



Grundstücke mit Potenzial

Dieser Ratgeber soll Sie ermuntern, das ungenutzte Potenzial Ihrer Immobilie abzuklären und Impulse geben, Ihre gewünschte Wohnform in der Zukunft umzusetzen.

Ein Haus auf einem grösseren Grundstück zu besitzen ist ein Privileg. Deshalb möchten wir Sie mit dem vorliegenden Ratgeber ermuntern zu prüfen, ob Ihr Haus über ungenutztes Potenzial verfügt und welche Möglichkeiten sich für Sie daraus ergeben. Ob für Fragen oder ein Beratungsgespräch: Wir unterstützen Sie gerne mit unserer Erfahrung.



C. Walde

Claudio F. Walde
CEO



Grösseres Grundstück, ältere Liegenschaft: viel ungenutztes Potenzial

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden hat sich in den letzten Jahren weiter verstärkt, und mit der Nachfrage steigen unvermindert auch die Preise. Immobilien bleiben ein äusserst begehrtes, rares Gut. Die Transaktionsdauer ist kurz und Grundstücke wechseln in Rekordzeit den Eigentümer.

Ältere Einfamilienhäuser entpuppen sich oft als wahre Schätze

Ältere Liegenschaften verfügen im Verhältnis zur Hausgrösse oft über viel Umschwung. Wenn Sie Eigentümer einer solchen Immobilie sind, empfiehlt sich, die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten abzuklären. Denn was viele Eigentümer nicht wissen: Manche dieser Häuser sind wahre Schätze, da die gesetzlich zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft ist. Für Sie als Eigentümer bietet das für Ihre künftige Lebensplanung oder mit Blick auf die Erbschaftsregelung oder einen Verkauf attraktive Optionen.

Wohnbedürfnisse ändern sich im Alter

Eigentümer von Häusern mit Umschwung gehören oft zur Babyboomer-Generation. Die Kinder sind ausgezogen, das Haus und der damit verbundene Aufwand oft zu gross. Doch es fehlt an Angeboten, welche die Bedürfnisse im neuen Lebensabschnitt abdecken.

Bei einem Verkauf kommt Ihnen das Wertpotenzial in Bezug auf den Verkaufserlös jetzt mehr denn je zugute. Je nach Situation und Lebensphase ist es sinnvoll, das Einfamilienhaus oder zumindest Teile des Grundstücks zu veräussern und den Verkaufserlös in ein neues Lebens- oder Wohnprojekt zu investieren. Häufig kommen dabei neue Ideen ins Spiel, an die man zuvor niemals gedacht hätte – nicht zuletzt durch Impulse von Dritten.

Tipp: Momentan spricht Vieles für einen Verkauf. Unter Anderem profitieren Sie von der hohen Wertsteigerung der letzten Jahre.

Maximal mögliche Ausnützung abklären

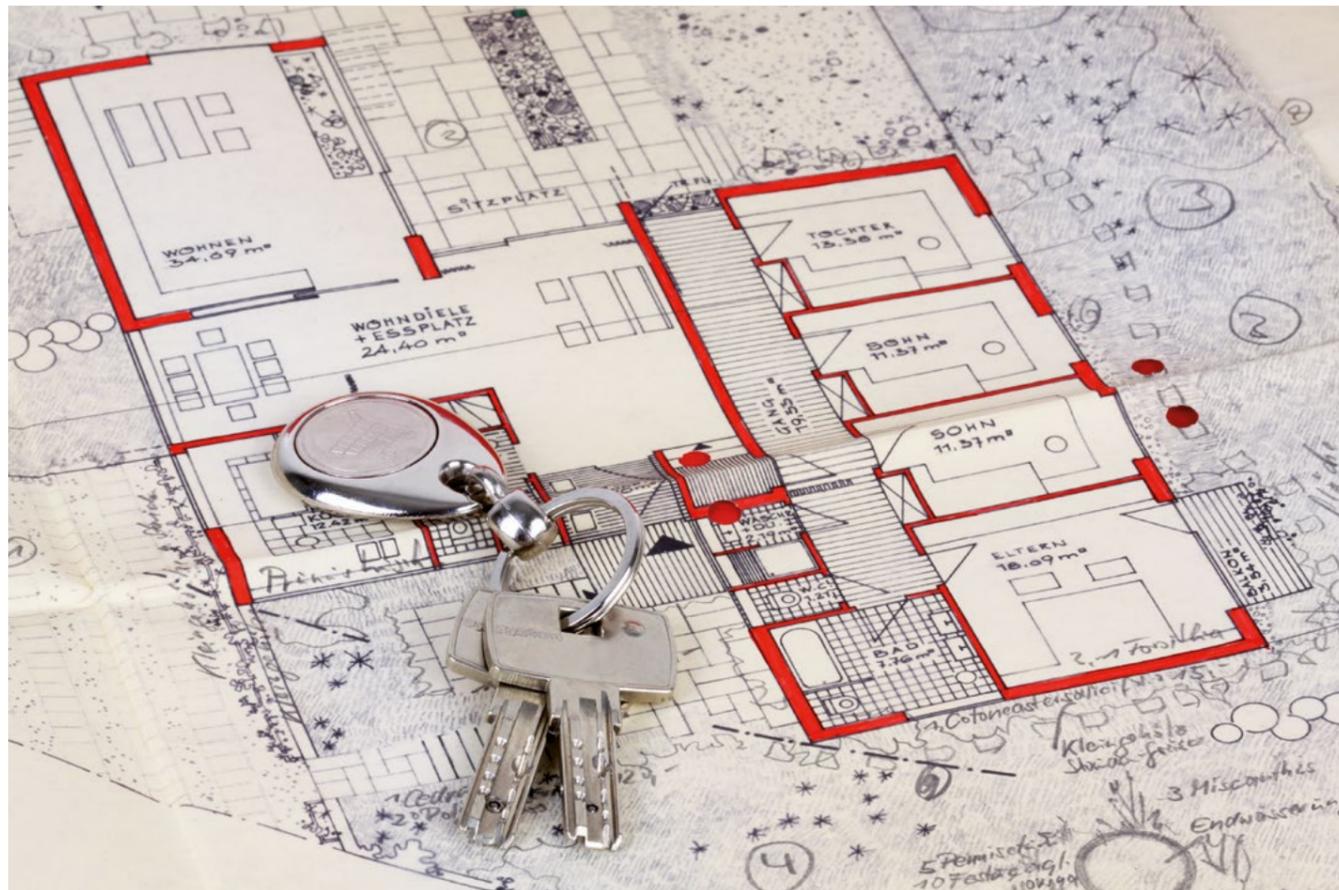
Die meisten Eigentümer wissen nicht, wie hoch die Ausnützung ihrer Liegenschaft ist und zu welchem Teil sie ausgeschöpft ist. Abhängig von der Bau- und Zonenordnung sowie der zur Verfügung stehenden Ausnutzungsreserve kann man sich erst einmal zu folgenden Möglichkeiten Gedanken machen:

- Zuhause alt werden und das Einfamilienhaus mit grossem Garten weiterhin geniessen
- Die nicht ausgeschöpfte Ausnutzungsreserve nutzen
- Verkauf oder Teilverkauf der Parzelle

Tipp: Lassen Sie das Potenzial Ihrer Parzelle von Experten prüfen – nebst der Wohnzone und Ausnutzungsziffer kommt es dabei auch auf potenzielle künftige Änderungen und neue Planungsverfahren an.

Die meisten Menschen möchten im Alter unabhängig bleiben und ihre Selbständigkeit bewahren. Wie und wo möchten Sie im Alter leben? Eine präzise Vorstellung davon zu haben und entsprechende Pläne zu schmieden, lohnt sich. Wenn der Verbleib im vertrauten Eigenheim im Vordergrund steht, stellen Sie sich die Frage: Wie lässt sich Ihre Liegenschaft für ein altersgerechtes Wohnen nutzen? Welche Umbauten wären nötig? Lassen sich diese mit einer besseren Nutzung des Grundstücks finanzieren?

4



5



Vorhandenes Potenzial nutzen

Das grundsätzliche Potenzial an Wohnflächen auf einer Parzelle ist relativ schnell eruiert. Im Fall einer Unternutzung können wir für Sie zusammen mit externen Partnern Potenzialstudien erstellen. Vielleicht möchten Sie auf Ihrem Grundstück ein Projekt prüfen? Mit einem Ersatzneubau als Mehrgenerationenhaus oder Renditeliegenschaft, in der Sie eine oder mehrere Wohnungen selbst nutzen oder im Stockwerkeigentum verkaufen, bieten sich

unterschiedliche Möglichkeiten zur Realisierung Ihres Wohntraums.

Welche Möglichkeiten stehen Ihnen offen?

Wenn Sie in der privilegierten Lage sind, ein älteres Einfamilienhaus auf einem grosszügigen Grundstück zu besitzen, sollten Sie in Ruhe prüfen, was Ihnen die Immobilie in Zukunft für Chancen bietet. Die Grundlage dafür ist eine erste Abklärung des Potenzials. Walde unterstützt Sie hier gerne und zeigt

Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten auf, um Ihrer Vision der gewünschten Wohnform in Zukunft näher zu kommen. Erfahren Sie mehr über das wirtschaftliche Potenzial Ihrer Liegenschaft und schaffen Sie die richtige Grundlage für Ihre Überlegungen und Entschiede.

Tipp: Warum nicht ein Mehrfamilienhaus realisieren, in dem man für sich die Attikawohnung mit einem direkten Liftzugang altersgerecht gestaltet? So passt das neue Eigenheim zu Ihren Lebensumständen und dennoch bleibt die gewohnte Umgebung erhalten.



So wirkt sich nicht ausgeschöpftes Potenzial auf den Liegenschaftswert aus

Der Verkehrswert für ein älteres Einfamilienhaus in einer attraktiven Agglomerationsgemeinde, zum Beispiel im Raum Zürich, wird auf 1'500'000 Franken geschätzt – 500'000 Franken für das Haus und 1'000'000 für den Landanteil. Eine Potenzialanalyse ergibt, dass auf dem Grundstück dank der aktuellen Bau- und Zonenordnung neu auch ein Mehrfamilienhaus mit bis zu sieben Eigentumswohnungen und einem Verkaufswert von rund 10 Millionen Franken gebaut werden kann. Abzüglich der Baukosten von zirka 4 Millionen Franken für den Rückbau und den Neubau sowie einem kalkulatorischen Gewinn für den Investor ergibt sich für das Grundstück ein angemessener Verkehrswert von 4.5 Millionen Franken. Das Wertpotenzial von 3 Millionen Franken muss bei Verhandlungen mit möglichen Käufern berücksichtigt werden.



«Menschen mit einem klaren Lebensplan nutzen ihre Liegenschaft in der Regel besser.»

Ramona Ruh
Leiterin Anlageimmobilien

Ihr Kontakt:
Ramona Ruh
+41 44 396 60 80
anlageimmobilien@walde.ch

Interview



Wie ein Grundstück genutzt beziehungsweise was und wie gross auf einer Parzelle gebaut werden darf, regelt mitunter die Bau- und Zonenordnung (BZO). Die wichtigsten Fragen dazu beantwortet Martin Hirs.

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) schützt sowohl öffentliche als auch private Interessen und muss aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der sich verändernden Nutzungsbedürfnisse hin und wieder angepasst werden. Wann und wie oft ist dies der Fall?

Die BZO hat einen Planungshorizont von rund fünfzehn Jahren. Alle zehn bis fünfzehn Jahre wird geprüft, ob sie revisionsbedürftig ist. Zum Beispiel infolge von neuen regionalen Richtlinien, die eine den heutigen Anforderungen angepasste Minimaldichte vorgeben. Oder weil die Gemeindeversammlung einen bestimmten Siedlungstyp fördern, erhalten oder verhindern möchte. Dadurch kann sich auch die Ausnutzungsziffer einzelner Liegenschaften verändern.

Von welchen Kriterien ist die Ausnutzungsziffer eigentlich abhängig?

Massgeblich sind die Gebäudehöhe, der erwünschte Siedlungstyp, die landschaftliche Empfindlichkeit, die Erschliessung sowie die Struktur einer Ortschaft.

Und welchen Einfluss hat die Entwicklung hin zu mehr Verdichtung in Bezug auf die Ausnutzung?

Der Regionale Richtplan setzt die Siedlungsentwicklung nach innen um, indem er Mindestdichten fest schreibt und dafür sorgt, dass gleichwohl qualitativ hochstehende Quartiere entstehen. Dies kann unter Umständen bedeuten, dass auf einem Grundstück mehr respektive höher gebaut werden darf, also zum Beispiel ein Einfamilienhaus mit einem Anbau ergänzt oder durch ein kleines Mehrfamilienhaus ersetzt werden könnte oder ein bestehendes Mehrfamilienhaus aufgestockt werden darf.

Wie wirken sich diesbezügliche Änderungen auf die Grundstückspreise aus?

Die zulässige Ausnutzung ist ein wesentliches Preiskriterium und kann zu Wertsteigerungen führen. Allerdings ist die Lage viel preisbestimmender. An bester Lage werden für Grundstücke mit der tiefsten Ausnutzungsziffer oft die höchsten Preise bezahlt. Zum Beispiel dank einer unverbaubaren Aussicht, Ruhe usw.

«Auf Fachleute zu verzichten ist ein teures Experiment»

Martin Hirs, Gemeinderat Zollikon, Präsident Baubehörde

An wen können sich Bauherren und Hauseigentümer wenden, um die Ausnutzungsziffer, allenfalls geplante Änderungen und das mögliche Potenzial ihrer Liegenschaft zu erfahren?

Um das Potenzial einer bestimmten Liegenschaft seriös einschätzen zu können, empfehle ich einen Fachmann, beispielsweise einen Architekten, beizuziehen. Wer sich etwas auskennt, kann die Ausnutzungsziffer und weitere potenzialbestimmende Rahmenbedingungen wie Baulinien, Schutzverordnungen etc. selber online* im sogenannten Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) einsehen. Selbstverständlich darf man sich auch jederzeit an das Bauamt der Gemeinde wenden.

Wie viel kostet die Auskunft, und in welcher Form erhalte ich sie?

Die Online-Abfrage des ÖREB-Katasters ist kostenlos. Auch die meisten Bauämter geben kostenlos mündliche Auskunft. In der Regel fallen Kosten erst dann an, wenn ein Baugesuch eingereicht wird.

Gerade ältere Häuser verfügen häufig über Wirtschafts- und Hobbyräume, die sich heute gut als Wohnräume, Studios, Büro etc. eignen würden, aufgrund der Ausnutzungsziffer aber nicht genutzt werden dürfen. Gibt es Möglichkeiten, diese «umzuwandeln»?

Ist das Ziel, bestehende Bauten bestmöglich zu nutzen, kann auf Gemeindeebene als Mass der Nutzung die Baumassenziffer eingeführt werden. Diese bezieht sich auf die Kubatur anstatt auf die Fläche. Es gibt aber wohnhygienische Grenzen. So kann ein Eigentümer in seinem Haus keine Wohnung einbauen, die im Kellergeschoss liegt und nur über Lichtschächte belichtet wird.

Welches sind die häufigsten Fehler, die von potenziellen oder aktiven Bauherren gemacht werden?

Aus Kostengründen auf Fachleute zu verzichten, ist meist ein teures und erfolgloses Experiment. Heute bestehen derart viele öffentlich-rechtliche und private Regulierungen, dass ein Bauherr, der einmal in seinem Leben baut, schlicht überfordert ist. Des weitern sind Projektänderungen während des Bauens immer aufwendig und wenn möglich zu vermeiden. Zuerst soll man gut planen und dann bauen. Zuallererst sind aber die Grundlagen wie Pläne, öffentlich-rechtliche Regeln und privatrechtliche Beschränkungen gemäss Grundbuch für die betreffende Liegenschaft zu beschaffen und daraus das mögliche Potenzial zu erheben.

Gilt auch für Mehrfamilienhäuser

Die in diesem Ratgeber beschriebenen Empfehlungen und Tipps haben auch für ältere Mehrfamilienhäuser Gültigkeit, die auf unternutzten Grundstücken stehen. Viele Mehrfamilienhäuser verfügen mit dem Dachgeschoss über Nutzungsreserven oder dürfen mit mehreren Geschossen aufgestockt werden. Dabei stellt sich stets die Frage, welche der zur Verfügung stehenden Optionen für die längerfristigen persönlichen Bedürfnisse die optimale Lösung ist und die bestmögliche Rendite sichert. Walde unterstützt Sie gerne bei der Erhebung und Prüfung der verschiedenen Varianten.

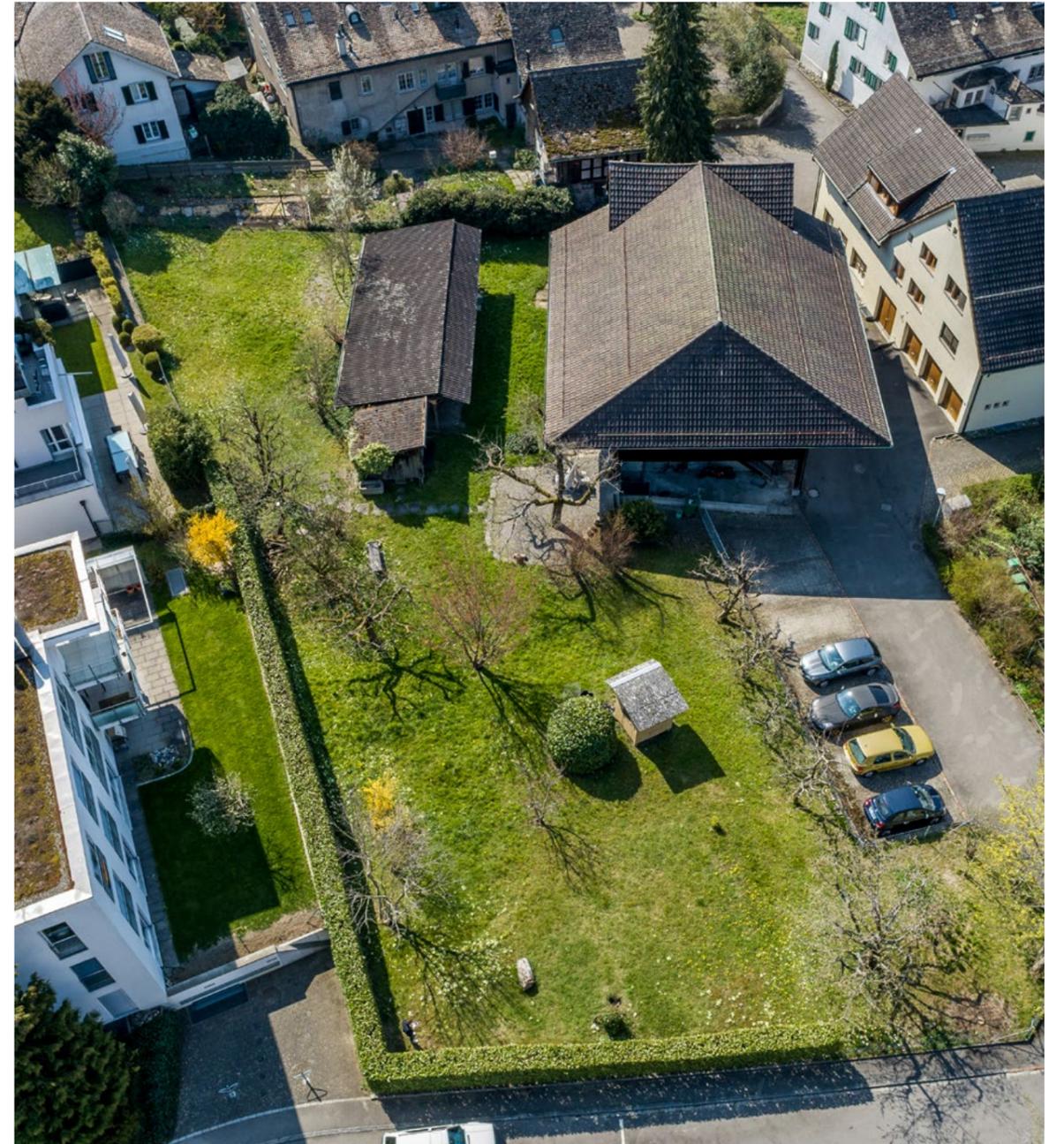


*Website maps.zh.ch



«In vielen alten Liegenschaften liegen kleinere und grössere verborgene Vermögen in Form von ungenutzten Wertpotenzialen.»

Leslie Schibler
Leiterin Neubau



Bau- und Zonenordnung BZO, was ist das?

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) regelt die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke oder, mit anderen Worten, was wo gebaut werden darf. Dazu gehören die Anzahl Stockwerke, die ein Bau haben darf, und die Grenzabstände, die einzuhalten sind. Die wichtigsten Werte für Hauseigentümer sind die Ausnutzungsziffer, welche die Nutzfläche im Verhältnis zur Parzellenfläche definiert sowie die Baumassenziffer, welche sich auf

die Kubatur bezieht und das maximal erlaubte Volumen des Baukörpers beschreibt.

Gerade bei älteren Einfamilienhäusern liegt die effektive Ausnutzung oft weit unter der gesetzlich zulässigen. Diese Häuser verfügen über nicht ausgeschöpftes Potenzial, welches die Liegenschaft und das Grundstück interessant und wertvoll macht.



Erfahrungsbericht

«Es war auch mein Zuhause»

«Majestätisch über dem See».
«Älteres 5.5-Zimmer-Einfamilienhaus ...
Grundstück 1'035 m²... Totalsanierung
oder mehrere Optionen für einen
Neubau möglich ...»

Hansjörg
Staehlin

Verkauf
Einfamilienhaus
in Oberrieden



14

Als Hansjörg Staehlin die Anzeige in der NZZ zum ersten Mal sah, erfasste ihn ein Gefühl sanfter Wehmut. Das Inserat galt seinem Elternhaus in Oberrieden ZH, für dessen Verkauf er sich entschieden hatte und für das sich einst auch Gert Fröbe interessierte. Aber nicht der als Bösewicht Auric Goldfinger im gleichnamigen James-Bond-Film bekannte deutsche Charakterdarsteller hatte damals das charmante Haus aus den Fünfzigerjahren erhalten. Die Glücklichen waren Staehlins Eltern.

Die Anekdote zeigt, dass das Haus auf dem grosszügigen Grundstück etwas Besonderes sein musste. Das war es später auch für Hansjörg Staehlin. Zwar verbrachte er nur einen kleinen Teil seiner Kindheit im Haus, die meiste Zeit lebte er mit den Eltern und seiner Schwester in Frankreich, Argentinien, Brasilien, Spanien und Belgien. 1981 zog die Familie aber wieder in ihr Haus in die Schweiz zurück. Dort verbrachten die Eltern auch den Lebensabend. Jetzt war es offiziell zum Verkauf ausgeschrieben. Als Sanierungs- oder als Investitionsobjekt. Sich davon zu trennen, fiel Hansjörg Staehlin nicht leicht, es war auch «sein» Zuhause.

Dem Entscheid gingen verschiedene Überlegungen voraus: Modernisieren und altersgerecht umbauen, zusammen mit der in Australien lebenden Schwester ein Neubauprojekt anpacken? Oder verkaufen? Hansjörg Staehlin liess sich beraten und prüfte alle Möglichkeiten. Aus guten Gründen hatten sich die Geschwister für den Verkauf entschieden. Nicht zuletzt deshalb, weil das Grundstück dank der Unternutzung einen beträchtlichen Mehrwert hatte. Darauf selber ein Neubauprojekt zu realisieren, war den Geschwistern zu risikoreich.

Der zu erwartende, gute Verkaufspreis hingegen diente der individuellen Lebensplanung der beiden am besten. Zwischenzeitlich ist der Verkauf durch Walde erfolgreich abgewickelt worden. Der neue Besitzer hat das Haus und das Grundstück mit rund 40% Nutzungsreserve wie ausgeschrieben als «Investitionsobjekt» erstanden. Darauf realisiert er ein kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen.

Nachdem die Bagger längst aufgefahren waren, hatte Hansjörg Staehlin zusammen mit seiner Lebenspartnerin «in der Ruine», wie er sagt, «in dem, was vom Haus nach dem Abbruch noch übrig blieb», eine gute Flasche Rotwein entkorkt und auf die erinnerungsreiche Zeit im eben abgerissenen Haus angestossen. Die Wehmut war weg. An ihre Stelle trat ein Gefühl der Dankbarkeit, des Glücks und der Erleichterung. «Gottenfroh» sei er, den für sich und seine Schwester richtigen Entscheid getroffen zu haben.



«Eigentümer von grossen Grundstücken und älteren Liegenschaften sind meistens überrascht, welche Möglichkeiten Ihnen offen stehen.»

Mattia Bonasso
CSO und Leiter Region
Limmattal & Aargau

15

Denkanstoss

Wann lohnt es sich, ein Haus zu modernisieren?

- Wenn die baulichen Umtriebe nicht belastend sind
- Wenn die Finanzierung gesichert ist
- Wenn in der Erbschaftsplanung klar geregelt ist, dass ein Nachkomme das Haus übernehmen will

Wann lohnt es sich, das Einfamilienhaus mit einem Mehrfamilienhaus zu ersetzen?

- Wenn die Freude an einem eigenen Immobilienprojekt vorhanden ist
- Wenn das notwendige Eigenkapital aufgebracht werden kann
- Wenn man an der gewohnten Lage bleiben möchte und das Einfamilienhaus nicht mehr die ideale Wohnform ist
- Wenn man ein Mehrgenerationenhaus mit den Kindern oder eine Alterswohngemeinschaft ins Auge fasst
- Wenn man mit zusätzlichen Mieterträgen die Rente aufbessern will

Wann lohnt sich der Verkauf?

- Wenn das Haus nicht mehr den Bedürfnissen entspricht und eine Umnutzung nicht möglich ist
- Wenn dem unpraktisch gewordenen Haus eine einfach zu unterhaltende Wohnung vorgezogen wird
- Wenn man die finanziellen und steuerlichen Risiken eines Ersatzbaus (Mehrfamilienhaus) nicht tragen kann oder will

16

Notizen

Sind Sie an einem unverbindlichen und kostenlosen Erstgespräch interessiert? Wir stehen Ihnen jederzeit zur Verfügung:

Walde Immobilien AG
Ramona Ruh
+41 44 396 60 62
ramona.ruh@walde.ch



Professioneller Liegenschaften-Check

Verfügen Ihre Liegenschaft und Ihr Grundstück über bauliche Reserven? Ist Ihr Haus fit für Ihre Wohnbedürfnisse im Alter? Kann es allenfalls den sich verändernden Bedürfnissen angepasst werden? Verfügt es kostenseitig oder renditemässig über Optimierungspotenzial? Gibt es wirtschaftlich bessere Alternativen zur heutigen Nutzung?

Unser professioneller Liegenschaften-Check schafft Klarheit und gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die Sie sich als Hauseigentümer stellen. Unsere Leistung in Zusammenarbeit mit Fachspezialisten:

- Besichtigung der Liegenschaft und des Grundstücks vor Ort
- Abklärung der Wohnzone und Ausnützungsziffer, Berechnung allfälliger Nutzungsreserven
- Professionelle Potenzialanalyse (Wert- und Ausnützungspotenzial)

Erfahren Sie mehr über das wirtschaftliche Potenzial Ihrer Liegenschaft und schaffen Sie eine wichtige Grundlage für Ihre Überlegungen und Entscheide.

Für eine Terminvereinbarung kontaktieren Sie bitte:
Ramona Ruh
Stv. Leiterin Anlageimmobilien
ramona.ruh@walde.ch
+41 44 396 60 62



Unser Team hat schon viele Menschen auf dem Weg zur idealen Wohnform begleitet. Profitieren auch Sie von unserer Erfahrung.

Kontaktieren Sie uns.

Impressum

Gesamtleitung in
Text, Gestaltung und Druck:
Walde Immobilien AG
Zollikon

Bilder:
Gian Marco Castelberg
Marco Blessano Fotografie
Nique Nager Fotografie
Adobe Stock, Getty Images

Weitere Informationen:
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

Gut vernetzt



Geschäftsstellen

Baden
+41 56 520 70 70
baden@walde.ch

Luzern
+41 41 227 30 30
luzern@walde.ch

Uster
+41 44 905 40 90
uster@walde.ch

Anlageimmobilien
+41 44 396 60 80
anlageimmobilien@walde.ch

Hauptsitz
Walde Immobilien AG
Zollikerstrasse 65
CH-8702 Zollikon

Graubünden
+41 81 544 81 71
graubuenden@walde.ch

Sursee
+41 41 929 59 59
sursee@walde.ch

Zug
+41 41 727 82 82
zug@walde.ch

Neubau
+41 44 396 60 10
neubau@walde.ch

+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

Kloten
+41 44 534 61 61
kloten@walde.ch

Thalwil
+41 44 722 61 00
thalwil@walde.ch

Zollikon
+41 44 396 60 30
zollikon@walde.ch