

8. Immobilien-Summit

Im Zeichen des Booms und der Nachhaltigkeit

Der 8. Immobilien-Summit der Flughafenregion Zürich beschäftigte sich mit dem Motto «High Tech – Low Tech». Aufgrund der drohenden Stromknappheit hätte das Thema nicht brandaktueller sein können.

Von Kevin Weber



Der 8. Immobilien-Summit fand in Dübendorf statt.

In Zeiten einer drohenden Energiekrise hätte das Motto des 8. Immobilien-Summit der Flughafenregion Zürich (FRZ) den Nerv der Zeit wohl nicht besser treffen können. Das Motto «High Tech – Low Tech» sollte gemäss Veranstalter zeigen, dass die beiden Gebäude-Technologien keine Gegensätze sein müssen.

Dies passend veranschaulichen sollte Tobias Stahel. Er ist CEO von Smart Energy Link und beschäftigt sich mit «Intelligenten Gebäuden». Das Unternehmen aus Bern misst, steuert und verrechnet den Energiehaushalt von Häusern mittels Smart Grid – ein System, das die relevanten Komponenten wie Wärmepumpen, Elektroladestationen oder Haushaltsgeräte steuert und für den «optimalen Energieverbrauch» sorgen soll.

Das Gebäude sei den auch «der Schlüssel zu Netto-Null», meinte Stahel. Um dieses Ziel zu erreichen, müsse die erneuerbare Stromproduktion ausgebaut und integral genutzt werden. Eine zentrale Rolle habe hierbei das Gebäude, denn in Zukunft würden dort bis zu 70 Prozent des Energieverbrauches stattfinden, so Stahel. Um dies zu erreichen müsse die Dekarbonisierung weiter gefördert werden – sprich die Nutzung von kohlenstoffarmer Energien gestärkt und der Einsatz fossiler Brennstoffe entsprechend reduziert werden. Dadurch könne Mobilität und Wärmeerzeugung elektrifiziert werden.

Zudem ist gemäss Stahel in der Schweiz das Potenzial von Photovoltaikanlagen auf Dächern riesig. Hierbei seien jedoch die

Hauseigentümer am Schalthebel der Energiewende. «Ergreifen Sie das Zepter, schmeissen Sie fossile Heizungen weg und investieren Sie in Photovoltaikanlagen», appellierte Stahel.

Immobilien-Preise explodieren

Ein weiteres Thema, das die Schlagzeilen in den vergangenen Monaten beschäftigte, ist der Immobilienmarkt. Die Schweizer Immobilienbranche boomt. Die Preise für Eigenheim kennen seit Jahren nur eine Richtung – nämlich nach oben. Seit 1998 haben sich hierzulande die Preise für Häuser verdoppelt. Auch die Corona-Pandemie konnte dem Schweizer Immobilienmarkt nichts anhaben – viel mehr haben die Preise für Mehrfamilienhäuser 2021 einen neuen Rekordwert erreicht. Gleichzeitig waren die Zinse lange Zeit tief, was wiederum eine ideale Voraussetzung war, um als Wertanlage ein Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen.

Doch mit dem Beginn der Ukraine-Krise im Februar dieses Jahres kam es zu einer Inflation, wodurch die Schweizerische Nationalbank den Leitzins um einen halben Prozentpunkt angehoben hat. Der Schweizer Immobilienmarkt befand sich dadurch plötzlich auf einer Gratwanderung zwischen Boom und Risiko.

Was dies für Hausbesitzer bedeutet, erklärte Donato Scognamiglio, CEO und Mitinhaber der IAZI AG, am 8. Immobilien-Summit. «Wer heute seine Hypothek erneuert, bezahlt 2,5-mal so viel wie 2021.» Das führe dazu, dass Eigenheim für einen

Grossteil der Bevölkerung derzeit kaum bezahlbar sei. In Zürich kostet ein typisches Eigenheim beispielsweise rund 2,6 Millionen Franken – in Genf gar drei Millionen. Das sei für einen Grossteil der Bevölkerung kaum finanzierbar, da man für eine Hypothek im Wert von einer Million ein Einkommen von 180 000 Franken benötigt. «Es gibt keinen Schweizer Bundesrat, der sich aufgrund dieser Tragbarkeitsregel in Genf ein Haus leisten kann. Woher sollen dann erst die jungen Leute die Kohle herhaben?», so Scognamiglio.

Der Immobilien-Experte geht zwar davon aus, dass die Inflation weiter steigen wird, gab sogleich aber auch Entwarnung. «Investitionen in Immobilien lohnen sich trotzdem immer noch.» ■

Region wächst weiter

In seinem Einführungsreferat sprach André Ingold, Präsident der FRZ Flughafenregion Zürich und Stadtpräsident von Dübendorf, über die dynamische Entwicklung der Region. So sollen, gemäss Prognosen der DocuMedia und Wüest Partner, im kommenden Jahr rund 1,7 Milliarden Franken in den Hochbau investiert werden.

In den vergangenen Jahren gab es diesbezüglich einen kurzfristigen Rückgang der Bautätigkeit. Dies lag jedoch grösstenteils am Jahr 2019, welches durch die Fertigstellung des Circle am Flughafen Zürich Rekordzahlen verzeichnete. Nun stünden die Zeichen wieder auf Wachstum. «Im Vergleich zum Vorjahr soll der Hochbau 2022 wieder um über fünf Prozent zulegen und eine nochmalige Steigerung von drei Prozent im nächsten Jahr erfahren», so Ingold.

Das Wachstum sei vor allem auf das stetige Bevölkerungswachstum zurückzuführen. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Region stärker gestiegen als die Zahl der Arbeitsplätze. «Die Standortattraktivität und die Nähe zu Zürich ziehen immer mehr Leute an.» (kev)