



## Vorlage Stadtparlament

vom 20. Oktober 2009 Nr. 1016

---

Finanzliegenschaften

### **Erwerb von acht Wohnliegenschaften der Wogeno St.Gallen in das Finanzvermögen; Abgabe von sechs Liegenschaften im Baurecht im Rahmen des „12-Millionen Kredits“**

#### **Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Erwerb der Wohnliegenschaften Zwinglistrasse 7, Schwalbenstrasse 2a, Gottfried-Keller-Strasse 22, 24 und 28, Demutstrasse 15 sowie Rickenstrasse 8 und 10 von der Wogeno St.Gallen in das Finanzvermögen zu einem gesamten Kaufpreis von CHF 7'715'000 wird genehmigt.
  2. Die Abgabe der Liegenschaften Gottfried-Keller-Strasse 22, 24 und 28 im Baurecht an die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft St. Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
  3. Die Abgabe der Liegenschaften Rickenstrasse 8 und 10 im Baurecht an die Stiftung Hausen + Wohnen zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
  4. Die Abgabe der Liegenschaft Demutstrasse 15 im Baurecht an die Genossenschaft für gesundes Wohnen St. Gallen zu den dargestellten Bedingungen wird genehmigt.
- 

#### **1 Ausgangslage und Zusammenfassung**

Die Wogeno St.Gallen ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit Sitz in St.Gallen und Eigentümerin von neun Mehrfamilienhäusern in St.Gallen sowie einem Mehrfamilienhaus in Wittenbach. Da die Genossenschaft aufgelöst wird, werden alle Liegenschaften veräussert. Der Stadt St.Gallen sind diese Wohnliegenschaften angeboten worden. Der Stadtrat beantragt, acht der in der Stadt St.Gallen liegenden Wohngebäude zu erwerben. Der Erwerb dieser Liegenschaften kann zu angemessenen finanziellen Bedingungen erfolgen, insbesondere bietet sich die Gelegenheit, guten Wohnraum zu tragbaren Mietzinsen in der Stadt zu erhalten. Sechs der acht Liegenschaften eignen sich für eine Weitergabe im Rahmen des



„12-Millionen-Kredites“ an einen sozialen Wohnbauträger. Mit drei Wohnbaugenossenschaften konnten die entsprechenden Baurechtsverträge abgeschlossen werden.

Der Kauf der Liegenschaften erfolgt zu einem gesamten Kaufpreis von gut 7 Mio Franken und liegt damit in der Kompetenz des Stadtparlamentes. Bei den drei Baurechtsabgaben überschreiten die massgebenden Werte (Bodenwert und Gebäudewert) jeweils die Grenze von 1 Mio Franken, so dass auch dafür das Stadtparlament zuständig ist.

## **2 Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen („12-Mio-Kredit“)**

Die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen stimmte am 2. Juni 1991 dem Reglement zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen und der Erteilung eines Rahmenkredites von 12 Millionen Franken zu. Eine Initiative zur Abschaffung dieser Mietzinsverbilligungsaktion bzw. zum Verzicht auf die Aufnahme weiterer Liegenschaften wurde von der Bürgerschaft im Jahr 2000 deutlich abgelehnt.

Mit dem Reglement und den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln soll das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter unterstützt werden. Dies wird mit dem folgenden Vorgehen erreicht:

- Die Stadt erwirbt auf dem freien Markt in St.Gallen Wohnliegenschaften in das Finanzvermögen, die preisgünstige Wohnungen mit einfachem bis durchschnittlichem Standard aufweisen und sich für Familien oder für finanzschwächere Alleinstehende eignen. 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 befindliche) Wohnliegenschaften werden im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Der Bodenwert entspricht bei der Abgabe dem von der Stadt bezahlten Preis, der unverbilligte Baurechtszins dem üblichen Satz für erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Der Baurechtszins wird mit Mitteln aus dem 12-Mio.-Kredit in dem Masse verbilligt, als subventionsberechtigte Mieterinnen und Mieter im entsprechenden Gebäude wohnen. Subventionsberechtigt sind Haushalte (Familien oder Alleinstehende), die die Voraussetzungen für die Zusatzverbilligung des Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetzes erfüllen. Die Mietzinsverbilligung beträgt bis zu einem Drittel der Zinslast.

In die Aktion einbezogen und von der Stadt erworben werden grundsätzlich nur Liegenschaften, die in Bezug auf die Wohnungstypen (einfachere Wohnungen für Familien oder Alleinstehende mit Kindern) geeignet sind und bei denen auch ein erheblicher Teil der derzeitigen Mieterinnen und Mieter subventionsberechtigt ist. Die neuen Baurechtsträger müssen sich verpflichten, bei Neuvermietungen nach Möglichkeit entsprechende Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen. Mit diesem Subventionsmodell wird somit über eine Reduktion der Zinsbelastung eine gezielte Mietzinsunterstützung für tatsächlich finanzschwächere Familien



und Alleinstehende erreicht. Die Berechtigungen werden periodisch kontrolliert und die Subventionsberechnungen entsprechend angepasst.

Auf dieser Grundlage wurden seit 1994 eine grössere Anzahl geeigneter Wohnliegenschaften erworben und an gemeinnützige Wohnbauträger (Genossenschaften und Stiftungen) abgegeben. Die Auswahl dieser Baurechtsnehmer erfolgte jeweils so, dass eine grösstmögliche Gewähr für die Berücksichtigung subventionsberechtigter Mieterinnen und Mieter besteht. Damit und mit der Verpflichtung zu entsprechenden Neuvermietungen soll die Zielsetzung der möglichst weitgehenden Wirkung der Verbilligungen zu Gunsten finanzschwächerer Haushalte optimal erreicht werden.

Insgesamt profitierten bis heute 41 Liegenschaften von der Verbilligung im Rahmen des 12-Millionen-Kredites. Zur Zeit erhalten noch deren 13 mit 166 Wohnungen Subventionen. Die übrigen Wohnhäuser wurden aufgrund des Fristablaufs von zehn resp. mit Verlängerung max. 13 Jahren aus dem 12-Millionen-Kredit entlassen.

Im heutigen Zeitpunkt sind rund die Hälfte der Gelder aus dem 12-Millionen-Kredit ausbezahlt oder für künftige Zahlungen bis zum Ende der maximal möglichen Subventionsdauer „reserviert“. Es besteht damit nach wie vor Spielraum für weitere geeignete Liegenschaften. Insgesamt ist festzustellen, dass sich diese besondere, zielgerichtete Mietzinsverbilligungsaktion bewährt hat. Angesichts der auch heute für sozial schwächere Mieterinnen und Mieter schwierigen Situation auf dem Wohnungsmarkt ist es richtig, bei entsprechender Gelegenheit neue Wohnliegenschaften in das Verfahren aufzunehmen. Eine gute Möglichkeit bietet sich nun mit der Auflösung der Wogeno St.Gallen und den Wohngebäuden dieser Genossenschaft.

### **3 Erwerb von acht Liegenschaften der Wogeno St.Gallen**

#### **3.1 Liegenschaftenbescrieb**

Die erste Prüfung zeigte, dass für einen Erwerb durch die Stadt St.Gallen die Liegenschaften Zwinglistrasse 7, Schwalbenstrasse 2a, Gottfried-Keller-Strasse 22, 24 und 28, Rickenstrasse 8 und 10 sowie Demutstrasse 15 in Frage kommen. Die Pläne und Fotos in der Beilage orientieren über die Situation.

Die Liegenschaften befinden sich allgemein in einem befriedigenden baulichen Zustand. Der laufende Gebäudeunterhalt wurde wahrgenommen. Die Wohnungen verfügen über einen durchschnittlichen Ausbaustandard. In sämtlichen Liegenschaften wurden nach 2002 verschiedene Sanierungsarbeiten durchgeführt:



- Die Liegenschaft Zwinglistrasse 7 wurde komplett saniert.
- In den Wohnhäusern Gottfried-Keller-Strasse 22, 24 und 28 wurden die Bäder und die Heizung erneuert, die Elektroinstallationen teilweise angepasst sowie Malerarbeiten vorgenommen.
- In der Schwalbenstrasse 2a wurden lediglich Malerarbeiten vorgenommen.
- Bei der Demutstrasse 15 wurden die technischen Installationen, Küchen, Bäder und Heizung erneuert und Balkone angebaut.
- In den Liegenschaften Rickenstrasse 8 und 10 wurden das Dach und die Spenglerarbeiten saniert, die Elektroinstallationen erneuert und der Estrich gedämmt.

Während sich die Wohnhäuser Zwinglistrasse 7, Schwalbenstrasse 2a und Gottfried-Keller-Strasse 22, 24 und 28 in Zentrumsnähe und die Liegenschaft Demutstrasse 15 im Stadtquartier St. Georgen an guter und interessanter Wohnlage befinden, liegen die Wohnhäuser Rickenstrasse 8 und 10 an weniger bevorzugter Lage im Westen der Stadt, südlich angrenzend an die Bahnlinie.

Die Mietzinse können grösstenteils als marktüblich bezeichnet werden. Teilweise liegen sie geringfügig über oder unter einem Marktmietzins.

### **3.2 Kaufvertrag**

Nach den durchgeführten Verhandlungen und aufgrund der in der folgenden Tabelle dargestellten Grundlagen konnten die Kaufpreise für die einzelnen Liegenschaften festgelegt werden:



Liegenschaft	Objektbeschrieb	Netto-Mietzins pro Jahr	Kaufpreis	Bruttorendite
Zwinglistrasse 7	- 4 x 5-Zimmer-Wohnungen - Gewerberäume im UG - 2 Büros im UG - 5 Aussen-Abstellplätze	CHF 121'020	CHF 2'030'000	5,96 %
Schwalbenstrasse 2a	- 3 x 3-Zimmer-Wohnungen - 1 Aussenparkplatz	CHF 33'960	CHF 380'000	8,93 %
Gottfried-Keller-Strasse 22	- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen - Bastelraum im UG	CHF 67'704	CHF 1'040'000	6,51 %
Gottfried-Keller-Strasse 24	- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen	CHF 66'900	CHF 1'040'000	6,43 %
Gottfried-Keller-Strasse 28	- 1 x 1-Zimmer-Wohnung - 4 x 4-Zimmer-Wohnungen	CHF 52'608	CHF 945'000	5,56 %
Demutstrasse 15	- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen - 1 x 3-Zimmer-Wohnung	CHF 73'572	CHF 1'070'000	6,87 %
Rickenstrasse 10	- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen	CHF 46'668	CHF 605'000	7,71 %
Rickenstrasse 8	- 4 x 4-Zimmer-Wohnungen	CHF 35'712	CHF 605'000	5,90 %
<b>Total</b>		<b>CHF 498'144</b>	<b>CHF 7'715'000</b>	<b>6,45 %</b>

Bezüglich der Bruttorendite ist im vorliegenden Fall das Gesamtpaket zu beurteilen. Die Bruttorendite liegt zwischen 5,56 % und 8,93 %. Bezogen auf den Gesamtkaufpreis beträgt sie 6,45 %. Sie kann im heutigen Umfeld als marktkonform bezeichnet werden.

Mit der Wogeno St.Gallen wurde im Oktober 2009 ein entsprechender Kaufvertrag öffentlich beurkundet, unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlamentes..

Der Kaufvertrag enthält die folgenden wesentlichen Bestimmungen:

- Der Kaufpreis von total CHF 7'715'000 wird getilgt durch Überweisung entsprechender Beträge an die Gläubigerbanken zur Tilgung der Grundpfandschulden. Die Banken müssen einen Restschuldbetrag abschreiben.
- Der Besitzesantritt findet per 1. Januar 2010 statt.
- Die Grundbuchkosten sowie die Handänderungssteuer werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die Wogeno untersteht der Gewinnsteuer, welche zu ihren Lasten geht.
- Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Käuferschaft übernommen.

### 3.3 Verbleib im Finanzvermögen

Die Liegenschaft Zwinglistrasse 7 grenzt an die städtischen Liegenschaften Zwinglistrasse 5 mit Pärklein am Knottergässchen (Kindergarten), Zwinglistrasse 3 (Palace), sowie Rosenbergstrasse 2 (Medizinisch-Soziale Hilfsstelle 1). Der Erwerb stellt eine Arrondierung des



städtischen Grundbesitzes an interessanter Lage dar und ermöglicht zugleich, das städtische Angebot von attraktiven grösseren Wohnungen am Rande der Altstadt zu erweitern. Deshalb soll diese Liegenschaft im Finanzvermögen der Stadt verbleiben.

Bei der Liegenschaft Schwalbenstrasse 2a handelt es sich um ein kleines Wohnhaus ohne Umschwung, welches durch eine Wohngemeinschaft bewohnt wird. Sie eignet sich nicht für eine Abgabe an einen sozialen Wohnbauträger im Rahmen des 12-Millionen-Kredits. Das Objekt mit guter Rendite und zentraler Lage wird als Teil des „Gesamtpaketes Wogeno“ erworben und soll vorerst im Finanzvermögen der Stadt verbleiben, eine spätere Abgabe im Baurecht oder allenfalls ein Verkauf bleibt möglich.

Die weiteren sechs erworbenen Liegenschaften sollen im Baurecht im Rahmen des „12-Mio-Kredits“ abgegeben werden.

## **4 Abgabe im Baurecht im Rahmen des 12-Millionen-Kredits**

### **4.1 Baurechtserteilungen**

Die nachfolgenden sechs Liegenschaften wurden bezüglich einer Übernahme im Baurecht von vier sozialen Wohnbauträgern geprüft. Nach den entsprechenden Verhandlungen sollen sie nun im Rahmen des 12-Millionen-Kredits im Baurecht an drei Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden:

- *Gottfried-Keller-Strasse 22, 24, 28: Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft, St. Gallen*  
Die Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft ist bereits Baurechtsnehmerin von sechs Wohngebäuden mit rund 25 Wohnungen aus der Mietzinsverbilligungsaktion
- *Rickenstrasse 8 und 10: Stiftung Hausen + Wohnen, St. Gallen*  
Die Stiftung Hausen + Wohnen besitzt bereits 18 Liegenschaften mit rund 140 Wohnungen im Baurecht aus dieser Aktion.
- *Demutstrasse 15: Genossenschaft für gesundes Wohnen, St. Gallen*  
Die Genossenschaft für gesundes Wohnen hat von der Stadt noch keine Liegenschaft im Baurecht übernommen. Sie besteht seit 1966. Sie bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe insbesondere ihren Mitgliedern, daneben auch Dritten, preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln, der den Wohnbedürfnissen entspricht und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen

### **4.2 Baurechts- und Pfandverträge**

Die Gebäude gehen ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über, das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt und wird mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet.



Der Baurechtszins berechnet sich vom Bodenwert. Für den Gebäudewert wird der Baurechtsberechtigten ein Darlehen in Form einer Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) gewährt. Sowohl der Baurechtszins wie auch der Darlehenszins richten sich nach dem Zinssatz für 1. Hypotheken der Kantonbank für Wohnliegenschaften. Da zur Zeit am Kapitalmarkt günstige Konditionen angeboten werden, prüfen alle drei Genossenschaften auch eine Finanzierung des Übernahmepreises der Gebäude durch ein Darlehen der Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger oder durch ein Bankinstitut.

Die Kaufpreise (Anlagewert) werden wie folgt in Boden- und Gebäudewerte aufgeteilt:

<b>Strasse</b>	<b>Kaufpreis (Total Anlagewert)</b>	<b>Gebäudewert (Darlehen)</b>	<b>Bodenwert</b>
	CHF	CHF	CHF
Gottfried-Keller-Strasse 22	1'040'000.00	721'000.00	319'000.00
Gottfried-Keller-Strasse 24	1'040'000.00	721'000.00	319'000.00
Gottfried-Keller-Strasse 28	945'000.00	655'000.00	290'000.00
Demutstrasse 15	1'070'000.00	766'000.00	304'000.00
Rickenstrasse 8	605'000.00	420'000.00	185'000.00
Rickenstrasse 10	605'000.00	420'000.00	185'000.00
<b>Total</b>	<b>5'305'000.00</b>	<b>3'703'000.00</b>	<b>1'602'000.00</b>

Im Oktober 2009 wurden die entsprechenden Baurechts- und Pfandverträge öffentlich beurkundet. Die Baurechtsverträge enthalten die folgenden wesentlichen Bestimmungen:

- Das Baurecht wird auf die Dauer von 100 Jahren (einhundert Jahren) ab dem Datum des Grundbucheintrages eingeräumt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechtes nach Art. 779/Abs. 2 ZGB haben die Parteien spätestens fünf Jahre vor Vertragsablauf in Verhandlung zu treten.
- Für den Bodenwert wird halbjährlich ein Baurechtszins entrichtet, der dem jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften entspricht. Der Bodenwert kann alle fünf Jahre der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt werden. Diese Anpassung erfolgt im Umfang von 40 % der Teuerung. Der ursprüngliche Bodenwert darf nicht unterschritten werden. Der Baurechtszins wird sichergestellt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im 1. Rang.
- Die Gebäude werden von der Baurechtsberechtigten zum Übernahmepreis (Gebäudewert) erworben. Sollte eine Fremdfinanzierung des Übernahmepreises der Gebäude durch ein Darlehen der Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger oder durch ein Bankinstitut nicht oder nur teilweise zustande kommen, wird der Übernahmepreis



oder der Restbetrag wie in den vorangegangenen Baurechtsabgaben durch Gewährung eines Darlehens durch die Politische Gemeinde St.Gallen, welches durch die Errichtung einer Hypothek sichergestellt wird, getilgt.

- Für die vorzunehmenden Sanierungen bzw. die entsprechenden Investitionen wird bereits mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages die rangliche Gleichstellung eines Grundpfandrechtes im 2. Rang bis zu einem definierten Maximalbetrag genehmigt. Diese rangliche Gleichstellung kommt nur zum Tragen, wenn der Übernahmepreis des Gebäudes (Gebäudewert) vollständig oder teilweise durch ein Darlehen seitens der Stadt finanziert wird.
- Als Berechnungsgrundlage für die Subventionen im Rahmen des 12-Millionen-Kredits gelten der jeweils aktuelle Bodenwert sowie der Wert des Gebäudes bei Vertragsabschluss.
- Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Grundsätze des städtischen Reglements zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen vom 2. Juni 1991 sowie der Vermietungsrichtlinien der Politischen Gemeinde St.Gallen einzuhalten und insbesondere die Unterhalts- und Renovationsarbeiten so zu planen und zu veranschlagen, dass die Wohnhäuser ständig in einem guten baulichen Zustand sind, sowohl bezüglich der inneren Ausstattung wie auch des Erscheinungsbildes gegen aussen.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
- Fotoblatt  
- 5 Situationspläne

