

Editorial

Verdichtetes Wohnen: Ja, aber...

Von Dr. Peter Ilg
Leiter Swiss Real Estate Institute

Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrter Leser

In diesem Heft widmen wir uns auf den beiden Ebenen «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» sowie «**Finanzen**» unseres dreidimensionalen Modells zwei

besonders aktuellen Immobilienthemen: der städtischen Verdichtung und der Diskussion über eine Immobilienblase.

Auf der Ebene «**Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt**» wird die städtische Verdichtung intensiver diskutiert. Die Entscheide des Zürcher Stimmvolkes zur Kulturlandinitiative sowie des Schweizer Souveräns zur Zweitwohnungsinitiative und zur Revision des Raumplanungsgesetzes machen klar, dass eine Mehrheit einem weiteren Überbauen der Schweiz ablehnend gegenübersteht. Andererseits nimmt der schweizerische Wohnflächenkonsum pro Kopf laufend zu. Sogar in der relativ teuren Stadt Zürich verbraucht jeder Einwohner heute 40% mehr Wohnfläche pro Kopf als 1970. Eine Bau- und Zonenordnung, die es kaum erlaubt, mehr Wohnfläche pro Quadratmeter städtischen Bodens zum Beispiel durch höheres Bauen zu schaffen, hat Auswirkungen: Zentrale Teile der Stadt dünnen aus, statt dass sie verdichtet würden. Umliegende Erholungsräume werden überbaut und nicht, wie gewünscht, erhalten. Niels Lehmann zeigt in seinem Beitrag, wie durch die Digitalisierung von Städteplänen Verdichtungslücken effizient identifiziert werden können. Stefan Wegelin beschreibt, wie mit dualem Marketing die letzten freien städtischen Areale möglichst kundenoptimal entwickelt werden können.

Oft hilft es auch, wenn wir für Lösungen über die Landesgrenzen hinaus blicken. Andrea Glauser zeigt Weg und Erkenntnisse aus städtischen Verdichtungsprozessen in London und Paris.

Knapper Wohnraum, hohe Zuwanderung von zahlungskräftigen Ausländern: Hat die Schweizer Wohnbevölkerung das Nachsehen? Corinna Heye und Sarah Fuchs analysieren in ihrem Text das brisante Thema.

Auf der Ebene «**Finanzen**» und Risikomanagement stellen wir uns die Frage: Immobilienblase oder nicht? Dafür spricht die deutliche Preissteigerung in verschiedenen, vor allem zentralen Regionen, dagegen der Gleichschritt mit der Entwicklung der Realeinkommen in der Schweiz. Didier Sornette, Professor für Entrepreneurial Risks der ETH Zürich, und sein Team analysieren

den Immobilienmarkt aus einer besonderen Perspektive und identifiziert Risikofaktoren, die vom prominenten UBS-Bubble-Index abweichen. Es stellt sich auch die Frage, ob uns eine Korrektur oder ein Crash bevorsteht. Fredy Hasenmeile, seit vielen Jahren einer der führenden Immobilienanalysten der Schweiz, geht in seinem Artikel dieser Frage nach.

In der Krise der 1990er-Jahre waren die zuletzt fertiggestellten Immobilien die am stärksten betroffenen Objekte. Michele Muccioli widmet sich in seinem Beitrag Instrumenten für das Risikomanagement in der Projektentwicklung unter Unsicherheit.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihnen

Peter Ilg