

Abstract

Innere Verdichtung – Gegenüberstellung von Planungsvorgaben, kommunalen Anreizen und ökonomischen Überlegungen der Eigentümer

Kurzzusammenfassung:

Bei sich verändernden Randbedingungen, ob aufgrund notwendiger Erneuerungen oder aufgrund geänderter gesetzlicher Rahmenbedingungen analysieren, ökonomisch handelnde, Bauherren die Lage und definieren die weitere Strategie für ihre Immobilie.

Den Wert der Szenarien „Bestandesbaute fortführen“ oder „Ersatzneubau“ prägen die Elemente Mietwert, Nettozinssatz, Ausnutzungsreserve und Mehrwertabgabe massgebend. Die beiden letztgenannten Elemente liegen im Einflussbereich der Gemeinde und können somit zielgerichtet beeinflusst werden.

Anhand einer selbstentwickelten Kurzformel und der Grafik „Technische Entwertung“ kann rasch eruiert werden, wann das untersuchte Quartier einem Neubau zugeführt werden wird.

Vorgängig zu einer Bau- und Zonenplanrevision können Gemeinden damit die Auswirkungen der Revision prüfen und allenfalls vor Inkrafttreten noch anpassen.

Verfasser: Jan Sandmayr, Elvis Pidic
Herausgeber: Heinz Lanz
Veröffentlichung (2016): 30. September 2016
Zitation: Jan Sandmayr, Elvis Pidic, 2016, Innere Verdichtung – Gegenüberstellung von Planungsvorgaben, kommunalen Anreizen und ökonomischen Überlegungen der Eigentümer.
FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

Schlagworte: Innere Verdichtung
Residualwert
Aufzonung
Mehrausnutzung
Ersatzneubau

Ausgangslage

Der Schweizer Soverän hat im März 2013 das neue Raumplanungsgesetz, welches mittels Verdichtung nach innen und Mehrwertabgabe den Kulturlandverbrauch eindämmen soll, angenommen.

Konfrontiert mit diesem Urnenentscheid, sind die Gemeinden nun gezwungen deren Bau- und Zonenordnungen so anzupassen, dass auch entsprechende Anreize für die Grundeigentümer zur Verdichtung nach innen entstehen.

Ziel

Das Ziel dieser Arbeit ist, Analysemethoden zur Prognose des Zeitpunktes einer inneren Verdichtung durch Ersatzneubauten zu erarbeiten und diese auf konkrete Quartiere anzuwenden.

Vorgehen

In einem ersten Schritt werden die Werte herausgefiltert, welche den Entscheid „Fortführung Bestandesbaute vs. Ersatzneubau“ massgebend beeinflussen. Die Einflussgrösse dieser Werte auf den Residualwert wird anschliessend errechnet.

In einem dritten Schritt werden die daraus gewonnenen Erkenntnisse genutzt um Prognosen zum Zeitpunkt der inneren Verdichtung einzelner Quartiere zu machen.

Erkenntnisse

Massgebend wird der Entscheid, für oder gegen einen Ersatzneubau, durch lediglich vier Werte beeinflusst. Die Werte Mietwert und Nettozinssatz sowie Mehrausnützung und Mehrwertabgabe.

Die beiden ersteren beeinflussen den Residualwert in hohem Masse, +10% Mietwert -> +27% Residualwert, -0.25%NZS -> +22% Residualwert. Dies sind jedoch (finanz) marktbestimmte Werte und lassen sich daher nur bedingt durch eine Gemeinde steuern.

Die beiden letztgenannten, Mehrausnützung und Mehrwertabgabe, vermögen jedoch ebenfalls den Residualwert in zweistelligem Prozentbereich zu beeinflussen. Für eine Gemeinde ist es daher ratsam, vor Anpassung der Bau- und Zonenordnung die Aufzonungswerte oder Mehrwertabgabesätze auch anhand von ökonomischen Überprüfungen festzulegen, damit die beabsichtigten, räumlichen, Veränderungen auch innert nützlicher Frist eintreffen.

Da eine geringe Anzahl an Eingabewerten einen grossen Einfluss auf den Residualwert haben, haben wir eine Kurzformel entwickelt, welche die Untersuchung und Justierung von Werten erheblich vereinfacht.