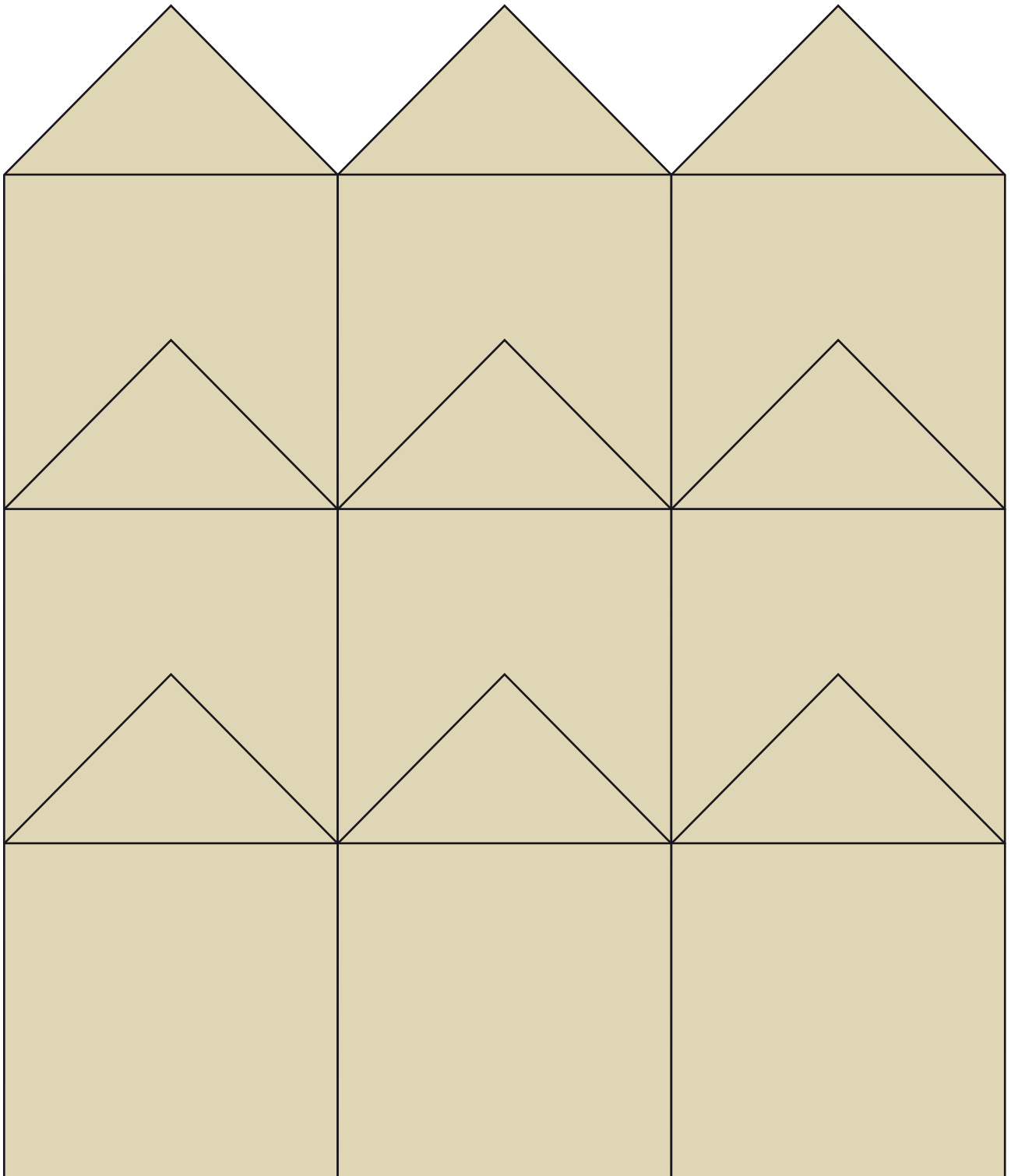




«GÜNSTIGER» MIETWOHNUNGSBAU IST MÖGLICH

Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die
Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte

« G Ü N S T I G E R » M I E T W O H N U N G S B A U I S T M Ö G L I C H

Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die
Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte

(Zusammenfassung des gleichnamigen technischen Berichts
vom 30. Juni 2012)

H E R A U S G E B E R

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen
Halter Unternehmungen, Zürich
Pensimo Management, Zürich

A U T O R E N

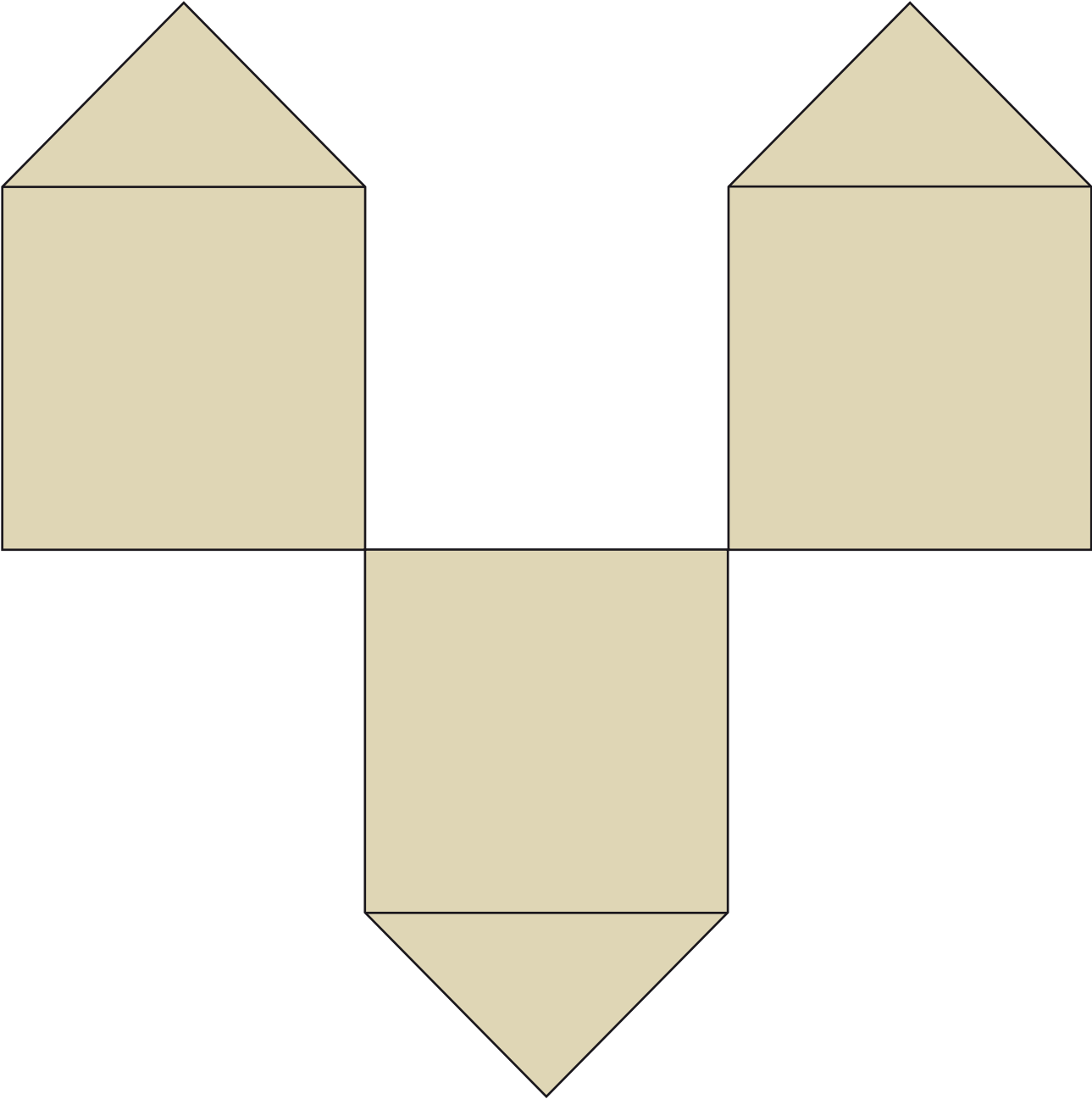
Stefan Fahrländer, Damian Blarer & Caroline Kellerhals,
Fahrländer Partner, Zürich
Olivier de Perrot, odp architecture, Zürich
Prof. Jörg Stollmann, urbaninform, Zürich
Claudia Felsberger & Alex Valsecchi,
Halter Unternehmungen, Zürich
Werner Abplanalp & Peter Affolter,
Abplanalp Affolter Partner, Bern

G E S T A L T U N G

Simone Farner, Pirol, Büro für Visuelle Gestaltung, Zürich

D O W N L O A D

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation / Publikationen)



INHALT

	Vorwort	5
1	Einleitung	7
2	Verschiedene Märkte setzen Rahmenbedingungen	8
3	Wo sich die Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert	10
4	Bauland für die Erstellung von Mietwohnungen gesucht	12
5	Modellansatz für die Entwicklung «günstiger» Mietwohnungen	13
6	Das «günstige» Muster-Mehrfamilienhaus	14
7	Kalkulation des notwendigen Mietzinses im Muster-Mehrfamilienhaus	16
8	Synthese: Chancen für «günstiges» Wohnen	20

Die Mietwohnungsmärkte in den grossen Schweizer Städten sind aktuell durch Ungleichgewichte geprägt: Eine hohe Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein knappes Angebot. In der Folge sind vielerorts die Angebotspreise für Mietwohnungen und vor allem auch die Bodenpreise stark angestiegen. Aus finanzieller, «rendite-technischer» Sicht begünstigen hohe Bodenpreise in der Regel den Bau von (teuren) Eigentumswohnungen und die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsobjekte. Beides trägt dazu bei, dass sich das Angebot an Mietwohnungen in den Städten tendenziell noch stärker verknappt.

Die Marktdynamik löst in den betroffenen Quartieren vielfältige Veränderungsprozesse aus. Diese erzeugen Gewinner und Verlierer. Verlierer sind vielfach Familien oder Haushalte mit vergleichsweise niedrigen Einkommen, die sich eine Mietwohnung in den Zentren nicht mehr leisten können oder wollen. Für Investoren, die sich an einer langfristig sicheren Rendite orientieren, stellen sich vor diesem Hintergrund verschiedene Fragen: Sollen sie weiterhin dem aktuellen Trend folgen und an zentralen Lagen ausschliesslich in Objekte für die zahlungskräftige Nachfrage investieren? Oder wäre es nicht zuletzt zwecks Portfolio-Diversifikation sinnvoll, auch an attraktiven Standorten neue Wohnungen zu erstellen, die für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich sind und diesen ermöglichen, zentral zu wohnen? Ist es überhaupt möglich, dort Wohnungen zu erstellen, die eine ähnliche Rendite abwerfen wie konventionelle «Mainstream-Produkte» und ohne staatliche Verbilligungsbeiträge für die Zielgruppe bezahlbar sind?

Als Ausgangslage für die Beantwortung dieser Fragen diente eine kürzlich in Zürich-Altstetten realisierte «gängige» Überbauung mit 116 Mietwohnungen, die im oberen Preissegment positioniert sind. Anschliessend wurde nach Wegen gesucht, wie auf dem gegebenen Grundstück bei einem marktüblichen Landpreis Wohnungen hätten realisiert werden können, die für die breite Bevölkerung bezahlbar sind und gleichzeitig die Renditeerwartungen des Investors erfüllen. Die durchgeführten Modellrechnungen zeigen, dass dieses Ziel erreicht werden kann. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Fläche pro Wohnung erheblich reduziert und dadurch die Zahl der Wohnungen erhöht und der Wohnflächenanteil an der gesamten überbauten Fläche ausgeweitet wird. Ferner müssen bei der Wohnungsausrüstung und der Materialisierung Einsparungen vorgenommen und Skaleneffekte durch Standardisierung von Bauteilen genutzt werden. Mit andern Worten: Die zentrale Lage muss durch Abstriche bei anderen Wohnungseigenschaften kompensiert werden. Die Nachfrageanalyse im ausführlichen Bericht (*) zeigt jedoch, dass dies den Präferenzen vieler Bewohnergruppen entsprechen würde.

Als Herausgeber der vorliegenden Studie fungieren das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), Halter Unternehmungen (Entwicklung, Realisation und Immobiliendienstleistungen) sowie Pensimo Management (Geschäftsführung für Immobilien-Anlagestiftungen und via Tochtergesellschaft Leitung eines Immobilienfonds). Sie haben die Untersuchung finanziert und begleitet. Es ist zu hoffen, dass die Resultate die aktuelle Diskussion um kostengünstige Bau- und Wohnformen befruchten, und die Marktakteure daraus konkrete Anhaltspunkte und Schlussfolgerungen für ihre Tätigkeit in der Praxis ziehen.

Zürich/Grenchen, im September 2012

(*) Fahrländer, Stefan et al. (2012): «Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich». Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte (Technischer Bericht vom 30. Juni 2012). Herausgeber: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Halter Unternehmungen, Pensimo Management.

<http://www.bwo.admin.ch> (Dokumentation / Publikationen)

Wir alle brauchen ein Dach über dem Kopf, und wohnen ist teuer: In der Schweiz ist die Mietzinsbelastung für einen grossen Teil der Bevölkerung hoch. Wie letztmals Ende der 1980er Jahre ist Wohnraum in etlichen grossen Schweizer Städten und ihren Agglomerationen zu einem gesuchten Gut geworden.

Im Preis für das Wohnen, für eine Mehrheit ist dies der Mietzins, spiegelt sich die Knappheit. Partiiell besteht ein erheblicher Nachfrageüberhang. Wer eine bezahlbare Wohnung an einem bestimmten Ort sucht, sieht sich den Realitäten des Marktes gegenüber: Hohe beziehungsweise stark steigende Mieten sind heute bei Neuabschlüssen die Regel. Wer nicht fündig wird, muss in die weitere Umgebung ziehen. Die nicht befriedigte Nachfrage wird an periphere Standorte verdrängt.

Gleich eine Reihe von Gründen lassen sich für die ungewöhnlich starke Nachfrage anführen: Die gestiegene Präferenz für das Wohnen an zentralen Lagen gehört ebenso dazu wie der Zustrom von überwiegend gut qualifizierten Migrantinnen und Migranten, die sich ebenfalls bevorzugt in den Zentren niederlassen. Zugleich fehlt ein entsprechendes, zusätzliches Angebot an Mietwohnungen, da die Investoren heute die Erstellung von Eigentumsobjekten bevorzugen. Trotz intensiver Wohnbautätigkeit vermag die Neuproduktion mit dem Bedarf an Mietwohnungen nicht mitzuhalten. Dies gilt insbesondere in den Zentren.

Rational handelnde Altm Mieter bleiben oft in ihren günstigen Wohnungen – selbst dann, wenn die Wohnungsgrösse nicht mehr zur Haushaltsgrösse passt. Die hohe und weiter steigende Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten in den Städten trägt ebenso zur wachsenden Nachfrage bei wie der generell erhöhte Flächenkonsum pro Kopf – er liegt zurzeit bei einem geschätzten Durchschnittswert von 50 m². Angebotsseitig wird diese Problematik dadurch verstärkt, dass günstige Altbauwohnungen vom Markt verschwinden und oft durch vergleichsweise teure, sanierte beziehungsweise neue Miet- oder Eigentumswohnungen ersetzt werden.

Die vorliegende Studie fokussiert auf die Bedingungen und Voraussetzungen für die Erstellung von «günstigen» Mietwohnungen in einem kompetitiven Umfeld. Für die Projektentwicklung besteht also kein expliziter sozialpolitischer Anspruch. Auf die Berücksichtigung von Objekthilfen, wie sie im sozialen und genossenschaftlichen Wohnungsbau in unterschiedlicher Ausprägung vorkommen, soll dabei verzichtet werden und der Landerwerb rein «kompetitiv» (zu Marktbedingungen) erfolgen. Nachfrageseitig können somit auch Haushalte berücksichtigt werden, die nicht aus finanziellen Gründen, sondern lediglich aufgrund ihrer Präferenzen Teil der Zielgruppe sind.

Ein Schwerpunkt dieser Arbeit liegt in der Gegenüberstellung eines «günstigen» und kompakt konzipierten Muster-Mehrfamilienhauses sowie eines «gängigen», bereits realisierten Neubauobjekts (ebenfalls mit Mietwohnungen) in Zürich-Altstetten. Für die Bewertung der beiden Vorhaben kommen zwei

unterschiedliche Methoden zum Einsatz: Das «gängige» Objekt wird nach einem heute üblichen ertragsorientierten Ansatz mittels Marktmieten, Betriebs- und Unterhaltskosten, Rückstellungen für Erneuerungen sowie Verzinsungsanforderungen bewertet, der resultierende Marktwert wird dann um die Erstellungskosten vermindert. Übrig bleibt der «kalkulatorische» Landwert des Grundstücks. Die Berechnungen des «günstigen» Projekts folgen demgegenüber einem kostenorientierten Ansatz, wobei bei den gegebenen Eckwerten Grundstücks- und Erstellungskosten, Kosten im Betrieb der Liegenschaft, Verzinsung die notwendige Miete die gesuchte Grösse ist (vgl. dazu Abbildung 5 in Abschnitt 7).

Für Entwickler und Investoren ergeben sich daraus unterschiedliche Handlungsoptionen. Zu den wichtigen Fragen, die es aus Sicht einer Projektentwicklung für neue – vergleichsweise günstige – Mietwohnungen zu beantworten gilt, zählen:

- Wie lassen sich die Renditevorstellungen der Investoren mit den Marktrealitäten in Einklang bringen?
- Welche Zielgruppe soll mit dem geplanten Projekt angesprochen und welches Preisniveau angestrebt werden?
- Und wie lassen sich Wohnungen und Bauten konzipieren, um das Mietzinsniveau gegenüber demjenigen üblicher Neubauten reduzieren zu können?

2 VERSCHIEDENE MÄRKTE SETZEN RAHMENBEDINGUNGEN

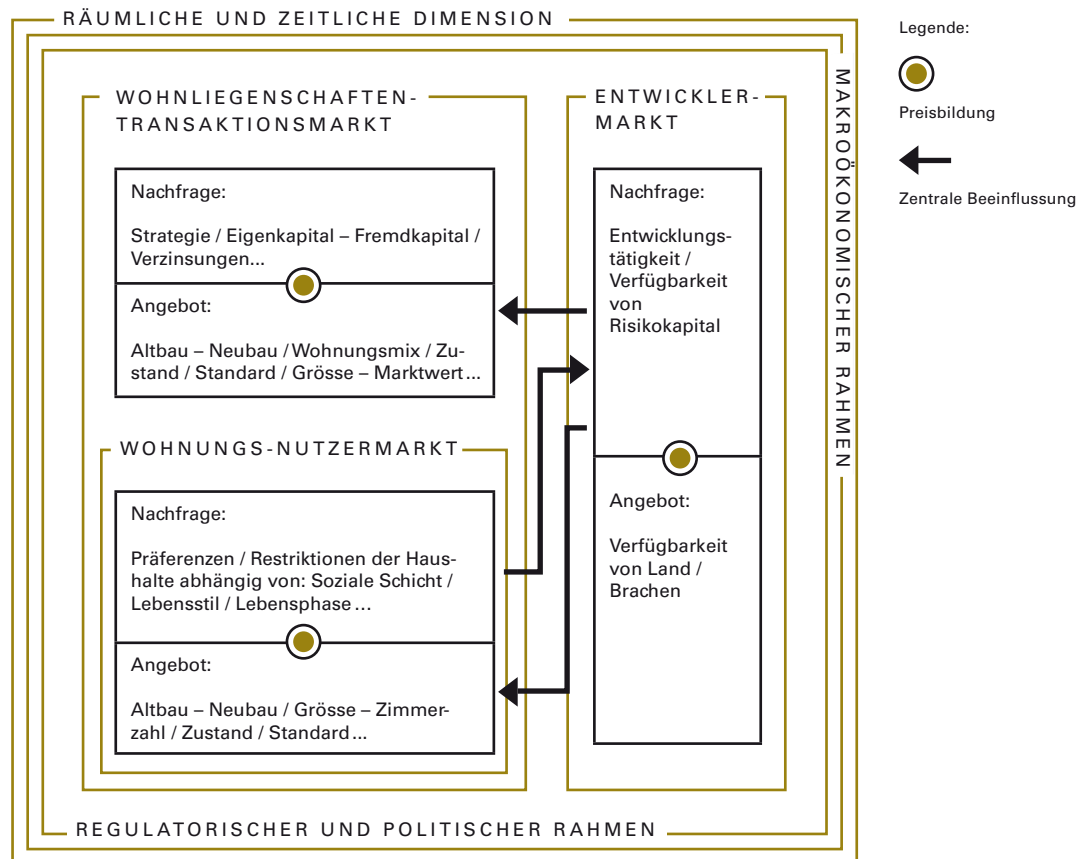
Wohnraum ist ein Gut, für das die Anbieter, Investoren und Entwickler, Kapital bereitstellen und dafür eine angemessene Rendite erwarten. Im Gegenzug wenden die Nachfrager (Haushalte) dafür grössere Teile ihres Einkommens (für die Miete und Nebenkosten) oder ihres Vermögens (für den Erwerb) auf. Ist Wohnraum ein Gut wie jedes andere? Treffen sich Angebot und Nachfrage auf einem funktionierenden Markt? Mit Blick auf zeitliche und räumliche Disparitäten muss die Antwort lauten: «nur beschränkt».

Wohnungs- und Immobilienmärkte teilen sich wegen der Immobilität des Gutes in zahlreiche regionale Teilmärkte auf. Sie sind eingebettet in die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Lange Produktionszeiten verhindern, dass mit einem zusätzlichen Angebot auf kurzfristige Nachfrageschwankungen reagiert werden kann.

Der Boden ist knapp, die Regulierungsdichte hoch. Der nachgefragte Wohnraum kann demnach nicht an jedem Ort in der gesuchten Menge und Qualität angeboten werden. Folge ist, dass die Preise für Wohnraum je nach Standort unterschiedlich hoch sind. In der jüngsten Vergangenheit zeigt der Preistrend in fast allen grösseren Agglomerationen der Schweiz nur noch in eine Richtung – nach oben.

Neuer Wohnraum entsteht durch ein Zusammenspiel mehrerer Teilmärkte, die hier als Nutzermarkt, Transaktionsmarkt und Entwicklermarkt bezeichnet (Abbildung 1) und in der Folge näher betrachtet werden.

Abbildung 1
Nutzermarkt, Transaktionsmarkt und
Entwicklermarkt im Überblick



Quelle:
Fahrländer Partner

Auf der Nachfrageseite bestimmen zahlreiche Faktoren den Bedarf. Zum Beispiel führen die steigende Lebenserwartung sowie die Zuwanderung dazu, dass die «Zahl der Köpfe» und damit die Nachfrage nach Wohnraum steigen. Auch die Individualisierung führt dazu, dass die Zahl der Haushalte überproportional wächst und so die Nachfrage nach Wohnungen stimuliert.

Diese Zusatznachfrage verteilt sich höchst unterschiedlich auf die räumlichen Teilmärkte und Segmente des Wohnungsmarkts. Besonders nachfragestark sind die Metropolitanräume Zürich, Basel und Bassin Lémanique, sowie in geringerem Masse die sogenannte «Hauptstadtregion» Bern und das südliche Tessin (Sottoceneri). Genau hier sind die Baulandreserven

gering, während sie in eher peripheren Regionen mehr als ausreichend zur Verfügung stehen.

Kann diese Knappheit nicht durch zusätzliche Einzonungen, Verdichtung der Bauweise oder Verdichtung der Belegung der Wohnungen entschärft werden, sind zwei Effekte zu erwarten: Einerseits werden die «Siedlungslandschaften» grösser, d. h. die Agglomerationen dehnen sich räumlich aus. Andererseits nimmt die Preisdifferenz zwischen Zentrum und Peripherie zu, wobei die Mieten und Verkaufspreise in den Zentren stark und an den Rändern der Agglomerationen nur leicht steigen dürften.

An vielen Standorten der Schweiz ist es im heutigen Marktumfeld mit tiefen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen für Investoren und Entwickler lukrativ, Eigentumswohnungen zu erstellen. Dies hat einen erheblichen Effekt auf das Angebot von Mietwohnungen: Zum einen konzentriert sich die Neubautätigkeit auf das Segment der Eigentumswohnungen. Zum anderen bestehen Anreize, Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen – so sie denn überhaupt veräussert werden – in Stockwerkeigentum umzuwandeln. Dies reduziert den Mietwohnungsbestand, insbesondere in Altbauten mit günstigen Mietzinsen.

3 WO SICH DIE NACHFRAGE NACH MIETWOHNUNGEN KONZENTRIERT

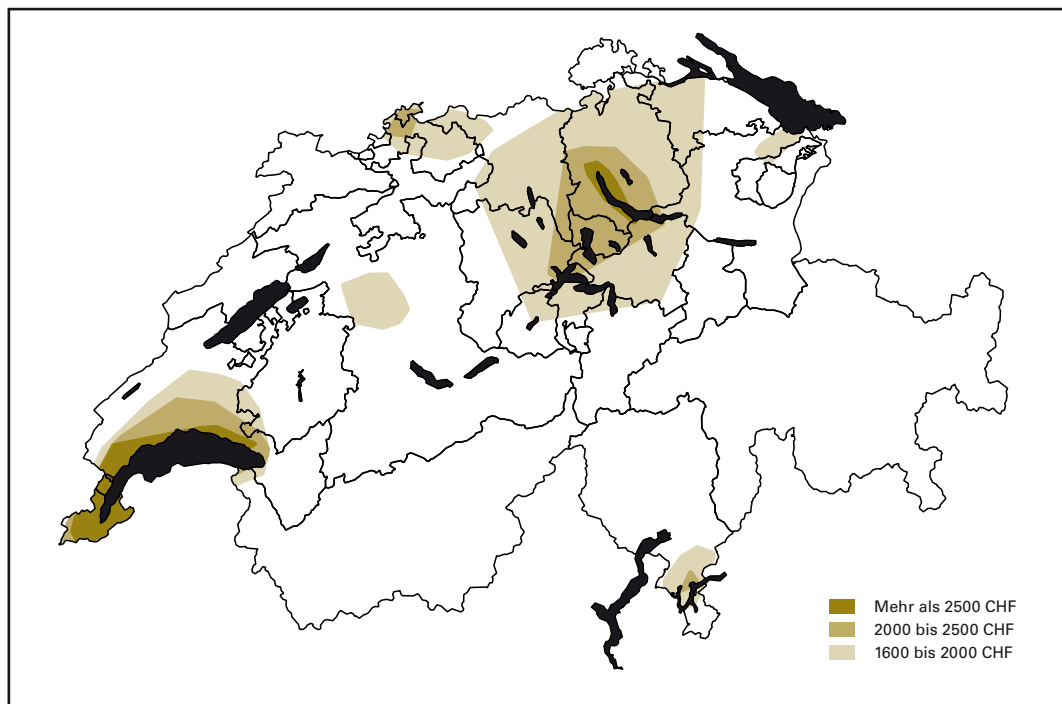
Bodenknappheit und hohe Mieten, die in einem marktwirtschaftlichen Umfeld in Zeiten eines Nachfrageüberhangs auftreten, sind auf einzelne Regionen des Landes beschränkt.

Ein Teil der Haushalte hat schon unter «normalen» Marktbedingungen Mühe, ihren Bedürfnissen und finanziellen Verhältnissen entsprechend Wohnraum zu finden. In der gegenwärtigen Marktlage sind signifikant mehr Haushalte davon betroffen. Diese können nicht auf eine Vergrösserung des Angebots oder auf einen Rückgang der Mieten warten; ihre Wohnbedürfnisse müssen unmittelbar befriedigt werden. Oft verbleibt als Alternative nur der Wegzug aus den stark nachgefragten, typischerweise zentralen Standorten in die Peripherie.

Je nachdem, wo die Grenze für «günstige» Mietzinsniveaus angesetzt wird, gibt es unterschiedlich grosse Regionen, die im Neubaubereich als «nicht günstig» bezeichnet werden müssen. In diesen Regionen – Genfersee, Bern, Basel, Zürich-Luzern, St. Gallen, Sottoceneri – lebt allerdings ein Grossteil der Bevölkerung (Abbildung 2).

Abbildung 2
Nicht «günstige» Regionen in Bezug auf
Brutto-Neubaumieten einer 4.5-Zimmerwohnung*

* Berechnungen für eine Mietwohnung mit 4.5 Zimmern
 (Kanton Genf: 5.5 Zimmer), Neubau, im 1. Obergeschoss, durchschnittlich
 ausgebaut, durchschnittliche Lage in der Ortschaft / im Stadtquartier



Quelle:
 Fahrländer Partner

Auch wenn Einkommen und Vermögen der Haushalte wichtige Kriterien sind, gibt es weitere Faktoren, die beim Entscheid für einen Umzug und bei der Suche nach neuem Wohnraum von Bedeutung sind. Dazu gehören die Lage, die Verkehrsanbindung, Art und Grösse der Wohnung sowie das Wohnumfeld. «Günstige» Wohnungen sollten an Orten gebaut werden, wo die Bevölkerungsgruppen aus eher tieferen sozialen Schichten heute bereits leben und bleiben wollen. Andernfalls kommt es zu gesellschaftlich unerwünschten Verdrängungen.

Die Zielgruppe für «günstige» Wohnungen – teilweise auch in Abhängigkeit von der Lebensphase – dürfte überwiegend in den mittleren bis tieferen sozialen Schichten zu finden sein. In der Schweiz gehören gut eine Million Haushalte – das sind knapp 30 % aller Haushalte – in dieses Segment. An den grosszentralen Lagen dürfte ihr Anteil sogar bei rund 45 % liegen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass für all diese Haushalte ein Problem bezüglich Wohnraumversorgung besteht. Ein erheblicher Teil dürfte von günstigen Bestandesmieten profitieren.

Bei der Wohnungssuche geht es letztlich um eine Wahl zwischen Zentralität und anderen Eigenschaften der Wohnung unter Berücksichtigung des individuellen Wohnbudgets. Dabei weist jeder Haushalt unterschiedliche Präferenzen bezüglich der verschiedenen Eigenschaften der Wohnung auf. Aufgrund der Arbeitsplatzdichte in den Zentren beziehungsweise in Zentrumsnähe ist die Nachfrage dort besonders gross. Auch aus weiteren Gründen ist für eine Vielzahl von Haushalten der Wohnort in einem Zentrum attraktiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem, «günstigem» Wohnraum ist zweifellos da.

Als lukrativ und somit chancenreich für den Mietwohnungsbau gelten bis dato Grosssiedlungen an Mikrolagen von bestenfalls durchschnittlicher Qualität, nicht jedoch an besseren Lagen. Ein Grund dafür: Die genannten Standorte und die dort gebauten Liegenschaften werden oftmals nicht als «wohneigentums-tauglich» angesehen.

Für Entwickler bieten sich Chancen, sofern eine genügend grosse Nachfrage nach neuen Mietwohnungen vermutet wird. Ist dies der Fall, findet sich in der Regel Risikokapital, um entsprechende Angebote zu bereitzustellen. Zentral ist dabei die Verfügbarkeit von Bauland oder von Flächen für Umnutzung und Verdichtung. Das benötigte Land steht aber – selbst wenn es schon eingezont ist – oft nicht zur Verfügung. Analysen im Kanton Waadt zeigen etwa, dass die effektiv verfügbaren Bauzonenreserven erheblich kleiner sind als die ausgewiesenen. Rund zwei Drittel der Bauzonenreserven werden «gehortet». In Zeiten steigender Preise ist es für Eigentümer nicht interessant, Land zu verkaufen. Entsprechend lohnt es sich für Landeigner zuzuwarten, bis die Preise noch weiter steigen.

Einen weiteren Einfluss auf den Bestand und das Preisniveau üben die intensive, teilweise zeitlich vorgezogene Sanierungstätigkeit sowie der Abbruch mit anschliessendem Ersatzneubau aus. Beides führt zu einer Reduktion von günstigem Altbestand an Mietobjekten. Die Neu- und Umbautätigkeit führt allerdings nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten. Am Beispiel der Stadt Zürich lässt sich zeigen, dass in einem Zeitraum von 10 Jahren (1998 bis 2008) insgesamt rund 13 000 neue Wohnungen mit einer zusätzlichen Wohnfläche von etwa 1 470 000 m² geschaffen wurden. Davon entstanden rund 35 % durch Nachverdichtung und rund 65 % durch Umnutzung von Industriebrachen beziehungsweise durch Neubebauung «grüner Wiesen». Gleichzeitig gingen 2000 bis 2500 erschwingliche Altbauwohnungen durch deren Abbruch verloren.

Die Bodenknappheit, die sich im Landpreis äussert, ist eine räumlich spezifische Knappheit. Entsprechend sind die Landpreise im Zentrum am höchsten und nehmen zur Peripherie hin ab. Während der Preis für diese Zentralität schon immer das Budget eines Teils der Haushalte sprengen konnte und diese entsprechend gezwungen wurden, in der Peripherie zu wohnen, hat sich die Situation zuletzt verschärft. Zu den Gründen zählen:

- Starker Nachfragedruck in den Zentren und an zentrumsnahen Lagen, der die Vergrösserung des Angebots übersteigt;
- Verstärkte Sanierungs- beziehungsweise Abbruch- und Neubautätigkeit aufgrund des Alters, des Gebäudeparcs sowie vorgezogene Neupositionierungen aufgrund des Marktumfelds;

- Verstärkte Positionierung von Wohnungen an guten Lagen in mittleren und oberen Segmenten der Miet- und Eigentumswohnungsmärkte;
- Das Horten von Bauland in Zeiten steigender Preise und Mieten, möglicherweise verstärkt durch die politische Diskussion zu Themen wie Umnutzung und Verdichtung, die entsprechende Mehrwerte erwarten lassen.

Obwohl durch grosse Projektentwicklungen – auch in den Zentren und zentrumsnahen Lagen – versucht wird, den Nachfrageüberhang abzubauen, hinkt das Angebot der Nachfrage hinterher. Neubauwohnungen sind typischerweise grösser und zeitgemässer ausgestattet als Wohnungen in Altbauten und entsprechend teurer. Stehen an zentralen Lagen heute Mietwohnungen leer, sind dies üblicherweise – zu teuer, weil zu grosse – Neubauobjekte.

5 MODELLANSATZ FÜR DIE ENTWICKLUNG « GÜNSTIGER » MIETWOHNUNGEN

Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden kommt eine besondere Bedeutung zu. Eine Form von Verdichtung besteht darin, wieder vermehrt kompaktere Wohnungen bereitzustellen.

Auf einer gegebenen Grundstücksfläche und bei gegebenen baurechtlichen Rahmenbedingungen können mehr kompaktere Wohnungen erstellt werden als grosse. Da jene unter sonst gleichen Bedingungen günstiger sind als grosse Wohnungen, könnte so auch im Neubaubereich – in einem rein kompetitiven Umfeld – erschwinglicher neuer Wohnraum geschaffen werden.

Ein erheblicher Anteil der Bevölkerung in der Schweiz wohnt in vergleichsweise alten Wohnungen, die den postulierten Standards des Wohnens teilweise nicht mehr entsprechen. Die Unterschiede sind besonders markant bei der Ausführung, also der Materialisierung, bei der Schall- und Wärmedämmung, beim Innenausbau und bei der Ausrüstung (Einbauten, Küche, Sanitär, Liftanlagen oder Tiefgaragen). In Anbetracht der günstigen Mieten nimmt ein Teil der Bevölkerung bewusst tiefere Standards in Kauf. Da diese Wohnungen oft im Zuge von Sanierungen beziehungsweise Ersatzneubauten verschwinden, entsteht eine Lücke zwischen Nachfrage und Angebot. Diese könnte durch «günstige» Neubauprojekte geschlossen werden.

In den letzten Jahren wurde ein Trend zur Vergrösserung der Wohnungsflächen erkennbar. Während früher eine 3-Zimmerwohnung im Durchschnitt über 80 m² verfügte, liegt dieser Wert im Neubaubereich heute bei 95 m². Gemäss hedonischen Berechnungen erzeugt dieser Umstand um 12,5 % höhere

Wohnungsmieten (pro Stück). Dafür erhält der Mieter auch mehr für sein Geld. Es stellt sich aber die Frage, ob viele Haushalte effektiv mehr wollen und bezahlen können.

«Günstig» bauen bedeutet insbesondere für die Projektentwicklung, neue Wege bei der Produktdefinition einzuschlagen. Die klassischen Ansätze zur Optimierung der Investitionskosten, die bei der Erstellung von «gängigen» Wohnbauten Anwendung finden, stossen schnell an Grenzen. Mittels effizienter Planung, kostengünstiger Bauweise und geschickter Materialwahl können die Erstellungskosten und Mietpreise von «gängigen» Wohnungen zwar reduziert werden, allerdings nicht auf ein Niveau, das den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Zielgruppen entspricht. Um dieses zu erreichen, muss das Produkt als effizient gestaltete, standardisierte «Minimalwohnung» neu definiert werden.

6 DAS « G Ü N S T I G E » MUSTER - MEHRFAMILIENHAUS

Wo liegen die konzeptionellen Ansatzpunkte? Für das Projekt sowie die Kalkulation der Erstellungskosten und Mieten wird einem kürzlich realisierten Neubau mit Mietwohnungen in Zürich-Altstetten die Machbarkeitsstudie eines «günstigen» Muster-Mehrfamilienhauses gegenübergestellt.

Die Grösse des Grundstücks für das Muster-Mehrfamilienhaus ist somit gegeben. Die Geschossflächen aller bewohnten Räume, einschliesslich der Erschliessungsflächen, wurden übernommen und das Volumen des Baukörpers im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben entwickelt. Auch das Muster-Mehrfamilienhaus erfüllt die gesetzlichen Vorschriften betreffend Feuerschutz, Energie und hindernisfreiem Wohnen.

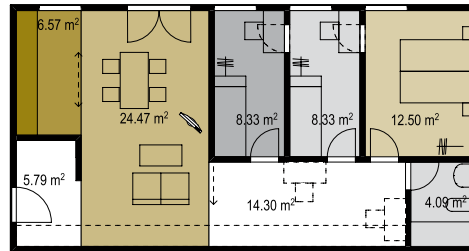
Mit diesem «günstig» konzipierten Produkt, dem eine Verringerung der Wohnungsflächen und die Vereinfachung der Ausstattung beziehungsweise des Standards zugrunde liegen, ist eine Vergrösserung der Zahl der Haushalte (auf dem Grundstück beziehungsweise im Gebäude) erreichbar. Weitere Einsparmöglichkeiten finden sich in der Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäuser, in der Standardisierung von Elementen für den Innenausbau und der Ausrüstung. Treppenhäuser und Lifte liegen ausserhalb des beheizten Volumens. Anstelle von Fluren werden die Wohnungen über Laubengänge erschlossen.

Ausgehend von kompakten Grundrissen wird ein schematisches Muster-Mehrfamilienhaus entworfen, das auf zwei Grundrisstypen (A und B) mit stark minimiertem Flächenmass basiert (Abbildung 3). Sie werden nach einem kompensatorischen Prinzip gestaltet: eine extreme Flächenreduktion bei den Einzelzimmern für den individuellen Rückzug wird durch einen weiten Gang- und Flurbereich (als Arbeits-, Spiel-, aber auch als Stauflächen) und die Kombinierbarkeit der Einzelzimmer aus-

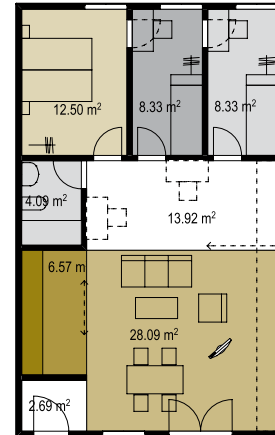
geglichen. Zusätzlich kann der Standard der Wohnungen durch Balkone und raumhohe Fenster aufgewertet werden.

Auf Basis dieser Grundrisstypen wird das Muster-Mehrfamilienhaus auf das Grundstück des gegebenen «gängigen» Objekts (Referenzprojekt) platziert (Abbildung 4). Das kompensatorische Prinzip wird für die gesamte Überbauung angewandt. Die räumlich komprimierten Wohnungen und die hohe Dichte der Überbauung werden mit halböffentlichen und gemeinschaftlichen Räumen auf den einzelnen Etagen und dem Dach ausgeglichen.

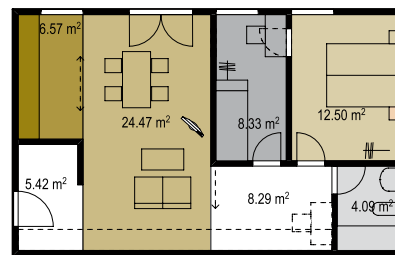
Abbildung 3
Beispiele: Grundtypen A und B
und ihre Varianten (masstablos)



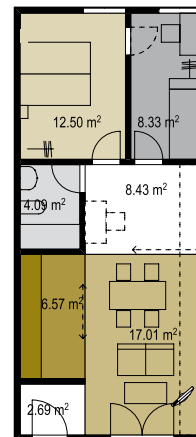
A 4.5 Z-Whg, HNF: 84.39 m²



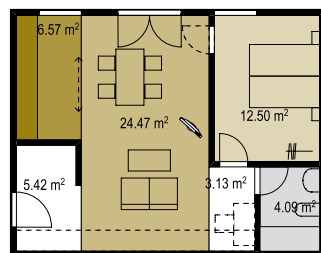
B 4.5 Z-Whg, HNF: 84.51 m²



A1 3.5 Z-Whg, HNF: 69.67 m²



B1 3.5 Z-Whg, HNF: 59.61 m²

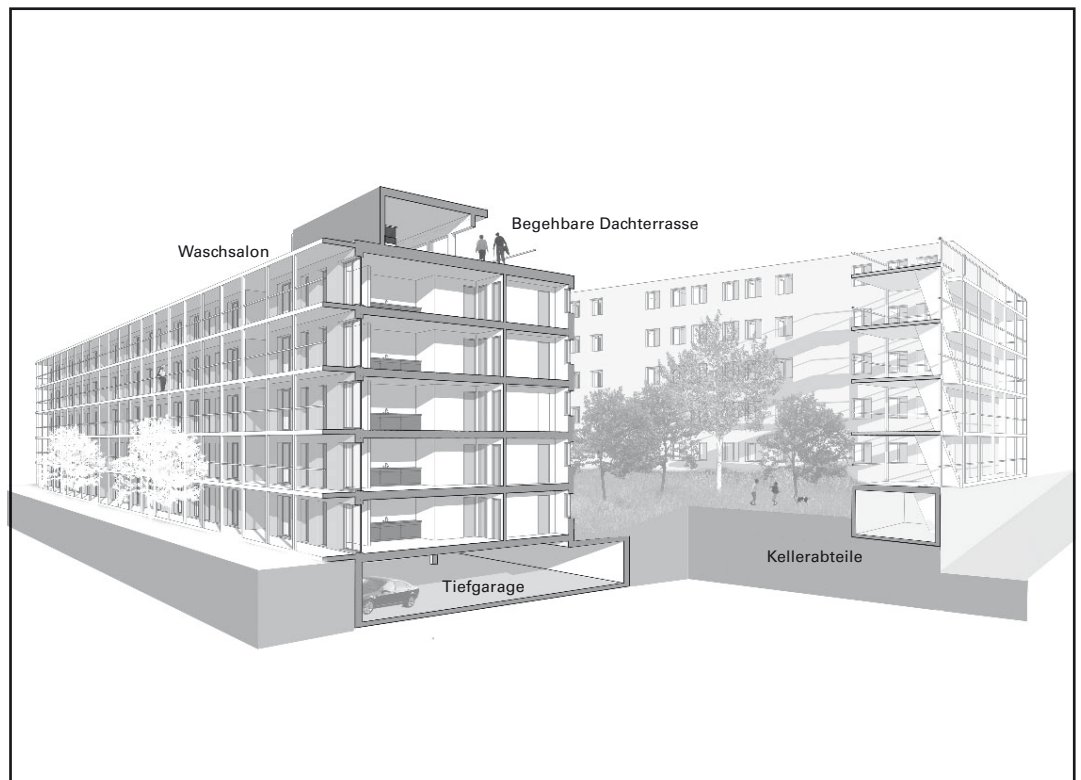


A2 2.5 Z-Whg, HNF: 56.17 m²

Quelle:
odp-architecture

Abbildung 4
Normalgeschoss im Muster-Mehrfamilienhaus
(perspektivischer Schnitt)

Quelle:
odp-architecture



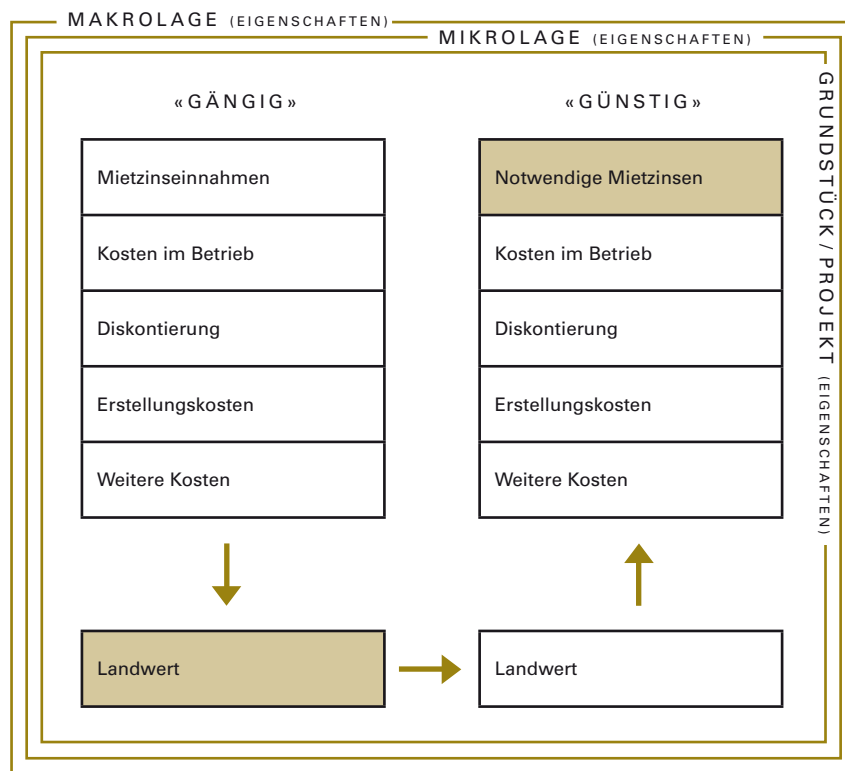
7 KALKULATION DES NOTWENDIGEN MIETZINSES IM MUSTER-MEHRFAMILIENHAUS

Mit dem Muster-Mehrfamilienhaus ist eine signifikante Reduktion der Erstellungskosten möglich. Dieser Effekt wird trotz höherer Installationsdichte pro Quadratmeter Wohnfläche (mehr Küchen, mehr Bäder usw.) erzielt. Die Anlagekosten ohne Landerwerb können gemäss Modellrechnung immerhin um 15 % gesenkt werden.

Die Berechnung für den Mietzins des Alternativprojekts erfolgt in der Modellrechnung über einen grundsätzlich anderen Ansatz als bei der Kalkulation für «gängige» Objekte. Letztere nimmt zunächst die Mieteinnahmen als Grundlage, schlägt darauf weitere Kosten und gelangt so zu einem maximal möglichen Landwert. Dieser wiederum ist, weil man sich in einem kompetitiven Umfeld befindet, Ausgangspunkt des «günstigen» Projekts (Abbildung 5).

Beim «gängigen» Objekt wird also von den Erträgen (Marktmieten) und Kosten auf den Landwert geschlossen, beim «günstigen» Projekt wird hingegen ausgehend vom Landwert und den Kosten auf die notwendige Miete geschlossen.

Abbildung 5
Schema der Modellrechnungen
«gängig» und «günstig»



Quelle:
Fahrländer Partner

Die folgende Beispielrechnung macht die Unterschiede der Varianten «gängig» und «günstig» deutlich (Tabelle 1). Während beim «gängigen» Objekt eine mittlere Nettomarktmiete von CHF 317 pro m² und Jahr resultiert, beläuft sich beim «günstigen» Projekt die notwendige mittlere Miete auf CHF 288 pro m² und Jahr, wobei die Zahlen – in Abhängigkeit von der Art der Wohnungen – zwischen CHF 247 und 303 pro m² und Jahr liegen.

Tabelle 1
Berechnung der Anlagekosten
ohne Grundstück

	«gängig»	«günstig»	Differenz
Nebenkosten Grundstück	920 000	920 000	0 %
Erstellungskosten (BKP 1–9)	35 010 000	29 010 000	-17.1 %
Option Balkone		(29 925 000)	(-14.5 %)
Option raumhohe Fenster		(29 339 000)	(-16.2 %)
Option Balkone und raumhohe Fenster		(30 254 000)	(-13.6 %)
Reserve auf Erstellungskosten	1 750 000	1 420 000	-18.9 %
Entwicklungsaufwand und -risiko (Annahme)	2 883 000	2 883 000	0 %
Bauherrenvertretung	87 000	71 000	-18.4 %
Erstvermietungskosten	298 000	298 000	0 %
Vermarktungskosten	179 000	179 000	0 %
Mehrwertsteuer auf Bauherrenkosten	185 000	157 000	-15.1 %
Total (exkl. Grundstück, inkl. MwSt.)	41 312 000	34 938 000	-15.4 %
Total (exkl. Grundstück, inkl. Option Balkone und raumhohe Fenster, inkl. MwSt.)	41 312 000	36 182 000	-12.4 %

Quelle:
Halter, Abplanalp
Affolter Partner,
Fahrländer Partner

Da die Wohnungen im «günstigen» Projekt (4.5-Zimmerwohnung: 84.4m²) zudem deutlich geringere Flächen aufweisen als im «gängigen» Objekt (117.5m²), sind die Unterschiede bei den – für die Mieter relevanten – Stückpreisen erheblich: Während eine 4.5-Zimmerwohnung im «gängigen» Objekt pro Monat CHF 2775 (netto) beziehungsweise CHF 3010 (inklusive Nebenkosten) kostet, belaufen sich die notwendigen Mieten im «günstigen» Projekt «nur» auf CHF 1737 (netto) beziehungsweise CHF 1973 (inklusive Nebenkosten), was eine Differenz von rund -37 % pro Einheit bedeutet (Tabelle 2 und 3).

Tabelle 2
Erzielbare Netto- und Bruttomieten im «gängigen» Objekt in Zürich-Altstetten

	m ² HNF	Exkl. NK CHF/Mt	NK CHF/Mt	Inkl. NK CHF/Mt
1.5 Zimmerwohnung	38.3	1117	115	1232
2.5 Zimmerwohnung	67.8	1825	165	1990
3.5 Zimmerwohnung	88.9	2233	200	2433
4.5 Zimmerwohnung	117.5	2775	235	3010
Ateliers	94.1	2375	200	2575

Quelle:
Fahrländer Partner

Tabelle 3
Notwendige Netto- und Bruttomieten im «günstigen» Objekt in Zürich-Altstetten

	m ² HNF	Exkl. NK CHF/Mt	NK CHF/Mt	Inkl. NK CHF/Mt
2.5 Zimmerwohnung	56.2	1352–1421	191	1543–1612
3.5 Zimmerwohnung	59.6	1374	194	1567
3.5 Zimmerwohnung	69.7	1606	219	1825
4.5 Zimmerwohnung	84.4	1737–1919	236	1973–2156

Anmerkung:
Aufgrund unterschiedlicher Mikrolagen je nach Lage der Wohnung im Projekt resultieren für die 2.5 und die 4.5-Zimmerwohnungen bei den Mietzinsen Bandbreiten.

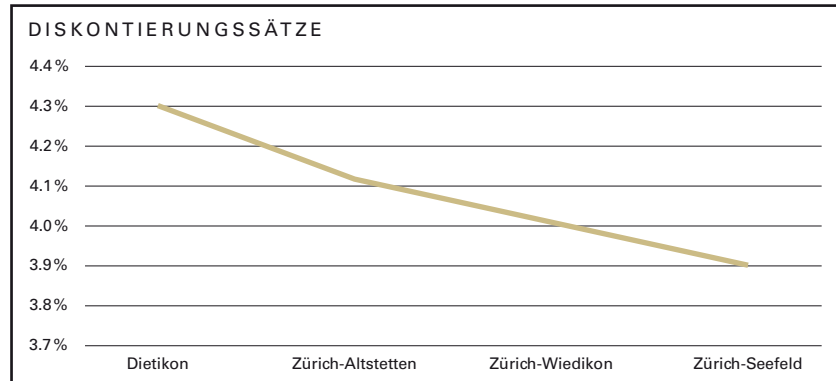
Quelle:
Fahrländer Partner

Gemäss diesen Modellrechnungen ist es möglich, auch in einem kompetitiven Umfeld in Zürich-Altstetten standardisierte Neubauwohnungen mit 4.5 Zimmern und einer HNF von 84.4m² für weniger als CHF 2000 pro Monat (inklusive Nebenkosten) anzubieten.

In der Minimalvariante verfügen die Mieter «nur» über den Laubengang sowie den Hof beziehungsweise die gemeinsam genutzten Flächen auf dem Flachdach. Würden an sämtliche Wohnungen Balkone angebaut, erhöhten sich die Baukosten um CHF 915000. Die notwendige Monatsmiete für die günstigere Variante der 4.5-Zimmerwohnungen erhöhte sich dabei von CHF 1973 auf CHF 2006, also um CHF 33 pro Monat. Der Einbau von raumhohen Fenstern schlägt mit CHF 329000 zu Buche, was die Miete für die 4.5-Zimmerwohnung um CHF 12 pro Monat auf CHF 1985 erhöht. Der Einbau von beiden zusätzlichen Qualitäten erhöht demnach die Monatsmiete um CHF 45.

Abbildung 6
Verlaufskurven ökonomischer
Hauptindikatoren von Peripherie zu Zentrum

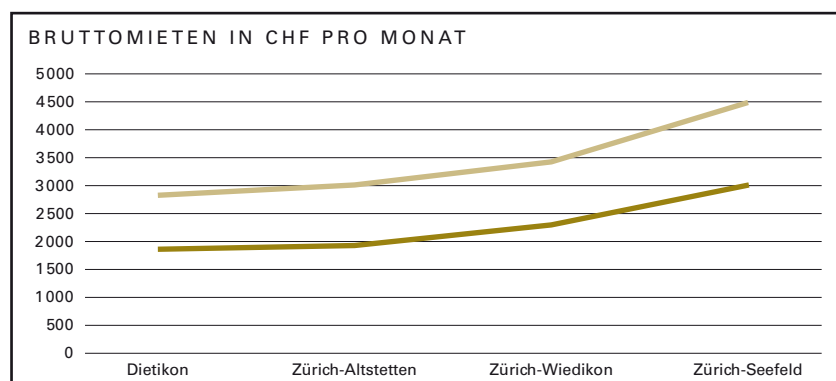
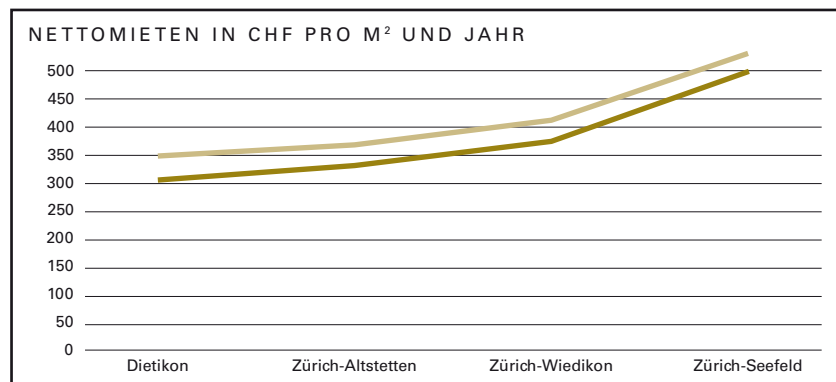
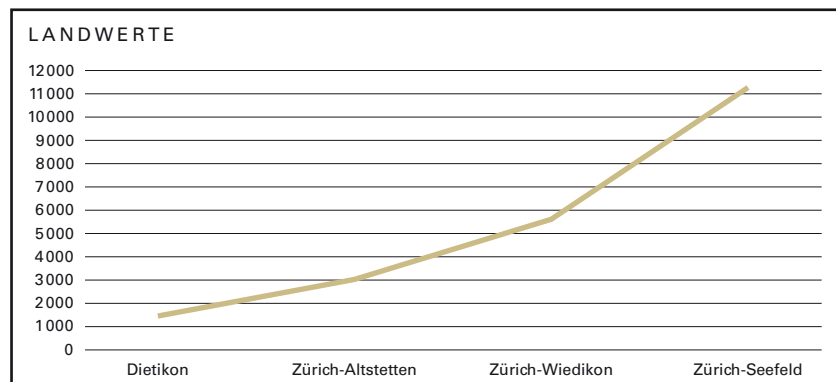
Die Resultate lassen sich modellhaft auch auf andere Standorte übertragen (Abbildung 6): Gegenüber Zürich-Altstetten läge die notwendige Miete im begehrten Zürcher Seefeld um rund 52 % und in Zürich-Wiedikon um 14 % höher.



Anmerkung:
Mieten berechnet anhand der 4.5 Zimmer-Wohnung.

Aktueller Markt bzw. «gängiges» Objekt

«günstiges» Projekt



Quelle:
Fahrländer Partner

Unsere Analyse zeigt, dass es unter den gegenwärtigen Bedingungen durchaus möglich ist, in einem kompetitiven Marktumfeld Neubauwohnungen mit moderaten Mieten zu erstellen. Allerdings sind den Möglichkeiten Grenzen gesetzt, in erster Linie durch die Kosten für den Landerwerb. Je nach Definition der Zielmiete ergeben sich Einschränkungen für den Standort und dessen Zentralität.

Zur Reduktion der notwendigen Mieten an zentralen Standorten bestehen zwei Hebel:

- Erstens: Wohnflächen reduzieren, womit sich die «Stückmiete» pro Wohnung senken lässt.
- Zweitens: Die «Herstellungskosten» pro m² Wohnfläche vermindern. Selbst in Zeiten hohen Kostenbewusstseins liessen sich die Kosten u.a. mit folgenden Massnahmen senken:
 - Erhöhung der Flächeneffizienz, d.h. Maximierung des Wohnflächenanteils an der gesamten gebauten Fläche,
 - Reduktion von Ausrüstung und Materialisierung sowie
 - Nutzung von Skaleneffekten durch Standardisierung von Bauteilen und der Projektgrösse.

Der grösste «Hebel» zur Reduktion der Bruttomonatsmiete ist die angebotene Fläche pro Wohnung. Bei einem gegebenen Wohnbudget wird Zentralität primär durch eine Reduktion der Wohnfläche «erkauft».

«Günstige» Wohnungen leisten einen Beitrag zur Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt zentraler Standorte und helfen insbesondere den weniger zahlungskräftigen Nachfragern. Darüber hinaus sind «günstige» Wohnungen eine Form der Verdichtung: Auf einem gegebenen Grundstück können bei gleicher Ausnutzung 20 % mehr Haushalte wohnen.

Als Ausgangslage für die Modellrechnung diente ein realisiertes «gängiges» Objekt mit heute üblichen Neubaumietwohnungen. Für das «günstig» konzipierte Projekt wurde diejenige (erforderliche) Miete berechnet, die dem Investor eine identische Rendite einbringt wie bei einem «gängigen» Objekt. Aus ökonomischer Sicht sind sowohl der Landeigentümer als auch der Investor zumindest neutral bezüglich der beiden Projekte. Falls davon ausgegangen werden kann, dass das «günstige» Projekt in einem schwierigen Marktumfeld beispielsweise geringere Leerstandsrisiken aufweist, zöge ein renditeorientierter Investor das «günstige» Projekt mutmasslich dem «gängigen» Objekt vor.

Aus Investorensicht wurde das Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus in den letzten Jahren stark vernachlässigt, obwohl in den grossen Portfolios institutioneller Anleger bedeutende Altbestände vorhanden sind, die den Kriterien «güns-

tigen» Wohnens im unsanierten Zustand genügen. Auf Grund des permanenten Anlagebedarfs wurde vermehrt in den Bestand investiert. Nach erfolgter Totalsanierung orientieren sich die Mieten in der Regel am Markt und sind im Prinzip vergleichbar mit denjenigen von Neubauwohnungen. So haben sich viele Portfolios in den letzten Jahren durch verbesserte Objektqualitäten kontinuierlich in ein höheres Mietpreissegment entwickelt.

Weshalb also heute in ein tieferes Segment investieren? Aus Sicht des Investors macht es durchaus Sinn, bewusst in ein tieferes Mietpreissegment zu investieren, um sein Risiko zu diversifizieren, vorausgesetzt, er erzielt damit eine vergleichbare Rendite. In einer Gegenüberstellung würden vermutlich weitere Aspekte einbezogen, zum Beispiel Befürchtungen, dass eine Überbauung mit günstigen Mieten die «Ghettobildung» begünstigt, dass der Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwand möglicherweise höher ist, und dass das Mieterhöhungspotenzial in der Zukunft begrenzt sein wird.

So oder so besteht eine Nachfrage nach «günstigem» Wohnraum. Dass und wie sich dieser durch nüchtern kalkulierende Investoren und Entwickler bereitstellen lässt, dafür hat die vorliegende Untersuchung Ansätze aufgezeigt.

