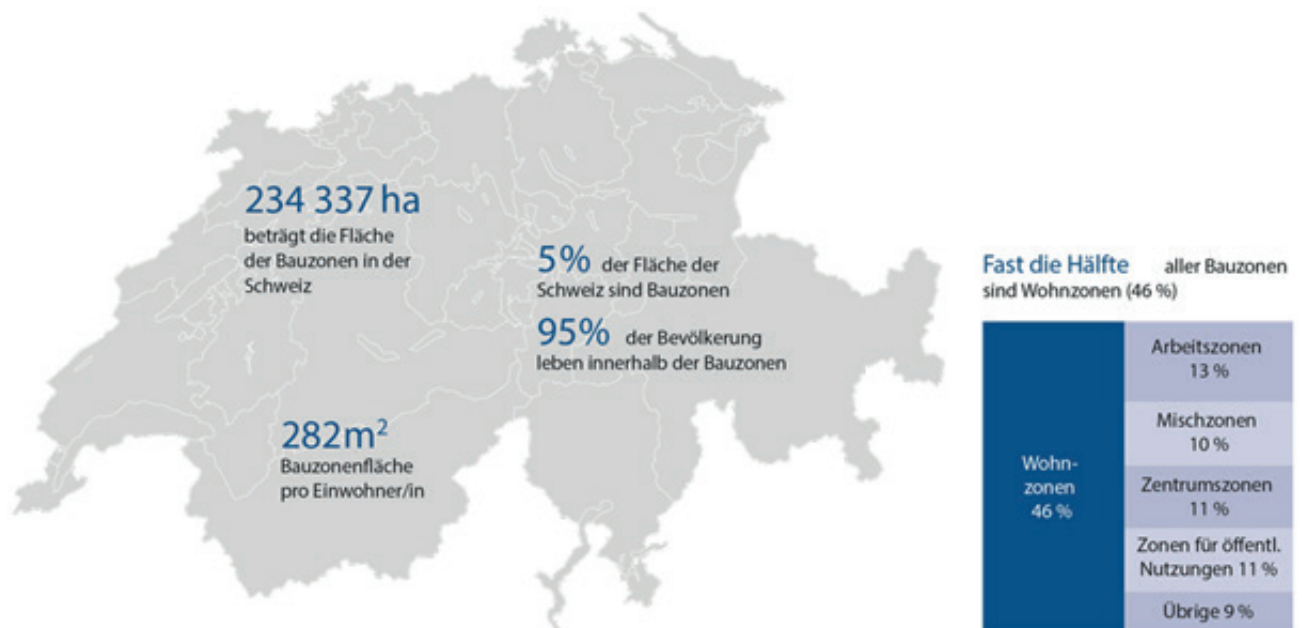


– Fach- bericht –

#FEBRUAR 2023

Räumliche Verdichtung - Auswirkungen auf Immobilienwerte

Gemäss der Bauzonenstatistik 2022 des Bundesamts für Raumentwicklung hat sich die Bauzonenfläche in der Schweiz in den letzten fünf Jahren kaum verändert. Merklich gestiegen sind jedoch die Nutzungsdichte und der Überbauungsgrad. Für das Wohnen und Arbeiten wird zum einen weniger Fläche in Anspruch genommen und zum anderen werden Grundstücke durch höhere und flächenmässig grössere Bebauungen stärker ausgenutzt.



Quelle: admin.ch

Allein zwischen 2012 und 2022 stieg die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in den Bauzonen um rund 900'000 Personen an, womit immer mehr Personen auf einer sich kaum verändernden Fläche leben.

Das Bebauungspotenzial und somit die wertmässige Basis eines Grundstücks richtet sich in der Regel nach dem geltenden Bau- und Zonenreglement und dem Zonenplan der Standortgemeinde. Diese Rechtsgrundlagen waren, respektive sind, als Folge der überarbeiteten Raumplanung auf Bundesebene auch von den Kantonen und Gemeinden anzupassen. Insbesondere der Grundsatz nach räumlicher Verdichtung, wie dieser im überarbeiteten Raumplanungsgesetz seit 1. Mai 2014 formuliert ist, wird dadurch auf die kommunale Ebene übertragen. Zahlreiche Grundstücke erfahren durch die neu definierten Bebauungsmöglichkeiten veränderte Verkehrswerte, wobei eine höhere Bebauungsdichte in der Regel einen Wertanstieg bewirkt. Die individuelle Ermittlung erfolgt über eine Potenzialanalyse.

Bei der Landwertermittlung wird grundsätzlich zwischen dem absoluten Landwert und dem relativen Landwert unterschieden:

DER ABSOLUTE LANDWERT

Der absolute Landwert orientiert sich an Vergleichswerten für erschlossene, ähnlich gelegene Grundstücke, unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung und der zulässigen wirtschaftlichen Nutzung. Diese Form der Wertermittlung kommt zum Beispiel bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken auf der Basis von Transaktionspreisen zur Anwendung.

DER RELATIVE LANDWERT

Der Landwert wird in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung ermittelt. Dies im Wissen, dass die Baute und das Grundstück nicht einfach voneinander getrennt werden können und deshalb gesamthaft betrachtet werden müssen. Diese Form der Landwertermittlung wird zum Beispiel bei einem zonenkonform überbauten Grundstück in einem Einfamilienhausquartier angewendet. Dafür wird üblicherweise die Lageklassenmethode herbeigezogen, mittels welcher die individuellen Lage- und Objektkriterien sowie die Marktverhältnisse berücksichtigt werden.

Bei älteren, technisch grösstenteils entwerteten Immobilien, Grundstücken mit nicht ausgeschöpftem Bebauungspotenzial oder bei frei überbaubaren Grundstücken wird in der Regel

auch die Residual- oder Restwertmethode angewendet. Dabei wird mittels eines fiktiven Bauprojekts, welches sich an den raumplanerischen Grundlagen orientiert, die zukünftige Nutzung und das Ertragspotenzial auf der Basis von Mieterträgen oder Verkaufserlösen festgelegt. Davon werden die aufzuwendenden Abbruch- und Neubaukosten und eine projekt- und markttypische Position für die zu tragenden Risiken sowie ein prognostizierter Gewinn in Abzug gebracht. Das führt schlussendlich zum Residualwert, dem Wert, welcher dem Grundstück beigemessen werden kann.

Unser Experten- und Expertinnenteam ist bei Fragestellungen rund um die Wertermittlung und Potenzialanalyse, sowie für den Verkauf von Immobilien gerne für Sie da.



WILMA ETTERLI
Immobilienbewerterin

+41 41 289 64 30
wilma.etterli@w-i.ch



PATRIK FISCHER
Partner

+41 41 289 63 65
patrik.fischer@w-i.ch



MARC FURRER
Partner

+41 41 727 04 51
marc.furrer@w-i.ch



THOMAS INEICHEN
Partner

+41 41 289 63 63
thomas.ineichen@w-i.ch



DANIEL SIGRIST
Mandatsleiter und Berater

+41 41 289 64 31
daniel.sigrist@w-i.ch



RAMON TWERENBOLD
Immobilienvermarkter

+41 41 289 64 40
ramon.twerenbold@w-i.ch