



wbg nordwestschweiz: Forum der der Vorstände 22. Oktober 2020

Die Baurechte der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau

Thomas Schlepfer, mail@schlepfer.ch, 079 652 14 26

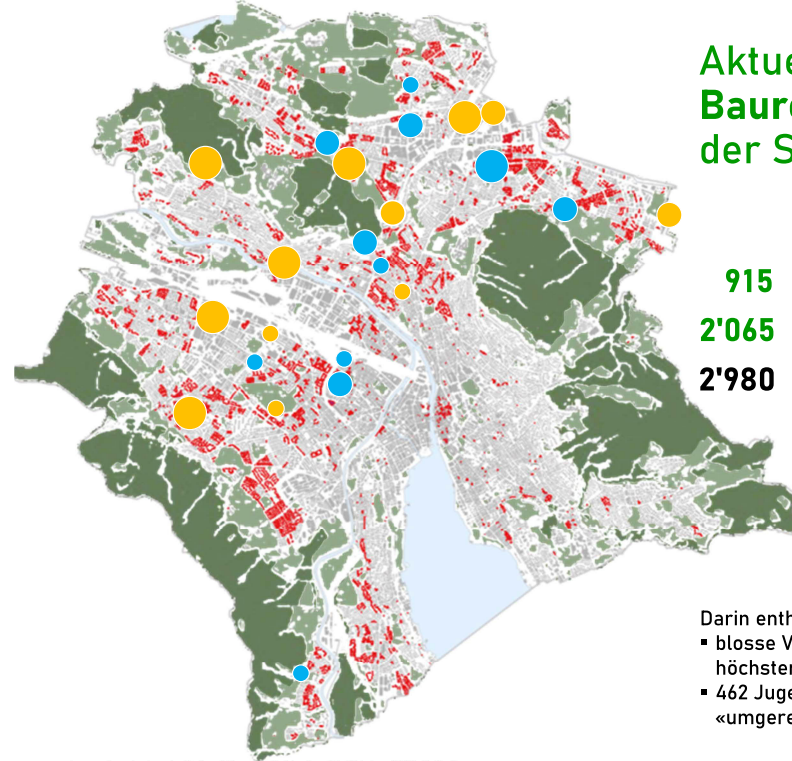
Baukasten der Wohnpolitik der Stadt Zürich

Instrument	Merkmale		
Baurechte (Landabgaben)	Objektverknüpfung	Gemeinnützige Bauträgerinnen, Kostenmiete	Keine/geringe Steuermittel
Bürgerschaft für Finanzierung			Steuermittel; subjektorientiert
Kapitalbeteiligung			
Subventionierung			
Planungsrecht (§ 49b PBG; MAG)	Sozialhilfe, Zusatzleistungen AHV/IV	Steuermittel; subjektorientiert	Keine Steuermittel

Trägerschaften:

- Genossenschaften*: 42'000 Wg., davon 5'500 Wg. auf Baurechtsland
- Stadt: 9'000 Wg.
- Städt. Stiftungen 4'000 Wg.

* (a. Stiftungen, Vereine)



Aktuelle Baurechtsabgaben der Stadt Zürich

- Baufertigstellung
- 915 2014-2020
- 2'065 2021-2028
- 2'980 Wohnungen in 15 Jahren

- Darin enthalten:
- blosse Vertragserneuerungen: höchstens 74 Wohnungen
 - 462 Jugendzimmer: «umgerechnet» in 132 Wohnungen

Gemeinnützigkeit

Anforderungen an die unterstützten Organisationen

- **Zweck:** Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum
- **nicht gewinnstrebig**, bezeichnet sich im Zweck als gemeinnützig, keine Veräusserung von Liegenschaften, Obergrenze für Verzinsung des Anteilkapitals
- steht einem breiteren Publikum offen
- wendet auf ihre Wohnungen **Kostenmiete** an (→ sep. Folie)
- bei Austritt oder Liquidation wird Anteilkapital höchstens zum Nennwert ausbezahlt
- Liquidationsüberschuss geht an eine Organisation mit gleichem Zweck oder an die öffentliche Hand

Gemeinnützigkeit: Definition **Kostenmiete**

Kostenmiete-Formel

Verzinsung: $1,25\%^* \times$ eingesetztes Kapital
 + Betriebskosten: $3,25\% \times$ Gebäudeversicherungswert
 + Baurechtszins (bei Baurecht)
 = **maximal zulässiger Mietzins**

* (jeweils mietrechtlich massgebender Referenzzinssatz)



Deckt langfristig die
tatsächlichen Kosten



Mietzinse i.d.R.
15 bis 25% unter Marktniveau

Die Kostenmiete und ihre Verwendung

Definition

Betriebskosten
3,25 % des Gebäudeversicherungswerts

Kapitalverzinsung
1,25 %* der Anlagekosten

Verwendung

Reparaturen und Unterhalt
 Verwaltung
 Abgaben
 Steuern
 Übrige Kosten
Rückstellungen
1 % des Gebäudeversicherungswerts
Abschreibungen
0,5 % der Anlagekosten

Bankzinsen
(effektiver Zinssatz)
Eigenkapitalzins
1,25 %*

→ Vorfinanzierung von werterhaltenden grosszyklischen Erneuerungen (10-30 J.)
gilt auch bei Baurechten

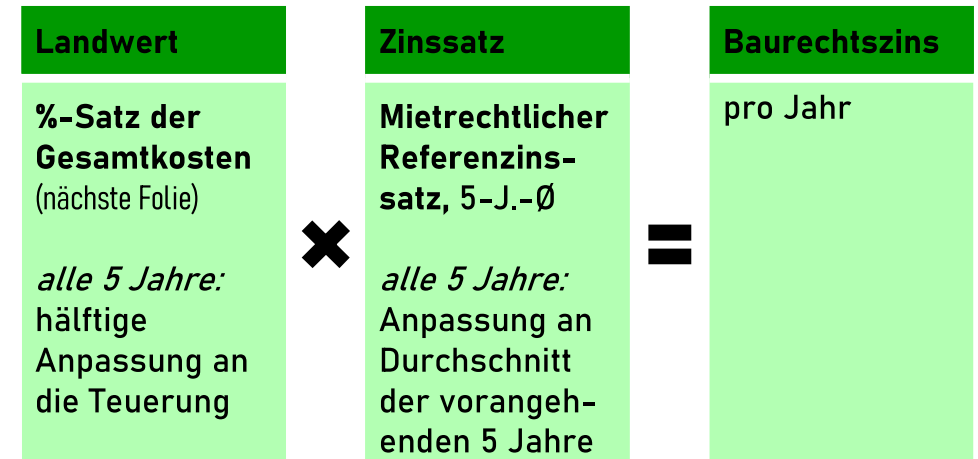
→ Vorfinanzierung von Ersatzneubauten
gilt auch bei Baurechten: Heimfallfonds

* (jeweils mietrechtlich massgebender Referenzzinssatz)

Baurechtsbedingungen: **Kernbestimmungen**

- ▶ **Dauer:** 60 Jahre + 2 Jahre Bauzeit, Verlängerungsoption von 2-mal 15 Jahren
- ▶ **Baurechtszins:** Landwert gemäss «Richtlinien 65» (→ folgende Folien), Anpassung an Konsumentenpreisindex und Referenzzinssatz (alle 5 Jahre)
- ▶ **Heimfallsentschädigung** (bei Vertragsende):
 - ▶ Amortisation der Anlagekosten durch Bauträger: 0,5% pro Jahr ab dem 11. Jahr (Heimfallfonds)
→ Stadt entschädigt nach 60 Jahren 75% der Erstellungskosten (nicht: Verkehrswert)
 - ▶ Äufnung Erneuerungsfonds durch Bauträger: 1% des Gebäudeversicherungs-Neuwertes
→ Erneuerungsfonds geht bei Heimfall an Stadt über (soweit nicht für Erneuerungen verwendet)

Baurechtszins: **Formel**



Baurechtszins: Landwertberechnung

Landwert in % der Gesamtkosten gemäss «Richtlinien 65»

Kategorie	Ausnützung				
	A: 1,5	B: 1,25	C: 1,0	D: 0,75	E: 0,5
I. KR, SAW, Heime	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%	11.0%
▶ II. subventionierte Wohnungen	10.0%	11.0%	12.0%	13.0%	14.0%
III. allg. Wg.bau, Alterswg. f. mittl. Eink.	13.0%	14.0%	15.0%	16.0%	17.0%
▶ IV. freitragende Wohnungen	16.0%	17.0%	18.0%	19.0%	20.0%

Von den Gesamtkosten abzugsfähig sind:

- ▶ unterirdische nichtgewerbliche Zweckbauten (Garagen)
- ▶ ausserordentliche Aufwände wegen schlechtem Baugrund (Fundationen)
- ▶ Erschliessungskosten, Kosten für Baureife
- ▶ *Seit 2013:* ökologisch begründete Aufwände, die über das gesetzlich Vorgeschriebene hinausgehen

Seit 2013: Landwert darf Selbstkosten/Buchwert unterschreiten

Anfänglicher Baurechtszins: Modellrechnung eine Überbauung (100 Wohnungen)

	Gesamtprojekt	4-Zi-Wohnung
Baukosten	36'000'000	385'200
./.. Abzüge Rückbau, Fundationen etc.	-3'960'000	-42'400
für Landwertberechnung massgebend	32'040'000	342'800
Landwert 18% der Anlagekosten, gem. Richtlinien 65	7'033'000	75'300
Baurechtszins Referenzzinssatz 1,25%	88'000	940
Gebäudeversicherungswert	30'600'000	327'400
Kostenmiete 1,25% × Anlagekosten (o. Land) + 3,25% × Gebäudevers.wert	1'533'000	16'400
Baurechtszinsanteil an Kostenmiete	5,7%	5,7%

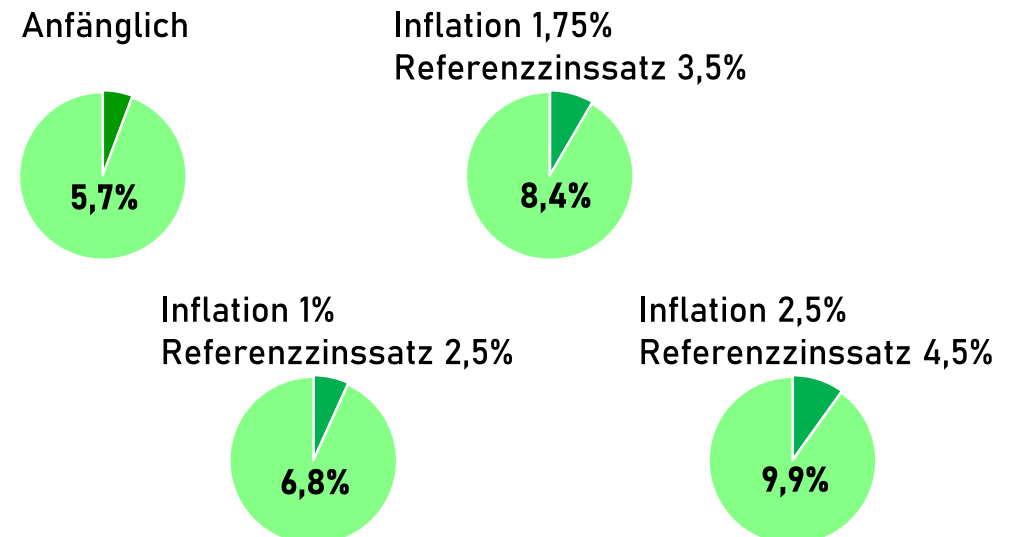
Baurechtszins: Landwert nach «Richtlinien 65»



Beispiel:
Stiftung Alterswohnungen,
28 Wohnungen, 4 Gewerberäume
Baurecht Seefeldstrasse

Massgebliche Baukosten: 84%	12'699'000 Fr.
Landwert: 16% der Anlagekosten	2'148'000 Fr.
Anlagekosten: 100%	15'324'000 Fr.

Szenarien: Belastung der Mietzinse durch Baurechtszins in 60 Jahren

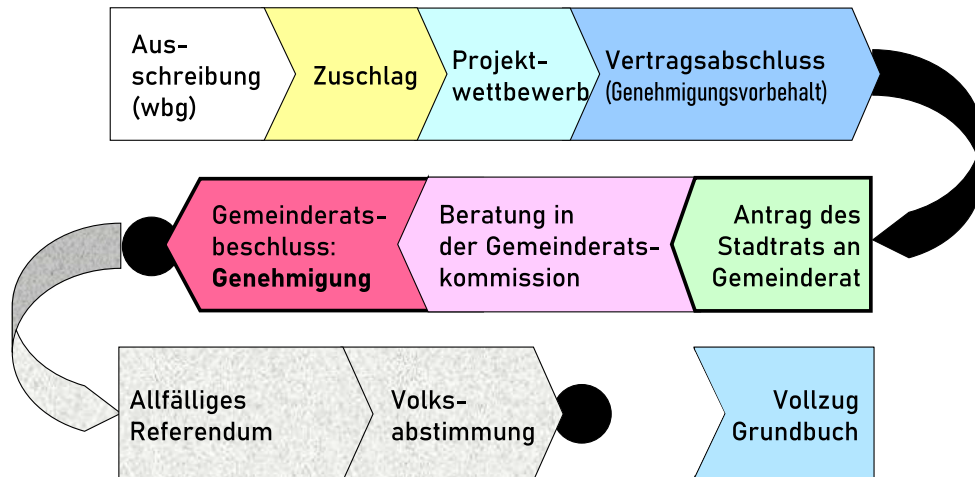


Baurechte: Auflagen, Nutzungsbeschränkungen

- ▶ Öffentlicher Projektwettbewerb unter der Federführung des städtischen Hochbaudepartements mit Bauverpflichtung.
- ▶ Die Bauträgerin stellt 1% seines Wohnraums (Gesamtbestand) dem städtischen Sozialdepartement zur Verfügung, z.B. für Notwohnungen.
- ▶ Die Bauträgerin stellt 1% der erstellten Bruttogeschossfläche kostenlos im Rohbau für die Quartiersversorgung zur Verfügung.
- ▶ Die Bauträgerin wendet 1% der Bausumme für «Kunst und Bau» auf.
- ▶ Die Bauträgerin hält erhöhte ökologische Richtlinien ein (z.B. Minergie-Eco oder Minergie-P-Eco, Anteil erneuerbare Energieen). Betrieb einer Kompostieranlage.
- ▶ Allfällige Dichterreserven (erlaubte Ausnützung) bleiben bei der Stadt als Grundeigentümerin.
- ▶ *Neu:* Belegungsvorschriften, nach Möglichkeit auch Subventionierung

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 13

Baurechte: Beschlussfassung



www.gemeinderat-zuerich.ch

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 15

Baurechte: Vergabekriterien

Kein Kriterium:
Baurechtszins

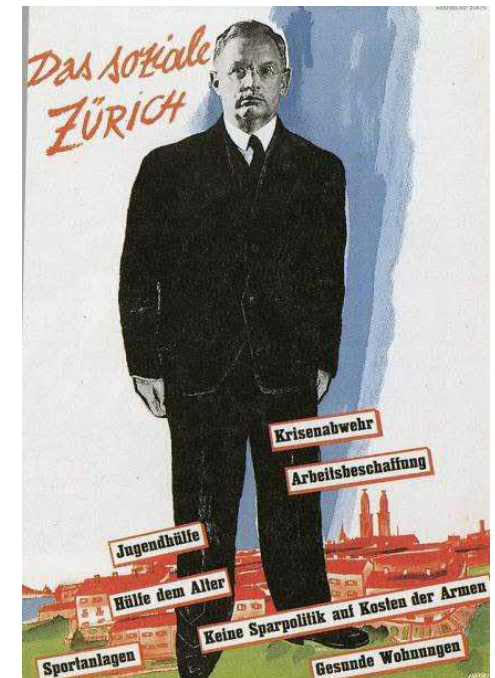
- ▶ Zwingend: Anerkennung als gemeinnützige Wohnbauträgerin
 - ▶ Anwendung der Kostenmiete
- ▶ Konzept: Wohnungsangebot (Flächen, Mietzinse usw.), Quartierbezug, Gewerbenutzung, Ökologie usw.
- ▶ Präsenz der Bauträgerin im Quartier (Synergien bei der Bewirtschaftung)
- ▶ Akzeptanz der Auflagen (z.B. Projektwettbewerb, Subventionierung)
- ▶ Leistungsausweis («Vorgeschichte») der Bauträgerin
- ▶ Eignung des Grundstücks für die Bauträgerin betreffend Wohnungsart (Alterswohnungen, Studierendenwohnungen) oder betreffend Grösse und Komplexität

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 14

«Grundsätze 24»

Am 9. Juli 1924 entschied der Grosse Gemeinderat, dass die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau wie folgt unterstützt:

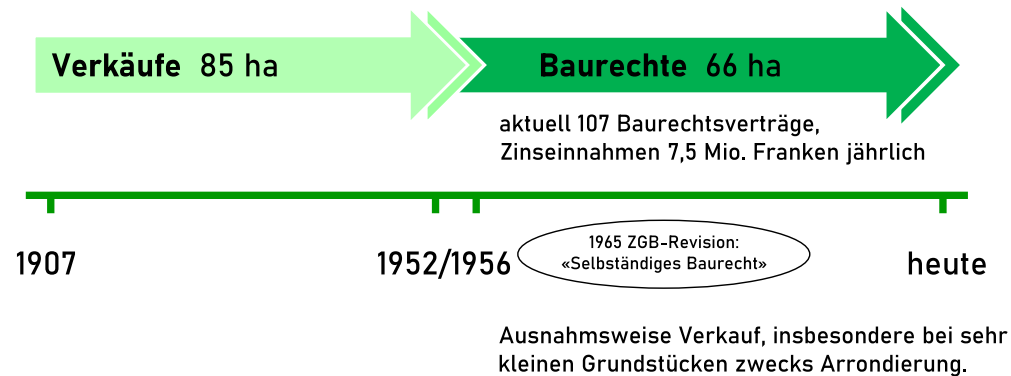
- Durch Verkauf von Baugrund oder durch Bestellung von Baurechten;
- Durch Gewährung von Darlehen;
- Durch Übernahme von Anteilen am Genossenschafts- oder Aktienkapital.



Dr. Emil Klöti (Plakat 1933)

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 16

«Grundsätze 24»: Verkäufe und Baurechte



wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 17



Foto: Genossenschaft Kalkbreite

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 19

Stationen der Stadtzürcher Baurechtspolitik

- 1924 Grundsätze 24**
Landabgaben «zum mässig angesetzten Verkehrswert»
- 1965 Anpassung Grundsätze 24**
Landabgaben «zu einem Preis, der den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinsen ermöglicht»
- 1965 Richtlinien 65**
Landabgaben zu einem Preis in Abhängigkeit von Gesamtkosten, Verwendungszweck der Wohnungen und Baudichte.
- 1990 Neue Kostenmietformel**
Gebäudeversicherungssumme als zusätzlicher Bemessungsfaktor
- 1996 Baurechtsmodell 96**
Anpassung Landwert an 50% des LIK, Erhöhung Heimfallsentschädigung
- 2013 Anpassungen an Richtlinien 65**
Abzugsfähigkeit von zusätzlichen ökologischen Kosten, Aufhebung Buchwertlimite
- 2013 Diverse Anpassungen an Baurechtsbedingungen**
Verlängerungsoption 2x15 Jahre, Belegungsvorschriften, Anteil subventionierter Wohnungen (30%)

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 18



Foto: zvg

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 20

Beispiel «mehr als wohnen»



406 Wohnungen, Bausumme 185 Mio. Fr.
40'000 m² Baurechtsfläche, 800 Fr./m²

Foto: Ursula Meisser

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 21

Danke!



Foto: Ursula Meisser

wbg nordwestschweiz, Referat Thomas Schlepfer, 22. Oktober 2020, Seite 22