



**Immobilien Basel-Stadt**



## **Baurechtsverträge / Baurechtsvertrag Plus – Basler Forum der Vorstände der Genossenschaften 22.10.2020**

Dr. Christian Schuster, Leiter Rechtsdienst & Baurechte



# Übersicht

- **Baurechtsportfolio von Basel-Stadt**
- **Definition des Baurechts**
- **Geschichte des Baurechts**
- **Baurecht in der Schweiz**
- **Der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag**
- **Baurechtsvertrag Plus**
- **Management von Baurechtsverträgen**





# Immobilien Basel-Stadt

## Rechtsdienst & Baurechte

- Kompetenzzentrum für Immobilien des Kantons Basel-Stadt
- Verantwortlich für das Verwaltungs- und Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt sowie die Immobilien-Direktanlagen der Pensionskasse Basel-Stadt
- Betreuung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Parkhäuser und Baurechtsparzellen
- Rechtsdienst & Baurechte ist zuständig für sämtliche 700 Baurechte des Kantons, d.h. Bewirtschaftung, Anpassung des Baurechtszinses, Abwicklung von Heimfällen, Vorkaufsrechte erfolgen aus einer Hand





# Baurechtsportfolio des Kantons Basel-Stadt

## Kennzahlen



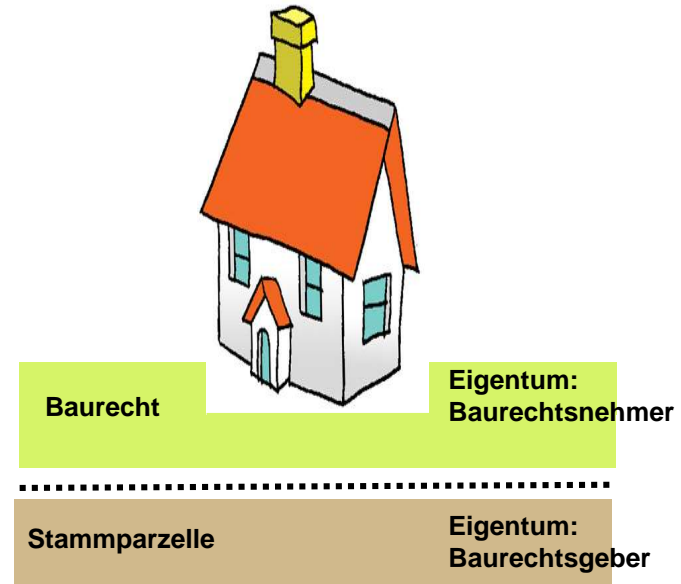
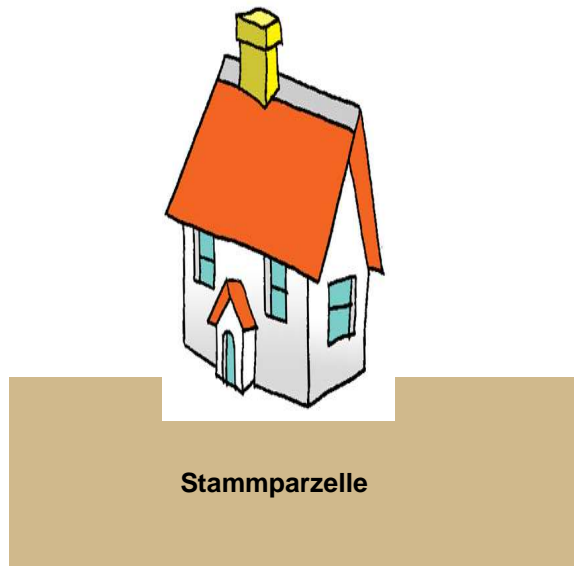
- **Anzahl:** 700 Baurechtsverträge
- **Lage:** hauptsächlich BS und BL
- **Portfoliowert:** CHF 1'4 Mia.
- **Ertrag:** CHF 42,6 Mio. p.a.
- **Cap-Satz:** 3 % p.a.
- **Baurechtszinsanpassungen:** Alle 10 Jahre, durchschnittlich 70 Anpassungen p.a.
- **Arten von Baurechtsnehmern:** Sowohl institutionelle Anleger, Profis als auch „Laien“
- **Nutzungsarten:** Wohnen, Genossenschaften, Gewerbe, Büro, Hotels und Spezialbauten



# Definition des Baurechts

Was ist ein Baurecht ?

Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit, welche einer Person das Recht gibt, auf oder unter einer in fremden Eigentum stehenden Bodenfläche ein Bauwerk (Immobilie) zu errichten oder beizubehalten (sinngemäss Art. 779 I ZGB).



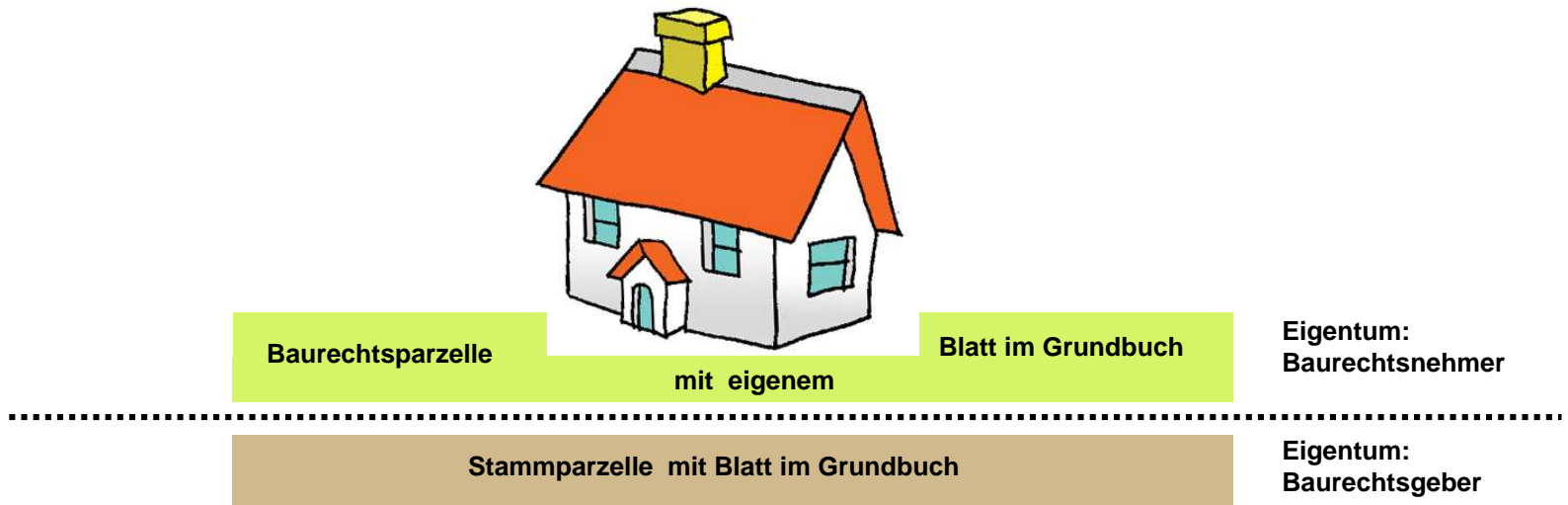




# Definition des Baurechts

Was ist ein Baurecht II ?

Das Baurecht durchbricht das Akzessionsprinzip (Dem Eigentümer des Bodens gehört alles, was damit fest verbunden ist). Mit dem selbständigen und dauernden Baurecht wird dem «Baurechtsnehmer» ein eigenes Blatt im Grundbuch eingeräumt. Dadurch kann er z.B. hypothekarisch gesicherte Darlehen aufnehmen und über das Baurecht verfügen.





# Geschichte des Baurechts

## Das Baurecht bei der Einführung des ZGB 1912

- **Das ZGB von 1912 (Eugen Huber)** regelt das Baurecht in nur zwei Artikeln: Art. 655 und 779 ZGB. Das Baurecht ist nicht für Wohnbauten, sondern eher für Trafostationen, Stromleitungsmasten etc. vorgesehen gewesen.
- **Die Deutsche Regelung** in der sogenannten **Erbbau-Verordnung (1919)** ist von Anfang an für den Wohnungsbau erlassen worden.
- **In der Schweiz wagen einige Kantone** (Bern, Basel etc.) dennoch Baurechte für den Wohnungsbau in dieser Zeit zu vergeben, anderen lassen sich ein Rückkaufsrecht einräumen (Kanton Zürich).



# Geschichte des Baurechts

Baurechtsnovelle von 1965: Wesentliche Elemente der Novelle

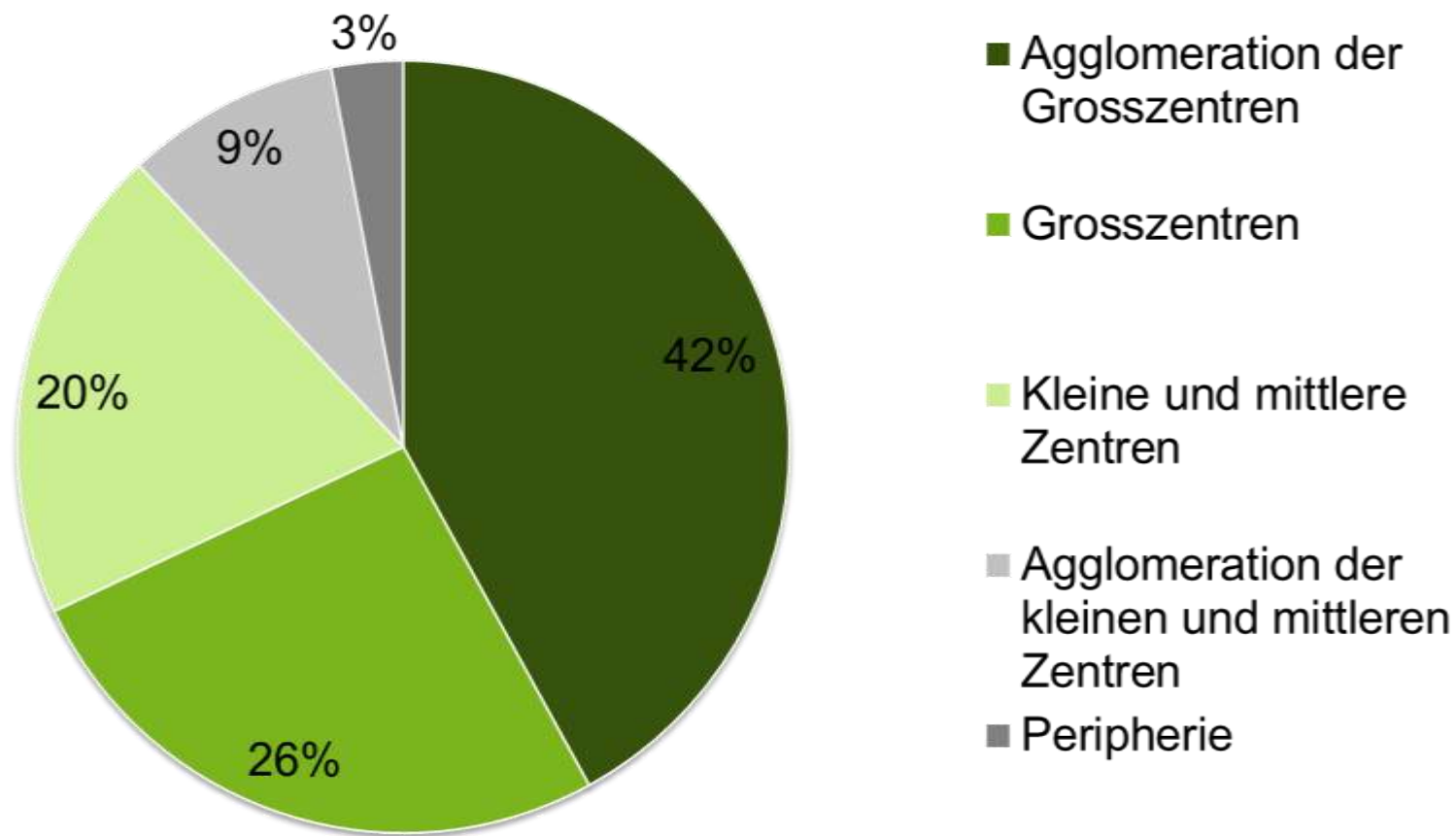
- **Die Baurechtsnovelle sieht eine umfassendere Regelung vor:** Das Baurecht wird in den Artikeln 779 resp. 779a bis 779 I geregelt.
- Das Baurecht kann ein eigenes Blatt im Grundbuch erhalten Art. 779 Abs. 3 ZGB
- Das Baurecht braucht **öffentliche Beurkundung Art. 779a Abs. 1 ZGB**
- Es ist mindestens für **30 bis 100 Jahre** einzutragen Art. 779I Abs. 2 ZGB plus Art. 22 Abs. 1 lit a Ziff. 1 GBV (Grundbuchverordnung)
- Eine **Heimfallentschädigung ist zwingend zu zahlen bei vorzeitigem Heimfall Art. 779g Abs. 2 ZGB**
- Der **Baurechtszins** wird mit einem **Grundpfandrecht gesichert Art. 779i Abs. 1 ZGB**





# Lage der Baurechte in der Schweiz

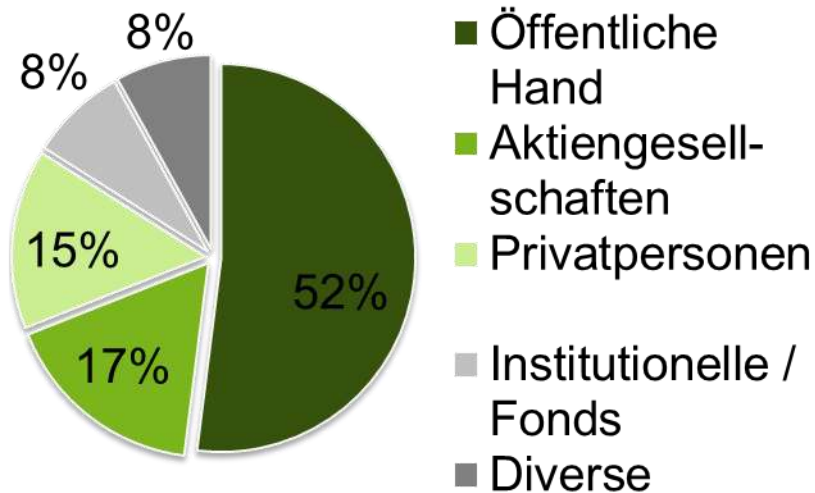
Baurechte nach Gemeindetyp (Quelle WP)



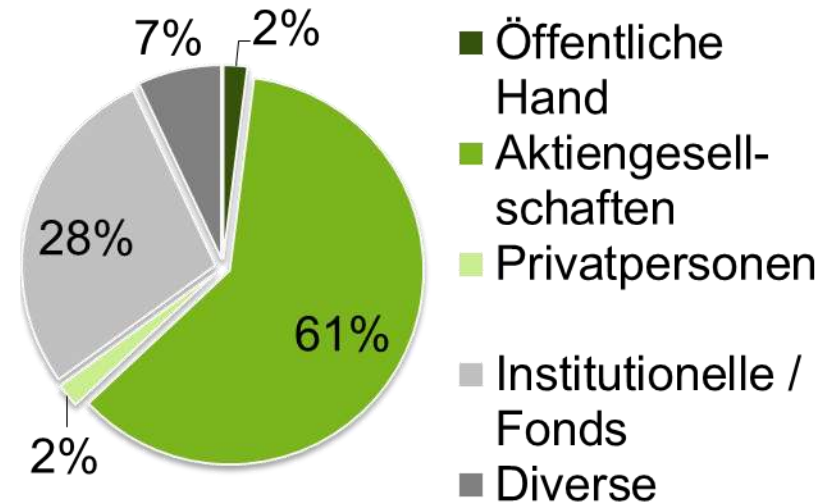
# Baurechtspartner in der Schweiz

(Quelle WP)

## Baurechtsgeber



## Baurechtsnehmer

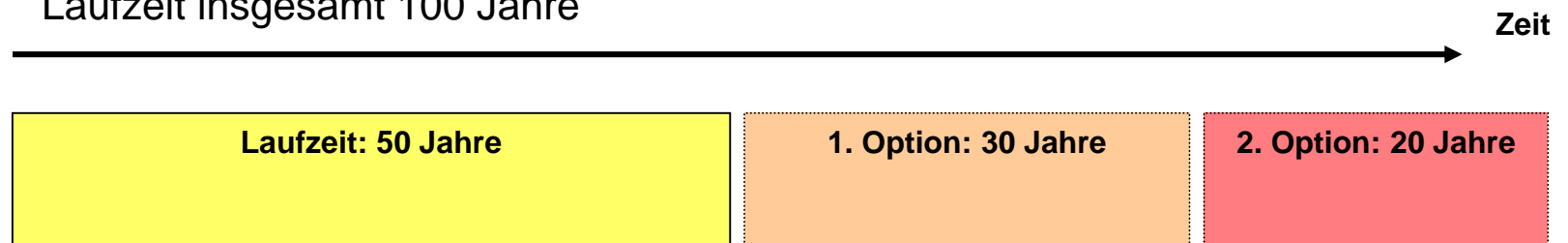




# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

## Merkmale

- Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag = ein «Basler Modell» der Beteiligung
- Baurechtszins gemäss Partnerschaftsformel
- Anpassung des Baurechtszinses: alle 10 Jahre
- Heimfallentschädigung Partnerschaftsformel für Heimfallentschädigung
- Orientiert sich an der Ertragssituation der Immobilie
- Laufzeit insgesamt 100 Jahre





# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Berechnung des Baurechtszinses

Formel für Anteil Baurechtsgeber

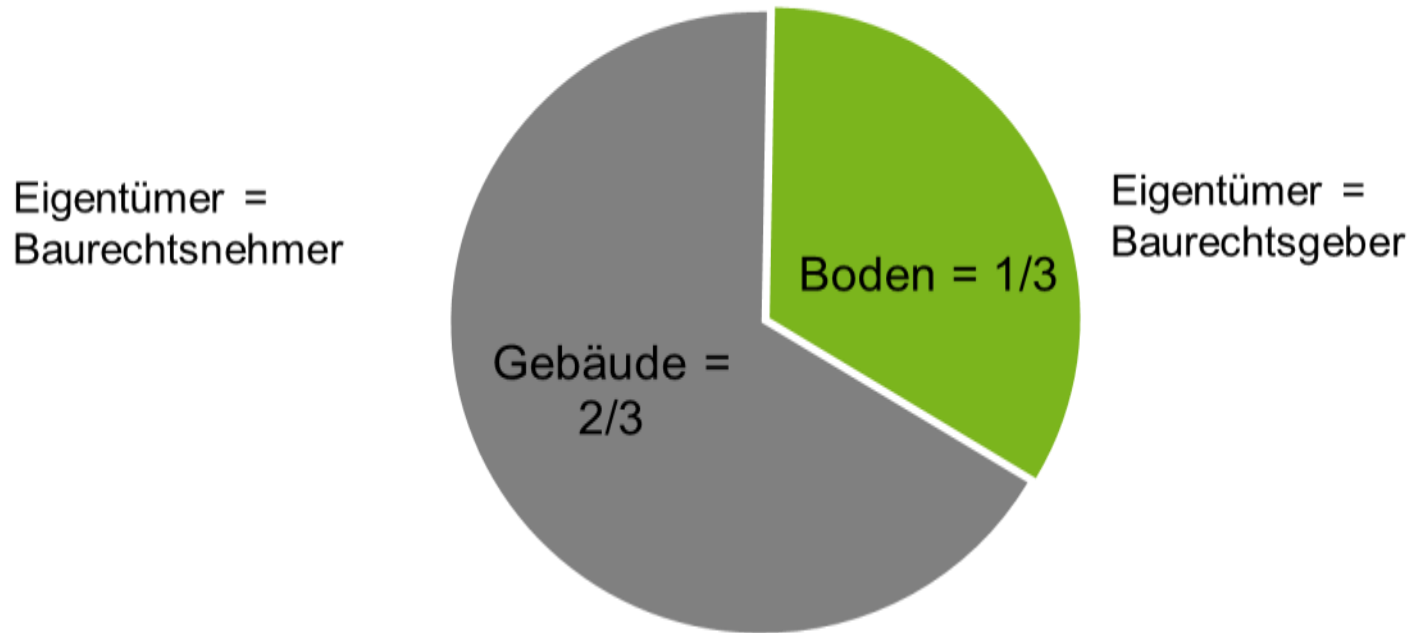
$$\text{BRZ neu} = \text{Net} * \frac{\text{ABWt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}} \rightarrow 600'000.-- * \frac{4 \text{ Mio.}}{4 \text{ Mio.} + 8 \text{ Mio.}} = \underline{\underline{200'000.--}}$$

BRZ neu	:	Baurechtszins
NEt	:	Nettoertrag
ABWt	:	Absoluter Bodenwert
SWBt	:	Substanzwert der Baute



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Grafisches Beispiel Höhe Baurechtszins



Baurechtsgeber hat im grafischen Beispiel Anspruch auf 1/3 des Nettoertrages, da sein Anteil am Gesamtinvestment (Gebäude und Boden) 1/3 beträgt.



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

## Berechnung der Heimfallentschädigung

Berechnungsformel:

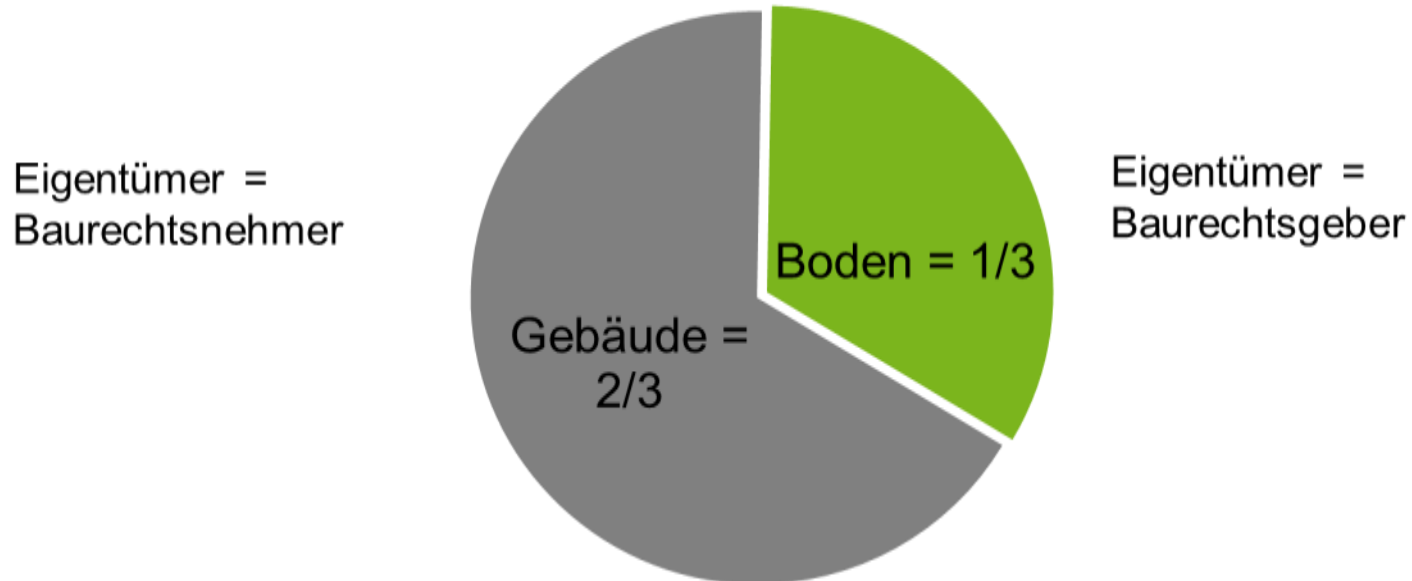
$$\text{HFE} = \text{MWL} * \frac{\text{SWBt}}{\text{SWBt} + \text{ABWt}} \rightarrow 12 \text{ Mio.} * \frac{8 \text{ Mio.}}{8 \text{ Mio.} + 4 \text{ Mio.}} = \underline{8 \text{ Mio.}}$$

HFE	:	Heimfallentschädigung
MWL	:	Marktwert der Liegenschaft
ABWt	:	Absoluter Bodenwert
SWBt	:	Substanzwert der Baute



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Grafisches Beispiel Höhe Heimfallentschädigung



Baurechtsnehmer hat im grafischen Beispiel Anspruch auf 2/3 des Marktwerts der Liegenschaft, da sein Kapitalanteil am gesamten Liegenschaftswert (Gebäude und Boden) 2/3 beträgt.



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus

## Merkmale

- **Staffelung des Baurechtszinses:**

1. bis 4. Jahr 50 %

5. bis 8. Jahr 75 %

9. bis 10. Jahr 100 %

Zweck der Staffelung ist es, die Anfangsphase der Erstellung der Liegenschaft zu erleichtern. Mit der Staffelung soll der Anreiz für Neubauten erhöht werden. Auch muss in dieser 10-Jahres Phase noch kein Erneuerungsfonds gefüllt werden.



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus

## Merkmale

- **Erneuerungsfonds:**

Speisung eines liquiditätswirksamen Erneuerungsfonds in der Höhe von 0.75% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr (abzugsfähig bei der Gewinnsteuer).

Der Fonds ist ausschliesslich für Erneuerungen im Sinn von nachhaltigen Investitionen bestimmt.

Die Mittel des Erneuerungsfonds sind von der Baurechtsnehmerin auszuweisen und sicher anzulegen.

Eine Entnahme muss ausserdem von der Baurechtsgeberin vorgängig genehmigt werden. Bei Ablauf des Baurechtsvertrags fällt der Erneuerungsfonds mit der Baute an die Baurechtsgeberin heim.



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus

## Merkmale

- **Wohnpolitische Vorgaben**

Die Baurechtsgeberin verpflichtet die Baurechtsnehmerin zur Erfüllung gewisser Vorgaben. Ziel dabei ist insbesondere das Einhalten von Qualitäts-Standards, wie beispielsweise das dannzumal geltende energetische Nachhaltigkeitskonzept, architektonische und städtebauliche Vorgaben oder die dannzumal geltenden Nutzungsstandards des Kantons in Form von wohnpolitischen Auflagen an den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Im Weiteren ist es z.B. möglich, u.A. eine Wohnsitzpflicht festzulegen.



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus

## Merkmale

- **Besondere Voraussetzungen für den Erhalt eines BRV Plus / Umstellung:**

Im Wesentlichen geht es um die Einhaltung der Ziele des Stadtwohnens.

Weiter soll die Genossenschaft aktiv mit ihrer Liegenschaft umgehen und diese erneuern und dabei die aktuellen Nutzungsanforderungen beachten. Die genauen Bestimmungen finden Sie auf der Homepage von Immobilien Basel-Stadt.

Dies gilt auch für die vorzeitige Verlängerung der Baurechtsverträge. Das Ziel des BRV Plus ist es, dass es zu keinen Heimfällen kommt, auch nach Ablauf der 100 Jahresfrist.



# Partnerschaftliche Baurechtsverträge

Vorteile des «Partnerschaftlichen Baurechtsvertrages» für den Baurechtsnehmer

- Der Baurechtszins wird anhand des Ertrages der konkreten Immobilie ermittelt und nicht von Parametern ausserhalb der Immobilie wie z.B. Teuerung, Zinsen, etc.
- BRN übernimmt ein baureifes Grundstück: eine Entwicklung ist sofort möglich, keine Haftung für Altlasten, Mehrwertabgaben etc. – der BRN kann sich auf seine Baute resp. sein Geschäftsmodell konzentrieren
- Anpassung der BRZ alle 10 Jahre ermöglicht dem BRN eine Beeinflussung der BRZ-Entwicklung. Mehrwerte werden bis zu 10 Jahre dem BRN überlassen
- Negative Bodenwertentwicklungen gehen zu Lasten der BRG





# Partnerschaftliche Baurechtsverträge

Nachteile des «Basler Modells» für den Baurechtsnehmer

- Wertsteigerung des Bodens kommt dem BRG zu Gute
- Kostenrisiko für Erstellung, Betrieb und Unterhalt sowie allfällige Leerstände
- Verfügungsfähigkeit ist eingeschränkt:
  - Vorkaufsrecht des BRG
  - Zustimmung des BRG notwendig bei Baueingaben / Nutzungsänderungen



# Partnerschaftliche Baurechtsverträge

Vorteile des «Basler Modells» für den Baurechtsgeber

- Stabiler und stetiger Ertrag
- Kein Filtering-down-Effekt, da auch die BRN an Instandhaltung interessiert sind
- Kein Transaktionsmodell, sondern ein Joint-Venture / Beteiligungsmodell
- Mitbestimmungsrecht für die nächste Generation (Bodenpolitik)
- Langfristige Einflussnahme auf die Nutzung und Verdichtung
- Modell eignet sich für die meisten Nutzungen



# Partnerschaftliche Baurechtsverträge

Nachteile des «Basler Modells» für den Baurechtsgeber

- Know-how muss beim Eigentümervertreter aufgebaut werden und kann am Markt kaum eingekauft werden
- Die Datenerhebung ist aufwendiger als bei einem klassischen Modell



# Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

## Erfahrungen mit dem «Basler Modell»

- Vertragsmodell wird seit ca. 36 Jahren angewendet, seither sind praktisch alle Baurechtsnehmer auf das partnerschaftliche Modell umgestiegen
- Das Modell ist auch ausserhalb des Kantons Basel-Stadt bekannt und bewährt: zahlreiche Anfragen von Gemeinwesen, die das Modell anwenden wollen
- Volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich interessant für BRN + Gemeinwesen
- Instrument für die Ansiedlung gewollter Nutzungen
- Je besser die Lage, desto besser funktioniert das Baurecht



# Partnerschaftliche Baurechtsverträge

Erfahrungen mit dem «Basler Modell»

- Gut geeignet für juristische Personen (insb. Kapitalgesellschaften) als Baurechtsnehmerinnen – Lebensdauer
- Nicht geeignet für EFH / Villen / STWE-Wohnungen



# Management von Baurechtsverträgen

## Grundsätze

### Grundsätze

- **Betritt:** Unter Management von Baurechtsverträgen verstehen wir die Vergabe, die Bewirtschaftung während der Laufzeit und die Abwicklung von Heimfällen.
- Das Management von Baurechtsverträgen ist ein Spezialisten-Bereich für den es keine fertige Ausbildung gibt am Markt, sondern nur bei den grösseren Baurechtsgebern.
- Unsere Ansicht nach soll das Management von Baurechtsverträgen aus einer Hand erfolgen. Eine gewisse kritische Masse an Verträgen ist dazu notwendig. Personalfuktuationen sind in diesem Bereich zu vermeiden.
- Dokumentation und Archivierung sind entscheidend. Redundanzen erwünscht.





# Management von Baurechtsverträgen

## Grundsätze

- Das Management von Baurechtsverträgen ist ein Spezialisten-Bereich für den es keine Ausbildungsangebote gibt. Das Wissen ist i.d.R. implizit.
- Die erstmalige Vergabe ist ein politischer Prozess, der nachvollziehbar und transparent vorgenommen werden will. Hier gehen wir so vor, dass wir die Baurechte ausschreiben i.d.R. den Baurechtszins festlegen und mittels einer Einmalzahlung im Bieterverfahren Wettbewerb bewirken. Die Verträge sind vor der Vergabe festgelegt, so dass Nachverhandlungen vermieden werden können.
- Die Vergabe erfolgt über den Regierungsrat im Finanzvermögen. D.h. jeden Dienstag ist ein Entscheid möglich.



**Besten Dank.**