

# BODEN BEHALTEN – BASEL GESTALTEN!

(Bodeninitiative)

Positionspapier Dezember 2013

"Ihr kauft und verkauft das Land, wie Hosenstoff nach Ellen. Ein Fetzen da und dort ein Band, als wären's Bagatellen. Ihr handelt wie mit Speck und Kohl und Fischen und Kommoden. Und dabei geht's um ein Monopol und geht's um unsern Boden. Ihr schneidet gross und kleine Stück' mit wuchtiger Gebärde. Und dabei geht's um Menschenglück und geht's um Gottes Erde."

Hans Bernoulli (1876-1958)

Die Bodeninitiative ist lanciert durch:



STIFTUNG HABITAT

Die Bodeninitiative wird unterstützt von:



## Inhaltsverzeichnis

### Inhalt

Zusammenfassung.....	3
Zahlen und Fakten Kanton Basel-Stadt .....	6
Baurechte und Immobilien in Basel-Stadt.....	6
Transaktionen 2012.....	6
Laufende Baurechte im Kanton Basel-Stadt.....	7
Beispiel Altes Kinderspital-Areal .....	7
Beispiel Dreispitz-Areal.....	7
Beispiel MCH Messe Schweiz .....	7
Beispiel Wohngenossenschafts-Areale .....	7
Die Möglichkeiten in der Zukunft.....	8
Bewertung von Baurechtszinsen zum jetzigen Zeitpunkt .....	8
Rechenbeispiel zur Veranschaulichung .....	8
Rechenbeispiel Altes Kinderspital-Areal.....	9
Beispiel künftige Landstrategie Kanton Basel-Stadt .....	9
Einmaliger Verkaufserlös und -Gewinn .....	9
Abgabe dieser Flächen im Baurecht.....	10
Studie zu Wirtschaftsflächen.....	10
Die Christoph Merian Stiftung (CMS) in Basel.....	11
Baurechte in Zürich und Bern.....	11
Zürich.....	11
Bern .....	12
Initiativkomitee .....	13
Kontakt .....	13

## Zusammenfassung

Eine wirklich gute Erklärung zum Verständnis von Baurecht findet sich in den Erläuterungen von Immobilien Basel-Stadt zum „Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag Plus“ vom August 2010:

„Das Baurecht ist in der Region Nordwestschweiz stark verbreitet. So hat etwa die Einwohnergemeinde der Stadt Basel – zusammen mit dem Kanton Basel-Stadt – auf den ihr gehörenden Landparzellen rund 600 Baurechte eingeräumt. Baurecht bedeutet, dass die Baurechtsgeberin als Eigentümerin des Bodens diesen nicht selber bebaut, sondern das Recht zum Bauen, das ‚Baurecht‘, auf eine andere Partei, die Baurechtsnehmerin, überträgt. Diese wird Eigentümerin der Gebäude/Bauten, nicht aber des Bodens. Unterbrochen wird somit das sonst gültige Akzessionsprinzip, wonach der Landeigentümer auch automatisch Eigentümer der darauf errichteten Bauten wird.

Die grosse Anzahl von Baurechtsverhältnissen weist darauf hin, dass das Baurecht Vorteile für beide Parteien bietet. Insbesondere Gemeinwesen, Stiftungen und Kirchen geben ihr Land häufig im Baurecht ab, anstatt es mit dem Boden für alle Zeit zu verkaufen. Dies hat den Vorteil, dass diese Institutionen und Körperschaften, welche naturgemäss langfristig denken müssen, das ihnen gehörende Land einerseits für bestimmte Zwecke abgeben (beispielsweise für Wohnungsbau oder für die Ansiedlung von Gewerbe), aber Eigentümer bleiben und das Land nach Ablauf der Baurechtsdauer erneut gemäss dem aktuellen öffentlichen Interesse einsetzen können. Sie können somit langfristig ihre Handlungsfreiheit und Einflussmöglichkeit wahren.“

Weil:

- **Die Abgabe von Boden im Baurecht sichert der Allgemeinheit auf Jahrzehnte und Jahrhunderte hinaus einen Einfluss auf die Landnutzung, ohne die private Initiative zu behindern.**
- **Das Baurecht kann genutzt werden, um bestimmte Nutzungen** (etwa nachhaltiges Bauen, soziale, kulturelle oder gewerbliche Aktivitäten) **durch entsprechende Baurechtszinsen gezielt zu fördern.**
- **Eine auf Zukauf und Abgabe im Baurecht orientierte Bodenpolitik ist mittel- und langfristig jener, die Boden aus Kantonseigentum verkauft, finanziell deutlich überlegen.** Auf der Basis von plausiblen Annahmen lässt sich sagen: Jeder neu im Baurecht überlassene Quadratmeter ist für den Kanton Basel-Stadt um bis zu dreissig Prozent mehr wert als ein verkaufter.

- **Abgesehen von der direkten finanziellen Überlegenheit der Abgabe im Baurecht bleibt – durch den Heimfall – nur damit langfristig die Gestaltungshoheit der Baurechtsgeberin erhalten.**
- **Der Kanton Basel-Stadt erzielte aus seinen Baurechtsverträgen 2012 eine Rendite von 5,5%. Diese war damit 1,9% Prozentpunkte, also über dreissig Prozent höher als jene der Liegenschaften im Finanzvermögen des Kantons.**

Wer Land besitzt, denkt und handelt langfristig mit Blick auf die Bedürfnisse künftiger Generationen. Boden ist als knappes Gut eine sichere Anlage von zunehmendem Wert. Sie ist stabil gegenüber inflationären Schwankungen. Die kontinuierliche Rendite von **5% und mehr** ist deutlich höher als die Rendite auf Immobilien im Finanzvermögen von **3.6%**. Bei steigenden Bodenpreisen partizipiert der Kanton als Baurechtsgeber zudem an den anzupassenden Baurechtszinsen.

Mit dem Baurecht werden Kosten und Nutzen gekoppelt: Die Bodenrenten fliessen der Öffentlichkeit zu, die den Boden ja auch in Wert gesetzt hat. Die Einnahmen aus dem Baurecht sind eine kontinuierliche Einnahmequelle für das Gemeinwesen und können zur Finanzierung der staatlichen Aufgaben und Leistungen beitragen.

Das Baurecht hat zudem für einen Investor erhebliche Vorteile, indem keine einmaligen Kosten für den Landerwerb anfallen und so der Kapitalbedarf sinkt. Der Baurechtszins kann aus den laufenden Erträgen finanziert werden.

Durch den Baurechtszins entsteht Druck, ein Grundstück wirtschaftlich effizient zu nutzen. Leerstehende Zweitwohnungen oder verfallende Gebäude an guten Lagen kosten Geld. Gleiches gilt, wenn ein Gebäude geringer genutzt wird als von der Planung vorgesehen. Das Baurecht begünstigt Renovationen, Instandhaltungsarbeiten sowie energetische Sanierungen und wirkt der Zersiedlung entgegen.

Kann oder will ein Gebäudeeigentümer ein Grundstück nicht mehr wirtschaftlich nutzen, stellt der Baurechtszins eine Motivation dar, das Grundstück weiterzureichen. Die Mobilität des Bodenmarktes steigt. Durch die Abschöpfung der Bodenrenten werden auch wirtschaftliche Fehlentwicklungen wie spekulative Blasen an den Immobilienmärkten abgewendet.

# **BODEN BEHALTEN – BASEL GESTALTEN!**

(Bodeninitiative)

Der **grundlegende qualitative Unterschied** zwischen Abgabe im Baurecht und Verkauf liegt im Heimfall: Nach Ablauf des Baurechtsvertrags gehen Boden und Gebäude an die Baurechtsgeberin. Dafür erhält die Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin eine Heimfallentschädigung. Im baselstädtischen “partnerschaftlichen Baurechtsvertrag” bekommen Grundeigentümer und Baurechtsnehmer auf ihren Kapitaleinsätzen eine möglichst ebenbürtige Rendite.

Das Baurecht endet nach längstens 100 Jahren, sofern es nicht vorher verlängert wird. In aller Regel haben Gebäude spätestens nach 100 Jahren das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen ersetzt werden, bei Industrie- und Gewerbebauten ist die Lebensdauer sogar wesentlich kürzer. Danach müssen die Bauberechtigten wieder investieren. Neue oder verlängerte Verträge rechtfertigen die Investitionen in ein neues Gebäude.

**Durch den Heimfall behält die Baurechtsgeberin langfristig die Gestaltungshoheit über das im Baurecht abgegebene Areal.** Mit Ende der Baurechts-Laufzeit kann der Kanton im Rahmen der Gespräche über eine Verlängerung als Landeigentümer wieder Einfluss nehmen. Welche Entwicklung soll in diesem Gebiet begünstigt werden? Passt das neue Projekt der Bauberechtigten (noch) dazu? Ist der bisher erzielte Baurechtszins noch angemessen? – Das Instrument des Baurechtsvertrages ergänzt so das Steuerungsinstrument der Zonenplanrevision. Beide geben einen Rahmen, innerhalb dessen sich private Initiative frei entfalten kann.

Heute wissen wir noch nicht, wo in 100 Jahren eine Schule, eine Strasse, eine Tramlinie gebaut werden soll. Aber wir werden in 100 Jahren die Möglichkeit haben, auf diesem Land für die Stadt neue Anforderungen umsetzen zu können.

**Der Kanton behält langfristig die Gestaltungshoheit!**

## Zahlen und Fakten Kanton Basel-Stadt

### **Baurechte und Immobilien in Basel-Stadt**

Der Jahresbericht **2012** von Immobilien Basel (IBS) weist rund **350** im Baurecht abgegebene “Stammparzellen” im Finanzvermögen des Kantons aus. Eine “Stammparzelle” kann mehrere Baurechte umfassen. Im Bericht des Regierungsrates zur Bodeninitiative ist die Rede von “über **600**” Baurechtsverträgen, die mit “gemeinnützigen Institutionen, Privaten und Unternehmen” abgeschlossen seien.

Ihre Gesamtfläche beträgt gut **1,5 Mio. m<sup>2</sup>**. Sie befinden sich, laut von IBS publizierter Liste, auf Kantonsgebiet BS (Basel: **854'024 m<sup>2</sup>**, Riehen **233'451 m<sup>2</sup>**, Bettingen **10'645 m<sup>2</sup>**, Summe: **1'098'120 m<sup>2</sup>**), in Baselland (**433'935 m<sup>2</sup>**) und je eine in Deutschland und in Frankreich. Die Fläche der beiden “ausländischen” ist in der Liste nicht ausgewiesen.

Der Jahresbericht der IBS bewertet die Gesamtfläche insgesamt mit **CHF 666,9 Mio.** (2011: 633,1; Steigerung 2012 gegenüber 2011 gemäss IBS Jahresbericht “aufgrund von neuen sowie angepassten Baurechten”). **2012 betrug der Bruttobaurechtszins ertrag CHF 37 Mio., was einer Rendite von 5.5% entspricht.** Der Cashflow betrug CHF 39 Mio., hier enthalten sind CHF 2 Mio. Einmalerträge vom Areal Altes Kinderspital, Steinengraben und Schulgasse. **Durchschnittlich erhält der Kanton CHF 24.70 Baurechtszins pro m<sup>2</sup> und Jahr.**

Der Cashflow der Liegenschaften im Finanzvermögen betrug laut dem Jahresbericht 2012 von IBS **CHF 30,1 Mio.** (“Mieteinnahmen-Soll” wären **CHF 54,2 Mio.**). Der Liegenschaftswert wird mit **CHF 830,4 Mio.** angegeben.

Insgesamt erwirtschaftete IBS 2012 aus den mit **CHF 1,576 Mrd.** bewerteten Immobilien im Finanzvermögen (Baurechte, Liegenschaften, Grünflächen) nach Abzug von Betriebskosten, Unterhalt und werterhaltenden Investitionen **CHF 57,7 Mio.** Das ergibt eine Rendite von **3,6%**. (Werden die Einnahmen aus Verkäufen und die Wertsteigerungen aufgrund von Neubewertungen eingerechnet, betrug die Rendite **5,0%**.)

### **Transaktionen 2012**

**2012** kauften IBS **30'045 m<sup>2</sup>** in Basel auf Stadtgebiet zu und verkauften **2'542 m<sup>2</sup>**. **19'052, m<sup>2</sup>** wurden umgewidmet vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen. **10'144, m<sup>2</sup>** wurden neu im Baurecht abgegeben (Steinengraben 51, Schulgasse 12 und Areal Altes Kinderspital). Damit nahm **2012** die auf Stadtgebiet im Baurecht abgegebene Fläche um **1,2%** zu. Auf die Gesamtfläche der Baurechte macht dies einen Zuwachs von **6,6 Promille** aus.

## Laufende Baurechte im Kanton Basel-Stadt

Der **durchschnittliche** Ertrag der rund **1,5 Mio. m<sup>2</sup>**, die der Kanton Basel-Stadt per Ende 2012 im Baurecht abgegeben hat, beläuft sich, wie oben ausgeführt, auf **CHF 24.70**. Diesem Durchschnitt sind nachstehend aktuelle Fallbeispiele beigelegt:

### Beispiel Altes Kinderspital-Areal

Die gesamte Fläche, welche im Baurecht abgegeben wurde, beträgt ca. 8'800 m<sup>2</sup>. Der geschätzte Bodenwert als Basis für eine Baurechts-Verzinsung an dieser Lage beträgt um die **CHF 3'500 pro m<sup>2</sup>**. Bei einer Renditevorgabe des Kantons von **5%** ergibt sich daraus ein plausibler Baurechtszins von **CHF 175 pro m<sup>2</sup>** Bauland. Dementsprechend ist für den Kanton mit jährlichen Baurechtszinsen von CHF 1'540'000 auf dieser Parzelle zu rechnen.

Die jährliche Belastung der darauf entstehenden Mietflächen beträgt ca. **CHF 100-120/m<sup>2</sup> im Jahr** (oder pro Monat ca. CHF 8-10/m<sup>2</sup>). Dies ist bei einem monatlichen Mietzins pro m<sup>2</sup> von CHF 30-36 weniger als 1/3 und absolut marktkonform für eine solche Spitzenlage.

Bei einem Verkauf des Areals an die Investoren hätte schätzungsweise ein Preis pro m<sup>2</sup> von CHF 4'500 gelöst werden können, also einmalig rund **CHF 40 Mio.**

### Beispiel Dreispitz-Areal

Auf dem Dreispitz-Areal belaufen sich die Baurechtszinsen auf ungefähr **CHF 50 pro m<sup>2</sup>**.

### Beispiel MCH Messe Schweiz

MCH bezahlt, laut ihrem Finanzbericht 2012, CHF 2,1 Mio. Baurechtszinsen jährlich. Sie belegt in Basel 72'000-80'000 m<sup>2</sup>. Der Kanton stellt diese der MCH im Baurecht zur Verfügung. Daraus errechnet sich ein jährlicher Zins von **CHF 25-30 m<sup>2</sup> pro Jahr, was für die zentrale Lage in der Stadt als subventionierter Baurechtszins bezeichnet werden kann**. Vor Bau der neuen Messehalle betrug der Baurechtszins rund CHF 12 pro m<sup>2</sup> und Jahr.

### Beispiel Wohngenossenschafts-Areale

Ein vor rund 20 Jahren im Baurecht abgegebenes Areal bringt dem Kanton derzeit um die **CHF 40 pro m<sup>2</sup> pro Jahr**. Einige gemeinnützige Wohnbauträger mit bereits länger laufenden Verträgen zahlen um die **CHF 15 pro m<sup>2</sup> pro Jahr**.

## Die Möglichkeiten in der Zukunft

### **Bewertung von Baurechtszinsen zum jetzigen Zeitpunkt**

Um die Rentabilität von Landverkäufen und Baurechts-Einnahmen vergleichen zu können, eignet sich die Barwertmethode<sup>1</sup>. Der Wert künftiger Einnahmen wird damit „in die Gegenwart geholt“. Der verwendete Zinssatz liegt bei **3,5%**, eine langfristige Anlagerendite wie sie auch die **Steuerverwaltung** in entsprechenden Fällen verwendet.

### **Rechenbeispiel zur Veranschaulichung**

**Geschätzter Wert** von Bauland im jetzigen Moment ist: **CHF 1'000 pro m<sup>2</sup>**. Jährlicher Baurechtszins mit maximaler Laufzeit 99 Jahre: jährlich 5% des Wertes, also CHF 50. Daraus ergibt sich heute ein **Barwert** dieses Baurechtszinses von **CHF 1'407**:

$$\text{CHF } 50 \times 28.144306 = \text{CHF } 1'407.21$$

**Annahme Verkaufs-Erlös:** Möglicherweise könnte dieses Bauland im jetzigen Zeitpunkt mit einem 30% höheren Erlös (also zu **CHF 1'300**) an einen Investor verkauft werden, da es wenig verfügbare Landflächen gibt im Kanton. Dann resultiert daraus (nach Abzug des geschätzten Wertes von CHF 1'000) ein Verkaufsgewinn von CHF 300.

Im Vergleich dazu erwirtschaftet der Kanton mit dem Baurecht CHF 1'407, abzüglich der CHF 1'000, was einen Nettogewinn von CHF 410 ergibt. Das sind **CHF 110**, also über dreissig Prozent mehr als beim Verkauf.

Zudem hat der Kanton auch nach 100 Jahren das Bauland noch in seinem Besitz und kann seinen Baurechtszins dannzumal an den aktuellen Bauland-Preis anpassen.

---

<sup>1</sup> Mit der Barwertmethode gemäss Barwerttabelle 48 von Stauffer/Schaetzle werden künftige Baurechtszinsen als 99 Jahre dauernde Renten auf den jetzigen Zeitpunkt zurückberechnet mit dem Rechenfaktor 28,144306.

## Rechenbeispiel Altes Kinderspital-Areal

Geschätzter Wert des Landes (8'800 m<sup>2</sup>), zu CHF 3'500/m<sup>2</sup> im jetzigen Moment:

$$\text{CHF } 3'500 * 8'800 \text{ m}^2 = \text{CHF } 30'800'000$$

Jährlicher Baurechtszins mit maximaler Laufzeit 99 Jahre (s. oben): CHF 1'540'000. Somit ergibt die Berechnung des Barwertes:

$$\text{CHF } 1'540'000 \times 28.144306 = \text{CHF } 43'342'200, \text{ gerundet CHF } 43,3 \text{ Mio.}$$

Beim Verkauf (s. oben) wären möglicherweise gegen CHF 40 Mio. lösbar gewesen. Das Baurecht (zum jetzigen Zeitpunkt über die Barwert-Methode berechnet) bringt dem Kanton CHF 43,3 Mio., also rund 10% mehr ein als ein direkter Verkauf des Areal.

Ausserdem hat der Kanton auch nach 100 Jahren das Bauland noch in seinem Besitz und kann mitgestalten, was an diesem Ort für die Stadt in Zukunft wichtig ist.

## Beispiel künftige Landstrategie Kanton Basel-Stadt

Betrachten wir die drei Areale Hafen 100'000 m<sup>2</sup>, Lysbüchel 35'000 m<sup>2</sup>, Depot Dreispitz 50'000 m<sup>2</sup>, alle im Eigentum der Einwohnergemeinde – zusammen rund **185'000 m<sup>2</sup>**

### Einmaliger Verkaufserlös und -Gewinn

Für diese Flächen mit vorwiegend Gewerbenutzungen kann ein mittlerer Landwert von CHF 1'000 pro m<sup>2</sup> angenommen werden: Dementsprechend haben diese Flächen einen Wert von CHF 185 Mio. Angenommen, der Kanton vollzieht eine Wende hin zu mehr Landverkauf als bisher: Durch die Projektentwicklung und die Verknappung des Bodens im Kanton könnte ein Gewinn von CHF 100/m<sup>2</sup> erzielbar sein, wenn die Fläche neu zu CHF 1'100/m<sup>2</sup> verkauft würde. Der einmalige Gewinn durch den Verkauf beträgt (185'000 m<sup>2</sup> x CHF 100), also CHF 92,5 Mio. **Der gesamte Verkaufserlös von 185'000 m<sup>2</sup> x CHF 100m<sup>2</sup> = CHF 203,5 Mio. würde einmalig in die Staatsfinanzen einfließen.**

## Abgabe dieser Flächen im Baurecht

Unter der Annahme, dass sich Gewerbe- und Wohnnutzung die Gesamtfläche hälftig teilen, und ein marktkonformer Baurechtszins verlangt wird, ist ein mittlerer Baurechtszins von CHF 50 pro m<sup>2</sup> pro Jahr plausibel. Jährlich fließen dem Kanton als Baurechtszins 185'000 m<sup>2</sup> x CHF 50, also **CHF 9,25 Mio.** (gerundet CHF 9 Mio.) an Einnahmen zu. Berechnung des Barwertes analog obigem Beispiel:

$$\text{CHF 9 Mio.} \times 28.144306 = \text{CHF 253'298'754, gerundet CHF 255 Mio.}$$

Behält der Kanton die Flächen Hafen, Lysbüchel und Depot Dreispitz und gibt sie langfristig im Baurecht weiter, dann macht er insgesamt **Einnahmen von gegen CHF 255 Mio.** (zum jetzigen Zeitpunkt bewertet). **Dies steht einem einmaligen Verkaufserlös von CHF 203,5 Mio. gegenüber.**

Der Kanton erhält durch die Abgabe im Baurecht über CHF 50 Mio. (gegen 25%) mehr Einnahmen als bei einem Verkauf. Und hat nach Ablauf des Baurechtes in Zukunft auch weiterhin die **Gestaltungshoheit** über das Areal des Hafens, Lysbüchel und Depot Dreispitz, **weil er den Boden noch besitzt.**

## Studie zu Wirtschaftsflächen

Im Sommer **2013** veröffentlichte das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) die in seinem Auftrag erstellte Studie "Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt" von B.S.S. und Wüest & Partner. Die Studie kommt zum Schluss, dass in den Jahren bis **2035** rund **800'000 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche an zusätzlichen Wirtschaftsflächen **möglich** sind in Basel-Stadt. Auf der Basis einer nicht näher erklärten Modellrechnung zur wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton kommt die Studie zum Schluss, dass bis **2035** tatsächlich in etwa **350'000 m<sup>2</sup>** BGF an Wirtschaftsflächen zusätzlich **benötigt** würden. Das führt sie zur Aussage: "Insgesamt sind in BS also ausreichend Entwicklungsflächen vorhanden, um das prognostizierte Arbeitsplatzwachstum auch realisieren zu können."

**Diese Studie äussert sich u.a. auch zum Thema "Kanton als Grundeigentümer".** Sie tut dies aus einer anti-etatistischen, marktliberalen Position. Die Studie sieht den Bodenkauf durch den Kanton zwar als effiziente, aber lediglich temporäre Massnahme. Sie fordert, dass der Kanton das Land bei Bedarf "zu marktüblichen Konditionen" abzugeben habe und befürwortet aus Staatssicht die Abgabe im Baurecht: "(...) Allerdings muss angemerkt werden, **dass die aktive Rolle des Staats als Grundeigentümer wohl die einzige effektive Massnahme ist,** wenn sichergestellt werden soll, dass im Kanton auch künftig noch grössere

zusammenhängende Areale für grössere und für den Kanton als Ganzes wichtige Ansiedlungen oder Firmenerweiterungen verfügbar bleiben. Während ein privater Landbesitzer geneigt sein wird, sein Land schnell zu nutzen bzw. gegebenenfalls zu verkaufen, kann der Staat Land länger für den Fall, dass eine grössere Firma das Land benötigt, vorhalten. **Für diesen Zweck kann es angezeigt sein, dass der Kanton eine aktive Rolle als Flächeneigentümer spielt.** Er sollte dies jedoch ganz bewusst mit einer transparent kommunizierten Zielsetzung tun – und er sollte auch sicherstellen, dass die grossen Parzellen dann zu marktüblichen Konditionen abgegeben werden.“ (Wüest & Partner, 2013: 69)

## Die Christoph Merian Stiftung (CMS) in Basel

Die Christoph Merian Stiftung (CMS) ist ein anschauliches Beispiel für die Vorzüge des Baurechts. Auf dem Dreispitz-Areal kann die CMS als Landbesitzerin dank der Abgabe im Baurecht anstelle von Verkauf langfristig von der Wertsteigerung des Bodens profitieren. Der Grundbesitz macht ein wesentliches Standbein der Erträge der CMS aus.<sup>2</sup> Gleichzeitig sind die Landflächen attraktiv für wirtschaftliche Nutzungen. Die Bauberechtigten sind Private, welche auf den im Baurecht abgegebenen Flächen frei ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit nachgehen können.

Dank der visionären Gründungsüberlegung, kein Land mehr zu verkaufen, kann die CMS im 2012 beinahe CHF 12 Mio. Gewinn ausweisen.

## Baurechte in Zürich und Bern

### Zürich

Laut Finanzdepartement der Stadt Zürich sind von den 208'089 Wohnungen in der Stadt (Ende 2010) fast ein Viertel gemeinnützig. Rund 37'000 werden von Baugenossenschaften bewirtschaftet und rund 9'700 von der Stadt bzw. von städtischen Stiftungen. Zurzeit sind zudem 6'695 Wohnungen subventioniert (Stand Ende 2010).

---

<sup>2</sup> Die 340 Baurechtsgrundstücke brachten 2012 einen Baurechts- und Pächtertrag von rund CHF 21 Mio., der Wert der Liegenschaften im Baurecht betrug CHF 27 Mio.

Dem Geschäftsbericht 2012 der Liegenschaftsverwaltung Zürich ist zu entnehmen, dass rund 950 kommunale Wohnungen in Planung sind.

Laut Jürg Keller, Vizedirektor Liegenschaftsverwaltung, kennt das städtische Finanzvermögen drei Gruppen von Baurechten:

- Baurechte mit gemeinnützigen Wohnbauträgern (105 Verträge mit Einnahmen von CHF 8,8 Mio. pro Jahr)
- Übrige Baurechte (Gewerbe, kommerzielle Wohnbauten, Gastronomie, Sport, Parkhäuser und andere Objekte, z.B. auch die Messe Zürich, 62 Verträge mit CHF 10,1 Mio. pro Jahr)
- Baurechte auf dem Areal der ehem. Gasversorgung in Schlieren (Nachbargemeinde); 40 Verträge, hauptsächlich mit Gewerbenutzungen, mit Einnahmen von CHF 2,8 Mio. pro Jahr.

Die kantonalen Haushaltsvorschriften (gelten auch für die Stadt Zürich) schreiben vor, wie Baurechtsverträge in der Bilanz zu bewerten sind. In der Regel erfolgt eine **Kapitalisierung** der **Baurechtszinse** mit einem Ansatz zwischen **4 und 6 %**.

Die Liegenschaftsverwaltung weist einen Betrag von **CHF 9 Mio.** aus, den sie 2012 als Ergebnis ihrer Tätigkeit unter dem Strich als Überschuss an die Stadtkasse abgeführt hat.

## Bern

Das Immobilienportefeuille der Berner Burgergemeinde setzte sich per Ende 2011 aus 172 Mietliegenschaften, **625 Baurechten**, 42 Landwirtschaftsgütern sowie 19 Forstliegenschaften zusammen. Der Jahresbericht beziffert die Gesamteinnahmen aus den Immobilien für 2011 mit **CHF 49 Mio.** Das Nettoergebnis belief sich auf **CHF 44 Mio.** Als Wert des Immobilienportefeuilles Ende 2011 weist er **CHF 682 Mio.** aus. Das ergibt eine Bruttorendite von **6,5%**. Die Gesamtfläche der "Domänen" belief sich auf **12'040'000 m<sup>2</sup>** (dazu zählt allerdings z.B. auch die Petersinsel). Die Einnahmen aus den Baurechten werden nicht separat ausgewiesen.

Der Verwaltungsbericht der Burgergemeinde äussert sich nicht im Detail über die Verwendung der Baurechtersträge. Summarisch ist aus dem Jahresbericht zu erfahren: "Die Erträge aus der Domänenverwaltung dienen der Burgergemeinde Bern zur Erfüllung der vielfältigen sozialen und kulturellen Aufgaben." Insgesamt ähnelt die Berner "Burgergemeinde" strukturell und ideell eher der Christoph Merian Stiftung als Immobilien Basel.

## Initiativkomitee

- **René Brigger**, Advokat, Grossrat SP, Stiftungsrat Kulturraum Warteck, Präsident Wohngenossenschaft NWG
- **Dr. Brigitta Gerber**, Grossrätin Grünes Bündnis/BastA!, Alt-Grossratspräsidentin, Präsidentin terre des hommes schweiz,
- **Klaus Hubmann**, Betriebsökonom HWV/FH, Stiftungsrat & Geschäftsführer Stiftung Habitat
- **Urs Joerg**, Alt-Grossrat EVP
- **Amanda Suhr**, Architektin, Vorstandsmitglied Hausverein Nordwestschweiz
- **Martina Turnes**, Hausgenossenschaft VIVA
- **Jörg Vitelli**, Grossrat SP, Präsident Dachverband Wohngenossenschaften (WBG)
- **Marco Zünd**, Architekt BSA, Vorstand BSA und Basler Heimatschutz

## Kontakt

Boden behalten - Basel gestalten! Bodeninitiative

c/o Stiftung Habitat, Rheingasse 31  
4058 Basel, Tel 061 327 10 64

info@bodeninitiative-basel.ch, [www.bodeninitiative-basel.ch](http://www.bodeninitiative-basel.ch)