

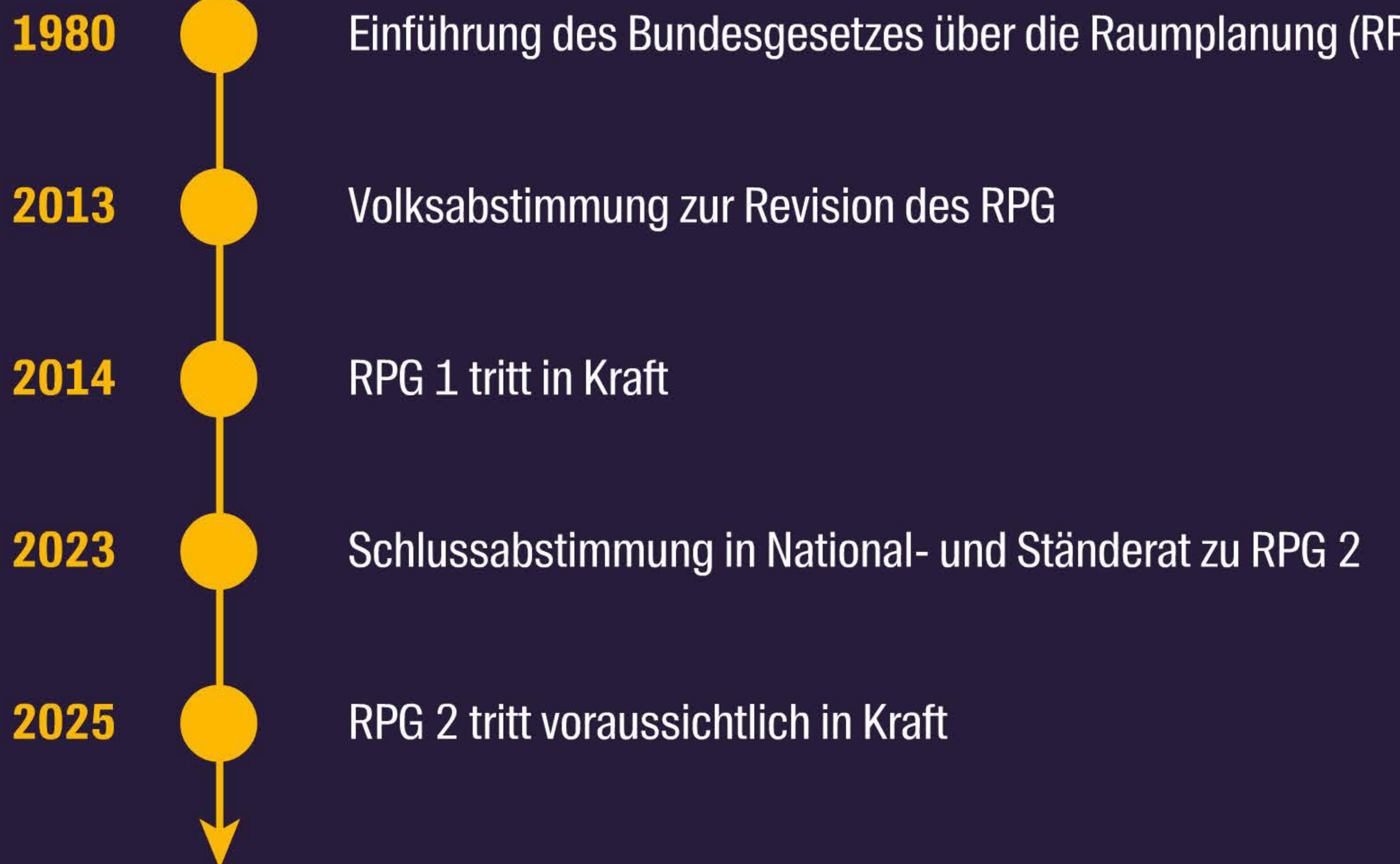
Mehrwertabgabe: Zwischen Hürde und Erfolgsmodell

Nico Lüthy, Director

Bern
18. Juni 2025



Raumplanungsgesetz Schweiz: Die wichtigsten Daten

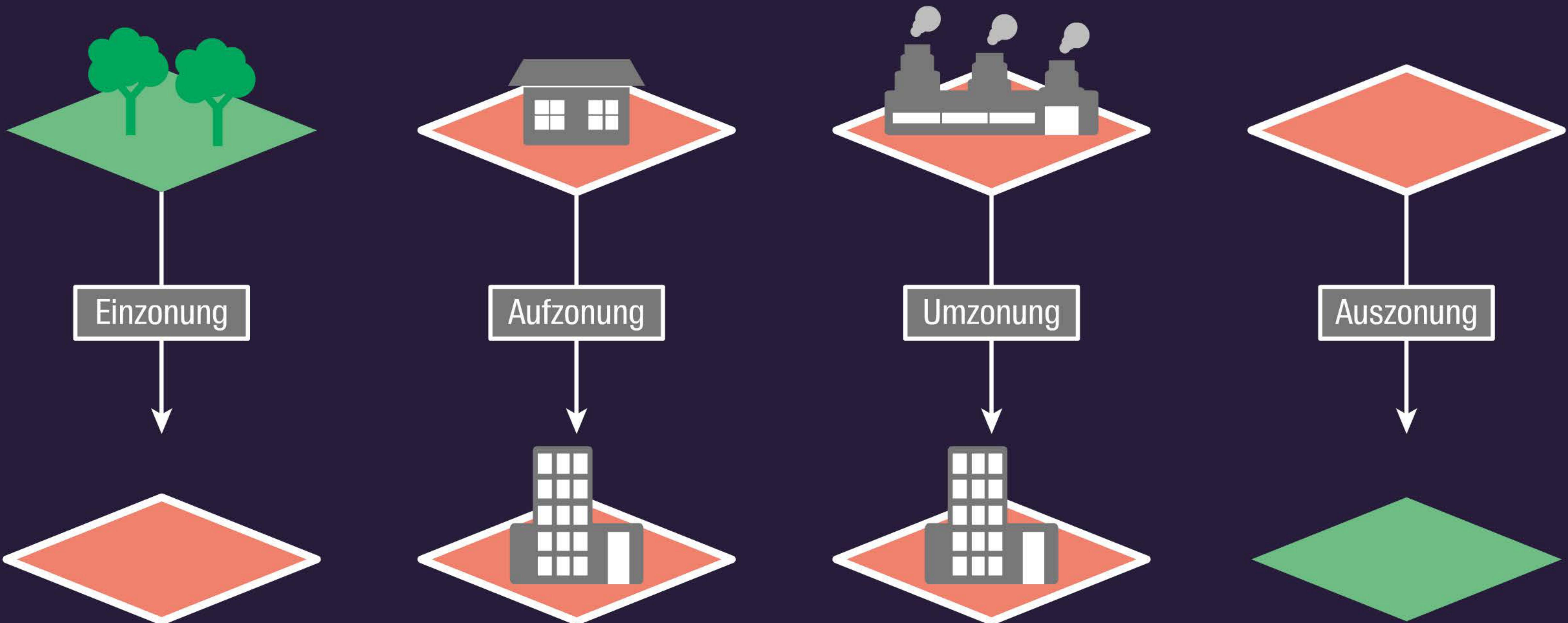


Berechnung

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

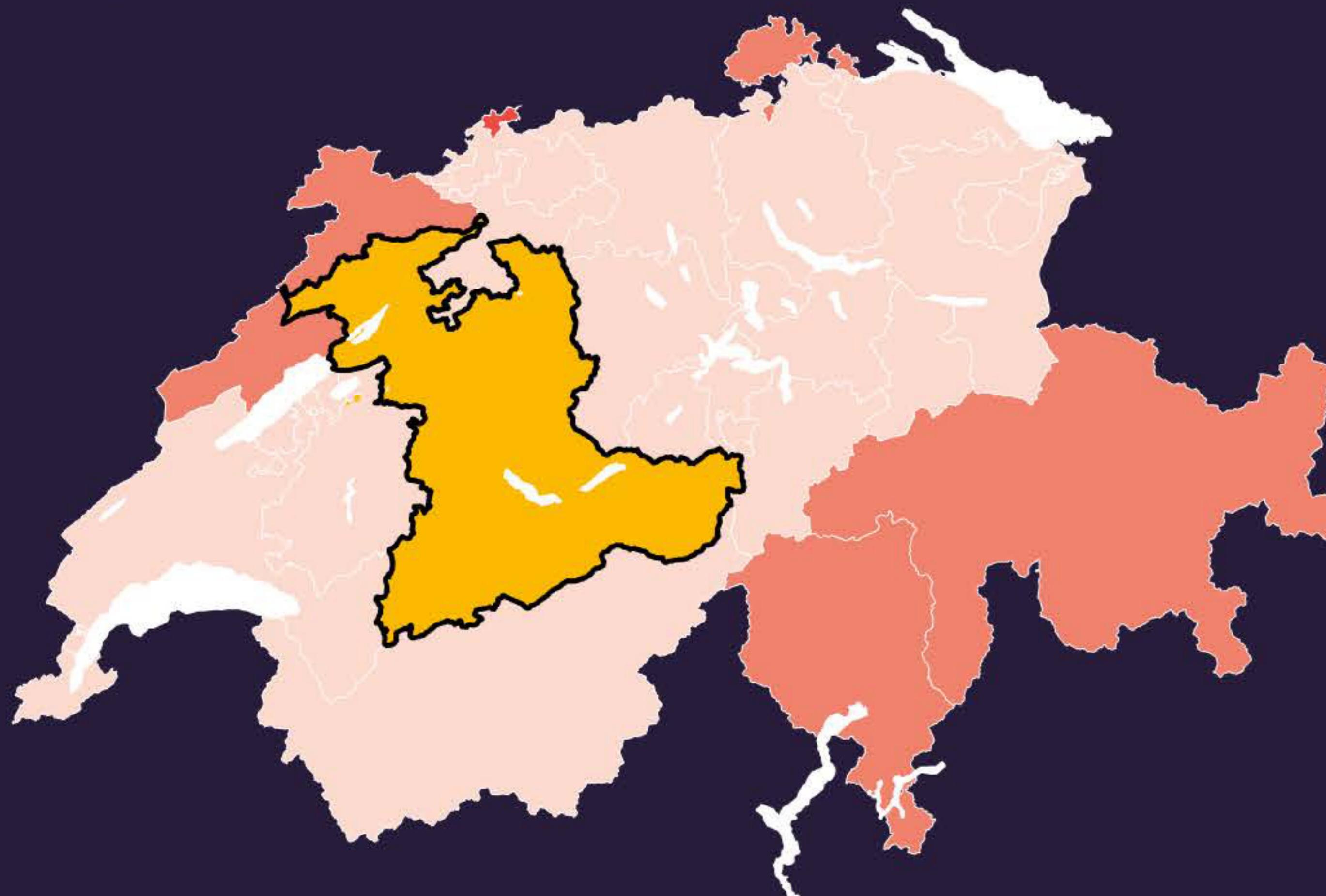
$$\text{Mehrwertabgabe} = \text{Mehrwert} \times \text{Abgabesatz}$$

Planerische Massnahmen als Auslöser von Mehrwerten



Einzonungen

Abgabesatz



■ 20% ■ 30% ■ 40%

■ Kanton Bern:
Kommunale Sätze von 20–50% möglich

Situation in den Kantonen

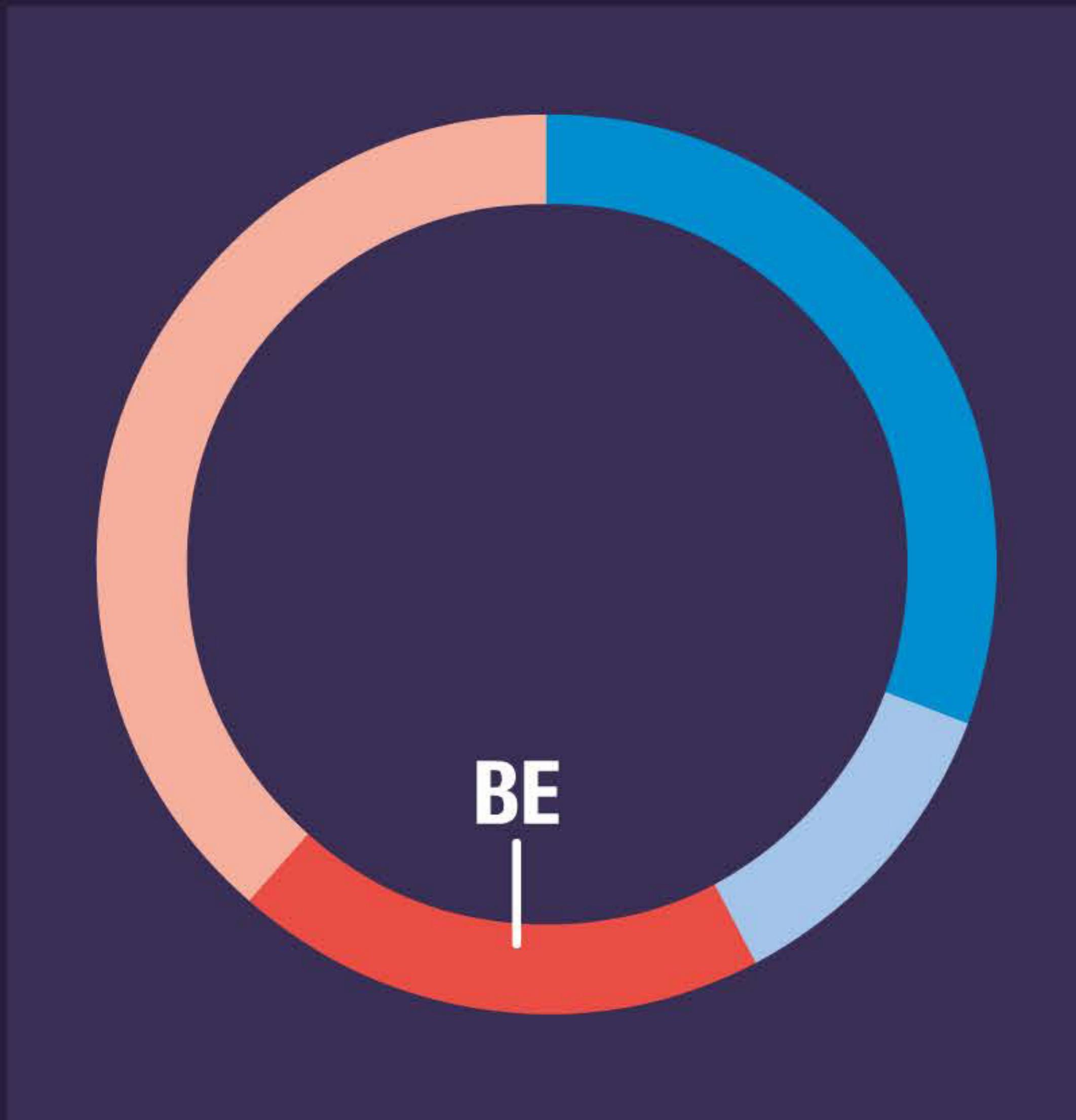
Abgabetalbestand



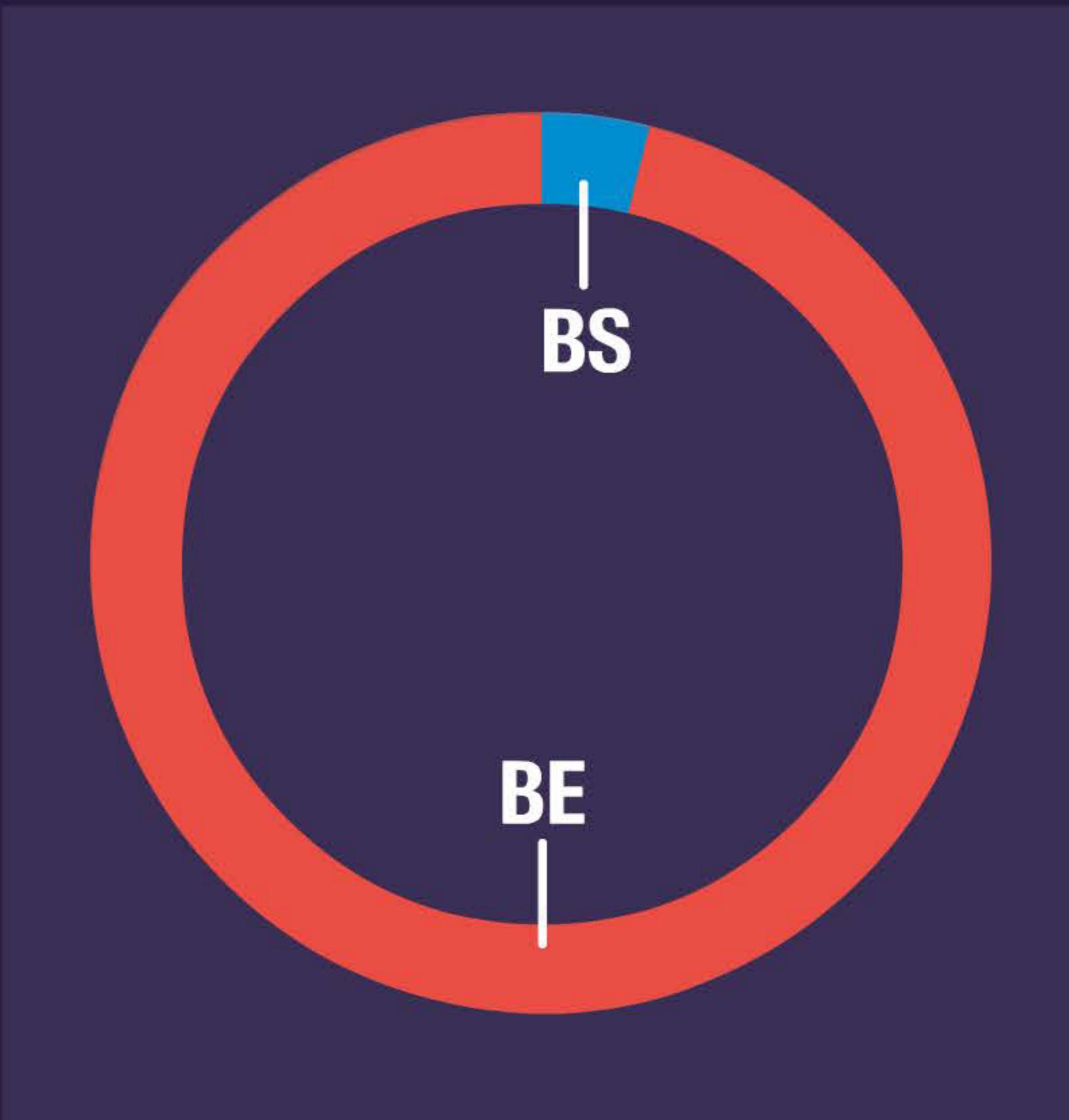
- Nur Einzonungen
- Einzonungen und Umzonungen
- Einzonungen; Um- u./o. Aufzonungen freiwillig
- Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen

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

204

Gutachten

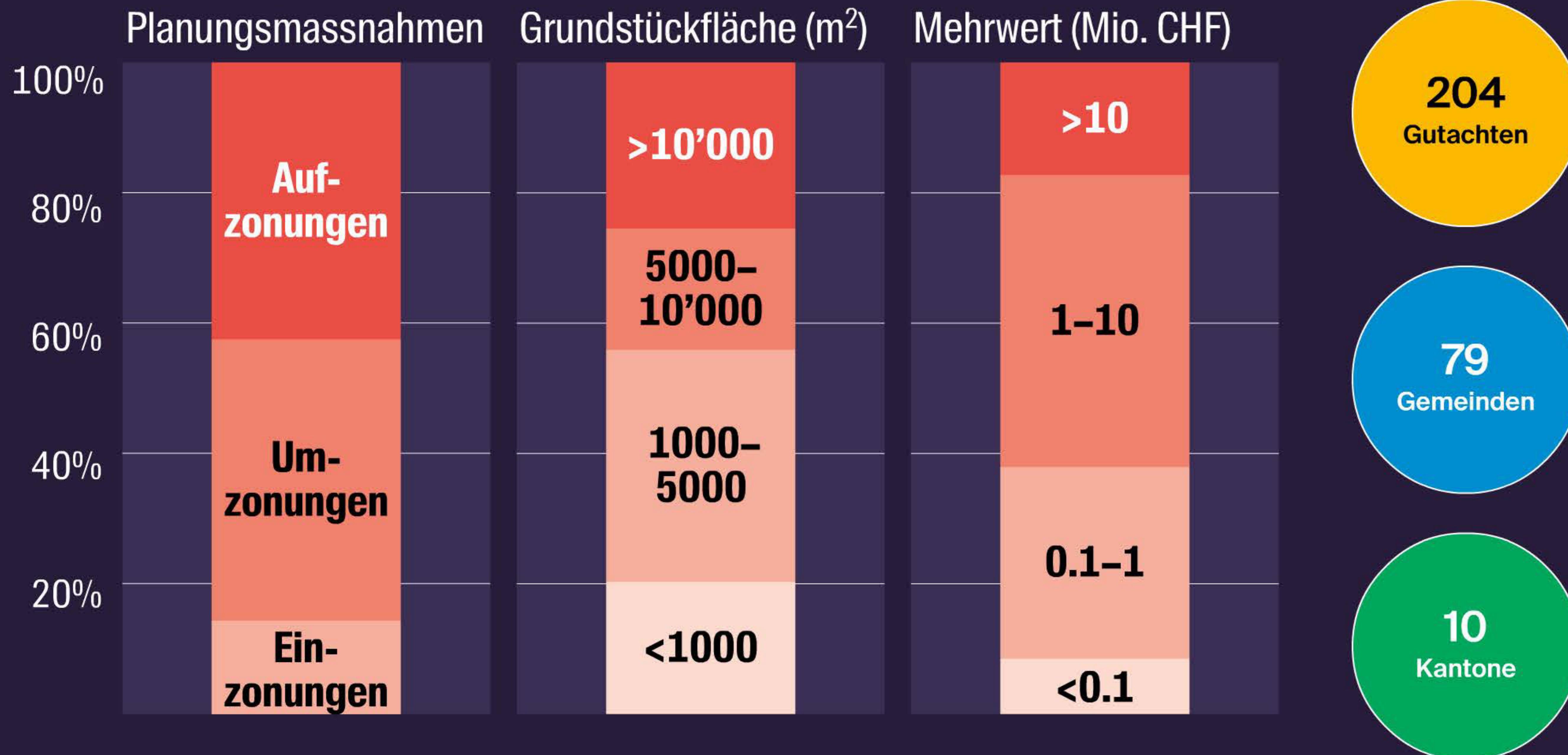
79

Gemeinden

10

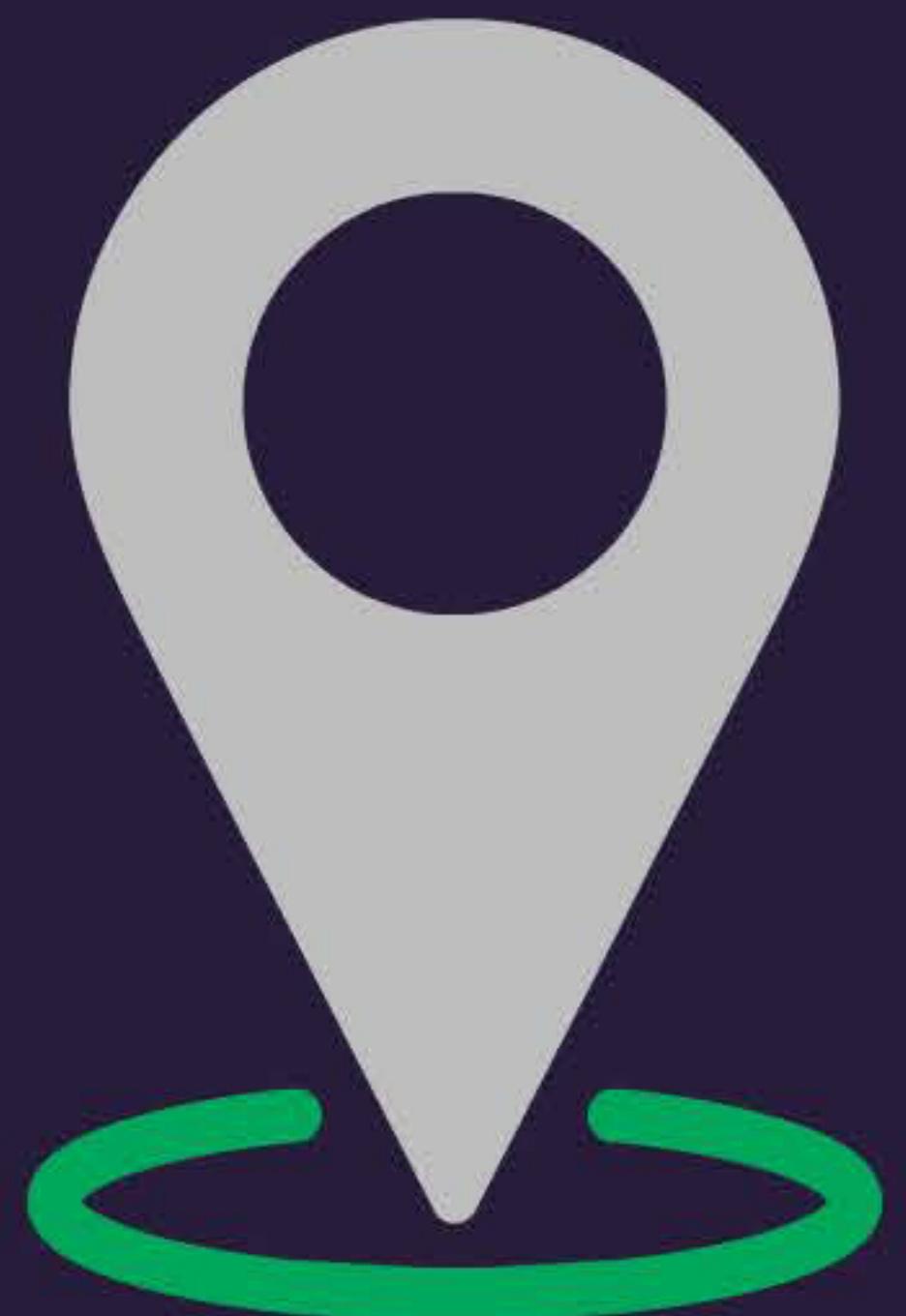
Kantone

Unser Sample



3 W-Fragen

Wo?



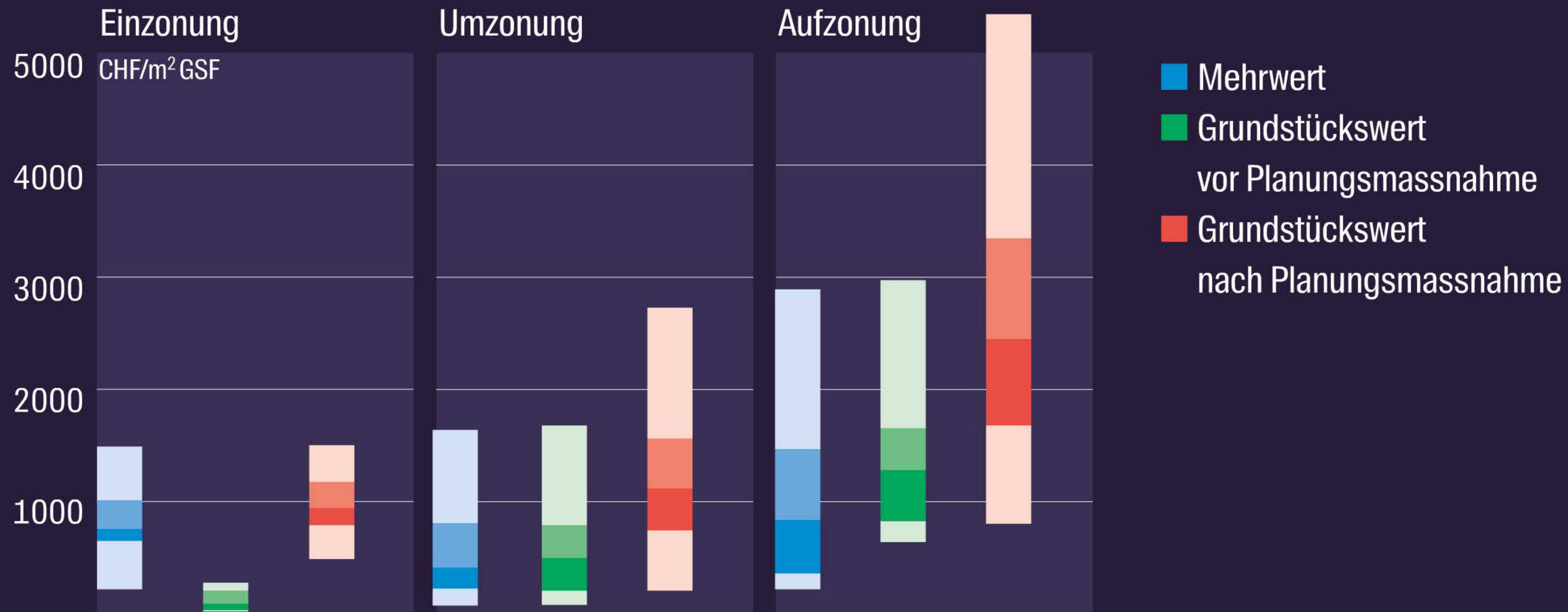
Was?



Wie viel?



Mehrwert des Grundstücks



Planungsmassnahmen



Aufzonungen

**Tendenziell
gute Lagen**



Umzonungen

**Eher durchschnitt-
liche Lagen**



Einzonungen

**Tendenziell
einfache Lagen**

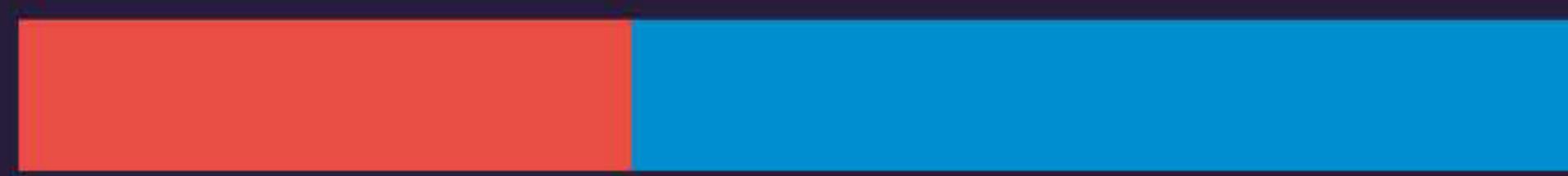
 Gross-, Mittel-
und Kleinzentren

 Agglomerationen
der Zentren

 Peripherie

Mehrwertabgabe: Analysen

Planungsmassnahmen



Aufzonungen

**Tendenziell
gute Lagen**



Umzonungen

**Eher durchschnitt-
liche Lagen**



Einzonungen

**Tendenziell
einfache Lagen**

■ Gross-, Mittel-
und Kleinzentren

■ Agglomerationen
der Zentren

Zusätzliche Ausnutzung

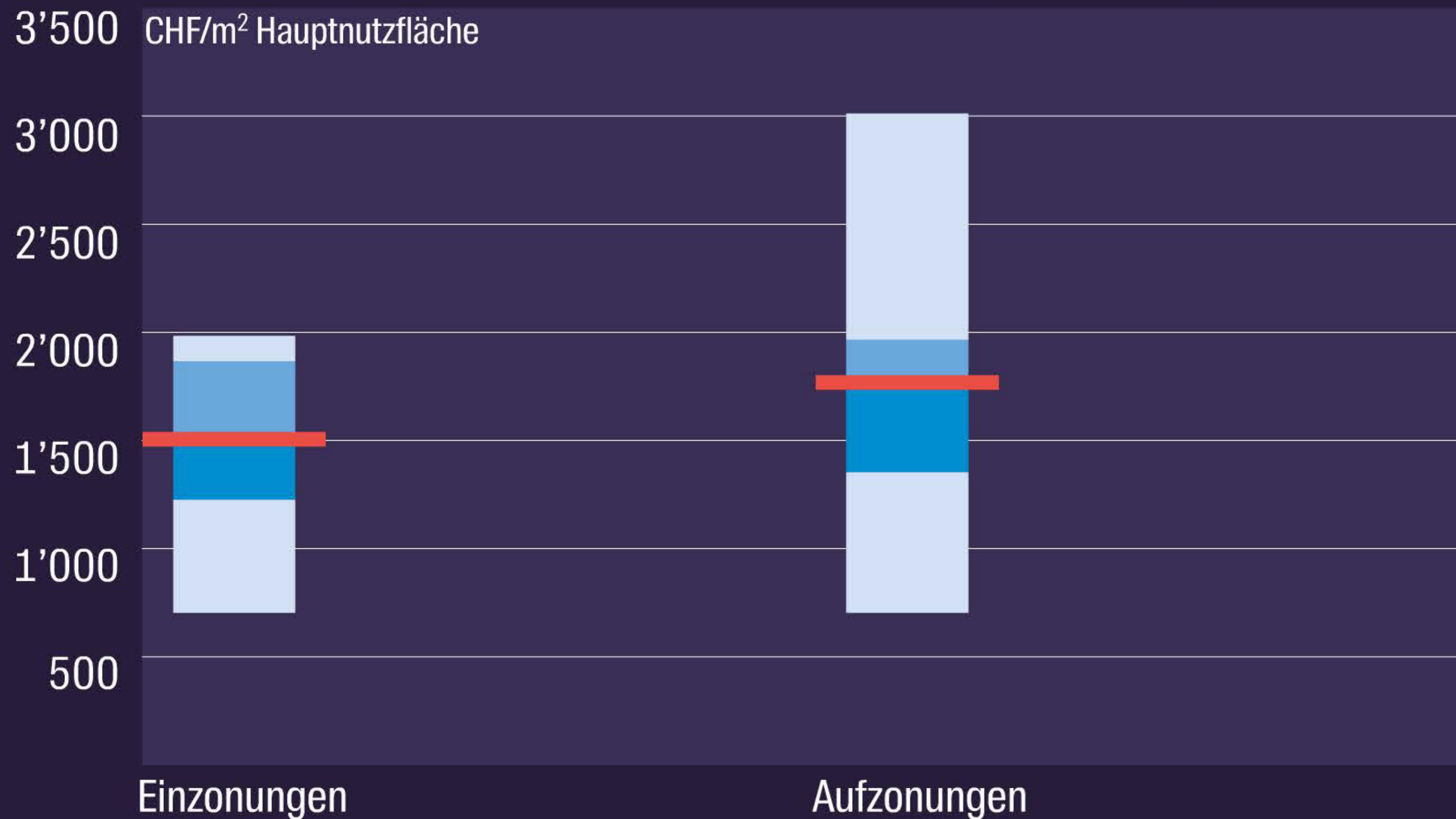
10%-Quantil: **+0.9**
90%-Quantil: **+2.1**

10%-Quantil: **-0.3**
90%-Quantil: **+1.3**

10%-Quantil: **+0.5**
90%-Quantil: **+1.4**

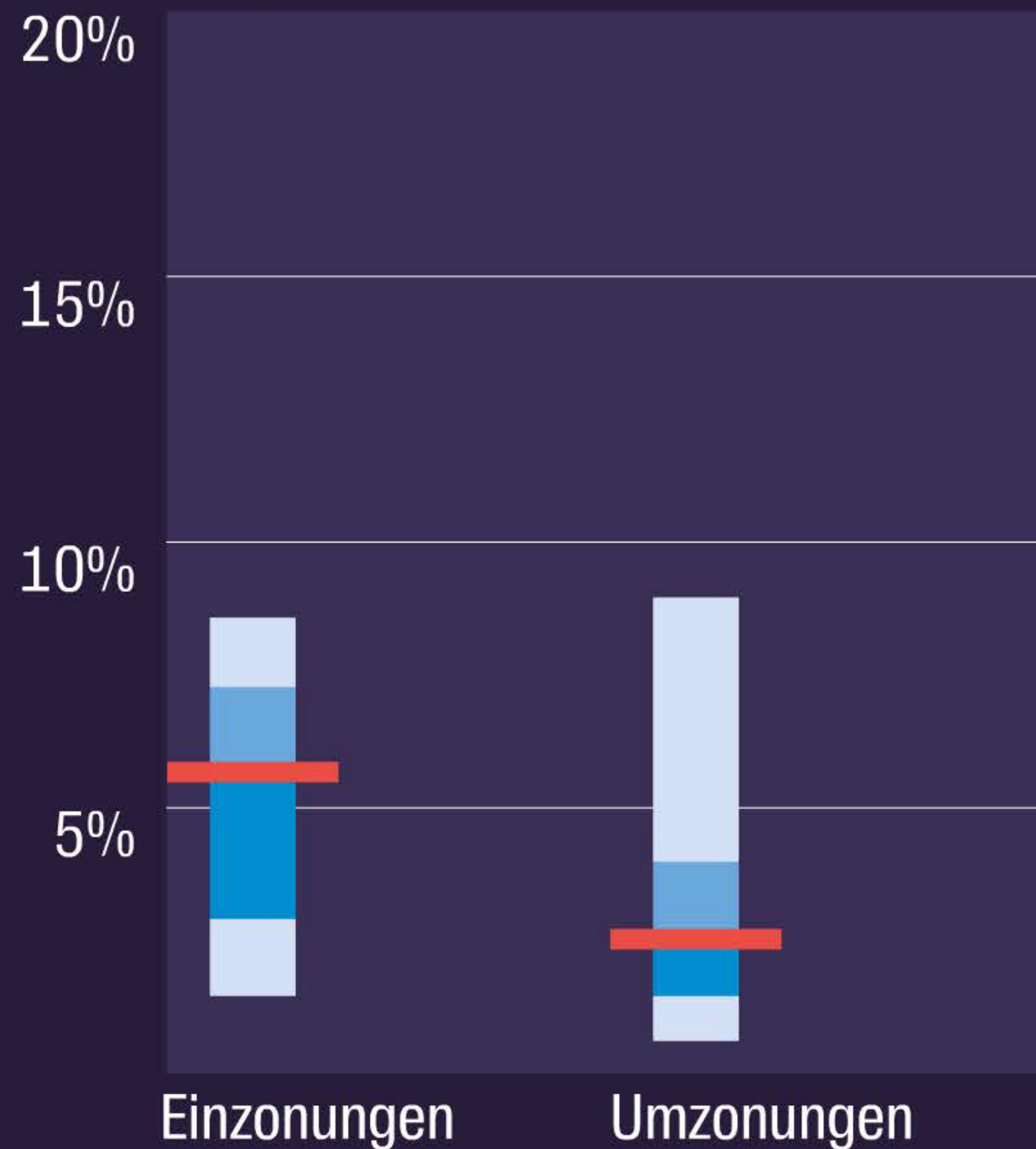
Mehrwert pro zusätzlicher Fläche

Mehrwert pro zusätzlich erlaubter Nutzfläche (Wohn- und gemischte Zonen)

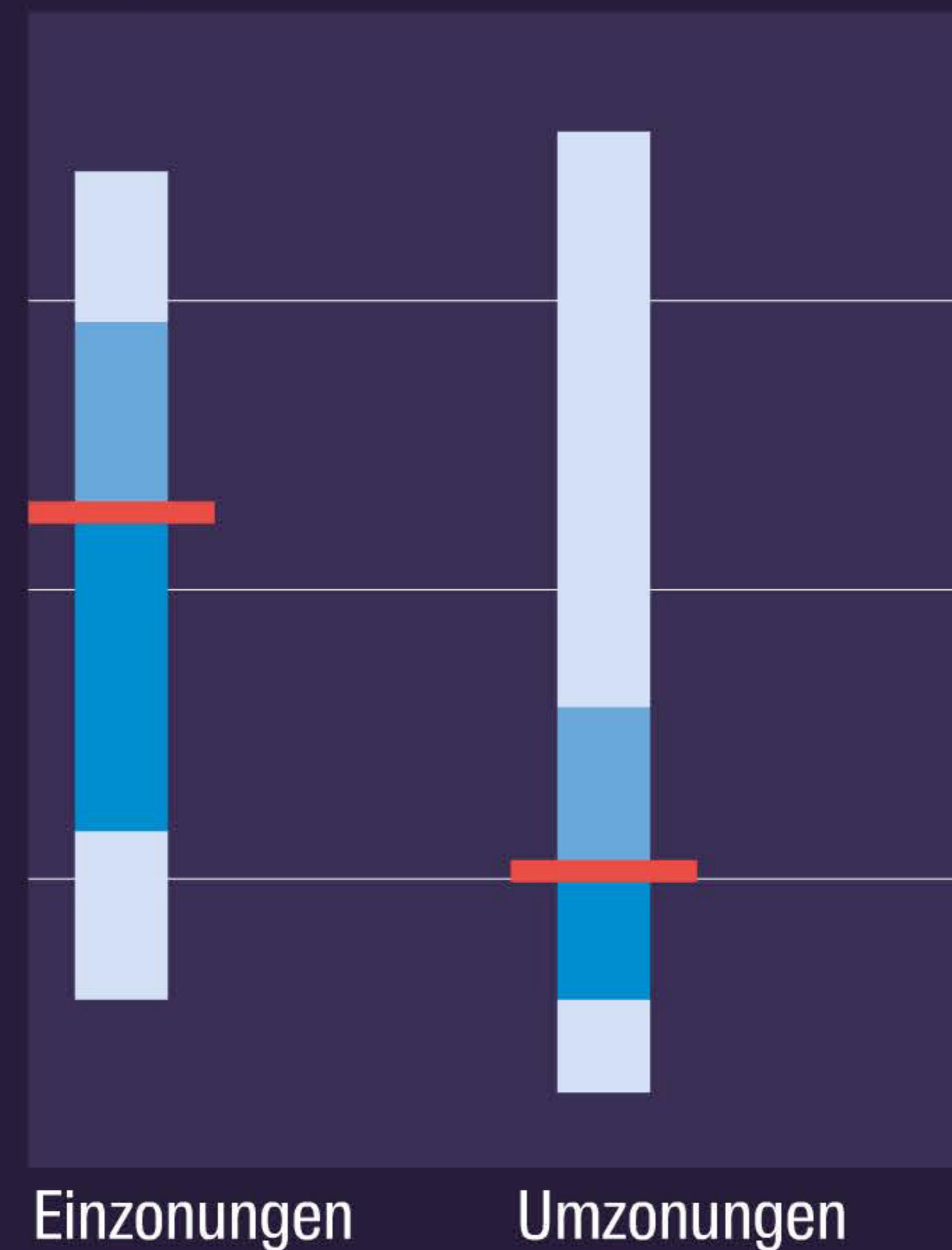


Mehrwertabgabe: Anteil an Erstellungskosten

Abgabesatz = 20%



Abgabesatz = 40%



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

Zustimmung



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.

Zustimmung



These 2

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

3 Gewinner:
→ **Grundeigentümer**
→ **Öffentliche Hand**
→ **Gesellschaft**



Zustimmung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Nico Lüthy

nico.luethy@wuestpartner.com
T +41 31 300 73 10

 wuestpartner



Quellen



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

- Eigene Darstellungen basierend auf Daten von Espace Suisse