

## Vorlage Stadtparlament

Datum 22. Juni 2021  
Beschluss Nr. 639  
Aktenplan 152.12 Stadtparlament Interpellation

### **Interpellation Peter Olibet: Vernichtung von erschwänglichem Wohnraum, Mieter\*innen werden von Pensionskasse auf die Strasse gestellt; schriftlich**

Peter Olibet sowie 34 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 4. Mai 2021 die beiliegende Interpellation «Vernichtung von erschwänglichem Wohnraum, Mieter\*innen werden von Pensionskasse auf die Strassen gestellt» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

#### **1 Ausgangslage**

Um zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen, hat der Stadtrat am 22. September 2020 die Wohnraumstrategie verabschiedet. Die Strategie zeigt auf, wo Handlungsbedarf besteht und welche Massnahmen umgesetzt werden sollen, um vielfältigen Wohnraum zu erhalten. Die Wohnraumstrategie nennt Massnahmen, die das Ziel verfolgen, eine nachhaltige Wohnbauentwicklung sozialverträglich umzusetzen. Ziel ist ein vielfältiger sowie innovativer Wohnungsbau, der die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Die Wohnraumstrategie gliedert sich in 6 Handlungsfelder, 14 Ziele und insgesamt 27 Massnahmen. Die 27 Massnahmen sollen dazu beitragen, dass qualitätsvoller Wohnraum unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. St.Gallen soll künftig als Wohnstadt attraktiver werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnraumstrategie wurde der Wohnungsbestand der Stadt St.Gallen untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass 45 % aller Liegenschaften Altbauwohnungen sind, die vor 1945 erstellt wurden. Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt der Schweizer Vergleichsstädte.<sup>1</sup> Bauten, die zwischen 1946 und 1980 erstellt wurden, liegen anteilmässig hingegen etwas über dem Durchschnitt. Insgesamt sind 79 % aller Wohnungen in der Stadt St.Gallen mindestens 40 Jahre alt. Viele davon sind sanierungsbedürftig. So auch die Liegenschaften der Pensionskasse Schaffhausen am Hinterberg.

Die Leerwohnungsziffer betrug in St.Gallen im Jahr 2019 2.46 %, im Jahr 2020 3.02 % (Stichtag 1. Juni). Gemittelt auf die beiden Jahre 2019 und 2020 liegt der Wert bei 2.74%. Schweizweit beträgt die Leerstandquote 1.72%. Die Stadt St.Gallen hat nicht nur im Vergleich mit anderen Schweizer Städten eine der höchsten Leerstandquoten; auch im Vergleich zu Ostschweizer Vergleichsgemeinden (Romanshorn/Amriswil 2.98 %, Rapperswil-Jona 2.75 %, Wil 2.71 %) verzeichnet St.Gallen mit

---

<sup>1</sup> Der Wohnungsbestand der Stadt St.Gallen wurde mit folgenden Städten verglichen: Bern, Biel, Lausanne, Fribourg, Winterthur, Luzern und Thun.

die höchsten Werte. Auffallend ist zudem, dass die Stadt St.Gallen im Vergleich zum Restkanton (2.16 %) eine deutlich höhere Leerstandquote aufweist.

Die Zahlen zu den Mietpreisen, welche die kantonale Fachstelle für Statistik regelmässig herausgibt, zeigen, dass preiswerter Wohnraum in der Stadt St.Gallen vorhanden ist. Die durchschnittlichen Mieten und die Belastung der Haushalte durch die Mietpreise sind im Vergleich zu anderen Schweizer Städten tief. Die Leerstandquote ist im Vergleich zu anderen Städten hoch. Die Analyse im Rahmen der Wohnraumstrategie ergab, dass in St.Gallen vorwiegend innovative Wohnbauprojekte fehlen, die angebotenen Wohnungen eher älter sind und für Familien eher ungeeignet erscheinen.

Das Gebiet Hinterberg wurde in den 1960er-Jahren mittels des gleichnamigen Überbauungsplans erschlossen. Ziel war es, dem damaligen Mangel an Wohnraum zu begegnen. Laut einem Artikel der Zeitschrift Wohnen aus dem Jahr 1962 («Die Siedlung «Hinterberg» St.Gallen», 1962/Nr. 10) wurden die Wohnungen mit für die damalige Zeit fortschrittlichen Grundrissen und neuester technischer Ausstattung erbaut. Einige Bauten wurden in den 1980er/1990er-Jahren hauptsächlich im Bereich der Fassaden saniert.

Im Jahr 2019 kamen unabhängig voneinander die «Pensionskasse Schaffhausen», die Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen «BAWO» und die Wohnbaugenossenschaft «Grüner Ring» auf die Stadt St.Gallen zu. Die Baurägerinnen wollten die Möglichkeiten einer Erneuerung resp. eines Ersatzes ihrer Liegenschaften besprechen. Die Stadtplanung hat daraufhin alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Gevierts zwischen Lehnstrasse, Hinterbergstrasse und Bahngeleise zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Das Ziel der Veranstaltung vom 27. Mai 2019 war, allfällige Entwicklungsabsichten bzw. Bauvorhaben innerhalb des Gevierts zu koordinieren und eine gute Grundlage für eine geordnete Entwicklung und eine allfällige Überarbeitung des bestehenden Überbauungsplans Hinterberg zu schaffen.

Die Ergebnisse der Versammlung vom 27. Mai 2019 und die späteren Rückmeldungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zeigten, dass die drei institutionellen Wohnungsanbieterinnen, die «Pensionskasse Schaffhausen», die Bau- und Wohngenossenschaft St.Gallen «BAWO» und die Wohnbaugenossenschaft «Grüner Ring» beabsichtigen, ihre Liegenschaften im Rahmen des bestehenden Sondernutzungsplanes zu entwickeln. Eine gemeinsame Planung wird nicht angestrebt.

Aufgrund der Ergebnisse der Gespräche und der Feststellung, dass eine Anpassung des bestehenden Sondernutzungsplanes nicht zwingend erscheint, teilte die Stadtplanung den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Ende April 2020 mit, dass sich bauliche Absichten weiterhin grundsätzlich an die Vorgaben des rechtskräftigen Überbauungsplans Hinterberg (genehmigt am 2. Dezember 1959) zu halten hätten. Offen bleibe die Vornahme punktueller Anpassungen bzw. Änderungen in zweckmässigen Teilgebieten, welche eine Teilanpassung des Überbauungsplanes erfordern würde. Solche Anliegen würden von der Stadtplanung und der Direktion Planung und Bau geprüft. Diese Vorhaben sollten der positiven Weiterentwicklung des Quartiers dienen.

Die Pensionskasse Schaffhausen, Besitzerin der drei Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Nr. W3212, Hinterberg 34 / 36 / 38, plant mit der anstehenden Gesamtanierung verschiedene Grundriss- und Fassadenänderungen. Weiter sollen einerseits die bestehenden Balkone erneuert werden, andererseits sind neue Balkone beabsichtigt. Zudem soll auf der Nordseite der drei Wohnbauten jeweils eine Liftanlage erstellt werden. Auch in der Umgebung sind verschiedene Änderungen geplant.

## 2 Beantwortung und Fragen

### 1. *Der Stadtrat hat seine Wohnraumstrategie veröffentlicht – wie passt ein solches Gebaren einer Pensionskasse in die Strategie?*

Die Wohnraumstrategie hat zum Ziel, Erneuerungen bei sanierungsbedürftigem Wohnungsbestand zu unterstützen und damit attraktiveren Wohnraum zu erhalten. Die Unterstützung erfolgt durch Beratung der Bauherrschaften. Die Beratung können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beanspruchen; sie ist freiwillig. Erneuerungen im Wohnungsbestand, wie es die Pensionskasse des Kantons Schaffhausens vorsieht, sind somit in Anlehnung an das Handlungsfeld 1 der Wohnraumstrategie erwünscht. Der Stadtrat hat indes keinen Einblick in Renditeüberlegungen und Mietpreisgestaltungen von solchen Bauvorhaben. Dies ist Sache der Bauherrin. Das Mietrecht enthält Bestimmungen über maximal zulässige Renditen. Erscheint der Mieterin bzw. dem Mieter die Mietzinserhöhung unzulässig, besteht die Möglichkeit, die Schlichtungsstelle beizuziehen. Gelingt dies nicht, müssen die Parteien zur Durchsetzung ihres Anspruchs in der Regel das Gericht anrufen. Die Stadt St.Gallen als Vermieterin pflegt mit ihren Mieterinnen und Mietern selbstredend ein faires und transparentes Verhältnis.

### 2. *Welche anderen grösseren Projekte sind dem Stadtrat bekannt, die ebenfalls zur Erzielung einer höheren Rendite leergekündigt und aufwändig saniert werden? Wie wird diese Gentrifizierung von der Stadt steuernd begleitet, damit sie nicht dem Wildwuchs des sogenannten «freien Marktes» überlassen bleibt?*

Der Stadt sind Liegenschaften, die lediglich «leergekündigt» wurden, um zu sanieren und damit eine höhere Rendite zu erzielen, nicht bekannt. Die Stadt kennt zwar die in der Stadt geplanten Bauprojekte, kann die Mietpreise vor und nach einer Sanierung jedoch nicht einsehen und führt kein entsprechendes Monitoring.

Die Stadt kann im Rahmen von Beratungen und Empfehlungen Bauinteressierte unterstützen, wenn diese es wünschen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer haben nach geltendem Gesetz die Möglichkeit, ihre Liegenschaften zu sanieren und ihren Mieterinnen und Mietern zu kündigen, sofern nach dem Grundsatz von Treu und Glauben gehandelt wurde und zum Zeitpunkt der Kündigung ein Sanierungsprojekt vorliegt. Liegt kein Sanierungsprojekt vor, kann die Mieterin bzw. der Mieter die Kündigung anfechten.<sup>2</sup> Die mit der Sanierung der Liegenschaft begründete Kündigung ist erst missbräuchlich, wenn der Vermieter die geplanten Arbeiten nicht konkret darlegen kann.<sup>3</sup>

Die Wohnraumstrategie verfolgt mit dem Handlungsfeld 4 das Ziel, die Wohnbauentwicklung sozialverträglich umzusetzen. Es geht dabei um den Erhalt preisgünstigen Wohnraums. Gemeinsam mit Bauträgerschaften werden Massnahmen formuliert, wie günstiger Wohnraum erhalten und qualitativ saniert werden kann. Die Stadt wird künftig im Rahmen des neubegründeten «Wohnnetzes St.Gallen» den regelmässigen Austausch mit unterschiedlichen Wohnbauakteurinnen und -akteuren ermöglichen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der Stadt St.Gallen heute kein Mangel an günstigem Wohnraum besteht.

---

<sup>2</sup> BGE 4A\_31/2014 vom 27.08.2014 bzw. BGE 140 III 496 in mp 4/14 S. 334.

<sup>3</sup> BGE 4A\_625/2014 vom 25.06.2015 in mp 4/15 S. 276.

Für die stadteigenen Liegenschaften wird in der sich in Erarbeitung befindenden Liegenschaftenstrategie aufgezeigt, wie hoch der Anteil des überalterten und sanierungsbedürftigen Wohnungsbestands ist. Als eine Massnahme aus der Strategie wird ein Sanierungsplan für die städtischen Liegenschaften für die nächsten 10 bis 15 Jahre erstellt. Auch wenn mit der Sanierung der städtischen Wohnungen der Mietzins entsprechend angepasst werden muss, wird die Stadt nach der Sanierung der einzelnen Liegenschaften weiterhin günstigen Wohnraum anbieten können. Die städtische Wohnbauentwicklung soll sozialverträglich umgesetzt werden, um den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen attraktives Wohnen in der Stadt St.Gallen zu ermöglichen.

*3. Welchen Handlungsspielraum hat der Stadtrat, um solche Räumungskündigungen und Vernichtung von kostengünstigem Wohnraum zu verhindern? Wie nutzt der Stadtrat diesen Spielraum?*

Im Rahmen einer Beratung der Bauinteressierten kann auf solche Verdrängungsmechanismen hingewiesen werden. Mehr Einfluss kann die Stadt bei Sondernutzungsplanungen nehmen. Die Stadt hat dort die Möglichkeit, den Wohnungsspiegel zu beeinflussen und dadurch die Realisierung von Wohnungen für spezifische Zielgruppen anzustreben. Sie nimmt diese Einflussmöglichkeit wahr.

*4. Ist der Stadtrat bereit, im Fall «Hinterberg» in einer Vermittler-Rolle das Gespräch mit der renditegetriebenen Pensionskasse und den Mieter\*innen zu suchen?*

Die Pensionskasse Schaffhausen hat die Kündigungen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgesprochen. Der Stadtrat verzichtet somit darauf, eine Rolle als Vermittler einzunehmen. Den Mietenden steht bei Bedarf die Schlichtungsstelle Miet- und Pachtverhältnisse zur Verfügung.

*5. Kann der Stadtrat und die Verwaltung eine Baubewilligung verweigern, wenn offensichtlich ist, dass es nur darum geht, Leute zu entmieten und die Rendite in die Höhe zu treiben?*

Nein, weder der Stadtrat noch die Verwaltung (Baubewilligungskommission) können Baubewilligungen, welche im Zusammenhang mit Renditeentwicklungen seitens Bauherrschaft stehen, verweigern. Eine Baubewilligung muss erteilt werden, wenn das nachgesuchte Objekt die gesetzlichen Rahmenbedingungen einhält.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Interpellation vom 4. Mai 2021