



Gemeindeversammlung
12. Juni 2023

Antrag des Gemeinderats

5 Liegenschaft Sternenhaldestrasse 8 Kauf für 4,4 Mio. Franken

5 Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 Kauf für 4,4 Mio. Franken

Antrag

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 10177, Sternenhaldenstrasse 8, Stäfa, zum Preis von 4'400'000 Franken, zuzüglich Nebenkosten von ca. 136'000 Franken, für das Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis längstens 31. Dezember 2023.

Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinde Stäfa bietet sich die Gelegenheit, die Liegenschaft an der Sternenhaldenstrasse 8 zum Preis von 4,4 Mio. Franken zu erwerben. Dem vorausgegangen ist die Verstärkung von Aktivitäten, sich für die Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen einzusetzen. Diese wiederum basieren auf einer Auslegeordnung des Gemeinderats zur Entwicklung des lokalen Liegenschaftensmarkts, der sich nach Einschätzung des Gemeinderats schon länger auf dem Weg Richtung Hochpreisphase und mittlerweile darin befindet.

Das Kaufsobjekt wurde 1965 erbaut und verfügt über drei 3-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Hinzu kommen Nebenräume wie Kellerabteile, Estrich, Waschküche, usw. Zudem verfügt es südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm grenzt. Ebenfalls dazu gehören 14 Aussenparkplätze. Es liegt im Ortsteil Kehlhof.

Das Objekt ist sanierungsbedürftig und wird, wenn der Kauf realisiert werden kann, einen Instandstellungsaufwand von ca. einer Million Franken nach sich ziehen. Eine weitere Investition von ca. 0,5 Mio. Franken ist für den späteren Rückbau der heute auf zwei Geschossen vorhandenen Büroräumlichkeiten in Wohnungen zu erwarten.

Der Kauf wird aus den vorhandenen liquiden Mitteln bezahlt. Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde Stäfa zugeordnet und bleibt damit grundsätzlich veräusserbar. Sie wird nicht als Renditeobjekt erworben, sondern zur Erhaltung der aktuellen preisgünstigen Mieten in der Liegenschaft. Gleichzeitig mit der Kaufgelegenheit für dieses Objekt schlägt der Gemeinderat mit separatem Antrag den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 vor.

Der Gemeinderat will mit dem heutigen Kauf einen Beitrag der Gemeinde Stäfa zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen in Stäfa leisten. Er ist überzeugt, dass das Engagement der Gemeinde dafür angesichts der Marktverhältnisse und der angespannten Verhältnisse im eigenen Liegenschaftenbestand angemessen und am Platz ist. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, beiden Kaufanträgen zuzustimmen.

Bemerkung

Gleichzeitig mit dem Kauf der Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8 schlägt der Gemeinderat den Kauf der einseitig angebauten Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 vor. Die beiden Beleuchtenden Berichte sind aus diesem Grund bis auf die Daten der jeweiligen Liegenschaften weitgehend identisch.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat im Spätherbst 2022 seine Aktivitäten im lokalen Liegenschaftensmarkt verstärkt. Das Engagement basiert auf den folgenden Überlegungen:

- Der Wohnungsmarkt in Stäfa zeigt einen starken Preisschub bei den Grundstückswerten und Mieten. Stäfa zählt seit mehreren Jahren und vermutlich weiterhin zu den Hochpreisgebieten im Kanton Zürich. Das führt zwar zu rekordhohen Erträgen bei den Grundstücksgewinnsteuern, dünnt aber das verfügbare Angebot an preisgünstigen Wohnungen aus. Personen in schlechten oder mittelständischen wirtschaftlichen Verhältnissen haben wenig Chancen, in Stäfa eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Dasselbe gilt sehr oft für junge Erwachsene, die zu Hause ausziehen, gerne aber in der Gemeinde, in der sie aufwachsen, wohnen bleiben möchten.
- Verkäufe von bestehenden Bauten und die Realisierung von Neu- oder Ersatzbauten sind sehr oft auf die Maximierung von Rendite und Gewinn der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgerichtet. Das ist legitim und anzuerkennen. Zu bemerken ist dennoch, dass die Entwicklung ausgesprochen einseitig verläuft und der lokale Markt keine Anzeichen zu einem stärkeren mehrdimensionalen, diversifizierten Angebot hergibt.
- Zwei unüberbaute Grundstücke der Gemeinde Stäfa sollen in naher Zukunft für preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden – analog dem Bau von preisgünstigen und teilweise subventionierten Alters- und Familienwohnungen auf derzeit drei Gemeindegrundstücken. Der Gemeinderat bereitet für die beiden unüberbauten Grundstücke Anträge an die Gemeindeversammlung vor. Damit kann voraussichtlich eine nicht unerhebliche Menge an preisgünstigen Wohnungen generiert werden, jedoch nimmt die eigene Handlungsfähigkeit der Gemeinde Stäfa in der Verwertung solcher Grundstücke deutlich ab.
- Der eigene Wohnungsbestand ist heute vollständig ausgelastet. Die Gemeindeverwaltung hat keine Möglichkeit, im eigenen Bestand auf bestimmte Entwicklungen im sozialen und demografischen Bereich reagieren zu können.
- Ein möglichst gesunder Bevölkerungsmix in Form einer ausgewogenen demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung liegt im öffentlichen Interesse.

Jedoch verfügt die Gemeinde Stäfa über keine wirksamen Instrumente, den Wohnungsmarkt, der wesentlich die demografische Entwicklung indiziert, in der erwünschten Richtung zu steuern oder zu beeinflussen. Sie kann zwar – was auch geplant ist – in der Bau- und Zonenordnung bestimmte Regeln aufstellen, welche den preisgünstigen Wohnungsbau fördern sollen; dennoch wäre es falsch, von diesem Ansatz wesentliche Impulse zu erwarten.

Auf der Basis dieser kurzen Auslegeordnung stand für den Gemeinderat fest, nicht in einer von bestimmten Kreisen erwarteten Passivität zu verfallen, sondern von sich aus einen wirksamen Beitrag zu leisten, indem Liegenschaften erworben werden, die heute preisgünstig auf dem Markt vermietet werden. Das allein wird die im öffentlichen Interesse liegende demografische Zusammensetzung nicht signifikant verändern, aber dem sozialen Auftrag der Gemeinde, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beizutragen, gerecht werden.

Der heutige Antrag an die Gemeindeversammlung basiert auf diesen Überlegungen und hat für den Gemeinderat eine grundsätzliche, politische Bedeutung. Stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag und der ihm zugrunde liegenden Motivation zu, wird der Gemeinderat seine Aktivität im Liegenschaftenmarkt fortsetzen, selbstverständlich massvoll und nicht blindwütig, und weitere Anträge an die Gemeindeversammlung bringen, wenn ein weiterer Kauf möglich würde. Nähme die Gemeindeversammlung hier dagegen einen anderen Standpunkt ein, würde der Gemeinderat seine Strategie überdenken und den neuen Umständen anpassen.

2. Zuständigkeit

Für Käufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ist nach Art. 17 der Gemeindeordnung vom 22. September 2013 bei einer Anlage von über 2 Mio. Franken die Gemeindeversammlung zuständig.

3. Kaufsobjekt

Es bietet sich der Gemeinde Stäfa die Chance, die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 8, Baujahr 1965, zu erwerben.

Die Sternenhaldenstrasse 8 ist in massiver Bauweise errichtet mit einem ziegelbedeckten Schrägdach. Es beinhaltet je drei Dreizimmerwohnungen und drei Vierzimmerwohnungen auf drei Stockwerken. Hinzu kommen Nebenräume wie Kellerabteile, Estrich, Waschküche etc. Zudem verfügt das Kaufsobjekt südlich über einen Gartenstreifen, welcher an den Bahndamm angrenzt, sowie über 14 Aussenparkplätze. Der Kaufpreis beträgt 4,4 Mio. Franken.



Mit Schraffur umrandet das Kaufsobjekt Sternenhaldenstrasse 8, Kat.-Nr. 10177.

Das Kaufsobjekt kann mit den folgenden Angaben und Werten gekennzeichnet werden:

Grundstück	Kat.-Nr. 10177
Lage	Sternenhaldenstrasse (seeseits)
Fläche	758 m ²
Bauzone	Wohnzone W3/2.4
Sondernutzungen	EG und 1. OG Büroräumlichkeiten
Belasteter Standort	Kommunales Bodenverschiebungsverfahren
Gebäude	Sternenhaldenstrasse 8, Baujahr 1965, Vers. Nr. 2278
Gebäudetyp	Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus
Versicherungswert GVZ	1'669'975 Fr. (2022)
Kubatur	2'353 m ³

Die Wohnungen sind vermietet. Die Mietverträge werden übernommen und weitergeführt. Die Büroräumlichkeiten sind derzeit nicht genutzt. Sie werden zu Beginn noch als Büro verwendet. Später im Rahmen eines Sanierungsprojekts für die Liegenschaft werden die Büroflächen zu Wohnungen zurückgebaut werden.

Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten enthalten bezüglich des Kaufgrundstücks keine nennenswerten Lasten.

4. Lagequalität

Das Mehrfamilienhaus liegt an ruhiger und sonniger Lage, nur einen Katzensprung von Zürichsee und den Rebbergen Sternenhalde entfernt. Die S-Bahnhöfe Stäfa und Ürikon erreicht man zu Fuss in etwa 15 Minuten. Einkaufen und Schulen befinden sich ebenfalls in Gehdistanz.

Im Süden grenzt das Grundstück an die Bahnlinie der SBB an, im Norden an die Sternenhaldenstrasse und im Westen an ein Privatgrundstück (Grundstücksnummer 7365), auf welchem sich ein dreigeschossiges Wohngebäude befindet. Im Osten grenzt das Kaufsobjekt an das Grundstück Kat.-Nr. 10178 an, auf welcher sich die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 befindet. Die Gebäude Sternenhaldenstrasse 8 und 10 sind einseitig aneinander gebaut. Es ist beabsichtigt, die Liegenschaft Sternenhaldenstrasse 10 ebenfalls zu erwerben.

Die Lage in diesem Quartier ist optimal für Paare, junge Erwachsene und Familien sowie Senioren, die in ihrer Mobilität nicht eingeschränkt sind.

5. Kaufpreis

Die Sternenhaldenstrasse 8 wird für 4,4 Mio. Franken zum Verkauf angeboten. Der Preis ist nach Auffassung des Gemeinderats zweifellos hoch und an der oberen Limite, was den aktuellen Marktverhältnissen geschuldet ist.

Die Verkäuferschaft gibt die jährlichen Mieteinnahmen mit rund 126'000 Franken pro Jahr an, die Nebenkosten mit rund 42'000 Franken (2022). Daraus sind Nettoeinnahmen von ca. 84'000 Franken pro Jahr zu erwarten. Das ergibt eine Rendite von unter 2%, was die Zielsetzung des Gemeinderats, mit dem Kauf preisgünstige Wohnungen zu erhalten, widerspiegelt.

Die Liegenschaft wird dem Finanzvermögen der Gemeinde zugeordnet, jedoch nicht als ein auf Rendite ausgerichtetes Objekt, sondern zur Weiterführung eines preisgünstigen Mietniveaus.

6. Ausgaben

Neben dem Kaufpreis fallen Kosten wie Maklerprovision, Auslagen und Kosten des Grundbuchamtes und Notariates an. Sie betragen voraussichtlich ca. 136'000 Franken.

Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer ist noch nicht geschätzt. Sie wird von der Gemeinde Stäfa vereinnahmt, so dass der verbleibende Nettokaufpreis unter dem heutigen Kaufpreis liegen wird.

Das Grundstück wird, wenn die Eigentumsübertragung stattgefunden hat, in das Finanzvermögen (§ 121 Abs. 3 Gemeindegesetz) aufgenommen. Damit wird es auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet; die bei Erwerb bestehenden Mietverhältnisse werden übernommen. Für eine Miete kommen primär oder ausschliesslich Personen in Betracht, die wirtschaftlich bedingt und ausserhalb einer staatlichen Unterstützung auf preisgünstige Wohnungen angewiesen sind.

Der Kauf wird aus vorhandenen liquiden Mitteln finanziert. Folgekosten entstehen ausser Sanierungskosten, soweit heute ersichtlich, keine.

7. Sanierungsbedarf nach Kauf

Das Gebäude wurde 1965 erstellt und ist somit beinahe 60-jährig. In dieser Zeitspanne wurden 1994 die Fassaden, Fenster, Balkone und das Schrägdach saniert. 1986 / 1994 erfolgte der Büroausbau. 2008 wurden die Küchen und Bodenbeläge der Wohnungen renoviert.

Das Gebäude ist heute in diversen Bereichen sanierungsbedürftig. Die Gebäudehülle sowie die Wärmeerzeugung erfüllen die energetischen Anforderungen nicht mehr, die Gasheizung ist gemäss Nachhaltigkeitsstrategie des Gemeinderats durch einen nachhaltigen Energieträger zu ersetzen. Die Fassade muss gedämmt, die Fenster ersetzt werden. Im Gebäudeinneren haben diverse Bauteile ebenfalls ihre Lebensdauer erreicht.

Die Kosten für die Sanierung der Gebäudehülle, Wärmeerzeugung und Technik wurden intern auf etwa eine Million Franken geschätzt (Kostengenauigkeit +/- 30%).

Bei einem Mieterwechsel soll, wo notwendig, die jeweilige Wohnung instandgesetzt werden. Für eine Wohnung ist dafür anhand von internen Quervergleichen mit einer zusätzlichen Ausgabe von ca. 50'000 bis 70'000 Franken zu rechnen.

Später werden die aktuellen Büroräumlichkeiten in Wohnungen umgebaut. Dafür werden Kosten von 0,5 Mio. Franken veranschlagt, bei einer Genauigkeit von 30%.

8. Ablehnende Standpunkte

Gegen den beabsichtigten Kauf der Liegenschaft könnte eingewendet werden, dass die Gemeinde sich auf dem Markt nur engagieren soll, um gesetzliche Aufgaben zu erfüllen und nicht Liegenschaften zu erwerben, die primär als Anlage angesehen werden können. Ausserdem könnte die aktuelle Marktsituation aus Käufersicht als ungünstig betrachtet werden, weil sich der Markt in Stäfa in einer ausgesprochenen Hochpreisphase befindet. Schliesslich könnte argumentiert werden, die beabsichtigte Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen lasse ausser Acht, dass mit der neuen Bau- und Zonenordnung zusätzliche Geschossflächen erwartet werden können, die sich aber wegen des Anspruchs, preisgünstiges Mietniveau zu erhalten, höchstwahrscheinlich nicht realisieren liessen. So würde nicht nur das gesetzlich vorgegebene Ziel der inneren Verdichtung vereitelt, sondern die Gemeinde Stäfa würde sich als Grundeigentümerin unwirtschaftlich verhalten.

Dass sich die Gemeinde allein auf ihre gesetzlichen Verwaltungsaufgaben konzentrieren soll, greift nach Auffassung des Gemeinderats zu kurz. Eine Gemeinde muss einen langfristigen Blick haben und sich demgemäss verhalten – gouverner, c'est prévoir. Regieren bedeutet vorsorgen. Bezogen auf das Portfolio im Immobilienbereich bedeutet das, dass es Bewegungsspielraum braucht, weil Aufgaben und Bedürfnisse sich ändern und die Gemeinde idealerweise jederzeit in der Lage sein sollte, solche Veränderungen zu meistern. Es ist unrealistisch, anzunehmen, das Liegenschaftenportfolio liesse sich genau dann einem Bedarf anpassen, wenn er auftritt. Zum anderen ist es nach Meinung des Gemeinderats weder falsch noch unangemessen, spezifisch für jenen Personenkreis tätig zu werden, der am Markt keine oder wenig Chancen hat; die (möglichst) ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung stellt ein öffentliches Interesse dar.

Unbestritten ist, dass die Marktsituation aus Käufersicht nicht optimal ist. Dennoch ist eine Aktivität zum heutigen Zeitpunkt ohne Alternative. Denn auf eine andere, preisenkende Phase warten zu wollen, hiesse, nach dem Prinzip der Hoffnung zu verfahren und eine Entwicklung zu erwarten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht eintreten wird.

9. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Der Kauf der Sternenhaldenstrasse 8 wie jener der Sternenhaldenstrasse 10 ist seiner Ansicht nach eine Gelegenheit, die zu nutzen ist, wenn ein öffentliches Engagement für die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen in Stäfa befürwortet wird. Objekte vom Zuschnitt einer Sternenhaldenstrasse 8 werden zunehmend rarer oder sind es schon, weil der Erneuerungsdruck alters- und renditebedingt gross ist und vermutlich weiter zunehmen wird.

Der Gemeindehaushalt verkraftet den Kauf ohne weiteres. Die Zuordnung zum Finanzvermögen würde ermöglichen, falls die Gemeinde dereinst in wirtschaftliche Schwierigkeiten geräte, eine Liegenschaft wieder zu veräussern. Die Risiken für Unterhalt, Betrieb und Vermietung des Kaufobjekts sind überschaubar und grundsätzlich unkritisch.

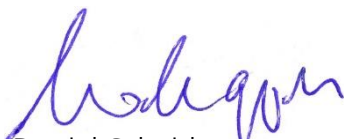
Für den Gemeinderat steht fest, dass der Kauf der Sternenhaldenstrasse 8 richtig, angemessen und – angesichts der stark zunehmenden Auslastung eigener Grundstücke und Gebäude – geboten ist.

Stäfa, 5. April 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber