

Baurecht Augarten

Informationsveranstaltung vom 13. November 2024



Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.



Baurecht Augarten

- Anlass: Angebot für eine Ergänzung zum bestehenden Baurechtsvertrag
- Franco Mazzi, Stadtammann
- Jürg Gasser, Leiter Finanzen und Ressourcen
- Beat Bannwart, Projektleiter Liegenschaften

Ablauf

- Begrüßung
- Präsentation: Das Baurecht, ein Problem und die Lösung
- Fragerunde

Baurechtsvertrag vom 18. September 1970

Auszug aus dem Vertrag:

Ziffer 1.1

"Ortsbürgergemeinde und Bauherrschaft sind gewillt, unter Wahrung gesunder geschäftlicher Prinzipien, aber unter Ausschluss spekulativer Gewinne, im Rahmen des R 1000 einen konstruktiven Beitrag zur Überwindung des allgemeinen Wohnungsproblems der Region zu leisten. Mit R 1000 wird ohne Subventionsmassnahmen qualitativ guter Wohnraum zu preisgünstigen Bedingungen geschaffen und erhalten."

Das Baurecht – Leben auf gemietetem Boden

Was ist das Baurecht?

- Ein Vertrag ermöglicht es, auf fremdem Boden zu bauen.
- Das Bauland bleibt Eigentum des Landbesitzers.
- Laufzeit ist in der Regel 100 Jahre.

Der Baurechtszins

- Der Baurechtsnehmer muss kein Land kaufen.
- Er zahlt dafür eine jährliche Miete: den Baurechtszins.

Der Heimfall

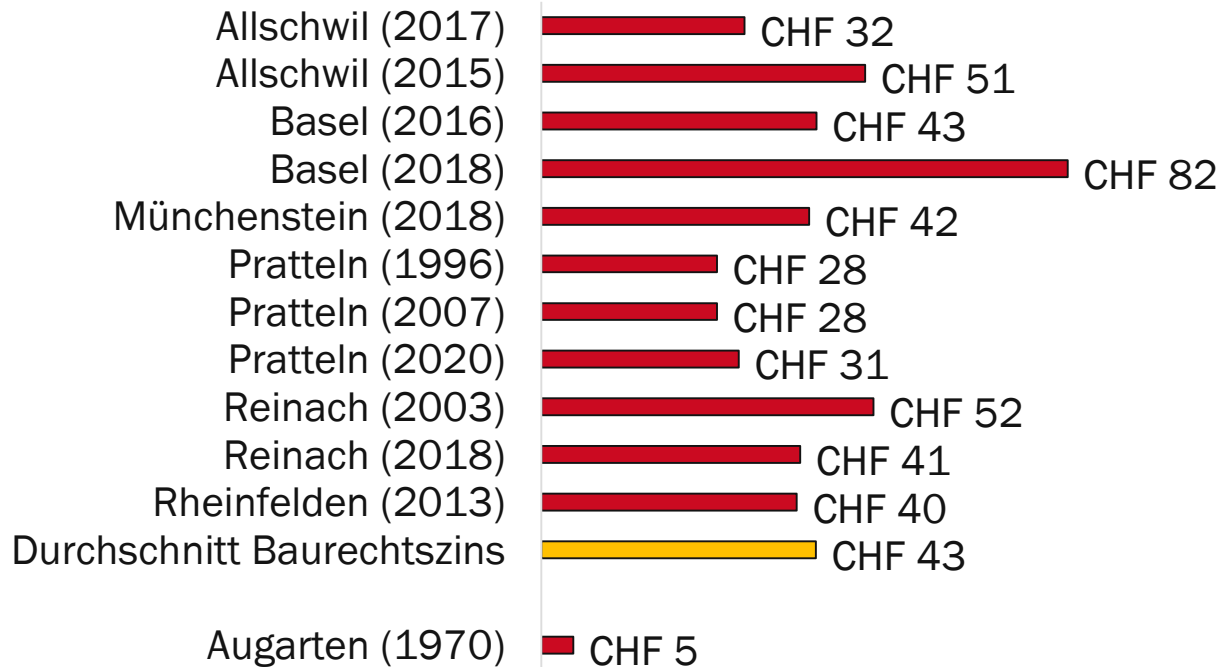
- Mit Vertragsende «fällt» der Boden zurück an den Eigentümer.
- Das nennt man «Heimfall».
- Er umfasst auch die Immobilien auf dem Boden.
- Der Baurechtsgeber muss sie dem Baurechtsnehmer abkaufen.
- Der Preis dafür, die «Heimfallentschädigung», ist im Vertrag festgelegt.

Augarten: Ein sehr günstiges Baurecht

- In den sechziger Jahren explodieren Boden- und Mietpreise.
- Die Ortsbürgergemeinde will ihr Bauland sozial einsetzen.
- Preiswertes Baurecht soll zahlbaren Wohnraum ermöglichen.
- Ein tiefer Baurechtszins macht dies möglich.
- Dafür dürfen die Investoren nur 80% Marktmiete verlangen.

Baurechtsverträge in der Region

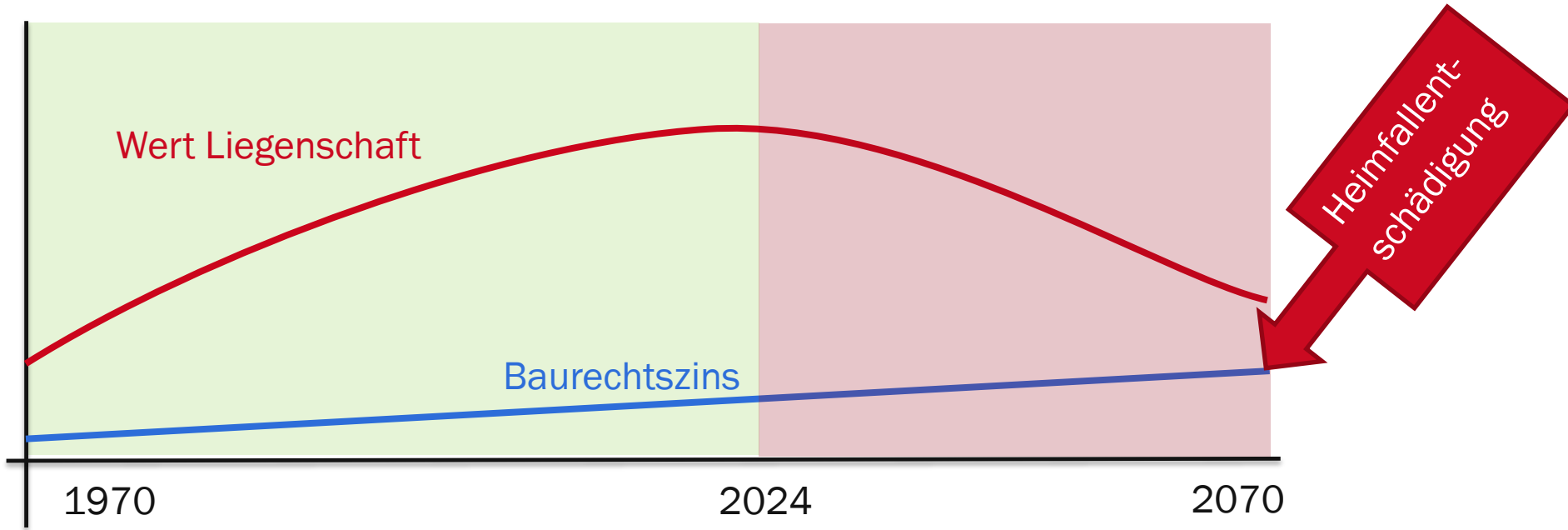
Baurechtszins pro Jahr/m²/Bauland



Augarten: Konsequenzen des tiefen Baurechtszinses

- Die Heimfallentschädigung ist tief.
- Zu Vertragsende ist «die Hälfte des erstmaligen Verkaufspreises» fällig.
- Dabei werden weder Kaufkraftveränderung noch Marktentwicklung berücksichtigt.
- Wertvermehrende Investitionen werden zu 40 % der effektiven Kosten angerechnet.
- Die Immobilie verliert damit gegen Vertragsende stetig an Wert.

Der "schleichende" Wertverlust



Die Folge: Ein Immobilien-Verkauf wird schwierig

- Der Marktwert Ihrer Immobilie sinkt.
- Kaufinteressenten erhalten keine Hypothek.
- Erste Banken lehnen Finanzierungen im Augarten generell ab.

Die Auswirkungen sind umfassend

- Der Wertverlust betrifft alle.
- Verkäufe werden schwierig oder unmöglich.
- Liegenschaften können nicht mehr belehnt werden.
- Der Wohnungsmarkt im Augarten gerät ins Stocken.
- Die Auswirkungen spürt das ganze Quartier.

Vertragsergänzungen als Lösung

- Baurechtsnehmer haben das Problem erkannt.
- Sie haben Ortsbürgergemeinde und Stadt um eine Lösung gebeten.
- Diese liegt jetzt in Form der Vertragsergänzungen vor.
- Sie umfasst drei Eckpunkte, die untrennbar miteinander zusammenhängen.

Neuanfang mit fairen Konditionen

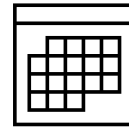
- Der bisherige Vertrag wird in drei Punkten ergänzt:
 - Der Heimfall wird am erzielbaren Marktwert gemessen.
 - Der Baurechtszins wird gestaffelt erhöht.
 - Die Vertragsdauer beginnt neu und beträgt 100 Jahre.
- Die Umsetzung ist finanziell erfolgsneutral (keine Gewinner oder Verlierer).
- Alle übrigen Vertragspunkte – insbesondere die preiswerten Mieten – bleiben bestehen.

Warum wird die Heimfallentschädigung erhöht?

- Die aktuelle Bestimmung «Hälfte des erstmaligen Verkaufspreises zuzüglich 40 % der wertvermehrenden Investitionen» schafft Probleme:
 - Als absoluter Wert ist dieser Betrag von jeglicher Teuerungsentwicklung abgekoppelt.
 - Die wertvermehrenden Investitionen müssen mit Rechnungskopien belegt sein.
- Die neue Bestimmung lautet: «Marktwert zum Heimfallzeitpunkt».
- Der Wert der Immobilie bleibt auch mit fortlaufender Zeit erhalten.
- Die relative Formulierung schafft langfristige Sicherheit.

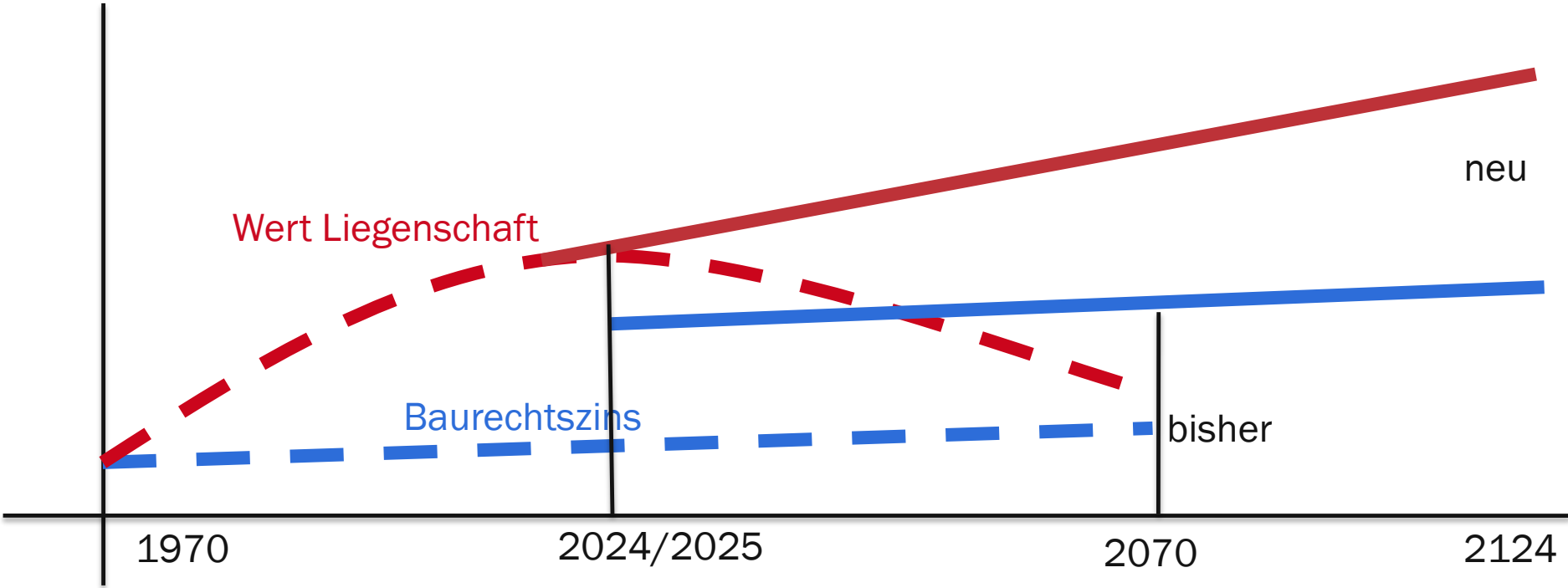
Warum steigt der Baurechtszins?

$$HE = BRZ * LZ$$

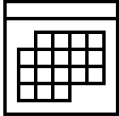




- Der Zins ist keine reine Rendite.
- Er dient zur Bereitstellung der Mittel für den Heimfall.
- Die Gleichung besteht aus den Variablen Heimfall, Baurechtszins und Laufzeit.

Warum steigt der Baurechtszins?



Warum wird die Laufzeit verlängert?


$$LZ = \frac{HE}{BRZ}$$


- Der Baurechtszins wird für den Heimfall angespart.
- Er berechnet sich aus dem Verhältnis von Heimfallentschädigung zu Laufzeit.
- Die Rest-Laufzeit bei höherem Heimfall würde die Zinsen extrem ansteigen lassen.
- Der Neustart stellt das Gleichgewicht zwischen den drei Variablen her.

Was heisst das alles für Sie?

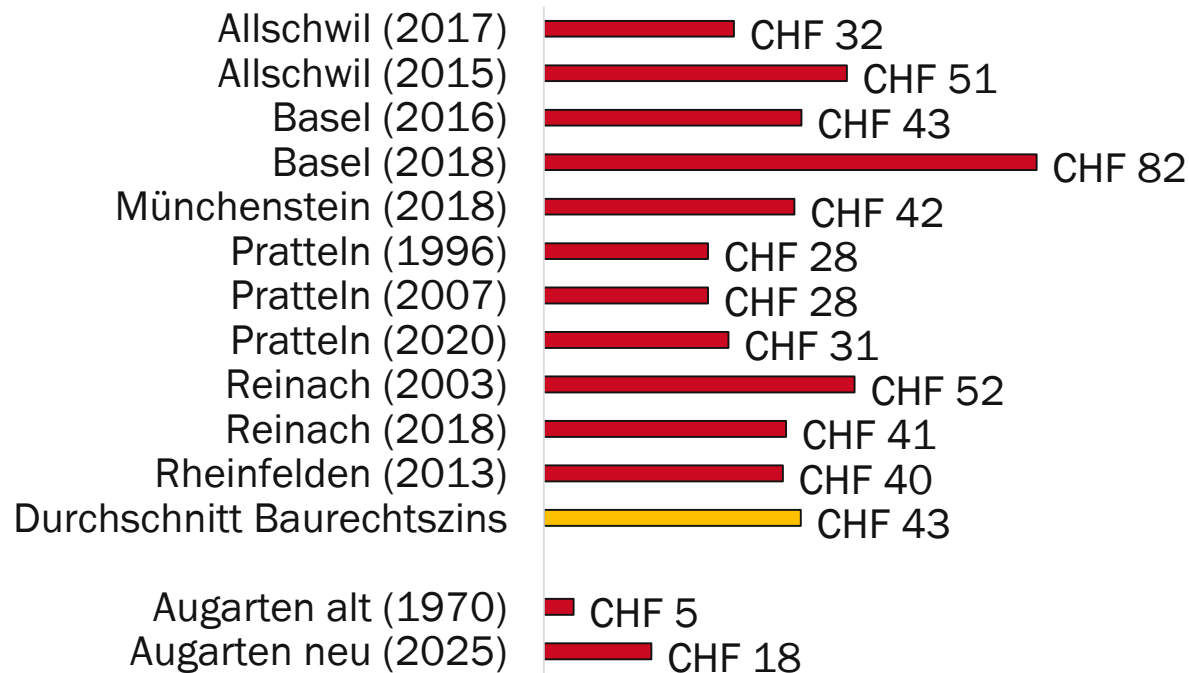
- Sie können frei entscheiden, ob Sie Ihren bestehenden Vertrag ergänzen wollen.
- Bei Mit- und Stockwerkeigentum ist die Zustimmung aller Beteiligten notwendig.
- Wenn Sie das Angebot annehmen, steigt Ihr Baurechtszins.
- Sie lösen das Entwertungsproblem grundsätzlich.
- Beim Heimfall oder einer Veräusserung ist Ihr Eigentum deutlich mehr wert.
- Die Zustimmung der Ortsbürgerversammlung vom 9. Dezember 2024 bleibt vorbehalten.

Wie hoch ist der Baurechtszins bei Wahl des neuen Vertrags?



Rheinfelden

Lebenswert. Liebenswert.



**Baurechtszins
pro Jahr/m²/Bauland**

Beispiele Baurechtszinsen im Augarten

4.5-Zimmerwohnung, 3. OG: Zusammenstellung der anfallenden Kosten

	Bisher	Neu 2025	Ab 2029
Heizkosten	1'620	1'620	1'620
Betriebskosten	2'210	2'210	2'210
Eigentümerkosten	950	950	950
Baurechtszins	705	1'860	2'375
Total pro Jahr	5'485	6'640	7'155
Kosten pro Monat	457	553	596

Beispiele Heimfallentschädigungen im Augarten

4.5-Zimmerwohnung, 3. OG: Berechnung Heimfallentschädigung

Kaufpreis aktuell	Erstmaliger Verkaufspreis	Heimfall 2070 alt (50 %)	Verlust	Heimfall 2124 neu
452'500	139'400	69'700	- 382'800	Marktwert

Beispiele Heimfallentschädigungen im Augarten

Liegenschaft	Kaufpreis aktuell	Erstmaliger Verkaufs- preis	Heimfall 2070 alt (50 %)	Verlust	Heimfall 2124 neu
3.5-Zimmerwohnung	410'000	110'800	55'400	- 354'600	Marktwert
5.5-Zimmerwohnung	646'900	176'700	88'350	- 558'550	Marktwert
Reiheneinfamilienhaus	685'000	228'200	114'100	- 570'900	Marktwert
Atriumhaus	885'000	276'100	138'050	- 746'950	Marktwert

Die Ergänzung im Baurechtsvertrag...

- schafft die Werterhaltung Ihrer Immobilie
- garantiert einen fairen Heimfall zum Vertragsende
- sorgt für einen funktionierenden Markt im Augarten
- behält die Zielsetzung des bezahlbaren Wohnraums bei
- verhindert Spekulation
- bleibt trotz Zinserhöhung das günstigste Angebot in der Region

Was jetzt geschieht...

- Sie müssen sich nicht heute entscheiden. Es bleiben über vier Monate Zeit zum abwägen (bis Ende März 2025).
- Das Faktenblatt hilft Ihnen bei der Entscheidung.
- Miteigentum/Stockwerkeigentum: Zustimmung aller Beteiligten notwendig.
- Die Stadtverwaltung steht bereit für eine individuelle Beratung.
- Sie können auf unserer Website einen Termin reservieren.
- Die Baurechtszinsen werden inskünftig durch die Stadtverwaltung in Rechnung gestellt.
- Wichtig: Vorbehalten bleibt die Genehmigung der Vertragsergänzungen durch die Ortsbürger-Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024!

Fragerunde

- Für allgemeine Fragen stehen wir jetzt gerne zur Verfügung.
- Für Fragen zu Ihrer persönlichen Situation buchen Sie bitte einen Termin bei unserer Kompetenzstelle der Stadtverwaltung Rheinfeldern.