

# BEZAHLBARES WOHNEN FORDERT EINEN TRIBUT

Wenn Städte Bauland an Baugenossenschaften verkaufen oder im Baurecht abgeben, wird dafür häufig ein tieferer Wert eingesetzt als der effektive Baulandwert. Weshalb das so ist und was das für die Mietzinse bedeutet. **TEXT – RALPH BAUERT\***

## KOSTEN- UND MIETZINSKALKULATIONEN FÜR EIN MEHRFAMILIENHAUS IN WINTERTHUR (IN CHF)

Quelle: Ralph Bauert

Varianten	Landkosten BKP 0	Baukosten BKP 1-5	Anlagekosten	Mietzins 3 x 2½-Zi-Whg	Mietzins 6 x 3½-Zi-Whg	Mietzins 1 x 4½-Zi-Whg	Mietzins 11 Einstellplätze	Einfluss auf Mietzinse
Zulässige BR 5,25%	2 200 000	4 700 000	6 900 000	2060	3019	3694	200	
Marktmieten BR 3,97%	2 200 000	4 700 000	6 900 000	1550	2270	2770	160	100%
Land 75% BR 3,97%	1 650 000	4 700 000	6 350 000	1434	2101	2571	139	-7%
Land 50% BR 3,97%	1 100 000	4 700 000	5 800 000	1309	1919	2348	127	-15%
Land 25% BR 3,97%	550 000	4 700 000	5 250 000	1185	1737	2125	115	-23%

Die Tabelle veranschaulicht, wie sich vergünstigtes Bauland auf Anlagekosten und Mietzinse auswirkt. Bei gleichbleibender Rendite sinken die Mietzinse dank vergünstigtem Bauland um bis zu 23%.

### UNTER DEM WERT VERKAUFT

In der Stadt Frauenfeld wurde ein städtisches Grundstück für 46% vom Marktwert an die Genossenschaft Alterssiedlung Frau-



**MIT VERGÜNSTIGTEM  
BAULAND REDUZIEREN  
SICH DIE ANLAGE-  
KOSTEN UND DAMIT  
DIE MIETZINSE.**



enfeld verkauft. In Zürich erhielt die Genossenschaft Stiftung Alterswohnungen an der Seefeldstrasse ein Grundstück im Baurecht rund 23% unter dem vom Stadtrat geschätz-

ten Verkehrswert. Ebenfalls in Zürich wurde ein grosses Grundstück an einem Sonnenhang in Wipkingen aufgeteilt und im Baurecht abgegeben. Ein privater Investor bezahlte für seinen Teil 3616 CHF pro Quadratmeter, die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) bekam den Quadratmeter für 648 CHF. Die Genossenschaft bezahlte damit nur 18% des Preises im Vergleich zum privaten Investor.

### BAULANDKOSTEN UND MIETZINSE

Bei der Neuvermietung darf die Bruttorendite nicht höher sein als 3,5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz. Beim aktuellen Referenzzinssatz von 1,75% beträgt die zulässige Bruttorendite demnach 5,25%. Wie sich vergünstigtes Bauland auf Mietzinse auswirkt, kann an einem aktuell

geplanten Mehrfamilienhaus in Winterthur aufgezeigt werden (siehe Tabelle).

Mit Anlagekosten von 6,9 Mio. CHF ergeben sich mit der zulässigen Bruttorendite von 5,25% Mietzinse, die deutlich über dem Marktniveau liegen und damit nicht realisiert werden können. Wird das Projekt mit den im Markt erzielbaren Mieten kalkuliert, ergibt sich für das gesamte Projekt eine Bruttorendite von 3,97%.

Mit vergünstigtem Bauland reduzieren sich die Anlagekosten und damit die resultierenden Mietzinse. Wird das Bauland zu 75% des Marktwerts abgegeben, können die Wohnungen 7% günstiger vermietet werden, bei gleichbleibender Rendite. Bei einer Reduktion von 50% für das Bauland reduzieren sich die Mieten um 15%. Wenn das Bauland für nur 25% des Marktwerts abgegeben wird, können die Wohnungen um 23% günstiger vermietet werden.

ANZEIGE



**WWW.SIMULATION.SOLAR**  
Simulation und Gutachten für Blendung, Beschattung, Tageslicht



### AUSWIRKUNGEN AUF MIETEN

Für eine Studie des Bundesamts für Wohnungswesen zum gemeinnützigen Wohnen hat die Forschungsstelle Sotomo analysiert, wie sich die Mietzinse von marktüblichen Mietwohnungen und



Bauland in Zürich Witikon. BILD: RALPH BAUERT

Genossenschaftswohnungen unterscheiden. Im Durchschnitt sind die Mietzinse bei neugebauten Genossenschaftswohnungen rund 12% günstiger als bei marktüblichen Mietwohnungen gleicher Qualität.

Ein Grund für die Preisunterschiede, welche primär in den Städten erkennbar sind, können Vergünstigungen für Genossenschaften beim Bauland sein. Dank dem vergünstigten Bauland resultieren denn auch beim analysierten Mehrfamilienhaus in Winterthur 7% bis 23% günstigere Mietzinse, als wenn beim Bauland der Marktwert eingesetzt würde. ■



**\*RALPH BAUERT**

Der Autor ist dipl. Architekt FH, eidg. dipl. Immobilienreuhänder und Executive MBA FH.

ANZEIGE



## Genau genommen

zählen bei der Fassadendämmung nur Fakten:

- geringste Treibhausgasemissionen
- A1 – brennt nicht
- minimiert den wahrgenommenen Lärm

### COMPACT PRO.

Das Naturtalent für die Fassade.



[flumroc.ch/compact-pro](http://flumroc.ch/compact-pro)

