



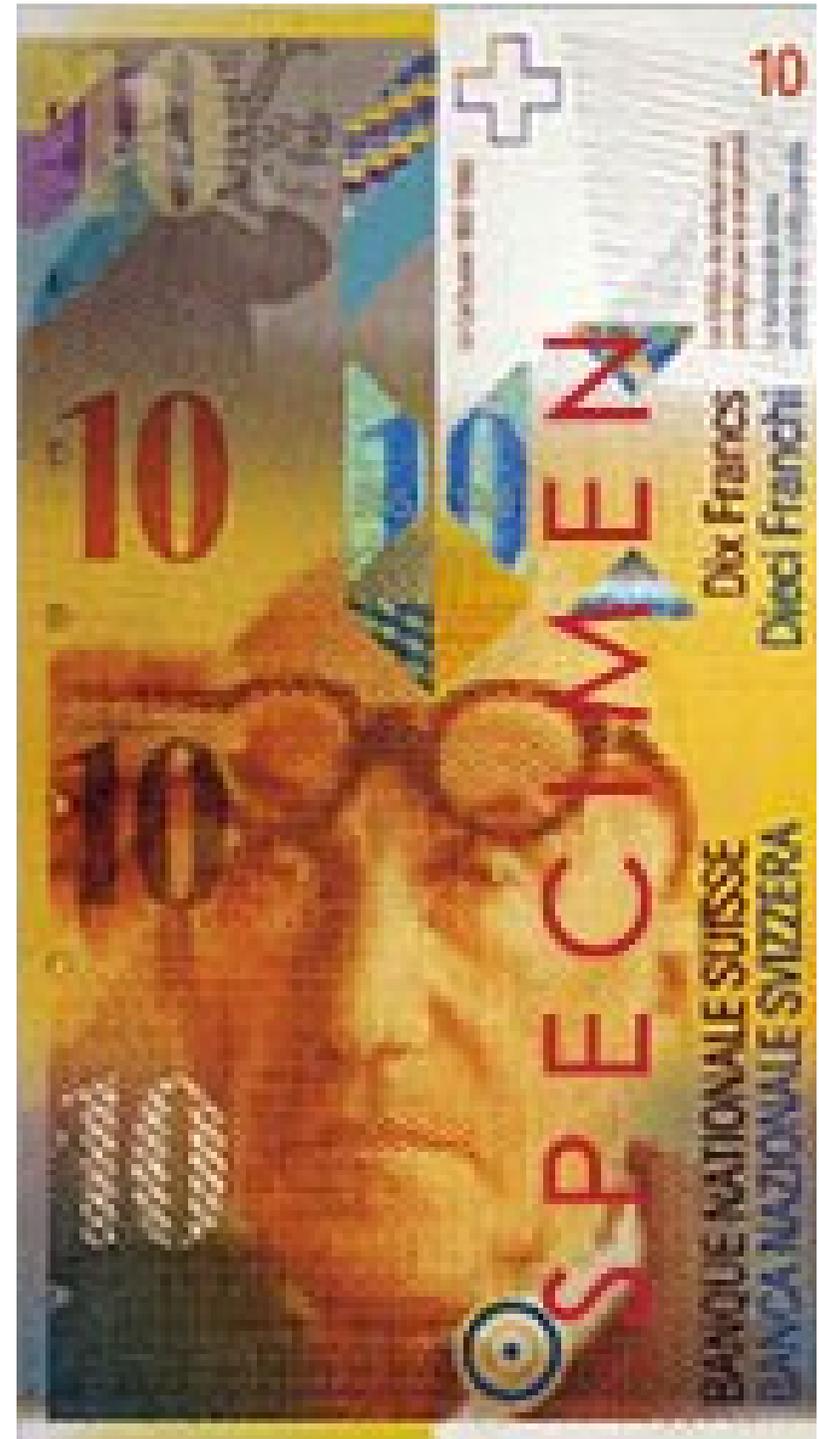
Universität  
Zürich<sup>UZH</sup>

## Wertschöpfung und -abschöpfung im Raum

**Andreas Loepfe FRICS**

Managing Director CUREM, Universität Zürich

Geschäftsführer INREIM AG







**CHF 300 Mio.**



CHF 100 Mio.

CHF 200 Mio.



## Der Mythos vom knappen Bauland ...



## Der Mythos vom knappen Bauland ...



Quelle PWC

## Der Mythos vom knappen Bauland ...



Quelle PWC

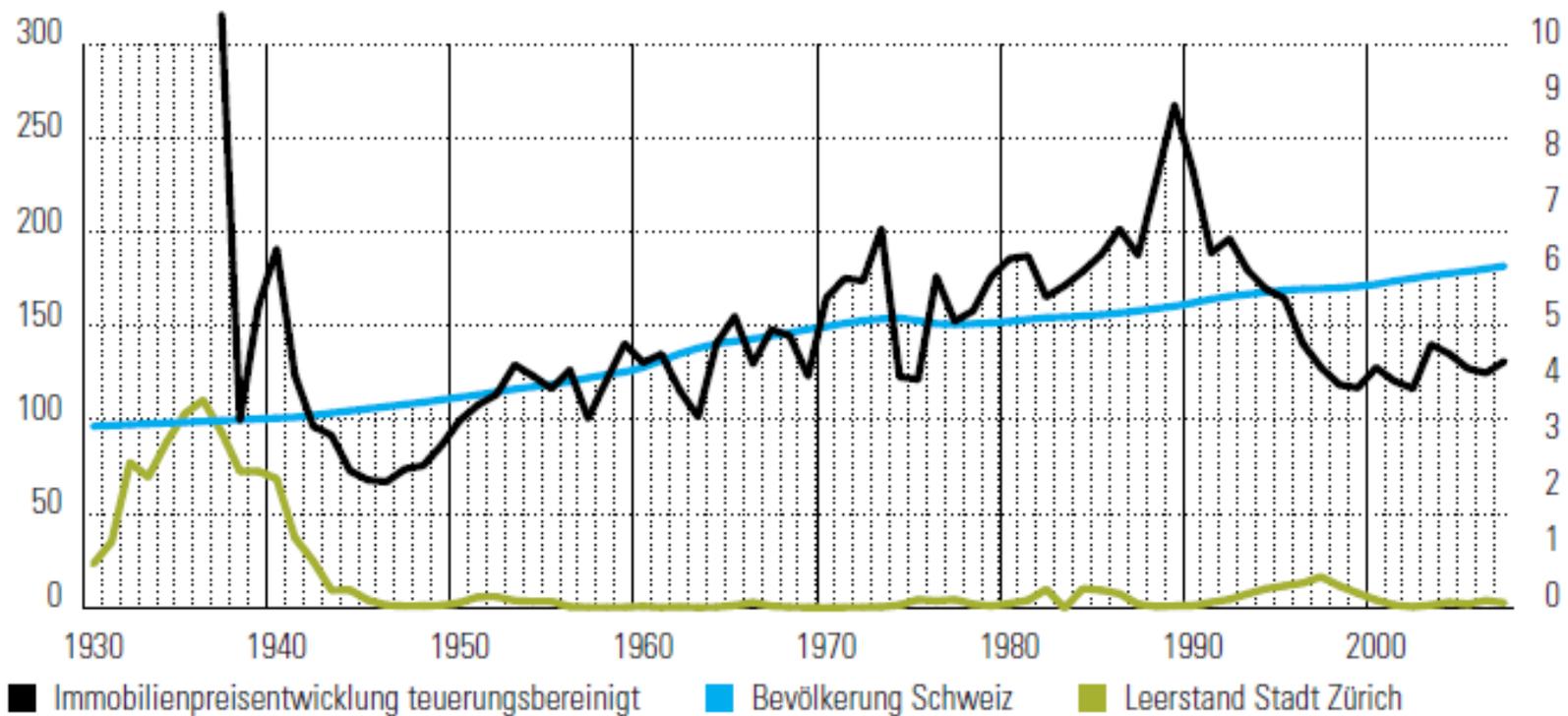
- Die Grenzkosten der Produktion von Bauland sind nahezu Null (eine Entscheidung)
- Durchschnittliche Lebensdauer eines Hauses in Tokyo beträgt 26 Jahre

## Der Mythos vom knappen Bauland ...

### Preise von Wohnliegenschaften und Bevölkerungswachstum

Indexiert: 1938=100

Leerstandsquote in %



QUELLE: CONSTANTINESCU (2009)

NZZ-INFOGRAFIK / tcf.



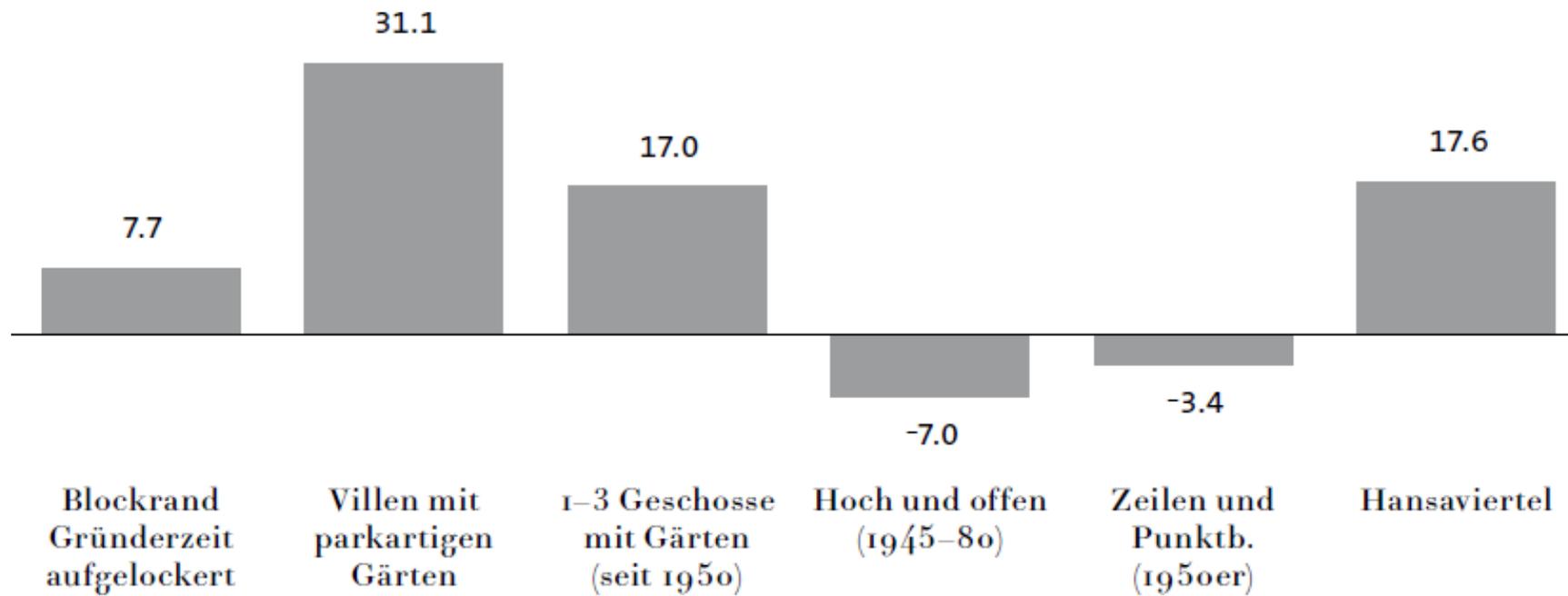
## Preiseffekte der Mikrolage

Mikrolage	Beschreibung	Preiseffekt
Seelage	Seeufer (< 100 Meter)	7,1%
	Distanz zu See (in 1000 Metern, maximal 10'000)	-0,7%
Seesicht	mittel (> 10 und <= 100)	3,3%
	gut bis sehr gut (> 100)	5,0%
Exposition und Hangneigung	Süden, Südwesten, Westen	1,2%
	Hangneigung > 9 Grad	3,1%
	Hangneigung 5-9 Grad	1,0%
Bergsicht und Seesicht	mehr als 3 sichtbare Berge und sehr gute Seesicht	4,0%
	mehr als 15 sichtbare Berge und sehr gute Seesicht	10,4%
Distanzen	Nähe Grünfläche (Distanz < 100 Meter)	0,4%
	Nähe Hochspannungsleitung (Distanz < 150 Meter)	-3,1%
	Nähe Bahnlinie	-1,8%
Lärm	Strassenlärm pro dB (Nacht > 40 bzw. Tag > 50)	-0,19%
	Bahnlärm pro dB (Nacht > 40 bzw. Tag > 50)	-0,26%
	Fluglärm pro dB (Tag > 50)	-0,11%

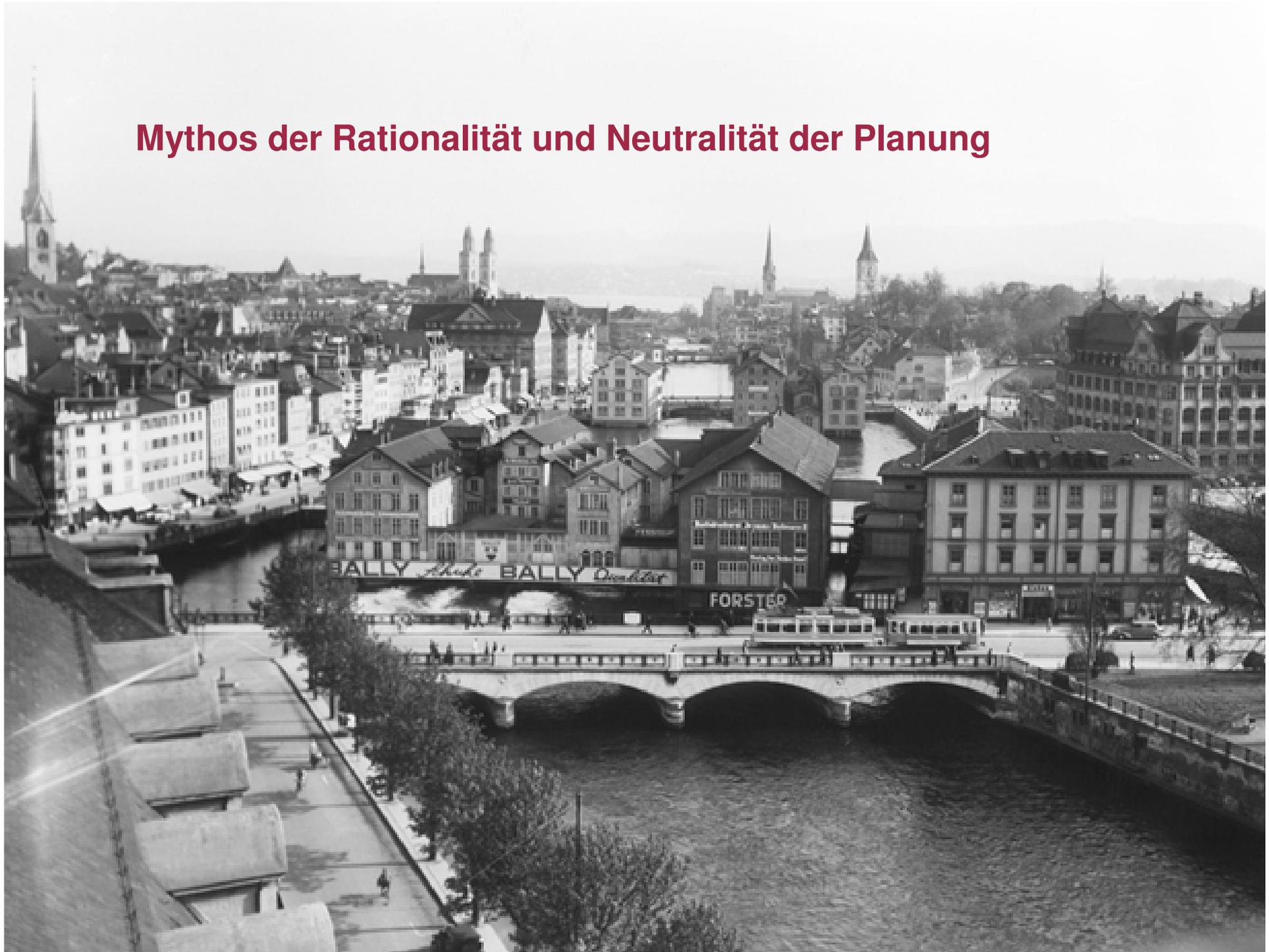


## Preiseffekte der Bebauungsstruktur (Ahlfeldt 2009)

Geschätzter prozentualer Einfluss der Bebauungsstruktur auf Landwertigkeit in Berlin:



## Mythos der Rationalität und Neutralität der Planung





## 1 Definition (Ökonomischer) Stadtwert

Als (ökonomischer) Stadtwert wird die Summe aller Immobilienvermögen in einem abgegrenzten Raum (z.B. einer Stadt) definiert. Zum Ansatz kommen sowohl Gebäude wie auch freie Grundstücke und Anlagen.



Wertschöpfung und  
-abschöpfung im Raum:  
**Gewinner und Verlierer**



## Wertabschöpfung? Beispiel Familiengärten

... Beahlt ein Familiengärtner am Zürichberg für sein privates Glück von 50 Quadratmetern beispielsweise 500 Franken pro Jahr, so wird er mit dem zwanzigfachen – rund **10'000 Franken pro Jahr** – **von den Steuerzahlenden unterstützt**. So viel würden Edellagen bei dichterem Nutzung an Bodenrente abwerfen.



## Wertabschöpfung? Beispiel Familiengärten

... Beahlt ein Familiengärtner am Zürichberg für sein privates Glück von 50 Quadratmetern beispielsweise 500 Franken pro Jahr, so wird er mit dem zwanzigfachen – rund **10'000 Franken pro Jahr – von den Steuerzahlenden unterstützt**. So viel würden Edellagen bei dichterem Nutzung an Bodenrente abwerfen.

Kein Wunder werden diese Privilegien mit harten Bandagen verteidigt und die Politiker in die Knie gezwungen. So kommt es zum gut dokumentierten „**Staatsversagen**“: teure Gewerberäume, Wohnungsnot und Zersiedlung sind einige der bekannten Folgen.

Würden die **Bodenpreise als „Knappheitsindikatoren“ nicht politisch ausmanövriert**, entstünden Familiengärten an dezentraleren Lagen und würden da eine ökonomisch und ökologisch sinnvolle Aufwertung von „industriell“ bearbeitetem Agrarland darstellen.

*Andres Loepfe, Hochparterre, 2011*



## Organisierbarkeit von Interessen

Wie kommen kollektive Entscheidungen zustande und wie können Entscheidungsprozesse gestaltet werden, damit Entscheidungen möglichst im Sinne der Gemeinschaft gefällt werden?

- Zum einen ist die Organisierbarkeit der Interessen **einer grossen Zahl von wenig Betroffenen schwieriger als diejenige einer kleinen Gruppe von stark Betroffenen**. Im politischen Alltag ist es deshalb häufig schwierig, eine Lobby zur Vermeidung von Opportunitätskosten (entgangenen Gewinnen) zu formieren, was zu suboptimalen Entscheidungen führt.
- Zum andern sind die **möglichen zukünftigen Betroffenen einer Intervention häufig nicht in die dezentralen politischen Prozesse involviert**. Dies führt u.a. dazu, dass an zentralen, gesuchten Lagen die bauliche Dichte zum Schutz der Privilegien der bereits Ansässigen eingeschränkt wird.



---

## Mit Steuern steuern: Positive Externalitäten fördern

### Stellen Sie sich vor,

- Sie könnten als Investor einen **Platz aufwerten** und einen Teil der damit verbundenen Wertschöpfung der umliegenden Liegenschaften abschöpfen ...
- Sie könnten die Investitionen zur **Reduktion der Kriminalität** eines Quartiers vornehmen und erhalten im Gegenzug die Aufwertungs-Gewinne ...
- Sie könnten eine **gute Schule** errichten und erhalten „dafür“ das dadurch in der Nachbarschaft entstehende Wertwachstum des Landes ...



---

## Is Small Beautiful Again? The Sudden Interest in Micro-Apartments

In July, New York City Mayor Michael Bloomberg announced a competition to design, build, and manage a small apartment building of 50 or so units on a city-owned site at 335 East 27th Street in the Kips Bay neighborhood of Manhattan. This, in and of itself, was nothing out of the ordinary.

What was groundbreaking was the requirement that at least 75 percent of the apartments be between **250 and 300 square feet (23 to 28 sq m)** in size, which have come to be called "micro-units." In a city where the average apartment measures 1,300 square feet (120 sq m), the idea of a building entirely composed of apartments one-fifth that size has stirred intense interest in the press, the local real estate industry, and, apparently, around the world.

Mcillwain, UrbanLand, October 25, 2012

A photograph of an elderly man with white hair, wearing a blue and white plaid short-sleeved shirt and light blue shorts, standing in a garden. He is looking towards the right. In the foreground, there is a wooden picket fence. To the right of the fence is a large, well-manicured topiary tree. The background shows a green lawn, a paved path, and some garden plants and a white lamp post.

## Steuern und Verfügungsrechte

## Tax Incremental Financing

### **Tax Incremental Financing**

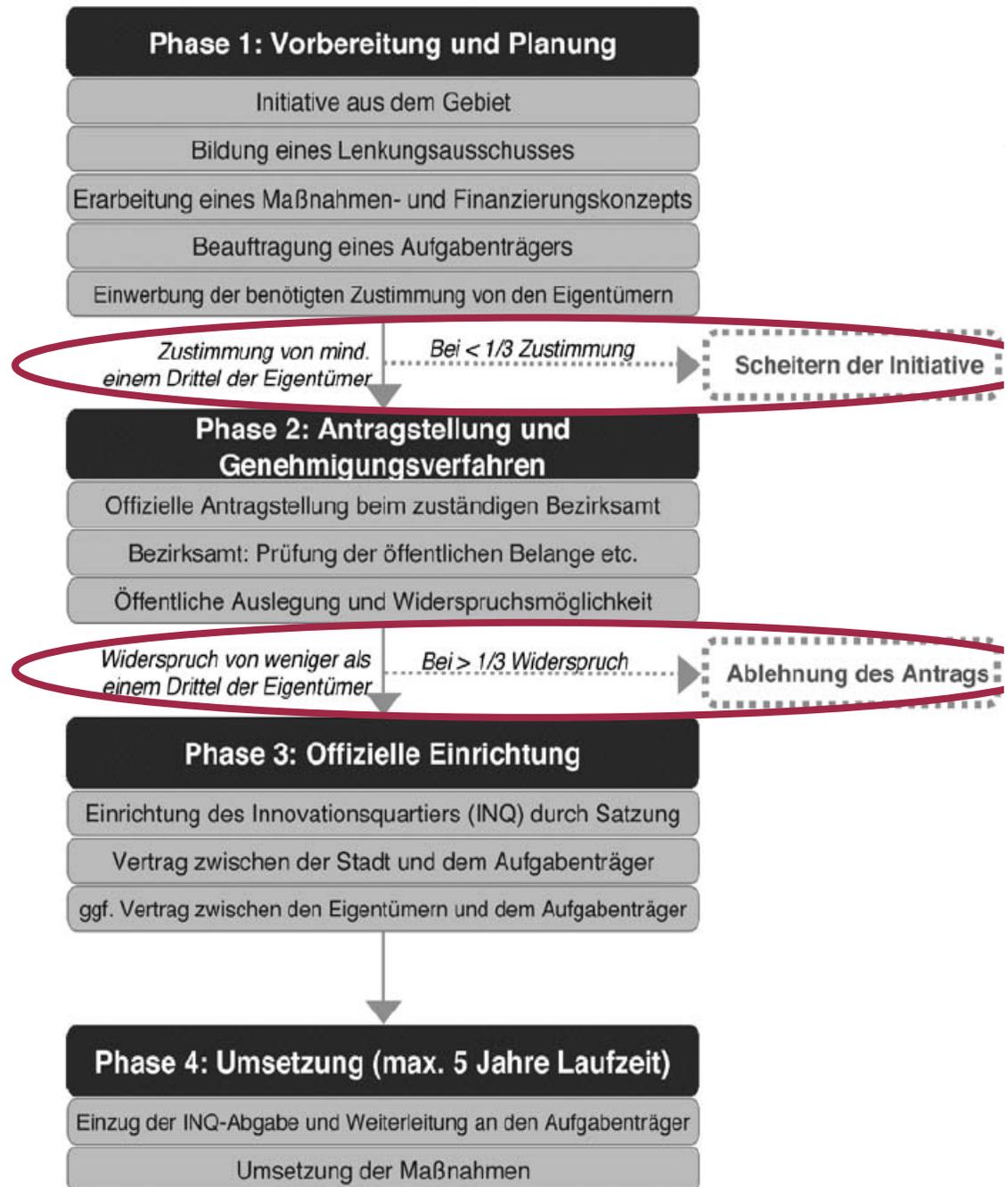
Tax Incremental Financing (TIF) is a means of funding public sector investment infrastructure judged to be necessary to unlock regeneration in an area, and which may otherwise be unaffordable to local authorities. The overarching goal of TIF is to support and guide the increasingly limited public finances available for assisting regeneration and helping to lever in additional private sector capital.

### **How it works**

TIF uses future additional revenue gains from taxes to finance the borrowing required to fund public infrastructure improvements that will in turn create those gains. When a public project such as a new road system is constructed within a specific area, increases in the value of the land as well as new property and business investment can occur. Resultant increased site value and investment generates increased tax revenues. These increased tax revenues (whether domestic or business property) are the 'tax increment'. In Scotland, extra public revenues would come from Non Domestic Rates (NDR) raised.

<http://www.scotland.gov.uk/Topics/Government/Finance/18232/TIF>

# Ablauf der Errichtung eines Housing Improvement Districts HID



Aus: Kreutz, S.: Kein einfacher Weg zum HID im Innovationsquartier Steilshoop, in: "Die Wohnungswirtschaft" Ausgabe 01-2010 des Hammonia Verlages (Januar 2010)

## Zentral oder Dezentral?



Bahnhofplatz Zürich um 1900

## Zentral oder Dezentral?



Alfred Escher

**Politik,  
Unternehmertum  
und Wissenschaft  
im Einklang**



Alfred Escher



---

## Inputreferate 1. November 2012

### 1. Was generiert wie viel Landwert?

Dr. Ronny Haase, Wüest & Partner

### 2. Wem gehört die Schweiz und wer profitiert von der Landwertsteigerung?

tbn

### 3. Instrumente der Bodenbesteuerung

Prof. Dr. Johann Eekhoff, Staatssekretär a.D., Universität Köln

### 4. Aktueller Stand der Bodenbesteuerung in der Schweiz

Dr. Lukas Bühlmann, VLP-ASPAN

### 5. Mehrwertabschöpfung: eine politisch-ökonomische Analyse

Prof. Em. Dr. René L. Frey, CREMA

### 6. Schlusswort

Dr. Maria Lezzi, Bundesamt für Raumentwicklung



---

## Inputreferate 1. November 2012

1. Was generiert wie viel Landwert?  
Dr. Ronny Haase, Wüest & Partner
2. **Wem gehört die Schweiz und wer profitiert von der Landwertsteigerung?**  
tbn
3. Instrumente der Bodenbesteuerung  
Johann Eekhoff, Universität Köln
4. Aktueller Stand der Bodenbesteuerung in der Schweiz  
Lukas Bühlmann, VLP-ASPAN
5. Mehrwertabschöpfung: eine politisch-ökonomische Analyse  
Prof. Em. Dr. René L. Frey, CREMA
6. Schlusswort  
Dr. Maria Lezzi, Bundesamt für Raumentwicklung



---

## Wem gehört die Schweiz

---

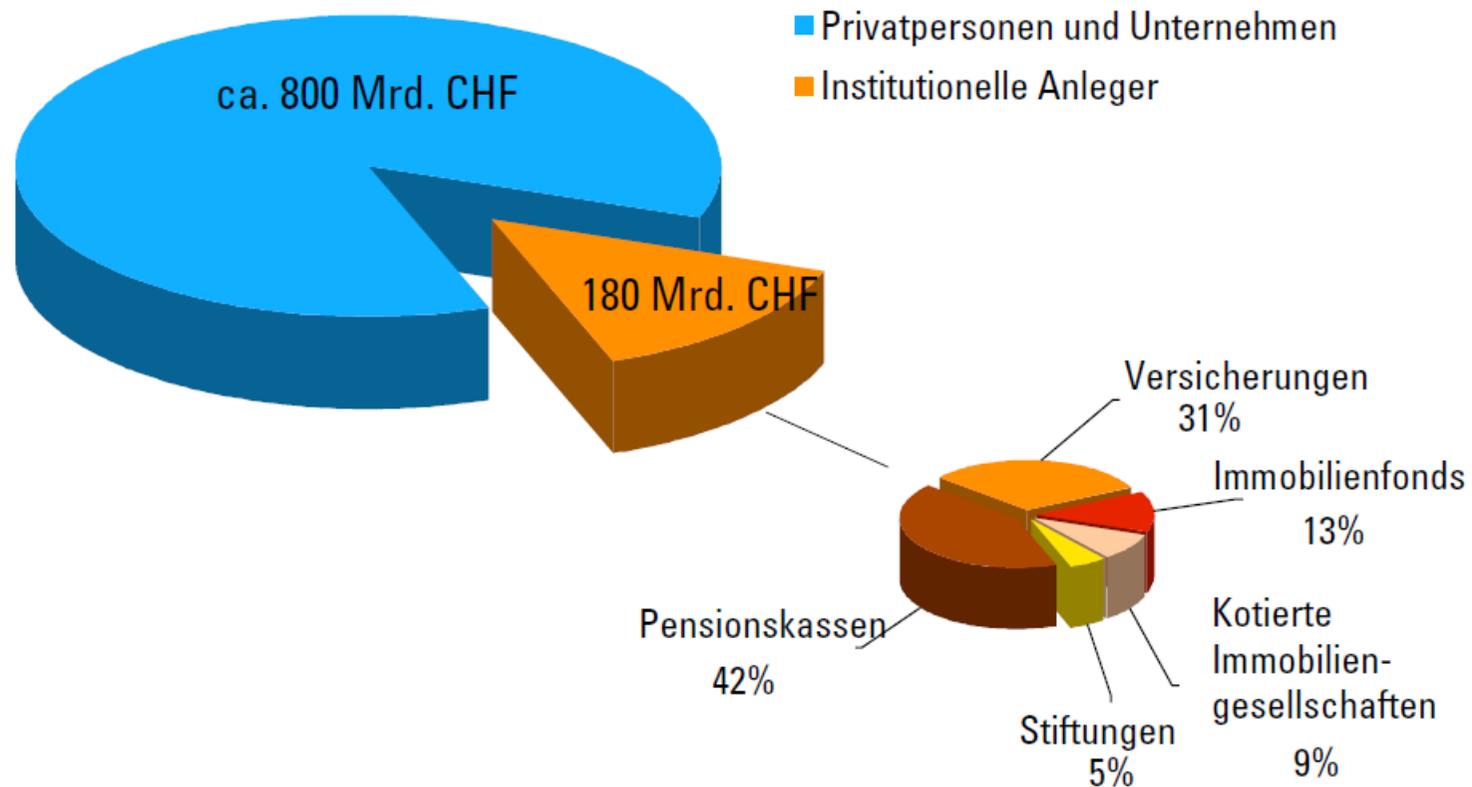
Wohnen (2011)	3'950'000	Einheiten	~ 2'050 Mia. CHF
Mietwohnungen	2'070'000	Wohnungen	~ 700 Mia. CHF
Eigentumswohnungen	940'000	EWG	~ 600 Mia. CHF
Einfamilienhäuser	940'000	EFH	~ 750 Mia. CHF
<hr/>			
Geschäftsflächen (2011)	240	Mio. m <sup>2</sup> BGF	~ 600 Mia. CHF
Büroflächen	55	Mio. m <sup>2</sup> BGF	~ 220 Mia. CHF
Verkaufsflächen	35	Mio. m <sup>2</sup> BGF	~ 130 Mia. CHF
Lager	30	Mio. m <sup>2</sup> BGF	~ 30 Mia. CHF
Industrieflächen	120	Mio. m <sup>2</sup> BGF	~ 220 Mia. CHF

---

Quellen: Kantonale Gebäudeversicherung und Hochrechnung von Wüest & Partner

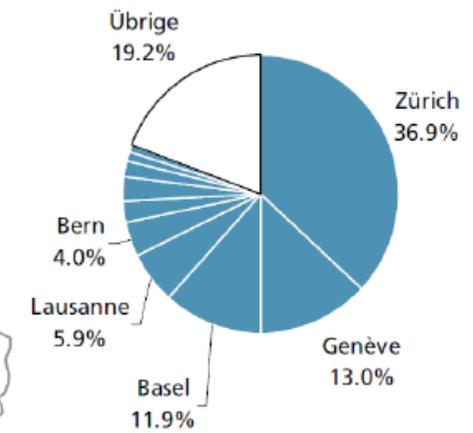
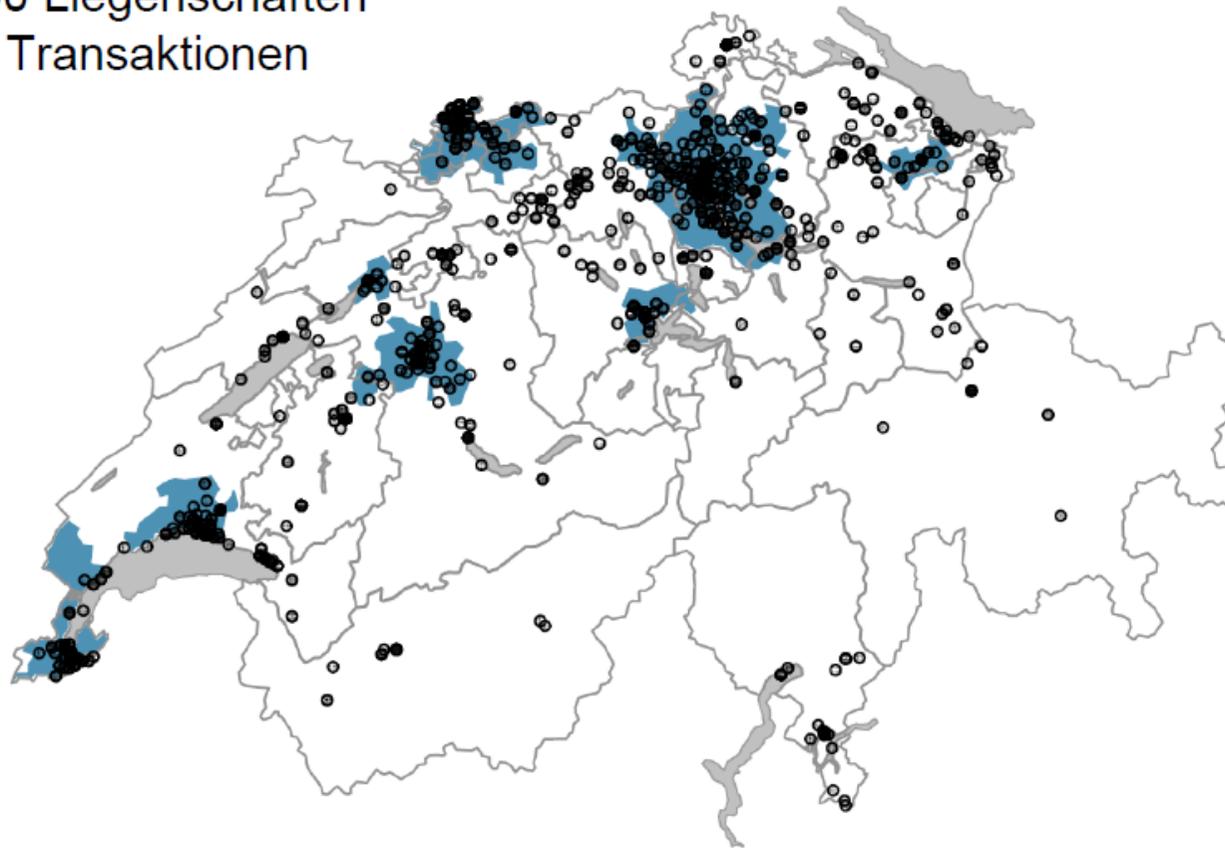
## Wem gehört die Schweiz

Eigentümer im Immobilien-Investmentmarkt



Quelle: Div. Geschäftsberichte, Wüest & Partner

60'000 Mietverträge  
2'500 Liegenschaften  
120 Transaktionen



Quelle: REIDA Juni 2012; UBS Fund Management Switzerland AG; UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland  
Hinweis: Kreisdiagramm gemäss Marktwerten.