

Finanzliegenschaften

Abgabe der Mehrfamilienhäuser Mittelholzerstrasse 6 - 12 im Baurecht im Rahmen des 12-Millionen-Kredits

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen hat im November 2007 in der Kompetenz von Stadtrat und Liegenschaftenkommission die Mehrfamilienhäuser Mittelholzerstrasse 6 - 12 in das Finanzvermögen erworben. Der Erwerb erfolgte im Hinblick auf die Weitergabe dieser Liegenschaften im Rahmen des 12-Millionen-Kredites. In den Mehrfamilienhäusern sind insgesamt 16 durchwegs preisgünstige Wohnungen an überwiegend langjährige Mieterinnen und Mieter vermietet. Die frühere Eigentümerin, die Pensionskasse der Firma Bühler Uzwil, führte eine soziale Vermietungspraxis, die mit der Abgabe an einen sozialen Wohnbauträger weitergeführt werden soll.

Die Stiftung Hausen + Wohnen ist bereit, die Liegenschaften im Baurecht von der Stadt zu übernehmen. Die Stiftung besitzt bereits 16 Liegenschaften mit rund 120 Wohnungen aus dieser Mietzinsverbilligungsaktion, u.a. die nahen Wohnhäuser Herisauer Strasse 79 und 81. Für die Abgabe im Baurecht ist die Beschlussfassung des Stadtparlamentes erforderlich.

Im heutigen Zeitpunkt sind rund die Hälfte der Gelder aus dem 12-Millionen-Kredit ausbezahlt oder für künftige Zahlungen bis zum Ende der maximal möglichen Subventionsdauer „reserviert“. Seit 2004 wurden 21 Liegenschaften aus dem 12-Millionen-Kredit entlassen. Bei deren acht werden die Subventionen über drei Jahre stufenweise abgebaut. Aufgrund der guten Lage und der anhaltenden, wenn nicht steigenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum macht es Sinn, weitere Liegenschaften in den Kredit aufzunehmen.

2 Beschrieb der Liegenschaft

Das Grundstück Bruggen W3008, Mittelholzerstrasse 6, 8, 10 und 12, mit einer Grundstücksfläche von 4'427 m² befindet sich im Zentrum von Winkeln, unweit des Bahnhofes Winkeln, der Bushaltestelle, der öffentlichen Schulen und der Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Der Autobahnanschluss A1 SG-Winkeln ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Zu den vier Wohnliegenschaften gehören 16 4-Zimmer-Wohnungen und 6 Garagen. Die Wohnhäuser Nr. 6 und 8 wurden 1952, Nr. 10 und 12 im Jahr 1966 erstellt. Sie befinden sich an ruhiger und sonniger Lage in kinderfreundlicher Umgebung und verfügen über einen grosszügigen Umschwung. Die Wohnungen weisen eine Fläche von je ca. 80 m² auf. Zu jeder Wohnung gehören ein Sitzplatz oder Balkon, Keller und Estrichabteil. Die Gebäude sind baulich in gutem Zustand. Die Fenster wurden 2002 ersetzt. Jedes Haus hat eine eigene Ölzentralheizung unterschiedlichen Alters, die Nrn. 6, 10 und 12 mit zentraler Warmwasserversorgung, Nr. 8 mit Einzelboiler. In etwa der Hälfte der Wohnungen wurden die Küchenkombination und die Sanitäranlagen saniert. In einzelnen Wohnungen wurden die Elektroinstallationen ersetzt und neue Parkettbodenbeläge eingebaut. Zudem wurde insbesondere bei Mieterwechsel der normale Unterhalt vorgenommen.

Aufgrund des unterschiedlichen baulichen Zustandes der Wohnungen sowie der zum überwiegenden Teil sehr langjährigen Mietverhältnisse bestehen sehr unterschiedliche Mietzinshöhen. Die Hälfte der Wohnungen hat einen Netto-Mietzins zwischen Fr. 400.– und Fr. 590.– im Monat, die andere Hälfte zwischen Fr. 600.– und Fr. 1'100.–. Die Mietzinseinnahmen betragen total Fr. 135'348.–. Aufgrund der zum Teil sehr tiefen Mietzinse kann ohne grössere Investitionen mittelfristig von einer Mietzinsreserve von rund Fr. 36'000.– im Jahr ausgegangen werden.

Die Bruttorendite beträgt ca. 4.6 % bezogen auf den derzeitigen Mietertrag von Fr. 135'348.– und den Kaufpreis von Fr. 2'950'000.–. Kann die vorhandene Mietzinsreserve von mindestens Fr. 36'000.– bei Mieterwechsel und mit gestaffelter Anpassung der wesentlich unter dem Markt liegenden Mietzinse in den nächsten Jahren realisiert werden, erhöht sich die Bruttorendite auf 5.8 %, welche aufgrund der guten Bausubstanz, den kurz- bis mittelfristig zu erwartenden geringen Investitionen, der guten Lage und der unproblematischen Vermietbarkeit vertretbar ist.



3 Baurechtsvertrag und Pfandvertrag

Der am 19. November 2007 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag sieht als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses einen Bodenwert von Fr. 740'000.– vor. Der Gebäudewert wird mit Fr. 2'210'000.– beziffert. Dies ergibt den Kaufpreis gegenüber der Verkäuferin an die Stadt, der Pensionskasse der Firma Bühler Uzwil. Der Baurechtsvertrag enthält die folgenden wesentlichen Bestimmungen:

- Für den Bodenwert wird ein Baurechtszins entrichtet, der dem jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften entspricht. Der Bodenwert kann alle 5 Jahren der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst und neu festgesetzt werden. Diese Anpassung erfolgt im Umfang von 40 % der Teuerung. Der ursprüngliche Bodenwert von Fr. 740'000.– darf nicht unterschritten werden. Der Baurechtszins wird sicher gestellt durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) im 1. Rang in der Höhe von Fr. 111'000.–.
- Die Gebäude werden von der Baurechtsberechtigten zum Übernahmepreis von Fr. 2'210'000.– erworben. Die Stiftung prüft eine Fremdfinanzierung des Übernahmepreises der Gebäude durch ein Darlehen der Emissionszentrale für Gemeinnützige Wohnbauträger. Sollte eine solche nicht oder nur teilweise zustande kommen, wird der Übernahmepreis oder der Restbetrag wie in den vorangegangenen Baurechtsabgaben durch Gewährung eines Darlehens durch die Politische Gemeinde St.Gallen, welches durch die Errichtung einer Hypothek sichergestellt wird, getilgt.
- Für die vorzunehmenden Sanierungen bzw. die entsprechenden Investitionen wird bereits mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages die rangliche Gleichstellung eines Grundpfandrechtes im 2. Rang bis zu einem definierten Maximalbetrag genehmigt.
- Als Berechnungsgrundlage für die Subventionen im Rahmen des 12-Millionen-Kredits gelten der jeweils aktuelle Bodenwert sowie der Wert der Gebäude von Fr. 2'210'000.– bei Vertragsabschluss.
- Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, die Grundsätze des städtischen Reglementes zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen vom 2. Juni 1991 sowie der Vermietungsrichtlinien der Politischen Gemeinde St.Gallen einzuhalten und insbesondere die Unterhalts- und Renovationsarbeiten so zu planen und zu veranschlagen, dass die Häuser Mittelholzerstrasse 6, 8, 10, 12 ständig in einem guten baulichen Zustand sind, sowohl bezüglich der inneren Ausstattung wie auch des Erscheinungsbildes gegen aussen.

Im Übrigen enthält der Baurechtsvertrag die üblichen Bestimmungen.



4 Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Abgabe der Parzelle Nr. W3008, Mittelholzerstrasse 6, 8, 10, 12 im Baurecht an die Stiftung Hausen + Wohnen wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Situationsplan

