



Oben:  
Das bisherige Wohnhaus. Der Neubau wird bereits angekündigt.

Links:  
Ähnliche Kubatur, aber mehr Wohnraum als heute: So soll das neue Mehrfamilienhaus aussehen.

# Neu bauen statt sanieren

*Baulandreserven sind knapp. Altliegenschaften müssen daher immer öfter Neubauten mit hoher Ausnützungsziffer weichen. Für die Eigentümer ein lohnendes Investment*

Das Haus ist vertrautes, lieb-gewonnenes Heim, aber auch alt und sanierungsbedürftig. Es verursacht viel Arbeit, ebenso wie der grosse Garten. Im Alter ist der Aufwand kaum mehr zu schaffen. Die nötige Totalrenovation ist kostspielig. Und auch der Eigenmietwert drückt, weil der Umschwung wertvolles – und damit teures – Bauland ist.

An bevorzugten Lagen kann der Quadratmeterpreis leicht über 2000 Fr. steigen. In dieser Situation überlegt sich manch eine Eigentümerin, ob ein Ersatzneubau nicht sinnvoller wäre, zumal sich ein deutlich grösseres Projekt realisieren liesse – mit dem

entsprechenden Mehrwert. So auch eine Rentnerin aus Rüschlikon am Zürichsee. Eine blosser Sanierung kam für die Eigentümerin nicht infrage, weil das dreistöckige Haus aus den fünfziger Jahren und der grosse Garten im Alter eine zu grosse Belastung darstellen. Die Analyse von Yves Geiger, Chef von Geiger Architektur in Thalwil, zeigte zudem, dass eine Ersatzlösung auch aus finanzieller Sicht grosse Vorteile mit sich bringt. Geiger gehört zu einer jüngeren Architektengeneration, die den Ersatz von Altbauten durch grössere Neubauten zum «Kerngeschäft» erhoben hat. Sein Projekt «Casa al lago», fünf hochwertige Wohnungen an der Seestrasse in Rüsch-

likon, soll der Eigentümerin statt hoher Unterhaltskosten und happiger Steuern künftig stattliche Mieteinnahmen bringen: Obwohl die Rentnerin die schönste und grösste Wohnung im Hochparterre mit Blick auf den See und grossem Gartenanteil für sich selbst behält, erwartet sie aus den übrigen vier Wohnungen Mieteinnahmen von insgesamt rund 257 000 Fr. (siehe Musterkalkulation 1 auf Seite 32).

Das entspricht einer Bruttorendite von 3,7% auf die gesamten Anlagekosten von rund 7 Mio. Fr. Nach Abzug aller Kosten für die Hypothek, für Nebenkosten, Amortisation und Steuern bleiben ihr jährliche Nettoeinnahmen von 143 000 Fr., was einer



Links:  
**Visualisierung eines  
möglichen Neubaus  
mit drei Wohnungen.**  
Unten:  
**So präsentierte sich  
das Objekt vor Beginn  
der Planungen.**



Nettorendite von 2% entspricht. Und selbst unter Einbezug ihres Eigenmietwerts bleibt ihr nach Steuern noch eine Rendite von 1,1%. Konkret heisst das für die Eigentümerin: gratis leben in einer Wohnung mit einem Marktmietwert von 6880 Fr. monatlich und darüber hinaus noch eine monatliche Immobilienrente von 6200 Fr. pro Monat erhalten – nach Steuern.

Eine blosse Sanierung würde dagegen jährliche Kosten von 39 000 Fr. verursa-

*Neu bauen statt  
sanieren lohnt sich vor  
allem dort, wo  
der Boden teuer ist.*

chen, also eine Minusrendite von 0,9% mit sich bringen. Im neuen, modern und luxuriös ausgebauten Haus hat die Rentnerin fast gleich viel Wohnraum wie heute, allerdings auf einem einzigen Geschoss. Und ihr stehen erst noch zwei Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung. Bis anhin musste sie sich mit einem öffentlichen Parkplatz am Strassenrand begnügen.

Nach einem ähnlichen Modell arbeiten auch Thomas Locher und Christian Schoch

ANZEIGE



  
Swiss Production

Kopfstück Plain/Untergestell Espace

**superba®**  
ATELIER SUISSE

**Schweizer  
Handwerkskunst**

– edel und einzigartig –



Besuchen Sie unseren Showroom in Büron/LU oder einen Fachhändler in Ihrer Nähe.

Mehr dazu unter:

[www.superba-ateliersuisse.ch](http://www.superba-ateliersuisse.ch)

### Musterkalkulation 1 Vermietung: Aus eins mach fünf

	Sanierung EFH	Neubau MFH
Grundstück 865 m <sup>2</sup> à 3700 Fr./m <sup>2</sup>	3 200 000	3 200 000
Bruttowohnfläche	190 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>
Erstellungskosten	1 000 000	3 800 000
Anlagekosten	4 200 000	7 000 000
Mietzinseinnahmen (inkl. 7 PP, ohne NK) pro Jahr	0	257 000
Bruttorendite	0	3,7%
Hypothekarkosten (1% der Erstellungskosten)	-10 000	-38 000
Jahreskosten (effektiv 2% der Erstellungskosten)	-16 000	-76 000
Total effektive Jahreskosten	-26 000	-114 000
Effektive Mietzinseinnahmen pro Jahr	0	143 000
Nettorendite	-0,6%	2,0%
steuerpflichtiger Eigenmietwert <sup>2</sup>	60 000	48 000
./. Hypothekarkosten	10 000	38 000
./. Pauschalabzug (20% des Eigenmietwerts/ Mietzinseinnahmen)	12 000	61 000
steuerpflichtiger Nettoertrag	38 000	206 000
Steuern (Grenzsteuersatz 33%) <sup>2</sup>	-13 000	-69 000
Nettorendite nach Steuern	-0,9%	1,1%

<sup>1</sup> ohne selbst bewohnte Wohnung

<sup>2</sup> Annahme

Quelle: Geiger Architektur AG; eigene Berechnungen

### Musterkalkulation 2 Verkauf: Altliegenschaft wird zu Mehrfamilienhaus

	Franken
Annahmen	
Wert Grundstück (hypothekenfrei)	2 000 000
Wert Altliegenschaft (Abbruch)	0
Wert Neubauprojekt	5 000 000
Total Anlagekosten	7 000 000
Verkaufswert 4 Neuwohnungen,	7 500 000
davon Verkaufswert neue Wohnung der	
alten Eigentümer (Wertquote 29/100)	2 175 000
Rechnerische Baukosten neue Wohnung der	
alten Eigentümer (29/100 = Baukosten)	1 450 000
Kalkulation aus Sicht der alten Eigentümer	
Verkauf Grundstück (71/100)	1 420 000
abzüglich Baukosten neue Wohnung	1 450 000
Mehrkosten für Neuwohnung	30 000
Marktwert der Neuwohnung (29/100)	2 175 000

Quelle: Meilenstein Immobilien

von der Firma Meilenstein Immobilien in Meilen. Unter anderem realisierte diese einen Ersatzneubau mit vier Wohnungen für ein Ehepaar in Meilen. Derzeit ist ein luxuriöses Doppelhaushaus mit Swimmingpool in Stäfa in Arbeit. Statt einer Vermietung war bei beiden Objekten aber der Verkauf des nicht selbst beanspruchten Wohnraums geplant. Das hat allerdings seine steuerlichen Tücken, weil die Gefahr besteht, dass man von den Steuerbehörden als professioneller Immobilienhändler eingestuft wird, wenn man systematisch Eigentumswohnungen verkauft (siehe Box).

Meilenstein hat das Problem gelöst, indem es die Liegenschaften aufgekauft und seinerseits als Stockwerkeigentum weiterveräußert hat. Auch das kann für die ursprünglichen Eigentümer eine lukrative Möglichkeit sein, ihre Landreserven zu nutzen. Wie die Musterrechnung zeigt, dürfen sie mindestens mit einer grosszügigen Wohnung anstelle ihres alten Häuschens rechnen (Musterkalkulation 2). Gegen Aufpreis gibt es sogar Luxus wie im Fall des Projekts Sonnenhalden in Stäfa: eine Attika (211 m<sup>2</sup>) mit Seesicht und Dachterrasse für 3,25 Mio Fr. oder eine Gartenwohnung (222 m<sup>2</sup>) mit Seesicht und Aussenpool für 2,75 Mio. Fr.

## Vorsicht Steuerfalle

Das Einfamilienhaus abreißen, durch ein Mehrfamilienhaus ersetzen und die einzelnen Wohnungen dann im Stockwerkeigentum verkaufen, ist lukrativ (siehe Beispiele Lauftext). Doch es besteht die Gefahr, dass die Steuerbehörden dieses Vorgehen als professionellen Liegenschaftshandel taxieren. Statt der üblichen Grundstücksgewinnsteuer für Private drohen in diesem Fall Einkommenssteuer sowie Sozialabgaben für eine selbständige Tätigkeit im Nebenerwerb. Betroffen sind vor allem all jene, die sich auch beruflich mit Liegenschaften befassen und über spezielle Kenntnisse verfügen. Aber nicht nur: Das Bundesgericht hat schon mehrmals entschieden, dass auch sonstige Private als Liegenschaftshändler eingestuft werden können, beispielsweise wenn sie häufig aktiv sind oder mit viel Fremdkapital arbeiten. (fh.)

Neu bauen statt sanieren lohnt sich vor allem dort, wo der Boden teuer ist. So etwa an den beiden Zürichseeufern, wie die Beispiele zeigen. Da kann ein Neubau sich schon auszahlen, wenn eine Landreserve von lediglich 15% vorhanden ist, wie Martin Weber vom Immobilienberater Wüest Partner feststellt. «Wo die Landpreise tief sind, sollten es dagegen eher 25% Reserve sein», sagt Weber. So kommt es, dass heute bereits über 60% der Neubauten auf zuvor bereits überbauten Parzellen entstehen. Am ausgeprägtesten in den Kantonen Zug und Nidwalden sowie in den Regionen Ausserschwyz und Sursee/Seetal bei Luzern. Laut Städteverband liessen sich durch verdichtetes Bauen zusätzliche Wohnungen für 2,5 Mio. Menschen und Arbeitsplätze für 1,9 Mio. Beschäftigte schaffen.

Dabei muss man sich allerdings bewusst sein, dass weniger Umschwung auch einen Wertverlust mit sich bringen kann. «Je ländlicher die Umgebung und je villenartiger das Gebäude, desto mehr Freifläche wird auch rund um das Haus erwartet», weiss Martin Weber. «Letztlich», so Weber, «entscheiden sich die meisten Eigentümer – egal ob Rentnerpaar oder Erbengemeinschaft – dann aber doch für die lukrativere Alternative Neubau.» *Fredy Hämmerli*