



Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Information gemeinnützige Bauträgerschaften
Zürich, 3. Februar 2025
Patrick Wuhrmann (AfS), Andreas Tinner (RD HBD)

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Agenda

- Einführung (Patrick Tscherrig)
- Kleine Vorstellungsrunde
- Gesetzliche Grundlagen
- Sicherstellung der Gemeinnützigkeit
- Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts
- Berechnung bei gemeinnützigen Bauträgerschaften, Auswirkung
- Städtebaulicher Vertrag
- Ausgleichsmassnahmen
- Prozess im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich
- Fragen (Moderation Patrick Tscherrig)

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

gesetzliche Grundlagen

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)

§ 3 ¹ Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den **Verkehrswerten** eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme

Das Mehrwertausgleichsgesetz sieht keine Ausnahme vor, **alle Grundeigentümer*innen** sind betroffen.

Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)

K^{bis} **Kommunaler Mehrwertausgleich**

Art. 81d ¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erhoben.

² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1 200 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt **vierzig Prozent** des um Fr. 100 000.– gekürzten Mehrwerts.

In Kraft seit 1. April 2022

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

gesetzliche Grundlagen

Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

§ 12 ¹ Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme prüft die zuständige Verwaltungsstelle, ob besondere Gründe für eine individuelle Schätzung vorliegen.

§ 13 ¹ Als besondere Gründe gelten insbesondere:
c. Grundstücke in Zonen nach § 49 b PBG oder **anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesicherte Grundstücke**.

Mit der Festsetzung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49 b in den Bauvorschriften (BZO, GP, SBV) erfolgt gemäss § 13 Abs. 1 lit. c eine individuelle Schätzung.

Bei **gemeinnützigen Bauträgern**, ist eine entsprechende öffentlich-rechtliche dauerhafte Sicherung der Gemeinnützigkeit erforderlich.

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Dauerhafte Sicherstellung der Gemeinnützigkeit

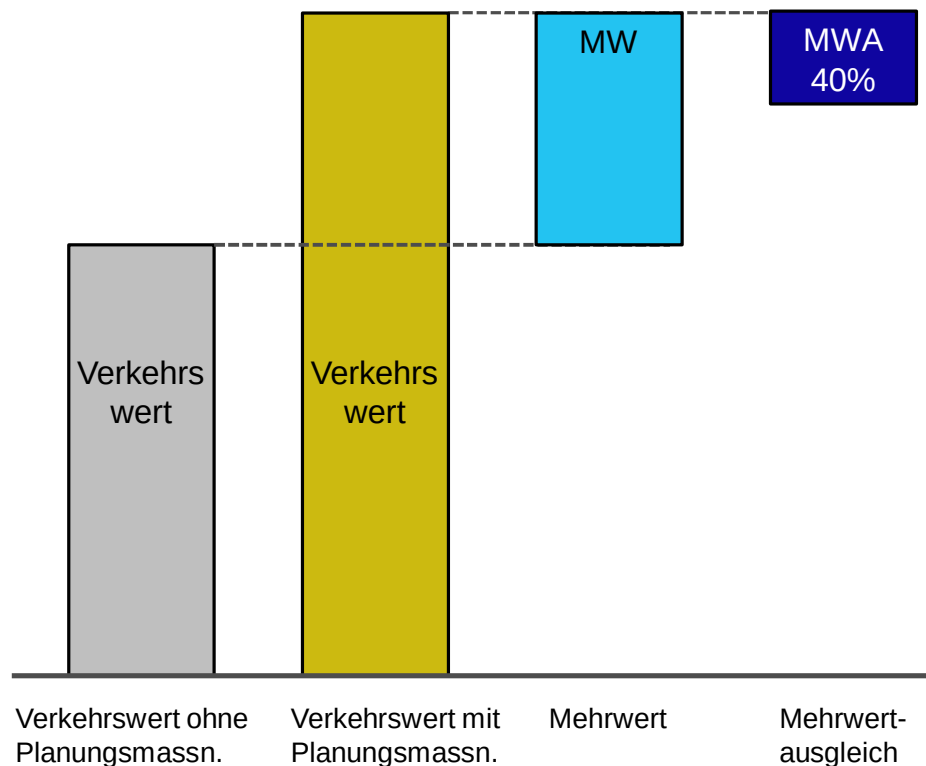
Die Gemeinnützigkeit und Verpflichtung zur Kostenmiete nach WBFV muss mittels **Städtebaulichem Vertrag** nach § 21 f. MAG (Anmerkung im Grundbuch) öffentlich-rechtlich dauerhaft gesichert werden.

Eine Pflicht zum gemeinnützigen Wohnungsbau gilt nicht als dauerhaft gesichert bzw. von der Gemeinde einklagbar, wenn sie lediglich in den Statuten der betreffenden Eigentümerin selbstdeklaratorisch festgehalten wird.

Kommt der städtebauliche Vertrag zustande, ist eine individuelle Schätzung unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Kostenmiete möglich, kommt der Vertrag nicht zustande, erfolgt die Bemessung des Mehrwerts auf Basis der Verkehrswerte mit und ohne Planungsmassnahme, ohne Reduktion.

Basisvariante der Mehrwertermittlung

Berechnung auf Basis Verkehrswert (Marktwert) – schematische Darstellung



Die Basisvariante gilt für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen. Der Mehrwert wird anhand der Verkehrswerte eines Grundstücks (ohne Gebäude) mit und ohne Planungsmassnahme ermittelt (§ 3 Abs. 1 MAG).

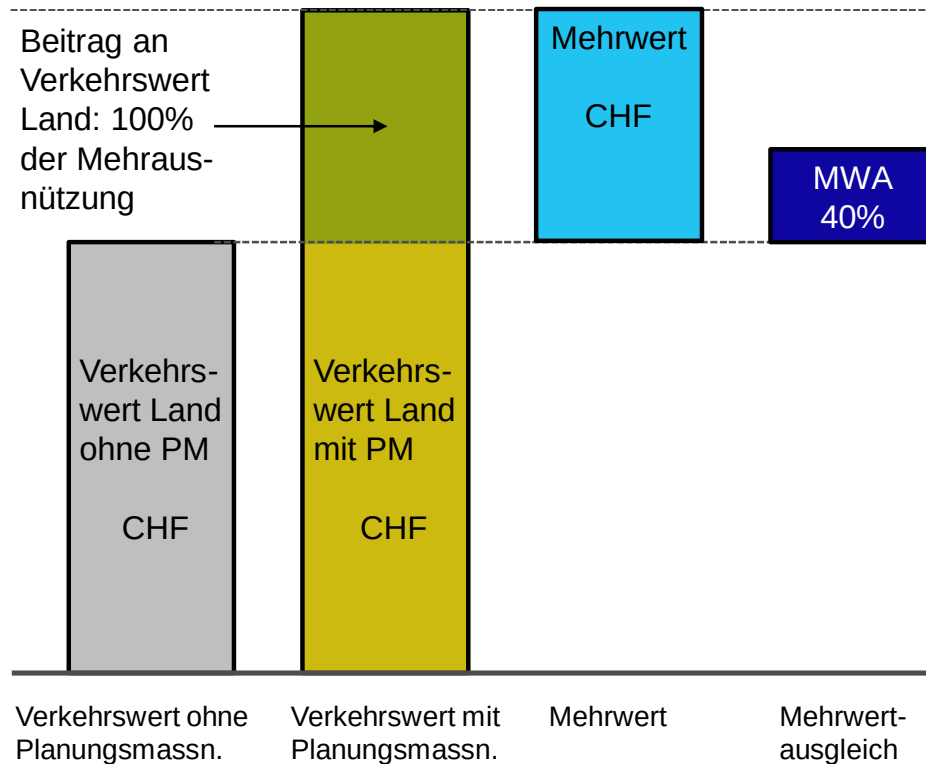
Der Ausgleich wird fällig bei der Realisierung des Bauvorhabens (Baufreigabe).

Weil der Kanton den Mehrwert definiert als Differenz zwischen zwei Verkehrswerten, ist in der Stadt Zürich die städtische Schätzungskommission für die Mehrwertberechnung zuständig.

Basisvariante der Mehrwertermittlung

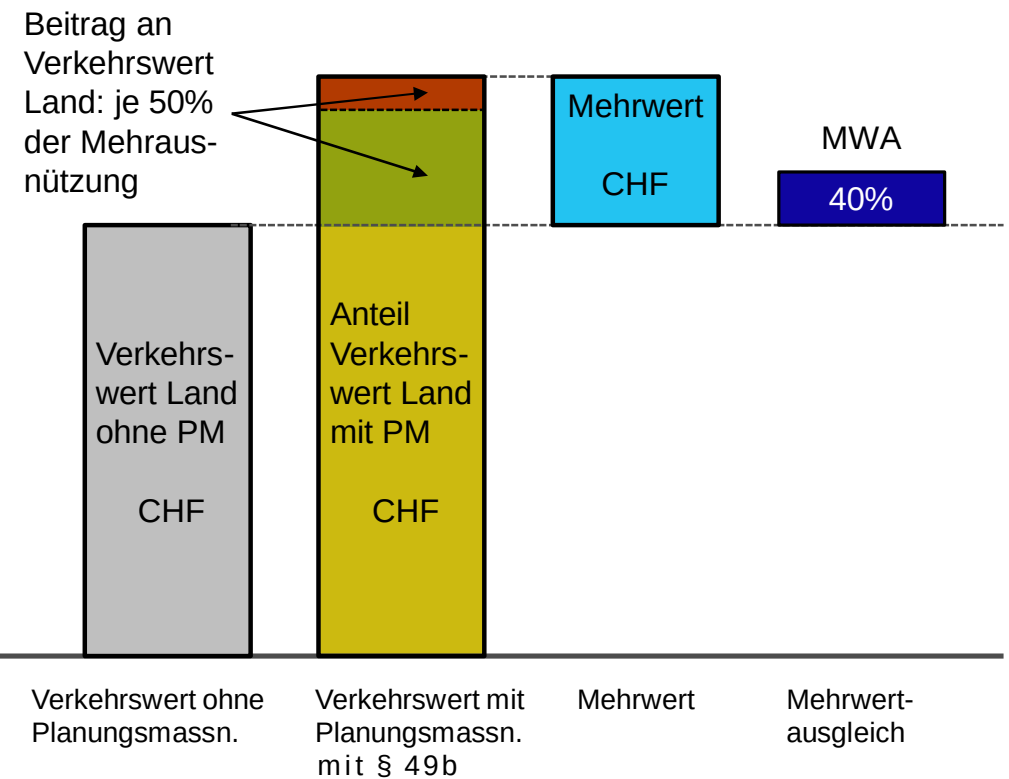
Auswirkung preisgünstiger Wohnraum § 49b – schematische Darstellung

ohne § 49b



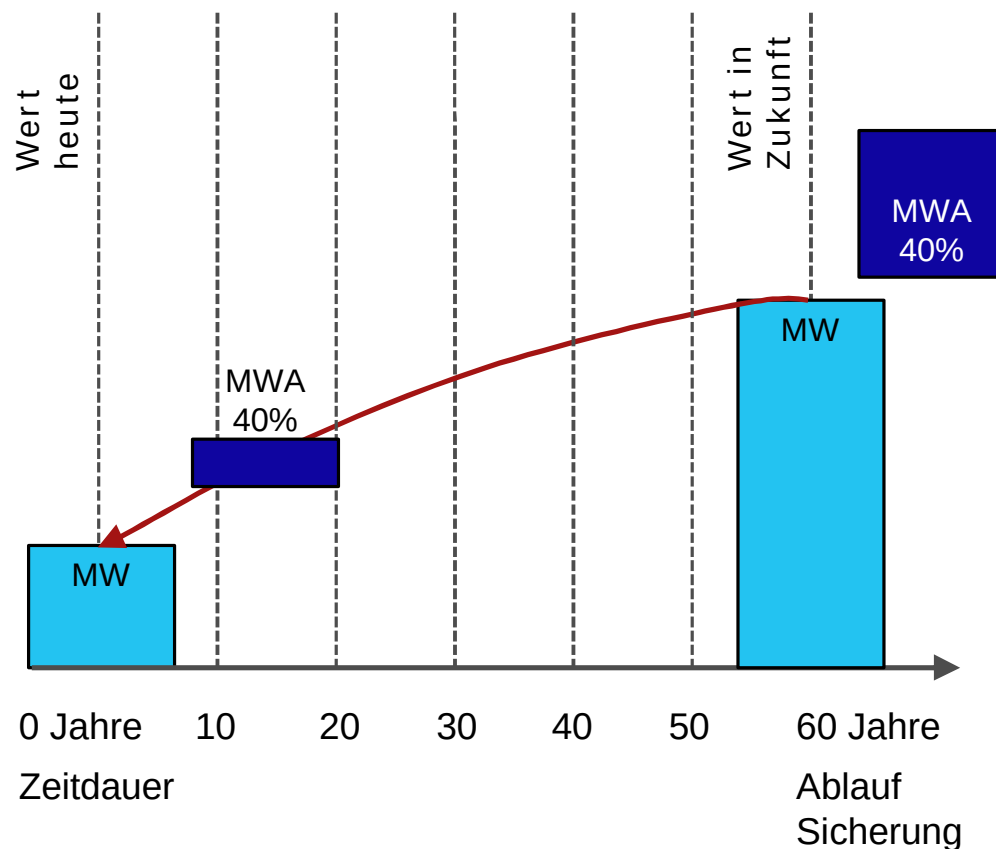
mit § 49b

Anteil Landwert § 49b



Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Berechnung Mehrwertausgleich bei Sicherung der Gemeinnützigkeit



Wird die Gemeinnützigkeit und Verpflichtung zur Kostenmiete **dauerhaft gesichert**, kann der auf Basisvariante ermittelte Mehrwert um die Dauer der Sicherung reduziert werden (Diskontierung).

Während der Dauer der Sicherstellung kann die Eigentümerschaft den Mehrwert nicht realisieren. Erst nach deren Ablauf, bspw. nach 60 Jahren, wäre ein Verkauf zu Marktkonditionen zulässig.

Diese Variante ist ökonomisch nachvollziehbar und ist vollumfänglich mit § 3 Abs. 1 MAG bzw. § 6 MAV vereinbar. Die finanzmathematische Berechnung ist einfach in der Anwendung und üblich in der Immobilienbewertung, sobald zeitlich befristete Situationen auftreten. Je länger die Gemeinnützigkeit gesichert ist, desto tiefer fällt der zu leistende MWA aus.

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Dauer der rechtlichen Sicherstellung der Gemeinnützigkeit

Die gemeinnützigen Bauträgerschaften wählen die Dauer der Bindung selbst innerhalb einer Bandbreite von 50 bis 100 Jahren.

- 50 Jahre als Minstdauer werden als angemessen erachtet, da sicher dauerhaft und noch überblickbar (ca. 2 Generationen)
- Länger als 100 Jahre ist rechtlich heikel, da auch Baurechte und Nutzniessungen (für juristische Personen) als langjährige Verträge maximal 100 Jahre dauern dürfen (Art. 27 ZGB)
- Bauträgerschaft kann frei wählen, ob ein städtebaulicher Vertrag vereinbart wird oder nicht (Vertrag kooperativ, nicht einseitig), folglich soll die Bauträgerschaft auch die Dauer innerhalb einer Bandbreite frei wählen können. So werden deren Bedürfnisse für die Zukunft nicht beschnitten. (kein Widerspruch zur Vertragsfreiheit)
- Die Gleichbehandlung ist gewährleistet, da alle betroffenen Grundeigentümer*innen die gleiche Möglichkeit haben und nach ihren Bedürfnissen wählen können

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Beispiel Planungsmassnahme mit Mehrausnützung und pgW §49b

Bodenmehrwert

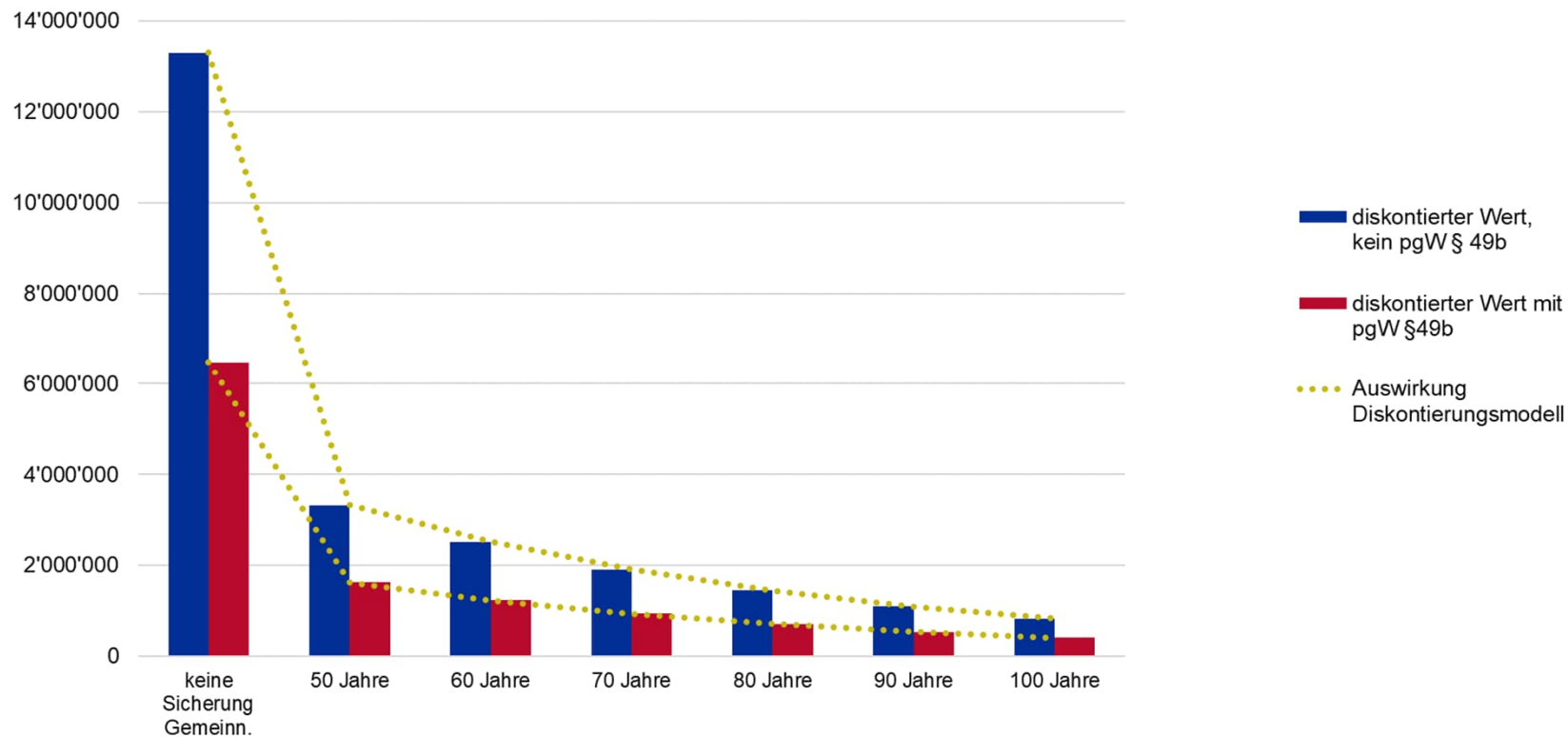
Verkehrswert Land mit Planungsmassnahme	ca. CHF	157'524'000
abzüglich Verkehrswert Land ohne Planungsmassnahme	ca. CHF	-140'373'000
abzüglich Planungskosten i. S. § 19 Abs. 5 MAG 9)	ca. CHF	-849'200
Bodenmehrwert (planungsbedingter Vorteil)	ca. CHF	16'301'800
Reduktion Bodenmehrwert (§19 Abs. 3 MAG)	CHF	-100'000
Bodenmehrwert reduziert	ca. CHF	16'201'800
Mehrwertausgleich	Ausgleichssatz, Art. 81d BZO 40%	ca. CHF 6'481'000

Varianten Dauer	Zinssatz	Diskontierung*	Bodenmehrwert diskontiert	Ausgleichssatz	Mehrwertausgleich
Städtebaulicher Vertrag	keine Sicherung	Gemeinn.	16'202'000	40%	6'481'000
	2.81%	50 Jahre	4'053'000	40%	1'621'000
	2.81%	60 Jahre	3'072'000	40%	1'229'000
	2.81%	70 Jahre	2'329'000	40%	932'000
	2.81%	80 Jahre	1'765'000	40%	706'000
	2.81%	90 Jahre	1'338'000	40%	535'000
	2.81%	100 Jahre	1'014'000	40%	406'000

* Dauer der Diskontierung entspricht der Dauer der Sicherstellung der Gemeinnützigkeit

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Beispiel Planungsmassnahme mit Mehrausnützung, ohne/mit pgW §49b



Grafische Darstellung der Wertentwicklung infolge Diskontierung (angezeigter Wert jeweils per heute in CHF)

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Städtebaulicher Vertrag: Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit

Hauptinhalt des städtebaulichen Vertrags mit den gemeinnützigen Bauträgerschaften ist die **Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit** (Mustervertrag):

1. → Die Eigentümerin verpflichtet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. °XXXX, dauerhaft und ohne Unterbruch, mindestens während [50 bis 100; von Eigentümerin zu wählen] Jahren ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme nur gemeinnützige, gemeinschaftsfördernde Wohnungen nicht gewinnstrebig, nach den Regeln der Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; LS 841.1; Stand Vertragsunterzeichnung) zu vermieten. ¶

Aufgrund dieser Verpflichtung der Eigentümerin wird der Mehrwert gemäss dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Diskontierungssinssatz über [50 bis 100] Jahre diskontiert. Der Diskontierungssatz beträgt im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung [zu ergänzen] Prozent. ¶

Damit wird der Mehrwertausgleich **erheblich reduziert**.

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Städtebaulicher Vertrag: Weiterer Inhalt

Neben der **Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit** können im städtebaulichen Vertrag auch noch andere Punkte geregelt werden. So können **Sachleistungen** vereinbart werden, durch welche die **reduzierte Mehrwertabgabe beglichen** werden kann.

Die **Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit** ist dabei **keine Sachleistung** sondern reduziert die Mehrwertabgabe direkt.

Mehrwertausgleich bei gemeinnützigen Bauträgern

Städtebaulicher Vertrag: Sachleistungen

Mögliche Sachleistungen orientieren sich an den **unterstützenswürdigen Massnahmen** gemäss der Verordnung Mehrwertausgleichsfonds (VO MAF).

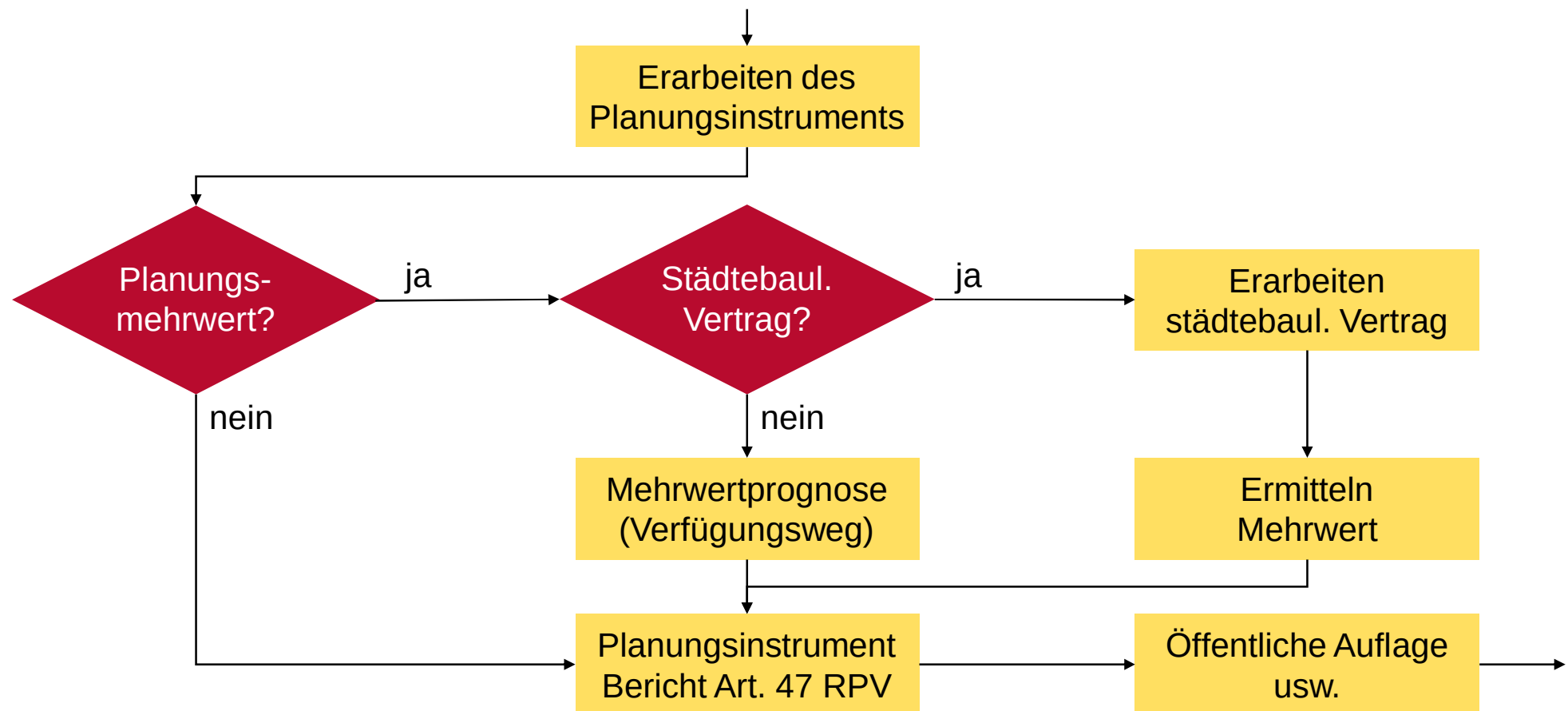
Eine Sachleistung darf **nicht gesetzlich vorgeschrieben** sein und sie muss einen **Mehrwert** für die Allgemeinheit darstellen.

Sachleistungen können beispielsweise sein: Öffentlicher Spielplatz, Massnahmen für den Klimaschutz, Quartierzentrum für die Bevölkerung etc.

Ob eine Begleichung der Mehrwertabgabe durch **Sachleistung möglich** ist, kann nur im **Einzelfall** bestimmt werden. Dazu ist das Gespräch mit der Stadt zu suchen. Es besteht **kein Anspruch** auf Abgeltung durch Sachleistung.

Mehrwertausgleich

Städtebaulicher Vertrag: Prozess





Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen?

