

# Mehrwertabgabe: Zwischen Hürde und Erfolgsmodell

Nico Lüthy, Director

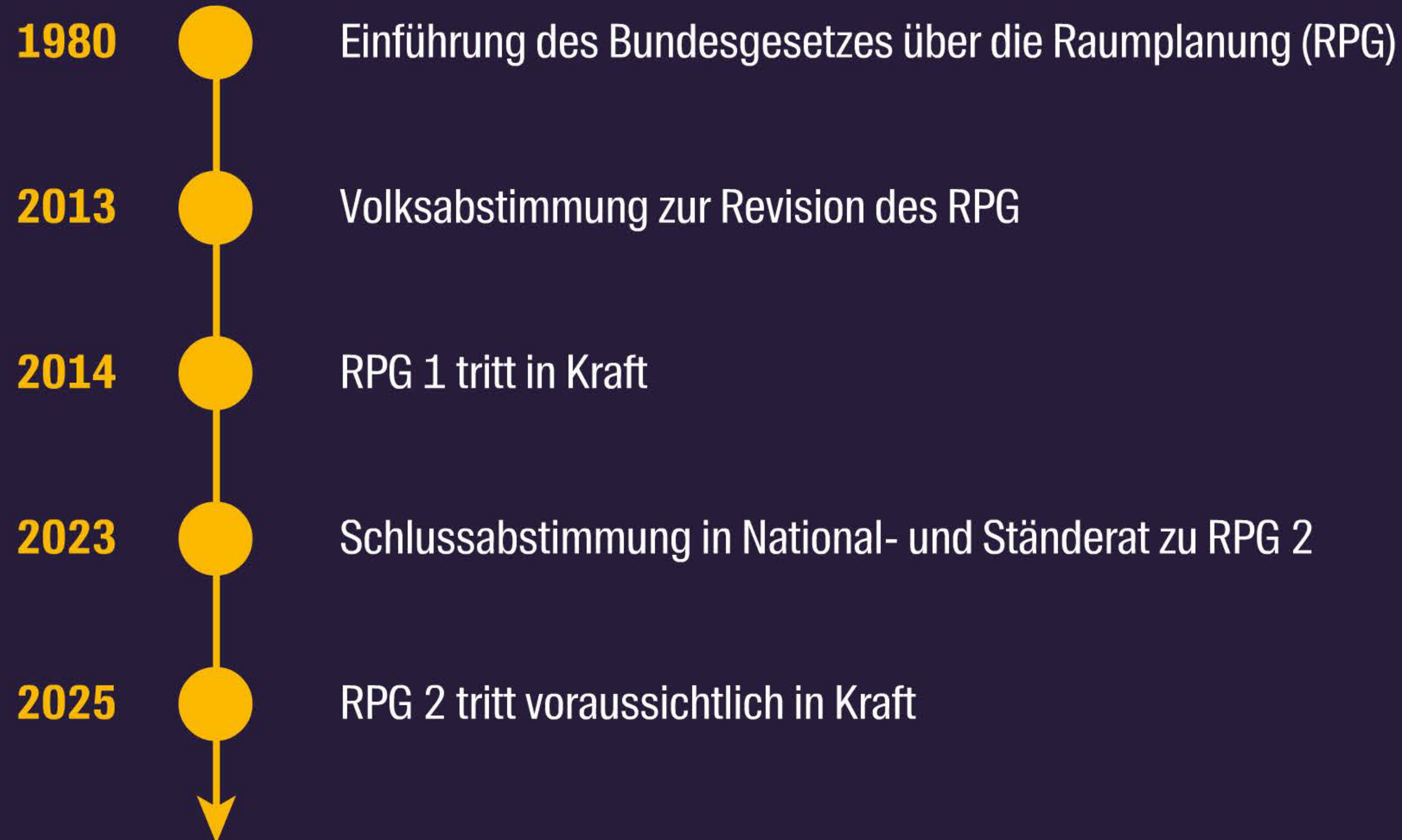
Bern

18. Juni 2025





## Raumplanungsgesetz Schweiz: Die wichtigsten Daten





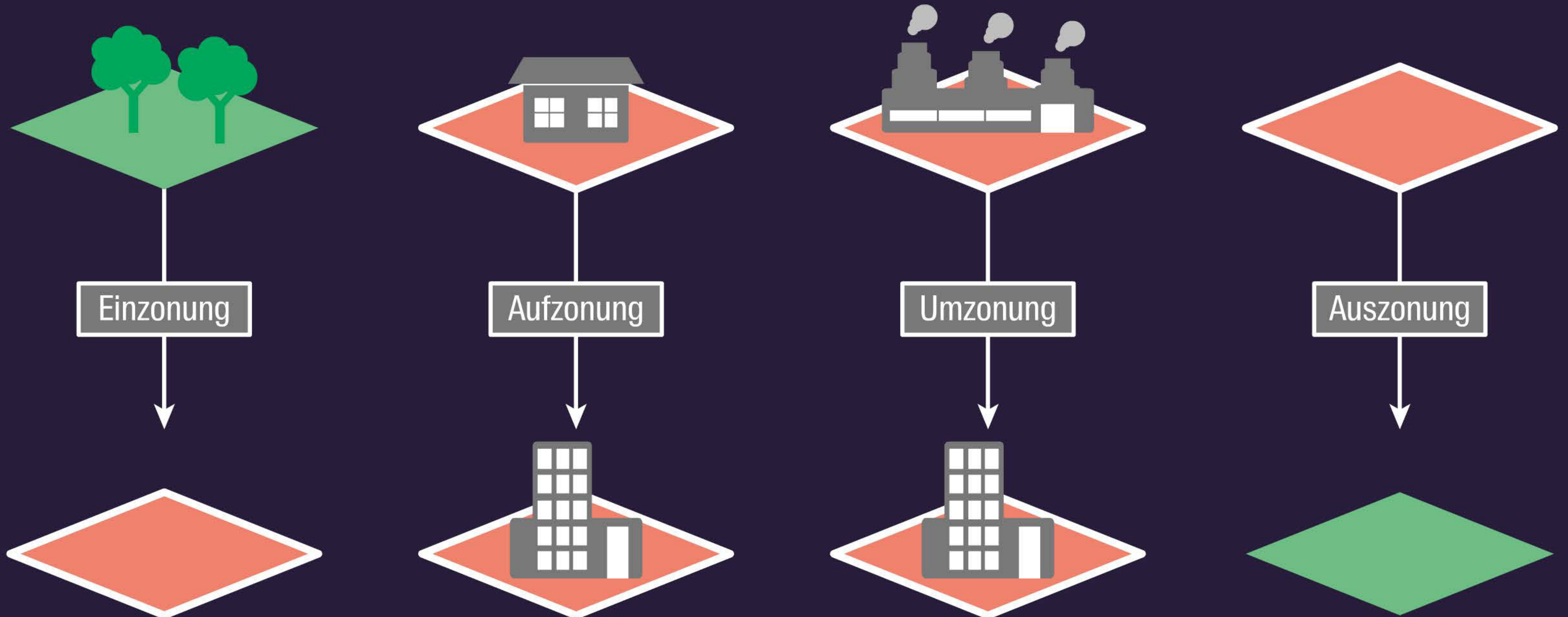
## Berechnung

$$\text{Mehrwert} = \text{Grundstückwert nach Planungsmaßnahme} - \text{Grundstückwert vor Planungsmaßnahme}$$

$$\text{Mehrwertabgabe} = \text{Mehrwert} \times \text{Abgabesatz}$$



## Planerische Massnahmen als Auslöser von Mehrwerten





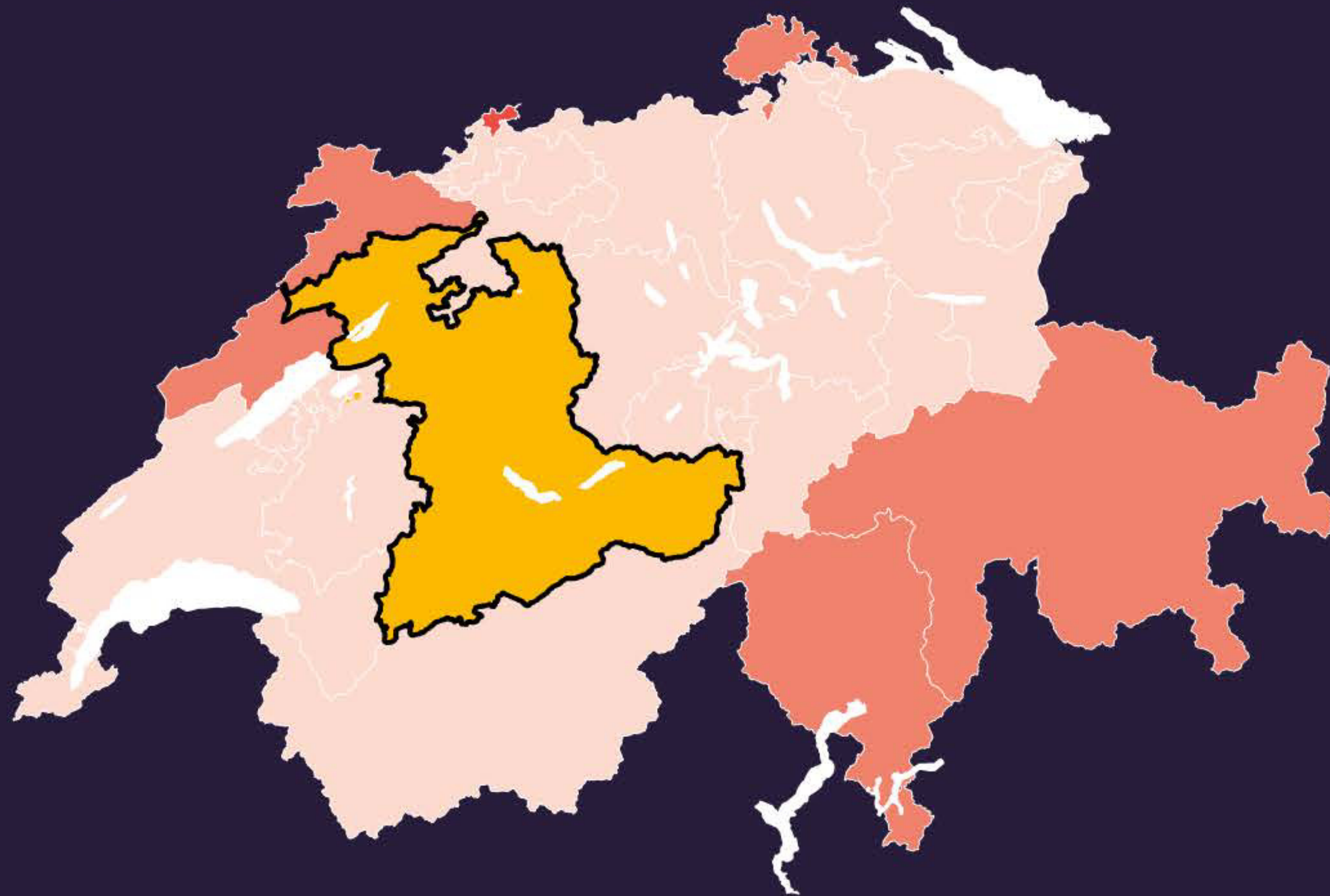
# Mehrwertlandschaft Schweiz





## Einzonungen

Abgabesatz



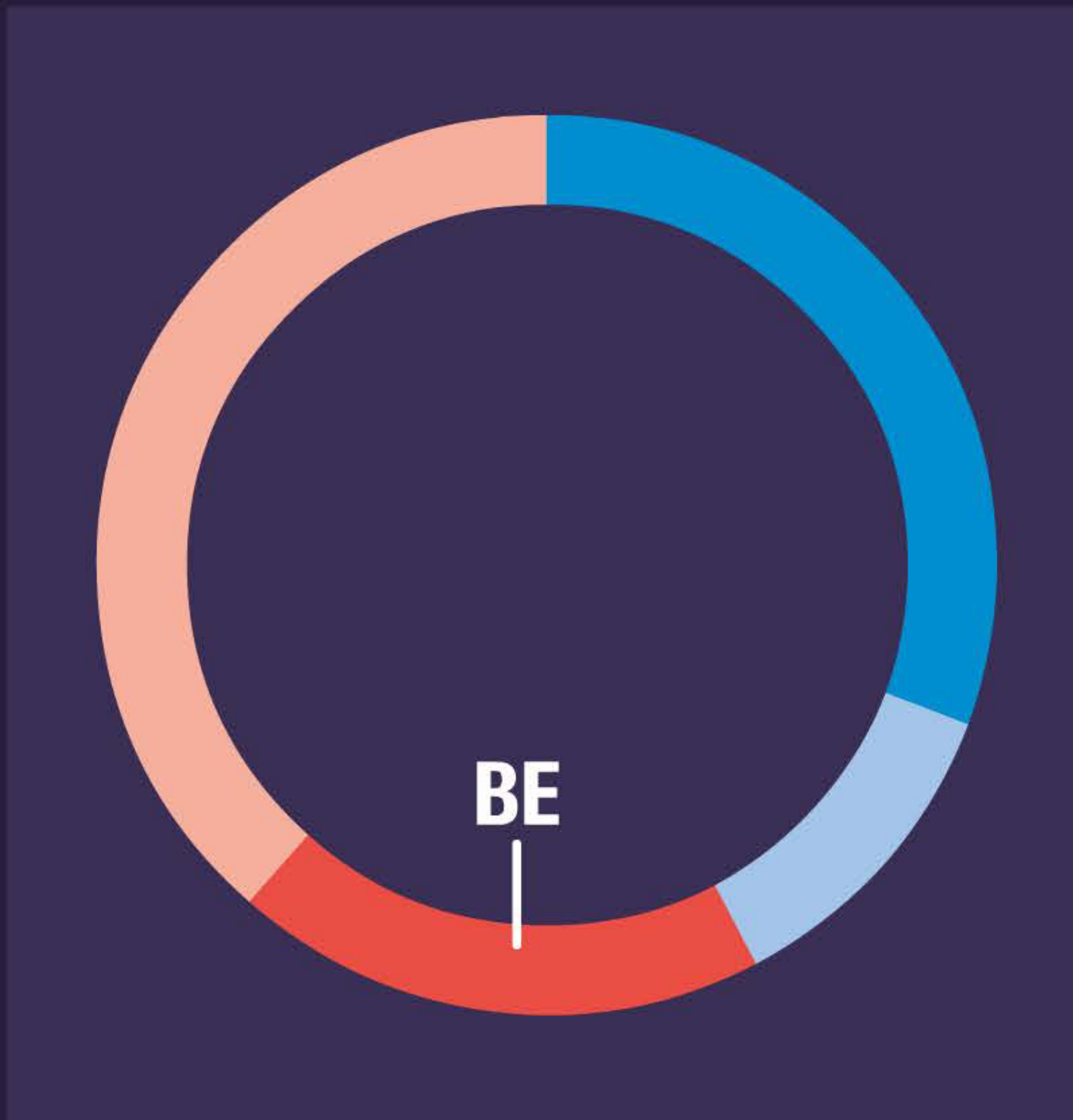
20% 30% 40%

Kanton Bern:  
Kommunale Sätze von 20–50% möglich



## Situation in den Kantonen

Abgabetatbestand

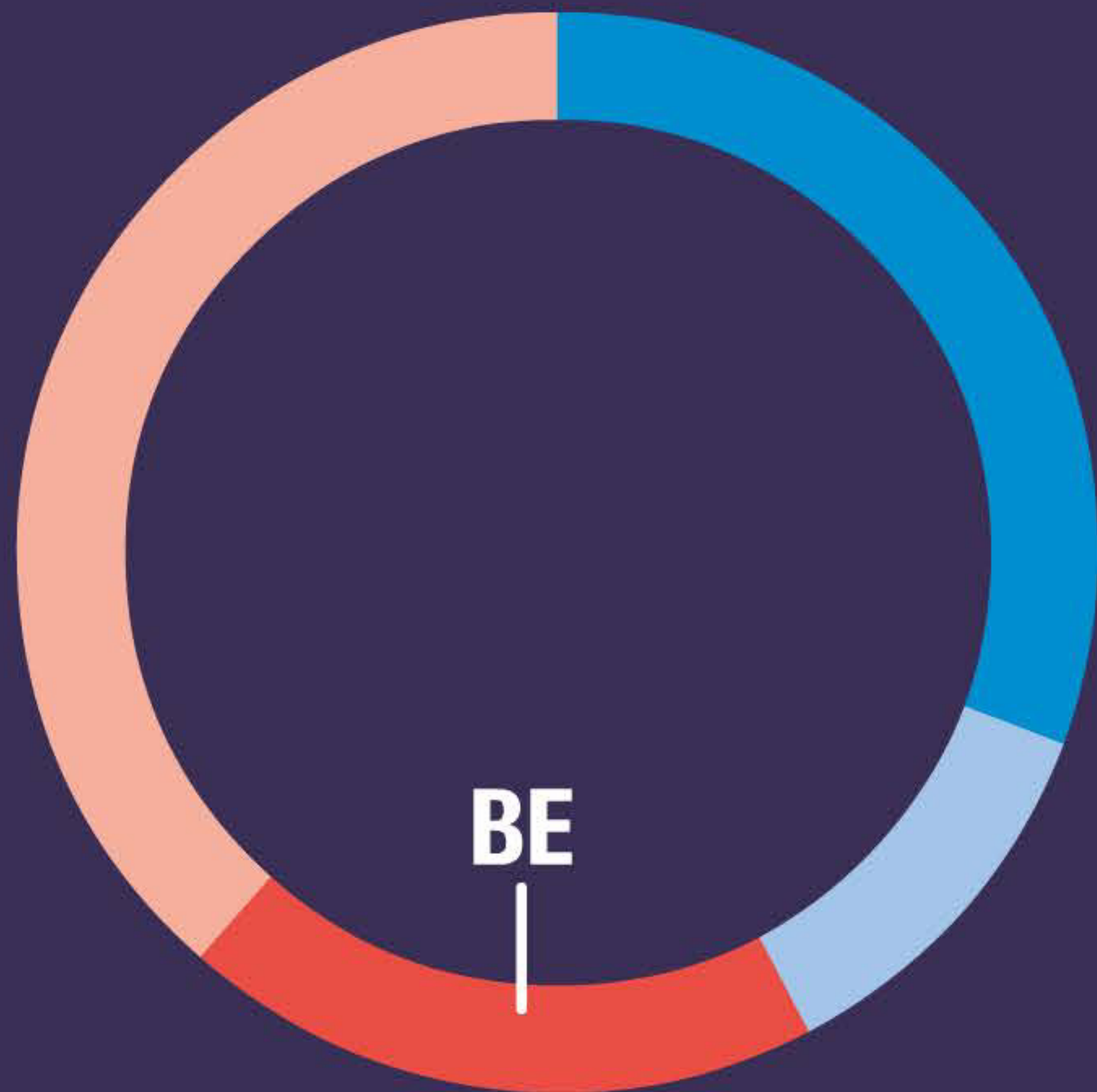


- Nur Einzonungen
- Einzonungen und Umzonungen
- Einzonungen; Um- u./o. Aufzonungen freiwillig
- Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen

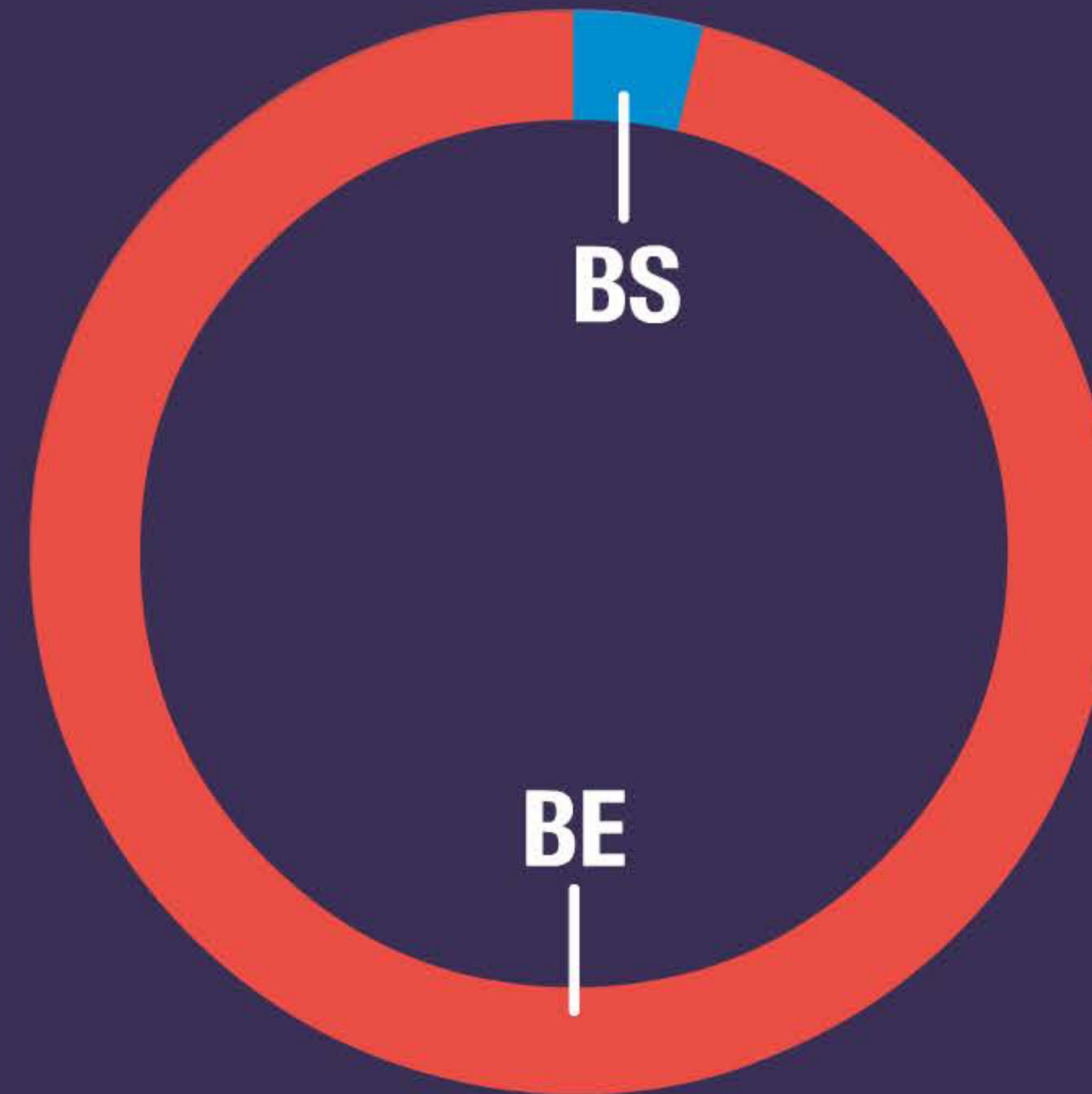


## Situation in den Kantonen

Abgabetatbestand



Fälligkeit



- Bei Realisierung
- Bei Realisierung oder Veräusserung

BE: Gemeinden können bei Um- und Aufzonungen die Fälligkeit auch anders regeln.



# Mehrwertabgabe: Analysen



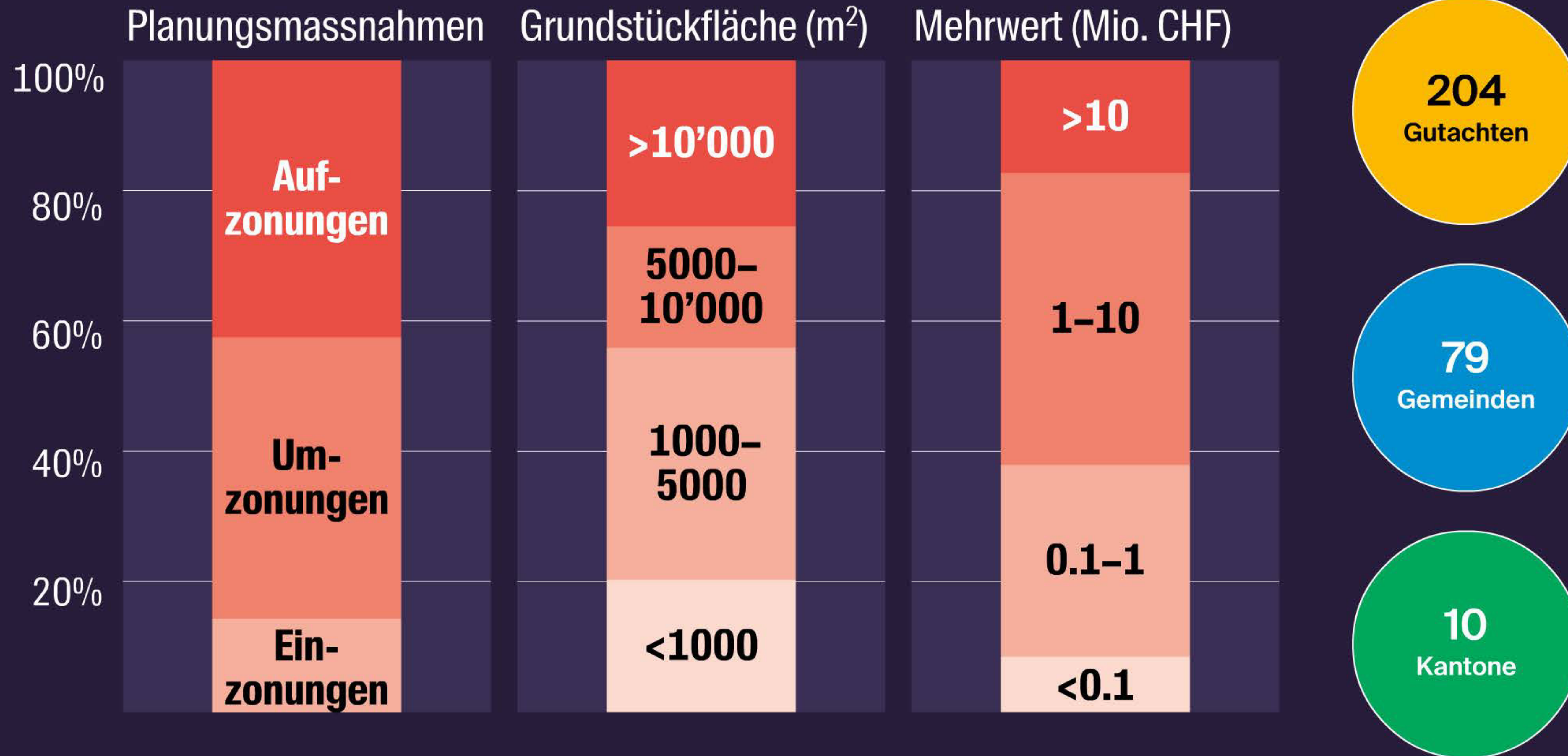
## Unser Sample





# Mehrwertabgabe: Analysen

## Unser Sample



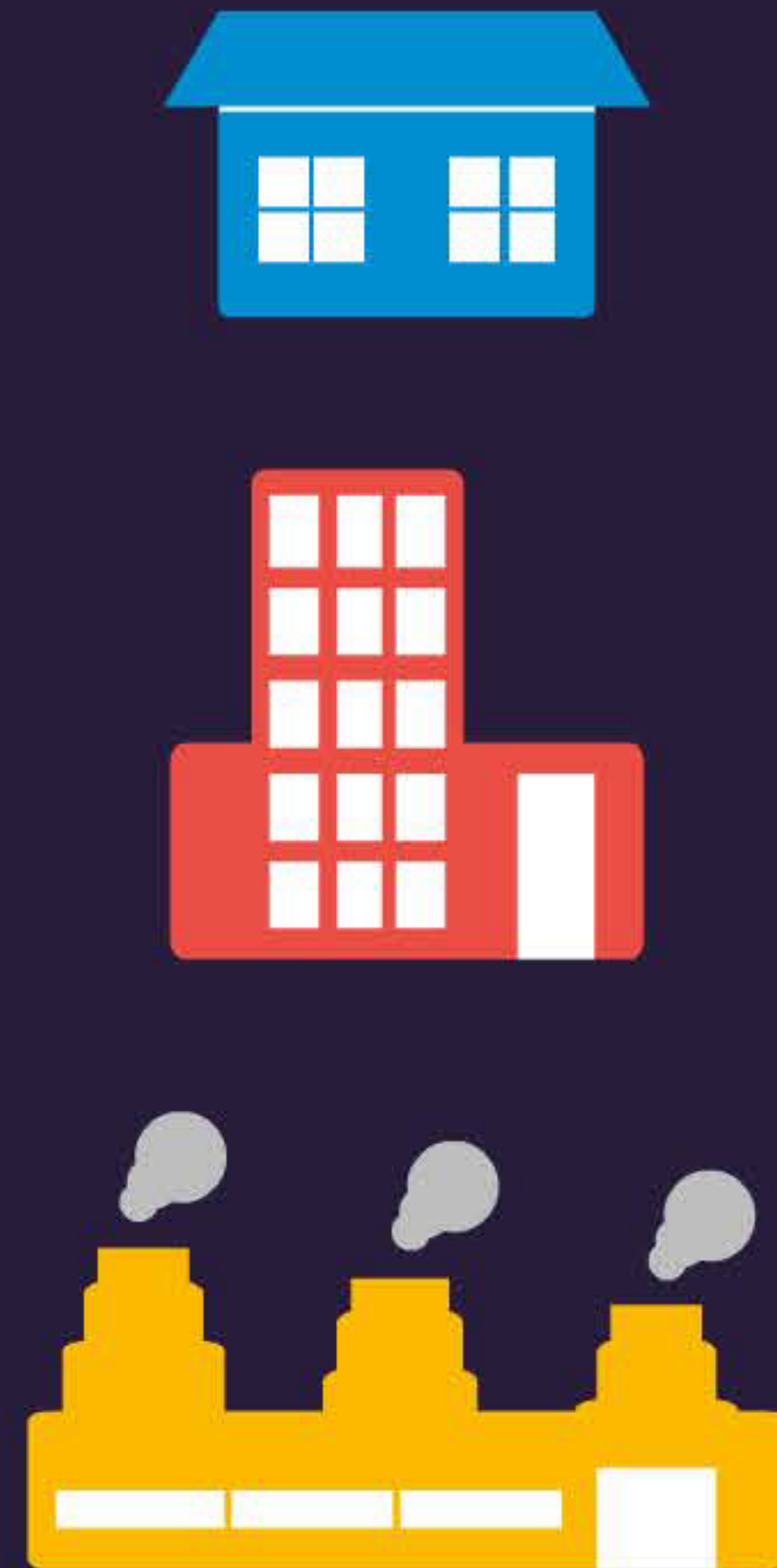


## 3 W-Fragen

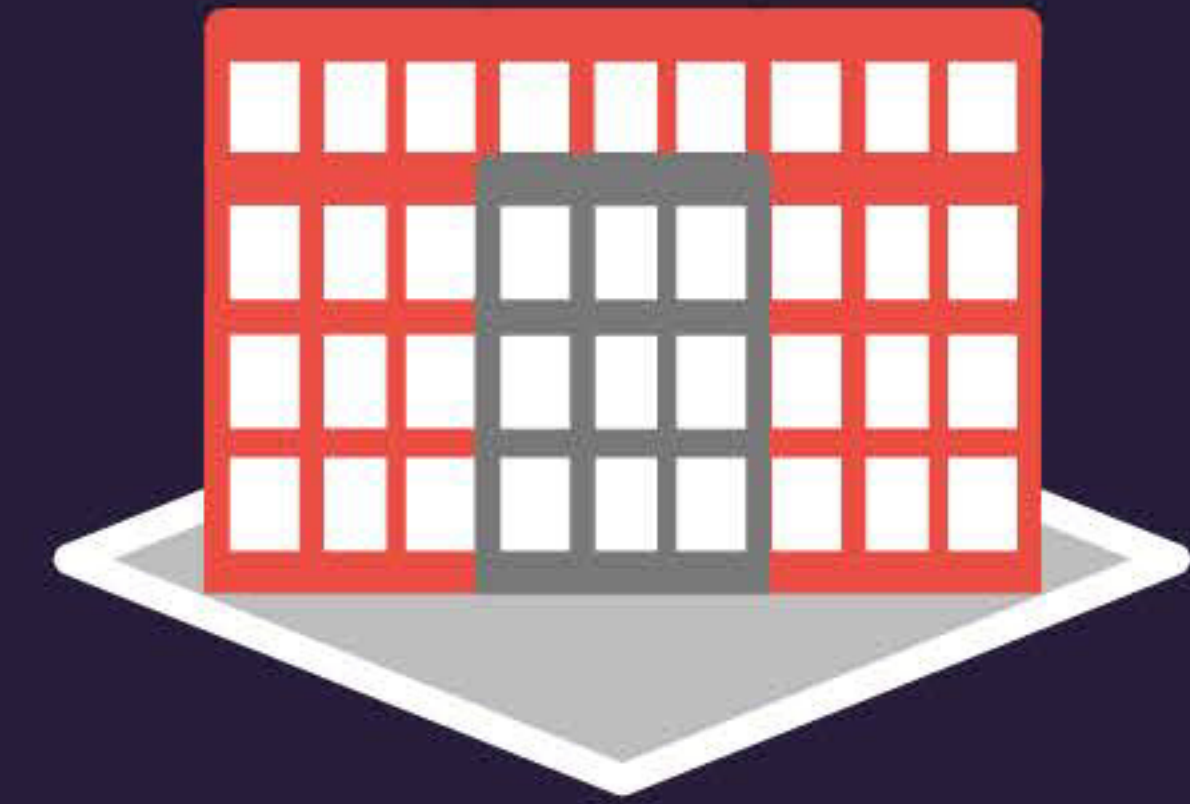
Wo?



Was?

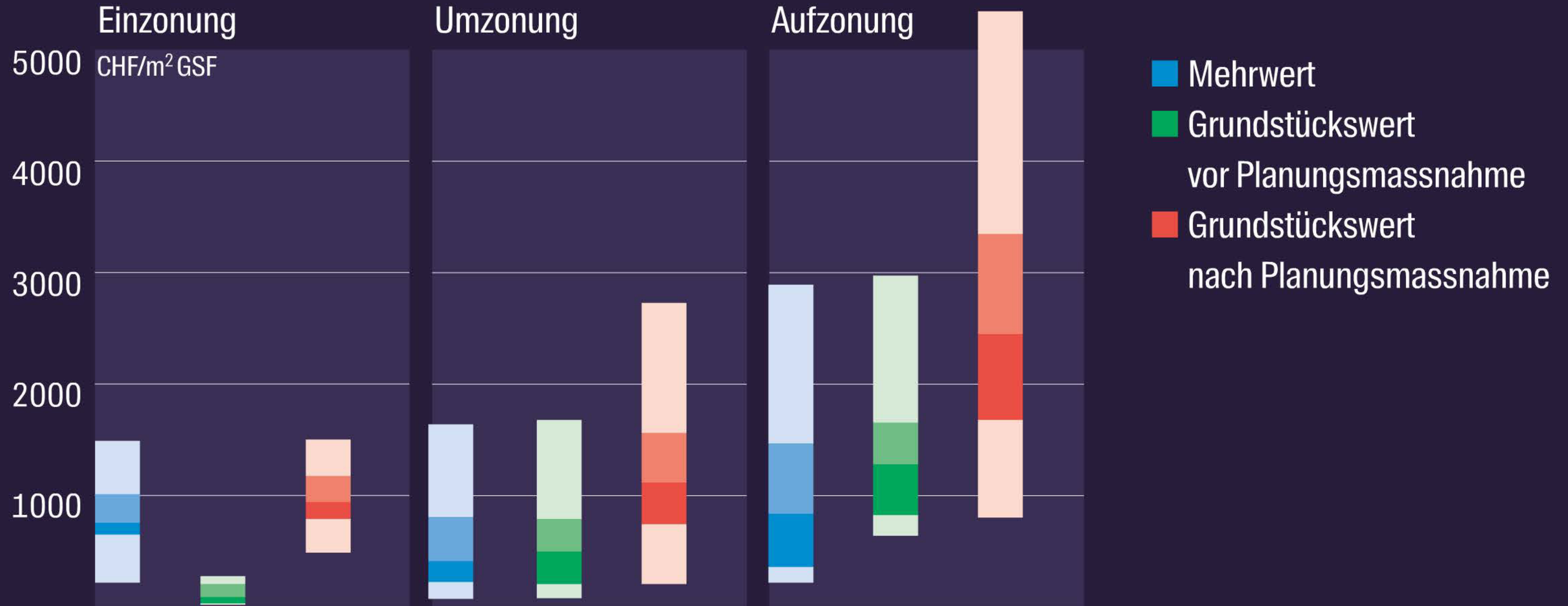


Wie viel?





## Mehrwert des Grundstücks





# Mehrwertabgabe: Analysen

## Planungsmassnahmen



**Aufzonungen**

**Tendenziell  
gute Lagen**



**Umzonungen**

**Eher durchschnittliche  
Lagen**



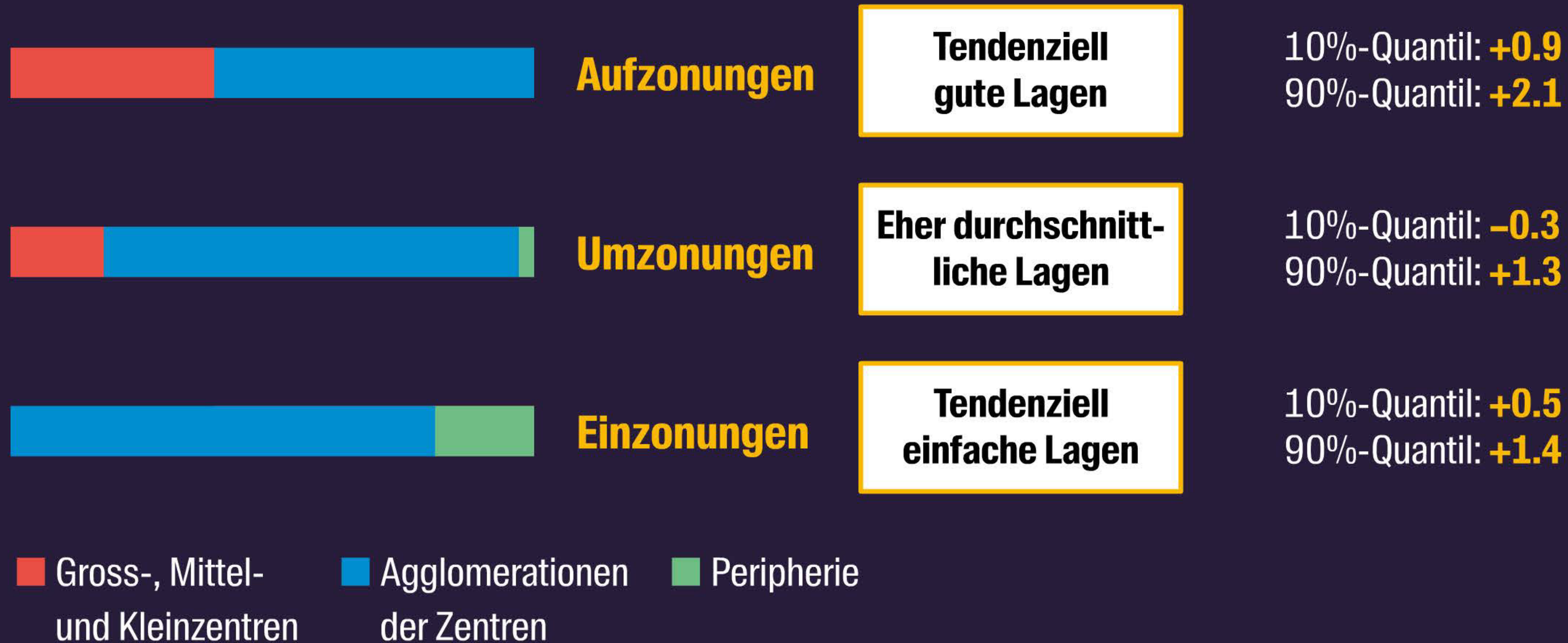
**Einzonungen**

**Tendenziell  
einfache Lagen**

 Gross-, Mittel- und Kleinzentren     Agglomerationen der Zentren     Peripherie

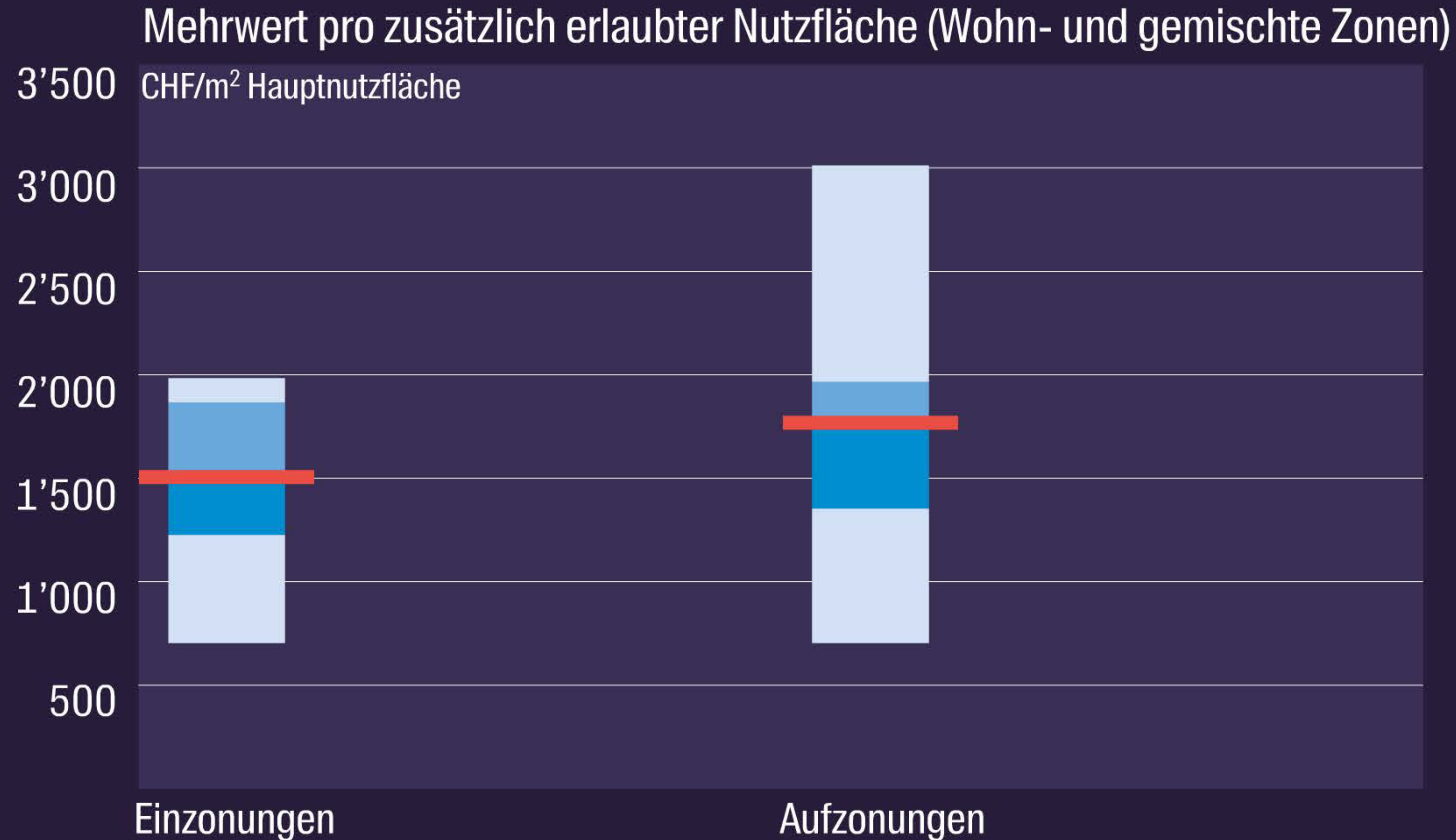


## Planungsmassnahmen



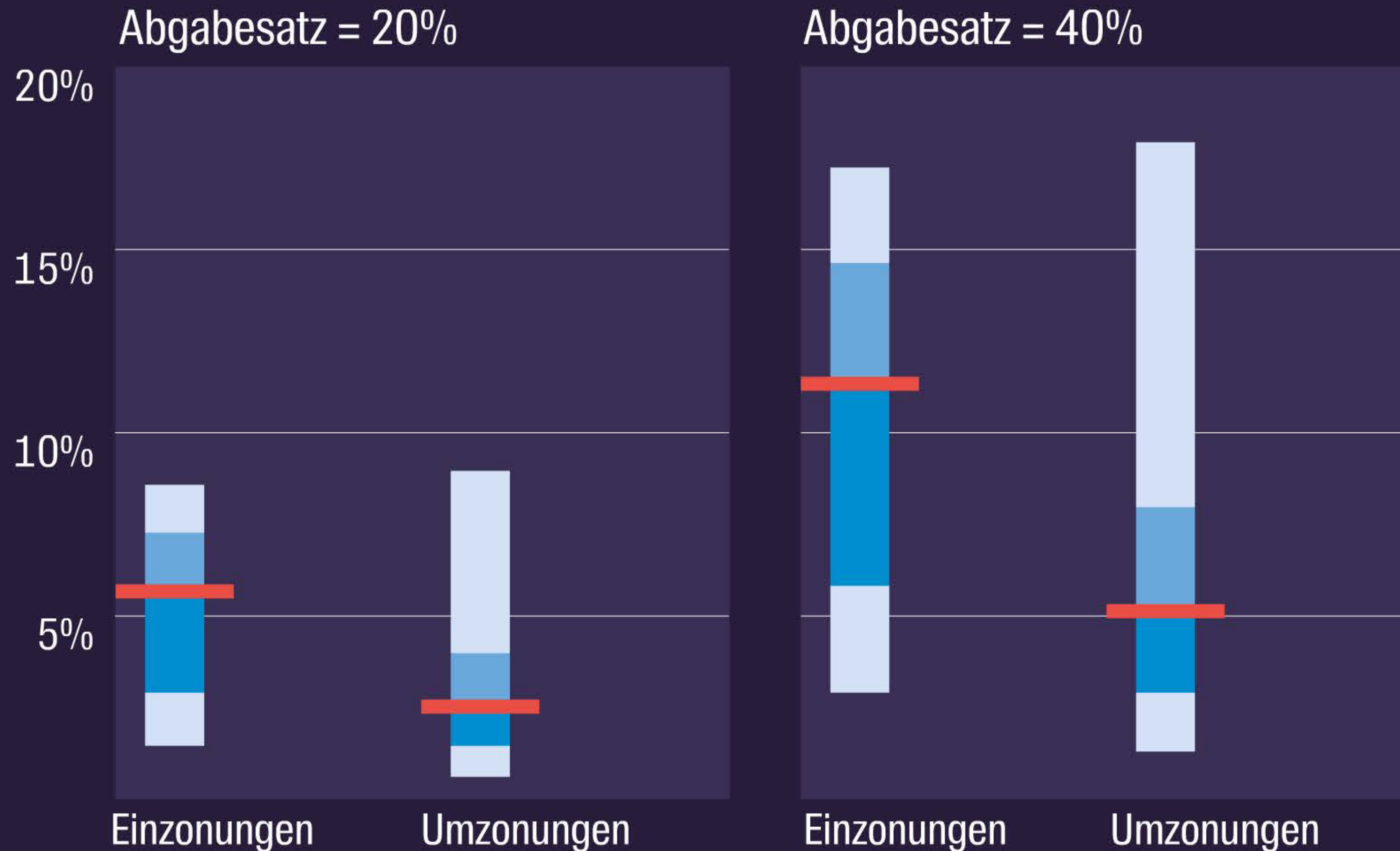


## Mehrwert pro zusätzlicher Fläche





## Mehrwertabgabe: Anteil an Erstellungskosten





# Mehrwertabgabe: Thesen



## These 1

**«Ein frühzeitiger Einbezug der Grundeigentümer erleichtert den Prozess der Mehrwertabgabe.»**

- Frühzeitig informieren
- Transparenz
- Offenheit für Inputs seitens Grundeigentümer
- Fairness
- Aber: Hoheit liegt bei Gemeinde/Kanton





## These 2

**«Eine gute Planungsmaßnahme mit fair berechneter Mehrwertabgabe kennt nur Gewinner.»**

- Oft sind sich Grundeigentümer nicht bewusst, dass auch sie Gewinner sind. Entscheidend dabei: Kommunikation.
- Geschickte Regelung der Fälligkeit erforderlich.
- Entscheidend ist eine gute Planungsmaßnahme.
- Öffentliche Akzeptanz für Planungsmaßnahme steigt, wenn es eine Mehrwertabgabe gibt.



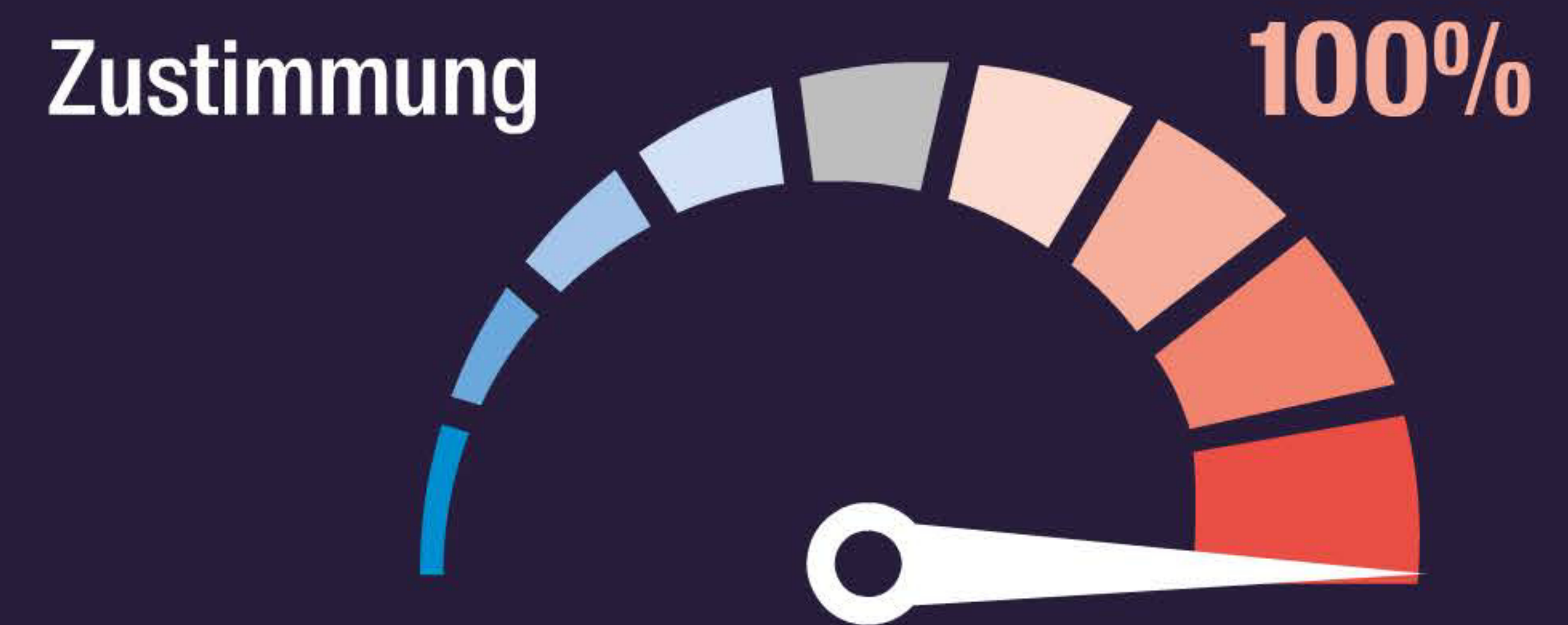


## These 2

«Eine gute Planungsmaßnahme  
mit fair berechneter Mehrwertabgabe  
kennt nur Gewinner.»

### 3 Gewinner:

- Grundeigentümer
- Öffentliche Hand
- Gesellschaft





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Nico Lüthy

[nico.luethy@wuestpartner.com](mailto:nico.luethy@wuestpartner.com)

T +41 31 300 73 10





# Quellen



Neben den eigenen Datenbeständen wurden für diese Präsentation die folgenden Datenquellen verwendet:

- Eigene Darstellungen basierend auf Daten von Espace Suisse