

Beim Bauland macht die Lage de

Ein Quadratmeter Bauland kann 10000 oder auch nur 40 Franken kosten. Die Preisunterschiede erklären sich vor allem mit Stadtnähe, Aussicht und Steuerfuss der Gemeinde.

► Das Beispiel des Kantons Zürich zeigt: Die Preisunterschiede für Bauland sind riesig. Zürich ist der einzige Kanton, für den detailliertes statistisches Material zu den Bodenpreisen vorliegt. Das Amt für Statistik des Kantons hat sämtliche Käufe und Verkäufe von Bauland in den Jahren 2015 bis 2017 ausgewertet.

Dabei zeigt sich, dass ein Quadratmeter Land in der Gemeinde Schlatt bei Winterthur durchschnittlich bloss 275 Franken kostet. Auch im Zürcher Oberland in der Region Tösstal sind die Preise tief: In Zell sind es 326, in Fischenthal 349 Franken. Anders am rechten Zürichseeufer, auch «Goldküste» genannt: In Erlenbach zahlt man pro Quadratmeter 1919, in Küsnacht 3068 Franken. Sogar 3287 Franken kostet der Quadratmeter Bauland in der Stadt Zürich – sofern man solches noch findet. Dabei handelt sich um Durchschnittswerte für effektiv gehandelte, noch unbebaute Grund-

stücke. In Tat und Wahrheit ist die Preisspanne noch grösser: Sie reicht im Einzelfall von weniger als 40 Franken in Zell bis zu mehr als 10000 Franken in der Stadt Zürich, wie die Statistiker ermittelt haben.

Der Zusammenhang scheint klar: Bauland in der Stadt Zürich ist begehrt und damit teuer. Zuhinterst im Zürcher Oberland wohnt nur, wer es sich an einem anderen Standort nicht leisten kann. Doch so einfach ist es nicht. Denn der Bodenpreis setzt sich aus vielen Faktoren zusammen. Die nachfolgend genannten Kostenfaktoren stammen aus dem Kanton Zürich – sie gelten tendenziell aber auch in den anderen Kantonen.

■ **Erreichbarkeit:** Ihr kommt eine herausragende Rolle zu. Wie weit ist es ins Zentrum der Stadt, wie gut ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, wie nahe sind Einkaufsmöglichkeiten und Schulen? Die Hälfte der Zürcher

braucht weniger als 13 Minuten mit privaten oder öffentlichen Verkehrsmitteln, um in die Stadt Zürich zu fahren. Das zeigen Zahlen des Amtes für Statistik des Kantons Zürich. Verlängert sich die Fahrzeit nur um fünf Minuten, so verringert sich der Bodenpreis um 18 Prozent. Denn Pendeln kostet Zeit und Geld. Sind es zehn Minuten mehr, so erreicht der Preiszerfall bereits 27 Prozent. Bei einer Reisezeit von rund einer Dreiviertelstunde fällt der Preis um etwa 36 Prozent. Umgekehrt bringt jede ÖV-Verbesserung eine Wertsteigerung mit sich. Ein Aufstieg von der «ÖV-Güteklasse schlecht» (nur Postauto) zur «Güteklasse gut» (S-Bahn-Anschluss) erhöht den Bodenpreis um 6 bis 8 Prozent.

■ **Lage, Aussicht:** Südwestausrichtung, Hanglage, freie Sicht und damit viel Sonne lassen den Bodenpreis um 5 Prozent steigen. Wichtige Faktoren sind auch Seenähe und Aussicht. Bauland in einer Zone von 500 Metern bis zum Ufer des Zürichsees ist allein deswegen 3,5 Prozent mehr wert als Boden ausserhalb dieser Zone. Schon ein bisschen Seesicht bringt ein Plus von 3,5 Prozent. Der Panoramablick über weite Teile des Zürichsees bringt einen Preiszuschlag von etwa 10 Prozent.

Viele, die mit Seesicht privilegiert sind, profitieren zusätzlich von Bergsicht. Im Durchschnitt sehen die Zürcher bloss eine einzige Bergspitze. Nur etwa 10 Prozent der bewohnten Fläche bieten Aussicht auf mehr als drei Bergspitzen. Land mit Ausblick auf doppelt so viele Gipfel ist 6 Prozent mehr wert. Aussicht aufs Alpenpanorama, wie man sie etwa von Regensberg, Kilchberg oder von der Stadtzürcher Waid aus geniesst, lässt den Bodenpreis um über 10 Prozent steigen.



G. WYTTENBACH/CCAM

Riesige Preisunterschiede: In Erlenbach

Laut Peter Moser, Leiter Analysen und Studien beim Statistischen Amt des Kantons Zürich, ist es erstaunlich, dass See- und Bergsicht so grosse Preisvorteile schaffen. Denn «einen unmittelbaren materiellen Nutzen bringen sie kaum – sie steigern allenfalls das ästhetische Wohlbefinden». Moser erklärt sich den preistreibenden Effekt mit dem «Prestigewert»: «Man zeigt seinen Mitmenschen, dass man sich etwas Knappes und Teures leisten kann.»

■ **Lärm:** Eine laute Umgebung dagegen lässt den Bodenpreis purzeln. Insbesondere Fluglärm bringt eine Wertminderung mit sich. Jedes zusätzliche Dezibel mehr Fluglärm lässt den Bodenpreis um 4,2 Prozent sinken. Weniger ausgeprägt ist dieser Effekt bei Immissionen des Strassen- und Bahnverkehrs: Ein zusätzliches Dezibel lässt den Bo-

Leseraktion: Wohnraumbewertung zum Vorzugspreis

K-Geld-Leser können den Wert einer Immobilie zum Vorzugspreis berechnen lassen. Abonnenten von K-Geld zahlen 197 Franken, Nicht-Abonnenten 290 Franken. Neuabonnenten erhalten K-Geld ein Jahr lang für 36 Franken und profitieren ebenfalls vom reduzierten Preis von 197 Franken. Den Fragebogen können Sie unter Kgeld.ch/

schaetzwert als PDF herunterladen oder per Post bestellen: K-Geld, Wohnraumbewertung, Postfach 431, 8024 Zürich.

Diese Dienstleistung bietet K-Geld in Zusammenarbeit mit dem Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (lazi) an. Das Angebot gilt bis zum 15. Juli 2019.

n Preis



ZH (links) kostet Bauland fast sechs Mal so viel wie in Fischenthal ZH

denpreis «nur» um 1,6 Prozent sinken. Strassen- oder Bahnärm wird offensichtlich als weniger störend empfunden als Flugärm.

■ **Steuerbelastung:** Sie ist ebenfalls ein starker Preisfaktor. Der Gemeindesteuereffuss variiert im Kanton Zürich zwischen 72 (Kilchberg) und 130 Prozent der einfachen Staatssteuer (Adlikon und Maschwanden). 10 Prozent tiefere Steuern lassen den Bodenpreis um 5 Prozent steigen – und umgekehrt. «Die Möglichkeit, Steuern zu sparen, verteuert die Immobilien», sagt Peter Meier, Leiter Immobilien Research der Zürcher Kantonalbank.

■ **Weitere Faktoren:** Bauland in Quadratform ist 13 Prozent mehr wert als ein ebenso grosses Rechteck mit einem Seitenverhältnis

von eins zu vier. Relevant ist zudem die Bauzone: Land in einer reinen Bauzone etwa ist 5,4 Prozent mehr wert als Land in der Mischzone, wo auch Gewerbebetriebe stehen. Jedes Geschoss, das man zusätzlich bauen darf, bringt einen Preisvorteil von 2,4 Prozent. Denn auf solchen Grundstücken lassen sich auch lukrative Mehrfamilienhäuser bauen.

Erstaunlich: Alle messbaren Preisfaktoren zusammen erklären nur knapp drei Viertel der tatsächlich bezahlten Preise. «Weiche» Faktoren wie die Nähe zu Freunden und Familie oder das Gefühl von Heimatverbundenheit mit der Gemeinde, in der man aufgewachsen ist, sind den Landkäufern viel wert. Oft zahlen sie deshalb für Bauland mehr, als seinem «objektiven» Wert entspricht. **Fredy Hämmerli**

So setzen sich die Zürcher Baulandpreise zusammen

Preis pro Quadratmeter ¹	in %	Durchschnitt
Kanton Zürich		800 Franken
Stadt Zürich		3287 Franken
Einflussfaktoren		Bemerkungen
Erreichbarkeit	31,5	
Reisezeit nach Zürich	17,7	Durchschnittlich 13 Minuten (ÖV/Privatverkehr)
Nähe zu Arbeitsplätzen ²	5,4	10% wohnen weiter weg als 3600 Meter
ÖV-Erschliessung ³	3,7	24% leben in einem ZVV-Knotenpunkt
Nähe Einkaufsmöglichkeiten ⁴	2,6	10% wohnen weiter weg als 710 Meter
Nähe Autobahn	1,5	Preismaximum bei 5 Kilometern Entfernung
Nähe Grundschulen ⁵	0,6	10% wohnen weiter weg als 450 Meter
Terrain	15,0	
Ufernähe Zürichsee	7,0	8% der Wohnfläche liegen näher als 500 Meter
Seesicht ⁶	4,2	70% der Bevölkerung haben keine Seesicht
Bergsicht	3,1	Durchschnittlich eine Bergspitze
Besonnung ⁷	0,5	1,55 kWh/m ²
Exposition	0,2	Sonnenausrichtung, Hanglage, freie Sicht
Grundstück	11,0	
Bebauungsstatus	7,5	Erschliessung mit Strassen und Infrastruktur
Grundstücksfläche	1,8	Starker Abschlag für sehr kleine Grundstücke
Bebauungseignung	1,7	Als ideal gelten quadratische Grundstücke
Soziales	7,7	
Gemeindesteuereffuss	6,4	2019 zwischen 72 und 130 %
Wohlstandsniveau der Gemeinde	1,3	Steueraufkommen pro Kopf
Bauordnung	3,7	
Bauzone	2,5	Kern-, Misch-, Wohn-, Zentrums- & Quartierzone
Zulässige Geschosse	1,2	Relevant vor allem für Mehrfamilienhäuser
Zeit	3,3	
Kaufjahr	3,3	Schwankende Durchschnittspreise
Immissionen	1,2	
Flugärm	0,9	Räumlich stark konzentriert
Strassen- und Bahnärm	0,3	Statistisch nicht weiter auffrennbar
Nicht objektivierbare Einflussfaktoren	26,6	Persönliche Verbundenheit, Nähe zu Familie und Freunden usw.

1 Durchschnittspreis der effektiv gehandelten unbebauten Grundstücke 2015 bis 2017
 2 Mehr als 200 Arbeitsplätze pro Hektare
 3 Fünf Güteklassen von «keine» bis «sehr gute» ÖV-Anbindung
 4 Detailhandel mit mehr als fünf Arbeitsplätzen
 5 Kindergarten, Primar- und Sekundarschule (Luftlinie)
 6 Zürichsee, Greifensee, Pfäffikersee; Basis: 5 Quadratkilometer
 7 Kantonaler Durchschnitt bei wolkenlosem Himmel an einem 21. Dezember

QUELLEN: STATISTISCHES AMT DES KANTONS ZÜRICH; ESTV; PFS; WOEST PARTNER; UBS