Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 77 (2002)

Heft: 11

Artikel: Der Benchmark bringt es an den Tag

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107119

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: 16.07.2025

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

Wie günstig ist der genossenschaftliche Wohnungsneubau?

Der Benchmark bringt es an den Tag

Von der Suche nach einem Grundstück über Planung und Bewilligungsverfahren bis zur Realisierung kann ein Neubau langwierig und teuer werden. Ein Vergleich der Kostenkennzahlen einiger genossenschaftlicher Neubauten zeigt jedoch: Sie liegen mehrheitlich unter einem von der ETH ermittelten Benchmark. Trotzdem gibt es oft noch Sparmöglichkeiten.

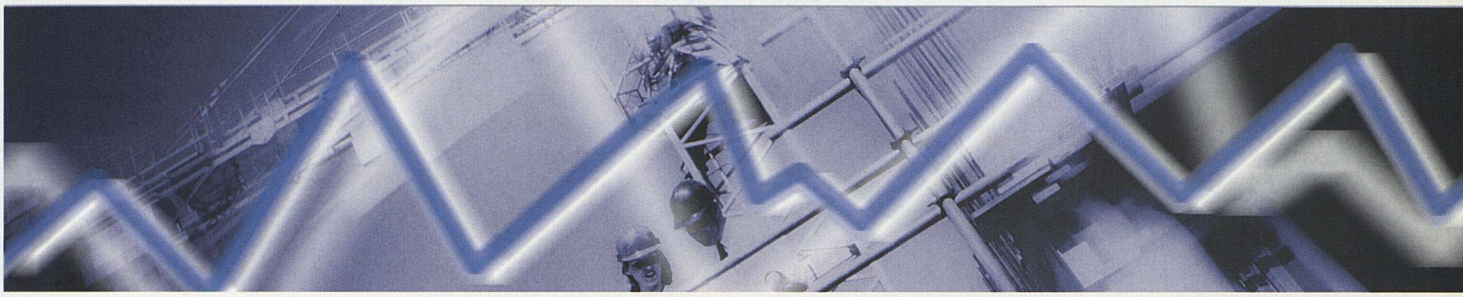


Foto: B&S

Von Jürg Zulliger ■ Preisgünstiges Bauen und Wohnen ist eine anerkannte Maxime, besonders im genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau. Allgemein bekannt ist aber auch: Die Hürden sind sehr hoch, um Einsparungen zu erzielen. Manchmal liegt es an Besonderheiten des Grundstücks oder des Untergrunds, Altlasten auf umgenutzten Industriearealen oder an den hohen Ansprüchen der Bauherrschaft und der NutzerInnen. Nicht selten machen eine anziehende Baukonjunktur, hohe Zinsen oder unvorgesehene Verzögerungen und Probleme beim Bau alle Sparbemühungen zunichte.

Ein zweites Problem: Was ist überhaupt «günstig», und ab welcher Limite ist ein Wohnungsbau «teuer»? Wohnungsbauten sind nicht ohne weiteres vergleichbar. Gebäudeform, Innenausbau, Qualität und Preis der Apparate und Materialien, nutzbare Wohnflächen, Aussenräume, Ausnützung und viele weitere Faktoren weichen je nach Umständen und je nach Projekt stark voneinander ab.

Ein drittes Problem: Viele Leute in der Immobilienbranche wollen sich nicht in die Karten blicken lassen. Vor allem bei kommerziellen Vorhaben, bei Überbauungen zu Anlagezwecken, hat der Investor gar kein Interesse, die tatsächlichen Baukosten offen zu legen. Denn damit liessen sich Rückschlüsse auf seine Gewinnmarge oder seine Rendite ziehen. Doch selbst viele Anbieter und Ersteller von Wohnbauten scheuen Vergleiche, und sie weigern sich schlicht, dass ihr «Unikat» mit anderen gemessen wird.

Dschungel bei Flächenangaben. Um Neubauten überhaupt vergleichen zu können, bedarf es einheitlicher, klar definierter Kennzahlen. In der Praxis finden in der Immobilienbranche allerdings die verschiedensten Kennzahlen Anwendung. Ein Beispiel für diesen Wildwuchs ist der Begriff «Nettowohnfläche», der nicht geschützt und nicht einheitlich definiert ist. Um die Bauten in einem möglichst günstigen Licht zu zeigen, werden allzu gerne auch die Flächen unterhalb von Dachschrägen zur «Wohnfläche» geschlagen, obwohl dieser Bereich kaum nutz- und bewohnbar ist. Oder es kommt vor, dass bei den Flächenangaben, so wie sie in Hochglanzprospekten auftauchen, auch Aussen- und Zwischenwände mitgerechnet werden.

Erst recht gross ist die Verwirrung, wenn die Baukosten pro Quadratmeter Nettowohnfläche ausgewiesen werden – denn auch in diesem Punkt wird mit völlig verschiedenen Ellen gemessen. Manchmal beruhen diese Zahlen auf den reinen Gebäudekosten ohne Umgebungsgestaltung und ohne Anschlussgebühren. Ein anderes Mal werden auch sämtliche Baunebenkosten berücksichtigt, was zu einem höheren Quadratmeterpreis führt.

In vielen Fällen werden die Kosten pro Kubikmeter umbauten Raums angegeben. Doch auch diese Kennzahl ist nicht ohne Tücken: Schon geringfügige Unterschiede bei den Raumhöhen führen zu unterschiedlichen Kubikmeterpreisen. «Es besteht meistens eine Unsicherheit von 15 Prozent, weil oft nicht klar ist, was in den Kubikmeterpreis eingerechnet wurde», sagt Bruno Krucker vom Architekturbüro von Ballmoos Krucker. Sobald zum Beispiel die Tiefgarage in die Berechnung einfliesst, resultiert ein tieferer Kubikmeterpreis. Hinzu kommt als Schwierigkeit, dass die Berechnung eines Kubikmeters gemäss SIA für Laien schwer nachvollziehbar ist, da für Flachdächer, Keller, Balkone, nicht ausgebaute Dachgeschosse usw. verschiedene Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Einen Versuch, einheitliche und auch nachvollziehbare Kennziffern zu etablieren, hat die ETH Zürich unternommen: Aufgrund der ▶

Hauptnutzfläche (HNF) nach SIA 416 und aufgrund der Erstellungskosten wird dabei ein Quadratmeterpreis errechnet. Zur Hauptnutzfläche zählen gewissermassen alle Flächen hinter der Wohnungstür, einschliesslich alle Zimmer, Nasszellen, Boden- und Verkehrsflächen. Diese Grösse wird in Relation zu den Erstellungskosten gesetzt; dazu zählen sämtliche Kosten vom Aushub über den Rohbau bis zu den Baunebenkosten wie Anschlussgebühren usw. Nicht eingerechnet sind jedoch die Landkosten, da diese je nach Standort enorm schwanken und das Bild völlig verzerren würden. Ebenfalls nicht eingeschlossen ist die Parkierung, da diese oft sehr unterschiedlich gelöst wird und zu unterschiedlichen Kostenanteilen führen kann.

Benchmark der ETH. In einem Vergleich verschiedener preisgünstiger Wohnbauten haben die Fachleute der ETH 1998 einen Bestwert («Benchmark») errechnet, der bei 2700 Franken pro Quadratmeter HNF liegt (siehe Literaturhinweis). Unter üblichen Umständen und bei einem gängigen Ausbaustandard sollte jeder Architekt oder jeder Anbieter von Immobilien in der Lage sein, diesen Benchmark zu erreichen. Der an der Professur für Architektur und Baurealisation an der ETH errechnete Wert sagt zwar nichts darüber aus, ob ein Objekt qualitativ hochstehend ist oder nicht. Der Benchmark zeigt jedoch einer Bauherrschaft auf, in welcher Grössenordnung sich die zu erwartenden Baukosten bewegen. Liegt bei einem Projekt der Wert deutlich tiefer, so sollte nachgefragt werden, wo Abstriche gemacht, wo gespart wurde. Kurt Christen von der ETH Zürich sagt: «Wenn die Kosten umgekehrt höher ausfallen, muss der Architekt dies stichhaltig begründen können.» Dabei muss man sich im Klaren sein, dass der Benchmark im günstigen Wohnungsbau erhoben wurde. Dazu zählen Wohngebäude, die den gängigen Anforderungen genügen (Parkettböden, Küchen mit einem Budget von rund 15 000 Franken). Bei einem Innenausbau über diesem Standard ist mit höheren Kosten zu rechnen.
Schreibt man den Benchmark von 2700 Franken aus dem Jahr 1998 gemäss Baukostenindex der Stadt Zürich fort, so liegt er unter Berücksichtigung der Teuerung bei rund 3000 Franken. Zahlreiche neuere Wohnbauten von Baugenossenschaften verdeutlichen, dass sie sich ohne Weiteres mit diesem Benchmark im günstigen Wohnungsbau messen können (siehe Tabelle). Damit ist zu einem guten Teil der Vorwurf entkräftet, dass die gemeinnützigen Bauträger zu teuer oder im oberen Preissegment bauen würden. Peter Winistörfer von Kuhn Fischer Architekten sagt: «Solche Kennzahlen und Vergleiche sind sinnvoll, zumal Neubauten im genossenschaftlichen Wohnungsbau durchaus vergleichbar sind.» Die Zahlen lassen schon in der Planungsphase Rückschlüsse zu, ob das Projekt punkto Kosten vernünftig erscheint oder nicht.

Genossenschaften schneiden gut ab. Keinen Sinn macht es jedoch, völlig verschiedene Objektarten wie Stockwerkeigentum, Mietwohnungsbau und Gewerbe zu vermischen. Grundsätzlich ist es aber möglich, ähnliche Kennzahlen für Umbauten zu bestimmen. Das kann zum Beispiel zweckmässig sein, um der Frage nachzugehen, ob unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine umfassende Sanierung oder ein Ersatzneubau besser abschneidet. Martin Grüninger, Leiter Bau und Kauf bei der ABZ, sagt: «Der Benchmark ist für uns das A und O, und zwar schon beim Projektstart.» Beim Neubau Jasminweg der ABZ waren bereits im Studienauftrag der angestrebte Standard und der Benchmark bezüglich Baukosten klipp und klar formuliert. Mit 2840 Franken unterbietet die Überbauung den Benchmark der ETH, obwohl in verschiedener Hinsicht eine überdurchschnittliche Qualität erreicht wurde (zum Beispiel Minergie-Standard, siehe Beitrag Seite 12).

Sparen ja, aber wo? Um auf diese Werte zu kommen, sind eine Vielzahl von Optimierungen anwendbar: Zum Beispiel eine durchdachte Anordnung von Gebäudeteilen, damit Küchen und Nasszellen möglichst gut mit einem einzigen Sanitärstrang verbunden werden können. Kostensparend sind unter anderem auch eine kompakte Gebäudeform und eine grössere Stückzahl. Sehr viele Aufwendungen für Projektmanagement und Planung sind gleich hoch, ob nun 20 oder 120 Wohnungen erstellt werden. In die gleiche Richtung zielen Optimierungen im Einkauf von Baumaterialien und Bauteilen; um günstige Stückpreise zu erzielen, lohnt es sich, möglichst viele gleiche Elemente zu beziehen – zum Beispiel nur wenige unterschiedliche Fenstergrössen anstatt eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Produkte.
Grundsätzlich sind Architekten und Planer gehalten, die Detaillierung einfach zu halten. Vorgefertigte Fassadenelemente, die mit fixfertiger Aussen- und Innenwand sowie Dämmung auf die Baustelle kommen, ermöglichen eine preisgünstige Konstruktion und machen von Anfang an gewisse Arbeiten und Anschlüsse überflüssig; dies ist zum Beispiel eine der Massnahmen, mit der die Baugenossenschaft Süd-Ost bei der Wohnüberbauung Stöckenacker Abläufe und Kosten optimiert hat. In besonderem Mass wurde die serielle Fertigung von gleichen Decken- und Fassadenelementen, Fenstern, Fassaden, Balkonen und sogar den Nasszellen beim Regina-Kägi-Hof angewendet, was nebst anderen Faktoren (etwa Verzicht auf unnötige Korridore oder Verkehrsflächen) zu einem besonders tiefen Quadratmeterpreis geführt hat.
Viel zu diskutieren gibt meist die Wahl von Materialien und Apparaten, die natürlich ebenfalls ein Potenzial zum Sparen bieten. Es ist jeweils eine Grundsatzfrage, inwieweit Abstriche machbar sind und was als minimaler Standard heute auch im gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau notwendig ist (Parkettböden, Geschirrspülmaschine, zwei Nasszellen für grössere Wohnungen). Letztlich müssen die Sparbemühungen auf allen Ebenen ineinander greifen – so bedarf es klarer Vorgaben seitens der Bauherrschaft und einer Planung und Bauleitung, die finanzielle Risiken und Unvorhergesehenes möglichst ausschliessen. Ins Gewicht fallen auch die Abwicklung und die Finanzierungskosten in der Bauphase. So können einige Baugenossenschaften zum Beispiel zusätzlich Kosten sparen, indem sie die Baukosten aus der laufenden Betriebsrechnung finanzieren oder bestehende Hypotheken aufstocken, anstatt Baukredite der Banken beanspruchen und dafür teuere Baukreditkommissionen zahlen zu müssen.

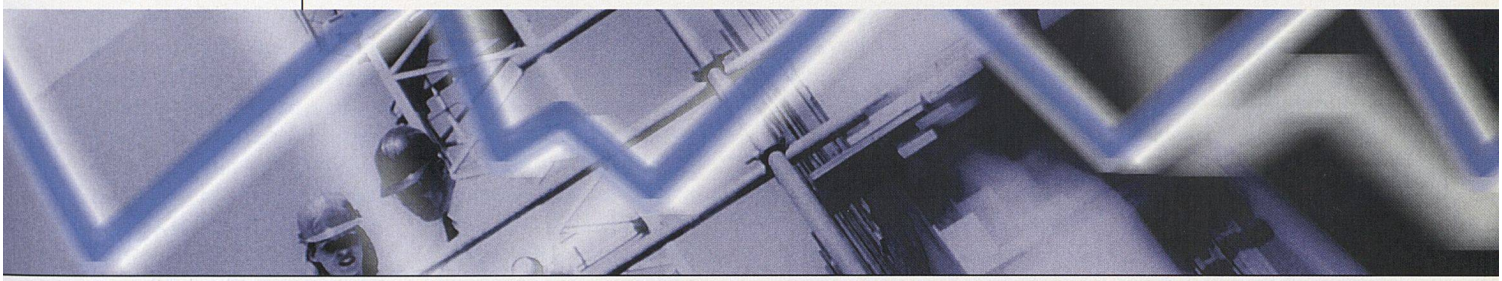
Literatur

Forschungsbericht
Baukosten-Kennzahlensystem
Benchmark für Neubauten, Kostenrichtwerte für Gebäudeerneuerung
Professur Paul Meyer-Meierling
Institut für Hochbautechnik, ETHZ

EDV-Lösung
BKKS 2.0
Baukosten-Kennzahlensystem, Budgeplanung für Neubauten und Erneuerungen
Vertrieb ab November 2002
Professur Paul Meyer-Meierling
Institut für Hochbautechnik, ETHZ

	Erstellung	Kosten pro m² HNF	Bauherrschaft	Architektur
Wöschi Wollishofen	1999 bis 2000	4331	Lienhardt & Partner Privatbank	Angélil/Graham/Pfenninger/ Scholl
Ersatzbauten Wohn-überbauung Burriweg	2000 bis 2002	2915	Bau- und Siedlungs-genossenschaft Vitasana	Frank Zierau Architekt
Wohnüberbauung Hagenbuchrain	2002 bis 2004	4150	Baugenossenschaft Sonnengarten	Bünzli + Courvosier Architekten
Wohnüberbauung Probstei	1998 bis 2000	2761	Baugenossenschaft Süd-Ost	Kuhn Fischer Partner Architekten
Wohnüberbauung Stöckenacker	2001 bis 2002	3237	Baugenossenschaft Süd-Ost	Von Ballmoos Krucker Architekten
Kraftwerk 1	1999 bis 2001	2625	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1; Stiftung PWG	Stücheli Architekten, Christof Glaus, Marc Derron, Gabriela Suter
Wohnüberbauung Leimbachstrasse	2002 bis 2005	3240	Baugenossenschaft Freiblick, Baugenossenschaft Zurlinden	Pool Architekten, Zürich
Wohnüberbauung Paul-Clairmont-Strasse	2002 bis 2004	2950	Baugenossenschaft Rotach	Jakob Steib & Patrick Gmür
Überbauung Unterer Schweighof	1997 bis 2000	3280	Familienheim-Genossenschaft	Kuhn Fischer Partner Architekten
Siedlung Hegianweg	2001 bis 2003	2622	Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ	Arbeitsgemeinschaft EM2N Architekten
In der Wässeri 2	1999 bis 2001	4130	Gemeinnützige Bau-genossenschaft Limmattal	Annette Spiro + Stephan Gantenbein
Regina-Kägi-Hof	1999 bis 2001	2500	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	Theo Hotz AG, Theo Hotz und Peter Berger
Jasminweg (Ersatzneubau)	2000 bis 2002	2840	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	Architektick, Tina Arndt & Daniel Fleischmann
Vordere Lorraine (Volo), Bern	2002 bis 2001	2765	WOK Lorraine AG	Architektengemeinschaft Werkgruppe/Reinhard+Partner AG

Kostenkennzahlen aufgrund der Hauptnutzfläche HNF nach SIA 416, in Franken, BKP 1–5. Der Benchmark der ETH Zürich für preisgünstige Wohnungsbauten liegt bei 3000 Franken (Stand 2002).



Anzeige

Jetzt profitieren! coop versicherung

AUTO - HAUSHALT - PRIVATHAFTPFLICHT

▶ **Günstige Prämien**
▶ **Überzeugende Leistungen**
▶ **Einfache und schnelle Schadenregelung**

Coop Versicherung, Birgistrasse 4a, 8304 Wallisellen, Telefon 0844 848 488 ▶

GUTSCHEIN
für Gratis-Offerte

Bitte schicken Sie mir die notwendigen Unterlagen. Ich bin interessiert an einer Coop Versicherung für:

☐ Auto
☐ Haushalt
☐ Privathaftpflicht

M9226

Name:
Vorname:
Strasse:
PLZ/Ort:
Telefon: