

Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn

Marktaborption

Ergänzung zum Schlussbericht

14. Mai 2011

Zuhanden der Wasserstadtsolothurn AG, der sovision espaceSolothurn und der Wirtschaftsförderung des Kantons Solothurn.

Impressum

Empfohlene Zitierweise

Autor: Ecoplan
Titel: Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn
Untertitel: Marktabsorption
Auftraggeber: Wasserstadtsolothurn AG, sovision espaceSolothurn, Wirtschaftsförderung des Kantons Solothurn
Ort: Altdorf
Datum: 14. Mai 2011

Projektteam Ecoplan

Heini Sommer (Projektleitung)
Matthias Amacher

Der Bericht gibt die Auffassung des Projektteams wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin oder der Begleitorgane übereinstimmen muss.

Ecoplan

Forschung und Beratung
in Wirtschaft und Politik

www.ecoplan.ch

Thunstrasse 22

CH - 3005 Bern

Tel +41 31 356 61 61

Fax +41 31 356 61 60

bern@ecoplan.ch

Postfach

CH - 6460 Altdorf

Tel +41 41 870 90 60

Fax +41 41 872 10 63

altdorf@ecoplan.ch

Inhaltsübersicht

	Inhaltsverzeichnis	2
1	Einleitung	3
2	Berücksichtigte Überbauungen.....	5
3	Ergebnisse der Befragung	9
4	Zusammenfassung und Interpretation	14
	Literaturverzeichnis	19

Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	2
1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzung und Fragestellungen	3
1.3	Aufbau des Zusatzes	4
2	Berücksichtigte Überbauungen.....	5
3	Ergebnisse der Befragung	9
3.1	Überblick über die Befragungsergebnisse	9
3.2	Absorptionszeit von Miet- und Eigentumswohnungen in der Schweiz	13
4	Zusammenfassung und Interpretation	14
4.1	Erkenntnisse aus der Befragung.....	14
4.2	Übertragbarkeit auf die Wasserstadt Solothurn	14
4.3	Absorptionszeit der Wasserstadt Solothurn.....	16
	Literaturverzeichnis	19

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die wasserstadtsolothurn AG – bestehend aus Unternehmen der Region Solothurn – plant den Bau einer Siedlung im Westen der Stadt Solothurn. Die Wohnüberbauung soll hohe architektonische Anforderungen erfüllen, ein attraktives Wohnen in einem naturnahen Umfeld bieten und als eine Art „Leuchtturm“ über die Stadt und Region ausstrahlen.

Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist die Sanierung der ehemaligen Deponie „Stadtmist“, die im Überbauungsgebiet liegt und sich im Eigentum von Stadt und Kanton Solothurn befindet. Die Sanierung der Deponie ist mit hohen Kosten verbunden. Zwar können Stadt und Kanton mit Beiträgen vom Bund aus dem Altlasten-Fonds rechnen, die verbleibenden Restkosten werden sich aber gemäss jetzigen Kenntnisstand im hohen zweistelligen Millionenbereich bewegen.

1.2 Zielsetzung und Fragestellungen

Im Bericht „Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn“¹ wurde die Frage untersucht, ob die Wasserstadt sowohl für die Stadt als auch für den Kanton Solothurn positive Effekte nach sich zieht. Die zusätzlichen Steuereinnahmen wiegen in einer groben Kosten-Nutzen-Analyse die Kosten für die Sanierung der Deponie mehr als auf.

Die ermittelten Ergebnisse sind robust und basieren auf vorsichtige Annahmen. Dennoch dürfte es aus Sicht der Stadt und des Kantons von Interesse sein, mit welcher Zeitdauer gerechnet werden muss, bis sich nach Fertigstellung der Wasserstadt die vollen positiven Effekten einstellen. Diese Zeitdauer hängt insbesondere vom Erfolg bei Verkauf und Vermietung der Wohnungen ab.

Dieser Fragestellung wird in der vorliegenden Ergänzung zum erwähnten Schlussbericht nachgegangen. Dazu werden insgesamt zehn in der Stadt Solothurn realisierte oder geplante Wohnbauprojekte und drei Überbauungsprojekte direkt angrenzend an die Stadt mittels Interviews mit den verantwortlichen Vermarktungsfirmen auf ihre Absorption untersucht. Unter der Absorption versteht man die Dauer zwischen Fertigstellung oder Ausschreibung eines Objekts bis zu dessen Vermietung bzw. Verkauf.

¹ Ecoplan (2011), Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn. Altdorf.

1.3 Aufbau des Zusatzes

Der Zusatz zum Bericht ist wie folgt gegliedert:

- In Kapitel 2 werden die Überbauungsprojekte in der Stadt Solothurn und in deren Umgebung kurz vorgestellt.
- In Kapitel 3 werden die wichtigsten Ergebnisse aus den Interviews erläutert und deren Bedeutung für die Wasserstadt Solothurn herausgeschält.
- In Kapitel 4 werden die Erkenntnisse aus der Absorptionserhebung für das Projekt Wasserstadt Solothurn in einem Fazit zusammengefasst. Zudem wird mittels Annahmen die Absorptionszeit für die geplanten Wohnungen der Wasserstadt Solothurn geschätzt.

2 Berücksichtigte Überbauungen

Die nachfolgende Abbildung 2-1 gibt einen Überblick über die zehn untersuchten Überbauungen in der Stadt Solothurn. Dazu werden nebst dem Titel der Überbauung auch die zuständige Vermarktungsorganisation, die Hauptmerkmale der Überbauung sowie der Stand der Vermietung oder des Verkaufs (Status) angegeben.

Abbildung 2-1: Übersicht über die betrachteten Überbauungen in der Stadt Solothurn²

Überbauung	Vermarktung	Hauptmerkmale	Status
Sphinxmatte	Graf.riedi ag	66 Wohnungen (Mietwohnungen) 2.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen Sonne, Licht und Aussicht auf Jura	100% vermietet
Sphinxmatte	Tertianum	66 Apartments und 21 Einzelpflegezimmer (Mietwohnungen) Restaurant, Cafeteria, Coiffeur und Fusspflegesalon	Ca. 50% vermietet
Steinbrugg	LIVIT AG	75 Wohnungen (Mietwohnungen) 3.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen Vor allem Familien angesprochen, kinderfreundlich Grosse Grünflächen, Tiefgarage, Nähe zur Aare	k.a.
Schöngrün	Profitass AG	28 Wohnungen (Mietwohnungen) 3.5 bis 6.5 Zimmer-Wohnungen Stadtnah und ruhige Lage am Waldrand, Nähe Spital Wohnungen haben Eigentumsstandard	100% vermietet
Schänzlipark	BDO AG	43 neugestaltete Wohnungen (Mietwohnungen) Grosse Geschäftsräume und 5 Atriumwohnungen Minergiestandard, Park- und Bahnhofnähe, hohe Qualität, gutes Preis-Leistungsverhältnis	100% vermietet
Steinbrugg	Baderpartner	4 Einfamilienhäuser Häuser werden nur auf Wunsch der Bauherrschaft erstellt und werden nur gebaut, wenn sie verkauft sind.	100% verkauft
Buchenstrasse	PV Immobilien AG	14 Eigentumswohnungen (geplant) 4.5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen Projekt ist kurz vor Eingabe (Baubewilligung) Hoher Standard, hochwertige Materialien, grosszügige Wohnungen	0% verkauft
Hubelmatt	Sollon AG	k.A.	k.A.

² Zusätzlich zu den genannten Überbauungen existiert beim Bahnhof Solothurn die im Frühling 2010 durch die Wincasa AG realisierte Überbauung „Perron 1“ mit insgesamt 40 Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des vorliegenden Papiers waren diese vollständig vermietet.

Überbauung	Vermarktung	Hauptmerkmale	Status
Felsenhof	PRIVERA AG	6 Eigentumswohnungen 5.5 Zimmer-Wohnungen	80% (4) verkauft
Wengistein	PRIVERA AG	5 Eigentumswohnungen 4.5 und 6 Zimmer-Wohnungen	60% (3) verkauft
Total Wohnungen		Innerhalb der letzten fünf Jahre ca. 300	

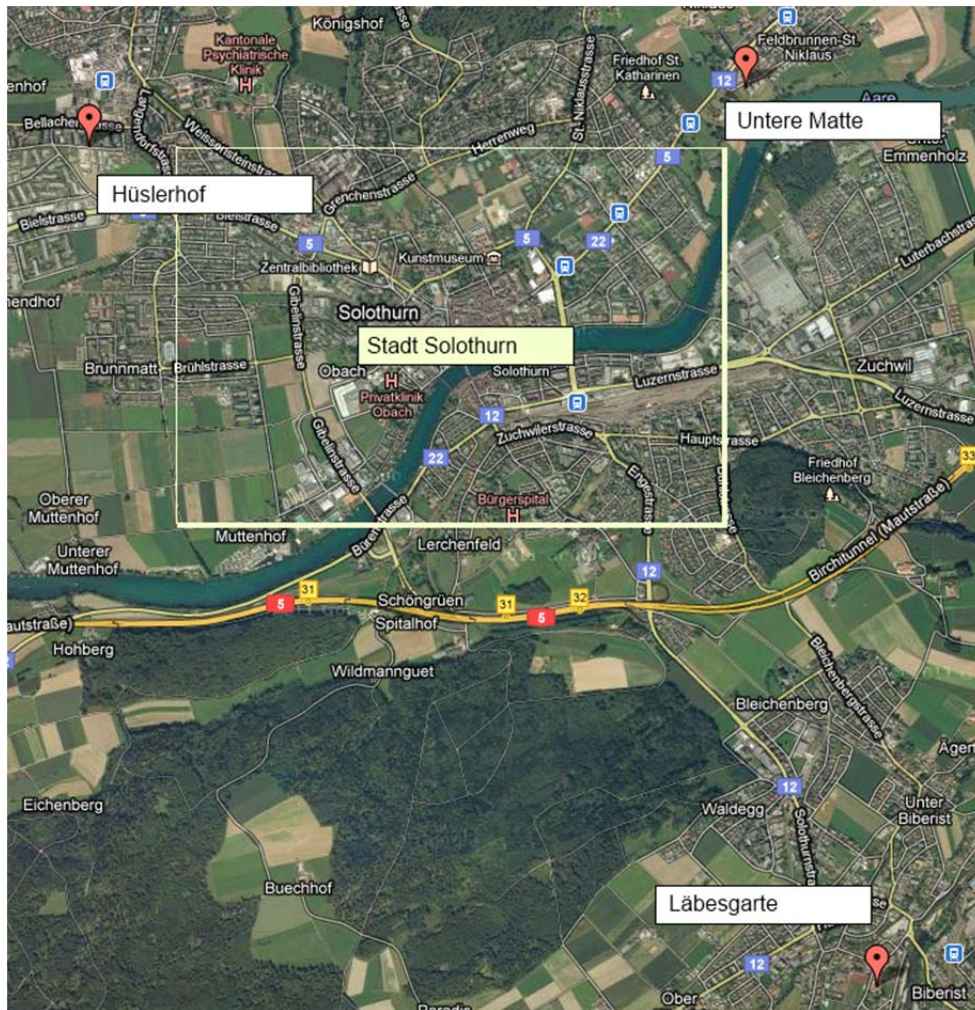
Zusätzlich wurden drei grössere Überbauungsprojekte nahe, aber ausserhalb der Stadt Solothurn untersucht. Diese sind in der folgenden Abbildung sowohl in Bezug auf den Gesamtumfang als auch der von uns berücksichtigten jüngsten Bauetappe kurz skizziert.

Abbildung 2-2: Überbauungen nahe der Stadt Solothurn

Überbauung	Vermarktung	Hauptmerkmale	Status
Hüslerhof	Bracher & Partner AG	64 Eigentumswohnungen (betrachtete Etappe: 22) Attraktive Lage, Minergie, im Bau	60 (18) verkauft, 1 reserviert
Untere Matte Feldbrunnen	Bracher & Partner AG	47 Eigentumswohnungen (betrachtete Etappe: 8) 3.5 und 5.5 Zimmer-Wohnungen Steuerünstige Gemeinde, meist Minergie, im Bau	45 (6) verkauft, 1 reserviert
Läbesgarte Biberist	Bracher & Partner AG	59 Eigentumswohnungen (betrachtete Etappe: 28) 2.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen Zentrale Lage, altersgerechtes Wohnen, Minergie, im Bau	47 (16) verkauft, 4 reserviert
Total		170 Wohnungen, realisiert in den letzten 5 Jahren	

Die Projekte unterscheiden sich stark nach ihrer Lage. Die untersuchten Überbauungsprojekte sowie die Wasserstadt sind in den folgenden Abbildungen auf der Karte eingezeichnet. Die erste Abbildung enthält (rot markiert) die berücksichtigten Überbauungen in Stadtnähe. Der engere Perimeter der Stadt Solothurn ist in der Abbildung mit einem Rahmen angedeutet (vgl. Abbildung 2-4).

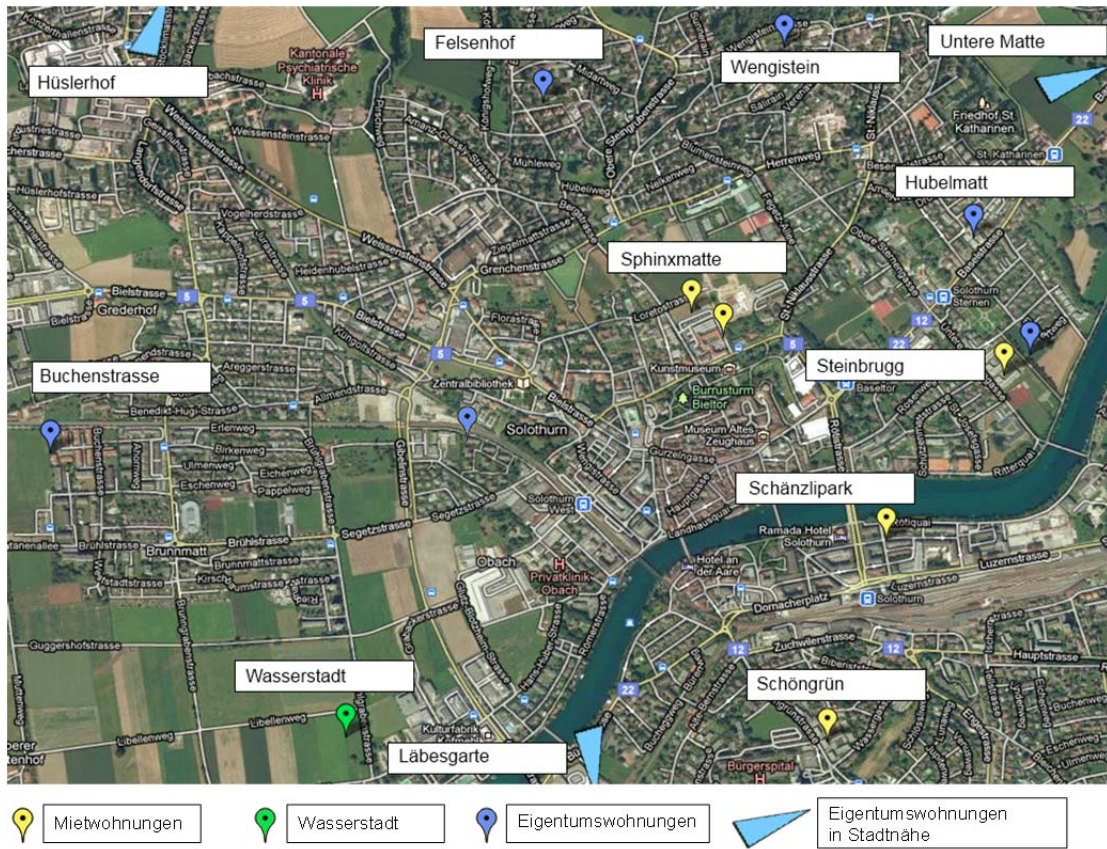
Abbildung 2-3: An die Stadt angrenzende Überbauungen



Quelle: Google Maps (Karte), eigene Bearbeitung

Die folgende Abbildung enthält den engeren Perimeter der Stadt Solothurn. Die gelben Markierungen zeigen dabei die Standorte mit Mietwohnungen und die blauen Markierungen zeigen die Standorte mit Eigentumswohnungen. Die Wasserstadt Solothurn ist mit einer grünen Markierung eingezeichnet. Die Lage der Projekte ausserhalb der Stadt ist jeweils mit einem hellblauen Pfeil angedeutet.

Abbildung 2-4: Standorte der Überbauungen in der Stadt Solothurn



Quelle: Google Maps (Karte), eigene Bearbeitung

3 Ergebnisse der Befragung

Die wichtigsten Ergebnisse aus der Befragung der Vermarktungsfirmen sind in Abschnitt 3.1 dargestellt. In Abschnitt 3.2 wird auf Ergebnisse aus einer nationalen Untersuchung eingegangen.

3.1 Überblick über die Befragungsergebnisse

Die wichtigsten Ergebnisse aus der Befragung der Vermarktungsfirmen sind in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt.

a) Sphinxmatte (graf.riedi ag)

Abbildung 3-1: Sphinxmatte (graf.riedi ag)

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
Die 66 Wohnungen der Sphinxmatte sind bereits vor Fertigstellung des Baus voll vermietet. Auf die Wohnungen wurde nur mittels einer Bautafel hingewiesen.	Zur Absorption der Wasserstadt Solothurn ist keine Einschätzung möglich. Es sind noch zu wenige Informationen vorhanden. Wichtig für die Vermarktung sei aber, dass im Zeitpunkt des Verkaufs keine Altlasten mehr vorhanden sind. Allfällig auftretende Probleme mit schlecht durchlüftetem, feuchtem Boden könnten eine schnelle Absorption verhindern. Ausschlaggebend für eine schnelle Absorption sei in Solothurn vor allem die Nähe zum Bahnhof. Entsprechende Wohnungen würden in der Regel sehr schnell vermietet.

b) Sphinxmatte (tertianum)

Abbildung 3-2: Sphinxmatte (tertianum)

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
Aufgrund der kürzlich erfolgten Eröffnung der Überbauung und dem aktuell laufenden Einzug der Mieter konnten uns die Vermarkter keine Auskunft über die Absorptionsdauer erteilen.	k.A.

c) Steinbrugg (LIVIT AG)**Abbildung 3-3: Steinbrugg (LIVIT AG)**

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
<i>Die Interviewpartner haben in einer ersten Runde beschlossen, keine Auskunft über Vermietungsstand und Absorptionsdauer zu erteilen. Eine von der LIVIT AG verlangte und per E-Mail zugestellte schriftliche Anfrage wurde bisher nicht beantwortet.</i>	k.A.

d) Schöngrün (PROFITASS AG)**Abbildung 3-4: Schöngrün (PROFITASS AG)**

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
Die Vermietung der ersten drei Häuser mit 28 Wohnungen dauerte zwischen einem halben und dreiviertel Jahr.	Die Wasserstadt dürfte es schwierig haben, alle Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Mit 600 Wohnungen würde eine grosse Zahl an Wohnungen auf den Wohnungsmarkt geworfen. Dieser zeichnet sich momentan durch eine grosse Bautätigkeit aus. Ungeklärt ist die Frage, ob es für den gehobenen Standard, den die Wasserstadt anstrebt, ein genügend grosses Kundensegment gibt. Insofern sei der Kanton Solothurn nicht mit Bern oder Zürich vergleichbar, in denen eine grosse Nachfrage nach gehobenem Wohnraum bestehe.

e) Schänzlipark**Abbildung 3-5: Schänzlipark (BDO AG)**

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
Die 43 Wohnungen im Schänzlipark waren alle vor Fertigstellung des Baus (innerhalb von ca. einem Monat) vermietet. Ausschlaggebend dafür waren die Wohnqualität, die Lage mit der Nähe zum Bahnhof, sowie das gute Preis-Leistungs-Verhältnis. Geworben wurde mittels Bautafeln und Flyers. Die Vermietung der Gewerberäume gestaltet sich schwieriger.	Die Wasserstadt Solothurn ist in der Wohnqualität in etwa mit dem Schänzlipark vergleichbar.

f) Buchenstrasse Solothurn (PV Immobilien AG)

Abbildung 3-6: Buchenstrasse (PV Immobilien AG)

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
<p>Die 14 Eigentumswohnungen sind bisher nicht verkauft. Das Baubewilligungsgesuch wird in Kürze eingereicht. In der Regel werden die Wohnungen erst nach Eintreffen der Baubewilligung verkauft. Vorher werden nur Reservationen entgegengenommen.</p> <p>Es wird damit gerechnet, dass die Wohnungen bis Ende 2011 verkauft sind. Solothurn hat einen Bedarf an Wohnungen im Minergiestandard. Es besteht im Moment kein Überangebot in diesem Segment.</p>	<p>Die Wasserstadt ist ein gutes Projekt, das die Weststadt aufwertet. Die Lage am See ist schön und der Zugang zu Bootshafen und Naherholung vorteilhaft. Entscheidend für die Absorption der Wohnungen ist aber deren Preis-Leistungs-Verhältnis. Der Preis von 1 Mio. CHF pro Wohnung mit 125-150 m² wird als an der oberen Grenze eingeschätzt. Bezüglich Absorption sei daher eher vorsichtig zu rechnen.</p> <p>Angesichts der Menge an angebotenen Wohnungen ist eine gestaffelte Insertion nötig, da sonst der Markt überschwemmt wird.</p>

g) Steinbrugg (Baderpartner)

Abbildung 3-7: Steinbrugg (Einfamilienhäuser)

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
<p>Die vier Einfamilienhäuser in Steinbrugg waren bereits alle vor der Fertigstellung des Baus verkauft. Die Häuser wurden auf Wunsch der Bauherrschaft erstellt und nicht weiterverkauft.</p>	<p><i>Gemäss Auskunft des Interviewpartners sei zur Wasserstadt im heutigen Planungsstand keine faktengestützte Aussage möglich.</i></p>

h) Felsenhof und Wengistein (PRIVERA AG)

Abbildung 3-8: Felsenhof und Wengistein

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
<p>Die 11 Eigentumswohnungen der Überbauungen Felsenhof (6) und Wengistein (5) sind zu 80% resp. 60% verkauft. In der Regel werden von 6-7 Eigentumswohnungen mindestens</p>	<p>Zur Wasserstadt ist keine faktengestützte Aussage möglich. Wichtig sei aber vor allem die Preisklasse, wobei 1 Mio. CHF als obere Grenze zu betrachten sei. Durch diese hohen Preise wird ein eher kleines Kun-</p>

zwei schon vor Fertigstellung des Baus verkauft, da der Bauherr oft nicht das Risiko eingehen will, auf dem Objekt „sitzen zu bleiben“. Start des Verkaufs war Ende 2010. Seither sind 4 Monate vergangen.

densegment angesprochen, was den Verkauf erschwert. Entscheidend ist aber letztendlich das Preis-Leistungs-Verhältnis (insbesondere Innenausbau).

Als weiterer wichtiger Faktor wird das Konkurrenzangebot erwähnt. Gibt es in der Stadt Solothurn relativ wenig vergleichbaren oder leerstehenden Wohnraum, dürfte dies den Verkauf und die Vermietung beschleunigen.

i) Hüslerhof (Bracher & Partner AG)

Abbildung 3-9: Hüslerhof

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
In den letzten fünf Jahren wurden in Langendorf, an der Stadtgrenze von Solothurn 64 Wohnungen erstellt und verkauft. Die letzte Etappe der Überbauung ist im Bau. Von den 22 in dieser Etappe geplanten Wohnungen konnten zwischen Januar 2009 und Januar 2011 insgesamt 18 verkauft werden. Vier der geplanten Wohnungen liegen im Rohbau vor und werden erst nach deren Verkauf ausgebaut. Die Preise der Wohnungen liegen am oberen Rand des mittleren Preissegments der Standortgemeinde (ca. 4'500 CHF pro m ² Nettowohnfläche).	<i>Auf eine Einschätzung wurde verzichtet, da der Bauherr Mitaktionär der wasserstadtsolothurn AG ist.</i>

j) Untere Matte Feldbrunnen (Bracher & Partner AG)

Abbildung 3-10: Untere Matte Feldbrunnen

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
In Feldbrunnen wurden in den letzten 10 Jahren, im höheren Preissegment (letzte Wohnungen alle um CHF 1'000'000.00) 47 Eigentumswohnungen gebaut. Die letzte Etappe umfasst 8 Wohnungen; davon sind bereits 6 verkauft. Eine weitere Wohnung ist reserviert. Nach Baubeginn Ende Juni 2010 dauerte es einen Monat bis die erste Wohnung verkauft war. Die 6. Wohnung wurde im Januar 2011 verkauft. Die Wohnungen liegen zwar im oberen Preissegment, die steuergünstige Gemeinde und die günstigen Finanzierungskonditionen beschleunigten aber den Verkauf.	<i>Auf eine Einschätzung wurde verzichtet, da der Bauherr Mitaktionär der wasserstadtsolothurn AG ist.</i>

k) Läbesgarte Biberist (Bracher & Partner AG)

Abbildung 3-11: Läbesgarte Biberist

Absorption	Einschätzungen der Interviewpartner zur Wasserstadt
<p>Im Läbesgarte wurden in den letzten 5 Jahren 67 Wohnungen gebaut, davon 59 Eigentumswohnungen. Die letzte Etappe mit 28 Wohnungen ging im Oktober 2010 in Bau. Die 16 verkauften Wohnungen dieser Etappe wurden zwischen Januar 2009 und Januar 2011 abgesetzt. Die zentrale Lage und die Nähe zum Alters- und Pflegeheim „Läbesgarte“ machen die Wohnungen attraktiv. Die Preise für die Wohnungen bewegen sich um ca. 4'600 bis 5'000 CHF pro m² Nettowohnfläche.</p>	<p><i>Auf eine Einschätzung wurde verzichtet, da der Bauherr Mitaktionär der wasserstadtsolothurn AG ist.</i></p>

3.2 Absorptionszeit von Miet- und Eigentumswohnungen in der Schweiz

Zum Vergleich zwischen den Absorptionszeiten von Eigentums- und Mietobjekten kann eine Auswertung der ZKB aus dem Jahr 2010 herbeigezogen werden.³ Der Immobilienbarometer der ZKB kommt zum Schluss, dass „zur Vermietung ausgeschriebene Objekte sehr schnell vom Markt absorbiert werden“. Im Schnitt ist **für ein einzelnes Mietobjekt** mit einer Absorptionszeit von ca. 18 Tagen zu rechnen (4. Quartal 2010). Für die gesamte Schweiz liegt dieser Wert für einzelne Mietobjekte bei ca. 20 Tagen.

Bei Eigentumswohnungen existiert in der Schweiz eine Absorptionsdauer (bzw. Insertionsdauer) von ca. 28 Tagen (ca. 1 Monat). Im Wirtschaftsraum Zürich liegt die Insertionsdauer in der Regel leicht höher. Die Insertionsdauer sank in den letzten Jahren (seit 2003) dramatisch. Anfang 2003 musste mit einer Dauer von ca. 75 Tagen gerechnet werden, bis eine Eigentumswohnung verkauft war.

In Bezug auf die Absorptionszeit im Projekt Wasserstadt stellt sich bei der Erhebung der ZKB insbesondere die Frage, wie die Absorptionsdauer von der Anzahl gleichzeitig angebotener Objekte abhängt. Dies wird aus der Studie nicht klar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine erhöhte Konkurrenz im Wohnungsmarkt eher eine höhere Absorptionszeit pro Wohnung zur Folge hat. Die mögliche Interpretation der Studie, dass die 600 Wohnungen der Wasserstadt gleich schnell verkauft oder vermietet sind wie eine einzelne Wohnung, erscheint vor diesem Hintergrund (auch in Anbetracht des hohen Preissegments) sehr unrealistisch.

³ Vgl. ZKB (2011), Immobilienbarometer, 4. Quartal 2010, Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt, Zürich.

4 Zusammenfassung und Interpretation

4.1 Erkenntnisse aus der Befragung

Die Befragung der Vermarktungsfirmen in der Stadt Solothurn hat zu folgenden Erkenntnissen geführt:

- In den letzten fünf Jahren wurden in, und nahe der Stadt Solothurn, unter Berücksichtigung nur der grösseren Überbauungsprojekte ca. 300 Wohnungen im gehobenen Mietsegment und ca. 170 Eigentumswohnungen absorbiert.
- Mietwohnungen mit Eigentumsstandard werden in der Stadt Solothurn in der Regel schnell vermietet.
- Viele Wohnungen werden bereits vor der Fertigstellung vermietet oder verkauft.
- Die Nähe zum Bahnhof ist bei Mietwohnungen oft entscheidend für die Nachfrage und die Absorption in der Stadt Solothurn.
- Die betrachteten Überbauungen sind nur teilweise mit der Wasserstadt vergleichbar und die Ergebnisse daher nur beschränkt übertragbar.
- Ausschlaggebend für die Absorptionszeit seien insbesondere der Preis, die angebotene Leistung (Fläche, Zimmer, Innenausbau, Umschwung, Standortfaktoren, etc.) sowie letztlich das Preis-Leistungs-Verhältnis insgesamt. Ein weiterer Faktor ist das aktuell verfügbare Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage und Kategorie.

Die direkt angrenzend an die Stadt erstellten Projekte können von der Lage in steuergünstigen Gemeinden oder der Kombination mit altersgerechtem Wohnen profitieren.

4.2 Übertragbarkeit auf die Wasserstadt Solothurn

Die betrachteten Überbauungen umfassen ein Volumen von rund 30 bis 75 Mietwohnungen oder von bis zu ca. 64⁴ Eigentumswohnungen. Im Vergleich zur Wasserstadt mit ca. 600 Wohnungen im Basisprojekt (ca. 30% Mietwohnungen und 70% Eigentumswohnungen) sind diese Grössenordnungen bescheiden. Die Ergebnisse der Umfrage und der ZKB Studie können daher nicht eins zu eins auf die Wasserstadt übertragen werden.

Von einzelnen Befragten wurden gar grosse Bedenken geäussert. Die grosse Zahl an Wohnungen, die in einer gehobenen Preiskategorie auf den Markt kommen und der grosse Anteil an Eigentumswohnungen dürften die Vermarktung und die Absorption der Wohnungen erschweren. Als obere Grenze für eine in der Stadt Solothurn vernünftig zu vermarktende

⁴ Bei Berücksichtigung aller Bauetappen beim grössten Projekt. Die letzte Bauetappe bei diesem Projekt (Gegenstand der Untersuchung) umfasst 28 Eigentumswohnungen.

Wohnung wurde mehrfach ein Verkaufspreis von ca. 1 Mio. CHF genannt. Dies sowohl in Kenntnis, als auch in Unkenntnis des angestrebten Preisniveaus in der Wasserstadt.

Immerhin kann festgestellt werden, dass der Markt Solothurn in den letzten fünf Jahren rund 300 Miet- und Eigentumswohnungen innerhalb der Stadt und mindestens 170 Eigentumswohnungen angrenzend an die Stadt absorbiert hat. Wenn es dem Projekt Wasserstadt Solothurn gelingt, verschiedene Teilsegmente des Wohnungsmarktes (Alterswohnen; Wohnen am Wasser; statushohe, junge Singles) anzusprechen, so können die untersuchten Projekte zum Vergleich beigezogen werden.

Generell konnte von den Befragten aber keine verlässliche Einschätzung zur Absorption der Wohnungen in der Wasserstadt aufgestellt werden, da ihnen im jetzigen Planungsstand noch zu wenige Informationen vorliegen. Die gemachten Angaben zu den anderen Überbauungen reichen aber aus, um zumindest eine **grobe Schätzung** der Absorptionszeit der Wasserstadt Solothurn vorzunehmen. Als Übersicht sind dazu die verwertbaren Angaben für Miet- und Eigentumswohnungen in den folgenden Abbildungen zusammengestellt.

Abbildung 4-1: Zusammenstellung Mietwohnungen

Anzahl Wohnungen	Absorptionsdauer	Absorptionsrate (vermietete Wohnungen pro Jahr)
66 Wohnungen	1 Monat	790
28 Wohnungen	7 Monate	50
43 Wohnungen	1 Monat	520

Die Gegenüberstellung der Mietwohnungen und der Absorptionsdauer zeigt, dass es durchaus möglich ist in der Stadt Solothurn ca. 60 Mietwohnungen auch mit gehobenem Standard in unter einem Jahr (maximal ca. 9 Monate) zu absorbieren. Dies entspricht einer jährlichen Absorptionsrate von ca. **80 Mietwohnungen pro Jahr**. Dies ist eine sehr grobe Annahme und könnte angesichts der in den einzelnen Projekten (rechnerisch) ermittelten Absorptionsraten (vgl. Abbildung 4-1) auch wesentlich höher liegen. Angesichts des kleinen Samples (nur 3 Überbauungen) und den unterschiedlichen Voraussetzungen innerhalb des Samples wird jedoch mit einem vorsichtigen Ansatz gerechnet.

Die folgende Abbildung zeigt die Zusammenstellung der Absorptionsdauer und der Absorptionsraten für die betrachteten Überbauungen mit Eigentumswohnungen.

Abbildung 4-2: Zusammenstellung Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

Anzahl Wohnungen	Absorptionsdauer	Absorptionsrate (verkaufte Wohnungen pro Jahr)
Stadt Solothurn		
14 von 14 Wohnungen	6 Monate (Schätzung)	28
4 von 4 Einfamilienhäuser	1 Monat	48
7 von 11 Wohnungen	1 Monat	84
4 von 11 Wohnungen	8 Monate (Schätzung)	6
Direkt angrenzend, nur letzte Etappe berücksichtigt		
18 von 22 Wohnungen	20 Monate	10
6 von 8 Wohnungen	6 Monate	15
16 von 28 Wohnungen	6 Monate	35

Für die Eigentumswohnungen zeigt sich, dass die Absorption eher langsamer von statten geht, was auch die Erhebung der ZKB für den Kanton Zürich erhärtet. Die eher etwas tiefer liegenden Absorptionsraten angrenzend an die Stadt zeigen auch, dass die Lage auf Stadtgebiet tatsächlich vorteilhaft für die Absorption sein könnte. Auch hier lässt aber das kleine Sample nur eine grobe Annahme zu.

Für die Eigentumswohnungen in der Wasserstadt wird daher mit einer Absorptionszeit von **12 Monaten** für **ca. 50 Eigentumswohnungen** gerechnet. Dieser Wert liegt deutlich oberhalb der Absorptionsrate für Eigentumswohnungen ausserhalb der Stadt, und über dem Mittelwert (ca. 42 Wohnungen) der Absorptionsraten von den untersuchten Eigentumswohnungen innerhalb der Stadt.

Gemäss Auskunft der Verantwortlichen für die Überbauungen sind viele Wohnungen bereits vor Baubeginn verkauft. Es ist davon auszugehen, dass dies angesichts der bereits heute hohen Zahl an Interessenten auch für die Eigentumswohnungen der Wasserstadt zutreffen könnte.

4.3 Absorptionszeit der Wasserstadt Solothurn

Auf Grundlage der Befragung und den vorhergehenden Überlegungen wurde für die Wasserstadt eine Absorptionskurve berechnet. Die Absorptionskurve basiert auf den folgenden Annahmen:

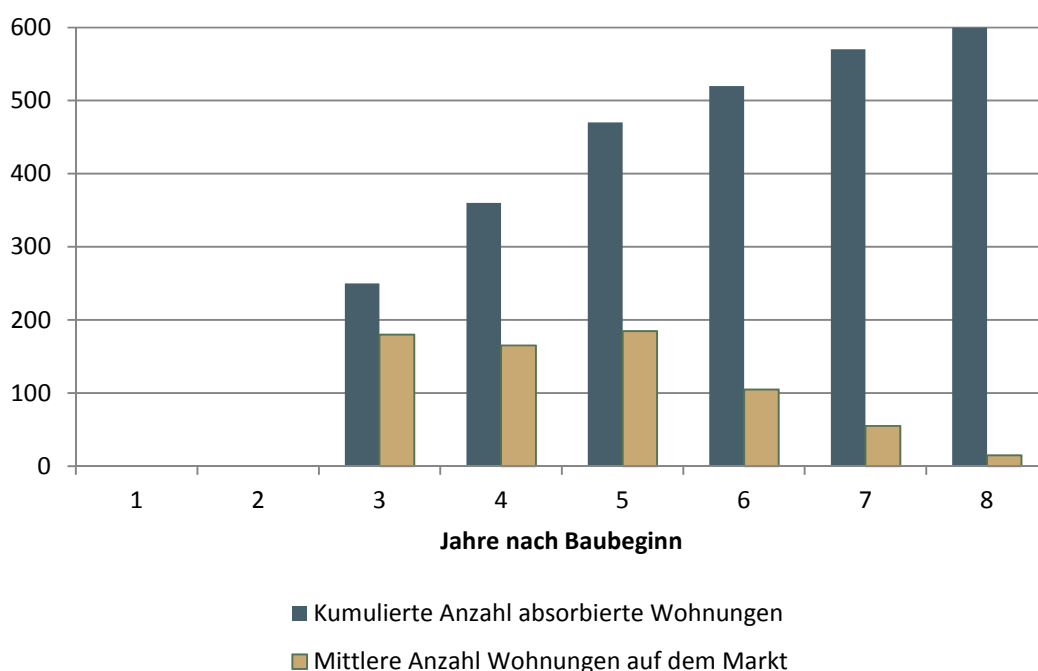
- Die Anteile an Miet- und Eigentumswohnungen entsprechen insgesamt 30% resp. 70% des gesamten Angebots.
- Ausgehend von den oben durchgeführten Überlegungen soll der Markt ab dem 2. Jahr nach Baubeginn in gestaffelter Weise mit dem neuen Angebot an Miet- und Eigentums-

wohnungen bedient wird. Es wird angenommen, dass von den insgesamt 180 Mietwohnungen und 420 Eigentumswohnungen jährlich 60 Mietwohnungen und 105 Eigentumswohnungen auf den Markt gebracht werden.

- Bereits vor Abschluss der ersten Bauphase ist rund ein Drittel (ca. 140) der Eigentumswohnungen verkauft. Diese sind im dritten Jahr nach Baubeginn fertiggestellt und einzugsbereit.
- Es werden 80 Mietwohnungen und 50 Eigentumswohnungen pro Jahr absorbiert.

Die folgende Abbildung stellt die Absorptionskurve für die Wohnungen der Wasserstadt dar, wie sie sich gemäss den obigen Annahmen zu Vorverkauf, Staffelung und Absorptionsraten ergibt. Sie zeigt einerseits, zu welchem Zeitpunkt wie viele Miet- und Eigentumswohnungen in der Wasserstadt absorbiert sind (blauer Balken) und andererseits, wie viele Wohnungen sich durchschnittlich pro Jahr auf dem Markt befinden (brauner Balken).

Abbildung 4-3: Absorption der Wohnungen in der Wasserstadt (grobe Schätzung)



Die ca. 180 **Mietwohnungen** der Wasserstadt dürften bei der angenommenen Absorption spätestens 5 Jahre nach Baubeginn komplett vermietet sein.

Unter den getroffenen Annahmen wird für die Absorption der 420 **Eigentumswohnungen** insgesamt 8 Jahre benötigt. Ab diesem Zeitpunkt tritt der volle, in der Wertschöpfungsstudie berechnete Effekt von zusätzlichen Steuereinnahmen bei Stadt und Kanton ein.

Etwa 4 Jahre nach Baubeginn kann bereits mit ca. 60% der kalkulierten zusätzlichen Steuereinnahmen gerechnet werden. Danach steigt dieser Anteil jährlich um durchschnittlich ca. 10% an. Am Anfang des achten Jahres wird der volle Effekt von je rund 7 Mio. CHF Mehreinnahmen pro Jahr für Stadt und Kanton Solothurn erzielt.

Literaturverzeichnis

Ecoplan (2011)

Wertschöpfungsstudie Wasserstadt Solothurn. Altdorf.

Zürcher Kantonalbank ZKB (2011)

Immobilienbarometer. 4. Quartal 2010. Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt. Zürich.