

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 13. Februar 2024

Umstellung alte Baurechtsverträge auf Referenzzinssatz

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Umstellung der alten Baurechtsverträge auf den Referenzzinssatz. Der Stadtrat soll vom Grossen Stadtrat ermächtigt werden, den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern eine Anpassung der Bedingungen anzubieten, welche bei gleichbleibendem Baurechtszins eine Umstellung auf den Referenzzinssatz erlaubt.

1. Ausgangslage

Die Stadt Schaffhausen unterhält aktuell 268 Baurechtsverhältnisse mit Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern. In 211 davon oder knapp 80% der Verträge ist der Zinssatz der 1. Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank als massgeblicher Zinssatz zur Anpassung des Baurechtszinses hinterlegt.

Der Zinssatz der 1. Althypotheken wird von der Schaffhauser Kantonalbank weiterhin geführt und nach eigenen Aussagen auch weiterhin als Produkt angeboten. Unbestritten ist aber, dass die Bedeutung dieses Zinssatzes nach Einführung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im Jahr 2008 an Bedeutung verloren hat. Einige Kantonalbanken haben sogar darauf verzichtet, diesen Zinssatz weiterhin zu führen, nicht aber die Schaffhauser Kantonalbank.

Die Höhe des Zinssatzes der 1. Althypotheken der SHKB blieb von 2009 bis zum Sommer 2023 während rund 14 Jahren unverändert auf 2.75%. Als Mitte 2023 die Hypothekenzinsen angezogen haben, hat die Schaffhauser Kantonalbank diesen Zinssatz erstmals seit langem wieder angepasst auf zuerst 3.25% und schliesslich per 1. August 2023 auf 3.5%. Die in den Baurechtsverträgen vorgesehene Anpassung der Baurechtszinsen gemäss diesem Zinssatz hat bei einigen betroffenen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern Befremden ausgelöst, einerseits bezüglich Höhe, andererseits wurde auch die Verwendung des genannten Zinssatzes generell in Frage gestellt.

Der Stadtrat verfolgt grundsätzlich das Bestreben, die Baurechtsverhältnisse bei sich bietenden Gelegenheiten an die im Jahre 2018 definierten Standardkonditionen anzupassen. Dabei kommt anstelle des erwähnten Zinssatzes der 1. Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank der vom Bundesamt für Wohnungswesen erhobene hypothekarische Referenzzinssatz plus ein Risikozuschlag zur Anwendung. Die Baurechtsverträge können aber nur im gegenseitigen Einvernehmen auf neue Grundlagen gestellt werden.

Anpassungen von Baurechtsverträgen ausserhalb der Standardkonditionen bedürfen zudem der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat. Der Stadtrat kann die alten Baurechtsverträge entsprechend nicht frei anpassen.

Mit dieser Vorlage soll der Stadtrat vom Grossen Stadtrat ermächtigt werden, den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern eine Anpassung der Bedingungen anzubieten, welche bei gleichbleibendem Baurechtszins eine Umstellung auf den Referenzzinssatz erlaubt. Auf diesem Weg soll eine möglichst einvernehmliche Lösung erreicht werden.

2. Lösungsvorschlag und Vorgehen

2.1 **Angebot zur Anpassung der Baurechtsverträge**

Basierend auf der Ausgangslage (Kap. 1) hat der Stadtrat Möglichkeiten evaluiert, um den bisherigen Zinssatz der 1. Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank in den betroffenen Baurechtsverträgen mit dem besser akzeptierten und breiter bekannten hypothekarischen Referenzzinssatz plus Risikozuschlag zu ersetzen.

Weil nur die Anpassung des massgeblichen Zinssatzes alleine für die Stadt unvorteilhaft wäre, soll allen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern die Anpassung auf den Referenzzinssatz bei gleichzeitiger Anpassung des massgeblichen Landwertes angeboten werden. Letztlich soll derselbe Baurechtszins resultieren wie zuvor. Zur Berechnung würde dabei der Baurechtszins vom ersten Halbjahr 2023 – korrigiert um allfällige zwischenzeitlich vorgenommene Landwertanpassungen – hinzugezogen. Wer also eine Vertragsanpassung gemäss dieser Vorlage annimmt, kann dadurch die Zinssatzerhöhung vom August 2023 vermeiden.

Mit dieser Vorgehensweise wird kein Vertragspartner übervorteilt. Gleichzeitig wird das Angebot für die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer attraktiv sein, so dass das Ziel, möglichst alle Vertragsverhältnisse anzupassen, erreicht werden kann.

Der Stadtrat beantragt deshalb die Ermächtigung durch den Grossen Stadtrat, die bestehenden Baurechtsverträge bezüglich der beiden genannten Parameter (mit Zustimmung der jeweiligen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer) abzuändern.

Ausser den beiden Parametern «massgeblicher Zinssatz» (neu inklusive Risikozuschlag) und «massgeblicher Landwert» werden in den Verträgen keine Parameter angepasst. Das bedeutet, dass sowohl die Laufzeit der Verträge, die Heimfallquoten als auch die zukünftigen Landwertanpassungen den gleichen Regeln folgen wie bisher vereinbart.

Als Alternative steht allen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern im Grundsatz die Möglichkeit offen, ihre Baurechtsverhältnisse gemäss der aktuell gültigen Richtlinie neu aufzustellen. Dies dürfte für die meisten Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer aber unvorteilhaft sein, weil in den alten Baurechtsverträgen die Landwertanpassungen für sie vorteilhafter geregelt waren und eine Anpassung an heute reale Landwerte für sie deutlich höhere Baurechtszinsen bedeuten würde.

2.2 Vorgehen

Das Geschäft unterliegt einer gewissen Dringlichkeit, weil die Entscheidung, die sich daraus ableiten, rückwirkend per August 2023 Auswirkungen haben und es entsprechend wünschenswert ist, möglichst schnell klare Verhältnisse zu schaffen. Angestrebt wird daher, alle Vertragsverhältnisse bis Ende 2024 anzupassen.

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Stadtrat (idealerweise bis Mitte 2024) erfolgt die schriftliche, grundsätzliche Angebotsunterbreitung an die jeweiligen Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer mit Frist zur Interessenbekundung (zwei Monate). Bei positiver Interessenbekundung würde dann das individuelle Angebot von der Abteilung Immobilien berechnet und unterbreitet. Bei gegenseitigem Einverständnis erfolgt die Vertragsanpassung inkl. Eintragung ins Grundbuch (Ziel: vier Monate).

3. Zuständigkeit

Dem Grossen Stadtrat kommt die grundsätzliche und abschliessende Kompetenz zum Abschluss von Baurechtsverträgen wie auch deren Änderungen und Verlängerungen zu (Art. 27 Abs. 1 lit. d Stadtverfassung). Vorbehalten bleibt die Kompetenz des Stadtrates zur selbständigen Vergabe, Erweiterungen und Änderung sowie Verlängerung von Baurechten nach Art. 44 lit. I der Stadtverfassung, sofern die in den Richtlinien des Grossen Stadtrats zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht definierten Standardkonditionen eingehalten werden.

Auch wenn die beiden Parameter «Zinssatz» und «Landwert» angepasst werden, so werden die Richtlinien bezüglich der übrigen Parameter nicht vollumfänglich eingehalten. Aus diesem Grund liegt die abschliessende Kompetenz zur Vertragsanpassung beim Grossen Stadtrat.

In diesem Sinne soll der Grosse Stadtrat mit Zustimmung zu dieser Vorlage die generelle Vertragsanpassung der beschriebenen, älteren Baurechtsverträge bezüglich der beiden Parameter «Zinssatz» und «Landwertanpassung» im vorbeschriebenen Sinne genehmigen. Weil es unpraktikabel wäre, jeden einzelnen Baurechtsvertrag vom Grossen Stadtrat genehmigen zu lassen, beauftragt er den Stadtrat mit dem konkreten Vollzug der Vertragsanpassungen.

4. Würdigung und finanzielle Auswirkungen

Aufgrund vieler Haltungswechsel in den vergangenen Jahrzehnten und der naturgemäss sehr langfristigen Vertragslaufzeiten bei Baurechten ist ein eigentlicher Wildwuchs an Grundlagen und Parametern in den alten Baurechtsverträgen der Stadt Schaffhausen entstanden. Aus diesem Grund wurden die Parameter mit der Vorlage «Aufwertung des Instrumentes Baurecht» im Jahre 2018 standardisiert. Diese Standardisierung greift aber nur bei den Baurechtsverträgen, welche seither neu abgeschlossen, verlängert oder angepasst wurden.

Schon heute werden Gelegenheiten zur Anpassung der Baurechtsparameter an die geltende Richtlinie wahrgenommen. Das kann aber nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen beiden Vertragspartnern oder bei Auslaufen der Verträge geschehen und dauert deshalb sehr lange.

Der Stadtrat verspricht sich vom vorgeschlagenen Vorgehen, dass alle oder fast alle betroffenen Vertragsverhältnisse auf einheitliche Grundlagen gestellt werden können. Dadurch entsteht langfristig Rechtssicherheit und weniger Aufwand in der Handhabung der unterschiedlichen Verträge. Es wäre ein grosser Fortschritt, wenn in allen Baurechtsverträgen ein einheitlich berechneter Zinssatz zur Anwendung gelangen würde. Die derzeitige Diskussion um die Legitimität des Zinssatzes nach den 1. Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank würde sich damit auch erledigen.

Bei allen Baurechtsverhältnissen, welche gemäss dieser Vorlage angepasst werden, verzichtet die Stadt auf die Erhöhung der Baurechtszinsen per August 2023. Unter der Annahme, dass alle Vertragsverhältnisse angepasst werden, führt das zu einem Minderertrag von aktuell rund 175'000 Franken pro Jahr. Der Verzicht auf die derzeitige Baurechtszinserhöhung durch die Stadt soll ein Anreiz für die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer sein, um möglichst alle Baurechtsverhältnisse auf die neuen Grundlagen umstellen zu können.

Die Veränderung des Baurechtszinses basiert künftig auf dem Referenzzinssatz. Aufgrund des konstant eingesetzten Risikozuschlags variieren die Baurechtszinsen künftig weniger stark.

Der Stadtrat erachtet das Angebot als fair und zielführend. Die unmittelbaren Mindererträge stehen in einem angemessenen Verhältnis zur gewonnenen Rechtssicherheit und der Vereinheitlichung der Vertragsgrundlagen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 13. Februar 2024 betreffend «Umstellung alte Baurechtsverträge auf Referenzzinssatz».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, bestehende Baurechtsverträge, welche als massgeblichen Zinssatz auf den Hypothekarzins der 1. Althypothek der Schaffhauser Kantonalbank abstützen, auf den hypothekarischer Referenzzinssatz zzgl. Risikozuschlag bei gleichzeitiger Anpassung der Landwerte umzustellen, so dass die Baurechtszinsen im Umstellungszeitpunkt unverändert bleiben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.