

Haus und Markt

Überproportionaler Preisanstieg bei Bauland

Die starken Preisanstiege der vergangenen Jahre beim Wohneigentum wurden vielfach analysiert und diskutiert. Dass sich dahinter ein noch viel stärkerer Anstieg bei den Baulandpreisen verbirgt, war jedoch bisher in der Öffentlichkeit weniger ein Thema.

Zwei Märkte für Gebäude und Land

Der Marktwert einer bestehenden – also bereits gebauten und nutzbaren – Wohneinheit zerfällt in zwei Komponenten: Landwert und Gebäudewert. Land und Gebäude sind grundlegend verschiedene Güter. Gebäude altern und müssen mit Investitionen erhalten werden, sie können abgerissen und grundsätzlich in identischer Form an jedem beliebigen Standort erstellt werden. Die Entwicklung der Gebäudewerte folgt daher im Wesentlichen den Baukosten: Wird das Bauen z. B. aufgrund von Innovationen günstiger, nehmen auch die Gebäudewerte ab. Die Baukosten entwickeln sich in der

Schweiz seit Jahren seitwärts (vgl. Grafik, graue Linie).

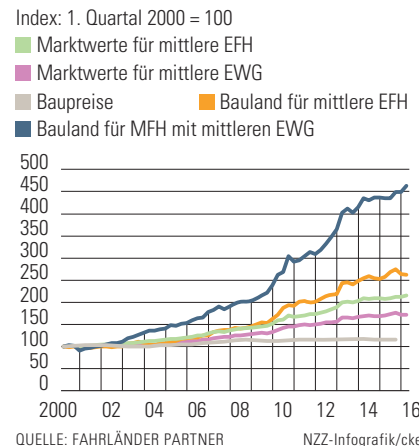
Das Land hingegen ist das eigentlich Immobile einer Immobilie. Jedes Grundstück ist ein Unikat und charakterisiert sich durch seine Lageeigenschaften, den Zuschnitt und die Topografie sowie die geltenden baurechtlichen Bestimmungen. Letztgenannte legen die zulässigen Nutzungen und die bauliche Dichte fest. Die zulässige Dichte wiederum ist ein wichtiger Werttreiber bei Bauland. Während Einfamilienhäuser per Definition von einem einzelnen Haushalt bewohnt werden, ist die Grenze bei Mehrfamilienhäusern im wahrsten Sinne des Wortes «nach oben» offen. Die Baulandpreise in der Hochhauszone sind entsprechend höher als in einer Wohnzone mit drei zulässigen Vollgeschossen. Die Messung der Baulandpreisentwicklung ist in der Schweiz nur indirekt möglich. Es liegen keine Daten mit gut beschriebenen Einzeltransak-

tionen von Grundstücken vor. Fahrländer Partner berechnet entsprechende Indizes daher ausgehend von den Preisen für Wohneigentum. Der Landwert wird dabei – etwas verkürzt gesagt – als Differenz zwischen Marktwert und Erstellungskosten berechnet. Wenn also ein neues Einfamilienhaus mit 600 m² Grundstücksfläche für 1 Mio. Fr. gehandelt wird und die reinen Baukosten 600 000 Fr. betragen, liegt der Landwert bei 400 000 Fr. oder rund 670 Fr./m². Ausgehend von umfangreichen Transaktionsdatenbanken lassen sich so flächendeckende Baulandpreise berechnen und zu Indizes verknüpfen.

Die Resultate verdeutlichen eindrücklich, wie sich die Preissteigerungen der letzten 15 Jahre beim Wohneigentum aufgrund der plus/minus konstanten Baukosten in überproportional steigenden Landwerten niederschlugen. Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen haben sich seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt (+116%), und

auch Einfamilienhäuser wurden deutlich teurer (+72%). Im selben Zeitraum haben sich die Preise für Einfamilienhaus-Bauland jedoch um rund 160% erhöht, womit der Wertanteil des

Die Wertsteigerung findet im Land statt



Grundstücks bei Einfamilienhaustransaktionen heute bei 50% liegt; vor 15 Jahren waren es noch rund 30%. Viel stärker noch ist die Preissteigerung bei Bauland, das sich für den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Eigentumswohnungen eignet (rote Linie). Die landesweite Wertsteigerung seit dem Jahr 2000 liegt für solche Grundstücke bei 360%. Das stärkste Wachstum ist am Genfersee zu beobachten, wo eine Verfünfachung stattgefunden hat. Aber auch in der Ostschweiz und im Tessin entwickelten sich die Landwerte überdurchschnittlich.

Der Hebel wirkt in beide Richtungen

Die vergangenen 15 Jahre waren geprägt von steigenden Märkten. In Marktphasen mit rückläufigen Transaktionspreisen wird sich der beschriebene Hebeleffekt in überproportional sinkenden Landwerten manifestieren.

Manuel Lehner
Fahrländer Partner