Individualisiertes Wohnen

Nicht nur Wohneigentümer sollen das Wohndesign wählen können

Sesshafte Mieterinnen und Mieter stabilisieren die Mieterträge und senken gleichzeitig die Kosten für Bewirtschaftung, Unterhalt und Instandsetzung. Das Konzept für individualisiertes Wohnen adressiert die längerfristig orientierte Mieterschaft. Dieses wachsende Mietersegment kann damit differenziert angesprochen und gewonnen werden.

IN KÜRZE

Wird Erstmietern die Wahl von Ausbauoptionen eingeräumt, verstärkt dies die Bindung und senkt die Fluktuation in den entsprechenden Liegenschaften.

René Wettstein
Betriebsökonom FH,
CEO UNIQUE REAL AG

Gewöhnlich sind Mietwohnungsangebote standardisiert. Die Gründe dafür liegen einerseits in den vermeintlich tieferen Produktionskosten, andererseits ist die Eigentümerschaft bestrebt, mit einem Universalprodukt auch etwaige Nachmieter homogen anzusprechen.

Natürlich macht es Sinn, Kosten dank weitgehender Standardisierung und Industrialisierung einzusparen. Es heisst aber bewusst «weitgehend» und nicht «vollständig». Dieser feine Unterschied wird in der Immobilienbranche oft vernachlässigt.

Gestaltungsmöglichkeiten sind gefragt

Ein maximal auf die Produktion fokussierter Wohnungsbau vernachlässigt Kundenbedürfnisse. So ist der Preis wohl ein wichtiges, aber nicht das einzige Entscheidungskriterium von Mieterinnen und Mietern. Während in der Automobil- oder Konsumgüterbranche das Individualisieren der Produkte nicht mehr wegzudenken ist, sondern immer raffiniertere Wege geht, sind die Angebote im Mietwohnungsmarkt noch weit von diesem Kundenservice entfernt. Dies, obwohl die Miete den grössten Kostenblock vieler Haushalte darstellt.

Das Mitgestalten des Wohnungsausbaus ist bis heute ausschliesslich Wohneigentümern vorbehalten. Für eine grosse Mehrheit der Schweizer Mieterinnen und Mieter ist der Erwerb eines Eigenheims aber keine Option. Das Fehlen der finanziellen Mittel dürfte der häufigste Grund dafür sein. Flexibilität und eine geringere Verantwortung sind weitere Aspekte, die gegen Eigentum und für ein Mietmodell sprechen. Sie treffen insbesondere auf das Wohnen im Alter und junge Familien mit Kindern zu, aber auch auf viele sesshafte Paare oder Singles.

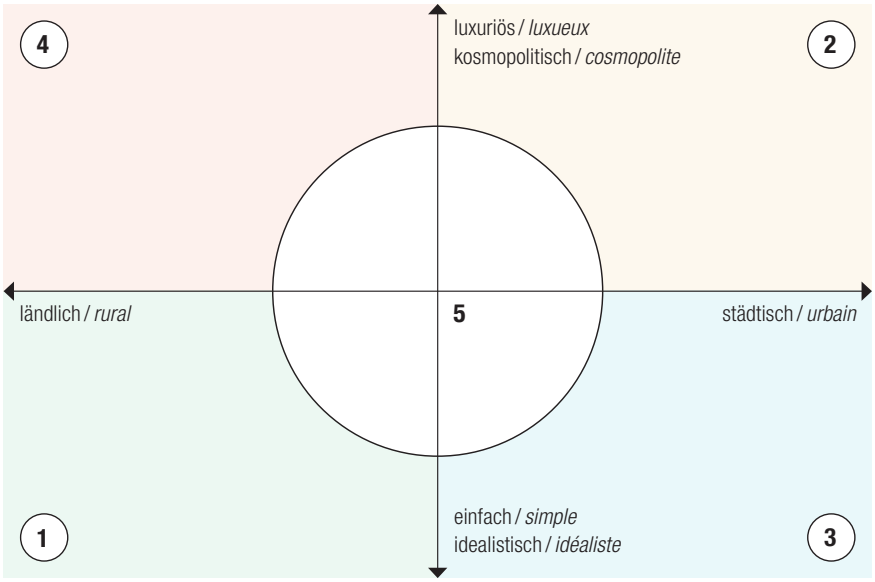
Gerade bei Mieterinnen und Mietern, die gerne 15 oder mehr Jahre in einer Wohnung zu bleiben beabsichtigen, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sie Möglichkeiten des individualisierten Wohnens nutzen würden. Daraus erwachsen eine höhere Identifikation mit dem eigenen Wohnraum und eine stärkere Kundenbindung.

Individualisierte Wohnungsausbauten für Erstmieter

Dank des technologischen Fortschritts ist die Individualisierung von Ausbauten bei Erstvermietungen heute mit vertretbarem Aufwand möglich. Damit kann insbesondere dem vorgenannten Segment sesshafter Mieterinnen und Mieter mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Für die Umsetzung von individualisiertem Wohnen kommen fotorealistische Visualisierungen und ein Wohnportal mit integriertem Konfigurator zum Einsatz. Die Eigentümerschaft bietet ihren Mieterinnen und Mietern zwei bis drei von ihr ausgewählte Designlinien sowie dazugehörende Wohnprogramme und Ausbauoptionen an.

Ein individuell und projektspezifisch aufgebautes Wohnungsangebot ermöglicht die frühzeitige Online-Vermietung



Anwendungsspektrum für individualisiertes Wohnen

Spectre d'application pour un habitat individualisé

und eine effiziente Bauplanung. Gleichzeitig werden dadurch architektonisch passende Ausbauten gewährleistet, die auch für allfällige Nachmieter ansprechend sind. Mehrkosten, die durch Ausbauwünsche der Mietenden entstehen, werden vor dem Wohnungsbezug beglichen. Der Mietzins wird so nicht tangiert.

Ein vielseitiges Marketinginstrument

Individualisiertes Wohnen kann in verschiedenen Formen, von einfach bis luxuriös, und an unterschiedlichen Lagen, von ländlich bis urban, angeboten werden. Voraussetzung ist, dass die Objektstrategie in der architektonischen Sprache und Qualität stimmig umgesetzt wird.

Mit individualisiertem Wohnen können spannende Angebote von preiswertem Wohnen (in der Grafik die Qaudranten 1 und 3) geschaffen werden. Genauso gewinnen aber auch Liegenschaften im höheren Preissegment mit einem solchen Zusatznutzen an Attraktivität (Quadranten 2 und 4). Ideale Voraussetzungen bietet das breite Mittelfeld (Kreis 5) mit heterogenen Zielgruppen an B- bis guten C-Lagen.

Verbreitet eingesetzt, vermag individualisiertes Wohnen womöglich auch der seit Jahren stetig wachsenden Eigentumsquote Positives entgegenzuhalten. Private und institutionelle Investoren stärken damit nicht nur ihre eigene Wettbewerbsfähigkeit, sondern auch diejenige des Mietermarkts insgesamt.

Die für dieses Modell spezifischen mietvertraglichen Aspekte werden in den ergänzenden Vertragsbestimmungen festgelegt. Themen wie Mietdauer, Kündigung, Investitionsschutz und Mietzinserhöhungen können auf diese Weise pragmatisch und projektabhängig geregelt werden.

Wertschöpfungspotenzial für die Vermieter

Individualisiertes Wohnen bezweckt vorab den Wohnkomfort für sesshafte Erstmietende 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 in vertretbarem Rahmen, sodass individualisiertes Wohnen auch für kleine Liegenschaften vorteilhaft eingesetzt werden kann.

Jan Bärthel, Divisionsleiter Real Estate Experts und Geschäftsleitungsmitglied von Wüest Partner, bestätigt das: «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.»