

Aus der Branche

Sorgen im Villenquartier, Räume mit breiten Türen

dst. · Was macht wohlhabenden Immobilienbesitzern am meisten Sorgen? Die anderen wohlhabenden Immobilienbesitzer! Die UBS befragt regelmässig ihre besten Kunden in aller Welt, sogenannte High Net Worth Individuals. Die Studie «Investor Watch» zeigt, dass Millionäre in der Schweiz die hohen Immobilienpreise als wichtigste Ursache für wirtschaftliche Unsicherheiten ansehen. UBS-Chefökonom Daniel Kalt erklärt die Einstellung mit den stabilen politischen Strukturen und den geringen gesellschaftlichen Problemen, die den Fokus auf den Häusermarkt lenkten. Als traditionell sehr wichtige Anlageklasse treibt die Hausbesitzer die Angst vor sinkenden Preisen und steigenden Leerständen sowie der anhaltende Anlagendruck der institutionellen Investoren um.

Für die rund 1,6 Millionen Personen in der Schweiz mit körperlichen Beeinträchtigungen, die auf adäquat eingerichteten Wohnraum angewiesen sind, hat die Behindertenorganisation Procap eine eigene Wohnungsbörse eröffnet. Die hohen Summen, die in den rollstuhlgängigen Ausbau von Mietwohnungen investiert und zumeist von der IV bezahlt werden, verfallen oft, weil Vermieter beim Auszug verlangen, die Anpassungen wieder rückgängig zu machen. Die Börse soll dies vermeiden, indem solche Objekte an Menschen mit Behinderung weitervermietet werden.

Den nächsten grossen Schritt in der Entwicklung seiner Heimatstadt wartete Heinz Buhofer, Ehrenpräsident der Metall-Zug-Gruppe, noch ab. Dann hörte, kurz nach dem 90. Geburtstag, sein Herz auf zu schlagen. Sein Lebenswerk, die Transformation der Zuger Innenstadt, wird indes weitergeführt. Stadt und V-Zug Immobilien stellten kürzlich die Pläne für das Werkareal von V-Zug vor, die den Ausgangspunkt für das Projekt Technologiecluster Zug darstellen.

Nach dem Ende letzten Jahres vollzogenen Verkauf der Bilfinger-Sparte Building and Facility an den schwedischen Finanzinvestor EQT hat nun auch der Schweizer Ableger Bilfinger HSG Facility Management seinen Namen gewechselt. Die von Michael Rohrer geleitete Einheit mit zehn Standorten in der Schweiz heisst neu Apleona HSG.

Das auf Immobilienentwicklungen spezialisierte Unternehmen Inizia mit Büros in Zürich und Bern hat den Zolliker Unternehmer Urs Ledermann in den Verwaltungsrat gewählt. Die 2015 gegründete und von Dario Pfammatter geleitete Firma ist Teil der Cresco Real Estate Group, zu der auch das Architekturbüro HDPF, die Converdis Baumanagement AG sowie die digitale Vermarktungsfirma Obra Visual gehören.

12 Fragen an Meret Wiedenkeller, Verwaltungsratspräsidentin Frau baut AG

«Ein gutes Haus lebt von der Haltung seiner Bewohnerinnen»

NZZ Domizil: Welche Motive führten zur Gründung eines Unternehmens, das «Frau baut» heisst?

Meret Wiedenkeller: Der Immobilienmarkt ist mehr oder weniger in Männerhand. Da wollen wir einen Gegenpol bilden. Dazu kommen gesellschaftliche Entwicklungen: Single-Haushalte nehmen in allen Altersstufen zu, es gibt einen Trend zum Teilen und den Wunsch nach mehr Gemeinschaft, nach freundschaftlicher Nachbarschaft. Ausschlaggebend waren aber auch berufliche wie private Erfahrungen. Viele Frauen erwerben Wohneigentum, finden sich dann aber alleine in einer Stockwerkeigentümerschaft wieder. Sie haben sich die für sie ideale Wohnform nicht zu Ende überlegt.

Wie unterscheidet sich die Ausrichtung von anderen Firmen der Branche? Wir verstehen uns als Immobiliengesellschaft von Frauen für Frauen. Unser Zielpublikum sind Frauen, die wir als Mieterinnen und Investorinnen ansprechen.

Auf welche Frauen gehen Sie zu? Es gibt Frauen, die wohnen in zu grossen Häusern, sind ohne Nachkommen oder mit Haus und Garten überfordert. Oft sind sie auch nicht mehr so gut in der Gesellschaft verankert und werden einsam. Es gibt Frauen, die ihre Immobilien wegen ungenügender Altersvorsorge und AHV-Leistungen verkaufen müssen. Da bieten wir Hand für massgeschneiderte Lösungen, etwa lebenslangliches Wohnrecht und monatliche Rentenzahlungen, wenn wir im Gegenzug ein Haus mit Entwicklungspotenzial übernehmen können. Und dann gibt es Frauen, die für ihr Haus eine sinnstiftende Zukunft suchen.

Eine der Hürden ist der Mangel an Objekten und Bauland, der auch von Entwicklern und Maklern beklagt wird. Wie gehen Sie bei der Akquisition vor? Unterschiedlich: Primär ist unser persönliches Netzwerk wichtig und die Mundpropaganda. Daneben akquirieren wir mittels Vorträgen oder über andere Frauenorganisationen sowie über Social-Media-Plattformen. Letztlich sind wir darauf angewiesen, an Immobilien jenseits des rein kommerziellen Marktes heranzukommen.

Wie hebt sich die Firma von Baugenossenschaften ab, von denen ja einige ähnliche Konzepte verfolgen? Was lässt sich von diesen lernen? Uns ist keine Baugenossenschaft bekannt, die den Fokus speziell auf das Wohnen für Frauen legt. Es gibt sogenannte Generationenhäuser, also sol-

Zur Person



Meret Wiedenkeller (51) ist Mitgründerin und Verwaltungsratspräsidentin der Frau baut AG, eines auf die Erstellung von Wohnraum für Frauen spezialisierten Immobilienunternehmens mit Sitz in Zürich. Es besteht aus einem Team von fünf Frauen unterschiedlicher Disziplinen. Neben der Geschäftsführung dieser Firma ist Wiedenkeller als selbständige Vermögensverwalterin tätig. Nach einem Ökonomiestudium an der Universität Zürich begann sie eine Bankkarriere. Berufsbegleitend hat sie sich in Immobilien-Assetmanagement weitergebildet. (dst.)

che, die ein Zusammenleben von verschiedenen Generationen verfolgen. Im Wissen, dass es viele Frauen gibt, die einen Einzelhaushalt führen, möchten wir diese nachbarschaftlich näher zusammenbringen, und das ist durchaus auch über verschiedene Generationen möglich. Wir bieten massgeschneiderte Lösungen und begleiten Verkaufswillige beim Prozess des Loslassens.

Was macht ein gutes Wohnhaus aus? Es lebt in erster Linie vom Geist und von der Haltung seiner Bewohnerinnen. Es soll sich mit Leben füllen und das Miteinander in der Gemeinschaft fördern. Damit ein Wohnhaus interessant wird, sind – neben der Höhe der Miete oder der Wohnkosten – eine gute ÖV-Anbindung, eine einigermaßen ruhige Lage, die Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zu Kultur wesentlich.

Sie entwickeln und realisieren Wohnkonzepte für die zweite Lebenshälfte. Was wünscht sich die alternde Gesellschaft, und wie verändern sich unsere Wohnbedürfnisse? Die Lebenserwartung von Frauen liegt heute bei etwas über 87 Jahren. Das heisst: Die zweite Lebenshälfte beginnt rechnerisch also bereits ab dem 44. Jahr. Grund genug, sich frühzeitig mit idealen Wohn- und Lebensformen auseinanderzusetzen. Dafür ist es aber nie zu spät. Für viele ist es das Wichtigste, möglichst lange selbständig zu

bleiben und zu Hause wohnen zu können. Das gelingt am besten in einer gut funktionierenden Gemeinschaft. Die Preisentwicklung bei Immobilien und die fortschreitende Zersiedelung werden uns zwingen, wieder näher zusammenzurücken und kleinere Wohnungen zu bauen. Dies entspricht meiner Vorstellung eines idealen Heims: feine, kleine Wohnungen mit günstigen Mieten, die Privatsphäre bieten, dazu gute, gemeinschaftlich nutzbare Räume.

Älteren Menschen, darunter besonders Frauen, fällt es schwer, sich am Markt zu behaupten, etwa, wenn sie aufgrund von Sanierungen gezwungen werden, umzuziehen. Was lässt sich für sie tun? Wir gehen individuell auf die Bedürfnisse von Eigentümerinnen ein und begleiten diese durch unterschiedliche Prozesse. Unser Ziel ist es, mehr Wohnraum für Frauen schaffen zu können.

Weshalb ist Wohnen und Bauen bei uns so teuer geworden? Aufgrund der Veränderungen an den Kapitalmärkten sind Immobilien auch von Privaten als Anlageobjekte wieder entdeckt worden. Die sehr grosse Nachfrage nach Immobilien und Boden verteuert diese letztlich. Die Baupreise selber treiben die Preise nicht.

Die Rede von der Immobilienblase will nicht verstummen. Gibt es diese Blase, und wie gefährlich ist sie? Die Anzeichen für eine Blase sind durchaus gegeben, der Immobilienblasen-Index der UBS zeigt es. Eigentumswohnungen im Hochpreissegment sind schwieriger zu verkaufen als noch vor wenigen Jahren. Doch beim Thema Blase gehen die Meinungen der Experten sehr weit auseinander. Weil Banken wegen der strengeren Regulierung bei der Vergabe von Hypotheken genauer hinschauen müssen, ist die Gefahr der Blasenbildung geringer geworden, vor allem in den Städten.

Ihr Unternehmen bietet Anlegerinnen die Möglichkeit, sich am Aufbau eines Portfolios zu beteiligen. Was dürfen sie dabei erwarten? Wir versuchen, mit Transparenz und einem persönlichen, vertrauensvollen Umgang eine Nähe zu unseren Aktionärinnen zu schaffen. Sie sollen sehen, was wir mit dem Geld machen. Wir streben eine steuerfreie Rendite von etwa 3 bis 3,5 Prozent pro Jahr an.

Womit befassen Sie sich, wenn es nicht um Immobilien geht? Zumeist mit meinem Hauptjob, der Vermögensverwaltung.

Interview: David Strohm

ANZEIGE

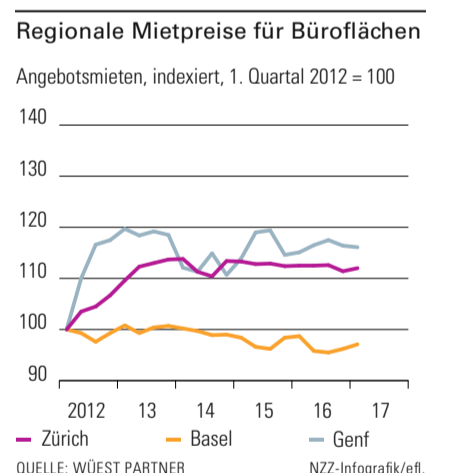
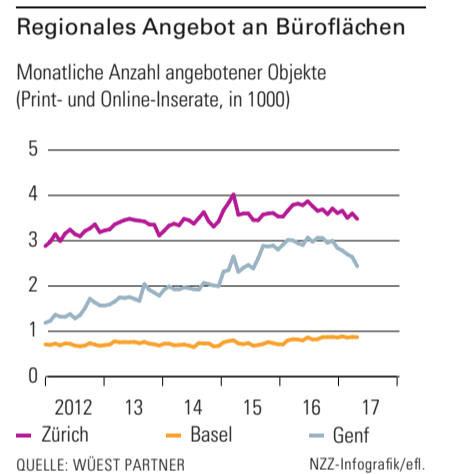
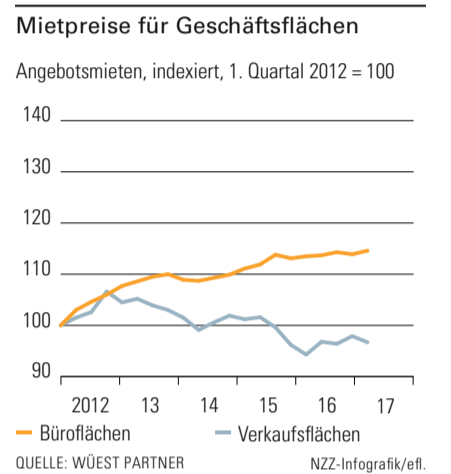
INTERCITY REAL ESTATE SERVICES

Leidenschaft für Liegenschaften.

«WIR sorgen uns um Ihre Immobilie, damit Sie sich um anderes KÜMMERN können.»

Michael Wildhaber CEO
Intercity Verwaltungs-AG
www.intercity.ch

Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen



Verkauf Wohneigentum

Kanton GR · GL

Im Zentrum von **CHURWALDEN** zu verkaufen

älteres Chalet mit grossem Umschwung

mit 3 Wohnungen, einem Studio (Gesamtfläche 297 m²), 2 Einzelgaragen und Schopf, Grundstücksfläche 1386 m². Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung: Fr. 915 000.–. Zusätzlicher Erwerb von 861 m² angrenzendem Bauland ist möglich.

Solvente Interessenten melden sich bei Herrn Andrea Mani, Tel. 081 257 04 30, E-Mail: a.mani@bluewin.ch

AROSA 8-Zimmer-Wohnung

Schönste, sonnige Aussichtslage, Gratisbus direkt vor Haus. 200 m² BWF, Option zwei TGP. Fr. 1,11 Mio. möbl. www.immobiliendarosa.ch | Yvonne Mettler

Lantsch/Lenz Ferienregion Lenzerheide

Zu verkaufen an ruhiger, sonniger Lage mit sehr schöner Weitsicht

3½-Zimmer-Maisonettewohnung

130 m² Nettowohnfläche
Grosser Balkon mit Panoramaausblick
Sehr gutes Naherholungsgebiet mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten

VP Fr. 1 060 000.–
Autoeinstellplatz Fr. 30 000.–

Mark Immobilien-Bewertungen
Tel. 081 630 27 25 / 079 681 65 80
mark@immobilien-bewertungen.ch

Arosa - Sonnenpark

Sonnige Ferienwohnungen

Neue Wohnungen an ruhiger Lage mit herrlicher Bergsicht zu verkaufen

3½-Zi-Whg ab Fr. 949'000.–
4½-Zi-Whg Fr. 1'098'000.–

- Bezugsbereit nach Vereinbarung
- Ausbauwünsche möglich
- sonnenpark-isla.ch

alldmathis

verkauf@alldmathis.ch | 081 257 15 30
Rätusstrasse 22 | Chur | alldmathis.ch

St. Moritz 2½-Zimmer-Wohnung

(Luxusbereich), neuwertig, hoher Ausbaustandard, möbliert, unverbaubare Aussicht, grosse Terrasse, Garage, zu vermieten oder verkaufen, Ausländerbewilligung möglich.

Auskunft unter Chiffre U 176-810686, an Publicitas S.A., Postfach 1280, 1701 Fribourg

Kanton FR · VD · NE · JU · GE

TRAUMSCHLOSS GRENG IN MURTEN

Exklusive 5½-Zi. Triplex-WHg. mit 200m² nur Fr. 2'495'000 - Videorundgang auf www.schloss-greng.ch

TEL: 052 511 02 92* DOK: gnzz@dcre.ch

Kanton Tessin

Kloster aus dem 15. Jhd.

In Astano. Spannende Durchblicke. Schöne Details. 14 Z., WFL 240m². Ganzjährig bewohnbar. Auch als Zweitwohnsitz. Fr. 980'000

www.casatrovata.ch | Tel. 091 923 50 10