

«Wir sind keine Heimleiter»

Anfang April wird in Zürich-Seebach das Studentenhaus Seebach eröffnet. Roland Baumann, UBV Immobilien Treuhand AG, und Martin Stamm, Geschäftsleiter Woko Studentische Wohn-genossenschaft, blicken im Gespräch auf eine besondere Zusammenarbeit.



Studentenhaus mit Gleisanschluss: Das Haus der UBV Immobilien AG ist bereit zum Bezug.

IVO CATHOMEN • ÖFFENTLICHER ZWECK, PRIVATE TRÄGERSCHAFT. Studentenwohnheim tönt muffig. Ist es aber nicht. Am 1. April öffnet in Zürich an der Bahnhaldenstrasse das Studentenhaus Seebach seine Türen – das neueste Objekt unter verschiedenen im Raum Zürich, die mit dem verstaubten Image früherer Tage aufräumen. Es wird auf 3500 m² Geschossfläche in 18 Wohneinheiten 103 Studierenden Wohnraum für das schmale Studentenbudget bieten. Träger des Projektes sind die UBV Immobilien AG, Uetikon am See, als Investorin und die Studentische Wohngenossenschaft WOKO, Zürich, als Betreiberin.

Die WOKO bewirtschaftet total 2554 Zimmer in 44 sehr unterschiedlichen Objekten. Mieter sind Studenten der ETH und Universität Zürich. Angesichts der

Zahl der Studierenden in der Limmatstadt ist diese Zahl bescheiden, wie Martin Stamm, Geschäftsleiter der WOKO einräumt. Allein ETH und Universität zählen 44 000 Studierende, was etwa 12% der Stadtbevölkerung ausmacht. Tendenz vor-

» Die Vermietung und der Betrieb von studentischen Liegenschaften werden häufig stark unterschätzt.«

MARTIN STAMM

raussichtlich noch bis zum demografischen Knick steigend. Zu dieser Entwicklung kommen die Studierenden der expandierenden Fachhochschulen an den

Standorten Zürich, Winterthur und Wädenswil.

Studentinnen und Studenten sind auf dem Wohnungsmarkt ein Nachfragesegment mit spezifischen Bedürfnissen. Die WOKO, die sich aus studentischen Organisationen der ETH und Universität bildet, geht von einem durchschnittlichen Monatsbudget von 1 800 bis 2 000 CHF aus und hat sich 550 bis 600 CHF Miete pro Zimmer als Grenze gesetzt. An zentralen Lagen kann sie aber bis auf 700 CHF gehen.

«Die WOKO selbst besitzt nur eine dieser 44 Liegenschaften», sagt Martin Stamm. «Mit 58% der Zimmer gehört die Mehrheit der Stiftung für Studentisches Wohnen, 11% der Eidgenossenschaft und 10% der Stadt Zürich.» Neu ist, dass sich eine private Trägerschaft in einem

ANZEIGE



Universität
Zürich^{UZH}

Institut für Banking und Finance – CUREM

Weiterbildung: Grundlagen der Immobilienbewertung

Fundiertes Wissen und innovative Denkanstösse für Berufsleute aus den Bereichen Immobilieninvestment, -beratung und -bewertung sowie Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer.

Themen: Regeln und Methoden der Immobilienbewertung sowie Interpretation von Bewertungsgutachten

4 Kurstage: 9./10. und 23./24. Mai 2014

Anmeldeschluss
Grundlagen der
Immobilienbewertung

9. April 2014

Weitere Lehrgänge

- Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, 6 Tage, Juni/Juli 2014
- Urban Management – angewandte Raumökonomie, 6 Tage, August/September 2014
- Indirekte Immobilienanlagen, 4 Tage, Oktober/November 2014
- Urban Psychology – Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt, 4 Tage, Februar/März 2015
- Master of Advanced Studies in Real Estate, 18 Monate, berufsbegleitend, Beginn am 2. März 2015

Informationen und Anmeldung: Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem



ten den Weg in bisher unbekannte Gefilde. Für einen Investor ist es anspruchsvoll, an ein tragfähiges Wohnbauprojekt oder ein ausreichend rentables Grundstück auf dem Stadtgebiet zu gelangen. Da sind Alternativen mehr als willkommen. «Natürlich wäre es rentabler gewesen, konventionelle Wohnungen zu erstellen. Aber die Nutzung stand weitgehend fest», sagt Baumann. «Zudem: Eine Nettorendite von über 5% bei überschaubarem Risiko ist nicht so schlecht.» Man dürfe die Zahlen aber auch nicht eins zu eins mit dem normalen Wohnungsmarkt vergleichen. Die Nutzung sei wesentlich intensiver, die Amortisation müsse rascher erfolgen. Auch hier habe sich die grosse Erfahrung

» Die Nutzungsintensität muss in der Investitionsrechnung berücksichtigt werden.«

ROLAND BAUMANN

der WOKO bewährt. «Die Zusammenarbeit war bilderbuchmässig.» Die Preisfindung sei einfach, erklärt Stamm. «Die WOKO legt die für sie mögliche Bruttomiete fest, und der Investor kann retour rechnen. Am Schluss haben wir noch um ein paar Franken pro Zimmer gerungen.»

Ob dafür Abstriche am Bau erforderlich gewesen seien? Stamm verneint: «Flächen und Ausbau sind ganz klar auf unsere Kundschaft ausgerichtet, aber qualitative Abstriche zahlen sich nicht aus, im Gegenteil. Böden, Küchen und Nasszellen müssen robust sein.» Das «Geheimnis» der Tragbarkeit liegt im Zugang der WOKO zu öffentlichen Geldquellen. Für den Innenausbau kam sie in den Genuss eines Jugendwohnkredites der Stadt, mit dem unter anderem das studentische Wohnen subventioniert wird. Mittels eines 20-jährigen Darlehensvertrages konnten 1 Mio. CHF in den Ausbau investiert werden, die am Ende der Laufzeit nicht getilgt werden müssen. Das macht pro Zimmer 60 bis 80 CHF Mietreduktion aus.

Trotz der langen Laufzeit und des geringen Risikos hat man sich bei der UBV Immobilien AG bereits Gedanken über die Zeit nach 2034 gemacht. «Im Worst Case, wenn die WOKO nach 20 Jahren den Ver-

trag nicht verlängert, könnten wir den Wohnraum zu grossen Mietwohnungen umnutzen. Das haben wir bei der Planung und Realisierung bereits berücksichtigt. Damit der Wert der Liegenschaft erhalten werden kann, ist uns der Betrieb der Liegenschaft besonders wichtig. Die WOKO konnte uns ihre Praxis anhand verschiedener besichtigter Liegenschaften näherbringen.» Baumann würde jederzeit weitere Projekte prüfen – und finanzieren, wenn sie ins Portfolio passen.

BESONDERE ANFORDERUNG AN AUSSTATTUNG UND VERWALTUNG. Fragt man die Studierenden nach ihren Anforderungen an den Wohnraum, wird ausnahmslos ein schneller Internetanschluss als zwingend bezeichnet. Dann folgt der Preis. Bei einem typischen Budget von 1800 und 2000 CHF sollten nicht mehr als 600 CHF für die Miete ausgegeben werden. Dort ist gemäss Stamm die Schmerzgrenze. Daneben unterscheidet sich die Bedürfnispyramide kaum vom übrigen Wohnungsmarkt. «Zentrale Lage steht auch bei den Studierenden weit oben, was mich angesichts der sehr guten und schnellen Erreichbarkeit unserer Standorte immer wieder erstaunt.»

Steigt mit dem Interesse institutioneller Investoren nicht auch der Druck, immer grössere Projekte zu realisieren? Nicht zwingend, findet Baumann. Für einen Investor der Grösse einer UBV Immobilien AG seien 103 Einheiten optimal. Das hänge sehr vom gesamten Portfolio ab. Die Gefahr eines Studenten-Ghettos sehen Baumann und Stamm bei dieser Grösse nicht.

Stamm weiss aus langer Erfahrung, wie man den Betrieb eines Studentenhauses aufzieht, und Baumann ist froh darüber. «Wir haben uns für einen ganz kurzen Moment überlegt, ob wir die Verwaltung selber übernehmen könnten, haben das aber umgehend verworfen. Wir wären angesichts der Bewirtschaftungsintensität heillos überfordert.» Bedingt durch das Studium sind die Mutationen in den Wohnungen sehr zahlreich. Für jedes Zimmer müssen Mietverträge und Kauttionen verwaltet werden. Stamm geht von Betriebs- und Verwaltungskosten von 45 CHF pro Zimmer und Monat aus. Das seien etwa 9% des Mietertrags – im Marktvergleich sehr hoch, aber betrieblich begründbar.

BAD UND KÜHLSCHRANK TEILEN WAR GESTERN



Visualisierung des Baufeldes E des SBB-Projektes Europaallee.

● Auf dem Baufeld E des Grossprojektes Europaallee in Zürich hat die Bauherrin SBB nebst Dienstleistungs- und Gastronomieflächen insgesamt 64 Mietwohnungen erstellt, darunter auch 18 Gemeinschaftswohnungen für urbane Wohngemeinschaften mit einem spezifisch darauf ausgerichteten Grundriss.

Vermarkter Verit Immobilien vermeldet auf Anfrage knapp: «Alles längst vermietet». Doch das Projekt ist zu interessant, um nicht einen Blick hinter die Wohnungstüren zu werfen. 12 Wohnungen mit 4½ Zimmern und 4 Wohnungen mit 3½ Zimmer auf dem 5. bis 8. Stockwerk des Westturms sind als Gemeinschaftswohnungen ausgeschieden, Fläche: 105 bis 137m². Die Entwickler haben dabei aber nicht an Studentenbuden gedacht. Vielmehr an Singles, die zwar gerne in Gemeinschaft leben, aber gleichwohl nicht auf gehobene Ausstattung und Privatsphäre verzichten möchten. Jedes der 2 bzw. 3 Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad, das in der Mehrzahl direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Die Küche ist mit einem se-

paraten Kühlschrank für jeden Bewohner ausgestattet. Besondere Schallisolation des gemeinschaftlichen Wohnungsteils gegenüber den Schlafräumen ermöglichen eine individuelle Nutzung. So viel Individualität hat ihren (Miet-)Preis. Diese liegen im obersten Segment, was auf die Lage, die Fläche und den Ausbau zurückzuführen ist.

Im Labor der neuen Wohnformen geht das Österreichische Siedlungswerk ÖSW mit dem Projekt Citycom2 einen anderen Weg. Es umfasst 42 Wohngemeinschaftseinheiten und 98 geförderte Wohnungen in der Nähe des Wiener Nordbahnhofes. Dabei sind Flächen und Ausstattung knapp gehalten, was sich entsprechend auf den Mietpreis auswirkt. Dafür bietet Citycom2 den Bewohnern ein Zusatzangebot vom Cafe über Sauna bis hin zur Fahrradwerkstatt. Jeder Bewohner bekommt für sein Zimmer einen eigenen Mietvertrag. Citycom2 ist kein Einzelfall: In Österreich werden vermehrt Projekte für Wohngemeinschaften von meist gemeinnützigen Bauträgern gezielt geplant. ●