu bewahren. Insbesondere bei kleinen Liegenschaften ohne strategische Bedeutung und mit einem grossen Unterhaltsaufwand kann im Interesse des Kantons ein Verkauf erwogen werden. Diese Liegenschaften sind auch nicht geeignet für genossenschaftliche Nutzung.

Die Aussage der Motion, dass der Kanton und die Stadt konsequent Immobilien verkaufen, trifft nicht zu. Der Verkauf von Immobilien, die sich im Eigentum des Kantons Basel-Stadt befinden, erfolgt äusserst zurückhaltend. Aufbauend auf der sorgfältig evaluierten Immobilienstrategie für das Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt wurden in den letzten Jahren einige wenige Liegenschaften verkauft. Ein Verkauf wird nur dann erwogen, wenn es sich um Liegenschaften mit wenig Handlungsspielraum handelt, für die Private die besseren Eigentümer sind und die sich für eine Abgabe im Baurecht nicht eignen. Im Sinne des Politikschwerpunkts Stadtwohnen und der Stadtentwicklung soll der Kanton seinen Handlungsspielraum nutzen, sich von einzelnen Liegenschaften zu trennen und damit Mittel freizusetzen, um in Projekte zu investieren, die staatlichen Handlungsbedarf erfordern. Dies sind Projekte, mit deren Hilfe die Stadtentwicklung beeinflusst und die Wohnlichkeit der Stadt gefördert werden kann. So will sich der Kanton bei Wohnbauprojekten in Quartieren mit grossem Entwicklungsbedarf engagieren, wo der Markt nur zögerlich funktioniert. Der Regierungsrat unterstützt die von der Motion geforderte aktive Wohnbaupolitik. Gerade deshalb ist es aber notwendig, dass der Kanton seine Handlungsfreiheit behält und in seinem Interesse in Einzelfällen auch Verkäufe tätigen kann.

2.4 Ankauf von Arealen im Interesse der Stadtentwicklung

Die Immobilienstrategie sieht auch vor, dass der Kanton neue Areale zur Optimierung des Portfolios ankaufen soll. Dies zur Realisierung der Wohnbaupolitik von Basel-Stadt, die einem vielfältigen Angebot an Familienwohnungen, günstigem Wohnraum, hochwertigen Mietobjekten und genossenschaftlichen Wohnformen den Boden ebnen will. Damit diese Investitionen in wichtige Stadtentwicklungsprojekte finanziert werden können, sind teilweise Verkäufe möglich und sinnvoll.

Der Kanton soll Areale in belasteten Quartieren kaufen und dort Entwicklungen anstoßen. In die Umsetzung der Projekte werden auch Private miteinbezogen, dadurch entsteht ein Multiplikatoreneffekt. Dies ist jedoch nur möglich, wenn der Kanton den Spielraum behält, nach einem Entwicklungsanstoss auch wieder zu verkaufen, denn die Ressourcen müssen erst freigesetzt werden, bevor erneut Käufe realisiert werden können. Als Beispiel wäre das Schorenareal zu nennen. Der Kanton will hier im Hinblick auf gemeinnützigen Wohnungsbau aktiv werden und verhandelt in Bezug auf einen Kauf mit der Eigentümerin Novartis.

2.5 Verkaufsverbot von Grundeigentum in Wohnbaugebieten mit negativen Auswirkungen auf die Wohnbaupolitik

In der Immobilienstrategie ist grundsätzlich vorgesehen, Grundeigentum zu halten. Für Einzelfälle muss aber der Handlungsspielraum des Kantons gewahrt bleiben. Wird ihm dieser entzogen, würde das Immobilienportfolio in seiner heutigen Form, zu einem zufällig gewähl-

ten Zeitpunkt, eingefroren bleiben. Objekte, die sich für die Stadtentwicklung als nicht ideal erweisen, könnten nicht mehr verkauft werden, und es würden die Mittel fehlen, die Stadtentwicklung durch Akquisitionen anzustossen. Mit dieser Ausgangslage würde sich der Kanton gegenüber Privaten immer im Nachteil befinden und könnte seine eigene Zukunft nur noch verwalten, aber nicht mehr gestalten. Durch Restriktionen bei Käufen und Verkäufen, namentlich durch ein Verkaufsverbot würden wertvolle staatliche Mittel in ungeeigneten Liegenschaften gebunden, selbst wenn sie in anderen Immobilien wirkungsvoller investiert werden könnten. Das entspräche nicht einem sorgfältigen Umgang mit staatlichen Mitteln.

Der Kanton ist ein wichtiger Grundbesitzer in Basel. Wird er nicht mehr als Verhandlungspartner wahrgenommen, und dies ist zwingend die Folge eines gesetzlich verankerten Verkaufsverbots, wird sich dies erschwerend auf die aktive Wohnbaupolitik auswirken. Es würde noch schwieriger, grossen und günstigen Wohnraum u.a. für Familien bereit zu stellen und zu fördern.

3. Antrag

Zusammenfassend ist die Motion als höchst problematisch und ihre rechtliche Zulässigkeit als sehr fraglich zu beurteilen. Inhaltlich ist der Regierungsrat überzeugt, dass seine aktive Wohnbaupolitik mit den Anliegen der Motion weitgehend übereinstimmt. Die geforderte Beschränkung der Veräußerbarkeit würde die aktive Wohnbaupolitik und den Politikschwerpunkt Stadtwohnen aber verunmöglichen. Die Umsetzung der regierungsrätlichen Immobilienstrategie wird sich in den nächsten Jahren konkretisieren und zeigen, ob allfälliger Handlungsbedarf besteht. Trotz der rechtlichen und inhaltlichen Bedenken ist der Regierungsrat bereit, sich die Motion Brigitte Gerber und Konsorten betreffend die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau als Anzug überweisen zu lassen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Dr. Robert Heuss
Staatsschreiber