

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
27. Oktober 2016
beantwortet.**

Antwort

auf die

Interpellation 343

Korintha Bärtsch namens der G/JG-Fraktion,
Nico van der Heiden namens der SP/JUSO-Fraktion
sowie Rieska Dommann namens der FDP-Fraktion
vom 26. April 2016
(StB 563 vom 21. September 2016)

Vor- und Nachteile diverser Parameter bei Baurechtsverträgen

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Stadt Luzern hat im Verlauf der Jahre gut 120 Baurechtsverträge abgeschlossen, die sich je nach Standort und Nutzung unterscheiden. Im Jahr 2000 hat die Stadt Luzern in der Tribtschenstadt zwei Baurechtsverträge im Basler Modell abgeschlossen. Grundsätzlich hat sich die Stadt mit dem B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ verpflichtet, städtisches Bauland zum Verkehrswert abzugeben. Für die Baurechte gewährt sie zur Berechnung des Baurechtszinses auf dem Verkehrswert in der Regel eine Reduktion von bis zu 20 Prozent. 2016 wurde die Industriestrasse im Zürcher Modell abgegeben. In der bisherigen Praxis hat sich die Stadt von Fall zu Fall für ein geeignetes Modell entschieden.

Zu 1.:

Was spricht nach der Meinung des Stadtrats für eine jeweilige Anpassung des aktuellen Zinsniveaus (Fünfjahresdurchschnitt) bzw. eine Anpassung an die Teuerung in einem Baurechtsvertrag? Was spricht dagegen, also für einen fixen Zins bzw. keine Anpassungen?

Durch die Abgabe im Baurecht wird ein Grundstück langfristig dem Markt und somit auch möglichen Preissteigerungen während der Baurechtsdauer entzogen. Das bedeutet, dass während dieser Zeit eine Veräusserung nicht möglich ist und deshalb mögliche Gewinne aus ansteigenden Landpreisen für den Baurechtsgeber entfallen. Um langfristig eine marktgerechte Verzinsung des mit einem Baurecht belasteten Grundstücks zu erzielen, ist es wichtig, den vereinbarten Baurechtszins gemäss dem jeweils aktuellen Zinsniveau und der anfallenden Teuerung anpassen zu können. Wenn kein anpassbarer Baurechtszins vereinbart wird, führt dies in der Regel zu einer Bevorteilung des Baurechtsnehmers, weil diese Berechnungsfaktoren erfahrungsgemäss während der sehr langen Baurechtsdauer steigen.

Zu 2.:

Welche Regelmässigkeit für die Anpassung wäre zu bevorzugen, ein Fünf- oder Zehnjahreszyklus? Warum?

Ob Baurechtszinsanpassungen in einem Fünf- oder Zehnjahreszyklus vorgenommen werden, ist grundsätzlich Verhandlungssache zwischen den Vertragsparteien. Wichtig ist, dass die Anpassungsmodalitäten im Baurechtsvertrag klar und für beide Parteien fair festgelegt werden. Um allfällig auftretende Zinssprünge abzufedern, werden in der Regel die Durchschnittsentwicklungen in den jeweiligen Anpassungszyklen berücksichtigt. Wie zu Frage 1 erwähnt, soll der zu entrichtende Baurechtszins möglichst den aktuellen Marktverhältnissen entsprechen. Dieser Aspekt spricht, aus Sicht des Baurechtsgebers, für Anpassungen im Fünfjahreszyklus. Aus Sicht des Baurechtsnehmers wird eher ein Zehnjahreszyklus bevorzugt. Dies unter anderem deshalb, weil durch einen über lange Zeit unveränderten Baurechtszins die langfristige Renditekalkulation besser möglich ist.

Zu 3.:

Was spricht für eine Landwertfestlegung aufgrund der Baukosten? Was dagegen?

Diese Frage lässt sich so direkt nicht beantworten, da die Baukosten in jedem Fall einen Einfluss auf die Festlegung des Landwerts haben. In der Regel fließen die Baukosten durch die Rückwärtsrechnung (Residualwert-Methode) ein. Um die Residualwert-Methode zu erläutern, ist Folgendes zu berücksichtigen: In den allermeisten Fällen handelt es sich bei Baurechten um die Abgabe unbebauter Grundstücke über eine Dauer von 30–100 Jahren für die Realisierung einer Baute durch einen Dritten (Baurechtsnehmer). Dabei wird das Bauvorhaben durch den Berechtigten realisiert und finanziert. Bei dem für das betroffene Grundstück zu entrichtenden Baurechtszins handelt es sich um die Verzinsung des Landwerts. Die Ermittlung dieses Werts erfolgt in der Regel durch die anerkannte und weit verbreitete Residualwert-Methode (Rückwärtsrechnung). Mit der Rückwärtsrechnung wird der Landwert aus der Differenz des Ertragswerts oder des Verkaufserlöses der fertig erstellten und vermieteten bzw. verkauften Baute und den Baukosten des Objekts berechnet. Anders ausgedrückt: Der Ertragswert oder Verkaufserlös minus die Baukosten ergibt den (absoluten) Landwert/Verkehrswert. Dieses Vorgehen zeigt, dass den Baukosten eine zentrale Bedeutung bei der Ermittlung des Landwerts zukommt. Eine Landwertfestlegung nur auf Basis der eigentlichen Baukosten ist zwar theoretisch möglich, jedoch unvollständig und kommt deshalb auch nicht zur Anwendung.

In speziellen Einzelfällen kann es vorkommen, dass ein Investor eine Baute auf eigene Kosten realisiert und diese in der Folge einem Dritten im Baurecht abtritt. In solch seltenen Fällen wird der Baurechtszins auf Basis der gesamten Anlagekosten des Objekts (Baukosten, Landkosten, Planungskosten usw.) festgelegt. Auch in diesem Falle bilden die Baukosten zwar einen wichtigen, aber nicht den alleinigen Faktor der entsprechenden Kalkulation.

Zu 4.:

Was spricht für eine Landwertfestlegung auf Basis Verkehrswert? Was dagegen?

Siehe Ausführungen zu Frage 3.

Zu 5.:

Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat im Zürcher Modell?

Grundsätzlich ist bei einem Baurecht für das abgetretene Grundstück eine periodisch wiederkehrende Entschädigung (Baurechtszins) zu leisten. Im Gegensatz dazu basiert das Zürcher Modell auf der Barwertberechnung. Dabei wird der festgelegte und jährlich zu begleichende Baurechtszins (Wert der künftigen Zahlungen) auf den Tag des Vertragsabschlusses abgezinst und durch eine Einmalzahlung beglichen. Dadurch werden die wichtigsten Risikofaktoren (steigende Zinsen, anziehende Inflation, Anpassung des Landwerts usw.) eines Baurechtsvertrags ausgeschaltet. Die Stadt Luzern hat sich mit den Baurechtsnehmern des Areals an der Industriestrasse auf ein solches Modell geeinigt. Für den Baurechtsnehmer hat dieses Modell den Vorteil, dass er wie bei einem Erwerb nur eine einmalige Zahlung zu entrichten hat. Er kann somit die fixen Landkosten über die gesamte Baurechtsdauer kalkulieren und abschreiben, ohne mit periodisch wiederkehrenden Erhöhungen aufgrund steigender Kostenfaktoren rechnen zu müssen. Auch für den Baurechtsgeber kann das Zürcher Modell von Vorteil sein, indem am besagten Stichtag der Barwert aller in Zukunft fälligen Zinsen anfällt und dieses Kapital sofort zur Verfügung steht. Andererseits verzichtet er, langfristig betrachtet, auf mögliche Mehrerträge, die während der Baurechtsdauer durch veränderte Marktverhältnisse anfallen könnten.

Zu 6.:

Welche Vor- und Nachteile sieht der Stadtrat im Basler Modell?

Das Basler Modell (Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag) will im Grundsatz eine langfristige und sichere Gestaltung des Baurechts für beide Vertragsparteien sicherstellen. Zentraler Punkt ist auch bei diesem Modell die Gestaltung des Baurechtszinses bzw. dessen Anpassung. Es soll vermieden werden, dass starke Veränderungen der Marktverhältnisse (Teuerung, Zinsanstiege usw.) zu überhöhten Baurechtszinsen führen. Bei der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses fällt dem Nettoertrag der Baurechtsnehmerin bzw. der konkreten Nutzung eine grosse Bedeutung zu. Weitere wichtige Elemente bilden der absolute Landwert und der Substanzwert der Baute. Beim Nettoertrag handelt es sich um die jährlich erzielten Erträge abzüglich Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten. Der absolute Landwert ist beim Basler Modell jener Preis, den ein Dritter für ein gleiches oder ähnliches Grundstück bezahlen würde. Beim Substanzwert handelt es sich um den Erstellungswert der Baute abzüglich Altersentwertung und Abnutzung.

Die Stadt Luzern hat in der Tribtschenstadt zwei Baurechte (abl und Suva) nach diesem Modell abgeschlossen. Die nun nach zehn Jahren erstmals vorgenommenen Baurechtszinsanpassungen haben gezeigt, dass auch das partnerschaftliche Modell zu erheblichen Zinsaufschlägen führen kann. Insbesondere der Faktor Landwert spielte dabei eine zentrale Rolle, weil sich die Landpreise in diesem Quartier aufgrund der grossen Nachfrage stark nach oben entwickelten. Auch die Vollvermietung der Bauten, welche zu hohen Erträgen führt, bildet einen wichtigen Berechnungsfaktor bei der Anpassung der Baurechtszinsen. Aufgrund der aktuellen Markt-

verhältnisse mit tiefen Zinsen und minimaler Teuerung ist anzunehmen, dass die Baurechtszinsanpassungen gemäss herkömmlicher Methode (Berücksichtigung des Durchschnittszinses und der aufgelaufenen Teuerung) für die Baurechtsnehmer in der Tribschenstadt tiefer ausgefallen wären.

Die Ausführungen zeigen, dass keine schlüssigen Vor- und Nachteile des Basler Modells abgeleitet werden können. Die jeweilige Marktlage, die am Anpassungszeitpunkt besteht, ist ausschlaggebend dafür, ob das Basler Modell gegenüber anderen Modellen von Vorteil oder Nachteil für den Baurechtsnehmer oder den Baurechtsgeber ist. Insbesondere bei ersten grosszyklischen, kostenintensiven Erneuerungen der Bauten zeigt sich, wie sich das Basler Modell gegenüber anderen Modellen bewährt.

Zu 7.:

Gemeinnützige Genossenschaften vermieten ihre Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete. In der Ausschreibung des Areals „Eichwaldstrasse“ will der Stadtrat das Angebot der Bauträger zu je 50 % hinsichtlich des Konzepts und des Preisangebots bewerten. Warum hat das Preisangebot ein derart hohes Gewicht? Welche Auswirkungen hat eine derartige Bewertung auf die Projekte?

Der Stadtrat hat aufgrund umfassender Voruntersuchungen detaillierte Kriterien für qualitative Aspekte des Konzepts und für das finanzielle Angebot (Erhalt von Gebäuden, Nutzungen, Energie, Baurechtszins usw.) bei der Ausschreibung des Eichwaldareals festgelegt. Der Berechnungswert des Baurechtszinses wurde durch eine Landwertschätzung der Redinvest Immobilien AG und auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie ermittelt. Für den Stadtrat war der Landwert und der daraus entstandene Berechnungswert nicht verhandelbar. Um dieser Forderung das entsprechende Gewicht zu verleihen und Angebote unterhalb des ermittelten Landwerts auszuschliessen, erhielten qualitative Aspekte des Konzepts und das finanzielle Angebot in der Beurteilung jeweils die gleiche Maximalpunktzahl und Gewichtung. Beide Angebote erfüllten die Mindestanforderung an den Baurechtszins. Das Beurteilungsgremium würdigte das finanziell bessere Angebot mit der dafür möglichen Maximalpunktzahl. Das aus Sicht des Gremiums konzeptionell überzeugendere Angebot wurde auf der Punkteskala für qualitative Aspekte höher bewertet und erhielt aufgrund dessen eine bessere Gesamtnote.

Dieses Vorgehen bezieht sich ausschliesslich auf die Ausschreibung des Areals an der Eichwaldstrasse. Es kann deshalb nicht daraus geschlossen werden, andere Areale würden zu gleichen Kriterien ausgeschrieben. Diesbezüglich hat der Stadtrat schon bei anderer Gelegenheit

betont, dass die Abgabe von Baurechten in jedem Einzelfall bezüglich Erfüllung städtebaulicher, architektonischer, wohnraumpolitischer und finanzieller Aspekte im Voraus umfassend zu prüfen bzw. zu klären ist. Dadurch kann eine korrekte und den entsprechenden Bedürfnissen gerecht werdende Ausschreibung sichergestellt werden.

Stadtrat von Luzern

