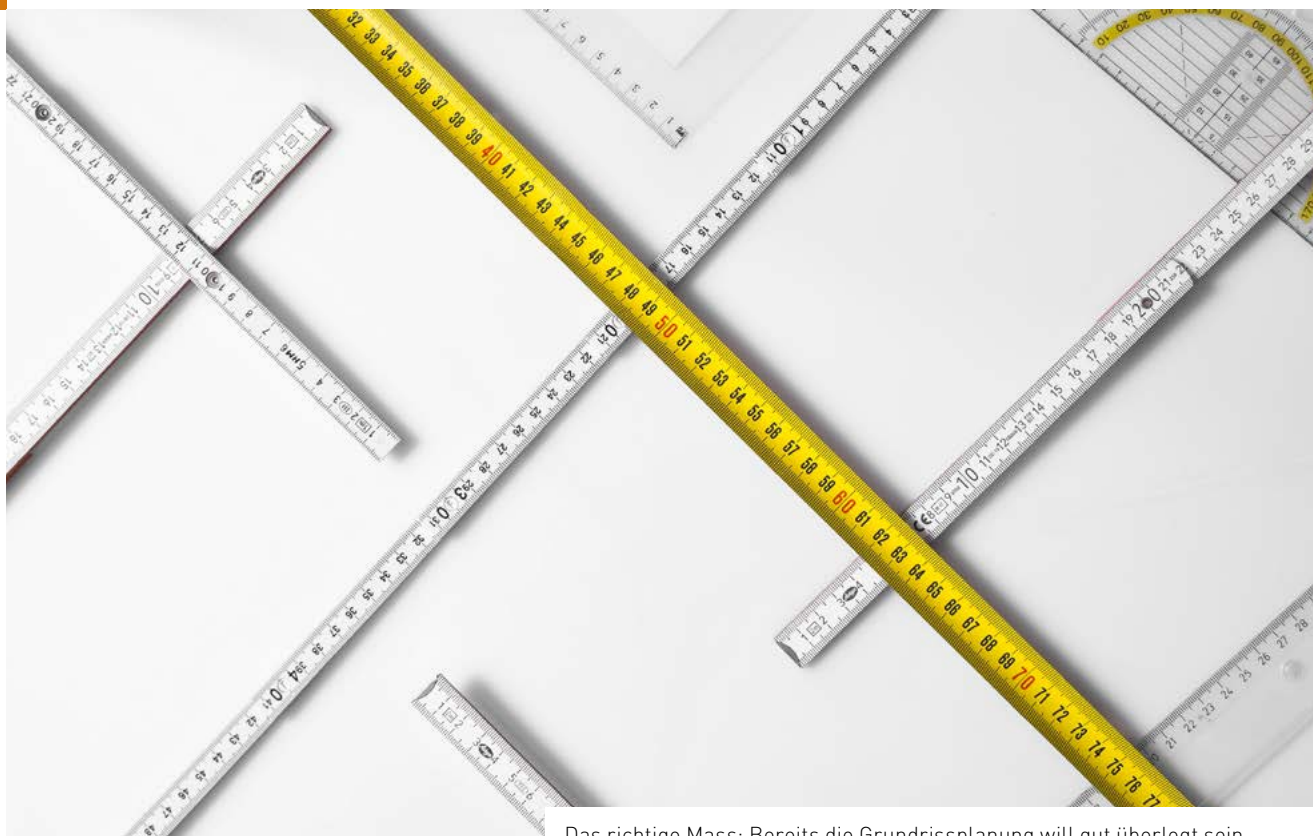


Neue Dreh- und Angelpunkte in der Projektentwicklung

Gebäudeplanung – Die Digitalisierung hält zusehends Einzug in der Entwicklung von Neubauten. Dabei können Wünsche und Bedürfnisse künftiger Nutzer durchaus mit Renditeaussichten der Immobilieneigentümer übereingebracht werden.

Von Mathias Rinka – Bilder: Pixabay; Creative Consulting Cirkovic, Archilyse, Pricehubble



Das richtige Mass: Bereits die Grundrissplanung will gut überlegt sein.

Angesichts steigender Leerstandszahlen in einigen Regionen des Schweizer Wohnimmobilienmarkts und der weiterhin recht hohen Produktion an Wohnraum in der Schweiz zeichnet sich ab, dass Investoren und Developer noch mehr als bisher darauf achten müssen, dass die Wohnungen beim künftigen Nutzer – seien es Mieter oder Käufer – gut ankommen. Neue und innovative Konzepte sind daher bereits in der Planung gefragt – und einige Marktteilnehmer haben reagiert.

«Wir werden schon sehr früh in der Projektentwicklung miteinbezogen, teils schon bei der Landakquisition», sagt Jelena Radovic, als Head Real Estate

Marketing bei der Implenia Schweiz AG für die Vermarktung und den Verkauf der entstehenden Wohnimmobilien zuständig. «Es gibt bei der Planung eines Gebäudes schon sehr grundlegende Fragen, und da kann manchmal nur ein kleiner Hinweis auf die Konzeption einen grossen baurechtlichen Impact haben. Wie hoch kann ich bauen? Oder wie wichtig sind Raumhöhen?», wie Radovic in der jüngsten «Homegate Connect»-Online-Gesprächsrunde zum Thema Neubau ausführte.

Eine der wichtigsten Fragen in der ersten frühen Konzeptionsphase respektive schon in der Landanbindung sei jedoch das Preisniveau der späteren Miet- oder

Eigentumswohnungen. Bei der Preisbildung in Rahmen der Projektentwicklung gebe es vielfältige Einflussfaktoren, so Radovic.

Gebäudekonzept und Preise

Wichtig sei dabei vor allem die lokale Marktkenntnis. Wenn man hier nicht auf eigene Erfahrungen zurückgreifen könne, ziehe man externes Wissen hinzu, etwa in Form von regionalen Maklern. Publierte Angebotspreise, etwa auf den grossen Schweizer Immobilienportalen, spiegelten nur eine Seite der Medaille wider. «Diese zeigen uns lediglich die Angebotssituation», so Radovic. «Man sieht



Die geplante Neuüberbauung an der Stockstrasse in Neuenhof AG.

nicht, was und zu welchem Preis am Markt tatsächlich abgesetzt wurde.»

In die Preisfindung bei den Implemia-Projekten flössen viele Faktoren ein, etwa die Leerstandszahlen und die Angebotsnachfrage vor Ort.

«Aber ich muss auch da wieder die Gemeinde kennen, um zu wissen, warum es den Leerstand gibt», betont Radovic. «Ist es zum Beispiel wegen einer überalterten Substanz, die einfach nicht

mehr attraktiv ist, oder gibt es vielleicht eine Übersättigung von bestimmten Wohnungstypen.» Diesen Spuren müsse man nachgehen, sagt die Expertin.

Neue Möglichkeiten

Ähnliche Fragen stellte sich auch die Immobilienfirma Viva Real AG aus dem aargauischen Niederrohrdorf im Vorfeld ihrer Projektentwicklung an der Stock-

strasse in Neuenhof AG und analysierte den Markt. Geschäftsführer Marcelo Collins stellte gleich zu Anfang der Projektplanung die Grundsatzfrage: Muss es bei den drei zur Verfügung stehenden Baufeldern die althergebrachte «Klotzchenarchitektur» sein? Könnte es andere Formate bei der Kubatur, beim Grundriss und letztlich auch bei den einzelnen Wohnungsgrössen geben?

Dank Digitalisierung stehen heutzutage in der Projektentwicklung vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung, die auf den ersten Blick zunächst spielerisch erscheinen, aber bei der Planung Bauherren und Nutzer gleichermaßen überzeugen können. Collins wandte sich an die Analyseexperten der Zürcher PropTechs Archilyse und Pricehubble. Am Beispiel der geplanten Neubauten an der Stockstrasse 7, 9 und 11 ergab die Archilyse-Überprüfung, dass unkonventionelle Grundrisse der Gebäude hinsichtlich Lichteinfall, Sonnen- sowie Lärmexposition und möglichen Ausichtsbeeinträchtigungen einen entscheidenden Mehrwert bringen.

ANZEIGE

Geschäftsleitung Logis Suisse

In dieser attraktiven Führungsposition können Sie zusammen mit einem kleinen motivierten Team die Zukunft eines der grössten gemeinnützigen Wohnbauträgers mitgestalten.

Die Logis Suisse AG mit Sitz in Baden ist führend in der Schaffung und dem Erhalt von fairem und zahlbarem Wohnraum. Zu ihr gehören zurzeit rund 3'000 Wohnungen in der ganzen deutschen Schweiz und sie entwickelt – neben verschiedenen Erneuerungsvorhaben – grössere komplexe Neubauprojekte. Sie handelt nach sozialen und ökologischen Grundwerten und sichert den nachhaltigen Wert ihrer Immobilien. Infolge Pensionierung der langjährigen Stelleninhaberin sind wir nun beauftragt, per Mitte 2021 eine fachlich und menschlich versierte Persönlichkeit als zukünftige/n

Geschäftsführer/in

zu finden. In dieser Funktion repräsentieren Sie die Unternehmung professionell nach aussen und sorgen für eine reibungslose operative Führung auf Grundlage der festgelegten Werte, Konzepte, Strategien und Ziele. Die letztgenannten Punkte erarbeiten Sie in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat, halten das Gremium mit entsprechenden Reportings auf dem Laufenden und binden ihn in wichtige Entscheidungen ein. Daneben gehören auch die Führung eines aktiven Portfoliomanagements sowie die Akquisition neuer Liegenschaften und Projekte zu Ihren Hauptaufgaben. Künftig wird die Logis Suisse AG die Geschäftsführung und die Immobilienentwicklung in eigener Anstellung führen. Weitere Funktionen sind im Mandat outgesourct, diese werden Sie ebenfalls überwachen und koordinieren.

Um dieser anspruchsvollen und vielseitigen Funktion gerecht zu werden, verfügen Sie über einen Abschluss eines qualifizierten Immobilienlehrgangs sowie ausgewiesener Erfahrung in der strategischen Immobilienentwicklung und -akquisition. Darüber hinaus haben Sie eine spürbare Affinität zum gemeinnützigen Wohnungsbau und identifizieren sich voll und ganz mit den Werten der Logis Suisse AG. Führungsstärke, eine hohe Team- und Dienstleistungsorientierung wie auch ein unternehmerisches, konzeptionelles und analytisch systematisches Denken und Handeln zeichnen Sie aus – ebenso Ihre offene, klare und gepflegte Ausdrucksweise, mit der Sie auf Augenhöhe mit Ihrem Gegenüber kommunizieren. Ihre Auffassungsgabe ist schnell, Ihre Entscheidungsfreudigkeit treffsicher und Sie packen unkompliziert an. Mit Ihrem Blick fürs Wesentliche setzen Sie die richtigen Prioritäten und treten sowohl bestimmt wie gewinnend auf.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Bewerbungsunterlagen (als PDF-Datei).

Kontakt: Tobias Lienert
Markus Theiler

JÖRG LIENERT AG ZÜRICH
Limmatquai 78
8001 Zürich
Telefon 043 499 40 00
zuerich@joerg-lienert.ch
www.joerg-lienert.ch

www.logis.ch



logisuisse

Für fairen Wohnraum.

JÖRG LIENERT
SELEKTION VON FACH-
UND FÜHRUNGSKRÄFTEN

Luzern, Aarau, Basel,
Bern, Zug, Zürich



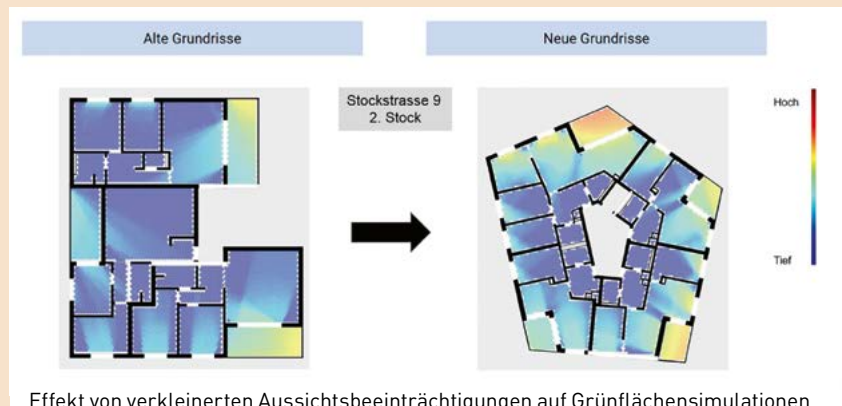
NACHRICHT

Senioresidenz AG

Zukauf in Hergiswil

Die Senioresidenz AG kauft in Hergiswil NW eine Liegenschaft, die überwiegend für Studentenwohnungen genutzt wird, für rund 21 Millionen Franken Gesamtinvestitionskosten. Die Immobilie umfasst laut einer Mitteilung der Senioresidenz AG eine Nutzfläche von rund 2.300 Quadratmetern. Rund drei Viertel der Fläche werden für Studentenwohnungen genutzt – das Wohnheim «Universe9» hat derzeit 94 Plätze. 20 Prozent des Objekts sind Büroflächen, die langfristig an die Hochschule Luzern vermietet sind, und die restlichen sechs Prozent entfallen auf Nebennutzungen. Die Bruttorendite des Objekts beläuft sich nach Angaben von Senioresidenz auf über 4,25 Prozent. Die Beurkundung habe stattgefunden, die Eigentumsübertragung der Liegenschaft erfolgte am 1. Dezember 2020. Die Ortschaft Hergiswil liegt in der Agglomeration Luzern und gilt als attraktive Wohngemeinde mit einem tiefen Steuerfuss. Aufgrund der Nähe zum Campus Tech der Hochschule Luzern sei die Liegenschaft sehr attraktiv für Studierende, begründet Senioresidenz den Kauf. [ah]

BEISPIEL HEATMAP:



Effekt von verkleinerten Aussichtsbeeinträchtigungen auf Grünflächensimulationen

Quelle: PriceHubble

Statt des viereckigen Grundrisses setzt man nun auf fünf Ecken an den Häusern, also in Form eines Pentagons. Zudem werden die drei Neubauten der Viva Real AG zueinander versetzt angeordnet, so dass sich mehr Sichtachsen ins Grüne ergeben und man weniger auf gegenüberliegende Hausfassaden schauen muss (siehe Visualisierungen «vorher» und «nachher» oben auf Seite 59). Einen weiteren Aspekt in der Planung spielten die Wohnungsgrössen und -formate. Waren zuvor in der herkömmlichen viereckigen Kubator nur drei Wohneinheiten pro Etage vorgesehen, sind es in den neuen Plänen vier. Als willkommener Nebenaspekt der mithilfe der Auswertung von Archilyse optimierten «soft facts» Licht, Wärme, Aussicht kam als «hard fact» eine höhere

Ausnutzung hinzu. Um die Renditen via Klärung der Frage nach den erzielbaren Mietpreisen zu ermitteln, zog man den «Building Simulator» in Verbindung mit einem sogenannten «Rent Calibrator» des Proptechs Pricehubble zurate.

Mehr Premium nach der Analyse

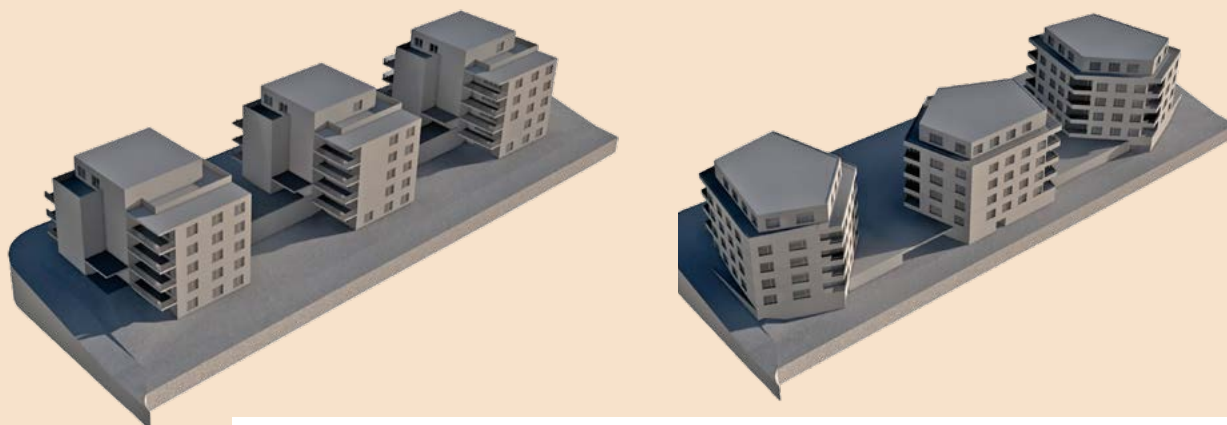
Der Wohnungsmix im Entwicklungsprojekt von Viva Real sieht nun Zweieinhalb- und Dreieinhalb- sowie wenige Viereinhalbzimmerwohnungen vor. «Mit den neuen Grundrissen im Vergleich zu den alten sind jetzt Mietpreise mit einem höheren Premium möglich», berichtet Pricehubble-Mitgründer Markus Stadler. Im Schnitt sei das Premium aller drei neuen Gebäude nun um 1,5 Prozentpunkte höher als zuvor.

ANZEIGE

IDEEN SICHTBAR MACHEN

Das Entwickeln, Halten und Betreiben von Wohnimmobilien und Spezialobjekten ist unsere Leidenschaft. Das zeigt sich in der Art und Weise, wie wir Projekte anpacken – mit Neugier, Freude und Begeisterung. So ist Fortimo.

www.fortimo.ch



Links die ursprüngliche Projektplanung (vorher), rechts die überarbeitete und optimierte Version (nachher).

Dennoch bleibt für Viva-Real-Chef Collins eines beim Alten: «Am geplanten Wohnraum für das generationsübergreifende Zusammenleben aller Altersgruppen halten wir fest.» Darüber hinaus biete man weiterhin mit dem Projekt an der Stockstrasse im aargauischen Neuenhof Wohnraum im preisgünstigen Segment an.

Wichtig sei zudem, dass die Planung und die Erstellung der Gebäude mit einem hohen und kostensparenden Automatisierungsgrad sowie mit einer Vernetzung von haustechnischen Anlagen mittels IoT (Internet of Things) erfolgen, betont Collins: «Dies gibt uns dann am Ende auch die Möglichkeit, Daten für die effiziente Bewirtschaftung und Nutzung während des ganzen Lebenszyklus der Gebäude zur Verfügung zu haben.» ▲

CS-Studie

Objektive Grundrissqualitäten

«Durchdachte Grundrisse können die Qualität einer Wohnung deutlich verbessern und somit dazu beitragen, das Leerstandsrisiko zu minimieren.» Dies war eines der Ergebnisse der viel beachteten Studie «Lage, Lage, Grundriss» vom Credit-Suisse-Research-Team im vergangenen Jahr. Denn neben der reinen Lagenqualität lassen sich heute auch durchaus objektive Grundrissqualitäten messen. Über einen Grossteil der Einflussfaktoren lassen sich mittlerweile dank digitaler Technologien objektive Aussagen treffen, was gute von schlechten Grundrissen unterscheidet. So erlauben etwa Innenraumsensoren die Analyse von menschlichen Befindlichkeiten in verschiedenen Raumsituationen. Diese evidenzbasierten Studien erlauben es dann, genauere Schlussfolgerungen über die Auswirkung räumlicher Konzepte und Konfigurationen auf den Menschen machen zu können. Damit sind wiederum Simulationen und Analysen zur möglichen Raumnutzung oder zur verkehrstechnischen Erschliessung wie auch statischen, thermischen und akustischen Eigenschaften von Immobilien möglich – bis hin zu den Aussichten, die sich aus den Gebäuden ergeben. (mr)

ANZEIGE

grundrisstüröffnerknowhow

Man kann alles machen mit Immobilien. Man muss nur wissen wie.
smeyers Transaktionsbegleitung