

## Potentiale nutzen: Checkliste: Das Beste aus Grundstücke herausholen

Sie möchten dank der veränderten Gesetzgebung profitieren und einen höheren Grundstückspreis erzielen? Im Folgenden bieten wir Ihnen einen Überblick über Einflussfaktoren und die zu erledigenden Schritte.

Ausgangslage	Durch geänderte Gesetzgebungen bezüglich des verdichteten Bauens können Grundstücke teilweise mit wesentlich mehr Flächen bebaut werden. Dadurch können massiv höhere Grundstückspreise erzielt werden.
Bau- und Zonenordnungen	Jede Gemeinde hat ein Baugesetz mit teilweise unterschiedlichen Ausführungen. Die bebaubaren Flächen und Volumina ergeben sich aus folgenden Parametern und Regelungen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bauzone und mögliche Vollgeschosse</li><li>- Anrechenbare Unter- oder Dachgeschosse</li><li>- Maximale Gebäudehöhe</li><li>- Grenzabstände</li><li>- Gebäudelänge und Mehrlängenzuschläge</li><li>- Überbauungsziffer</li></ul>
Flächen und Volumenstudien	Für eine Beurteilung eines grösseren Grundstücks sind meistens Flächen- und Volumenstudien notwendig. Damit wird in einem ersten Schritt das Baupotenzial ermittelt.
Marktgrundlagen und Nutzungskonzept	In einem zweiten Schritt werden Marktgrundlagen zusammengetragen und entsprechend der Lage des Objekts eine mögliche Nutzung inkl. Zielpublikum festgelegt. Anhand der Flächen und einer möglichen Nutzung können zukünftig erzielbare Miteinnahmen ermittelt werden.
Errichtungskosten	Nun werden alle Kosten für den Bau berechnet. Dies beinhaltet: <ul style="list-style-type: none"><li>- Entwicklungskosten</li><li>- Vorbereitung und Abbrucharbeiten</li><li>- Gebäudekosten inkl. Honoraren</li><li>- Umgebungsarbeiten</li><li>- Baunebenkosten (Bewilligungen, Finanzierung, Versicherung, Makler- oder Erstvermietungskosten)</li></ul>
Grundstückpreis	Der Grundstückspreis kann dann anhand der erwartenden Renditen und den Errichtungskosten berechnet werden.
Tipps	Wenn Sie nicht sicher sind, ob und wieviel Potenzial Ihre Liegenschaft / Ihr Grundstück hat, lassen Sie sich von einem Spezialisten beraten. Es lohnt sich, denn: Zusätzliches Potenzial auf dem Grundstück kann den Grundstückspreis erheblich erhöhen.

