



Wohnungsbau

## **Erhöhung des Darlehens an die Wohnbaustiftung Russen**

### **1 Ausgangslage**

Die Wohnbaustiftung Russen ist Trägerin der (älteren) Wohnüberbauung „Russen“ an der Zürcherstrasse in Winkeln und der (neueren) Wohnüberbauung „Hof“ im Gebiet Chräzeren. Mit diesen beiden Siedlungen mit insgesamt 286 Wohnungen hat die Wohnbaustiftung in kritischen Zeiten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnbausituation im Westen der Stadt geleistet. Trägerin der Stiftung sind die Stadt (40%), die Industrievereinigung Winkeln (30%) und der Verband für das Wohnungswesen (30%).

Am 29. September 1992 beschloss der Grosse Gemeinderat, der Wohnbaustiftung Russen das Grundstück im Hof im Baurecht (Bodenpreis Fr. 280.– pro m<sup>2</sup>) abzugeben und gleichzeitig ein Darlehen von 2,5 Millionen zu gewähren. Das Darlehen wurde zu gleichen Bedingungen wie jene der Industrievereinigung gewährt - d.h. während der Bauphase relativ günstig, darnach zu marktmässigen Bedingungen. Das Darlehen wurde ohne feste Laufzeit, jedoch mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten, erstmals per 31.12.2004, vereinbart.

Während die Siedlung „Russen“ seit Jahren auch aus finanzieller Sicht erfolgreich ist, erwies sich die WEG-finanzierte Siedlung „Hof“ ziemlich bald als problematisch. Zunächst mussten Preisnachlässe gewährt werden, um im wohnbaupolitisch geänderten Umfeld der 90er Jahre die Wohnungen vermieten zu können. Auch wurden deutlich weniger Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft, als ursprünglich geplant.

In einer Arbeitsgruppe der Stiftung mit Vertretern der Stadt, welche durch die neu konstituierte Führung der Stiftung initiiert wurde, wurden alle Möglichkeiten geprüft, um die Situation zu verbessern. Im Rahmen seiner Möglichkeiten und Kompetenzen hat der Stadtrat einer vorübergehenden Reduktion des Baurechtszinses zugestimmt. Gespräche mit dem Bundesamt für Wohnungswesen führten zu einer deutlichen Verbesserung der Liquidität; dennoch



kann noch nicht von einer dauerhaften Problemlösung gesprochen werden, da die Mittel nicht ausreichen, um die notwendigen Rückstellungen für den Unterhalt zu bilden. Sehr viel hängt von der weiteren Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ab.

In dieser Situation ist der Stiftungsrat, basierend auf einer Analyse der erwähnten Arbeitsgruppe an die Stadt gelangt, um weitere Entlastungsmöglichkeiten zu diskutieren. Die Stadt ist insofern in einer besonderen Stellung, als sie von Anfang Mitstifterin war. Sie ist im Stiftungsrat vertreten und im Falle einer Liquidation fällt das Stiftungsvermögen an die Stadt. Am Stiftungskapital ist die Stadt seit der Gründung im Jahre 1969 mit Fr. 40'000.–, die Industrievereinigung Winkeln mit Fr. 30'000.– und der Verband für Wohnungswesen mit Fr. 30'000.– beteiligt.

## **2 Erhöhung des Darlehens**

Bei einem gesamten Anlagekapital von rund 45 Millionen Franken bestanden bisher neben dem Stiftungskapital von Fr. 100'000.– das Darlehen der Stadt von 2,5 Millionen und zahlreiche Darlehen der Industrievereinigung Winkeln von insgesamt rund 4,1 Millionen. Letztere wurden teilweise von den Pensionskassen der einzelnen Betriebe gewährt und sind nicht nur relativ kurzfristig kündbar sondern müssen teilweise aufgrund von Firmenwegzügen, Schliessungen, Kündigungen etc. per Ende 2004 zurückbezahlt werden.

Nach intensiven Gesprächen konnte eine vorläufige Bereinigung der bisher unklaren Situation dieser Darlehen erreicht werden. Gleichzeitig sollen die Beteiligungen der Stadt und der Industrievereinigung bzw. deren Mitgliedsfirmen einander gleichgestellt werden: Von Seiten der Industrievereinigung werden nun Darlehen im Betrag von 2,5 Millionen für eine feste Vertragsdauer von vorerst zwei Jahren (ab 1.7. 2004 bzw. ab 1.1. 2005) zu einem Zinssatz von 2,75 % gewährt. Für die Darlehen soll der gleiche Schlüssel wie für das Stiftungskapital (40:30) gelten, so dass sich für die Stadt ein Darlehen von neu 3,2 Millionen ergibt. Das bisherige Darlehen ist also um 700'000 Franken zu erhöhen. Auch dieses Darlehen soll formell für die gleiche Zeitspanne und zu gleichen Zinsbedingungen wie jene der Industrievereinigung gewährt werden. Wie das bisherige Darlehen soll es grundpfandrechtlich abgesichert werden. Nach der Frist von zwei Jahren ist ab 2006/2007 die Situation neu zu beurteilen und über die definitive Konsolidierung zu entscheiden.

Obwohl es sich um ein günstiges, aber dennoch kaufmännisches Darlehen des Finanzvermögens handelt, soll die Erhöhung als Ausgabe dem fakultativen Referendum unterstellt werden.



### **3 Vertretung im Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat bestand bisher aus sechs Mitgliedern, wobei jeder Stifter Anrecht auf zwei Sitze hatte. Diese Abordnung wird vom Grossen Gemeinderat bestimmt, wobei ein Mitglied auf Vorschlag des Stadtrates gewählt wird. Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des vom Stadtrat vorgeschlagenen Vertreters doppelt. Der Vorsitz lag bisher immer bei der Industrievereinigung Winkeln. Im Hinblick auf die Finanzkraft der einzelnen Stifter ist es angezeigt, die städtische Vertretung zulasten des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen, Sektion Ostschweiz, um einen Sitz zu erhöhen. Angesichts der anstehenden Probleme wäre es sinnvoll, wenn auch dieses zusätzliche Mitglied aus der Verwaltung rekrutiert würde.

### **4 Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Darlehen an die Wohnbaugenossenschaft Russen wird zu den genannten Bedingungen von Fr. 2'500'000.– auf Fr. 3'200'000.– erhöht.
2. Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 7 Ziffer 6 lit. a dem fakultativen Referendum.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber-Stellvertreter:  
Venanzoni

