Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Finanzdepartement EFD

Bundesamt für Bauten und Logistik BBL
Bauten
Liegenschaften

Bern, 31. Oktober 2024

MERKBLATT

Festsetzung und künftige Anpassung der Baurechtszinsen der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (WBGBP)

Die Schweizerische Eidgenossenschaft gewährt auf Bundesgrundstücken in der Schweiz Baurechte zugunsten von Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (WBGBP). Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) bewirtschaftet die Baurechtsverträge und setzt den Baurechtzins fest.

Die WBGBP haben in der Regel auf diesen Baurechtsgrundstücken Mietliegenschaften erstellt und für die Finanzierung häufig Darlehen aus allgemeinen Bundesmitteln oder der Pensionskasse des Bundes (Publica) in Anspruch genommen. Für diese Mittel, die administrative Betreuung der WBGBP sowie für die Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zuständig.

Die zwei Bundesämter haben die gemeinsamen Grundsätze für Baurechte des Bundes zugunsten der Wohnbaugenossenschaften (WBG) des Bundespersonals entwickelt, welche die Voraussetzungen für die Gewährung der Bundeshilfe gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG; SR 842) erfüllt und gleichzeitig eine Bewirtschaftung der Immobilien des Bundes nach wirtschaftlichen Grundsätzen gemäss der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB SR 172.010.21) erlaubt.

1. Neue Baurechtsverträge werden angeboten

Mit der Anpassung des Baurechtszinses wird den WBGBP angeboten, einen neuen Baurechtsvertrag oder einen Nachtrag abzuschliessen. Dieser hebt die Nachteile der alten Baurechtsverträge auf (z.B. ungünstige Heimfallsregel für die WBGBP), setzt bei Bedarf die Vertragslaufdauer neu fest und ermöglicht die Aktualisierung an die gegenwärtigen und zukünftigen Gegebenheiten.

2. Bewertung des Baurechtszinses

   a. Die Bewertung erfolgt durch externe Bewerter gemäss den IST-Sollmieten[1]. Gleichzeitig erfolgt für statistische Zwecke eine Bewertung mit marktkonformen Mietwerten
   b. Nur die aktuelle Ausnutzung des Grundstücks wird für die Bewertung herangezogen

3. Plafonierung der Baurechtszinsen

   a. Der Baurechtszins beträgt mindestens 6 % der IST-Sollmieten[1]
   b. Liegt die Schätzung zwischen dem Mindest- und Höchstwert, so gilt der ermittelte Baurechtszins.
   c. Der Baurechtszins beträgt höchstens 16 % der IST-Sollmieten[1]

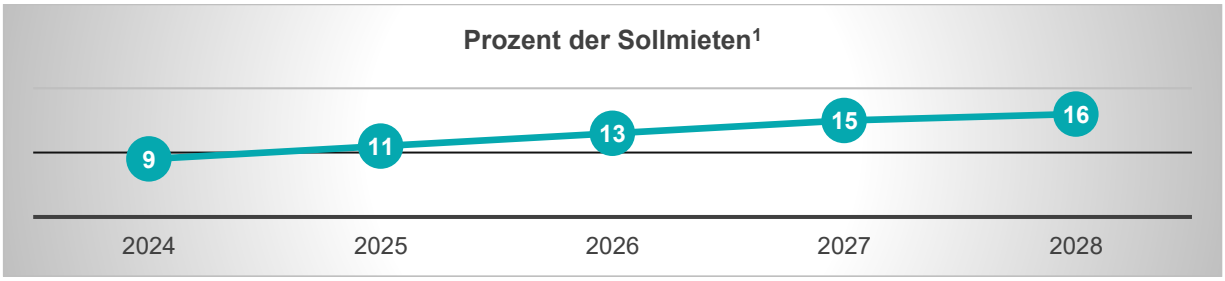
4. Staffelung der Baurechtszinsanpassungen

   a. Die maximale Erhöhung bei Inkrafttreten der Baurechtszinsanpassung beträgt 2% in Bezug auf die IST-Sollmiete[1].
   b. Danach erfolgt eine schrittweise jährliche Erhöhung des Baurechtszinses um jeweils 2% in Bezug auf die IST-Sollmiete inkl. Leerstand, gemäss aktuellem Mieterspiegel, bis der neue Baurechtszins oder das Maximum von 16% erreicht ist.

[1] IST-Sollmiete = Jahresmietertrag inkl. Leerstand gemäss Mieterspiegel, exkl. Nebenkosten

Fiktives Beispiel

- Aktueller Baurechtszins 9 % der Sollmiete[1]
- Neuer Baurechtszins 18 % der Sollmiete[1]
- Gestaffelte Anpassung des Baurechtszinses auf den Plafond von 16% der Sollmiete[1]



Das vorliegende Vorgehen wurde durch das Eidgenössischen Finanzdepartement EFD und das Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF zur Kenntnis genommen und ist in einer Vereinbarung dem BBL und dem BWO festgehalten.

Bei Fragen zur Ausgestaltung und Anpassung eines Baurechtsvertrages, wenden Sie sich bitte an:

Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL)
Immobilienmanagement
Liegenschaften
Fellerstrasse 21
3003 Bern

liegenschaften@bbl.admin.ch