

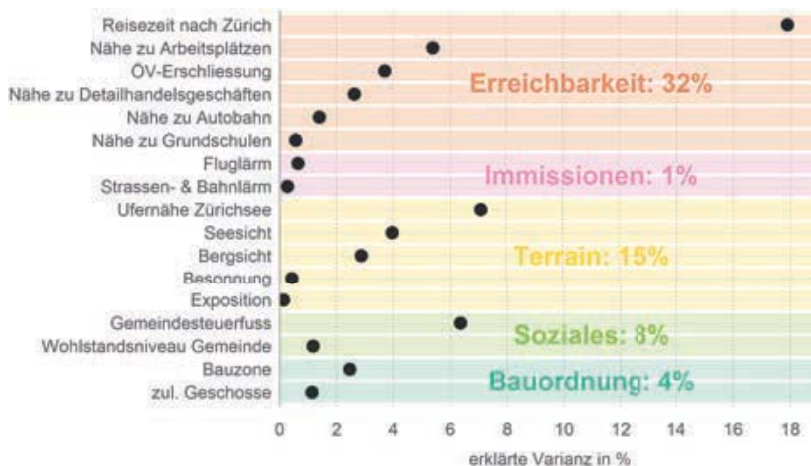
Lageeigenschaften beeinflussen den Preis von Wohnland

Die Preise für Wohnbauland sind im Zentrum der Stadt Zürich rund zehnmal höher als im Tösstal. Warum das so ist und wovon die Zahlungsbereitschaft für Boden abhängt, zeigt ein neues Bodenpreismodell des Statistischen Amtes.

Dr. Peter Moser
Statistisches Amt des Kantons Zürich
Direktion der Justiz und des Innern
Telefon 043 259 75 35
peter.moser@statistik.ji.zh.ch
www.statistik.zh.ch

Siehe auch Infos unter «Vermischtes»
Seite 37.

Preis und Lagefaktoren



Preisrelevanz der Lageeigenschaften.
Quelle: Statistisches Amt

«Lage, Lage und nochmals Lage» lautet bekanntlich das Mantra der Immobilienmakler – und was für Liegenschaften im Allgemeinen gilt, trifft auf Boden noch viel ausgeprägter zu. Denn was der Käufer von Wohnbauland letztlich bezahlt, ist dessen Lage, oder genauer deren Bewertung durch jene, die auf diesem Land am Ende wohnen wollen – seien es Hauseigentümer oder Mieter.

Entscheidende Lageeigenschaften

Diese zentrale Erkenntnis der Immobilienökonomie bildet den einen konzeptionellen Pfeiler des neuen Bodenpreismodells. Der zweite ist, dass die Lage eines Grundstücks mehrere Dimensionen aufweist und sich der Gesamtpreis, der für einen Quadratmeter Land bezahlt wird, aus den Preisen dieser Teileigenschaften ergibt. Allerdings ist weder von vornherein bekannt, welche Charakteristiken die Lage ausmachen, noch sind sie mit einem Preisschild versehen. Auf der Grundlage von Daten über Kaufpreise und Lagecharakteristiken zahlreicher diesbezüglich unterschiedlicher Grundstücke lässt sich durch statistische Methoden aber zumindest näherungsweise ermitteln, welche Lageaspekte von Bedeutung sind und wieviel dafür bezahlt wird.

Das A und O: die Erreichbarkeit Zürichs ...

Eindeutig die grösste Bedeutung für den Bodenpreis hat die Erreichbarkeit eines Grundstücks per Auto oder öffentlichem Verkehr. Ausschlaggebend ist dabei die Reisezeit nach Zürich. Je länger man braucht, um das Zentrum der Kantonshauptstadt per Auto oder öffentlichem Verkehr zu erreichen, desto tiefer sind die Landpreise: Der Preis

für einen Quadratmeter Wohnbauland nimmt bei einer zehnzehnten Zunahme der Fahrzeit nach Zürich um etwa 4,8 Prozent ab. Wohnungen an zentraler Lage, mit kurzer Pendelzeit zu den zahlreichen Arbeitsplätzen und Konsumangeboten Zürichs, sind begehrt, die Nachfrage und Zahlungsbereitschaft entsprechend gross.

... sowie lokaler Infrastrukturen

Neben dieser grossräumigen Erreichbarkeit spielt auch die Nähe zu lokalen Angeboten eine Rolle: Grundstücke, die nahe bei Arbeitsplatzkonzentrationen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen, sind etwas teurer als diesbezüglich abgelegene. Auch eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wirkt sich preissteigernd aus, während die Nähe zu Autobahnen, den Hauptschlagadern des Privatverkehrs, einen zwiespältigen Effekt hat: Dicht dran sind die Bodenpreise wegen der Immissionen tief, weit davon entfernt wegen schlechter Erreichbarkeit ebenfalls.

Zürichseenähe, Aussicht und Sonne ...

An zweiter Stelle nach der Erreichbarkeit stehen landschaftliche Lagecharakteristiken: Gemäss dem Modell wirken sich die Nähe zum Zürichsee, eine gute Aussicht auf Seen und Berge ebenso wie ausgiebige Besonnung preissteigernd aus. Der Nutzen der Nähe zu Arbeitsplätzen und sonstigen Angeboten und der rasche Zugang zu Verkehrsinfrastrukturen liegt auf der Hand: Man spart damit Zeit und Geld. Was aber rechtfertigt die höheren Preise für eine gute Aussicht? Worin besteht deren Nutzen? Grundstücke, die sich durch einzelne oder gar alle

diese Gunstfaktoren auszeichnen, sind knapp, zumal in der Nähe der Stadt Zürich. Wer es sich leisten kann, dort zu wohnen, signalisiert damit, dass er über die dafür nötigen materiellen Ressourcen verfügt – und teure Wohnlagen zeichnen sich meist auch durch ein wohlhabendes soziales Umfeld aus.

... sowie ein tiefer Steuerfuss

Eine wichtige vermittelnde Rolle spielt dabei auch der Steuerfuss. Die Ansiedlung Betuchter erhöht den Steuerertrag und ermöglicht so in der Regel eine Senkung der Steuersätze, was die Wohnkosten zwar vermindert, damit aber auch die Nachfrage nach Land steigert und dessen Preis erhöht. Das Bodenpreismodell des Statistischen Amtes zeigt, dass ein um zehn Punkte tieferer Gemeindesteuerfuss die Bodenpreise um etwa 4,7 Prozent erhöht. Dieses Beispiel zeigt, dass die Bodenpreisbildung ein komplexer, rückkopplender sozialer Prozess ist, der nicht zuletzt auch durch rechtliche Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Dank der Gemeindeautonomie kann sich die kommunale Steuerbelastung überhaupt unterscheiden – und der Finanzausgleich schränkt den Spielraum wiederum ein.

Auch Bauordnung und Umweltfaktoren sind wichtig

Zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen gehört auch die Bauordnung: Für Land, auf dem eine intensive Nutzung zugelassen ist, zum Beispiel in den mehrstöckigen Zentrums- und

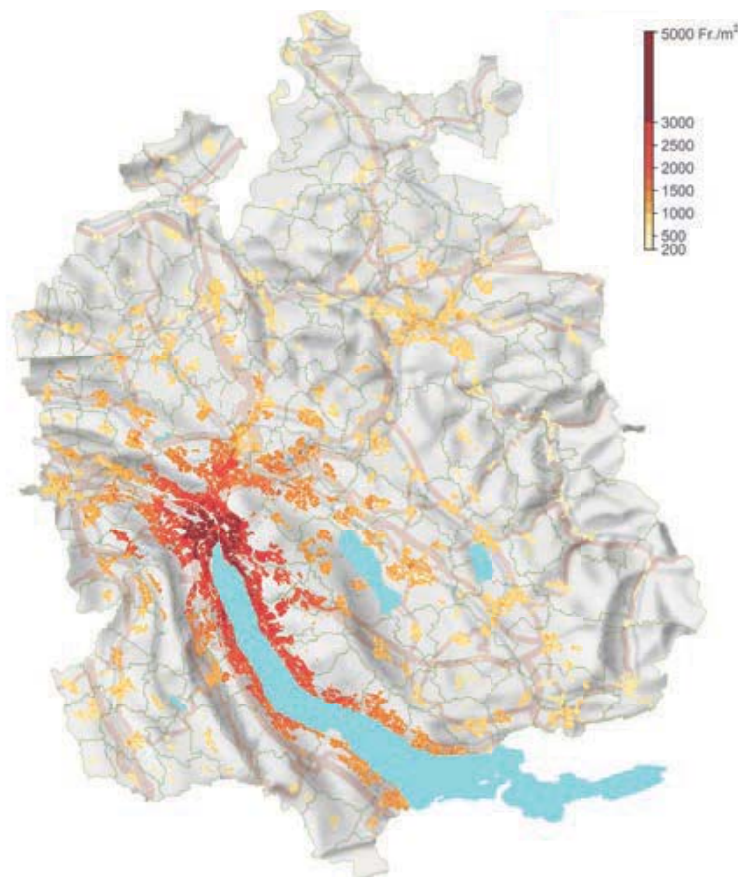
Bodenpreismodell

Das statistische Modell für den Preis von Wohnbauland im Kanton Zürich beruht auf dem Datenmaterial der Handänderungsstatistik. Für beinahe 7900 genau lokalisierbare Freihandverkäufe von Wohnbauland und Abbruchliegenschaften der Jahre 2006 bis 2015 wurde eine Vielzahl kleinräumiger Lagecharakteristiken ermittelt. Diese Verknüpfung bildet die Grundlage für die Schätzung eines sogenannten hedonischen Regressionsmodells, mit dem die relevanten Lage- und Grundstückseigenschaften identifiziert und deren Beitrag zum Landpreis beziffert werden.

Das Modell ist in statistik.info 2017/05 «Der Preis des Bodens – Ein hedonisches Modell der Wohnbaulandpreise im Kanton Zürich» ausführlich motiviert, beschrieben und illustriert.

Die Publikation ist auf der Website des Statistischen Amtes (www.statistik.zh.ch) online verfügbar.

Bodenpreislandkarte des Kantons Zürich



Schätzwerte Bodenpreismodell.
Quelle: Statistisches Amt

Quartierzonen der Stadt Zürich, wird mehr bezahlt als für Land in einer typischerweise zweistöckigen Wohnzone. Erwartungsgemäss bestätigt das Modell ferner die Bodenpreisrelevanz der Lärmimmissionen des Strassen-, Bahn- und Luftverkehrs. Verglichen mit den anfangs genannten Faktoren – Erreichbarkeit, Landschaftsqualität und Steuerfuss –, ist deren Bedeutung übers Ganze gesehen allerdings gering, auch wenn sie lokal natürlich erhebliche Auswirkungen haben können.

Landpreise im Kanton

Durch Einsetzung dieser Lageeigenschaften in die Modellgleichung können nun auch Schätzwerte für das gesamte Wohngebiet des Kantons erzeugt werden. Sie zeigen, was ein Quadratmeter Land an einem bestimmten Ort ungefähr kosten dürfte (siehe Grafik oben). Mit über 3000 Franken am höchsten sind die Quadratmeterpreise gemäss dem Modell an den zentralen Lagen der Innenstadt Zürichs, zum Beispiel im Seefeld, wo der Boden durch eine dichte Bebauung sehr intensiv genutzt werden kann, aber auch am Zürichberg mit seiner guten Aussicht. Beinahe dieses Niveau er-

reichen die Preise auch an den besten Lagen Zollikons, Küsnachts und Erlenbachs sowie in Kilchberg und Rüslikon. Die Entfernung vom Stadtzentrum wird aufgewogen durch landschaftliche und soziale Exklusivität und tiefe Steuersätze. Am günstigsten ist Wohnbauland in sehr ländlichen, vergleichsweise entlegenen Gebieten des Kantons: Im Schnitt weniger als 500 Franken kostet ein Quadratmeter Wohnbauland im Tösstal, in einigen Gemeinden des Weinlandes und im Umland von Winterthur. Aber auch in Höri oder Stadel ist Boden trotz der Nähe zu Zürich wegen des Fluglärms günstig zu haben.

Umweltfaktoren

Auch die Umweltqualität beeinflusst den Bodenpreis: Die unmittelbare Nähe stark befahrener, lärmiger Strassen, vor allem aber auch die Belastung durch Fluglärm wirkt sich preismindernd aus – und das Gegenteil gilt für Lagen mit guter Aussicht auf eine intakte Landschaft.