



## Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 3. Juli 2019

---

### 160 Anpassung Berechnungsgrundlage Baurechtszins Uf Dorf / öffentlich

---

#### 1 Ausgangslage

Gemäss Punkt 11 des am 24. Mai 1991 mit der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf Männedorf abgeschlossenen Baurechtsvertrags (GV Beschluss vom 18. Juni 1990), ist der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert alle zehn Jahre anzupassen. Letztmals erfolgte dies mit Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2010 für die Periode 2010 bis 2019. Damit steht für die Periode 2020 bis 2029 wiederum eine Neufestsetzung an.

Mit Beschluss vom 10. November 2010 wurde festgehalten, dass für die folgende Periode die Berechnungsgrundlage aus folgendem Grund neu zu überdenken ist.

#### *Problematik der bisherigen vertraglichen Regelung*

Ziff. 10 des Baurechtsvertrags, der 1991 für die Dauer von 60 Jahren (bis 2051) abgeschlossen wurde, sieht für die Berechnung des Baurechtszinses eine Verzinsung des Landwerts zum Zinssatz für erste Hypotheken der Zürcher Kantonalbank (ZKB) vor. Der Landwert beträgt gemäss Vertrag 20 % der Gesamtanlagekosten (Gesamtanlagekosten = ursprüngliche Investitionen plus Wertvermehrungen plus Landwert).

Gemäss Ziff. 11 des Vertrags beläuft sich der Baurechtszins auf 20 % des 10-jährigen, durchschnittlichen Nettoertrags der Überbauung. Beides gleichzeitig ist rechnerisch nicht möglich.

Die Ziffern 10 und 11 widersprechen sich.

Der Zinssatz für erste Hypothek der ZKB wird seit Jahren nur noch passiv geführt und beträgt seit 2008 unverändert 2.5 %. Nach dem Willen der damaligen Vertragsparteien (Gemeinde und Baugenossenschaft) sollte sich der Baurechtszins jedoch dem jeweiligen Zinsniveau anpassen.

#### 2 Zuständigkeit

Mit der nachfolgend geschilderten Auslegung der Berechnungsgrundlagen, muss der Baurechtsvertrag nicht angepasst werden. Ein neuerlicher Beschluss durch die Gemeindeversammlung ist deshalb nicht notwendig. Die Festlegung der Berechnungsmethodik liegt in der Kompetenz des Gemeinderats und für die Gegenpartei in der Kompetenz des Vorstands der Wohn- und Baugenossenschaft Uf Dorf.

Die Genehmigung durch das Amt für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich (AWA) und die notarielle öffentliche Beurkundung entfallen.

### 3 Erwägungen

#### *Anpassung der Berechnungsmethodik*

Auf eine Mitberücksichtigung des Nettoertrags der Genossenschaft soll aus Praktikabilitätsgründen verzichtet werden. Die Berechnung des Baurechtszinses soll sich auf Ziff. 10 des Baurechtsvertrags stützen, wonach der Landanteil 20 % der Gesamtanlagekosten beträgt und dieser mit dem Zinssatz für erste Hypotheken der ZKB verzinst wird. Der Zinssatz für erste Hypotheken der ZKB soll dabei durch einen heute gültigen Index abgelöst werden.

Den Anlagekosten bzw. dem Landwert für die Periode 2020 bis 2029 soll die Verfügung des Amts für Wirtschaft und Arbeit des Kantons Zürich vom 6. September 2018 zu Grunde gelegt werden. Die darin festgelegten Investitionskosten inkl. wertvermehrenden Aufwendungen betragen CHF 15'876'000. Der Landanteil beläuft sich gestützt auf die Formel im Baurechtsvertrag auf CHF 3'969'000 (15'876'000 : 80 % x 20 %). Der Landwert für die heute laufende Periode 2010 bis 2019 beträgt CHF 3'940'000.

Weil die Investitionskosten für die Periode 2030 bis 2039 nicht mehr durch das AWA verfügt werden (Rückzahlung aller Förderdarlehen), ist für die nachfolgenden Perioden der Landwert jeweils nach der Formel im Baurechtsvertrag festzulegen. Aus baurechtlichen Gründen und weil die Baugenossenschaft günstigen Wohnraum bereitstellen will, werden voraussichtlich keine grösseren, wertvermehrenden Investitionen mehr getätigt. Der Landwert wird sich deshalb gestützt auf die Berechnung gemäss Baurechtsvertrag für die verbleibenden zwei Perioden nicht mehr stark verändern.

Weil die Parteien beim Abschluss des Baurechtsvertrags eine Anpassung des Baurechtszinses an das jeweilige Zinsniveau beabsichtigten und der Zinssatz für erste Hypotheken der ZKB seit 2008 unverändert bei 2.5 % liegt, soll der heutige Zins neu mit dem Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen zu 50 % indexiert werden:

$$p_{\text{neu}} = p_{\text{alt}} * \left( \frac{(R_{\text{neu}} : R_{\text{alt}}) - 1}{2} + 1 \right)$$

p = Baurechtszins, R = Referenzzinssatz

Berechnungsbeispiel: Der Referenzzinssatz BWO erhöht sich von 1.5 % auf 1.75 %. Dies entspricht einer Erhöhung von 16.67 %. Diese Erhöhung wird zur Hälfte auf den Baurechtszins überwält. Der heutige Baurechtszins von 2.5 % erhöht sich demnach um 8.33 %, das heisst von 2.5 % auf 2.71 %.

Der Baurechtszins wird dabei jährlich mit dem Referenzzinssatz Oktober jeweils für das Folgejahr angepasst. Es darf davon ausgegangen werden, dass in Anbetracht des bereits heute sehr tiefen Zinsniveaus der Referenzzinssatz nicht mehr stark sinken wird.

Zinsreihen als Beispiel:

Ref. Zinssatz	Veränderung (50 %)	Massg. Zinssatz	Baurechtszins CHF
1.00 %	83.33 %	2.08 %	82'687.50
1.25 %	91.67 %	2.29 %	90'956.25
<b>1.50 %*</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2.50 %</b>	<b>99'225.00</b>
1.75 %	108.33 %	2.71 %	107'493.75
2.00 %	116.67 %	2.92 %	115'762.50
2.25 %	125.00 %	3.13 %	124'031.25
2.50 %	133.33 %	3.33 %	132'300.00

\* Der Referenzzinssatz beträgt aktuell 1.5 %. Damit würde ein Baurechtszins von CHF 98'500 resultieren. Weil der Landwert wie erwähnt höher geschätzt ist, resultiert jedoch ein neuer Baurechtszins von Fr. 99'225.

Mit der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf wurden diese Regelungen für die Neufestsetzung des Landwerts und die Berechnungsformel für den Baurechtszins vorbesprochen.

#### 4 Finanzen und Folgekosten

Die Einnahmen von rund CHF 99'225 werden unter der Konto-Nr. 1221.4230.00 verbucht.

#### 5 Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

#### 6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist, sobald die Baugenossenschaft der neuen Regelung schriftlich zugestimmt hat, öffentlich.

#### 7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

#### 8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Für die Jahre 2020 bis 2029 wird der massgebende Landwert (Gemeindeleistung an den Bau der Wohnsiedlung Klingenthalde) auf CHF 3'969'000.00 festgelegt.

2. Der Zinssatz für die Berechnung des Baurechtszinses wird künftig mit 50 % mit dem Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen indexiert. Der heutige Zinssatz für erste Hypotheken der ZKB von 2.5 % entspricht dabei dem aktuellen Referenzzinssatz von 1.5 %. Die Anpassung erfolgt jährlich jeweils mit dem Referenzzinssatz Oktober für das neue Jahr.
3. Ziff. 2 erfolgt vorbehältlich der Genehmigung des Vorstands der Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf.
4. Die Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf wird gebeten, der Gemeinde ihr Einverständnis schriftlich und mit Bezug auf diesen Beschluss zu bestätigen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug durch Abteilung Infrastruktur und Hochbau:
  - Bau- und Wohngenossenschaft Uf Dorf Männedorf, Postfach, 8708 Männedorf (unter Beilage der Einverständniserklärung)
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Fachstelle Wohnbauförderung, Richard Fiereder, Postfach, 8090 Zürich
  - Alexander Frei, Abteilungsleiter Infrastruktur und Hochbau
  - Patrick Epper, Portfoliomanager

Gemeinderat Männedorf

André Thouvenin  
Gemeindepräsident

Jürg Rothenberger  
Gemeindeschreiber