



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Direktion

Empfehlungen für Baurechte mit gemeinnützigen Wohnbauträgern

Bern, 30. Juni 2022

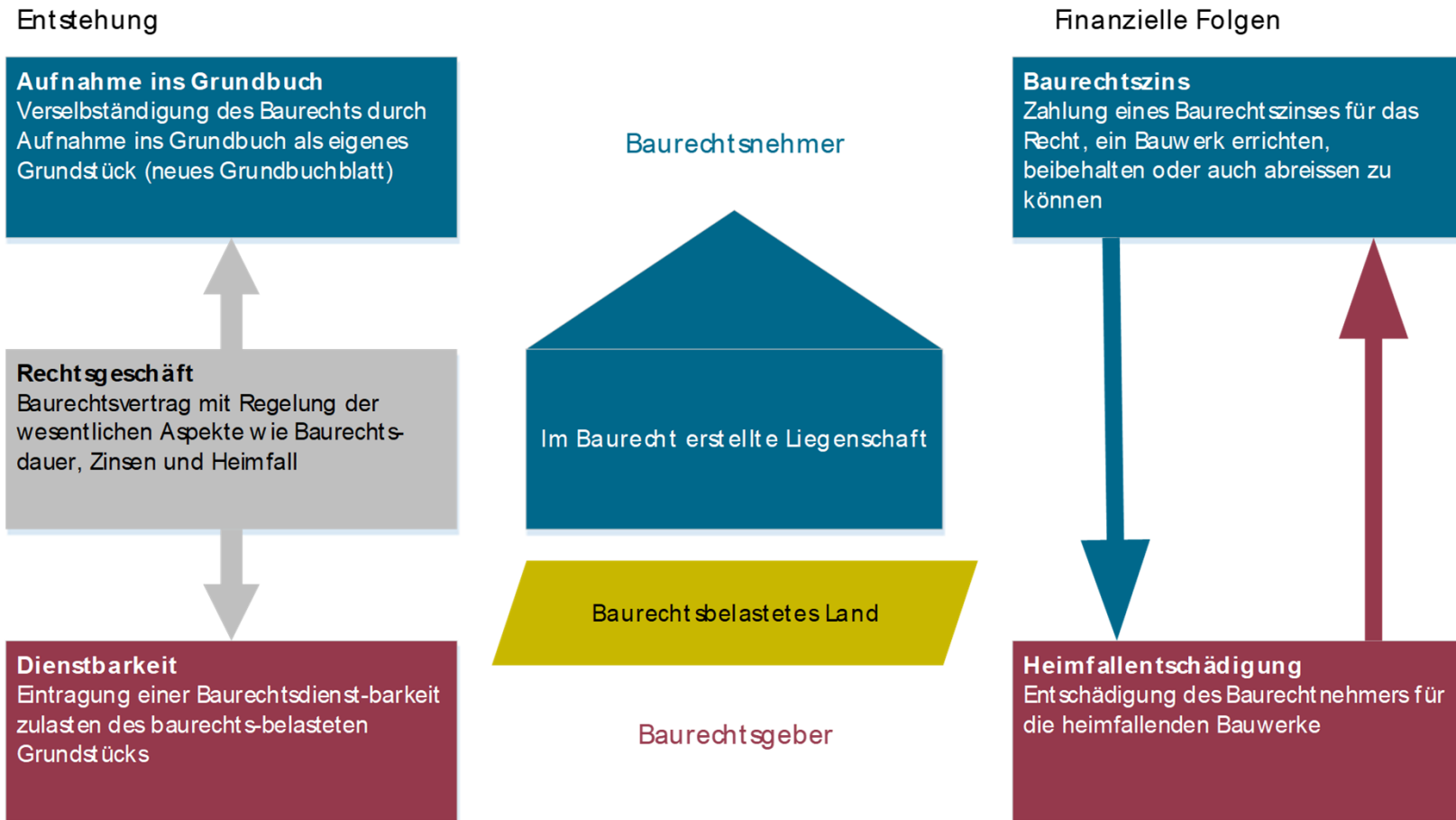


Ein altes Instrument mit wachsender Bedeutung

- Bedürfnis nach Entscheidungsgrundlagen für Städte, Gemeinden und Kantone.
- Anteil der Baurechtsliegenschaften in der Schweiz: 5 Prozent.
- Bodenknappheit und Preissteigerungen bei den Landpreisen

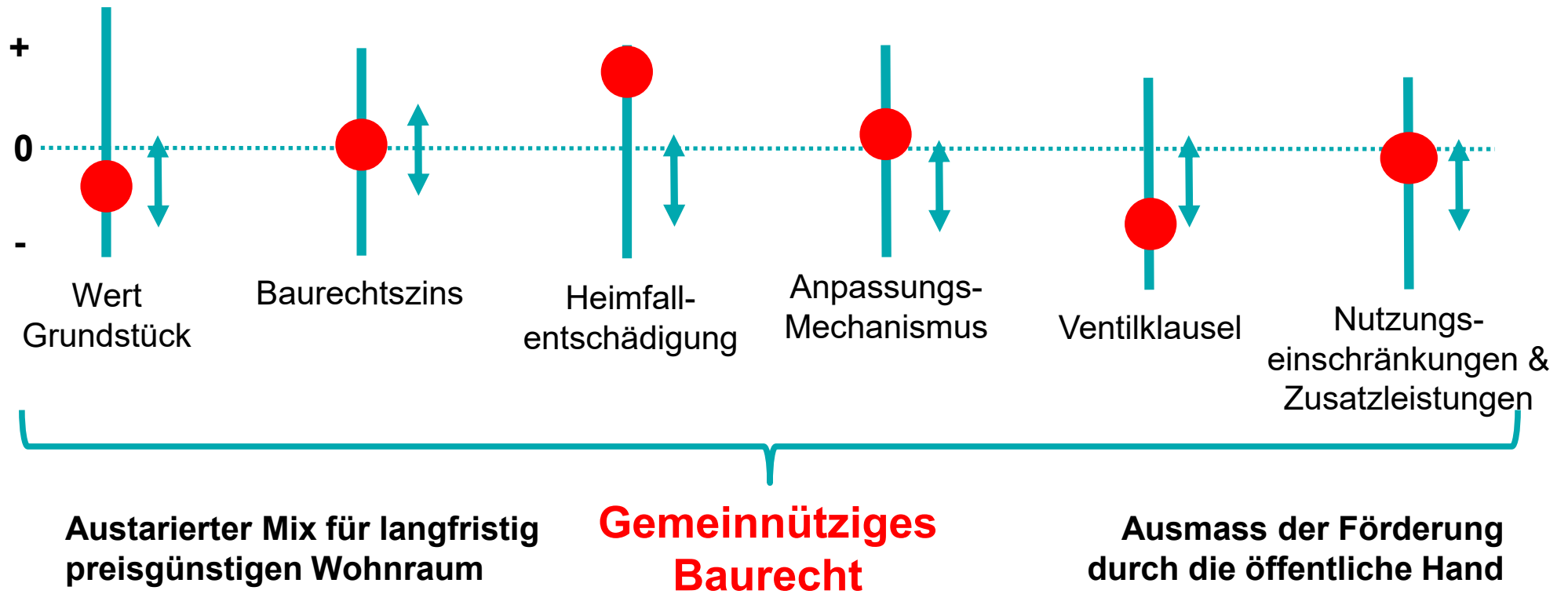


Rechtliche und finanzielle Aspekte





Verschiedene Parameter





Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Übersicht**

- Veränderbare Elemente des Baurechts:
 - Dauer des Baurechts
 - Wert des Grundstücks
 - Baurechtszins
 - Anpassungen während der Dauer des Baurechts
 - Ventilklausel
 - Heimfallentschädigung
 - Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen
- Bedingungen für Objekte mit Finanzierungshilfen aus der Wohnraumförderung



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Dauer des Baurechts**

- Baurechtsdauer mindestens 75 bis 100 Jahre
- Ideal sind 90 Jahre
- Verlängerungsmöglichkeiten empfehlenswert



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Wert des Grundstücks**

- Baurechtsliegenschaft soll Förderbedingungen des Bundes erfüllen
- Ortsspezifische Anlagekostenlimiten des Bundes oder des Kantons als Ausgangsbasis
- Anlagekostenlimite ./.. Erstellungskosten (aus realisierbarer Nutzung) = Landwert
- Marktwert kann alternativ verwendet werden, muss in der Regel jedoch (massiv) reduziert werden



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

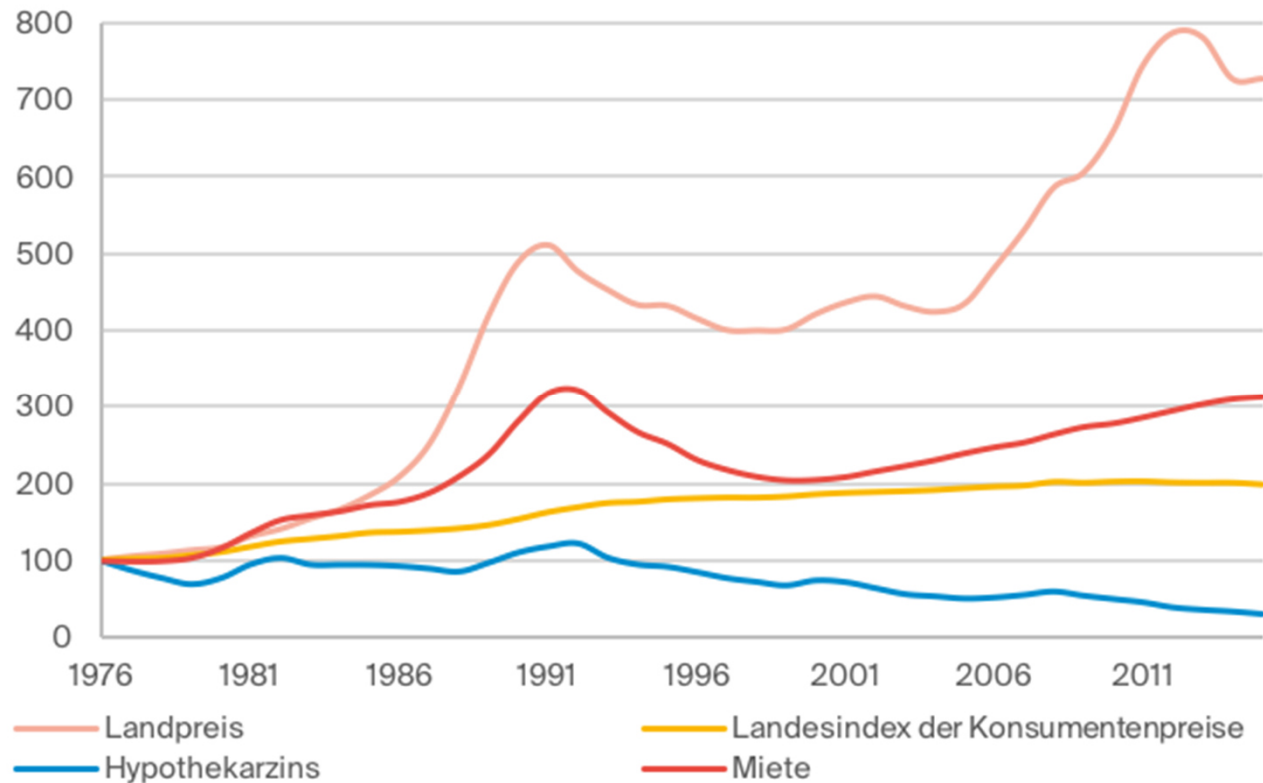
Empfehlungen: **Baurechtszins**

- Mietrechtlicher Referenzzinssatz oder langfristiger Zinssatz mit geringen Schwankungen
- 5-jähriger Durchschnittswert
- Höherer Zinssatz bedingt Reduktion beim Landwert
- Limitierung des Zinssatzes nach unten und nach oben möglich
- Beginn der Zinspflicht übereinstimmend mit mittlerem Bezug



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Anpassungen**





Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Anpassungen**

- Unterscheidung von ordentlichen und ausserordentlichen Anpassungen
- Ordentliche Anpassung alle 5 bis 10 Jahre
- Indexierung nach Konsumentenpreisindex empfehlenswert
- Teilindexierung stützt die Förderabsicht der öffentlichen Hand

- Nicht empfehlenswert: Koppelung an Mietpreisindex
- Vermeiden: Koppelung an die Landpreisentwicklung



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Empfehlungen: **Ventilklausel**

- Ausserordentliche Anpassung bei unvorteilhafter Entwicklung der Bedingungen
- Für Baurechtsgeber: minimaler Baurechtszins während Laufzeit des Baurechts
- Für Baurechtsnehmer: Höchstlimite für Anteil des Baurechtszinses am Mietertrag; mit Vorteil nicht mehr als 15% der jährlichen Sollmieten (exkl. Nebenkosten)



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger Empfehlungen: **Heimfallentschädigung**

- Idealerweise im Umfang von 90 Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes der Baurechtsliegenschaft
- Geringere Heimfallentschädigung reduziert Anreiz, die Liegenschaft zu unterhalten



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger **Empfehlungen: Nutzungseinschränkungen und** **Zusatzleistungen**

- Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen im Baurechtsvertrag festhalten
- Haben Einfluss auf den Landwert (siehe Kapitel 5.3 der Studie «Baurecht unter der Lupe»)
- Detailregelung mit separaten Vereinbarungen



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

Bedingungen für Objekte mit Finanzierungshilfen

- Belastung langfristig nicht höher als beim Kauf des Grundstücks (Art. 4 WFV)
- Schulden- und grundpfandfreies Stammgrundstück
- Bei Koppelung mehrere Anpassungsmechanismen nicht stärkerer Anstieg des Baurechtszinses als 2 Prozent pro Jahr
- Keine Finanzierungshilfen aus der Wohnraumförderung bei Koppelung an Landpreisentwicklung



Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger Empfehlungen

- Empfehlungen sind ab sofort in drei Sprachen (D/F/I) auf der Website des BWO aufgeschaltet

→ Siehe www.bwo.admin.ch / Wohnraumförderung / Baurechte





Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!