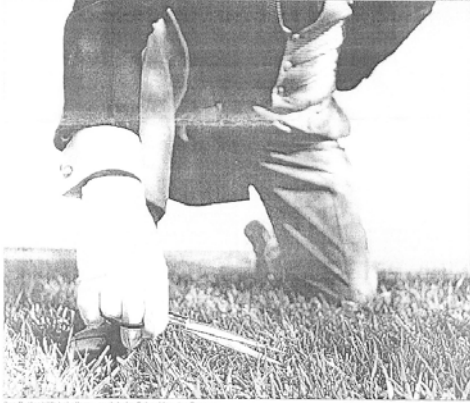


## Fast alles inklusive

Wohnen mit Serviceleistungen ist nicht länger Geschäftsleuten vorbehalten. Fleissige Keller bieten ihre Dienste für alle Lebenslagen an. Die neuen Angebote variieren erheblich. Von David Strüth



Der Butler hilft bei allem – auch beim Schneiden des Rasens.

**A**ls «James» vor ein paar Jahren in Zürich die Bühne betrat, war ihm Aufmerksamkeit sicher. Als Butler für die urbanen Nomaden, für junge und jung gebliebene Bewohner von Kleinhaushalten, für die Bequemen und die Faulen stand und steht die virtuelle Figur, die einer grossen Überbauung der UBS ihren Namen gab, für Serviceleistungen rund ums Wohnen.

James macht mehr als ein Abwart, er begrüsst die Mieter am Empfang, hütet ihr Telefon und schaut stets nach dem Rechten. Gegen Aufpreis organisiert er alles, was man so braucht: die Reinigung von Wohnung, Fenstern und Hemden, das Blumengiessen in den Ferien; er hilft beim Zügeln, ersetzt defekte Glühbirnen, geht mit dem Hund Gassi oder reicht bei misslichem Wetter den Schirm. «James lässt Sie nie im Regen stehen», versprechen die Betreiber.

Das Konzept ist inzwischen etabliert. Die UBS hat sich zum Ziel gesetzt, «in jeder grösseren Schweizer Stadt mindestens eine James-Wohnüberbauung zu errichten». In Planung ist eine Siedlung mit 114 Wohnungen in Lausanne. Und fast fertig ist ein weiteres Projekt auf dem Rosenberg in Winterthur. 151 Wohnungen, verteilt auf vier vierstöckige Gebäude, sind dort im Angebot oder besser waren.

### Gerry ist ein Super-Abwart

Ein Grossteil der 2½- bis 4½-Zimmer-Einheiten, die zwischen 1700 und 3100 Franken pro Monat kosten, ist bereits vergeben oder reserviert. Der Bezug der ersten Wohnungen ist für Sommer 2011 vorgesehen. Beim Anbringen von Bildern und Lampen hilft natürlich gerne: «James».

Mit einem ähnlichen Ansatz geht «Gerry» an den Start – ebenfalls in Winterthur. Auch diese Figur will «Mädchen für alles» sein, eine Art

«Super-Abwart», der wiederkehrende oder spontan benötigte Dienstleistungen für die künftigen Wohnungseigentümer anbietet. Insgesamt 28 Eigentumswohnungen im Townhouse-Stil mit 2½ bis 4½ Zimmern sowie Maisonettes und Ateliers entstehen unweit des Bahnhofs. «Gerry steht für schnelle und flexible Hilfe», sagt Angelo Beetschen, Geschäftsführer von Kubus Real Estate, der das im Jahr 2013 bezugsfertige Objekt vermarktet.

Mit dem Konzept will Beetschen nicht nur «Lifestyle und urbanes Lebensgefühl» vermitteln, sondern auch «vielbeschäftigten Menschen auf der Suche nach einer gesunden Work-Life-Balance» eine passende Bleibe bieten.

James und Gerry stehen für eine neue Generation von Wohnformen, die mit einem mehr oder weniger umfangreichen Dienstleistungsangebot verbunden sind. Die Idee selbst ist keineswegs neu. Für Handelsreisende und Geschäftsleute, die temporär in fremden Städten eine Bleibe benötigen, gibt es möblierte Kleinwohnungen, die wenig mehr kosten als ein Hotel, aber dennoch ein Minimum an Wohnlichkeit bereithalten.

Solche «Serviced Apartments» stellen in der Schweiz eine «aufstrebende Beherbergungsform» dar, sagen die Immobilienspezialisten der Credit Suisse (CS) und haben ihnen in der kürzlich publizierten Marktstudie 2011 ein eigenes Kapitel gewidmet. Die erhöhte berufliche Mobilität, veränderte Lebensverhältnisse im Privaten und eine abnehmende Zahl von Einzimmer-Mietwohnungen lassen die Nachfrage ansteigen.

### Berufstätige im Visier

Die CS selbst ist unter der Marke «Living Services» in dem Segment stark engagiert. Einer der Immobilienfonds der CS, der «Living Plus», investiert in solche moderne Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen und verfügt

bereits über ein Portfolio in Milliardenhöhe. Die CS-Tochtergesellschaft Wincasa bietet die entsprechenden Dienste ihren Kunden und institutionellen Liegenschaftsbesitzern an. Zurzeit sind dies vor allem die James-Häuser der UBS und die mittlerweile 65 CS-Liegenschaften, die im Living-Plus-Fonds gehalten werden.

Das Angebot ist zwar primär auf die Bedürfnisse von Berufstätigen und Menschen in der zweiten Lebenshälfte ausgerichtet, unterscheidet sich aber deutlich von Betreuungskonzepten für Senioren. Je nach Objekt und gewähltem Leistungspaket ist ein Teil der Dienste im Mietpreis enthalten. Zusätzliche Leistungen bestellen sich die Mieter gegen Gebühr bei Wincasa direkt – per Telefon oder über das Internet. Der Marktführer unter den Immobilienbewirtschaftern nimmt dabei die Aufträge entgegen. Ausgeführt werden sie dann von Spezialisten und Handwerkern aus der jeweiligen Region. «Bewohner in diesen Liegenschaften gewinnen Zeit und Raum für Dinge, die ihnen wichtig sind, wenn ihnen Arbeiten wie die Reinigung oder Möbelmontage, zeitraubende Besorgungen oder Reparaturen abgenommen werden», verspricht das Unternehmen. Das Angebot werde nun laufend ausgebaut, sagt Walter Schärer, Bereichsleiter Bewirtschaftung bei Wincasa.

Wie sich solche Leistungen auch für bestehende Liegenschaften und private Hauseigentümer verfügbar machen lassen, damit befassten sich Experten und Vertreter aus der Immobilienbranche letzte Woche an einer Tagung des Kompetenzzentrums «Unabhängig leben» der Hochschule St. Gallen. Als Vorbilder für die angedachte Entwicklung von «Sozialräumen» dienen Beispiele aus den Niederlanden und Deutschland, sagt der Projektleiter des Zentrums an der HSG, Philipp Osl.