

# Was ist ein faires Baurecht?

Autor(en): **Schmid, Peter**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **96 (2021)**

Heft 3: **Hausgeräte**

PDF erstellt am: **05.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-977369>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# Was ist ein faires Baurecht?

Von Peter Schmid

In letzter Zeit wurde die Abgabe von Land im Baurecht in vielen Gemeinden diskutiert. Oft durch den Druck von Volksentscheiden. Meist verfügen Gemeinden jedoch nicht über den notwendigen Fachverstand bezüglich Baurecht, weshalb sie sich dann von Marktspezialisten beraten lassen. Diese legen ihren Beurteilungen reine Marktüberlegungen zu Grunde und gehen davon aus, dass Gemeinden mit der Abgabe des Baurechts auch einen spekulativen und damit maximalen Gewinn erarbeiten müssen, was bei ihnen heisst, dass neben einem hohen Zins auch der Landwert regelmässig den Marktverhältnissen angepasst werden sollte. Damit besteht die Gefahr, dass für die Baurechtsnehmerin der Anteil des Baurechtszinses an der Miete mit der Zeit immer mehr ansteigt.

Dazu kommt noch die Höhe der Zinsen. Hat eine Gemeinde Schulden und verkauft das Land, so sinken ihre Kosten um den eingesparten Zins. Ebenfalls kann sie – wenn ohne Schulden – einen Verkaufserlös mit einer risikoarmen Anlagestrategie nicht höher als zum Referenzzins anlegen. So fährt sie bereits bei einem Referenzzinssatz einen höheren Finanzierungsgewinn ein, als wenn sie das Land dem Meistbietenden verkauft hätte.

Aus Marktsicht beraten, fühlen sich Gemeinden bisweilen im Recht, heute noch den Zinssatz einer variablen Hypothek von 2,5 Prozent (seit 2008 bei ZKB) einzufordern, einen Risikozuschlag auf den Referenzzins zu erheben oder zusätzlich das Baurechtsland zum aktuellen Verkehrswert einzusetzen, was den Gewinn noch mehr steigert. Dazu kommt, dass Gemeinden meist eine Kostenmiete und vielleicht noch weitere Leistungen einfordern. Zudem fällt das Land nach Ablauf des Baurechts ja wieder an sie (zum dannzumaligen Marktwert) zurück, und die Liegenschaft wird dann nicht zum ganzen Marktwert übernommen (Heimfall). Alle diese Faktoren müssten bei einem Baurecht eigentlich zu einem günstigeren Landpreis führen. Und wenn die Landpreise dann während der Baurechtsdauer den Verkehrswerten angepasst werden, steigt der Gewinn noch weiter an und übersteigt den damaligen Verkaufspreis zu Marktwerten fast ungehörig (auch mit Zins und Zinsseszins gerechnet).

Es stellt sich schlussendlich die gesellschaftlich und politisch relevante Gretchenfrage, ob die öffentliche Hand aus einem Verfassungsauftrag Gewinne erzielen darf oder muss, die notabene dem Verfassungsauftrag widersprechen: nämlich zahlbaren Wohnraum zu garan-

tieren, diesen aber mit gewinnbringenden Baurechten dann wieder zu verteuern. Win-win-Situationen zwischen dem gemeinnützigen Wohnungsbau und den Gemeinden entstehen dann, wenn die Gemeinden einerseits ihre Kosten gedeckt haben und andererseits die Bedingungen dem gemeinnützigen Wohnbauträger erlauben, zahlbaren Wohnraum zu erstellen. Faire Baurechtsverträge müssten somit folgenden Bedingungen entsprechen:

1. Der Landwert muss mindestens 20 Prozent tiefer sein, als wenn das Land verkauft würde. Kommen weitere Bedingungen als die Kostenmiete oder schlechte Heimfallbedingungen dazu, ist ein höherer Abschlag richtig und fair.
2. Der Zinssatz darf nicht höher als der Referenzzinssatz sein. Eigentlich sollte er sogar tiefer sein.
3. Der Baurechtszins darf zur Erhaltung der Kaufkraft zu 50 Prozent der Teuerung angepasst werden.
4. Es bestehen während der Baurechtsdauer keine Landwertanpassungen an den Marktwert.

Win-win-Lösungen könnten jedoch auch anders erreicht werden. Zum Beispiel, indem der Baurechtszins als Prozentsatz der Mieteinnahmen definiert wird. So werden auch allfällige Verdichtungen, Erhöhungen der Zinsen und die Teuerung automatisch weitergegeben. Oder es kann eine Obergrenze des Anteils des Baurechtszinses vereinbart werden. Das ist auf jeden Fall in den Vertrag aufzunehmen, wenn obige Punkte nicht eingehalten werden.

Und zuletzt: Baurechtsverträge führen je nach Bedingungen früher oder später zu höheren Landkosten für den Wohnbauträger, als wenn das Land damals auch zu einem höheren Preis gekauft worden wäre. Deshalb lehnen viele Bauträger Baurechtsverträge ab. Insbesondere auch, wenn diese mit Forderungen überladen sind. So lohnt es sich langfristig für die Genossenschaft meist mehr, das Land zu kaufen. Baurecht ist und bleibt eine zweite Wahl für die Bauträgerin, auch wenn man dieses als Bürgerin und Bürger bevorzugt. ■

PS: Bei konkreten Baurechtsfragen haben wir zum Glück auch einen Verband (mit Rechtsdienst), der unterstützend mithelfen kann, zu einem fairen Baurechtsvertrag zu kommen ([www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch) – Rechtsberatung).

«Darf die öffentliche Hand aus einem Verfassungsauftrag Gewinne erzielen?»



Bild: zVg.

**Peter Schmid** (62) ist Ökonom und Executive MBA in NPO-Management. Als selbständiger Berater hat er sich auf den Bereich gemeinnützigen Wohnungsbau und auf Non-Profit-Unternehmen spezialisiert. Peter Schmid ist unter anderem Vizepräsident von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Präsident der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» und der Habitat 8000 AG sowie designierter Präsident der Logis Suisse AG.