

Immobilien



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

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

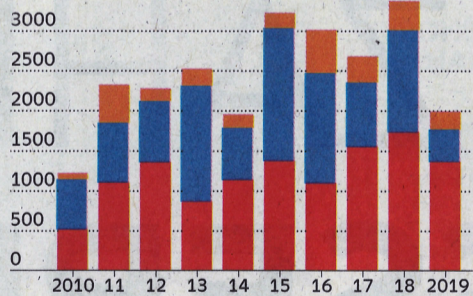
einzog und die anderen vermietet. «Das Wichtigste war, zu wissen, dass Beratung teuer, aber keine Beratung noch teurer ist», sagt der Bauherr. Die Familie gab einem Immobilienberatungsunternehmen ein Mandat.

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

Aus Altbauwohnungen entstehen neue

Ursprung der Neubawohnungen in Zürich

■ Als Wohnersatz (Wohnbau anstelle von Wohnbau)
■ Als Umnutzung (Wohnbau anstelle Nichtwohnbau)
■ Auf ungebautem Land (kein Ersatzbau)



Quelle: Statistik Stadt Zürich

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%.

Verdichtung

Mehrfamilienhäuser

In der Stadt Zürich entstehen gemäss Statistik Stadt Zürich jährlich deutlich als 1000 Wohnungen nach vorgängig Abbruch älterer Wohnbauten. Bis im J. 2004 waren es noch kaum 200. Die Erbauten machen heute mehr als die Hälfte der gesamten Wohnbautätigkeit aus. 2004 wurden in der Stadt Zürich 837 Familienhäuser abgebrochen und dafür 2283 neue Wohnungen erstellt. Dies entspricht einem Verdichtungsgrad von 170%. Da hat sich die Wohnungsfläche verdreifacht. Die Bewohnerzahl nahm von 2200 auf 3700 Personen (+60%) zu. (piw.)

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

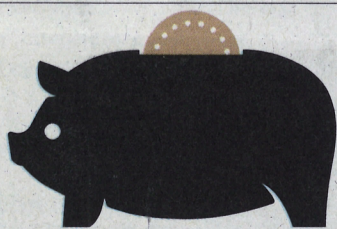
Beim dritten Beispiel handelt es sich um einen Immobilieninvestor. Patrick I. von Bulb Capital sucht aktiv Parzellen darauf verdichtet zu bauen. Eines seiner Projekte, der «Johannshof», steht in der Vogesenstrasse in Basel (siehe Bild). Strassenseite stand ein altes Haus mit dem Architekturbüro. Die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

Zielgruppe anpeilen

Auf dem Areal entstanden 42 Eigentumswohnungen in zwei Gebäuden mit fünf Stockwerken auf der Strassenseite als Blockbebauung sowie in einem Gebäude mit vier Stockwerken als Hofüberbauung. «Die Wohnungen wurden in erster Linie für Paare mit Kindern konzipiert und rasch verkauft», sagt Dreyfus. Das Quartier ist sehr attraktiv zwischen dem Stadtzentrum, dem Universitätsspital und dem Novartis-Campus. Ein Profi-Investor, der sich in der Bau- und Immobilienbranche auskennt, arbeitet Dreyfus mit Generalunternehmern zusammen. Dreyfus ist ein Bauherren-Stellvertreter, der mit dem Architekten um die Projektkosten kümmert. Die Realisierung dauerte drei Jahre.

Damit ein Projekt erfolgreich wird, muss man gemäss Dreyfus die Bedürfnisse der Zielgruppe kennen. Man muss das Raumangebot und den Grundstückspreis bestimmen und das Grundstück klares Entwicklungspotenzial für eine Umnutzung aufweisen. Für Privatinvestoren ist eine der größten Hürden die Finanzierung, muss genügend Eigenkapital vorhanden sein.

Auch Revolutionäre wollen nur unser Geld

Geldspiegel
Pierre Weill

Alles war so einfach: Die App von Revolut heruntergeladen und bei Bedarf einen Frankenbetrag darauf überweisen, den man der Kredit-

Und dann kam am Freitag eine E-Mail von Revolut. «Wir haben mit Tausenden von euch darüber gesprochen, wie wir euch helfen können, euer Geld noch besser zu nutzen.» Revolut will neue Belohnungen einführen, mit denen man Cashback und Rabatte von Topmarken erhalten kann. Also eine Art Cumulus-Superkarte?

Das Entscheidende folgt etwas weiter unten. Ab 12. August werden Zahlungen in einer Fremdwährung nur noch bis zu einem Betrag von 1250 Fr. pro Monat kostenlos sein. Ab diesem Betrag wird man eine Gebühr von 0,5% zahlen. Diese Limite werde, so Revolut im Schreiben, «wie unsere Untersuchungen zeigen, kaum jemand erreichen». Sorry, aber da fragt man sich, welche Kunden befragt wurden. Wer ein, zwei Wochen ins Ausland in die Ferien fährt,

Die Änderungen wurden zufälligerweise just bekanntgegeben, als die Credit Suisse ihrerseits ein Produkt lanciert hat, das der Billigkonkurrenz Paroli bieten soll. Die CS lanciert eine neue Mastercard-Debitkarte, die kostenlose Auslandstransaktionen ermöglicht. Mit der neuen Karte kann im Unterschied zur Maestro-Karte, die auslaufen wird, auch im Internet bezahlt werden.

Diese Entwicklung erinnert an die Airline-Industrie. Als die Billigfluglinien aufkamen, passten sich die etablierten Fluglinien mit ihren Dienstleistungen und Preisen an. Die Flüge wurden billiger, doch jede Zusatzleistung war kostenpflichtig. Danach glichen die Billigfluggesellschaften ihrerseits ihre Preispolitik an - für einen Koffer musste fast so viel bezahlt werden wie für den Flug.

Jetzt erleben wir diese Entwicklung in der

Die schlechteste Woche hatte.

Mark Zuckerberg, Facebook



Sein Image hat Mark Zuckerberg nie gross interessiert. Hauptsache, das Geschäft lief wie geschmiert. Dass Facebook von zahlreichen Skandalen um Datenmissbrauch und erfundene Storys erschüttert wurde,

einen neuen Rekordstand erreichte. Doch am Freitag hat der Wert plötzlich gekehrt: Die Aktie stürzte um 8% ab. Damit ist Zuckerbergs Vermögen um 7 Mrd. \$ geschrumpft.

Auslöser war die Ankündigung namhafter Konzerne Coca-Cola, Unilever oder Amazon, ihre Werbung auf Facebook zu stoppen. Sie kritisieren, dass Zuckerberg zu wenig unternimmt, um die Verbreitung von Hass, Rassismus und Desinformation auf dem Online-Netzwerk einzudämmen.