



Die 5. Ausgabe der Immo'17 war ein voller Erfolg.

Im Rahmen der Finanz'17, der grössten Schweizer Finanzmesse mit insgesamt 6300 Besuchern, hatte die Immo'17 ihre Tore vom 1. bis 2. Februar 2017 geöffnet. Die 38 Aussteller aus der Immobilienbranche präsentierten sich auch in diesem Jahr im Kongresshaus in Zürich und tauschten ihr Wissen und ihre Prognosen für das laufende Jahr mit den zahlreichen Besuchern.

Text: Werner Müller, pd Fotos: Werner Müller, zvg



Die Immo'17 fand im Zürcher Kongresshaus statt.



Professionell führte die bekannte TV-Moderatorin Steffi Buchli durch die spannenden Themen des Forums. Das grosse Interesse spiegelte sich in den mehr als 200 Immobilieninteressierten, die am Mittwoch durchgehend in der Immo-Arena präsent waren. «Die einzelnen Panels waren derart gefragt, dass die Zuschauer vorübergehend die gesamte Bühne inklusive Treppe eroberten. Auch die Produktepräsentationen, welche am Donnerstag, dem Publikumstag, durchgeführt wurden, waren sehr gut besucht», sagte Messeleiter Roland Vögele.

Der Immobilienmarkt – ein Ausblick auf 2017

Die vergangenen Jahre begannen jeweils mit einem Paukenschlag: Im Februar 2014 nahm das Stimmvolk die Volksinitiative gegen Masseneinwanderung an, im Januar 2015 hob die Schweizerische Nationalbank den Mindestkurs auf und im Januar 2016 schickte ein Börsencrash die Aktienmärkte in Europa auf Talfahrt. Im Verlaufe des Jahres 2016 gingen die beiden wichtigsten politischen Ereignisse anders aus als von den meisten Prognostikern erwartet: Grossbritannien hat sich im Juni für den Austritt aus der EU entschieden und im November wurde Donald Trump zum amerikanischen Präsidenten gewählt.

An den Finanzmärkten und in der Realwirtschaft können solche Ereignisse grosse Verunsicherung und deutliche Ausschläge auslösen. Davon sind auch die Immobilienmärkte betroffen. Entsprechend präsentierte sich für den Immobilienmarkt die Lage zu Jahresbeginn jeweils herausfordernd und als schwierig einschätzbar. Allerdings entpuppte sich der Immobilienmarkt als Anlagensegment wiederholt als Gewinner im ansonsten garstigen Umfeld. Auch Anfang 2017 stellen sich elementare Fragen: Wie verändert sich der Welthandel nach der Vereidigung von Donald Trump am 20. Januar? Was verabschiedet der Bundesrat beim Ablauf der Frist zur Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative am 9. Februar? Wie weiter mit der Unternehmenssteuerreform III? Wie sieht die Lage der in letzter Zeit arg

gebeutelten Verkaufsflächen aus, nachdem das sogenannte Januarloch vorüber ist? Lösen Konfliktherde in der arabischen Welt weitere Flüchtlingswellen aus? Ist die Zinswende breit abgestützt oder waren die jüngsten Aufschläge vorübergehender Natur? Jan Eckert, CEO, JLL, und Andreas Ammann, Partner und CEO, Wüest Partner AG, wagten zum Einstieg in die Referate eine Analyse. Zu viele der offenen Fragen liessen sich aber nicht abschliessend beantworten, sodass der Markt derzeit verhalten optimistisch beurteilt wird.

Die Zukunft des Wohnungsbaus

Die Planung von neuen Mietwohnungen gilt als anlageinduziert und sehr dynamisch. Dennoch bleibt Wohnraum in den Grosszentren knapp. In den Städten fehlen bezahlbare Wohnungen, die in ländlichen Regionen zu viel entstehen. Ein nachhaltiger Mietwohnungsbau zeichnet sich dabei durch standortgerechte, langfristige Vermietbarkeit aus. Diese hängt nicht nur von einem Wohnungsmix ab, der sich an den realen Haushaltsformen orientiert, sondern auch davon, ob Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Zu diesem Thema referierten Dr. Christian Kraft, Leiter Consulting & Acquisition, Implenia, und Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft. Beide waren sich einig: Der Schlüssel liegt wohl in einem Wohnungsmix, der sich an den künftigen demografischen Verhältnissen in der Region orientiert oder ein mangelndes Angebot im Umfeld kompensiert.

Raumplanung und Entwicklung – speziell in der Region Zürich

Verdichtetes Bauen, Infrastruktur-Projekte und Areal-Entwicklungen sind nur einige der Themen, welche die Planer und Entwickler zurzeit beschäftigen. Was sind die Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft und was sind die Bedürfnisse und Sorgen der Investoren? Welche Fragen stellen sich für die Zukunft der Region Zürich und wohin führt die aktuell hohe Bautätigkeit? Welchen Einfluss haben die aktuellen und zukünftigen Grossprojekte auf die Region und deren Bewohner? Die Ausföhrung von Wilhelm Natrup, Amtschef, Amt



für Raumentwicklung Kanton Zürich, Dr. iur. Martin Schmid, Ständerat FDP, Präsident Entwicklung Schweiz, und Andreas Steiger, Leiter Development Europaallee, SBB Immobilien, fanden bei den Zuhörern besonderes Interesse. Arealentwicklung unter dem Gesichtspunkt der 2000-Watt-Gesellschaft, aber auch der genossenschaftliche Wohnungsbau sind in der Region Zürich besonders hoch im Kurs.

Immobilieninvestments – mit Blick auf Asien

«Anleger, die mit Immobilieninvestments attraktive Renditen erzielen möchten, sollten ihren Blick auf die aufstrebenden Märkte in Fernost richten», meint Rudolf Tschopp, Partner bei Diener Syz Real Estate. Der Hauptgrund, um in Asien zu investieren, sind demnach die im Vergleich zu den übrigen Wirtschaftsräumen vorteilhaften makroökonomischen Rahmenparameter. Asien hat heute einen Anteil von 60 Prozent am globalen Wirtschaftswachstum und über 50 Prozent der Weltbevölkerung. Wirtschaftswachstum und Bevölkerung sind die fundamentalen Treiber der Immobilienmärkte. Weiter hat Asien im Vergleich zur Schweiz/Europa immer noch ein relativ tiefes GDP/Capita. Weil zwischen dem GDP/Capita und der Immobilienpreisentwicklung eine starke Korrelation besteht, verfügt Asien somit über ein wesentlich höheres Wertsteigerungspotenzial als die Schweiz/Europa. Basierend auf diversen Studien werden in den nächsten 15 Jahren 2 Milliarden Menschen in Asien in die Mittelschicht aufsteigen. Davon werden 600 Millionen Menschen im Rahmen der Urbanisierung in die Städte ziehen. Das ist die Bevölkerung von USA und Europa zusammen. Diese Zahlen sprechen für sich und sollten daher heute von einem institutionellen Immobilieninvestor beachtet werden.

Smarthome living – die Zukunft des Wohnens

Smartes Wohnen ist in aller Munde, jedoch noch längst nicht in allen Gebäuden. Viele Investoren scheuen noch den Investitionsentscheid. Im Forumsgespräch mit Ivo Bracher, VR-

Präsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung, bonainvest Holding AG, Dr. Alain Benz, Leiter Unternehmensentwicklung

und Mitglied der Geschäftsleitung, bonainvest Holding AG, und Bernhard Caviezel, Product Marketing Director & Local Division Marketing Manager, Mitglied der Geschäftsleitung, ABB Switzerland Ltd., Electrification Products, erörterten die Referenten Chancen, Risiken und die Herausforderungen, welche der Einsatz von Haustechnologie mit sich bringt. An konkreten Projekten wurde aufgezeigt, wie Haustechnologie mit baulichen Massnahmen, einem Sicherheitskonzept und einer Dienstleistungsinfrastruktur kombiniert wird. Dies zugunsten von zeitgeistigem Smart Living, das jüngeren Bewohnern Komfortmehrwerte bietet und älteren Menschen ermöglicht, maximal lange und autonom in den eigenen vier Wänden zu leben.

Digitale Innovation

Einfaches Datenhandling durch den Einsatz digitaler Tools eröffnet neue Dimensionen in der Immobilien-Vermarktung. Erstmals in dieser Form setzt Zug Estates einen Wohnungskonfigurator mit BIM-Schnittstelle bei der Vermarktung von Wohneigentum im Gartenhochhaus Aglaya ein. Das Tool visualisiert Ausbauvarianten, ermöglicht dem Kunden eine individuelle Wahl der Materialien und erleichtert so den Kaufentscheid. Gleichzeitig wird der Verkaufs- und Bauprozess dank gezielter und zentraler Datenspeicherung wesentlich effizienter.

Zug Estates geht zusammen mit Erne Holzbau neue Wege und realisiert in der Suurstoffi in Risch Rotkreuz das erste Holzhochhaus der Schweiz. Holzbauten bieten in der Konstruktion entscheidende Vorteile: Der Einsatz von Holz verkürzt die Planungs- und Bauzeit und erfüllt somit die Voraussetzungen für die digitalen Planungs- und Prozessketten des effizienten Building Information Modeling (BIM). Zudem optimiert Holz mit seinen nachhaltigen Eigenschaften Energiekonzepte und eignet sich als Konstruktionselement für Bauten von Unternehmen mit Anspruch an CO₂-neutrales Wirken.

Ausblick auf die Immo'18

An der Immo'17 erwartete die Besucher aktuelle und spannende Informationen auf viele der brisanten Fragen. Auch die Möglichkeit zur Diskussion mit den Experten zu den relevanten wirtschaftlichen und politischen Trends der Wohn- und Geschäftsflächenmärkte und die Gelegenheit, das Netzwerk zu pflegen, wurde von den Besuchern gerne und intensiv genutzt. Da das Kongresshaus Zürich ab diesem Sommer während drei Jahren umgebaut und renoviert wird, findet die Immo'18 im Rahmen der Finanzmesse vom 31. Januar bis 1. Februar 2018 in der neuen Halle 622 in Zürich Oerlikon statt. Sie liegt direkt neben dem Bahnhof Oerlikon und verfügt dadurch über beste ÖV-Anbindungen.

www.immo17.ch

Die Zukunft des bezahlbaren Wohnungsbaus ist wohl die entscheidende Frage im Immobiliengeschäft der kommenden Jahre.





Prominente Referenten wie «Entwicklung Schweiz»-Präsident Martin Schmid nahmen zu Fragen der Immobilienentwicklung und Raumplanung Stellung.





Auch digitale Entwicklung und BIM waren ein breit diskutiertes Thema.