



Bundesamt für Wohnungswesen
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Per Mail: bauwesen@bwo.admin.ch

Bern, 13. September 2019

Empfehlungen für Baurechte zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern: Vernehmlassung

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen bestens für die Gelegenheit, zu oben genannter Vernehmlassung Stellung nehmen zu können. Der Schweizerische Städteverband vertritt die Städte, städtischen Gemeinden und Agglomerationen in der Schweiz und damit gut drei Viertel der Schweizer Bevölkerung.

Allgemeine Einschätzung

Die Mitglieder des Städteverbandes begrüssen die Empfehlungen grundsätzlich. Die Städte weisen darauf hin, dass auf regionale Gepflogenheiten Rücksicht genommen werden sollte, solange die grundlegende Stossrichtung eingehalten wird.

Die Empfehlungen basieren einerseits auf der Studie «Baurecht unter der Lupe», welche das Bundesamt für Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit Wüest Partner im Jahr 2017 publiziert hat. Andererseits reagiert das BWO auf das Anliegen der Gemeinden, eine Entscheidungsgrundlage für die Ausgestaltung des Vertrags sowie Grundlagen für die Bewertung eines Baurechts zu erhalten. Der Schlussbericht zur genannten Studie enthält bereits umfassende Erläuterungen, welche der öffentlichen Hand sehr dienlich sind.

Die Handhabung und Ausgestaltung der Verträge erfordert ein vertieftes Fachwissen, das insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden fehlen kann. Es wäre begrüssenswert, wenn in den Empfehlungen darauf hingewiesen wird, dass sich Gemeinden mit wenig Erfahrungen von Immobilienspezialistinnen und -spezialisten beraten lassen sollten.

Zudem fällt auf, dass die Empfehlungen schwergewichtig auf die Anliegen der Baurechtsnehmenden, also die gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, ausgerichtet sind und wichtige Aspekte für Baurechtsgebende teilweise fehlen.



Einzelne Ergänzungsvorschläge sind im Folgenden aufgelistet. Die Vernehmlassung folgt inhaltlich dem Aufbau der Empfehlungen.

Einleitung

Wir schlagen vor, die Einleitung dahingehend zu ergänzen, dass Baurechte sowohl zur Sicherung von langfristigen Zielen sowie auch als Steuerungsmassnahme für die öffentliche Hand dienen. Mit einem reduzierten Baurechtszins können Gemeinden ohne direkte Subventionierung günstigen Wohnraum und weitere Nutzungen fördern. Im Bauland abgegebenes Land wechselt nicht den Eigentümer, und es kann deshalb zu einem späteren Zeitpunkt wieder vollumfänglich darüber verfügt werden. Weiter werden durch die Baurechte regelmässige Einnahmen durch Baurechtszinse generiert.

Dauer des Baurechts

Einzelne Städte wünschen eine Präzisierung des Begriffs «Verlängerungsmöglichkeiten», weil dieser sowohl hinsichtlich der Verhandlungen betreffend Verlängerung sowie im Sinne von Verlängerungsoptionen interpretiert werden kann. Zusätzlich wären Empfehlungen zum Vorgehen bei einer Verlängerung eines Baurechts hilfreich.

Kaufpreis des Grundstücks (Landwert)

In einzelnen Städten wird bei der Abgabe von Land im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau der Landwert in prozentualem Verhältnis zu den Erstellungskosten der Wohnsiedlungen ermittelt. Weitere Städte ermitteln den Verkehrswert anhand vergleichbarer Grundstücke, unter Berücksichtigung der zulässigen Anlagekostenlimiten des BWO sowie der Baurechtsbedingungen.

Ein Hinweis zum Umgang mit Gebäuden, die sich bereits auf dem Grundstück befinden, fehlt in den Empfehlungen. Entsprechend fehlt auch der Hinweis, wie der Preis für diese Bauten zu ermitteln ist. Während marktorientierte Baurechtsnehmende die Bauten in der Regel zum Marktwert (ohne Landteil) übernehmen, wäre für gemeinnützige Bauträgerschaften eine Übernahme zum Zeitbauwert (Zustandswert) sinnvoll, da die Mietzinspotenziale aufgrund der Auflage zur Kostenmiete bei einer Marktbewertung nicht berücksichtigt werden können.

Baurechtszins

Verschiedene Städte regen an, die Ausführungen zur Höhe des Baurechtszinses zu präzisieren, indem darauf hingewiesen wird, dass der ermittelte Landwert die Basis für die Berechnung bildet.

Die Berücksichtigung des Zinssatzes der marktüblichen Hypotheken oder des mietrechtlichen Referenzzinssatzes wird als ungeeignet beurteilt. Insbesondere die Verwendung des Durchschnittswerts über fünf Jahre wird kritisiert, da bei Baurechtsverträgen mit weitaus längeren Zeitperioden gerechnet wird. In manchen Städten kommt ein historisch durchschnittlicher Hypothekenzinssatz zur Anwendung,



wodurch die Planungssicherheit der Finanzierung gewährleistet wird. Andere Städte wenden die Verzinsung auf der Basis des 20-jährigen Durchschnitts des Zinssatzes für Bundesobligationen mit 20-jähriger Laufzeit an. Zusätzlich werden die Objektqualitäten bei der Festlegung des Zinssatzes berücksichtigt, etwa die Art der Nutzung oder die Bebaubarkeit.

Anpassungen

Wir empfehlen, für die Anpassung des Baurechtszinses zwei Möglichkeiten zu unterscheiden: die ordentliche, anhand eines Indexes, sowie die ausserordentliche Anpassungsmöglichkeit an veränderte Verhältnisse. Diese Unterscheidung ist im Interesse beider Parteien, da bei Änderungen der Nutzung und Bebauungsdichte sowie infolge geänderter Marktverhältnisse der Baurechtszins ausserordentlich angepasst werden kann. Auch beim Wegfall der Auflagen zum gemeinnützigen Wohnungsbau oder wenn die statuarischen Anforderungen betreffend die Gemeinnützigkeit der Wohnbauträgerschaften nicht mehr erfüllt sind, könnte der Baurechtszins entsprechend angepasst werden.

Die periodischen Anpassungen alle fünf oder zehn Jahre zu 50 Prozent der Veränderung des Konsumentenpreisindex sind umstritten. Die auf Seite 3 aufgeführten Faktoren werden als ungeeignet erachtet, weil – im Fall des Mietpreisindex – die Handhabung als zu aufwändig und konfliktreich beurteilt wird. Eine Anpassung des Baurechtszinses, wenn der Landwert bei Vertragsabschluss deutlich unter dem Verkehrswert liegt, untergräbt die Gleichbehandlung der Vertragspartner. Im Interesse der Baurechtsgebenden sollte ein Mindestbaurechtszins festgelegt werden.

Heimfallentschädigung

Im Gegensatz zum marktüblichen Baurechtsvertrag sollte die Heimfallentschädigung bei gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften nicht auf dem Marktwert, sondern auf dem Zeit- resp. dem Zustandswert basieren. Als massgeblicher Zeitwert (oder Zustandswert) gilt der Wert, den die Bauten und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls unter Berücksichtigung ihres Alters und ihrer Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin/den Grundeigentümer sowie ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Lebensdauer haben. Gegen die Heimfallentschädigung zu Verkehrswert sprechen der zu erwartende Preissprung und damit einhergehend das erschwerte, wenn nicht gar verunmöglichte Weiterführen der Liegenschaft im gemeinnützigen Wohnungsbau.

Verschiedene Städte schlagen zwei weitere Vereinbarungen vor:

1. Ein unabhängiger Sachverständiger ermittelt den Bauwert zum Zeitpunkt der Fälligkeit, basierend auf den Neubaupreisen zu diesem Zeitpunkt. Dieses Modell ermöglicht eine Trennung des Gebäudewertes vom (spekulativen) Marktwert.
2. Die «Zürcher Variante» berechnet sich aus 75 Prozent Heimfallentschädigung der Anfangsinvestitionen plus späterer wertvermehrender Investitionen analog zu den allgemeinen Abschreibungsvorgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau (0.5 Prozent der Erstellungskosten; für eine wertvermehrende Investition 20 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer bedeutet dies, dass sie zu 90 Prozent entschädigt wird. Berechnung: $20 \times 0.5 \% = 10 \%$).



Gemäss den Empfehlungen hat die Höhe der Heimfallentschädigung einen massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baurechtszinses, der während der Laufzeit bezahlt werden muss. Diese Aussage steht u.E. allerdings im Widerspruch zum Schlussbericht von Wüest und Partner, in welchem darauf hingewiesen wird, dass *argumentiert werden könne*, dass eine tiefe Heimfallentschädigung gleichzeitig einen tiefen Baurechtszins rechtfertige.

Die Feststellung, dass im Fall einer Heimfallentschädigung von weniger als 90 Prozent die Differenz zwischen diesem Wert und der vertraglich vorgesehenen, tieferen Entschädigung (z.B. 80 %) als Belastung bei der Festlegung des Landwerts zu berücksichtigen sei, ist ohne Kenntnis der Studie von Wüest Partner schlecht verständlich.

Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen

Die Reduktion des Marktpreises um 20 Prozent wird von einzelnen Städten als nicht akkurat taxiert und sollte gestrichen werden. Weiter geben wir zu bedenken, dass es sich nicht bei allen Nutzungseinschränkungen um monetär fassbare Werte handelt. Die Reduktion ist projekt- und objektspezifisch festzulegen, allgemeine Empfehlungen sind hier wenig aussagekräftig. Die Städte wünschen zusätzliche Informationen zu einzelnen Nutzungseinschränkungen und den korrespondierenden Reduktionen, sowie einen Hinweis zu maximaler und minimaler Reduktion. Zur Verfolgung öffentlicher Interessen beteiligen sich gewisse Städte an den Kosten.

Je nach spezifischen Voraussetzungen in den einzelnen Städten, könnten bei der Baurechtsvergabe folgende Auflagen ebenfalls aufgeführt werden:

- Anteil subventionierter Wohnungen
- Einhaltung der Kostenlimiten der Wohnbauförderung
- Sparsamer Wohnflächenverbrauch
- Wohnsitzpflicht
- Vermietung von Wohnraum an Sozialdepartement

Ventilklausel

Im Interesse von Baurechtsgebenden und Baurechtsnehmenden ist zwingend eine Vertragsbestimmung für ausserordentliche Baurechtszinsanpassungen aufzunehmen, die eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und damit verbundene, allfällige Anpassungen des Baurechtszinses ermöglicht. Es wird empfohlen, den entsprechenden Abschnitt in den Erläuterungen nicht als Option zu formulieren, sondern als Muss-Kriterium.

Gemäss den Empfehlungen auf Seite fünf soll der Baurechtszins in der Regel 15 Prozent der jährlichen Sollmieten (Kostenmiete) nicht überschreiten. Wir raten davon ab, konkrete Prozentzahlen aufzuführen, weil die örtlichen Gegebenheiten sehr spezifisch sein können. Als Referenz wäre sinnvoller, wenn die Rahmenbedingen periodisch überprüft werden und kein Bezug zu den Sollmieten erwähnt wird.

Die Nennung eines Schiedsgerichts für den Fall der Nichteinigung ist nicht nur für die Ventilklausel wichtig, sondern muss im Vertragsentwurf für sämtliche Fälle der Nichteinigung aufgenommen sein.



Gewährung von Finanzierungshilfen bei bestehenden Baurechtsverträgen

Die Anwendung dieser Bedingungen auf bestehende Verträge bedeutet gegebenenfalls, dass neue Verträge abzuschliessen sind, um nicht von Beihilfen ausgeschlossen zu werden. Auf diesen Umstand sollte hingewiesen werden.

Buchhalterische Berücksichtigung eines Baurechts (Heimfallfonds)

Verschiedene Städte wünschen eine Präzisierung, um welche Art des Gebäudewerts es sich handelt. Ausserdem weisen wir darauf hin, dass der Heimfallfonds lediglich in gewissen Kantonen steuerlich bevorzugt wird.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen.

Freundliche Grüsse

Schweizerischer Städteverband

Präsident

Kurt Fluri, Nationalrat
Stadtpräsident Solothurn

Direktorin

Renate Amstutz

Kopie Schweizerischer Gemeindeverband