

# Der Platz wird knapp

**SVIT ZÜRICH** Was bedeutet der Brexit für den Immobilienmarkt? Welche Chancen bietet die Digitalisierung?

Dieter Beeler, Präsident des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft Zürich, erläutert aktuelle Entwicklungen des Zürcher Immobilienmarkts und nimmt Stellung zur Debatte über verdichtetes Bauen.

## INTERVIEW ROMAN BRAUCHLI

Die Digitalisierung macht auch vor dem Immobilienmarkt nicht Halt. Die Branche hat sich auch einem schwierigen konjunkturellen Umfeld und sich verändernden Bedürfnissen auf der Nachfrageseite zu stellen. Rechtliche Hürden erschweren allerdings sinnvolle Investitionen in zukunftsweisende Wohnprojekte. Dieter Beeler erläutert dem Zürcher KMU, welchen Herausforderungen sich die Branche stellen muss.

### Herr Beeler, wie ist die aktuelle Situation auf dem Zürcher Immobilienmarkt?

**Dieter Beeler** Beim Büromarkt spürt man die konjunkturelle Situation. Die Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsräumen ist in den letzten Monaten respektive Jahren zurückgegangen. Hinzu kommt, dass einige grössere Projekte in der Pipeline waren oder noch sind und das ohnehin grosse Angebot zusätzlich ausweiten. Der Wohnungsmarkt funktioniert aus Eigentümersicht besser. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum ist unverändert gross und nimmt eher noch zu. Im hochpreisigen Wohnraum ist die Nachfrage in den letzten Jahren hingegen zurückgegangen.

### Bei Büroräumen ist das Angebot grösser als die Nachfrage. Sind neue Beschäftigungsmodelle wie Home Office dafür mitverantwortlich?

Der Trend zu Home Office hat sich nicht durchgesetzt. Es sprechen zwar alle darüber, aber das Vertrauen, dass die Leute zu Hause die gleiche Leistung erbringen, ist nicht vorhanden. Zu einem Trend haben sich hingegen Coworking Spaces entwickelt. Personen, die viel unterwegs sind, haben ihren Arbeitsplatz nur noch teilweise im Büro. Selbstständige, die nicht im eigenen Büro oder der eigenen Wohnung arbeiten wollen, gehen bewusst in Coworking Spaces, um andere Gleichgesinnte zu treffen. Insofern geht diese Bürofläche verloren oder wird Teil einer Coworking Space. Es ist ein neues Businessmodell. Die Anbieter von Coworking Spaces sind potenzielle Mieter der Immobilienbranche, die man ansprechen kann.

### Welche Chancen bietet die Digitalisierung der Branche?

Mit den technologischen Hilfsmitteln werden

wir viel effizienter sein. Wenn zum Beispiel der Handwerker kommt, muss der Vermieter das den Mietern mitteilen, damit jemand zu Hause ist oder der Schlüssel hinterlegt werden kann. Das läuft im Normalfall per Post. Wenn ich das digital mache und auch noch auf eine digitale Plattform stelle, kann ich eine Empfangsbestätigung verlangen. So kann ich sicher sein, dass die Information angekommen ist. Auch das Internet der Dinge wird einiges verändern. Steigt der Kühlschrank aus, geht ein Alarm raus – entweder zur Bewirtschaftung oder direkt zum Hersteller des Kühlschranks. Das Problem ist, dass man nicht genau weiss, wo der Weg hin führt. Der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft hat darum eine Studie zum digitalen Stand der Branche erstellt, die auch das Potenzial der neuen Technologien aufzeigt. Wir von der Mitgliederorganisation Zürich haben zudem eine Jugendkommission gegründet. Es ist wichtig, dass wir die Jungen nachholen und miteinbeziehen. Sie sind diejenigen, welche die Digitalisierung umsetzen werden.

### In einem Interview mit cash-Talk meinte ImmoScout24-Direktor Martin Waeber, dass der Brexit einen positiven Effekt auf den Schweizer Immobilienmarkt haben könnte. Stimmen Sie ihm zu?

Grundsätzlich schon. Wenn Unternehmen nicht von der EU abgeschnitten und trotzdem nicht in der EU sein wollen, dann ist die Schweiz sicher eine Alternative. Die Schweiz hat aber in den letzten Jahren leider auch etwas an Attraktivität verloren. Beispielsweise hat die Masseneinwanderungsinitiative viele Unternehmen verunsichert. In den nächsten Monaten und Jahren wird sich deshalb zeigen müssen, wie sich der Brexit auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirkt. Wenn die internationalen Unternehmen kommen, dann kommen auch deren Mitarbeiter. Das dürfte dann auch zu einer erhöhten Nachfrage insbesondere im Bereich der hochpreisigen Wohnungen führen.

### Der demografische Wandel ist Tatsache. Welchen Einfluss hat er auf den Immobilienmarkt?

Eine der wichtigsten Entwicklungen der letzten Jahre ist, dass man zunehmend flächeneffizientere Wohnungsgrundrisse erstellt. Das steht in direktem Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung und dem veränderten Wohnverhalten – die Anzahl Personen pro Haushalt geht zurück. Durch flächeneffizientere Wohnungsgrundrisse können sich vermehrt einkommensschwächere Personen eine Neubauwohnung leisten. Bis vor wenigen Jahren wurde nur das Segment der oberen Mittelschicht aufwärts angesprochen. In den letzten Jahren wurden die Flächen in Neubauten kleiner beziehungsweise die Wohnungsgrundrisse effizienter. Auf diese Weise können günstigere Neubauwohnungen angeboten werden. Dies zeigt sich auch im Flächenverbrauch pro Kopf, welcher in letzter Zeit gesunken ist.

**Es wird also vermehrt verdichtet gebaut.** Verdichtetes Bauen ist ein gutes Stichwort. Alle sprechen davon, man ist aber meines Erachtens in gesellschaftlicher und politischer Hinsicht noch nicht so weit. Jeder sagt, verdichten ist gut, aber nicht bei mir. Will jemand verdichtet bauen, dann kommen garantiert Einsprachen, weil der Nachbar sich gestört fühlt. So kann auch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

### Es wird also vermehrt verdichtet gebaut.

Verdichtetes Bauen ist ein gutes Stichwort. Alle sprechen davon, man ist aber meines Erachtens in gesellschaftlicher und politischer Hinsicht noch nicht so weit. Jeder sagt, verdichten ist gut, aber nicht bei mir. Will jemand verdichtet bauen, dann kommen garantiert Einsprachen, weil der Nachbar sich gestört fühlt. So kann auch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

## DIETER BEELER

Dieter Beeler ist Präsident der Mitgliederorganisation Zürich des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT Zürich). Neben seinem Amt als Präsident des SVIT Zürich ist Beeler Partner der acasa Immobilienmarketing GmbH, ein auf strategisches Immobilienmarketing spezialisiertes Unternehmen, und verantwortet in dieser Funktion unter anderem das Gebietsmanagement für das Gewerbe- und Dienstleistungsquartier Silbern im Auftrag der Stadt Dietikon und der IG Silbern. Im Stiftungsrat der Stiftung Domicil engagiert er sich in der Wohnungsvermittlung für sozial schwächere Mieter. Beeler ist zudem Beirat bei realmatch360.com, der ersten Schweizer Nachfrageplattform im Wohnbereich.



den – gerade auch in der Stadt Zürich. Heute gibt es in der Stadt eine zu grosse Nachfrage, was zu hohen Mietpreisen führt. Mit einem grösseren Angebot würden die Preise sinken. Ein grösseres Angebot wird jedoch nur mit verdichtetem Bauen ermöglicht. Mit der heutigen gesetzlichen Grundlage, mit den Einsprachemöglichkeiten, ist das fast ein Ding der Unmöglichkeit.

### Es wäre also besser, einige politische Hürden abzubauen, als in den sozialen Wohnungsbau zu investieren.

Das ist sicher eine der Herausforderungen. Eines der Paradebeispiele ist die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Zürich. Wenn Sie ein Geschoss zehn Zentimeter in den Boden hineinversetzen, dann gilt es nach Zürcher Bauordnung als Untergeschoss und es kann ein zusätzliches Geschoss erstellt werden. Diese gängige Praxis sollte im ersten Entwurf der BZO-Revision abgeschafft werden. Die Zürcher Immobilienverbände haben gefordert, dass flächendeckend ein zusätzliches Geschoss gebaut werden darf. Das wäre eine klassische Form von Verdichtung, welche für Immobilieneigentümer und auch für die Stadt Zürich interessant wäre. Dies, weil zusätzlicher Wohnraum angeboten werden könnte, der am Markt gesucht wird. Dies hätte aber auch zur Folge, dass mehr Personen in der Stadt leben würden, die versorgt werden müssten. Dafür müsste jedoch die gesamte Infrastruktur ausgebaut werden. Die öffentliche Hand verfügt aber nur über begrenzte finanzielle Ressourcen.

### Der Stadt sind die Hände gebunden.

Ja oder zumindest teilweise. Der Bund hat im revidierten Raumplanungsgesetz vorgegeben, dass es eine Mehrwertabschöpfung geben soll. Wenn Land auf- oder eingezont wird, welches vorher kein Bauland war, dann muss ein Teil des Mehrwerts dem Staat zurückgegeben werden. Der Bund hat eine Quote von mindestens 20 Prozent vorgegeben. Der aktuelle Entwurf des Regierungsrats des Kantons Zürich geht von diesen 20 Prozent aus. Es ist aber bekannt, dass die linken Parteien eine höhere Abschöpfung anstreben. Für die Stadt Zürich sind Aufzonen dann interessant, wenn sie basierend auf dem Mehrwertausgleichsgesetz finanziell davon profitieren kann. Auf diese Weise kann bei neu aufgezonten Flächen mehr Geld abgeschöpft werden, das die Stadt für Investitionen in die Infrastruktur einsetzen könnte. Es ist eine sehr schwierige Diskussion. Ich verstehe, dass der Staat Geld braucht, ich finde es aber auch problematisch, wenn auf dieser Grundlage die dynamische Entwicklung der Stadt gebremst wird. ■

Bild: zvg