

# Die Zukunft der Immobilien-Entwicklung in der Schweiz

Dr. A. R. Wettstein, CEO Steiner-Gruppe

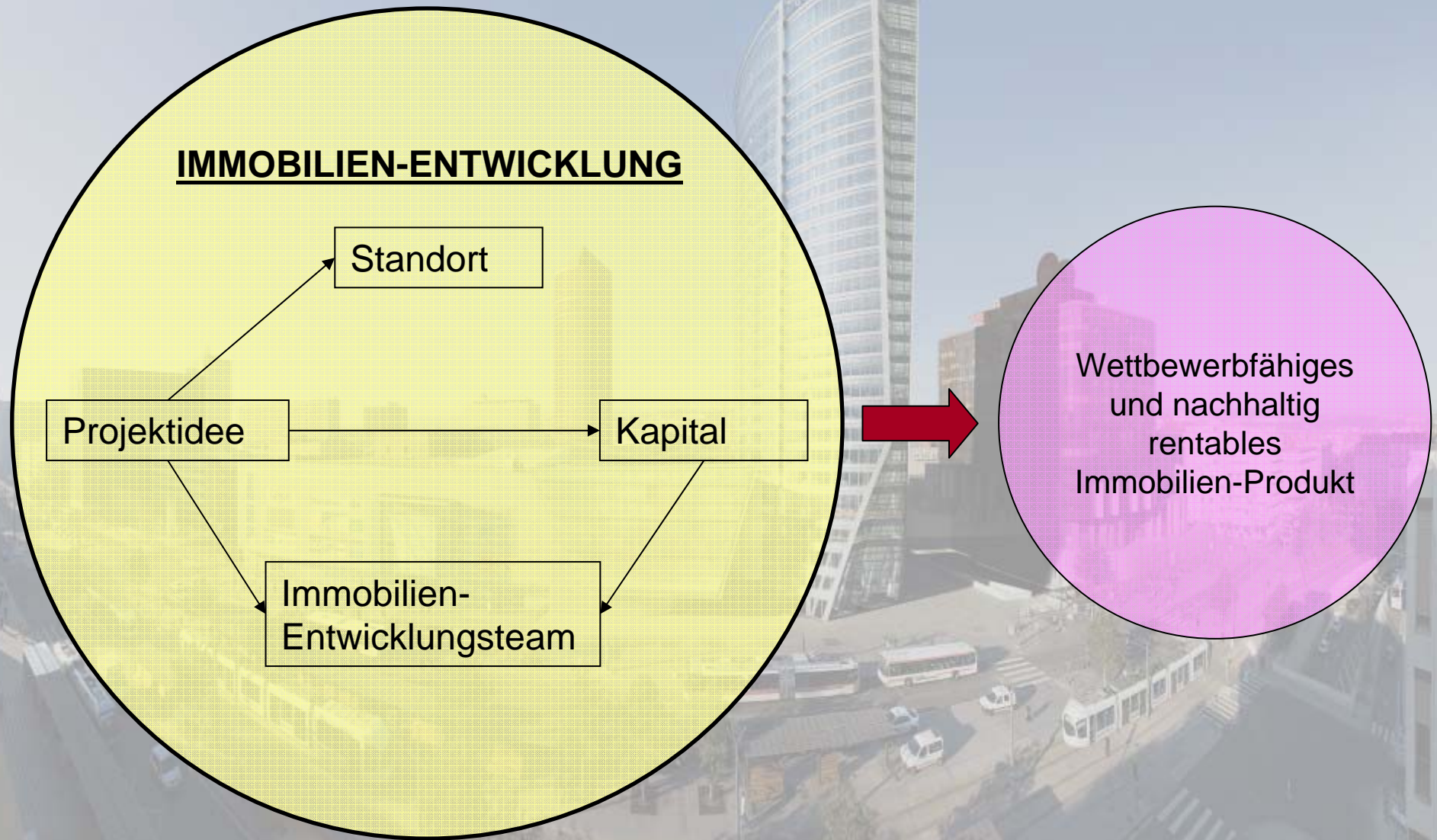


## Inhalt des Referates

1. Herausforderungen an die Immobilien-Entwicklung
2. Generelle Ziele einer Immobilien-Entwicklung
3. Trends in Umwelt und Markt/Konsequenzen für die Immobilien-Entwicklung
4. Der Markt hat immer Recht
5. These: die Immobilien-Entwicklung in der Schweiz hat Zukunft
6. Ihre persönlichen Ressourcen
7. Schlussfolgerung

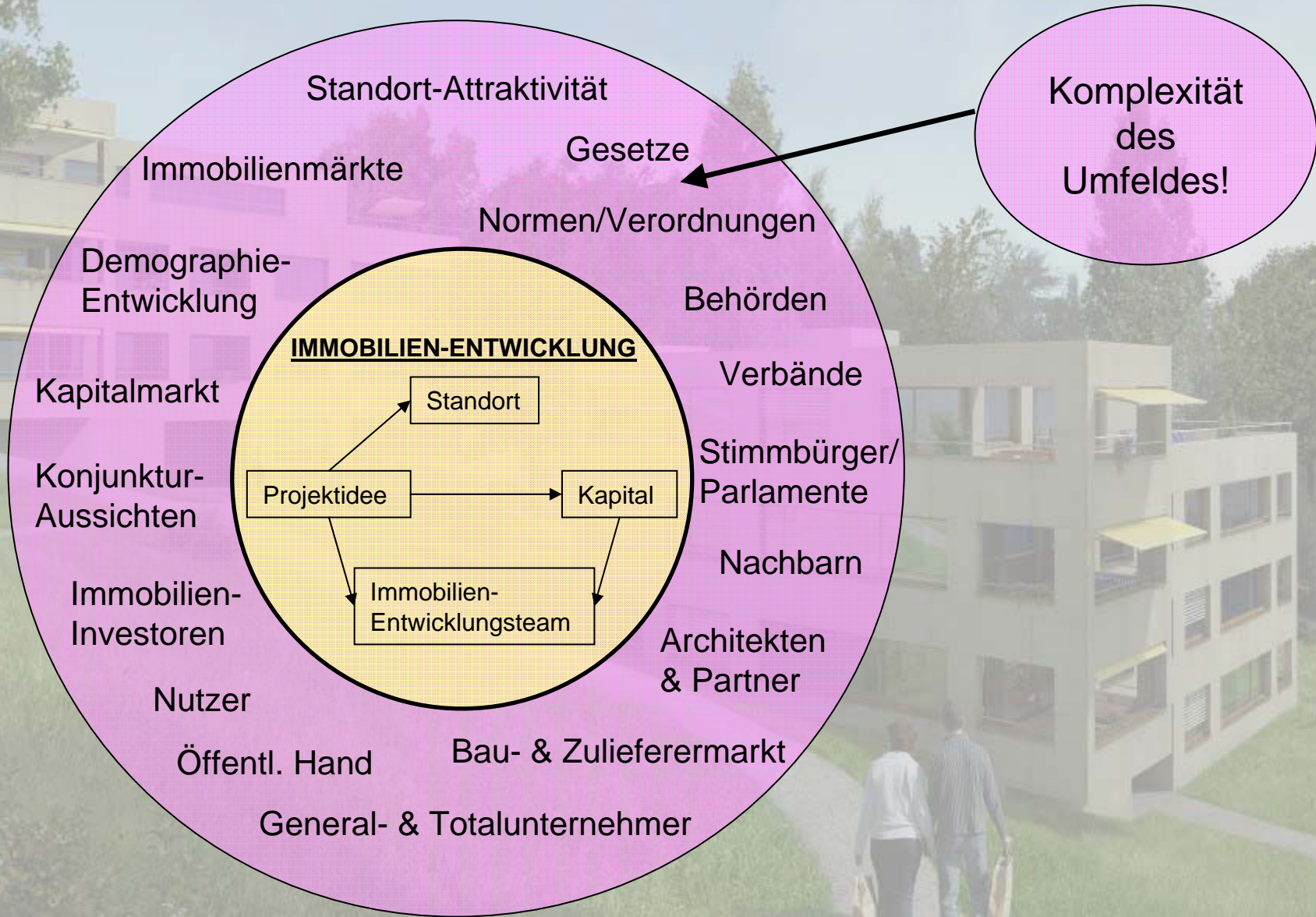


# 1. Herausforderungen an die immobilien-Entwicklung





# 1. Herausforderung an die Immobilien-Entwicklung



## 2. Generelle Ziele einer Immobilien-Entwicklung

 **Nachhaltigkeit** bezüglich:

1. Standortgüte
2. Architektur
3. Umweltverträglichkeit
4. Flexibilität
5. Investorenrendite
6. Sozialverträglichkeit
7. Betriebskosten



### 3. Trends in Umwelt und Markt/Konsequenzen für die IE

#### Trends

- Umweltbewusstsein
- Energieverknappung
- Sozio-demographische Veränderungen
  - Zuwanderung aus dem Ausland
  - Veralterung
  - „rüstige“ Rentner
  - Zunahme „Single –Haushalte“
- Work-Life Balance im Fokus
- Mehr Freizeit und mehr freie Mittel
- Wohnen in der Stadt resp. Stadtnähe
- Touristisch ganzjährige Saison

#### Konsequenzen für IE

- Green buildings
- Ökologische Bauweise
- Serviced Apartments
- Alters-Residenzen
- Freizeit-/Einkaufserlebnis
- Kleinere Wohnungen in Zentren
- Fitness-/Wellness-Anlagen
- Ferien-Resorts
- Multifunktionale Center (Freizeit & Einkauf)
- Steigende Nachfragen nach Wohnraum 2-4½-Zimmerwohnungen
- Wachstum des Mietanteils
- Neue Ferien-Resorts (Sommer) und Wintersport (z.B. Golf, Wellness und Ski)

### 3. Trends in Umwelt und Markt/Konsequenzen für die IE

#### Trends

- Globalisierung der Wirtschaft

---

- Wachsendes Interesse an PPP

---

- „Einfamilienhaus-Brachen“ auf dem Land
- „Mehrfamilienhaus-Brachen“ in der Stadt

#### Konsequenzen für IE

- Internationalität (Nutzer und Investoren)
- Flexibilität der Nutzung
- Standortqualität entscheidet
- Nachhaltige Wirtschaftlichkeit und Vermietbarkeit

---

- PPP-Ansatz ab Beginn einer IE berücksichtigt
- Politische Hürden im Entwicklungsvorgehen einplanen

---

- Abbruch/Neubau
- Sonderbau-Vorschriften (z.B. Oerlikon/Zürich West)
- Areal-Überbauungs-Boni
- Rev. Bauordnungen mit erhöhten Ausnutzungsziffern



## 4. Der Markt hat immer Recht



Der Markt hat immer Recht!

(oder ... wo kein Markt ist findet sich kein Käufer!)

Konsequenz: Immobilien-Entwickler:

- Erkennen und nutzen nachhaltiger Marktchancen
- Bringen Immobilienprodukt/Nutzer/Investor spätestens bei Bauvollendung zu einer Win-Win-Situation
- Kreieren Produkte, die über die Lebensdauer einer Immobilie für alle Stakeholder attraktiv bleiben (Nutzer, Investoren, Öffentlichkeit)



## 5. These: Die Immobilien-Entwicklung in der Schweiz hat Zukunft!

### Begründungen:

- Demographie und Wirtschaft entwickeln sich immer rascher...aber auch volatiler
- Bauland bleibt in der CH, insb. in den Wirtschaftszentren rares Gut
- Lenkungsmaßnahmen der öffentlichen Hand nehmen zu (Regional- & Landesplanung, Städte-Planung, Sonderbau-Ordnungen, Verdichtung, Erhöhung bestehender Ausnutzungsziffern, etc.)
- Die Schweiz bleibt attraktiver Wirtschaftsstandort (Lebensqualität, Steuer-Potenzial, Infrastruktur, Schulen/Hochschulen, medizin. Versorgung, Währungsstabilität, Arbeitsgesetze, etc.)
- Der Investorendruck im Segment Immobilien-Anlagen (direkte und indirekte) hält an



In der Schweiz darf wieder gebaut werden  
(dh. Behörden unterstützen ausgewogene Projekte – der Souverän hat hin und wieder mehr Mühe)

## 6. Ihre persönlichen Ressourcen

➔ Ihre Ressourcen sind:

- Eigene Fähigkeiten als Gesamtprojektleiter (Marktkennntnisse, technische/kommerzielle Fähigkeiten, finanzielle Planung & Führung, Wille zum raschen Erfolg)
- Standorte (erkennen, sichern, binden)
- Markt- & Trend-Analysen
- Eingespieltes Netzwerk mit Architekten und Planern
- Finanzielle Mittel für Vorleistungen bis Baureife/Investorentauglichkeit
- Zusammenarbeit mit Baubehörden
- Investoren- & Nutzer-Kontakte



## 7. Schlussfolgerungen



IMMOBILIEN-ENTWICKLUNG hat weltweit Zukunft, denn sie deckt ein Grundbedürfnis der Menschheit ab

- **Der ganzheitlich Kreativere gewinnt!!**
  - Als Gesamtprojektleiter - von der Idee bis zur Übergabe an Investoren und Nutzer - sind sie persönlich Garant über die Lebensdauer des realisierten Objektes für:
    - Wirtschaftlichkeit/Investoren-Tauglichkeit
    - Nutzer-Zufriedenheit
    - Nachhaltigkeit (ökologisch, architektonisch)
    - Flexibilität in der Nutzung/Umnutzung



**Ich wünsche Ihnen viel Freude  
und Erfolg in Ihrem Studium!**

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

