

## Leben in der Stadt ist im Trend, auch bei jungen Familien

Von Prof. Dr. Peter Ilg  
Leiter Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule  
für Wirtschaft Zürich und des SVIT

---

### Sehr geehrte Leserin, Sehr geehrter Leser

Im Jahr 2008 lebten weltweit erstmals mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Die Vereinten Nationen rechnen global mit einer weiteren Urbanisierung: Im Jahr 2030 sollen bereits fünf Milliar-

den Menschen in Städten leben. Obwohl dieser Trend vor allem von Asien und Afrika getrieben wird, scheint urbanes Wohnen auch in der Schweiz weiterhin an Beliebtheit zu gewinnen.

Auf der Ebene **«Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt»** untersucht die Soziologin Zimmerli gesellschaftliche Aspekte in Städten und weist nach, dass die Anzahl Kinder in den Städten Zürich und Basel deutlich stärker zunimmt als im übrigen Kanton. Da Frauen heute oft später Kinder kriegen, bleiben sie häufiger in gut bezahlten Positionen berufstätig. Das Doppelinkommen der jungen Familien reicht dann problemlos für teurere Stadtwohnungen und Kinderbetreuung. Ein wirtschaftlicher Aspekt von städtischen Immobilien ist ihre Lärmbelastung. Wölfle untersucht die Auswirkung von Lärm auf den Wert von Immobilien differenziert. Als Faustregel errechnet er einen Wertabschlag von zwölf Prozent. Der Artikel von Weinert befasst sich ebenfalls mit Immobilienbewertungen, indem er drei verschiedene Wege aufzeigt, den Risikozuschlag beim Diskontsatz bei der «Discounted Cash Flow»-Bewertung möglichst fundiert zu bestimmen. Die Ebene «Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt» wird mit dem Artikel von Cannoletta abgeschlossen. Als Architekt untersucht er die Wirtschaftlichkeit von Hochhausneubauten und stellt sich dabei die Frage, wie viel die Mieteinnahmen in den oberen Etagen ansteigen müssen, um die etwas höheren Baukosten bei Gebäuden mit mehr als vier Etagen und die deutlich höheren Baukosten bei Gebäuden ab 25 Meter zu kompensieren.

Die Urbanisierung schafft Nachfrage nach städtischem Wohnraum. Auf der Ebene **«Bau und Betrieb»** untersucht Studer in ihrem Artikel, wie eine der grössten Anbietergruppen von Mietwohnungen in Städten, die privaten Mehrfamilienhausbesitzer, zu mehr Wohnungsbau angeregt werden können. Feuereisen, Spötl und Ruppli haben diese Eigentümergruppe befragt, was sie von ihren Immobilienverwaltungsgesellschaften erwartet. Interessanterweise

sind es nicht möglichst hohe Mietzinseinnahmen, sondern zufriedene Mieter und ein gepflegter Liegenschaftszustand. Wohnbaugenossenschaften gehören in einigen Schweizer Städten zu den grössten Mietwohnungeigentümern. Oft wird ihnen vorgehalten, diese Position nur aufgrund staatlicher Subventionen erreicht zu haben. Avenir Suisse hat eine Subventionierung allein für Zürich im Jahr 2011 von mehr als einer halben Milliarde Franken errechnet. Peter Schmid, als Vertreter von Wohnbaugenossenschaften, untersucht in seinem Artikel die Landgeschäfte der Stadt Zürich mit Wohnbaugenossenschaften seit 1910 und kommt zum Schluss, dass kaum Subventionen vorliegen. Beispielsweise deshalb nicht, weil tiefere Baurechtszinsen für genossenschaftliche Überbauungen auf städtischem Land an Auflagen gebunden sind, die diese Abschläge rechtfertigen.

Im Namen der Herausgeber und des Fachbeirates bedanke ich mich herzlich bei den Autorinnen und Autoren für ihre interessanten und vielseitigen Beiträge. Mein Dank geht auch an Annette Eberle vom Schulthess-Verlag und an die Lektorin Denise Schmid für die gute Zusammenarbeit.

---

Peter Ilg

Finanzen

und Immobilien umfasst  
Themen wie:

- Investitions- und Desinvestitions-Planungen
- Risikomanagement
- Immobilien als Anlageklassen
- Kosten-, Preis- und Wert-Betrachtungen

Wirtschaft, Gesellschaft, Umwelt

und Immobilien umfasst  
Themen wie:

- Leadership und Management
- Betriebs- und volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen (Makro – Meso – Mikro)
- Umwelt- und Marktanalysen
- Veränderungsbedarf bezüglich Infrastruktur

Bau und Betrieb

und Immobilien umfasst  
Themen wie:

- Bauliche und betriebliche Strategie- und Bedarfsplanung
- Projekt- und Prozessmanagement
- Bewirtschaftung von Immobilien, Portfolios
- Lebenszyklus-Betrachtungen

