

IN DEN KÖPFEN DER INVESTOREN

Immobilieninvestoren sind immer auch «Geography Maker». Sie bestimmen massgeblich mit, wo was gebaut wird. Doch wie fällen sie ihre Entscheide? Wirtschaftsgeographen suchen nach Antworten. Von Paula Lanfranconi

Eigentlich wüsste man ja, wie die Traumwohnung aussehen sollte. Möglichst grosse Räume in einem angesagten Quartier, nahe beim Job gelegen, mit hohem Freizeitwert. Und das alles natürlich zu einem zahlbaren Preis. Spätestens auf der Wohnungssuche zerplatzen solche Träume wie Seifenblasen, denn Wohnungen sind langlebige Produkte. Der grösste Teil des Angebotes ist also gar nicht für heutige Ansprüche oder gar Träume gebaut worden.

«Investoren», sagt Joris Van Wezemael vom Geographischen Institut der Universität

Zürich, «fällen wichtige Standortentscheidungen. Sie haben meistens klare Vorstellungen über die Qualität potenzieller Wohnstandorte.» Bei ihren Investitionsentscheiden orientieren sie sich an so genannten Mental maps. Damit werten sie Gebiete auf oder ab – oft sogar unbeabsichtigt. In einer Investorenbefragung fand Joris Van Wezemael heraus, dass ein wichtiger solcher Indikator heute die Zahl der fremdsprachigen Schulkinder in einem Quartier oder in einer Gemeinde darstellt. Dieser Blick auf soziale und räumliche Strukturen ist neu in

der deutschsprachigen Wirtschaftsgeographie, die bisher eine raumwissenschaftliche und ökonomische Optik verfolgte. «Wir betreiben handlungstheoretische Wohnungsmarktforschung und stellen dabei die Menschen in den Mittelpunkt, nicht den Raum», sagt Van Wezemael. Er und Oberassistent André Odermatt erforschen, welche Ziele die Investoren verfolgen. Wichtig ist ihnen dabei auch die Frage, welche beabsichtigten und unbeabsichtigten sozialen und räumlichen Folgen solche Investorenentscheide für die Mieterschaft und die Standortgemeinden haben. Die beiden Forscher greifen dabei traditionelle (stadt-)geographische Problemstellungen auf – so etwa die Frage nach Segregationsprozessen. Sie gehen dabei aber über die Beschreibung räumlicher und sozialer Muster hinaus.

ABBRUCH EIN TABU

Da ist zum Beispiel die kleine Baugenossenschaft. Ihr nebenamtlicher Verwalter lebt selber in einer der 80 Wohnungen. Um sich und



Gestern top, heute flop: Mit ihren Entscheiden werten Immobilieninvestoren Wohngebiete oft unbeabsichtigt auf oder ab.

den Bewohnern einen Mietzinsaufschlag zu ersparen, schiebt er anstehende Sanierungen immer wieder hinaus. Standard und Image der Siedlung leiden, zuletzt wohnen fast ausschliesslich Rentner und Ausländer dort. «Dadurch», sagt Van Wezemaël, «wird das selbst definierte Ziel dieser Wohnbaugenossenschaft, Wohnraum für Schweizer Familien zur Verfügung zu stellen, unterlaufen.»

Solche nicht beabsichtigte Handlungsfolgen könnten in Zukunft weitreichende Konsequenzen haben, denn in den nächsten Jahren müssen die Überbauungen der Hochkonjunktur erneuert werden. Etwa ein Sechstel der Schweizer Wohnungen befinden sich in Grosssiedlungen aus der Zeit zwischen 1952 und 1972. Diese weisen bauphysiologische, aber auch soziale Probleme auf, etwa weil die Wohnungen den Ansprüchen von heute nicht mehr genügen. Für einige Bauten stellt sich auch die Frage nach dem Abbruch – ein in der Schweizer Öffentlichkeit noch weitgehend tabuisiertes Thema.

Im Rahmen seines Forschungsprojektes «Investieren im Bestand» will Joris Van Wezemaël nun herausfinden, nach welchen Kriterien und mit welchen räumlichen Bezügen die verschiedenen Investorentypen ihre Immobilien erneuern werden. «Damit», sagt der Doktorand, «können wir die politischen Entscheidungsträger darauf hinweisen, was für Folgen es hat, wenn auf die heutige Art investiert wird.» Methodisch kommen Leitfadengespräche mit kommerziellen und gemeinnützig orientierten Akteuren zum Zug. Die räumliche Verteilung der Liegenschaften und die Eigentümerstrukturen werden mittels statistischer Analyse erfasst.

DYNAMISCHER WOHNUNGSMARKT

Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt haben sich in den letzten Jahren dynamisiert. Die Pensionskassen verloren viel Geld an der Börse und stehen nun unter Druck. An vielen Schaltstellen der Big Players sitzen heute nicht mehr Generalisten, deren Know-how noch von der Waschküchenproblematik bis zu Invest-

mentfragen reichte, sondern immer mehr akademisch gebildete Finanzprofis. Mit spezialisierten Bewirtschaftungstools können sie unrentable oder peripher gelegene Objekte rascher identifizieren und abtossen. Dadurch gerät der Markt in Bewegung, und die Eigentümerstrukturen verändern sich. Auch viele grosse Wohnbaugenossenschaften orientieren sich zunehmend an betriebs- und finanzwirtschaftlichen Konzepten und werden so zu hochprofessionellen Bewirtschaftern ihrer Immobilien.

«Hier», sagt Van Wezemaël, «stellt sich auch die Frage, was dieser Wandel für die Bewohnerschaft bedeutet. Mit unserer Forschung nehmen wir die Mieter ernst – gerade auch, weil wir uns in die Optik der Wohnungsanbieter hineinversetzen.» Im Lauf seiner Forschungen stellt Van Wezemaël auch fest, dass die Akteure der Immobilienbranche «ein unglaublich grosses, aber oft unsystematisches Wissen besitzen.» Welche Konsequenzen für die Praxis sich daraus ergeben, ist indes noch weit-



HARTES KORN

gehend unerforscht. Dieses Wissen wäre aber wichtig, wenn die Politik rechtzeitig Leitplanken setzen soll.

GALERIEN ALS GRADMESSE

«Verdrängungsprozesse von bestimmten Bewohnerkategorien etwa», sagt Van Wezemael, «sind nur selten beabsichtigte Handlungsfolgen. Meistens entstehen sie als Nebeneffekte von Immobilienstrategien und ihren Umsetzungen.» Aber auch auf der Seite der Investoren gebe es Wissenslücken. Viele wüssten wenig darüber, wer in ihren Häusern wohnt und welche Wohnungen in zehn Jahren gefragt sein werden.

Ein solches Vorhaben braucht Unabhängigkeit, denn im Unterschied zu Beratungsleistungen oder produktbezogener Forschung haben die Ergebnisse einen kritischen Anspruch. Van Wezemaels Projekt wird denn auch durch den Forschungskredit, die Nachwuchsförderung der Universität Zürich, finanziert. Die Untersuchung dürfte kaum in universitären Regalen verstauben, denn der Forscher pflegte von Anfang an den Kontakt mit dem Bundesamt für Wohnungswesen, dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und weiteren wichtigen Akteuren der Branche.

Darüber hinaus geht Joris Van Wezemael mit wachen Augen durch seine Wohngegend, den Zürcher Kreis 4, und da nutzt er ganz alltagsbezogene Indikatoren: «Wenn Galerien einziehen, ist das ein Zeichen, dass ein Gebiet hip wird.»

KONTAKT Joris E. Van Wezemael, Geographisches Institut, wezemael@geo.unizh.ch

ZUSAMMENARBEIT Betreuung durch Dr. André Odermatt, Forschungsschwerpunkt Wohnungsmarktforschung an der Abteilung für Wirtschaftsgeographie am Geographischen Institut der Universität Zürich. Die Forschungsergebnisse werden laufend in den Forschungsnetzwerken «Arbeitskreis Geographische Wohnungsmarktforschung» und «European Network for Housing Research» (ENHR) präsentiert.

FINANZIERUNG Forschungskredit der Universität Zürich

Weizen ist auf Braunrost und Mehltau anfällig. Am Institut für Pflanzenbiologie wurden Resistenzgene isoliert, die die Kulturpflanze vor den weit verbreiteten Pilzkrankheiten schützen. Von Susanne Haller-Brem

«Weizen, der gegen Pilzbefall resistent ist, wäre für unsere Breitengrade ideal», sagt Professor Beat Keller vom Institut für Pflanzenbiologie der Universität Zürich. Die molekulare Analyse von Resistenzgenen ist deshalb auch für die züchterische Arbeit interessant. Doch der Weizen mit seinen drei vollständigen Chromosomensätzen ist ein schwieriges Untersuchungsobjekt. Da ist einmal die Menge des Erbmaterials – das Weizengenom ist rund fünfmal grösser als das menschliche Genom und etwa 37-mal grösser als das Genom von Reis, der andern wichtigen Kulturpflanze.

FUSION VON WILDGRÄSERN

Probleme bereiten aber auch die vielen repetitiven Sequenzen, die für keine Proteine kodieren, sowie die Vielzahl hüpfender Gene, in der Fachsprache Transposons genannt. «Diese Forschungsarbeiten waren manchmal wie eine Wanderung im Nebel: Wir haben uns immer wieder im Genom verirrt», erzählt Beat Keller. Doch nun ist die jahrelange Arbeit von Erfolg gekrönt. Als erste hat Kellers Arbeitsgruppe zwei Gene aus Brotweizen isolieren können, von denen nur die Position auf der genetischen Karte bekannt war. Dabei handelt es sich um Resistenzgene gegen Braunrost und Weizenmehltau. Braunrost ist sowohl in der Schweiz wie auch weltweit eine der bedeutendsten Krankheiten von Weizen. Mehltau hingegen ist vor allem im feuchteren Teil von Europa ein Problem.

Weizen ist vor etwa 10000 Jahren aus der Fusion von drei Wildgräsern entstanden. In Weizen sind also drei vollständige Genome aus unterschiedlichen Arten miteinander vereinigt. Erst diese Durchmischung der Gene hat zusammen mit jahrtausendelangen züchterischen Verbesserungen zu den heute angebauten Sorten geführt. Verglichen mit den

verwandten Wildgräsern ist die genetische Vielfalt in den modernen Weizensorten aber relativ gering. Besonders für Krankheitsresistenzen ist gegen gewisse Erreger oft keine gute natürliche Resistenz im Zuchtmaterial der Pflanzen vorhanden.

Oft findet man Krankheitsresistenzen aber in Wildgräsern, die mit Weizen verwandt sind. Entsprechende Resistenzgene lassen sich zwar mit sexuellen Kreuzungen und cyto-genetischen Methoden in den Weizen einkreuzen, dabei werden aber grosse Chromosomenstücke mit einigen hundert Genen aus dem Wildgras in den Weizen übertragen. Auf diese Art wurden beispielsweise wichtige Gene gegen verschiedene Pilzkrankheiten wie Halmbruchkrankheiten, Braunrost und Mehltau in die Pflanze transferiert. Doch neben der gewünschten Krankheitsresistenz liegen auf diesen Chromosomenfragmenten auch viele Gene, die zu unerwünschten Eigenschaften führen.

Dies ist der Grund, weshalb die genetische Diversität von Resistenzgenen in Wildgräsern bisher für die Weizenzüchtung nicht in grösserem Umfang genutzt werden konnte. Die jetzt gelungene Isolation der ersten Resistenzgene sollte es in den nächsten Jahren ermöglichen, die natürliche Vielfalt besser für züchterische Zwecke zu nutzen, hofft Beat Keller. «Resistenzgene sollen aber nie nur einzeln, sondern immer als Kasette von zwei bis drei solcher Gene eingebaut werden. Sonst überwindet der Krankheitserreger die Resistenz sehr schnell», sagt der Fachmann für Molekularbiologie bei Pflanzen.

ERSTE RESISTENZGENE ISOLIERT

Nach siebenjähriger Forschungsarbeit ist es Kellers Arbeitsgruppe nun gelungen, zwei Resistenzgene gegen Braunrost und Weizenmehltau