DER VERGESSENE NORMALZUSTAND

Die Zukunft verlangt von der Immobilienbranche Flexibilität. Flexibilität in der Konzeption, Flexibilität in der Nutzung, Flexibilität in der Vermarktung. Wir sind also zurück im Normalzustand.

TEXT – **RUEDI TANNER***

Das Bedürfnis nach neuen Konzepten für eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche steigt.

BILD: ZVG

BETONGOLD

Ein Immobilienkauf ist auch ein Investment und kann deshalb mit finanziellen Risiken verbunden sein. Diese theoretische Selbstverständlichkeit ist in der Praxis in den vergangenen Jahren in Vergessenheit geraten. Das Geld in Form von Hypotheken war praktisch kostenlos, die Zinsen zu vernachlässigen. Und weil die Börse zu volatil war und Festzinsprodukte kaum Erträge generierten, erhielt der Immobilienmarkt und mit ihm die Preise einen zusätzlichen Schub. Der Run auf Immobilien war enorm. Und das knappe Angebot, gerade in urbanen Gebieten, trug das Seinige dazu bei, dass – etwas überspitzt formuliert – fast alles gekauft wurde, was aus Beton war. «Betongold» wurde seinem Ruf wieder einmal gerecht. Der damit verbundene unaufhaltsame Preisanstieg erfolgte wenig differenziert. Kriterien, die zu Normalzeiten die Bewertung eines Objekts entscheidend bestimmen, spielten kaum eine Rolle.

Doch jetzt ist er da: der Normalzustand. Und mit ihm eine gewisse Risikozunahme. Fremdkapital kostet wieder, die Zinsentwicklungen sind mittel- und langfristig schwierig abzuschätzen, neue ökonomische und politische Risiken mit Teuerung und globalen Instabilitäten machen auch den Immobilienmarkt unberechenbarer.

ALLES IM MODERATEN RAHMEN

Wohlgemerkt: alles noch immer im moderaten Rahmen. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt überwiegt in vielen Segmenten das Angebot deutlich. Die viel zu niedrige Neubautätigkeit schafft keine Abhilfe. Doch was eine eigentliche Rückkehr zum Normalzustand ist, scheint gerade Schockwellen im Land auszulösen. Dabei gilt nur, was eigentlich immer Realität ist: Potenzielle Verkäufer, interessierte Käufer, Vermieter und Mieter, alle müssen wieder flexibler werden – und vielleicht auch realistischer.

FLEXIBLER UND REALISTISCHER

Denn der Immobilienmarkt der Zukunft wird flexibler und realistischer. Er wird sich wieder mehr an den effektiven Lebensrealitäten der Menschen ausrichten und nicht nach kurzfristigen Opportunitäten. Die Lebensformen und Wohnansprüche verändern sich. Für den Immobilienmarkt heisst das: Das Bewusstsein für nachhaltige und flexible Konzepte, die kurzfristige Nutzungsänderungen zulassen, steigt. Mehr noch: Kurzfristige Umnutzungsmöglichkeiten werden zum Imperativ! Wenn sich Familienzuwachs ankündigt, erwachsen gewordene Kinder ausziehen oder pflegebedürftige Angehörige ins Haus geholt werden, müssen auch Wohnflächen und -räume flexibel gestaltet werden können. Neben adaptiven, lernenden Technologielösungen gehören zum Smart Home also auch «mitwachsende» Grundrisse und flexible Zonierungen. Das künftige Wohnen wird vernetzt und smart sein. Und ökologisch nachhaltig.

ÖKOLOGISCHE STANDARDS

Nachhaltigkeit und Ökologie werden in den kommenden Jahrzehnten die Immobilienwirtschaft immer stärker bestimmen. Die Suche der Kundinnen und Kunden nach nachhaltigen, umweltschonenden, klimaneutralen und

gesunden Lebensweisen sorgt dafür, dass Immobilien alle ökologischen Standards erfüllen müssen.

In den nächsten Jahren werden die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, zwischen Beruf und Freizeit, öffentlich und privat, Familien- und Freundeskreis noch weiter verschwimmen. Das Bedürfnis nach neuen Konzepten für eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche steigt. Dazu kommt mit der Digitalisierung und mit der Vernetzung eine noch nie dagewesene lokale Unabhängigkeit bei zugleich erhöhter zeitlicher Beanspruchung.

Wohnen und Arbeiten, Arbeiten und Konsum, Kinder- und Altenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort, Privat- und Geschäftsleben – all das wird künftig (wieder) stärker ineinandergreifen. Weil bauliche Strukturen künftig schneller und flexibler auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren müssen, die notwendigen Herstellungs-, Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten jedoch weiterhin hoch sind, werden Wohnungen, Grundrisse, Gebäude und Quartiere zunehmend multifunktional und nutzungsneutral gestaltet.

RUND UM DIE UHR IN BETRIEB

Durch intelligente Nutzungskonzepte werden aus reinen Wohn- oder Bürohäusern neu Immobilien, die rund um die Uhr «in Betrieb» sind. Co-Working- und Co-Housing-Modelle gewinnen an Bedeutung. Immobilienmakler werden darauf mit flexiblen Angeboten, neuen Kundensegmentierungen und differenzierten Vermarktungskonzepten reagieren. Wohnungen, Gebäude, Siedlungen und Stadtteile werden zunehmend als Gesamtsystem gedacht und angeboten, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit integrieren. So werden sie nicht nur lebendiger, bunter und sozialer, sondern vor allem zukunftsfähiger und profitabler. ■

***RUEDI TANNER**

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG in Bern.

ANZEIGE

Securiton AG, Alarm- und Sicherheitssysteme
Alpenstrasse 20, CH-3052 Zollikofen
www.securiton.ch, info@securiton.ch

Ein Unternehmen der Securitas Gruppe Schweiz

SECURITON
Für Ihre Sicherheit