



Stadtparlament: Einfache Anfragen

Einfache Anfrage Barbara Frei-Grimm: Auf welcher Grundlage sollen Baurechtzinsen in Zukunft verrechnet werden?; Beantwortung

Am 12. Juni 2012 reichte Barbara Frei-Grimm die beiliegende Einfache Anfrage betreffend "Auf welcher Grundlage sollen Baurechtzinsen in Zukunft verrechnet werden?" ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Die Stadt St.Gallen hat als Grundeigentümerin zahlreiche Baurechtsverträge mit verschiedensten Baurechtsberechtigten abgeschlossen, diesen Personen oder Organisationen also städtisches Land für einen Überbauungszweck zur Verfügung steht. Die meisten dieser Baurechtsverträge betreffen Wohn- oder Geschäftsnutzungen auf Boden im Finanzvermögen, einzelne Baurechtsverträge beinhalten auch öffentliche Nutzungen im Verwaltungsvermögen, zum Beispiel die Olma oder die Universität.
2. Die Baurechtsberechtigten für Wohn- oder Geschäftsnutzungen zahlen für das Baurecht einen jährlichen Baurechtszins, dessen Höhe abhängig ist vom Bodenwert einerseits und vom jeweiligen Zinssatz andererseits. Beide Faktoren sind in den Baurechtsverträgen geregelt. Für den Baurechtszins für Wohnliegenschaften galt bisher, entsprechend der allgemeinen Praxis, der jeweilige Zinssatz für variable erste Hypotheken der St.Gallischen Kantonalbank. Diese Hypothekarzinsentwicklung war bis zum September 2010 auch die Basis für die Mietzinsentwicklung im Wohnungsbereich.
3. Seit September 2010 gilt für die Mietzinsentwicklung nicht mehr der Hypothekarzinsatz, sondern ein eigens berechneter Referenzzinssatz des Bundes. Bis zum Dezember 2011 war dieser Zins allerdings identisch mit dem erwähnten Hypothekarzinsatz, seither jedoch liegt der Referenzzinssatz unter dem Hypothekarzinsatz. Damit besteht die in der Einfachen Anfrage angesprochene Problematik nun erstmals für das laufende Jahr.



4. Der neuen Situation ist bei neu abgeschlossenen Baurechtsverträgen schon ab September 2010 Rechnung getragen worden. Seit der Einführung des Referenzzinssatzes ist dieser Zinssatz und nicht mehr der Hypothekarzinsatz als Berechnungsbasis in die Verträge aufgenommen worden. Bei den älteren Verträgen hingegen erfordert die neue Situation eine entsprechende Vertragsänderung im vorgeschriebenen Verfahren, also mit öffentlicher Beurkundung. Diese Anpassungen werden sukzessive vorgenommen, soweit sie vor allem mit Blick auf die entsprechenden Mietzinsfolgen notwendig sind.

Der Stadtpräsident:

Scheitlin

Der Stadtschreiber:

Linke

Beilage:

Einfache Anfrage vom 12. Juni 2012

