

Aussichten

# Zahlbares Wohnen für Senioren

**Dass wir immer älter werden, ist mittlerweile allen bewusst.** Wie sich das auf den Wohnungsmarkt auswirkt, hat die Hochschule Luzern in einer breit angelegten Studie untersucht.

**Ältere Personen wollen so lange wie möglich selbstständig zu Hause wohnen.** Im Gegensatz zur verbreiteten Meinung sind nicht mehr Pflegeplätze und Wohnungen mit Service gefragt. Benötigt werden vielmehr hindernisfreie Wohnungen an zentraler Lage. Der Freiheits- und Selbstbestimmungsdrang der Senioren wird unterschätzt. Sie sind in der Lage, für sich selbst zu schauen, und brauchen lediglich niederschwellige Unterstützung und eine funktionierende Nachbarschaft. Wenn es dann mal etwa mehr braucht, kann dies mit Spitex und weiteren Angeboten gut bewältigt werden. Auch von den über 80-Jährigen wohnen heute noch fast drei Viertel zu Hause. In Zukunft wird dieser Anteil noch zunehmen.

**Die «Golden Agers» stehen im Fokus von Wirtschaft und Medien:** Senioren, die nach einem erfüllten Arbeitsleben die neugewonnene Freiheit nach der Pensionierung geniessen und als gute Kunden der Reise-, Wellness-, Freizeit-, aber auch der Immobilienbranche erkannt wurden. Daneben geht eine andere Tatsache oft vergessen. Rund 80 Prozent der Single- und 40 Prozent der Paarhaushalte über 65 haben ein Einkommen von unter 4000 Franken, über die Hälfte der Single- und zirka 20 Prozent der Paarhaushalte sogar unter 3000 Franken. In der Regel ist es diesen Haushalten kaum gelungen, Vermögen anzusparen. Sie sind darauf angewiesen, dass ausreichend 1½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen an zentralen Lagen für unter 1300 respektive unter 1000 Franken verfügbar sind.

**Aufgrund der individuelleren Lebensstile der Babyboomer werden künftig mehr ältere alleinstehende Personen auf**

Wohnungssuche sein. Damit braucht es sowohl in der Stadt als auch im ländlichen Raum ausreichend Wohnungen, die alleinstehende Personen mit ihrer Altersvorsorge finanzieren können. Nach wie vor meinen jedoch viele Anbieter, es brauche just im ländlichen Raum primär Familienwohnungen. Dass dies der falsche Weg ist, belegen die Insertionsdaten: Auch auf dem Land werden 1½- und 2½-Zimmer-Wohnungen am schnellsten vermietet.

**Nicht nur Genossenschaften, die dieses Feld bereits bearbeiten, sondern auch institutionelle Investoren sind sich der Nachfrageverschiebung bewusst.** Über 60 Prozent der Investoren haben ein grosses Interesse, preisgünstige Wohnungen anzubieten. Interessant ist, mit welchen Voraussetzungen sie dieses Ziel erreichen wollen: Während Genossenschaften und die öffentliche Hand davon ausgehen, dass es primär Subventionen und Förderprogramme braucht, glauben institutionelle Investoren, dass sich das Ziel am besten mit höheren Ausnutzungsmöglichkeiten und weniger Auflagen erreichen lasse.

**Die öffentliche Hand scheint sich noch zu wenig auf die Herausforderungen des demografischen Wandels eingestellt zu haben.** Erst wenn sie sowohl den Zusammenhang zwischen den Wohnbedürfnissen älterer Personen und dem Wohnungsmarkt als auch die Denkweisen der Akteure auf dem Immobilienmarkt versteht, wird es möglich sein, die nötigen Rahmenbedingungen zu schaffen. Der stereotype Reflex «gute Genossenschaften» – «böse Privatinvestoren» bestimmt noch viel zu häufig die Diskussion sowie die Abgabe von subventioniertem Land. Die Studie zeigt jedoch, dass auch private Investoren gewillt sind, in diesem Segment zu investieren, wenn man ihnen denn die Möglichkeit dazu gibt. Bei den heutigen Landpreisen auf dem

«freien Markt» ist dies jedoch an vielen Orten nicht möglich.

**Im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung könnten anstelle von Land- und anderen Subventionen auch kreative Aufzönungsvarianten ins Auge gefasst werden.** Generelle Aufzönungen haben nur einen bescheidenen Einfluss auf die Wohnungspreise, da sie in der Regel zur Erhöhung des Landpreises führen. Damit sind sie letztlich ein Geschenk an die Landeigentümer, das dann über die Mehrwertabschöpfung teilweise wieder zurückgefordert werden soll. Wenn jedoch Ausnutzungsboni an die Erfüllung von Auflagen geknüpft werden, kann ein Steuerungseffekt ohne den Einsatz von Subventionen erreicht werden. So könnte etwa ein Ausnutzungsbonus gewährt werden, wenn preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

**Solange kein besseres Verständnis zwischen öffentlichen, gemeinnützigen und privaten Akteuren besteht, dürften griffige Massnahmen kaum eine Chance haben.** Gerade auch im Hinblick auf die im Kanton Zug anstehende Abstimmung über die Juso-Initiative zum bezahlbaren Wohnraum würde es sich lohnen, die alten Rechts-links-Feindbilder hinter sich zu lassen und darüber nachzudenken, wie die angestrebten Ziele kreativer, wirtschaftsverträglicher und mit weniger staatlichen Subventionen erreicht werden können.



**Markus Schmidiger**  
wirtschaft@luzernerzeitung.ch  
**Hinweis**  
Markus Schmidiger ist Dozent und Leiter des Competence Center Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern.

# Emmi wagt sich nach Brasilien

**Luzern** Mit 40 Prozent beteiligt sich Emmi an einem brasilianischen Milchverarbeiter. Dem Luzerner Unternehmen eröffnen sich damit vielversprechende Chancen.



Emmi-CEO Urs Riedener an der Bilanzmedienkonferenz. Bild: Thomas Delley/Keystone (Luzern, 22. März 2017)

**Ernst Meier**  
ernst.meier@luzernerzeitung.ch

Emmi setzt seine Strategie der vorsichtigen Ausland-Expansion durch einen Beteiligungsaufbau fort. Gestern gab der börsenkotierte Milchverarbeiter mit Sitz in der Stadt Luzern bekannt, dass man sich mit 40 Prozent an dem brasilianischen Unternehmen Laticínios Porto Alegre Indústria e Comércio beteiligt. Dieses hat seinen Hauptsitz und eine Produktionsstätte in Ponte Nova, eine weitere Fabrik befindet sich in Mutum. Beide Orte liegen etwas mehr als 500 Kilometer nordöstlich von der Hauptstadt São Paulo.

Laticínios Porto Alegre sei ein sehr gut etabliertes Unternehmen mit einer zeitgemässen Produktionsinfrastruktur, schreibt Emmi in einer Mitteilung. Das Privatunternehmen ist in einer Region mit rund 20 Millionen Einwohnern der fünftgrösste Milchverarbeiter und stellt vor allem Käse – Mozzarella und Requeijão (Frischkäse) –, UHT-Milch und Butter her. Zusätzlich

wird Molkenpulver für die Nahrungsmittelindustrie hergestellt. «Die starke Position von Laticínios Porto Alegre bietet uns die Möglichkeit, das Produktportfolio durch innovative Produkte- und Vermarktungskonzepte zu ergänzen», erklärte Emmi-CEO Urs Riedener gestern. Es würden zusätzliche Chancen in einem Markt geschaffen, der langfristig viel Potenzial habe.

Brasilien ist mit 215 Millionen Einwohnern die grösste Volkswirtschaft Lateinamerikas. Nach einer schweren Wirtschaftskrise erholt sich das Land langsam wieder. Die Teuerung ist in den letzten Monaten zurückgegangen, und die brasilianische Währung Real hat sich erholt.

**Bisherige Eigner behalten die Aktienmehrheit**

Nach dem Einstieg von Emmi verbleiben die restlichen 60 Prozent des 1991 gegründeten Unternehmens bei den Geschwistern José Afonso und João Lúcio Barreto Carneiro. Letzterer bleibe CEO des Unternehmens und werde dieses künftig zusammen

mit Emmi weiter vorantreiben, heisst es. Zum Preis für die 40-Prozent-Beteiligung gab es keine Angaben. Da die Kontrolle am Unternehmen mit rund 1000 Angestellten bei den Brasilianern bleibt, wird der Umsatz von gegen 150 Millionen Franken nicht in die Emmi-Konzernrechnung vollkonsolidiert. Emmi wird künftig lediglich einen Gewinnanteil bei sich verbuchen.

Die Beteiligung entspricht der Emmi-Philosophie. Wie bei anderen ausländischen Zukäufen steigen die Luzerner mit einer Minderheitsbeteiligung ein, um nach einer Phase, in der man gute Erfahrungen sammeln konnte, eine Gesamtübernahme und Vollkonsolidierung vorzunehmen.

Lateinamerika zählt zu den Kernzielmärkten, die Emmi helfen, die Abhängigkeit vom Schweizer Markt zu verringern. Bisher ist Emmi in Chile und Mexiko tätig. In Nord- und Südamerika erwirtschaftete Emmi 2016 rund 14,2 Prozent des Umsatzes. 53,4 Prozent der Verkäufe stammten aus der Schweiz, knapp 27 Prozent aus Europa.

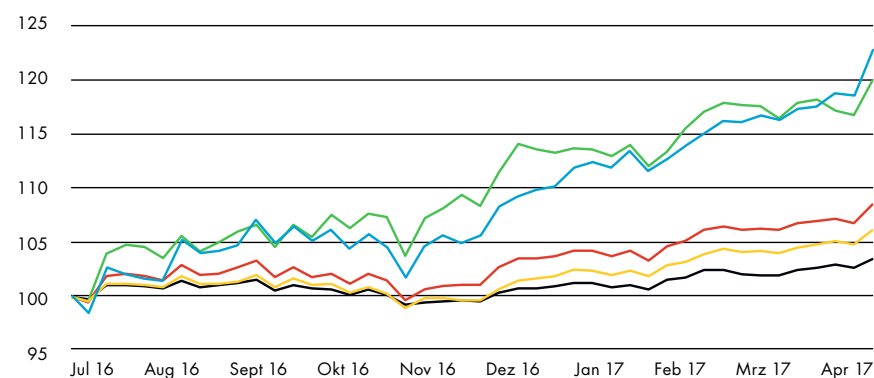
ANZEIGE

# Finanzmärkte und LUKB Anlagefonds

28. April 2017

Der europafreundliche Ausgang der ersten Runde bei den Präsidentschaftswahlen in Frankreich sorgte in der Berichtswoche für eine gute Stimmung an den Aktienmärkten. Zusammen mit der unerwartet stark gestiegenen Inflationsrate in der Eurozone, welche im April auf den höchsten Stand seit Anfang 2013 gestiegen ist, führte das zu einem stärkeren Euro. Sowohl die Europäische Zentralbank wie auch die Bank of Japan halten vorerst weiterhin an ihrer äusserst expansiven Geldpolitik fest. Die LUKB Anlagefonds notierten aufgrund der haussierenden Aktienmärkte im Vergleich zur Vorwoche deutlich im Plus.

Entwicklung der LUKB Anlagefonds indiziert per Juli 2016



Aktien	akt. Index	Wochenfrist	seit 1.1.
SMI	8'829	3.2%	7.4%
Euro Stoxx 50	3'568	3.7%	8.4%
FTSE 100	7'212	1.4%	1.0%
Dow Jones Ind. Avg.	20'981	2.1%	6.2%
Topix	1'532	2.9%	0.9%

Zinsen	akt. Rendite	Wochenfrist	seit 1.1.
CHF 3 Mt.	-0.730	0.00 PP	0.00 PP
CHF 10 J.	-0.100	0.09 PP	0.04 PP
EUR 3 Mt.	-0.363	0.00 PP	0.03 PP
EUR 10 J.	0.344	0.09 PP	0.14 PP
USD 3 Mt.	1.172	0.02 PP	0.17 PP
USD 10 J.	2.304	0.06 PP	0.14 PP

Devisen	akt. Kurs	Wochenfrist	seit 1.1.
EUR/CHF	1.083	1.3%	1.0%
GBP/CHF	1.282	0.5%	1.9%
USD/CHF	0.991	0.6%	2.8%
JPY/CHF	0.890	2.6%	2.2%
EUR/USD	1.093	1.9%	4.0%

Anlagefonds	akt. Kurs	Wochenfrist	seit 1.1.
LUKB Expert-Ertrag	143.90	0.8%	2.7%
LUKB Expert-Vorsorge	143.70	1.3%	4.4%
LUKB Expert-Zuwachs	187.10	1.6%	4.9%
LUKB Expert-TopGlobal	151.50	2.7%	6.8%
LUKB Crowders TopSwiss	122.80	3.5%	11.6%



Anlageberatung und LUKB Anlagefonds

Informieren Sie sich unter  
[www.lukb.ch/expert-markt](http://www.lukb.ch/expert-markt)

Bargeldlos bezahlen mit Twint  
[www.lukb.ch/twint](http://www.lukb.ch/twint)

Lassen Sie sich persönlich oder telefonisch unter  
0844 822 811 beraten.

Für jeden Anleger die passende Lösung.

