



Immobilien Basel-Stadt



IMMOBILIEN BASEL-STADT

Der partnerschaftliche Baurechtsvertrag – das «Basler Modell»

Dr. Christian Schuster, Leiter Rechtsdienst & Baurechte

17. November 2016



Übersicht

- **Immobilien Basel-Stadt**
- **Baurechte in Kennzahlen**
- **Definition Baurecht**
- **Baurecht in der Schweiz**
- **Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag
«Basler Modell»**





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 Baurechte des Kantons





Baurechte

Kennzahlen



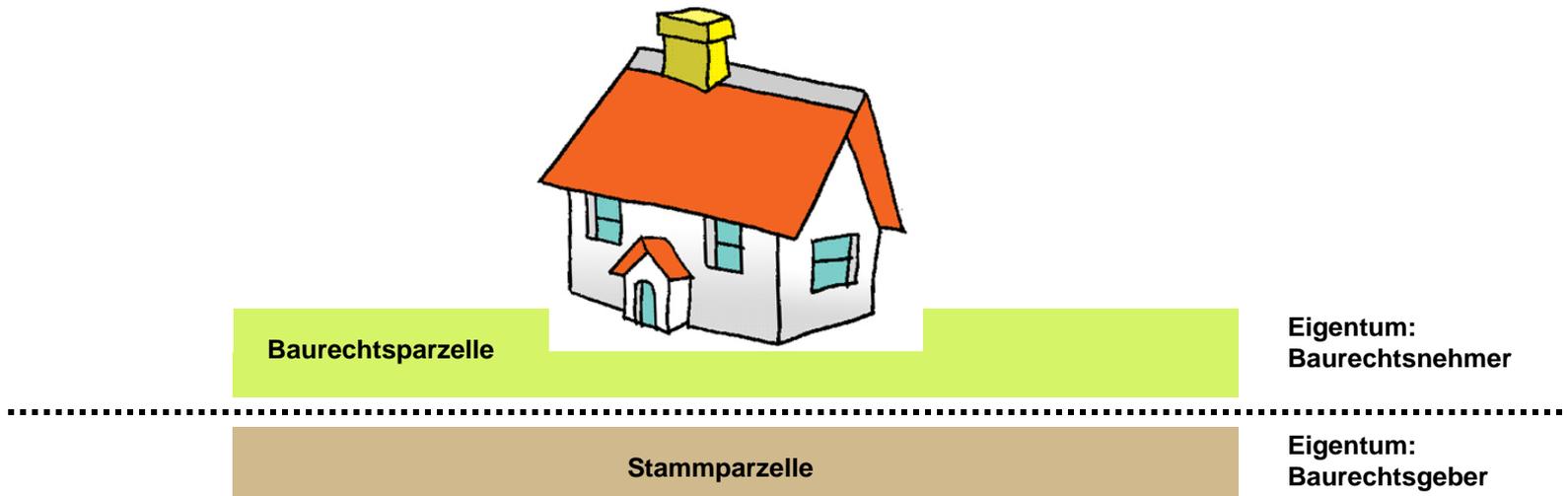
- **Anzahl:** ~ 650 Baurechtsverträge
- **Lage:** hauptsächlich BS, teilw. BL
- **Portfoliowert:** CHF 792,7 Mio.
- **Ertrag:** CHF 37,9 Mio. p.a.
- **Bruttorendite:** 5 %
- **Baurechtszinsanpassungen:** Alle 10 Jahre, durchschnittlich 65 Anpassungen p.a.
- **Arten von Baurechtsnehmern:** Sowohl Profis als auch „Laien“
- **Nutzungsarten:** Wohnen, Genossenschaften, Gewerbe, Büro, Hotels und Spezialbauten (Messe, Zoo, Fussballstadion, Eissporthalle)



Definition Baurecht

Was ist ein Baurecht?

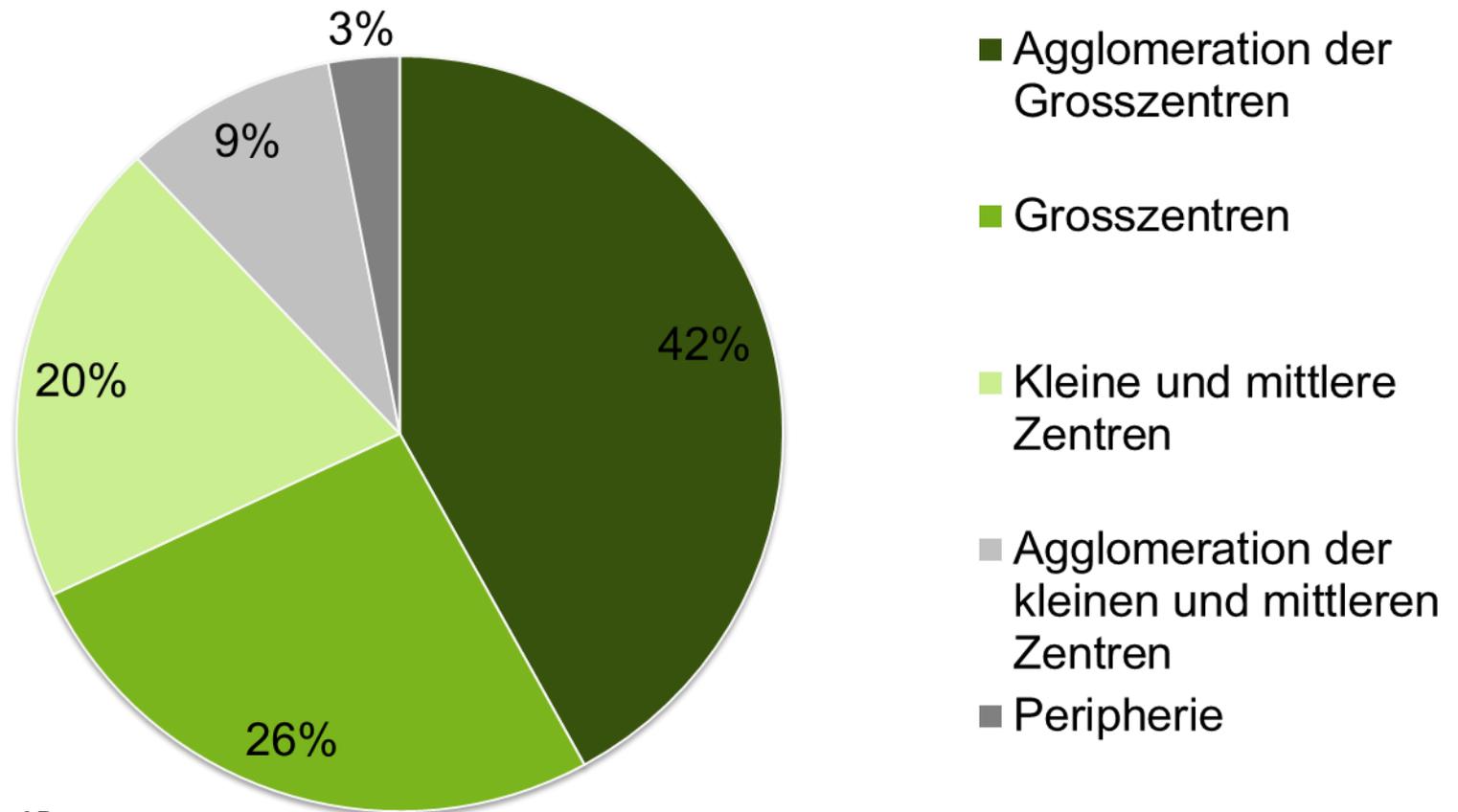
Das Baurecht ist eine Dienstbarkeit, welche einer Person das Recht gibt, auf oder unter einer in fremden Eigentum stehenden Bodenfläche ein Bauwerk (Immobilie) zu errichten oder beizubehalten (sinngemäss Art. 779 I ZGB).





Lage der Baurechte in der Schweiz

Baurechte nach Gemeindetyp

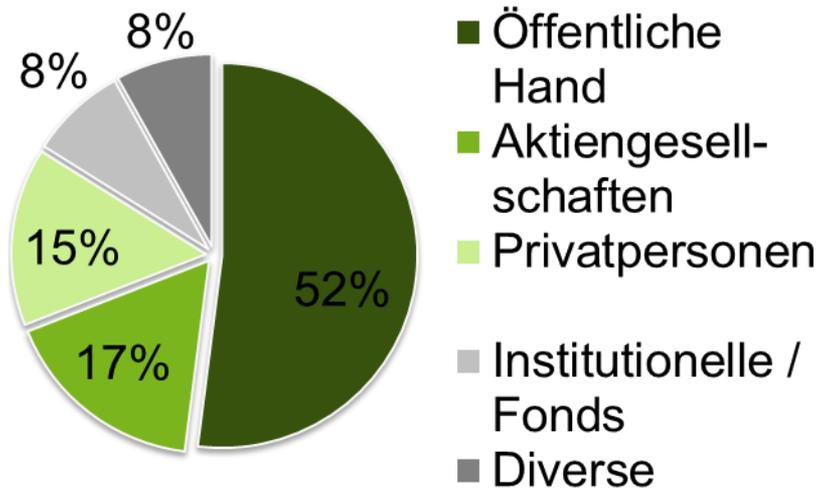


Quelle: Wüest&Partner

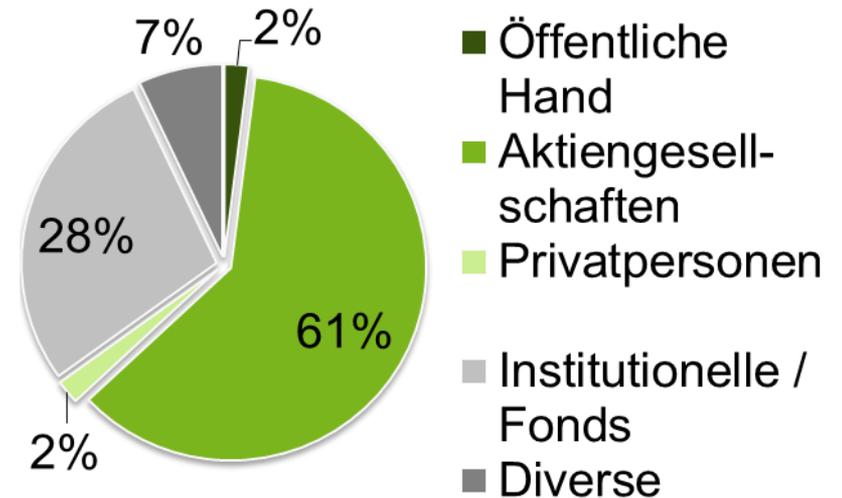


Baurechtspartner in der Schweiz

Baurechtsgeber



Baurechtsnehmer



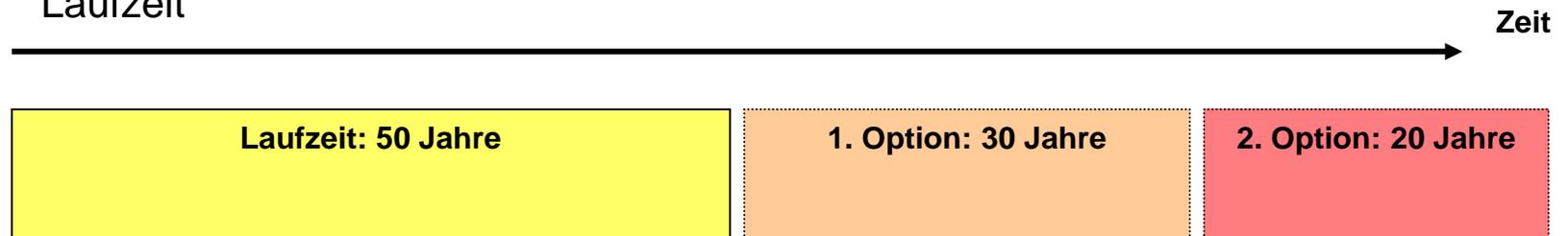
Quelle: Wüest&Partner



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Merkmale

- Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag = ein «Basler Modell»
- Baurechtszins gemäss partnerschaftl. Formel für Baurechtszins
- Anpassung des Baurechtszinses: alle 10 Jahre
- Heimfallentschädigung gemäss partnerschaftl. Formel für Heimfallentschädigung
- Orientiert sich an der Ertragssituation der Immobilie und nicht an der Zinssituation
- Laufzeit





Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Berechnung des Baurechtszinses

Berechnungsformel:

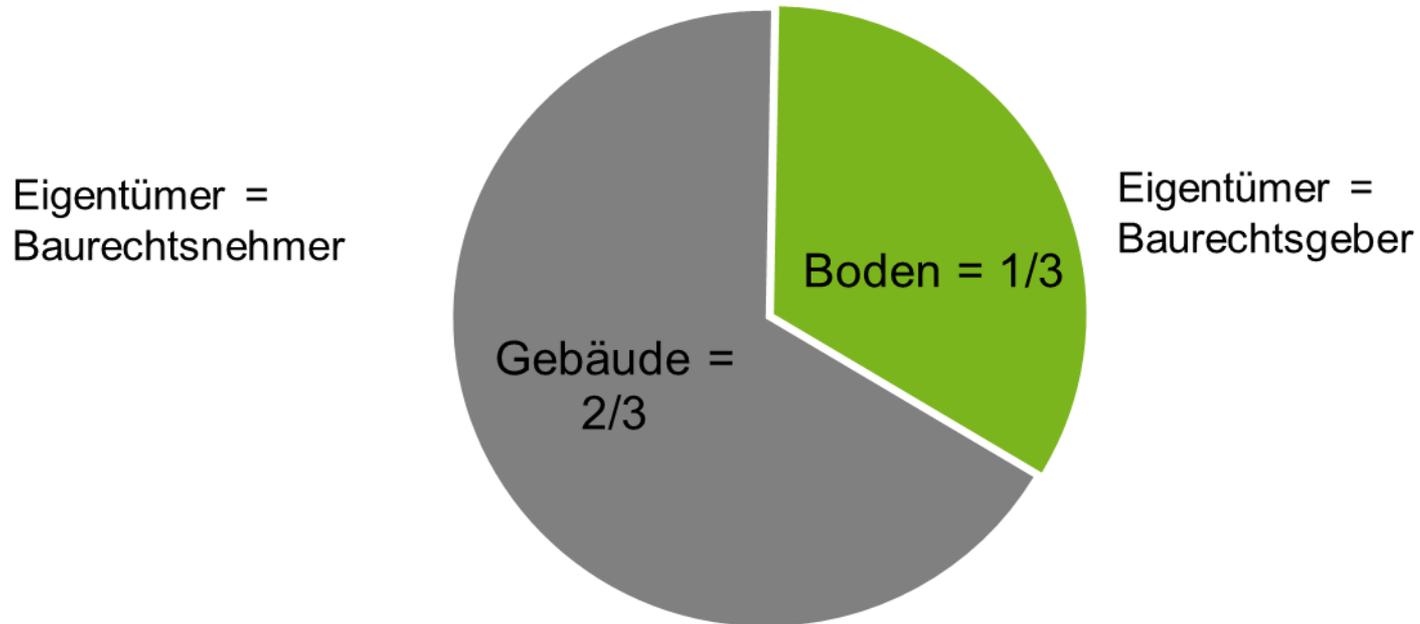
$$\text{BRZ neu} = \text{Net} * \frac{\text{ABWt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}} \rightarrow 600'000.- * \frac{4 \text{ Mio.}}{4 \text{ Mio.} + 8 \text{ Mio.}} = \underline{200'000.-}$$

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

Nettoertrag der Immobilie ist massgeblich, nicht der Nettoertrag des Betriebes.

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:

$$\text{HFE} = \text{MWL} * \frac{\text{SWBt}}{\text{SWBt} + \text{ABWt}}$$

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



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Berechnung der Heimfallentschädigung

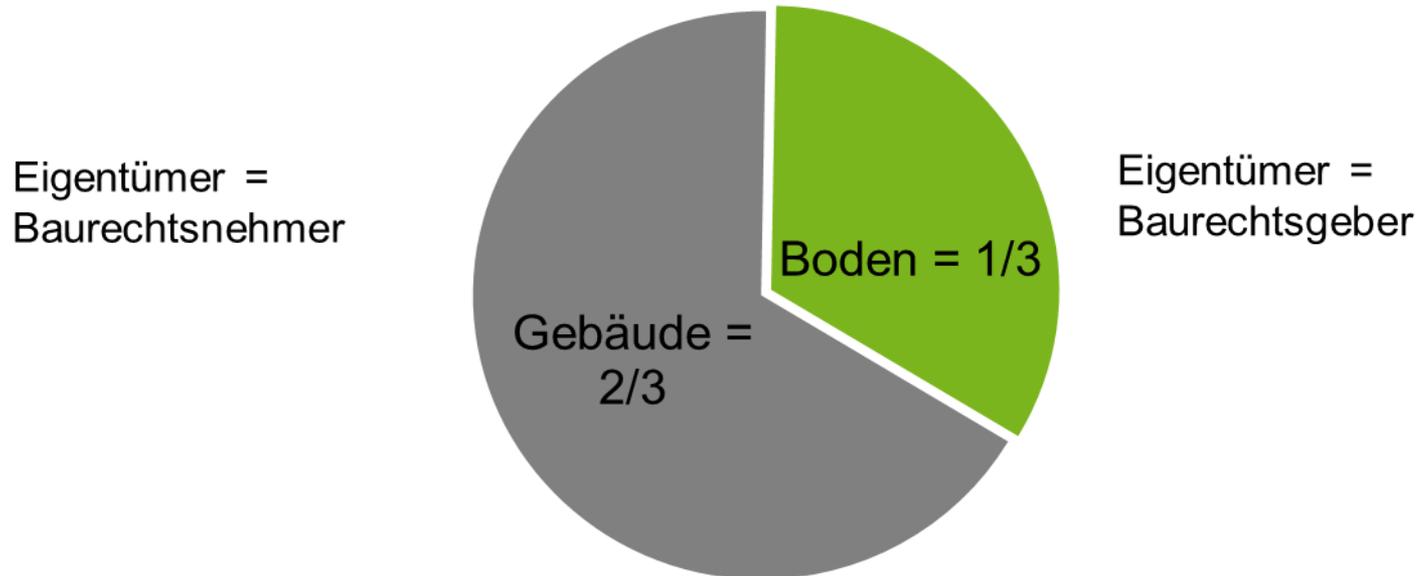
Berechnungsformel:

$$\text{HFE} = \text{MWL} * \frac{\text{SWBt}}{\text{SWBt} + \text{ABWt}} \rightarrow 15 \text{ Mio.} * \frac{8 \text{ Mio.}}{8 \text{ Mio.} + 4 \text{ Mio.}} = \underline{10 \text{ Mio.}}$$

- 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

Vorteile des «Basler Modells» für den Baurechtsnehmer

- Tieferes Investitionsvolumen, da Bauland nicht gekauft werden muss (reduzierte Anlagekosten)
- BRN übernimmt ein baureifes Grundstück: eine Entwicklung ist sofort möglich, keine Haftung für Altlasten, Mehrwertabgaben etc. – der BRN kann sich auf seine Baute konzentrieren
- Modell ist abhängig vom konkreten Immobilienerfolg und nicht von Parameter ausserhalb der Immobilie wie z.B. Teuerung, Zinsen, etc.
- 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



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

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



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Vorteile des «Basler Modells» für den Baurechtsgeber

- Stabiler und stetiger Ertrag statt Einmalertrag bei Veräusserung („Zürcher Modell“)
- 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 verschiedene Nutzungen



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Nachteile des «Basler Modells» für den Baurechtsgeber

- Heimfallrisiko, insb. bei Spezialbauten
- Know-how muss beim Eigentümerversorger aufgebaut werden und kann am Markt kaum eingekauft werden



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Basler Mietpreistraster



Präsidiatdepartement des Kantons Basel-Stadt
Statistisches Amt

Mietpreisindex August 2016: 114,9

Aktueller durchschnittlicher Netto-Quadratmeterpreis pro Monat für 3-Zimmer-Wohnungen nach Wohnviertel¹

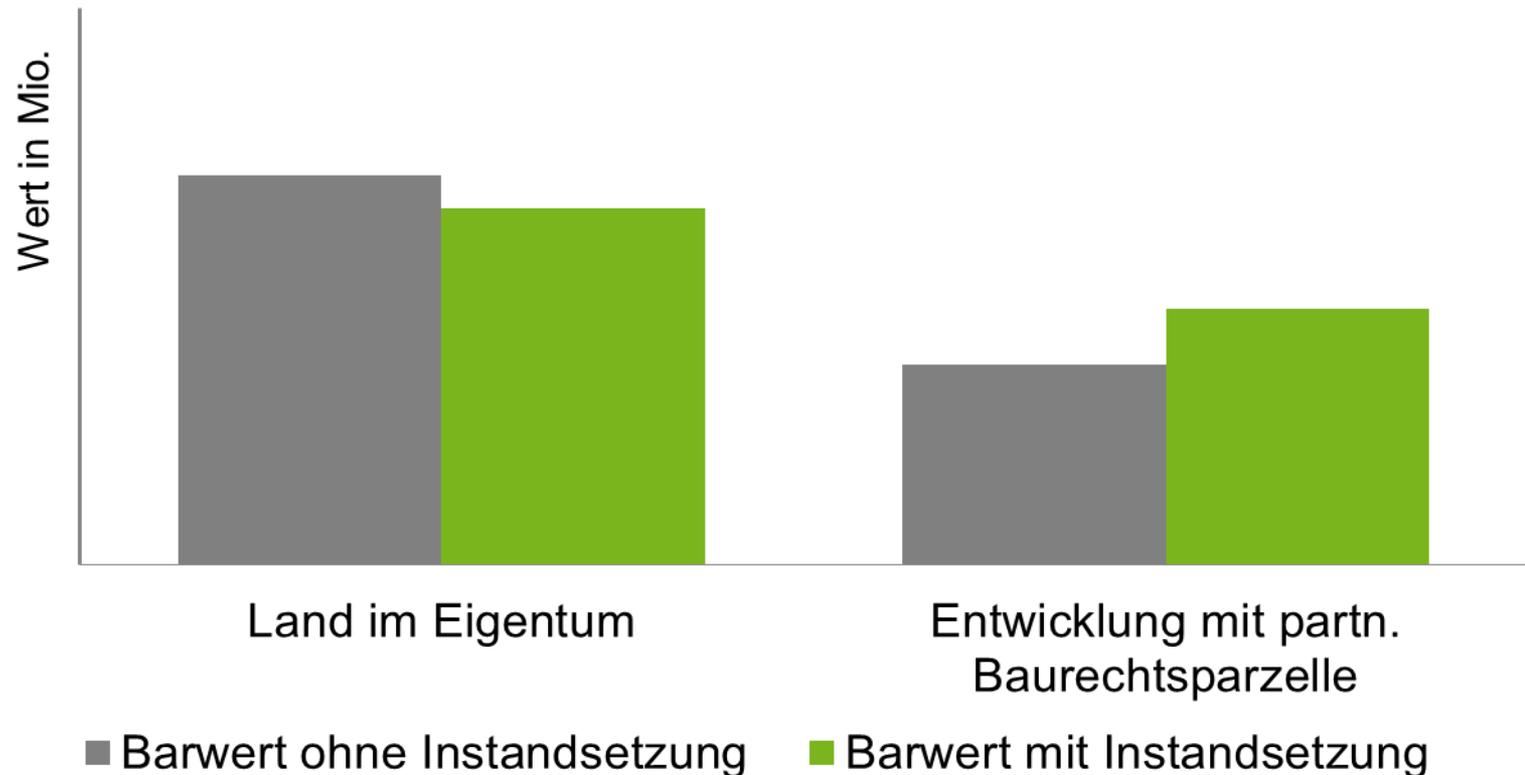
Bauperiode des Gebäudes Renovation	Altstadt Grossbasel	Vor- städte	Am Ring	Brei- te	St. Alban	Gundel- dingen	Bruder- holz	Bach- letten	Gott- helf	Iselin	St. Johann	Altstadt Kleinbasel	Clara	Wett- stein	Hirz- brunnen	Rosen- tal	Mat- thäus	Kly- beck	Kleinhü- ningen	Riehen Bettingen
erstellt vor 1900																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	18	16	15	14	15	15	15	15	15	14	14	15	14	14	13	14	14	13	13	14
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	22	19	18	17	18	18	18	18	18	17	17	18	17	17	16	16	17	16	16	17
erstellt 1900 - 1920																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	18	15	15	14	15	15	15	15	14	14	14	14	14	14	13	13	14	13	13	14
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	21	19	18	17	18	17	18	18	17	17	16	17	17	17	15	16	16	15	16	17
erstellt 1921 - 1946																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	18	16	15	15	15	15	16	16	15	15	14	15	14	15	13	14	14	13	14	15
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	21	18	17	16	17	17	18	18	17	16	16	17	16	16	15	15	16	15	15	17
erstellt 1947 - 1960																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	19	17	16	15	16	16	16	16	16	15	15	16	15	15	14	14	15	14	14	15
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	20	18	17	16	17	17	17	17	17	16	16	17	16	16	15	15	16	15	15	16
erstellt 1961 - 1970																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	21	18	17	16	17	17	17	18	17	16	16	17	16	16	15	15	16	15	15	16
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	21	18	18	16	17	17	18	18	17	17	16	17	16	16	15	16	16	15	15	17
erstellt 1971 - 1980																				
nicht renoviert (innerhalb 30 Jahren)	22	19	18	17	18	18	18	18	18	17	17	18	17	17	16	16	17	16	16	17
renoviert (innerhalb 30 Jahren)	22	20	19	18	19	19	19	19	19	18	18	19	18	18	16	17	18	16	17	18
erstellt 1981 - 1990																				
nicht renoviert	25	22	21	20	21	21	21	22	21	20	20	21	20	20	19	19	20	18	19	20
renoviert	25	22	21	20	21	21	22	22	21	20	20	21	20	20	19	19	20	18	19	20
erstellt 1991 - 2000																				
nicht renoviert	28	25	24	22	24	23	24	24	23	22	22	23	22	22	21	21	22	21	21	23
renoviert	29	25	24	23	24	24	24	24	24	23	22	24	23	23	21	21	22	21	21	23

¹Ohne vermietete Einfamilienhäuser und Genossenschafts-, Dienst- oder Freiwohnungen sowie zeitweise belegte, leere Wohnungen und Kollektivhaushaltungen.

Quelle: Volkszählung 2000, Mietpreisindex Dez. 2000: 95,2 Punkte.

Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Barwertentwicklung Renditeliegenschaften





Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Siedlungsstruktur / Baurechtszins / Steuern
Aus Sicht des Kantons Basel-Stadt



- Natürliche Personen / Ehepaar mit 2 Kindern (Wohnsitzpflicht)
- Juristische Personen / Unternehmenssteuer
- Baurechtszins

Einnahmen CHF/m²

→ Konstante Einnahmen auch bei den Steuern



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



Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag

Erfahrungen mit dem «Basler Modell»

- Sehr gut geeignet für juristische Personen (insb. Kapitalgesellschaften) als BRN
- Nicht geeignet für EFH / Villen / STWE-Wohnungen in B-Lagen
- Zürcher Modell ist besser geeignet für „Abbruchobjekte“ mit begrenzter Restdauer
- Klassisches Modell mit Verzinsung des Bodens ist u.E. eher geeignet für Baurechte mit kürzerer Laufzeit
- Drittverwendungsfähigkeit der Liegenschaft steigert Attraktivität des Baurechts



Besten Dank.