Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 101 (2014)

Heft: 1-2: Kulturräume = Des espaces culturels = Spaces for culture

Rubrik: Markt

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Problem- und Chancenzone Erdgeschoss

Der Funktionsmix aus ökonomischer Sicht

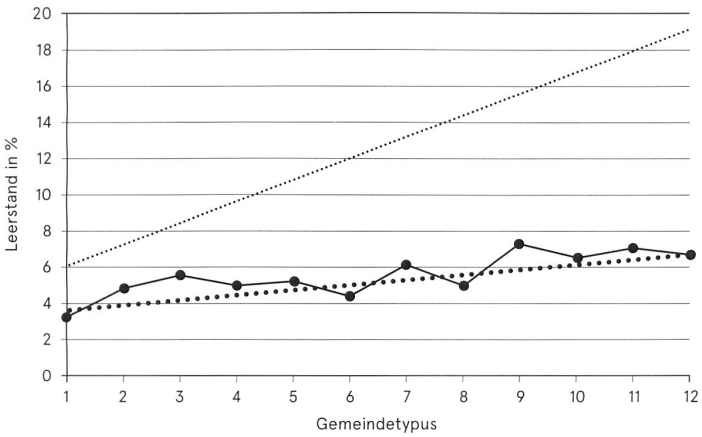

Abbildung: Mischnutzungen und Leerstand, in Abhängigkeit des Gemeindetypus, (Quelle: Wüest & Partner)

●—● Leerstand Mischnutzung
• • • • Linear (Leerstand Wohnen)
····· Linear (Leerstand Geschäftsflächen)

W&P Gemeindetyp 2000 (12 Typen)
1 Grossstädte
2 Mittelstädte
3 Kleinstädte
4 Reiche Gemeinden
5 Tourismusgemeinden
6 Innerer Agglomerationsgürtel Grossstädte
7 Äusserer Agglomerationsgürtel Grossstädte
8 Innerer Agglomerationsgürtel Mittelstädte
9 Äusserer Agglomerationsgürtel Mittelstädte
10 Pendlergemeinden ausserhalb Agglomerationen
11 Industrielle Gemeinden
12 Agrarische Gemeinden

Durchmischung der Nutzungen fördert die Nutzbarkeit und die architektonische Qualität von Wohnüberbauungen. So lautet ein Leitsatz des heutigen Städtebaus. Bilder von belebten Strassen mit spielenden Kindern und flanierenden Erwachsenen evozieren ein schönes Miteinander.

Durchmischung wird von der öffentlichen Hand gewünscht, um verödete Gemeindezentren aufzuwerten. Durchmischung wird auch von den Architekten als Chance verstanden, um den Projekten Einzigartigkeit zu verleihen und einen positiven Beitrag für ein lebendiges Quartier zu leisten. Das Erdgeschoss eines Wohnbauprojektes entpuppt sich dabei als sensible Zone, an ihm entbrennt die Debatte um die Nutzungsdurchmischung. Die Ideen der Planer reichen von der Kinderkrippe über den Gourmetladen bis zum Yogatreff und wieder zurück zum konventionellen Wohnen.

Kein wirtschaftlicher Vorteil

Die Analyse eines Datensatzes von rund 4 500 Schweizer Immobilien mit einem Vermögenswert von rund 50 Milliarden Franken – berücksichtigt wurden typischerweise Mehrfamilienhäuser mit mindestens 60 Prozent Wohnanteil, zum Beispiel mit drei vollen Obergeschossen und einem genutzten Erdgeschoss etwa als Verkaufsfläche, – zeigt, dass in diesem Segment die Mieterträge durch Mischnutzung nicht gesteigert werden können. Das Resultat ist nicht verwunderlich, da die Preisbänder für Wohn- und Geschäftsflächen sehr eng sind und bei rund 200 bis 210 Franken pro Quadratmeter liegen. Attraktive Ertragssteigerungen mit grossflächigen Verkaufsflächen sind in diesem Segment nicht enthalten. Interessanterweise haben die ausgewerteten Mischnutzungen höhere Leerstände – nämlich 4,8 Prozent im Vergleich zum reinen Wohnen mit 4,3 Prozent. Mischnutzung führt also nicht zu einer Erhöhung der Vermietbarkeit, sondern bewirkt das Gegenteil, nämlich höhere Leerstände. Diese Erkenntnis lässt vermuten, dass die Wirtschaftlichkeit durch Mischnutzung in der Regel nicht verbessert werden kann.

Risiko auf dem Land

Je ländlicher und peripherer eine Gemeinde liegt, desto höher ist das Risiko, Leerstände zu produzieren. Ein peripherer und ländlicher Standort, etwa im Typus Agrarische Gemeinde, weist Leerstände von knapp sieben Prozent auf, ein städtischer Standort Typus Grossstadt mit 3,3 Prozent knapp die Hälfte. Während die reine Wohnnutzung das Leerstandprofil der Liegenschaften spiegelt, verhalten sich die Geschäftsnutzungen volatiler und scheinbar unberechenbarer. In einzelnen Gemeinden, etwa vom Typus äusserer Agglomerationsgürtel, schiessen sie gegen 20 Prozent, in anderen, etwa beim Typus reiche Gemeinde dagegen tendieren sie gegen Null. Der Trend zeigt sehr gut, dass mit abnehmendem Urbanisierungsgrad – mit aufsteigender Typisierungsnummer also – das Leerstandrisiko von Geschäftsflächen überproportional zunimmt. Landflucht erhöht das Risiko für Geschäftsflächen, in den Städten kann die Durchmischung ein Segen sein. Hat der Leitsatz des heutigen Städtebaus also doch Gültigkeit?

Die Mikrolage macht's

Generell benötigen erfolgreiche Geschäftsflächen ein Mindestpotenzial von Personen, welche die Flächen nutzen oder besuchen werden. Als grober Schätzwert rechnet man mit rund 2 000 Personen, die in Fussdistanz kleinflächige Geschäftseinheiten erreichen können.[1] Dieses Personenpotenzial wird benötigt, um umsatzgetriebene Geschäftsnutzungen, etwa eine Bäckerei, zu ermöglichen. Andererseits werden aus dieser Nachbarschaft die Nachfrager für Büro- und Gewerbeflächen generiert. Erfahrungen zeigen, dass insbesondere kleinteilige Flächen von lokal ansässigen Personen gemietet werden.

Der Erfolg von Mischnutzung ist zudem auf spezifische Lagevorteile zurückzuführen. Die Passantenfrequenz muss intakt sein, um im umsatzgetriebenen Verkaufsgeschäft die notwendige Laufkundschaft zu erzielen. Wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr, weil dadurch die Attraktivität des Standorts erhöht wird – Geschäftsflächen sind also allgemein an guter und imageträchtiger Geschäftslage zu positionieren.

Neben den oben erwähnten Lagefaktoren sind objektspezifische Kriterien zu erfüllen. Die kommerziellen Flächen sollen sich im Erdgeschoss befinden. Sie sind gut sichtbar und gut erreichbar sowie klein und flexibel unterteilbar zu gestalten. Alle sollen über eine gute Belichtung und einen Bezug zur Strasse und damit den Passanten verfügen.

Städtischer Wohnpark

Die Lage in einer Stadt ist aber keine Garantie für eine erfolgreiche Mischnutzung. Auswertungen von realisierten Siedlungen zeigen auch Vermietungsprobleme.[2] Die Erdgeschossflächen bleiben lange leer und werden im Laufe der Zeit opportunistisch vermietet. Als letztlich gute Nachfragergruppe für Geschäftsflächen hat sich das Dienstleistungsangebot für den Alltag erwiesen: Kinderkrippen, Coiffure und Betreuung. Die Flächen werden interessanterweise selten als private Ateliers von den Bewohnern genutzt. Dies hat sicher mit der zusätzlichen Mietzinsbelastung zu tun, da selten günstige «Mikroflächen» konzipiert werden.

Die Vermietbarkeit von Wohnflächen im städtischen Erdgeschoss ist hingegen generell gut – allen Sicherheitsbedenken zum Trotz. Gut konzipierte Erdgeschosswohnungen haben das Potenzial, ein vernachlässigtes Wohnangebot zu fördern: Günstige, unkonventionelle und kleine Wohneinheiten. Kleine Einheiten sind gefragt und im Zweifel den Geschäftsflächen im Erdgeschoss vorzuziehen. Sowohl in der Stadt als auch auf dem Lande. — *Marcel Scherrer, Wüest & Partner*

1 Für grosse Retailflächen gilt ein Potenzial von rund 15 000 bis 20 000 Personen, die in Fahrdistanz von zehn Minuten erreichbar sind.
2 Vgl. etwa die Siedlungen Talwiesen, Ruggächer und Aspholz Nord in Zürich.