

«Der bebaute Raum ist stark reguliert»



Felix Thurnheer ist CEO der Immocompass AG und Mitorganisator des Swiss Real Estate Research Congress.

Regulierung und Verdichtung sind kaum unter einen Hut zu bringen. Dass dies die Preise weiter in die Höhe treibt, sei naheliegend, sagt Felix Thurnheer, CEO der Immocompass AG und Mitorganisator des Swiss Real Estate Research Congress. Das Thema ist aktuell und gehört zu den grossen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft.

Die Abwanderung aus den Zentren akzentuiert sich. Es wird immer deutlicher: Die COVID-19-Pandemie hat die räumliche Entwicklung der Schweiz nachhaltig geprägt und die Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort aufgeweicht. Werden Sie am SRERC auf diese Thematik eingehen?
Felix Thurnheer: Empirische Arbeiten beruhen immer auf Zahlen und Fakten. Kurzfristige Entwicklungen sind daher immer schwierig abzufangen und zu beschreiben. Aber ja, wir werden selbstverständlich Umzugsabsichten, Umzugsverhalten und Wertentwicklungen in verschiedenen geografischen Räumen thematisieren. Eine Arbeit von René-Ojas Woltering von der École hôtelière de Lausanne, geht etwa der Wertentwicklung von Hotels in Zeiten von Covid nach.

Angebotsseitig ist die Projektierung neuer Mietwohnungen seit Jahren rückläufig. Führt die revidierte Raumplanung zu einem wachsenden Mangel an Bauland?

Ja klar. Das ist ein riesiges Problem. Bauland ist nun definitiv endlich. Einzonung von Bauland gehört der Vergangenheit an. Dafür sieht die Raumplanung die innere Verdichtung, also der Bau in die Höhe, vor. Das Problem besteht nun darin, dass der bebaute Raum bereits stark reguliert ist. Regulierung und Verdichtung sind kaum unter einen Hut zu bringen. Dass dies die Preise weiter in die Höhe treibt, ist naheliegend. Zu diesem Thema haben wir am Nachmittag extra einen Workshop in das Programm mit aufgenommen. Dieser wird von Brice Hofer, UBS Asset Management, eingeführt und moderiert.

CO₂ und Nachhaltigkeit führen heute zu einem Wertzuwachs von Immobilien?

Der traurige Krieg in Europa beschleunigt momentan den Wertzuwachs von energieautarken, sparsamen und CO₂-neutralen Immobilien. Besonders im Fokus stehen – unabhängig davon – die Fragen nach der Wertrelevanz von nachhaltig gebauten Immobilien.



Bauland ist endlich: Die Raumplanung sieht Verdichtung vor. Der bebaute Raum ist aber stark reguliert, und Regulierung und Verdichtung sind kaum unter einen Hut zu bringen.

Constantin Kempf von der HSLU und Jörg Schläpfer von WüestPartner gehen unter anderem diesen Fragestellungen nach.

Wir haben wieder Inflation. Was macht diese mit den Immobilienmärkten?

Kurzfristig passiert noch gar nichts. Hält die Teuerung an, werden natürlich die Zinsen steigen. Das ist brandgefährlich für den Hypothekarmarkt wegen der Tragbarkeit, zugleich aber auch interessant für die Banken. Über eine noch längere Frist nützt allen Schuldner und Immobilieneigentümern die Geldentwertung stark. Wir werden dieses Thema ausführlich in einem Workshop mit Robert Weinert von WüestPartner sowie Pascal Gantenbein von der Universität Basel behandeln.

Städte verlieren aufgrund veränderter Gewohnheiten und der entstehenden Enge immer mehr an Anziehungskraft. Muss mit einem fortgesetzten Abbau der Leerstände und einem künftig noch stärkeren Mietpreisdruck nach oben gerechnet werden?

Ich bin da nicht gleicher Meinung. Die zahlreichen verkehrsreduzierenden Massnahmen, die Kanalisierung von Events, die bessere Gestaltung von Plätzen und Quartierstrassen und die bessere Nutzung öffentlicher Flächen durch die Gastronomen seit COVID, haben die Städte auch attraktiver gemacht. Es wohnen wieder mehr Familien in den Städten! Auf der anderen Seite ist es seit der Etablierung des Home-Offices auch attraktiv geworden auf dem Land oder in den Bergen zu wohnen. Die Fachhochschule Ostschweiz unterstützt unter der Leitung von Norbert Hörburger den Kanton Graubünden aktiv zum Thema «Workation». Er wird auch am Kongress anwesend sein.

3D-Stadtmodelle: «nice to have or real disruption»?

Als Geograf bin ich besonders gespannt auf die dritte Dimension in der räumlichen Darstellung. Wir können unsere Umwelt in drei Dimensionen abbilden und mittels Film auch die zeitliche Dimension. Das bringt für die Planung der Räume, aber auch für die digitale Integration bekannter

Immobilienprozesse neue Geschäftsfelder. Die spannende Frage dabei ist tatsächlich: «die dritte Dimension: nice to have or real disruption»? Wir werden zu diesem Thema ebenfalls einen Workshop durchführen. Ich freue mich sehr auf die Diskussion.

Experten raten nun vermehrt dazu, nicht nur zu verdichten, sondern auch zu entdichten. Hat das Konzept der Verdichtung versagt?

Gute Frage. Das Konzept ist meiner Meinung nach noch gar nicht in der Realität angekommen. Und so wie es angedacht ist, wird kaum jemand ein Verdichtungsprojekt wirtschaftlich realisieren können. Es sei denn, die Lage ist sehr zentral und der Nachfragedruck sehr hoch. Was hingegen funktioniert, ist die Umnutzung von Industrie- und Gewerbearealen in gemischt genutzte Gebiete. Dann wird allerdings die Industrie verdrängt. Neue Industriegebiete entstehen nämlich nicht in der Schweiz, vielmehr dafür im Ausland. Und Industriehallen lassen sich nicht zu einem Hochhaus à la «prime Tower» stapeln. Also ja, das Konzept der Verdichtung funktioniert so wie angedacht nicht und wird es auch nicht.

Lässt sich die Verdichtungsproblematik politisch überhaupt lösen?

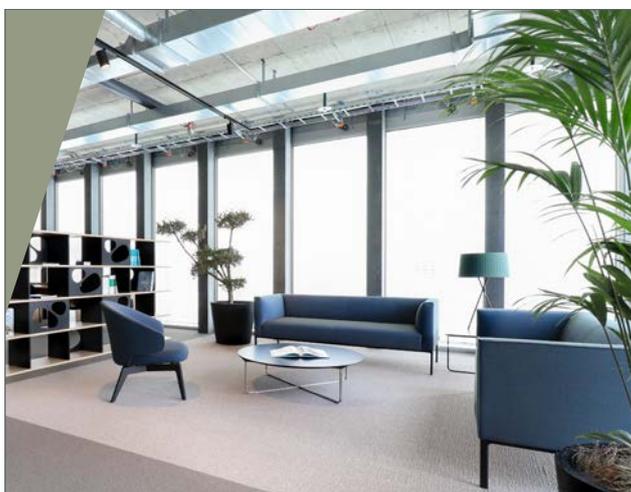
Über eine sehr lange Zeit und grossen preislichen Leidensdruck vielleicht. Ich glaube, die politische Lösung wird dann aber nicht die Verdichtung, sondern die Rückkehr zum Einzonen sein.

Interview: Remi Buchschacher

Swiss Real Estate Research Congress, 20. Mai 2022, Auditorium HWZ Zürich, 0900 bis 17.00.

Am Swiss Real Estate Research Congress werden fundierte wissenschaftliche Forschungsergebnisse und Fallbeispiele aus den Bereichen Investment, Immobilien, Raumökonomie und Raumentwicklung präsentiert und diskutiert. Dazu Informationen über die neusten Hypothesen, Erkenntnisse und Resultate aus unterschiedlichen Disziplinen und Networking mit verschiedenen Instituten und Forschungsabteilungen.

www.srerc.ch



Home-Office war gestern – yourOFFICE ist heute!

Bei «yourOFFICE» – Workspace as a Service handelt es sich um ein in der Schweiz einmaliges und integratives Gesamtkonzept, das die Arbeitsplatzgestaltung, die Unternehmenskultur sowie Facility Management Services miteinander verknüpft. Wir schaffen eine neuartige sowie leistungs- und kulturfördernde Workplace Experience: maximale Flexibilität in der Gestaltung bei gleichzeitiger Entlastung der internen Organisation.

NEW WORK ein Thema für Sie?

Setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

www.youroffice.ch

yourOFFICE
Workspace as a Service