

---

## Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger

### Grundlagen und Empfehlungen

Die Siedlungsentwicklung wird komplexer, das Bauland immer knapper und der Zugang dazu schwieriger. Die Abgabe von Grundstücken im Baurecht ermöglicht es der öffentlichen Hand (Kantone, Städte und Gemeinden) und privaten Grundstückseigentümern, auf die darauf geplanten Wohnbauprojekte Einfluss zu nehmen und die Siedlungsentwicklung zu lenken. Wird das Baurecht einem gemeinnützigen Wohnbauträger gewährt, kann der Baurechtsgeber dafür sorgen, dass preisgünstiger Wohnraum dauerhaft und zu fairen Bedingungen zur Verfügung gestellt wird. Normalerweise sind es Kantone, Städte und Gemeinden, welche derartige gemeinnützige Baurechte gewähren. Diese Empfehlungen geben Ratschläge für die Ausgestaltung von *gemeinnützigen Baurechtsverträgen*. Andere Baurechtsgeber (bspw. andere öffentliche Körperschaften wie Kirch- oder Burgergemeinden oder auch private Eigentümer) können sich ebenfalls an diesen Empfehlungen orientieren.

Januar 2026



# Grundlagen und Empfehlungen

Mit der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht verfolgt die öffentliche Hand langfristig ihre wohnungspolitischen Ziele. Sie bleibt Eigentümerin des Grundstücks und kann nach dem Untergang des Baurechts wieder vollständig über das Land verfügen. Der Baurechtszins sichert dem Baurechtsgeber während der Baurechtsdauer regelmässige Einnahmen. Ein Baurecht ist sinnvollerweise an einen spezifischen Zweck gebunden, welcher im Baurechtsvertrag festgelegt ist. So kann ein Baurecht gegenüber einem gemeinnützigen Wohnbauträger dazu dienen, langfristig preisgünstigen oder besonders altersgerechten Wohnraum bereit zu stellen. Mit besonderen Bedingungen für den Baurechtszins kann die öffentliche Hand öffentliche Interessen wie preisgünstigen Wohnraum unterstützen, ohne dass dafür eine direkte finanzielle Hilfe nötig ist.

Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO hat in Zusammenarbeit mit Wüest Partner AG im Jahr 2017 die Studie «Baurecht unter der Lupe» publiziert<sup>1</sup>. Sie reagiert auf ein Anliegen von Gemeinden, die Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben möchten, jedoch kaum über Entscheidungsgrundlagen für

die Ausgestaltung des Vertrags und Grundlagen für die Bewertung eines Baurechts verfügen. Die nachfolgenden Ausführungen und Empfehlungen stützen sich auf die Ergebnisse der Studie.

## Definition und Entstehung eines Baurechts

Das Baurecht entsteht durch die Unterzeichnung eines Dienstbarkeitsvertrages, in dem Baurechtsgeber und -nehmer die Bedingungen festlegen. Im Vertrag müssen insbesondere das Grundstück und die vorgegebene Nutzung beschrieben werden. Ferner sind die Dauer des Baurechts, der Baurechtszins und dessen Anpassung im Zeitablauf, die Entschädigung beim (vorzeitigen) Heimfall sowie allfällige Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen zu regeln.

Die rechtlichen Grundlagen zur Baurechtsdienstbarkeit sind in den Artikeln 675 und 779 - 779I des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) festgehalten.

<sup>1</sup> Die Studie ist über die Website des BWO erhältlich.  
Siehe [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Wohnraumförderung > Baurechte

### Entstehung

**Aufnahme ins Grundbuch**  
Verselbständigung des Baurechts durch Aufnahme ins Grundbuch als eigenes Grundstück (neues Grundbuchblatt)

**Rechtsgeschäft**  
Baurechtsvertrag mit Regelung der wesentlichen Aspekte wie Baurechtsdauer, Zinsen und Heimfall

**Dienstbarkeit**  
Eintragung einer Baurechtsdienstbarkeit zulasten des baurechts-belasteten Grundstücks

Baurechtsnehmer

Im Baurecht erstellte Liegenschaft

Baurechtsbelastetes Land

Baurechtsgeber

### Finanzielle Folgen

**Baurechtszins**  
Zahlung eines Baurechtszinses für das Recht, ein Bauwerk errichten, beibehalten oder auch abreißen zu können

**Heimfallentschädigung**  
Entschädigung des Baurechtsnehmers für die heimfallenden Bauwerke

**Abb. 1** Skizzierung des Baurechts (Quelle: Wüest Partner AG)

## Die Elemente des Baurechts

Ein Baurecht zeichnet sich durch das Zusammenspiel mehrerer veränderbarer Faktoren aus. Die verschiedenen Elemente des Baurechts werden im Folgenden kurz beschrieben. Im Zusammenhang mit dem Ziel, langfristig preisgünstigen Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger während der gesamten Baurechtsdauer zu gewährleisten, werden zu den Elementen jeweils Empfehlungen abgegeben.

### Selbständiges Grundstück im Grundbuch

Das selbständige und dauernde Baurecht ist als Dienstbarkeit auf dem durch das Baurecht belasteten Land (Stammgrundstück) im Grundbuch einzutragen und wird als eigenständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen (Art. 779 ZGB). Die Errichtung des Baurechts muss zudem öffentlich beurkundet werden.

### Dauer des Baurechts

Gemäss Artikel 779I ZGB kann das Baurecht als selbständiges Recht für höchstens 100 Jahre begründet werden. Es steht den Parteien indes frei, die Möglichkeit einer Verlängerung darüber hinaus in den Vertrag aufzunehmen. Sinnvollerweise orientiert sich die Verlängerungsdauer am Erneuerungszyklus der Baurechtsliegenschaft von etwa 25 bis 30 Jahren. Mit der Verlängerung des bestehenden Vertrags werden in der Regel die Anpassungsbedingungen unverändert weitergeführt. Es ist den Vertragspartnern jedoch freigestellt, einen neuen Vertrag auszuhandeln. Zur Gewährleistung der längerfristigen Planung beider Partner sind die Verhandlungen über die Verlängerung frühzeitig, d.h. vorzugsweise 10 bis 15 Jahre vor Ablauf des Baurechts in Angriff zu nehmen.

---

#### Empfehlung:

In der Regel wird die Baurechtsdauer für mindestens 75 bis 100 Jahre oder entsprechend der erwarteten Lebensdauer der Baurechtsliegenschaft festgelegt. Dies schafft für beide Seiten Rechtssicherheit und ist für Wohnnutzungen üblich. Bei weniger als 90 Jahre dauernder Laufzeit sind Verlängerungsmöglichkeiten empfehlenswert.

---

### Wert des Grundstücks

Wird das Baurecht einem gemeinnützigen Wohnbauträger gewährt, soll dieses die Anforderungen der Wohnraumförderung des Bundes bzw. des Kantons erfüllen (unabhängig davon, ob Finanzierungshilfen beansprucht werden oder nicht). Das bedeutet, dass gemeinnützige Wohnbauprojekte die für den Standort geltenden Anlagekostenlimiten

des BWO oder des Kantons erfüllen und die Wohnungen gemäss dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Für die Bestimmung des Landwertes kann der Verkehrswert (Marktpreis) herangezogen werden, den ein interessierter Käufer für ein vergleichbares Grundstück bezahlen würde. Als solches gilt Bauland der gleichen Bauzone und vergleichbarer Lage mit denselben Ausnutzungsmöglichkeiten. Damit preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann, ist in der Regel eine Reduktion des Landwertes notwendig. Ebenfalls als Berechnungsgrundlage geeignet ist die Differenz zwischen der ortsspezifischen Anlagekostenlimite des BWO und den Erstellungskosten. Auch können die Bruttogeschossfläche, die Hauptnutzfläche oder ähnliche Kennzahlen, die sich direkt auf die realisierbare Ausnutzung beziehen, in die Berechnung einfließen.

Bestehende Bauten auf dem Grundstück gehen in der Regel in den Besitz des gemeinnützigen Baurechtsnehmers über. Sie werden entweder vom Baurechtsnehmer zum Zustandswert erworben oder sind bei der Festlegung des Landwertes zu berücksichtigen.

---

#### Empfehlung:

Bei Baurechten für gemeinnützige Wohnbauträger ist für die Berechnung des Landwertes eine Grundlage zu empfehlen, die bei den ortsspezifischen Anlagekostenlimiten des BWO oder des Kantons ansetzt. Der Landwert ergibt sich aus der Differenz zu den aus der realisierbaren Nutzung hergeleiteten Erstellungskosten.

---

### Baurechtszins

Die Höhe des Baurechtszins ergibt sich aus dem im Baurechtsvertrag definierten Landwert und dem Baurechtszinssatz. Als Baurechtszinssatz kann der mietrechtliche Referenzzinssatz oder auch ein langfristiger und geringen Schwankungen ausgesetzter Zinssatz herangezogen werden, wobei sich bei beiden auch der Durchschnittswert über eine Anpassungsperiode von z.B. 5 Jahren eignet. Um die bei der Erstvermietung bestehenden Risiken zu reduzieren, ist für Neubauten auch eine gestaffelte Einführung des Baurechtszinses denkbar. Der Beginn der Zinspflicht kann auch auf den mittleren Bezug der Baurechtsliegenschaft festgelegt werden, da erst ab dem Bezug der Wohnungen ein Mietertrag erzielt werden kann.

---

#### Empfehlung:

Als Baurechtszinssatz soll der mietrechtliche Referenzzinssatz oder ein langfristiger und geringen Schwankungen ausgesetzter Zinssatz angewendet werden, allenfalls auch ein fünfjähriger Durchschnittswert. Wird ein höherer Zinssatz gewählt, ist der Wert des Landes entsprechend zu reduzieren. Die Limitierung des Zinssatzes nach unten und nach oben ist denkbar. Die Zinspflicht soll mit dem mittleren Bezug der Baurechtsliegenschaft beginnen.

---

## Anpassungen

Grundsätzlich wird zwischen ordentlichen und ausserordentlichen Anpassungen des Baurechtszinses unterschieden. Dabei sind die Regelungen für beide Vertragsparteien von wirtschaftlicher Bedeutung.

Die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses kann an einen der nachstehenden Faktoren gekoppelt werden:

- Veränderung des Baurechtszinssatzes, z.B. des Referenzzinssatzes, Landesindex der Konsumentenpreise,
- Mietpreisindex,
- Entwicklung der Sollmieten der Liegenschaft.

Die Verknappung des Baulands führt voraussichtlich zu längerfristig steigenden Bodenpreisen. Eine Koppelung des Baurechtszinses an die Landwertentwicklung hat dementsprechend steigende Mieten zur Folge. Demgegenüber verfolgt der gemeinnützige Wohnungsbau das Ziel, langfristig preisgünstige Wohnungen anzubieten und die Liegenschaften respektive den Boden der Spekulation zu entziehen. Deshalb ist eine Koppelung des Baurechtszinses an die Landwertentwicklung nicht zweckmässig. Ebenfalls nicht ratsam ist die Koppelung an den Mietpreisindex oder eine Kombination mehrerer Faktoren. Zu empfehlen ist eine Teilindexierung gemäss dem Index der Konsumentenpreise, wobei sich in der Teilindexierung auch die Förderabsicht der öffentlichen Hand ausdrücken kann. Denkbar ist auch eine Koppelung an die Entwicklung der Sollmieten (Basis Kostenmiete) der Liegenschaft.

Werden während der Baurechtsdauer neue Gebäude erstellt oder wesentliche Umbauten vorgenommen, welche Bauvolumen oder Nutzfläche verändern, kann der Baurechtszins angepasst werden. Dasselbe gilt für eine wesentliche Änderung der Nutzung der Baurechtsliegenschaft.

---

### Empfehlung:

Die periodische Anpassung des Baurechtszinses erfolgt in der Regel alle 5 bis 10 Jahre gemäss der Veränderung des Konsumentenpreisindex (teilweise Anpassung). Zu einer vollen oder überwiegenden Indexierung sollte es nur kommen, wenn der Landwert beim Vertragsabschluss deutlich unter dem Verkehrswert liegt. Die Indexierung mittels Mietpreisindex wird nicht empfohlen. Ebenso wird von einer Koppelung an die Landpreisentwicklung abgeraten; sie widerspricht den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

---

## Ventilklausel

Die ausserordentliche Anpassung des Baurechtszinses erfolgt im Fall einer grundlegenden Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Sie soll sicherstellen, dass gemäss dem ursprünglichen Anliegen der Baurechtszins und folglich die Mietzinsen preisgünstig und tragbar bleiben. Aufgrund der Langfristigkeit der Baurechtsverträge und der unsicheren Auswirkungen der periodischen Anpassungen soll eine Vertragsbestimmung vorgesehen werden, welche die Regeln zur Festlegung des Baurechtszinses aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen überprüfen lässt. Für den Fall der Nichteinigung ist ein Schiedsgericht zu bestimmen.

---

### Empfehlung:

Mit einer Regelung im Baurechtsvertrag soll festgelegt werden, wie vorzugehen ist, wenn sich die Bedingungen für den einen oder anderen Vertragspartner unvorteilhaft entwickeln. Geeignet sind z.B. Maxima beim Anteil des Baurechtszinses an den Sollmieten (Baurechtsnehmer) oder auch ein minimaler Baurechtszins, welcher während der Laufzeit nicht unterschritten werden darf (Baurechtsgeber). Der Baurechtszins soll in der Regel 15 % der jährlichen Sollmiete (Kostenmiete) nicht überschreiten. Als Sollmiete gilt die Summe der jährlichen Nettomietzinseinnahmen bei Vollbelegung<sup>2</sup>.

---

## Heimfallentschädigung

Beim Untergang des Baurechts schuldet der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die Übernahme der bestehenden Bauten eine Heimfallentschädigung. Die Höhe dieser Entschädigung hat einen massgeblichen Einfluss auf die Höhe des Baurechtszinses, der während der Laufzeit bezahlt werden muss<sup>3</sup>.

Für die Heimfallentschädigung können verschiedene Vereinbarungen getroffen werden. So kann nach Ablauf des Baurechts eine Entschädigung für die bestehenden Bauten vom Baurechtsgeber an den Baurechtsnehmer gezahlt werden. Oder es kann vereinbart werden, dass der Baurechtsnehmer auf seine eigenen Kosten den Ursprungszustand des Landes herbeiführen muss. Diese Variante würde jedoch dazu führen, dass die Bauten in den Jahren vor Ablauf des Baurechts nicht mehr unterhalten werden und gleichzeitig die Abbruchkosten durch den Ertrag aus der Liegenschaft vorfinanziert werden müssten.

Am meisten verbreitet sind zwei Vereinbarungen bzw. Vorgehen: Entweder wird der dannzumalige Verkehrswert der Baurechtsliegenschaft durch einen unabhängigen Schätzer eruiert, oder die während der Laufzeit des Baurechts getätigten wertvermehrenden Investitionen werden

---

2 Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sollmieten die Nebenkosten grundsätzlich nicht beinhalten.

3 Der Zusammenhang zwischen Heimfallentschädigung und Höhe des Baurechtszinses wird in Kapitel 3.1 der Studie «Baurecht unter der Lupe» ausführlich beschrieben.

zu den ursprünglichen Erstellungskosten hinzuaddiert und vom Gesamtwert eine Altersentwertung abgezogen.

Eine zu tiefe Heimfallentschädigung reduziert den Anreiz, die Liegenschaft angemessen zu unterhalten. Zweckmässig scheint eine Entschädigung von 90 % des dannzumaligen Verkehrswertes.

---

#### Empfehlung:

Die Heimfallentschädigung erfolgt im Umfang von idealerweise 90 % des dannzumaligen Verkehrswertes.

---

### Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen

Bei der Vergabe eines Baurechts an einen gemeinnützigen Wohnbauträger wird dieses zusätzlich zu den Auflagen der Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) häufig an weitere Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen geknüpft. Diese Verpflichtungen sind bei der Festlegung des Landwertes zu berücksichtigen und objektspezifisch auszuweisen<sup>4</sup>. Je umfangreicher sie ausfallen, umso mehr ist der Landwert zu reduzieren.

*Nutzungseinschränkungen* schmälern die Rechte des Baurechtsnehmers. Dazu gehören unter anderem eine beschränkte Übertragbarkeit (Vorkaufs- und Mitbestimmungsrechte des Baurechtsgebers), die Belastung des Grundstücks durch die Dienstbarkeit für das Baurecht, die Verpflichtung zur Kostenmiete und der damit einhergehende Verzicht auf möglichen Ertrag, die Einforderung von Informationspflichten und Mitspracherechten durch den Baurechtsgeber sowie Vorschriften betreffend Belegungs-, Einkommens- und Vermögenslimiten.

*Zusatzleistungen* sind (Mehr-)Leistungen wie hohe Energiestandards, Vorgaben zum Architekturwettbewerb, die Erstellung von Flächen für die öffentliche Nutzung oder auch Vorgaben zum altersgerechten Bauen.

---

#### Empfehlung:

Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen können im Baurechtsvertrag festgelegt werden. Die Detailregelung soll jedoch über separate Vereinbarungen erfolgen, da so einfacher auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden kann und keine Vertragsanpassung nötig wird.

---

<sup>4</sup> Die grobe monetäre Einschätzung der möglichen Nutzungseinschränkungen und Zusatzleistungen ist in Kapitel 5.3 der Studie «Baurecht unter der Lupe» beschrieben.

## Bedingungen bei Objekten mit Finanzierungshilfen des Bundes

---

**Zusätzlich zu berücksichtigende Bedingungen für die Ausgestaltung der Parameter eines Baurechts, wenn Finanzierungshilfen aus der Wohnraumförderung des Bundes<sup>5</sup> beantragt werden:**

- Nach Artikel 4 der Wohnraumförderungsverordnung (WFG; SR 842.1) kann bei Baurechten Bundeshilfe nur gewährt werden, wenn die Belastung langfristig nicht höher liegt als beim Kauf des Grundstücks.
  - Das Stammgrundstück muss schulden- und grundpfandfrei sein.
  - Im Falle einer Kombination von Anpassungsmechanismen beim Baurechtszins werden Finanzierungshilfen gewährt, soweit die Baurechtszinsen von Anpassung zu Anpassungszeitpunkt im Jahresdurchschnitt um maximal 2 % erhöht werden.
  - Bei einer periodischen Anpassung des Landwerts an den Verkehrswert werden keine Finanzierungshilfen gewährt.
- 

*Empfehlung an die öffentliche Hand:* Werden Grundstücke von der öffentlichen Hand an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben, kann es sinnvoll sein, diese Grundstücke im Verwaltungsvermögen zu führen. Damit wird die Förderung von preisgünstigem Wohnraum zu einem öffentlichen Interesse.

### Gewährung von Finanzierungshilfen bei bestehenden Baurechtsverträgen

Bei bestehenden Baurechtsverträgen gelten die vorstehenden Ausführungen sinngemäss. Dabei ist auf die Restlaufzeit des Baurechtsvertrags mit der vorhandenen Ausnutzung und im Hinblick auf die Heimfallentschädigung auf die mutmassliche Restlebensdauer der Bauten abzustellen. Widersprechen die Vertragsbedingungen den geltenden Anforderungen der Wohnraumförderung ist zu prüfen, ob der Baurechtsvertrag in entsprechend angepasster Form neu abgeschlossen werden soll.

### Buchhalterische Berücksichtigung eines Baurechts (Heimfallfonds)

Bei Baurechten richtet sich die Abschreibung (bzw. die Äufnung des Heimfallfonds) nach den Bestimmungen des Baurechtsvertrages, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Da der Betrag der Heimfallentschädigung bei Beginn der Baurechtsdauer nicht oder nur sehr schwer berechenbar

---

<sup>5</sup> WFG – Merkblatt: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Wohnraumförderung > Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

ist, sind mindestens die ordentlichen Abschreibungssätze gemäss Eidgenössischer Steuerverwaltung anzuwenden.

## **Alternative Vertragsmodelle**

In verschiedenen Regionen der Schweiz sind alternative Vertragsmodelle vorhanden. Zu erwähnen sind etwa das Modell der Stadt Zürich, welches sich an der Landausnutzung und den Baukosten ausrichtet, oder auch der partnerschaftliche Baurechtsvertrag plus der Stadt Basel.

Baurechte des Bundes zugunsten von Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals richten sich nach den im [Merkblatt vom 31. Oktober 2024](#) des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL) festgehaltenen Bestimmungen für die Festsetzung und künftige Anpassung der Baurechtszinsen.

## **Beratung für Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer**

Die Ausgestaltung eines Baurechtsvertrages mit langfristig fairen Bedingungen für beide Vertragspartner bedingt vertiefte Kenntnisse der Zusammenhänge der verschiedenen Elemente. Es empfiehlt sich, beratend Immobilienspezialistinnen und spezialisten beizuziehen.

Mit Leistungsaufträgen hat der Bund die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Vollzug des WFG eingebunden. Im Rahmen ihrer Beratungstätigkeiten bieten sie Unterstützung bei der Ausgestaltung von Baurechten an.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz –  
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
Hofackerstrasse 32, 8032 Zürich  
Tel.: +41 44 360 28 40  
e-Mail: [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
Internet: [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

WOHNEN SCHWEIZ –  
Verband der Baugenossenschaften  
Obergrundstrasse 70, 6003 Luzern  
Tel.: +41 41 310 00 50  
e-Mail: [info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)  
Internet: [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

## Glossar

### Gemeinnütziger Wohnbauträger

Als gemeinnützige Wohnbauträger gelten Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften und weitere Bauträger, die nach ihren Statuten die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen bezwecken, die Ausschüttung von Dividenden gemäss dem Bundesgesetz über die Stempelabgaben (StG; SR 641.1) beschränken und die Ausrichtung von Tantiemen verbieten. Ferner müssen die Statuten vorsehen, dass bei Auflösung der Organisation ein allfälliger Liquidationsüberschuss dem ursprünglichen Zweck zugeführt wird. Überdies müssen die Bauträger Mindestanforderungen bezüglich Geschäftsführung, Rechnungslegung und Revision erfüllen und sich mit der Charta<sup>6</sup> der gemeinnützigen Wohnbauträger einverstanden erklären.

### Gemeinnütziger Baurechtsvertrag

Als gemeinnütziger Baurechtsvertrag wird eine Baurechtsdienstbarkeit zugunsten eines gemeinnützigen Wohnbauträgers bezeichnet, welche zum Zweck der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum errichtet wird. Die Baurechtsliegenschaft soll die Anforderungen der Wohnraumförderung erfüllen. Darüber hinaus kann der Baurechtsgeber das Angebot an preisgünstigem Wohnraum mit vorteilhaften Vertragsbedingungen fördern.

### Anlagekostenlimiten

Projekte, für welche Finanzierungshilfen aus der Wohnraumförderung des Bundes beantragt werden, müssen innerhalb von Anlagekostenlimiten erstellt werden. Die Limiten sind in der Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte (SR 842.4) festgehalten und werden periodisch an die Entwicklung der Bau- und Bodenpreise angepasst. Jede Gemeinde der Schweiz ist einer von sechs Kostenstufen zugeteilt. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten und den Erstellungskosten zusammen (siehe auch Art. 2 WFV).

<sup>6</sup> Siehe Charta: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch) > Wohnraumförderung > Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

### Kostenmiete

Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten gemäss ihrer Charta auf Gewinnstreben und vermieten ihren Wohnraum nach der Kostenmiete. Die Mietzinseinnahmen decken die laufenden Liegenschaftskosten (Finanzierungskosten, Baurechtszinse und Betriebskosten). Ebenso enthalten sind die Abschreibungen sowie genügend Mittel für den zukünftigen Werterhalt der Liegenschaft. Für Objekte mit Bundeshilfe berechnen sich die Mietzinse im Sinne von Artikel 8 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV; SR 842.1).

### Tragbarkeit

Als Tragbarkeit des Baurechtszinses wird dessen Verhältnis zur Sollmiete (Kostenmiete) bezeichnet. Bei starken Erhöhungen des Baurechtszinses können Vermietungsprobleme auftreten, was die Tragbarkeit in Frage stellt. Mit der Ventilklausel im Baurechtsvertrag kann solchen Situationen Rechnung getragen werden.

### Impressum

#### Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO  
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

#### Download

[www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

#### Anmerkungen

Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird in den vorliegenden Empfehlungen nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich jeweils auf beide Geschlechter.

© BWO, Januar 2026