

Forum Raumwissenschaften 2012

Wüest & Partner

Was generiert wie viel Landwert?

Dr. Ronny Haase
Wüest & Partner AG

Zürich, 1. November 2012



1. Einführung in Thematik

2. Einblick Immo-Barometer 2012

3. Ausgewählte preisbestimmende Lageeigenschaften

4. Forschungsbedarf

1.0 LAGE, was bedarf's der Worte mehr?

Wüest & Partner



«Jiutian International Plaza» in Zhuzhou in der zentralchinesischen Provinz Huna

1.1 Der Landwert

- Ökonomisch betrachtet, ist der Landwert eine **residuale Grösse**.
- Betrachtet wird der **Nutzen** - Bereitstellung von Gütern (Produkte und Dienstleistungen) - versus den **Kosten** der Bereitstellung.
- **Ökonomischen Prinzip**, die Differenz des standortbedingten Nutzens und der standortabhängigen Aufwendungen wird maximiert.
- Ökonomische Verhaltensmodell der Nutzenmaximierung basiert auf den tatsächlichen **Präferenzen** des Individuums, den Restriktionen seines Handelns und dem Entscheidungsprozess.

1.2 Zentrale Frage

Wie nehmen Menschen die Qualität von Standorten wahr und wie bewerten sie diese?

Grundsätzlich zwei Verfahren zur Erfassung und Analyse von Präferenzen der Marktteilnehmer:

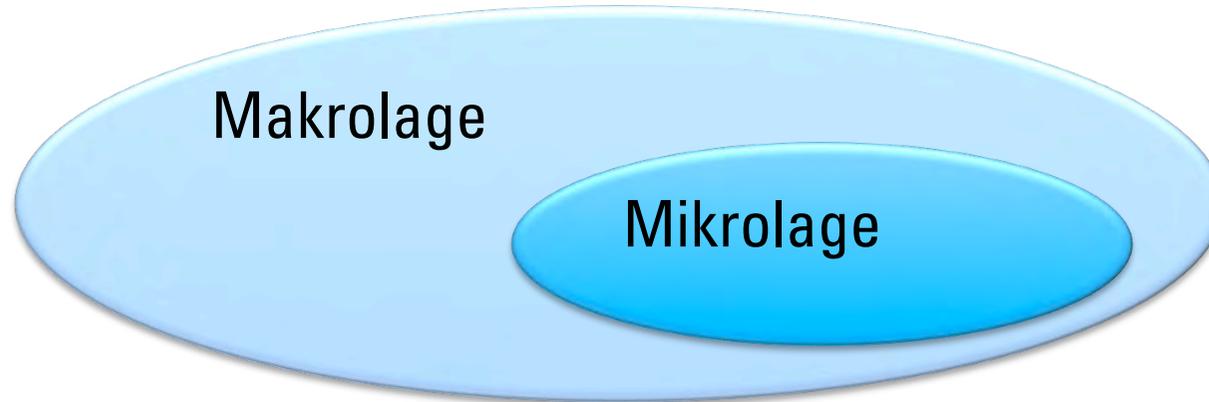
Stated Preference Analysis (bekundete Präferenz)

- direktes Verfahren, bei denen mit der Konfrontation von hypothetischen Marktsituationen anhand der Äusserungen der Individuen auf deren Präferenzen geschlossen wird.

Revealed Preference Analysis (offenbarte Präferenz)

- indirektes Verfahren, bei denen auf der Basis des realisierten Marktverhaltens auf die zugrunde liegenden Präferenzen (implizite Annahmen) geschlossen wird.

1.3 «Potpourri» von Standorteigenschaften



- Infrastruktur (MIV, ÖV, Bildung, Freizeit, Shopping)
- Landschaft (Grünflächen, Naherholung)
- Distanzen (Einkauf, Schule, ÖV)
- Emissionen (Lärm, Geruch)
- Sichtbarkeiten (See, Berge)
- Soziökonomische/-demographische Aspekte (Bevölkerungsstruktur, Haushalt)
- Rechtliche Aspekte (Steuern, Baurecht, ...)
- Räumliche Korrelationen mit der Nachbarschaft
- ...

1.4 Internationaler Exkurs

Die Top-Variablen mit einem Raumbezug von hedonischen Preismodellen

	# of Appearances	# Times Positive	# Times Negative	# Times Not Significant
Environmental--				
Natural				
Lake view	5	5	0	0
Lake Front	5	5	0	0
Oceanview	4	4	0	0
"good view"	4	3	0	1
Environmental-Neighborhood & Location				
Location	9	7	2	0
Crime	7	1	4	2
Distance	15	5	5	5
Golf course	9	9	0	0
Trees	6	6	0	0
Environmental-Public Service				
School district	10	3	7	0
% School District				
Minority	7	0	5	2
Public Sewer	2	1	1	0

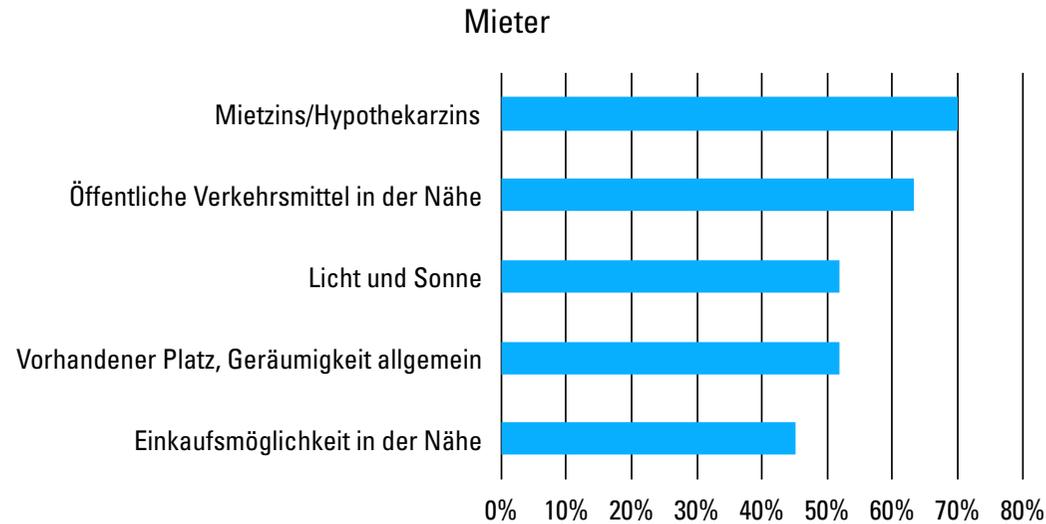
Quelle: G. Stacy Sirmans, David A. Macpherson (2003): The Composition of Hedonic Pricing Models: A Review of the Literature

1.5 Ausgewählte Studien der Schweiz

Wüest & Partner

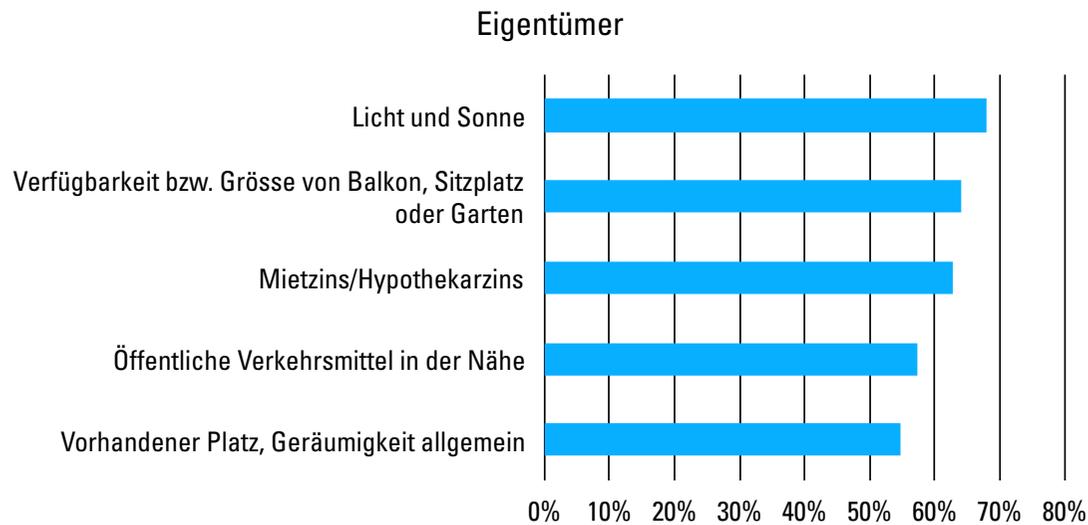


2.0 Immo-Barometer 2012



Kriterien der Wohnungssuche – Top 5

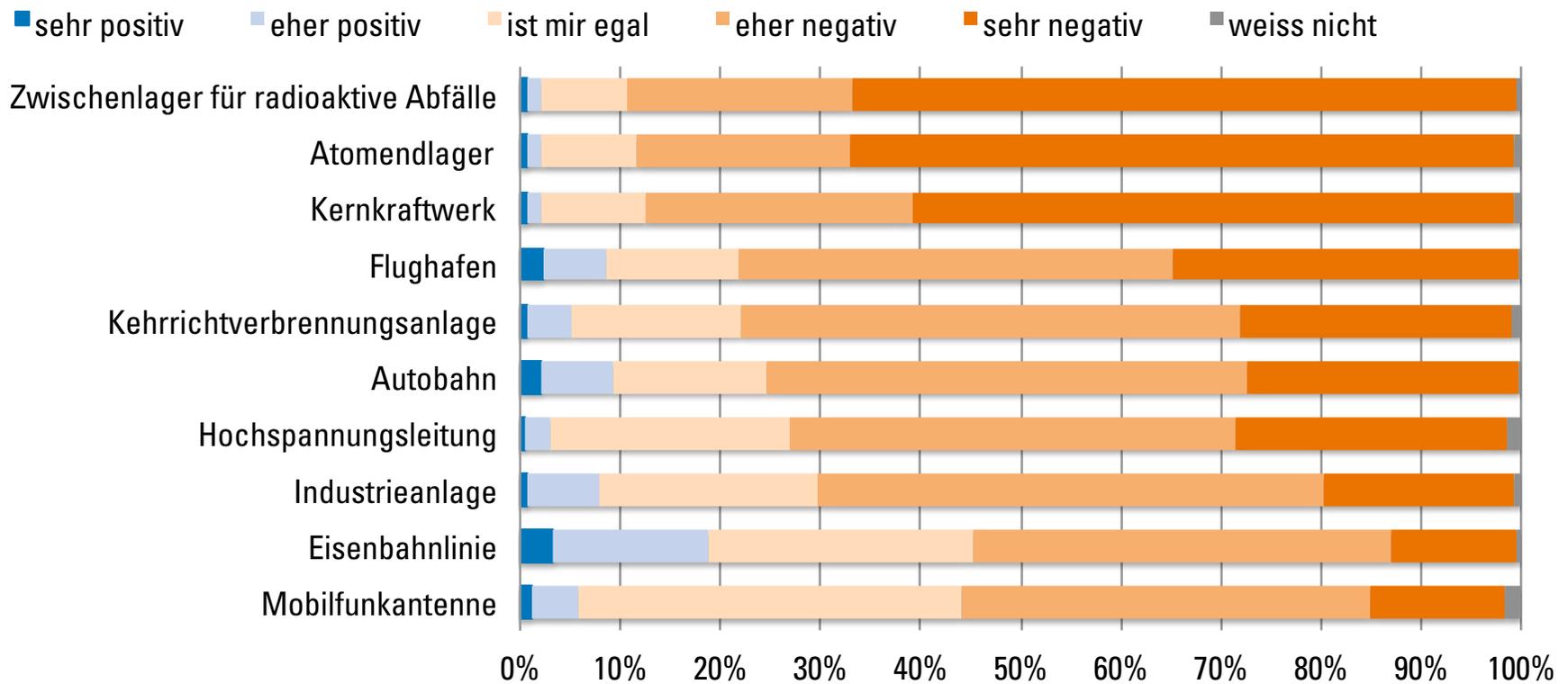
- Studie in Zusammenarbeit mit dem Verlag der «Neuen Zürcher Zeitung» und Wüest & Partner AG
- Telefonische Befragung von 1'200 Personen



Quelle: Immo-Barometer 2012

2.1 Beurteilung ausgewählter «Anlagen»

Wie würden Sie es beurteilen, wenn sich eine der folgende Anlagen in Ihrer Nähe befinden würde?

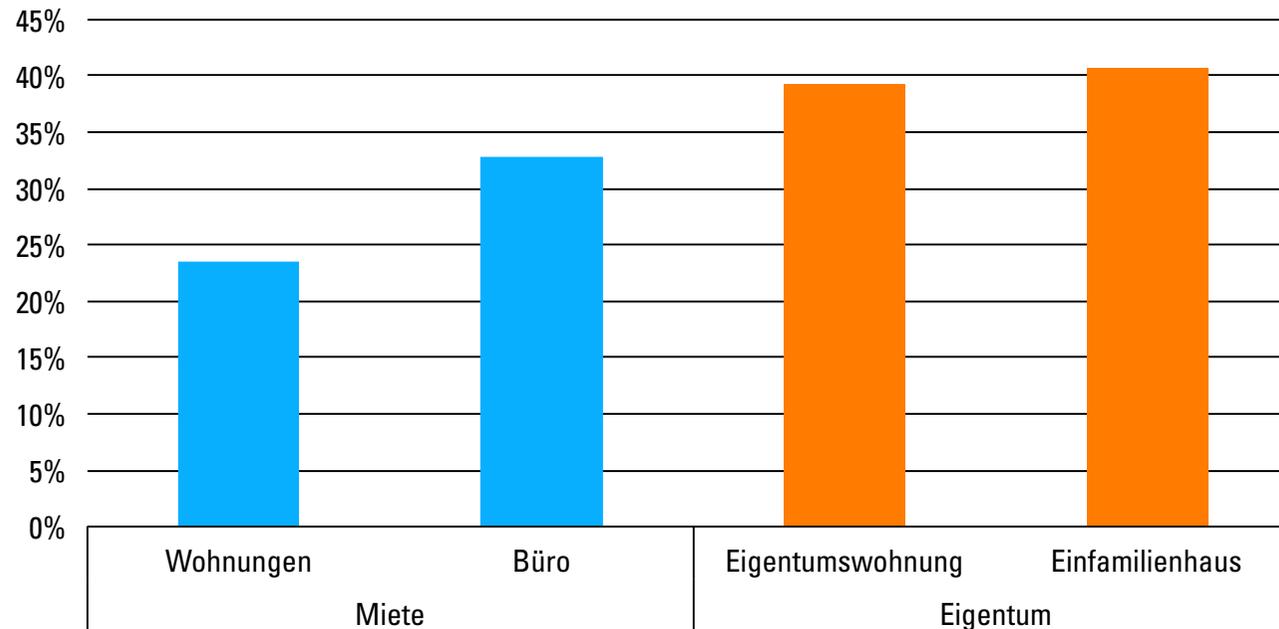


Quelle: Immo-Barometer 2012

3.0 Makrolage

Wie viel Prozent der Preisvariationen können über die Makrolage (Gemeindezugehörigkeit) erklärt werden.

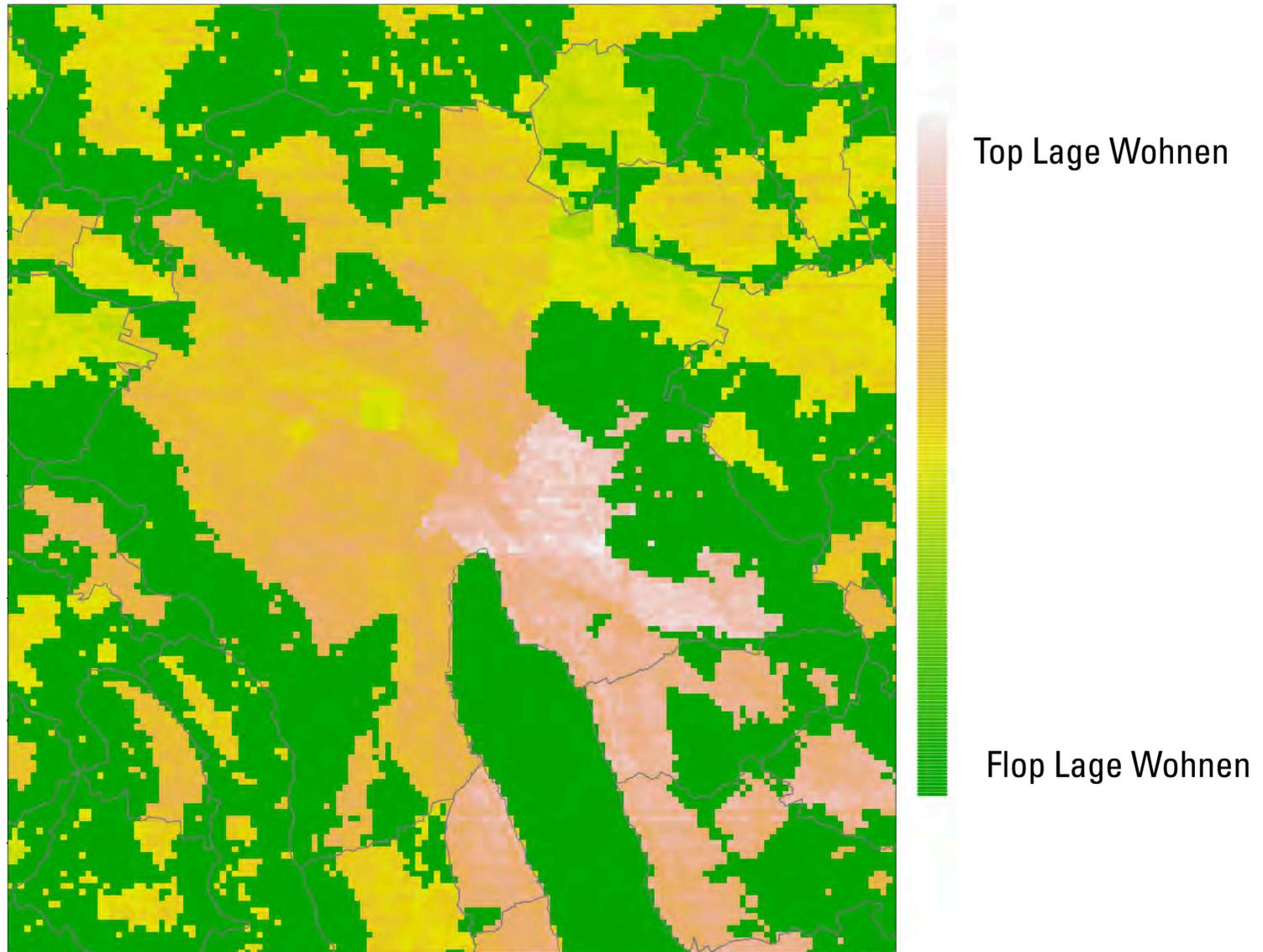
→ Der Anteil der Kontextvarianz an der Gesamtvarianz: Variance Partition Coefficient (VPC)



Erreichbarkeit, Steuerniveau, Ertragskraft pro Kopf, etc.

3.1 Mikrolage

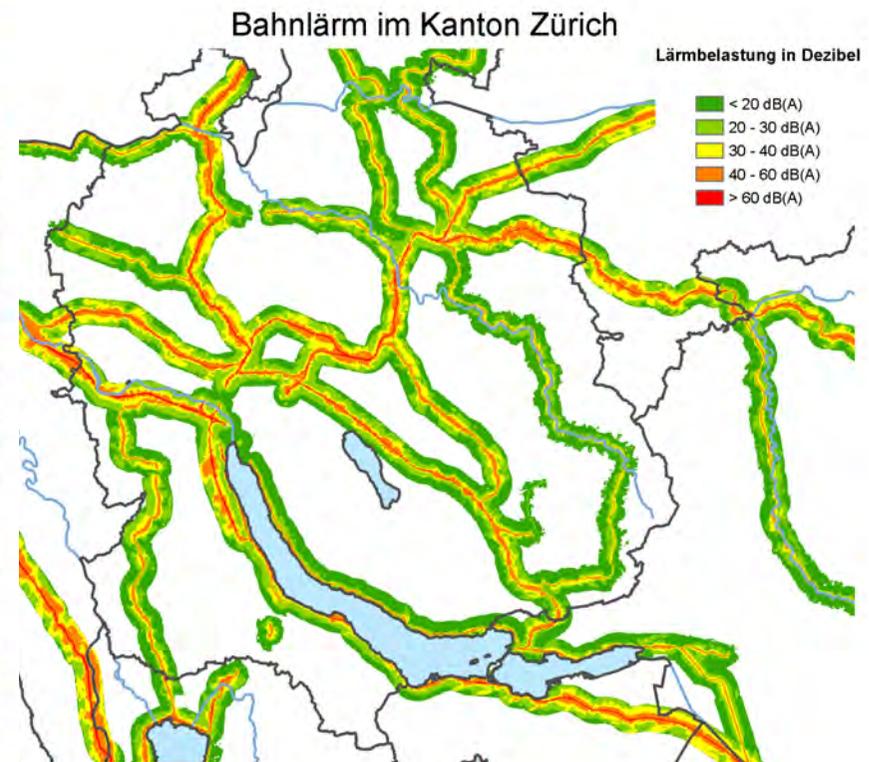
Wüest & Partner



3.2 Einfluss von Lärm

Einfluss auf den Preis von Wohneigentum:

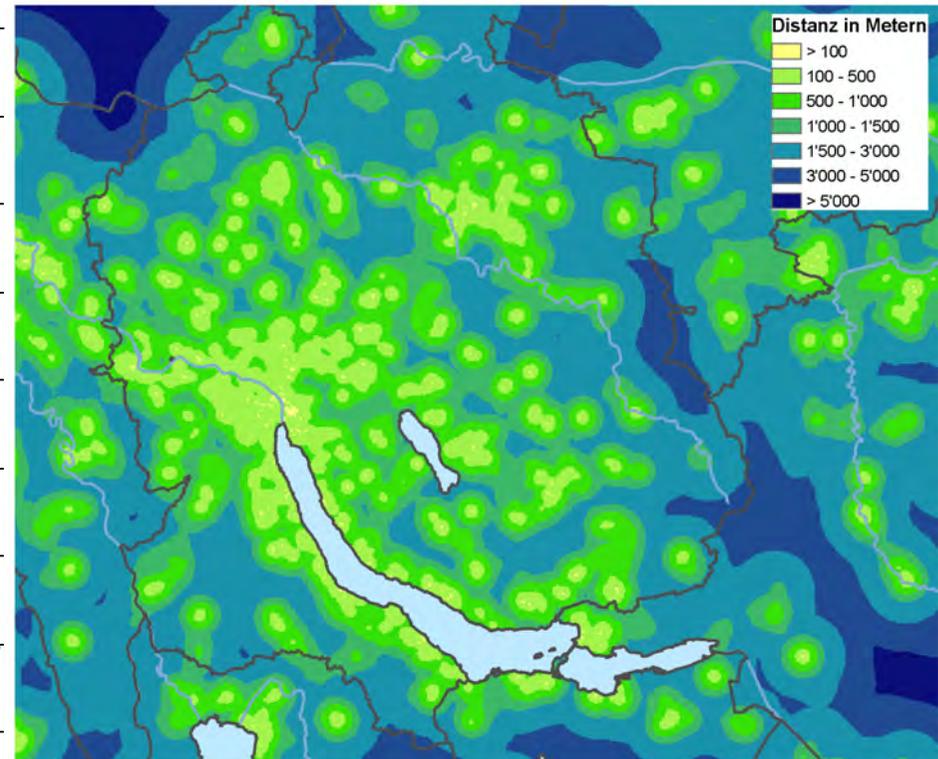
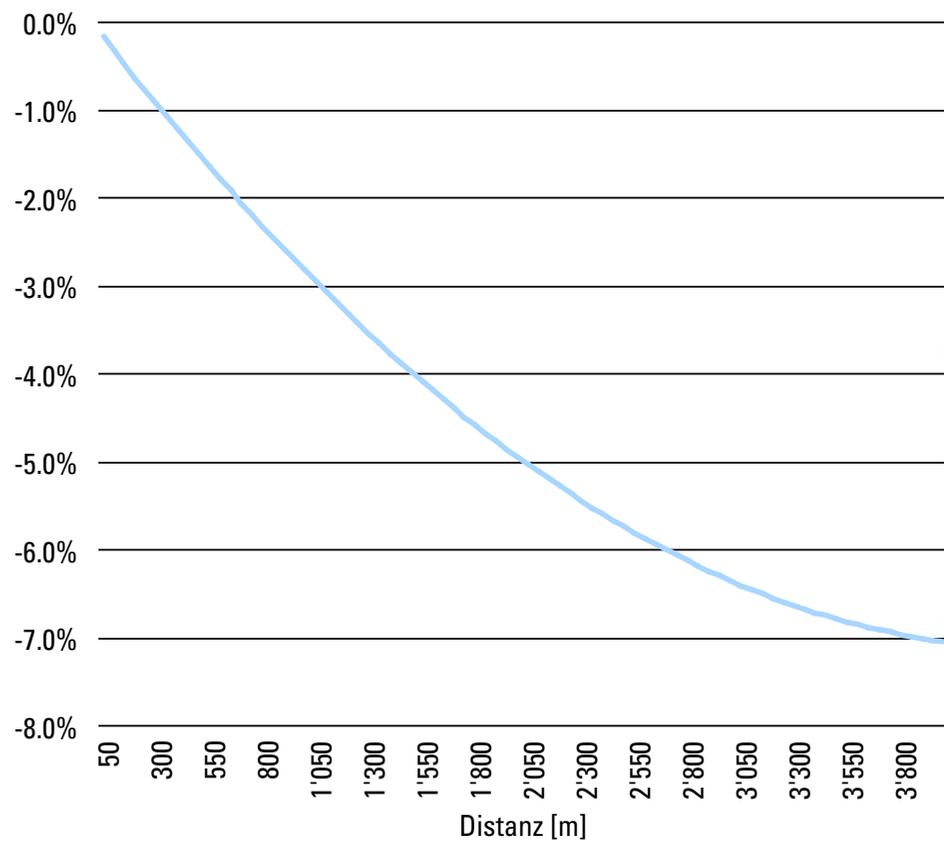
- Strassenlärm -1.0% pro Dezibel
- Bahnlärm -0.5% pro Dezibel



3.3 Distanz zu Schulen/Kindergärten

Einfluss auf den Preis von Mietwohnungen:

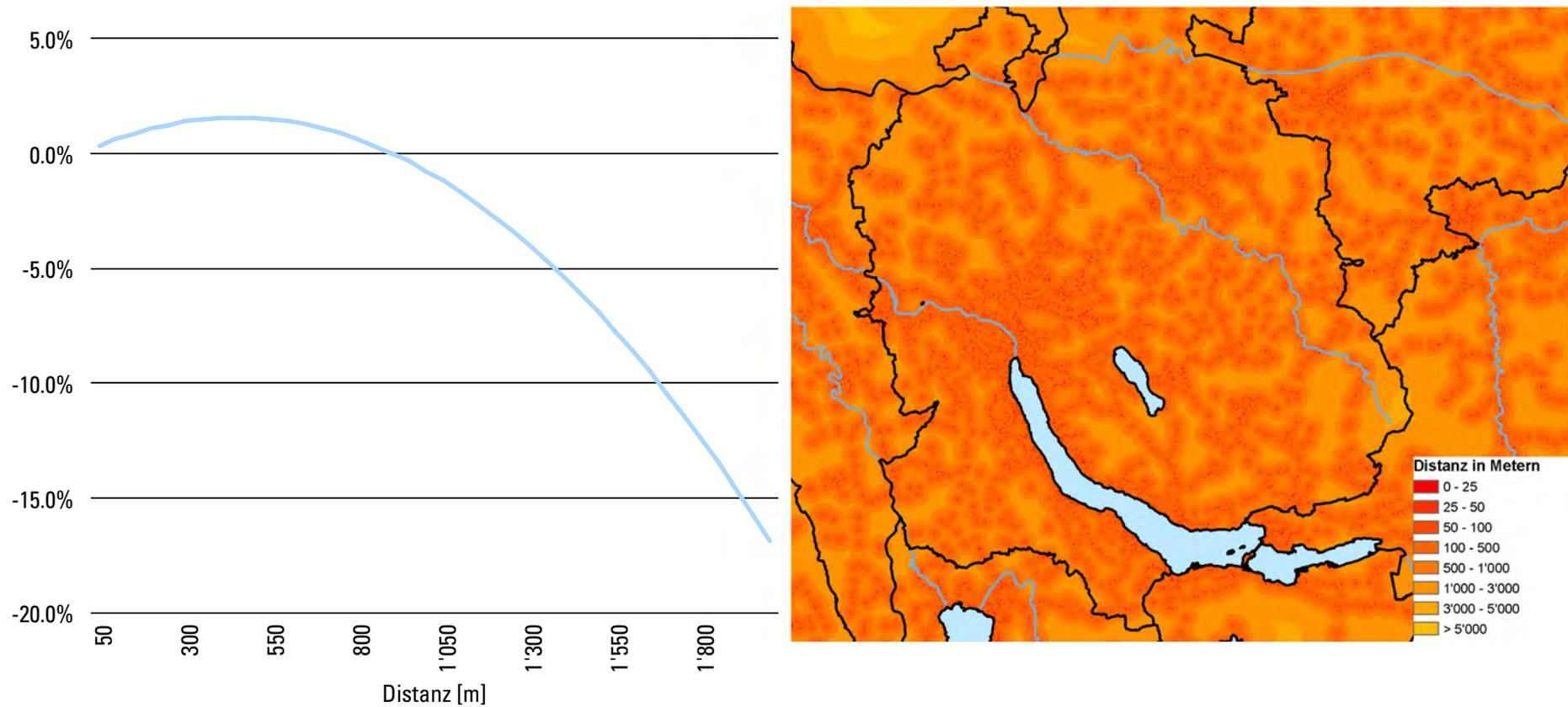
- 1'000 m ca. -2.8%
- 3'000 m ca. -3.6%



3.4 Distanz zu Haltestellen

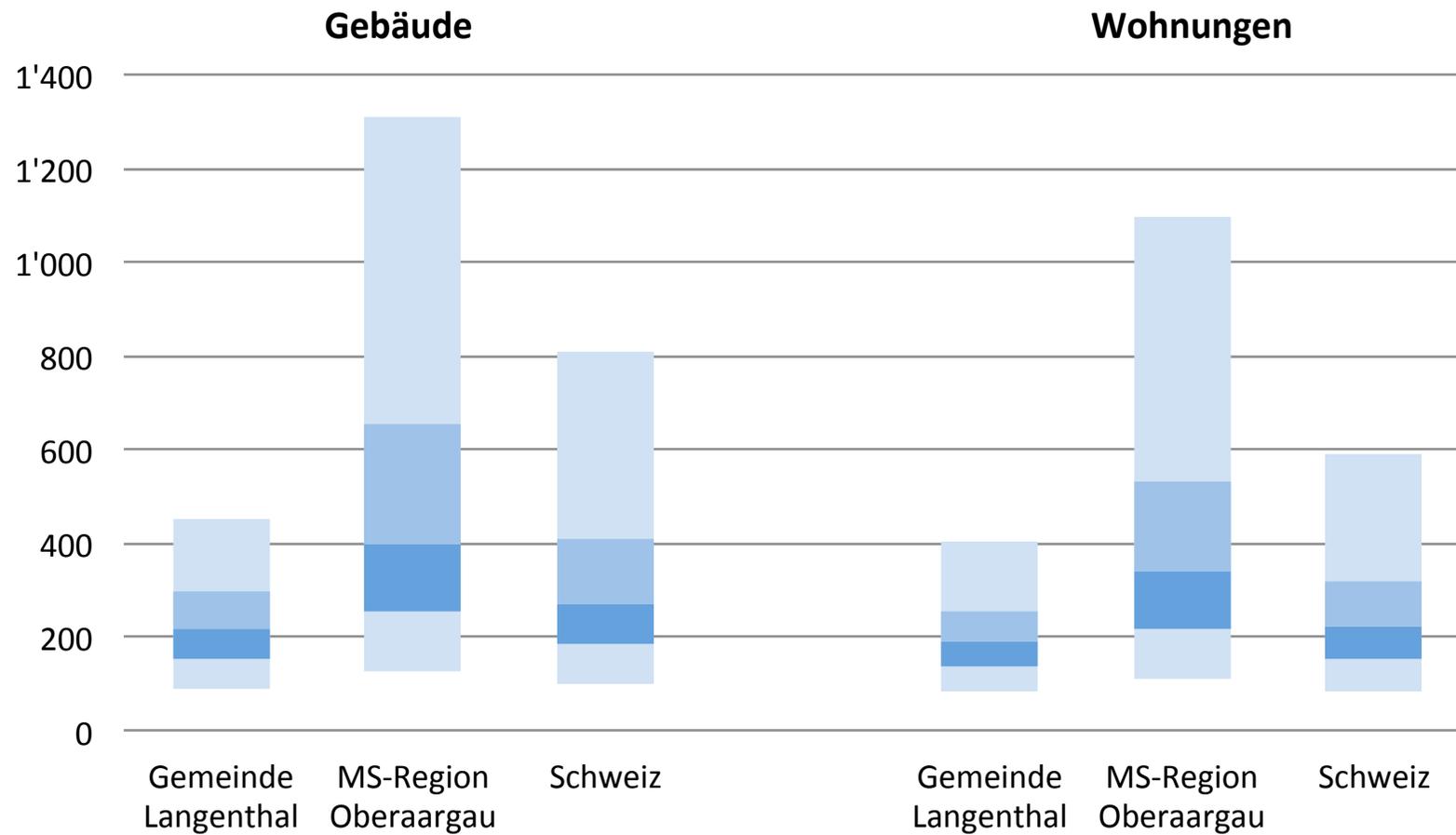
Einfluss auf den Preis von Wohneigentum:

- 500 m ca. +1.6%
- 1'500 m ca. -6.9%



3.5 Distanzspektren

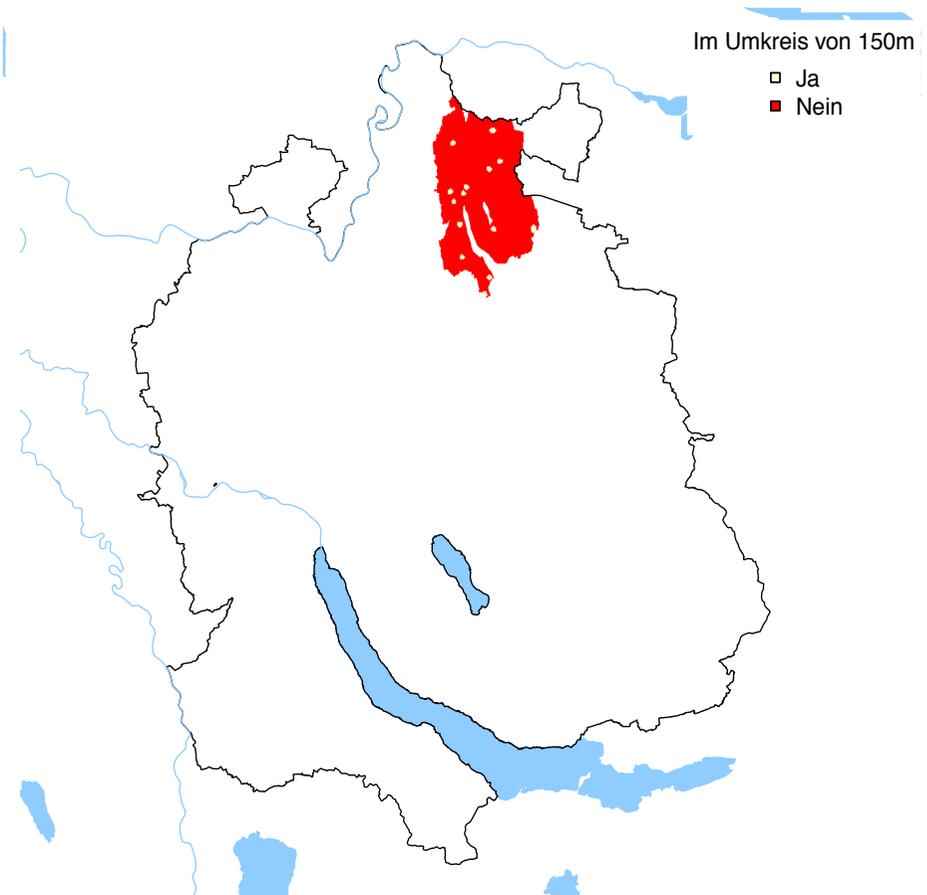
Distanzen (Fussweg in m) zu Haltestellen des öffentlichen Verkehr (ÖV)



3.6 Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen

Einfluss auf den Preise von Wohneigentum:

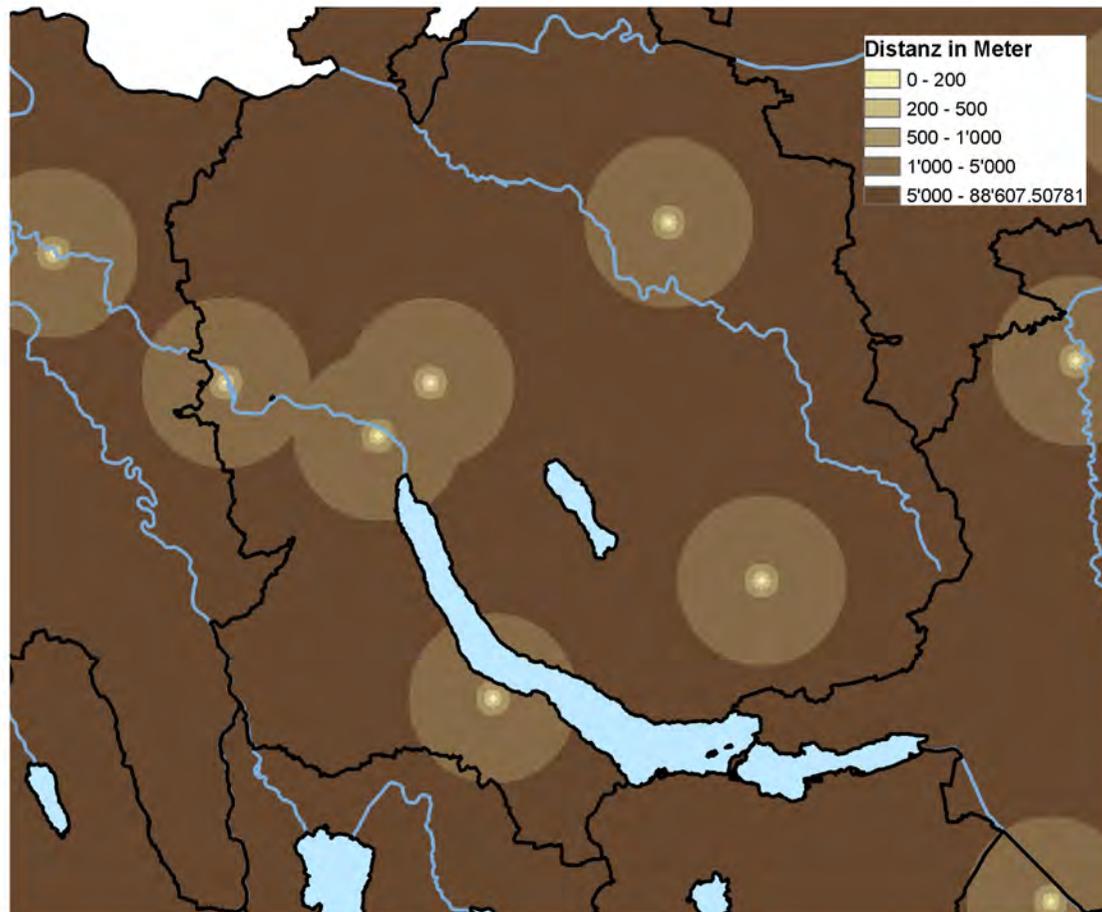
- Hochspannungsleitungen ca. -6.0%
- Sendeanlagen ca.-1.5%



3.7 Kehrichtverbrennungsanlage

Einfluss auf den Preis von Mietwohnungen:

- Umkreis von 400 m ca. -9%



4.0 Forschungsbedarf / Handlungsschwerpunkte

- Kausalität soziodemographische Faktoren – Beziehung zwischen Ursache und Wirkung
- Georeferenzierte Daten zur Lage
- Zeitliche Aspekte der Wertschöpfung und -abschöpfung im Raum → Stichwort Rentenzahlung
- Grenzen der «Abschöpfung», Beurteilung von Mehr- und Minderwerten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dr. Ronny Haase

Tel. +41 44 289 90 48

ronny.haase@wuestundpartner.com

Wüest & Partner AG

Gotthardstrasse 6

CH-8002 Zürich

Tel. +41 44 289 90 00

Fax +41 44 289 90 01

