



# Berechnung der Mehrwertabgabe im Kanton Basel-Stadt

Erfahrungsaustausch zum Mehrwertausgleich

13. und 21. November in Sursee / Emmenbrücke

Miriam Lähns Hänggi

Bodenbewertungsstelle Basel-Stadt



Spielplätze  
Kannenfeldpark





## Nachtigallenwäldeli







Elisabethenanlage



Roche Bau 1



Messeturm



Erlenmattquartier



## Die Mehrwertabgabe in Basel-Stadt

- Mehrwertabgabe seit 1977 in Basel-Stadt
- Berechnung durch die Bodenbewertungsstelle mit der Rechtsabteilung (beide Bau- und Verkehrsdepartement BS)
- 50% auf Ein- oder Aufzonungen
- Zweckbindung "MWA-Grünfonds"



## Gesetzliche Grundlagen

Die Berechnung der Mehrwertabgabe ist in §81 BPV folgendermassen geregelt:

**§81** Die Mehrwertabgabe wird aufgrund der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung berechnet.

Berücksichtigt werden nur Nutzungsmöglichkeiten, von denen Gebrauch gemacht wird.

→ Berücksichtigung der tatsächlichen Geschossfläche des Bauprojektes

Massgebend ist der Differenzwert bei Baubeginn.



## Wann wird die Mehrwertabgabe berechnet?

Prüfung eines Mehrwertes bei:

1. Aufzonungen/ Einzonungen (Bebauungsplänen)
2. Ausnahmegewilligungen (Ausbauten, Aufstockungen)

→ Berechnung bei Baugesuchen und im Rahmen einer Grobschätzung auf Wunsch im Vorfeld





## Beispiel einer Aufzoning mit Mehrwertabgabe



Zone 5a mit NÖI  
Ausnutzungsziffer 2.2



Zone 6 mit Zone 5a mit BP  
Ausnutzungsziffer 4.0



# Fiktives Beispiel einer Mehrwertabgabe-Berechnung

## 1. Allgemeines

Grundeigentümer	Immobilien AG
Gesuchsteller	Immobilien AG
Verantwortlich	Muster Architekten und Partner
Bauvorhaben	Abbruch Wohnhaus und Lager Neubau Geschäftshaus
Sektion, Parzelle	11/2937
Parzellenfläche	600.0 m2
Bauzone	5a mit Bebauungsplan
Grundlage	Baubehören Nr. 5'001

## 2. Basispotential Landwert vor der Aufzoning (Potenzial)

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zonenplans wird für die Parzelle 11/2937 von folgendem Baupotenzial nach Vergleichsprojekt ausgegangen:

Bruttogeschossfläche (BGF) Bahnhofstr. 5	
Maximal mögliche BGF gemäss Zone 5a	
20 m x 15.0 m x 5.8 (Faktor)	1740 m2
<hr/>	
Total Nutzungspotenzial	1740 m2
Ausnützungsziffer (AZ) (Parzellengrösse: 600.0 m2)	2.9
Annahme Anteil Landwert pro m2 BGF	Fr. 850.-- / m2
Basiswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe	
Landwert total (1740 m2 x Fr. 850.-- / m2 BGF)	Fr. 1'479'000.--
Landwert pro m2 Grundstücksfläche	
Fr. 1'479'000.-- + 600.0 m2	Fr. 2'465.-- / m2

## Landwert nach der Aufzoning (Bauprojekt)

### 3. Nutzung gemäss Baueingabe

Für den Neubau wird in der Baueingabe mit Berücksichtigung des Bebauungsplans eine gesamte BGF von 2'200 m2 ausgewiesen.  
Dies ergibt abzüglich des Basispotenzials von 1'740 m2 BGF eine Mehrnutzung von 460 m2.

BGF Bahnhofstr. 5, Baueingabe	2'200 m2
AZ (Parzellengrösse total: 600 m2)	3.67
Annahme Anteil Landwert pro m2 BGF	Fr. 850.-- / m2
Landwert total (2'200 m2 x Fr. 850.-- / m2 BGF)	Fr. 1'870'000.--
Landwert pro m2 Grundstücksfläche	
Fr. 1'870'000.-- + 600 m2	Fr. 3'117.-- / m2

## Berechnung Mehrwert / Mehrwertabgabe

### 4. Berechnung des Bodenmehrwertes und der Mehrwertabgabe

Der Mehrwert des Grundstückes ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Nutzungspotenzial gemäss Vergleichsprojekt und der BGF-Nutzung gemäss Baueingabe.

Landwert gemäss Baueingabe (Punkt 3)	Fr. 1'870'000.--
Landwert gemäss Basispotenzial (Punkt 2)	- Fr. 1'479'000.--
<hr/>	
Bodenmehrwert	Fr. 391'000.--
davon Mehrwertabgabe, 50%	Fr. 195'500.--
<hr/>	



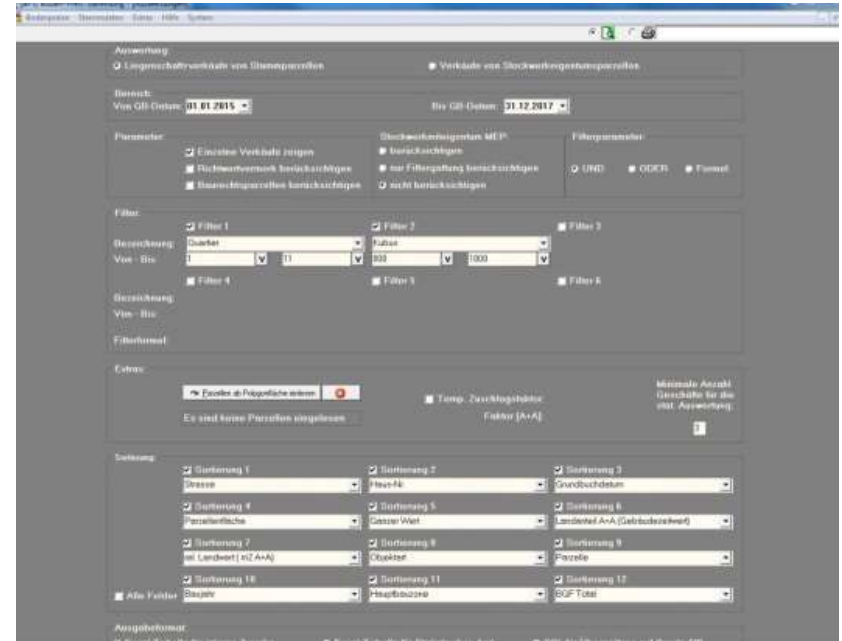
## Wie werden die Landwerte ermittelt?

- Vergleichswerte (Transaktionspreise)
- Rückwärtsrechnung
- Lageklassenmethode



## a) Vergleichswerte (Transaktionspreise)

- Bodenpreissammlung seit 1965
- Systematische Rückwärtsrechnung aus den Verkaufspreisen
- Quartiers- und nutzungsspezifische Auswertung
- Problem: Viele Verkaufspreise mit Gebäude, aber wenige Baulandpreise





## b) Rückwärtsrechnung

- Ertragswertberechnung – Baukosten = Landwert
- Verwendung von Durchschnittswerten (auf die Nutzung und das Quartier bezogen)
- Problem: Veränderung der Parameter (Erträge, Baukosten, Zinssatz)  
→ Starke Hebelwirkung auf Landwerte





## c) Lageklassen-Methode

- Lageklassenmethode zur Überprüfung
- Berechnung der prozentualen Landanteile / Gebäudeanteile

**Lageklassentabelle Wohnen**

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
<b>A Standort</b>										
Erreicht, Dorf abgegrenzt	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
(bei. Meile Umkreis)		Dorfkern								
Geen-Str. Eisenstr.			Hauptstrasse	Zentren, Kern						
Mittelgrosse Stadt			Peripherie	Nahezentren						
DK-Grossstadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Innenstadt			
Innenort					Stadtkern	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtkern	Stadtkern	Bester Geschäftszentrum
				Einfache Feriensorte		Mittlere Feriensorte		Exklusive Feriensorte		
<b>B Nutzung</b>										
Wohnen	Wohnnutzung in US-Zonen		Wohnverändernde Mischzonen			Wohngebiete Mischzonen				
Wohnzonen	Ausserschli. orient. Bauzonen		Einfache Wohnzonen		Gehobene Wohnzonen		In besten Zonen			
Realisierbare Ausnutzung	Schlechte Ausnutzung	Teils Ausn. (AZ 0.5-0.75)	Garage Ausn. (AZ 0.4-0.5)	Mittlere Ausn. (AZ 0.6-0.75)	Hohe Ausn. (AZ 0.8-0.95)	Sehr hohe Ausn. (AZ 1.0 und höher)				
<b>C Wohnlage</b>										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Grenzaktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Vorzugsort	Exklusivste Lagen, Feriensorte		
Immersionen	Milde Immersionen		Mittlere Immersionen		Schwache Immersionen		Keine Immersionen, besondere Lagevorteile			
<b>D Erschliessung</b>										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindung	Schlechte Frequenz	Schwache Freq. grosse Entfernung	Mittlere Freq. Mitt. Entfernung	Hohe Frequenz Öffentliche Verkehrsmittel gute Frequenz, kurze Entfernung		Beste Verkehrswege in Stadtzentren			
Öffentliche Dienstl., Schulen, Einkauf, Kultur etc.	Schüler und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen, Einkauf etc. in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur etc. in kurzer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur, Bahnhöfe in unmittelbarer Nähe			
<b>E Marktverhältnisse</b>										
Nr.-des. interessierte Objekte	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage grosser Angebot	Ausgewogene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage nach diesem Objekt			

- Problem: Landwerte über Lageklassen werden dem Bauprojekt oft nicht gerecht
  - zu hohe Landwerte z.B. bei hoch verdichteten Parzellen und bei Hochhäusern



## Beispiel Claratum





## Beispiel Quartier Erlenmatt





## Beispiel Parkplatz Bachgraben







## Akzeptanz und Umsetzungsschwierigkeiten

- Verkehrswert ist keine mathematisch exakt bestimmbare Grösse  
→ Nur wenige Baulandpreise verfügbar
- Einbezug der konkreten Nutzung (konkretes Bauprojekt, Wohn-Geschäftsliegenschaft)
- Umgang mit abzugsfähigen Kosten (Erschliessungsbeiträge, Abbruchkosten und Altlasten)
- Mehrwertabgabe- Gesetzesrevision zur Regelung bestimmter Sachverhalte (Industriezone, Bahnareal, Nutzung im öffentlichen Interesse, u.a.)





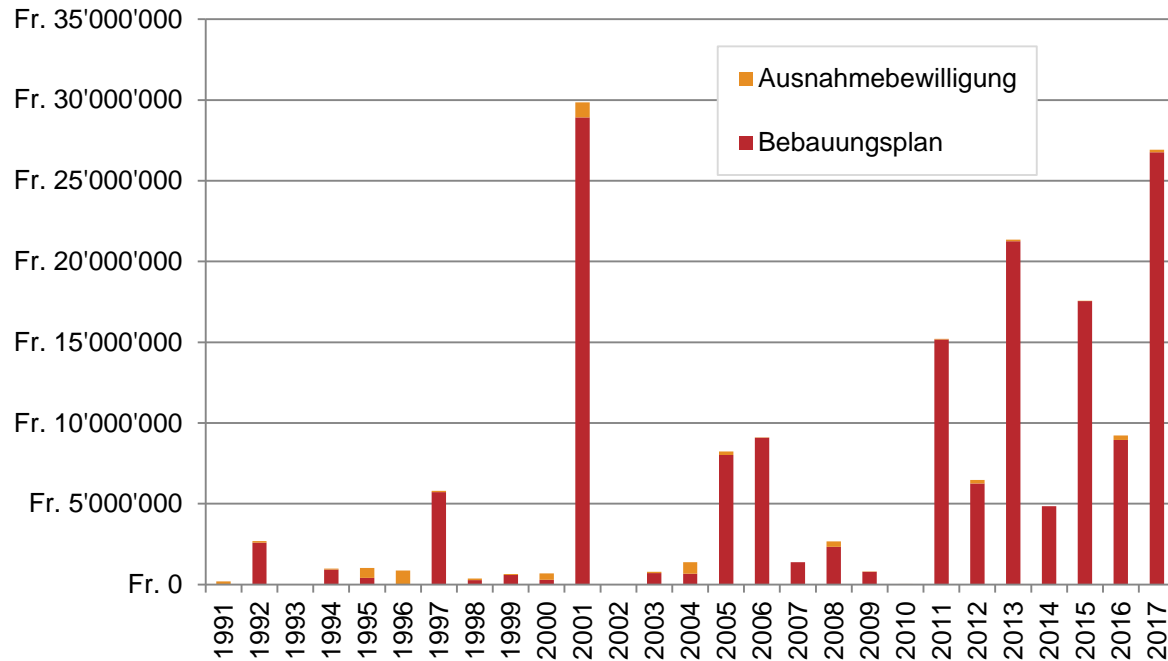
## Vorteile des Basler Modells

- Bodenpreissammlung mit Vergleichswerten
- Angebot einer Mehrwertabgabe-Grobschätzung
- Gewährung des rechtlichen Gehörs und Verfügung als 'Durchsetzungsmittel'
- Vertretbarer Personalaufwand (ca. 30 - 50 % bei der Bodenbewertungsstelle)
- Mehrwertabgabe beträgt oftmals nur wenige Prozente der Gesamtinvestitionskosten (z.B. Rocheturm < 3%)



# Mehrwertabgabebeträge seit 1991

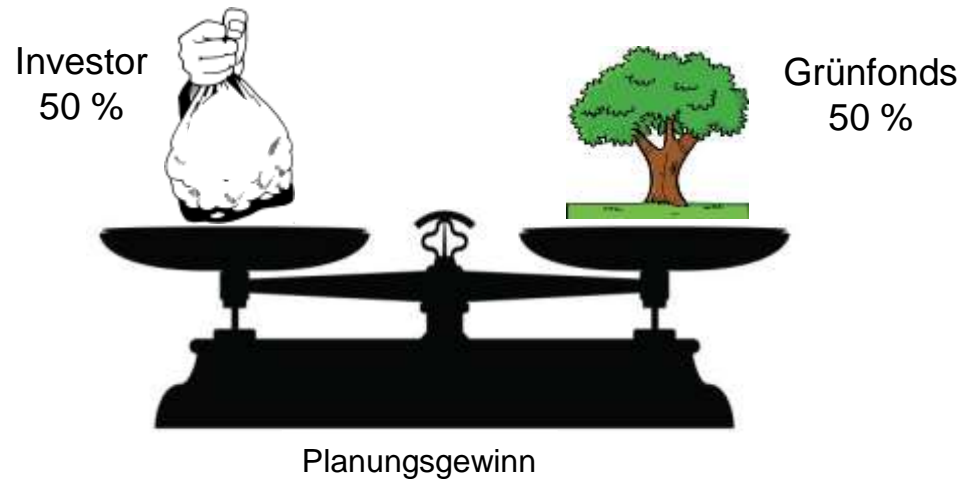
## Verfügte Mehrwertabgabebeträge



## Schlussbemerkung

Hoher Abgabesatz?

50% als 'Gewinn'....



→ Aufzonen mit Mehrwertabgabe bietet die Möglichkeit für Investitionen auch bei hohen Bodenpreisen und geringen Baulandreserven.



→ Bewohner und Bewohnerinnen werden über Grünfonds ebenfalls an der Bodenwertsteigerung beteiligt.



**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**