

WILLKOMMEN IN DER GENOSSENSCHAFT BELLERIVE!

WIE
WOLLEN
WIR
WOHNEN?

SO!

Ausstellung,
Debatten & Feste
19.9.2019 – 31.1.2020
im Haus Bellerive



wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

DEBATTE #3

Luftschlösser – taugt das Hochhaus für die Gemeinnützigen?

31.10.2019 / 19.00–21.00 Uhr

Beim Thema Verdichtung, sprich mehr Wohnraum auf gleicher Fläche, kommt schnell die Idee des Hochhauses aufs Tapet. Doch ist das die Lösung? Wenn ja: Stellt es die Gemeinnützigen vor neue Probleme? Denn es gilt, die Bauvorschriften einzuhalten, die Kosten im Griff zu haben und städtebauliche und soziale Aspekte sowie die Akzeptanz von Hochhäusern vor Ort zu berücksichtigen.

Moderation:

Andreas Wirz (Vorstand Wohnbaugenossenschaften Zürich)

Podiumsteilnehmende: Emanuel Roos (Immobilienanalyst ZKB), Eveline Althaus (ETH Wohnforum), Hans Rupp (Geschäftsführer ABZ) und Claus Reuschenbach (Portfoliomanager Stadt Zürich)

Podiumsteilnehmende

Eveline Althaus, ETH Wohnforum

Claus Reuschenbach, Portfoliomanager Liegenschaften Stadt Zürich

Emanuel Roos, Immobilienanalyst ZKB

Hans Rupp, Geschäftsführer ABZ



Podiumsteilnehmende

Eveline Althaus, ETH Wohnforum

Eveline Althaus

SOZIALRAUM HOCHHAUS

Nachbarschaft und Wohnalltag
in Schweizer Großwohnbauten



[transcript] UrbanStudies

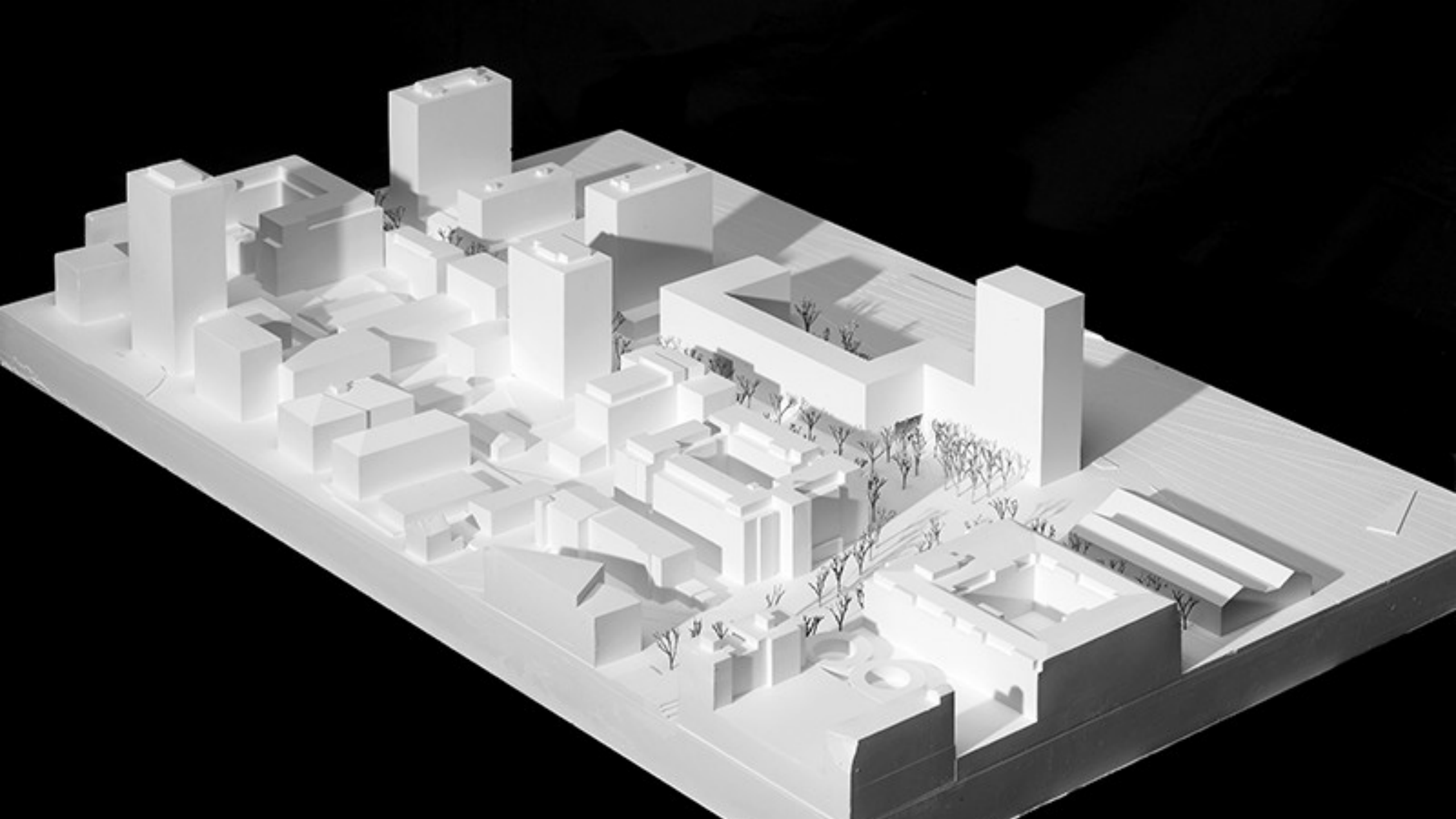




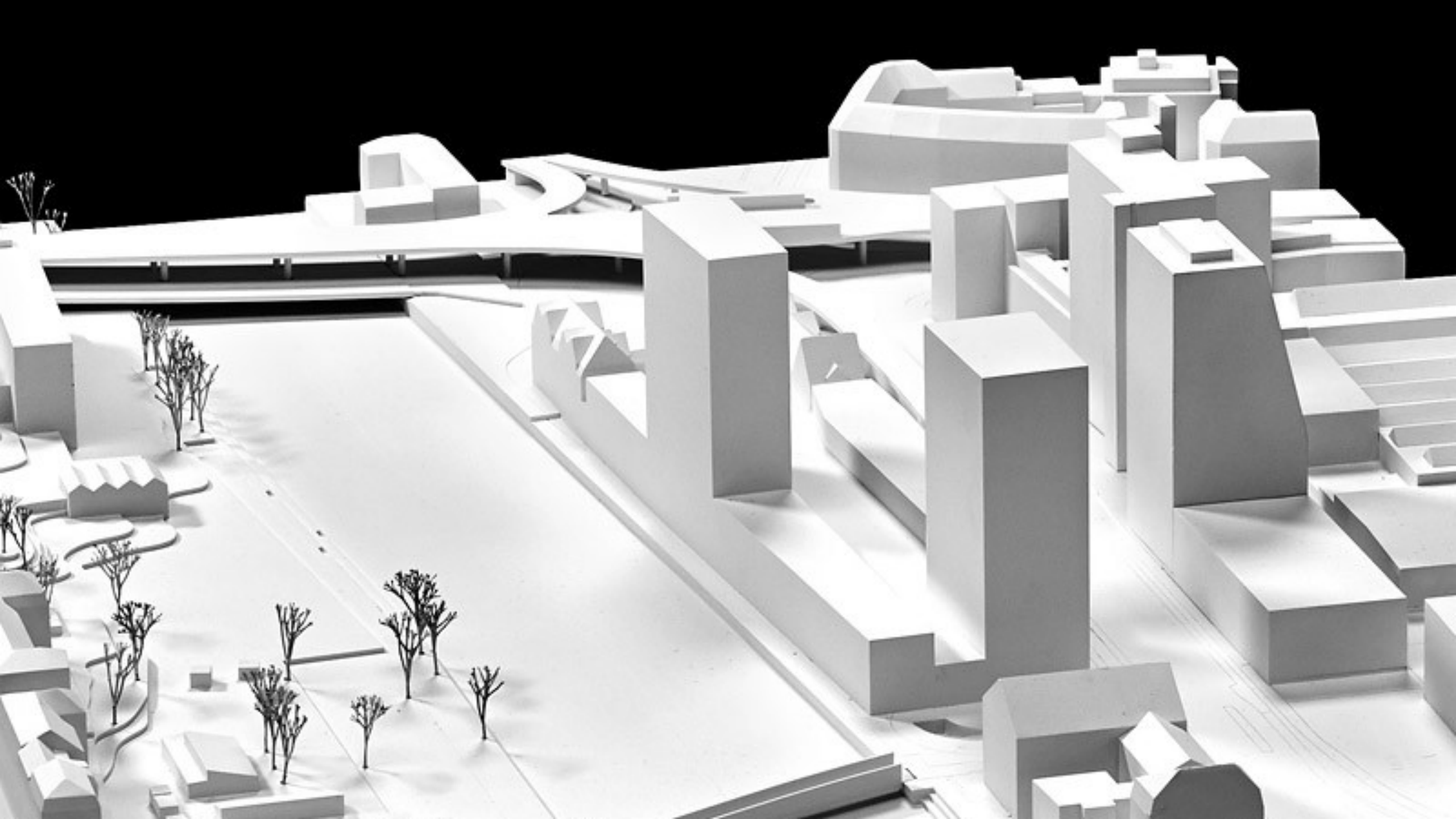


Podiumsteilnehmende

Claus Reuschenbach, Portfoliomanager Liegenschaften Stadt Zürich









Podiumsteilnehmende

Emanuel Roos, Immobilienanalyst ZKB

Immobilien

Ohne Prämie in die 13. Etage

Investoren lieben Wohnhochhäuser. Höhere Erträge werden aber nur zu Beginn und weit oben erzielt. **Von David Strohm**

Die Projekte schiessen derzeit wie Pilze aus dem Boden. Ob in Zürich-West, wo zu den schon realisierten Wohntürmen zwei weitere neben dem künftigen Stadion in Planung sind, oder am anderen Ende der Stadt beim Bahnhof in Stettbach, wo der Jabee-Tower fast fertig ist. Ob in Pratteln, Rotkreuz oder Ostermündigen, in Basel oder in Lausanne: Überall in der Schweiz suchen Investoren ihr Heil in Wohnhochhäusern, die ein Problem von heutigen Bauvorhaben lösen sollen: die hohen Bodenpreise.

Wo nach oben gebaut werden kann, verteilt sich der Landanteil an den Erstellungskosten auf viel mehr Einheiten. «Doch so einfach ist diese Milchbüchleinrechnung nicht», sagt Emanuel Roos, Immobilienanalyst der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Denn der Drang in die Höhe hat seinen Preis.

Auflagen für Brandschutz, teure Aufzugsanlagen sowie spezielle Bauweise und Technik treiben auch die Kosten in die Höhe. Anwohner reklamieren den Schattenwurf. Behörden wollen bei der Umgebungsgestaltung mitreden und den Mehrwert aus Aufzügen abschöpfen. Einsprachen verzögern fast immer die Realisation. Insgesamt dauert die Planung also deutlich länger. Und auch im Unterhalt sind Hochhäuser aufwendiger, etwa bei der Haustechnik und der Reinigung der Aussenfassaden. Im Vergleich zu konventionellen Bauten ergäben sich zusätzliche Kosten von 15% bis 25%, schätzen Experten.

Rentabel erst ab 14 Stockwerken

Um diesen Mehraufwand auszugleichen, braucht es entsprechende Einnahmen auf der Ertragsseite – durch höhere Mieten und Verkaufspreise für Eigentumswohnungen. Für das besondere Wohngefühl und die spektakuläre Aussicht sind die Bewohner in der Regel auch bereit, mehr zu zahlen. Die sogenannte Stockwerkprämie steigt mit jeder Etage. Wie hoch sie ausfällt und wie sie sich über die Zeit verändert, hat das Analytisten-Team der ZKB anhand von auf dem Portal Homegate ausgeschrieben Wohnungen untersucht.

Bei neu erstellten Hochhäusern gibt es bis zum 6. Stock meist gar keine Prämie, weshalb dafür oft andere Nutzungsarten angestrebt werden, etwa Restaurants, Läden, Hotels oder Büros, die auch den Bewohnern darüber nützlich sein können. In den Etagen darüber steigt der Mietaufschlag stetig an. Zwischen dem 10.

und dem 18. Stock verlangen Vermieter schon einen Mehrpreis von 10% bis 15%, darüber schnell die Prämie auf Werte von über 20% in die Höhe. Im 25. Stock sind es bereits 38% (siehe Grafik), wobei dann die Datenbasis dünn wird. So viele derart hohe Wohngebäude gibt es in der Schweiz noch gar nicht. Als gängige Faustregel gilt eine Liegenschaft erst ab 10 Stockwerken als Hochhaus, wobei die Definition kantonal unterschiedlich geregelt wird.

Kleinräumige Markteffekte

«Aus unserer Analyse wird deutlich, dass Hochhäuser erst ab etwa 14 bis 16 Etagen rentieren», sagt Roos. Kleinere Vertreter dieses Genres müssen bereits alle strengeren technischen und regulatorischen Anforderungen erfüllen, können aber nur bedingt höhere Mieterträge generieren. «Investoren befinden sich somit in einem Spannungsfeld», so Roos.

Mit zunehmender Höhe würden zudem die Risiken wachsen. So kommen bei Fertigstellung sehr viele Wohnungen gleichzeitig auf den Markt. Im Fall des 100 Meter hohen Jabee-Towers mit 30 «gestapelten Wohntetagen» sind es mehr als 280 Einheiten, im gleich hohen Bäre-Turm am Stadtrand von Bern über 100. Im Ceres-Tower in Pratteln werden 136 Wohneinheiten angeboten.

«Als Bau der Extreme kann ein Hochhaus das Wohnungsangebot kleinräumig schlagartig anschwellen lassen», sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilienanalyse bei der ZKB bei der Präsentation der Studienergebnisse. Sie empfiehlt den Entwicklern, die Wohnungen möglichst rasch mit Mietern zu füllen und die Leerstände am Anfang tief zu halten. Denn, so Kubli: «Die Euphorie kling schnell ab.» Das Zeitfenster für die Abschöpfung des Hochhauseffektes ist also kurz.

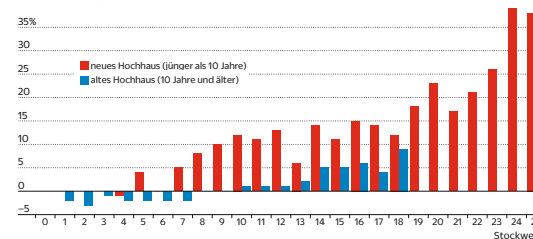
Die erwähnten Mehrerträge lassen sich nur in den ersten Jahren nach dem Bezugsdatum lösen. Mit zunehmendem Alter der Liegenschaft schmilzt die Prämie für die oberen Etagen rasch dahin. In einem 10 Jahre alten Wohnhochhaus bewegen sich die Aufschläge für die oberen Etagen nur noch zwischen 3% und 9%. «Ein träger Vermarktungsprozess oder eine hohe Mieterfluktuation beeinträchtigen daher die langfristige Rentabilität eines Hochhausprojekts», sagt Kubli. Eine Besonderheit hat sie für die 13. Etage festgestellt, bei der sich keinerlei Aufschläge gegenüber dem Parterre feststellen liessen. Ob es nur der Aberglaube ist, der dieses Stockwerk unattraktiv erscheinen lässt, bleibt offen.



Hochhäuser wie der 100 Meter hohe Jabee-Tower in Dübendorf wirken sich stark auf das Wohnangebot in der Umgebung aus: Visualisierung des Turms, der demnächst fertig wird.

Je höher, desto teurer

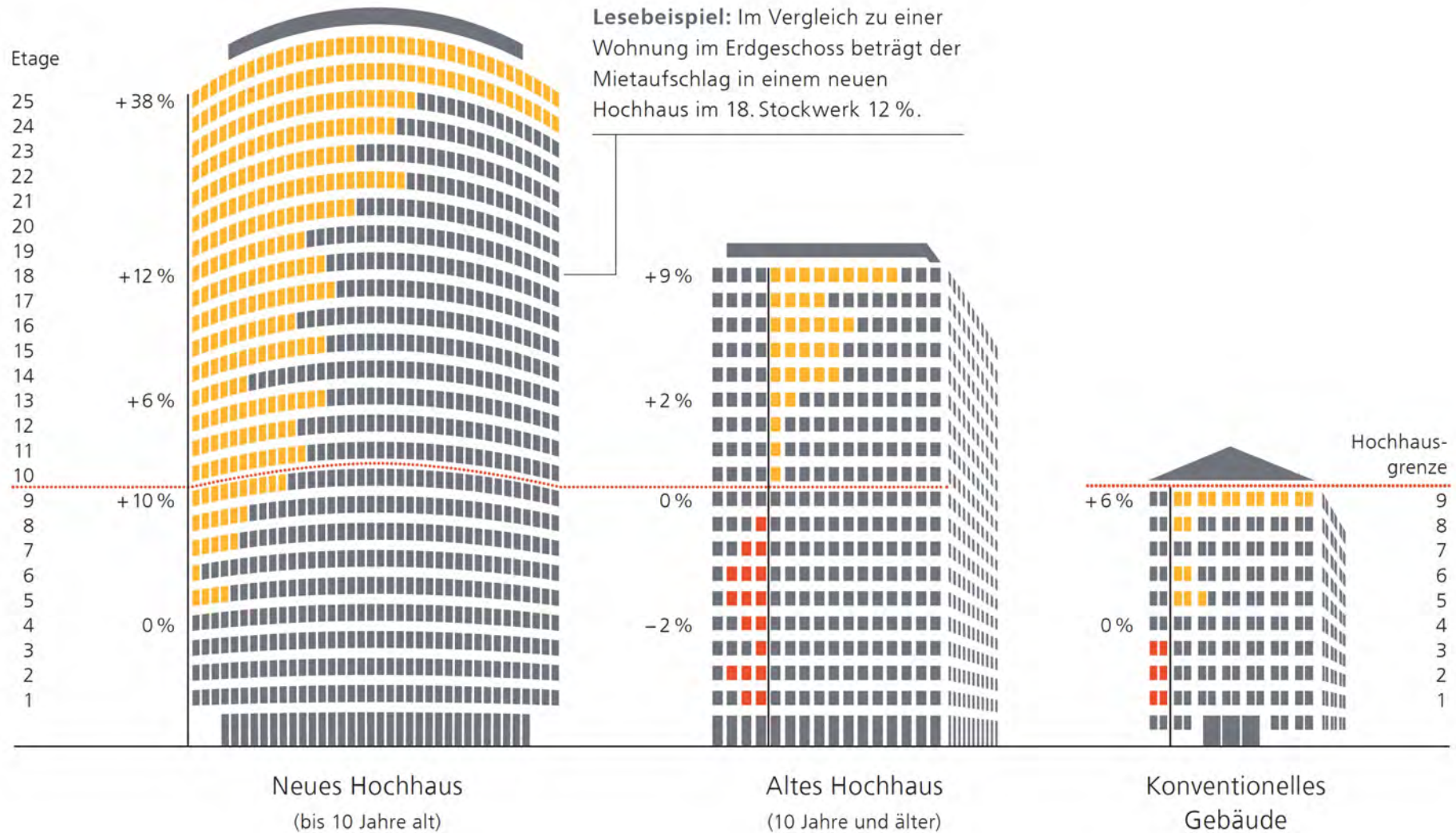
Auf-/Abschlag auf Miete gegenüber einer Erdgeschosswohnung



Quelle: ZKB, Homegate, BFS

Stockwerkprämie schmilzt schnell dahin

Stockverkaufsschlag gegenüber Erdgeschoss



Podiumsteilnehmende

Hans Rupp, Geschäftsführer Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, ABZ

