Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 64 (1989)

Heft: 5

Artikel: Erfahrungen mit dem Partnerschaftsmodell im Baurecht

Autor: Studer, Tobias

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105666

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Erfahrungen mit dem Partnerschaftsmodell im Baurecht

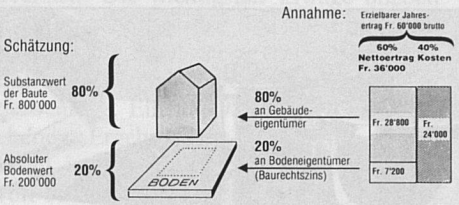
Tobias Studer,
Professor für Betriebswirtschaftslehre
an der Universität Basel, und
Paul Rüst,
Dr. iur., Advokat und Notar, Basel

Im Herbst 1987 wurde in Basel ein völlig neuartiges Modell für Baurechtsverträge vorgestellt.* Innerhalb von nur anderthalb Jahren hat sich dieses sogenannte «Partnerschaftsmodell» in der Nordwestschweiz weitgehend durchgesetzt. Vereinzelt wurde es auch bereits schon südlich des Juras angewandt, und die Chancen stehen nicht schlecht, dass es sich in den kommenden Jahren gesamtschweizerisch etablieren wird. Eine Schlüsselrolle kommt dabei dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen zu, welcher sich für eine Förderung des neuen Modells eingesetzt hat.

Das Partnerschaftsmodell war als Antwort auf eine langjährige Krise des Baurechts gedacht. In den siebziger und frühen achtziger Jahren häuften sich in Basel die Fälle, in denen nach 20 oder 25 Jahren erstmals Baurechtszinsanpassungen erfolgen sollten. Dabei zeigte sich mit erschreckender Deutlichkeit, dass viele praktizierte Vertragsformen bzw. Anpassungsklauseln zu völlig unsinnigen Ergebnissen führten. Theoretisch war es im Einzelfall sogar möglich, dass der Baurechtszins nach Anpassung gemäss Vertragstext grösser wurde als der Nettoertrag der betroffenen Liegenschaft. Hauptschwäche aller früheren Vertragsmodelle war dabei stets die einseitige Ausrichtung zugunsten des Baurechtgebers. Sein Ertrag orientierte sich langfristig entweder an der Entwicklung der Bodenpreise oder der Lebenshaltungskosten und war damit auch langfristig kalkulierbar. Auf die Interessen des Baurechtnehmers nahmen traditionelle Baurechtverträge kaum je Rücksicht. Der Baurechtnehmer musste sich mit dem zufrieden geben, was ihm nach erfolgter Baurechtzinsanpassung unter dem Strich noch verblieb. Sein Ertrag war damit eine extern bestimmte Residualgrösse und langfristig nicht kalkulierbar. Dazu kommt, dass beim Abschluss von Baurechtverträgen stillschweigend davon ausgegangen wurde, dass sich der Ertrag der betroffenen Liegenschaft langfristig genau gleich entwickeln werde wie der der Anpassungsklausel zugrunde liegende Index, was in Wirklichkeit kaum je der Fall ist. Solchen Verträgen könnte man daher mit einer gewissen Aussicht auf Erfolg Grundlagenirrtum vorwerfen.

Hauptanliegen des Partnerschaftsmodells ist demgegenüber die völlige Gleichstellung von Baurechtgeber und Baurechtnehmer. Der Baurechtzins orientiert sich nicht mehr an externen, für die betroffene Liegenschaft möglicherweise irrelevanten Leitgrössen, sondern er ergibt sich aus dem effektiv erzielbaren Nettoertrag. Dieser Nettoertrag wird auf die beiden Partner nach Massgabe ihres Kapitaleinsatzes aufgeteilt. Der Kapitaleinatz des Baurechtgebers entspricht dabei dem absoluten Bodenwert, der Kapitaleinsatz des Baurechtnehmers dem Substanzwert der Baute im Anpassungszeitpunkt unter Berücksichtigung der Altersentwertung und allfälliger wertvermehrender Investitionen. Damit sind die beiden Partner insofern gleichgestellt, als sie auf ihrem jeweiligen Kapitaleinsatz dieselbe Rendite erzielen. In der bisherigen Baurechtpraxis war dieses Ziel nicht erreichbar, da das Problem der Abschreibungen völlig ungelöst blieb. Das Partnerschaftsmodell geht demgegenüber von einem Nettoertrag *nach* Abschreibungen aus. Die betriebsnotwendigen Abschreibungen auf der Baute müssen ja an den Baurechtnehmer zuerst in Form von Cash-flow zurückfliessen, bevor er einen echten Reingewinn und eine echte Rendite erzielt, die mit derjenigen des Baurechtgebers echt vergleichbar ist.

Partnerformel: Ein Beispiel



Obwohl das Partnerschaftsmodell zuerst für rein kommerzielle Baurechtverträge entwickelt wurde, eignet es sich auch hervorragend für Verträge mit einem gewissen sozialpolitischen Engagement des Baurechtgebers, das heisst insbesondere für Baurechtverträge zwischen öffentlichen Händen und Wohngenossenschaften. Man muss in die Baurechtzinsberechnung lediglich den sogenannten Alpha-Faktor einführen, welcher zum Ausdruck bringt, dass der Baurechtgeber entweder für eine definierte Startphase oder für die ganze Dauer des Vertrages einen Sozialrabatt auf den der Marktlage entsprechenden Baurechtzins gewährt.

In der Region Basel sind seit Herbst 1987 bereits zahlreiche neue Baurechtverträge nach dem Partnerschaftsmodell abgeschlossen worden, so etwa für die Überbauung Luzernerring mit rund 250 Wohneinheiten. Daneben sind aber auch bereits mehr als 100 alte Verträge im Rahmen fälliger Baurechtzinsanpassungen in partnerschaftliche Verträge umgewandelt worden. Bei all diesen Anpassungen ergaben sich im Vergleich zu der in Basel bisher vorherrschenden Anpassung gemäss Verkehrswert deutlich bescheidenere Baurechtzinse. In einem extremen Fall musste der Baurechtzins sogar leicht reduziert werden! Je 100 Franken Baurechtzins gemäss Verkehrswertklausel (absoluter Bodenwert) entsprachen 1988 nach der Partnerformel folgende Ansätze:

Durchschnitt:	Fr. 50.– bis 60.–
Minimum:	Fr. 30.– bis 40.–
Maximum:	Fr. 70.– bis 80.–

Dabei ist zu betonen, dass diese Erfahrungswerte nur für Basler Verhältnisse und für Anpassungen nach 20 Jahren Gültigkeit haben. Für solche Anpassungen ergaben sich im Jahr 1988 allein schon aufgrund fehlerhafter Vertragskonstruktionen bedeutende Differenzen zwischen der Verkehrswertklausel und der Partnerformel, was anhand des folgenden realistischen Beispiels illustriert sei. Ein 1968 abgeschlossener Vertrag mit 20jährigem Anpassungsintervall ging von einem Verkehrswert des Bodens von 600 000 Franken und einer Verzinsung von 5,5 Prozent aus, was einem Baurechtzins von 33 000 Franken entsprach. 1988 war der Verkehrswert des Bodens auf 3 600 000 Franken gestiegen, was gemäss Vertragstext zu einem neuen Baurechtzins von 198 000 Franken führte. Die Vertragsparteien hatten offensichtlich nicht daran gedacht, dass die Immobilienrendite zwischen 1968 und 1988 von den (implizit unterstellten) 5,5 Prozent auf etwa 3,5 Prozent sinken könnte. Hätten sie dies vorausgesehen und im Vertrag auch eine entsprechende Anpassung des Renditesatzes vorgesehen, hätte per 1988 ein sehr viel realistischerer Baurechtzins von lediglich 126 000 Franken statt 198 000 Franken resultiert! Die Partnerformel hätte diese Renditeschmälerung voll berücksichtigt, da sie ja vom effektiv erzielbaren Nettoertrag ausgeht.

Wo die Zeitbombe tickt…

In vielen Baurechtverträgen tickt heute eine gefährliche Zeitbombe. Was passiert, wenn die Nettorendite von Immobilien weiterhin ins Bodenlose absinkt, die Anpassung des Baurechtzinses sich aber ausschliesslich am Verkehrswert des Bodens orientieren soll, wobei ein Renditesatz von zum Beispiel 5 Prozent vertraglich zugesichert ist? Zwar gibt es auch alte Baurechtverträge, welche den Baurechtzins zusätzlich noch an den Hypothekarzinssatz koppeln. Vor 20 Jahren lag dieser Satz in etwa noch in der Grössenordnung der Nettorendite von Liegenschaften. Heute klafft zwi-

schen diesen beiden Grössen jedoch eine Lücke von bereits etwa zwei Prozentpunkten mit noch steigender Tendenz. Allen Wohngenossenschaften auf Baurechtland sei daher empfohlen, ihre Baurechtverträge kritisch durchzusehen und sich auf die Zukunft entsprechend vorzubereiten.

Das Partnerschaftsmodell hat nicht nur Befürworter, sondern auch Kritiker auf den Plan gerufen. Bei der Kritik ist zu unterscheiden zwischen politischen, emotionellen und wirtschaftlichen Argumenten. Auf politischer Ebene wurde dem Modell von linker Seite vorgeworfen, dass es keinen Beitrag in Richtung auf eine Reform des Bodenrechts leiste. In der Tat ist das Partnerschaftsmodell alles andere als revolutionär. Es will lediglich bestehende Probleme im heutigen System lösen. Auch von seiten institutioneller Investoren wurde das Modell kritisiert, und zwar sowohl von Baurechtgebern als auch Baurechtnehmern, welche auf Baurechtverträgen sitzen, die ihnen im Vergleich zum Partnerschaftsmodell deutlich bessere Renditen bescheren. Auch rein emotionell begründete Kritik gab es da und dort. Man darf dabei nicht vergessen, dass die Partnerformel ein Instrument zur Berechnung von Baurechtzinsaufschlägen ist und solche Aufschläge für die Betroffenen nie eine Quelle der Freude sein können. An sachlicher Kritik am Partnerschaftsmodell wurde bisher höchstens vorgebracht, dass es auf «nur für Fachleute einsehbaren mathematischen Formeln» basiere («Basler Zeitung» vom 11. September 1987). Der mathematische Schwierigkeitsgrad entspricht allerdings bloss der Stufe des Dreisatzes, der sowohl von Baurechtgebern als auch Baurechtnehmern durchaus beherrscht werden dürfte!

Wesentlich grösser als die Zahl der Kritiker war bisher die Zahl der Befürworter. Diese finden sich sowohl auf seiten der Baurechtgeber als auch auf seiten der Baurechtnehmer. Baurechtgeber, insbesondere öffentliche Hände und soziale Institutionen, sind froh, endlich ein transparentes und faires Instrument für massvolle und sachlich begründete Baurechtzinsanpassungen zu besitzen und sich damit anhaltender Kritik entziehen zu können. Baurechtnehmer sind froh, weil sie mit der Partnerformel nicht nur deutlich besser fahren als mit alternativen Vertragsformen, sondern weil damit auch «das bisherige Gefühl der totalen Abhängigkeit der Baurechtnehmer entschärft» werden konnte (zitiert aus dem Dankesschreiben des Verwalters einer Wohngenossenschaft an die Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr des Kantons Basel-Stadt).

Angemessene Schätzwerte wählen

Das Partnerschaftsmodell fordert von den beteiligten Parteien wesentlich mehr als nur die Einigung auf eine neue Formel. Sie müssen auch in partnerschaftlichem Geist zusammenarbeiten können. Mit einer Formel allein lassen sich die Probleme der Praxis noch nicht lösen, da diese zu ihrer Zweckerfüllung angemessener Schätzwerte betreffend

- Bodenwert,
- Substanzwert der Baute,
- Soll-Nettoertrag

bedarf. Am wenigsten zu Diskussionen Anlass gibt dabei jeweilen die Schätzung des Substanzwertes. Dies um so weniger, als ein hoher Substanzwert den Baurechtzins tendenziell reduziert! Bodenwert und Soll-Nettoertrag sind jedoch nur im Rahmen eines grösseren Ermessensspielraums schätzbar. Dabei ist es für die Funktionsfähigkeit des Partnerschaftsmodells von ausschlaggebender Bedeutung, dass sich die beiden Parteien auf für beide Seiten akzeptable Schätzwerte einigen können, welche sich demzufolge nicht an beobachteten Spitzenwerten orientieren sollen, sondern an massvollen Richtwerten, wie sie etwa in Basel für Bodenpreise von der Bodenbewertungsstelle des Justizdepartementes ermittelt werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass auch Baurechtnehmer diese Richtwerte in aller Regel akzeptieren.

Gewisse Probleme sind in den vergangenen anderthalb Jahren sichtbar geworden, wo alte, schlecht formulierte Verträge im Rahmen einer fälligen Baurechtzinsanpassung nach dem Partnerschaftsmodell neu gestaltet wurden. Es gibt nämlich mindestens drei verschiedene Konzepte für eine solche Umstellung:

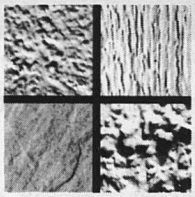
1. *Die punktuelle Methode.* Bei dieser Methode wird der neue Baurechtzins ohne jede Rücksicht auf die Bestimmungen des alten Vertrages nach der Partnerformel berechnet. Dieses Vorgehen eignet sich insbesondere für rein kommerzielle Vertragsverhältnisse. Es wurde aber auch schon in Vorschlag gebracht von Baurechtgebern mit sozialpolitischem Engagement in der Meinung, als Gegenleistung für den Verzicht auf die vorteilhafte Verkehrswertklausel den vollen Baurechtzins gemäss Partnerformel ohne zusätzliche Vergünstigungen fordern zu dürfen.

2. *Die Ex-post-Methode.* Bei dieser Methode wird zunächst der im alten Vertrag fixierte Baurechtzins im Sinn des Partnerschaftsmodells neu interpretiert, um auf diese Weise einen allfälligen im Vertragstext sinngemäss enthaltenen Alpha-Faktor zahlenmässig zu rekonstruieren. Bei der Festsetzung des neuen Baurechtzinses wird dann in der Partnerformel der so rekonstruierte Alpha-Faktor voll berücksichtigt. Dieses Verfahren eignet sich insbesondere für Baurechtgeber, welche in der Förderung des Wohnwesens eine Daueraufgabe sehen, oder für den Ersatz alter Verträge, in denen in irgendeiner Form eine Vergünstigung im Vergleich zu marktüblichen Baurechtzinsen garantiert war.

3. *Die Aushandlungsmethode.* Bei dieser Methode handeln die beiden Vertragsparteien den Baurechtvertrag neu aus. Sie prüfen dabei, ob eine früher gewährte unsichtbare Subvention noch gerechtfertigt ist oder ob sie in Zukunft schrittweise abgebaut werden soll. Das Ergebnis dieses Prozederes wird zahlenmässig irgendwo zwischen der punktuellen und der Ex-post-Methode liegen. Die Aushandlungsmethode ist in jedem Fall die flexibelste und kann gleichzeitig als Prüfstein für die Kooperationsfähigkeit der beiden Partner dienen.

Kooperationsfähigkeit ist wohl die wichtigste Voraussetzung für ein reibungsloses Funktionieren eines partnerschaftlichen Baurechtvertrages. Da jedoch die Gleichstellung der beiden Vertragspartner Ausgangspunkt für die Partnerformel war, darf davon ausgegangen werden, dass das neue Modell kooperationsfreundlicher ist als konventionlle Vertragsformen.

** T. Studer, R. L. Frey, P. Rüst: Der partnerschaftliche Baurechtszins, herausgegeben von und zu beziehen bei der Basler Kantonalbank (vgl. auch die Merkblätter Nr. 30 und 22 des SVW).*



SteroCrete

Ein Produkt der VARIO-ELEMENT AG

Die asbestfreie Platte für hinterlüftete Fassaden-Verkleidungen

Auch wenn's um anspruchsvolle Fassaden geht.

LAUFEN

Tonwarenfabrik Laufen AG
4242 Laufen
Telefon 061/ 89 10 11