

Der Landwert - eine Herausforderung für die genossenschaftliche Solidarität

Praxisarbeit erstellt im Rahmen des SVW-
Managementlehrgangs 2011/12

Andreas Kirstein
Regina Kägi-Hof 12
8050 Zürich

INHALT

| | |
|--|----|
| TABELLENVERZEICHNIS..... | II |
| ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | II |
| 1 Ausgangslage..... | 1 |
| 2 Lösungsvarianten | 2 |
| 2.1 Ausgleich des Landwertes..... | 2 |
| 2.2 Begrenzung des Landwertes | 3 |
| 2.3 Landwertveränderung bei Erneuerungsbau | 4 |
| 3 Zum Schluss | 5 |

#

#

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Einfluss der oberen Landwertbegrenzung auf die Mieteinnahmen#.....#

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | |
|------|--|
| ABZ | Allgemeine Baugenossenschaft Zürich |
| GVW | Gebäudeversicherungswert |
| WBFV | Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich |
| WFG | Wohnraumförderungsgesetz |

#

1 Ausgangslage

Der Landwert ist in mehrfacher Hinsicht ein wichtiges Thema für Genossenschaften. In jedem Fall ist der Landwert ein beträchtlicher Kostenfaktor bei der Erstellung von neuen Siedlungen und unter diesem Aspekt wird er in der öffentlichen Diskussion auch zumeist wahrgenommen. Rasant steigende Bodenpreise verunmöglichen oft, dass Genossenschaften bei Baulandverkäufen überhaupt ernsthaft als Käuferinnen in Betracht kommen. Deshalb bleibt der Spekulationsentzug des Bodens – eines der 6 Solidaritäts-S der Genossenschaftsbewegung – leider nur zu selten umsetzbar, zumindest solange die öffentliche Hand nicht bei Vergabe eigenen Baulandes korrigierend eingreift.

Ein zweiter Aspekt der Landwertfrage wird deutlich seltener diskutiert, nämlich die Tatsache, dass der Landwert verschiedener Siedlungen derselben Genossenschaft oftmals in sehr unterschiedlicher Höhe in den Anlagewert eingeht. Aufgrund der Marktentwicklung und der damit verbundenen Steigerung der Bodenpreise, ist der ursprüngliche Bodenpreis, der zu diesem Wert und ohne Abschreibungen in die Bücher der Genossenschaft eingeht, im Quervergleich zum aktuellen Bodenpreis vergleichbarer Immobilien zum Teil dramatisch tief. Damit differieren die Mieten in verschiedenen Siedlungen unterschiedlichen Alters allein schon aufgrund der unterschiedlichen Landwerte oft beträchtlich. In der ABZ etwa liegt der Landwert der Siedlungen zwischen dem Minimalwert von CHF 2.-/m² (Siedlung Adliswil alt, Bezugsjahr 1925) und dem Maximalwert von CHF 1066.-/m² (Siedlung Ruggächern, Bezugsjahr 2007)¹. Je nachdem wie hoch historisch die jeweiligen Bau- und Landkosten waren, ergibt sich in der ABZ eine Spannweite des Landanteils an den Mietkosten von de facto 0% bis 16%. Es ist hierbei allerdings nicht notwendigerweise so, dass die jüngsten Siedlungen den höchsten Landanteil an der Miete hätten, so ist z.B. in der ABZ der höchste Landanteil an den Mietkosten bei der Siedlung Dübendorf mit Bezugsjahr 1990 zu verzeichnen, da hier ein relativ hoher Landwert auf eine nicht sehr hohe Ausnützung trifft.

Damit stellt sich die Frage der genossenschaftlichen Gerechtigkeit und damit der „inneren“ Solidarität: Ist es gerecht, dass je nach Kaufzeitpunkt ihrer Siedlung, Genossenschafter bei gleicher Wohnqualität unterschiedliche Mieten aufgrund des Landwertes bezahlen?

Der Landwert geht gemäss der in Zürich angewendeten Formel zur Berechnung der Kostenmiete über die Gesamtanlagekosten und deren Verrechnung mit dem aktuellen Referenzzinssatz in den Mietzins ein. Der zweite Berechnungsblock ist die Betriebsquote von derzeit 3.25%, der auf Basis des aktuellen Gebäudeversicherungswertes berechnet wird. Dies ist deshalb erwähnenswert, da auch der Gebäudeversicherungswert (GVW) pro Quadratmeter Landfläche zwischen den Siedlungen und den Siedlungsetappen zum Teil beträchtlich differieren und damit zum Teil für die Genossenschafter nicht nachvollziehbare Mietzinsunterschiede entstehen. In der ABZ spannt sich hier der Bogen zwischen CHF 2'497.- GVW/m² Hauptnutzfläche und 6'188.- GVW/m² Hauptnutzfläche! Dieser Wert ist typischerweise besonders hoch bei Einfamilienhäusern.

#####

¹ Alle verwendeten Zahlenbeispiele der ABZ entsprechen dem Bilanzstichtag 31.12.2010

Interessanterweise spiegeln weder Land- noch Gebäudeversicherungswert die Wohnqualität in der jeweiligen Siedlung wider, ja manchmal lassen sich geradezu umgekehrte Verhältnisse konstatieren, wenn z.B. aufgrund eines Ersatzneubaus auf eigenem altem tiefwertigen Land neue komfortable und moderne Wohnungen an bester Lage entstehen, die aufgrund des tiefen Landwertes dann deutlich günstigere Mieten aufweisen als vergleichbare Objekte mittleren Alters an möglicherweise unattraktiverer Lage. Hinzu kommt, dass auch der GVW trotz besserer Qualität tiefer sein kann als beim vorherigen Altbau, sofern der Neubau kostengünstig erstellt wurde.

2 Lösungsvarianten

Alle im Folgenden vorgeschlagenen Varianten, das skizzierte Problem der ungerechten Verteilung der Mietzinsen in einer Genossenschaft zu lösen, haben eine wichtige Prämisse: Sie müssen mit der jeweilig gültigen Formel für die Berechnung der Kostenmiete in Einklang gebracht werden. Ich gehe in dieser Arbeit exemplarisch von der sogenannten Zürcher Praktiker Formel aus, die besagt, dass die Kostenmiete nach folgender Formel zu berechnen ist:

- A) Anlagekosten x Verzinsung (Referenzzinssatz) = Kapitalkosten
- B) GBV-Summe x Betriebsquote (3.25%) = Betriebskosten
- C) Kapitalkosten + Betriebskosten = Höchstzulässige Mietzinssumme

Diese Formel ist in Art. 2 des Mietzinsreglementes der Stadt Zürich festgelegt und hat für alle Wohnungen einer Baugenossenschaft Gültigkeit, die von Unterstützungsmassnahmen der Stadt Zürich profitieren oder profitiert haben.

Da diese Formel sehr weit verbreitet ist, lässt sich verallgemeinernd sagen, dass die Neugestaltung der Mietzinse aufgrund einer Neuverteilung der Landwerte so festzulegen ist, dass zumindest die Gesamtsumme aller Mietzinse der Genossenschaft die höchstzulässige Mietzinssumme nach obiger Formel nicht überschreitet. Gemäss Wortlaut des städtischen Mietzinsreglementes (Art. 2) müsste dies sogar für jede einzelne Siedlung der Fall sein. Es darf allerdings vermutet werden, dass das Büro für Wohnbauförderung – die städtische Aufsichtsbehörde – einer gesamtgenossenschaftlich, mietzinsneutralen Lösung zustimmen würde, solange die Gesamtzinssumme die Höchstgrenze nicht überschreitet. Allerdings sind damit noch nicht alle reglementarischen Hürden genommen: Je nach Situation sind weitere kantonale und eidgenössische Vorschriften zu beachten. Für den Kanton Zürich ist das die WBFV vom 1. Juni 2005 und für den Bund insbesondere das WFG.

2.1 Ausgleich des Landwertes

Die einfachste Methode zur Beseitigung der unterschiedlichen Landwerte zwischen den Siedlungen ist die Annahme eines Durchschnittswertes über alle Siedlungen. Dies wäre z.B. für die ABZ CHF 240.-/m² (inkl. der Siedlungen im Baurecht). Dies wäre in zwei Varianten möglich. Einerseits könnte dieser Durchschnittswert direkt in die Formel der Mietzinsberechnung einfließen, andererseits ist es auch denkbar, eine Standortbewertung pro Siedlung durchzuführen und mit einem entsprechend zu entwickelnden Faktor den Durchschnittslandwert wieder zu differenzieren. Die Folgen eines einfachen Landwertausgleichs über ei-

#

nen Durchschnittswert der ganzen Genossenschaft wären gravierend. Die Mieten in Altbauten würden deutlich steigen, während diejenigen in Neubauten deutlich sinken würden. Dies könnte in der ABZ z.B. zu einem Mietaufschlag von bis zu 13% und zu einer Reduktion von bis zu 12% führen. Akzeptanzprobleme bei der aktuellen Mieterschaft dürften zu erwarten sein. Zudem würde jeder Neukauf von Land zwecks Erstellung neuer Siedlungen die Mieten aller restlichen Siedlungen automatisch erhöhen. Das würde zwar das Risiko bei Neubauten auf die ganze Genossenschaft verteilen, aber zwei Negativeffekte müssen befürchtet werden:

- Neubauprojekte werden wohl aus Eigeninteressen der Genossenschafter an der Generalversammlung einen eher schweren Stand haben
- das Risiko von überteuerten Landkäufen würde steigen.

Durch die Einführung eines Auf- bzw. Abwertungsfaktors aufgrund der Standortbewertung dürfte zumindest am Beispiel der ABZ zu noch höheren Mietzinsauf- bzw. -abschlägen führen, liegen doch gerade Altbauten häufig an idyllischer Lage in wenig verdichteten Wohnsituationen.

2.2 Begrenzung des Landwertes

Mehr Umsetzungschancen dürfte die zweite Methode, nämlich die Begrenzung des Anteils des Landwertes in der Mietzinskalkulation, haben. Sie führt je nach Ausgestaltung zu gar keinem oder nur einem moderaten Mietzinsanstieg. Denkbar ist eine obere Grenze oder eine Begrenzung oder beide miteinander kombiniert. Variierbar ist auch die jeweils zugrunde gelegte Berechnungsbasis. Zur Auswahl stehen die Anlagekosten, der Gebäudeversicherungswert oder die Mieten selbst.

Wird der Einfluss des Landwertes auf den Mieterfranken nur nach oben begrenzt, kommt es auf jeden Fall zu einem Mietzinsausfall. Für die ABZ lassen sich z.B. folgende Werte berechnen:

| Begrenzung in % des Anlagewertes | Erwarteter Mietzinsausfall |
|----------------------------------|----------------------------|
| 15% | CHF 800'000.- |
| 10% | CHF 1'400'000.- |
| Begrenzung in % der Gesamtmiete | Erwarteter Mietzinsausfall |
| 10% | CHF 400'000.- |
| 5% | CHF 1'400'000.- |

Tabelle : Einfluss der oberen Landwertbegrenzung auf die Mieteinnahmen

#

Dies entspricht bei einem Mietzinsausfall von 1.4 Mio, 2.3% der gesamten Mietzinseinnahmen der ABZ.

Im Gegenzug führt die Einführung einer Landwertbegrenzung nach unten zu Mehreinnahmen, mit deren Hilfe bei Kombination beider Methoden ein obere Limite finanziert werden könnte.

Würde in der ABZ zum Beispiel für jeden Quadratmeter Land **mindestens** CHF 100.- berechnet, ergäben sich Mehreinnahmen von rund CHF 600'000.- bei einer Mietzinserhöhung von circa 2-3% bei Altbauten, deren Landwert heute unter der 100-Franken-Limite liegen. In der Umsetzung liesse sich diese Mietzinserhöhung selbstverständlich staffeln, um so die Belastung der Haushalte etwas zu verteilen.

2.3 Landwertveränderung bei Erneuerungsbau

Während die beiden ersten Lösungsvarianten den Landwert selbst nicht verändern, sondern lediglich dessen kalkulatorische Auswirkung auf den Mietzins variieren, verändert die Aufwertung des Landes anlässlich eines Erneuerungsbaus dessen Wert auch in den Büchern auf unbestimmte Zeit. Es gibt nur wenige Gelegenheiten, den Buchwert von Bauland tatsächlich zu verändern. In der Regel bleibt der einmal bezahlte Betrag für gekauftes Land so in den Büchern stehen. Es findet weder eine Abwertung über Abschreibungen noch eine Aufwertung über Aktivierungen statt. Die grosse Ausnahme bildet die Situation des Abbruchs einer Liegenschaft verbunden mit einem Neubau. Bei dieser Gelegenheit hat die Genossenschaftsbuchhaltung zwei Möglichkeiten mit den Abbruchkosten zu verfahren:

- Zuschlag der Abbruchkosten auf den Landwert und damit verbundene Aufwertung
- Zuschlag der Abbruchkosten auf die Anlagekosten und damit Eingang in die Bauabrechnung der neu erstellten Liegenschaft.

Im Zusammenhang mit der Landwertfrage scheint es natürlich verführerisch, mittels der ersten Variante anlässlich der Erneuerungsplanung gerade auch die unerwünschten Auswirkungen von zu tiefen Landkosten in der Mietabrechnung mittels Aufwertung von Altland zu beheben.

Bei näherem Hinschauen erweist sich dies jedoch aus folgenden Gründen als Irrweg:

- Angesichts der Qualität genossenschaftlichen Bauens kommt es viel zu selten zu Erneuerungsbauten, so dass der Einfluss dieser Aufwertung auf die Gesamtmietzinsen viel zu gering ist.
- Da der Landwert nach der Aufwertung Grundlage für die Mietzinsberechnung ist und nicht mehr abgeschrieben werden kann, verteuert sich die Folgebauten nachhaltig. Senkungen des Anfangsmietzinses über überproportionale Abschreibungen sind nicht mehr möglich.

Diese Überlegungen gelten nur für die Abbruchkosten von Liegenschaften, die bereits mit dem Land im Besitz der Genossenschaft waren. Eine ganz andere Situation ist es, wenn eine Genossenschaft Land kauft, dessen Überbauung erst abgerissen werden muss, damit man das Land mittels einer Genossenschaftssiedlung überbauen und damit erst nutzen kann. In diesem Fall ist es ein Gebot der Stunde, die Abbruchkosten dem Landwert zuzuschlagen und dies auch steuerrechtlich geltend zu machen.

#

3 Zum Schluss

Die grundsätzlichen Überlegungen und die Modellrechnung am Beispiel der ABZ haben gezeigt, dass zur Lösung des Problems der genossenschaftlichen Herausforderung des Landwertes das Modell der mietzinskalkulatorischen Landwertbegrenzung am besten geeignet ist.

Weiter wurde gezeigt, dass dies am ehesten mit einer beidseitigen Begrenzung des Einflusses des Landwertes auf die Mieten zu erreichen ist. Damit finanziert die untere Landwertbegrenzung mittels Mehreinnahmen das obere Limit der Begrenzung.

Wenn das Thema genossenschaftliche „Gerechtigkeit“ mit dem Landwert aufgenommen wird, wäre auch die Frage eines Ausgleichs des Gebäudeversicherungswertes zu prüfen.

Mein besonderer Dank in der Erarbeitung dieses kurzen Problemexposés gilt der ABZ und ganz besonders deren Präsidenten Peter Schmid, der mich mit Musterberechnungen und mit viel erfahrungsbasiertem Rat bei der Erarbeitung unterstützt hat.