
Gemeinnütziges Wohneigentum

IWSB / HSLU / swisslegal



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

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

<http://www.bwo.admin.ch>

Begleitgruppe

Martin Tschirren, BWO
Felix Walder, BWO
Marie Glaser, BWO
ChristophENZler, BWO
Doris Sfar, BWO
Urs Hauser, wbg-schweiz
Adrian Achermann, WOHNEN-SCHWEIZ
Anja Risch, BJ

Autorinnen und Autoren

IWSB – Institut für Wirtschaftsstudien Basel
Gilgenbergerstrasse 21
4053 Basel

HSLU – Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

SwissLegal Dürr + Partner
Centralbahnstrasse 7
4010 Basel

Nils Braun-Dubler, IWSB
Markus Gmünder, Hochschule Luzern
Vera Frei, IWSB
Florian Roth, IWSB
David Dürr, SwissLegal
Vera Föhn, Rechtsanwältin

Zitierweise

Braun-Dubler, N., Gmünder, M., Frei, V., Roth, F., Dürr, D., Föhn, V. (2024). *Gemeinnütziges Wohneigentum*. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Anmerkungen

Dieser Bericht ist in deutscher Sprache erhältlich. Die Zusammenfassung und ein Kurzbericht sind in deutscher, französischer und italienischer Sprache erhältlich.

Ansprechperson für Rückfragen zum Bericht ist Markus Gmünder, Hochschule Luzern.

Der Bericht gibt die Auffassung der Autorinnen und Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers übereinstimmen muss.

Titelbild

© VBS

ZUSAMMENFASSUNG

Das Wohneigentum in der Schweiz hat in den letzten Jahren massive Preissteigerungen erfahren, so dass es sich immer weniger Haushalte, namentlich junge Familien leisten können, Wohneigentum zu erwerben. Angesichts dieser Ausgangslage geht die vorliegende explorative Studie folgender Frage nach: Wie können vor dem Hintergrund des bestehenden Wohneigentum-Förderungsauftrags des Bundes und der hohen Immobilienpreise **alternative Formen zum klassischen Wohneigentum** gefunden werden, welche **günstiger** und damit gerade auch für junge Familien erschwinglicher **sind**?

Bislang ist gemeinnütziges Wohneigentum in der Schweiz wenig verbreitet und mitunter aufgrund fehlender Erfahrungen kaum bekannt. Zudem erscheint die Idee von gemeinnützigem Wohneigentum auf den ersten Blick eigentlich paradox. Entsprechend muss das Wohneigentum in gewissen Ausprägungen eingeschränkt werden, damit der gemeinnützige Charakter zum Tragen kommt und die **Preisgünstigkeit**, auf welcher der Hauptfokus der Studie liegt, erreicht werden kann.

Um von **gemeinnützigem Wohneigentum** sprechen zu können, gelangen **15 Kriterien** zur Anwendung. Diese sind abgeleitet aus einer Kombination der Ziele des Wohnungspolitischen Dialogs von Bund, Kantonen und Städten (2016) und der Leitsätze und Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger:

- I. **Initiale Preisgünstigkeit:** Ohne staatliche Subventionen gibt es grundsätzlich vier Wege, um das Wohneigentum beim Erstverkauf unter dem Marktpreis anbieten zu können:
 1. **Einschränkung von Verfügungsrechten:** Beispielsweise kann das Grundstück nicht zum Kauf angeboten, sondern das Land nur im Baurecht abgegeben werden. Dies senkt den initialen Kaufpreis.
 2. **Zeitliche Einschränkung des Eigentums:** Wird das Eigentum nicht dauerhaft, sondern nur für eine gewisse Zeit erworben, so muss nur der (abdiskontierte) Wert der befristeten Nutzungsdauer gekauft werden und nicht der ganze Eigentumswert der Wohnung.
 3. **Räumliche Einschränkung des Eigentums:** Wenn nicht der ganze Wohnraum gekauft wird, sondern ein Teil weiterhin gemietet wird (auch als kollektiver Wohnraum), so senkt dies den Kaufpreis.
 4. **Interne Quersubventionierung:** Wenn gewisse Verkäufe zu (fast) Marktpreisen abgewickelt werden und diese Gewinne zur Vergünstigung für andere Käuferinnen und Käufer genutzt werden.

- II. **Langfristige Preisgünstigkeit:** Um zu gewährleisten, dass niemand diesen (initial) günstigen Wohnraum gewinnbringend verkaufen kann, muss eine Organisation bzw. Körperschaft (Genossenschaft, Stiftung, etc.) über gesetzliche Vorkaufsrechte verfügen und die für die Ausübung des Vorkaufsrechts nötigen Mittel aufbringen können und wollen. Konkret ist dies auf zwei Arten möglich:
 5. **Vorkaufsrechte durch Baurechtsvertragsstrukturen**
 6. **Vorkaufsrechte durch Stockwerkeigentumsstrukturen**Die Organisation muss ferner auch willens und fähig sein, dieses Vorkaufsrecht auszuüben.
 7. Dazu ist es erforderlich, dass sie eine kurzfristige Finanzierung gewährleisten kann, und die zuständigen Organe müssen ein inhärentes Interesse an der Wahrung und **Durchsetzung der Preisgünstigkeit** des Wohneigentums haben.

III. Einklang mit der Gemeinnützigkeit im weiteren Sinne und mit den wohnungspolitischen Zielen:

8. Die **soziale Durchmischung** ist gewährleistet, wenn das Wohneigentum einer breiten Bevölkerungsschicht offensteht (insb. auch für ältere Menschen, Familien, körperlich oder psychisch handikapierte Personen, Migrantinnen oder Migranten etc.).
9. Ein **sicheres Wohnumfeld** kann durch bauliche Massnahmen wie die gute Beleuchtung und barrierefreie Gestaltung von Wegen oder auch kommunikationsfördernde Architektur erzielt werden, welche durch Interaktion das Gefühl der sozialen Sicherheit erhöht.
10. Das Kriterium **«Standort»** umfasst das Angebot bzw. die Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten im Sinne einer «funktionalen Verdichtung» (Erhöhung Nutzungsmix).
11. **Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten** der Bewohnenden z.B. mit Blick auf die gemeinschaftlichen Flächen oder die Ausgestaltung des Organisationsmodells.
12. Die **Hindernisfreiheit** bezieht sich auf die Wohnung wie auch auf die Zugänglichkeit der gemeinschaftlichen Lokalitäten.
13. Ein **ressourceneffizientes Wohnen** beinhaltet neben dem Energieverbrauch auch die Belegungsdichte der Wohnungen, also den Pro-Kopf-Energie- und -Wohnflächenverbrauch. Auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen ist normalerweise ressourceneffizienter.
14. Die Senkung des Siedlungsflächenverbrauchs pro Kopf kann durch **Verdichtung** erreicht werden, welche sowohl durch eine Siedlungsentwicklung nach innen als auch durch eine hohe Ausnutzungsziffer erreicht wird.
15. Der Einsatz **nachhaltiger und langlebiger Materialien** sowie die Einhaltung sozialer Kriterien bei Bau und Umbau zur Schaffung einer hohen Wohn- und Lebensqualität in den Innen- und Außenräumen.

Für die Analyse geeigneter Modelle und Projekte anhand dieser Kriterien nimmt die Studie sowohl eine ökonomische als auch eine juristische Perspektive ein. Nebst eingehenden Recherchen zu Literatur und Fallbeispielen gemeinnützigem Wohneigentums im In- und Ausland, leitfadengestützten Interviews mit Fachpersonen sowie Fokusgruppen-Gesprächen umfasst das methodische Fundament der Arbeit auch das Fachwissen der Autorenschaft, die Besonderheiten des gemeinnützigem Wohneigentums einzuordnen.

FORMEN VON GEMEINNÜTZIGEM WOHNHEIGENTUM

In der Summe konnten fünf Formen bzw. Modelle des alternativen Wohneigentums aus dem In- und Ausland identifiziert und beurteilt werden.

(1) **Flexibles Wohneigentum:** Bei dieser Form handelt es sich um ein Modell, das vom Verband der Baugenossenschaften, WOHNEN SCHWEIZ, entwickelt wurde. Eine Baugenossenschaft erstellt Wohnungen im Stockwerkeigentum (STWE) und verkauft alle bis auf mindestens eine Wohnung, welche sie vermietet. Die Baugenossenschaft bleibt so Miteigentümerin und kann idealerweise ein limitiertes und unlimitiertes Vorkaufsrecht zwecks Risikoabdeckung bei einer Preisentwicklung des Wohneigentums nach oben und nach unten vereinbaren. Ferner müssen alle anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer vertraglich auf die Geltendmachung ihres Vorkaufsrechts verzichten. Weiter wird die Selbstnutzung des Wohneigentums als Bedingung vertraglich eingeführt, so dass Vermietungen, mit Ausnahme an die Nachkommen gegen Kostenmiete, nicht möglich sind. Insgesamt kann die langfristige Preisgünstigkeit gut erreicht werden. Die initiale Preisgünstigkeit ist jedoch nicht zwingend gegeben, da die Einschränkung der

Verfügungsrechte durch die Baugenossenschaft nicht in Wert gesetzt und damit der Preis gegenüber den Gestehungskosten nicht reduziert werden kann.

(2) **Community Land Trust:** Das Community Land Trust (CLT-) Modell ist eng mit dem in der Schweiz etablierten Genossenschaftsgedanken verwandt, stammt aber aus Ländern, in denen das Wohneigentum gegenüber der Miete dominiert. Es ist auch weiter gefasst im Sinne, als nicht nur Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter in die Prozesse einbezogen werden sollen, sondern auch Nachbarschaften, welche nicht den CLT angeschlossen sind. Das CLT-Modell sichert die langfristige Preisgünstigkeit über Baurechtsverträge, in welchen gesetzliche Vorkaufsrechte, vordefinierte Weiterverkaufspreise und/oder Einkommensbeschränkungen der Käuferinnen und Käufer bzw. Bewohnenden festgeschrieben sind. Die initiale Preisgünstigkeit ist allein dadurch gegeben, dass der Boden via Baurechtszins «gemietet» statt gekauft werden muss. Die wohnungspolitischen Ziele sind nicht zwingend erfüllt, sie sind jedoch über den Einbezug der Nachbarschaft häufig berücksichtigt.

(3) **Wohneigentum auf Zeit:** Wie der Name bereits suggeriert, sinkt der initiale Preis, weil das Eigentum auf 30 Jahre beschränkt ist. Die Käuferschaft erwirbt 30% der Wohnung, verliert einen Prozentpunkt pro Jahr an die Verkäuferin, bis am Schluss die Wohnung wieder in vollständigem Besitz der Verkäuferin ist. Wahrscheinlich ist eine gemeinnützige Umsetzung für junge Familien am interessantesten, da diese mit diesem Zeithorizont am besten umgehen können («bis alle Kinder ausgezogen sind») und auf die massiv reduzierten Initialkosten angewiesen sind. Bei einer Zielgruppe «junge Familien» wird ferner die Wohnmobilität erhöht und ein sicheres Wohnumfeld während der Phase mit Kindern im Haushalt geschaffen.

Die langfristige Sicherung der Preisgünstigkeit wird über die Preisformel und den Heimfall erreicht, und die synchronisierten Sanierungszyklen sollten die Kosten zusätzlich langfristig reduzieren. Neben der Tatsache, dass in den bisherigen Beispielen die Eigentümerinnen und Eigentümer sich beim Wohneigentum auf Zeit eher als Mietende sehen, ist die Vertragsauflösung bzw. der Verkauf vor Ablauf der Frist eine grosse Herausforderung. Diese Übernahmbedingungen müssen hinreichend vorteilhaft sein – sonst wird das Modell zu unattraktiv. Denn gleichzeitig sind die Ertragspotenziale limitiert, da die Wohnung fast nur noch mittels befristeten Mietvertrags (mit entsprechendem Preisabschlag) vermietet werden kann, sollen die synchronisierten Sanierungszyklen nicht gefährdet werden.

(4) **Kleines Wohnungseigentum (Property Light Plus 1):** Die initiale Preisgünstigkeit wird bei diesem Modell erreicht, indem das Eigentum räumlich auf den Kern der Wohnung reduziert wird. Dies steht im Gegensatz zum Stockwerkeigentum, bei welchem die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer auch noch (kollektiv) den Rest des Hauses besitzen (und damit kaufen müssen). Das Modell wurde nicht spezifisch für gemeinnützige Wohnbauträger entwickelt, aber dieser könnte die allgemeinen Teile des Gebäudes besitzen und zu Kostenmieten weitergeben. Das Modell selbst hat keine Elemente zur Sicherung der langfristigen Preisgünstigkeit, weshalb es entweder mit einer Baurechts- oder mit einer Stockwerkeigentumsstruktur kombiniert werden muss. Inhärent birgt das kleine Wohnungseigentum keine zusätzlichen Vorteile in Bezug auf die wohnungspolitischen Ziele.

(5) **Cohousing:** Auch das vor allem in Skandinavien und den USA bekannte Cohousing-Modell reduziert das Eigentum räumlich, indem eine Mischung aus privaten und gemeinschaftlichen Räumen das Ziel ist. Jeder Haushalt verfügt immer noch über eine private Wohnung als Rückzugsort, diese ist jedoch typischerweise (deutlich) kleiner als eine normale Wohnung und der Fokus liegt auf (grösseren) Gemeinschaftsflächen. Dieser Rahmen erlaubt grundsätzlich, wohnungspolitische Ziele wie soziale Durchmischung und ressourcensparendes Wohnen umzusetzen. In der Praxis hängt es aber davon ab, wie gross die

Gemeinschaftsflächen letztlich sind und wie homogen die Gemeinschaft ist, da viele Gemeinschaftsflächen ein ähnliches, gemeinsames Nutzungsverständnis voraussetzen. Dies reduziert auch die Eignung von Wohneigentum beim Cohousing, da bei Unstimmigkeiten eine Enteignung nicht einfach umsetzbar ist, während bei der Miete eine Kündigung möglich ist. Die langfristige Sicherung der Preisgünstigkeit kann wiederum sowohl mittels Baurechts- oder Stockwerkeigentumsstruktur (oder einer Kombination der beiden) erreicht werden.

FALLBEISPIELE IN DER SCHWEIZ

Eine auf Basis der theoretischen (Modell-)Überlegungen dieser Studie optimale Umsetzung von gemeinnützigem Wohneigentum in der Schweiz konnte in der Praxis anhand der sechs untersuchten und umgesetzten Projekte nicht gefunden werden (vgl. Kap. 5 im Bericht). Vor allem sichert keines der untersuchten Fallbeispiele die langfristige Preisgünstigkeit wirklich ab. Dies hängt stark mit der primären Motivation zum Angebot von gemeinnützigem Wohneigentum ab: Entweder dient das Wohneigentum zur Finanzierung anderer Projekte oder zur Erlangung von Bauland, oder es geht um die Bereitstellung von initial erschwinglichem Wohneigentum mit einem grossen Anteil Gemeinschaftsflächen. Die **zentralen Erkenntnisse** aus den **Fallbeispielen** sind:

- 1 Stellt eine **Trägerschaft nicht nur gemeinnütziges Wohneigentum** bereit, **sondern vermietet** als gemeinnütziger Wohnbauträger **auch** noch **Mietwohnungen**, so
 - a) führt dies zu einer besseren sozialen Durchmischung;
 - b) eröffnet es die Möglichkeit zur Quersubventionierung von Mietwohnungen durch Eigentumswohnungen;
 - c) erleichtert es die Finanzierung von Rückkäufen, da mehr Substanz vorhanden ist (und die bestehenden Gremien sich eher auch Zeit nehmen können, entsprechende Prozesse vorzubereiten);
 - d) ist eher gewährleistet, dass die ideellen Prinzipien der langfristigen Preisgünstigkeit entsprechend gesichert sind.
- 2 Die **initiale Preisgünstigkeit** kann beim Bau durch tiefe Erstellungskosten mittels hohem Mass an Standardisierung und durch die Priorisierung von Gemeinschaftsflächen an den Gesamtflächen (vgl. Beispiel von Solinsieme) erreicht werden. Gleichzeitig passt die Idee beim Projekt «Briketti» gut zum gemeinnützigem Wohneigentum, da hier ein Rohbau verkauft wird, was den Käuferinnen und Käufern mehr Flexibilität bei der Finanzierung einräumt. Sie können den Innenausbau staffeln oder auch selbst durchführen. Dies korrespondiert gut mit einem der Gründe für den Erwerb von Wohneigentum: Gestaltungsrecht in den eigenen vier Wänden.
- 3 **Heimfallregelungen vereinfachen die langfristige Preisgünstigkeit**: Sowohl beim Baurecht wie auch beim Wohneigentum auf Zeit geht das Eigentum nach einer gewissen Frist wieder zur Trägerschaft über. Sofern die Bedingungen (Entschädigung) hierbei keine preistreibenden Aspekte beinhalten, gibt es durch den Neuverkauf (oder bei der Verlängerung des Vertrags) einen preisgünstigen «Neustart», bei welchem auch weitere Kriterien wie Einkommen oder Belegungsvorschriften zur Anwendung kommen können.

Die grössten **Herausforderungen** auf Basis der Praxisbeispiele sind, dass sich **erstens die Haltungen der Gründungsmitglieder ändern** können. Im Fall des Projekts «Bodan 44+» führte dies zu einer Änderung der Vorkaufsregeln und zu einer Abkehr von der langfristigen Preisgünstigkeit. **Zweitens** ist die **Entscheidung** deutlich **erschwert**, wenn in einem Konstrukt sowohl Mietende und Eigentümerinnen und

Eigentümer mitreden. Entweder ist der bürokratische Aufwand hoch (vgl. Projekt «WBG Oberfeld») oder der Einfluss der verschiedenen Beteiligten ist unterschiedlich gross. **Drittens** muss entweder die **Preisfestsetzungsformel** für einen allfälligen Verkauf **sehr detailliert** sein, oder Veränderungen am Wohneigentum müssen von der Trägerschaft bewilligt werden (vgl. Codha, Projekt «Murcie»), da diese «jederzeit» bereit sein muss, das veränderte Eigentum zurückzukaufen.

RECHTLICHE ECKWERTE FÜR DIE PRAXIS

Die Studie zeigt die **zentralen rechtlichen Aspekte** auf, welche in eigenen Umsetzungsvarianten berücksichtigt werden müssten, damit ein Projekt **als gemeinnütziges Wohneigentum qualifiziert** werden kann. Dabei wurden als Rechtsform eine Stiftung bzw. eine Genossenschaft skizziert und anhand dreier exemplarischer Umsetzungen (Einschränkung der Verfügungsrechte, zeitliche bzw. räumliche Einschränkung) die rechtlichen Kernelemente abgehandelt (vgl. Kap. 6 im Bericht). Zentral dabei ist, wie eine vertragliche Lösung aussieht, welche den **Ausschluss einer Gewinnrealisierung** via Vorkaufsrecht dauerhaft **sichert**.

EMPFEHLUNGEN FÜR FÖRDERMÖGLICHKEITEN

Bei der Förderung von gemeinnützigem Wohneigentum verdienen vor allem zwei Phasen erhöhtes Augenmerk: die Entwicklungsphase und die Rückkaufphase. Erstere gibt es auch bei klassischen Wohnbaugenossenschaften, wobei die bisherigen indirekten, durch den Bund gewährleisteten Förderinstrumente in Form von Bürgschaften bei Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), Rückbürgschaften bei Bürgschaften der Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft (hbg) sowie die Vergabe von Darlehen aus dem Fonds de Roulement (FdR) auch bei gemeinnützigem Wohneigentum zur Anwendung gelangen könnten.

Neu könnte man sich vorstellen, dass der Bund **unkomplizierte, kurzfristige zinsgünstige Darlehen für Wohnungsrückkäufe** gewährt. Dies könnte zentral sein, da die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Gewährleistung einer langfristigen Preisgünstigkeit im Eintretensfall des (limitierten) Vorkaufsrechts kurzfristige Liquidität benötigen. Für den normalen Kapitalmarkt sind diese Fälle wenig interessant, da der Kredit in der Regel wenige Monate später wieder zurückbezahlt wird. Auch ist der Fonds de Roulement (FdR) derzeit nicht auf solche Fälle ausgerichtet. Daher wäre zu prüfen, ob für die Phase zwischen Rückkauf und Wiederverkauf den gemeinnützigen Wohnbauträgern via den FdR ein zinsgünstiges oder gar zinsloses Darlehen bereitgestellt werden könnte.

Weiter wären durch den Bund (teil-)finanzierte **Beratungsleistungen** – angeboten durch die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus über eine Leistungsvereinbarung mit dem Bund – zu gemeinnützigem Wohneigentum für interessierte Wohnbauträger denkbar. Dies könnte auch eine Rechtsberatung einschliessen, wobei diese Studie mit dem rechtlichen Kapitel bereits einen Teil davon schon abdeckt, sowie den Aufbau einer **Dokumentationsplattform** zu gemeinnützigem Wohneigentum mit Vorlagen und Musterverträgen und -reglementen.

Auf kantonaler oder kommunaler Ebene gibt es die Möglichkeit der Abgabe von Bauland (im Baurecht) oder aber auch von direkten Bürgschaften (gegenüber indirekten Bürgschaften auf Bundesebene). Ferner wäre **denkbar**, dass es zu **Privilegierungen bei der Handänderungssteuer** käme, wenn ein gemeinnütziger Wohnbauträger einen Rückkauf tätigen muss. Auch wäre es eine **Option**, dass die **Grundstücksteuer für gemeinnützige Wohnbauträger gesenkt** wird, was diese bei der Äufnung von eigenem Kapital zwecks

Ausübung des (limitierten) Vorkaufsrechts unterstützt. Der Anreizmechanismus entfaltet sich dabei insofern, als das geäußerte eigene Kapital als Bewertungseinschlag vom Wert des Grundstücks zur Berechnung der Grundstücksteuer abgezogen werden kann.

AUSBLICK

Die untersuchten Praxisbeispiele zeigen, dass neben gemeinnützigen Zielen bis jetzt auch andere Absichten verfolgt werden, um die Akzeptanz und Finanzierung bei den Interessentinnen und Interessenten zu erhöhen. Hier spielt auch eine Rolle, dass für sehr viele Haushalte Wohneigentum auch eine Wertanlage ist. Abstriche bei der Rendite werden dabei im Sinne eines höheren Ziels akzeptiert, häufig aber kein kompletter Verzicht.

Bislang existiert in der **Schweiz** noch **kein Projekt**, bei welchem **gemeinnütziges Wohneigentum in Reinform umgesetzt wurde**. Dies mag unter anderem auch an den bisher fehlenden konzeptionellen Grundlagen liegen. Die vorliegende Studie liefert einen Baustein, um diese Lücke zu schliessen, indem die **benötigten Kriterien/Voraussetzungen** in einer Übersicht **zusammengetragen** sind. Ebenso ist es wichtig, dass nebst den technischen und rechtlichen Aspekten einer Umsetzung, die Trägerschaft auch langfristig die Motivation mitbringt, die Regeln einzuhalten und durchzusetzen, damit das gemeinnützige Wohneigentum langfristig preisgünstig bleibt.

Eine staatliche Unterstützung in Form von Darlehen zwecks **Sicherung einer unkomplizierten Zwischenfinanzierung für die Ausübung des Vorkaufsrechts** und damit Gewährleistung der langfristigen Preisgünstigkeit dürfte risikoarm sein. Denn die Finanzierung ist nur kurzfristig nötig und ein rascher Wiederverkauf zu den günstigen Konditionen sollte fast immer möglich sein. Eine staatliche Hilfe könnte daher angezeigt sein, da dieses Geschäft für die Banken aufgrund der kurzen Laufzeit und den noch eher unbekanntem Umständen unattraktiv ist.

Eine Umsetzung von Projekten mit reinem gemeinnützigem Wohneigentum ist grundsätzlich wünschens- und unterstützenswert. Gleichwohl ist bei einer direkten finanziellen Objektförderung zur Senkung der initialen Kosten zugleich auch eine gewisse Vorsicht angezeigt. Bevor in umfangreichem Ausmass Fördermassnahmen gesprochen werden, gilt es zuerst weitere mittel- bis längerfristige Erfahrungen mit gemeinnützigem Wohneigentum zu sammeln.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	I
INHALTSVERZEICHNIS	VII
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	IX
BOXVERZEICHNIS	IX
TABELLENVERZEICHNIS.....	IX
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	X
1 EINLEITUNG	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Zielsetzung.....	2
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgegenstands.....	3
2 VORGEHEN	3
3 GEMEINNÜTZIGKEIT IM KONTEXT VON WOHN EIGENTUM	4
3.1 Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen.....	4
3.2 Initiale Preisgünstigkeit	7
3.2.1 Einschränkung der Verfügungsrechte	8
3.2.2 Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums.....	9
3.2.3 Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	10
3.2.4 Quersubventionierung	11
3.3 Langfristige Preisgünstigkeit.....	12
3.4 Einklang mit wohnungspolitischen Zielen	14
3.5 Kriterien der Gemeinnützigkeit	15
4 WELCHE FORMEN DES ALTERNATIVEN WOHN EIGENTUMS BESTEHEN BEREITS?	19
4.1 Einschränkung der Verfügungsrechte	19
4.1.1 Flexibles Wohneigentum, Wohnen Schweiz	19
4.1.2 Community Land Trust (CLT), Ausland	20
4.2 Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums: Wohneigentum auf Zeit.....	23
4.3 Räumliche Einschränkung des Wohneigentums.....	27
4.3.1 Kleines Wohnungseigentum, Property Light plus 1	27
4.3.2 Cohousing, Ausland	28
4.4 Fazit zu den Formen des gemeinnützigen Wohneigentums	30
5 VERORTUNG BISHERIGER PROJEKTE IN DER SCHWEIZ	32
5.1 Wohnbaugenossenschaft (WBG) Oberfeld, Ostermündigen.....	33
5.2 Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW)	35
5.3 Coopérative de l'habitat associatif (Codha).....	37
5.4 Solinsieme	40
5.5 Bodan 44+.....	42
5.6 Briketti	44
5.7 Fazit zu den bisherigen Projekten.....	46

6	RECHTLICHE ABKLÄRUNGEN	48
6.1	Einschränkung der Verfügungsrechte (Bsp. Genossenschaft und Baurecht)	48
6.1.1	Genossenschaft	49
6.1.2	Baurecht	50
6.1.3	Stockwerkeigentum.....	53
6.1.4	Kaufvertrag.....	54
6.1.5	Grundbuch- und Handelsregister im Ergebnis	55
6.2	Zeitliche Einschränkung (Bsp. Stockwerkeigentum und kurzes Baurecht)	56
6.2.1	Genossenschaft	57
6.2.2	Baurecht	57
6.2.3	Stockwerkeigentum.....	57
6.3	Räumliche Einschränkung (Bsp. Stiftung und Stockwerkeigentum)	57
6.3.1	Stiftung.....	58
6.3.2	Stockwerkeigentum.....	60
6.3.3	Kaufvertrag.....	62
6.3.4	Grundbuch und Handelsregister im Ergebnis.....	62
6.4	Allfällig dienliche Gesetzesänderungen.....	63
6.4.1	Selbständigkeit des Baurechts.....	63
6.4.2	Vorzeitiger Heimfall des Baurechts	63
6.4.3	Dauer des Vorkaufsrechts	64
7	FÖRDERMÖGLICHKEITEN VON GEMEINNÜTZIGEM WOHN-EIGENTUM	65
7.1	Förderungswürdige Aspekte gemeinnützigen Wohneigentums	66
7.2	Ebene Bund	66
7.2.1	Fördermöglichkeiten im Rahmen der Objekthilfe	66
7.2.2	Fördermöglichkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger selbst	68
7.3	Ebene Kanton/Gemeinde	68
7.3.1	Fördermöglichkeiten im Rahmen der Objekthilfe.....	68
7.3.2	Fördermöglichkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger selbst	70
8	FOLGERUNGEN UND AUSBLICK ZU GEMEINNÜTZIGEM WOHN-EIGENTUM	71
	LITERATURVERZEICHNIS.....	73
	ANHANG.....	77
A.1	Zu beantwortende Fragen gemäss Auftrag bzw. Pflichtenheft BWO.....	77
A.2	Liste der kontaktierten Genossenschaften in der Schweiz.....	78
A.3	Liste der Teilnehmenden an den Fokusgruppengesprächen.....	79

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzung	Text
BFS	Bundesamt für Statistik
BJ	Bundesamt für Justiz
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
CHF	Schweizer Franken
CLT	Community Land Trust
Codha	Coopérative de l'habitat associatif
EGW	Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger
GGW	Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen
hbg	Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
OR	Obligationenrecht
PSBL	Propriété sans but lucratif
SFWE	Schweizerische Stiftung zur Förderung von Wohneigentum
STWE	Stockwerkeigentum
STWEG	Stockwerkeigentumsgemeinschaften
WAZ	Wohneigentum auf Zeit
WBS	Wohnungs-Bewertungs-System
WFG	Wohnraumförderungsgesetz
WfV	Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum
WG	Wohngemeinschaften
ZGB	Zivilgesetzbuch

BOXVERZEICHNIS

Box 1	Preisgünstiger Wohnraum	6
Box 2	Theorie der Verfügungsrechte	8
Box 3	Das Baurecht (Wüest Partner AG, 2017).....	9
Box 4	Vorkaufs- und Rückkaufsrechte (Bürgi und Nägeli, 2021; Pfäffli und Kallay, 2021).....	12
Box 5	Social Contact Design Principles in Cohousing	29

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Kriterien der Gemeinnützigkeit.....	15
Tab. 2	Farbcodierung	18
Tab. 3	Kontaktierte Genossenschaften in der Schweiz.....	78
Tab. 4	Teilnehmende Fokusgruppengespräche	79

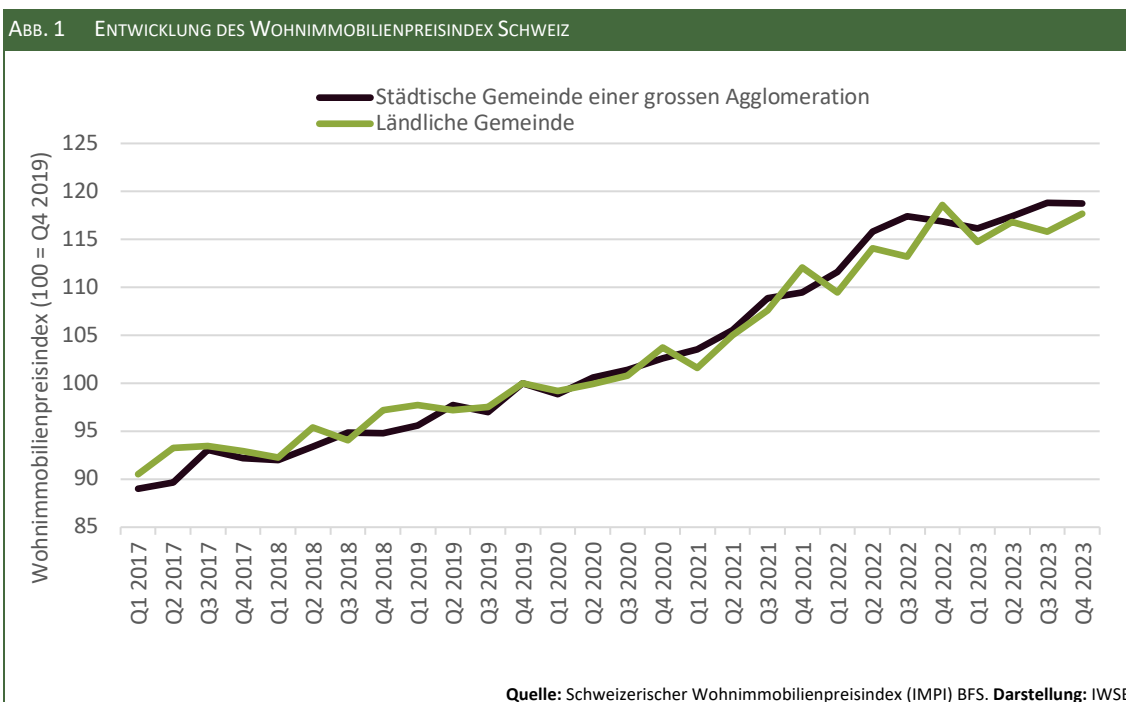
ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Entwicklung des Wohnimmobilienpreisindex Schweiz	1
Abb. 2	Vorgehen.....	3
Abb. 3	Kriterienraster zur Prüfung der Gemeinnützigkeit von Wohneigentumsformen	17
Abb. 4	Kriterienraster: Flexibles Wohneigentum	20
Abb. 5	Kriterienraster: CLT	22
Abb. 6	Kriterienraster: Wohneigentum auf Zeit.....	26
Abb. 7	Kriterienraster: Property Light Plus 1.....	27
Abb. 8	Kriterienraster: Cohousing	30
Abb. 9	WBG Oberfeld: Innenhof.....	33
Abb. 10	Kriterienraster: WBG Oberfeld.....	34
Abb. 11	GGW: Sulperg 2.....	35
Abb. 12	Kriterienraster: GGW	36
Abb. 13	Codha: Projekt Murcia	37
Abb. 14	Kriterienraster: CODHA Projekt Murcia	38
Abb. 15	Codha: Projekt Croissant	39
Abb. 16	Solinsieme: Wohnfabrik	40
Abb. 17	Kriterienraster: Solinsieme.....	41
Abb. 18	Bodan: Blick auf Alt- und Neubau vom Garten aus.....	42
Abb. 19	Kriterienraster: Bodan 44+.....	43
Abb. 20	Siedlung Briketti: Projektplan.....	44
Abb. 21	Kriterienraster: Briketti	45

1 EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Die Lage auf dem Immobilienmarkt für Wohneigentum ist auch nach der Zinswende von 2022 durch Preissteigerungen charakterisiert, primär getrieben durch den Nachfrageüberhang. So betrug die Jahresteu- rung für Wohneigentum 2023 gemäss Bundesamt für Statistik BFS (2024) 2.2 Prozent. Damit sind die schweizweiten Wohneigentumspreise im Vergleich zu anderen europäischen Ländern weiterhin verhält- nismässig hoch, während die Wohneigentumsquote entsprechend tief ist (Eurostat, 2023). Es zeigt sich jedoch eine hohe regionale Heterogenität bezüglich Wohneigentumspreisen und Wohneigentumsquo- ten. Ländliche Kantone wie der Kanton Wallis, Appenzell Innerrhoden oder der Kanton Jura haben eine relativ hohe Wohneigentumsquote, die mit anderen Ländern vergleichbar ist. In urbanisierten Kantonen wie Basel-Stadt, Genf oder Zürich sowie in zentrumsnahen Regionen wie Zug und in einigen Tourismus- gebieten ist die Tragbarkeit von Wohneigentumsobjekten bei einer 80%-Fremdfinanzierung für Haushalte mit mittlerem Einkommen kaum noch gewährleistet (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2022; Credit Suisse, 2023). Während der Pandemie schritt die Teuerung von Wohneigentum unverändert fort und ge- rade in Agglomerationen und ländlichen Gemeinden holt sie stark auf – wenngleich die Preise aufgrund der Zinswende mittlerweile weniger stark ansteigen (vgl. Abb. 1).



Auch im Sonderthema «Versorgung durch Wohneigentum» des Factsheets «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarktes – Entwicklung 2020» wird aufgezeigt, dass sich die Lage auf dem Wohneigentums- markt trotz starkem Preisanstieg zunehmend verknappt. Zudem erhöht sich das Alter der Eigentumsbe- sitzenden sowie der Eigentümswerbenden und das zum Kauf benötigte Vermögen (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2021).

Angesichts der Lage auf dem Wohneigentumsmarkt und vor dem Hintergrund des bestehenden Wohneigentum-Förderungsauftrags des Bundes sollen daher in einer explorativen Forschungsarbeit alternative Wohneigentumsformen untersucht werden. Alternative Formen zum klassischen Wohneigentum deshalb, weil die Preise für klassisches Wohneigentum weiterhin so hoch sind, dass es sich immer weniger Haushalte und insbesondere weniger junge Familien leisten können, Wohneigentum zu erwerben.

Auch könnten solche alternative Wohneigentumsformen ein Weg sein, um in Quartieren, in denen aufgrund der kommunalen Nutzungspläne faktisch nur Einfamilienhäuser zulässig sind, trotzdem eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen.

Förderfähig durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) sind alternative Eigentumsmodelle nur, wenn sie preisgünstig sind und weitgehend den Kriterien der Gemeinnützigkeit entsprechen, d.h. die laufenden Kosten sollten sich im Bereich der effektiven Kosten bewegen und der realisierbare Preis des Eigentums sollte keine bedeutsamen Gewinne ermöglichen. Entsprechend sind die Modelle bezüglich ihres Grades an Gemeinnützigkeit und des Einklangs mit öffentlichen Interessen zu beurteilen, denn gemäss Art. 5 des WFG ist die Förderung von preisgünstigem Wohnraum insbesondere an den folgenden Grundsätzen auszurichten: Qualitativ hochwertiger Wohnraum, soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner, sowie raum- und ressourceneffizientes Wohnen und Bauen. Weiter soll die Lage und die Ausgestaltung des Wohnraums an den Bedürfnissen der Förderzielgruppen (Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen) ausgerichtet sein.

Die grosse Herausforderung besteht nach Ansicht der Autorenschaft dieses Berichts darin, die finanziellen Anreize von alternativen Wohneigentumsmodellen zu prüfen, so dass sie den Förderkriterien nicht widersprechen und diese auch langfristig erfüllen können. Dabei ist die Frage, ob es explizite und implizite Möglichkeiten für die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erzielung erheblicher Renditen gibt, von zentraler Bedeutung.

1.2 ZIELSETZUNG

Das übergeordnete Ziel der Studie ist es, einerseits eine Auslegeordnung bisheriger gemeinnütziger Wohneigentumsprojekte in der Schweiz und im Ausland zu erstellen sowie alternative Wohneigentumsmodelle ohne gemeinnützige Komponenten (bspw. kleines Wohnungseigentum) aufzuzeigen. Andererseits sind die erfolversprechendsten Wohneigentumsformen auszuwählen, vertieft zu betrachten und auf die konkreten rechtlichen sowie fördermittelbezogenen Handlungsmassnahmen hin zu prüfen.

Dazu sollen insbesondere folgende Fragen beantwortet werden:

- 1 Welche Formen des gemeinnützigen Wohneigentums existieren bereits? Welche Formen sind realistisch zusätzlich denkbar?
- 2 Welche Aspekte der Gemeinnützigkeit sind mit diesen alternativen Wohneigentumsformen kompatibel? Welche davon erfüllen die bestehenden Modelle des alternativen Wohneigentums bereits?
- 3 Wie kann dieses gemeinnützige Wohneigentum nachhaltig gesichert werden?
- 4 Wie lässt sich gemeinnütziges Wohneigentum gestalten, dass es der Förderzielgruppe möglichst zugänglich wird?
- 5 Wie könnten gemeinnützige Wohneigentumsformen über die dem BWO gegenwärtig zur Verfügung stehenden Förderinstrumente unterstützt werden bzw. welche Anpassungen in der Förderpolitik auf Ebene Bund, Kantone und Gemeinden bieten sich gegebenenfalls an?

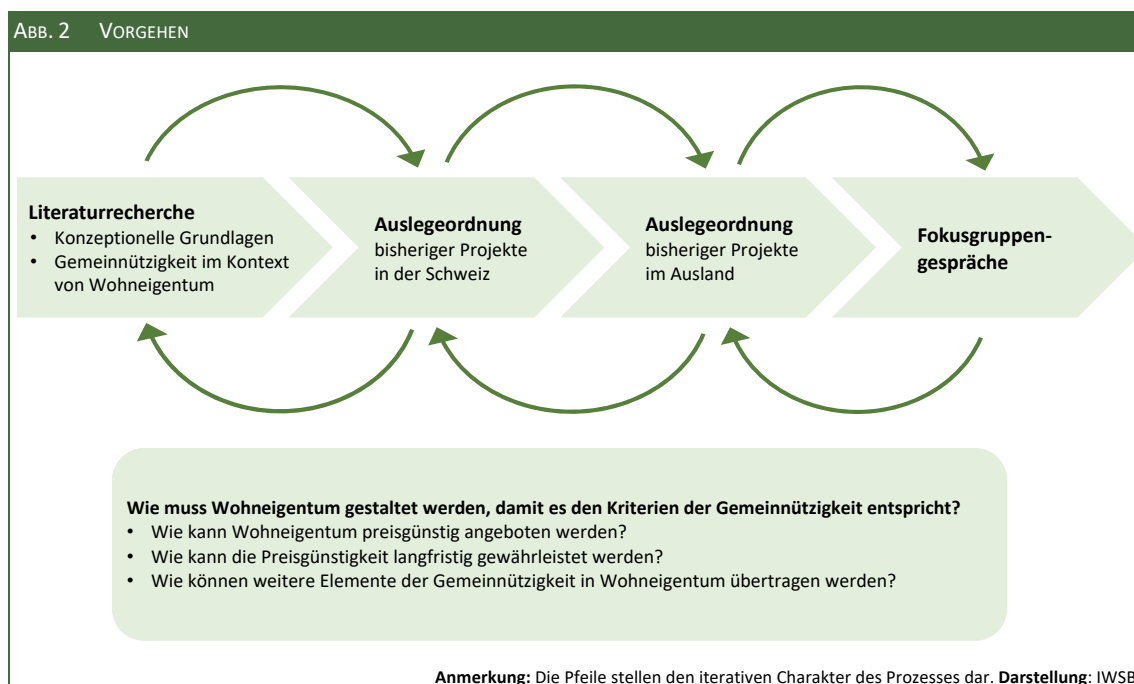
1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEGENSTANDS

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist selbstbewohntes, privates Wohneigentum. Damit grenzt es sich ab von Formen des Kollektiveigentums, wie es in genossenschaftlichen Strukturen zu finden ist: Im Grundbuch ist die Genossenschaft als solche als Alleineigentümerin eingetragen, während die Zuweisung der individuellen Rechte auf der Ebene der Genossenschaft stattfindet, und damit nicht im Grundbuch sichtbar ist. Als Kriterium zur Abgrenzung von anderen Wohneigentumsformen, die für die vorliegende Studie nicht betrachtet werden, gilt, dass das Individuum im Grundbuch eingetragen werden muss.

Darüber hinaus wird keine Abhandlung über Sinn und Zweck von Wohneigentumsförderung erarbeitet, die Infragestellung der Legitimität des Verfassungsauftrags wäre eine eigene, für sich stehende Untersuchung.

2 VORGEHEN

Das Studiendesign ist aufgrund der zu behandelnden Thematik – gemeinnütziges Wohneigentum – explorativer Natur. Zum einen kann nur eingeschränkt auf vorhandene wissenschaftliche Literatur zurückgegriffen werden, zum anderen sind bisherige Umsetzungen in der Praxis nur begrenzt vorhanden.



Um Informationen zu den Ausgestaltungsmöglichkeiten von Wohneigentum im Kontext von Gemeinnützigkeit zu erhalten, wurden – ausgehend von einer Kontaktliste des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) – 15 Genossenschaften kontaktiert, die Wohneigentum anbieten oder zukünftig anbieten wollen. Elf Genossenschaften konnten ausführliche Informationen zur Verfügung stellen, sieben davon sind von

der gewählten Ausgestaltungsform her relevant für die vorliegende Untersuchung.¹ Gleichzeitig wurden Abklärungen zu gemeinnützigen Wohneigentumsmodellen im Ausland getätigt.

Parallel dazu wurden in Fokusgruppengesprächen – durch den Einbezug von Personen² aus der Praxis – erste Ergebnisse validiert, bzw. Rückmeldungen zu den erarbeiteten Herausforderungen und Grundlagen eingeholt. Der Austausch wurde nicht nur für die Diskussion der erarbeiteten Grundlagen herangezogen, vielmehr kristallisierte sich in den Gruppendiskussionen heraus, welche Modelle Erfolgspotenzial aufweisen könnten und woran es bisher bei deren geplanten Umsetzung in der Vergangenheit gefehlt hat. In Abb. 2 sind die Arbeitsschritte dargestellt. In einem iterativen Prozess wurden die Antworten auf die im unteren Teil der Abb. 2 aufgeführten Fragen zusammengetragen.

3 GEMEINNÜTZIGKEIT IM KONTEXT VON WOHNHEIGENTUM

Die Literatur kennt **keine allgemein gültige Definition** für den Begriff **Gemeinnützigkeit**. Gemeinnützigkeit taucht insbesondere im Zusammenhang mit Organisationsabsichten auf: gemeinnützige Vereine, Stiftungen, Organisationen und Unternehmen. Diese attestieren einen Zweck zu verfolgen, der nicht die Bedienung der eigenen Interessen im Fokus hat, sondern die Interessen des Gemeinwohls. Rechtlich muss die Begrifflichkeit definiert sein, da gemeinnützige juristische Personen von der Steuerpflicht ausgenommen werden. Da für die Steuerbefreiung die Zuständigkeit bei den Kantonen liegt, ist die Handhabung sowie das Verständnis von Gemeinnützigkeit auch im steuerrechtlichen Kontext föderalistisch geprägt und somit nicht homogen (Opel, 2019).

3.1 GEMEINNÜTZIGKEIT IM WOHNUNGSWESEN

Im Wohnungswesen hat der gemeinnützige Wohnungsbau eine grosse Bedeutung. Auch als «dritter Weg» bezeichnet, stellt er einen Kompromiss zwischen Miete und Eigentum dar. Neben Wohnbaugenossenschaften können auch Stiftungen, Aktiengesellschaften und Vereine als gemeinnützige Bauträger auftreten.

Aufgrund des Förderauftrags gemäss Art. 108 Abs. 1 der Bundesverfassung fördert der Bund die Tätigkeit von «Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus». Darauf gestützt ist der gemeinnützige Wohnungsbau in Art. 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFFV) rechtlich definiert, und zwar folgendermassen:

«Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie **nach ihren Statuten**:

- a) den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken;
- b) die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt;
- c) die Ausrichtung von Tantiemen verbietet;
- d) bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des

¹ Für die vollständige Liste vgl. Anhang A.2.

² Für eine Übersicht aller Teilnehmenden an den Fokusgruppengesprächen vgl. Anhang A.3.

Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet; das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.»

Der primäre Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist also die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum (Art. 37 a WFV), ohne die Absicht Gewinn zu erwirtschaften (WFV Art. 37 b & c WFV). Dazu legt die Verordnung die Kriterien einer **Kostenmiete** in Art. 8 WFV fest. Diese Kriterien sorgen auch initial grundsätzlich für etwas tiefere Mieten. Da Genossenschaften zwar gemeinhin nicht günstiger an Wohnraum gelangen³ bzw. Wohnraum erstellen können als andere Wohnraumanbietende, kommt der Effekt der Kostenmiete jedoch vor allem über die Zeit zum Tragen: Ihre Mieten werden nicht den Marktpreisen angepasst, und so öffnet sich die Preisdifferenz zu regulären Mietwohnungen immer mehr (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, o.D.; Omoregie et al., 2018).

Genossenschafterinnen und Genossenschafter von Wohnbaugenossenschaften können in der Regel zu kostendeckenden Mieten⁴ in Immobilien wohnen, welche sie als Genossenschaft gemeinsam besitzen. Damit sind sie gleichzeitig Eigentümerinnen und Eigentümer (im wirtschaftlichen und nicht im rechtlichen Sinne), sowie auch Mietende.

Weiter sind für die Gemeinnützigkeit **nicht nur** oben genannte, **geldwerte Kriterien** entscheidend, wie unter anderem aus den Leitsätzen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Zusammenarbeit mit Wohnen Schweiz und Wohnbaugenossenschaften Schweiz erstellten Charta hervorgeht (Bundesamt für Wohnungswesen BWO et al., 2013; Wohnbaugenossenschaften Schweiz, 2021). In der Charta sind acht Grundsätze aufgeführt, an denen sich gemeinnützige Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine und gemeinnützige Aktiengesellschaften, die preisgünstige Wohnungen bereitstellen) ausrichten. Die Leitsätze und die Grundsätze der Charta überschneiden sich mehrheitlich und lauten zusammengefasst wie folgt:

- **Kein Gewinnstreben und faire Mieten:** Anstatt Profit steht der soziale Mehrwert im Zentrum.
- **Mitsprache:** Mitbestimmung und Mitgestaltung der Bewohnenden.
- **Mehr als Wohnen:** Gemeinschaftliche Räume und Aktivitäten für hohe Lebensqualität und zur Stärkung der Solidarität unter den Bewohnenden.
- **Sicherheit:** Kündigungsschutz und sicheres Wohnumfeld.
- **Für alle offen:** Übernahme von sozialer Verantwortung durch Integration, soziale Durchmischung und Zugänglichkeit diverser Bevölkerungsgruppen.
- **Wohnqualität:** Ressourceneffiziente und kommunikationsfördernde Architektur.
- **Fit für die Zukunft:** Ausrichtung an momentanen und zukünftigen Bedürfnissen der Bewohnenden und innovative Ansätze für zukünftige Herausforderungen wie bspw. der demografische Wandel (Überalterung) oder der Klimawandel.
- **Wachstum:** Förderung der Anpassung politischer Rahmenbedingungen, so dass gemeinnützigen Wohnbauträgern der Zugang zu Grundstücken vereinfacht wird.
- **Gute Partner:** Zusammenarbeit mit Gemeinden und anderen öffentlichen Institutionen sowie Beitrag zur Deckung öffentlicher Interessen und Berücksichtigung des lokalen Gewerbes bei Auftragsvergabe.

³ Im Falle von Schenkungen, günstigeren Konditionen für Baurechtsverträge oder anderen Zuwendungen kommen gemeinnützige Wohnbauträger «günstiger» an Land bzw. Immobilien.

⁴ Die Miete deckt alle Kosten wie die Unterhaltskosten, den Verwaltungsaufwand, Rückstellungen, Erneuerungsfonds etc. (vgl. Art. 8 WFV).

Angewandt auf gemeinnütziges Wohneigentum scheinen insbesondere die sieben erstgenannten Punkte relevant, da sich die letzten zwei Aspekte eher auf wohnungspolitische Anliegen und die Partnerschaft mit der öffentlichen Hand richten und nicht auf die Ausgestaltung der Wohnform.

GEMEINNÜTZIGKEIT UND WOHNEIGENTUM

Der gemeinnützige Wohnungsbau hat mit dem Konzept der Miteigentümerschaft und den kostendeckenden Mieten ein auf Solidarität beruhendes Konzept etabliert, um Wohnraum auf qualitativ hohem und zahlbarem Niveau anzubieten und die Ausrichtung der Genossenschaften auf Gemeinschaftsentscheidungen abzustützen. Wie verschiedene Aspekte der Gemeinnützigkeit umgesetzt werden, ist gemäss den Statuten, der obengenannten Charta und Leitsätzen festgelegt, mit individuellen Ausgestaltungsmöglichkeiten auf Seiten der Wohnbauträger.

Vor dem Hintergrund von privatem Wohneigentum, welches inhärent im Spannungsfeld zur Gemeinnützigkeit steht, ergeben sich zur Erreichung der «gleichen» Gemeinnützigkeitsziele wie beim etablierten Konzept modifizierte und zusätzliche Herausforderungen. Mit der Integration des Elements des privaten Eigentums ist insbesondere die langfristige Gewährleistung der in den Statuten proklamierten «finanziellen» Gemeinnützigkeit nicht möglich, wenn das Eigentum nicht eingeschränkt wird.

Zudem sollte Wohneigentum, um es gerade im urbanen Raum für eine breitere Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen, preiswert gestaltet werden. Der tiefe Preis bezieht sich dabei sowohl auf den Erstverkaufspreis (im Folgenden **initial preisgünstig** genannt) als auch auf die Preisgestaltung bei einem Wiederverkauf.

Hier sei nochmals zu erwähnen, dass der primäre Treiber für die steigenden Wohneigentumspreise der Boden ist. Um Wohneigentum anzubieten, muss typischerweise zuerst ein Grundstück (mit oder ohne Bauten) erworben werden. Ohne staatliche Förderung, Subventionen oder andere Formen von Schenkungen oder Zuwendungen, muss dieses Land zu Marktpreisen gekauft werden. Dieser Grundstückspreis ist Bestandteil der Gestehungskosten und führt damit bei steigenden Bodenpreisen auch zu steigenden Preisen von preisgünstigem Wohneigentum (zumindest initial⁵).

Box 1 Preisgünstiger Wohnraum

Für die vorliegende Studie wird Preisgünstigkeit in Abhängigkeit der Eigentumsstruktur wie folgt verstanden: In einem **Mietmodell** besteht Preisgünstigkeit, wenn der Wohnraum zur Kostenmiete vermietet wird. In einem **Eigentumsmodell** wird von Preisgünstigkeit gesprochen, wenn der initiale Kaufpreis die Gestehungskosten nicht übersteigt und der Teil der Gestehungskosten, welche als monatliche / jährliche Zahlungen in Form einer Miete beglichen werden, sich an der Kostenmiete orientiert (ohne Realisierung der Wertsteigerung).

Beim Wohneigentum kann die initiale Preisgünstigkeit auch darin bestehen, dass das benötigte Eigenkapital beim Kauf reduziert wird. Junge Familien bspw. verfügen seltener über grosse Vermögenswerte als ältere Personen, da sie weniger Zeit hatten, um Vermögen aufzubauen. Dies kann dazu führen, dass vermögensärmere Haushalte unter den Eigentum Besitzenden wie Familien von älteren und vermögenderen Paarhaushalten «verdrängt» werden (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2021).

⁵ Unter der Annahme von steigenden Wohneigentumspreisen wird nach dem ersten Verkauf des preisgünstigen Wohneigentums mit der Zeit das Eigentum im Vergleich zu den Marktpreisen günstiger, womit die Preisgünstigkeit langfristig gewährleistet ist.

Daraus ergeben sich zwei Hauptherausforderungen im gemeinnützigen Wohnungsbau, welche sich durch die Änderung von Miete zu Eigentum grundsätzlich unterscheiden:

- 1 Wie kann der Zugang zu Wohneigentum für eine breitere Bevölkerungsgruppe gewährleistet werden? (Kap. 3.2)
 - (i) Wie kann Wohneigentum initial preisgünstig angeboten werden?
 - (ii) Wie kann der Kapitalbedarf beim Kauf gesenkt werden?
- 2 Wie kann die Preisgünstigkeit langfristig erhalten bleiben? (Ausschluss privater Gewinne, Kapitel 3.3)

Zusätzlich zu den aufgeführten Herausforderungen stellt sich unter Punkt 2 die Frage, wie und durch wen der Ausschluss privater Gewinne durchgesetzt und kontrolliert wird.

Ein weiterer Aspekt, welcher insbesondere in den Fokusgruppengesprächen zum Ausdruck gebracht wurde, ist die Vererbung von privatem Wohneigentum. Durch die Möglichkeit der Vererbung kann das preisgünstige Wohneigentum zwar bereitgestellt und langfristig erhalten bleiben, die Gruppe der Nutzniessenden wäre jedoch je nach Verhalten der Eigentümerinnen und Eigentümer eingeschränkt, da kein Anreiz besteht, die Wohnung an die Genossenschaft zurückzugeben und nicht zu vererben.

3.2 INITIALE PREISGÜNSTIGKEIT

Preisgünstigkeit durch individuelle, staatliche Subventionen, bspw. indem einer Organisation Land zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt wird, sind nicht Teil dieser Untersuchung.

Eine Möglichkeit zur Reduzierung des Wohneigentumspreises besteht darin, preisbildende Komponenten (z.B. Wohnfläche, Ausbaustandard etc.) so zu wählen, dass der Wert des Wohneigentums so stark geschmälert wird, dass es preissenkend wirkt. Da jedoch die Standortattraktivität und damit auch die Zugänglichkeit, die ÖV-Anbindung und die Wohnqualität, sowie auch die Qualität des Baus und die Güte der verwendeten Ressourcen für den gemeinnützigen Wohnungsbau relevant sind und idealerweise hochwertig gewählt werden, ist eine Reduzierung dieser Parameter keine Lösung zur Bereitstellung von initial preisgünstigem Wohneigentum. Insbesondere sollte das Wohneigentum mit den gleichen Faktoreigenschaften relativ gesehen zu einem marktüblichen Angebot initial preisgünstiger sein und nicht im Verhältnis zu einem Objekt, das aufgrund seiner Eigenschaften weniger wert ist.

Aus den Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Praxis sowie aus den Erfahrungen von bisherigen und geplanten Projekten kristallisierte sich heraus, dass grundsätzlich vier Wege denkbar wären, um initial preisgünstigeres Wohneigentum anbieten zu können – die auch kombiniert werden können:

- 1 durch die Einschränkung von Verfügungsrechten;
- 2 durch die zeitliche Einschränkung des Wohneigentums;
- 3 durch die Einschränkung des räumlichen Umfangs des Wohneigentums;
- 4 durch eine interne Quersubventionierung.

3.2.1 EINSCHRÄNKUNG DER VERFÜGUNGSRECHTE

Um durch die Einschränkung von Verfügungsrechten preisgünstiges Wohneigentum zu erhalten, muss festgelegt sein, wer das Verfügungsrecht behält oder erhält – und ob das jeweilige Verfügungsrecht in Wert umgesetzt und somit extern finanziert werden kann. Das heisst, das Recht muss belehnt, belastet oder weiterverkauft/-vermietet werden können. Dies scheint vor dem Hintergrund von Wohneigentum beim Veränderungsrecht und beim Recht, Erträge einzubehalten, schwierig umzusetzen zu sein. Weiter ist das Nutzungsrecht für selbstbewohntes Wohneigentum ein Recht, das zwingenderweise übertragen werden muss. Übrig bleibt das Recht zur Übertragung, wofür das Baurecht ein Beispiel für dessen Einschränkung ist.

Baurecht als Beispiel für die Einschränkung von Verfügungsrechten

Gemäss Art. 642 ZGB gilt in der Schweiz das Akzessionsprinzip, wonach ein Grundeigentümer bzw. eine Grundeigentümerin auch im Eigentum aller Bestandteile des Grundstücks ist (Häuser, Boden, Garten etc.). Dieses Prinzip wird durch das Baurecht (vgl. Box 2) durchbrochen. Es ermöglicht die Trennung von einem Grundstück und den sich darauf befindlichen Bauten. Anstatt das Grundstück vollwertig im Privateigentum zu besitzen, verfügt der Käufer des Baurechts zwar über das Privateigentum über das Haus und über das Nutzungsrecht, das Recht Erträge einzubehalten und über das Veränderungsrecht des Grundstücks.

Das Übertragungsrecht ist aber beim Baurecht insofern eingeschränkt, da Baurechtsgebende (Eigentümerinnen bzw. Eigentümer des Bodens) über ein

Box 2 Theorie der Verfügungsrechte

In der ökonomischen Literatur befasst sich die Neue Institutionenökonomie mit Eigentums-, bzw. Verfügungsrechten (Property Rights). In einem breit gefassten Verständnis von Institution wird bspw. auch das Eigentum und dessen Auswirkungen auf das Verhalten von Individuen als zu betrachtende Institution verstanden. Innerhalb der Institutionenökonomie ist auch die «Property Rights-Theorie», oder die im deutschen Sprachraum oft benutzte Übersetzung «Theorie der Verfügungsrechte» anzusiedeln (Behrends, 2001).

Die Theorie der Verfügungsrechte geht auf Coase und später Alchian und Demsetz zurück. Dabei werden Güter, im vorliegenden Fall Wohneigentum, als ein «Strauss» von Verfügungsrechten verstanden. Der Wert des Wohneigentums ist abhängig von der Anzahl an Verfügungsrechten, die mit dem Kauf übergehen (Behrends, 2001). Gemäss Furubotn und Pejovich (1972) besteht das vollständige Verfügungsrecht und somit das komplette Privateigentum aus folgenden vier Bestandteilen (diese Abgrenzung ist konzeptioneller Natur und keine Begrifflichkeit des Schweizer Privatrechts):

- 1 Nutzungsrecht (ius usus);
- 2 Recht, Erträge einzubehalten (ius usus fructus);
- 3 Veränderungsrecht (ius abusus);
- 4 Übertragungsrecht (ius successionis), d. h. das Recht die Sache und die damit verbundenen Rechte vollständig oder teilweise weiterzugeben.

Somit ist das gleiche Grundstück – z.B. in einem Fall bebaubar, in einem anderem nur landwirtschaftlich nutzbar – unterschiedlich viel wert, in Abhängigkeit der Verfügungsrechte und hier im speziellen des Nutzungsrechts. Dies bedeutet, dass Wohneigentum preisgünstiger verkauft werden kann, wenn das Bündel an Verfügungsrechten gegenüber dem vollständigen Privateigentum reduziert wird. Die Eigentumsrechte werden auch als «verdünnt» bezeichnet, wenn die Eigentümerin bzw. der Eigentümer nicht über alle vier Teilrechte verfügt (Behrends, 2001).

Vorkaufsrecht verfügen und somit bei einem Weiterverkauf des Baurechts (plus darauf stehende Immobilien) die Möglichkeit haben, diese zu erwerben. Dieses Vorkaufsrecht besteht auch ohne Festlegung von weiteren Bestimmungen im Baurechtsvertrag.

Es gibt viele mögliche Ausgestaltungsformen von Baurechtsverträgen. Bekannte Modelle sind das Zürcher Modell, das Stadtzürcher Modell, das Basler Modell oder speziell für gemeinnützige Wohnbauträger, der partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus von Basel-Stadt (Immobilien Basel-Stadt, 2010; Wüest Partner AG, 2017). Eine Eigenschaft des Baurechtsvertrags ist zudem, dass weitere Bedingungen (Einschränkungen) wie bspw. Mindestbelegung, Kostenmieten bei Mietmodellen, Einkommens- und/oder Vermögensbeschränkungen der Nutzenden sowie Übertragungseinschränkungen definiert werden können.

Eine rechtliche Hürde in der Benutzung des Baurechts für die vorliegende Problemstellung ergibt sich daraus, dass das Baurecht nur ins Grundbuch eingetragen werden kann, wenn das Baurecht selbständig und dauernd ist. Dauernd ist es ab einer Laufzeit von mindestens 30 Jahren. Selbständig ist es, wenn das Baurecht frei vererbt und veräussert werden kann. Gemäss den juristischen Expertinnen und Experten bestehen gewisse Beschränkungsmöglichkeiten. Es gilt jedoch: Je mehr die Übertragung eingeschränkt wird, desto eher kann das Baurecht nicht mehr als selbständiges Recht im Grundbuch eingetragen werden. Es kann etwa vereinbart werden, dass die Baurechtsgeberin oder der Baurechtsgeber bei einem Weiterverkauf zustimmen muss. Eine Zustimmung kann jedoch nur aus wichtigen Gründen verweigert werden. Diese

Box 3 Das Baurecht (Wüest Partner AG, 2017)

Ein Baurecht wird im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen und ist ein Vertrag zwischen baurechtsgebender Partei und baurechtsnehmender Partei, welcher die Trennung von Land und darauf stehenden Immobilien ermöglicht (vgl. Art. 675 bzw. 779 ff. ZGB). Landeigentümer/innen ermöglichen den Baurechtsnehmenden die Nutzung des Bodens gegen ein Entgelt (Baurechtszins, einmalig oder in Raten). Diesen können die Baurechtsnehmenden bebauen und verfügen über die Dauer des Vertrags über das Eigentum an den Bauten, woher auch der Name Baurecht kommt. Wird die Dauer des Baurechts auf 30 oder mehr und maximal 100 Jahre definiert und ist das Baurecht übertragbar, besteht eine selbständige und dauernde Dienstbarkeit. Diese Form von Baurecht kann als eigenes Grundstück im Grundbuch eingetragen werden und ist somit belastbar. Nach Ablauf der vertraglichen Laufzeit tritt der Heimfall ein. Dabei gehen die Bauten über in das Eigentum der Landeigentümer/innen und das Baurecht erlischt. Als Abgeltung erhalten die Baurechtsnehmenden eine Heimfallentschädigung.

könnten vorformuliert werden, damit die Gefahr nicht besteht, dass die Einschränkung zu gross wird. Das Einschränken der Vererbung ist schwieriger und wird daher in Kap. 6.1.2 behandelt.

Das selbständige und dauernde Baurecht stellt im Gegensatz zum vollständigen Privateigentum, neben der Einschränkung von Verfügungsrechten, auch eine zeitliche Einschränkung (maximal 100 Jahre) dar. Die Einschränkung bezieht sich auf die Bauten (Haus oder Wohnung), sowie auf das Eigentum am Grundstück. Es sind aber auch noch andere Wohneigentumsmodelle mit zeitlicher Einschränkung denkbar bzw. bereits realisiert, dazu mehr im folgenden Abschnitt.

3.2.2 ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG DES WOHN-EIGENTUMS

Analog zur Einschränkung von Verfügungsrechten, kann auch die zeitliche Einschränkung in einer Preisminderung resultieren. Das vollständige Privateigentum gilt für eine unbegrenzte Zeitdauer. Wird der

zeitliche Horizont des Eigentums eingeschränkt, verliert das Objekt an Wert, sofern es nach dem Ende der zeitlichen Grenze noch werthaltig ist. Der Wert der Verfügungsrechte teilt sich auf eine Zeit vor und nach der zeitlichen Grenze.

Die zeitliche Beschränkung von Eigentum bringt jedoch Herausforderungen mit sich: Gelten die Vorteile von Eigentum (u.a. Internalisierung externer Effekte bzw. Reduktion der Moral Hazard-Problematik durch höhere Sorgfalt bei der Nutzung und bessere Instandhaltung, vgl. Ahlfeldt und Maennig, 2019; Demsetz, 1967) auch bei zeitlich begrenztem Eigentum? Welcher Zeithorizont müsste definiert werden, damit sich die Vorteile des Eigentums ausreichend entfalten können? Wie kann ein zeitlich begrenztes Eigentum von einer Miete in Form einer einmaligen Zahlung abgegrenzt werden? Besteht eine Nachfrage für zeitlich begrenztes Wohneigentum? Diese oder ähnliche Fragen wurden schon beantwortet, da es bereits ein Wohneigentumsmodell mit zeitlicher Begrenzung gibt. Das Modell, entwickelt von Michael Folger und von ihm PAGAMENO-Eigentum genannt, wurde im Auftrag des BWO von Seiler Zimmermann und Wanzenried (2021) ausführlich untersucht und auf dessen Marktpotenzial hin überprüft. Mehr dazu in der Modellbeschreibung zum Wohneigentum auf Zeit (Kap. 4.2).

3.2.3 RÄUMLICHE EINSCHRÄNKUNG DES WOHN-EIGENTUMS

Eine weitere Möglichkeit, initiale Preisgünstigkeit zu erlangen, ist durch die Einschränkung des räumlichen Umfangs des Wohneigentums. Durch eine Verringerung der privaten Räume und somit des privaten Eigentums und der Auslagerung von Privatem in Gemeinschaftliches kann der Preis des privaten Wohneigentums gesenkt werden. Insgesamt lassen sich durch das Teilen von Räumen («Sharing») Ressourcen und durch die Gemeinschaftlichkeit der geteilten Räume auch Kosten für das Eigentum pro Person einsparen. Dabei könnten die gemeinschaftlichen Teile bspw. in einer genossenschaftlichen Struktur verankert werden, mit Anteilscheinen und zu bezahlenden Kostenmieten.

Verschiedene Ideen, Visionen und Projekte verfolgen Ziele, die in diese Richtung und darüber hinaus gehen. Ein Beispiel dazu ist der Verein Neustart Schweiz (2015), welcher eine Nachbarschaftsvision erstellte, die sich durch lokale Vernetzung, gemeinsames und ressourcensparendes Haushalten, eigene Versorgung mit Produkten aus der Umgebung und Dienstleistungen vor Ort auszeichnet. Die an Gemeinschaft und Solidarität ausgerichteten Visionen vereinen dabei die weiter oben genannten sozialen und ökologischen Aspekte der Gemeinnützigkeit.

Um einen erfolgreichen Umgang mit Gemeinschaftsflächen («Commons») zu gewährleisten, empfiehlt sich eine Orientierung an den Designprinzipien, welche Elinor Ostrom 1999 in ihrem Buch «Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action» festhielt und einige Jahre später nochmals überarbeitete. Sie helfen zu verhindern, dass es zur übermässigen Nutzung der kollektiven Ressource durch Einzelne kommt. Diese Prinzipien können auch auf Gemeinschaftsflächen wie Werkstätten, Gärten und deren nötige Bewirtschaftung übertragen werden. Die acht überarbeiteten Designprinzipien gemäss Ostrom (2000) sind folgende:

- 1 **Klare Grenzen:** Die gemeinschaftlichen Ressourcen sowie die Personen und Haushalte, welche sie nutzen dürfen, sind klar definiert.

- 2 **Kongruenz:** Die Verteilungs- und Bereitstellungsregeln sind so verteilt, dass die Nutzenverteilung proportional zur Kostenverteilung ist.⁶ Zudem sollten die Nutzungsregeln an die lokalen Gegebenheiten angepasst sein.
- 3 **Kollektive Entscheidungen:** Personen, die von Nutzungs- oder Bewirtschaftungsregeln betroffen sind, sollten sich auch an Entscheidungen über Änderungen dieser Regeln beteiligen können.
- 4 **Kontrolle:** Es braucht eine Kontrolle über das Verhalten der Nutzenden und den Zustand der gemeinschaftlichen Ressourcen. Die Kontrollierenden sollten entweder selbst Nutzende und/oder ihnen gegenüber rechenschaftspflichtig sein.
- 5 **Gestaffelte Sanktionen:** Wenn Verhaltens- oder Nutzungsregeln missachtet werden, wird verhältnismässig sanktioniert. Dabei werden die Sanktionen bei wiederholter Missachtung erhöht.
- 6 **Konfliktlösung:** Konfliktlösungsmechanismen und -prozesse sind einfach, kostengünstig und schnell verfügbar.
- 7 **Minimale Anerkennung der Selbstorganisation:** Das Recht der Nutzenden zur Selbstorganisation wird von staatlichen, externen Stellen nicht in Frage gestellt.
- 8 **Verschachtelte Organisationen:** Bereitstellung, Nutzung, Kontrolle, Durchsetzung sowie Konfliktlösungs- und Governance-Aktivitäten werden bei verschachtelten Systemen in mehreren Ebenen organisiert.

3.2.4 QUERSUBVENTIONIERUNG

Die initiale Preisgünstigkeit kann von einer Körperschaft auch dadurch erreicht werden, dass Gewinne aus einer Tätigkeit verwendet werden, um die (beabsichtigten) Mindererträge aus einer anderen Tätigkeit zumindest teilweise zu kompensieren. Diese interne finanzielle Unterstützung eines Geschäfts- oder Betriebsbereichs durch ein anderes Geschäft oder einen anderen Betriebsbereich wird als Quersubventionierung bezeichnet. Bei Mietmodellen werden solche beispielsweise von Wohngenossenschaften oder Stiftungen mit gemeinnützigem Zweck bereits umgesetzt, indem einkommensabhängige Mieten definiert werden. Die Stiftung Habitat nennt dies beispielsweise «Mietzinsbeitrag», welcher primär durch die (höheren) Erträge durch Mieteinnahmen anderer Mieter finanziert werden. Dadurch werden innerhalb einer Organisation wirtschaftlich schlechter gestellte Haushalte durch wirtschaftlich besser gestellte Haushalte indirekt unterstützt bzw. quersubventioniert.

Da die gemeinnützigen Wohnbauträger keinen Gewinn erwirtschaften (müssen), können sie auch mit Vermietungen unter marktwirtschaftlichen Preisen einen Deckungsbeitrag generieren, den sie an bedürftige Haushalte ausschütten können. Beim Eigentum wäre eine ähnliche Umsetzung möglich, wenn mehrere Wohnungen bereitgestellt werden. Die Quersubventionierung könnte entweder über den tatsächlichen Kaufpreis und/oder über eine allfällige Nutzungsgebühr für gemeinschaftliche Räume oder allgemeine Teile von Gebäuden funktionieren. Zum Zeitpunkt, als vorliegende Studie verfasst wurde, waren keine Projekte bekannt, welche die Quersubventionierung auf Wohneigentumsmodelle anwendet.

⁶ In anderen Worten: Der relative Aufwand, den ein Haushalt zur Bereitstellung der Gemeinschaftsflächen hat, steht im Verhältnis zum relativen Nutzen, den dieser Haushalt aus den Gemeinschaftsflächen zieht.

3.3 LANGFRISTIGE PREISGÜNSTIGKEIT

Im Vergleich zur Bereitstellung von Mietwohnungen stellt sich beim Privateigentum unvermeidlich die Frage, wie das Eigentum beschränkt werden kann, damit die Preisgünstigkeit und damit das Ausklammern von privater Bereicherung auch über lange Zeithorizonte (verschiedene Eigentümer/innen nacheinander) erhalten bleibt. Konkret muss bspw. eine Genossenschaft gewährleisten können, dass bei einem Weiterverkauf von gemeinnützigem Wohneigentum die Preisgünstigkeit weitergegeben wird. Gemäss den bisherigen Erfahrungen in der Praxis kann dies nur über gesetzliche Vorkaufsrechte garantiert werden: Entweder durch Vorkaufsrechte über **Stockwerkeigentumsstrukturen** oder über Vorkaufsrechte durch **Baurechtsvertragsstrukturen**. Das Vorkaufsrecht wird unterschieden in ein gesetzliches und in ein vertragliches Vorkaufsrecht, sowie in unlimitierte und limitierte Vorkaufsrechte (vgl. Box 4).

Box 4 Vorkaufs- und Rückkaufsrechte (Bürgi und Nägeli, 2021; Pfäffli und Kallay, 2021)

Unlimitiertes Vorkaufsrecht: Die Vorkaufsberechtigten (Partei mit Vorkaufsrecht) haben die Möglichkeit, bei einem Verkauf an Dritte die Sache zu den *gleichen Konditionen*, zu denen der Verkauf zustande gekommen wäre, zu erwerben.

Limitiertes Vorkaufsrecht: Bei einem limitierten Vorkaufsrecht erhalten die Vorkaufsberechtigten bei einem Verkauf an Dritte die Möglichkeit, die Sache *zu vorher* (bei Begründung des Vorkaufsrechts) *vereinbarten Konditionen* zu kaufen.

Gesetzliches Vorkaufsrecht: Bei Baurechten und Miteigentum besteht ein Vorkaufsrecht von Gesetzes wegen. Diese Vorkaufsrechte können deshalb nicht zusätzlich im Grundbuch vorgemerkt werden. Sie *gelten unbeschränkt*, also ohne zeitliche Maximaldauer von 25 Jahren. Alle Miteigentümerinnen und Miteigentümer haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn ein Miteigentumsanteil verkauft wird. Die Baurechtgebenden (Landeigentümer/-in) und die Baurechtnehmenden haben beide ein gegenseitiges, gesetzliches Vorkaufsrecht.

Vertragliches Vorkaufsrecht: Wenn kein Vorkaufsrecht von Gesetzes wegen besteht, kann ein unlimitiertes Vorkaufsrecht vertraglich oder ein limitiertes Vorkaufsrecht durch eine öffentliche Beurkundung (durch einen Notar) vereinbart werden. Wenn nicht anders vereinbart, wird das Vorkaufsrecht vererbt, es kann aber nicht übertragen werden. Die maximale Dauer für ein vertragliches Vorkaufsrecht beträgt *25 Jahre*. Um das Vorkaufsrecht zu «verstärken» kann es im Grundbuch vorgemerkt werden. Damit bleibt es weiterhin für höchstens 25 Jahre in Kraft, gilt aber auch nach einem Weiterverkauf (ohne Ausübung des Vorkaufsrechts) für die neue Eigentümerin bzw. den neuen Eigentümer.

Rückkaufsrecht: Ein Rückkaufsrecht ist ähnlich dem Vorkaufsrecht, unterscheidet sich jedoch darin, dass der Rückkaufsberechtigte die Sache jederzeit zurückkaufen kann. Es besteht eine zeitliche Beschränkung auf *maximal 25 Jahre*.

Rückverkaufsrecht: Dieses Recht erlaubt den Erwerbenden einer Sache, diese jederzeit (oder unter vereinbarten Bedingungen) der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer zurück zu verkaufen.

Diese Einschränkung der Verfügungsrechte und hier im Speziellen des Übertragungsrechts (vgl. Box 2 zur Theorie der Verfügungsrechte in Kap. 3.2.1) muss für die Gewährung der langfristigen Preisgünstigkeit

nicht in Wert umgesetzt werden können. In diesem Fall soll es lediglich gewährleisten, dass das Privateigentum nicht zu Marktpreisen weiterverkauft werden kann, wodurch der Sinn und Zweck des preisgünstigen Wohneigentums verloren gehen würde. Insbesondere scheint dies ein äusserst relevanter Aspekt zu sein, wenn Gelder von privaten oder öffentlichen Investoren für die Bereitstellung des (vergünstigten) Wohneigentums gesprochen werden. Gelder für einen gemeinnützigen Zweck sollten keine private Bereicherung ermöglichen.

Eine langfristige, rechtliche Gewährleistung der Preisgünstigkeit kann somit nur durch ein **gesetzliches Vorkaufsrecht** wirklich in Betracht gezogen werden. Bei allen anderen Übertragungseinschränkungen besteht eine zeitliche Beschränkung von 25 Jahren, was im Kontext von Wohneigentum keine Ewigkeit darstellt. Dies kann gemäss momentan geltendem Recht über **Baurechtsverträge** oder eine Struktur mit **Stockwerkeigentum**⁷, bei der eine Wohnung im Besitz des gemeinnützigen Wohnbauträgers bleibt, eingeführt werden. Gegebenenfalls wäre auch eine Realisierung durch das gewöhnliche Miteigentum denkbar. Die Gemeinschaft des gewöhnlichen Miteigentums kann jedoch nach 50 Jahren durch eine der Miteigentümerinnen einseitig aufgelöst werden. Für eine langfristige Gewährleistung bräuchte es in diesem Fall eine Gesetzesänderung.

Eine optimale Risikoabdeckung kann durch die gleichzeitige Festlegung eines limitierten und eines unlimitierten gesetzlichen Vorkaufsrechts – wie von WOHNEN SCHWEIZ im Modell «flexibles Wohneigentum» vorgeschlagen – erzielt werden. Dabei kann die gemeinnützige wohneigentums anbietende Organisation beim Weiterverkauf einer der Wohnungen diese über das limitierte Vorkaufsrecht zu fixen Konditionen zurückkaufen. Der Preis dafür bzw. eine Preisformel wurde bereits beim ursprünglichen Verkauf festgelegt. Damit ist gewährleistet, dass die Organisation die Wohnung nicht zu Marktpreisen zurückkaufen muss. Verzichtet die Organisation auf die Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts und wird die Wohnung folglich auf dem Wohnungsmarkt angeboten, kann sie vom unlimitierten Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Damit kann die Organisation die Wohnung zu den gleichen Konditionen kaufen, wie mit einer Dritten Partei vereinbart wurde und muss bei einem allfälligen Preiseinbruch nicht zu überhöhten Konditionen zurückkaufen.⁸ Durch diese Regelung ist eine Risikoabdeckung gegen oben und unten gewährleistet. Natürlich kann die Organisation auf beide Vorkaufsrechte verzichten, wenn sie die Höhe des Weiterverkaufspreises als gerechtfertigt empfindet.

Weitere Punkte, die bei der Festlegung eines Vorkaufsrechts zu beachten sind:

- Vererbung und Schenkungen zählen nicht als Verkaufsereignis, das Vorkaufsrecht kann daher in diesen Fällen nicht geltend gemacht werden. Es wäre möglich, ein auf die Vererbung bedingtes Kaufrecht einzuführen. Also ein Kaufrecht, das nur in einem Vererbungsfall eintritt. Allerdings ist dieses Recht nur für die Dauer von maximal 10 Jahren festlegbar.
- Der Preis bzw. die Preisformel sollte Renovations- und Unterhaltsarbeiten in Betracht ziehen. Insbesondere sollte die Unterlassung von Unterhaltsarbeiten als wertmindernd gelten. Um unnötige Renovierungen und Veränderungsarbeiten zu vermeiden, bzw. deren Wertsteigerung zu neutralisieren,

⁷ Gemäss ZGB Art. 712c Abs. 1 besteht beim Stockwerkeigentum (Sonderform des Miteigentums) kein gesetzliches Vorkaufsrecht. Da aber bei Miteigentum üblicherweise ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, zur Gewährung der Unabhängigkeit der einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer aber darauf verzichtet wird, ist es rechtlich möglich, sich auf dieses Vorkaufsrecht zu einigen und es im Grundbuch vorzumerken. Das so «aktivierte» Vorkaufsrecht des Miteigentums entspricht dann einem gesetzlichen Vorkaufsrecht ohne zeitliche Beschränkung (Pfäffli und Kallay, 2021).

⁸ Eine andere Möglichkeit wäre die Festlegung eines Maximalkaufpreises anstatt zweier unterschiedlicher Vorkaufsrechte. Hier stellt sich aus juristischer Sicht die Frage, ob das gesetzliche Vorkaufsrecht auch vertraglich limitiert werden kann.

könnte eine Umsetzung wie sie von der Codha (Coopérative de l'habitat associatif, Genève) durchgeführt wird, angestrebt werden: Bei der Codha müssen alle Renovationen und Veränderungen am Wohneigentum mit der Genossenschaft abgesprochen und von ihr erlaubt werden, damit sie als wertsteigernd verbucht werden können. Andere Arbeiten werden beim Weiterverkauf nicht berücksichtigt.

- Die Durchsetzung und/oder Kontrolle der Durchsetzung sollte klar definiert sein. Um opportunistisches Verhalten zu verhindern, sollten diese Aufgaben extern organisiert sein oder die Entscheidungsgewalt über mehrere Parteien verteilt werden. Eine interne «Gewaltenteilung» ist nicht ausreichend, um eine genügende Kontrolle zu gewährleisten, da alle Mitglieder einer Organisation einen Nutzen aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung zu Marktpreisen ziehen könnten: Sie würden vermutlich davon ausgehen, dass dieses «Augenzudrücken» auch für sie gelten wird (Reziprozität). Deshalb wird vorgeschlagen, insbesondere die Kontrolle auszulagern.

3.4 EINKLANG MIT WOHNUNGSPOLITISCHEN ZIELEN

Da gemäss Kapitel 3.1 ein Aspekt der Gemeinnützigkeit die Bedienung von Allgemeininteressen ist, sollen die zu betrachtenden Modelle auch hinsichtlich wohnungspolitischer Ziele eingeordnet werden können. In Anlehnung an den Bericht des Wohnungspolitischen Dialogs von Bund, Kantonen und Städten (Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2016) stehen vor allem folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- 1 **Wohnraumversorgung für wirtschaftlich schlechter gestellte Haushalte:** Dieses Ziel wird bereits durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum thematisiert und soll hier nicht wiederholt als Kriterium aufgeführt werden. Stattdessen soll der Aspekt der sozialen Durchmischung ergänzt werden. Insbesondere sollen Wohnformen gewählt werden, die benachteiligten Bevölkerungsgruppen offenstehen und bspw. nicht nur einkommensstarken Personen Zugang bieten.
- 2 **Wohnraumversorgung für Bevölkerungsgruppen mit speziellen Bedürfnissen:** Darunter versteht die Arbeitsgruppe, dass Wohnungen hindernisfrei zugänglich sind und somit auch für ältere Menschen oder körperlich beeinträchtigte Menschen offenstehen. Weiter sollen Wohnungen in einem sicheren Umfeld bereitgestellt werden, mit guter lokaler Versorgung sowie in der Nähe von pflegerischen, medizinischen, aber auch kulturellen Angeboten und weiteren Dienstleistungen sowie mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Auch besteht ein Mangel an Wohnungen mit geeigneten Grössen (2 oder 3 Zimmer) und zu tragbaren Kosten für ältere Menschen, welche sie zu einem Auszug aus zu gross gewordenem Wohnraum bewegen könnten. Darüber hinaus sollen geeignete Wohnformen für anerkannte Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene zur Verfügung stehen (wobei für diese Zielgruppen das Wohneigentum nicht im Vordergrund steht).
- 3 **Ressourceneffizientes Wohnen und Bauen:** Zur Erfüllung der klimapolitischen Ziele sind neben dem verdichteten Bauen auch die Energieeffizienz beim Bau (Nachhaltigkeit und Qualität des Baus) sowie die Nutzungseffizienz⁹ nach Erstellung relevant. Gerade ältere Personen wohnen beispielsweise oft in subjektiv als zu gross empfundenen Wohnungen¹⁰ und wären somit auch bereit, mit weniger Wohnraum auszukommen.

⁹ Damit ist die Wohnungsauslastung angesprochen. Eine Reduzierung der Wohnfläche verliert ihren Effekt, wenn damit gleichzeitig die Anzahl Personen pro Wohnung sinkt.

¹⁰ Hier verweist der Bericht des Wohnungspolitischen Dialogs auf die Studie von Delbiaggio und Wanzenried (2016), welche im Auftrag des BWO durchgeführt wurde.

3.5 KRITERIEN DER GEMEINNÜTZIGKEIT

Als Konklusion sollen nachfolgende Kriterien (vgl. Tab. 1) in die Beurteilung der Gemeinnützigkeit von Wohneigentumsmodellen einfließen. Die ersten beiden Oberkriterien (1 und 2) müssen jeweils zwingend erfüllt sein, damit ein Wohneigentumsprojekt als gemeinnützig betrachtet werden kann. Ergänzend hinzu kommen die Kriterien aus wohnungspolitischen Überlegungen in Kombination mit den Leitsätzen und der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger (Kriterienset 3). Ähnliche Zielvorstellungen werden zusammengefasst, um Redundanzen zu vermeiden. Das Verständnis der einzelnen Teilkriterien unter Punkt 3 wird nachfolgend erläutert.

TAB. 1 KRITERIEN DER GEMEINNÜTZIGKEIT	
1	<p>Initiale Preisgünstigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a Einschränkung der Verfügungsrechte (bspw. Baurecht) 1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums 1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums 1d Quersubventionierung
2	<p>Langfristige Preisgünstigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> 2a Vorkaufsrechte über Baurecht 2b Vorkaufsrechte über Stockwerkeigentum (STWE) 2c Durchsetzung und Kontrolle des Vorkaufsrechts
3	<p>Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele</p> <ul style="list-style-type: none"> 3a Soziale Durchmischung 3b Sicheres Wohnumfeld 3c Standort 3d Mitsprache 3e Hindernisfreiheit 3f Ressourceneffizientes Wohnen 3g Verdichtung 3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Darstellung: IWSB

3a Soziale Durchmischung: Dieses Kriterium kann als erfüllt gelten, wenn das Wohneigentum einer breiten Bevölkerungsschicht offensteht. Dabei sind neben der Kostenfrage auch andere Faktoren wie die Grösse der Wohnungen in Abhängigkeit der Bedürfnisse der Zielgruppen (ältere Menschen, Familien etc.) relevant. Darüber hinaus sollte die Integration wirtschaftlich schlechter gestellter Bevölkerungsgruppen (körperlich oder psychisch handikapierte Personen, Migrantinnen oder Migranten) thematisiert sein.

3b Sicheres Wohnumfeld: Ein sicheres Wohnumfeld kann durch bauliche Massnahmen wie die gute Beleuchtung und barrierefreie Gestaltung von Wegen, von der Strasse abgegrenzte Höfe, autofreie Siedlungen und kommunikationsfördernde Architektur gewährleistet werden. Die kommunikationsfördernde Architektur kann dazu dienen, die Interaktionen zwischen den Bewohnenden zu erhöhen, was Solidarität und das Gefühl der sozialen Sicherheit steigern kann – dazu gehört der Begriff der «Interaktionsdichte».

Verdichtete Wohnformen können je nach Gestaltung der Wohn- und Aufenthaltsräume sowie der Zusammensetzung der Bewohnenden genannte positive, aber auch negative Effekte wie Anonymität und Nachbarschaftskonflikte, auf die Bewohnenden und deren Interaktionsformen haben (Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, 2015).

3c Standort: Dieses Kriterium kann als erfüllt gelten, wenn gemeinschaftliche Aktivitäten und weitere soziale oder kulturelle Angebote wie Gewerbeflächen, Kindertagesstätten, Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftshilfen etc. vorhanden sind. Hier ist der Begriff der «funktionalen Verdichtung» zu verorten. Damit ist die Förderung der Diversität an Funktionen (Erhöhung Nutzungsmix) in einem Gebiet gemeint, um durch die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur im Wohnumfeld neben der Lebensqualität auch den Langsamverkehr zu fördern (Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, 2015). Dabei spielt, beruhend auf den Erkenntnissen des Nationalen Forschungsprogramms NFP 65 «Neue urbane Qualitäten» zur Beurteilung der Lebensqualität von verdichteten Räumen an urbanen Standorten, auch die Zentralität eine wichtige Rolle (Sulzer & Desax, 2015).

3d Mitsprache: Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Bewohnenden sind im Mietmodell des genossenschaftlichen Kontextes zentral. Vor dem Hintergrund von gemeinnützigem Wohneigentum kann sich dieser Aspekt auf allfällige gemeinschaftliche Flächen, sowie auf die Ausrichtung und Gliederung der dahinterstehenden Organisation ausrichten.

3e Hindernisfreiheit: Die Hindernisfreiheit oder auch Zugänglichkeit bezieht sich auf die Ausgestaltung der gesamten Infrastruktur einer Siedlung. Die Wohnungen und gemeinschaftlichen Lokalitäten müssen hindernisfrei zugänglich sein und somit auch älteren oder körperlich beeinträchtigten Menschen offenstehen und diese nicht diskriminieren.

3f Ressourceneffizientes Wohnen: Ein ressourceneffizientes Wohnen beinhaltet neben dem Energieverbrauch auch die Belegungsdichte der Wohnungen, also den Pro-Kopf-Energie- und -Wohnflächenverbrauch. Ressourceneffizientes Wohnen und Leben kann zudem durch funktionale Verdichtung und die dadurch ermöglichte Reduzierung des Verkehrsaufkommens gefördert werden. Auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen ist normalerweise ressourceneffizienter.

3g Verdichtung: Vielerorts sind ein steigender Bodenverbrauch und eine zunehmende Zersiedelung der Landschaft zu beobachten, unter anderem angetrieben auch durch den Trend zu grösseren Wohnungen (zumindest bis ca. 2005) und kleineren Haushalten. Verdichtung bedeutet, dass mehr Personen auf der gleichen Grundfläche leben können und somit der Siedlungsflächenverbrauch¹¹ pro Kopf (Siedlungsdichte) gesenkt werden kann. Das heisst, die Siedlungsentwicklung soll nach innen¹² erfolgen, indem hinreichend hohe Ausnützungsziffern (Bebauungsdichte, Verhältnis der Geschossfläche pro Parzellenfläche¹³) angestrebt werden und dem Trend einer sinkenden Anzahl Personen pro Wohnfläche (Belegungsdichte¹⁴ – Verhältnis der Haushaltsgrösse zur Wohnfläche) entgegengewirkt wird. Die Belegungsdichte

¹¹ Wohn- und Gewerbeflächen, Erholungsanlagen, Verkehrswege etc.

¹² Diese Flächen sollten bereits durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sein, so dass der motorisierte Individualverkehr nicht weiter ausgebaut werden muss. Auch sind weitere benötigte Infrastrukturen wie Strassen, Leitungen, Einkaufsgelegenheiten, Schulen, typischerweise schon vorhanden.

¹³ Zwischen Hochhäusern müssen bspw. grössere Abstände gegeben sein, damit der gegenseitige Schattenwurf nicht stört. Deshalb müssen sie nicht zwingend über eine höhere Ausnützungsziffer verfügen als bspw. Altstadtviertel mit aneinandergereihten Häusern.

¹⁴ Bebauungsdichte hängt nicht zwingend mit der Belegungsdichte zusammen: Ein Altstadtquartier mit hoher Bebauungsdichte kann aufgrund der sozialen Stellung und der Einkommens- und Vermögenssituation der Bewohnenden eine tiefe Belegungsdichte aufweisen.

wird unter dem obigen Kriterium 'Ressourceneffizientes Wohnen' verortet, die Aspekte der Interaktionsdichte und funktionalen Verdichtung sind bereits Teil des Kriteriums 'Sicheres Wohnumfeld' (Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt, 2015).

3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus: Unter dieses Kriterium fällt der Einsatz nachhaltiger und langlebiger Materialien sowie die Einhaltung sozialer Kriterien bei Bau und Umbau. Weiter steht beim Bau die Wohnqualität im Zentrum, insbesondere sollen auch die Aussenräume der Siedlungen die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnenden fördern und die Wohnqualität durch die gewählte Architektur auch beim verdichteten Bauen keine Einbusse erleiden.

Das Kriterium der **Wohnsicherheit** wird vor dem Hintergrund von Wohneigentum standardmässig als gegeben angenommen. Für gemeinnützige Wohnbauträger mit Mietmodellen ist die Wohnsicherheit und der höhere Kündigungsschutz ein wichtiger Faktor. Dieses Kriterium wird in der Einordnung der Projekte deshalb nicht weiter thematisiert.

Ein aus diesen Kriterien erstelltes Raster (Abb. 3) soll die Vergleichbarkeit der anschliessend betrachteten Modelle und Projekte vereinfachen. Das Raster hat drei Ebenen: Auf der obersten Ebene (1) befinden sich die vier Möglichkeiten, initial preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen. Auf der mittleren Ebene (2) sind die zwei Kriterien zur langfristigen Preisgünstigkeit verortet und die zusätzliche Bedingung der Durchsetzung und Kontrolle der gewählten Lösung. Auf der untersten Ebene (3) finden sich die zusätzlichen Gemeinnützigkeitskriterien, ergänzt durch wohnungspolitische Ziele.





Abb. 3 KRIERIENRASTER ZUR PRÜFUNG DER GEMEINNÜTZIGKEIT VON WOHNHEIGENTUMSFORMEN

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Darstellung: IWSB

Weiter werden die Felder zur Einordnung der nachfolgenden Modelle und Projekte mit unterschiedlichen Farben gemäss Tab. 2 codiert.

TAB. 2 FARBCODIERUNG

Farbe	Modelle	Konkrete Projekte
Dunkelblau 	Fester Bestandteil	Erfüllt
Hellgrau 	Vereinbar	Teilweise erfüllt
Rot 	Schwer vereinbar	Nicht erfüllt
Keine Farbe (weiss) 	Nicht beurteilbar	Nicht beurteilbar

Darstellung: IWSB

Dunkelblau wird gewählt, wenn bei Modellen das Kriterium ein fixer Bestandteil und bei Projekten das Kriterium erfüllt ist. Hellgrau soll heissen, dass bei Modellen der Aspekt berücksichtigt werden könnte (es aber kein fester Bestandteil des Modells ist) und bei Projekten das Kriterium teilweise erfüllt ist. Rote Felder stehen für «schwer vereinbar». Darunter fallen Kriterien, die bei Modellen nicht mit deren Ausgestaltungen vereinbar sind und im Falle von Projekten nicht erfüllt sind. Keine Farbe bzw. ein weisser Hintergrund bedeutet, dass das Kriterium nicht beurteilt werden kann.

4 WELCHE FORMEN DES ALTERNATIVEN WOHNNEIGENTUMS BESTEHEN BEREITS?

Im vorliegenden Kapitel werden verschiedene Modelle des alternativen Wohneigentums diskutiert. Sie lassen sich in die drei Untergruppen «Einschränkung der Verfügungsrechte», «zeitliche Einschränkung des Wohneigentums» und «räumliche Einschränkung des Wohneigentums» einordnen. Die Beurteilung erfolgt gemäss dem in Kapitel 3.5 beschriebenen Kriterienraster.

4.1 EINSCHRÄNKUNG DER VERFÜGUNGSRECHTE

4.1.1 FLEXIBLES WOHNNEIGENTUM, WOHNEN SCHWEIZ

Das «Flexible Wohneigentum» ist ein Modell, das vom Verband der Baugenossenschaften, WOHNEN SCHWEIZ, entwickelt wurde und eine Einschränkung der Verfügungsrechte impliziert. Es wurde im Rahmen dieser Studie bereits als Beispiel zur Erhaltung der langfristigen Preisgünstigkeit erwähnt (Kapitel 3.3). Fester Bestandteil des Modells ist die genannte Stockwerkeigentumsstruktur. Eine Baugenossenschaft erstellt Wohnungen im Stockwerkeigentum (STWE) und verkauft alle bis auf mindestens eine Wohnung pro Haus, welche sie vermietet. Somit bleibt die Baugenossenschaft Miteigentümerin und kann das (limitierte und unlimitierte) Vorkaufsrecht ausüben. Gleichzeitig verzichten alle anderen Miteigentümerinnen und Miteigentümer vertraglich auf die Geltendmachung ihres Vorkaufsrechts. Zudem wird die Entwertung des Rohbaus durch die Äufnung eines Erneuerungsfonds aufgefangen, die Entwertung des Innenausbau und der Installationen wirkt sich auf den vereinbarten Kaufpreis aus.

Die Selbstnutzung des Wohneigentums wird als Bedingung vertraglich eingeführt, so dass Vermietungen, mit Ausnahme an die Nachkommen gegen Kostenmiete, nicht möglich sind. Bezüglich Verwaltung und Entscheidungsfindung kann die Genossenschaft durch den Bedarf an Einstimmigkeit die Verwaltung bei sich behalten und eine «Verdrängung» verhindern.

Zu den bisher genannten fixen Kriterien werden gemäss Modell folgende, zusätzlich integrierbare Optionen vorgeschlagen:

- Die vertragliche Vereinbarung, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer die Wohnung jederzeit zu einem festgelegten Preis an die Baugenossenschaft rückverkaufen können (mit einem vorher vereinbarten Abzug). Dies würde den Käuferinnen und Käufern eine hohe Flexibilität geben, wäre gleichzeitig aber auch mit Risiken verbunden, wenn der Preis nicht an gewisse Indikatoren¹⁵ gekoppelt wird.
- Eine vertragliche Vereinbarung, dass die Baugenossenschaft bei Verzicht auf die Vorkaufsrechte im Falle eines Verkaufs ein Anrecht auf einen Teil des Gewinns hat (Gewinnbeteiligungsrecht).

Das Kriterienraster für das flexible Wohneigentum findet sich in Abb. 4. Der Eintrag des Individuums in das Grundbuch ist durch die STWE-Struktur gegeben. Damit erfüllt das Modell im Kern insbesondere die langfristige Preisgünstigkeit mit der STWE-Struktur (2b). Durch die Einführung der Vorkaufsrechte werden zudem die Verfügungsrechte, genauer das Übertragungsrecht, eingeschränkt (1a). Die Wohnungen werden im Verhältnis zu anderen Wohnungen ohne diese Regelungen somit weniger interessant für eine

¹⁵ Wie u.a. die Instandhaltung der Wohnung.

Käuferschaft sein. Jedoch kann diese Einschränkung durch die Genossenschaft nicht in Wert gesetzt werden, weshalb es nicht zwingend preisgünstiger wird. Was im konkreten Fall noch zu definieren wäre, ist die Durchsetzung und Kontrolle der langfristigen Preisgünstigkeit und somit der Vorkaufsrechte, bzw. allfälliger zusätzlicher vertraglicher Vereinbarungen (2c).

ABB. 4 KRITERIENRASTER: FLEXIBLES WOHN EIGENTUM

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung von Verfügungsrechten	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ fester Bestandteil des Modells, ■ vereinbar, ■ schwer vereinbar. Darstellung: IWSB

Alle anderen Kriterien scheinen mit diesem Modell vereinbar zu sein, sind durch den Modellrahmen jedoch noch nicht klar definiert. Dazu gehören allfällige weitere Massnahmen zur Reduzierung der benötigten finanziellen Mittel, bspw. durch Quersubventionierung und die Kriterien auf Ebene 3: Soziale Durchmischung, Sicheres Wohnumfeld, Mitsprache, Standort, Hindernisfreiheit, Verdichtung, ressourceneffizientes Wohnen sowie Nachhaltigkeit und Qualität des Baus.

4.1.2 COMMUNITY LAND TRUST (CLT), AUSLAND

Ein Modell, das zum einen auf Mehrheitsentscheiden und zum anderen auf rechtlich festgelegten Weiterverkaufsbestimmungen (Rechtseinschränkungen) über Baurechtsverträge beruht, ist der «Community Land Trust» (CLT-Modell). Das Modell wurde in den USA auf Basis diverser Vorläufer aus Grossbritannien (Gartenstadtmodell), Indien (Gramdan Bewegung) und Israel (Landwirtschaftskooperativen, *kibbutzim* und *moshim*) entwickelt und erstmalig im Jahr 1969 durch die New Communities Inc. Organisation im Rahmen des 'Civil Rights Movement' in den Südstaaten umgesetzt. Damals zur Sicherstellung von Landwirtschaftsflächen für afroamerikanische Farmerinnen und Farmer, wurde später (1980) die erste städtische CLT gegründet als Massnahme gegen die durch Aufwertungen ausgelöste zunehmenden Verdrängungen der Bewohnerinnen und Bewohner einkommensschwacher Nachbarschaften. Nach einigen Anlaufschwierigkeiten hat sich das Modell etabliert und wird aktuell in diversen Ländern umgesetzt (Crabtree et al., 2012; Davis, 2014).¹⁶ Eine ausführliche Beschreibung der historischen Entwicklung der CLT findet sich in Davis (2014).

¹⁶ In England und Wales bspw. sind aktuell 548 bestehende CLT-Projekte verzeichnet, die für 1'100 Haushalte ein CLT-Zuhause geschaffen haben und 7'100 weitere CLT-Wohnungen oder Häuser sind geplant (CLT-Network CIO, 2021). In der USA sind aktuell

Grundsätzlich kann ein CLT auch als zeitliche Begrenzung des Wohneigentums klassifiziert werden. Da aber der zeitliche Horizont von typischerweise 100 Jahren beim Baurecht das individuell erlebbare Eigentum nicht begrenzt, wird es primär als Einschränkung von Verfügungsrechten klassifiziert.

In Anlehnung an die Arbeiten von Davis (2014) sowie Crabtree et al. (2012) und einigen Internetressourcen (Grounded Solutions Network, 2021; Interreg, 2020; Schöneberg, 2020) sollen hier die wichtigsten Punkte der CLT kurz umschrieben werden:

Der Grundgedanke hinter dem CLT-Modell ist, dass der Boden, welcher in zentrumsnahen Gebieten der entscheidende preistreibende Faktor für die steigenden Immobilienpreise ist, dem Marktmechanismus¹⁷ entzogen wird und stattdessen gemeinschaftlich über die Nutzung des Bodens entschieden wird. Es wird auch als «demokratisches Stadtentwicklungsmodell» (Schöneberg, 2020) bezeichnet, da ein Gremium aus Bewohnenden bzw. Nutzenden, Vertreterinnen und Vertretern der Nachbarschaft, Expertinnen und Experten der gemeinnützigen Stadt- und Wohnpolitik oder anderen öffentlichen und privaten Institutionen sowie Geldgebende gemeinsam über die Nutzung des Bodens entscheiden. Während der Boden langfristig im Eigentum dieses CLT bleibt, wird das Baurecht für einzelne Parzellen bzw. das Nutzungsrecht der Gebäude an Organisationen vergeben, die darauf preisgünstigen Wohnraum und/oder Gewerbeflächen für soziale, ökologische oder kulturelle Nutzungen zur Verfügung stellen.

Durch den Einbezug der Interessen der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft können den potenziell eher kurzfristigen oder eigennützigen Interessen der Nutzenden längerfristige Interessen entgegengesetzt werden. Diese Gemeinschaft (Community) an Personen gewährleistet die langfristige, strategische Ausrichtung der CLT gemäss gemeinnützigen, gesellschaftlichen Interessen. Damit funktioniert sie als soziale Kontrolle der privaten Wohneigentümerinnen und -eigentümer.

Das Baurecht (Land) ist das entscheidende rechtliche Element der CLT, um zentrale Bestimmungen auch gegenüber den Baurechtsnehmenden bzw. den zukünftigen Erwerbenden durchsetzen zu können. Es enthält insofern auch alle Regelungen, welche die langfristige Preisgünstigkeit gewährleisten: gesetzliche Vorkaufsrechte, vordefinierte Weiterverkaufspreise und/oder Einkommensbeschränkungen der Käuferinnen und Käufer bzw. Bewohnenden. Diese Einschränkungen sind auch gemäss Schweizer Recht zulässig, aber auch hier ist wieder Vorsicht geboten bezüglich des Ausmasses der Einschränkungen aufgrund der Gefahr, dass das Baurecht sonst nicht mehr als selbständiges Recht im Grundbuch aufgenommen wird.

Das Kriterienraster für das CLT-Modell ist in Abb. 5 abgebildet. Da das Baurecht ein zentraler Bestandteil der CLT ist und als Einschränkung der Verfügungsrechte klassifiziert wurde, sind die Kriterien 1a und 2a erfüllt. Zudem könnte auch 1b als erfüllt gelten, da das Privateigentum zusätzlich zeitlich beschränkt wird und somit automatisch weniger wert sein müsste als Wohneigentum ohne diese Einschränkung.

über 225 CLT umgesetzt (Grounded Solutions Network, 2021). Neben den grösseren Netzwerken auf Landesebene sind insbesondere in den USA unzählige Untergruppierungen zu finden, wie beispielsweise das «The California CLT Network» (CACLTN, 2021). Weiter ist in Berlin die Stadtbodenstiftung daran, das erste CLT in Deutschland zu gründen. Weitere CLT in Europa bestehen bereits in Belgien (CLT Brüssel CLTB), Frankreich (Gent und Lille) und wie bereits erwähnt eine Vielzahl in Grossbritannien. Eine gute Übersicht über CLT-Projekte in Europa gibt die Website des Forschungsprogramms Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities, SHICC (2023) – ein mehrjähriges Programm, das durch die Förderung von CLT dem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in urbanen Gebieten in Nordwesteuropa entgegenwirken will.

¹⁷ Land bzw. Boden ist eine begrenzte Ressource, dessen Allokation unter Beachtung gewisser Voraussetzungen über den Marktmechanismus funktioniert. Der Bodenpreis stellt sicher, dass das verfügbare Land optimal und somit möglichst rentabel genutzt werden kann. Der Marktpreis, also der effektiv bezahlte Preis eines Grundstücks, widerspiegelt die Zahlungsbereitschaft der kaufinteressierten Person.

Abb. 5 KRITERIENRASTER: CLT

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung von Verfügungsrechten	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ fester Bestandteil des Modells, ■ vereinbar, ■ schwer vereinbar. Darstellung: IWSB

Im 1982 erschienenen «Community Land Trust Handbook» wurde die langfristige Preisgünstigkeit (Kriterium 2) des Wohneigentums und der übrigen Nutzungsformen als entscheidendes Merkmal der CLT konstatiert. Damit wurde auch das Element des Vorkaufsrechts und der Wiederverkaufsformel im Baurechtsvertrag (ground lease) verankert. Mit diesem Handbuch wurde der Begriff des 'Trust' im CLT überdacht und neu formuliert: Bisher wurde das Element des Trusts, angelehnt an Ralph Bosordis Verständnis von «trustery», so interpretiert, dass die Ressource Boden aus moralischen Überlegungen nicht als Privateigentum an Individuen übergeben werden kann. Vielmehr sollte diese Ressource für die langfristige Wohlfahrt der Bevölkerung treuhänderisch (hold in trust) verwaltet werden – ohne Spezifizierung von bevorzugten Bevölkerungsgruppen für den Zugang zu dieser Ressource. Fortan wurde das Element des Trusts jedoch vielmehr interpretiert als Verpflichtung bzw. Verantwortung des CLT, erstens neben dem Boden auch die Zuwendungen und den Wertzuwachs der Immobilien treuhänderisch zu verwalten und zweitens mit ihrem «Vermögen» sozial und wirtschaftlich benachteiligte Personen zu unterstützen. Insofern wird darauf verwiesen, dass Trust von nun an mehr als «Trusteeship»¹⁸ nach Gandhi, als nach «Trustery» gemäss Bosordis verstanden wird (Davis, 2014). Durch die Einführung eines Gremiums, worin auch Fachleute des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der öffentlichen Hand Einsitz nehmen, umfasst der CLT als einziges der präsentierten Modelle eine explizite Form der Durchsetzung und Kontrolle der langfristigen Preisgünstigkeit (2c).

Verdichtung (3g) und Verkleinerung des Wohneigentums (1c), sowie eine Quersubventionierung (1d) sind gemäss Modell nicht explizit vorgegeben, aber durchaus mit dem Modell vereinbar. Insbesondere die (funktionale) Verdichtung ist oft ein grundlegender Baustein umgesetzter CLT-Projekte. Die soziale Durchmischung (3a) kann als erfüllt bezeichnet werden, da sich gemäss der jüngeren Ausrichtung der CLT das Modell konkret an einkommensschwächere oder anderweitig schlechter gestellte Personen richten soll. Genauso ist das Konzept der Mitsprache (3d) durch Einbezug u.a. der Nachbarschaft, der Bewohnenden und Nutzenden, sowie von Vertreterinnen und Vertretern der öffentlichen Hand, gewährleistet. Die

¹⁸ «Trusteeship essentially means having faith and confidence in a process of taking responsibility for assets and social values, and administering their rightful and creative usage for the benefit of others - now, and in coming generations» (Bader, 1995, S. 42).

übrigen Kriterien sind nicht Teil des Kernmodells und müssten bei konkreten Projektumsetzungen überprüft werden.

4.2 ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG DES WOHN-EIGENTUMS: WOHN-EIGENTUM AUF ZEIT

Das Modell des Wohneigentums auf Zeit wurde von Michael Folger entwickelt, von ihm PAGAMENO gekauft, und ist auf Stockwerkeigentum ausgerichtet. Es wird argumentiert, dass Wohneigentumserwerbende üblicherweise die gesamte Lebensdauer eines Objekts finanzieren. Für die Lebensdauer von Wohngebäuden wird, unter Voraussetzung gründlicher Sanierungen, von 100 Jahren ausgegangen; für die optimale Wohndauer in einer Wohnung von 30 Jahren. Damit kann ein Lebensabschnitt abgedeckt werden, mit dessen Wechsel sich auch die Wohnbedürfnisse und Lebensumstände verändern. Beispielsweise zieht eine junge Familie, ein Paar mit ca. 30 Jahren, in eine grössere Wohnung mit Garten. 30 Jahre später sind die Kinder ausgezogen, die Wohnung oder das Haus zu gross für das Paar, das mittlerweile 60 ist. Der Umzug in eine zu den veränderten Bedürfnissen passendere Wohnung steht an, worin vermutlich weitere dreissig Jahre oder sogar noch länger gelebt werden kann. Wie bereits erwähnt, wurde das Modell von Seiler Zimmermann und Wanzenried (2021) als KTI-Projekt im Auftrag des BWO eingehend untersucht und in einem Handbuch detailliert beschrieben. Im Folgenden wird nur auf die wichtigsten Punkte eingegangen, für eine ausführliche Beschreibung sei an dieser Stelle auf die genannte Studie verwiesen.

Rechtlich steht hinter dem Wohneigentum auf Zeit (WAZ-Modell) eine einfache Gesellschaft für eine Dauer von 30 Jahren. Beide Parteien, also Eigentümerin oder Eigentümer und Investorin oder Investor, werden im Grundbuch eingetragen und die Eigentümerin oder der Eigentümer besitzt das alleinige Nutzungsrecht. Beim Kauf ist das Eigentumsverhältnis 30 zu 70, mit jedem Jahr verschiebt sich der Eigentumsanteil um 1 Prozentpunkt Richtung Investorin oder Investor (nach einem Jahr: 29 zu 71, nach 10 Jahren: 20 zu 80 etc.). Nach 30 Jahren ist das Eigentum wieder vollständig bei der investierenden Partei. Bei Auflösung der einfachen Gesellschaft wird von der Möglichkeit einer Cashback-Prämie (analog zum Heimfall beim Baurecht) an den WAZ-Eigentümer bzw. die WAZ-Eigentümerin gesprochen. Ohne Vereinbarung einer solchen Prämie geht nach 30 Jahren das Eigentum ohne Gegenleistung vollständig an die investierende Partei über.

Der Vorteil für die Investorin oder den Investor ist im Gegensatz zur Miete, dass alle Parteien gleichzeitig (nach 30 Jahren) die Wohnung verlassen und das ganze Gebäude saniert werden kann. Damit reduzieren sich die Sanierungs- und Instandhaltungskosten enorm und die Substanzerhaltung kann verbessert werden (insbesondere gegenüber STWE, bei dem aufgrund der Partikularinteressen die Substanzerhaltung oft schwierig ist). Zusätzlich hat die Investorin oder der Investor Planungssicherheit und langfristige Renditen.

Für die Eigentümerin oder den Eigentümer reduziert sich der Kaufpreis um 70 Prozent, da nur 30 Prozent des «üblichen» Preises bezahlt werden muss. Zu diesem Kaufpreis kommen aber noch eine Substanzerhaltungsgebühr (Sanierungsrückstellungen), eine Kapitaldienstgebühr, allfällige Verwaltungskosten für die allgemeinen Teile am Haus und die Amortisation einer allfälligen Hypothek hinzu. Somit reduziert sich im Gegensatz zu klassischem STWE das nötige Eigenkapital, stattdessen erhöhen sich jedoch die laufenden Kosten, zumindest um die Kapitaldienstgebühr. Diese Gebühr entschädigt die investierende Partei für die nicht verkauften 70 Prozent der Wohnung – denn diese Kosten sind beim Bau des Hauses trotzdem angefallen. Die Hypothekarzinsen nehmen in der Tendenz eher ab, da weniger Eigenkapital notwendig ist und somit geringere Hypotheken aufgenommen werden müssen. Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass

der Unterhalt und somit auch Reparaturen an Geräten etc. zu Lasten der Eigentümerinnen und Eigentümer gehen, da sie für die 30 Jahre alle Rechte und Pflichten analog zum STWE übernehmen.

Seiler Zimmermann und Wanzenried (2021) machen verschiedene Modellrechnungen, um das WAZ einem klassischen STWE und einem Mietmodell gegenüberzustellen (ohne Cashback-Prämie). Unter den gestellten Annahmen (Mietzins von 5 Prozent, Grenzsteuersatz von 35 Prozent, Hypothekarzinsatz von 3 Prozent) ist das WAZ über die gesamten 30 Jahre 13 Prozent günstiger als das Mietmodell. Der Vergleich des klassischen STWE und des WAZ ist vom Hypothekarzinsatz abhängig: Bei einem Zins von mindestens 5.01 Prozent ist WAZ über die 30 Jahre günstiger als STWE, liegt der Zins darunter ist es teurer. Mit dem aktuellen Hypothekarzins ist das klassische STWE also attraktiver. Die Autorinnen ergänzen, dass auch wenn das WAZ unattraktiver ist, weniger Eigenkapital aufgebracht werden muss und somit für vermögensärmere Haushalte durchaus einen Zugang zu Wohneigentum ermöglicht, den diese ansonsten nicht hätten. Für Investorinnen und Investoren lohnt es sich WAZ anzubieten: Im Gegensatz zu sonstigen Renditeobjekten ist die Rendite unter Annahme des üblichen Marktzinses höher.

Ein klarer Vorteil gegenüber einer Miete aus Sicht der WAZ-Käuferin oder des WAZ-Käufers ist die erhöhte Wohnsicherheit. Es kann kein Eigenbedarf angemeldet werden und die Besitzenden erhalten alle Verfügungsrechte über das Stockwerkeigentum mit Ausnahme, dass es zeitlich begrenzt ist. Mit dieser erhöhten Sicherheit kommt auch eine gewisse Inflexibilität: Mietverträge sind vergleichsweise einfach kündbar, Kaufverträge nicht. Die Wohnung kann aber vermietet oder für die restliche Dauer weiterverkauft werden (sofern sich für die letzten Jahre noch eine kaufinteressierte Person findet). Da die Wohnsicherheit bei gemeinnützigen Wohnbauträgern bereits sehr hoch ist, stellt sich natürlich die Frage, ob die erhöhte Wohnsicherheit noch einen Vorteil gegenüber klassischen Genossenschaften darstellt.

Aus der Studie von Seiler Zimmermann und Wanzenried (2021) lässt sich folgendes festhalten: Personen, die sich STWE leisten können, werden sich nicht auf WAZ einlassen. Neben der mit dem momentanen Hypothekarzinsatz geringeren finanziellen Belastung beim klassischen STWE kommt die potenzielle Wertsteigerung hinzu: Personen mit STWE können von der Wertsteigerung profitieren, tragen dagegen aber auch das Risiko bei Wertverlust. Beim WAZ können die Eigentümerinnen und Eigentümer nur eingeschränkt von der Wertsteigerung profitieren: bei einem Weiterverkauf des WAZ und/oder bei stark steigenden Wohnkosten (ihr Wohneigentumskauf wird dann im Verhältnis zu den übrigen Mietkosten und dem bezahlten Preis für das Wohneigentum «wertvoller»).

Das Modell des Wohneigentums auf Zeit stiess auch in den Fokusgruppengesprächen kaum auf Resonanz. Die Art der Struktur erinnerte eher an eine Miete, die einmalig bezahlt wird und mit zusätzlichen Verantwortungen und Kosten¹⁹ verbunden ist, als an Eigentum. Im Rahmen einer Studie, die u.a. das erste WAZ-Projekt in Bern Bümpliz thematisierte, wurden von Seiten einiger WAZ-Eigentümerinnen und WAZ-Eigentümer postuliert, dass sie sich eher als Mietende fühlen (Jäggi, 2020). Das hängt in diesem Fall wahrscheinlich auch damit zusammen, dass in dem Haus Mietwohnungen und WAZ parallel bestehen und die Verwaltung den Unterhalt der allgemeinen Teile wie bspw. die Reinigung des Treppenhauses übernimmt. Weiter ist die WAZ-Eigentümerin bzw. der WAZ-Eigentümer im Innenverhältnis der einfachen Gesellschaft zu Beginn zu 30 Prozent an der Liegenschaft (dem Stockwerkeigentum) beteiligt – und somit in der Minderheit. Mit jedem weiteren Jahr nimmt dieser Anteil weiter ab, wobei der bzw. die WAZ-Käufer/-in das alleinige Nutzungsrecht sowie das Veränderungsrecht (in den für das STWE geltenden Schranken) hat.

¹⁹ Bspw. Instandhaltung und Reparatur der Installationen und Inneneinrichtung.

Nichtsdestotrotz wurden auch WAZ-Eigentümerinnen und -Eigentümer befragt, die sich mehrheitlich als Eigentümerinnen und Eigentümer sehen. Jäggi (2020) sowie Seiler Zimmermann und Wanzenried (2021) folgern, dass WAZ gleichwohl Marktpotenzial besitzt und auf Nachfrage stossen wird bzw. würde, denn die Befragungen und Interviews mit potenziellen und tatsächlichen Käuferinnen und Käufern machen klar, dass diese Form von Eigentum ein Bedürfnis zu sein scheint.

Potenzial im WAZ-Modell besteht, wenn es mit dem gemeinnützigen Gedankengut verbunden wird. Denn in der klassischen Form ist es insbesondere für Investorinnen und Investoren aufgrund eines konstanten Geldstroms und verhältnismässig höheren Renditen als bei Mietwohnungen interessant. Da für die vorliegende Untersuchung Renditen ausgeschlossen werden sollen, ist jedoch das klassische WAZ-Modell weniger von Interesse. Es bedarf einiger Anpassungen, um das Modell gemeinnützig zu gestalten.

Denkbar wäre das WAZ bei Genossenschaften oder anderen gemeinnützigen Organisationen, wenn das Basiskonzept auf Familien²⁰ ausgerichtet wird: junge Familien, die einen längerfristigen, stabilen und sicheren Familiensitz²¹ mit Veränderungsmöglichkeiten wie beim klassischen Eigentum suchen, ohne aber über das nötige Vermögen für klassisches STWE zu verfügen. Ihre Wohnbedürfnisse werden sich innerhalb der 30 Jahre mit dem Auszug der Kinder verändern. Die zu gross gewordene Wohnung kann für den nächsten Lebensabschnitt aufgegeben werden. Gleichzeitig kann die Wohnmobilität drastisch erhöht und gewährleistet werden, so dass Familienwohnungen tatsächlich wieder für Familien frei werden.

Im Gegensatz zu privaten Investorinnen und Investoren haben Gemeinnützige kein Renditeziel. Die Wohnungen können dementsprechend günstiger verkauft werden, und sie werden insbesondere mit der Zeit (bei steigenden Bodenpreisen) verhältnismässig günstiger. Zum einen, weil durch die Totalsanierung aller Wohnungen gleichzeitig die Unterhalts- und Sanierungskosten gesenkt werden können²², zum anderen wird in der zweiten Periode, also nach 30 Jahren, immer noch mit den Bodenpreisen von damals, vor 30 Jahren, gerechnet.

Das Kriterienraster für WAZ mit einer gemeinnützigen Ausgestaltungsform findet sich in nachfolgender Abb. 6.

²⁰ Bei älteren Personen erscheint das Konzept weniger realistisch, da der Zeithorizont für selbständiges Wohnen oder die Zeit, bis ein betreutes Wohnen nötig ist, im Vorherein nicht klar ist. Gerade im gemeinnützigen Wohnungsbau besteht deshalb Konfliktpotenzial, wenn bspw. eine Person im hohen Alter nochmals eine neue Wohnung suchen muss, weil das WAZ ausläuft.

²¹ Die Scheidungsziffer von 41.9 Prozent (BFS BEVNAT 2021) relativiert die Sicherheit, dass eine Familie einen solchen Wohnsitz auch 30 Jahre finanzieren kann. Sollte es sich um eine Trennung zu Beginn der 30 Jahre handeln, sollte ein Weiterverkauf des WAZ-Eigentums eher unproblematisch sein. Gegen Ende der 30 Jahre dürften die Kosten für eine Mietwohnung zu Marktpreisen höher sein, weshalb wohl häufig ein Auszug aus finanziellen Gründen kein Thema ist. In der Mitte der Laufzeit ist nicht ausgeschlossen, dass es zu schwierigen Situationen für die auszugswilligen Familien kommen könnte, da der Verkaufs- bzw. Untermietmarkt für Wohnungen mit einer Laufzeit von 10-15 Jahren weniger liquid sein dürfte.

²² Einschränkend ist zu beachten, dass die Idee einer Kosteneinsparung durch koordinierte Totalsanierungen nur noch bedingt realisiert werden kann, wenn die Käuferschaft vor dem Ablauf der WAZ-Zeit die Wohnung verkaufen will und die Genossenschaft diese zurückkaufen muss. Dann muss entweder mit befristeten Mietverträgen gearbeitet werden, oder die Sanierungen erfolgen nicht mehr synchron.

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung von Verfügungsrechten	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ fester Bestandteil des Modells, ■ vereinbar, ■ schwer vereinbar. Darstellung: IWSB

Die initiale Preisgünstigkeit ist durch die zeitliche Begrenzung des Wohneigentums (1b) gegeben, welches durch die Reduktion des Eigenkapitalbedarfs (-70%) erzielt wird. Es bedarf aber an zusätzlichen Bestimmungen, um privaten Gewinn durch den Verkauf innerhalb der 30 Jahre-Laufzeit zu verhindern (vgl. Kap. 6.2). Die folgenden Kriterien müssten zusätzlich gewährleistet sein:

- Bei einem Weiterverkauf des WAZ darf kein Gewinn erzielt werden. Deshalb muss der Preis via Preisformel²³ im Voraus bestimmbar sein.
- Falls der Preis nicht direkt via Preisformel festgelegt werden kann, muss über die Integration einer STWE- oder Baurechtsstruktur das Vorkaufsrecht integriert werden. Dabei muss erstens bedacht werden, was passiert, wenn die Wohnung 5 Jahre vor Lauffristende zurückgekauft werden muss: Temporäres Mietverhältnis für die restlichen 5 Jahre? Zwischennutzung für die Stadt bspw. für Sozialwohnungen, o.ä.? Da der Vorteil des WAZ darin liegt, alle Wohnungen gleichzeitig zu sanieren, sollte ein Weg gefunden werden, wie auf die Sanierung einzelner Wohnungen 5 Jahre vor Ablauf der Frist verzichtet werden kann. Zweitens muss die Durchsetzung und Kontrolle des Vorkaufsrechts definiert werden (2c).
- Die Verkaufsbedingungen müssen definiert werden: Da das Konzept in dieser Form auf Familien ausgerichtet ist, muss eine Bedingung formuliert werden, die juristisch unanfechtbar festlegt, dass lediglich Familien (oder werdende Familien?) das WAZ kaufen können.
- Zuletzt sollen auch die weiteren gemeinnützigen Ziele im Modell Eingang finden. Für die soziale Durchmischung sollte die Quersubventionierung geprüft werden: Zum einen kann dadurch der Zugang für finanziell schlechter gestellte Familien bereitgestellt werden, zum anderen kann durch die unterschiedlichen Anforderungen soziale Durchmischung ermöglicht werden.

²³ $\frac{\text{Verkaufspreis}}{30} * \text{verbleibende Restlaufzeit}$

4.3 RÄUMLICHE EINSCHRÄNKUNG DES WOHN-EIGENTUMS

4.3.1 KLEINES WOHNUNGSEIGENTUM, PROPERTY LIGHT PLUS 1

Das Konzept Property Light Plus 1 (ursprünglich kleines Wohnungseigentum genannt) welches von David Dürr (1999) entwickelt wurde, zielt darauf ab, das Eigentum räumlich auf die Wohnung zu beschränken. Im Gegensatz zum Stockwerkeigentum, bei dem alle Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer Miteigentümerinnen und Miteigentümer der ganzen Liegenschaft mit einem Sonderrecht auf eine spezifische Wohnung sind, wäre man beim kleinen Wohnungseigentum lediglich im Eigentum der Wohnung. Die Wohnung würde also als eigenes Eigentumsobjekt bestehen, was aber gemäss geltendem Recht nicht zulässig wäre. Dürr (1999) bzw. Dürr et al. (2005) beschreiben jedoch Wege, wie die Struktur trotzdem umgesetzt werden könnte und welche Anpassungen im Zivilgesetzbuch (ZGB) vorzunehmen wären, um diese Eigentumsstruktur rechtlich zulässig zu machen. Durch die Trennung des Werteigentums (allgemeine Teile des Hauses wie Lift, Treppenhaus, Dach etc.) und des Nutzungseigentums (Wohnung) wird der «Wertanteil» der Wohnung reduziert. Das Werteigentum, von Dürr auch als «Kommode» bezeichnet (bei den Wohnungen als Nutzungseigentum spricht er von «Schubladen»), wäre im Eigentum einer externen Partei. Für die Nutzung dieser allgemeinen Teile zahlen die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ein Entgelt. Dadurch würden sich die Wohnkosten im Allgemeinen je nach Höhe des Entgelts nicht zwingendermassen verringern. Durch die Reduktion des Initialaufwands wäre aber für den Erwerb weniger Eigenkapital erforderlich (Dürr, 1999; Dürr et al., 2005).

In Abb. 7 ist das Kriterienraster für das Property Light Plus 1 Modell dargestellt und mit den entsprechenden Farben gekennzeichnet.

Abb. 7 KRIERIENRASTER: PROPERTY LIGHT PLUS 1

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ fester Bestandteil des Modells, ■ vereinbar, ■ schwer vereinbar. **Darstellung:** IWSB

Der Kern des Modells ist die räumliche Einschränkung des Eigentums auf die Wohnung. Das Modell wurde nicht spezifisch für gemeinnützige Wohnbauträger entwickelt, der Besitzer der «Kommode» (allgemeine Gebäudeteile) könnte aber durchaus ein gemeinnütziger Wohnbauträger sein, der die allgemeinen Teile des Gebäudes zu Kostenmieten weitergibt. In diesem Fall wäre 1c erfüllt und ist deshalb dunkelblau eingefärbt.

Die Umsetzung des Modells unter geltendem Recht wäre entweder über eine Baurechts- oder eine Stockwerkeigentumsstruktur möglich. Die gemeinnützige Organisation (bspw. Genossenschaft) ist jeweils für den Unterhalt und die Finanzierung der gemeinschaftlichen Teile zuständig. 2a (und somit auch 1a) sowie 2b sind deshalb mit diesem Modell vereinbar. Bei einer Baurechts- oder Stockwerkeigentumsstruktur (oder einer Kombination der beiden) können die Bewohnenden im Grundbuch eingetragen werden. Auch eine Quersubventionierung (1d) zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungen oder bezüglich des Anteils an den Kosten des allgemeinen Gebäudeteils wäre denkbar und deshalb mit dem Modell vereinbar.

Andere Kriterien der Gemeinnützigkeit (3a bis 3h) sind keine Kernelemente des Modells, scheinen aber alle mit dem Modell vereinbar zu sein, weshalb sie hellgrau eingefärbt sind.

Das Modell Property Light Plus 1 hat demzufolge durchaus Potenzial für die Erstellung von gemeinnützigem Wohneigentum. Die Bedingung wäre, dass der «Kommodenteil» durch einen gemeinnützigen Investor bereitgestellt wird und dass das Modell im Baurecht (1a und 2a) oder im Stockwerkeigentum mit Vorkaufsrecht (2b) erstellt wird, da ansonsten die Weiterverkaufskonditionen nicht beeinflusst werden könnten. Darüber hinaus müsste die Durchsetzung und Kontrolle der Weiterverkaufskonditionen definiert sein (2c). Die weiteren Kriterien der Gemeinnützigkeit (3a bis 3h) müssten bei einer konkreten Projektumsetzung geprüft werden.

4.3.2 COHOUSING, AUSLAND

Cohousing (übersetzt aus dem Dänischen «Bofaellesskaber») entwickelte sich in Nordeuropa (Dänemark, Schweden und Holland) von einer Graswurzelbewegung zum Mainstream – u.a. durch Unterstützungen aus der Politik. Die erste Cohousing-Gemeinschaft wurde 1964 in Dänemark mit dem Ziel gegründet, Hausarbeiten wie Essenszubereitung und Kinderbetreuung zu teilen und damit insbesondere die Frauen zu entlasten, die vermehrt berufstätig wurden. In den USA entwickelte sich ab den 1980er-Jahren eine Cohousing-Bewegung, die auf dem europäischen Modell beruht mit einem etwas stärkeren Fokus auf ökologischen Kriterien (Scotthanson & Scotthanson, 2005; Williams, 2005).

Im Grundsatz zeichnet sich Cohousing durch eine Mischung aus privaten und gemeinschaftlichen Räumen aus. Im Gegensatz zu Wohngemeinschaften (WG) verfügen die einzelnen Haushalte also weiterhin über private Wohnungen als Rückzugsorte. Es bestehen diverse Ausgestaltungsformen von Cohousing, weshalb es schwierig ist, die Struktur eindeutig zu beschreiben. Für die vorliegende Studie relevante und oft gewählte Ausgestaltungsformen sind jedoch auf soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte ausgerichtet. Dabei wird verdichtet gebaut: Private Räume werden unterdurchschnittlich gross geplant mit einem Fokus auf den Gemeinschaftsflächen. Damit sollen soziale Interaktionen, Solidarität und ein lebendiges Gemeinschaftsleben gefördert werden. Ein bekanntes Schweizer Beispiel von Cohousing ist die Kalkbreite. Mit dem klassischen Genossenschaftsmodell ist dieses Projekt aber nur hinsichtlich der Cohousing-Aspekte für die vorliegende Untersuchung relevant.

Alle Gemeinschaften²⁴ haben gemeinsam, dass sie keine hierarchischen Strukturen haben und die Mitbestimmung und -beteiligung formal geregelt sind. Die Bewohnenden sind gemeinschaftlich für die

²⁴ Cohousing grenzt sich von anderen gemeinschaftlichen Wohnformen dadurch ab, dass die Bewohnenden kein gemeinsames Einkommen haben, die Haushaltseinkommen privat organisiert sind, in der Regel keine gemeinsamen Ideologien geteilt werden und über keine Anführerschaft bzw. Hierarchien verfügen.

Entwicklung, Unterhaltung, Verwaltung und Gestaltung der Gemeinschaft verantwortlich und entscheiden auch gemeinsam über die Nachfolgelösungen bei freiwerdenden Wohneinheiten (Scotthanson & Scotthanson, 2005; Williams, 2005).

Entscheidende Elemente des Cohousing sind auch die regelmässigen gemeinschaftlichen Aktivitäten. Dazu zählen gemeinsame Mahlzeiten, gemeinsame Freizeitaktivitäten und -kurse, kulturelle Events oder auch Unterhalts- und Gartentage. Daneben ist auch die Ausgestaltung der Wohnsiedlungen und Wohnungen im Cohousing entscheidend für die Förderung der sozialen Interaktionen zwischen den Bewohnenden. Weiter spielen persönliche Eigenschaften, geprägt durch verschiedene Lebensläufe und die Herkunft der Bewohnenden, sowie informelle²⁵ und formelle²⁶ Faktoren eine Rolle für das Ausmass an sozialen Interaktionen in Cohousing-Strukturen (Williams, 2005).

In Abb. 8 wird das Kriterienraster für das Cohousing Modell dargestellt. Bei einer Baurechts- oder Stockwerkeigentumsstruktur (oder einer Kombination der beiden) können die Bewohnenden im Grundbuch eingetragen werden.

Viele der Kriterien der weiteren Gemeinnützigkeit auf Ebene 3 sind durch die beschriebene Ausgestaltungsform des Cohousing bereits erfüllt. Eher schwer zu vereinen mit dem Modell ist die soziale Durchmischung. Gemäss Williams (2005) sind die Personen, die in einem funktionierenden Cohousing zusammenleben zwar gemischt und divers was das Alter, den beruflichen Hintergrund, das Geschlecht oder die Haushaltsform angeht. Damit die Wohnform und insbesondere die Aspekte des Gemeinschaftlichen langfristig funktionieren, bedarf es jedoch einer gewissen Homogenität in Wertvorstellungen oder Lebensstilen. Man könnte sich aber durchaus vorstellen, dass die zu berücksichtigenden Zielgruppen für Fördertätigkeiten im Wohnsektor (Betagte, Familien und beeinträchtigte Menschen) grundsätzlich gut in einem Cohousing zusammenleben könnten. Diesem Kriterium ist bei Projekten mit Cohousing-Modellen besondere Beachtung zu schenken und wird deshalb rot schraffiert eingefärbt.

Box 5 Social Contact Design Principles in Cohousing

Williams (2005) fasst die Grundsätze der Gestaltung sozialer Kontakte «Social Contact Design Principles» in Cohousing wie folgt zusammen: Gemeinschaftsräume im Innen- und Aussenbereich, Parkplätze ausserhalb der Siedlung oder autofreie Siedlungen, Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum sind graduell gestaltet und halbprivate Räume funktionieren als Pufferzonen für soziale Kontakte. Wichtige, oft benutzte Einrichtungen werden an gemeinsamen Gehwegen positioniert, Privatwohnungen sind kleiner als der Durchschnitt (eingeschränkte Koch- und Waschmöglichkeiten), Gemeinschaftsräume kompensieren den Verlust des privaten Raumes (Gemeinschaftsküche, Essbereich, Waschküche, Fitnessraum, Werkstatt, Hobbyraum, Gästezimmer, Garten, Spielplätze etc.).

²⁵ Zu informellen sozialen Faktoren zählen u.a. Beziehungen zwischen Individuen und zwischen Individuen und Gruppen, sowie individuelle Ressourcen wie zeitliche Verfügbarkeiten, finanzielle Ressourcen oder gesundheitliche Faktoren.

²⁶ Formelle soziale Faktoren sind u.a. Entscheidungsfindungsprozesse, Organisationsstrukturen, soziale Strukturen sowie organisierte Aktivitäten.

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ fester Bestandteil des Modells, ■ vereinbar, ■ schwer vereinbar. Der Tatsache, dass Cohousing die soziale Durchmischung fördert und gleichzeitig eine hohe Homogenität der Wertevorstellungen verlangt, wird mit der Schraffur Rechnung getragen.

Darstellung: IWSB

Die Hindernisfreiheit (3e) und die Nachhaltigkeit und Qualität des Baus (3h) müssten bei der individuellen Ausgestaltung von Cohousing-Projekten beurteilt werden. Zusätzlich bräuchte es jeweils eine Gewährleistung der langfristigen Preisgünstigkeit mit einer Baurechtsstruktur (2a) oder einer Stockwerkeigentumsstruktur (2b). Beide Formen sollten mit einem Cohousing-Modell vereinbar sein. Darüber hinaus muss die Durchsetzung und die Kontrolle der gewählten Form (2c) klar definiert sein.

4.4 FAZIT ZU DEN FORMEN DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNEIGENTUMS

Von den vorgestellten Modellen eignen sich folgende drei am besten: flexibles Wohneigentum, der Community Land Trust und Wohneigentum auf Zeit. Demgegenüber ist das Property Light Plus 1 eher als Zusatzoption zu verstehen, welche den initialen Kapitalbedarf der Käufer zu verringern vermag. Das Cohousing ist die engste Form des gemeinsamen Wohnens, weshalb es sich wahrscheinlich auch am wenigsten als Eigentumsvariante eignet. Der typischerweise hohe Anteil an Gemeinschaftsflächen setzt von den Bewohnerinnen und Bewohnern ein ähnliches gemeinsames Nutzungsverständnis voraus. Sollten sich nun einzelne Personen nicht mehr in das Kollektiv integrieren lassen, so ist es in einem Mietmodell bedeutend einfacher eine Trennung herbeizuführen, als wenn eine Enteignung «jederzeit» möglich sein müsste. Auch müsste es wie das Property Light Plus 1 mit einem Modell kombiniert werden, welches die langfristige Preisgünstigkeit sicherstellt.

Das **flexible Wohneigentum** eignet sich gut, um gemeinnütziges Wohneigentum bereitzustellen. Eine Selbstnutzung des Wohneigentums kann hier als Bedingung vertraglich eingeführt werden. Die langfristige Preisgünstigkeit wird über das Miteigentum sichergestellt. Für eine Trägerschaft, welche die Einhaltung der Regeln sicherstellt, kommt hier vor allem eine klassische Wohnbaugenossenschaft in Frage, welche die eine Wohnung, die weiterhin im Besitz der Genossenschaft verbleibt und nicht veräußert wird, auch gleich vermietet. Die Motivation für die Trägerschaft, ein solches Modell umzusetzen, dürfte vor allem dann vorhanden sein, wenn damit eine gewisse Quersubventionierung von Eigentum zu Miete erreicht werden kann, oder wenn die Trägerschaft auf diesem Weg zu Bauland kommt.

Der **Community Land Trust** bindet die langfristige Preisgünstigkeit am Baurecht an. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte, vordefinierte Weiterverkaufspreise und/oder Einkommensbeschränkungen der Käuferinnen und Käufer bzw. Bewohnenden lassen sich so gut festschreiben. Diese zusätzlichen Beschränkungen lassen sich vor allem beim Verkauf überprüfen, danach fehlt aber der Anreiz. Die initiale Preisgünstigkeit ist allein schon dadurch gegeben, dass der Boden via Baurechtszins «gemietet» statt gekauft wird, was den Kapitalbedarf der Käuferschaft senkt.

Das **Wohneigentum auf Zeit** dürfte am interessantesten für junge Familien sein, da diese mit der fixen Frist von 30 Jahren am ehesten gut umgehen können, weil die Kinder dann typischerweise ausgezogen sind. Ferner wird die langfristige Preisgünstigkeit bei einer gemeinnützigen Trägerschaft zusätzlich gestärkt, da die Sanierungszyklen synchronisiert werden können, was zu Kosteneinsparungen führt. Die grösste Herausforderung – abgesehen von der bisher eher tiefen Akzeptanz und der Tatsache, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer beim WAZ eher als Mietende sehen – ist jedoch die Vertragsauflösung bzw. der Verkauf vor Ablauf der Frist. Wenn verhindert werden soll, dass Gewinne erzielt werden können, so muss die Trägerschaft gerade in den letzten Jahren vor dem Heimfall bereit sein, das Eigentum frühzeitig zu übernehmen. Diese Übernahmebedingungen müssen hinreichend gut ausgestaltet sein – sonst wird das Modell für potenziell Interessierte zu unattraktiv. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Ertragspotenziale für die Trägerschaft nach der Übernahme stark limitiert sind. Die Wohnung kann nämlich im Anschluss fast nur noch mittels befristetem Mietvertrag (mit entsprechendem Preisabschlag) vermietet werden, da sonst die synchronisierten Sanierungszyklen gefährdet sind.

5 VERORTUNG BISHERIGER PROJEKTE IN DER SCHWEIZ

Neben konzeptionellen Modellen wurden auch bereits umgesetzte oder geplante Projekte von Genossenschaften mit STWE in der Schweiz untersucht, um diese zu verorten. Die Motivation der befragten Genossenschaften, gemeinnütziges Wohneigentum anzubieten, lässt sich grob in zwei Kategorien einteilen:

- Finanzierung anderer Projekte
- Bereitstellung von erschwinglichem Wohneigentum

Bei der Finanzierungsmotivation wird Wohneigentum angeboten, um Kapital für das betreffende oder auch andere Genossenschaftsprojekte zu erwirtschaften. Wohneigentum hat den Vorteil, dass es bereits vor Baubeginn verkauft werden kann. Dies gibt den Genossenschaften Liquidität und die Eigentümerinnen und Eigentümer finanzieren damit einen Teil des benötigten Eigenkapitals für das gesamte Projekt. Bei der zweiten Motivationskategorie steht die Bereitstellung von erschwinglichem Wohneigentum im Fokus. Insofern haben sich die Genossenschaften damit auseinandergesetzt, wie diese Erschwinglichkeit in der Zukunft, also beim Weiterverkauf, gewährleistet werden kann. Dieser Aspekt ist von besonderem Interesse für die vorliegende Studie.

Die Motivation korreliert wiederum auch mit anderen abgefragten Projektausgestaltungen wie bspw. der Art des Eigentums. Die Projekte, deren erklärtes Ziel es ist, erschwinglichen Wohnraum im Eigentum bereitzustellen, gehen von selbstbewohntem (auch selbstgenutztem) Wohneigentum aus. Die Wohnungen dürfen deshalb in den meisten Fällen nicht weitervermietet²⁷ werden. Für die vorliegende Studie ist gemäss Zielvorgaben nur selbstbewohntes Wohneigentum relevant. Deshalb werden im folgenden nur Projekte betrachtet, deren Motivation, Ausgestaltungsform oder Umsetzungsart mindestens einem der herausgearbeiteten Kriterien entspricht (vgl. Anhang A.2 für eine Liste der kontaktierten Genossenschaften und der Gründe für deren Nichtberücksichtigung im Bericht).

Der Fokus dieses Kapitels liegt auf den in Kapitel 3 und 4 erläuterten Aspekten bzw. Kriterien. Das Fazit konzentriert sich vor allem auf die initiale und langfristige Preisgünstigkeit, da die weiteren Gemeinnützigkeitskriterien sehr situativ sind. Da kein Projekt die Zielsetzung der vorliegenden Studie perfekt abbildet, wird insbesondere beleuchtet, wie diese im Sinne dieser Studie modifiziert werden könnten.

²⁷ Teilweise werden Ausnahmen für eine Vermietung auf Grundlage einer Kostenmiete z.B. an Verwandte definiert.

5.1 WOHNBAUGENOSSENSCHAFT (WBG) OBERFELD, OSTERMUNDIGEN

Steckbrief

Name: WBG Oberfeld

Art: Genossenschaft

Zweck: Angebot an autofreiem, ökologischem und partizipativem Wohnraum

Gründungsjahr: 2008

Projekt: Wohnüberbauung WBG Oberfeld

Standort: Ostermundigen (BE)

Bau: 2013 - 2015

Anzahl Wohnungen: 100 Wohnungen, 50% Eigentum, 50% Miete

Preisbeispiel: 4.5-Zimmerwohnung für CHF 650'000 (100 m²), 3.5-Zimmerwohnung für CHF 530'000 (80 m²)

ABB. 9 WBG OBERFELD: INNENHOF



Quelle: WBG Oberfeld

Die WBG Oberfeld in Ostermundigen besteht seit 2014 aus einer Siedlung mit acht Gebäuden (100 Wohnungen). Sie vereint das genossenschaftliche Mietmodell (Miteigentum) und Stockwerkeigentum. So wurde die eine Hälfte der Wohnungen vermietet, die andere Hälfte als Stockwerkeigentum konzipiert und verkauft.

Eine soziale Durchmischung (3a) wurde nach eigenen Angaben in der autofreien Siedlung nicht erreicht, da alle Bewohnenden zur gebildeten oberen Mittelschicht zu zählen sind (vgl. Abb. 10). Die Architektur der Siedlung und ihre Autofreiheit erlaubt den Bewohnenden ein sicheres Wohnumfeld (3b). Das Standortkriterium (3c) wird gewährleistet durch die Kindertagesstätte, den eigenen Bioladen, Siedlungsfeste, Unterhaltstage und diverse weitere Verwaltungsangelegenheiten und gemeinschaftliche Engagements, wo sich Bewohnende ehrenamtlich in Adhoc-Gruppen finden. Die Mitsprache (3d) erfolgt auf Ebene der Gesamtsiedlung und auf Ebene der Stockwerkeigentumsgemeinschaft (STWEG). Die Verdichtung (3g) ist weniger als bauliche Dichte, sondern vor allem im Sinne einer sozialen Dichte erreicht, da 100 verschiedene Haushalte in acht Häusern durch gemeinsame Flächen relativ nahe zusammenleben. Durch die Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten und anderen Dienstleistungen wird die funktionale Verdichtung gestärkt. Die Siedlung ist ferner strikt autofrei, Bewohnende werden bei Zuwiderhandlung²⁸ sanktioniert, da die Genossenschaft von der Gemeinde eine entsprechende Auflage²⁹ erhalten hat. Diese Kriterien, wie auch die (initial) hohe Belegung der Wohnungen können ein Hinweis auf ressourceneffizientes Wohnen (3f) sein. Das Projekt wurde mit Mitteln aus dem vom Bund alimentierten Fonds de Roulement (FdR; vgl. dazu auch Kap. 7.2.1) unterstützt. Im Rahmen der damit verbundenen Anforderungen ist die Hindernisfreiheit grundsätzlich (3e) gewährleistet, ebenso wie eine gewisse Nachhaltigkeit und Qualität des Baus (3h), indem das Projekt einen hohen Holzanteil aufweist.

Die **initiale Preisgünstigkeit** ist nur **teilweise gegeben**; auch wenn die für eine Gewährung eines Darlehens aus dem Fonds de Roulement erforderlichen Anlagekostenlimiten eingehalten wurden, sind die Wohnungen nicht besonders günstig. Demgegenüber ist die **langfristige Gewährleistung der Preisgünstigkeit**

²⁸ Wenn bspw. entdeckt würde, dass Personen in angrenzenden blauen Zonen parkieren.

²⁹ Falls die Wohnenden die Autofreiheit nicht einhalten, muss die Genossenschaft nachträglich Parkplätze zur Verfügung stellen.

nicht gegeben. So besitzt die WBG Oberfeld nach dem Erstverkauf ein limitiertes Vorkaufsrecht, das auf 20 Jahre begrenzt ist. Über diese 20 Jahre gleicht sich der Preis gemäss gewählter Preisformel am Marktpreis an, bis er dann nach 20 Jahren dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Marktpreis entspricht. In den ersten acht Jahren der Tätigkeit der WBG wurden bereits Eigentumswohnungen weiterverkauft; in einem Fall als vorgezogene Erbschaft. Bisher hat die Genossenschaft auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Den verkaufswilligen Parteien wurde jeweils mitgeteilt, bis zu welchem Verkaufspreis die Genossenschaft von ihrem Vorkaufsrecht nicht Gebrauch machen wird. Bei der Entscheidung wurde jeweils auch berücksichtigt, in welchem Ausmass bei einem Rückkauf und Wiederverkauf Steuern (Handänderungssteuer, Besteuerung von Rücklagen etc.) und Abgaben (Grundbuch) fällig würden. Diese mit dem Kauf- und Verkauf verbundenen Kosten haben bislang eine Anwendung des Vorkaufsrechts verhindert.

Abb. 10 KRITERIENRASTER: WBG OBERFELD

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, ■ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

Die Mischung der zwei Modelle (klassisches genossenschaftliches Mietmodell und Eigentumsmodell) sehen die Verantwortlichen der WBG im Licht der Erfahrungen als problematisch aufgrund des hohen bürokratischen Aufwands. Beschlüsse werden zuerst auf Ebene der Miteigentümergeinschaft diskutiert und gefasst und müssen danach auf Ebene der STWEG wiederholt besprochen und beschlossen werden. Das kostet viel Energie, erhöht den Verwaltungsaufwand sowie die ehrenamtliche Arbeit und macht die Steuerung der Siedlung kompliziert. Darüber hinaus sind Beschlussfassungen in der STWEG schwierig, da dort abweichende Meinungen mehr Gewicht haben als auf Ebene der Gesamtsiedlung.

5.2 GEMEINNÜTZIGE GESELLSCHAFT WETTINGEN (GGW)

Steckbrief

Name: GGW – Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen

Art: Gemeinnütziger Verein

Zweck: Errichtung und Bewirtschaftung von Wohngelegenheiten für Betagte auf gemeinnütziger Basis

Gründungsjahr: 1963

Projekt: Sulperg-2: Haus A mit 22 Eigentumswohnungen für Wohnen im Alter; Häuser B + C mit 42 Familien- und Kleinwohnungen als Mietobjekte; Haus D mit 19 Altersmietwohnungen

Standort: Wettingen (AG)

Bau: 2015 - 2018

Anzahl Wohnungen: 22 Eigentumswohnungen

Preisbeispiel: 4.5-Zimmerwohnung für CHF 750'000 mit Landanteil im Bau-recht

ABB. 11 GGW: SULPERG 2



Quelle: GGW

Die Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW) hat Land im Baurecht von der Gemeinde Wettingen erhalten, um darauf Wohnraum für Familien (mit pro familia Baden) und Seniorinnen und Senioren zu bauen. Dabei entstanden vier Häuser. Haus A mit 22 Eigentumswohnungen mit 3.5 bzw. 4.5 Zimmern und Haus D (Mietwohnungen) richten sich nur an Personen im Alter von 60 Jahren oder älter. In den Häusern B und C herrscht ein Altersmix mit Familien- und Kleinwohnungen.

Bezüglich Mitsprache- und Mitentscheidungsrecht (3d) gelten die üblichen Regelungen des STWEG-Rechts. Die Eigentümerinnen und Eigentümer können die Gemeinschaftsinnen- und -ausseräume (3c) wie die übrigen Bewohnenden nutzen. Den Aspekt der Verdichtung (3g) erfüllt das Modell in dem Sinne, dass die Wohnmobilität der älteren Personen erhöht werden könnte. Im Idealfall führt dies dazu, dass ältere Personen ihre zu geräumig gewordenen Einfamilienhäuser aufgeben, um in kleineren Alterswohnungen zu leben. Die Hindernisfreiheit (3e) ist in den Alterswohnungen und den gemeinschaftlichen Räumen erfüllt. Die soziale Durchmischung (3a) ist auf Ebene der Gesamtsiedlung mit der Integration von Familien und älteren Personen grösstenteils gegeben, innerhalb der Kategorie der Eigentumswohnungen durch die Einschränkung auf eine Altersgruppe jedoch weniger gut erfüllt. Das ressourceneffiziente Wohnen (3f) sowie die Nachhaltigkeit und Qualität des Baus (3h) können nicht beurteilt werden.³⁰

Die **initiale Preisgünstigkeit** wurde teilweise erreicht, indem ein Teil der Wohnungen ohne Gewinnabsichten im STWE abgegeben wurde, damit günstige, für die Mittelschicht der Bevölkerung zahlbare Eigentumswohnungen verfügbar werden. Die GGW hat – wie im Modell des flexiblen Wohneigentums – eine der Wohnungen nicht verkauft, sondern vermietet, um involviert zu bleiben. Ursprünglich war das

³⁰ Auch wenn die Heizung für die ganze Siedlung Sulperg-2 sowie für das ältere GGW-Nachbarhaus Sulperg-1 aus einer Holzschneitzelheizung besteht und dies ein Hinweis auf eher ressourceneffizientes Wohnen ist.

Eigentumsprojekt der GGW mit Vorkaufsrechten geplant. Die GGW hat das später wieder verworfen, da es als nicht praktikabel³¹ erschien. Stattdessen haben sie folgende Regelungen in die Kaufverträge integriert:

Die Eigentumswohnungen dürfen grundsätzlich nur durch Seniorinnen und Senioren im Alter von über 60 Jahren gekauft werden und müssen selbstgenutzt³² sein (z.B. zusammen mit ihrer Lebenspartnerin, ihrem Lebenspartner; eine entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung an Dritte ist ausgeschlossen). Ein Weiterverkauf ist nur zu denselben Bedingungen³³ wie beim Ursprungskauf erlaubt, der Verkaufspreis kann jedoch frei gewählt werden. Bei Todesfall eines Eigentümers bzw. einer Eigentümerin kann die Wohnung innerhalb einer Jahresfrist an die Erben weitergegeben werden oder an eine Person weiterveräußert werden, sofern die erbende oder erwerbende Person die genannten Bedingungen auch erfüllt. Wird die Wohnung innerhalb dieses Jahres nicht weitergegeben, kann die GGW innerhalb von sechs Monaten die Wohnung zurückkaufen, zum gleichen Preis wie beim damaligen Verkauf der Wohnung. Dieses Rückkaufsrecht ist auf 25 Jahre vereinbart (gesetzliche Höchstdauer). Damit wäre zwar die Baurechts- und STWE-Struktur mit Vorkaufsrechten gegeben, da die GGW aber eine Umsetzung mit frei wählbaren Verkaufspreisen gewählt hat, sind 2a und 2b und damit die **langfristige Preisgünstigkeit nur teilweise erfüllt** (vgl. Abb. 12).

ABB. 12 KRITERIENRASTER: GGW

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, □ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

³¹ Aufgrund der Unsicherheit, ob die Regelung langfristig rechtsgültig bleibt (Stichwort Eigentumsbeschränkung), der Erwartungshaltung der Eigentümerschaft (die GGW kauft die Wohnung zurück, egal wann, egal unter welchen Umständen und egal in welchem baulichen und pfleglichen Zustand), des Streits um den Rückkaufspreis (egal, ob damals beim Kauf vereinbart) aber hauptsächlich aus dem Grund, dass die GGW der Meinung ist, mit den in den Kaufverträgen vereinbarten und im Grundbuch eingetragenen Restriktionen (60+, selbstbewohnt) die richtige Strategie zu fairen Konditionen gefunden zu haben.

³² Die GGW kann in Härtefällen die Eigentümerinnen und Eigentümer von der Pflicht zur Selbstnutzung schriftlich befreien.

³³ Von dieser Pflicht kann die GGW die Käuferinnen und Käufer in begründeten Ausnahmefällen schriftlich befreien.

5.3 COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF (CODHA)

Steckbrief Projekt 1

Name: Codha – Coopérative de l'habitat associatif

Art: Genossenschaft

Zweck: Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder; ökologisch und qualitativ hochstehende Wohnungen ohne Gewinnabsichten

Gründungsjahr: 1994

Projekt: Murcie

Standort: Confignon (GE)

Bau: 2022 - 2024

Anzahl Wohnungen: 14 Eigentumswohnungen

Preisbeispiel: 4-Zimmerwohnung für CHF 900'000 im Baurecht

ABB. 13 CODHA: PROJEKT MURCIE



Quelle: Codha

Das Projekt Murcie der Codha liegt in einer ursprünglichen Villenzone (14 Wohnungen in 5 Gebäuden) und entstand in einem partizipativen Prozess. Das Projekt ist noch nicht vollständig umgesetzt, sondern in Planung mit Baustart im März 2024. Die Eigentumswohnungen werden im Baurecht an Personen verkauft, die bisher bereits in der Genossenschaft waren und in einer Mietwohnung wohnten.

Das Kriterienraster Abb. 14 stellt wiederum zusammenfassend dar, welche Kriterien erfüllt sind. Viele davon können noch nicht abschliessend beurteilt werden, weil das Projekt noch nicht umgesetzt bzw. bewohnt ist. Die Entscheidungsfindung entspricht derer von anderen STWEG: Eine Person hat eine Stimme. Für gewisse Entscheidungen werden aber auch die Genossenschaftsanteile relevant sein. Es wird versucht, möglichst demokratische Entscheidungsprozesse (3d) zu etablieren. Aktuell ist die Genossenschaft daran, diese Reglemente zu verschriftlichen, um die Genossenschaftsphilosophie als Grundlage zu verankern. Die grundsätzlichen Ideen der Codha sollen dabei auch bei Wohneigentum gleichbleiben, deshalb werden, wie in anderen Projekten der Genossenschaft, gemeinschaftliche Räume und Flächen wie Gästezimmer, Garten und Werkstätten bereitgestellt (3c).

Die **initiale Preisgünstigkeit** gewährleistet die Codha **nicht für die Eigentumswohnungen**, sondern sie nutzt die Erträge aus Verkäufen, um vermehrt günstige Mietwohnungen anzubieten (Quersubventionierung³⁴). Die Codha führt auch bei den Eigentumswohnungen Belegungsvorschriften ein, die jeweils beim Verkauf überprüft werden.

Auf Ebene der «propriété sans but lucratif» (PSBL) wird ein Fonds für Renovierungen und Unterhalt erstellt. Codha als «Administrateur» koordiniert die Ausführungen, aber die Genossenschaft bleibt nicht notwendigerweise die Verwalterin. Renovierungs- und Veränderungsarbeiten müssen durch die Codha genehmigt werden, damit sie bei einem Weiterverkauf an den vereinbarten Verkaufspreis angerechnet werden können. Da die Eigentümerinnen und Eigentümer für ihre Wohnungen verantwortlich sind,

³⁴ Wenn das Land nicht vergünstigt zur Verfügung gestellt wird (z.B. im Baurecht durch die Gemeinde), ist der Erwerb von Land für «erschwingliche» Mietwohnungen über den (gewinnbringenden) Verkauf eines Teils der Wohnungen erzielbar.

werden noch Regeln ausformuliert, um sicherzugehen, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Wohnungen in einem guten Zustand erhalten.

Die **langfristige Preisgünstigkeit** wird über **das Baurecht abgesichert**. Beim Weiterverkauf der Wohnungen kann die Codha als Baurechtsgebende Einfluss nehmen. Am Ende der Baurechtsperiode von 100 Jahren gibt es zwei Möglichkeiten – die Verlängerung des Baurechts um weitere 100 Jahre oder den Rückkauf der Wohnungen zum vereinbarten Preis. Die Codha hofft, dass die langfristig private Bereicherung ausgeschlossen wird, weil am Ende der Heimfall ansteht.

Die Finanzierung war aus Sicht von Codha schwierig. Die gewählte Baurechtsstruktur war den (lokalen) Banken wenig bekannt³⁵. Einen Kredit für das Land zu erhalten, wenn das Baurecht bei der Genossenschaft bleibt, die Wohnungen aber verkauft werden, war nach Einschätzung der Banken riskant und kompliziert zu bewerten³⁶. Aufgrund des unbekanntes Modells der PSBL wurden nur 70 Prozent der Kosten mit Fremdkapital finanziert, der Rest wurde von der Codha eingebracht. Sofern das Modell bei den Banken nicht bekannter wird, wären daher entsprechende Fördermassnahmen (vgl. Kap. 7) zu prüfen.

Als Baurechtszins zahlen die Wohnungskäuferinnen und -käufer 3 Prozent des Kaufpreises, 1 Prozent als Hypothekarzins für den Kredit auf das Land und 2 Prozent zur Tilgung des Kredits von Codha bei den Banken. Durch die Rückzahlungen nimmt langfristig die Belastung durch den Baurechtszins ab. Zudem wird der Landwert nicht der Teuerung bzw. dem Marktpreis angepasst.

ABB. 14 KRITERIENRASTER: CODHA PROJEKT MURCIE

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, □ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

³⁵ Gemäss Rückmeldung aus den Fokusgruppengesprächen und den Einschätzungen der juristischen Projektmitarbeitenden ist die Bekanntheit der Baurechtsmodelle (und des Unterbaurechts) je nach Region sehr unterschiedlich. Während sie in urbanen Gebieten wie bspw. Basel und Zürich weit verbreitet sind, sind sie in ländlicheren Regionen weniger bekannt.

³⁶ Schliesslich gewährte die Kantonalbank einen Kredit – unter der Bedingung, dass alle Kaufparteien der Wohnungen ihren Kredit ebenfalls bei der Kantonalbank aufnehmen.

Steckbrief Projekt 2

Name: Codha – Coopérative de l’habitat associatif

Art: Genossenschaft

Zweck: Bereitstellung von Wohnraum für die Mitglieder; ökologisch und qualitativ hochstehende Wohnungen ohne Gewinnabsichten

Gründungsjahr: 1994

Projekt: Croissant

Standort: Vernier (GE)

Bau: 2023 - 2025

Anzahl Wohnungen: 15 Eigentumswohnungen; 15 Sozialwohnungen

Preisbeispiel: noch nicht bekannt

ABB. 15 CODHA: PROJEKT CROISSANT



Quelle: Codha

Die Codha verfolgt aktuell noch ein anderes Projekt in Vernier (GE) mit 30 Wohnungen, welches in einem ähnlichen Entwicklungsstadium ist. Dabei hat die Genossenschaft für 15 Wohnungen ein Baurecht von der Stadt Vernier erhalten. Diese werden als Sozialwohnungen gebaut. Die anderen 15 Wohnungen werden, erstellt auf dem Land einer Privatperson, als Eigentumswohnungen verkauft. Neun dieser Wohnungen werden an Codha-Mitglieder verkauft und fünf behält der (institutionelle) Investor. Eine der zehn STWE-Wohnungen wird von der Codha behalten, um damit das Vorkaufsrecht auf die anderen Wohnungen im Sinne des flexiblen Wohneigentums (vgl. Kap. 4.1.1) zu sichern.

Damit verändert sich der Kriterienraster in Abb. 14 dahingehend, dass die langfristige Preisgünstigkeit nicht über das Baurecht, sondern über das Stockwerkeigentum gesichert wird (2b statt 2a). Grundsätzlich wird von der Codha eigentlich das Modell des Baurechts bevorzugt, die Kosten sind ihrer Meinung nach für die Käuferinnen und Käufer etwas tiefer (kleinerer Kredit) und als Genossenschaft bleiben sie im Projekt weiterhin involviert («patrimoine du terrain»).

5.4 SOLINSIEME

Steckbrief

Name: Solinsieme, Genossenschaft für neue Wohnform

Art: Genossenschaft

Zweck: Errichtung und Bewirtschaftung von Wohngelegenheiten für Betagte auf gemeinnütziger Basis

Gründungsjahr: 1963

Projekt: Wohnfabrik

Standort: St. Gallen (SG)

Bau: 2001 - 2002

Anzahl Wohnungen: 17 Wohnungen, 56-93m² mit 3.5m Raumhöhe; insgesamt 1'245 m² Nutzfläche mit 20% Gemeinschaftsräumen

Preisbeispiel: 64m² CHF 280'000 plus CHF 20'000 Genossenschaftsanteile für Gemeinschaftsflächen

ABB. 16 SOLINSIEME: WOHNFABRIK



Quelle: Solinsieme

Solinsieme in St.Gallen ist eine Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen. Das Projekt wurde bereits vor 20 Jahren von vier alleinstehenden Frauen gestartet. Gemeinsam mit dem beauftragten Projektleiter planten sie zwei Jahre das Projekt, bevor sie mit dem Umbau einer ehemaligen Stickerei begannen. Heute findet man darin 17 Wohnungen, die zwischen 56 und 93 m² gross sind. Darin wohnen aktuell neun Frauen, vier Männer und drei Paare. 20 Prozent der Nutzfläche³⁷ sind für die gemeinsame Nutzung vorgesehen. So verfügt die Wohnfabrik u.a. über eine Gemeinschaftsküche, einen grossen Gemeinschaftsraum (70m²), ein Atelier mit Büchern bzw. eine Bibliothek, einen Fitnessraum, eine Werkstatt, einen Schulungsraum und ein Gästezimmer sowie mit den Terrassen über einen gemeinsamen Aussenraum.³⁸

Eine soziale Durchmischung (3a) wird zum Teil durch die tiefen initialen Kosten erleichtert, ist aber insgesamt nur bedingt vorhanden (vgl. Abb. 17). Demgegenüber sorgt der hohe Anteil an Gemeinschaftsflächen für ein hohes Mass an Interaktionsdichte (3b) und auch die funktionale Verdichtung ist grösstenteils gegeben, auch wenn die Wohnfabrik eher nach innen gerichtet ist (3c). Die Mitsprache ist in hohem Masse gegeben, ist doch die Hausgemeinschaft selbstverwaltet und der Austausch durch informelle Treffen und formelle Versammlungen gewährleistet (3d). Der grösstenteils hindernisfreien Siedlung (3e) wurde denn auch der Age Award 2007 als Hausgemeinschaften für Seniorinnen und Senioren verliehen. In Bezug auf das ressourceneffiziente Wohnen (3f) wurde beim Umbau Wert auf die Verwendung von ökologischen Baumaterialien (Wärmedämmung, Bodenbeläge, Farben, etc.) gelegt, die Fassade begrünt und Nistkästen für Mauersegler eingerichtet. Die Solaranlage sorgt für Warmwasser und der Parkplatz ist für Carsharing reserviert. Die Verdichtung gelang ebenfalls unter der Voraussetzung, dass das Gebäude erhalten werden

³⁷ Die 20 Prozent sind eine Selbstdeklaration; Pock et al. (2021) berechneten einen Anteil von 15 Prozent, was ggf. auf Unterschiede in der Anrechnung von nicht überdachten Flächen zurückzuführen ist.

³⁸ Für das Gästezimmer bezahlt man CHF 20.00 pro Nacht. Der Gemeinschaftsraum kann auch von externen Personen (bspw. für ein Fest) genutzt werden. Das kostet zwischen 100 und 150 Franken.

soll. Die Umnutzung des alten Stickergebäudes wurde mit Blick auf einen kompakten privaten Wohnraum umgesetzt (3g).

Die **initiale Preisgünstigkeit** wurde mittels Priorisierung von Standardisierung sowie dem hohen Anteil an Gemeinschaftsräumen realisiert. Einfachheit ist generell ein wichtiges Prinzip der Genossenschafterinnen von Solinsieme. Bewohnende von Solinsieme wollen zwar im Eigentum wohnen, dieses soll aber nicht ein ganzes Haus mit Garten sein, sondern eine kleine, standardisierte Wohnung in einer Gemeinschaft. So kostete eine Wohnung damals zwischen CHF 280'000 und CHF 360'000 plus 20 Anteilscheine an der Genossenschaft à CHF 1'000. Die laufenden Kosten der Gemeinschaftsräume, Versicherungen, Verwaltungskosten, Unterhaltskosten u.ä., werden über die Verwaltung der Genossenschaft geregelt und über Wertquoten (der initialen Wohnungspreise) aufgeteilt. Zusätzlich haben die Bewohnenden einen Erneuerungsfonds³⁹ eingerichtet.

Zwar sollen keine privaten Gewinne mit diesen Wohnungen erzielt werden und der Verkaufspreis ist für die ersten 10 Jahre gedeckelt.⁴⁰ Nach Ablauf der 10 Jahre gilt jedoch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht, weshalb die **langfristige Preisgünstigkeit nicht gesichert** ist.⁴¹

Abb. 17 KRITERIENRASTER: SOLINSIEME

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, □ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

³⁹ Bislang wurde dieser mit 6.5 Prozent geäufnet, neuerdings wurde dieser Anteil auf 6.75 Prozent angepasst.

⁴⁰ Dieser betrug maximal die Anlagekosten plus Teuerung.

⁴¹ Subjektiv sind die Gründerinnen von Solinsieme zuversichtlich, dass sie die Wohnungen zurückkaufen und weiterverkaufen werden – falls es zu einem Verkauf kommen sollte.

5.5 BODAN 44+

Steckbrief

Name: Bodan 44+

Art: Stockwerkeigentümergeinschaft
(vorgängig einfache Gesellschaft)

Zweck: Planung, Bau und Realisierung
eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts

Gründungsjahr: Einfache Gesellschaft
2005, STWE-Gemeinschaft 2010

Projekt: Gemeinsam Wohnen in guter
Nachbarschaft Bodan 44+

Standort: Kreuzlingen (TG)

Bau: 2008-2010

Anzahl Wohnungen: 9 (3 Altbau, 6 Neu-
bau)

Preisbeispiel: 4.5-Zimmerwohnung, 1.
Stock mit 105m², CHF 945'000 inkl. An-
teil Gemeinschaftsraum und Gästezim-
mer

ABB. 18 BODAN: BLICK AUF ALT- UND NEUBAU VOM GARTEN AUS



Quelle: Bodan 44+, Jürg Brühlmann

Die drei Gründungspersonen des Projekts Bodan 44+ kauften 2005 Land an zentraler Lage in Kreuzlingen für den Bau eines gemeinschaftlichen Hausprojekts. In der Entwicklungs- und Bauphase kamen die restlichen Personen dazu. Bodan 44+ besteht aus neun Wohnungen, in denen 17 Personen wohnen – allesamt im **Alter 44+**. Die Wohnungen befinden sich in einem Neu- und einem Altbau.

Das ressourceneffiziente Wohnen liegt im Fokus. Beide Gebäude sind im Minergie-Standard erstellt bzw. saniert und verfügen über Solarkollektoren fürs Warmwasser sowie über eine Heizung mit Geothermie (3f). Ferner ist die Fassade des Altbaus begrünt und bei Veränderungen des Aussenbereichs legen die Leitlinien fest, dass das ganze Ensemble als ökologischer Raum betrachtet werden soll (3h). Die Bewohner teilen eine gemeinsame Gartenanlage, Gästezimmer, Waschküche, Werkstatt und Multifunktionsraum – alle hindernisfrei zugänglich (3e). Es herrscht eine Mitwirkungspflicht, welche im Sinne einer Selbstverwaltung auch aktiv gelebt wird (3d).

Ökologische Anliegen stehen bei diesem Projekt **im Vordergrund** und **weniger die initiale Preisgünstigkeit**. Die substantielle Anzahl Gemeinschaftsflächen wirkt leicht preisdämpfend.

Die **Preisgünstigkeit** wäre **langfristig** über ein Vorkaufsrecht der einfachen Gesellschaft für Weiterverkaufsfälle sicherbar. Der ursprüngliche Plan war, dass ein limitiertes Vorkaufsrecht gegolten hätte und sich der Preis aus dem Mittelwert von zwei externen Schätzungen des gesamten Areals ergeben hätte. Aufgrund des Widerstands innerhalb der Gruppe wurde ein unlimitiertes Vorkaufsrecht schliesslich vereinbart: Der Vorkauf kann zu dem Preis gemacht werden, den ein Dritter, eine Dritte zahlen würde. Die Veränderung ist in der Praxis nicht so entscheidend, da in beiden Fällen eine Anpassung an die Marktpreise (direkt oder über die Schätzung) über die Zeit vorgenommen wird. Damit ist de facto die langfristige Preisgünstigkeit **nicht** mehr **gewährleistet**. Die Motivation für das Vorkaufsrecht ist daher eher, dass die bisherigen Bewohnenden die Person auswählen können, die danach mit ihnen wohnen wird, da sie ein gemeinschaftliches Zusammenleben mit gemeinsamen Aktivitäten pflegen.

Ferner ist zu beachten, dass die einfache Gesellschaft zwar Einstimmigkeit bei Gesellschaftsbeschlüssen vorsieht (Art. 534 Abs. 1 OR). Dabei kann aber im vorliegenden Fall ein Gruppendruck entstehen, welcher zu Änderungen führt, die den ursprünglich geäußerten Absichten entgegenstehen.

Eine der Gründungspersonen hätte sich gewünscht, bei Projektstart weitere rechtliche Gewissheit zu haben, wie die ursprüngliche Idee langfristig rechtlich abgesichert werden könnte.⁴² Insbesondere hätte sie es begrüßt, wenn es eine externe Instanz gäbe, welche als Kontrollorgan die langfristige Sicherstellung der Idee gewährleistet.

ABB. 19 KRITERIENRASTER: BODAN 44+

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, □ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

⁴² Die Projektinitiantinnen und -initianten wurden damals von der Age-Stiftung unterstützt, welche die Anwaltskosten bezahlte, da aufgrund der Eigentumseinschränkungen (Vorkaufsrecht) das Grundbuchamt zu Beginn das Modell nicht eintragen lassen wollte.

5.6 BRIKETTI

Steckbrief

Name des Projekts:

Siedlung Briketti

Art der Organisation:

Juristische Organisation ist noch nicht gegründet

Standort: Buttisholz (LU)

Bau: 2023 - 2025

Anzahl Wohnungen:

ca. 31 Einheiten als WAZ für jeweils 1-3 Personen pro Wohnung (Bauten A und B); ca. 21 Einheiten als normale Mietwohnungen in Familiengrösse (Bau C)

Preisbeispiel: Kosten insgesamt belaufen sich auf rund CHF 15 Mio. (inkl. Boden), rund CHF 500'000 pro Einheit

ABB. 20 SIEDLUNG BRIKETTI: PROJEKTPLAN



Bauten A & B mit Wohn Eigentum auf Zeit sind die grün umkreisten Gebäude, Bau C das Gebäude oben rechts (klassische Mietwohnungen). Quelle: René Hodel

Im Luzerner Hinterland soll Wohn Eigentum auf Zeit (WAZ) realisiert werden. Das Projekt wird von zwei Privatpersonen vorangetrieben und ist integriert in ein grösseres Projekt mit zwei Hauptbestandteilen. Zum einen sollen rund 21 klassische Mietwohnungen angeboten werden, zum anderen 31 Einheiten Wohn Eigentum auf Zeit. Der Studienauftrag erfolgte 2018 und die Realisierung soll zwischen 2023 und 2025 erfolgen.

Dieses WAZ-Projekt soll gemeinschaftlich und flexibel ausgerichtet sein. Es wird viele Gemeinschaftsflächen wie einen Waschraum, einen Geräteraum, ein gemeinschaftliches Gebäude mit Wintergarten, eine Gemeinschaftsküche sowie Ateliers oder Werkstätten geben. Zudem soll auf nahegelegenen Landwirtschaftsland ein nach Grundsätzen der Permakultur bewirtschafteter Garten angelegt werden. Die Siedlung bietet den Boden an, die Bewohnerinnen und Bewohner können selbst entscheiden, was sie daraus machen wollen (3d). Angrenzend an die Bauzone soll zudem eine Fläche für Tiny Houses bereitgestellt werden. Da das Gebiet Landwirtschaftszone ist, sollen die Tiny House-Bewohnenden auf dem Umland direkt Gemüse anbauen können. Insgesamt bietet der Standort viele Möglichkeiten der Interaktion und Partizipation (3c).

Die **initiale Preisgünstigkeit** soll dadurch erreicht werden, dass im Prinzip nur ein **Rohbau verkauft** wird und der komplette Innenausbau den Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern auf Zeit überlassen wird. So wäre es auch denkbar, dass jemand zwei Wohnungen übereinander auf Zeit kauft und eine Decke entfernt. Nach 30 Jahren stehen grössere Sanierungen an, weshalb dieser Lebenszyklus in das Modell integriert wird und das Wohnen auf Zeit darauf limitiert ist. Die Wohnungen verlieren über diese 30 Jahre an Wert. Jedes Jahr verlieren die Eigentümerinnen und Eigentümer ein Dreissigstel ihres ursprünglichen Wohneigentums. Nach dreissig Jahren steht gewissermassen ein «Neustart» an: Die ehemaligen Eigentümerinnen und Eigentümer verlassen die Wohnungen, die Wohnungen werden saniert und neu verkauft. Ob am Ende dieser 30 Jahre noch ein Entgelt für die Wohnungen gezahlt wird, ist noch nicht klar. Es ist angedacht, dass was an Baumaterialien aus den Wohnungen noch wiederverwertet werden kann, zurückgekauft wird. Die nächsten Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen können ihre Wohnungen sodann wieder individuell nach ihren Wünschen gestalten. Dieser regelmässige Heimfall erlaubt es der

Eigentümerschaft der ganzen Siedlung die Preise neu festzusetzen. Da diese jedoch **keinen gemeinnützigen Charakter** haben, ist die **langfristige Preisgünstigkeit nicht sichergestellt**.

Abb. 21 KRITERIENRASTER: BRIKETTI

1. Initiale Preisgünstigkeit			
1a Einschränkung der Verfügungsrechte	1b Zeitliche Einschränkung des Wohneigentums	1c Räumliche Einschränkung des Wohneigentums	1d Quersubventionierung
2. Langfristige Preisgünstigkeit			
2a Vorkaufsrechte über Baurecht	2b Vorkaufsrechte über STWE	2c Durchsetzung und Kontrolle	
3. Gemeinnützigkeit und wohnungspolitische Ziele			
3a Soziale Durchmischung	3b Sicheres Wohnumfeld	3c Standort	3d Mitsprache
3e Hindernisfreiheit	3f Ressourceneffizientes Wohnen	3g Verdichtung	3h Nachhaltigkeit und Qualität des Baus

Anmerkung: ■ erfüllt, ■ teilweise erfüllt, ■ nicht erfüllt, □ nicht beurteilbar. Darstellung: IWSB

5.7 FAZIT ZU DEN BISHERIGEN PROJEKTEN

Keines der untersuchten Projekte sichert die langfristige Preisgünstigkeit wirklich ab. Dies, weil sie gar nicht angestrebt wird (z.B. Briketti), andere finanzielle Ziele im Vordergrund stehen (Nutzung der Verkaufserträge als Mittel zur Quersubvention, z.B. Codha) oder weil die Gründungsmitglieder ideelle Ziele (z.B. Seniorenwohnungen im Falle der GGW) höher priorisieren. Trotzdem lassen sich aus allen Praxisbeispielen wertvolle Erkenntnisse ableiten, die gemeinnütziges Wohneigentum begünstigen:

- 1 Die **Kombination von gemeinnützigem Wohneigentum und aktiven Genossenschaften mit Mietwohnungen** ist grundsätzlich **vorteilhaft**, namentlich in Bezug auf drei Aspekte:
 - (i) **Soziale Durchmischung:** Die Möglichkeit, Wohnraum zu mieten oder zu kaufen spricht häufig unterschiedliche Kreise an und deren Mischung innerhalb einer grösseren Siedlung führt zu grösserer Vielfalt (vgl. Erfahrungen von WGB Oberfeld, GGW). Zudem besteht die **Option zur Quersubventionierung** von Eigentum zur Miete und, bei Bedarf, auch umgekehrt, wie es beispielsweise Codha praktiziert, was wiederum zusätzlichen sozialen Schichten einen Einbezug ermöglicht.
 - (ii) **Finanzierung von Rückkäufen:** Eine aktive Genossenschaft ist eher in der Lage, Rückkäufe kurzfristig zu finanzieren. Dies, weil diese Gremien sich eher auch Zeit nehmen können die Prozesse aufzulegen, so dass ein Rückkauf innert nützlicher Frist (mittels Dritter wie Banken) finanziert werden kann.
 - (iii) **Durchsetzung der langfristigen Preisgünstigkeit:** Der Wille zur Durchsetzung der Regeln, z.B. das Ausüben eines Vorkaufsrechts hängt auch von der Motivation des entscheidenden Gremiums ab. Je kleiner die Gruppe ist, desto eher gibt es freundschaftliche Verbindungen, welche diese Motivation unterminieren. Gleichzeitig existiert in grösseren Gebilden, wie der WBG Oberfeld oder der GGW, wiederum die Gefahr, dass der Nutzen dieser Durchsetzung nicht genügend erkannt und in den Regularien der Körperschaft zu wenig stark verankert wird. Generell gilt, dass bei einer aktiven Genossenschaft die Einhaltung solcher Vorschriften bereits im Alltag präsenter ist und sie eher gelebt werden.
- 2 **Initiale Preisgünstigkeit:** Solinsieme erreicht tiefe Erstellungskosten durch ein hohes Mass an Standardisierung und durch die Priorisierung von Gemeinschaftsflächen an den Gesamtflächen. Die Idee beim Projekt Briketti ist zudem, nur einen Rohbau zu verkaufen, was die Kosten weiter senkt und den Käuferinnen und Käufern mehr Flexibilität bei der Finanzierung einräumt, indem der Innenausbau (zuerst) rudimentär gehalten ist und teilweise selbst erweitert werden kann. Dies kann gerade bei Modellen mit Heimfall (Wohneigentum auf Zeit oder Baurecht) sinnvoll sein, da es eine der Motivationen für den Erwerb von Wohneigentum betont (Selbstbestimmungsrecht in den eigenen vier Wänden).
- 3 **Heimfall vereinfacht langfristige Preisgünstigkeit:** Sowohl beim Baurecht wie auch beim Wohneigentum auf Zeit geht das Eigentum nach einer gewissen Frist wieder auf die Trägerschaft über⁴³, wenn gleich auf den Heimfall auch temporär verzichtet werden kann, wenn gewisse Bedingungen erfüllt sind. Der Heimfall sichert aber die langfristige Preisgünstigkeit, sofern die Bedingungen des Heimfalls (z.B. finanzielle Abgeltung) keine preistreibenden Elemente beinhalten. Dieser Mechanismus ist sogar an sich bereits vergleichsweise mächtig, da selbst ohne weitere Verkaufsrestriktionen der Wert des

⁴³ Natürlich können beide Parteien sich auch auf einen Vertrag zur Verlängerung einigen.

Wohneigentums gegen Ende des Eigentums zur Höhe der allfälligen Entschädigung tendiert. Auf diesen Mechanismus setzt beispielsweise auch Codha.

Demgegenüber lassen sich auf Grundlage der Analyse der Projekte bzw. Praxisbeispiele auch mehrere **Herausforderungen** identifizieren:

- 1 **Änderung der Regeln:** Die Haltung einer Gruppe kann sich im Zeitverlauf wandeln. Gerade auch vor dem Hintergrund, dass sich die Umstände der Eigentümerinnen und Eigentümer (z.B. Vermögensverhältnisse) ändern können. Wie die Eigeninteressen gerade bei kleineren Gruppierungen zu einer Änderung der Regeln führen, zeigt das Projekt Bodan 44+ (Wechsel vom limitierten zum unlimitierten Vorkaufsrecht). Dabei spielen auch Gruppendynamiken eine Rolle.
- 2 **Aufwand der Entscheidungsfindung:** Das Führen einer Organisation mit zwei Anspruchsgruppen (Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter) kann zu Problemen führen.
 - (i) **Der bürokratische Aufwand ist hoch:** Die WBG Oberfeld moniert den hohen Aufwand, welche die Parallelgremien (Genossenschaftsversammlung, Stockwerkeigentumsversammlung) verursachen. Dies könnte etwas reduziert werden, indem die Gemeinschaftsflächen klarer der einen oder anderen Gruppierung zugewiesen werden. Dafür verstärkt es das zweite Problem:
 - (ii) **Das ungleiche Stimmrecht:** Die abweichenden Meinungen haben im Falle des Stockwerkeigentums ein höheres Gewicht als auf Ebene der Gesamtsiedlung. Dies kann zur Situation führen, dass sich die Anspruchsgruppe der Mietenden als «Mitglieder zweiter Klasse» fühlen, was wiederum Spannungen innerhalb der Körperschaft auslöst.
- 3 **Fallstricke beim Rückkauf:** Hier können die Preisfestsetzung sowie die Finanzierbarkeit für die Genossenschaft eine Hürde darstellen:
 - (i) **Preissetzung für Rückkauf:** Entweder wird der Preismechanismus aufwändig und detailliert festgeschrieben, oder aber Veränderungen am Wohneigentum müssen von der Trägerschaft bewilligt werden (vgl. Codha), da diese «jederzeit» in der Lage sein müsste, das veränderte Eigentum zurückzukaufen. Beide Ansätze bergen nicht unerhebliche Herausforderungen.
 - (ii) **Finanzierbarkeit des Rückkaufs:** Der Rückkauf muss für die Trägerschaft jeweils finanzierbar sein, was nicht ihre (bisherige) Kernaufgabe war. Es müssen zudem auch die steuerlichen Aspekte berücksichtigt werden (Handänderungssteuer, Besteuerung von Rücklagen etc., aber auch Abgaben wie beim Grundbuchamt). Tendenziell sind daher alle Beteiligten daran interessiert, dass das Eigentum direkt zur neuen Käuferin bzw. zum neuen Käufer übergeht, ohne vorherigen Rückkauf. Sobald jedoch die Transaktion bilateral erfolgt, besteht die Gefahr, dass weitere Zahlungen zwischen Käuferin bzw. Käufer und Verkäuferin bzw. Verkäufer stattfinden, ohne dass die Trägerschaft davon erfährt.

Neben diesen Erkenntnissen zu den Herausforderungen betreffend Rückkauf veranschaulicht das Beispiel Codha aber auch, dass es über das Rückkaufsrecht möglich ist, weitere Vorschriften wie z.B. Belegungsvorschriften bei jedem Verkauf (auch ohne Ausübung des Kaufrechts) durchzusetzen.

6 RECHTLICHE ABKLÄRUNGEN

Wie in den Kapiteln 4 und 5 gezeigt, bedienen sich die verschiedenen Modelle und Projekte zu gemeinnützigem Wohneigentum jeweils spezifischer Rechtsstrukturen, die je nach Definition der Gemeinnützigkeit (Preisgünstigkeit, Einschränkungen der verfügungsbezogenen, räumlichen oder zeitlichen Positionen) unterschiedliche rechtliche Ansätze wählen. Ihnen gemeinsam ist, dass sie sich jeweils aus mehreren rechtlichen «Modulen» zusammensetzen, welche die Privatrechtsordnung zur Verfügung stellt, seien sie sachen-, gesellschafts- oder vertragsrechtlicher Natur.

Ausgehend von dieser Gestaltungsvielfalt werden hiernach drei Varianten solcher Rechtsstrukturen formuliert, die teilweise in Modulen der untersuchten bestehenden Beispiele anzutreffen sind, sich teilweise aber auch aufgrund ergänzender Recherchen bzw. Abklärungen im Rahmen dieser Studie ergeben. Wegleitend ist dabei Folgendes:

- Die Position der Bewohnerin und des Bewohners schlägt sich in einem **Eintrag** seines/ihrer Namens in der Eigentumsabteilung des **Grundbuchs** nieder.
- Es werden ausschliesslich **Rechts-Module** verwendet, welche die **geltende schweizerische Rechtsordnung** de lege lata zur Verfügung stellt, wobei auch einige Hinweise de lege ferenda, das heisst Anregungen zu gesetzgeberischen Klärungen angebracht werden (Kap. 6.4).
- Die nebst den grundbuchlichen Eigentumspositionen vorgesehenen Trägerschaften zur Gewährleistung der Gemeinnützigkeit **entsprechen den Anforderungen von Art. 37 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum** (SR 842.1).

Die für die drei Gemeinnützigkeitsausrichtungen dargestellten Rechtsstrukturen verstehen sich jeweils im Sinn geeigneter Beispiele; sie bedeuten also nicht, dass ein bestimmtes Gemeinnützigkeitskriterium ausschliesslich mit den hier dargestellten Rechtsstrukturen bewerkstelligt werden kann.

Ausformuliert werden jeweils diejenigen Passagen von Rechtsdokumenten, welche spezifisch mit der hier interessierenden Gemeinnützigkeit zusammenhängen. Demgegenüber sind weniger relevante Teile stichwortartig aufgeführt.

6.1 EINSCHRÄNKUNG DER VERFÜGUNGSRICHTE (BSP. GENOSSENSCHAFT UND BAURECHT)

Das spezifisch gemeinnützige Element liegt hier darin, dass das mit uneingeschränktem Wohneigentum normalerweise verbundene Verfügungs- und Nutzungsrecht beschränkt wird. Was das Verfügungsrecht anbelangt, so soll es mit Bezug auf den Boden bzw. Bodenanteile komplett ausgeschlossen und hinsichtlich der Wohnung als solcher insofern eingeschränkt werden, als diese nur zu einem günstigen Preis veräussert werden darf. Was die Nutzungsbeschränkung anbelangt, so soll die Wohnung nur dem Eigenbedarf des Eigentümers oder allenfalls noch zur Vermietung an Familienangehörige dienen, nicht aber einer gewinnbringenden Vermietung an Drittpersonen. Zu denken ist auch an eine Vorbedingung von Maximaleinkommen oder -vermögen, um in den Genuss von gemeinnützigem Wohneigentum zu kommen.

Der Entzug des Bodens aus der Verfügungsmacht des Eigentümers entspricht dem Ansatz, der – wie gezeigt – im Ausland unter dem Namen **Community Land Trust (CLT)** bekannt ist. Danach wird der Boden («Land») von den Bauten abgetrennt und auf eine Trägerschaft übertragen, die in geeigneter Weise die Gemeinschaftlichkeit der Bewohnerschaft widerspiegelt. Im Fall des CLT ist dies ein Trust, das heisst eine

treuhänderisch für die Bewohnerinnen und Bewohner auftretende Drittperson. Vorliegend werden die beiden Elemente wie folgt ins schweizerische Recht umgesetzt:

- die Separierung des Bodens von den Bauten durch Beizug des Baurechts gemäss Art. 675 bzw. 779 ff. ZGB;
- der Gemeinschaftsbezug des Bodens durch Übertragung desselben auf eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR, die zumindest vorwiegend aus den Bewohnerinnen und Bewohnern der betreffenden Wohnungen besteht;
- das grundbuchliche Eigentum durch Begründung von Stockwerkeigentum am Baurechtsgebäude bzw. durch Zuweisung von Stockwerkeigentum an die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Schnittstelle zwischen dem individuellen Stockwerkeigentum der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner einerseits und dem gemeinschaftlich strukturierten Bereich andererseits lässt sich so im Stockwerkeigentümerreglement, in den Genossenschaftsstatuten und im Baurechtsvertrag ausgestalten. Hier lassen sich die Gemeinnützigkeitsanliegen der Preisgünstigkeit mit entsprechenden Rücknahmemöglichkeiten seitens der Genossenschaft, die Pflicht zum Selbstbewohnen des Eigentums und je nachdem auch Voraussetzungen eines Maximaleinkommens und/oder -vermögens verankern. Als Durchsetzungsinstrument für den Fall von Differenzen lässt sich der gesetzlich flexibel ausgestaltete vorzeitige Heimfall einsetzen.

6.1.1 GENOSSENSCHAFT

Hinsichtlich der Genossenschaft ist in diesem Kontext bezüglich Gründung, Statuten oder Zweck auch die Frage einer allfälligen Gewinnverwendung relevant. Nachfolgend werden die diesbezüglichen Punkte bzw. Anforderungen stichwortartig aufgeführt:

GRÜNDUNG

Gemäss Art. 830 ff. OR

- Schriftliches Protokoll über die Gründung der Genossenschaft
- Teilnahme von mindestens 7 Gründungsgenossenschafterinnen und Genossenschaftern
- Genehmigung der Statuten
- Wahl der Organe (Verwaltung, gegebenenfalls Geschäftsführung)
- Anmeldung beim zuständigen Handelsregisteramt
- etc.

STATUTEN

Gemäss Art. 832 f. OR

- Name und Sitz der Genossenschaft
- Offener Gegenstand oder bezogen auf spezifische Grundstücke
- Genossenschaftskapital, Anteile
- Organisation
- etc.

Besonderheiten gemäss der gemeinnützigen Zielsetzung sowie gemäss Art. 37 WFV im Hinblick auf die entsprechende Förderung und Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem der Statutenentwurf deswegen vorweg zur Prüfung vorzulegen ist:

- *ZWECK DER GENOSSENSCHAFT*

«Die Genossenschaft bezweckt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken; dies insbesondere indem sie

- *den Boden der Liegenschaft ... erwirbt und in ihrem Eigentum behält;*
- *das darauf erstellte Mehrfamiliengebäude im Baurecht abgibt;*
- *dieses wiederum zu Stockwerkeigentum ausgestalten lässt;*
- *und durch die Ausgestaltung des Baurechtsvertrags sowie durch Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte der Genossenschaft dafür sorgt, dass konjunkturelle Wertsteigerungen der Liegenschaft bei der Gemeinschaft der jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner in Form tragbarer finanzieller Bedingungen des Wohnens verbleiben.»*

- *MITGLIEDSCHAFT*

«Mitglied kann nur werden, wer Eigentümerin oder Eigentümer einer oder mehrerer Stockwerkeigentumseinheiten im Sinn des Genossenschaftszwecks ist. Mit der Veräusserung einer Stockwerkeigentumseinheit geht die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ohne weiteres auf den/die Erwerber/in über. Diese Übertragungsbestimmung ist gemäss Art. 850 Abs. 3 OR im Grundbuch vorzumerken. ... [allenfalls zusätzliche Mitgliedschaftskategorie von Genossenschaftern/innen, die den Zweck mit Beiträgen und/oder rein ideell unterstützen] ...»

- *GEWINNVERWENDUNG*

«Allfällige Dividenden an die Genossenschafter sind gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt.

Die Ausrichtung von gewinnabhängigen Tantiemen an die Organe der Genossenschaft ist ausgeschlossen.»

- *AUFLÖSUNG DER GENOSSENSCHAFT*

«Bei der Auflösung der Genossenschaft darf das Genossenschaftskapital höchstens zum Nominalwert zurückbezahlt werden. Der nach der Begleichung aller Verbindlichkeiten und der Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals verbleibende Teil des Vermögens ist dem Zweck zuzuführen, den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.»

6.1.2 BAURECHT

Hinsichtlich des Baurechts sind nebst dessen Begründung beim eigentlichen Baurechtsvertrag verschiedene Besonderheiten vor dem Hintergrund der Gemeinnützigkeit zu beachten. Diese lassen sich wie folgt festhalten und gelten analog auch für das Unterbaurecht:

BEGRÜNDUNG

Gemäss Art. 779 ff. ZGB

- Notarielle Urkunde über die Errichtung eines Baurechts
- Baurechtsgeberin ist die Genossenschaft; Baurechtsnehmerin ist die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer am Baurechtsgebäude
- Ausgestaltung als selbständiges Recht, das heisst, übertragbar, wenn auch mit gewissen Einschränkungen (vgl. Baurechtsvertrag)
- Ausgestaltung als dauerndes Recht, das heisst, mindestens 30, höchstens 100 Jahre (allenfalls mindestens 30 Jahre mit Verlängerungsoption der Baurechtsnehmerin)
- Anmeldung zur Eintragung beim zuständigen Grundbuchamt
- etc.

BAURECHTSVERTRAG

Gemäss Art. 779b ZGB

- Lage, Gestalt und Ausdehnung der Baute
- Benutzung der nicht überbauten Fläche
- Wohnzweck der Bauten
- Allenfalls Mediationspflicht im Fall von Streitigkeiten, allenfalls Schiedsgericht, Gerichtsstand

Besonderheiten gemäss der gemeinnützigen Zielsetzung:

- *SELBSTGENUTZTES WOHNHEIGENTUM*

«Das Baurecht dient dem Zweck, den jeweiligen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern und ihren Familien an den betreffenden Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum zu dauerhaft tragbaren finanziellen Bedingungen zu verschaffen. Eine Vermietung an Drittpersonen ist nur als vorübergehende Zwischenlösung möglich, sofern sie höchstens drei Jahre dauert und in der Folge wieder in Selbstnutzung übergeht.»

- *BAURECHTSZINS*

«Der Baurechtszins bemisst sich nach den laufenden Kosten der Baurechtsgeberin wie etwa die eigene Organisation und Verwaltung, Steuern etc. sowie für das nicht sichergestellte Ausfallrisiko, ferner für die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, der den Satz gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben nicht übersteigen darf. Nicht zu berücksichtigen sind konjunkturelle Wertsteigerungen des Bodens oder der Gesamtimmobilie.

Bei Begründung des Baurechts beträgt der so bemessene Baurechtszins CHF pro (z.B. Quartal) und wird jeweils fällig.

Der Baurechtszins wird jeweils nach 10 Jahren an allfällige Veränderungen der genannten Kriterien angepasst.»

- *VERFÜGUNG ÜBER DAS BAURECHT*

«Die Baurechtsnehmerin kann über das Baurecht bzw. die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer können über ihre jeweiligen Einheiten verfügen, sei es durch Veräusserung, Verpfändung oder auf andere Weise.

Eine Verpfändung darf nur zum Zweck des Erwerbs, der Erneuerung oder der Wertvermehrung des Gebäudes bzw. einer einzelnen Stockwerkeinheit erfolgen. Zudem ist die damit besicherte Schuld in regelmässigen Jahresraten so abzutragen, dass sie beim ordentlichen Heimfall die dannzumal geschuldete Heimfallentschädigung nicht übersteigt.

Für Verfügungen, die zu einem Grundbucheintrag führen sowie bei einer sonstigen Gebrauchsüberlassung an Dritte bedarf es der vorgängigen schriftlichen Zustimmung seitens der Baurechtsgeberin, die aber nur aus wichtigen Gründen verweigert werden kann. Als wichtige Gründe gelten:

- *Die Nichtbeachtung des Zwecks der vorgenannten Bestimmungen über das selbstgenutzte Wohneigentum;*
- *die Veräusserung zu einem Preis, der den Einstandspreis samt Erwerbskosten, wertvermehrende Investitionen und die Verkaufskosten sowie einen Ausgleich der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise übersteigt.*
- *Als wertvermehrende Kosten im vorgenannten Sinn gelten solche, die jeweils bei der Vornahme mit der Genossenschaft abgestimmt und von dieser als konform mit einem gemeinnützigen Standard erklärt worden sind.*
- *Die Verpfändung oder Pfanderhöhung auf einen Betrag, der zu einer derart hohen Amortisationspflicht führt, dass die gesamten Wohnkosten einschliesslich Amortisation ein Drittel des betreffenden Haushaltseinkommens übersteigt.»*

- **VORKAUFRECHTE**

«Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gilt nicht nur für das Baurecht als Ganzes, sondern jeweils auch für die einzelnen Stockwerkeinheiten. Es wird gegenüber der gesetzlichen Regelung insofern limitiert,

- *als der Preis nicht höher ist als der Einstandspreis samt Erwerbskosten, wertvermehrende Investitionen und Verkaufskosten sowie einen Ausgleich der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise;*
- *Als wertvermehrende Kosten im vorgenannten Sinn gelten solche, die jeweils bei der Vornahme mit der Genossenschaft abgestimmt und von dieser als konform mit einem gemeinnützigen Standard erklärt worden sind.*
- *und insofern geändert, als es innert drei Monaten seit Kenntnis des Vorkaufsfalls ausgeübt wird.*

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin bzw. der einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer an der Bodenparzelle wird aufgehoben.

Diese Änderungen bzw. Aufhebung sind gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.»

- **RÜCKÜBERTRAGUNG**

«Kommt es zu einer Übertragung des Eigentums am Baurecht bzw. an einer einzelnen Stockwerkeinheit, die keinen Vorkaufsfall im vorgenannten Sinn darstellt, so ist die Baurechtsnehmerin bzw. die einzelne Stockwerkeigentümerin oder der einzelne Stockwerkeigentümer und gegebenenfalls deren Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger verpflichtet, das Baurecht bzw. die Stockwerkeinheit an die Baurechtsgeberin zu verkaufen; dies zum Preis, wie er im gleichen Zeitpunkt für das limitierte Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gelten würde.

Diese Rückübertragungsbestimmung ist jeweils nach 30 Jahren in notarieller Form als verbindlich zu bekräftigen. Bietet die Baurechtsnehmerin bzw. ein/e einzelne/r Stockwerkeigentümer/in dazu nicht

Hand, hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Rückübertragung zum genannten Preis sogleich und ohne weitere Voraussetzungen zu verlangen.

Die Bestimmung ist gemäss Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.»

- HEIMFALL

«Ordentlicher Heimfall

Bei Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Eigentum der Baute an die Baurechtsgeberin zurück, wofür die Baurechtsgeberin eine Heimfallentschädigung in Höhe des Preises, wie er im gleichen Zeitpunkt für das limitierte Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gelten würde, zu entrichten hat.

Ausserordentlicher Heimfall

Überschreiten die Baurechtsnehmerin oder ein/e einzelne/r Stockwerkeigentümer/in in grober Weise ihre Baurechts-Befugnisse oder verletzen sie die Verpflichtungen dieses Baurechtsvertrags, so hat die Baurechtsgeberin das Recht, die Rückübertragung des Baurechts bzw. der einzelnen Stockwerkeinheit auf sich selbst zu verlangen. Als Vertragsverletzung in diesem Sinn gilt insbesondere, aber nicht ausschliesslich

- *die Nichtbeachtung des Zwecks der vorgenannten Bestimmungen über das selbstbenutzte Wohneigentum;*
- *die Nichtbeachtung der vorgenannten Bestimmungen über die Rückübertragung einschliesslich der Pflicht, diese jeweils nach 30 Jahren zu bekräftigen.*

Der Ausübung des ausserordentlichen Heimfallrechts hat ihre schriftliche Androhung vorauszugehen, sofern die betreffende Baurechtsüberschreitung oder Vertragsverletzung nicht innert 30 Tagen beseitigt wird. Die Heimfallentschädigung entspricht diesfalls dem Preis, wie er im gleichen Zeitpunkt für das limitierte Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin gelten würde, indes reduziert gemäss Art. 779g Abs. 1 a.E. ZGB um 20 Prozent.»

6.1.3 STOCKWERKEIGENTUM

Auch im Kontext des Stockwerkeigentums gilt es nach dessen eigentlicher Begründung diverse Spezifika – wie z.B. die Benutzung der Teile im Sonderrecht oder die Veräusserung dieser – speziell zu beachten.

BEGRÜNDUNG

Gemäss Art. 712d ff. ZGB

- Notarielle Urkunde über die Begründung des Stockwerkeigentums
- Begründerin ist die Genossenschaft als solche, handelnd durch deren Organe
- Räumliche Ausscheidungen
- Aufteilungspläne
- Wertquoten am Baurecht
- Genehmigung des Reglements gemäss Art. 712g ZGB (s.u.)
- Eintragung im Grundbuch, Anmerkung des Reglements
- Separate Grundbuchblätter für die einzelnen Stockwerkeinheiten
- etc.

REGLEMENT ÜBER NUTZUNG UND VERWALTUNG

Gemäss Art. 712g Abs. 3 bzw. Art. 647 ZGB

- Gegenstand des Stockwerkeigentums, Wertquoten etc.
- Wohnungen im Sonderrecht, allgemeine Liegenschaftsteile gemeinschaftlich
- etc.

Besonderheiten gemäss der gemeinnützigen Zielsetzung:

- *BENUTZUNG DER TEILE IM SONDERRECHT*

«Die Teile im Sonderrecht dienen zu Wohnzwecken, wobei sie vom Eigentümer selbst und/oder zusammen mit seiner Familie zu bewohnen sind. Die Vermietung oder die Vergabe zu einem anderen Nutzungsrecht an Drittpersonen ist nur als vorübergehende Zwischenlösung möglich, sofern sie höchstens drei Jahre dauert und in der Folge wieder in Selbstnutzung übergeht.

Vermietungen oder andere Nutzungsvergaben, die dem widersprechen, gelten als wichtiger Grund, gegen den die Einsprache gemäss Art. 712c Abs. 2 und 3 ZGB zu erheben ist.»

- *VORKAUFSRECHT*

«Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB steht jedem anderen Stockwerkeigentümer sowie der Gemeinschaft als solcher zu. Es ist insofern gegenüber der gesetzlichen Regelung limitiert, als der Preis nicht höher ist als der Einstandspreis samt Erwerbskosten, wertvermehrende Investitionen und Verkaufskosten sowie einen Ausgleich der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise;

Als wertvermehrende Kosten im vorgenannten Sinn gelten solche, die jeweils bei der Vornahme mit der Gemeinschaft abgestimmt und von dieser als konform mit einem gemeinnützigen Standard erklärt worden sind.»

- *UNGÜLTIGKEIT DER VERÄUSSERUNG*

«Jede Veräusserung eines Teils im Sonderrecht, die den Bestimmungen dieses Reglements und der Gemeinnützigkeit gemäss den Bestimmungen des Baurechts und der Genossenschaft widerspricht, ist ungültig. Sie gilt als wichtiger Grund, gegen den die Einsprache gemäss Art. 712c Abs. 2 und 3 ZGB zu erheben ist.»

- *BELANGE DER GEMEINSCHAFT*

«Die Belange der Gemeinschaft werden von der ... Genossenschaft wahrgenommen, deren Mitgliedschaft gemäss Art. 850 OR untrennbar mit dem Eigentum einer Stockwerkeinheit verknüpft ist.

Die Funktion des Verwalters gemäss Art. 712q ff. ZGB wird von der Verwaltung der ... Genossenschaft wahrgenommen. Bei der Ausführung von Beschlüssen der Gemeinschaft beachtet sie jeweils die Kriterien der Gemeinnützigkeit im vorgenannten Sinn; im Zweifel geht diese der Beschlussfassung der Gemeinschaft vor.»

6.1.4 KAUFVERTRAG

Mit Blick auf den Kaufvertrag sind sowohl der eigentliche Vertragsabschluss mit den entsprechenden Bestandteilen sowie der Beitritt zur Genossenschaft von Bedeutung.

VERTRAGSABSCHLUSS

Gemäss Art. 216 ff. OR

- Notarielle Urkunde
- Genossenschaft als Verkäuferin, Stockwerkeigentümer als Käufer
- Gegebenenfalls kombiniert mit Werkvertrag zur Erstellung der Baute
- Sonderrecht gemäss Stockwerkeigentum als Kaufgegenstand
- Ausdrückliche Anerkennung des Reglements und der darin enthaltenen Gemeinnützigkeitsbestimmungen sowie dessen Anmerkung im Grundbuch
- Insbesondere Bekräftigung des Vorkaufsrechts und dessen Vormerkung im Grundbuch
- Kaufpreis
- etc.

BEITRITT ZUR GENOSSENSCHAFT

Gemäss Art. 839 OR ff.

- Beitrittserklärung zur Genossenschaft
- Aufnahmeerklärung der Genossenschaftsverwaltung
- Verknüpfung mit Stockwerkeigentum, Vormerkung gemäss Art. 850 OR
- etc.

6.1.5 GRUNDBUCH- UND HANDELSREGISTER IM ERGEBNIS

Für den Eintrag im Grundbuch müssen die Liegenschafts- bzw. Baurechtsparzelle definiert sein, ebenso wie die Genossenschaft als Organisation für das Handelsregister.

LIEGENSCHAFTSPARZELLE

- Eigentümerin Genossenschaft
- Baurecht als Dienstbarkeitslast

BAURECHTSPARZELLE

- Eigene Grundbuchparzelle als selbständiges und dauerndes Recht
- Dieses aufgeteilt zu Stockwerkeigentum mit jeweils eigenen STWE-Parzellen
- Wohnungseigentümer jeweils in STWE-Parzelle als Eigentümer eingetragen
- Gemeinschaftsparzelle (Stammparzelle) im Miteigentum der jeweiligen Stockwerkeigentümer
- Grundpfandrecht zugunsten der Baurechtsgeberin (Genossenschaft) zur Sicherung des Baurechtszinses
- Vormerkung Vorkaufsrecht gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB
- Vormerkung Verknüpfung mit Genossenschaft gemäss Art. 850 OR
- Anmerkung Reglement

- Eingetragene Genossenschaft

6.2 ZEITLICHE EINSCHRÄNKUNG (BSP. STOCKWERKEIGENTUM UND KURZES BAURECHT)

Das spezifisch gemeinnützige Element liegt hier darin, dass das Wohneigentum nicht auf eine unbeschränkt lange Zeit, sondern für einen relativ kurzen Zeitraum erworben wird, der ungefähr einem Lebensabschnitt entspricht; hier konkret für 30 Jahre. Unter dem Gesichtspunkt der Gemeinnützigkeit schlägt sich dies in zweierlei Hinsicht nieder:

- Zum einen, indem das Problem der langfristigen Gewährleistung von Gemeinnützigkeitsanliegen sich nicht oder jedenfalls nicht in einer schwerwiegenden Weise stellt. So wird sich ein auf nur 30 Jahre ausgerichtetes Eigentum kaum mit Gewinn verkaufen lassen, erwirbt ein nächster Käufer doch bloss noch eine kurze und immer mehr abnehmende Laufzeit, wofür er sicher nicht mehr, sondern wenn schon eher weniger zahlt, als was der Ersterwerber für eine damals noch 30-jährige Dauer bezahlt hat.
- Zum anderen führt die kurze Laufzeit dazu, dass der Kaufpreis für den Erwerb der Wohnung markant tiefer sein wird. Das ergibt sich wirtschaftlich aus der Überlegung, dass die Wohnung als Wirtschaftsgut nicht so sehr vom physischen Gegenstand der eigenen vier Wände etc. her definiert wird, sondern vom Recht, darin zu wohnen. Dauert dieses Recht ewig, sodass es unbeschränkt bewohnt, vermietet, verkauft und/oder vererbt werden kann, entspricht sein Wert der entsprechend diskontierten Summe all dieser künftigen Nutzungsvorteile bzw. dem Barwert der ewigen Nutzungsrente. Ist die Dauer markant reduziert, so reduziert sich auch der Wert dieses Nutzungsrechts bzw. es resultiert der Barwert einer Nutzungs-Zeitrente, die je nach Zinsannahmen beispielsweise der Hälfte der ewigen Nutzungsdauer entspricht.
- Von diesem reduzierten Preis für den «Gegenstand» der Wohnung als solcher zu unterscheiden ist, was der Wohnungseigentümer für über die Wohnungsnutzung hinausgehende Nutzungsrechte zu entrichten hat, namentlich für die Benutzung der allgemeinen Liegenschaftsteile (wie beim «kleinen Wohnungseigentum» gemäss Kap. 4.3.1 oder bei Cohousing-Strukturen gemäss Kap. 6.3) oder für den Boden im Fall des Baurechts. Letzteres wird nachfolgend dargestellt. Auch diese zusätzlichen Nutzungskosten können gemeinnützig, das heisst entsprechend preisgünstig sein.

Das hier vorgestellte Beispiel geht davon aus, dass der Eigentümer am Ende der 30-jährigen Laufzeit bzw. bei der Rückgabe seiner Wohnung für diese eine Abgeltung erhält. Dies einerseits, weil er mit seinem Eigentum auch eine werthaltige Anlage erhalten soll; zwar soll er keinen oder jedenfalls keinen zu hohen Gewinn daraus ziehen, doch ebenso wenig einen Verlust daraus erleiden; andererseits aber auch, um ihn möglichst bis zum Schluss motiviert zu behalten, das Objekt in einem ordentlichen Zustand zu halten.

Schliesslich geht das hier vorgestellte Beispiel davon aus, dass die Laufzeiten aller Wohnungen eines Mehrfamilienhauses *gleichzeitig* beginnen und zu Ende gehen. Das gibt der zuständigen Trägerschaft die Möglichkeit, Sanierungen in Abständen von 30, 60 etc. Jahren jeweils insgesamt für das ganze Gebäude vorzusehen.

Für die Umsetzung all dieser Komponenten bietet sich bspw. unter dem «Schirm» einer Genossenschaft eine Kombination von Stockwerkeigentum und Baurecht an, wobei letzteres jeweils auf 30 Jahre ausgelegt wird, das heisst auf das gesetzliche Minimum eines dauernden und selbständigen Rechts.

Eigentümerin der Bodenparzelle und Baurechtsgeberin ist in diesem Beispiel die Genossenschaft, die sich aus den jeweiligen Stockwerkeigentümern der Baurechtsliegenschaft zusammensetzt.

6.2.1 GENOSSENSCHAFT

Für die Genossenschaft kann weitestgehend auf die Ausführungen gemäss Kap. 6.1.1 verwiesen werden. Allerdings ist die Besonderheit zu beachten, dass nach dem jeweiligen Heimfall die Kombination von Stockwerkeigentum und Genossenschaftsmitgliedschaft entfällt, sodass die Genossenschaft diesfalls gleichsam herrenlos würde. Zumal sie aber aus mindestens sieben Mitgliedern bestehen muss (Art. 831 OR), sind weitere Mitglieder im Sinn von Sympathiegenossenschaftern vorzusehen. Jeweils nach dem Heimfall kann diese Funktion auch freiwillig von ehemaligen Eigentümergenossenschafterinnen und -genossenschaftern wahrgenommen werden.

6.2.2 BAURECHT

Auch für das Baurecht kann integral auf Kap. 6.1.2 verwiesen werden mit dem einzigen Unterschied, dass die Dauer nicht 100 Jahre, sondern nur 30 Jahre beträgt. Je nachdem kann auch eine andere, relativ kurze Dauer von 40 oder 50 Jahren festgelegt werden. Weniger als 30 Jahre empfiehlt sich nicht, weil das Baurecht diesfalls nicht als selbständiges und dauerndes Recht ausgestaltet werden kann (Art. 655 Abs. 3 Kap. 2 ZGB).

Als Baurechtsgeberin wird die Genossenschaft vorgesehen, die sich aus den Stockwerkeigentümern zusammensetzt, was ebenfalls gemäss Art. 850 OR miteinander verknüpft wird.

Sofern man – trotz der kurzen Laufzeit – Instrumente einbauen möchte, welche die Gemeinnützigkeit sicherstellen, wie Vorkaufsrechte, Rückübertragungspflichten, vorzeitige Heimfall-Szenarien, lässt sich auch dies analog zu Kap. 6.1.2 hierfür bewerkstelligen.

6.2.3 STOCKWERKEIGENTUM

Auch für das Stockwerkeigentum am Baurecht kann integral auf Kap. 6.1.3 verwiesen werden.

Dies gilt – sofern diese Sicherheit ebenfalls vorgesehen ist – insbesondere auch für die Verfügungsbeschränkungen gemäss Art. 712c ZGB.

6.3 RÄUMLICHE EINSCHRÄNKUNG (BSP. STIFTUNG UND STOCKWERKEIGENTUM)

Bei der Struktur des Cohousing liegt das spezifisch gemeinnützige Element darin, dass gewisse Räume, die üblicherweise zum exklusiven Individualbereich gehören, einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Das heisst, es wird der individuelle Bereich tendenziell verkleinert, konkret auf das konzentriert, was besonders ausgeprägt zum Individuellen gehört wie Schlafen, Nasszellen, Arbeitsplatz, Rückzugsbereich etc. Und es wird das, was sich (zumindest auch) für gemeinschaftliche Nutzung eignet, wie etwa ein grosser Aufenthaltsraum, Spielflächen, Partyräume, Gästezimmer, je nachdem eine Gemeinschaftsküche, Aussenbereiche etc., gemeinschaftlich genutzt (vgl. Kap. 4.3.2). Gemeinschaftliche Nutzung bedeutet aber nicht zwingend jeweils die gleichzeitige Nutzung durch die ganze Gemeinschaft, sondern kann je nach Konzept auch eine gestaffelte Nutzung nach einem entsprechenden Plan sein.

Nach schweizerischem Recht lassen sich einzelne Räume nicht ohne weiteres unterschiedlichen Eigentümerschaften zuweisen. 'Eigentumsobjekte' im immobilienrechtlichen Sinn sind grundsätzlich nicht einzelne Räume oder Stockwerke, sondern jeweils die Bodenparzelle einschliesslich des darauf stehenden Gebäudes bzw., im Fall des Baurechts das Gebäude allein. Das einzige von der aktuellen Privatrechtsordnung zur Verfügung gestellte Instrument, um einzelne Räume oder auch Raumgruppen zu separaten Eigentumsobjekten zu machen, ist das Stockwerkeigentum - wobei es auch hier um «uneigentliches» Separateigentum geht, nämlich bloss um exklusive Sonderrechte an Gebäudeteilen, die insgesamt aber im Miteigentum aller Beteiligten stehen. Jedenfalls bietet es sich an, die Besonderheit von Cohousing mittels eines spezifisch (und dabei eben atypisch) ausgestalteten Stockwerkeigentums anzugehen; das heisst, die Cohousing-Räume auf eine Trägerschaft zu übertragen, welche die gemeinschaftliche Zuständigkeit gewährleistet. Im hier dargestellten Beispiel soll diese Trägerschaft eine Stiftung sein.

Von diesem spezifischen Cohousing-Aspekt zu unterscheiden ist, ob damit auch andere Gemeinnützigkeitselemente kombiniert werden sollen, bspw. Verfügungsbeschränkungen bei der Preisgestaltung im Fall eines Weiterverkaufs. Oder anders gewendet: Soll die Stiftung, welche primär die Cohousing-Raumstruktur gewährleistet, auch ein limitiertes Vorkaufsrecht an den individuellen Teilen haben? Oder: Soll die Stiftung dafür sorgen können, dass die individuellen Teile jeweils vom Eigentümer selbst bewohnt und nicht an Dritte vermietet werden? Zumal die hier dargestellte Struktur ebenfalls mit Stockwerkeigentum operiert, lässt sich auf die entsprechenden Ausführungen in Kap. 6.1.3 verweisen.

6.3.1 STIFTUNG

Als solche Trägerschaft, welche für die betreffenden Räume Cohousing gewährleistet, kommen verschiedene Ansätze in Betracht. Ein erster Ansatz geht von dem in jeder Stockwerkeigentümerstruktur ohnehin bestehenden gemeinschaftlichen Bereich aus, das heisst von den allgemeinen Liegenschaftsteilen gemäss Art. 712b Abs. 2 und insbesondere Abs. 3 ZGB. Letzterer sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, Räume, die an sich für Sonderrechte geeignet wären, ausdrücklich als allgemeine Teile zu bezeichnen. So lässt sich dies etwa auf Gemeinschaftsräume, Partyräume, Gästezimmer und dergleichen anwenden; das heisst, es werden diese nicht zu Sonderrecht ausgestaltet, womit sie dann der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer unterstehen und sich hinsichtlich Verwaltung und Nutzung im Stockwerkeigentumsreglement regeln lassen. In diesem Fall muss die gemeinschaftliche Eigentümerschaft an diesen Cohousing-Räumen zwingend aus den jeweiligen Eigentümern der einzelnen Wohnungen bestehen.

Ein anderer Ansatz geht dahin, die Cohousing-Räume ihrerseits als Sonderrechtsobjekte auszugestalten, sie aber nicht einem Individualeigentümer, sondern einer Gemeinschaftsträgerschaft zuzuweisen. Sofern diese Trägerschaft wiederum die Gesamtheit der jeweiligen Eigentümer der einzelnen Wohnungen ist, kommt das Ergebnis weitgehend auf das gleiche wie der vorstehende Ansatz hinaus. Soll die Gemeinschaftsträgerschaft aber eine gewisse Unabhängigkeit von den benutzenden Einzeleigentümern haben, lässt sie sich bei diesem Ansatz (im Gegensatz zum vorstehenden) auch anders zusammensetzen, sei es, dass neben den Wohnungseigentümern noch weitere Eigentümer hinzutreten, sei es, dass ausschliesslich andere Eigentümer auftreten, sei es schliesslich, dass der Cohousing-Bereich gänzlich ohne Eigentümer auskommt, sondern auf eine gemeinnützige Stiftung übertragen wird. Diese Variante soll hier näher dargestellt werden, indem die diesbezüglichen Punkte bzw. Anforderungen wie folgt stichwortartig aufgeführt werden:

ERRICHTUNG

Gemäss Art. 81 ZGB

- Notarielles Protokoll über die Errichtung
- Teilnahme von einem oder mehreren Stiftern/innen (natürliche oder juristische Personen)
- Genehmigung des Stiftungsstatuts
- Wahl der Organe (Stiftungsrat, gegebenenfalls Geschäftsführung)
- Unterstellung unter kantonale oder eidgenössische Stiftungsaufsicht
- Anmeldung beim zuständigen Handelsregisteramt
- etc.

STIFTUNGSSTATUT

Gemäss Art. 80 ff. ZGB

- Name, Sitz
- Aufsichtsbehörde
- etc.

Als Besonderheit gemäss der gemeinnützigen Zielsetzung sowie gemäss Art. 37 WFV ist im Hinblick auf die entsprechende Förderung und Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen der Entwurf der Stiftungsurkunde dem BWO zur Prüfung vorzulegen. Nachfolgend wird ein entsprechendes Musterstatut vorgestellt:

- **ZWECK DER STIFTUNG**

«Die Stiftung bezweckt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken; dies insbesondere indem sie

- *gemeinschaftliche Räume des Mehrfamiliengebäudes ... erwirbt und in ihrem Eigentum behält;*
- *sie den Eigentümern der Wohnungen zwecks Nutzung als gemeinschaftliche Bereiche zur Verfügung stellt;*
- *die Verwaltung im Sinn eines Cohousing-Prinzips gewährleistet, bei dem individuelles Wohneigentum in reduzierten Sonderrechtsbereichen mit gemeinschaftlichen Wohnbereichen kombiniert wird;*
- *durch die Ausgestaltung des Stockwerkeigentumsreglements sowie durch Vorkaufsrechte der Stiftung dafür sorgt, dass konjunkturelle Wertsteigerungen der Liegenschaft über die Stiftung bei der Gemeinschaft der jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner in Form tragbarer finanzieller Bedingungen der Gemeinschaftsräume verbleiben.»*

- **STIFTUNGSRAT**

«Der Stiftungsrat besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern, höchstens die Hälfte davon ist aus dem Kreis der Stockwerkeigentümer zu besetzen. Die Mitglieder werden erstmals bei der Errichtung durch den/die Stifter/in bezeichnet, danach werden sie sich bei Bedarf jeweils durch Kooptation ersetzen; sie haben sich jeweils auf die Grundsätze der Gemeinnützigkeit gemäss diesem Reglement zu verpflichten.»

- EINKÜNFEN UND AUSGABEN, GEWINNVERWENDUNG

«Die Stiftung finanziert sich durch Einnahmen seitens der Wohnungseigentümer und gegebenenfalls Dritter für die gemeinschaftlich genutzten Cohousing-Räume, durch Erträge ihres sonstigen Anlagevermögens, durch Beiträge seitens der öffentlichen Hand oder durch sonstige Einnahmen.

Die Nutzungseinnahmen für die Cohousing-Räume sind höchstens kostendeckend anzusetzen (Kostenmiete), Überschüsse sind zur Reduktion der Nutzungseinnahmen zu verwenden.

Die Ausrichtung von gewinnabhängigen Tantiemen an die Organe der Stiftung ist ausgeschlossen.»

- AUFLÖSUNG DER STIFTUNG:

«Bei der Auflösung der Stiftung ist das Stiftungskapital nach Begleichung aller Verbindlichkeiten dem Zweck zuzuführen, den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.»

6.3.2 STOCKWERKEIGENTUM

Im Kontext des Cohousing sind mit Blick auf das Stockwerkeigentum gegenüber einer Einschränkung des Verfügungsrechts (vgl. Kap. 6.1.3) nebst der Begründung auch beim Reglement Unterschiede auszumachen, wie nachfolgende stichwortartige Auflistung zeigt.

BEGRÜNDUNG

Gemäss Art. 712d ff. ZGB

- Notarielle Urkunde über die Begründung des Stockwerkeigentums
- Begründerin ist die Eigentümerin des Grundstücks, beispielsweise von Beginn weg die Stiftung, handelnd durch deren Organe
- Räumliche Ausscheidungen, Aufteilungspläne; insbesondere auch Cohousing-Räume als separate Raumeinheit(en)
- Wertquoten am Gesamtgrundstück
- Genehmigung des Reglements gemäss Art. 712g ZGB (s.u.)
- Eintragung im Grundbuch, Anmerkung des Reglements
- Separate Grundbuchblätter für die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten
- etc.

REGLEMENT ÜBER NUTZUNG UND VERWALTUNG

Gemäss Art. 712g Abs. 3 bzw. 647 ZGB

- Gegenstand des Stockwerkeigentums, Wertquoten etc.
- Wohnungen im Sonderrecht, allgemeine Liegenschaftsteile gemeinschaftlich
- Insbesondere Cohousing-Räume
- etc.

Besonderheiten gemäss der gemeinnützigen Zielsetzung:

- *BENUTZUNG DER TEILE IM SONDERRECHT*

«Die Teile im Sonderrecht dienen zu Wohnzwecken, wobei sie vom Eigentümer selbst und/oder zusammen mit seiner Familie zu bewohnen sind. Die Vermietung oder die Vergabe zu einem anderen Nutzungsrecht an Drittpersonen ist nur als vorübergehende Zwischenlösung möglich, sofern sie höchstens drei Jahre dauert und die Teile im Sonderrecht in der Folge wieder in Eigennutzung übergehen. Vermietungen oder andere Nutzungsvergaben, die dem widersprechen, gelten als wichtiger Grund, gegen den die Einsprache gemäss Art. 712c Abs. 2 und 3 ZGB zu erheben ist.»

- *BENUTZUNG DER COHOUSING-RÄUME*

«Ebenfalls im Sonderrecht stehen die Gemeinschaftsräume ..., diese stehen nicht einem Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Nutzung zu, sondern der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer insgesamt. Eigentümerin ist die Stiftung ..., die diese Räume den anderen Stockwerkeigentümern im Sinn einer reglementarischen Nutzung zur Verfügung stellt. Es geschieht dies nach den folgenden Grundsätzen:

- *Gästeraum ...*
- *Aufenthaltsraum ...*
- *Gemeinschaftsküche ...*
- *etc.*

Zur Nutzung zugelassen sind grundsätzlich nur die Eigentümer der anderen Stockwerkeinheiten, die sie allein oder zusammen mit ihren Gästen ausüben können. Im Rahmen ungenutzter Kapazitäten können sie auch durch Dritte genutzt werden, sofern diese die notwendige Sorgfalt garantieren.

Die Kosten der Gemeinschaftsräume werden wie folgt gedeckt:

- *durch einen Grundbeitrag seitens der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche den Kapitaleinsatz nicht höher verzinst als gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben, und die Kosten für eine minimale Grundorganisation abdeckt;*
- *durch jeweilige Nutzungsbeiträge der Stockwerkeigentümer entsprechend der tatsächlichen Benützung im Umfang der jeweils verursachten Zusatzkosten;*
- *gegebenenfalls durch jeweilige Nutzungsbeiträge seitens Dritter entsprechend der tatsächlichen Benützung im Umfang des jeweiligen Vollkostenanteils.*

Nutzer, welche die von der Stiftung vorgegebenen Nutzungsregeln trotz schriftlicher Ermahnung nicht einhalten, können für eine angemessene Dauer von der Benützung ausgeschlossen werden.»

- *VORKAUFSRECHT*

«Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümer gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB steht der Stiftung, nicht jedoch den anderen Stockwerkeigentümern zu. Es ist insofern gegenüber der gesetzlichen Regelung limitiert, als der Preis nicht höher ist als der Einstandspreis samt Erwerbskosten, wertvermehrenden Investitionen und Verkaufskosten sowie einem Ausgleich der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise.

Als wertvermehrende Kosten im vorgenannten Sinn gelten solche, die jeweils bei der Vornahme mit der Stiftung abgestimmt und von dieser als konform mit einem gemeinnützigen Standard erklärt worden sind.»

- *UNGÜLTIGKEIT DER VERÄUSSERUNG*

«Jede Veräusserung eines Teils im Sonderrecht, die den Bestimmungen dieses Reglements über die Gemeinnützigkeit widerspricht, ist ungültig. Sie gilt als wichtiger Grund, gegen den die Einsprache gemäss Art. 712c Abs. 2 und 3 ZGB zu erheben ist.»

- *BELANGE DER GEMEINSCHAFT*

«Die gemeinschaftlichen Belange, insbesondere betreffend die allgemeinen Liegenschaftsteile werden von der Gemeinschaft wahrgenommen, zu der auch die Stiftung als Stockwerkeigentümerin gehört. Die Funktion des Verwalters gemäss Art. 712q ff. ZGB wird von der Stiftung wahrgenommen. Bei der Ausführung von Beschlüssen der Gemeinschaft beachtet sie jeweils die Kriterien der Gemeinnützigkeit im vorgenannten Sinn; im Zweifel geht diese der Beschlussfassung der Gemeinschaft vor.»

6.3.3 KAUFVERTRAG

Mit Blick auf den Kaufvertrag unterscheiden sich die Bestimmungen bei Cohousing gegenüber dem Modell einer Einschränkung der Verfügungsrechte (vgl. Kap. 6.1.4) v.a. bezüglich des zweiten und vierten Punkts in nachfolgender Auflistung.

VERTRAGSABSCHLUSS

Gemäss Art. 216 ff. OR

- Notarielle Urkunde
- Stifterin als Verkäuferin, Stockwerkeigentümer als Käufer; sofern das Grundstück anfänglich einen anderen Eigentümer hat, erwirbt die Stiftung ihren Anteil von diesem
- Gegebenenfalls kombiniert mit Werkvertrag zur Erstellung der Baute
- Sonderrecht gemäss Stockwerkeigentum als Kaufgegenstand ebenso auch hinsichtlich der Gemeinschaftsräume der Stiftung
- Ausdrückliche Anerkennung des Reglements und der darin enthaltenen Gemeinnützigkeitsbestimmungen sowie dessen Anmerkung im Grundbuch
- Insbesondere Bekräftigung des Vorkaufsrechts und dessen Vormerkung im Grundbuch
- Kaufpreis
- etc.

6.3.4 GRUNDBUCH UND HANDELSREGISTER IM ERGEBNIS

Für den Eintrag im Grundbuch müssen, im Vergleich zum Modell mit Einschränkung der Verfügungsrechte (vgl. Kap. 6.1.5), die Spezifika zur Liegenschaftsparzelle definiert sein.

LIEGENSCHAFTSPARZELLE

- Aufgeteilt zu Stockwerkeigentum mit jeweils eigenen STWE-Parzellen
- Wohnungseigentümer jeweils in STWE-Parzelle als Eigentümer eingetragen
- STWE-Parzelle der Gemeinschaftsräume im Eigentum der Stiftung

- Gemeinschaftsparzelle (Stammparzelle) im Miteigentum der jeweiligen Stockwerkeigentümer einschliesslich der Stiftung
- Vormerkung Vorkaufsrecht gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB
- Anmerkung Reglement

HANDELSREGISTER

- Eingetragene Stiftung

6.4 ALLFÄLLIG DIENLICHE GESETZESÄNDERUNGEN

6.4.1 SELBSTÄNDIGKEIT DES BAURECHTS

Die beiden mit Baurecht kombinierten Rechtsstrukturen gemäss Kap. 6.1 und 6.2 hiervoor schränken die Rechtsposition der Baurechtsnehmerin bzw. des Baurechtsnehmers bewusst ein, nämlich hinsichtlich des freien Verfügungsrechts (Verkaufspreislimitierung) und des Nutzungsrechts (Pflicht zur Selbstbewohnung). Dies könnte eventuell mit dem Selbständigkeitscharakter des Baurechts kollidieren, was wiederum ausschliessen würde, es zu einem Eigentumsobjekt auszugestalten (Art. 779 Abs. 3 ZGB).

Zum Wesen der Selbständigkeit gehört, dass die Verfügungsmacht des Berechtigten nicht von der Verfügungsmacht eines Dritten abhängig ist. Ob dieser Grundsatz durch eine vertragliche Vereinbarung beschränkt werden kann, ohne dass damit die Selbständigkeit verloren geht, ist in der Lehre umstritten. Für die hier vorgestellten Strukturen ist dies deshalb relevant, weil mangels Selbständigkeit kein eigenes Grundbuchblatt eröffnet und somit der oder die Baurechtsnehmer/-in nicht als Eigentümer oder Eigentümerin einer Baurechtsparzelle eingetragen werden kann. Es wird deshalb die Ansicht von Isler und Gross (2019, Art. 779 N 26b) begrüsst, welche die Selbständigkeit und damit die Eignung als Eigentumsobjekt auch bei solchen Verfügungsbeschränkungen bejahen (so im Ergebnis auch Hrubesch-Millauer et al. 2023, RZ 1670 sowie Pfäffli und Byland, 2009, Übertragungsbeschränkung, Rz 24 u.w.).

Soweit diese Lehrmeinungen zum Tragen kommen, sollte auch eine Beschränkung der Vererblichkeit möglich sein, so lange diese die berechnigte Person nicht übermässig einschränkt. Die Vererblichkeit könnte dann so eingeschränkt werden, dass eine Vererbung nur möglich ist, wenn die Erben die Gemeinnützigkeits-Voraussetzungen erfüllen; etwa die betreffende Wohnung selbst bewohnen oder allenfalls durch nahe Familienangehörige bewohnen lassen oder etwa, dass sie bestimmte Einkommens- oder Vermögens-Maxima-Voraussetzungen erfüllen.

Zumal diesbezüglich Unsicherheiten bleiben, wären gesetzgeberische Klärungen zu erwägen.

6.4.2 VORZEITIGER HEIMFALL DES BAURECHTS

Das eben erwähnte Baurecht erweist sich in den Beispielen gemäss Kap. 6.1 und 6.2 hiervoor vor allem auch als geeignetes Instrument, um die verschiedenen Anliegen der Gemeinnützigkeit langfristig handhabbar zu machen. Nebst der entsprechenden inhaltlichen Ausgestaltung des Baurechtsvertrags (die unter Umständen die Selbständigkeit des Baurechts in Frage stellen können, dazu soeben Kap. 6.4.1 hiervoor) bietet sich insbesondere der vorzeitige Heimfall als griffige Durchsetzungsmassnahme an. So liesse sich eine Verletzung der Gemeinnützigkeitsregeln als Verstoss qualifizieren, mit dem der Baurechtsnehmer

bzw. die Baurechtsnehmerin «in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt» (Art. 779f ZGB) mit der Folge, dass der Baurechtsgeber bzw. die Baurechtsgeberin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen kann.

Nun wird aber in der Lehre die Meinung vertreten, dass die Voraussetzungen für den vorzeitigen Heimfall nicht vertraglich vereinbart werden können (Isler und Gross, 2019, Art. 779f ZGB N 9 m.w.H.), weil es sich um ein Instrument für unvorhergesehene Fälle handle. Allerdings bestehen auch Gegenansichten (vgl. etwa Friedrich, 1966, S. 18).

Zumal also auch diesbezüglich Unsicherheiten bleiben, das Instrument des Heimfalls aber durchaus griffig sein könnte, wären ebenfalls gesetzgeberische Klärungen in Betracht zu ziehen.

6.4.3 DAUER DES VORKAUFRECHTS

Die vorstehenden Beispiele sehen Vorkaufsrechte der Gemeinschaftsträgerschaft an den individuellen Stockwerkeigentumseinheiten vor, sei es auf der Basis von Mit- bzw. Stockwerkeigentum gemäss Art. 712c Abs. 1 ZGB, sei es auf der Basis des Baurechts gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB. Diese gesetzlichen im Gegensatz zu vertraglichen Vorkaufsrechten bestehen so lange wie das betreffende Rechtsverhältnis besteht. Anders wäre dies bei vertraglich vereinbarten Vorkaufsrechten, diese können gemäss Art. 216a OR auf höchstens 25 Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte enthalten keine Preislimitierung, das heisst die vorkaufsberechtigte Partei kann ihr Recht jeweils nur zu dem Preis ausüben, den die Eigentümerschaft mit einer dritten Partei vereinbart hat. Im Kontext der hier interessierenden Gemeinnützigkeit ist es aber essenziell, der vorkaufsberechtigten Gemeinschaft die Möglichkeit zu geben, ihr Recht zu einem limitierten Preis auszuüben und damit zu verhindern, dass die Verkäuferin bzw. der Verkäufer einen unerwünschten Gewinn erzielt. Eine solche Preislimitierung lässt sich vertraglich vereinbaren, doch stellt sich diesfalls die Frage, ob es sich noch immer um ein gesetzliches und nicht um ein vertragliches Vorkaufsrecht handelt. Es gibt Stimmen, die davon ausgehen, dass im Fall einer Preislimitierung das gesetzliche Vorkaufsrecht von seinem Inhalt und seinen Wirkungen her ausgedehnt wird und insofern «denaturiert» wird, als es seinen Charakter als gesetzliches Vorkaufsrecht einbüsst und stattdessen als vertragliches Vorkaufsrecht weiter existiert. Dies hat dann u.a. zur Konsequenz, dass es der zeitlichen Beschränkung von Art. 216a OR unterliegt (vgl. Rüegg, 2014, N 474, beachte Fn 885). Diese Ansicht würde die Langfristigkeit des Kriteriums der Preisgünstigkeit erheblich erschweren. Um den vorliegenden Bedürfnissen gerecht zu werden, ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber in Art. 680 Abs. 2 ZGB mit «Abänderung» deren Verminderung als auch deren Erweiterung gemeint hat, und dadurch das Vorkaufsrecht zeitlich unlimitiert gilt.

Einen klärenden höchstrichterlichen Entscheid hierüber gibt es nicht. Auf kantonaler Ebene wurde zwar schon entschieden, dass vertragliche Modifizierungen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts dieses nicht ohne weiteres zu einem vertraglichen werden lassen (Kantonsgericht GR, 1990, S. 25f.). Im konkreten Fall ging es allerdings nicht um eine preisliche, sondern eine andere Modifizierung, doch war das Gericht der Ansicht, dass auch preisliche Limitierungen so zu behandeln seien (nicht restlos schlüssig sind ältere Kommentare, etwa Meier-Hayoz, 1975, Art. 680 ZGB N 93 oder Haab, 1977, Art. 680 ZGB N 5).

Wollte man diese Unsicherheiten beheben, wäre auch hier eine gesetzgeberische Klärung in Betracht zu ziehen.

7 FÖRDERMÖGLICHKEITEN VON GEMEINNÜTZIGEM WOHNHEIGENTUM

Grundsätzlich sind die Anliegen der Wohnraumförderung auf verschiedenen institutionellen Ebenen zu finden: Einerseits stützt sich die Wohnraumförderung auf Ebene Bund auf das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) von 2003, welches wiederum auf dem Verfassungsauftrag gemäss Art. 108 fusst, wonach der Bund den Wohnungsbau, den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterstützen hat. Andererseits ist die Wohnraumförderung Aufgabe der Kantone und Gemeinden und in den jeweiligen kantonalen oder kommunalen Gesetzesgrundlagen verankert. Dabei ist hervorzuheben, dass nicht alle Kantone und Städte gleichermaßen Wohnraumförderung betreiben. Besonders aktiv sind meist jene Kantone und Gemeinden bzw. Städte, in welchen der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist.

Mit Blick auf die Art und Form der Fördermittel für gemeinnütziges Wohneigentum stellt sich die Frage, wer oder was unterstützt werden soll. Bezieht sich die Unterstützung auf konkrete Projekte bzw. Objekte, die von gemeinnützigen Wohnbauträgern erstellt werden? Auf die Anbieter von gemeinnützigem Wohneigentum an sich, sprich die gemeinnützigen Wohnbauträger selbst? Oder auf die Interessierten bzw. Käuferinnen und Käufer von gemeinnützigem Wohneigentum? Bezugnehmend auf diese Fragen lassen sich die Fördermöglichkeiten in drei Kategorien einordnen:

- 1 **Objekthilfe**, welche konkret die Erstellung von gemeinnützigem Wohneigentum unterstützt;
- 2 **Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger selbst**, z.B. bei der Angebotsentwicklung von gemeinnützigem Wohneigentum;
- 3 **Subjekthilfe**, welche die Interessierten von gemeinnützigem Wohneigentum beim Erwerb unterstützt.

Art und Form der Fördermöglichkeiten hängen jedoch auch von den Zielsetzungen ab, welche mit dem gemeinnützigen Wohneigentum verbunden sind. Die vorliegende Studie orientiert sich stark an der Zielsetzung der *langfristigen Preisgünstigkeit* (vgl. Kap. 3.3). Das bedeutet, dass eine Unterstützung durch die öffentliche Hand mittels Förderinstrumenten insbesondere dann angezeigt ist, wenn nicht nur die *initiale Preisgünstigkeit* (vgl. Kap. 3.2), sondern auch die *langfristige Preisgünstigkeit* gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund wird die oben erwähnte dritte Kategorie an Fördermöglichkeiten, die Subjekthilfe, nachfolgend nicht weiterverfolgt – dies aus folgenden Gründen: Eine Subjekthilfe, mittels derer anspruchsberechtigte Haushalte eine Unterstützungsleistung zur (initialen) Senkung bspw. des Eigenkapitalbedarfs erhalten, zielte darauf ab, dass sie wie reguläre Akteure auf dem (privaten) Wohneigentumsmarkt auftreten könnten. In diesem Falle wäre eine private Bereicherung über lange Zeithorizonte nicht ausgeschlossen. Das auf dem normalen Wohnungsmarkt erworbene Wohneigentum könnte später zu Marktpreisen weiterverkauft werden, wodurch die langfristige Preisgünstigkeit nicht gegeben ist. Eine Möglichkeit dies zu verhindern, wäre eine Subjekthilfe, die ausschliesslich für gemeinnütziges Wohneigentum mit einer Beschränkung in Form der diskutierten Vorkaufsrechte durch eine Stiftung oder eine Genossenschaft eingesetzt werden könnte. Damit hätte eine solche Fördermöglichkeit den Charakter einer objektbezogenen Subjekthilfe. Hierfür wird aber zuerst ein entsprechendes Angebot solcher Objekte in Form gemeinnützigen Wohneigentums benötigt.

Die weiteren Überlegungen beziehen sich daher vorab auf die Instrumente der Kategorie «Objekthilfe» sowie «Förderung der gemeinnützigen Wohnbauträger selbst». Hierzu werden die instrumentellen Fördermöglichkeiten differenziert nach der institutionellen Ebene «Bund» (vgl. Kap. 7.2) sowie «Kanton/Gemeinde» (vgl. Kap. 7.3) erörtert.

7.1 FÖRDERUNGSWÜRDIGE ASPEKTE GEMEINNÜTZIGEN WOHNHEIGENTUMS

Ausgehend von einer grundsätzlichen Unterscheidung zwischen (1) Mietwohnungs- und (2) Eigentumsmarkt sowie (3) gemeinnützigem Markt sind es zunächst die beiden Segmente Eigentumsmarkt und gemeinnütziger Markt, die im Falle einer Förderung durch die öffentliche Hand betroffen wären. Da es sich jedoch um eine alternative Form des Wohneigentums handelt, die den Zielgruppen bzw. -haushalten zugänglich gemacht werden soll, ist es primär der gemeinnützige Markt, der im Fokus der Förderung steht, bzw. sind es die *gemeinnützigen Wohnbauträger*, die adressiert werden.

Weiter ist es, wie oben erwähnt, einerseits die *initiale* und andererseits die *langfristige Preisgünstigkeit*, die eine Unterstützung durch die öffentliche Hand rechtfertigt. In diesem Zusammenhang muss zwischen verschiedenen Phasen unterschieden werden, wann gemeinnützige Wohnbauträger Unterstützungsbedarf haben. Hinsichtlich des gemeinnützigem Wohneigentums sind es vor allem zwei Phasen, die besondere Beachtung verdienen:

- 1 **Entwicklungsphase:** Aufgrund der vielfältigen Herausforderungen und der Komplexität beim gemeinnützigem Wohneigentum ist von tendenziell höheren Entwicklungskosten für neue Projekte auszugehen, vor allem z.B. mit Blick auf die höheren Anforderungen betreffend Regelwerk. Dadurch könnte entsprechendes Startkapital fehlen, um ein solches Angebot zu entwickeln.
- 2 **Rückkaufphase:** Zur Ausübung des Vorkaufsrechts zwecks Aufrechterhaltung des Ziels langfristiger Preisgünstigkeit benötigen gemeinnützige Wohnbauträger (kurzfristige) Liquidität, die möglicherweise nicht durch eigene Mittel gewährleistet werden kann. Weiter sind in dieser Phase auch Abgaben in Form von Handänderungssteuern oder der Besteuerung von Rücklagen für den Rückkauf von Wohneigentum durch die gemeinnützigen Wohnbauträger zu beachten.

Angesichts dieser Ausgangslage beziehen sich die weiteren Ausführungen zu den Fördermöglichkeiten hauptsächlich auf diese beiden Phasen.

7.2 EBENE BUND

7.2.1 FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DER OBJEKTHILFE

Die Fördermöglichkeiten anlässlich der Objekthilfe zielen darauf ab, dass konkreter Wohnraum in Form von preisgünstigem Wohneigentum bereitgestellt und durch die gemeinnützigen Wohnbauträger längerfristig über die Initialphase hinaus gesichert wird.

BESTEHENDE INSTRUMENTE

- **Bürgschaften für Bauvorhaben:** Gegenwärtig gelangt das Instrument «Bürgschaften» auf Ebene Bund in zwei Formen indirekt zur Anwendung (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2024). Einerseits verbürgt der Bund Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW). Die EGW gewährt ihren Mitgliedern bzw. den gemeinnützigen Wohnbauträgern zinsgünstige, langfristige Darlehen mit Mitteln, welche die EGW mittels Anleihen am Kapitalmarkt aufgenommen hat. Andererseits kann der Bund für die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft hbg eine Rückbürgschaft für einen Teil der durch sie verbürgten Darlehen gewähren.

Wenngleich die Unterstützung via EGW und hbg zum Erhalt zinsgünstiger Darlehen auf Mietwohnungen ausgerichtet ist, so können gemäss EGW-Gesuchsformular auch EGW-Quoten für die Finanzierung von Eigentumsobjekten verwendet werden (allerdings nur für bereits verkaufte oder vermietete Einheiten). Demgegenüber wird der Landerwerb sowohl bei der EGW als auch bei der hbg nicht finanziert bzw. verbürgt. Die beiden indirekten Bürgschaftsinstrumente des Bundes unterstützen damit vor allem die initiale Preisgünstigkeit während der Entwicklungs-, Bau- und Betriebsphase. Im Falle der EGW ist aufgrund der Langfristigkeit der Darlehen (bis zu 20 Jahre) auch eine längerfristige Preisgünstigkeit gewährleistet.

- **Zinsgünstige Darlehen:** Grosse Bedeutung als Förderinstrument zur Finanzierung mit zinsgünstigen Darlehen kommt dem vom Bund alimentierten *Fonds de Roulement* (FdR) zu, welcher von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wohnbaugenossenschaften schweiz und WOHNEN SCHWEIZ, verwaltet wird. Der maximale Darlehensbetrag beträgt pro Projekt (Gesuch) CHF 5 Mio. sowie seit 2024 pro Wohnung CHF 60'000. Die Darlehen können für Neubau, Erneuerung und Erwerb einer Liegenschaft sowie für den Landerwerb beantragt werden. Grundsätzlich ist mit Mitteln aus dem FdR in bestimmten Fällen auch der Bau von Eigentumsobjekten möglich (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, 2020). Gleichwohl sind in diesen Fällen ebenfalls entsprechende Auflagen wie bspw. ein hinreichender Gebrauchswert gemäss dem Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) zu erfüllen. Auch hier steht die initiale Preisgünstigkeit im Vordergrund. Vorbehältlich einer weiteren Detailprüfung ist der FdR prima vista nicht grundsätzlich unvereinbar mit Wohnbauprojekten mit (partiellem) gemeinnützigem Wohneigentum. Die Einsatzmöglichkeit hängt von der konkreten Ausgestaltung des Projekts ab und muss fallweise geprüft sowie beurteilt werden.⁴⁴

NEUE INSTRUMENTE

- **Zinsgünstige Darlehen für Wohnungsrückkäufe:** Wie erwähnt, benötigen gemeinnützige Wohnbauträger zur Gewährleistung einer langfristigen Preisgünstigkeit im Eintretensfall des (limitierten) Vorkaufsrechts kurzfristige Liquidität. Diese könnte grundsätzlich auch über den normalen Kapitalmarkt bezogen werden, wobei je nach Bonität des gemeinnützigen Wohnbauträgers entsprechende Kosten damit verbunden sind, welche das Ziel der Preisgünstigkeit einschränken. Vor diesem Hintergrund wäre zu prüfen, ob und inwiefern zinsgünstige oder gar zinslose Darlehen für die Phase zwischen Rückkauf und Wiederverkauf den gemeinnützigen Wohnbauträgern bereitgestellt werden können. Die Dauer dieser Darlehen wäre kurzfristiger Natur. Die Ausgestaltung des FdR ist jedoch nicht darauf ausgerichtet, weswegen sich dieses Instrument gegenwärtig dafür weniger anbietet. Es wäre aber zu prüfen, ob nicht gegebenenfalls ein Teil des mit Bundesmitteln geäuften FdR explizit für solche Fälle mit entsprechenden Vorgaben (z.B. Auflagen bei der Ausgestaltung der Bedingungen durch den Bund) vorzusehen wäre. Da sich die treuhänderische Verwaltung des FdR durch die beiden Dachorganisationen für die bisherige Darlehensvergabe grundsätzlich bewährt hat, bietet sich auch für diesen Teil eine Verwaltung durch die beiden Dachorganisationen an.

⁴⁴ Im Falle des Projekts «Wohnbaugenossenschaft (WBG) Oberfeld, Ostermundigen» (vgl. Kap. 5.1) erfolgte eine anteilmässige Rückzahlung der Darlehen aus dem Fonds de Roulement bei Eigentumsübertrag der Wohnungen an den/die Käufer/in. Somit hatte das Darlehen primär den Charakter einer Übergangsfinanzierung.

7.2.2 FÖRDERMÖGLICHKEITEN GEMEINNÜTZIGER WOHNBAUTRÄGER SELBST

Fördermöglichkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger selbst beziehen sich nicht auf ein konkretes Projekt, sondern sollen Bauträger vielmehr dazu animieren und befähigen, sich generell mit gemeinnützigem Wohneigentum auseinanderzusetzen und dessen Bereitstellung einzuleiten. Die nachfolgenden Ansätze sind als Vorschläge zu erachten und bestehen in dieser Form noch nicht als Fördermöglichkeit durch den Bund.

- **Allgemeine Beratung für gemeinnütziges Wohneigentum:** Zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohneigentums und für den Umgang mit den damit verbundenen Herausforderungen ist ein explizites Beratungsangebot denkbar, das durch den Bund mitfinanziert wird. Ziel der Beratung von an gemeinnützigem Wohneigentum interessierten Wohnbauträgern ist, neue Impulse zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohneigentum zu schaffen. Für die konkrete Umsetzung bietet sich eine Abwicklung via die beiden Dachorganisationen an, indem der Bund bspw. eine spezifische Leistungsvereinbarung zu diesem Thema mit wohnbaugenossenschaften schweiz und WOHNEN SCHWEIZ abschliesst.
- **Rechtsberatung:** Zur Klärung rechtlicher Fragen, die aufgrund der sich mit dem Vorkaufsrecht ergebenden Eigentumsbeschränkungen verbunden sind und bspw. eine Hürde bei der Eintragung im Grundbuchamt darstellen (vgl. das Projekt «Bodan 44+», Kap. 5.5), könnte eine Rechtsberatung für gemeinnützige Wohnbauträger eine wichtige Unterstützung sein. Ähnlich wie bei der allgemeinen Beratung wäre hier ebenfalls eine Abwicklung mittels Leistungsvereinbarung über die Dachorganisationen denkbar.
- **Dokumentation:** Eine weitere Möglichkeit wäre der Aufbau einer Dokumentation zu gemeinnützigem Wohneigentum, die den gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung gestellt wird. Dies könnten bspw. Vorlagen für entsprechende Statuten für die Genossenschaften, Baurechtsverträge inkl. Definition der Vorkaufsrechte oder Muster für die STWE-Begründung sowie die STWE-Reglemente etc. sein. Die Sammlung könnte dabei über eine entsprechende Web-Plattform via BWO und/oder die Dachorganisationen zugänglich gemacht werden.

7.3 EBENE KANTON/GEMEINDE

7.3.1 FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM RAHMEN DER OBJEKTHILFE

Grundsätzlich kennen viele Kantone und vor allem Gemeinden bzw. Städte die bereits bei den Fördermöglichkeiten des Bundes genannten Instrumente im Rahmen der Objekthilfe. Hinzu kommt vielerorts jedoch die bevorzugte Baurechtsvergabe für gemeinnützige Wohnbauträger.

BESTEHENDE INSTRUMENTE

- **Abgabe von Land im Baurecht:** Gemeinnützige Wohnbauträger erhalten auf geeigneten Parzellen ein Baurecht unter Auflagen zwecks Schaffung von neuem und/oder Um- und Ausbau von bestehendem Wohnraum mit Blick auf die jeweiligen wohnpolitischen Ziele der Gebietskörperschaft. Im Falle des Kantons Basel-Stadt kommt der sogenannte partnerschaftliche Baurechtsvertrag Plus zur Anwendung. Er sieht eine Staffelung des Baurechtszinses in den ersten Jahren vor und verpflichtet die Genossenschaften zur Äufnung eines Erneuerungsfonds sowie zur Einhaltung weiterer Auflagen. Diverse weitere Städte mit einer aktiven Wohnraumpolitik wie bspw. Biel oder Zürich wenden das Instrument der

Baurechtsabgabe an. Der Fokus liegt dabei bislang auf dem Mietwohnraum. Es ist aber denkbar, diesen auf gemeinnütziges Wohneigentum auszuweiten, sofern der politische Wille hierfür besteht. Gemäss gegenwärtigem Kenntnisstand würde dies jedoch eine Anpassung der kommunalen und ggf. kantonalen Gesetzesgrundlagen erfordern.

- **Bürgschaften für Bauvorhaben:** Im Gegensatz zu den indirekten Bürgschaften durch den Bund verbürgen Kantone, Städte und Gemeinden Projekte und Bauvorhaben durch gemeinnützige Wohnbauträger meist direkt. Mit der Verbürgung geht das Gläubigerrisiko für Hypotheken von den gemeinnützigen Wohnbauträgern an das Gemeinwesen (Kanton oder Gemeinde) über, wodurch sich die Bonität der Bauträger verbessert bzw. deren Zinslast sinkt. In den meisten Fällen sind solche Bürgschaften mit Auflagen an die geförderten Objekte bezüglich Grösse, Belegungsvorschrift etc. verbunden. Auch hier ist eine Ausweitung auf gemeinnütziges Wohneigentum möglich, wobei entsprechende gesetzliche Anpassungen vorzunehmen wären.
- **Zinsgünstige Darlehen (für Projektentwicklung):** Die Gewährung vergünstigter oder zum Teil auch zinsloser Darlehen kennen die Kantone Basel-Stadt, Genf, Neuenburg, Waadt, Wallis, Zug und Zürich sowie diverse Städte wie bspw. Biel oder Zürich. Die Darlehen dienen meist der Restfinanzierung. Wie die Bürgschaften sind sie mit Auflagen verbunden, welche im Falle einer Ausweitung auf gemeinnütziges Wohneigentum zu überarbeiten wären. Der Kanton Basel-Stadt gewährt darüber hinaus zinsgünstige, bedingt rückzahlbare Darlehen für die Entwicklung von Projekten (Untersuchungen, Planungen und andere bauvorbereitende Massnahmen). Dies, um eine allfällige Finanzierungslücke zu überbrücken, bis die gemeinnützigen Wohnbauträger mit einem Projektvorschlag an die Kapitalgeber herantreten können (vgl. Kanton Basel-Stadt, 2015, S. 53). Hierzu hat Basel-Stadt eine Leistungsvereinbarung mit dem Regionalverband Nordwestschweiz von wohnbaugenossenschaften schweiz unterzeichnet, welcher die Umsetzung vornimmt.
- **Beteiligung am Anteilkapital:** Als weitere Massnahme im Rahmen der Objekthilfe ist schliesslich die Beteiligung der öffentlichen Hand am Anteilkapital via Anteilscheine an einem gemeinnützigem Wohnbauträger bzw. einer Wohnbaugenossenschaft zu nennen. So sehen aktuell die Kantone Neuenburg und Nidwalden in ihren Wohnraumförderungsgesetzen explizit die Möglichkeit vor, sich mit Kapital an Projekten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beteiligen. Auch kennt bspw. die Stadt Zürich eine solche Beteiligung am Genossenschaftskapital. In Abhängigkeit der Voraussetzungen und Prüfung bzw. Anpassung der rechtlichen Grundlagen wäre auch eine Beteiligung der öffentlichen Hand an Projekten mit teilweise gemeinnützigem Wohneigentum denkbar, da sich auf diese Weise der Kapitalbedarf seitens der gemeinnützigen Wohnbauträger reduzieren liesse.

Mit Blick auf das gemeinnütziges Wohneigentum zielen diese bestehenden Instrumente auf kantonaler und kommunaler Ebene, die bedarfsweise eine Anpassung erfordern, eher auf die initiale Preisgünstigkeit ab. Sie ermöglichen, dass solche Angebote vermehrt oder überhaupt bereitgestellt werden.

NEUE INSTRUMENTE

- **Zinsgünstige Darlehen für Wohnungsrückkäufe:** Darlehen für den kurzfristigen Liquiditätsbedarf beim (limitierten) Vorkauf freiwerdender Wohneigentumseinheiten können grundsätzlich auch durch Kantone oder Gemeinden/Städte gewährt werden. Diese Möglichkeit müsste jedoch in den entsprechenden kantonalen oder kommunalen gesetzlichen Grundlagen erst explizit vorgesehen sein. Auch hier stellt sich die Frage, inwiefern die Verwaltung eines hierfür vorzusehenden Fonds durch die Gemeinde/den Kanton selbst erfolgen soll oder über einen der regionalen Ableger der beiden

Dachorganisationen wohnbaugenossenschaften schweiz und WOHNEN SCHWEIZ. Aufgrund des Umstands, dass die Dachorganisationen bereits über viel Know-how im Umgang mit Darlehen durch den FdR verfügen, empfiehlt sich hier ebenfalls eher eine Abwicklung über die Dachorganisationen.

7.3.2 FÖRDERMÖGLICHKEITEN GEMEINNÜTZIGER WOHNBAUTRÄGER SELBST

Wie bei den Vorschlägen zu den Fördermöglichkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger selbst auf Ebene Bund, stellen die nachfolgenden Ansätze Ideenvorschläge auf Ebene Kanton/Gemeinde dar, die in abgeänderter Weise zum Teil mit anderen Zielsetzungen als dem gemeinnützigen Wohneigentum im Kontext der Wohnraumförderung zur Anwendung gelangen.

- **Allgemeine Beratung gemeinnütziges Wohneigentum bzw. Rechtsberatung:** Ein solches Beratungsangebot könnte auch auf Ebene Kanton/Gemeinde initiiert bzw. finanziert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgestaltung der Rechtsgrundlagen zwischen Kantonen und auch Gemeinden hinsichtlich der generellen Wohnraumförderung wäre eine Beratung, welche auf dieser Ebene angesiedelt ist, als sehr zweckmässig zu erachten. Auch hier könnte die effektive Beratung über die regionalen Ableger der beiden Dachorganisationen erfolgen, finanziert durch Fördermittel des Kantons oder der Gemeinde/Stadt.

Zur Aufrechterhaltung der langfristigen Preisgünstigkeit bieten sich schliesslich noch zwei weitere steuerliche Massnahmen auf kantonaler/kommunaler Ebene an, welche die Kosten von Transaktionen im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts reduzieren.⁴⁵

- **Privilegierung bei der Handänderungssteuer:** Gemeinnützige Wohnbauträger, welche Wohneigentum zurückkaufen, könnten unter bestimmten Auflagen davon befreit werden – bspw. unter der Auflage, dass der Weiterverkauf innert einer vordefinierten Frist erfolgt. Dies senkt den Aufwand und trägt dazu bei, dass (zusammen mit den vereinbarten Konditionen beim Vorkaufsrecht) das gemeinnützige Wohneigentum längerfristig preisgünstig bleibt. Der Kanton Basel-Stadt wendet diese Fördermassnahme beim Erwerb von Mietliegenschaften durch Genossenschaften bereits an. Sind Auflagen wie bspw. eine Verzinsung des Genossenschaftskapitals um 1%-Punkt oder mehr *unter* dem Zinssatz der Basler Kantonalbank für eine variable erste Hypothek liegenden Satz erfüllt, wird die Handänderungssteuer auf dem Liegenschaftserwerb nur beim Veräusserer fällig – dies mit einer Reduktion auf 1.5% (vgl. Kanton Basel-Stadt, 2015, S. 55).
- **Senkung Grundstücksteuer:** Als Unterstützung zur Äufnung von eigenem Kapital zwecks Ausübung des (limitierten) Vorkaufsrechts wäre für gemeinnützige Wohnbauträger eine Senkung der Grundstücksteuer denkbar. Der Anreizmechanismus entfaltet sich dabei insofern, als das geäufnete eigene Kapital als Bewertungseinschlag vom Wert des Grundstücks zur Berechnung der Grundstücksteuer abgezogen werden kann. Im Falle des Kantons Basel-Stadt wird diese Fördermassnahme für gemeinnützige Wohnbauträger als Anreiz zur Bildung von Rücklagen für den Renovations-/Erneuerungsfonds eingesetzt. Der gleiche Mechanismus wäre bei der Bildung von Rücklagen für den Rückkauf denkbar, um so durch die gemeinnützigen Wohnbauträger einfacher Liquidität für den Rückkauf aufbauen zu können.

⁴⁵ Unter der Annahme, dass bei Ausübung eines limitierten Vorkaufsrechts kein Gewinn seitens der veräussernden Partei anfallen soll, ist davon auszugehen, dass keine Grundstückgewinnsteuer anfällt. Deswegen werden steuerliche Massnahmen bezogen auf die Grundstückgewinnsteuer an dieser Stelle nicht weiterverfolgt.

8 FOLGERUNGEN UND AUSBLICK ZU GEMEINNÜTZIGEM WOHNRECHT

Im Ergebnis steht fest, dass Gemeinnützigkeit und Wohnrecht kein Widerspruch sein müssen, jedoch die langfristige Preisgünstigkeit wohl durchdacht sichergestellt werden muss. Dies ist möglich, bedingt aber vier Voraussetzungen, die gegeben sein müssen:

- 1 Vorhandensein eines zeitlich unbeschränkten, limitierten Vorkaufsrechts;
- 2 Wille zur Ausübung des Vorkaufsrechts;
- 3 praktische Fähigkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts unter Zugrundelegung klarer Berechnungsformeln;
- 4 Existenz eines unabhängigen Kontrollorgans.

(1) Damit ein Vorkaufsrecht dauerhaft gesichert ist, muss es ein gesetzliches Vorkaufsrecht sein. Idealerweise wird zwecks Risikoabdeckung sowohl ein limitiertes wie auch ein unlimitiertes Vorkaufsrecht zugunsten des gemeinnützigen Wohnbauträgers vereinbart. Findet eine Preissteigerung im Markt statt, so kann die Wohnung über das limitierte Vorkaufsrecht zu fixen Konditionen zurückgekauft werden. Sollte jedoch der Marktpreis tiefer liegen als die vereinbarten Konditionen, so kann die verkaufende Partei die Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anbieten. Gleichzeitig kann der gemeinnützige Wohnbauträger die Wohnung aber auch zu den gleichen Konditionen kaufen, wie die verkaufende Partei (auf dem Wohnungsmarkt) mit einer dritten Partei vereinbart hat (unlimitiertes Vorkaufsrecht). Rechtlich möglich wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht entweder über Baurechtsverträge oder über eine Struktur mit Stockwerkeigentum, bei der innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft mindestens *eine* Wohnung im Besitz des gemeinnützigen Wohnbauträgers verbleibt. Die Rechtsform des Wohnbauträgers ist dabei grundsätzlich unerheblich.

(2) Der institutionelle Rahmen muss sicherstellen, dass unabhängig von den Gründungspersonen, der Wille zur Ausübung eines Vorkaufsrechts über die Zeit aufrecht erhalten bleibt. Je grösser die Differenz zwischen Marktpreis und festgeschriebenem Weiterverkaufspreis über die Zeit wird, desto grösser wird der Anreiz, vom Vorkaufsrecht abzuweichen. Dabei gilt es auch darauf zu achten, dass keine unerlaubten Zusatzzahlungen zwischen zwei Parteien stattfinden. Grössere, aktive Körperschaften dürften dabei vorteilhaft sein, da kleinere Gruppen stärker dazu neigen, aufgrund freundschaftlicher Beziehungen oder pekuniärer Interessen von der ursprünglich vereinbarten Zielsetzung abzuweichen.

(3) Neben der theoretischen Möglichkeit (Vorhandensein eines Vorkaufsrechts) und dem Willen (Ausübung des Vorkaufsrechts) muss auch die praktische Fähigkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sein. Dazu gehören fähige Gremien, welche die Finanzierung sicherstellen können, die nötigen Prozesse dazu beherrschen und auch nach dem Kauf den Wiederverkauf organisieren. *Klare Berechnungsformeln* sind ein zentraler Punkt bei der Preisfestsetzung; wenngleich aufwändig, sind sie detailliert festzulegen. Zwar kann dies in den Statuten als Pflicht formuliert werden, die intrinsische Motivation des Wohnbauträgers hierfür über die Zeit aufrecht zu erhalten, kann jedoch eine Herausforderung darstellen.

(4) Diese innere Motivation wird nicht nur bei der Finanzierung benötigt, sondern auch bei der Einhaltung der Eigentumsrestriktionen. Der Kontrollaufwand ist nicht zu vernachlässigen, da auch verhindert werden muss, dass über ein lukratives Untermietverhältnis doch eine marktnahe Rendite erzielt wird.

Auch dem weiteren wohnpolitischen Ziel einer sozialen Durchmischung wäre ein stehendes Gremium, das über die Einhaltung der vereinbarten Absichten des gemeinnützigen Wohnrechts wacht, dienlich.

Institutionell wäre eine Kombination mit einer klassischen vermietenden Wohngenossenschaft wohl am stabilsten, da hier die ideelle Basis und die nötigen Gremien existieren. Gleichzeitig stossen unterschiedliche Ideologien aufeinander, da beim Wohneigentum der Eigentumsgedanke präsenter und die Mitbestimmung entweder unterschiedlich geregelt ist oder aber eine Asymmetrie bei der Frage besteht, wer was bestimmt und wer was bezahlt.

Ergänzend zu einer solchen Kombination oder einer für sich stehenden, ausreichend grossen gemeinnützigen Institution könnten Gemeinden auch bei Grundeigentum über den Baurechtsvertrag zusätzlichen Einfluss geltend machen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das gemeinnützige Wohneigentum bislang ein Nischenthema ist. Dies zum einen, weil in der Schweiz keine mittel- und langfristigen Erfahrungen bestehen – entsprechend herrscht auch viel Unwissen. Andererseits zeigen die (untersuchten) Praxisbeispiele, dass noch weitere Ziele mit den Projekten verfolgt werden und dass seitens der gemeinnützigen Wohnbauträger eine gewisse Kompromissbereitschaft beim Aspekt «gemeinnütziges Wohneigentum» vorliegt, wenn dadurch die Akzeptanz bzw. Finanzierungsbereitschaft erhöht werden kann. Nicht zu vernachlässigen ist dabei, dass Wohneigentum für sehr viele auch eine Wertanlage darstellt, bei der man zwar bereit ist Abstriche bei der Rendite zu machen, aber ein kompletter Verzicht schwerfällt.⁴⁶

Um dennoch gerade für Familien in jungen Jahren das Wohneigentum auch an (eher) zentraleren Lagen finanzierbar zu halten bzw. wieder finanzierbar zu machen, sind neue Wege erforderlich. Es ist daher (politisch) zu prüfen, inwiefern für die hier vorliegenden Varianten einige der Fördermassnahmen angezeigt sind.

Die bestehenden Förderinstrumente auf den verschiedenen staatlichen Ebenen sind bekannt und könnten rasch auch für das gemeinnützige Wohneigentum geöffnet werden. Dazu zählen der Fonds de Roulement (FdR) mit seinen zinsgünstigen Darlehen oder auch Bürgschaften für Bauvorhaben. Eine wichtige neue spezifische Fördermassnahme wäre dabei die Bereitstellung einer unkomplizierten Zwischenfinanzierung bzw. von zinsgünstigen Darlehen für den Rückkauf (Ebene Bund und/oder Kantone sowie Gemeinden). Diese Massnahme ist risikoarm und die Kosten dafür sind gering, da die Finanzierung eher kurzfristiger Natur ist und für die meiste Zeit lediglich eine buchhalterische Kreditlinie darstellt. Sofern das Interesse an gemeinnützigem Wohneigentum dadurch geweckt würde, wäre darüber hinaus zu prüfen, ob diese Massnahme nicht mit anderen Fördermassnahmen der gemeinnützigen Wohnbauträger selbst, wie bspw. der Senkung Grundstücksteuer und/oder Privilegierung bei der Handänderungssteuer, kombiniert werden könnte.

Gleichzeitig macht die vorliegende Studie auch deutlich, dass in einem Umfeld steigender Preise auf dem Wohnungsmarkt das individuelle Gewinnstreben immer eine Verlockung darstellt, weshalb eine staatliche Unterstützung nur dann angezeigt ist, wenn die oben genannten Voraussetzungen 1 bis 4 erfüllt sind. Zudem gilt es, die bisherigen, noch jungen Projekte zum gemeinnützigem Wohneigentum genau zu beobachten und die mittel- bis längerfristigen Erfahrungen daraus mitzunehmen, bevor eine umfangreiche direkte finanzielle Objektförderung zur Verringerung der initialen Projektkosten ausgeübt wird.

⁴⁶ Vgl. dazu die wichtigsten Erkenntnisse aus der Praxis in Kap. 5.7 zusammengefasst.

LITERATURVERZEICHNIS

Ahlfeldt, G. M., & Maennig, W. (2019). Gewinner und Verlierer von Stadtentwicklung: Ein Plädoyer für mehr Wohneigentum. Zeitschrift für Immobilienökonomie, 5 (1), 111–130.

<https://doi.org/10.1365/s41056-019-00037-w>

Bader, G. (1995). Gandhi on Trusteeship: A Transforming Ethic. World Business Academy Perspectives, Volume 9 (No. 4).

Behrends, S. (2001). Neue Politische Ökonomie. Systematische Darstellung und kritische Beurteilung ihrer Entwicklungslinien. München, Vahlen.

Bundesamt für Statistik BFS (2024). Durchschnittliche Jahreststeuerung des Wohneigentums im Jahr 2023 beträgt 2,2% [Medienmitteilung]. Neuenburg: BFS.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2016). Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte. Bericht der Arbeitsgruppe vom 12. Dezember 2016. Bern: BWO.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2020). Wohnraumförderungsgesetz WFG: Übersicht über Ziele und Förderinstrumente (Merkblatt 1). Bern: BWO.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2021). Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Entwicklung 2020 mit Sonderthema «Wohneigentum» [Factsheet].

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/pfz-wm.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2022). Wohneigentumsquoten 1990/2000/2020 nach Kantonen.

<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/zahlen-und-fakten/wohneigentumsquote.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (2024). Wohnraumförderungsgesetz WFG: Bundeshilfe an die Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und ihre Einrichtungen (Merkblatt 2). Bern: BWO.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO (o.D.). Gemeinnütziger Wohnungsbau. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/gemeinnuetziger-wohnungsbau.html>

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Wohnbaugenossenschaften Schweiz & Wohnen Schweiz (2013).

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/14_Gemeinnuetzige_Wohnungen/der_dritte_weg_imwohnungsbau.pdf.download.pdf/der_gemeinnuetzige_wohnungsbau_in_der_schweiz.pdf

Bürgi Nägeli Rechtsanwälte (o. J.). Vorkaufsrecht, Kaufsrecht, Rückkaufsrecht – Begriffe und Abgrenzungen. <https://www.vorkaufsrecht.ch/vorkaufsrecht/begriffe-abgrenzungen>

CACLTN (2021). The California Community Land Trust Network – Affordable homes for California in perpetuity. <https://www.cacltnetwork.org/>

CLT-Network CIO (2021). What is a Community Land Trust? | Community Land Trust Network. <https://www.communitylandtrusts.org.uk/about-clts/what-is-a-community-land-trust-clt/>

- Crabtree, L., Phibbs, P., Milligan, V., & Blunden, H. (2012). Principles and practices of an affordable housing community land trust model. Australian Housing and Urban Research Institute. <https://researchdirect.westernsydney.edu.au/islandora/object/uws%3A13747>
- Credit Suisse (2023). Im Zeichen von Zinswende und Knappheit. Credit Suisse, Investment Solutions & Products. <https://www.credit-suisse.com/ch/de/privatkunden/hypothek/schweizer-immobilienmarkt-aktuelle-fakten.html>
- Davis, J. E. (2014). Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States. <https://cltrots.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/06/Origins-Evolution-CLT.pdf>
- Delbiaggio, K., & Wanzenried, G. (2016). Wohnflächenkonsum und Wohnflächenbedarf. Bern: BWO. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/wohnflaechenkonsum-und-wohnflaechenbedarf.html>
- Demsetz, H. (1967). Towards a Theory of Property Rights. *The American Economic Review*, 57 (2), 347–359.
- Dürr, D. (1999). Kleines Wohnungseigentum—Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung (Band 68; Schriftenreihe Wohnungswesen). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/das-bwo/publikationen/schriftenreihe-wohnungswesen/bd-68.html>
- Dürr, D., Hatz, M., & Zollinger, D. (2005). Weiterentwicklung des Modells «Kleines Wohnungseigentum». Studie zu Handen des Bundesamtes für Wohnungswesen, Basel: Property light AG, 2005.
- Eurostat (2023). Distribution of population by tenure status, type of household and income group. https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/product/page/ilc_lvho02
- Friedrich, H. (1966). Die Neuordnung des Baurechts im Zivilgesetzbuch. In: *Basler Juristische Mitteilungen*, BJM 1966.
- Furubotn, E., & Pejovich, S. (1972). Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*, 10 (4), 1137-1162.
- Grounded Solutions Network (2021). Community Land Trusts. Grounded Solutions Network. <https://groundedsolutions.org/strengthening-neighborhoods/community-land-trusts>
- Haab, R. (1977). Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch. Band IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, Art. 641-729 ZGB. Zürich: Schulthess.
- Hrubesch-Millauer, S., Graham-Siegenthaler, B., & Eggel, M. (2023). Sachenrecht. Bern: Stämpfli.
- Immobilien Basel-Stadt (2010). Partnerschaftlicher Baurechtsvertrag Plus. Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt.
- Interreg (2020). Urbane Community Land Trusts in Europa. Auf dem Weg zu einer länderübergreifenden Bewegung. Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. https://vb.nweurope.eu/media/11755/shicc_eu-clt-guide_2020_de.pdf
- Islar, P., & Gross, D. (2019). Zu Art. 779 ZGB N 26b und zu Art. 779f ZGB N9 m.w.H.). In: Geiser T., Wolf S. (Hrsg.) (2019). *Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch II*. Basel: Helbing Lichtenhahn.

Jäggi, T. (2020). Problemzone Stockwerkeigentum: «Wohneigentum auf Zeit» als Zukunftsmodell von Stockwerkeigentum? Eine Untersuchung, warum das Modell den Durchbruch bisher nicht geschafft hat und wie Immobilienentwickler das Potenzial abschätzen. [Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate]. Universität Zürich.

Kanton Basel-Stadt (2015). Wohnraumentwicklungsstrategie des Kantons Basel-Stadt 2012 – 2016. Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, Kantons- und Stadtentwicklung.

Kantonsgericht GR (1990). Urteil des Kantonsgerichts Graubünden vom 4. Dezember 1990. In: Praxis des Kantonsgerichts Graubünden, Band 1987-1990, S. 20 ff.

Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt (2015). Was ist eigentlich Verdichtung? Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt. https://www.entwicklung.bs.ch/dam/jcr:6f3fdce1-8e36-40e4-8f7f-10349c9bc153/KSTE-BS_Grundlagenpapier-Verdichtung_Aktualisierte-Version_2016.pdf

Meier-Hayoz, A. (1975). Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht. Band IV: Sachenrecht, 1. Abteilung, Das Eigentum, 3. Teilband, Das Grundeigentum II Art. 680-701 ZGB. Bern: Stämpfli.

Neustart Schweiz (2015). Nachbarschaften entwickeln. <https://www.neustartschweiz.ch/files/publikationen/Neustart-Schweiz-Nachbarschaften-entwickeln.pdf>

Omoregie, R., Gerber, L., & Achermann, A. (2018). Der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz: Ein Gewinn für die ganze Gesellschaft (Wohnbaugenossenschaften Schweiz & Wohnen Schweiz, Hrsg.). Bern: Stämpfli.

Opel, A. (2019). Die Sache mit der Gemeinnützigkeit. Schweizer Monat, Juli/August 2019 (1068). <https://schweizermonat.ch/die-sache-mit-der-gemeinnuetzigkeit/>

Ostrom, E. (2000). Reformulating the Commons. Swiss Political Science Review, 6 (1), 29–52. <https://doi.org/10.1002/j.1662-6370.2000.tb00285.x>

Pfäffli, R., & Byland, D. (2009). Aktuelles aus dem Bundesgericht: Zur Übertragungsbeschränkung beim selbständigen und dauernden Baurecht. In: Jusletter vom 9. Februar 2009.

Pfäffli, R., & Kallay, M. S. (2021). Zu den Vorkaufsrechten und ihrer Vormerkung – HEV Schweiz. <https://www.hev-schweiz.ch/news/detail/News/zu-den-vorkaufsrechten-und-ihrer-vormerkung/>

Pock, L., Althaus, E., Otto, U., Greusing, M.-H., Kaspar, H. & Glaser, M. (2021). Generationenwohnen – Eine Dokumentation im Rahmen des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive von der Intention zur gelebten Umsetzung». https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publikationen/forschungsberichte/2021/12_2021202_einzelportraits_solinsieme.pdf

Rüegg, J. (2014). Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken. In: Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, LBR 89.

Schöneberg, P. (2020). Community Land Trust: Die Idee einer sozialen Bodenplattform. polis Magazin. <https://polis-magazin.com/2020/01/community-land-trust-die-idee-einer-sozialen-bodenplattform/>

Scotthanson, C., & Scotthanson, K. (2005). The Cohousing Handbook—Building a Place for Community (Revised Edition). New Society Publishers. https://www.academia.edu/8946627/The_Cohousing_Handbook_Building_a_Place_for_Community

Seiler Zimmermann, Y., & Wanzenried, G. (2021). Handbuch «Wohneigentum auf Zeit» (Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Hrsg.). <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnungspolitik/studien-und-publikationen/handbuch-wohneigentum-auf-zeit.html>

SHICC (2023). Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities. <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/>

Sulzer, J., & Desax, M. (2015). Stadtwerdung der Agglomeration: Die Suche nach einer neuen urbanen Qualität; Synthese des Nationalen Forschungsprogramms «Neue urbane Qualität» (NFP 65) (Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der Wissenschaftlichen Forschung, Hrsg.). Schweizerischer Nationalfonds zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung.

Williams, J. (2005). Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10 (2), 195–227. <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2021). 10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau. <https://www.zehnleitsaetze.ch/10-leitsaetze/>

Wüest Partner AG (2017). Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht. Bern: BWO. <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/baurecht.html>

ANHANG

A.1 ZU BEANTWORTENDE FRAGEN GEMÄSS AUFTRAG BZW. PFLICHTENHEFT BWO

1 Konzeptionelle Grundlagen

- (i) Was wären die Eckpunkte möglicher Modelle des gemeinnützigen Eigentums?
- (ii) Wie müssten Modelle des gemeinnützigen Eigentums aussehen, damit sie den öffentlichen Interessen entsprechen? Diese Interessen sind u.a. Wohneigentumsförderung für Haushalte, die unter den aktuellen Bedingungen kaum Wohnraum erwerben können; Reduktion des Wohnflächenkonsums; Begünstigung der Wohnmobilität, soziale Durchmischung und Integration.
- (iii) Bestehen im Ausland ähnliche Modelle?
- (iv) Wie soll das Eigentum ausgestaltet sein? Dabei sind folgende Aspekte zu vertiefen: Besitzverhältnisse Stockwerkeigentümer/gemeinnützige Trägerschaft; Rolle der gemeinnützigen Trägerschaft; Vorkaufs- und Rückkaufsrechte bei Transaktionen; Preisgestaltung bei Ver- oder Rückkauf; Nutzungsrecht des Wohnobjekts etc.
- (v) Wie kann Gemeinnützigkeit in Wohneigentum übersetzt und dauerhaft gesichert werden?
- (vi) Welche Mitwirkungs- und Mitentscheidungsrechte und -prozesse sind vorzusehen? Dabei sind folgende Aspekte zu vertiefen: Verwaltung und Entscheidungsprozesse; Gemeinschaftsräume und weitere genossenschaftliche Angebote; unterschiedliche Wohnformen; Mitwirkung im Planungsprozess etc.
- (vii) Vor- und Nachteile des gemeinnützigen Eigentums für die gemeinnützige Trägerschaft, für potenzielle Eigentümer, für die öffentliche Hand (u.a. als Baurechtsgeberin)?
- (viii) Wirtschaftliche und finanzielle Aspekte

2 Rechtliche Fragestellungen

- (i) Wie lassen sich unterschiedliche Vertragswerke kombinieren? Zum Beispiel: Kaufvertrag, Stockwerkeigentümerreglement, Statuten der Genossenschaft, Baurechtsvertrag – was ist bei den daraus erwachsenden unterschiedlichen Regelungen sowie Denk- und Handlungsweisen zu beachten (vgl. auch Gutachten von T. Elmiger [WBG Schweiz] vom 1. Oktober 2019 [...]).
- (ii) Können Musterverträge skizziert werden?
- (iii) Wie ist ein allfälliger Baurechtsvertrag auszugestalten? Zum Beispiel: Abgeltung bei Verkauf einer STWE-Wohnung, Verkauf der Baurechtliedenschaft durch die Genossenschaft, Heimfall, Ablauf?

3 Aspekte der Förderung

- (i) Lassen sich die bestehenden Förderinstrumente auf Bundesebene im Kompetenzbereich des BWO (Fonds de Roulement und Eventualverpflichtungen) auf ein Modell des (preisgünstigen) gemeinnützigen Eigentums übertragen?
- (ii) Was würde ein derartiges Modell für kantonale und/oder kommunale Förderungsmodelle bedeuten?
- (iii) Wo wären allenfalls Anpassungen vorzusehen (in erster Linie auf Bundesebene, aber auch auf kantonaler und kommunaler Ebene)?
- (iv) Mit welchen (neuen) Massnahmen kann die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Standortgemeinde) zielgerecht diese Wohnform begünstigen?

A.2 LISTE DER KONTAKTIERTEN GENOSSENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ

Tab. 3 KONTAKTIERTE GENOSSENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ

Genossenschaft/Projekt	Ort
Coopérative de l'habitat associatif (CODHA)/Murcie; Croissant	Confignon, GE; Vernier, GE
Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW)/Sulperg-2	Wettingen, AG
Genossenschaft Anders Wohnen/Siedlung «im fontän – anders wohnen»	Heiden, AR
Genossenschaft GenerationenWohnenSeeberg	Seeberg, BE
Genossenschaft Wohnen Arbeit und Kultur Elgg und Umgebung WAK/Bärenhof	Elgg, ZH
Hausgemeinschaft füfefüfzg	Bern, BE
Liberale Baugenossenschaft Luzern LBG/Areal Industriestrasse	Luzern, LU
Société coopérative de construction et d'habitation (SCCH) Le Bled	Lausanne, VD
Société coopérative Pugessies	Yverdon-les-Bains, VD
Solinsieme/Wohnfabrik	St. Gallen, SG
Stockwerkeigentümergeinschaft STEG/Bodan 44+	Kreuzlingen, TG
Wohnbaugenossenschaft (WBG) Oberfeld	Ostermundigen, BE
Wohnbaugenossenschaft bzw. Miteigentümergeinschaft (MEG) Strassweid	Mittelhäusern, BE
Wohnbaugenossenschaft WOBE/Mettlenweg 66	Biel, BE
Wohneigentum auf Zeit WAZ/Briketti	Buttisholz, LU

Anmerkung: in Kap. 5 beschrieben; als Modell in Kap. 4 integriert; für Studie nicht berücksichtigt (aufgrund Ausgestaltung)

Darstellung: IWSB

A.3 LISTE DER TEILNEHMENDEN AN DEN FOKUSGRUPPENGESPRÄCHEN

TAB. 4 TEILNEHMENDE FOKUSGRUPPENGESPRÄCHE	
Name	Organisation
Banz, Alexandra	Stiftung PWG
Bernasconi, Urs	casafair
Birrer, Lars	Alternative Bank Schweiz
Hug, Marcel	SVIT Schweiz
Mauderli, Jutta	Ehem. Logis Suisse
Schicker, Raphael	Stiftung Habitat
Schlägel, Richard	Oxifina AG
Schmid, Peter	Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen»
Schütz, Irene	Stadt St.Gallen
Steiner, Jürg	Stiftung PWG
Willin, Monika	Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz

Darstellung: IWSB