

Baurecht für Gemeindeboden anstatt ihn zu privatisieren

Allgemeine Definition Baurecht

Der Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz¹ und Wikipedia² definieren, resp. ergänzen die Definition des Baurechts wie folgt:

¹Wenn ein Grundeigentümer einer Person ein zeitlich befristetes Recht einräumt, auf oder unter seinem Boden zu bauen, liegt ein Baurecht vor. Der Bodeneigentümer verzichtet während dieser Zeit auf eine eigene Nutzung und bezieht dafür in der Regel einen Baurechtzins.

²Der Baurechtsnehmer kann darauf ein Bauwerk errichten, welches sein Eigentum wird. Wenn die Bebauung einmal abgeschlossen ist, ist die Bewirtschaftung ausschliesslich Sache des Baurechtsnehmers.

Baurechtzins: Der Baurechtsgeber erhält einen im Voraus regelmässig vereinbarten Betrag, den Baurechtzins, als Entgelt dafür, dass er sein Eigentum (den Boden) zur Verfügung stellt.

Laufzeiten: Die gesetzliche Höchstdauer des Baurechts beträgt in der Schweiz 100 Jahre. ...eine typische Vertragsdauer bei Wohnnutzungen beträgt 50 Jahre, mit der Möglichkeit von bis zu zwei Verlängerungen zu je 15 bis 25 Jahren. Möglich ist auch die Verlängerung um bis zu 100 Jahre.

Klare Stellungnahmen und einige Zahlen zum Baurecht

In seinem Artikel „Das Grundstück im Baurecht nutzen“³ ergründet Stefan Hartmann, Journalist der NZZ, die Vorteile des Baurechts für Gemeinden und Landeigentümer und macht folgende Aussagen:

- Ein Baurecht hat für den Grundbesitzer den Vorteil, dass er, anderes als bei einem Verkauf, **weiterhin Eigentümer des Bodens** bleibt. In der Gemeinde im Zürcher Unterland, unweit des Flughafens, hat das Baurecht eine bald 50-jährige Tradition.
- **Baurecht wirft nachhaltig Erträge ab:** Beim Baurechtzins handelt es sich um einen nachhaltigen Ertrag, mit dem die Gemeinde jährlich fest rechnen kann.
 - Die Stadt Bern weist 356 Baurechtsverträge mit CHF 12 Mio. jährlichem Zinsertrag auf.
 - Kleinere Städte wie Uster haben 31 Baurechtsverträge mit einem Zinsertrag von CHF 400'000/Jahr.
 - Die Stadt Zürich hat 198 Baurechtsverträge in ihren Büchern, davon allein 93 mit gemeinnützigen Bauträgern und Stiftungen; die jährlichen Zinseinnahmen betragen CHF 22,7 Mio.
- In seinem Artikel zitiert er zudem Herrn Thomas Hardegger, Gemeindepräsident von Rümlang: **„Bauland ist das Tafelsilber jeder Gemeinde. In vielen Gemeinden ist der Boden zum knappen Gut geworden. Die Kommunen sollten es daher vermehrt im Baurecht abgeben, statt zu verkaufen. So bleibt auch für kommende Generationen etwas übrig. ...wenn Land verkauft wird, ist die Gefahr gross, dass der Erlös einmalig in die laufende Rechnung einfließt.../... hätten wir diese Einnahmen nicht, müssten die Steuern um etwa 10% erhöht werden.“**
- Auf dem Online-Portal der Bürgergemeinde Wynau⁵ ist zu lesen: **„Das Land wird nicht verkauft, sondern nur zu einem zu bezahlenden Zins abgegeben, dem Baurechtzins. .../.... Der Boden gehört sodann nach wie vor der Bürgergemeinde. .../... Wieso verkauft die Bürgergemeinde kein Bauland? Die Bürgergemeinde strebt den Erhalt ihres Grundbesitzes an und gibt Interessenten Parzellen zu günstigen Bedingungen im Baurecht ab.“**

✓ Der Grundeigentümer bleibt weiterhin Eigentümer des Bodens.

✓ Baurecht wirft nachhaltig Erträge ab.

Vorteile des Baurechts

Diese oben aufgeführten Aussagen lassen sich in folgenden Vorteilen erläutern:

- **Nach Ablauf des Baurechts verfügt die Gemeinde wieder über das Areal** und kann, dort wo Boden gebraucht wird, z.B. für die Bevölkerung, das Gewerbe, die Industrie oder Landwirtschaft bereitgestellt werden. Ist das Bedürfnis nach einem Park vorhanden? Braucht es eine Schule? Braucht es Gewerbegebiete oder Wohnraum?
- Verwendungszweck und Siedlungsentwicklung: **Bürger und alle politischen Gremien** geniessen eine bessere Mitsprache hinsichtlich Verwendungszweck und Siedlungspolitik. **Auch künftige Generationen** können mitdiskutieren.
- Gesetzliches Vorkaufsrecht für die Gemeinde
- Mögliche konjunkturelle Anpassung der Einnahmen durch Landwertanpassung
- Die Nutzung privatisierter Böden dient zu oft an erster Stelle privatisierten Renditen. Dies kurbelt das quantitative Wachstum der Wirtschaft an, trotz bekannten, heute weltweit verheerenden Folgen. Grosse Grundstücke werden von **Immobilienpekulanten**, wie Anlagefonds oder Grossinvestoren, gekauft. Ein nachhaltiges Wohlbefinden der lokalen Bürgerschaft ist nicht deren Hauptaufgabe⁴. Öffentlicher Boden im Baurecht abzugeben, bietet eine Chance **andere Akzente zu setzen** zur Gunsten der Mieterschaft in einer Wirtschaft die zu sehr vom Gier geprägt ist.

Gefährliche Situation

Wegen tiefer, ja gar negativer Kapitalzinsen erhöhen z.B. die Pensionskasse ihre Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt massiv⁴. Diese gigantische Menge an Geldern heizt den Markt an. Während solchen Konstellationen sollten die BürgerInnen ärmerer Gemeinden, mehr denn je wachsam sein und darauf achten, dass ihre Behörden finanzielle Engpässe nicht durch den Verkauf des Tafelsilbers verschleiern.

Und Wittenbach ist keine reiche Gemeinde. Schöne Worte zur Gemeinderechnung 2016 wie: „mehr Ertrag beim Finanzausgleich“ bedeuten in der Tat, dass Wittenbach mehr Geld aus dem Solidarfond der CH-Gemeinden bezieht, als sie einzahlt. Dieser Überschuss ist nichts anderes als eine Fremdfinanzierung unserer Ausgaben.

Fazit

Wenn das Gebiet Dorfwiese Neuhus - Schularreal Dorf zum Verkauf freigegeben wird, welches Tafelsilber wird morgen auf dem freien Markt veräussert, damit die Gemeinde vermeintlich schnell und einfach zu Cash kommen kann?

Mit der Findung einer Lösung im Rahmen eines Baurechtvertrags für das Gebiet des historischen Dorfkerns, soll gezeigt werden, dass es auch anders gehen kann!

Quellenverzeichnis und Ausführungen

¹ Hauseigentümer Verband Schweiz: [Ein Haus im Baurecht – was es zu beachten gilt](#)

² Wikipedia: [Baurecht \(Schweiz\)](#)

³ Im Artikel [Das Grundstück im Baurecht nutzen](#) (NZZ, Stefan Hartmann, 2009)

⁴ Expert Blog Advisory: [Immobilienanlagen von Schweizer Pensionskassen im Tiefzinsumfeld](#) (by Kylian Schwendimann)

⁵ Bürgergemeinde Wynau: [Was heisst Land im Baurecht?](#)