

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 11

Artikel: Damit der Heimfall nicht zum Reinfall wird

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-107631>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 18.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Baurechtsverträge im gemeinnützigen Wohnungsbau – worauf kommt es an?

Damit der Heimfall nicht zum Reinfall wird

Bauland ist teuer. Für Baugenossenschaften ist die Vergabe im Baurecht oft die einzige Möglichkeit, Neubauten zu erstellen.

Foto: wohnen



Zur Förderung des genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbaus sind in den letzten Jahren Hunderte von Baurechtsverträgen abgeschlossen worden. Berechnungsmethoden und andere Regelungen sind dabei nicht immer auf Anhieb transparent. Klare Spielregeln sind jedoch wichtig. Sonst kann es dereinst ein teures Erwachen geben.

VON JÜRG ZULLIGER ■ Vor allem in städtischen Agglomerationen ist bebaubares Land knapp und entsprechend teuer. Deshalb hat in den letzten Jahren die Überlassung von Boden im Baurecht an Bedeutung gewonnen. Othmar Räbsamen, Geschäftsleiter der Baugenossenschaft ASIG, sagt: «In einer Stadt wie Zürich ist ein Baurechtsvertrag eine der ganz wenigen Möglichkeiten für eine Genossenschaft, um überhaupt an Land zu kommen.» So sind etwa der Neubau Steinacker der ASIG in Wittenikon oder das neue Projekt Wolfswinkel der ABZ auf städtischem Land im Baurecht erstellt.

LANGE VERTRAGSDAUER HAT TÜCKEN. Doch auch viele andere Grundeigentümer praktizieren diese Möglichkeit, darunter viele weitere Städte, Gemeinden, die SBB, Stiftungen, Kooperationen oder auch andere private Eigentümer. Charakteristisch für das Baurecht ist die lange Vertragsdauer. In der Praxis werden solche Vereinbarungen für eine Frist von 50 oder 60 Jahren abgeschlossen, teils sogar noch länger; von Gesetzes wegen ist eine Vertragsdauer von maximal 100 Jahren möglich. Der Baurechtsgeber räumt dem Baurechtsnehmer das Recht ein, während dieser Dauer das Grundstück zu nutzen und zu über-

bauen. Als Gegenleistung zahlt der Baurechtsnehmer dem Eigentümer des Bodens den Baurechtszins. Das Baurecht muss dauernd sein und wird im Grundbuch eingetragen. Grundsätzlich stellen Baurechtsverträge ein bedeutendes Element in der Wohnbaupolitik und Wohnbauförderung dar. Andererseits handelt es sich um eine höchst komplexe und anspruchsvolle Materie. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass für diese sehr lange Frist klare Spielregeln aufgestellt werden – zum Beispiel zur Frage, in welchem Umfang und nach welchem Mechanismus die allgemeine Teuerung oder die Zinsen berücksichtigt werden. Immerhin sind etliche Fälle dokumentiert, bei denen sich die Rahmenbedingungen ganz anders entwickelten als erwartet: Da sind zum Beispiel Genossenschaften, die in der Hochzinsphase der Neunzigerjahre mit steigenden Kosten des Baurechts konfrontiert waren, weil der Baurechtszins mit der Teuerung und den Zinsen indexiert war. Zugleich sind aber die Werte für Grundstücke damals eher gefallen, und auch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ging deutlich zurück. ►



Verschiedene Städte fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die Abgabe von Land im Baurecht – zum Beispiel im Wolfswinkel in Zürich, wo die ABZ zum Zug kam.

Oder es gab Baugenossenschaften, die Wohnbauten mit Hilfe der Wohnbau- und Eigentumsförderung (WEG) finanziert und im Baurecht erstellt hatten – unter Umständen gerieten sie in Schwierigkeiten, wenn der Baurechtsgeber den Baurechtszins erhöhte, zugleich aber keinerlei Spielraum für eine Mieterhöhung gegeben war. Das Loch in der Kasse konnte wenn überhaupt nur gefüllt werden, indem man den Gebäudeunterhalt und die Investitionen auf das absolute Minimum drosselte. Insofern besteht heute ein grosses Interesse an ausgewogenen Regelungen, die auch bei unvorhergesehenen Änderungen für beide Seiten tragbar sind. Für einen Baurechtsvertrag sind im Wesentlichen folgende Punkte entscheidend: erstens die Ermittlung des Landwertes zu Beginn des Baurechts, zweitens die Anpassung des Landwertes, drittens die Höhe des Baurechtszinses und viertens der Heimfall. Nach Ablauf der Vertragsdauer fällt das auf dem Land errichtete Bauwerk an den Grundeigentümer. Dafür hat er dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung zu zahlen.

WAS IST DER FAIRE LANDWERT? Zuerst zur Ermittlung des Landwertes: Ganz zu Beginn steht natürlich die Frage im Raum, welcher anfängliche Landwert anzunehmen ist. Des- sen Höhe hat in der Folge natürlich einen Einfluss auf die Ermittlung des Baurechtszinses. «Es ist offensichtlich, dass der Landwert unter dem aktuellen Verkehrswert liegen muss», argumentiert Othmar Räbsamen. Dies deshalb, weil ja der Baurechtsgeber auf Dauer Eigentümer bleibt und langfristig von der Wertsteigerung des Bodens profitieren wird (Ökonomen sprechen von der Bodenrente). Der Musterbaurechtsvertrag von SVW und Kanton Zürich empfiehlt 70 bis 80 Prozent des Verkehrswertes. Natürlich kommen in der Praxis auch andere Regelungen vor. Zürich und auch andere Städte ermitteln die Landwerte zum Beispiel nicht in Abhängigkeit

vom Marktwert oder von der Lage, sondern aufgrund der Gesamtanlagekosten des auf dem Grundstück realisierten Baus. Im freira-genden Wohnungsbau in Zürich bemisst sich der Grundpreis für das Land nach 16 bis 20 Prozent dieser Anlagekosten. De facto führt dies in der Regel zu moderaten Landwerten in der Grössenordnung von 600 Franken pro Quadratmeter, und es spielt auch keine Rolle, ob die Parzelle nun in Witikon oder in Schwamendingen liegt. Zu Diskussionen Anlass gibt aber noch die Frage, ob damit nicht ein falscher Anreiz gesetzt wird hinsichtlich ökologischen oder Energie sparenden Mehrinvestitionen. Denn wenn der Bau aus diesem Grund etwas mehr kostet, wird sich dies über Jahrzehnte direkt im Baurechtszins niederschlagen. In diesem Punkt ist aber durchaus ein Entgegenkommen der öffentlichen Hand als Baurechtsgeber denkbar.

BAURECHTSZINS: UNTERSCHIEDLICHE REGELUNGEN. Der jährliche Baurechtszins entspricht einem gewissen Prozentsatz des Landwertes. Der Zinssatz kann fix oder variabel vereinbart werden. In der Praxis finden sich verschiedene Varianten, etwa eine laufende Anpassung an den variablen Zinssatz der jeweiligen Kantonalbank. Weil in diesem Referenzzins im Grunde genommen eine Bankmarge für Gebühren, Bearbeitung, Risiken und so weiter enthalten ist, müsste im Sinne der Ausgewogenheit ein Abschlag von zum Beispiel einem halben Prozent berücksichtigt werden. Als anderer Referenzzins kommt auch die Durchschnittsrendite von Bundesobligationen in Betracht.

Während der Baurechtsnehmer naturgemäß daran interessiert ist, dass der zu Grunde liegende Landwert stabil und die Höhe des Baurechtszinses für ihn kalkulierbar bleibt, wird der Grundeigentümer argumentieren, dass er zumindest für die Teuerung entschädigt werden soll. In der Praxis ist in der Regel eine Indexierung mit der allgemeinen Teuerung vorgesehen, im Umfang von meist etwa 40 bis 80 Prozent des Konsumentenpreisindexes. Ein voller Teuerungsausgleich wäre indessen nicht ausgewogen, zumal ja in den erwähnten Referenzzinsen bereits ein beträchtlicher Teil der Teuerung enthalten ist.

STREITPUNKT HEIMFALL. Nicht ganz einfach in Einklang zu bringen sind die Interessen beider Parteien beim Heimfall. Während der Baurechtsnehmer, der im Lauf der Zeit viel Geld für Bau, Unterhalt und Renovation ausgegeben hat, einen möglichst grossen Teil des dannzumaligen Verkehrswertes entschädigt haben möchte, ist die Position des Baurechtsgebers eine andere: Nach Ablauf des Vertrags wird sich die Eigentümerin auch die Option offen halten, das Grundstück künftig anderweitig nutzen und anders bebauen zu können. «Die Bestimmungen über den Heimfall müs-

sen ohne Zweifel ganz besonders sorgfältig ausgehandelt werden», unterstreicht Stefan Blum, Rechtsanwalt und Vorstandsmitglied des SVW Zürich. Er erachtet es zum Beispiel als sinnvoll, dass eine Genossenschaft ein Vorrecht erwirken kann, nach Ablauf des Vertrages wieder als Bauträger zum Zug zu kommen.

Was die Höhe der Heimfallentschädigung betrifft, haben sich in der Praxis bei vielen Baurechtsgebern, zum Beispiel den SBB und zahlreichen Gemeinden, Regelungen etabliert, die 70 bis 90 Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes vorsehen. Ein anderes Prinzip kommt hingegen bei der Stadt Zürich zur Anwendung, deren Verträge eine Entschädigung in Höhe von 75 Prozent der ursprünglichen Erstellungskosten festschreiben. Othmar Räbsamen vertritt die Auffassung, dass diese Bestimmung zu Gunsten der Baurechtsgeberin ausfällt: Wenn man nämlich den heutigen Wert eines Gebäudes als Beispiel nimmt und zurückrechnet, was dessen Bau vor 60 Jahren gekostet hätte, würde bei einer Entschädigung von 75 Prozent dieser ursprünglichen Erstellungskosten die Genossenschaft nur einen Bruchteil des aktuellen Wertes entschädigt bekommen. «Zudem haben wir ausgerechnet, dass bei einer solchen Heimfallregelung das Baurecht über die ganze Vertragsdauer im Endeffekt nicht günstiger kommt, als wenn man Land zu heutigen Marktpreisen erwerben würde», erläutert Othmar Räbsamen. Weiter fällt – aus Sicht der Genossenschaft – noch ins Gewicht, dass der Bauträger zum Zeitpunkt des Heimfalls eben nicht Besitzer des Landes ist und insofern auch keine Substanz beziehungsweise stille Reserven bilden kann.

Aus Sicht der Stadt Zürich ist die 75-Prozent-Regelung aber durchaus folgerichtig, denn sie stehe im Einklang mit der Rechnungslegung für gemeinnützige Bauträger. Unter anderem müssen die Genossenschaften ihre Anlagen ab dem zehnten Jahr nach Erstellung mit 0,5 Prozent jährlich zulasten ihrer Betriebsrechnung abschreiben. Bei einer in Zürich üblichen Baurechtsdauer von 60 Jahren werden die Gebäude also auf 75 Prozent der ursprünglichen Erstellungskosten abgeschrieben. Somit sind Rechnungsreglement und Heimfallentschädigung in Übereinstimmung. Wenn man etwas ändern wolle, müsste daher zuerst das Rechnungsreglement angepasst werden, heisst es bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt. Kürzlich wurde denn auch bereits eine Motion im Gemeinderat eingereicht, die auf eine Anpassung der Heimfallentschädigung hinausläuft. Immerhin wird die Frage des Heimfalls noch etwas entschärft, weil in den neueren Baurechtsverträgen eine Verlängerungsoption enthalten ist – der Vertrag wird also auf 60 Jahre vereinbart, und zwar mit zwei Optionen für eine Verlängerung von je 15 Jahren.