Keine Angst vor dem Bauboom

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **81 (2006)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-107521

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Günstige Wohnungen
sind immer gefragt

Keine Angst vor dem Bauboom

Der Wohnungsbau erreicht dieses Jahr mit über 40 000 Neubauwohnungen einen neuen Höhepunkt. Die Gefahr eines Überangebots macht Baugenossenschaften bis jetzt kaum Sorgen. Gute und preiswerte Angebote würden immer auf Interesse stossen, lautet der Tenor.

Von Jürg Zulliger ■ Der Wohnungsbau in der Schweiz läuft rund: Letztes Jahr zog die Bauwirtschaft gegen 40 000 neue Einheiten hoch, dieses Jahr kommt voraussichtlich noch einmal eine ähnlich hohe Zahl dazu. Je nach demographischer und wirtschaftlicher Entwicklung dürften Jahresproduktionen in dieser Grössenordnung den tatsächlichen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum allerdings übersteigen. Also ist damit zu rechnen, dass die Zahl der leerstehenden Wohnungen wieder grösser wird. Gemeinnützige Bauträger in Städten mittlerer Grösse oder auf dem Land stellen denn auch heute schon fest, dass Wohnungsinteressenten wählerischer geworden sind. Selbst in Städten haben die Vermieter manchmal keine grosse Wahl, mit wem sie einen Mietvertrag abschliessen wollen. Dies betrifft insbesondere grosse Wohnungen mit ihren vergleichsmässig hohen Preisen. So zeichnet sich etwa in der Stadt Zürich trotz tiefer Leerstandsquote von 0,13 Prozent ein Überhang von Grosswohnungen ab, da deren Bau von der Stadt in den vergangenen Jahren stark gefördert wurde.

Bald Überkapazitäten? Seit 2004 steigen die Baupreise, und die Preise für Bauland sind an guten Lagen geradezu explodiert. So ist es nur folgerichtig, wenn nun wieder kritische Stimmen laut werden, Neubauwohnungen mit Jahrgang 2005 oder 2006 seien zu teuer und am Markt vorbei produziert. Oder es wird gar die Befürchtung geäussert, die Wohnwirtschaft baue Wohnungen auf Halde. Immerhin lehrt die Vergangenheit, dass sich eine Boomphase unter bestimmten Voraussetzungen – steigende Zinsen, rückläufige Nachfrage, Rezession – bald einmal ins Gegenteil verkehren kann. Die Folgen wären ernsthafte Vermarktungsprobleme und im grossen Stil leerstehende Wohnungen. Klar ist, dass vor allem die teuren Wohnungen und diejenigen an schlechten Lagen am meisten mit Problemen zu kämpfen hätten.

Im Kreis der Baugenossenschaften überwiegen aber nach wie vor die positiven Einschätzungen. Bruno Koch, Geschäftsleiter der All-

Wohnbauboom in der Agglomeration Zürich: zum Beispiel in Bülach-Süd, wo ein neues Quartier aus dem Boden gestampft wird.

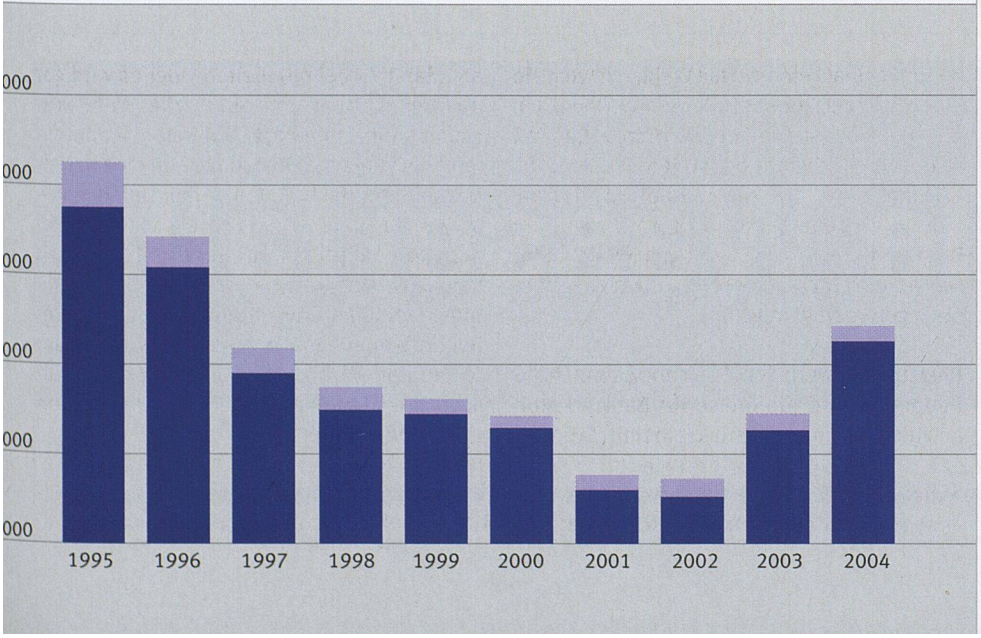
gemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL), sagt zum Beispiel: «Bei Neubauprojekten in Luzern müssen wir uns keine Sorgen machen, solange die Qualität und die Lage stimmen.» Die ABL spielt in der Innerschweiz eine überaus aktive Rolle und schliesst derzeit an attraktiver Lage in Luzern das Neubauprojekt Tribschenstadt mit 85 Wohnungen ab. «Die Vermietung bereitet uns bis jetzt überhaupt keine Probleme, die Nachfrage ist gut», zieht Koch eine positive Bilanz. Auch die teureren Einheiten, zum Beispiel Attika- oder Maisonnette-Wohnungen mit bis zu 2700 Franken Monatsmiete, stossen auf erfreuliche Resonanz.

Kleine haben es schwerer. Deutlich geringer ist die Neubautätigkeit derzeit im Raum Nordwestschweiz und Basel. Laut Andreas Herbster, Geschäftsleiter der Basler Genossenschaft Wohnstadt, hat dies allerdings überhaupt nichts mit der Sorge um eine Überproduktion zu tun, im Gegenteil: «Die Nachfrage und auch die Zahlungsbereitschaft sind vorhanden. Gute Angebote finden immer Anklang», meint Herbster. Die Zurückhaltung von Basler Baugenossenschaften hat nach seiner Einschätzung ganz andere Gründe: Zum einen hängt sie mit der Struktur und der Geschichte vieler Baugenossenschaften zusammen. Gerade mittlere oder kleinere Genossenschaften haben oftmals einen schweren Stand, wenn sie an einer Generalversammlung um Zustimmung für Neubauprojekte nachsuchen. Manche alteingesessenen Mitglieder scheuen die damit verbundenen Risiken und sind der Auffassung, die Genossenschaft sollte es mit Innensanierungen und Balkonerneuerungen im Bestand bewenden lassen.
Andererseits haben zwar junge Baugenossenschaften den nötigen Schwung, um Neues anzupacken, ihnen mangelt es aber oft an finanzieller Substanz. Bei einem noch relativ kleinen Wohnungsbestand und zugleich hoher Belehnung mit Bankkrediten gestalten sich die Finanzierung und vor allem auch die Kosten der Fremdkapitalbeschaffung weniger günstig als bei Baugenossenschaften, die über Jahrzehnte gewachsen sind. Grosse, traditionelle Bauträger profitieren auf Dauer davon, dass sich ihre Bankschulden im Verhältnis zu den Liegenschaftswerten reduzieren – die Inflation entwertet die Schulden, während die Immobilien langfristig einen Wertzuwachs verzeichnen.

Genossenschaften mit Marktvorteil. Markus Zimmermann von der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau in Zürich räumt zwar ein, dass sich Neubauten heutzutage nicht so ohne weiteres realisieren lassen: «Im Raum Zürich sind noch nicht überbaute grössere Areale für fünfzig und mehr Wohnungen rar. Und ein knappes Gut ist entsprechend teuer.» Für den Experten bedeutet dies, nebst dem Neubau auch das Wachstum nach innen, das heisst auf bestehenden Grundstücken, zu pflegen (Erneuerung und Ersatzneubau). Nach dem Motto: das eine tun und das andere nicht lassen, votiert er dafür, zugleich auch im Neubau sich bietende Gelegenheiten zu nutzen: «Selbst wenn Zürcher Baugenossenschaften heute etwa tausend Franken pro Quadratmeter Bauland aufwenden müssen, können die Anfangsmieten noch in einem vernünftigen Rahmen gehalten werden.»

Im Vergleich zu anderen Neubauangeboten – etwa von institutionellen Investoren wie Pensionskassen oder Versicherungen – seien die Mieten der Genossenschaften immer noch attraktiv. Schliesslich spiele für Wohnungssuchende nicht nur die Lage, die Aussicht oder die Wohnungsgrösse, sondern eben auch der Preis eine ausschlaggebende Rolle. Untersuchungen der Stadtentwicklung Zürich haben gezeigt, dass etwa ein Drittel aller Haushalte auf eine Wohnung zu einem Preis von unter 1300 Franken im Monat angewiesen ist; bei einem zweiten Drittel reicht die Zahlungsbereitschaft bis zu Preisen von maximal 1900 Franken pro Monat. «Wenn die Zinsen steigen und sich die Mieten allgemein verteuern», so argumentiert Markus Zimmermann, «wird die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen sogar noch zunehmen.» Er erachtet es daher als völlig klar, dass die Risiken für genossenschaftliche Neubauten weiterhin gering sind, solange das neu geschaffene Angebot aufgrund von Lage und Preis-Leistungs-Verhältnis die Qualitäten bisheriger genossenschaftlicher Projekte bietet. Solange sich die Baugenossenschaften gewisse Marktvorteile zu eigen machen können – Kostenmiete, Gemeinnützigkeit, kein spekulativer Grundstückhandel –, sollten sie diese Vorteile auch weiterhin ausspielen und aktiv agieren.

Wohnungsmix verbessern. Dieser Beurteilung pflichtet auch Bruno Koch von der ABL bei: «Sicher ist es so, dass heute Landbesitzer teils mit Preisvorstellungen an uns gelangen, die für uns nicht mehr realistisch sind. Wir wollen aber im Neubau weitermachen wie bisher.» Der Geschäftsleiter der Innerschweizer Genossenschaft nennt zahlreiche weitere Gründe: So ist zum einen daran zu denken, dass der Bestand vieler Genossenschaften heute ein beträchtliches Alter erreicht hat. «Wir besitzen viele Gebäude aus der Zeit Ende der Vierzigerjahre», so Koch. Für ihn ist es klar, dass die ABL ihr Angebot um neue Wohnungen erweitern muss und sich nicht auf den in die Jahre gekommenen Siedlungen ausruhen darf. So sieht dies auch Andreas Herbster von der Basler Wohnstadt: «Der Bestand müsste erneuert werden. Im Raum Basel sind achtzig Prozent aller Genossenschaftswohnungen vor dem Jahr 1961 erstellt worden.»
Tatsache ist freilich, dass angesichts der intensiven Wohnbautätigkeit anderer Anbieter die Bedeutung und der Anteil der Baugenossenschaften sukzessive zurückgehen. Die verfügbaren Statistiken zeigen deutlich, dass die gemeinnützigen Baugenossenschaften in den letzten Jahren deutlich an Boden verloren ▶



Die Zahl neu erstellter Wohnungen ist angestiegen, der Anteil der Baugenossenschaften wird dagegen immer kleiner.

Genossenschaften
Neubauten (ohne Genossenschaften)

haben. Ein wichtiger Grund dafür ist die intensive Investitionstätigkeit im Bereich des Stockwerkeigentums. Einzig die Stadt Zürich stellt bei dieser Verlagerung des Gleichgewichts eine wichtige Ausnahme dar – hier bleibt der Anteil an der Neubautätigkeit stabil. Die Kombination von Wohnbaupolitik bzw. Wohnbauförderung der öffentlichen Hand, die initiative Haltung dieser Genossenschaften und die Nutzung ihrer Finanzkraft sind die wesentlichen Faktoren dieser Erfolgsgeschichte.

Baukosten relativieren sich. Schliesslich ist noch aus historischer Sicht ein Argument für eine weitere Neubautätigkeit anzufügen: Historisch betrachtet ist es überhaupt nicht aussergewöhnlich, dass Neubauten meist nicht ganz billig zu haben sind. In Relation zu den verfügbaren Einkommen mussten die Genossenschaftsmitglieder in der Gründungsphase meist sogar weit mehr an Kapital und Einkommen aufbringen, um sich einen Anteilschein bzw. die Miete einer Neubauwohnung leisten zu können. Günstig wurden diese Wohnungen in der Regel erst nach vielen Jahren, und zwar aufgrund der genannten spezifischen Vorteile gemeinnütziger Bauträger.

Der Grossteil des privaten Wohnungsbaus spielt sich im oberen Preissegment ab: Deshalb haben die Baugenossenschaften nach wie vor gute Karten.

Andreas Herbster spricht sich dafür aus, auch die heute an die Hand genommenen Projekte in eine sehr langfristige Perspektive einzuordnen: «In vierzig Jahren wird wohl kein Mensch mehr fragen, ob die im Jahr 2006 neu gebauten Wohnungen fünf Prozent mehr oder weniger kosteten.»

Anzeigen

Robert Spleiss AG, Bauunternehmung
Seestrasse 159, 8700 Küsnacht
Telefon 044 385 85 85
info@robert-spleiss.ch
www.robert-spleiss.ch

Robert Spleiss AG
Gletscherstrasse 4, 8034 Zürich
Telefon 043 818 56 47

SPLEISS
Die Baumeister mit Herz und Verstand

Wir bauen für Sie mit Herz und Verstand

...für alle Wasserfälle

HOTZ AG Sanitär • Heizung • Vulkanstrasse 122 • CH-8048 Zürich • Tel. 01 432 32 12 • info@hotz-ag.ch