



Liegenschaften auf grossen Grundstücken optimal nutzen

Mit diesem Ratgeber möchten wir Sie ermuntern, rechtzeitig abzuklären, ob Ihr Haus über ungenutztes Potenzial verfügt.

Ein Haus auf einem grossen 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 wir Sie gerne mit unserer Erfahrung.



G. Walde.

Gerhard E. Walde
Gründer und Verwaltungsratspräsident



Ältere Einfamilienhäuser entpuppen sich oft als wahre Schätze

Dreissig bis sechzig Jahre alte Einfamilienhäuser haben eine Gemeinsamkeit: Sie verfügen im Verhältnis zur Hausgrösse oft über viel Umschwung. Wenn Sie Eigentümer einer solchen Liegenschaft sind, empfiehlt es sich mit gutem Grund, gelegentlich die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten abklären zu lassen.

4



1979 betrug die durchschnittliche Grösse einer Einfamilienhausparzelle rund 660 Quadratmeter. Viele Häuser aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren verfügen sogar über stattliche Parzellen von 800 bis 1200 Quadratmetern. Heute sind zahlreiche Einfamilienhäuser aus dieser Zeit sanierungsbedürftig. Was viele Eigentümer nicht wissen: Manche sind wahre Schätze, denn in der Regel ist die gesetzlich zulässige Ausnützung bei weitem nicht ausgeschöpft. Das heisst, die Parzellen bieten Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und für bauliche Anpassungen an die sich mit den Jahren verändernden Wohnbedürfnisse. Zunehmend werden solche Einfamilienhäuser auch durch kleinere Mehrfamilienhäuser ersetzt, falls es die örtliche Zonenordnung zulässt. Für Sie als Eigentümer sind diese Optionen für Ihre künftige Lebensplanung, allenfalls auch mit Blick auf die Erbschaftsregelung oder einen Verkauf attraktiv und prüfenswert.

Klären Sie die maximal mögliche Ausnützung ab

Wissen Sie, wie hoch die Ausnutzungsziffer Ihrer Liegenschaft ist und zu welchem Teil sie ausgeschöpft ist? Die wenigsten Eigentümer wissen es. Sie lassen ihr Haus über Jahrzehnte unverändert, bis sie eines Tages feststellen, dass es mit dem grosszügigen Umschwung nicht mehr den Wohnbedürfnissen im Alter entspricht und sie es verkaufen müssen. Daher empfiehlt es sich, die aktuell zulässige Ausnutzung bei der Gemeinde abzuklären. Das kostet nichts.

Tipp: Lassen Sie die Wohnzone und die Ausnutzung Ihrer Parzelle anhand des Zonenplans prüfen und fragen Sie nach, ob in den nächsten Monaten und Jahren Planungsverfahren oder Änderungen vorgesehen sind.

Walde unterstützt Sie dabei gerne. Verfolgen Sie in der Gemeinde aber auch allfällige Anpassungen der Zonenordnung. Sie erfolgen häufig zugunsten einer höheren Ausnutzung und damit zugunsten des Eigentümers. Zum Beispiel, dass auf einer Parzelle neu auch ein kleines, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus gebaut werden darf.

Gibt es entsprechende Änderungen, eröffnen sich Ihnen in Bezug auf Ihre Lebens- und Wohnträume vermutlich neue Möglichkeiten. Änderungen haben oft einen beachtlichen Einfluss auf den Wert von Grundstücken. Im Grundsatz gilt: je höher die Ausnutzungsziffer, desto höher ist der Wert der Parzelle.

Welche Chancen bieten unternutzte Grundstücke?

Abhängig von der Zonenordnung und der zur Verfügung stehenden Ausnutzungsreserve kann man sich zu folgenden Möglichkeiten Gedanken machen:

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

Jede dieser Optionen ist spannend und bedarf näherer Betrachtung. Was bedeuten sie im Einzelnen?



6 «Aging in Place» oder «zuhause alt werden».

Wer alt wird, möchte unabhängig bleiben und seine Selbständigkeit bewahren. Entwickeln Sie deshalb eine Vision und einen Plan, wie und wo Sie im Alter leben möchten. Stellen Sie sich folgende Fragen, wenn der Verbleib im vertrauten Einfamilienhaus im Vordergrund steht: Wie lässt sich unser Haus für das Wohnen im Alter umbauen? Lässt sich ein entsprechender Umbau allenfalls mit einer besseren Nutzung des Grundstücks finanzieren?

Tipp: Bei grossen Grundstücken lohnt sich unter Umständen ein Teilverkauf.

Vorhandenes Potenzial für Erweiterung nutzen, zum Beispiel mit einer Aufstockung, einem Anbau, einer Einliegerwohnung oder einem etwas grösseren Neubau.

Vielleicht lässt sich eine Einliegerwohnung realisieren, die Sie Gästen oder einer Pflegefachperson zur Verfügung stellen möchten, oder die Sie vermieten und so ein Zusatzeinkommen generieren können.

Vorhandenes Potenzial für ein Mehrgenerationenhaus oder eine Renditeliegenschaft nutzen.

Im Kanton Zürich wird jedes zehnte verkaufte ältere Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt (Quelle: Baublatt). Vielleicht möchten Sie auf Ihrem Grundstück für sich selber ein solches Projekt prüfen. Als Mehrgenerationenhaus oder als Renditeliegenschaft, in der Sie eine oder mehrere Wohnungen selber nutzen und die anderen vermieten oder im Stockwerkeigentum verkaufen und so eine gute Rendite erzielen.

Tipp: Warum nicht ein Mehrfamilienhaus realisieren, in dem man für sich die Attikawohnung mit einem direkten Liftzugang altersgerecht gestaltet?

Liegenschaft verkaufen.

Je nach Situation und Lebensphase ist es sinnvoll, das Einfamilienhaus oder zumindest einen Teil des Grundstücks zu veräußern und den Verkaufserlös in ein neues Lebens- und Wohnprojekt zu investieren. Die Verkaufschancen für alleinstehende Einfamilienhäuser auf einer grosszügigen Parzelle stehen gut, denn auf dem Immobilienmarkt gelten unternutzte Einfamilienhäuser als Perlen und sind gesucht. Einerseits von jüngeren Leuten, die sich nicht nur den Traum vom Eigenheim, sondern vom Einfamilienhaus erfüllen möchten, andererseits von Investoren, die das brachliegende Potenzial nutzen und auf der Parzelle ein kleines Mehrfamilienhaus erstellen möchten.

Tipp: Beim Verkauf kommt Ihnen das Wertpotenzial in Bezug auf den Verkaufserlös heute mehr denn je zugute.

Fazit:

Wenn Sie in der privilegierten Lage sind, ein älteres Einfamilienhaus auf einem grosszügigen Grundstück zu besitzen, sollten Sie in aller Ruhe prüfen, was Ihnen die Immobilie in Zukunft für Chancen bietet. Die Grundlage dazu ist eine fundierte Potenzialanalyse, wie Sie sie über Walde in Auftrag geben können. Wenn Sie die Möglichkeiten kennen, entwickeln Sie in Bezug auf die gewünschte Wohnform für die Zukunft eine Vision. Lassen Sie dabei vor allem auch Ihr Herz sprechen. Häufig kommen auf diese Weise Ideen ins Spiel, an die man zuvor niemals zu denken gewagt hatte. Lassen Sie sich auch von aussen Impulse geben. Walde hilft Ihnen dabei gerne.

So wirkt sich nicht ausgeschöpftes Potenzial auf den Liegenschaftswert aus

Der Verkehrswert für ein älteres Einfamilienhaus in einer attraktiven Agglomerationsgemeinde von Zürich wird auf 900'000 Franken geschätzt – 300'000 Franken für das Haus und 600'000 für das Grundstück. Eine Potenzialanalyse ergibt, dass auf dem Grundstück dank der revidierten Bau- und Zonenordnung neu auch ein Mehrfamilienhaus von bis zu sieben Eigentumswohnungen mit einem Verkaufswert von rund 6 Millionen Franken gebaut werden kann. Abzüglich der Kosten von insgesamt 4,5 Millionen Franken für den Rückbau und den Neubau sowie einem kalkulatorischen Gewinn für den Investor ergibt sich für das Grundstück ein angemessener Verkehrswert von 1,5 Millionen Franken. Das Wertpotenzial von 600'000 Franken muss bei Verhandlungen mit möglichen Käufern berücksichtigt werden.

7



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

Leslie Schibler
Leiterin Neubau

Interview



8

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 Richtplänen, 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 festschreibt 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 öffentlichen 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 Ausnützungsziffer 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 wohngyienische 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.»

Nicolas Schnetzer
Leiter Geschäftsstelle Uster

**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.

15



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

Mattia Bonasso
Leiter Geschäftsstelle Baden

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
Gerhard E. Walde
+41 44 396 60 60
gerhard@walde.ch



**Liegenschaften-
Check**
exklusiv für
unsere Leser
CHF 800

Leserangebot: 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:

Claudio Walde
Leiter Anlageimmobilien
claudio@walde.ch
+41 44 396 60 74



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

Kontaktieren Sie uns.

19

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
Alte Landstrasse 107
8702 Zollikon

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

Gut vernetzt

MEMBER OF
EREN
FINEST REAL ESTATE



SVIT
SMK SCHWEIZ

Geschäftsstellen

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

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

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

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

Hauptsitz
Walde Immobilien AG
Alte Landstrasse 107
CH-8702 Zollikon
+41 44 396 60 60
info@walde.ch
walde.ch

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

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

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

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