

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 überzählte und nicht überzählte 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 finanzielle 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.

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?



1

2

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

te Umwelt und die dort gebundenen Vermögenswerte angewiesen sein. Damit öffnen sich auch Chancen, um die Planungs- und Entwicklungsprozesse vertiefter zu verstehen und besser zu steuern.

Zunehmender Bedarf an Wohnraum

Die Nachfrage nach Wohnflächen nimmt weiter zu, denn die wachsende Zahl von Kleinhaushalten, die Zuwanderung von Arbeitskräften sowie die allgemeine Entwick-

Spielraum Erlebnisraum Raumentwicklung Wohnraum
 Stationsraum Empfangsraum Ballungsraum Farbraum
 Raumerlebnis **Kontaktraum** Zeitraum Raumkonzept
 Bildungsraum Raumgefühl Raumakustik Raumstation
 Handlungsfreiraum Raumgestaltung Freiraum

Besuchen Sie uns vom 12.–16. Januar 2010
 an der Swissbau Real Estate, Basel, Halle 4.2, Stand A 45.



HRS Real Estate AG

Walzmühlestrasse 48 · CH-8501 Frauenfeld
 T +41 (0)52 728 80 80 · F +41 (0)52 728 80 90
 frauenfeld@hrs.ch · www.hrs.ch

BASEL · BERN · CHUR · CRISSIER · FRIBOURG · GIUBIASCO · NEUCHÂTEL · ST. GALLEN · ZÜRICH · VADUZ

Wir schaffen Raum



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



DESIGN PLUS



KWC ONO
 PURE EXCELLENCE



KWC ONO ist ein Meisterwerk
 der Reduktion. Das klare,
 puristische Design prägt das
 Bild einer Armaturenlinie, die
 ein breites Sortiment für Bad
 und Küche bereithält – und
 mit dem exklusiven lightpin
 neue Akzente setzt.

**Halle 2.2
 Stand A32**

KWC AG
 5726 Unterkulm
 www.kwc.ch



Ein Unternehmen der HANSA Gruppe

lung des Wohlstandes verleihen der Nach-
 frage nach Wohnungen längerfristig Schub.
 Vor allem gewinnen auch Zweit- und Ferien-
 wohnungen an Bedeutung. Angesichts der
 wachsenden Mobilität auf dem Arbeits-
 markt wird möglicherweise der Zweitwohn-
 sitz in der ländlichen Bergidylle zum emotio-
 nalen Zentrum, das während längerer Dauer
 bewohnt und genutzt wird als die Stadtwoh-
 nung am Arbeitsort.

Die Thesen von Roman Bolliger vom Makler-
 netzwerk Alacasa nennen sogar mehrere
 Immobilien für verschiedene Bedürfnisse:
 flächenintensives Wohnen ausserhalb der
 Stadt, die kleine Stadtwohnung mit zusätzli-
 chem 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 an-
 geschafft hat.

Vernetzte Technik
 Rein äusserlich werden die Häuser der Zu-
 kunft hingegen nicht wesentlich anders
 gebaut sein als heute. Verstärker wird sich
 der Einfluss der Technik und ihrer Ver-
 netzung. Heizung, Waschmaschine, Küche,
 Alarmanlage, Witterungsschutz, Videoge-
 räte, Computer usw. werden zu einer
 zentral gesteuerten Haustechnik. Die Vision
 von Roman Bolliger lautet: «Anstatt diese
 Geräte an verschiedenen Standorten unko-
 ordiniert zu bedienen, werden sämtli-
 che Installationen der Haustechnik mitein-
 ander verknüpft, optimiert eingesetzt und
 auch während Abwesenheiten sinnvoll ge-
 steuert.»

Trend zur Vielfalt
 Die gesellschaftlichen Veränderungen hän-
 gen von Faktoren wie wirtschaftliche Ent-
 wicklung, 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 Gat-
 tet Communities leben, in schönen Luxus-
 weilern direkt neben Maiensässen auf dem
 Land oder noch lieber rund um die Seeufer.
 Im Kontrast dazu kann man sich den Mit-
 telstand im ersten und zweiten Agglo-
 merationsgürtel 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 Eigen-
 tümer müssen sich immer mehr überlegen,
 wie sich technisch raffiniert und komfor-
 tabel, aber ökologisch und energiesparend
 leben lässt.