

Aus der Branche

Abschied mit Luftballons und Abgang mit Getöse

dst. · Abschied aus Pontresina: Zum letzten Mal versammelten sich in dem Oberengadiner Wintersportort Mitglieder des Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT zu ihrem traditionellen «Gipfeltreffen» im Januar. Das seit 2006 von den abtretenden Verbandsspitzen, Präsident Urs Gribi und Geschäftsführer Tayfun Celiker, organisierte Swiss Real Estate Forum soll neu ausgerichtet werden. Neben Fachreferaten bot die Veranstaltung stets eine Bühne für Politiker und Stars. In diesem Jahr standen Auftritte von Oskar Lafontaine, Auma Obama und Uli Hoeness auf dem Programm. An der Goodbye-Party gab Nena («99 Luftballons») ein Konzert.

Die Wiederverwertung von Bauteilen in der Architektur ist Gegenstand einer Ausstellung, die seit heute, Samstag, bis zum 28. Januar im Hauptgebäude der ETH Zürich zu sehen ist. 75 ausgewählte Projekte zeigen das Potenzial und Möglichkeiten, eine Podiumsdiskussion am Dienstag und ein Vortrag am Mittwoch, der das Thema von der Antike bis zur Gegenwart beleuchtet, begleiten die Ausstellung «Matière grise», die von der Plattform Salza.ch kuratiert worden ist.

Volle Kinosäle statt leerer Läden: Mit einer radikalen Neuausrichtung des kriselnden Shoppingcenters Stücki in Basel will Swiss Prime Site (SPS) Leben in das grenznahe Gebäude bringen und der Problemliegenschaft auf die Beine helfen. Neuer Ankermieter wird die Arena-Gruppe, deren Kinos unter anderem im Zürcher Sihlcity als Frequenzbringer gelten. SPS wird für den Einbau von 18 Sälen mit 2400 Plätzen voraussichtlich einen dreistelligen Millionenbetrag investieren.

Ursula Rufener ergänzt bei Wincasa das Team der Regionenleiter Bewirtschaftung. Das zu SPS gehörende Unternehmen bildet dafür mit dem Kerngebiet Zürich eine vierte Region. Sie wurde aus dem Rayon Ost herausgelöst, unverändert bestehen bleiben Mitte und West. Rufener war in den letzten acht Jahren für Privera tätig. Davor hatte die Immobilienreihänderin für PSP gearbeitet.

Einen abrupten Abgang mutet der Anfang Februar abtretende Basler Regierungspräsident Guy Morin seinem Leiter der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung zu. Das Arbeitsverhältnis mit Thomas Kessler, der seit 1991 für den Kanton tätig war, wird aufgelöst, die Stelle neu ausgeschrieben.

Die neu an der Schweizer Börse kotierte Immobiliengesellschaft Varia US Properties hat eine Mehrzuteilungsoption ausgelöst. Das Volumen des Börsengangs belief sich somit auf 124,7 Mio. Fr. Im Umlauf sind nun 3 561 636 Aktien.

Aus der Forschung

Akzeptanz für Eigentum auf Zeit

Tiefere Hürden für den Erwerb und Vorteile für Eigentümer und Investoren

Wohneigentum ist ein Wunsch, den auch bei uns viele teilen. Trotzdem ist die Wohneigentumsquote in der Schweiz im internationalen Vergleich relativ tief. Gemäss Bundesamt für Statistik lag sie 2014 bei 37,5%. Neben der Tatsache, dass die Schweiz ein attraktives Mietrecht kennt, dürfte der hohe Finanzbedarf eine der grossen Hürden für den Erwerb von Wohneigentum sein. Viele Haushalte verfügen nicht über die notwendigen Eigenmittel. Seit 2012 ist zudem die Verwendung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung eingeschränkt.

Konnten früher noch sämtliche Eigenmittel von mindestens 20% des Belehnungswertes durch Vorsorgegelder finanziert werden, müssen heute 10% «harte» Eigenmittel eingebracht werden, also Kapital, das nicht aus Guthaben der 2. Säule stammt. Zudem ist der Wunsch nach Wohneigentum in bestimmten Lebensphasen besonders ausgeprägt. Sie reicht von der Familiengründung bis zum Zeitpunkt, an dem die Kinder ausziehen.

Wohneigentum kann aber gerade auch im Alter zur Last werden. Viele ältere Menschen sehen sich mit Problemen konfrontiert, wenn sie ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen möchten. Wohneigentum auf Zeit als neue Eigentumsform verspricht eine Lösung für beide Herausforderungen.

Wohneigentum auf Zeit ist, wie der Name sagt, als Eigentum auf eine im Voraus festgelegte Periode (zum Beispiel 30 Jahre) beschränkt. Diese Zeitdauer ist an familiäre Lebenszyklen und an die Nutzungsdauer einer Immobilie angepasst. Das Wohneigentum wird wie beim traditionellen Eigentum im Grundbuch eingetragen. Der Erwerber hat während der festgelegten Periode somit das umfassende Eigentumsrecht. Nach Ablauf geht das Wohnobjekt jedoch zurück ins Eigentum des Investors. Der trägt das Wertveränderungsrisiko des Objekts vollumfänglich.

Drei massgebliche Vorteile

Diese neue Eigentumsform hat gegenüber dem traditionellen Wohneigentum insbesondere drei Vorteile: Erstens wird Wohneigentum im Erwerb günstiger, da sich der Kaufpreis nur auf einen beschränkten Teil der gesamten Nutzungsdauer im Vergleich zur ganzen Lebensdauer der Immobilie bemisst. Zweitens kann das Wohnobjekt optimaler bewirtschaftet werden, da das Eigentum nach Ablauf der festgelegten Periode wieder an den Investor geht und dieser wieder alleiniger Eigentümer ist. Das Wohnobjekt kann dieser je nach Bedarf teilweise oder komplett sanieren. In der traditionellen



Ein Hochhaus in Bern ist bis jetzt das einzige Referenzobjekt.

Gerade in der heutigen Wirtschaftslage, die von tiefen und sogar teilweise negativen Zinsen geprägt ist, was u. a. den Erhalt des Alterskapitals gefährdet, stellt dies einen entscheidenden Vorteil dar. Dies kommt nicht nur der Pensionskasse als Investor zugute, sondern der gesamten Volkswirtschaft.

Mit Ausnahme einer Liegenschaft in der Agglomeration Bern wird Wohneigentum auf Zeit sowohl im In- als auch im Ausland nicht praktiziert. Aufgrund der genannten Eigenschaften zeichnet sich jedoch ab, dass diese innovative Wohneigentumsform gerade in der Schweiz eine sehr attraktive und zukunftsweisende Alternative zum konventionellen Wohneigentum darstellt. Diese neue Wohneigentumsform kann sowohl für Personen, die bereits im traditionellen Wohneigentum sind, als auch für Mieter und Genossenschafter, welche Wohneigentümer werden wollen, interessant sein. Das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern untersucht im Rahmen eines vom Bund unterstützten Forschungsprojektes zusammen mit namhaften Wirtschaftspartnern die Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit. Dazu wurde im November und Dezember 2016 eine breit angelegte Umfrage durchgeführt.

Umfrage ohne ablehnende Antworten

Der aufbereitete und plausibilisierte Datensatz basiert auf Antworten von 996 Personen. Davon sind 64% Eigentümer, 32% Mieter und 4% Genossenschafter. Erste Ergebnisse zeigen, dass die Marktakzeptanz von Wohneigentum auf Zeit erstaunlich hoch ist. 71% der Befragten können sich vorstellen, Wohneigentum auf Zeit zu erwerben. 28% können es sich allenfalls vorstellen, und 1% weiss es nicht.

Unter den Befragten gab es niemanden, der sich nicht vorstellen kann, Wohneigentum nach dem neuen Modell zu erwerben. Dabei ist die Akzeptanz unter den befragten Mietern und Genossenschaftern mit 72% leicht höher als bei den Eigentümern mit 70%. Weitere Auswertungen werden zeigen, was die Hauptgründe für die hohe Akzeptanz dieser Form sind und welches soziodemografische Profil (wie Ausbildung, Beruf, Einkommen und Alter) die Befürworter und Skeptiker von Wohneigentum auf Zeit aufweisen. Eine umfassende Studie dazu soll noch im ersten Quartal 2017 erscheinen.

Yvonne Seiler Zimmermann, Gabrielle Wanzenried

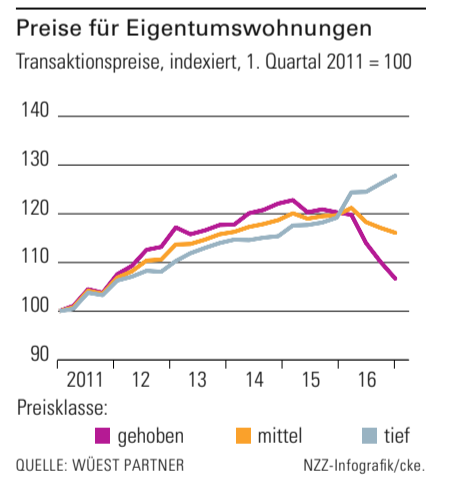
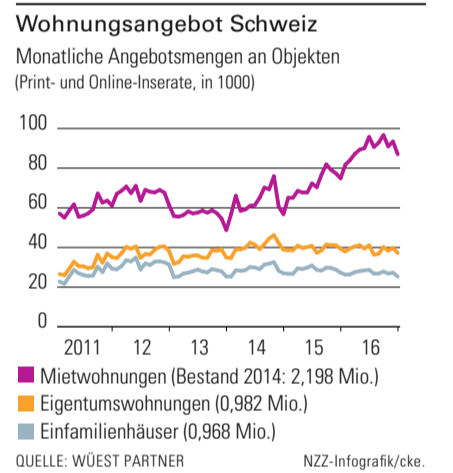
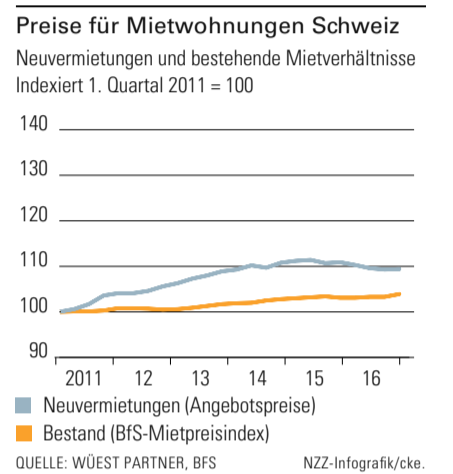
Die Autorinnen sind Professorinnen und Dozentinnen am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern – Wirtschaft.

ANZEIGE

Zug: Exklusive 4½-Zimmer-Wohnung (ca. 183 m²) mit neuartigem Wohnkonzept.
T +41 41 727 53 80, bohlgutsch@wuw.ch
www.bohlgutsch.ch

CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE
Wüst und Wüst
Exklusives Wohneigentum, Seit 1954.

Der Schweizer Wohnungsmarkt



In jedem Zürcher steckt ein Helfer.

Helfen Sie mit.

Für bedürftige Menschen in Ihrer Region.
Konto 80-2495-0, www.srk-zürich.ch

Schweizerisches Rotes Kreuz
Kanton Zürich

Dominik Delic
Freiwilliger, Horgen