



Die Immobilie gibt's nicht!

Immer wieder werde ich gefragt, wie es denn dem Immobilienmarkt gehe. Laufen die Geschäfte? Ist der Markt gesund? Wie sieht die Zukunft aus? Und aktuell natürlich auch: Wie wirkt sich die Coronakrise auf Immobilien aus? Und immer wieder entgegne ich: Ich kann diese Frage nicht beantworten! Ich kann sie nicht beantworten, weil es *die* Immobilie nicht gibt. Ebenso wenig wie es *den* Immobilienmarkt gibt. Der Immobilienmarkt hat zahlreiche Facetten und ist so vielfältig, dass oft nicht klar ist, von welchem Markt man überhaupt spricht. Immobilienmärkte sind nämlich je nach Lage, Nutzung, Finanzierungform, Eigentümer, Architektur oder Technik sehr unterschiedlich.

Von langweilig stabil bis gefährlich volatil

Der wichtigste Unterschied zwischen den verschiedenen Marktsegmenten ist wohl die Nutzung der Immobilie. Dabei gilt der Markt für Wohnimmobilien zwar als langweilig, aber gleichzeitig als angenehm stabil. Mietzinse, Kaufpreise, Leerstände, Renditen und Risiken bewegen sich – verglichen mit anderen Marktsegmenten – kaum rasant, unerwartet und in grossen Schritten. Selbstverständlich gibt es innerhalb des Wohnsegments Unterschiede, je nach den Nutzern. Das können z.B. Schüler in Studentenwohnungen, ältere Menschen in Seniorenresidenzen oder Geschäftsleute in Business Apartments sein. Seit einiger Zeit haben sich noch weitere Unterscheidungen ergeben: Microliving etwa bezeichnet Wohnen auf kleiner Fläche, beim Shared Living wird der Wohnraum geteilt und Smart Living setzt auf komfort- und effizienzsteigerndes High Tech.

Andere Nutzungsarten als Wohnen sind ungleich volatiler. So entwickeln sich etwa Büroimmobilien entlang von Konjunkturkurven, werden aber auch beeinflusst

von Technologien wie z.B. der Onlinekommunikation, die gerade mit viel Schwung auf der Homeofficewelle



“ **Der Immobilienmarkt hat zahlreiche Facetten und ist so vielfältig, dass oft nicht klar ist, von welchem Markt man überhaupt spricht.**

- DR. ROMAN H. BOLLIGER
EXPERTE FÜR IMMOBILIEN UND MARKETING
SOWIE BETREIBER DER NETZWERKE
SWISS CIRCLE, SWISSPROTECH
UND ALACASA.CH

surft. Eine spezielle Rolle nimmt zurzeit die Logistikimmobilie ein. Sie hat – Corona sei Dank – stark an Attraktivität gewonnen und erfreut sich insbesondere bei Investoren grosser Beliebtheit. Ganz anders bei Retail- und Hospitalityimmobilien. Diese beiden Segmente gelten als die Verlierer unserer Zeit, da die Retailbranche mit Onlineshopping und die Hotelbranche mit neuen Aufenthaltsformen wie etwas Airbnb zu kämpfen hat. Dazu kommt, dass in diesen Märkten Covid-19 gerade als gefährlicher Brandbeschleuniger wirkt und die Negativtrends massiv verstärkt.

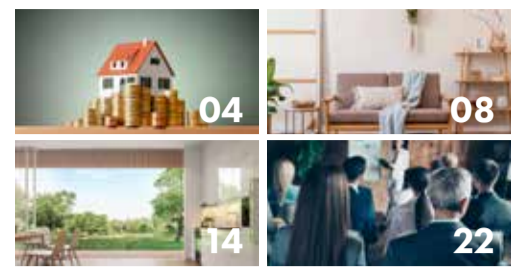
Direkt, indirekt oder zwischendurch?

Unterschiede insbesondere rechtlicher Natur ergeben sich durch die Art des Immobilienbesitzes. Da gibt es einerseits die direkte Investition, sei dies nun als Eigentümer einer ganzen Immobilie oder als Stockwerkeigentümer. Andererseits kennen wir verschiedene Arten des indirekten Immobilienbesitzes wie etwa Fondsanteile, Aktien oder Genossenschaftsanteile. Eher neuere Investitionsformen sind Club- oder Crowdinvestments, die Investoren etwa als Miteigentümer oder Aktionäre einbinden.

So oder so: Immobilien sind wichtig!

Egal, durch welche Brille man Immobilien betrachtet: Ihre Bedeutung ist enorm. Der Gebäudebestand der Schweiz ist gegen 3 Billionen Franken Wert, Immobilien machen sage und schreibe über 10 Prozent der schweizerischen Wirtschaft aus und fast jeder sechste Arbeitsplatz hat mit Immobilien zu tun! Ob Sie nun Immobilien als Wohnraum, Arbeitsort, Investition oder Beruf definieren: Ich wünsche Ihnen viel Spass beim Eintauchen in die faszinierende Welt der Immobilien!

TEXT DR. ROMAN H. BOLLIGER



LESEN SIE MEHR...

- 04 Investment
- 08 Home Staging
- 12 Expertpanel
- 14 Nachhaltig bauen
- 18 Gebäudeautomation
- 22 Weiterbildung

FOKUS BAU- & IMMOBILIENWELT.

PROJEKTLEITUNG:

Kristina Nadjarian

COUNTRY MANAGER:

Pascal Buck

PRODUKTIONSLEITUNG:

Miriam Dibsda

TEXT:

Fatima Di Pane, Flavia Ulrich, Lars Meier, Dominic Meier

TITELBILD:

iStockphoto.com

LAYOUT:

Anja Cavelli

DISTRIBUTIONSKANAL:

Tages-Anzeiger, Juli 2020

DRUCKEREI:

DZZ Druckzentrum AG

SMART MEDIA AGENCY AG

Gerbergasse 5, 8001 Zürich, Schweiz

Tel +41 44 258 86 00

info@smartmediaagency.ch

gedruckt in der
schweiz



Viel Spass beim Lesen!

Kristina Nadjarian
Senior Project Manager

ANZEIGE



Ortschaft Würenlos AG

Objekt Wohnungen, Doppel-,
Einfamilien-, Zweiparteienhäuser

Zimmer 3.5 – 5.5

Kaufpreis ab CHF 830'000

Bezugstermin 2022/2023

Wohnfläche ca. 82 – 181 m²

An begehrter Wohnlage in Würenlos entsteht attraktiver Wohnraum für Familien, Paare und Singles. Hier findet jeder sein passendes Zuhause, denn die durchdachte und einladende Siedlung «SOLEA» bietet gleich vier Wohnformen: Eigentumswohnungen, Zweiparteien-, Doppel-, Einfamilienhäuser.

www.solea-würenlos.ch

PROPERTY ONE



Timothy Dale
M +41 79 487 11 20
tim.dale@propertyone.ch