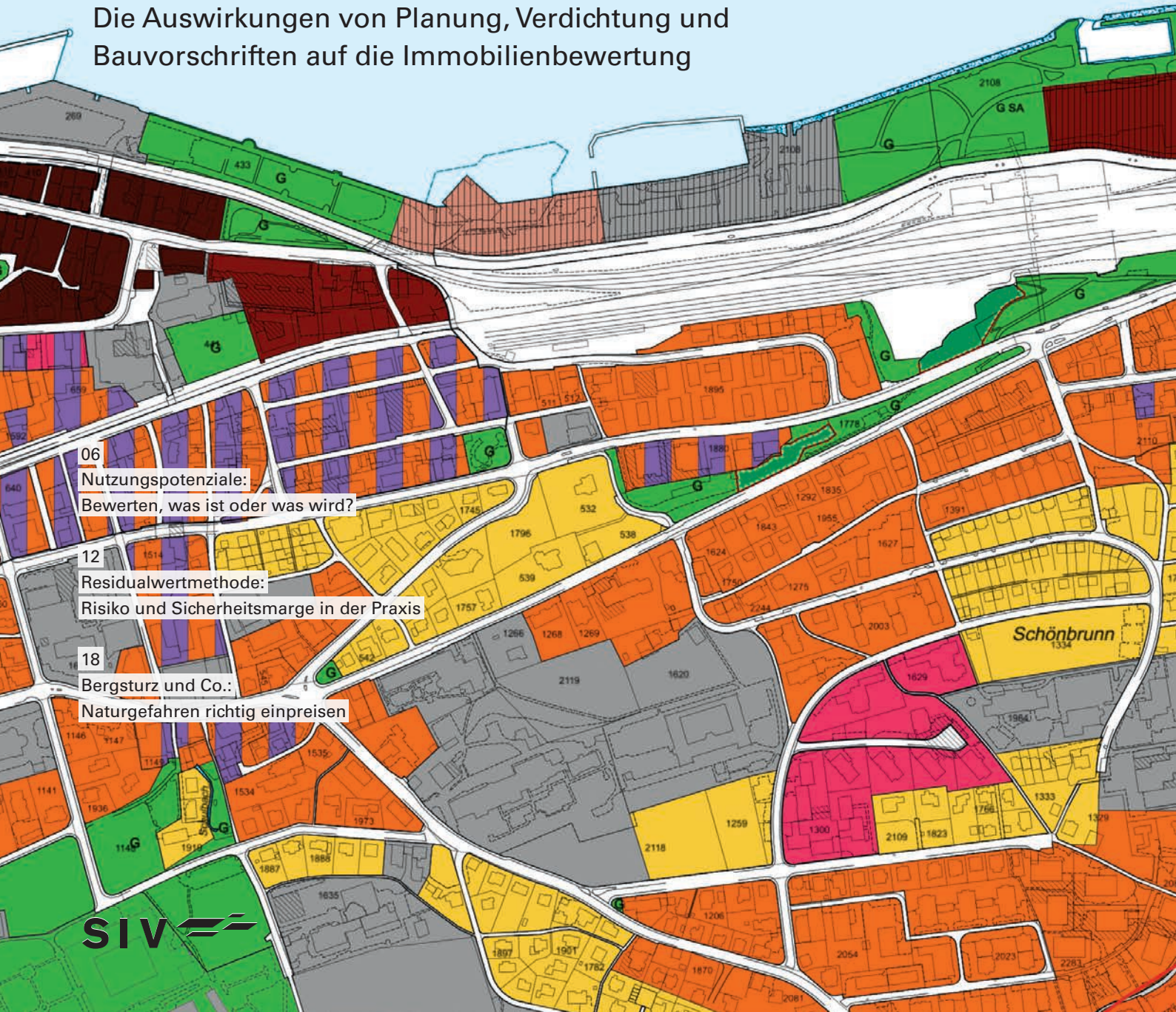
zoom

Das Fachmagazin für Schweizer Immobilienschätzer 02 | 26

Schwerpunkt

Zonen im Wandel

Die Auswirkungen von Planung, Verdichtung und Bauvorschriften auf die Immobilienbewertung



06
Nutzungspotenziale:
Bewerten, was ist oder was wird?

12
Residualwertmethode:
Risiko und Sicherheitsmarge in der Praxis

18
Bergsturz und Co.:
Naturgefahren richtig einpreisen

SIV

Der Wert des Möglichen

Liebe Bewerterin
Lieber Bewerter

Was sehen Sie, wenn Sie aus dem Fenster schauen? Das, was jetzt gerade vor Ihnen liegt, oder auch das, was sich bereits am Horizont abzeichnet?

Diese Frage ist bei der Immobilienbewertung nicht nur philosophischer Natur. Die Wertermittlung nach Lehrbuch verlangt von uns, auf Basis der zum Stichtag bekannten und relevanten Verhältnisse vorzugehen. Der Status quo bildet dabei den Ausgangspunkt. Gleichzeitig wissen wir aus der Praxis: Immobilien sind selten statisch. Bau- und Zonenordnungen werden revidiert, Nutzungen verändern sich, Entwicklungspotenziale nehmen Gestalt an. Was heute noch nicht Realität ist, kann morgen den Wert einer Liegenschaft wesentlich prägen.

Genau hier liegt eine der anspruchsvollsten Aufgaben unserer Tätigkeit: Wie weit darf der Blick in die Zukunft reichen? Wann ist eine mögliche Nutzung bereits wertrelevant und wann bleibt sie blosse Erwartung? Es ist oft schwierig, zwischen planerischen Absichten und tatsächlich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten abzuwägen.

In einer seriösen Bewertung geht es nicht darum, jede denkbare Entwicklung vorwegzunehmen. Es geht darum, Potenziale dort zu berücksichtigen, wo sie am Stichtag begründet, nachvollziehbar und wertrelevant sind. Wenn es die Faktenlage nicht zulässt, eine gesicherte Aussage zu treffen, müssen wir in Szenarien denken und diese in einem Bewertungsgutachten klar abgrenzen. Gerade in diesem Bereich können wir unseren Auftraggebern einen entscheidenden Mehrwert bieten, indem wir auch beratend und unterstützend wirken.

Unser Beruf verlangt deshalb beides: einen präzisen Blick auf das, was ist, und ein geschultes Gespür für das, was werden könnte. Die Beiträge dieser Zoom-Ausgabe beleuchten unterschiedliche Facetten dieses Spannungsfelds und liefern fachliche Grundlagen für die Praxis.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre. Und Erkenntnisse, die Sie bei Ihrer nächsten Bewertung weiterbringen.

Herzlich

Silvan Mohler
Präsident

Aus Gründen der einfachen Lesbarkeit verwenden wir für Personenbezeichnungen die männliche Form. Sie gilt stets für alle Geschlechter. Unsere Texte sind trotzdem – und immer – speziell für Sie geschrieben.

IMPRESSUM

Herausgeber
SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Vadianstrasse 13, 9000 St. Gallen
T 071 223 19 19, www.valuation.swiss

Partner
SIREA
Swiss Institute of
Real Estate Appraisal
cei
Chambre suisse d'experts
en estimations immobilières

Gesamtverantwortung
Silvan Mohler, Präsident SIV
praesident@siv.ch, www.valuation.swiss

Chefredaktion
Carmen Püntener
zoom@siv.ch

Redaktionsteam
Ralph Bauert, Üsé Meyer, Anina Rütsche, Giovanni Sena, Stefano Specht, Reto Westermann

Redaktionsschluss
11. September 2026

Konzept und Umsetzung
Rund&Komma GmbH, St. Gallen
www.rundundkomma.ch

Design
Agentur formidable, Berneck
www.formidable.ch

Druck
Cavelti AG, Gossau
www.cavelti.ch

Auflage / Erscheinung
3050 Ex., 2× jährlich

Cover
Was heute gilt, kann morgen schon überholt sein. Auch in der Stadt Rorschach werden Zonenplan und Baureglement aktuell überarbeitet.

© Geoportal | Amtliche Vermessung

04

«ES WAR AN DER ZEIT, ETWAS ZU WAGEN»
Gemeinderat Jost Meyer über die Zukunft von Andermatt

06

WERTTREIBENDE KRÄFTE?
Was überarbeitete Bau- und Zonenordnungen bewirken

10

UNSICHERE ÜBERGANGSPHASE
Negative Vorwirkung bei hängigen Revisionen

12

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL UND WERT
Die Residualwertmethode in der Praxis

18

NATURGEFAHREN EINPREISEN
Der Einfluss von Klimarisiken auf die Bewertung

21

Blankoscheck
Jörg Schläpfer über Netto-Null im Gebäudebetrieb

22

Aus dem SIV
Nachruf auf unseren geschätzten Kollegen Martin Frei

VALUATION.SWISS
Auf unserer Website finden Sie laufend aktualisierte Informationen und praktische Hilfsmittel für die Bewertungspraxis. Auch diese sowie frühere Zoom-Ausgaben können Sie online lesen. Kompaktes Wissen, immer griffbereit.

→ VALUATION.SWISS

LITERATUR ZUM HEFTTHEMA
Auch unser neuestes SIREA-Themenheft 07 «Planerische Mehrwerte» handelt davon, wie die Wertsteigerung von Grundstücken infolge planerischer Massnahmen abgebildet werden kann. Es ist im Frühjahr 2026 erschienen und erhältlich im SIV-Shop – für SIV-Mitglieder zum Vorzugspreis.

→ VALUATION.SWISS/SHOP

«Beide Welten profitieren voneinander»

Seit der Unternehmer Samih Sawiris in Andermatt sein Resortprojekt realisiert, ist das Urner Dorf für den Tourismus attraktiv geworden – und für all jene, die in zukunftsträchtige Immobilien investieren wollen. Gemeindevizepräsident Jost Meyer zeigt in unserer Rubrik «Geschätzt» auf, was das für den Ort bedeutet.

Aufgezeichnet von: Anina Rütsche

«Andermatt ist etwas Besonderes. Das sage ich nicht nur, weil ich hier lebe und mich hier wohlfühle, sondern auch, weil sich unser Dorf seit rund 20 Jahren auf noch nie dagewesene Weise verändert. Begonnen hat alles in den 1990er-Jahren mit dem schrittweisen Rückzug der Schweizer Armee. Diese verkleinerte ihren Standort in Andermatt nach dem Ende des Kalten Krieges drastisch. Weil sich die sicherheitspolitische Lage veränderte, wurde das traditionelle alpine Rückzugsgebiet, das Reduit, im Zuge der Reformen für obsolet erklärt. In Andermatt gingen über 200 Arbeitsplätze verloren. Für die Gegend war das ein tiefer Einschnitt. Eine neue Chance eröffnete sich uns ab 2005 in Kooperation mit dem ägyptischen Investor Samih Sawiris. Dank den von ihm finanzierten Neubauten sind wir heute als Tourismusdestination in den Bergen bekannt und etabliert. Vom Resort, das den alten Dorfkern ergänzt, profitiert der gesamte Ort und somit der ganze Kanton Uri.

Wagemutiger Schritt

Als das Militär unseren Ort prägte, musste man vergleichsweise wenig in Immobilien investieren. Die Armee war ein verlässlicher Wert – dauerhaft präsent, praktisch orientiert, mit regulären Ansprüchen. Und plötzlich fanden wir uns inmitten veralteter Bauten wieder, denn jahrelang wurde nur wenig saniert oder erweitert. Auf dem ehemaligen Armeegelände gab es viel ungenutzten Platz und leere Bauten. Zahlreiche Menschen sahen für ein solches Andermatt keine Perspektiven und zogen fort.

© Mike Niederhauser

Der historische Dorfkern Andermatts ist gut erhalten und konnte trotz des neuen Tourismusresorts seinen ursprünglichen Charakter bewahren.

Um das zu verkraften, musste eine unkonventionelle Lösung her. Für unsere Gemeinde war es ein mutiger Schritt: ein grosses Ganzjahresresort mit Sport- und Freizeitanlagen, verbunden mit einer Optimierung der Infrastruktur. Dazu gehören zum Beispiel die Bergbahnen, aber auch die Ver- und Entsorgung und die Parkplätze – ein völlig anderer Schwerpunkt als früher. Es war an der Zeit, etwas zu wagen, und damit haben wir unsere Zukunft gesichert.

Die Transformation, in der wir uns seit zwei Jahrzehnten befinden, basiert nicht auf wundersamen Fügungen, sondern auf einer Strategie und eigens dafür geschaffenen Regeln. Die sogenannte Lex Koller sorgte in der Anfangsphase dafür, dass der Verkauf von Boden an Personen aus dem Ausland eingeschränkt war. Doch Samih Sawiris machte sein Investment von einer Befreiung dieser Vorgaben abhängig. So beschloss der Bundesrat eine Ausnahme, die sogenannte Lex Sawiris. Sie ist historisch einmalig. Die Urner Bevölkerung gab den rechtlichen und planerischen Grundlagen des Gesamtkonzepts 2008 mit über 96 Prozent Jastimmen grünes Licht. Diese Zahl und die finanzielle Dimension finde ich nach wie vor beeindruckend.

Zwei Welten im Austausch

Mit dem Resort entstand in Andermatt eine bauliche Parallelwelt, und davon profitiert der Bestand. Die Neubauten entsprechen höchsten Standards. Eine Folge davon ist, dass die bisherigen Immobilien ebenso an Wert gewonnen haben. Denn viele Privathäuser und Hotels wurden

renoviert. Kurz: Wir haben es geschafft, den Dorfkern als Heimat zu erhalten und zugleich seinen Wert zu steigern.

> «Die bisherigen Immobilien haben ebenso an Wert gewonnen.»

Das wiederum ist von Vorteil für das Resort, das auf eine lebendige Umgebung angewiesen ist. Konkret ist ganz Andermatt nun so begehrt, dass sich manche Preise nahezu verdoppelt haben. Und es ist davon auszugehen, dass der Trend weiter nach oben geht, denn attraktive Anlageobjekte locken Investoren an.

© Radisson Blu Hotel Reussen, Andermatt

Moderne Hotelbauten prägen den neuen Ortsteil von Andermatt, der auch Freizeit-, Sport- und Kulturangebote für Einheimische bietet.

Sicherheit dank Planung

Die Entwicklungen unseres Dorfes sind im Siedlungsleitbild und in den Quartiergestaltungsplänen abgebildet. Dank klarer Spielregeln und Verträgen haben wir als Gemeinde eine hohe Planungssicherheit. Hinzu kommt das geltende Zweitwohnungsgesetz, das die Bautätigkeit und den Immobilienmarkt strengen Beschränkungen unterwirft. Ausserhalb der speziell definierten Tourismuszone dürfen keine neuen Zweitwohnungen gebaut werden, und der Wohnraum im alten Ortskern muss zukünftig als Erstwohnsitz für Einheimische und Zuzüger dienen. Im neu gebauten Ferienresort hingegen wurden touristisch bewirtschaftete Apartments bewilligt, die nicht unter die Beschränkungen fallen. Sie können frei als Zweitwohnungen erworben werden.

Aktuell haben wir in Andermatt einen Zweitwohnungsanteil von rund 61 Prozent. Manche Fensterläden sind nicht mehr so lange geschlossen und man spürt den Wechsel zu einer Ganzjahresdestination. Das erlebe ich privat und beruflich. Der Gemeinderat tauscht sich regelmässig und gezielt mit der Bevölkerung aus. So informieren und sensibilisieren wir die Menschen. Im Gegenzug erfahren wir, was sie beschäftigt, und können dann reagieren. Diese Anlässe, an denen auch die Projektleitung der Andermatt Swiss Alps AG beteiligt ist, sind jeweils gut besucht. Im Austausch zeigt sich immer wieder, dass die Sorgen rund um bezahlbaren Wohnraum gross sind. Wie andernorts in der Schweiz sind die Mieten und Verkaufspreise in Andermatt im Verlauf der Zeit angestiegen. Um sicherzustellen, dass das Leben in unserem Dorf für die Einheimischen attraktiv bleibt, hat die Gemeinde einige Immobilien erworben. Diese Wohnungen werden der Bevölkerung, insbesondere hier ansässigen Familien, zu fairen Konditionen zur Verfügung gestellt.

Aktionen für Einheimische

Zudem geben wir unser Bestes, damit die Steuerzahlenden von Benefits im Alltag profitieren – zum Beispiel bieten wir ihnen Aktionen in den Bereichen Sport, Kultur und ÖV an. Der letzte Clou war das Angebot der Golden Card. Das ist ein stark vergünstigtes Jahresabonnement für Einheimische, das den Zugang zu zahlreichen Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten in der Region Andermatt, Sedrun und Disentis ermöglicht. Die Karte steht ausschliesslich Personen mit offiziellem Wohn- und Steuersitz in den Gemeinden Andermatt, Hospental, Realp, Tujetsch und Disentis/Mustér offen. Sie dient als gezielte Standortförderung, um die regionale Verbundenheit zu stärken. Auch das stösst auf Anklang.

Ich bin überzeugt: Der offene Dialog ist einer der Gründe dafür, dass sich Andermatt strukturell so rasch und gut entwickelt und zugleich seinen Charakter bewahren kann.»

Zur Person

Jost Meyer ist seit 2016 Gemeinderat in Andermatt, derzeit hat er das Amt des Vizepräsidenten inne. Als politischer Vertreter begleitet er die Transformation des Dorfes vom militärischen Stützpunkt zur Tourismusdestination mit. Der gelernte Mechaniker ist in Andermatt aufgewachsen und nach einigen beruflich bedingten Jahren im Unterland wieder in sein Heimatdorf zurückgekehrt.

Bewerten, was kommt

Landauf, landab überarbeiten Gemeinden und Städte ihre Bau- und Zonenordnungen. Die damit verbundenen Änderungen können den Wert von Liegenschaften erheblich beeinflussen. Ist es also ratsam – teilweise entgegen geltenden Bewertungsstandards –, künftige Entwicklungen in ein Gutachten mit einfliessen zu lassen? Die Antwort hängt vor allem vom Bewertungszweck ab.

Text: Reto Westermann

Viele Städte und Gemeinden arbeiten mit Bauordnungen oder Zonenplänen aus den 1990er- und 2000er-Jahren. Einer Zeit, als die Schweiz knappe sieben Millionen Einwohnende zählte, die bauliche Entwicklung schwergewichtig auf der grünen Wiese stattfand und Wohnungsknappheit oder tropisch heisse Sommer noch die Ausnahme waren. Angesichts der aktuellen Ausgangslage mit einer um zwei Millionen gewachsenen Bevölkerung, beschränkten Baulandressourcen, einem Run auf die Städte, Hitzeproblemen in urbanen Gebieten und steigenden Wohnungspreisen werden viele Bauordnungen und Zonenpläne in den Gemeinden überarbeitet (siehe Box, Seite 9). Basis dafür bildet die 2013 vom Volk angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes, die unter anderem eine Entwicklung in den bestehenden Bauzonen verlangt. Prominentestes Beispiel ist die Stadt Zürich. Die dort geplanten neuen Regelungen zeigen beispielhaft, mit welchen Elementen die künftige bauliche Entwicklung vor allem in grösseren Gemeinden und Städten gesteuert werden soll:

Aufzonungen: Um die Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen, soll an geeigneten Stellen dichter gebaut werden. Mittel dazu sind Aufzonungen, die zusätzliche Geschosse oder eine dichtere Bebauung ermöglichen.

Umzonungen: Um mehr Wohnraum oder eine bessere Nutzungsdurchmischung von Quartieren zu ermöglichen, werden Gebiete neuen Zonen zugeteilt. Etwa indem Grundstücke aus der Industriezone in gemischte Zonen mit Wohn- und Gewerbenutzung wechseln.

Grünflächenziffer: Naturnaher Grünraum gilt als wichtiges Instrument zur Reduktion der Hitzebelastung im urbanen Umfeld. In vielen Bauordnungen wird deshalb künftig vorgeschrieben, wel-

© Stadt Luzern

In der überarbeiteten Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern werden unter anderem die Gebäudehöhen und Dichtebestimmungen angepasst. Bis die BZO rechtskräftig wird, gilt für die Stadtteile Luzern und Littau eine Planungszone und es kommen im Grundsatz jeweils die strengeren Vorgaben von alter und neuer Verordnung zur Anwendung.

cher Prozentsatz der Grundstückfläche begrünt oder mit sickerfähigen Belägen versehen sein muss.

Preisgünstiger Wohnraum: Eine erhöhte Ausnutzung oder die erweiterten Möglichkeiten im Rahmen einer Arealüberbauung werden vermehrt mit der Erstellung einer festgelegten Zahl preisgünstiger Wohnungen gekoppelt.

Abzonungen: In Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen oder in Gemeinden, in denen eine bauliche Entwicklung in bestimmten Gebieten nicht mehr erwünscht ist, kann es zu Ab- oder sogar Auszonungen kommen. Das betrifft vor allem den peripheren ländlichen Raum mit stark rückläufiger Bevölkerung.

Die erhöhte Ausnutzung von Grundstücken ist oft mit einer Mehrwertabgabe zugunsten der öffentlichen Hand gekoppelt. Die Gelder werden dann für lokale Aufwertungen oder für die Kompensation bei abgezonten Grundstücken verwendet. Die Abgabe ist jedoch erst fällig, wenn die Besitzerschaft einer Parzelle die erhöhte Ausnutzung realisiert.

Aufzonung als stärkster Werttreiber

Alle diese Massnahmen wirken sich auf den Wert der betroffenen Liegenschaften und damit auf die Arbeit der Bewerter aus. «Die Erhöhung der Ausnutzung hat aber den grössten Einfluss auf den künftigen Wert einer Liegenschaft», sagt Patrick Wuhrmann, Leiter Immobilienökonomie beim Amt für Städtebau in Zürich. Mit neuen Massnahmen aufgrund von Anpassungen bei den Baureglementen konfrontiert ist auch Nadia Wyss, Immobilienbewerterin und Mitinhaberin von Wyss Liegenschaften in Wabern bei Bern. Denn in der Stadt Bern, aber auch in verschiedenen Gemeinden rund um die Bundesstadt herum, laufen ebenfalls Revisionen. Reduziert wird der Aufzonungseffekt bei Bewertungen durch die Mehrwertabschöpfung: «Diese Abgaben müssen eingepreist werden und verringern den Wert einer Liegenschaft ein Stück weit wieder», sagt Nadia Wyss. Gleiches gilt für vorgeschriebene Grössen von Grünflächen. «Es kann vorkommen, dass die zusätzlich mögliche Geschossfläche bei Aufzonungen aufgrund des Grünflächenanteils gar nicht realisiert werden kann – dadurch reduziert sich der vermeintliche Mehrwert wieder», sagt Moritz Falck, Bewerter und Inhaber der Falck-Gruppe in Luzern. Auch in seinem Umfeld laufen derzeit Revisionen von Bauordnungen, allen voran in der Stadt Luzern selbst. Der Widerspruch zwischen maximaler Geschossfläche und Grünflächenanteil entsteht etwa dann, wenn die Grundfläche des Gebäudes aufgrund der vorgeschriebenen Grösse des Grünraums zu klein ist, um die nutzbaren Flächen auf der baurechtlich möglichen Anzahl Geschosse unterzubringen.

«Der Zweck der Bewertung sowie die dafür getätigten Annahmen müssen im Dossier klar deklariert werden.»

Nadia Wyss, Mitinhaberin, Wyss Liegenschaften

«Die Erhöhung der Ausnutzung hat den grössten Einfluss auf den künftigen Wert einer Liegenschaft.»

Patrick Wuhrmann, Leiter Immobilienökonomie, Amt für Städtebau Zürich

Nicht nur die künftigen Spielregeln fordern Bewerter, sondern auch die Übergangsphase. So treten im Kanton Zürich beispielsweise Regelungen, die im Vergleich zur aktuellen Rechtslage negative Auswirkungen haben (siehe Seite 10), direkt mit der Auflage in Kraft – unabhängig davon, ob sie später in der finalen Version der Bau- und Zonenordnung Eingang finden. «Aufgrund der Komplexität müssen sich Bewerter vertieft mit den geplanten Änderungen in der Bau- und Zonenordnung auseinandersetzen», sagt Patrick Wuhrmann vom Amt für Städtebau in Zürich.

Stichtag und Zweck entscheidend

Angesichts der zahlreichen Herausforderungen, die solche Änderungen mit sich bringen, stellt sich die Frage, wie Bewerter in der Praxis verlässliche Zahlen ermitteln können. «Bei der Bewertung gilt grundsätzlich der Stichtag und die dann geltenden gesetzlichen Regelungen», bringt es Bewerterin Nadia Wyss auf den Punkt. Diese Vorgabe entspricht auch den Swiss Valuation Standards, nach denen die Bewerter des SIV arbeiten. Entscheidend ist gemäss Wyss aber nicht nur der Stichtag, sondern auch der Zweck der Bewertung: Geht es etwa um eine Liegenschaftsschätzung im Rahmen einer Refinanzierung, liegt der Fokus auf den aktuell geltenden baulichen Regelungen und deren Potenzial – eine laufende Revision der Bau- und Zonenordnung wird daher nicht eingepreist, jedoch im Gutachten entsprechend erwähnt. Ganz anders sieht es aus, wenn

ein grösseres Areal, beispielsweise aufgrund einer Scheidung, einer Erbteilung oder für den Verkauf, bewertet werden soll: «Hier stehen vor allem künftig realisierbare Werte im Vordergrund», sagt Moritz Falck aus Luzern. Dann arbeite er mit verschiedenen möglichen Szenarien und wende für die Ermittlung die Residualwertmethode an (siehe Seite 12). Ein Beispiel aus seiner aktuellen Praxis sind Liegenschaften in der Gemeinde Kriens, die künftig durch Auf- oder Umzonungen massiv an Wert gewinnen könnten. Obwohl die Revision der dortigen Bauordnung noch nicht begonnen hat und die möglichen Aufzonungen erst in vagen Varianten existieren, werden diese beim Verkauf von Liegenschaften bereits heute berücksichtigt: «Oft wird ein Vorbehalt im Vertrag für verschiedene Szenarien angebracht, um bei einem späteren Eintreten von der Käuferschaft den Mehrwert nachfordern zu können», sagt Falck. Als Bewerter muss er deshalb aufgrund der möglichen Varianten die zu erwartenden Wertsteigerungen für die involvierten Parteien ermitteln. Sowohl für ihn als auch für Bewerterin Nadia Wyss gilt es, bei solchen Objekten mögliche künftige Entwicklungen vorwegzunehmen. «Der Zweck der Bewertung sowie die dafür getätigten Annahmen müssen im Dossier klar deklariert und die möglichen Werte entsprechend hergeleitet werden», sagt Wyss. Gleichzeitig ist so klargestellt, dass die Bewertung unter Umständen von den engen Regeln der Valuation Standards abweicht und die errechneten Werte nur erzielt werden können, wenn das jeweilige Szenario eintrifft.

> «Für institutionelle Anleger verwenden wir in der Regel die DCF-Methode.»
>
> Fabian Fischer,
> Leiter Bewertungsabteilung, IAZI Zürich

Etablierte Bewertungspraxis

Bei den hedonischen Bewertungsmodellen fliesst eine zukünftige Änderung der Bau- und Zonenordnungen mit Blick auf laufende Revisionen nicht explizit ein: «Da diese Modelle auf einer Vielzahl echter Transaktionen basieren, werden sie primär zur Abbildung des Istzustands verwendet», sagt Fabian Fischer, Leiter der

as immobilien
stark in Liegenschaften

SIV
as-immo.ch

Simon Stämpfli
Immobilienbewerter mit eidg. FA

VERTRAUEN VERBINDET
«Mit grosser Sorgfalt definiere ich den Marktwert Ihrer Immobilie: Liegenschaftsschätzungen sind Vertrauenssache. Ich bewerte und verkaufe. Vertrauensvoll. Versiert. Mit Erfolg. Seit über 20 Jahren.»

as immobilien ag | Bern | Mühleberg | Murten
Verkauf | Vermietung | Verwaltung | Stockwerkeigentum | Beratung | Bewertung

Bewertungsabteilung bei IAZI in Zürich. Will seine Kundschaft Aussagen zu möglichen künftigen Werten von Liegenschaften haben, setzt er deshalb ebenfalls auf eine individuelle Beurteilung. «Für institutionelle Anleger verwenden wir dabei in der Regel die DCF-Methode», sagt Fischer. Je nach Komplexität der möglichen Regeländerungen wird dabei zuerst ein rudimentäres Richtprojekt erstellt, um die potenziell erzielbaren Geschossflächen zu ermitteln, und darauf basierend dann die Bewertung erstellt.

Fazit: Der Umgang mit der Revision von Bau- und Zonenordnungen ist bei den Bewertungsfachleuten eingespielt. Zudem sind solche Veränderungen nur ein Faktor bei der Wertermittlung von Liegenschaften. «Nach meiner Erfahrung können sich zu erwartende privatrechtliche Probleme – etwa Einsprachen im Rahmen eines Bauprojekts – gerade in dicht besiedeltem Gebiet ebenso stark auswirken», sagt Moritz Falck von der Falck-Gruppe in Luzern.

«

Manchmal kann die zusätzlich mögliche Geschossfläche bei Aufzonungen aufgrund des Grünflächenanteils gar nicht realisiert werden.

»

Moritz Falck, Inhaber, Falck-Gruppe

LAUFENDE REVISIONEN VON BAUVERORDNUNGEN UND ZONENPLÄNEN – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Zürich: Nach früheren kleineren Anpassungen läuft in der Stadt Zürich aktuell die Totalrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO). Diese lag bis zum 1. Juni 2026 öffentlich auf und sieht unter anderem Massnahmen für die Verdichtung, für preisgünstigen Wohnraum, mehr Grünflächen und die Hitzeminderung sowie eine Mehrwertabgabe vor. In einem nächsten Schritt wird das Stadtparlament über das Vorhaben debattieren. Wann die revidierte BZO in Kraft tritt, ist noch offen.

Luzern: Die Stadt Luzern ist bei der Revision ihrer Bau- und Zonenordnung bereits weit fortgeschritten. Die zweite, überarbeitete Fassung liegt vor und wurde im Frühling dieses Jahres aufgelegt. Nach aktuellem Stand soll sie im Verlauf des nächsten Jahres in Kraft treten.

Bern: Um die künftige bauliche Entwicklung gezielter steuern zu können, überarbeitet die Stadt Bern derzeit ihre baurechtliche Grundordnung. Die Umsetzung erfolgt in drei Teilprojekten, die zwischen 2028 und 2032 vors Volk kommen sollen.

St.Gallen: Die Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement in der Stadt St.Gallen läuft unter Zeitdruck: Wie alle Gemeinden im Kanton ist die Stadt verpflichtet, bis 2027 die im Jahr 2017 erneuerte kantonale Gesetzgebung umzusetzen. Die Umsetzung des Vorhabens ist aber komplex und verzögert sich. Aktuell ist die öffentliche Auflage für 2027 geplant.

Schaffhausen: Im September 2025 hat der Stadtrat von Schaffhausen die Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan verabschiedet. Diese sieht vor allem Massnahmen für die Schaffung von Wohnraum, die Innenentwicklung und Klimaanpassungen vor. Als Nächstes wird nun das Stadtparlament darüber debattieren.

Winterthur: In Winterthur läuft die Revision des kommunalen Richtplans. Auf dessen Basis soll später eine umfangreiche Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen. Das Stadtparlament hat den Richtplan im Frühjahr 2026 bewilligt. Weil das Referendum ergriffen wurde, kommt es am 29. November 2026 zur Volksabstimmung.

Freiburg: Das Freiburger Stadtparlament hat 2024 die Revision des sogenannten Ortsplans genehmigt. Dieser regelt die Richt- und Nutzungsplanung. Aktuell liegt der Plan beim Kanton zur Genehmigung.

Tessin: Viele Gemeinden im Tessin haben mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung überdimensionierte Bauzonen. Gemäss dem 2022 vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan sind die Gemeinden verpflichtet, im Rahmen von Zonenplanrevisionen die Bauzonen zu überprüfen und gegebenenfalls zu verkleinern.

Blick in die Kristallkugel

Hängige Revisionen von Bau- und Zonenordnungen fordern Bewerter heraus. Der von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Umgang oder die fehlende Rechtssicherheit können zu Unsicherheiten führen. Wir haben zwei exemplarische Beispiele herausgegriffen.

Text und Recherche: Üsé Meyer

© shutterstock.com

Negative Vorwirkung

Er sorgt regelmässig für Diskussionen: der Paragraf 234 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Denn er besagt, dass ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage von neuen Nutzungsplänen Baubewilligungen nur noch erteilt werden können, wenn sie nicht gegen die geplanten neuen Regeln verstossen. Sind die neuen Vorschriften strenger als die bisherigen, gelten sie also, obwohl sie noch nicht in Kraft sind. Diese «negative Vorwirkung» tritt ein, auch wenn sich die späteren definitiv beschlossenen Regelungen noch ändern können. So eindeutig wie in Zürich ist dies in der Schweiz sonst nirgendwo geregelt. Denn inwiefern eine negative Vorwirkung konkret zum Tragen kommen soll, würden die Gemeinden in der Schweiz sehr unterschiedlich handhaben, sagt Stefan Scherler, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht aus Winterthur. «Entscheidend ist das Investitionsklima und die Spielraumorientierung der Gemeinde hinsichtlich der planungsrechtlichen Vorgaben.» Einen Überblick gebe es deshalb nicht, jeder Einzelfall müsse für sich angeschaut werden. Was hingegen überall gilt: Wurde eine Planungszone beschlossen, sind deren Regelungen ab dem ersten Tag der öffentlichen Auflage wirksam, auch wenn noch die Einsprachefrist läuft.

Seit neun Jahren in der Schwebe

Eigentlich sollte 2017 in der Berner Gemeinde Köniz über die neue Ortsplanung abgestimmt werden. Daraus wurde nichts, denn gegen den neuen Zonenplan gingen 340 Einsprachen ein. Hauptsächlich wohl aufgrund eines Missverständnisses: Einfamilienhausbesitzer glaubten, sie müssten nach der Aufzonung aufgrund des höheren Landwerts eine Mehrwertabgabe leisten – unabhängig davon, ob ein entsprechendes Projekt auf dem Grundstück realisiert wird. Ein Jahr später wurde die Ortsplanungsrevision dann doch angenommen. Weil aber der Kanton Bern der Revision daraufhin noch einen strengeren Passus zur Dachgestaltung hinzufügte, wehrte sich die Gemeinde Köniz gegen die kantonale Einmischung. Dieser Rechtsstreit ist bis heute nicht beigelegt: Im Frühjahr 2026 wies das Bundesgericht die Angelegenheit zur Neubeurteilung zurück.

«Ach, ja … Köniz.» Dies sei die entspannte Reaktion vieler Kollegen, wenn sie eine Immobilie in der Gemeinde zu bewerten hätten, sagt Nadia Wyss, Bewertungsexpertin bei der Wyss Liegenschaften GmbH aus Wabern. Dass für einige Parzellen in Köniz nach wie vor kein rechtsgültiger Zustand herrsche, daran hätten sich alle mittlerweile gewöhnt. Und trotzdem: «Natürlich ist es etwas umständlich, wenn Grundstücke bewertet werden müssen, bei denen Zonenplanänderungen aufgrund von Einsprachen oder eines Rechtsstreits hängig sind.»

© Pirmin Allgäuer / Gemeinde Köniz

DER MARKTWERT VERÄNDERT SICH OFT FRÜHER ALS DIE ZONE

Kommentar von Giovanni A. Sena

Zonen- und Richtpläne zählen zu den wichtigsten Einflussfaktoren auf den Wert von Grundstücken und Liegenschaften. In der Bewertungspraxis richtet sich der Blick jedoch häufig auf die aktuell rechtskräftige Nutzung. Die Marktrealität hingegen zeigt, dass Wertveränderungen oft bereits einsetzen, bevor eine Zonenänderung formell beschlossen oder rechtskräftig wird. Dies betrifft nicht nur unbebaute Grundstücke. Gerade bei bestehenden Renditeliegenschaften können planerische Entwicklungen erhebliches Potenzial schaffen. Die Aussicht auf eine Aufzonung, eine höhere Ausnutzung oder zusätzliche Baumöglichkeiten kann dazu führen, dass Investoren bereits heute einen Mehrwert für mögliche Aufstockungen, Erweiterungen oder einen späteren Ersatzneubau berücksichtigen. Der Markt bewertet damit nicht nur den Bestand, sondern zunehmend auch dessen Entwicklungsperspektiven.

Die Bewertung zukünftiger Entwicklungen beschränkt sich dabei nicht auf mögliche Zonenänderungen. Auch Infrastrukturprojekte können die Marktwahrnehmung nachhaltig beeinflussen. Der angekündigte Ausbau eines Bahnhofs, eine bessere ÖV-Erschliessung oder neue Entwicklungsgebiete können die Attraktivität eines Standorts erhöhen, lange bevor sich die Auswirkungen in den Kennzahlen oder Mieterträgen zeigen. Der Markt antizipiert solche Veränderungen häufig frühzeitig und berücksichtigt sie in Preisvorstellungen und Transaktionen.

Für Immobilienbewerter entsteht daraus eine anspruchsvolle Aufgabe. Einerseits basiert die Bewertung auf den heute rechtlich gesicherten Verhältnissen. Andererseits lassen sich Entwicklungspotenziale nicht ausblenden, wenn diese den Markt bereits beeinflussen. Die Herausforderung besteht darin, zwischen gesicherter Nutzung und plausiblen Zukunftserwartungen zu unterscheiden.

Besonders anspruchsvoll ist die Beurteilung des Planungsrisikos. Nicht jede angekündigte Aufzonung, nicht jedes Infrastrukturprojekt und nicht jede politische Absicht werden tatsächlich umgesetzt. Politische Prozesse, Einsprachen oder veränderte Rahmenbedingungen können Vorhaben verzögern, verändern oder ganz verhindern. Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass Marktteilnehmer solchen Entwicklungen oft bereits eine gewisse Wahrscheinlichkeit beimessen und diese in ihren Preisvorstellungen berücksichtigen.

Damit stellt sich für den Bewerter nicht nur die Frage nach dem theoretischen Entwicklungspotenzial, sondern vor allem nach dessen Eintrittswahrscheinlichkeit. Welcher Anteil eines möglichen Mehrwerts darf heute bereits im Marktwert berücksichtigt werden? Und welcher Risikoabschlag ist angemessen? Eine allgemeingültige Antwort gibt es nicht. Umso wichtiger ist die sorgfältige Analyse von Richtplänen, kommunalen Entwicklungsstrategien, Infrastrukturvorhaben und den politischen Rahmenbedingungen. Der Markt kennt keine rechtskräftigen Zonenpläne. Er handelt Erwartungen. Der Bewerter muss entscheiden, welche davon den Marktwert begründen und welche lediglich Hoffnungen bleiben.

ZUR PERSON

Giovanni A. Sena ist Dipl. Immobilienökonom NDS FH / MAS FHO in Real Estate Management und ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Er ist Inhaber der Sena Estate Invest AG, die auf die ganzheitliche Beratung im Bereich Renditeimmobilien spezialisiert ist. Ausserdem ist er Mitglied der Methodikgruppe des Schweizerischen Instituts für Immobilienbewertung SIREA, wo er auch als Dozent tätig ist.

Vom Zonenplan zum Landwert

Zonenplanänderungen eröffnen Entwicklungspotenziale, schaffen aber noch keinen gesicherten Mehrwert. Der Land- beziehungsweise Projektwert ergibt sich erst aus dem realisierbaren Projekt unter Berücksichtigung von Kosten, Zeit und Risiken. Deshalb prägen Residualwertmethode und Sicherheitsmarge die Preisbildung im Entwicklermarkt.

Text: Arno Curschellas

Eine Zonenplanänderung kann das wirtschaftliche Potenzial eines Grundstücks grundlegend verändern. Durch Ein-, Auf- oder Umzonungen entstehen neue oder erweiterte Nutzungsmöglichkeiten: mehr Geschossfläche, andere Nutzungen oder eine höhere bauliche Dichte. Damit steigt häufig der Marktwert des Bodens. Der planerische Mehrwert ist jedoch nicht mit einem sofort realisierbaren Gewinn gleichzusetzen. Entscheidend sind Zeitpunkt der Rechtskraft, Bewilligungsfähigkeit des Projekts, Erschliessung, Auflagen, Realisierungszeitpunkt und die kantonal beziehungsweise kommunal geregelte Mehrwertabgabe. Das Raumplanungsgesetz verlangt bei Boden, der neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenen wird, einen Ausgleich von mindestens 20 Prozent. Weitergehende Regelungen, etwa für Auf- und Umzonungen, richten sich nach kantonalem Recht. Das SIREA-Themenheft «Planerische Mehrwerte» (siehe Box, Seite 13) behandelt deshalb ausdrücklich Einzonung, Aufzonung und Umzonung sowie deren Einfluss auf Marktwert und Mehrwertabgabe.

Die Residualwertmethode dominiert

Bei Entwicklungsgrundstücken existiert der Wert nicht unabhängig vom Projekt. Er ergibt sich aus dem, was auf dem Grundstück rechtlich zulässig,

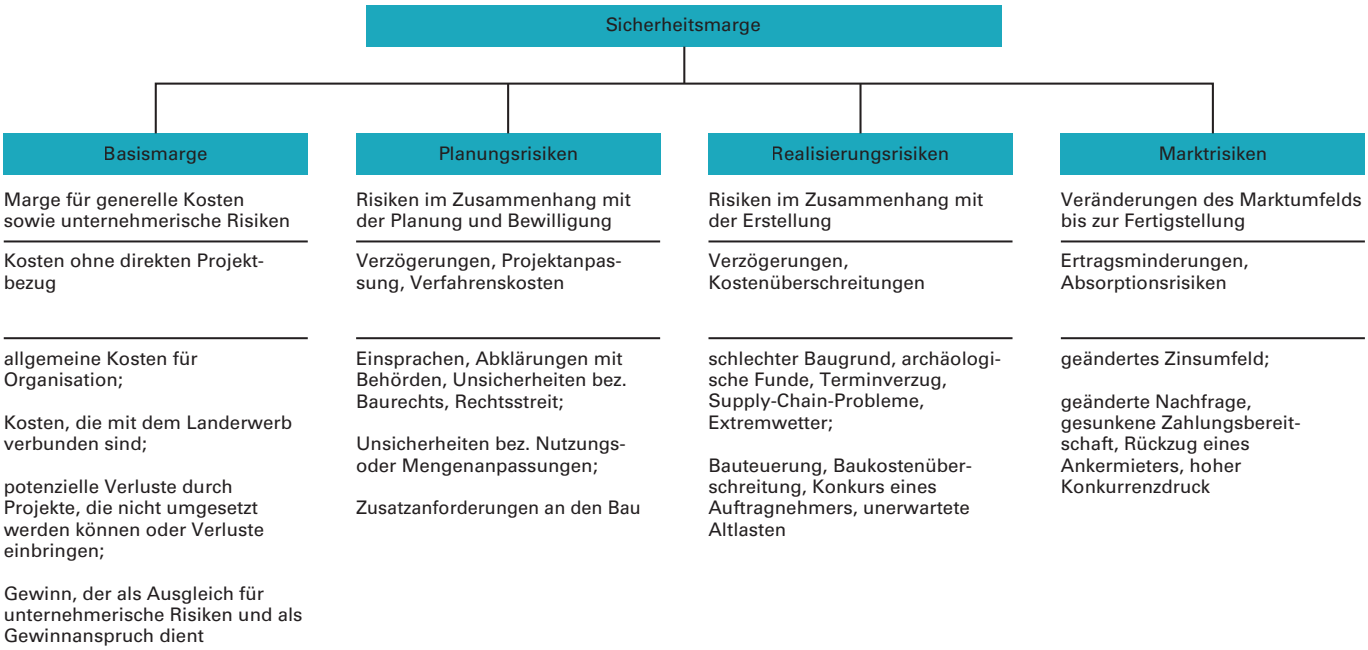
© Adobe Stock

Bauvisiere für eine geplante Überbauung in Luzern.

Zusammensetzung der Sicherheitsmarge

1

Quelle: Fahrländer Partner



marktseitig nachgefragt und technisch sowie finanziell realisierbar ist. Genau hier setzt die Residualwertmethode an: Vom Marktwert beziehungsweise von den Verkaufserlösen des fertiggestellten Projekts werden sämtliche Entwicklungs-, Erstellungs-, Vermarktungs- und Finanzierungskosten sowie die projektspezifischen Risiken abgezogen. Der verbleibende Betrag ist der Residualwert – und damit der maximal wirtschaftlich vertretbare Land- oder Projektwert.

Die Möglichkeit, die aufgezählten Erträge und Kosten zu berücksichtigen, erklärt die breite Anwendung. Die Methode verbindet Baurecht, Flächenpotenzial, Nutzungskonzept, Marktmieten oder Verkaufspreise, Baukosten, Terminprogramm und Risiko in einer konsistenten Rechnung. Aufgrund der Nachvollziehbarkeit und Differenzierbarkeit der Einzelparameter gilt die Residualwertmethode heute als Branchenstandard. Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zum Beispiel verwendet für Land- und Projektbewertungen regelmässig die dynamische Residualwertmethode; auch der SVIT verweist darauf, dass sie insbesondere zur Bestimmung des maximalen Bodenkaufpreises eingesetzt wird. Gegenüber pauschalen Quadratmeter- oder Lageklassenansätzen ist sie projektbezogener und kann die konkrete Wertschöpfung eines Vorhabens abbilden.

Für grössere oder komplexere Entwicklungen ist die dynamische Variante besonders geeignet. Sie ordnet Kosten und Erträge ihrem tatsächlichen Zeitpunkt zu und diskontiert die Zahlungsströme zu einem Barwert per Stichtag. Das ist wesentlich, weil Planung, Bewilligung, Bau und Absorption mehrere Jahre beanspruchen können. Bereits moderate Verzögerungen verändern den Barwert und damit den tragbaren Landpreis erheblich. Die dynamische Residualwertmethode ist deshalb nicht nur ein Bewertungsinstrument, sondern zugleich eine Grundlage für Businessplan, Liquiditätsplanung und Investitionsentscheid.

Der Preis des Entwicklungsrisikos

Die Sicherheitsmarge ist kein pauschaler «Angstzuschlag» und auch kein Ersatz für unpräzise Annahmen. Sie bildet jene Risiken und unternehmerischen Kosten ab, die während der Entwicklung bis zur Fertigstellung entstehen (siehe Abbildung 1).

FPRE unterscheidet insbesondere Basismarge, Planungsrisiken, Realisierungsrisiken und Marktrisiken. In der

PLANERISCHE MEHRWERTE

Die Mehrwertabgabe ist bei Einzonungen, Um- und Aufzonungen von entscheidender Bedeutung – denn sie beeinflusst den Marktwert einer Liegenschaft. Das im Frühjahr erschienene SIREA-Themenheft «Planerische Mehrwerte» beleuchtet, wie die Wertsteigerung von Grundstücken infolge planerischer Massnahmen abgebildet werden kann.

VALUATION.SWISS/SHOP

MEHR ZUR SICHERHEITSMARGE

Kapitel 7 «Sicherheitsmarge bei Projektentwicklungen» im Immobilien-Almanach 2021 von Fahrländer Partner erläutert die Komponenten und den zeitlichen Verlauf der Sicherheitsmarge sowie Ansätze wie Sensitivitäts- und Szenarioanalysen. Sie können das entsprechende Kapitel über nachfolgenden Link lesen.

VITRUV

UNSCHÄTZBAR
FÜR SCHÄTZER

Die wegweisende Branchen-Software für Experten: VITRUV bietet beeindruckende Funktionalitäten, ist individuell konfigurierbar und ausdrucksstark in der Darstellung. **Mehr Infos?** Rufen Sie einfach an.

VITRUV AG / Tödistrasse 51 / CH-8002 Zürich
+41 44 700 57 47 / info@vitruv.ch / www.vitruv.ch

Immobilienbewertung / Portfoliomanagement / Baukostenplanung

BEWERA

Immobilienbewertung
und Beratung

Kompetent. Persönlich. Unabhängig.

Wir sind tätig im Fürstentum Liechtenstein, im St. Galler Rheintal, in Graubünden, in den Kantonen Schwyz und Uri sowie in der Linthebene.

www.bewera.com

SIV
Schweizer Immobilienschätzer-Verband

Praxis geht es darum, den einzelnen Komponenten der Sicherheitsmarge Kosten zuzuordnen. Dabei geht es weniger um eine exakte wissenschaftliche Berechnung, sondern vielmehr um eine nachvollziehbare Herleitung der entsprechenden Kosten, welche in ihrer Summe zur Sicherheitsmarge führen. Wichtig ist die phasengerechte Herleitung. In einer frühen Planungsphase ist die Sicherheitsmarge höher, weil Baurecht, Kosten, Termine und Marktfähigkeit noch unsicher sind (siehe Abbildung 2).

Mit rechtskräftiger Baubewilligung, Bauvergabe im Kostendach, gesicherter Finanzierung oder Vorvermietung können einzelne Risikokomponenten reduziert werden. Die Marge sollte transparent und separat ausgewiesen werden. Dauerhaft wirkende Objekt- und Marktrisiken gehören in den Diskontierungssatz; temporäre Entwicklungsrisiken bis zur Fertigstellung in die Sicherheitsmarge. So werden Doppelzählungen vermieden und die Bewertung bleibt nachvollziehbar.

Die Realisierbarkeit mitdenken

Der Entwicklermarkt verbindet Flächenpotenziale mit Nutzer- und Kapitalmarkt. Entwickler und Risikokapitalgeber fragen Grundstücke und Projekte nach; angeboten werden Bauland, Brachen sowie damit verbundene Verdichtungs- und Wertsteigerungspotenziale. Die Zahlungsbereitschaft für entsprechende Grundstücke und Projekte wird letztlich durch erwartete Mieten oder Verkaufspreise, Baukosten, Renditeanforderungen, Zinsen, regulatorische Vorgaben und die Dauer der Realisierung bestimmt.

Aktuell trifft in vielen Schweizer Städten und Agglomerationen eine hohe Wohnraumnachfrage auf knappes Bauland, anspruchsvolle Planungsverfahren und politische Unsicherheiten. Bau- und Zonenplanänderungen können dringend benötigte Potenziale schaffen, erhöhen aber zunächst auch das Planungs- und Zeitrisiko.

Für Eigentümer, Entwickler und öffentliche Akteure gilt deshalb: Nicht die maximal denkbare Ausnützung bestimmt den Wert, sondern das wahrscheinlich und zeitnah realisierbare, marktgerechte und risikoadjustierte Projekt. Eine strukturierte Datenbasis zu Planung, Zustand, Lage, Nachfrage und Szenarien erhöht dabei die Entscheidungsqualität – gerade dort, wo öffentliche Interessen, politische Prozesse und wirtschaftliche Tragbarkeit aufeinandertreffen.

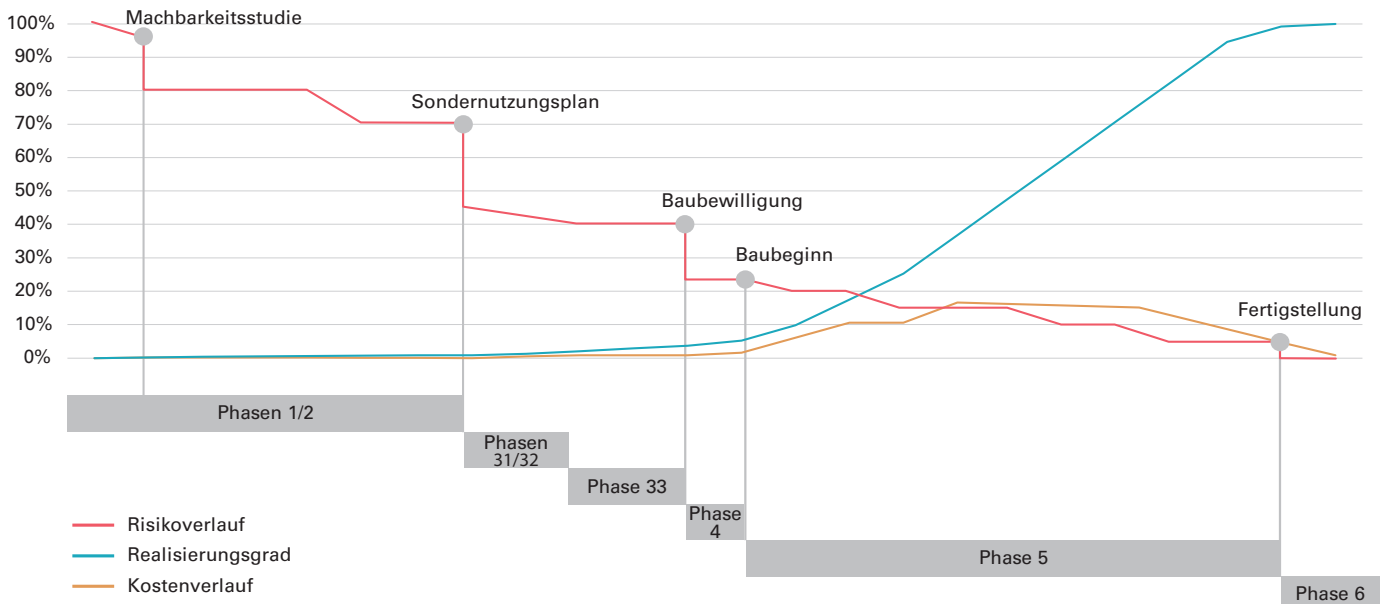
Zur Person
Arno Curschellas absolvierte ein Bauingenieurstudium in Rapperswil, ein Nachdiplomstudium in Betriebswirtschaft und den MAS in Real Estate Management. Beruflich war er als Ingenieur und Bauleiter tätig, bevor er 2002 in die Immobilienbranche wechselte. 2019 kam er als Partner zu Fahrländer Partner Raumentwicklung. Arno Curschellas ist Dozent für Immobilienbewertung an der Fachhochschule OST.

Kosten und Risiken im Projektverlauf

Anmerkung: Phasen nach Modell Bauplanung SIA 112

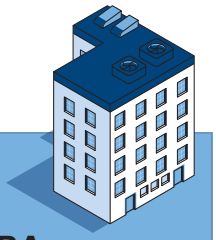
2

Quelle: Fahrländer Partner



SIREA
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

Jetzt weiterbilden! Mit einem massgeschneiderten Lehrgang von SIREA an einer der führenden Hochschulen



Hochschule	CAS Immobilien-bewertung	CAS Immobilien-entwicklung	CAS Immobilien-management	MBA Real Estate Management
	MASTER IN REAL ESTATE			
Berner Fachhochschule	Oktober 2027 – Juli 2028 Schultag **Donnerstag**	August 2027 – Januar 2028	Januar 2027 – Juli 2027	
Lucerne University of Applied Sciences and Arts HOCHSCHULE LUZERN	Oktober 2027 – Juli 2028 Schultag **Dienstag**			
Fachhochschule Nordwestschweiz	Oktober 2027 – Juli 2028 Schultage **Freitag/Samstag**			
OST Ostschweizer Fachhochschule	Februar 2027 – Juli 2027 Schultage **Freitag/Samstag**	August 2027 – Dezember 2027 Schultage **Freitag/Samstag**	Januar/Februar 2027 – Juni/Juli 2028 Schultage **Freitag/Samstag**	
University of Applied Sciences and Arts of Southern Switzerland SUPSI	ottobre 2028 – maggio 2029 giorno di scuola **martedì**	ottobre 2027 – maggio 2028 giorno di scuola **venerdì/sabato**	ottobre 2028 – maggio 2029 giorno di scuola **venerdì/sabato**	
zh aw School of Management and Law				August / September 2027 – November 2029

Infoabende?
Via Website des jeweiligen Anbieters oder auf **www.sirea.ch**

Unsere Fachhochschulen
BFH Berner Fachhochschule für Architektur, Holz und Bau, **Burgdorf**
FHNW Fachhochschule Nordwestschweiz für Architektur, Bau und Geomatik, **Muttenz**
HSLU Hochschule Luzern, Technik und Architektur, **Horw**
OST Ostschweizer Fachhochschule, Weiterbildungsorganisation **St.Gallen**
SUPSI Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana, Department for Environment, Constructions and Design, **Mendrisio**
ZHAW Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, **Winterthur**

Alle Infos zum Kursangebot sowie eine Übersicht über geplante Kurse finden Sie auf: **www.sirea.ch**

Kompaktwissen für Immobilienprofis
Tageskurse zu Grundlagen und aktuellen Themen bis Mitte 2027:
- Planerische Mehrwerte
- Substanzwert
- Immobilienökonomie
- Baurechtsverträge
- Einführung in die Immobilienbewertung
- Massgeschneiderte Kurse für Firmen auf Anfrage

Herausgepickt: Zwei SIREA-Masterarbeiten

Ganze Arbeiten lesen:

© Adobe Stock

Gianna Curatolo und Celine Mischler:

Frische Brise oder Gegenwind?

Der Einfluss von Windrädern auf Immobilienpreise
(Masterarbeit auf Deutsch)

Die Masterarbeit analysiert die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Immobilienwerte in der Schweiz. Das Thema ist aktuell, denn die Energiestrategie 2050 sieht vor, den Anteil an erneuerbaren Energien auszubauen. Die theoretisch-konzeptionell angelegte Untersuchung setzt den Fokus auf die Schnittstelle zwischen Windenergie und Immobilienmarkt. Gianna Curatolo und Celine Mischler zeigen auf, dass mögliche Wertveränderungen stark vom jeweiligen Kontext abhängen. Wesentliche Einflussfaktoren sind die Distanz zur Anlage, deren Sichtbarkeit sowie potenzielle Lärm- und Schattenimmissionen. Internationale Studien weisen überwiegend geringe bis moderate und räumlich begrenzte Effekte nach. Marktreaktionen werden jedoch nicht nur durch objektive Faktoren, sondern auch durch Wahrnehmung, Vertrauen und Akzeptanz geprägt. Mit diesen Erkenntnissen verdeutlichen die beiden Autorinnen die Notwendigkeit transparenter Bewertungsverfahren, einer verbesserten Datengrundlage und geeigneter Kommunikations- und Beteiligungsmodelle.

Edon Demaj, Natasa Moravac und Catarina Silva:

Von der Analyse zur Aktion

Strategien gegen den Wohnungsmangel am Beispiel der Stadt Frauenfeld
(Masterarbeit auf Deutsch)

Das Dreierteam hinter dieser Masterarbeit besteht aus Fachleuten mit Bezug zum Kanton Thurgau. In ihrem Projekt untersuchen sie den Wohnungsmarkt in der Stadt Frauenfeld. Methodisch stützen sie sich primär auf qualitative Ansätze wie Interviews, ergänzt durch quantitative Methoden zur fundierten Analyse. Das Fazit zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Frauenfeld im Vergleich zu anderen Regionen überdurchschnittlich angestiegen ist. Die niedrige Leerstandsquote, steigende Mietpreise, die geringe Angebotsziffer und die kurze Insertionsdauer weisen auf einen Wohnungsmangel hin. Die Schlussfolgerung: Es braucht mehr Wohnraum und die Kompromissbereitschaft von allen Akteuren, um einen liquiden Markt sicherzustellen – von der Bevölkerung, dem Staat, der Wirtschaft und von Verbänden. Die Untersuchungen zeigten auch, dass vor allem kleinere Wohnungen begehrt sind. Daher empfehlen die Autoren, verstärkt in den Bau solcher Wohneinheiten zu investieren.

© Stadt Frauenfeld, Balz Kubli

Klimarisiken einpreisen

Seit dem 1. Januar 2026 verlangt die FINMA, dass Banken und Versicherungen ihre naturbezogenen Finanzrisiken ermitteln und ins Risikomanagement integrieren. Für Bewerter ist der Einbezug von Naturgefahren bei der Schätzung von Liegenschaften hingegen kein Neuland.

Text: Reto Westermann

Zwei Felszacken prägen die Bergsilhouette östlich von Kandersteg im Berner Oberland. «Bim Spitze Stei» heisst das bis auf 2900 Meter über Meer reichende Gebiet denn auch treffend. Die Zone ist ein bekanntes Rutschgebiet, dessen Aktivität sich ab 2019 so verstärkt hat, dass es seither dauerhaft beobachtet wird. Aktuell rutschen mehrere Millionen Kubikmeter Fels und Geröll mit einer Geschwindigkeit von rund sechs Zentimetern pro Tag Richtung Dorf. Im schlimmsten Fall droht einem Teil von Kandersteg ein ähnliches Szenario wie dem 13 Kilometer Luftlinie entfernten Blatten. Gut 48 Stunden Zeit bliebe den Einwohnern in den am stärksten gefährdeten Zonen, um ihre Häuser zu räumen und zu flüchten, sollte sich die Rutschgeschwindigkeit auf einen gefährlichen Wert erhöhen. Der Kanton hat 2022 über dem gefährdeten Gebiet eine Planungszone verhängt und dieses mit einer Gefahrenkarte in drei Zonen unterteilt. Rund ein Viertel der Fläche von Kandersteg gilt als erheblich gefährdet und befindet sich in der roten Zone. Dort besteht faktisch ein Baustopp. Die drohende Gefahr über den Dächern des Ortes hat konkrete Auswirkungen aufs Dorfleben: «Der Baustopp beschäftigt die Leute im Dorf am meisten», sagte Gemeindepräsident René Maeder im Herbst 2025 im Interview mit dem Onlinemagazin «Hauptstadt». Neu- oder Umbauten seien in diesen Zonen derzeit nicht möglich. Entsprechend gestaltet sich die Suche nach Investoren schwierig, und bei Erbgängen kann es vorkommen, dass dem Bauland faktisch kein Wert beigemessen wird.

© Amt für Wald und Naturgefahren, Kanton Bern

«Bim Spitze Stei» ist ein Rutschgebiet, das sich mit sechs Zentimetern pro Tag Richtung Kandersteg bewegt.

Der Bergsturz von Blatten oder das Risikogebiet in Kandersteg sind keine Einzelfälle. Im Sommer 1994 rutschte im freiburgischen Plasselb eine Feriensiedlung mit dreissig Häusern zu Tal, 2017 führte der Bergsturz von Bondo im Bergell zu acht Toten und riesigen Schäden. Weitere solche Ereignisse könnten folgen. Gemäss dem Bundesamt für Umwelt gelten sechs Prozent der Schweizer Landfläche als rutschgefährdet, 200 Gebiete werden permanent überwacht. Neben den Rutschgefahren drohen auch Überschwemmungen durch Flüsse, Bäche und Seen. Der Klimawandel verstärkt diese Risiken gleich doppelt: Einerseits, weil bis anhin stabile Permafrostböden in den Alpen auftauen und zu Rutschungen führen. Andererseits, weil Starkregenereignisse zunehmen und gleichzeitig Böden durch lange Trockenperioden weniger gut Wasser aufnehmen können. Das erhöht das Risiko von Überschwemmungen. Wo welche Naturgefahren auftreten können, ist in den kantonalen Gefahrenkarten verzeichnet. Der Bund hatte die Kantone 1991 verpflichtet, solche Karten bis 2011 zu erstellen.

FINMA verlangt Risikobeurteilung

Seit Beginn dieses Jahres müssen sich auch Banken und Versicherungen zwingend mit dem Thema beschäftigen. Denn am 1. Januar 2026 ist das Rundschreiben «Naturbezogene Finanzrisiken» der Finanzmarktaufsicht FINMA in Kraft getreten. Dieses verpflichtet der FINMA-Aufsicht unterstellte Banken sowie Versicherungen, klima- und weitere naturbezogene finanzielle Risiken systematisch in ihr Risikomanagement sowie in ihre Corporate Governance zu integrieren. Die neuen Regeln haben ihren Grund:

© shutterstock.com

Über dem vom Berg bedrohten Gebiet verhängte der Kanton 2022 eine Planungszone – mit gravierenden Einschränkungen bezüglich Bautätigkeiten.

Gerade bei Ereignissen mit hohen Schäden sind Banken und Versicherungen massiv betroffen. So verursachte der Bergsturz in Blatten Schäden in der Höhe von 255 Millionen Franken. Zerstörte Häuser, Infrastrukturen und Fahrzeuge sowie Betriebsausfälle betreffen vor allem Versicherungen. Banken wiederum können Verluste erleiden – durch die Entwertung von Grundstücken, die aufgrund potenzieller Gefahren nicht mehr oder nur noch eingeschränkt nutzbar sind, sowie durch die Zerstörung von Gebäuden bei Naturereignissen. Je nach Umfang der Schäden können Versicherungen oder Banken gar in finanzielle Schieflage geraten.

Entsprechend sind die von der FINMA-Regelung betroffenen Institutionen daran, die neuen Anforderungen in ihre Risikopolitik zu integrieren. «Aufgrund des schweizweit grossen Marktanteils im Hypothekargeschäft liegt bei uns ein besonderer Fokus auf dem Einfluss der Naturgefahren auf die Kreditrisikopositionen», sagt Jan Söntgerath, Mediensprecher von Raiffeisen Schweiz. Die Bank schätzt beispielsweise mittels Szenarioanalysen ab, welche Auswirkungen ein Hochwasser auf die als Sicherheit dienenden Immobilien und damit fürs Hypothekargeschäft haben könnte. Ein wichtiges Mittel dazu sind die Gefahrenkarten: «Gerade in den Gebirgskantonen zeigt sich hier eine stärkere Exponierung gegenüber Naturgefahren. Jedoch nicht nur am Berg, sondern auch im Tal – wie etwa durch die Hochwassergefahr der Rhone im Wallis», so Söntgerath.

«Kann ein Risiko durch bauliche Massnahmen minimiert werden, hat das je nach Art Naturgefahr nur einen kleinen Einfluss auf den Marktwert.»

Christian Gafner,
Architekt und Immobilienschätzer aus Spiez

Reduzierter Marktwert

Klima- und naturbezogene Risiken bei Liegenschaften betreffen auch Bewerter. «Die Gefährdung wirkt sich direkt auf den Verkehrswert aus», sagt Christian Gafner, Immobilienschätzer und Inhaber von Gafner Architektur und Planungen in Spiez. Er beschäftigt sich bei seiner Arbeit oft mit Naturgefahren für Liegenschaften, zum Beispiel mit Hochwasser am Thunersee oder Rutschgebieten im Berner Oberland. Trotzdem hat die neue FINMA-Regelung nur einen beschränkten Einfluss auf seine tägliche Arbeit: «Die Einführung der Gefahrenkarten im Kanton Bern 2008 war für mich als Bewerter wesentlich einschneidender», sagt Gafner. Seither müsse er Naturgefahren analog zu Altlasten in der Bewertung abbilden und im Dossier erwähnen. Grundsätzlich macht es für Gafner einen grossen Unterschied,

© Amt für Wald und Naturgefahren, Kanton Bern

ob eine Naturgefahr beherrschbar ist oder nicht. «Kann ein Risiko durch bauliche Massnahmen minimiert werden, hat das je nach Art Naturgefahr nur einen kleinen Einfluss auf den Marktwert», sagt Gafner. Seien die nötigen Massnahmen noch nicht umgesetzt, könnten sie bei der Bewertung einfach als Wertelement eingepreist werden. Anders sieht es bei nicht beherrschbaren Risiken aus. Diesen begegnet er – je nach Art der Liegenschaft – etwa mit höheren Zinssätzen, um das entsprechende Risiko abzubilden. Beides führt zu einer tieferen Bewertung. Im Zweifelsfall, so Gafner, könne man bei Schätzungen – was sonst nicht üblich sei – den Gebäudeversicherungswert als Kontrolle beiziehen: «Dieser entspricht je nach Versicherungsdeckung quasi der möglichen Entschädigung, die es beim Totalverlust einer Liegenschaft geben würde». Ist bei der Bewertung schon klar, dass die Liegenschaft in absehbarer Zeit gar nicht mehr genutzt werden kann – etwa aufgrund eines behördlichen Verbots –, besteht gemäss Gafner die Möglichkeit, den zeitlich sonst eigentlich unbegrenzten Marktwert auf die noch zur Verfügung stehende Zeit zu begrenzen – mit entsprechenden Folgen für den Wert des Objekts.

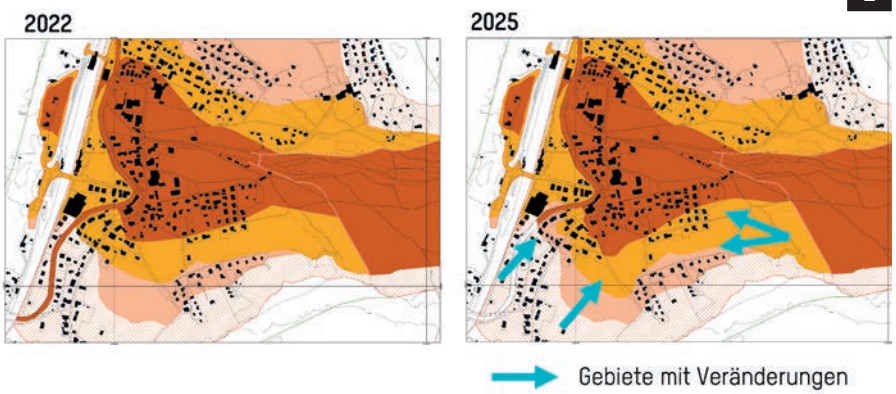
Behördliche Nutzungsverbote aufgrund von Naturgefahren gab es in der Schweiz bereits und könnte es künftig häufiger geben. Ein Beispiel dafür war 2014 das Gebiet Horlaui bei Vitznau im Kanton Luzern. Die dortigen Liegenschaften wurden aufgrund des Bergsturzrisikos geräumt und abgebrochen.

Solche Ereignisse wirken sich aufs Hypothekargeschäft aus: «Wir haben aufgrund der zunehmenden Klima- und Naturgefahren sowie der neuen FINMA-Regeln unsere Kreditvergabekriterien angepasst», sagt Jan Söntgerath von Raiffeisen. Bei der Neufinanzierung einer stark gefährdeten Immobilie – etwa bei der Ablösung oder Erhöhung einer bestehenden Hypothek oder bei einem Bankwechsel – sei es auch denkbar, dass ein höherer Eigenmittelanteil verlangt werde. Noch wichtiger ist aus Sicht von Raiffeisen aber die Sicherstellung eines ausreichenden Versicherungsschutzes. «Wenn es um den Kauf von reinem Bauland mit einer starken Gefährdung durch Naturereignisse geht, dürfte es künftig schwer werden, eine Finanzierung zu erhalten», sagt Söntgerath.

Welchen Einfluss der Rutschhang «Bim Spitze Stei» in Kandersteg mittelfristig auf den Wert der Liegenschaften haben wird, ist derzeit noch unklar. Ende Jahr muss der Kanton entscheiden, ob die betroffenen Gebiete fix in den jeweiligen Gefahrenzonen bleiben. Ist dem so, käme dies in der roten Zone einem langfristigen Bauverbot und damit einer weitgehenden Entwertung der betroffenen Liegenschaften gleich.

> «Wenn es um den Kauf von reinem Bauland mit einer starken Gefährdung durch Naturereignisse geht, dürfte es künftig schwer werden, eine Finanzierung zu erhalten.»
>
> Jan Söntgerath,
> Mediensprecher, Raiffeisen Schweiz

1



Gefährdungskarte 2022 bis 2025. Rund ein Viertel des Gemeindegebiets von Kandersteg befindet sich in der roten Zone.

Betriebsemissionen auf Absenkpfad

Ein bedeutsamer Fortschritt muss nicht laut sein. Im Betrieb des Schweizer Gebäudeparks zeigt er sich in einer langsamen, aber stetigen Entwicklung. Die Zahlen im Treibhausgasinventar zeigen: Die direkt dem Gebäudebetrieb zugerechneten Emissionen entwickeln sich entlang des Absenkpfads hin zu Netto-Null.

Text: Jörg Schläpfer

Bis 2050 soll der Gebäudebetrieb unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr verursachen. 2024 setzte der Betrieb des Schweizer Gebäudeparks 8,8 Millionen Tonnen CO_2-Äquivalente frei. Das sind 47 Prozent weniger als 1990. Gleichzeitig wuchs die Energiebezugsfläche um 49 Prozent. Dadurch sank die Emissionsintensität pro Quadratmeter um rund 65 Prozent. Oder anders gesagt: weniger Emissionen trotz mehr Fläche. Auch das im Absenkpfad vorgesehene Reduktionstempo erscheint auf Grundlage der bisherigen Entwicklung erreichbar. Bis 2050 müssten die Emissionen jährlich um rund 340 000 Tonnen sinken; zwischen 2010 und 2024 war der durchschnittliche Rückgang grösser.

Für den Immobilienmarkt ist das ein wichtiges Signal. Die Dekarbonisierung ist nicht nur politisches Programm, sondern bereits in den Daten erkennbar. Das wirkt sich auf den Berufsalltag von Immobilienbewertern aus. Der Wert einer Liegenschaft hängt nicht mehr nur von Lage und Ausstattung ab, sondern zunehmend auch von der energetischen Robustheit ihres Betriebs. Eine Heizung ist deshalb nicht bloss Technik, sondern ein wirtschaftlich zentrales und wertrelevantes Element.

Nicht jede Sanierung ist wirtschaftlich

Wie konkret die wirtschaftliche Bedeutung ist, zeigen die jüngsten geopolitisch bedingten Energiepreisschwankungen. Wer mit Öl heizt, ist einem Weltmarkt stärker ausgesetzt. Der Wechsel zu erneuerbarer Wärme reduziert die Abhängigkeit von fossilen Preisschocks und senkt typischerweise die Nebenkosten. Davon profitieren Mieter in bestehenden Mietverträgen: Tiefere Heizkosten verbessern die Tragbarkeit der Wohnkosten. Beim Mieterwechsel können niedrigere Heizkosten den Spielraum für die Nettomiete erhöhen – also für jenen Mietanteil, der für den Ertragswert der Liegenschaft massgeblich ist.

Aus der höheren Wertrelevanz erneuerbarer Heizsysteme folgt jedoch nicht, dass jede Sanierung wirtschaftlich ist. Tendenziell ist die Rentabilität höher, wenn erstens die Sanierungstiefe begrenzt bleibt, etwa weil sich die bestehende Bausubstanz in einem guten Zustand befindet und dadurch kostspielige Begleitmassnahmen vermieden werden können. Zweitens verbessert sich die Wirtschaftlichkeit, wenn Fördergelder in Anspruch genommen werden können und steuerliche Abzüge vom Einkommen noch möglich sind.

Genauigkeit ist entscheidend

Immobilienschätzer sind es gewohnt, genau hinzusehen: Nicht jedes ältere Gebäude verursacht hohe Betriebsemissionen, nicht jeder Neubau ist automatisch klimafreundlich und nicht jede Sanierung steigert den Wert im gleichen Mass. Entscheidend ist, ob Massnahmen die Marktgängigkeit plausibel verbessern. Ein erneuerbares Heizsystem tut dies häufig, weil es Nebenkosten senkt und die Abhängigkeit von fossilen Preisen reduziert.

Netto-Null ist eine Generationenaufgabe. Die Immobilienbranche kann sie konkret machen: durch energetische Sanierungen. Dafür braucht es Klarheit über wirtschaftliche Zusammenhänge, etwa beim Betrieb von Immobilien, und methodische Präzision.

Im vom Bundesamt für Umwelt veröffentlichten Treibhausgasinventar werden dem Gebäudesektor Emissionen aus dem Verbrennen von Öl- und Erdgas zugerechnet. Werden fossile Heizungen durch Wärmepumpen ersetzt, sinken diese Emissionen deutlich. Der benötigte Strom sowie die grauen Emissionen aus Bau, Sanierung und Herstellung von Bauteilen werden jedoch anderen Sektoren zugerechnet. Deshalb ist bei Netto-Null zu unterscheiden: Der Betrieb des Gebäudeparks liegt auf dem Absenkpfad. Für den sektorübergreifenden Erfolg bei den Klimazielen bleiben weitere Fortschritte in der Dekarbonisierung der Bauwirtschaft und der Übergang zu einer konsequenten Kreislaufwirtschaft zentrale Herausforderungen.

Zur Person
Jörg Schläpfer analysiert als Head Economics von Wüest Partner seit 2015 das wirtschaftliche und regulatorische Umfeld des Immobilienmarktes. Er publiziert und unterrichtet etwa zur ökonomischen Wirkung eines nachhaltigen Gebäudeparks. Er hat an der Konjunkturforschungsstelle (KOF) der ETH Zürich promoviert und davor in St.Gallen Volkswirtschaft studiert.

NACHRUF

Eine pointierte Stimme ist verstummt

Mit grosser Betroffenheit nehmen wir Abschied von Martin Frei. Als Gründungsmitglied des SIV und von SIREA prägte er unseren Verband über viele Jahre mit aussergewöhnlichem Engagement, klaren Überzeugungen und seinem unermüdlichen Einsatz. Martin brachte unzählige Ideen ein und trug wesentlich dazu bei, den SIV in der Branche zu positionieren und zu stärken.

Wer mit Martin zusammenarbeiten durfte, wusste: Er hatte klare Vorstellungen und vertrat diese mit Nachdruck. Martin scheute sich nie, Missstände offen anzusprechen und seine Ansichten deutlich zu formulieren. Seine Haltung war kritisch, ehrlich und forderte heraus, brachte unseren Verband aber immer wieder entscheidend voran. Als begnadeter Schreiber bereicherte Martin dieses Fachmagazin mit seinen Kolumnen, in denen er Themen treffend und mit einer guten Portion Humor auf den Punkt brachte.

Mit Martin Frei verliert der SIV eine prägende Persönlichkeit. Seine Stimme wird uns fehlen, seine Spuren aber bleiben. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren und sprechen seiner Familie unser tief empfundenes Beileid aus.

Silvan Mohler, Präsident SIV

PER 30.06.2026

Willkommen!

Der Verband begrüsst diese neuen Mitglieder:

Einzelmitglieder

Daniel Vonwitzleben, Schaffhausen
Valentin Viert, Cham
Liliya Kurban, Zürich
Jan Zürcher, Niederuzwil
Daniela Gehlich, Strengelbach
Andreas Rückert, Comano
Livio-Loreno Langone, Eschlikon

Firmenmitglieder

Valinfort, Wilen b. Wollerau
Retronova, Kreuzlingen
Ginesta, Küsnacht
Park Immobilien, Zug

EVENTS

18.11.2026: ERFA SVIT/SIV in Basel
26.11.2026: ERFA SVIT/SIV in Zürich
Für die Events können sich SIV-Mitglieder online anmelden.

→ VALUATION.SWISS/EVENTS

WEITERBILDUNG

13.11.2026: Tageskurs «Immobilienökonomie» in Bern
19.11.2026: Halbtageskurs «Substanzwert» in Zürich

Für die SIREA-Kurse können Sie sich direkt über die SIREA-Website anmelden.

→ SIREA.CH

SHOP

Erweitern Sie Ihr Immobilienwissen

Unsere Fach- und Lehrmittel, die wir zusammen mit SIREA sowie namhaften Experten erarbeiten, können Sie über unseren Onlineshop bestellen. Darunter auch das im Frühjahr erschienene Themenheft «Planerische Mehrwerte».

→ VALUATION.SWISS/SHOP

zh
aw

School of
Management and Law

Werden Sie zum Immobilienprofi

Infoanlass
12.11.2026
11.2.2027
online

Immobilien prägen unsere Wirtschaft und unsere Lebensräume. Sie stehen mehr denn je im Fokus von Nachhaltigkeit, Kapital und Digitalisierung. Mit unseren Weiterbildungsprogrammen an der ZHAW bauen Sie gezielt Expertise auf und bringen Ihre Karriere nachhaltig voran.

- **CAS Real Estate Valuation & Marketing**
- **CAS Real Estate Investment & Finance**
- **Executive Diploma Real Estate Business & Economics (DAS)**
- **MAS in Business Administration – Real Estate Track**
- **Master Business Administration (MBA) – Real Estate Track**

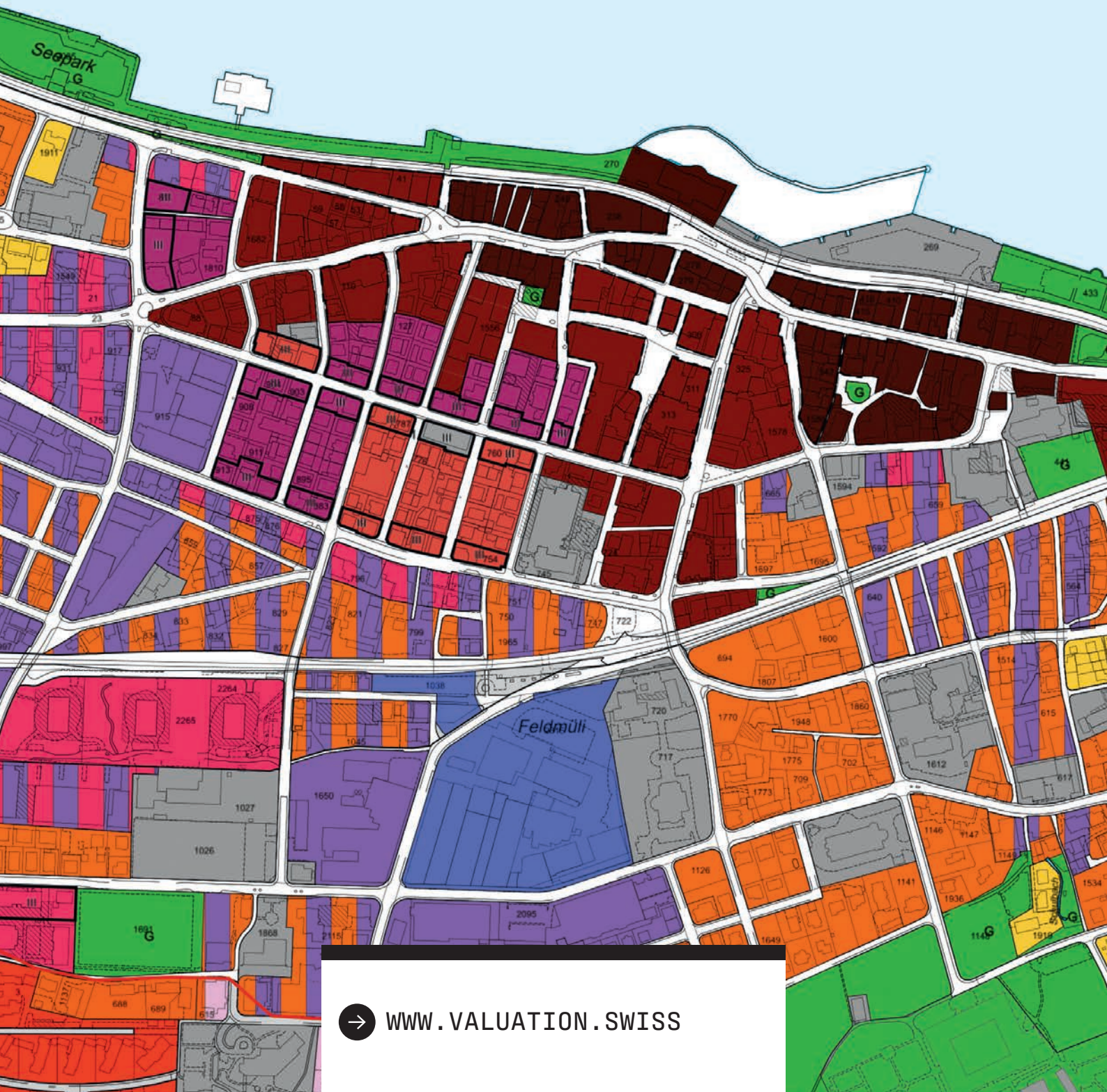
Jetzt Infoveranstaltung besuchen und herausfinden, was möglich ist.

IMMER WEITER IN IMMOBILIEN-MANAGEMENT

Infoanlass:
10. November
ab 17 Uhr

Erfahre, wie dich unsere Weiterbildungen im Bereich Immobilien-management weiterbringen.
WO WISSEN WIRKT.

OST
Ostschweizer
Fachhochschule



WWW.VALUATION.SWISS