

Protokolleintrag vom 08.07.2009

2009/327

Motion von Jacqueline Badran (SP) und Dr. André Odermatt (SP) vom 08.07.2009: Anpassung von Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Baurechtsträgern

Von Jacqueline Badran (SP) und Dr. André Odermatt (SP) ist am 08.07.2009 folgende Motion eingereicht worden:

Der Stadtrat wird beauftragt, die neuen und (bezüglich Ziff. 4 soweit möglich und die Vertragspartner zustimmen) die bestehenden Baurechtsverträge der Stadt Zürich mit gemeinnützigen Baurechtsträgern zu revidieren sowie eine Anpassung der rechtlichen Grundlagen vorzunehmen. Dabei soll Folgendes berücksichtigt werden:

1. Festlegung des Anfangslandwertes: Abzugsfähigkeit von ökologischen, nicht subventionierten oder anderweitig durch Beiträge Dritter unterstützten Investitionen (z.B. allfällige Mehrkosten gegenüber den jeweils gültigen gesetzlichen Vorgaben für Minergie Standard) bei der Ermittlung der für den Anfangslandwert relevanten Erstellungskosten.
2. Bei der Festsetzung des Anfangslandwertes gilt bei neuen Baurechten der nach den sogenannten "Richtlinien 65" ermittelte Wert auch dann, wenn der aktuelle Buchwert des im Baurecht abzugebenden Grundstücks höher liegt; dieser ist entsprechend abzuschreiben.
3. Ablauf Baurechtsdauer: Die Stadt verpflichtet sich, Objekte des gemeinnützigen Wohnbaus beim Ablauf der Baurechtsdauer weiterhin dem Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus zuzuführen, ausser bei gesteigertem Bedarf für Bauten für die Verwaltung selbst oder für eine öffentliche Nutzung. Dies kann in der Regel primär durch Verlängerung des Baurechtsvertrags zu den jeweils gültigen Bedingungen gemäss den "Richtlinien 65" geschehen, durch Übertrag in den Bestand der eigenen, nach Kostenmiete-Grundsätzen bewirtschafteten Wohnliegenschaften der Stadt Zürich (ohne Aufwertung) oder durch Übertrag auf einen anderen gemeinnützigen Wohnbauträger (ebenfalls ohne Aufwertung). Für diese Zweckbindung ist der Erlass des Gemeinderats (841.110) "Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" vom 9. Juli 1924 entsprechend zu ergänzen.
4. Festlegung Zinssatz beim Abschluss des Baurechts und bei späteren Revisionen: Übernahme der jeweiligen Empfehlungen des Kantons für gemeinnützige Wohnbauträger; aktuell Verwendung des vom Bundesamt für Wohnungswesen publizierten, mietrechtlich relevanten Referenzzinssatzes, jeweils reduziert um $\frac{1}{4}$ %.

Begründung:

Mit der bisherigen Regelung bestehen negative Anreize für ökologische Investitionen, da der Anfangslandwert aufgrund der Erstellungskosten (Baukosten) berechnet wird. Die ökologischen Investitionen können die Erstellungskosten erhöhen. Die Mietzinse werden dann noch zusätzlich durch die höhere Baurechtszinsbelastung verteuert. Die Beseitigung dieses negativen Anreizes entspricht dem nun festgesetzten Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft in der Stadt Zürich.

Die Erstellungskosten für ein gleichwertiges Haus als Ersatzinvestition ist aufgrund der Steigerung des Baukostenindex um ein vielfaches teurer (Erfahrungswerte zeigen eine Steigerung um das Zehnfache innerhalb 62 Jahren) als die Stadt im Heimfall vergüten müsste. Der Rest des effektiven Gebäudewertes geht entschädigungslos an die Grundeigentümerin über.

Diese Tatsache schafft für die Stadt Zürich einen Anreiz den Heimfall geltend zu machen und durch Veräusserungen der Immobilien hohe Buchgewinne zu erzielen, um ein allfälliges Bilanzdefizit zu beseitigen. Eine Sanierung der Stadtfinanzen auf Kosten des für die Stadt Zürich so wertvollen gemeinnützigen Wohnbaus ist auszuschliessen.

Zudem verteuert die mit der geltenden Heimfallregelung gekoppelte Pflicht zur Öffnung eines Heimfallfonds zur Deckung der restlichen 25% der Erstellungskosten die Kostenmiete. Dies kann in Kauf genommen werden, solange Rechtssicherheit besteht über eine Verlängerung des Baurechtsvertrages, sodass Erneuerungsinvestitionen vor Ablauf des ersten Baurechts erfolgen können.

Die Koppelung des anzuwendenden Zinssatzes an die variable 1. Althypothek der ZKB ist nicht mehr zeitgemäss, werden doch die Hypothekenverzinsungen heutzutage nach der jeweiligen Bonität des Kunden festgelegt. Sowohl gemeinnützige Bauträger als auch die Stadt Zürich haben ein ausgesprochen gutes «Kundenrating» und können sich deshalb zu günstigeren Konditionen finanzieren. Zudem ist bei den variablen Hypotheken der ZKB immer auch eine Marge von 0,5 - 1% einkalkuliert.

Mitteilung an den Stadtrat