

Gemeindeversammlung vom Samstag, 28. November 2026

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 2 **Verlängerung und Erweiterung Baurecht. Abgabe der Grundstücke Kat.-Nr. 4670, 4671 und 2801 (Thesenacher 42, 44, 46, 47, 48 und 50). Verkauf Gebäude Thesenacher 47. Neuer Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ). Rückzahlung Darlehen. Zustimmung.**

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. *Der Verlängerung der Baurechtsabgabe der Grundstücke Kat.-Nr. 2801 (Thesenacher 42, 44, 46 und 48) sowie Kat.-Nr. 4670 (Thesenacher 50) an die Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) wird zugestimmt.*
2. *Der Baurechtsabgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 4671 (Thesenacher 47) an die WGZ und dem damit verbundenen Verkauf des bestehenden Gebäudes ("Swisscom Gebäude") an die WGZ zu einem Preis von CHF 600'000.00 wird zugestimmt.*
3. *Der vorliegende Baurechtsvertrag mit der WGZ, der die beiden bisherigen Baurechtsverträge vereinheitlicht und ersetzt sowie die Grundstücke Kat.-Nr. 2801, 4670 und 4671 in einer einzigen Baurechtsparzelle zusammenfasst, wird genehmigt und per 1. Januar 2027 in Kraft gesetzt.*
4. *Es wird zustimmend davon Kenntnis genommen, dass infolge der Baurechtsabgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 4671 mitsamt dem zugehörigen Gebäude, die derzeit buchhalterisch im Finanzvermögen (FV) geführt werden, eine Übertragung ins Verwaltungsvermögen (VV) erforderlich ist, was gegenüber einem theoretischen, sofortigen Verkauf aus dem FV mit einem Einnahmeverzicht von CHF 1'087'000.00 einhergehen würde.*
5. *Von der vollständigen Rückzahlung des in den Jahren 1970 und 1982 gewährten Darlehens von insgesamt CHF 950'000.00 im Rahmen der Vereinbarungen zum neuen Vertragswerk per Vertragsbeginn und dadurch vom Entfallen der Darlehens- und Zinsverpflichtungen der WGZ wird zustimmend Kenntnis genommen.*

Kurzfassung

Die Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) ist seit über 50 Jahren eine verlässliche Partnerin der Gemeinde Zumikon und stellt im Quartier Thesenacher bezahlbaren Wohnraum für Familien und Seniorinnen und Senioren bereit.

Die beiden bestehenden Baurechtsverträge für die Liegenschaften Thesenacher 42, 44, 46, 48 (Kat.-Nr. 2801) einerseits und Thesenacher 50 (Kat.-Nr. 4670) andererseits laufen in den Jahren 2030 beziehungsweise 2031 aus. Die WGZ beantragte deshalb eine vorzeitige Erneuerung und Vereinheitlichung der bestehenden Verträge. Gleichzeitig soll die gemeindeeigene Parzelle Thesenacher 47 (Kat.-Nr. 4671), in das Areal integriert und das darauf stehende Gebäude («Swisscom-Gebäude») an die WGZ verkauft werden.

Der neue Baurechtsvertrag fasst die Grundstücke Kat.-Nr. 2801, 4670 und 4671 in einer einzigen Baurechtsparzelle zusammen und schafft damit die Grundlage für ein langfristig gesichertes und gesamtheitlich entwickelbares Wohnareal der WGZ.

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Erläuterungen

Ausgangslage

Im Quartier Thesenacher bestehen heute zwei Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Zumikon und der Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ):

- Thesenacher 42, 44, 46 und 48 (Kat.-Nr. 2801) mit 25 Familienwohnungen;
- Thesenacher 50 (Kat.-Nr. 4670) mit 26 Alterswohnungen.

Diese Baurechtsverträge laufen in den Jahren 2030 und 2031 aus und sollen erneuert werden.

Das an die Kat.-Nr. 4670 angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 4671 (Thesenacher 47, "Swisscom Gebäude") befindet sich im Eigentum der Gemeinde und soll ebenfalls im Baurecht abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2024 beantragte die WGZ die vorzeitige Erneuerung, Vereinheitlichung und Erweiterung der bestehenden Baurechtsverträge. Dieses Anliegen entspricht der strategischen Zielsetzung des Gemeinderats, die Baurechtsverhältnisse im Quartier Thesenacher langfristig zu vereinfachen und eine spätere gesamtheitliche Entwicklung des Areals durch die WGZ zu ermöglichen.

Baurechtsvertrag Der neue Baurechtsvertrag wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Zumikon und der WGZ ausgearbeitet. Er ersetzt die bisherigen Einzelverträge und fasst die Grundstücke Kat.-Nr. 2801, 4670 und 4671 in einer einzigen Baurechtsparzelle zusammen.

Eckdaten des Vertrags

• Baurechtsnehmerin	Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ)
• Baurechtsparzellen (künftig in einer Parzelle zusammengefasst)	Kat.-Nr. 4670 (Thesenacher 50), Kat.-Nr. 2801 (Thesenacher 42, 44, 46, und 48), Kat.-Nr. 4671 (Thesenacher 47)
• Gebäude Thesenacher 47	Verkauf an WGZ zu CHF 600'000.00
• Vertragsbeginn	01. Januar 2027
• Laufzeit	60 Jahre bis 30. Dezember 2086
• Verlängerungsoptionen	Zwei Optionen à je 15 Jahre
• Baurechtszins	12 % der Nettomietzinseinnahmen (Sollwert bei Vollvermietung) voraus- sichtlich ca. CHF 70'900.00 pro Jahr (über alle Liegenschaften, Basis 2023)
• Anpassung Baurechtszins	Jährlich per 1. Januar, nach Massgabe der Nettomietzinseinnahmen (Sollwert) im Vorjahr
• Heimfall	80 % des dannzumaligen Zustandswerts
• Kontingentswohnungen	16 Wohnungen bleiben im Bedarfsfall für die Gemeinde reserviert

Baurechtszins Mit dem neuen Baurechtsvertrag erfolgt eine grundlegende Umstellung bei der Berechnung des Baurechtszinses. Während sich der Baurechtszins bisher auf einen festgelegten Landwert stützte und über einen Zinssatz auf diesem Landwert berechnet wurde, wird er künftig auf 12 % der Nettomietzinseinnahmen (Sollwert bei Vollvermietung) festgelegt. Mit der Anbindung des Baurechtszinses an die Nettomietzinseinnahmen steigt und sinkt der Baurechtszins parallel zu den Mieten. Kommt es zum Beispiel zu einer mietzinswirksamen Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes (festgelegt vom Schweizerischen Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]), gibt die WGZ 12% der weiterverrechneten Mietzinserhöhung an die Gemeinde ab, die den Baurechtszins entsprechend erhöht. Derselbe Anteil am Baurechtszins gilt für verrechenbare Investitionen oder Mietzinssenkungen.

Mit dieser Anpassung wird das bisherige System somit vereinfacht und stärker an den tatsächlichen Ertrag der Liegenschaften gekoppelt. Steigen die Mieterträge, erhöht sich auch der Baurechtszins; entwickeln sich die Erträge weniger stark, bleibt die Belastung für die Baurechtsnehmerin entsprechend tiefer.

Die neue Regelung bietet sowohl für die Gemeinde als auch für die WGZ Vorteile. Die Gemeinde partizipiert direkt an der Entwicklung der Mieterträge und muss künftig keine periodischen Landwertanpassungen mehr vornehmen. Gleichzeitig erhalten die WGZ und ihre Mieter / Genossenschafter eine transparente und nachvollziehbare Berechnungsgrundlage, welche die langfristige Tragbarkeit der Mietzinse unterstützt. Da diese nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet werden, trägt der Systemwechsel zur nachhaltigen Sicherung von preisgünstigem Wohnraum bei, indem sprunghafte Anpassungen vermieden werden, wie sie bei periodischen Neubewertungen des Landwerts entstehen könnten. Somit schafft das neue Modell für beide Vertragsparteien eine langfristig ausgewogene und planbare Lösung.

Der nach heutigem Stand zu erwartende Baurechtertrag bleibt praktisch unverändert: Der im Jahr 2023 erzielte Baurechtszins für Kat.-Nr. 2801 beträgt rund CHF 67'700.00; für Kat.-Nr. 4670 wird gegenwärtig kein Zins erhoben. Die Umstellung führt somit weder zu einer wesentlichen finanziellen Mehrbelastung für die WGZ noch zu Ertragseinbussen für die Gemeinde. Da sich der neue Baurechtszins am effektiven Mietzinsertrag orientiert und auf dem heutigen Niveau eingeführt wird, sind auch künftig lediglich Mietzinsanpassungen zu erwarten, die nach dem Kostenmietmodell berechnet werden und sich, wie ausgeführt, beispielsweise aus der Veränderung des Referenzzinssatzes oder verrechenbaren Investitionen ergeben. Grössere Sprünge, wie sie bei einer periodischen Neufestlegung des Landwerts entstehen können, werden mit diesem Modell vermieden. Dies schafft sowohl für die Gemeinde als auch für die WGZ resp. deren Mieterinnen und Mieter eine höhere Planungs- und Kostensicherheit und trägt dazu bei, die Mietzinse langfristig auf einem stabilen und tragbaren Niveau zu halten.

Verkauf der Liegenschaft Thesenacher 47	Die Baurechtsabgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 4671 mitsamt dem zugehörigen Gebäude, die derzeit buchhalterisch im Finanzvermögen (FV) geführt werden, erfordert eine Übertragung ins Verwaltungsvermögen (VV). Der derzeitige Bilanzwert des Grundstücks inkl. Gebäude im FV beträgt insgesamt CHF 1'076'200.00. Mit der Veräusserung des Gebäudes für CHF 600'000.00 verbleibt im FV ein bilanzierter Buchwert von CHF 476'200.00, dem massgeblichen Buchwert für die Übertragung vom FV ins VV.
---	--

Demgegenüber beträgt der Realwert der Liegenschaft Kat.-Nr. 4671, inkl. Gebäude, gemäss den Bewertungsgrundlagen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) CHF 1'687'000.00 (Verkehrswert). Mit der Veräusserung des Gebäudes für CHF 600'000.00 verbleiben im FV nach Massgabe des Verkehrswerts CHF 1'087'000.00. Trotz der derzeit geringen Ausnützung des Grundstücks und der wertmindernden Dienstbarkeit zugunsten von Swisscom liegt somit der bilanzierte Buchwert deutlich unter dem Verkehrswert. Die Differenz zwischen Buchwert und Verkehrswert beträgt CHF 610'800.00.

Die Annahme einer mittelfristigen Vermietung zu Marktmieten ist laut ZKB mit Unsicherheiten verbunden. Die unveränderbare Nutzung des Untergeschosses durch die Swisscom schränkt die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes stark ein, was die erzielbare Miete und die Entwicklungsmöglichkeiten reduzieren. Vor diesem Hintergrund beurteilt der Gemeinderat den in Übereinkunft mit der WGZ vereinbarten Verkaufspreis von CHF 600'000.00 als sachgerecht und ausgewogen.

Die Gemeinde hatte die Liegenschaft Thesenacher 47 (Swisscom-Gebäude und zugehörige Parzelle) seinerzeit als Nutzungsreserve im Hinblick auf einen dadurch ermöglichten Ausbau der Alterswohnungen Thesenacher 50 erworben. Nachdem die WGZ die ehemalige AWZ integriert hatte und nun auch die beiden bisherigen Parzellen von WGZ und AWZ vereinigt werden, soll auch die der Nutzungsreserve dienende dritte Parzelle an den heutigen Nutzer (WGZ) zum gleichen Zweck übergeben werden. Die Baurechtsabgabe steht deshalb im Vordergrund.

Dem theoretischen Einnahmeverzicht (bei sofortigem Verkauf zum Verkehrswert anstelle der Baurechtsabgabe) stehen künftig Einnahmen durch einen wiederkehrenden Baurechtszins gegenüber. Über die gesamte Laufzeit des Baurechtsvertrags von 60 Jahren ergibt sich bei einem anteilmässigen jährlichen Baurechtszins von derzeit CHF 8'000.00 (11,2% von CHF 70'900.00) eine kumulierte Einnahme von CHF 480'000.00 (CHF 8'000.00 x 60 Jahre), was in etwa dem Buchwert entspricht. In dieser Berechnung noch unberücksichtigt sind die Zinseszinsberechnung, die allfällige Teuerung und die Anpassung des Baurechtszinses während der Vertragslaufzeit.

Für die Bestimmung der Zuständigkeit für dieses Geschäft ist grundsätzlich der verbleibende bilanzierte Buchwert massgebend (CHF 476'200.00). Besteht jedoch wie vorliegend eine wesentliche Abweichung zwischen dem Buchwert und dem effektiven Verkehrswert, ist für die Beurteilung der Zuständigkeit der effektive Verkehrswert massgebend (CHF 1'087'000.00). Für die Baurechtsabgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 4671 an die WGZ und den damit verbundenen Verkauf des bestehenden Gebäudes (Swisscom Gebäude) an die WGZ ist somit die Gemeindeversammlung zuständig.

Rückzahlung des Darlehens	Die Gemeinde gewährte der WGZ gestützt auf den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 1970 ein Darlehen. Die Darlehenshöhe wurde auf 40 % der Baukosten der Überbauung Thesenacher festgelegt, was zur Ausrichtung eines Gemeindedarlehens von CHF 930'000.00 führte.
---------------------------	---

Im Jahr 1982 wurde das Darlehen aufgrund der Kosten für die Erstellung der Lärmschutzmassnahmen um CHF 20'000.00 (entsprechend ebenfalls 40 % der Erstellungskosten) auf insgesamt CHF 950'000.00 erhöht.

Auf Wunsch der WGZ wird dieses Darlehen im Rahmen der Vereinbarungen zum neuen Vertragswerk per Vertragsbeginn vollständig zurückbezahlt. Damit soll die WGZ künftig von der Pflicht zur Entrichtung der Darlehenszinsen entlastet werden.

Die Rückzahlung erfolgt im Zusammenhang mit der Neuordnung der vertraglichen Beziehungen zwischen der Gemeinde und der WGZ. Dadurch werden die finanziellen Verhältnisse vereinfacht, die gegenseitigen Verpflichtungen reduziert und die künftigen Beziehungen auf den neuen Baurechtsvertrag konzentriert.

Empfehlung Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag werden die Voraussetzungen geschaffen, den Bestand an preisgünstigem Wohnraum im Quartier Thesenacher langfristig zu sichern. Gleichzeitig erhält die WGZ die notwendige Planungssicherheit für den Werterhalt und die zukünftige Entwicklung ihrer Liegenschaften.

Die Vereinheitlichung der Baurechtsverhältnisse, die Rückzahlung des Darlehens sowie der Verkauf des Gebäudes der Liegenschaft Thesenacher 47 an die WGZ stellen eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Lösung dar.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen

Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 15. September 2026

Gemeinderat Zumikon


Stefan Bühler
Gemeindepräsident


Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Beleuchtender Bericht,
- Protokollauszug Gemeinderat vom 15. September 2026 (GR 2026-169),
- Entwurf Baurechtsvertrag.