

## INVEST

# Immobilienanlagen am Genfer See bieten gute Chancen

Neubauprojekte in Genfer Entwicklungszonen boomen. Doch die Eigenheiten des Westschweizer Immobilienmarktes sind nicht zu unterschätzen.

Von **Michèle E. Gottier\***  
vor 7 Minuten

**T**rotz getrübler Wirtschaftsaussichten sind Anlagen in Schweizer Immobilien nach wie vor attraktiv. Auch die zwischen Oktober 2018 und März 2019 erneut gesunkenen Zinsen kurbeln die Nachfrage weiter an. Doch Immobilien sind nicht gleich Immobilien. Der Büro- und Einzelhandelssektor etwa befindet sich mitten im Strukturwandel und im Wohnbereich sind teilweise steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen – wobei diese in Städten gegenüber peripheren Regionen immer noch sehr tief sind.

## Genfer Entwicklungszonen boomen

Weiterhin viel Potenzial für Immobilienanlagen zeigt sich unter anderem auch in der Genfersee Region, wo derzeit im Wohnbereich wie auch bei mischgenutzten Immobilien viele Transaktionen getätigt werden. Ein Grund für die erhöhte Transaktionstätigkeit ist der akute Wohnungsmangel in der gesamten Region.

Um diesem Notstand entgegenzuwirken, wurden so genannte Entwicklungszonen geschaffen, die Gelegenheit für Umzonungen von Landwirtschafts- oder Villenzonen

zugunsten der Urbanisierung bieten. Der kantonale Richtplan sieht den Bau von 50 000 Wohnungen bis 2030 vor.

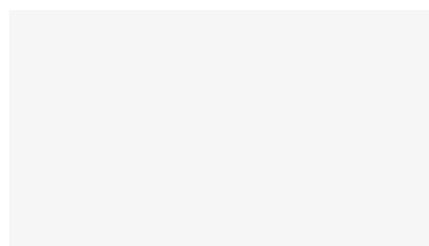
## Marktkennnisse notwendig

Man darf aber die Eigenheiten des Marktes in der Westschweiz nicht unterschätzen. So ist beispielsweise die höhere Ausnutzung in diesen Entwicklungszonen mit verschiedenen Auflagen verbunden. Die Überbauungen müssen einen Mindestanteil an Sozialwohnungen gewährleisten und werden durch einen «Plan Financier» geregelt, welcher den Landpreis, die Zimmerzahl und Grösse der Wohnungen, die Baukosten, den maximalen Mietzins pro Typologie, die Kontrolldauer des maximalen Mietzinses bis hin zur Rendite definiert.

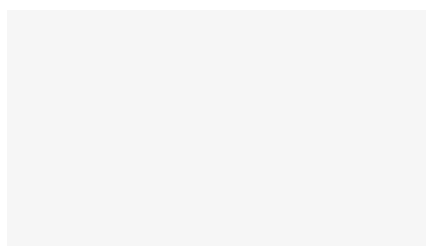
Zudem beschränkt das kantonale Gesetz über die Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern («Loi sur les démolitions, transformations et rénovations», kurz LDTR) unter anderem die Mietzinserhöhung nach einer Sanierung für eine bestimmte Zeit.

2018 wurden, zum ersten Mal seit Jahrzehnten, wieder über 2500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Um die ambitionierten Vorgaben aus dem Richtplan zu erreichen, sind noch viele weitere Projekte notwendig. Das macht die Region Genf auch für Investoren attraktiv. Denn trotz der vielen lokalen Vorgaben können Investoren, die über das entsprechende Know-how verfügen, in der Genfersee Region mit nachhaltigen Projekten attraktive Renditen erzielen.

*\*Michèle E. Gottier, Vorstandsmitglied bei wipswiss sowie Real Estate Acquisition bei Swiss Life Asset Managers*



FINANZMÄRKTE



SHAREHOLDER

## Die sieben Marktrisiken der neuen Mittelmässigkeit

Die Märkte sind derzeit im Überschwang. Eine Reihe finanzieller und politischer Faktoren könnte dem ein Ende bereiten – noch in diesem Jahr. [Mehr](#)

## Schweizer Firmen sind im Visier von aktivistischen Investoren

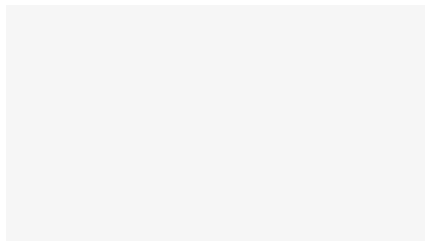
ABB, Nestlé oder Comet: Bei prominenten Schweizer Firmen sind aktivistische Aktionäre an Bord. Das Schicksal könnte weiteren Firmen blühen. [Mehr](#)



ANZI

Na  
in

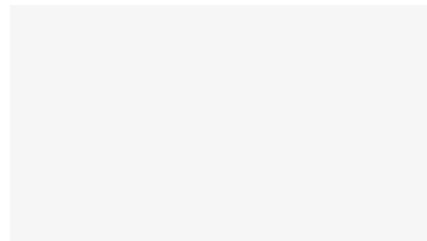
Cred  
Suis  
trägt  
dem  
Supe  
"Wer  
der



RAUMFAHRT

## Total abgespaced: Günstiger Einstieg in Weltraumaktien

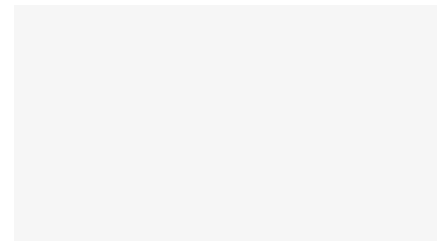
Die Weltraumwirtschaft boomt. Erfolgreiche Raketenstarts und die Investitionen der New-Economy-Milliardäre beflügeln die Anleger. [Mehr](#)



WOHNEN

## Jürg Marquard als Immobilien-Unternehmer

Marquard, Ledermann, Inizia: In einem neuen Immo-Projekt in Raum Zürich vereinigen sich mehrere bekannte Namen. [Mehr](#)



BÖRSENGANG

## Pinterest startet mit reger Nachfrage an der Börse

Die Aktien der Fotoplattform Pinterest werden für 19 Dollar ausgegeben. Das ist höher als die zuvor angepeilte Preisspanne. [Mehr](#)