

Studie zum Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen» in Wil

Zürich, 17.1.2018



Begleitgruppe

Daniel Stutz, Stadtrat, Vorsteher Departement Bau, Umwelt und Verkehr
Dario Sulzer, Stadtrat, Vorsteher Departement Soziales, Jugend und Alter
Philipp Dörig, Departementsleiter, Departement Bau, Umwelt und Verkehr
Beatrice Aebi, Stadtplanerin, Departement Bau, Umwelt und Verkehr

Projektteam

Christof Abegg
Lukas Beck
Sarah Fuchs

EBP Schweiz AG
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Schweiz
Telefon +41 44 395 16 16
info@ebp.ch
www.ebp.ch

Titelfoto: Hansueli Krapf

Druck: 18. Januar 2018
Studie_bezahlbar_Wohnen_Wil_EBP_2018-01-17.docx
Projektnummer: 217188.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	5
<hr/>		
2.	Grundlagen der Wohnpolitik in der Schweiz	6
2.1	Rolle der Städte und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt	6
2.2	Begriffe	8
2.3	Konzept der Kostenmiete	9
2.4	Strategische Bodenpolitik	10
<hr/>		
3.	Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums	12
3.1	Massnahmentypen	12
3.2	Lenkende Massnahmen	13
3.3	Finanzierende Massnahmen	15
3.4	Begleitende Massnahmen der Kommunikation	17
3.5	Sozialpolitische Massnahmen	18
<hr/>		
4.	Analyse des Wohnungsmarkts in Wil	19
4.1	Angebot	19
4.2	Nachfrage	22
4.3	Aktuelle Mietpreise	25
4.4	Mietpreisentwicklung	28
4.5	Der aktuelle Wohnungsmarkt im Überblick	29
4.6	Entwicklungsaussichten	29
<hr/>		
5.	Bisherige Wohnpolitik der Stadt Wil	31
5.1	Städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik	31
5.2	Gemeinnützige Bauträger in Wil	31
5.3	Kommunale Wohnungen	32
5.4	Wohnungsliste	32
<hr/>		
6.	Neuausrichtung der Wohnpolitik der Stadt Wil	33
6.1	Handlungsbedarf	33
6.2	Fachliche Einschätzung und Empfehlungen	34
6.3	Fazit der Begleitgruppe	37

Anhang

A1	Abkürzungen	39
A2	Quellenverzeichnis	40
A3	Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen»	41
A4	Beispielberechnung Kostenmiete versus Marktmiete	43
A5	Wohnungen im Eigentum der Stadt Wil	45
A6	Wohnbaugenossenschaften der Stadt Wil	46
A7	Liegenschaftsportfolio der Stadt Wil	47

1. Anlass

Städtische Räume gewinnen an Attraktivität und werden als Wohnlagen immer gesuchter. Die wachsenden Bevölkerungszahlen in den Schweizer Agglomerationen verdeutlichen diese Entwicklung. Damit verbunden ist ein Anstieg der Wohnungs- und Immobilienpreise, die zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt. Aufgrund dieser Herausforderung wurde «Preisgünstiges Wohnen» in den letzten Jahren zu einem zentralen Thema der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Verschiedene Schweizer Städte – auch in der Ostschweiz - setzen unterschiedliche Instrumente ein, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. So hat zum Beispiel die Stadt Frauenfeld 2016 aufgrund einer Volksinitiative ein Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum erlassen.

Preisgünstiger Wohnraum als Thema in vielen Städten der Schweiz

Auf Bundesebene hat der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband eine Unterschriftensammlung für die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» lanciert. Die Volksinitiative verlangt vom Bund und den Kantonen ein stärkeres Engagement für preisgünstigen Wohnraum. Gesamtschweizerisch sollen zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden. Dazu sollen Kantone und Gemeinden ein Vorkaufsrecht an geeigneten Grundstücken einführen. Bei Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe sollen sie das Vorkaufsrecht von Gesetzes wegen haben.

Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» auf Bundesebene

Die Thematik beschäftigt auch die Bevölkerung in Wil. Am 1. September 2016 wurde im Stadtparlament Wil das Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen» eingereicht (vgl. Anhang 3). Darin wird der Stadtrat eingeladen, die Vor- und Nachteile verschiedener Handlungsmöglichkeiten zur Förderung bezahlbaren Wohnraums zu prüfen und im Anschluss daran die für die Stadt Wil geeigneten Schritte zu bestimmen.

Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen» in Wil

Ziel der vorliegenden Studie ist es, einen fachlichen Beitrag zur Diskussion der Wohnraumthematik in Wil zu leisten und den Stadtrat bei der Beantwortung des Postulats zu unterstützen. Dazu ist die Studie folgendermassen aufgebaut: Kapitel 2 erläutert die Grundlagen der Wohnpolitik in der Schweiz. Kapitel 3 zeigt, welche Massnahmen Städte und Gemeinde ergreifen können, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Kapitel 4 analysiert die aktuelle Lage auf dem Wiler Wohnungsmarkt. Kapitel 5 beschreibt die heutige Wohnpolitik der Stadt Wil. In Kapitel 6 schliesslich werden auf Basis der Analyse mögliche Anpassungen an der Wiler Wohnpolitik empfohlen.

Ziel und Aufbau der Studie

2. Grundlagen der Wohnpolitik in der Schweiz

Das folgende Kapitel beleuchtet die Rolle und die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden und weiterer Akteure auf dem Wohnungsmarkt (Kapitel 2.1). Kapitel 2.2 erläutert zentrale Begriffe, Kapitel 2.3 das Konzept der Kostenmiete. Kapitel 2.4 zeigt anhand von fünf Schweizer Städten mögliche Zugangsweisen zu einer «strategischen Bodenpolitik» als Grundlage für wohnpolitische Massnahmen.

2.1 Rolle der Städte und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt¹

Die Wohnungspolitik ist in der Schweiz eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Kantonen und Gemeinden. Prägend ist wie bei vielen Staatsaufgaben in der Schweiz auch bei der Wohnungspolitik das Subsidiaritätsprinzip, wonach Entscheidungen soweit möglich auf der untersten staatspolitischen Ebene, also auf der Ebene der Gemeinde, getroffen werden. Grundsätzliche gesetzliche Vorgaben wie das Mietrecht oder die Planungs- und Baugesetze werden auf Bundes- und Kantonsebene gestaltet. Städte und Gemeinden sind aber für weitergehende Massnahmen zuständig. Sie wissen um die Bedürfnisse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner, sie kennen den lokalen Wohnungsmarkt und verfügen oftmals über langjährige Beziehungen zu den Grundeigentümern. Auf dieser Grundlage können sie gemeinsam mit den weiteren Akteuren im Wohnungsmarkt auf ein geeignetes Wohnraumangebot hinwirken.

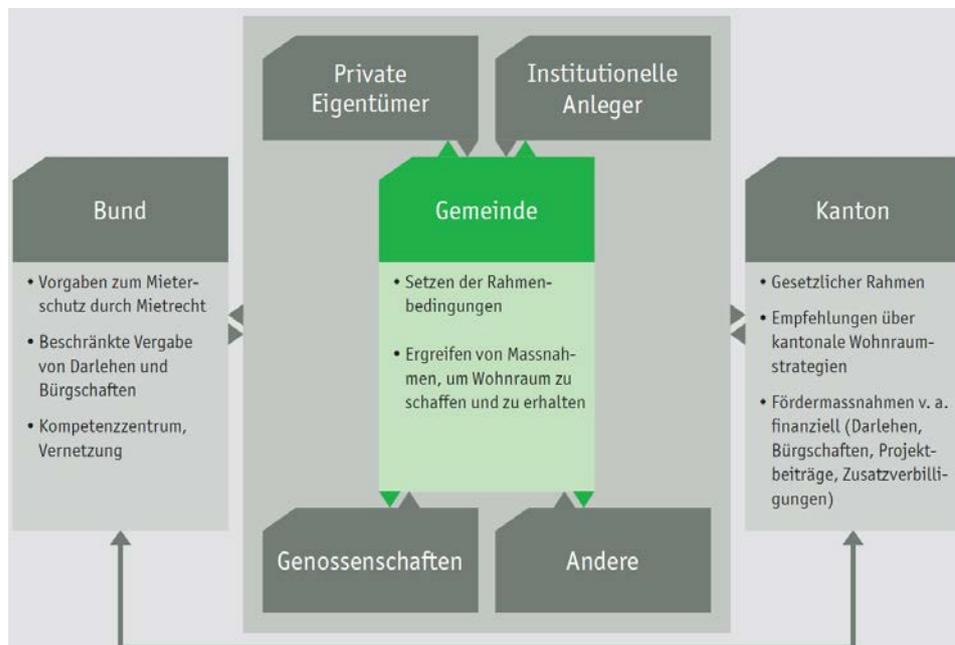


Abbildung 1: Rolle der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen/ EBP, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden)

¹ Dieser Abschnitt basiert auf der von EBP im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen erstellten Broschüre Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, 2013.

Gemeinden setzen auf kommunaler Ebene die Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt: Mit ihrer Nutzungsplanung steuern sie das Angebot an Bauland und mögliche bauliche Dichten. Sie können zudem weitere Massnahmen ergreifen, um die Schaffung und den Erhalt von Wohnraum zu fördern. Die Möglichkeiten reichen von der Realisierung eigener Wohnungen über die Beratung und finanzielle Unterstützung anderer Akteure bis hin zu gezielten Anreizen zur Schaffung von Wohnraum. Abbildung 2 zeigt, welche Aktivitäten bei Schweizer Städten und Gemeinden gebräuchlich sind:

- Fast 80 % der im Rahmen einer Umfrage zur Wohnungspolitik² befragten Städte und Gemeinden geben an, raumplanerische Aktivitäten zu ergreifen.
- Rund 70 % der Städte und Gemeinden verfolgen eine «aktive Bodenpolitik». Sie erwerben also Immobilien und geben allenfalls Land im Baurecht ab.
- Gut die Hälfte der Städte und Gemeinden pflegt die Investoren auf dem Wohnungsmarkt, z.B. mit Beratungen.
- Daneben verfolgen Gemeinden weitere Aktivitäten, z.B. indem sie selber Wohnungsbau betreiben, finanzielle Beiträge ausrichten oder Innovationen im Wohnungsbau über Wettbewerbe oder Auszeichnungen fördern.

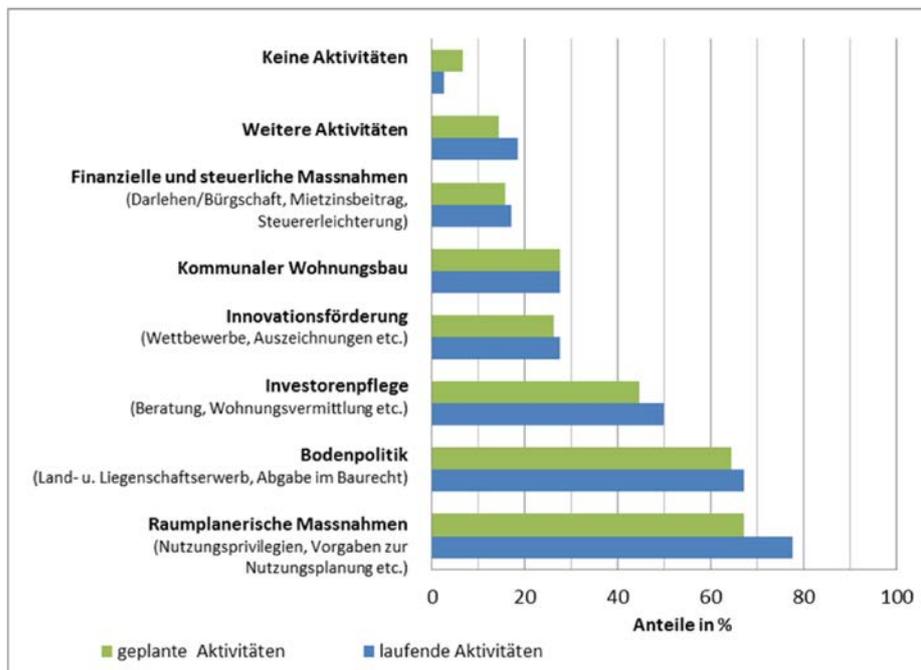


Abbildung 2: Wohnungspolitische Aktivitäten von 76 Schweizer Städten und Gemeinden (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen, Schweizerischer Städteverband, IC Infraconsult, 2013).

2 Wohnungspolitischer Dialog Bund / Kantone / Städte: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden, Bundesamt für Wohnungswesen, Schweizerischer Städteverband, IC Infraconsult, November 2013.

2.2 Begriffe

Zentral für die Diskussion sind die Begriffe «preisgünstig» und «bezahlbar», die in der Initiative beide verwendet werden. Im Folgenden werden diese Begriffe und mögliche Auslegungen deshalb ausgeführt³:

Der Begriff «preisgünstig» ist nicht per se eindeutig definiert und lässt Interpretationsspielräume offen. Der Begriff impliziert ein relatives Verhältnis von Objekt und Preis. Die Preisgünstigkeit hat eine starke räumliche Komponente. Boden- und damit Mietpreise sind stark lageabhängig. Folgende vier Definitionen sind gebräuchlich:

«preisgünstig»

— **Maximaler Anteil am Einkommen («Drittels-Regel»)**

Vierorts gilt die Faustregel, dass ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für die Miete ausgeben soll. Eine Wohnung ist für einen Haushalt also tragbar, wenn ein Drittel oder weniger des Einkommens für die Wohnkosten aufgewendet werden. Diese Faustregel werden beispielsweise Gerichte bei der Beurteilung der Zahlungsfähigkeit von Nachmietern an.

— **Maximal mitfinanzierter Mietzins durch Sozialhilfe**

Die Gemeinden, welche die Sozialhilfe ausrichten, legen maximale Beträge fest, welche durch die Sozialhilfe für Mieten bezahlt werden. In der Stadt Wil gelten folgende Richtsätze (Nettomietzins ohne Nebenkosten) unabhängig von der Wohnungsgrösse:

Haushaltgrösse	Erwachsene	Pro Person (Erw.)	Junge Erwachsene (18-25)
1- Personen-Haushalt: Zimmermiete	Fr. 550.00	Fr. 550.00	Fr. 500.00
1- Personen-Haushalt: Wohnungsmiete	Fr. 830.00		Fr. 515.00
2- Personen-Haushalt	Fr. 1'030.00	Fr. 515.00	Fr. 515.00
3- Personen-Haushalt	Fr. 1'240.00	Fr. 413.33	Fr. 413.33
4- Personen-Haushalt	Fr. 1'340.00	Fr. 335.00	Fr. 335.00
Ab 5- Personen-Haushalt	Fr. 1'450.00	Fr. 290.00	Fr. 290.00

Tabelle 1: Maximale Bruttomietzinsen in der Stadt Wil (Richtlinien)

3 Bei der Erläuterung der Begriffe wurde auf die von EBP im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen erstellte Studie «Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?» zurückgegriffen.

— **Gemeinnütziger Wohnungsbau = preisgünstiger Wohnraum**

Unter dem gemeinnützigen Wohnungsbau werden Bauträger zusammengefasst, welche nicht gewinnorientiert sind und einen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraumangebot leisten. Die meisten Wohnbaugenossenschaften und -stiftungen erfüllen diese Kriterien. Gemeinnützige Wohnbauträger weisen zudem in der Regel eine höhere Belegungsdichte und einen geringeren Wohnflächenbedarf pro Kopf auf⁴). Dies schlägt sich auch in geringeren pro Kopf-Mieten nieder.

— **Kostenmiete (vgl. auch Kapitel 2.3)**

Bei der Kostenmiete darf der Vermieter oder die Vermieterin keinen oder höchstens einen geringfügigen Gewinn auf dem Mietzins erzielen. Der Mietzins deckt also nur die effektiven Kosten (Anlagekosten, Kapitalverzinsung, Abschreibungen und Betriebskosten) des Vermietenden. Vor allem gemeinnützige Bauträger wenden die Kostenmiete an.

Das eingereichte Postulat verwendet im Titel den Begriff «bezahlbar». Dieser Begriff basiert auf einer individuellen Perspektive. Für den einzelnen Haushalt hängt es immer von persönlichen Lebensumständen (Einkommen, Haushaltsgrösse, weitere Lebenshaltungskosten, etc.) ab, ob eine Wohnung bezahlbar ist. Eine mögliche Definition des Begriffs ist die sogenannte «Drittels-Regel» (vgl. oben).

«bezahlbar»

2.3 Konzept der Kostenmiete

Bei der Kostenmiete deckt der Mietzins nur die effektiven Kosten des Vermietenden. Er darf also keinen Gewinn aus der Vermietung ziehen. Diese Kosten lassen sich in zwei Teile gliedern: Die *Kapitalkosten* sind die Verzinsung der Kosten, die den Vermietenden für den Immobilienerwerb und allfällige Neu-/ Umbauten entstanden sind. Unter den *Betriebskosten* werden die übrigen Kosten für Unterhalt und Reparaturen, Abgaben, die Verwaltung, Abschreibungen, etc. zusammengefasst.

Prinzip

Das Stadtzürcher Büro für Wohnbauförderung wendet für die Kontrolle der Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau folgende Berechnungsrichtlinien⁵ an:

Anwendung in der Praxis

Berechnung der jährlich höchstzulässigen Mietzinssumme

Anlagekosten x Verzinsung (Verzinsung gemäss Referenzzinssatz) = Kapitalkosten

Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote = übrige Kosten (Betriebskosten)

Kapitalkosten + übrige Kosten = Höchstzulässige Mietzinssumme

Tabelle 2: Berechnung der Kostenmiete

4 Während der Wohnflächenverbrauch 45 m² pro Person im Schnitt beträgt, kommen in Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern die Bewohner mit nur 35m² pro Kopf aus. (Bundesamt für Wohnungswesen: Zahlen zum gemeinnützigen Wohnungsbau 2013)

5 Merkblatt «Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau», Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2015

Zu beachten ist, dass Wohnungen mit hohen Anlagekosten (beispielsweise aufgrund hoher Baulandpreise oder grosszügigem Ausbaustandard) trotz Anwendung der Kostenmiete vergleichsweise hohe Mietzinsen aufweisen; die Kostenmiete garantiert also nicht in jedem Fall vergleichsweise tiefe Mietzinsen.

Problematik bei hohen Anlagekosten

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, schreibt der Bund neben der Kostenmiete im Wohnbauförderungsgesetz (WFG) in den Ausführungsbestimmungen (Verordnung über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte) Kostenlimiten für die Anlagekosten vor. Damit werden sehr hohe Mieten verunmöglicht. Die Kostenlimiten sind nach Standort abgestuft, was den unterschiedlichen Landkosten Rechnung trägt.

Anlagekostenlimiten

Um abzuschätzen, wie sich die Kostenmiete auf die Mietzinsen auswirkt, wurde beispielhaft ein fiktives Projekt durchgerechnet (vgl. Anhang A4): Folgende Frage liegt dem Beispiel zu Grunde: Welche Mieten sind zu erwarten, wenn ein Grundstück zu marktüblichen Konditionen (übliche Landerwerbs- und Erstellungskosten in Wil) überbaut wird und darauf 14 3.5-Zimmer-Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt werden? Im einen Fall wird die Kostenmiete und im andern Fall die Marktmiete errechnet.

Beispielhafte Berechnung der Auswirkungen von Kostenmiete

Monatsmiete für 3.5 Zimmer-Wohnung (exkl. Nebenkosten)	
Variante 1: Kostenmiete	1'635 CHF
Variante 2: Marktmiete	2'200 CHF

Tabelle 3: Beispielhafter Vergleich von Kosten- und Marktmiete an einem fiktiven Projekt in Wil

Das Beispiel zeigt, dass die Anwendung der Kostenmiete anstatt einer Marktmiete zu deutlich günstigeren Mieten führt. Dies beruht darauf, dass bei der Kostenmiete keine Rendite für den Eigentümer abgeführt wird.

2.4 Strategische Bodenpolitik

Für verschiedene Massnahmen zur Förderung beziehungsweise Schaffung und Sicherung preisgünstigen Wohnraums sind Bauland oder Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde respektive Stadt eine unabdingbare Voraussetzung. Die Ausgangslage in den Schweizer Gemeinden ist sehr unterschiedlich: Die meisten Städte besitzen einige Liegenschaften im Finanzvermögen, die sie nicht für die Erfüllung ihrer Kernaufgaben als Gemeinwesen benötigen. Manche Städte verfügen über bedeutende Flächen und sind damit wichtige Akteure auf dem lokalen Boden- und Liegenschaftenmarkt. Ein Beispiel hierfür ist die Stadt Biel, die seit Jahrzehnten gezielt Liegenschaften ankauft und mittlerweile einen Viertel des Stadtgebiets besitzt.

Bauland und Liegenschaften als Voraussetzung für manche Massnahmen

Ein strategisches Handeln von Gemeinden und Städten auf dem Boden- und Liegenschaftsmarkt über den Kauf, Verkauf und Abtausch von Land wird auch als «aktive Bodenpolitik» bezeichnet. Viele Städte und Gemeinden geben Bauland im Baurecht an Private, aber auch an gemeinnützige Bauträger ab.

Strategische Bodenpolitik in verschiedenen Städten angewandt

Um kurzfristig auf Gelegenheiten auf dem Immobilienmarkt reagieren zu können, sehen einige Städte auch eigene Rahmenkredite oder Spezialfonds vor. Die Exekutiven haben im Rahmen dieser Instrumente relativ weitreichende Finanzkompetenzen für den Erwerb von Liegenschaften. Im Kanton Thurgau kennen viele Gemeinden ein vom kantonalen Recht vorgesehenes «Landkreditkonto»⁶. Mit diesem Konto und dem dazugehörigen Reglement räumt die Gemeindeversammlung der Gemeindebehörde die Kompetenz ein, für den festgesetzten Zweck und bis zur festgesetzten Kredithöhe Land zu erwerben. Tabelle 4 zeigt, welche Bodenpolitik einige mit Wil vergleichbare Schweizer Städte aktuell verfolgen.

Spezielle Finanzkompetenzen, eigene Rahmenkredite oder Fonds, um kurzfristig agieren zu können

Stadt	Praxis der Bodenpolitik
Gossau (SG)	Bislang nur vereinzelte Massnahmen, unter anderem zur Förderung der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen
St. Gallen	Bekanntnis zu einer aktiven Bodenpolitik mit dem Ziel der Wohnraumerhaltung, Umfang der Ankäufe in jüngerer Zeit mehrfach politisch umstritten
Frauenfeld	Langjährige Praxis einer aktiven Bodenpolitik, Grundsätze und Kompetenzen sind in einem separaten Reglement festgehalten, separates Landkreditkonto mit weitreichenden Kompetenzen des Stadtrats beim Kauf
Schaffhausen	Aktive Bodenpolitik mit Rechtsgrundlage und separatem Rahmenkredit für Liegenschaftserwerb durch Exekutive
Aarau	Bislang kaum Massnahmen, aktuell Volksinitiative, die solche Massnahmen zu Gunsten von preisgünstigem Wohnraum fordert

Tabelle 4: Bodenpolitik von fünf Schweizer Städten

6 Einerseits sieht das «Gesetz über den Finanzhaushalt des Staates» ein Landkreditkonto des Kantons vor. In der «Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden» ist ein solches auch für Gemeinden vorgesehen. Nicht alle Gemeinden nutzen jedoch diese Möglichkeit.

3. Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums

3.1 Massnahmentypen

Das Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen» benennt bestimmte Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums, die zu prüfen sind. Daneben gibt es weitere Massnahmen, die von Gemeinden in der Schweiz angewandt werden. Im Folgenden werden auf Basis des von EBP für das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) entwickelten «Baukastens»⁷ acht Massnahmentypen skizziert und die Erfahrungen damit zusammengefasst. Eine fachliche Einschätzung zur Eignung der einzelnen Massnahmen für die Anwendung in der Stadt Wil wird in Kapitel 6.2 vorgenommen.

Breite Massnahmenpalette verfügbar

Bei den Massnahmentypen werden zwei Kategorien unterschieden:

Unterscheidung in zwei Kategorien

- *Lenkende Massnahmen*, mit denen die Stadt mittels planerischen und rechtlichen Vorgaben lenkend in den Immobilienmarkt eingreift.
- *Finanzierende Massnahmen*, im Rahmen derer sich die Stadt direkt oder indirekt finanziell engagiert.



Abbildung 3: Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum. Quelle: BWO 2013

Die im Baukasten des BWO ebenfalls beschriebenen begleitenden *Massnahmen der Kommunikation*, bei denen die Gemeinde vermittelnd oder beratend auf preisgünstige Wohnungen hinwirkt, werden nur knapp beschrieben, da sie nicht direkt preisgünstigen Wohnraum schaffen.

⁷ Bundesamt für Wohnungswesen (2013): Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden.

Nicht nur gemeinnützige, sondern auch gewinnorientierte Bauträger haben in jüngster Zeit preisgünstige Wohnungen erstellt. Sie konnten die Wohnkosten durch Reduktion der Investitionen (geringere Wohnflächen, Minimierung der Erschliessungsflächen, einfachere Ausbaustandards) und Einsparungen bei Betrieb und Unterhalt senken⁸. Gemeinden können die Zusammenarbeit mit solchen Bauträgern gezielt suchen.

Reduktion der Erstellungs- und Betriebskosten bei gewinnorientierten Investoren

3.2 Lenkende Massnahmen

Es lassen sich drei Massnahmen unterscheiden, die lenkend auf den Wohnungsmarkt einwirken: Anteile für preisgünstigen Wohnraum in der Nutzungsplanung, die Gewährung von Nutzungsprivilegien als Anreiz im Gegenzug für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum und eine Bauverpflichtung für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum mit einem Kaufrecht zu Gunsten der Stadt.

3.2.1 Anteil preisgünstiger Wohnungen in Nutzungsplanung

1. Gemeinde sieht in der Nutzungsplanung Zonen vor, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist
2. Sie wendet diese Zonen bei gleichzeitiger Ein-, Auf- oder Umzonung an
3. Bei einem Bauprojekt in dieser Zone muss der Bauträger preisgünstige Wohnungen realisieren

Kurzbeschreibung

Der Einsatz von Anteilen in der Nutzungsplanung bedingt ein-, um- oder aufzonbares Land. Zudem ist eine Rechtsgrundlage in der kommunalen Bauordnung und im kantonalen Planungs- und Baugesetz notwendig. Der finanzielle Aufwand für die Gemeinden ist tief, da keine Landerwerbs- oder Baukosten anfallen. Dagegen ist der organisatorische Aufwand für die Gemeinde nicht zu unterschätzen (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Überwachung der Einhaltung der Vorschriften durch die Bauträger, ev. Überwachung der Mieten). Der Anteil in der Nutzungsplanung muss so ausgestaltet werden, dass der Bauträger trotz Verpflichtung eine Rendite realisieren kann.

Voraussetzungen

Die Massnahme ist noch kaum verbreitet. Einen ersten Anwendungsfall gibt es in der Stadt Zug, welche in ihrer Bauordnung eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau verankert hat, in welcher mindestens 50% der Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert sind⁹. Bislang wurden noch keine Wohnungen in diesen Zonen erstellt. Anwendungen bei Auf- und Umzonungen sind bislang keine bekannt.

Verbreitung und Erfahrungen

⁸ Hinweise, wie mit der Reduktion von Wohnflächen, tieferen Ausbaustandards und der Minimierung von Erschliessungsflächen die Baukosten und damit die Mietkosten reduziert werden können, finden sich in der 2012 vom Bundesamt für Wohnungswesen herausgegebenen Studie «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich»: <http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation/Publicationen/Forschungsberichte)

⁹ § 37 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

3.2.2 Nutzungsprivilegien als Anreiz

1. Gemeinde sieht Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen realisiert wird (z.B. erhöhte Ausnützungsziffer («Ausnützungsbonus»), Zuschlag bei der Gebäudehöhe / Geschossigkeit, etc.)
 - a) Gemeinde handelt im Rahmen von Sondernutzungsplanungen mit Investoren / Bauträgern individuell Nutzungsprivilegien aus, wenn sich diese zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums verpflichten (Festsetzung z. B. in Gestaltungsplänen oder in Verträgen)
 - b) Gemeinde sieht in der Bauordnung pauschal Nutzungsprivilegien als Anreiz vor, wenn auf Grundstücken ein Mindestanteil preisgünstigen Wohnraums realisiert wird.
2. Grundeigentümer nimmt Anreiz in Anspruch und realisiert preisgünstige Wohnungen

Kurzbeschrieb

Die Voraussetzungen für diese Massnahme sind grundsätzlich gleich wie bei der Massnahme «Anteil preisgünstiger Wohnungen in Nutzungsplanung». Für das Aushandeln der Verträge mit den Bauträgern ist ein gewisses Know-how notwendig. Zu beachten ist, dass der Anreiz so ausgestaltet wird, dass der Bauträger bei der Inanspruchnahme eine höhere Rendite erwirtschaften kann. Ansonsten wird er auf das Nutzungsprivileg verzichten.

Voraussetzungen

Die Gewährung von Nutzungsprivilegien im Gegenzug für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums im Rahmen von Sondernutzungsplanungen ist in verschiedenen Städten der Schweiz verbreitet. Die pauschale Gewährung von Nutzungsprivilegien bei der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum (Variante a) wurde bislang kaum angewandt. Die Nutzungsprivilegien müssen relativ hoch angesetzt werden, damit sich die Inanspruchnahme für die Grundeigentümer lohnt und sie auch entsprechende Verträge abschliessen. Dies kann die Gefahr bergen, dass hohe Dichten an Orten entstehen, die aus raumplanerischer/städtebaulicher Sicht ungeeignet sind.

Verbreitung und Erfahrungen

3.2.3 Bauverpflichtung und Kaufrecht

1. Neueinzonung, Umzonung oder Aufzonung werden davon abhängig gemacht, dass sich der Grundeigentümer innert einer bestimmten Frist zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums verpflichtet (z.B. mittels Vertrag)
2. Andernfalls erhält die Gemeinde ein Kaufrecht für das Grundstück, um selbst preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Die Gemeinde kann das Kaufrecht auch an Dritte weitergeben, die dann den preisgünstigen Wohnungsbau realisieren

Kurzbeschrieb

Die Voraussetzungen für die Massnahme «Bauverpflichtung und Kaufrecht» sind die gleichen wie für die Anteile preisgünstigen Wohnraums in der Nutzungsplanung. Der finanzielle Aufwand für die Gemeinden ist in den meisten Fällen tief, da Landerwerbskosten nur bei Ausübung des Kaufrechts anfallen. Dagegen kann der organisatorische Aufwand schnell steigen (Schaffen der rechtlichen Grundlagen, Kontrolle der Bauprojekte, allenfalls Kauf und Bau respektive Abgabe im Baurecht). Der Unterschied zur Massnahme «Anteile in der Nutzungsplanung» besteht in der Umsetzung bzw. Sicherung des preisgünstigen Wohnungsbaus mittels Bauverpflichtung und Kaufrecht.

Voraussetzungen

Die Massnahme ist in der Schweiz eher wenig verbreitet. Sie wurde beispielsweise in Ftan (GR) und Oberägeri (ZG) für die Wohneigentumsförderung angewendet. Die Erfahrungen zeigen, dass der organisatorische Aufwand nicht zu unterschätzen ist.

Verbreitung und Erfahrungen

3.3 Finanzierende Massnahmen

Die Stadt kann mit dem Einsatz finanzieller Mittel verschiedentlich auf die Erstellung preisgünstigen Wohnraums hinwirken, z.B. indem sie selbst Wohnungen erstellt, gemeinnützige Wohnbauträger gründet oder solche finanziell oder mit Land unterstützt.

3.3.1 Kommunalen Wohnungsbau

1. Die Gemeinde baut auf kommunalem Land Wohnungen und vermietet diese preisgünstig.

Kurzbeschreibung

Der Bau kommunaler Wohnungen setzt einen hohen Mitteleinsatz der Gemeinde voraus (Baukosten + ev. Kosten für Landkauf). Die Gemeinde bleibt Grundeigentümerin. Zudem ist ein gewisser organisatorischer Aufwand für die Vermietung und die Überprüfung allfälliger Vermietungskriterien notwendig. Kommunaler Wohnungsbau ist die direkteste Möglichkeit einer Stadt, in den lokalen Wohnungsmarkt einzugreifen. Allerdings sind dafür auch entsprechende finanzielle Mittel notwendig.

Voraussetzungen

Die Massnahme ist vor allem in grösseren Städten in der ganzen Schweiz verbreitet.

Verbreitung und Erfahrungen

3.3.2 Gründung gemeinnütziger Bauträger durch die Stadt

1. Gemeinde gründet gemeinnützige Bauträger (z.B. Stiftung, Genossenschaft) mit dem Zweck, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen
2. Gemeinde stattet gemeinnützige Bauträger mit Land und allenfalls Kapital aus
3. Gemeinnützige Bauträger erstellen oder erwerben Wohnungen und vermieten diese nach der Kostenmiete

Kurzbeschreibung

Die Gründung gemeinnütziger Bauträger setzt einen hohen finanziellen Mitteleinsatz der Gemeinde voraus (Genossenschafts-/ Stiftungskapital, ev. Landabgabe). Im Vergleich zum kommunalen Wohnungsbau reduziert sich der organisatorische Aufwand für die Gemeinde.

Voraussetzungen

Die Massnahme wurde in jüngster Zeit von verschiedenen Städten und Gemeinden in der Schweiz angewandt. So hat zum Beispiel die Gemeinde Steckborn (TG) 2015 eine Genossenschaft mitgegründet, der sie ein Stück Land im Baurecht abgab, damit sie dort preisgünstigen Wohnraum schafft. Gemeinnützige Bauträger haben den Vorteil, dass sie flexibler auf dem Bodenmarkt agieren können als Gemeinden. Je nach Ausgestaltung kann die Stadt über den Einsitz in Organen der Organisation ihren Einfluss langfristig sichern.

Verbreitung und Erfahrungen

3.3.3 Abgabe kommunalen Landes an gemeinnützige Bauträger

- | | |
|---|---------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. Gemeinde gibt eigenes Land an gemeinnützige Bauträger im Baurecht ab oder verkauft Land zu günstigen Konditionen gegenüber dem Marktpreis unter der Bedingung, dass die Bauträger preisgünstigen Wohnraum errichten2. Gemeinnützige Bauträger erstellen auf dem Land preisgünstigen Wohnraum und vermieten diesen | Kurzbeschrieb |
|---|---------------|

Diese Massnahme bedingt Landeigentum der Gemeinde. Je nach Mass der Vergünstigung gegenüber dem Marktpreis für das Land ist der finanzielle Aufwand gering bis hoch. Der organisatorische Aufwand ist eher gering (einmalige Ausarbeitung eines Baurechts- / Verkaufsvertrags, ev. Kontrolle von Belegungsvorschriften). Im Rahmen des Baurechtsvertrags kann die Gemeinde Vorgaben zu weiteren Themen (z.B. Flächenbedarf, Belegungsrichtlinien, energetische Bauweise, etc.) machen.

Voraussetzungen

Diese Massnahme ist in der Schweiz weitverbreitet und wird generell als wirksam beurteilt.

Verbreitung und Erfahrungen

3.3.4 Darlehen/Beiträge an gemeinnützige Bauträger

- | | |
|--|---------------|
| <ol style="list-style-type: none">1. Gemeinde vergibt zinslose / zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Bauträger (Reduktion der Zinslast), gewährt ihnen Bürgschaften oder vergibt à-fonds-perdu-Beiträge zur Abschreibung von Kapitalkosten2. Zins- / Kapitalkosten für gemeinnützige Bauträger werden reduziert und die Einsparungen dank Kostenmiete an die Mieter weitergegeben. | Kurzbeschrieb |
|--|---------------|

Diese Massnahme bedingt eine generelle Regelung in einer kommunalen Rechtsgrundlage oder eine fallweise Zustimmung der kommunalen Verantwortungsträger zur Zahlung von Beiträgen/ Darlehen. Der Aufwand der Gemeinde richtet sich direkt nach dem Mass der Beiträge respektive nach dem Ausmass der Zinsvergünstigung. Der organisatorische Aufwand ist eher gering. Gegenüber den übrigen finanzierenden Massnahmen sind die direkten Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde etwas geringer. À-fonds-perdu-Beiträge können ein Mittel darstellen, um die Anfangsmieten bei hohen Landerwerbskosten zu reduzieren.

Voraussetzungen und Erfahrungen

Die Massnahme ist in der Schweiz weit verbreitet. Auch der Bund unterstützt im Rahmen des Wohnraumfördergesetzes indirekt gemeinnützige Bauträger mit Darlehen und Bürgschaften, welche kombiniert werden können. Gegenüber den übrigen finanzierenden Massnahmen sind die direkten Eingriffsmöglichkeiten der Stadt etwas geringer. Die Massnahme kann ein Mittel darstellen, um die Anfangsmieten bei hohen Landerwerbskosten oder Baurechtszinsen zu reduzieren. Häufig ist allerdings der Landerwerb die zentrale Herausforderung für gemeinnützige Bauträger.

Verbreitung und Erfahrungen

3.3.5 Mietzinsbeiträge

1. Gemeinde richtet direkt Beiträge an die Mietkosten von Haushalten in bescheidenen finanziellen Verhältnissen aus

Kurzbeschreibung

Diese Massnahme bedingt eine kommunale Gesetzesgrundlage. Im Gegensatz zu den meisten anderen Massnahmen fallen keine einmaligen, sondern periodisch wiederkehrende Kosten an. Deren Höhe ist vom Bezügerkreis und Unterstützungsbeitrag abhängig. Der organisatorische Aufwand für die Überprüfung ist bedeutend. Diese Massnahme zielt direkt auf die Haushalte mit bescheidenen finanziellen Ressourcen. Sie ist nicht mit den Beiträgen an die Wohnkosten im Rahmen der Sozialhilfe zu verwechseln; diese sind gesetzlich vorgeschrieben.

Voraussetzungen und Erfahrungen

Die Massnahme wird in einzelnen Gemeinden der Westschweiz, in Basel-Stadt¹⁰ und in Basel-Land angewandt. In der Ostschweiz ist sie nicht verbreitet.

Verbreitung und Erfahrungen

3.4 Begleitende Massnahmen der Kommunikation

Folgende Begleitmassnahmen werden oft in Kombination mit lenkenden und finanzierenden Massnahmen ergriffen.

3.4.1 Verhandlungen

1. Gemeinde sucht das Gespräch mit Grundeigentümern und Investoren, um mit diesen über die Realisierung preisgünstigen Wohnraums zu verhandeln
2. Win-Win-Situation zwischen den Zielen der Gemeinde und denjenigen der Grundeigentümer / Investoren wird gesucht

Kurzbeschreibung

Diese Massnahme wird von verschiedenen, vor allem grösseren Gemeinden sehr unterschiedlich angewandt und oft mit lenkenden und/oder finanzierenden Massnahmen kombiniert. Dies bedingt, dass die Gemeinde dem Grundeigentümer im Gegenzug für die Realisierung preisgünstigen Wohnraums Anreize (z.B. Tauschgeschäfte, Nutzungsprivilegien) bieten kann.

Voraussetzungen und Erfahrungen

¹⁰ Von den Mietzinsbeiträgen in Basel-Stadt, sie sich ausschliesslich an Familien richten, profitierten 2016 2'129 Haushalte (Sozialberichterstattung des Kantons Basel-Stadt, Ausgabe 2016). Die Gesetzesgrundlage für die Auszahlung der Beiträge findet sich im kantonalen Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen an Familien mit Kindern (Mietbeitragsgesetz, MBG).

3.4.2 Beratung

1. Gemeinde berät interessierte Eigentümer, Investoren oder Mietende zum Erhalt oder zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums

Kurzbeschreibung

Verschiedene Gemeinden leisten mit Beratungsangeboten einen Beitrag zum Angebot an preisgünstigem Wohnraum. Mögliche Beispiele sind:

Voraussetzungen und Erfahrungen

- Gemeinde macht Grundeigentümer bei einem Landverkauf auf mögliche gemeinnützige Kaufinteressenten aufmerksam
- Gemeinde berät Eigentümer, wie kostengünstig gebaut und saniert werden kann
- Gemeinde berät Interessierte, die einen gemeinnützigen Bauträger gründen wollen

Die Voraussetzungen und der Aufwand für diese Beratungsangebote sind je nach Ausgestaltung sehr unterschiedlich. Bei themenspezifischen Beratungen muss bei der Gemeinde spezifisches Fachwissen vorhanden sein. Teilweise arbeiten Gemeinden für Beratungsangebote deshalb auch mit externen Dienstleistern zusammen.

3.5 Sozialpolitische Massnahmen

Die aufgeführten wohnpolitischen Massnahmen zielen darauf, preisgünstigen Wohnraum für breitere soziale Schichten zu fördern. Für sozial benachteiligte Haushalte bestehen oft zusätzliche Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung, z.B. sprachliche Barrieren oder vorliegende Beteiligungen. Mögliche Massnahmen zur Unterstützung dieser Haushalte finden sich in einer 2018 erscheinenden Hilfestellung des Bundesamts für Sozialversicherung, in der auch Angebote der Stadt Wil porträtiert sind¹¹. Diese Zielgruppe ist jedoch nicht im Fokus des Postulats und wird deshalb in der vorliegenden Studie nicht weiter beleuchtet.

11 Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte – Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden. Bundesamt für Sozialversicherungen, 2018.

4. Analyse des Wohnungsmarkts in Wil

Im Folgenden wird die heutige Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Wil anhand von statistischen Daten beleuchtet und im Vergleich zu den Städten Gossau (SG), St. Gallen, Frauenfeld, Schaffhausen und Aarau bewertet. Diese Städte wurden für den Vergleich ausgewählt, da sie Ähnlichkeiten mit Wil aufweisen bezüglich ihrer Struktur, Grösse sowie der Lage im Einzugsgebiet des Metropolitanraums Zürich. Wenn Zeitreihen gebildet werden, werden die Zahlen der ehemaligen Gemeinde Bronschhofen bis zur Fusion mitbetrachtet.

Wohnungsmarkt im Städtevergleich

Ein besonderer Fokus wird auf den Mietwohnungsmarkt gelegt, da dieser für Haushalte mit geringeren Einkommen zentral ist. Der Wohnungsmarkt wird dabei aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet. Beleuchtet werden das Wohnangebot (Kapitel 4.1), die Nachfrage nach Wohnraum (Kapitel 4.2) und die aus Angebot und Nachfrage resultierenden Preise auf dem Wohnungsmarkt (Kapitel 4.3). In Kapitel 4.5 wird die Lage auf dem Wiler Wohnungsmarkt zusammengefasst, bevor in 4.6 ein Ausblick gemacht wird.

Wohnangebot, Wohnnachfrage und Preise auf dem Mietwohnungsmarkt

4.1 Angebot

Der Wohnungsbestand in Wil umfasst im Jahr 2014 rund 11'460 Wohnungen. Zwischen 2005 und 2014 sind in der Stadt Wil jährlich durchschnittlich 118 neue Wohnungen erstellt worden. In diesen 10 Jahren variiert die jährliche Neubautätigkeit zwischen 0.4 und 2.3 Prozent. Im Jahr 2013 war die Neubautätigkeit mit 260 neu erstellten Wohnungen besonders hoch. Zwischen 2005 und 2014 liegt die durchschnittliche Neubautätigkeit in Wil mit 1.1 Prozent gleich hoch wie in Aarau und ist im Vergleich zu den Städten Schaffhausen (0.6 Prozent), St. Gallen (0.6 Prozent) und Gossau (1 Prozent) überdurchschnittlich. Mit 1.2% weist Frauenfeld eine leicht höhere Neubautätigkeit auf.

Leicht überdurchschnittliche Neubautätigkeit

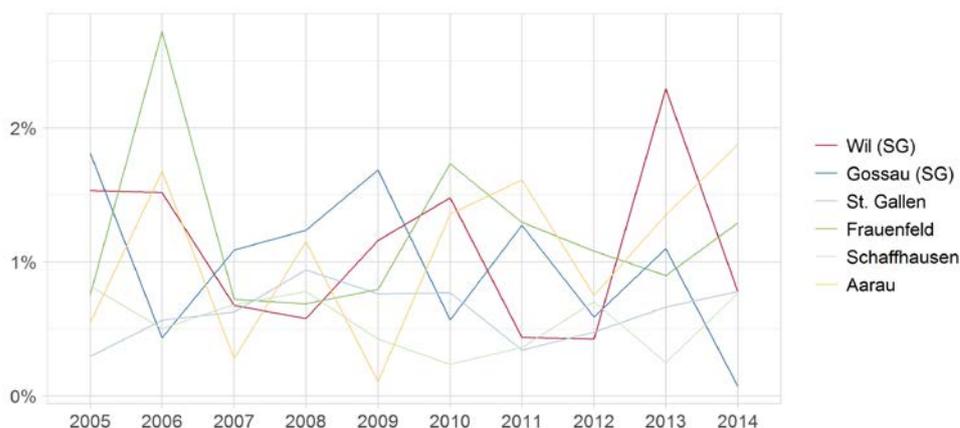


Abbildung 4: Neubautätigkeit 2005-2014 (Quelle: BFS)

Ein grosser Teil der Stadt Wil wurde erst im 20. Jahrhundert gebaut. So macht der Anteil der Wohnungen, die vor 1919 erstellt wurden, weniger als 1 % des Wohnungsbestands aus. Fast die Hälfte des heutigen Wohnungsbestands in Wil wurde im Zeitraum von 1946 bis 1980 erstellt. Der Anteil

Wohnung nach Bauperioden

Wohnungen aus der Nachkriegszeit ist damit höher als in den Vergleichsstädten. Wohnungen aus dieser Bauperiode zeichnen sich durch eher schlechtere Bausubstanz und geringere Wohnungsflächen aus. Zudem ist der Wohnungsbestand aus dieser Bauperiode häufig geprägt von kleineren und mittelgrossen Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern. Gleichzeitig ist mit rund 14 Prozent der Neubauanteil (Wohnungen nach 2000 erstellt) in Wil überdurchschnittlich hoch. Insbesondere die Städte Schaffhausen und St. Gallen weisen deutlich geringere Neubauanteile auf.

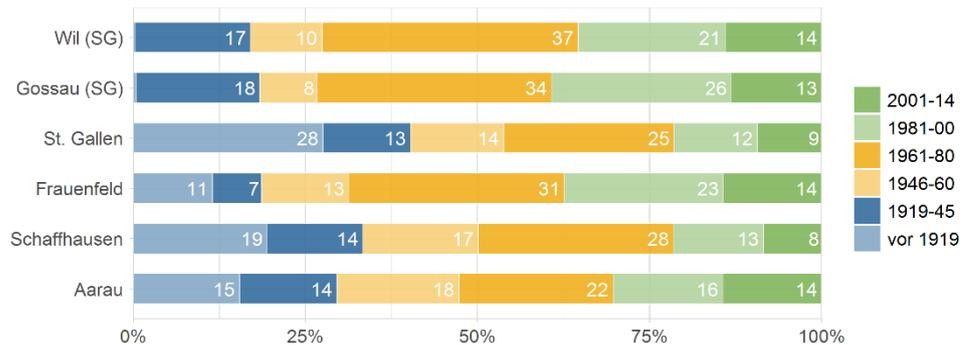


Abbildung 5: Wohnungen nach Bauperiode 2014 (Quelle: BFS)

Fast drei Viertel der Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 erstellt wurden, weisen 4 und mehr Zimmer auf. Zudem weisen Neubauwohnungen deutlich grosszügigere Grundrisse als Altbauten auf. Von den im Jahr 2016 inserierten Wohnungen ist eine neu erstellte 4.5-Zimmer-Wohnung mit 118 m², durchschnittlich 18 m² grösser als eine 4.5-Zimmer-Wohnung im Altbestand.

Neubauwohnungen grösser als Bestandeswohnungen

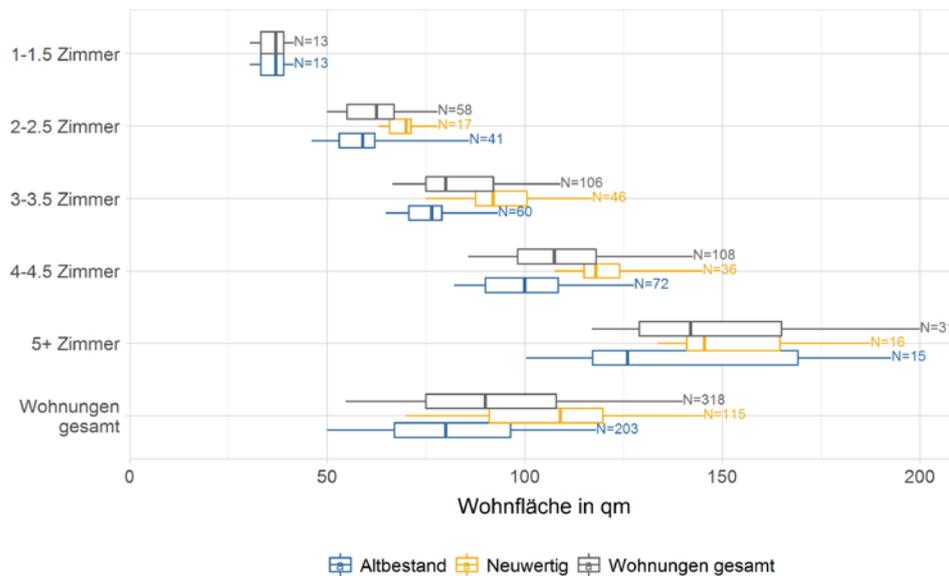


Abbildung 6: Wohnfläche inserierter Mietwohnungen in Wil nach Zimmerzahl und Zustand, Juni 2016 - Juni 2017 (Quelle: Immocompass)

Durchschnittliche Leerstandsquote

Im Zeitraum zwischen 2005 und 2014 lag die mittlere Leerstandsquote in der Gemeinde Wil insgesamt bei 1.1 Prozent. Dies entspricht rund 120 Wohnungen. Obwohl im Jahr 2013 260 neue Wohnungen erstellt wurden, hat die Leerstandsquote im Folgejahr leicht abgenommen. Aktuell (Mittelwert 2012-2014) ist die Leerstandsquote in Wil mit 1 Prozent im Städtevergleich durchschnittlich. Die Städte Schaffhausen (0.4%) und Frauenfeld (0.6%) weisen deutlich geringere Werte auf, während St. Gallen mit 1.6% den höchsten Leerstand im Städtevergleich zeigt.

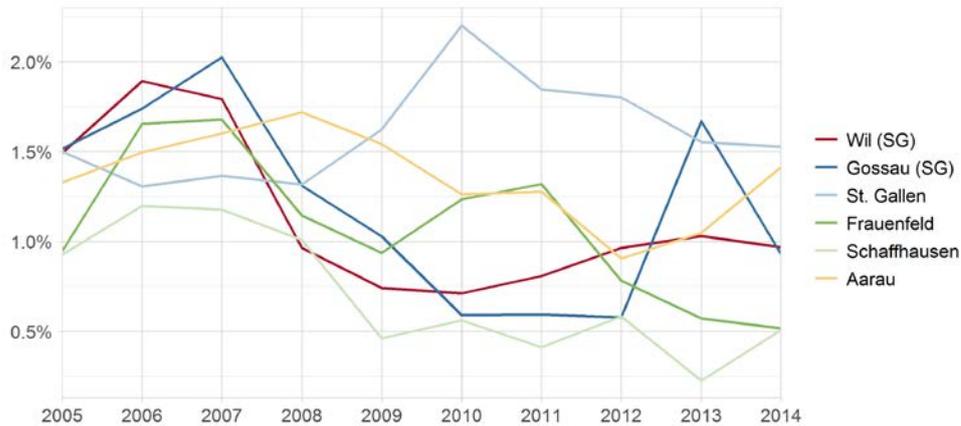


Abbildung 7: Leerstandsquote 2005-2014 (Quelle: BFS)

Im Jahr 2000 (aktuellere Daten sind nicht verfügbar) waren fast drei Viertel der Gebäude in Wil im Eigentum von Privatpersonen. Weitere 15 Prozent waren im Eigentum institutioneller Eigentümer (Immobilien-gesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen). Der Anteil der Wohnbaugenossenschaften und der öffentlichen Hand ist demgegenüber sehr gering. Alle Vergleichsstädte ausser Gossau weisen deutlich höhere Genossenschaftsanteile auf. In Aarau ist zudem die öffentliche Hand ein bedeutenderer Eigentümer.

Ein Grossteil der Wohnungen im Besitz von Privaten

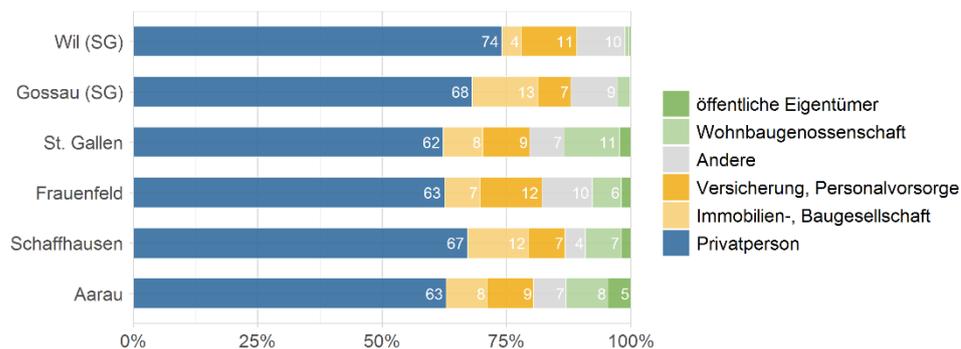


Abbildung 8: Gebäude mit Wohnnutzung nach Eigentübertyp 2000 (Quelle: BFS)

Der Wohnungsmix nach Zimmerzahl in Wil ist im Städtevergleich durchschnittlich. Die Städte St. Gallen und Aarau weisen - wie für urbane Räume üblich - einen höheren Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern auf. Gossau weist dagegen einen noch etwas höheren Anteil grosser Wohnungen auf. Mit rund 17 Prozent ist der Einfamilienhausanteil in Wil ähnlich hoch wie in Gossau, Schaffhausen und Aarau. St. Gallen weist mit 7% den geringsten, Frauenfeld mit 22% den höchsten Anteilswert auf.

Wohnungsmix nach Zimmerzahl durchschnittlich

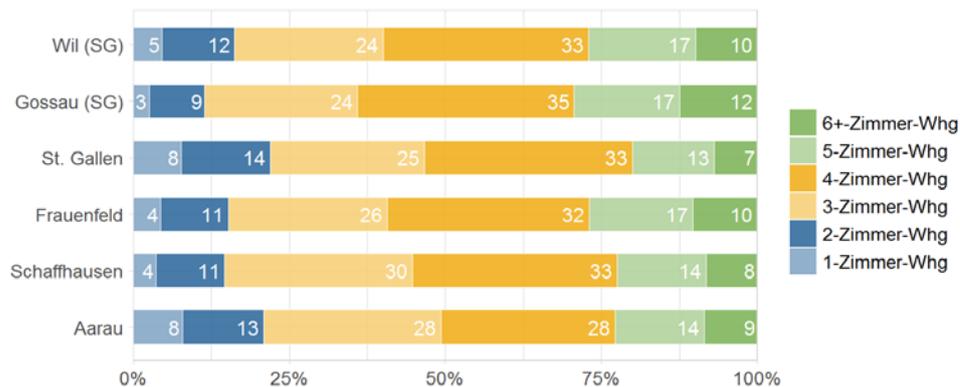


Abbildung 9: Wohnungen nach Zimmerzahl 2014 (Quelle: BFS)

4.2 Nachfrage

Die Stadt Wil verzeichnet zwischen 2004 und 2014 ein konstantes Bevölkerungswachstum und zählt im Jahr 2014 rund 23'700 Bewohnerinnen und Bewohner. Mit einem Plus von über 11 Prozent war der Bevölkerungszuwachs in Wil zwischen 2004 und 2014 stärker als in den Städten St. Gallen, Gossau und Schaffhausen. Aarau und Frauenfeld sind im gleichen Zeitraum noch ein wenig stärker gewachsen.

Hoher Bevölkerungszuwachs

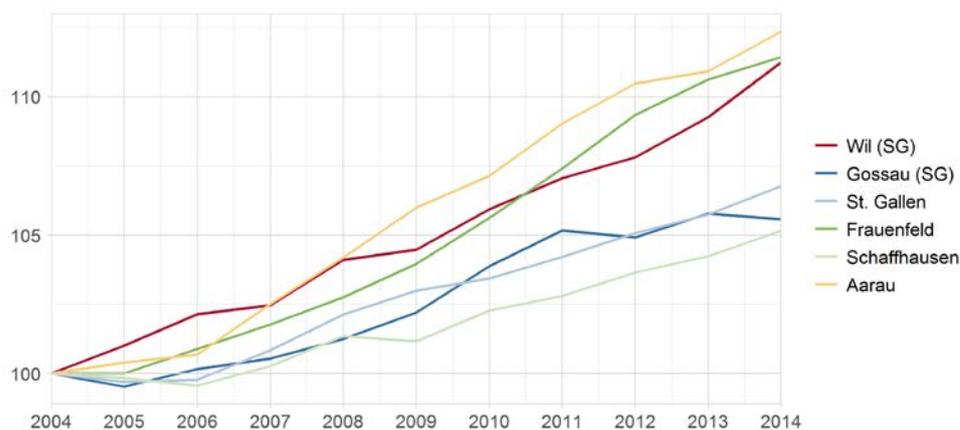


Abbildung 10: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2004 – 2014 (Quelle: BFS)

Der Bevölkerungszuwachs in der Stadt Wil resultiert zum einen aus der Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus anderen Gemeinden im Kanton St. Gallen. Zum anderen ist der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre auch auf einen Geburtenüberschuss zurückzuführen, der im Städtevergleich überdurchschnittlich hoch ist. Demgegenüber ziehen leicht mehr Menschen aus der Stadt Wil in einen anderen Kanton als umgekehrt. Dies hat sicher auch mit der Lage Wils direkt an der Kantonsgrenze zu tun.

Wachstum durch Zuwanderung aus Ausland und anderen Kantonen sowie positivem Geburtenüberschuss

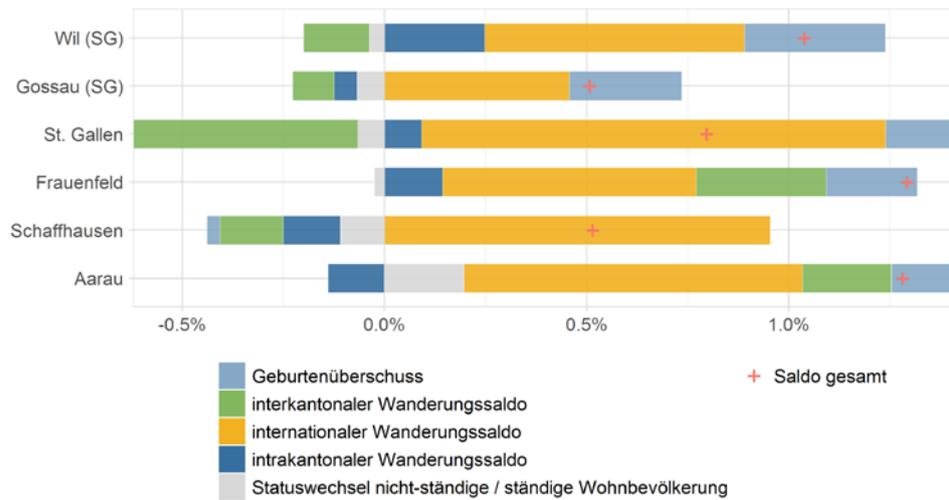


Abbildung 11: Mittlerer Wanderungssaldo 2009-2014 (Quelle: BFS)

Die Altersstruktur der Wiler Bevölkerung ist derjenigen von Frauenfeld sehr ähnlich. Zusammen mit der Stadt Gossau weisen beide Städte einen leicht überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 20 Jahren auf. Der Anteil älterer Personen über 70 Jahre ist in den Städten Aarau und Schaffhausen am höchsten. Der Anteil junger Erwachsener zwischen 20 und 35 Jahren ist in den Städten St. Gallen und Aarau am höchsten und in Wil im Städtevergleich durchschnittlich.

Durchschnittliche Altersstruktur

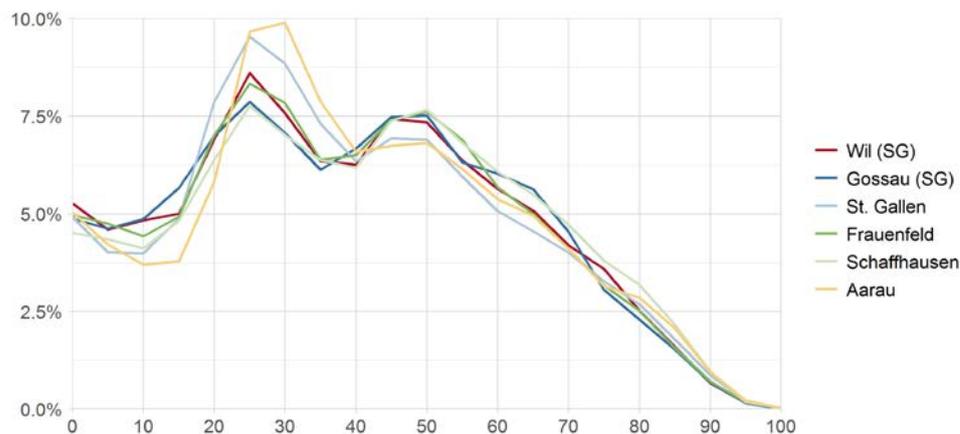


Abbildung 12: Altersstruktur der Wohnbevölkerung in 5-Jahresaltersklassen 2014 (Quelle: BFS)

Mit rund 32 Prozent der Haushalte ist der Familienanteil in Wil im Jahr 2012 im Städtevergleich leicht überdurchschnittlich. Mit 36 resp. 33 Prozent weisen einzig die Städte Gossau und Aarau höhere Anteilswerte auf. Rund 37% der Haushalte in Wil sind Einpersonenhaushalte. In den Städten St. Gallen, Schaffhausen und Frauenfeld ist der Anteil Einpersonenhaushalte teilweise deutlich höher.

Familienanteil leicht überdurchschnittlich

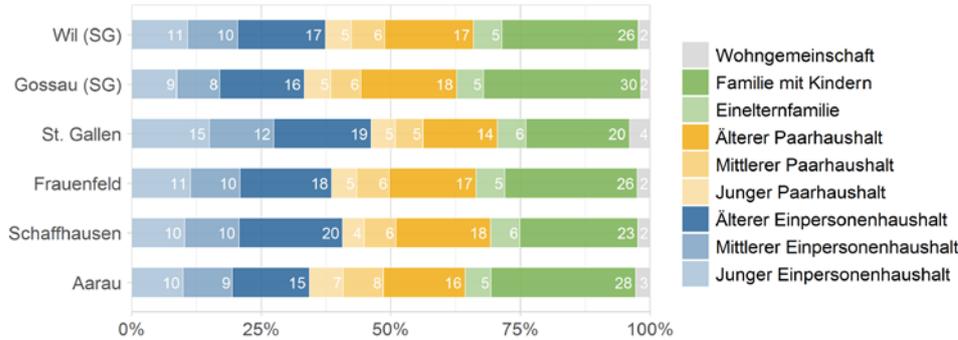


Abbildung 13: Struktur der Haushalte nach Lebensphasen 2012 (Quelle: BFS)

Die Einteilung der Haushalte nach sozialen Schichten basiert auf dem Modell der Nachfragersegmente von Fahrländer Partner und Sotomo. Basis des Modells zur Statureinteilung sind Daten zu Einkommen, Ausbildung und Berufsstatus der Haushalte. So zählen zum Beispiel Personen mit tertiärer Bildung, hohem Einkommen und beruflicher Kaderfunktion zur Oberschicht. Mit einem Anteil von 70 Prozent ist Wil geprägt von Haushalten der Mittelschicht. Rund 14 Prozent der Haushalte in Wil gehören zur Oberschicht. Ähnlich hoch sind die Oberschichtsanteile in Schaffhausen und St. Gallen, während die Bevölkerung in Aarau und Frauenfeld mit fast 20 resp. 19 Prozent Oberschichtsanteil sowie und zusätzlich geringeren Unterschichtsanteilen deutlich statushöher ist.

Hoher Mittel-schichtsanteil

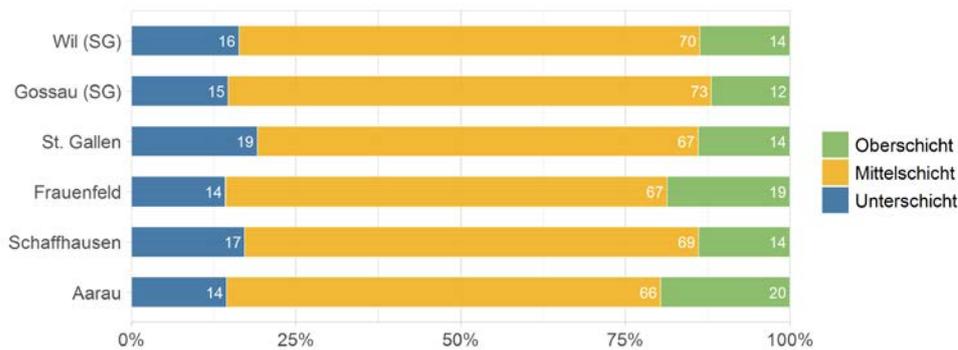


Abbildung 14: Haushalte nach sozialen Schichten 2012 (Quelle: Fahrländer Partner & sotomo)

Die Statusstruktur der Bevölkerung ist auch in der Einkommensverteilung ablesbar. In Frauenfeld und Aarau ist der Anteil der Haushalte, die mehr als 75'000 CHF Einkommen versteuern, mit 36 Prozent am höchsten. In Wil liegt er bei 34 Prozent. Der Anteil Haushalte mit geringerem Einkommen ist in den Städten St. Gallen und Schaffhausen am höchsten. Bei fast 40 Prozent der Haushalte in Wil liegt das jährliche steuerbare Einkommen pro Haushalt unter 50'000 CHF.

Durchschnittliche Einkommensverteilung

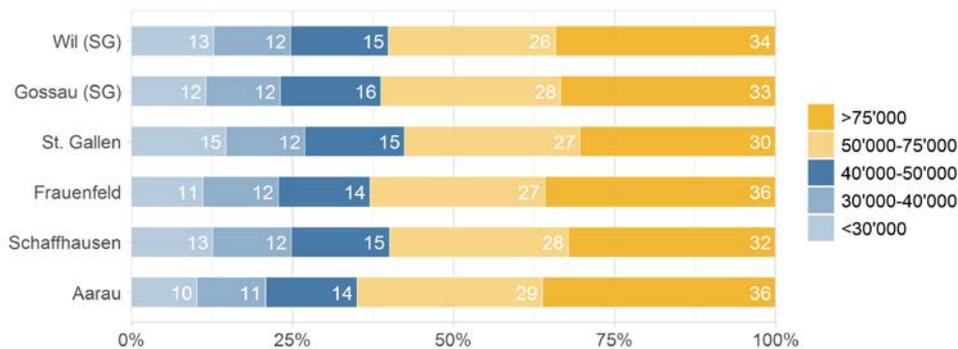


Abbildung 15: Steuerpflichtige Personen nach Einkommensklassen 2012 (Quelle: BFS)

4.3 Aktuelle Mietpreise

Die Auswertung der Immobilienpreise basiert auf inserierten Angebotsdaten für Mietwohnungen aus dem Zeitraum Juni 2016 bis Juni 2017. Für die Stadt Wil sind insgesamt 398 Wohnungsinserate in die Auswertung eingeflossen. Diese Daten wurden vom Beratungsunternehmen Immocompass bezogen.

Datengrundlage

Die so ermittelten Angebotsmieten liegen grundsätzlich höher als Mieten von Wohnungen im Bestand, die nicht neu vermietet wurden. Das Schweizer Mietrecht ermöglicht bei laufenden Mietverhältnissen nur geringfügige Mietzinserhöhungen. Stärkere Mietzinserhöhungen erfolgen meist erst bei einem Mieterwechsel. Dieser Umstand führt dazu, dass die Bestandesmieten für Wohnraum mit geringer Fluktuation deutlich unter den Angebotsmieten liegen.

Angebotsmieten liegen höher als Bestandesmieten

Die Streuung der Mietpreise wird im Folgenden mit Hilfe von Boxplots dargestellt. Die Box in der Mitte umfasst die mittleren 40 Prozent der Werte, der Wert des Medians ist (wenn möglich) in der Box mit aufgeführt. Der Wert N hinter Box zeigt die Anzahl Werte, die jeweils in die Statistik eingeflossen ist.

Darstellung der Streuung mit Boxplot-Graphiken

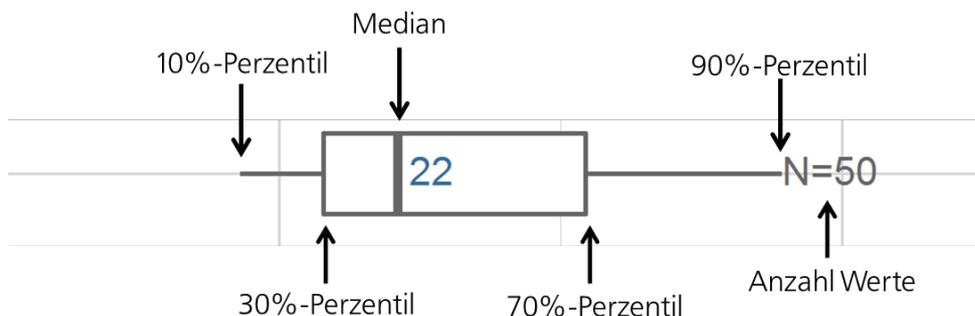


Abbildung 16: Lesehilfe für Boxplot-Graphiken

Die mittlere jährliche Nettomiete pro Quadratmeter Wohnfläche in Wil liegt bei ca. 190 CHF (Median). Zusammen mit der Stadt Gossau weist Wil damit das tiefste Mietpreisniveau im Städtevergleich auf. Vor allem in der Stadt Aarau liegen die Quadratmeterpreise mit durchschnittlich rund 230 CHF pro Jahr deutlich höher als in den übrigen Vergleichsstädten. In Aarau liegt das Mietpreisniveau für eine neuwertige Wohnung rund 25% und für eine Wohnung im Altbestand rund 21% höher als in Wil (Median Quadratmeterpreis).

Deutliche Mietpreisunterschiede

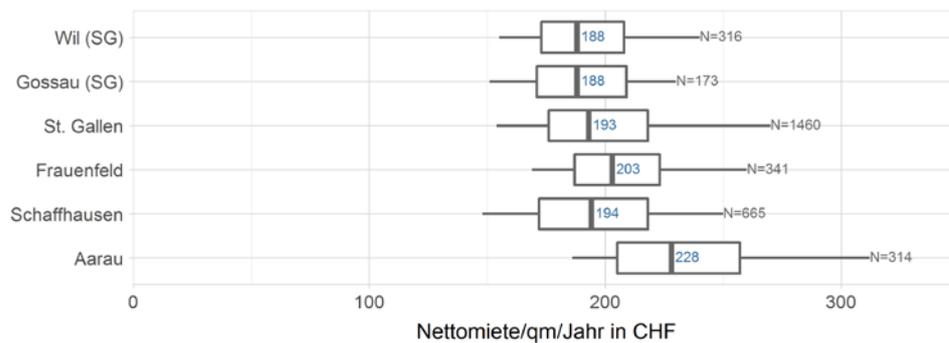


Abbildung 17: Nettomiete für Mietwohnungen im Städtevergleich, 2016/17 (Daten: Immocompass AG)

Abbildung 18 zeigt für die Stadt Wil die Mietpreise nach Zimmerzahl und Zustand der Wohnung. Der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ist bei den kleinen Wohnungen am höchsten, da die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad) stärker ins Gewicht fallen. Deshalb ist der jährliche Quadratmeterpreis bei den 1.5-Zimmer-Wohnungen mit 203 CHF am höchsten und bei den 5.5-Zimmer-Wohnungen mit 172 CHF am geringsten.

Quadratmeterpreis bei kleineren Wohnungen am höchsten

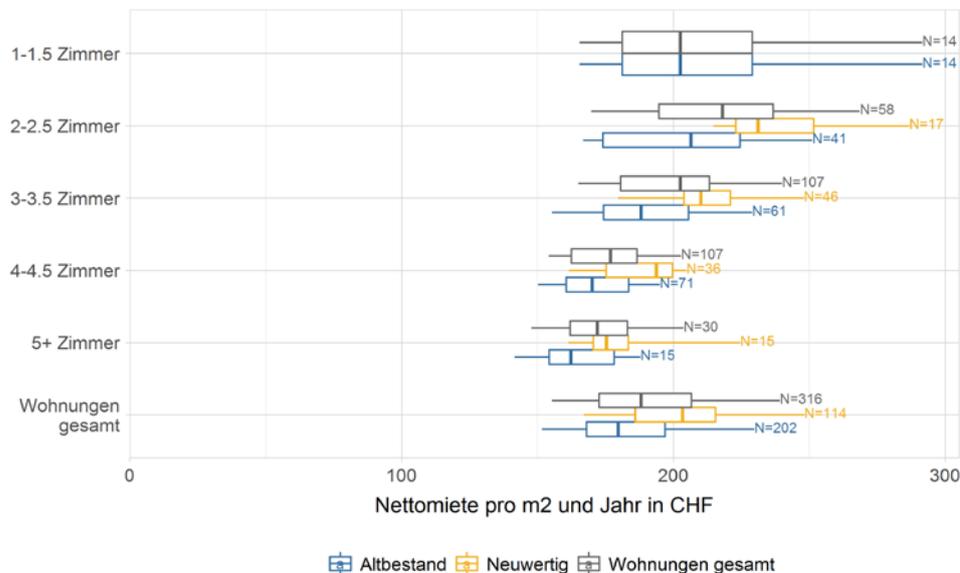


Abbildung 18: Nettomiete für Mietwohnungen nach Zustand und Zimmerzahl in Wil, 2016/17 (Daten: Immocompass AG)

Der jährliche Nettomietpreis für eine neuwertige Wohnung liegt bei 203 CHF pro Quadratmeter und damit 13 % höher als bei älteren Wohnungen (durchschnittlich 180 CHF/m²/Jahr). Hinzu kommt, dass Neubauwohnungen grössere Wohnflächen aufweisen als Bestandswohnungen (siehe Kapitel 4.1).

Preisunterschiede nach Zustand der Wohnungen

Damit errechnet sich ein monatlicher Mietpreis für eine durchschnittliche neuwertige 4.5-Zimmer-Wohnung (118 m² Wohnfläche) von rund 2'000 CHF. Der Mietpreis für eine durchschnittliche 4.5-Zimmer-Wohnung im Bestand (100 m² Wohnfläche) liegt entsprechend bei 1'500 CHF.

Abbildung 19 zeigt für die Stadt Wil die monatlichen Nettomieten der im letzten Jahr inserierten Wohnungen nach Zimmerzahl. Eine durchschnittliche 1.5-Zimmer-Wohnung kostete ca. 600 CHF. Allerdings waren nur 21 solcher Wohnungen ausgeschrieben. Eine durchschnittliche 4.5-Zimmer Wohnung kostete rund 1'600 CHF.

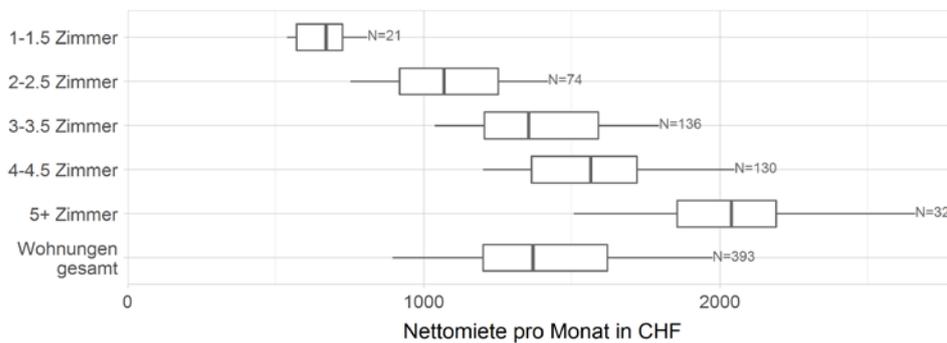


Abbildung 19: Monatliche Nettomiete von inserierten Mietwohnungen in Wil, 2016/17 (Daten: Imocompass AG)

Die Insertionsdauer zeigt die Anzahl Tage, die ein Inserat aufgeschaltet war, und ist damit ein Hinweis auf die Absorptionsfähigkeit der inserierten Wohnungen in den Städten. Mit 28 Tagen ist die durchschnittliche Insertionsdauer in Wil leicht überdurchschnittlich, wobei die Unterschiede zwischen den Städten marginal sind.

Insertionsdauer leicht überdurchschnittlich

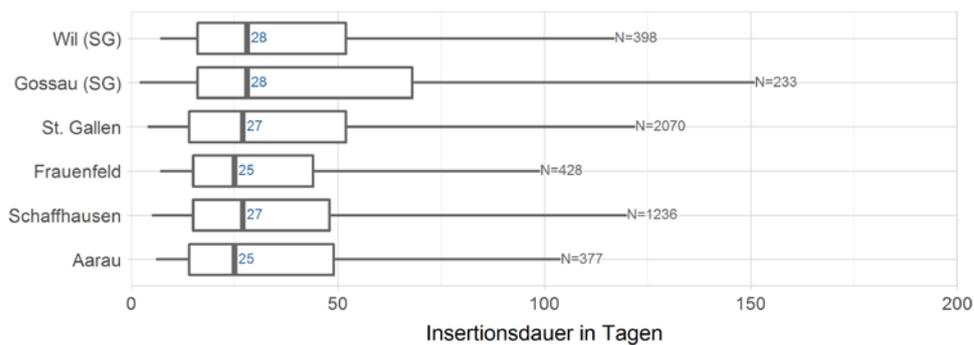


Abbildung 20: Insertionsdauer für Mietwohnungen im Städtevergleich, 2016/17 (Daten: Imocompass AG)

Bei der Insertionsdauer zeigen sich abhängig von den Mietpreisen markante Unterschiede. Bei den im vergangenen Jahr in Wil ausgeschriebenen 25 Prozent preisgünstigsten Wohnungen ist die Insertionsdauer deutlich kürzer als bei den übrigen inserierten Wohnungen. Dies lässt darauf schliessen, dass die preisgünstigen Wohnungen, die in der Regel mit kleineren Wohnflächen und geringerem Ausbaustand einhergehen, stärker nachgefragt werden als die teureren.

Kürzere Insertionsdauer bei den preisgünstigsten Wohnungen

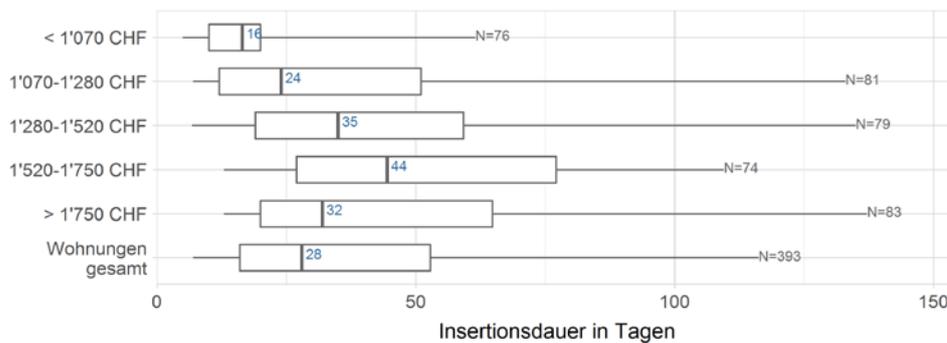
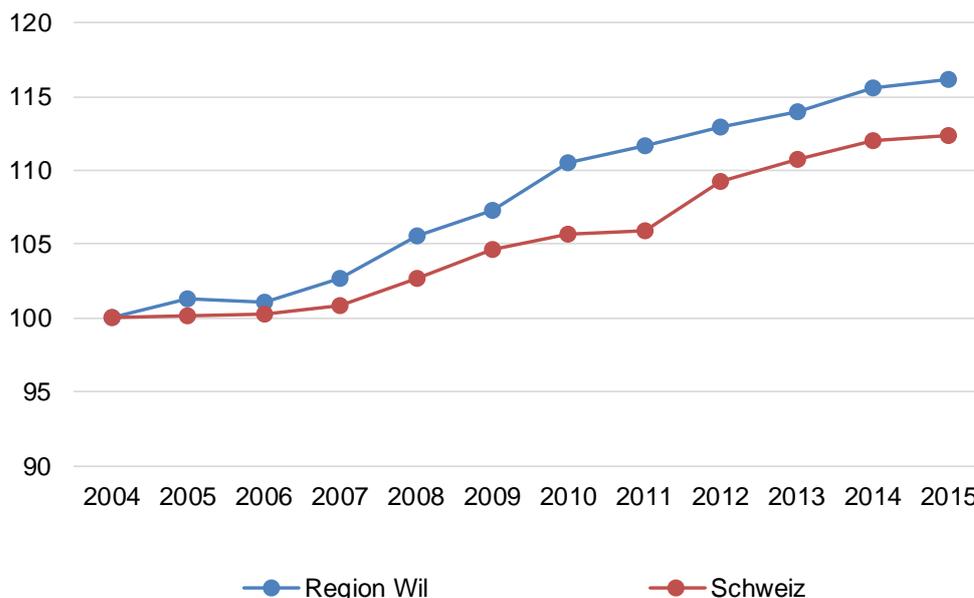


Abbildung 21: Insertionsdauer von Mietwohnungen nach Nettomietpreisklasse in Wil 2016/17 (Daten: Immocompass AG)

4.4 Mietpreisentwicklung

Zur Mietpreisentwicklung in der Vergangenheit sind keine Daten auf Ebene Gemeinde vorhanden. Abbildung 22 zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten aufgrund ausgewerteter Angebote für die MS-Region (statistische Region, MS = mobilité spatiale) Wil. Zu dieser gehören nebst der Stadt Wil auch 22 weitere Gemeinden in der Region in den beiden Kantonen SG und TG. Es zeigt sich, dass die Marktmieten in der Region Wil von 2004-2015 um 16 Prozent gestiegen sind. Im gleichen Zeitraum sind diese in der gesamten Schweiz nur um 12 Prozent angestiegen.

Überdurchschnittliche Mietpreisentwicklung in der Region Wil



Daten: immocompass AG, indiziert (Basis: 2004 = 100)

Abbildung 22: Entwicklung der Marktmieten in der MS-Region Wil und in der Gesamtschweiz

4.5 Der aktuelle Wohnungsmarkt im Überblick

Bei der zusammenfassenden Betrachtung des Wohnungsangebots, der Nachfrage nach Wohnraum und der aktuellen Preise im Mietwohnungsmarkt in Wil können folgende Feststellungen gemacht werden:

4.5.1 Bestand, Eigentumsverhältnisse, Wohnbevölkerung

Die Stadt Wil weist heute einen vielfältigen Wohnungsbestand auf. Die allermeisten Gebäude stammen aus dem Zeitraum 1946-1980. Aber auch der Anteil von Neubauten seit dem Jahr 2000 ist im Vergleich überdurchschnittlich hoch.

Der Anteil mittlerer und grosser Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern ist leicht höher als in den Kantonshauptstädten St. Gallen und Aarau. Die Wohnungen sind grossmehrheitlich im Eigentum von Privatpersonen. Wohnbaugenossenschaften und die öffentliche Hand spielen in Wil kaum eine Rolle.

Wil ist in den vergangenen Jahren einwohnermässig stark gewachsen. Dies als Folge der Zuwanderung aus dem Ausland und anderen Kantonen sowie eines Geburtenüberschusses. Damit ging auch eine überdurchschnittliche Neubautätigkeit einher. Der Wohnungsleerstand ist mit einem Prozent wie in den Vergleichsstädten niedrig.

Die Stadt Wil ist im Städtevergleich ein Familienstandort der Mittelschicht. Der Anteil älterer Personen ist hier im Vergleich zu Aarau und Schaffhausen tiefer.

4.5.2 Preisniveau

Die Mietpreise der auf dem Mietmarkt angebotenen Wohnungen in Wil sind ähnlich wie in Gossau, St. Gallen oder Schaffhausen, aber etwas günstiger als in Aarau oder Frauenfeld. Die Mietpreise in der Region Wil sind in den letzten 12 Jahren stärker gestiegen als in der Gesamtschweiz.

Der Mietpreis der einzelnen Wohnungen in Wil ist abhängig von Zustand, Zimmerzahl und Wohnungsfläche. Ältere Wohnungen sind pro Quadratmeter gut 10 Prozent günstiger als neuwertige Wohnungen. Dies dürfte auf den höheren Ausbaustandard zurückzuführen sein. Neubauwohnungen sind zudem generell grösser und auch deshalb teurer als ältere Wohnungen.

Preisgünstige Wohnungen werden in Wil schnell vermietet. Die Insertionsdauer von Mietwohnungen im höheren Preissegment ist signifikant höher.

4.6 Entwicklungsaussichten

Wie wird sich die Wohnsituation in Wil künftig entwickeln? Dazu ist neben der heutigen Bevölkerung auch das erwartete Bevölkerungswachstum entscheidend. Der Kanton St. Gallen will gemäss seinem Richtplan (genehmigt vom Bundesrat am 1. November 2017) das Bevölkerungswachstum künftig stärker steuern. Die Stadt Wil soll als «Urbaner Verdichtungsraum» und als Teil der dynamisch wachsenden Region Wil einen überdurchschnittlichen Anteil des Wachstums übernehmen. Es ist anzunehmen, dass entsprechend auch die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch sein wird. Aufgrund der begrenzten Ressource Boden ist deshalb davon auszugehen, dass die

Künftige Entwicklung: Stärkere Lenkung der Entwicklung in urbane Räume

Knappheit anhält, sich tendenziell verschärfen dürfte und damit die Preise auf dem Wohnungsmarkt steigen. Hierbei wird entscheidend sein, wie die weitere bauliche Entwicklung Wils gestaltet wird. Mit der Schaffung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten (Ein- und Aufzonungen) kann die Stadt das Angebot auf dem Wohnungsmarkt lokal beeinflussen.

5. Bisherige Wohnpolitik der Stadt Wil

Die Stadt Wil ist bereits verschiedentlich in der Wohnpolitik aktiv. Im Folgenden wird aufgezeigt, welche Massnahmen die Stadt Wil bereits umsetzt.

5.1 Städtische Boden- und Liegenschaftenpolitik

Die «aktive Bodenpolitik» ist in der Legislaturplanung 2017-20 unter dem Schwerpunkt «Lebendiger Wirtschaftsstandort» explizit aufgeführt.

Die Stadt Wil verfügt über ein Liegenschaftenportfolio im Verwaltungs- und Finanzvermögen und hat in der Vergangenheit wiederholt Grundstücke erworben und verkauft. Die Stadt Wil hat sich in ihrem Liegenschaftenkonzept zu einer aktiven Bodenpolitik verpflichtet:

«Der Stadtrat betreibt eine aktive Bodenpolitik. Dazu gehört der gezielte Kauf und Verkauf von Grundstücken

- zur Sicherstellung von Verwaltungsaufgaben;
- zur Erzielung von städtebaulichen Verbesserungen;
- zum Erhalt von speziellen Schutzobjekten;
- als Baulandreserve.»

Der Erwerb von Grundstücken zur Förderung preisgünstigen Wohnraums ist dagegen nicht vorgesehen. Explizit ausgeschlossen ist gemäss Liegenschaftenkonzept der Erwerb respektive die Erstellung von Sozialwohnungen. Die Stadt Wil hat für die städtische Bodenpolitik kein separates Konto vorgesehen. Der Stadtrat verfügt gemäss Gemeindeordnung über die Kompetenz, Liegenschaften bis zu 2 Mio. CHF zu erwerben. Grössere Beträge bedingen einen Beschluss des Parlaments.

Situation in Wil:
Preisgünstiger Wohnraum kein Ziel bei aktiver Bodenpolitik

Die Stadt Wil verfügt über Grundstücke in ihrem Eigentum, die sich in Bauzonen befinden und grundsätzlich für eine Wohnüberbauung eignen (vgl. Übersicht zu Liegenschaftsportfolio in Anhang A7). Ins Gewicht fallen primär zwei grössere Gebiete (Lenzenbüel, Zeughausareal), die sich aktuell in Entwicklung befinden. Grundsätzlich wäre eine teilweise Nutzung auch kleinerer Grundstücke für preisgünstigen Wohnraum vorstellbar. Allerdings ist wohl eine minimale Grundstücksfläche sinnvoll, um mindestens ein Mehrfamilienhaus erstellen zu können. Neben den Liegenschaften der Stadt gibt es das Areal «Klinik Ost», welches sich im Eigentum des Kantons befindet. Auch dieses würde sich grundsätzlich für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums eignen.

Grössere kommunale Grundstücke mit Potenzial vorhanden

5.2 Gemeinnützige Bauträger in Wil

In Wil gibt es mehrere ansässige Genossenschaften, die preisgünstigen Wohnraum bereitstellen (siehe Anhang A6). Involviert ist die Stadt bei der Genossenschaft für Alterswohnungen Wil (GAW), der sie Land im Baurecht abgegeben hat. Die übrigen Genossenschaften haben keine Baurechte von der Stadt.

Die GAW wurde im Jahre 1968 gegründet. Sie bezweckt die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen auf gemeinnütziger Grundlage im Raum Wil. Ziel der Genossenschaft ist es, Personen ab dem Pensionsalter eine Wohnmöglichkeit zu bieten, welche ihnen Selbständigkeit bis ins hohe Alter ermöglicht. Die GAW hat heute 198 Alterswohnungen in ihrem Eigentum. Die Wohnungen befinden sich teilweise auf Land, das die Stadt im Baurecht an die GAW abgegeben hat. Die Stadt Wil ist mit einem Delegierten im fünfköpfigen Verwaltungsrat vertreten.

Genossenschaft für Alterswohnungen Wil

Die Eisenbahner Baugenossenschaft verfügt über 34 Wohnungen am Ifangweg und 16 Wohnungen an der Georg Sailerstrasse.

Eisenbahner Baugenossenschaft

Die Wohnbaugenossenschaft Edelweiss hat mehrere Häuser mit total 30 Wohnungen im Raum Lindenhof und zusätzlich einige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 42 Wohnungen in Bronschhofen in ihrem Eigentum.

Wohnbaugenossenschaft Edelweiss

Die Wohnbaugenossenschaft im Letten verfügt über 24 Wohnungen im Gebiet Letten.

Wohnbaugenossenschaft im Letten

5.3 Kommunale Wohnungen

Die Stadt Wil hat total 25 Wohnungen in ihrem Eigentum, rund die Hälfte davon 4 bis 4 ½ -Zimmer-Wohnungen (vgl. Tabelle 5 resp. Anhang A5). Es gibt keine festgeschriebenen Kriterien, nach welchen diese vermietet werden, und auch keine Belegungs- oder Einkommensvorschriften, die die Mietenden einhalten müssten.

Wohnhaus	2 bis 2½ - Zimmer	3 bis 3½ - Zimmer	4 bis 4½ - Zimmer	5 bis 5½ - Zimmer	6 -Zimmer	ohne Angaben
1	3	3	13	2	2	1

Tabelle 5: Wohnungen im Eigentum der Stadt Wil nach Zimmerzahl

5.4 Wohnungsliste

Das Wohnungsamt der Stadt Wil führt kostenlos eine Wohnungsliste, die wöchentlich aktualisiert wird. Die neue Liste wird jeweils am Dienstagabend publiziert.

6. Neuausrichtung der Wohnpolitik der Stadt Wil

In Kapitel 6 wird eine Neuausrichtung der Wohnpolitik der Stadt Wil erörtert. Basis hierzu ist eine Beurteilung des Handlungsbedarfs (Kap. 6.1). Anschliessend nehmen die Studienautoren in Kap. 6.2 eine fachliche Einschätzung zur Anwendbarkeit möglicher Massnahmen im Kontext der Stadt Wil vor und formulieren Empfehlungen. Gestützt darauf hat die Begleitgruppe ihr Fazit abgeleitet (Kap. 6.3). Sie empfiehlt zusätzliche Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnens und eine Erweiterung der Boden- und Liegenschaftspolitik.

6.1 Handlungsbedarf

Besteht insgesamt eine kritische Situation auf dem Wohnungsmarkt, wie von den Initianten angeführt? Dies hängt im Wesentlichen vom Einkommen und der Grösse der einzelnen Haushalte ab.

Mit einer einfachen Rechnung kann der Mietpreis dem Haushaltseinkommen gegenübergestellt werden. In Wil liegt das durchschnittliche steuerbare Jahreseinkommen von natürlichen Personen bei rund 69'300 CHF (vgl. Kapitel 4.2). Rund 40 Prozent der Steuersubjekte (Einzelpersonen und Verheiratete) verfügen aber über weniger als 50'000 CHF, 25 Prozent gar weniger als 40'000 CHF Jahreseinkommen (Stand 2012). Unter der stark vereinfachten Annahme, dass ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Wohnkosten ausgeben sollte («Drittelsregel», vgl. auch Kapitel 2.2) sind in Tabelle 1 die zumutbaren Wohnkosten und die tatsächlichen Medianmieten für drei Beispielhaushalte dargestellt.

Durchschnittliche Mietpreise im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen

	Beispiel 1	Beispiel 2	Beispiel 3
Haushaltsform	Familienhaushalt mit 4 Personen	Einpersonenhaushalt	Familienhaushalt mit 4 Personen
Steuerbares Haushaltseinkommen	69'300 CHF (Durchschnitt der natürlichen Personen in Wil)	40'000 CHF (Quartil)	40'000 CHF
Zumutbare Wohnkosten («Drittelsregel»)	1'925 CHF/ Monat	1'111 CHF/ Monat	1'111 CHF/ Monat
Durchschnittliche Nettomedianmieten pro Monat (vgl. Abbildung 18)	4- 4.5 Zimmer: 1'565 CHF 5+-Zimmer: 2'040 CHF	2-2.5 Zimmer: 1'069 CHF	4- 4.5 Zimmer: 1'565 CHF 5+-Zimmer: 2'040 CHF

Tabelle 6: Beispielrechnung «zumutbare Wohnkosten nach Einkommen»

In Beispiel 1 zeigt sich, dass ein Familienhaushalt mit vier Personen und einem Haushaltseinkommen, das dem Durchschnitt der natürlichen Personen in Wil entspricht, sich wohl die meisten inserierten 4 resp. 4.5-Zimmer-Wohnungen leisten könnte. Auch ein Einpersonenhaushalt mit einem leicht unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen würde vermutlich eine finanzierbare Wohnung finden (Beispiel 2).

Schwierige Lage für Familienhaushalte mit geringen Einkommen

Ein Familienhaushalt mit demselben Haushaltseinkommen würde dagegen in Wil wohl nur sehr schwer eine finanzierbare 4- oder gar 5-Zimmer-Wohnung finden.

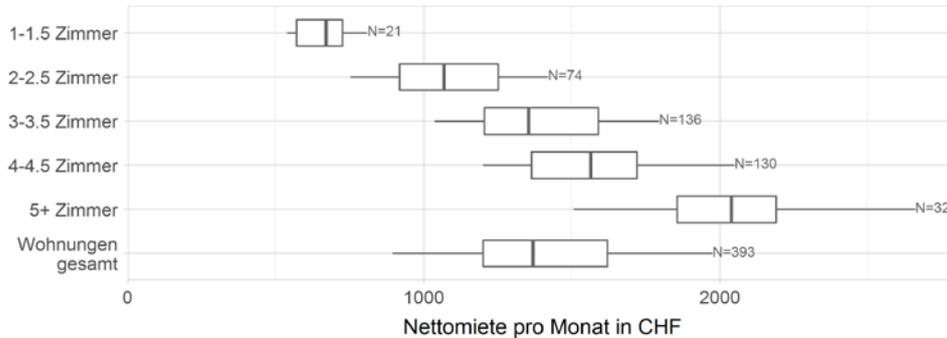


Abbildung 23: Monatliche Nettomiete von inserierten Mietwohnungen in Wil, 2016/17 (Daten: Im-mocompass AG)

6.2 Fachliche Einschätzung und Empfehlungen

Kapitel 6.1 zeigt auf, dass Haushalte mit durchschnittlichen Einkommen mit grosser Wahrscheinlichkeit eine bezahlbare Wohnung in Wil finden. Dagegen ist es für einkommensschwache Haushalte anspruchsvoll, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Will man an diesem Sachverhalt etwas ändern, sind zusätzliche Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums notwendig.

Schwierige Situation für einkommensschwache Haushalte

Ob die Stadt Wil ihre Wohnpolitik anpassen will, ist ein politischer Entscheid. Auch der Fokus respektive die Zielgruppe sind abhängig von politischen Haltungen. Ob Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und/oder andere Zielgruppen angeboten werden soll, ist ebenso wie die konkrete Ausgestaltung einer städtischen Wohnpolitik im politischen Diskurs noch zu klären.

Städtische Wohnpolitik politisch zu klären

In Kapitel 3 sind die in der Schweiz verbreiteten Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums dargestellt. Tabelle 7 zeigt eine Kurzeinschätzung zur Eignung dieser Massnahmen im Kontext der Stadt Wil.

Einschätzung zur Eignung der Massnahmen für Wil

Massnahme	Kurzeinschätzung zur Eignung in der Stadt Wil	Fazit
<i>Lenkende Massnahmen</i>		
Nutzungsprivilegien als Anreiz	<ul style="list-style-type: none"> - Keine kantonalrechtliche Grundlage für generelle Boni für preisgünstigen Wohnraum - Neues PBG sieht verwaltungsrechtliche Verträge über preisgünstigen Wohnungsbau vor¹² - Möglichkeit, im Vorfeld zu Ein-, Auf- oder Umzonungen Verträge mit Privaten abzuschliessen, in denen sich diese zur Realisierung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum verpflichten - Freiwilligkeit ermöglicht Win-Win-Situationen für Stadt und Grundeigentümer - Aktuell mehrere Vorhaben Privater mit Potenzial für Anwendung 	In 1. Priorität prüfen
Bauverpflichtung als Kaufrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Neues PBG sieht vor, dass Gemeinden Ein- oder Umzonungen an Bedingungen knüpfen können¹³ - Auch Kaufrecht der Gemeinde möglich, wenn ein Grundstück nicht innert einer bestimmten Frist überbaut wird - Möglichkeiten beschränkt, da in den kommenden Jahren keine Einzonungen im Stadtgebiet zu erwarten 	In 2. Priorität prüfen
Anteile in Nutzungsplanung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine kantonalrechtliche Grundlage für direkte Anwendung in Nutzungsplanung - Aufwändiges und kaum erprobtes Instrument mit Herausforderungen im Vollzug 	Nicht anwenden
<i>Finanzierende Massnahmen</i>		
Abgabe kommunalen Landes an gemeinnützige Bauträger	<ul style="list-style-type: none"> - Verbreitete und bewährte Massnahme, auch in Wil erprobt - Stadt besitzt Land, welches sich grundsätzlich für die Neuerstellung kommunaler Wohnungen eignet 	In 1. Priorität prüfen
Kommunaler Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> - Stadt besitzt Land, welches sich grundsätzlich für die Neuerstellung kommunaler Wohnungen eignet - Stadt hat keine Tradition im kommunalen Wohnungsbau - Erhebliche Ressourcen für Bau und Bewirtschaftung notwendig 	In 2. Priorität prüfen
Gründung gemeinnütziger Bauträger	<ul style="list-style-type: none"> - Verbreitete Massnahme, Stadt hat bereits Erfahrung bei GAW - Bedingt bedeutende finanzielle Ressourcen 	In 2. Priorität prüfen
Darlehen/ Beiträge an gemeinnützige Bauträger	<ul style="list-style-type: none"> - Massnahme weit verbreitet - Gemeinnützige haben aktuell kaum Schwierigkeiten, Projekte zu finanzieren, Landerwerb ist Herausforderung 	In 2. Priorität prüfen
Mietzinsbeiträge	<ul style="list-style-type: none"> - Bedeutende wiederkehrende Kosten - Kein langfristiger Erhalt preisgünstigen Wohnraums 	Nicht anwenden
Erwerb bestehender Liegenschaften (nicht im Baukasten)	<ul style="list-style-type: none"> - Kurzfristige Handlungsmöglichkeit - Eignet sich für Sicherung bestehenden preisgünstigen Wohnraums - Bedingt bedeutende finanzielle Ressourcen 	In 1. Priorität prüfen

Tabelle 7: Übersicht über mögliche Massnahmen und Einschätzung zur Eignung in der Stadt Wil

12 Art. 65 PBG: Verwaltungsrechtliche Verträge: «Kanton und politische Gemeinde können mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, insbesondere über [...] preisgünstiger Wohnungsbau»

13 Art. 8 PBG - Verfügbarkeit von Bauland. «Die politische Gemeinde trifft die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland. Sie kann, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, insbesondere: a) Ein- oder Umzonungen an Bedingungen und Auflagen knüpfen [...].»

Aus Sicht der Fachexperten sind drei Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnens in der Stadt Wil besonders geeignet. Sie sollten deshalb prioritär geprüft werden:

Massnahmen in 1. Priorität

Die weitverbreitetste kommunale Massnahme zur Förderung preisgünstigen Wohnraums ist die Abgabe geeigneter Grundstücke an gemeinnützige Bauträger. Diese bewährte Massnahme bietet sich auch in Wil an. Sobald ein geeigneter Bauträger gefunden ist, hält sich der Aufwand für die Stadt in Grenzen. Die Stadt Wil verfügt zurzeit über zwei Grundstücke in ihrem Eigentum, die sich für diesen Zweck eignen (Lenzenbüel und Zeughausareal, vgl. Kapitel 5.1)

Prüfen: Abgabe kommunalen Landes an gemeinnützige Bauträger

Verschiedene Schweizer Städte schliessen bereits heute im Vorfeld zu Ein-, Auf- oder Umzonungen Vereinbarungen mit den Bauträgern ab. Die Bauträger verpflichten sich im Gegenzug für bauliche Nutzungsmöglichkeiten, einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu realisieren respektive realisieren zu lassen. Mit dem neuen PBG ist das auch im Kanton St. Gallen mittels verwaltungsrechtlicher Verträge möglich. Aktuell gibt es mehrere private Vorhaben in Wil, die sich für eine Anwendung eignen könnten. Es empfiehlt sich, den preisgünstigen Wohnraum durch gemeinnützige Bauträger realisieren zu lassen. Bei nicht-gemeinnützigen Eigentümern wären Reglemente und Kontrollen zu Mietzinsen, etc. vorzusehen.

Prüfen: Nutzungsprivilegien als Anreiz

Die beiden oben genannten Massnahmen wirken eher mittel- bis langfristig. Wenn Dritte bestehende Liegenschaften mit preisgünstigen Wohnungen verkaufen wollen, könnte die Stadt diese Liegenschaften erwerben und damit kurzfristig zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen beitragen. Allerdings sollte die Stadt ein besonderes Augenmerk auf den Preis richten. Wenn die Preise für solche Objekte deutlich höher sind, als es der Ertrag aus den bestehenden Mietverhältnissen rechtfertigt, müssen entweder die Mieten entsprechend erhöht werden oder Abschreibungen auf den Liegenschaften getätigt werden.

Prüfen: Erwerb bestehender Liegenschaften

Falls sich zeigen sollte, dass die oben skizzierten Massnahmen nicht den gewünschten Erfolg haben, können in zweiter Priorität folgende Massnahmen geprüft werden:

Massnahmen in 2. Priorität

- Bauverpflichtung als Kaufrecht, wenn neue Einzonungen vorgenommen werden.
- Kommunaler Wohnungsbau, falls sich keine gemeinnützigen Bauträger für die Abgabe von Bauland finden lassen.
- Gründung neuer gemeinnütziger Bauträger, falls sich keine geeigneten gemeinnützigen Bauträger für die Abgabe von Bauland finden lassen.
- Darlehen/ Beiträge an gemeinnützige Bauträger, falls sich zeigen sollte, dass Gemeinnützige sehr hohe Landerwerbskosten zu tragen haben.

Die beiden Massnahmen «Anteile an der Nutzungsplanung» und «Mietzinsbeiträge» werden von den Fachexperten nicht zur Prüfung empfohlen. Für

Nicht empfohlene Massnahmen

die Ausscheidung von Zonen, in denen ein bestimmter Anteil an preisgünstigen Wohnungen vorgeschrieben ist, besteht keine kantonrechtliche Grundlage. Darüber hinaus besteht die Einschätzung, dass der konkrete Vollzug bei der Realisierung preisgünstigen Wohnraums durch Private sehr aufwändig und mit grossen operativen Schwierigkeiten behaftet ist (Kontrolle Kostenmiete, Problematik bei Vergabe der Wohnungen, Sanktionsmöglichkeiten bei Verstössen).

Die Stadt Wil besitzt 25 Wohnungen (vgl. Kapitel 5.3). Diese eignen sich möglicherweise für die Vermietung an eine bestimmte Zielgruppe. Entsprechend wird empfohlen, die Vermietungspraxis der bestehenden städtischen Wohnungen zu überprüfen. Mittels Vergabekriterien und Belegungsvorschriften kann erreicht werden, dass auch tatsächlich diejenigen Bewohner von günstigen Wohnungen profitieren, die darauf angewiesen sind.

Überprüfung der Vermietungspraxis der bestehenden Wohnungen

Will die Stadt Wil künftig Grundstücke an gemeinnützige Bauträger abgeben oder selbst preisgünstigen Wohnraum erstellen, benötigt sie geeignetes Bauland. Als Grundlage dazu ist eine strategische Bodenpolitik zu prüfen, welche unter anderem mittel- bis langfristig eine Aufstockung des Liegenschaftsportfolios der Stadt Wil vorsieht.

Prüfen: Anpassung der städtischen Bodenpolitik

6.3 Fazit der Begleitgruppe

Die folgenden Einschätzungen der städtischen Begleitgruppe wurden nach der Sichtung und Diskussion des vorliegenden Berichts vorgenommen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Wil ist angespannt. Die Mieten haben sich in den vergangenen Jahren deutlich nach oben entwickelt. Dies ist Ausdruck der Attraktivität der Stadt Wil und der guten verkehrlichen Anbindungen nach Winterthur, Zürich und St. Gallen. Insbesondere Familien mit mittleren und geringen Haushaltseinkommen finden kaum bedürfnisgerechten Wohnraum. In der Stadt Wil gibt es nur wenige gemeinnützige Wohnungen, und die Stadt selbst hat bislang kaum Massnahmen zur Förderung preisgünstigen Wohnraums angewandt.

Attraktive Stadt – steigende Mieten

Aus Sicht der Begleitgruppe besteht deshalb für die Stadt Wil Handlungsbedarf.

Handlungsbedarf ausgemacht

Die Begleitgruppe empfiehlt folgende Massnahmen zur Förderung bezahlbaren Wohnraums:

Empfehlungen für Massnahmen

- Abgabe städtischer Liegenschaften im Baurecht an gemeinnützige Bauträger
- Einfordern preisgünstigen Wohnraums bei grösseren Arealentwicklungen mittels verwaltungsrechtlicher Verträge, wenn eine Sondernutzungsplanung oder eine Umzonung vorgenommen wird
- Erwerb bestehender Liegenschaften zur Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Die Begleitgruppe empfiehlt zudem, dass die Überlegungen hinsichtlich des bezahlbaren Wohnens auch in die anstehende Revision der Nutzungsplanung Eingang finden.

Prüfung in der Revision der Nutzungsplanung

Neben einzelnen Massnahmen erachtet die Begleitgruppe eine Anpassung des Liegenschaftenkonzeptes als notwendig. Diese sollte auch auf das Ziel der Förderung respektive Schaffung und Sicherung preisgünstigen Wohnraums ausgeweitet werden. Damit könnten künftig gezielt Liegenschaften erworben werden, die sich für dieses Ziel eignen. Um flexibler auf dem Bodenmarkt agieren zu können, ist ein Landkreditkonto nach dem Vorbild von Frauenfeld oder eine Fonds-Lösung zu prüfen. Die Begleitgruppe empfiehlt, die städtische Wohn- und Bodenpolitik, über das Ziel des preisgünstigen Wohnens hinaus, zu schärfen und wirkungsvoller zu gestalten.

Notwendige Erweiterung der Boden- und Liegenschaftspolitik

A1 Abkürzungen

BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
GAW	Genossenschaft für Alterswohnungen Wil
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kanton St. Gallen
WFG	Wohnbauförderungsgesetz

A2 Quellenverzeichnis

Bundesamt für Wohnungswesen, 2013: Zahlen zum gemeinnützigem Wohnungsbau 2013.

EBP, 2013: Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden; Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.).

EBP, 2012: Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen?; Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.).

EBP, ETH, 2018: Angebote der Wohnhilfe für sozial benachteiligte Haushalte – Eine Hilfestellung für Kantone, Städte und Gemeinden; Bundesamt für Sozialversicherungen (Hrsg.).

Fahrländer Stefan, de Perrot Olivier, Blarer Damian, Kellerhals Caroline, Matter Dominik, Felsberger Claudia, Abplanalp Werner, Valsecchi Alex, Afholter Peter, 2012: Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich; Halter Unternehmungen, Pensimo Management, Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.).

IC Infraconsult, 2013: Wohnungspolitische Dialog Bund / Kantone / Städte: Umfrage zur Wohnungspolitik in Städten und Gemeinden; Bundesamt für Wohnungswesen, Schweizerischer Städteverband (Hrsg.).

Kantonsrat St. Gallen, 2017: Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.07.2016 (Stand 01.10.2017).

Stadt Wil, 2017: Legislatur 2017–2020 Aktivitätsfelder und Beiträge der Departemente, Mai 2017.

Stadt Wil, 2007: Liegenschaftenkonzept der Stadt Wil; vom Stadtparlament genehmigt am 6. September 2007.

Stadt Zug, 2009: Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009.

Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2015: Merkblatt «Kostenmiete im gemeinnützigem Wohnungsbau».

Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt, 2017: Sozialberichterstattung des Kantons Basel-Stadt, Ausgabe 2016.

A3 Postulat «Für mehr bezahlbare Wohnungen»

eingereicht am 01.09.2016

A3.1 Auftrag

Der Stadtrat wird eingeladen, geeignete Schritte zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu bestimmen und dem Parlament Bericht zu erstatten.

A3.2 Begründung

Wil ist eine lebenswerte Stadt in guter Pendel-Distanz zu St. Gallen, Winterthur und Zürich. Diese Vorzüge haben eine Schattenseite: Trotz reger Bautätigkeit und tiefen Zinsen schiessen die Mietpreise in die Höhe. Gebaut wird, was am besten rentiert: teure Eigentumswohnungen und kleine Wohnungen für Singles und Paare. Selten und gesucht sind hingegen zum Beispiel grössere, preisgünstige Wohnungen. So haben es gerade junge Familien schwer, eine vernünftige Wohnung in der Stadt zu finden und weichen gezwungenermassen ins günstigere Toggenburg oder in den Thurgau aus.

Die Stadt Wil muss rasch Gegensteuer geben, wenn sie nicht bald zu den «Wohnungsnot-Städten» gehören will. Wer ein funktionierendes Gemeindeleben in einer sozial durchmischten Stadt anstrebt, muss dafür sorgen, dass auch Einwohnenden mit mittleren und tiefen Einkommen ein angemessenes und attraktives Wohnraumangebot zur Verfügung steht. In der Stadt müssen alle Einkommensklassen und Berufsgruppen Platz haben. Viele jener Menschen, die finanziell nicht auf Rosen gebettet sind, tragen das städtische Leben entscheidend mit, indem sie sich kulturell, politisch oder in Vereinen engagieren (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden, Grenchen, November 2013, S. 3).

Nicht nur grosse Städte wie Zürich und Winterthur, sondern viele Gemeinden aller Grössen in allen Regionen der Schweiz sehen sich mit ähnlichen Problemen konfrontiert, sind aber aktiv geworden und nutzen die vielfältigen Handlungsmöglichkeiten, um preisgünstigen Wohnraum zu fördern. Zum Beispiel:

- Abgabe von zinsgünstigem Land im Baurecht an Investoren, falls diese zu mindestens 40% preisgünstigen Wohnraum realisieren.
- Abgabe von Land an Wohnbaugenossenschaften, die preisgünstigen Wohnraum erstellen und gemäss Gemeinderichtlinien vermieten.
- Gründung einer Stiftung, die Wohnungen besitzt und preisgünstig vor allem an Familien vermietet.
- Vorgabe von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum in Gestaltungsplänen sowie Plafonierung der Mietpreise.

Der Stadtrat wird eingeladen, die Vor- und Nachteile dieser und weiterer andernorts bewährter Möglichkeiten der Förderung bezahlbaren Wohnraums zu prüfen und im Anschluss daran die für die Stadt Wil geeigneten Schritte zu bestimmen.

Wil, 1. September 2016

Erstunterzeichner: Kilian Meyer

A4 Beispielberechnung Kostenmiete versus Marktmiete

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Erstellungskosten			
anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	2'400	m2 aGSF	Annahme: gegeben
Ausnutzungsziffer (AZ)	0.7	AZ	Annahme: gegeben (W4)
Geschossfläche max. (GF)	1'680	m2 GF	= GSF * AZ
Umrechnungsfaktor GF zu HNF	0.75		Erfahrungswert
Vermietbare HNF	1'260	m2 HNF	= GF * Faktor GF>HNF
Durchschnittl. Whgs.-grösse = 3,5 Zi.	90	m2 HNF / Whg	Annahme / Erfahrungswert
Anzahl Wohnungen	14.0	Wohnungen	= Vermietbare HNF / Durchschn. Whgs.-grösse
Erstellungskosten pro m2 GF	3'000	CHF/m2 GF	inkl. MwSt., Erfahrungswert, vgl. Bericht "Kostenklarheit - Teilprojekt Wohnbauten", AHB Stadt Zürich, 2012, S. 4
Erstellungskosten total	5'040'000	CHF/m2 GF	= Erstellungskosten * GF
Grundstückskosten			
Landwert	980	CHF / m2 GSF	= 90% Quantil Mehrfamilienhäuser MS-Region Wil, vgl. "Immo-Monitoring 2016/1", Wüest & Partner, 2016, S. 199
Grundstückskosten total	2'352'000	CHF	= Landwert pro m2 * GSF

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Kostenmiete			
Anlagekosten	7'392'000	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten
Verzinsung Kapitalkosten in %	1.50	%	Annahme: Referenzzinssatz BWO, gültig seit 2.6.2017 (je nach Bauträger, Bonität, Zins etc.)
Kapitalkosten in CHF	110'880	CHF / Jahr	= Anlagekosten * Verzinsung Kapitalkosten
Betriebskosten / Betriebsquote in %	3.25	%	Annahme, vgl. auch Merkblatt "Kostenmiete im gemeinnützigen Wohnungsbau", Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung, 2015
Betriebskosten in CHF	163'800	CHF / Jahr	= Geb.vers.summe * Betriebsquote (Annahme: Geb.vers.summe = Erstellungskosten)
Höchstzulässige Mietzinssumme in CHF	274'680	CHF/ Jahr	= Kapitalkosten + Betriebskosten
Miete pro Wohnung und Monat	1'635	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)
Marktmiete			
Anlagekosten	7'392'000	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten
Bruttorendite %	5.00	%	aktueller Erfahrungswert
Mietzinssumme in CHF	369'600	CHF/ Jahr	Anlagekosten * Bruttorendite
Miete pro Wohnung und Monat	2'200	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)

A5 Wohnungen im Eigentum der Stadt Wil

BeWo Flawilerstrasse 29

— Wohnhaus mit 222 m² Fläche

Gerichtshaus, Marktgasse 86

— 1 6 -Zimmer-Wohnung

MFH Feldstrasse 2

— 3 4 -Zimmer-Wohnungen

MFH Lindenhofstrasse 3:

— 6 4 -Zimmer-Wohnungen

MFH Toggenburgerstrasse 80:

— 1 2 -Zimmer-Wohnung

— 1 3 -Zimmer-Wohnung

Nebengebäude, Lindenhofstrasse 21 - Lindenhof

— 1 2½ -Zimmer-Wohnung

— 1 3½ -Zimmer-Wohnung

— 1 4½ -Zimmer-Wohnung

Schulhaus Türmli - Obermatt

— 1 Wohnung DG

Verwaltungsgebäude Marktgasse 57

— 1 3 -Zimmer-Wohnung

WGH Glärnischstrasse 48

— 1 5½ -Zimmer-Wohnung

Wohnhaus; Zeughausareal

— 1 4 -Zimmer-Wohnungen

Wohnhaus Hauptstrasse 30

— 1 2 -Zimmer-Wohnungen

— 2 4 -Zimmer-Wohnungen

Wohnhaus Wilenstrasse 64c - Pfadiheim

— 1 6-Zimmer-Wohnung

Wohnung mit Gärtnerei, Stadtgärtnerei

— 1 5-Zimmer-Wohnung

A6 Wohnbaugenossenschaften der Stadt Wil

27. November 2017

Wohnbaugenossenschaften der Stadt Wil

Wohnbaugenossenschaft	Gründungs-jahr Baujahr	Adresse	Anzahl Whgen	Parz.Nr.	Parz. fläche m ²	Eigentümer	Bau- recht	Mit- glied WBG-CH	Bemerkun- gen
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	1968	Bergholzstrasse 16a	26	2332W	3'047	Stadt Wil	... Jahre von ... bis ...	ja	Total 178 Whgen
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	N.A.	Bergholzstrasse 16b	22	3016W	4'499	Stadt Wil		ja	
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	N.A.	Bergholzstrasse 16c	23	3016W	4'499	Stadt Wil		ja	
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	1968	Thuraustrasse 26	12	2464W	4'000	Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	... Jahre von ... bis ...	ja	
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	N.A.	Thuraustrasse 26a	21	2464W	4'000	Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW		ja	
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	1968	Flurhofstrasse 4	42	2402W	4'358	Stadtschützen Stadt Wil	... Jahre von ... bis ...	ja	
Genossenschaft für Alters- wohnungen Wil GAW	N.A.	Flurhofstrasse 5	15	2404W	4'132	Stadt Wil		ja	

Genossenschaft für Alterswohnungen Wil GAW	N.A.	Flurhofstrasse 7	17	2404W	4'132	Stadt Wil		ja	
Eisenbahner-Baugenossenschaft	N.A.	Othmarstrasse 7-53	34	20W	10'756	SBB, Bern		ja	Total
Eisenbahner-Baugenossenschaft	N.A.	Georg-Sailerstrasse 39	8	2279W	2'474	SBB, Bern		ja	
Wohnbaugenossenschaft Edelweiss	1953	Georg-Sailerstrasse 36	6	1512W	969	Wohnbaugenossenschaft Edelweiss		ja	Lindenhof: Total 30 Whgen
Wohnbaugenossenschaft Edelweiss	1951	Lagerweg 3	6	1301W	861	Wohnbaugenossenschaft Edelweiss		ja	
Wohnbaugenossenschaft Edelweiss	1951	Toggenburgerstrasse 112	6	1585W	810	Wohnbaugenossenschaft Edelweiss		ja	
Wohnbaugenossenschaft Edelweiss	1972	Toggenburgerstrasse 121	12	1079W	1'509	Schw. Eidgenossenschaft, Bern		ja	
Wohnbaugenossenschaft Edelweiss	N.A.	Edelweissstrasse 1-5a Bronschhofen	42	666B	7'655	SBB, Bern		ja	
Wohnbaugenossenschaft im Letten	N.A.	Lettenstrasse 24-70, 9500 Wil	24	1981W	9'652	Wohnbaugenossenschaft im Letten		ja	Total 24 Wohnungen

Ae / AK 19.12.2017

A7 Liegenschaftsportfolio der Stadt Wil

