

Vorlage Stadtparlament

Datum 18. Januar 2022
Beschluss Nr. 1283
Aktenplan 152.15.10 Stadtparlament: Motionen

Motion Die Mitte / EVP-Fraktion: 12-Millionen-Kredit: Verlängerung der Befristung von 10 auf 20 Jahre; Frage der Erheblicherklärung

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion «12-Millionen-Kredit: Verlängerung der Befristung von 10 auf 20 Jahre» wird **erheblich** erklärt.

Die Mitte / EVP-Fraktion sowie mitunterzeichnende Mitglieder des Stadtparlaments reichten am 23. November die beiliegende Motion «12-Millionen-Kredit: Verlängerung der Befristung von 10 auf 20 Jahre» mit insgesamt 30 Unterschriften ein.

Der Stadtrat nimmt zur Frage der Erheblicherklärung wie folgt Stellung:

1 Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in der Stadt St.Gallen präsentierte sich in den Achtzigerjahren des 20. Jahrhunderts in einer sehr unbefriedigenden Situation. Die Leerwohnungsbestände waren so tief, dass von einer Wohnungsnot gesprochen werden musste. Aus diesem Grund wurde am 22. Juni 1989 eine Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen eingereicht. Die Initiative verlangte von der Stadt St.Gallen einen Rahmenkredit von CHF 12 Mio. zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen. Das anschliessend ausgearbeitete «Reglement zur Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen» sowie der benötigte Rahmenkredit im Umfang von CHF 12 Mio. wurden im Jahr 1991 von der Stimmbevölkerung genehmigt. Das Reglement (SRS 733.5) erlaubte es der Stadt, in den Folgejahren vermehrt Grundstücke zu erwerben und diese für den sozialen Wohnungsbau im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen abzugeben. Damit konnte das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter über die Zeit erhöht werden. Die Leerstandsquote ist in der Folge angestiegen und der städtische Wohnungsmarkt hat sich erholt.

Eine weitere Initiative verlangte im Jahr 2000 schliesslich die Abschaffung dieser Mietzinsverbilligungsaktion beziehungsweise den Verzicht auf die Aufnahme weiterer Liegenschaften seitens der Stadt. Diese Initiative wurde vom Stimmvolk jedoch abgelehnt. Der 12-Millionen-Kredit blieb damit weiterhin in Kraft.

In der jüngeren Vergangenheit hat der Stadtrat mit seiner Antwort vom 2. Juli 2019 auf die Interpellation «Sind die 12 Millionen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen aufgebraucht?» (Vorlage des Stadtrats Nr. 3181) zu Reglement und Kredit Stellung genommen. Neben der Information, dass der Kredit damals erst rund zur Hälfte ausgeschöpft war, hat der Stadtrat dargelegt, dass der letzte Aufnahmeantrag zuhanden des 12-Millionen-Kredits aus dem Jahr 2011 datiert. Die Frage, ob das Reglement aus dem Jahr 1991 noch geeignet ist, die gesetzten Ziele zu erfüllen, hat er offengelassen. Er hat mit Blick auf den hohen Leerwohnungsbestand in der Stadt St.Gallen im Vergleich zu Schweizer Grossstädten aber festgehalten, dass sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Zwischenzeit beruhigt hat.

Seit Einführung des 12-Millionen-Rahmenkredits wurden rund CHF 6.292 Mio. ausbezahlt (Stand 31. Dezember 2021). Aktuell sind noch sechs Liegenschaften mit 16 Häusern und 97 Wohnungen, wovon deren 70 Wohneinheiten subventioniert sind, im Kredit aktiv. Fünf dieser sechs Liegenschaften sind bereits in der dreijährigen Übergangsphase zur Verhinderung von Härtefällen und fallen per Ende 2022 definitiv aus dem Kredit. Bei einer Liegenschaft ist die zehnjährige Grundlaufzeit ohne Verlängerungsantrag per 31. Dezember 2021 abgelaufen. Werden also keine neuen subventionsberechtigten Liegenschaften im Baurecht abgegeben, so sind spätestens per Ende 2024 sämtliche Liegenschaften aus dem Kredit entlassen. Unter Hochrechnung bereits bezahlter Subventionen – ohne Aufnahme neuer Objekte in den Kredit und unter der Annahme, dass die letzte Liegenschaft noch bis Ende 2024 in einer Übergangsfrist von den Vergünstigungen profitiert – kann bis ins Jahr 2024 mit ausgegebenen bzw. verplanten Mitteln von CHF 6.360 Mio. gerechnet werden.

2 Erwägungen

Der Stadtrat hält fest, dass sich das Instrument des 12-Millionen-Kredits zur Förderung des preisgünstigen Wohnens bewährt hat. Gleichzeitig stellt er fest, dass der Kredit nach nunmehr 30 Jahren seit Einführung nur knapp zur Hälfte aufgebraucht ist. Er sieht es deshalb als angebracht, das Instrument und dessen Laufzeit, in Anlehnung an die Wohnraumstrategie, im Detail zu analysieren und die von den Motionärinnen und Motionären geforderten Änderungen am Reglement zu prüfen. Er empfiehlt deshalb dem Stadtparlament, die Motion «12-Millionen-Kredit: Verlängerung der Befristung von 10 auf 20 Jahre» erheblich zu erklären.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:

- Motion vom 23. November 2021