

Günstiger Mietwohnungsbau ist auch an zentralen Lagen möglich

In der Schweiz ist die Mietzinsbelastung für einen wachsenden Teil der Bevölkerung hoch. Wie letztmals Ende der 1980er Jahre hat sich der Wohnraum in etlichen grossen Schweizer Städten und ihren Agglomerationen verknappt. Der seit Jahren anhaltende Nachfragedruck in den Zentren führt dazu, dass vielerorts vermehrt ältere Mietwohnungen abgerissen und durch – typischerweise grössere – neue und entsprechend teurere Wohnungen ersetzt werden. Günstige Altbauwohnungen gehen damit verloren. Für viele Neuzuzüger und Haushalte, die umziehen wollen oder umziehen müssen, besteht das Problem, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Oftmals verbleibt der Wegzug an die Peripherie, wo ein tieferes Mietzinsniveau besteht, als einzige Option.

Die Autoren einer vom BWO zusammen mit Halter Unternehmungen und Pensimo Management herausgegebenen Studie skizzieren nun Lösungsansätze, wie auf einem unter Marktbedingungen erworbenen Baugrundstück günstige Wohnungen erstellt werden können, ohne dass ein Investor aus dem freitragenden Wohnungsbau massgebliche Renditeeinbussen in Kauf nehmen oder dafür öffentliche Gelder beanspruchen müsste.

Aus technischer und finanzieller Sicht muss eine Rückkehr zu kompakten Wohnungen erfolgen, wie die Studie aufzeigt. Dabei können die Abstriche an Wohnfläche und Ausbaustandard durch Verbesserungen kompensiert werden, beispielsweise im unmittelbaren Wohnumfeld (z.B. begehbare Flachdach). Dies wird anhand des von den Autoren

entworfenen prototypischen Muster-Mehrfamilienhauses illustriert.

Als Vergleichsobjekt dient ein kürzlich fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in der Stadt Zürich, für das Erträge und Kosten vorliegen, so dass der heutige Landwert berechnet werden kann. Durch eine detaillierte Kalkulation der Erstellungskosten für die neu entworfenen «günstigen» Wohnungen wurde berechnet, welche Miete notwendig wäre, um den Landkauf sowie die Kosten der Liegenschaft zu finanzieren. Dabei zeigt sich, dass es beispielsweise in Zürich-Altstetten möglich wäre, 4.5-Zimmer-Mietwohnungen zu erstellen, die ohne Subventionen und andere Vergünstigungen für weniger als 2000 Franken pro Monat (inkl. Nebenkosten) vermietet werden könnten.

Beim vorgestellten «günstigen» Konzept ist zudem der Aspekt der Verdichtung hervorzuheben: Während bei Ersatzneubauten zwar oftmals deutlich mehr Fläche erstellt als abgerissen wird, werden meistens deutlich grössere Wohnungen gebaut, so dass die Zahl der Wohnungen nur unwesentlich zunimmt. Mit dem vorliegenden Konzept der «günstigen» Wohnungen wird dem Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden besser Rechnung getragen.

Weitere Informationen unter www.bwo.admin.ch (-> Dokumentation -> Publikationen -> Forschungsberichte)