

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018

Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Wiederabgabe von Wohnliegenschaften an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» (NWGS).



1 Zusammenfassung

1.1 100 Wohnungen im Eigentum der Stadt

In den Jahren 2012 bis 2014 kaufte der Stadtrat für insgesamt rund 16.9 Mio. Franken unter Anwendung des «Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb» die Liegenschaften von drei ehemaligen Wohnbaugenossenschaften. Ziel der Käufe war der Erhalt der Gemeinnützigkeit. Die rund 100 Wohnungen in Buchthalen (Furkastrasse, Buchthalerstrasse) und der Sennerei (Sennereistrasse, Fulachstrasse) werden seither direkt von der städtischen Immobilienabteilung vermietet.

1.2 Gründung der Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS)

Im Rahmen der stadträtlichen 4-Säulen Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde für die zusammen rund 100 Wohnungen eine neue Trägerschaft gesucht. Aus dem Kreis des Schaffhauser Regionalverbandes bildete sich eine Gruppe initiativer Personen, welche in der Folge die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS)» gründete.

Ziel der NWGS ist unter anderem, die rund 100 Wohnungen aus dem Bestand ehemaliger Genossenschaften zu übernehmen und sie nach dem Prinzip der Kostenmiete weiter zu betreiben. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Statuten geprüft und der Genossenschaft die Erfüllung der Gemeinnützigkeit bescheinigt.

Die Finanzierung der Genossenschaft ist mit Fördermitteln für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds, sowie Beteiligung Stiftung Solinvest), einem Bankdarlehen sowie einer Eigenkapitalbeteiligung der Stadt langfristig gesichert.

1.3 Abgabe im Baurecht

Mit dieser Vorlage wird dem Grossen Stadtrat die Abgabe der Liegenschaften im Baurecht an die NWGS bei gleichzeitiger Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital beantragt.

Die Baurechtsvergabe umfasst drei Geschäfte:

- ① Abgabe im Baurecht zu den Sonderkonditionen für gemeinnützige Wohnbauträger und speziellen Sicherungen (u.a. Vorkaufsrecht, Heimfallregel, Sanktionen bei Verlust der Gemeinnützigkeit)
- ② Verkauf der Gebäude auf dem Baurechtsland für total 14.51 Mio. Franken (Schätzwert des kant. Amtes für Grundstückschätzung AGS)
- ③ Beteiligung der Stadt mit 2 Mio. Franken am Genossenschaftskapital (Freiwilligenanteil)

1.4 Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften

Die NWGS plant, die Liegenschaften sorgfältig und laufend zu unterhalten sowie sie periodisch zu erneuern. Mittelfristig sind bei allen Gebäuden energetische Sanierungen vorgesehen.

Bei den Liegenschaften an der Furkastrasse wird der Genossenschaft für 10 Jahre eine Erweiterungsoption (zusätzliche Baurechtsfläche von 1'690

m²) gewährt, welche eingelöst werden kann, sofern bauliche Erweiterungsmaßnahmen geplant oder ein Neubau erstellt wird.

1.5 Weiteres Vorgehen

Die parlamentarische Beratung ist bis im Sommer 2018 vorgesehen.

Die drei Teilbeschlüsse zur Baurechtsabgabe, dem Verkauf der Gebäude und der Beteiligung der Stadt am Eigenkapital werden gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstellt.

Die Übergabe der Liegenschaften ist je nach Beratungsablauf per 1. Oktober 2018 oder 1. Januar 2019 vorgesehen.

1.6 Würdigung

Mit der Abgabe der Liegenschaften an die NWGS wird die Gemeinnützigkeit der 100 Wohnungen langfristig gesichert. Mit der NWGS gewinnt die Stadt eine verlässliche, lokal verankerte Partnerin für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Die NWGS hat das Ziel, die Liegenschaften angemessen zu unterhalten und in die Gebäude zu investieren.

Für die Stadt werden mit der Baurechtsabgabe gebundene Mittel von netto 12.51 Mio. Franken frei, welche im Rahmen der aktiven Bodenpolitik des Stadtrates gewinnbringend eingesetzt werden können. Der Saldo des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb wird um 12.51 Mio. Franken erhöht. Weiter ergibt sich aus der Abgabe der Liegenschaften eine Entlastung der Abteilung Immobilien, welche einen besseren Fokus auf die strategisch wichtige Entwicklung von Liegenschaften erlaubt.

Durch die Abgabe der Liegenschaften erhält die Stadt künftig nur noch Baurechtszinserträge. Die Mietzinserträge und die Unterhaltsverpflichtungen der Stadt entfallen.

Das Geschäft führt zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu einem nicht geldwirksamen Buchverlust von 2.40 Mio. Franken. Dem gegenüber steht ein zu erwartender Buchgewinn von 6.75 Mio. Franken für die Grundstücke, welcher aber erst im Rahmen der Einführung von HRM2 verbucht werden kann.

Inhalt

1	Zusammenfassung	2
1.1	100 Wohnungen im Eigentum der Stadt.....	2
1.2	Gründung der Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS).....	2
1.3	Abgabe im Baurecht.....	2
1.4	Unterhalt und Erneuerung der Liegenschaften.....	2
1.5	Weiteres Vorgehen.....	3
1.6	Würdigung.....	3
2	Ausgangslage	5
2.1	Kauf der Liegenschaften in den Jahren 2012 bis 2014.....	5
2.1.1	Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Talberg.....	5
2.1.2	Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Sennenwiese.....	5
2.1.3	Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Buchthalen.....	5
2.2	Strategie zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	6
2.3	Gutachten zur Auslegung der Zweckbestimmung im Rahmenkredit.....	6
2.4	Aktivitäten der Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau.....	7
2.5	Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau.....	7
3	Liegenschaften	8
3.1	Liegenschaft Talberg.....	9
3.2	Liegenschaft Sennenwiese.....	9
3.3	Liegenschaft Buchthalen.....	10
4	Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen	11
4.1	Gründungsmitglieder.....	11
4.2	Ziele der neuen Wohnbaugenossenschaft.....	12
4.2.1	Übernahme der gemeinnützigen Wohnungen von der Stadt.....	12
4.2.2	Erhalt und Erneuerung der bestehenden Liegenschaften.....	12
4.2.3	Förderung der genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.....	12
4.2.4	Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften.....	12
4.2.5	Vertrauenswürdiger Partner für die öffentliche Hand und Private.....	13
4.2.6	Weitere Ziele.....	13
4.3	Finanzierung.....	13
5	Abgabe im Baurecht und Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital	14
5.1	Baurechtskonditionen.....	14
5.2	Verkauf Gebäude.....	15
5.3	Beteiligung der Stadt an der Wohnbaugenossenschaft.....	15
6	Zuständigkeiten und weiteres Vorgehen	15
6.1	Zuständigkeiten.....	15
6.2	Vorgehen.....	16
7	Würdigung	16
7.1	Erhalt des gemeinnützigen Wohnungsbaus.....	16
7.2	Finanzielle Auswirkungen.....	17
	Anträge	19

2 Ausgangslage

2.1 Kauf der Liegenschaften in den Jahren 2012 bis 2014

In den Jahren 2012 bis 2014 kaufte der Stadtrat unter Anwendung des «Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb» (also in eigener Kompetenz) die Liegenschaften von drei ehemaligen Wohnbaugenossenschaften (WBG). Insgesamt wurden rund 16.9 Mio. Franken investiert.

2.1.1 Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Talberg

Tabelle 1: Kauf Liegenschaft WBG Talberg

Beschluss	20. März 2012
Kaufpreis	Fr. 4'590'000.- (vorgegeben durch Konkurrenzangebot) zzgl. ½ GB-Gebühren
Grund für Übernahme	Der Kauf der Liegenschaften wurde in Ausübung des Vorkaufsrechtes und in der Absicht, die Liegenschaften der Spekulation zu entziehen und an einen anderen, geeigneten Träger abzugeben, vollzogen.

2.1.2 Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Sennenwiese

Tabelle 2: Kauf Liegenschaft WBG Sennenwiese

Beschluss	18. Februar 2014
Kaufpreis	Fr. 6'601'000.- zzgl. ½ GB-Gebühren
Grund zur Übernahme	Die WBG Sennenwiese hatte Probleme, Nachfolger für die Vorstandsarbeit zu finden und äusserte deshalb gegenüber der Stadt den Wunsch, die Liegenschaften zu verkaufen.

2.1.3 Übernahme Liegenschaften Wohnbaugenossenschaft Buchthalen

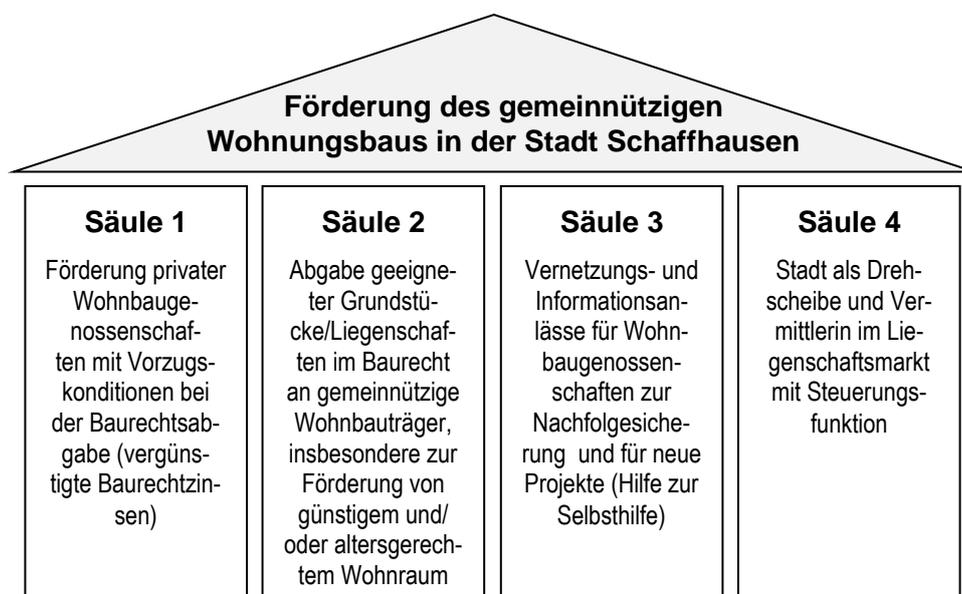
Tabelle 3: Kauf Liegenschaft WBG Buchthalen

Beschluss	18. Februar 2014
Kaufpreis	Fr. 5'705'000.- zzgl. ½ GB-Gebühren
Grund für Übernahme	Die WBG Buchthalen hatte Probleme, Nachfolger für die Vorstandsarbeit zu finden und äusserte deshalb gegenüber der Stadt den Wunsch, die Liegenschaften zu verkaufen.

2.2 Strategie zur Förderung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus

2015 definierte der Stadtrat – auch vor dem Hintergrund von zwischenzeitlich vier eingereichten Volksinitiativen – seine Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus¹. Diese Strategie basiert auf folgenden vier Säulen:

Abbildung 1: Vier-Säulen-Strategie der Stadt Schaffhausen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus



Die Säule 4 sieht vor, dass die Stadt übernommene Liegenschaften wieder an geeignete gemeinnützige Wohnbauträger abgibt.

2.3 Gutachten zur Auslegung der Zweckbestimmung im Rahmenkredit

Ausgelöst durch eine parlamentarische Diskussion² über die Auslegung der Zweckbestimmung im Beschluss des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb gab der Stadtrat zusammen mit der Geschäftsprüfungskommission zur Klärung dieser Frage ein Gutachten in Auftrag.

Das Gutachten ergab, dass Liegenschaftenkäufe über den Rahmenkredit nur ins Finanzvermögen möglich sind. Das heisst, dass Liegenschaften, welche zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschafft werden, in geeigneter Frist wieder an einen Dritten abgegeben werden müssen, sofern keine rechtliche Grundlage zur Förderung gemeinnütziger Wohnungen mit der Stadt selbst als Wohnungsvermieter geschaffen werden soll.

¹ Vgl. Vorlage des Grossen Stadtrates vom 5. Mai 2015, «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Botschaft und Stellungnahme zu den Initiativen «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» und «Für bezahlbaren Wohnraum»)»

² Vgl. Interpellation «Sozialer Wohnungsbau ohne Strategie und ohne Berechtigung durch Parlament und Volk» vom 16. September 2014 von Grossstadtrat Hermann Schlatter, behandelt im Grossen Stadtrat am 3. März 2015

Diese Auslegung deckt sich mit dem Verständnis des städtischen Rechtsdienstes und mit der vierten Säule der städtischen Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Auslegung wird übrigens in der revidierten Formulierung des Rahmenkredites³ explizit aufgenommen.

2.4 Aktivitäten der Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau

Als Teil der Säule 3 der stadträtlichen Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Stadt und des Schaffhauser Regionalverbandes der Wohnbaugenossenschaften Schweiz gegründet. Diese hat bis zur Verabschiedung dieser Vorlage bereits siebenmal getagt.

Anlässlich dieser Arbeitsgruppensitzungen wurden u.a. eine WBG zur Übernahme der von der Stadt übernommenen Liegenschaften gesucht. Dabei zeigte sich, dass keine der bestehenden Wohnbaugenossenschaften ein Interesse zur Übernahme hat. Aus dem Kreis des Regionalverbandes bildete sich jedoch eine Gruppe initiativer Personen, welche in der Folge die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» gründete (vgl. Kap. 3.1).

2.5 Förderprogramme für den gemeinnützigen Wohnungsbau

In der Schweiz bestehen verschiedene Förderprogramme, welche die Finanzierung von gemeinnützigen Wohnungsbau erleichtern:

Tabelle 4: Übersicht Finanzierungsinstrumente⁴

	Fonds de Roulement	Stiftung Solidaritätsfonds	Stiftung Solinvest
Kapitalart	– Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen	– Verzinsliche, rückzahlbare Darlehen – In beschränktem Umfang à fonds perdu-Beiträge	– Eigenkapitalbeteiligung
Verzinsung	maximal 2.0 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, mind. jedoch bei 1.00%	grundsätzlich 2.0 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, mind. jedoch bei 1.00%	0.5 Prozentpunkte unter dem Referenzzinssatz für das Mietrecht, ab Bezug der Liegenschaft
Dauer	max. 20 bzw. 25 Jahre	20 bzw. max. 25 Jahre	
Zielgruppe	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, jedoch primär kapitalschwache aber entwicklungsfähige Bauträger	Alle gemeinnützigen Wohnbauträger, v. a.: – Genossenschaften, die wachsen wollen – Genossenschaften, die bauen/kaufen wollen
Rechtsform	Keine: treuhänderische Verwaltung von Darlehen	Stiftung	Stiftung
Grundlage	Wohnbauförderungsgesetz (WFG, SR 842)	Stiftungsstatut	Stiftungsstatut
Herkunft der Mittel	Darlehen des Bundes	– Stiftungskapital – Freiwillige Beiträge – Zins- und Finanzerträge	– Stiftungskapital – Langfristige Darlehen – Freiwillige Spenden – Finanzerträge

³ Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 26. September 2017 «Aufwertung des Instrumentes Baurecht (Botschaft zur Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» mit Gegenvorschlag)»

⁴ Quelle: <https://www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/finanzierung>, ergänzt

Als weiteres Finanzierungsinstrument ist der Einsatz einer Anleihenstranche der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau möglich (vgl. Kap. 4.3)⁵.

3 Liegenschaften

Die Liegenschaften sind in unterschiedlichem Zustand. Insgesamt handelt es sich um 100 Wohnungen.

Tabelle 5: Übersicht Liegenschaften

	ex WBG Talberg	ex WBG Sennenwiese	ex WBG Buchthalen
			
Adresse	Furkastrasse 6 – 16	Sennereistrasse 92/94, Fulachstrasse 251/253/255/257	Furkastrasse 1/3, Buch- halerstrasse 93/95/97/99
GB	6514	4600	6515
Anzahl Wohnungen	36	36	28
Zustand	– Gesamte Liegenschaft sanierungsbedürftig	– Fassade sanierungs- bedürftig – Wohnungen in gutem, saniereten Zustand	– Wohnungen zum Teil saniert – Fassade sanierungs- bedürftig

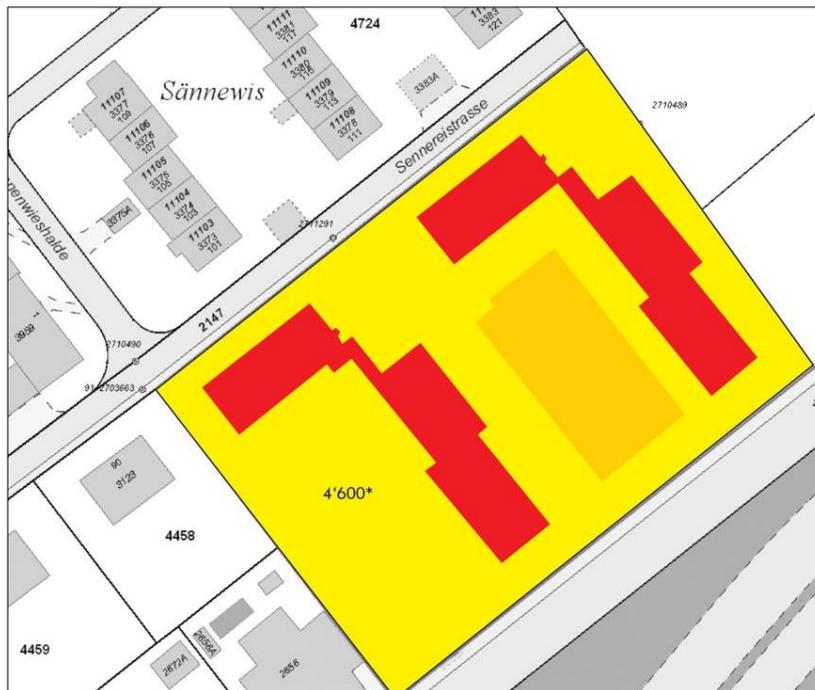
⁵ Emissionszentrale EGW <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau/egw.html>

3.1 Liegenschaft Talberg



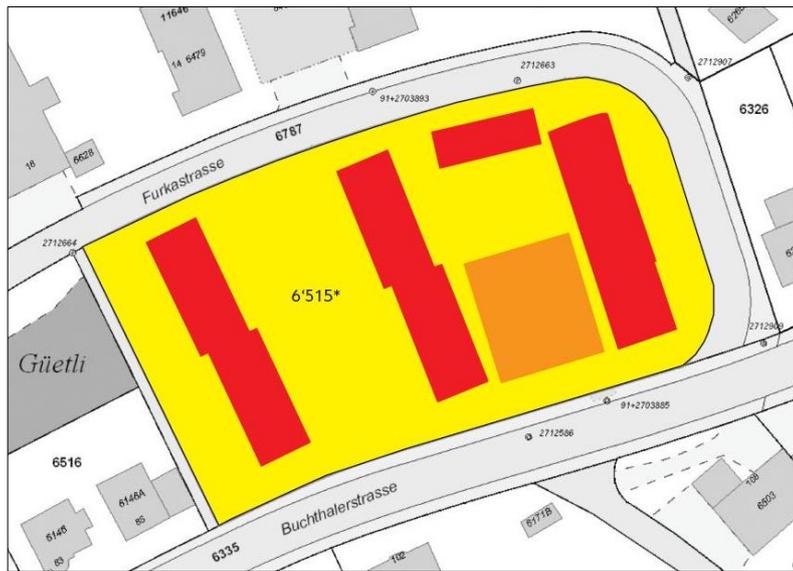
Fläche Teilgrundstück A und B auf GB 6514: 5'965 m²

3.2 Liegenschaft Sennenwiese



Gesamtfläche GB 4600: 5'439 m²

3.3 Liegenschaft Buchthalen



Gesamtfläche GB 6515: 4'606 m²

4 Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen

Unter dem Namen «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» (NWGS) wurde am 19. Juli 2017 eine politisch und konfessionell neutrale Wohnbaugenossenschaft gegründet.

Die Genossenschaft wurde u.a. spezifisch mit dem Ziel gegründet, die städtischen Liegenschaften aus dem Bestand ehemaliger Genossenschaften zu übernehmen und sie nach dem Prinzip der Kostenmiete weiter zu betreiben (vgl. Kap. 2.4).



Abbildung 2: Logo NWGS

Die Wohnbaugenossenschaft ist beim Handelsregisteramt Schaffhausen angemeldet. Die Gemeinnützigkeit wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO mit Schreiben vom 2. November 2017 bestätigt (Beilage 6).

4.1 Gründungsmitglieder

Zu den Gründungsmitgliedern gehören (gem. Abbildung 3, v.l.n.r.): Andres Bächtold, Werner Bianchi, Marina Husistein, Heinz Lacher, Lotti Winzeler, Werner Oechslin, Christian Di Ronco.

Abbildung 3: Gründungsmitglieder der NWGS



Zum Präsidenten wurde Werner Oechslin gewählt.

4.2 Ziele der neuen Wohnbaugenossenschaft

Die Statuten der NWGS umschreiben den Zweck wie folgt: «Die Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohn-, Arbeits- und Kulturraum zu verschaffen und zu erhalten sowie den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region zu fördern. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten und in ihren Siedlungen eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.»

4.2.1 Übernahme der gemeinnützigen Wohnungen von der Stadt

Ein besonderes Ziel der neuen Wohnbaugenossenschaft ist es, die von der Stadt Schaffhausen in den letzten Jahren getätigten Notkäufe der rund 100 Wohnungen aus aufgelösten Wohnbaugenossenschaften zurück zu erwerben und so als gemeinnützigen und damit preiswerten Wohnraum mit Kostermiete zu erhalten.

4.2.2 Erhalt und Erneuerung der bestehenden Liegenschaften

Ein wichtiges Ziel der NWGS ist der sorgfältige und laufende Unterhalt sowie die periodische Erneuerung ihrer Liegenschaften.

Diesem Anspruch wird einerseits durch die Bereitstellung von ausreichend Eigenkapital, in Kombination mit vorteilhaft verzinsten Fördermitteln von Dritten, Rechnung getragen (vgl. Kap. 5.3). Andererseits ist es aufgrund der – bereits zum Gründungszeitpunkt – positiven Cashflows möglich, den ordentlichen Sanierungsaufwand aus eigener Kraft finanzieren zu können. Darüber hinaus soll der Nettoerfolg zur nachhaltigen Stärkung des Eigenkapitals dienen, welches wiederum die Finanzierungsbasis für die grosszyklischen Investitionen bildet.

4.2.3 Förderung der genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen

Die Statuten der NWGS sieht die Gründung von Siedlungsvereinen vor, welche sowohl Verwaltungsaufgaben innerhalb der Siedlungen übernehmen sollen und gemeinschaftsfördernde und/oder kulturelle Veranstaltungen organisieren sollen.

Für neue Mieterinnen und Mieter wird der Beitritt zur Genossenschaft gemäss den Statuten grundsätzlich vorausgesetzt. Für bestehende Mieter ist der Beitritt zur Genossenschaft freiwillig.

4.2.4 Zusammenarbeit mit anderen Genossenschaften

Die Genossenschaft will inskünftig auch mit bestehenden anderen Genossenschaften innerhalb des Regionalverbandes zusammenarbeiten, insbesondere im Bereich der Wohnungsverwaltung.

Ferner sollen genossenschaftliche Aktivitäten und die Zusammenarbeit oder gar Fusion mit anderen Wohnbaugenossenschaften gefördert werden. Damit soll erreicht werden, dass in Zukunft Genossenschaften mit Strukturproblemen oder Problemen der Überalterung nicht mehr in Schieflage geraten und schlimmstenfalls gar zur Liquidation genötigt werden. Notkäufe durch die Stadt könnten so in Zukunft verhindert werden. Dabei er-

halten die Stadt und der Regionalverband ein statuarisch gesichertes Mitspracherecht. Somit kann bei sich abzeichnenden Schwierigkeiten vorsorglich auf gemeinsame, positive Lösungen hingewirkt werden.

4.2.5 Vertrauenswürdiger Partner für die öffentliche Hand und Private

Die NWGS will nach eigenen Angaben offen sein, um bei Bedarf generell mit der öffentlichen Hand eng zusammen zu arbeiten. Sie kann auch mit Privatpersonen, Erbgemeinschaften, Stiftungen und anderen Organisationen Lösungen erarbeiten, die schlussendlich für alle stimmen. Das entspricht einem Wunsch, der sich auch in andern Regionen der Schweiz abzeichnet. Immer häufiger entscheiden Menschen, ihr Haus oder ihren Boden einer Genossenschaft zu verkaufen.

4.2.6 Weitere Ziele

Die NWGS will nach eigenen Angaben langfristig wachsen und offen sein für weitere Käufe oder gar Neubauprojekte. Das Einzugsgebiet beschränkt sich nicht nur auf das Stadtgebiet. Der ganze Kanton, respektive die Region Schaffhausen gehören dazu.

4.3 Finanzierung

Der Vorstand der «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» hat die Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital wie folgt vorgesehen:

- a) Darlehen Fonds de Roulement (3.0 Mio. Fr.)
- b) Darlehen Stiftung Solidaritätsfonds (2.0 Mio. Fr.)
- c) Beteiligung Stiftung Solinvest (1.5 Mio. Fr.)

Der Genossenschaft sowie dem Stadtrat liegen die Finanzierungszusicherungen der oben aufgeführten Gremien vor.

Die Stiftung Solinvest knüpft die Finanzierungszusage an eine Vertretung im Vorstand der Genossenschaft, weshalb die Statuten (Beilage 5) noch entsprechend angepasst werden.

Das Genossenschaftskapital wird sich zusammensetzen aus:

- d) Freiwilligenanteile der Stadt (2.0 Mio. Franken, vgl. Kap. 5.3)
- e) Kapital der Genossenschafter als Mieter von Wohnungen bestehend aus
 - Fr. 500 je Genossenschaftsanteil und
 - Mietanteilen abhängig von der Höhe der Wohnungsmiete.Bei Mieterwechseln ist dies Bestandteil des Mietvertrages (gemäss Statuten). Bisherigen Mietern wird die Mitgliedschaft angeboten (freiwillig).
- f) Genossenschaftsanteile von Mitgliedern des Vorstandes, Privatpersonen usw.
- g) Freiwilligenanteile, einbezahlt z.B. von anderen Wohnbaugenossenschaften, Privatpersonen und Firmen.

Der Restbetrag wird durch Bankhypotheken finanziert werden. Der Genossenschaft und dem Stadtrat liegen Finanzierungszusagen von zwei Schaff-

hauser Platzbanken vor. Nach dem Kauf der Liegenschaften kann die Genossenschaft ein Gesuch bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) stellen, um einen Teil der Bankenfinanzierung durch eine Anleihsquote zu ersetzen.

Die Positionen c) bis g) sind Eigenkapital. Die Positionen a) und b) gelten bei Bankinstituten bei Kreditentscheiden zusätzlich als Eigenmittel der Genossenschaft.

Die derzeitige Erneuerungs- und Finanzplanung der Genossenschaft enthält gestaffelte Sanierungsszenarien für die drei Liegenschaften mit Schwerpunkt der Verbesserung der Energieeffizienz. Dafür sind in den Jahren 2021 bis 2028 sind Erneuerungsinvestitionen in der Höhe von 6 bis 8 Mio. Franken vorgesehen.

5 Abgabe im Baurecht und Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital

Für die Abgabe im Baurecht wurden sowohl die Gebäudewerte als auch die Landwerte vom kantonalen Amt für Grundstückschätzungen geschätzt:

Tabelle 6: Übersicht Gebäude und Landwerte gemäss Schätzung des AGS

Ex WBG	GB Nr.	Strasse	Gebäudewert [Franken]	Landwert (Optik Baurecht)	
				[Franken]	[Fr./m ²]
Talberg	Teilgrundstück A von GB 6514	Furkastrasse 6-16 Teilgrundstück A: 4'275 m ²	3'433'000	1'980'000	463
Talberg	Teilgrundstück B von GB 6514	Teilgrundstück B: 1'690 m ² (Optionsfläche)		782'500	463
Buchthalen	GB 6515	Furkastrasse 1/3 Buchthalerstr. 93-99	4'950'000	2'035'000	442
Sennenwiese	GB 4600	Fulachstrasse 251-257 Sennereistrasse 92-94	6'127'000	2'196'000	404
Total inkl. Optionsfläche (Teilgrundstück B)			14'510'000	6'993'500	

Mit der Vergabe der Baurechte (Kap. 5.1) ist auch die Veräusserung der sich auf den Baurechtsgrundstücken befindlichen Gebäuden (Kap. 5.2) und die Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital (Kap. 5.3) verbunden.

5.1 Baurechtskonditionen

Die Baurechtskonditionen wurden basierend auf den neuen «Allgemeinen Baurechtsbestimmungen» der Stadt Schaffhausen festgelegt. Die Baurechtsdauer wird bei allen drei Grundstücken auf 80 Jahre festgelegt, der Risiko-Zuschlag beträgt 0.25 % und die Heimfallquote 75 %. Als gemeinnütziger Wohnbauträgerin wird der NWGS auf den Baurechtszins ein Rabatt von 25 % gewährt.

Die Bedingungen werden vom Rechtsberater des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbauträger Schweiz als kompatibel mit den Förderprogrammen eingestuft.

Zur Absicherung gegen Missbrauch wurde der Stadt das Recht eingeräumt, bei Verlust der Gemeinnützigkeit den vorzeitigen Heimfall (zur festgelegten Quote von 75 %) herbeizuführen.

Auf dem Teilgrundstück von GB 6514 (ex WBG Talberg) wird der NWGS eine Erweiterungsoption für eine Zusatzfläche über 1'690 m² gewährt. Die Option gilt für die Dauer von 10 Jahren, wird mit 50 % des Baurechtszinses (inkl. Rabatt) vergütet und kann nur eingelöst werden, wenn die Nutzung durch bauliche Erweiterungsmassnahmen oder einen Neubau konsumiert wird. Damit ermöglicht die Stadt der NWGS eine bauliche Entwicklung der sanierungsbedürftigen Liegenschaft und schafft gleichzeitig einen zeitlich befristeten Anreiz dazu.

5.2 Verkauf der Gebäude

Sämtliche Gebäude auf den Baurechtsgrundstücken (gem. Kap. 3) werden zum Preis der Schätzung des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) abgegeben, also für 14.51 Mio. Franken. Die Schätzungen wurden mit der Optik «Baurecht mit Kostenmiete» erstellt. Die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen befindlichen Grundstücke sind von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

5.3 Beteiligung der Stadt an der Wohnbaugenossenschaft

Um der NWGS finanziell einen Start zu ermöglichen und einen Spielraum für die notwendigen Sanierungsarbeiten zu schaffen, beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Beteiligung der Stadt in der Höhe von 2.0 Mio. Franken (in Form von Freiwilligenanteilen), und zwar ohne Anwendung der Rahmenkreditkompetenz des Stadtrates. Die Beteiligung ist in einer separaten Vereinbarung festgehalten (Beilage 7).

6 **Zuständigkeiten und weiteres Vorgehen**

6.1 Zuständigkeiten

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Baurechtsvergaben liegen in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Stadtverfassung Art. 27 Abs.1 lit. d).
2. Der Verkauf der Gebäude (auch einzeln > 2.0 Mio. Franken) liegt in der Kompetenz des Grossen Stadtrates mit fakultativem Referendum (Stadtverfassung Art. 25 lit. g).
3. Die Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital gilt finanziell als neue Ausgabe und untersteht entsprechend bis zur Höhe von 2.00 Mio. Franken dem fakultativen Referendum (Stadtverfassung Art. 25 lit. e).

Weil das Geschäft für beide Vertragspartner (NWGS und Stadt) nur als Gesamtpaket Sinn macht, werden die Verträge voneinander abhängig gemacht und entsprechend die Grossstadtratsbeschlüsse zum Verkauf der Gebäude (Ziffer 3) zur Beteiligung am Genossenschaftskapital (Ziffer 4) gestützt auf Art. 10 lit. f der Stadtverfassung gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstellt.

Damit können widersprechende Entscheide über einzelne Teile des Gesamtprojektes vermieden werden, und es ist sichergestellt, dass im Falle der Zustimmung der Stimmberechtigten alle für die Umsetzung nötigen Schritte vollzogen werden können.

6.2 Vorgehen

Die parlamentarische Beratung ist bis im Sommer 2018 vorgesehen.

Nach Erlangen der Rechtskraft dieses Beschlusses (Ablauf der Referendumsfrist oder positiver Volksabstimmung) vereinbart der Stadtrat zusammen mit der NWGS den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Ziffer 6 der Anträge). Die Übergabe der Liegenschaften ist je nach Beratungsablauf per 01.10.2018 oder 01.01.2019 vorgesehen.

7 **Würdigung**

7.1 Erhalt des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Das Geschäft ist mit folgenden, positiven Aspekten verbunden, wie etwa:

- Die Gemeinnützigkeit der Wohnungen wird erhalten und der Bestand gesichert.
- Bei der NWGS handelt es sich um eine auf die Schaffhauser Bedürfnisse zugeschnittene Wohnbaugenossenschaft. Sie wird von Personen mit grosser Glaubwürdigkeit und lokaler Verankerung getragen.
- Die NWGS möchte die Liegenschaften angemessen unterhalten und die sanierungsbedürftigen Gebäude modernisieren.
- Die Stadt kann sich aus der Verantwortung für die Verwaltung der Immobilien zurückziehen. Weiter ergibt sich aus der Abgabe der Liegenschaften eine Entlastung der städtischen Immobilienabteilung, welche einen besseren Fokus auf die strategisch wichtige Entwicklung von Liegenschaften erlaubt.
- Die Stadt macht die in den Liegenschaften gebundenen Mittel frei für eine andere Verwendung (siehe auch Kap. 7.2).
- Die Genossenschaft verfolgt die Absicht, die Gemeinschaft in den Siedlungen zu verbessern und mit der Etablierung von Siedlungsvereinen eine Vereinskultur zu etablieren.
- Mit der Abgabe der Liegenschaften an die NWGS wird der Vier-Säulen-Strategie nachgelebt und es werden die Bestimmungen des Rahmenkredites (Wiederabgabe) eingehalten.
- Die Baurechtskonditionen sind fair, die Stadt erhält künftig Baurechtszinserträge.
- Die Baurechtskonditionen sind so ausgestaltet, dass für die Stadt genügend Sicherungen (Heimfall, Vorkaufsrecht) eingebaut sind.
- Die Genossenschaft wurde auch gegründet, um weitere WBG bei Bedarf übernehmen zu können. Das könnte dazu führen, dass die Stadt künftig keine Notkäufe tätigen muss und damit entlastet wird.

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Vorlage führt zu folgenden finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

- Durch die Abgabe der Liegenschaften erhält die Stadt einen Geldzufluss von netto 12.51 Mio. Franken (Verkaufserlös von 14.51 Mio. Franken abzüglich Beteiligung von 2.00 Mio. Franken). Dies verbessert den Finanzierungssaldo und schafft die Grundlage für einen weiteren, infolge unterschiedlicher Darlehensfälligkeiten allerdings zeitlich etwas verzögerten, Abbau der Bruttoverschuldung⁶.
- Buchverlust Gebäude von 2.40 Mio. Franken. Die Gebäude sind aktuell mit einem Restbuchwert von 16.90 Mio. Franken in den Büchern.

Die Differenz erklärt sich aus

- a) der wirtschaftlichen und technischen Alterung der Gebäude und der Usanz, unter HRM1 keine periodischen Wertberichtigung der baulichen Anlagen im Finanzvermögen vorzunehmen;
- b) der unterschiedlichen Wertbeimessung zwischen Land und Gebäude während der Baurechtsdauer (Situation Übernahme durch die Stadt) und bei der Neuvergabe (heute). Mit anderen Worten: Beim Kauf eines Gebäudes auf eigenem Baurechtsland bemisst sich der Kaufpreis nicht nur nach dem Gebäudewert selbst, sondern zusätzlich aus der Differenz zwischen dem vertraglichen Landwert des Baurechtes und dem aktuellen Marktwert⁷.

⁶ Vgl. Ausführungen in der Botschaft zum Budget 2018, Seite 29

⁷ Gutachterliche Beschreibung dieses Sachverhaltes: Die aus den vorzeitigen Heimfallszenarien resultierenden Kaufpreise der Liegenschaften erlangten aufgrund der vertraglich vorgegebenen Eingangsgrössen bindenden Charakter (Baurechtsverträge mit der Aktivierung von sehr tiefen Landwerten). Dies führte zu einer Verlagerung der Wertelemente (von den Landwerten hin zu den Gebäudesubstanzwerten). Die den Verkaufspreisen zugrunde liegenden neuen Liegenschaftswerte repräsentieren die korrekte gutachterliche Abbildung der zonen- und objektbezogenen Marktwerte (Land & bauliche Anlagen), dies unter Einbezug der Kostenmiete für die Gebäudesubstanzwerte. Die hieraus resultierenden tieferen Gebäudesubstanzwerte werden durch die Landwerte kompensiert, was sich in der jährlich wiederkehrenden höheren Landrente (Baurechtszins) manifestiert. Ein ausschliesslicher Direktvergleich der Wertelemente aus den Gebäudesubstanzwerten wäre demnach folgerichtig nicht aussagekräftig.

- Buchgewinn Grundstücke von 6.75 Mio. Franken. Die Landwerte sind in der Bestandesrechnung der Stadt im Vergleich zu den aktuellen Schätzwerten stark unterbewertet (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Landwerte gemäss Schätzung des AGS und zu erwartende Buchgewinne

Ex WBG	GB Nr.	Landwert gem. Bestandesrechnung [Franken]	Landwert gem. Schätzung, heute [Franken]	Buchgewinn [Franken]
Talberg	Teilgrundstück A von 6514 gemäss 3.1	75'500	1'980'000	1'904'500
Talberg	Teilgrundstück B optional von 6514 gemäss 3.1	29'800	782'500	752'700
Buchthalen	6515	80'000	2'035'000	1'955'000
Sennenwiese	4600	61'000	2'196'000	2'135'000
Total		246'300	6'993'500	6'747'200

Während der Buchverlust auf den Gebäuden von 2.40 Mio. Franken im Jahr des Verkaufes (voraussichtlich 2018) realisiert und der Laufenden Rechnung belastet werden muss⁸, sieht das aktuell geltende Recht keine Aufwertung für die Landwerte, welche im Baurecht abgegeben werden vor⁹. Mit Anwendung des neuen Finanzhaushaltsgesetzes bzw. dem neuen Rechnungslegungsmodell (HRM 2) ist ab 2019 für Vermögenswerte im Finanzvermögen eine Neubewertung zum Verkehrswert vorgesehen.

- Das Geschäft hat mit Ausnahme der Wertberichtigungen keine unmittelbare Auswirkung auf das Nettovermögen. Da es sich um eine Transaktion innerhalb des Finanzvermögens handelt, wird die Kennzahl Nettovermögen dadurch nicht beeinflusst.
- Durch die Abgabe der Liegenschaften erhält die Stadt künftig nur noch Baurechtszinserträge. Die Mietzinserträge und die Unterhaltsverpflichtungen der Stadt entfallen.
- Der Saldo des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb wird um 12.51 Mio. Franken erhöht. Dies führt zu einem grösseren Spielraum bei künftigen Liegenschaftenkäufen.

⁸ Die Rechnungsführung ist nach den Grundsätzen der qualitativen und zeitlichen Bindung vorzunehmen (Art. 8 FHG).

⁹ Nach dem Vorsichtsprinzip sind Aktiven höchstens zu ihrem Beschaffungs- oder Herstellungswert mit angemessenen Wertberichtigungen zu bilanzieren (Art. 12 Abs. 1 FHG). Diese Auslegung wurde mit der Finanzkontrolle abgesprochen.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018 betreffend «Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die ‹Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen› zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der Baurechte auf den GB Nr. 6514 (Teilgrundstück A 4'275 m² und Teilgrundstück B (optional) 1'690 m²), GB Nr. 6515 (4'606 m²), GB Nr. 4600 (5'439 m²) an die ‹Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen› mit Sitz in Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu. Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt des rechtskräftigen Zustandekommens der Veräusserung der Gebäude gemäss Ziff. 3 und der Beteiligung der Stadt Schaffhausen am Genossenschaftskapital gemäss Ziff. 4.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Veräusserung der Gebäude auf den Baurechtsgrundstücken (gem. Ziffer 2) an die ‹Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen› zum Gesamtpreis von 14.510 Mio. Franken und den in der Vorlage genannten Bedingungen zu Gunsten Konto Nr. 32200.803.001 ‹Verkauf von überbauten Liegenschaften zu Gunsten Rahmenkredit› zu.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Beteiligung der Stadt Schaffhausen mit 2.00 Mio. Franken am Genossenschaftskapital der ‹Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen› zu Lasten Konto Nr. 32100.725.000 ‹Diverse Wertschriften› zu.
5. Ziffer 3 und 4 dieses Beschlusses werden nach Art. 25 lit. g und e der Stadtverfassung gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstellt.
6. Der Stadtrat vereinbart den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadträsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Baurechtskonditionen Talberg
2. Baurechtskonditionen Buchthalen
3. Baurechtskonditionen Sennenwiese
4. Allgemeine Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen vom 21.03.2018
5. Statuten der NWGS
6. Bestätigung Gemeinnützigkeit durch Bundesamt für Wohnungswesen
7. Beteiligungsvereinbarung