



Bild: Adriano Biondo

Der Neubau von Wohnstadt im Bachgraben wurde im Baurecht der Einwohnergemeinde Basel-Stadt errichtet.

## WAS IST DRAN AM BAURECHT?

Der Kanton Basel-Stadt gibt sein Land nur noch im Baurecht ab. Dies befürworteten 67% der Stimmden im 2016, um die wertvolle Ressource des Bodens auch kommenden Generationen zu Gute kommen zu lassen. Die Baurechtsverträge sind an viele Auflagen gekoppelt. **Andreas Herbster**, Geschäftsleiter der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft und **Peter Schmid**, Genossenschaftsexperte, über Vor- und Nachteile der Baurechtsverträge.

### Wie definieren Sie Baurecht?

**Peter Schmid:** Baurecht ist eine zeitlich befristete Nutzung. Städte und Gemeinden wenden sie an, weil sie selbst oder durch Volksentscheid eine entsprechende Politik haben. Vielleicht auch, weil die heutigen Verträge für Städte und Gemeinden ein Geschäft sind.

### Inwiefern hat die Politik auf die Baurechtsnehmenden Einfluss?

**P.S.:** Städte oder Gemeinden können bei Baurechtsverträgen Bedingungen formulieren wie Gemeinnützigkeit oder Kostenmiete. Oder sie geben gestalterische,

energetische oder vermietungsbedingte Vorgaben. Ihr Vorteil: Das Land fällt irgendwann an sie zurück.

**Andreas Herbster:** Das Baurecht zwingt Genossenschaften oder auch andere Baurechtsnehmende, sich regelmässig mit dem Gemeinwesen auseinanderzusetzen. Dadurch entstehen weniger Bubbles, in denen sich Baurechtsnehmer, fernab der Realität, einrichten, und dabei die Sicht auf den «normalen» Wohnungsmarkt verlieren.

### Können Sie das näher erläutern?

**A.H.:** Wir stellen fest, dass man Leuten, die es gar nicht nötig hätten, billig zu wohnen, die Handlungsfreiheit nimmt, weil sie, obwohl das Haus/die Wohnung längst zu gross geworden ist, darin wohnen bleiben «müssen», weil eine kleinere Wohnung viel teurer ist. Es ist nicht immer förderlich, in der gemütlichen Blase zu leben.

**P.S.:** Das ist die sogenannte Mietzinsfalle.

**A.H.:** Mietzinse, die ein Drittel unter dem Marktwert liegen, sind gut. Aber es führt zu einer gesellschaftlichen Ungleichheit, die nicht nur positive Effekte hat.



«Es ist eben nicht immer  
förderlich, in der gemüt-  
lichen Blase zu leben.»  
**Andreas Herbster**

### **Gibt es weitere Folgen eines zu tiefen Mietzinses?**

**P.S.:** Genossenschaften machen zum Beispiel nicht genügend Rückstellungen. Das dünkt mich ein klassisches Basler Thema. Über Generationen hinweg wurden zu wenig Rückstellungen gemacht.

**A.H.:** Und das hat konkrete Gründe. Einer davon ist, dass über fast zwei Generationen hinweg Genossenschaften von der öffentlichen Hand weder gefördert noch gefordert, sondern schlichtweg ignoriert wurden. Zweitens wurden zu kleine Genossenschaften gegründet, bei denen eine Förderung auch nicht anschlügt. Zürich hat mit den kleinen Genossenschaften nämlich ähnliche Probleme, obwohl die Stadt seit hundert Jahren immer gefördert und gefordert hat. Aber in Zürich gibt es 15 grosse Genossenschaften, die den Schlitten ziehen. Diese fehlen in Basel.

### **Wie kann das Baurecht helfen, die genossenschaftliche Situation in Basel weiter zu verbessern?**

**A.H.:** Es ist seit 15 Jahren einiges in Bewegung. Das ist aber eine Generationenaufgabe. Wir sind auf gutem Weg. Für die Förderung der Genossenschaften ist

das Baurecht ein interessanter Aspekt. Im Baurechtsvertrag kann man festlegen, dass die Genossenschaft Rückstellungen bilden muss, dies muss nicht unbedingt in Form von liquiden Mitteln sein. Auch die Amortisation von Hypotheken ist ein guter Weg.

### **Kann das Baurecht beitragen, mehr gemeinnützigen Wohnraum zu erstellen?**

**A.H.:** Das ist tatsächlich so. Als gemeinnütziger Bauträger gehört es zu unserem Job, mit möglichst wenig Kapital viel Wohnraum bereit zu stellen. Wenn wir den Boden nicht mit grossen Hypotheken belasten müssen, können wir kurz- und mittelfristig tatsächlich mehr Wohnraum bereitstellen. Auf lange Sicht sieht es anders aus, wenn wir davon ausgehen, dass die Landpreise weiter steigen. Dann wäre jeder gekaufte Boden die bessere Investition.

**P.S.:** Ich widerspreche da nicht. Beim Baurecht ist das grosse Problem, dass es irgendwann teurer wird, als wenn man den Boden gekauft hätte. Auch kann man mit Baurechtsverträgen weniger Rückstellungen bilden. Deshalb ist das Baurecht für eine Genossenschaft eher die zweite Wahl. Besitz ist immer besser als Baurecht. Dies würden wohl alle unterschreiben. Doch Baurecht mit der öffentlichen Hand bietet auch eine Sicherheit, denn die öffentliche Hand hat Interesse am Gemeinwohl. Das Problem sind die Bedingungen, nämlich wenn der Landwert angepasst und dadurch immer teurer wird. So kann die öffentliche Hand am Baurecht mehr verdienen, als wenn sie es an den Meistbietenden verkauft hätte.



**Baurechtsparzelle**

**Blatt im Grundbuch**

**Eigentum:  
Baurechtsnehmer**

**mit eigenem**

**Stammparzelle mit Blatt im Grundbuch**

**Baurechtsgeber**

*Der Baurechtsnehmer kann hypothekarisch gesicherte Darlehen aufnehmen und übers Baurecht verfügen.*

## **Gibt es Widerstand gegen das Baurecht?**

**P.S.:** In Zürich zum Beispiel sagen praktisch alle grossen Genossenschaften, dass sie mit dem Baurecht nicht mehr mitmachen, weil immer mehr Forderungen reingepackt werden. Energetisch sanieren, ein Teil der Wohnungen subventionieren und an soziale Organisationen vermieten, Kunst am Bau realisieren, Kostenmiete einhalten und dann noch die neuen Vermietungsrichtlinien der Stadt einhalten: Man wird immer unfreier. Aus neoliberaler Sicht sieht man nur die tieferen Landpreise. Es gibt wenig Leute, die begreifen, dass die Städte und Gemeinden am Baurecht gut



«Die Bedingungen müssen so ausgehandelt werden, dass das Baurecht für beide Parteien langfristig den Zweck erfüllt.»

**Peter Schmid**

Bild: zvg

verdienen. Sogar die höchsten politischen Chargen erkennen das nicht. Siehst Du das auch so, Andreas?

**A.H.:** Absolut, obwohl wir uns hier in Basel trotzdem die Chance nicht entgehen lassen, auf Baurechtspartzellen zu bauen. Land kann man höchstens noch in der Agglomeration kaufen wie das Beispiel von Pratteln zeigt, wo uns die Logis Suisse zu Hilfe kam, wo Du, Peter ja auch im Vorstand bist. Aber ich denke auch, dass die Gemeinden am Baurecht gut verdienen, denn die Verzinsung von Baurecht gibt einen guten Ertrag in einer Welt mit Negativzinsen.

## **Ein weiterer Aspekt wurde noch nicht erwähnt: Die Heimfallregelung.**

**A.H.:** Das Baurecht verfällt nach 100 Jahren, der Boden und die Häuser gehen zurück an den Baurechtsgeber. In Basel erhält man beim Baurecht mit der öffentlichen Hand relativ viel, nämlich den Verkehrswert, doch nur unter der Voraussetzung, dass die Liegenschaft in 100 Jahren noch etwas wert ist. Der Vorteil des Heimfalls ist, dass man sich neu aufstellen kann, wenn man nach 85 Jahren eine neue Idee hat. Auf dem Dreispitz-Areal beispielsweise gibt es viele Gewerbebetriebe, die immer noch investieren, obwohl sie in 30 Jahren theoretisch alles wegräumen müssen. In Zürich wird beim Heimfall alles abgebrochen und das Doppelte drauf gebaut. Das ist in Basel nicht vorgesehen.

**P.S.:** Das hängt auch mit der Demodierung\* der Liegenschaften zusammen. Deswegen möchte man auch in Basel Ersatzneubauten forcieren, um das Portfolio anzupassen. Gerade in Basel, wo es relativ viele 4-5-stöckige Wohnhäuser gibt und das Verdichtungspotenzial nicht so gross ist, hocken die Leute in den Mitgliederfallen. Das heisst, sie sagen an ihrer GV sicher nicht Ja zu einem Ersatzneubau. Weshalb sollten sie, wenn sie doch günstig wohnen? Und kleine Genossenschaften haben keine Ausweichmöglichkeiten, bei Ersatzneubauten den Mitgliedern andere Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

**A.H.:** Dazu muss man wissen, dass ein Ersatzneubau oft nur wenig mehr Auswirkungen auf den Mietzins hat, wie eine Totalsanierung. Der Markt sagt relativ klar, dass wir inzwischen höhere Leerstände haben. Das ist für die Wohnenden schon mal gut. Die Leerstände haben wir aber nicht in den Neubauten, sondern dort, wo das Preis-Leistungsangebot nicht stimmt. Deshalb haben die Genossenschaften grundsätzlich drei Möglichkeiten: Entweder sie stellen bessere Bauten auf oder sie wechseln ihre Zielgruppen aus. Oder sie machen die einfachen Wohnungen durch andere Angebote wett wie Kinder- oder Altersbetreuung. Nichts tun ist keine Möglichkeit. Dann fällt man aus dem Markt raus.

## **Muss man beim Baurecht etwas ändern?**

**P.S.:** Bessere Verträge aushandeln ist eine politische Angelegenheit. Natürlich versucht Basel-Stadt mittels Baurechtsverträgen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaften zu nehmen. Das ist verständlich, aber eigentlich nicht die Idee des Baurechts. Heute übersteigt die Höhe des Zinssatzes der Baurechte die effektiven Fremdkapital- oder Anlagezinsen der öffentlichen Hand. Und mit der Aufwertung des Landwerts bereichern sie sich an Wertsteigerungen des Landes, das sie bei einem Verkauf an die Meistbietenden nachher nicht mehr hätten. So wird das Ganze zu Lasten der Genossenschaften zu einem guten Geschäft. Das muss man ändern.

## **Und was passiert bei einem Heimfall?**

**P.S.:** Der Heimfall darf nicht das Ziel sein. Der gemeinnützige Wohnungsbau müsste weitergeführt

\* **Demodierung:** Aus der Mode kommen, z.B. im Komfort, im Installations- und Ausbaubereich, neuere Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen. Dies führt zu einer Minderung des Immobilienwerts.

werden. In der Stadt Zürich wurde in der Gemeindeverfassung verankert, dass das Baurecht bei einem Heimfall weitergeführt werden soll, wenn die öffentliche Hand nicht Eigenbedarf hat, zum Beispiel für ein Schulhaus. In der Stadt Zürich gibt es auch städtische Vertreter im Vorstand der grossen Genossenschaften. Das ist super, weil diese dann einen Draht in die Verwaltung haben und in dieser mehr Personen Kenntnisse über die Baugenossenschaften verfügen.

**A.H.:** Stichwort fördern und fordern.

**P.S.:** Bei euch in Basel braucht es das Fordern viel mehr. Bei uns in Zürich sind die Genossenschaften selbst viel aktiver geworden, vieles geschieht auch freiwillig. Es braucht den Professionalisierungsdruck nicht so wie bei euch. Es muss gelingen, dass die Mitglieder von sich aus proaktiv und professionell ihre Entwicklung in die Hand nehmen.

**A.H.:** Unser Modell in Basel ist partnerschaftlich angelegt. Jedoch galoppieren uns die Landpreise davon. Mit Forderungen ist das halt so eine Sache, wenn man nicht auf jahrelange Erfahrung zurückgreifen kann. Die Frage ist: Wie gross ist die Förderung? Im Moment gibt es einen Anfangsrabatt. Das ändert nichts daran, dass die Zinsformel aktuell die Baurechtgeberin bevorteilt. Unser schweizerisches Raumplanungsrecht besagt, dass wir unsere Siedlungen nicht mehr auf neuem Boden bauen möchten. Trotzdem will man mehr Wohlstand. Das hat ökonomische Konsequenzen. Verfügbarer Boden wird umso schneller noch teurer. In Zürich sind die Bodenpreise völlig absurd.

**P.S.:** Den Quadratmeter kriegst du auf dem freien Markt in der Stadt Zürich nicht mehr unter 5000 Franken. Es ist somit nicht mehr möglich, Land für Neubauten selbst zu kaufen. Aber beim Baurecht der

Stadt wird der Boden mit 18% des Gesamtanlagewertes festgelegt. Das ist derzeit ein grosser Vorteil.

**A.H.:** Das ist vorteilhaft für die Stadt, wenn man die Alternative aus Anlegersicht bedenkt: Negativzinsen.

**P.S.:** Lieber Baurecht als ein spekulativer Investor. Ich bin als Bürger ein Anhänger des Baurechts, doch jetzt geht es darum, diese Modelle weiterzuentwickeln. Die Bedingungen müssen so ausgehandelt werden, dass das Baurecht für beide Parteien langfristig den Zweck erfüllt. Es braucht dazu kein politisches Gezänk.

### ***Was muss man bei der Vertragsgestaltung für die Zukunft beachten?***

**P.S.:** Meine These ist: Die öffentliche Hand ist sich nicht bewusst, dass sie sich am gemeinnützigen Wohnungsbau aktuell bereichert. In Basel muss der Kanton einen Schritt machen. Es darf nicht sein, dass er aus einem Volksauftrag Gewinn macht. Es braucht eine sachliche Standortbestimmung mit definierten Grundsätzen. Was ist das Ziel? Was soll das Gemeinwesen dafür leisten, was die Genossenschaft? Was sind faire Konditionen? Wie kann verhindert werden, dass der Eine auf Kosten des Anderen profitiert?

**A.H.:** Ich wehre mich gegen das Baurechts-Bashing, das momentan in Mode ist. Aber in der Negativzinswelt und bei anderen politischen Entwicklungen muss man den Fokus schon scharf stellen.

**P.S.:** Es ist gut, dass die öffentliche Hand das Baurecht für gemeinnützige Zwecke gibt. Man muss darauf achten, dass langfristig und partnerschaftlich gedacht wird. Das kann gelingen. Wenn die öffentliche Hand nicht alle möglichen Bedingungen ins Baurecht verpackt, sind wir auf gutem Weg.

*Die Fragen stellte Claudia Kocher*

## **Buchtip**

### **Boden behalten – Stadt gestalten**

Verlag: rüffer&rup, ISBN 978-3-906304-50-2

[Boden behalten – Stadt gestalten](#)

Aus der Perspektive von mehr als 30 AutorInnen beleuchtet das vorliegende Buch die «Bodenfrage» und bietet eine Handreichung für Akteure in Städten, Gemeinden und Zivilgesellschaft. Wichtige Themen sind städtisches Bodenmanagement, (Erb-) Baurecht und der gemeinnützige Wohnungsbau.

## **Kontakt und Infos**

Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz  
Geschäftsstelle, Viaduktstrasse 12, 4051 Basel  
Tel. 061 321 71 07

[info@wbg-nordwestschweiz.ch](mailto:info@wbg-nordwestschweiz.ch)

[www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)