



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation 271

Peter With und Urs Zimmermann namens der SVP-Fraktion

vom 1. Juni 2015

(StB 609 vom 14. Oktober 2015)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
12. November 2015
beantwortet.**

Umsetzungsprobleme beim gemeinnützigen Wohnungsbau

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Zu 1.:

Im B+A 5/2015: „Entwicklungsareal obere Bernstrasse“ wird aufgezeigt, wie durch Rückwärtsrechnung der Landpreis festgelegt wurde. Dadurch liegt der Landpreis deutlich unter dem Verkehrswert, wie der Kauf einer Liegenschaft auf dem Areal im Jahr 2013 zeigt, für die das Doppelte bezahlt wurde, nämlich Fr. 1'100.– gegenüber Fr. 550.– gemäss der Rückwärtsrechnung. Wird diese Rückwärtsrechnung künftig immer angewandt?

Bei der Residualwertberechnung (Rückwärtsrechnung) handelt es sich um eine der am meisten verwendeten Standardmethoden, die im Schatzungswesen praktisch bei jeder Verkehrswert- bzw. Landwertschätzung zur Anwendung gelangt. Die wichtigsten Parameter, die dabei die Berechnungsbasis bilden, sind die Anlagekosten, die im betroffenen Objekt zu erwartenden Erträge und der anlagespezifische Kapitalisierungssatz. Beim sich daraus ergebenden Ertragswert wird durch Abzug der Anlagekosten der Landwert ermittelt. Nebst diesen Hauptfaktoren werden in der Regel zudem auch die Realisierungszeit (Verzinsung der Wartezeit bis zum Bezug der Baute) und weitere Aufwendungen (Kaufkosten, Vermietungsrisiko usw.) mit berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht.

Wie im B+A 5/2015: „Entwicklungsareal obere Bernstrasse“ erwähnt, befindet sich die Liegenschaft Bernstrasse 70 mitten im Bebauungsperimeter des zu bebauenden Areals. Um die vorhandenen Flächen sinnvoll bebauen zu können, war es deshalb unabdingbar, diese Liegenschaft in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Die sich daraus ergebenden Optionen werden zudem eine qualitativ hochwertigere Überbauung ermöglichen. Dass der dafür entrichtete Kaufpreis hoch war, ist auch dem Stadtrat bewusst. Aufgrund der Anlagerichtlinien der städtischen Pensionskasse war es jedoch nicht möglich, dieses Grundstück zu einem tieferen Kaufpreis zu erwerben. Diesem Umstand hat auch die abl Rechnung getragen, indem sie bereit war, nebst dem jährlich zu entrichtenden Baurechtszins für diese Liegenschaft eine Einmalzahlung in der Höhe von Fr. 100'000.– zu leisten.

Der geschilderte Sachverhalt zeigt auf, dass es aus schätzungstechnischer Sicht grundsätzlich falsch ist, den Erwerbspreis für ein Einzelobjekt, welches die Veräusserin in der heutigen Form weiterbetrieben hätte, mit der Wertberechnung für eine umfassende Neuüberbauung zu

vergleichen. Deshalb sieht der Stadtrat keinen Anlass, von der bei der oberen Bernstrasse angewandten und bewährten Schätzungsmethode abzurücken, zumal diese auch von externen Fachexperten regelmässig angewendet wird.

Zu 2.:

Wie hoch schätzt der Stadtrat den Verlust durch die Rückwärtsrechnung für den Verkauf aller städtischen Grundstücke, die für gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind?

Die Stadt hat bei der Abgabe von Grundstücken weder in der Vergangenheit Verluste erzielt, noch wird sie in der Zukunft solche erzielen. Dies weil die Stadt ihre Grundstücke grundsätzlich nur zum Verkehrswert abgibt. Bezüglich der Abgabe von Bauland zur Realisierung von gemeinnützigem Wohnraum wurde dies in Massnahme 7 im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ ausdrücklich festgehalten. Dabei kann der Landwert, wie oben erläutert, durch eine Landwertschätzung ermittelt werden, oder er folgt dem „Best Price“-Prinzip, bei welchem das Grundstück ausgeschrieben wird und das beste Angebot den Zuschlag erhält.

Zu 3.:

Durch die Auflagen zur 2000-Watt-Gesellschaft und die Rückwärtsrechnung auf diesen Grundstücken resultieren Ertragsminderungen von mehreren Millionen Franken für die Stadt Luzern. Wie hoch fallen diese für alle städtischen Grundstücke aus, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen sind?

In der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern sind Gebiete – u. a. die obere Bernstrasse – bezeichnet, in denen ein erhöhter Gebäudestandard gilt (Art. 43 Abs. 3 BZR). In der Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard vom 17. September 2014 ist zudem festgehalten, dass sich der erhöhte Gebäudestandard nach dem Merkblatt SIA 2040 „SIA-Effizienzpfad Energie“ für 2000-Watt-kompatibles Bauen richtet. Die Auflagen der 2000-Watt-Gesellschaft bilden einen Bestandteil der Anlagekosten, welche für die Ermittlung des Landwertes berücksichtigt werden. Gemäss einschlägigen Erfahrungswerten wird davon ausgegangen, dass sich die Mehrkosten für diese Auflagen auf rund 5 bis maximal 8 Prozent der Gebäudekosten belaufen. Beim Projekt obere Bernstrasse wird dieser Anteil in der Kalkulation zur Machbarkeitsstudie mit rund 2,8 Prozent veranschlagt. Unter der Annahme, dass sich 2000-Watt-kompatibles Bauen nicht auf die Erträge und demzufolge auch nicht auf den Anlagewert auswirkt, führen diese Kosten zu einem tieferen Landpreis. Dies wirkt sich auch auf den Baurechtszins aus; im Fall der oberen Bernstrasse rund 20 Prozent bzw. zirka Fr. 17'000.–.

Im Juni 2011 hatte der Grosse Stadtrat mit B+A 7/2011 die von ihm in Auftrag gegebene Energie- und Klimastrategie Stadt Luzern und das darauf basierende Reglement für eine nachhaltige städtische Energie-, Luftreinhalte- und Klimapolitik (Energierglement) beschlossen. Das Energierglement wurde in der Folge vom Stimmvolk am 27. November 2011 mit

einem Ja-Stimmen-Anteil von 68 Prozent gutgeheissen. Um die Umsetzung dieses Reglements und um die Vorgaben gemäss BZO sicherzustellen, ist der Stadtrat bei der Abgabe von städtischen Liegenschaften verpflichtet, energetische und ökologische Anforderungen zu verlangen. Deshalb werden Käufer und Investoren städtischer Areale vertraglich dazu verpflichtet, entweder Minergie-zertifiziert oder gemäss den Auflagen der 2000-Watt-Gesellschaft zu bauen.

Zu 4.:

Weshalb wurde die Stimmbevölkerung weder bei der Abstimmung zur Initiative noch zur Bau- und Zonenordnung auf diese beiden erheblichen finanziellen Konsequenzen hingewiesen?

Wie in den Antworten auf die Fragen 1 bis 3 ersichtlich, entstehen für die Stadt durch die Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger keine erheblichen finanziellen Konsequenzen, da die Landabgabe auf dem Verkehrswert basiert.

Zu 5.:

Ist der Stadtrat der Meinung, dass ausschliesslich Baugenossenschaften in der Lage sind, gemeinnützige Wohnungen zu erstellen? Wäre es auch möglich, anderen Wohnbauträgern die Schaffung von günstigem Wohnraum zu ermöglichen, sofern diese einen günstigeren Mietpreis oder aber einen höheren Landpreis kalkulieren können?

Mit der Annahme der Initiative „Für zahlbaren Wohnraum“ hat sich die Stadt Luzern verpflichtet, dass bis in 25 Jahren ein Anteil von mindestens 16 Prozent des Wohnungsbestandes nach Kriterien der Gemeinnützigkeit vermietet wird.

Gemäss eidgenössischem Wohnraumförderungsgesetz (Art. 4 WFG, SR 842) widmen sich die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Förderung von preisgünstigem Wohnraum, wobei eine Tätigkeit als gemeinnützig gilt, die nicht gewinnstrebig ist und der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dient. Folglich definieren sich gemeinnützige Wohnbauträger dadurch, dass (1) die Ausrichtung von Tantiemen verboten, (2) die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben beschränkt und (3) bei ihrer Auflösung der allfällige Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zurückzuführen ist (vgl. dazu Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung, WFV).

Es besteht daher ein Unterschied zwischen preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau. Das Anbieten von preisgünstigem Wohnraum ist zwar ein Kriterium des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Im Unterschied zum preisgünstigen Wohnungsbau impliziert der gemeinnützige Wohnungsbau aber die dauerhafte Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum durch die Anwendung des Prinzips der Kostenmiete und der oben genannten Kriterien.

Nicht nur Genossenschaften können gemeinnützigen Wohnraum erstellen, sondern auch Stiftungen, Vereine, Aktiengesellschaften und andere Bauträger, welche diese Grundsätze der Gemeinnützigkeit in ihren Statuten festgeschrieben haben.

Zu 6.:

Wie bereits erwähnt, müssen 1'300 Wohnungen auf privaten Grundstücken gebaut werden. Dort ist eine solche massive Reduktion des Landpreises nicht möglich, weil die Grundeigentümer wohl auf einem Marktpreis beharren werden. Wie bei der Bernstrasse gesehen, muss man damit rechnen, dass der Landpreis dadurch doppelt so hoch sein wird. Sind die Baugenossenschaften überhaupt in der Lage, unter diesen Umständen noch gemeinnützige Wohnungen zu einem tiefen Mietpreis anzubieten? Und falls ja, weshalb kam das dann nicht in der Bernstrasse zum Tragen?

Wie in der Antwort auf die Frage 1 ausgeführt, kann aufgrund der angewendeten Schätzungsmethode bei der oberen Bernstrasse aus Sicht der Stadt nicht von einer „massiven Reduktion des Landpreises“ gesprochen werden.

Theoretisch kann auch auf Land, für das ein hoher Marktpreis verlangt wird, gemeinnütziger Wohnraum erstellt werden. Entscheidend ist, dass die gemeinnützigen Wohnbauträger nach dem Grundsatz der Kostenmiete die Mietpreise festlegen und auf Gewinnstreben verzichten (vgl. „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“). Gemeinnütziger Wohnraum hat den Vorteil, dass er dank Kostenmiete und durch Entzug vor Spekulation langfristig zu günstigeren Mietpreisen angeboten werden kann und so einen dauerhaften Beitrag zur Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum leistet. Das bedeutet, dass sich hohe Landpreise natürlich auf die Mietpreise des gemeinnützigen Wohnraums auswirken, langfristig aber dennoch preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann. Bei hohen Landpreisen, wie übrigens auch bei hohen Baukosten, dauert es einfach länger, bis der gemeinnützige Wohnraum zu einem vergleichsweise günstigen Mietpreis vermietet werden kann.

Tatsächlich ist es eine Herausforderung, den Bau von 1'300 gemeinnützigen Wohnungen auf privaten Grundstücken zu erreichen. Die grössten Schwierigkeiten für die gemeinnützigen Wohn- und Baugenossenschaften liegen darin, geeignete Grundstücke zu finden und mit den derzeitigen hohen Marktpreisen mitbieten zu können bzw. das dafür nötige Eigenkapital aufzubringen.

Zu 7.:

Wie gedenkt der Stadtrat die Initiative umzusetzen, wenn auf den privaten Grundstücken kein so tiefer Mietpreis erzielt werden kann? Zieht der Stadtrat gar in Betracht, private Grundstücke zu erwerben und den Genossenschaften massiv vergünstigt zur Verfügung zu stellen, wie das teilweise auf dem Areal Bernstrasse der Fall war?

Der Stadtrat sieht nicht vor, private Grundstücke zu erwerben, um diese anschliessend gemeinnützigen Wohnbauträgern vergünstigt – sprich unter dem üblichen Marktpreis – abzugeben. Der Stadtrat hat im B+A 12/2013: „Städtische Wohnraumpolitik II“ neben der Baulandabgabe zum Verkehrswert weitere Massnahmen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus beschlossen. Die Stadt hat die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern – insbesondere mit dem G-Net – verstärkt (vgl. Massnahme 1). Zudem wurden mit Massnahme 3 baurechtliche Nutzungsprivilegien wie beispielsweise über Gestaltungspläne und mit Massnahme 4 die Festlegung von Anteilen für gemeinnützigen Wohnungsbau bei Ein- und Umzonungen beschlossen.

Stadtrat von Luzern

