

## **Vorlage Stadtparlament**

<b>Datum</b>	2. Juli 2019
<b>Beschluss Nr.</b>	3181
<b>Aktenplan</b>	152.15.12 Stadtparlament: Interpellationen

### **Interpellation CVP/EVP-Fraktion: «Sind die 12 Millionen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen aufgebraucht?»; schriftlich**

Die CVP/EVP-Fraktion sowie 33 mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 30. April 2019 die beiliegende Interpellation «Sind die 12 Millionen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen aufgebraucht?» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

#### **1 Ausgangslage**

In den achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts war die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt St.Gallen sehr unbefriedigend. Die Leerwohnungsbestände waren so tief, dass von einer Wohnungsnot gesprochen werden konnte. Am 22. Juni 1989 wurde daher die Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen eingereicht. Die Initiative verlangte von der Stadt St.Gallen einen Rahmenkredit von CHF 12 Mio. zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen. Das «Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen» und der Erteilung eines Rahmenkredits im Umfang von CHF 12 Mio. wurde im Jahr 1991 von den Stimmberechtigten genehmigt.

Auf der Basis dieses Reglements konnte die Stadt St.Gallen in den Folgejahren vermehrt Grundstücke im Baurecht für den sozialen Wohnungsbau an Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen abgeben und damit das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter unterstützt werden. Der ausgetrocknete Wohnungsmarkt in der Stadt hat sich in der Folge erholt.

Im Jahr 2000 verlangte eine Initiative die Abschaffung dieser Mietzinsverbilligungsaktion beziehungsweise den Verzicht auf die Aufnahme weiterer Liegenschaften. Diese Initiative wurde vom Stimmvolk abgelehnt. Das Fördermittel des 12-Millionen-Kredits blieb somit weiterhin aktiv.

Die Stadt erwirbt entsprechend auch weiterhin auf dem freien Markt Wohnliegenschaften, die preisgünstige Wohnungen mit einfachem bis durchschnittlichem Standard aufweisen und sich für Familien oder für finanzschwächere Alleinstehende eignen, in ihr Finanzvermögen. Die Wohnbauten können sanierungsbedürftig sein, sie müssen aber mit einer einfacheren Erneuerung in einen genügenden Zustand gebracht werden können. Die von der Stadt erworbenen oder allenfalls auch bereits im Besitz der Stadt befindlichen Wohnliegenschaften werden im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Der Bodenwert entspricht bei der Abgabe dem von der Stadt beim Erwerb bezahlten Preis, der

Baurechtszins wird unverbilligt an die Baurechtsnehmerinnen oder Baurechtsnehmer ausgegeben. Allerdings wird er in der Folge entsprechend der wohnhaften subventionsberechtigten Mieterinnen und Mieter mit Mitteln aus dem 12-Millionen-Kredit verbilligt. Subventionsberechtigt sind Haushalte (Familien oder Alleinstehende), die die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes erfüllen. Die Mietzinsverbilligung kann bis zu einem Drittel der Zinslast betragen.

## **2 Beantwortung der Fragen**

### *1. Ist das Reglement aus dem Jahr 1991 noch geeignet, die gesetzten Ziele erfüllen zu können?*

Die Initiative und das Reglement wurden angesichts des damals sehr angespannten Wohnungsmarktes lanciert. Die Situation hat sich in der Zwischenzeit beruhigt. Dies zeigt auch der im Vergleich zu den anderen Grossstädten der Schweiz hohe Leerwohnungsbestand in der Stadt St.Gallen.

Der letzte Subventionsantrag zuhanden des 12-Millionen-Kredits wurde im Jahr 2011 bewilligt. Seither wurde weder ein Antrag einer Wohnbaugenossenschaft für den Kauf einer Liegenschaft mittels des 12-Millionen-Kredits gestellt noch hat die Stadt St.Gallen eine Liegenschaft mittels dieser Subventionsmöglichkeit im Baurecht einer Wohnbaugesellschaft angeboten.

Ob das Reglement noch zeitgemäss ist oder allenfalls angepasst werden sollte, soll im Zuge der sich in Ausarbeitung befindenden Liegenschaftenstrategie ermittelt werden.

### *2. Macht die Befristung der Verbilligung an die gemeinnützigen Wohnbauträger von 10 bzw. 13 Jahren Sinn? Kann sich der Stadtrat vorstellen, diese Fristen auf 20 Jahre zu erhöhen?*

Die Befristung der Verbilligung auf 10 bzw. 13 Jahre basiert auf der Überlegung, dass nach diesem Zeitraum Wohnungen in der Regel wieder zu einem vertretbaren Mietzins angeboten werden. Frisch sanierte oder gar neu gebaute Wohnungen werden zu einem höheren Mietzins angeboten als in die Jahre gekommene Liegenschaften. Die Subvention des 12-Millionen-Kredits hat die Aufgabe, die Mieterinnen und Mieter in dieser ersten Zeit der hohen Mietpreise zu unterstützen.

Dabei ist zu bedenken, dass die Grundlage für die Initiative und dieses Fördermittel die Wohnungsknappheit in den 1990er Jahren die Förderung von ausreichend Neubauten war. Die Befristung der Verbilligung auf 10 bzw. 13 Jahre war aufgrund der damaligen Überlegungen gerechtfertigt. Der Wohnungsmarkt hat sich jedoch nicht gemäss diesen ursprünglichen Überlegungen entwickelt. Es ist vielmehr so, dass die Mietpreise über die Jahre konstant geblieben oder tendenziell gar gestiegen sind. Eine Verlängerung der Frist auf 20 Jahre ist daher beim heutigen Wissensstand durchaus vorstellbar und zu prüfen.

### *3. Wieviel des ursprünglichen Rahmenkredits von CHF 12 Mio. ist heute noch vorhanden? Wieviel ist aktuell bis zum Ende der zugesicherten Subventionsdauer reserviert? Kann sich der Stadtrat vorstellen, einen neuen Rahmenkredit dem Parlament zu unterbreiten?*

Seit Beginn der Wohnbauaktion wurden rund CHF 6.096 Mio. an Subventionen ausbezahlt (Stand 31.05.2019). Anfang 2019 waren noch acht Liegenschaften mit 21 Häusern und 118 Wohnungen, von denen 85 Einheiten subventioniert wurden, aktiv im Kredit. Sofern keine Verlängerung beantragt wird, werden 2019 sechs Liegenschaften und Häuser regulär entlassen. 2021 folgen die letzten Liegenschaften mit elf Mehrfamilienhäusern. 2020 wird eine Liegenschaft mit vier Häusern, die derzeit in der Verlängerungsperiode ist, aus dem Kredit entlassen. Sollten keine neuen Subventionen abgeschlossen werden, sind per Ende 2024 sämtliche Liegenschaften nach deren allfälliger Verlängerung aus der Subvention entlassen. In diesem Fall ginge die letzte Periode am 31. Dezember 2024 mit rund CHF 6.538 Mio. an ausbezahlten Subventionen zu Ende. Einen neuen Rahmenkredit in dieser Form wird der Stadtrat voraussichtlich nicht mehr vorschlagen. Der Zweck, günstigen Wohnraum nachhaltig sicherzustellen, wird aber auch inskünftig weiterverfolgt und im Rahmen der Liegenschaftenstrategie erarbeitet.

*4. Ist gewährleistet, dass die Mieter diese vergünstigten Wohnungen die Einkommens- und Vermögensrichtlinien einhalten und die entsprechenden Kontrollen durchgeführt werden?*

Ja. Die Kontrolle der Subventionsberechtigung der Mieter und Mieterinnen erfolgt alle zwei Jahre mittels ihrer Steuererklärung. Die Baurechtsberechtigten erhalten von der Dienststelle Liegenschaften ein Formular, auf dem sie alle aktuellen Mieter und Mieterinnen der Liegenschaft auflisten. Mittels dieses Formulars kontrolliert die Steuerbehörde die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter und berichtet über die Subventionsberechtigung an die Dienststelle Liegenschaften. Aufgrund dessen wird der Subventionsbeitrag ausgesprochen und bei der Baurechtszinsrechnung in Abzug gebracht. Dieses Kontrollsystem ist einfach durchzuführen und gewährleistet gleichzeitig die bestmögliche Sicherheit zur Einhaltung der Richtlinien.

*5. Besitzt die Dienststelle Liegenschaften die notwendigen Ressourcen, um die gewünschte aktive Bodenpolitik (siehe Homepage) zu betreiben?*

Die Dienststelle Liegenschaften wurde im Jahr 2018 umstrukturiert. Die Bewirtschaftungsabteilung wurde von der Dienststelle Liegenschaften abgespalten und der Dienststelle Hochbauamt angeschlossen. Die Leitung der Dienststelle konnte nach neunmonatiger Vakanz per 1. Dezember 2018 wiederbesetzt werden. Eine vakante Mitarbeitendenstelle wird derzeit besetzt. Reorganisation und Besetzung der vakanten Stellen bilden Voraussetzung für eine aktive städtische Bodenpolitik.

Der Stadtpräsident:  
Thomas Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:  
Jennifer Abderhalden

Beilage:  
▪ Interpellation vom 30. April 2019