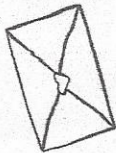


Herbstbrief (5/5)



Ihre Treuestes: Ihre eigenen vier Wände

Wissen Sie das Gefühl? Sie verlassen Ihre Wohnung, drehen den Schlüssel im Schloss, stecken ihn ein - und fragen sich auf der dritten Treppenstufe mit leichter Panik: Wo ist bloss mein Wohnungsschlüssel? Das Phänomen ist vermutlich so alt wie die Erfindung des Türschlosses, doch keine Sorge, Ihr getribenes Kurzzeitgedächtnis ist kein Anzeichen einer ernsthaften Erkrankung. Im Gegenteil. Dass Sie derart selbstvergessen Ihr Zuhause verlassen, ist ein Zeichen, über das Sie sich freuen sollten.

Wer sein Heim so traumverloren verlässt, wie Sie es manchmal tun, ist sich einer Sache sicher. Wenn die Tür ins Schloss fällt, vergessen Sie Ihr persönliches Latifundium - und damit auch den Schlüssel dazu -, da Sie wissen: Es wird auf Sie warten. Sie können sich darauf verlassen, Ihr Quartier wird Ihnen treu sein. Beim Nachhausekommen wird es dastehen, wie Sie es verlassen haben. Und keinem anderen als Ihnen öffnet sich die Tür.

Ihr Zuhause macht Ihnen keine Vorwürfe, wenn Sie - schon wieder - später einkommen als versprochen; und noch nie hat man gehört, dass sich eine Wohnung oder ein Haus durch Liebesentzug, mit verschlossener Miene, mit verriegelten Türen also, bei seinem Bewohrer rächen wollten. Denn so ein Mensch findet ja oft nicht den richtigen Ton in

Nutzung mit Baurechten fördern

Eine ausgewogene vertragliche Regelung für die Verwendung von Land ist wichtig und möglich. Die Berechnung des Baurechtszinses ist anspruchsvoll.

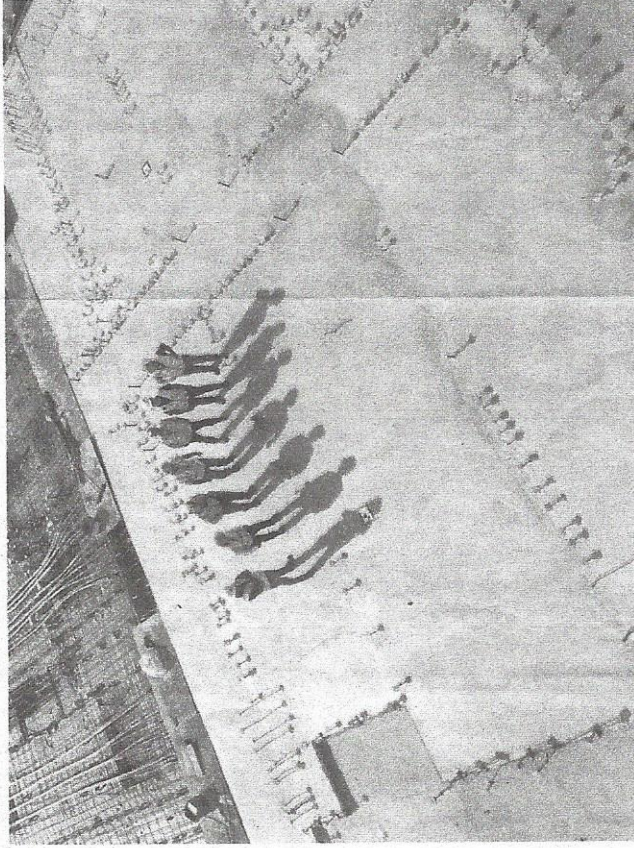
Mit dem Baurecht räumt ein Grundstückseigentümer der anderen Vertragspartei das Recht ein, auf seinem Land zu bauen und diese Baute als Eigentümerin zu halten, während das Land beim bisherigen Eigentümer verbleibt. Dies ist eine ebenso interessante wie anspruchsvolle Konstruktion. In früheren Verträgen wurden allerdings Regelungen getroffen, die sich im Nachhinein als fehlerhaft erwiesen.

Konkret wurde häufig für den Baurechtszins auf den absoluten Landwert und den Zinssatz von Hypotheken abgestellt und ein Zeitraum für die erste Anpassung von 25 Jahren vereinbart. Wenn dieser Zeitpunkt eintrat und in der Zwischenzeit die Landpreise massiv gestiegen waren, vielleicht auch die Hypozinsen, ergaben sich Erhöhungen, die für die Baurechtsnehmer kaum tragbar waren.

Der partnerschaftliche Baurechtszins

Der Bezug auf den Teuerungindex befriedigt auch nicht, da eine starke Inflation herrschen und den Baurechtszins nach oben treiben kann, gleichzeitig aber die Wirtschaft, die Landwerte und die Leistungsfähigkeit des Baurechtsnehmers stagnieren können.

Eine bessere Lösung muss langfristige Sicherheit für beide Parteien bringen und auf eine gerechte Verteilung des Gewinns zwischen den Parteien ausgerichtet sein. Der Grundgedanke des partnerschaftlichen Baurechtszinses ist,



Baurechtsverträge gelten langfristig und greifen tief ins Eigentum ein.

SCOTT BLAKE

aber nur 25% ausmacht. Auch können sich im gleichen Baurecht die Gewichte verschieben: Der Anstieg des Landwerts führt zu einem höheren Anteil des Baurechtsgebers oder umgekehrt.

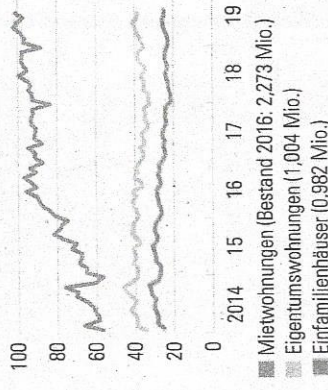
Falls ein Gebäude im Lauf der Zeit an Wert verliert, sinkt der Anteil des Baurechtsnehmers. Es ist für die Person somit interessant, seine Baute auf einem hohen Stand zu halten, auch die Investitionsmöglichkeiten voll auszu-

ventionierung des Wohnungsbaus, sie laufen nach wirtschaftlichen Regeln.

Eine Unterstützung von Genossenschaften kann erfolgen durch das Festlegen eines Genossenschaftsanteils in Bebauungsplänen, gesetzlich vorgesehen sind Darlehen und Garantien für Bankkredite. Der Kanton kann schliesslich - im Sinne einer Subjekthilfe - einzelne Personen finanziell unterstützen.

Der Schweizer Wohnungsmarkt

Wohnungsangebot Schweiz
Monatliche Angebotsmengen an Objekten (Print- und Online-Inserate, in 1000)

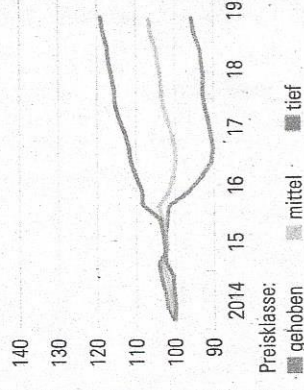


QUELLE: WÜEST PARTNER

WP-Infografik

Preise für Eigentumswohnungen

Transaktionspreise
Indextert, 1. Quartal 2014 = 100



QUELLE: WÜEST PARTNER

WP-Infografik

Preise für Einfamilienhäuser

Transaktionspreise
Indextert, 1. Quartal 2014 = 100

der Ansprache seiner Heimstatt, oder er vergisst, ihr zum Jubiläum des Einzugs oder anderer schöner Erinnerungsdaten Blumen mitzubringen.

Haben Sie sich schon einmal bei Ihrem Obdach bedankt? Es gibt zahllose Gründe, es zu tun. Das selbstlose, widerspruchslose Dasein zu Ihren Günstigen ist nur ein Beispiel von vielen. Wer sich bei seinen vier Wänden für ihre Treue bedanken möchte, hat jetzt die ideale Gelegenheit, meine ich. Denn tun Sie das nicht auch bei anderen Bekannten oder Freunden, die Sie tagtäglich unterstützen? Sie kommen aus den Sommerferien zurück, und das, was mit grösster Gewissheit am selben Ort wie immer auf Sie wartet – ist Ihr Daheim.

Schimpfen Sie also nicht, wenn Sie nach Wochen der Abwesenheit die Türe wieder aufschliessen und Ihnen ein Odeur entgegen schlägt, das Ihnen missfällt. Es ist nicht nur so, dass in Ihrer Abwesenheit niemand gelüftet hat; es hat auch niemand in Ihren vier Wänden freundlich gesprochen, liebevolle Gedanken gehegt und andere raumklimatische Psychohygiene betrieben. Seien Sie gut zu Ihrem Daheim, so gut, wie es auch zu Ihnen ist. Das wünscht Ihnen zum Sommerende und zum Ende des Briefwechsels mit Ihnen Ihre aufgeräumte

Danièle Muscicono

dass der aus der Nutzung von Land und Baute erwirtschaftete Ertrag auf die beiden Parteien aufgeteilt wird gemäss ihrem jeweiligen Kapitaleinsatz.

Wenn etwa ein Objekt bei Gesamtanlagekosten von 10 Mio. Fr. einen Landwert von 4 Mio. Fr. (40%) und einen Gebäudewert von 6 Mio. Fr. (60%) aufweist, ist dies der Schlüssel für die Ermittlung des Baurechtszinses: Bei einem Ertrag von 400 000 Fr. erhält der Baurechtsgeber einen Anteil von 40%, das heisst, der Baurechtszins beläuft sich auf 160 000 Fr.

Diese Formel mag kompliziert erscheinen, sie hat sich aber als praktikabel erwiesen. Sie wird vom Kanton Basel-Stadt (gegen 600 Baurechte) und von zahlreichen Gemeinden in der Nordwestschweiz angewendet, von grossen Stiftungen, schliesslich auch in rein privaten Baurechtsverhältnissen.

Beim Boden geht es um den absoluten Landwert, da der Baurechtsgeber das Land unbelastet zur Verfügung stellt und es Sache des Baurechtsnehmers ist, dieses nutzbringend einzusetzen. Beim Gebäudewert stellt die Praxis auf den Wert der Gebäudeversicherung ab. Es können sich unterschiedliche Verhältnisse ergeben, indem der Landanteil an zentralen Lagen bis 50% beträgt, bei einer ländlichen Baurechtsparzelle

schöpfen – und damit einen niedrigeren Baurechtszins zu erreichen. Bei dem nach dem erwähnten Schlüssel zu verteilenden Gewinn wird meist auf den effektiv erzielten Ertrag abgestellt. Ausnahmsweise wird der Baurechtsgeber einen Sollertrag geltend machen, weil der Baurechtsnehmer seine baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht ausschöpfe oder zu niedrige Mietzinsen einfordere.

Schliesslich: Es handelt sich um den Nettoertrag, das heisst, es ist vom Bruttoertrag ein Anteil für Gebäudeunterhalt, Verwaltung, Amortisation usw. abzuziehen. In der Praxis bewegt sich dieser Anteil zwischen 15% (Neubauten) und 30% (ältere Bauten, gewerbliche Objekte). Ein Anpassungsintervall von 10 Jahren erscheint als angemessen, mit welchem Veränderungen bei Bodenwert, Gebäudewert und Erträgen ausgewogen in den Baurechtszins einflüssen. Die Baurechte werden meist eingeräumt auf 50 Jahre, mit Option für die Baurechtsnehmer bis 100 Jahre.

Marktwirtschaftliche Lösung

Diese Darstellung zeigt, und dies entspricht der Praxis: Es geht um ein kaufmännisch, kommerziell bestimmtes Modell. Baurechte werden in der Nordwestschweiz nicht eingesetzt zur Sub-

Staatliche Mittel für Bodenpolitik

Das Baurecht wird teilweise aus politischen, um nicht zu sagen ideologischen Überlegungen gepusht. Gemeint ist die Vorstellung, dass sich der Boden weitestgehend in Händen des Staates befinden und dieser mittels Baurechten langfristig über die Nutzung bestimme.

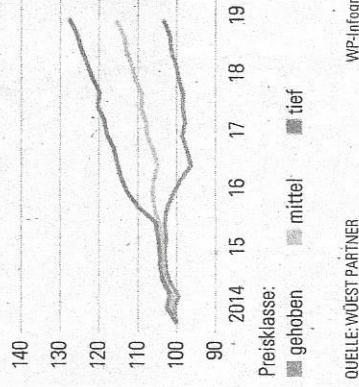
Auch wenn der Staat im Sinne einer aktiven Bodenpolitik über gewisse Landreserven verfügen soll (zur Unterstützung des Wohnungsbaus oder von Industrieanstaltungen), wird in diesem Artikel doch die Meinung vertreten, dass die öffentliche Hand nicht der primäre Grundeigentümer sein darf, dieses Gut sich überwiegend in Händen der Privaten befinden soll. Der Staat hat andere Mittel zur Steuerung der Landnutzung, vorab mit der Raumplanung.

Fazit: Baurechte sind langfristige Verträge, greifen tief ins Eigentum ein und haben meist grosse wirtschaftliche Auswirkungen. Der partnerschaftliche Ansatz macht es ausgewogen und sicherer. Ein Knackpunkt ist die Regelung des Baurechtszinses. Dafür besteht eine taugliche Lösung.

Paul Rüst

Der Autor ist promovierter Jurist. Der auf Baurecht spezialisierte Advokat und Notar arbeitet als Rechtskonsultant bei Swisslegal Dürr + Partner in Basel.

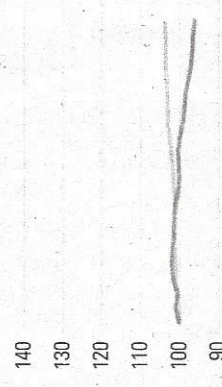
INDEXIERTE, 1. Quartal 2014 = 100



WP-Info:g
QUELLE: WÜEST PARTNER

Preise für Mietwohnungen

Neuvermietungen und bestehende Mietverhältnisse Indexiert, 1. Quartal 2014 = 100



WP-Info:g
QUELLEN: WÜEST PARTNER, BFS

IHRE IMMOBILIENWELT

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	6. Oktober	16. September	«NZZ am Sonntag»
«Immobilien & Wohnen»	20. Oktober	4. Oktober	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil» in Kombination	Jeden Samstag/Sonntag	Jeweils am Donnerstag	«Neue Zürcher Zeitung»/

