

# "Es braucht unbedingt eine Ventilklause!"

Autor(en): **Gerber, Lea**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **97 (2022)**

Heft 7: **Bad/Baurecht**

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1037294>

## **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.



Beim Baurecht ist es ähnlich wie bei der Musik: Erst wenn alle Mischhebel perfekt aufeinander abgestimmt sind, ergibt sich am Schluss ein ausgeglichenes Resultat. Das ist bei gemeinnützigen Baurechten umso wichtiger, als langfristig bezahlbarer Wohnraum gesichert werden soll.

Orientierungshilfe für gemeinnützige Baurechte

# «Es braucht unbedingt eine Ventilklausele»

Baurechte sind ein wichtiges Instrument, um gemeinnützigem Wohnraum zu schaffen, wenn Baugenossenschaften kein Land kaufen können. Im Sommer hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstmals ein Merkblatt mit Empfehlungen zu Baurechten für gemeinnützige Bauträger vorgelegt. Der Dachverband hat sich zudem nach langen Verhandlungen mit den SBB über Rahmenbedingungen geeinigt. Unsere Verbandsexperten Kathrin Schriber und Thomas Elmiger über wichtige Stellschrauben, Herausforderungen und Umsetzungstipps.

Interview: Lea Gerber



### **Wohnen: Welche Rolle spielen Baurechte für Baugenossenschaften?**

*Kathrin Schriber:* Eine absolut zentrale Rolle. Ohne Land kann eine Baugenossenschaft kein Projekt realisieren. Weil das Bauland knapper wird und immer weniger Land zum Verkauf steht, wird die Bedeutung des Baurechts noch zunehmen. Auch gibt es immer mehr Gemeinden, die aufgrund von politischen Entscheidungen ihr Land gar nicht mehr verkaufen dürfen.

### **Kauf oder Baurecht – was empfehlen Sie?**

*K.S.:* Grundsätzlich empfehlen wir unseren Mitgliedern, das Land wenn immer möglich zu kaufen. Das ist die einzige Möglichkeit für Genossenschaften, stille Reserven aufzubauen. Denn das Land gewinnt mit der Zeit an Wert. Vor allem in ländlichen Regionen ist Kaufen preislich noch interessant. Andernorts ist es aber kaum noch möglich. Mit den explodierenden Bodenpreisen in den Städten können die Baugenossenschaften nicht mehr mithalten.

*Thomas Elmiger:* Oft ist ein Baurecht die einzige Chance, um an geeignete Areale zu kommen. Denn die Tendenz ist klar: Die Städte wollen das Land behalten. Mit einem Baurecht bleibt das Grundstück in ihrem Eigentum und sie generieren mit den Baurechtszinsen Erträge. Zudem profitieren sie von der Landwertsteigerung. Wenn der Baurechtsvertrag so ausgestaltet ist, dass er für beide Parteien fair ist und auch längerfristig preisgünstige Wohnungen ermöglicht, ist ein Baurecht auch für gemeinnützige Bauträger durchaus interessant. Insbesondere für neu gegründete Genossenschaften bringt es den Vorteil, dass sie nicht auch noch den Landkauf finanzieren müssen.

### **Sie sprechen es an: Ausschlaggebend ist, wie ein Baurechtsvertrag konkret ausgestaltet ist. Das BWO hat deshalb im Sommer erstmals ein Merkblatt mit Empfehlungen zu gemeinnützigen Baurechten publiziert. Wie ordnen Sie das ein?**

*K.S.:* Das war dringend nötig. Wir beobachten, dass Gemeinden immer wieder das Rad neu erfinden, und erhoffen uns durch das Merkblatt eine gewisse Vereinheitlichung. Das Merkblatt steckt den Rahmen ab, gibt Empfehlungen und formuliert Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit der Bund Finanzierungshilfen wie etwa zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement gewährt. Grundsätzlich ist das also sehr begrüßenswert, auch wenn wir vielleicht für einige Punkte andere Lösungen vorschlagen würden.

### **Wo müssen gemeinnützige Bauträger bei Baurechtsverträgen besonders aufpassen?**

*T.E.:* Es ist üblich, dass der Baurechtszins periodisch an bestimmte wirtschaftliche Kenngrößen angepasst wird. Um die Tragbarkeit des Baurechtszinses langfristig zu sichern, sollte dessen Anpassung nach oben beschränkt wer-

den. Ohne eine Deckelung kann der Baurechtszins je nach Anpassungsmechanismus stark steigen. Das kann zu einer massiven Erhöhung der Mieten oder zu finanziellen Schwierigkeiten führen.

*K.S.:* Zentral ist auch, wie der Landwert ermittelt wird.

### **Wie sollte er berechnet werden?**

*K.S.:* Das BWO empfiehlt, als Berechnungsgrundlage bei den ortsspezifischen Anlagekostenlimiten des Bundes anzusetzen. Der Landwert ergibt sich dann aus der Differenz zu den Erstellungskosten. Bei diesen gibt es Erfahrungswerte, auf die man sich stützen kann.

### **Wie viel sollte der Landanteil ungefähr an den totalen Anlagekosten ausmachen? Dazu macht das Merkblatt keine Aussage.**

*K.S.:* Leider nicht. Unter den über 500 Fondsde-Roulement-Darlehen, die wir verwalten, hat es über 170 Baurechte. Diese haben wir uns angeschaut. Bei diesen beträgt der Landwert durchschnittlich 14,6 Prozent. Man kann sagen: Wenn der Landanteil mehr als zwanzig Prozent der totalen Anlagekosten ausmacht, dann werden die Mieten teuer, wobei auch andere Parameter eine Rolle spielen. Entscheidend ist natürlich auch der Zinssatz, mit dem der Landwert zu verzinsen ist.

### **Und was gilt für die Festsetzung dieses Zinssatzes?**

*K.S.:* Das Merkblatt empfiehlt, als Zinssatz den mietrechtlichen Referenzzinssatz oder einen langfristigen Zinssatz anzuwenden, der geringen Schwankungen unterliegt, allenfalls auch

## **Zu den Personen**



**Kathrin Schriber** ist für den Verband als Geschäftsführerin von Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds und Solinvest tätig und in diversen Arbeitsgruppen aktiv. Zu ihren Aufgaben zählen auch Finanzierungs- sowie Gründungsberatungen. Die Betriebswirtin ist seit über zwölf Jahren beim Verband, zuvor arbeitete sie zehn Jahre lang in der Privatwirtschaft im Finanzbereich.

**Thomas Elmiger** ist Rechtsanwalt und seit sechs Jahren beim Verband. Zu seinen Tätigkeitsgebieten gehören das Gesellschaftsrecht sowie die Beratung von Wohnbaugenossenschaften in Miet- und Bauangelegenheiten. Der Jurist studierte und promovierte an der Universität Zürich, war Assistent an der ETH Zürich sowie als Rechtsanwalt in einer Anwaltskanzlei tätig.



«Immer mehr Gemeinden dürfen ihr Land gar nicht mehr verkaufen.»

einen fünfjährigen Durchschnittswert. Der Referenzzinssatz ist eine gute Lösung. Er ist transparent und wird von einer staatlichen Instanz publiziert. Das schafft Vertrauen.

**Wichtig sind auch die Anpassungen des Baurechtszinses über die Zeit. Diese erfolgen in der Regel alle fünf bis zehn Jahre. Woran soll der Baurechtszins angepasst werden?**

K.S.: Auf jeden Fall nicht an die Landwertentwicklung oder an den Mietpreisindex. Das BWO rät denn auch von einer Kopplung an diese Werte ab, da dies den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus widersprechen würde. Das Merkblatt empfiehlt vielmehr eine teilweise Anpassung an den Konsumentenpreisindex. Das ist – insbesondere aus Sicht des Baurechtgebers – verständlich, denn das bedeutet für ihn einen Schutz gegen Inflation. Dennoch ist auch bei diesem Anpassungsmodell Vorsicht geboten, insbesondere, wenn als Zinssatz der Referenzzinssatz genommen wird. Wenn der Referenzzinssatz und der Konsumentenpreisindex steigen, führt das schnell zu einer hohen Belastung für den Baurechtsnehmer. Deshalb braucht es unbedingt eine Ventilklausel.

## Was ist ein Baurecht?

Ein Baurecht bedeutet, dass ein Grundeigentümer einem Baurechtsnehmer zeitlich befristet das Recht zugesteht, auf seinem Boden ein Bauwerk zu errichten und zu betreiben. Der Baurechtsgeber erhält im Gegenzug einen Baurechtszins. Im traditionellen Baurecht berechnet sich der Baurechtszins aus einem Basiswert und einem Zinssatz. Als Basiswert wird häufig der Landwert genommen, als Zinssatz bietet sich zum Beispiel der Referenzzinssatz an. Der Baurechtszins ist in der Regel jährlich zu entrichten. Er wird in bestimmten Intervallen an im Baurechtsvertrag vereinbarte Kenngrößen angepasst. Nach Ablauf des Vertrags geht die Baute in das Eigentum des Baurechtgebers über. Der Grundeigentümer hat dem ehemaligen Baurechtsnehmer für das heimfallende Bauwerk eine angemessene Entschädigung (sogenannte Heimfallentschädigung) zu leisten.

## Glossar

Die **Anlagekostenlimiten** einer Liegenschaft setzen sich aus den Grundstückskosten und den Erstellungskosten zusammen. Projekte, die Finanzierungshilfen aus der Wohnraumförderung des Bundes beantragen, müssen innerhalb von Anlagekostenlimiten erstellt werden. Die Limiten werden vom BWO festgesetzt und periodisch an die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise angepasst. Jede Gemeinde der Schweiz ist einer von sechs Kostenstufen zugeteilt.

Bei der **Kostenmiete** orientiert sich der Mietzins an den effektiv anfallenden Liegenschaftskosten und nicht an der Miete, die auf dem freien Markt erzielbar wäre. Als Kosten zählen die Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital, der Baurechtszins, die Amortisationen, die Unterhaltskosten sowie Einlagen in Erneuerungsfonds, Verwaltungskosten, ein Risikozuschlag sowie mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.

**Landwert:** Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.

**Marktwert/Verkehrswert:** Der Marktwert entspricht dem Preis, den eine Liegenschaft am Bewertungstag bei einem Verkauf auf dem freien Markt generieren könnte.

**Was versteht man unter einer Ventilklausel?**

T.E.: Mit einer Ventilklausel im Baurechtsvertrag wird festgelegt, was passiert, wenn sich der Baurechtszins aufgrund der periodischen Anpassungen für den einen oder anderen Vertragspartner unvorteilhaft entwickelt. Da Baurechte über einen sehr langen Zeithorizont abgeschlossen werden, ist das wichtig. Eine Ventilklausel stellt sicher, dass der Baurechtszins tragbar bleibt und folglich die Mietzinse preisgünstig bleiben. Man kann beispielsweise festlegen, welche Obergrenze der Anteil des Baurechtszinses an den Nettomietzinseinnahmen nicht überschreiten darf.

**Das BWO empfiehlt als Obergrenze dafür 15 Prozent. Ist das eine sinnvolle Grenze?**

K.S.: Diese 15 Prozent basieren auf einer Studie, die mehrheitlich Daten von Geschäftsliegenschaften auf dem freien Markt ausgewertet hat. Für gemeinnützige Bauträger sollten die 15 Prozent wirklich das Maximum sein. Aufgrund unserer Erfahrungswerte würden wir die Grenze sogar eher bei 12 Prozent ansetzen.

**Ein Baurechtsvertrag darf höchstens über hundert Jahre abgeschlossen werden. Wenn er ausläuft und nicht verlängert wird, kommt es zum Heimfall. Was geschieht dann?**

K.S.: Beim Heimfall schuldet der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die Übernahme der bestehenden Bauten eine Entschädigung. Die Höhe der Entschädigung hat einen massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baurechtszinses: War der Baurechtszins verhältnismässig teuer, ist eine hohe Entschädigung angebracht – und umgekehrt. Eine zu tiefe Heimfallentschädigung reduziert jedoch den Anreiz, die Liegenschaft angemessen zu unterhalten. Das BWO empfiehlt eine Entschädigung von 90 Prozent des dannzeitigen Verkehrswerts (Marktwerts).

**Was ist speziell an Baurechten mit gemeinnützigen Wohnbauträgern?**

T.E.: Baurechte mit gemeinnützigen Bauträgern sind häufig an Zusatzleistungen und Nutzungseinschränkungen geknüpft. Dazu gehört natürlich die Verpflichtung zur Kostenmiete und der damit einhergehende Verzicht auf einen Mehrertrag. Aber auch Belegungsvorschriften oder Vermietungsvorgaben, hohe Energiestandards, Vorgaben zum Architekturwettbewerb oder die kostenlose Bereitstellung von Räumen für Kindertagesstätten oder für die Spitex sind häufige Auflagen.

**Wie wirken sich solche Einschränkungen und Mehrleistungen auf den Baurechtszins aus?**

K.S.: Sie führen zu höheren Kosten und tieferen Erträgen. Das muss sich im Baurechtszins widerspiegeln. Um den Baurechtsnehmer gegenüber anderen, die diese Auflagen nicht erfüllen müssen, nicht zu benachteiligen, muss der Baurechtszins entsprechend reduziert werden.





Das Areal Ecke Lang-/Zollstrasse in Nähe des Zürcher Hauptbahnhofs gehörte früher Stadt und SBB. 2014 konnte es die Genossenschaft Kalkbreite kaufen und baute das Zollhaus (Mitte). Künftig wollen die SBB mit der Abgabe von Land im Baurecht preisgünstiges Wohnen ermöglichen.

### Was ist bei Baurechtsverträgen mit gemeinnützigen Bauträgern zu beachten, die Finanzierungshilfen des Bundes beantragen wollen?

K.S.: Bundeshilfe kann nur gewährt werden, wenn die Belastung durch die Baurechtszinsen langfristig nicht höher liegt als beim Kauf des Grundstücks. Ausserdem dürfen im Falle einer Kombination von Anpassungsmechanismen die Baurechtszinsen im Jahresdurchschnitt nicht mehr als zwei Prozent erhöht werden. Und – ganz wichtig – bei einer periodischen Anpassung des Landwerts an den Marktwert (Verkehrswert) werden keine Finanzierungshilfen gewährt.

### Können Gemeinden nun einfach das Merkblatt nehmen und damit einen Baurechtsvertrag aufsetzen?

T.E.: Davon raten wir ausdrücklich ab. Baurechtsverträge sind immer Einzelanfertigungen. Beispielsweise müssen die Zonenpläne und Grundbuchauszüge sorgfältig studiert werden im Hinblick auf die Ausnutzungsmöglichkeiten und allfällige Lasten. Um einen Baurechtsvertrag mit langfristig fairen Bedingungen für beide Vertragspartner auszuarbeiten, müssen die verschiedenen Stellschrauben gut aufeinander abgestimmt werden. Auch einen für alle Gemeinden gültigen Musterbaurechtsvertrag erachten wir nicht als zielführend. Denn die Ausgangslagen und Bedürfnisse der Vertragspartner sind zu unterschiedlich. Baurechtsverträge werden für eine sehr lange Zeitdauer abgeschlossen. Deshalb ist es wichtig, einen individuell abgestimmten Vertrag zu erarbeiten und sich von Fachleuten beraten zu lassen.

### Wir haben bis jetzt von Gemeinden gesprochen. Es gibt aber auch andere Baurechtsgeber, etwa die SBB. Können Letztere sich auch an dem Merkblatt orientieren?

T.E.: Nicht unbedingt. Die SBB haben einen ganz anderen Auftrag als die Gemeinden, die für ein bedürfnisgerechtes Wohnraumangebot

sorgen müssen. Gemäss den Vorgaben des Bundes müssen die SBB mit ihren Immobilien ein branchenübliches Ergebnis erzielen.

### Was heisst das für Baurechtsverträge mit den SBB?

K.S.: Wir konnten uns diesen Sommer nach langen Verhandlungen auf Rahmenbedingungen für Baurechtsverträge einigen. Bei den ersten Gesprächen vor drei Jahren gingen die Vorstellungen sehr weit auseinander. Auf der einen Seite standen die kommerziellen Ziele der SBB, auf der anderen die Ziele des gemeinnützigen Wohnungsbaus nach langfristig preisgünstigem Wohnraum.

### Was gab am meisten zu diskutieren?

K.S.: Ein Knackpunkt war die Landwertsteigerung. Die Anpassung des Baurechtszinses aufgrund der Landwertveränderung über die Zeit lehnten wir kategorisch ab, da das mit dem Ziel des langfristigen Spekulationszugs nicht vereinbar wäre.

### Worauf hat man sich mit den SBB zur Berechnung des Landwerts geeinigt?

K.S.: Wir haben unterschiedlichste Modelle geprüft und wieder verworfen. Schliesslich konnten wir die SBB überzeugen, auf die Kriterien, die der Bund für die Gewährung von Finanzierungshilfen anwendet, abzustützen – also, wie auch im Merkblatt für Gemeinden empfohlen, auf die Anlagekostenlimiten des BWO. Denn den SBB war es wichtig, dass Projekte auf ihrem Land auch von den Finanzierungsinstrumenten des Bundes profitieren können.

### Die ausgehandelten Baurechtszinsen für gemeinnützige Baurechte auf SBB-Arealen sind gemäss Medienmitteilung des Verbands an der oberen Grenze für gemeinnützigen Wohnungsbau. Was heisst das konkret?

T.E.: Die Schnittmenge zwischen den Vorstellungen der SBB und uns war wie erwähnt klein. Wir



haben uns auf den kleinstmöglichen Nenner geeinigt. Beide Seiten mussten Kompromisse eingehen. So konnten wir uns leider nicht auf eine Ventilklausel einigen, die den Baurechtszins auf maximal 15 Prozent der Nettomietzeinsinnahmen begrenzt hätte. Wir mussten andere Lösungen suchen, um die Anpassung des Baurechtszinses nach oben zu drosseln.

#### Wie ist das nun gelöst?

**K.S.:** Der Baurechtszins wird periodisch an den Referenzzinssatz und teilweise an den Konsumentenpreisindex angepasst, was je nach wirtschaftlicher Entwicklung zu massiven Steigerungen führen kann. Wenn der Baurechtszins aufgrund der Anpassung sehr stark steigt, gibt es eine Bremse. Dann wird die Anpassung nach oben abgeschwächt. Im Gegenzug mussten wir den SBB eine Mindestanpassung des Baurechtszinses garantieren.

#### Weshalb haben Sie so grosse Zugeständnisse gemacht?

**K.S.:** Die SBB wollen gemäss eigenen Aussagen künftig mehr Wohnungen im preisgünstigen Segment anbieten. Uns war es ein grosses Anliegen, diese Areale für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu sichern und uns mit den SBB auf eine Grundlage für Baurechtsverträge einigen zu können. So muss nicht jeder gemeinnützige

Bauträger einzeln mit den SBB verhandeln. Wir konnten sicherstellen, dass die SBB-Baurechtsverträge mit den Förderkriterien des BWO vereinbar sind – das ist ein grosser Erfolg. Dafür mussten wir auch in den einen oder anderen sauren Apfel beißen. Die Baurechte werden für gemeinnützigen Wohnungsbau nicht ganz günstig sein, das ist so. Aber man muss auch sehen, dass diese Areale meist Filetstücke an zentralen städtischen Lagen sind.

#### Wie geht es nun weiter?

**T.E.:** Die ausgehandelten Rahmenbedingungen werden künftig zum Zug kommen, wenn die SBB Baurechtsareale für den gemeinnützigen Wohnungsbau ausschreiben. Welche und wie viele Areale das sind, können wir heute nicht sagen. Gemäss den SBB sind etwa das Areal Güterbahnhof in Zug und das Wolfareal in Basel in Diskussion.

#### Und wie steht es mit anderen öffentlichen Baurechtgebern? Auch das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) hat viele Baurechte an Genossenschaften vergeben...

**T.E.:** Mit dem BBL konnte bisher leider keine Einigung gefunden werden. ■

BWO-Merkblatt: [www.admin.bwo.ch](http://www.admin.bwo.ch) > Baurechte

Anzeige



MODERNA \_ DESIGN BY PETER WIRZ  
CLASS \_ DESIGN BY PETER WIRZ  
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND



**Hausbau  
Energie  
Messe**

**Energy  
Future  
Days**

[bautrends.ch](http://bautrends.ch)

[energie-cluster.ch](http://energie-cluster.ch)

**10. – 13.11.2022  
BERNEXPO**

**«Grösste Energie- und  
Hausbau-Veranstaltung  
des Berner Mittellandes»**

Messe, Vorträge,  
Beratung für Energie  
Bauen und Wohnen



Gratis-Ticket  
mit Code:  
bautrends22

  
[bautrends.ch](http://bautrends.ch)