



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Peter Schmid

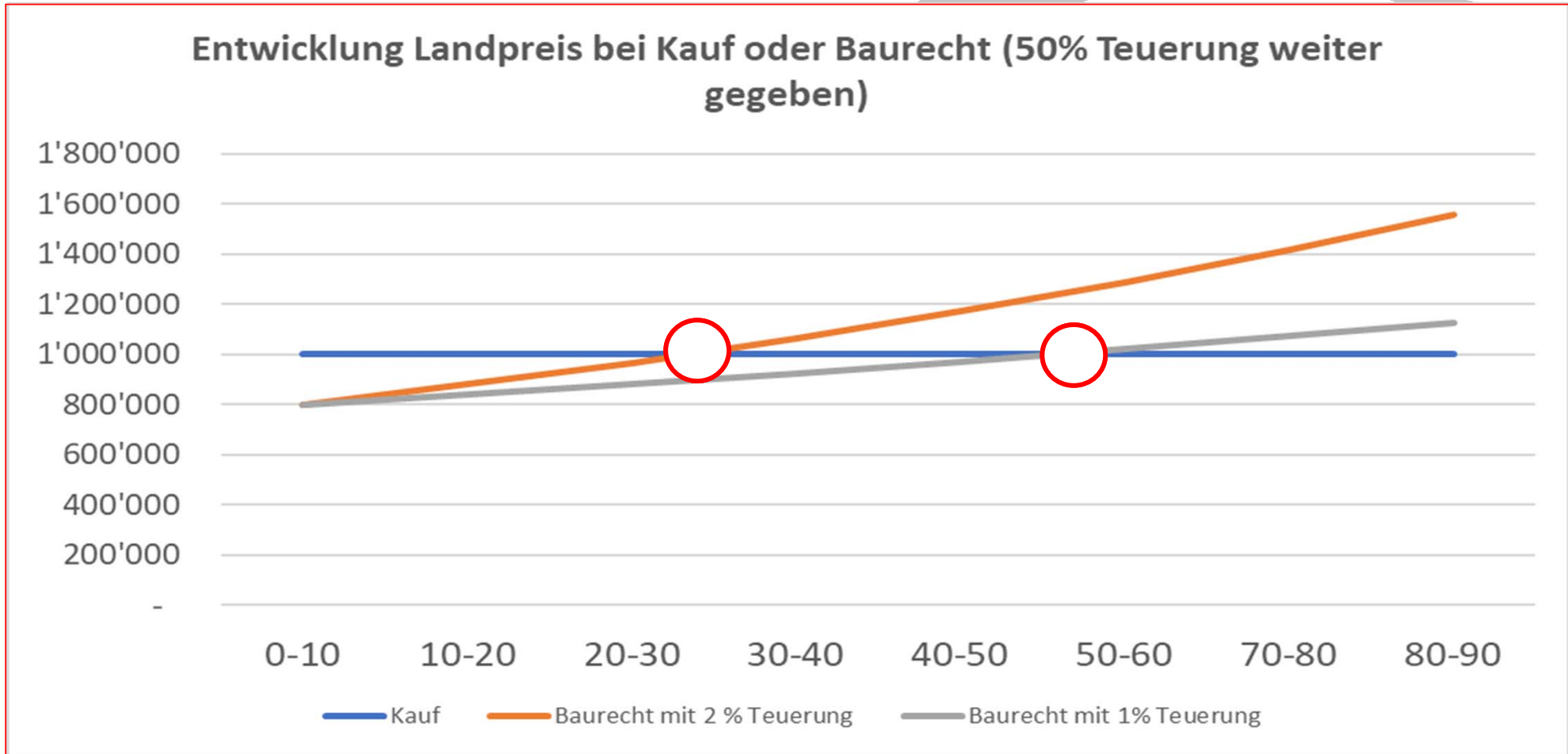


Das Baurecht aus Sicht des
gemeinnützigen Wohnungsbaus

5 Thesen

1. Das Baurecht ist für Gemeinnützige Wohnbauträger die zweite Wahl!
2. Eigentumsbeschränkungen mindern den Landwert
3. Die öffentliche Hand bereichert sich oft an Baurechtsverträgen
4. Es braucht faire Verträge
5. Es gäbe auch einfache Verträge

Kauf oder Baurecht?



Fazit These 1

Für den Wohnbauträger ist (je nach Bedingungen des Baurechts) **ein Kauf** dem Baurecht vorzuziehen!

Nachteile Baurecht:

- Ich kann in der Regel ein Landkauf günstiger finanzieren als die Kosten des Landwerts-
- Banken beurteilen Baurecht als grösseres Risiko = höhere Finanzierungskosten der Bauten
- Amortisationspflicht Finanzierung bei Baurecht

Und: Das Land gehört uns nicht!

Was den Landpreis beeinflusst

Der Landpreis eines Baurechts für Gemeinnützige ist nicht derselbe wie für Private oder wie bei einem Verkauf.

Dies wegen Eigentumsbeschränkungen:

- Kostenmiete → Es darf kein Gewinn entzogen werden!
- Vorgegebener Zweck wie zB Alterswohnungen
- Vermietungsregeln (Einwohner bevorzugt, Einkommenslimiten, Belegung, etc.).
- Weitere Bedingungen (zB. Einsitz in Vorstand, Energiestandards, etc.)

Fazit These 2

Eigentumsbeschränkungen führen zu einem tieferen Landwert und muss(t)en berücksichtigt werden.

- Wie hoch ist der Minderwert für was? → Über das streiten sich die «Geister»
- Was würde der Markt bieten wenn man zur Kostenmiete verpflichtet wird?

Baurechtsverträge mit der öffentlichen Hand

Warum geht die öffentliche Hand Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Wohnbauträgern ein? → Verschiedene Motivationen:

- Hat Verfassungs- oder Gesetzauftrag (Bund und viele Kantone)
- Will auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen
- Will genügendes Angebot an zahlbarem Wohnraum für verschiedene Zielgruppen sichern
- Will eine soziale Durchmischung der Bevölkerung sichern
- Will oder darf Land nicht an Meistbietenden versilbern.

Frage: Darf sich die öffentliche Hand an Baurechten mit gemeinnützigen Wohnbauträgern bereichern, daher mehr erhalten als als der Verkauf zum Marktpreis? Besonders da wo es um ein öffentliches Interesse geht?

An was «verdient» die öffentliche Hand?

2 Fragen dienen der Erhellung:

- a) Wenn die Gemeinde Schulden hat, welchen Zinssatz bezahlt Sie?
- b) Wenn die Gemeinde Geld anlegt, wie hoch ist der Zinssatz für risikolose Anlagen?

→ Die meisten Baurechtsverträge gehen vom Referenzzinssatz und Höher aus:

- Stadt Zürich: Referenzzinssatz
- Kanton BL: Variabler Satz einer ersten Hypothek (!)
- Schaffhausen: Referenzzinssatz + ¼ % Risikoprämie

Dazu Anpassungen an Teuerung, Anpassung an Referenzzinssatz
→ bei steigenden Zinsen muss auch mehr bezahlt werden!

Vergleich Baurecht und Verkauf (vereinfachte Darstellung)

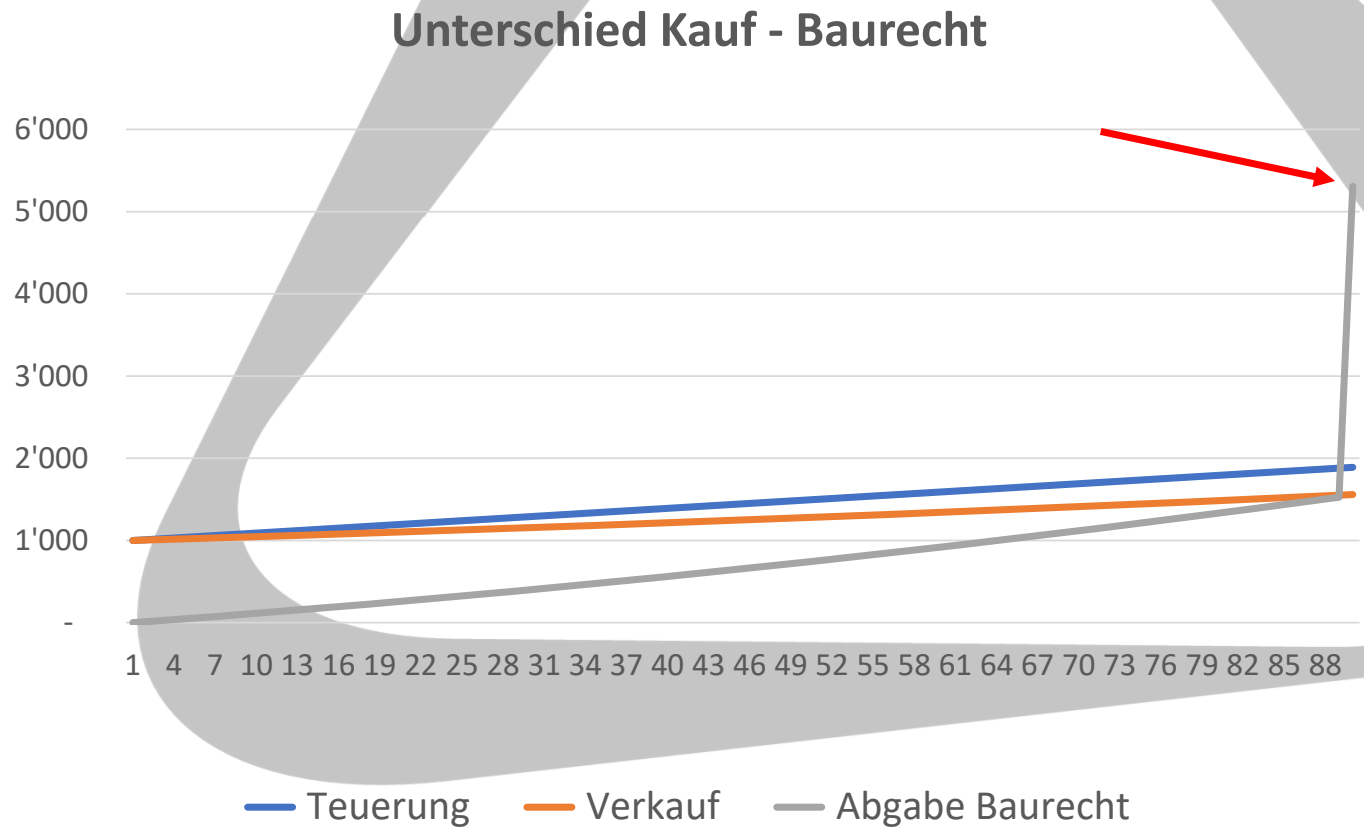
Referenzzins 1.5%

Anlagezins G'de 0.5%

Teuerung 2%
50% weiter gegeben

Ohne Diskontierung!

Wie hoch wäre diese?



Fazit These 3

Baurecht lohnt sich für die öffentliche Hand langfristig immer!

Sie verdienen (meist) auch mit Gemeinnützigen mehr am Baurecht als an einem Verkauf zum Marktpreis.

Viele Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern sind jedoch einseitig

- Zu hoher Landwert
- Zu hohe Zinsen
- Anpassungsmechanismen

Es braucht eine Definition fairer Baurechtsverträge

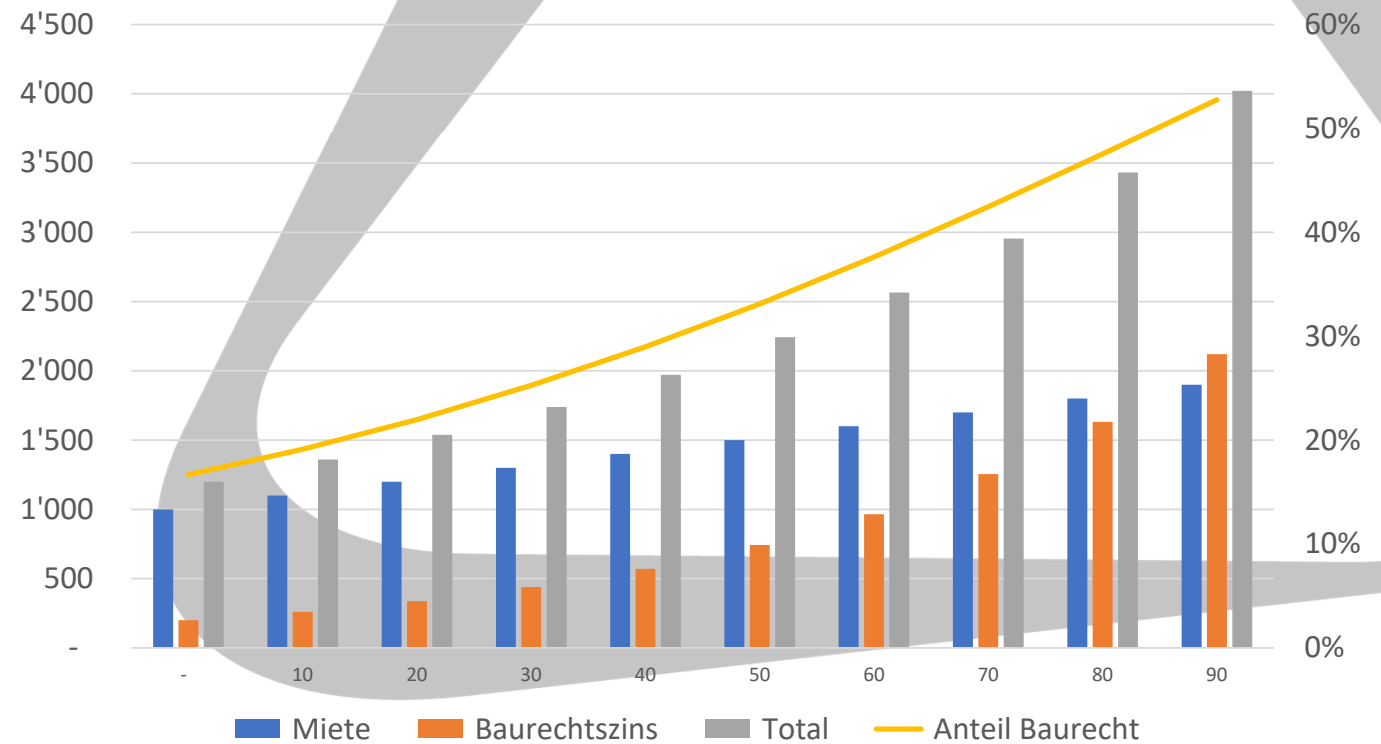
Merkmale eines fairen Vertrags

1. Landwert berücksichtigt die Eigentumsbeschränkungen
2. Zins höchstens zum Referenzzinssatz oder darunter
3. Eine Risikoprämie ist eine Frechheit
4. Faire Heimfallregelung = mind. 80% (Empfohlen 90%)
5. Keine Anpassungen des Landwerts ausser an die Teuerung und den Referenzzins
6. Eine Limite für die Höhe des Baurechtszinses

Anpassungen des Landwerts - Prinzip

Ausgangslage:
 Landwert nimmt
 3 mal mehr zu als
 Teuerung auf
 Kostenmiete (50%)

Worst Case – Anteil Baurecht mit Anpassung Landwert





Merkmale eines fairen Vertrags

1. Landwert berücksichtigt die Eigentumsbeschränkungen ✓
2. Zins höchstens zum Referenzzinssatz oder darunter ✓
3. Eine Risikoprämie ist eine Frechheit ✓
4. Faire Heimfallregelung = mind. 80% (Empfohlen 90%) ✓
5. Keine Anpassungen des Landwerts ausser an die Teuerung und den Referenzzins ✓
6. Eine Limite für die Höhe des Baurechtszinses

Obere Limite

Es wird eine obere Beschränkung vereinbart:

→ Am Einfachsten ist der Anteil an den effektiven
Mieteinnahmen des Vorjahres (überprüfbar)

oder

an einem marktkonformen Ertrag (der dann aber immer wieder
überprüft werden müsste).

zB 12%

... und wenn wir schon dabei sind

Das einfachste Modell:

Der Baurechtszins wird in % der effektiven Mieteinnahmen des letzten Jahres berechnet. zB 10%

- ✓ Erhöhung der Mieten wegen höheren Zinsen oder Teuerung werden automatisch weiter gegeben
- ✓ Wird mehr ausgenützt (Verdichtung) steigt auch der Baurechtszins
- ✓ Bei Vermietungsproblemen trägt der Baurechtsgeber auch einen kleinen Anteil.



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Besten Dank

