

# HIGHLIGHTS

Ausgabe 2/2005 • HIG Immobilien Anlage Stiftung

## EDITORIAL

### *Ein Meilenstein in der Geschichte der HIG*

Seit der Gründung der HIG im Jahre 1969 hat die Stifterin der HIG, die Alba Investment AG, im Auftrag der HIG deren operative Geschäfte geführt. Mit Wirkung per 01.10.2004 übernahm nun die HIG, wie anlässlich der Anlegerversammlung vom 7. Dezember 2004 bereits mitgeteilt, das Aktienkapital der Alba von der Siemens Building Technologies AG. Die Integration der Alba Investment AG in das HIG-Umfeld erfolgte reibungslos. In den Verwaltungsrat der Alba Investment AG wurden die Stiftungsräte Franz Steinegger (Präsident), Dr. Wilfried Rutz (Vizepräsident) und Aldo Leonardi gewählt.



*Fritz Burri  
Geschäftsführer HIG*



*Franz Steinegger  
Präsident des  
Stiftungsrates*

Durch diese im Interesse der Stiftung und deren Anleger durchgeführte Transaktion und der daraus resultierenden Neuausrichtung verschafft sich die HIG u.a. den direkten Durchgriff auf das Management, eliminiert den Nährboden für all-fällige Interessenkollisionen und minimiert die Kosten- und damit letztendlich auch die Kommissionsstruktur. Die neue Organisation der Stiftung finden Sie in einem vereinfacht dargestellten Organigramm auf der Rückseite dieser Ausgabe. Wir sind überzeugt, mit dieser Organisationsstruktur die Basis für eine noch effizientere Führung und Weiterentwicklung der HIG gelegt zu haben.

Nebst dem Semesterabschluss per 31. März 2005 informieren wir Sie auf den folgenden Seiten auch über die Erkenntnisse aus der ersten Phase der im Auftrag der HIG in Bearbeitung stehenden Studie «Wohnbedürfnisse im gesellschaftlichen Wandel».

*HIG sucht zur Anlage der ihr anvertrauten Gelder von Vorsorgeeinrichtungen weiterhin nachhaltig rentable Wohn- und Geschäftsliegenschaften an attraktiven Standorten.*

HALBJAHRESABSCHLUSS DER HIG IMMOBILIEN ANLAGE STIFTUNG

<b>I. Vermögensrechnung per 31.03.2005</b>					
Ungeprüfte Zahlen					
Alle Beträge in CHF/zu VW	Erläuterungen	<b>31.03.2005</b>	in %	<b>31.03.2004</b>	in %
<b>AKTIVEN</b>					
Liegenschaften					
Angefangene Bauten (inkl. Land)		13'434'637	2,5	4'092'657	0,8
Fertige Bauten (inkl. Land)		492'382'327	94,0	492'670'575	96,0
<b>Total Liegenschaften</b>	1	<b>505'816'964</b>	96,5	<b>496'763'232</b>	96,8
Flüssige Mittel		497'968	0,1	317'303	0,1
Indirekte Immobilienanlage	2	15'239'560	2,9	15'224'850	2,9
Sonstige Vermögenswerte	3	2'458'042	0,5	1'062'310	0,2
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>524'012'534</b>	100,0	<b>513'367'695</b>	100,0
<b>PASSIVEN</b>					
Hypothekarschulden und Kredite	4	126'500'000	98,4	125'000'000	98,5
Sonstige Verbindlichkeiten		1'804'388	1,4	1'590'258	1,3
Rückstellungen	5	225'000	0,2	225'000	0,2
<b>Fremdkapital</b>		<b>128'529'388</b>	100,0	<b>126'815'258</b>	100,0
<b>Nettovermögen</b>					
vor geschätzten Liquidationssteuern		<b>395'483'146</b>	102,5	<b>386'552'437</b>	102,5
Geschätzte Liquidationssteuern	6	9'706'069	-2,5	9'354'854	-2,5
<b>Nettovermögen</b>		<b>385'777'077</b>	100,0	<b>377'197'583</b>	100,0
<b>Ertrag und Ausschüttung</b>					
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	7	<b>33'621</b>		<b>32'734</b>	
<b>Inventarwert pro Anteil</b>		<b>11'255</b>		<b>11'255</b>	
nach Ausschüttung	6				
<b>II. Ertragsrechnung</b>					
Ungeprüfte Zahlen		<b>1. Halbjahr</b>		<b>1. Halbjahr</b>	
Alle Beträge in CHF	Erläuterungen	<b>2004/05</b>	in %	<b>2003/04</b>	in %
<b>ERTRAG</b>					
Mietzinseinnahmen Ist	8, 9	15'098'132	97,4	14'761'690	97,4
Übrige Erträge aus Liegenschaften		31'174	0,2	175'410	1,2
Aktivzinsen/Ertrag aus indirekter Immobilienanlage		369'578	2,4	205'279	1,4
<b>Total Ertrag</b>		<b>15'498'884</b>	100,0	<b>15'142'379</b>	100,0
<b>AUFWAND</b>					
Passivzinsen	10	2'050'606	27,6	2'137'213	32,3
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	11	1'338'671	18,0	1'062'562	16,1
Liegenschaftsbetrieb	11	1'415'377	19,1	1'333'818	20,2
Ausserordentlicher Unterhalt	12	1'540'365	20,7	892'041	13,5
Übrige Aufwendungen und Rückstellungen	13	1'085'697	14,6	1'181'194	17,9
<b>Total Aufwand</b>		<b>7'430'716</b>	100,0	<b>6'606'828</b>	100,0
<b>Reingewinn 1. Halbjahr</b>	14	<b>8'068'168</b>		<b>8'535'551</b>	

# Erläuterungen zur finanziellen Berichterstattung Halbjahresabschluss per 31.03.2005

## VERMÖGENSRECHNUNG PER 31.03.2005

### 1. Liegenschaftenbestand

Der Wert des gesamten Portfolios beläuft sich auf TCHF 505'817, der Anteil der Liegenschaften am Gesamtvermögen auf 96,5 %. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr um TCHF 9'054 (+1,8 %) ist hauptsächlich auf den Baufortschritt des Neubaus an der Hechtackerstrasse in St. Gallen (bezugsbereit per 01.04.2005) und den Kauf des Projektes «Îlot du Comptoir» in Fribourg zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2004/05 wurden keine Liegenschaften veräussert.

### 2. Indirekte Immobilienanlage

Im Geschäftsjahr 2003/04 wurden TCHF 14'900 in eine schweizerische Immobilien-Anlagestiftung investiert. Im laufenden Geschäftsjahr wurden keine weiteren Käufe beziehungsweise Verkäufe getätigt. Die indirekte Immobilienanlage entspricht 2,9 % des Gesamtvermögens und wurde zum Rücknahmepreis der Ansprüche per 31. März 2005 bewertet.

### 3. Sonstige Vermögenswerte

Im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahres wurde das Neubauprojekt «Spinnereiareal» in Turgi als Forderungskauf erworben (Investitionsvolumen TCHF 8'250). Bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages wurde eine 1. Teilzahlung in der Höhe von TCHF 1'000 geleistet und als Forderung bilanziert (Eigentumsübertragung bei erfolgter Bezugsbereitschaft). Im Weiteren wurde der Kaufpreis für die Übernahme «Alba Investment AG» aktiviert und anteilmässig abgeschrieben (Buchwert per Bilanzstichtag TCHF 431).

### 4. Finanzverbindlichkeiten

Die Hypothekarschulden belaufen sich per 31.03.2005 auf TCHF 126'500 (Vorjahr TCHF 125'000), und der Fremdfinanzierungsgrad beträgt 25 % vom Verkehrswert aller Liegenschaften. Der durchschnittliche Zinssatz der im 1. Halbjahr beanspruchten Bankkredite lag bei 3,06 % (Vorjahr 3,40 %). Rund 17 % der Hypothekarschulden und Kredite werden in den nächsten 24 Monaten fällig, die restlichen Verpflichtungen basieren auf langfristigen festen Vorschüssen beziehungsweise Hypotheken.

### 5. Rückstellungen

Den Rückstellungen wurden im 1. Halbjahr 2004/05 TCHF 1'250 für künftige Renovationen, für die Ablösung der WEG-Verpflichtungen und für Liegenschaftenverkäufe zugewiesen. Dem gegenüber steht eine Auflösung in der Höhe von TCHF 1'320 für umfassende Sanierungen im Geschäftsjahr 2004/05. Das Delkredere wurde auf TCHF 225 belassen.

### 6. Inventarwert / Geschätzte Liquidationssteuern

Diese Werte werden jeweils per Ende Geschäftsjahr neu festgelegt und sind demzufolge per 31.03.2005 unverändert. Der Inventarwert beträgt CHF 11'255 pro Anteil; die Liquidationssteuern belaufen sich auf TCHF 9'706.

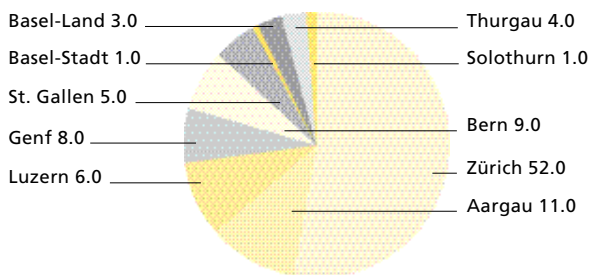
### 7. Anteilscheinkapital

Im 1. Halbjahr 2004/05 mussten sämtliche Anfragen für Neuzeichnungen abgelehnt werden. Den Reinvestitionen (Ausschüttung 2003/04) von 771 Anteilen, dies entspricht einer Quote von rund 54 % (Vorjahr 62 %), stehen im laufenden Geschäftsjahr Kündigungen beziehungsweise Rückzahlungen von 166 Anteilen gegenüber. Dies entspricht, bei einem Inventarwert von CHF 11'255 pro Anteil, einem Nettozuwachs von rund TCHF 6'809. Per 31. März 2005 befinden sich 33'621 Anteile im Umlauf.

## ERTRAGSRECHNUNG VOM 01.10.2004 – 31.03.2005

### 8. Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen werden netto, bereinigt von Heiz- und Betriebskosten, dargestellt. Gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr nahmen die Mietzinseinnahmen um rund TCHF 340 zu. Die positive Veränderung von rund 2,3 % ist mit den akquirierten Liegenschaften in Rheinfelden (ab 01.03.2004) und St. Gallen, Bernhardswies (ab 01.04.2004) zu begründen. Im laufenden Geschäftsjahr konnten auf Grund der veränderten Marktverhältnisse (erhöhte Marktliquidität) vorhandene theoretische Erhöhungspotenziale (noch) nicht ausgeschöpft werden. Zur Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit mussten bei Wiedervermietungen punktuelle Mietzinssenkungen vorgenommen werden.



### 9. Leerstände

Per 31.03.2005 standen 2,3 % des Wohnungsbestandes leer. Im Weiteren fallen bei den Gewerbeliegenschaften nach wie vor hauptsächlich die leerstehenden Flächen (7'200 m<sup>2</sup>) in Regensdorf ins Gewicht. Hingegen konnten per 01.01.2005 die restlichen leerstehenden Büroflächen an der Clarastrasse in Basel vermietet werden.

### 10. Verzinsung Fremdkapital

Aufgrund der nach wie vor tiefen Zinssätze an den Kapitalmärkten fiel der Zinsaufwand für das 1. Halbjahr 2004/05 den Erwartungen entsprechend aus.

### 11. Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen, Liegenschaften- und Verwaltungsaufwand

Die Aufwendungen für das 1. Halbjahr 2004/05 wurden gezielt erhöht und fielen den Erwartungen entsprechend aus.

### 12. Ausserordentlicher Unterhalt

Neben dem ausserordentlichen Unterhalt beinhaltet diese Position auch die geplanten umfassenden Sanierungen. Diese Position wurde zur Erhaltung der Marktfähigkeit der Objekte wo nötig gezielt erhöht.

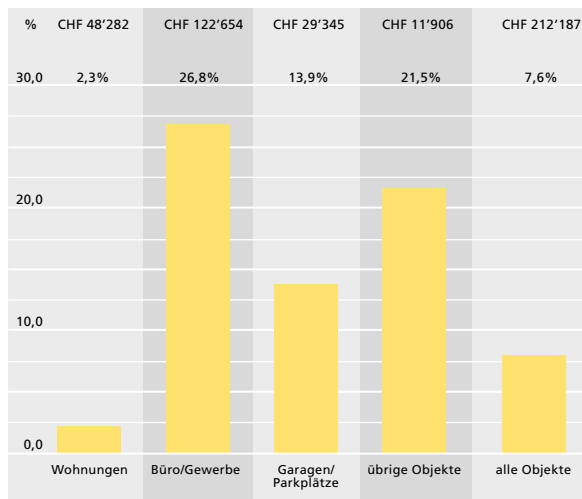
### 13. Übrige Aufwendungen und Rückstellungen

Die übrigen Aufwendungen beinhalten Abschreibungen in der Höhe von TCHF 144 auf dem per 01.10.2004 aktivierten Kaufpreises für die «Alba Investment AG». Aufgrund einer gesteigerten Sanierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2004/05 wurden per 31.03.2005 erstmalig anteilige Rückstellungen im Umfang von TCHF 1'320 aufgelöst. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks besserer Vergleichbarkeit und damit zur Erhöhung der Transparenz der veränderten Betrachtungsweise angepasst (Auflösung TCHF 850).

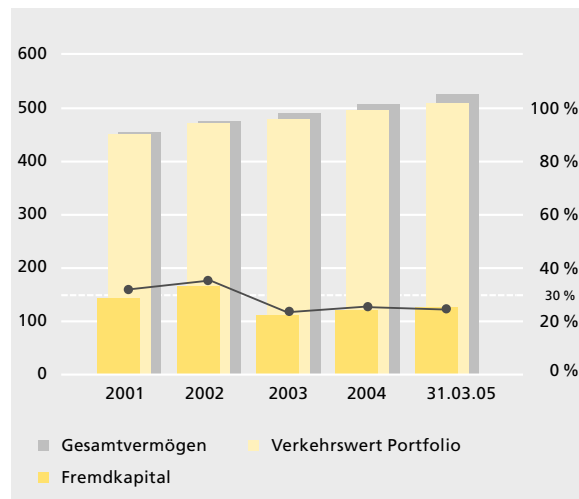
### 14. Reingewinn 1. Halbjahr 2004/05

Der Reingewinn für das 1. Halbjahr 2004/05 beläuft sich auf TCHF 8'068. Die Reduktion von 5,8% gegenüber dem Vorjahr ist auf den im Interesse der Werterhaltung der Liegenschaften erhöhten ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt zurückzuführen.

Leerstände per 31.03.2005 in % der Nettomietzinseinnahmen p. Mt.



Gesamtvermögen / Verkehrswert Portfolio vs. Fremdkapital



## Übersicht Hypothekarschulden und Kredite

in TCHF	31.03.2004	in %	30.09.2004	in %	31.03.2005	in %
<b>Gliederung nach Zinssätzen</b>						
Fester Vorschuss bis 1,50%	14'500	11,6	2'000	1,7	11'000	8,7
Fester Vorschuss bis 1,75%	0	0,0	0	0,0	11'000	8,7
Fester Vorschuss bis 2,50%	0	0,0	0	0,0	10'000	7,9
Fester Vorschuss bis 3,00%	4'500	3,6	4'500	3,8	24'500	19,4
Fester Vorschuss bis 3,50%	11'000	8,8	16'000	13,6	15'000	11,9
Fester Vorschuss bis 4,00%	85'000	68,0	85'000	72,4	45'000	35,5
Fester Vorschuss über 4,00%	10'000	8,0	10'000	8,5	10'000	7,9
<b>Total</b>	<b>125'000</b>	<b>100,0</b>	<b>117'500</b>	<b>100,0</b>	<b>126'500</b>	<b>100,0</b>

Per 31.03.2005 beträgt der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz 3,06%.

## Wichtige Kennzahlen

	2001	2002	2003	2004	31.03.2005
<b>Nettovermögen TCHF</b>	298'328	296'595	372'383	387'923	385'777
<b>Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	490	540	540	500	
<b>Direktrendite</b>	4,25 %	4,8 %	4,8 %	4,4 %	
<b>Anlagerendite</b>	1,8 %	5,0 %	4,8 %	4,4 %	
<b>Inventarwert nach Ausschüttung</b> (pro Anteil in CHF)	11'230	11'255	11'255	11'255	11'255
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	25'463	25'138	31'714	33'016	33'621
<b>Anzahl Anleger</b>	218	216	218	202	195

## Veränderung Anteilscheinkapital

	Anteile	TCHF
<b>Stand per 01.10.2004</b>	<b>33'016</b>	<b>360'801</b>
Neuzeichnungen	0	0
Reinvestitionen	771	8'677
Rückzahlungen/Kündigungen	-166	-1'868
<b>Stand per 31.03.2005</b>	<b>33'621</b>	<b>367'610</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	

## Entwicklung Immobilienbestand

				Investitionsvolumen (in CHF)
<b>Käufe</b>				
	Fribourg	Îlot du Comptoir	Grundstück mit MFH-Projekt	<b>11.30 Mio</b>
<b>Verkäufe</b>				
	keine			
<b>Bauprojekte:</b>				
Fertig gestellte:	St. Gallen	Hechtackerstrasse 8+10	MFH-Neubau	<b>11.30 Mio</b>
Laufende:	Turgi (Forderungskauf)	Spinnereistrasse	MFH-Neubau	<b>8.25 Mio</b>
	Lausanne (Kaufrecht)	Domaine de la Bourdonnette	MFH-Neubau	<b>41.10 Mio</b>

# Markantes Zwischenresultat aus der HIG-Wohnstudie



**Das Thema «Allein- und Zusammensein» bewegte die Teilnehmer an den Gruppendiskussionen der HIG-Studie zum Thema Wohnformen am meisten. Die Teilnehmer der drei Runden, welche am Psychologischen Institut der Universität Zürich stattfanden, rekrutierten sich aus Privatpersonen, die aktuelle Wohnbedürfnisse aus ihrer Sicht diskutierten. Als Nächstes werden Wohnbauexperten mit den Erkenntnissen konfrontiert.**

Zum Stichwort «Ungewöhnlich Wohnen» hatten sich 25 Frauen und Männer aus verschiedenen Altersgruppen als Betroffene für die Teilnahme an der Studie gemeldet. Überraschend am Zwischenresultat ist nicht die Tatsache, dass Privatsphäre und soziales Zusammensein Grundbedürfnisse des menschlichen Wohnens sind, sondern der Stellenwert, den diese Problematik an allen drei Gruppendiskussionen einnahm. Offenbar ist dieses scheinbare Paradox genau der zentrale Punkt, dem heutige Wohnbaulösungen nicht oder zu wenig Rechnung tragen. Mehrere Teilnehmer haben sogar eigene Projekte realisiert, weil sie auf dem Markt kein Angebot fanden, das ihren spezifischen Bedürfnissen auch nur annähernd entgegengekommen wäre.

Natürlich wurden auch andere Aspekte des Wohnens angesprochen und diskutiert. Die starke Fokussierung auf ein zentrales Thema jedoch veranlasste die Studienleitung kurzzeitig, zusätzliche Gruppendiskussionen in Betracht zu ziehen, um das Resultat zu verifizieren und möglicherweise zu relativieren. Doch die Tatsache, dass man hier offenbar einem interessanten Bedürfnis auf die Spur gekommen war, sprach gegen eine Ausweitung. Die Implikationen dieser real existierenden Bedürfnisse auf mögliche bauliche und organisatorische Lösungen sind für sich interessant genug.

## «Neue» Bedürfnisse

Wenn also die Wohnsituation auch als Plattform für soziale Kontakte dienen soll, hat man dabei keineswegs die WG der 60er Jahre im Blickfeld. Denn die Privatsphäre der eigenen vier Wände muss gewährleistet sein. Der Kontakt mit anderen soll vielmehr freiwillig, beiläufig und informell stattfinden können. Übertragen heisst das, dass man sich gegenseitig «kennt», aber auch – gerade in seiner Eigenartigkeit (z.B. Ausländer) – «respektiert».

Weil mehrere Diskussionsteilnehmer Erfahrungen mit eigenen Projekten mitbrachten, wurden verschiedene Aspekte, welche soziale Kontakte begünstigen, intensiv diskutiert. Neben möglichen baulichen Massnahmen ist der dazu notwendige Grad von Organisation und der Grad der Heterogenität der Bewohner (zufälliger Mietermix oder Interessengemeinschaft).

Die Nutzungsdurchmischung im grösseren Umkreis (z.B. Integration Wohnen und Arbeiten, Treffpunkte wie Cafés usw.) oder Gemeinschaftsräume im näheren Umfeld sind ein mitentscheidender Faktor, ob gesell-

schaftliches Leben zustande kommt oder nicht. Insbesondere war die Gestaltung des Aussenraums als logischer Ort für Begegnungen zentrales Thema der Diskussionen. Statt gestaltbar mit Nischen für verschiedene Tätigkeiten kritisierte man Vorhandenes als oft entweder phantasielos oder dann über-designed steril.

Im Übrigen war man sich durchaus bewusst, dass sich die Problematik von sozialem Zusammensein und Privatsphäre in einem ländlichen Kontext ganz anders stellt als in einem urbanen. Das Fazit: Je mehr Menschen auf engem Raum zusammenwohnen, desto mehr schottet man sich ab. Riesigen Überbauungen fehlt die notwendige Atmosphäre. Damit das Zusammenwohnen funktionieren kann, muss Übersichtlichkeit gewährt bleiben.

## Auch in der Partnerschaft

Interessant an diesem Zusammenhang ist, dass selbst in der Beziehung ein situatives Bedürfnis nach Zusammen- oder Alleinsein geortet wurde. Auf den Punkt gebracht: Heutige Wohnungen schreiben den Menschen die (Zusammen-) Lebensform vor. Es war ein breiter Konsens unter den Diskussionsteilnehmern, dass das traditionelle «Paarwohnen» nur selten funktioniert. Man vermisst natürliche Rückzugsmöglichkeiten in eine persönliche Atmosphäre innerhalb der Wohnung, ohne dass dabei ein Konflikt eskaliert («ins Zimmer einschliessen»). Dass verheiratete Frauen eher an getrennten Wohnungen oder verbundenen Wohnteilen interessiert scheinen, wurde damit begründet, dass Männern das Haushalten schwer fällt und mit einer räumlichen Trennung vom Partner ein Verlust an gesellschaftlichem Ansehen verbunden sei.

## Durchmischung oder Gleichgesinnte?

Die Frage nach der Homogenität resp. Heterogenität einer bestimmten enger oder weiter gefassten Wohngruppe ergibt keine eindeutige Antwort. Offenbar bestehen berechnete Bedürfnisse sowohl auf der einen als auch auf der anderen Seite – jede hat ihre Vor- und Nachteile. Die günstigste Lösung ergibt sich offenbar aus der jeweiligen (Zusammen-) Lebensform. Hier sind die grössten Veränderungen – neue Partnerschaftsmodelle und demografische Entwicklungen – gegenüber früher festzustellen. Gerade hochgradig organisierte Formen des Zusammenlebens haben die Tendenz, Gleichgesinnte anzuziehen oder haben sogar den Zweck, andere auszuschliessen. Auf der anderen Seite besteht jedoch durchaus der Wunsch nach Integration verschiedener Gruppen, wie z.B. eine gesunde Altersdurchmischung, in der man sich gegenseitig helfen kann («Geben und Nehmen»). Dieser wie auch etwa der Wunsch nach einer Durchmischung von Einheimischen und Ausländern dürfte wohl in vielen Fällen eher ideologisch begründet sein. In der Praxis könnten Überlegungen wie die Aussage einer ausländischen Teilnehmerin eher für einen konkreten Wohnentscheid ausschlaggebend sein: «Ich will mit anderen Ausländern zusammenwohnen, aber keinesfalls mit Schweizern.»



### Anforderungen an den Wohnraum

Auf den eigentlichen Wohnraum bezogen besteht natürlicherweise eine breite Vielfalt an unterschiedlichen Meinungen und Wünschen. Trotzdem sind gewisse mehrheitliche Tendenzen auszumachen. Die wichtigsten zwei: Die Wohnung soll sich veränderten Bedürfnissen anpassen können, und die Bewohner wollen sich mit dem eigenen Zuhause identifizieren können.

Die erste Aussage beinhaltet im Idealfall, dass eine Wohnung im Innern flexibel aufgeteilt, aber auch in ihrer Grösse nach aussen variiert werden kann. Ein Teilnehmer hat ein «Boxensystem» vorgeschlagen, aus dem Einheiten beliebig zu- und weggeschaltet werden können. Sehr interessant ist die Forderung nach nutzungsneutralen Räumen, d.h., die Bewohner sollen selber entscheiden können, in welchem Raum sie schlafen, kochen, essen oder fernsehen wollen. Ein Konzept, das früher funktioniert hat und durch die funktionale Architekturauffassung des letzten Jahrhunderts über den Haufen geworfen wurde.

Die Sehnsucht nach dem Charme von Altwohnungen gründet sicher zum Teil darin, dass sie ihren Bewohnern mehr Möglichkeiten und Ansporn für Eingriffe bieten als moderne Wohnungen. Identifikation mit der eigenen Wohnumgebung bedingt aber gerade diese Möglichkeit. Je weniger «fertig» sie gebaut sind, desto grösser ist dieser Spielraum. Die Diskussionsteilnehmer möchten diesen Spielraum nicht nur auf die Wohnung selbst begrenzt wissen, sondern auch auf private und sogar öffentliche Aussenräume ausgedehnt.

Gemeinschaftsräume sollten so geplant werden, dass sie ungezwungene und spontane Begegnungen fördern. Zwang zur Überorganisation ist verpönt.

### Woher kommt dieser Bedürfniswandel?

Es reizt natürlich, zu spekulieren, woher diese «neuen» Bedürfnisse kommen. Die Interpretation aus den Gruppendiskussionen: Die Gesellschaft hat sich in Richtung Individualität entwickelt, weg von der Familie. Junge wollten nicht mit den Eltern zusammenleben, man wollte Mobilität, Beziehungen wurden kurzfristiger. In der Folge wurde ein neues Bedürfnis nach viel Wohnraum pro Person kultiviert. Selbst Einzelpersonen brauchten eine grosse Wohnung. Rücksichtslosigkeit und Gleichgültigkeit gegenüber anderen machte sich breit. Das Wohnungsangebot passte sich an: Anonymität und Isoliertheit waren die Folge. Was man heute beobachtet, ist eine Gegenreaktion zu dieser Entwicklung. Man will sich wieder finden. Da aber die Familienzellen nicht mehr funktionieren, muss die «Sippe» ersetzt werden. Sie findet sich heute am Arbeitsplatz, im Sportclub und eben – vor allem in der Nachbarschaft.

### Fragen

Ist es ein Zufall, dass an allen drei Diskussionsrunden vor allem über den Aspekt des sozialen Zusammenlebens geredet wurde? Gibt es zu

anderen, nicht oder nur wenig thematisierten Aspekten wie ökologischem Bauen, attraktiven architektonischen Lösungen, Kinder, Luxus, Lage usw. einfach weniger zu sagen? Fragen, die sich zum vorliegenden Zwischenresultat stellen lassen. In den Diskussionsrunden mit Betroffenen kamen natürlich auch weitere Aspekte und Lösungsvorschläge zur Sprache. Es würde jedoch zu weit führen, diese im Rahmen dieses Berichtes zu erörtern.

Was für einen Beitrag kann Architektur tatsächlich leisten, was fördert oder behindert den gewünschten Effekt? Welche Marktrelevanz haben diese «neuen» Bedürfnisse? Zu diesen Fragen soll der nächste Studienschnitt, nämlich Gruppendiskussionen mit Wohnungsmachern (Investoren, Architekten, Vermarkter), Antworten liefern, Erfahrungen und Lösungsansätze aufzeigen.

*Dieser zweite Teil der Studie findet ab 5. September 2005 an der Uni Zürich statt. Interessierte können sich bei Frau Ciapparelli, HIG Immobilien Anlage Stiftung, melden und genauere Informationen einholen.*

**Telefon 044 213 61 61**

### HIG-Studie

Davon ausgehend, dass gesellschaftliche, technische, soziale, wirtschaftliche, aber auch demografische Veränderungen einen Einfluss auf Wohnbedürfnisse haben, sollten sich zumindest mittelfristig auch neue Wohnformen herausbilden.

Weil die HIG Immobilien Anlage Stiftung schwerpunktmässig in Wohnbauten investiert, ist sie an dieser Thematik interessiert. Sie hat Prof. Dr. Heinz Gutscher und PD Dr. Michael Siegrist an der Abteilung für Sozialpsychologie des Psychologischen Instituts der Universität Zürich und Spezialisten aus Architektur, Kommunikation und Marktforschung mit einer dreistufigen Untersuchung beauftragt.

Erster Teil der Studie war das Buch Wohnzeiten. Die Literaturstudie fasst vorhandene Erkenntnisse zusammen, macht auf Veränderungen von Wohnbedürfnissen und baulichen Lösungen der letzten Jahrzehnte aufmerksam und regt gleichzeitig dazu an, sich Gedanken über mögliche Alternativen zu machen. Die Autorin, Janine Pilloud, studiert Sozialpsychologie an der Universität Zürich.

Janine Pilloud

Wohnzeiten

Wohnbedürfnisse

im gesellschaftlichen Wandel

Verlag Rüegger

ISBN 3-7253-0796-2

Fr. 24.- / EUR 15.40

Informationen:

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Talstrasse 65

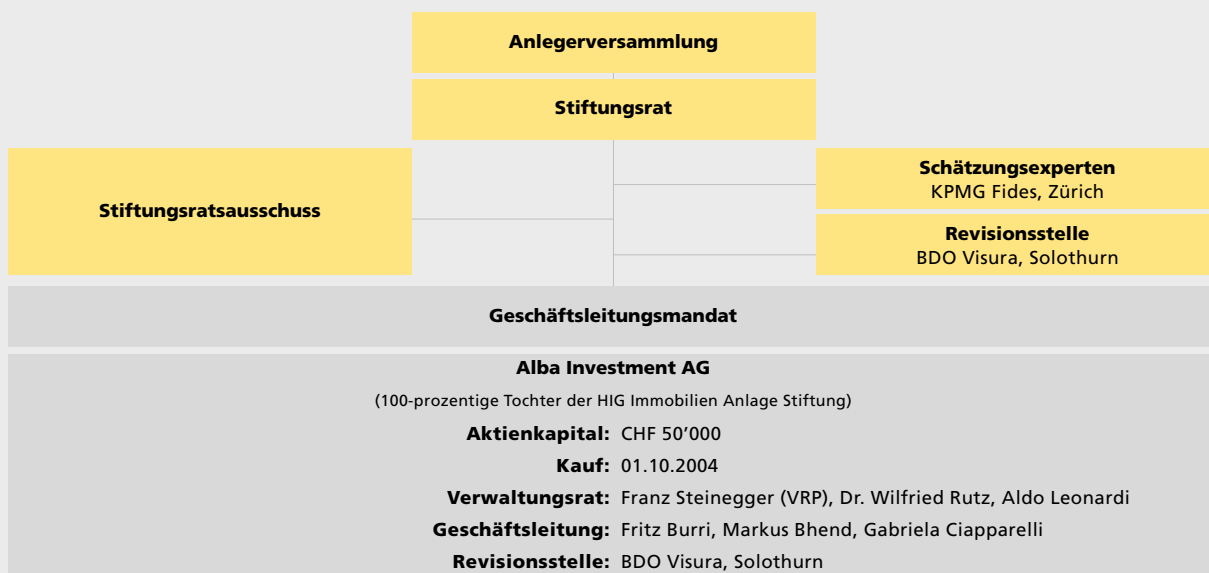
8039 Zürich

Telefon 044 213 61 61

Telefax 044 213 61 60

www.hig.ch

## Die neue Organisationsstruktur der HIG Immobilien Anlage Stiftung



*GESUCHT: WERTHALTIGE, MARKTFÄHIGE UND RENTABLE IMMOBILIEN.*



*Die Kriterien:* Gut erschlossene jüngere Objekte oder bewilligungsreife Projekte mit marktgerechten Mietzinsen in Städten und deren Agglomerationen mit guten wirtschaftlichen Perspektiven.

*Die Schwerpunkte:* Primär Wohnbauten mit nachfragegerechter Struktur an attraktiven Lagen, sekundär Geschäftsbauten mit hoher Flexibilität an zentralen Standorten.

*Investitionsvolumen:* Bandbreite CHF 3,0 Mio. bis CHF 40,0 Mio. pro Investitionseinheit.