

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

23. Januar 2023

Antwort zur Anfrage 15036 betreffend Jakob Isler-Areal, Vergabe im Baurecht oder Verkauf

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen:

Mit der Überweisung der Motion 14002 betreffend Abgabe des Jacob Isler-Areals an Dritte zur Nutzung im Baurecht beauftragte der Einwohnerrat den Gemeinderat, nur die Abgabe des Areals im Baurecht weiter zu verfolgen. Wie der Gemeinderat im Rahmen der Geschäftsberichte jeweils darlegte, wird dieser Auftrag mit der Genehmigung eines Baurechtsvertrags erfüllt.

Frage 1

Der Gemeinderat wird angefragt, welche Vor- und Nachteile sich ergeben, wenn das Jacob Isler-Areal verkauft wird anstelle im Baurecht vergeben zu werden.

Uns interessieren insbesondere folgende Zahlen bzw. die Auswirkungen auf

- Verkaufspreis*
- Baurechtszins*
- Gemeindesteuersatz*
- Verhandlungsvorteile gegenüber Interessenten*
- Komplexität des Verkaufsprozesses*
- Finden von geeigneten Interessenten*
- Abwicklungszeit*

Antwort

Verkaufspreis:

Für die Festlegung des Baurechtszinses ist ein Landwert zugrunde zu legen. Dem Gemeinderat liegen aufgrund der Vorarbeiten zur Baurechtsvergabe Wertschätzungen vor, die abhängig von der Realisierungsvariante, d.h. insbesondere dem Verhältnis von Wohn- zu Gewerbeflächen und der jeweiligen Verortung der beiden Nutzungsarten innerhalb des Areals, erheblich voneinander abweichen. Weil die Gemeinde Wohlen mit der Ausschreibung des Jacob Isler-Areals sowohl im Falle eines Verkaufs als auch in der Form eines Baurechts wie ein privater Akteur im Immobilienmarkt agiert, kann sie diese Zahlen aber nicht offen legen, ohne ihre Verhandlungsposition damit gleichzeitig erheblich zu schwächen.

Baurecht:

Der Baurechtszins zu Beginn der Baurechtsdauer ist einer der offenen Parameter, zu welchem die interessierten Investoren im Rahmen der Baurechtsvergabe ein Angebot werden abgeben müssen. Er hängt von den Ertragserwartungen des Baurechtsnehmers ab und entwickelt sich dann im Verlaufe der Baurechtsdauer. Ein partizipatives Baurecht («Basler Baurechtsmodell»), wie es der Gemeinderat vorsieht und wie es mittlerweile bei grösseren öffentlichen Baurechtsgebern üblich ist, beinhaltet eine Partizipation der Baurechtsgeberin sowohl an den Chancen als auch an den Risiken der Landwertentwicklung und damit an der Ertragsentwicklung der Immobilie.

Gemeindesteuerfuss:

Die Art der Vergabe, Baurecht oder Verkauf, hat keinen unmittelbaren Einfluss auf den Gemeindesteuerfuss. Beim Verkauf fällt ein Verkaufserlös an, welcher einmalig für die Selbstfinanzierung von anstehenden Investitionen oder aber für den ebenfalls einmaligen Schuldenabbau verwendet werden kann. Dies kann kurzfristig indirekte Auswirkungen darauf haben, in welcher Höhe die politischen Instanzen den Gemeindesteuerfuss festsetzen. Bei der Vergabe eines Baurechts fällt ein jährlicher Baurechtszins an, der jährlich die laufende Rechnung um den entsprechenden Betrag entlastet und damit ebenfalls indirekt einen Einfluss auf die Entscheidung über die Höhe des Steuerfusses haben kann.

Mittel- und langfristig ist für den Gemeindesteuerfuss eher entscheidend, ob die bei einem Verkauf nicht anfallenden Schuldzinsen höher oder tiefer sind, als die langfristigen Erträge aus einem stattdessen vergebenen Baurecht gewesen wären. Übersteigen die zu erwartenden Schuldzinsen die zu erwartenden Baurechtszinsen, wären die mittel- und langfristigen Auswirkungen eines Baurechts auf den Gemeindesteuersatz tendenziell negativ, d.h. der Gemeindesteuersatz würde mittel- und langfristig leicht steigen, weil die Baurechtszinsen die Schuldzinsen nicht angemessen zu kompensieren vermögen. Umgekehrt würde der Gemeindesteuersatz im Falle, dass die zu erwartenden Schuldzinsen tiefer sind, als die zu erwartenden Baurechtserträge tendenziell positiv beeinflusst, d.h. der Gemeindesteuersatz würde sinken, weil die Baurechtserträge die Schuldzinsen überkompensieren.

Generell ist hierzu festzuhalten, dass der Saldo aus Schuldzinsen und Baurechtserträgen im Falle der Vergabe als Baurecht, respektive der Saldo aus nicht anfallenden Schuldzinsen und entgangenen Baurechtszinsen im Falle eines Verkaufs sich in beiden Fällen von rund einem halben Steuerprozent bewegen werden. Sowohl zu den Schuldzinsentwicklungen als auch zu den Baurechtszinsentwicklungen können auf die lange Frist eines hundertjährigen Baurechts keine auch nur ansatzweise verlässlichen Prognosen gemacht werden, zumal beide in ihrer Entwicklung bis zu einem gewissen Grad korreliert sind, sich aber Kapital- und Immobilienmärkte im Konjunkturverlauf auch gegenläufig verhalten können.

Auf die sehr lange Frist betrachtet beinhaltet ein Baurecht eine sogenannte Realloption, welche bei einem Verkauf nicht gegeben ist. Das bedeutet, dass bei Ablauf des Baurechts oder bei einem vorzeitigen Heimfall seitens der Gemeinde einerseits eine dannzumal nach einer Marktwertwertschätzung zu leistende Heimfallentschädigung fällig wird, andererseits hat die Gemeinde dann aber verschiedene Handlungsmöglichkeiten (Optionen): Verlängerung oder Neuausschreibung des Baurechts, Verkauf der Liegenschaft, Übernahme der Liegenschaft ins Finanzvermögen und eigene Verwaltung und schliesslich Rückbau und Nutzung der Liegenschaft für eigene Zwecke. Alle diese Optionen haben aus heutiger Sicht betrachtet unterschiedliche wirtschaftliche Barwerte, welche sich aber nicht achtzig bis hundert Jahre zum Voraus abschätzen lassen. Aus politischer Sicht ist aber bereits die Tatsache, dass man sich solche sehr langfristigen Handlungsspielräume offenhalten kann, neben der Tatsache, dass man sich weitere Einflussnahmemöglichkeiten auch im Rahmen des Baurechtsvertrags sichern kann, ein erheblicher Wert und oft der wesentliche Antrieb, weshalb öffentliche Körperschaften immer mehr dieses Vergabemodell wählen. Land an zentralen Lagen wird auch in hundert Jahren mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit ein knappes Gut darstellen.

Aus Sicht des Steuerfuss ist weiter anzumerken, dass nicht nur Schuldzinsen den Baurechtszinsen gegenüberzustellen sind, sondern auch auf dem Areal erzielte Steuererträge natürlicher und juristischer Personen den durch ebendiese Personen verursachten Infrastrukturkosten und weiteren Kosten zulasten der Gemeinderechnung gegenüberzustellen sind. Nur dann, wenn die Baurechts-erträge und Steuererträge in der Summe höher sind als die Schuldzinsen und die durch die künftigen Nutzer des Areals generierten zusätzlichen finanziellen Lasten, wird ein Baurecht oder auch ein Verkauf für die Gemeinde aus wirtschaftlicher Sicht ein Erfolg.

Verhandlungsvorteile gegenüber Interessenten:

In der Regel ziehen private Investoren einen Kauf einem Baurecht vor. Das hat einerseits damit zu tun, dass ein Verkauf wesentlich einfacher abzuwickeln ist als ein Baurecht. Man erwirbt Eigentum, welches man auch jederzeit wieder veräussern kann und geht nicht eine sehr langfristige partnerschaftliche Verpflichtung ein. Andererseits sind auch für private Eigentümer, seien es natürliche oder juristische Personen, die vorangehend erläuterten langfristigen Handlungsspielräume (Realloptionen) ein Grund, weshalb Eigentum dem Baurecht grundsätzlich vorgezogen wird. Baurecht hat irgendwann ein Ablaufdatum, Eigentum dagegen ist unbefristet. Es ist allerdings mit den immer knapper werdenden unbebauten Arealen heute kein Problem mehr, für langfristige Baurechtsverträge (80 bis 100 Jahre) ausreichend Interessenten anzusprechen und entsprechend wettbewerbsfähige Angebote zu bekommen. Ausserdem sind partizipative Baurechte sowohl für Baurechtsnehmer als auch für Baurechtsgeber interessanter und fairer, wenn auch anspruchsvoller als die klassischen Baurechtsmodelle. Für kleinere Investoren haben Baurechte den Vorteil, dass der erforderliche Kapitaleinsatz sich auf das Bauprojekt beschränkt und keine zusätzlichen Mittel für den Landerwerb gebunden werden.

Abwicklungszeit:

Ein standardisierter Verkauf ist weit einfacher und rascher zu bewerkstelligen als eine Baurechtsvergabe. Im Hinblick auf die sehr lange Laufzeit des Baurechts ist allerdings auch Letzteres absolut vertretbar und letztlich nicht relevant.

Freundliche Grüsse



Arsène Perroud
Gemeindeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Geschäftsleitung
- Medien
- Planung, Bau und Umwelt