

Vorlage Stadtparlament

Datum 2. Mai 2023
Beschluss Nr. 2740
Aktenplan 811.15 Finanzliegenschaften

Finanzliegenschaften, Baurechtsverträge, Anpassung der Zinsbasis (Wechsel vom SGKB-Hypothekarzinssatz zum Referenzzinssatz unter gleichzeitiger Anpassung der Bodenwerte)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die 67 öffentlich beurkundeten Baurechtsnachträge, welche den Wechsel der Zinsbasis vom SGKB-Zinssatz zum Referenzzinssatz (zzgl. 0.5 % Zuschlag) unter gleichzeitiger Anpassung des Bodenwerts auf den amtlichen Verkehrswert mit einmaliger Landwertaufrechnung zum Inhalt haben, werden gutgeheissen. Gleichzeitig wird die Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Baurechtsbelasteten aufgehoben und eine Belastungsgrenze für Grundpfandrechte auf den Baurechtsgrundstücken vereinbart. Ebenfalls wird bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern der Verlängerung der Baurechtsdauer zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit allen weiteren Baurechtsnehmenden, mit welchen bisher kein Nachtrag abgeschlossen werden konnte, einen Nachtrag gemäss den Bedingungen von Ziffer 1 abzuschliessen und diesen zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Diese Ermächtigung gilt längstens bis Ende des Jahres 2023.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer 1 untersteht gemäss Art. 8 Ziff. 6 Bst. b der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

1 Ausgangslage

Die Politische Gemeinde St.Gallen gibt einen Teil ihrer Grundstücke im Finanzvermögen im Baurecht ab. Der Baurechtszins der jüngeren Baurechte berechnet sich dabei auf der Basis des im Jahr 2008 eingeführten Referenzzinssatzes des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Dieser Referenzzinssatz ist dynamisch und liegt derzeit bei 1.25 % (Stand März 2023). Abhängig von der Vertragspartnerin errechnet sich zusätzlich ein individueller Zuschlag von 0.5 % bis 1.5 %. Bei insgesamt 176 Baurechtsverträgen – vorwiegend jenen, welche vor dem Jahr 2010 abgeschlossen wurden – basiert die Berechnung des jährlichen Baurechtszinses noch auf dem Zinssatz der St. Galler Kantonalbank (SGKB) für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Dieser Zinssatz wird seitens SGKB zwar weiterhin publiziert, wurde jedoch seit dem Jahr 2009 nicht mehr angepasst und verharzt seither konstant auf 2.75 %.

Bereits im Jahr 2012 hat sich der Stadtrat in Beantwortung einer Einfachen Anfrage im Grundsatz für eine Anpassung der städtischen Baurechtsverträge an den Referenzzinssatz ausgesprochen (s. Vorlage des Stadtrats Nr. 4812 vom 7. August 2012). Er sprach sich dafür aus, diejenigen Baurechtsverträge anzupassen, bei welchen mit Blick auf entsprechende Mietzinsfolgen auch eine Anpassung notwendig war. Gemeint waren damit in erster Linie Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften. Die Politische Gemeinde St.Gallen schliesst seit dem Jahr 2010 alle ihre neuen Baurechtsverträge auf der Basis des Referenzzinssatzes ab. Entgegen der durch den Stadtrat geäusserten Absicht wurden die älteren Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften aber nicht angepasst. Im Februar des Jahres 2021 nahm der Stadtrat zu einer weiteren Einfachen Anfrage Stellung, die in Erfahrung bringen wollte, wie viele Baurechte von einer nötigen Anpassung betroffen wären und welche finanziellen Folgen eine solche Anpassung für die Stadt als Baurechtsgeberin hätte. In seiner Antwort, welche sich vorwiegend auf die gemeinnützigen Baurechte bezog (s. Vorlage des Stadtrats Nr. 156 vom 9. Februar 2021), hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, dass die Anpassung der Baurechtsverträge in Verhandlungen mit den Baurechtsnehmenden nun umfassend angegangen werden solle. Es wurde dabei aber klar zum Ausdruck gebracht, dass die Verträge in ihrer Gesamtheit – somit also auch bezüglich Landwert, einen allfälligen Zuschlag und Index – zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen sind.

Die Stadt hat in der Folge sämtliche Baurechtsnehmenden auf Stadtgebiet, welche noch über einen Baurechtsvertrag auf der Basis des Zinssatzes der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften verfügen, angeschrieben, und ihnen einen Anpassungsvorschlag unterbreitet. Im Sinne einer ausgewogenen und partnerschaftlichen Lösung sah dieser Vorschlag neben einer Anpassung der Zinssatzbasis auch eine Anpassung der zum Teil sehr tiefen und nicht mehr marktkonformen Bodenwerte an die aktuellen Marktverhältnisse vor. In älteren Baurechtsverträgen sind noch Quadratmeterpreise zwischen CHF 150 und CHF 450 festgehalten, was keineswegs mehr den aktuellen Marktverhältnissen für Bodenpreise auf Stadtgebiet entspricht.

2 Parameter des Anpassungsvorschlags

2.1 Neue Zinsbasis

Für die Berechnung der Baurechtszinsen von Baurechtsverträgen wird der festgelegte Zinssatz mit dem Landwert (Bodenwert) der Baurechtsgrundstücke multipliziert. Für die bestehenden Baurechtsverträge auf der Basis des Zinssatzes der St.Galler Kantonalbank für erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften, der letztmals per 1. März 2009 angepasst wurde und seither unverändert auf dem Niveau von 2.75 % verharret, besteht als Mechanismus zur Anpassung des Baurechtszinses nur die Anpassung des ursprünglichen Bodenwerts an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), wobei dieser die Teuerung zumeist nur im Umfang von 40 % berücksichtigt. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat bereits im Jahr 2008 einen schweizweit einheitlichen Referenzzinssatz entwickelt, welcher sich aus dem hypothekarischen Durchschnittzinssatz aller in der Schweiz vergebenen Hypotheken errechnet. Dieser Referenzzinssatz lag in der ersten Phase nach seiner Einführung mit 3.50 % höher als der damalige SGKB-Zinssatz. Im Juni 2011 erreichte er erstmals Parität mit dem Zinssatz der St.Galler Kantonalbank und ist seither kontinuierlich weiter gesunken. Seit dem 3. März 2020 liegt der Referenzzinssatz bei 1.25 % (Stand März 2023) und wird vom Bundesamt für Wohnungswesen quartalsweise neu festgesetzt.

Wenn die Stadt heute einen neuen Baurechtsvertrag abschliesst, basiert dieser bereits auf dem Referenzzinssatz zuzüglich eines Zuschlags. Der zur Anwendung kommende Zuschlag beträgt für

gemeinnützige Wohnbauträgerschaften 0.5 %, für Gewerbebaurechte 1.0 % und für Privatpersonen respektive Drittinvestorinnen 1.5 %. Solche Zuschläge auf dem Referenzzinssatz sind üblich, wie ein Praxisvergleich vergleichbarer Schweizer Städte (Luzern, Biel, Schaffhausen) gezeigt hat. Im Zuge der vorliegenden Anpassung hat die Stadt sämtlichen betroffenen Baurechtsnehmenden angeboten, dass künftig auf den Referenzzinssatz ein Zuschlag von 0.5 % erhoben werden soll. Damit kommt neu bei allen Baurechtsnehmenden, welche die Anpassungen akzeptieren, ein einheitlicher Zinssatz von derzeit 1.75 % zur Anwendung (Referenzzins 1.25 % zzgl. 0.5 % Zuschlag).

2.2 Neuer Bodenwert

Nur die Anpassung des Zinssatzes nach unten ohne zeitgleiche Anhebung der teilweise sehr tiefen Bodenwerte kann insbesondere aufgrund der daraus resultierenden Mindereinnahmen nicht im Interesse der Politischen Gemeinde St.Gallen sein. Die Abstützung auf den marktkonformen Referenzzinssatz soll deshalb nur erfolgen, wenn gleichzeitig auch eine Anpassung des Bodenwerts erfolgt. Eine Neuschätzung sämtlicher 176 betroffener Grundstücke zur Bestimmung eines einheitlichen Bodenwerts ist aufgrund der Menge an betroffenen Baurechtsverträgen aber nicht praktikabel. Um dennoch eine möglichst hohe Gleichbehandlung sämtlicher Baurechtsnehmenden sicherstellen zu können und den unterschiedlichen Lagen und Gegebenheiten der betreffenden Grundstücke Rechnung tragen zu können, stützt sich die Stadt auf die seitens des Fachdienstes für Grundstücksschätzungen in einem Rhythmus von zehn Jahren erstellten amtlichen Verkehrswertschätzungen ab. Diese Verkehrswertschätzungen stellen für jedes Grundstück einen mehr oder minder aktuellen Verkehrswert zur Verfügung. Diese Werte sind zwar höher als die bisher in den älteren Baurechtsverträgen festgehaltenen Quadratmeterpreise. Die amtlichen Verkehrswerte liegen aber weiterhin unter den heutigen Marktpreisen, womit das Anpassungsangebot der Stadt auch aus Sicht der Baurechtsnehmenden als partnerschaftlich betrachtet werden kann.

Der ursprüngliche Anpassungsvorschlag der Stadt St.Gallen aus dem Jahr 2021 sah deshalb vor, den Bodenwert neu auf die Basis des amtlichen Verkehrswerts aus der Grundstücksschätzung zu stellen und diesen Verkehrswert jeweils im Rhythmus von zehn Jahren (nach Neuschätzungen) anzupassen. Betroffene Baurechtsnehmende haben diesen Vorschlag als unfair empfunden und forderten eine Deckelung des Bodenwerts – wie dies bereits heute mit den festgelegten Quadratmeterpreisen der Fall sei. Die Stadt St.Gallen als Baurechtsgeberin hat in der Folge Bereitschaft signalisiert, sich vorerst auf den aktuell gültigen amtlichen Verkehrswert abzustützen und dabei in all jenen Fällen, bei denen der Verkehrswert auf einer vor dem Stichtag 3. März 2020 erstellten Schätzung basiert, künftig nur noch einmalig eine Anpassung nach erfolgter Neuschätzung vorzunehmen. Als Stichtag wurde der 3. März 2020 gewählt, da zu diesem Zeitpunkt der Referenzzinssatz des BWO erstmals auf das nach wie vor gültige Niveau von 1.25 % gefallen ist. Auch dieser Vorschlag wurde von einzelnen Baurechtsnehmenden als zu einseitig angesehen, da nicht abschätzbar sei, wie sich die vor dem Stichtag am 3. März 2020 geschätzten Verkehrswerte in den nächsten zehn Jahren entwickeln würden und dadurch heute keine klare Entscheidungsgrundlage für oder gegen die Anpassung der Baurechtsverträge bestehe.

Damit dennoch eine einvernehmliche Lösung erzielt werden konnte und die Baurechtsnehmenden unabhängig vom Zeitpunkt der amtlichen Schätzung gleichbehandelt werden, entschied sich die Stadt für die einmalige Abstützung auf den vorhandenen amtlichen Verkehrswert, wobei alle Schätzungen vor dem Stichtag 3. März 2020 eine einmalige Aufrechnung der Landwertsteigerung erfahren sollten. Zur Berechnung der Landwertsteigerung hat sich die Stadt in ihrem finalen Anpassungsvorschlag auf den vom externen Beratungsunternehmen Fahrländer Partner berechneten Transaktionspreisindex für

Bauland von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Bürogebäuden (Gewerbe) auf dem Gebiet der Stadt St.Gallen abgestützt. Zur Glättung der Kurve wurde der Mittelwert über drei Jahre verwendet. Da in den allermeisten Baurechtsverträgen die Teuerung lediglich im Umfang von 40 % berücksichtigt wird, erfolgt die effektive Aufrechnung der Landwertsteigerung auch nur in diesem Umfang. Damit ergeben sich die in Tabelle 1 dargestellten prozentualen Aufrechnungswerte der jeweiligen amtlichen Verkehrswerte.

| Schätz- jahr | Index | Indexsteigerung bis 2020 | Teuerungsberücksichtigung im Umfang von 40% | Landwertsteigerung der amtlichen Verkehrswerte vor 03.03.2020 |
|---------------------------------------|-------|-----------------------------|--|--|
| Bauland für Einfamilienhäuser | | | | |
| 2011 | 319.0 | + 88.52 % | 88.52% x 0.4 | + 35.41 % |
| 2012 | 353.2 | + 70.25 % | 70.25% x 0.4 | + 28.10 % |
| 2013 | 392.9 | + 53.04 % | 53.04% x 0.4 | + 21.22 % |
| 2014 | 423.3 | + 42.07 % | 42.07% x 0.4 | + 16.83 % |
| 2015 | 452.8 | + 32.81 % | 32.81% x 0.4 | + 13.12 % |
| 2016 | 467.6 | + 28.61 % | 28.61% x 0.4 | + 11.45 % |
| 2017 | 480.8 | + 25.08 % | 25.08% x 0.4 | + 10.03 % |
| 2018 | 500.1 | + 20.25 % | 20.25% x 0.4 | + 8.10 % |
| 2019 | 551.5 | + 9.04 % | 9.04% x 0.4 | + 3.62 % |
| 2020 | 601.4 | 0.00 % | 0.00% x 0.4 | 0.00 % |
| Bauland für Mehrfamilienhäuser | | | | |
| 2011 | 500.2 | 95.12% | 95.12% x 0.4 | + 38.05% |
| 2012 | 561.7 | 73.74% | 73.74% x 0.4 | + 29.50% |
| 2013 | 659.2 | 48.03% | 48.03% x 0.4 | + 19.21% |
| 2014 | 739.1 | 32.04% | 32.04% x 0.4 | + 12.82% |
| 2015 | 794.5 | 22.84% | 22.84% x 0.4 | + 9.13% |
| 2016 | 810.1 | 20.47% | 20.47% x 0.4 | + 8.19% |
| 2017 | 813.2 | 20.00% | 20.00% x 0.4 | + 8.00% |
| 2018 | 851.6 | 14.60% | 14.60% x 0.4 | + 5.84% |
| 2019 | 900.4 | 8.38% | 8.38% x 0.4 | + 3.35% |
| 2020 | 975.9 | 0.00% | 0.00% x 0.4 | 0.00% |
| Bauland Bürohäuser (Gewerbe) | | | | |
| 2011 | 46.4 | -25.86% | - 25.86% x 0.4 | -10.34% |
| 2012 | 57.5 | -40.17% | - 40.17% x 0.4 | -16.07% |
| 2013 | 54.2 | -36.53% | - 36.53% x 0.4 | -14.61% |
| 2014 | 31.2 | 10.26% | 10.26% x 0.4 | 4.10% |
| 2015 | 15.6 | 120.51% | 120.51% x 0.4 | 48.21% |
| 2016 | 16.3 | 111.04% | 111.04% x 0.4 | 44.42% |
| 2017 | 20.6 | 66.99% | 66.99% x 0.4 | 26.80% |
| 2018 | 31.2 | 10.26% | 10.26% x 0.4 | 4.10% |
| 2019 | 31.6 | 8.86% | 8.86% x 0.4 | 3.54% |
| 2020 | 34.4 | 0.00% | 0.00% x 0.4 | 0.00% |

Tabelle 1: Anpassung Baurechte, Aufrechnungswerte Verkehrswerte

Berechnungsbeispiel: Bei einem Einfamilienhausgrundstück mit amtlichem Verkehrswert von CHF 450'000, welcher auf einer Schätzung vom 15. März 2017 beruht, wird gemäss Tabelle 1 eine Landwertsteigerung von plus 10.03 % aufgerechnet, sodass im Falle einer Zustimmung zur Baurechtsanpassung ein neuer Bodenwert von CHF 495'135 gilt und sich der neue jährliche Baurechtszins beim aktuellen Zinssatz von 1.75 % (1.25 % plus 0.5 % Zuschlag) auf CHF 8'664.85 beläuft. Dieser Bodenwert behält auch bei einer nach zehn Jahren neu vorliegenden amtlichen Verkehrswertschätzung Gültigkeit. Der einzige künftige Anpassungsmechanismus im Zusammenhang mit dem Bodenwert ist die alle fünf Jahre vorgenommene Teuerungsanpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise, die bereits in den älteren Baurechtsverträgen berücksichtigt war. Abgesehen von den Gewerbebaurechten, welche teilweise andere Regelungen enthalten, erfolgt der Teuerungs- ausgleich bei den älteren Baurechtsverträgen aber zumeist lediglich im Umfang von 40 %.

3 Verhandlungen mit Baurechtsnehmenden

Die Verhandlungen zwischen der Dienststelle Liegenschaften als Vertreterin für Baurechte im städtischen Finanzvermögen und den unterschiedlichen Baurechtsnehmenden im Jahr 2021 haben dazu geführt, dass der ursprüngliche Vorschlag zugunsten der Baurechtsnehmenden nachverhandelt und angepasst wurde. Mit der Ausarbeitung von Vertragsnachträgen wurde aber bewusst bis zum Abschluss der Verhandlungen zugewartet, um denjenigen Baurechtsnehmenden, die bereits mit der ursprünglichen Anpassungsvariante einverstanden waren, dieselben Zugeständnisse gewähren zu können. Im Herbst 2022 hat die Dienststelle Liegenschaften nochmals sämtliche Baurechtsnehmende angeschrieben und um eine definitive Annahme oder Ablehnung des überarbeiteten Anpassungsvorschlags gebeten.

Insgesamt 67 Baurechtsnehmende haben sich in der Folge mit dem Anpassungsvorschlag einverstanden erklärt. Da sich viele dieser Baurechtsnehmenden bereits im Spätsommer 2021 oder spätestens Anfang des Jahres 2022 infolge der geführten Nachverhandlungen mit den Änderungen einverstanden erklärten, soll die Anpassung rückwirkend ab dem 1. Januar 2022 gewährt werden. Mit diesen 67 Baurechtsnehmenden wurden die Baurechtsnachträge zu Beginn des Jahres 2023 öffentlich beurkundet.

Insgesamt 109 Baurechtsnehmende haben den Anpassungsvorschlag abgelehnt (77) bzw. auf das Schreiben der Dienststelle Liegenschaften nicht geantwortet (32). Dazu gehören auch einige Baurechtsnehmende, die ihre Zusage zu den Nachträgen seit der Zinswende im Spätsommer 2022 zurückgezogen haben, da sie der Meinung sind, dass das alte Abrechnungsmodell für sie vorteilhafter ist. Ein anderer Teil der Baurechtsnehmenden ist der Auffassung, dass es den SGKB-Zinssatz trotz Publikation auf der Homepage der St.Galler Kantonalbank gar nicht mehr gebe und dass deshalb anstelle des SGKB-Zinssatzes neu auf dem Referenzzinssatz abgerechnet werden müsse. Sie fordern, dass die Stadt die Baurechtsverträge auf den ursprünglichen, tiefen Bodenwerten belässt und neu gemäss Referenzzinssatz von 1.25 % – mit einem maximalen Zuschlag von 0.25 % – abrechnet. Die Stadt liess diesen Sachverhalt durch einen externen Rechtsgutachter prüfen. Das Gutachten kam zur Auffassung, dass die alten Baurechtsverträge mit SGKB-Zinssatz nach wie vor Gültigkeit haben und der SGKB-Zinssatz nicht einfach durch den Referenzzinssatz ersetzt werden kann. Da bei den alten Baurechtsverträgen die Rechnungsstellung der Baurechtszinsen auch weiterhin zum SGKB-Zinssatz erfolgen wird, ist nicht ausgeschlossen, dass diese Rechtsfrage in einem Streitverfahren vor Gericht geklärt werden muss.

Zusammengefasst zeigt sich bei den insgesamt 176 alten Baurechtsverträgen folgendes Bild:

| Objektart | Anzahl «alte» Baurechtsverträge | Anpassung angenommen | Anpassung abgelehnt oder nicht geantwortet |
|---|--|---------------------------------|---|
| Einfamilienhaus (davon 46 «Remishueb») | 65 | 7 | 58 (46) |
| Mehrfamilienhaus | 32 | 9 | 23 |
| Gemeinnützige (MFH) | 68 | 46 | 22 |
| Gewerbe | 11 | 5 | 6 |
| Total | 176 | 67 | 109 |

4 Vertragsnachtrag

Die Direktion Planung und Bau hat in den Monaten Februar bis April 2023 die meisten der insgesamt 67 anzupassenden Baurechtsnachträge öffentlich beurkundet. Weitere Beurkundungstermine sind im Mai und Juni 2023 geplant. Die jeweiligen Baurechtsnachträge, welche unter dem Vorbehalt stehen, dass sie von der zuständigen städtischen Behörde genehmigt werden, enthalten im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

- Baurechtszins
Die jeweilige Bauberechtigte hat der Grundeigentümerin ab dem 1. Januar 2022 während der ganzen verbleibenden Baurechtsdauer jährlich einen Baurechtszins zu entrichten. Der Baurechtszins ist in halbjährlichen Raten auf den 30. Juni und den 31. Dezember nachschüssig zu bezahlen. Für verspätete Zahlung ist ein Verzugszins zum jeweiligen Baurechtszinssatz, mindestens jedoch 5 %, jeweils ab 1. Juli und 1. Januar, zu entrichten.
- Berechnung des Baurechtszinses
Der Baurechtszins basiert auf der Grundlage des geschätzten Bodenwertes des baurechtsbelasteten Grundstückes von pauschal CHF XXX'XXX und einer Verzinsung zum jeweiligen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen, derzeit 1.25 %, zuzüglich eines Zuschlages von 0.50 %. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren ergibt sich derzeit folgender Baurechtszins:
 $\text{CHF XXX'XXX} \times 1.75 \% = \text{CHF X'XXX Baurechtszins pro Jahr}$
Der vorgenannte Bodenwert sowie der heutige Zinssatz von 1,75 % dürfen nicht unterschritten werden.
- Berechnung des Bodenwerts
Der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebende vorgenannte Bodenwert wird erstmals per 1. Januar 2027 und danach jeweils nach Ablauf von fünf Jahren im Umfang von XX % der eingetretenen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Als Basis für die Anpassung gelten der Indexstand des Monats November 2021 (101,6 Punkte, Basis Dezember 2020, Index alt) sowie der jeweilige Indexstand des Monats November des dannzumaligen Vorjahres (Index neu).
Für den Fall, dass der Landesindex für Konsumentenpreise nicht mehr in der bisherigen Form geführt werden sollte (wobei eine blossige Umbenennung des Indexes unerheblich ist), tritt für die Berechnung dieser Litera an deren Stelle ein anderer, verfügbarer und vom Bund geführter Index, welcher die allgemeine Teuerung in der Schweiz zuverlässig abbildet.

Diese Vereinbarung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch wie folgt vorzumerken:
auf Nrn. XXX und DXXXX

Vereinbarung Baurechtszins zu Dienstbarkeit ID FXX/XXX.

Daneben wurden im Zuge der Besprechungen und Verhandlungen mit den Baurechtsnehmenden weitere Vertragsbestimmungen diskutiert, welche teilweise veraltet oder nicht mehr praktikabel sind. So wurde mehrfach vorgebracht, dass bei einer Weitergabe der Baurechte immer wieder Probleme seitens der finanzierenden Bank auftreten. Grund dafür sind die abgeänderten Vorkaufsrechte und maximalen Belehnungshöhen der Grundstücke, welche sich an den erstmaligen Sanierungs- bzw. Erstellungskosten der Bauten zuzüglich der wertvermehrenden Investitionen orientieren. Durch die in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegenen Bauland- und Liegenschaftspreise sind dies einerseits in den Baurechtsverträgen festgehaltene Minimalwerte, welche es den neuen Baurechtsnehmenden verunmöglichen, geeignete Hypotheken aufzunehmen respektive die Banken dazu veranlassen, sehr hohe und insbesondere für junge Familien kaum erfüllbare Eigenmittelanforderungen zu stellen. Andererseits ist es bei den teilweise 30- bis 40-jährigen Baurechtsverträgen auch schwierig nachvollziehbar, wie hoch die inzwischen getätigten wertvermehrenden Investitionen tatsächlich sind, da oftmals detaillierte Bauabrechnungen fehlen. Aus diesem Grund soll in den Vertragsnachträgen das Vorkaufsrecht auf die gesetzlichen Bestimmungen zurückgenommen werden. Zusätzlich soll eine Anpassung der Belastungsgrenzen für Pfandrechte erfolgen, welche sich neu ebenfalls an den amtlichen Verkehrswerten (Steuerwerte) orientiert. In die Baurechtsnachträge sind dazu folgende Bestimmungen aufgenommen worden:

- **Aufhebung / Löschung der Änderung Vorkaufsrecht der Baurechtsbelasteten**
Die Vereinbarung wird aufgehoben und die Vormerkung im Grundbuch gelöscht. Somit ist das gesetzliche Vorkaufsrecht anwendbar.
- **Belastungsgrenze für Pfandrechte**
Ab 20 Jahre vor Ablauf des Baurechts verpflichten sich die jeweiligen Bauberechtigten, dafür zu sorgen, dass die Grundpfandschulden auf dem Baurechtsgrundstück nicht mehr als 80 % des dannzumal geschätzten Verkehrswertes (Steuerwert) betragen dürfen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, ab diesem Zeitpunkt bei den Grundpfandgläubigern Auskunft über die effektive Höhe der Grundpfandschulden einzuholen.

5 Ausnahmen

Die vorgenannten Änderungen, unter anderem auch bezüglich Belastungsgrenzen und Vorkaufsrecht, konnten – sofern von den Baurechtsnehmenden ebenfalls gewünscht – in den Baurechtsnachträgen einheitlich umgesetzt werden. Was die vielen Gespräche mit den einzelnen Baurechtsnehmenden auf Stadtgebiet vor allem gezeigt haben ist der Fakt, dass jeder Baurechtsvertrag doch auf seine Art individuell ist. So gab es in früheren Jahren wie auch heute bei Abschlüssen von Baurechtsverträgen immer wieder Ausnahmen respektive Normabweichungen, welche natürlich auch in den Baurechtsnachträgen weiterhin zu berücksichtigen waren. So werden anderslautende Berechnungsansätze oder Abschläge auf Bodenwerte, z.B. infolge Einschränkungen durch eine Hochspannungsleitung, aufgrund des Denkmalschutzes oder aus ähnlichen Gründen, auch weiterhin gewährt, wenn diese im ursprünglichen Baurechtsvertrag bereits so berücksichtigt wurden. Dazu folgende Beispiele:

- **Ausnahme Geigerstrasse 13/15**
Weil aufgrund einer nahegelegenen Hochspannungsleitung auf dem Baurechtsgrundstück lediglich

ein reduziertes Bauvolumen realisiert werden konnte, wurde im Baurechtsvertrag der Stockwerkeigentümergeinschaft Geigerstrasse 13/15 festgehalten, dass bis zu einer Verlegung der Hochspannungsleitung in den Boden nur 86.75 % des Bodenwerts für die Baurechtszinsberechnung herangezogen werden. Diese Vereinbarung wird auch im Baurechtsnachtrag berücksichtigt, sodass neu vom aufgerechneten amtlichen Verkehrswert lediglich ein Anteil von 86.75 % für die Berechnung des Baurechtszinses herangezogen wird.

- Ausnahme Felsenstrasse 33
Zur Berechnung der Baurechtsfläche wurden im bestehenden Baurechtsvertrag die subjektiv-dinglichen Miteigentumsanteile an den beiden Strassengrundstücken Nrn. C3462 und C4036 nicht berücksichtigt. Deshalb wurden die beiden Strassengrundstücke, welche in der heutigen amtlichen Verkehrswertschätzung mit zusammen CHF 40'000 separat ausgewiesen sind, auch beim Baurechtsnachtrag wiederum nicht mitberücksichtigt.
- Ausnahme Mövenstrasse 10
Zur Berechnung des Bodenwert wurde damals das Gebäudevolumen als weitere Grösse herangezogen. So basiert der Bodenwert auf einem Gebäudevolumen von 1'000 m³, was unter dem maximalen Volumen der Regelbauweise liegt.
- Ausnahme Scheffelstrasse 2
Im Baurechtsvertrag wurde festgehalten, dass das ehemals als Verwaltungsgebäude benutzte Objekt gemäss den Denkmalflegerischen Vorschriften in eine Wohnnutzung umgebaut wird. Dementsprechend wurde der Bodenwert in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgerechnet. Die damalige Aufrechnung wurde bei der aktuellen Nachtragsanpassung berücksichtigt, indem auf die letzte amtlichen Verkehrswertschätzung abgestützt wird.

Den gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften wird zusätzlich eine vorzeitige Verlängerung der Baurechtsdauer zugestanden. Gefordert wurde zu Beginn, dass alle Baurechte wiederum auf ihre ursprüngliche Dauer von zumeist 80 oder 100 Jahren verlängert werden sollen. Dies hätte für die Stadt ein Klumpenrisiko bedeutet, da in Zukunft fast alle gemeinnützigen Baurechte im selben Jahr fällig geworden wären. In den Verhandlungen konnte man sich schliesslich darauf einigen, dass alle gemeinnützigen Baurechte, welche vor dem Jahr 2002 abgeschlossen wurden, vorzeitig um 20 Jahre verlängert werden. Jene Baurechtsverträge, welche im Jahr 2002 oder später abgeschlossen wurden, werden vorzeitig um zehn Jahre verlängert. Damit werden die Fälligkeiten zwar etwas in die Zukunft geschoben, die bestehende Staffelung der Fälligkeiten kann jedoch beibehalten werden. Zeitgleich kann die Stadt St.Gallen als Baurechtsgeberin dafür jene Baurechte, welche die Verhandlungsaufnahme zur Baurechtsverlängerung lediglich ein Jahr vor Ablauf vorgesehen hatten, mit dem Vertragsschluss einer Gesprächsaufnahme fünf Jahre vor Ablauf anpassen. In den Baurechtsnachträgen der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften sind gegenüber allen anderen Nachträgen somit zusätzlich folgende Änderungen eingeflossen:

- Dauer
Das Baurecht wird vorzeitig um (10 oder 20) Jahre, d.h. bis am XX.XX.XXXX verlängert.
- Verlängerungsverhandlungen
Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts nach Art. 779I Abs. 2 ZGB haben die Grundeigentümerin und die Bauberechtigte spätestens fünf Jahre vor Ablauf des Baurechts in Verhandlung zu treten.

6 Finanzielle Auswirkungen / Mindereinnahmen

Die Anpassung der Baurechtsverträge an den Referenzzinssatz des BWO anstelle des SGKB-Zinssatzes hat für die Politische Gemeinde St.Gallen finanzielle Folgen. Mit der Anpassung der Bodenwerte an die amtlichen Verkehrswerte und der teilweisen Aufrechnung der Landwertsteigerungen wurde jedoch versucht, die finanziellen Folgen zumindest etwas abzufedern. Dennoch resultieren für die Stadt Mindereinnahmen von rund CHF 231'980.55 pro Jahr (vgl. nachstehende Tabelle).

| Anzahl angepasster Baurechtsverträge | Art des Objekts | Baurechtszinsen bisher in CHF pro Jahr | Baurechtszinsen neu in CHF pro Jahr |
|---|--------------------|---|--|
| 7 | Einfamilienhaus | 37'039.50 | 28'015.90 |
| 9 | Mehrfamilienhaus | 307'846.15 | 239'542.00 |
| 46 | Gemeinnützig (MFH) | 466'125.50 | 346'472.90 |
| 5 | Gewerbe | 155'496.10 | 120'495.90 |
| 67 | Total | 966'507.25 | 734'526.70 |
| Differenz / Minderertrag in CHF pro Jahr | | 231'980.55 | |

Tabelle 2: Anpassung Baurechte, finanzielle Auswirkungen

Die aus der obigen Auswertung resultierenden Mindereinnahmen der Politischen Gemeinde St.Gallen sind eine Momentaufnahme. Falls in Zukunft der Referenzzinssatz wieder ansteigen sollte, könnten die aktuellen Mindereinnahmen mittel- bis langfristig durchaus auch zu Mehreinnahmen aus den Baurechten führen, da sich der Zinssatz künftig wieder dynamisch am Markt orientiert.

7 Weiteres Vorgehen

Die 67 Baurechtsnehmenden, welche der Anpassung ihrer Baurechtsverträge zugestimmt und infolgedessen einen Baurechtsnachtrag beurkundet haben, erhalten die seit 1. Januar 2022 zu viel einbezahlten Baurechtszinsen (Differenz SGKB-Zinssatz vs. Referenzzinssatz mit Zuschlag) zurückerstattet respektive bei der nächsten Abrechnung gutgeschrieben. Alle restlichen Baurechtsnehmende, deren Verträge noch auf dem SGKB-Zinssatz beruhen und die die Vertragsanpassung abgelehnt haben, erhalten die Baurechtsrechnungen weiterhin basierend auf dem damaligen Bodenwert und dem SGKB-Zinssatz.

Mit Baurechtsnehmenden, welche bisher die Vertragsanpassung abgelehnt bzw. noch nicht auf die Korrespondenz der Dienststelle Liegenschaften geantwortet haben und sich bis Ende 2023 dennoch mit der Vertragsanpassung zu den dargestellten Bedingungen einverstanden erklären, soll ein Nachtrag auf Basis der vorliegenden Modalitäten abgeschlossen werden. Die Kompetenz zum Abschluss solcher Nachträge zum Baurecht erhält die Direktion Planung und Bau.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke