

Vorlage Stadtparlament

Datum	9. Februar 2021
Beschluss Nr.	156
Aktenplan	152.15.13 Stadtparlament: Einfache Anfrage

Einfache Anfrage Remo Daguati und Barbara Frei-Grimm: «Gemeinnützige Wohnbauträger entlasten»; Beantwortung

Am 12. November 2020 reichten Remo Daguati und Barbara Frei-Grimm die beiliegende Einfache Anfrage betreffend «Gemeinnützige Wohnbauträger entlasten» ein.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1 Ausgangslage

Im Jahr 2012 hat sich der Stadtrat in seiner Antwort auf die Einfache Anfrage Barbara Frei-Grimm, «Auf welcher Grundlage sollen Baurechtzinsen in Zukunft verrechnet werden?» ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4812 vom 7. August 2012](#)) grundsätzlich für eine Anpassung des städtischen Baurechtsvertrags an den neuen Referenzzinssatz ausgesprochen. Zum damaligen Zeitpunkt wurde in Aussicht gestellt, dass eine Anpassung bestehender Verträge insbesondere dort erfolgen soll, wo dies mit Blick auf die entsprechenden Mietzinsfolgen zulasten von Mieterinnen und Mietern notwendig wird. Bis heute wurden keine Baurechtsverträge angepasst.

Für entgeltliche Baurechte resp. für die Baurechtszinsberechnung wird der vereinbarte Landwert des jeweiligen Grundstücks mit einem zu vereinbarenden Zinssatz multipliziert. Im Jahr 2008 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz eingeführt. Der Referenzzinssatz ist massgebend für Mietzinsanpassungen in bestehenden, unbefristeten Mietverhältnissen. Der Zinssatz wird jedes Vierteljahr vom Bundesamt für Wohnungswesen neu festgesetzt. Als Basis dient der hypothekarische Durchschnittszinssatz aller in der Schweiz vergebener Hypotheken, wobei darin auch eine Vielzahl an Festhypotheken enthalten sind. Dies bedeutet, dass sich der Referenzzinssatz immer etwas verzögert entwickelt. Im Jahr seiner Einführung betrug der Referenzzinssatz 3.5 %. Seither ist er kontinuierlich gesunken. Derzeit beträgt er 1.25 %. Der Zinssatz der St.Gallischen Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften hat sich letztmals per März 2009 verändert. Seit diesem Zeitpunkt beträgt der Zinssatz 2.75 %. Auch wenn dieser Zinssatz heute praktisch keine Anwendung mehr findet, hat dieser, sofern in den Baurechtsverträgen rechtskräftig vereinbart, nach wie vor seine Gültigkeit. Im Gegensatz zum Mietrecht gibt es bei Baurechtsverträgen keine gesetzliche Vorschrift, die hypothekarischen Zinssätze der Kantonalbank durch den Referenzzinssatz abzulösen. Auch bei der Festlegung des Landwerts gibt es keine entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Baurechtsgebende und Baurechtsnehmende gehen eine jahrzehntelange partnerschaftliche Bindung ein. Im Laufe der Zeit können sich die Voraussetzungen, auf deren Basis sich die Vertragsparteien auf

einen Baurechtszins geeinigt haben, verändern. Daher sehen Baurechtsverträge in der Regel einen Mechanismus vor, um den zum Vertragszeitpunkt festgelegten Baurechtszins während der Vertragsdauer an geänderte Verhältnisse anzupassen. Bei Vertragsanpassungen von Baurechtsverträgen ist es deshalb angezeigt, jeweils eine Gesamtbetrachtung sämtlicher Parameter, welche einen Einfluss auf den Baurechtszins haben, vorzunehmen. Das bedeutet, dass nicht nur einseitig die Berechnungsgrundlage hinsichtlich des Zinssatzes, sondern insbesondere auch die weiteren Berechnungsparameter, insbesondere der Bodenwert, an die aktuellen Verhältnisse angepasst werden sollten.

Der Basislandwert in dem in der Einfachen Anfrage erwähnten Gerichtsentscheid basiert auf dem amtlichen Schätzwert und wird alle zehn Jahre anhand einer Neuschätzung angepasst. Der Landwert in den Baurechtsverträgen der Politischen Gemeinde St.Gallen wird demgegenüber nicht jeweils den aktuellen amtlichen Landwertschätzungen, sondern lediglich alle fünf Jahre dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Im Durchschnitt entsprechen die Bodenwerte in den Baurechtsverträgen der Politischen Gemeinde einem Quadratmeterpreis zwischen CHF 150 und CHF 450. Mit anderen Worten entsprechen diese Werte keineswegs den aktuellen Marktverhältnissen für Bodenpreise in der Stadt St.Gallen. Eine Anpassung des Bodenwerts an die heutigen Marktverhältnisse und gleichzeitig die Anpassung des Zinssatzes an den marktüblichen Referenzzinssatz würde deshalb für alle Baurechtsnehmenden eine Erhöhung des jährlichen Baurechtszinses bedeuten.

Bei einem Neuabschluss eines Baurechtsvertrags für Wohnliegenschaften wird heute zur Berechnung des Zinses auf den aktuellen Bodenmarktwert und den Referenzzinssatz sowie einen Zuschlag von 0.5 % für gemeinnützige Bautragende bzw. von 1-1.5 % für übrige, so auch institutionelle Investorinnen und Investoren abgestellt. Um eine für die Baurechtsnehmenden und für die Politische Gemeinde als Baurechtsgeberin ausgewogene Lösung für die Baurechtsverträge mit Abschluss vor dem Jahr 2011 ausarbeiten zu können, ist daher auch eine Anpassung an die aktuellen Bodenwerte angezeigt. Gleichzeitig soll eine Anpassung des Zinssatzes an den Referenzzinssatz mit einem Zuschlag vorgenommen werden. Eine Anpassung der genannten Parameter würde einen Nachtrag zum jeweiligen Baurechtsvertrag mit einer grundbuchamtlichen Anpassung bedingen. Die Verträge müssen in der Folge einzeln – je nach Kompetenz – dem Stadtparlament oder dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

3 Beantwortung der Fragen

Wie viele Vertragsverhältnisse mit gemeinnützigen Wohnbauträgern basieren noch auf Zinsbedingungen, die vor September 2010 vereinbart und seither nicht mehr angepasst wurden? Wie hoch sind die sich aus der Zinsdifferenz ergebenden Mehreinnahmen zugunsten der Stadt über die letzten zehn Jahre?

Aktuell basieren zehn Baurechtsvertragsverhältnisse von gemeinnützigen Wohnbautragenden auf dem Zinssatz der St.Gallischen Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften abzüglich eines Abschlags von 0.25 %, das heisst auf 2.5 %. Weitere 59 Baurechtsvertragsverhältnisse mit gemeinnützigen Wohnbautragenden basieren auf dem Zinssatz der St.Gallischen Kantonalbank ohne Abschlag, das heisst auf 2.75 %.

Wird lediglich auf die Differenz zwischen der vorgenannten erstrangigen Hypotheken und der Entwicklung des Referenzzinssatzes abgestellt, betragen die in den Jahren 2011 bis 2020 bei Baurechten mit gemeinnützigen Wohnbautragenden erzielten Mehreinnahmen insgesamt CHF 2'540'971. In den Jahren zwischen 2008 und 2010 betragen die Mindereinnahmen für die Stadt St.Gallen insgesamt CHF 217'069.

Diese Betrachtung lediglich auf die Referenzzinssatzentwicklung greift indes zu kurz. Die Entwicklung des Landwerts hat bei Baurechtsverträgen einen erheblichen Einfluss. Die Landwerte in den bestehenden Baurechtsverträgen entsprechen wie erwähnt bei Weitem nicht den Werten, auf welche heute bei neuen Vertragsabschlüssen abgestellt wird. Wegen der Rechtsgültigkeit der Verträge hat die Politische Gemeinde keine Möglichkeit, die Baurechtsverträge einseitig – ohne Einvernehmen der Baurechtsnehmenden – an die aktuellen Verhältnisse anzupassen.

Wie ist die Praxis der zuständigen Dienststelle, wenn gemeinnützige Wohnbauträger diese (auch aufgrund des Gerichtsentscheids am Zürcher Obergericht) erneut aktiv angehen und eine rückwirkende Anpassung der Zinsbedingungen in den laufenden Verträgen verlangen?

Der in der Einfachen Anfrage erwähnte Entscheid des Zürcher Obergerichts wurde in der Zwischenzeit in Bezug auf die Anwendung des massgebenden Zinssatzes vom Bundesgericht beurteilt, in den wesentlichen Anträgen jedoch an das Zürcher Obergericht zur Neuurteilung zurückgewiesen. Da sich der zitierte Gerichtsentscheid im Kern mit der Mechanik zur Ermittlung des Basislandwerts befasste, sekundär mit der Festlegung des Referenzzinssatzes, ist der Gerichtsentscheid des Zürcher Obergerichts für die vorliegende Fragestellung nur bedingt von Relevanz.

Der Stadtrat hat die Dienststelle Liegenschaften beauftragt, all jenen Baurechtsnehmenden, welche einen Baurechtsvertrag auf der Basis des Zinssatzes der St.Gallischen Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften abgeschlossen haben, einen Vorschlag zur Vertragsanpassung der für die Baurechtszinsberechnung relevanten Parameter zu unterbreiten. Von einer rückwirkenden Anpassung sieht der Stadtrat ab.

Wie hoch wären die Einnahmehausfälle für die Stadt, wenn es rückwirkend auf den 1.1.2020 zu durchgängigen Zinsanpassungen (Annahme: aktuell gültiger Referenzzinssatz) bei den veralteten Vertragsbedingungen käme?

Würde bei sämtlichen Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Wohnbautragenden der Referenzzinssatz rückwirkend auf den 1. Januar 2020 angepasst, ergäbe dies einen jährlichen Einnahmehausfall von CHF 431'128 für die Politische Gemeinde.

Wie erwähnt sieht die Stadt vor, die bestehenden Verträge in ihrer Gesamtheit – insbesondere bezüglich Landwert, Referenzzins, Zuschlag, Index – zusammen mit den Baurechtsnehmenden zu überprüfen und anzupassen.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Jennifer Abderhalden

Beilage:

- Einfache Anfrage vom 12. November 2020