

# Schweizer Wohneigentum®

Aktuelles rund um Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser

**vermag**

überreicht von Verimag, Partner von alaCasa.ch und Ihr Experte für Wohneigentum am Zürichsee: [www.verimag.ch](http://www.verimag.ch), [verkauf@verimag.ch](mailto:verkauf@verimag.ch)

**02 Markt**

Regionale Nachrichten

**03 Wohnraumstudie**

2016/2017

**05 Rezension "Freilager Zürich"**

Stockwerkeigentum-Wissen

**06 Gelungene Nachverdichtung:**

«Nessleren» in Köniz-Wabern

**07 Immobilienmärkte**

**weitgehend stabil**

Wie Zürcher Makler ihren Markt einschätzen

**09 Architektur**

Grüne Leuchttürme

**11 Innovation:**

Swiss PropTech

**11 Immobilien-ABC**

**12 Verkaufsobjekte**

**Herausgeber:** alaCasa.ch, [www.alaCasa.ch](http://www.alaCasa.ch), [info@alaCasa.ch](mailto:info@alaCasa.ch), 0800 80 80 11

**Redaktion:** Birgitt Wüst  
**Gestaltung:** Susana Perrotet

**Erscheint:** 3 bis 4 mal jährlich online und in gedruckter Form

# 03

März 2017



**Nadja Bollinger**  
Verimag Verwaltungs-  
und Immobilien AG

## Bewegte Zeiten für den Schweizer Immobilienmarkt

Der Schweizer Markt für Wohneigentum ist in Bewegung! Gemeint ist hier für einmal nicht die immer wieder heraufbeschworene Zinswende – es geht hier vielmehr um die von einflussreichen Marktteilnehmern gestellten Erwartungen an die Immobilienwelt. Ökologischer und vor allem dichter sollen Häuser wie ganze Städte gebaut werden. Das zumindest fordern die Raumplaner und die Entwickler von Vorzeigeprojekten mit ökologischem Anspruch, etwa der 2000-Watt-Gesellschaft. Doch entspricht dies auch den Wünschen der Schweizer Wohnbevölkerung? Die Ergebnisse der

aktuellen Wohnraumstudie von alaCasa.ch und MoneyPark zeigen, dass dies wohl (noch) nicht der Fall ist. Für eine Mehrheit stellt nach wie vor das raumverschwendende Einfamilienhaus die bevorzugte Wohnform dar. Und wenn es um ökologisch vorbildliche Wohnformen geht, so möchte man diese eher bei anderen sehen als bei sich selbst. Die Bequemlichkeit ist für Herrn und Frau Schweizer offensichtlich noch immer wichtiger als das Umweltbewusstsein. Trotzdem entstehen mehr und mehr verdichtete und ökologisch vorbildliche Bauten, wie die in dieser Ausgabe portraitiert

ten Projekte Zürcher Freilager, Nessleren in Köniz-Wabern oder Aglaya in Risch-Rotkreuz zeigen. Dass Innovationen in der Immobilienbranche gross geschrieben werden, zeigt nebst diesen Beispielen auch das neue Netzwerk für Immobilien-Startups Swiss PropTech. Was es damit auf sich hat und weitere interessante Geschichten rund um Schweizer Wohneigentum finden Sie auf den folgenden Seiten.

Freundliche Grüsse  
Nadja Bollinger, eidg. dipl.  
Immobilientreuhänderin

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum

alaCasa.ch ist der Schweizer Verbund für professionelle Immobilienvermarkter mit hohem Qualitätsanspruch. alaCasa-Partner sind Experten im Verkauf und der Erstvermietung von Wohnungen und Einfamilienhäuser: [www.alaCasa.ch](http://www.alaCasa.ch), [info@alaCasa.ch](mailto:info@alaCasa.ch), 0800 80 80 11

MARKT

# Nachrichten aus den Regionen

## ZÜRICH/HARDSCHLOSS

### Vom Industrieareal zum urbanen Quartier

**BW.** Wo mehr als 115 Jahre lang die Firma Surber Metallbau AG ansässig war, entsteht mit der Überbauung Hardschloss ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten in Zürich. Das rund 7.000 Quadratmeter grosse und verkehrstechnisch sehr gut erschlossene Areal ganz in der Nähe des Hardplatzes weist eine für solche Quartiere typische Blockrandbebauung mit einem attraktiven Innenhof sowie mehreren Blockrandgebäuden entlang von Hohl-, Erna- und Sihlfeldstrasse auf. Die Surber Immobilien AG entschied sich nach Wegzug des Metallbauunternehmens, das Areal im Rahmen eines Verdichtungsprojekts in einen Sanierungs- und einen Neubauteil zu gliedern und ein differenziertes Angebot mit teilweise nur



sanft renovierten Wohnungen (vor allem entlang der Hohlstrasse) und mit einem grösseren Neubauteil («Wohnen an der Ernagasse») zu schaffen. Ein weiterer Teil der Blockrandbebauung entlang der Sihlfeldstrasse wird umfassend erneuert (Anpassungen Wohnungsgrundrisse, neues Dach etc.), wodurch insgesamt 171 Wohnungen, 11 Ladenflächen und 8

Ateliers entstehen. Herzstück der Überbauung ist die Wohngasse, umsäumt von einer Markthalle, einem Café und Wohnateliers. Für die GesArchitektur zeichnen die Zürcher Architekturbüros Züst Gübeli Gambetti und Oliv Brunner Volk verantwortlich. ■

[www.surberareal.ch](http://www.surberareal.ch)



## SEMPACH/WAKKERPREIS 2017

### Ausgezeichnete Stadtentwicklung

**PD.** Grosse Ehre für Sempach: Der Wakkerpreis 2017 geht an die Kleinstadt am Sempachersee im Kanton Luzern. Mit dem begehrten Preis zeichnet der Schweizer Heimatschutz Gemeinden aus, die bei der Entwicklung des Ortsbildes und der Siedlungen besondere Leistungen vorzeigen können. Was die Jury beeindruckte: Sempach pflegt seit vielen Jahren eine gelebte Baukultur, und Schlüssel zum Erfolg dabei seien die Architektur-Wettbewerbe und Planungsverfahren sowie die Dialogbereitschaft, welche das Bewusst-

sein der Bevölkerung für die historischen Bauten geschärft und damit eine innovative Siedlungsentwicklung ermöglicht habe. Die Kleinstadt am Sempachersee besitzt mit der Altstadt und dem Weiler Kirchbühl zwei Ortskerne von nationaler Bedeutung. In beiden seien bestehende Werte gepflegt und gleichzeitig qualitativ hochstehende Neubauten erstellt worden, erklärt der Heimatschutz. Die offizielle Preisübergabe findet am 24. Juni statt. ■

[www.heimatschutz.ch/wakkerpreis](http://www.heimatschutz.ch/wakkerpreis)

MARKETING

# Die aktuelle Wohnraumstudie

Wer Wohnimmobilien errichten, verkaufen oder vermieten möchte, sollte wissen was am Markt ankommt und was nicht. Orientierung bieten die Ergebnisse der aktuellen Umfrage von alaCasa.ch und MoneyPark.



Steht hoch im Kurs bei den Schweizern: Naturnah und gleichzeitig zentral Wohnen.

**BW.** Ob Architekt, Entwickler, Investor, Vermieter oder Makler – für die Immobilienbranche sind die Ergebnisse der «Wohnraumstudie 2016/2017» richtungweisend. Denn die Untersuchung, die alaCasa.ch und MoneyPark bereits zum zweiten Mal lancierten, informiert über neue Trends und Entwicklungen rund um das Wohnen, und die Kenntnisse darüber dürften nicht unwesentlich zu einem erfolgreichen Geschäftsverlauf beitragen.

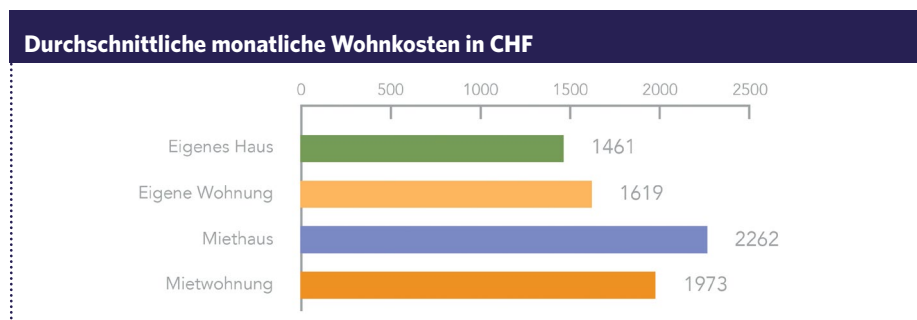
Ein Beispiel: Die aktuelle Wohnraumstudie belegt etwa, dass es die meisten Einwohner der Schweiz heute zwar in Stadtnähe, respektive an die Stadtränder zieht – aber eben nicht ins Zentrum. Gefragt sind dagegen Lagen, von denen aus man schnell ins Büro und an die Einkaufsstrassen aber ebenso ganz rasch in die nahe Natur gelangen kann. «Entsprechend dürften die Gebäudepreise in der Agglomeration auch in den nächsten Jahren überdurchschnittlich steigen», leitet Roman Bolliger, Geschäftsführer von alaCasa.ch, daraus ab. Auch hinsichtlich der Wohnform gibt es für das Gros der Befragten keine Diskussion: Mehr als jeder vier-

te (26,4 %) bevorzugt das Einfamilienhaus; auch das mit grosszügiger Terrasse ausgestattete Penthouse oder die entsprechende Attikawohnung sind sehr beliebt (21,3%). Derweil interessiert sich für ausgefallene Wohnformen wie Hausboote, mobile Häuser oder Fertighäuser so gut wie niemand (0,7%).

**ZUSATZRÄUME FÜRS  
«HOME OFFICE» GEFRAGT**

Das Wohnzimmer ist mit grossem Abstand der wichtigste Raum der Schweizer, wie die

Umfrage ergab. 61 Prozent der Befragten, und zwar unabhängig von Alterskategorie und Geschlecht, nannten das Wohnzimmer als das wichtigste Zimmer überhaupt. Auf Platz zwei – bei Frauen wie bei Männern (!) – folgt die Küche. Befragt nach den Präferenzen, wenn ein Ausbau der Wohnung/des Hauses um einen Zusatzraum möglich wäre, nannten die meisten Befragten einen Wintergarten; bei Frauen hingegen überwiegt der Wunsch nach einem Büro, Arbeitszimmer oder Atelier. «In diesem Anliegen spiegelt sich wieder, →





## Die Wohnraumstudie

Studien zu den Immobilienmärkten befassen sich in aller Regel mit harten Faktoren wie Kaufpreisen, Mieten, Leerständen oder Kosten. Über die «weichen Faktoren», die den Markt beeinflussen – etwa: wie und wo wollen die Schweizer wohnen? Wonach suchen sie beim Kauf eines Eigenheims? – gab es lange Zeit keine belastbaren Daten. Die seit 2015 einmal jährlich erscheinende «Wohnraumstudie» schliesst diese Informationslücke: Breitangelegte Umfragen geben Auskunft über die aktuellen Wünsche und Bedürfnisse der Schweizer Wohnbevölkerung. Für die Wohnraumstudie 2016/2017 haben alaCasa.ch, das Netzwerk der Schweizer Qualitätsmakler und MoneyPark, der führende Hypothekendienstleister der Schweiz, 916 Menschen zu ihren Wohnräumen befragt.

→ welche Rolle der Faktor ‚home office‘ in Zukunft spielen dürfte», interpretiert MoneyPark-CEO Stefan Heitmann die Zahlen. Beachtliche geschlechterspezifische Unterschiede ergaben derweil die Umfrageergebnisse in Bezug auf die Technikaffinität: Während 36 Prozent der Männer Apps und mobile Geräte im heimischen Haushalt für eine gute Sache halten, hält sich die Begeisterung bei Frauen (23 %) eher in Grenzen. Auch knapp drei Viertel der 50- bis 74-Jährigen steuern Hauskomponenten bzw. Heimelektronik nicht per App oder mobilen Geräten – und nur wenige von ihnen (14,5%) würden das gern ändern.

### NICHT OHNE MEIN HAUSTIER

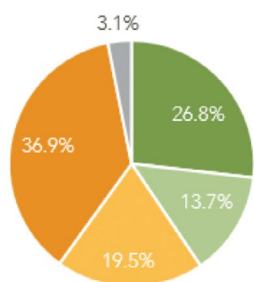
Im Rahmen der aktuellen Wohnraumstudie wurde erstmals eine grossangelegte Wohnstudie zu Haustieren durchgeführt. Das Ergebnis: In fast 1,2 Millionen Haushalten, spricht: jedem dritten Haushalt der Schweiz, wohnen heute ein oder mehrere tierische Mitbewohner – auf dem Land sogar deutlich mehr. Am häufigsten halten die Schweizer Katzen (21%) sowie Hunde (13,1%); Kleintiere wie z.B. Hamster oder Hasen sowie Fische halten jeweils 3 von 100 Einwohnern; in 7 von 100 Haushalten leben sogar mehrere Tierarten. Grosse Unterschiede bei der Haustierhaltung gibt es bezüglich des Wohnorts: Auf dem Land halten knapp 6 von 10 Einwohnern Haustiere, im Stadtzentrum weniger als 2 von 10. Die Umfrage zeigt nicht nur, wie wichtig Haustiere für die Schweizer Bevölkerung sind – sie belegt auch, dass Tierhalter auf Haustierverbote sehr empfindlich reagieren. So ist es für über 40 Prozent der

Schweizer «sehr» oder «ziemlich» wichtig, dass ihre Vierbeiner in ihrem Zuhause leben dürfen. Für knapp vier von zehn Umfrageteilnehmern wäre es beim Kauf oder der Miete einer Wohnung ein Ausschlusskriterium, wenn sie keine Haustiere halten dürften; bei den befragten Haustierhaltern werten sogar 8 von 10 ein Haustierverbot als Ausschlusskriterium. Ein Ergebnis, das Schweizer Vermietern und Immobilienentwicklern zu denken geben sollte, meint MoneyPark-CEO Stefan Heitmann. «Architekten von Neubauten sollten die Möglichkeit einplanen, Haustiere halten zu können», empfiehlt der Experte. «Insbesondere Besitzer und Käufer von Immobilien auf dem Land sollten sich bewusst sein, wie wichtig Haustiere für viele ihrer potenziellen Mieter sind – daher einiges daran setzen, die Haltung von Tieren zu ermöglichen.»

### EIGENTÜMER IM VORTEIL

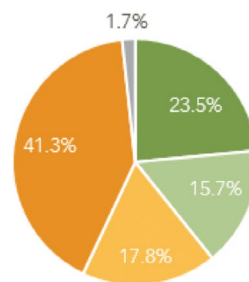
Ein weiteres spannendes Ergebnis brachte die diesjährige Umfrage hinsichtlich «harter Fakten»: Vier von zehn Schweizer Haushalten zahlen zwischen 1.000 und 2.000 Franken Wohnkosten pro Monat. Interessant dabei: Die monatlichen Wohnkosten, die Hauseigentümer tragen müssen, liegen im Schnitt um ein Drittel tiefer als die von Mietern. Ferner rechnen zwei von drei Befragten damit, dass die Immobilienpreise in den kommenden fünf Jahren steigen werden; ebenfalls zwei von drei Befragten gehen von steigenden Raten bei den Hypothekenzinsen aus. Die Herausgeber der Wohnraumstudie werten dies als klares Indiz: «Immobilienkauf – und Finanzierung lohnen sich heute mehr denn je.» ■

Wie wichtig ist es Ihnen, dass Sie in Ihrem Haushalt Haustiere halten dürfen/können?



■ Sehr ■ Ziemlich ■ Etwas ■ Nicht ■ Weiss nicht

Ist es ein Ausschlusskriterium, wenn Sie keine (bzw. nicht Ihre) Haustiere halten dürfen/können?



■ Ja ■ Eher ja ■ Eher nein ■ Nein ■ Weiss nicht

REZENSION

# Wo die Zukunft des Wohnens schon jetzt stattfindet

Das Quartier «Freilager Zürich» ist fertiggestellt und bezogen. Ein neues Buch dokumentiert, wie die Wohnsiedlung zum Prototyp einer gelungenen Stadtentwicklung wurde.

**BW.** An einem Zaun an der Rautistrasse in Albisrieden hörte einmal die Schweiz auf, zumindest zollrechtlich gesehen. Er umgrenzte noch vor einigen Jahren das Freilager, eines von wenigen Arealen, wo unverzollte Waren gelagert und umgeschlagen werden durften. Aus der Zollgrenze wurde 2013 ein Bauzaun für das «Freilager Zürich» – eines der grössten Wohnbauprojekte Zürichs. Seit dem vergangenen Jahr sind auch die Bauzäune verschwunden: Das neue Wohnviertel mit rund 800 Wohnungen und 200 Zimmern für Studierende ist fertiggestellt und beinahe vollständig bezogen. Für die Vermietung zeichnete Intercity Zürich verantwortlich. Bauherr der 500 Millionen Franken teuren Quartiersentwicklung ist die Freilager Zürich AG, hinter der als Mehrheitsaktionär AXA Leben steht.

Eine zentrale Rolle im Entwicklungsprozess des Quartiers spielte die Umnutzung eines früheren Industrieareals: Das Gelände des früheren Zollfreilagers sollte in ein urbanes und lebendiges Stadtgebiet mit Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten verwandelt werden. Sicher keine einfache Aufgabe – denn wie plant und entwickelt man heute ein hochwertiges Stadtviertel für die Zukunft? Welche Architektur ist nötig, um auf einem so grossen Areal der Vielfalt städtischen Wohnens zu entsprechen?

Diesen Fragen geht das sehr lesenswerte, reich illustrierte Buch «Freilager Zürich» nach, das die Geschichte des Areals erzählt, die politischen und planerischen Prozesse beschreibt und die verschiedenen Gebäu-

de- und Wohnungstypologien vorstellt, die das Freilager Zürich zu einem Prototypen gelungener Stadtentwicklung machen.

Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Menschen gelegt, die in die Wohnungen einziehen und das Areal beleben, denn das Buch soll lebendige, genutzte Architektur zeigen. Aufschlussreiche Einblicke in die Planungsgeschichte des Quartiers und die städtebaulichen Herausforderungen bietet ein Gespräch zwischen Ernst Schaufelberger, VR-Präsident der Zürcher Freilager AG und CEO Real Estate von AXA in der Schweiz, Architekt Markus Peter und Martin Vollenwyder, dem früheren Stadtrat und Finanzchef der Stadt Zürich. Denn «Stadt bauen» ist ein viel komplexerer Prozess als Immobilien-Investments tätigen oder Projekte umzusetzen – und wie er gelingen kann, macht das vorliegende Buch «Freilager Zürich» deutlich. ■

## Freilager Zürich

HG: Jean-Claude Maissen und Markus Peter im Auftrag der Zürcher Freilager AG.

1. Auflage, 2016  
Gebunden  
352 Seiten,  
193 farbige und  
98 sw Abbildungen,  
225 Pläne  
23 x 32 cm



## Stockwerk-eigentum-Wissen

### AMORTISATION

Mit Amortisation wird das ratenweise Tilgen von Schulden bezeichnet. Bei Finanzierungen über zwei Drittel des Immobilienwertes muss die Schuld nach den heutigen Standards innerhalb von 15 Jahren in gleichmässigen Tranchen – also linear – amortisiert werden. Ein Aufschub oder späterer Beginn von Amortisationen ist nicht möglich.

### BELEHNUNGSWERT

Der Belehnungswert gilt als der wahrscheinliche Preis, zu der Kreditsicherheiten, z.B. Immobilien oder Wertpapiere, langfristig zu jedem beliebigen Termin ausgelöst werden können. Bei selbstgenutztem Wohneigentum liegt er in der Regel bei ca. 80 Prozent des Kaufpreises, sprich: eine Bank könnte 80 Prozent des Wertes über eine Hypothek finanzieren. Liegen verschiedene Schätzwerte vor, gilt der tiefste als Grundlage.

### EIGENKAPITAL

Zu Eigenmitteln zählen neben Sparguthaben, Wertschriften, Guthaben der Säule 3a und Versicherungspolicen mit einem Rückkaufswert grundsätzlich auch Guthaben, die als Vorbezug aus der eigenen Pensionskasse stammen. Seit Juli 2012 müssen mindestens 10 Prozent des Kaufpreises/Anlagekosten aus «echten» Eigenmitteln stammen, d.h. solchen, die nicht aus der Pensionskasse (2. Säule) stammen.

### TRAGBARKEIT

Die Tragbarkeit, das Verhältnis zwischen Höhe des Bruttolohnes und Ausgaben für die Immobilie, sollte nicht mehr als ein Drittel des Jahresbruttolohnes ausmachen. Die Ausgaben setzen sich zusammen aus kalkulatorischem Zinssatz (je nach Bank 4,5 oder 5 %), Neben- und Unterhaltskosten (z.B. 1% der Anlagekosten bzw. des Verkehrswertes) und Amortisationen.

ARCHITEKTUR

# Höher, nachhaltiger und attraktiver

Die erste Etappe der «neuen Überbauung Nessleren» in Köniz-Wabern wurde im Oktober 2016 abgeschlossen. Inzwischen nimmt der zweite Bauabschnitt des Umbauprojekts Gestalt an.

**BW/MR.** Familienfreundlich, natur- und zentrumsnah, verkehrlich gut angebunden und ganz in der Nähe der Bundesstadt Bern gelegen – alles Pluspunkte, welche die Überbauung Nessleren in Wabern seit über 30 Jahren als begehrtes Wohnquartier ausweisen. Doch gut dreieinhalb Jahrzehnte nach Fertigstellung waren die Gebäude stark sanierungsbedürftig; insbesondere die Energiebilanz der Bestandesliegenschaften aus den Baujahren 1979 bis 1983 entsprach nicht mehr den heutigen Standards.

## MUSTERBEISPIEL FÜR NACHVERDICHTUNG

So entschlossen sich die Bauherren – die Pensionskasse und Sammelstiftung Previs Vorsorge, Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft und PAT-BVG (Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte) – die bestehenden Gebäude baulich und energetisch zu sanieren. Und nicht nur dies: Sie nutzten die Gelegenheit, um auf fast identischer Grundfläche mehr Wohnraum zu schaffen. «Die neue Überbauung Nessleren ist ein Bauvorhaben, welches der gesellschaftlichen Anforderung der Entwicklung nach Innen, und somit der Verdichtung ohne zusätzlichen Raumverbrauch besonders Rechnung trägt», sagt Roger Müller, bei der Previs Vorsorge zuständig für Direkte Immobilienanlagen. Der Startschuss für die Bauarbeiten fiel mit dem ersten Spatenstich im August 2015. Seither nimmt die neue Überbauung Nessleren nach Plänen des Berner Büros asp Architekten Schwaar & Partner schrittweise Gestalt an; als Totalunternehmung ist die Halter AG beauftragt. Nach Abschluss aller Arbeiten wird die Überbauung auf der fast identischen Grundfläche statt der zuvor rund 200 Wohnungen neu 325 attraktive Mietwohnungen bieten – in Gebäuden der Energieeffizienzklasse B statt zuvor D, E und F.

Zum Projekt zählt ferner die Erweiterung der bestehenden unterirdischen Parkgarage um 77 auf dann 283 Einstellplätze. Das Investitionsvolumen: rund 80 Millionen Franken.

## MEHR LEBENSQUALITÄT

Für alaCasa-Partner Thomas Graf, ist die Überbauung Nessleren ein «spannendes Projekt». Sein Unternehmen, die Berner thomasgraf ag, betreut das Los der Helvetia beim Projekt Nessleren. «Durch die Gesamtsanierung und Aufstockung auf der alten «Basis» konnte rund ein Drittel mehr

Wohnraum geschaffen werden – ein Musterbeispiel für eine gelungene Verdichtung im Bestand», sagt Graf. Denn durch den Umbau entstehe nicht nur erweiterter und ökologisch hochwertiger Wohnraum: «Die Wohneinheiten sind auch attraktiver geworden: Der grösser Lichteinfall im Wohnbereich und zusätzliche Badezimmer sowie auch grössere Balkone/Loggien und nicht zuletzt die Erschliessung durch einen Lift sorgen für mehr Lebensqualität.» Bis im Herbst 2018 sollen alle Arbeiten an der neuen Überbauung Nessleren abgeschlossen sein. ■

Gelungene Verdichtung im Bestand: Die Überbauung Nessleren in Köniz-Wabern.



## ROUNDTABLE ALACASA-PARTNER REGION ZÜRICH



Stadt und Region Zürich: Der Zuzug ist ungebrochen hoch.

# Weiterhin gute Nachfrage

Trotz wachsender Herausforderungen sehen alaCasa- Experten die Wohnimmobilienmärkte in der Region Zürich weitgehend stabil.

**BW.** Die Lage am Schweizer Wohnimmobilienmarkt ist durchgewachsen. Einerseits ist der Wunsch nach Eigentum gross: Jeder dritte Mieterhaushalt würde gern ein Haus oder eine Wohnung kaufen, ermittelte die Wohntraumstudie im Auftrag von alaCasa.ch und des Hypothekarvermittlers MoneyPark. Andererseits lähmen hohe Preise und restriktive Finanzierungsvorschriften das Geschehen, vermerkt die Zürcher Beratungsgesellschaft Wüest Partner in ihrer jüngsten Studie. Auch die Experten der Grossbanken sind skeptisch. «Die Eigenheimpreise sind rückläufig, die Leerstände bei Mietwohnungen nehmen zu», warnt Claudio Saputelli,

Leiter Global Real Estate der UBS. Deutlich zuversichtlicher beurteilen hingegen die alaCasa-Partner die Lage.

### POTENZIAL IM UMLAND

Die in der Region Zürich aktiven alaCasa-Experten sehen den Schweizer Markt insgesamt intakt und erwarten kurzfristig keine steigenden Zinsen. «Durch die günstigen Finanzierungskosten und die Volatilität bei anderen Anlageklassen sind Alternativen zu Immobilien rar», sagt Nadja Bollinger, Mandatsleiterin Verkauf und Erstvermietung bei der Verimag in Horgen. Die Stadt

Zürich wähnt sie 2017 nicht als Gewinner, wegen «der hohen Verkaufspreise und dem Zuwanderungsrückgang» - allerdings sei das Marktumfeld weiterhin stabil. «Luxuswohnungen sind vor allem bei gutverdienenden ausländischen Beschäftigten beliebt.» Die künftigen Rahmenbedingungen für Grossfirmen und die Attraktivität und Zulassung für hochqualifizierte Arbeitskräfte würden hier preisbestimmend sein. Hingegen sieht Bollinger im Umland der Limmatstadt weiterhin Potential - und somit zähle die Region Zürich auch nicht zu den Verlierern: «Die Agglomeration gewinnt weiter an Attraktivität.» Dies gelte →

→ speziell für Regionen mit guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität wie entlang des linken Zürichsee-Ufers. Auch Christian Elliscasis, Inhaber von Elliscasis Immobilien in Wetzikon, sieht «die Bäume am Zürcher Markt nicht in den

« Agglomeration gewinnt an Attraktivität. »

Nadja Bollinger, Verimag, Horgen



Himmel wachsen», rechnet aber mit einer weiterhin guten Nachfrage nach Stockwerkeigentum, Anlageobjekten und Mietwohnungen. «Zürich ist und bleibt der Motor der Schweizer Wirtschaft», sagt Elliscasis. Der Erwerb von Wohneigentum in der Region bleibt aus Sicht der alaCasa-Partner somit weiterhin interessant – wenn Qualität, Lage und Preis stimmen. Roland Wettstein, Inhaber von Orgnet Immobilien mit Sitz in

« Vorschriften werden immer umfangreicher. »

Christian Elliscasis, Elliscasis Immobilien, Wetzikon



Weisslingen, würde seinen Kunden weiterhin zum Kauf von Wohneigentum raten – schon zur Altersvorsorge: «Angesichts der günstigen Zinsen ist Kaufen günstiger als Mieten.»

## KLEINERE WOHNHEIMTEILE LIEGEN IM TREND

Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt Alain Vaucher, Leiter Vermarktung Wohnen bei Intercity Zürich: «Die Stadt und Region Zürich werden ihre Spitzenposition sowohl im Markt für Wohneigentum wie im Markt für Mehrfamilienhäuser behaupten – denn die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort ist ungebrochen.» Deshalb würden auch weiterhin neue Wohnprojekte entstehen – wobei der Erfolg des Projekts stark von der genauen Lage (Erreichbarkeit, etc.) beeinflusst würde. Derzeit seien vor allem

kleinere Wohnungen ohne Luxus bei Mietern gefragt, merkt Elliscasis an: «Solche Mehrfamilienhäuser bleiben weiter attraktiv für Investoren.»

«Die Verkaufspreise werden aus unserer Sicht auf hohem Niveau verharren», sagt Severin Krebs, Inhaber von Pfannenstiel Immobilien in Zollikon. Zwar bezahlten private Investoren weiterhin zum Teil hohe Preise für Mehrfamilienhäuser, doch starke Preisanstiege bei Mehrfamilienhäusern seien nicht mehr zu erwarten: «Institutionelle Investoren achten vermehrt auf die nachhaltige Rendite und zahlen nicht mehr jeden Preis.» Deshalb werde sich auch hier eine gewisse Beruhigung einstellen.

Zudem sieht Krebs durch den starken Neubau «in gewissen Regionen ein Überangebot bei Stockwerkeigentum – vor allem bei teureren Objekten und bei Objekten an schlechten Lagen».

## HOHE NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN

Dieser Ansicht ist auch Alain Vaucher: «Die Anzahl der entstehenden Stockwerkeinheiten übersteigt die Nachfrage.» Dagegen sieht das Quartett kein Überangebot am Eigenheimmarkt. «Im Gegenteil: Eigenheime im Bestand erleben aktuell eine grosse Nachfrage», sagt Vaucher. Dies liege auch am Trend zur Verdichtung, der den Bau neuer Einfamilienhäuser kaum noch möglich macht. Dafür gebe es gleich eine Reihe gelungener Beispiele für Verdichtungen, sind sich die Vier einig. Dazu zähle das Richti-Areal in Wallisellen, das Wohnhaus Zoelly in Zürich sowie das Freilager Zürich. Eher zurückhaltend beurteilt das Quartett die Vermarktungschancen von «2000-Watt-Projekten». Die Nachfrage sei eher gering, sagt Bollinger. «In der öffentlichen Diskussion zeigen sich die Wohnungs-

« Verkaufspreise verharren auf hohem Niveau. »

Severin Krebs, Pfannenstiel Immobilien, Zollikon



nachfrager sehr ökologisch und nachhaltig, wenn es um die eigenen Bedürfnisse geht, sind diese allerdings nicht bereit, Abstriche zu machen – dies zeigt sich leider bei Kun-

den sämtlicher Segmente und jeder politischer Gesinnung.» «2000-Watt-Projekte erregen mehr Aufmerksamkeit, sind in der Vermarktung jedoch nicht einfacher», sagt Alain Vaucher. Einen Grund dafür sieht der Intercity-Experte in den damit zusammen-

« Kaufen ist günstiger als Wohnen. »

Roland Wettstein, Orgnet Immobilien, Weisslingen



hängenden Einschränkungen – beispielsweise der begrenzten Anzahl zur Verfügung stehender Parkplätze pro Wohneinheit –, die durch Deckung von anderen Wohnbedürfnissen kompensiert werden müssten. Wie Severin Krebs feststellt, setzen sich zwar immer mehr Menschen mit Energieeinsparungen auseinander, weshalb solche Projekte «theoretisch gut vermarktet werden könnten». Allerdings müssten die

« Grosse Nachfrage nach Eigenheimen im Bestand. »

Alain Vaucher, Intercity Zürich:



Grundrisse und die Mieten oder Verkaufspreise stimmen. «Sonst werden keine Nutzer gefunden», so Krebs.

## PREISERWARTUNG VERSUS ZAHLUNGSBEREITSCHAFT

Die grössten Gefahren für den Immobilienmarkt sehen die Experten in zu rigiden gesetzlichen Bestimmungen. «Jeder einfache Umbau wird für den Bauherrn zu einem Problem», sagt Elliscasis. «Wir sind dabei, uns selber Handschellen anzulegen, dies auch unter dem Deckmantel des Energiesparen.» Bollinger erwartet darüber hinaus Probleme durch sinkende Zuwanderung. Vaucher hingegen sieht Schwierigkeiten durch «die wachsende Lücke zwischen den Preiserwartungen der Verkäufer und der Zahlungsbereitschaft von Interessenten». ■



ARCHITEKTUR

# Grüne Leuchttürme

In Risch Rotkreuz nimmt eine visionäre Wohnform Gestalt an: Das ganzjährig begrünte Gartenhochhaus «Aglaya». Ein Beispiel für eine zukunftsweisende Architektur und Stadtplanung.



Ein Pionierprojekt: Das Aglaya Gartenhochhaus in Risch Rotkreuz

**BW.** Naturnahe Lage, am liebsten ein eigener Garten – und um die Ecke der Arbeitsplatz, Arzt und Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule, sowie Theater, Kino, Sportanlagen: Für eine Wohnung, die diese Voraussetzungen bietet, würden viele Schweizer gerne die Umzugskisten packen. Doch klar ist: Bei immer knapper und damit auch teurer werdendem Baugrund und gleichzeitig weiter steigenden Bevölkerungszahlen wird sich dieser «Wohntraum» – sei es als Eigentum oder zur Miete – perspektivisch für viele immer seltener erfüllen. Es sei denn, Architekten, Investoren und Stadtplaner gehen neue Wege.

Wie beispielsweise im Kanton Zug. Dort haben Anfang Jahr im Zentrum des Suurstoffi-Areals in Risch Rotkreuz die Arbeiten an der Wohnüberbauung «Aglaya» begon-

nen. Bei dem Projekt der Zug Estates AG handelt sich um ein «Gartenhochhaus», für dessen Architektur das Zürcher Büro Ramser Schmid verantwortlich zeichnet. Dessen zentrale Idee für den Gebäudekomplex, der sich in zwei Wohntürme gliedert: Aussenraum und Innenraum verschmelzen. Die Umsetzung der Idee, die Natur harmonisch in den Wohnraum hinein wachsen zulassen, erfolgt mittels «vertikaler Gärten», genauer gesagt: ganzjährig begrünten Balkonen. Das Gebäude ist schon im Entwurf beeindruckend. Mit den zurückspringenden Gebäudesockeln und den darüber liegenden Wohngeschossen mit begrünten Balkonen erinnert Aglaya an einen Baumstamm mit Krone; die Verknüpfung von Architektur und Bepflanzung der «vertikalen Gärten», die durch die gezielte Pflanzenwahl zu jeder Jahreszeit unterschiedliche Farbakzente

setzen, lassen Bau und Umgebung als einheitlichen Organismus erscheinen. Die 70 Meter respektive 52 Meter hohen Gebäude fügen sich auf ganz selbstverständliche Art und Weise in die bestehende Bebauung ein. Wie Zug Estates mitteilt, wird das Gartenhochhaus in das bestehende Energienetz eingebunden – und kombiniere somit höchsten Wohnkomfort mit einem CO<sub>2</sub>-freien Energiekonzept. «Mit dem Gartenhochhaus Aglaya setzen wir einen neuen Massstab, nicht nur für das Areal Suurstoffi, sondern auch für die Gemeinde Risch Rotkreuz», ist man auch bei Zug Estates überzeugt. Das Gartenhochhaus mache «das Areal als Wohnstandort noch attraktiver» – zumal das exemplarische Grünkonzept der Suurstoffi beim Gartenhochhaus auch in der Vertikalen umgesetzt werde.

Tatsächlich ist die Gestaltung des →

Wohnen im Wald:  
Stefano Boeri «Bosco  
Verticale» in Mailand.



→ naturnahen Aussenraums ein ganz wesentlicher Bestandteil der Planung des Suurstoffi-Areals: Ein durchgehender Rasenteppich soll künftig alle Räume des Quartiers miteinander verbinden und schlussendlich soll eine Parklandschaft auf fünf Hektaren öffentlich zugänglicher Fläche entstehen. «Es ist die Verflechtung von Gartenkultur und Natur, die für uns zukunftsweisend ist», sagt Reto Locher, Geschäftsführer der Stiftung Natur & Wirtschaft, die die Zug Estates AG für das Aussenraumkonzept der Suurstoffi auszeichnete. «Dieses Zusammenspiel harmonisch zu gestalten ist eine Kunst, und es existieren erst wenige gelungene Beispiele. Deshalb ist das Suurstoffi Areal ein wichtiges Pionierprojekt.»

## KLIMAFREUNDLICHERE QUARTIERE

Ein Pionierprojekt in der Schweiz ist auch das Aglaya Gartenhochhaus – denn Wohnen, bei dem Natur in ein Hochhaus integriert wird, ist bislang einmalig für die Schweiz. In anderen Ländern gibt es bereits Beispiele für Hochhäuser, deren Fassa-

den und Dächer mittels «Gärten» oder gar «Wäldern» Staub filtern, CO<sub>2</sub> absorbieren, und im Winter vor Kälte und im Sommer vor Hitze schützen. Solche Gebäude helfen nicht nur ihren Bewohnern Energie sparen, sie machen ganze Quartiere klimafreundlicher und lebenswerter. So hat etwa der französische Architekt Jean Nouvel im australischen Sydney einen ganzen Hochhauskomplex gebaut, an dessen Fassaden mehr als 200 unterschiedliche Arten einheimischer Pflanzen wachsen; der «vertikale Garten» wurde vom Franzosen Patrick Blanc entworfen und realisiert. In Mailand sorgt der Wohnkomplex Bosco Verticale (vertikaler Wald) von Architekt Stefano Boeri für internationales Aufsehen: Die beiden 2014 vollendeten, 119 und 87 Meter hohen Apartmenttürme gelten als Modell einer nachhaltigen, städtischen Verdichtung – aufgrund ihrer Fassaden, die 730 Bäume und 20.000 Pflanzen begrünen. Ein Beispiel, das Schule macht: In Lausanne hat Stefano Boeri den Zuschlag für den Bau eines weiteren Bosco Verticale erhalten: In Chavannes-Près-Remens, einer Gemeinde in Lausanne-West,

soll in diesem Jahr der Bau des «Tour des Cèdres» beginnen – das Gartenhochhaus Aglaya bekommt also bald schon ein Pendant in der Westschweiz.

Auch in Fernost scheint Boeri Architektur zu überzeugen: Im Februar hat der Architekt ein ähnliches Projekt in der smoggeplagten chinesischen Metropole Nanjing vorgestellt, wo bis 2018 zwei grüne Hochhäuser entstehen sollen. Sie werden bepflanzt mit 23 verschiedenen Baumarten und insgesamt über 2.500 Sträuchern, die jährlich 25 Tonnen CO<sub>2</sub> aus der verschmutzten Luft saugen, jeden Tag 60 Kilogramm Sauerstoff produzieren und nicht zuletzt grosse Mengen des vom Strassenverkehr verursachten Feinstaubes absorbieren sollen, wie Boeri gegenüber dem «Guardian» erklärte. Darüber hinaus wurde Boeri in China beauftragt, einen Masterplan für eine erste «Waldstadt» mit 100 bis 200 Gebäuden zu entwerfen; sie soll bis 2020 in Liuzhou in der südchinesischen Provinz Guangxi entstehen. Eines wird an den Beispielen deutlich: «Naturnah Wohnen» scheint weit mehr zu sein als nur ein «Wohntraum». ■

INNOVATION

# SwissPropTech

Mit SwissPropTech treibt eine Initiative von Jungunternehmern Innovationen in der Schweizer Immobilienwirtschaft voran. Die seit 2016 aktive Netzwerkplattform verbindet immobilienbezogene Startups, auch PropTech's genannt, mit etablierten Unternehmen und Privatpersonen.

**MR.** Zu den wichtigsten Innovationen der Immobilienwirtschaft zählt heute die Veränderung von analogen Prozessen durch technologische Hilfsmittel und neue Geschäftsmodelle. Die Entwicklungen können das von der Branche bisher als gegeben angeschauter immobilienwirtschaftliche System massgebend beeinflussen. Etablierte Unternehmen müssen es schaffen, ihre Ressourcen effizient einzusetzen, um Unternehmensstrategien, -strukturen, -prozesse, -produkte und vor allem die Unternehmenskultur in die neue, digitale Welt zu transformieren. Für Jungunternehmen stellen sich derweil andere Herausforderungen: Sie müssen sich in den nationalen wie auch internationalen Märkten zurecht finden, finanzielle Engpässe meistern und ein breites Kontaktnetzwerk aufbauen, um sich auch längerfristig auf dem Immobilienmarkt behaupten zu können. Hier setzt SwissPropTech als effiziente Netzwerkplattform an und schafft Mehrwert für alle Marktteilnehmer. Sie bringt Property Technology Startups mit Business Angels und etablierten Unternehmen zusammen und stärkt somit die Innovationskraft ihrer Mitglieder nachhaltig. SwissPropTech fördert zudem das innovative Image der Schweizer Immobilienwirtschaft und vertritt diese in der aufstrebenden PropTech Szene.

## SWISSPROPTech MEMBER

SwissPropTech bietet Membership-Programme für Startups, bereits marktaktive PropTech-Unternehmen, etablierte Firmen sowie Privatpersonen. Die Member profitieren von inspirierenden Kontakten zu Insidern, einem innovativen Image und dem Austausch mit Fachleuten inner- und au-

sserhalb der Immobilienwirtschaft. SwissPropTech ist unabhängig und bildet eine Anlaufstelle für Medien und weitere Interessensgruppen.

## SWISSPROPTech PARTNER

Die Partnerschaftsangebote von SwissPropTech sind sehr vielseitig. Sie reichen von Event- und Medien- bis hin zu Standortpartnerschaften, bei denen die Zwischennutzung von leerstehenden Gebäudeflächen im Vordergrund steht. Durch die strategische Partnerschaft mit der Immobilienmarketingorganisation Swiss Circle und der Vermarkterplattform alaCasa.ch tragen zwei starke, etablierte Netzwerke zum Mehrwert der Plattform bei.

## SWISSPROPTech AKTIVITÄTEN

Ganz im Sinne der Innovationskultur zählen zum Jahresprogramm monatliche Aktivitäten, die ganz auf die Bedürfnisse der Mitglieder von SwissPropTech – von early stage startups bis zu etablierten Grossunternehmen – abgestimmt sind. Den Mitgliedern wird Gelegenheit geboten, die Jahresaktivitäten und einzelnen Formate aktiv mit zu gestalten. Zu den Highlights des Jahres zählt die im November geplante Innovationsreise nach Holland: Hier erwartet die Teilnehmer ein inspirierendes Programm, das den Tunnelblick vom Berufsalltag in der Schweiz aufhellen soll. ■

Mario Facchinetti  
Netzwerkleiter  
SwissPropTech  
[www.swissproptech.ch](http://www.swissproptech.ch)



## IMMOBILIEN-ABC

### Die wichtigsten Begriffe

#### HEIMFALL

Am Ende der Baurechtsdauer geht das Eigentum an einem im Baurecht errichteten Bauwerk auf den Grundeigentümer über. Der Grundeigentümer hat dem Bauberechtigten eine angemessene Entschädigung (Heimfallentschädigung) zu leisten.

#### IMAGE

Individuelles Vorstellungsbild, das Dritte von einer Marke, einem Produkt, einer Unternehmung oder einer Immobilie haben. Aus Marketingsicht wird zwischen einem gegenwärtigen (Ist-Image) und einem anzustrebenden Image (Soll-Image) unterschieden.

#### KATASTER, KATASTERPLAN

Grundstückverzeichnis, vom Grundbuchgeometer nachgeführte Karte, auf der die Parzellen, Gebäude, Strassen etc. verzeichnet sind.

#### LANDESINDEX DER KONSUMENTENPREISE

Index der Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen, unter anderem Mieten und Nebenkosten; wird monatlich vom BFS veröffentlicht und wird u.a. für Mietzinsanpassungen beigezogen.

In jeder Ausgabe werden einige Immobilienbegriffe erklärt. Das Schweizer Immobilien-ABC mit 500 Begriffen kann auf [www.alacasa.ch](http://www.alacasa.ch) für CHF 10 plus Versand bezogen werden.

## 6 VON 300 OBJEKTEN DER ALACASA-PARTNER



### Exklusive Villa im Landhausstil an top Lage, 8142 Uetikon Waldegg

Die Villa im steuergünstigen Uetikon Waldegg mit unverbaubarer Fernsicht besticht durch seinen Landhauscharakter. 2012 wurde sie saniert und präsentiert sich im hochwertigen und sehr repräsentativen Ausbauzustand. 460m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen und Ihrer Familie die ideale und luxuriöse Wohlfühloase.

Kaufpreis: Auf Anfrage

Anz. Zimmer: 11.5

[www.verimag.ch](http://www.verimag.ch)

verimag



### Neubau Strehlgasse in Weisslingen: 2½- bis 4½-Zimmer-Eigentumswohnungen

- zentrale Lage
- modern ausgestattet
- Baustart erfolgt

Die Wohnungen überzeugen durch einen gehobenen Innenausbau, moderne Küchen und viel Licht. Schulen, Einkaufen und ÖV-Anbindung befinden sich in Gehdistanz.

Kaufpreis: ab CHF 590 000.-

PP Tiefgarage: CHF 40 000.-

Wohnungen: 2 x 3½, 1 x 4 ½

[www.strehlgasse-weisslingen.ch](http://www.strehlgasse-weisslingen.ch)

ORNET  
IMMOBILIEN



### ALVEO Uster: 3½ Zimmer-Dachwohnung

Diese moderne 3½ Zimmer-Wohnung (WF 117 m<sup>2</sup>) ist perfekt für Familien, Paare oder Singles (Dachgarten 50.8 m<sup>2</sup>).

ALVEO erfüllt hohe Ansprüche; offen gehaltene Wohn-/Essräume, Reduits, Komfortlüftung, Ankleide und Bad en suite. Viel Licht in die 2,5 Meter hohen Räume bringen die bodentiefen französischen Holz-/Metallfenster.

Kaufpreis: CHF 1'060'000

PP CHF 35'000.-

[www.elliscasis.ch](http://www.elliscasis.ch)

ellis  
casis



### Baugrundstück mit Seesicht an Toplage, 6300 Zug

Das ca. 5'500 m<sup>2</sup> grosse Grundstück befindet sich an erhöhter Westlage mit freiem Blick auf den Zugersee. Es ist eine AGF von ca. 1'650 m<sup>2</sup> (Arealbebauung) möglich. Eine detaillierte Bebauungsstudie ist vorhanden.

Beat Hürlimann / Intercity Zug AG  
beat.huerlimann@intercity.ch / +41 41 727 53 88

Kaufpreis auf Anfrage

[www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)

INTERCITY  
REAL ESTATE SERVICES



### Wohnhaus mit Seeanstoss und Bootsplatz: Strandweg 29, 3705 Faulensee

An einer der begehrtesten Wohnlagen in Faulensee liegt dieses attraktive Haus direkt am Ufer des Thunersees. Grosse Fenster widerspiegeln die Schönheit der Natur und sorgen für viel Tageslicht im edel ausgestatteten Innenraum. Im nur 100 m entfernten Bootshafen befindet sich der eigene Liegeplatz.

Kaufpreis: CHF 1 780 000.-

Zimmer: 4½

[www.immowyss.ch](http://www.immowyss.ch)

immowyss



### Überbauung Bahnhof Ost: Erstvermietung & Verkauf: Ragazerstrasse 29/31/33, 7320 Sargans

- Zentrale Lage, unmittelbar beim Bahnhof
- Lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche
- Sehr guter Ausbaustandard

Die drei Mehrfamilienhäuser Bahnhof Ost sind ab Oktober 2017 bezugsbereit. Zum Verkauf stehen Attikawohnungen mit 2 ½- und 4 ½ Zimmern. Das Mietangebot beinhaltet 2 ½-, 3 ½- und 4 ½-Zimmer-Wohnungen.

Kaufpreise: ab CHF 435 000.-

Zimmer: 2 ½ und 4 ½

Mietzins: ab CHF 1290.- exkl. NK

Zimmer: 2 ½, 3 ½, 4 ½

[www.prefera.ch](http://www.prefera.ch)

PREFERA  
Immobilien AG

PER EMAIL ODER FAX EINSENDEN. BEI DER DIGITALEN VERSION DES MAGAZINS EINFACH AUF DAS FORMULAR KLICKEN

### BITTE KONTAKTIEREN SIE MICH!

Ich interessiere mich für Ihr Angebot in \_\_\_\_\_

Ich möchte mein Wohneigentum verkaufen und interessiere mich für den unverbindlichen alaCasa-ImmobilienCheckup.

Ich möchte SCHWEIZER WOHNHEIGENTUM kostenlos abonnieren.

Vorname/Name \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_ Telefon \_\_\_\_\_

Bemerkungen \_\_\_\_\_

An: [info@alaCasa.ch](mailto:info@alaCasa.ch) oder  
Telefax 044 930 18 32

**alaCasa.ch**  
Experten für Wohneigentum