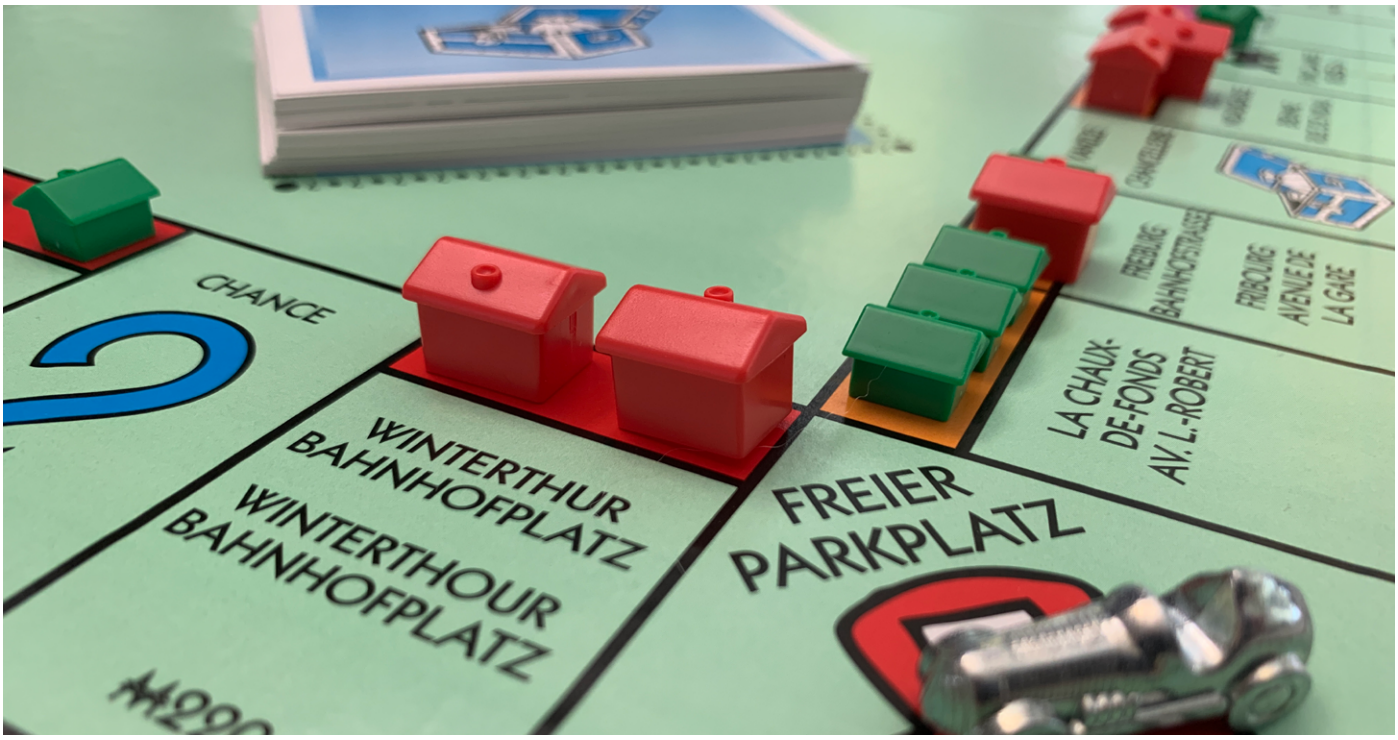
wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich



Baurechte – ergänzende Empfehlungen für gemeinnützige Wohnbauträger

Ergänzungen zum Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger - Grundlagen und Empfehlungen» des Bundesamtes für Wohnungswesen

August 2023

1 Vorbemerkung

Für die vertragliche Regelung von Baurechten gibt es in der Schweiz eine Vielfalt von Modellen, die sich wiederum in der Ausgestaltung der einzelnen Vertragsparameter stark unterscheiden können. In Anbetracht des knappen Wohnbaulandes und als Entscheidungshilfe für Baurechtgeber der öffentlichen Hand sowie privaten Grundeigentümern hat das Bundesamt für Wohnungswesen BWO im Juni 2022 ein Merkblatt mit Empfehlungen für die Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Bauträger herausgegeben .

Das Merkblatt des BWO ist, da für die ganze Schweiz geltend, in verschiedenen Punkten eher offen formuliert. Mit den ergänzenden Empfehlungen beabsichtigt Wohnbaugenossenschaften Zürich, die Grundlagen des BWO spezifisch im Hinblick auf die zürcherischen Verhältnisse zu präzisieren.

Wohnbaugenossenschaften Zürich orientiert sich dabei weitgehend an den Regelungen der kantonalen Wohnbauförderung. Erschwingliche Kostenmieten sind somit automatisch auch dann garantiert, wenn auf eine effektive Subventionierung durch den Kanton verzichtet wird. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass die Bedingungen für die Inanspruchnahme von Finanzierungshilfen des Bundes und des Verbands erfüllt sind.
Im Merkblatt werden auch die Anforderungen formuliert, welche aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Zürich bei der Vergabe entsprechender Baurechte an gemeinnützigen Bauträger verpflichtend sein sollen.

Nicht zuletzt ist zu bedenken, dass jedes Baurecht spezifische Rahmenbedingen aufweist, welche individuelle Lösungen erfordern. Die vorliegenden Empfehlungen sind insofern als generelle Richtschnur zu verstehen, welche fallspezifisch weiter zu definieren sind.

2 Variablen

A: Dauer des Baurechts

Die rechtlich zulässige Dauer des Baurechts von maximal 100 Jahren soll möglichst ausgeschöpft werden, wobei eine Zeitreserve am Ende der Laufzeit vorzusehen ist. Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt eine Baurechtsdauer von 60-69 Jahren mit einer (1x30 Jahre) oder zwei (2x15 Jahr) echten Verlängerungsoptionen bei gleichbleibenden Konditionen. Im Hinblick auf eine langfristige Planung sollen Verlängerungen jeweils frühzeitig, d.h. ca. 10-15 Jahre vor Ablauf des Baurechts vereinbart werden.

B: Landwert

In Anlehnung an das BWO-Merkblatt soll sich der Landwert im Kanton Zürich an den Richtlinien der kantonalen Wohnbauförderung orientieren, d.h. der Differenz zwischen den Gesamtinvestitionskosten und den Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung WBFV entsprechen. Gemäss den Kostenlimiten 2023 mit Gesamtinvestitionskosten von CHF 60'400 pro Punkt und Erstellungskosten von CHF 48'800 pro Punkt ergeben sich maximale Landkosten von CHF 11'600 pro Punkt, was einem Landkostenanteil von 19,2 % entspricht. In ländlichen Gemeinden ist der Landkostenanteil angemessen zu reduzieren.

C: Baurechtszins

Mit dem Baurechtszins wird dem Eigentümer, als Entschädigung für die Nutzung des Landes, der Wert des Baulandes verzinst. Die Festlegung des Baurechtszinses soll dabei wiederum im Hinblick auf das Kostenmietmodell gemäss der kantonalen Wohnbauförderung erfolgen.
Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt einen anfänglichen Baurechtszins in der Höhe des gemäss Punkt B ermittelten Landwertes multipliziert mit dem geltenden Referenzzinssatz des BWO. Entsprechend einer allfällig gleichlautenden Anpassungsregelung (siehe unten) kann der Baurechtszinssatz auch einem Durchschnittswert der letzten 5 Jahre, maximal jedoch dem aktuellen Referenzzinssatz entsprechen. Da das Bauland erst mit den Mieteinnahmen einen Ertrag abwirft, sollte der Baurechtzins ab Bezugstermin (bei gestaffelter Realisierung der mittlere Bezug) fällig werden.

D: Anpassung Baurechtszins

Ein Baurechtsvertrag wird über eine Laufzeit von mehreren Jahrzenten abgeschlossen. Dementsprechend sind periodische Anpassungen des Baurechtszinses an die sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angezeigt.

Nach dem Prinzip einer angemessenen Verzinsung kann der Baurechtszinssatz laufend dem Referenzzinssatz des BWO angepasst werden. Um allzu häufige Anpassungen an den vierteljährlich festgesetzten Referenzzinssatz zu vermeiden, können Anpassungen jährlich, z. B. jeweils per 1. Januar basierend auf den im Dezember des Vorjahres festgesetzten Referenzzinssatz, oder alternativ alle fünf Jahre, basierend auf dem durchschnittlichen Referenzzinssatz der vergangenen Fünfjahresperiode, erfolgen.

Da gemeinnützige Bauträger auf eigenem Land bei der Kalkulation der Kostenmiete auf eine Landwertsteigerung verzichten, empfiehlt Wohnbaugenossenschaften Zürich, das auch die Baurechtgeberin von einer Anpassung an Veränderungen des Landwertes einschliesslich Teuerungsausgleich absieht. Wird dennoch eine Anpassung an die Teuerung vorgesehen, so soll diese, analog dem Mietrecht, maximal 40% des veränderten Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) entsprechen.

Nach dem Prinzip der fortlaufenden Inflation und Lohnsteigerung bzw. eines indexierten Vertrages, ist als alternatives Modell eine Anpassung des Baurechtszinses an den Landesindex der Konsumentenpreise denkbar, in diesem Falle jedoch ohne Anpassung an den Referenzzinssatz.

E: Ventilklausel

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist über die lange Laufzeit eines Baurechtsvertrages schwer abzuschätzen. Eine Ventilklausel soll dafür sorgen, dass die Tragbarkeit des Baurechtszinses für die Baurechtnehmerin jederzeit gewährleistet ist. Im Sinne des Merkblattes des BWO soll der Baurechtszins 15 % der jährlichen, nach dem Prinzip der Kostenmiete festgelegten Netto-Mietzinserträge nicht überschreiten.

F: Heimfall

Erst im Zusammenwirken der verschiedenen «Stellschrauben» entsteht ein Vertragswerk, welches nach dem abschliessenden Heimfall ein ausgewogenes «Gesamtpaket» über die gesamte Laufzeit bilden soll. Werden die vorangehenden Parameter wie vorgeschlagen entlang den Prinzipien der Wohnbauförderung, ohne marktwirtschaftliche Komponenten vereinbart, so ist es folgerichtig, dass sich auch der Heimfall nicht nach marktwirtschaftlichen Kriterien bemisst.
Auf dieser Basis empfiehlt Wohnbaugenossenschaften Zürich, beim Heimfall den Zustandswert der baulichen Substanz (Zeitwert) in vollem Umfang zu entschädigen. Da sich die Interpretation von Begriffen innert nahezu 100 Jahren verändern kann, ist das Festhalten der genauen Bewertungsmethodik sinnvoll.

Fazit

Für Baurechtskonditionen entsprechend den Prinzipien der Wohnbauförderung soll auch die Baurechtnehmerin hohe Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und Nutzung des Landes erfüllen. Wohnbaugenossenschaften Zürich empfiehlt folgende Auflagen:

- Mietzinsgestaltung nach dem Prinzip der Kostenmiete, wobei das Kalkulationsmodell verbindlich zu vereinbaren ist (z. B. gemäss Wohnbauförderung des Kantons Zürich)
- Mindest-Wohnungsgrössen gemäss Wohnbauförderung des Kantons oder der Stadt Zürich
- Festsetzung eines Belegungsreglements, wobei die Ausgestaltung entsprechend dem Reglement des gemeinnützigen Bauträgers oder projektspezifisch erfolgen kann.
- Qualitätssicherndes, der Grösse des Vorhabens entsprechendes Verfahren unter Federführung der Baurechtnehmerin (z.B. Studienauftrag, Architekturwettbewerb)
- Vergabe von Bauaufträgen unter Konkurrenz

3 Weiterführendes

Mit Einführung der MuKEn 2014 erübrigen sich aus Sicht von Wohnbaugenossenschaften Zürich Energieziele, die über die baugesetzlichen Anforderungen hinausgehen, hält doch die MuKEn 2014 unter anderem die erforderlichen Dämmwerte der Gebäudehüllen sowie die Grenzwerte beim Wärmebedarf von Neubauten, Umbauten und Umnutzungen fest.

Allfällige weitere Auflagen von Seiten der Baurechtgeberin sind durch entsprechende Verbesserungen der Baurechtskonditionen auszugleichen.

Das Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger – Grundlagen und Empfehlungen» des Bundesamts für Wohnungswesen BWO aus dem Jahr 2022 kann hier heruntergeladen werden.

Für weitergehende Fragen können Sie sich per E-Mail an unseren Bereich Immobilienentwicklung & Akquisition wenden: akquisition@wbg-zh.ch

Impressum

«Baurechte – ergänzende Empfehlungen für gemeinnützige Wohnbauträger»

HERAUSGEBER:
Wohnbaugenossenschaften Zürich,
Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich
Telefon +41 43 204 06 33
info@wbg-zh.ch, www.wbg-zh.ch

August 2023

Ein Nachdruck, auch auszugsweise ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und bei deutlicher Quellenangabe gestattet.

Wir danken unseren Kooperationspartnern für ihre Unterstützung.

ewz
Zürcher Kantonalbank
hrs