

Aus der Branche

Auktionen für Mieter und Kreditnehmer

dst. · Zurück zu den Wurzeln soll das Bundesamt für Wohnen (BWO). Nach dem Willen des Bundesrats soll das BWO von Grenchen bis 2021 zurück nach Bern zügeln, wo es bereits von 1975 bis 1995 angesiedelt war. Zwar bleibt es eine «unabhängige Kompetenzstelle», doch insgesamt sollen Aufgaben, Mittel und Personal um rund ein Viertel gekürzt werden. Ein Gutachten der Universität St. Gallen hatte dagegen kürzlich einen Ausbau und die Bildung eines «Kompetenzzentrums Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung» vorgeschlagen.

Mit Investis, Helvetia und Ringier hat sich das Startup Flatfox gleich drei prominente Investoren ins Boot geholt. Die Versicherung und der Verlag beteiligen sich an dem 2012 gegründeten Unternehmen über hauseigene Venture-Fonds. Einzig die börsenkotierte Investis hält die Anteile (10,8% des Kapitals) direkt und legt sie auch offen. Das umstrittene Geschäftskonzept von Flatfox besteht aus einer Plattform für den digitalisierten Prozess der Vermietung von Wohnimmobilien, die Privaten und professionellen Verwaltungen offensteht. Konsumentenschützer kritisieren die auf Auktionsbasis erzielten, zum Teil happigen Provisionen für die Vermittlung.

Das Auktionsprinzip will auch Moneypark für die Immobilienfinanzierung nutzen. Der mehrheitlich zur Helvetia-Versicherungsgruppe gehörende Hypothekenvermittler hat dazu eine Börse gegründet, die Moneypark Mortgage Exchange, MeX, auf der sich institutionelle Investoren «renditestark in der Anlageklasse selbstgenutzte Wohnimmobilien in der Schweiz» engagieren können.

Myra Rotermund bekommt den Currem-Förderpreis 2018. Die Absolventin des Masterstudiengangs am Center for Urban & Real Estate Management (Curem) der Universität Zürich wurde für ihre Arbeit mit dem Titel «Der Einfluss der Erreichbarkeitswirkungen autonomer Fahrzeuge auf die Bevölkerungsverteilung zwischen Stadt und Peripherie» ausgezeichnet. Die Laudatio hielt Alexander Muhm, Leiter Development SBB Immobilien, am Horizonte-Anlass von Curem.

Resida Liegenschaften aus Wil (SG) übernimmt Zoller & Partner Immobilienmanagement, ebenfalls in Wil. Resida-Inhaber Daniel Enz löst dabei Benno Zoller als Geschäftsführer ab, der aber im Verwaltungsrat bleibt. Auch die übrigen Partner Guido Zehnder, Rolf Bissegger und Thomas Döbeli bleiben.

Jan Bärthel, Bewertungsleiter bei Wüest Partner und seit 15 Jahren in der Firma, löst Hervé Froidevaux als Geschäftsleitungsmitglied ab. Dort wechseln sich die 17 Partner regelmässig ab.

Aus der Forschung

Was Alleinlebende wünschen

Wohnbedürfnisse, -präferenzen und -zufriedenheit in Einpersonenhaushalten

Einpersonenhaushalte bilden in der Schweiz den zahlenmässig stärksten Haushaltstyp. Sie verfügen in der Regel über kleinere Haushaltsbudgets als Mehrpersonenhaushalte und geben im Durchschnitt einen höheren Anteil ihres Einkommens für das Wohnen aus als andere Haushalte. Dies führt zu spezifischen Wohnbedürfnissen, die jedoch bis heute nur wenig erforscht wurden.

Die Wohnzufriedenheit von Alleinlebenden fällt deutlich geringer aus als jene der Bewohner von Mehrpersonenhaushalten. Die Unzufriedenheit ist insbesondere stärker ausgeprägt in Bezug auf die Lärmisolation der Wohnung, aber auch auf den Standard, das Vorhandensein eines Balkons, den Komfort und die Wärmedämmung.

Darin lässt sich Verbesserungspotenzial für Planer, Entwickler und Bauherren erkennen: Für die Einpersonenhaushalte könnte bedürfnisgerechter gebaut werden. Die Mehrheit dieser Zielgruppe benötigt im Vergleich zu Mehrpersonenhaushalten kleinere und preisgünstigere Wohnungen.

Ältere Alleinlebende (ab 65 Jahren) leben oft in sehr grossen Wohnungen oder Häusern. Ihre Wohnzufriedenheit ist zugleich am höchsten. Wenn für sie ein Umzug infrage kommt, möchten sie im Stadtzentrum in der Nähe einer umfassenden Infrastruktur wohnen.

Von Bedeutung sind für sie dabei die Verfügbarkeit eines Lifts im Gebäude und das Vorhandensein von Parkplätzen in der näheren Umgebung. Sie suchen überdurchschnittlich häufig kleine Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern. Ein Bedarf an solchen Mikroapartments ist auch bei jüngeren Alleinlebenden (bis 34 Jahre) zu beobachten. Hier spielt das Einkommen eine massgebliche Rolle.

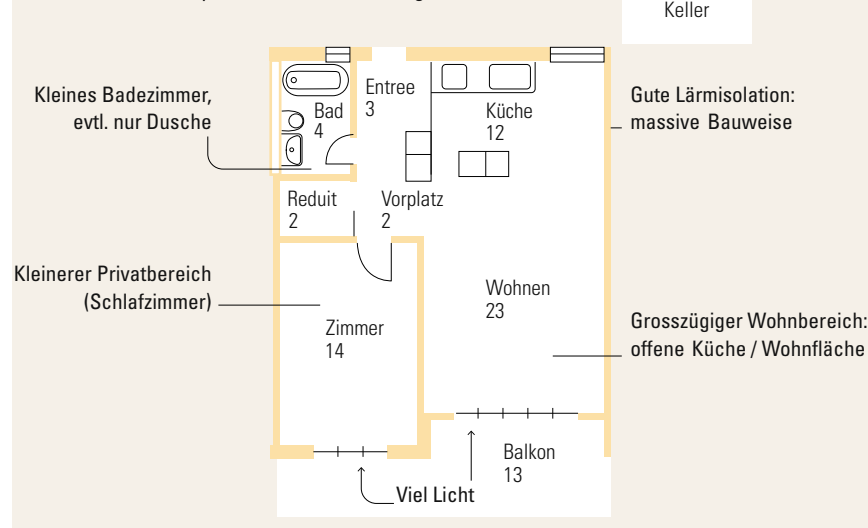
Zentrale Entscheidungskriterien

Eine passende Lage zu finden, ist sehr wichtig für Leute, die alleine leben. Im Vergleich zu anderen Haushalten sind Einpersonenhaushalte eher in den Städten zu finden. Eine gute Anbindung an den ÖV sowie Grünflächen in der Nähe der Wohnung sind für ihre Bewohner wichtiger.

Nebst der Lage und dem Mietzins sind folgende Elemente zentral für sie: eine gut belichtete, kompakte Wohnung, ein Balkon (wichtiger als ein Garten), eine gute Lärmisolation, Geräumigkeit, ein Keller und allgemeiner Komfort. Diesen können zum Beispiel ein grosszügiger Wohn- und Essbereich (offene Küche) oder ein zusätzliches kleines Zimmer bieten. Andere Eigenschaften wie der Standard, die Ästhetik und Architektur, Parkplätze, zusätzliche Nasszellen, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Gebäude sind für viele nicht so wichtig. Hingegen bildet die

Effizienter Grundriss

Elemente für eine kompakte 2-Zimmer-Wohnung



QUELLE: BROUYÈRE 2017, HOSKIN/REIMER 2011

NZZ-Infografik/jok.

Barrierefreiheit bei älteren Alleinlebenden ein Entscheidungskriterium.

Alleinlebende Personen sehen sich realistisch betrachtet eher als Mieter in einem Mehrfamilienhaus. Eine Mehrheit wünscht sich eine Zwei- oder Dreizimmerwohnung. Für die meisten soll sie über eine Wohnfläche bis 89 m² verfügen. Da der Mietzins und die Wohnlage die absolut wichtigsten Kriterien sind, müssen viele Alleinlebende Zugeständnisse machen.

Welche Eigenschaften sollten vom Entwickler also priorisiert werden? Am einen Ende des Nachfragespektrums gibt es die Alleinlebenden mit grossem Einkommen. Es sind oft Menschen im gesetzten Alter, die in einer sehr grossen Wohnung oder einem grossen Haus (in der Regel ab 90 m²) wohnen. Ein Umzug lohnt sich für viele dieser Menschen wahrscheinlich nicht. Sie haben hohe Ansprüche an eine Wohnung: Parkplätze, Architektur und Ästhetik sowie einen höheren Standard der Wohnung.

Am anderen Ende befinden sich die die einkommensschwachen Haushalte mit jüngeren (manchmal Studenten) oder älteren Bewohnern: Sie machen etwa 10 Prozent der Alleinlebenden aus und wohnen in kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Ihren Ansprüchen dürften kleine Wohnungen zwischen 30 und 40 m² mit bescheidenerem Standard gerecht werden, die gut lärmisoliert sind und über einen Keller und wenn möglich einen kleinen Balkon verfügen.

Zwischen diesen beiden Nachfragesegmenten gibt es eine grosse Bandbreite von Alleinlebenden, zum Beispiel Berufstätige ohne Beziehung oder getrennte Eltern, die eine Wohnung mit einem Zimmer für die Kinder brauchen. Sie suchen je nach Alter, Kaufkraft und

Makrolage in der Regel eine Zwei- bis Dreizimmerwohnung mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 89 m².

Effiziente Grundrisse gefragt

Interviews mit Alleinlebenden zeigen, dass ein grosses Wohnzimmer als sehr wichtig eingestuft wird. Im Gegensatz dazu wird ein grosses Schlafzimmer von keinem der Befragten als wichtig empfunden. Eine mögliche Lösung für die Zwei- bis Dreizimmerwohnungen wäre ein effizienter Grundriss mit kleinen Zimmern und einem grosszügigen Wohnzimmerbereich, der nicht gänzlich von der Küche getrennt ist. Dieses Angebot sagt der Mehrheit der befragten Einpersonenhaushalte zu und kann helfen, Fläche und damit auch Kosten einzusparen.

Die gewünschte Grösse der Wohnung ist unter anderem abhängig von der Lage und der Zahlungsbereitschaft. Je weniger zentral die Lage, desto grösser soll die Wohnung sein. Personen in ländlicher Umgebung leben in einer um den Faktor 0,6 grösseren Wohnung (in Zimmern) als solche in der Stadt.

Das ergibt sich auch aus der Tatsache, dass in der Peripherie die Wohnungen in der Regel günstiger sind. Zudem gilt: Je höher das Einkommen, desto grösser soll die Wohnfläche sein und desto höher sind die Ansprüche an Ausbaustandard und Architektur.

Sophie Brouyère

Dieser Beitrag entstand im Rahmen eines Masterstudiums am Curem der Universität Zürich. Die vollständige Abschlussarbeit findet sich unter Publikationen auf www.curem.ch. Die Autorin ist heute als Assistant Manager im Advisory Real Estate bei KPMG in Zürich tätig.

Wüst und Wüst
Exklusives Wohneigentum. Seit 1954.

Setzen Sie beim Verkauf von Wohneigentum auf ein kleines Team mit grosser Erfahrung.
www.wuw.ch

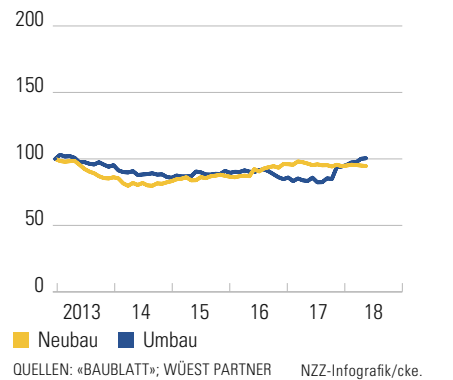
Wüst und Wüst Zürich T +41 44 388 58 68
Wüst und Wüst Zug T +41 41 727 53 80
Wüst und Wüst Luzern T +41 41 418 40 29

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Die Schweizer Baukonjunktur

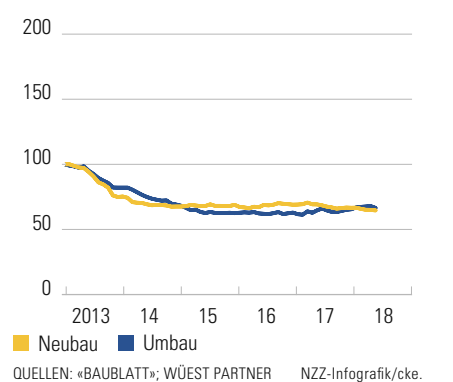
Mehrfamilienhäuser Schweiz

Baugesuche, indiziert, Januar 2013 = 100



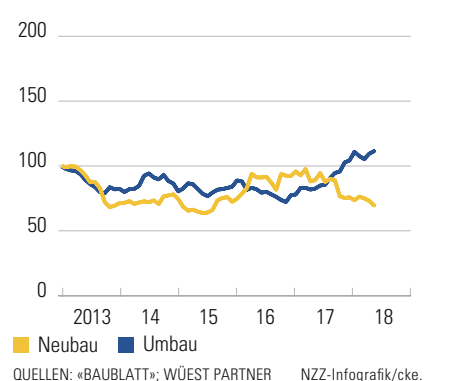
Einfamilienhäuser Schweiz

Baugesuche, indiziert, Januar 2013 = 100



Geschäftsgebäude Schweiz

Baugesuche, indiziert, Januar 2013 = 100



CHF 59.70

FLYER A6
5'000 EXPL.

CHF 19.90

VISITENKARTEN
250 EXPL.

CHF 59.70

BRIEFPAPIER
1'000 EXPL.

UNSERE TOP PRODUKTE FÜR SIE

SCHNELL - ZUVERLÄSSIG - GÜNSTIG

ALLE PREISE INKL. MWST. UND LIEFERUNG

