



Aarau, 20.08.2026

Motion

Gemeinwohldienliche Baurechtszinsen: fair, transparent und planbar

Anträge

1. Dem Einwohnerrat sind die rechtlichen Grundlagen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, damit der Baurechtszins für städtische Liegenschaften, die in der Nutzung einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten, nach einer einheitlichen, dauerhaft anwendbaren und öffentlich zugänglichen Berechnungsgrundlage festgelegt wird. Die Wahl des Erlasses, Reglement des Einwohnerrats oder Änderung der Gemeindeordnung, obliegt dem Stadtrat.
2. Die Grundlage gilt für bestehende und für neue Baurechtsverträge. Sie muss für beide nicht demselben Mechanismus folgen, wohl aber den gleichen Grundsätzen. Bestehende Verträge sind einzuhalten; die Grundlage ist dort im Rahmen der vertraglichen Anpassungsklauseln oder im Einvernehmen mit den Baurechtsnehmenden anzuwenden.
3. Der Stadtrat zeigt auf, wie der Baurechtszins für diese Liegenschaften heute festgelegt wird und welche Mindereinnahmen gegenüber der heutigen Praxis zu erwarten sind.

Begründung

Wir sind der Überzeugung, dass eine lebenswerte und sich nachhaltig entwickelnde Gemeinde eine aktive und strategische Bodenpolitik betreiben muss: Sie erwirbt nach Möglichkeit weiteren Boden, nutzt eigenes Land bestmöglich und veräussert es nicht ohne sehr guten Grund. Genau deshalb gibt die Stadt Aarau Land im Baurecht an Private wie auch an Wohnbaugenossenschaften ab: Sie bleibt Eigentümerin des Bodens, sichert sich einen dauerhaften Ertrag und behält Einfluss, was darauf heute und morgen entsteht. Dass sie dafür einen angemessenen Zins verlangt und diesen von Zeit zu Zeit anpassen muss, ist unbestritten. Das heutige Vorgehen führt jedoch zu massiven Sprüngen des Baurechtszinses. Massgebend für die Zinsberechnung ist der aktuelle Bodenwert, den Stadtrat und Verwaltung alle zehn Jahre neu festlegen, und so schlägt die Bodenpreisentwicklung eines ganzen Jahrzehnts in einem einzigen Schritt auf den Zins durch. Damit setzen Stadtrat und Verwaltung die Vorgabe des einwohnerrätlichen Stabulo-2-Beschlusses aus dem Jahr 2015 um, der fordert, dass die Liegenschaftspreise an die Marktpreise anzugleichen sind. In der Konsequenz arbeitet die Stadt jedoch mittel- und langfristig ihren eigenen wohnraum- und sozialpolitischen Zielen entgegen und stellt die heutigen Baurechtsnehmenden und deren Mietende vor grosse Probleme.

Die Ziele, um die es sich hier handelt, hat sich die Stadt selbst gesetzt, und wir unterstützen sie ausdrücklich. Der Stadtrat zeichnet seit Jahren in seinen Legislaturzielen das Bild eines attraktiven Wohnorts: einer offenen, durchmischten und dynamischen Stadt für alle Generationen. Als Massnahme dazu nennt er die Umsetzung der Wohnraumstrategie. Diese weist der Einwohner- und der Ortsbürgergemeinde eine Vorbildfunktion zu und verlangt, Wohnbaugenossenschaften bei der Vergabe von Baurechten zu berücksichtigen. Die Immobilienstrategie wiederum sieht vor, Baurechte entweder zu marktkonformen Zinsen oder «zu günstigen Konditionen an Wohnbaugenossenschaften» zu vergeben.

Es sind denn auch genau die Genossenschaften, die diese Aarauer Vision mittragen, indem sie bedarfsgerecht und umsichtig bauen und ihre Wohnungen in der Kostenmiete vermieten. Die Kostenmiete enthält jedoch keine Reserven, aus denen sich ein Zinssprung auffangen liesse: Was beim



Baurechtszins dazukommt, muss kurzfristig aus der eigenen Kasse bezahlt und mittelfristig als höherer Mietzins an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden. Es verteuert sich also genau jener Wohnraum, den die Stadt erhalten will, und zwar, weil sie ihren eigenen Boden für alle nach Marktwert neu bewertet.

Deshalb sind wir der Meinung, dass es für die Berechnung der Baurechtszinsen ein faires, transparentes und planbares Regelwerk braucht, das jene Baurechtsnehmenden besserstellt, die an den ökologischen, wohn- und alterspolitischen Zielen der Stadt mitwirken. Dabei sind zwei Dinge auseinanderzuhalten. Das eine ist die Gegenleistung: Wer eine Auflage erfüllt, soll einen entsprechend bemessenen Zins zahlen und wissen, woran er ist. Das andere ist die Förderung: Wo die Stadt darüber hinaus etwas ermöglichen will, ist das ein politischer Entscheid, den sie bewusst fällen und offen ausweisen soll. Heute lässt sich das eine vom anderen nicht unterscheiden, weder im Rat noch in der Öffentlichkeit.

Wie eine tragfähige Grundlage aussehen könnte, zeigt das Bundesamt für Wohnungswesen in seinem Merkblatt zu Baurechten für gemeinnützige Wohnbauträger vom Januar 2026 auf. Es empfiehlt, den Landwert nicht aus dem Verkehrswert herzuleiten, den Zins nur teilweise an die Teuerung anzupassen und ihn nach oben zu begrenzen. Von einer Kopplung an die Landpreisentwicklung rät es ausdrücklich ab, weil sie den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus widerspricht. Auch Zürich, Bern, Luzern, Winterthur und Basel-Stadt haben sich davon gelöst, jede Stadt auf ihre Art, in Winterthur mit Rückhalt aus einer Volksabstimmung.

Der erwartete Lösungsvorschlag soll insbesondere auch folgende Fragen beantworten:

1. Nach welchen Kriterien ist eine Vergünstigung möglich? Denkbar sind günstiger und durchmischter Wohnraum, altersgerechte Wohnformen, eine besonders nachhaltige oder vielseitig nutzbare Bauweise, Flächen für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse wie einen Gemeinschaftsraum, ein Familienzentrum oder einen Jugendtreff, sowie ein Belegungsrecht der Stadt für einen kleinen Anteil der Wohnungen, etwa für Notwohnungen.
2. Wie wird der Zins berechnet und offengelegt, damit er für die Stadt und für die Baurechtsnehmenden vorhersehbar ist? Zu prüfen ist, ob er sich statt am Verkehrswert an den Anlagekostenlimiten des Bundes, an der Sollmiete beziehungsweise Kostenmiete oder an einer Teilindexierung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise orientieren soll.
3. Wie werden bestehende und neue Verträge behandelt? Die Ausgangslagen sind unterschiedlich, deshalb muss die Lösung nicht identisch sein. Es gelten aber die gleichen Grundsätze: gleiche Kriterien, gleiche Behandlung bei gleicher Leistung.
4. Wie werden Vergünstigung und Gegenleistung bewertet und dokumentiert, einschliesslich der Mindereinnahmen für die Stadt? Wie wird die Einhaltung der Auflagen über die ganze Vertragsdauer kontrolliert, und welche Folgen hat ein Verstoss?
5. Wie wird die Tragbarkeit langfristig gesichert, etwa über eine Obergrenze des Baurechtszinses in Prozent der Sollmiete, eine Ventilklausel sowie eine Regelung von Vertragsdauer und Heimfallentschädigung?
6. Wie entwickelt sich der Baurechtszins in einer Region mit anhaltend stark steigenden Bodenpreisen, und mit welcher Bandbreite ist über die ganze Vertragsdauer zu rechnen?

Für die SP Aargau: Laszlo Etesi