

SABO-ANALYSE

DIE AUSWIRKUNG VON SABOS KOMBOHUS AUF DIE LOKALEN WOHNUNGSMÄRKTE MÄRZ 2015



HANSPETER BLOOM, BLEKINGE BILDREPORTAGE

Positive Dynamik auf dem lokalen Wohnungsmarkt dank SABOs Kombohus

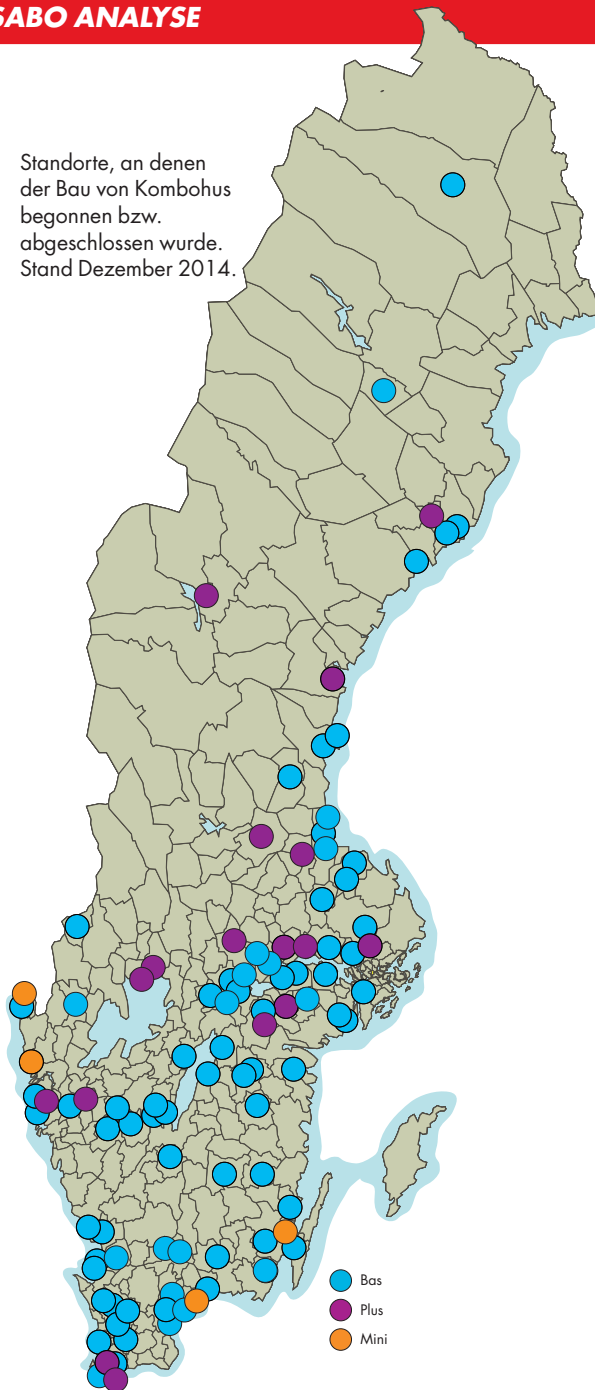
SABOs Kombohus senkt erfolgreich die Baupreise, wodurch in einigen Stadtteilen neue Wohnhäuser entstehen, in denen es seit Jahren keine Bauaktivität gab. SABO hat mit Hilfe der Universität Stockholm die Auswirkung von Kombohus auf die lokalen Wohnungsmärkte untersucht. Dabei wurde unter anderem festgestellt, dass viele ältere Menschen ihre Einfamilienhäuser verkaufen und in neue Mietobjekte ziehen, die leicht zugänglich und einfach instandzuhalten sind. Die so frei werdenden Häuser werden von Familien und Paaren gekauft. Neben Häusern werden jedoch auch Wohnungen frei.

Das Konzept hinter SABOs Kombohus stammt von den öffentlichen Wohnungsunternehmen selbst. Vor einigen Jahren erkannten Vertreter der Unternehmen von SABOs Verband von Gebäudeeigentümern, dass zwar die Schaffung zusätzlichen Wohnraums erforderlich war, dass die hohen Baukosten in Schweden dieser Entwicklung jedoch im Wege standen. Dies galt vor allem für den Bau kleinerer Komplementärvorhaben. Die Erkenntnis: Wenn sich allein SABO mit seinen Mitgliedsunternehmen zusammentun und die Preise drücken würde und sich dabei gleichzeitig das Auftragswesen vereinfachen ließe, dann

wären viele Unternehmen in der Lage, kleinere Bauprojekte schneller und einfacher durchzuführen. Denn eine Vielzahl kleinerer Bauprojekte entspricht insgesamt einem großen Produktionsvolumen.

Vor diesem Hintergrund befragte SABO seine Mitgliedsunternehmen, was diese bauen würden, wenn Sie zu einem niedrigeren Preis bauen könnten. Dabei stellte sich heraus, dass mehrere Unternehmen in Schweden kleinere Bauprojekte durchführen sollten und dass es wahrscheinlich möglich sei, insgesamt rund 500 Wohnungen zu bauen.

Standorte, an denen
der Bau von Kombohus
begonnen bzw.
abgeschlossen wurde.
Stand Dezember 2014.



WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFTEN, DIE SABOS KOMBOHUS BAS GEBAUT HABEN, DEZEMBER 2014

Mörbylänga Bostads AB	16 Wohnungen in Färjestaden
Hudiksvallsbostäder AB	16 Wohnungen für betreutes Wohnen in Iggesund, in Altenwohnheim-Nähe
TOP Bostäder AB	43 Wohnungen in Gällivare
Båstadhem AB	32 Wohnungen in Förslöv
Halmstads Fastighets AB	45 Wohnungen in Sofieberg, davon 12 in einer Anlage für betreutes Wohnen
AB Sigtunahem	96 kleine Wohnungen in Märsta
AB Sandhultsbostäder	12 Wohnungen in einer 70-Plus-Wohnanlage in Sandared
Strömstadsbyggen AB	40 Wohnungen in Skee
AB Trelleborgshem	16 Wohnungen in einer 55-Plus-Wohnanlage in Smygehamn
Häbohus AB	52 Wohnungen in Bälsta
Mullsjö Bostäder AB	24 Wohnungen in Mullsjö
AB Bjuvsbostäder	40 Wohnungen in einer 55-Plus-Wohnanlage in Bjuv
AB Bollnäs Bostäder	32 Wohnungen in Bollnäs
AB Tierpsbyggen	16 Wohnungen in Tierp von insgesamt 40 (Anteil April 2015)
AB Lekebergsbostäder	16 Wohnungen in Fjugesta
AB Stångåstaden	64 Wohnungen in Lambohov
Insgesamt	555 Wohnungen

„WIR HABEN ES GESCHAFFT, DIE PREISE UM RUND 25 PROZENT ZU SENKEN SOWIE RISIKEN ZU MINIMIEREN UND DABEI GLEICHZEITIG VIEL SCHNELLERE UND EINFACHERE ABLÄUFE ZU ERMÖGLICHEN. DIES IST DER GROSSE PLUSPUNKT VON KOMBOHUS.“

Petter Jurdell, Leiter Immobilienentwicklung bei SABO

Dies führte zur Entstehung von SABO Kombohus Bas – einer Rahmenausschreibung mit fertig konzipierten, standardisierten Gebäuden mit 2-4 Geschossen und jeweils Zwei- oder Drei-Zimmerwohnungen mitsamt Küche und Bad. Es wurde ein Rahmenabkommen mit drei Bauunternehmen vereinbart, die sich verpflichteten, zu wesentlich niedrigeren Preisen zu bauen als sonst im Baugewerbe üblich. Das Rahmenabkommen trat im August 2012 in Kraft und lief bis Dezember 2014.

Bis zum 31. Dezember 2014 waren in 16 Kombohus Bas-Projekten 555 Wohnungen vermietet, siehe Tabelle auf Seite 2.

VIELE GEMEINDEN MÖCHTEN MEHR BAUEN

Der Mangel an Wohnraum in Schweden ist ein bekanntes Problem. Eine 2013 durchgeführte Wohnungsmarktstudie des Zentralamts für Wohnungswesen, Bauwesen und Planung ergab, dass mehr und mehr Gemeinden mit einem Mangel an Mietobjekten zu kämpfen haben. Etwa 70 Gemeinden erklärten, sie müssten im Laufe des Folgejahres 20-50 Wohnungen schaffen, und etwa ebenso viele gaben an, sie benötigten 20 neue Wohnungen oder weniger. Dabei wurden junge Menschen, Personen mittleren Alters und Rentner als diejenigen Gruppen hervorgehoben, die es bei der Wohnungssuche besonders schwer hätten. Es war auch eine starke Zunahme an Gemeinden zu erkennen, die im Vergleich zum Vorjahr Wohnungen für Zugezogene benötigten.

UNIVERSITÄT STOCKHOLM HAT DIE TRENDS BEOBACHTET

Inwieweit erfüllt der Bau neuer Kombohus-Projekte die Nachfrage an den lokalen Wohnungsmärkten? Im August 2014 bat SABO den Fachbereich Humangeographie der Universität Stockholm um Hilfe bei der Beantwortung von vier Fragen zur Ermittlung von Indikatoren. Hieraus entstand bis Januar 2015 ein Bericht von Thomas Wimark und Eva Andersson.

- 1. Wer zieht bei Kombohus ein?**
- 2. Welche Wohnungen gelangen auf den lokalen Wohnungsmarkt?**
- 3. Wären auch ohne Rahmenabkommen einige der neuen Wohnstätten entstanden?**
- 4. Wie wichtig ist Kombohus für ältere Menschen?**

Die Projektnachbearbeitung einschließlich Fragebögen und Gesprächen konzentrierte sich auf neun Mietprojekte des Bauunternehmens JSB. Dieses Bauunternehmen wurde im Rahmenabkommen mit SABO als die Nummer eins eingestuft. Die drei Projekte, die von den anderen beiden Bauunternehmen unter demselben Rahmenabkommen durchgeführt worden, wurden ebenfalls untersucht.

Es wurden Daten vom schwedischen Statistischen Zentralamt und aus der Wohnungsmarktstudie des Zentralamts für Wohnungswesen, Bauwesen und Planung zusammengetragen und Telefongespräche mit den Geschäftsführern von fünf der neun Wohnungsbaugesellschaften geführt sowie mit den Beamten, die für die Bereitstellung von Wohnraum in zwei Gemeinden



„DER ANSATZ VON KOMBOHUS WAR EIN WECKRUF, DER DIE MÖGLICHKEIT DER SCHAFFUNG NEUEN WOHNRAUMS UNTER BEWEIS GESTELLT HAT.“

Nils-Erik Blomdahl, CEO bei Hudiksvallsbostäder

MÖRBYUNGA BOSTADS AB/JSB

zuständig waren. Darüber hinaus wurden einige Haushalte mit älteren Mietern per Telefon befragt.

Insgesamt wurden 237 Fragebögen an alle Mieter der neun Kombohus-Projekte versandt. 128 davon wurden ausgefüllt zurückgeschickt, was einer Antwortrate von 54 % entspricht. Bei der Hälfte der nachbereiteten Projekte ging es vollständig oder teilweise um betreutes Wohnen für ältere Menschen. Dies sowie die Tatsache, dass ältere Menschen Umfragen eher beantworten als junge, führte zu einer höheren Antwortrate bei den älteren Haushalten. Die größte Gruppe davon waren zwischen 75 und 84 Jahren.

WELCHE HAUSHALTE ZIEHEN BEI KOMBOHUS EIN UND WAS FÜR WOHNRAUM WIRD FREI?

Die meisten neuen Mieter von Kombohus wohnten vorher in Eigenheimen. Ein großer Teil der Mietobjekte wurde allerdings im vorhandenen Wohnungsbestand frei. Die Tabelle gibt die Anzahl der Wohnungen an, die für unterschiedliche Wohnformen frei wurden.

Art des Wohnraums	Anzahl	Anteil
Wohneigentum	68	53 %
Immobilie mit Dauerwohnrecht („bostadsrätt“)	11	9 %
Mietobjekt	42	33 %
Sonstiges	3	2 %
Ohne Angabe	4	3 %
Insgesamt	128	100 %

Die meisten Personen, die umzogen, waren ältere Menschen aus Eigenheimen. Eine relativ hohe Zahl älterer Menschen verließ jedoch auch Mietobjekte. Außerdem zogen einige Personen aus der ältesten Gruppe aus Wohnungen mit Dauerwohnrecht (schwedische Sondermietform des „bostadsrätt“) zu. Die Tabelle gibt die verschiedenen frei gewordenen Wohnformen an, nach Alter aufgeschlüsselt.

Art des Wohnraums	Alle Altersgruppen	65-74 Jahre	75-84 Jahre
Wohneigentum	53 %	58 %	60 %
Immobilie mit Dauerwohnrecht („bostadsrätt“)	9 %	3 %	17 %
Mietobjekt	33 %	32 %	19 %
Sonstiges	2 %	0 %	0 %
Ohne Angabe	3 %	7 %	5 %
Insgesamt	100 %	100 %	100 %

Viele dieser Personen hatten vor ihrem Umzug lange Zeit in ihren Einfamilien- oder Reihenhäusern gewohnt. 61 der 122 Befragten hatten über 20 Jahre in ihrer vorherigen Behausung gewohnt. 41 der 122 Personen hatten insgesamt zwischen 1 und 9 Jahren in ihrem ehemaligen Heim – zumeist Wohnungen – gelebt.

Insgesamt beantworteten 123 Befragte (fast 75 %) die Frage, welche Art von Haushalt in ihr ehemaliges Heim eingezogen war. Diese Frage konnte von mehr Personen beantwortet werden, die ein Einfamilien- oder Reihnhaus verlassen hatten, als von ehemaligen Wohnungsbewohnern.

Es stellte sich heraus, dass vor allem Familien mit Kindern sowie auch einige Paare in die frei gewordenen Einfamilien- und Reihenhäuser eingezogen waren. Wohnungen wurden im allgemeinen von Singlehaushalten und kinderlosen Paaren übernommen. Die Tabelle gibt die Art der Haushalte an, die in die verschiedenen freigewordenen Objekte einzogen. Die Anzahl der Befragten in der Spalte für Einfamilien-/ Reihenhäuser beträgt 73 und die entsprechende Anzahl für Wohnungen 42.

Art des Haushalts	Anzahl	Anteil	1-Fam./ R.haus	Wohnung
Einzelperson	18	14,5 %	58 %	60 %
Paar	29	23,5 %	3 %	17 %
Paar mit Kindern	39	32 %	32 %	19 %
Sonstiges	6	5 %	0 %	0 %
Ohne Angabe	31	25 %	7 %	5 %
Insgesamt	123	100 %	100 %	100 %

UMZUGSURSACHE UND WICHTIGSTE EIGENSCHAFTEN DER NEUEN WOHNSTÄTTE

Der häufigste Grund für einen Umzug war, dass die Instandhaltung der alten Wohnstätte zu aufwendig wurde. An zweiter Stelle kam die Größe des Wohnraums, die nicht dem Bedarf des Haushalts entsprach. In der Regel bevorzugte die umziehende Person eine kleinere Wohnfläche. Dienstleistungen in der Nachbarschaft und der Schnitt des neuen Zuhauses waren die wichtigsten Punkte bei der Wohnungssuche. Auch wurden gute Parkmöglichkeiten gewünscht.

MEHR NEUE WOHNSTÄTTEN ALS ERWARTET

Es werden derzeit wesentlich mehr Wohnungen für das Rahmenabkommen von SABO Kombohus Bas gebaut oder anvisiert als im August 2012 erwartet. Hieraus lässt sich u. a. schließen, dass Kombohus den Fokus von neuem Wohnraum, der vorrangig auf neuen Märkten in großen

„DER WOHNUNGSMARKTSTUDIE ZUFOLGE ENTSTEHEN VIELE KOMBOHUS-PROJEKTE IN GEMEINDEN MIT AUSGELICHENEM WOHNUNGSMARKT. DIES LÄSST DARAUF SCHLIESSEN, DASS DAS INTERESSE AN NEUGEBAUTEN WOHNSTÄTTEN GRÖßER IST ALS BISHER VERMUTET.“

Schlussfolgerung aus dem Bericht der Universität

Stockholm

Städten entsteht, hin zu einer größeren Vielfalt an Gemeinden und Bezirken verschiebt. Aktuell werden sowohl große als auch kleine Projekte realisiert. Das Rahmenabkommen vereinfacht die Abläufe und bietet Mitgliedsunternehmen mehr Möglichkeiten, Kosten abzuwägen und die Risiken bei der Schaffung neuen Wohnraums abzuschätzen.

Einige Unternehmen haben zusätzlich eigene Strategien zur Vermarktung von Mietobjekten für ältere Mitbürger entwickelt, bei denen eine „Inklusivoption“ eine Befreiung von sämtlichen Instandhaltungsaufgaben bietet. Bei der Nachbearbeitung zeigt sich ganz klar, dass viele ältere Menschen gern aus ihren Einfamilienhäusern in neue Wohnstätten in der gewohnten Umgebung ziehen. Und wenn ältere Menschen in pflegeleichte Wohnstätten mit leichtem Zugang ziehen, wird dabei ihr altes Zuhause frei für den lokalen Wohnungsmarkt. Vielerorts in Schweden ist es nicht möglich, neue Einfamilienhäuser zu bauen, da die Produktionskosten den Marktwert übersteigen.

Dank Kombohus wurden allerdings Wohnstätten frei, die dem Markt ansonsten langfristig nicht zur Verfügung gestanden hätten. Auch viele Mietobjekte aus dem vorhandenen Wohnungsbestand werden frei. Dies heißt, dass Familien mit Kindern und kinderlose Paare sowie einige Singlehaushalte ein neues Zuhause bekommen.

Eine Erkenntnis ist auch, dass viele Bauprojekte in Gemeinden umgesetzt werden, in denen der Wohnungsmarkt als ausgeglichen gilt. Dies lässt darauf schließen, dass das Interesse an neugebauten Wohnstätten in mehr Gemeinden größer ist, als die Wohnungsmarktstudie vermuten lässt. Viele Befragte gaben auch einen Mangel an betreutem Wohnen und Seniorenwohnmöglichkeiten an, jedoch wurde nicht auf den Mangel an anderen Wohnformen für Haushalte mit älteren Menschen eingegangen.

Viele Befragte gaben in der Nachfolgeumfrage an, dass ihnen leichte Zugänglichkeit und der Schnitt der Wohnstätte sowie eine zentrale Lage am wichtigsten seien. Eine Studie von Abramsson und Andersson¹ zeigt auf, dass der Wunsch älterer Menschen nach einem einem gut zugänglichen, neu gebauten Mietobjekt mit gut durchdachtem Schnitt sehr groß ist. Insgesamt bedeutet dies, dass Kombohus in hohem Maße den Wohnanforderungen und -wünschen älterer Menschen nachkommt.

KOMMENTARE VON UNSEREN MITGLIEDSUNTERNEHMEN UND DEREN KUNDEN

„Der Ansatz von Kombohus war ein Weckruf, der die Möglichkeit der Schaffung neuen Wohnraums unter Beweis gestellt hat. In der Vergangenheit haben viele Unternehmen nicht einmal gewagt davon zu träumen, was alles möglich ist. Andere Unternehmen hätten dennoch gebaut. Was uns betrifft, hätten wir zwar einfach losgelegt, allerdings zu einem späteren Zeitpunkt. In Iggesund hätten wir jedoch niemals gebaut. So viel kann ich mit Sicherheit sagen. Zu dem Zeitpunkt lag unser Fokus auf den Hauptbezirken von Hudiksvall, wo Bauprojekte ein geringeres Risiko darstellten.“

Nils-Erik Blomdahl,
CEO bei Hudiksvallsbostäder

„Wir erkannten, dass, wenn wir ältere Menschen aus Einfamilienhäusern oder Eigenheimen ansprechen wollten, dies einen längeren Überzeugungsprozess über mehrere Jahre erfordern würde. Wir sehen nun jedoch, dass der Prozess Ergebnisse zeigt. Bei Wohnungsbesichtigungen sind hohe Mieten kein Thema, stattdessen werden die Vorteile hervorgehoben.“

Roger Kjettselberg,
CEO bei Tierpsbyggen

„Unser Einfamilienhaus wurde 1967 gebaut. Nach dem Tod meiner Frau war ich zu gebrechlich, um hier noch alleine zu wohnen. Ich wollte näher im Zentrum wohnen, um nicht Auto fahren zu müssen. Mein Auto habe ich eigentlich nur noch für kleine Ausflüge im Sommer. Ansonsten brauche ich es nicht mehr. Hier kann ich alles zu Fuß erreichen.“

Älterer Bewohner einer Kombohus-Wohnung

„In unserer alten Siedlung haben wir uns eigentlich nicht wohl gefühlt. Daher wollten wir in ein sichereres Zuhause in einer attraktiven Wohngegend ziehen.“

Paar in den 40ern

¹ Abramsson M & EK Andersson (2014). Housing choices and housing plans of older people – in search of a tipping point with increasing age. Edinburgh: ENHR Konferenz und Workshop Nr. 15 Housing and Living Conditions of Ageing Populations, 1.–4. Juli.

WIE SIND DIE ZUKUNFT FÜR SABOS KOMBOHUS AUS?

Als das Rahmenabkommen für Kombohus Bas zum Jahresende 2014 auslief, waren ca. 86 Projekte mit etwa 2650 Wohnungen in Auftrag gegeben worden, verteilt über rund 60 Gemeinden.

Es gibt auch ein ergänzendes Rahmenabkommen zu Kombohus Bas, für standardisierte Gebäude mit 5-8 Geschossen: Kombohus Plus. Ein weiteres Rahmenabkommen mit dem Fokus auf einer größeren Anzahl kleiner und platzoptimierter Wohnungen (Kombohus Mini) tritt am 1. April 2015 in Kraft.

SABO geht davon aus, dass insgesamt 11.000 Wohnungen im Rahmen dieses Abkommens gebaut werden, wovon aktuell ca. 4000 bewohnt bzw. gebaut werden.

Nähere Informationen zu SABOs Kombohus finden Sie unter www.sabo.se.

FAKTEN ZU SABOS KOMBOHUS

Kombohus Bas

- 2 bis 4 Geschosse und 2 bis 3 Zimmer plus Küche/Bad.
- Preis: 12.000 SEK pro m² oberirdische Grundfläche (BGF) zzgl. Kosten für Gründungsarbeiten und MwSt.
- Abkommen mit drei Bauunternehmen.
- Prognose: 3000 Wohnungen.

Das Abkommen lief zum Jahresende 2014 aus. Darauf folgte eine Absichtserklärung zwischen SABO und dem Bauunternehmen JSB, um zu gewährleisten, dass diese 2- bis 4-geschossigen, standardisierten Gebäude weiterhin errichtet werden.

Kombohus Plus

- 5 bis 8 Geschosse und 1 bis 4 Zimmer plus Küche/Bad.
- Preis: 13.000 SEK pro m² oberirdische Grundfläche (BGF) zzgl. Kosten für Gründungsarbeiten und MwSt.
- Abkommen mit drei Bauunternehmen.
- Prognose: 5.000 Wohnungen.

Kombohus Mini

- 2 bis 6 Geschosse und 1 bis 2 Zimmer plus Küche/Bad (35 m² bzw. 45 m²)
- Preis: 14.000 SEK pro m² oberirdische Grundfläche (BGF) zzgl. Kosten für Gründungsarbeiten und MwSt.
- Prognose: 3.000 Wohnungen.



HALMSTADS FASTIGHETS AB/ANDERS SÄLLSTRÖM