

# INDIVIDUELLES WOHNEN IN MIET- LIEGENSCHAFTEN

Das Wohnmodell Iwo zielt darauf ab, eine Lücke zwischen einfacher Miete und Wohneigentum zu schliessen. Wüest Partner erkennt in dessen Anwendung zudem eine Chance zur Wertschöpfung bei Renditeimmobilien.

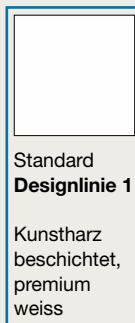
TEXT – RENÉ WETTSTEIN\*



BILD: ZVG

## KONFIGURATOR: MEIN WOHNRAUM UND KÜCHE

- > PARKETT
- > FRONTEN



Standard  
Designlinie 1  
  
Kunstharz  
beschichtet,  
premium  
weiss



Standard  
Designlinie 2  
  
Kunstharz  
beschichtet,  
ombra



Standard  
Designlinie 3  
  
Kunstharz  
beschichtet,  
sandbeige



Standard  
Designlinie 4  
  
Kunstharz  
beschichtet,  
antrazit

## ► INDIVIDUALISIERTES WOHNEN (IWO) ALS ALTERNATIVE ZUM EIGENHEIM

Für eine grosse Mehrheit der Schweizer Mietenden ist der Erwerb eines Eigenheims keine Option. Das Fehlen der finanziellen Mittel ist wohl der häufigste, aber sicher nicht der einzige Grund. Flexibilität und eine geringere Verantwortung sind wesentliche Aspekte, welche gegen das Eigentum und für ein Mietmodell sprechen. Mietwohnungen sind andererseits Universalprodukte, welche nicht auf persönliche Vorlieben von Mietenden abgestimmt werden. Mit dem neuen Wohnmodell Iwo sollen die Vorteile des Eigenheims mit jenen der Miete verknüpft werden. Erstmietenden (bei Neubauten oder nach vollständiger Sanierung) wird dabei die Möglichkeit eingeräumt, den Wohnungsausbau mitzugestalten.

Für dieses Vorgehen werden neuste Technologien eingesetzt: Mit fotorealistischen Visualisierungen und unter Verwendung eines Konfigurators bietet die Eigentümerschaft ihren Mieterinnen und Mietern zwei bis drei von ihr ausgewählte Designlinien sowie dazu gehörende Wohnprogramme und Ausbauoptionen an (siehe Abbildung Konfigurator). Das so aufgebaute Wohnungsangebot ermöglicht eine frühzeitige Online-Vermietung und eine effiziente Bauplanung. Gleichzeitig werden dadurch architektonisch passende Ausbauten (auch ansprechend für allfällig spätere Nachmieter) gewährleistet. Sollten durch die Ausbauwünsche der Mietenden Mehrkosten entstehen, werden diese vor Wohnungsbezug vollumfänglich beglichen. Der Mietzins wird so nicht tangiert. Die Eigentümer sprechen mit diesem Angebot denn auch gezielt längerfristig orientierte Mieterinnen und Mieter an. Ältere Menschen, junge Familien oder auch sesshafte Singles, welche Wert auf einen individuelleren Ausbau legen, dürften sich interessiert zeigen.

“  
**SEINE MIET-  
WOHNUNG  
AUF DIE PER-  
SÖNLICHEN  
BEDÜRFNISSE  
UND ANSPRÜ-  
CHE AUSRICHTEN - EINE BIS-  
HER NICHT  
VORHANDENE  
MÖGLICHKEIT.**

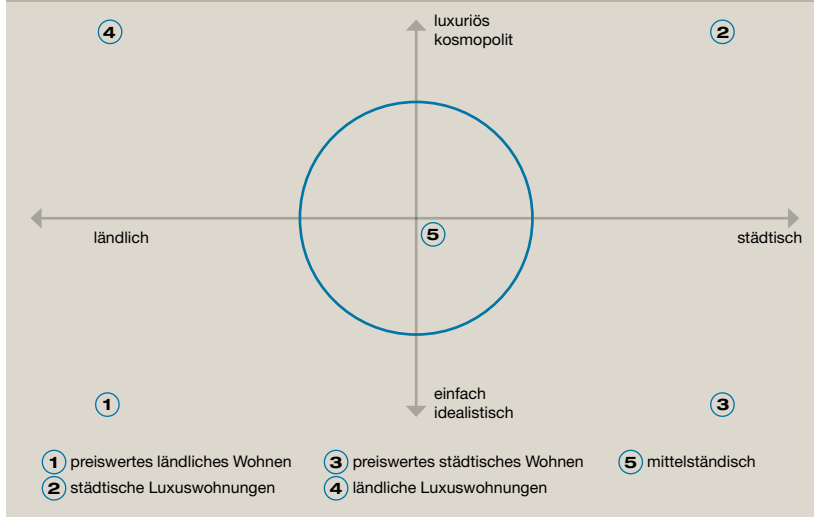
“  
MAIK NEUHAUS,  
GESCHÄFTSFÜHRER  
GESAMTLEISTUNGEN  
HALTER AG

## EIN VIELSEITIGES MARKETINGINSTRUMENT

Individualisiertes Wohnen kann in verschiedenen Formen, von einfach bis luxuriös, und an unterschiedlichen Lagen, von ländlich bis urban, angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die Objektstrategie in der architektonischen Sprache und Qualität stimmig umgesetzt wird. Professionell konzipiert, können über dieses Modell auch sehr spannende Angebote von preiswertem Wohnen entstehen (1, 3). Genauso gewinnen Liegenschaften im höheren Preissegment mit einem solchen Zusatznutzen an Attraktivität (2, 4). Ideale Voraussetzungen bietet aber sicher das breite Mittelfeld (5) mit heterogenen Zielgruppen an B- bis guten C-Lagen (siehe Abbildung Anwendungsspektrum). Verbreitet eingesetzt, vermag individualisiertes Wohnen vielleicht auch der seit Jahren stetig wachsenden Eigentumsquote Positives entgegenzuhalten. Private und auch institutionelle Investoren stärken damit ja nicht nur ihre eigene Wettbewerbsfähigkeit, sondern auch die des Mietermarktes als Ganzes.

## MIETVERTRAGLICHE ASPEKTE

Die für dieses Modell spezifischen mietvertraglichen Aspekte werden in «Ergänzenden Vertragsbestimmungen» festgelegt. Themen wie Mietdauer, Kündigung, Investitionsschutz und Mietzins erhöhungen können auf diese Weise pragmatisch und projektabhängig geregelt werden. Iwo bezweckt vorab den Wohnkomfort für die Mietenden zu verbessern. Die Vermieter profitieren ihrerseits aber von einer einfacheren und schnelleren Vermietung und einer geringeren Fluktuation in der Liegenschaft. Demgegenüber bewegen sich die zu erwartenden Kosten dieses



Modells, mutmasslich in vertretbarem Rahmen, so dass individualisiertes Wohnen auch vorteilhaft für kleine Liegenschaften eingesetzt werden kann.

Jan Bärthel von Wüest Partner bestätigt: «Die zwangsläufig frühzeitige Vermietung kann die Leerstände zum Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft gegenüber einer traditionellen Erstvermietung erheblich reduzieren. Die längerfristige Bindung der Mieter hat eine geringere Fluktuation zur Folge und reduziert dadurch mittelfristig oder gar langfristig das Leerstandsrisiko und die von der Fluktuation üblicherweise ausgelösten Unterhalts- und Verwaltungskosten. Dieser Sicherheit wird mit einer geringeren Renditeerwartung seitens der Investoren entsprochen, was den Wert einer Iwo-Liegenschaft stärkt.»

#### UNTERSTÜTZUNG IN DER UMSETZUNG

Interessant und erwähnenswert ist auch, dass die Schweizer Paraplegiker-Vereinigung in diesem

Wohnmodell eine Chance zur Schaffung von mehr spezifischem Wohnraum für Menschen mit körperlichen Behinderungen erkennt. Bereits vorgesehen ist, dass diesbezügliche Wohnprogramme für das Iwo-Angebot erarbeitet werden. Das Modell wird aber auch von namhaften Produzenten und Dienstleistern wie z. B. Halter Gesamtleistungen, Geberit, Talsee, Quooker Schweiz, Zehnder Group oder Alpnach Schränke in der frühen Planungsphase und in der Umsetzung unterstützt.



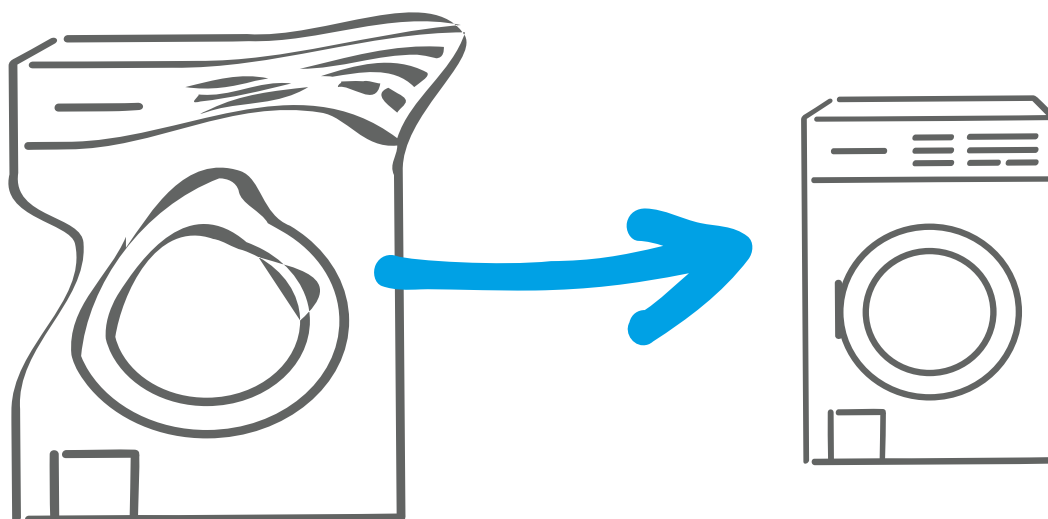
**\*RENÉ WETTSTEIN**

Der Autor ist Betriebsökonom FH und CEO der Unique Real AG in Baar.

ANZEIGE

## Gerät kaputt? Anruf genügt!

**SANITAS  
TROESCH**



Basel 061 337 35 00, Biel 032 344 85 44, Chur 081 286 73 73, Crissier 021 637 43 70, Jona 055 225 15 55, Köniz 031 970 23 42, Kriens 041 349 59 90, Rothrist 062 287 77 87, St. Gallen 071 282 55 03, Thun 033 334 59 59, Winterthur 052 269 13 69, Zürich 044 446 12 23