

# Micro-Living als Investment-Idee findet Anklang

Zum vierten Mal wurde die innovativste Anlage-Idee gewählt. Von *Andrea Martel*

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 mit Produkten, die noch nicht lange am Markt sind, oder mit konkreten Ideen, die innerhalb der nächsten Jahre in der Schweiz investierbar werden. Drei von einer Jury ausgewählte Favoriten präsentierten sich den anwesenden Branchenvertretern. Zum attraktivsten Investment gekürt wurde schliesslich das Projekt H4S Microliving.

## Studentisches Wohnen

H4S Microliving steht für Home for Students und Microliving. Die Firma valoRizE ag plant unter diesem Namen einen Wohncampus mit 12 Gebäuden und insgesamt 494 möblierten Mini-Apartments hinter dem Bahnhof Chiasso. Hintergrund ist unter anderem, dass es speziell im Tessin vergleichsweise wenig günstigen Wohnraum für Studierende gibt, Chiasso aber im Einzugsgebiet mehrerer Universitäten und diverser Fachmittelschulen und Berufsschulen liegt. Insgesamt rund 11 000 Studenten studieren im Umkreis von 10 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 Clicks über das Internet buchen lassen sollen,

kosten nicht mehr als 560 Franken pro Monat, und dies als «Flatrate», das heisst inklusive Nebenkosten und Internet-Gebühren. 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.

## Hotel mit Potenzial

Ebenfalls in den Reigen der Finalisten geschafft hat es die Acron Helvetia XII Immobilien AG, die als ein einzelnes Asset das Drei-Sterne-Hotel Oberland mit seinem Personalhaus hält. Obwohl nicht neu, ist der Investment-Ansatz von Acron mit den separaten Objektgesellschaften 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-beziehungsweise Pachtvertrag) vom Immobilieneigentümer und nicht vom Betreiber getragen wird.

Beide Aspekte – nur ein Asset pro Gesellschaft und ein Management-Vertrag – 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 und kann gegebenenfalls steuernd eingreifen.

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 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.

## Wohneigentum auf Zeit

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 für eine gewisse Zeit (zum Beispiel 30 Jahre). Der Investor besitzt zu Beginn nur das Land und die Rohbaustruktur, erhält dann aber jedes Jahr mehr Eigentumsanteile, bis ihm – zum Beispiel nach 30 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. Mit der zeitlichen Begrenzung reduzieren sich die Anschaffungskosten deutlich. Auf der anderen Seite hätten Pensionskassen oder Versicherungen eine weitere Möglichkeit zur Hand, Geld langfristig im Wohnungsmarkt zu investieren. Hinzu kommt, dass mit diesem System auch grössere Wohnliegenschaften gut be-



Der Gewinner des diesjährigen Trend Radars: die valoRizE ag aus Balzers, Fürstentum Liechtenstein.

NZZ RED18

wirtschaftet 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 oft nicht optimal erhalten bleiben, da die Parteien unterschiedliche Interessen verfolgen und sich in der Entscheidungsfindung 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.