



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Erinnern die langgestreckte, reich detaillierte Rasterfassade und das Satteldach des 1953 von Roland Rohn in Höngg vollendeten Schulhauses Lachenzelg noch an die behäbige Variante des Landstils, so verströmt der leichtfüssige Eingang bereits den heiteren Optimismus der 1950er Jahre. KARIN HOFER / NZZ

Inhalt

Aus der Praxis

Mit der computergestützten Planung auf Basis von Gebäudedaten lässt sich schneller und günstiger bauen. Davon profitiert auch die Architektur. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2
Ausland	2
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4

Bauland

	4
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4
Mietgesuche	4

Vermietung Büro und Gewerbe

Übrige Schweiz	4
----------------	---

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
insertate@nzz.ch

Die Immobilienplattform:

www.nzzdomizil.ch

Haus und Markt

Mehrwertausgleich: An die Risiken des Investors denken

Der titelgebende Zungenbrecher stammt aus dem baurechtlichen Vokabular. Es geht darum, dass bei einer Ein-, Auf- oder Umzonung per Dekret und über Nacht Land aufgewertet wird und dass ein Teil dieser Aufwertung – je nach Sprachgebrauch – durch den Staat «abgeschöpft» oder «ausgeglichen» werden soll. Mit der ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes, dem das Volk im März 2013 zugestimmt hat, werden die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne zu überarbeiten sowie künftig bei Einzonungen einen Mehrwertausgleich von mindestens 20% zu erheben. 80% des Mehrwerts verbleiben entsprechend beim Eigentümer.

Ein Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Einige Kantone sehen diesen aber vor bzw. überlassen es den Gemeinden, festzulegen, ob und in welchem Ausmass «ausgeglichen» wird. Während der Mehrwertausgleich in

einigen Kantonen schon seit längerer Zeit gesetzlich verankert ist und systematisch angewendet wird, besteht in vielen Kantonen die Praxis des vertraglich geregelten Mehrwertausgleichs, etwa bei Gestaltungsplänen und anderen Sondernutzungsplanungen.

Mehrwerte sind Schätzungen

Der Mehrwert kommt der Differenz von zwei Liegenschaftswerten gleich: demjenigen unter «neuem» und demjenigen unter «geltendem Recht». Dabei entspricht der Markt- oder Verkehrswert der Liegenschaften gemäss gängiger Bewertungslehre der Summe der künftigen Erträge und Kosten, die wiederum von einer Vielzahl von Faktoren abhängen: Mengengerüst (Geschossflächen, Kubaturen usw.), Nutzungsmix, Etappierung der Realisierung, Mieterträge, eigentümergeitete Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Reparaturen sowie Erneuerungen, Leerstände, risikoadjustierte Diskon-

tierung der künftigen Zahlungsströme. Damit diese Werte allerdings entstehen, sind umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur und in die Bauten notwendig. Nach Abzug dieser Kostenkomponenten resultiert der Projektwert der Grundstücke bzw. als Differenz der Mehrwert.

Was in der schematischen Darstellung relativ einfach tönt, weist in der Umsetzung viele Hürden auf, und letztlich müssen sowohl die Gemeinde als auch der Investor mit den Berechnungen «leben können». Es handelt sich immer um Schätzungen von zum Bewertungszeitpunkt noch nicht umgesetzten Planungen; also um eine Situation mit Unsicherheit. Aus diesem Grund ist es zentral, sämtliche Annahmen transparent darzustellen.

Aus rechtlicher Sicht entsteht der Mehrwert mit dem Inkrafttreten des «neuen Rechts». Seine Fälligkeit erfolgt jedoch in den meisten Kantonen erst bei der Realisierung bzw. bei

einem Verkauf des Grundstücks. Während die Umsetzung bei kleineren Projekten in einer Etappe vollzogen wird, können bautechnische und marktseitige Absorptionsgeschwindigkeiten eine Umsetzung in mehreren Abschnitten bedingen. Dies führt zu einer Reduktion des Mehrwerts der späteren Etappen, weil Erträge erst nachfolgend realisiert werden. Dasselbe gilt aufgrund von Verzögerungen durch politische Rahmenbedingungen.

Verständnis bei Politikern fördern

Mit dem Mehrwertausgleich zugunsten der öffentlichen Hand sollen Entschädigungen bei Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen sowie die Zusatzkosten bei baulicher Verdichtung gedeckt werden. Bei vertraglich geregelten Mehrwertausgleich werden neben Geld- oftmals auch Sachleistungen vereinbart, wie Investitionen in Infrastrukturbauten oder die Erstellung günstiger Wohnungen. Während die 20

Prozent des Mehrwerts, die an die öffentliche Hand zu entrichten sind – sofern die Mehrnutzung realisiert wird –, als Frankenbetrag fixiert sind und fällig werden, bleiben die 80 Prozent, die der Entwickler bzw. Investor behält, bis zur Realisation zunächst einmal rein theoretisch. Zeitverzögerungen aufgrund von Einsparungen, Mehrkosten bei der Erstellung, Marktveränderungen mit Folgen für den Ertrag usw. können den investorentseitigen rechnerischen Mehrwertanteil reduzieren.

Während die Experten der Planungsabteilungen der Gemeinden solche Aspekte kennen und auch würdigen, stellen wir bei der Präsentation und Fragenbeantwortung zur Mehrwertermittlung vor den politischen Gremien der Gemeinden oftmals fest, dass dieses Verständnis nicht a priori vorhanden ist und entsprechend gut vermittelt werden muss.

*Stefan Fahrländer
Fahrländer Partner*

Ihre Immobilienwelt 2017

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
Immobilien & Wohnen	9. April	24. März	«NZZ am Sonntag»
«Residence»	21. Mai	5. Mai	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, insertate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

