Kanton Zug

Baudirektion
Amt für Raum und Verkehr

Richtplanung und Wohnungswesen

Merkblatt Landwert und Baurecht bei preisgünstigen Wohnungen nach WFG

Beim preisgünstigen Wohnraum nach dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) wird der zulässige Mietzins nach dem Kostenmietprinzip berechnet. Dazu sind die entsprechenden maximalen Anlagekostenlimiten zwingend einzuhalten und es gelten bauliche Anforderungen (s. dazu auch die weiteren kantonalen Merkblätter). Die Anlagekosten setzen sich aus den Erstellungskosten und dem Landwert zusammen, unabhängig davon, ob sich das Land im Eigentum der Bauträgerschaft befindet oder dieses im Baurecht zur Verfügung gestellt wird.

Der Landwert hat somit einen direkten Einfluss auf die Anlagekosten und damit auch auf den im Kostenmietprinzip errechneten Mietzins. Der Landwert ist in erster Linie abhängig von der Lage des Grundstücks, steht aber auch in Abhängigkeit der zulässigen Baudichte, der Grösse des Grundstücks, allfälligen Lasten oder Nutzungseinschränkungen usw. Diese Faktoren führen dazu, dass keine Obergrenze eines Quadratmeterpreises zur Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum definiert werden kann. Der Landwert für den Bau von preisgünstigen Wohnungen kann jedoch i.d.R. nicht zum Verkehrswert eingesetzt werden und sollte nicht mehr als 20 Prozent der Analgekosten ausmachen.

Wird das Land im Baurecht abgegeben, sind neben dem eigentlichen Landwert zusätzlich der Baurechtszins und dessen langfristige Entwicklung, die Baurechtsdauer, die Heimfallentschädigung, allfällige Nutzungseinschränkungen usw. massgebend (vgl. *Baurecht unter der Lupe. Schlussbericht*, Bundesamt für Wohnungswesen, 2017). Um langfristig preisgünstigen Wohnraum zu sichern, müssen diese Faktoren aufeinander abgestimmt sein und die daraus resultierende Belastung darf langfristig nicht höher liegen als bei einem Kauf des Grundstücks (Art. 4 WFV). Bei der Ausgestaltung eines Baurechtsvertrags im Zusammenhang mit preisgünstigem Wohnraum nach WFG sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen. Bei Mischnutzungen (preisgünstiger Wohnungsbau nach WFG/freier Markt) sind die Kriterien für alle WFG Wohnungen mindestens während der Dauer der Förderung anzuwenden.

- Der maximale Landwert ergibt sich aus der Differenz zwischen den Anlagekosten und den Erstellungskosten;
- Der Baurechtszinssatz hat sich am Referenzzinssatz zu orientieren (maximale Abweichung von 0,5 Prozentpunkten);
- keine Indexierung des Landwertes;
- keine Koppelung des Baurechtzinses an die Landwertentwicklung, Mietpreisindex oder Konsumentenpreisindex;
- Orientierung am Erstbezug der preisgünstigen Wohnungen in Bezug auf die Fälligkeit des Baurechtszinses.

Im Weiteren kann bei der Erarbeitung eines Baurechtsvertrags das vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) im Juni 2022 herausgegebene Merkblatt «Baurechte für gemeinnützige Wohnbauträger» als Orientierungshilfe beigezogen werden. Insbesondere in Bezug auf die Mindestdauer eines Baurechtsvertrags, möglichen Verlängerungen sowie der Heimfallentschädigung wird auf das Merkblatt des BWO verwiesen.

Aabachstrasse 5, 6300 Zug
T +41 41 594 54 80
zg.ch/arv

September 2025