

## Microliving findet Anklang bei den Investoren

Die Teilnehmer der NZZ Real Estate Days haben ein Projekt mit Studentenwohnungen im Tessin zu ihrem Investment-Favoriten gekürt.

---

Andrea Martel, Interlaken  
1.11.2018, 15:46 Uhr

Im Rahmen der NZZ Real Estate Days findet jeweils auch ein Wettbewerb um die innovativste Immobilien-Investment-Idee statt. In der Gunst des Publikums obenaus geschwungen hat dieses Jahr die Firma Valorize mit ihrem Projekt H4S Microliving.

### Studentenwohnungen in Chiasso

H4S Microliving steht für Home 4 Students und Microliving. Die Firma Valorize plant unter diesem Namen einen Wohncampus mit 12 Gebäuden und insgesamt 494 möblierten Mini-Apartments hinter dem Bahnhof Chiasso. Hintergrund ist unter anderem die Erkenntnis, dass es speziell im Tessin noch vergleichsweise wenig günstigen Wohnraum für Studierende gibt, Chiasso aber im Einzugsgebiet mehrerer Universitäten und diverser Fachmittelschulen und Berufsschulen liegt. Insgesamt rund 11 000 Menschen studieren laut einer Marktanalyse von PwC im Umkreis von zehn Minuten Fahrtzeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln rund um Chiasso (Schweiz und Italien).

Die voll ausgestatteten und möblierten Apartments von H4S Microliving, die sich wie ein Hotelzimmer mit wenigen Klicks über das Internet buchen lassen sollen, kosten nicht mehr als 560 Fr. pro Monat, und dies als Flatrate, das heisst inklusive Nebenkosten und Internetgebühren. Möglich werden soll dieser kompetitive Preis durch die geringe Grösse der Wohnungen (24 Quadratmeter) und durch die Tatsache, dass die Apartments aus vollständig vorgefertigten Holzmodulen bestehen, wobei die gewählten Module sogar eine Zertifizierung des Gebäudes nach Minergie P ermöglichen. Auch der Landpreis und die Ausnutzung dürften eine Rolle spielen.

## **NZZ Real Estate Days – «Trend-Radar»**

Seit vier Jahren findet an den NZZ Real Estate Days jeweils der «Trend-Radar» statt, ein Wettbewerb um die innovativste Immobilien-Investment-Idee. Bewerben kann man sich im Vorfeld mit Produkten, die noch nicht lange am Markt sind, oder mit konkreten Ideen, die innerhalb der nächsten Jahre für private oder institutionelle Anleger in der Schweiz investierbar werden (Online-Bewerbung unter [trend-radar.nzz-red.com](http://trend-radar.nzz-red.com)). Das Favoriten-Trio, das sich dieses Jahr den rund 260 anwesenden Branchenvertretern präsentierte, umfasste eine Objektgesellschaft mit einem Mittelklassehotel als Vermögenswert (Acron Helvetia XII Immobilien AG), ein Projekt für Studenten- und Mikro-Apartments im Tessin (H4S Microliving) und ein Konzept für erschwingliches Wohneigentum (Wohneigentum auf Zeit).

### **Hotel-Know-how in der Anwendung**

Ebenfalls in den Reigen der Finalisten geschafft hat es ein Projekt der Firma Acron. Zugegeben: Neu ist das Grundkonzept hinter der Acron Helvetia XII Immobilien AG, die als ein einzelnes Asset das Dreisternehotel Oberland mit seinem Personalhaus hält, nicht. Acron hat in der Schweiz bereits zwölf solche Gesellschaften erstellt und teilweise – wie es der Firmenzweck vorsieht – wieder aufgelöst. Aber der Investment-Ansatz von Acron mit den separaten Objektgesellschaften ist in der Schweiz bis heute einzigartig geblieben. Für Schweizer Verhältnisse speziell ist auch das für den Hotelbetrieb gewählte Konzept des Managementvertrags, bei dem das wirtschaftliche Risiko (anders als beim hierzulande häufig verwendeten Miet- bzw. Pachtvertrag) vom Immobilieneigentümer und nicht vom Betreiber getragen wird.

Beide Aspekte – nur ein Asset pro Gesellschaft und ein Managementvertrag – sind der Transparenz des Investments dienlich. Anders als bei grossen Portefeuilles lässt sich die Performance der Liegenschaft nicht in der Menge «verstecken». Und im Unterschied zum Pachtvertrag hat der Eigentümer dank regelmässiger Berichterstattung jederzeit den Überblick über den Geschäftsgang. So kann er gegebenenfalls steuernd eingreifen und bemerkt Probleme nicht erst, wenn der Betreiber die Miete nicht mehr zahlen kann.

Im Fall des Hotels Oberland, das eine Nachfolgelösung suchte, geht es darum, ein etabliertes, aber in die Jahre gekommenes Mittelklassehotel an zentraler Lage in Interlaken zu einem modernen 192-Zimmer-Hotel mit trendigem Interieur umzubauen. Chancen auf eine langfristige Wertsteigerung sieht Acron vor allem in der Verschiebung der Gästestruktur in Richtung Individualtouristen. Bisher richtete sich das Hotel auf den Gruppentourismus aus, was tiefere Zimmerraten zur Folge hatte. Die für den Hotelbetrieb nicht notwendigen Flächen werden zudem künftig als Retailflächen genutzt. So kann von der frequenzstarken Lage profitiert werden.

### **Erschwingliches Wohneigentum auf Zeit (1900)**

Beim dritten Finalisten handelt es sich nicht um ein spezifisches Anlageprodukt, sondern um ein zwischen Stockwerkeigentum und Miete angesiedeltes Konzept, das sich theoretisch auf jede grössere Wohnliegenschaft anwenden lässt. Beim sogenannten «Wohneigentum auf Zeit», das von der Hochschule Luzern zusammen mit Partnern aus der Wirtschaft zur Marktreife gebracht werden soll, erwerben die Bewohner ihre Wohnung nur für eine gewisse Zeit (zum Beispiel dreissig Jahre). Der Investor besitzt zu Beginn nur das Land und die Rohbaustruktur, erhält dann aber jedes Jahr mehr Eigentumsanteile, bis ihm – in unserem Beispiel nach dreissig Jahren – die Liegenschaft ganz gehört.

Hintergrund des Konzepts ist die Erkenntnis, dass in der Schweiz viele Haushalte von Wohneigentum träumen, aber das notwendige Eigenkapital dafür nicht zusammenbringen, insbesondere seit die Verwendung von Vorsorgegeldern eingeschränkt wurde. Beim zeitlich begrenzten Wohneigentum reduzieren sich die Anschaffungskosten deutlich. Auf der anderen Seite herrscht bei institutionellen Anlegern Anlagenotstand. Mit Wohneigentum auf Zeit hätten Pensionskassen oder Versicherungen neben Mietwohnungen eine weitere Möglichkeit zur Hand, Geld langfristig im Wohnungsmarkt zu investieren und darauf regelmässige Cashflows zu erzielen.

Hinzu kommt, dass mit diesem System auch grössere Wohnliegenschaften gut bewirtschaftet werden können: Nach Ablauf der festgelegten Periode geht die Liegenschaft ohne weiterlaufende Verträge an den Investor, der sie je nach Bedarf sanieren kann. In der traditionellen Form des Stockwerkeigentums kann die Substanz der Immobilie meist nicht optimal erhalten bleiben, da die Parteien unterschiedliche Interessen verfolgen und sich so in der Entscheidungsfindung gegenseitig blockieren.

Ob das Konzept Marktakzeptanz findet, wird sich weisen müssen. Ein früherer Versuch vor rund fünfzehn Jahren unter dem Namen Pagameno konnte sich nicht etablieren, vor allem wegen der Skepsis der Investoren gegenüber den komplexen rechtlichen Herausforderungen. So existiert bis heute nur eine Pagameno-Liegenschaft, in der das System des Wohneigentums auf Zeit praktiziert wird.

---

## Beim Prime Tower soll ein Wohnturm mit Mikroapartments entstehen

Swiss Prime Site plant den nächsten Entwicklungsschritt auf dem Maag-Areal.

Andrea Martel / 25.10.2018, 05:30



## Studentisches Wohnen – verpasst die Schweiz da eine Chance?

Wohnraum für Studierende ist in der Schweiz nach wie vor knapp. Aktiv sind bis jetzt vor allem gemeinnützige Organisationen. Um im globalen Wettbewerb für höhere Bildung erfolgreich zu bleiben, braucht es ein verstärktes Engagement anderer kapitalkräftiger Investoren.

Andrea Martel / 22.10.2018, 05:30



## Wagen Sie den anderen Blick mit unlimitiertem Zugang zur digitalen NZZ

[Jetzt für 1 Euro 1 Monat testen.](#)

---

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.