



Remi Buchschacher
Herausgeber

INHALT

Editorial.....	1
Die Leerwohnungsziffer liegt wieder bei über einem Prozent.....	2
Qualitative Aspekte rücken stärker in den Vordergrund....	4
Last Minute	6
holz21: Elf ausgezeichnete Ideen zu Holz.....	7
IMMOFONDS steigert Nettoertrag	8
Kalender.....	8
Andermattter Ferienresort erhält Auflage.....	9
„Mood-Management“ wird für Einkaufszentren immer wichtiger	10

Editorial

Immer mehr Investoren entdecken den Reiz der Derivate

Nach einer Studie der Londoner Investment Property Databank (IPD) wurden in Grossbritannien in diesem Jahr bereits Optionen im Wert von 1,85 Mrd. Euro auf Immobilienindices gehandelt. Das entspricht einer Steigerung von 78,6 Prozent gegenüber dem gesamten Handelsvolumen des Vorjahres. Experten erwarten, dass dieser Trend in Kürze auch nach Kontinentaleuropa überschwappt.

Mit Derivaten können Investoren erworbene Immobilien für einen begrenzten Zeitraum gegen einen Wertverlust absichern. Die Eigentümer der Gebäude kaufen eine Option. Der Verkäufer verpflichtet sich als "Stillhalter" im Gegenzug zu einer Ausgleichszahlung, sollten die Immobilienpreise innerhalb der Kontraktlaufzeit fallen. Grundlage der Berechnungen sind Indices, die die Wertentwicklung von Immobilien abbilden. Options-Verkäufer setzen hingegen auf stagnierende oder steigende Immobilienpreise. Geht die Rechnung auf, können die Stillhalter die Prämie einstreichen und verdienen am Immobilienmarkt, ohne jemals selbst in Gebäude zu investieren und hohe Nebenerwerbskosten zahlen zu müssen.

In Grossbritannien wurden die Optionen im Januar 2005 eingeführt. Gleich im ersten Jahr wurden auf der Insel Kontrakte im Wert von 700 Mio. Pfund (1,04 Mrd. Euro) gehandelt. Experten erwarten, dass die Derivate auch im übrigen Europa künftig in immer grösserem Umfang eingesetzt werden. Erste Produkte sind auch in der Schweiz bereits zu haben oder befinden sich in der Pipeline.

Die Derivate sind allerdings nicht unumstritten. Der Derivate-Handel kann zu erheblichen Marktverwerfungen führen. Es gibt Investoren, welche die Optionen nicht als Absicherungs-, sondern als Spekulationsinstrument nutzen. Geraten die Immobilienpreise unter Druck, wären diese Eigentümer gezwungen, ihre Immobilien auf den Markt zu werfen, was die Abwärtsspirale weiter beschleunigen könnte. Ein Szenario, welches anfangs der Neunzigerjahre bereits einmal durchgespielt wurde.

Remi Buchschacher

Die Leerwohnungsziffer liegt wieder bei über einem Prozent

Nachdem sich bereits im vergangenen Jahr eine Trendwende abgezeichnet hatte, erhöhte sich der Leerwohnungsbestand in der Schweiz weiter. Die Leerwohnungsziffer stieg zum 1. Juni 2006 auf 1,06 Prozent beziehungsweise 39'750 leer stehende Wohnungen. Dies zeigen die Ergebnisse der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik (BFS).



Im Kanton Appenzell-Ausserrhoden liegt die Leerwohnungsziffer bei über zwei Prozent.

Regional entschärfte sich der Wohnungsmarkt in einundzwanzig Kantonen, während er sich in fünf verschärfte. Den höchsten Leerstand am 1. Juni 2006 verzeichnete mit 2,50 Prozent des kantonalen Wohnungsbestandes der Kanton Glarus. Ebenfalls eine Leerwohnungsziffer über 2 Prozent wiesen die Kantone Jura (2,05%) und Appenzell Ausserrhoden (2,04%) aus. Obwohl sich die Ziffern in den Kantonen Waadt (0,64%), Basel-Landschaft (0,59%), Schwyz (0,58%) und Zug (0,40%) innert Jahresfrist etwas erhöhten, blieb die allgemeine Lage im Wohnungsmarkt in diesen Gebieten weiterhin sehr angespannt. Nach einer kurzen Erholung im vergangenen Jahr verschärfte sich die Lage im Kanton Genf erneut (0,16%).

In absoluten Zahlen konnte der Kanton Zürich den Leerwohnungsbestand am stärksten ausweiten (+824 Leerwohnungen), während die meisten unbesetzten Wohnungen mit 5332 Einheiten im Kanton Bern gezählt wurden. Die grösste Angebotsverknappung vermeldete der Kanton Basel-Stadt (-115 Leerwohnungen), derweil mit nur 74 Einheiten der

pd. Insgesamt standen am Stichtag 1. Juni 2006 in der Schweiz 39'752 Wohnungen leer. Mit einem Anstieg um 8 Prozent oder 2950 zusätzlich leer stehenden Wohnungen erhöhte sich die Leerwohnungsquote gemessen am approximativen Gesamtwohnungsbestand von 0,99 Prozent im Jahr 2005 auf aktuell 1,06 Prozent. Die rege Wohnbautätigkeit der letzten Jahre überstieg die Nachfrage und liess die Zahl der unbesetzten Wohnungen weiter anwachsen. Als Folge davon überschritt die Leerwohnungsziffer gesamtschweizerisch erstmals seit vier Jahren wieder die Ein-Prozent-Marke.

Fortsetzung

**Leerwohnungsziffer
wieder über einem ...**

Kanton Appenzell Innerrhoden die geringste Anzahl an leer stehenden Wohnungen besass.

Die Anzahl der leer stehenden Einfamilienhäuser erhöhte sich innert Jahresfrist um beinahe 6 Prozent (+232) auf insgesamt 4378 Objekte. Im selben Zeitraum stieg ebenfalls die Zahl der leer stehenden Neubauwohnungen um mehr als 4 Prozent oder 173 Einheiten auf total 4095 Wohnungen an.

Erneut mehr leer stehende Miet- und Eigentumswohnungen

Vier Fünftel aller leer stehenden Wohnungen, die am 1. Juni 2006 gezählt wurden, waren Mietobjekte. Gesamthaft standen 31'663 zur Miete ausgeschriebene Wohnungen unbenutzt (+8% resp. +2212 Einheiten gegenüber dem Vorjahr). Zahlenmässig nahmen auch die zum Verkauf ausgeschriebenen Wohnungen zu, so dass am 1. Juni 2006 total 8089 Eigentumswohnungen leer standen, 738 oder 10 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Die Anzahl unbesetzter Einzimmerwohnungen verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr erneut (-4%; -136 Einheiten). Dagegen legten die Leerstände der anderen Wohnungsgrössen zum Teil deutlich zu, allen voran die leer stehenden 4-Zimmer-Wohnungen (+13%; +1375). Es folgten die Wohnungen mit fünf Zimmern (+11%; +456) und diejenigen mit sechs und mehr Zimmern (+10%; +176), deren Anzahl ebenfalls überproportional anstieg.

Als leer stehende Wohnungen im Sinne dieser Zählung gelten alle möblierten oder unmöblierten, bewohnbaren und am Stichtag (1. Juni) unbesetzten Wohnungen, die zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden. Den Wohnungen gleich gestellt sind leer stehende, zur Vermietung oder zum Verkauf bestimmte Einfamilienhäuser. Mitgezählt werden auch jene leer stehenden Wohnungen, die auf einen späteren Zeitpunkt bereits vermietet oder verkauft sind.

Ferien- oder Zweitwohnungen und -häuser zählen als leer stehende Wohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar und zur Dauermiete (mindestens drei Monate) oder zum Verkauf ausgeschrieben sind. Die vorliegende Statistik erfasst nur jene leeren Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden, im Gegensatz zu der jeweils im Rahmen der Volkszählung stattfindenden Wohnungszählung, die alle „nicht bewohnten Wohnungen“ erhebt. ■

Anzeige

Finanzblog*Weiter denken ist unser Beruf*www.finanzblog.kaywa.com

Qualitative Aspekte rücken stärker in den Vordergrund

Anbieter müssen in Zukunft ihre Zielgruppen mit spezifischen Wohnungsangeboten ansprechen, sagt Urs Hausmann, Partner bei Wüest & Partner in Zürich. Nicht nur die Höhe der Miete werde künftig entscheiden, sondern vermehrt auch qualitative Aspekte.

Der durchschnittliche Wohlstand in der Schweiz nimmt stetig zu. Welche Auswirkungen hat dies auf die Immobiliennachfrage?

Urs Hausmann: Märkte sind per Definition dynamisch wie dies auch der bekannte Ökonom Joseph Schumpeter schon vor mehr als 60 Jahren mit dem Bild der «schöpferischen Zer-störung» umschrieben hat. Mit diesem Bild im Kopf ist davon auszugehen, dass einerseits immer neue «Produkte» am Immobilienmarkt nachgefragt werden. Andererseits wird der künftige Wettbewerb um Kunden nicht nur über die Höhe der Miete entschieden werden, sondern je länger, desto mehr auch über qualitative Aspekte.

Sie haben einmal erklärt, dass sich Wohnen von einem Grundbedürfnis zu einer komplexen Dienstleistung entwickelt. Was verstehen Sie darunter?

Urs Hausmann: Heute beobachtet man eine Differenzierung des Angebotes, wenn auch bisher nur als Nischenprodukte. Ich denke hier an Wohnungen auf Zeit, an Seniorenresidenzen, an möblierte Wohnungen für Manager oder an Wohnungen, die mit einem Dienstleistungsangebot gekoppelt sind wie das Ausführen des Hundes oder Behördengänge. Als Anbieter von Wohnraum wird man sich viel stärker darüber Gedanken machen müssen, welche Zielgruppen man spezifisch mit welchen Wohnungsangeboten ansprechen möchte.

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

**Qualitative Aspekte
rücken in den ...**

Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz flacht gemäss dem Szenario «Trend» des Bundesamtes für Statistik ab. Welche Auswirkungen kann das langfristig haben?

Urs Hausmann: Das Niveau der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Schweiz hängt massgeblich von den internationalen Zu- und Wegwanderungen ab. Die Prognose dieser Migrationssaldi ist äusserst schwierig. Langfristig im Auge zu behalten sind vor allem qualitative Veränderungen der gesamten Nachfrage nach Wohnraum - beispielsweise Wohneigentum statt Mietwohnungen. Grosse Auswirkungen auf den Wohnraum hat auch die hohe Scheidungsrate. Mit einem nachhaltigen «Einbruch» der Nachfrage nach Wohnraum ist daher auch bei einer stagnierenden oder gar schrumpfenden Wohnbevölkerung nicht zu rechnen.

Könnte die demografische Entwicklung mit einer immer älteren und kleineren Schweizer Bevölkerung in einigen Jahrzehnten zu grösseren Leerständen und regionalen Verschiebungen führen?

Urs Hausmann: Sicher werden sich in den nächsten Jahrzehnten räumliche Verschiebungen der Nachfrage und damit auch des Angebotes ergeben. Treibende Kräfte dahinter sind dabei nicht nur demografische Effekte, sondern die wahrscheinlichen relativen Veränderungen von kommunalen und regionalen Standortattraktivitäten. Faktoren wie Steuern, Erreichbarkeit, Zugang zu einem grossen, attraktiven Arbeitsmarkt sowie das Angebot an Infrastruktur sind massgeblich für die zukünftige Entwicklung der jeweiligen regionalen Immobilienmärkte verantwortlich. Wir beobachten heute innerhalb der Schweiz bereits markante Unterschiede bei den Leerstandsziffern. Das wird sich weiter fortsetzen und gar verschärfen.

Pensionierte haben das Bedürfnis, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben. Welche Anforderungen stellt das an die Bauweise?

Urs Hausmann: Beim Thema altersgerechtes Wohnen wird sicher noch ein Umdenken stattfinden. Die letzten zehn Jahre zeigen, dass hier sowohl die Nachfrager als auch die Anbieter von Wohnraum je länger, de-

Schweizer
Immobilien **Gespräche**

Das vierte und letzte Immobiliengespräch in diesem Jahr findet am 16. November statt und widmet sich dem Thema:

Facility Management - mehr als nur ein Begriff?

Der Anlass beginnt um 18.45 Uhr im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof. Die Teilnahme ist kostenlos. Da die Platzzahl beschränkt ist empfehlen wir Ihnen eine frühzeitige Anmeldung unter www.immorunde.ch

Weitere Informationen folgen in Kürze.

Fortsetzung

Qualitative Aspekte rücken in den ...

Last Minute

Kapitalerhöhung abgeschlossen

pd. Die Züblin Immobilien Holding AG hat die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot erfolgreich abgeschlossen, wie das Unternehmen mitteilt. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden 10'765'522 neue Namenaktien gezeichnet. Der Nettoerlös von rund CHF 104 Mio. dient vor allem dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Die neuen Namenaktien wurden am 5. Oktober 2005 erstmals an der SWX Swiss Exchange gehandelt. Als Zahlung- und Lieferungstag ist der 6. Oktober 2006 vorgesehen.

sto stärker auf diese Aspekte des Wohnens sensibilisiert sind. Stichworte dazu sind Lift, elektrische Rollläden, Rollstuhlgängigkeit, breitere Türen oder Komfort bezüglich der gesamten Haustechnik.

Braucht es künftig vor allem Wohnungen an gut erreichbarer Lage in einer Umgebung, wo man die Nachbarn kennt und treffen kann und wo Serviceleistungen wie Wohnungsreinigung, Spitex, Mahlzeiten bei Bedarf einfach erhältlich sind?

Urs Hausmann: Ja, dieses Szenario scheint mir am wahrscheinlichsten zu sein. Quasi als Grundannahme darf man auch in diesem Segment der Nachfrage davon ausgehen, dass die möglichen Arten der Nachfrage immer vielfältiger werden. Nicht jede vermögende ältere Person besitzt dasselbe Profil. Sie weisen unterschiedliche Bedürfnisse auf. Die Kunst der Anbieter besteht darin, am richtigen Ort ein optimales «Produkt» zu entwickeln, das auch auf eine genügend grosse Nachfrage stossen wird.

Bekommt der englische Ausdruck «My home is my castle» einen neuen Wert?

Urs Hausmann: Selbstverständlich, alle Menschen geben einen substanziellen Teil ihres Einkommens für Wohnzwecke aus. Und hier möchten sich die Leute auch entsprechend (aus-)leben. Dazu bestehen auch zahlreiche Studien und Forschungsergebnisse, die klar diese Tendenz aufzeigen. Ich denke hier beispielsweise an die Arbeiten von Matthias Horx, einem bekannten deutschen Trend- und Zukunftsforscher. ■

Quelle: IMMOFONDS

Urs Hausmann



Urs Hausmann, 40, Dr. oec. HSG, Volkswirt, seit 1996 Mitarbeiter und seit 1999 Partner bei Wuest & Partner in Zürich. Seine Schwerpunkte und Tätigkeitsgebiete sind die Marktforschung, Marktbeobachtung, Methodik zur Immobilienbewertung, die Beratung von Schweizer Banken im Kontext von Immobilien und dem nationalen Hypothekarmarkt, die Konstruktion von Ratings und Indizes, Risikomanagement von Immobilien, Entwicklung von hedonischen Bewertungsmodellen sowie volkswirtschaftliche Grundlagenstudien.

Nach dem Studium der allgemeinen Volkswirtschaftslehre an der Universität St. Gallen (HSG) mit Vertiefungen in Regionalökonomie und Umweltökonomie legte er 1994 einen Studienaufenthalt an der Universität Reading in England ein. Parallel dazu folgte bis 1996 das Doktorandenstudium zum Dr. oec. HSG. 2001 Weiterbildung zum Thema Coaching bei Muri & Partner.

holz21: Elf ausgezeichnete Ideen zu Holz

Vielseitig, fantasievoll und zukunftsgerichtet - so charakterisiert sich das Resultat der zweiten Ausschreibung «Neue Horizonte - Ideenpool holz21». Aus 116 Eingaben hat eine interdisziplinär zusammengesetzte Jury einen Förderbeitrag, sieben Auszeichnungen und drei Anerkennungen gesprochen. Die Themen dieser ausgezeichneten Ideen zu Holz decken ein weites Feld ab: Architektur, Ingenieurwesen, Design und Bautechnik.

Die Auszeichnungen dieser zweiten Runde von Neue Horizonte - Ideenpool Holz21 werden am 24. Oktober in Bern verliehen und publik gemacht. Der Stand der Dinge, die Auszeichnungen 2006 und 2005, ist ab 25. Oktober bis und mit 4. November 2006 in der Galerie im Kornhausforum Bern in einer kleinen Ausstellung zu sehen.

Das Förderprogramm holz21 des Bundesamtes für Umwelt (Bafu) fördert den nachhaltigen Holzabsatz. Mit dem Wettbewerb „Neue Horizonte - Ideenpool holz21“ werden neue Ideen mit und zu Holz gesucht und ausgezeichnet. Gefragt sind insbesondere Projekte und Produkte, die zeigen, wie Holz in Verbindung mit anderen Materialien zu besonderer Qualität findet. Diese Ideen können aus unterschiedlichen Disziplinen stammen. Denkbar sind Techniken und Produktionsverfahren mit Holz und in Verbindung zu Holz, Produkte und Systeme, Einzelbauten oder Teile von Bauten, Marketing und Promotion von Holz und Holzprodukten oder Materialkombinationen, die Holz und Holzprodukte zu besonderer Qualität hinsichtlich Statik, Dauerhaftigkeit, Ästhetik, Formvollendung usw. verhelfen. Die Eingaben sollen ein Potenzial enthalten, um den Holzabsatz zu erhöhen, und einen interdisziplinären Charakter, das heisst über die Holzbranche hinaus wirkend, aufweisen. Dies kann mit Verwendung anderer Materialien in Verbindung mit Holz erreicht sein, aber auch mit Produktions- und Verfahrenstechniken anderer Branchen in Verbindung mit Holz. Bedingung ist ein erreichter und nachprüfbarer Grad der Konkretisierung im Blick auf eine Realisierung oder Markteinführung des Produktes (keine reinen Projektideen).

2007: dritte und letzte Ausschreibung

Die Ausschreibung der dritten Runde zu „Neue Horizonte - Ideenpool holz21“ (2007) ist beschlossen und wird im Herbst 2006 bekannt gemacht. Eingabetermin ist Montag, der 2. April 2007. Eine umfassende Ausstellung über alle ausgezeichneten Arbeiten von 2005, 2006 und 2007 ist auf Oktober 2007 im Kornhausforum Bern geplant, eventuell verbunden mit einer Präsentation von weiteren Ergebnissen aus dem Förderprogramm holz21 des Bafu. Ebenfalls geplant ist eine Sondernummer (Dossier tec21) der Fachzeitschriften tec21 / TRACÉS mit den ausgezeichneten Arbeiten aus den drei Ausschreibungen Neue Horizonte 2005-2007. ■



Kalender

Oktober bis November

Termine zum Vormerken

05.10.2006 bis 08.10.2006

Bauen & Wohnen
Messegelände Luzern
www.fachmessen.ch

bis 19.10.2006

Architekturbiennale
Corderie Venedig
www.labiennale.org

23.10.2006 bis 25.10.2006

Expo Real
Messegelände München
www.expo-real.de

07.11.2006

12. Herbstseminar Ressourcen-
knappheit, Erneuerbare Energien
Kongresshaus Biel
www.hausmesse.ch

09.11.2006

Schweizer Immobilienmärkte 07
Gottlieb Duttweiler Institut
Rüschlikon
www.euroforum.ch

16.11.2006

4. Schweizer Immobiliengespräch
Restaurant Au Premier, Zürich
www.immorunde.ch

22.11.2006 bis 25.11.2006

Schweizer Hausbau- und
MinerGIemesse
Bern
www.hausbaumesse.ch

27. und 28.11.2006

7. Immobilienkongress IIR
Zürich
www.iir.de/schweiz

IMMOFONDS steigert den Nettoertrag

Der an der SWX Swiss Exchange kotierte Immobilienfonds IMMOFONDS erhöhte im vergangenen Geschäftsjahr das Gesamtvermögen um 6 Prozent auf 863 Mio. CHF. Der Nettoertrag wurde um mehr als 11 Prozent auf 31,1 Mio. CHF gesteigert. Die Ausschüttung bleibt unverändert bei 13.50 CHF, was einer Rendite von 3,8 Prozent entspricht.

pd. „Die bedürfnisgerechte und zukunftsorientierte Wachstumsstrategie hat sich parallel mit den Investitionen zur Qualitätsverbesserung des Immobilienbestandes ausbezahlt“, schreibt Immofonds-Geschäftsführer Erwin Häfelin in einer Medienmitteilung. Das Nettovermögen des Fonds beträgt 670,8 Mio. CHF (Vorjahr 608,4 Mio. CHF). Der Inventarwert eines Anteils liegt per 30. Juli 2006 bei 291,35 CHF (Vorjahr 290,70 CHF). Das Agio beträgt 22,5 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen auf insgesamt 50,2 Mio. CHF zu (Vorjahr 47,9 Mio. CHF).

Basierend auf diesem Geschäftsergebnis wird die Ausschüttung wie im Vorjahr auf 13.50 CHF pro Anteil belassen. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,78 Prozent (Vorjahr 3,63 Prozent). Das Gesamtvermögen des Immofonds zu Verkehrswerten beläuft sich neu auf 863 Mio. CHF (Vorjahr 814,1 Mio. CHF).

Eine Liegenschaft veräussert

Im Berichtsjahr investierte der Immofonds 30,3 Mio. CHF in Neubaulprojekte. In Zürich wurde eine Liegenschaft veräussert, welche die Qualitätsansprüche der Fondsleitung nicht mehr erfüllte. Dieser Verkauf brachte einen Erlös von 5,3 Mio. CHF. Im Zuge eines umfassenden Sanierungsprogramms wurden im vergangenen Jahr verschiedene Liegenschaften für insgesamt 13,6 Mio. CHF grundlegend renoviert und modernisiert. Finanziert wurden die Zukäufe und Sanierungen vor allem durch den Mittelzufluss aus der Emission vom Herbst 2005. Die Hypothekarschulden des Fonds belaufen sich auf 115 Mio. CHF, was einer Reduktion um 12,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Damit liegt die durchschnittliche Hypothekarbelastung des Immobilienportfolios bei 13,6 Prozent (Vorjahr 16,8 Prozent).

Das Anlageportfolio des Immofonds umfasst 193 Liegenschaften (Vorjahr 187) in 13 Kantonen und 52 Ortschaften. Der Anteil an Wohnliegenschaften liegt bei 93 Prozent. Insgesamt setzt sich das Portfolio aus 2965 Wohnungen (+50) und 3086 (+116) anderen Mietobjekten wie Gewerberäume oder Garagen- und Parkplätze zusammen. Die Leerstandsquote beträgt nur 1,6 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent).

Fortsetzung

**IMMOFONDS steigert
Nettoertrag**

Der Immofonds bevorzugt nach eigenen Angaben mittelgrosse Objekte mit einem Wert von 15 bis 20 Mio. CHF. Aktuell hat er sich an diversen Neubauprojekten in Allschwil, Schlieren, St. Gallen, Wettingen und Zug engagiert, die alle noch im Bau sind. ■

Kennzahlen IMMOFONDS (in CHF)

	2005/06	2004/05
Nettoertrag	31,1 Mio.	28,0 Mio.
Ausschüttung	13,50	13,50
Gesamtvermögen	863,0 Mio.	814,1 Mio.
Liegenschaftenbestand	843,1 Mio.	784,8 Mio.
Nettofondsvermögen	670,8 Mio.	608,4 Mio.
Inventarwert pro Anteilschein	291,35	290,70

Andermatt Ferienresort erhält Auflage

rb. Der Entscheid, die Luxuswohnungen des Ferienresorts in Andermatt von der Lex Koller zu befreien, hatte im Nationalrat ein Nachspiel: Der Bundesrat musste sich kritische Fragen stellen lassen. Verkäufe von Wohnimmobilien an Ausländer sind in der Schweiz bewilligungspflichtig. Für die 600 Appartements und 100 Luxushäuser, die der ägyptische Investor Samih Sawiris zusammen mit Hotels in Andermatt bauen will, hat der Bundesrat jedoch aus „staatspolitischem Interesse“ eine Ausnahme gemacht. Der Kanton Uri könne sich mit dem Ferienresort wirtschaftlich neu ausrichten, wird argumentiert. Das will die Linke im Parlament nicht einfach hinnehmen: „Damit wird ein gefährliches Präjudiz geschaffen“, kritisierte die Baselbieter SP-Nationalrätin Susanne Leutenegger Oberholzer. Es gehe nicht an, für ein kommerzielles Tourismusprojekt ein „staatspolitisches Interesse“ geltend zu machen. Das öffne der Bodenspekulation Tür und Tor.

Es sei für die Realisierung des Projekts unabdingbar, dass die geplanten Ferienwohnungen ohne Restriktionen für Ausländer gebaut und verkauft werden könnten, entgegnete Bundesrat Moritz Leuenberger. Es seien aber „Sicherheitsmassnahmen“ eingebaut worden. Der Bundesrat habe die Ausnahmeregelung mit der Auflage versehen, die den Verkauf der Ferienwohnungen ohne vorherige Realisierung des übrigen Projekts verhindere. Bundesrat Leuenberger wehrte sich gegen den Vorwurf, die Lex Koller auf kaltem Weg abzuschaffen. Dies geschehe nur mit flankierenden Massnahmen.

Der Andermatt Entscheid hat da und dort Begehrlichkeiten geweckt. So beansprucht etwa der Kanton Wallis für die in Anzère, Aminona, Champéry, Haute-Nandaz und Verbier entstehenden Zentren nun ebenfalls eine Sonderbehandlung. Und auch die Promotoren der in Graubünden geplanten Ressorts möchten schon länger Ausnahmewilligungen. ■

“Mood Management” wird für Einkaufszentren immer wichtiger

Ende März 2007 wird das Einkaufs- und Freizeitzentrum Sihlcity in Zürich eröffnet. Einkaufen sei heute längst nicht mehr nur eine Befriedigung von Bedürfnissen – einkaufen sei heute ein Bestandteil der Freizeitkultur, sagt David Bosshart, CEO des Gottlieb Duttweiler Instituts in Rüschlikon. Der klassische Einkauf ist durch das «Shopping» abgelöst worden, bei welchem der Kaufentscheid vermehrt von Emotionen bestimmt wird.

pd. “Einkaufszentren - oder heute Premium Malls, Freizeitlofts - stehen und fallen mit dem Gesamterlebnis. Deshalb kommt dem Mietermix hohe Bedeutung zu“, sagt David Bossart im neusten Sihlcity-Newsletter. Wichtig sei, dass die Gesamtanlage in sich stimmig ist und positive Lebensgefühle vermittele. Das Stichwort dazu nennt er „Mood Management“. Die Softfaktoren seien heute viel wichtiger als früher. Aufdringlicher Kommerz, Künstlichkeit und Verkaufsmaschinen-Stimmung bringen nicht die gewünschten Resultate.

Was beinhaltet denn aber ein ideales Erlebnis von Kaufen, Geniessen, Konsumieren und Unterhaltenwerden? „Heute wollen sich die Menschen beim Shoppen inspirieren lassen, herausfinden, wer sie sind, was zu ihnen passt und was sie sich alles wünschen könnten. Shopping ist eine zeitgemässe Therapieform geworden: sehen, hören, riechen, berühren, fühlen“, sagt Bosshart weiter. Die Sinne müssen ganzheitlich angeregt werden. Nicht mehr gefragt sei der noch in den 90er Jahren aktuelle visuelle und auditive Overkill. Die Erlebnisgesellschaft sei erwachsen geworden und suche wieder vermehrt Natürliches statt das Übertriebene, Exotische, Knallige. Der Kauf diene als positiver Nebeneffekt einer Freizeitbeschäftigung. Umso wichtiger sei das Gastro-Angebot, weil die Menschen länger verweilen, wenn sie sich wohl fühlen.

Anzeige



eindeutig!

Sie wollen erkannt werden und setzen Ihre Marke da, wo man hinschaut. anzeigen@immorunde.ch

IMPRESSUM

Herausgeber:
Schweizer Immobilien-
gespräche GmbH,
Schwyz

Onlinedienst:
www.immorunde.ch

Redaktion:
Schweizer Immobilienbrief
Remi Buchschacher
Bahnhofstrasse 74
4900 Langenthal
redaktion@immorunde.ch

Bilder:
Seite 9: Lignum

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

Produkte und Brands im mittleren und gehobenen Segment können sich laut Bosshart ganz klar durch ihren Grad an Dienstleistungen, den sie für eine anspruchsvoller werdende, zunehmend auch ältere Kundenschicht bieten, gegenüber den Billiganbietern abheben. Dazu gehören Sicherheit und angenehme Atmosphäre vom Eingang der Garage über den Parkplatz bis hin zur architektonischen Gestaltung, unauffällige Sauberkeit, unaufdringliche Aufmerksamkeit, viele angenehme «Ruhezonen» ohne unmittelbaren Kaufdruck, Freundlichkeit, Lieferdienste und eine einfache Bezahlungsweise.

„In den kommenden Jahren werden weitere 600'000 qm an Detailhandelsfläche dazukommen“, schätzt Bosshart. Die Verdrängung werde weiter zunehmen. Es werde derjenige überleben, der entweder «fit» ist, also kostengünstig, oder der ein «sexy» Angebot habe, das durch Attraktivität besticht. Der Trendforscher ist überzeugt, dass Sihlcity den Trends und Bedürfnissen von 2007 entsprechen wird. Im Vorfeld sei seriös gearbeitet worden, „was für die Schweiz sicherlich neue Massstäbe setzt. Der Erfolg dürfte also nicht auf sich warten lassen.“ ■



Die Sihlcity in Zürich wird am 22. März 2007 eröffnet.