



Leerstand

Kalte Neubauten

Die offizielle am Montag publizierte Leerwohnungsziffer, die nur einen Teil des effektiven Leerstands erfasst, weist zum Stichtag 1. Juni in der ganzen Schweiz rund 50 000 Wohnungen und 5620 Einfamilienhäuser oder 1,3% des Gesamtbestandes als unbewohnt aus. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von 11%. Der grösste Anteil am Leerwohnungsbestand entfällt mit rund 70% auf Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen.

Einen überdurchschnittlichen Anstieg der Leerwohnungsziffer hat das Bundesamt für Statistik im Tessin, im Mittelland und in der Nordwestschweiz registriert. Markant angestiegen ist mit einem Zuwachs von 14% innert Jahresfrist auch die Zahl der unbewohnten Neuwohnungen. (dst.).

Gebäudehülle verwendet und das Objekt anschliessend wie ein Neubau aufgebaut wird. Ein Beispiel hierfür ist der fast fertige Umbau eines denkmalgeschützten Bürohauses im Zürcher Seefeldquartier, in dem teure Luxuswohnungen entstanden sind. Diese Apartments fanden rasch Käufer.

Doch vor allem abseits der Zentren steigt nun auch im Wohnbereich der Leerstand deutlich und erreicht ein Niveau, das zuletzt Ende der 1990er Jahre registriert wurde. Die offizielle, am Montag publizierte Leerwohnungsziffer weist 56 518 Wohnungen und Einfamilienhäuser als unbewohnt aus (siehe Box oben). Die effektive Zahl dürfte noch höher liegen, denn erfasst werden nur jene Objekte, die vorübergehend leer stehen, weil es nicht zu einem nahtlosen Mieterwechsel kommt.

Hohe Produktion

«Es zeigt sich eine zunehmende regionale Fehlallokation von Wohnraum mit einer Unterversorgung in den Grosszentren und einem hohen Angebot auf dem Land, sagt Christian Kraft, Leiter Beratung der Sparte Modernisation und Entwicklung bei Implenia. Bei einer unverändert hohen Neubauproduktion, die 2016 wie schon im Vorjahr rund 45 000 Einheiten erreichen wird, müssten Projekte für eine Umnutzung von Büros in Wohnraum genau geprüft werden, sagt Kraft.

Nach seinen Berechnungen lohne sich dies vor allem in Zürich und Basel. Wo aber die Büronachfrage noch hoch genug ist, sei mit den nötigen Investitionen und der Differenz der Mieten kein Geld zu verdienen. Entscheidend sei allerdings immer der Einzelfall.

Ähnlich argumentiert auch Jan Bärthel, Partner bei Wüest & Partner in Zürich. Bei solchen Konversionsprojekten müssten Investoren die anfallenden Kosten genau analysieren, sagte Bärthel an der RICS-Konferenz. Weil Umbauten aufwendig sind, werden daraus oft Wohnungen im oberen Preissegment, in dem es inzwischen Sättigungstendenzen gebe.

Beim preisgekrönten Umbau der Mutterzer Klinik, die der Verein für studentisches Wohnen langfristig angemietet hat, blieben die Umbaukosten bei 1100 Fr./m². Üblich sind im Neubau Sätze zwischen 5000 und 8000 Fr. So können die Studenten zwar nicht billig, aber dennoch preisgünstig leben.

Freie Flächen intelligent umgenutzt

Viele Eigentümer suchen nach Optionen für die steigende Zahl leerstehender Wohnungen und Büros. Die Hürden für eine Umnutzung sind aber hoch.

Von David Strohm

Pirmin Zurbriggen, der Mann mit dem «Knie der Nation», lag hier zur Genesung (und holte kurz darauf WM-Gold). Auch Roger Federer, Tennistalent aus der Nachbarschaft, liess sich in dem Haus pflegen wie die Fussballstars des FC Basel. Die Rennbahnklinik in Muttenz hat unter Spitzensportlern einen guten Ruf.

Nicht mehr so angesehen war hingegen das Gebäude an der St.-Jakobs-Strasse, in dem die Einrichtung seit 1981 untergebracht war. Vor zwei Jahren bezog die Sportklinik deshalb einen grosszügigen, modernen Neubau in der Nähe. Was mit dem leerstehenden Gewerbebau passieren sollte, war lange nicht klar.

Diverse Optionen geprüft

Der Eigentümer Swissinvest, ein kotierter Immobilienfonds, hat für die Liegenschaft diverse Optionen geprüft. Ein Neubau kam aus verschiedenen Gründen nicht infrage; unter anderem schränkte der Quartierplan aus den späten 1970er Jahren die Nutzungsmöglichkeiten stark ein. Weil nebenan noch ein weiteres Grundstück auf eine Umnutzung wartet, entschied man sich, die Liegenschaft für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren in Studentenwohnungen zu wandeln. Wie in dem Vorort von Basel stehen landesweit Hunderte von Gewerbeobjekten und Bürohäuser ganz oder teilweise leer, sei es, weil sie den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen, sei es, weil schlicht die Nachfrage von Mietern fehlt, die, wie die Klinikbetreiber, lieber in Neubauten oder an besser gelegenen Standorten arbeiten wollen.

Selbst ein möglicher Verkauf kann sich als schwierig erweisen, wenn Kaufinteressenten fehlen. Die Möglichkeit, Gewerberäume umzuwidmen und daraus Wohnraum zu schaffen, liegt auf der Hand, zumal viele dieser Objekte an zentralen Lagen stehen. «Eine solche Umwidmung ist nicht leicht», sagt Marc Derron, Leiter Bau und Entwicklung bei Pensimo Management in Zürich, der das Projekt Rennbahnklinik treuhänderisch begleitet hat.

In Muttenz musste zunächst mit der Gemeinde eine Lösung gefunden werden, weil eine Wohnnutzung nicht vorgesehen war, berichtete Derron diese Woche an einer Konferenz der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Die Immobilienfachleute befassten sich mit den Themen Umbau, Umwidmung und Folgenutzung. Zunächst waren neben der Nutzungsänderung weitere Ausnahmen nötig, um Wohnraum zu schaffen, unter anderem für fehlende Massnahmen zur energetischen Sanierung und für den Lärmschutz. Angesichts des sehr knappen Budgets von nur 2,3 Mio. Fr. waren Abstriche nötig.

Für die Studentenwohnungen, die mittlerweile bezogen wurden, wählte Swissinvest eine Minimalvariante. Die Wohneinheiten sind schlicht, aber zweckmässig ausgestaltet. Einiges blieb im Rohzustand, anderes wurde lediglich ausgebessert. Die Kücheneinrichtung hat Ikea geliefert. «Wir haben auf den üblichen Schweizer Standard verzichtet. Nur beim Brandschutz gingen wir keine Kompromisse ein», sagt Derron.

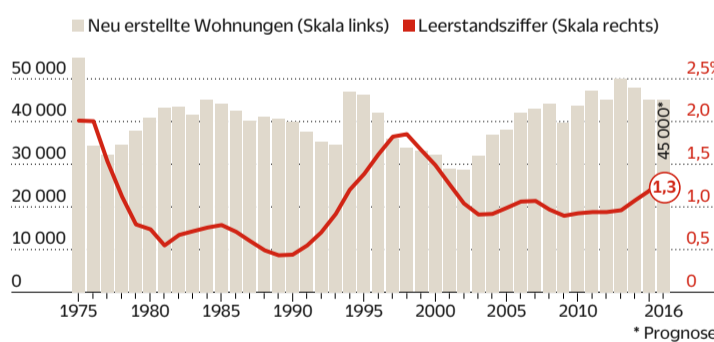
Dass aus ehemaligen Produktionsstätten trendige Wohnflächen entstehen können, beweisen die zahlreichen Loft-Projekte der letzten 20 Jahre. Makler berichten allerdings von einem langsam abflauenden Loft-Boom. Nicht für alle kommt die minimalistische Grundeinrichtung und das Grossraum-Konzept infrage. So verlegen sich einige Umwandler auf die komplette Neugestaltung, bei der lediglich die

Der Boden ausgebessert, die Decke unbehandelt und eine Küche aus der Ikea: Mit einfachen Mitteln wurde aus einer alten Klinik ein Studentenheim.

Quelle: Bundesamt für Statistik

Wohnungsbau stagniert, Leerstand steigt

Neu erstellte Wohnungs-Einheiten und Leerstandsziffer in % des Bestands



Quelle: Bundesamt für Statistik

ANZEIGE

Sonderbeilagen und Schwerpunktthemen

Die regelmässig erscheinenden Sonderbeilagen und Schwerpunktthemen der «NZZ am Sonntag» werden jeweils von Experten der Redaktion recherchiert und von der Leserschaft sowie dem Fachpublikum nachhaltig genutzt. Damit ermöglichen wir Ihnen eine fokussierte Ansprache Ihrer Zielgruppe sowie eine themenorientierte Placierung Ihrer Anzeigen.



Sonderbeilage	Erscheinen	Anzeigenschluss
Anlageprodukte	9. Oktober	23. September
Bildung	16. Oktober	30. September
Auto	23. Oktober	7. Oktober
Medizin	13. November	28. Oktober
Anlegen & Vorsorgen	20. November	4. November

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98.

NZZ