

ONLINE-KONFERENZEN

Kommt nach der Land- die Stadtflucht?



BILDER: DEPOSITPHOTOS.COM

Der drohende Verkehrskollaps könnte den Trend zum Remote Working begünstigen.

DAS CUREM CENTER OF URBAN REAL ESTATE MANAGEMENT BRACHTE IN SEINEM DRITTEN ONLINE-PANEL (19.06.20) STADTFORSCHER UND MOBILITÄTSEXPERTEN ZUSAMMEN, UM DIE MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE AUF DIE STADTENTWICKLUNG ZU DISKUTIEREN.

MR. «Das ist nicht das Ende der Städte. Diese Art der Gemeinschaften werden überleben und weiterwachsen», sagte Prof. Dr. Richard Florida von der University of Toronto und der Rotman School of Manage-

ment and School of Cities. Der Blick zurück in die Zeit der Spanischen Grippe (1918) oder der Londoner Cholera-Epidemie (1854) zeige, dass die schlimmsten Ausbrüche einer Pandemie den Verlauf der Urbanisierung nicht aufgehalten hätten. Auch die jüngste Corona-Pandemie werde nur zu bescheidenen Veränderungen führen; bereits aufgetretene Trends würden sich nun lediglich beschleunigen, ist Florida überzeugt.

«Pull»-Faktor: ÖV-Nutzung

Den Trend zum Remote Working etwa habe es schon vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie gegeben, nun

werde er verstärkt. Florida geht davon aus, dass etwa jeder fünfte Arbeitnehmer in den US seinen Arbeitsort aus dem städtischen Umfeld gegen ländlichere Gegenden eintauschen könnte.

Einer der sogenannten «Pull»-Faktoren sei dabei die Angst vor der Nutzung des Nahverkehrs mit seiner erhöhten Ansteckungsgefahr. Junge Menschen ziehe es aber weiterhin in die Städte und in urbane Kernbereiche. Dies läge vor allem an den Wirtschaftsklustern, wie etwa der High-tech-, Finanz-, Medien- und Unterhaltungsindustrie, welche Nähe erforderten. Daher würden wohl jene Quartiere in fussläufiger Dis- >>>

>>> tanz bzw. mit guten Radwegeverbindungen in Zukunft an Wert gewinnen, so Florida. Gleichzeitig werde der jüngste Pandemieausbruch zu einem neuen Denken in der Stadtentwicklung führen – etwa mit Blick auf öffentliche Plätze, den Strassenbau oder auf Transit-Hubs, wie Bahnhöfe oder Flughäfen.

«Ein klares Warnsignal»

Für Prof. Dr. Edward Glaeser vom Department of Economics an der Harvard University gibt es vor allem eine simple Gleichung: «Mehr Slums und höhere Dichte bedeuteten mehr Krankheiten.» Die Lebensbasis sei zunächst generell, sauberes Wasser vorzuhalten. Er glaubt, dass wenn die Corona-Krise nicht bald ende, es hinsichtlich der Art, wie und wo wir leben, zu massiven Änderungen kommen kann. Glaeser geht davon aus, dass das urbane Leben, wie wir es bisher kannten, auf mittlere Sicht, etwa die nächsten drei bis vier Jahre, unter Druck geraten wird. «Die Covid-19-Pandemie ist ein klares Warnsignal und wir müssen hierauf entsprechend reagieren», so Glaeser.

Prof. Dr. Kay Axhausen vom Institut für Verkehrsplanung und Transportsysteme an der ETH Zürich stellte in punkto Mobilität die Frage: «Wird die Gesellschaft nach Corona in Zukunft

wieder grossvolumige Transportsysteme nutzen?» Grossstädte würden vor allem deswegen funktionieren, weil die Menschen bereit seien, den öffentlichen Verkehr wie Busse, Trams und Züge zu nutzen. Zwar habe sich in der Lockdown-Phase gezeigt, dass die Menschen mehr mit dem Fahrrad gefahren seien. Doch bei genauerer Betrachtung habe sich gezeigt, dass damit vor allem Freizeitaktivitäten abgedeckt wurden. Die Werte in der Nutzung öffentlicher Transportsystemen seien Mitte Juni im Durchschnitt noch zu etwa 40 bis 50 Prozent unter dem Vorkrisenniveau. «Hier zeigt sich nur eine langsame Erholung», so Axhausen. Hingegen sei die Nutzung von Autos längst wieder auf dem Vorkrisenniveau. «Wenn nun die fehlenden Prozent aus dem öffentlichen Nahverkehr in der Schweiz noch länger mit dem Auto fahren, haben wir hier bald ein massives Problem mit unserem Verkehrssystem.» Dann nähere man sich Verhältnissen wie in Bangkok, wo die Verkehrsgeschwindigkeit im Schnitt bei nur noch fünf Kilometer pro Stunde liege, so Axhausen.

Mehr hybride Arbeitsmodelle

Für Prof. Dr. Karin S. Moser, Professorin für Organisational Behaviour an der London South Bank >>>

NACHRICHTEN

WÜEST PARTNER: ZUKAUF IN FRANKREICH

Zum 1. Juli 2020 hat WP Wüest Partner 100 Prozent der Anteile des PropTechs Homadata mit Sitz in Paris übernommen. Man erschliesse sich damit den französischen Markt für Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen sowie digitale Lösungen im Immobilienbereich, teilt Wüest Partner mit. Zudem wolle man seine Position für zukunftsfähige Konzepte im Data-, Analytics- und Technology-Bereich auf internationaler Ebene stärken. Die Transaktion erfolge mittels Aktien-tausch; der Gründer und frühere Eigner von Homadata, John-Guy Park, werde als 20. Partner in die Partnerschaft von Wüest Partner aufgenommen. Wie WP weiter mitteilt, haben Park und sein zwölfköpfiges Team in den vergangenen fünf Jahren eine der umfassendsten und aktuellsten Geodaten-Plattformen sowie eine breite Palette von Anwendungen entwickelt, insbesondere in den Bereichen Immobilienbewertung, Besteuerung und Investitionen. Homadata wird als Tochter der Wüest-Partner-Gruppe als eigenständiges Unternehmen weitergeführt, wobei John-Guy Park als Geschäftsleiter tätig bleibt. Paris ist der 10. Standort der Wüest-Partner-Gruppe. (bw)

ANZEIGE



Swiss PropTech Study 2020

Zahlen und Fakten zur Schweizer PropTech Szene



CREDIT SUISSE



SwissPropTech
Innovation in Real Estate & Construction

>>> University, hängt Vieles in Zukunft davon ab, inwieweit die Menschen verstärkt das Homeoffice nutzen. Hiermit könnten einerseits viele Wege per Fuss oder mit einem Verkehrsmittel gespart werden. Andererseits bedeute das Arbeiten von Zuhause aber auch einen Verlust: weniger Sozialkontakte, weniger informelle Gespräche im Büro, weniger direkte Kontextinformationen durch Kollegen. Zudem würde für viele Arbeitende die Grenze zwischen beruflich und privat im Homeoffice verwischen. Man fühle sich dadurch weniger frei. Dennoch werde es künftig zu mehr hybriden Arbeitsmodellen kommen, ist sich Moser sicher und gibt aber auch zu bedenken, dass das Arbeiten im Homeoffice zu mehr Gesundheitsprobleme komme (z.B. Haltungsschäden infolge ungeigneter Sitzmöbel, Depression aufgrund fehlender sozialer Kontakte).

Flexibilität gefragt

Dror Poleg, Co-Vorsitzender des Technology and Innovation Council am ULI Urban Land Institute in New York, erwartet aufgrund der zunehmenden Digitalisierung deutliche Veränderungen: Prognosen der Anzahl Zuzüger in die Grossstädte würden deutlich schwieriger, Bewegungen auf dem Immobilienmarkt würden viel dynamischer. Neue Technik verändere zudem die Art, wie sich Menschen im städtischen Raum bewegten. Dies fange an beim verstärkten Online- und abgeschwächten Onsite-Shopping an und gehe weiter mit neuen Mobilitätsformen, wie E-Bikes oder E-Rollern und der Nutzung von Drohnen bei der City-Logistik. Zudem werde sich die Betrachtung der Asset-Klasse Immobilien ändern, ist Poleg überzeugt. Diese würden zunehmend abhängig

von einer hohen Flexibilität des Betreiberkonzepts. Er erwartet zudem in Zukunft eine noch deutlichere Schere zwischen Best und Worst Performern bei den Immobilienanlagen. «Hier werden wir künftig eine deutlichere Polarisierung bei den Ergebnissen sehen.»

Wohnungsnachfrage zieht an

Dieter Marmet, Mitinhaber und Beiratsmitglied von Realmatch360, zeigte am Ende des dritten CUREM Corona-Panels auf, wie sich die Suche nach Eigenheimen und Mietwohnungen in der Schweiz in den letzten Wochen und Monaten veränderte. «Mit dem Einbruch bei den Konjunkturerwartungen in den Monaten März und April hat auch die Nachfrage nach Mietwohnungsraum abgenommen. Diese erholte sich wieder in den Monaten Mai und Juni», so Marmet. Der Kurvenverlauf bei der Wohnungsnachfrage sei mit dem Absturz und Wiederanstieg an den Börsen vergleichbar. Ein noch deutlicheres Ergebnis zeige sich bei den Eigentumswohnungen und Eigenheimen: Hier sei die Nachfrage noch deutlicher wieder angestiegen und liege nun bei den Wohnhäusern sogar auf einem Zwei-Jahres-Hoch. Marmet sieht einen wesentlichen Grund in der höheren Bedeutung der eigenen vier Wände nach den Erfahrungen in der Corona-Krise. Realmatch360 untersuchte darüber hinaus die Such-Abos auf den Immobilienportalen und stellte fest, dass nun prozentual mehr Menschen Wohnraum in Kleinstädten sowie verstärkt auch in suburbanen Gegenden von Kleinstädten suchten. Hier akzentuiere sich eine Entwicklung, die sich bereits vorher abgezeichnet hätte, sagt Marmet: «Ein wesentlicher Faktor hierfür ist der Homeoffice-Trend.» •

NACHRICHTEN

ALLTHINGS: NEUER CEO

Das Schweizer Proptech Allthings hat seit kurzem einen neuen CEO: Stefan Zanetti, Gründer und bisheriger Geschäftsführer, gibt die operative Leitung an Eric Aplyn ab und wechselt selbst in den Verwaltungsrat des Unternehmens. «Das gilt offiziell ab jetzt, aber in der Tat haben wir das so schon seit Anfang des Jahres vorbereitet», erklärte Aplyn gegenüber deutschen Medien.

Den Wechsel in der Chefetage bezeichnen Zanetti und Aplyn als «logischen Schritt»: Zanetti hat Allthings 2013 gegründet und seitdem die Geschäfte geführt; Aplyn ist seit drei Jahren als Chief Product Officer an Bord. «Wir wollen uns auf der Seite der Firmenführung mit noch mehr technischer Kompetenz verstärken, und die verkörpert typischerweise Eric bei uns», erklärt Zanetti, der nun als Präsident des Allthings-Verwaltungsrates amtiert und sich der Entwicklung neuer digital unterstützter Nutzungs- und Betriebsmodelle widmen will. Der Fokus in der Immobilienwirtschaft liege in Zukunft noch stärker auf dem Mieter – und somit könnte Allthings als Plattform für viele Dienstleister eine grosse Rolle spielen, zeigt sich der Allthings-Gründer überzeugt.

Die Gesellschaft mit Niederlassungen in Basel, Freiburg und Berlin, bietet u.a. eine Mieterapp an, über die Mieter über ihr Smartphone beim Immobilieneigentümer Beanstandungen melden, Dienstleistungen wie Handwerker, einen Umzugsservice buchen oder Gemeinschaftsflächen reservieren können. Firmenkunden können zum Beispiel einen Concierge-Service nutzen oder Parkplatzbuchungen für Geschäftskunden vornehmen. Viele Services stammen von externen Dienstleistern, die sie in die App integrieren können. (bw)