

Ausserordentliche Generalversammlung

Steiner Genossenschaft Alterswohnungen zur Fridau informiert zum Treffen vom 3. August 2022

Anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung der Genossenschaft Alterswohnungen zur Fridau haben sich die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ohne Gegenstimmen und mit einer Enthaltung für die Realisierung des Bauprojektes zur Fridau (mit voraussichtlichem Baustart im vierten Quartal 2022) ausgesprochen und die finanziellen Mittel im Rahmen von 13.4 Millionen Franken freigegeben. Die Verwaltung freut sich sehr über das positive Ergebnis und dass damit ein weiterer wichtiger Schritt zur Realisierung der Alterswohnungen zur Fridau gemacht ist.

An der ausserordentlichen GV gingen René Schöffeler, Präsident der Genossenschaft Alterswohnungen, Benjamin Widmer, Architekt, und Christian Flück, Ressort Betrieb, vertieft auf den aktuellen Stand der Baukosten, Mieten, Finanzplanung und Finanzierung, Chancen und Risiken des Projektes ein.

Aktuelle Baukosten

Die Verteuerung der Baustoffe und die Teuerung machen Mehrkosten unvermeidbar. Die aktuellen Baukosten liegen bei 13.4 Millionen Franken inklusive einer Reserve von rund 0.4 Millionen Franken. 76 Prozent der Baukosten sind durch erste Offerten unterlegt. Im weiteren Vergabeprozess sollten noch Einsparungen möglich sein. Alle Einsparungen fliessen in die Reserve ein. Der Verwaltung und dem Architekten ist es wichtig zu betonen, dass Einsparungen zu keiner Qualitätseinbusse führen.

Terminplanung

Die vorgelegte aktualisierte Terminplanung sieht einen Baustart anfangs November 2022, die Bauvollendung Ende April 2024 und den Bezug im Mai/Juni 2024 vor. Der Spatenstich soll genutzt werden, das Projekt nochmals einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen.

Mieten Alterswohnungen

Aufgrund eines durch die Verwaltung erstellten regionalen Mietkostenvergleichs kann festgehalten werden, dass zu bestehenden und zu neuen Wohnungen die Mietkosten für die Alterswohnungen zur Fridau überwiegend günstiger sind. Die Nettomieten der Alterswohnungen Zur Fridau, Stand 3. August 2022, für eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung liegen zwischen 1280 und 1420 Franken und jene der Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung zwischen 1580 und 1690 Franken je nach Lage.

Finanzplanung und Finanzierung

Die Verwaltung plant mit einer Vollvermietung (inklusive Leerstand von einer Wohnung aufgrund von Mieterwechseln) ab 2026. Bei einer Vermietung von 25 Wohnungen lässt sich ein ausgeglichener jährlicher Geldfluss erreichen. Die in der Finanzplanung angesetzte Verzinsung ist seitens der Darlehensgeber zugesagt, was die festen Tranchen betrifft. In den ersten Jahren kann mit reduzierten Unterhaltskosten, Abschreibungen

und Zuführungen in den Erneuerungsfond gerechnet werden. Im September 2023 soll die Stelle Begleitperson (Pensum 40 Prozent) besetzt werden.

Die gesamten Investitionen von 13.75 Millionen Franken (inklusive Vorbereitungskosten, Einrichtungen und dergleichen) können gemäss der vorgestellten Finanzierungsübersicht finanziert werden. Von Seiten der Jakob und Emma Windler-Stiftung wurde dem Gesuch um zusätzliche Finanzierungsunterstützung aufgrund von gestiegenen Baukosten und Teuerung entsprochen. Sie hat einen à fonds perdu Betrag von 0.5 Millionen Franken zugesagt. Von Seiten Stadt Stein am Rhein wird – vorbehaltlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat am 9. September 2022 – eine Defizitgarantie von maximal 0.5 Millionen Franken gesprochen. Diese Defizitgarantie kann in Form eines langfristigen Darlehens in Anspruch genommen werden, wenn die Baukosten nicht anderweitig finanziert werden können.

Die Verwaltung wird sich intensiv dafür einsetzen, neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu gewinnen, um die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken, und die Erstvermietung voranzutreiben.

Abwägung der Chancen und Risiken

Die Verwaltung ist sich bewusst, dass ein Risiko besteht, dass die Baukosten weiterhin steigen können. Da aber ein Grossteil der Baukosten durch Offerten unterlegt ist und gewisse Reserven bestehen, ist eine gute Basis geschaffen. Weitere Einsparungen bei Bau und Umgebungsgestaltung sind möglich.

Die Mietzinsen für die Alterswohnungen sind ortsüblich. Die gute Lage und fehlende vergleichbare Angebote an Alterswohnungen mit Begleitkonzept machen das Projekt zur Fridau sehr attraktiv.

Die Zinsen können auf dem in der Planung berücksichtigten Niveau zumindest zum Teil langfristig fixiert werden. Es besteht ein begrenzter finanzieller Rahmen zur Abdeckung von höheren Baukosten (zusätzliche 0.2 Millionen Franken aus der Defizitursage Stadt Stein am Rhein). Eine allfällige Erhöhung der Hypothekarzinsen (nach Ablauf Festhypotheken) um mehr als ein Prozent würde zu einem negativen Geldfluss führen beziehungsweise die Mietzinsen müssten angepasst werden.

Unter Abwägung der Chancen und Risiken konnte die Verwaltung den Genossenschaftsmitgliedern einstimmig empfehlen, das Bauprojekt zur Fridau und die dazu benötigten finanziellen Mittel freizugeben. Im Vorfeld wurde auch eine Verschiebung der Realisierung des Bauprojekts geprüft, jedoch verworfen, da nicht klar ist, wie die Situation zu einem späteren Zeitpunkt aussieht.

Die Genossenschaftsmitglieder sind der Empfehlung der Verwaltung gefolgt und haben mit einer Enthaltung und ohne Gegenstimmen der Realisierung der Alterswohnungen zur Fridau und der Freigabe der dazu benötigten Mittel zugestimmt.

Die Verwaltung wird nun zusammen mit dem Architekten die weiteren Schritte umsetzen. Sie freut sich schon jetzt auf den Spatenstich und die Realisierung der attraktiven Alterswohnungen zur Fridau.