

Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber: Hochparterre
Band: 27 (2014)
Heft: 10

Artikel: "Auch günstige Wohnungen rentieren"
Autor: Westermann, Reto
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-583526>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 03.04.2025

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



Astrid Heymann
Geboren 1969, hat Architektur studiert und an der Universität Zürich einen Master of Science in Real Estate erworben. Seit 2009 leitet sie bei Pensimo Management in Zürich die auf preisgünstigen Wohnraum spezialisierte Anlagestiftung Adimora.



Felicitas Huggenberger
Geboren 1970, hat Rechtswissenschaften studiert und das Anwaltpatent erworben. Sie ist seit 2009 Geschäftsleiterin des Mieterinnen- und Mieterverbands Zürich.



Beat Rothen
Geboren 1957, hat am Technikum Winterthur und an der ETH Zürich Architektur studiert. Seit 1989 führt er ein Architekturbüro in Winterthur und ist dort seit 2007 auch Dozent an der ZHAW. Ein Schwerpunkt seiner Arbeit sind preisgünstige Wohn- und Geschäftsbauten.



Dominik Bastianello
Geboren 1963, hat an der ETH Zürich Architektur studiert. Er ist selbstständiger Architekt und Assistent an der Professur für Architektur und Bauprozess der ETH Zürich. Dort betreut er unter anderem Forschungsprojekte im Bereich Wohnbau.



Martin Hofer
Geboren 1955, hat an der ETH Zürich Architektur studiert und einen Master in Applied Ethics erworben. Er ist Partner und Verwaltungsratspräsident im Immobilienberatungsunternehmen Wüest & Partner in Zürich.

«Auch günstige Wohnungen rentieren»

Nur wenige Investoren interessieren sich für preisgünstigen Wohnungsbau. Fünf Fachleute erklären, warum das so ist, was die Kosten nach oben treibt und wie man wirklich spart.

Interview:
Reto Westermann

Politisch ist der preisgünstige Wohnungsbau derzeit ein heisses Eisen, doch bei Investoren und Architektinnen scheint das Thema noch nicht angekommen zu sein. Eine Investorin, ein Forscher, ein Architekt, ein Immobilienspezialist und eine Mietexpertin diskutieren über die Notwendigkeit des preisgünstigen Wohnraums, unnötige Sanierungen, kostentreibende Bauvorschriften und Standards sowie einfachere Baudetails, die letztlich teurer sind.

Preisgünstiger Wohnungsbau ist ein dehnbare Begriff. Gibt es in der Bau- und Immobilienwelt eine allgemeingültige Definition dafür?

Dominik Bastianello: Die Frage ist, was man vergleicht: Kubikmeterpreise, Gesamterstellungskosten oder Mietzinse? Günstig bauen und günstig wohnen sind nicht dasselbe.

Martin Hofer: Ob günstig oder nicht, zeigt einzig der Vergleich mit anderen Objekten, die unter ähnlichen Bedingungen entstanden sind.

Beat Rothen: Preisgünstig ist ein Projekt, wenn es bei gleicher Qualität weniger kostet als das Projekt der konkurrierenden Architekten.

Felicitas Huggenberger: Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter zählt nur, wie hoch die Miete ist, und nicht, wie viel der Bau gekostet hat. Die Faustregel: Günstig ist eine Wohnung für den Einzelnen, wenn der Mietzins nicht mehr als ein Viertel des Nettoeinkommens ausmacht. Im Kanton Zürich beträgt das Durchschnittseinkommen etwa 7500 Franken. Mindestens die Hälfte der Mieter ist somit auf eine Wohnung mit drei bis vier Zimmern für weniger als 2000 Franken angewiesen.

Ist es heute in grösseren Städten möglich, neue Drei- oder Vier-Zimmer-Wohnungen zu bauen für eine Miete zwischen 2000 und 2500 Franken und dabei noch eine Rendite zu erwirtschaften?

Astrid Heymann: Genau zu diesem Zweck wurde die Anlagestiftung Adimora gegründet. Ihr Ziel ist es, eine Neubauwohnung mit vier Zimmern in der Agglomeration Zürich für 2200 Franken inklusive Nebenkosten anbieten zu können. Die ersten Wohnungen auf dem Zwicky-Areal in Zürich kommen bald auf den Markt. Wichtiges Thema dabei ist der Standard. Abstriche machten wir bei der Wohnungsgrösse, der Erschliessung, der Parkierung, dem Ausbau und der Haustechnik. Wie der Markt auf dieses Konzept reagiert, ist allerdings noch offen.

Martin Hofer: Neubauten sind nie richtig günstig. Auch die heute vergleichsweise preiswerten Altbauwohnungen waren bei ihrer Erstellung teuer. Damit es in Zukunft genügend zahlbare Wohnungen gibt, muss auch heute kostengünstig gebaut werden.

Beat Rothen: Ich bin überzeugt, dass es in der Schweiz möglich ist, günstiger zu bauen. Bisher wird das von den Auftraggebern aber kaum gewünscht. Mit dem Gebäude 141 der Stiftung Abendrot für die Genossenschaft «Zusammenhalt» in Winterthur haben wir derzeit aber die Chance, einen wirklich preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Da die künftigen Nutzer nur kostengünstige Mieten zahlen können, sind wir angewiesen zu sparen.

Gibt es überhaupt einen Markt für kleinere, dafür vergleichsweise günstigere Wohnungen?

Felicitas Huggenberger: Davon bin ich überzeugt. Mieter sind bei aufwendigen Sanierungen ja oft nicht der Meinung, dass ihre Wohnungen unzeitgemäss seien und erneuert werden müssten. Könnten sie wählen, würden sie sich für den tieferen Standard und die tiefere Miete entscheiden.

Astrid Heymann: Dass solche unnötigen Aufwertungen gemacht werden, hat ein Stück weit auch mit dem Mietrecht zu tun. Erhöhen kann man die Miete bei Bestandesbauten mit sehr tiefen Zinsen oft nur, wenn man eine umfassende Sanierung macht. Hier wäre ein Umdenken auch beim Mietrecht wichtig. Sanierungen, bei denen nur das gemacht wird, was nötig ist, sind ein Schlüssel zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen.

Auch Baugenossenschaften haben in den letzten Jahren viele preiswerte, kleine Wohnungen durch grössere und entsprechend teurere ersetzt. Das ist nicht im Sinn der Sache, oder?

Felicitas Huggenberger: Wir beobachten das kritisch. Es ist wichtig, dass auch die Genossenschaften immer prüfen, ob wirklich ein Ersatzneubau nötig ist. Sollte dies der Fall sein, muss ein Teil der Neubauwohnungen subventioniert werden, damit sich auch bisherige Mieter die neuen Wohnungen leisten können.

Warum interessieren sich nicht mehr Investoren für preiswerte Lösungen bei Neubauten?

Astrid Heymann: Die Branche beobachtet die Projekte von Adimora interessiert, und auch andere Investoren haben das Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus als wichtig erkannt. Projekte gibt es allerdings kaum.

Martin Hofer: Das Desinteresse der Investoren am preisgünstigen Wohnen ist ein Wohlstandsproblem. In den letzten Jahren hatten wir einen Anbietermarkt, und man fand für jede noch so teure Wohnung einen Mieter. Wenn der Wind dreht, wäre vermehrt der Ansporn da, wieder preisgünstigere, einfachere Wohnungen zu erstellen.

Beat Rothen: Im Sinne einer Diversifizierung ist es wichtig, auch günstige Wohnungen im Portfolio zu haben. Doch viele Investoren sind noch nicht bereit, Wohnungen zu bauen, die derzeit nicht die maximale Rendite erreichen.

Martin Hofer: Viele Investoren wollen sich nicht mehr als nötig anstrengen. Zudem sind sie der Überzeugung, dass teure Wohnungen besser rentieren als günstige. Dabei ist die Rendite in etwa gleich hoch, da bei den preiswerten Wohnungen die Erstellungskosten tiefer ausfallen.

Angenommen, die Investoren wären bereit, günstiger zu bauen, könnte die Bauindustrie überhaupt darauf reagieren?

Astrid Heymann: Die Bauindustrie muss da noch viel lernen. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Handwerker und die Industrie nur das günstig liefern können, was alle bestellen. Möchte man etwas weglassen, etwa den letzten Bearbeitungsschritt, dann wird es teilweise sogar teurer, weil die Unternehmen verunsichert sind und deshalb

Mehraufwand bei der Umsetzung kalkulieren. Einfachere Lösungen passen häufig nicht in ihre Produktionslinien.

Beat Rothen: Einfacher und wirkungsvoller sparen kann man bei der Konzeption, der Wohnfläche oder bei der Erschliessung eines Gebäudes.

Fressen die hohen Landkosten die Sparbemühungen nicht einfach wieder auf?

Martin Hofer: In der Regel macht das Land zwanzig Prozent der Kosten aus, achtzig Prozent stecken im Gebäude. Wenn man die Kosten pro Einheit runterbringt, dann fallen auch die Mieten. Der grösste Hebel beim Gebäude ist die Wohnfläche. Je weniger, desto günstiger.

Astrid Heymann: Effizient sind auch abgeschlossene Systeme. Etwa, wenn Bauherr, Investor und Vermieter ein und dieselbe Person sind. Ein gutes Beispiel dafür ist Leopold Bachmann mit seiner Stiftung, die es auch an guten städtischen Lagen in Zürich oder Winterthur schafft, bezahlbaren Wohnraum zu erstellen – zu marktüblichen Landpreisen und ohne Subventionen.

Beat Rothen: Einen grossen Einfluss hat zudem die Anzahl der Wohnungen. Wenn man Offerten für ein Projekt mit 200 oder 300 Einheiten einholt, kommen ganz andere Preise heraus als bei 20 Einheiten. Doch in der kleinteiligen Schweiz sind Grossüberbauungen eher die Ausnahme.

Bau- und Immobilienfachleute klagen vermehrt über immer schärfere Bauvorschriften.

Wie wirken sich diese auf die Baukosten aus?

Martin Hofer: Die immer grössere Regeldichte steht im Widerspruch zur Forderung nach tieferen Baukosten. Neue amtliche Vorschriften treiben die Kosten in die Höhe.

Beat Rothen: Diejenigen, die die Vorschriften aufstellen, sind sich oft nicht bewusst, was diese finanziell auslösen. Für Architekten heisst es dann, mit Kreativität die Lücken zu finden, die trotz neuer Vorschriften kostengünstige Lösungen möglich machen.

Ihre Voten zeigen: Preisgünstiges Wohnen ist auch in der Schweiz möglich.

Welche Rezepte führen zum Erfolg?

Astrid Heymann: Wenn wir neu bauen, müssen wir die Standards hinterfragen. Dazu braucht es fähige Planer und Bauherren, die offen sind. Ein kritisches Auge müssen wir auch auf die Haustechnik haben. Sie ist schon fast ein Selbstläufer geworden. Sie verursacht bei der Erstellung, der Wartung und der Abschreibung Mehrkosten, die wiederum die Mieten nach oben treiben.

Dominik Bastianello: Wie schon erwähnt ist die Wohnungsgrösse entscheidend für die Höhe der Mietpreise. Investoren sollten darum den Mut haben, auch kleinere Wohnungen zu bauen.

Felicitas Huggenberger: Die Politik muss sich aktiv für den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum einsetzen. Auch die Gemeinden sind in der Pflicht, und mit öffentlichem Land soll nicht spekuliert werden. Bei der Umnutzung von Industriebrachen oder bei Um- und Aufzonungen sollen die Grundeigentümer zudem verpflichtet werden, einen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen zu realisieren.

Martin Hofer: Wir müssen den vorhandenen preisgünstigen Wohnungen unbedingt Sorge tragen. Parallel dazu müssen wir die Problematik der Vorschriften, die das Bauen verteuern, grundsätzlich angehen.

Beat Rothen: Es braucht fürs günstigere Bauen experimentierfreudigere Bauherren.

Astrid Heymann: Wichtig ist, die politische Diskussion weiterzuführen. Alle, die auf dem Wohnungsmarkt tätig sind, sollen in die Pflicht genommen werden. Wenn an immer mehr Orten die Erstellung einer gewissen Zahl preisgünstiger Wohnungen unterstützt würde, könnte auch ein neues Marktsegment für Investoren und Planer entstehen. ●

Buch zu den Wohnkosten
Dieser Artikel entstand im Rahmen der Recherche für ein Buch der Edition Hochparterre zu den Wohnkosten in der Schweiz und zur Frage, wie sie gesenkt werden können. Die Publikation soll 2015 oder 2016 erscheinen.

Grenchner Wohntage
Die Wohntage des Bundesamts für Wohnungswesen nehmen das Thema «Preisgünstiges Wohnen und Bauen» auf. Die von Hochparterre konzipierte Fachtagung trägt den Titel «So bleibt Wohnen bezahlbar – Rezepte von und für Investoren». Die Veranstaltung ordnet das Thema volkswirtschaftlich ein und zeigt auf, wie Investoren die Wohnkosten nachhaltig beeinflussen können.
6. November, 10 bis 16 Uhr, Parktheater Grenchen.
Anmeldung bis 29. Oktober:
www.grenchnerwohntage.ch