

Immobilien



So geht Verdichtung: Auf einer Parzelle mit einem alten Haus entstanden drei Wohnhäuser mit 42 Eigentumswohnungen. (Basel, 2017)

Verdichtung

Mehrfamilienhäuser

In der Stadt Zürich entstehen gemäss Statistik Stadt Zürich jährlich deutlich mehr als 1000 Wohnungen nach vorgängigem Abbruch älterer Wohnbauten. Bis im Jahr 2004 waren es noch kaum 200. Die Ersatzbauten machen heute mehr als die Hälfte der gesamten Wohnbautätigkeit aus. Seit 2004 wurden in der Stadt Zürich 837 Einfamilienhäuser abgebrochen und dafür 2283 neue Wohnungen erstellt. Dies ergibt einen Verdichtungsgrad von 170%. Dabei hat sich die Wohnungsfläche verdreifacht. Die Bewohnerzahl nahm von 2200 auf 5700 Personen (+60%) zu. (piw.)

ziffert die Baukosten auf 700 bis 800 Fr. pro m³. Gemeinsam mit dem Architekten suchte er den Baumeister und die Handwerker aus, wobei sie jeweils drei bis vier Offerten einholten. **Auf der Parzelle von 750 m² entstand auf 250 m² ein Haus mit vier Mietwohnungen und einer Dachwohnung** für die Besitzer. Nach 15 Monaten war das Haus bezugsbereit.

Beim dritten Beispiel handelt es sich um einen Immobilieninvestor. Patrick Dreyfus von Bulb Capital sucht aktiv Parzellen, um darauf verdichtet zu bauen. Eines seiner letzten Projekte, der «Johannshof», steht an der Vogesenstrasse in Basel (siehe Bild). Auf der Strassenseite stand ein altes Haus mit einem Architekturbüro. Die Architekten waren auch die Hausbesitzer. Im Hinterhof befanden sich in mehreren schuppenartigen Gebäuden ein Malergeschäft und eine Schreinerei. Insgesamt misst die Parzelle 2748 m². Das Architekturbüro trat an Dreyfus heran, um ein Projekt mit drei Mehrfamilienhäusern zu realisieren, da die Architekten die Finanzierung nicht allein stemmen konnten. Einer der Gewerbler ging in Pension, und für den anderen fand sich ein anderer Standort.

Aus eins mach viele

Die wachsende Bevölkerung begünstigt das verdichtete Wohnen. Für private und professionelle Investoren eröffnet dies neue Möglichkeiten. **Von Pierre Weill**

Seit der Jahrtausendwende ist die Einwohnerzahl der Stadt Zürich um 20% auf 434 000 gestiegen. Mehr Leute brauchen auch mehr Platz. Der Verdichtungsgrad bei Wohnersatzbauten nahm denn auch in den letzten Jahren zu. «Im Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2019 wurde jede abgebrochene Wohnung durch 1,7 Neuwohnungen ersetzt», sagt Urs Rey von Statistik Stadt Zürich. Dies entspricht einer Zunahme um 70%. Die Wohnungsfläche erhöhte sich in den insgesamt 251 Wohnersatzprojekten sogar um 112%. Da die Bewohnerzahl in diesen Wohnungen mit 90% nicht ganz so stark wie die Wohnungsfläche stieg, nahm die Nettowohnfläche pro Bewohner zu.

Verdichtung ist auch für private Immobilienbesitzer interessant. **So stellte sich bei einer Familie mit einem Einfamilienhaus in der Nähe des Bucheggplatzes die Frage, ob das beinahe hundertjährige Haus einer Totalrenovation unterzogen werden sollte.** Auch das identische Nachbarhaus stand kurz vor der Renovation. Die Familie entschloss sich nach dem Abwägen verschiedener Optionen für einen **Neubau**. Sie konnte das Nachbarhaus erwerben und auf einer Fläche von 1200 m² ein **Mehrfamilienhaus** mit 14 Wohnungen bauen, wobei die Familie in eine Wohnung

einzig und die anderen vermietet. «Das Wichtigste war, zu wissen, dass Beratung teuer, aber keine Beratung noch teurer ist», sagt der Bauherr. Die Familie gab einem Immobilienberatungsunternehmen ein Mandat.

«Die umfassende Beratung verhinderte, dass wir uns von einem interessanten, aber ungeeigneten Projekt begeistern liessen»,

erklärt der Bauherr. Nachdem er das Projekt des Architekten ausgesucht und die Baubewilligung erhalten hatte, stellte er einen Generalunternehmer an, der das ganze Vorhaben zu einem Fixpreis realisierte. Vom Entscheid bis zur Fertigstellung dauerte es vier Jahre, vom Auszug aus dem ursprünglichen Haus bis zum Einzug 15 Monate.

Geerbtes Elternhaus als Grund

Einen anderen Weg ging ein Ehepaar, das einen Teil des Elternhauses der Frau **geerbt** hatte. Da es aus Altersgründen aus seinem mehrstöckigen Einfamilienhaus ausziehen wollte, **kaufte es den anderen Verwandten deren Anteile ab und entschloss sich, ein Mehrfamilienhaus zu bauen.** «Als Erstes mussten wir definieren, was wir wollten», sagte der pensionierte Unternehmer. Will man eine maximale Ausnutzung der Wohnfläche oder der Rendite, oder legt man die Priorität auf die Eigennutzung? Sollen die Wohnungen verkauft oder vermietet werden? Je nach Antwort wählt man ein auf die Bedürfnisse zugeschnittenes Projekt aus, dass man einem oder mehreren Architekten in Auftrag gegeben hatte.

Die Höhe der Kosten muss berechnet und die Finanzierung sichergestellt sein, bevor das Baugesuch eingereicht wird. Der Bauherr be-

1,8%

des Gebäudebestandes der Stadt Zürich wird jährlich einer Erneuerung unterschiedlicher Art unterzogen. Schweizweit liegt der Erneuerungsgrad bei 1%.

Zielgruppe anpeilen

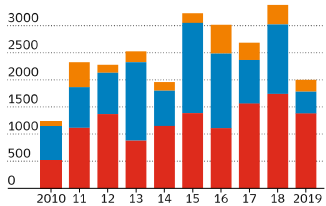
Auf dem Areal entstanden 42 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden mit fünf Stockwerken auf der Strassenseite als Blockrandbebauung sowie in einem Gebäude mit vier Stockwerken als Hofüberbauung. «Die Wohnungen wurden in erster Linie für Paare ohne Kinder konzipiert und rasch verkauft», erklärt Dreyfus. Das Quartier ist sehr attraktiv, da es zwischen dem Stadtzentrum, dem Universitätsspital und dem Novartis-Campus liegt. Als Profi-Investor, der sich in der Bau- und Immobilienbranche auskennt, arbeitet Dreyfus nicht mit Generalunternehmen zusammen. Doch hat er stets einen Bauherren-Stellvertreter, der sich mit dem Architekten um die Projektleitung kümmert. Die Realisierung dauerte drei Jahre.

Damit ein Projekt erfolgreich wird, muss man gemäss Dreyfus die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Zielgruppe kennen. «Dies bestimmt das Raumangebot und den Preis.» Zudem muss das Grundstück klares Entwicklungspotenzial für eine Umnutzung aufweisen. Für Privatinvestoren ist eine der grössten Hürden die Finanzierung, muss doch genügend Eigenkapital vorhanden sein.

Aus Altbauwohnungen entstehen neue

Ursprung der Neuwohnungen in Zürich

- Als Wohnersatz (Wohnbau anstelle von Wohnbau)
- Als Umnutzung (Wohnbau anstelle Nichtwohnbau)
- Auf un bebautem Land (kein Ersatzbau)



Quelle: Statistik Stadt Zürich