

## Vorlage Stadtparlament

Datum 22. Juni 2021  
Beschluss Nr. 637  
Aktenplan 152.15.11 Stadtparlament: Postulate

### Günstiger Wohnraum in der Stadt St.Gallen; Postulatsbericht

#### Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Postulat «Günstigen Wohnraum erhalten und neu schaffen!» wird als erledigt abgeschrieben.

---

Am 23. Februar 2016 wurde das Postulat «Günstigen Wohnraum erhalten und neu schaffen!» mit folgendem Postulatsauftrag für erheblich erklärt:

*«Der Stadtrat wird eingeladen, zu den folgenden Fragen Bericht zu erstatten und gegebenenfalls Antrag zu stellen:*

- 1. In welchem Ausmass will die Stadt auch in Zukunft selber genügend günstige Wohnungen anbieten? Was für eine Strategie verfolgt die Stadt dabei?*
- 2. Wo und in welchem Ausmass wird in nächster Zeit (Zeitraum 10-15 Jahre) günstiger Wohnraum in stadteigenen Liegenschaften abgebrochen oder umgebaut?*
- 3. Wo und wie ist im erwähnten Zeitraum bei stadteigenem Wohnraum mit jetzt einfachen Ausbaustandard eine Verdichtung vorgesehen? Wird damit günstiger Wohnraum geschaffen oder vernichtet?*
- 4. Was unternimmt die Stadt, um weiterhin genügend Wohnraum, mit einfachem Ausbaustandard und damit günstigem Mietzins selber anbieten zu können?»*

#### Zusammenfassung

Der Stadtrat hat am 22. September 2020 die Wohnraumstrategie verabschiedet. Die Strategie zeigt auf, welche Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen erforderlich sind, um zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraum zu fördern, der die Bedürfnisse einer wachsenden Bevölkerung befriedigen kann. Im Rahmen der Erarbeitung der Strategie wurden Studien, Befragungen und Workshops zur Wohnsituation in St.Gallen durchgeführt. Aufbauend auf die Wohnraumstrategie wurde im Rahmen der Beantwortung des vorliegenden Postulats auch das Angebot für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, d.h. «günstiges Wohnen», analysiert. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass preisgünstiger Wohnraum in St.Gallen in genügender Menge vorhanden ist. Die durchschnittlichen Mietkosten und die Belastung der Haushalte durch die Mietaufwendungen sind im Vergleich zu anderen Schweizer Städten tief. Die Preise für Wohnraum sind in der Stadt St.Gallen gar tiefer als die vom

Bundesamt für Wohnungswesen empfohlene Richtgrösse für günstigen Wohnraum (Anlagekostenlimite). Die hohe Leerstandsquote zeigt auf, dass ein genügendes Wohnraumangebot vorhanden ist. Allerdings lässt sich aufgrund des Leerstands auch erkennen, dass das Angebot der Wohnungen nicht den aktuellen Bedürfnissen entspricht. Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden fehlt es in der Stadt St.Gallen an attraktivem Wohnraum, der Wohnbestand ist gesamthaft überaltert.

Eine Analyse der städtischen Finanzliegenschaften im Rahmen der Liegenschaftenstrategie zeigt, dass sich der gesamtstädtische Trend auch im Liegenschaftenportfolio der Stadt widerspiegelt. Auch in städtischen Mietliegenschaften besteht eine hohe Leerstandsquote. Der durchschnittliche Mietpreis liegt gar unter dem städtischen Durchschnitt. Gleichzeitig ist auch der städtische Bestand überaltert und sanierungsbedürftig. Die Liegenschaftenstrategie, die sich derzeit in Ausarbeitung befindet, legt dar, wie einerseits bestehende städtische Wohnliegenschaften saniert, andererseits neue Wohnangebote auf Arealen im Besitz der Stadt entwickelt werden können. Dabei gilt es, die Ziele der Wohnraumstrategie zu berücksichtigen und so eine nachhaltige städtische Wohnbauentwicklung umzusetzen. Das künftige Wohnangebot soll wegweisend, innovativ und für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zugänglich sein. Günstiger Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen ist integraler Teil dieses Wohnangebots.

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung .....	3
2	«Günstiger Wohnraum» .....	4
3	Wohnstandort St.Gallen im Vergleich .....	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung .....	7
3.2	Wohnungsmarkt .....	7
3.3	Mietpreise und städtisches Angebot .....	10
4	Für mehr «günstigen Wohnraum» .....	15
4.1	Bestehende Reglemente .....	15
4.2	Wohnraumstrategie .....	15
4.3	Liegenschaftenstrategie .....	16
5	Würdigung.....	17

## 1 Einleitung

Der Stadtrat hat in den vergangenen Jahren zu mehreren parlamentarischen Vorstössen zu wohnrelevanten Themen Stellung genommen. Mit der Beantwortung der im Jahr 2017 eingereichten Interpellation «Will die Stadt eine vorbildliche Vermieterin sein?» hat er die strategischen wirtschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt dargelegt. Der Stadtrat setzt sich für eine transparente Information der Mieterinnen und Mieter der städtischen Liegenschaften ein. Die gegenwärtige Liegenschaftspolitik und damit auch die Mietzinspolitik der Stadt sind verträglich, nachhaltig und keinesfalls preistreibend. Im Jahr 2019 hat der Stadtrat zum Thema «Sind die 12 Millionen für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen aufgebraucht?» einen Überblick über die Handhabung des Kredits zur Wohnbauförderung gegeben. Zum Zeitpunkt der Beantwortung der Interpellation war rund die Hälfte der CHF 12 Mio. (Stand 31. Mai 2019) ausbezahlt. In Beantwortung der Interpellation «Steigerung der Wohnstandort-Attraktivität durch Sanierung älterer Überbauungen» zeigte der Stadtrat auf, welche Möglichkeiten bestehen, um private Wohnbaueigentümerinnen und Wohnbaueigentümer für eine Sanierung ihrer Liegenschaften zu motivieren und welche Anreizsysteme dafür zur Verfügung stehen. Er verwies dabei darauf, dass die Stadt auf privates Wohneigentum grundsätzlich keinen unmittelbaren Einfluss hat. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern stehen allerdings diverse Beratungs- und Informationsangebote zur Verfügung. Die Bauberatung und die Stadtplanung können mit Grundlagenarbeiten und Studien Entwicklungsoptionen aufzeigen bzw. Entwicklungsprozesse unterstützen.

Der Bund (Bundesamt für Statistik, BFS)<sup>1</sup> geht von einem Bevölkerungswachstum in den kommenden 30 Jahren von rund 18 - 20 % aus. Dieses Wachstum wird gemäss Prognose vorwiegend in den Siedlungsgebieten stattfinden. Auch in der Stadt St.Gallen soll und wird die Wohnbevölkerung wachsen. Dabei ist dem Stadtrat ein sozialverträgliches Wachstum ein grosses Anliegen. Um darauf vorbereitet zu sein, hat der Stadtrat seine Vorstellungen zur gesamtstädtischen Entwicklung in aufeinander abgestimmten Strategien aufgezeigt. Die Innenentwicklungs-, die Freiraum-, die Wohnraum- und die Liegenschaftenstrategie (in Erarbeitung) mit ihren jeweiligen Umsetzungsplanungen bilden langfristige Instrumente zur Sicherung einer qualitativen und quantitativen Innenentwicklung des städtischen Raums.

In den Jahren 2021 und 2022 soll der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2012 erstmals überprüft und angepasst werden. Im Teil Siedlung (S2 Wohn- und Siedlungsqualität) ist bereits heute die Förderung eines attraktiven Wohnungsangebots festgesetzt (S2.1). Dazu sollen Baulandreserven überprüft und die Wohnqualität insbesondere in Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gezielt erhöht werden. Neben der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie und der Freiraumstrategie ist eine generelle Überprüfung und Aktualisierung der Richtplanbeschlüsse geplant. Auch sollen weitere aktuelle, raumrelevante Entwicklungsthemen einfließen. Die städtischen Grundstücke sollen in Anlehnung an die Wohnraumstrategie (WRS) und die Liegenschaftenstrategie (LIS) zielgerichtet dem Markt zugeführt werden und der Realisierung beispielhafter Siedlungen dienen. Ebenfalls räumt der Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss SELA in der «Perspektive räumliche Stadtentwicklung» dem Wohnraum eine hohe Priorität ein: Die Bevölkerung der Stadt St.Gallen soll sich zu einer multikulturellen, urbanen Gesellschaft hin entwickeln.

---

<sup>1</sup> [https://www.bfs.admin/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige\\_entwicklung.html](https://www.bfs.admin/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige_entwicklung.html); Zugriff 7. April 2021

Die Wohnraumstrategie zeigt auf, welche Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen erforderlich sind, um zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraum zu fördern und für das prognostizierte Bevölkerungswachstum bereit zu sein. Die Wohnraumstrategie gliedert sich in sechs Handlungsfelder, 14 Ziele und insgesamt 27 Massnahmen. Die 27 Massnahmen sollen dazu beitragen, dass qualitativvoller Wohnraum unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. St.Gallen soll künftig als Wohnstadt attraktiver werden.

Die Liegenschaftenstrategie soll die Grundlage für eine ganzheitliche und vorausschauende Immobilienplanung schaffen. Immobilien stellen einen realen Wert im städtischen Vermögen dar und sollen dementsprechend mit Sorgfalt geplant, gebaut und bewirtschaftet werden. Die Stadt St.Gallen besitzt eine beachtliche Anzahl an Wohn- und Geschäftsliegenschaften, landwirtschaftlichen Anlagen, unbebauten Grundstücken und Baulandreserven sowie weiteren Bodenflächen im ganzen Stadtgebiet. Grundsätzlich soll der Gesamtbestand an Grund und Boden nicht nur gehalten, sondern durch eine aktive Bodenpolitik zielgerichtet erhöht werden. Die Stadt soll so aktive Teilnehmerin im Grundstück- und Liegenschaftenmarkt, aktive Partnerin bei der Stadtentwicklung und massgebliche Mitgestalterin des Stadtbilds bleiben. Mit der Liegenschaftenstrategie wird die Grundlage für kurz-, mittel und langfristige Massnahmen betreffend Investitionen, Unterhalt und gegebenenfalls Deinvestitionen im städtischen Liegenschaftsportfolio festgelegt. Weiter soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Nutzenden einerseits und der Stadt als Eigentümerin andererseits geschaffen werden.

Der vorliegende Postulatsbericht zeigt anhand von detaillierten Analysen auf, inwieweit günstiger Wohnraum in der Stadt St.Gallen vorhanden ist und wie dieser in Zukunft hinreichend zur Verfügung gestellt werden soll. Es sei vorweg darauf hingewiesen, dass sich die im Postulatsauftrag gestellten konkreten Fragen sowohl in inhaltlicher, quantitativer als auch zeitlicher und räumlicher Sicht nur mit gewissen Vorbehalten (Unbekanntes) beantworten lassen, sprich eine Beantwortung von vielen heute noch nicht bekannten Faktoren abhängig ist.

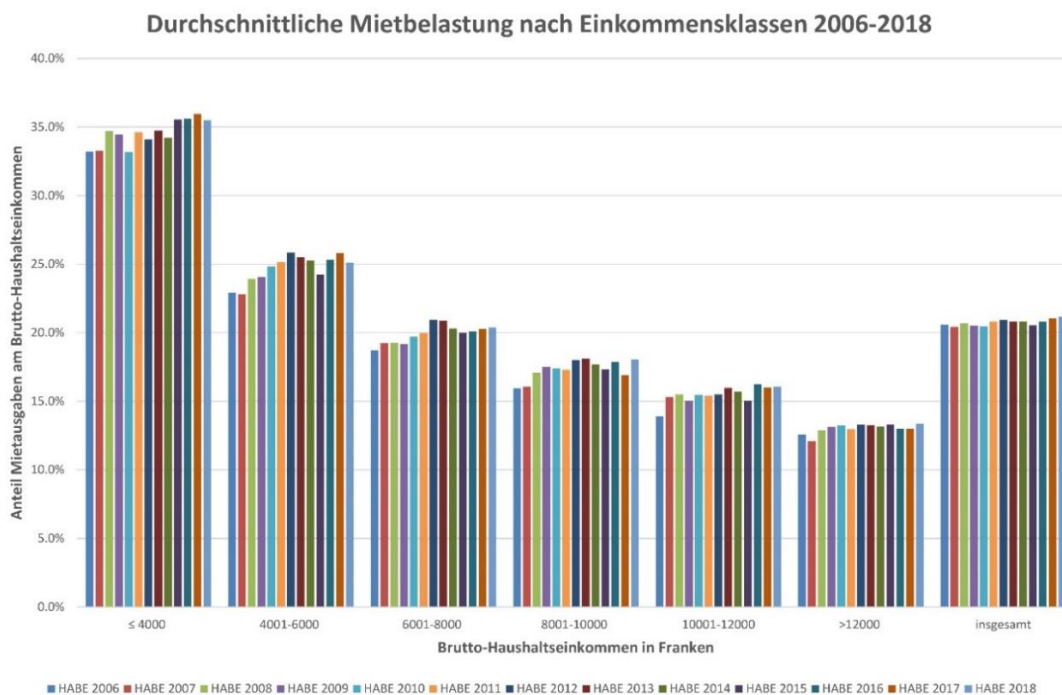
## **2 «Günstiger Wohnraum»**

Die Forschung und auch die Gesetze definieren günstigen Wohnraum über die Belastung der Haushalte.<sup>2</sup> Folgende vier Begriffe und Definitionen werden am häufigsten verwendet:

In der Praxis wird zur Definition von «günstigem Wohnraum» oft auf die sogenannte «*Drittels-Regel*» verwiesen, wonach die Wohnkosten nicht mehr als einen Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen sollten. Ist diese Regel erfüllt, so wird eine Wohnung für einen Haushalt als finanziell tragbar erachtet.

---

<sup>2</sup> Bundesamt für Wohnungswesen; «Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischen Massnahmen?»; Ernst Basler + Partner; Dezember 2012.



**Abbildung 1: Durchschnittliche Mietbelastung (Bruttomiete) nach Einkommensklassen 2006–2018 (BFS, BWO, 2020; Haushaltsbudgeterhebung HABE)**

Diese Faustregel verwenden u.a. Gerichte bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit von Nachmietenden. Nicht berücksichtigt sind dabei individuelle Präferenzen und die Inkaufnahme von «überbezahlten» Wohnungen. In der Realität zeigt sich gemäss dieser Regel bei den tiefsten Einkommensschichten bzw. bei rund 20 % der Schweizer Haushalte eine überproportionale Belastung durch die Mietausgaben. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) geht dabei von der Haushaltsbudgeterhebung des Bundesamts für Statistik (BFS) aus, bei welcher einzelne Haushalte direkt angefragt und die individuellen Lebenssituationen erfragt werden. Abbildung 1 fasst die Antworten von 1'800 Miethaushalten zusammen.<sup>3</sup> Es wird angenommen, dass im unteren Einkommensbereich eine Belastung von über 25% die Befriedigung anderer Grundbedürfnisse gefährden kann.

Eine weitere Definition für «günstiges Wohnen» ist der «*maximal durch die Sozialhilfe mitfinanzierte Mietzins*». Die Zielgruppen sind dabei jedoch äusserst eng gefasst. Zudem können sich die Zuschüsse der einzelnen Gemeinden wesentlich unterscheiden.

Bei der «*Kostenmiete*» darf der oder die Vermietende keinen oder einen nur geringen Gewinn auf den Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten). Dieses Prinzip wenden vorwiegend gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger an. Ein Nachteil der Kostenmiete zeigt sich darin, dass eine Wohnung mit hohen Anlagekosten auch bei Anwendung der Kostenmiete einen hohen Mietzins aufweist. Schwierig ist hier zu prüfen, wie hoch die Wohnkostenbelastung für die einzelnen Haushalte tatsächlich ist.

<sup>3</sup> Rücksprache mit ChristophENZler vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), 28. April 2021.

Unter dem «*gemeinnützigen Wohnungsbau*» werden Bauträgerinnen und Bauträger zusammengefasst, die nicht gewinnorientiert sind und preisgünstigen Wohnraum ermöglichen. Hier geht es darum, die Anlagekosten wie auch die Folgekosten tief zu halten und somit tiefe Mietzinse zu erzielen. Durch einen einfachen Ausbaustandard, die Standardisierung von Bauteilen und die Reduktion der Verkehrsflächen innerhalb der Wohnung lassen sich die Kosten deutlich verringern. Einsparungen beim Komfort wirken sich zudem günstig auf die Betriebskosten aus. Die Wohnkostenbelastung für einzelne Haushalte ist allenfalls durch eine maximale Einkommensgrenze in den Statuten der Wohnbaugenossenschaft definiert. Eine Einkommensbegrenzung ist allerdings nicht zwingend.

Eine Orientierungshilfe bieten die vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) festgelegten und geografisch differenzierten «*Anlagekostenlimiten*»<sup>4</sup>, mit welchen die Gemeinden aufgrund ihrer Standortgüte in eine Kostenstufe eingeteilt werden und gleichzeitig die Kostenmiete berücksichtigt wird: «Günstiges Wohnen» bei Neubauten ist dann gewährleistet, wenn die standortabhängigen Anlagekostenlimiten (Bauland und Baukosten) nicht überschritten werden. Die Anlagekostenlimiten des Bundesamts sind ein Kriterium für die Berechtigung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln durch den Bund und damit ein Indikator für günstigen Wohnraum bei Neubauten.

Es bleibt festzuhalten, dass keine abschliessende Definition von «günstigem Wohnraum» existiert. Jede Definition hat ihre spezifischen Vor- und Nachteile. Die persönlichen Lebensumstände (Einkommen, Haushaltgrösse, Präferenzen, etc.) spielen bei der Wahl der Wohnung eine wesentliche Rolle. Mieterinnen und Mieter treffen in der Regel eine Kosten-Nutzen-Abwägung.

Nachfolgend wird bei der Untersuchung des «günstigen Wohnraums» in der Stadt St.Gallen die objektive Definition des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) verwendet. Das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes will mit der Festlegung der Anlagekostenlimite Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen fördern. Zudem wird mittels der Drittels-Regel aufgezeigt, wie hoch die Mietbelastung der Haushalte in St.Gallen ist und wie viele Haushalte in St.Gallen unverhältnismässig hohe Ausgaben für Wohnen zu tragen haben. Beide Definitionen eignen sich am besten für Vergleiche zu «günstigem Wohnraum». Die Definition des Bundes zeigt standortabhängig, wie hoch eine Miete sein darf, um Fördermittel des Bundes beziehen zu können, die «Drittels-Regel» zeigt die Zielgruppe (einkommensschwache Haushalte), für welche «günstiger Wohnraum» zur Verfügung stehen soll.

### **3 Wohnstandort St.Gallen im Vergleich**

Die Attraktivität eines Wohnstandorts beeinflusst dessen Bevölkerungsdynamik wesentlich. Im Rahmen der Erarbeitung der Wohnraumstrategie sind daher grundlegende Kennzahlen und Indikatoren, die den Wohnstandort St.Gallen charakterisieren und die Struktur der Bevölkerungsdynamik aufzeigen, untersucht worden. Die Studie «Wohnstandort St.Gallen im Vergleich» der Forschungsstelle *sotomo*<sup>5</sup> zeigt eine Gegenüberstellung der Stadt St.Gallen mit anderen Ostschweizer Gemeinden und Schweizer Städten ähnlicher Grösse. Um regionale Aspekte mitzuberücksichtigen, wurde auch das Verhältnis zwischen den Städten und ihren Agglomerationen analysiert. Die Studie zum Wohnstandort St.Gallen wurde in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 durchgeführt.

---

<sup>4</sup> [Anlagekostenlimiten, Bundesamt für Wohnungswesen BWO](#); Zugriff 8. April 2021.

<sup>5</sup> *sotomo*: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich, 2019.

Nachfolgend werden die Bevölkerungsentwicklung, der Wohnungsmarkt, das Wohnangebot, die Mietpreise und die Leerstandsquote der Stadt St.Gallen und anderer Schweizer Städte und Ostschweizer Gemeinden gegenübergestellt. Zudem wird aufgezeigt, wie sich das stadteneigene Wohnangebot, sei dies in der Quantität, der Preisbildung, des Leerstands oder aber der Qualität präsentiert (Ziffer 4.3).

### **3.1 Bevölkerungsentwicklung**

Zwischen den Jahren 2010 und 2015 wuchs die Bevölkerung der Stadt St.Gallen um ca. 3.5 %. Seit dem Jahr 2015 stagniert das Bevölkerungswachstum. Im Vergleich zu den Schweizer Vergleichsstädten weist St.Gallen seit dem Jahr 2010 ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum auf. Auch im Vergleich zu den Ostschweizer Vergleichsgemeinden fällt das Wachstum der Stadt St.Gallen mit unter 4 % tief aus und ist vergleichbar mit demjenigen der Städte Chur und Rapperswil-Jona. Im Gegensatz dazu wuchs die Bevölkerung der Städte Frauenfeld, Romanshorn/Amriswil und Kreuzlingen seit dem Jahr 2010 über 8 %.

Die Altersverteilung der Bevölkerung der Stadt St.Gallen zeigt ein typisch städtisches Muster auf. Dieses charakterisiert sich durch eine relative Mehrheit an Personen im Alter zwischen 20 und 34 Jahren und durch eine stetige Abnahme des Anteils von Personen ab 50 Jahren. Im Vergleich zu den Schweizer Vergleichsstädten ist die Bevölkerung der Stadt St.Gallen durchschnittlich etwas jünger. Gegenüber den Ostschweizer Vergleichsgemeinden ist die Bevölkerung der Stadt St.Gallen deutlich jünger. Dies liegt am hohen Anteil der 20- bis 34-Jährigen. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist in St.Gallen geringer als in den meisten Ostschweizer Vergleichsgemeinden. Auch deutlich kleiner ist der Anteil über 45-Jähriger. Der tiefe Anteil an Kindern und Jugendlichen lässt darauf schliessen, dass Familien eher in anderen Ostschweizer Gemeinden wohnen.

Einpersonenhaushalte sind in urbanen Gebieten am stärksten vertreten, so auch in St.Gallen. Im Vergleich zu den Ostschweizer Gemeinden zeigt sich, dass der Anteil junger Einpersonenhaushalte und solcher mittleren Alters in der Stadt St.Gallen deutlich höher ist. Dagegen ist der Anteil der älteren Zweipersonenhaushalte sowie der Anteil an Familienhaushalten deutlich geringer. Sogenannte «junge Familien», sprich Haushalte mit zwei und mehr Personen, die mindestens eine minderjährige Person und eine oder zwei Erwachsene im Alter zwischen 30 und 40 Jahren einschliessen, sind in St.Gallen prozentual deutlich seltener anzutreffen als in anderen Ostschweizer Gemeinden. Junge Familien wohnen in der Stadt zudem generell auf einer kleineren Fläche als in der Agglomeration.

### **3.2 Wohnungsmarkt**

Der vor über zehn Jahren einsetzende, schweizweite Anstieg der Leerwohnungsziffer hält unverändert an. Dies geht aus der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS) hervor. Die Leerwohnungsziffer betrug in St.Gallen im Jahr 2019 2,46 %, im Jahr 2020 3,02 % (Stichtag 1. Juni). Gemittelt auf die beiden Jahre 2019 und 2020 liegt der Wert bei 2.74%. Schweizweit beträgt die Leerstandsquote 1,72% (einschliesslich der Einfamilienhäuser) (Abbildung 2).

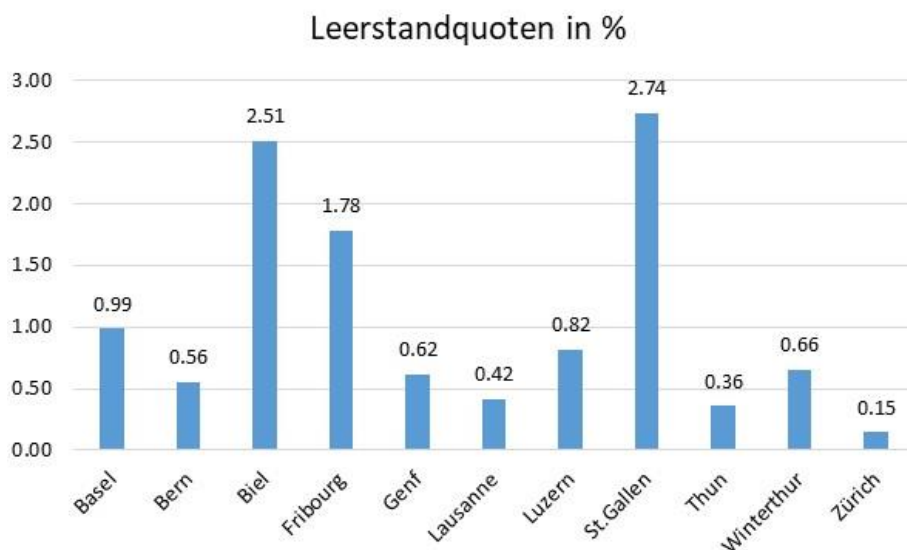


Abbildung 2: Leerstandquote Schweizer Städte über zwei Jahre gemittelt, 2019 und 2020 (BFS)

Die Stadt St.Gallen hat nicht nur im Vergleich der Schweizer Städte eine der höchsten Leerstandquoten, auch im Vergleich zu den Ostschweizer Vergleichsgemeinden (Romanshorn/Amriswil 2.98 %, Rapperswil-Jona 2.75 %, Wil 2.71 %) verzeichnet St.Gallen mit die höchsten Werte. Auffallend ist, dass St.Gallen wie auch Biel eine deutlich höhere Leerstandquote aufweisen als die Vergleichsstädte.

In der Stadt St.Gallen sind 45 % aller Liegenschaften Altbauwohnungen, die vor dem Jahr 1945 erstellt wurden. Dieser Wert entspricht dem Durchschnitt der Schweizer Vergleichsstädte. Bauten, die zwischen den Jahren 1946 und 1980 erstellt wurden, liegen anteilmässig hingegen etwas über dem Durchschnitt. Insgesamt sind 79 % aller Wohnungen in der Stadt St.Gallen mindestens 40 Jahre alt.

Bei der Verteilung der Wohnungsgrössen dominieren 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (Abbildung 3). Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich im Laufe der Zeit jedoch vergrössert. Erst seit den letzten Jahren sind die Zahlen etwas rückläufig. Wohnungen, die 40-jährig und älter sind, besitzen im Vergleich zu neueren Bauten eine rund 10 % kleinere Wohnfläche.



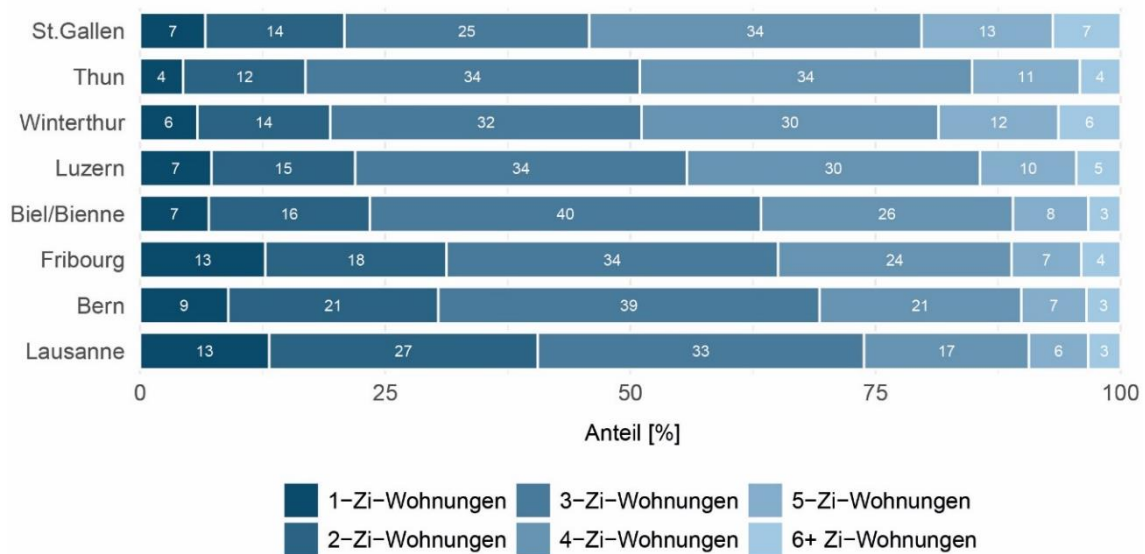


Abbildung 3: Verteilung der Wohnungsgrößen der Vergleichsstädte (sotomo: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich, 2019)

Auffallend ist, dass St.Gallen vergleichsweise viele grosse Wohnungen (4-Zimmer-Wohnungen und grösser) aufweist. St.Gallen hat von allen Städten durchschnittlich die höchste Zimmerzahl. Ebenfalls fällt auf, dass 3-Zimmer-Wohnungen in St.Gallen im Vergleich zu anderen Städten unterdurchschnittlich vertreten sind, obwohl in jüngster Zeit am häufigsten 3-Zimmer-Wohnungen gebaut wurden. Allerdings ist festzuhalten, dass die Neubautätigkeit in St.Gallen insgesamt vergleichsweise tief ist.

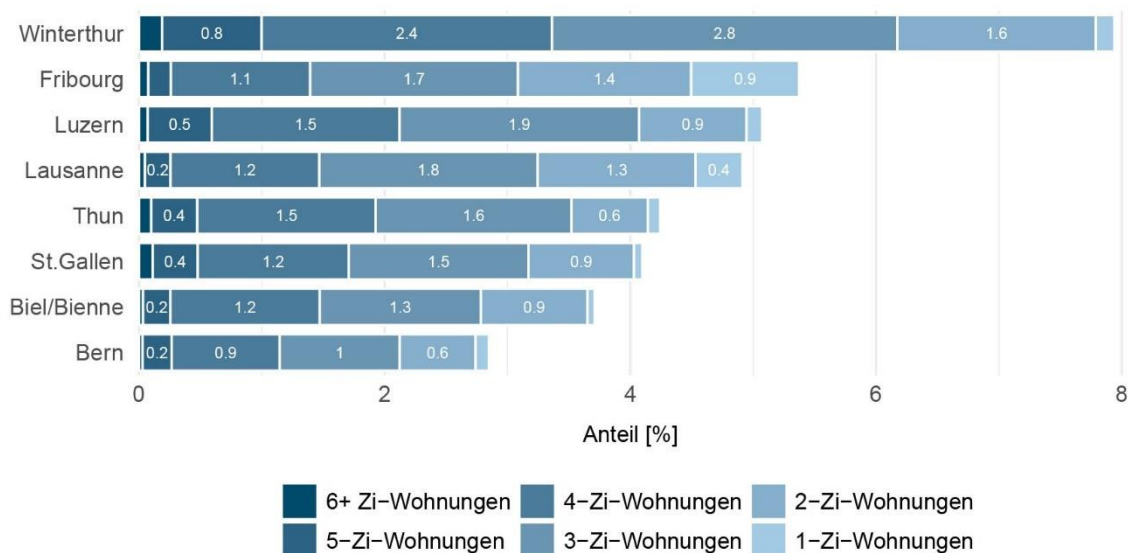


Abbildung 4: Neubautätigkeit der Vergleichsstädte (seit 2011) gemessen am Gesamtwohnungsbestand nach Wohnungsgrösse (sotomo: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich, 2019)

Die Neubautätigkeit ist in St.Gallen seit 2011 mit rund 4 % etwa gleich hoch wie in der Stadt Thun. Eine tiefere Neubautätigkeit weisen nur die Städte Biel und Bern auf. Gebaut wurden in der Stadt

St.Gallen in den Jahren 2011 bis 2019 vor allem Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen (Abbildung 4).

### 3.3 Mietpreise und städtisches Angebot

In St.Gallen ist die durchschnittliche Bruttojahresmiete im Vergleich zu anderen Schweizer Städten tief (Abbildung 5).

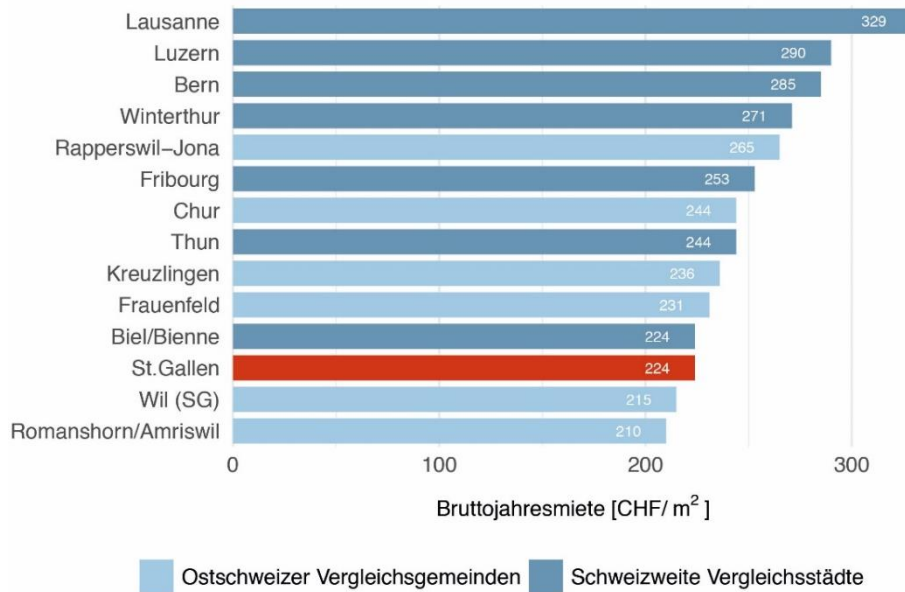


Abbildung 5: Durchschnittliche Bruttojahresmiete pro Quadratmeter Fläche (sotomo: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich, 2019)

St.Gallen bleibt auch am Ende der Rangliste der schweizweiten Vergleichsstädte, wenn die Mietzinse in Relation zum Medianeinkommen gesetzt werden. Mit Ausnahme von Kreuzlingen liegt die Stadt nun aber vor den Ostschweizer Vergleichsgemeinden (Abbildung 6).

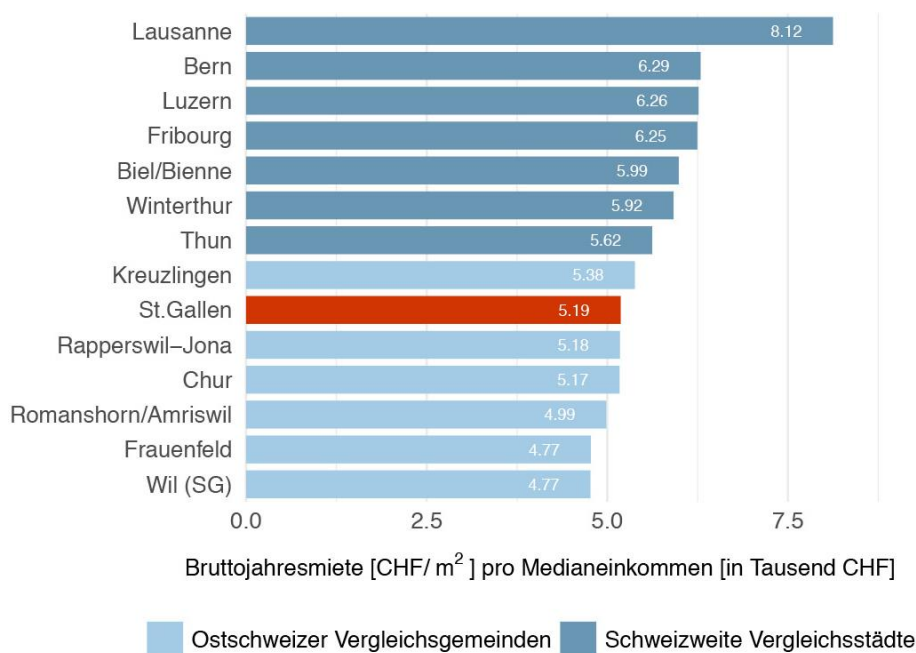


Abbildung 6: Durchschnittliche Brutt jahresmiete pro Medianeinkommen (in Tausend CHF) (sotomo: Wohnstandort St.Gallen im Vergleich, 2019)

Die Belastung der Haushalte durch Mietkosten ist in St.Gallen damit insbesondere im Vergleich mit anderen vergleichbaren Schweizer Städten tief.

Die aktuelle Anlagekostenlimite<sup>6</sup> (Stand 8. April 2021) für St.Gallen beträgt gemäss dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für eine 3-Zimmer-Mietwohnung CHF 435'000. Dies entspricht einem monatlichen Mietzins von CHF 1'260 exkl. Nebenkosten. Gemäss der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen beträgt der durchschnittliche Mietpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung CHF 1'154 exkl. Nebenkosten.<sup>7</sup> Dieser Wert liegt rund CHF 106 tiefer als der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) empfohlene Mietpreis für günstigen Wohnraum.

Anzahl Zimmer	durchschnittlicher Nettomietpreis (exkl. Nebenkosten, CHF)			Differenz Anlagenkostenmiete
	Gesamtschweiz	Stadt St.Gallen	Anlagenkostenlimite	
1-Zimmer-Wohnung	794	680	703	23
2-Zimmer-Wohnung	1'101	943	982	39
3-Zimmer-Wohnung	1'317	1'154	1'260	106
4-Zimmer-Wohnung	1'574	1'338	1566	228
5-Zimmer-Wohnung	1'910	1'552	1858	306

Tabelle 1: Durchschnittliche Nettomietpreise (exkl. NK) in St.Gallen im Vergleich zu den Anlagekostenlimiten des Bundes (BWO) und den durchschnittlichen Nettomietpreisen gesamtschweizerisch für das Jahr 2019 (Fachstelle für Statistik, Kanton St.Gallen)

<sup>6</sup> [Anlagekostenlimiten, Bundesamt für Wohnungswesen BWO](#); Zugriff 8. April 2021.

<sup>7</sup> [Statistikdatenbank der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen FfS-SG](#); Zugriff 20. April 2021.

Tabelle 1 veranschaulicht die Mietpreise der einzelnen Wohnungskategorien in der Stadt St.Gallen im Vergleich zur Gesamtschweiz und den empfohlenen Werten (Anlagekostenlimiten) des BWO. Die Mietpreise in der Stadt St.Gallen sind günstig. Sie liegen sogar deutlich unter den empfohlenen Werten des BWO für den Standort St.Gallen. Bei der Annahme einer durchschnittliche Wohnungsgrösse von 78 m<sup>2</sup> für eine 3-Zimmer-Wohnung<sup>8</sup> (CHF 1'154) in der Stadt St.Gallen beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis pro Jahr CHF 178. Die Anlagekostenlimite setzt einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis pro Jahr von CHF 194 voraus.

Die Politische Gemeinde St.Gallen ist im Besitz von insgesamt 130 Wohnliegenschaften mit insgesamt 590 Wohnungen. Der durchschnittliche Nettomietpreis pro Quadratmeter liegt über alle städtischen Wohnungen bei CHF 134. Bei einer 3-Zimmer-Wohnung beträgt er CHF 142. Dieser Wert liegt rund 20 % unter dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung in St.Gallen und rund 27 % unter der empfohlenen Miete gemäss BWO (Anlagekostenlimite) (siehe oben). Wie Tabelle 2 zeigt, stellt die Stadt St.Gallen der Bevölkerung heute günstige Wohnungen zur Verfügung.

#### **Gesamter Wohnraum**

Anzahl Wohnungen	590	
Gesamtmiettertrag	6'515'254.00	CHF
Gesamtfläche	48'543.27	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>134.20</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **1- und 1.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	28	
Gesamtmiettertrag	147'660.00	CHF
Gesamtfläche	1'018.20	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>145.02</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **2- und 2.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	79	
Gesamtmiettertrag	694'368.00	CHF
Gesamtfläche	4'647.60	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>149.40</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **3- und 3.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	197	
Gesamtmiettertrag	1'914'246.00	CHF
Gesamtfläche	13'466.80	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>142.15</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

<sup>8</sup> [Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und Kanton 2009-2019, Bundesamt für Statistik BFS](#); Zugriff 8. April 2021; für den Kanton St.Gallen 79.5m<sup>2</sup>, Annahme Stadt St.Gallen 78m<sup>2</sup> (anhand Vergleiche auf [comparis.ch](#)).

#### **4- und 4.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	206	
Gesamtmietерtrag	2'515'948.00	CHF
Gesamтfläche	19'073.80	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>131.91</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	65	
Gesamtmietерtrag	943'104.00	CHF
Gesamтfläche	7'828.87	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>120.46</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **6- und 6.5-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	11	
Gesamtmietерtrag	218'244.00	CHF
Gesamтfläche	1'766.90	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>123.52</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

#### **7-Zimmer-Wohnungen**

Anzahl Wohnungen	4	
Gesamtmietерtrag	68'592.00	CHF
Gesamтfläche	741.10	m <sup>2</sup>
<b>Nettomietpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>92.55</b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2: Wohnungsangebot im Finanzvermögen der Politischen Gemeinde St.Gallen

Die «Drittels-Regel», auf welche zur Definition von «günstigem Wohnraum» in der Praxis oft verwiesen wird, zeigt, dass in St.Gallen rund 28.1 % aller Haushalte (oder 8'088 Haushalte) mehr als 30 % ihres Haushaltbudgets für Mietaufwendungen erbringen müssen. Im Kanton St.Gallen weist einzig Rapperswil-Jona eine höhere Quote aus (Abbildung 7). Für die Stadt St.Gallen wurden insgesamt 28'808 Haushalte ausgewertet. Dabei gilt es zu beachten, dass sowohl St.Gallen (28.1 %) wie auch Rapperswil-Jona (29.9 %) Studierendenstädte sind. Die privaten finanziellen Unterstützungen z.B. durch Zuschüsse der Eltern konnten bei der Erhebung nicht berücksichtigt werden. Auch andere individuelle Lebenssituationen wie Auslandsreisen, Untervermietung der Wohnung oder Vermögensverzehr sind nicht separat ausgewiesen. Der Wert lässt sich daher nicht mit den Haushaltsbudgeterhebungen des Bundes vergleichen, da die Auswertungen auf einer unterschiedlichen Datenbasis beruhen (siehe Ziffer 2).

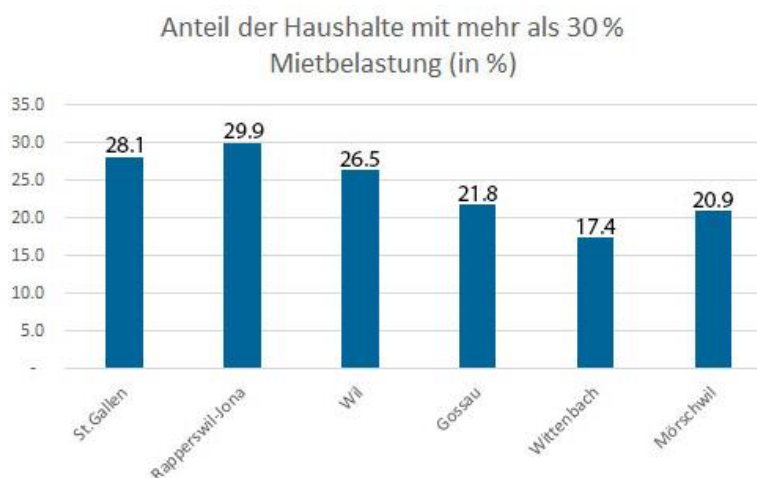


Abbildung 7: Anteil der Haushalte mit mehr als 30 % Mietbelastung (Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen FfS-SG, 2020)

Beachtet man die mittlere Mietkostenbelastung der Haushalte, so liegt bei 50 % aller Haushalte der Stadt St.Gallen die Mietkostenbelastung bei 21.7 % und tiefer (Abbildung 8). Diese Werte ähneln denjenigen der Ostschweizer Vergleichsgemeinden.

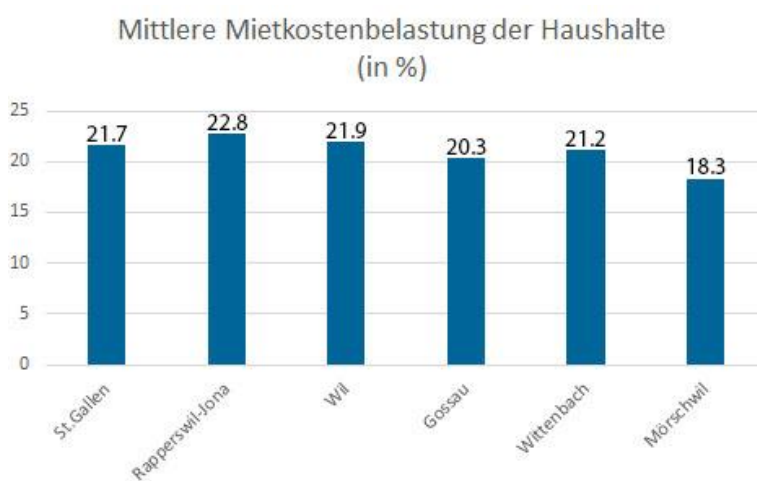


Abbildung 8: Mittlere Mietkostenbelastung der Haushalte (Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen FfS-SG, 2020)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass preisgünstiger Wohnraum in St.Gallen vorhanden ist. Die durchschnittlichen Mietkosten und die Belastung der Haushalte durch die Mietaufwendungen sind im Vergleich zu anderen Schweizer Städten tief. Die Preise für Wohnraum sind dabei in der Stadt St.Gallen gar tiefer als die vom Bundesamt für Wohnungswesen empfohlene Richtgrösse für günstigen Wohnraum (Anlagekostenlimite). Die hohe Leerstandquote (3.02 % gesamtstädtisch, 2.6 % städtische Liegenschaften, Stand Juni 2020; 2.78 % städtische Liegenschaften, Stand Juli 2021) zeigt auf, dass ein genügendes Wohnraumangebot vorhanden ist. Allerdings lässt sich aufgrund des Leerstands (gesamtstädtisch wie auch stadt-eigen) auch erkennen, dass das Angebot der Wohnungen nicht den aktuellen Bedürfnissen entspricht. Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden fehlt es in der Stadt St.Gallen an attraktivem Wohnraum, der Wohnbestand ist gesamthaft überaltert (siehe Ziff. 3.2).

Bestehende Reglemente einerseits, die Wohnraumstrategie und die Liegenschaftenstrategie andererseits bilden wichtige Grundlagen dafür, dass auch künftig für einkommensschwache Haushalte preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

## **4 Für mehr «günstigen Wohnraum»**

### **4.1 Bestehende Reglemente**

Seit 1982 besteht das «Reglement zu den Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus und der Wohnungserneuerung». Das Reglement regelt die Voraussetzungen für den Bezug von «à-fonds-perdu-Beiträgen» zum Bau von Wohnungen. Das Reglement richtet sich nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974. Am 31. Dezember 2001 wurde die Wohnbauförderung nach dem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) eingestellt. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Hilfen, die vor diesem Datum zugesichert wurden. Sie werden noch während 25 Jahren weitergeführt. Das WEG stellt für sie weiterhin die gültige Rechtsgrundlage dar.

In den achtziger Jahren des 20. Jahrhunderts zeigte sich der Wohnungsmarkt in St.Gallen ausgetrocknet. Der damals tiefe Leerwohnungsbestand wies auf eine Wohnungsknappheit hin. 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 Volksinitiative zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen» und die Erteilung eines Rahmenkredits im Umfang von CHF 12 Mio. wurden im Jahr 1991 von den St.Galler Stimmberechtigten genehmigt. Die Stadt hat damit vermehrt Grundstücke im Baurecht für den sozialen Wohnungsbau an Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen abgegeben und konnte das Angebot an preisgünstigem Wohnraum für finanzschwächere Mieterinnen und Mieter unterstützen. Der Bodenwert entspricht bei der Abgabe dem von der Stadt beim Erwerb bezahlten Preis. Der Baurechtszins wird ohne Verbilligung an die Baurechtsnehmerin 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. Die Stadt erwirbt bis heute Wohnliegenschaften, die preisgünstige Wohnungen mit einfachem bis durchschnittlichem Standard aufweisen.

Am 24. November 2013 haben die St.Gallerinnen und St.Galler das «Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» angenommen. Mit diesem Reglement fördert die Stadt gemeinnützige Wohnbautragende, die sich ohne Gewinnstreben dem Prinzip der Kostenmiete verpflichten.

### **4.2 Wohnraumstrategie**

Um auch künftig zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraum für die Bevölkerung bereitzustellen, hat der Stadtrat am 22. September 2020 die Wohnraumstrategie verabschiedet. Im Rahmen der Erarbeitung der Strategie wurden Studien, Befragungen und Workshops zur Wohnsituation in St.Gallen durchgeführt. Die Strategie zeigt auf, welche Handlungsfelder, Ziele und Massnahmen erforderlich sind, um zeitgemässen und nachhaltigen Wohnraum zu fördern und für das prognostizierte Bevölkerungswachstum bereit zu sein. Die Wohnraumstrategie gliedert sich in sechs Handlungsfelder, 14 Ziele und insgesamt 27 Massnahmen.

Im ersten der sechs Handlungsfelder wird definiert, wie zusätzlich attraktiver Wohnraum gebaut und erneuert werden soll. Das städtische Portfolio soll durch Zukauf von Wohnbauten und Siedlungen erweitert und erneuert werden. Um am Liegenschaftenmarkt schneller reagieren zu können, soll die Ausgabenkompetenz des Stadtrats überprüft werden. Ein weiteres Ziel ist es, städtisches Bauland im Baurecht abzugeben und Bauträgerschaften, die das Modell der Kostenmiete einhalten und die entsprechenden Kriterien und Qualitätsvorgaben erfüllen, zu fördern. Damit soll eine zeitgemässe Wohnraumversorgung auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen gewährleistet werden.

Wie vorgängig dargelegt, ist der Anteil von Familienhaushalten in der Stadt St.Gallen im Vergleich zu Ostschweizer Gemeinden deutlich kleiner. Im Sinne des Handlungsfelds 2 der Wohnraumstrategie sieht die Stadt St.Gallen vor, neuen Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Dies dient der Belebung der Wohnquartiere, fördert den Anteil potenziell guter Steuerzahlerinnen und Steuerzahler und wirkt deren Abwanderung in umliegende Gemeinden entgegen.

Um attraktiveren Wohnraum zu erhalten resp. zu schaffen, sieht ein weiteres Handlungsfeld vor, Innovation zu fördern. Die Stadt St.Gallen beabsichtigt, selbst oder zusammen mit Partnerinnen und Partnern wegweisende innovative Wohnbauprojekte zu realisieren. Es ist vorgesehen, bis im Jahr 2030 je ein Projekt für «Wohnen im Alter / Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» sowie neue Formen des «EFH-ähnlichen Wohnens» auf dafür geeignetem städtischen Bauland zu realisieren.

Der Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen muss auch in Zukunft zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt will zusammen mit Bauträgerinnen und Bauträgern die Entwicklungsprozesse im Wohnungsbau weiterhin sozialverträglich gestalten. Gemeinsam setzen sie Massnahmen um, damit günstiger Wohnraum im Bestand erhalten und kostengünstig sowie qualitativ saniert werden kann. Die Wohnraumstrategie verfolgt das Ziel, den Zugang zu Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Dazu soll das Angebot an «günstigem» Wohnraum für einkommensschwache Haushalte eingehend analysiert werden. Qualität und Lage des Wohnraums spielen dabei eine wesentliche Rolle. Schliesslich sind die Unterstützungsangebote zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder zu ergänzen.

Für die Erhöhung der Wohnqualität sind die Quartiere und die Wohnumgebung wichtige Handlungsfelder. Im Rahmen der Umsetzung der Wohnraumstrategie werden mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Massnahmen zur Qualitätssteigerung ihrer Wohnumfelder getroffen. Belastete Wohngebiete sollen entlastet werden, ein Frei- und Grünraumangebot soll erhöht genutzt werden können.

Die Stadt wird im Rahmen des neubegründeten «Wohnnetzes St.Gallen» den regelmässigen Austausch mit unterschiedlichen Wohnbauakteurinnen und -akteuren pflegen. Ziel sind die Stärkung des gegenseitigen Verständnisses, die Vernetzung der Wohnbauakteurinnen und -akteure sowie eine gute Zusammenarbeit.

### **4.3 Liegenschaftenstrategie**

Die sich in Erarbeitung befindende Liegenschaftenstrategie zeigt auf, dass der städtische Wohnungsbestand überaltert und zu einem Grossteil sanierungsbedürftig ist. Von den insgesamt 172 städtischen Liegenschaften mit Wohnnutzung weisen 13 Liegenschaften eine Gesamtrestnutzungsdauer von unter 15 Jahren auf. Diese Liegenschaften müssen in den nächsten Jahren saniert werden. Ferner ha-



ben 60 Liegenschaften eine Gesamtrestnutzungsdauer von 15 bis 25 Jahren. Bei diesen Liegenschaften ist der Sanierungszeitpunkt in den nächsten 10 bis 20 Jahren. Daher soll im Zuge der Liegenschaftenstrategie ein Sanierungs- und Erneuerungsplan für die städtischen Liegenschaften erstellt werden, welcher in den nächsten zehn bis 15 Jahren umgesetzt wird. Auch wenn mit der Sanierung der städtischen Wohnungen der Mietzins in Anlehnung an die Anlagekosten angepasst wird, sollen die Mietpreise im Durchschnitt nicht über den Schwellenwert für «günstiges Wohnen» gemäss Definition des Bundesamts für Wohnungswesen BWO angehoben werden. Mit Blick auf die derzeit sehr günstigen städtischen Wohnungen (s. Tabelle 2) kann die Stadt ihre Wohnungen auch nach erfolgter Sanierung resp. Erneuerung als «günstigen Wohnraum» anbieten.

Im Bereich der Arealplanungen wird im Zuge der Liegenschaftenstrategie eine Terminplanung für die Entwicklung der städtischen Areale festgelegt. Dabei werden die Bedürfnisse der Quartiere sowie die Resultate der Wohnraum-, Freiraum- und Innenentwicklungsstrategie berücksichtigt. Bereits im März dieses Jahres ausgeschrieben wurde die Bauträgerschaft für das städtische Grundstück «Heimstrasse». Auf diesem Grundstück soll das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt (insgesamt 42 neue Wohnungen) durch eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft realisiert werden. Weiter soll in diesem Jahr die dritte Etappe «Remishueb» mit Mehrgenerationenwohnen und nachfamiliärem Wohnen an eine Wohnbaugenossenschaft vergeben werden. Für die Bebauung des städtischen Grundstücks «Hof» wird mit Blick auf die vorgesehene Umzonung noch dieses Jahr ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben.

Bei der Entwicklung der städtischen Areale oder der Erneuerung der städtischen Liegenschaften sollen die Ziele der Wohnraumstrategie berücksichtigt werden. Das künftige Wohnangebot soll wegweisend, innovativ und für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zugänglich sein. Der Stadtrat sieht vor, günstigen Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit niedrigen Einkommen weiterhin in hinreichendem Mass zur Verfügung zu stellen. Bei der Vermietung der städtischen Wohnungen wird daher grosser Wert auf die sozialen Kriterien gelegt. Der Fokus soll aber auch insbesondere auf Familien, junge Personen in Ausbildung, Personen mit individualisiertem Lebensstil und steuerkräftige Personen, die hochwertiges Wohnen an geeigneten Lagen suchen, gelegt werden. Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken im Baurecht werden Kriterien wie neue Wohnformen und Innovation für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit Vorzug berücksichtigt.

## **5 Würdigung**

Im Ergebnis kommt der Stadtrat zum Schluss, dass in der Stadt St.Gallen ausreichend günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Die Stadt St.Gallen fördert seit über 30 Jahren mit diversen Instrumenten den Bestand und die Weiterentwicklung von günstigem Wohnraum. Ein Vergleich mit anderen Schweizer Städten und Ostschweizer Gemeinden zeigt, dass das Mietpreisniveau in der Stadt St.Gallen tief ist. Die Mietpreise von städtischen Wohnobjekten liegen zudem tiefer als bei Fremdliegenschaften. Der Baubestand der Wohnungen in der Stadt St.Gallen im Allgemeinen und bei den stadteigenen Liegenschaften im Speziellen ist in die Jahre gekommen. Er ist überaltert und sanierungsbedürftig. Dies zeigt auch der hohe Leerwohnungsbestand. Das städtische Immobilienportfolio soll aus diesen Gründen Schritt für Schritt saniert und erneuert werden. Dabei werden je nach Areal bzw. Liegenschaft individuelle Strategien erarbeitet. Es gilt, die Ziele aus der Wohnraumstrategie zu berücksichtigen und die städtische Wohnbauentwicklung umzusetzen. So wird der Stadtrat bei

der Erneuerung von städtischen Wohnliegenschaften in Anlehnung an die Liegenschaftenstrategie darauf achten, ob die Stadt eigenes Bauland zu günstigen Bedingungen an Genossenschaften und Stiftungen zur Sicherung von günstigem Wohnraum abgibt oder ob sie zu demselben Zweck eigens Bauherrin wird. Allerdings – und dies zeigen sowohl die vorliegende Auseinandersetzung als auch die Wohnraumstrategie deutlich auf – muss der Fokus in Zukunft nicht nur auf den Bereich des günstigen Wohnraums gelegt werden, sondern vielmehr auch auf andere Wohnsegmente. Insbesondere soll attraktiver, innovativer Wohnraum für (junge) Familien, für junge Personen in Ausbildung, für Personen mit individualisiertem Lebensstil und für steuerkräftige Personen entstehen.

Die Stadtpräsidentin:  
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:  
Manfred Linke

Beilage:  
▪ Postulat vom 17. November 2015