

Immobilien für Individuen

Die Immobilienwirtschaft ist für die Schweiz von grosser wirtschaftlicher Bedeutung. Und ihr stehen rosige Zeiten bevor: viele Fachleute blicken jedenfalls optimistisch in die Zukunft für Anbieter, die veränderten Bedürfnissen Rechnung tragen.

Jürg Zulliger

Der bekannte Immobilienexperte Andreas Loepfe sagt: «Der Trend zu mehr Professionalität und Effizienz wird sich fortsetzen.» Loepfe ist für namhafte grosse Investoren tätig und war massgeblich beteiligt an der Gründung des Center of Urban & Real Estate Management (CUREM). Als Gründe für seine These führt er unter anderem die vermehrte Verbreitung von Finanzfachwissen und von internationalen Bewertungsstandards für Immobilien an; der Einfluss aus dem angelsächsischen Raum ist nicht zu übersehen. Somit wird es sowohl für institutionelle als auch für private Investoren einfacher, bestimmte Objekte und Investments sehr differenziert zu betrachten und zu vergleichen. «Früher kauften die Investoren Anlageim-

mobilien bei einer fixen Renditeerwartung», so Loepfe. Also war die Vergangenheit geprägt vom Run auf Immobilien an erstklassigen Lagen. Grundlage der Immobilienschätzung war lange Zeit eine relativ einfache Mechanik der Kapitalisierung von Mieterträgen; dabei kam früher ein Kapitalisierungssatz in einer relativ engen Bandbreite von 6–7,25% zur Anwendung. Immobilien ausserhalb dieser Bandbreite waren kaum handelbar.

Heutige Methoden erlauben jedoch eine sehr viel differenziertere Beurteilung von Preisen und Risiken. Damit öffnet sich auch ein weites Feld von neuen Investitionsmöglichkeiten. Es gibt nicht mehr gute und schlechte Lagen, sondern nur noch überzahlte und nicht überzahlte Immobilien. Mit einer verfeinerten Methodik werden Investoren die Chancen und Risiken auch von unorthodoxen Investments sorgfältiger beur-

teilen. Das Augenmerk wird sich plötzlich auch auf sogenannte schlechte Lagen in bisher unterschätzten «Problemquartieren» richten – jedenfalls von Investoren, die professionell damit umgehen. Der Wettbewerb um interessante Investitionen wird das Geschäft beleben. «Damit wird aber auch der Einfluss des Kapitalmarktes noch stärker spürbar als bisher», prophezeit Experte Loepfe.

Raum für neue Trends

Aus dieser Entwicklung ergeben sich viele neue Erkenntnisse und Thesen. Die Bau- und Zonenordnung wird künftig noch mehr bloss ein Korsett bieten können, während finanztechnische und raumökonomische Überlegungen bestimmen, wo wirklich gebaut wird und wo nicht. Die ganze Raum- und Zonenplanung wird auch deshalb flexibler werden müssen, um rascher auf konjunkturelle

Schwankungen reagieren zu können. Je nach Über- oder Unterkapazitäten sind vermehrt kurzfristige Nutzungsänderungen angesagt. Vieles spricht dafür, dass künftig die grösste Wertschöpfung eben nicht an den 1a-Lagen geschaffen wird, sondern in der Agglomeration und in den Vororten mit grossem Entwicklungspotenzial. Wirklich schöpferische Bauprojekte und wegweisende Quartierentwicklungen wird man am Stadtrand und im Umfeld beobachten können und nicht mehr an Citylage mit den bisher grössten Publikumsfrequenzen. Dieser Wechsel von Paradigmen schafft Raum für neue Trends und verlangt kluge Ansätze, wie bisherige Unorte zum Ort mit Anziehungskraft aufgewertet werden können. Daran muss die Stadt- und Ortsplanung künftig Mass nehmen, sie muss flexibler werden und Bauten ermöglichen, die nicht gleich für eine biblische Dauer ausgelegt sind.

Der Paradigmenwechsel schafft Raum für neue Trends und verlangt kluge Ansätze, wie bisherige Unorte zum Ort mit Anziehungskraft aufgewertet werden können.

Weniger Blindflug

Natürlich lässt sich auch künftig nicht alles der unsichtbaren Hand des Marktes überlassen. Ein vertieftes Verständnis dieser Zusammenhänge hat aber den Vorteil, dass Massnahmen bei Bauordnung, Verkehr und Infrastruktur besser evaluiert und deren Folgen präziser vorhergesagt werden können. Bei politischen und planerischen Entscheidungen werden wir vermehrt auf treffsichere Prognosen der Konsequenzen für die gebau-

1+2 Ein Dorf mit Stahlcontainern auf einem zuvor brachliegenden Areal von Swiss Life in Zürich: mobile Immobilien als Zukunftsmodell?





3

17

3 Flächenintensives
Wohnen am Stadtrand:
Wohnhaus Forster-
strasse in Zürich von
Christian Kerez

4+5 Wohneigentum für
Senioren im Hopfenpark
Rheinfelden und Beau-
Site in Evillard nach dem
Konzept von Bonacasa



4



5

lung des Wohlstandes verleihen der Nachfrage nach Wohnungen längerfristig Schub. Vor allem gewinnen auch Zweit- und Ferienwohnungen an Bedeutung. Angesichts der wachsenden Mobilität auf dem Arbeitsmarkt wird möglicherweise der Zweitwohnsitz in der ländlichen Bergidylle zum emotionalen Zentrum, das während längerer Dauer bewohnt und genutzt wird als die Stadtwohnung am Arbeitsort.

Die Thesen von Roman Bolliger vom Maklernetzwerk Alacasa nennen sogar mehrere Immobilien für verschiedene Bedürfnisse: flächenintensives Wohnen ausserhalb der Stadt, die kleine Stadtwohnung mit zusätzlichem Serviceangebot für die Nacht zwischen zwei Arbeitstagen, die Wohnung für das Wochenende, Immobilien zur Kapitalanlage und die altersgerechte Wohnung, die man sich bereits für das letzte Lebensdrittel angeschafft hat.

Vernetzte Technik

Rein äusserlich werden die Häuser der Zukunft hingegen nicht wesentlich anders gebaut sein als heute. Verstärkt wird sich der Einfluss der Technik und ihrer Vernetzung. Heizung, Waschmaschine, Küche, Alarmanlage, Witterungsschutz, Videogeräte, Computer usw. werden zu einer zentral gesteuerten Haustechnik. Die Vision von Roman Bolliger lautet: «Anstatt diese Geräte an verschiedenen Standorten unkoordiniert zu bedienen, werden sämtliche Installationen der Haustechnik miteinander verknüpft, optimiert eingesetzt und auch während Abwesenheiten sinnvoll gesteuert.»

Trend zur Vielfalt

Die gesellschaftlichen Veränderungen hängen von Faktoren wie wirtschaftliche Entwicklung, Wandel von Wertvorstellungen,

Steuer-, Infrastruktur- und Verkehrspolitik ab. Vieles spricht dafür, dass die Vielfalt und die Unterschiede eher zunehmen werden. Ganz nach dem Motto: Sage mir, wo du wohnst, und ich sage dir, wer du bist.

Vielleicht werden die Vermögenden in Gated Communities leben, in schönen Luxusweilern direkt neben Maiensässen auf dem Land oder noch lieber rund um die Seeufer. Im Kontrast dazu kann man sich den Mittelstand im ersten und zweiten Agglomerationsgürtel vorstellen, wo man zwar etwas enger zusammenrückt, im und ums Haus viel gebastelt und gegärtnert wird, aber auch Kreatives und Neues gedeiht. Ob Luxusweiler oder städtische Wohnmaschine – die Bewohner, Bewirtschafter und Eigentümer müssen sich immer mehr überlegen, wie sich technisch raffiniert und komfortabel, aber ökologisch und energiesparend leben lässt.