

Remo Daguati
Stadtparlamentarier FDP.Die Liberalen
Lehnstrasse 28e
9014 St.Gallen

Stadtrat
Stadtkanzlei
9000 St.Gallen

Barbara Frei-Grimm
Stadtparlamentarierin FDP.Die Liberalen
Peter-und-Paul-Strasse 10
9010 St.Gallen

St.Gallen, 12. November 2020

Einfache Anfrage: Gemeinnützige Wohnbauträger entlasten

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frauen und Herren Stadträte

In der "Einfache Anfrage Barbara Frei-Grimm: Auf welcher Grundlage sollen Baurechtzinsen in Zukunft verrechnet werden?" vom 13.06.2012 wurde der Stadtrat angefragt, wie er die Baurechtzinsen mit verschiedenen Wohnbauträgern, die sich in der Stadt für günstigen Wohnraum einsetzen, künftig gestalten möchte.

Seit September 2010 gilt für die Mietzinsentwicklung für gemeinnützige Wohnbauträger der Referenzzinssatz des Bundes. Der Referenzzinssatz liegt aktuell bei 1,25%, dieser ist gültig seit 3. März 2020 und unverändert ab dem 2. September 2020. Eine nächste Festlegung erfolgt per 1. Dezember 2020.

Das Zürcher Obergericht hat in seinem wegweisenden Entscheid vom 16. September 2019 festgehalten, dass bei langjährigen Baurechtsverträgen der Referenzzinssatz des Bundes gelte und Baurechtsnehmer berechtigt sind, eine Reduktion des Zinses bzw. aktiv eine Anpassung der Vertragsbedingungen zu verlangen. Derselbe Referenzzinssatz gelte ja auch für die Berechnung der Mietzinse für die Bewohnerinnen und Bewohner dieser nicht gewinnorientierten Wohnbauträger.

In der neuen Wohnraumstrategie des Stadtrats spielen nun eben diese gemeinnützigen Wohnbauträger auf einmal eine wichtige Rolle, um die Transformation zu neuen Wohnformen, aber auch zur Reduktion des hohen Altbaubestandes in unserer Stadt aktiv zu gestalten. Es ist davon auszugehen, dass ältere Verträge von nicht gewinnorientierten Baurechtsnehmern in der Stadt St.Gallen immer noch auf dem Zinssatz für variable erste Hypotheken der St.Gallischen Kantonalbank abgerechnet werden. Zudem werden verschiedene gemeinnützige Wohnbauträger die Anpassung ihrer Vertragsbedingungen bisher erfolglos bei der Direktion Bau und Planung eingefordert haben. Wir bitten daher den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie viele Vertragsverhältnisse mit gemeinnützigen Wohnbauträgern basieren noch auf Zinsbedingungen, die vor September 2010 vereinbart und seither nicht mehr angepasst wurden? Wie hoch sind die sich aus der Zinsdifferenz ergebenden Mehreinnahmen zugunsten der Stadt über die letzten zehn Jahre?
2. Wie ist die Praxis der zuständigen Dienststelle, wenn gemeinnützige Wohnbauträger diese (auch aufgrund des Gerichtsentscheids am Zürcher Obergericht) erneut aktiv angehen und eine rückwirkende Anpassung der Zinsbedingungen in den laufenden Verträgen verlangen?
3. Wie hoch wären die Einnahmeherausfälle für die Stadt, wenn es rückwirkend auf den 1.1.2020 zu durchgängigen Zinsanpassungen (Annahme: aktuell gültiger Referenzzinssatz) bei den veralteten Vertragsbedingungen käme?

Mit bestem Dank für die Beantwortung und freundlichen Grüssen



Remo Daguati
Stadtparlamentarier, FDP.Die Liberalen



Barbara Frei-Grimm
Stadtparlamentarierin, FDP.Die Liberalen