

ARLEWO
arbeiten leben wohnen



«**Verdichtung? Mehrwertausgleich?** Was hat das mit meiner Liegenschaft zu tun?»»

Heutige Agenda:

1. Verdichtung | Landwert | Nutzungsreserve
2. Verdichtung | Praxisbeispiele
3. Mehrwertausgleich | Methodik
4. Fazit | Tipps

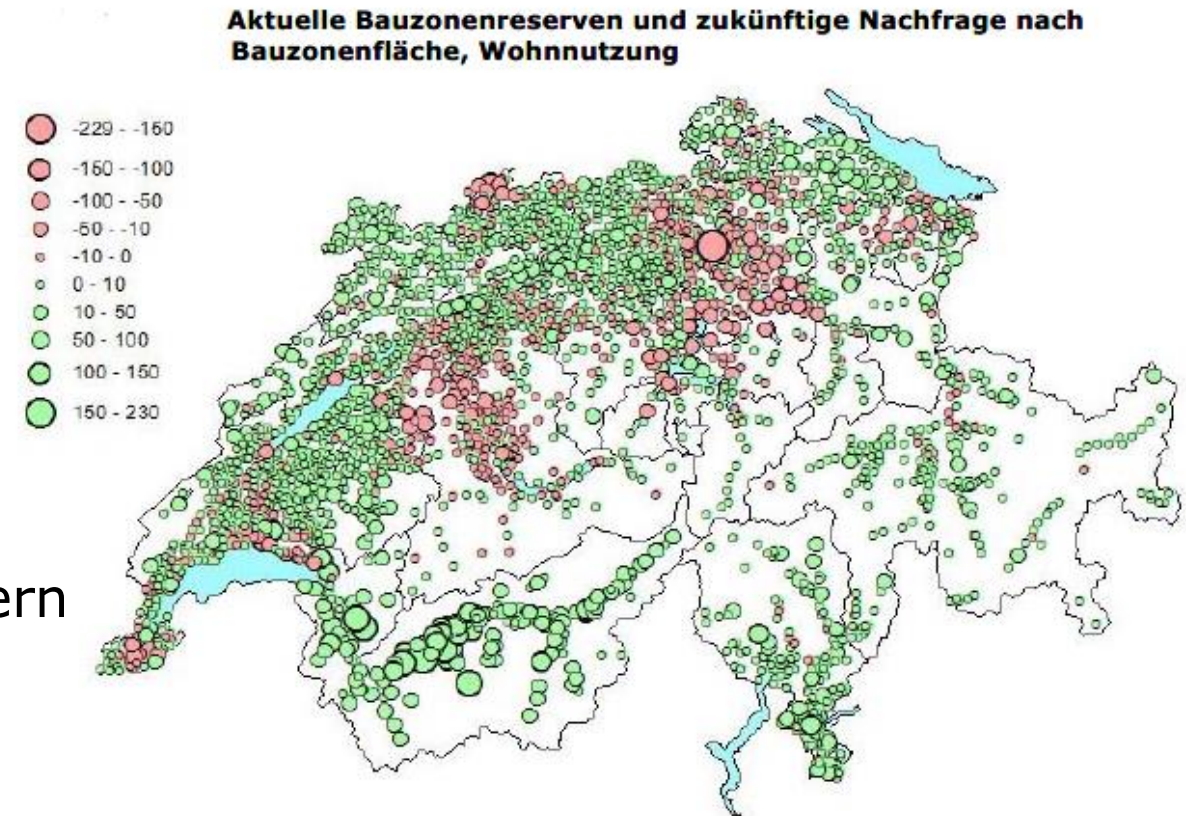
1. Verdichtung

Entstehung:

- Revision Raumplanungsgesetz 2013
 - Redimensionierung der Bauzonen
 - Ausgleich von Planungsvorteilen

Ziele:

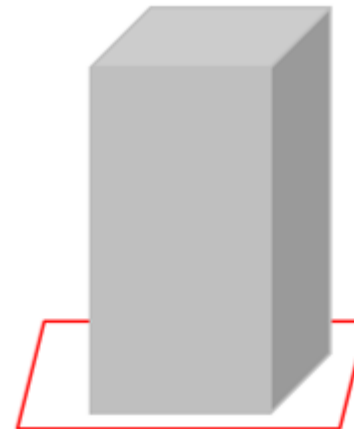
- haushälterische Nutzung des Bodens fördern
- Siedlungsraum **nach innen** entwickeln



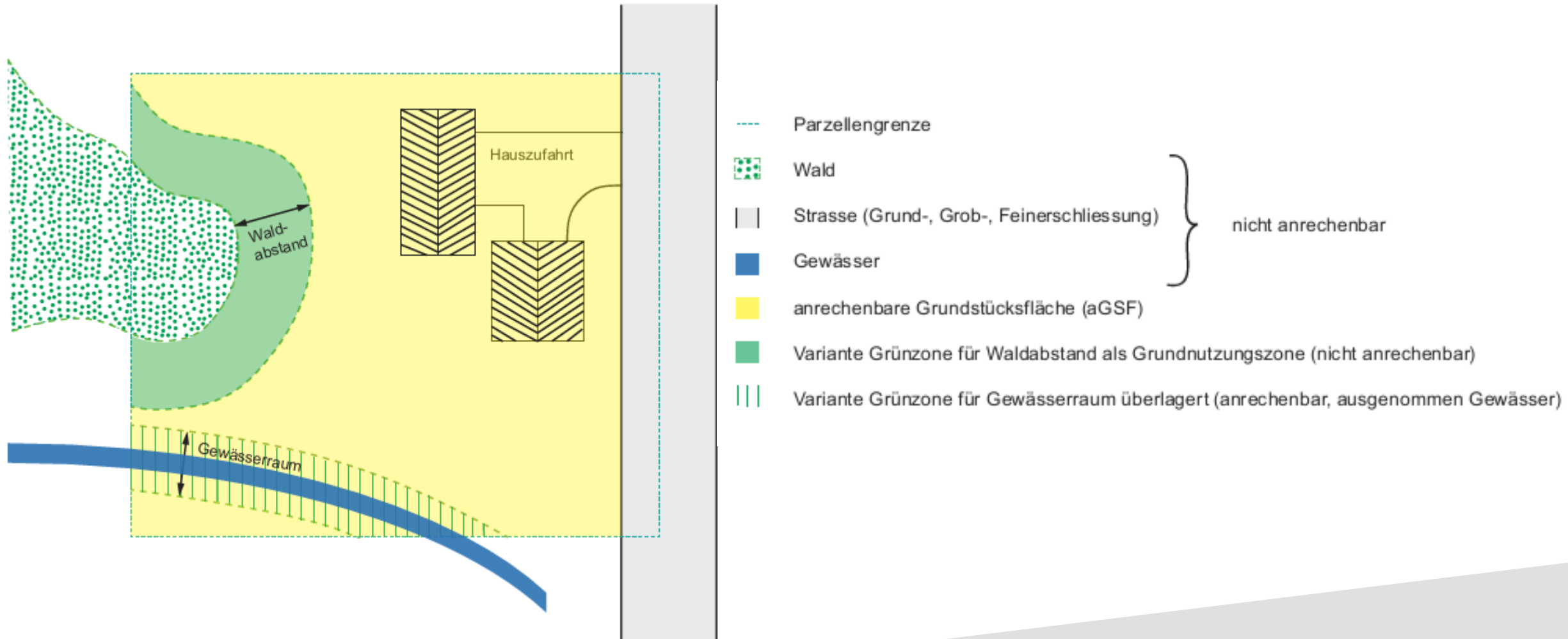
Quelle: FPRE.

1. Landwert | Einflussfaktoren

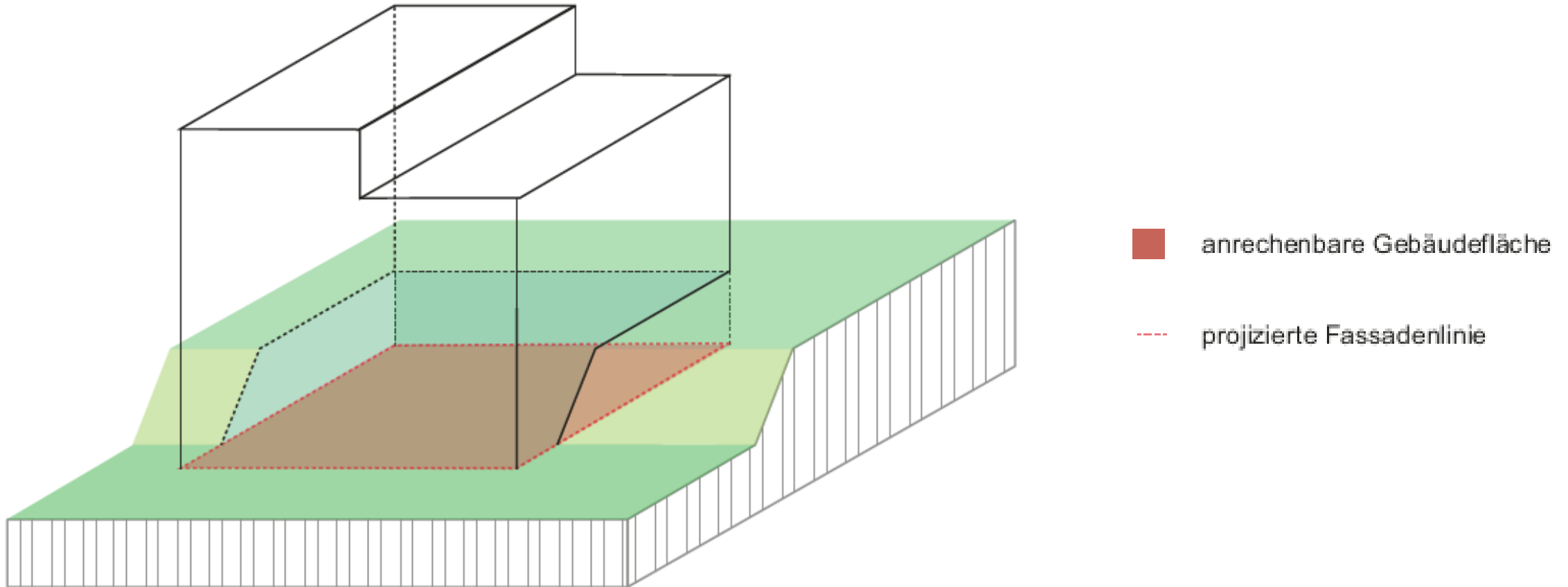
- Planungsrecht
- Lage
- Marktsituation
- Grundstückseigenschaften
- Beschaffenheit



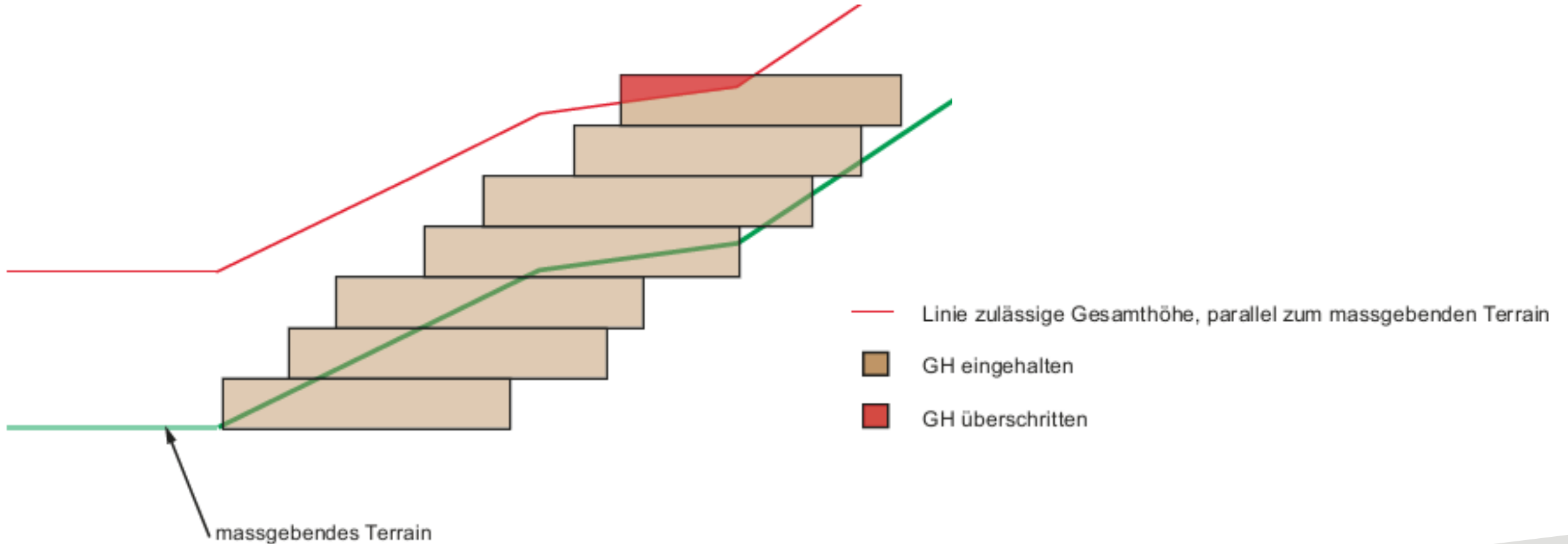
1. Überbauungsziffer | anrechenbare Grundstücksfläche



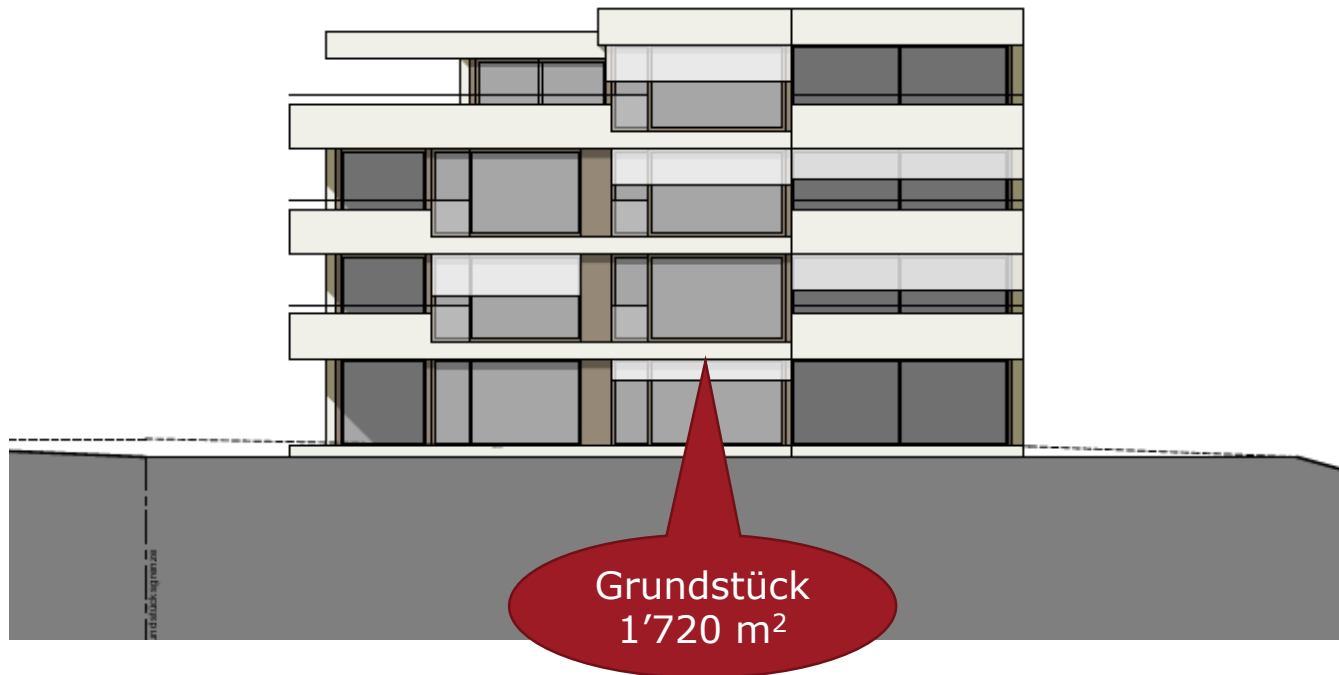
1. Überbauungsziffer | anrechenbare Gebäudefläche



1. Überbauungsziffer | Baukörper in Hanglage



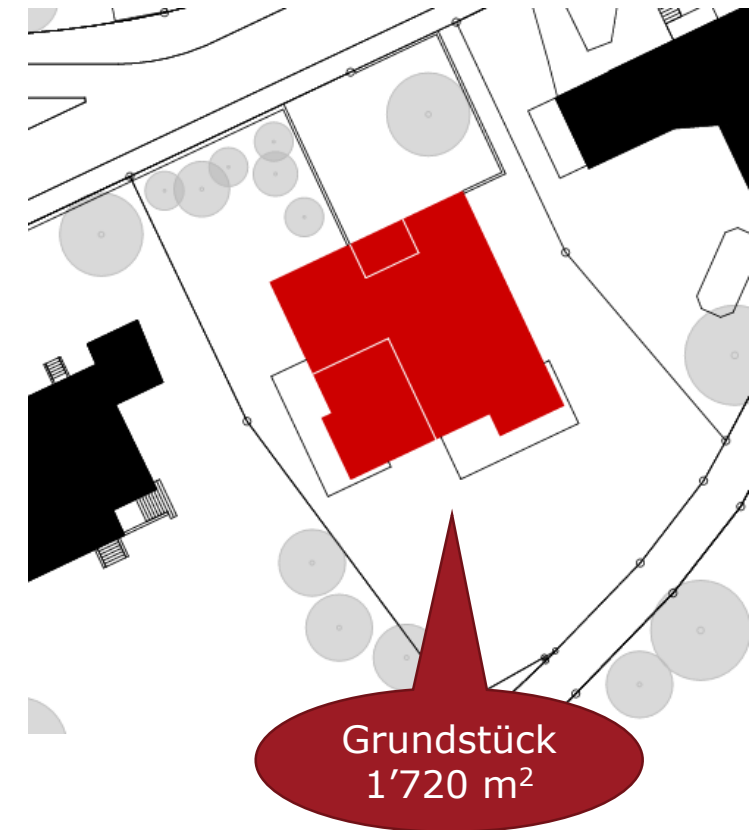
2. Verdichtung | Praxisbeispiele



Quelle: www.solitaire-horw.ch

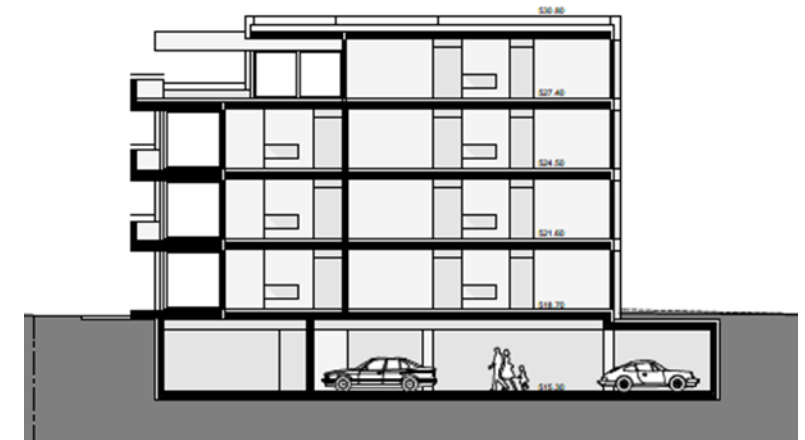
2. Praxisbeispiel | «EFH in XY»

- Ausgangslage EFH, Baujahr 1966
- Wohnfläche Bebauung IST 400 m²
- «**Fortführungswert**» vor Erneuerung **CHF 2 Mio.**
- Wohnfläche Neubau SOLL 1'000 m²
- Zonierung NEU Wohnen | ÜZ 0.20 | max. 3 VG



2. Praxisbeispiel | «Mehrfamilienhaus in XY»

- Neubau | MFH 7 WHG + 13 EHP
- Mietzins-Potenzial Neubau p.a. CHF 0.3 Mio.
- Erstellungskosten inkl. Rückbau CHF 6.5 Mio.
- Marktwert fertiggestellter Miet-Neubau CHF 9.0 Mio.
- = Landwert «Renditeobjekt» CHF 2.5 Mio.
- VP-Potenzial Stockwerkeigentum CHF 11.0 Mio.
- = **Landwert «Stockwerkeigentum» CHF 4.5 Mio.**
- = **Landwert je Quadratmeter (1'720 m²) CHF 2'900**



2. Praxisbeispiel | «Hochhaus Horw»

- Ausgangslage unbebautes Grundstück
- Verkauf zum Marktwert Gemeinde Horw
- Grundstückfläche 985 m²
- Zulässige Nutzung Büro | Dienstleistung | Wohnen
- Bauzone Zentrumszone Bahnhof
(Bebauungsplanpflicht)



Grundstück
985 m²

2. Praxisbeispiel | «Hochhaus Horw»

- Objekt Neubau | Hochhaus
- Anzahl Geschosse maximal 14
- Firsthöhe maximal 44 Meter
- Landwert * CHF 10 Mio.
- **Landwert je Quadratmeter** **CHF 10'150**

* Gemeinde Horw hat im Dezember 2011 das Bauland mit bewilligtem Bebauungsplan dem «Meistbietenden für CHF 10'000'000 verkauft. Damit wurde der effektive «Marktwert» ermittelt durch Platzierung des Angebotes auf dem freien Markt».



Quelle: www.solitaire-horw.ch

2. Fazit aus der Praxis

- Keine Bewertungsaufgabe ist gleich wie die andere
- Jede Liegenschaft hat ihre «Spezialität»
- Generelle Aussagen zu «Landwerten» unmöglich
- Verdichtung bringt meist Wertsteigerung mit sich
- Vorher | Nachher ist die Herausforderung
- Theorie und Praxis ist noch «am sich finden»

Tipp:
Beauftragen Sie
kompetente Bewerter,
die gleichzeitig
auch erfolgreiche
Vermarkter sind.

3. Mehrwertausgleich

- Wertzuwachs aufgrund raumplanerischer Massnahmen
 - **Auf- oder Umzonung** (mit Bebauungs- oder Gestaltungsplan)
 - **Neueinzonung** eines Grundstücks
- Mehrwert entspricht Differenz vor und nach raumplanerischer Massnahme
- Abgabe entspricht 20 % des Mehrwerts

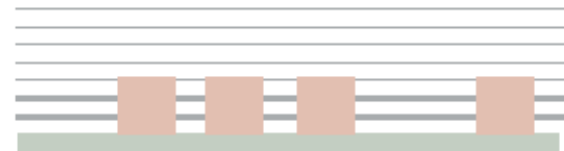
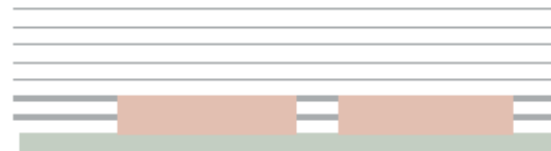
3. Mehrwertausgleich

- Umzonung Gewerbezone → Mischzone
- Grundstückfläche 4'000 m²
- Landwert Gewerbezone 200 CHF/m²
- Landwert Mischzone 600 CHF/m²
- Mehrwert 1'600'000 CHF
- **Mehrwertabgabe 20 % 320'000 CHF**

Gewerbezone



Mischzone



Quelle: FPRE

3. Grosse Umzonungswahrscheinlichkeit



Umzonung typischerweise von Arbeitszonen in gemischte Zonen, allenfalls Wohnzonen.

3. Prospektivmodell | Szenario CH 2015 - 2045

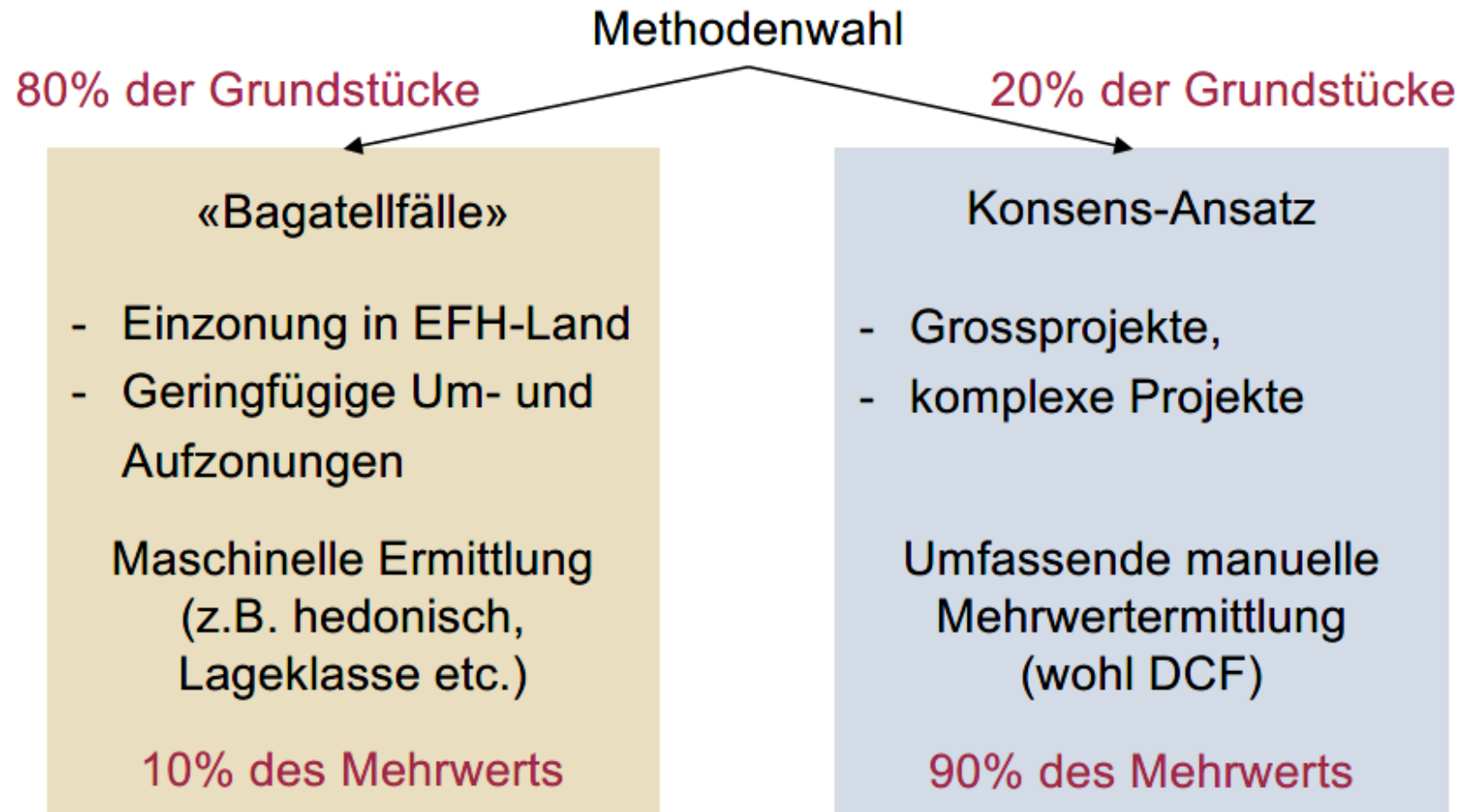
Veränderung der ständigen Wohnbevölkerung von 2015 bis 2045

Personen im Szenario «mittel» 1'836'619

Mittlere Haushaltsgrösse 2017 2.24

Zusatznachfrage 2015 – 2045 **819'919 Wohnungen**
Bei konstanter Haushaltsgrösse (27'331 Whg./a)

4. «Prognose» der Methodenwahl



Mehrwertermittlung:
Viel Theorie,
(noch) wenig Praxis.

Tipp:
Frühzeitig abklären,
analysieren lassen
und profitieren.

4. Fazit

- Thematik der Verdichtung gewinnt an Bedeutung
- Auswirkungen auf Marktwert der Liegenschaft
- Fundierte Analyse notwendig
- Gegebenenfalls Mehrwertabgabe geschuldet

Tipp:
Chancen nutzen
durch frühzeitige
Planung und
kompetente Analysen.

ARLEWO
arbeiten leben wohnen

Gerne sind wir für Sie da!



ARLEWO
arbeiten leben wohnen



Arlewo AG
Immobilien und Beratung

Guggistrasse 7
Postfach 3766
6002 Luzern
041 317 05 00
luzern@arlewo.ch

Riedenmatt 2
Postfach 843
6371 Stans
041 632 53 53
stans@arlewo.ch

Baarerstrasse 125
6300 Zug
041 725 01 00
zug@arlewo.ch

f facebook.com/Arlewo

in linkedin.com/company/arlewo

t twitter.com/arlewo

x xing.com/companies/arlewoag

arlewo.ch

Neu seit 1968.