



**Stadt
Lucern**
Stadtrat

Bericht und Antrag
an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 30. August 2000

B+A 31/2000

**Verkauf des Grundstücks
3800 rechtes Ufer,
Jugiweg 25, Luzern**

Kaufvertrag mit der Liberalen Bau-
genossenschaft Seeburg, Luzern

**Grosser Stadtrat von Luzern
genehmigt am
30. November 2000**

Übersicht

Im Jahre 1992 hat die Einwohnergemeinde Luzern ihr Grundstück 3800 am Jugiweg in Luzern im Baurecht an die Liberale Baugenossenschaft Seeburg (LBS) abgetreten. Das Baurecht im Ausmass von 1'801 m² wurde für eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen.

In der Folge errichtete die LBS auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen (zwei 5 1/2-Zimmerwohnungen, sechs 4 1/2-Zimmerwohnungen, zwei 2 1/2-Zimmerwohnungen). Aufgrund der damals hohen Fremdkapitalkosten (6 1/2 bis 7%) bot sich eine Finanzierung über das WEG-Modell des Bundes an.

Durch die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt sah sich die LBS bereits im Jahre 1997 mit erheblichen Schwierigkeiten konfrontiert. Es zeigte sich, dass die vom Bund festgeschriebenen Mietzinse nicht mehr marktkonform waren. Trotz Mietzinsvergünstigungen durch den Bund und Defizitdeckung aus Eigenmitteln der LBS kann der eigentliche Genossenschaftszweck, das Anbieten preisgünstiger und familienfreundlicher Mietwohnungen, nicht mehr erreicht werden. Dies führte dazu, dass es am Jugiweg 25 zu etlichen Kündigungen kam und sich die Wiedervermietung solcher Wohnungen äusserst schwierig gestaltete. Die Situation verschärfte sich im Jahre 1998 dermassen, dass Mietzinsausfälle von über Fr. 25'000.-- in Kauf genommen werden mussten, was einer Unterschreitung des Mietzinssolls von über 10% entsprach.

Aufgrund dieser Situation ist die LBS mit dem Antrag um Erwerb des Baurechtsgrundstückes an die Stadt gelangt. Dieses Begehren begründet sich darin, dass die LBS als Grundeigentümerin nicht mehr an einen festen, nach unten nicht veränderbaren Baurechtszins gebunden wäre, sondern von der seit 1992 stark veränderten Zinssituation profitieren könnte. Die LBS hätte dadurch die Möglichkeit, das notwendige Fremdkapital auf dem freien Markt zu beschaffen und insbesondere den Eigenkapitalanteil nach eigenem Gutdünken und nicht nach den Vorgaben des Bundes zu verzinsen.

Obwohl durch den Baurechtsvertrag mit der LBS aus Sicht der Stadt eine gute Rendite (6%) erzielt wird, ist sich der Stadtrat der schwierigen Situation der LBS bewusst. Es ist unbestritten, dass bei Abschluss des Baurechtsvertrages im Jahre 1992 keine der Vertragsparteien mit den in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt gerechnet hat.

Daher hat sich der Stadtrat entschlossen, zu einer allseits befriedigenden Lösung Hand zu bieten und einem Verkauf des erwähnten Grundstücks an die LBS zuzustimmen. Es geht ihm einerseits darum, den Fortbestand resp. die Liquidität der LBS zu sichern, und andererseits einen allfälligen Konkurs, verbunden mit einem für die Stadt kostspieligen Heimfall, zu vermeiden.

Bezüglich dem Verkaufspreis konnte nach mehreren Verhandlungsrunden mit Fr. 600.-- pro m² ein für beide Parteien akzeptabler Landpreis festgelegt werden. Es war die Absicht, einen Landpreis festzusetzen, der der LBS gegenüber dem bisherigen Baurechtszins eine spürbare Entlastung bringt und für die Stadt trotzdem eine angemessene Abgeltung garantiert. Zudem wurde, wie bei andern in den letzten Jahren vorgenommenen Grundstücksveräusserungen, zu Gunsten der Stadt ein Gewinnbeteiligungs- und Vorkaufsrecht vereinbart.

Beim Kaufvertrag handelt es sich um einen Standardvertrag. Der Kaufspreis für das Grundstück 3800, rechtes Ufer Luzern, beträgt Fr. 1'080'600.--.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Erwägungen des Stadtrates	6
3 Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages	7
4 Zuständigkeit	7
5 Antrag	8

Beilage: Situationsplan 1:500

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Im Jahre 1992 hat die Einwohnergemeinde Luzern ihr Grundstück 3800 am Jugiweg in Luzern im Baurecht an die Liberale Baugenossenschaft Seeburg (LBS) abgetreten. Das Baurecht wurde für eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Als Basis für den Baurechtszins wurde damals ein m²-Preis von Fr. 500.-- sowie ein Zinssatz von 6% festgelegt. Bei einer Grundstücksfläche von 1'801 m² ergab dies einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 54'000.--. Zudem wurde festgeschrieben, dass es sich bei diesem Anfangszins um einen Minimalzins handelt, der in Zukunft nicht unterschritten werden kann.

In der Folge errichtete die LBS auf diesem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen (zwei 5 1/2-Zimmerwohnungen, sechs 4 1/2-Zimmerwohnungen, zwei 2 1/2-Zimmerwohnungen). Aufgrund der damals hohen Fremdkapitalkosten (6 1/2 bis 7%) bot sich eine Finanzierung über das WEG-Modell des Bundes an. Ziel des WEG-Modells ist es, die Anfangsmietzinsen durch verzinsliche Vorschüsse des Bundes zu reduzieren. Dabei werden die Mietzinse unabhängig von der Entwicklung des Hypothekarzinsatzes alle zwei Jahre um durchschnittlich sechs Prozent erhöht. Dadurch reduzieren sich die Vorschüsse des Bundes und können in einer späteren Phase zurückbezahlt werden. Die Anfangsmietzinse werden vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegt. Das Bundesamt berechnet ebenfalls die Kosten der Vermieterin in Form eines Lastenplanes. Diese Kosten setzen sich aus den effektiven Fremdkapitalzinsen, den vom Bund festgelegten Eigenkapitalzinsen, dem Baurechtszins, den Unterhaltskosten und den Verwaltungskosten zusammen. Die Unterhalts- und Verwaltungskosten werden dabei jedoch so knapp berechnet, dass nur bei einer Vollvermietung eine ausgeglichene Rechnung erzielt werden kann.

Wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt sah sich die LBS bereits im Jahre 1997 mit erheblichen Schwierigkeiten konfrontiert. Es zeigte sich, dass die vom Bund festgeschriebenen Mietzinse nicht mehr marktkonform waren. Trotz Mietzinsvergünstigungen durch den Bund und Defizitdeckung aus Eigenmitteln der LBS kann der eigentliche Genossenschaftszweck, das Anbieten preisgünstiger und familienfreundlicher Mietwohnungen, nicht mehr erreicht werden. Dies führte dazu, dass es am Jugiweg 25 zu

etlichen Kündigungen kam und sich die Wiedervermietung solcher Wohnungen äusserst schwierig gestaltete. Die Situation verschärfte sich im Jahre 1998 dermassen, dass Mietzinsausfälle von über Fr. 25'000.-- in Kauf genommen werden mussten, was einer Unterschreitung des Mietzinssolls von über 10% entsprach. Um befürchtete Leerstände zu vermeiden und eine zumindest befriedigende Mietauslastung zu erreichen, reduzierte die LBS die Mieten am Jiweg um linear 25%. Dies führte zu einem jährlichen Minderertrag von Fr. 25'000.--, der vollumfänglich durch die LBS zu tragen ist. Mit der vom Bundesamt für Wohnungswesen angezeigten, nächstens erfolgenden Mietzinserhöhung um 6% wird sich die finanzielle Lage der LBS nochmals drastisch verschärfen.

Aufgrund dieser Situation ist die LBS mit dem Antrag um Erwerb des Baurechtsgrundstückes an die Stadt gelangt. Dieses Begehren begründet sich darin, dass die LBS als Grundeigentümerin nicht mehr an einen festen, nach unten nicht veränderbaren Baurechtszins gebunden wäre, sondern von der seit 1992 stark veränderten Zinssituation profitieren könnte. Die LBS hätte dadurch die Möglichkeit, das notwendige Fremdkapital auf dem freien Markt zu beschaffen und insbesondere den Eigenkapitalsanteil nach eigenem Gutdünken und nicht nach den Vorgaben des Bundes zu verzinsen.

2 Erwägungen des Stadtrates

Obwohl durch den Baurechtsvertrag mit der LBS aus Sicht der Stadt eine gute Rendite (6%) erzielt wird, ist sich der Stadtrat der schwierigen Situation der LBS bewusst. Es ist unbestritten, dass bei Abschluss des Baurechtsvertrages im Jahre 1992 keine der Vertragsparteien mit den in der Zwischenzeit eingetretenen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt gerechnet hat. Insbesondere die Hypothekarzinsspirale hat sich von 7% auf einen zwischenzeitlichen Tiefpunkt von $3\frac{3}{4}\%$ bewegt, ehe sich dieser Zinsfuss bei momentan $4\frac{1}{2}\%$ eingependelt hat.

Zudem ist sich der Stadtrat der Verdienste der LBS um den gemeinnützigen Wohnungsbau bewusst. Mit ihrem Grundsatz, die Schaffung und Vermietung von gesunden, zinsgünstigen Wohnungen durch Bau oder Erwerb von Wohnhäusern unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht zu fördern, verfolgt die LBS gemeinnützige Zwecke.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte hat sich der Stadtrat entschlossen, zu einer allseits befriedigenden Lösung Hand zu bieten. Es geht ihm einerseits darum, den Fortbestand resp. die Liquidität der LBS zu sichern, und andererseits einen allfälligen Konkurs, verbunden mit einem für die Stadt kostspieligen Heimfall, zu vermeiden.

Bezüglich dem Verkaufspreis konnte nach mehreren Verhandlungsrunden mit Fr. 600.-- pro m² ein für beide Parteien akzeptabler Landpreis festgelegt werden. Es war die Absicht, einen Landpreis festzusetzen, welcher der LBS gegenüber dem bisherigen Baurechtszins eine spürbare Entlastung bringt und der Stadt trotzdem eine angemessene Abgeltung garantiert. Als

Quervergleich wurde auch der Verkauf eines unbebauten Grundstückes der ehemaligen Bürgergemeinde, an ungleich besserer Lage, am Primelweg herangezogen. Dieses Grundstück wurde im Frühjahr 2000 für einen m²-Preis von Fr. 665.-- veräussert. Zudem wurde, wie bei andern in den letzten Jahren vorgenommenen Grundstücksveräusserungen, zu Gunsten der Stadt ein Gewinnbeteiligungs- und Vorkaufsrecht vereinbart.

3 Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages

Beim Kaufvertrag handelt es sich um einen Standardvertrag. Der Kaufpreis für das Grundstück 3800, rechtes Ufer Luzern, beträgt Fr. 1'080'600.--, was einem m²-Preis von Fr. 600.-- entspricht.

Das von den Parteien vereinbarte Gewinnbeteiligungsrecht zu Gunsten der Stadt Luzern gilt für die Dauer von 20 Jahren ab öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages. Die Gewinnbeteiligung für die Stadt beträgt 50% des bei einer Veräusserung erzielten Nettogewinns.

Im Weiteren hat sich die Stadt ein Vorkaufsrecht am veräusserten Grundstück gesichert. Dieses Vorkaufsrecht wird für die Dauer von 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt.

4 Zuständigkeit

Vorliegend wird eine Grundstücksveräusserung im Wert von Fr. 1'080'600.-- vorgenommen. Nachdem dieses Geschäft den Betrag von Fr. 1'000'000.-- übersteigt, unterliegt es gemäss Art. 68 Ziff. 2 lit. b der Gemeindeordnung vom 7. Februar 1999 dem fakultativen Referendum.

5 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Verkauf des Grundstücks Nr. 3800, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern, an die Liberale Baugenossenschaft Seeburg, Luzern, zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussesvorschlag.

Luzern, 30. August 2000

Stadtrat
Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs W. Studer

Toni Göpfert



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 31/2000 vom 30. August 2000 betreffend

Verkauf des Grundstücks 3800, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern

Kaufvertrag mit der Liberalen Baugenossenschaft Seeburg, Luzern

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 68 Ziff. 2 lit. b und Art 69 lit. b Ziff. 12 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf des Grundstücks Nr. 3800, rechtes Ufer, Grundbuch Luzern, an die Liberale Baugenossenschaft Seeburg, Luzern, wird zugestimmt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziff.I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 30. November 2000

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Der Ratspräsident

Der Stadtschreiber

Peter Brauchli

Toni Göpfert