

12. September 2007

**Motion**

von Jacqueline Badran (SP)  
und Rolf Näf (SP)

Der Stadtrat wird beauftragt die bestehenden und neuen Baurechtsverträge der Stadt Zürich mit gemeinnützigen Baurechtsträgern zu revidieren. Dabei soll folgendes berücksichtigt werden:

1. Festlegung des Anfangslandwertes: Abzugsfähigkeit von ökologischen Investitionen (z.B. allfällige Mehrkosten Minergie Standard) für die Berechnung der für den Anfangslandwert relevanten Erstellungskosten. Bei der Festsetzung des Anfangslandwertes gilt auch bei einem höheren Buchwert die Richtlinie 65.
2. Heimfallregelung: Anpassung der Heimfallregelung an die Empfehlungen des Kantons Zürich, der Usanzen des Grossteils der Gemeinden im Kanton Zürich, sowie der nicht gemeinnützigen Baurechtsnehmer in der Stadt Zürich - namentlich Änderung der bisherigen Regelung der Stadt Zürich (75% der Erstellungskosten) auf die Empfehlungen des Kantons Zürich (80-90% des dannzumaligen Verkehrswerts).
3. Festlegung Zinssatz: Anpassung der Zinssatzfestlegung an die Empfehlungen des Kantons - namentlich Änderung der Bezugsgrösse für den massgeblichen Zinssatz auf die Durchschnittsrendite der Bundesobligationen mit einem Aufschlag von 0,5% oder ein um ½ - 1% reduzierter Hypothekarzinsfuss der Kantonalbank für variable 1. Althypotheken der ZKB.

**Begründung:**

Die Regelungen in den geltenden Baurechtsverträgen der Stadt Zürich mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern sind teilweise unzweckmässig, veraltet und benachteiligen die Genossenschaften in der Stadt Zürich gegenüber den kantonalen Baurechtsverträgen und nicht gemeinnützigen Baurechtsnehmern der Stadt Zürich.

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 geltende stadtzürcher Heimfallregelung (75% der Erstellungskosten) nach üblicherweise 62 Jahren ist einzigartig und weicht von der allgemeinen Usanz ab. Sie verhindert die Sachwertsicherung beim Baurechtsnehmer und ist systemwidrig, da zwar der Landwert an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst wird und entsprechend zu verzinsen ist, der Gebäudewert jedoch nicht.



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 gehen entschädigungslos an die Grundeigentümerin über.

Zudem verteuert die mit der geltenden Heimfallregelung gekoppelte Pflicht zur Auflösung eines Heimfallfonds zur Deckung der restlichen 25% der Erstellungskosten die Kostenmiete unnötigerweise.

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, weshalb der Kanton Zürich auch eine Regelung mit einem um 0,5 -1% reduzierten Hypothekarzinsfuss der Kantonalbank für variable 1. Althypothek anwendet und empfiehlt. Alternativ dazu kann als Referenzgrösse die von der Nationalbank veröffentlichte Durchschnittsrendite der Bundesobligationen als Basis dienen. Diese widerspiegelt das gesamte Zinsgefüge viel besser. Sie liegt in der Regel 1-1,5% unter dem Hypothekarzinsatz, weshalb ein Aufschlag um 0,5% gerechtfertigt wäre.