

Zeitschrift: Wohnen
Band: 97 (2022)
Heft: 7: Bad/Baurecht

Artikel: Drum prüfe, wer sich (fast) ewig bindet
Autor: Gerber, Lea
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1037295>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 24.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>



Bild: Daniel Kaufmann

Das Areal der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage Warmbächli zählt zu den grossen Entwicklungsprojekten in Bern. Die Stadt wollte ursprünglich nur die Hälfte davon im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben – am Schluss war es das ganze Areal. Sechs Bauträger realisieren nun die Siedlung Holliger mit ganz unterschiedlichen Projekten und insgesamt 345 Wohnungen.

Baurechtsverträge: unterschiedliche Ansätze, weitreichende Konsequenzen

Drum prüfe, wer sich (fast) ewig bindet

Einige Städte und Gemeinden blicken auf eine lange Tradition mit Baurechten für gemeinnützige Wohnbauträger, andere stehen ganz am Anfang oder orientieren sich neu. Wie unterschiedlich Baurechtsverträge aussehen können und welche Konsequenzen dies mit sich bringt, zeigt ein Vergleich der drei Städte Zürich, Bern und Basel.

Von Lea Gerber

In der ganzen Schweiz und insbesondere in den Ballungszentren wird Bauland immer knapper und teurer. Baugenossenschaften können vielerorts mit den Bodenpreisen nicht mehr mithalten. Zunehmend erstellen sie ihre Liegenschaften deshalb auf Land, das sie im Baurecht erhalten – häufig von der Gemeinde, seltener auch vom Kanton, von Kirch- oder Burgergemeinden oder von privaten Landeigentümern.

Wohnungspolitische Ziele erreichen

Für die öffentliche Hand ist es attraktiv, Land im Baurecht abzugeben. Sie kann so Einfluss nehmen, was darauf gebaut wird. Der Baurechtszins sichert ihr während der gesamten Baurechtsdauer regelmässige Einnahmen. Und sie bleibt Eigentümerin des Grundstücks, über das sie nach Ablauf des Baurechts wieder vollstän-

dig verfügen kann. Folglich bekunden Gemeinden zunehmend Interesse, Land im Baurecht abzugeben. Die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern hat weitere Vorteile: Weil diese nur eine kostendeckende Miete verlangen, erhält die Gemeinde langfristig preisgünstigen Wohnraum und sichert die soziale Durchmischung. Belegungsvorschriften sorgen für eine effiziente Flächen- und Infrastrukturnutzung. Auch achten viele Genossenschaften auf gute Architektur, ermöglichen einen ressourcenschonenden Lebensstil und fördern generationenübergreifende Begegnungen.

Anders als gewinnorientierte Investorinnen bauen Genossenschaften für die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, und sie haben Erfahrung darin, Lücken im Wohnungsmarkt zu schliessen. Gerade beim Thema Al-

terswohnen setzen immer mehr Gemeinden auf die Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger oder initiieren gleich selbst die Gründung einer Genossenschaft. In den letzten Jahren sind so insbesondere in ländlichen Gegenden viele wegweisende Alterswohnprojekte entstanden.

Faktor Zwanzig

Mit der Unterzeichnung eines Baurechtsvertrags gehen Baurechtsgeber und -nehmer eine jahrzehntelange Bindung ein. Auch deshalb sind Baurechte höchst komplex und anspruchsvoll, und ihre konkrete Ausgestaltung hat weitreichende Konsequenzen für beide Seiten. Nehmen wir als fiktives Beispiel einen Baurechtsvertrag, der vor vierzig Jahren abgeschlossen wurde. Hätte man den Baurechtszins damals zu hundert Prozent an die Entwicklung der Landpreise indexiert, so hätte er sich bis heute versiebenfacht. Hätte man den Baurechtszins jedoch an die Hypothekarzinsen gebunden, hätte er sich in dieser Zeit um zwei Drittel reduziert. Erstere Variante führte somit zu einem zwanzigmal höheren Baurechtzins als letztere, obwohl beide vor vierzig Jahren mit gleich hohem Baurechtszins gestartet wären.

Ob das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausgewogen bleibt, hängt von der wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch von den Parametern und Anpassungsmechanismen ab, die im Baurechtsvertrag vereinbart werden. Da Gemeinden kaum über Grundlagen für die Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags verfügten, publizierte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) im Jahr 2017 zusammen mit Wüest Partner AG die Studie «Baurecht unter der Lupe» (siehe *Wohnen* 09/2017). Basierend auf diesen Erkenntnissen gab das BWO diesen Juni Empfehlungen für Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern heraus (siehe Interview Seite 10). Dabei wird deutlich: Es gibt nicht *die* Lösung, die für alle stimmt. Wichtig ist, dass die verschiedenen Stellschrauben sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Wie unterschiedlich Baurechtsverträge aussehen können und welche Konsequenzen dies mit sich bringt, zeigt ein Vergleich der drei Städte Zürich, Bern und Basel.

Zürich: Pragmatischer Ansatz

Die Stadt Zürich gibt bereits seit den 1960er-Jahren Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab. Damit fördert sie ein bezahlbares Wohnungsangebot zur Kostenmiete. Aktuell bestehen 114 solcher Baurechte. Darauf stehen – Projekte im Bau mitgerechnet – rund 5400 Wohnungen. Hinzu kommen 1600 Zimmer für Studierende und ältere Menschen. Die Stadt vergibt Baurechte in der Regel über 62 Jahre, mit zwei Verlängerungsoptionen für je 15 Jahre. Der Heimfall ist baurechtsgeberfreundlich definiert: Die Heimfallentschädigung orientiert sich lediglich an den Erstellungskosten plus

den wertvermehrenden Investitionen. Gleichzeitig muss der Baurechtsnehmer jedes Jahr ein Prozent des Gebäudeversicherungswerts in einen Erneuerungsfonds einzahlen. Nicht verwendete Gelder aus diesem Fonds gehen beim Heimfall an die Stadt über. Damit besteht ein starker Anreiz, die Liegenschaft stets gut zu unterhalten.

Demgegenüber verlangt die Stadt Zürich tendenziell baurechtsnehmerfreundliche Baurechtszinsen. Als Basis der Berechnung des Landwerts dient nicht der Wert des Landes selbst, sondern der Wert des zu erstellenden Wohnraums. Er wird anhand der Baukosten ermittelt und liegt – je nach Baurechtsnehmer, Bauprojekt und Ausnützungsziffer – zwischen 16 und 20 Prozent der Gesamtanlagekosten (Anlagekosten plus Landanteil). Der so berechnete Landwert dient als Grundlage für den Baurechtszins. Als Zinssatz gilt der Durchschnitt des Referenzzinssatzes der vergangenen fünf Jahre. Das Modell sieht alle fünf Jahre eine Angleichung des Landwerts zu 50 Prozent der Teuerung vor.

Viele Zusatzleistungen

Mit der pragmatischen Landwertermittlung werden die tendenziell schlechtere Heimfallregelung sowie die vielen wohnpolitischen Auflagen und Zusatzleistungen, die Baugenossenschaften übernehmen müssen, abgegolten. So verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin zu Belegungsvorschriften und errichtet rund einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau. Zudem muss sie hohe Auflagen bezüglich Ökologie und Energie erfüllen, Kunst am Bau realisieren sowie ein Prozent ihres gesamten Wohnungsbestands als Notwohnungen dem Sozialdepartement der Stadt zur Verfügung stellen. Die Projektentwicklung hat mit einem Architekturwettbewerb unter Leitung der Stadt zu erfolgen.

«Dass man bei einem Baurecht Leistungen und Gegenleistungen verhandelt, macht Sinn», sagt Christian Portmann, Präsident des Regionalverbands Zürich. Er beobachtet jedoch eine Tendenz, solche Vertragswerke mit sehr detaillierten Regelungen zu überladen. «Wenn man bedenkt, über wie lange Zeit ein Baurechtsvertrag gültig ist, ist das realitätsfremd.» Wenn etwa Belegungsvorschriften im Baurechtsvertrag starr fixiert würden, sei das problematisch. Portmann empfiehlt deshalb, im Vertrag so viel wie nötig und so wenig wie möglich zu regeln.

Bern: Neue Grundsätze beschlossen

Der Gemeinderat (Exekutive) der Stadt Bern hat erst 2017 neue Grundsätze für die Baurechtsvergabe beschlossen. Vorher differenzierte die Stadt nicht zwischen gewinnorientierten und gemeinnützigen Baurechtsnehmern. Für Baurechte an gemeinnützige Wohnbauträger wurde neu auch ein Musterbaurechtsvertrag ausgearbeitet. Anders als bei Baurechtsabgaben an

Baurechte in Zahlen

Schon die Römer kannten Baurechte.

5 % beträgt der Anteil an Baurechtsliegenschaften in der Schweiz im Mittel (Stand 2017)

In der Stadt Zürich bestehen aktuell 114 Baurechte mit gemeinnützigen Bauträgern

Baurechte haben eine maximale Dauer von 100 Jahren

Nur rund 50 % aller Baurechte werden von der öffentlichen Hand vergeben, übrige Baurechtsgeber sind Aktiengesellschaften (ca. 20 %), Privatpersonen (15 %), Immobilienfonds oder institutionelle Anleger (10 %) sowie Diverse (5 %).

Quelle: Studie «Baurechte unter der Lupe», BWO/Wüest Partner 2017



Bild: Boris Haberthür

Die Stadt Basel hat das Land für die Überbauung Sonnenfänger gemäss dem «Partnerschaftlichen Baurechtsvertrags Plus» zur Verfügung gestellt. Die beiden Basler Genossenschaften Bündnerstrasse und Neue Wohnbaugenossenschaft Basel konnten so gemeinsam 125 Wohnungen erstellen, die 2021 bezogen wurden.

renditeorientierte Investoren ist für die Ermittlung des Baurechtszinses nicht der Marktwert des Landes ausschlaggebend, sondern die durch das BWO festgelegten Anlagekostenlimiten. Davon wird, abhängig von Standortqualität und Ausnutzung, ein Landwertanteil von 15 bis maximal 20 Prozent berechnet, der mit einem fixen Zinssatz von drei Prozent zu verzinsen ist.

Die Anpassung des Baurechtszinses erfolgt, wie bei den gewinnorientierten Bauträgern,

nach fünf Jahren, wobei allerdings nur die Hälfte der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex berücksichtigt wird. Bei renditeorientierten Investoren wird die vollständige Teuerung überwälzt. Die Heimfallentschädigung beträgt bei allen Bauträgern je nach Gebäude zwischen 60 und 90 Prozent des Zeit- beziehungsweise Zustandwertes. Die Verträge werden über eine Dauer von 60 bis 80 Jahren abgeschlossen.

Kostenmiete als wichtigste Auflage

Ähnlich wie in Zürich versteht die Stadt die vorteilhafteren Baurechtskonditionen für gemeinnützige Wohnbauträger als Abgleich für die Vorgaben, die diese erfüllen müssen. An erster Stelle stehen hier Gemeinnützigkeit sowie Kostenmiete. Das heisst: In die Mietzinskalkulation dürfen nur die Kapital- und Betriebskosten inklusive Amortisationen und Rückstellungen einfließen. Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Stadt Bern ihren Wohnsitz haben, und die Wohnkosten sollten in einem angemessenen Verhältnis zu ihrem Einkommen sein. Personen mit Betreuungsaufgaben sollten bei der Vermietung bevorzugt werden. Anders als in Zürich werden diese Grundsätze in einem separaten Vertragszusatz festgehalten.

«Das finden wir eine gute Lösung», sagt Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbands

Anzeige

Mehr Hypothekenangebote für Sie. Höhere Lebensqualität für Ihre Mieterinnen und Mieter.

key4. Die innovative Hypothekenplattform für Renditeobjekte.



key4.ch/renditeliegenschaften

key4
by UBS

Unlock your future.

Bern-Solothurn. Zu den anderen Baurechtskonditionen meint er: «Die Baurechtszinse sind zwar wegen des Zinssatzes von drei Prozent relativ hoch. Der fixe Zinssatz hat jedoch den Vorteil, dass er langfristig Planungssicherheit gibt.» Bei den Anlagekostenlimiten hätte sich der Verband gewünscht, dass nur 90 Prozent davon als Berechnungsgrundlage für den Landwert eingesetzt würden, da die Limiten für Bern sowieso schon hoch angesetzt seien. «Die Mietzinsen, die wir anstreben, erlauben es gar nicht, die Limiten auszuschöpfen», sagt Sollberger.

Basel: Wirklich partnerschaftlich?

Ein ganz anderes Modell wendet die Stadt Basel an. Im Jahr 2010 verabschiedete der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt das neue Modell inklusive Mustervertrag. Grundidee des «Basler Modells» ist, dass sich Baurechtsnehmer und -geber sowohl die Risiken als auch die Rendite teilen sollen, und zwar proportional zu den Werten, die die beiden Parteien einbringen. Beim Baurechtsgeber ist dies der Wert des Bodens (Landwert), beim Baurechtsnehmer sind es die Investitionen ins Gebäude. Basel berechnet als einzige Stadt den Baurechtszins mit einer Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

Weil der Nettoertrag zwischen den beiden Vertragspartnern aufgeteilt wird, wird das Basler auch «partnerschaftliches Modell» genannt. Die Bezeichnung ist aber unpräzise: Das Modell sieht vor, dass der Baurechtszins alle zehn Jahre angepasst wird. Gebäude verlieren jedoch mit der Zeit an Wert, während die Landpreise insbesondere in Städten stark ansteigen. Damit bekommt der Baurechtsnehmer mit den Jahren einen immer kleineren Anteil des Nettoertrags. Denn für die Anpassungen gelten stets der dannzumalige Nettoertrag der Liegenschaft, der dannzumalige absolute Bodenwert und der dannzumalige Substanzwert der Baute.

Enorme Bodenpreissteigerungen

Der absolute Bodenwert entspricht dem Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand zahlen würde. Das Problem sind die Landpreise: «Gemäss Zahlen von Fahrländer Partner sind die Bodenpreise für Renditeliegenschaften in Basel-Stadt seit der Finanzkrise von 2008 um über 400 Prozent gestiegen», so Ivo Balmer, Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. «Mit der Anpassung des Landwerts an Marktpreise alle zehn Jahre kommen grosse Probleme auf die gemeinnützigen Bauträger zu», sagt er. «Stossend ist auch, dass die Landwertanpassung dem eigentlichen Ziel des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dem Spekulationsentzug des Bodens, zuwiderläuft.» Das sieht auch das BWO so: Im jüngst publizierten Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger» rät es ausdrücklich von der Anpassung an den Landwert ab und gewährt in diesem Fall auch keine Bundeshilfe.

Die Beispiele zeigen: Die konkrete Ausgestaltung des Baurechtsvertrags hat weitreichende Konsequenzen. Um langfristig tragfähige Lösungen vereinbaren zu können, empfiehlt der Verband, sich in jedem Fall von Spezialistinnen und Spezialisten des Dachverbands oder der Regionalverbände beraten zu lassen. ■

Weitere Infos:

www.wbg-schweiz.ch/dienstleistungen/beratung

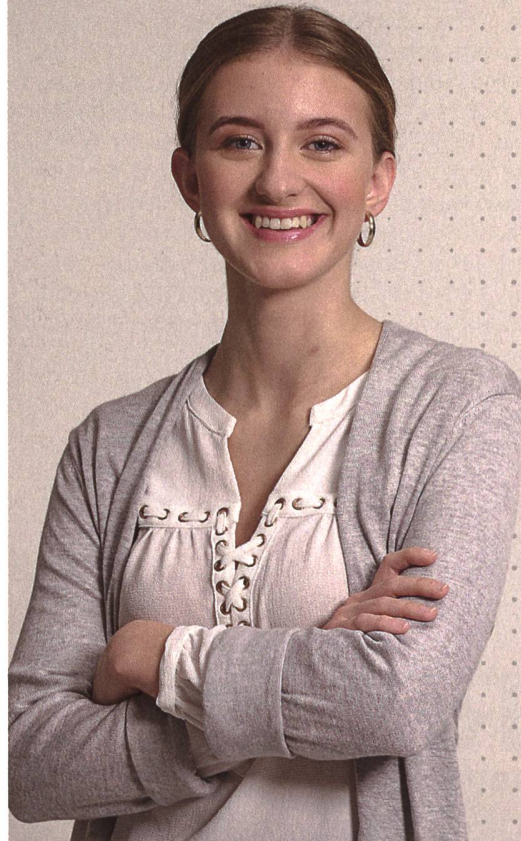
www.stadt-zuerich.ch > Baurechtsabgabe

www.bern.ch > Baurechtsabgabe

www.basel.ch > Baurechtsvertrag Plus

Mehr als nur eine Immobilien- software ●

Abalmmo – die Software für
die Immobilienbewirtschaftung



Ihr Nutzen mit Abalmmo

Die Software Abalmmo ist eine Gesamtlösung für die Liegenschaftsbewirtschaftung. Dank moderner Software-Technologie können Sie jederzeit auf die Daten zugreifen und diese nutzen.

Abalmmo ist auf die Bedürfnisse von Liegenschaftsbewirtschaftenden der Schweiz ausgerichtet und deckt alle gesetzlichen Anforderungen des Mietrechts sowie auch der MWST ab.



Weitere Informationen finden Sie unter:
abacus.ch/abalmmo

Badaccessoires kleben statt bohren

Dank der Montagelösung Adesio für Profis können die Badaccessoires von Bodenschatz nebst konventionellem Bohren auch auf den Untergrund geklebt werden. Die Klebmontage bietet viel Spielraum bei der Badgestaltung und schützt vor kaputten Wandplatten sowie vor durchbohrten Leitungen.

Einfach, sicher, flexibel – das ist die von Bodenschatz entwickelte Klebelösung Adesio. Einfach: Dank Adesio sind die Badaccessoires innert Kürze montiert. Ausserdem benötigen die Handwerker weder teure Spezialbohrer, noch entstehen während der Arbeit Staub oder Lärm. Sicher: Die Lösung garantiert ein Höchstmass an Sicherheit, da sowohl hochwertige Wandplatten als auch die Wände dicht bleiben und dadurch kein Wasser eindringen kann. Auch das Anbohren von Leitungen ist zu 100% ausgeschlossen. Flexibel: Mit Adesio können Accessoires jetzt auch auf dünnen Wänden und auf Glas befestigt werden, was kreative Gestaltungsmöglichkeiten anbietet. Und nicht zuletzt lässt sich der Klebeflansch bei Umbauten oder Renovationen mittels eines Heissluftgebläses schnell und rückstandsfrei entfernen. Bei Bedarf – beispielsweise bei ungeeigneten Untergründen – können die Accessoires von Bodenschatz nach wie vor an die Wand gebohrt werden.

Sika als Partner

Bodenschatz hat die Klebelösung Adesio gemeinsam mit der Sika Schweiz AG, der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) sowie weiteren Branchenpartnern entwickelt. Der Spezial-



Dank Adesio bleiben die Wandplatten und die Wandabdichtung vollständig intakt.



Neue Gestaltungsmöglichkeiten: Mit Adesio können Badaccessoires auch auf dünnen Wänden und Glas montiert werden.

klebstoff von Sika garantiert eine hochwertige Klebeverbindung. Ausgiebige Tests der ZHAW im Labor und in mehreren Überbauungen bestätigen die Qualität, die Zuverlässigkeit und die Dauerhaftigkeit von Adesio. Zusätzliche Sicherheit bietet die DIN-Norm 2304-1, an der sich das Klebverfahren orientiert.



Adesio – der Film

Bodenschatz AG

4123 Allschwil
www.bodenschatz.ch
www.adesio.ch



- Waschtische
- Duschtassen
- Badmöbel
- Duschrückwände

Massgefertigte Lösungen aus VARICOR® Mineralwerkstoff.
Passgenau - fugenlos - pflegeleicht - hygienisch

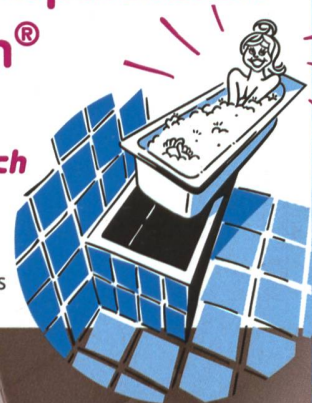
meyer®

Meyer AG • Herdern 10 • 6373 Ennetbürgen • www.meyer-systeme.ch
Telefon: 041 620 16 57 • Fax: 041 620 62 17 • info@meyer-systeme.ch

Badewannen-Austausch
Badewannen-Türen
Badewannen-Reparaturen
GriP AntiRutsch®



Badewannen-Service
Walter Odermatt GmbH
Beckenriederstr. 58A, 6374 Buochs
Telefon 041 620 64 22



Kostengünstiges Ersetzen von Bade- und Duschwannen durch hochwertige Stahl-Email-Wannen.