



Wohnentscheid und Funktionieren des Immobilienmarktes im Jurabogen

**Patrick Rérat, Forscher,
Université de Neuchâtel / HafenCity Universität Hamburg**

Der Wohnentscheid kann als eine bedingt freie Entscheidung definiert werden. Denn er hängt sowohl von den jeweiligen Bedürfnissen und Vorlieben eines Haushalts ab, als auch von den Mitteln und Restriktionen (finanzielle Mittel, soziale Normen usw.) des Haushalts selbst und den Möglichkeiten und Zwängen des Immobilienmarktes (freier Wohnraum, Preisniveau, usw.).

Um Wohnentscheide («die Nachfrage») in all ihren Dimensionen zu verstehen, muss deshalb auch die Wohnraumproduktion («das Angebot») analysiert werden. In diesem Beitrag geht es um die Situation im Jurabogen. Er stützt sich auf das Forschungsprojekt «Grenzüberschreitende Wohnmobilität und Funktionieren des Immobilienmarktes im französisch-schweizerischen Jurabogen», das im Rahmen des Programmes Interreg IV A¹ ausgearbeitet wurde.

Gestützt auf Interviews mit den wichtigsten Akteuren werden einige der Hauptmerkmale des Wohnungsbestandes im Jurabogen sowie gewisse Besonderheiten von Wohnentscheiden bei einem entspannten Marktumfeld präsentiert. Danach wird die Funktionsweise dieses Immobilienmarktes analysiert. Trotz seiner geringen Grösse ist dieser Immobilienmarkt in verschiedene Regionen und Segmente (Neubau vs. Renovation, Miete vs. Eigentum) unterteilt. Drei Ausprägungen sind bei der Wohnraumproduktion zu unterscheiden (siehe Tabelle). Jede davon betrifft unterschiedliche Akteursgruppen mit eigenen Handlungslogiken bezüglich der territorialen Verankerung, der Finanzierung und Objekte.

Bei der Entwicklung von kommunalen Wohnraumstrategien ist es deshalb unabdingbar auf die Fragmentierung des Immobilienmarktes sowohl seitens des Angebotes (jedem Segment entspricht ein Typ von Akteuren) als auch seitens der Nachfrage (Stadtplanung nach Lebensstil) einzugehen.

¹ Eine Kurzfassung (D und F) und eine Synthese (F) des Projektes können von der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen heruntergeladen werden: <http://www.bwo.admin.ch> > Dokumentation > Publikationen > Forschungsberichte

	Eigennutzung	Immobilienmarkt	Realkapitalismus
Identität der Akteure	Privatpersonen	Bauunternehmen und Immobiliengesellschaften	Grosse Generalunternehmen, institutionelle Investoren
Marktkenntnisse	Lokale Verankerung, Vernetzung im nahen Umfeld	Lokale Verankerung, («Feeling für den Markt»), persönliche Beziehungen	Kodifiziert und quantitativ (Marktstudien), persönliche Beziehungen
Finanzierung	Beschränktes Kapital, aus engem Bekanntenkreis, 2. Säule, persönlicher Einsatz	Eigenkapital und Darlehen	Eigenkapital und Darlehen
Ziele	Nutzwert und Unabhängigkeit vom Wohnungsmarkt durch Wohneigentum Ertragswert (Erbe)	Bauen als gewinnbringende Investition (Gegenwert). Verkauf an Private (StWE) oder an institutionelle Käufer (Gebäude)	Kapitalgewinn, Ertragswert
Objekte	EFH, kleine Renovationen	Bau (oder auch Sanierung) von Gebäuden	Siedlungen, multifunktionale Projekte; Mietobjekte

Quelle: Theurillat, Rérat und Crevoisier (2012)