



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

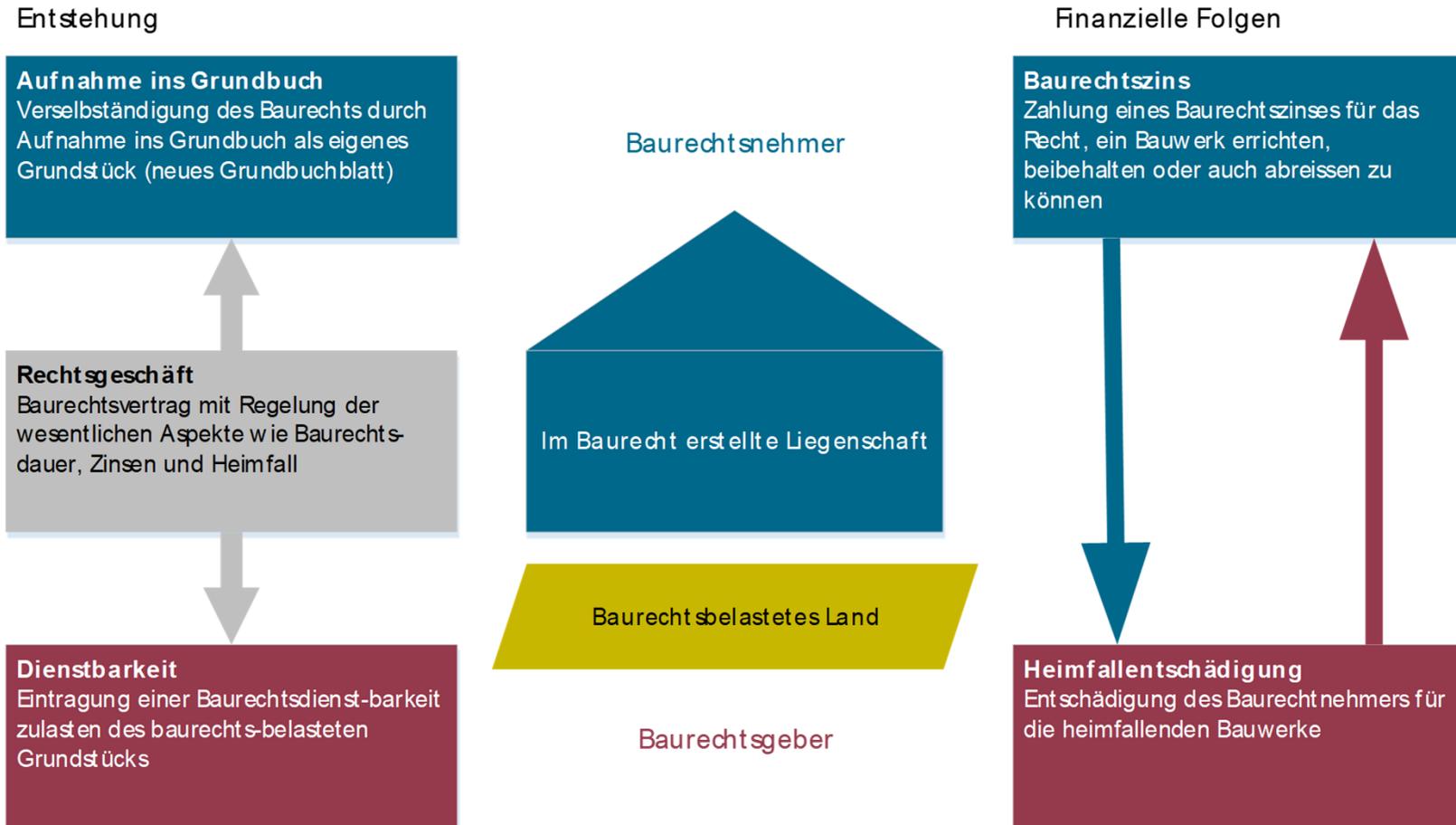


# Ein altes Instrument mit wachsender Bedeutung

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

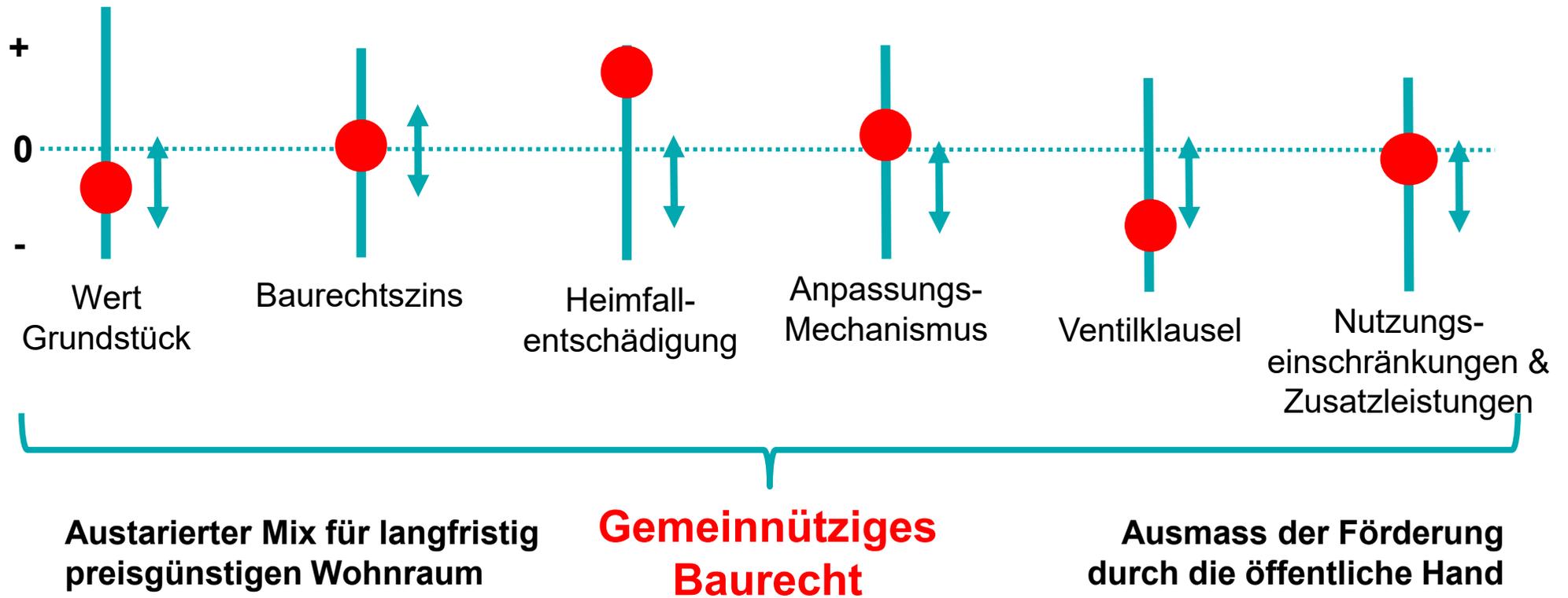


# Rechtliche und finanzielle Aspekte





# 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

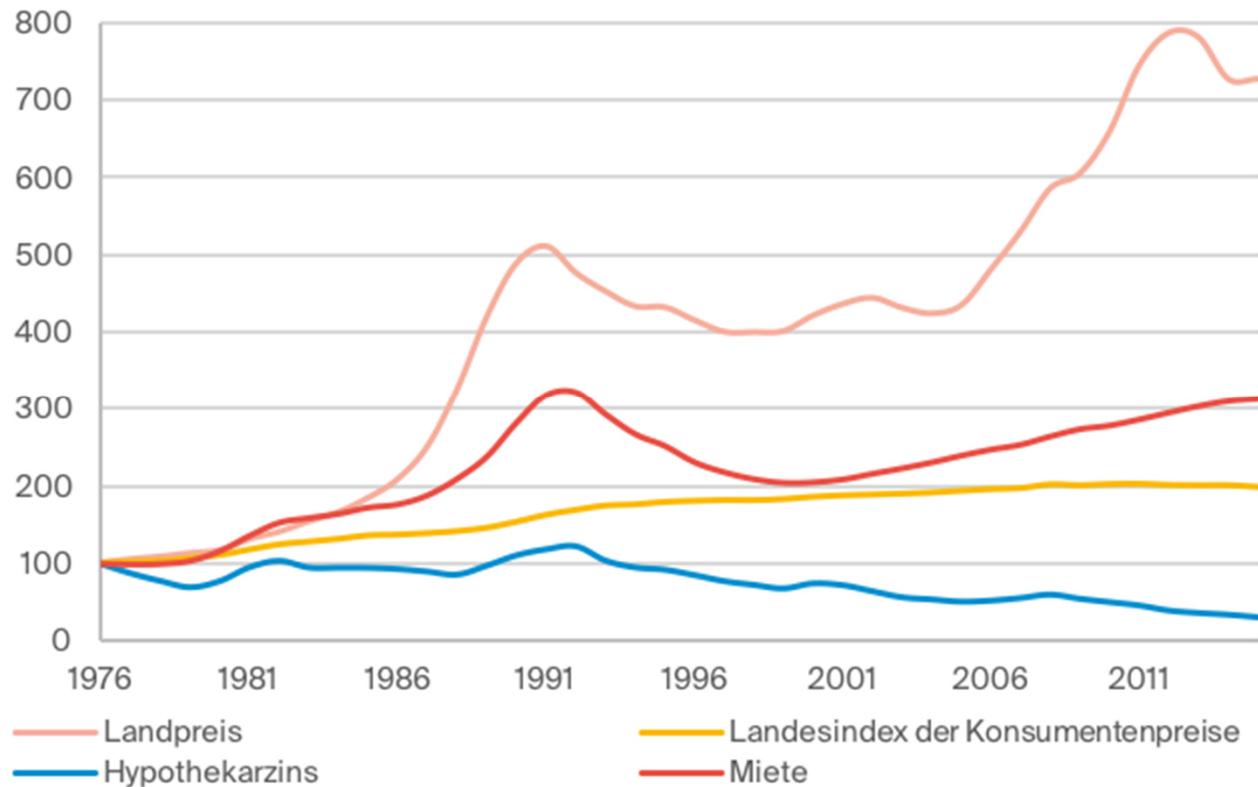
## Empfehlungen: **Baurechtszins**

- 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](http://www.bwo.admin.ch) / Wohnraumförderung / Baurechte





**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**